

HANNOVER. Der zehnjährige rasante Anstieg der Immobilienpreise ist nun nachhaltig gebremst. Vor allem in den großen Städten Niedersachsens war das Preisniveau im vergangenen Jahr überwiegend rückläufig. Das zeigt der aktuelle Landesgrundstücksmarktbericht 2024, den Niedersachsens Innenministerin Daniela Behrens (SPD) am Donnerstag vergangener Woche zusammen mit den Gutachterausschüssen vorgestellt hat. Eine Übersicht.

Häuser: In Hannover kostete ein durchschnittliches gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus im vergangenen Jahr 525.000 Euro – ein Rückgang von fast 50.000 Euro gegenüber dem Vorjahr (572.000 Euro). Im Umland (Region ohne Landeshauptstadt) lag der Durchschnittspreis bei 370.000 Euro, im Vorjahr waren es mit 430.000 Euro genau 60.000 Euro mehr. Hannover-Stadt hat damit weiterhin die landesweit höchsten Preise in diesem Segment, das Umland rangiert an neuer Stelle der Städte und Kreise. In der Stadt Göttingen kostete ein frei stehendes Haus durchschnittlich 477.000 Euro, in Braunschweig 400.000 Euro. Schlusslicht war Holzminden mit 150.000 Euro.

SO HABEN SICH PREISE ENTWICKELT

Reihenhäuser: Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist der Preisrückgang in Hannover sogar noch stärker. Für ein Durchschnittsgebäude dieses Typs musste man nur noch 414.000 Euro zahlen – das gleiche Haus kostete im Vorjahr 499.000 Euro, ein Rückgang um 85.000 Euro. Im Umland sank der Preis von 380.000 auf 320.000 Euro, also um 60.000 Euro.

Ackerland: Das Ackerland gehört zu den wenigen Segmenten des Grundstücksmarkts, bei denen die Zahl der Verkaufsfälle kaum zurückging (minus 5,8 Prozent seit 2021), dafür aber der Verkaufspreis beständig stark steigt. Seit 2006 (1,56 Euro pro Quadratmeter) hat sich der durchschnittliche Wert für Niedersachsen fast vervierfacht, er liegt jetzt bei 6,06 Euro.

Hintergrund aber sei nicht etwa, dass irgendwelche Kapitalgesellschaften Ackerland aufkauften, sagte der Vorsitzende des Obersten Immobilien-Gutachterausschusses in Niedersachsen, Andreas Teuber, auf Nachfrage. Eindeutig seien Agrarbetriebe die Hauptkäufer. Vielmehr trage die Verknappung an vorhandenem Ackerland zum Preisanstieg bei. Ministerin Behrens nannte den Ausbau von Windenergie und Photovoltaik, von Häfen, Straßen, Bahntrassen und die Wiedervernässung von Mooren als Beispiele. Die regionalen Unterschiede seien deshalb auch sehr hoch, sagte sie. Im Kreis Cloppenburg etwa betrage der Ackerlandpreis teils mehr als 12 Euro pro Quadratmeter.

„Was rein zahlenmäßig nach einem enormen Preisverfall aussieht, relativiert sich, wenn man berücksichtigt, dass im Jahr 2020 das Preisniveau bereits als sehr hoch eingestuft wurde und seinerzeit von Überhitzung die Rede war.“

Andreas Teuber, Vorsitzende des Obersten Immobilien-Gutachterausschusses in Niedersachsen

EIGENTUMSWOHNUNGEN BILLIGER?

Eigentumswohnungen: Bei den Eigentumswohnungen, im Stadtgebiet Hannover die am häufigsten gehandelte Immobilienklasse, ging der Preis pro Quadratmeter von 3260 auf 2890 Euro zurück. Im Umland sank er wegen des niedrigeren Preisniveaus etwas moderater von 2500 auf 2220 Euro pro Quadratmeter. Das Immobilienportal Immowelt, das im Gegensatz zu den Gutachterausschüssen nicht die wahren Verkaufspreise auswerten kann, sondern nur die von Verkäufern erhofften Preisangebote kennt, diagnostizierte Hannover am Donnerstag als die deutsche Großstadt mit den am stärksten gesunkenen Preisen bei Eigen-



Entspannung bei Immobilienpreisen

Preise stabilisieren sich auf das Niveau von etwa 2020; Stadthäuser, hier am Lister Blick in Hannover vor der künstlich angelegten Gracht. Foto: Conrad von Meding

tumswohnungen. Das Portal hat verglichen, wie teuer eine 75 Quadratmeter große Dreizimmerwohnung auf dem Höhepunkt der jüngsten Preisralle war und wo der Angebotspreis jetzt steht. Demnach hatte Hannover den Spitzenplatz mit 21 Prozent Preisrückgang auf einen Quadratmeterpreis von aktuell 3183 Euro – allerdings innerhalb von zwei Jahren.

Andreas Teuber, Vorsitzende des Obersten Immobilien-Gutachterausschusses in Niedersachsen, warnte allerdings vor einer Überbewertung der aktuellen Vorgänge. „Was rein zahlenmäßig nach einem enormen Preisverfall aussieht, relativiert sich, wenn man berücksichtigt, dass im Jahr 2020 das Preisniveau bereits als sehr hoch eingestuft wurde und seinerzeit von Überhitzung die Rede war.“ Aktuell liege das Immobilienpreisniveau ungefähr auf Höhe des Jahres 2020, habe sich also wieder etwas beruhigt.

Die Krise ist dennoch überall spürbar. Die Zahl aller Immobilien-transaktionen in Niedersachsen ist so niedrig wie seit 35 Jahre nicht mehr. 2023 wurden nur 78.000 Grundstücke und Immobilien verkauft. Am heftigsten sind Rückgänge bei der Zahl der landesweit verkauften Neubaugrundstücke (minus 63,7 Prozent gegenüber 2021), gefolgt von den Bauplätzen für frei stehende Häuser (minus 57,4 Prozent) und dem Wohnbauland für Geschosswohnungsbau (minus 52,1 Prozent).

Dort allerdings ist nach Angaben in den vergangenen Quartalen wieder ein Aufwärtstrend zu erkennen. Er sprach davon, dass die „Talsohle durchschritten“ sei. Finanziell allerdings bedeutet der Rückgang, dass der landesweite Geldumsatz durch Immobilien- und Grundstückskäufe innerhalb eines Jahres von 28,5 auf 19,5 Milliarden Euro zurückgegangen ist.

Landesinnenministerin Daniela Behrens (SPD), in deren Zuständigkeit die Erhebung der Grundstücksmarktdaten fällt, lobte die Katasterbehörden und ihre Gutachterausschüsse dafür, wie schnell sie im neuen Jahr aktuelle Zahlen präsentieren können. „Diese Datengrundlage ist wichtig, um Markttransparenz zu schaffen“, sagte Behrens. Anfang Februar bereits den gesamten Datenüberblick über die Zahlen des Vorjahres liefern zu können, zeuge von einer sehr stringenten Arbeit.

Der Grundstücksmarktbericht 2024, den die Gutachterausschüsse für das Land Niedersachsen erstellen, ist auf www.gag.niedersachsen.de/ grundstücksmarktinformationen im Internet abrufbar. Die wichtigsten Daten sind gratis.

ELEKTRO-FUNDGRUBE

Hausgeräte I. und II. Wahl

Perfekte Passform für Ihre Geräte, ohne Kompromisse!

Mit unserem Aufmaßservice* wird Maßarbeit zur Leichtigkeit.

Königstr. 32
Badenstedter Str. 60
☎ 0511-31 99 12
☎ 0511-41 48 37
elektro-fundgrube-hannover.de

*kostenpflichtig

BEKO Miele GRUNDIG BOSCH Smeg AEG LIEBHERR

34080501_002623

Die Nr. 1 am Wochenende! **hallo** wochenende

XXX Lutz

HESSE

JETZT in Garbsen

NEU! NEU! NEU!

bis zu

1.750€ SPAREN

MIT GUTSCHEINEN

Gutscheine nur in den Filialen gültig!

XXX Lutz Gutschein

2500€

bei Kauf ab 750 €^{1) + S)}

1074EA000

XXX Lutz Gutschein

5000€

bei Kauf ab 1.500 €^{1) + S)}

1074EA001

XXX Lutz Gutschein

10000€

bei Kauf ab 3.000 €^{1) + S)}

1074EA002

AUF ALLE MÖBEL!

FAST

XXX Lutz Gutschein

20%

Gutschein

KF123A002

XXX Lutz Gutschein

20%

Gutschein