

McMakler Research

Wahlkreis-Wohnbarometer Niedersachsen: Fallende Kaufpreise von Wohnimmobilien - Trend setzt sich im dritten Quartal fort

- Teuerste Wahlkreise rund um Hannover
- Nur ca. 12 Prozent der Immobilien in Niedersachsen mit positiver Energieklasse A+, A, B
- Wohneigentum in südlichen Regionen vergleichsweise günstiger

Berlin, 07. Oktober 2022 – Energiekrise, steigende Baukosten und der Mangel an Wohnraum sind momentan bundesweit prägnante Themen. McMakler Research, die Plattform für Analysen zum deutschen Immobilienmarkt von McMakler, hat sich die aktuelle Landtagswahl 2022 in Niedersachsen zum Anlass genommen, Daten zur Preisentwicklung, dem lokalen Nachfrageverhalten und der Energieeffizienz von Immobilien in den 30 Bundestagswahlkreisen¹ zu erheben. Im Fokus der Analyse steht die Kaufpreisentwicklung für Wohneigentum in Niedersachsen innerhalb der diesjährigen Quartale.

Eigentumswohnungen verzeichnen Preisrückgang im 2. Quartal 2022

Seit dem zweiten Quartal 2022 zeigt sich eine Kehrtwende auf dem deutschen Immobilienmarkt, die sich in erstmals sinkenden Preisen für Kaufimmobilien (0,8 %) verdeutlicht. Auch in Niedersachsen verzeichnen insbesondere Eigentumswohnungen im Quartalsvergleich einen höheren Preisrückgang als Häuser. Im zweiten Quartal 2022 sind die Kaufpreise für Wohnungen in allen niedersächsischen Wahlkreisen durchschnittlich um 2,7 Prozent gesunken. Dieser Trend setzt sich auch im dritten Quartal fort. Im Vergleich weisen die Preisentwicklungen aktuell ein Minus von 0,4 Prozent auf.

Die Wahlkreise Stadt Hannover II (3.884 €/qm) und Stadt Hannover I (3.791 €/qm) sowie Harburg (3.361 €/qm) gehören zu den teuersten Regionen in Niedersachsen, was den Kauf einer Eigentumswohnung betrifft. Damit liegen diese Kreise weit über dem Durchschnittspreis von rund 2.489 Euro pro Quadratmeter für das gesamte Bundesland.

Die günstigsten Regionen liegen vorrangig im Süden von Niedersachsen. Vergleichsweise erschwinglich sind Eigentumswohnungen in den Wahlkreisen Hameln-Pyrmont-Holzwinden (1.758 €/qm), Goslar-Northeim-Osterode (1.904 €/qm) sowie in Nienburg II-Schaumburg (1.965 €/qm).

Hauskauf: Regionen im südlichen Niedersachsen am günstigsten

Der Quadratmeterpreis beim Hauskauf liegt im dritten Quartal 2022 in allen Wahlkreisen bei durchschnittlich rund 2.400 Euro je Quadratmeter. Damit liegt der Erwerb einer Eigentumswohnung mit Quadratmeterpreisen von ca. 2.489 Euro deutlich höher. Im Quartalsvergleich zeigt sich beim Hauskauf im gesamten Bundesland seit dem ersten Quartal ein leichter Anstieg der Preise. Erst im Vergleich von Quartal zwei zu Quartal drei verzeichnen diese einen marginalen Rückgang von durchschnittlich -0,2 Prozent (Im Vergleich Q2 vs. Q1: +0,4 %).

Dabei sind die Kaufpreise für Häuser in den Wahlkreisen Stadt Hannover I mit Quadratmeterpreisen von durchschnittlich rund 4.479 Euro, gefolgt von dem Kreis Stadt Hannover II mit 4.445 Euro pro Quadratmeter und Braunschweig mit 3.712 Euro am teuersten im Vergleich der Wahlkreise. Die

¹ Die Einteilung der Wahlkreise und die Erhebung der Daten basiert auf der Zuordnung der Wahlgebiete bei der Bundestagswahl 2021 (www.bundeswahlleiter.de).

günstigsten Regionen liegen auch hier im südlichen Niedersachsen. Allen voran die Wahlkreise Hameln-Pyrmont-Holzwinden (1.659 €/qm), Goslar-Northeim-Osterode (1.679 €/qm) sowie Nienburg II-Schaumburg (1.743 €/qm).

Höchstes Kaufinteresse im Wahlkreis Hildesheim

In Niedersachsen kamen innerhalb der letzten 12 Monate durchschnittlich 47 Interessenten auf eine Immobilie. Eine besonders hohe Nachfrage nach Wohneigentum besteht in den Wahlkreisen Hildesheim (68 Bewerbern/Immobilie), gefolgt von Diepholz-Nienburg I mit 67 Interessenten und Hannover-Land I mit durchschnittlich 66 Interessenten pro Immobilie. Weniger Konkurrenz beim Immobilienkauf gibt es im Wahlkreis Mittelems. Diese Region verzeichnet mit durchschnittlich 21 Bewerbern pro Immobilie die niedrigste Anzahl an Kaufinteressenten. Ebenfalls wenige Bewerber weisen die Wahlkreise Aurich-Emden (27 Bewerber/Immobilie) sowie Helmstedt-Wolfsburg (32 Bewerber/Immobilie) auf.

Die Auswertung von McMakler Research zeigt, dass in allen Wahlkreisen in Niedersachsen die Nachfrage im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4 Prozent leicht gesunken ist. So kamen in diesem Zeitraum (01.10.20 - 30.09.21) durchschnittlich 49 Bewerber auf eine Immobilie.

“Die aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt kennzeichnen deutschlandweit eine Trendwende, die sich auch in Niedersachsen widerspiegelt. Denn sowohl die Preisentwicklung als auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien sind das zweite Quartal in Folge rückläufig. Dennoch bleibt die Region rund um die Landeshauptstadt Hannover ein attraktiver Forschungs- und Wirtschaftsstandort, der durch eine Wohnungsbau-Offensive gefördert werden sollte. Insbesondere der Wahlkreis Hildesheim sticht laut unserer Analyse mit 68 Interessenten pro Immobilien im Vergleich zum gesamten Bundesland deutlich hervor“, sagt Felix Jahn, Gründer und CEO von McMakler.

Energieeffizienz in Niedersachsen: Großteil der Immobilien liegen in Energieklasse C, D oder E

Die Energieeffizienz von Immobilien hat - insbesondere in der aktuellen Debatte - einen hohen Stellenwert. McMakler Research hat im Rahmen dieser Erhebung daher die in Niedersachsen ausgestellten Energieausweise ausgewertet. Insgesamt sind von allen dreißig untersuchten Wahlkreisen im Schnitt rund 12 Prozent der positiven Energieklassen A+, A, B zuzuordnen. In der Energieeffizienzklasse C, D oder E liegen der Auswertung zufolge rund 49 Prozent der Immobilien. Den schlechtesten Energiekennwert F, G oder H weisen ca. 39 Prozent auf. Damit liegt Niedersachsen in der besten Energieeffizienzklasse (A, A+ und B) unter dem bundesweiten Durchschnitt von 14 Prozent.

Innerhalb der Wahlkreis-Betrachtung weisen die Kreise Stadt Hannover II (21,1 %), gefolgt von Salzgitter-Wolfenbüttel (19,7 %) und Harburg (17,8 %) die höchste Anzahl an Immobilien mit positivem Energieeffizienzwert auf. Hingegen ist die Anzahl an Immobilien mit einem negativen Energiekennwert F, G oder H in den Regionen Hameln-Pyrmont-Holzwinden (60,6%), Nienburg II-Schaumburg (52,3%) und Friesland-Wilhelmshaven-Wittmund (51,4%) am höchsten.

“Die Energieeffizienz von Immobilien ist aktueller denn je. Laut unserer Auswertung liegen nur 12 Prozent der Immobilien in Niedersachsen in der Energieklasse A+, A und B und unterbieten damit sogar den Bundesdurchschnitt von 14 Prozent. Die Politik – sowohl auf Bundes- als auch Landesebene – muss hier weitere Maßnahmen und Anreize schaffen, um die aufkommende Energiekrise kurz- und langfristig bewältigen zu können“, fordert Jahn.

Mietpreise in Niedersachsen zeigen sich 2022 stabil

Die Mietpreise für Wohnungen zeigen sich im gesamten Bundesland für dieses Jahr stabil. Im Vergleich von Quartal zwei und Quartal drei ergibt sich ein marginales Plus von 0,7 Prozent. Dabei weisen laut McMakler Research Analyse die Wahlkreise Stadt Hannover II (10,30 €/qm), Stadt Hannover I (10,10 €/qm) sowie Harburg (9,50 €/qm) durchschnittlich die höchsten Mietpreise im aktuellen Quartal auf. Besonders günstig wohnt es sich in den Regionen Hameln-Pyrmont-Holzminden mit Mietpreisen in Höhen von ca. 6,0 Euro pro Quadratmeter, Goslar-Northeim-Osterode (6,50 €/qm) und Cloppenburg-Vechta (6,60 €/qm).

Datenerhebung:

Die Datenerhebung basiert auf den unternehmenseigenen Transaktionsdaten von McMakler sowie verschiedener Online-Immobilienportale aus dem Zeitraum Januar bis September 2022 für das Bundesland Niedersachsen. Die Nachfragedaten basieren auf Auswertungen unternehmenseigener Transaktionsdaten und bilden einen Durchschnittswert aus den letzten 12 Monaten. Die Prozentwerte beschreiben die Preis- und Nachfrageentwicklung innerhalb der Quartale. Die Kaufpreise werden mithilfe eines Algorithmus für maschinelles Lernen mit Referenzobjekten berechnet. Das Referenzobjekt für Wohnungen ist eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 Quadratmetern und einer Standardausstattung. Für Häuser ist das Referenzobjekt ein Haus in Standardqualität mit 5 Zimmern und einer Wohnfläche von 200 Quadratmetern, einem Garten und einem Grundstück von 300 Quadratmetern. Zudem wurden die von McMakler ausgestellten Energieausweise für Immobilien von Januar bis September 2022 ausgewertet.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland und Österreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 450 eigene Immobilienmakler an über 30 Standorten, die sich hervorragend mit den regionalen Gegebenheiten auskennen. Sie werden unterstützt durch knapp 600 Mitarbeiter in der Zentrale in Berlin, in der unter anderem die Analyse- und Vermarktungstechnologie von McMakler entwickelt wird. McMakler ist eines der Top-Maklerunternehmen in Deutschland. Das Unternehmen zeichnet sich durch hohe Professionalität, umfangreiche Technologie und einen schnellen, sicheren Verkauf aus. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman.

Medienkontakt

McMakler | Jeannine Thielow | PR Manager

E-Mail: presse@mcmakler.de | Telefon: +49 (0)30 555 744 917