

Landesgrundstücksmarktdaten 2026

Presseinformation zum Landesgrundstücksmarkt Niedersachsen
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen



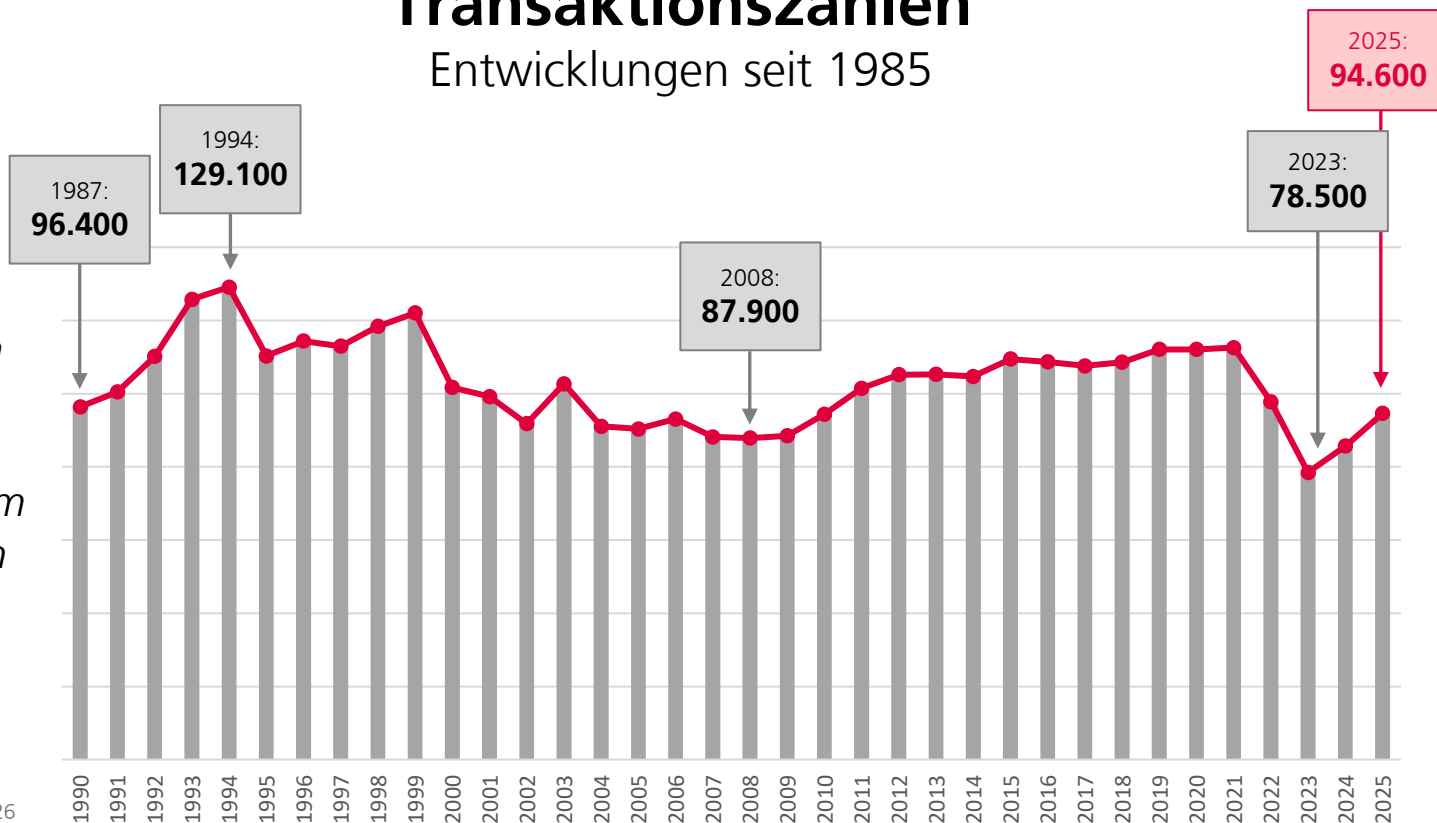
**Niedersächsisches Ministerium
für Inneres, Sport und Digitalisierung**



Anstieg der
Transaktionszahlen
um **10,4 %**
gegenüber 2024;
Wert liegt über dem
der Finanzkrise von
2008

Transaktionszahlen

Entwicklungen seit 1985





*Zuwächse in
sämtlichen Märkten;
Zuwächse in Märkten
mit verdichteter
Nutzung > 20 %
(fettgedruckt)*

Umsatzveränderungen (Verträge)

Veränderungen im Vergleich zum letzten Berichtsjahr

Teilmarkt

- **Eigentumswohnungen (Erstbezug)**
- Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- **Mehrfamilienhäuser**
- **Bauplätze für den Geschosswohnungsbau**
- Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau
- Bauplätze für gewerbliche Grundstücke
- Landwirtschaftliche Höfe
- Acker- und Grünland

Verträge

+ 37,4 %
+ 14,6 %
+ 8,1 %
+ 6,2 %
+ 24,4 %
+ 21,7 %
+ 19,3 %
+ 0,6 %
+ 72,2 %
+ 1,6 %
+ 10,4 %

Gesamt über alle Grundstücksarten:

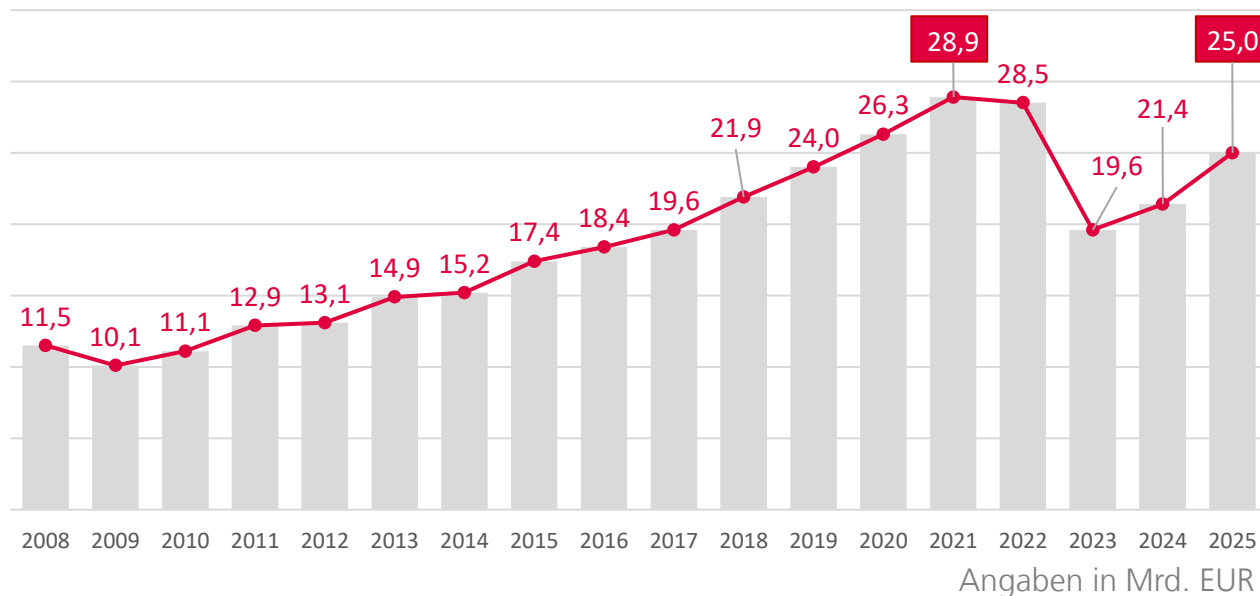


Geldumsatz

(Gesamter) Geldumsatz der vergangenen Jahre



Anstieg des
Geldumsatzes um
16,5 %;
somit stärkerer
Anstieg als
Transaktionszahlen
(10,4 %)

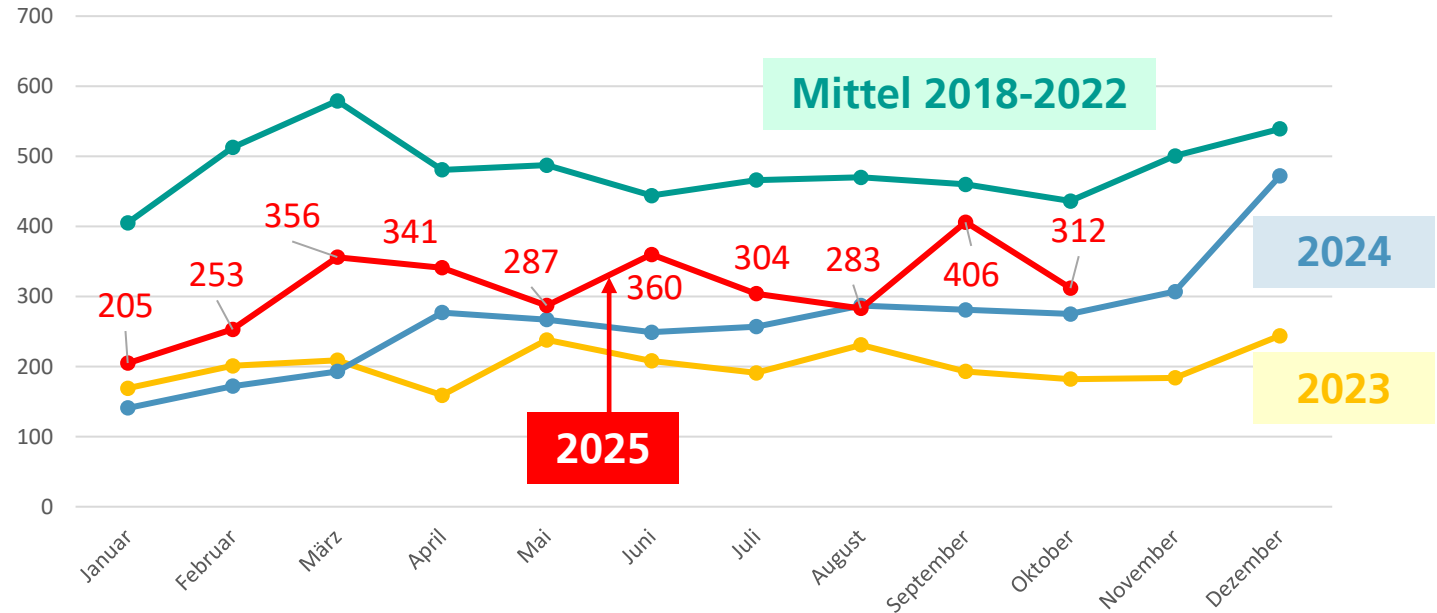


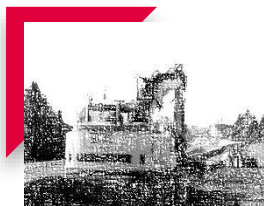


Anstieg der
Vertragszahlen
um 37,4 % ;
lagen 2025 bei
ca. zwei Drittel
des langjährigen
Mittels

Neue Eigentumswohnungen

Entwicklung Vertragszahlen – Monatlicher Vergleich mit Vorjahren



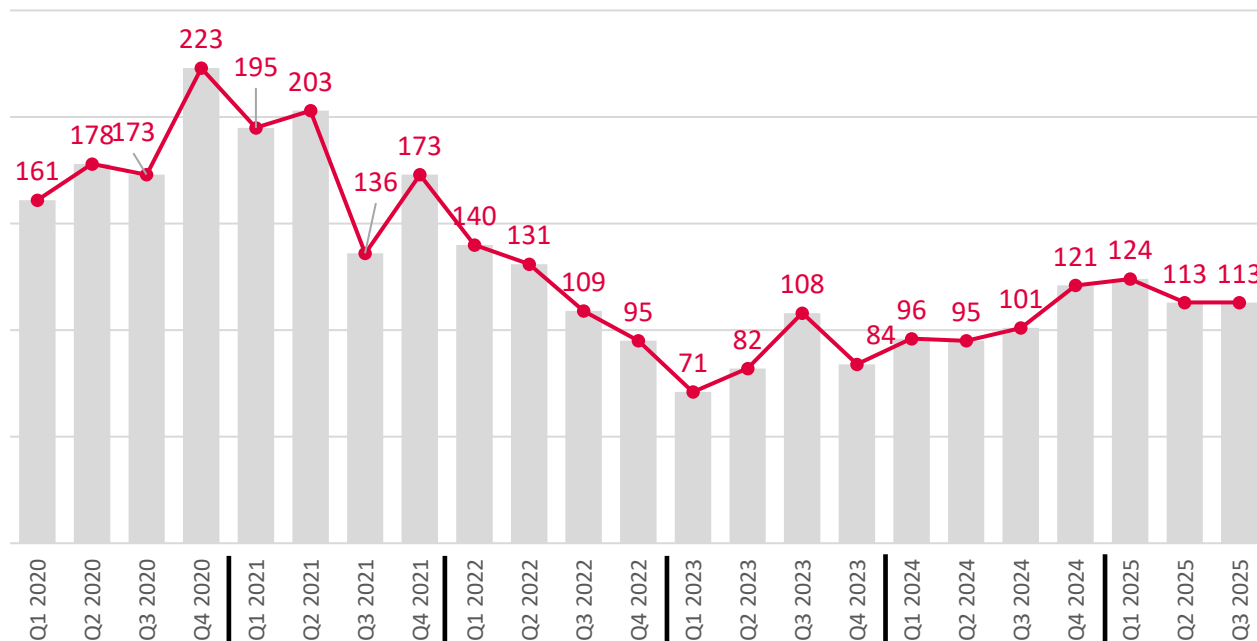


Bauplätze des Geschosswohnungsbaus

Vertragszahlen je Quartal seit 2020



Anstieg der
Vertragszahlen seit
Q1/2023;
seit Q3/2024 stets
dreistellige
Vertragszahlen je
Quartal



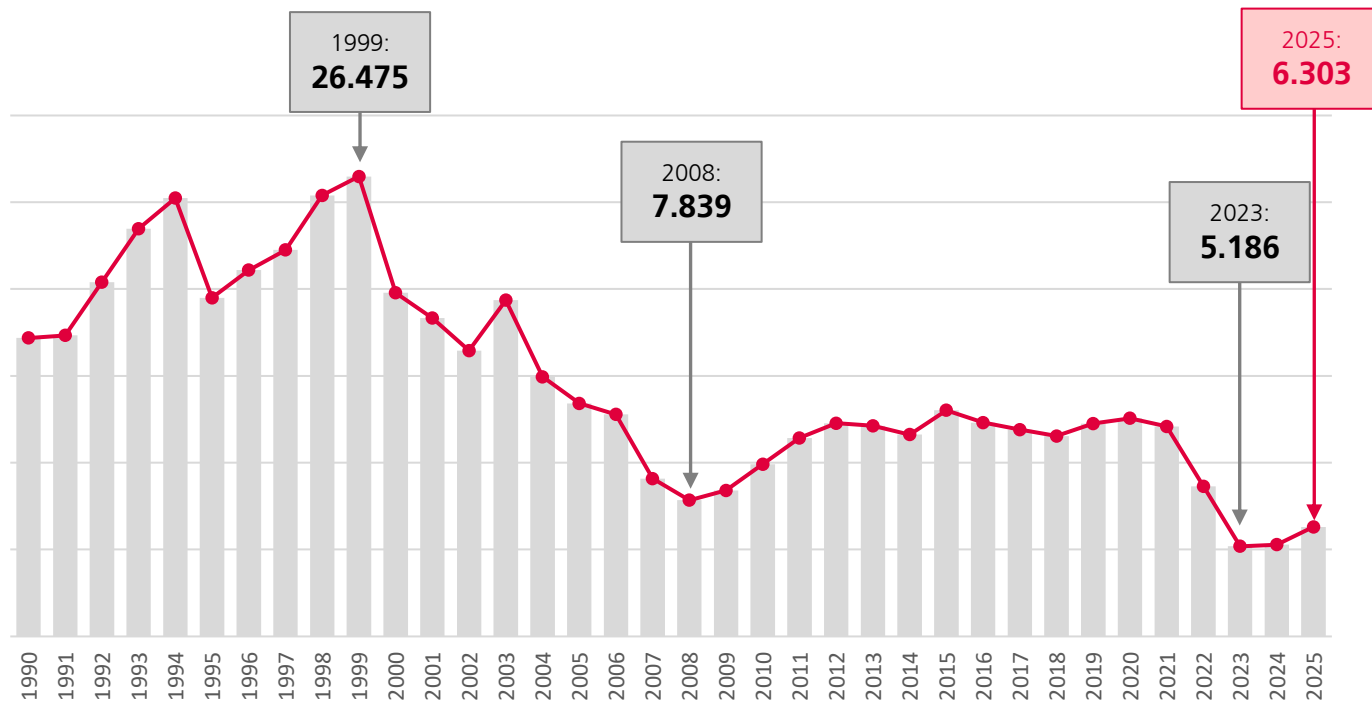


Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

Vertragszahlen seit 1990



Anstieg der Vertragszahlen um 21,5 % seit historischem Tiefstand in 2023; dennoch weniger Verkäufe als zur Finanzkrise von 2008



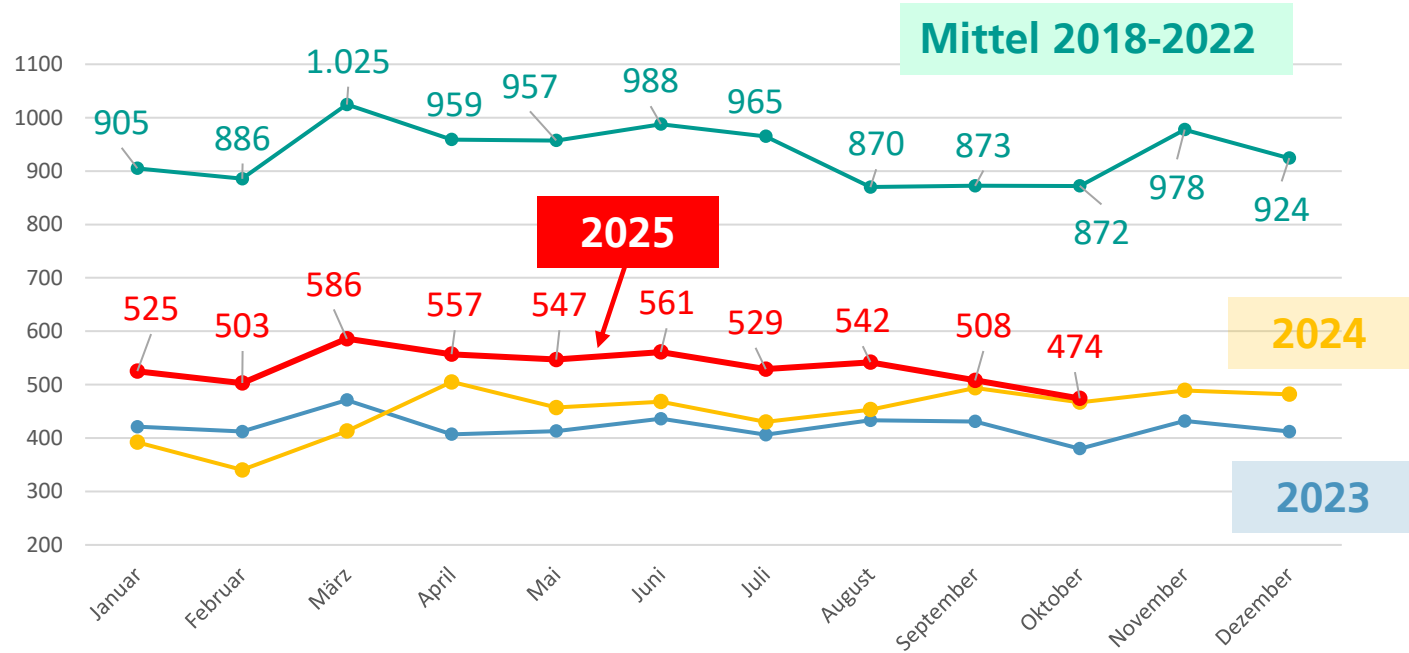


Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

Vertragszahlen – Monatlicher Vergleich 2025 mit den Vorjahren



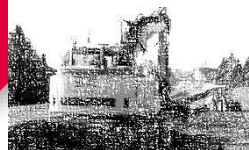
Erfassung von
konstant über
500 Verträgen
pro Monat seit
Anfang 2025;
Anzahl zuletzt
leicht rückläufig





Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

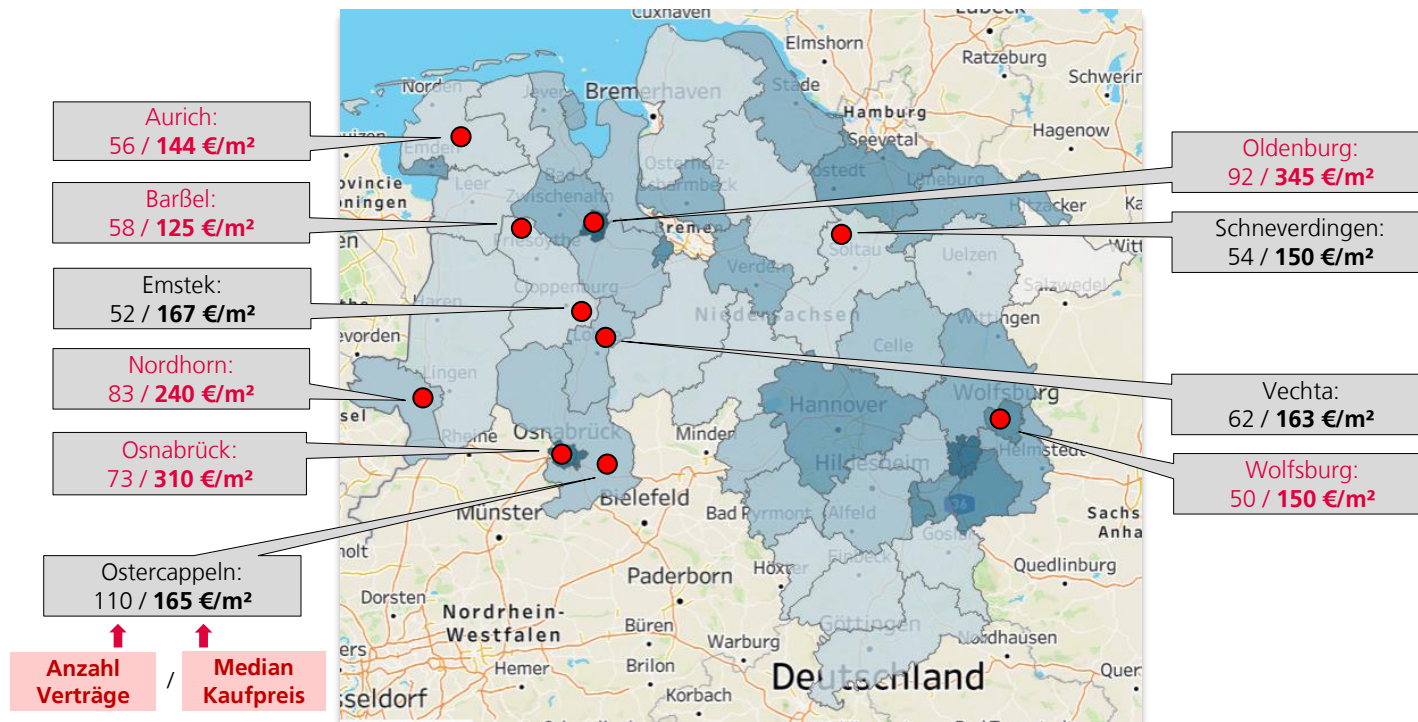
Vertragszahlen / mittlere Preise (vermarktungsstärkste Gemeinden 2025)



Ø Niedersachsen:
139 €/m²

Vorjahr:
133 €/m²

(rot = Gemeinde war
im Vorjahr in den
„Top 20“ vertreten)

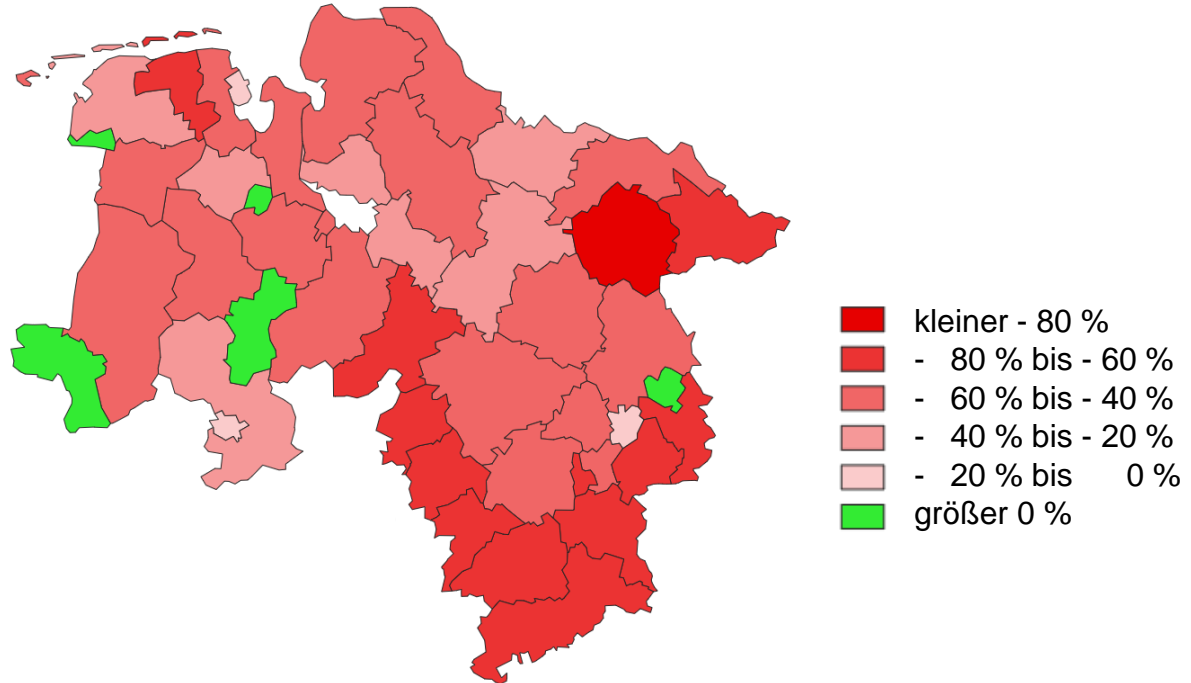




*2025 wurden in nur
zwei Landkreisen und
drei Städten mehr
Bauplätze gegenüber
dem Jahr 2021, dem
letzten vor der Bau- und
Finanzierungskrise,
verkauft*

Bauplätze für Eigenheime

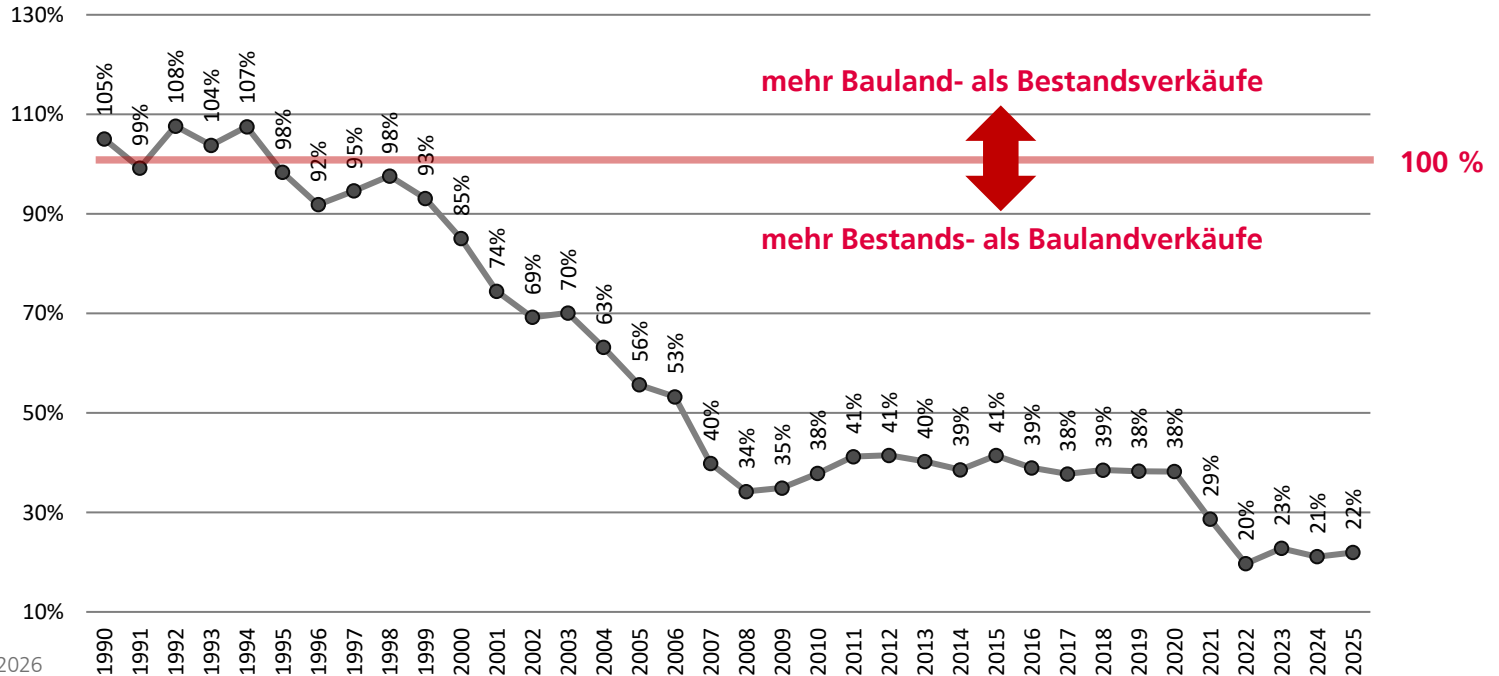
Relative Veränderung 2025 gegenüber 2021





Eigenheime: Bauland vs. Bestand

Marktanteil Bauland zum Verkauf von Eigenheimen (in Prozent)



i
in den 1990er Jahren wurden etwa so viele Bauplätze verkauft wie Eigenheime – in den 2020er Jahren nur 1/5

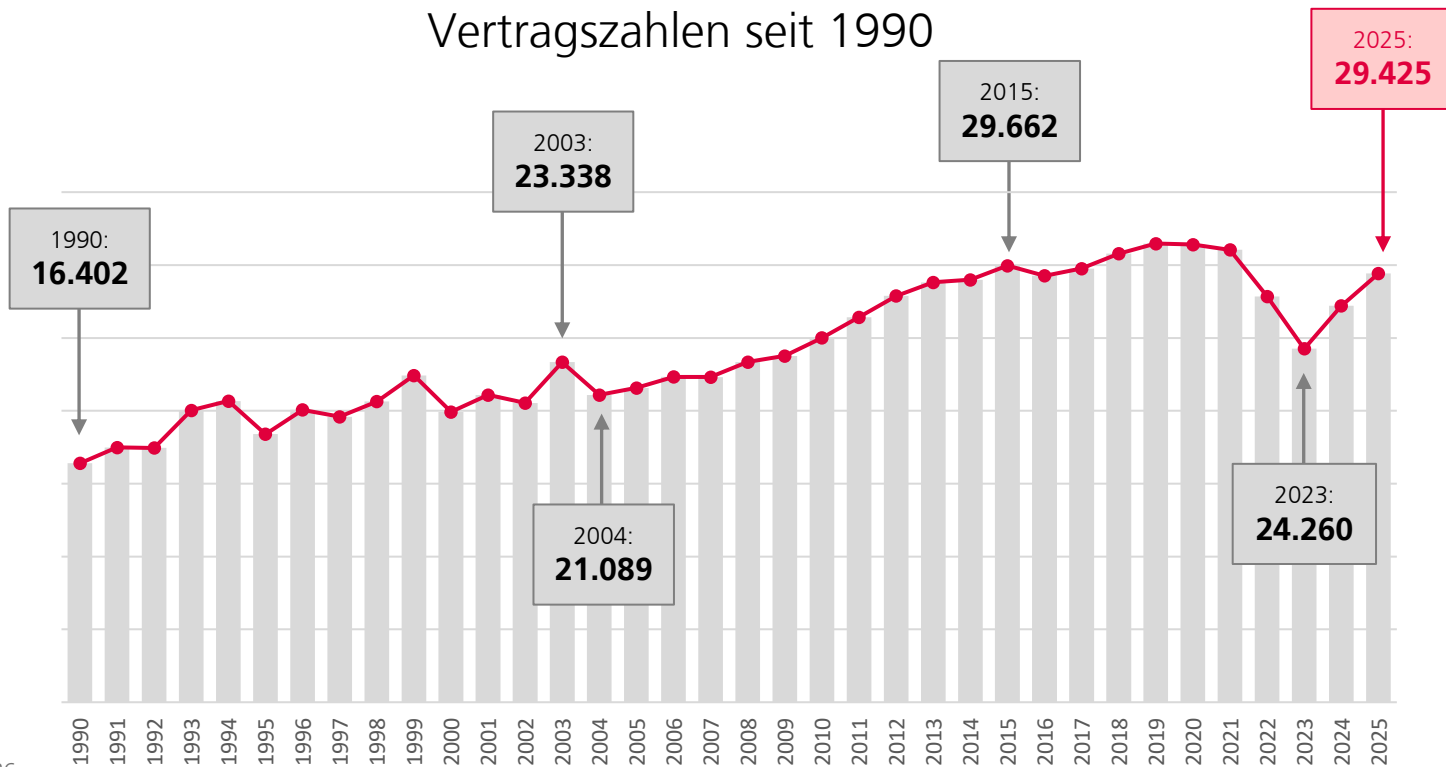


Vertragszahlen Ein- und Zweifamilienhäuser

Vertragszahlen seit 1990



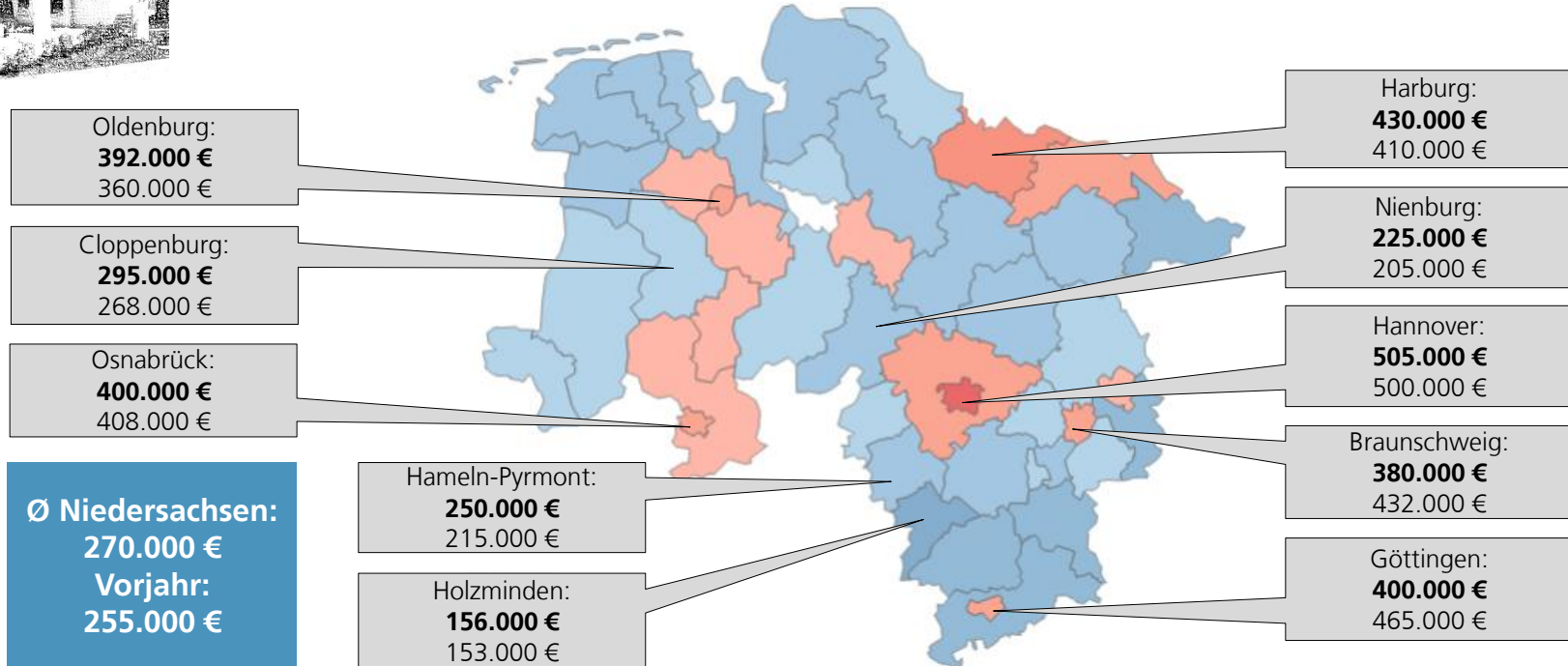
Steigerung von
8,1 % gegenüber
2024;
im langjährigen
Vergleich waren
nur 5 Jahre
umsatzstärker





Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Mittlere Preise 2025 (**fett**) und Vorjahreswerte

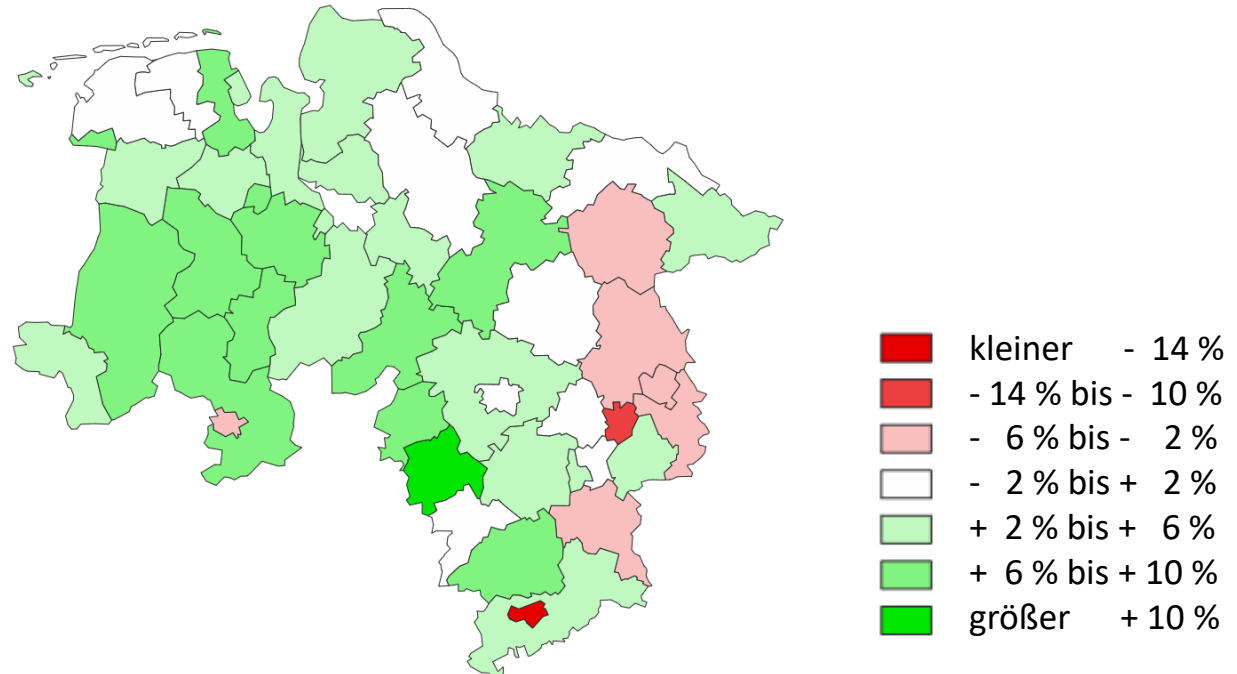




*fallende Preise
lediglich in
großen Städten
und im Osten
des Landes*

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

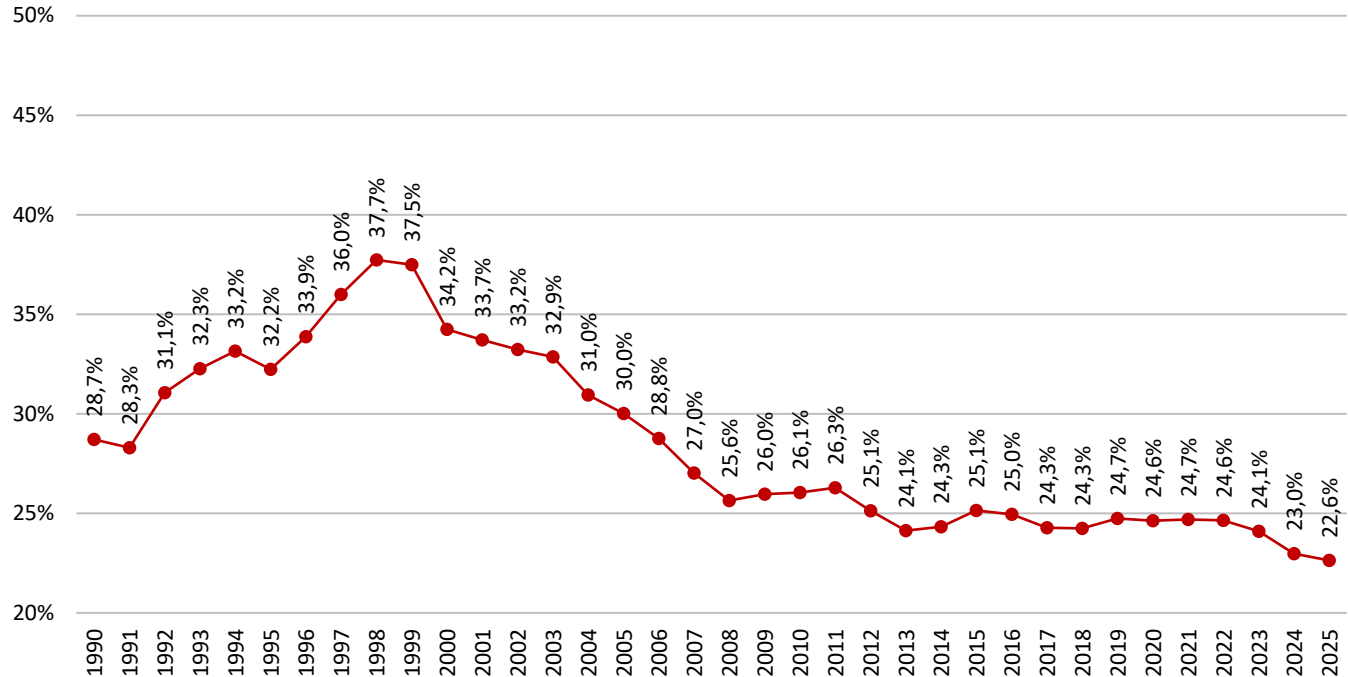
Veränderung der mittleren Preise von 2024 nach 2025





Freistehende Eigenheime vs. Reihen-/Doppelhaus

Marktanteil Reihenhäuser/Doppelhaushälften in % bei Eigenheimen

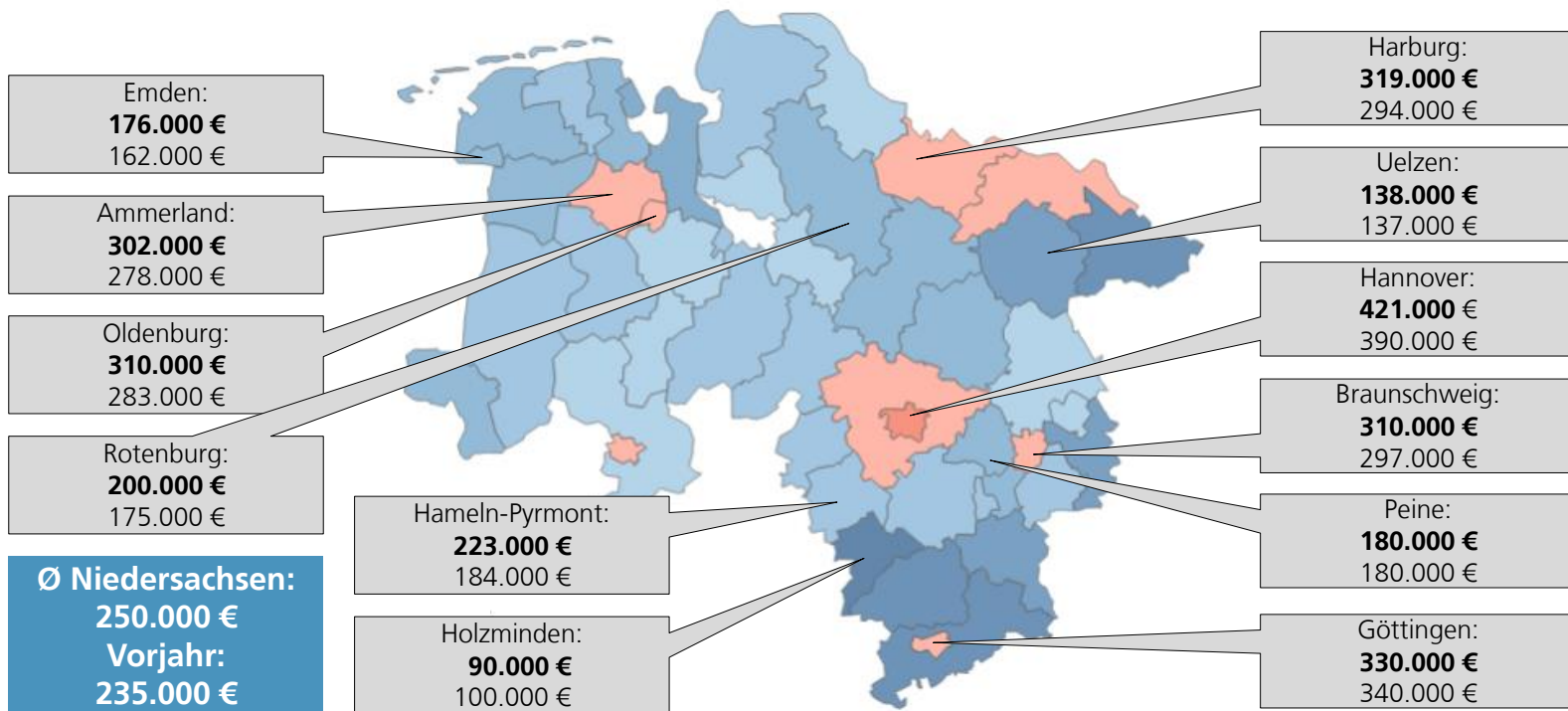


*Finanzierungs-
krisen (2008 und
2022) setzen
keinen Trend zum
Kauf kompakter
Eigenheime;
Anteil RH/DHH nie
geringer als 2025*



Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Mittlere Preise 2025 (**fett**) und Vorjahreswerte



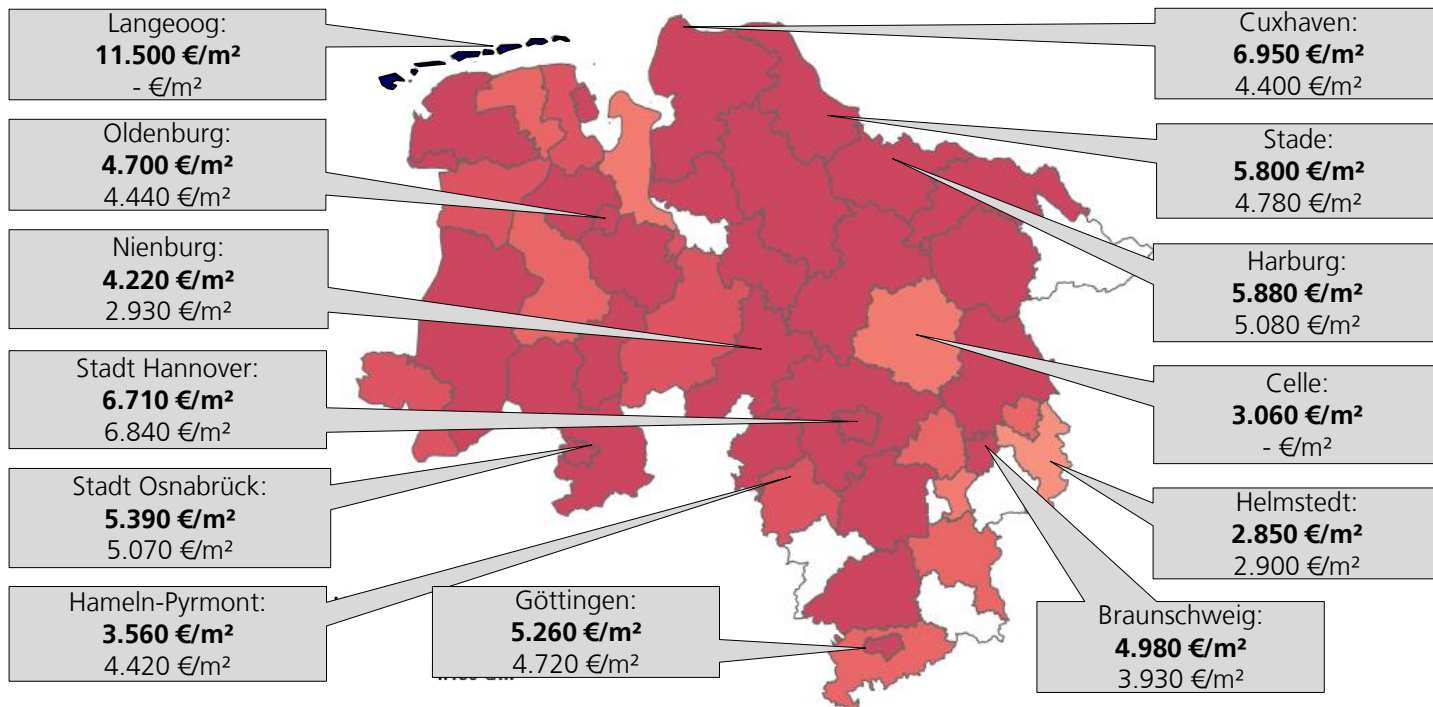


*Cuxhaven
überflügelt
Hannover mit
attraktiven Lagen
am Meer*

Ø Niedersachsen:
4.150 €/m²
Vorjahr:
3.980 €/m²

Neue Eigentumswohnungen

Mittlere Wohnflächenpreise 2025 (**fett**) und Vorjahreswerte



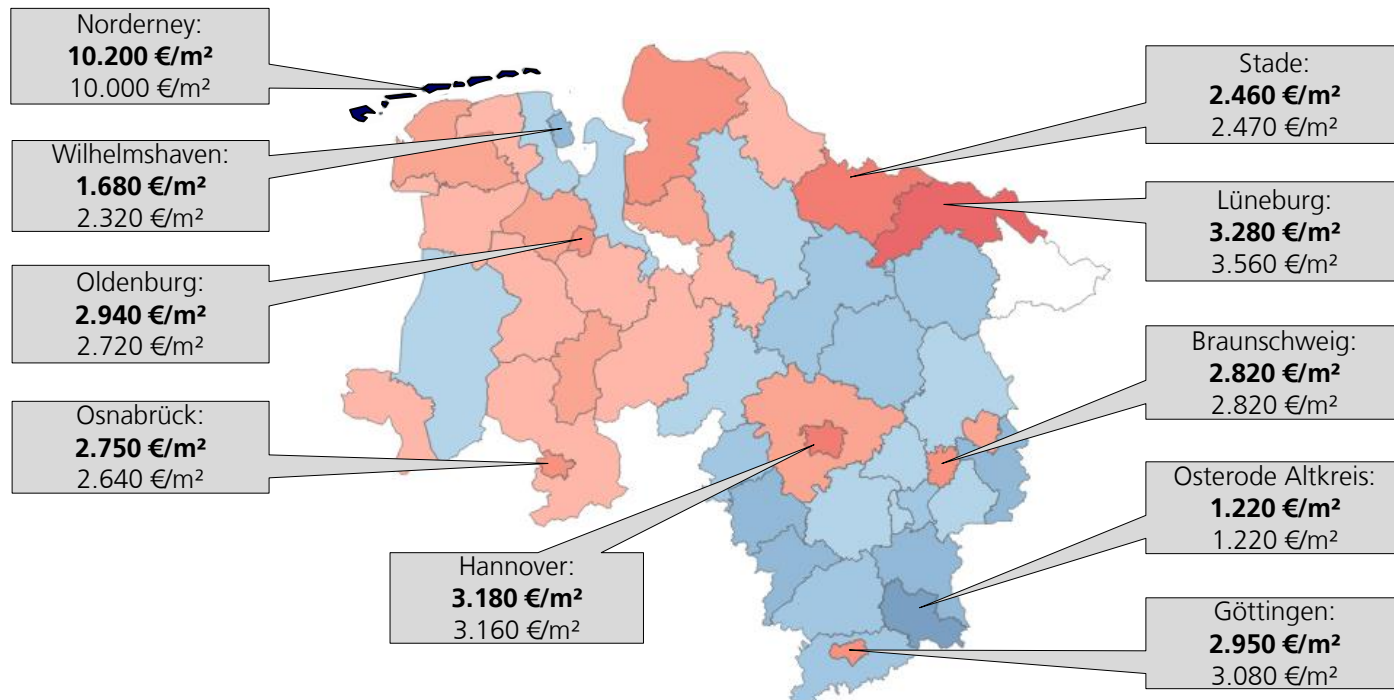


Baujahre
1991 -2010

Ø Niedersachsen:
2.410 €/m²
Vorjahr:
2.290 €/m²

Eigentumswohnungen im Bestand

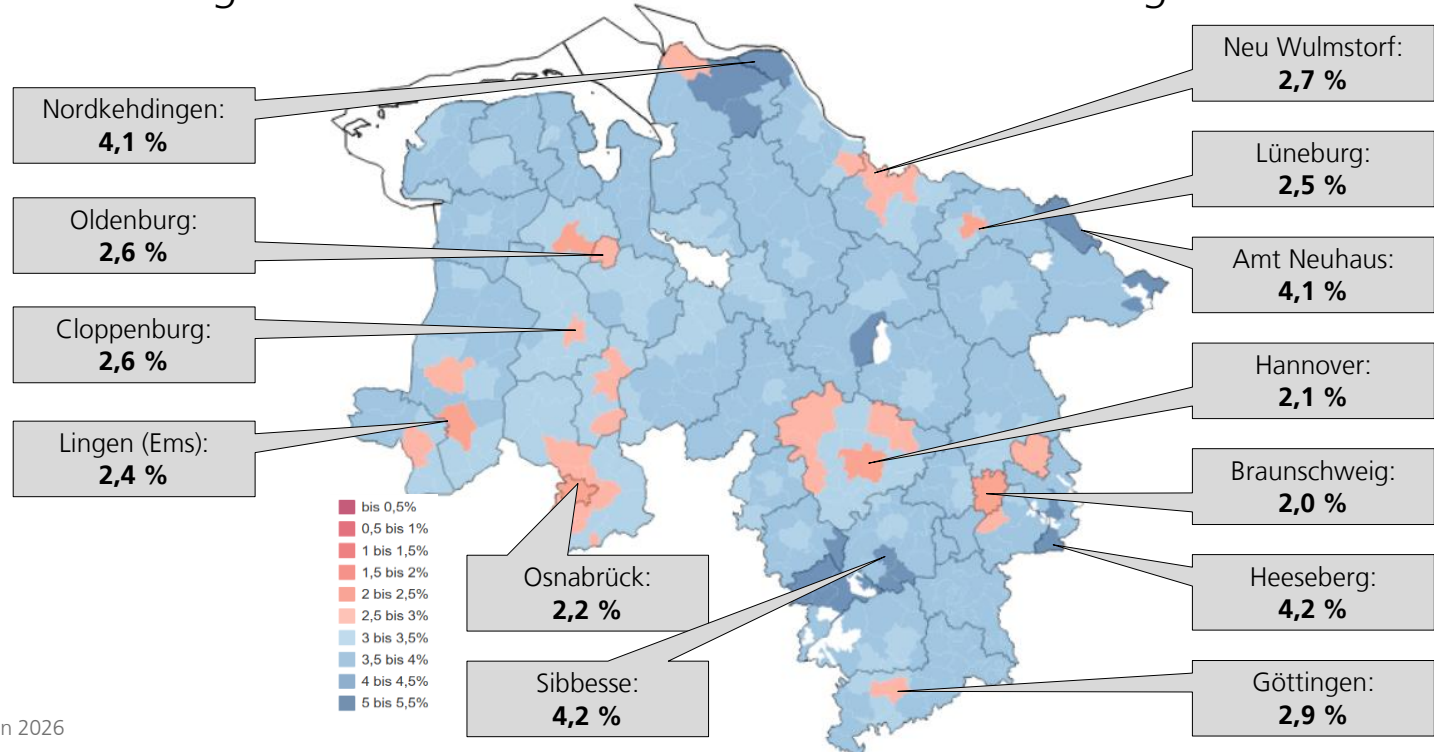
Mittlere Preise 2025 (**fett**) und Vorjahreswerte





Mehrfamilienhäuser

Liegenschaftszinssätze bei 40 Jahren Restnutzungsdauer

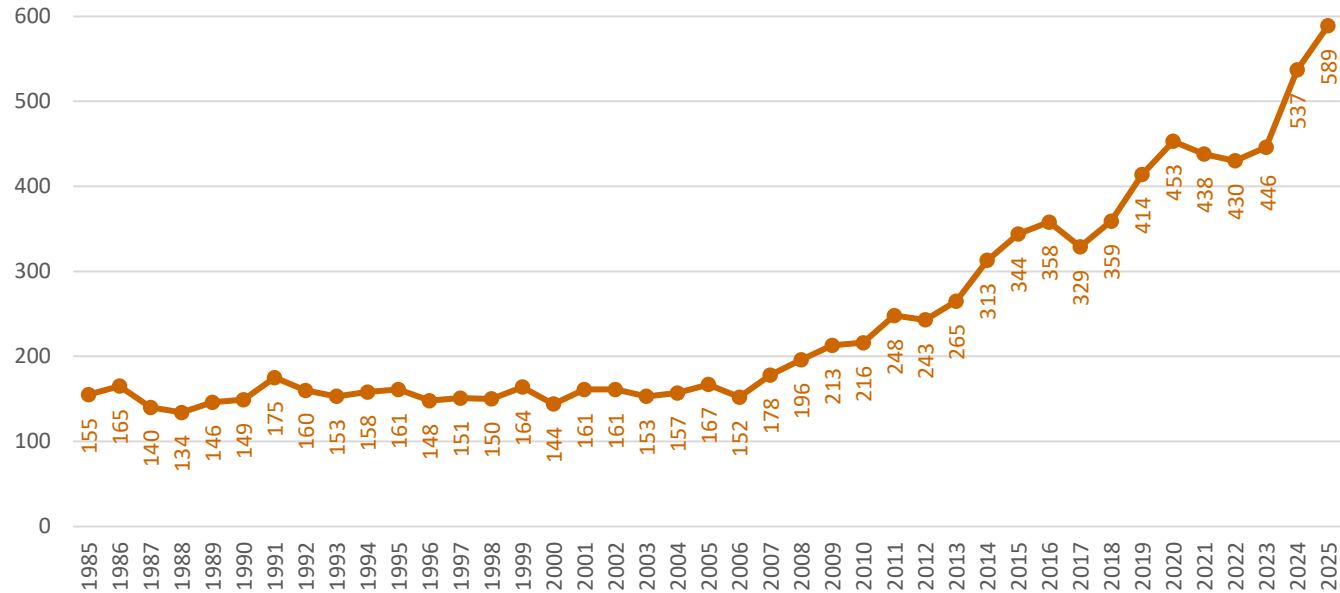




*historisch deutlich
höchster
Geldumsatz,
10 % über dem
„Rekord“ des
Vorjahres*

Ackerland

Entwicklung des Geldumsatzes seit 1985



2025:
**589 Mio.
Euro**

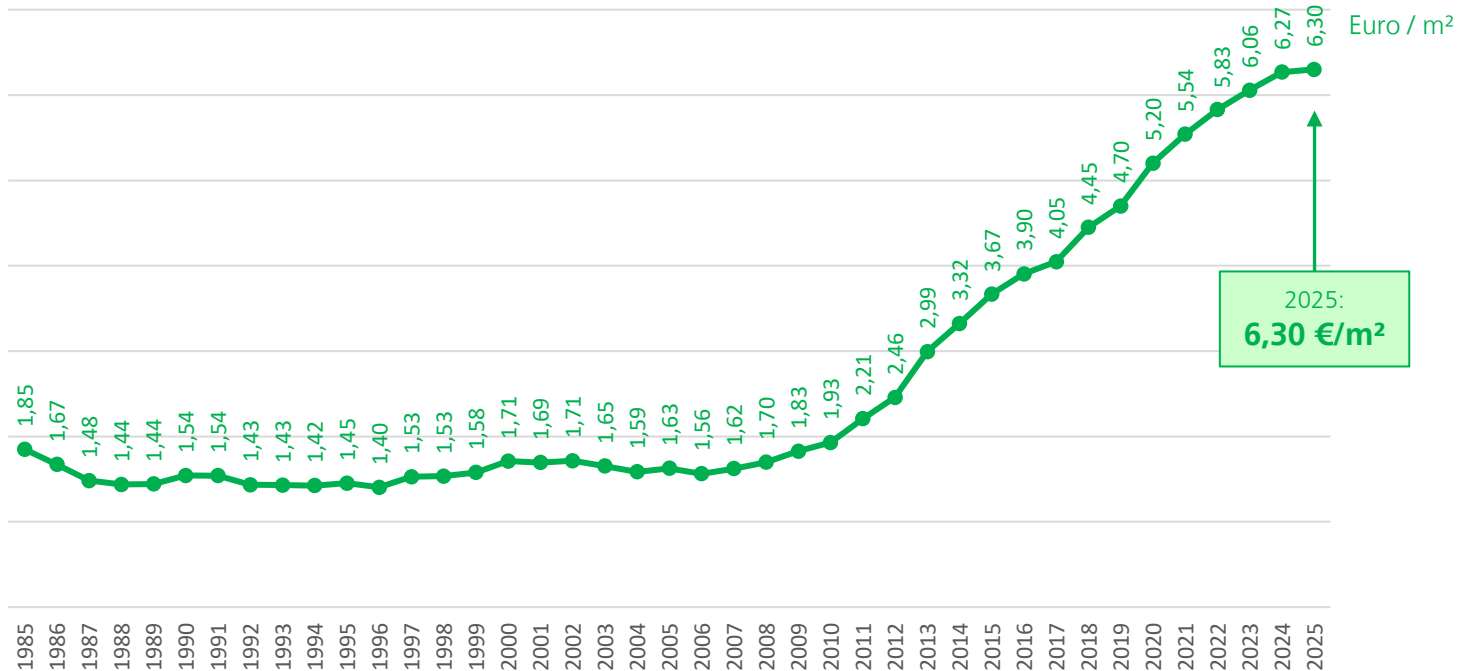


Ackerland

Preisentwicklung seit 1985



Preissteigerung
im 19. Jahr in
Folge, allerdings
nur noch
marginal





Bodenmarkt Windenergie

Werteinflüsse sind besondere objektspezifische Merkmale

- Kauffälle können beeinflusst sein von der Erwartung der Nutzung erneuerbarer Energien
- Planungsaspekte gehen nicht unmittelbar aus Kaufverträgen hervor
- Werteeinfluss lässt sich nicht pauschal ableiten, bei Windenergie hängt er ab von
 - vertraglichen Bestimmungen zwischen Betreiber/in und Eigentümer/in
 - Zeitpunkt der Planung bzw. des Baus aufgrund sich wandelnder technischer Eigenschaften
 - klimatischen Bedingungen
- Einflüsse können auch kleinräumig variieren

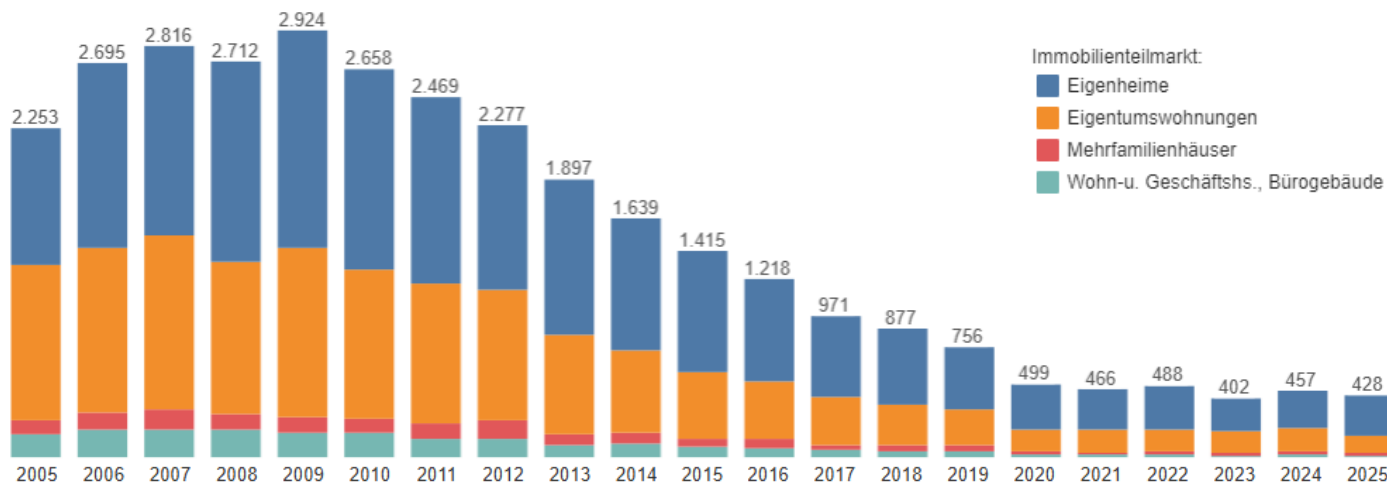


Zwangsversteigerungen

Entwicklung der Fallzahlen seit 2005



Anzahl der
Zwangs-
versteigerungen
liegt nur bei 1/6
der Fälle im
Vergleich zur Zeit
vor 15 Jahren





Fazit – Landesgrundstücksmarktdaten 2026

- Umsatzzahlen -

- 25 Mrd. Euro Geldumsatz – Steigerung um 3,6 Mrd. Euro gegenüber 2024 ist in absolut die größte je gemessene seit Beginn der Analysen in den 1980er Jahren
- Relative Geldumsatzsteigerung von 16,5 %
- Transaktionszahl stieg um 10,1 % auf 94.600
- Gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäusern: 29.400 Kauffälle stellen den sechsthöchsten Wert seit Beginn der Analysen in den 1980er Jahren dar
- Zahl der Baulandverkäufe zwar gestiegen, bleibt aber auf einem niedrigen Niveau
- Transaktionsschwerpunkt liegt im westlichen Niedersachsen; bei Eigenheimbauplätzen liegen 3/4 der vermarktungsstärksten Gemeinden im ehemaligen Regierungsbezirk Weser-Ems



Fazit – Landesgrundstücksmarktdaten 2026

- Preisniveau -

- In allen sachlichen Märkten zogen die Preise leicht an
- Durchschnittspreis bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei 270.000 Euro gegenüber 255.000 Euro im Vorjahr (+ 6 %)
- Neue Eigentumswohnungen bei 4.150 Euro/m² gegenüber 3.980 Euro/m² im Vorjahr (+ 4 %)
- Gebrauchte Eigentumswohnungen bei 2.130 Euro/m² gegenüber 1.990 Euro/m² im Vorjahr (+ 7 %)
- Bauplatz für Eigenheime kostete im Mittel 139 Euro/m² (Vorjahr 133 Euro/m²)



www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!



**Niedersächsisches Ministerium
für Inneres, Sport und Digitalisierung**