

Hannover, 17.09.2014  
Pressesprecher

Jörg Wieters  
Telefon 0511. 30031-250  
Telefax 0511. 30031-11250  
[joerg.wieters@nbank.de](mailto:joerg.wieters@nbank.de)

10 JAHRE  
NBank

### **Keine Immobilienblase in Niedersachsen Fundamentale Marktdaten nicht besorgniserregend**

**Lange Zeit waren die Wohnungsmärkte in Deutschland recht stabil. In den letzten sechs Jahren allerdings stiegen sowohl Wohnungsmieten als auch Kaufpreise für Wohneigentum. Diese Entwicklung beschränkt sich nicht mehr nur auf München, Frankfurt oder Hamburg. Auch in Niedersachsen sind mittlerweile Mieten und Kaufpreise zum Teil deutlich gestiegen. „Eine Immobilienblase ist aber nicht zu befürchten“, so der NBank-Vorstandsvorsitzende Michael Kiesewetter. Die fundamentalen Marktdaten zeigen in eine andere Richtung. „Nach Preisrückgängen steigen zwar die Kaufpreise für Wohnraum seit 2010 wieder. Sie kamen jedoch erst im letzten Jahr über das Niveau von 2005 hinaus“, so Kiesewetter.**

Bei einem sich ändernden Marktumfeld sind Preisanstiege durchaus gerechtfertigt. Der Preis der Immobilie entspricht in diesem Fall dem fundamentalen Gegenwert, der sich im Wesentlichen aus Wohnraumlage und -qualität sowie dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage ergibt. Werden im aktuellen Kaufpreis erwartete künftige Preisanstiege vorweggenommen, entstehen Preisblasen. Dem Preis steht dann kein angemessener Gegenwert entgegen. Die Blase platzt, sobald der künstlich hochgetriebene Preis zu stark von den fundamentalen Grunddaten abweicht. Steigen die Kaufpreise über längere Zeit deutlich stärker als Mieten, Kaufkraft, Inflation oder Einwohnerzahlen, können diese Preise schlagartig einbrechen. Dies wirkt sich zum Teil verheerend auf die übrige Wirtschaft aus, wie die Beispiele in den USA, Spanien oder Irland belegen.

„In Niedersachsen finden sich keine Anzeichen für Preisblasen“, sagt Kiesewetter. Vielmehr zeigen die niedersächsischen Wohnungsmärkte eher Entwicklungsmerkmale, die einer Blasenbildung entgegenwirken: Seit 2008 ist der Erwerb von Wohneigentum im Landesdurchschnitt erschwinglicher geworden. Günstige Zinsen verringerten die Belastungen, die für die Haushalte mit dem Erwerb von Wohneigentum verbunden sind, obwohl die Baukosten stiegen. Zugleich übertraf im benannten Zeitraum die Entwicklung der Einwohnerzahlen, der Haushaltskaufkraft

sowie des allgemeinen Preisniveaus die Entwicklung der Kaufpreise.

Bei differenzierter Betrachtungsweise ergibt sich folgendes Bild: In Hannover stiegen die Kaufpreise 2013 um 19 % an. Zuvor waren die Preise zwischen 2005 und 2008 leicht gesunken. Erst 2012 erreichten sie wieder das Niveau von 2005. Auch in Göttingen stiegen die Kaufpreise im vergangenen Jahr um 17%. Bis 2012 hielten die Entwicklungen von Einwohnerzahlen, Inflation, Kaufkraft der Haushalte sowie der Mieten mit der der Kaufpreise in beiden Leine-Städten Schritt. In beiden Städten gehen diese Entwicklungen mit einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum einher. Nach der NBank-Wohnungsbedarfsprognose ist in Hannover wie Göttingen eine erhöhte Bautätigkeit vor allem bei Mehrfamilienhäusern erforderlich. Anzeichen für eine Preisblase sind daher in Hannover wie Göttingen nicht gegeben.

In Lüneburg und Oldenburg zogen die Preise seit 2008 wegen starker Nachfrage auf den Wohnungsmärkten an. Der Preisanstieg zeigt dort einen kontinuierlichen Verlauf und keine abrupte Entwicklung. 2013 stiegen die Preise in beiden Städten von knapp 1.700 Euro auf gut 1.900 Euro/qm um 14 beziehungsweise 15 Prozent an. „Diese Preisentwicklungen spiegeln dort wie auch in Hannover und Göttingen die derzeit reale Knappheit an Wohnraum wieder“, so Kiese-wetter abschließend.

#### Zur NBank - Wir fördern Niedersachsen

*Die „Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank“ ist der kompetente Ansprechpartner in Niedersachsen für alle relevanten Förderprogramme der Europäischen Union, des Bundes, des Landes und der Kommunen. Die NBank wurde 2004 gegründet und gehört zu 100 Prozent dem Land Niedersachsen. Derzeit beschäftigt sie etwa 400 Mitarbeiter und weist eine Bilanzsumme von 5,8 Milliarden Euro aus. Insgesamt hat die NBank in ihrer zehnjährigen Tätigkeit ein Fördervolumen von über 7 Milliarden Euro vergeben, wovon 51 Prozent Darlehen und Beteiligungen waren. Diese Geschäftsfelder werden in Zukunft weiter ausgebaut.*

Weitere Informationen unter [www.nbank.de](http://www.nbank.de)