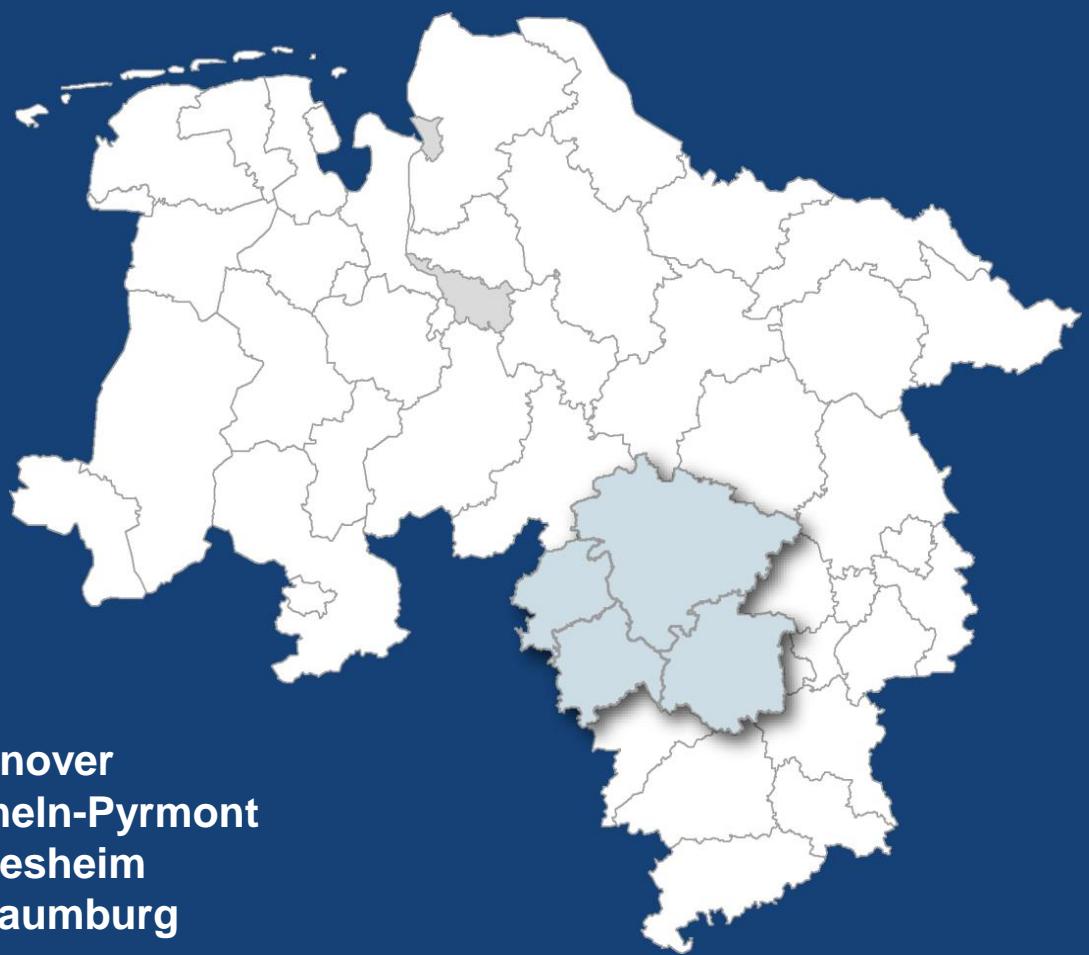


Region Hannover
Landkreis Hameln-Pyrmont
Landkreis Hildesheim
Landkreis Schaumburg



Grundstücksmarktbericht 2021



Niedersachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover
Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
- Regionaldirektion Hameln-Hannover -

Grundstücks- marktbericht 2021

Region	Hannover
Landkreis	Hameln-Pyrmont
Landkreis	Hildesheim
Landkreis	Schaumburg



Niedersachsen

Herausgeber: © 2021 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover
Hannover, März 2021, 1. Änderung: Mitte März 2021

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Anschriften siehe Seite 251

E-Mail: gag-hm-h@lgln.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de



Der Grundstücksmarktbericht steht gebührenfrei als Download zur Verfügung (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/grundstuecksmarktberichte>). Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover 2021 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de> anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk:

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover 2021, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

Haftungsausschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG) hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Daten übernommen.

Das Land Niedersachsen und seine Beschäftigten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Gutachterausschuss angebotenen Informationen entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die Vorschriften des § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) einschlägig sind.

Informationen über Produkte, Gebühren und Anschriften des Gutachterausschusses für Grundstückswerte enthält der Anhang auf den letzten Seiten dieses Berichtes.

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	8
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	12
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	13
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	13
3.1.1	Topografie und Infrastruktur	14
3.1.2	Flächennutzung	17
3.2	Bevölkerungsentwicklung und -dichte	17
3.3	Wirtschaftliche Entwicklung	20
4	Übersicht über die Umsätze	24
4.1	Gesamtumsätze	25
4.2	Umsätze in den Grundstücksarten	27
4.3	Grundstücksverkehr in ausgewählten Teilmärkten	31
4.3.1	Unbebaute Bauflächen	31
4.3.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	35
4.3.3	Bebaute Grundstücke	39
4.3.4	Wohnungs- und Teileigentum	43
4.4	Grundstücksverkehr in den Gemeinden	47
4.5	Art des Erwerbs	49
5	Bauland	50
5.1	Allgemeines	50
5.2	Individueller Wohnungsbau	51
5.2.1	Preisniveau	51
5.2.1.1	Preisniveau in den Städten / Gemeinden für den individuellen Wohnungsbau	51
5.2.1.2	Preisniveau in Baugebieten für den individuellen Wohnungsbau	54
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	57
5.2.2.1	Preisentwicklung (Bodenpreisindexreihen)	57
5.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Fläche	63
5.3	Geschosswohnungsbau	65
5.3.1	Preisniveau	65
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	66
5.3.2.1	Preisentwicklung (Bodenpreisindexreihe)	66
5.3.2.2	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung	68
5.4	Gewerbliche Bauflächen	71
5.4.1	Preisniveau	71
5.4.2	Preisentwicklung	71
5.4.2.1	Bodenpreisindexreihe	72

5.5	Bauerwartungs- und Rohbauland	74
5.6	Sonstiges Bauland	76
5.6.1	Geschäftlich genutzte Grundstücke	76
5.6.1.1	Umsätze	76
5.6.1.2	Preisniveau	77
5.6.2	Baugrundstücke im Außenbereich	77
5.7	Erbbaurechte	78
5.7.1	Begründung von Erbbaurechten	78
5.7.2	Verkäufe von Erbbaugrundstücken an Erbbaurechtsnehmer	79
5.7.3	Erbbaugrundstücksfaktoren	79
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	84
6.1	Allgemeines	84
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	85
6.2.1	Preisniveau	85
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	88
6.2.2.1	Preisentwicklung (Bodenpreisindexreihen)	88
6.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten für Ackerland	92
6.3	Höfe	98
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	99
6.4.1	Umsätze	99
6.4.2	Preisniveau	99
6.4.3	Bodenrichtwerte	102
6.5	Flächen für außerlandwirtschaftliche Nutzungen	103
6.5.1	Preisniveau	103
7	Übrige unbebaute Flächen	105
7.1	Allgemeines	105
7.2	Gartenland	105
7.3	Abbauflächen	106
7.4	Wasserflächen	107
8	Bodenrichtwerte	108
8.1	Gesetzlicher Auftrag	108
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	109
8.2.1	Wohnbauland	110
8.2.2	Gewerbliches Bauland	112

9 Bebaute Grundstücke	114
9.1 Allgemeines	114
9.1.1 Hinweise zum Preisniveau	115
9.1.2 Hinweise zur Preisentwicklung	115
9.1.3 Hinweise zu den Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	116
9.1.4 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte (Erbbaurechtsfaktoren)	120
9.1.5 Hinweise zu Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren	121
9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	123
9.2.1 Preisniveau	123
9.2.2 Preisentwicklung	126
9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	129
9.2.3.1 Sachwertfaktoren	129
9.2.3.2 Vergleichsfaktoren	136
9.2.4 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	151
9.2.5 Liegenschaftszinssätze	154
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften	156
9.3.1 Preisniveau	156
9.3.2 Preisentwicklung	159
9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	162
9.3.3.1 Sachwertfaktoren	162
9.3.3.2 Vergleichsfaktoren	168
9.3.4 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	181
9.3.5 Liegenschaftszinssatz	185
9.4 Wohnungseigentum	186
9.4.1 Preisniveau	186
9.4.2 Preisentwicklung	189
9.4.3 Vergleichsfaktoren	192
9.4.4 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	203
9.4.5 Liegenschaftszinssatz	205
9.5 Teileigentum	208
9.6 Mehrfamilienhäuser	209
9.6.1 Preisniveau	209
9.6.2 Preisentwicklung	210
9.6.3 Vergleichsfaktoren	212
9.6.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	215
9.6.4.1 Liegenschaftszinssätze	215
9.6.4.2 Rohertragsfaktoren	221

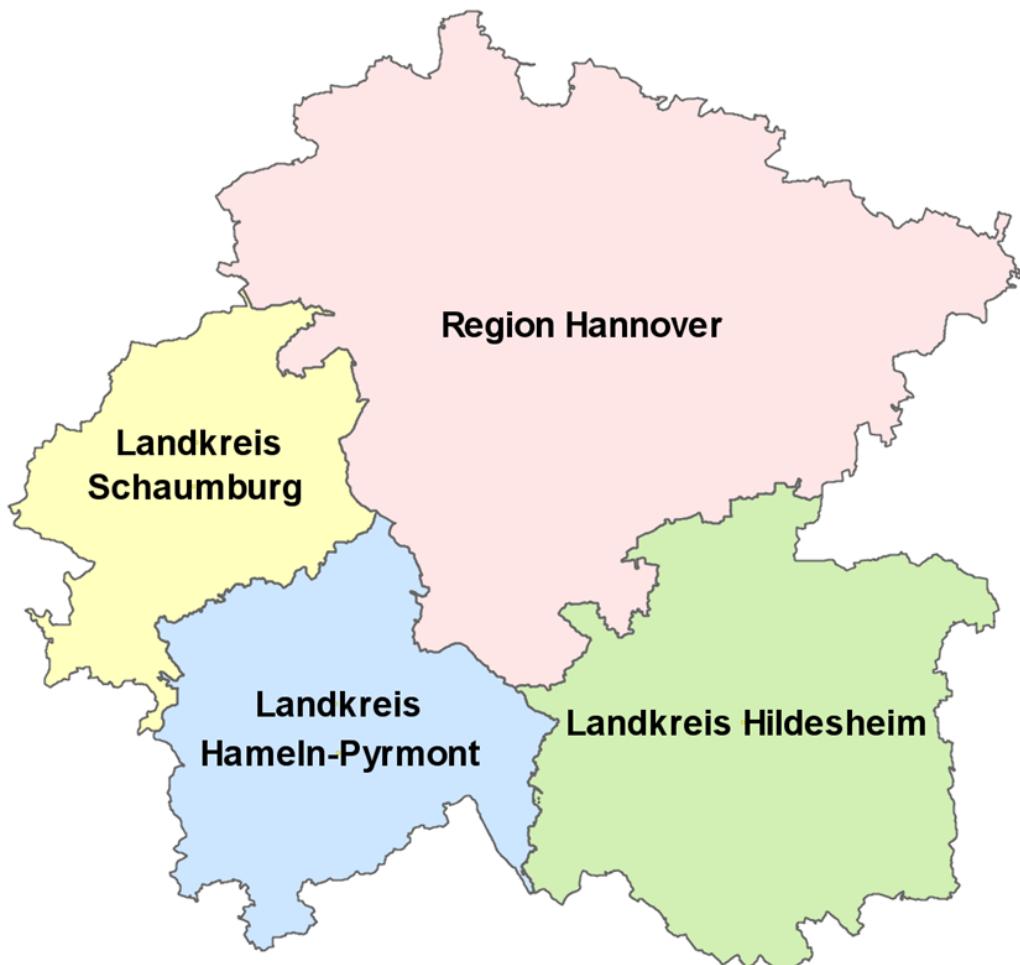
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und Bürogebäude	223
9.7.1	Preisniveau	224
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	225
9.7.2.1	Liegenschaftszinssätze	225
9.7.2.2	Rohertragsfaktoren	226
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	226
9.8.1	Umsätze	226
9.9	Sonstige bebaute Objekte	227
9.9.1	Resthofstellen, Bauernhäuser	227
10	Mieten, Pachten	231
10.1	Wohnungsmieten	232
10.2	Mieten für Einfamilienhäuser	244
10.3	Mieten für Geschäftsräume und andere gewerbliche Nutzungen	245
10.3.1	Mieten für Geschäftsräume	245
10.3.2	Mieten für Büro- und Praxisräume	246
10.3.3	Mieten für Lagerräume	246
10.4	Pachten	247
10.4.1	Pachtzinsen für Acker- und Grünland	247
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	248
	Anhang 1: Umsatzzahlen	250
	Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	251
	Anhang 3: Produkte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	254
	Anhang 4: Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Literatur	256

Vorbemerkungen zum Grundstücksmarktbericht 2021

Der Gutachterausschuss Hameln-Hannover ist zuständig für die vier kommunalen Gebietskörperschaften Region Hannover, Landkreis Hameln-Pyrmont, Landkreis Hildesheim und Landkreis Schaumburg.

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die Angaben im Grundstücksmarktbericht durch farbige Textmarkierungen und Tabellenhintergründe wie folgt dargestellt:

Region	Hannover
Landkreis	Hameln-Pyrmont
Landkreis	Hildesheim
Landkreis	Schaumburg



1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Region Hannover

Der Grundstücksmarkt in der Region Hannover wird im Berichtsjahr 2020 im Wesentlichen durch die folgenden Entwicklungen bestimmt:

- tlw. stark sinkende Umsätze bei weiterhin steigenden Preisen im Teilmarkt Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhausbauplätze und gewerbliche Bauflächen
- sinkender Flächenumsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen bei steigenden Ackerlandpreisen in der gesamten Region Hannover
- ebenfalls weiterhin steigende Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser (insgesamt) und Eigentumswohnungen (ohne Neubau) bei einer rückläufigen Anzahl von Vertragsabschlüssen
- weiterhin insgesamt steigende Preise bei den Mehrfamilienhäusern bei einer ebenfalls ansteigenden Anzahl von Vertragsabschlüssen
- überwiegend steigende Bestandsmieten
- weiterhin sinkende Anzahl der vollzogenen Zwangsversteigerungen

Grundstücksteilmärkte	Umsatzentwicklung gegenüber Vorjahr	Preisentwicklung gegenüber Vorjahr
Baugrundstücke		
Wohnungsbau (insgesamt)	- 18,4 % ¹	
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	- 1,7 % ¹	
Landeshauptstadt Hannover		+ 6,9 %
stadtnahe Region		+ 7,2 %
stadtferne Region		+ 6,6 %
Geschosswohnungsbaugrundstücke	- 18,8 % ²	
Region Hannover		+ 9,1 %
Gewerbliche Bauflächen (insgesamt)	- 44,0 % ²	
Landeshauptstadt Hannover und Randgebiete		+ 3,0 %
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	-11,5 % ²	
Ackerland in der nördlichen Region Hannover		+ 3,3 % ⁴
Ackerland in der südlichen Region Hannover		+ 1,2 % ⁴
Ein- und Zweifamilienhäuser (insgesamt)	- 2,1 % ¹	
freistehende Häuser (ohne Neubauten)	- 3,5 % ¹	+ 10,0 % ³ + 3,5 % ⁴
Reihenhäuser und Doppelhaushälften (ohne Neubauten)	- 2,2 % ¹	+ 2,2 % ³ + 3,9 % ⁴
Wohnungs- und Teileigentum (insgesamt)	- 15,6 % ¹	
Eigentumswohnungen (ohne Neubauten)	- 14,1 % ¹	+ 3,9 % ³ + 3,7 % ⁴
Mehrfamilienhäuser	+ 5,0 % ¹	+ 5,2 % ³ + 3,6 % ⁴

¹ nach Anzahl der Verträge

² nach Flächenumsatz

³ Landeshauptstadt Hannover

⁴ übrige Region Hannover

Landkreis Hameln-Pyrmont

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Hameln-Pyrmont wird im Berichtsjahr 2020 im Wesentlichen durch die folgenden Entwicklungen bestimmt:

- steigende Umsätze bei leicht steigenden Preisen im Teilmarkt Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser
- leicht fallender Umsatz und deutlich steigende Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser
- steigende Umsätze und steigende Preise bei Reihenhäusern und Eigentumswohnungen
- rückläufige Umsätze bei Mehrfamilienhäusern und gleichzeitig steigende Preise
- weiter steigende Preise für Ackerland in vielen Teilen des Landkreises
- gleichbleibendes Mietpreisniveau

Grundstücksteilmärkte	Umsatzentwicklung gegenüber Vorjahr	Preisentwicklung gegenüber Vorjahr
Gesamtumsatz	+ 7,3 % ¹	
Baugrundstücke		
Wohnungsbau (insgesamt)	+ 24,2 % ¹	
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	+ 39,4 % ¹	+ 1 % ³
Gewerbliche Bauflächen (insgesamt)	- 33,3 % ¹	
Land- und forstwirtschaftliche Flächen		
Ackerland		+ 2,4 % ³
Grünland		+ 7,7 % ³
Ein- und Zweifamilienhäuser (insgesamt)		
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	- 3,1 % ¹	+ 7,2 % ³
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	+ 29,2 % ¹	+ 9,9 % ³
Wohnungs- und Teileigentum (insgesamt)		
Eigentumswohnungen Erstverkäufe	+ 754,5 % ¹	± 0,0 %
Eigentumswohnungen Wiederverkäufe	+ 5,1 % ¹	+ 12,2 % ³
Mehrfamilienhäuser	- 20,0 % ¹	+ 28,2 % ⁴

¹ nach Anzahl der Verträge

² nach Flächenumsatz

³ nach Indexreihe

⁴ nach Wohnflächenpreis

Landkreis Hildesheim

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Hildesheim wird im Berichtsjahr 2020 im Wesentlichen durch die folgenden Entwicklungen bestimmt:

- Höchststand im Geldumsatz mit Umsatzzanstieg in der Anzahl der Kaufverträge und beim Flächenumsatz
- stark steigende Umsätze bei weiterhin leicht steigenden Preisen im Teilmarkt der Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser
- weiterhin steigende Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei steigender Anzahl von Erwerbsvorgängen
- steigende Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften bei stark steigender Anzahl von Erwerbsvorgängen
- weiterhin stark steigende Umsatzzahlen bei den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen
- Umsatzrückgang bei den Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen bei anhaltend steigenden Preisen
- Umsatzrückgang im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke mit beständig steigenden Acker- und Grünlandpreisen
- überwiegend steigende Bestandsmieten
- weiterhin sinkende Anzahl der vollzogenen Zwangsversteigerungen

Grundstücksteilmärkte	Umsatzentwicklung gegenüber Vorjahr	Preisentwicklung gegenüber Vorjahr
Gesamtumsatz	+ 7,5 % ¹	
Baugrundstücke		
Wohnungsbau (insgesamt)	+ 22,1 % ¹	
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	+ 35,2 % ¹	+ 2,2 % ³ + 3,2 % ⁴
Gewerbliche Bauflächen (insgesamt)	- 6,5 % ¹	+ 0,5 %
Land- und forstwirtschaftliche Flächen		
Ackerland	- 17,7 % ¹ - 5,2 % ²	+ 14,3 %
Grünland	- 20,6 % ¹ - 34,1 % ²	+ 7,7 %
Ein- und Zweifamilienhäuser (insgesamt)	+ 12,8 % ¹	
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 9,5 % ¹	+ 5,1 %
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	+ 24,9 % ¹	+ 10,2 %
Wohnungs- und Teileigentum (insgesamt)	- 3,6 % ¹	
Eigentumswohnungen Erstverkäufe	+ 20,2 % ¹	
Eigentumswohnungen (ohne Neubauten)	- 8,8 % ¹	+ 5,7 %
Mehrfamilienhäuser	± 0,0 % ¹	+ 1,7 %

¹ nach Anzahl der Verträge

² nach Flächenumsatz

³ nördlicher Landkreis Hildesheim

⁴ südlicher Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Schaumburg wird im Berichtsjahr 2020 im Wesentlichen durch die folgenden Entwicklungen bestimmt:

- Höchststand im Geldumsatz mit Umsatzzanstieg in der Anzahl der Kaufverträge und Rückgang des Flächenumsatzes
- Umsatzsteigerung im Bereich unbebauter Bauflächen bei weniger Flächenumsatz; mehr verkaufte Bauplätze von Ein- und Zweifamilienhäusern bei geringerem Geld- und Flächenumsatz
- Umsatzrückgang im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke, aufgrund Angebotsknappheit, mit anhaltend steigenden Acker- und Grünlandpreisen
- weiterhin steigende Preise bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften bei leicht gestiegener Anzahl von Erwerbsvorgängen
- Umsatzsteigerung bei Mehrfamilienhäusern
- Umsatzzanstieg in den Wiederverkäufen von Wohnungs- und Teileigentum bei erheblich steigenden Preisen
- starke Umsatzsteigerung bei „neuen“ Eigentumswohnungen durch vorhandenes Angebot bei steigenden Preisen
- Mietpreissteigerungen
- anhaltender Rückgang in der Anzahl der Zwangsversteigerungen

Grundstücksteilmärkte	Umsatzentwicklung gegenüber Vorjahr	Preisentwicklung gegenüber Vorjahr
Gesamtumsatz	+ 10,8 % ¹	
Baugrundstücke		
Wohnungsbau (insgesamt)	+ 6,9 % ¹	
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	+ 5,2 % ¹	+ 4,3 % ³
Gewerbliche Bauflächen (insgesamt)	+ 25,0% ²	± 0,0 % ³
Land- und forstwirtschaftliche Flächen		
Ackerland	+ 2,4 % ¹	+ 7,1 % ³
Grünland	± 0 % ¹	+ 7,7 % ³
Ein- und Zweifamilienhäuser (insgesamt)	+ 1,9 % ¹	
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 1,7 % ¹	+ 7,8 % ³
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	+ 3,2 % ¹	+ 6,5 % ³
Wohnungs- und Teileigentum (insgesamt)	+ 37,6 % ¹	
Eigentumswohnungen Erstverkäufe	+ 143,1 % ¹	+ 4,1 % ⁴
Eigentumswohnungen Wiederverkäufe	+ 10,1 % ¹	+ 15,2 % ⁴
Mehrfamilienhäuser	+ 19,4 % ¹	+ 9,8 % ⁴

¹ nach Anzahl der Verträge

² nach Flächenumsatz

³ nach Indexreihe

nach Wohnflächenpreis

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich sowohl an die freiberuflich tätigen Bewertungssachverst ndigen und an alle Stellen und Institutionen der Privatwirtschaft und der offiziellen Verwaltungen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, als auch an interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie alle Personen, die Immobilien erwerben, ver u fern oder beleihen wollen. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser allerdings nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Er kann die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall nicht ersetzen.

Im Grundstücksmarktbericht werden die sonstigen für die Ermittlung von Verkehrswerten für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlichen Daten nach Abschnitt 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung ^[1] (§§ 9 ff), wie z. B. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren und Liegenschaftszinsschl tze veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss führt eine umfassende Kaufpreissammlung (siehe Abschnitt 11, Seite 248). Diese Kaufpreissammlung ist Grundlage des Grundstücksmarktberichtes. Alle Mengen-, Flächen- und Wertangaben über den Grundstücksmarkt werden durch Auswertung der tatsächlich abgeschlossenen Kaufverträge ermittelt. Für die Aussagen zu den Umschl tzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen zur Ermittlung der Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren und Liegenschaftszinsschl tze liegen repräsentative Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge in den spezifischen Teilmärkten zu grunde.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln-Hannover für die Region Hannover und die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim sowie Schaumburg erstellt und ist vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umschl tze, die Preisniveaus und die Preisentwicklungen der gr o ten Teilmärkte des Grundstücksverkehrs im Berichtsgebiet. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2020, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Der Bericht dient der Transparenz des lokalen Grundstücksmarktes. Er basiert auf Daten und Auswertungen der Kaufpreissammlung. Aus redaktionellen Gr unden weicht der Berichtszeitraum (01.11.2019 bis 31.10.2020) vom Kalenderjahr ab.

Neben den Grundstücksmarktberichten der Gutachteraussch usse werden auf der Basis aller in Niedersachsen beurkundeten Kaufverträge vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte und seiner Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - jährlich weitere Grundst cksmarktinformationen für das gesamte Land Niedersachsen im Internet veröffentlicht. Vom Arbeitskreis der Gutachteraussch usse und Oberen Gutachteraussch usse in der Bundesrepublik Deutschland wird alle zwei Jahre für das gesamte Bundesgebiet der „Immobilienmarktbericht Deutschland“ herausgegeben. Der „Immobilienmarktbericht Deutschland 2019“ wurde im Dezember 2019 veröffentlicht.

Erläuterung zu den statistischen Kenngrf en

Seit dem Grundstücksmarktbericht 2018 werden bis auf wenige Ausnahmen (z. B. bei der Beschreibung von Stichproben) die arithmetischen Mittelwerte durch **Medianwerte** ersetzt und als „mittlere Werte“ bezeichnet. Der Medianwert teilt eine Stichprobe in zwei Hälfte, so dass die Werte in der einen Hälfte kleiner und in der anderen Hälfte gr o er sind, als der Medianwert. Der Medianwert ist somit wesentlich robuster gegenüber Ausreisern (extrem abweichenden Werten) als der arithmetische Mittelwert. Der Medianwert als mittlerer Wert ist somit am besten geeignet, das durchschnittliche Niveau einer Stichprobe darzustellen.

^[1] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010
Bundesgesetzblatt 2010 Teil 1, S. 639 in der jeweils gültigen Fassung

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarkt wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geografische Gegebenheiten, Verkehrserschließung, Nutzung des Grund und Bodens, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche regionale Rahmenbedingungen. Daneben ist die gesamtwirtschaftliche Entwicklung von zentraler Bedeutung.

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Übersicht über das Berichtsgebiet

Das Berichtsgebiet umfasst die Region Hannover sowie die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg. Es grenzt im Norden an die Landkreise Nienburg/Weser, Celle und den Heidekreis, im Osten an die Landkreise Gifhorn und Peine und die kreisfreie Stadt Salzgitter und im Süden an die Landkreise Holzminden, Northeim und Goslar. Im Westen schließt Nordrhein-Westfalen an. Das Gebiet erstreckt sich vom südlichen Rand der norddeutschen Tiefebene bis zum Ith im Süden. Im Westen beginnt es in Bückeburg und geht bis zur Hildesheimer Börde und dem Harzvorland im Osten.



Kartengrundlage: Vergrößerter Ausschnitt der Topographischen Übersichtskarte 1 : 500.000
Herausgeber: LGN - Landesvermessung und Geobasisinformation - © 2021

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Der Grundstücksmarkt einer Region wird neben allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Wesentlichen von den folgenden Faktoren beeinflusst:

- der naturräumlichen Gliederung (Geografie, Topografie)
- der Verkehrserschließung (Straße, Schiene, Wasser, Luft)
- den Infrastruktureinrichtungen (Versorgung, Erholung, Freizeit)
- den Nutzungen und Strukturen des Grund und Bodens
- der Bevölkerungsstruktur und der Bevölkerungsdichte
- der Wirtschaftskraft und der Arbeitsmarktsituation

3.1.1 Topografie und Infrastruktur

Region Hannover

Die Region Hannover liegt am südlichen Rand der norddeutschen Tiefebene, im Übergangsreich zum Weser- und Leine-Bergland. Im Norden reicht sie bis an die Allerniederung heran. Dieser nördliche Bereich wird durch die vergleichsweise ebene Geestlandschaft mit Endmoränen und feuchten Geestniederungen geprägt. Moor, Wald, Acker und Grünland wechseln sich auf den überwiegend ertragsschwachen Sandböden und in den Niederungen ab. Westlich von Hannover liegt das Steinhuder Meer, eine der letzten großen Wasserflächen dieser Geestniederungen. Südlich von Hannover erstreckt sich bis zu den Ausläufern der Höhenzüge von Deister und Osterwald eine Hügellandschaft mit überwiegend fruchtbaren Böden. Die Landschaft in der südlichen Region wird geprägt durch bewaldete Höhenrücken und überwiegende Ackernutzung.

Die Region Hannover liegt im Schnittpunkt wichtiger überregionaler Verkehrsadern. Hier kreuzen sich die Bundesautobahnen A 2 (Berlin-Ruhrgebiet) und A 7 (Hamburg-Süddeutschland) sowie wichtige Bahnstrecken in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung. Durch den Beitritt osteuropäischer Länder zur Europäischen Union ist die Bedeutung dieser Verkehrswege weiter gewachsen. Ergänzt werden die Verkehrsverbindungen durch den Flughafen Hannover-Langenhagen und den Mittellandkanal als Binnenwasserstraße.

Die Region Hannover ist ein bedeutendes wirtschaftliches Zentrum in Norddeutschland. In der Landeshauptstadt Hannover und in stadtnahen Bereichen haben sich zahlreiche große Dienstleistungs- und bedeutende Industriebetriebe angesiedelt. Die Landeshauptstadt Hannover ist darüber hinaus das Verwaltungszentrum Niedersachsens und ein international wichtiger Messstandort.

Die Siedlungsstruktur in der Region Hannover ist sehr heterogen. Sie reicht von stark verdichtenen Wohngebieten in städtischen Wohnlagen Hannovers bis zu rein ländlich geprägten Ortschaften. Daneben gibt es, insbesondere an der Peripherie Hannovers, reine „Wohn- und Schlafsiedlungen“. Um die Landeshauptstadt Hannover gruppiert sich eine Reihe von kleineren Städten mit eigenen Geschäftszentren lokaler Bedeutung. Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte in den Gemeinden variiert zwischen 125 und 2.600 Einwohner EW/km². Bezogen auf einzelne Orts- bzw. Stadtteile sind die Unterschiede noch wesentlich stärker. So werden in den dünn besiedelten nördlichen Bereichen der Region Hannover Werte von nur etwa 20 EW/km² und in der Landeshauptstadt Hannover von knapp 17.100 EW/km² erreicht.

Landkreis Hameln-Pyrmont

Der Landkreis Hameln-Pyrmont liegt zwischen den Ballungsräumen Hannover und Ostwestfalen-Lippe. Er umfasst die vier Städte Bad Münder, Bad Pyrmont, Hameln und Hessisch Oldendorf sowie die vier Gemeinden Aerzen, Coppenbrügge, Emmerthal und Salzhemmendorf. Seine natürlichen Grenzen sind die waldreichen Höhenzüge von Süntel, Deister und Ith. Er ist umgeben von den niedersächsischen Landkreisen Holzminden im Südosten, Hildesheim im Osten, der Region Hannover im Nordosten und dem Landkreis Schaumburg im Nordwesten, sowie dem nordrhein-westfälischen Kreis Lippe im Westen. Der Sitz der Landkreisverwaltung ist Hameln.

Durch die Bundesstraßen 1, 83, 217 und 442 ist der Landkreis an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Über die Bundesstraßen sind die nördlich und östlich am Landkreis vorbeiführenden Bundesautobahnen (A 2 und A 7) zu erreichen. Die Bahnstrecke Hannover - Hameln - Altenbeken (Regionalverkehr) verbindet den Landkreis Hameln-Pyrmont mit dem Ballungsraum Hannover. Eine weitere durch Hameln führende Bahnstrecke ist die Verbindung von Hildesheim nach Löhne.

Die Stadt Hameln übt als Mittelzentrum hohe Zentralitätsfunktionen auf die umliegenden Gemeinden des Weserberglandes aus. Mit dem Staatsbad Bad Pyrmont, dem staatlich anerkannten Heilbad Bad Münder und der Ith-Sole-Therme in Salzhemmendorf besitzt der Landkreis drei überregional bekannte Badeorte. Daneben sind über den ganzen Landkreis vielfältige Einrichtungen für den Erholungs- und Freizeitbereich verteilt. Die Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen für den Erholungs- und Freizeitbereich wird durch die attraktive Lage im mittleren Weserbergland sowie durch die Struktur der Bodennutzung begünstigt.

Schwerpunkt der Industrie- und Gewerbeansiedlungen ist die Kreisstadt Hameln. Daneben haben sich als bevorzugte Standorte die Gebiete entlang der Hauptverkehrsachsen (Bundesstraßen 1, 83 und 217) herausgebildet.

Landkreis Hildesheim

Der Landkreis Hildesheim wird durch die Norddeutsche Tiefebene, der die nördliche Hälfte des Landkreises zuzurechnen ist, und die waldreiche Vorharzlandschaft, deren Schwelle südlich von Hildesheim verläuft, geprägt. Er umfasst sechs Städte (Hildesheim, Alfeld, Sarstedt, Bad Salzdetfurth, Bockenem und Elze), elf Einheitsgemeinden und eine Samtgemeinde, so dass insgesamt 18 Verwaltungszentren vorhanden sind. Der Landkreis Hildesheim ist umgeben von den niedersächsischen Landkreisen Holzminden und Hameln-Pyrmont im Westen, der Region Hannover im Norden, dem Landkreis Peine und der Stadt Salzgitter im Osten und den Landkreisen Goslar und Northeim im Süden.

Verkehrsmäßig wird der Landkreis Hildesheim durch die Bundesautobahn A 7 Hannover - Kassel, die den Landkreis von Nord nach Süd durchschneidet, die Bundesstraßen 1, 3, 6, 240, 243, 444, 494 sowie durch die ICE-Bahnstrecke Berlin - Basel und die Regionalbahnstrecken Hannover - Bad Harzburg und Hildesheim - Löhne erschlossen. Eine Verbindung mit dem Bundeswasserstraßennetz ist durch den Stichkanal zum Mittellandkanal gegeben. Ein regionaler Flughafen in Hildesheim und die Nähe zum internationalen Flughafen Hannover - Langenhagen erschließen die Region auch über den Luftverkehr.

Die Bischofs- und ehemalige Hansestadt Hildesheim ist nach dem regionalen Raumordnungsprogramm als große selbstständige Stadt mit rd. 100.000 Einwohnern als Oberzentrum festgelegt worden. Der frühere Sitz des Regierungspräsidenten bildet den verwaltungsmäßigen, wirtschaftlichen und kulturellen Schwerpunkt des Landkreises. Neben Hildesheim als Oberzentrum sind im Landkreis zwei Mittelzentren, Alfeld und Sarstedt, vorhanden. Nach rückläufiger Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren sind die Einwohnerzahlen in mehreren Kommunen des Landkreises Hildesheim stabil oder leicht ansteigend.

Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Hannover werden die Bevölkerungsdichte, die Infrastruktur und der Arbeitsmarkt im Nordkreis beeinflusst. Neben Industrie und Landwirtschaft hat besonders der südliche Teil des Landkreises aufgrund seiner waldreichen, reizvollen Mittelgebirgslandschaft eine Bedeutung als Erholungsraum.

Landkreis Schaumburg

Der Landkreis Schaumburg liegt an der Schwelle der norddeutschen Tiefebene zwischen den Ballungsräumen Hannover und Ostwestfalen. Er umfasst vier Städte (Stadthagen, Rinteln, Bückeburg, Obernkirchen), sieben Samtgemeinden (Nenndorf, Sachsenhagen, Lindhorst, Rodenberg, Niedernwöhren, Eilsen, Nienstädt) und die Gemeinde Auetal. Seine natürlichen Grenzen sind die waldreichen Höhenzüge des Deisters, Süntels und des Weserberglandes sowie in den flachen nördlichen Regionen das Steinhuder Meer und der Schaumburger Wald. Er ist umgeben von den niedersächsischen Landkreisen Hameln-Pyrmont im Südosten und Nienburg im Norden, der Region Hannover im Osten sowie den nordrhein-westfälischen Kreisen Minden-Lübbecke im Westen und Lippe im Südwesten. Der Sitz der Landkreisverwaltung ist Stadthagen. Der Landkreis Schaumburg hat eine der höchsten Bevölkerungsdichten in Niedersachsen.

Verkehrsmäßig wird der Landkreis Schaumburg durch die Bundesautobahn A 2 Dortmund - Hannover - Berlin, die den Landkreis auf einer Länge von 36 km von West nach Nord-Ost durchschneidet, die Bundesstraßen 65, 83, 238, 441, 442, 482 sowie durch die Bahnstrecken Berlin - Hannover - Köln und Hildesheim - Hameln - Löhne erschlossen. Bis Bückeburg besteht der Anschluss an den Großraumverkehr Hannover. Der internationale Flughafen Hannover - Langenhagen ist über die A 2 in ca. 45 Autominuten zu erreichen.

Nach rückläufiger Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren sind die Einwohnerzahlen in mehreren Kommunen des Landkreises Schaumburg stabil oder leicht ansteigend.

Die höchste Bautätigkeit findet in der Samtgemeinde Nenndorf aufgrund der infrastrukturellen Einrichtungen und der Nähe zur Landeshauptstadt Hannover (ca. 25 km) mit Erschließung neuer, attraktiver Baugebiete und Gewerbegebiete statt. Aber auch die anderen Städte und Gemeinden des Landkreises mit ausreichender Infrastruktur konnten ihren Marktanteil an Bauplatzverkäufen steigern. Zurzeit tun sich hier die Gemeinde Auetal und Samtgemeinde Nienstädt mit neuen Baugebieten hervor.

3.1.2 Flächennutzung

Die tatsächliche Flächennutzung innerhalb der Region Hannover und den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg sind im Liegenschaftskataster wie folgt nachgewiesen:

Flächennutzung	Region Hannover		Landkreis Hameln-Pyrmont		Landkreis Hildesheim		Landkreis Schaumburg	
	km ²	%	km ²	%	km ²	%	km ²	%
Siedlungsflächen	223	9,7	47	5,9	76	6,3	60	8,9
Industrie/Gewerbe	67	2,9	12	1,4	22	1,8	13	1,9
Sport/Freizeit/Erholung	65	2,8	12	1,5	18	1,5	8	1,2
Verkehr	173	7,5	46	5,8	74	6,1	42	6,2
Landwirtschaft	1.189	51,8	413	51,8	702	58,1	363	53,7
Wald	440	19,1	250	31,3	286	23,7	170	25,2
Wasser	68	3,0	11	1,4	17	1,4	12	1,7
Sonstige Flächen	72	3,2	7	0,9	13	1,1	8	1,2
Gesamtfläche	2.297	100	798	100	1.208	100	676	100

Quelle: Landesbetrieb für Statistik Niedersachsen LSN (<http://www.statistik.niedersachsen.de>), Stand: 31.12.2018

3.2 Bevölkerungsentwicklung und -dichte

Die Bevölkerungszahl und die Bevölkerungsentwicklung sowie die Einwohnerzahl je Quadratkilometer Fläche innerhalb der Städte und Gemeinden in der Region Hannover sowie den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg sind in folgenden Tabellen dargestellt:

Region Hannover						
Städte / Gemeinden	Fläche km ²	Wohnbevölkerung/Einwohner				
		30.06.2020	30.06.2015	30.06.2010	Entwicklung 2015-2019 in %	Einwohner je km ²
Hannover, Landeshauptstadt	204	533.912	526.294	520.936	1,4%	2.613
Barsinghausen, Stadt	103	34.155	33.313	33.613	2,5%	332
Burgdorf, Stadt	113	30.785	29.771	29.965	3,4%	273
Burgwedel, Stadt	153	20.174	20.421	20.488	-1,2%	132
Garbsen, Stadt	79	61.070	60.038	61.666	1,7%	768
Gehrden, Stadt	43	14.992	14.543	14.570	3,1%	347
Hemmingen, Stadt	32	19.013	18.687	18.645	1,7%	599
Isernhagen	60	24.335	23.466	22.836	3,7%	407
Laatzen, Stadt	34	41.741	40.229	40.159	3,8%	1.222
Langenhagen, Stadt	72	54.602	52.493	52.268	4,0%	759
Lehrte, Stadt	128	44.064	43.276	43.241	1,8%	345
Neustadt am Rbge., Stadt	359	44.534	43.612	45.158	2,1%	124
Pattensen, Stadt	67	14.615	14.233	13.938	2,7%	218

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung von vorheriger Seite

Region Hannover						
Städte / Gemeinden	Fläche km ²	Wohnbevölkerung/Einwohner				Einwohner je km ²
		30.06.2020	30.06.2015	30.06.2010	Entwicklung 2015-2020 in %	
Ronnenberg, Stadt	38	24.393	23.587	23.120	3,4%	644
Seelze, Stadt	54	34.309	32.945	32.806	4,1%	634
Sehnde, Stadt	104	23.415	23.231	22.913	0,8%	226
Springe, Stadt	160	29.010	28.447	29.294	2,0%	181
Uetze	141	20.284	19.915	20.162	1,9%	144
Wedemark	174	29.490	29.062	29.055	1,5%	169
Wennigsen (Deister)	54	14.030	13.944	14.082	0,6%	260
Wunstorf, Stadt	126	41.545	40.967	41.060	1,4%	330
Region Hannover	2.297	1.154.468	1.132.474	1.129.975	1,9%	503

Landkreis Hameln-Pyrmont						
Städte / Gemeinden	Fläche km ²	Wohnbevölkerung/Einwohner				Einwohner je km ²
		30.06.2020	30.06.2015	30.06.2010	Entwicklung 2015-2020 in %	
Aerzen	105	10.574	10.640	11.280	-0,6%	101
Bad Münder, Stadt	108	17.437	17.260	17.629	1,0%	161
Bad Pyrmont, Stadt	62	19.121	19.025	20.740	0,5%	308
Coppenbrügge	90	7.042	7.141	7.453	-1,4%	78
Emmerthal	115	9.717	9.867	10.636	-1,5%	84
Hameln, Stadt	102	57.302	56.367	57.866	1,7%	562
Hessisch Oldendorf, Stadt	120	18.119	18.060	19.018	0,3%	151
Salzhemmendorf	94	9.156	9.235	9.974	-0,9%	97
Landkreis Hameln-Pyrmont	796	148.468	147.595	154.596	0,6%	187

Landkreis Hildesheim						
Städte / Gemeinden Samtgemeinden (SG)	Fläche km ²	Wohnbevölkerung/Einwohner				Einwohner je km ²
		30.06.2020	30.06.2015	30.06.2010	Entwicklung 2015-2020 in %	
Alfeld (Leine), Stadt	73	18.502	18.924	20.234	-2,2%	253
Algermissen	36	7.975	7.764	7.964	2,7%	222
Bad Salzdetfurth, Stadt	67	13.262	13.232	13.659	0,2%	198
Bockenem, Stadt	110	9.811	9.685	10.585	1,3%	89
Diekholzen	30	6.403	6.513	6.706	-1,7%	213
Elze, Stadt	48	9.009	8.751	8.991	2,9%	188
Freden	53	4.675	4.731	4.839	-1,2%	88

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung von vorheriger Seite

Giesen	34	9.690	9.688	9.777	0,0%	285
Leinebergland (SG)*	170	18.149	18.339	19.359	-1,0%	107
Harsum	50	11.359	11.438	11.848	-0,7%	227
Hildesheim, Stadt	92	101.194	100.143	102.718	1,0%	1100
Holle	61	6.970	7.111	7.393	-2,0%	114
Lamspringe	70	5.564	5.662	5.829	-1,7%	79
Nordstemmen	60	12.002	11.963	12.620	0,3%	200
Sarstedt, Stadt	43	19.434	18.808	18.502	3,3%	452
Schellerten	80	7.888	7.990	8.276	-1,3%	99
Sibbesse	72	5.753	5.944	6.218	-3,2%	80
Söhlde	57	7.779	7.794	7.963	-0,2%	136
Landkreis Hildesheim	1.206	275.419	274.480	283.481	0,3%	228

* Durch Fusion der Samtgemeinden Duingen und Gronau wurde zum 01.11.2016 die SG Leinebergland gebildet.

Landkreis Schaumburg						
Städte / Gemeinden Samtgemeinden (SG)	Fläche km ²	30.06.2020	30.06.2015	30.06.2010	Entwicklung 2015-2020 in %	Einwohner je km ²
Auetal	62	6.244	6.304	6.287	-1,0%	101
Bückeburg, Stadt	69	19.346	19.093	20.446	1,3%	280
Eilsen (SG)	14	6.843	6.779	6.759	0,9%	489
Lindhorst (SG)	34	7.773	7.808	8.075	-0,4%	229
Nenndorf (SG)	51	17.514	16.760	16.919	4,5%	343
Niedernwöhren (SG)	65	7.904	8.101	8.515	-2,4%	122
Nienstädt (SG)	30	9.964	10.113	10.390	-1,5%	332
Obernkirchen, Stadt	33	9.177	9.242	9.358	-0,7%	278
Rinteln, Stadt	109	25.432	25.126	26.908	1,2%	233
Rodenberg (SG)	86	15.981	15.531	15.573	2,9%	186
Sachsenhagen (SG)	63	9.381	9.287	9.523	1,0%	149
Stadthagen, Stadt	60	22.355	21.754	22.372	2,8%	373
Landkreis Schaumburg	676	157.914	155.898	161.125	1,3%	234

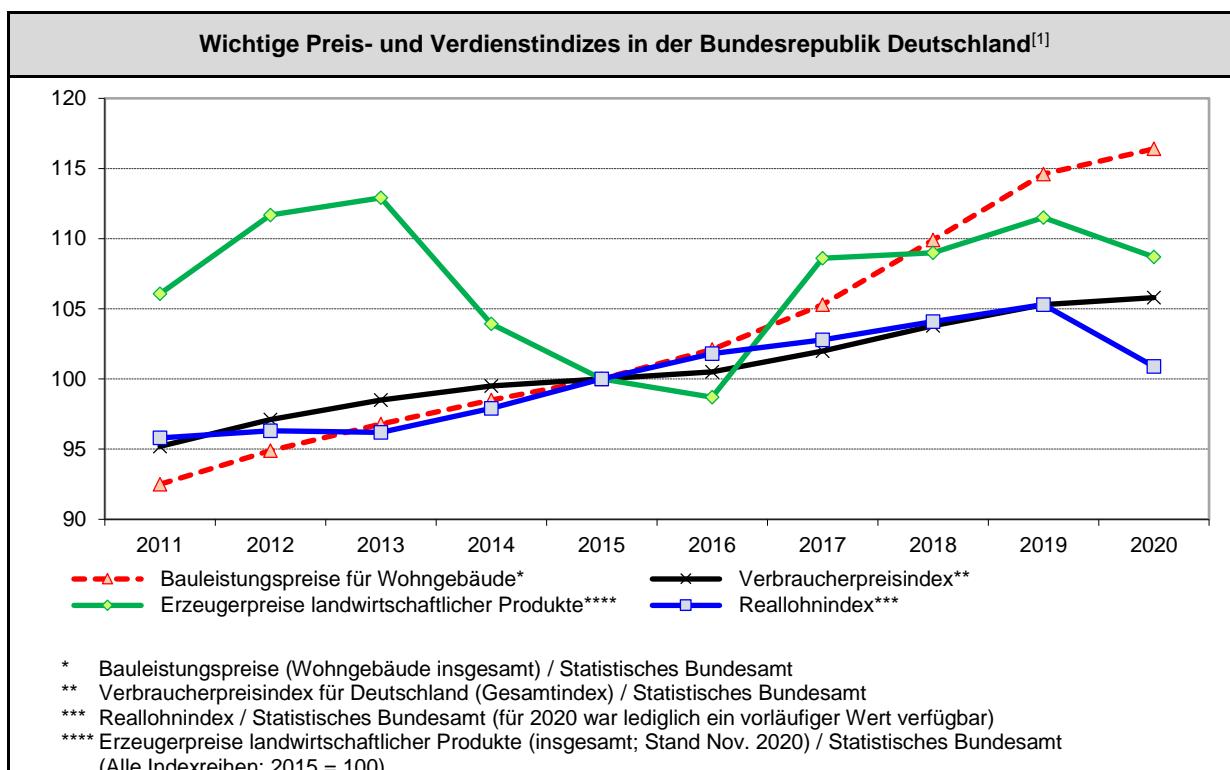
Quelle: Landesbetrieb für Statistik Niedersachsen LSN (<http://www.statistik.niedersachsen.de>)

3.3 Wirtschaftliche Entwicklung

Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, wie Konjunkturverlauf und die Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung.

Die Wirtschaftsleistung in der Bundesrepublik – gemessen am Bruttoinlandsprodukt (Summe aller produzierten Waren und Dienstleistungen) – ist im Berichtsjahr (preisbereinigt) um 5 % (Vorjahr + 0,6 %)^[1] gefallen.

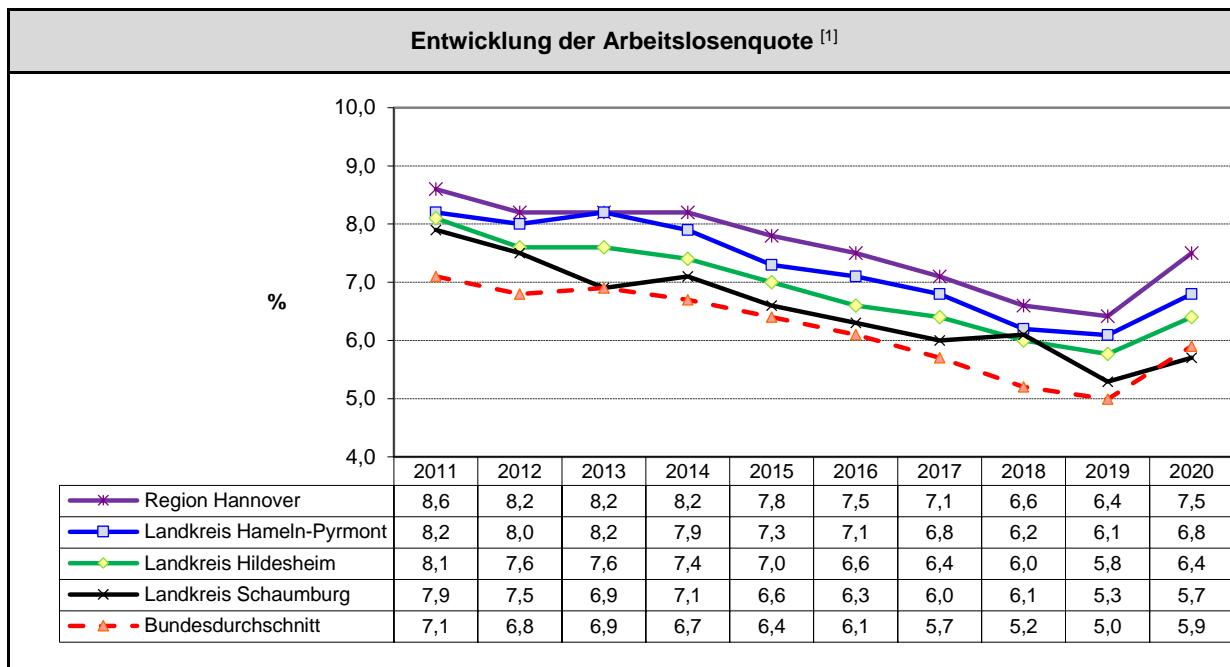
Die nachstehende Abbildung zeigt die Entwicklung einiger ausgewählter Wirtschaftsindikatoren, die für den Grundstücksmarkt von Bedeutung sind. Die Darstellung erfolgt mit dem Basisjahr 2015 = 100.



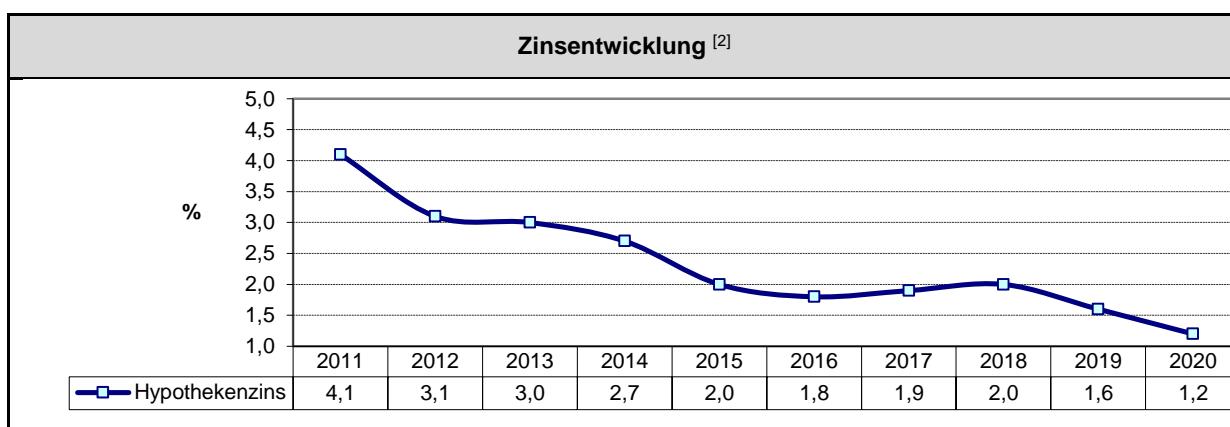
Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes stieg im Jahr 2020 um 1,6 %. Der Index der Verbraucherpreise ist im Jahr 2020 im Jahresmittel gegenüber dem Vorjahr um 0,5 % (Vorjahr: 1,4 %) gestiegen. Der Reallohnindex ist nach vorläufigen Ergebnissen um ca. 4,2 % und der Index für Erzeugerpreise in der Landwirtschaft um 2,5 % gesunken.

^[1] Statistisches Bundesamt – www.destatis.de

Die Entwicklung des Arbeitsmarktes in der Region Hannover und in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg innerhalb der letzten 10 Jahre zeigt die folgende Grafik.



Ein wesentliches, sehr sensibles Konjunkturdatum, das sich auf den Grundstücksmarkt auswirkt, sind die Hypothekenzinsen, die sich im Berichtsjahr mit durchschnittlich 1,2 % weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau befinden. Die folgende Grafik stellt die Zinsentwicklung (10 Jahre fest bzw. anfängliche durchschnittliche Zinsbindung über 10 Jahre) der letzten zehn Jahre dar.



[1] Bundesagentur für Arbeit (<https://statistik.arbeitsagentur.de>)

[2] Bundesbank (<http://www.bundesbank.de>)

Die Zahl der erteilten **Baugenehmigungen¹** im Berichtsgebiet zeigen die folgenden Tabellen:

Baugenehmigungen in der Region Hannover					
Berichtsjahr*	2016	2017	2018	2019	2020
alle Baumaßnahmen	1.865	1.830	1.519	1.678	2.320
davon Neubau	1.453	1.378	1.140	1.272	1.816
davon Wohngebäude	1.271	1.190	964	1.076	1.533
davon Ein- und Zweifamilienhäuser	1.133	1.046	804	914	1.167

Baugenehmigungen im Landkreis Hameln-Pyrmont					
Berichtsjahr*	2016	2017	2018	2019	2020
alle Baumaßnahmen	175	172	162	162	253
davon Neubau	122	122	123	120	199
davon Wohngebäude	99	102	105	97	165
davon Ein- und Zweifamilienhäuser	93	100	102	91	154

Baugenehmigungen im Landkreis Hildesheim					
Berichtsjahr*	2016	2017	2018	2019	2020
alle Baumaßnahmen	472	454	509	476	552
davon Neubau	318	328	388	386	436
davon Wohngebäude	261	277	330	337	364
davon Ein- und Zweifamilienhäuser	246	253	302	310	340

Baugenehmigungen im Landkreis Schaumburg					
Berichtsjahr*	2016	2017	2018	2019	2020
alle Baumaßnahmen	291	389	345	324	406
davon Neubau	248	332	292	250	317
davon Wohngebäude	207	295	254	214	253
davon Ein- und Zweifamilienhäuser	196	269	233	200	234

* jeweils November Vorjahr bis Oktober Berichtsjahr (siehe auch Abschnitt 2)

¹ Landesbetrieb für Statistik Niedersachsen LSN (<http://www.statistik.niedersachsen.de>)

In der nachfolgenden Tabelle werden die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Region Hannover sowie den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg und die Aufteilung der Beschäftigten auf die einzelnen Branchen dargestellt.

	Region Hannover	Landkreis Hameln-Pyrmont	Landkreis Hildesheim	Landkreis Schaumburg
Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten [1]	517.000	52.000	93.000	46.000
	Beschäftigte in %			
Dienstleistungsgewerbe	56	52	48	48
produzierendes Gewerbe	21	29	31	28
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	23	18	20	23
Land- und Forstwirtschaft	0	1	1	1

[1] Landesbetrieb für Statistik Niedersachsen LSN (<http://www.statistik.niedersachsen.de>), Stand: 30.06.2019

4 Übersicht über die Umsätze

In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs wird anhand der Anzahl der registrierten Vertragsabschlüsse sowie der Geld- und Flächenumsätze aufgezeigt. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2020, es werden aber auch langjährige Übersichten gezeigt.

Neben der Darstellung der Gesamtumsätze wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- **Unbebaute Bauflächen:** Unter dieser Bezeichnung werden alle Bauplätze von Wohnbebauung bis Gewerbe sowie Bauerwartungs- und Rohbauland registriert.
- **Bebaute Grundstücke:** Dieser Teilmarkt umfasst die gesamte Spanne von Einfamilienhäusern über Mehrfamilien- und Geschäftshäuser bis hin zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Hierbei handelt es sich um Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind. Hierzu gehören Eigentumswohnungen, aber auch Garagen oder gewerbliche Objekte im Teileigentum.
- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen:** In dieser Grundstücksart werden Ackerland, Grünland und Wald sowie Sonderkulturen, Heide und Moor erfasst.
- **Gemeinbedarfsflächen:** Unbebaute Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten sind, wie Straßen, Grünanlagen, Flächen für die Ent- und Bewässerung sowie für Ent- und Versorgungseinrichtungen.
- **Sonstige Flächen:** Alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke, wie Abbauflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen usw. werden hier aufgeführt.

In allen Grundstücksarten werden neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z. B. Zukäufe oder Abtretungsflächen und zusammengesetzte Flächen, z. B. mehrere Bauplätze oder Flächen mit verschiedenen Nutzungen, aufgenommen.

Weitere detaillierte Aussagen zu den Umsätzen enthalten die nachfolgenden Abschnitte zu verschiedenen Teilmärkten und den kommunalen Gebietskörperschaften (Städte und Gemeinden). Weiterhin wird ein Überblick über die Art des Erwerbs gegeben. Die Daten werden grafisch oder tabellarisch dargestellt und – soweit notwendig – mit Erläuterungen versehen.

Hinweis für den Anwender:

Die im Marktbericht angegebenen mengenstatistischen Auswertungen beschränken sich auf Angaben, die von allgemeinem Interesse sind. Spezielle Teilmarktuntersuchungen sind möglich und auf Anfrage bei den dislozierten Geschäftsstellen des Gutachterausschusses erhältlich (Anschriften siehe Seite 251).

4.1 Gesamtumsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover sind im Berichtszeitraum insgesamt

18.576 Verträge

über entgeltliche Eigentumsübertragungen oder die Begründung von Erbbaurechten an bebauten oder unbebauten Grundstücken zugeleitet worden. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt

3.108 ha

für rund

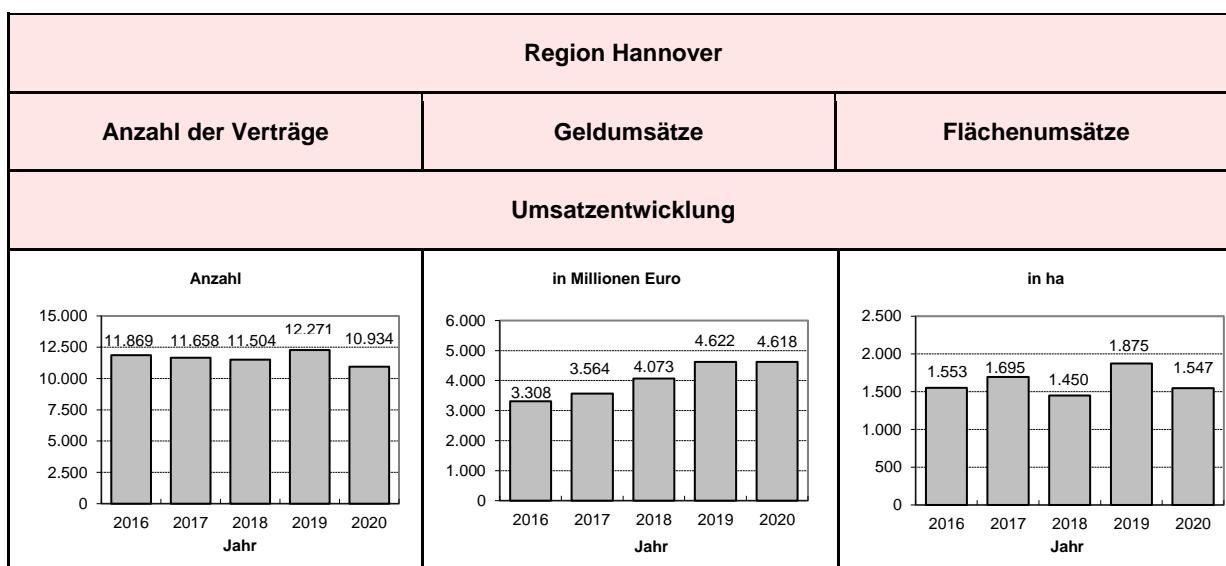
6,1 Milliarden €

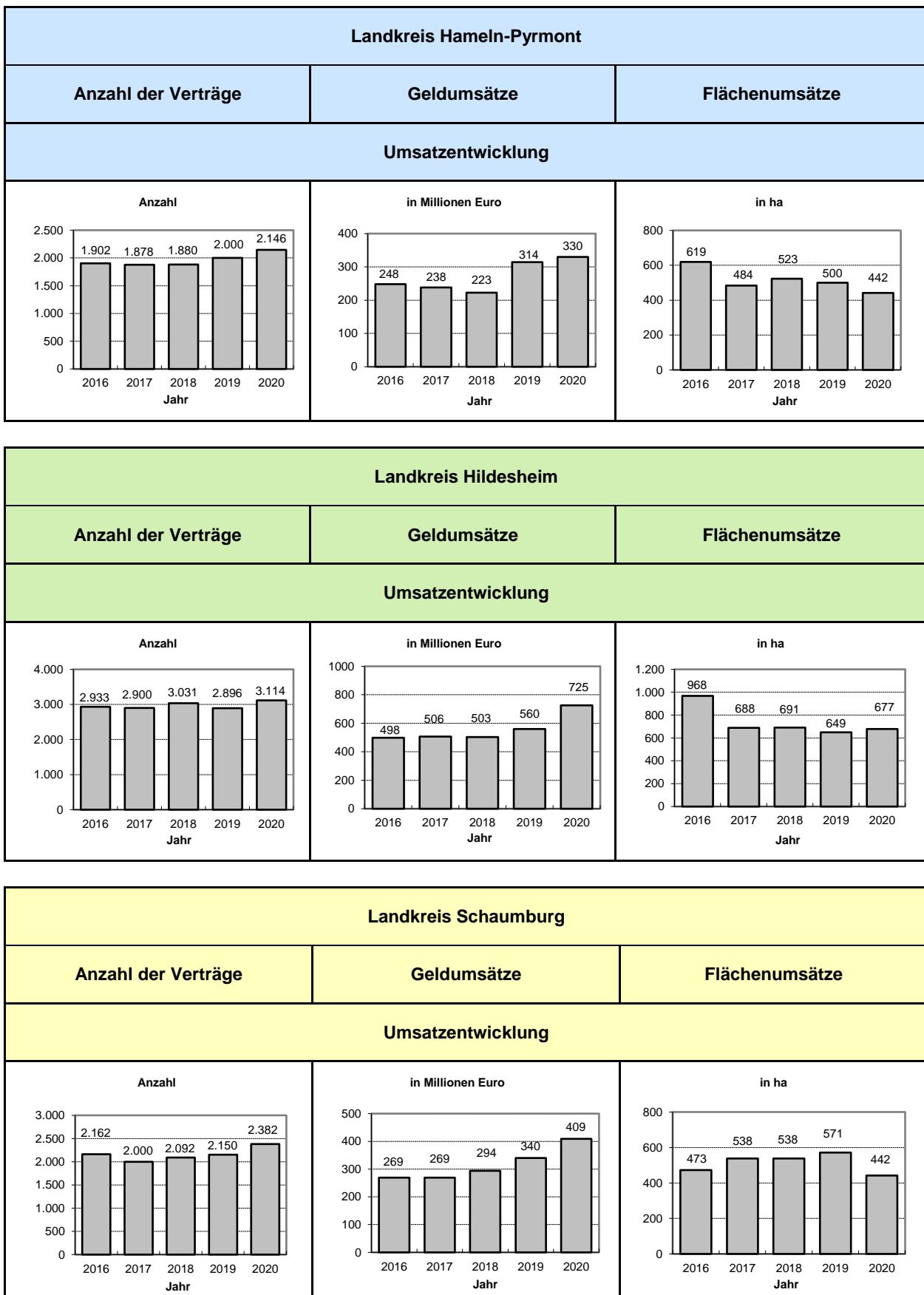
umgesetzt.

Auf die einzelnen Gebietskörperschaften verteilen sich diese Umsätze wie folgt:

	Anzahl der Verträge		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr	Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr	Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr
Region Hannover	10.934	- 10,9% ↓	4.617,5	- 0,1% ↓	1.547,0	- 17,5% ↓
Landkreis Hameln-Pyrmont	2.146	+ 7,3% ↑	330,1	+ 5,0% ↑	441,6	- 11,6% ↓
Landkreis Hildesheim	3.114	+ 7,5% ↑	725,4	+ 29,4% ↑	677,4	+ 4,4% ↑
Landkreis Schaumburg	2.382	+ 10,8% ↑	409,4	+ 20,4% ↑	442,3	- 22,6% ↓

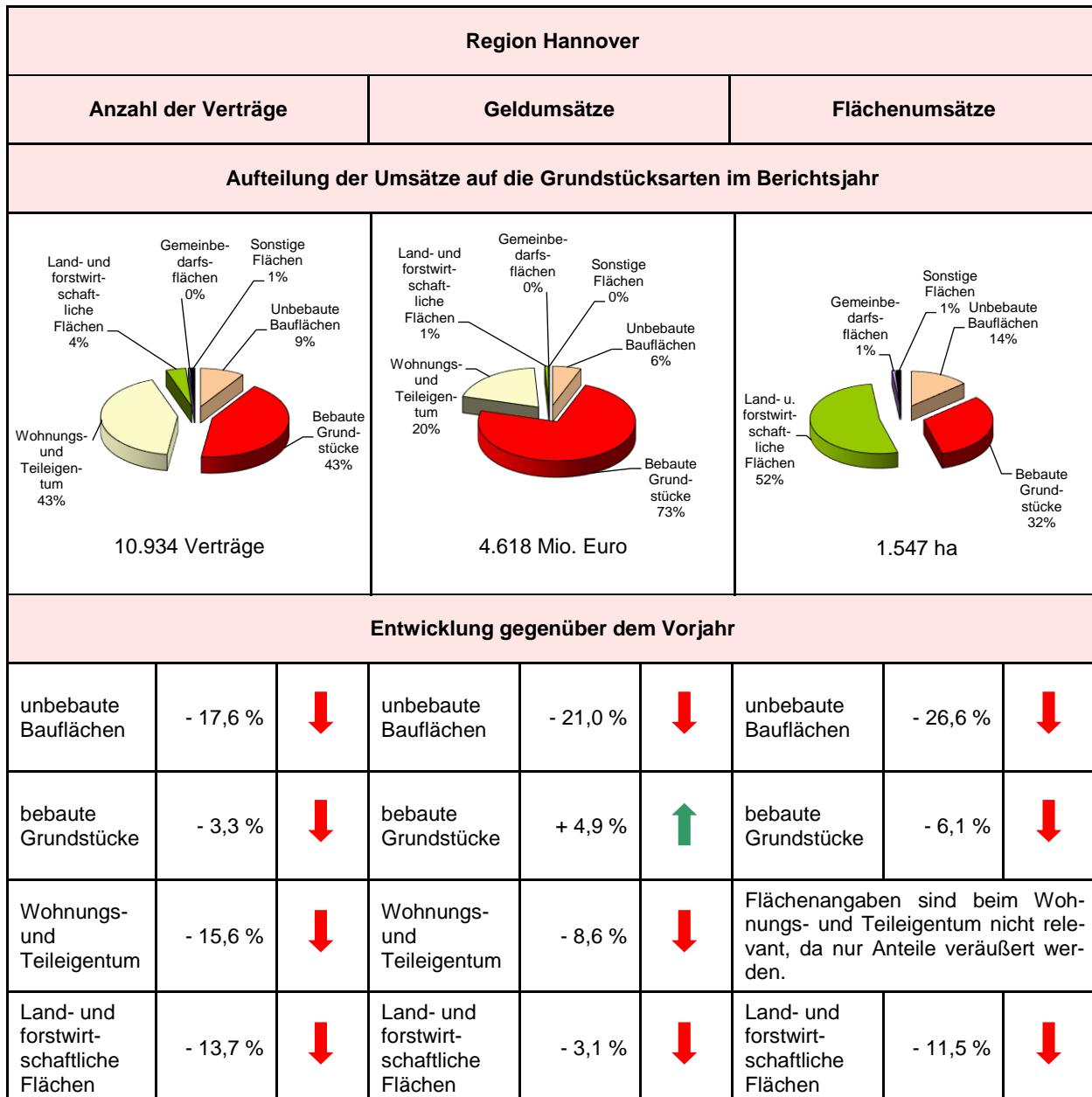
Die Umsatzentwicklung in den zurückliegenden 5 Jahren zeigen die folgenden Tabellen:



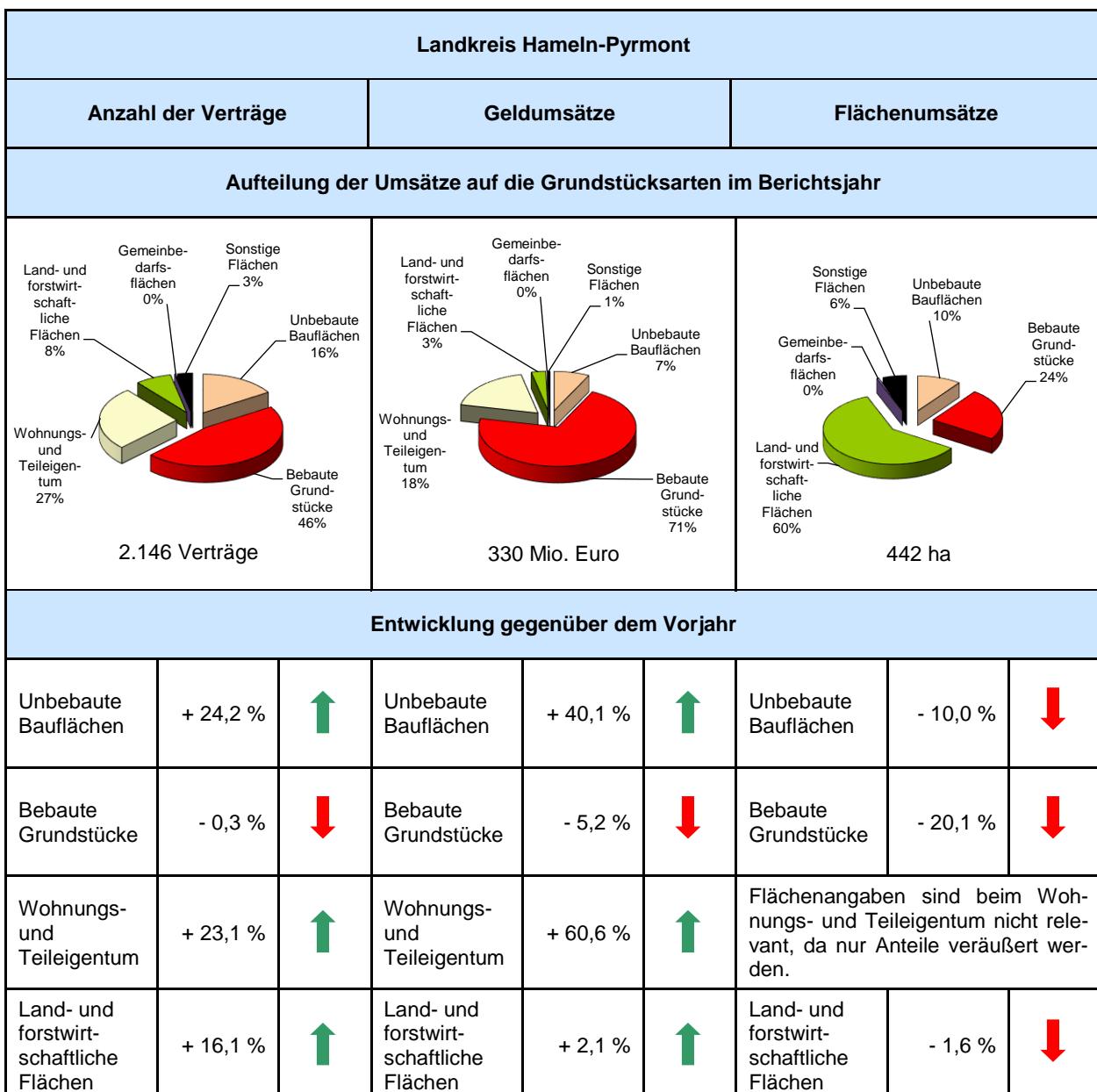
Gesamtumsätze

4.2 Umsätze in den Grundstücksarten

Die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.



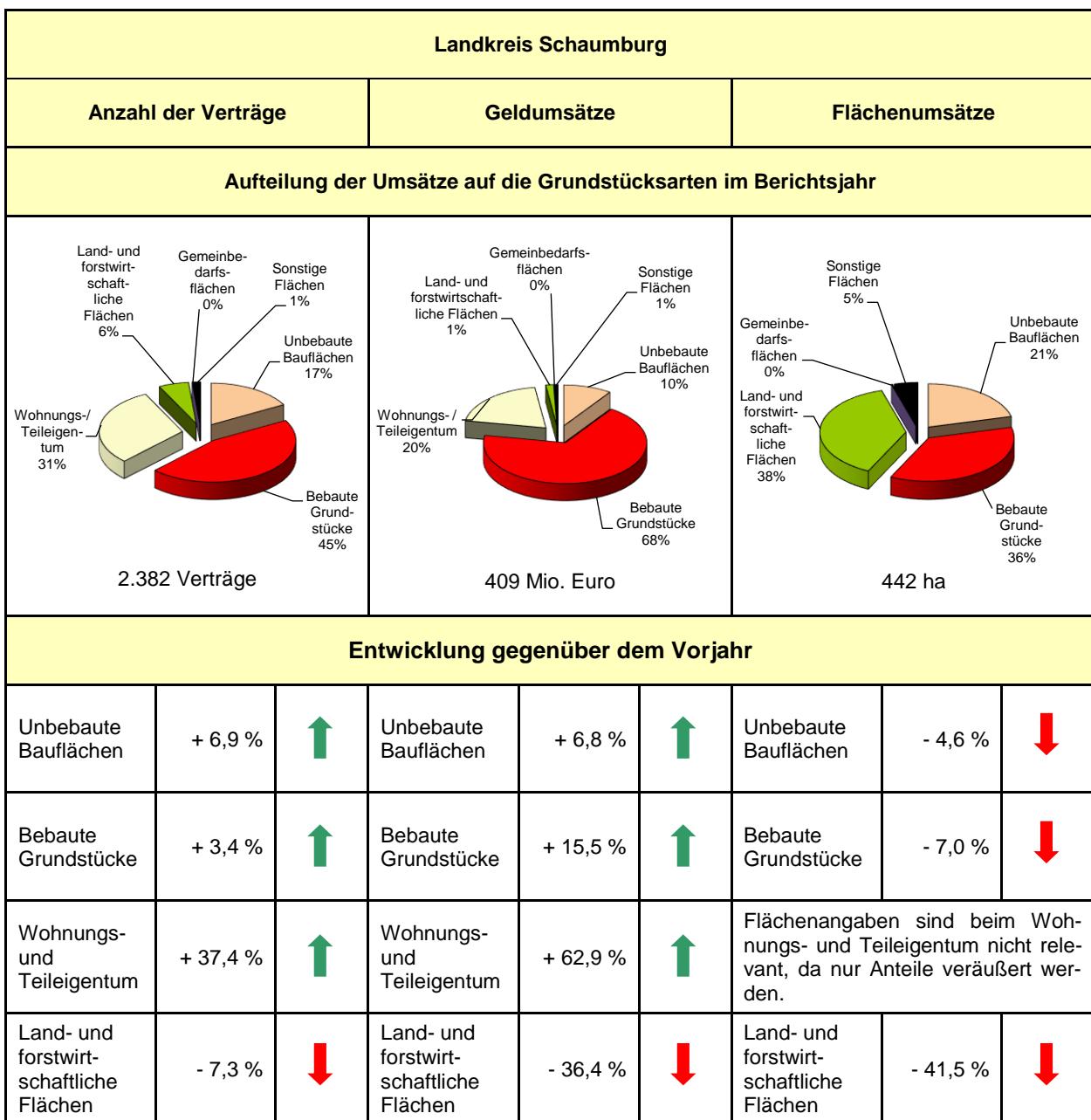
Umsätze in den Grundstücksarten



Umsätze in den Grundstücksarten

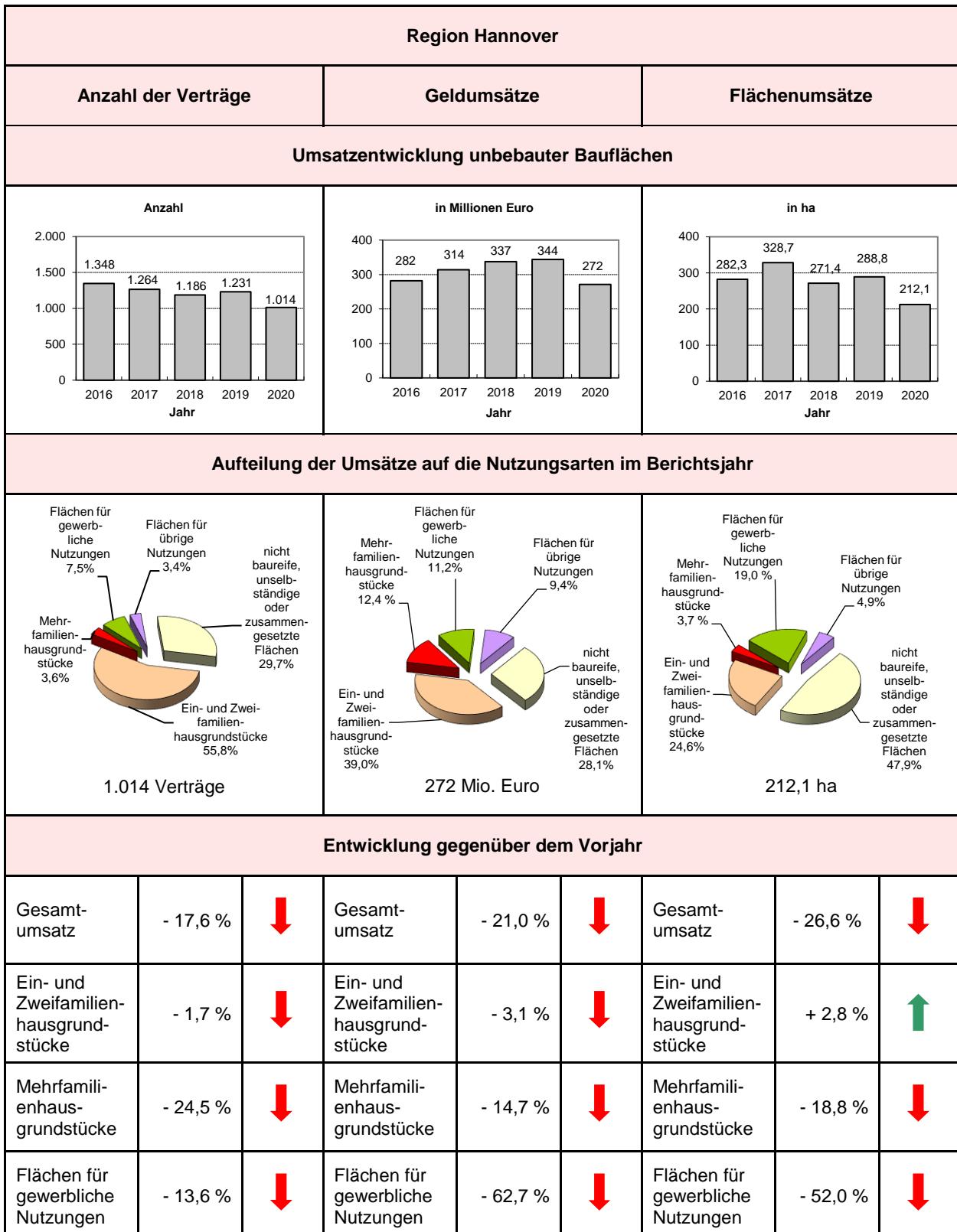


Umsätze in den Grundstücksarten

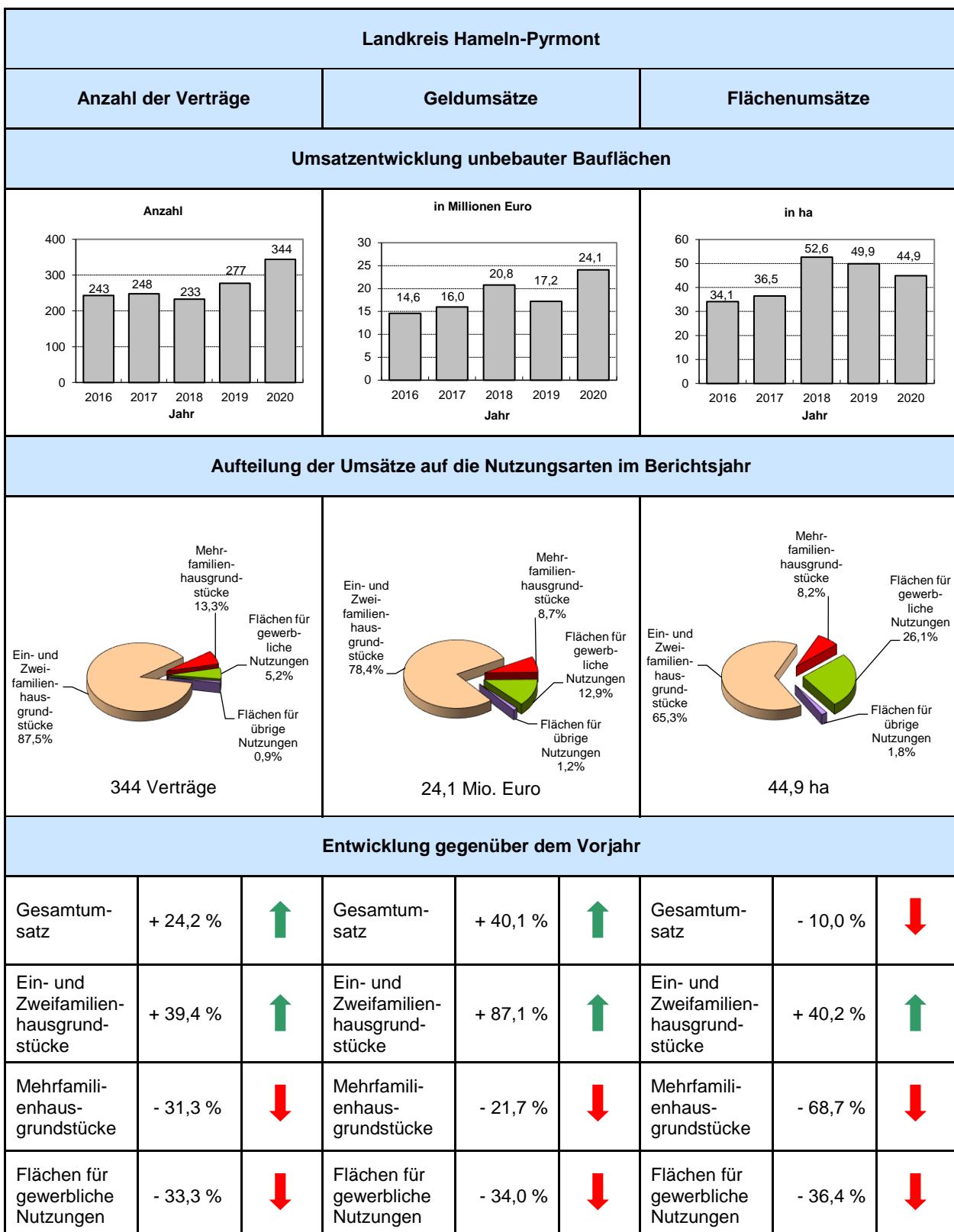


4.3 Grundstücksverkehr in ausgewählten Teilmärkten

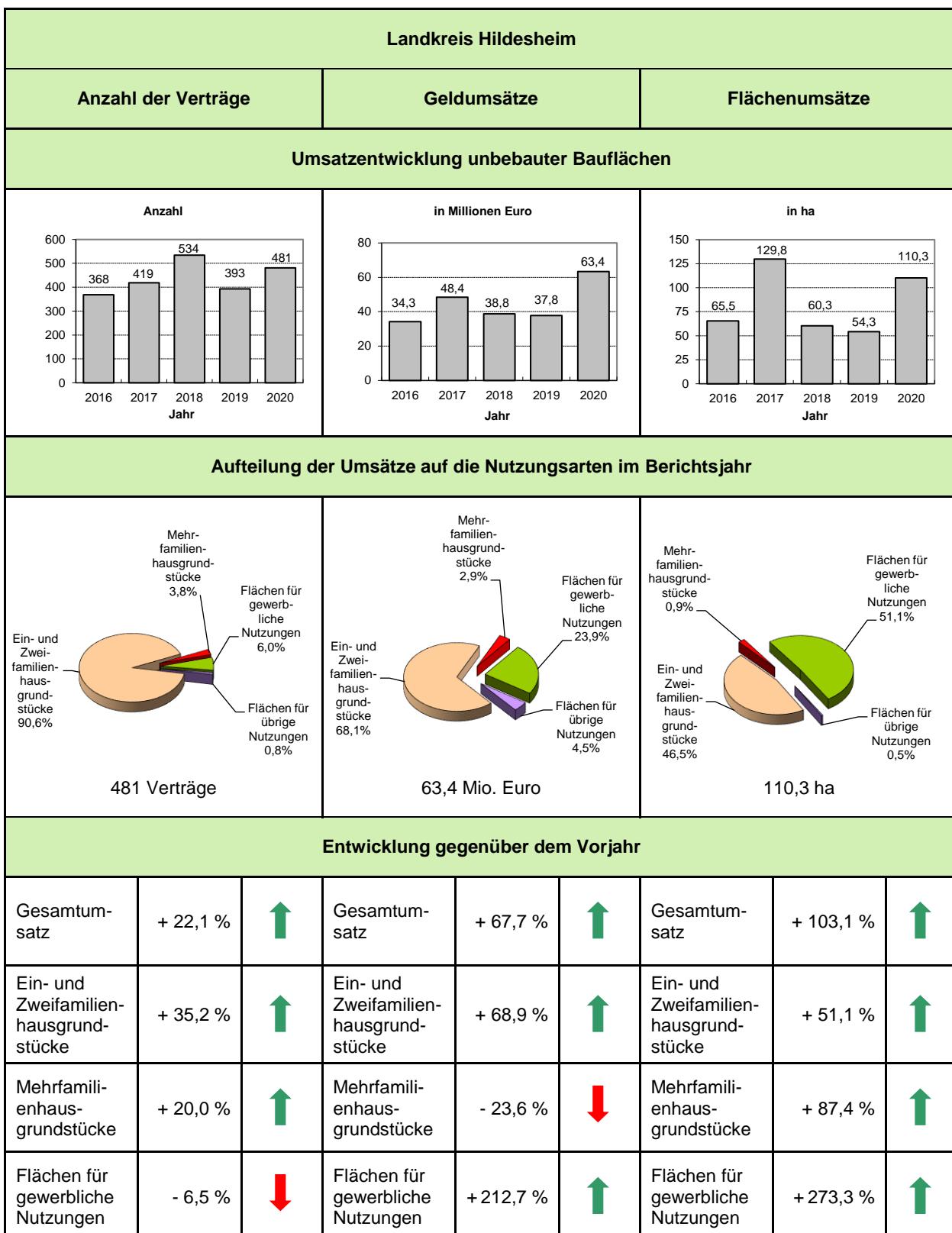
4.3.1 Unbebaute Bauflächen



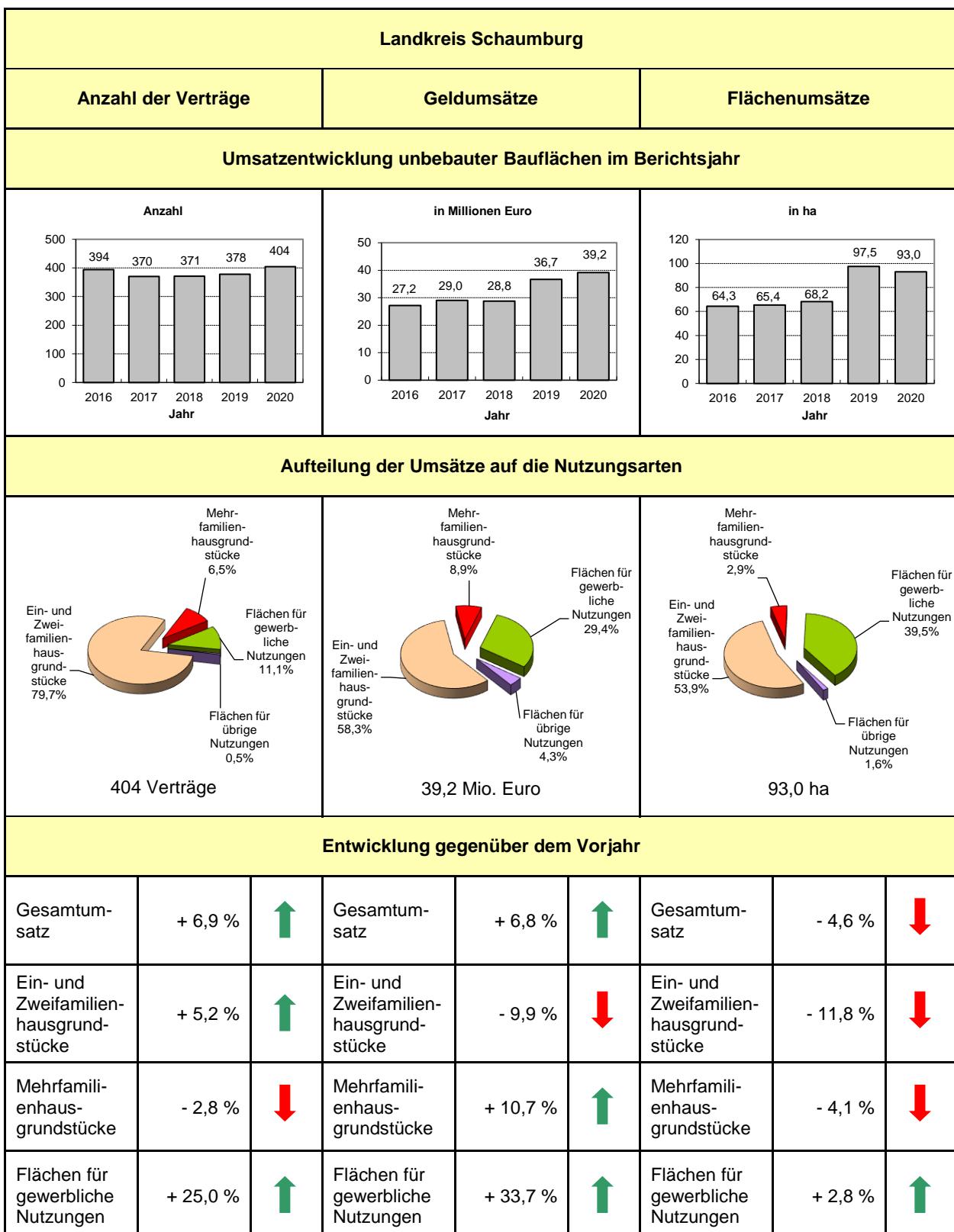
Grundstücksverkehr in ausgewählten Teilmärkten - Unbebaute Bauflächen



Grundstücksverkehr in ausgewählten Teilmärkten - Unbebaute Bauflächen



Grundstücksverkehr in ausgewählten Teilmärkten - Unbebaute Bauflächen



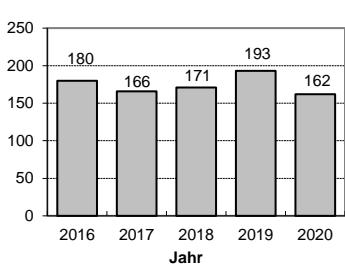
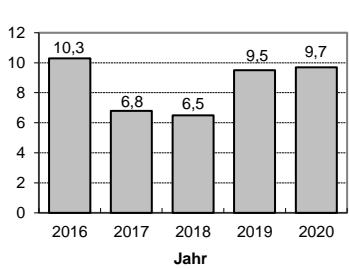
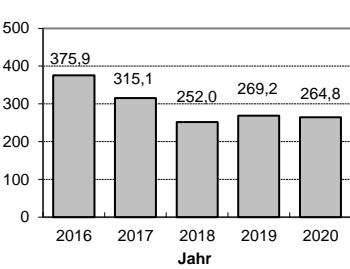
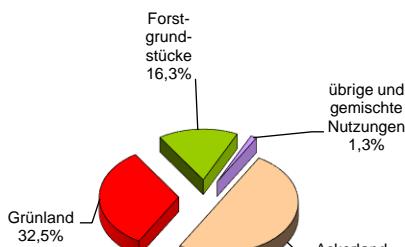
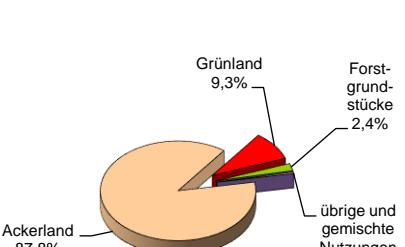
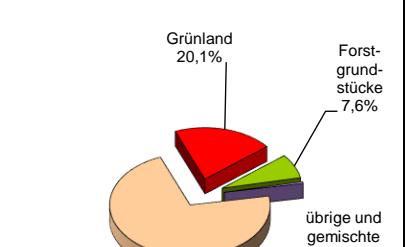
Grundstücksverkehr in ausgewählten Teilmärkten

4.3.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Region Hannover								
Anzahl der Verträge		Geldumsätze			Flächenumsätze			
Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftliche Flächen								
Anzahl 			in Millionen Euro 			in ha 		
454 Verträge		34,1 Mio. Euro		811,7 ha				
Aufteilung der Umsätze auf die Nutzungsarten im Berichtsjahr								
 454 Verträge		 34,1 Mio. Euro		 811,7 ha				
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	- 13,7 %		Gesamtumsatz	- 3,2 %		Gesamtumsatz	- 11,5 %	
Ackerland	- 5,6 %		Ackerland	- 2,6 %		Ackerland	- 9,4 %	
Grünland	+ 1,2 %		Grünland	+ 35,6 %		Grünland	+ 16,2 %	
Forstgrundstücke	+ 28,8 %		Forstgrundstücke	+ 132,1 %		Forstgrundstücke	+ 51,5 %	

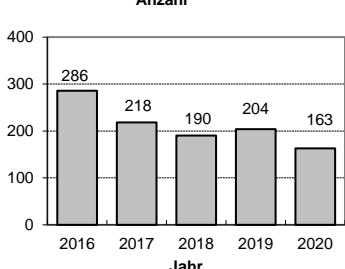
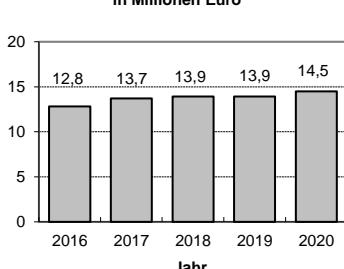
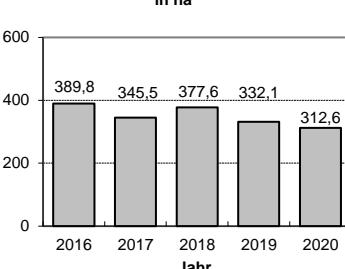
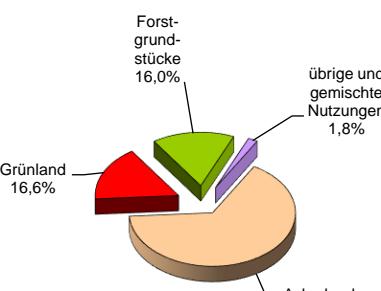
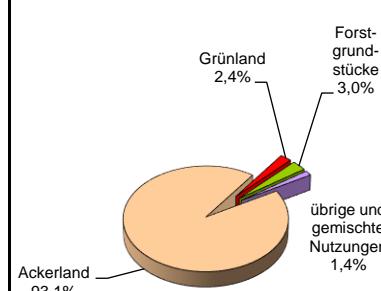
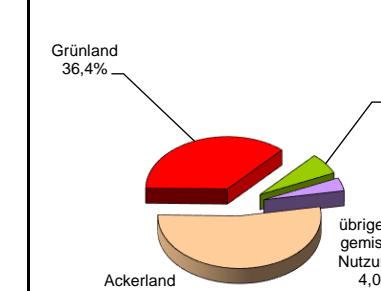
Grundstücksverkehr in ausgewählten Teilmärkten

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Landkreis Hameln-Pyrmont								
Anzahl der Verträge			Geldumsätze			Flächenumsätze		
Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftliche Flächen								
Anzahl 			in Millionen Euro 			in ha 		
180	166	171	10,3	6,8	6,5	9,5	9,7	
2016	2017	2018	2019	2020	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr
Aufteilung der Umsätze auf die Nutzungsarten im Berichtsjahr								
 162 Verträge			 9,7 Mio. Euro			 264,8 ha		
Forstgrundstücke 16,3%	Grünland 32,5%	Ackerland 50,0%	Grünland 9,3%	Forstgrundstücke 2,4%	übrige und gemischte Nutzungen 0,5%	Grünland 20,1%	Forstgrundstücke 7,6%	übrige und gemischte Nutzungen 0,5%
grün	rot	orange	orange	rot	grün	rot	grün	rot
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtum-satz	- 16,1 %		Gesamtum-satz	+ 1,8 %		Gesamtum-satz	- 1,6 %	
Ackerland	- 24,5 %		Ackerland	- 18,3 %		Ackerland	- 21,0 %	
Grünland	- 18,8 %		Grünland	- 12,1 %		Grünland	- 8,7 %	
Forstgrund-stücke	+ 30,0 %		Forstgrund-stücke	- 39,0 %		Forstgrund-stücke	- 33,5 %	

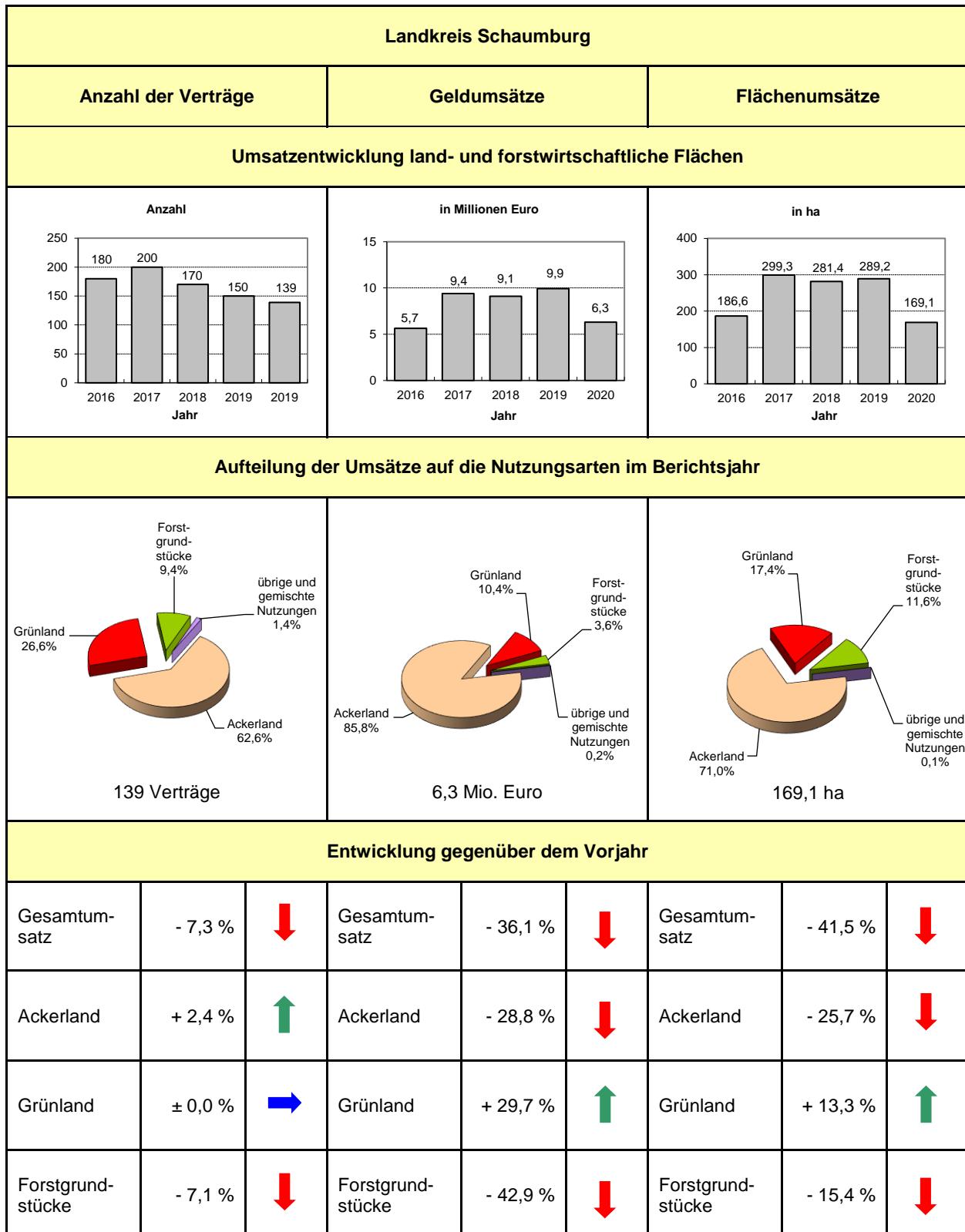
Grundstücksverkehr in ausgewählten Teilmärkten

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Landkreis Hildesheim																																												
Anzahl der Verträge			Geldumsätze			Flächenumsätze																																						
Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftliche Flächen																																												
Anzahl  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Anzahl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2016</td><td>286</td></tr> <tr><td>2017</td><td>218</td></tr> <tr><td>2018</td><td>190</td></tr> <tr><td>2019</td><td>204</td></tr> <tr><td>2020</td><td>163</td></tr> </tbody> </table>			Jahr	Anzahl	2016	286	2017	218	2018	190	2019	204	2020	163	in Millionen Euro  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>in Millionen Euro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2016</td><td>12,8</td></tr> <tr><td>2017</td><td>13,7</td></tr> <tr><td>2018</td><td>13,9</td></tr> <tr><td>2019</td><td>13,9</td></tr> <tr><td>2020</td><td>14,5</td></tr> </tbody> </table>			Jahr	in Millionen Euro	2016	12,8	2017	13,7	2018	13,9	2019	13,9	2020	14,5	in ha  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>in ha</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2016</td><td>389,8</td></tr> <tr><td>2017</td><td>345,5</td></tr> <tr><td>2018</td><td>377,6</td></tr> <tr><td>2019</td><td>332,1</td></tr> <tr><td>2020</td><td>312,6</td></tr> </tbody> </table>			Jahr	in ha	2016	389,8	2017	345,5	2018	377,6	2019	332,1	2020	312,6
Jahr	Anzahl																																											
2016	286																																											
2017	218																																											
2018	190																																											
2019	204																																											
2020	163																																											
Jahr	in Millionen Euro																																											
2016	12,8																																											
2017	13,7																																											
2018	13,9																																											
2019	13,9																																											
2020	14,5																																											
Jahr	in ha																																											
2016	389,8																																											
2017	345,5																																											
2018	377,6																																											
2019	332,1																																											
2020	312,6																																											
Aufteilung der Umsätze auf die Nutzungsarten im Berichtsjahr																																												
 <p>163 Verträge</p>			 <p>14,5 Mio. Euro</p>			 <p>312,6 ha</p>																																						
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																												
Gesamtum-satz	- 19,7 %		Gesamtum-satz	+ 4,8 %		Gesamtum-satz	- 5,8 %																																					
Ackerland	- 17,7 %		Ackerland	+ 6,9 %		Ackerland	- 5,2 %																																					
Grünland	- 20,6 %		Grünland	- 27,5 %		Grünland	- 34,1 %																																					
Forstgrund-stücke	- 25,7 %		Forstgrund-stücke	- 15,1 %		Forstgrund-stücke	- 15,2 %																																					

Grundstücksverkehr in ausgewählten Teilmärkten

Land- und forstwirtschaftliche Flächen



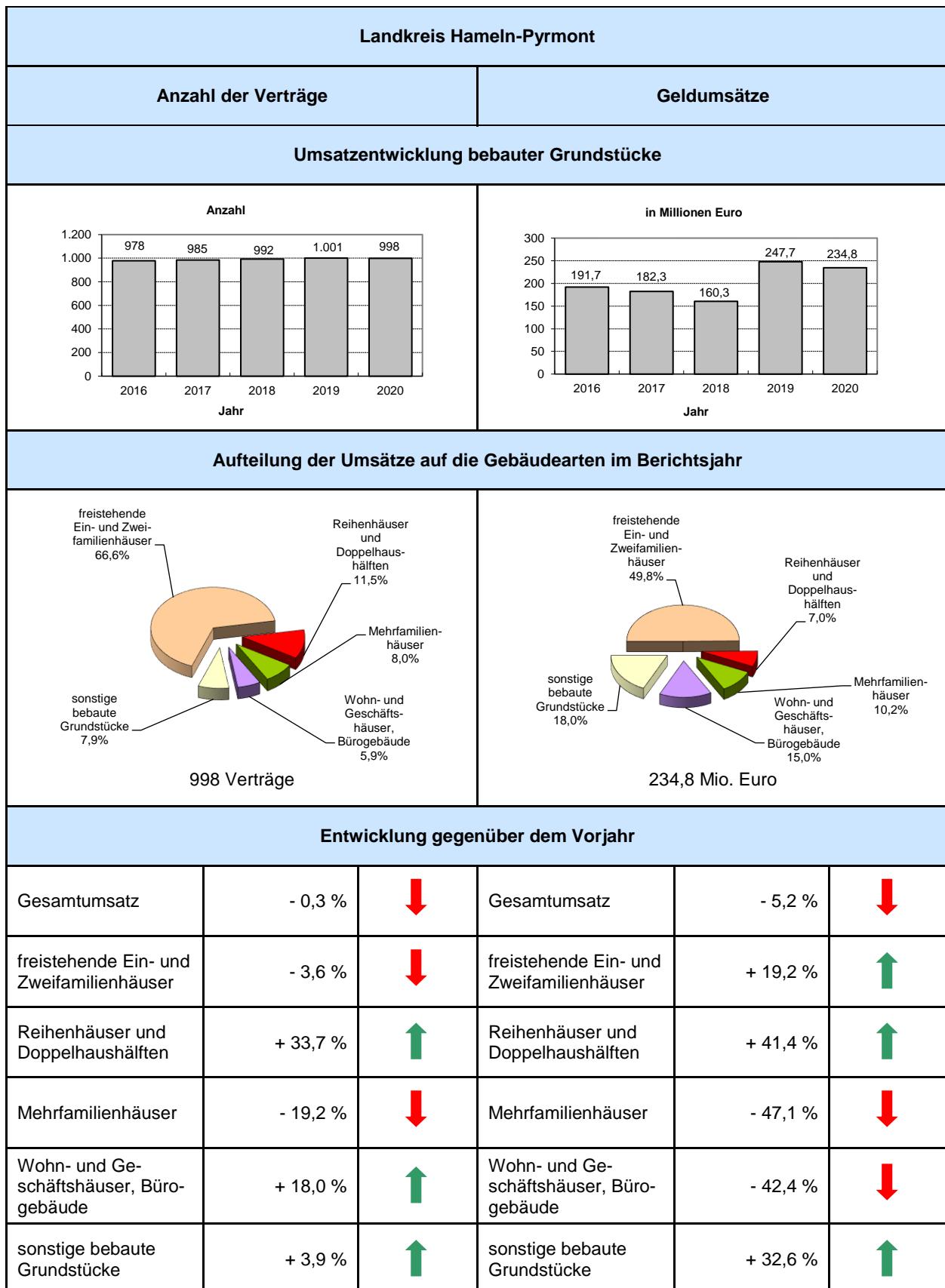
Grundstücksverkehr in ausgewählten Teilmärkten

4.3.3 Bebaute Grundstücke



Grundstücksverkehr in ausgewählten Teilmärkten

Bebaute Grundstücke



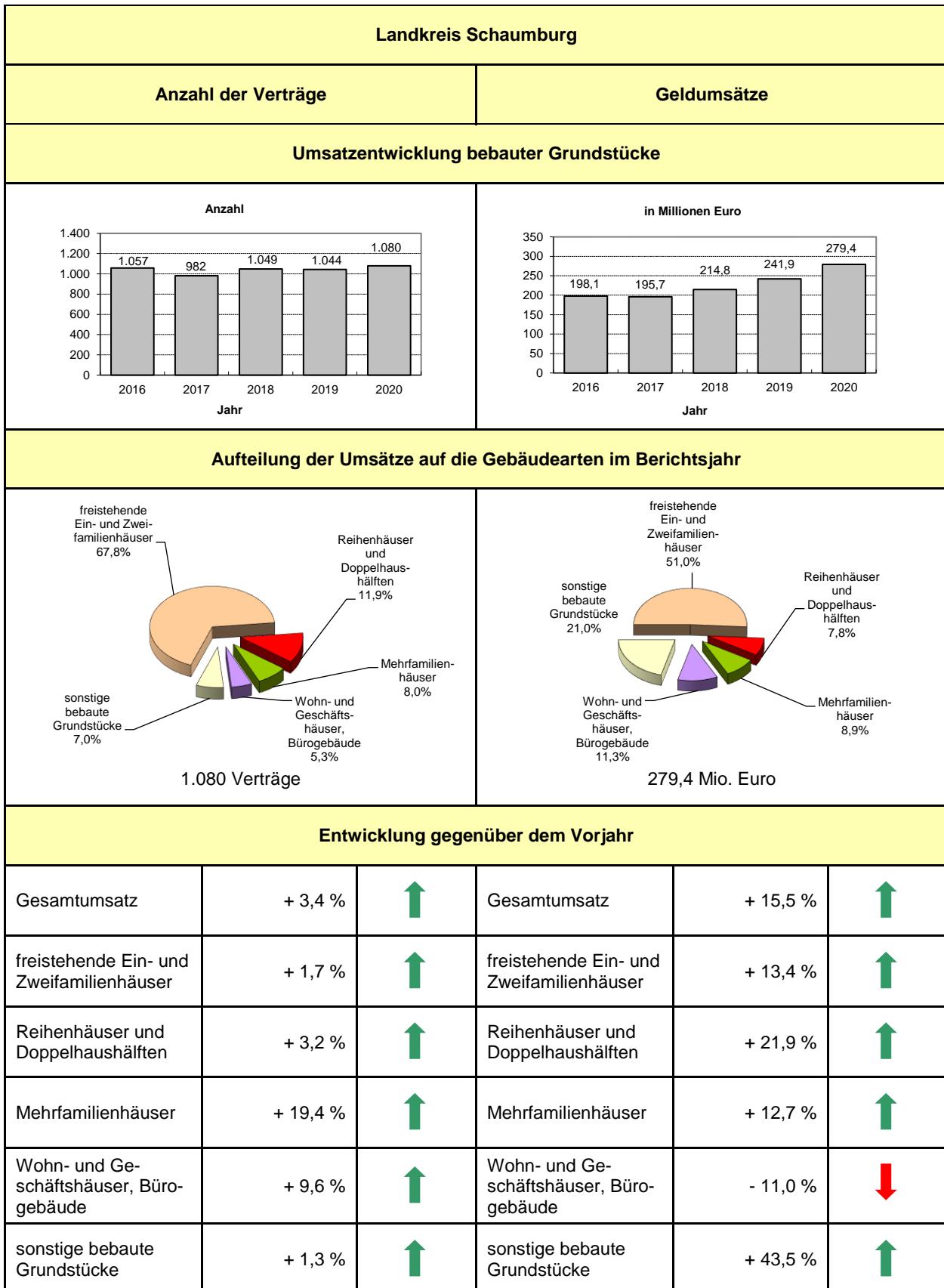
Grundstücksverkehr in ausgewählten Teilmärkten

Bebaute Grundstücke

Landkreis Hildesheim					
Anzahl der Verträge			Geldumsätze		
Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke					
<p>Anzahl</p> <p>Jahr</p> <p>1.577 1.613 1.619 1.536 1.730</p>			<p>in Millionen Euro</p> <p>Jahr</p> <p>387,1 385,2 369,8 425,9 556,1</p>		
Aufteilung der Umsätze auf die Gebäudearten im Berichtsjahr					
<p>1.730 Verträge</p>			<p>556,1 Mio. Euro</p>		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr					
Gesamtumsatz	+ 12,5 %		Gesamtumsatz	+ 30,5 %	
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 9,5 %		freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 15,9 %	
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	+ 24,9 %		Reihenhäuser und Doppelhaushälften	+ 39,1 %	
Mehrfamilienhäuser	± 0,0 %		Mehrfamilienhäuser	+ 35,4 %	
Wohn- und Ge- schäftshäuser, Büro- gebäude	+ 2,5 %		Wohn- und Ge- schäftshäuser, Büro- gebäude	+ 54,9 %	
sonstige bebaute Grundstücke	+ 23,1 %		sonstige bebaute Grundstücke	+ 13,7 %	

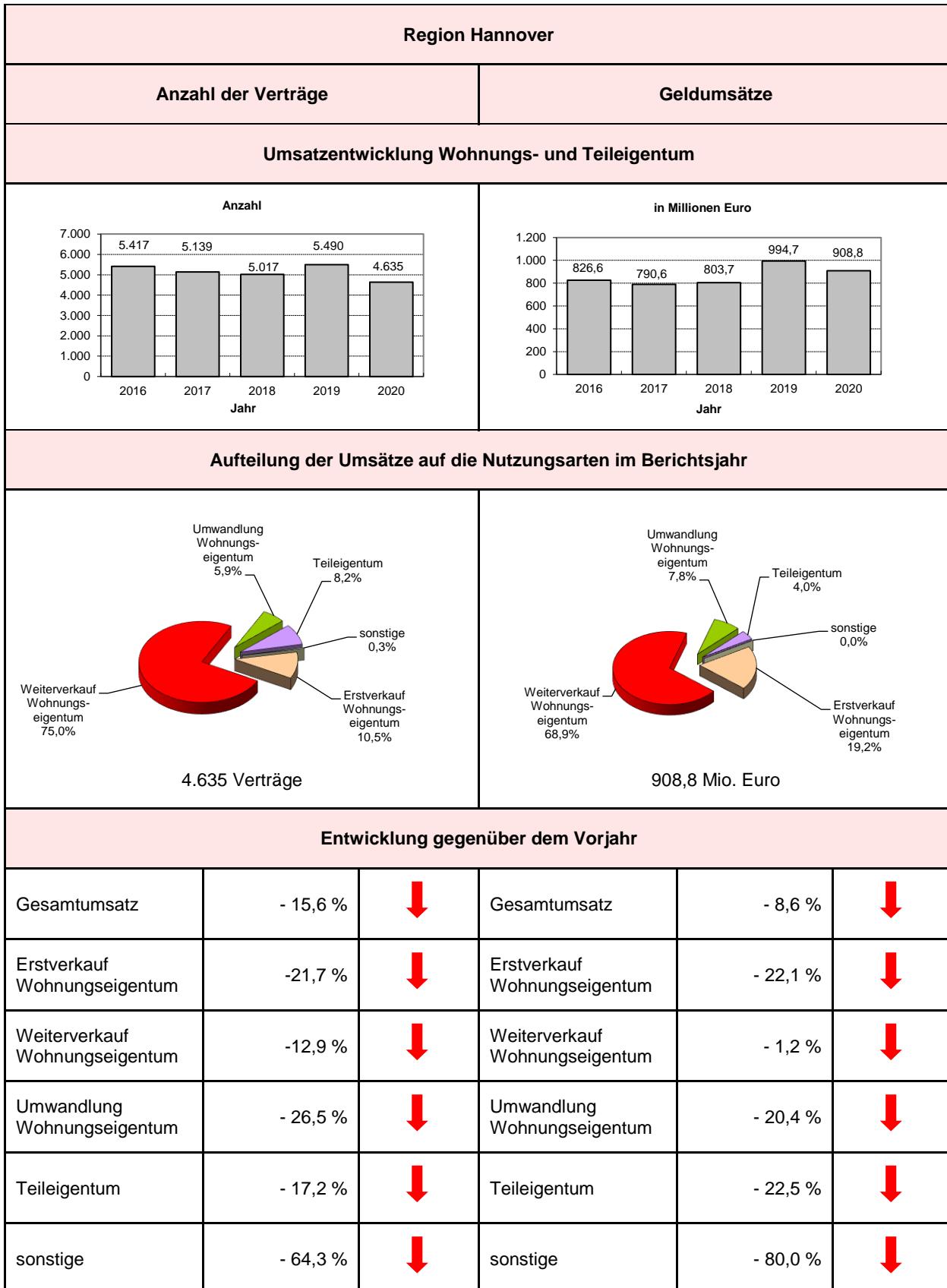
Grundstücksverkehr in ausgewählten Teilmärkten

Bebaute Grundstücke



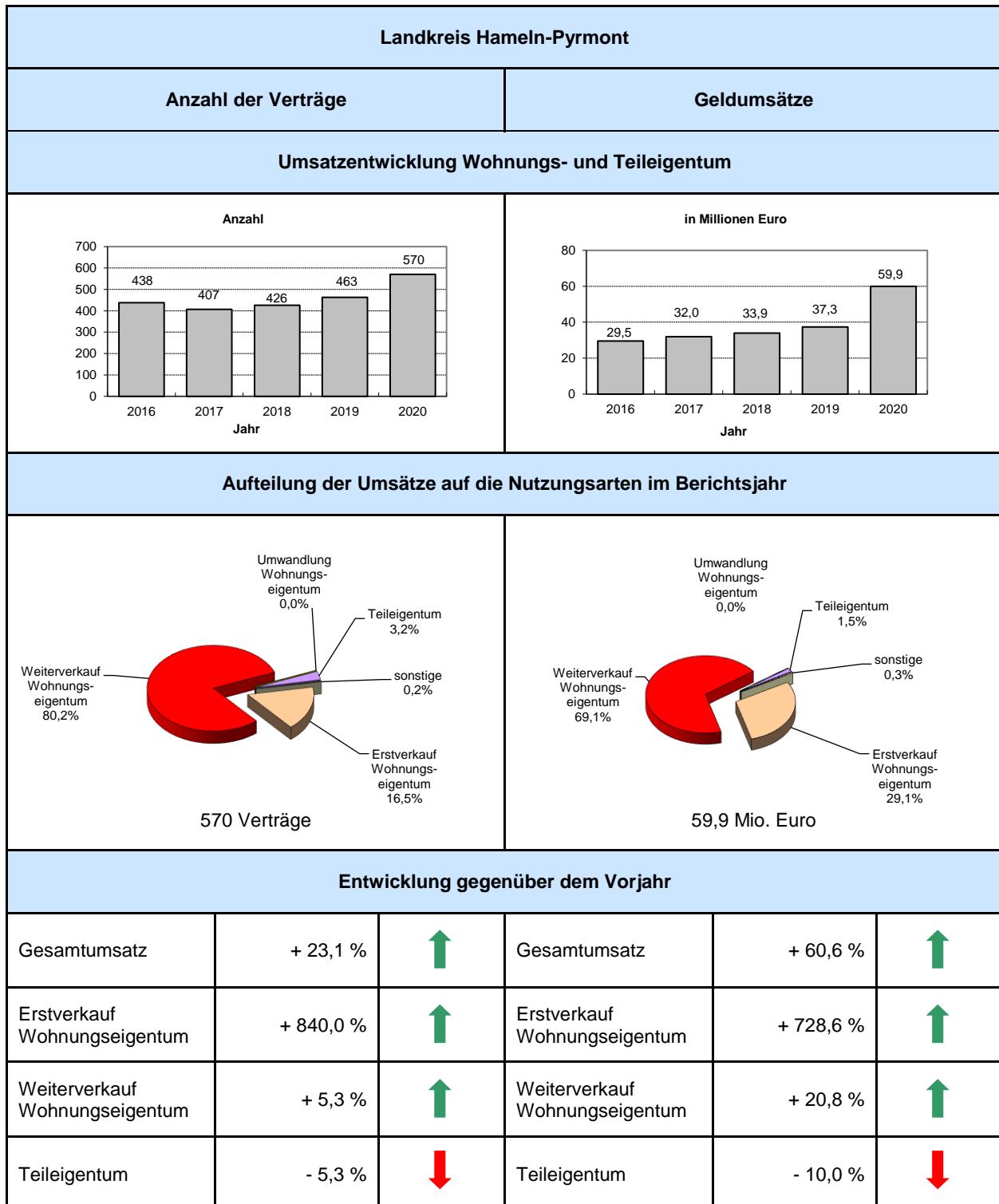
Grundstücksverkehr in ausgewählten Teilmärkten

4.3.4 Wohnungs- und Teileigentum



Grundstücksverkehr in ausgewählten Teilmärkten

Wohnungs- und Teileigentum



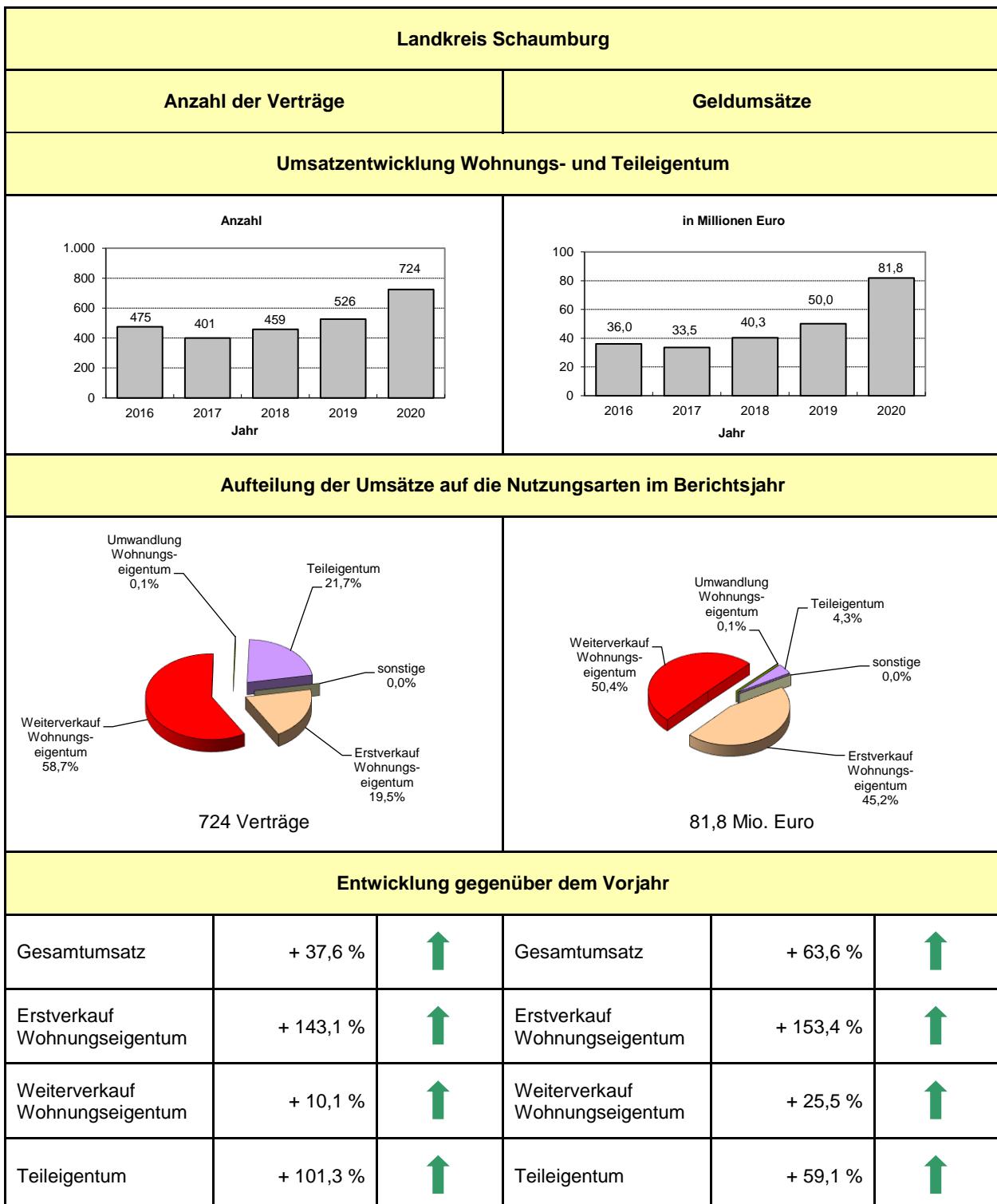
Grundstücksverkehr in ausgewählten Teilmärkten

Wohnungs- und Teileigentum

Landkreis Hildesheim																													
Anzahl der Verträge			Geldumsätze																										
Umsatzentwicklung Wohnungs- und Teileigentum																													
<p>Anzahl</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Anzahl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2016</td><td>597</td></tr> <tr><td>2017</td><td>564</td></tr> <tr><td>2018</td><td>612</td></tr> <tr><td>2019</td><td>651</td></tr> <tr><td>2020</td><td>640</td></tr> </tbody> </table>			Jahr	Anzahl	2016	597	2017	564	2018	612	2019	651	2020	640	<p>in Millionen Euro</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Geldumsatz (in Millionen Euro)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2016</td><td>54,6</td></tr> <tr><td>2017</td><td>56,8</td></tr> <tr><td>2018</td><td>78,4</td></tr> <tr><td>2019</td><td>81,3</td></tr> <tr><td>2020</td><td>87,1</td></tr> </tbody> </table>			Jahr	Geldumsatz (in Millionen Euro)	2016	54,6	2017	56,8	2018	78,4	2019	81,3	2020	87,1
Jahr	Anzahl																												
2016	597																												
2017	564																												
2018	612																												
2019	651																												
2020	640																												
Jahr	Geldumsatz (in Millionen Euro)																												
2016	54,6																												
2017	56,8																												
2018	78,4																												
2019	81,3																												
2020	87,1																												
Aufteilung der Umsätze auf die Nutzungsarten im Berichtsjahr																													
<p>Weiterverkauf Wohnungseigentum 79,8%</p> <p>Erstverkauf Wohnungseigentum 15,8%</p> <p>Teileigentum 3,8%</p> <p>Umwandlung Wohnungseigentum 0,6%</p> <p>640 Verträge</p>			<p>Weiterverkauf Wohnungseigentum 64,7%</p> <p>Erstverkauf Wohnungseigentum 31,2%</p> <p>Teileigentum 3,3%</p> <p>Umwandlung Wohnungseigentum 0,8%</p> <p>87,1 Mio. Euro</p>																										
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																													
Gesamtumsatz	- 3,6 %		Gesamtumsatz	+ 2,1 %																									
Erstverkauf Wohnungseigentum	+ 20,2 %		Erstverkauf Wohnungseigentum	+ 17,0 %																									
Weiterverkauf Wohnungseigentum	- 8,8 %		Weiterverkauf Wohnungseigentum	- 6,2 %																									
Teileigentum	+ 50,0 %		Teileigentum	+ 137,0 %																									

Grundstücksverkehr in ausgewählten Teilmärkten

Wohnungs- und Teileigentum



4.4 Grundstücksverkehr in den Gemeinden

Region Hannover										
Gesamtumsätze in den Städten und Gemeinden										
Teilmarkt	unbebaute Bauflächen			land- u. forstwirtschaftliche Flächen			bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum	
Stadt (St) Gemeinde Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Geld- umsatz Mio. €	Flä- chen- umsatz 1000 m²	Anzahl	Geld- umsatz Mio. €	Flä- chen- umsatz 1000 m²	An- zahl	Geld- umsatz Mio. €	An- zahl	Geld- umsatz Mio. €
Barsinghausen (St)	91	15,3	106	10	0,9	147	216	159,1	88	10,8
Burgdorf (St)	34	5,9	105	24	2,1	530	181	57,9	127	17,6
Burgwedel (St)	52	10,7	127	40	1,7	887	141	55,9	46	9,9
Garbsen (St)	43	15,1	142	16	1,7	369	291	177,8	211	33,2
Gehrden (St)	36	5,6	40	7	0,9	131	68	27,8	46	8,5
Hemmingen (St)	8	0,8	2	3	1,1	134	112	47,0	104	17,5
Isernhagen	25	8,5	40	14	5,6	515	164	99,3	82	13,7
Laatzen (St)	19	4,4	16	7	2,3	331	168	172,5	285	45,7
Langenhagen (St)	37	19,2	280	17	0,5	164	231	153,7	210	36,4
Lehrte (St)	40	4,6	33	20	1,5	393	283	110,3	94	13,5
Neustadt a. Rbge. (St)	99	12,4	109	65	5,1	1.751	250	72,5	106	20,0
Pattensen (St)	43	4,7	41	13	1,7	245	88	31,6	63	13,6
Ronnenberg (St)	10	3,8	17	3	0,1	9	117	58,4	84	14,4
Seelze (St)	20	3,4	37	7	0,2	39	161	72,2	106	16,7
Sehnde (St)	40	7,1	78	52	1,5	249	132	44,1	16	10,5
Springe (St)	36	7,2	100	23	1,3	250	208	55,8	193	27,8
Uetze	61	10,0	109	43	2,0	884	166	45,8	28	4,8
Wedemark	75	18,4	212	42	1,4	648	189	81,6	39	7,6
Wennigsen (Deister)	9	2,4	22	10	0,6	66	106	38,1	36	8,6
Wunstorf (St)	63	10,5	147	34	1,9	361	226	93,0	139	25,8
Hannover (St)	173	101,5	358	4	0,1	15	1.197	1.743,0	2.532	551,9
Region Hannover	1.014	271,5	2.121	454	34,1	8.117	4.695	3.397,2	4.635	908,8

Landkreis Hameln-Pyrmont										
Gesamtumsätze in den Städten und Gemeinden										
Teilmarkt	unbebaute Bauflächen			land- u. forstwirtschaftliche Flächen			bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum	
Stadt (St) Gemeinde Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Geld- umsatz Mio. €	Flä- chen- umsatz 1000 m²	Anzahl	Geld- umsatz Mio. €	Flä- chen- umsatz 1000 m²	An- zahl	Geld- umsatz Mio. €	An- zahl	Geld- umsatz Mio. €
Aerzen	14	1,8	41	11	0,6	160	76	19,5	14	1,1
Bad Münder (St)	39	1,9	52	18	0,7	196	129	24,2	29	2,7
Bad Pyrmont (St)	31	2,6	55	13	0,4	183	152	41,5	153	12,7
Coppenbrügge	22	0,9	16	10	1,4	239	45	6,9	6	0,7
Emmerthal	44	2,3	48	18	3,0	721	76	12,4	22	3,9
Hameln (St)	78	7,6	141	10	0,3	95	324	92,1	323	37,1
Hess. Oldendorf (St)	72	5,4	61	61	2,2	699	112	17,9	22	1,7
Salzhemmendorf	44	1,8	35	21	1,1	355	84	20,2	1	0,07
LK Hameln-Pyrmont	344	24,1	449	162	9,7	2.648	998	234,8	570	59,9

Grundstücksverkehr in den Gemeinden

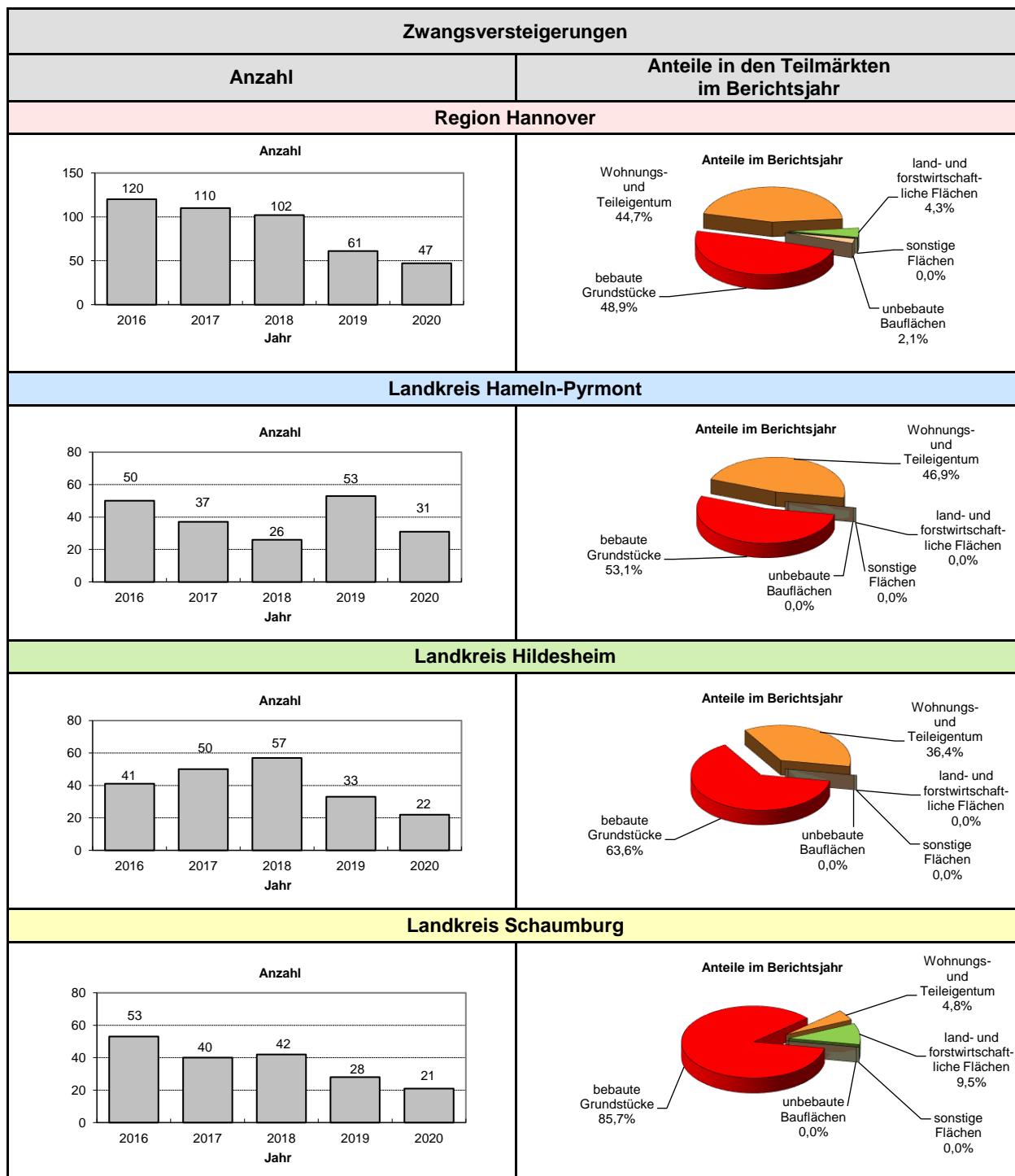
Landkreis Hildesheim										
Gesamtumsätze in den Städten und Gemeinden										
Teilmarkt	unbebaute Bauflächen			land- u. forstwirtschaftliche Flächen			bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum	
Stadt (St) Gemeinde Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Geld- umsatz Mio. €	Flä- chen- umsatz 1000 m²	Anzahl	Geld- umsatz Mio. €	Flä- chen- umsatz 1000 m²	An- zahl	Geld- umsatz Mio. €	An- zahl	Geld- umsatz Mio. €
Alfeld (Leine) (St)	18	1,1	31	14	0,37	176	153	30,3	20	1,4
Algermissen	17	1,7	30	3	1,62	173	61	13,0	8	1,7
Bad Salzdetfurth (St)	26	1,7	23	5	0,34	43	111	20,6	16	1,3
Bockenem (St)	31	1,1	34	11	0,42	124	113	15,7	6	0,4
Diekholzen	4	0,7	8	4	2,81	504	45	11,3	5	0,5
Elze (St)	35	3,5	91	3	0,04	34	63	12,2	15	1,6
Freden	10	0,2	7	13	0,62	190	49	4,9	1	0,02
Giesen	22	3,4	41	4	0,29	35	57	17,3	18	1,9
Harsum	14	3,0	42	6	1,28	131	61	14,6	15	2,8
Hildesheim (St)	90	30,4	536	6	0,54	78	394	271,8	372	49,5
Holle	17	1,6	13	8	0,24	56	52	10,5	1	0,08
Lamspringe	9	0,3	7	17	0,49	182	46	6,7	2	0,1
Leinebergland (SG)	39	2,7	91	27	2,58	834	139	19,5	35	5,5
Nordstemmen	46	4,7	36	2	0,49	80	96	21,1	13	1,6
Sarstedt (St)	8	1,4	15	5	0,31	71	124	56,5	75	14,1
Schellerten	19	1,6	21	11	1,10	187	48	12,2	1	0,1
Sibbesse	29	1,3	21	17	0,31	105	54	6,2	5	0,4
Söhlde	47	2,9	56	7	0,66	122	64	11,8	8	1,2
LK Hildesheim	481	63,4	1.103	163	14,51	3.126	1.730	556,1	616	84,2

Landkreis Schaumburg										
Gesamtumsätze in den Städten und Gemeinden										
Teilmarkt	unbebaute Bauflächen			land- u. forstwirtschaftliche Flächen			bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum	
Stadt (St) Gemeinde Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Geld- umsatz Mio. €	Flä- chen- umsatz 1000 m²	Anzahl	Geld- umsatz Mio. €	Flä- chen- umsatz 1000 m²	An- zahl	Geld- umsatz Mio. €	An- zahl	Geld- umsatz Mio. €
Auetal	44	2,1	90	20	0,4	207	65	11,9	1	0,1
Bückeburg (St)	34	2,8	58	9	0,7	124	111	34	223	27,8
Eilsen (SG)	20	1,8	31	1	0,0	7	54	37	39	3,2
Lindhorst (SG)	14	0,7	13	11	2,3	424	58	11,2	6	0,5
Nenndorf (SG)	46	7,2	91	6	0,3	38	112	31,4	119	16,0
Niedernwöhren (SG)	21	0,7	19	8	0,2	106	53	9,7	5	0,4
Nienstädt (SG)	33	3,9	74	8	0,1	34	69	13,5	5	0,5
Obernkirchen (St)	26	1,5	27	3	0,0	10	82	26,3	45	6,2
Rinteln (St)	50	6,7	270	30	1,4	438	214	40,8	79	7,4
Rodenberg (SG)	40	5,6	135	21	0,4	130	102	24,5	13	1,4
Sachsenhagen (SG)	30	2,8	41	12	0,3	120	54	11,3	30	4,2
Stadthagen (St)	46	3,5	82	10	0,1	54	106	27,9	159	14,3
LK Schaumburg	404	39,2	930	139	6,3	1.691	1.080	279,4	724	81,8

4.5 Art des Erwerbs

Die weitaus überwiegende Anzahl der Grundstücke wechselte durch Kauf den Eigentümer – im Berichtsjahr 98,4 %. Weitere 0,7 % der Verträge bezogen sich auf Begründungen von Erbbau-rechten, Tauschverträge, Enteignungsbeschlüsse, Erbauseinandersetzungen. Die restlichen 0,9 % der Eigentumswechsel wurden durch Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren vollzogen.

Die Entwicklung der letzten 5 Jahre verlief im Berichtsgebiet unterschiedlich. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen in der Region Hannover sowie den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg seit 2016 sowie die Anteile im Berichtsjahr kann den nachfolgenden Grafiken entnommen werden.



5 Bauland

5.1 Allgemeines

Das **Preisniveau** und die **Preisentwicklung** von Bauland werden im Wesentlichen

- von regionalen und lokalen Lagefaktoren,
- von Art (z. B. Wohnen oder Gewerbe) und
- Maß der baulichen Nutzung,
- vom Erschließungszustand und
- vom Entwicklungszustand

bestimmt. Dabei sind hauptsächlich die baureifen Grundstücke

- für den individuellen Wohnungsbau (**Ein- und Zweifamilienhäuser**),
- für den **Geschoßwohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)** sowie
- für gewerbliche Bauflächen (**Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegrundstücke**)

von Bedeutung. Die Umsatzzahlen für diese Teilmärkte sind u. a. im Abschnitt 4 Seite 24 ff aber auch im Abschnitt 5.6.1, Seite 76 f aufgeführt.

Das aktuelle Marktgeschehen im Teilmarkt der baureifen, erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau wird zunächst anhand der jährlichen mittleren Kaufpreise in den Städten und Gemeinden beschrieben. Diese mittleren Kaufpreise geben jedoch keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen. Detaillierte Angaben über die Höhe des Preisniveaus für eine konkrete Grundstückslage sind der Bodenrichtwert-Datenbank zu entnehmen (Bezugsquelle siehe Seite 255).

Die **Preisentwicklung** wird mit Hilfe von **Bodenpreisindexreihen** dargestellt (siehe Abschnitt 5.2.2.1, Seite 57 ff). Mit den Bodenpreisindizes können Bodenrichtwerte und Kaufpreise auf unterschiedliche Stichtage umgerechnet werden.

Mit Hilfe von **Umrechnungskoeffizienten** wird die Umrechnung von Bodenwerten und Bodenrichtwerten bebauter und unbebauter Baugrundstücke (nur Region Hannover)

- bei unterschiedlicher Grundstücksgröße für Ein- und Zweifamilienhäuser und
- bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung für Mehrfamilienhausgrundstücke

ermöglicht (siehe Abschnitt 5.2.2.2, Seite 63 f und Abschnitt 5.3.2.2, Seite 68 ff).

In diesem Kapitel werden weiterhin Angaben zu **Bauerwartungs- und Rohbauland** (Seite 74 f), **geschäftlich genutzten Baugrundstücken** (Seite 76 f), **Baugrundstücken im Außenbereich** (Seite 77) sowie zur **Begründung von Erbbaurechten** und zu **Verkäufen von Erbbaugrundstücken** gemacht (Seite 78 ff).

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

5.2.1.1 Preisniveau in den Städten / Gemeinden für den individuellen Wohnungsbau

In nachfolgenden Tabellen werden für das Berichtsjahr die mittleren Kaufpreise von erschließungsbeitragsfreien, selbstständigen, bebaubaren Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau nach Gemeinden gegliedert angegeben. Zusätzlich werden die Anzahl der Kauffälle und die mittleren Grundstücksgrößen aufgeführt. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Region Hannover				
Mittlere Kaufpreise erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser				
Stadt/Gemeinde	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]	
Stadt Barsinghausen	58 (22)	695 (629)	167	(157)
Stadt Burgdorf	18 (21)	625 (634)	242	(178)
Stadt Burgwedel	19 (22)	664 (786)	320	(242)
Stadt Garbsen	16 (83)	650 (594)	247	(195)
Stadt Gehrden	31 (18)	567 (623)	193	(210)
Stadt Hemmingen	2 (3)	929 (668)	354	(190)
Gemeinde Isernhagen	11 (11)	613 (588)	411	(331)
Stadt Laatzen	3 (3)	252 (228)	219	(296)
Stadt Langenhagen	11 (13)	741 (680)	380	(260)
Stadt Lehrte	27 (85)	573 (554)	165	(131)
Stadt Neustadt a. Rbge.	62 (45)	650 (751)	210	(119)
Stadt Pattensen	27 (4)	677 (646)	155	(145)
Stadt Ronnenberg	3 (4)	760 (603)	210	(132)
Stadt Seelze	4 (5)	498 (570)	301	(213)
Stadt Sehnde	30 (16)	726 (559)	135	(135)
Stadt Springe	14 (19)	630 (575)	115	(108)
Gemeinde Uetze	43 (16)	700 (675)	125	(103)
Gemeinde Wedemark	34 (33)	880 (645)	191	(220)
Gemeinde Wennigsen	1 (7)	894 (774)	168	(198)
Stadt Wunstorf	27 (45)	565 (540)	193	(210)
Stadt Hannover	50 (39)	653 (677)	496	(499)
Region Hannover	491 (514)	671 (604)	188	(190)

Landkreis Hameln-Pyrmont				
Mittlere Kaufpreise erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser				
Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]	
Aerzen	8 (10)	759 (736)	108 (63)	
Stadt Bad Münder	21 (31)	622 (660)	55 (56)	
Stadt Bad Pyrmont	17 (11)	710 (850)	77 (87)	
Coppenbrügge	18 (9)	682 (815)	53 (60)	
Emmerthal	33 (15)	648 (667)	105 (87)	
Stadt Hameln	23 (17)	651 (615)	75 (74)	
Stadt Hess. Oldendorf	58 (25)	786 (797)	122 (45)	
Salzhemmendorf	36 (21)	766 (800)	57 (54)	
LK Hameln-Pyrmont	214 (139)	694 (730)	69 (57)	

Landkreis Hildesheim				
Mittlere Kaufpreise erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser				
Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]	
Stadt Alfeld	9 (0)	793 (---)	65 (---)	
Algermissen	10 (11)	560 (522)	120 (147)	
Stadt Bad Salzdetfurth	14 (18)	650 (686)	86 (90)	
Stadt Bockenem	21 (16)	781 (645)	44 (50)	
Diekholzen	3 (0)	2.900 (---)	163 (---)	
Stadt Elze	13 (5)	646 (657)	88 (76)	
Freden	9 (2)	895 (780)	36 (41)	
Giesen	15 (19)	603 (649)	180 (136)	
Harsum	8 (1)	676 (*)	110 (*)	
Stadt Hildesheim	49 (19)	432 (459)	220 (195)	
Holle	9 (10)	715 (612)	118 (118)	
Lamspringe	7 (6)	800 (726)	39 (37)	
Leinebergland (SG)	24 (18)	788 (774)	58 (59)	
Nordstemmen	25 (3)	594 (555)	160 (98)	
Stadt Sarstedt	4 (8)	766 (856)	128 (135)	
Schellerten	13 (10)	636 (550)	125 (129)	
Sibbesse	15 (12)	674 (632)	78 (69)	
Söhlde	19 (20)	625 (696)	78 (70)	
LK Hildesheim	267 (178)	631 (652)	110 (90)	

*) Keine Angabe aufgrund geringer Anzahl (Datenschutz)

Landkreis Schaumburg				
Mittlere Kaufpreise erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser				
Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]	
Auetal	34 (16)	694 (902)	83 (46)	
Stadt Bückeburg	16 (16)	858 (874)	61 (67)	
Eilsen (SG)	14 (7)	571 (887)	143 (94)	
Lindhorst (SG)	9 (8)	772 (880)	70 (65)	
Nenndorf (SG)	20 (26)	730 (670)	127 (179)	
Niedernwöhren(SG)	18 (21)	790 (805)	32 (52)	
Nienstädt (SG)	25 (35)	772 (631)	57 (99)	
Stadt Obernkirchen	20 (8)	950 (800)	55 (45)	
Stadt Rinteln	24 (17)	818 (994)	61 (53)	
Rodenberg (SG)	19 (35)	1.020 (720)	69 (86)	
Sachsenhagen (SG)	14 (10)	592 (852)	199 (56)	
Stadt Stadthagen	32 (19)	883 (880)	64 (53)	
LK Schaumburg	245 (238)	800 (764)	68 (69)	

5.2.1.2 Preisniveau in Baugebieten für den individuellen Wohnungsbau

In diesem Kapitel wird eine Übersicht über das Preisniveau in Baugebieten in den Gemeinden gegeben. Sämtliche Angaben sind unverbindliche Anhaltswerte. Weitere Einzelheiten können bei den zuständigen Städten und Gemeinden erfragt werden.

Region Hannover
Preisniveau in Baugebieten für den individuellen Wohnungsbau
Für die Region Hannover liegen keine Preisniveaus in Baugebieten vor. Entsprechende Informationen können bei den Städten und Gemeinden erfragt werden.

Landkreis Hameln-Pyrmont		
Preisniveau in Baugebieten für den individuellen Wohnungsbau		
Die folgende Tabelle zeigt das Preisniveau in einigen ausgewählten Baugebieten für komplett erschlossene bau-reife Grundstücke:		
Gemarkung (Gemeinde)	Lage (Baugebiet)	Preisniveau [€/m²]
Hameln	Riesackweg	120
Rohrsen (Hameln)	Hottenbergsfeld	75
Tündern (Hameln)	Linkworth	90
Haverbeck (Hameln)	Bruchweg (Auf dem Berge)	70
Groß Berkel (Aerzen)	Im Dübbwicksfelde II	130
Emmern (Emmerthal)	Am Holzweg	95
Kirchohsen (Emmerthal)	Zum Distelflecken	120
Fischbeck	Bülte	130
Amelgatzen (Emmerthal)	Koppelweg	40
Bakede	Kranzberg	75
Eimbeckhausen	Heideweg	45
Oldendorf (Salzhemmendorf)	Schwarzer Weg	57
Bad Pyrmont	Vogelreichsweg	200
Löwensen (Bad Pyrmont)	Obere Straße	80

Preisniveau in Baugebieten für den individuellen Wohnungsbau

Landkreis Hildesheim		
Preisniveau in Baugebieten für den individuellen Wohnungsbau		
Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl der noch verfügbaren Bauplätze	Preisniveau [€/m²]
Stadt Alfeld ¹⁾	30	25 bis 150
Stadt Bad Salzdetfurth	9	90 bis 100
Stadt Bockenem ²⁾	28	37 bis 55
Stadt Elze	4	50 bis 155
Freden	ca. 10	25 bis 50
Holle ³⁾	1	61
Leinebergland (SG) ⁴⁾	8	69 bis 75
Stadt Sarstedt	ca. 110	220 bis 290
Sibbesse	2	82
Söhlde	27	52 bis 105

¹⁾ in der Stadt Alfeld (Leine) wird in 2021 ein Baugebiet mit ca. 15 Bauplätzen erschlossen
²⁾ ca. 130 weitere Baugrundstücke können erschlossen werden
³⁾ 2021 ist die Erschließung eines weiteren Baugebietes in der Ortschaft Holle mit ca. 40 Bauplätzen geplant
⁴⁾ 2021 soll voraussichtlich ein weiteres Baugebiet in der Stadt Gronau erschlossen werden

Bei den Angeboten handelt es sich sowohl um kommunales als auch privates Bauland. Die angegebenen Preise bzw. Preisspannen enthalten die Nebenkosten, wie z. B. Erschließungskosten nach BauGB und Kommunalabgaben nach NKAG, in der Regel nicht vollständig. Je nach örtlicher Satzung der Gemeinden können weitere Beiträge für Anschlüsse, Ausgleichsmaßnahmen o. ä. hinzukommen.

Preisniveau in Baugebieten für den individuellen Wohnungsbau

Landkreis Schaumburg		
Preisniveau in Baugebieten für den individuellen Wohnungsbau		
Gemarkung	Lage (Baugebiet)	Preisniveau [€/m²]
Algesdorf	Steinriesen IV	82
Bückeburg	Sprekelholzkamp	90 bis 150
Horsten	Hinteres Hohefeld	174 bis 195
Krainhagen	Im Sieke	34 bis 50
Kreuzriehe	An der Ziegelei	50 bis 105
Lauenau	Am Felsenkeller	59 bis 175
Luhden	Am Golfplatz	110 bis 170
Obernkirchen	Am Ahnser Wege	90 bis 100
Obernkirchen	Beckmarhau	55
Obernwöhren	Im Bergholz	64 bis 73
Ohndorf	Mathe II	119
Rehren A. O.	Teichbreite	83 bis 85
Reinsdorf	Reinsdorfer Straße	49
Rinteln	Bockskamp	105 bis 115
Rolfshagen	Brambusch	42 bis 63
Waltringhausen	Nördlich Maschstraße	123 bis 126
Wiedenbrügge	Ortsmitte Wiedenbrügge	24 bis 25

5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Die Preisentwicklung wird mit Hilfe von Indexreihen dargestellt. Umrechnungskoeffizienten dienen zur Umrechnung von Preisunterschieden bei abweichenden wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks.

5.2.2.1 Preisentwicklung (Bodenpreisindexreihen)

Zur Beurteilung der Preisentwicklung werden Bodenpreisindexreihen für unterschiedliche Teilmärkte und Gebiete aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

Hinweise zu den Indexreihen

Die Bodenpreisindexreihen geben einen Überblick über die langfristige, durchschnittliche Preisentwicklung innerhalb des definierten Indexgebiets. Sie entsprechen den Anforderungen nach § 11 Immobilienwertermittlungsverordnung und ermöglichen die zeitliche Umrechnung von Bodenrichtwerten und Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage. Die tabellarische und grafische Darstellung der Indexreihen sowie ein Beispiel für die Anwendung befinden sich auf den Seiten 60 ff.

Bei kurzfristigen Vergleichen haben Untersuchungen gezeigt, dass Bereiche mit sehr hohem Kaufpreisniveau z. T. geringere Preissteigerungsraten aufweisen als Bereiche mit erheblich niedrigerem Preisniveau, ohne dass daraus eine eigenständige Entwicklung abgeleitet werden kann. Innerhalb eines Indexgebiets kann die Preisentwicklung in Teilbereichen aufgrund lokaler Gegebenheiten (z. B. großes Angebot an kommunalem Bauland) kurzfristig abweichend oder zeitlich versetzt verlaufen.

Bei der Anwendung der Indexreihen sind die o. a. Hinweise und ggf. weitere vorhandene lokale Besonderheiten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung von Bodenwerten mit Hilfe einer Indexreihe ist daneben auch die Entwicklung der Bodenrichtwerte (Bezugsquelle siehe Seite 255 ff), welche die lokalen Besonderheiten detaillierter berücksichtigen, zu beachten!

Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

Die Bodenpreisindexreihen für unbebaute Baugrundstücke (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften) werden aus Kaufpreisen für baureife Grundstücke abgeleitet. Unterschiedliche Erschließungsbeitragsstände werden dabei berücksichtigt.

$$\text{Kaufpreis} + \text{ggf. Erschließungskosten} = \text{Kaufpreis}_{\text{erschließungsbeitragsfrei}}$$

Kaufpreisunterschiede, die in unterschiedlichen Lagequalitäten begründet sind, werden mit Hilfe spezifischer Lagewerte ausgeglichen (normiert):

$$\text{Kaufpreis}_{\text{erschließungsbeitragsfrei}} \times \frac{\text{Lagewert}_{\text{Indexgebiet}}}{\text{Lagewert}_{\text{Kaufpreis}}} = \text{Kaufpreis}_{\text{normiert}}$$

Die normierten Kaufpreise werden jahrgangsweise gemittelt.

$$\frac{\sum_{\text{Jahr}} \text{Kaufpreise}_{\text{normiert}}}{\text{Anzahl}_{\text{Jahr}}} = \text{Jahresmittel} = \text{JM}$$

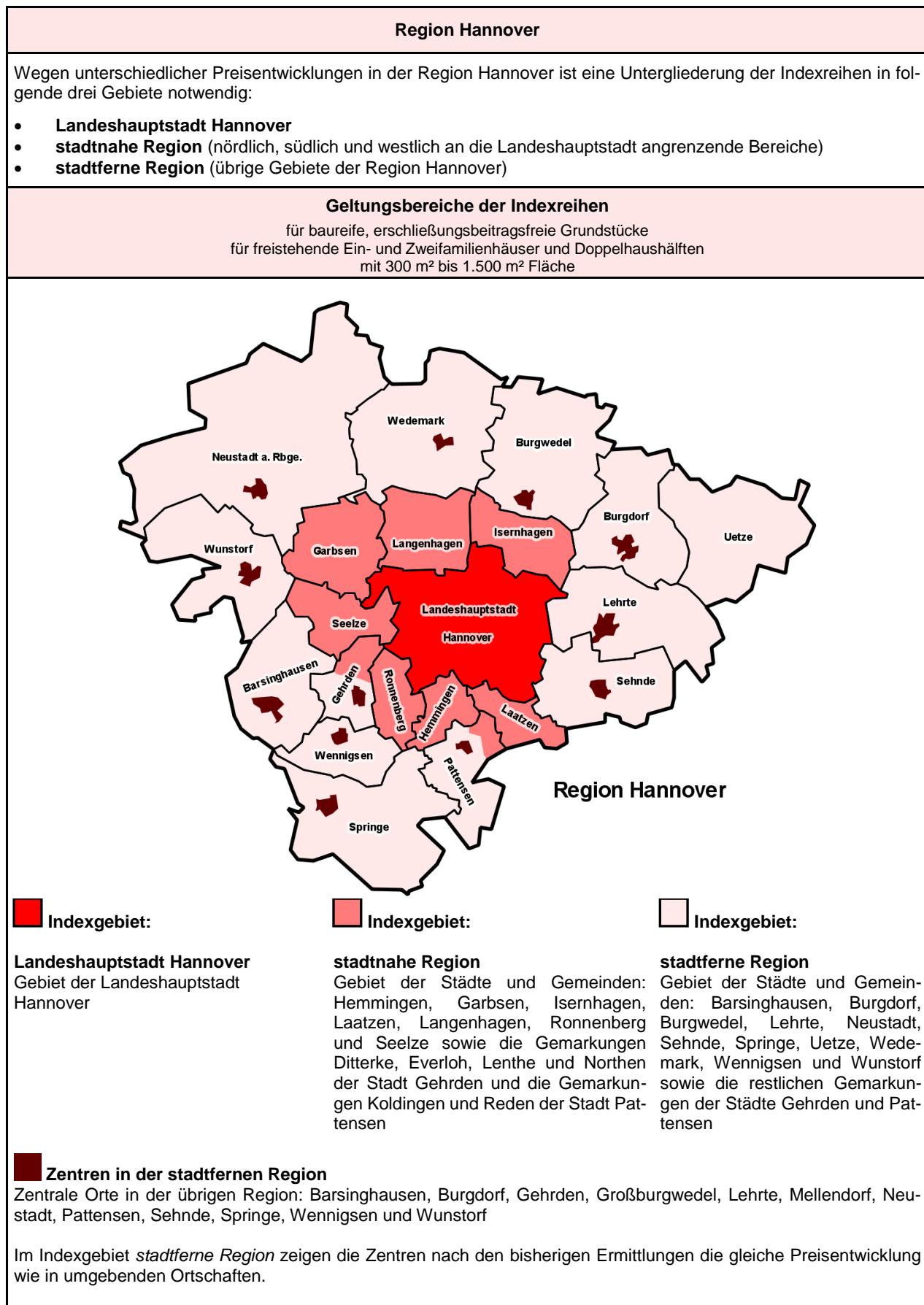
Durch gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen.

$$\frac{\text{JM}_{\text{Jahr}-1} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}-1} + 2 \times \text{JM}_{\text{Jahr}} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}} + \text{JM}_{\text{Jahr}+1} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}+1}}{\text{Anzahl}_{\text{Jahr}-1} + 2 \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}} + \text{Anzahl}_{\text{Jahr}+1}} = \text{JM}_{\text{geglättet}}$$

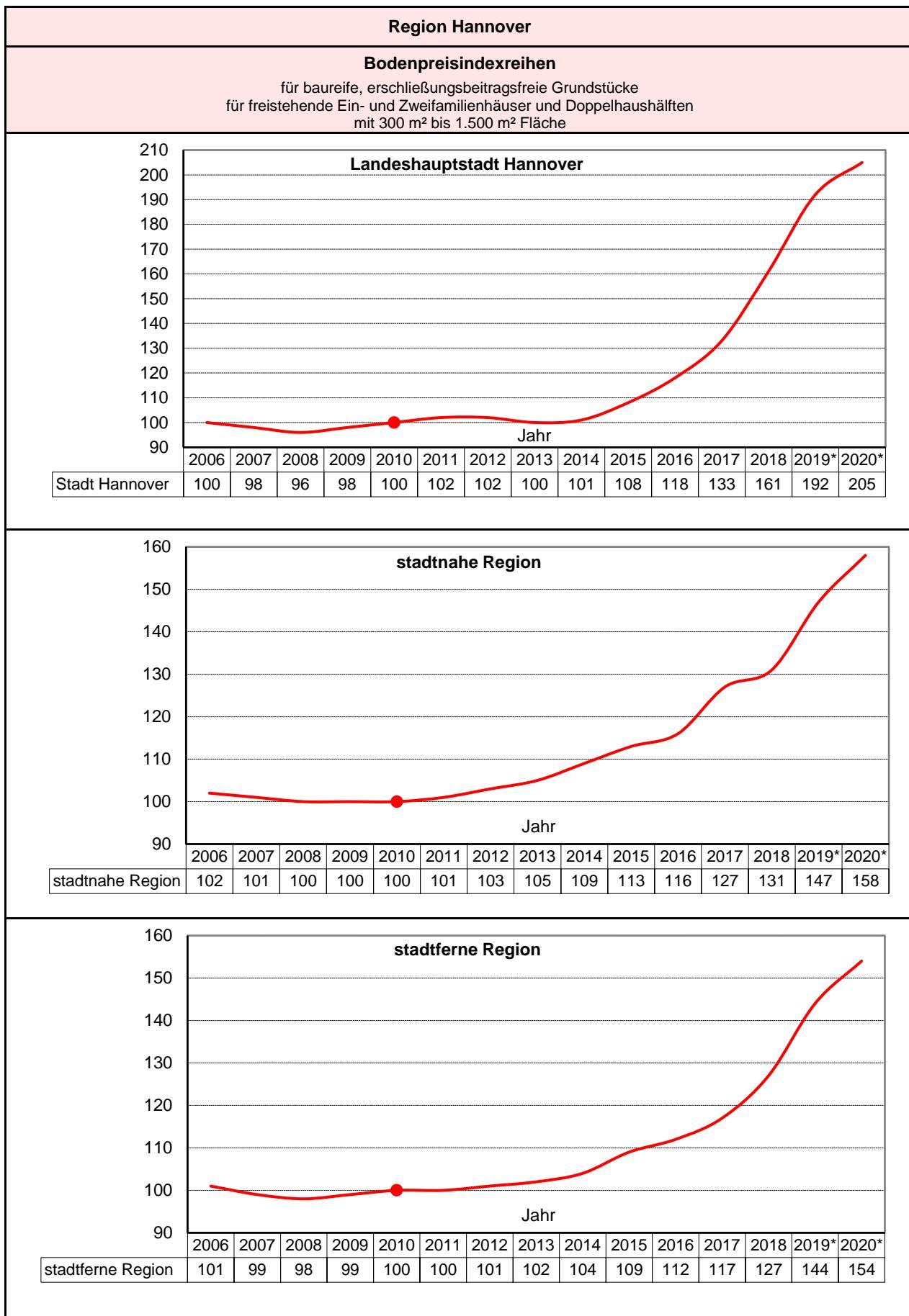
Diese Mittelwerte ergeben, bezogen auf ein Basisjahr (z. B. **2010 = 100**), die jeweiligen Indexzahlen. Die Indexzahlen gelten für den 01.07. des jeweiligen Jahres. Zwischenwerte können interpoliert werden.

Die beiden zuletzt ermittelten Indexzahlen können dabei nur als vorläufige Werte (Trend) angegeben werden, da regelmäßig zum Zeitpunkt der Ermittlung noch nicht alle Kauffälle bei der Geschäftsstelle eingegangen sind und sich Veränderungen infolge des Berechnungsverfahrens noch auswirken.

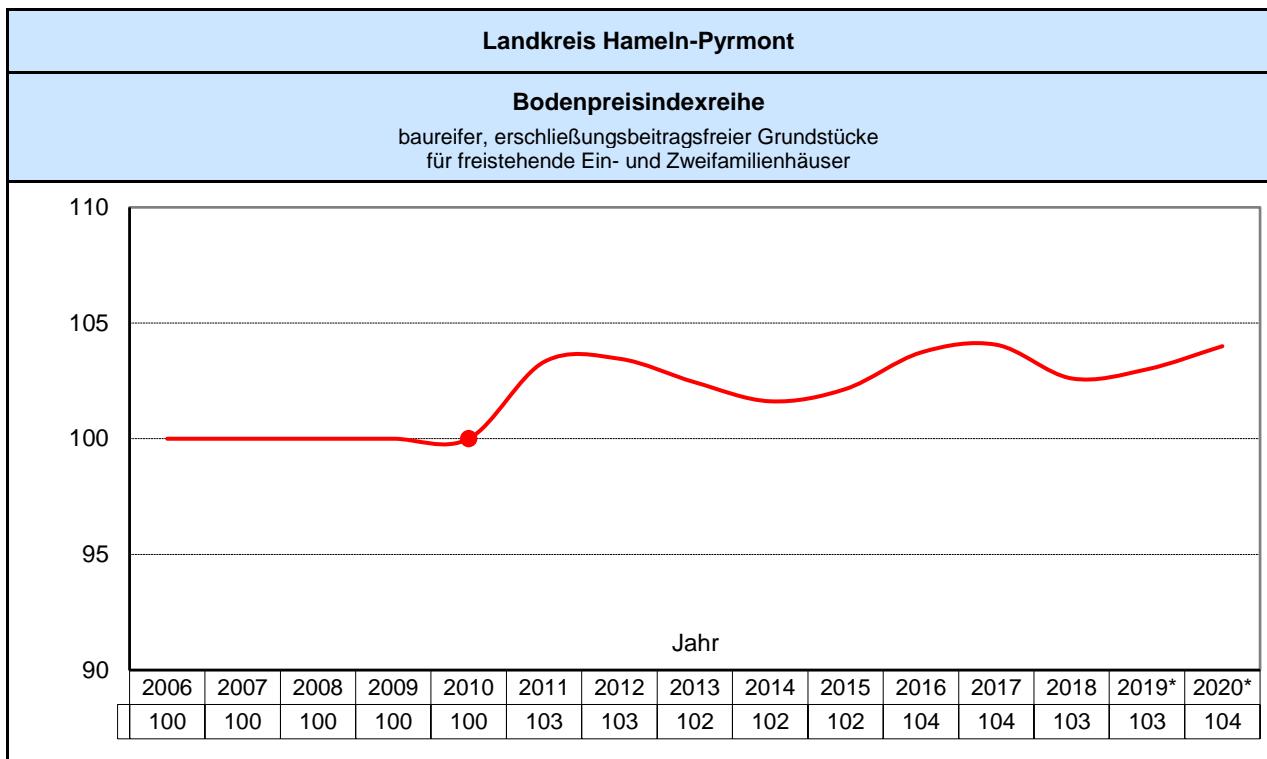
Wegen unterschiedlicher Preisentwicklungen im Berichtsgebiet ist eine Untergliederung der Indexreihen notwendig. Für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften) wurden in der Region Hannover drei Indexreihen ermittelt. Für die Landkreise Hameln-Pyrmont und Schaumburg liegt für diese Grundstücksart je eine Indexreihe vor. Im Landkreis Hildesheim wurde eine Indexreihe für den nördlichen Bereich des Landkreises (Algermissen, Diekholzen, Elze, Giesen, Harsum, Hildesheim, Nordstemmen, Sarstedt, Schellerten und Söhlde) und eine Indexreihe für den südlichen Bereich des Landkreises (Alfeld, Bad Salzdetfurth, Bockenem, SG Leinebergland, Freden, Holle, Lamspringe und Sibbesse) ermittelt.



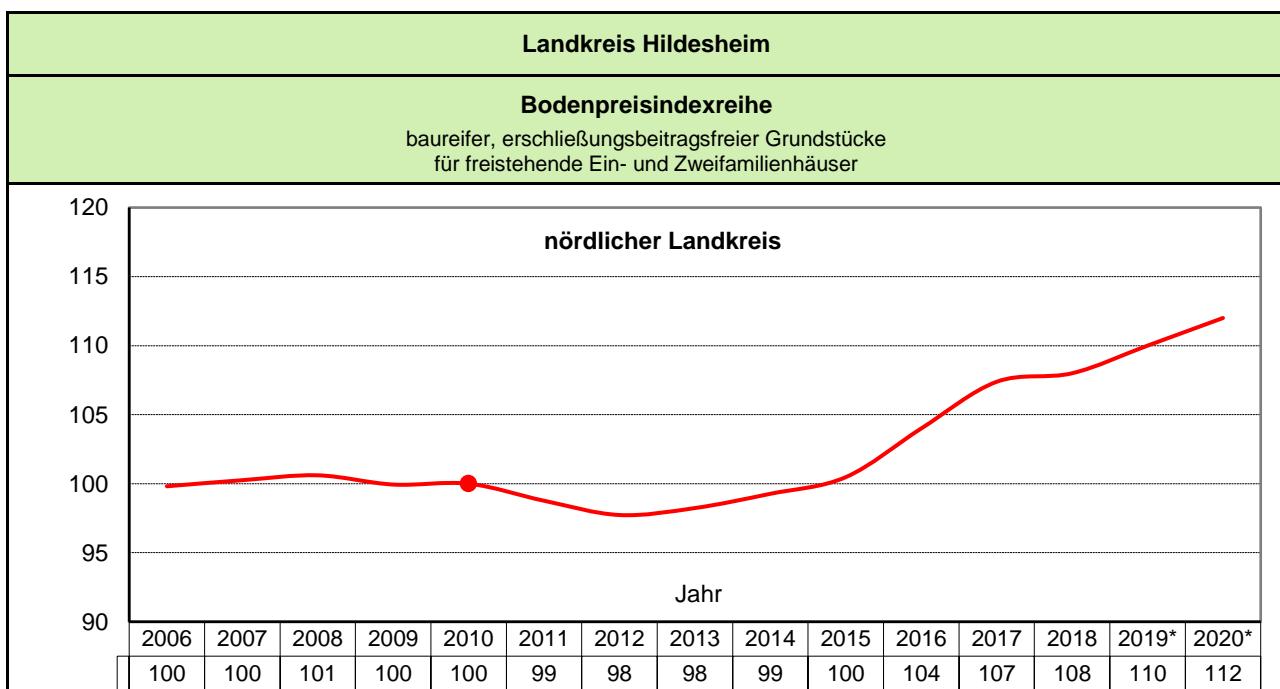
Grafische und tabellarische Darstellungen der Indexreihen siehe Seite 60.



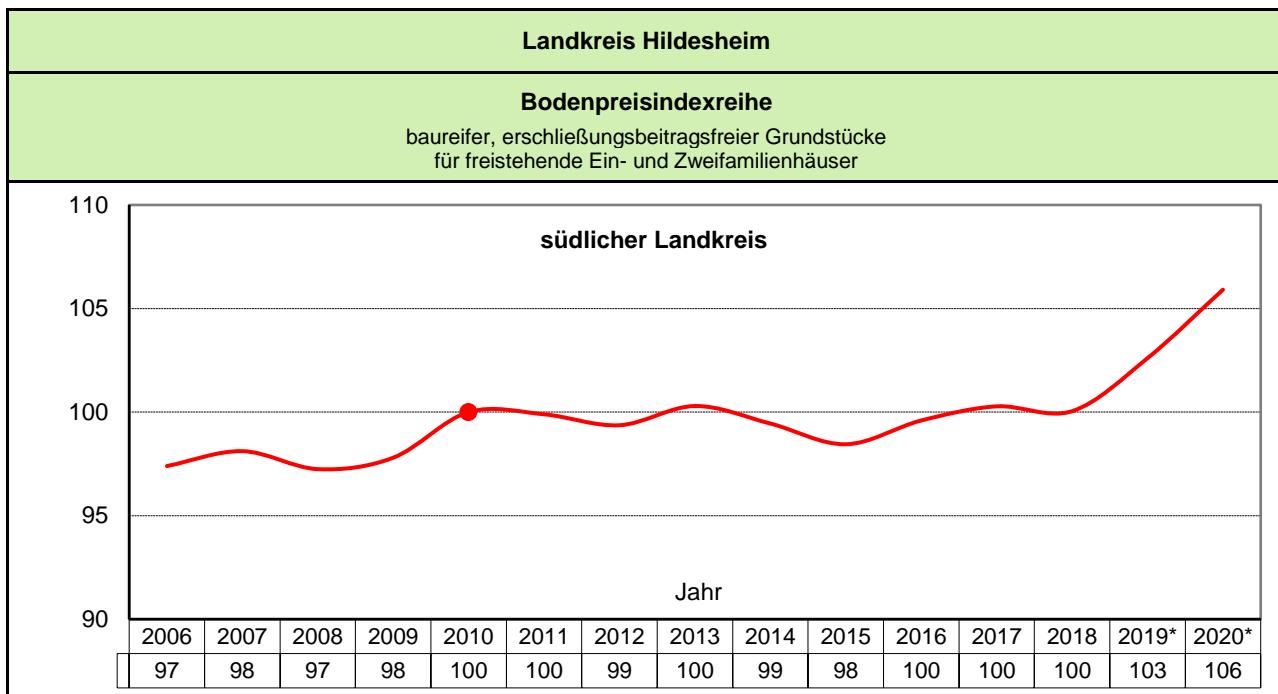
* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Seite 58, Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen



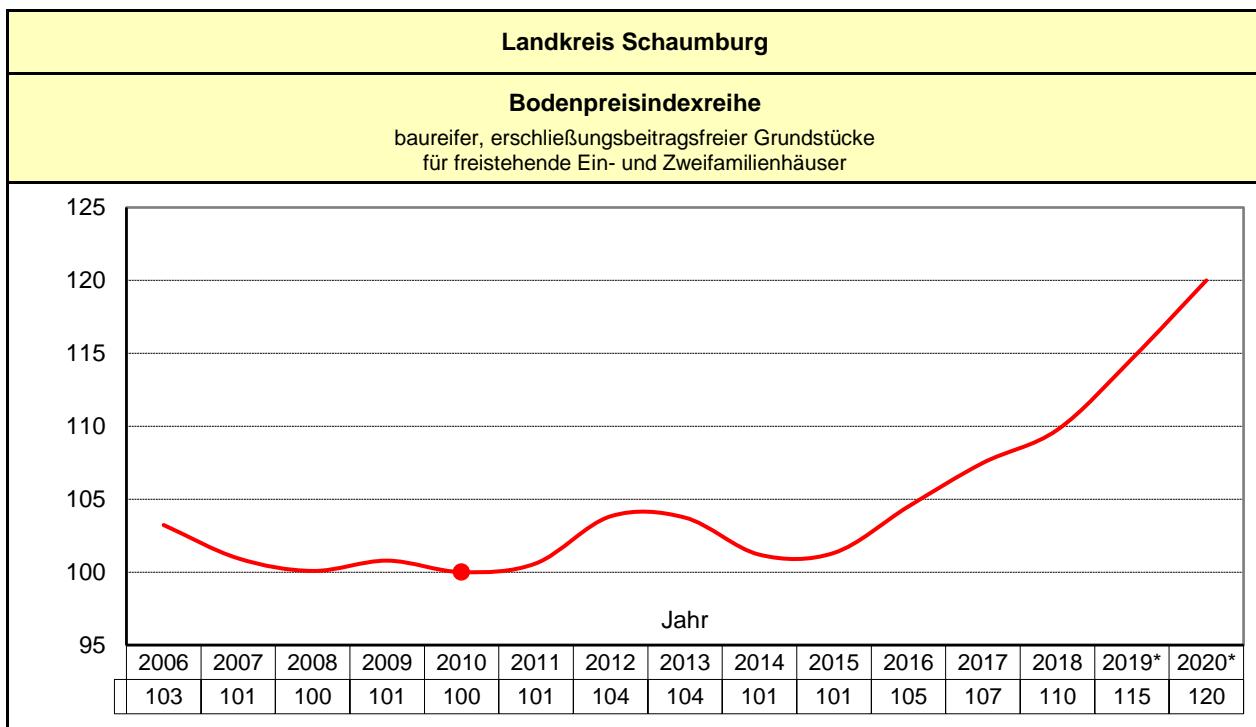
* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Seite 58, Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Seite 58, Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Seite 58, Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen



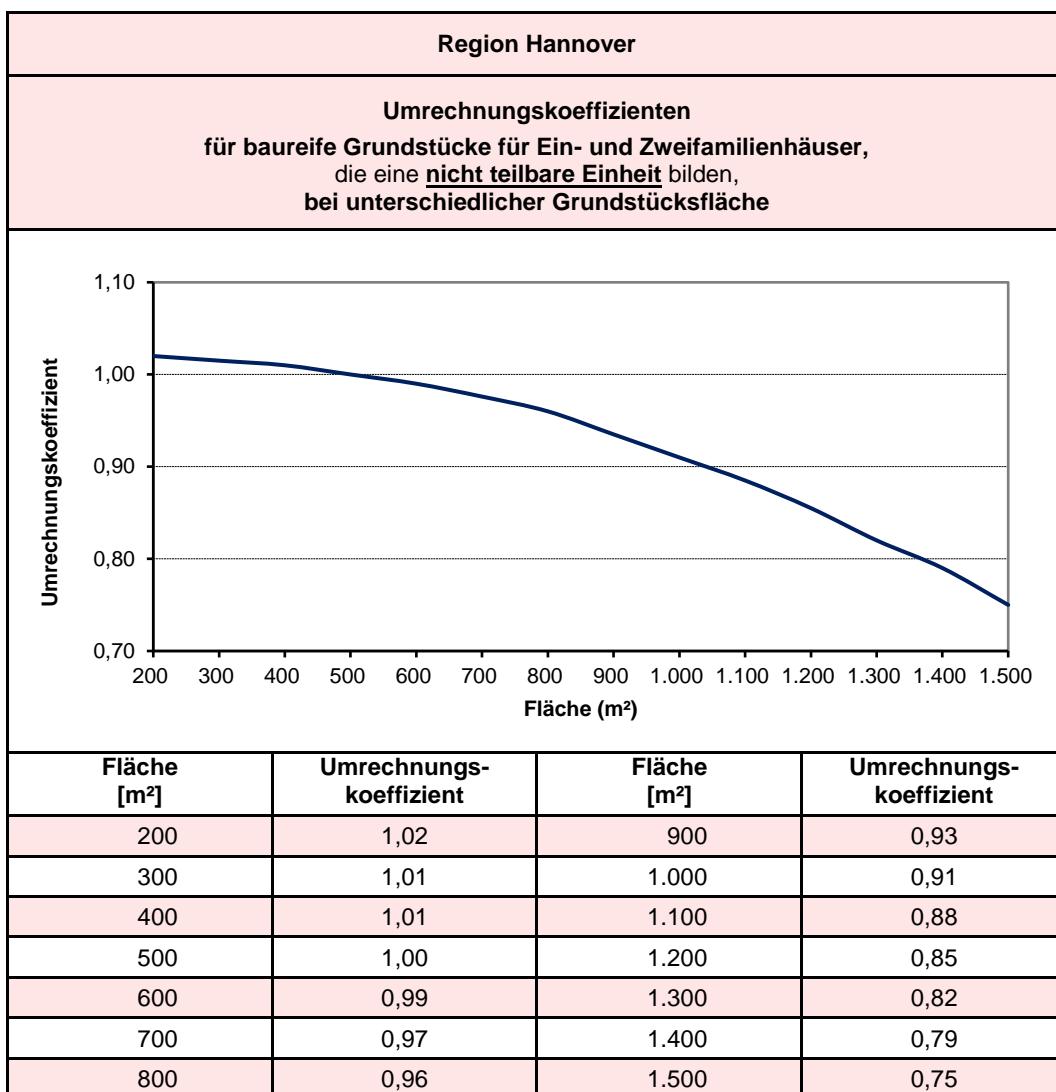
* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Seite 58, Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

Anwendungsbeispiel:	
Der Bodenwert für ein Baugrundstück im Landkreis Schaumburg liegt 2018 bei 80 €/m ² .	
Wie wäre der Preis im Jahr 2010 gewesen?	
Index im Jahr 2018:	110
Index im Jahr 2010:	100
Bodenwert :	$80 \text{ €/m}^2 \times \frac{100}{110} = 73 \text{ €/m}^2$

5.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Fläche

Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Bodenwert von Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser wird außer von der Lagequalität, der zulässigen Bauweise und anderen Faktoren oft auch von der Größe des Baugrundstücks beeinflusst. Der Einfluss der Größe des Baugrundstücks auf den Kaufpreis wird, soweit vorhanden, von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und mit Hilfe von den aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten dargestellt. Diese entsprechen den Anforderungen nach § 12 Immobilienwertermittlungsverordnung und ermöglichen die Umrechnung von Bodenrichtwerten und Kaufpreisen auf unterschiedliche Grundstücksgrößen.



Anwendungsbeispiel der Umrechnungskoeffizienten	
Größe des Baugrundstücks:	1.300 m ²
Bodenrichtwert	$\frac{125\text{B}}{\text{W EFHf750}}$
(Größe des Bodenrichtwertgrundstücks	= 750 m ²)
Umrechnungskoeffizienten:	1.300 m ² = 0,82 ₀ 750 m ² = 0,96 ₅
Umrechnung:	$\frac{0,82}{0,965} \times 125 \text{ €/m}^2 = 106,22 \text{ €/m}^2$
Bodenwert:	rd. 106 €/m²

Hinweis: Die oben angeführten Flächenumrechnungskoeffizienten wurden für den **Grundstücksmarktbericht 2014 neu berechnet**. Dazu wurden rd. 3.400 Kauffälle von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2008 bis 2013 untersucht. Gegenüber den zuletzt im Jahr 2003 berechneten Flächenumrechnungskoeffizienten, die aus Kaufpreisen der Jahre 1998 bis 2003 berechnet und 2004 erstmalig veröffentlicht wurden, verläuft die neue Koeffizientenkurve im Bereich von 200 bis 500 m² deutlich flacher, d. h. in diesem Bereich ist der Einfluss der Grundstücksgröße geringer geworden. Im Bereich zwischen 700 und 1.500 m² hat der Einfluss der Grundstücksgröße dagegen zugenommen, die Kurve verläuft hier steiler als zuvor.

Die in älteren Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Flächenumrechnungskoeffizienten können bei Bedarf bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kostenpflichtig angefordert werden (Anschrift siehe Seite 251).

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Eine Analyse des Marktverhaltens von Bauland in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg hat gezeigt, dass für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) keine signifikanten Unterschiede im Quadratmeterpreis festzustellen sind, solange die Flächen eine ortsübliche Größe von etwa 400 bis 1.000 m² aufweisen. Kleinere oder größere Flächen werden mit geringfügigen Zu- oder Abschlägen (bis zu 5 %) gehandelt.

5.3 Geschosswohnungsbau

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Hameln-Hannover wurden im Berichtsjahr insgesamt 49 (70) Verträge über den Eigentumsübergang an erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau abgeschlossen. Die Umsätze bewegen sich seit Jahren auf vergleichsweise niedrigem Niveau, die Preise sind im Durchschnitt gestiegen, obwohl sie noch nicht überall das Preisniveau des individuellen Wohnungsbaus erreichen.

Die stärkere Nachfrage und auch Bautätigkeit in der Landeshauptstadt Hannover und im verstaederten Umring wird durch Verdichtung, Abbruch bestehender Bausubstanz und Aktivierung ehemaliger GE-Gebiete, bei denen teilweise erhebliche Kontaminationen beseitigt werden müssen, befriedigt.

In den ländlich strukturierten Bereichen spielt der Geschosswohnungsbau von jeher eine untergeordnete Rolle.

5.3.1 Preisniveau

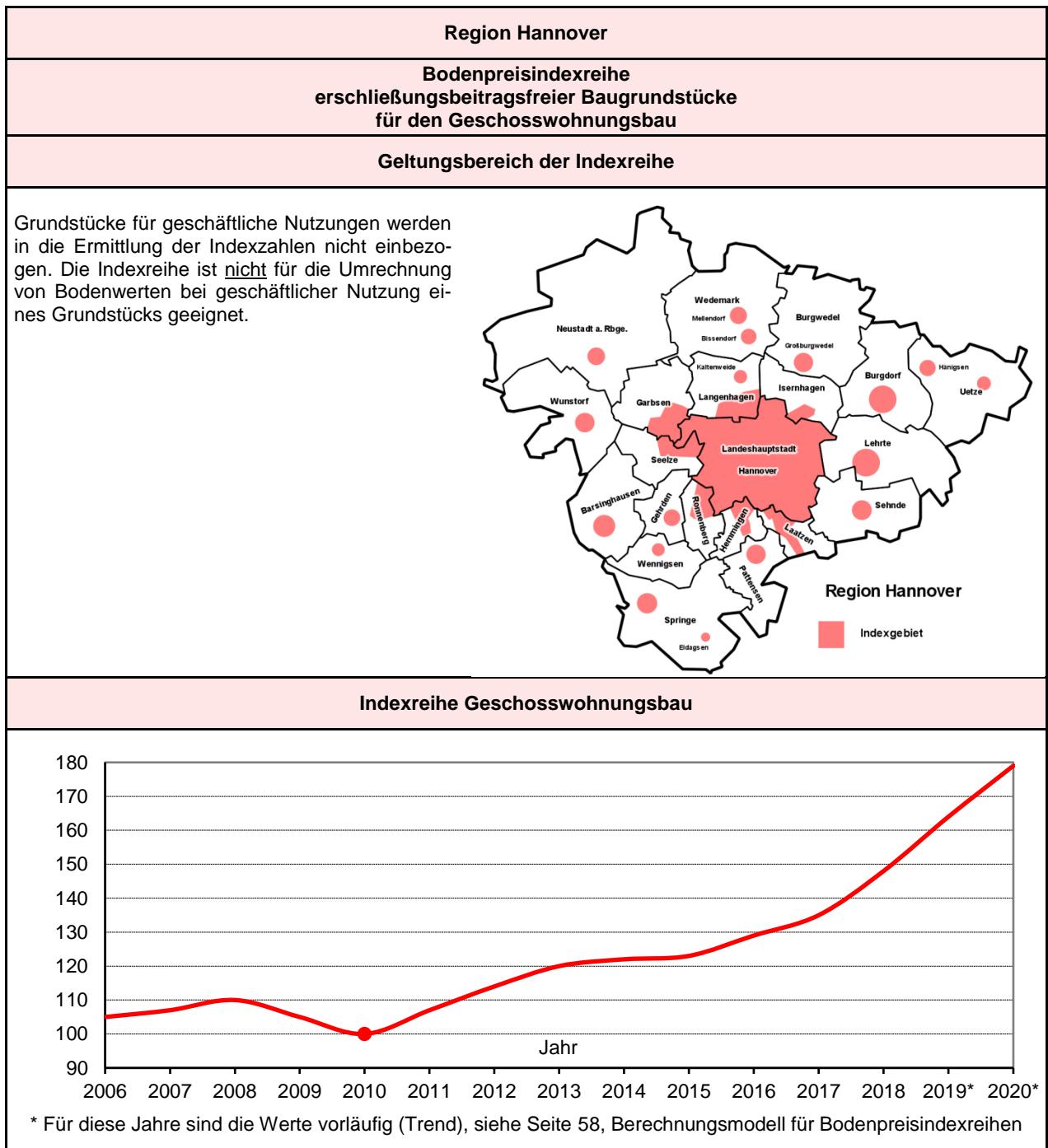
In der folgenden Tabelle werden die Anzahl, der mittlere Kaufpreis und die mittlere Größe der gehandelten Baugrundstücke im Zuständigkeitsgebiet wiedergegeben. Die Angaben beziehen sich auf Bauflächen für den Geschosswohnungsbau **inklusive Erschließungskosten und Kommunalabgaben** im Vergleich zu den eingeklammerten Vorjahresdaten.

Mittlere Kaufpreise erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Region Hannover			
Landeshauptstadt Hannover	9 (14)	976 (1.021)	958 (658)
übrige Region	12 (18)	1.348 (1.165)	211 (212)
Landkreis Hameln-Pyrmont			
Landkreis Hameln-Pyrmont	8 (13)	574 (747)	63 (88)
Landkreis Hildesheim			
Landkreis Hildesheim	5 (5)	2.836 (910)	125 (239)
Landkreis Schaumburg			
Landkreis Schaumburg	15 (20)	1.107 (876)	68 (81)

5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

5.3.2.1 Preisentwicklung (Bodenpreisindexreihe)

Zur Beurteilung der Preisentwicklung der unbebauten Bauflächen des Geschosswohnungsbaus kann eine Indexreihe nur für die in der nachfolgenden Karte farbig markierten Gebiete erstellt werden, da in den kleineren Ortschaften der Region Hannover und den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg kein ausreichendes Datenmaterial vorliegt.



Bodenpreisindexreihe erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Region Hannover			
Jahr	Index	Jahr	Index
2006	105	2016	129
2007	107	2017	135
2008	110	2018	148
2009	105	2019*	164
2010	100	2020*	179
2011	107		
2012	114		
2013	120		
2014	122		
2015	123		

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Auf Grund der niedrigen Umsatzzahlen ist die Ableitung einer Bodenpreisindexreihe für den Geschosswohnungsbau in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg nicht möglich.

5.3.2.2 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung

Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau

Ist als Maß für die bauliche Ausnutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche wertbestimmend, so sind nach der Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL^[1]- auch die Nutzflächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften auf die Geschossfläche nicht anzurechnen sind, aber einer wirtschaftlichen Nutzung dienen (**wertrelevante** Geschossfläche).

Die **wertrelevante** Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

- die wertrelevante Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der wertrelevanten Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
- die wertrelevante Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30% des darüber liegenden Vollgeschosses (siehe Nr. 6 Abs. 2 und 6 der BRW-RL).

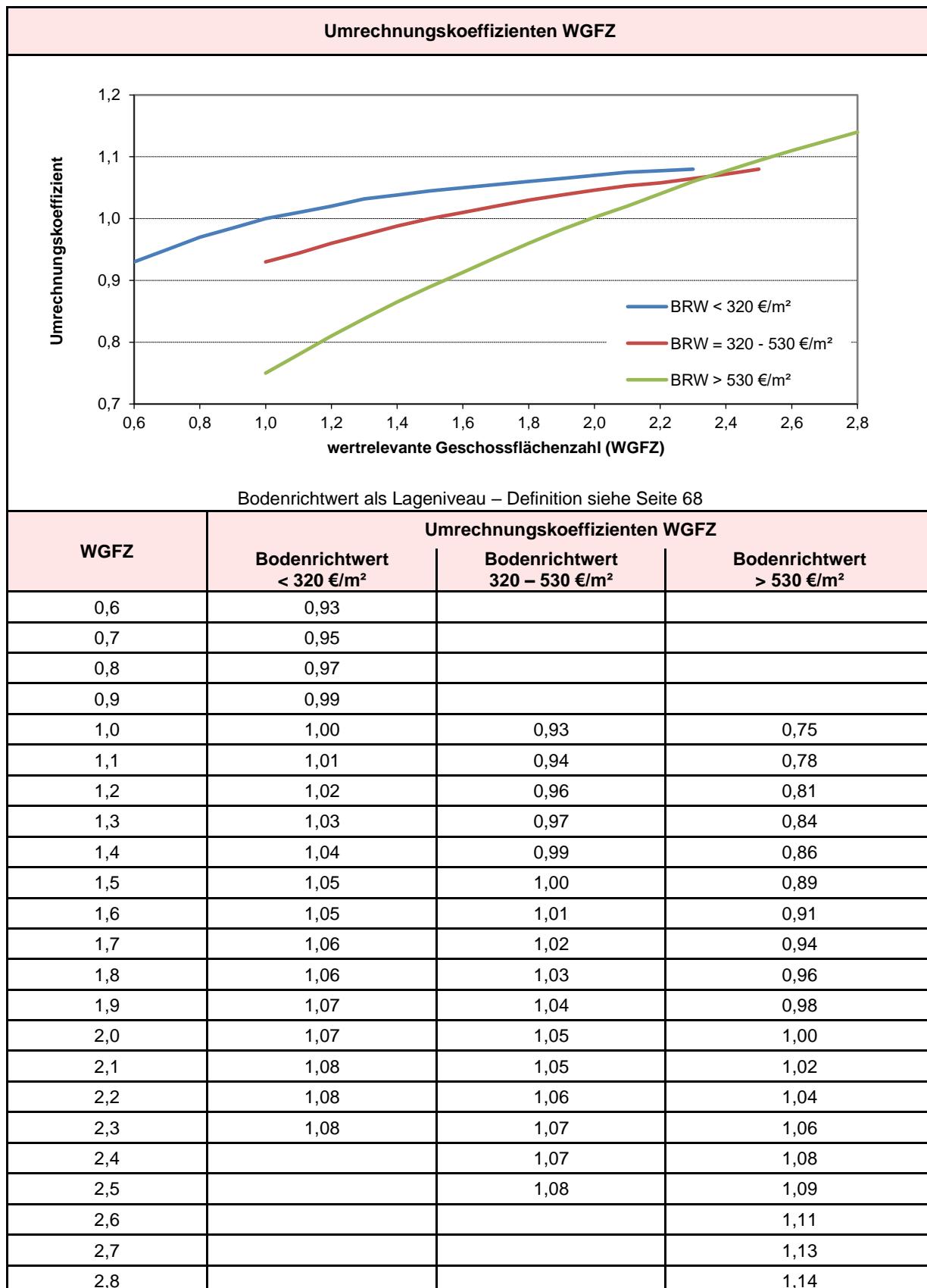
zu berechnen.^[2] Die **wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)** ergibt sich aus dem Verhältnis der wertrelevanten Geschossfläche zur Fläche des Baugrundstücks.

Die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten entsprechen den Anforderungen nach § 12 Immobilienwertermittlungsverordnung und ermöglichen die Umrechnung von Bodenrichtwerten und Kaufpreisen bei unterschiedlicher wertrelevanter Geschossflächenzahl.

Region Hannover
Umrechnungskoeffizienten für baureife Grundstücke im Geschosswohnungsbau bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (WGFZ)
Zur Umrechnung von Bodenwerten auf eine abweichende wertrelevante Geschossfläche wurden im Jahr 2012 aus Kauffällen der Jahre 2005 bis 2012 neue Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Für die Auswertung standen rd. 50 Kauffälle von Wohnbaugrundstücken für den Geschosswohnungsbau zur Verfügung. Die Analyse der Stichprobe ergab, dass die Umrechnungskoeffizienten von der Lagewertigkeit abhängig sind. Die Lagewertigkeit wird dabei durch das Bodenrichtwertniveau definiert. Es wurden drei Lageklassen für folgende Bereiche ermittelt: <ul style="list-style-type: none">• gute Lagen in der Landeshauptstadt Hannover (Bodenrichtwerte über 530 €/m²)• mittlere Lagen in der Landeshauptstadt Hannover (Bodenrichtwerte zwischen 320 und 530 €/m²)• einfache Lagen in der Landeshauptstadt Hannover und alle Lagen in der übrigen Region Hannover (Bodenrichtwerte unter 320 €/m²) Infolge der seit der Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten eingetretenen Preisentwicklung werden die Lagewertigkeiten seit dem Grundstücksmarktbericht 2015 angepasst.

¹ veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 11. Februar 2011 (Nr. 24, S. 597) und mit Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport vom 15.07.2011 eingeführt

² nach BRW-RL, Nr. 6, Abs. 6



Die Tabellen enthalten Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke) bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung.

Anwendungsbeispiel:	
Ausgangsdaten:	
mittleres Lageniveau in der Landeshauptstadt Hannover	
Ausnutzung des Baugrundstücks (WGFZ):	1,7
Bodenrichtwert:	$\frac{350 \text{ B}}{\text{W MFH WGFZ } 1,0}$
(WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks = 1,0)	
Umrechnungskoeffizienten:	
Umrechnungskoeffizienten für das mittlere Lageniveau (BRW = 320 – 530 €/m ²)	
WGFZ 1,0 =	0,93
WGFZ 1,7 =	1,02
Berechnung:	
Umrechnung:	$\frac{1,02}{0,93} \times 350 \text{ €/m}^2 = 383,87 \text{ €/m}^2$
Bodenwert:	rd. 384 €/m²

Hinweis:

In die Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten wurden keine Grundstücke, die für geschäftliche oder gewerbliche Nutzungen vorgesehen waren, einbezogen. Die Koeffizienten sind daher nicht für die Umrechnung von Bodenwerten bei geschäftlicher und gewerblicher Nutzung eines Grundstücks geeignet.

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Auf Grund der niedrigen Umsatzzahlen ist die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg nicht möglich.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

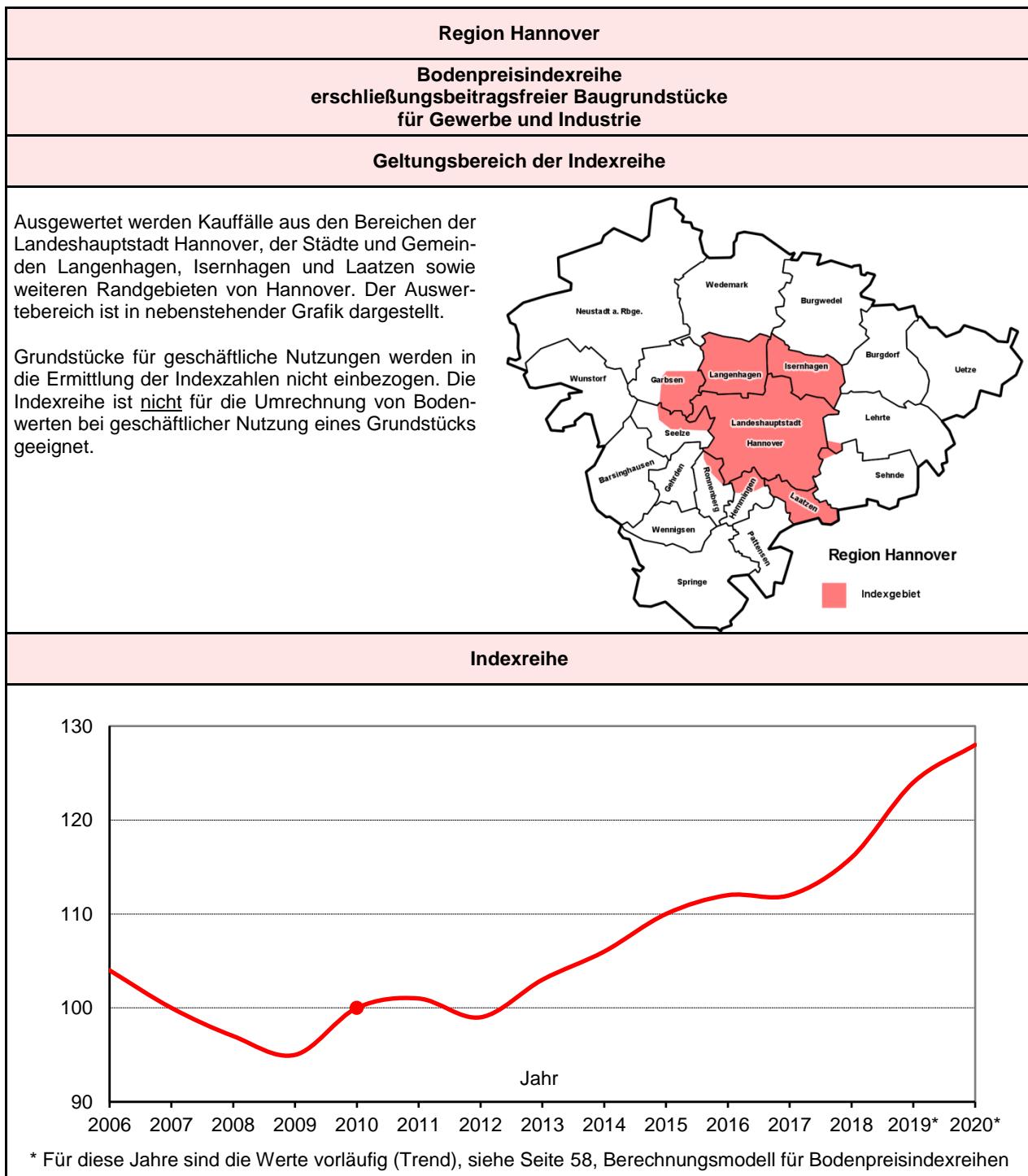
In der folgenden Tabelle werden mittlere Preise und Größen sowie die Anzahl der gehandelten Baugrundstücke für die Region Hannover und die drei Landkreise wiedergegeben. Die Angaben beziehen sich auf Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung **inklusive Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG)** im Vergleich zu den eingeklammerten Vorjahresdaten.

Mittlere Kaufpreise erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie			
Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Region Hannover			
Das Preisniveau für baureife gewerblich genutzte Bauflächen variiert innerhalb der Region Hannover sehr stark. Dabei haben die unterschiedlichen Strukturen der Gewerbegebiete erheblichen Einfluss. Am höchsten ist das Preisniveau in Gebieten mit überwiegend modernen Dienstleistungs- und Handelsunternehmen. In Gebieten mit hauptsächlich industrieller Nutzung ist das Preisniveau deutlich niedriger. Daneben ist die spezielle Lage innerhalb des Gebietes von Bedeutung. Für verkehrsgünstige und werbewirksame Lagen werden z. T. Preise gezahlt, die weit über dem Preisniveau des jeweiligen Bereichs liegen. Daher sind besonders in älteren Gebieten, in denen ein Strukturwandel eingesetzt hat, deutlich voneinander abweichende Preise zu beobachten. Wird kommunales Gewerbebau land in ausreichendem Umfang angeboten, hat es im Allgemeinen eine preisdämpfende Wirkung.			
Landeshauptstadt Hannover	8 (14)	6.542 (4.350)	89 (92)
Randlage um Hannover	15 (27)	2.100 (2.220)	80 (78)
übrige Region	34 (33)	2.570 (2.360)	58 (55)
Landkreis Hameln-Pyrmont			
Landkreis Hameln-Pyrmont	13 (23)	2.514 (2.943)	20 (21)
Landkreis Hildesheim			
Landkreis Hildesheim	20 (17)	4.129 (4.674)	33 (39)
Landkreis Schaumburg			
Landkreis Schaumburg	16 (16)	3.388 (2.906)	32 (33)

5.4.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung bei den unbebauten Gewerbe- und Industriegrundstücken kann für die Region Hannover nur für die in nachfolgender Karte dargestellten Gebiete in der Stadt Hannover und den angrenzenden Gemeinden anhand einer Bodenpreisindexreihe ermittelt werden. In den übrigen Städten und Gemeinden der Region Hannover steht keine ausreichende Anzahl von Kauffällen zur Verfügung oder die Kaufpreise eignen sich nicht zur Auswertung, weil es sich nahezu ausschließlich um kommunales Bauland handelt. Die Preisentwicklung in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg wird in einer Indexreihe zusammengefasst.

5.4.2.1 Bodenpreisindexreihe



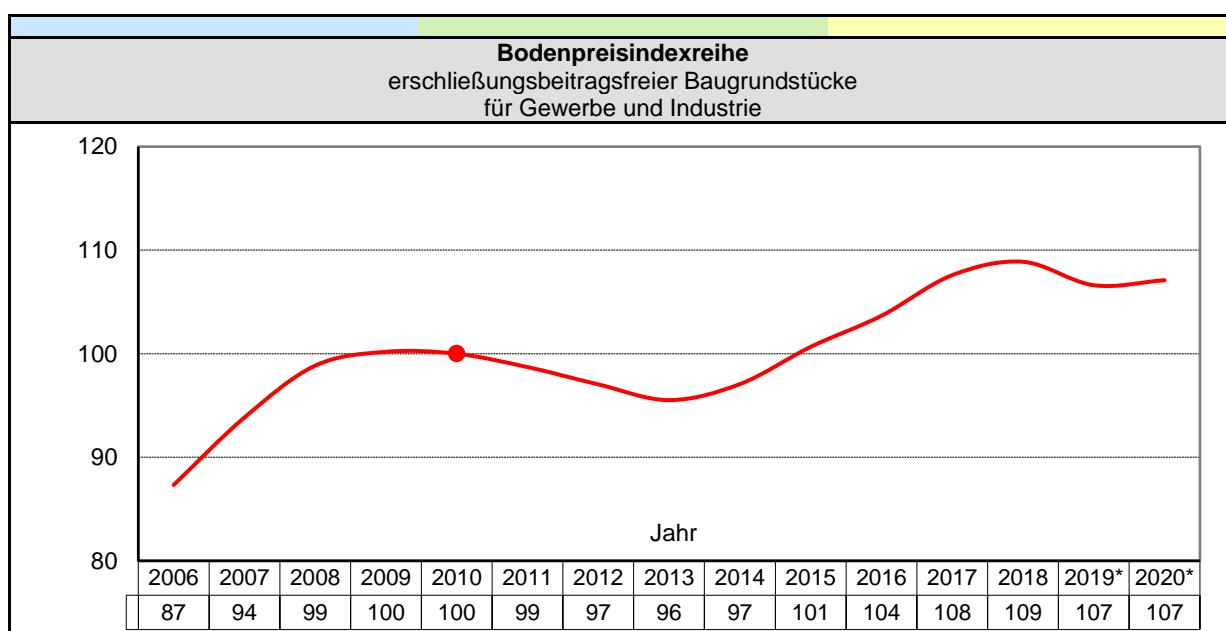
Region Hannover			
Bodenpreisindexreihe erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie			
Jahr	Index	Jahr	Index
2006	104	2016	112
2007	100	2017	112
2008	97	2018	116
2009	95	2019*	124
2010	100	2020*	128
2011	101		
2012	99		
2013	103		
2014	106		
2015	110		

Grundstücke für geschäftliche Nutzungen (z. B. Geschäfts- und Bürohäuser) bleiben bei der Ermittlung dieser Indexreihe unberücksichtigt. Für diesen Teilmarkt ist die Indexreihe daher nicht verwendbar.

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg



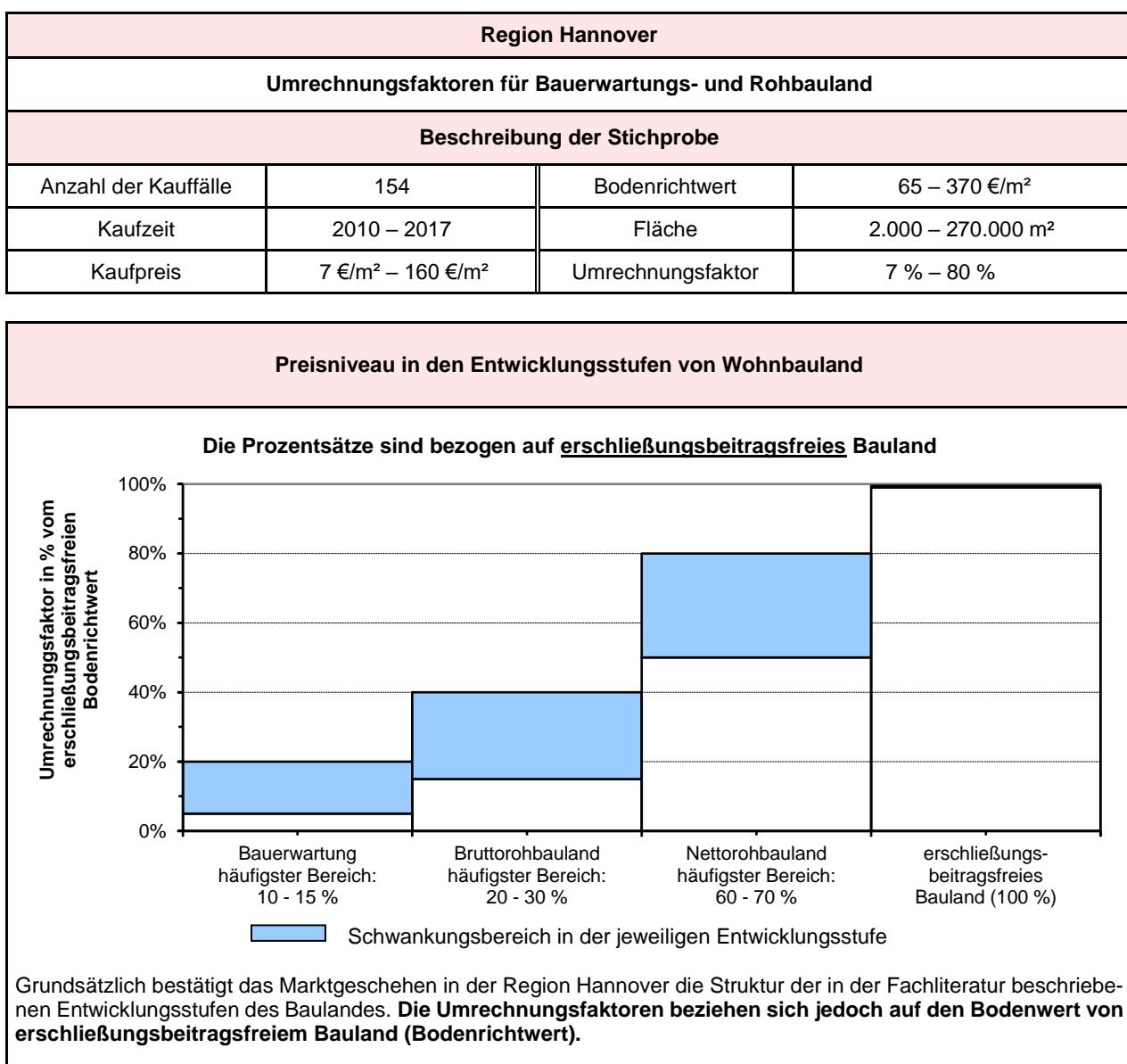
* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Seite 58, Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

Die Bodenpreisindexreihe stellt die Preisentwicklung für baureife gewerbliche Bauflächen in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg dar. Entlang der Bundesautobahnen – A 2 und A 7 – ist in den Landkreisen Hildesheim und Schaumburg eine größere Nachfrage nach Gewerbebau land vorhanden. Bei den Angeboten handelt es sich überwiegend um kommunales Gewerbebau land.

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

„**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen“ (§ 5, Abs. 2, ImmoWertV). Die Erwartung kann nach den Ausführungen in der Fachliteratur insbesondere durch die Darstellung im Flächennutzungsplan sowie durch die Lage und Nähe zu bereits erschlossenen Gebieten begründet sein.

„**Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind“ (§ 5, Abs. 3, ImmoWertV). Es ist zu unterscheiden in Brutto- und Netto-Rohbauland. Das Brutto-Rohbauland beinhaltet alle Flächen des Baugebietes einschließlich der Straßen- und Grünflächen sowie ggf. erforderliche Flächen für weitere Infrastrukturreinrichtungen. Netto-Rohbauland ist die Fläche, die innerhalb eines Baugebietes später als Bauland zur Verfügung steht und als solches vermarktet werden kann.



Hinweise zur Einstufung des werdenden Baulands

Verträge über Flächen mit einer **Bauerwartung** werden kaum abgeschlossen. Allein die Lage in einem Bereich, in dem eine Bebauung zu erwarten ist, führt nicht dazu, dass diese Flächen als Bauerwartungsland angesehen werden. Zusätzlich muss in absehbarer Zeit die Entwicklung des Ortsteils eine Nachfrage nach Bauland erwarten lassen. Einen spekulativen Markt gibt es daher kaum. Soweit in diesem Marktsegment überhaupt Preise vorliegen, werden zwischen 5 und 20 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes gezahlt. Es besteht eine Überschneidung zu den „Flächen für außerlandwirtschaftliche Nutzungen“ siehe dazu Abschnitt 6.5, Seite 103 f.

Die meisten Ankäufe erfolgen zu einem Zeitpunkt, zu dem die Planungen soweit fortgeschritten sind, dass eine Bebauung der Flächen mit hoher Sicherheit zu erwarten ist bzw. schon feststeht, d. h. der Bebauungsplan rechtskräftig ist oder der Satzungsbeschluss unmittelbar bevorsteht. Soweit Kaufverträge vorher abgeschlossen werden, enthalten diese i. d. R. Klauseln, die eine Aufhebung des Vertrages vorsehen, wenn der Bebauungsplan nicht rechtskräftig wird oder die Festsetzungen erheblich von der ursprünglichen Planung abweichen. Stundungen des Kaufpreises bis zum Beginn der Erschließung oder sogar bis zur Baureife sind die Regel. Oft werden nur Angebote abgegeben, die erst angenommen werden, wenn die Baureife erreicht ist und die Bauplätze verkauft werden können. Dabei sind auch Teilannahmen üblich. Ein Entwicklungs- und Finanzierungsrisiko wird von den Käufern nicht eingegangen. Nach der Definition in der Immobilienwertermittlungsverordnung wird mit derartigen Verträgen **Rohbauland** erworben.

Käufer sind Gemeinden oder Bauträger und Projektentwickler, die in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Entwicklung des geplanten Neubaugebietes selbst betreiben. Das Preisniveau liegt zwischen 15 und 40 % des Wertes der baureifen, erschließungsbeitragsfreien Flächen. Der Prozentsatz ist dabei in erster Linie abhängig vom Verhältnis **Brutto-** zu **Netto-Rohbauland** und vom erzielbaren Bodenwert bei Verkauf der künftigen Bauplätze, wobei der Prozentsatz bei höheren Bodenwerten geringer ist. Daneben spielen topografische Gegebenheiten (z. B. Hanglage), notwendige infrastrukturelle Einrichtungen (z. B. Lärmschutzwall) und auch lokale Gepflogenheiten (z. B. kommunale Beschlüsse) offensichtlich eine Rolle.

Nur in wenigen Fällen werden die Flächen unmittelbar vor der Bebauung erworben. Bei diesen Fällen handelt es sich i. d. R. um **Netto-Rohbauland**, d. h. die Erschließungsflächen stehen bereits fest und werden nicht mit erworben. Die Erschließung – zunächst nur über Baustraßen – kann erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt wird ein Preisniveau von über 50 % des erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes gezahlt.

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

In den Landkreisen Hameln Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg liegen für diesen Teilmarkt nur wenige Kauffälle vor. Der Gutachterausschuss hat das Verhältnis von Bauerwartungsland bzw. Rohbauland zum benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bauland untersucht:

Für **Bauerwartungsland** sind seit 2018 insgesamt 25 auswertbare Kauffälle registriert worden. Der mittlere Wert betrug **40 %** des benachbarten erschließungsbeitragsfreien Baulandes. Die Spanne reichte dabei von 23 % bis 74 %.

Für **Rohbauland** sind im gleichen Zeitraum 55 Kauffälle registriert worden. Der mittlere Wert lag bei **47 %** (bei einer Spanne von 18 % bis 100 %) des Wertes des benachbarten erschließungsbeitragsfreien Baulandes.

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Geschäftlich genutzte Grundstücke

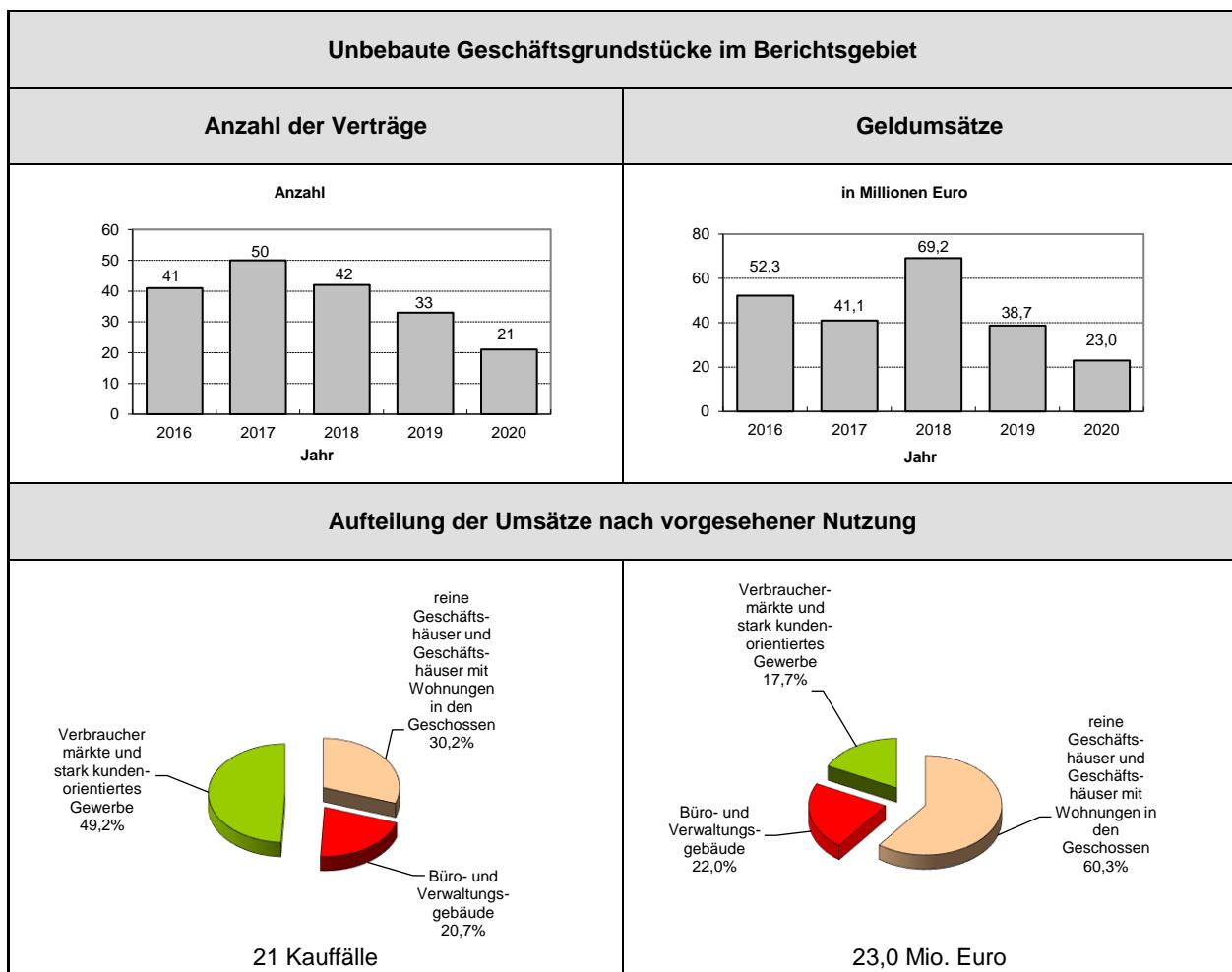
Untersucht werden Kauffälle über unbebaute Grundstücke, die nach der Bebauung überwiegend geschäftlich genutzt werden sollen, also Grundstücke für

- Geschäftshäuser und Wohn- und Geschäftshäuser,
- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- Verbrauchermärkte und stark kundenorientiertes Gewerbe.

Kaufverträge über geschäftlich genutzte Grundstücke in innerstädtischen Lagen werden in der Kaufpreissammlung nur wenige registriert, da in diesen Lagen kaum unbebaute Grundstücke vorkommen. Auch Verkäufe bebauter Grundstücke, bei denen nach dem Kauf die vorhandenen Gebäude zum Zweck der Neubebauung abgebrochen werden, sind selten.

Untersucht werden die Kauffälle der vergangenen fünf Berichtsjahre.

5.6.1.1 Umsätze



5.6.1.2 Preisniveau

Mit Blick auf die geringe Anzahl der Verkäufe und die vielfältigen sonstigen Gegebenheiten (z. B. spezielle Lage, erforderliche Freilegungskosten, Besonderheiten der Vertragsgestaltung, ...) ist eine flächendeckende statistische Analyse des Kaufpreisniveaus von geschäftlich genutzten Grundstücken nicht möglich. In den innerstädtischen Geschäftslagen bestätigen die einzelnen Kauffälle das angegebene Bodenrichtwertniveau für geschäftlich genutzte Grundstücke.

In Stadt- und Ortsteilen, in denen ausschließlich Bodenrichtwerte für Wohnbau land ermittelt wurden, wird im Mittel ebenfalls das Bodenrichtwertniveau erreicht, wobei in Einzelfällen in besonders geeigneten Lagen innerhalb dieser Bodenrichtwertzonen für künftig geschäftlich genutzte Grundstücke (meist Verbrauchermärkte) bis zu 60 % über dem jeweiligen Bodenrichtwert gezahlt werden. In den Gewerbegebieten ist die Situation ähnlich, d. h. auch hier werden für künftig geschäftlich genutzte Grundstücke (meist Verbrauchermärkte) deutlich über dem Bodenrichtwert für Gewerbebau land liegende Kaufpreise erzielt.

5.6.2 Baugrundstücke im Außenbereich

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover hat Bodenrichtwerte für Baugrundstücke im Außenbereich ermittelt. Das Richtwertgrundstück im Außenbereich ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwerte für Baugrundstücke im Außenbereich		
Region Hannover		
Das Richtwertgrundstück im Außenbereich ist wie folgt definiert:		
<ul style="list-style-type: none">• bebautes Grundstück• Nutzung Wohnen• Bebauung und Nutzung sind zulässig (Bestandsschutz)• ortsübliche Größe 750 m²• mindestens folgende Erschließungsanlagen sind vorhanden: befestigte Zuwegung, Strom, Wasser, Abwasser (ggf. eigene Anlage)		
Falls Abweichungen im oben beschriebenen Erschließungszustand bestehen, sind Zu- oder Abschläge erforderlich. Für landschaftlich besonders reizvolle oder durch die Nähe zu störenden Anlagen beeinträchtigte Lagen sind ggf. weitere Zu- oder Abschläge anzubringen.		
Bei größeren Grundstücken ist zu prüfen, welcher Anteil davon der Nutzung Wohnen zuzuordnen ist. Unterschiedliche Nutzungen (z. B. Wohnen, Gewerbe und sonstige bauliche Nutzungen) sind zu trennen. Überschießende Freiflächen können im Außenbereich regelmäßig nicht baulich genutzt werden und müssen daher gesondert betrachtet werden. Auf Grundstücke mit baulichen Anlagen ohne Bestandsschutz können die Bodenrichtwerte nicht angewendet werden.		
Landkreis Hameln-Pyrmont	Landkreis Hildesheim	Landkreis Schaumburg
Das Richtwertgrundstück im Außenbereich (Exklaven, Splittersiedlungen) ist wie folgt definiert:		
<ul style="list-style-type: none">• bebautes Grundstück• gemischte Nutzung• Bebauung und Nutzung sind zulässig (Bestandsschutz)• ortsübliche Größe bis 1.500 m²• mindestens folgende Erschließungsanlagen sind vorhanden: befestigte Zuwegung, Strom, Wasser, Abwasser (ggf. eigene Anlage)		
Falls Abweichungen im oben beschriebenen Erschließungszustand bestehen, sind Zu- oder Abschläge erforderlich.		

5.7 Erbaurechte

Mit der Begründung eines Erbaurechts erhält der Erbbauberechtigte das Recht, auf dem belasteten Grundstück ein Bauwerk zu errichten und für die Dauer des Erbaurechts zu nutzen. Erbaurechtsverträge wurden in der Vergangenheit in den meisten Fällen über eine Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen. Heute kommen auch kürzere Laufzeiten von 80 oder auch nur 60 Jahren vor.

Erbaurechtsausgeber und Erbbauberechtigter können über das Grundstück bzw. das Erbbaurecht frei verfügen, soweit sich aus dem Erbaurecht und dem Erbaurechtsvertrag keine Beschränkungen ergeben. Daher sind

- das mit dem Erbaurecht belastete Grundstück (**Erbbaugrundstück**) und
- das Erbaurecht einschließlich der baulichen und sonstigen Anlagen (**Erbaurecht**)

auch selbstständige Gegenstände der Wertermittlung.

5.7.1 Begründung von Erbaurechten

Die Anzahl der Erstbegründungen von Erbaurechten ist im gesamten Berichtsgebiet sehr gering. Diese Rechtsform, mit der ursprünglich die Bildung von Eigentum erleichtert werden sollte, hat in der Region Hannover und den Landkreisen Hameln Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg eine untergeordnete Bedeutung.

Die Anzahl der Verträge liegt in der Regel weit unter 10 pro Jahr. Die neu begründeten Erbaurechte dienen überwiegend der Bebauung mit Einfamilienhäusern. Der Erbbauzins hat in der Regel eine anfängliche mittlere Höhe von 2,0 bis 5,5 % vom Bodenwert bei einer Laufzeit zwischen 50 bis 99 Jahren.

Der Erbbauzins wird in den Verträgen regelmäßig als Jahresbetrag für das Erbbaugrundstück angegeben. Zum statistischen Vergleich werden nachfolgend die vereinbarten Erbbauzinsen als Betrag (in €/m²) und als Prozentsatz zum Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (basierend auf dem jeweiligen Bodenrichtwert) angegeben.

Nach § 134 Baugesetzbuch trägt bei einem Erbaurecht der Erbbauberechtigte anstelle des Grundstückseigentümers die Erschließungskosten. Daher wird der Erbbauzinssatz in der Regel aus dem erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert ermittelt. Nur in Einzelfällen, wenn das Erbaurecht an einem erschlossenen, beitragsfreien Grundstück begründet wird, wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert zu Grunde gelegt.

Erbbauzins und Erbbauzinssatz 2018 bis 2020 – Wohngrundstücke						
Anzahl	jährlicher Erbbauzins in €/m ²			Erbbauzins in % vom Bodenwert		
	mittlerer Wert	Minimum	Maximum	mittlerer Wert	Minimum	Maximum
Begründungen an erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken						
12	3,07	1,46	15,40	3,7	1,9	5,2
Begründungen an erschließungsbeitragsfreien Grundstücken						
5	2,75	1,89	5,11	3,5	2,1	5,0

Für **Gewerbegrundstücke** wurden im Jahr 2020 im Berichtsgebiet keine Erstbegründungen von Erbaurechten registriert.

5.7.2 Verkäufe von Erbaugrundstücken an Erbaurechtsnehmer

Seit 2016 wurden rund 405 Kauffälle im Berichtsgebiet registriert. Die nachfolgende Tabelle stellt das durchschnittliche Preisniveau von Erbaugrundstücken in Bezug auf den Bodenrichtwert für Bauland bei einem Verkauf des Erbaugrundstücks an den Erbaurechtsnehmer dar. Nachrichtlich werden die Restlaufzeit der Erbaurechtsverträge und die absoluten Kaufpreise aufgeführt.

Verkäufe von Erbaugrundstücken an Erbaurechtsnehmer					
Landkreis	% - Anteil vom Baulandrichtwert		Restlaufzeit des Erbaurechtsvertrages in Jahren	Kaufpreis (€/m ²)	
	mittlerer Wert	Spanne		mittlerer Wert	Spanne
Region Hannover	52	9 - 108	7 - 83	114	23 - 432
Hameln-Pyrmont	77	15 - 133	8 - 86	47	10 - 112
Hildesheim	77	42 - 100	42 - 45	100	55 - 100
Schaumburg	80	32 - 109	28 - 68	36	12 - 65

5.7.3 Erbaugrundstücksfaktoren

Erbaugrundstücksfaktoren wurden nur in der Region Hannover ermittelt. Die nachfolgenden Angaben sind daher nur für die Region Hannover uneingeschränkt geeignet.

Zur Ermittlung der Bodenwertanteile des Erbaugrundstücks und des Erbaurechts werden in der Wertermittlungsliteratur verschiedene Verfahren beschrieben:

- direkte Vergleichswertverfahren,
- indirekte Vergleichswertverfahren und
- finanzmathematische Verfahren.

In einer umfangreichen Marktuntersuchung aus Kaufpreisen für Erbaugrundstücke aus der Region Hannover wurden Umrechnungsfaktoren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Erbaugrundstücken ermittelt. Für die Analyse wurde der jeweilige Kaufpreis des Erbaugrundstücks dem Bodenwert eines nicht mit einem Erbaurecht belasteten, gleichartigen Grundstücks gegenübergestellt und ermittelt, welche Kriterien diesen Faktor ($Kaufpreis_{Erbaugrundstück} / Bodenwert_{unbelastet}$) beeinflussen. Diese Erbaurechtsfaktoren entsprechen den Anforderungen nach § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Für den Untersuchungszeitraum 2004 bis 2013 wurden Kauffälle von Erbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Region Hannover analysiert. Von den insgesamt 401 registrierten Kauffällen betrafen 93,2 % den Verkauf des Erbaugrundstücks an den Erbauberechtigten und nur 27 den Verkauf an Dritte. Die Auswertung musste auf die Fälle beschränkt werden, bei denen das Erbaugrundstück von den Erbauberechtigten erworben wurde, weil für den Verkaufsfall an einen Dritten keine ausreichende Anzahl von Kauffällen zur Verfügung stand.

Für die Auswertung konnten weiterhin nur die Kauffälle herangezogen werden, bei denen mindestens folgende wertrelevante Merkmale zum Erbbaugrundstück bekannt sind:

- Restlaufzeit des Erbbaurechts und
- der tatsächliche Erbbauzins zum Verkaufszeitpunkt

Ausgangsstichprobe zur Ermittlung von Erbbaugrundstücksfaktoren		
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Art des Verkaufs	Verkauf an den Erbbauberechtigten	
Kaufzeitpunkt	2004 - 2013	2009
Anzahl der Kauffälle	140	
Lagewert = Bodenrichtwert	42 €/m ² - 330 €/m ²	178 €/m ²
Grundstücksgröße	130 m ² - 2.550 m ²	620 m ²
Kaufpreis	21 - 243 €/m ²	106 €/m ²
Restlaufzeit	0 Jahre - 93 Jahre	43 Jahre
Rendite	0,01 % - 5,7 %	1,30 %
Vergleichsfaktor Erbbaugrundstück	0,15 - 1,55	0,61

Der Faktor zur Bestimmung des Verkehrswertes des Erbbaugrundstücks ist wie folgt definiert:

$$\text{Vergleichsfaktor}_{\text{Erbbaugrundstück}} = \frac{\text{Kaufpreis}_{\text{Erbbaugrundstück}}}{\text{unbelasteter Bodenwert}_{\text{erschließungsbeitragsfrei}}}$$

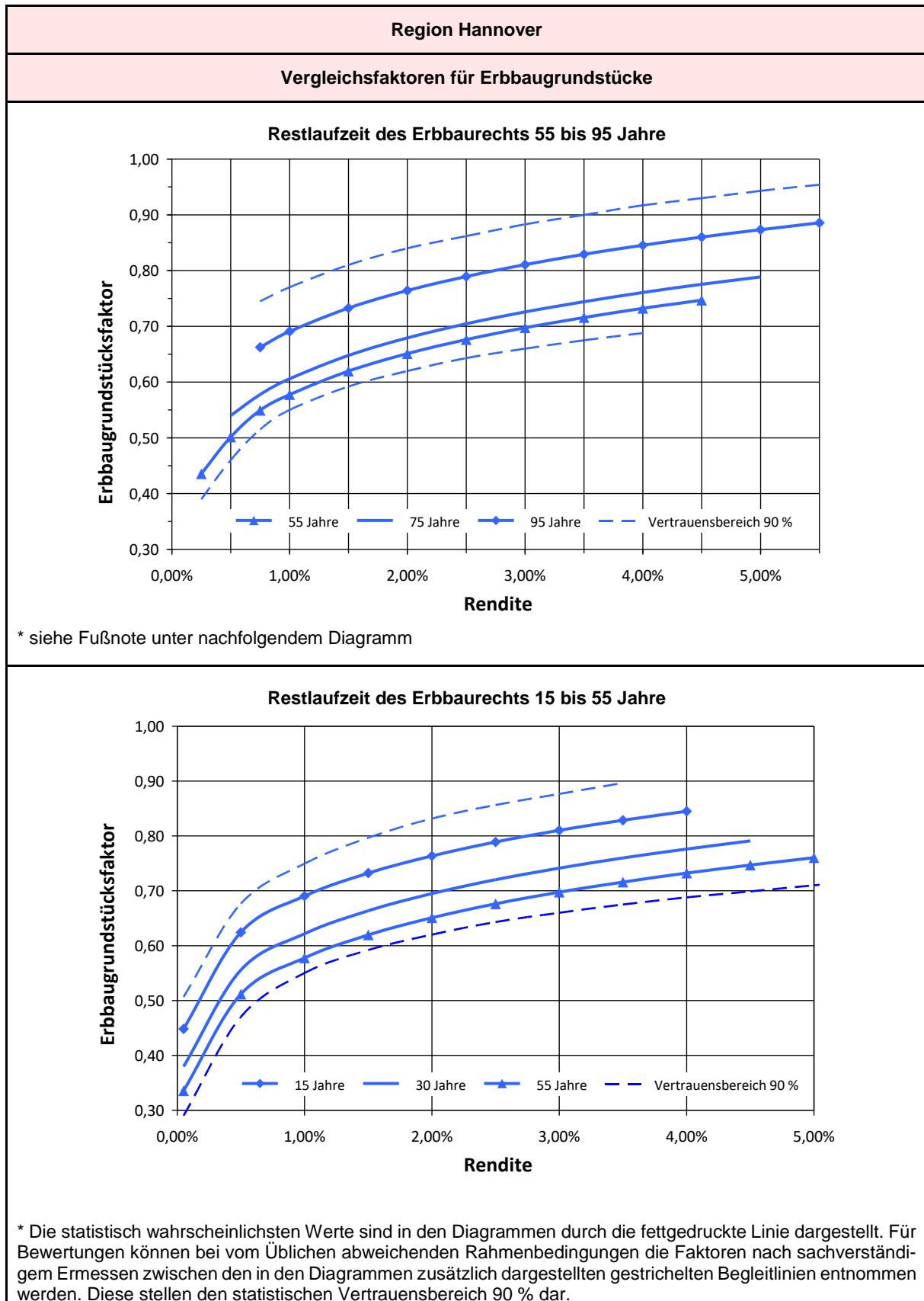
Als Bodenwert des unbelasteten Grundstücks wurde der Bodenrichtwert des jeweiligen Gebiets zu Grunde gelegt.

Die Auswertung mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse zeigte signifikante Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von folgenden Einflussgrößen:

- Rendite (in %) = $\frac{\text{jährlicher Erbbauzins}}{\text{unbelasteter Bodenwert}_{\text{erschließungsbeitragsfrei}}} \times 100$ [1]
- Restlaufzeit des Erbbaurechts (in Jahren)
- dem jeweiligen Ausgeber des Erbbaurechts (Kirche und Klosterfonds, Kommune, sonstige)

Die gemeinsame Auswertung der zur Verfügung stehenden Kauffälle ergab – abhängig von der Restlaufzeit – drei Bereiche, die getrennt betrachtet werden müssen. Die funktionalen Abhängigkeiten von der Restlaufzeit des Erbbaurechts, der Rendite und dem Ausgeber des Erbbaurechts auf den Vergleichsfaktor sind nachfolgend grafisch und tabellarisch dargestellt.

[1] Zum Zeitpunkt des Verkaufs der Erbbaugrundstücke sind diese in der Regel voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei.



Region Hannover				
Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke				
Restlaufzeit des Erbaurechts unter 15 Jahre				
Spätestens in diesem Zeitraum treten beim Verkauf der Erbbaugrundstücke Faktoren in den Vordergrund, die sowohl im persönlichen Bereich der Beteiligten liegen können als auch aus den Vertragsbedingungen beim Ablauf des Erbaurechts sowie dem Zustand des Gebäudes resultieren können. Diese Faktoren sind sehr vielfältig und können, soweit es sich um persönliche Umstände handelt, in der Kaufpreissammlung nicht erfasst werden. Das vorhandene Kaufpreismaterial ist daher sehr heterogen.				
Im Folgenden können daher nur die Kennzahlen der in diesen Bereich fallenden Verkäufe angegeben werden:				
Kennzahlen der Stichprobe bei Restlaufzeit ≤ 15 Jahre				
	Restlaufzeit [Jahre]	Rendite [%]	Erbbaugrundstücksfaktor	Anzahl der Fälle nach Ausgeber
Anzahl			16	privat, sonst. = 89 Kommunen = 45 institutionelle = 11 (Kirche, Klosterfond)
Medianwert	1,5	0,20 %	0,71	
Minimum	0	0,04 %	0,56	
Maximum	15	4,45 %	0,88	
Mittelwert	3,9	1,15 %	0,71	
Variationskoeffizient			15,1 %	

Korrekturwert bei abweichendem Ausgeber des Erbaurechts		
Aus der Regressionsanalyse zeigte sich, dass die Höhe des Vergleichsfaktors auch vom Ausgeber des Erbaurechts abhängig ist. Es ist zu unterscheiden zwischen		
1.	institutionellen Erbaurechtsausgebern (Kirche und Klosterfonds, ...),	
2.	den Kommunen und	
3.	privaten und sonstigen	
Die in den vorstehenden Diagrammen dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf private und sonstige Ausgeber. Für die nachfolgend aufgezählten Ausgeber sind die angegebenen Zuschläge erforderlich.		
institutionelle Ausgeber (Kirche, Klosterfonds, andere Träger öffentlichen Rechts)	Zuschlag = 0,16	
kommunale Ausgeber (andere Gebietskörperschaften sind nicht enthalten)	Zuschlag = 0,11	

Anwendungsbeispiel 1:	
Bodenwert: Erschließungszustand = beitragsfrei Grundstück = 500 m ² (nicht teilbar, keine weitere Bebauung möglich)	120 €/m ²
Ausgeber des Erbaurechts:	Kommune
Grundstücksgröße:	500 m ²
Bodenwert: 120 €/m ² x 500 m ² = unbelastet, voll erschlossen, beitragsfrei	60.000 €
Restlaufzeit des Erbaurechts:	30 Jahre
jährlicher Erbbauzins:	300 €
Rendite (in %): 300 € / 60.000 € =	0,5 %
Vergleichsfaktor Erbaugrundstück: (aus Diagramm entnommen)	0,56
Zuschlag für Ausgeber = Kommune	<u>0,11</u>
Summe:	0,67
Bodenwert des Erbaugrundstücks:	
60.000 € x 0,67 =	40.200 €

Anwendungsbeispiel 2:	
Bodenwert: Erschließungszustand = beitragsfrei Grundstück = 750 m ² (nicht teilbar, keine weitere Bebauung möglich)	300 €/m ²
Ausgeber des Erbaurechts	privat
Grundstücksgröße:	750 m ²
Bodenwert: 300 €/m ² x 750 m ² = unbelastet, voll erschlossen, beitragsfrei	225.000 €
Restlaufzeit des Erbaurechts:	80 Jahre
jährlicher Erbbauzins:	9.000 €
Rendite (in %): 9.000 € / 225.000 € =	4,0 %
Vergleichsfaktor Erbaugrundstück: (aus Diagramm entnommen)	0,78
Zuschlag für Ausgeber = privat	<u>0,00</u>
Summe:	0,78
Bodenwert des Erbaugrundstücks:	
225.000 € x 0,78 =	175.500 €

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Die Gesamtumsätze im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen (Ackerland, Grünland, Waldflächen und sonstige Nutzungen) in der Region Hannover und den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg sind im Abschnitt 4.3.2 Seite 35 ff angegeben.

In Abschnitt 6.2.1 (Seite 85 ff) wird das **Preisniveau** der landwirtschaftlichen Grundstücksarten Acker- und Grünland tabellarisch auf Grundlage der im Berichtsjahr registrierten Kauffälle gegliedert nach den Landkreisen und der Bonitierung dargestellt. Detaillierte Angaben über die Höhe des Preisniveaus für landwirtschaftliche Nutzflächen in konkreten Grundstückslagen sind der Bodenrichtwert-Datenbank zu entnehmen (Bezugsquelle siehe Seite 255).

Die **Preisentwicklung** für landwirtschaftliche Flächen wird in Abschnitt 6.2.2.1 (Seite 88 ff) mit Hilfe von **Bodenpreisindexreihen** dargestellt. Die Bodenpreisindexreihen für Acker- und Grünland geben einen Überblick über die mittel- und langfristige, durchschnittliche Preisentwicklung innerhalb der definierten Indexgebiete.

Für die Umrechnung von Bodenwerten für Ackerland werden **Umrechnungskoeffizienten**

- bei unterschiedlicher **Flächengröße** und
- bei unterschiedlicher **Bonitierung** (Ackerzahl)

veröffentlicht (Abschnitt 6.2.2.2, Seite 92 ff).

Weiterhin werden folgende Teilmärkte untersucht:

- **Verkäufe ganzer Höfe** (Abschnitt 6.3, Seite 98ff),
- **forstwirtschaftliche Flächen** (Abschnitt 6.4, Seite 99) und
- **Flächen für außerlandwirtschaftliche Nutzungen** (Abschnitt 6.5, Seite 103f).

Für diese Teilmärkte können auf Grund der geringen Zahl von Kauffällen nur wenig detaillierte Angaben gemacht werden. Zur Darstellung des Grundstücksmarktes werden angegeben:

- die Umsätze (Anzahl der Verträge, Geld- und Flächenumsatz) und
- die Verteilung der Kaufpreise nach Preisklassen ($\text{€}/\text{m}^2$) sowie
- Anzahl und Durchschnittspreise der letzten 15 Jahre bei forstwirtschaftlichen Flächen.

Zum Stichtag 31.12.2020 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover **forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte** ermittelt, die der Bodenrichtwert-Datenbank zu entnehmen sind (Bezugsquellen siehe Seite 255). Die forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte beziehen sich nur auf den Bodenwert. Der Wert des jeweiligen Bestands ist nicht in den Bodenrichtwerten enthalten.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Die Entwicklung im Bereich der Landwirtschaft wurde in der Vergangenheit stark durch agrarpolitische Regelungen der Europäischen Union (Quoten, Prämienregelungen, usw.) beeinflusst. Als Einflussfaktoren sind in den letzten Jahren zum einen der regional und weltweit steigende Bedarf an nachwachsenden Rohstoffen für Biogasanlagen sowie zur Herstellung von Bioethanol und anderen Energieträgern (z. B. Windkraftstandorte) und zum anderen die national und international stark schwankenden Preise für Agrarprodukte und Betriebsmittel hinzugekommen. Zugleich setzt sich der Strukturwandel zu größeren Betriebseinheiten weiter fort.

Neben den oben genannten Faktoren werden die lokalen Grundstückspreise im landwirtschaftlichen Bereich auch von der außerlandwirtschaftlichen Nachfrage (Hobbylandwirtschaft, Nachfrage von Flächen für Infrastrukturmaßnahmen, Ausgleichsflächen usw.) deutlich beeinflusst.

Unterschiedliche landwirtschaftliche Bodenqualitäten in der Region Hannover

Die Region Hannover gliedert sich – vereinfacht gesehen – in zwei Bereiche mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Bodenqualitäten. Eine etwa durch den Mittellandkanal im Westen und die Autobahn A 2 (Dortmund - Berlin) im Osten der Region Hannover gebildete Trennungslinie (siehe Karte auf Seite 89) teilt die Region in einen nördlichen Bereich, der weit in das norddeutsche Flachland hineinragt, und einen südlichen Bereich mit verschiedenen Übergangslandschaften zum niedersächsischen Bergland. Im Norden herrschen Geest-, Moor- und Niederungs- bzw. Talsandgebiete (Bodenarten: vorwiegend sandige, pleistozäne und holozäne Sedimente und Moore), also leichtere Böden mit Ackerzahlen zwischen 20 und 50, vor. Der Süden ist durch schwerere Böden (Bodenarten: schluffigtonige Sedimente, mesozoische Gesteine im Bergland) mit Ackerzahlen von 60 bis 90 geprägt.

Entsprechend den naturräumlichen Gegebenheiten erfolgen die anschließenden Untersuchungen räumlich getrennt für die nördliche und südliche Region Hannover ohne die Landeshauptstadt Hannover (siehe Übersicht auf Seite 89).

6.2.1 Preisniveau

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden, dabei wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² nicht berücksichtigt.

Einflüsse, wie z. B. die Geländeneigung, der Zuschnitt sowie die Lage in Überschwemmungsgebieten, können die Kaufpreise beeinflussen.

Die mittleren Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Die folgenden Tabellen stellen die mittleren Kaufpreise im Berichtsjahr für Acker- und Grünlandflächen in der Region Hannover und in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg gegliedert nach Acker- bzw. Grünlandzahlen dar.

Preisniveau von Ackerland nach Bodenpunkten						
Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	mittlerer Wert	Kaufpreis [€/m ²]		
				von	Spanne	bis
Region Hannover						
<p>Die Region Hannover wird entsprechend der im nördlichen und südlichen Bereich unterschiedlichen landwirtschaftlichen Bodenqualitäten (siehe Abschnitt 6.2) in die nördliche und südliche Region unterteilt.</p>						
nördliche Region Hannover						
bis 30	29 (10)	1,9 (1,3)	3,20 (3,23)	1,25 (2,75)	6,55 (3,78)	
31 bis 40	26 (20)	1,4 (1,3)	3,00 (3,50)	0,60 (2,20)	6,80 (6,11)	
41 bis 50	13 (13)	1,4 (1,3)	3,10 (3,18)	2,00 (2,04)	5,90 (5,90)	
über 50	4 (3)	1,2 (1,5)	3,12 (3,37)	2,51 (*)	3,34 (*)	
südliche Region Hannover						
bis 50	7 (8)	1,6 (1,2)	5,50 (4,75)	3,85 (2,60)	8,40 (7,50)	
51 bis 60	14 (10)	1,1 (1,5)	5,00 (4,80)	3,50 (2,20)	8,40 (9,37)	
61 bis 70	19 (11)	1,4 (1,3)	6,50 (6,10)	1,51 (3,00)	8,40 (7,32)	
über 70	16 (20)	1,4 (2,5)	6,86 (7,77)	4,00 (5,00)	8,65 (11,16)	
Landkreis Hameln-Pyrmont						
bis 40	1 (4)	*) (1,8)	*) (1,72)	*) (1,30)	*) (2,31)	
41 bis 60	24 (31)	2,1 (1,9)	3,18 (1,77)	1,10 (0,77)	4,30 (6,00)	
61 bis 80	31 (41)	1,7 (2,4)	4,34 (2,27)	2,00 (1,15)	6,50 (5,34)	
über 80	2 (2)	0,6 (0,8)	3,00 (3,88)	*) (*)	*) (*)	
Landkreis Hildesheim						
bis 40	2 (1)	3,9 (0,9)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	
41 bis 60	18 (9)	1,4 (1,0)	3,33 (2,46)	1,10 (1,40)	6,02 (4,70)	
61 bis 80	27 (24)	2,4 (2,6)	4,00 (4,08)	0,65 (1,65)	8,75 (6,15)	
über 80	16 (19)	2,6 (1,9)	6,75 (5,24)	3,98 (4,00)	12,00 (9,14)	
Landkreis Schaumburg						
bis 40	1 (2)	*) (0,4)	*) (2,00)	*) (*)	*) (*)	
41 bis 60	17 (19)	0,9 (2,1)	3,50 (3,00)	2,25 (1,27)	5,00 (4,50)	
61 bis 80	19 (26)	2,2 (2,8)	3,89 (3,48)	2,16 (2,05)	6,60 (6,98)	

*) Keine Angabe aufgrund geringer Anzahl (Datenschutz)

Preisniveau von Grünland nach Bodenpunkten						
Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	mittlerer Wert	Kaufpreis [€/m ²]	Spanne von	bis
Region Hannover						
Die Region Hannover wird entsprechend der im nördlichen und südlichen Bereich unterschiedlichen landwirtschaftlichen Bodenqualitäten (siehe Abschnitt 6.2) in die nördliche und südliche Region unterteilt.						
nördliche Region Hannover						
bis 30	6 (6)	1,0 (1,3)	1,55 (1,40)	0,95 (1,01)	2,00 (1,80)	
31 bis 40	25 (16)	1,2 (0,7)	1,80 (1,50)	0,20 (0,72)	3,19 (3,00)	
41 bis 50	5 (2)	0,8 (0,8)	1,12 (1,25)	1,02 (*)	2,50 (*)	
über 50	2 (4)	1,2 (1,3)	1,89 (1,26)	*) (1,04)	*) (1,50)	
südliche Region Hannover						
bis 50	4 (2)	0,6 (0,5)	1,67 (1,79)	1,22 (*)	5,96 (*)	
51 bis 60	1 (5)	*) (1,1)	*) (3,32)	*) (1,25)	*) (3,50)	
61 bis 70	1 (4)	*) (2,9)	*) (3,36)	*) (2,00)	*) (4,20)	
über 70	0 (2)	--- (0,3)	--- (3,33)	--- (*)	--- (*)	
Landkreis Hameln-Pyrmont						
bis 40	5 (9)	2,5 (1,4)	1,29 (1,34)	0,50 (0,50)	1,96 (3,00)	
41 bis 60	24 (13)	0,9 (1,1)	1,68 (1,75)	0,51 (1,00)	2,50 (2,68)	
61 bis 80	9 (12)	0,5 (0,8)	2,33 (2,17)	1,00 (0,68)	5,19 (5,12)	
Landkreis Hildesheim						
bis 40	3 (1)	0,8 (0,4)	0,80 (*)	0,79 (*)	1,02 (*)	
41 bis 60	6 (6)	0,8 (0,7)	1,05 (0,98)	0,80 (0,52)	1,89 (2,44)	
61 bis 80	4 (3)	0,7 (1,1)	2,06 (3,00)	1,00 (1,18)	2,96 (5,00)	
über 80	0 (1)	--- (0,6)	--- (*)	--- (*)	--- (*)	
Landkreis Schaumburg						
bis 40	2 (0)	1,1 (---)	1,41 (---)	*) (---)	*) (---)	
41 bis 60	10 (17)	1,2 (0,9)	1,73 (1,50)	1,00 (0,83)	2,58 (3,50)	
61 bis 80	4 (3)	1,6 (0,8)	1,88 (1,92)	1,59 (1,90)	2,41 (2,79)	

*) Keine Angabe aufgrund geringer Anzahl (Datenschutz)

6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Die Preisentwicklung wird mit Hilfe von Indexreihen dargestellt. Indexreihen ermöglichen die zeitliche Umrechnung von Bodenrichtwerten und Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage. Umrechnungskoeffizienten dienen zur Umrechnung von Preisunterschieden bei abweichenden wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks.

6.2.2.1 Preisentwicklung (Bodenpreisindexreihen)

Die Bodenpreisindexreihen geben einen Überblick über die durchschnittliche Preisentwicklung innerhalb des definierten Indexgebiets. Sie entsprechen den Anforderungen nach § 11 Immobilienwertermittlungsverordnung. Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100. Die Indexzahlen gelten für den 01.07. des jeweiligen Jahres.

Die Reihen werden ermittelt für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte, für die eine gleichartige Preisentwicklung angenommen wird. Sie beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland und Grünland).

Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

Die Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Grundstücke werden aus Kaufpreisen von Acker- oder Grünland abgeleitet. Unterschiede, die in unterschiedlichen Flächengrößen und Bodenqualitäten (Bonitierung) begründet sind, werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (siehe Seite 92 ff.) berücksichtigt (normiert). Unterschiedliche Lagequalitäten werden durch spezifische Lagewerte ausgeglichen:

$$\frac{\text{Kaufpreis normiert} \times \frac{\text{Lagewert Indexgebiet}}{\text{Lagewert Kaufpreis}}}{\text{Lagewert Kaufpreis}} = \text{Kaufpreis lagebereinigt}$$

Die normierten und lagebereinigten Kaufpreise werden jahrgangsweise gemittelt.

$$\frac{\sum_{\text{Jahr}} \text{Kaufpreise lagebereinigt}}{\text{Anzahl Jahr}} = \text{Jahresmittel} = \text{JM}$$

Durch gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen.

$$\frac{\text{JM Jahr-1} \times \text{Anzahl Jahr-1} + 2 \times \text{JM Jahr} \times \text{Anzahl Jahr} + \text{JM Jahr+1} \times \text{Anzahl Jahr+1}}{\text{Anzahl Jahr-1} + 2 \times \text{Anzahl Jahr} + \text{Anzahl Jahr+1}} = \text{JM geglättet}$$

Diese Mittelwerte ergeben, bezogen auf ein Basisjahr (z. B. **2010 = 100**), die jeweiligen Indexzahlen. Die Indexzahlen gelten für den 01.07. des jeweiligen Jahres. Zwischenwerte können interpoliert werden.

Die beiden zuletzt ermittelten Indexzahlen können dabei nur als vorläufige Werte (Trend) angegeben werden, da regelmäßig zum Zeitpunkt der Ermittlung noch nicht alle Kauffälle bei der Geschäftsstelle eingegangen sind und sich Veränderungen infolge des Berechnungsverfahrens noch auswirken.

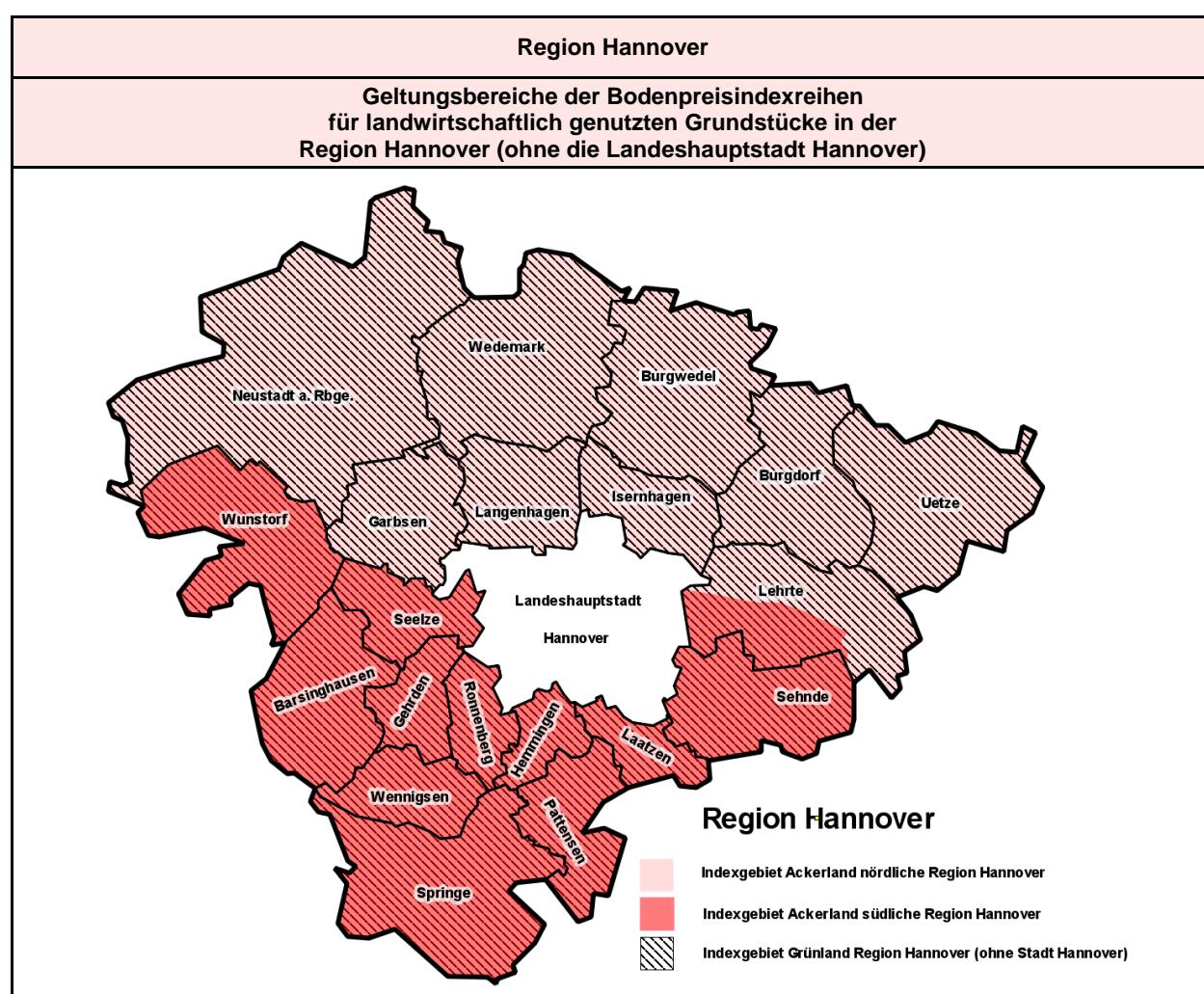
Hinweise zu den Indexreihen

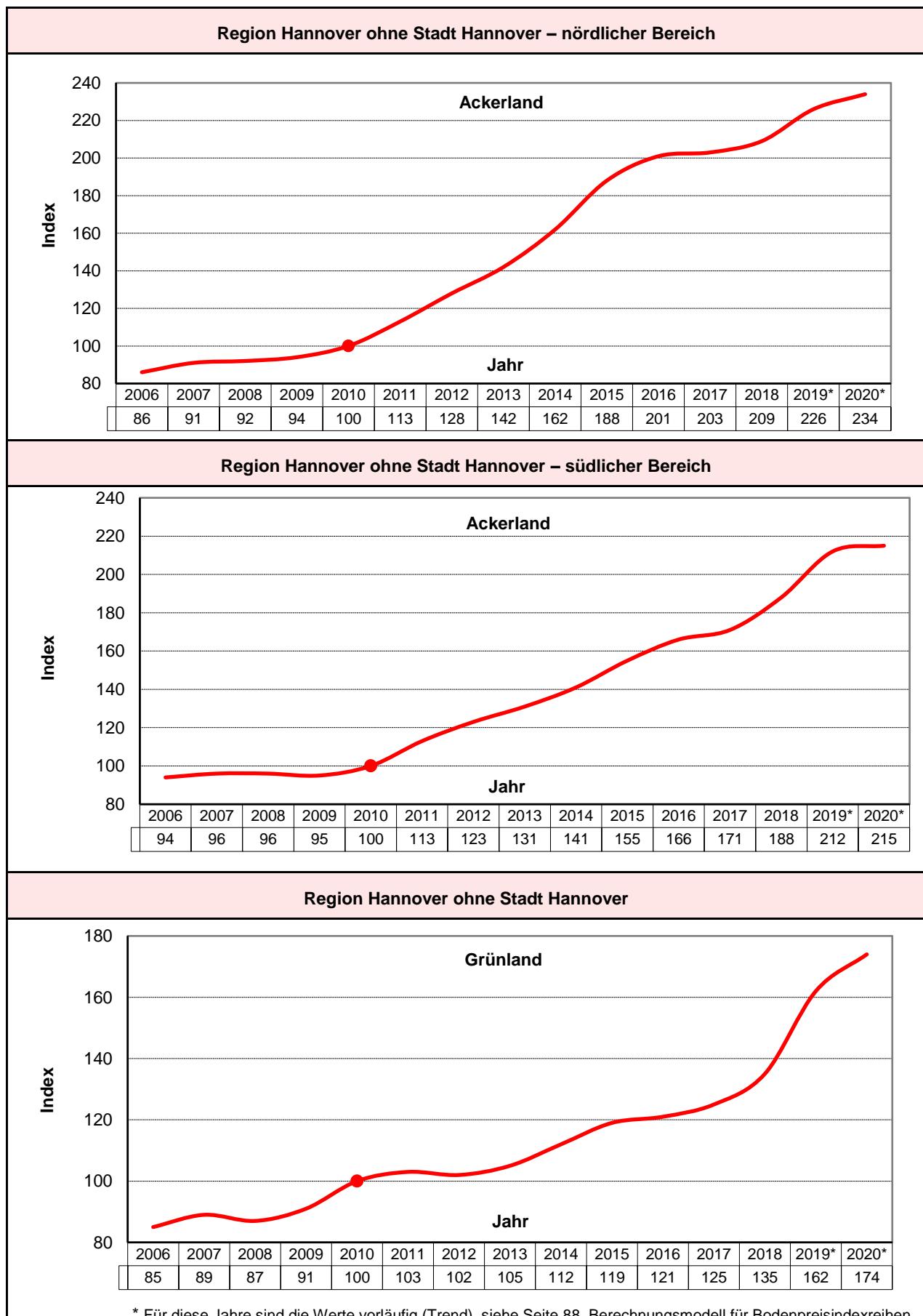
Innerhalb eines Indexgebiets kann die Preisentwicklung in Teilbereichen aufgrund lokaler Gegebenheiten geringfügig abweichend oder auch zeitlich versetzt verlaufen, d. h. in einzelnen Bereichen beginnt eine Entwicklung früher oder später als in der übrigen Indexzone, ohne dass daraus eine eigenständige Entwicklung abgeleitet werden kann. Bei der Anwendung der Indexreihen sind ggf. weitere lokale Besonderheiten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung von Bodenwerten mit Hilfe einer Indexreihe ist daneben auch die Entwicklung der Bodenrichtwerte, die lokale Besonderheiten detaillierter berücksichtigen, zu beachten.

Es wird je eine Indexreihe für

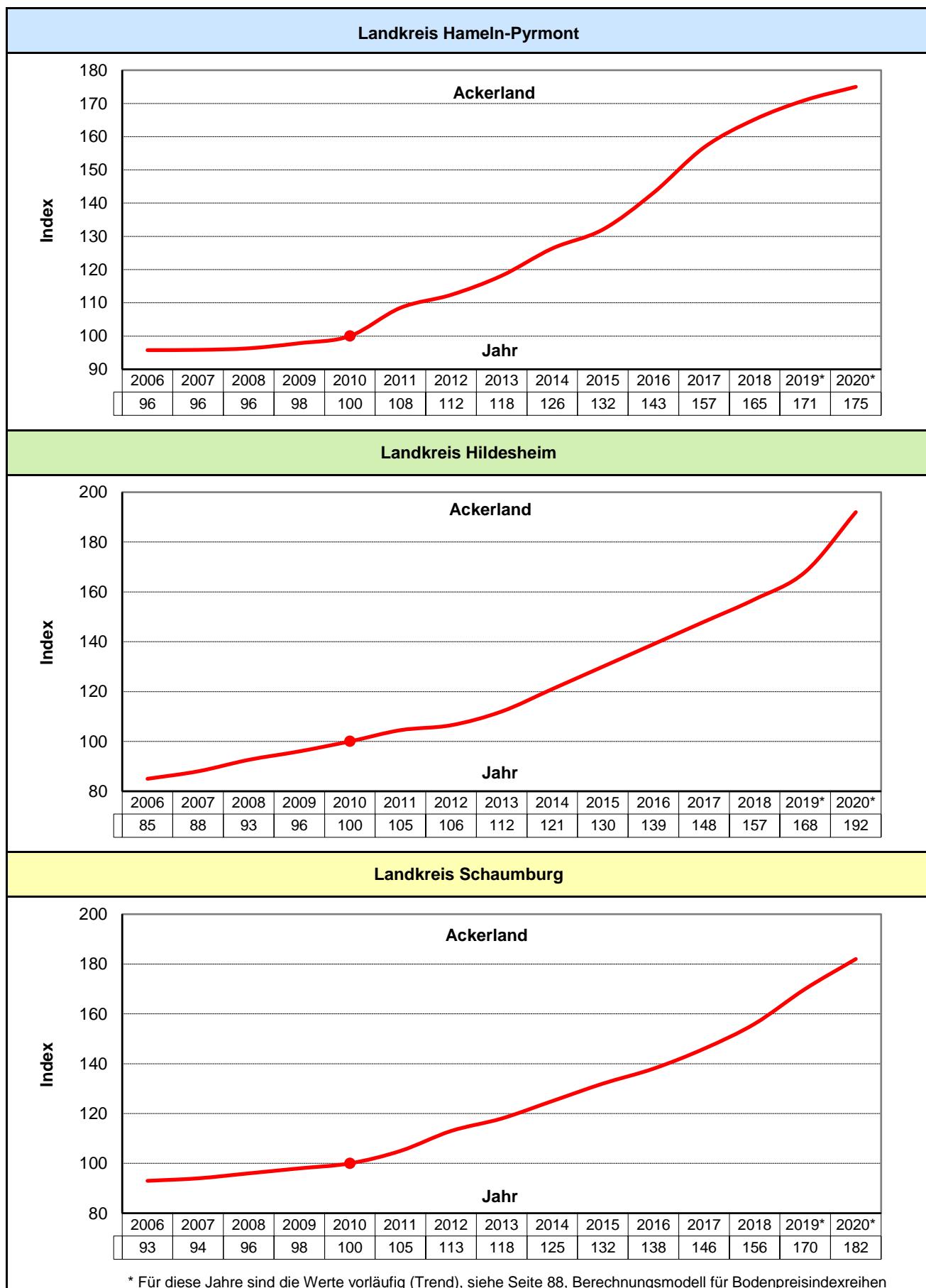
- Ackerland in der nördlichen Region Hannover,
- Ackerland in der südlichen Region Hannover,
- Grünland in der gesamten Region Hannover (ohne die Landeshauptstadt Hannover),
- Ackerland im Landkreis Hameln-Pyrmont,
- Ackerland im Landkreis Hildesheim,
- Ackerland im Landkreis Schaumburg und
- Grünland in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg

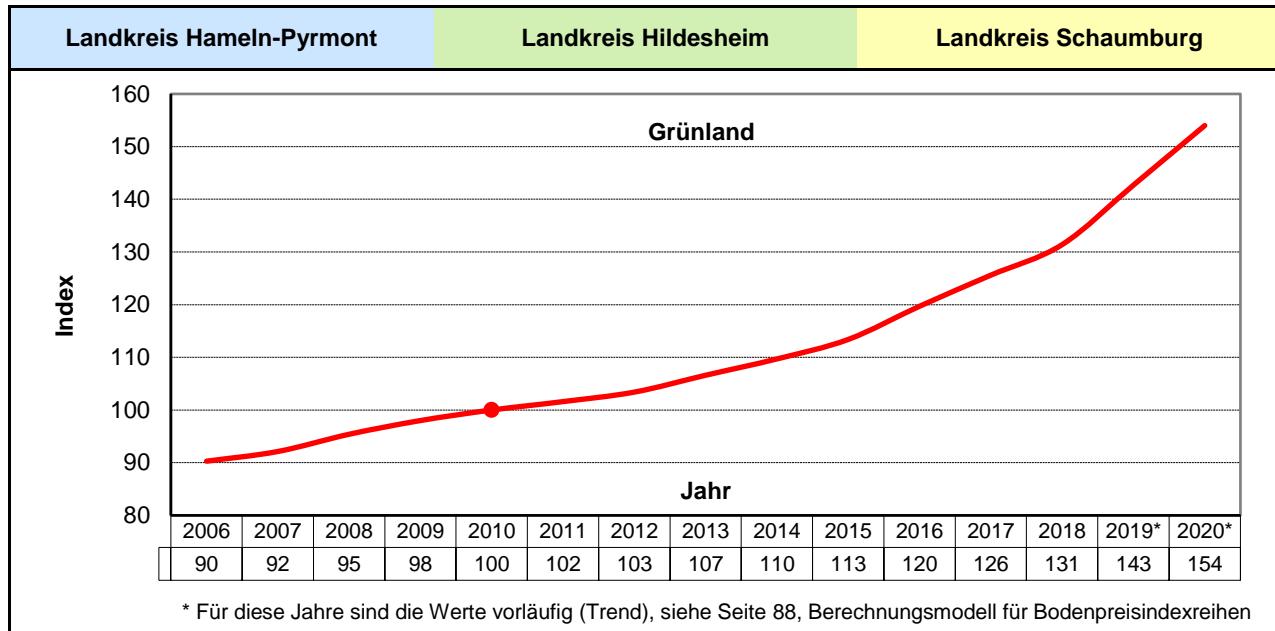
ermittelt.





* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Seite 88, Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen





Anwendungsbeispiel:	
Der Kaufpreis für ein Ackergrundstück im Landkreis Hameln-Pyrmont betrug 2,00 €/m ² im Jahr 2007.	
Wie wäre der Preis im Jahr 2013 gewesen?	
Index im Jahr 2007:	96
Index im Jahr 2013:	118
Bodenwert 2013:	$2,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{118}{96} = 2,46 \text{ €/m}^2$

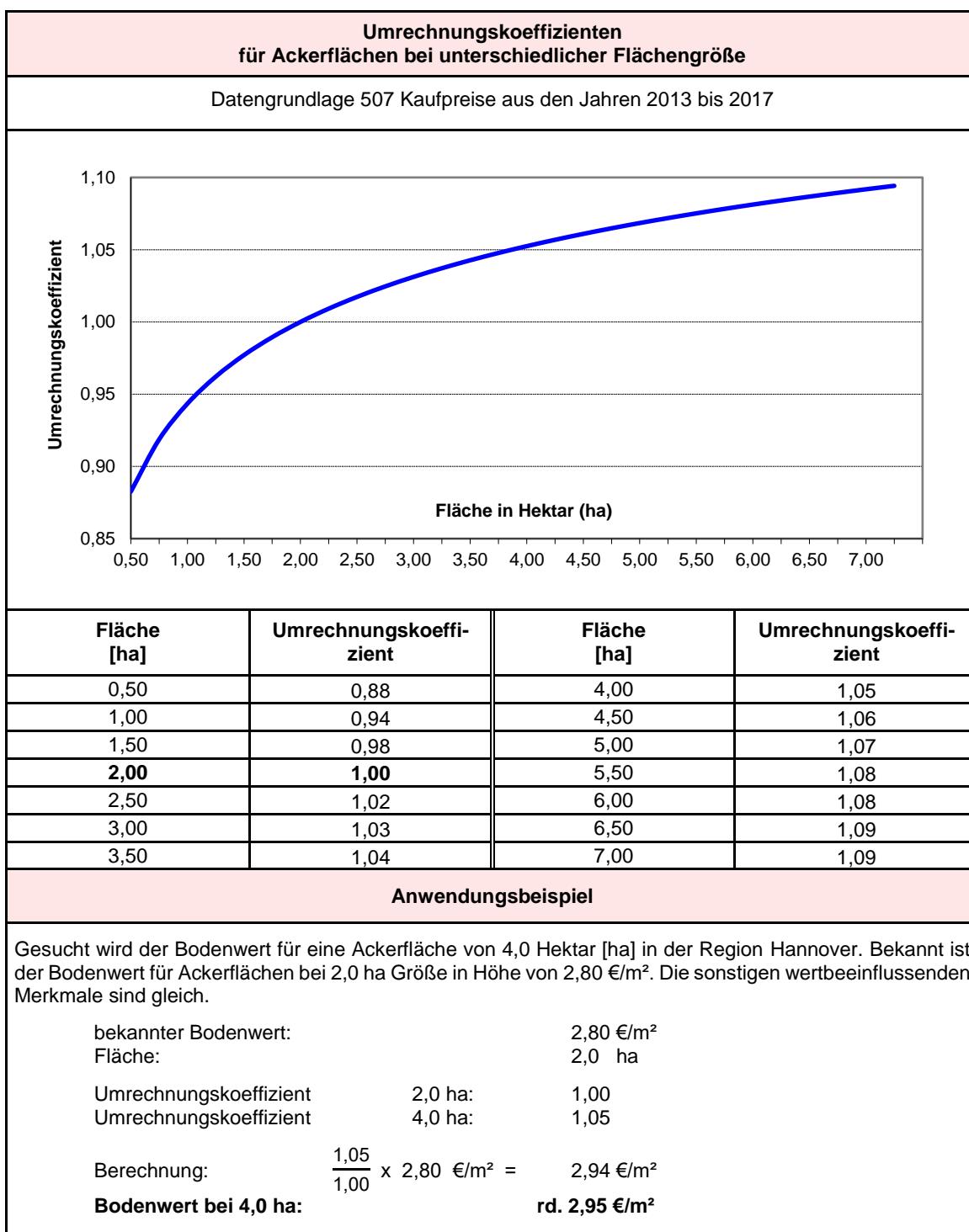
6.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

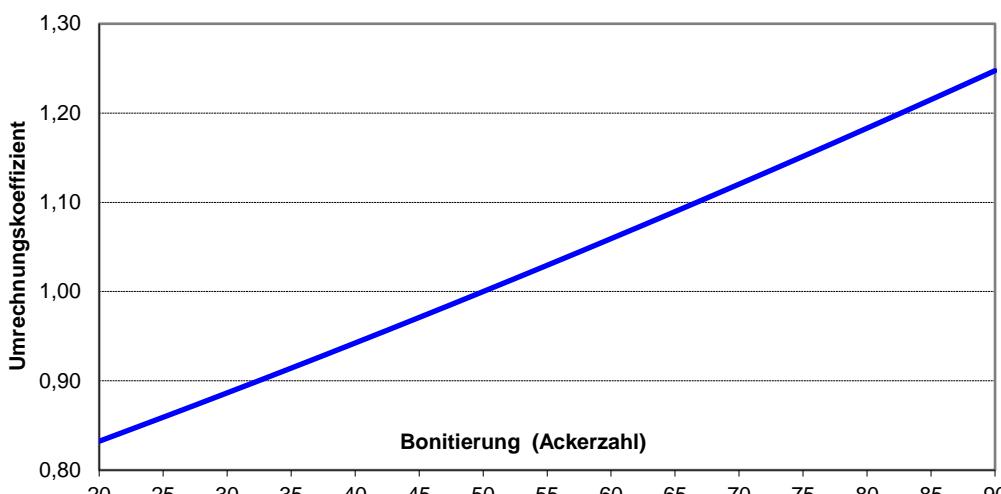
Die Bodenwerte von Ackergrundstücken werden außer von der Lage auch von der Größe der Flächen und der Bonität (Ackerzahl) bestimmt. Für die Umrechnung von Bodenwerten von Ackergrundstücken wurden Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Flächengröße und für abweichende Ackerzahlen ermittelt. Die in den Diagrammen und Tabellen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells vor. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Umrechnungskoeffizienten nicht zu verwenden.

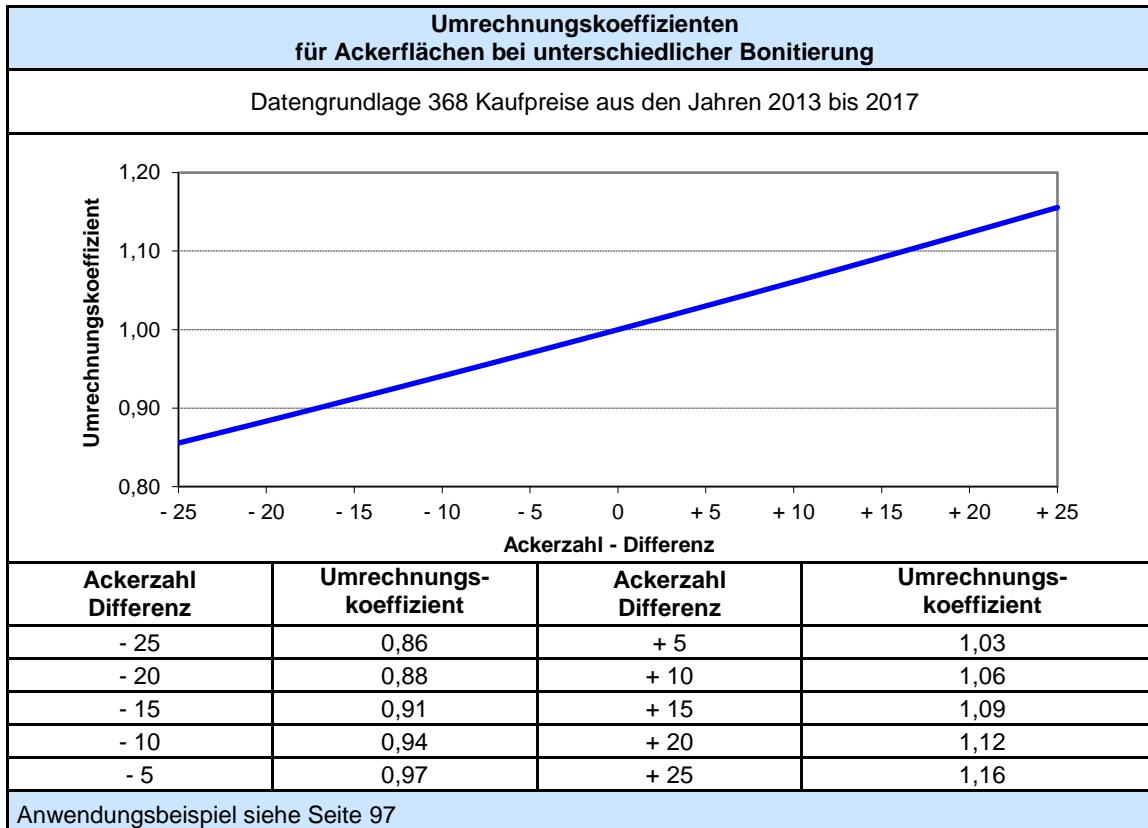
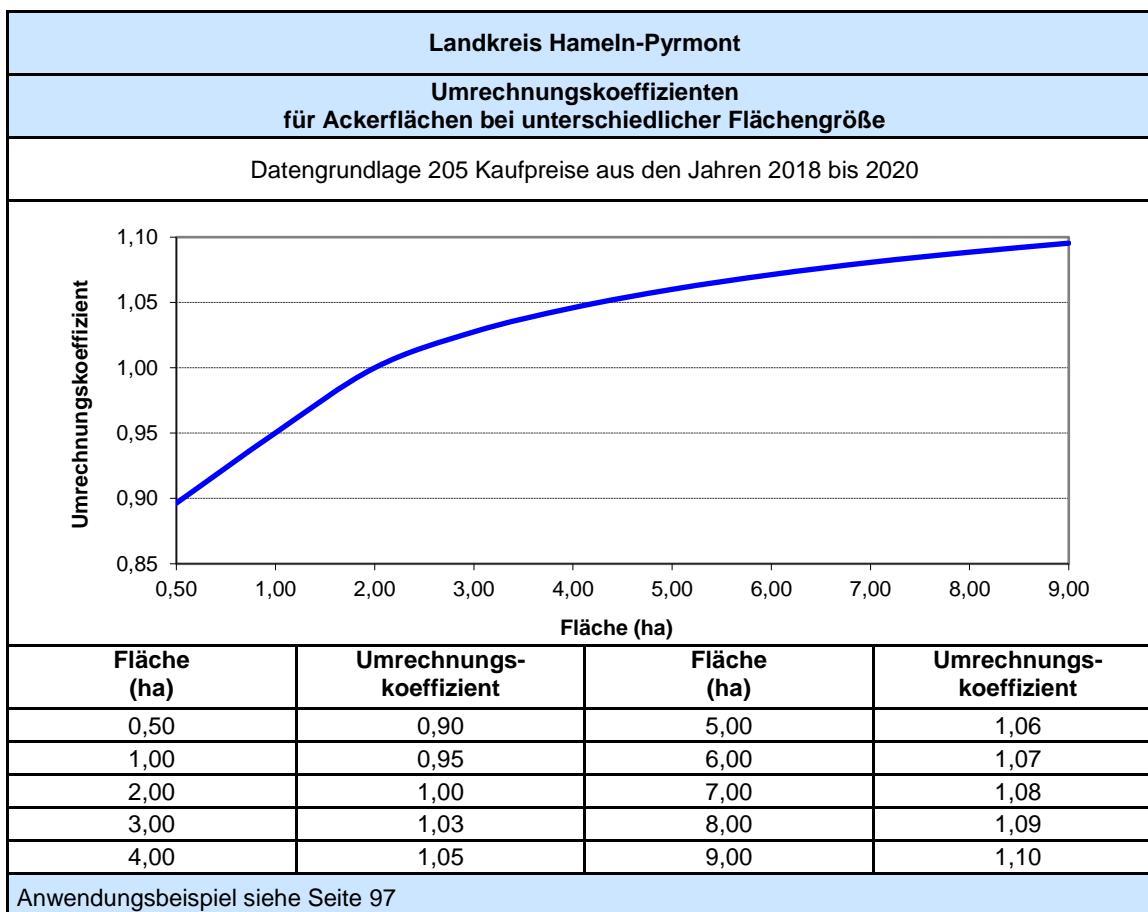
Die für die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg in den Diagrammen dargestellte „Ackerzahl-Differenz“ ist der Unterschied zwischen der Ackerzahl des Bodenrichtwertes und der Ackerzahl des zu bewertenden Grundstücks.

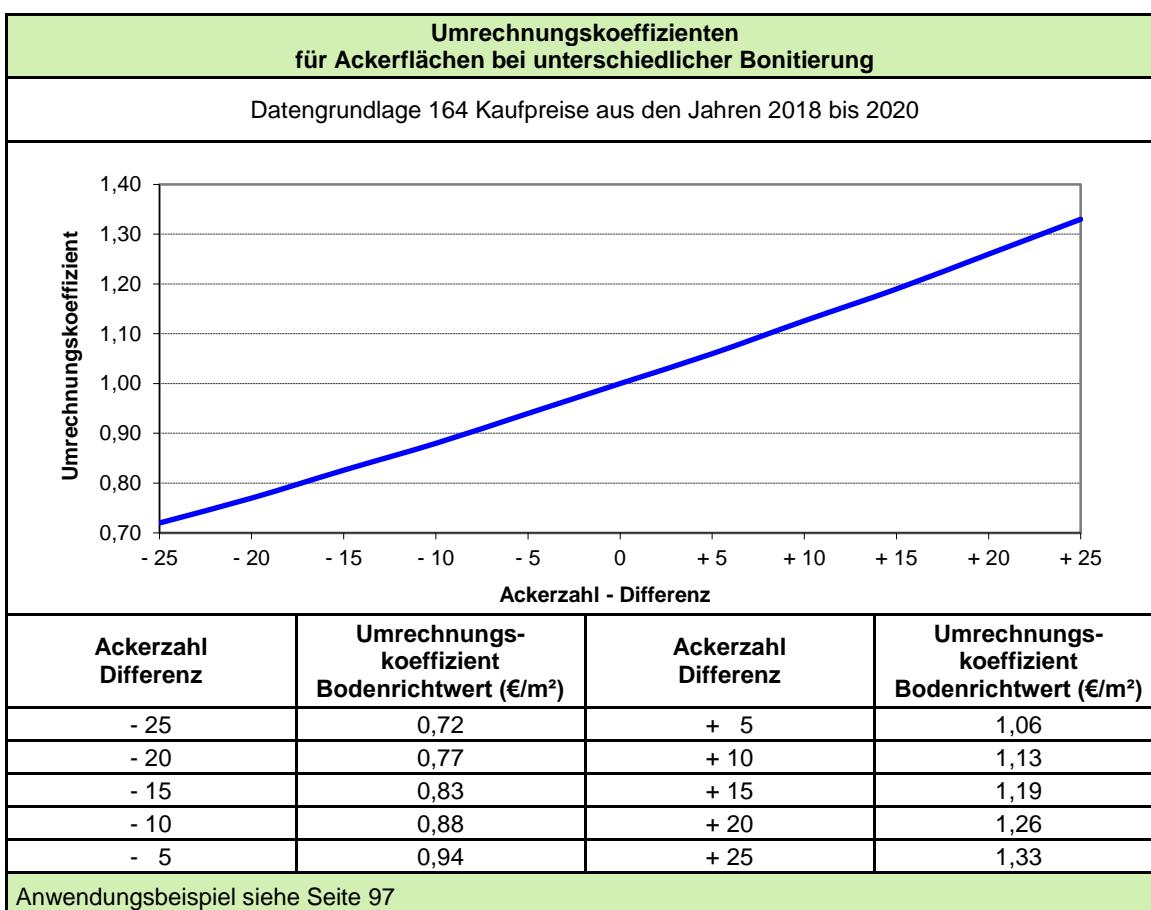
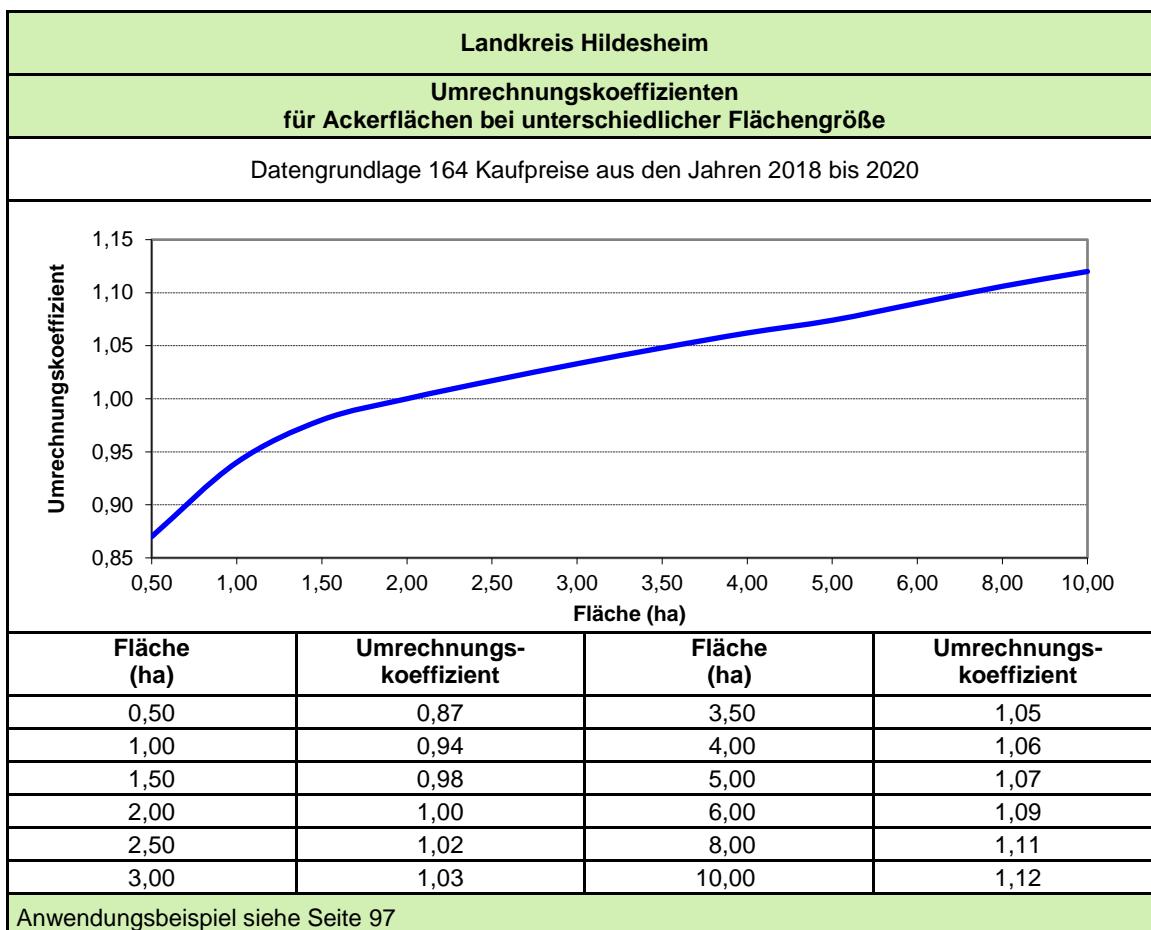
Die Umrechnungskoeffizienten entsprechen den Anforderungen nach § 12 Immobilienwertermittlungsverordnung.

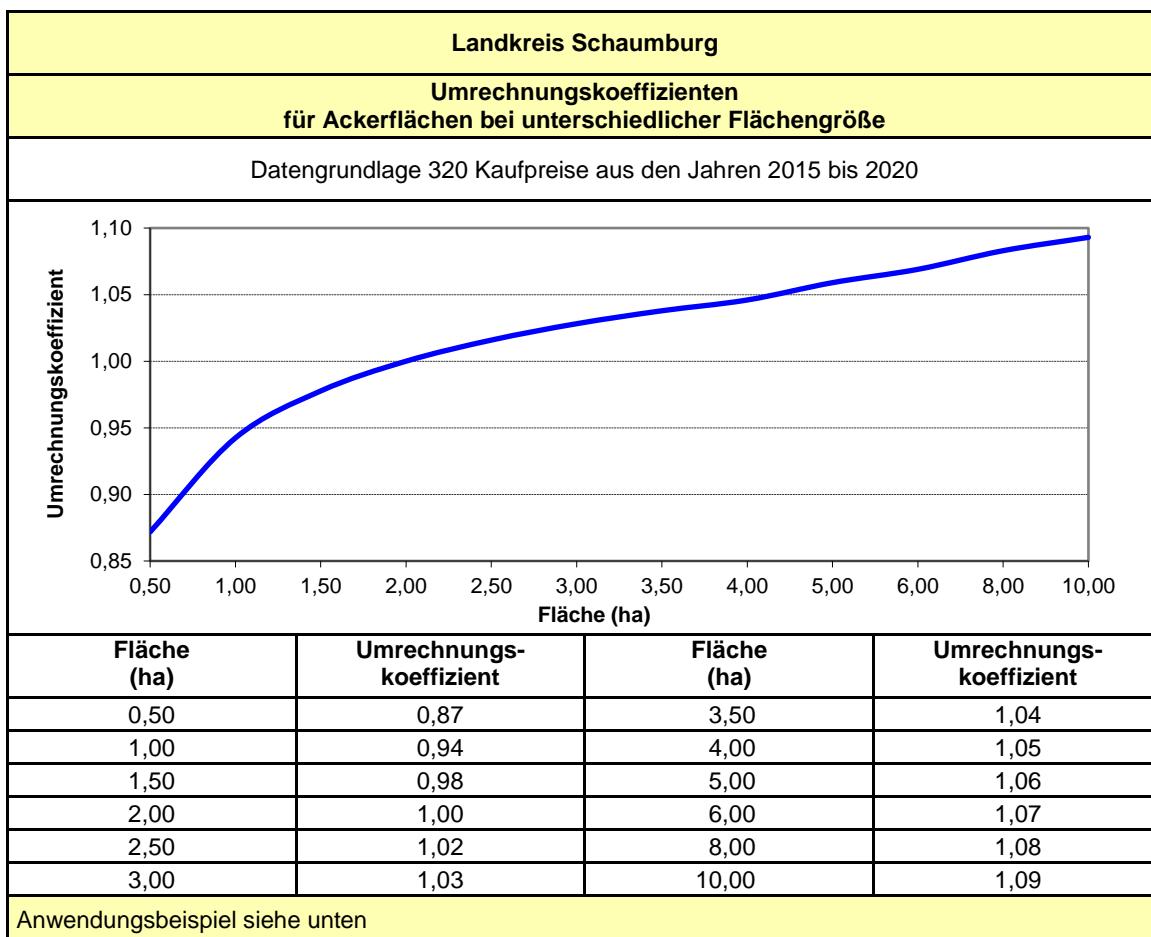
Region Hannover (ohne die Landeshauptstadt Hannover)			
Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen Beschreibung der Stichprobe			
Anzahl der Kauffälle	507	Bodenrichtwert	1,15 - 6,00 €/m ²
Kaufzeit	2013 - 2017	Fläche	0,25 - 8,00 Hektar
Kaufpreis	1,06 - 7,48 €/m ²	Ackerzahl	17 - 96 Punkte



Region Hannover (ohne die Landeshauptstadt Hannover)		
Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen bei abweichender Bonitierung		
Datengrundlage 507 Kaufpreise aus den Jahren 2013 bis 2017		
Auf Grund der in der nördlichen und südlichen Region vorherrschenden unterschiedlichen Bodenqualitäten (räumliche Übersicht siehe Seite 89) sind die Koeffizienten für nördliche Region auf die Ackerzahlen von 20 bis 55 und für die südliche Region auf die Ackerzahlen von 35 bis 90 beschränkt.		
		
Gültigkeitsbereich	Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
nur nördliche Region siehe Grafik auf Seite 89	20	0,83
	25	0,86
	30	0,89
nördliche und südliche Region (ohne die Landeshauptstadt Hannover)	35	0,91
	40	0,94
	45	0,97
	50	1,00
	55	1,03
nur südliche Region siehe Grafik auf Seite 89	60	1,06
	65	1,09
	70	1,12
	75	1,15
	80	1,18
	85	1,22
	90	1,25
Anwendungsbeispiel		
Gesucht wird der Bodenwert für eine Ackerfläche mit der Ackerzahl 50 in der südlichen Region. Bekannt ist der Bodenwert für eine Ackerfläche mit der Ackerzahl 75 in Höhe von 4,90 €/m². Die sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale sind gleich.		
bekannter Bodenwert: Ackerzahl:	4,90 €/m² 75	
Umrechnungskoeffizient Ackerzahl = 50: Umrechnungskoeffizient Ackerzahl = 75:	1,00 1,15	
Berechnung:	$\frac{1,00}{1,15} \times 4,90 \text{ €/m}^2 = 4,26 \text{ €/m}^2$	
Bodenwert bei Ackerzahl = 50:	rd. 4,25 €/m²	







Eine signifikante Abhängigkeit der Ackerpreise von der Bodengüte konnte im Landkreis Schaumburg bei aktuellen Auswertungen nicht mehr festgestellt werden. Der Umrechnungskoeffizient für Ackerzahlen beträgt (rechnerisch) 1,0.

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

Anwendungsbeispiel:

Gesucht wird der Bodenwert für eine 1 ha große Ackerfläche mit der Ackerzahl (AZ) von 60 im Landkreis Hameln-Pyrmont.

Der Bodenrichtwert liegt bei 2,50 €/m² für Ackergrundstücke von 2 ha Größe und 70 Bodenpunkten.

Die Differenz zwischen der Bonitierung der zu bewertenden Ackerfläche (60 Bodenpunkte) und der Bonitierung des Bodenrichtwertgrundstücks (70 Bodenpunkte) beträgt -10 (= 60 - 70).

Umrechnungskoeffizienten: 1,0 ha = 0,95
 - 10 Ackerzahl-Differenz = 0,94

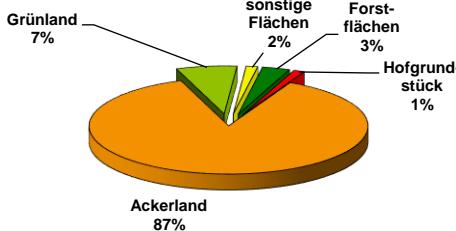
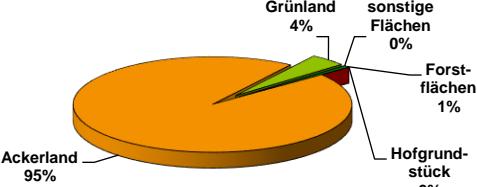
Bodenwert für Ackerland mit 1 ha Größe und AZ = 60:

$$2,50 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 0,94 = 2,23 \text{ €/m}^2$$

6.3 Höfe

Verkäufe von ganzen Höfen^[1] sind im Berichtsgebiet selten. Landwirtschaftliche Betriebe, die aufgegeben werden, werden oft verpachtet oder die Flächen werden einzeln verkauft. Die Hofgrundstücke^[2] selbst werden in diesen Fällen oft umgenutzt, die landwirtschaftlichen Gebäude zum Teil auch abgebrochen, um die Flächen danach als Wohnbauland zu nutzen.

In den nachfolgenden Auswertungen wird unterschieden zwischen ganzen Höfen mit und ohne Hofgrundstück. In den zurückliegenden drei Jahren wurden im Berichtsgebiet 14 Höfe verkauft. Die nachfolgenden Tabellen und Grafiken beschreiben die wichtigsten Marktdaten der in den letzten drei Jahren verkauften Höfe.

Umsätze im Teilmarkt Höfe																		
Jahre	Anzahl	Geldumsatz (1.000 €)	Flächen-summe [ha]	Flächen (ha)														
				mittlerer Wert	Minimum	Maximum												
2018 - 2020	14	7.978,1	243,8	13,3	2,0	44,6												
Durchschnittliches Preisniveau und Flächenanteile nach Nutzungsarten																		
	Anzahl	Preisniveau (€/m ²)			Durchschnittliche Flächenanteile nach Nutzungsarten													
		mittlerer Wert	Minimum	Maximum														
Höfe mit Hofgrundstück	12	3,88	0,64	21,70	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nutzungsart</th> <th>Anteil (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ackerland</td> <td>87%</td> </tr> <tr> <td>Grünland</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>Forstflächen</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>sonstige Flächen</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>Hofgrundstück</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table>		Nutzungsart	Anteil (%)	Ackerland	87%	Grünland	7%	Forstflächen	3%	sonstige Flächen	2%	Hofgrundstück	1%
Nutzungsart	Anteil (%)																	
Ackerland	87%																	
Grünland	7%																	
Forstflächen	3%																	
sonstige Flächen	2%																	
Hofgrundstück	1%																	
Höfe ohne Hofgrundstück	2	2,78	*)	*)	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nutzungsart</th> <th>Anteil (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ackerland</td> <td>95%</td> </tr> <tr> <td>Grünland</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>Forstflächen</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>sonstige Flächen</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Hofgrundstück</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>		Nutzungsart	Anteil (%)	Ackerland	95%	Grünland	4%	Forstflächen	1%	sonstige Flächen	0%	Hofgrundstück	0%
Nutzungsart	Anteil (%)																	
Ackerland	95%																	
Grünland	4%																	
Forstflächen	1%																	
sonstige Flächen	0%																	
Hofgrundstück	0%																	

*) Keine Angabe aufgrund geringer Anzahl (Datenschutz)

[1] Als ganze Höfe werden Kauffälle registriert, bei denen der gesamte Bestand eines auf einem Grundbuchblatt stehenden landwirtschaftlichen Betriebes veräußert wird. Nicht ausgeschlossen werden kann, dass bereits vorher Flächen verkauft wurden.

[2] Als Hofgrundstück werden hier die mit den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden (z. B. Stallungen, Scheunen) und ggf. dem Wohnhaus bebauten Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes bezeichnet.

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Grundstücksmarkt für forstwirtschaftliche Flächen wird zurzeit von folgenden Entwicklungen geprägt:

- Nach der derzeitigen Marktlage werden Waldflächen oft nicht nach forstwirtschaftlichen Aspekten gekauft.
- Ausschlaggebend für den Erwerb sind vielfach auch ideelle Gründe.
- Abweichend von der Marktlage vergangener Jahre sind der forstwirtschaftliche Boden- und Bestandswert offensichtlich nicht allein preisbildend.

6.4.1 Umsätze

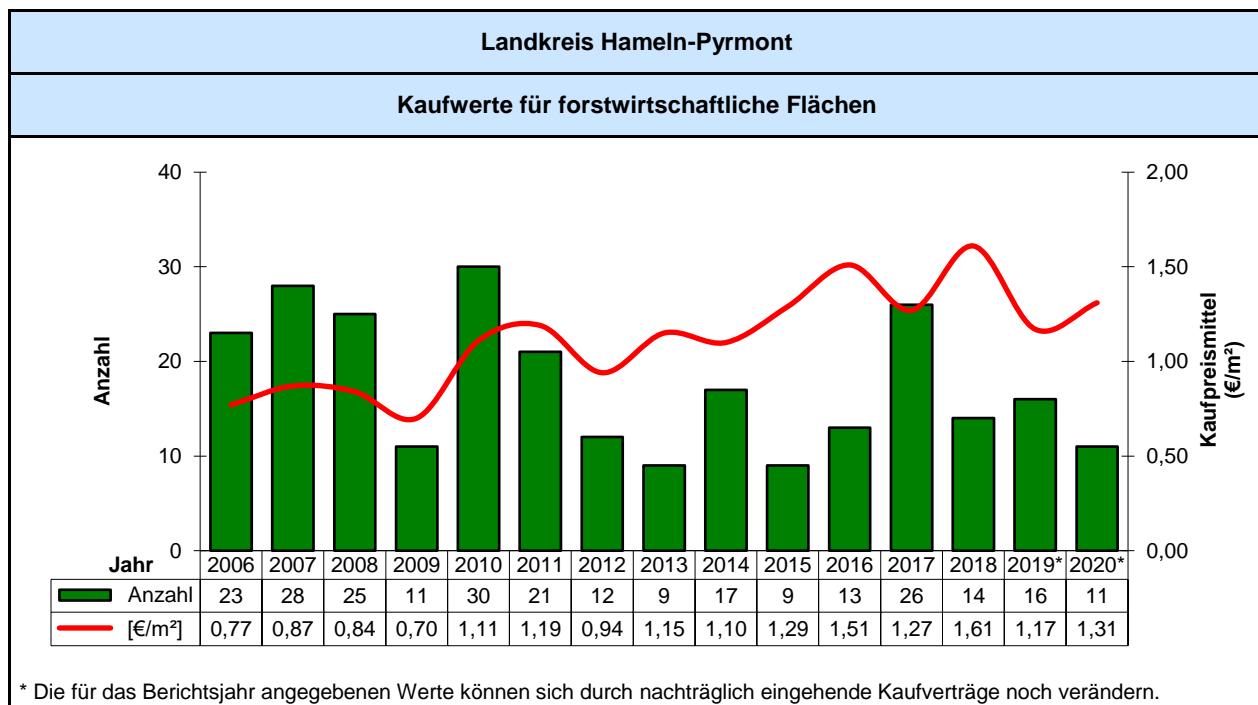
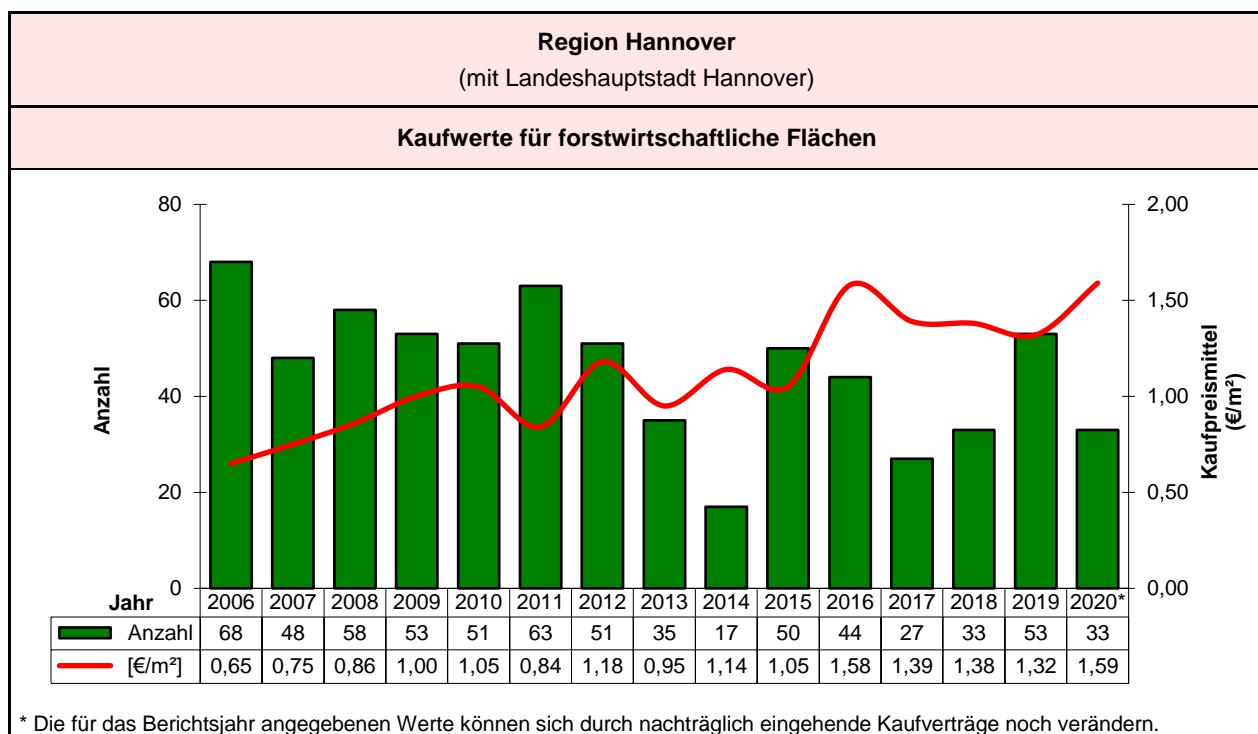
Umsätze im Teilmarkt forstwirtschaftliche Flächen im Berichtsjahr						
Region, Landkreis	Anzahl	Geldumsatz [1.000 €]	Flächen-summe [ha]	Flächen [ha]		
				mittlerer Wert	Minimum	Maximum
Hannover	59	1.837	136	1,49	0,25	26,77
Hameln-Pyrmont	25	198	17	0,58	0,08	3,45
Hildesheim	26	440	31	0,75	0,03	4,84
Schaumburg	11	170	16	0,78	0,14	6,25

6.4.2 Preisniveau

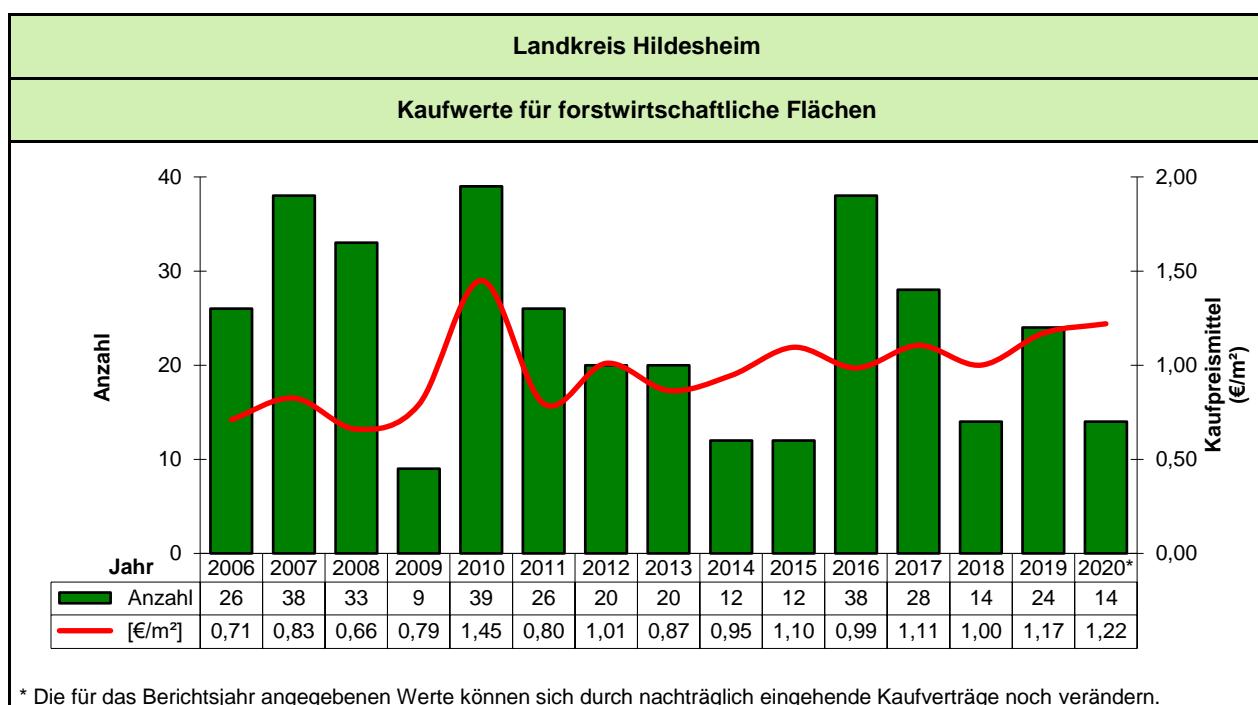
Die Angaben bei dieser Grundstücksart beziehen sich auf Auswertungen von Kaufpreisen aus den Jahren 2016 bis 2020. In die nachfolgenden Auswertungen wurden nur Kauffälle einbezogen, die sich auf nachhaltig genutzte forstwirtschaftliche Flächen beziehen. Die angegebenen Umsatz- und Preisangaben (Vorjahreswerte in Klammern) beziehen sich auf den **Bodenwert mit Bestand**.

Preisniveau von forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit Bestand						
Region, Landkreis	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]			Spanne
			mittlerer Wert	von	bis	
Hannover	236 (224)	0,9 (0,8)	1,20 (1,03)	0,13 (0,10)	3,58 (3,57)	
Hameln-Pyrmont	81 (78)	0,5 (0,4)	1,30 (1,29)	0,36 (0,36)	2,77 (2,77)	
Hildesheim	98 (91)	0,8 (0,8)	1,10 (1,07)	0,20 (0,20)	3,00 (3,00)	
Schaumburg	52 (50)	0,7 (0,6)	1,12 (1,11)	0,23 (0,18)	3,07 (3,07)	

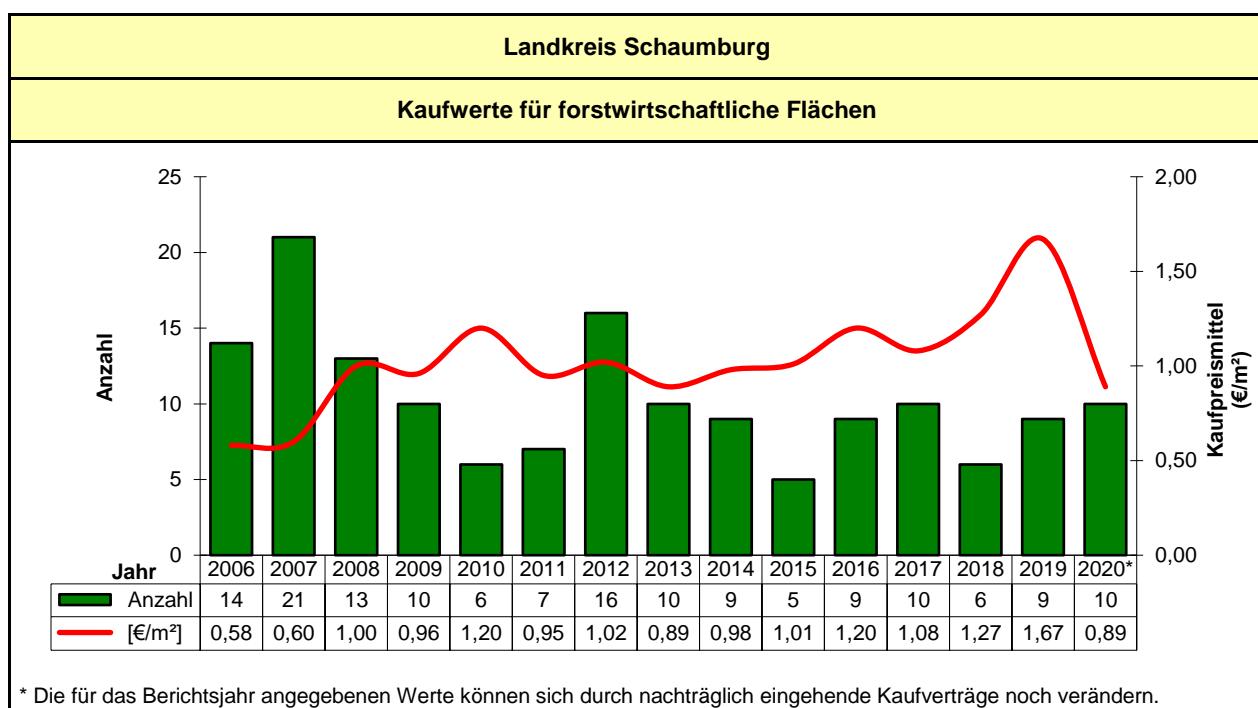
Die nachfolgenden Grafiken geben die langfristige Entwicklung der Kaufwerte und die Anzahl der Kauffälle an. Ausreißer^[1] werden bei dieser jährlichen Mittelbildung nicht berücksichtigt, daher können diese Werte von den vorstehend angegebenen abweichen.



[1] Ausreißer sind singuläre Kauffälle, deren Kaufpreise aus nicht nachvollziehbaren Gründen weit außerhalb der zu erwartenden Preisspanne liegen.



* Die für das Berichtsjahr angegebenen Werte können sich durch nachträglich eingehende Kaufverträge noch verändern.



* Die für das Berichtsjahr angegebenen Werte können sich durch nachträglich eingehende Kaufverträge noch verändern.

6.4.3 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover hat für forstwirtschaftlich genutzte Flächen **ohne Bestand** folgende Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 beschlossen und veröffentlicht:

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand	
Region / Landkreis	Bodenrichtwert (€/m ²)
Region Hannover (nördliche Bereich)	0,50 bis 0,70
Region Hannover (südlicher Bereich)	0,50 bis 0,65
Region Hannover (Stadt Hannover)	0,50 bis 0,60
Landkreis Hameln-Pyrmont	0,50
Landkreis Hildesheim	0,50
Landkreis Schaumburg	0,50

6.5 Flächen für außerlandwirtschaftliche Nutzungen

In diesem Abschnitt werden landwirtschaftliche Flächen, bei denen

eine anderweitige Nutzung (als die rein landwirtschaftliche) absehbar ist

sowie solche, die

künftig dem Gemeinbedarf dienen sollen

untersucht.

Flächen, bei denen eine außerlandwirtschaftliche Nutzung absehbar ist, sind nach der Definition in der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 4, Abs. 3, Nr. 1 und § 5, Abs. 1):

„Flächen der Land- und Forstwirtschaft ..., die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind“ und bei denen „eine anderweitige Nutzung“ (als die rein landwirtschaftliche) „absehbar ist.“

Land- und forstwirtschaftliche Flächen, die künftig dem Gemeinbedarf dienen sollen, werden für z. B. die Anlage oder die Erweiterung von

- *Verkehrsanlagen (Straßen, Schienen- und Wasserwege, ...),*
- *öffentlichen Grünanlagen (Parks, Friedhöfe, Sportplätze, ...),*
- *öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Kindergärten, ...),*
- *Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasserwerke, Kläranlagen, Kraftwerke, Windkraftanlagen, Trafostationen, ...),*
- *Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft und*
- *sonstigen Gemeinbedarfseinrichtungen*

benötigt.

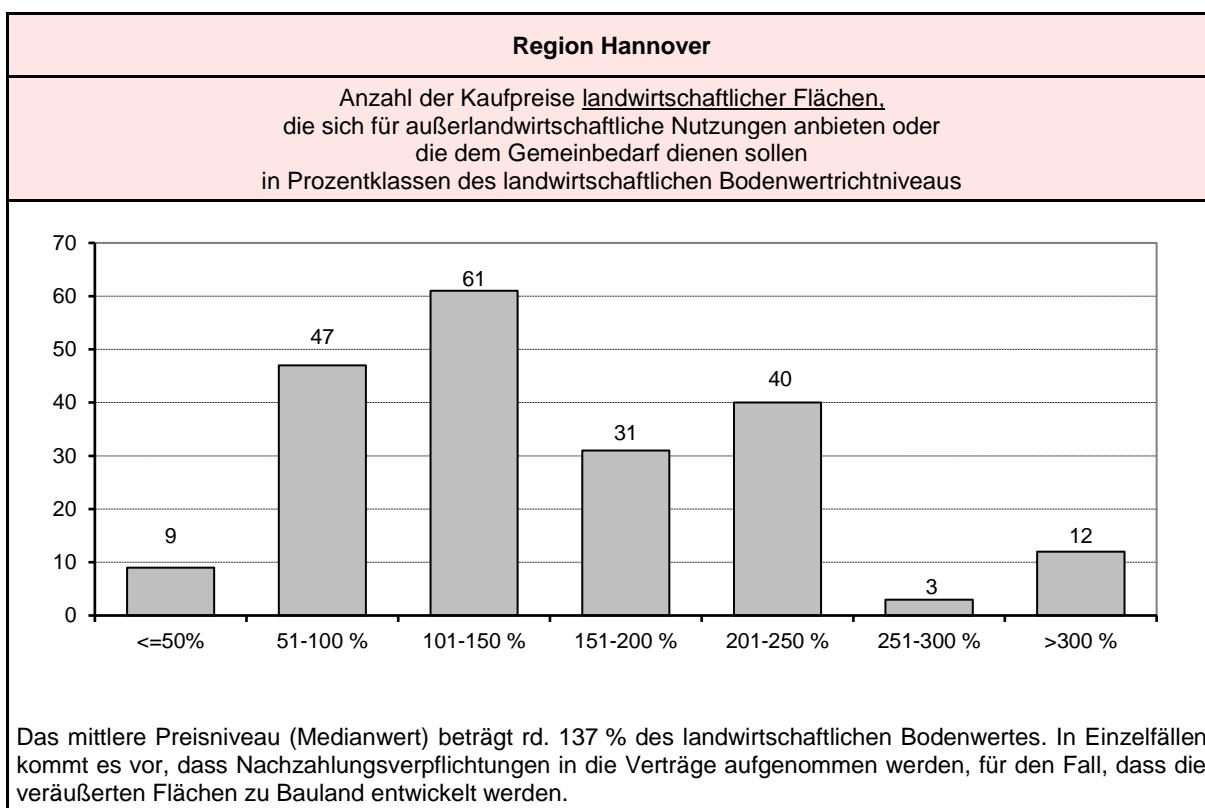
Die **Flächen für künftige Baugebiete** und die **Flächen für sonstige Nutzungen** bilden – losgelöst vom land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt – eigene Teilmärkte. Diese werden – soweit dazu Aussagen möglich sind – im Abschnitt 5.5, Seite 74 f und im Abschnitt 7, Seite 105 ff behandelt.

6.5.1 Preisniveau

Über Flächen für außerlandwirtschaftliche Nutzungen liegt nur eine Auswertung für die Region Hannover vor.

Zur Darstellung des Preisniveaus werden die Kauffälle der letzten drei Jahre gemeinsam ausgewertet. Die Angabe der absoluten Preise hat wegen des in den verschiedenen Bereichen der Region Hannover unterschiedlichen Preisniveaus keine Aussagekraft. Das Preisniveau wird relativ in Prozent des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertniveaus (Acker- oder Grünland) angegeben. Berücksichtigt wurden bei dieser Auswertung daher nur Acker- oder Grünlandflächen.

Nachfolgende Grafik zeigt die Anzahl der Kaufpreise in den Prozentklassen.



7 Übrige unbebaute Flächen

7.1 Allgemeines

Nähere Ausführungen werden im Folgenden zu **Gartenland**, **Abbauflächen** und **Wasserflächen** gemacht.

7.2 Gartenland

Bei dieser Grundstücksart handelt es sich um Gärten in Kleingartenanlagen oder um einzelne Hausgärten / Grabeland, wobei eine Bebauung durch die Bauleitplanung ausgeschlossen ist. In den Kaufpreisen ist ein Wertanteil für ortsübliche Außenanlagen wie Zäune, Wegebefestigungen, Gerätehaus und Bepflanzung enthalten. Ggf. vorhandene Gartenhäuser oder sonstige bauliche Anlagen sind in den Preisen nicht enthalten. Bei der Auswertung wurden die Kaufpreise auf eine Abhängigkeit vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen untersucht. Die Auswertungen zeigen, dass mit steigendem Baulandrichtwert das prozentuale Bodenwertniveau des Gartenlandes tendenziell eher sinkt. Die Preisangaben beziehen sich auf Auswertungen von Kaufpreisen aus den Jahren 2016 bis 2020.

Gartenland	Anzahl	Kaufpreise (€/m ²)		Bodenwertniveau in % vom angrenzenden Bodenrichtwert (Bauland)	
		Spanne	mittlerer Wert	Spanne	mittlerer Wert
Region Hannover					
Stadt Hannover	24	6,15 - 81,30	25,35	3 - 35	9
stadtnahe Region und Zentren in der übrigen Region	61	3,65 - 60,00	12,50	2 - 29	7
Ländlich strukturierte Gebiete in der übrigen Region	50	1,10 - 50,00	9,60	1 - 40	10
Landkreis Hameln-Pyrmont					
Hameln	52	1,55 - 25,00	5,85	7 - 124	50
übriger Landkreis	94	0,45 - 19,50	4,00	4 - 160	30
Landkreis Hildesheim					
Stadt Hildesheim	23	1,30 - 32,70	11,30	5 - 95	44
Kleinstädte	37	0,70 - 22,75	4,95	3 - 114	28
ländliche Gemeinden	54	1,00 - 12,90	4,25	2 - 63	20
Landkreis Schaumburg					
Innenstadtlagen	9	8,00 - 18,50	9,86	5 - 23	-
Stadtrandlagen	7	4,90 - 9,30	5,50		
ländliche Gemeinden	41	1,00 - 7,85	3,70	5 - 20	-

7.3 Abbauflächen

Seit mehreren Jahren werden Untersuchungen über den Bodenwert von Abbauflächen für das Berichtsgebiet durchgeführt. Die Auswertung beschränkt sich auf Kiesgruben sowie in der Region Hannover zusätzlich auf Sandgruben, da die Kauffallzahlen für andere Abbauflächen (Mergel, Ton etc.) zu gering für ein aussagekräftiges Ergebnis waren bzw. bei der sehr begrenzten Anzahl von Käufern am Markt der Datenschutz nicht gesichert ist. In den Jahren 2016 bis 2020 wurden insgesamt 32 Kaufverträge von Kiesabbaufällen in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg registriert. Für die Auswertung in der Region Hannover, die sich auf 15 Jahre bezieht, standen 27 Kaufverträge zur Verfügung.

Eine statistisch gesicherte Aussage zur Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise für Abbauflächen in Bezug auf die Mächtigkeit und Reinheit des Vorkommens, der Lage zu vorhandenen Abbaubetrieben und die Größe der verkauften Flächen ist aufgrund einer fehlenden Datenbasis nicht möglich.

Die nachfolgende Tabelle führt die Kaufpreise der Abbauflächen im Zuständigkeitsbereich auf. Nachrichtlich wird darüber hinaus das Bodenwertniveau der Abbauflächen im Verhältnis zum benachbarten Bodenrichtwert (BRW) für Ackerland als Faktor dargestellt.

Abbauflächen	Anzahl	Kaufpreise (€/m ²)		Faktor Kaufpreis / BRW Ackerland	
		mittlerer Wert	Spanne	mittlerer Wert	Spanne
Region Hannover					
Sandabbaufäche	11	5,20	3,50 - 15,60	3,3	2,1 - 9,7
Kiesabbauflächen	16	8,00	4,70 - 13,70	4,3	2,6 - 6,2
Im Mittel wird für die Bodenkrume 82 % des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes für Ackerland gezahlt. Die Streuung liegt in einem Bereich von 35 bis 105 %.					
Landkreis Hameln-Pyrmont					
Kiesabbaufäche	14	7,40	2,15 - 11,10	2,0	1,0 - 3,5
Landkreis Hildesheim					
Kiesabbaufäche	7	13,80	12,00 - 14,25	3,3	2,7 - 3,5
Landkreis Schaumburg					
Kiesabbaufäche	11	8,55	5,77 - 17,00	2,9	1,9 - 6,2

7.4 Wasserflächen

Die Preisangaben bei dieser Grundstücksart beziehen sich auf Auswertungen von Kaufpreisen aus den Jahren 2011 bis 2020. Nachstehende Tabelle zeigt die Preisspannen und die mittleren Kaufpreise dieses besonderen Teilmarktes.

Wasserflächen	Anzahl	Kaufpreis (€/m ²)	
		Spanne	mittlerer Wert
Region Hannover			
Private Gräben	17	0,50 - 4,50	1,50
Wasserflächen für Fischerei und Freizeit	58	0,15 - 8,20	2,00
Landkreis Hameln-Pyrmont			
Private Gräben	3	0,60 - 1,00	1,00
Wasserflächen für Fischerei und Freizeit	18	0,54 - 15,00	3,00
Landkreis Hildesheim			
Private Gräben	8	0,10 - 2,45	0,75
Wasserflächen für Fischerei und Freizeit	15	0,35 - 10,05	1,55
Landkreis Schaumburg			
Private Gräben	11	0,01 - 5,00	1,07
Wasserflächen für Fischerei und Freizeit	8	0,01 - 4,30	2,02

Untersuchungen zeigen, dass Kaufpreise für Wasserflächen auch über längere Zeiträume annähernd auf gleichem Niveau bleiben.

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) in Verbindung mit der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres flächendeckend Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes. Sie werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Hierbei sind nur solche Kaufpreise zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2020 ermittelt.

Bodenrichtwerte für Bauland

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sollen mindestens der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden. Die Bodenrichtwerte werden überwiegend für den erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgewiesen.

Der Bodenrichtwert wird als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen gelten die gleichen Grundsätze. Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf Grundstücke von ca. 2 Hektar (ha) Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand. Bei den Bodenrichtwerten für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist der Bestand nicht enthalten.

Bodenrichtwerte für Freizeitgartenflächen

Für einzelne Lagen des Berichtsgebietes stehen zusätzlich Bodenrichtwerte für Freizeitgartenflächen zur Verfügung, deren Ableitung nach den gleichen o. g. Grundsätzen erfolgt ist.

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten veröffentlicht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben.

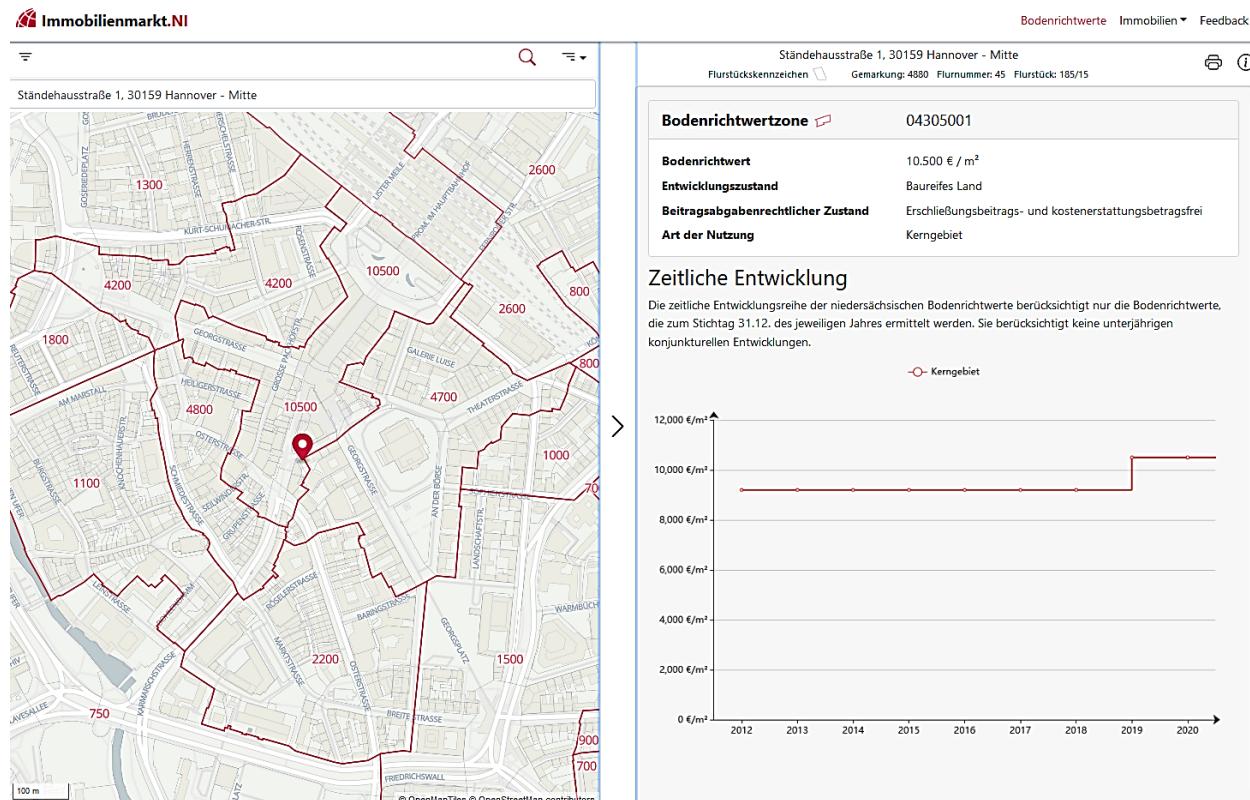
Die Bodenrichtwerte stehen daher online im Bodenrichtwertinformationssystem Niedersachsen (BORIS.NI) gebührenfrei zur Verfügung. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte werden kostenpflichtig von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt.

Veröffentlichung im Internet

Die Bodenrichtwerte in Niedersachsen sind im Internet unter folgender Adresse abrufbar:

<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:



8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Die Gutachterausschüsse erstellen auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte „Übersichten über die Bodenrichtwerte“. Diese dienen dem überregionalen Vergleich und sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt. Sie werden auch im Grundstücksmarktbericht für das Land Niedersachsen zusammen mit den Bodenrichtwerten aus den übrigen Landkreisen veröffentlicht.

Die ausgewählten Gemeinden werden durch die Merkmale

- Einwohnerzahl
- Zentralität nach dem Raumordnungsprogramm (O = Oberzentrum, M = Mittelzentrum oder G = Grundzentrum)
- Bedeutung und Lage

charakterisiert. Die Angaben werden nach Bauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Bauflächen für den Geschosswohnungsbau sowie Bauflächen für Gewerbe unter Angabe der Lageklasse (gut, mittel, mäßig) gegliedert.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetzes sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des							
Gemeinde/Gemeindeteil	Einwohner in 1000	Zentra- lität	Merkmale Bedeutung	individ. gute Lage € / m ²	Wohnungsbaus mittlere Lage € / m ²	mäßige Lage € / m ²	Geschoßwohnungsbaus gute Lage € / m ²	mittlere Lage € / m ²	mäßige Lage € / m ²		
Landeshauptstadt Hannover											
Kirchrode, Kleefeld	24,5		individuell geprägtes Wohngebiet	850	650	---	---	390	---		
Vahrenheide, Sahlkamp	24,2		gemischtes Wohngebiet	---	330	---	---	270	---		
Südstadt	40,4		zentrumsnahes verdichtetes Wohngebiet	---	---	---	750	---	700		
Linden, Limmer	45,4		durch Industrie verdichtetes Wohngebiet	---	---	---	400	330	260		
übrige Region Hannover											
Barsinghausen	14,2	M	landschaftlich reizvolle Lage	280	185	150	---	140	---		
Neustadt am Rbge.	19,7	M	ehemalige Kreisstadt	200	160	130	190	---	165		
Laatzen	23,8	M	Großstadtrandlage	290	---	270	265	---	255		
Pattensen	8,9	G	Landgemeinde	---	200	---	---	190	---		
Wedemark, Mellendorf	6,7	G	Landgemeinde	---	250	---	---	---	---		
Neustadt, Mandelsloh	1,3		ländlicher Ort	---	100	---	---	---	---		
Wedemark, Duden-Rodenbostel	0,1		ländlicher Ort	---	105	---	---	---	---		
Isernhagen NB	2,8		Großstadtrandlage	---	350	---	---	---	---		
Pattensen, Oerie	0,3		ländlicher Ort	---	130	---	---	---	---		
Wennigsen, Bredenbeck	3,2		landschaftlich reizvolle Lage	---	195	---	---	---	---		

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde/Gemeindeteil	Einwohner in 1000	Zentra- lität	Merkmale Bedeutung	individ. Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
				gute Lage € / m ²	mittlere Lage € / m ²	mäßige Lage € / m ²	gute Lage € / m ²	mittlere Lage € / m ²	mäßige Lage € / m ²
Landkreis Hameln-Pyrmont									
Hameln	56,2	M	Kreisstadt	170	100	55	100	90	80
Bad Pyrmont	19,1	G	Kurstadt	150	100	80	---	130	---
Bad Münder	17,5	G	Kurstadt	110	80	50	---	---	---
Hess. Oldendorf	18,0	G	Kleinstadt	70	65	55	---	---	---
Aerzen	11,2	G	Flecken	68	55	50	---	---	---
Coppenbrügge	7,2	G	Flecken	70	60	50	---	---	---
Emmerthal	10,0	G	Gemeindesitz	90	60	45	---	---	---
Salzhemmendorf	9,4	G	Flecken	65	60	40	---	---	---
Landkreis Hildesheim									
Hildesheim	101,	O	Kreisstadt	360	210	145	220	190	140
Alfeld	18,5	M	Industriestadt	110	85	55	---	95	---
Elze	9,0	G	Verkehrsknotenpunkt	160	85	75	---	---	---
Bad Salzdetfurth	13,3	G	Fremdenverkehrsort	105	95	90	---	---	---
Algermissen	8,0	G	Landgemeinde Nordkreis	160	---	140	---	---	---
Freden	4,7	G	Landgemeinde Südkreis	---	35	---	---	---	---
Algermissen/ Groß Lobke	0,6		ländlicher Ort Nordkreis	---	70	---	---	---	---
Landwehr/ Wetteborn	0,2		ländlicher Ort Südkreis	---	35	---	---	---	---
Landkreis Schaumburg									
Stadthagen	22,4	M	Kreisstadt	150	90	48	---	90	---
Bückeburg	19,3	M	Kleinstadt mit regiona- ler Bedeutung	135	98	64	---	82	---
Rinteln	25,4	M	Kleinstadt mit regiona- ler Bedeutung	150	80	62	---	85	66
Obernkirchen	9,2	G	Kleinstadt	98	50	41	---	---	---
Bad Nenndorf	11,2	M	Kurort	190	145	105	225	165	---
Rodenberg	6,6	G	Kleinstadt	94	74	57	88	---	---
Bad Eilsen	2,6	G	Kurort	145	80	52	---	---	---
Pollhagen	1,1		ländlicher Ort	---	40	---	---	---	---

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner in 1000	Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten									
		Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung						
		gute Lage € / m ²	mittlere Lage € / m ²	mäßige Lage € / m ²	gute Lage € / m ²	mittlere Lage € / m ²	mäßige Lage € / m ²	gute Lage € / m ²	mittlere Lage € / m ²	mäßige Lage € / m ²	
Region Hannover											
Barsinghausen, Stadt	34,2	470	---	285	85	45	35	---	---	---	---
Burgdorf, Stadt	30,8	410	---	280	55	---	36	---	---	---	---
Burgwedel, Stadt	20,2	---	380	---	---	95	---	---	---	---	---
Garbsen, Stadt	61,1	---	270	---	130	88	60	---	---	---	---
Gehrden, Stadt	15,0	---	340	---	68	---	65	---	---	---	---
Hannover, Landeshauptstadt	533,9	10.500	4.800	1.800	270	175	75	2.200	400	330	
Hemmingen, Stadt	19,0	---	---	---	92	---	60	---	---	---	---
Isernhagen, Gemeinde	24,3	---	---	---	275	145	95	---	---	---	---
Laatzen, Stadt	41,7	---	400	---	260	155	88	---	---	---	---
Langenhagen, Stadt	54,6	410	---	290	135	105	48	---	---	---	---
Lehrte, Stadt	44,1	330	---	210	60	42	20	---	---	---	---
Neustadt/Rbge., Stadt	44,5	495	---	320	50	---	45	---	---	---	---
Pattensen, Stadt	14,6	---	---	---	---	55	---	---	---	---	---
Ronnenberg, Stadt	24,4	---	---	---	75	---	48	---	---	---	---
Seelze, Stadt	34,3	---	275	---	---	48	---	---	---	---	---
Sehnde, Stadt	23,4	---	200	---	---	40	---	---	---	---	---
Springe, Stadt	29,0	---	260	---	76	45	35	---	---	---	---
Uetze, Gemeinde	20,3	---	---	---	---	30	---	---	---	---	---
Wedemark, Gemeinde	29,5	---	---	---	65	---	37	---	---	---	---
Wennigsen/Deister, Gemeinde	14,0	---	250	---	65	---	55	---	---	---	---
Wunstorf, Stadt	41,5	470	340	165	55	---	30	---	---	---	---

Gemeinde/Gemeindeteil	Einwohner in 1000	Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in Gewerbegebieten										Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
		zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung						
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Landkreis Hameln-Pyrmont														
Hameln	56,2	950	440	190	50	30	20	---	110	---				
Bad Pyrmont	19,1	550	250	175	---	25	---	170	---	60				
Bad Münder	17,5	150	135	115	25	20	---	---	135	---				
Hess. Oldendorf	18,0	110	90	75	---	20	---	110	---	---				
Aerzen	11,2	---	62	---	---	20	---	---	---	---				
Coppenbrügge	7,2	---	---	---	---	25	---	---	---	---				
Emmerthal	10,0	---	65	---	---	15	---	---	---	---				
Salzhemmendorf	9,4	---	40	---	---	15	---	---	---	---				
Landkreis Hildesheim														
Hildesheim	101,2	1.950	710	520	75	52	38	950	360	255				
Sarstedt	19,4	250	230	155	60	35	25	---	---	---				
Alfeld	18,5	470	250	170	30	---	20	---	205	---				
Elze	9,0	170	---	105	25	---	20	---	---	---				
Gronau	10,8	180	115	70	---	25	---	---	---	---				
Bad Salzdetfurth	13,3	200	145	70	---	25	---	---	---	---				
Nordstemmen	12,0	---	---	---	---	25	---	---	---	---				
Harsum	11,4	---	---	---	---	40	---	---	---	---				
Bockenem	9,8	170	125	90	40	35	25	---	---	---				
Landkreis Schaumburg														
Stadthagen	22,4	360	170	110	30	20	18	---	145	---				
Bückeburg	19,3	292	200	118	34	24	18	204	---	130				
Rinteln	25,4	280	185	100	26	24	---	---	130	---				
Bad Nenndorf	11,2	205	---	105	75	31	---	---	130	---				
Obernkirchen	9,2	115	90	74	---	16	---	115	---	---				
Rodenberg	6,6	130	110	92	---	40	---	---	70	---				

9 **Bebaute Grundstücke**

9.1 **Allgemeines**

Detaillierte Übersichten über das Preisniveau und die Preisentwicklung von bebauten Grundstücken und Wohnungs- und Teileigentum können nur für Immobilien gegeben werden, bei denen ähnliche Objekte in größerer Anzahl auf dem Grundstücksmarkt gehandelt werden. Folgende Teilmärkte werden detailliert untersucht:

- **Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser** (Abschnitt 9.2, Seite 123 ff),
- **Reihenhäuser, Doppelhaushälften** (Abschnitt 9.3, Seite 156 ff),
- **Wohnungseigentum** (Abschnitt 9.4, Seite 186 ff) und
- **Mehrfamilienhäuser** (Abschnitt 9.6, Seite 209 ff).

Die Umsätze zu diesen Teilmärkten sind bereits im Abschnitt 4, Seite 24 ff aufgeführt. In diesem Abschnitt werden zunächst das durchschnittliche **Preisniveau im Berichtsjahr** nach Baujahrsklassen und die langfristige **Preisentwicklung** angegeben. Die Preisentwicklungen werden größtenteils mit Hilfe von Indexreihen dargestellt. Weiterhin werden für das gesamte Berichtsgebiet und für nahezu alle Teilmärkte **Vergleichsfaktoren** in Abhängigkeit vom modifizierten Baujahr und der Lagewertigkeit beschrieben.

Zu den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie den Reihenhäusern und Doppelhaushälften werden zusätzlich **Sachwertfaktoren** veröffentlicht. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser werden auch **Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte** ermittelt. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften können nur für die Region Hannover und den Landkreis Hameln-Pyrmont Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte ermittelt werden, da im übrigen Berichtsgebiet die Datenlage dazu nicht ausreicht.

Ergänzt werden diese für Wertermittlungen erforderlichen Daten durch **Liegenschaftszinssätze** und durchschnittliche **Rohertragsfaktoren**, soweit diese für die einzelnen Teilmärkte von Interesse sind.

Die Auswertungen im Teilmarkt **Mehrfamilienhäuser** sind in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg auf Grund der Datenlage teilweise nur eingeschränkt möglich. Für **Resthofstellen und Bauernhäuser** konnten dagegen zusätzlich die Gesamtkaufpreise in Abhängigkeit von der Lage und der Restnutzungsdauer als **Vergleichsfaktoren** ausgewertet werden, was in der Region Hannover wegen zu geringer Kauffallzahlen nicht möglich war (siehe Abschnitt 9.9.1, Seite 227 ff).

In den Abschnitten 9.1.1 bis 9.1.5 werden zu den oben angeführten Teilmärkten zunächst allgemein gültige Hinweise gegeben, die bei Anwendung der in den Abschnitten 9.2 bis 9.4 und 9.6 sowie 9.9 dargestellten Daten zu beachten sind.

Die Auswertungen über

- **Teileigentum** (Abschnitt 9.5, Seite 208 f),
- **Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und Bürogebäude** (Abschnitt 9.7, Seite 223 ff) und
- **Lagergebäude, Produktionsgebäude** (Abschnitt 9.8, Seite 226)

sind nicht so detailliert möglich, da keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen zur Verfügung steht und die verkauften Grundstücke sich in ihrer Art und Beschaffenheit stark voneinander unterscheiden. Für Teileigentum erfolgen Aussagen zum Preisniveau in Form von Kaufpreisspannen lediglich für Garagen und Stellplätze in Tiefgaragen, Parkhäusern und auf Parkdecks. Für die Region Hannover werden für Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und Bürogebäude durchschnittliche **Nutzflächenpreise** und **Liegenschaftszinssätze** angegeben.

Das Preisniveau und die Liegenschaftszinssätze werden als Spannen (von/bis) dargestellt und sind tlw. gegliedert nach unterschiedlichen Lagen in der Region Hannover. Ergänzend zu den Umsatzstatistiken in Abschnitt 4, Seite 24 ff werden für den Teilmarkt Lagergebäude, Produktionsgebäude die Umsätze der zurückliegenden fünf Jahre im Berichtsgebiet dargestellt.

9.1.1 Hinweise zum Preisniveau

Für das Berichtsjahr werden für landesweit einheitliche typische Baujahrsklassen die mittleren Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche (Wohnflächenpreis) und die mittleren Gesamtkaufpreise dargestellt. Die Auswertung erfolgt getrennt für die Landeshauptstadt Hannover, die übrige Region Hannover sowie die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg. In die Auswertung werden Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen. Die mittleren Wohnflächen- und Gesamtkaufpreise werden nur angegeben, wenn eine hinreichende Anzahl von Kauffällen für die Auswertung geeignet ist.

Die Preismittel beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Bodenwert. Eine Differenzierung nach unterschiedlichen Lagen, Ausstattungen, Zuständen und sonstigen wertbeeinflussenden Umständen erfolgt nicht. Die mittleren Werte geben daher **keinen** Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Die Tabellen ermöglichen keinen Überblick über die Umsätze. Aus den jährlichen mittleren Kaufpreisen kann keine Preisentwicklung abgelesen werden. Sie eignen sich nicht als Vergleichsfaktoren nach § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

9.1.2 Hinweise zur Preisentwicklung

Die Preisentwicklung wird durch Indexreihen für die Landeshauptstadt und die übrige Region Hannover sowie für den Landkreis Hildesheim und tlw. für die Landkreise Hameln-Pyrmont und Schaumburg dargestellt. Die Indexreihen geben einen Überblick über die langfristige, durchschnittliche Preisentwicklung innerhalb des definierten Indexgebiets und ermöglichen die zeitliche Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage. Sie entsprechen den Anforderungen nach § 11 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Berechnungsmodell für die Preisindexreihen

Die Indexreihen für bebaute Grundstücke werden aus den Kaufpreisen je Quadratmeter Wohnfläche getrennt nach den Teilmärkten

- **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,**
- **Reihenhäuser und Doppelhaushälften,**
- **Eigentumswohnungen (nur Weiterveräußerungen)** und
- **Mehrfamilienhäuser**

jeweils für die Landeshauptstadt Hannover und die übrige Region sowie für den Landkreis Hildesheim und tlw. für die Landkreise Hameln-Pyrmont und Schaumburg ermittelt.

Für die einzelnen Kauffälle mit ihren unterschiedlichen Merkmalen werden über Umrechnungskoeffizienten Zu- und Abschläge zur Umrechnung auf ein Normobjekt ermittelt und berücksichtigt:

$$\text{Kaufpreis}_{\text{Objekt}} \pm \text{Zu- und Abschläge} = \text{Kaufpreis}_{\text{Normobjekt}}$$

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung von vorheriger Seite

Kaufpreisunterschiede, die in unterschiedlichen Lagequalitäten begründet sind, werden mit Hilfe spezifischer Lagewerte ausgeglichen (normiert):

$$\text{Kaufpreis}_{\text{Normobjekt } X} \times \frac{\text{Lagewert}_{\text{Indexgebiet}}}{\text{Lagewert}_{\text{Kauffall}}} = \text{Kaufpreis}_{\text{normiert}}$$

Die normierten Kaufpreise werden jahrgangsweise gemittelt.

$$\frac{\sum_{\text{Jahr}} \text{Kaufpreise}_{\text{normiert}}}{\text{Anzahl}_{\text{Jahr}}} = \text{Jahresmittel} = \text{JM}$$

Durch gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen.

$$\frac{\text{JM}_{\text{Jahr}-1} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}-1} + 2 \times \text{JM}_{\text{Jahr}} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}} + \text{JM}_{\text{Jahr}+1} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}+1}}{\text{Anzahl}_{\text{Jahr}-1} + 2 \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}} + \text{Anzahl}_{\text{Jahr}+1}} = \text{JM}_{\text{geglättet}}$$

Diese Mittelwerte ergeben, bezogen auf ein Basisjahr (z. B. **2010 = 100**), die jeweiligen Indexzahlen. Die Indexzahlen gelten für den 01.07. des jeweiligen Jahres. Zwischenwerte können interpoliert werden.

Die beiden zuletzt ermittelten Indexzahlen können dabei nur als vorläufige Werte (Trend) angegeben werden, da regelmäßig zum Zeitpunkt der Ermittlung noch nicht alle Kauffälle bei der Geschäftsstelle eingegangen sind und sich Veränderungen infolge des Berechnungsverfahrens noch auswirken.

Landkreis Schaumburg

Für den Landkreis Schaumburg wird die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen der letzten sechs Jahre in den jeweiligen Baujahrklassen durch den **mittleren Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche** (mittlerer jährlicher Wohnflächenpreis) einschließlich Bodenwert dargestellt.

9.1.3 Hinweise zu den Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

Sachwertfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern (z. B. freistehende Häuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) wird oft das Sachwertverfahren angewendet. Dabei wird der Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen sowie Außenanlagen getrennt vom Bodenwert ermittelt. Der Sachwert dieser Anlagen wird im Wesentlichen aus Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Alters nach bautechnischen Gesichtspunkten ermittelt. Die Summe aus den Sachwerten der baulichen und sonstigen Anlagen einschließlich der Außenanlagen und dem Bodenwert ergibt den **vorläufigen Sachwert** des Grundstücks.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird durch die Anwendung von **Sachwertfaktoren** an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst (vergleiche § 21 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung). Aus dem so **angepassten vorläufigen Sachwert** ergibt sich nach Berücksichtigung ggf. vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale der **Sachwert des Grundstücks**. Das Sachwertverfahren mit allen Modellparametern wird in der Sachwertrichtlinie (SW-RL)^[1] beschrieben.

^[1] Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012, Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Die Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus Kaufpreisuntersuchungen abgeleitet, indem für die jeweiligen Objekte der gezahlte Kaufpreis dem berechneten vorläufigen Sachwert gegenübergestellt wird.

In den vorliegenden Auswertungen wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Standardstufe). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010. Sie sind daher mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungsstichtages anzupassen (§ 22 Abs. 3 ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL). Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 Abs. 1 der SW-RL).

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 23 ImmoWertV und Nr. 4.3 der SW-RL). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2 der SW-RL) ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell angepasst.

Die vollen Modernisierungspunkte werden dabei nur vergeben, wenn die Maßnahmen nicht länger als 0 bis 5 Jahre zurückliegen. Bei weiter zurückliegenden Maßnahmen wurden Modernisierungspunkte in folgender Höhe berücksichtigt.

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	bis ca. 30 Jahre zurück	Bemerkung
Dacherneuerung (inkl. Dämmung)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. Erneuerung der Dämmung oder Dachentwässerung, etc.
Wärmedämmung Außenwände	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z.B. zwei Seiten verblendet

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung von vorheriger Seite

Modernisierungs-element	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	bis ca. 30 Jahre zurück	Bemerkung
Fenster und Außentüren	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Leitungssysteme	2	2	2	1	
Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Erneuerung Bäder	2	1,5	1	0,5	Abnutzung, Mode, wichtiger Punkt bei Vermietung, bei Mehrfamilienhäusern ggf. anteilig wenn die Bäder nur tlw. erneuert wurden
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,5	1	0,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1-2				Grundsätzlich zeitpunktunabhängig; z. B. Badeinbau, Befreiung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung Hinweis: DG-Ausbau fällt nicht in diese Kategorie.

Übersicht Modernisierungselemente und Modernisierungspunkte

Bei Gebäuden die älter als 20 Jahre sind und bei denen keine weiteren Informationen zum Modernisierungsstand vorlagen, wurde unterstellt, dass zumindest in Teilbereichen im Rahmen der regelmäßigen Bauunterhaltung (kleinere) Modernisierungen erfolgt sind. In diesen Fällen werden pauschal 4 Modernisierungspunkte angesetzt (analog Definition Anlage 4 der SW-RL).

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbstständig nutzbare Teilflächen abgespalten und gesondert zu bewerten sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert in der Regel aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Grundstücksfläche errechnet. Sofern wertrelevante Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, z. B. nicht angemessene Grundstücksfläche, so sind diese durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze in einer Größenordnung von üblicherweise 5.000 bis 15.000 € im Sachwertmodell berücksichtigt.

Modell zur Berechnung des vorläufigen Sachwertes 2010		
Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL)
X	=	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL)
X	=	Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL)
-	=	lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
+ Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (ggf. Anpassung, z. B. bei nicht angemessener Grundstücksgröße und Abweichung von den sonstigen Eigenschaften des zum Vergleich herangezogenen Bodenwertes)
+ Außen- und sonstige Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, einfache Nebengebäude, Einfriedungen, Gartenanlage, usw. (unter Berücksichtigung des Zustands und der Alterswertminderung)
= vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	In die Auswertung wurden nur Ein- und Zweifamilienhäuser ohne bzw. mit nur geringfügigen, alterstypischen Bauschäden einbezogen, wobei bei der überwiegenden Anzahl der Kauffälle keine Bauschäden vorhanden oder erkennbar waren. Die mit Hilfe mathematisch-statistischer Auswerteverfahren ermittelten Sachwertfaktoren gelten daher nur für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne oder mit nur geringfügigen, alterstypischen Bauschäden. Für Objekte mit darüber hinausgehenden, gravierenden Bauschäden sind die Bauschäden nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (gem. Nr. 6.2 der SW-RL).

Mit den ermittelten Sachwerten wurde für jeden Kauffall der Quotient aus Kaufpreis und vorläufigem Sachwert (objektspezifischer Sachwertfaktor) berechnet. Die statistische Analyse der Sachwertfaktoren zeigt, dass der vorläufige Sachwert als Maß für die Größe und den Wert des Objekts, die Lage und die Restnutzungsdauer bzw. die Standardstufe den größten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben. Daneben ist der Ausstattungsstandard von Bedeutung.

Eine Beschreibung der untersuchten Stichproben mit ihren Kennzahlen und die Ergebnisse der Auswertungen sind in den Abschnitten 9.2.3, Seite 129 ff (für freistehende Einfamilienhäuser) und 9.3.3, Seite 162 ff (für Doppelhaushälften und Reihenhäuser) dargestellt.

Die ermittelten Sachwertfaktoren entsprechen den Anforderungen nach § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Vergleichsfaktoren

Als **Vergleichsfaktoren** für bebaute Grundstücke werden durchschnittliche Wertangaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Wohnflächenpreise) bzw. als Gesamtkaufpreise in Euro bei den Resthofstellen/Bauernhäusern für das Berichtsjahr angegeben. Die Vergleichsfaktoren werden aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe statistischer Auswerteverfahren (multiple Regression) abgeleitet. Die untersuchte Stichprobe wird durch ihre Kennzahlen Mittelwert, Minimum und Maximum der wertbeeinflussenden Merkmale der Kauffälle beschrieben. Neben dem **modifizierten Baujahr** und dem **Bodenrichtwert** (Lagewert) als wichtigste wertbeeinflussende Merkmale, werden die weiteren signifikanten wertbeeinflussenden Merkmale (z. B. Ausstattung, Wohnfläche, Grundstücksgröße, ...) angegeben.

Das **modifizierte Baujahr** berücksichtigt im Gegensatz zur bislang verwendeten Einflussgröße Baujahr in Anlehnung an Anlage 4 der SW-RL den individuellen Unterhaltungs- und Modernisierungszustand¹ des Gebäudes. Das modifizierte Baujahr ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag wie folgt:

- ⇒ 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer – modifizierte Restnutzungsdauer nach SW-RL = modifiziertes Alter
Wertermittlungsstichtag – modifiziertes Alter = modifiziertes Baujahr

Die Vergleichsfaktoren werden für typische modifizierte Baujahre und Lagewerte ermittelt. Die Lagewerte werden durch die Höhe des Bodenrichtwertniveaus bestimmt. Für die weiteren wertbeeinflussenden Merkmale werden typische Größen zu Grunde gelegt, die ein Normobjekt definieren. Die Vergleichsfaktoren werden für dieses Normobjekt ermittelt. Die Merkmale des Normobjekts werden zu den Vergleichsfaktoren angegeben.

Für Wertermittlungen können Zu- und Abschläge bei Abweichungen vom Normobjekt in weiteren wertbeeinflussenden Merkmalen aus den zusätzlichen Erläuterungen und Diagrammen entnommen werden. Angegeben werden nur die Einflüsse von Merkmalen, die bei der Untersuchung der zur Verfügung stehenden Kauffälle eine statistisch nachweisbare Auswirkung auf den Wohnflächenpreis zeigen. Die Berücksichtigung weiterer Merkmale aufgrund von Besonderheiten bleibt davon unberührt.

In die Auswertung werden Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen. **Die Vergleichsfaktoren entsprechen den Anforderungen nach § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung.**

9.1.4 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte (Erbbaurechtsfaktoren)

Mit der Begründung eines Erbbaurechts erhält der Erbbauberechtigte das Recht auf dem belasteten Grundstück ein Bauwerk zu errichten und für die Dauer des Erbbaurechts zu nutzen. Das Erbbaurecht mit dem Gebäude ist ein grundstücksgleiches Recht, d. h. der Erbbauberechtigte kann es z. B. auch verkaufen. In der Region Hannover gibt es Erbbaurechte nahezu ausschließlich bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen). Folglich gibt es auch nur in diesen Marktsegmenten eine hinreichende Anzahl von Verkäufen, die eine Auswertung ermöglichen. In den Landkreisen Hildesheim und Schaumburg reicht das vorhandene Datenmaterial nur für eine Auswertung des Teilmarktes der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser aus.

Analysen des Teilmarktes für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) im Erbbaurecht zeigen, dass im Vergleich zu gleichartigen Grundstücken im „Normaleigentum“ abweichende Preise gezahlt werden. Zur Ableitung eines Marktanpassungsfaktors werden die Kaufpreise für Erbbaurechte denen vergleichbarer Grundstücke im „Normaleigentum“ gegenübergestellt. Dazu wird für vergleichbare Kauffälle im „Normaleigentum“

¹ Zur Berücksichtigung des individuellen Unterhaltungs- und Modernisierungszustand in Form von Modernisierungspunkten vgl. Kapitel 9.1.3 auf Seite 116 ff - Abbildung „Übersicht Modernisierungselemente und Modernisierungspunkte“

eine Berechnungsfunktion ermittelt, mit welcher Schätzwerte für die Kauffälle der im Erbbaurecht stehenden Grundstücke berechnet werden. Die Quotienten aus Kaufpreis/Schätzwert ergeben durch eine statistische Auswertung den Vergleichsfaktor für Erbbaurechte (Erbbaurechtsfaktor).

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte stehen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Abschnitt 9.2.4, Seite 151 ff), Reihenhäuser und Doppelhaushälften (nur Region Hannover und Landkreis Hameln-Pyrmont; siehe Abschnitt 9.3.4, Seite 181 ff) sowie für Eigentumswohnungen (nur Region Hannover; siehe Abschnitt 9.4.4, Seite 203 ff) zur Verfügung.

Die ermittelten Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte entsprechen den Anforderungen nach § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

9.1.5 Hinweise zu Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren

Liegenschaftszinssätze

Beim Erwerb von Mehrfamilienhäusern, Geschäftshäusern und anderen gewerblich genutzten bebauten Grundstücken sowie zum Teil auch Eigentumswohnungen stehen überwiegend Renditeüberlegungen im Vordergrund, d. h. es stellt sich die Frage, welche Verzinsung das eingesetzte Kapital nachhaltig erzielt. Dieser Zinssatz ist der Liegenschaftszins.

Für Immobilien, bei denen die Erträge (Mieten) wertbestimmend sind, wird zur Verkehrswertermittlung häufig das Ertragswertverfahren angewendet. Bei diesem Verfahren wird der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags ermittelt. Dabei ist der Liegenschaftszinssatz neben dem Ansatz einer marktorientierten Miete und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eine wesentliche Einflussgröße. Liegenschaftszinssätze weichen aufgrund der in der Regel langfristigen, sicheren Kapitalbindung vom Kapitalmarktzins ab; sie sind daher aus geeigneten Kaufpreisen abzuleiten.

Ein durchschnittlicher jährlicher Liegenschaftszinssatz wird wie folgt ermittelt:

- Berechnung des Liegenschaftszinssatzes für jeden Kauffall aus Kaufpreis, Jahresnettokerntmiete abzüglich Bewirtschaftungskosten (leerstehende bzw. eigengenutzte Einheiten werden mit einem ortsüblichen Mietwert berücksichtigt), Bodenwert und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer,
- mathematisch-statistische Untersuchung der Liegenschaftszinssätze auf Abhängigkeiten von wertbeeinflussenden Merkmalen wie z. B. Lage und Alter,
- Umrechnung der Liegenschaftszinssätze auf ein Normobjekt, welches dem Durchschnitt der Stichprobe entspricht,
- jährliche Mittelbildung der umgerechneten normierten Liegenschaftszinssätze.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist unter anderem abhängig von der Lage des Grundstücks, dem Alter der baulichen Anlagen und vor allem der Art des Grundstücks bzw. der Nutzung. Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wird daher für die verschiedenen Gebäudetypen getrennt durchgeführt.

Untersucht werden die Teilmärkte:

- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Eigentumswohnungen (nur Region Hannover),
- Mehrfamilienhäuser,
- Wohn- und Geschäftshäuser (nur Region Hannover),
- Büro- und Verwaltungsgebäude (nur Region Hannover) und
- Kauf- und Warenhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude (nur Region Hannover).

Um bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ein statistisch gesichertes Ergebnis zu erhalten, ist eine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise erforderlich. Diese steht nur für Eigentumswohnungen (nur Region Hannover) und Mehrfamilienhäuser zur Verfügung (siehe Abschnitt 9.4.5, Seite 205 ff und Abschnitt 9.6.4, Seite 215 ff). Für die weiteren Teilmärkte werden in Abschnitten 9.2.5, Seite 154 f, 9.3.5, Seite 185 und 9.7.2, Seite 225 ff mittlere Werte und Spannen zu den Liegenschaftszinssätzen angegeben, wie sie sich aus den zur Verfügung stehenden aktuellen Kauffällen ergeben.

Alle angegebenen Liegenschaftszinssätze entsprechen den Anforderungen nach § 14 Immobilienwertermittlungsverordnung.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus Kaufpreisanalysen (multiple Regression) von Erwerbsvorgängen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
 - unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau,
 - ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar,
 - mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenwert,
 - mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus den nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie
 - mit folgenden Gesamtnutzungsdauern nach Anlage 3 der Sachwertrichtlinie
 - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser: 70 Jahre
 - Mehrfamilienhäuser: 70 Jahre
 - Wohn- und Geschäftshäuser: 70 Jahre
 - Geschäftshäuser, Bürogebäude: 60 Jahre
 - Kauf- und Warenhäuser: 50 Jahre
- und
- mit einer unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)².

Die in der Wertermittlungsliteratur enthaltenen Liegenschaftszinssätze sind in der Regel langjährige, durchschnittliche Werte aus der Bundesrepublik. Darauf sollte nur zurückgegriffen werden, wenn keine örtlich abgeleiteten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Rohtragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor ist ein einfacher Vergleichsfaktor für Renditeobjekte. Er stellt das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Rohertrag dar. Der Rohertrag ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis (Jahresnettokerntmiete).

Durchschnittliche Rohertragsfaktoren wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln-Hannover nur für

- Mehrfamilienhäuser (siehe Abschnitt 9.6.4.2 , Seite 221 f)
 - Kauf- und Warenhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude (Region Hannover)
 - Bürogebäude (Region Hannover) und
 - Wohn- und Geschäftshäuser (Region Hannover) (siehe Abschnitt 9.7.2.2, Seite 226)
- ermittelt.

² Zur Berücksichtigung des individuellen Unterhaltungs- und Modernisierungszustand in Form von Modernisierungspunkten vgl. Kapitel 9.1.3 auf Seite 116 ff - Abbildung „Übersicht Modernisierungselemente und Modernisierungspunkte“

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser typischer Baujahrsklassen sind im Jahr 2020 die folgenden mittleren Wohnflächen- und Gesamtkaufpreise erzielt worden (Vorjahreszahlen in Klammern). Die Preisangaben beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Bodenwert.

Bitte die Hinweise im Abschnitt 9.1.1 auf Seite 115 beachten!

Landeshauptstadt Hannover					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	8 (8)	1929 (1935)	162 (195)	2.903 (2.551)	468.000 (372.000)
Baujahr 1950 bis 1977	29 (32)	1958 (1959)	150 (166)	3.750 (2.703)	580.000 (445.000)
Baujahr 1978 bis 1990	13 (9)	1983 (1985)	149 (160)	3.557 (2.905)	530.000 (495.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	10 (13)	2007 (2004)	174 (177)	4.628 (3.238)	726.000 (500.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	2 (3)	2020 (2019)	178 (141)	4.429 (4.083)	786.000 (576.000)

übrige Region Hannover					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	36 (37)	1908 (1914)	184 (169)	1.666 (1.608)	290.000 (224.000)
Baujahr 1950 bis 1977	214 (173)	1967 (1965)	152 (152)	2.114 (1.833)	330.000 (285.000)
Baujahr 1978 bis 1990	69 (66)	1983 (1981)	150 (166)	2.460 (2.215)	389.000 (358.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	94 (87)	2005 (2003)	148 (154)	2.923 (2.590)	434.000 (420.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	51 (51)	2020 (2019)	155 (150)	3.166 (3.127)	500.000 (468.000)

Landkreis Hameln-Pyrmont					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	61 (64)	1906 (1922)	170 (149)	827 (741)	139.000 (108.000)
Baujahr 1950 bis 1977	121 (114)	1964 (1965)	148 (146)	1.159 (960)	170.000 (140.000)
Baujahr 1978 bis 1990	29 (28)	1984 (1981)	152 (168)	1.477 (1.232)	240.000 (195.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	37 (39)	2000 (2000)	146 (153)	1.872 (1.852)	297.000 (244.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	1 (0)	2019 (--)) [*] (--)) [*] (--)) [*] (--)

*) Keine Angabe aufgrund geringer Anzahl (Datenschutz)

Landkreis Hildesheim					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	61 (70)	1900 (1900)	163 (170)	667 (678)	120.000 (104.000)
Baujahr 1950 bis 1977	130 (100)	1965 (1967)	152 (150)	1.173 (1.223)	185.000 (184.000)
Baujahr 1978 bis 1990	24 (26)	1981 (1980)	170 (144)	1.351 (1.470)	242.000 (215.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	43 (52)	1998 (2000)	153 (139)	2.207 (2.005)	320.000 (278.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	6 (5)	2020 (2018)	150 (132)	2.795 (2.298)	332.000 (310.000)

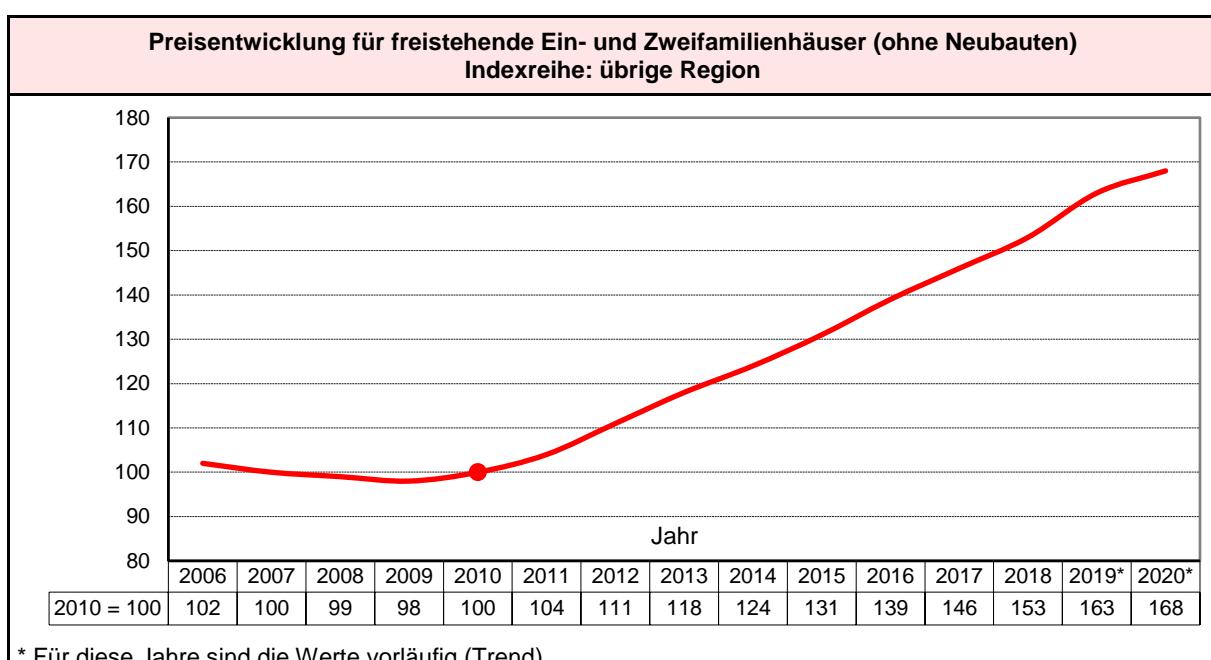
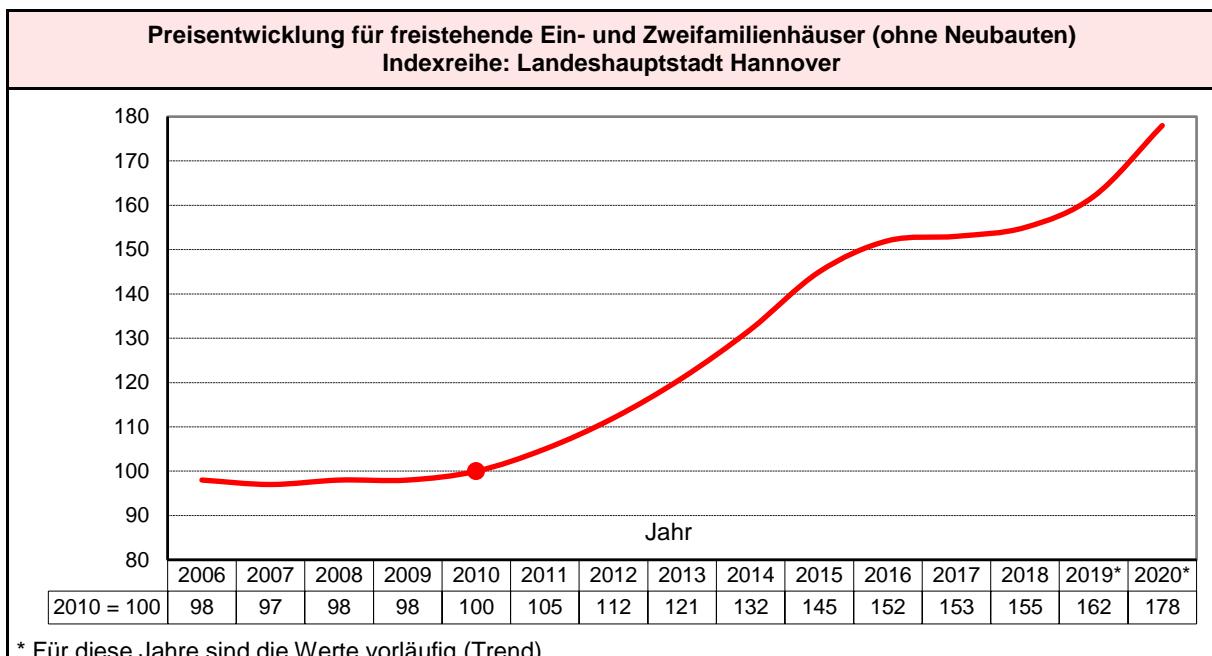
Landkreis Schaumburg					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	55 (50)	1911 (1910)	190 (166)	885 (777)	155.000 (125.000)
Baujahr 1950 bis 1977	102 (112)	1966 (1965)	154 (145)	1.154 (1.042)	175.000 (155.000)
Baujahr 1978 bis 1990	28 (23)	1982 (1981)	158 (175)	1.545 (1.375)	261.000 (198.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	44 (44)	2000 (2000)	152 (154)	1.896 (1.803)	298.000 (277.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	5 (7)	2020 (2019)	114 (127)	2.402 (2.107)	291.000 (305.000)

9.2.2 Preisentwicklung

Bitte die Hinweise im Abschnitt 9.1.2 auf Seite 115 f beachten!

Region Hannover

Die nachfolgenden Grafiken veranschaulichen die Preisentwicklung für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** in der Landeshauptstadt Hannover und der übrigen Region Hannover.

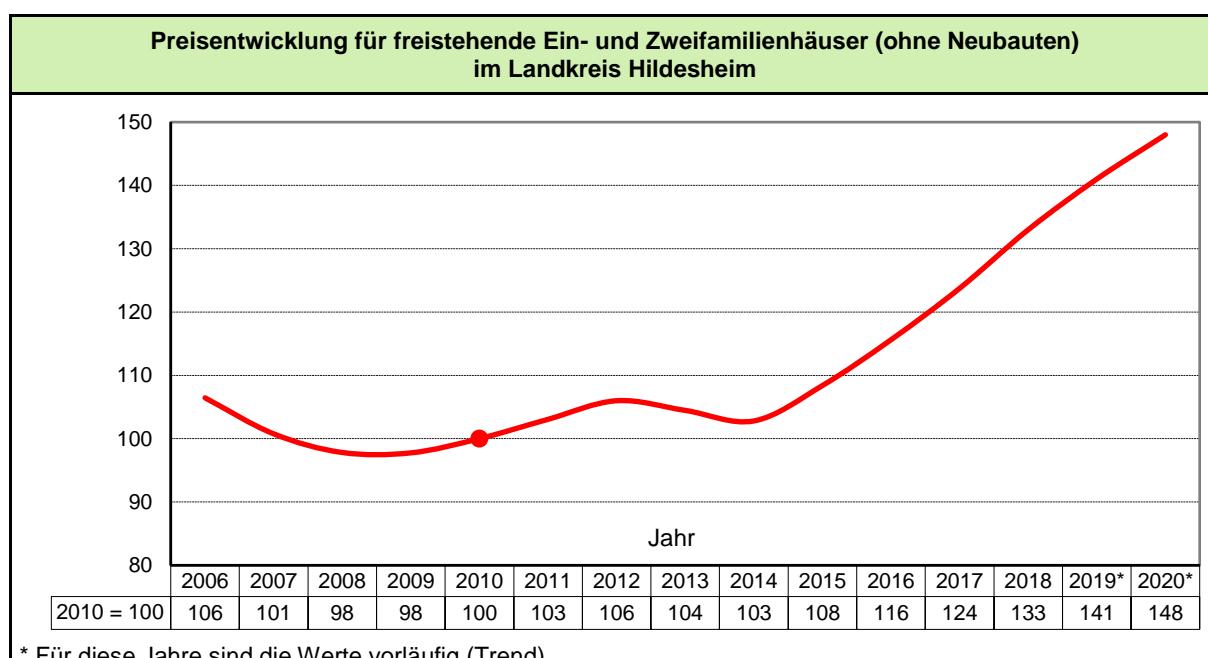
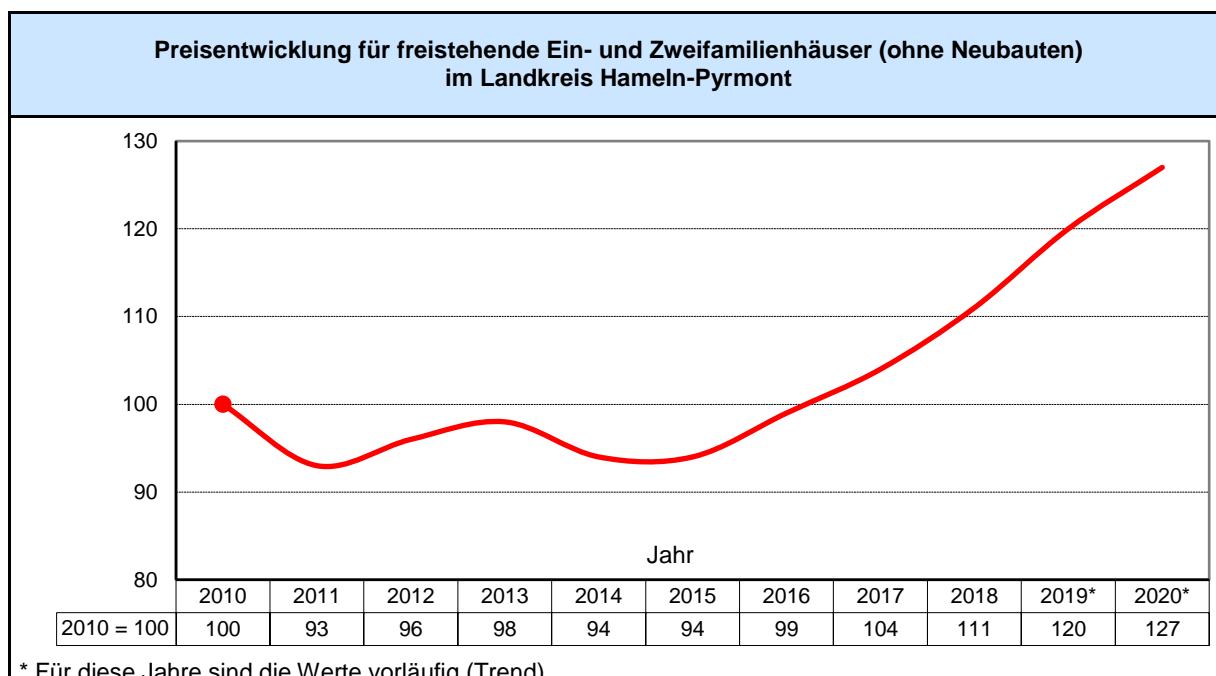


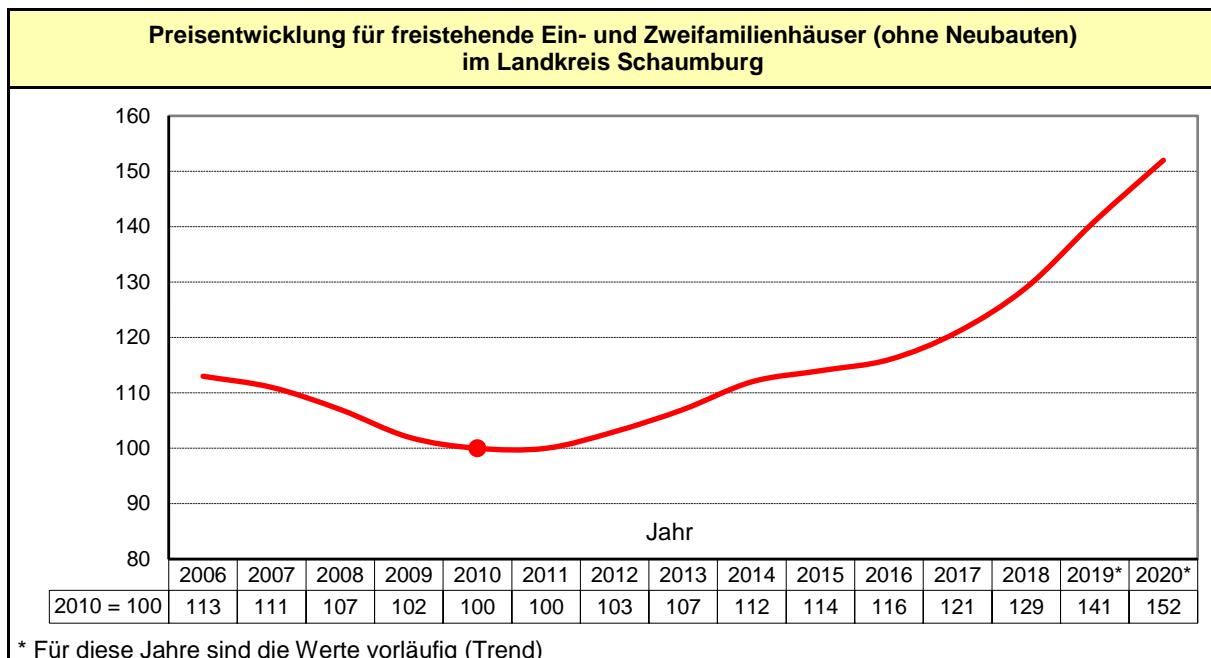
Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Die nachfolgenden Grafiken veranschaulichen die Preisentwicklung für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg.





Anwendungsbeispiel:

Gesucht wird der Wert für ein Einfamilienhausgrundstück in der übrigen Region Hannover zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2012. Bekannt ist der Wert in Höhe von 130.000 € zum 01.07.2009.

bekannter Wert: 130.000 €
zum Stichtag: 01.07.2009

Indexzahl zum 01.07.2009 (2010 = 100): 98
Indexzahl zum 01.07.2012 (2010 = 100): 111

Berechnung: $\frac{111}{98} \times 130.000 \text{ €} = 147.245 \text{ €}$

Wert zum 01.07.2012: rd. 147.000 €

Werte zwischen den Jahresmittnen können linear interpoliert werden.

Nur bei Umrechnung in sehr kurzen Zeiträumen – wie in diesem Beispiel – kann die Alterswertminderung vernachlässigt werden. Bei längeren Zeiträumen ist der Altersunterschied des Gebäudes zwischen beiden Stichtagen in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Weiterhin sind zwischen den Stichtagen ggf. erfolgte Veränderungen (z. B. An- und Umbauten, durchgreifende Modernisierungen, ...) zu beachten.

9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

9.2.3.1 Sachwertfaktoren

Zur Berechnung der Sachwertfaktoren bitte die Hinweise im Abschnitt 9.1.3, Seite 116 ff beachten!

Sachwertfaktoren Region Hannover (Baujahre ab 1950)

Die Sachwertfaktoren wurden für den Grundstücksmarktbericht 2021 neu ermittelt. Die Stichprobe enthält 508 Kauffälle.

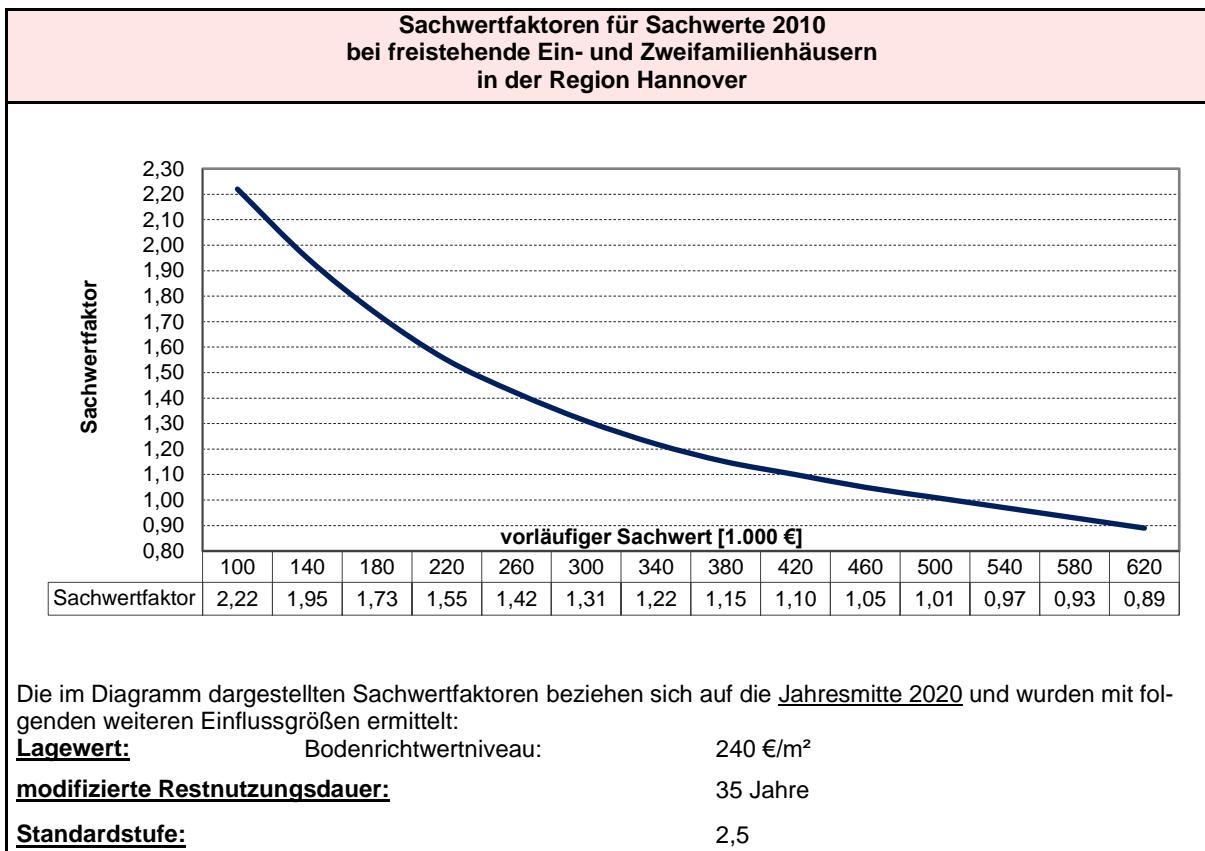
Kennzahlen und signifikante Einflussgrößen der Stichprobe			
Merkmale	Kennzahlen		Signifikanz
Kaufzeit:	2019	bis	2020
Sachwert 2010*:	100.000 €	bis	620.000 €
Bodenrichtwertniveau:	35 €/m ²	bis	650 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer**:	19 Jahre	bis	65 Jahre
Standardstufe nach NHK 2010***	1	bis	4,5

* Beschreibung des Berechnungsmodells siehe Seite 119

** ermittelt nach Nr. 4.3 SW-RL^[1] in Verbindung mit Anlage 4 SW-RL

*** ermittelt gemäß Tabelle 1 der SW-RL

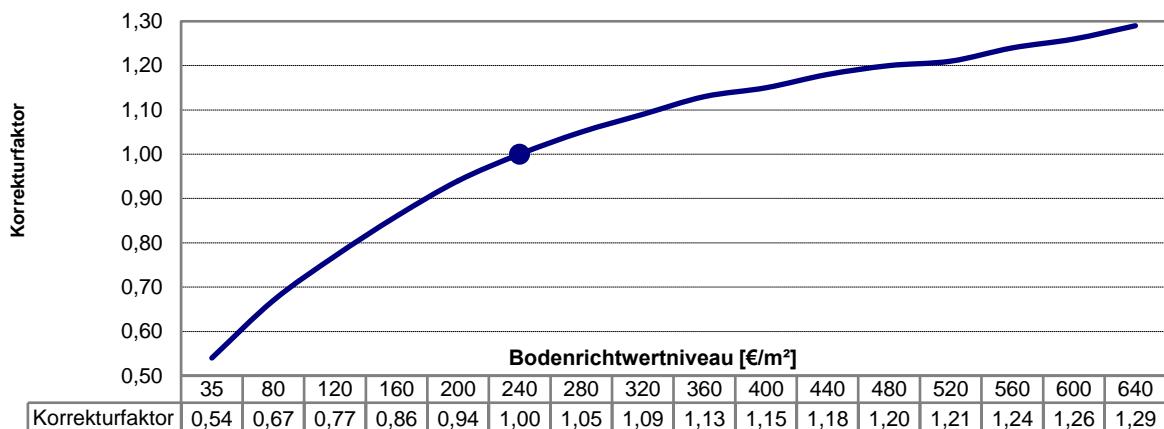
In den folgenden Diagrammen und Tabellen werden die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes 2010 sowie Korrekturfaktoren für weitere signifikante Einflussgrößen dargestellt.



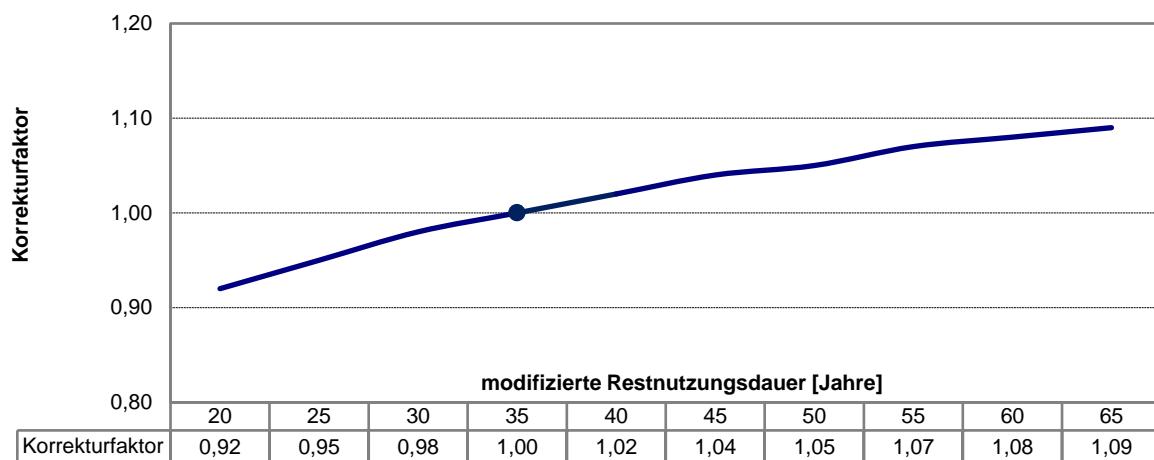
^[1] Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012 (SW-RL), Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

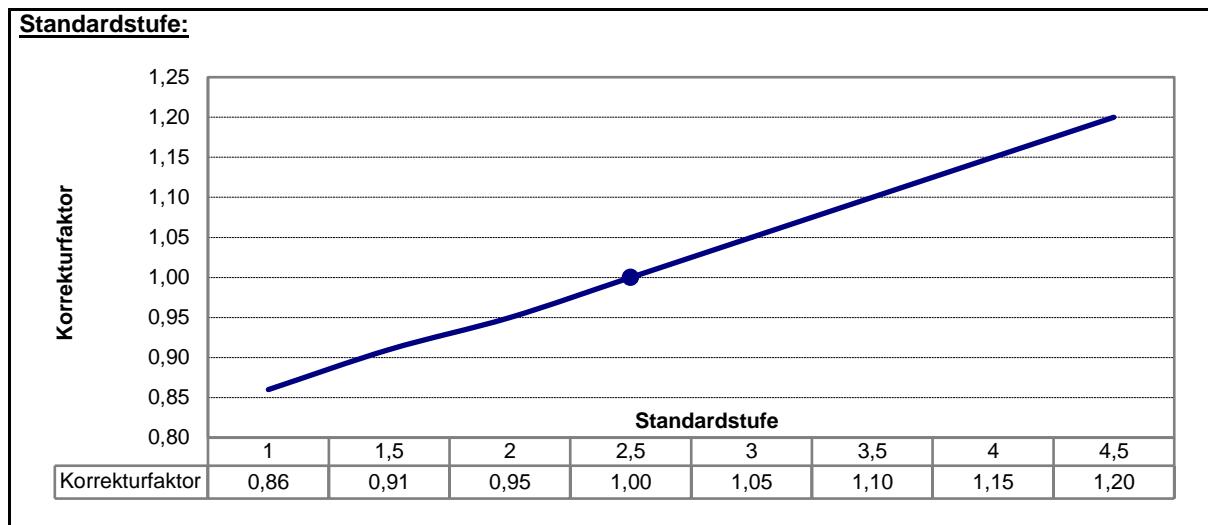
Bei Abweichungen von den zuvor genannten Einflussgrößen sind die in den nachfolgenden Diagrammen und Tabellen dargestellten Korrekturfaktoren anzuwenden.

**Korrekturfaktoren für die Sachwertfaktoren (Sachwerte 2010)
bei freistehende Ein- und Zweifamilienhäusern
in der Region Hannover**

Lagewert:**Bodenrichtwertniveau:****modifizierte Restnutzungsdauer:**

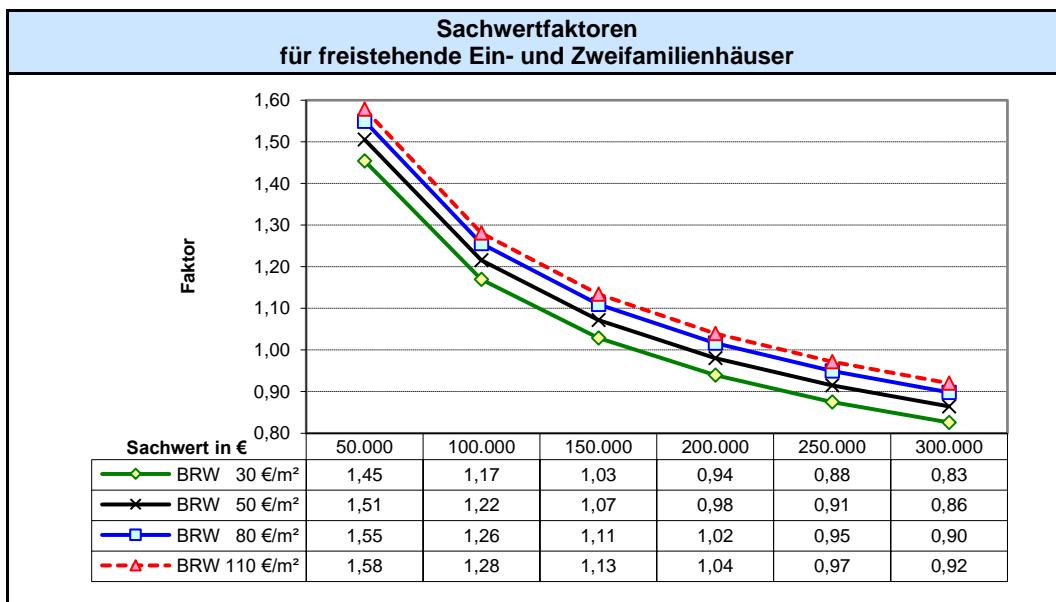
(ermittelt nach Nr. 4.3 SW-RL in Verbindung mit Anlage 4 SW-RL)



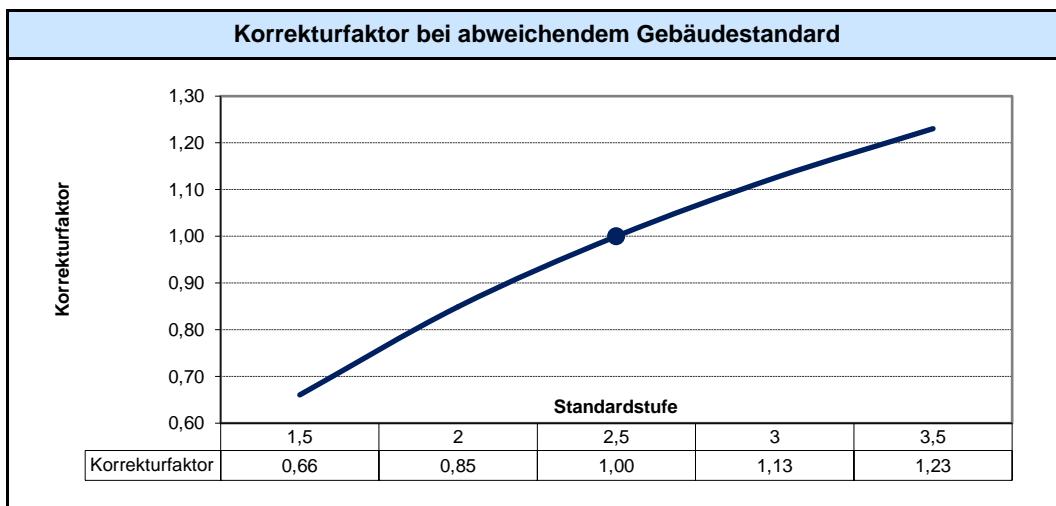


Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:			
vorläufiger Sachwert:	300.000 €	Wert aus Diagramm:	1,31
Bodenrichtwertniveau:	280 €/m ²	Korrekturfaktoren für:	
modifizierte Restnutzungsdauer:	35 Jahre	Bodenrichtwertniveau	x 1,05
Standardstufe:	3	mod. Restnutzungsdauer:	x 1,00
		Standardstufe:	x 1,05
		Sachwertfaktor:	1,44
marktorientierter Sachwert: 300.000 € x 1,44 = rd. 432.000 €			

Sachwertfaktoren Landkreis Hameln Pyrmont (Baujahre ab 1950)



Die Faktoren beziehen sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1950 der Standardstufe 2,5. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zeigt keinen signifikanten Einfluss. Bei abweichender Standardstufe sind zusätzlich die nachfolgend dargestellten Korrekturfaktoren anzuwenden:



Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstücks mit folgenden Eigenschaften:

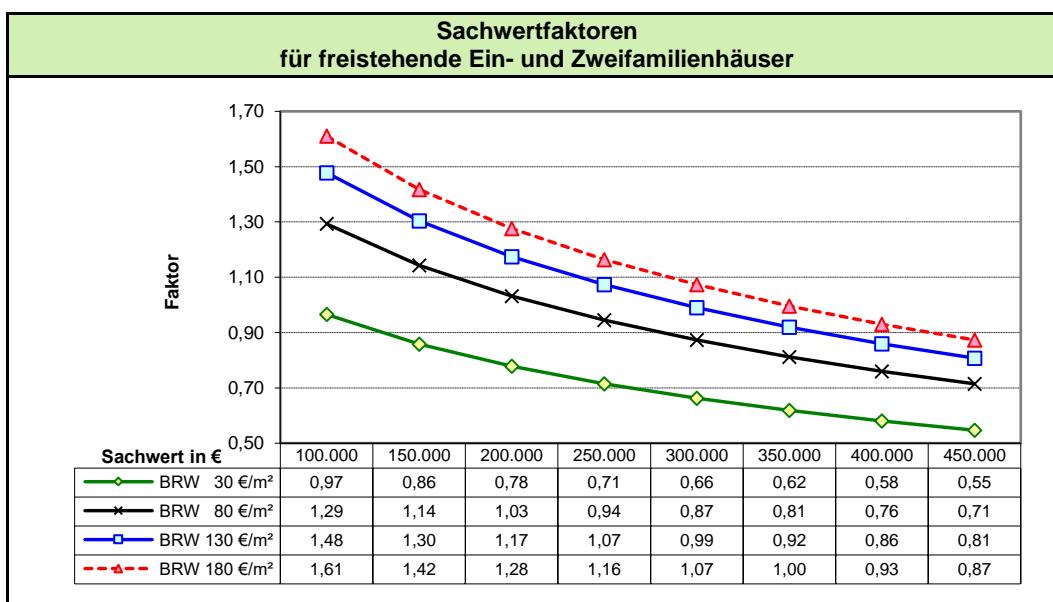
- Sachwert 200.000 €
- Bodenrichtwert 80 €/m²
- Standardstufe 2,0

Mit den vorgenannten Eingangsdaten ergibt sich aus dem Diagramm ein Sachwertfaktor von 1,02. Die Standardstufe des Gebäudes ergibt einen Korrekturfaktor von 0,85.

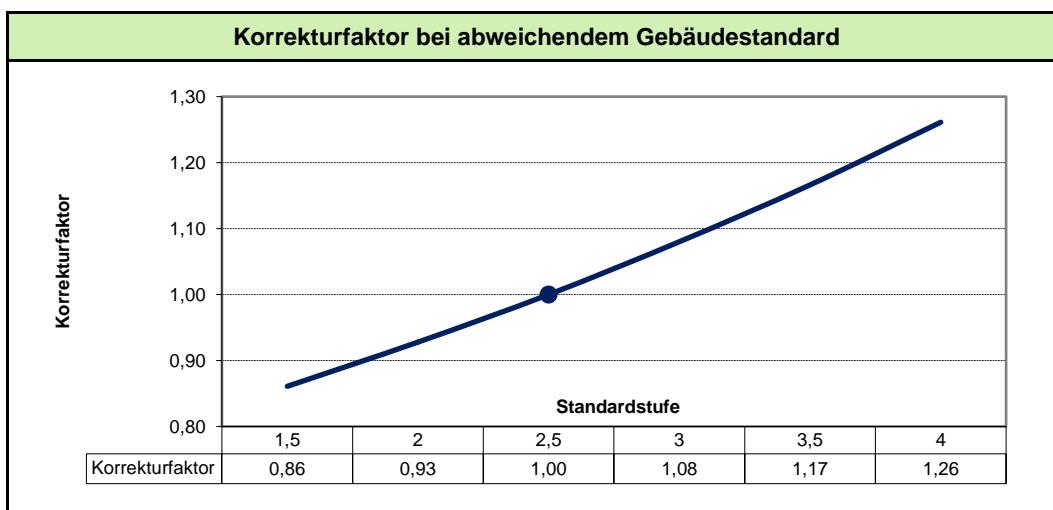
Gesuchter Verkehrswert des Objektes: 200.000 € x 1,02 x 0,85 = **rd. 173.000 €**.

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Bauschäden) wäre eine entsprechende Wertberücksichtigung noch anzubringen.

Sachwertfaktoren Landkreis Hildesheim (Baujahre ab 1950)



Die Faktoren beziehen sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1950 der Standardstufe 2,5. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zeigt keinen signifikanten Einfluss. Bei abweichender Standardstufe sind zusätzlich die nachfolgend dargestellten Korrekturfaktoren anzuwenden:



Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstücks mit folgenden Eigenschaften:

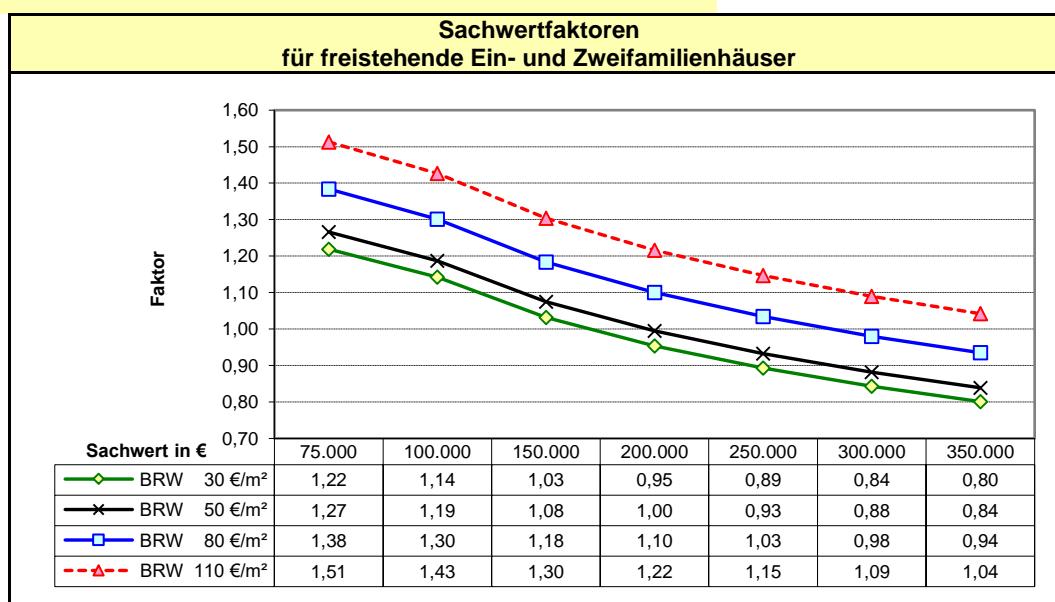
- Sachwert 250.000 €
- Bodenrichtwert 80 €/m²
- Standardstufe 3,0

Mit den vorgenannten Eingangsdaten ergibt sich aus dem Diagramm ein Sachwertfaktor von 0,94. Die Standardstufe des Gebäudes ergibt einen Korrekturfaktor von 1,08.

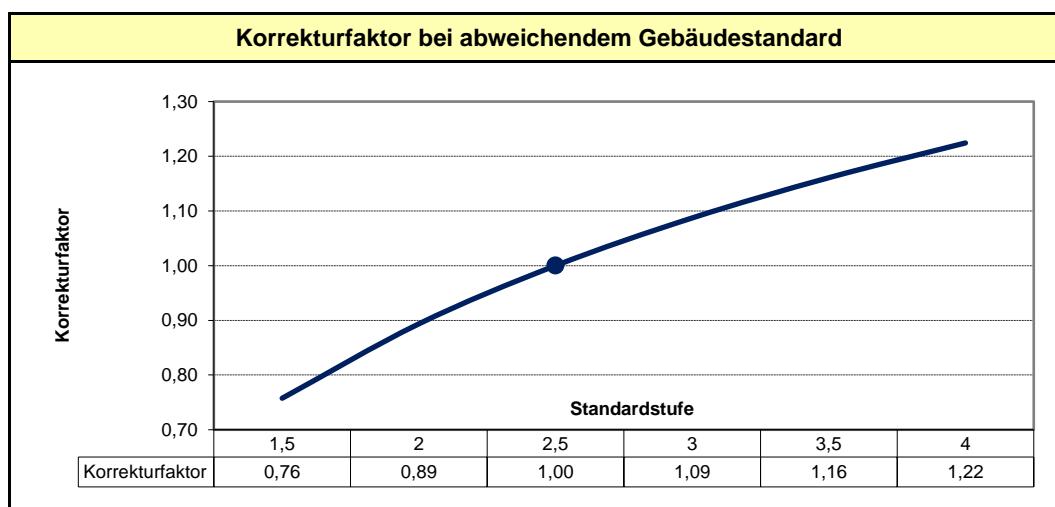
Gesuchter Verkehrswert des Objektes: 250.000 € x 0,94 x 1,08 = rd. 254.000 €.

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Bauschäden) wäre eine entsprechende Wertberücksichtigung noch anzubringen.

Sachwertfaktoren Landkreis Schaumburg (Baujahre ab 1950)



Die im Diagramm dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf Gebäude ab Baujahr 1950 mit einer Standardstufe von 2,5. Bei abweichender Standardstufe sind zusätzlich die nachfolgend dargestellten Korrekturfaktoren anzuwenden:



Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstücks mit folgenden Eigenschaften:

- Sachwert 250.000 €
- Bodenrichtwert 50 €/m²
- Standardstufe 2,0

Mit den vorgenannten Eingangsdaten ergibt sich aus dem Diagramm ein Sachwertfaktor von 0,93. Aus dem Gebäudestandard mit einer Standardstufe von 2,0 ergibt sich ein Korrekturfaktor von 0,89.

Gesuchter Verkehrswert des Objektes: 250.000 € x 0,93 x 0,89 = **rd. 185.000 €**

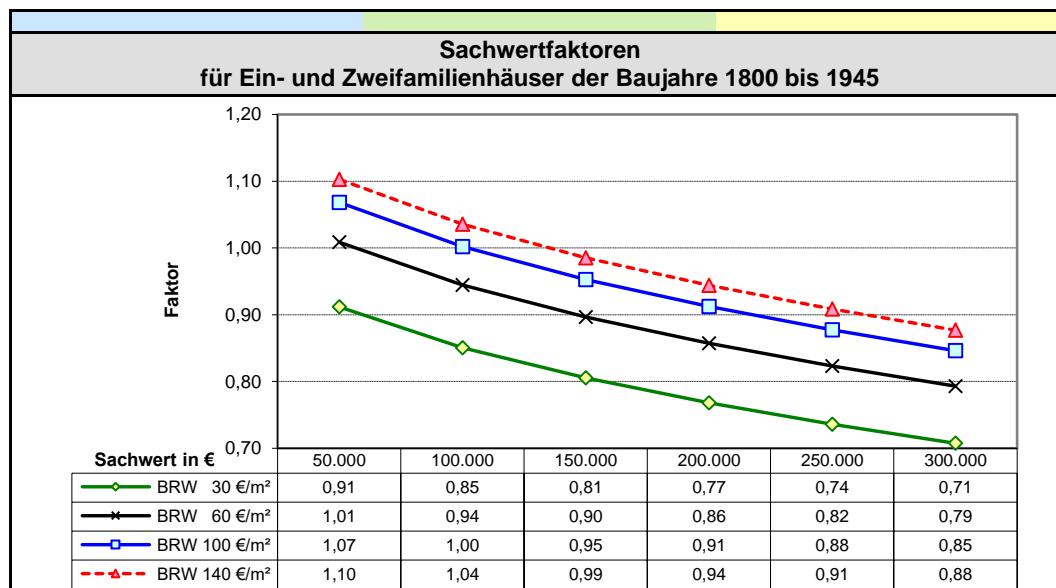
Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Bauschäden) wäre eine entsprechende Wertberücksichtigung noch anzubringen.

Sachwertfaktoren (Baujahre 1800 bis 1945)

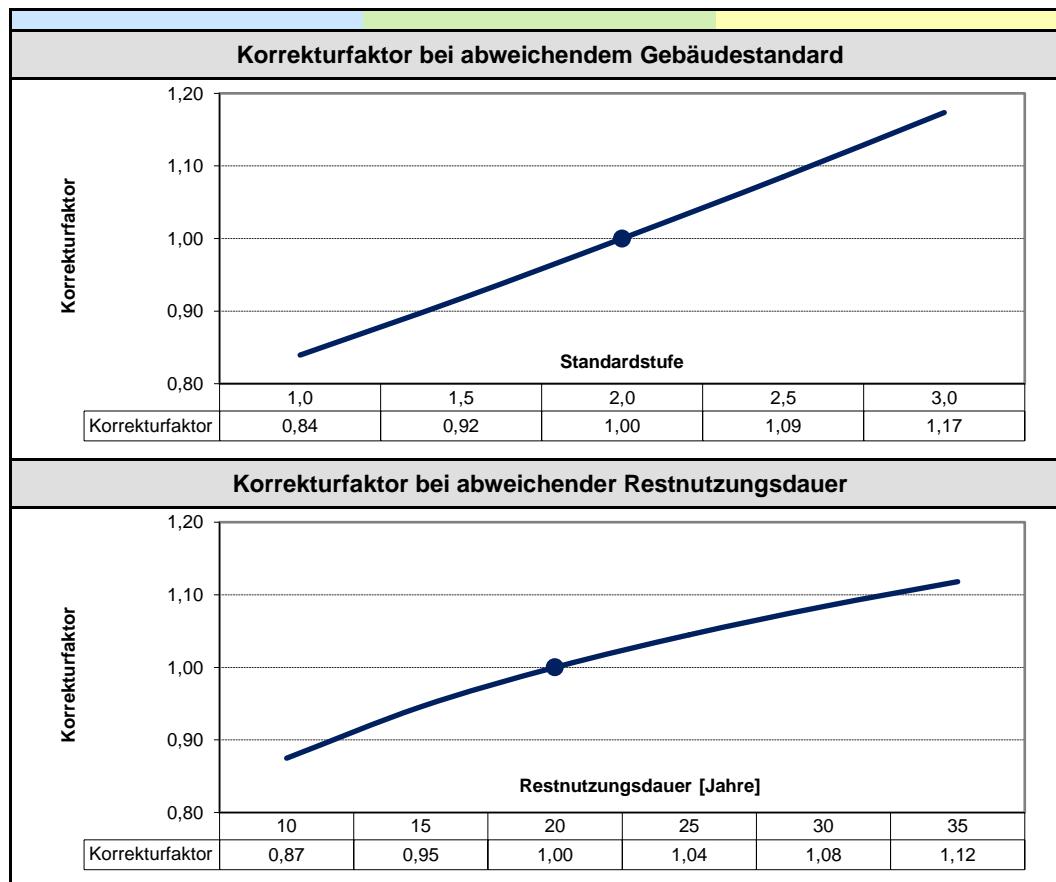
Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg



Die im Diagramm dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf Kauffälle freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Baujahr zwischen 1800 und 1945, einer Standardstufe von 2,0 und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren. Bei abweichender Standardstufe und abweichender Restnutzungsdauer sind zusätzlich die nachfolgend dargestellten Korrekturfaktoren anzuwenden:



Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:	
Wie hoch ist der Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstücks mit folgenden Eigenschaften:	
• Sachwert	200.000 €
• Bodenrichtwert	60 €/m ²
• Standardstufe	2,5
• Restnutzungsdauer	30 Jahre
Mit den vorgenannten Eingangsdaten ergibt sich aus dem Diagramm ein Sachwertfaktor von 0,86. Aus dem Gebäudestandard mit einer Standardstufe von 2,5 ergibt sich ein Korrekturfaktor von 1,09 und aus einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ein Korrekturfaktor von 1,08.	
Gesuchter Verkehrswert des Objektes: $200.000 \text{ €} \times 0,86 \times 1,09 \times 1,08 = \text{rd. } 202.000 \text{ €}$.	
Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Bauschäden) wäre eine entsprechende Wertberücksichtigung noch anzubringen.	

9.2.3.2 Vergleichsfaktoren

Bitte die Hinweise zu den Vergleichsfaktoren im Abschnitt 9.1.3, Seite 120 beachten!

Vergleichsfaktoren Region Hannover (Baujahre ab 1950)

Die Stichprobe für die Region Hannover umfasst 853 Kauffälle und hat folgende Kennzahlen:

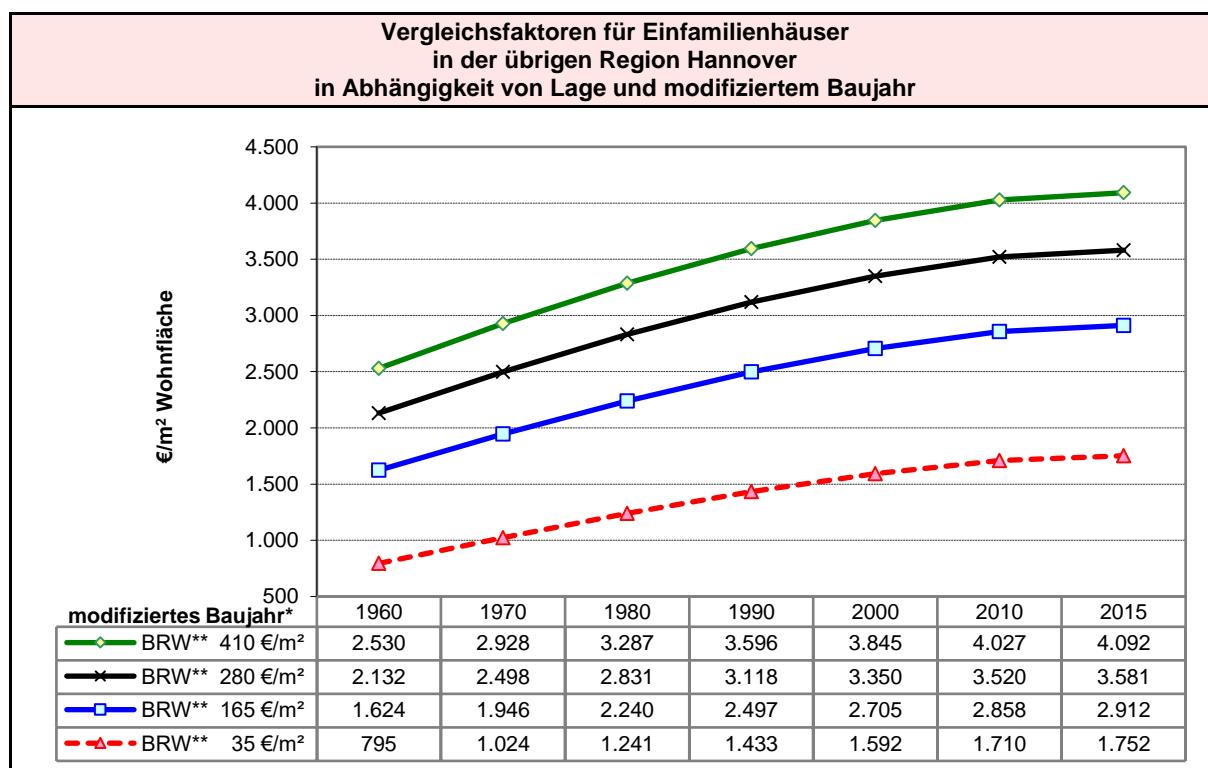
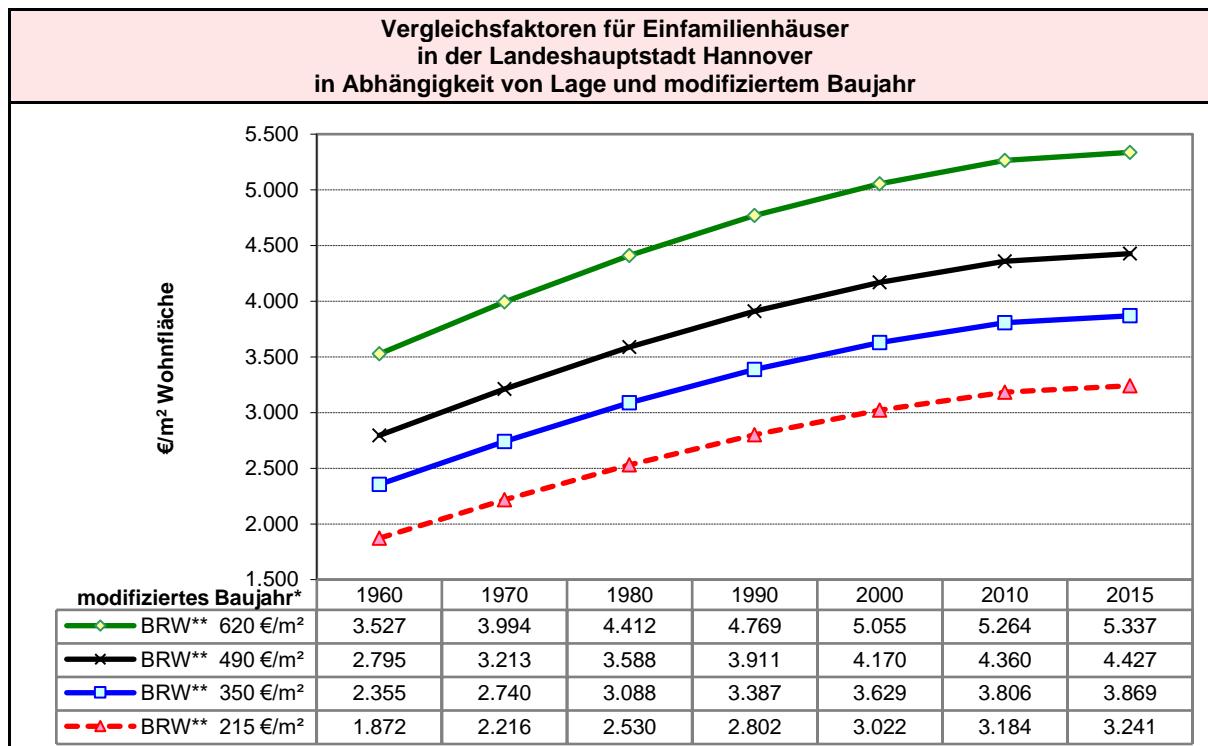
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2020	Mitte 2019
Haustyp	Ein- und Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 620 €/m ²	220 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1959 - 2017	1984
Wohnfläche	70 m ² - 250 m ²	155 m ²
Standardstufe	1 - 4,5	2,8
Grundstücksgröße	200 m ² - 1.500 m ²	745 m ²

Alle Vergleichsfaktoren in den Diagrammen beziehen sich auf ein **Einfamilienhausgrundstück** mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2020
Wohnfläche	150 m ²
Unterkellerung	vollständig
Gebäudekonstruktion	massiv
Standardstufe	3,0
Grundstücksgröße	700 m ²
Garage	1

Die Vergleichsfaktoren in den nachfolgenden Diagrammen werden in €/m² Wohnfläche getrennt nach Landeshauptstadt Hannover und übriger Region Hannover angegeben. Sie enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

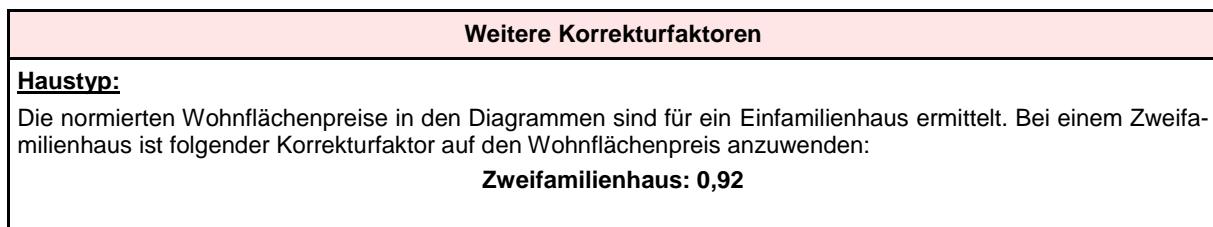
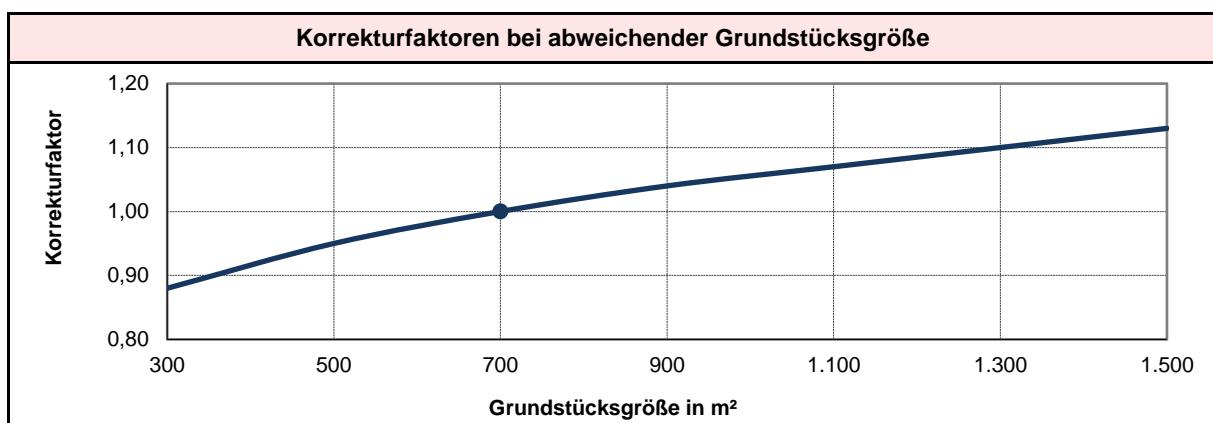
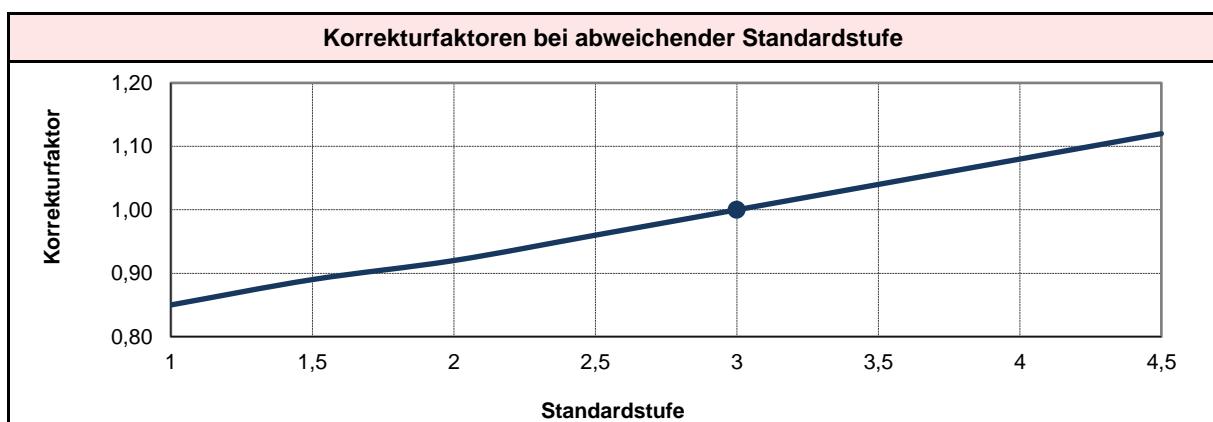
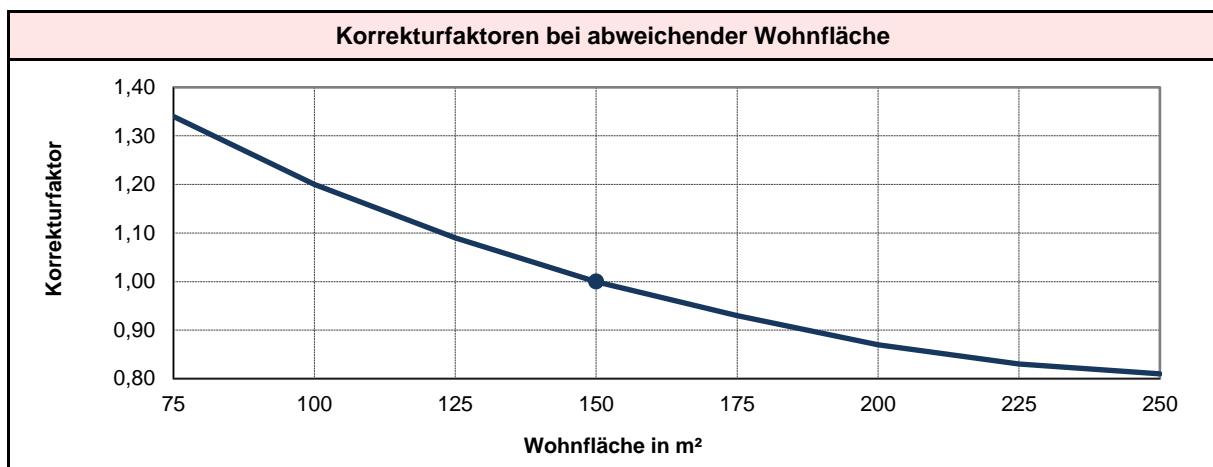
Die Vergleichsfaktoren sind hauptsächlich abhängig von der Lage und dem modifizierten Baujahr.



* Bitte die Hinweise zum modifizierten Baujahr im Abschnitt 9.1.3 Vergleichsfaktoren auf Seite 120 beachten

** In Geschäftslagen mit eigenem Bodenrichtwert ist der Bodenrichtwert der angrenzenden Wohnlage anzuwenden.

Abweichungen von diesen durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts erfordern Korrekturen. Diese können mit Hilfe der nachfolgenden Diagramme ermittelt werden.



Weitere Korrekturfaktoren
<u>Unterkellerung:</u> Die Wohnflächenpreise in den Diagrammen sind für ein vollständig unterkellertes Gebäude ermittelt. Bei einem nicht unterkellerten Gebäude ist folgender Korrekturfaktor auf den Wohnflächenpreis anzuwenden: ohne Keller = 0,97
<u>Gebäudekonstruktion:</u> Die Wohnflächenpreise in den Diagrammen sind für ein massiv errichtetes Gebäude ermittelt. Bei Fertighäusern in leichter Bauweise (Holzskelett) ist folgender Korrekturfaktor auf den Wohnflächenpreis anzuwenden: Fertighäusern in leichter Bauweise = 0,96
<u>Garagen:</u> Die in den Diagrammen angegebenen Wohnflächenpreise beziehen sich auf ein freistehendes Einfamilienhaus mit einer Garage. Aus der Untersuchung ergeben sich zu einem Haus ohne eine Garage oder mit einer zusätzlichen Garage folgende Korrekturfaktoren auf den Wohnflächenpreis: ohne Garage = 0,98 mit einer zusätzlichen Garage = 1,02

Hinweise zur Anwendung der Diagramme
Für die Beurteilung eines untypischen Objekts, z. B. ein Gebäude mit nicht mehr zeitgemäßer einfacher Ausstattung (niedrige Standardstufe) in sehr guter Lage, ist das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet.
Die Zu- und Abschläge sind so zu wählen, dass der aus den Tabellen entnommene Wohnflächenpreis um nicht mehr als 40 % unter- oder überschritten wird.

Anwendungsbeispiel:																				
Gesucht ist der Vergleichspreis für ein freistehendes Einfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:																				
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Lage:</td> <td style="width: 25%;">Landeshauptstadt Hannover</td> <td style="width: 25%;">Wohnfläche:</td> <td style="width: 25%;">175 m²</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwert:</td> <td>490 €/m²</td> <td>Standardstufe:</td> <td>2,5</td> </tr> <tr> <td>Modifiziertes Baujahr:</td> <td>1980</td> <td>Unterkellerung:</td> <td>voll unterkellert</td> </tr> <tr> <td>Gebäudekonstruktion:</td> <td>massiv</td> <td>Garagen:</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Grundstücksgröße:</td> <td>900 m²</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Lage:	Landeshauptstadt Hannover	Wohnfläche:	175 m ²	Bodenrichtwert:	490 €/m ²	Standardstufe:	2,5	Modifiziertes Baujahr:	1980	Unterkellerung:	voll unterkellert	Gebäudekonstruktion:	massiv	Garagen:	2	Grundstücksgröße:	900 m ²		
Lage:	Landeshauptstadt Hannover	Wohnfläche:	175 m ²																	
Bodenrichtwert:	490 €/m ²	Standardstufe:	2,5																	
Modifiziertes Baujahr:	1980	Unterkellerung:	voll unterkellert																	
Gebäudekonstruktion:	massiv	Garagen:	2																	
Grundstücksgröße:	900 m ²																			
Ermittlung des Wohnflächenpreises aus dem Diagramm für die																				
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Landeshauptstadt Hannover: (BRW = 490 €/m², modifiziertes Baujahr 1980)</td> <td style="width: 50%;">3.588 €/m² Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Korrekturfaktor für Wohnfläche:</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>Korrekturfaktor für Standardstufe:</td> <td>0,96</td> </tr> <tr> <td>Korrekturfaktor für Grundstücksgröße:</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>Korrekturfaktor für die zusätzliche Garage:</td> <td>1,02</td> </tr> </table>	Landeshauptstadt Hannover: (BRW = 490 €/m ² , modifiziertes Baujahr 1980)	3.588 €/m ² Wohnfläche	Korrekturfaktor für Wohnfläche:	0,93	Korrekturfaktor für Standardstufe:	0,96	Korrekturfaktor für Grundstücksgröße:	1,04	Korrekturfaktor für die zusätzliche Garage:	1,02										
Landeshauptstadt Hannover: (BRW = 490 €/m ² , modifiziertes Baujahr 1980)	3.588 €/m ² Wohnfläche																			
Korrekturfaktor für Wohnfläche:	0,93																			
Korrekturfaktor für Standardstufe:	0,96																			
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße:	1,04																			
Korrekturfaktor für die zusätzliche Garage:	1,02																			
Da es sich um ein massives, voll unterkellertes Einfamilienhaus handelt, sind für den Haustyp, die Gebäudekonstruktion und die Unterkellerung keine weiteren Korrekturfaktoren erforderlich.																				
angepasster Vergleichsfaktor (= Vergleichsfaktor x Korrekturfaktoren): $3.588 \text{ €/m}^2 \times 0,93 \times 0,96 \times 1,04 \times 1,02 = \text{rd. } 3.400 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$																				
Gesamtwert des Objektes (= angepasster Vergleichsfaktor x Wohnfläche):																				
$3.400 \text{ €/m}^2 \times 175 \text{ m}^2 = \text{rd. } 595.000 \text{ €}$																				

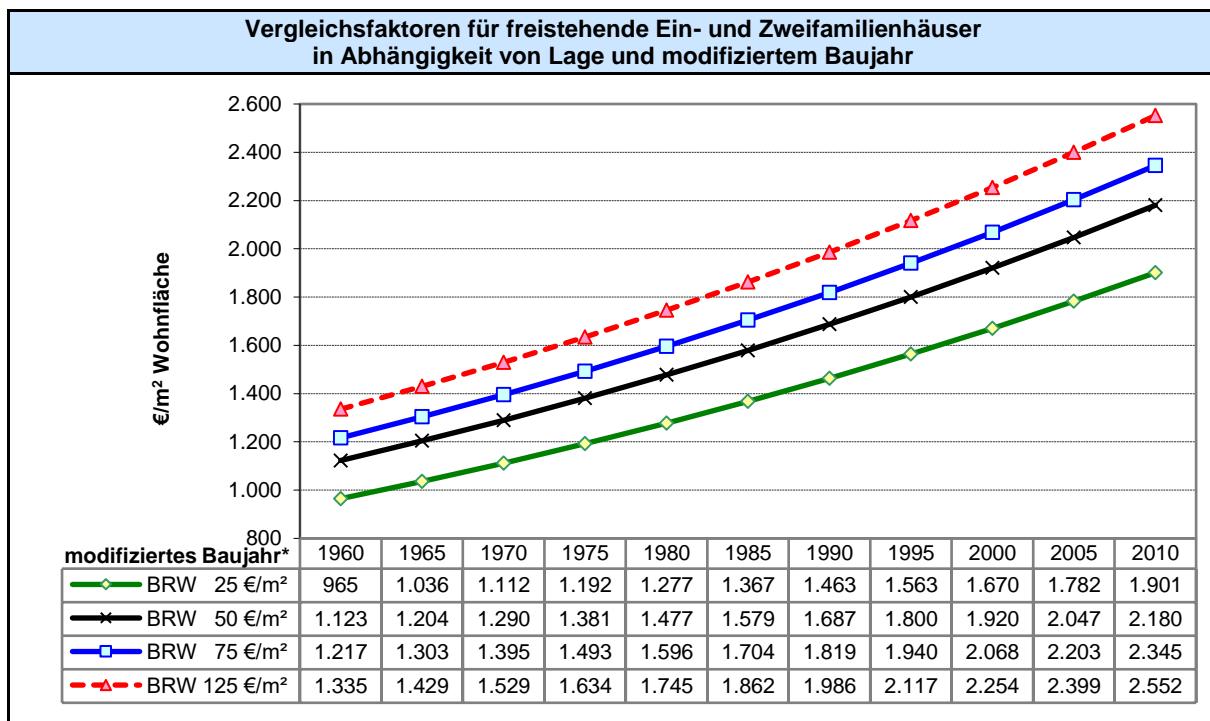
Vergleichsfaktoren Landkreis Hameln-Pyrmont (modifizierte Baujahre 1960 bis 2010)

Die Stichprobe für den Landkreis Hameln-Pyrmont umfasst 266 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in massiver Bauweise und lässt sich wie folgt beschreiben:

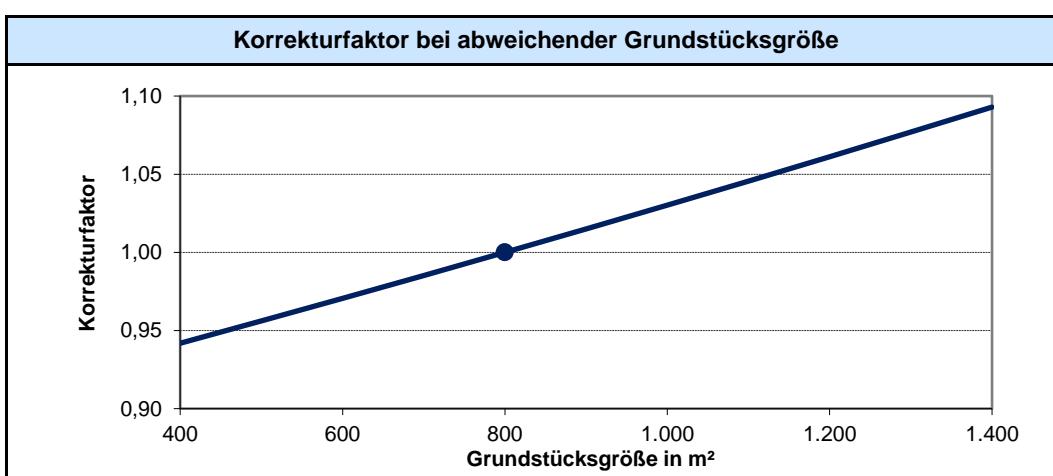
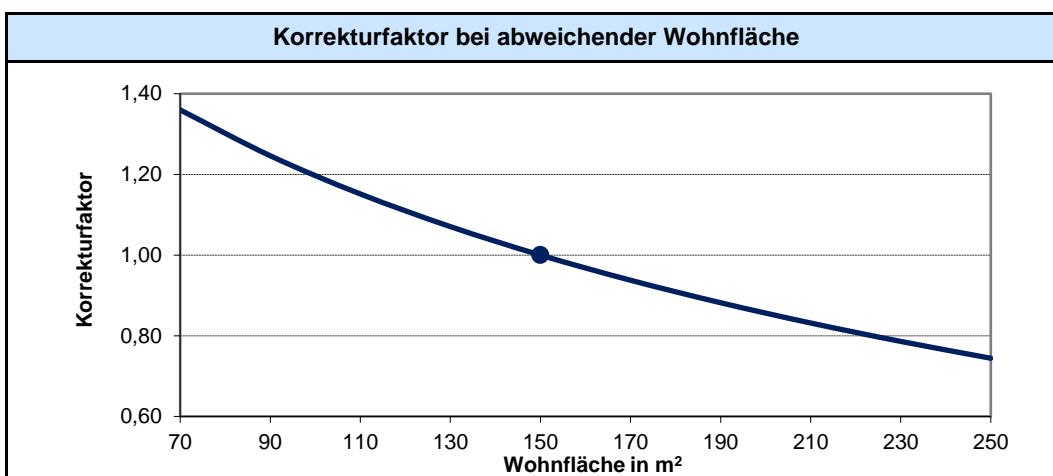
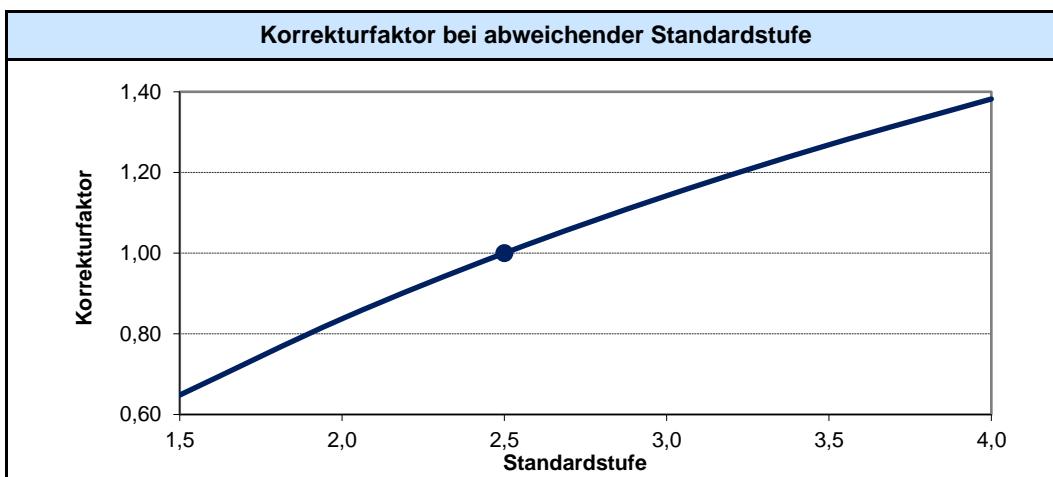
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	seit 2019	2020
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² - 170 €/m ²	60 €/m ²
Wohnfläche	70 m ² - 250 m ²	150 m ²
Grundstücksgröße	170 m ² - 1.500 m ²	800 m ²
modifiziertes Baujahr	1960 - 2019	1980

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2020
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Standardstufe	2,5
Garage/Stellplatz	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv
regionale Lage	Hameln



* Bitte die Hinweise zum modifizierten Baujahr im Abschnitt 9.1.3 Vergleichsfaktoren auf Seite 120 beachten



Weitere Korrekturfaktoren																				
Regionale Lage im Landkreis:																				
Das in der Tabelle angegebene durchschnittliche Preisniveau bezieht sich auf ein Gebäude in Hameln. In Bad Pyrmont, den Kleinstädten und Randlagen zu Hameln und in den Dörfern sind folgende Korrekturfaktoren anzuwenden:																				
<table> <tr> <td>Bad Pyrmont:</td> <td>Faktor = 0,90</td> </tr> <tr> <td>Kleinstädte, Randlagen Hameln:</td> <td>Faktor = 0,90</td> </tr> <tr> <td>Dörfer:</td> <td>Faktor = 0,85</td> </tr> </table>	Bad Pyrmont:	Faktor = 0,90	Kleinstädte, Randlagen Hameln:	Faktor = 0,90	Dörfer:	Faktor = 0,85														
Bad Pyrmont:	Faktor = 0,90																			
Kleinstädte, Randlagen Hameln:	Faktor = 0,90																			
Dörfer:	Faktor = 0,85																			
Unterkellerung:																				
Das in der Tabelle angegebene durchschnittliche Preisniveau ist für ein vollständig unterkellertes Gebäude ermittelt. Bei einem nicht unterkellerten Gebäude ist folgender Korrekturfaktor auf den Wohnflächenpreis anzuwenden:																				
Faktor = 0,92																				
Objekte in Fertigbauweise:																				
Das in der Tabelle angegebene durchschnittliche Preisniveau ist für Objekte in Massivbauweise ermittelt. Bei einem Objekt in Fertigbauweise ist folgender Korrekturfaktor auf den Wohnflächenpreis anzuwenden:																				
Faktor = 0,97																				
Garage:																				
Das in der Tabelle angegebene durchschnittliche Preisniveau bezieht sich auf ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus mit einer Garage . Aus der Untersuchung ergibt sich der Zeitwert einer Garage mit																				
ca. 6.000 €																				
Bei Objekten mit mehr als einer Garage bzw. ohne Garage ist der Gesamtwert um diesen Zeitwert zu korrigieren.																				
Beispiel zur Anwendung der Wohnflächenpreise																				
Gesucht ist das Preisniveau für ein massives freistehendes Einfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:																				
<table> <tr> <td>Bodenrichtwert:</td> <td>50 €/m²</td> <td>Grundstücksgröße:</td> <td>1.000 m²</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche:</td> <td>130 m²</td> <td>modifiziertes Baujahr:</td> <td>1970</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe:</td> <td>2</td> <td>Unterkellerung:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>regionale Lage:</td> <td>Hess. Oldendorf</td> <td>Bauart:</td> <td>Massivhaus</td> </tr> <tr> <td>Anzahl Garagen:</td> <td>2</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Bodenrichtwert:	50 €/m ²	Grundstücksgröße:	1.000 m ²	Wohnfläche:	130 m ²	modifiziertes Baujahr:	1970	Standardstufe:	2	Unterkellerung:	nein	regionale Lage:	Hess. Oldendorf	Bauart:	Massivhaus	Anzahl Garagen:	2		
Bodenrichtwert:	50 €/m ²	Grundstücksgröße:	1.000 m ²																	
Wohnfläche:	130 m ²	modifiziertes Baujahr:	1970																	
Standardstufe:	2	Unterkellerung:	nein																	
regionale Lage:	Hess. Oldendorf	Bauart:	Massivhaus																	
Anzahl Garagen:	2																			
Ausgangswerte für die Vergleichswerttabelle:	Bodenrichtwert: 50 €/m ² , mod. Baujahr 1970																			
Vergleichswert laut Tabelle:	1.290 €/m²																			
Korrekturfaktoren (Diagramme):																				
<table> <tr> <td>Standardstufe (2)</td> <td>= 0,84</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche (130 m²)</td> <td>= 1,07</td> </tr> <tr> <td>Grundstückgröße (1.000 m²)</td> <td>= 1,03</td> </tr> </table>	Standardstufe (2)	= 0,84	Wohnfläche (130 m ²)	= 1,07	Grundstückgröße (1.000 m ²)	= 1,03														
Standardstufe (2)	= 0,84																			
Wohnfläche (130 m ²)	= 1,07																			
Grundstückgröße (1.000 m ²)	= 1,03																			
Weitere Korrekturfaktoren (Tabelle):																				
<table> <tr> <td>Hess. Oldendorf</td> <td>= 0,90</td> </tr> <tr> <td>Unterkellerung (nein)</td> <td>= 0,92</td> </tr> </table>	Hess. Oldendorf	= 0,90	Unterkellerung (nein)	= 0,92																
Hess. Oldendorf	= 0,90																			
Unterkellerung (nein)	= 0,92																			
Wohnflächenpreis (= Vergleichswert x Korrekturfaktoren):	$1.290 \text{ €/m}^2 \times 0,84 \times 1,07 \times 1,03 \times 0,90 \times 0,92$																			
	= 989 €/m²																			
Wert des Einfamilienhauses (= Wohnfläche x Wohnflächenpreis):	$130 \text{ m}^2 \times 989 \text{ €/m}^2$																			
	$= 128.570 \text{ €}$																			
Zeitwert der zusätzlichen Garage:	$+ 6.000 \text{ €}$																			
Gesamtwert:	= rd. 135.000 €																			

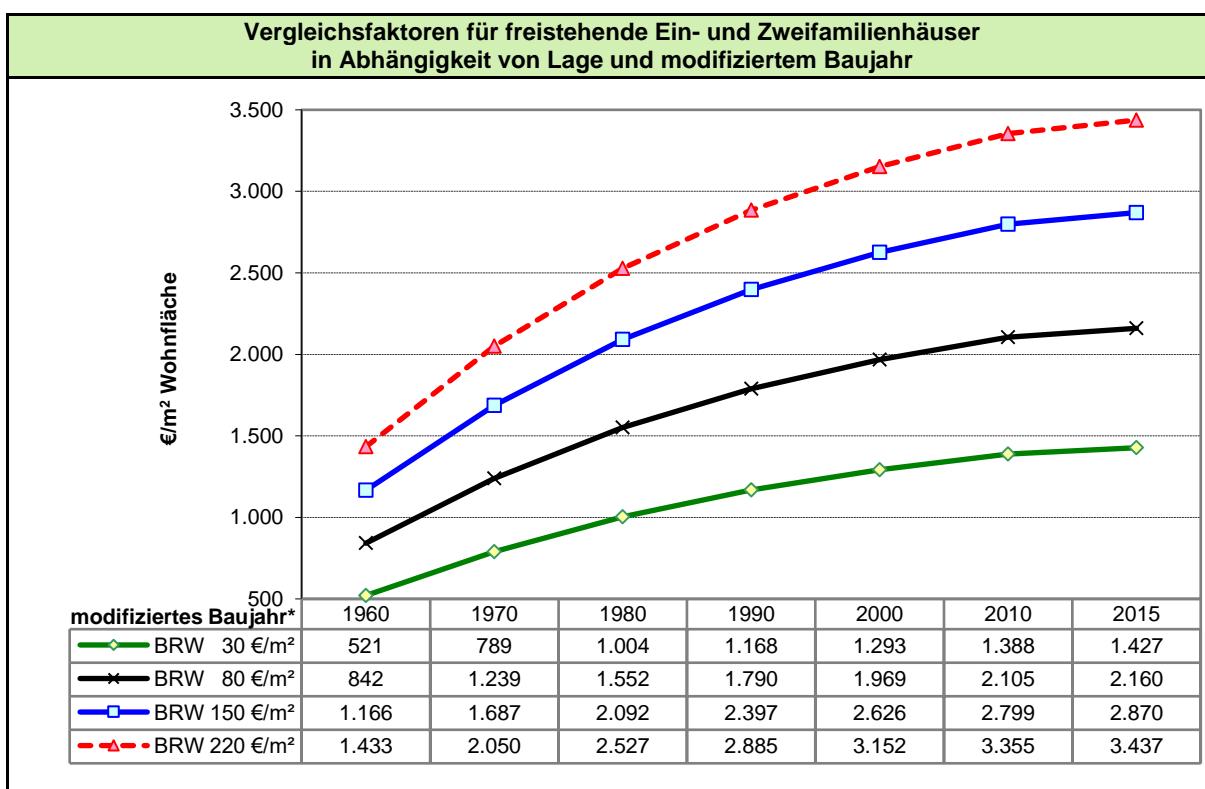
Vergleichsfaktoren Landkreis Hildesheim (modifizierte Baujahre 1960 bis 2010)

Die Stichprobe für den Landkreis Hildesheim umfasst 353 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in massiver Bauweise und lässt sich wie folgt beschreiben:

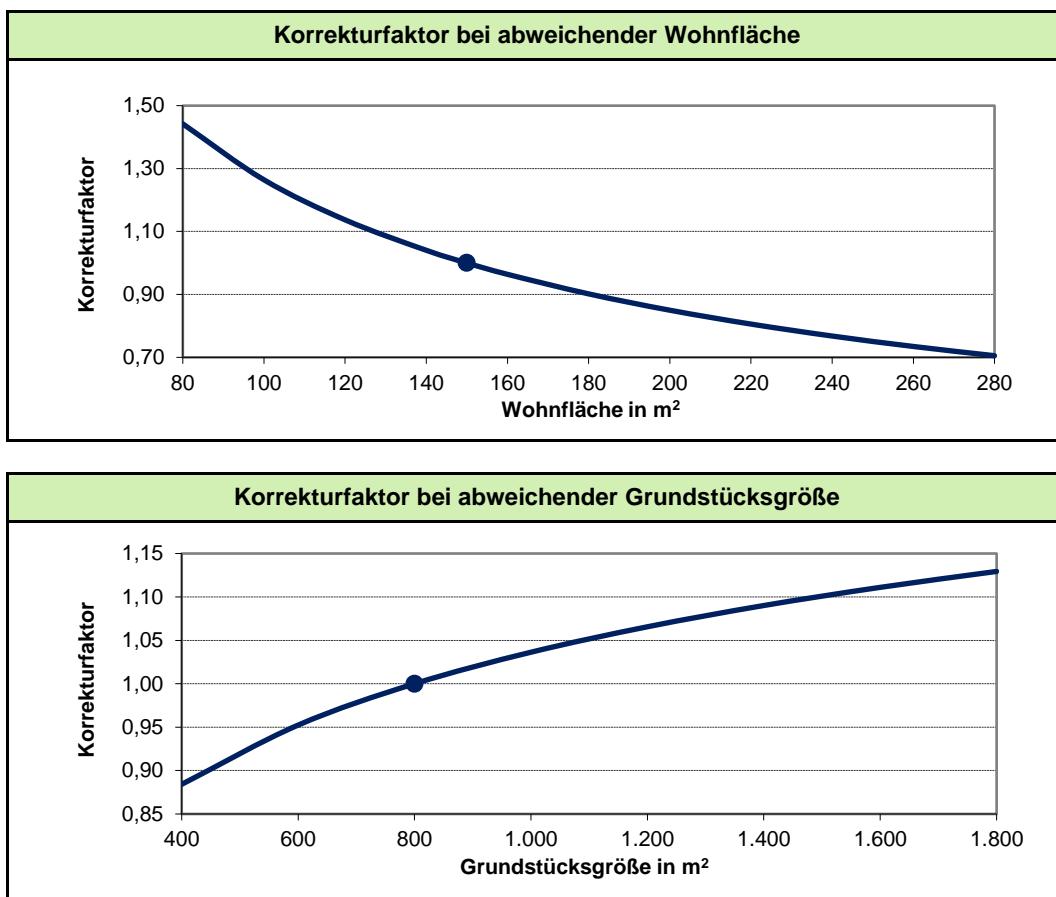
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2020	2019
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 230 €/m ²	94 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1960 - 2020	1982
Wohnfläche	72 m ² - 280 m ²	158 m ²
Grundstücksgröße	295 m ² - 1.798 m ²	781 m ²

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2020
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Unterkellerung	voll
Garage	1
Ausstattung	mittel (1-2 Bäder, Zentralheizung, isolierverglaste Fenster)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)



* Bitte die Hinweise zum modifizierten Baujahr im Abschnitt 9.1.3 Vergleichsfaktoren auf Seite 120 beachten



Das in der Tabelle angegebene durchschnittliche Preisniveau bezieht sich auf ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus mit einer mittleren Ausstattung (1-2 Bäder, Zentralheizung, isolierverglaste Fenster). Bei Abweichungen von den durchschnittlichen Verhältnissen sind ggf. Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Weitere Korrekturfaktoren	
<u>Unterkellerung:</u>	Das in der Tabelle angegebene durchschnittliche Preisniveau ist für ein vollständig unterkellertes Gebäude ermittelt. Bei einem nicht unterkellerten Gebäude ist folgender Korrekturfaktor auf den Wohnflächenpreis anzuwenden: Faktor = 0,90
<u>Objekte in Fertigbauweise:</u>	Das in der Tabelle angegebene durchschnittliche Preisniveau ist für Objekte in Massivbauweise ermittelt. Bei einem Objekt in Fertigbauweise ist folgender Korrekturfaktor auf den Wohnflächenpreis anzuwenden: Faktor = 0,87
<u>Garage:</u>	Das in der Tabelle angegebene durchschnittliche Preisniveau bezieht sich auf ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus mit einer Garage . Aus der Untersuchung ergibt sich der Zeitwert einer Garage mit rd. 7.000 €
Bei Objekten mit mehr als einer Garage bzw. ohne Garage ist der Gesamtwert um diesen Zeitwert zu korrigieren.	

Beispiel zur Anwendung der Wohnflächenpreise			
Gesucht ist das Preisniveau für ein massives freistehendes Einfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:			
Bodenrichtwert: Wohnfläche: Unterkellerung:	150 €/m ² 120 m ² nein	Grundstücksgröße: modifiziertes Baujahr: Anzahl Garagen:	1.000 m ² 1970 2
Ausgangswerte für die Vergleichswerttabelle:		Bodenrichtwert: 150 €/m ² , mod. Baujahr 1970	
Vergleichswert laut Tabelle:		1.687 €/m²	
Korrekturfaktoren (Diagramme):			
Wohnfläche (120 m ²) Grundstücksgöße (1.000 m ²)	= 1,14 = 1,03		
Weitere Korrekturfaktoren (Tabelle):			
Unterkellerung (nein)	= 0,90		
Wohnflächenpreis (= Vergleichswert x Korrekturfaktoren):		1.687 €/m ² x 1,14 x 1,03 x 0,90 = 1.783 €/m²	
Wert des Einfamilienhauses (= Wohnfläche x Wohnflächenpreis):		120 m ² x 1.783€/m ² = 213.960 €	
Zeitwert der zusätzlichen Garage:		<u>+ 7.000 €</u>	
Gesamtwert:		= rd. 221.000 €	

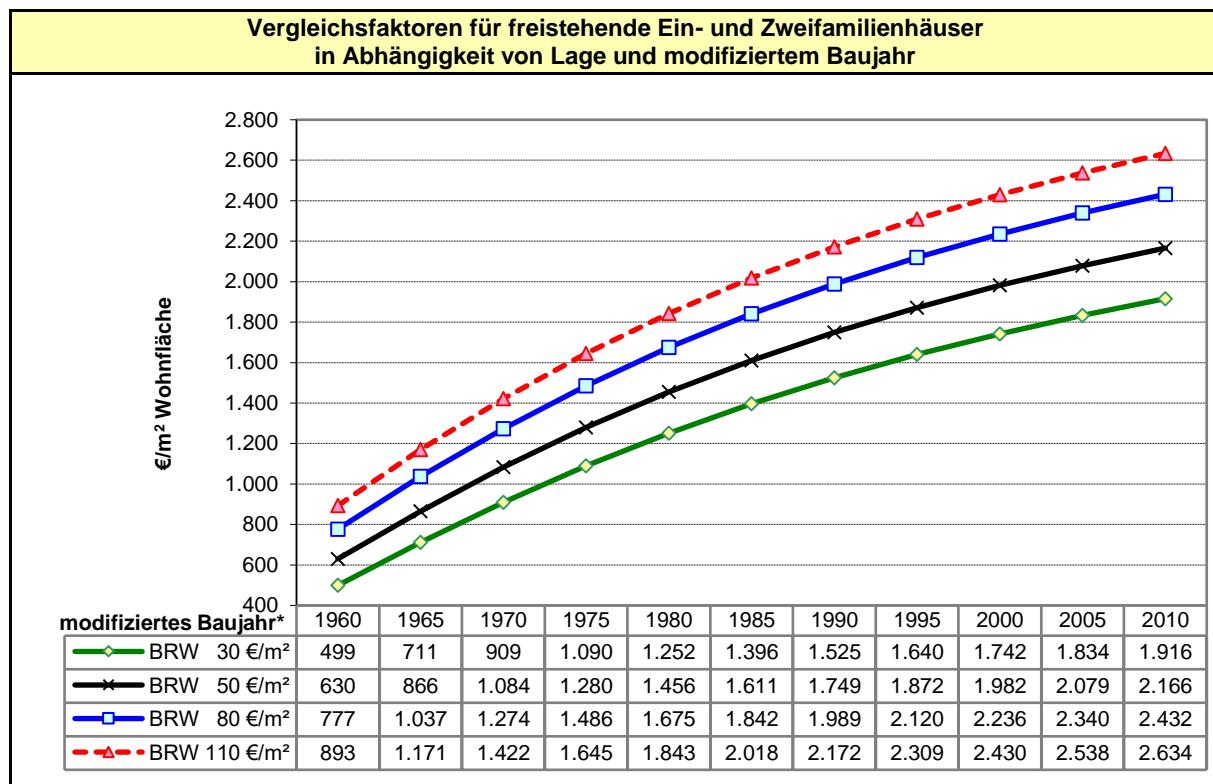
Vergleichsfaktoren Landkreis Schaumburg (modifizierte Baujahre 1960 bis 2010)

Die Stichprobe für den Landkreis Schaumburg umfasst 540 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und lässt sich wie folgt beschreiben:

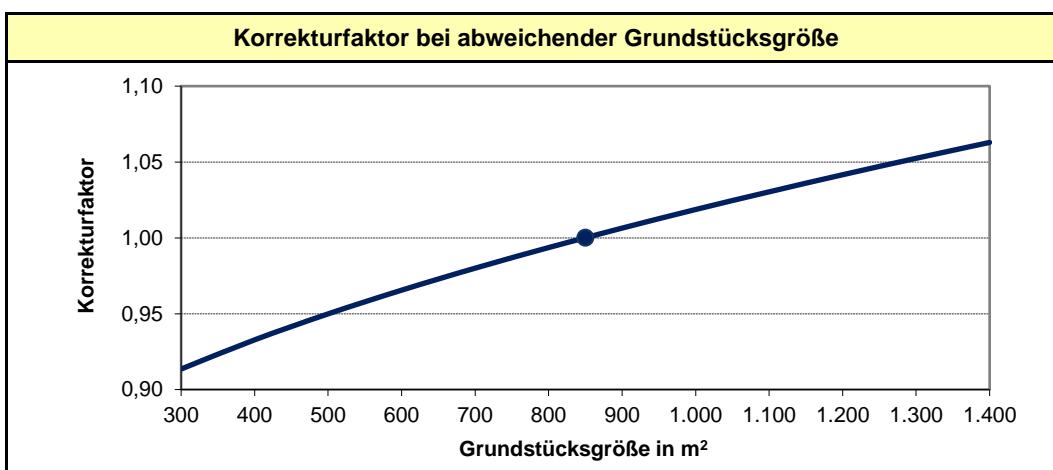
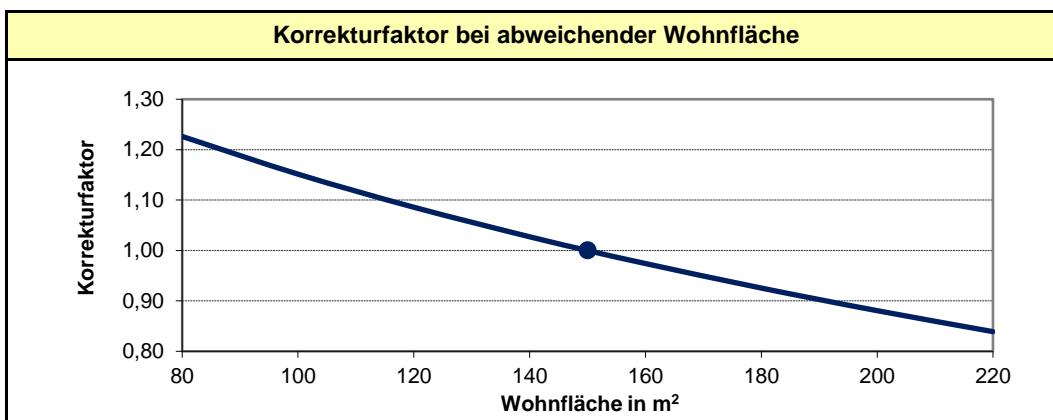
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 - 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 192 €/m ²	59 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1959 - 2017	1982
Wohnfläche	78 m ² - 250 m ²	153 m ²
Grundstücksgröße	265 m ² - 1.493 m ²	844 m ²

Die nachfolgend dargestellten Vergleichswerte beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2020
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksgröße	850 m ²
Unterkellerung	vollständig
Ausstattung	mittel (1-2 Bäder, Zentralheizung, isolierverglaste Fenster)
Garage/Carport	vorhanden (eine/ein)



* Bitte die Hinweise zum modifizierten Baujahr im Abschnitt 9.1.3 Vergleichsfaktoren auf Seite 120 beachten



Weitere Korrekturfaktoren	
Unterkellerung:	Das in der Tabelle angegebene durchschnittliche Preisniveau ist für ein vollständig unterkellertes Gebäude ermittelt. Bei einem nicht unterkellerten Gebäude ist folgender Korrekturfaktor auf den Wohnflächenpreis anzuwenden: Faktor = 0,95
Garage:	Das in der Tabelle angegebene durchschnittliche Preisniveau bezieht sich auf ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus mit einer Garage . Aus der Untersuchung ergibt sich der Zeitwert einer Garage mit 6.000 €
	Bei Objekten mit mehr als einer Garage bzw. ohne Garage ist der Gesamtwert um diesen Zeitwert zu korrigieren.

Beispiel zur Anwendung der Wohnflächenpreise			
Gesucht ist das Preisniveau für ein freistehendes Einfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:			
Bodenrichtwert:	50 €/m ²	Grundstücksgröße:	900 m ²
Ausgangswerte für die Vergleichswerttabelle:	Bodenrichtwert: 50 €/m ² , mod. Baujahr 1975		
Vergleichswert laut Tabelle:		1.280 €/m²	
Korrekturfaktoren (Diagramme):			
Wohnfläche (120 m ²)	= 1,09	Grundstücksgröße (900 m ²)	= 1,01
Weitere Korrekturfaktoren (Tabelle):			
Unterkellerung (nein)	= 0,95		
Wohnflächenpreis (= Vergleichswert x Korrekturfaktoren):		1.280 €/m ² x 1,09 x 1,01 x 0,95 = 1.339 €/m²	
Wert des Einfamilienhauses (= Wohnfläche x Wohnflächenpreis):		120 m ² x 1.339 €/m ² = 160.680 €	
Gesamtwert:		= rd. 161.000 €	

Vergleichsfaktoren (Baujahre 1850 bis 1945)

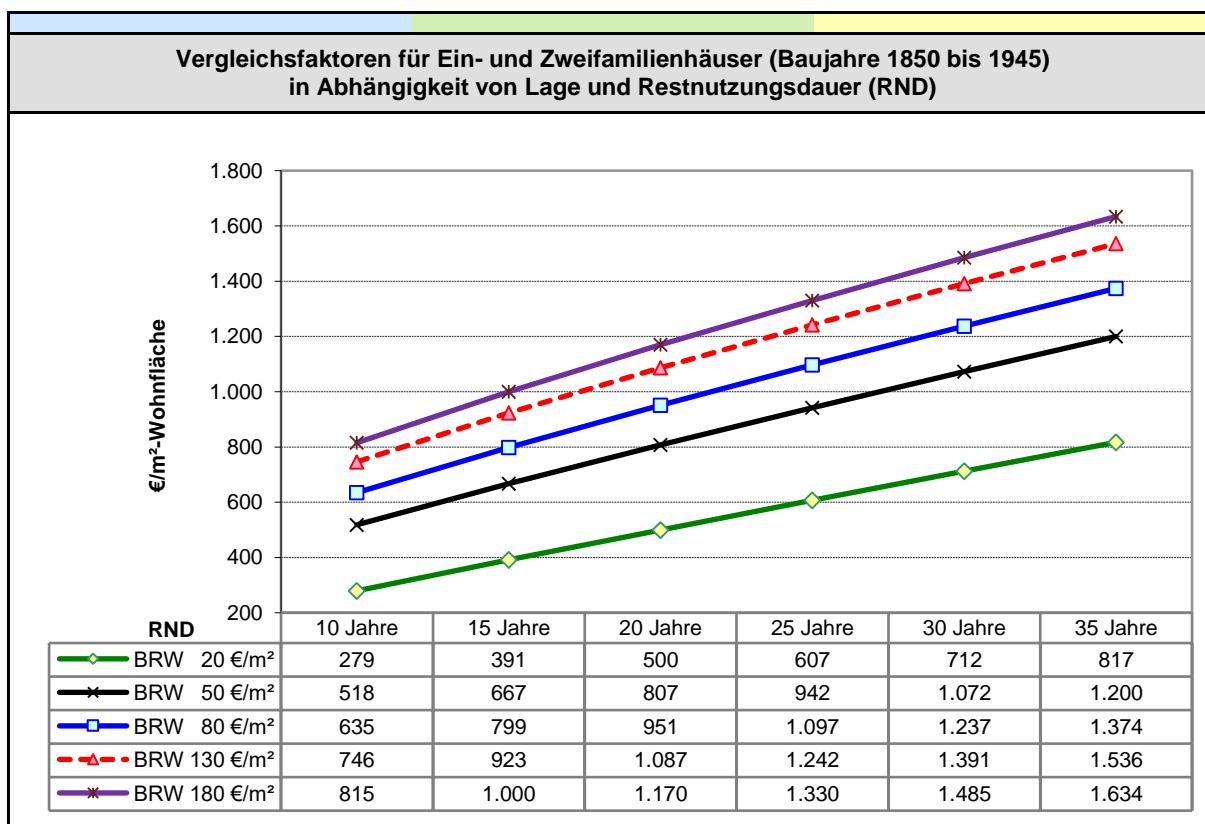
Landkreis Hameln-Pyrmont	Landkreis Hildesheim	Landkreis Schaumburg
--------------------------	----------------------	----------------------

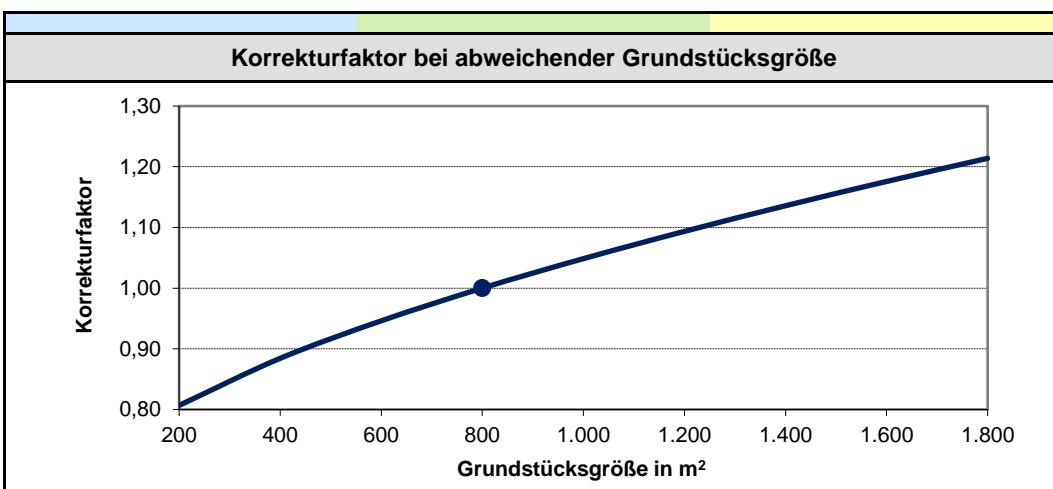
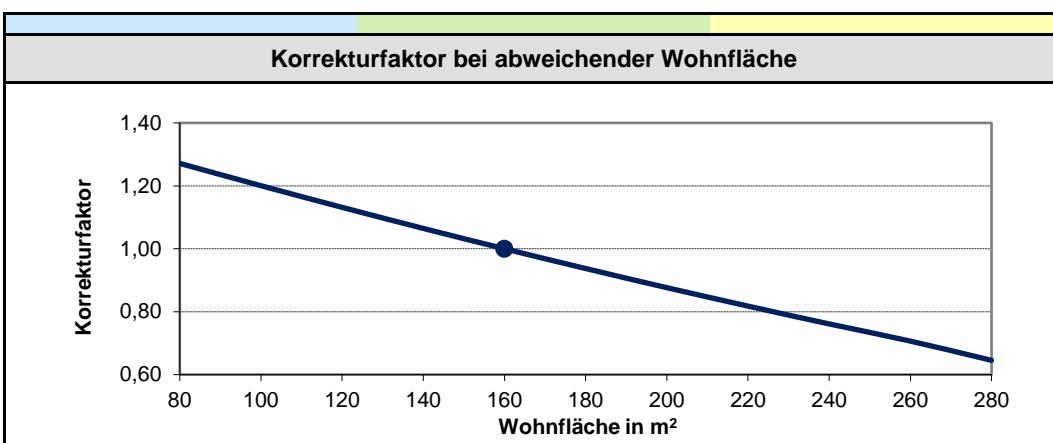
Diese Stichprobe umfasst 379 Kauffälle freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2020	2019
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m ² - 200 €/m ²	56 €/m ²
Baujahr	1851 - 1942	1911
Wohnfläche	62 m ² - 280 m ²	164 m ²
Grundstücksgröße	150 m ² - 1.798 m ²	779 m ²
Restnutzungsdauer (RND)	10 - 38 Jahre	19 Jahre

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein normal unterhaltenes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2020
Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Ausstattung	mittel (1-2 Bäder, Zentralheizung, isolierverglaste Fenster)





Weitere Korrekturfaktoren	
Ausstattung des Gebäudes:	
Einfache Ausstattung:	Faktor = 0,82
Gute Ausstattung:	Faktor = 1,13
Unterkellerung:	
Das in der Tabelle angegebene durchschnittliche Preisniveau ist für ein vollständig oder teilweise unterkellertes Gebäude ermittelt. Bei einem nicht unterkellerten Gebäude ist folgender Korrekturfaktor auf den Wohnflächenpreis anzuwenden:	
Faktor = 0,94	

Das Baujahr ist in dieser Baujahrsklasse keine signifikante Einflussgröße. Das ist dadurch zu erklären, dass bei älteren Gebäuden i. d. R. Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, die zu einer Erhöhung der Restnutzungsdauer geführt haben.

Beispiel zur Anwendung der Wohnflächenpreise			
Gesucht ist das Preisniveau für ein Einfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:			
Bodenrichtwert:	50 €/m ²	Grundstücksgröße:	1.200 m ²
Ausstattung:	gut	Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Wohnfläche:	180 m ²	Unterkellerung:	kein Keller
Ausgangswerte für die Vergleichswerttabelle:		Bodenrichtwert: 50 €/m ² , RND: 25 Jahre	
Vergleichswert laut Tabelle:		942 €/m²	
Korrekturfaktoren (Diagramme):			
Wohnfläche (180 m ²)	= 0,94	Grundstücksgröße (1.200 m ²)	= 1,09
Weitere Korrekturfaktoren (Tabelle):			
gute Ausstattung	= 1,13	Unterkellerung (nein)	= 0,94
Wohnflächenpreis (= Vergleichswert x Korrekturfaktoren):		942 €/m ² x 0,94 x 1,09 x 1,13 x 0,94 = 1.025 €/m²	
Wert des Einfamilienhauses (= Wohnfläche x Wohnflächenpreis): 180 m ² x 1.025 €/m ²			
		= 184.500 €	
Gesamtwert:		= rd. 185.000 €	

9.2.4 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte

Region Hannover

Die Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte wurden für den Grundstücksmarktbericht 2017 neu berechnet. Für die Untersuchung standen 73 Kauffälle von freistehenden Einfamilienhäusern, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, zur Verfügung.

Die Stichprobe hat folgende Kennzahlen:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2014
Gebäudeart	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Wohnflächenpreis (Normaleigentum)	810 - 3.300 €/m ²	1.650 €/m ²
Lage (Bodenrichtwert)	50 - 320 €/m ²	155 €/m ²
Bodenwertanteil am Normaleigentum	20 % - 90 %	53 %
Restlaufzeit	13 - 81 Jahre	48 Jahre
Erbbauzins	0,02 - 5,6 %	1,20 %

Für die Analyse wurden der jeweilige Kaufpreis eines bebauten Erbbaurechts dem eines gleichartigen bebauten Grundstücks im Normaleigentum gegenübergestellt und ermittelt, welche Kriterien den Faktor ($Kaufpreis_{bebautes\ Erbbaurecht} / Vergleichswert_{Normaleigentum}$) beeinflussen.

Der Faktor zur Bestimmung des Verkehrswertes des bebauten Erbbaurechts wurde wie folgt definiert:

$$\text{Vergleichsfaktor}_{\text{Erbbaurecht}} = \frac{\text{Kaufpreis}_{\text{bebautes Erbbaurecht}}}{\text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}}$$

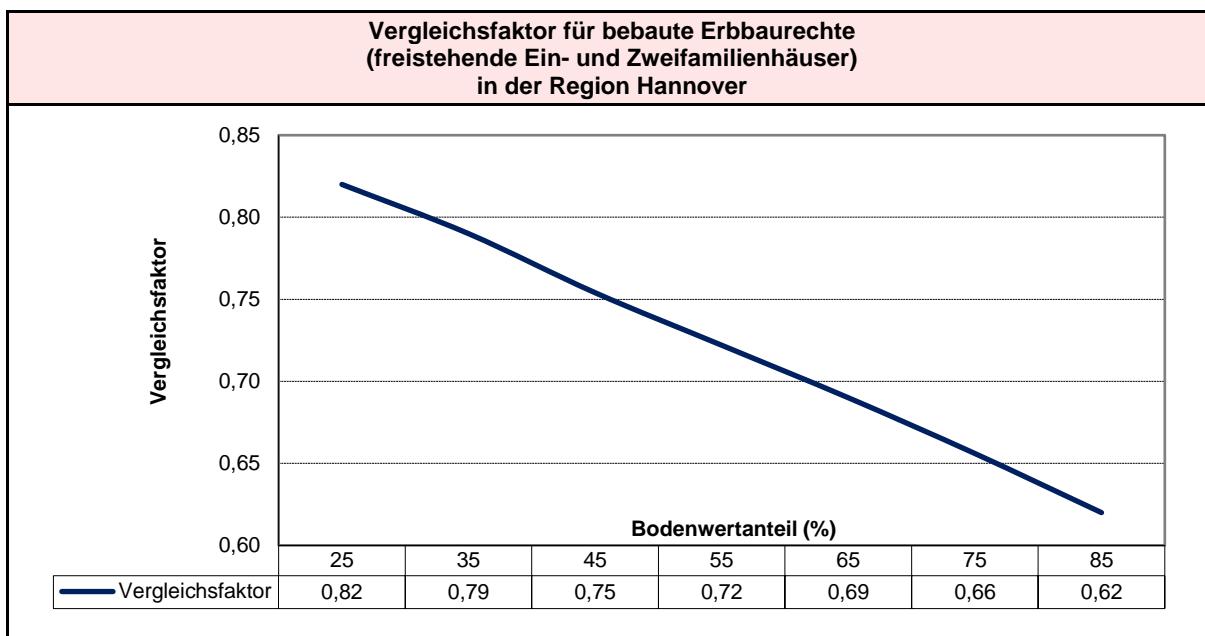
Die Auswertung mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse zeigte eine signifikante Abhängigkeit des Faktors nur von folgender Einflussgröße:

- *Bodenwertanteil am Normaleigentum in %*

$$\text{Bodenwertanteil (\%)} = \frac{\text{Bodenrichtwert} * \text{Fläche}}{\text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}}$$

Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie z. B. der Restlaufzeit des Erbbaurechts (die überwiegende Anzahl der Kauffälle der Stichprobe weist eine gleichartige Restlaufzeit von 40 bis 55 Jahren auf) oder dem tatsächlichen Erbbauzins ist zurzeit nicht nachweisbar.

Der ermittelte Vergleichsfaktor ist nachfolgend grafisch und numerisch dargestellt.



Anwendungsbeispiel:

Vergleichswert Normaleigentum: 150.000 €

Bodenwertanteil (in %): 45 %

Vergleichsfaktor_{Erbbaurecht}: 0,75

(aus Diagramm entnommen)

Vergleichswert des bebauten Erbbaurechts:

$$150.000 \text{ €} \times 0,75 = 112.500 \text{ €}$$

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Neben in Volleigentum befindlichen Ein- und Zweifamilienhäusern werden auch Ein- und Zweifamilienhäuser als Erbbaurechte gehandelt.

Analysen zeigen, dass für Ein- und Zweifamilienhäuser, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, ein mittlerer Wert von

- im Landkreis Hameln-Pyrmont **rd. 89 %**
- im Landkreis Hildesheim **rd. 91 %**
- im Landkreis Schaumburg **rd. 82 %**

des Kaufpreises der von in Volleigentum befindlichen Ein- und Zweifamilienhäusern erzielt wird.

Die Stichproben lassen sich wie folgt beschreiben:

	Landkreis Hameln-Pyrmont		Landkreis Hildesheim		Landkreis Schaumburg	
Merkmal	Bereich	Mittelwert	Bereich	Mittelwert	Bereich	Mittelwert
Anzahl der Kaufverträge	44		60		28	
Kaufzeitpunkt	ab 2018	2019	ab 2016	2018	ab 2015	2017
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 170 €/m ²	80 €/m ²	29 €/m ² - 265 €/m ²	142 €/m ²	39 €/m ² - 120 €/m ²	62 €/m ²
Baujahr	1950 - 2005	1979	1953 - 2006	1975	1953 - 1994	1969
Wohnfläche	81 m ² - 235 m ²	150 m ²	65 m ² - 260 m ²	150 m ²	92 m ² - 210 m ²	128 m ²
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages	25 Jahre - 87 Jahre	57 Jahre	15 Jahre - 94 Jahre	51 Jahre	12 Jahre - 77 Jahre	47 Jahre
Vergleichsfaktor (nach WertR 2006, Anl. 12 u. 13)	0,89		0,91		0,82	

Die Höhe des Vergleichsfaktors ist konstant. Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie dem Wohnflächenpreis, der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages, dem Erbbauzins und dem Bodenrichtwert ist für die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg nicht nachweisbar.

9.2.5 Liegenschaftszinssätze

Zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes bitte die Hinweise im Abschnitt 9.1.5, Seite 121 f beachten!

Region Hannover

Der Liegenschaftszinssatz wurde nach der EW-RL (Gesamtnutzungsdauer = 70 Jahre) ermittelt. Für die Analyse stehen insgesamt 84 geeignete Kauffälle **vollständig vermieteter** freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus den Jahren 2018 bis 2020 mit folgenden Kennzahlen zur Verfügung:

Liegenschaftszinssatz für <u>vermietete</u> Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend und Reihenhäuser / Doppelhaushälften)		
Merkmal	Spanne	Mittelwert
Untersuchungszeitraum	2018 bis 2020	Mitte 2019
Lage (Bodenrichtwert)	22 €/m ² bis 650 €/m ²	240 €/m ²
Wohn- und Nutzfläche	70 m ² bis 270 m ²	154 m ²
Nettokaltmiete	4,00 €/m ² bis 12,00 €/m ² Wohnfläche	7,33 €/m ²

Der Liegenschaftszins für das Jahr 2020 beträgt

1,6 % (Spanne 0,03 bis 5,9 %)

Er bezieht sich auf ein Objekt mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2020
Lage (Bodenrichtwert)	240 €/m ²
Wohn- und Nutzfläche	160 m ²
Nettokaltmiete	7,25 €/m ²

In erster Linie ist der Liegenschaftszinssatz abhängig von der Höhe der Miete und der Lage des Objekts. Abweichende Merkmale der Objekte von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Tendenz der Abweichungen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Wohnfläche und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz		
Merkmal	Abweichung vom Mittelwert	Liegenschaftszinssatz
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Wohnfläche	höher	steigt
	niedriger	fällt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

In der Auswertung für die **Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg** wurden 89 geeignete Kauffälle **vollständig vermieteter** freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus den Jahren 2015 bis 2020 mit den folgenden Merkmalen untersucht:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Untersuchungszeitraum	2015 bis 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² bis 215 €/m ²	82 €/m ²
Wohnfläche	70 m ² bis 240 m ²	148 m ²
monatliche Nettokaltmiete	3,20 €/m ² bis 8,00 €/m ²	5,20 €/m ²

Der Liegenschaftszins beträgt

2,0 % (Spanne 1,1 % - 5,2 %)

Er bezieht sich auf ein Objekt mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften:

Merkmal	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	01.07.2020
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m ²
Wohnfläche	150 m ²
monatliche Nettokaltmiete	5,30 €/m ²

Er ist in erster Linie abhängig von der Höhe der Miete und der Lage des Objekts. Abweichende Merkmale der Objekte von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftzinssatzes bis zu einem Prozent. Die Tendenz der Abweichungen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Wohnfläche und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftzinssatz		
Merkmal	Abweichung vom Mittelwert	Liegenschaftzinssatz
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Wohnfläche	höher	steigt
	niedriger	fällt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften typischer Baujahrsklassen sind im Jahr 2020 die folgenden mittleren Wohnflächen- und Gesamtkaufpreise erzielt worden (Vorjahreszahlen in Klammern). Die Preisangaben beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Bodenwert.

Bitte die Hinweise im Abschnitt 9.1.1 auf Seite 115 beachten!

Landeshauptstadt Hannover					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	23 (16)	1933 (1934)	145 (135)	2.519 (2.324)	335.000 (338.000)
Baujahr 1950 bis 1977	68 (63)	1962 (1962)	120 (126)	2.950 (2.568)	350.000 (335.000)
Baujahr 1978 bis 1990	21 (22)	1982 (1986)	138 (128)	2.738 (2.809)	370.000 (352.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	43 (35)	2003 (2003)	137 (140)	3.333 (3.140)	448.000 (410.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	40 (43)	2020 (2020)	142 (149)	4.195 (3.694)	598.000 (550.000)

übrige Region Hannover					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	15 (13)	1932 (1930)	150 (148)	1.973 (1.692)	220.000 (256.000)
Baujahr 1950 bis 1977	115 (105)	1967 (1968)	120 (120)	2.327 (2.083)	285.000 (250.000)
Baujahr 1978 bis 1990	55 (57)	1983 (1982)	123 (125)	2.667 (2.347)	315.000 (297.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	106 (98)	2002 (2000)	125 (125)	2.805 (2.463)	350.000 (309.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	97 (73)	2020 (2019)	134 (138)	2.863 (2.672)	376.000 (369.000)

Landkreis Hameln-Pyrmont					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	7 (10)	1927 (1929)	120 (135)	935 (1.070)	136.000 (115.000)
Baujahr 1950 bis 1977	46 (28)	1964 (1963)	120 (120)	1.220 (1.218)	146.000 (129.000)
Baujahr 1978 bis 1990	0 (5)	---	---	---	---
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	9 (7)	1998 (2002)	116 (110)	1.849 (1.632)	210.000 (215.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	0 (0)	---	---	---	---

Landkreis Hildesheim					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	33 (28)	1900 (1900)	127 (128)	653 (752)	87.000 (104.000)
Baujahr 1950 bis 1977	46 (49)	1960 (1960)	110 (110)	1.711 (1.339)	188.000 (142.000)
Baujahr 1978 bis 1990	10 (4)	1981 (1980)	128 (148)	2.283 (1.387)	300.000 (212.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	17 (20)	1999 (2000)	120 (128)	2.373 (1.992)	275.000 (248.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	27 (3)	2020 (2018)	146 (107)	2.594 (2.386)	366.000 (289.000)

Landkreis Schaumburg					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	3 (0)	1924 (--)	163 (--)	709 (--)	140.000 (--)
Baujahr 1950 bis 1977	20 (23)	1961 (1962)	119 (100)	1.231 (1.105)	172.000 (115.000)
Baujahr 1978 bis 1990	11 (6)	1980 (1982)	122 (110)	1.475 (1.619)	190.000 (192.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	13 (15)	1998 (1999)	113 (120)	1.992 (1.743)	239.000 (215.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	0 (1)	--- (2019)	--- (*)	--- (*)	--- (*)

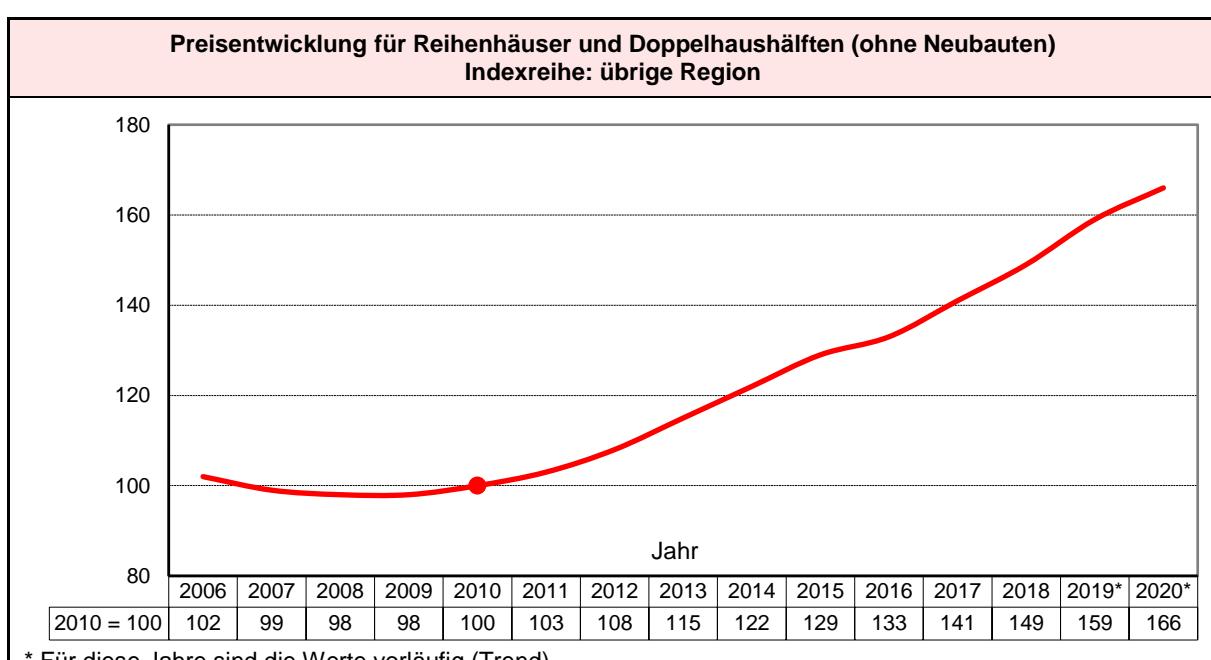
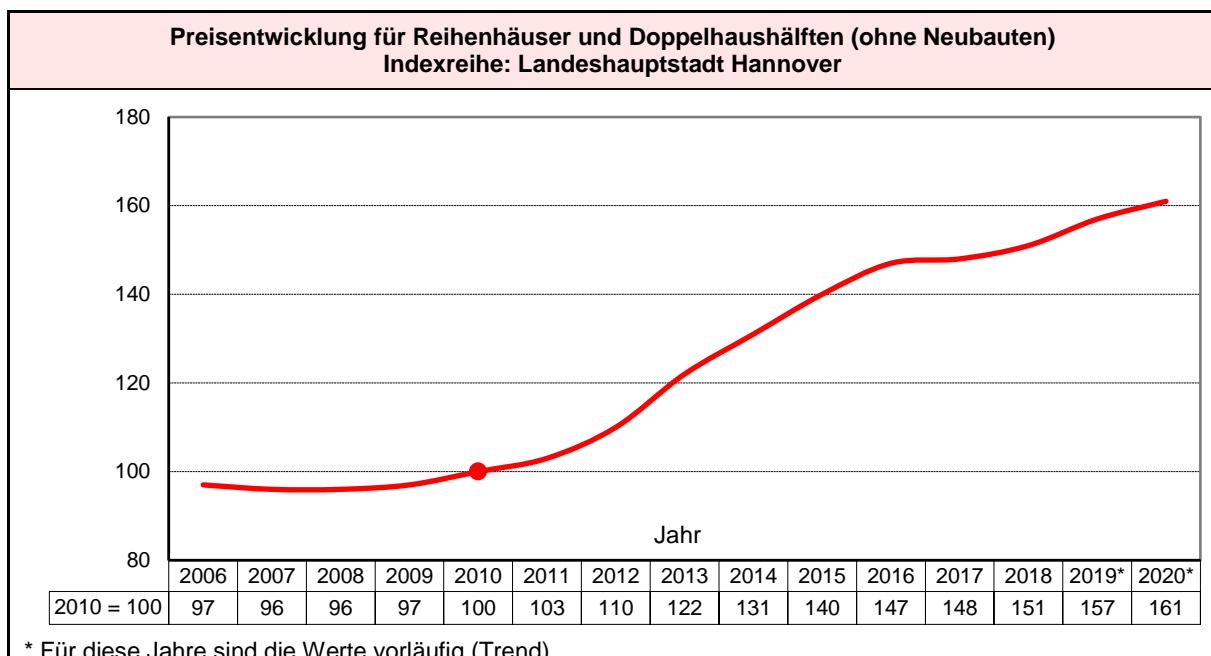
*) Keine Angabe aufgrund geringer Anzahl (Datenschutz)

9.3.2 Preisentwicklung

Bitte die Hinweise im Abschnitt 9.1.2 auf Seite 115 beachten!

Region Hannover

Die nachfolgenden Grafiken veranschaulichen die Preisentwicklung für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** in der Landeshauptstadt Hannover und der übrigen Region Hannover.

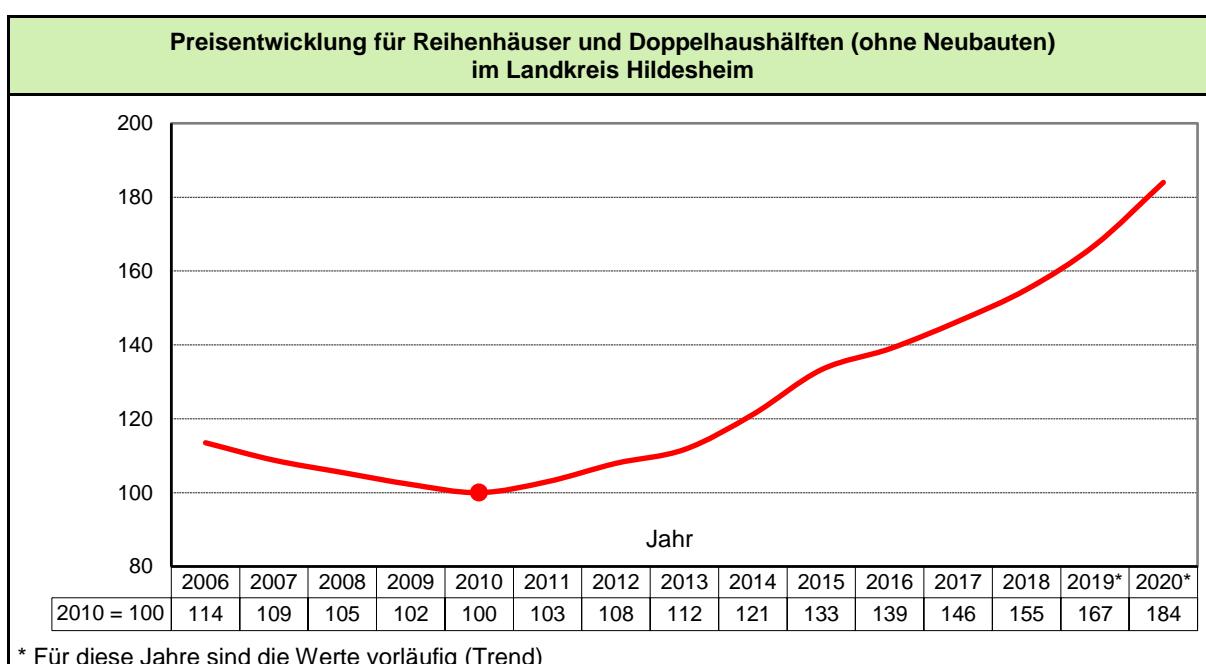
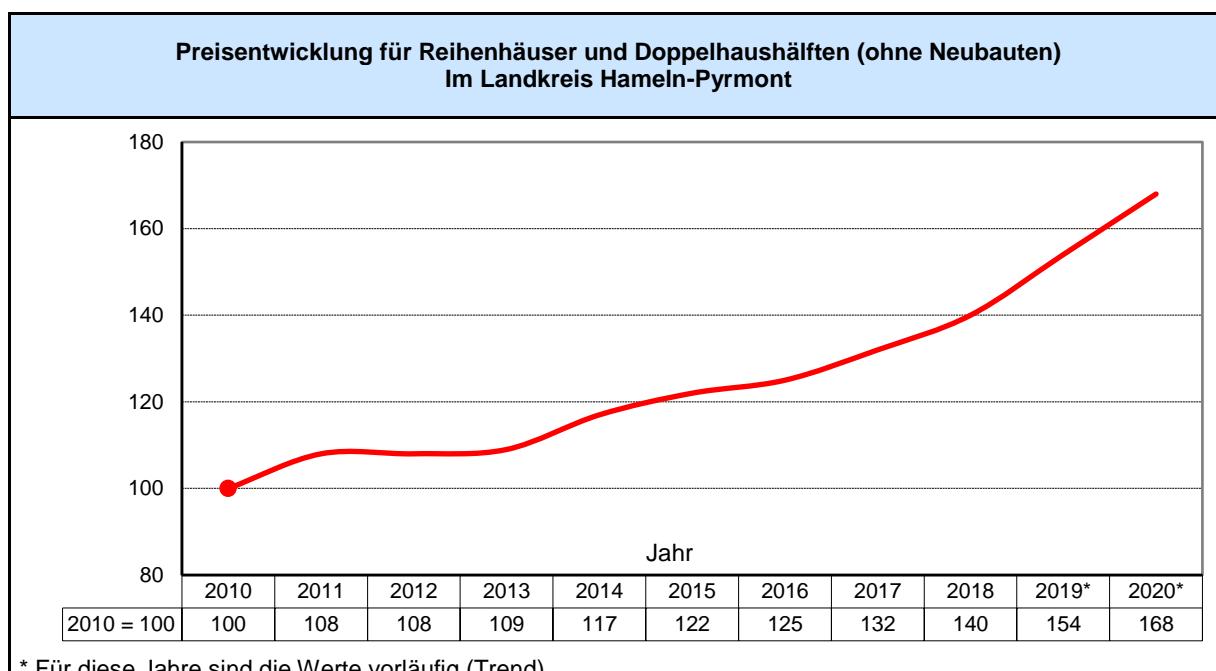


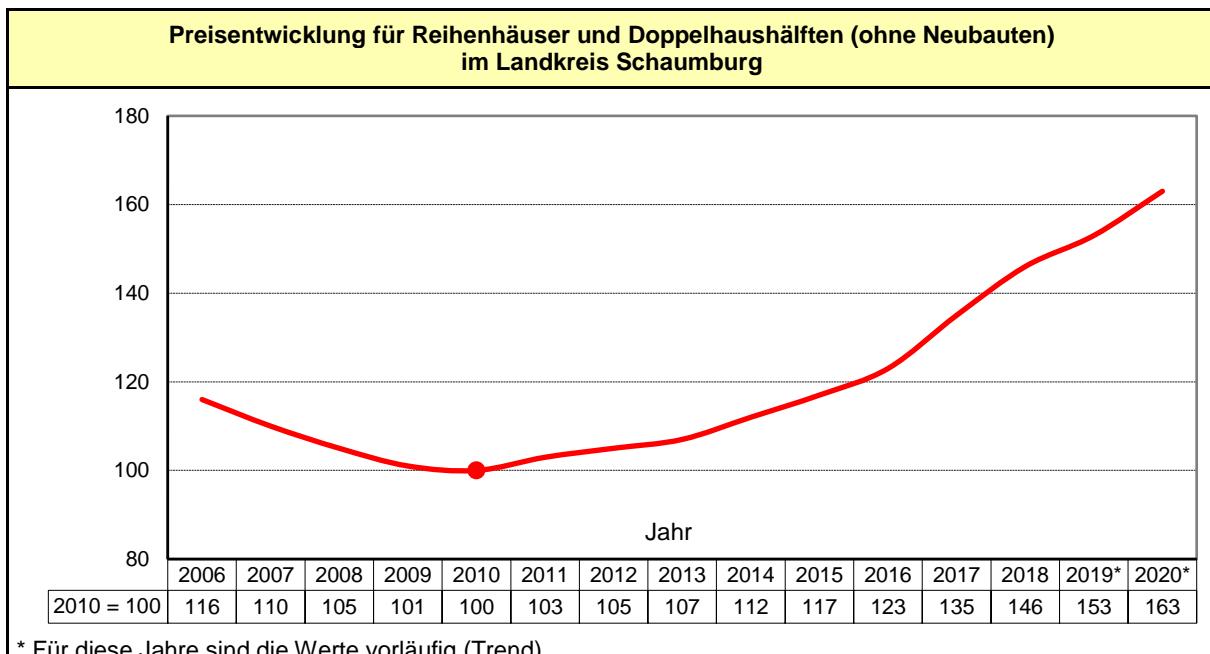
Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Die nachfolgenden Grafiken veranschaulichen die Preisentwicklung für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg.





Anwendungsbeispiel:

Gesucht wird der Wert für ein Reihenhaus in der übrigen Region Hannover zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2012. Bekannt ist der Wert in Höhe von 130.000 € zum 01.07.2009.

bekannter Wert: 130.000 €
zum Stichtag: 01.07.2009

Indexzahl zum 01.07.2009 (2010 = 100): 98
Indexzahl zum 01.07.2012 (2010 = 100): 108

Berechnung: $\frac{108}{98} \times 130.000 \text{ €} = 143.265 \text{ €}$

Wert zum 01.07.2012: rd. 145.000 €

Werte zwischen den Jahresmitten können linear interpoliert werden.

Nur bei Umrechnung in sehr kurzen Zeiträumen – wie in diesem Beispiel – kann die Alterswertminderung vernachlässigt werden. Bei längeren Zeiträumen ist der Altersunterschied des Gebäudes zwischen beiden Stichtagen in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Weiterhin sind zwischen den Stichtagen ggf. erfolgte Veränderungen (z. B. An- und Umbauten, durchgreifende Modernisierungen, ...) zu beachten.

9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

9.3.3.1 Sachwertfaktoren

Zur Berechnung der Sachwertfaktoren bitte die Hinweise im Abschnitt 9.1.3, Seite 116 ff beachten!

Sachwertfaktoren Region Hannover (Baujahre ab 1950)

Die Sachwertfaktoren wurden für den Grundstücksmarktbericht 2021 neu ermittelt. Die Stichprobe enthält 400 Kauffälle.

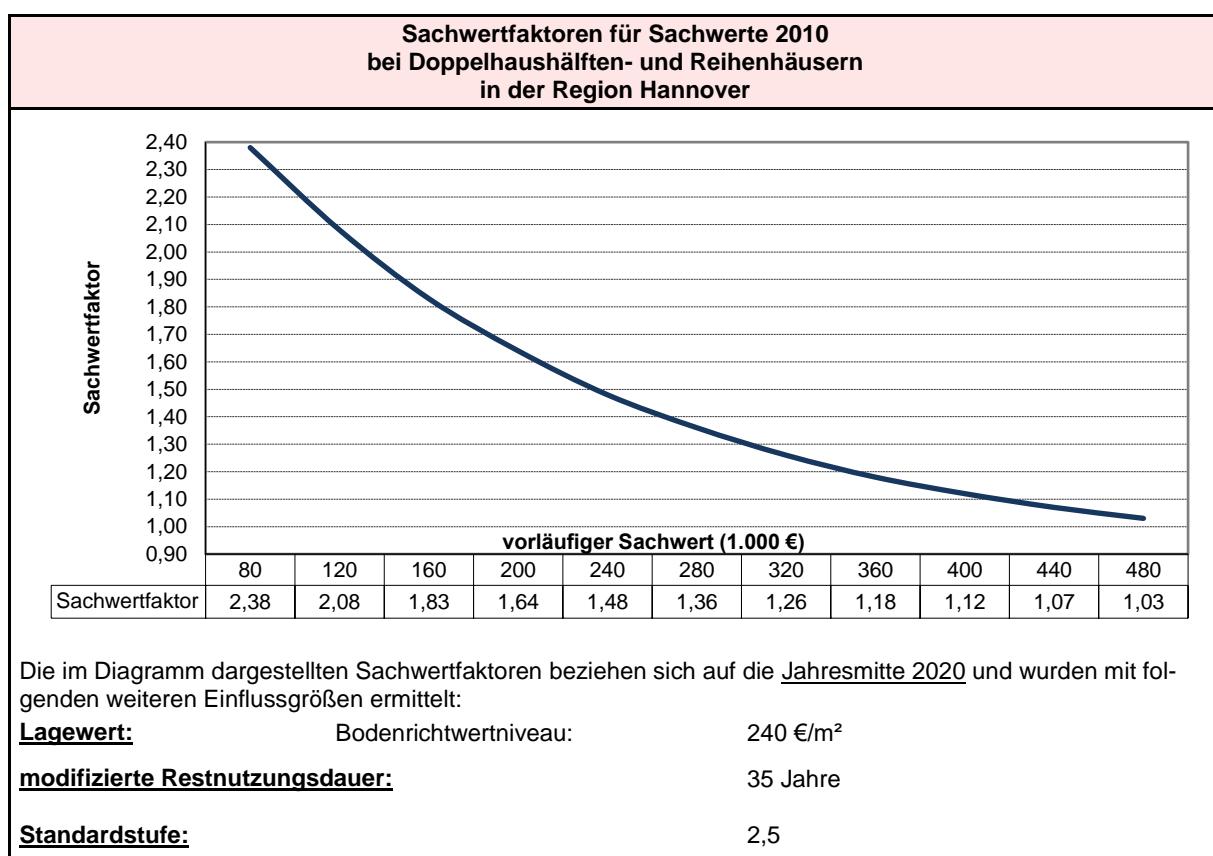
Kennzahlen und signifikante Einflussgrößen der Stichprobe				
Merkmale	Kennzahlen			Signifikanz
Kaufzeit:	2019	bis	2020	X
Sachwert 2010*:	72.500 €	bis	480.000 €	X
Bodenrichtwertniveau:	35 €/m ²	bis	650 €/m ²	X
modifizierte Restnutzungsdauer**:	19 Jahre	bis	66 Jahre	X
Standardstufe nach NHK 2010***	1	bis	4,5	X

* Beschreibung des Berechnungsmodells siehe Seite 119

** ermittelt nach Nr. 4.3 SW-RL^[1] in Verbindung mit Anlage 4 SW-RL

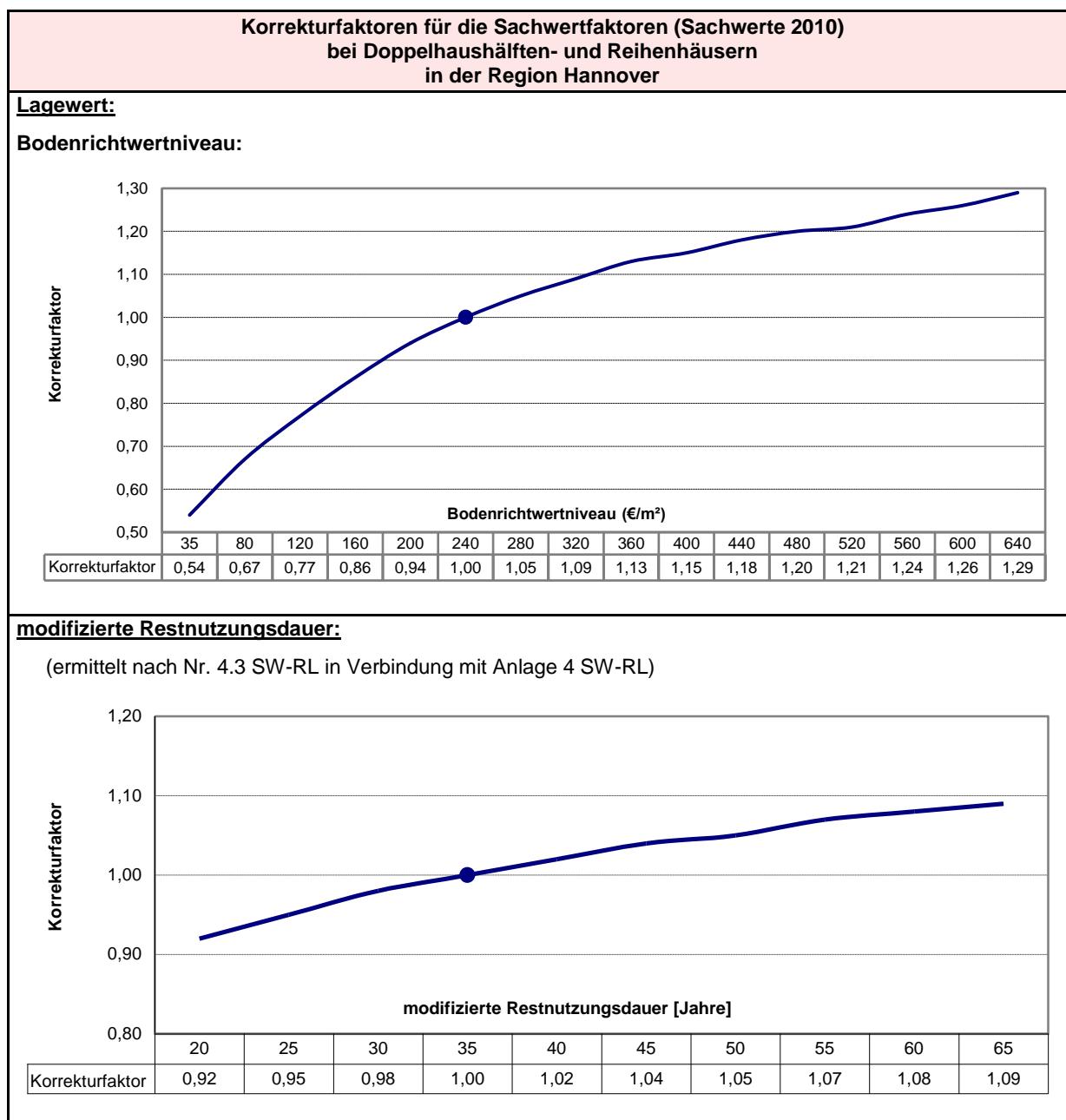
*** ermittelt gemäß Tabelle 1 der SW-RL

In den folgenden Diagrammen und Tabellen werden die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes 2010 sowie Korrekturfaktoren für weitere signifikante Einflussgrößen dargestellt.

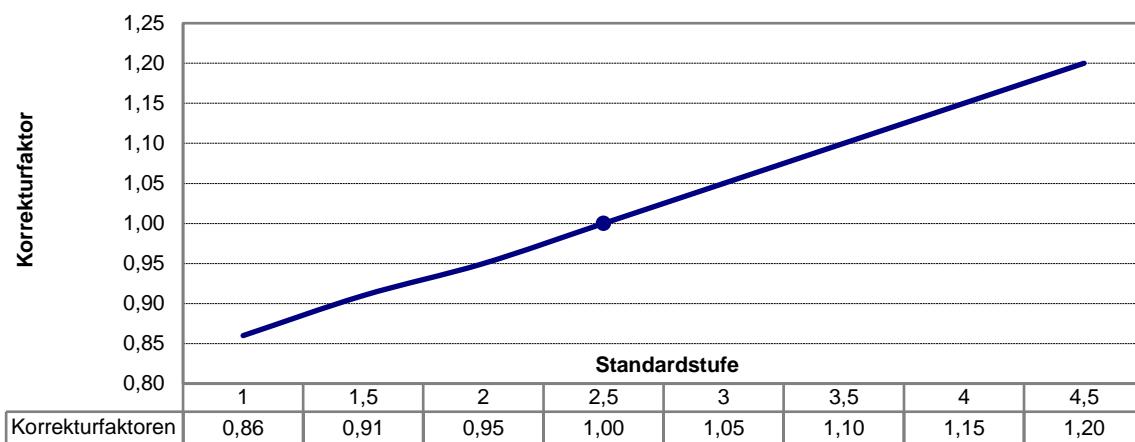


^[1] Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012 (SW-RL), Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Bei Abweichungen von diesen Einflussgrößen sind die in den nachfolgenden Diagrammen und Tabellen dargestellten Korrekturfaktoren anzuwenden.



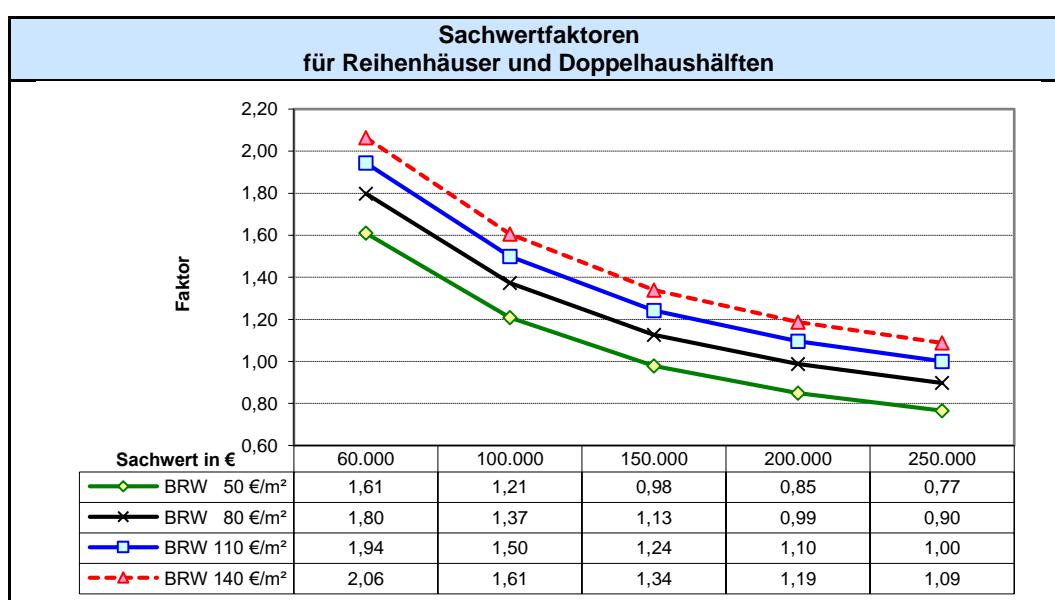
Standardstufe:



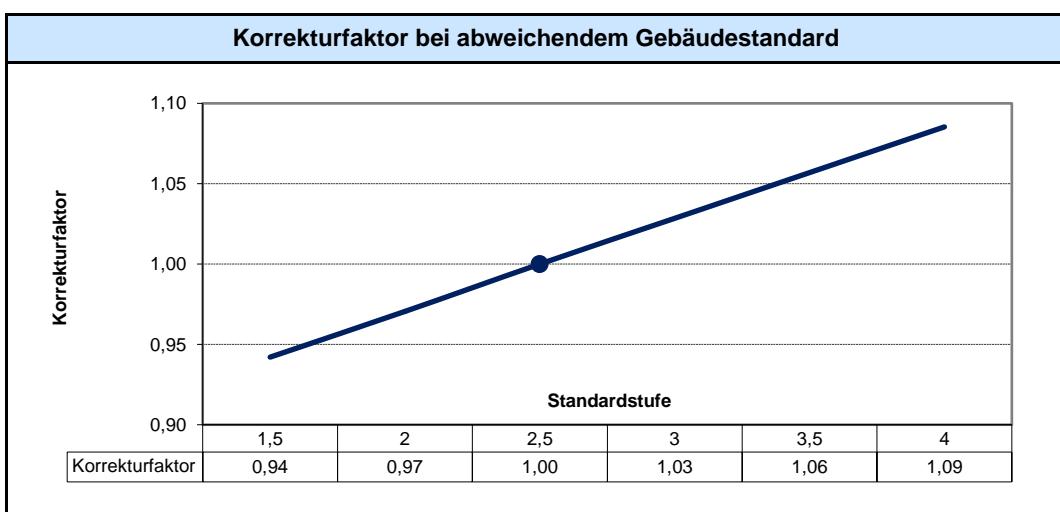
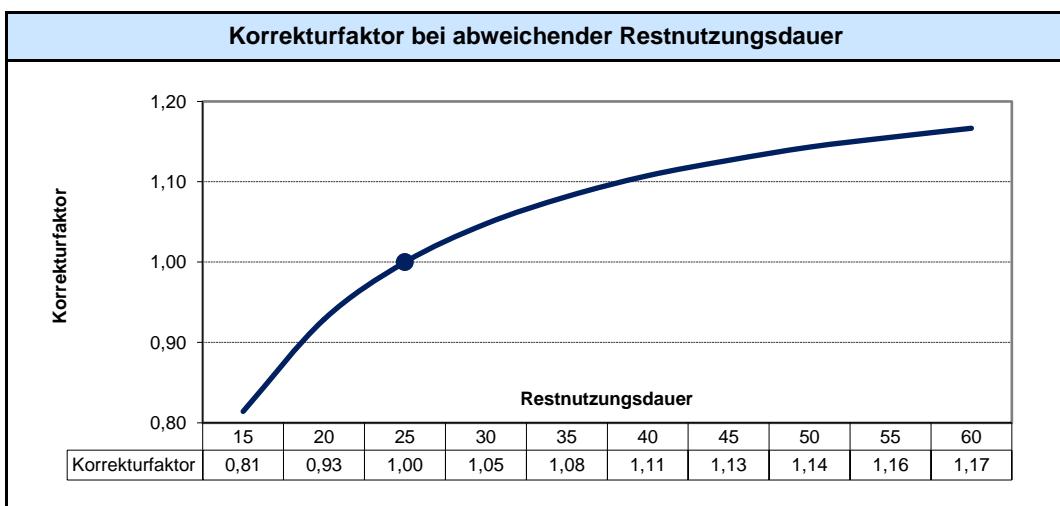
Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

vorläufiger Sachwert:	280.000 €	Wert aus Diagramm:	1,36
Bodenrichtwertniveau: modifizierte Restnutzungsdauer: Standardstufe:	200 €/m ² 20 Jahre 2	Korrekturfaktoren für: Bodenrichtwertniveau: mod. Restnutzungsdauer: Standardstufe:	x 0,94 x 0,92 x 0,95
		Sachwertfaktor:	1,12
		marktorientierter Sachwert:	280.000 € x 1,12 = rd. 314.000 €

Sachwertfaktoren Landkreis Hameln Pyrmont (Baujahre ab 1950)



Die Faktoren beziehen sich auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab Baujahr 1950 mit einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren und der Standardstufe 2,5. Bei abweichender Restnutzungsdauer und Standardstufe sind zusätzlich die nachfolgend dargestellten Korrekturfaktoren anzuwenden:



Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Reihenhausgrundstücks mit folgenden Eigenschaften:

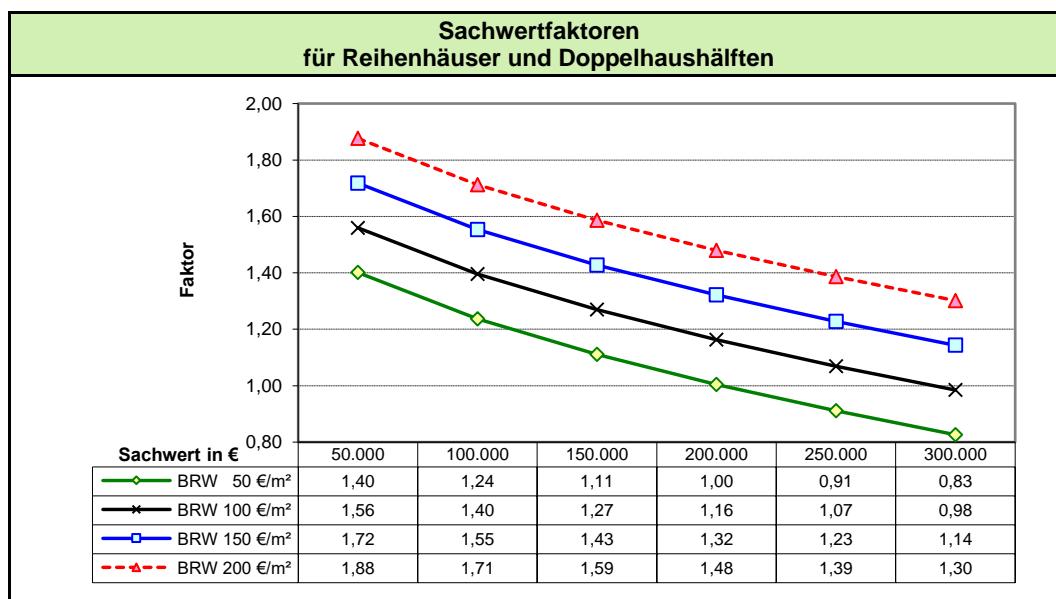
- Sachwert 200.000 €
- Bodenrichtwert 140 €/m²
- Restnutzungsdauer 20 Jahre
- Standardstufe 2,0

Mit den vorgenannten Eingangsdaten ergibt sich aus dem Diagramm ein Sachwertfaktor von 1,19. Die Restnutzungsdauer ergibt einen Korrekturfaktor von 0,93 und die Standardstufe des Gebäudes einen von 0,97.

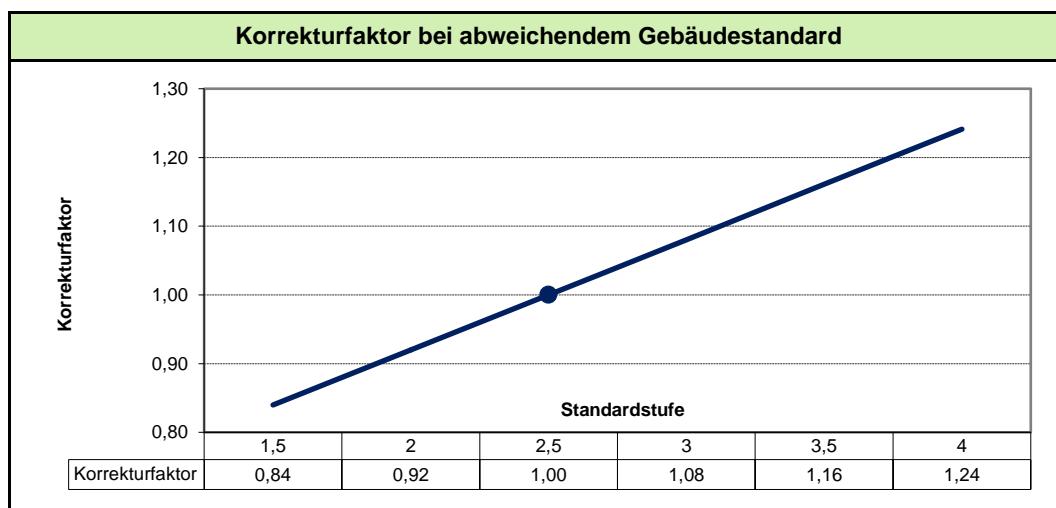
Gesuchter Verkehrswert des Objektes: $200.000 \text{ €} \times 1,19 \times 0,93 \times 0,97 = \text{rd. } 215.000 \text{ €}$.

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Bauschäden) wäre eine entsprechende Wertberücksichtigung noch anzubringen.

Sachwertfaktoren Landkreis Hildesheim (Baujahre ab 1950)



Die Faktoren beziehen sich auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab Baujahr 1950 der Standardstufe 2,5. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zeigt keinen signifikanten Einfluss. Bei abweichender Standardstufe sind zusätzlich die nachfolgend dargestellten Korrekturfaktoren anzuwenden:



Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Reihenhausgrundstücks mit folgenden Eigenschaften:

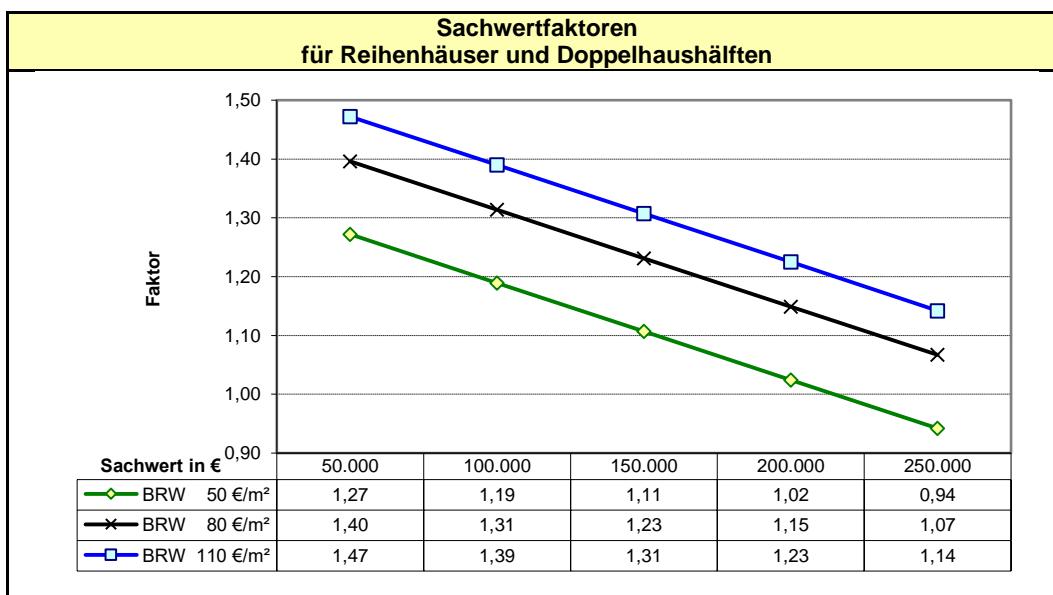
- Sachwert 200.000 €
- Bodenrichtwert 100 €/m²
- Standardstufe 3

Mit den vorgenannten Eingangsdaten ergibt sich aus dem Diagramm ein Sachwertfaktor von 1,16. Die Standardstufe des Gebäudes ergibt einen Korrekturfaktor von 1,08.

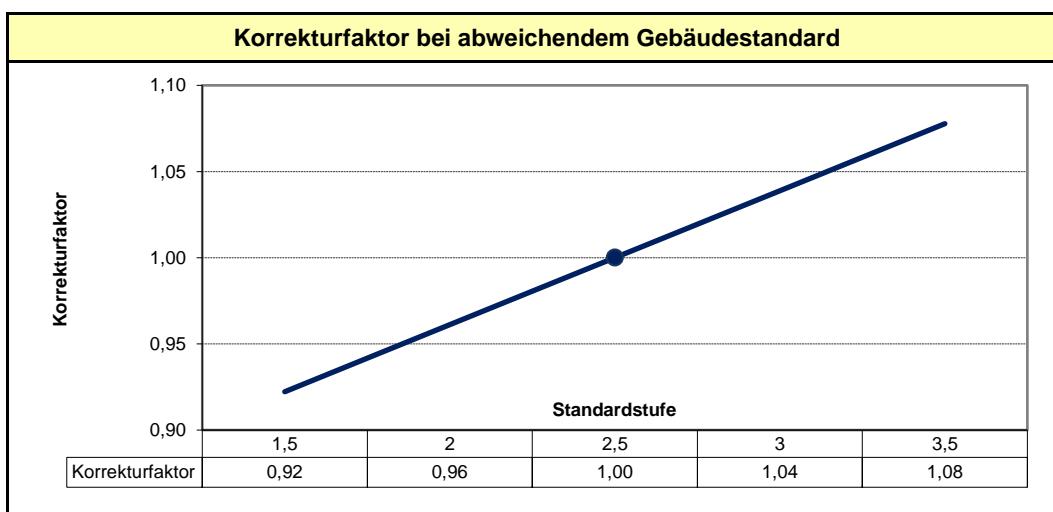
Gesuchter Verkehrswert des Objektes: 200.000 € x 1,16 x 1,08 = **rd. 251.000 €**.

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Bauschäden) wäre eine entsprechende Wertberücksichtigung noch anzubringen.

Sachwertfaktoren Landkreis Schaumburg (Baujahre ab 1950)



Die im Diagramm dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf Gebäude ab Baujahr 1950 mit einer Standardstufe von 2,5. Bei abweichender Standardstufe sind zusätzlich die nachfolgend dargestellten Korrekturfaktoren anzuwenden:



Anwendungsbeispiel:

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Reihenhausgrundstücks mit folgenden Eigenschaften:

- Sachwert 150.000 €
- Bodenrichtwert 110 €/m²
- Standardstufe 2

Mit den vorgenannten Eingangsdaten ergibt sich aus dem Diagramm ein Sachwertfaktor von 1,31. Die Standardstufe des Gebäudes ergibt einen Korrekturfaktor von 0,96.

Gesuchter Verkehrswert des Objektes: 150.000 € x 1,31 x 0,96 = **rd. 189.000 €.**

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Bauschäden) wäre eine entsprechende Wertberücksichtigung noch anzubringen.

Sachwertfaktoren (Baujahre 1800 bis 1945)

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für die Baujahre von 1800 bis 1945 sind in Abschnitt 9.2.3, Seite 135 dargestellt.

9.3.3.2 Vergleichsfaktoren

Bitte die Hinweise zu den Vergleichsfaktoren im Abschnitt 9.1.3, Seite 120 beachten!

Vergleichsfaktoren Region Hannover (Baujahre ab 1950)

Die Stichprobe für die Region Hannover umfasst 824 Kauffälle und hat folgende Kennzahlen:

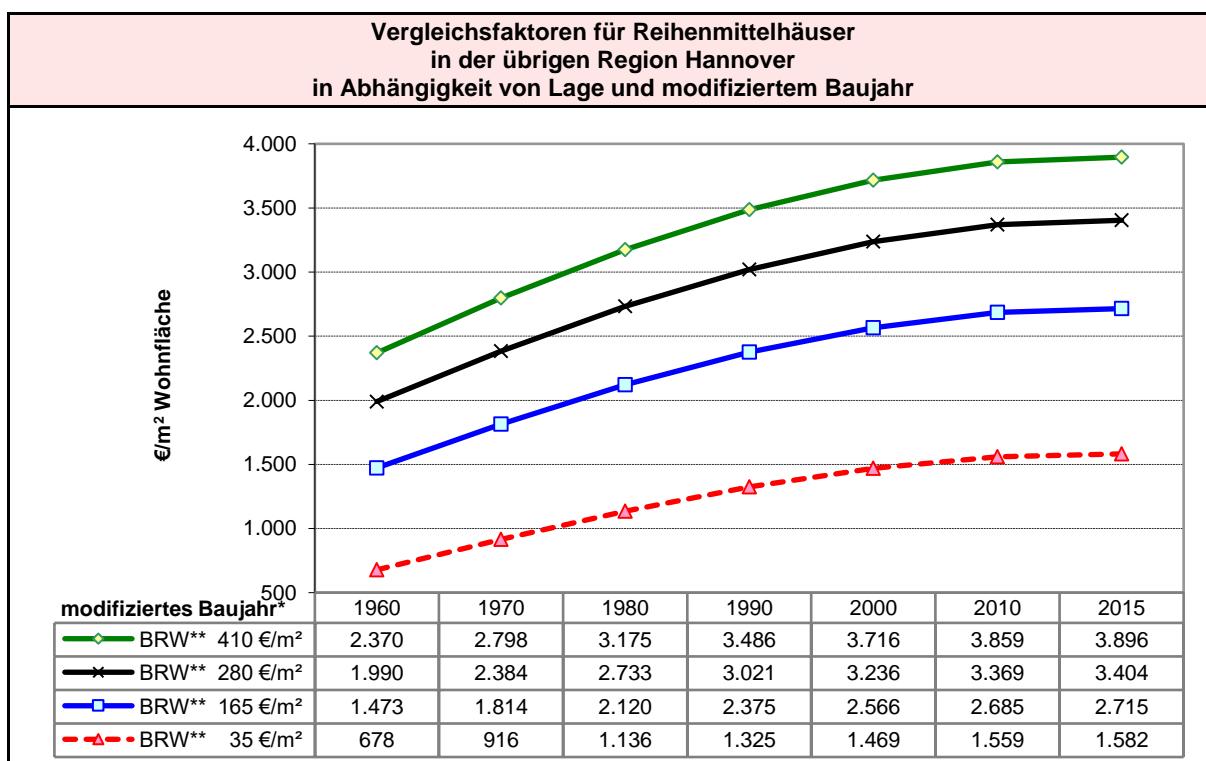
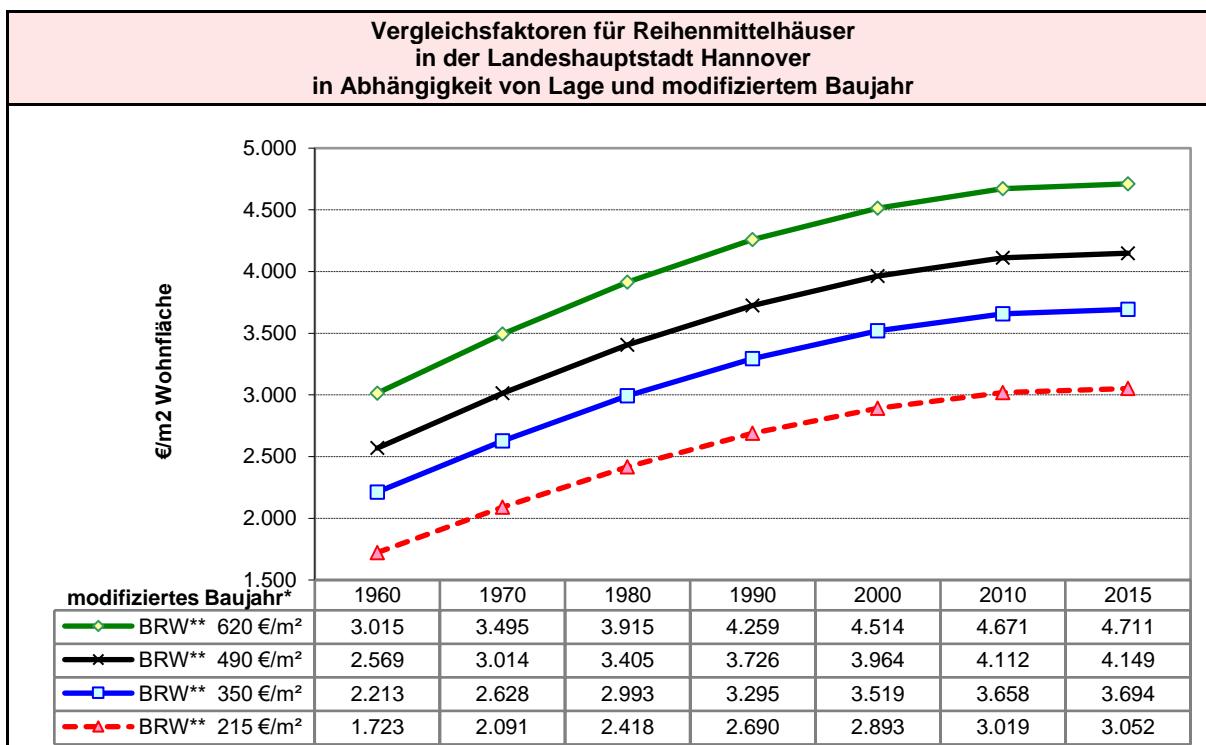
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2020	Mitte 2019
Haustyp	Reihenmittelhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte u. Gartenhofhaus	Reihenmittelhaus
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 620 €/m ²	300 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1959 - 2017	1985
Wohnfläche	70 m ² - 220 m ²	128 m ²
Standardstufe	1 - 4,5	2,8
Grundstücksgröße	100 m ² - 839 m ²	279 m ²

Alle Vergleichsfaktoren in den Diagrammen beziehen sich auf ein **Hausgrundstück** mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2020
Wohnfläche	125 m ²
Unterkellerung	voll
Gebäudekonstruktion	massiv
Standardstufe	3
Grundstücksgröße	250 m ²
Garage	1

Die Vergleichsfaktoren in den nachfolgenden Diagrammen werden in €/m² Wohnfläche getrennt nach Landeshauptstadt Hannover und übriger Region Hannover angegeben. Sie enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

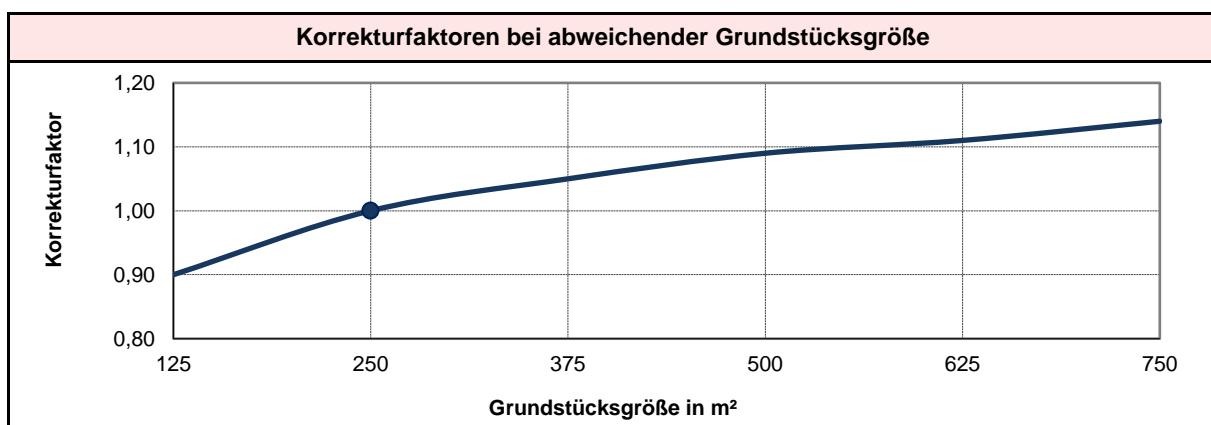
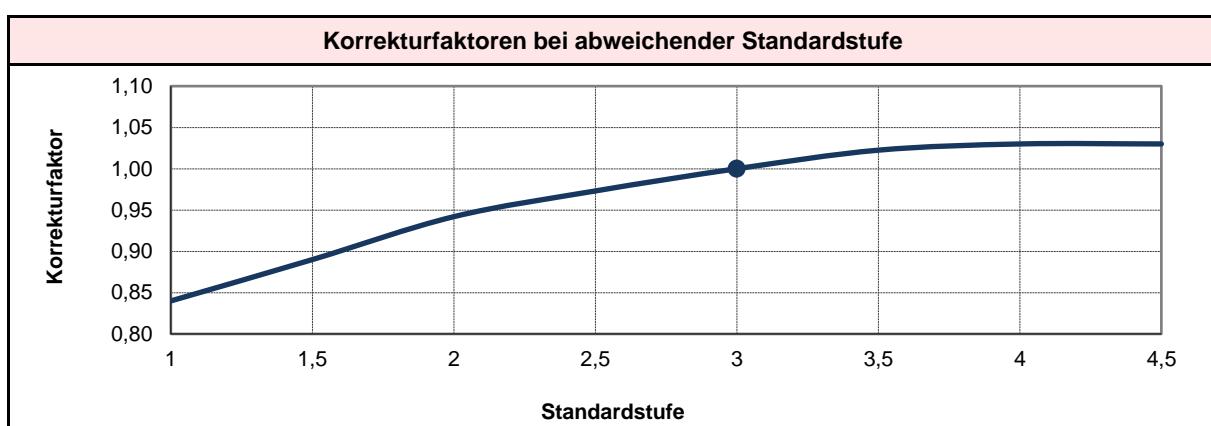
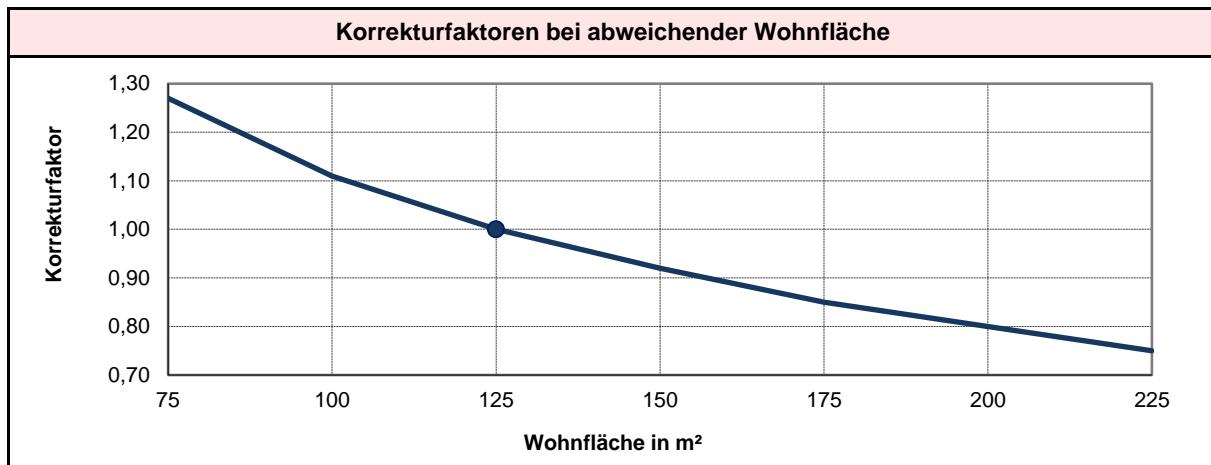
Die Vergleichsfaktoren sind hauptsächlich abhängig von der Lage und dem modifizierten Baujahr.



* Bitte die Hinweise zum modifizierten Baujahr im Abschnitt 9.1.3 Vergleichsfaktoren auf Seite 120 beachten

** In Geschäftslagen mit eigenem Bodenrichtwert ist der Bodenrichtwert der angrenzenden Wohnlage anzuwenden.

Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts erfordern Korrekturen. Diese können mit Hilfe der nachfolgenden Diagramme und Hinweise ermittelt werden.



Weitere Korrekturfaktoren	
Haustyp:	
Bis zum Grundstücksmarktbericht 2019 konnten für den Haustyp (Reihenmittelhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte u. Gartenhofhaus) Korrekturwerte von 1,00 bis 1,05 ermittelt werden. In diesem Jahr hat sich der Haustyp wiederholt nicht mehr als signifikante Einflussgröße dargestellt.	

Weitere Korrekturfaktoren
<u>Unterkellerung:</u>
Die Wohnflächenpreise in den Diagrammen sind für ein vollständig unterkellertes Gebäude ermittelt. Bei einem nicht unterkellerten Gebäude ist folgender Korrekturfaktor auf den Wohnflächenpreis anzuwenden: ohne Keller = 0,96 vorzunehmen, bei teilweiser Unterkellerung entsprechend weniger.

Hinweise zur Anwendung der Diagramme
Für die Beurteilung eines untypischen Objekts, z. B. ein Gebäude mit nicht mehr zeitgemäßer einfacher Ausstattung (niedrige Standardstufe) in sehr guter Lage, ist das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet. Die Zu- und Abschläge sind so zu wählen, dass der aus den Tabellen entnommene Wohnflächenpreis um nicht mehr als 40 % unter- oder überschritten wird.

Anwendungsbeispiel:	
Gesucht ist der Vergleichspreis für ein Reihenendhaus mit folgenden Eigenschaften:	
Lage: übrige Region Hannover Bodenrichtwert: 165 €/m ² Modifiziertes Baujahr: 1970 Wohnfläche: 100 m ² Grundstücksgröße: 500 m ²	Standardstufe: 2 Haustyp: Endhaus Unterkellerung: voll unterkellert Garagen: keine
Ermittlung des Wohnflächenpreises aus dem Diagramm für die	
übrige Region Hannover: (BRW = 165 €/m ² , modifiziertes Baujahr 1970) Korrekturfaktor für Wohnfläche: Korrekturfaktor für Standardstufe: Korrekturfaktor für Grundstücksgröße: Korrekturfaktor für Haustyp = Endhaus: Korrekturfaktor für fehlende Garage:	1.814 €/m ² Wohnfläche 1,11 0,94 1,09 keine Einflussgröße mehr 0,98
Da es sich um ein voll unterkellertes Reihenhaus handelt, ist für die Unterkellerung kein Korrekturfaktor erforderlich.	
angepasster Vergleichsfaktor (= Vergleichsfaktor x Korrekturfaktoren): 1.814 €/m ² x 1,11 x 0,94 x 1,09 x 0,98 = rd. 2.022 €/m ² Wohnfläche	
Gesamtwert des Objektes (= angepasster Vergleichsfaktor x Wohnfläche):	
2.022 €/m ² x 100 m ² =	rd. 202.000 €

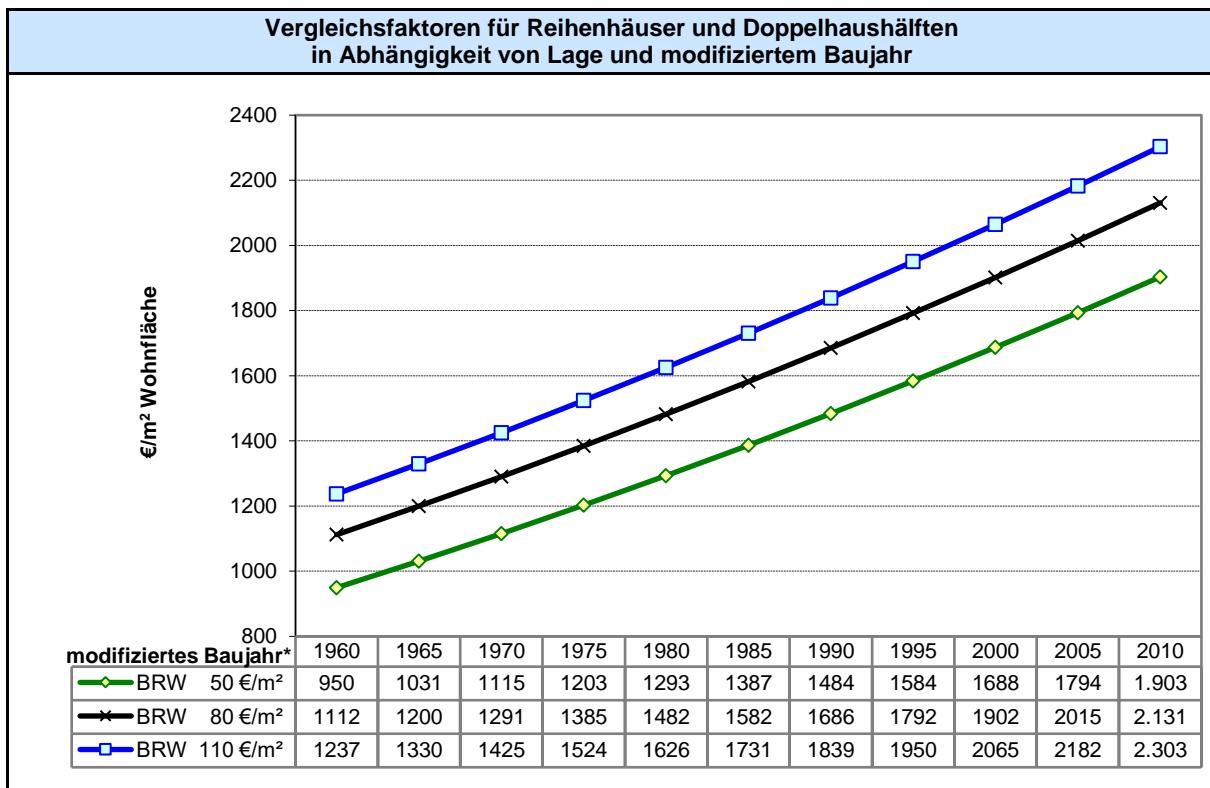
Vergleichsfaktoren Landkreis Hameln-Pyrmont (modifizierte Baujahre 1960 bis 2010)

Die Stichprobe für den Landkreis Hameln-Pyrmont umfasst 131 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

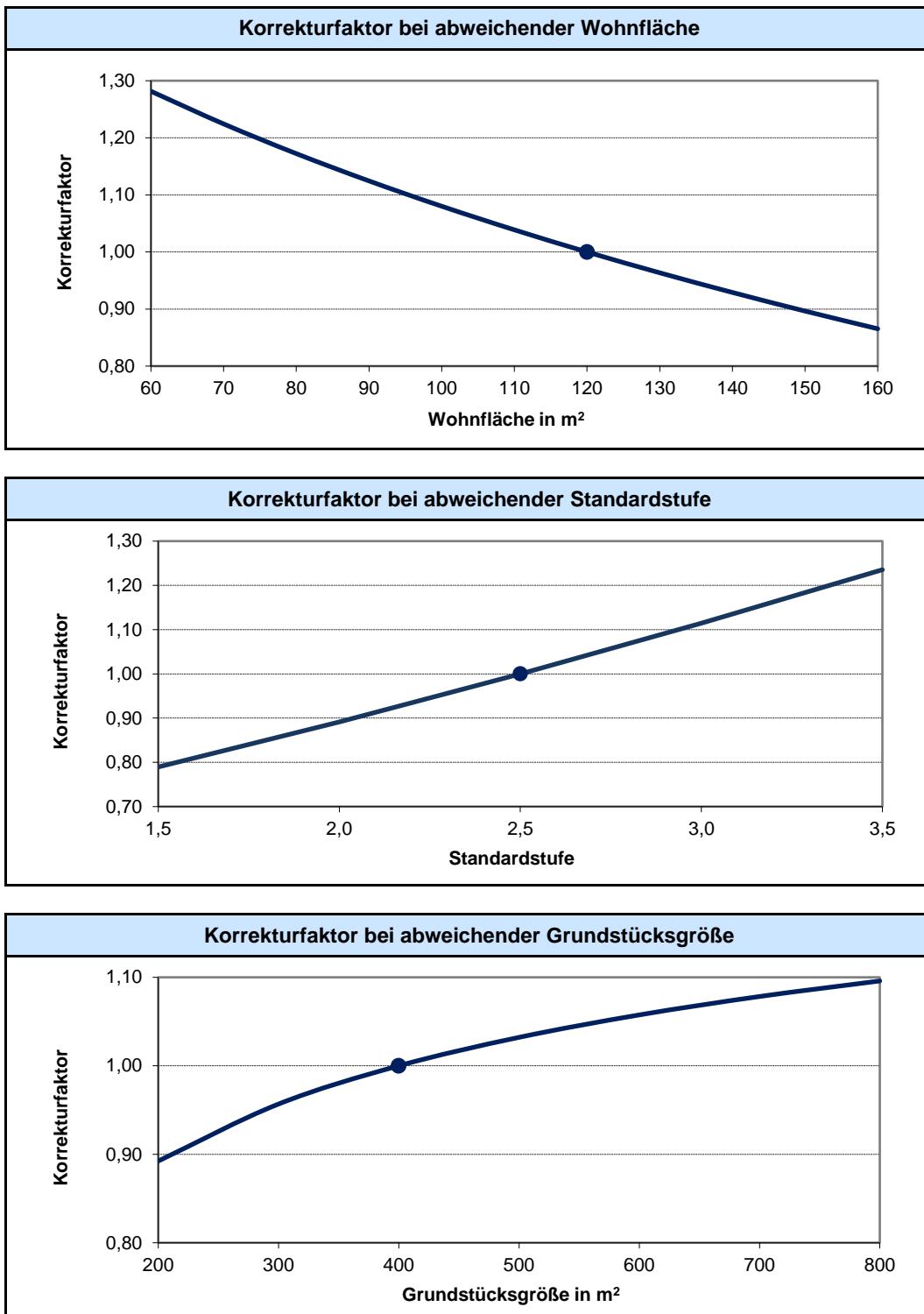
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	seit 2017	2019
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 170 €/m ²	75 €/m ²
Wohnfläche	60 m ² - 190 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	140 m ² - 970 m ²	400 m ²
Standardstufe	1,6 - 3,5	2,5
modifiziertes Baujahr	1959 - 2011	1977

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2020
Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksgröße	350 m ²
Standardstufe	2,5
Garage/Stellplatz	vorhanden (eine/ein)
regionale Lage	Stadt Hameln



* Bitte die Hinweise zum modifizierten Baujahr im Abschnitt 9.1.3 Vergleichsfaktoren auf Seite 120 beachten



Weitere Korrekturfaktoren	
Regionale Lage im Landkreis:	
Das in der Tabelle angegebene durchschnittliche Preisniveau bezieht sich auf ein Gebäude in Hameln. In Bad Pyrmont, den Kleinstädten und Randlagen zu Hameln sind folgende Korrekturfaktoren anzuwenden:	
Bad Pyrmont: Faktor = 0,93 Kleinstädte, Randlagen Hameln: Faktor = 0,93 Dörfer: Faktor = 0,85	
Garage:	
Das in der Tabelle angegebene durchschnittliche Preisniveau bezieht sich auf ein Reihenhaus bzw. Doppelhaus-hälfte <u>mit einer Garage</u> . Aus der Untersuchung ergibt sich der Zeitwert einer Garage mit	
ca. 6.000 €	
Bei Objekten mit mehr als einer Garage bzw. ohne Garage ist der Gesamtwert um diesen Zeitwert zu korrigieren.	
Beispiel zur Anwendung der Wohnflächenpreise	
Gesucht ist das Preisniveau eines Reihenhauses mit folgenden Eigenschaften:	
Bodenrichtwert: 80 €/m ²	modifiziertes Baujahr: 1980
Wohnfläche: 110 m ²	Standardstufe: 3
Grundstücksgröße: 500 m ²	regionale Lage: Bad Pyrmont
Anzahl Garagen: 2	
Ausgangswerte für die Vergleichswerttabelle:	Bodenrichtwert: 80 €/m ² , mod. Baujahr 1980
Vergleichswert laut Tabelle:	1.482 €/m²
Korrekturfaktoren (Diagramme):	
Wohnfläche (110 m ²)	= 1,04
Standardstufe (3)	= 1,12
Grundstücksgröße (500 m ²)	= 1,03
Weitere Korrekturfaktoren (Tabelle):	
regionale Lage (Bad Pyrmont)	= 0,93
Wohnflächenpreis (= Vergleichswert x Korrekturfaktoren):	$1.482 \text{ €/m}^2 \times 1,04 \times 1,12 \times 1,03 \times 0,93$ = 1.654 €/m²
Wert des Reihenhauses (= Wohnfläche x Wohnflächenpreis):	$110 \text{ m}^2 \times 1.654 \text{ €/m}^2$
	= 181.940 €
Zeitwert der zusätzlichen Garage:	+ <u>6.000 €</u>
Gesamtwert:	= rd. 188.000 €

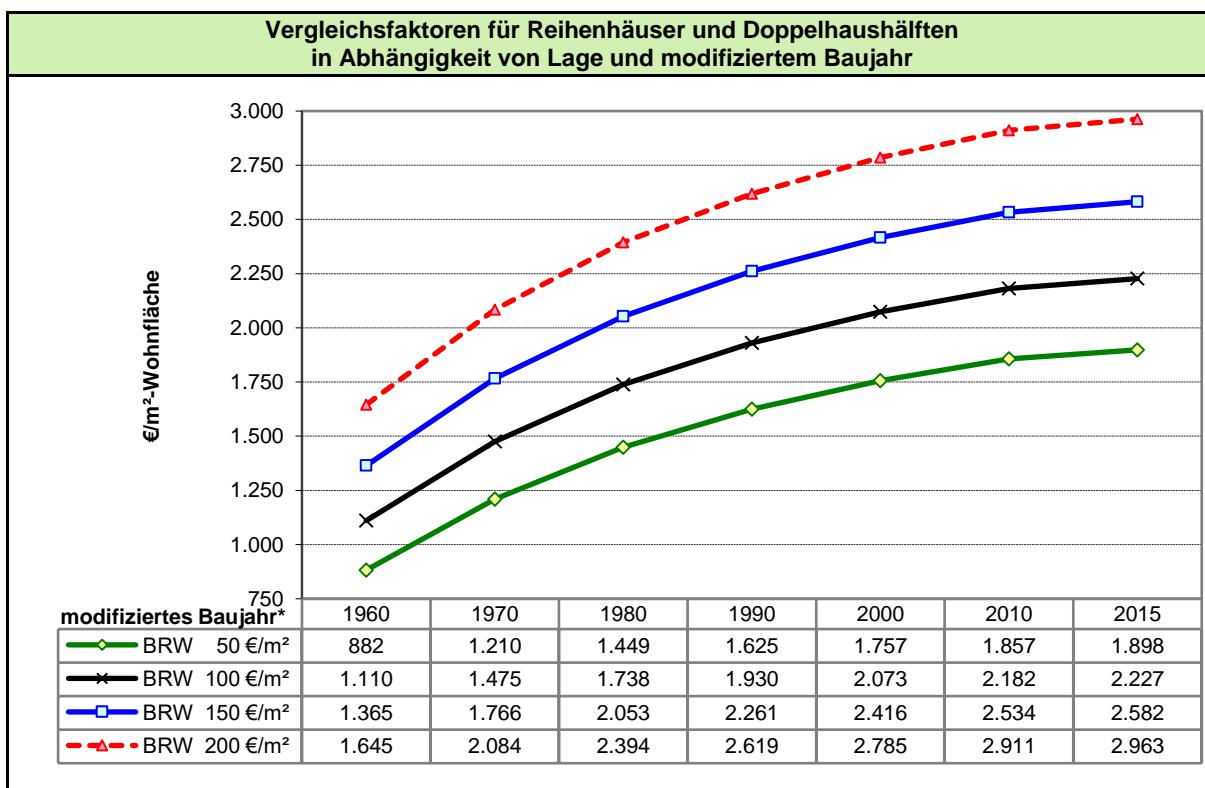
Vergleichsfaktoren Landkreis Hildesheim (modifizierte Baujahre 1960 bis 2015)

Die Stichprobe für den Landkreis Hildesheim umfasst 138 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

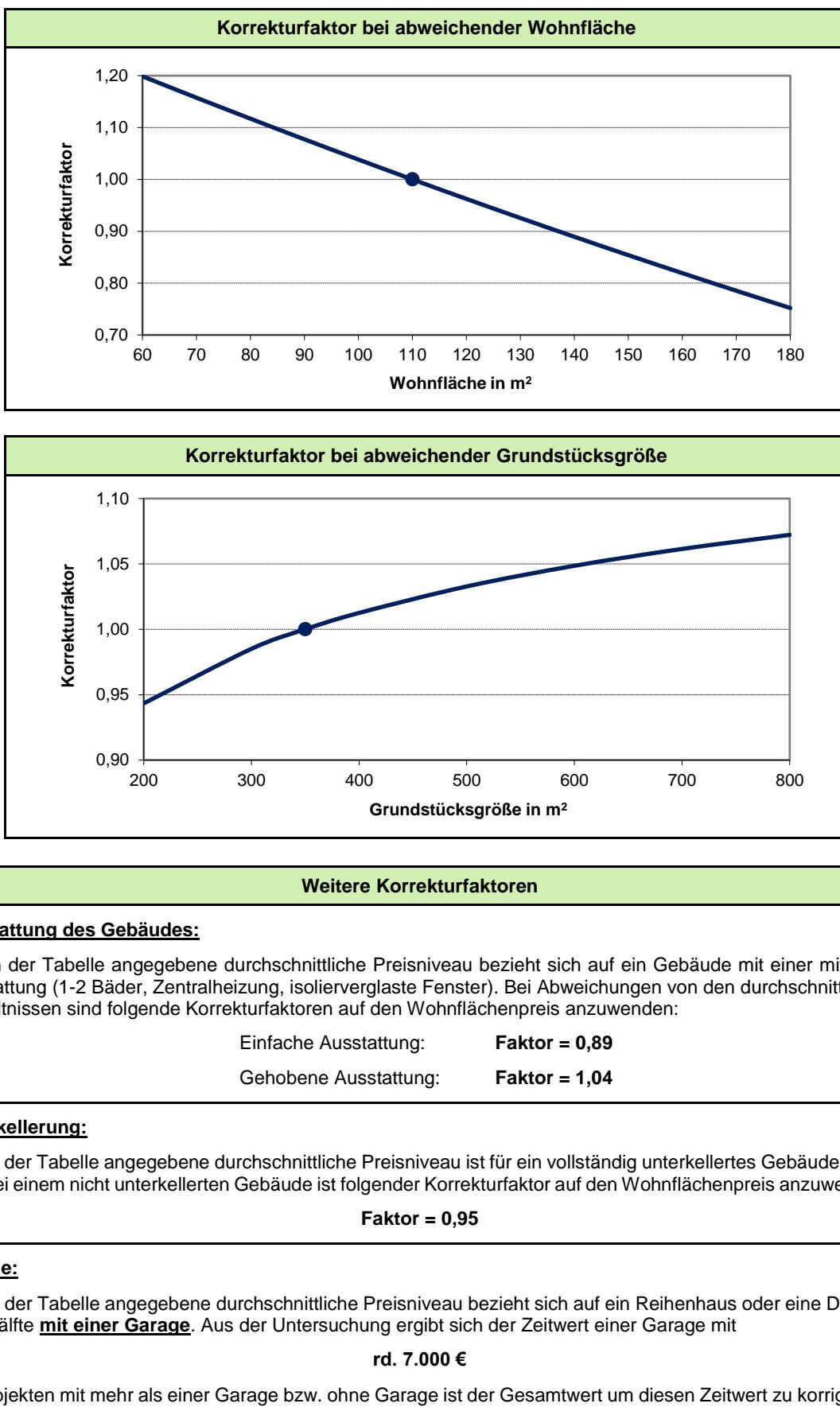
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 220 €/m ²	132 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1958 - 2020	1981
Wohnfläche	60 m ² - 170 m ²	119 m ²
Grundstückgröße	168 m ² - 834 m ²	361 m ²
Ausstattung	einfach - gehoben	mittel

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2020
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksfläche	350 m ²
Ausstattung	mittel (1-2 Bäder, Zentralheizung, isolierverglaste Fenster)
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll



* Bitte die Hinweise zum modifizierten Baujahr im Abschnitt 9.1.3 Vergleichsfaktoren auf Seite 120 beachten



Beispiel zur Anwendung der Wohnflächenpreise	
Gesucht ist das Preisniveau eines Reihenhauses mit folgenden Eigenschaften:	
Bodenrichtwert: modifiziertes Baujahr: Unterkellerung: Anzahl der Garagen:	100 €/m ² 1990 nein 2
Ausgangswerte für die Vergleichswerttabelle:	Bodenrichtwert: 100 €/m ² , mod. Baujahr 1990
Vergleichswert laut Tabelle:	1.930 €/m²
Korrekturfaktoren (Diagramme):	
Wohnfläche (140 m ²) Grundstücksfläche (500 m ²)	= 0,89 = 1,03
Weitere Korrekturfaktoren (Tabelle):	
Unterkellerung (nein) gehobene Ausstattung	= 0,95 = 1,04
Wohnflächenpreis (= Vergleichswert x Korrekturfaktoren):	1.930 €/m ² x 0,89 x 1,03 x 0,95 x 1,04 = 1.748 €/m²
Wert des Reihenhauses (= Wohnfläche x Wohnflächenpreis):	140 m ² x 1.748 €/m ² = 244.720 €
Zeitwert der zusätzlichen Garage:	+ 7.000 €
Gesamtwert:	= rd. 252.000 €

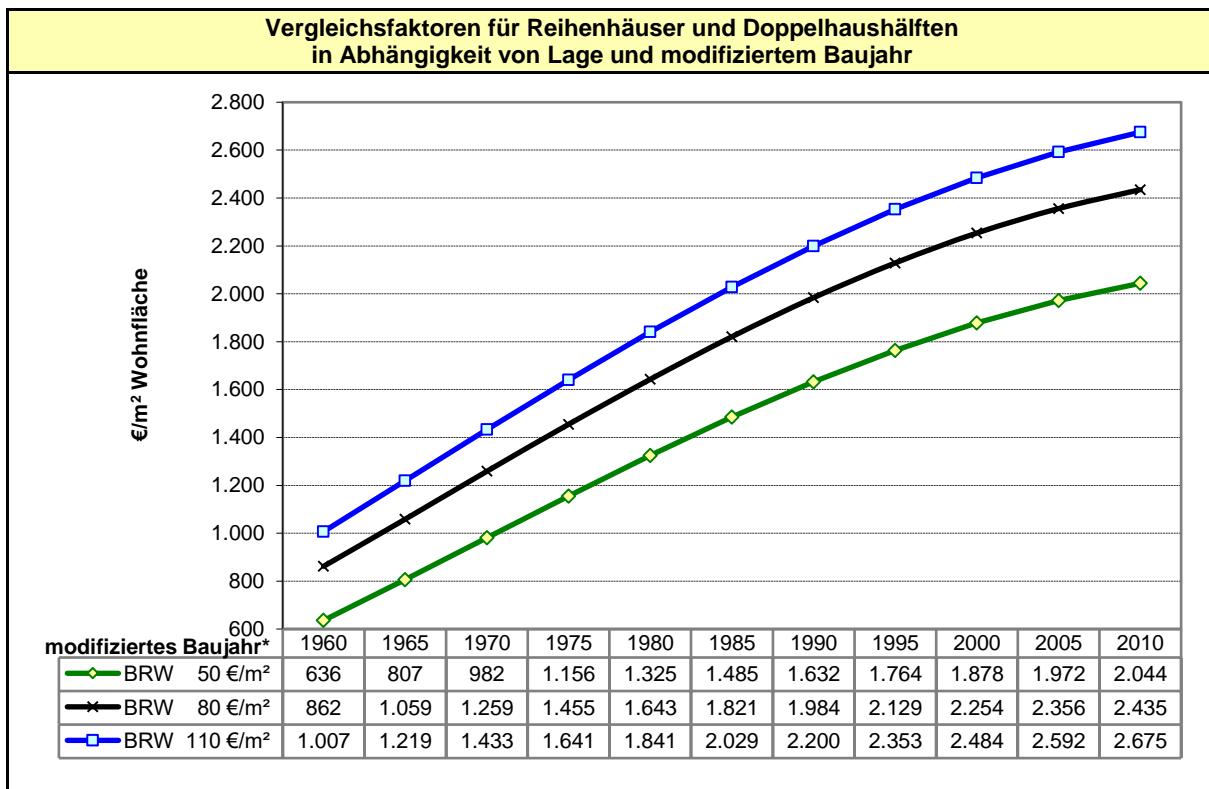
Vergleichsfaktoren Landkreis Schaumburg (modifizierte Baujahre 1960 bis 2010)

Die Stichprobe für den Landkreis Schaumburg umfasst 190 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften und lässt sich wie folgt beschreiben:

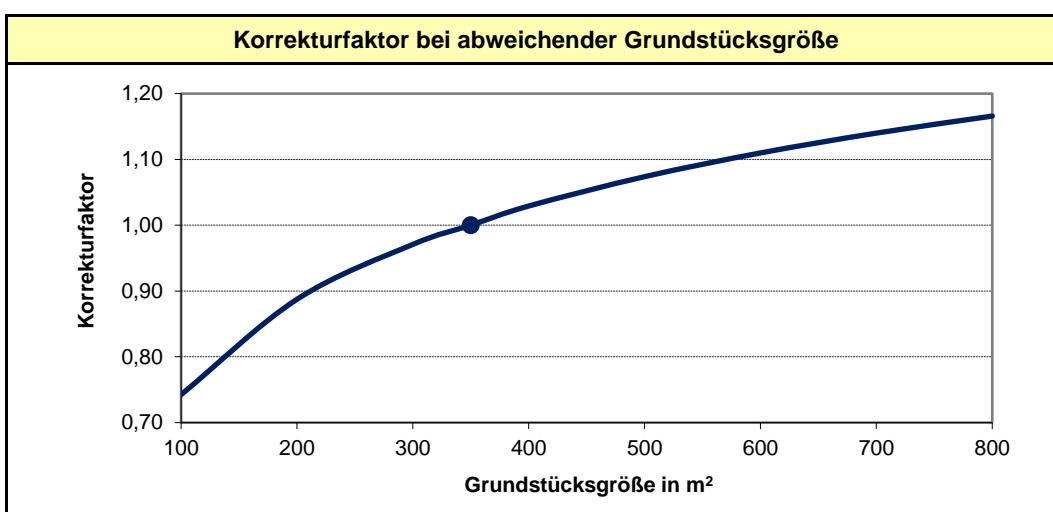
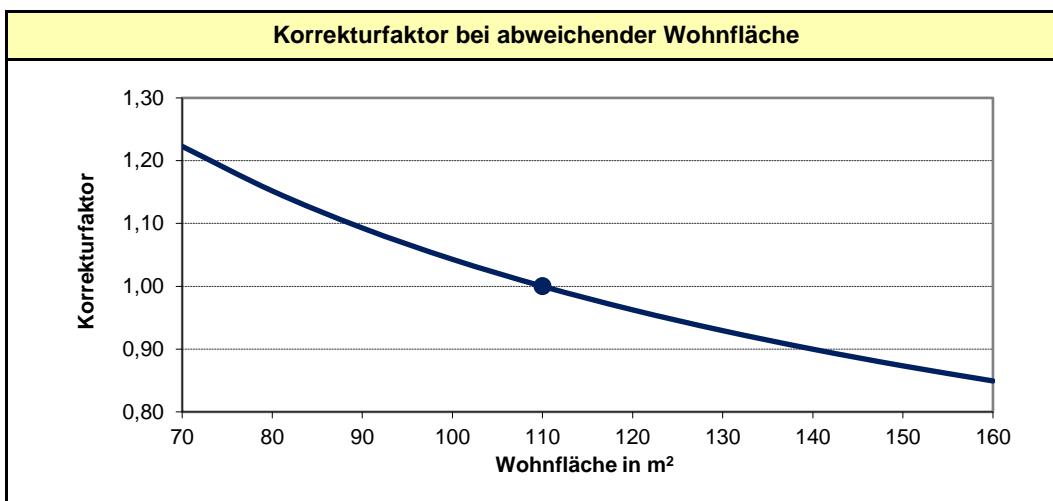
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 190 €/m ²	71 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1963 - 2014	1984
Wohnfläche	70 m ² - 180 m ²	116 m ²
Grundstücksgröße	123 m ² - 888 m ²	370 m ²

Die dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2020
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	350 m ²
Unterkellerung	vollständig
Ausstattung	mittel (1-2 Bäder, Zentralheizung, isolierverglaste Fenster)
Garage/Carport	vorhanden (eine/ein)



* Bitte die Hinweise zum modifizierten Baujahr im Abschnitt 9.1.3 Vergleichsfaktoren auf Seite 120 beachten



Weitere Korrekturfaktoren	
<u>Unterkellerung:</u>	Das in der Tabelle angegebene durchschnittliche Preisniveau ist für ein vollständig unterkellertes Gebäude ermittelt. Bei einem nicht unterkellerten Gebäude ist folgender Korrekturfaktor auf den Wohnflächenpreis anzuwenden: Faktor = 0,91
<u>Garage:</u>	Das in der Tabelle angegebene durchschnittliche Preisniveau bezieht sich auf ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit einer Garage . Aus einer Untersuchung des Gutachterausschusses ergibt sich der Zeitwert einer Garage mit rd. 6.000 € Bei Objekten mit mehr als einer Garage bzw. ohne Garage ist der Gesamtwert um diesen Zeitwert zu korrigieren.

Beispiel zur Anwendung der Wohnflächenpreise			
Gesucht ist das Preisniveau eines Reihenhauses mit folgenden Eigenschaften:			
Bodenrichtwert: modifiziertes Baujahr: Grundstücksgröße:	80 €/m ² 1975 400 m ²	Wohnfläche: Unterkellerung: Anzahl der Garagen:	130 m ² nein 1
Ausgangswerte für die Vergleichswerttabelle:		Bodenrichtwert: 80 €/m ² , mod. Baujahr 1975	
Vergleichswert laut Tabelle:		1.455 €/m²	
Korrekturfaktoren (Diagramme):			
Wohnfläche (130 m ²)	= 0,93	Grundstücksgröße (400 m ²)	= 1,03
Weitere Korrekturfaktoren (Tabelle):			
Unterkellerung (nein)	= 0,91		
Wohnflächenpreis (= Vergleichswert x Korrekturfaktoren):			
		1.455 €/m ² x 0,93 x 1,03 x 0,91 = 1.268 €/m²	
Wert des Reihenhauses (= Wohnfläche x Wohnflächenpreis):			
		130 m ² x 1.268 €/m ² = rd. 165.000 €	

Vergleichsfaktoren (Baujahre 1850 bis 1945)

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Die Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für die Baujahre von 1850 bis 1945 sind in Abschnitt 9.2.3, Seite 149 ff dargestellt.

9.3.4 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte

Region Hannover

Die Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte wurden für den Grundstücksmarktbericht 2017 neu berechnet. Für die Untersuchung standen 66 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, zur Verfügung.

Die Stichprobe hat folgende Kennzahlen:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2014
Gebäudeart	Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Gartenhofhäuser	
Wohnflächenpreis (Normaleigentum)	950 - 2.500 €/m ²	1.590 €/m ²
Lage (Bodenrichtwert)	95 - 370 €/m ²	192 €/m ²
Bodenwertanteil am Normaleigentum *	15 - 90 %	33 %
Restlaufzeit	16 - 88 Jahre	48 Jahre
Erbbauzins	0,08 - 5,3 %	1,57 %

* bezüglich Ermittlung siehe Kapitel 9.2.4, Seite 151 f

Für die Analyse wurde der jeweilige Kaufpreis eines bebauten Erbbaurechts dem eines gleichartigen bebauten Grundstücks im Normaleigentum gegenübergestellt und ermittelt, welche Kriterien den Faktor ($Kaufpreis_{bebautes\ Erbbaurecht} / Vergleichswert_{Normaleigentum}$) beeinflussen.

Der Faktor zur Bestimmung des Verkehrswertes des bebauten Erbbaurechts wurde wie folgt definiert:

$$\text{Vergleichsfaktor}_{\text{Erbbaurecht}} = \frac{\text{Kaufpreis}_{\text{bebautes Erbbaurecht}}}{\text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}}$$

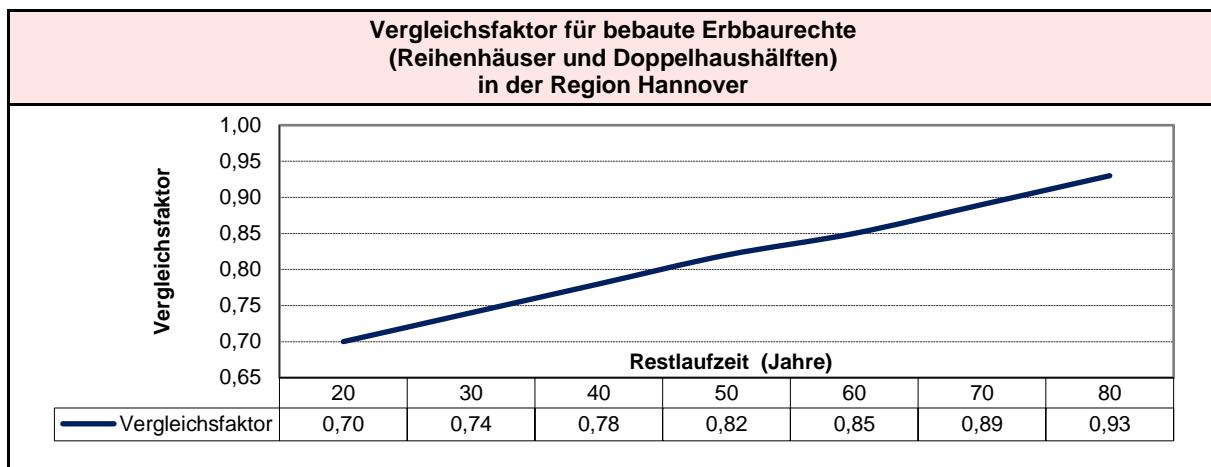
Die Auswertung mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse zeigte eine signifikante Abhängigkeit des Faktors nur von der Einflussgröße:

- Restlaufzeit des Erbbaurechts (in Jahren)

Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie z. B. dem tatsächlichen Erbbauzins ist zurzeit nicht nachweisbar.

Hinweis: Für Restlaufzeiten des Erbbaurechts von weniger als 20 Jahren darf der dargestellte Erbbaurechtsfaktor nicht extrapoliert werden, da in diesen Fällen wegen der Kürze der Restlaufzeit die Kaufpreise offensichtlich durch Einflüsse geprägt werden, wie z. B. Finanzierbarkeit des Kaufpreises, Nachhaltigkeit von meist erforderlichen Investitionen, die oft eine Verlängerung oder Neubegründung des Erbbaurechts bzw. sogar den Kauf des Erbbaurechtsgrundstücks erforderlich machen.

Der ermittelte Vergleichsfaktor ist nachfolgend grafisch und numerisch dargestellt.



Anwendungsbeispiel:

Vergleichswert Normaleigentum: 130.000 €

Restlaufzeit des Erbbaurechts: 40 Jahre

Vergleichsfaktor_{Erbbaurecht}: 0,78

(aus Diagramm entnommen)

Vergleichswert des bebauten Erbbaurechts:

$$130.000 \text{ €} \times 0,78 = 101.400 \text{ €}$$

Landkreis Hameln

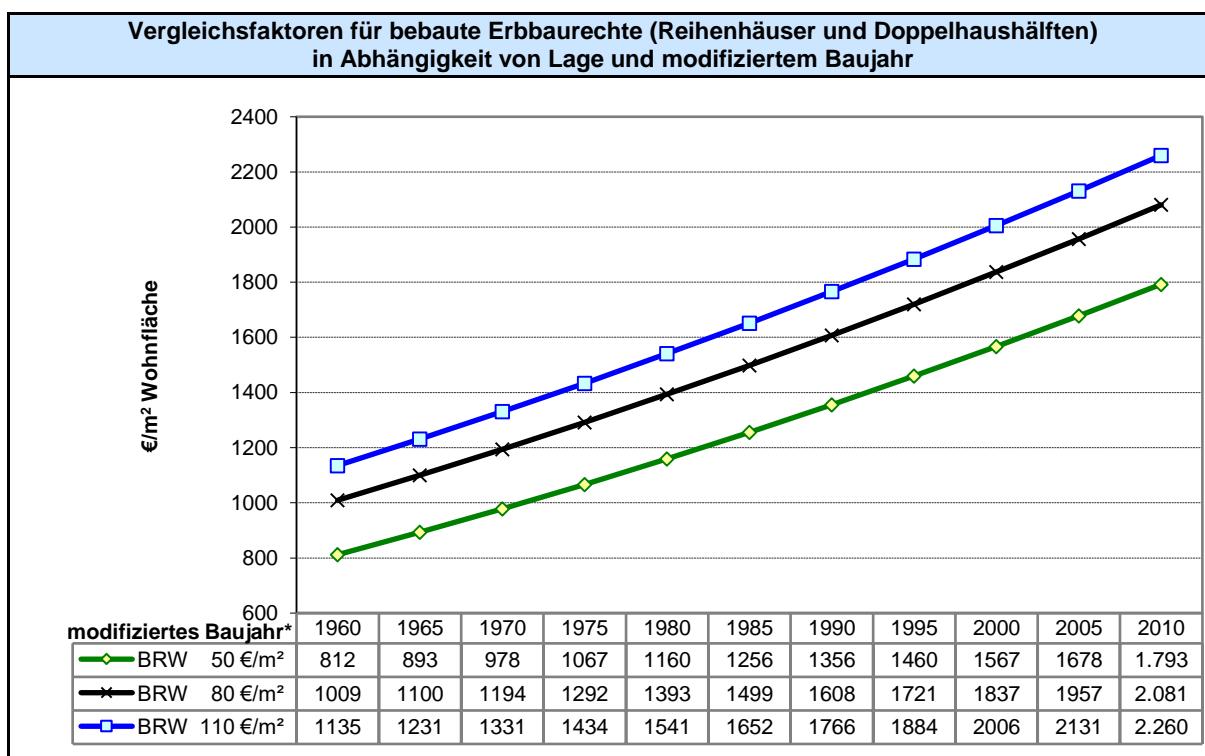
Die Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte wurden für den Grundstücksmarktbericht 2020 erstmalig berechnet. Für die Untersuchung standen 70 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, zur Verfügung.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

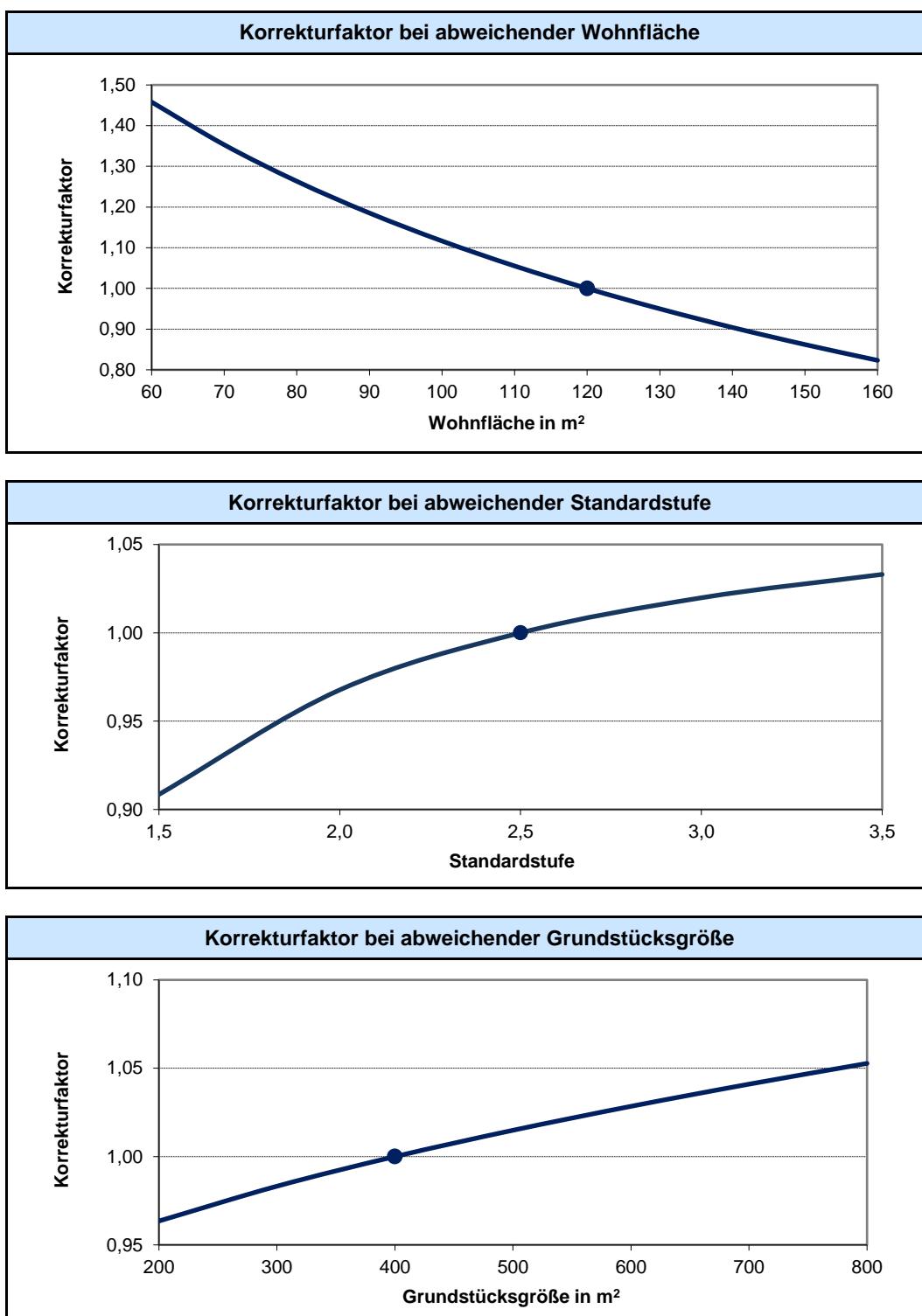
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	seit 2012	2016
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/m ² - 140 €/m ²	85 €/m ²
Wohnfläche	60 m ² - 250 m ²	190 m ²
Standardstufe	1,7 - 3,5	2,5
Grundstücksgröße	120 m ² - 750 m ²	350 m ²
mod. Baujahr	1960 - 2010	1974

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2020
Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksgröße	350 m ²
Standardstufe	2,5
Garage/Stellplatz	vorhanden (eine/ein)
regionale Lage	Stadt Hameln



* Bitte die Hinweise zum modifizierten Baujahr im Abschnitt 9.1.3 Vergleichsfaktoren auf Seite 120 beachten



Beispiel zur Anwendung der Wohnflächenpreise			
Gesucht ist das Preisniveau eines Reihenhauses auf einem Erbbaurechtsgrundstück mit folgenden Eigenschaften:			
Bodenrichtwert:	80 €/m ²	modifiziertes Baujahr:	1980
Ausgangswerte für die Vergleichswertabelle:			Bodenrichtwert: 80 €/m ² , mod. Baujahr 1980
Vergleichswert laut Tabelle:	1.393 €/m ²		
Korrekturfaktoren (Diagramme):			
Wohnfläche (110 m ²)	=	1,06	
Standardstufe (3)	=	1,02	
Grundstücksgroße (500 m ²)	=	1,02	
Wohnflächenpreis (= Vergleichswert x Korrekturfaktoren):	$1.393 \text{ €/m}^2 \times 1,06 \times 1,02 \times 1,02$ $= 1.536 \text{ €/m}^2$		
Wert des Reihenhauses (= Wohnfläche x Wohnflächenpreis):	$110 \text{ m}^2 \times 1.536 \text{ €/m}^2$		
Gesamtwert:	= rd. 169.000 €		

9.3.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Region Hannover und in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg wurde in Abschnitt 9.2.5, Seite 154 f ermittelt und dargestellt.

9.4 Wohnungseigentum

9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen typischer Baujahrsklassen sind im Jahr 2020 die folgenden mittleren Wohnflächen- und Gesamtkaufpreise erzielt worden (Vorjahreszahlen in Klammern). Die Preisangaben beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Bodenwert.

Bitte die Hinweise im Abschnitt 9.1.1 auf Seite 115 beachten.

Landeshauptstadt Hannover					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	155 (145)	1910 (1910)	84 (80)	3.378 (2.910)	280.000 (225.000)
Baujahr 1950 bis 1977	384 (439)	1965 (1966)	67 (65)	2.481 (2.179)	165.000 (140.000)
Baujahr 1978 bis 1990	71 (77)	1983 (1981)	75 (68)	2.560 (2.363)	185.000 (165.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	84 (81)	1999 (1998)	76 (61)	3.184 (2.736)	238.000 (176.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	132 (191)	2021 (2019)	90 (89)	4.874 (4.630)	467.000 (420.000)

übrige Region Hannover					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	14 (14)	1915 (1927)	92 (92)	1.706 (2.063)	132.000 (142.000)
Baujahr 1950 bis 1977	249 (317)	1970 (1970)	72 (69)	1.684 (1.489)	120.000 (100.000)
Baujahr 1978 bis 1990	63 (71)	1981 (1982)	82 (85)	2.148 (1.933)	175.000 (165.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	102 (148)	1996 (1996)	76 (80)	2.482 (2.259)	180.000 (176.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	209 (308)	2020 (2019)	92 (90)	3.235 (3.372)	300.000 (301.000)

Landkreis Hameln-Pyrmont					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	31 (13)	1900 (1900)	76 (74)	1.019 (1.190)	80.000 (78.000)
Baujahr 1950 bis 1977	170 (161)	1972 (1972)	66 (67)	952 (889)	65.000 (56.000)
Baujahr 1978 bis 1990	41 (49)	1982 (1981)	74 (78)	1.176 (1.047)	80.000 (80.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	68 (58)	1995 (1996)	80 (82)	1.416 (1.207)	106.000 (96.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	13 (5)	2020 (2018)	100 (84)	2.912 (3.042)	271.000 (280.000)

Landkreis Hildesheim					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	57	1912	74	1.350	100.000
	(41)	(1910)	(87)	(1.181)	(79.000)
Baujahr 1950 bis 1977	147	1965	69	1.296	90.000
	(183)	(1969)	(74)	(1.096)	(82.000)
Baujahr 1978 bis 1990	50	1982	78	1.556	115.000
	(69)	(1982)	(72)	(1.429)	(82.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	85	1994	67	1.764	115.000
	(106)	(1995)	(70)	(1.569)	(114.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	76	2020	74	3.173	263.000
	(49)	(2019)	(88)	(2.778)	(248.000)

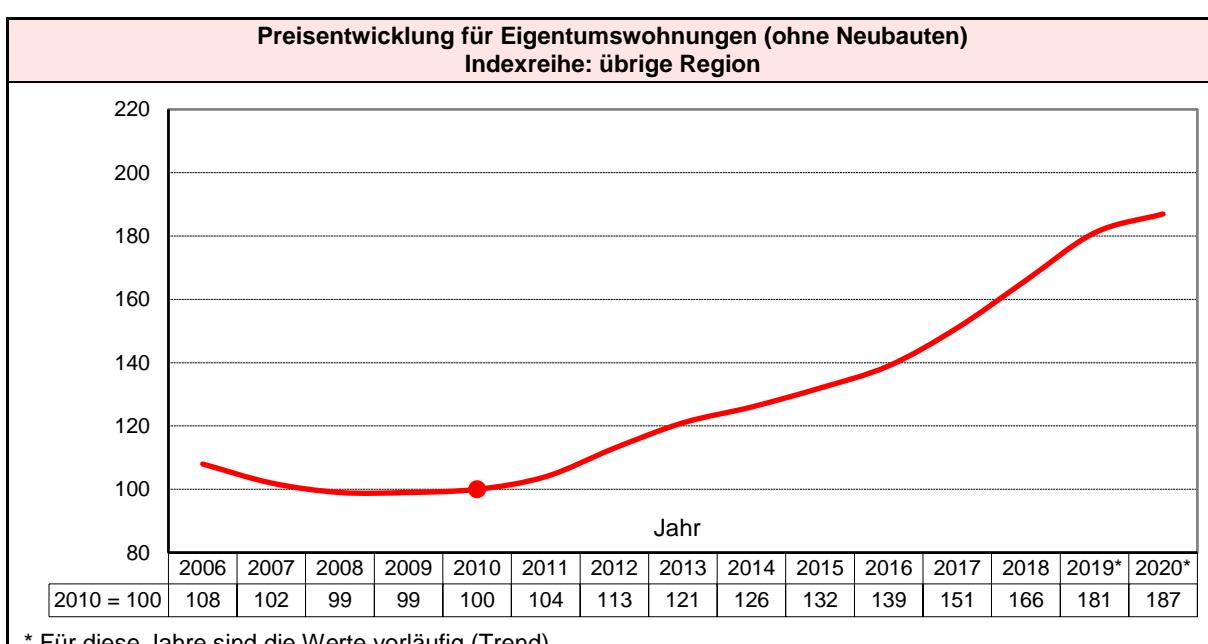
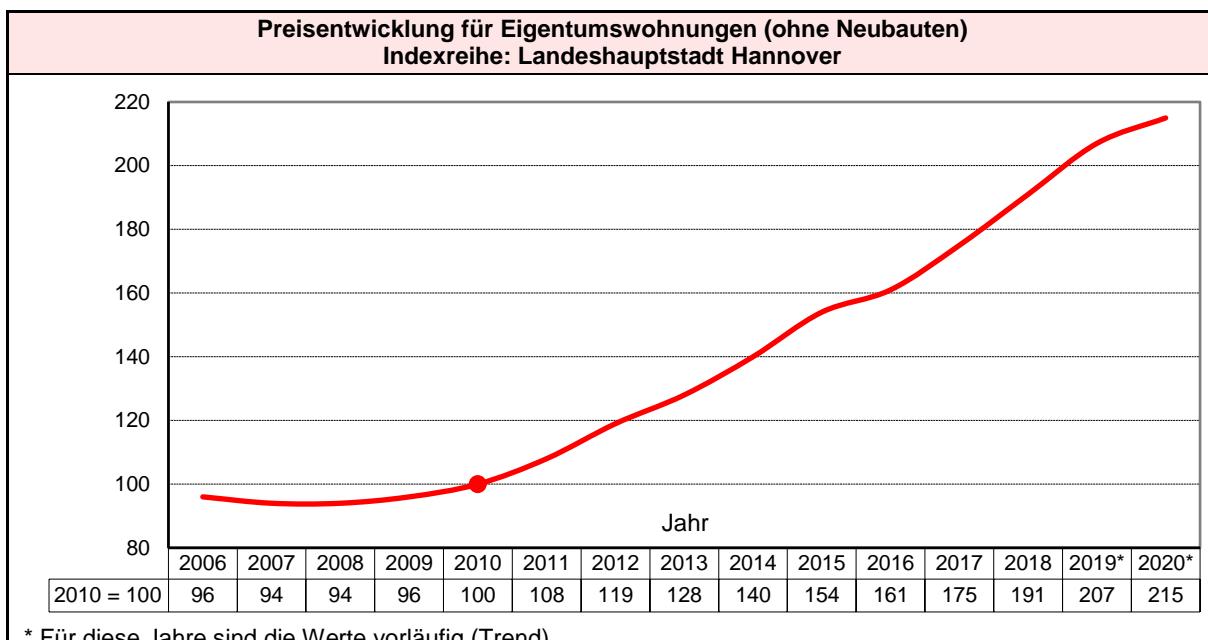
Landkreis Schaumburg					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	10 (16)	1910 (1910)	81 (107)	1315 (980)	98.000 (97.000)
Baujahr 1950 bis 1977	139 (152)	1968 (1968)	65 (66)	984 (905)	64.000 (59.000)
Baujahr 1978 bis 1990	45 (38)	1983 (1983)	75 (71)	1.203 (1.170)	89.000 (76.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	80 (74)	1996 (1995)	68 (66)	1.689 (1.299)	116.000 (89.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	96 (58)	2020 (2019)	93 (94)	2.816 (2.693)	271.000 (247.000)

9.4.2 Preisentwicklung

Bitte die Hinweise im Abschnitt 9.1.2 auf Seite 115 beachten!

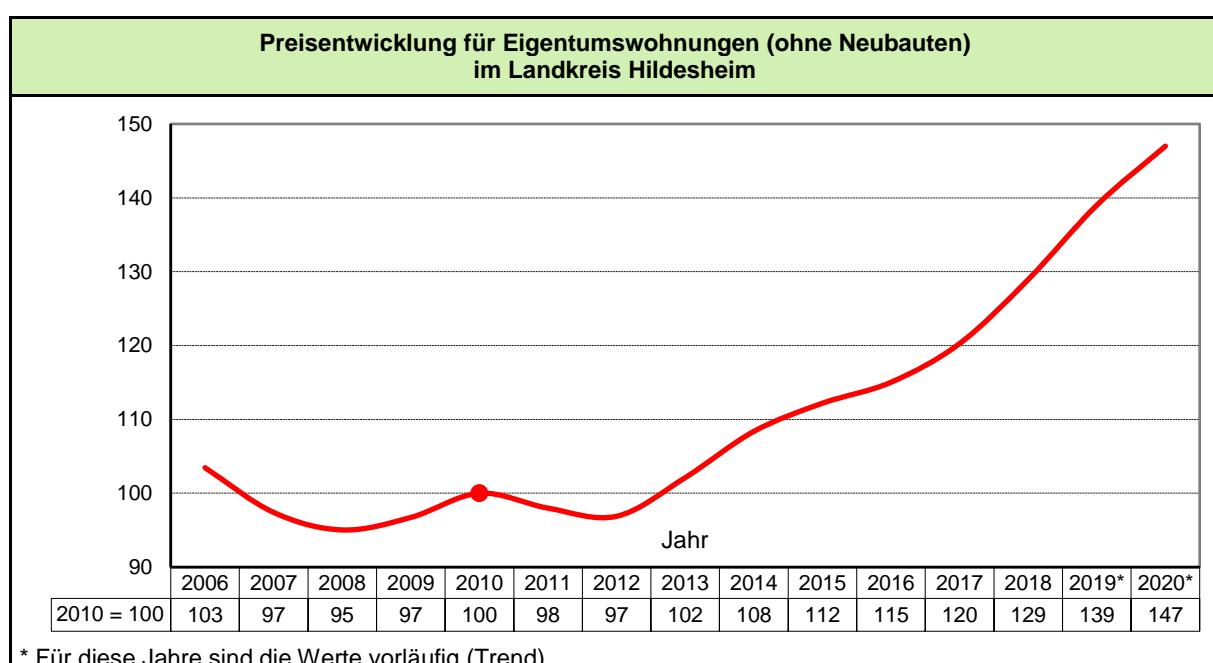
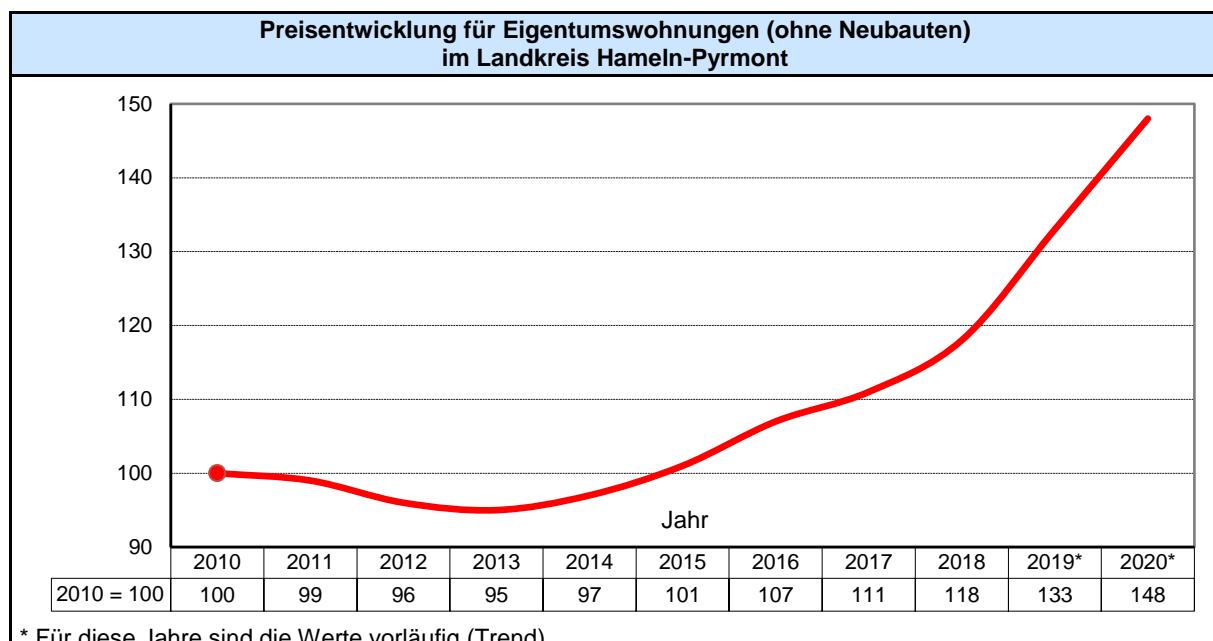
Region Hannover

Die nachfolgenden Grafiken veranschaulichen die Preisentwicklung für **Eigentumswohnungen** in der Landeshauptstadt Hannover und der übrigen Region Hannover.



Landkreis Hameln-Pyrmont**Landkreis Hildesheim**

Die nachfolgenden Grafiken veranschaulichen die Preisentwicklung für **Eigentumswohnungen** in den Landkreisen Hameln-Pyrmont und Hildesheim.



Anwendungsbeispiel:

Gesucht wird der Wert für eine Eigentumswohnung in der Landeshauptstadt Hannover zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2011. Bekannt ist der Wert in Höhe von 100.000 € zum 01.07.2009.

bekannter Wert: 100.000 €
zum Stichtag: 01.07.2009

Indexzahl zum 01.07.2009 (2010 = 100): 96
Indexzahl zum 01.07.2011 (2010 = 100): 108

$$\text{Berechnung: } \frac{108}{96} \times 100.000 \text{ €} = 112.500 \text{ €}$$

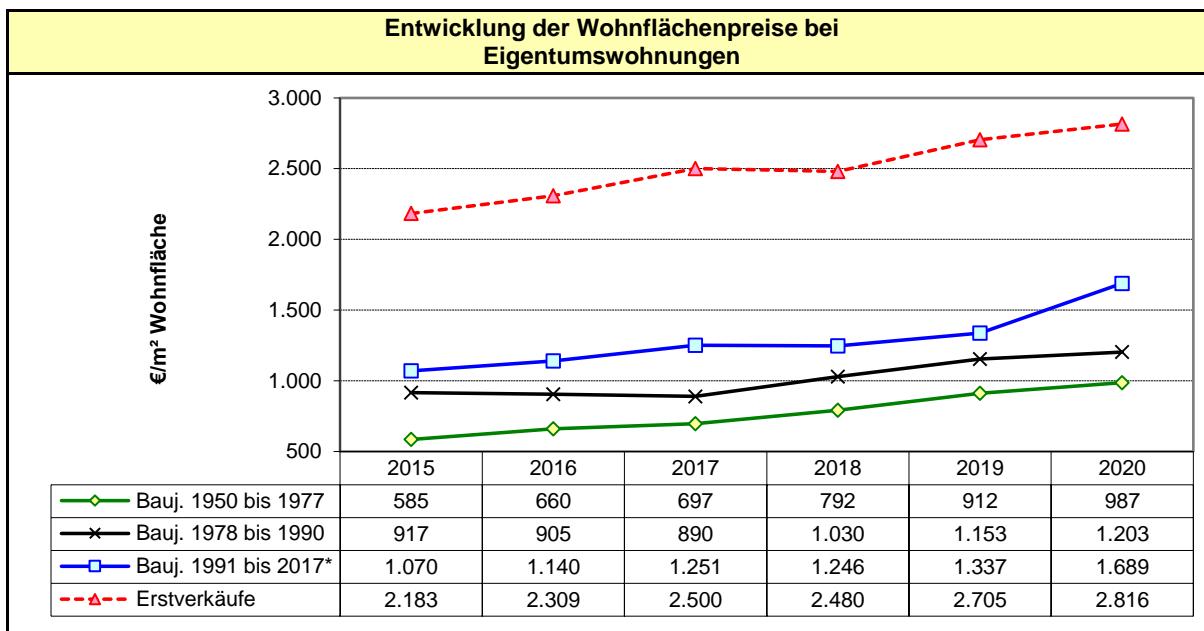
Wert zum 01.07.2011: rd. 113.000 €

Werte zwischen den Jahresmittnen können linear interpoliert werden.

Nur bei Umrechnung in sehr kurzen Zeiträumen – wie in diesem Beispiel – kann die Alterswertminderung vernachlässigt werden. Bei längeren Zeiträumen ist der Altersunterschied des Gebäudes zwischen beiden Stichtagen in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Weiterhin sind zwischen den Stichtagen ggf. erfolgte Veränderungen (z. B. An- und Umbauten, durchgreifende Modernisierungen, ...) zu beachten.

Landkreis Schaumburg

Das nachfolgende Diagramm stellt die mittleren Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in €/m² - Wohnfläche im Landkreis Schaumburg dar und zeigt die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen seit 2015 auf. Diese tatsächlich gezahlten mittleren Wohnflächenpreise liefern ein allgemeines Bild über das jährliche Preisniveau. Sie lassen sich nicht, wie Vergleichsfaktoren in Abschnitt 9.4.3 behandelt, für objektbezogene Wertermittlungen verwenden.



* dynamisches Baujahr (siehe Einleitung)

9.4.3 Vergleichsfaktoren

Bitte die Hinweise im Abschnitt 9.1.3, Seite 120 beachten!

Vergleichsfaktoren Region Hannover (Baujahre ab 1950)

Die Stichprobe für die Region Hannover umfasst 1.994 Kauffälle und hat folgende Kennzahlen:

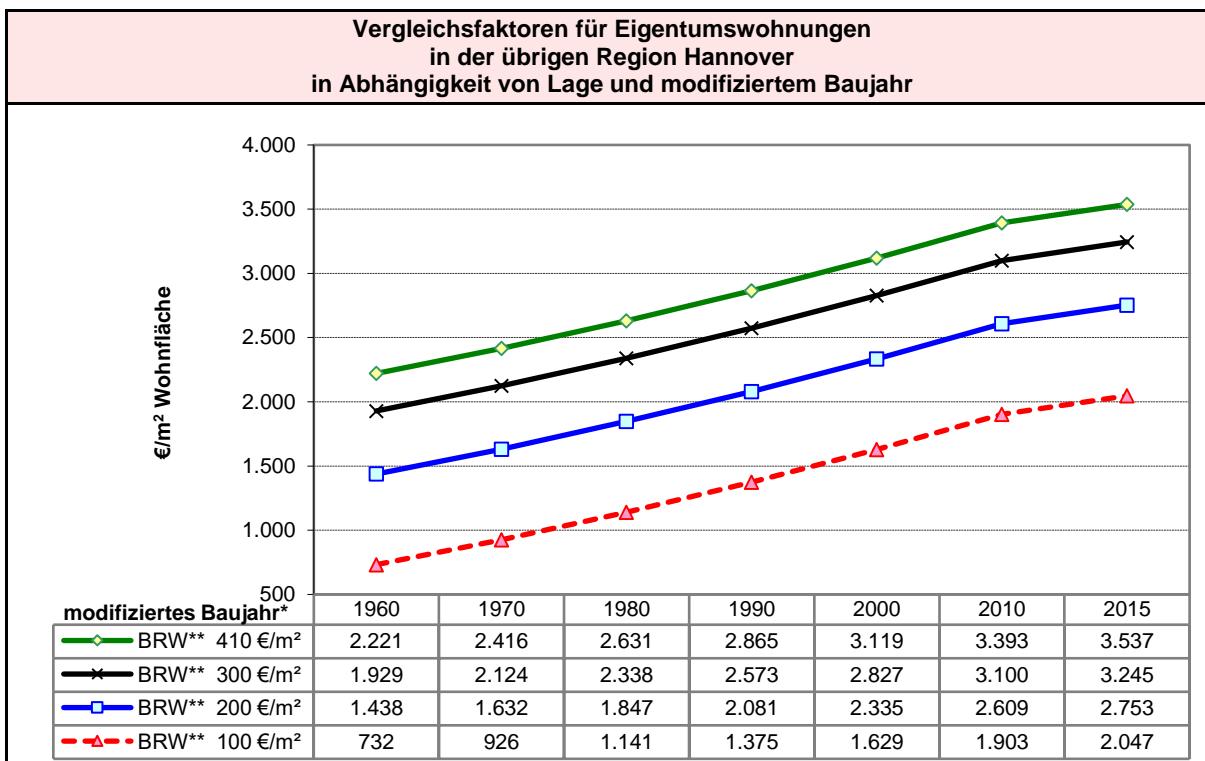
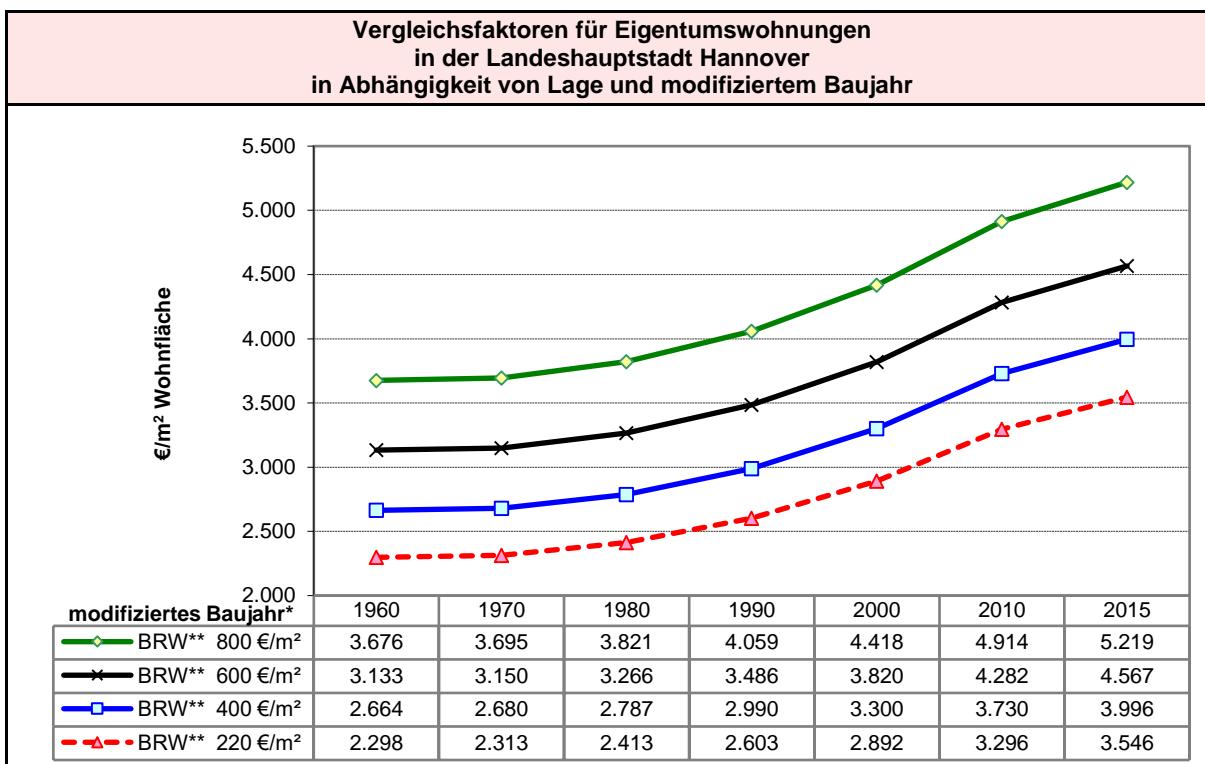
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2019 - 2020	Ende 2019
Haustyp	Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen)	Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen)
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² - 800 €/m ²	340 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1960 - 2017	1981
Wohnfläche	23 m ² - 145 m ²	72 m ²
Zahl der Wohnungen in der Eigentümeranlage	5 - >150	19 Wohnungen

Alle Vergleichsfaktoren in den Diagrammen beziehen sich auf eine **Eigentumswohnung** mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2020
Wohnfläche	75 m ²
Größe der Wohnanlage	15 Wohnungen
Ausstattung	mittel
Balkon	vorhanden
Garage	0
Vermietung	nicht vermietet

Die Vergleichsfaktoren in den nachfolgenden Diagrammen werden in €/m² Wohnfläche getrennt nach Landeshauptstadt Hannover und übriger Region Hannover angegeben. Sie enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

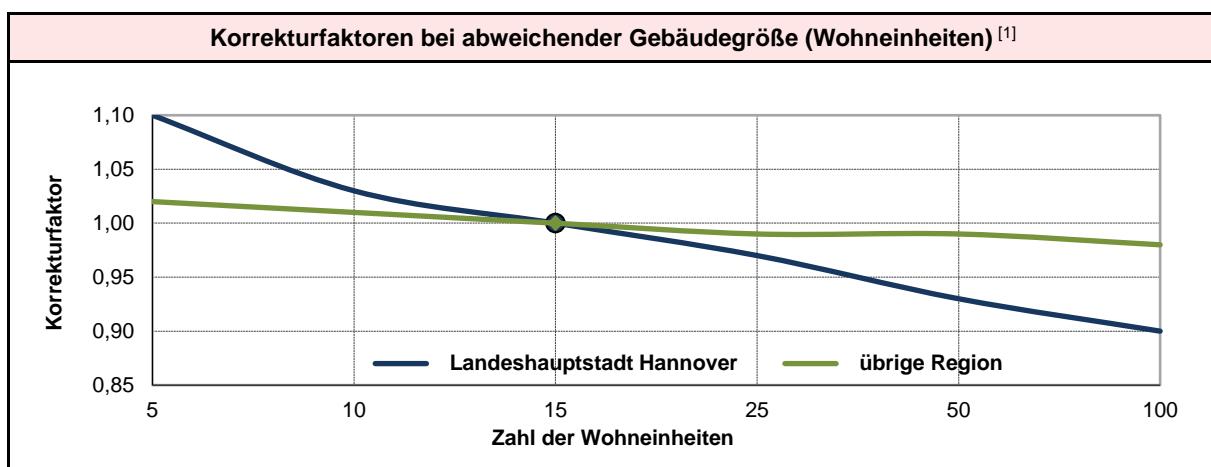
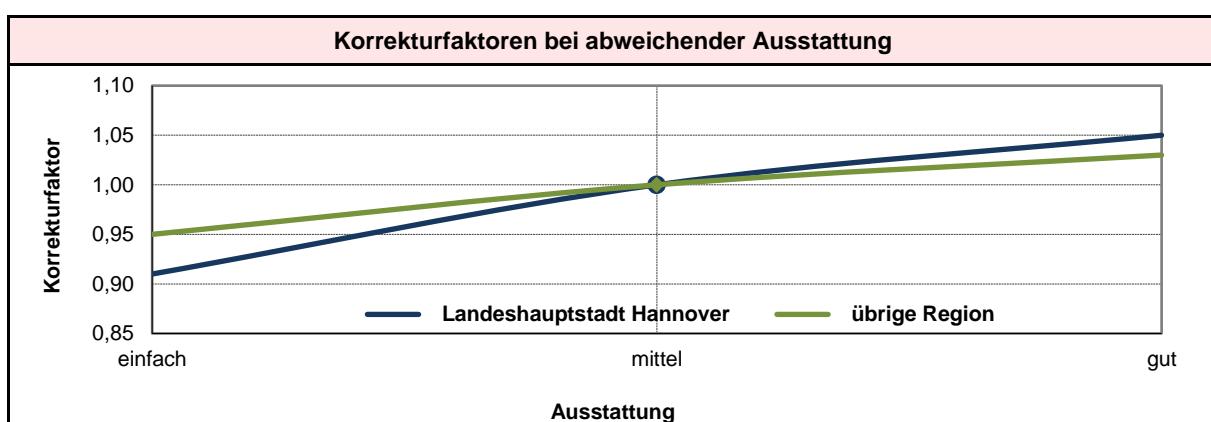
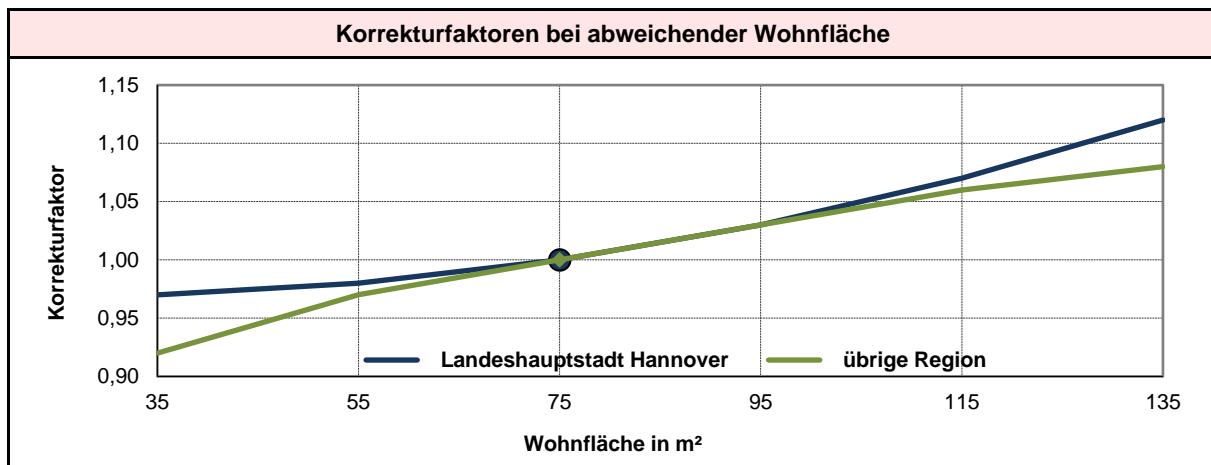
Die Vergleichsfaktoren sind hauptsächlich abhängig von der Lage und dem modifizierten Baujahr.



* Bitte die Hinweise zum modifizierten Baujahr im Abschnitt 9.1.3 Vergleichsfaktoren auf Seite 120 beachten

** In Geschäftslagen mit eigenem Bodenrichtwert ist der Bodenrichtwert der angrenzenden Wohnlage anzuwenden.

Abweichungen von diesen durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts erfordern Korrekturen. Diese können mit Hilfe der nachfolgenden Diagramme und Hinweise ermittelt werden.



^[1] Zahl der Wohnungen in der gesamten Wohnanlage (Eigentümergemeinschaft)

Weitere Korrekturfaktoren

Balkon/Terrasse:

In der Stichprobe sind überwiegend Wohnungen mit Balkon enthalten. Bis zum Grundstücksmarktbericht 2019 konnte für Eigentumswohnungen ohne Balkon ein Wertabschlag von rd. 3 % ermittelt werden. In diesem Jahr konnte der Einfluss eines fehlenden Balkons wiederholt nicht mehr statistisch gesichert ermittelt werden.

Garagen:

Die in den Diagrammen angegebenen Wohnflächenpreise sind für eine Eigentumswohnung **ohne Garage oder Stellplatz** angegeben. Aus der Untersuchung ergibt sich zu einer Wohnung mit einer Garage oder einem Stellplatz in einer Tiefgarage oder Parkdeck folgender Korrekturfaktor auf den Wohnflächenpreis:

**mit Garage = 1,03 in der Landeshauptstadt Hannover und
1,04 in der übrigen Region**

Vermietung:

Die Wohnflächenpreise in den Diagrammen sind für nicht vermietete Wohnungen angegeben. Für vermietete Eigentumswohnungen ist folgender Korrekturfaktor auf den Wohnflächenpreis anzuwenden:

**vermietete Objekte = 0,91 in der Landeshauptstadt Hannover und
0,90 übrige Region**

Hinweise zur Anwendung der Diagramme

Für die Beurteilung eines untypischen Objekts, z. B. einer einfach ausgestatteten Eigentumswohnung in sehr guter Lage, ist das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet.

Die Zu- und Abschläge sind so zu wählen, dass der aus der Tabelle entnommene Wohnflächenpreis um nicht mehr als 40 % unter- oder überschritten wird.

Anwendungsbeispiel

Gesucht ist der Vergleichspreis für eine Eigentumswohnung in der Stadt Hannover mit folgenden Eigenschaften:

Bodenrichtwert:	600 €/m ²	Wohnfläche:	95 m ²
Ausstattung:	gut	modifiziertes Baujahr:	1990
Anzahl Garagen:	1	Wohneinheiten:	10
Balkon:	vorhanden	Vermietung:	nein

Ermittlung des Wohnflächenpreises aus dem Diagramm für die

Landeshauptstadt Hannover: (BRW = 600 €/m ² , modifiziertes Baujahr 1990)	3.486 €/m ² Wohnfläche
Korrekturfaktor für Wohnfläche (95 m ²)	= 1,03
Korrekturfaktor für Ausstattung (gut)	= 1,05
Korrekturfaktor für Wohneinheiten (10)	= 1,03
Korrekturfaktor für Garagen (1)	= 1,03

Da es sich um eine nicht vermietete Eigentumswohnung mit Balkon handelt, sind keine weiteren Korrekturfaktoren erforderlich.

angepasster Vergleichsfaktor (= Vergleichsfaktor x Korrekturfaktoren):
 $3.486 \text{ €/m}^2 \times 1,03 \times 1,05 \times 1,03 \times 1,03 = \text{rd. } 4.000 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$

Gesamtwert des Objektes (= angepasster Vergleichsfaktor x Wohnfläche):

$4.000 \text{ €/m}^2 \times 95 \text{ m}^2 = \text{rd. } 380.000 \text{ €}$

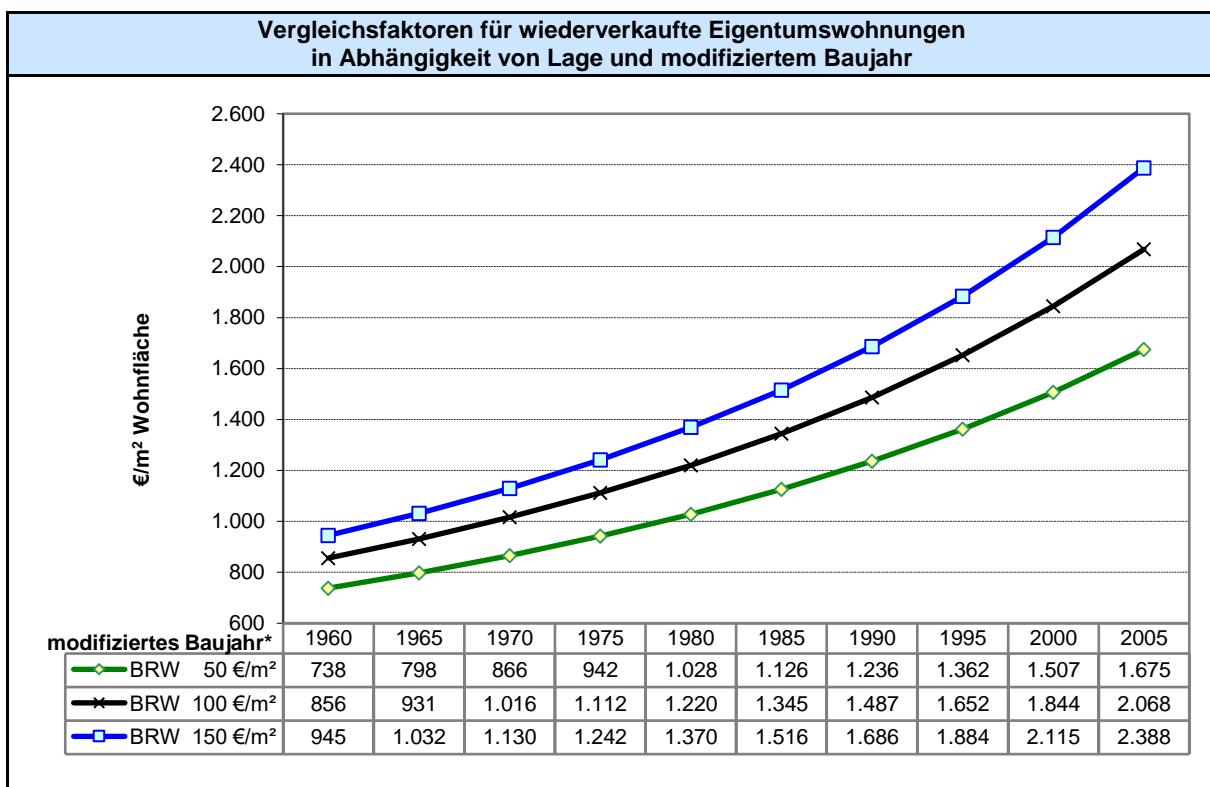
Vergleichsfaktoren Landkreis Hameln-Pyrmont (modifizierte Baujahre 1960 bis 2005)

Die Stichprobe für den Landkreis Hameln-Pyrmont umfasst 208 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

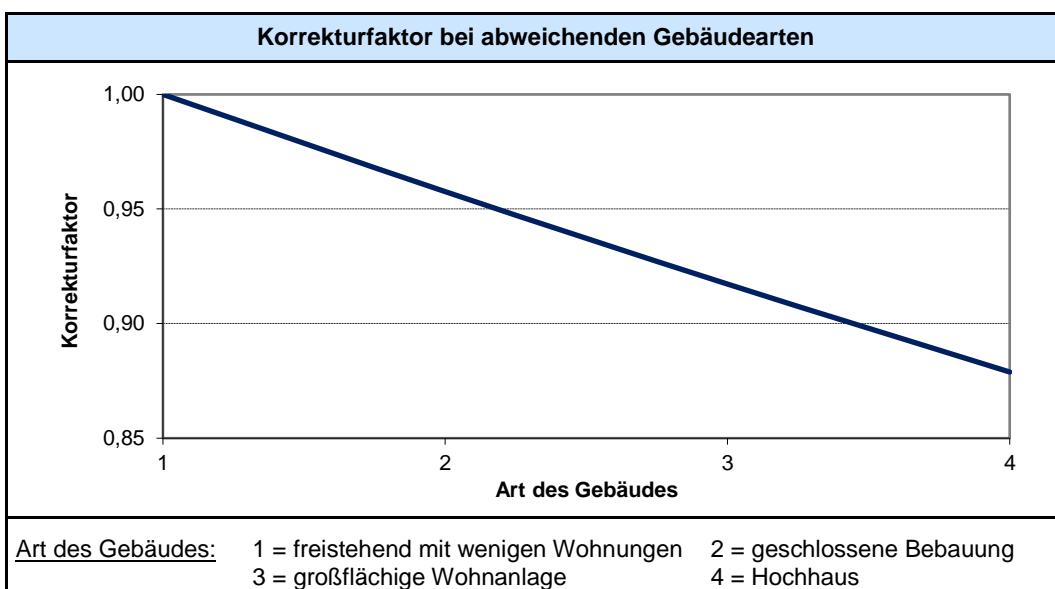
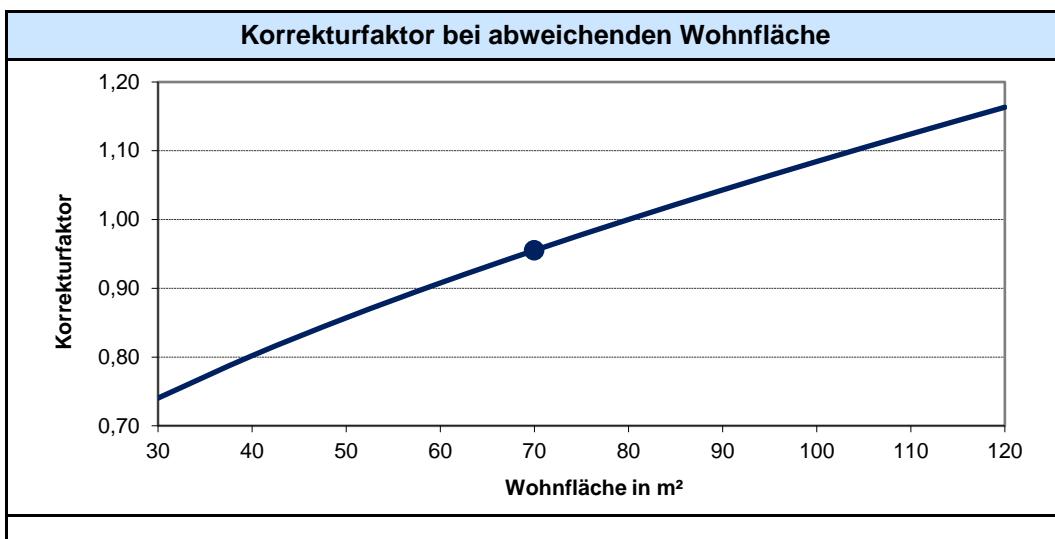
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	seit 2019	2020
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 180 €/m ²	90 €/m ²
Wohnfläche	35 m ² - 140 m ²	70 m ²
Stellung des Gebäudes	1 - 4	2,5
modifiziertes Baujahr	1958 - 2018	1980

Die nachfolgend dargestellten Vergleichswerte beziehen sich auf eine gebrauchte Eigentumswohnung (Weiterveräußerung) mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Wohnfläche	70 m ²
Stellung des Gebäudes	einzelstehendes Haus
Garage/Stellplatz	ohne



* Bitte die Hinweise zum modifizierten Baujahr im Abschnitt 9.1.3 Vergleichsfaktoren auf Seite 120 beachten



Weitere Korrekturfaktoren

Garage/Stellplatz:

Das in den Tabellen angegebene durchschnittliche Preisniveau bezieht sich auf eine Eigentumswohnung **ohne eine Garage oder einem Stellplatz**. Aus einer Untersuchung des Gutachterausschusses ergibt sich der Wert einer Garage oder eines Stellplatzes zu

ca. 6.000 €

Bei Objekten mit einer Garage/Stellplatz ist der Gesamtwert um diesen Zeitwert zu korrigieren.

Für Tiefgaragenstellplätze sind ca. 10.000 € zu berücksichtigen.

Beispiel zur Anwendung der Wohnflächenpreise			
Gesucht ist das Preisniveau für eine Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:			
Bodenrichtwert: modifiziertes Baujahr: Art des Gebäudes:	100 €/m ² 1980 2	Wohnfläche: Anzahl Garagen:	90 m ² 1
Ausgangswerte für die Vergleichswerttabelle:		Bodenrichtwert: 100 €/m ² , mod. Baujahr 1980	
Vergleichswert laut Tabelle:		1.220 €/m²	
Korrekturfaktoren:			
Wohnfläche (90 m ²)	= 1,04		
Art des Gebäudes (2)	= 0,96		
Wohnflächenpreis (= Vergleichswert x Korrekturfaktor):		1.220 €/m ² x 1,04 x 0,96 = 1.218 €/m²	
Wert der Eigentumswohnung (= Wohnfläche x Wohnflächenpreis):			
		90 m ² x 1.218 €/m ² = 109.620 €	
Zeitwert der zusätzlichen Garage:		= + 6.000 €	
Gesamtwert:		= rd. 116.000 €	

Vergleichsfaktoren Landkreis Hildesheim (modifizierte Baujahre 1960 bis 2010)

Im Landkreis Hildesheim werden kleine Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche bis 40 m² und Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 41 m² bis 120 m² analysiert.

Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche bis 40 m²

Die Stichprobe für den Landkreis Hildesheim umfasst 53 Kaufverträge und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2020	2019
Lage (Bodenrichtwert)	65 €/m ² - 310 €/m ²	177 €/m ²
Alter	23 Jahre - 61 Jahre	31 Jahre
Wohnfläche	19 m ² - 40 m ²	31 m ²
Wohneinheiten	4 - 101	55
Ausstattung	mittel	mittel (1 Bad, Zentralheizung, isolierverglaste Fenster)
Wohnflächenpreis	500 €/m² - 2.095 €/m²	1.300 €/m²

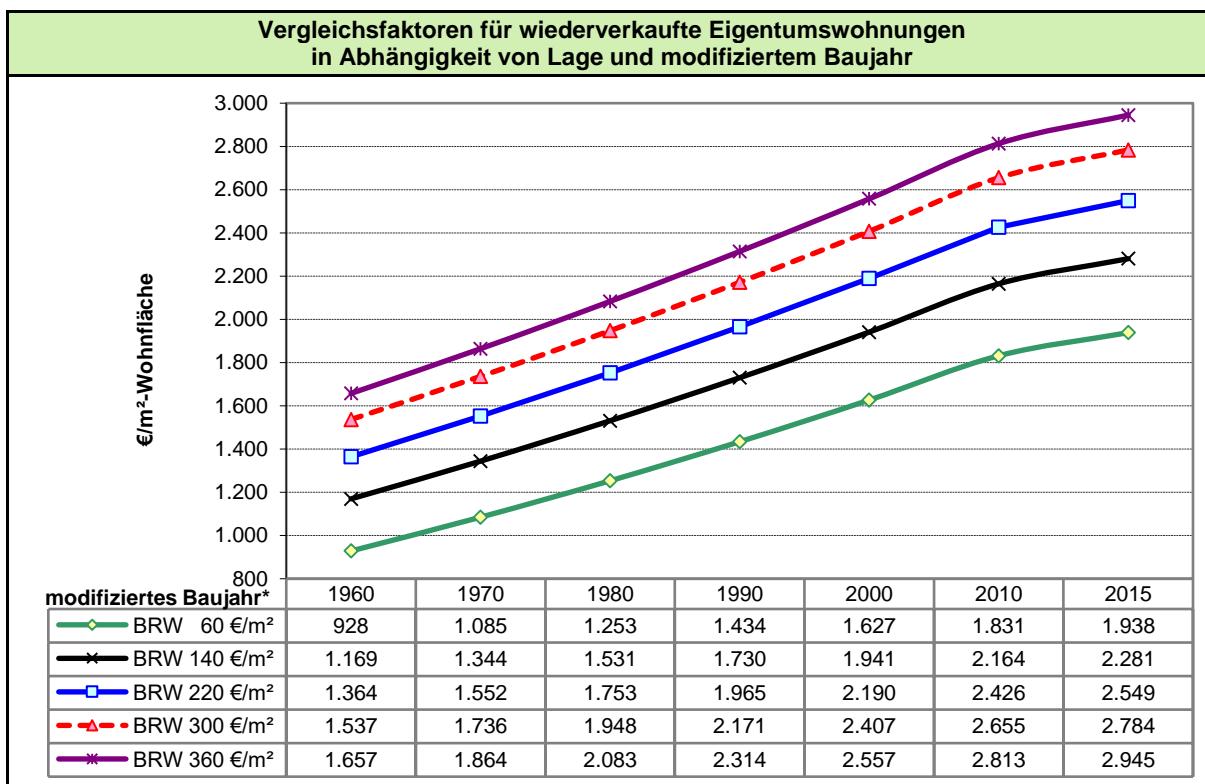
Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 41 m² und 120 m²

Die Stichprobe für den Landkreis Hildesheim umfasst 348 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2019 - 2020	Ende 2019
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² - 360 €/m ²	172 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1955 - 2018	1979
Wohnfläche	41 m ² - 114 m ²	75 m ²
Ausstattung	mittel	mittel

Die nachfolgend dargestellten Vergleichswerte beziehen sich auf eine gebrauchte Eigentumswohnung (Weiterveräußerung) mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2020
Wohnfläche	75 m ²
Garage/Stellplatz	nicht vorhanden
Ausstattung	mittel (1 Bad, Zentralheizung, isolierverglaste Fenster)



* Bitte die Hinweise zum modifizierten Baujahr im Abschnitt 9.1.3 Vergleichsfaktoren auf Seite 120 beachten

Weitere Korrekturfaktoren
<u>Wohnfläche:</u>
Das in den Tabellen angegebene durchschnittliche Preisniveau bezieht sich auf Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 70 m² bis 120 m² . Bei kleineren Wohnungen sind folgende Korrekturfaktoren anzuwenden:
Faktor 0,97 bei 50 m² Wohnfläche
Faktor 0,98 bei 60 m² Wohnfläche
<u>Garage/Stellplatz:</u>
Das in den Tabellen angegebene durchschnittliche Preisniveau bezieht sich auf eine Eigentumswohnung ohne eine Garage oder einem Stellplatz . Aus einer Untersuchung des Gutachterausschusses ergibt sich der Wert einer Garage oder eines Stellplatzes zu
ca. 7.000 €
Bei Objekten mit einer Garage/Stellplatz ist der Gesamtwert um diesen Zeitwert zu korrigieren.
<u>Vermietung:</u>
Die Wohnflächenpreise in den Diagrammen sind für nicht vermietete Wohnungen angegeben. Für vermietete Eigentumswohnungen ist folgender Korrekturfaktor auf den Wohnflächenpreis anzuwenden:
vermietete Objekte = 0,94
<u>Stellung des Gebäudes:</u>
Für die Lage der Eigentumswohnung in einem Hochhaus ist folgender Korrekturfaktor anzuwenden:
Lage in einem Hochhaus = 0,92

Beispiel zur Anwendung der Wohnflächenpreise
Gesucht ist das Preisniveau für eine Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:
Bodenrichtwert: 220 €/m ² modifiziertes Baujahr: 1980 Wohnfläche: 60 m ² Garage: 1 Vermietung: ja Lage im Hochhaus: ja
Ausgangswerte für die Vergleichswerttabelle: Bodenrichtwert: 220 €/m ² , mod. Baujahr 1980
Vergleichswert laut Tabelle: 1.753 €/m ²
Korrekturfaktoren:
Wohnfläche (120 m ²) = 0,98 Vermietung (ja) = 0,94 Lage in einem Hochhaus (ja) = 0,92
Wohnflächenpreis (= Vergleichswert x Korrekturfaktoren): 1.753 €/m ² x 0,98 x 0,94 x 0,92 = 1.486 €/m²
Wert der Eigentumswohnung (= Wohnfläche x Wohnflächenpreis): 60 m ² x 1.486 €/m ² = 89.160 € Zeitwert der Garage: + 7.000 €
Gesamtwert: = rd. 96.000 €

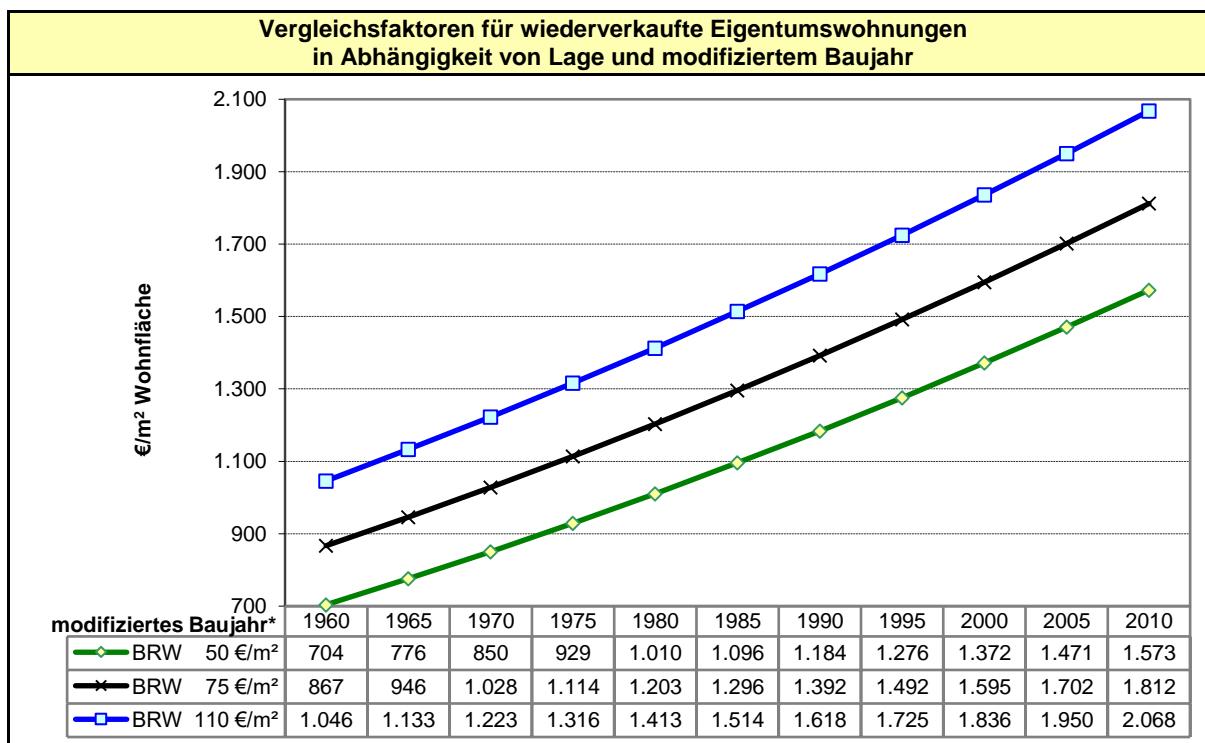
Vergleichsfaktoren Landkreis Schaumburg (modifizierte Baujahre 1960 bis 2005)

Die Stichprobe für den Landkreis Schaumburg umfasst 370 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

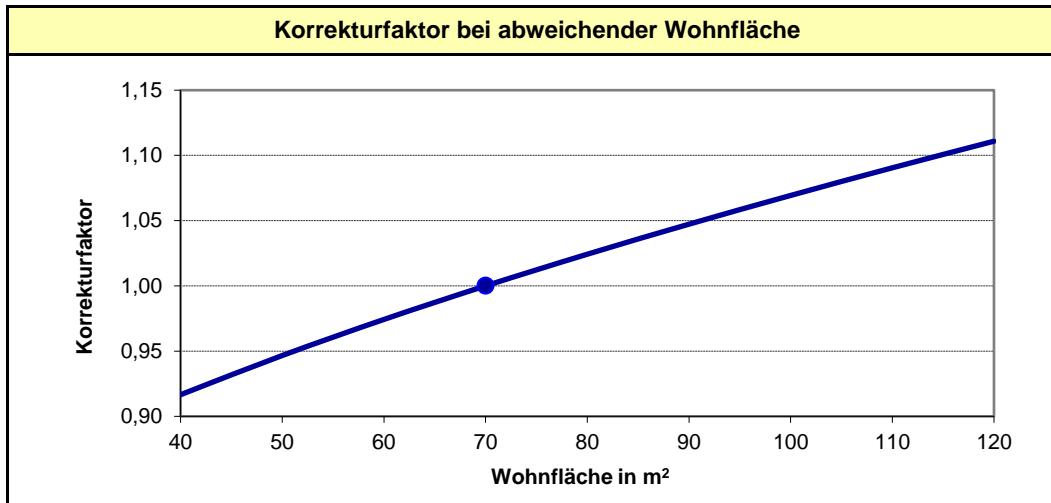
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2020	2019
Lage (Bodenrichtwert)	26 €/m ² - 190 €/m ²	80 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1959 - 2016	1983
Wohnfläche	30 m ² - 125 m ²	70 m ²

Die nachfolgend dargestellten Vergleichswerte beziehen sich auf eine gebrauchte Eigentumswohnung (Weiterveräußerung) mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2020
Wohnfläche	70 m ²
Ausstattung	mittel (1 Bad, Zentralheizung, isolierverglaste Fenster)
Garage/Stellplatz	nicht vorhanden



* Bitte die Hinweise zum modifizierten Baujahr im Abschnitt 9.1.3 Vergleichsfaktoren auf Seite 120 beachten

**Weitere Korrekturfaktoren****Ausstattung:**

Das in den Tabellen angegebene durchschnittliche Preisniveau bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit **mittlerer Ausstattung**. Bei Abweichungen von den durchschnittlichen Verhältnissen sind folgende Korrekturfaktoren auf den Wohnflächenpreis anzuwenden:

Einfache Ausstattung: **Faktor = 0,93**

Gute Ausstattung: **Faktor = 1,09**

Garage/Stellplatz:

Das in den Tabellen angegebene durchschnittliche Preisniveau bezieht sich auf eine Eigentumswohnung **ohne Garage oder Stellplatz** (nicht überdacht). Aus einer Untersuchung des Gutachterausschusses ergibt sich der Wert einer Garage zu

6.000 €

und der Wert eines Stellplatzes zu

2.500 €

Bei Objekten mit einer Garage/Stellplatz ist der Gesamtwert um den entsprechenden Zeitwert zu korrigieren.

Beispiel zur Anwendung der Wohnflächenpreise

Gesucht ist das Preisniveau für eine Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Bodenrichtwert: 75 €/m²
Wohnfläche: 50 m²

modifiziertes Baujahr: 1980
Stellplatz: 1

Ausgangswerte für die Vergleichswerttabelle:

Bodenrichtwert: 75 €/m², mod. Baujahr 1980

Vergleichswert laut Tabelle:

1.203 €/m²

Korrekturfaktor Wohnfläche (50 m²) = 0,95

Wohnflächenpreis (= Vergleichswert x Korrekturfaktoren):

$$1.203 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = 1.143 \text{ €/m}^2$$

Wert der Eigentumswohnung (= Wohnfläche x Wohnflächenpreis):

$$50 \text{ m}^2 \times 1.143 \text{ €/m}^2 = 57.150 \text{ €}$$

Wert des Stellplatzes:

$$+ 2.500 \text{ €}$$

Gesamtwert:

$$= \text{rd. } 60.000 \text{ €}$$

9.4.4 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte

Region Hannover

Für den Grundstücksmarktbericht 2017 wurden erstmals Vergleichsfaktoren für Wohnungserbbaurechte berechnet. Für die Untersuchung standen 151 Kauffälle von weiterverkauften Eigentumswohnungen, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, zur Verfügung.

Die Stichprobe hat folgende Kennzahlen:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2014
Gebäudeart	Eigentumswohnungen, nur Weiterveräußerungen	
Wohnflächenpreis (Normaleigentum)	520 - 2.170 €/m ²	1.135 €/m ²
Lage (Bodenrichtwert)	95 - 340 €/m ²	205 €/m ²
Bodenwertanteil am Normaleigentum *	13 % - 46 %	26 %
Restlaufzeit	18 - 79 Jahre	47 Jahre
Erbbauzins	ca. 1,7 % (Spanne: 0,02 - 4,5 %) kann nicht mit Sicherheit angegeben werden, da lediglich bei 25 % der KF verlässliche Angaben zum Erbbauzins bekannt sind.	

* bezüglich Ermittlung siehe Kapitel 9.2.4, Seite 151 f

Für die Analyse wurde der jeweilige Kaufpreis des Wohnungserbbaurechts dem Vergleichswert einer gleichartigen Eigentumswohnung im Normaleigentum gegenübergestellt und ermittelt, welche Kriterien den Faktor ($Kaufpreis_{Wohnungserbbaurecht} / Vergleichswert_{Normaleigentum}$) beeinflussen.

Der Faktor zur Bestimmung des Verkehrswertes des Wohnungserbbaurechts wurde wie folgt definiert:

$$\text{Vergleichsfaktor}_{\text{Erbbaurecht}} = \frac{\text{Kaufpreis}_{\text{bebautes Erbbaurecht}}}{\text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}}$$

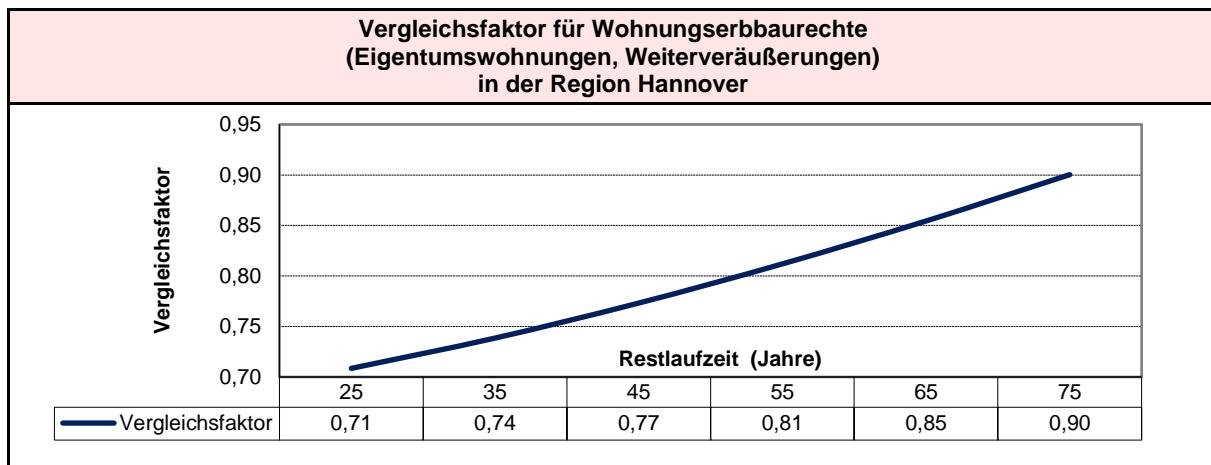
Die Auswertung mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse zeigte eine signifikante Abhängigkeit des Faktors nur von der Einflussgröße:

- Restlaufzeit des Erbbaurechts (in Jahren)

Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie z. B. dem tatsächlichen Erbbauzins ist zurzeit nicht nachweisbar.

Hinweis: Für Restlaufzeiten des Erbbaurechts von weniger als 20 Jahren darf der dargestellte Erbbaurechtsfaktor nicht extrapoliert werden, da in diesen Fällen wegen der Kürze der Restlaufzeit die Kaufpreise offensichtlich durch Einflüsse geprägt werden, wie z. B. Finanzierbarkeit des Kaufpreises, Nachhaltigkeit von meist erforderlichen Investitionen, die oft eine Verlängerung oder Neubegründung des Erbbaurechts bzw. sogar den Kauf des Erbbaurechtsgrundstücks erforderlich machen.

Der ermittelte Vergleichsfaktor ist nachfolgend grafisch und numerisch dargestellt.



Anwendungsbeispiel:

Vergleichswert Normaleigentum: 75.000 €

Restlaufzeit des Erbbaurechts: 45 Jahre

Vergleichsfaktor_{Erbbaurecht}: 0,77

(aus Diagramm entnommen)

Vergleichswert des bebauten Erbbaurechts:

$$75.000 \text{ €} \times 0,77 = 57.750 \text{ €}$$

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Im Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg wurden seit 2019 insgesamt 48 Eigentumswohnungen aus Objekten, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen (Wohnungserbbaurechte), veräußert.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019 - 2020	Ende 2019
Lage (Bodenrichtwert)	52 €/m ² - 225 €/m ²	90 €/m ²
Alter	25 Jahre - 64 Jahre	50 Jahre
Wohnfläche	30 m ² - 125 m ²	73 m ²
Wohneinheiten	4 - 28	12
Ausstattung	mittel	mittel (1 Bad, Zentralheizung, isolierverglaste Fenster)
Wohnflächenpreis	400 €/m ² - 1.960 €/m ²	1.120 €/m ²

9.4.5 Liegenschaftszinssatz

Bitte die Hinweise im Abschnitt 9.1.5, Seiten 121 f beachten!

Region Hannover

Mit Einführung der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) im Jahr 2015 wurden für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes einheitliche Orientierungswerte und Modellparameter veröffentlicht. Diese sind in den Anlagen 1 und 2 der EW-RL sowie in den Anlagen 3 und 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben. Insbesondere das Verfahren zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aus Gesamtnutzungsdauer und Modernisierungsgrad führt in den meisten Fällen zu Abweichungen zum bisher verwendeten Berechnungsmodell.

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes werden nur Kauffälle von Eigentumswohnungen herangezogen, die tatsächlich vermietet sind. Bei der Beurteilung der Restnutzungsdauer sind neben Alter und gewöhnlicher Gesamtnutzungsdauer sowie dem baulichen Zustand auch die weiteren wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen.

Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe Umfang der Stichprobe: 921 Kauffälle				
Merkmal	Einheit	neues Modell		
		Minimum	Maximum	Mittelwert
Kaufzeit	Jahr	2016	2020	
Lagewert	Bodenrichtwert [€/m ²]	60	680	266
Wohnfläche	m ²	30	130	67
Nettokaltmiete	€/m ² Wohnfläche	3,93	13,10	7,01
Baujahr		1947	2015	1981
modifiziertes Baujahr	nach Anl. 4 SW-RL	1966	2015	1985
Restnutzungsdauer	Jahre	19	67	37

Die Analyse der Kauffälle ergab für das Jahr 2020 folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz (Basiswert) für vermietete Eigentumswohnungen.

1,4 %*

* Der für das Berichtsjahr angegebene Wert kann sich durch nachträglich eingehende Kaufverträge noch verändern

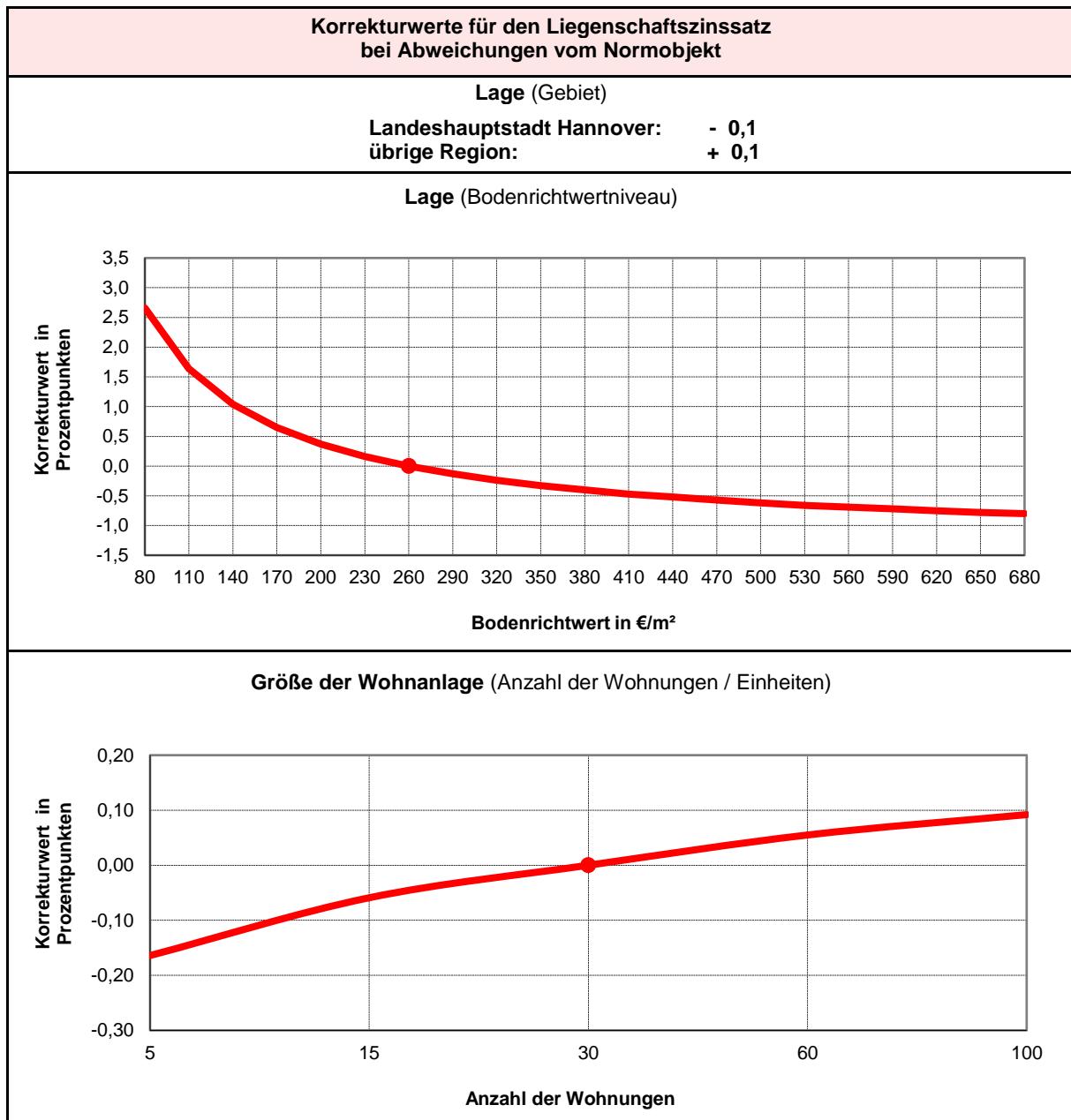
Der jährliche Zinssatz bezieht sich auf eine <u>vermietete Eigentumswohnung</u> mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften (Normobjekt):	
Lagewert mittlere Wohnlage (Bodenrichtwertniveau)	260 €/m ² *
Größe der Wohnanlage (Anzahl der Einheiten in der Eigentümergemeinschaft)	30 Wohnungen
monatliche Nettokaltmiete	7,00 €/m ² Wohnfläche
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	70 m ²

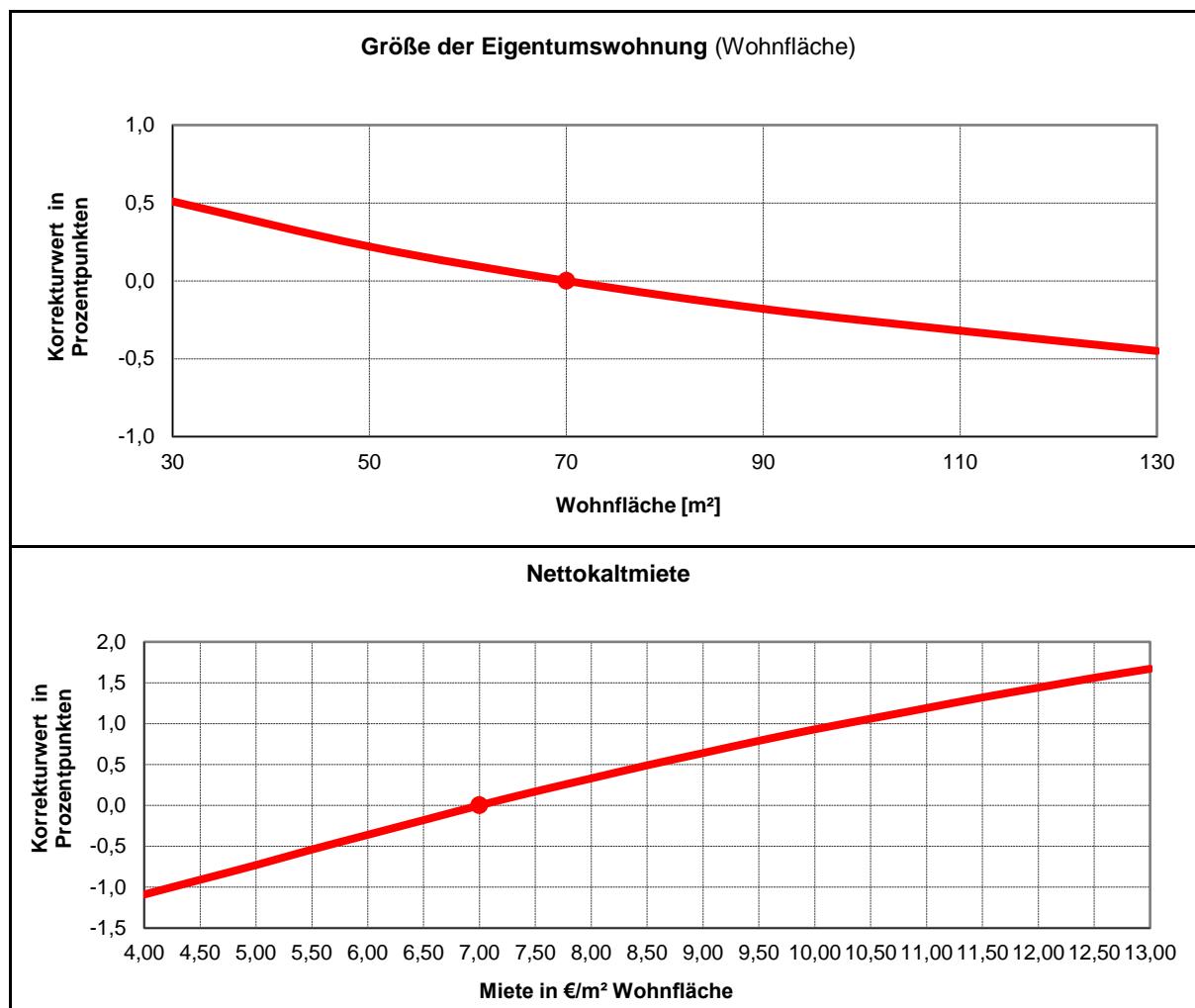
* In Geschäftslagen mit eigenem Bodenrichtwert ist der Bodenrichtwert der angrenzenden Wohnlage anzuwenden.

Für das Jahr 2019 betrug der Liegenschaftszinssatz für das Normobjekt 1,7 %.

Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts von diesen Durchschnittswerten führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. In der ausgewerteten Stichprobe haben die Lage (u. a. repräsentiert durch den Bodenrichtwert) und die Nettokaltmiete den größten Einfluss. Weiterhin zeigen die Größe der Wohnanlage und die Größe der Wohnung einen signifikanten Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Die Auswirkungen dieser Merkmale können den nachfolgenden Diagrammen und Erläuterungen entnommen werden.

Die den jährlichen Liegenschaftszinssätzen zugrunde liegenden Werte des Normobjekts sind in den Diagrammen mit ● gekennzeichnet.





Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes müssen die komplexen Zusammenhänge zwischen den Einflussgrößen (z. B. zwischen Lageniveau und Miethöhe) beachtet werden.

Anwendungsbeispiel:	
Gesucht wird der Liegenschaftszinssatz für eine Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften im Jahr 2020:	
Bereich:	Landeshauptstadt Hannover
Lagewert (Bodenrichtwert - BRW):	450 €/m ²
Größe der Wohnanlage:	60 Einheiten
Nettokaltmiete:	8 €/m ²
Größe der Wohnung:	80 m ²
Liegenschaftszinssatz:	1,4 % (Basiswert)
Korrekturwert für Lage (Landeshauptstadt):	- 0,1 %
Korrekturwert für Lage (BRW):	- 0,5 %
Korrekturwert für Größe der Wohnanlage:	+ 0,1 %
Korrekturwert für Miete:	+ 0,3 %
Korrekturwert für Größe der Wohnung:	<u>- 0,1 %</u>
Liegenschaftszinssatz:	1,1 %
Der objektbezogene Liegenschaftszinssatz beträgt 1,1 %.	

9.5 Teileigentum

Teileigentum kann nach den gesetzlichen Bestimmungen aus nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes gebildet werden. Hierzu gehören neben z. B. Läden, Büros, Arztpraxen auch getrennt von Wohnungen verkauft Garagen und PKW - Einstellplätze.

Im Berichtszeitraum sind in der Region Hannover 381, im Landkreis Hameln-Pyrmont 18, im Landkreis Hildesheim 24 und im Landkreis Schaumburg 157 Verkäufe von Teileigentum registriert worden.

Ein durchschnittliches Preisniveau kann nur für Garagen und Stellplätze in Tiefgaragen, Parkhäusern und auf Parkdecks angegeben werden.

Preisniveau für Garagen und Stellplätze in Tiefgaragen, Parkhäusern und Parkdecks im Teileigentum			
		Kaufpreis [€]	
		mittlerer Wert (Spanne)	
		Wiederverkäufe	Erstverkäufe
Landeshauptstadt Hannover	Garagen im Teileigentum	11.000 (1.500 - 37.500)	---
	Stellplätze in Tiefgaragen und Parkdecks, ...	8.500 (1.200 - 36.000)	21.000 (18.000 - 38.000)
übrige Region	Garagen im Teileigentum	9.200 (1.000 - 22.000)	15.000 (7.000 - 23.500)
	Stellplätze in Tiefgaragen und Parkdecks, ...	7.000 (1.500 - 18.000)	22.500 (10.000 - 23.000)
Landkreis Hameln-Pyrmont	Garagen im Teileigentum	5.500 (2.000 - 10.000)	17.500
	Stellplätze in Tiefgaragen und Parkdecks, ...	6.000 (5.000 - 18.000)	16.000 (10.000 - 30.000)
Landkreis Hildesheim	Garagen im Teileigentum	15.000	---
	Stellplätze in Tiefgaragen und Parkdecks, ...	11.500 (10.000 - 13.000)	19.900
Landkreis Schaumburg	Garagen im Teileigentum	5.500 (3.000 - 10.000)	15.000 (10.500 - 18.000)
	Stellplätze in Tiefgaragen und Parkdecks, ...	6.500	21.500 (10.000 - 22.000)

9.6 Mehrfamilienhäuser

9.6.1 Preisniveau

Bitte die Hinweise im Abschnitt 9.1.1 auf Seite 115 beachten!

Region Hannover

Für Mehrfamilienhäuser typischer Baujahrsklassen sind im Jahr 2020 in der Region Hannover die folgenden mittleren Wohnflächen- und Gesamtkaufpreise erzielt worden (Vorjahreszahlen in Klammern). Die Preisangaben beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Bodenwert.

Landeshauptstadt Hannover					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	40 (45)	1921 (1912)	583 (632)	2.053 (2.025)	1.158.000 (1.200.000)
Baujahr 1950 bis 1977	47 (45)	1956 (1956)	512 (645)	2.363 (2.027)	1.310.000 (1.300.000)
Baujahr 1978 bis 1990	0 (0)	---	---	---	---
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	2 (0)	2013 (---))* (---))* (---))* (---)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	5 (6)	2021 (2020)	2.940 (2.400)	3.770 (4.651)	6.060.000 (11.339.000)

übrige Region Hannover					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	24 (17)	1913 (1927)	295 (260)	1.204 (1.142)	313.000 (350.000)
Baujahr 1950 bis 1977	38 (35)	1964 (1966)	335 (424)	1.408 (1.231)	450.000 (510.000)
Baujahr 1978 bis 1990	3 (6)	1984 (1984)	341 (369)	1.832 (1.573)	575.000 (450.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	0 (4)	---	---	---	---
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	1 (6)	2020 (2020))* (1.910))* (3.470))* (6.218.000)

*) Keine Angabe aufgrund geringer Anzahl (Datenschutz)

Landkreis Hameln-Pyrmont**Landkreis Hildesheim****Landkreis Schaumburg**

Von den erfassten Eigentumsübergängen konnten nicht alle Kauffälle zur Beurteilung des Preisniveaus bzw. der Preisentwicklung herangezogen werden. In der nachfolgenden Tabelle sind die mittleren Wohnflächenpreise der letzten Jahre aus den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg **ohne** Berücksichtigung besonderer Qualitätsmerkmale, wie z. B. Lage, Ausstattung oder Baujahr, dargestellt.

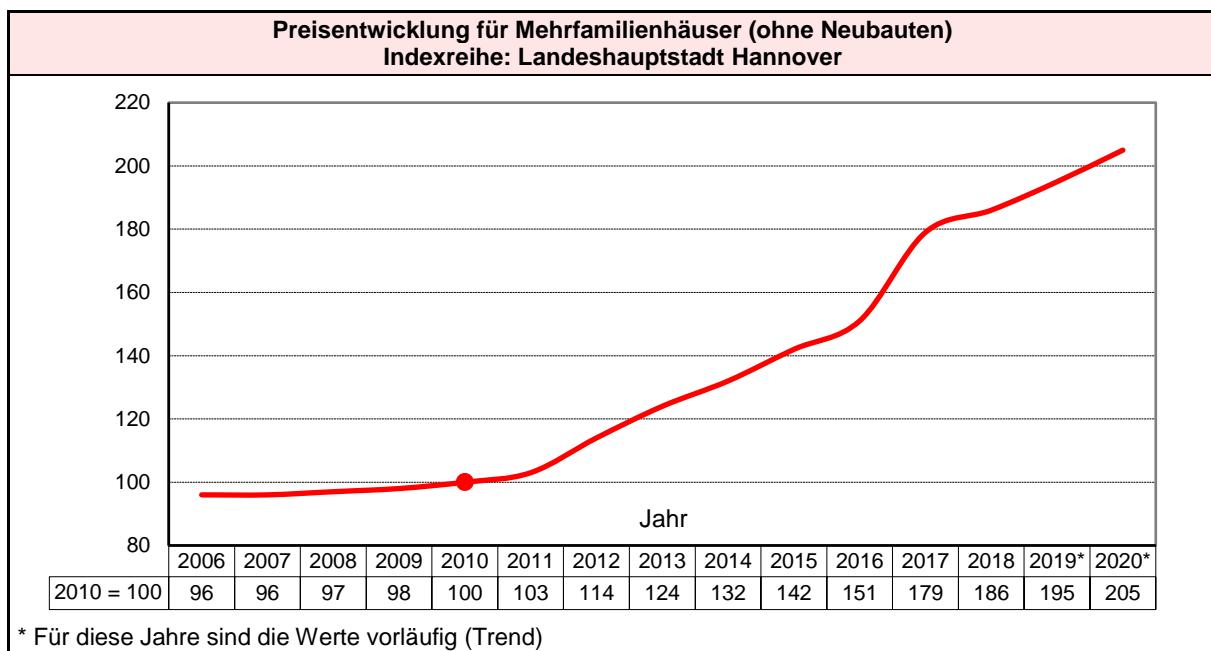
Landkreis	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m ² (Anzahl)					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hameln-Pyrmont	480 (28)	575 (48)	597 (40)	641 (41)	753 (43)	963 (39)
Hildesheim	664 (57)	599 (52)	663 (60)	759 (25)	1.030 (26)	1.053 (38)
Schaumburg	545 (19)	655 (21)	702 (22)	745 (21)	841 (20)	923 (21)

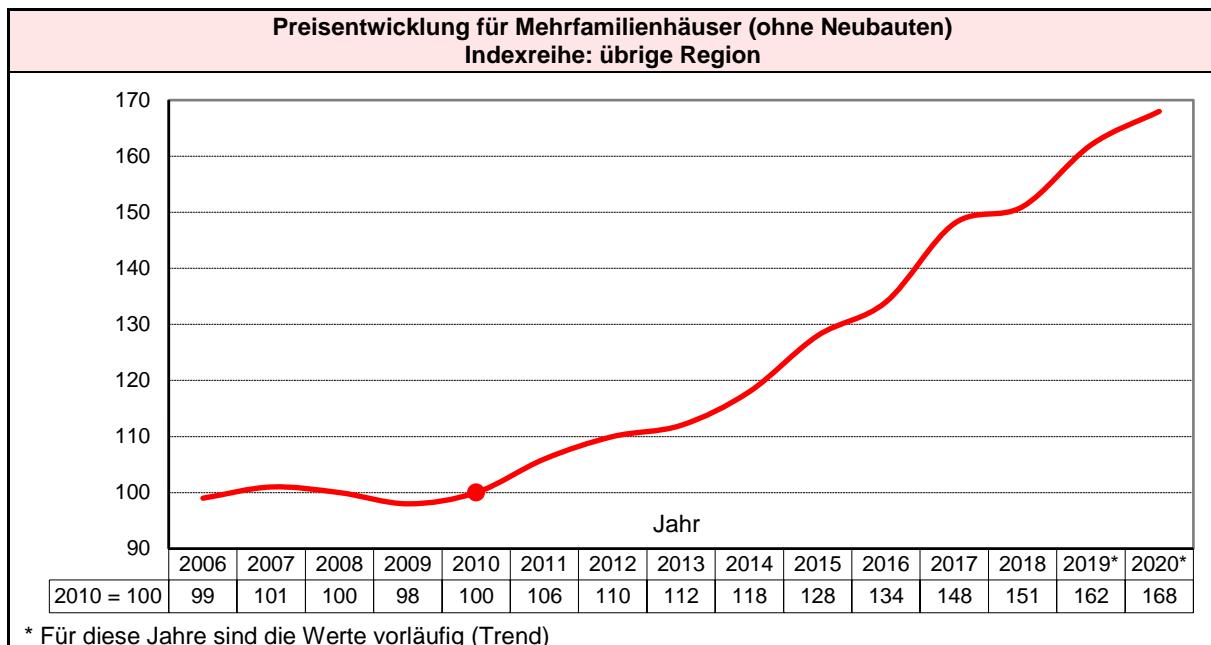
9.6.2 Preisentwicklung

Region Hannover

Die nachfolgenden Grafiken veranschaulichen die Preisentwicklung für **Mehrfamilienhäuser** in der Landeshauptstadt Hannover und der übrigen Region Hannover.

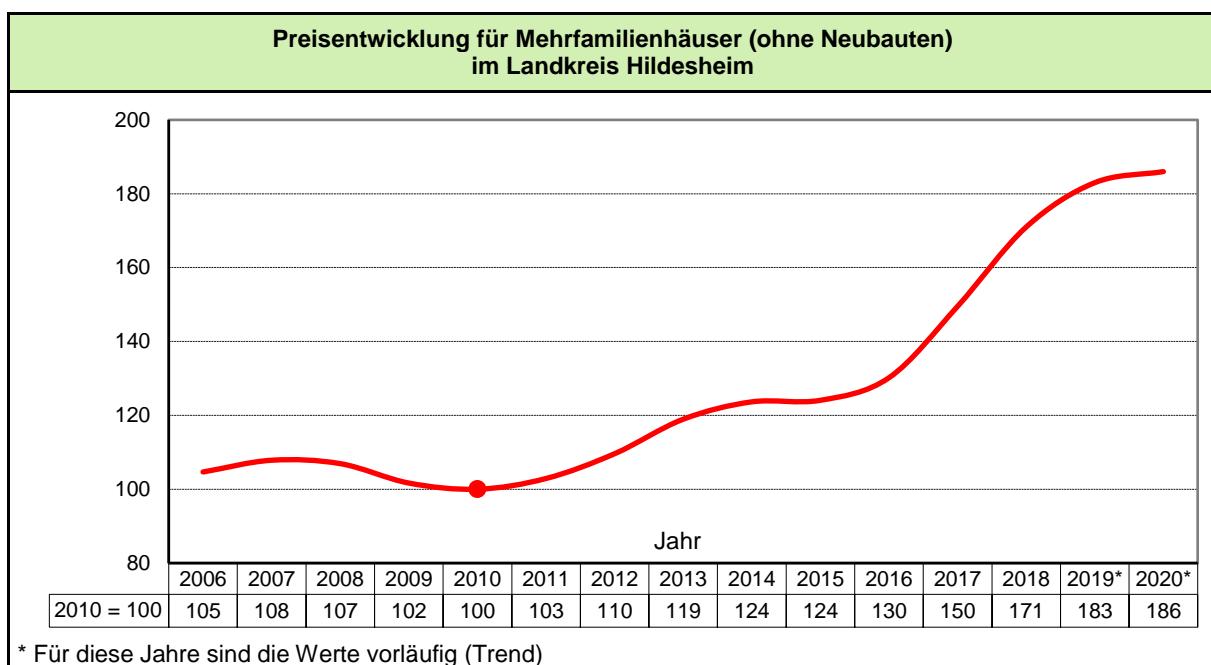
Bitte die Hinweise im Abschnitt 9.1.2 auf Seite 115 beachten!





Landkreis Hildesheim

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die Preisentwicklung für **Mehrfamilienhäuser** im Landkreis Hildesheim.



Anwendungsbeispiel:	
Gesucht wird der Wert für ein Mehrfamilienhaus in der Landeshauptstadt Hannover zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2011. Bekannt ist der Wert in Höhe von 305.000 € zum 01.07.2008.	
bekannter Wert: zum Stichtag:	305.000 € 01.07.2008
Indexzahl zum 01.07.2008 (2010 = 100):	97
Indexzahl zum 01.07.2011 (2010 = 100):	103
Berechnung:	$\frac{103}{97} \times 305.000 \text{ €} = 323.865 \text{ €}$
Wert zum 01.07.2011: rd. 324.000 €	
Werte zwischen den Jahresmittnen können linear interpoliert werden.	
Nur bei Umrechnung in sehr kurzen Zeiträumen – wie in diesem Beispiel – kann die Alterswertminderung vernachlässigt werden. Bei längeren Zeiträumen ist der Altersunterschied des Gebäudes zwischen beiden Stichtagen in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Weiterhin sind zwischen den Stichtagen ggf. erfolgte Veränderungen (z. B. An- und Umbauten, durchgreifende Modernisierungen, ...) zu beachten.	

9.6.3 Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in der Region Hannover werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

Bitte die Hinweise dazu im Abschnitt 9.1.3, Seite 120 beachten!

Vergleichsfaktoren Region Hannover (Baujahre 1950 bis 2000)

Die Stichprobe der Region Hannover umfasst 215 Kauffälle und hat folgende Kennzahlen:

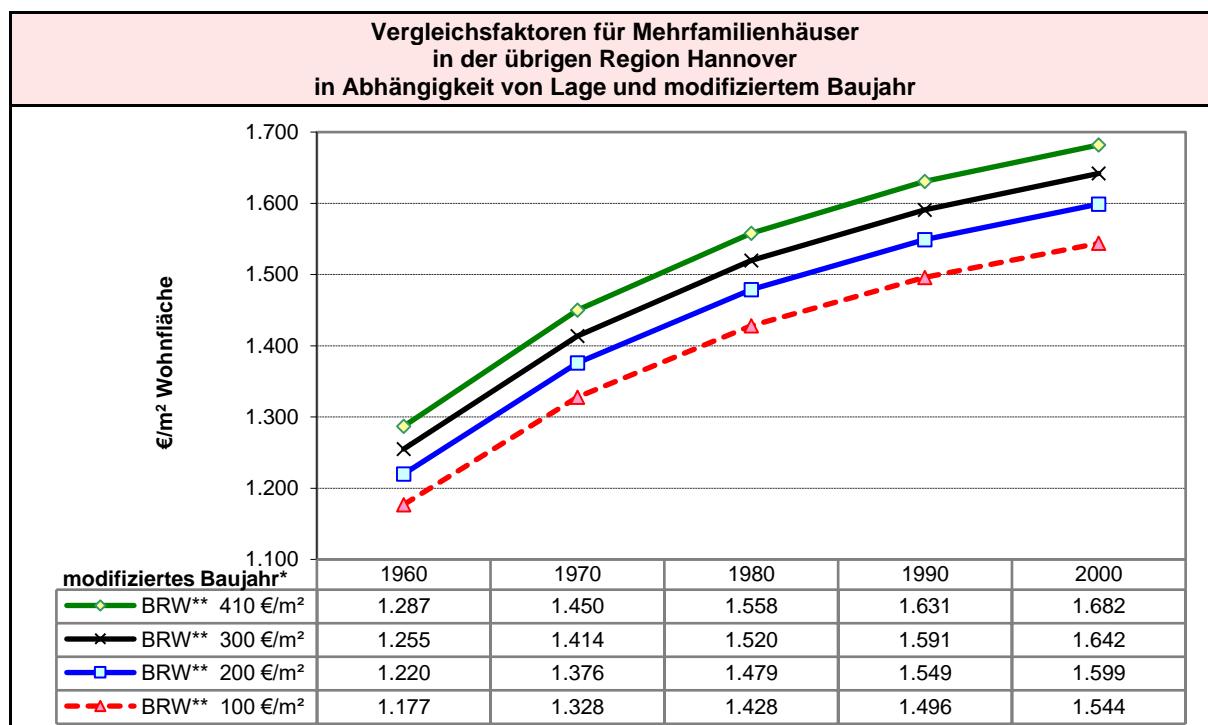
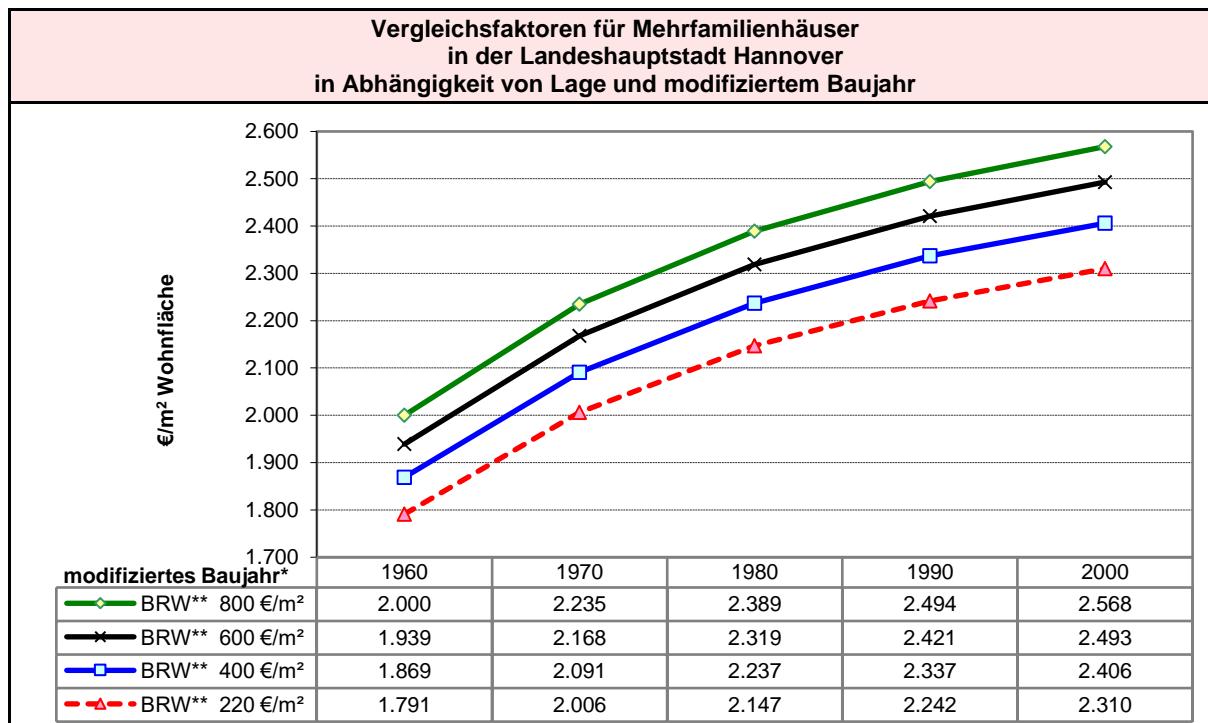
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2020	Mitte 2019
Lage (Bodenrichtwert)	88 €/m² - 800 €/m²	350 €/m²
modifiziertes Baujahr	1959 - 2000	1976
Größe des Objektes	250 m² - 3.100 m²	690 m²
Monatsmiete	4,50 €/m² - 11,37 €/m²	6,90 €/m²

Die Vergleichsfaktoren in den Diagrammen beziehen sich auf ein **Mehrfamilienhaus** mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften (Normobjekt):

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2020
Wohn- und Nutzfläche	690 m²
tatsächliche Miete (Nettokaltmiete)	Stadt Hannover 7,50 €/m² übrige Region 6,50 €/m²
Ausstattung	durchschnittlich

Die Vergleichsfaktoren in den nachfolgenden Diagrammen werden in €/m² Wohnfläche getrennt nach Landeshauptstadt Hannover und übriger Region Hannover angegeben. Sie enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

Die Vergleichsfaktoren sind hauptsächlich abhängig von der Lage und dem modifizierten Baujahr.

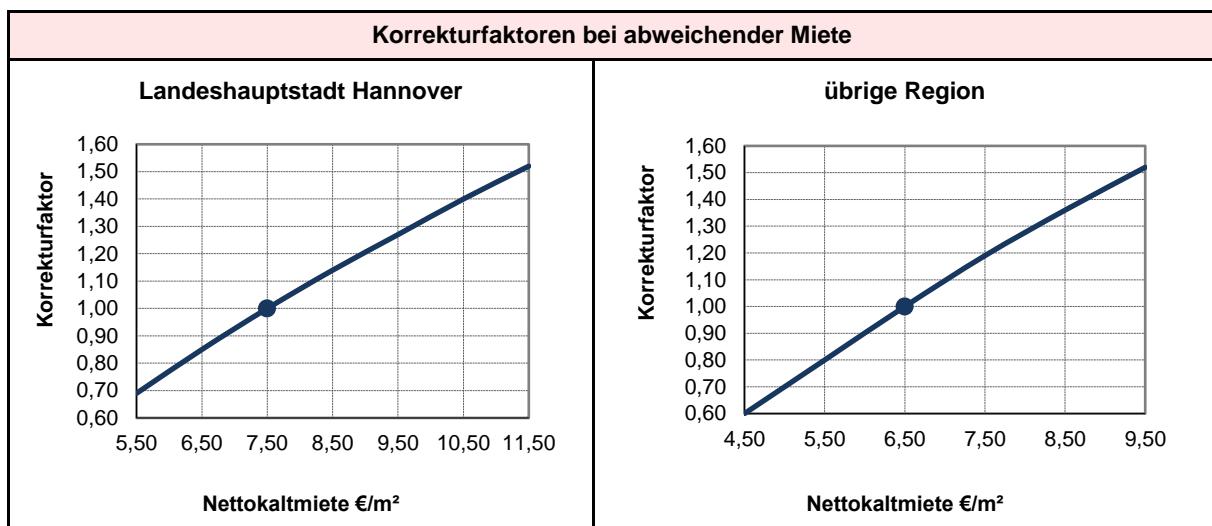


* Bitte die Hinweise zum modifizierten Baujahr im Abschnitt 9.1.3 Vergleichsfaktoren auf Seite 120 beachten

** In Geschäftslagen mit eigenem Bodenrichtwert ist der Bodenrichtwert der angrenzenden Wohnlage anzuwenden.

Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts erfordern Korrekturen. Dabei sind insbesondere Abweichungen von der Netto-Kaltmiete zu beachten.

Korrekturfaktoren bei abweichender Wohnfläche
Die Wohnfläche (Größe des Objektes) zeigte bei der Auswertung der Stichprobe für das Berichtsjahr keinen statistisch signifikanten Einfluss.



Anwendungsbeispiel:
Gesucht ist das Preisniveau für ein Mehrfamilienhaus in der Stadt Hannover mit folgenden Eigenschaften:
Bodenrichtwert: 400 €/m ² modifiziertes Baujahr: 1970 Wohnfläche: 800 m ² Nettokaltmiete: 6,50 €/m ²
Ermittlung des Wohnflächenpreises aus dem Diagramm für die
Landeshauptstadt Hannover: 2.091 €/m ² Wohnfläche (BRW = 400 €/m ² , modifiziertes Baujahr 1970) Korrekturfaktor für Nettokaltmiete 6,50 €/m ² : 0,85
angepasster Vergleichsfaktor (= Vergleichsfaktor x Korrekturfaktoren): $2.091 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = \text{rd. } 1.777 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$
Gesamtwert des Objektes (= angepasster Vergleichsfaktor x Wohnfläche):
1.777 €/m ² x 800 m ² = rd. 1.422.000 €

9.6.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes bitte die Hinweise im Abschnitt 9.1.5, Seiten 121 f beachten!

9.6.4.1 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung von Mehrfamilienhäusern mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ist ein marktüblicher Liegenschaftszinssatz erforderlich.

Region Hannover

Mit Einführung der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) im Jahr 2015 wurden für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes einheitliche Orientierungswerte und Modellparameter veröffentlicht. Diese sind in den Anlagen 1 und 2 der EW-RL sowie in den Anlagen 3 und 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben. Insbesondere das Verfahren zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aus Gesamtnutzungsdauer und Modernisierungsgrad führt in den meisten Fällen zu Abweichungen zum bisher verwendeten Berechnungsmodell.

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes werden für die Region Hannover nur Kauffälle von Mehrfamilienhäusern herangezogen, die keiner Mietpreisbindung unterliegen und deren gegebenenfalls vorhandene gewerbliche Nutzfläche kleiner als 20 % der Gesamtnutzfläche ist. Bei der Beurteilung der Restnutzungsdauer sind neben Alter und gewöhnlicher Gesamtnutzungsdauer sowie dem baulichen Zustand auch die weiteren wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen.

Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe				
Umfang der Stichprobe: 367 Kauffälle				
Merkmal	Einheit	Minimum	Maximum	Mittelwert
Kaufzeit	Jahr	2016	2020	
Lagewert	Bodenrichtwert [€/m ²]	60	750	340
Wohnfläche	m ²	250	6.700	749
Nettokaltmiete	€/m ² Wohnfläche	4,40	12,00	6,83
Baujahr		1885	2017	1950
modifiziertes Baujahr	nach Anl. 4 SW-RL	1959	2017	1976
Restnutzungsdauer	Jahre	19	67	28

Die Analyse der Kauffälle ergab für das Jahr 2020 folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz (Basiswerte) für Mehrfamilienhäuser:

1,2 %*

* Der für das Berichtsjahr angegebene Wert kann sich durch nachträglich eingehende Kaufverträge noch verändern

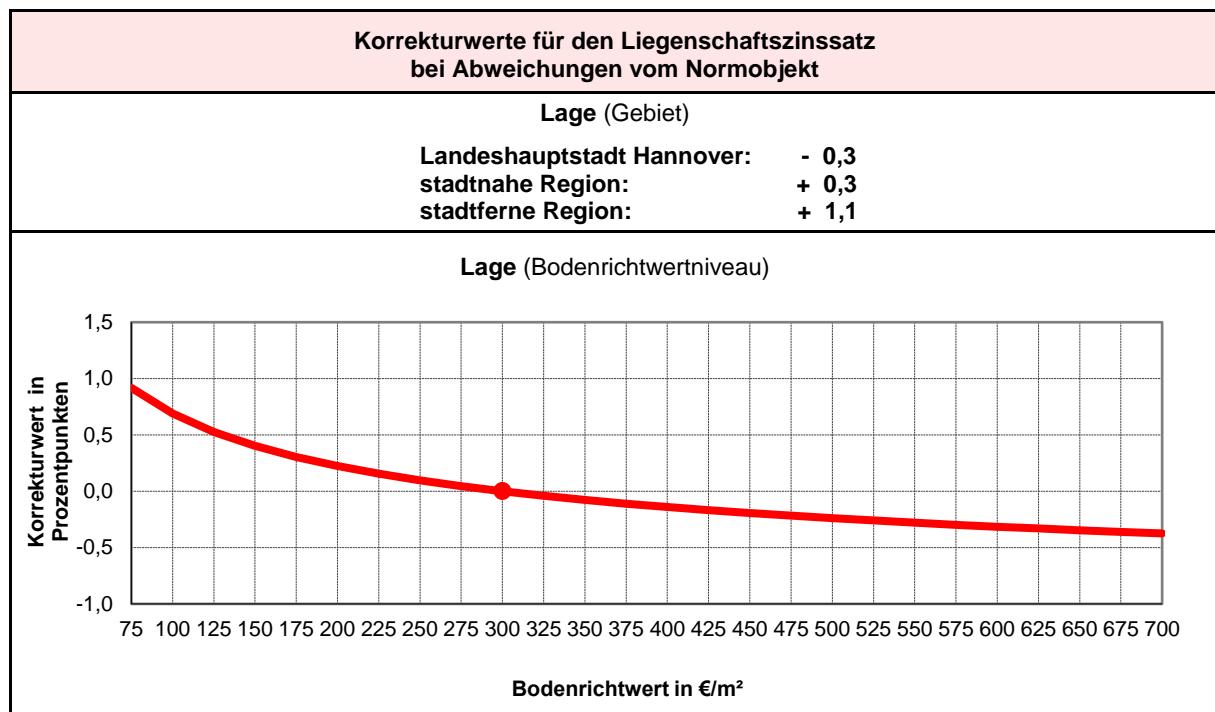
Der jährliche Zinssatz bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften (Normobjekt):	
Lagewert mittlere Wohnlage (Bodenrichtwertniveau)	300 €/m ² *
monatliche Nettokaltmiete	7,00 €/m ² Wohnfläche
Baulicher Zustand	durchschnittlich

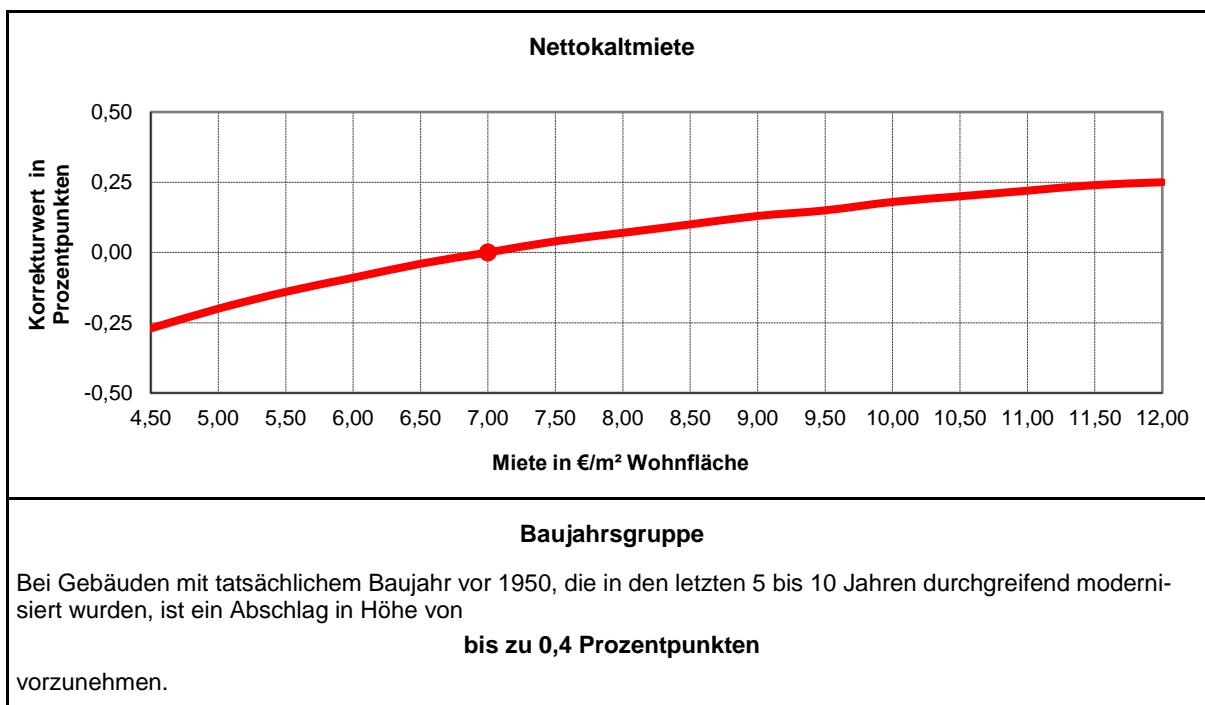
* In Geschäftslagen mit eigenem Bodenrichtwert ist der Bodenrichtwert der angrenzenden Wohnlage anzuhalten.

Für das Jahr 2019 betrug der Liegenschaftszinssatz für das Normobjekt 1,6 %.

Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts von diesen Durchschnittswerten führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. In der ausgewerteten Stichprobe haben die Lage, repräsentiert durch den Bodenrichtwert, und die Nettokaltmiete den größten Einfluss. Die Auswirkungen dieser Merkmale können den nachfolgenden Diagrammen und Erläuterungen entnommen werden. Daneben zeigen sich Unterschiede zwischen der Lage in der Landeshauptstadt Hannover, der stadtnahen und stadtfernen Region sowie tlw. zwischen mit tatsächlichem Baujahr vor 1950 und später errichteten Gebäuden.

Die den jährlichen Liegenschaftszinssätzen zugrunde liegenden Werte des Normobjekts sind in den Diagrammen mit ● gekennzeichnet.





Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes müssen die komplexen Zusammenhänge zwischen den Einflussgrößen (z. B. zwischen Lageniveau und Miethöhe) beachtet werden.

Anwendungsbeispiel:	
Gesucht wird der Liegenschaftszinssatz für ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften im Jahr 2020:	
Bereich:	Landeshauptstadt Hannover
Lagewert (Bodenrichtwert - BRW):	400 €/m ²
Nettokaltmiete:	8,00 €/m ²
tatsächliches Baujahr:	1910
nicht in den letzten 10 Jahren durchgreifend modernisiert	
Liegenschaftszinssatz:	1,2 % (Basiswert)
Korrekturwert (Landeshauptstadt):	- 0,3 %
Korrekturwert für Lage (BRW):	- 0,1 %
Korrekturwert für Miete:	+ 0,1 %
Modernisierung:	<u>± 0,0 %</u>
Liegenschaftszinssatz:	0,9 %
Der objektbezogene Liegenschaftszinssatz beträgt 0,9 %.	

Stadt Hildesheim

Der Analyse für den Bereich der **Stadt Hildesheim** liegen Kauffälle aus den Jahren 2001 bis 2020 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Anzahl der Erwerbsvorgänge	121	
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ² - 360 €/m ²	225 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	115 m ² - 750 m ²	400 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	13 Jahre - 39 Jahre	20 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,05 €/m ² - 6,85 €/m ²	5,10 €/m ²

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften.

Die Kaufpreisanalyse ergab für das Jahr 2020 folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser:

1,9 % (Spanne 0,2 bis 6,9 %)

Abweichende Merkmale des Objekts vom Normobjekt führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes bis zu einem Prozent. Die Tendenz der Abweichungen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Restnutzungsdauer und tatsächlicher Netto-kaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz		
Merkmal	Abweichung vom Mittelwert	Liegenschaftszinssatz
Restnutzungsdauer	höher	steigt
	niedriger	fällt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

Die Wohn- / Nutzfläche und der Lagewert (Bodenrichtwert) haben keinen signifikanten Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes.

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Der Analyse für den Bereich der **Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim** (ohne Stadt Hildesheim) **und Schaumburg** liegen Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2020 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

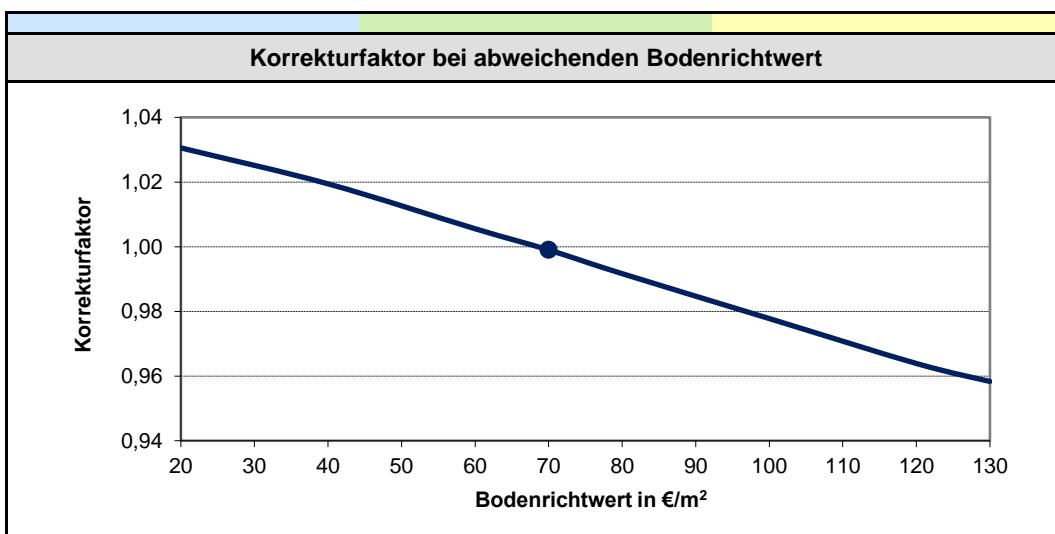
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Anzahl der Erwerbsvorgänge	154	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 130 €/m ²	70 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	150 m ² - 700 m ²	350 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre - 59 Jahre	26 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,10 €/m ² - 6,15 €/m ²	4,75 €/m ²

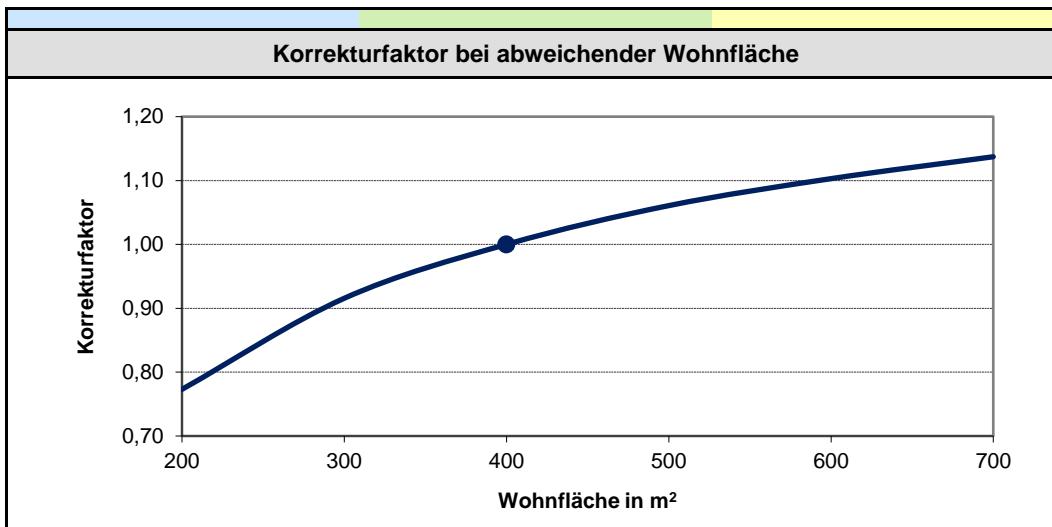
Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften.

Die Kaufpreisanalyse ergab für das Jahr 2020 folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser für den Bereich der **Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim** (ohne Stadt Hildesheim) **und Schaumburg**:

2,7 % (Spanne 1,2 bis 5,9 %)

Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts von den Durchschnittswerten führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. In der ausgewerteten Stichprobe haben der Lagewert (Bodenrichtwert) und die Wohnfläche den größten Einfluss. Die Auswirkungen dieser Merkmale können den nachfolgenden Diagrammen entnommen werden. Die Restnutzungsdauer der Gebäude und monatliche Nettokaltmiete haben keinen signifikanten Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes.





Anwendungsbeispiel	
Gesucht wird der Liegenschaftszinssatz für ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften im Jahr 2020:	
Bereich:	Stadt Hameln
Lagewert (BRW):	100 €/m ²
Wohnfläche des Gebäudes:	600 m ²
Korrekturfaktoren (Diagramme):	
Liegenschaftszinssatz:	2,7 % (Basiswert)
Lagewert (100 €/m ²):	0,98
Wohnfläche (600 m ²):	1,10
objektbezogener Liegenschaftszinssatz (= Basiswert x Korrekturfaktoren):	
2,7 % x 0,98 x 1,10	= 2,9 %
Der objektbezogene Liegenschaftszinssatz beträgt 2,9 %.	

9.6.4.2 Rohertragsfaktoren

Zur Berechnung der Rohertragsfaktoren bitte die Hinweise im Abschnitt 9.1.5, Seite 122 beachten!

Region Hannover

Für die Region Hannover wurde für Mehrfamilienhäuser folgender durchschnittlicher Rohertragsfaktor ermittelt:

Rohertragsfaktor: 23,2 (Vorjahr: 20,6)

Die Spanne der Rohertragsfaktoren der einzelnen Kaufpreise in der Stichprobe reicht von 14,2 bis 33,0.

Landkreis Hameln-Pyrmont

In der Auswertung für den Landkreis Hameln-Pyrmont zur Ermittlung des durchschnittlichen Rohertragsfaktors von Mehrfamilienhäusern wurden Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2020 mit den folgenden Merkmalen untersucht:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Anzahl der Erwerbsvorgänge	54	
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 250 €/m ²	80 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	160 m ² - 780 m ²	345 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	17 Jahre - 45 Jahre	24 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,95 €/m ² - 6,00 €/m ²	4,70 €/m ²

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landkreises Hameln-Pyrmont einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser von

13,0 (Vorjahr: 11,9)

Dieser Faktor gilt nur für Mehrfamilienhäuser mit Merkmalen innerhalb der oben genannten Bereichsgrenzen. Die Spanne (Mittelwert ± Standardabweichung) der Rohertragsfaktoren reicht von 9,5 bis 16,5.

Stadt Hildesheim

In der Auswertung für die Stadt Hildesheim zur Ermittlung des durchschnittlichen Rohertragsfaktors von Mehrfamilienhäusern wurden Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2020 mit den folgenden Merkmalen untersucht:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Anzahl der Erwerbsvorgänge	44	
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ² - 360 €/m ²	235 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	116 m ² - 900 m ²	367 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	14 Jahre - 33 Jahre	20 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,55 €/m ² - 7,35 €/m ²	5,65 €/m ²

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich der Stadt Hildesheim einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser von

16,2 (Vorjahr: 15,7)

Dieser Faktor gilt nur für Mehrfamilienhäuser mit Merkmalen innerhalb der oben genannten Bereichsgrenzen. Die Spanne (Mittelwert ± Standardabweichung) der Rohertragsfaktoren reicht von 11,8 bis 20,6.

Landkreis Hildesheim

In der Auswertung für den Landkreis Hildesheim (ohne Stadt Hildesheim) zur Ermittlung des durchschnittlichen Rohertragsfaktors von Mehrfamilienhäusern wurden Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2020 mit den folgenden Merkmalen untersucht:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Anzahl der Erwerbsvorgänge	36	
Lage (Bodenrichtwert)	31 €/m ² - 150 €/m ²	77 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	135 m ² - 631 m ²	325 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre - 48 Jahre	25 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,85 €/m ² - 7,30 €/m ²	4,65 €/m ²

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landkreises Hildesheim (ohne Stadt Hildesheim) einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser von

14,3 (Vorjahr: 12,3)

Dieser Faktor gilt nur für Mehrfamilienhäuser mit Merkmalen innerhalb der oben genannten Bereichsgrenzen. Die Spanne (Mittelwert ± Standardabweichung) der Rohertragsfaktoren reicht von 11,4 bis 17,2.

Landkreis Schaumburg

In der Auswertung für den Landkreis Schaumburg zur Ermittlung des durchschnittlichen Rohertragsfaktors von Mehrfamilienhäusern wurden Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2020 mit den folgenden Merkmalen untersucht:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Anzahl der Erwerbsvorgänge	44	
Lage (Bodenrichtwert)	22 €/m ² - 120 €/m ²	59 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	156 m ² - 720 m ²	347 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	13 Jahre - 68 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,85 €/m ² - 7,30 €/m ²	5,10 €/m ²

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landkreises Schaumburg einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser von

14,6 (Vorjahr: 13,8)

Dieser Faktor gilt nur für Mehrfamilienhäuser mit Merkmalen innerhalb der oben genannten Bereichsgrenzen. Die Spanne (Mittelwert ± Standardabweichung) der Rohertragsfaktoren reicht von 12,2 bis 16,9.

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und Bürogebäude

Das Spektrum der in diesem Abschnitt untersuchten Kauffälle ist sehr vielfältig. Es reicht von reinen Geschäftshäusern mit geschäftlicher Nutzung in allen Geschossen in der City der Landeshauptstadt Hannover über Büro- und Verwaltungsgebäude in der City und in den Bürozentren in den Randlagen Hannovers bis hin zu Wohn- und Geschäftshäusern in Hannover und den Zentren der Region Hannover. Für die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg ist eine detaillierte Auswertung aufgrund des geringen Datenmaterials nicht möglich. Deshalb wird für diesen Bereich lediglich das Preisniveau von Wohn- und Geschäftshäusern und Bürogebäuden dargestellt.

Für die Region Hannover werden folgende Gebäudetypen untersucht:

- **Wohn- und Geschäftshäuser (Läden im Erdgeschoss, Büros und Praxen sowie Wohnungen) [1]**
- **Büro- und Verwaltungsgebäude**
- **Geschäfts- und Bürogebäude (Läden im Erdgeschoss, Büros und Praxen in den Geschossen)**
- **Kauf- und Warenhäuser mit Verkaufsräumen in mehreren Geschossen, tlw. auch gemischt mit Büros und Praxen**

Alle Teilmärkte zeigen große Unterschiede bezüglich Lage, Größe, Alter und Zustand der verkauften Objekte. Folglich ist die Spanne zwischen den niedrigsten und höchsten Kaufpreisen sehr hoch. Die Vielfalt in den wertbeeinflussenden Merkmalen und die große Streuung der Kaufpreise führen dazu, dass statistisch gesicherte Auswertungen kaum möglich sind.

Für die Teilmärkte und Bereiche, wo keine statistisch gesicherten Auswertungen zur Verfügung stehen, erfolgen die Wertangaben in Form von Spannen.

[1] Als Wohn- und Geschäftshäuser werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen die geschäftliche Nutzung mehr als 20 % der Gesamtnutzfläche beträgt. Wohn- und Geschäftshäuser mit weniger als 20 % gewerblicher Nutzfläche werden im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser betrachtet.

9.7.1 Preisniveau

Region Hannover

Zur Untersuchung des Preisniveaus wird auf Kauffälle aus den vergangenen 10 Jahren zurückgegriffen. Das Preisniveau wird getrennt für die Landeshauptstadt und die übrige Region angegeben. In der Landeshauptstadt wird nach verschiedenen Gebäudetypen unterschieden. In der übrigen Region steht nur für Wohn- und Geschäftshäuser ausreichend Datenmaterial zur Verfügung.

Landeshauptstadt Hannover			
Kauf- und Warenhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude			
Lage		mittlerer Wert (Spanne) [€/m² Nutzfläche]	Bemerkung
Innenstadt Hannover	Ia-Lage	6.800 (3.700 bis 9.100)	normaler Zustand, gute Unterhaltung
	Ib- und II-Lage	2.300 (1.100 bis 4.600)	
Büro- und Verwaltungsgebäude			
Innenstadt	II-Lage	2.100 (1.000 bis 3.200)	Neubau oder Bestand (normaler Zustand, gute Unterhaltung)
Peripherie zur Innenstadt, gute Verkehrslage oder Bürozentren an der Peripherie Hannovers		1.300 (750 bis 4.200)	
Wohn- und Geschäftshäuser			
gesamtes Stadtgebiet		1.400 (600 bis 3.600)	normaler Zustand, gute Unterhaltung
Übrige Region Hannover			
Wohn- und Geschäftshäuser			
Innerstädtische Geschäftslagen in den Mittel- und Grundzentren der übrigen Städte und Gemeinden		1.100 (500 bis 2.400)	Altbau, normaler Zustand, gute Unterhaltung

In der Innenstadt von Hannover ist in erster Linie die Lage, d. h. die nachhaltig erzielbare Miete, preisbestimmend. Die Nutzflächen der in der Ia-Lage veräußerten Geschäftshäuser liegen zwischen 1.000 m² und 4.500 m². Tendenziell ist der Nutzflächenpreis bei größeren Objekten niedriger. Das Alter hat offensichtlich kaum Einfluss. Zustand und Ausstattung sind dagegen von Bedeutung, da davon wiederum die Miete abhängt. In einigen Fällen wurden die Objekte nach dem Kauf vollständig entkernt und modernisiert, um eine der Lage entsprechende Vermietung zu ermöglichen.

Auch bei den Wohn- und Geschäftshäusern außerhalb der Innenstadt Hannovers und in den Zentren in der übrigen Region wird das Preisniveau im Wesentlichen durch die nachhaltig erzielbare Miete bestimmt. Ähnlich wie bei den Mehrfamilienhäusern sind daneben Lage, Zustand, Ausstattung und Alter preisbestimmend.

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Im Berichtsjahr wurden in den drei Landkreisen insgesamt 175 Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude für rund 167 Millionen Euro veräußert. Den größten Anteil an diesem Teilmarkt hatte der Landkreis Hildesheim mit fast 102 Millionen Euro. Der mittlere Kaufpreis (Medianwert) für diese Gebäudeart betrug im Berichtsjahr 395.000 €. Dabei wurden Kaufpreise zwischen 40.000 € und 21.190.000 € gezahlt. Die mittlere Grundstücksgröße betrug rund 801 m².

9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

9.7.2.1 Liegenschaftszinssätze

Zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes bitte die Hinweise im Abschnitt 9.1.5, Seiten 121 f beachten!

Region Hannover

Aus den Jahren 2011 bis 2020 stehen zur Ermittlung des Liegenschaftszinses in diesem Teilmarkt rd. 370 Kauffälle zur Verfügung. Die Liegenschaftszinssätze wurden nach der EW-RL (Gesamtnutzungsdauer = 50 bis 70 Jahre) ermittelt. Da das zur Verfügung stehende Kaufpreismaterial sehr heterogen und der Umfang der Stichproben relativ klein ist, ist eine mathematisch-statistische Analyse nicht möglich.

Aus den zur Verfügung stehenden Kauffällen wurden folgende Spannen für Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Landeshauptstadt Hannover		
Kauf- und Warenhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude		
Lage	Liegenschaftszins mittlerer Wert (Spanne)	Bemerkung
Innenstadt Hannover	2,4 % (0,01 - 3,7 %)	normaler Zustand, gute Unterhaltung
Ib- und II-Lage	3,3 % (0,4 - 7,9 %)	
Büro- und Verwaltungsgebäude		
Peripherie zur Innenstadt, gute Verkehrslage oder Bürozentren an der Peripherie Hannovers	4,9 % (0,3 - 7,9 %)	normaler Zustand, gute Unterhaltung
Wohn- und Geschäftshäuser		
gesamtes Stadtgebiet	3,8 % (0,4 - 7,5 %)	mit mindestens 40 % gewerblicher Nutzfläche
Übrige Region Hannover		
Wohn- und Geschäftshäuser		
Innerstädtische Geschäftslagen in den Mittel- und Grundzentren der übrigen Städte und Gemeinden in der Region Hannover	5,1 % (1,4 - 8,5 %)	normaler Zustand, gute Unterhaltung

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Für den Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg ist aufgrund nur geringer Kauffallzahlen keine eigene Auswertung zum Liegenschaftszinssatz von Wohn- und Geschäftshäusern sowie Bürogebäuden möglich.

9.7.2.2 Rohertragsfaktoren

Region Hannover

Vom Gutachterausschuss Hameln-Hannover wurden anhand der Kauffälle der vergangenen drei Jahre folgende Rohertragsfaktoren ermittelt.

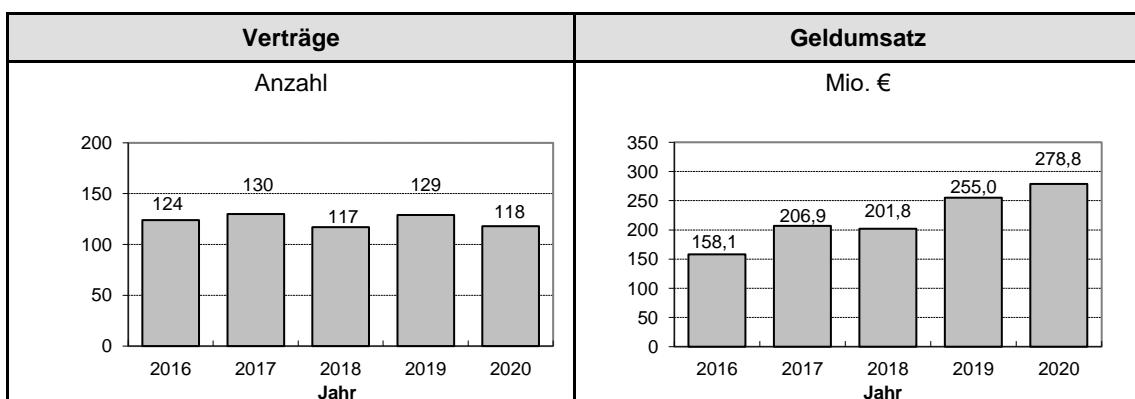
Rohertragsfaktoren	mittlere Werte	
	Landeshauptstadt Hannover	übrige Region
Kauf- und Warenhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude	21,7	20,3
Bürogebäude	16,9	14,6
Wohn- und Geschäftshäuser	19,7	14,3

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Das Spektrum der zu diesem Abschnitt gehörenden Kauffälle ist sehr vielfältig. Es reicht von großen Industriekomplexen über Lager- und Produktionsgebäude mit und ohne besondere Zweckbestimmung bis hin zu einfachen kleinen Hallen und Werkstätten. Für eine gemeinsame, qualifizierte Auswertung ist dieser Teilmarkt nicht geeignet. Hinzu kommt, dass insbesondere bei großen oder alten Industrieanlagen oder bei Objekten mit besonderer Zweckbestimmung mit dem Verkauf oft eine Umnutzung verbunden ist. Wegen dieser Besonderheiten und der insgesamt geringen Anzahl von Kauffällen sind neben den Umsatzstatistiken keine weiteren statistisch gesicherten Aussagen möglich.

9.8.1 Umsätze

Von den im Abschnitt 4 in den Grafiken unter „sonstige bebaute Grundstücke“ dargestellten Kauffällen entfallen etwa 16 % auf Industrie- und Gewerbeimmobilien. Die folgenden Grafiken zeigen die Umsätze im gesamten Berichtsgebiet der vergangenen fünf Jahre für diesen Teilmarkt.



Eine Aussage zum Preisniveau ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen nicht repräsentativ und unterbleibt daher.

9.9 Sonstige bebaute Objekte

9.9.1 Resthofstellen, Bauernhäuser

Landkreis Hameln-Pyrmont	Landkreis Hildesheim	Landkreis Schaumburg
Resthofstellen und Bauernhäuser sind Wohngebäude im ländlichen Raum mit einem oder mehreren Nebengebäuden, die durch ihre ehemalige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb geprägt sind. Im Gegensatz zu einem Verkauf als ganze Hofstelle sind die Stückländereien nicht mitverkauft worden oder bereits nicht mehr vorhanden.		

In der nachfolgenden Untersuchung wurden die Preise der Resthofstellen und Bauernhäuser unter Berücksichtigung der reinen Hof- und Gebäudefläche bis etwa 10.000 m² analysiert. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Im Berichtsjahr wurden in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg 43 Resthofstellen und Bauernhäuser umgesetzt. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Landkreis	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hameln-Pyrmont	13 (19)	1875 (1850)	259 (179)	710 (800)	164.000 (160.000)
Hildesheim	13 (19)	1900 (1878)	160 (255)	656 (743)	181.000 (192.000)
Schaumburg	17 (16)	1900 (1900)	188 (215)	700 (726)	185.000 (152.500)

Vergleichsfaktoren

Der Gutachterausschuss hat den Teilmarkt von Resthofstellen und Bauernhäusern für den aktuellen Grundstücksmarktbericht untersucht. Die Bewertung von Objekten dieses Teilmarktes ist problematisch, da die Objekte auf diesem Teilmarkt inhomogen sind (hohe Differenzen in Wohn- und Nutzflächen, Grundstücksgrößen, verschiedene Nutzungen, unterschiedlicher Renovierungszustand etc.) und die Erfassung dieser Kauffälle problematisch und mit erheblichen Aufwand verbunden ist. Im ländlich geprägten Raum des Berichtsgebiets stehen daher nur wenige geeignete Kauffälle für eine Auswertung zur Verfügung.

Die Aufgabe der Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke ergibt sich nach der ImmoWertV.

Für Resthofstellen sind nach einer Untersuchung von geeigneten Kauffällen aus den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg aus den Jahren 2015 bis 2020 für den Kaufpreis einer Hofraumstelle als Zielgröße die folgenden Einflussgrößen signifikant:

- Kaufzeit
- Wohnfläche des Wohnhauses
- Lage (Bodenrichtwert)
- der Hofraumstelle zuzuordnende Größe der Hofraumfläche
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses

Der Vergleichsfaktor für ein bestimmtes Grundstück ergibt sich, indem man an den aus der Grafik in Abhängigkeit von Restnutzungsdauer und Bodenwert zu ermittelnden Basiswert Zu- und Abschläge entsprechend den jeweiligen Ausprägungen der weiteren Einflussgrößen anbringt. Sind mehrere größere Zu- oder Abschläge erforderlich, kann dies allerdings zu Ungenauigkeiten im Ergebnis führen. Dieses ist vor allem dann der Fall, wenn überwiegend nur größere Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden. Das Ergebnis kann dann in die eine oder andere Richtung „überzeichnet“ sein. Eine Interpolation der Koeffizienten auf Zwischenwerte ist grundsätzlich zulässig.

Den Angaben liegen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt von Mitte 2020 zugrunde. Sie beziehen sich auf jeweils gleichartige Grundstücke mit normal ausgeprägten Zustandsmerkmalen. Abweichungen davon sind in den genannten Faktoren naturgemäß nicht enthalten und müssten daher im Einzelfall besonders berücksichtigt werden.

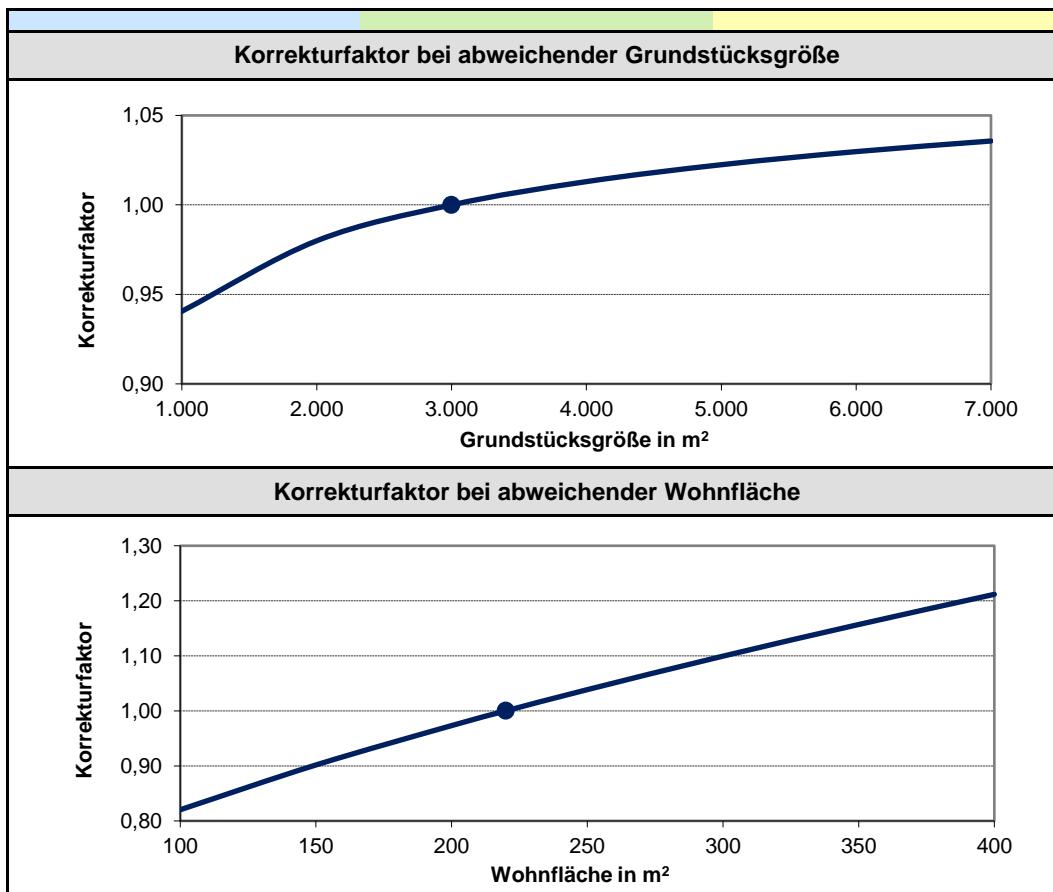
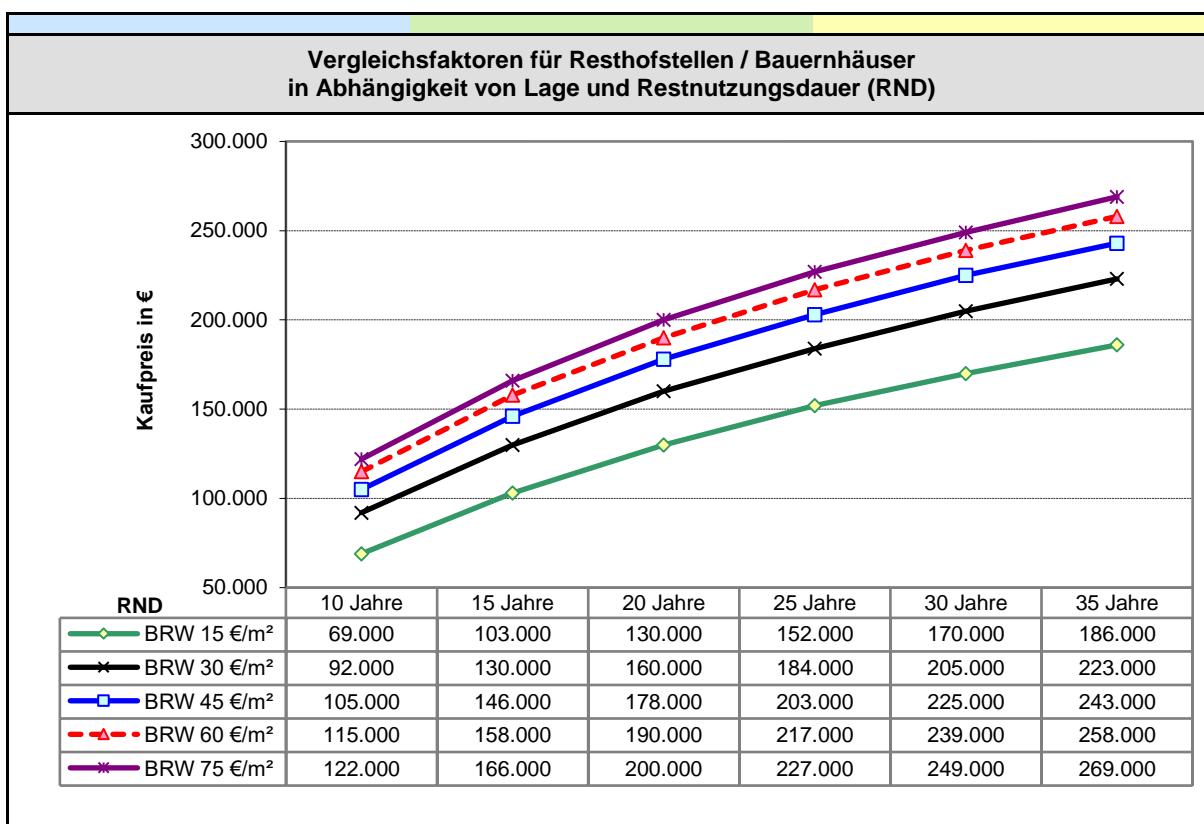
Hinweise zur Anwendung	
1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. Dabei ist zu beachten, dass bei Resthofstellen lediglich die für die aufstehende Bebauung übliche Hofraumfläche als „Grundstücksgröße“ zu sehen ist. Getrennt veräußerbare arrondierte landwirtschaftliche Nutzflächen sind daher getrennt zu bewerten. 2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen im Vergleichsfaktor. Soweit sie untersucht wurden, sind sie nachstehend aufgeführt. 3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht oder nur eingeschränkt zu verwenden.	

Die Stichprobe für die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg umfasst rund 120 Kauffälle von Resthofstellen / Bauernhäusern und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2020	Mitte 2017
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² - 90 €/m ²	37 €/m ²
Baujahr	1806 - 1964	1889
Wohnfläche	80 m ² - 440 m ²	220 m ²
Grundstücksgröße	659 m ² - 9.254 m ²	2.676 m ²
Restnutzungsdauer	10 - 34 Jahre	17 Jahre

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Resthofstelle (Normobjekt) mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2020
Wohnfläche	220 m ²
Grundstücksgröße	3.000 m ²
Ausstattung	mittel (1-2 Bäder, Zentralheizung, isolierverglaste Fenster)



Weitere Korrekturfaktoren	
Ausstattung des Gebäudes:	
Einfache Ausstattung:	Faktor = 0,92
Gute Ausstattung:	Faktor = 1,09

Beispiel zur Anwendung der Wohnflächenpreise	
Gesucht ist der Wert einer Resthofstelle mit folgenden Eigenschaften:	
Bodenrichtwert:	30 €/m ²
Wohnfläche:	300 m ²
Ausstattung:	gut
Ausgangswerte für die Vergleichswerttabelle:	Bodenrichtwert: 30 €/m ² , Restnutzungsdauer 15 Jahre
Vergleichsfaktor laut Tabelle:	130.000 €
Korrekturfaktoren (Diagramme):	
Wohnfläche (300 m ²)	= 1,10
Grundstücksgröße (4.000 m ²)	= 1,01
Weitere Korrekturfaktoren (Tabelle):	
gute Ausstattung:	= 1,09
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren:	130.000 € x 1,10 x 1,01 x 1,09
Wert der Resthofstelle	= rd. 157.000 €

10 Mieten, Pachten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung auch die Ertrags situation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem marktüblich erzielbaren Ertrag des Grundstücks der Verkehrswert ermittelt. Daneben sind die Gutachterausschüsse auch befugt, nach § 14 DVO-BauGB Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten.

Bei der Auswertung der Kaufverträge durch den Gutachterausschuss werden in den Verträgen angegebene **Mieten** erfasst. Weiterhin werden von den Vertragsparteien bei vermieteten Objekten auch Angaben über die Höhe der Mieten erfragt. Bei diesen Mieten handelt es sich um **Bestandsmieten** zum Zeitpunkt des Verkaufs des Objekts.

In den Bereichen der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg werden daneben in regelmäßigen Abständen Mietumfragen bei allen mit Mieten befassten öffentlichen und privaten Stellen durchgeführt. Bei diesen Umfragen wird die Miethöhe bei **Neuvermietung** erfragt.

Gebundene Mieten des sozialen Wohnungsbaus sind in der Auswertung nicht enthalten.

Auf der Grundlage dieser Mietpreissammlung sind Aussagen zum Mietniveau für folgende Immobilientypen möglich:

- Mieten für Wohnungen (Abschnitt 10.1, Seite 232)
- Mieten für Einfamilienhäuser (Abschnitt 10.2, Seite 244)
- Mieten für Geschäfte, Büros und Praxen sowie Lagerflächen (nur Region Hannover) (Abschnitt 10.3, Seite 245)

Hinweis zu den Wohnungsmieten

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Mietpreisangaben keinen amtlichen Mietspiegel i. S. d. §§ 558c und 558d BGB und keine Mietdatenbank i. S. d. § 558e BGB darstellen oder ersetzen.

Die Miethöhe der Objekte ist im Wesentlichen abhängig von

- Nutzung (Wohnen, Gewerbe)
- Wohn- bzw. Nutzfläche
- Lage
- Ausstattung
- Baujahr

Pachten werden vom Gutachterausschuss nicht erfasst. Die Angaben für die Region Hannover im Abschnitt 10.4, Seite 247 stützen sich auf Erfahrungswerte (Quelle: Landwirtschaftskammer Niedersachsen).

10.1 Wohnungsmieten

Region Hannover

Hinweis: Für die **Region Hannover** wurden erstmals für das Jahr 2011 **amtliche qualifizierte Mietspiegel** vom Institut F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt im Auftrag der Region Hannover erstellt. Innerhalb einer gesetzlichen Zweijahresfrist müssen die Mietspiegel fortgeschrieben, alle vier Jahre neu erstellt werden. Der jeweils zuletzt von der jeweiligen Kommune beschlossene Mietspiegel kann unter

<http://www.hannover.de>

oder im Internetauftritt der jeweiligen Kommune eingesehen werden.

Die nachfolgende Auswertung bezieht sich im Hinblick auf die Datengrundlage ausschließlich auf Bestandsmieten.

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe mathematisch-statistischer Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse). Dabei werden die Auswirkungen der wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale, Baujahr, Lage, Größe und Ausstattung auf den Mietpreis analysiert. Die untersuchten Stichproben werden durch ihre Kennzahlen (Minima, Maxima und Mittelwerte) beschrieben. Die angegebenen normierten Mietpreise werden für ein Objekt ermittelt, das mit seinen wertbeeinflussenden Merkmalen etwa dem Durchschnitt der untersuchten Stichprobe entspricht. Zu den Diagrammen wird dieses „durchschnittliche“ Objekt (Normobjekt) jeweils beschrieben.

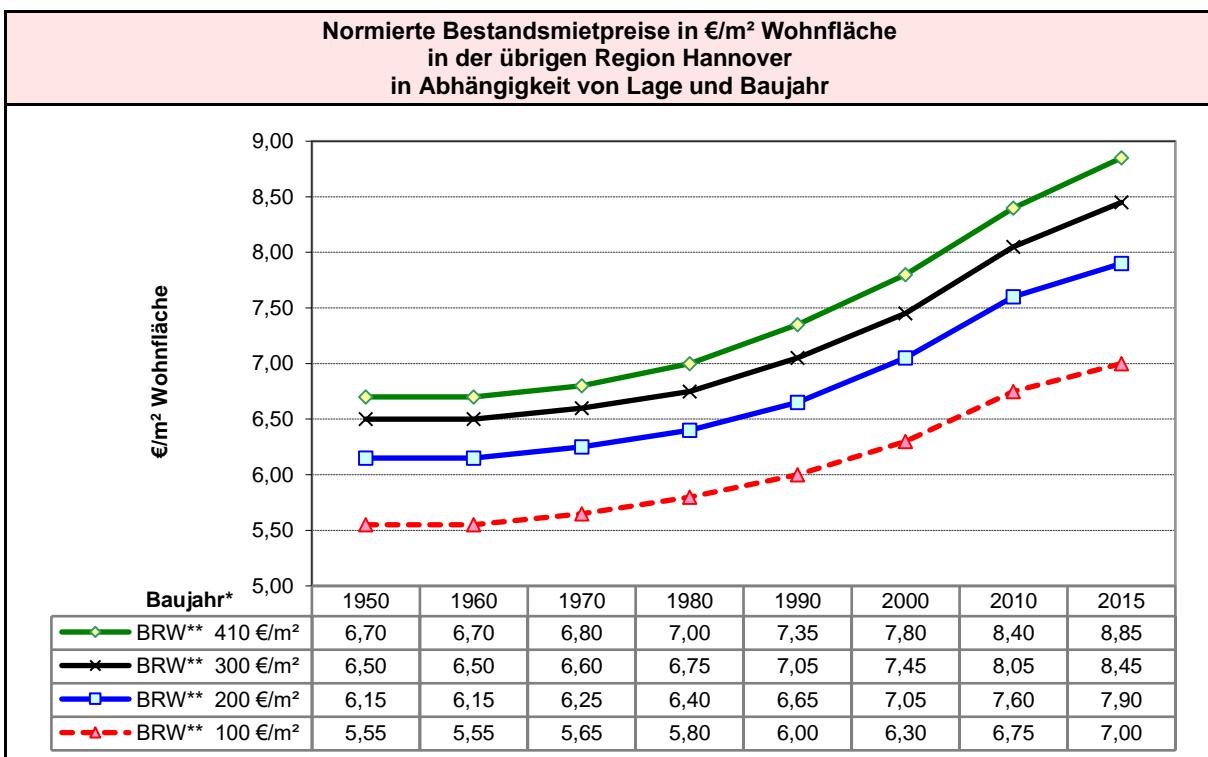
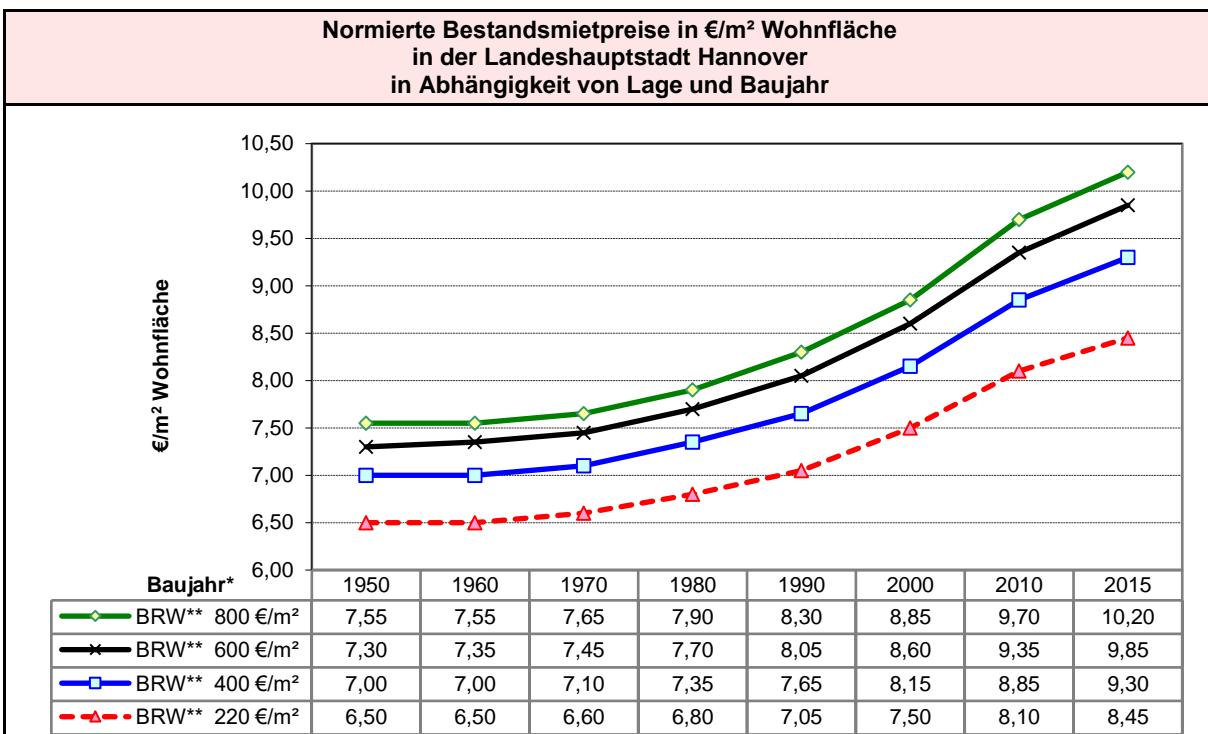
Die Stichprobe umfasst 670 Mieten und hat folgende Kennzahlen:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2019 - 2020	Ende 2019
Gegenstand des Mietvertrages	Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus	
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² - 800 €/m ²	350 €/m ²
Baujahr	1950 - 2015	1970
Wohnfläche	22 m ² - 140 m ²	65 m ²

Alle Vergleichsmieten in den Diagrammen beziehen sich auf eine Wohnung mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften:

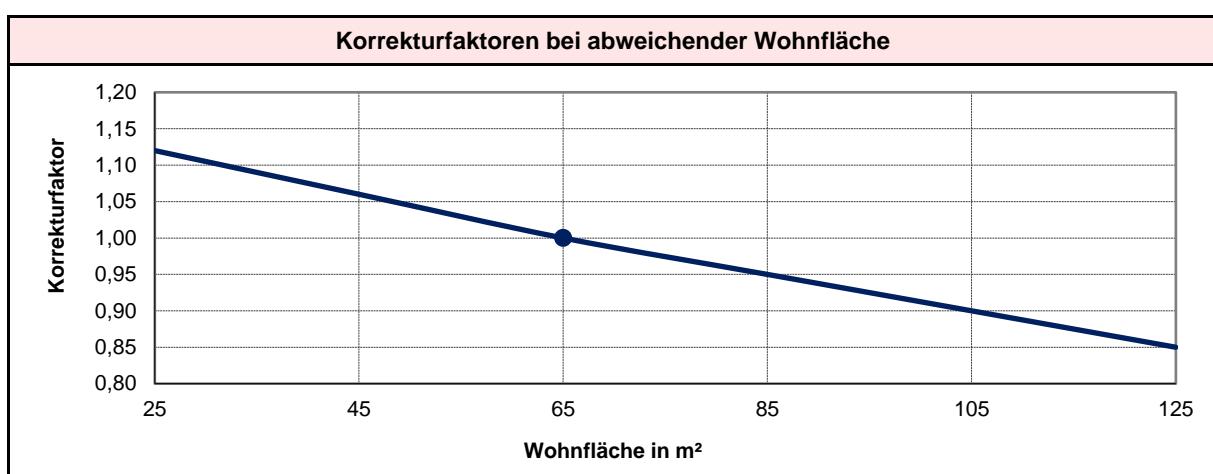
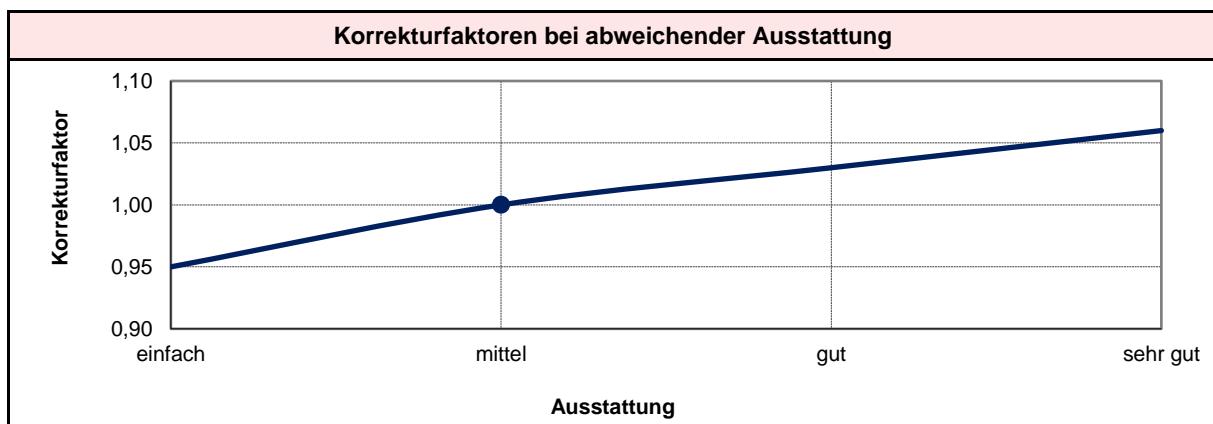
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2020
Wohnfläche	65 m ²
Ausstattung	mittel

Die normierten monatlichen Mietpreise in den nachfolgenden Diagrammen werden in €/m² Wohnfläche getrennt nach Landeshauptstadt Hannover und übriger Region Hannover angegeben.



- * Bei durchgreifend modernisierten Gebäuden / Wohnungen ist von einem entsprechend erhöhten bzw. neueren Baujahr auszugehen.
Soweit bei Häusern mit einem Baujahr vor 1950 wegen durchgreifender Sanierungen nicht ohnehin von einem fiktiven Baujahr ausgegangen werden muss, ergeben sich bei rechnerisch noch älteren Gebäuden keine Veränderungen.
- ** In Geschäftslagen mit eigenem Bodenrichtwert ist der Bodenrichtwert der angrenzenden Wohnlage anzuwenden.

Abweichungen von diesen durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts erfordern Korrekturen. Diese können mit Hilfe der nachfolgenden Diagramme und Hinweise ermittelt werden.



Hinweise zur Anwendung der Diagramme
Für die Beurteilung eines untypischen Objekts, z. B. eine einfach ausgestattete Wohnung in guter Lage, ist das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet.
Die Zu- und Abschläge sind so zu wählen, dass der aus der Tabelle entnommene Wohnflächenpreis um nicht mehr als 40 % unter- oder überschritten wird.

In der **Landeshauptstadt Hannover** liegt das Mietpreisniveau für **Stellplätze in Tiefgaragen** und für **Garagen** zwischen 30 € und 100 €, durchschnittlich bei rund **50 € im Monat**. In der **übrigen Region Hannover** werden Preise von 25 bis 80 €, im Durchschnitt rund **40 € im Monat** erzielt.

Anwendungsbeispiel			
Gesucht ist der Mietwert für eine Wohnung in der Landeshauptstadt Hannover mit folgenden Eigenschaften:			
Bodenrichtwert: Ausstattung:	400 €/m ² gut	Wohnfläche: Baujahr:	85 m ² 2000
Ausgangswerte für die Vergleichswerttabelle:		Bodenrichtwert: 400 €/m ² , Baujahr 2000	
vorläufiger Vergleichsmietwert laut Tabelle:		8,15 €/m²	
Korrekturfaktoren (Diagramme):			
Ausstattung (gut): Wohnfläche (85 m ²):	1,03 0,95		
Mietpreis (= vorläufiger Vergleichsmietwert x Korrekturfaktoren): 8,15 €/m ² x 1,03 x 0,95 = rd. 7,95 €/m²			

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Die nachfolgenden Auswertungen für die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg beziehen sich im Hinblick auf die Datengrundlage überwiegend auf Neuvermietungen.

Landkreis Hameln Pyrmont

Die Auswertung der Kaufpreissammlung gibt die orts- und marktüblich erzielbaren **Wohnungsmieten** im Landkreis Hameln-Pyrmont wieder und soll als Orientierungshilfe für Marktteilnehmer dienen.

Folgendes ist bei Verwendung der in der Zusammenstellung enthaltenen Werte zu berücksichtigen:

1. Lage:

Die signifikanten Wohnlagen sind durch einen Oberbegriff, z. B.: Stadtgebiet Hameln, gekennzeichnet. Die dazugehörigen Gemarkungen sind unter dem Begriff Lagequalität aufgeführt.

2. Lagequalität:

Die Mietwerte stehen in Relation zu den für die signifikanten Wohnlagen angegebenen Lagequalitäten, z. B. für das Stadtgebiet Hameln 100 Euro/m²-Grundstücksfläche. Abweichungen von diesen durchschnittlichen Lagequalitäten führen zu Zu- oder Abschlägen.

3. Größe der Wohnung:

In der Zusammenstellung ist die Wohnungsgröße in drei Bereiche aufgeteilt.

4. Ausstattung der Wohnung

Die enthaltenen Ausstattungsmerkmale sind wie folgt definiert:

einfach bis mittel: Doppel- bzw. isolierverglaste Fenster, Zentral-/Etagenheizung, Bad

mittel bis gut: Isolierverglaste Fenster, Zentralheizung, Bad, Gäste-WC, Balkon/Terrasse

gut bis gehoben: Isolierverglaste Fenster, Zentral-/Fußbodenheizung, Dusche und Bad (hochwertige Materialien), Gäste-WC, Balkon/Terrasse, Sprechanlage

Spezielle Ausstattungsmerkmale (auch des Gebäudes) können weitere Zu- oder Abschläge bewirken (z. B. Aufzug, Energiewirtschaftlichkeit).

Übersicht über Wohnraummieten im Landkreis Hameln-Pyrmont (Nettokalmtiete in €/m² Wohnfläche)				
Lage	Ausstattung	Größe der Wohnung in m ²		
		< 60	60 - 90	> 90
Stadtgebiet Hameln	Hameln, Klein Berkel			
	einfach - mittel	4,00 - 5,20	3,80 - 5,00	3,80 - 5,00
	mittel - gut	4,50 - 6,20	4,50 - 6,20	4,50 - 6,20
	gut - gehoben	5,00 - 7,50	5,00 - 7,50	5,00 - 7,50
Stadtgebiet Bad Pyrmont	Bad Pyrmont, Holzhausen, Oesdorf			
	einfach - mittel	4,00 - 4,70	4,00 - 4,70	4,00 - 4,50
	mittel - gut	4,50 - 5,70	4,50 - 5,70	4,50 - 5,70
	gut - gehoben	5,00 - 6,70	5,00 - 6,70	5,00 - 6,20
Stadtgebiete Bad Münder und Hessisch Oldendorf Randlagen von Hameln und Bad Pyrmont sowie übrige Gemeindezentren im Landkreis	Bad Münder, Flegessen, Klein Süntel, Eimbeckhausen, Hess. Oldendorf, Fischbeck, Afferde, Halvestorf, Hastenbeck, Hilligsfeld, Holtensen, Rohrsen, Tündern, Unsen, Wehrbergen, Welliehausen, Hagen, Löwensen, Emmenthal, Aerzen, Groß Berkel, Coppenbrügge, Salzhemmendorf			
	einfach - mittel	3,80 - 4,70	3,80 - 4,70	3,80 - 4,60
	mittel - gut	4,00 - 5,00	4,00 - 5,20	4,00 - 4,80
	gut - gehoben	4,30 - 5,70	4,30 - 5,60	4,10 - 5,60
Dörfliche Lagen im Landkreis	Amelgatzen, Ahrenfeld, Baarsen, Barksen, Beber, Bensen, Brockensen, Börry, Dehmke, Diedersen, Dörpe, Frenke, Fuhlen, Grohnde, Großenberg, Großenwieden, Hamelspringe, Hajen, Hemeringen, Hohnsen, Höfingen, Latferde, Kleinenberg, Königsförde, Krückeberg, Nettelerde, Ockensen, Oldendorf, Pötzen, Reher, Reinerbeck, Rohden, Rumbeck, Segelhorst, Thüste, Voremburg, Wallensen, Weibeck, Zersen, ...			
	einfach - mittel	3,50 - 4,20	3,50 - 4,10	3,50 - 4,10
	mittel - gut	3,80 - 4,60	3,80 - 4,40	3,70 - 4,20
	gut - gehoben	4,20 - 4,80	4,00 - 4,80	4,00 - 4,70

In der Stadt Hameln liegt das Mietpreisniveau für **Stellplätze in Tiefgaragen und für Garagen** zwischen 40 € und 60 €, im Mittel bei rund **50 € im Monat**. In Bad Pyrmont werden bis **40 €** und im übrigen Landkreis Hameln-Pyrmont durchschnittlich **30 €** für Garagen gezahlt.

Weitere Hinweise:

Die Zusammenstellung enthält als Mietwert die Spanne monatlicher Durchschnittspreise für einen Quadratmeter Wohnfläche. Darin sind keine Nebenkosten für Heizung, Warmwasser und sonstige Betriebskosten enthalten. Kosten für Garagen und Einstellplätze sind ebenfalls nicht Bestandteil der durchschnittlichen Mietwerte.

Zur Wohnfläche gehören nicht Kellerräume, Dachböden, Trockenräume und Abstellräume außerhalb der Wohnung.

Die Mietwerte beziehen sich auf weitervermietete Wohnungen.

Landkreis Hildesheim

Hinweis:

Für die **Stadt Hildesheim** wurde erstmals für das Jahr 2018 ein **einfacher Mietspiegel** von der Stadt Hildesheim in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover erstellt und im März 2019 veröffentlicht. Der beschlossene Mietspiegel kann im Internet unter

<http://www.hildesheim.de>

eingesehen werden. Die Aktualisierung des Mietspiegels erfolgt im Laufe des Jahres 2021.

Die nachfolgende Auswertung bezieht sich im Hinblick auf die Datengrundlage ausschließlich auf Bestandsmieten.

Zur Ermittlung des lokalen Niveaus von Wohnungsmieten im Bereich des Landkreises Hildesheim führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses jährlich Mieterhebungen durch. Für die nachfolgende Untersuchung standen dem Gutachterausschuss rund 2.800 Vergleichsmieten verschiedener Quellen (Kaufverträge, Makler, Wohnungsunternehmen, kommunale Einrichtungen, ...) aus den Jahren 2019 und 2020 zur Verfügung.

Die Mietübersicht enthält als Mietwerte monatliche Durchschnittswerte bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche. Die Miete enthält keine Nebenkosten für Heizung und Warmwasser sowie keine Betriebskosten. Es handelt sich also um die Nettokaltmiete. Kosten für Einstellplätze und Garagen sind ebenfalls nicht Bestandteil der Mietwerte. Kellerräume, Dachböden, Wasch- und Trockenräume sowie Abstellräume außerhalb der Wohnung gehören nicht zur Wohnfläche.

Die Mietangaben in der Übersicht beziehen sich auf einen Ausstattungsstandard der Wohnungen mit Sammelheizung, Bad/Dusche und WC sowie mit isolierverglasten Fenstern. Abweichende Ausstattungsmerkmale einzelner Wohnungen, die über diesem Standard liegen (z. B. zusätzliche sanitäre Ausstattung, Kamin/Kachelofen, Einbauküche usw.), können zu Zuschlägen, unter dem Standard liegende Ausstattungsmerkmale (z. B. Ofenheizung, einfachverglaste Fenster, schlechter Wohnungsgrundriss, mäßige Lage usw.) können zu Abschlägen an den angegebenen Mittelwerten führen. Differenzierte Aussagen über Zu- und Abschläge können nicht getroffen werden.

Das Alter und der Sanierungszustand des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, beeinflussen im Allgemeinen auch die Höhe der Miete. Da diese Gebäudeangaben nicht vorliegen, konnte keine differenzierte Auswertung der Mieten in Bezug auf diese Einflussgrößen erfolgen.

Zur Berücksichtigung des Lagemerkmals wurde die Auswertung der Mieten gemeindeweise durchgeführt. Gemeinden mit vergleichbarem Mietpreisniveau wurden zu einer Gruppe zusammengefasst. Für die vier Wohnflächenklassen werden in der Mietübersicht die Durchschnittsmieten (**Mittelwerte**) pro Wohnflächenklasse angegeben. Zusätzlich werden die Spannen genannt, die sich aus der Standardabweichung der Mittelwerte ergeben.

Übersicht über Wohnraummieten im Landkreis Hildesheim (Nettokalmtmiete in €/m ² Wohnfläche)				
Wohnfläche (m ²)	bis 30	31 bis 60	61 bis 90	über 90
Stadt / Gemeinde	Durchschnittsmiete			
	Mietspanne (Mittelwert ± Standardabweichung)			
Hildesheim	6,55	6,20	6,25	6,75
	5,90 - 7,20	5,25 - 7,15	5,25 - 7,25	4,95 - 8,55
Bad Salzdetfurth	*)	5,65	5,70	5,70
		5,15 - 6,15	4,90 - 6,50	5,00 - 6,45
Sarstedt	*)	6,00	5,70	5,35
		5,35 - 6,70	5,20 - 6,20	4,60 - 6,10
Alfeld	*)	5,65	5,40	5,15
		5,15 - 6,15	4,95 - 5,85	4,75 - 5,55
Elze	*)	6,35	6,35	*)
		5,40 - 7,25	4,80 - 7,95	
Gronau ^[1]	*)	5,45	5,25	5,30
		4,00 - 5,60	4,20 - 5,45	4,35 - 6,20
Bockenem	*)	5,65	5,40	*)
		5,30 - 6,05	5,15 - 5,70	
Algermissen, Diekholzen, Giesen, Hassum, Nordstemmen, Schellerten, Söhlde	*)	5,40	5,30	*)
		4,95 - 5,85	4,60 - 6,05	
Duingen ^[1] , Freden, Holle, Lamspringe, Sibbesse	*)	5,25	5,10	4,05
		4,95 - 5,55	4,50 - 5,75	2,65 - 5,45

*) keine Mieten bekannt

In der Stadt Hildesheim werden in guten Wohnlagen zum Teil auch Mieten von über 10 €/m² Wohnfläche erzielt; in den weniger guten Lagen sind aber auch Mieten von unter 3 €/m² Wohnfläche registriert worden.

In der Stadt Hildesheim beträgt das Mietpreisniveau für **Garagen** zwischen 35 € und 50 €, der mittlere Wert beträgt rund **40 €**. Im übrigen Landkreis Hildesheim werden durchschnittlich **25 €** für Garagen gezahlt.

^[1] Aus den ehemaligen Samtgemeinden Gronau und Duingen wurde zum 01.11.2016 die Samtgemeinde Leinebergland gebildet. Aufgrund des unterschiedlichen Mietpreisniveaus in den ehemaligen Samtgemeinden wird in dieser Übersicht nicht das Mietniveau der neuen Samtgemeinde Leinebergland, sondern das Mietniveau nach der alten Gebietsstruktur dargestellt.

Landkreis Schaumburg

Die nachfolgenden Übersichten geben einen Überblick über das Mietpreisniveau in den Gemeinden des Landkreises Schaumburg. Grundlage der Übersichten bilden die Mietpreise, die im Rahmen der Erfassung für die Kaufpreissammlung und der Erstellung von Verkehrswertgutachten erfasst worden sind.

Objektspezifische Qualitätsmerkmale wie Ausstattung, Lage, Alter und genaue Wohnfläche sind in den folgenden Übersichten nur standardisiert berücksichtigt worden. Die in den Übersichten dargestellten Werte sind Mittelwerte bezogen auf den m² - Preis der Wohnfläche. Weiterhin sind die Übersichten nur in Verbindung mit folgenden Hinweisen zu verwenden:

- Die Mietübersichten enthalten als „Mietwerte“ monatliche Mittelwerte bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche für die Gesamtmiete. Die Miete enthält keine Nebenkosten für Heizung und Warmwasser und keine Betriebskosten, ist also die **Nettokaltniete**. Kosten für Garagen bzw. Einstellplätze sind ebenfalls nicht Bestandteil der Miete. Die Standardabweichung der angegebenen durchschnittlichen Mietwerte beträgt bis zu ± 0,50 €/m².
- Die Angaben in den Mietübersichten beziehen sich auf den **31.12.2020**. Sie stellen **nur eine Orientierungshilfe** dar, die den Marktteilnehmern (Vertragspartnern) auf dem Wohnungsmarkt die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte und unter Berücksichtigung der spezifischen Größe, Ausstattung und Lage, die Mietpreisbildung zu erleichtern.
- Zur erfassten Wohnfläche gehören nicht die Flächen von Keller, Waschküche, Dachböden, Trockenräumen und Abstellräumen außerhalb der Wohnung, da diese im Quadratmetermietpreis enthalten sind.
- Für die Einstufung der Wohnungen in die angegebenen Bauepochen ist der Ausstattungsstandard zu berücksichtigen. Maßgebend sind hier insbesondere das technische Merkmal „Wärmeschutz“ (gemäß der Verordnung von 1995 und folgende), Fenster sowie die Modernisierung von sanitären Anlagen.
- Spezielle Ausstattungsmerkmale einzelner Wohnungen, die über dem angegebenen Standard liegen (zusätzliche sanitäre Ausstattung, Kamin/Kachelofen, Einbauküche, Fahrstuhl, Möglichkeit von Tiefgaragennutzung usw.) führen zu Zuschlägen in Bezug auf die angegebenen Mittelwerte, während unter dem Standard liegende Ausstattungsmerkmale (z. B. Ofenheizung, schlechterer Wohnungszuschnitt, Lagemängel usw.) zu Abschlägen führen können. Differenzierte Aussagen über Zu- oder Abschläge können - aufgrund der hier ausgewerteten Mieten - nicht getroffen werden.
- In der statistischen Auswertung der erfassten Mieten der Kaufpreissammlung sind sowohl Wohnflächen geringfügig kleiner als 40 m² als auch Wohnflächen geringfügig größer als 100 m² (in jedoch zahlenmäßig unbedeutender Anzahl) berücksichtigt worden. Mieten sind zusammengefasst nachgewiesen, wenn eine Klassifizierung nach Gemeindeteilen und/oder Bauweise aufgrund der zurzeit vorliegenden Analyse nicht möglich war.
- Die für das Berichtsjahr erstellte Mietübersicht beinhaltet nicht ausschließlich die Auswertung von in 2020 abgeschlossenen Neuverträgen, sondern auch von weiterhin bestehenden Verträgen aus früheren Jahren. Es wurden jedoch keine Mieten berücksichtigt, deren Mietabschlüsse länger als 4 Jahre zurückliegen und die nicht durch Mieterhöhungen innerhalb der letzten 4 Jahre angepasst worden sind.

Im Landkreis Schaumburg steht einer überwiegend in den Städten hohen Nachfrage nach Mietwohnungen ein knappes Angebot von Mietobjekten entgegen. Dieses führt überwiegend in guten Lagen zu Mietpreisseigerungen. Allerdings sind Vermieter und Vermieterinnen häufig bestrebt langfristige Mietverträge abzuschließen und nehmen dafür auch geringere Mieteinnahmen in Kauf. So ist es nicht ungewöhnlich, dass in den Verträgen auch Mietpreise vereinbart werden, die unterhalb des in den Mietübersichten dargestellten Mietpreisniveaus liegen.

Die in den letzten Jahren steigenden Energiepreise haben einen überproportionalen Anstieg der Nebenkosten zur Folge. Die Nebenkosten sind dann bei neueren, energieeffizienteren Wohnungen geringer als in Altbauten mit höherem Energiebedarf. Das macht neuere Wohnungen und vor allem Neubauobjekte für Mieter und Mieterinnen, die letztlich die zu zahlende Brutto-Miete interessiert, sehr attraktiv.

Bei Erstvermietungen in Neubauprojekten liegen die Nettokaltmieten noch einmal deutlich über dem durchschnittlichen Mietpreisniveau des Wohnungsstandards aus dem Baujahr „ab 2010“.

In den nachfolgenden Tabellen sind die monatlichen Mietwerte als **Nettokaltmiete in Euro pro m²** angegeben, wobei eine dem Wohnungsstandard der jeweiligen Bauépoque **durchschnittliche Ausstattung** als Standard zugrunde gelegt ist.

Für die Aktualisierung der Mietübersichten wurden 2.360 Mietangaben verschiedener Quellen (Kaufverträge, Makler, Wohnungsunternehmen, kommunale Einrichtungen, ...) aus dem Berichtszeitraum erfasst und ausgewertet.

**Übersicht über Wohnraummieten im Landkreis Schaumburg
(Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche)**

Stadt Rinteln

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr				
	bis 1948	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)				
	40-100	40-100	40-100	40-100	40-100
Stadt kern Rinteln mit angrenzenden Wohngebieten	4,10	4,90	5,40	6,30	8,00
Übrige Wohngebiete im Ortsteil Rinteln mit Todenmann und Steinbergen	4,00	4,80	5,40	5,90	7,30
Ortsteile	3,70	4,40	4,80	5,50	*)

Die Ortsteile sind: Ahe, Deckbergen, Engern, Exten, Friedrichswald, Goldbeck, Hohenrode, Kohlenstädte, Krankehagen, Möllenbeck, Schaumburg, Strücken, Uchtdorf, Volksen, Wennenkamp, Westendorf

Stadt Stadthagen

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr				
	bis 1948	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)				
	40-100	40-100	40-100	40-100	40-100
Stadt Stadthagen	3,90	5,00	5,60	6,60	8,70
Ortsteile	3,60	4,50	5,30	6,00	*)

Die Ortsteile sind: Enzen, Habichhorst, Hobbensen, Hörkamp-Langenbruch, Krebsenhagen, Obernwöhren, Probsthagen, Reinsen, Reinsen-Remeringhausen, Wendthagen-Ehlen

*) Für eine Auswertung liegen hier nicht genügend Daten vor.

Stadt Bückeburg

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr				
	bis 1948	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)				
	40-100	40-100	40-100	40-100	40-100
Stadt Bückeburg	4,00	5,20	5,90	6,80	8,90
Ortsteile	3,50	4,40	5,30	5,70	*)

Die Ortsteile sind: Achum, Baum, Bergdorf, Cammer, Evesen, Meinsen, Müsingen, Rusbend, Scheie, Warber

Stadt Obernkirchen

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr				
	bis 1948	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)				
	40-100	40-100	40-100	40-100	40 - 100
Obernkirchen mit nahen Wohngebieten	3,50	5,00	5,20	6,20	*)
Krainhagen, Röhrkasten, Gelldorf, Vehlen	3,20	4,20	4,60	5,50	*)

Samtgemeinde Eilsen

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr				
	bis 1948	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)				
	40-100	40-100	40-100	40-100	40 - 100
Bad Eilsen und Heeßen	3,60	5,00	5,30	6,20	6,80
Ahnsen, Buchholz, Luhden	3,30	4,50	5,00	5,80	*)

Samtgemeinde Nenndorf

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr				
	bis 1948	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)				
	40-100	40-100	40-100	40-100	40-100
Stadt Bad Nenndorf mit nahen Wohngebieten **)	4,10	5,40	6,00	6,70	8,20
Ortsteile	3,40	4,40	5,30	6,30	*)

Die Ortsteile sind: Helsinghausen, Hohnhorst, Haste, Horsten ohne Horster Feld, Kreuzriehe, Ohndorf, Rehren A/R, Riehe, Riepen, Waltringhausen (Ortskern)

**) Die nahen Wohngebiete sind: Wachtland, Bücketaler Landwehr, Buchenallee und Horster Feld.

*) Für eine Auswertung liegen hier nicht genügend Daten vor.

Samtgemeinde Rodenberg

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr				
	bis 1948	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)				
	40-100	40-100	40-100	40-100	40-100
OT Rodenberg der Gemeinde Rodenberg	3,90	4,50	5,20	6,10	*)
OT Lauenau der Gemeinde Rodenberg	3,60	4,40	4,70	5,70	*)
Ortsteile	3,20	4,30	4,50	5,50	*)

Die Ortsteile sind: Algesdorf, Hülsede, Meinsen, Schmarrie, Apelern, Groß Hegesdorf, Klein Hegesdorf, Lyhren, Reinsdorf, Soldorf, Feggendorf, Altenhagen II, Messenkamp, Pohle

Gemeinde Auetal

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr				
	bis 1948	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)				
	40-100	40-100	40-100	40-100	40-100
Ortsteile	3,20	4,40	4,60	5,30	*)

Die Ortsteile sind: Altenhagen, Antendorf, Bernsen, Borstel, Escher, Hattendorf, Kathirnhagen, Klein Holtensen, Poggenhagen, Raden, Rannenberg, Rehren, Rolfshagen, Schoholtensen, Westerwald, Wiersen

Samtgemeinde Nienstädt

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr				
	bis 1948	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)				
	40-100	40-100	40-100	40-100	40-100
Ortsteile	3,20	4,40	4,90	5,50	7,50

Die Ortsteile sind: Helpsen, Hespe-Hiddensen, Kirchhorsten, Levesen, Liekwegen, Nienstädt, Schierneichen-Deinsen, Seggebruch, Stemmen, Südhorsten, Sülbeck, Tallensen-Echtorf

Samtgemeinde Niedernwöhren

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr				
	bis 1948	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)				
	40-100	40-100	40-100	40-100	40-100
Ortsteile	3,20	4,20	5,00	5,50	*)

Die Ortsteile sind: Hülshagen, Kuckshagen, Lauenhagen, Meerbeck, Niedernwöhren, Nordsehl, Pollhagen, Volksdorf, Wiedensahl

*) Für eine Auswertung liegen hier nicht genügend Daten vor.

Samtgemeinde Lindhorst

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr				
	bis 1948	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)				
	40-100	40-100	40-100	40-100	40-100
Ortsteile	3,30	4,50	5,20	6,20	*)

Die Ortsteile sind: Beckedorf, Heuerßen, Kobbensen, Lindhorst, Lüdersfeld, Ottensen, Schöttlingen, Vornhagen

Samtgemeinde Sachsenhagen

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr				
	bis 1948	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)				
	40-100	40-100	40-100	40-100	40-100
Ortsteile	3,30	4,50	5,10	6,00	*)

Die Ortsteile sind: Altenhagen, Auhagen, Bergkirchen, Düdinghausen, Hagenburg, Nienbrügge, Sachsenhagen, Schmalenbruch, Wiedenbrügge, Wölpinghausen

*) Für eine Auswertung liegen hier nicht genügend Daten vor.

In den Landgemeinden beträgt das Mietpreisniveau im Allgemeinen für **Garagen** rund 35 € und für **Einstellplätze** rund 20 €. In den Städten werden rund 40 bis 60 € (Innenstadtlage) für Garagen gezahlt. Für Tiefgarageneinstellplätze sind in den Innenstadtgebieten von Bückeburg, Rinteln, Bad Nenndorf und Stadthagen bis zu 75 € zu erzielen.

Mieten für Wohnungen in Seniorenwohnanlagen

Die Auswertung gibt die orts- und marktüblich erzielbaren Mieten für Wohnungen in Seniorenwohnanlagen im Landkreis Schaumburg wieder und soll als Orientierungshilfe für Marktteilnehmer dienen. Es handelt sich um die reine Nettokaltmiete für die Wohnung ohne sonstige Leistungen.

Landkreis Schaumburg		
Landkreis	Referenzobjekt (Mittel der Stichprobe)	mittlerer Wert (Spanne) [€/m ² Wohnfläche]
Schaumburg	Baujahr 2018 64 m ² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 60 €/m ²	9,25 (7,50 - 10,20)

10.2 Mieten für Einfamilienhäuser

Die Auswertung gibt die orts- und marktüblich erzielbaren Mieten für Einfamilienhäuser in der Region Hannover sowie den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg wieder und soll als Orientierungshilfe für Marktteilnehmer dienen.

Region Hannover		
Stadt / Gemeinde	Referenzobjekt (Mittel der Stichprobe)	mittlerer Wert (Spanne) [€/m ² Wohnfläche]
Stadt Hannover	Baujahr 1979 135 m ² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 370 €/m ²	9,30 (5,55 - 12,05)
übrige Region Hannover	Baujahr 1977 130 m ² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 190 €/m ²	7,00 (4,70 - 11,00)

Landkreis Hameln-Pyrmont		
Stadt / Gemeinde	Referenzobjekt (Mittel der Stichprobe)	mittlerer Wert (Spanne) [€/m ² Wohnfläche]
Hameln und Bad Pyrmont	100 m ² Wohnfläche	6,00 (4,60 - 6,85)
Aerzen, Emmerthal, Bad Münder, Coppenbrügge, Salzhemmendorf	120 m ² Wohnfläche	5,40 (3,80 - 6,80)

Landkreis Hildesheim *)		
Stadt / Gemeinde	Referenzobjekt (Mittel der Stichprobe)	mittlerer Wert (Spanne) [€/m ² Wohnfläche]
Hildesheim	Baujahr 1983 145 m ² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 175 €/m ²	7,30 (5,00 - 12,90)
Sarstedt	Baujahr 1966 115 m ² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 145 €/m ²	7,50 (4,80 - 11,40)
übriger Landkreis	Baujahr 1972 135 m ² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 70 €/m ²	6,00 (4,20 - 10,00)

*) die Auswertung basiert auf Mieten aus Kaufverträgen (ca. 35 %) sowie Angebotsmieten (ca. 65 %).

Landkreis Schaumburg		
Landkreis	Referenzobjekt (Mittel der Stichprobe)	mittlerer Wert (Spanne) [€/m ² Wohnfläche]
Schaumburg	Baujahr 1981 143 m ² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 60 €/m ²	5,75 (4,40 - 7,10)

10.3 Mieten für Geschäftsräume und andere gewerbliche Nutzungen

Für die Analyse des Mietpreisniveaus standen dem Gutachterausschuss 1.132 (Vorjahr: 1.137) gewerbliche Mieten nur aus der Region Hannover der vergangenen 5 Jahre zur Verfügung. Für die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg ist eine Auswertung aufgrund des geringen Datenmaterials nicht möglich. Die in Bezug auf das Berichtsgebiet gesehen geringe Anzahl von Kauffällen und die große Streuung der Mietpreise führen dazu, dass statistisch gesicherte Auswertungen nur eingeschränkt möglich sind. Die nachfolgenden Angaben stützen sich auf die Auswertung der vorhandenen Daten.

10.3.1 Mieten für Geschäftsräume

Region Hannover

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Orientierungsrahmen für das lagetypische Mietniveau in der Region Hannover für Geschäftsräume im Erdgeschoss.

Bestandsmieten für Geschäftsräume – Verkaufsflächen im Erdgeschoss			
Landeshauptstadt Hannover			
Lage		mittlerer Wert (Spanne) [€/m ² Nutzfläche]	Bemerkung
Innenstadt Hannover	Ia-Lage	(80,00 bis 160,00)	In Spitzlagen bis 200 €/m ²
	Ib-Lage	25,00 (13,00 bis 50,00)	
Innenstadt und Stadtteilzentren	II-Lage	11,50 (5,00 bis 27,00)	in Einzelfällen bis 35 €/m ²
Übrige Region Hannover			
Peripherie zur Großstadt, gute Verkehrslage		10,50 (5,00 bis 32,00)	Laatzen, Langenhagen, Garbsen, ...
übrige Zentren		9,00 (5,00 bis 19,00)	

Die Erdgeschossmieten in Geschäftszentren werden vor allem von der Lage und der Größe beeinflusst. Daneben haben der Zeitpunkt der Vermietung, die sonstigen Bedingungen des Mietvertrages z. B. Laufzeit und Anpassungsklauseln, der Bauzustand und die Ausstattung des Objektes Einfluss auf die Höhe der Miete.

10.3.2 Mieten für Büro- und Praxisräume

Region Hannover

Das Mietniveau wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Büro- und Praxismieten		
Landeshauptstadt Hannover		
Lage	mittlerer Wert (Spanne) [€/m ² Nutzfläche]	Bemerkung
Innenstadt	9,00 (5,50 bis 15,00)	
Bürozentren außerhalb der Innenstadt	8,50 (5,00 bis 15,50)	
sonstige Lagen	8,00 (4,50 bis 15,50)	
Übrige Region Hannover		
Peripherie zur Großstadt, gute Verkehrslage	8,00 (4,50 bis 13,50)	Laatzen, Langenhagen, Garbsen, ...
übrige Zentren	7,00 (4,50 bis 12,50)	

Die Büromieten in der übrigen Region Hannover und der Landeshauptstadt Hannover sind etwa gleich hoch. Der geringe Unterschied zur Innenstadt zeigt, dass die Mieten von Büro- und Praxisräumen mehr von der Ausstattung (z. B. EDV-Installationen, Fahrstuhl etc.) und der innerörtlichen Lagequalität (Verkehrsanbindung, Parkplätze) abhängen als von der großräumigen Lage. Die vorgenannten Mieten beziehen sich auf den Bestand bereits vermieteter Räume.

10.3.3 Mieten für Lagerräume

Region Hannover

Das Mietniveau wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Lagerflächen		
Lage	mittlerer Wert (Spanne) [€/m ² Nutzfläche]	Bemerkung
Landeshauptstadt Hannover	4,00 (2,00 bis 6,00)	
Peripherie von Hannover, gute Verkehrslage	3,50 (2,50 bis 5,50)	
übrige Region	2,50 (2,00 bis 4,00)	

Bestimmend für die Höhe des Mietzinses von Lagerflächen ist neben Ausstattung, Größe und Lagertyp (Kalt- bzw. Warmlager) insbesondere die Verkehrsanbindung (z. B. Autobahnanschluss, Lage zu innerstädtischen Hauptverkehrsadern, ...). Die angegebenen Preisspannen gelten nicht für Lager besonderer Bauart und Zweckbestimmung (Hochregallager, Silos, Kühlhäuser, ...).

10.4 Pachten

10.4.1 Pachtzinsen für Acker- und Grünland

Region Hannover

In den folgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Pachtpreise landwirtschaftlicher Flächen (Quelle: Landwirtschaftskammer Niedersachsen) **ohne Produktionsquote** aufgeführt.

Ebenso wie beim Preisniveau der landwirtschaftlich genutzten Flächen kommen auch bei den Pachtpreisen die unterschiedlichen Bodenqualitäten in der nördlichen und südlichen Region Hannover zum Ausdruck (vergleiche Seite 85).

Pachtpreisniveau * für landwirtschaftliche Nutzflächen in der Region Hannover (ohne die Landeshauptstadt Hannover)				
Gebiet	nördliche Region		südliche Region	
Nutzung	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Pachtpreisniveau in €/Hektar	320 - 450	200 - 320	450 - 850	250 - 400

* ortsübliche jährliche Pachten ohne Sondernutzungen, wie z. B. Pachtland für Sonderkulturen oder Biogasanlagen ermittelt aus Bestands- und Neuverpachtungen

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u. a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG 1960 ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme der Grundstücksmarkt wieder funktionsfähig gemacht werden sollte. Die Preisfreigabe wurde begleitet von der Institutionalisierung der Gutachterausschüsse, denen die Aufgabe obliegt, auf der Basis der Marktbeobachtung mittels einer Kaufpreissammlung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt letztlich unverzichtbare Markttransparenz zu sorgen. Die allgemeine Markttransparenz wird hergestellt durch die Veröffentlichung gutachterlich ermittelter Bodenrichtwerte und ergänzt durch eine einzelfallbezogene Erstattung individueller Verkehrswertgutachten. Dieser Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse gilt im Wesentlichen bis heute. Im Rahmen der Novellierung des Bauplanungsrechts wurde er um die Ableitung und Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erweitert. Ansonsten haben die Länder die Möglichkeit, den Gutachterausschüssen durch Rechtsverordnungen weitere Aufgaben zuzuweisen. Davon wurde bundesweit unterschiedlich Gebrauch gemacht (z. B. Mietgutachten, Grundstücksmarktberichte).

Die heutige Situation auf dem Grundstücksmarkt zeigt, dass auf Grund der verschiedenen Aktivitäten der Gutachterausschüsse und anderer Institutionen eine hinreichend funktionierende Transparenz dieses vielschichtigen Marktes erreicht worden ist.

Aufgaben und Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie deren Zusammensetzung sind in den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches gesetzlich geregelt.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte setzen sich zusammen aus vorsitzenden und stellvertretenden vorsitzenden Mitgliedern sowie ehrenamtlichen Mitgliedern. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse kommen aus den Bereichen Bauwirtschaft, Bankwesen, Immobilienhandel, Land- und Forstwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen und anderen Fachbereichen und verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über Erfahrung und besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückwertermittlung.

Die Gutachterausschüsse erhalten einen umfassenden Überblick über den Grundstücksmarkt durch die von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse zu führende Kaufpreissammlung, da nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 195 BauGB)

"... jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden"

ist. Der Inhalt der Vertragsabschriften wird nach den Vorschriften des Datenschutzgesetzes vertraulich behandelt. Personenbezogene Daten werden nicht in die Kaufpreissammlung übernommen. Ergänzend zu den Vertragsabschriften werden zusätzliche Daten erhoben und u. a. Fragebögen an die Käufer gesandt, um weitere Angaben zu den verkauften Grundstücken für die Auswertung zu erhalten.

In Niedersachsen ist seit dem 01.07.2014 je ein Gutachterausschuss für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) mit einer Geschäftsstelle bei der örtlich zuständigen Regionaldirektion eingerichtet.

Der Obere Gutachterausschuss ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle im LGLN, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind:

- eine Kaufpreissammlung zu führen, in die Auswertungen aller Verträge eingehen, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen
- Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen
- Zusammenstellung und Veröffentlichung der Grundstücksmarktberichte
- sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen
- nach Auftrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erstatten
- nach Auftrag Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten
- nach Auftrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten (§ 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz)

Liegt ein Gutachten des Gutachterausschusses vor, so erstattet der Obere Gutachterausschuss auf Antrag eines Gerichtes ein Obergutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks.

Ein Verzeichnis der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen und des Oberen Gutachterausschusses mit Anschriften, Fax- und Telefonnummern sowie E-Mail-Adressen befindet sich im Anhang 2 dieses Berichtes.

Anhang 1: Umsatzzahlen

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Region/ Landkreis	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei-familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Hannover	10.934	-11	2.059	-3	1.689	0	459	5	4.207	-1	198	-24	290	-12
Hameln-Pyrmont	2.146	7	665	-3	115	29	80	-20	860	-2	59	18	79	3
Hildesheim	3.114	7	1.007	9	411	25	119	0	1.537	12	81	3	112	23
Schaumburg	2.382	11	732	2	129	3	86	19	947	3	57	10	76	1

Region/ Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinde- darfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%
Hannover	4.254	-15	381	-17	845	-18	128	-18	41	5	454	-14	39	26	97	-30
Hameln-Pyrmont	552	24	18	-5	323	30	18	-33	3	50	162	-16	5	150	67	5
Hildesheim	616	-5	24	50	448	36	29	-6	4	-88	163	-20	28	-3	72	-12
Schaumburg	567	26	157	101	357	4	45	25	2	200	139	-7	4	-43	31	-30

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Region/ Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei-familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Hannover	4.617,5	-0,1	784,3	8	571,4	5	667,5	-14	2.023,2	-1	884,6	9	489,4	28
Hameln-Pyrmont	330,1	5	116,9	20	16,4	35	23,9	-47	157,3	2	35,1	-42	42,3	32
Hildesheim	725,4	28	198,4	16	78,3	39	74,6	35	351,3	24	156,6	55	48,3	14
Schaumburg	409,4	20	142,4	13	21,7	22	24,9	13	189,0	14	31,7	-11	58,7	44

Region/ Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinde- darfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Hannover	872,2	-8	36,6	-22	193,3	-4	61,7	-50	16,4	-13	34,1	-3	3,4	153	2,5	-73
Hameln-Pyrmont	59,0	9	0,9	-5	20,7	67	3,1	-33	0,3	217	9,7	2	0,2	1,4	1,4	-45
Hildesheim	84,2	0	2,9	137	47,4	60	15,8	213	0,3	-90	14,5	5	1,1	747	3,2	126
Schaumburg	78,3	63	3,5	59	26,0	-8	11,5	34	1,7	k.A.	6,3	-36	0,0	-88	2,6	179

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Region/ Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei-familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Hannover	1.547,0	-18	188,5	-6	58,4	2	52,9	4	299,8	-3	55	-19	140,4	-6
Hameln-Pyrmont	442	-12	61	-2	4	6	6	-45	72	-8	7	-35	27	-39
Hildesheim	677	4	95	-28	17	19	17	41	128	-19	49	131	34	-23
Schaumburg	442	-23	89	6	6	0	13	8	108	7	8	-38	44	-24

Region/ Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinde- darfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Hannover	120	-11	73,1	-44	19	-21	811,7	-11	11,3	28	16,8	-87
Hameln-Pyrmont	32	5	12	-37	1	22	265	-2	2		24	-50
Hildesheim	53	52	56	273	0	-88	313	-6	3	71	40	9
Schaumburg	55	-11	37	3	2	k.A.	169	-42	1	-66	19	90

Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

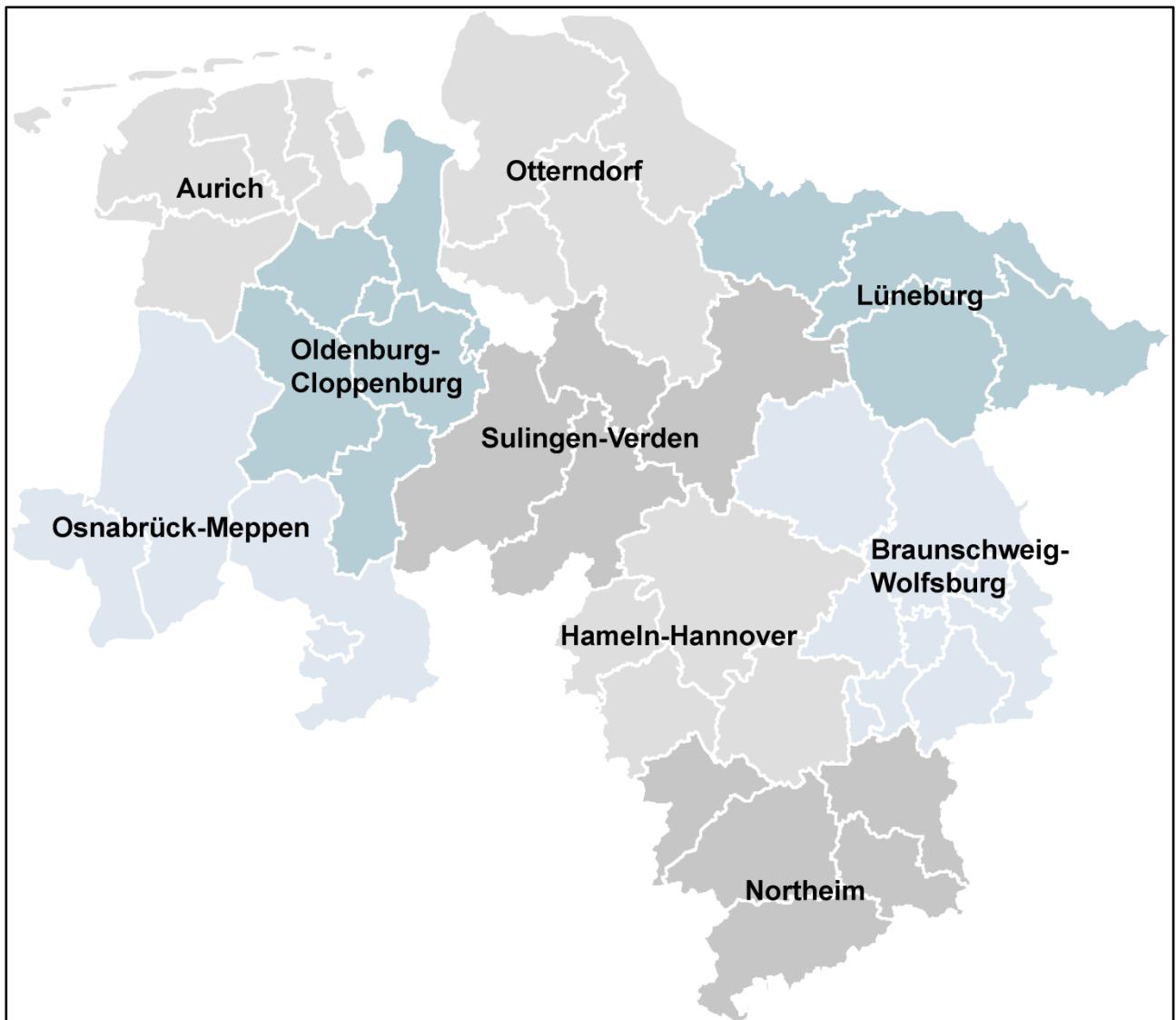
Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen sind seit 01.07.2014 jeweils für den Bereich einer Regionaldirektion (RD) des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zuständig.

Im Anschluss an diese Liste (Seite 253) finden Sie eine Übersichtskarte.

1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover					
	Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover und der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg				
	LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover				
	Katasteramt Hannover	Dorfstraße 19 30519 Hannover	Tel.: 0511 30245-431 Fax.: 0511 30245-450		
	Katasteramt Hameln	Falkestraße 11 31785 Hameln	Tel.: 05151 795-115 Fax.: 05151 795-160		
	Katasteramt Hildesheim	Langelinienwall 26 31134 Hildesheim	Tel.: 05121 164-334 Fax.: 05121 164-300		
	Katasteramt Rinteln	Breite Straße 17 31737 Rinteln	Tel.: 05751 1792-21 Fax.: 05751 1792-40		
	E-Mail: gag-hm-h@lgln.niedersachsen.de				
2 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich					
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund				
	LGLN Regionaldirektion Aurich				
		Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941 176-584 Fax.: 04941 176-596		
		E-Mail: gag-aur@lgln.niedersachsen.de			
3 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg					
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel				
	LGLN Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg				
		Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531 23485-331 Fax.: 0531 23485-140		
		E-Mail: gag-bs-wob@lgln.niedersachsen.de			
4 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg					
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg und Uelzen				
	LGLN Regionaldirektion Lüneburg				
		Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131 8545-165 Fax.: 04131 8545-197		
		E-Mail: gag-lg@lgln.niedersachsen.de			
5 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim					
	Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Goslar, Holzminden und Northeim				
	LGLN Regionaldirektion Northeim				
		Danziger Str. 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551 5074-322 Fax.: 0551 5074-374		
		E-Mail: gag-nom@lgln.niedersachsen.de			

6	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg		
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Delmenhorst und Oldenburg und der Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch			
	LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-527 Fax.: 0441 9215-503 E-Mail: gag-ol-clp@lgln.niedersachsen.de
7	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen		
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und der Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück			
	LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen	Obergerichtsstraße 18 49716 Meppen	Tel.: 05931 159-0 Fax.: 05931 159-170 E-Mail: gag-mep@lgln.niedersachsen.de
8	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade			
	LGLN Regionaldirektion Otterndorf	Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791 306-39 Fax.: 04791 306-25 E-Mail: gag-ott@lgln.niedersachsen.de
9	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis und Nienburg/Weser und Verden			
	LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden	Galtener Straße 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271 801-505 Fax.: 04271 801-501 E-Mail: gag-sul-ver@lgln.niedersachsen.de
10	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen		
Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen			
	LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-633 Fax.: 0441 9215-505 E-Mail: oga@lgln.niedersachsen.de

Übersichtskarte Gutachterausschüsse in Niedersachsen



Anhang 3: Produkte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Die nachfolgend genannten Produkte werden nach der jeweils gültigen Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GOGut) abgerechnet.

Gutachten über Verkehrswerte

Gutachten können über

- den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken,
- die Entschädigung für andere Vermögensnachteile sowie
- den Wert von Rechten an Grundstücken

beim Gutachterausschuss von den Eigentümern, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhabern anderer Rechte am Grundstück oder Pflichtteilsberechtigten, sowie von Gerichten und bestimmten Behörden beantragt werden (§ 193 Baugesetzbuch).

Weitere Auskünfte erteilen die Geschäftsstellen des Gutachterausschusses bei den Katalsterätern.

Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Bei berechtigtem Interesse und bezogen auf einen konkreten Einzelfall können schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung beantragt werden (§ 195 Abs. 3 Baugesetzbuch). Die Daten sind in originärer oder analyserter Form erhältlich. Originäre Daten aus der Kaufpreissammlung werden als Stichprobe, die unter Angabe der wertrelevanten Daten des Wertermittlungsobjektes und nach ggf. weiteren Vorgaben des Kunden selektiert werden, abgegeben. Analysierte Daten werden ebenfalls nach Vorgaben selektiert. Die Kauffälle der Stichprobe werden jedoch zusätzlich analysiert oder auf ein vom Kunden zu beschreibendes Wertermittlungsobjekt umgerechnet. Die Daten aus der Kaufpreissammlung werden immer in anonymisierter Form abgegeben, so dass eine Identifizierung einzelner Grundstücke nicht möglich ist. Die Daten dürfen nur für den im Auftrag genannten Zweck verwendet werden.

Weiterhin sind zusätzliche statistische Auswertungen nach Vorgaben des Kunden möglich, so weit der Datenschutz gewährleistet ist. Weitere Auskünfte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Hameln-Hannover. Anschrift der Geschäftsstelle siehe Seite 251.

Immobilien-Preis-Kalkulator

Ermitteln Sie online das Preisniveau Ihrer Immobilie in Niedersachsen unter folgender Adresse:

<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/>

Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators können Sie schnell und einfach das Preisniveau für Ihr freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Ihr Reihenhaus/Ihre Doppelhaushälfte oder Ihre Eigentumswohnung abschätzen. Dieses Angebot ist kostenpflichtig.

Der Immobilien-Preis-Kalkulator basiert auf Marktmodellen (Vergleichsfaktoren), die durch die Gutachterausschüsse aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) ermittelt werden. Die Marktmodelle werden in der Regel in Grundstücksmarktberichten jährlich veröffentlicht.

Die Immobilienpreiskalkulation dient der Ermittlung eines ungefähren Preisniveaus und soll dem Nutzer als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes dienen. **Sie ersetzt kein Verkehrswertgutachten und kann nicht als Grundlage für eine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch verwendet werden.**

Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwerte

Einsicht in die Grundstücksmarktberichte und die Bodenrichtwert-Datenbank^[1] sowie Auskünfte daraus erhält jedermann. Die Informationen stehen für Niedersachsen online unter

<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/>

gebührenfrei zur Verfügung (zu den Nutzungsbedingungen siehe Hinweise auf Seite 2).

Schriftliche Grundstücksmarktinformationen oder Bodenrichtwertauskünfte können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse (Kontaktdaten siehe Seite 251 f) gebührenpflichtig angefordert werden.

Anhang 4: Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) in der Fassung vom 24. Mai 2005 (Nds. GVBl. S. 183)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010, BGBl. I S. 639, geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken WertR 2006 – Wertermittlungsrichtlinien vom 01. März 2006 (BArz. 2006 Nr. 108a S. 1)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie SW-RL) (Bek. d. BMVBS v. 05.09.2012, BAnz AT vom 18.10.2012 B1)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014 (BArz. AT vom 11.04.2014)
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) (Bek. d. BMVBS v. 11.01.2011, BAnz AT vom 11.01.2011 Nr. 24 S. 597)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BArz AT 04.12.2015 B4)
- Gerady/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag
- Oberer Gutachterausschuss in Niedersachsen: Landesgrundstücksmarktbericht



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover**

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen**
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Bereich:	Region Hannover Dorfstraße 19 30519 Hannover	Telefon: 0511 30245-431 Telefax: 0511 30245-450
Bereich:	Landkreis Hameln-Pyrmont Falkestraße 11 31785 Hameln	Telefon: 05151 795-111 Telefax: 05151 795-160
Bereich:	Landkreis Hildesheim Langelinienwall 26 31134 Hildesheim	Telefon: 05121 164-334 Telefax: 05121 164-300
Bereich:	Landkreis Schaumburg Breite Straße 17 31737 Rinteln	Telefon: 05751 1792-21 Telefax: 05751 1792-40

E-Mail: gag-hm-h@lgln.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de