



Der Landkreis Schaumburg¹ liegt an der Schwelle der nord-deutschen Tiefebene zwischen den Ballungsräumen Hannover und Ostwestfalen. Nach einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren sind die Einwohnerzahlen in mehreren Kommunen des Landkreises Schaumburg stabil oder leicht ansteigend. Aktuell leben rund 158.000 Einwohner im Landkreis. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist seit 2016 um 8,2 Prozent gewachsen. Damit verlief die Entwicklung dynamischer als im benachbarten Landkreis Hameln-Pyrmont oder in der Region Hannover. Der Pendlersaldo ist negativ. Dabei konzentrieren sich die Pendlerbewegungen besonders auf die Region Hannover. 2021 lag die Arbeitslosenquote mit 4,6 Prozent unter dem Niveau von Niedersachsen (5,5 %). Der Kaufkraftindex lag 2021 mit 96,6 ebenfalls leicht unter Landesniveau (97,6).

Statistische Regionaldaten 2020/2021

Anzahl Einwohner	158.282
Einwohnerentw. 2016-2021	+0,45 %
Anzahl Haushalte 2020	81.234
Anzahl Wohnungen 2020	81.036
Kaufkraft pro Einwohner	23.613 €
Kaufkraftindex D = 100	96,6
Arbeitslosenquote	+4,6 %
Leerstandsquote 2020	5,6 %

¹ Der Landkreis Schaumburg umfasst vier Städte, sieben Samtgemeinden und eine Gemeinde.

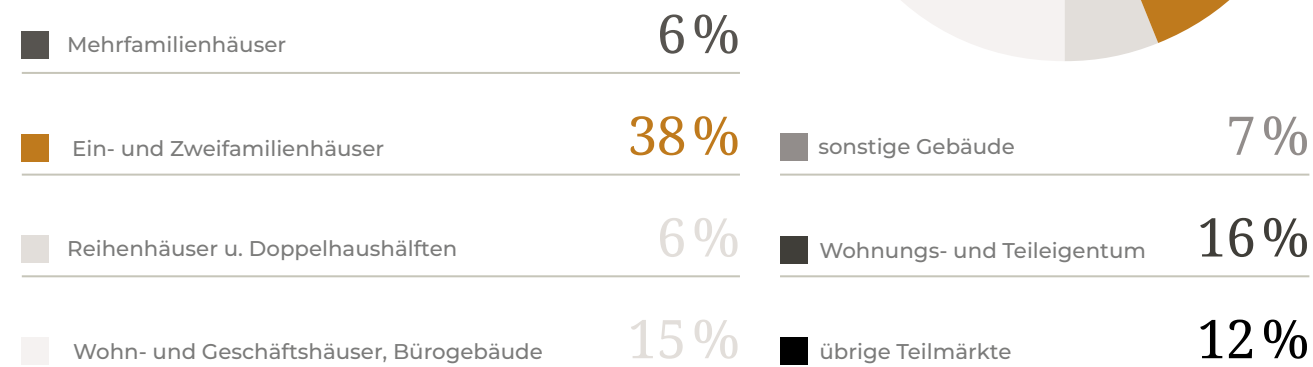


Zinshausdaten	2020	2021	Veränderung
Kauffälle (Anzahl)	87	68	-21,8 %
Umsatz (Mio. €)	25,3	29,1	+ 15,0 %
Objektumsatz (€)	290.805	427.941	+47,2%
Umsatz pro Einwohner (€)	157	184	+17,2 %
Ø Kaufpreis MFH €/m ²	923	1.172	+27,0%
Faktor MFH	14,6	16,8	+15,1%

Anteil MFH am Gesamtumsatz bei 6 Prozent

Der Gesamtumsatz des Grundstücksmarktes stieg im Landkreis Schaumburg 2021 erneut auf einen Höchstwert von 456,5 Millionen Euro. Dabei wurden mit dem Verkauf von Zinshäusern 6 Prozent des Gesamtumsatzes erzielt. Der stärkste Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser erhöhte den Anteil am Gesamtumsatz um 3 Prozentpunkte.

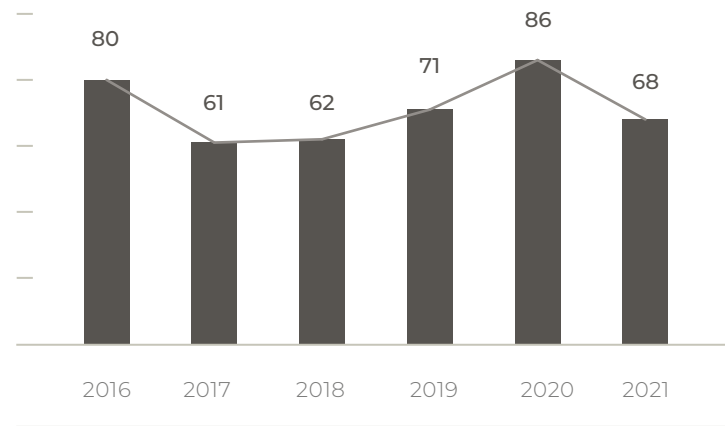
Anteile der Zinshäuser am Grundstücksmarkt 2021 nach Gesamtgeldumsatz



Gesamtumsatz
456,5 Mio. €

Kauffälle

Kauffälle für Mehrfamilienhäuser



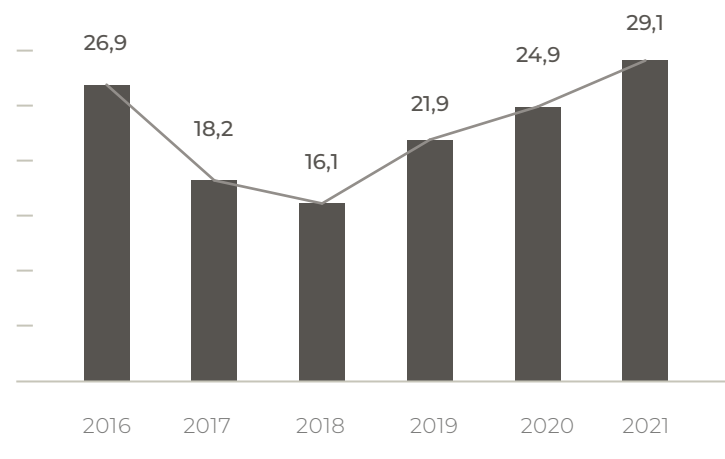
■ Mehrfamilienhäuser

Zahl der Kauffälle sinkt um 22 Prozent

Im Jahr 2020 wurden vom Gutachterausschuss in Niedersachsen 68 Kauf-fälle von Mehrfamilienhäusern registriert. Damit lag die Zahl der verkauften Zinshäuser rund 22 Prozent unter dem Wert von 2020.

Transaktionsvolumen

Transaktionsvolumen für Mehrfamilienhäuser
(in Mio. Euro)



■ Mehrfamilienhäuser

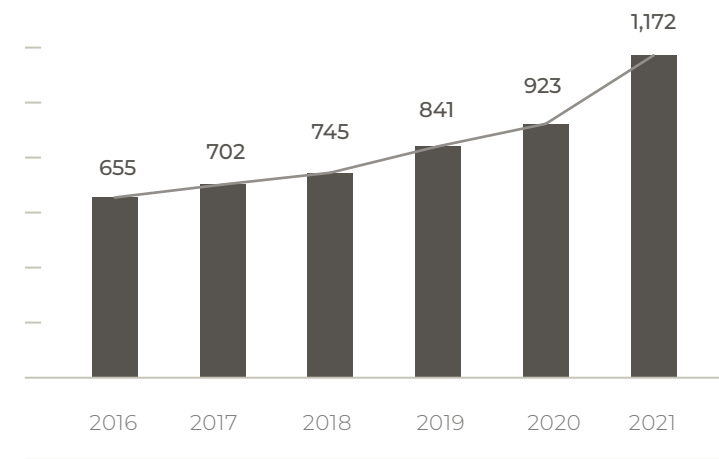
Zuwachs des Transaktionsvolumens um 15 Prozent

Ein Rückgang der Kauffälle führte nicht zu einer Abnahme des Transaktionsvolumens. Das knappe Angebot und die hohe Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern führte durch Preissteigerungen zu einem deutlichen Anstieg des Transaktionsvolumens. Dieses lag 2021 mit 29,1 Millionen Euro 15 Prozent über dem Vorjahreswert. Daraus ergab sich ein durchschnittlich höherer Kaufpreis pro Objekt von rund 428.000 Euro als 2020 (291.000 €).



Kaufpreise

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise aller verkauften Zinshäuser 2015-2020 (in €/m²)



Deutlicher Anstieg der Quadratmeterpreise und Faktoren

Der Landkreis Schaumburg ist seit Jahren von kontinuierlichen Preissteigerungen gekennzeichnet. Besonders deutlich verteuerte sich im Jahr 2021 der Quadratmeterpreis eines Mehrfamilienhauses. Für ein Zinshaus zahlten Investoren durchschnittlich 1.172 Euro pro Quadratmeter. Der Faktor nahm ebenfalls um 15 Prozent zu und lag im Durchschnitt beim 16,8-Fachen. Die Spanne der Faktoren reicht von 14,3 bis 19,3.

Mietsteigerung um 6 Prozent bei Bestandsobjekten

Im Landkreis Schaumburg steht einer hohen Nachfrage in den Städten nach Mietwohnungen ein knappes Angebot von Mietobjekten gegenüber. Das führt in guten Lagen zu Mietpreissteigerungen. Vermieter sind jedoch häufig interessiert, langfristige Mietverträge abzuschließen und nehmen deshalb geringere Mieteinnahmen in Kauf. In den beiden bevölkerungsreichsten Städten Rinteln und Stadthagen liegen die Bestandsmieten je nach Bauepoche, Wohnfläche und Lage zwischen 4,50 Euro und 8,70 Euro je Quadratmeter. Bei Erstvermietung in Neubauprojekten liegen die Mieten nach Angaben des Gutachterausschusses Hameln-Hannover noch einmal deutlich über dem durchschnittlichen Mietpreisniveau. Im Vergleich zum Jahr 2020 erhöhten sich die Bestandsmieten durchschnittlich um 6,1 Prozent.

QUELLEN:

- empirica regio GmbH
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover
- IVD-Wohn-Preisspiegel
- Landesamt für Statistik Niedersachsen
- Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg
- <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen>
- <https://www.schaumburg.de/Landkreis/>
- <https://www.pendleratlas.de/niedersachsen/schaumburg/>
- <https://www.statistik.arbeitsagentur.de>