



Häuser und Wohnungen: Die Anzahl der Immobilienverkäufe im Landkreis Gifhorn ist stark zurückgegangen.

FOTO: SEBASTIAN PREUB

Immobilienpreise, Anzahl der Verkäufe und Umsatz gesunken

Laut **Grundstücksmarktbericht** war lediglich Acker- und Grünland etwas teurer als im Vorjahr

VON JÖRG ROHLFS

Landkreis Gifhorn. 2023 sind die Verkaufszahlen auf dem Immobilienmarkt im Landkreis stark zurückgegangen, die Preise sind gefallen und der Umsatz gesunken. Das belegt der aktuelle Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Region Braunschweig-Wolfsburg. „Bei dieser Entwicklung spielen mehrere Faktoren eine Rolle“, sagt dessen stellvertretender Vorsitzender Uwe Heißmeyer – gestiegene Bau- und Lohnkosten sowie Hypothekenzinsen und die teilweise Sanierungspflicht bei Eigentümerwechsel zählt er zu den wichtigsten.

Demnach ist im Landkreis Gifhorn die Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu 2022 über alle Grundstücksarten um fast ein Viertel (23 Prozent) zurückgegangen und lag im vergangenen Jahr bei 1838. Von 2021 auf 2022 betrug der Rückgang 14 Prozent. 2023 wechselten 673 Ein- und Zweifamilienhäuser den Besitzer (minus elf Prozent) sowie 133 Reihenhäuser und Doppelhaushälften (mi-

nus 36 Prozent). 35 Mehrfamilienhäuser wurden verkauft, im Vorjahr waren es 43. Bauplätze wurden 313 verkauft, 2022 waren es noch 583. Der Geldumsatz insgesamt sank um annähernd ein Drittel (29 Prozent) auf 403 Millionen Euro. Der Rückgang in 2022 hatte hier laut Grundstücksmarktbericht fünf Prozent betragen. Auch der Flächenumsatz sank entsprechend von 1697 Hektar in 2022 auf 1309 Hektar.

Wie Heißmeyer erläutert, fielen die Durchschnittspreise für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten) einschließlich Bodenwert um zehn Prozent, der mittlere Kaufpreis betrug 307.000 Euro – und lag damit noch über dem Durchschnittspreis von 2019. Je nach Baujahr wurden 208.000 Euro (vor 1949; 26) bis 400.000 Euro (1991 bis 2020; 105) bezahlt. Die Wohnflächenpreise sanken ebenfalls und lagen zwischen 1181 und 2560 Euro pro Quadratmeter – Ausnahme: Bei Baujahren 1978 bis 1990 stieg der Quadratmeterpreis leicht. Bei Reihen- und Doppelhaushälften (ohne Neubauten) sank der durchschnittliche Preis um 18

Prozent und lag bei 266.000 Euro – und damit ebenfalls noch über dem von 2019. Pro Quadratmeter Wohnfläche wurden 1339 bis 2511 Euro bezahlt.

Die Preise für Eigentumswohnungen sind vergleichsweise nur leicht gefallen. Allerdings machen die Verkäufe in diesem Segment im Landkreis nur zehn Prozent aller 2023 geschlossenen Verträge aus. Und: Die Anzahl der Erstverkäufe, also von neu gebauten Wohnungen, sank im Vergleich zum Vorjahr. Die Anzahl der weiterverkauften (älteren) Wohnungen ist im Vergleich leicht gestiegen. Die mittleren Kaufpreise bewegten sich zwischen 95.000 und 368.000 Euro, pro Quadratmeter wurden 1389 bis 3558 Euro bezahlt. Auch die Wohnflächenpreise in den verschiedenen Altersgruppen fielen und betrugen durchschnittlich 3673 Euro bei Erstverkäufen und 2320 Euro für den Weiterverkauf.

Gesunken sind ebenfalls die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Bauland im Landkreis Gifhorn: bei einer mittleren Grundstücksgröße von 780 Quadratmetern von 169 Euro auf

150 Euro. Große Preisunterschiede gibt es nach wie vor zwischen den einzelnen Gebietseinheiten: In der Stadt Gifhorn, wo 26 Grundstücke verkauft wurden, kostete der Quadratmeter im Mittel 150 Euro, im Boldecker Land 250 Euro, in der Samtgemeinde Wesendorf 60 Euro, Samtgemeinde Meinersen 140 Euro, Hankensbüttel 67 Euro, Isenbüttel 170 Euro, im Papenteich durchschnittlich 200 Euro und in der Stadt Wittingen 35 Euro.

Die Preise für Ackerland sind im Landkreis Gifhorn 2023 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der mittlere Quadratmeterpreis betrug 3,30 Euro, 2022 war ein Durchschnitt von 3,09 Euro vom Gutachterausschuss ermittelt worden. Die durchschnittliche Flächengröße lag bei 3,8 Hektar (Vorjahr 2,6 Hektar). Ebenfalls angezogen haben 2023 die Preise von Grünland von 1,60 auf 1,80 Euro für den Quadratmeter bei einer mittleren Flächengröße von 2,2 Hektar (2022: 1,8 Hektar).

Im Vergleich der einzelnen Gebietskörperschaften in der Region Braunschweig-Wolfsburg

fielen in der Stadt Wolfsburg laut Statistik sowohl die Anzahl der Verträge (832; minus 34 Prozent) als auch der Umsatz (281 Millionen Euro; minus 51 Prozent) im vergangenen Jahr relativ am stärksten. Auch beim Flächenumsatz war Wolfsburg negativer Spitzenreiter (112 Hektar; minus 68 Prozent). Die geringsten Veränderungen verzeichnete der Landkreis Peine bei Verträgen (1382; minus 16 Prozent) und Umsatz (294 Millionen Euro; minus 17 Prozent) bei einer nahezu Verdopplung des Flächenumsatzes (93 Prozent) auf 611 Hektar. Bei der Anzahl der geschlossenen Verträge liegt in der Region der Landkreis Gifhorn trotz Rückgangs hinter dem Landkreis Celle (1914) auf Rang zwei, ebenso wie beim Umsatz, wo die Stadt Braunschweig mit 553 Millionen Euro (minus 40 Prozent bei stagnierendem Flächenumsatz) das Feld anführt. Zur Region zählen außerdem die Landkreise Helmstedt sowie Wolfenbüttel und die Stadt Salzgitter.

Grundstücksmarktdaten und Bodenrichtwerte findet man kostenfrei unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de.