

Zuständig für: **Landkreis Harburg**

**Landkreis Lüneburg**

**Landkreis Lüchow-Dannenberg**

**Landkreis Uelzen**



# **Grundstücks- marktbericht 2006**



**Herausgeber:**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Lüneburg

**Anschrift:**

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung  
und Liegenschaften Lüneburg



Geschäftsstelle  
Katasteramt Lüneburg  
Behördenzentrum Ost  
Adolph-Kolping-Str. 12, 21337 Lüneburg  
Telefon: 04131 / 8545 165  
Telefax: 04131 / 8545 197  
E-Mail: [gag@gll-ig.niedersachsen.de](mailto:gag@gll-ig.niedersachsen.de)  
Bodenrichtwertauskunft: 04131 / 8545 106

**Druck:**

Katasteramt Lüneburg

**Schutzgebühr:**

50,- € zuzüglich Porto (Änderung vorbehalten)

**Vervielfältigung und Verbreitung:**

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt.  
Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Genehmigung des Herausgebers.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE</b>	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>Vertragsvorgänge</b>	<b>10</b>
<b>4.2</b>	<b>Geldumsatz</b>	<b>12</b>
<b>4.3</b>	<b>Flächenumsatz</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>BAULAND</b>	<b>16</b>
<b>5.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>16</b>
<b>5.2</b>	<b>Individueller Wohnungsbau</b>	<b>16</b>
5.2.1	Preisniveau	16
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	17
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	19
<b>5.3</b>	<b>Geschosswohnungsbau</b>	<b>20</b>
5.3.1	Preisniveau	20
<b>5.4</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>21</b>
5.4.1	Preisniveau	21
5.4.2	Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen	22
<b>6</b>	<b>LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>23</b>
<b>6.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>23</b>
<b>6.2</b>	<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	<b>23</b>
6.2.1	Preisniveau	23
6.2.1.1	Ackernutzung	23
6.2.1.2	Grünlandnutzung	24
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	24
<b>6.3</b>	<b>Höfe</b>	<b>25</b>
<b>6.4</b>	<b>Waldflächen</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>BODENRICHTWERTE</b>	<b>26</b>
<b>8.1</b>	<b>Gesetzlicher Auftrag</b>	<b>26</b>
<b>8.2</b>	<b>Übersicht über die Bodenrichtwerte</b>	<b>27</b>
8.2.1	Wohnbauland	28
8.2.2	Gewerbliche Baugrundstücke	29
<b>9</b>	<b>BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>30</b>
<b>9.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>30</b>
<b>9.2</b>	<b>Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser</b>	<b>30</b>
9.2.1	Preisniveau	30
9.2.2	Preisentwicklung	30
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren	31
9.2.4	Vergleichsfaktoren	34
<b>9.3</b>	<b>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</b>	<b>39</b>
9.3.1	Preisniveau	39
9.3.2	Preisentwicklung	39

---

9.3.3	Marktanpassungsfaktoren	40
9.3.4	Vergleichsfaktoren	43
<b>9.4</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>46</b>
9.4.1	Preisniveau	46
9.4.2	Preisentwicklung	46
9.4.3	Vergleichsfaktoren	47
<b>9.5</b>	<b>Teileigentum</b>	<b>48</b>
<b>9.6</b>	<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>49</b>
9.6.1	Preisniveau	49
9.6.2	Liegenschaftszins / Rohertragsfaktoren	49
<b>9.7</b>	<b>Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser</b>	<b>51</b>
9.7.1	Preisniveau	51
9.7.2	Liegenschaftszins / Rohertragsfaktoren	51
<b>10</b>	<b>MIETEN UND PACTEN</b>	<b>53</b>
<b>11</b>	<b>AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES</b>	<b>55</b>

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

In der Kurzdarstellung werden aktuelle Daten aus dem Jahre 2005 präsentiert. Dabei bleiben die Informationen zunächst auf die prozentualen Preisänderungen in den jeweiligen Teilmärkten beschränkt.

Die nachfolgenden Angaben sind Durchschnittswerte, die sich auf unterschiedlich strukturierte Bereiche beziehen. Tatsächlich konnten höhere, aber auch niedrigere Preise auf dem Immobilienmarkt erzielt werden.

Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt im Bereich des Landkreises Harburg hat leicht zugenommen. Gedämpft war weiterhin die Preisentwicklung bei den Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau) bei rückläufigem Mengenumsatz:

### Wohnbauland

• <b>Landkreis Harburg</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>- 1,3 %</b>
• <b>Winsen (Luhe)</b>		<b>- 1,5 %</b>
• <b>Buchholz/Jesteburg</b>		<b>- 4,8 %</b>
• <b>Tostedt</b>		<b>- 2,8 %</b>
• <b>Hollenstedt</b>		<b>- 1,4 %</b>
• <b>Hamburger Umland</b>		<b>- 0,7 %</b>
• <b>Elbmarsch</b>		<b>+ 0 %</b>
• <b>Lüneburger Heide</b>		<b>- 0,6 %</b>

### Gewerbebauland

• <b>Landkreis Harburg</b>	<b>- 1,4 %</b>
----------------------------	----------------

Die Preise (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bei den bebauten Grundstücken verzeichneten überwiegend einen fortlaufenden Rückgang:

• <b>Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser</b>	<b>- 1,0 %</b>
• <b>Reihenhäuser u. Doppelhaushälften</b>	<b>+ 0,2 %</b>
• <b>Wohnungseigentum</b>	<b>- 2,8 %.</b>

Die Preise der landwirtschaftlichen Nutzflächen sind rückläufig:

• <b>Ackerland</b>	<b>- 3,5 %</b>
• <b>Grünland</b>	<b>- 2,2 %.</b>

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2005, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst. Der Berichtszeitraum beginnt am 01.11.2004 und endet am 31.10.2005.

Grundlage dieses Marktberichts und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte liegen jeweils nur Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebot und Nachfrage werden aber durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, z.B. steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen, sowie eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden, zufälligen Marktsituationen und die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien in vielfältiger Weise beeinflusst. Durch Mangelsituationen oder die Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes an Bauland kann die nachhaltige Entwicklung des Raumes beeinflusst werden.

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer beeinflusst. Es ergeben sich auf dem Markt somit für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise.

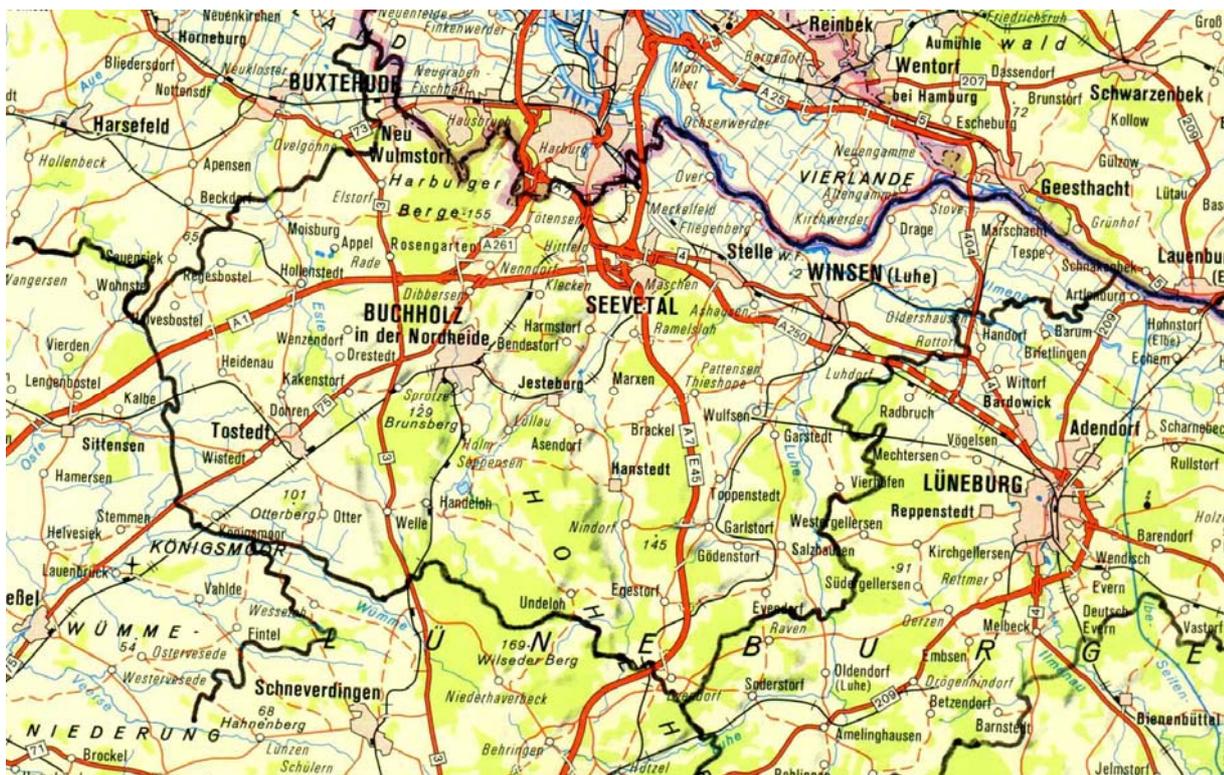
Der Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, um ihnen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser 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.

### 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Harburg, im Nordosten Niedersachsens gelegen, grenzt unmittelbar an die Freie und Hansestadt Hamburg. Das Kreisgebiet ist landschaftlich vielfältig gegliedert. Es reicht von den Marschen des Urstromtales der Elbe über die Moore in die Geestrüden der Lüneburger Heide hinein. Die Luhe, die Seeve und die Este fließen von Süden nach Norden durch das Kreisgebiet. Die Ilmenau durchquert die Marsch von Ost nach West. Aber nicht nur reizvolle Flusslandschaften durchziehen das Kreisgebiet. Es wird auch von Verkehrsadern durchschnitten. Außer dem Netz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen verlaufen von Nord nach Süd die Bundesautobahnen A7 (Flensburg - Hamburg - Hannover) und A250 (Maschen - Lüneburg) sowie von Ost nach West die A1 (Lübeck - Hamburg - Bremen) mit der A261 als Eckverbindung zwischen der A1 und der A7. Die Verkehrsströme treffen bzw. kreuzen sich im Raum Horst/Maschen, u.a. im sogenannten 'Maschener Viereck'. Der Eisenbahnverkehr verläuft über Hauptbahnen Hamburg-Hannover und Hamburg-Bremen. Eine Querverbindung besteht über die Güterumgehungsbahn von Buchholz nach Stelle. Im Raum Maschen/Stelle befindet sich Europas größter Rangierbahnhof.

#### Übersichtskarte Landkreis Harburg 1:500 000



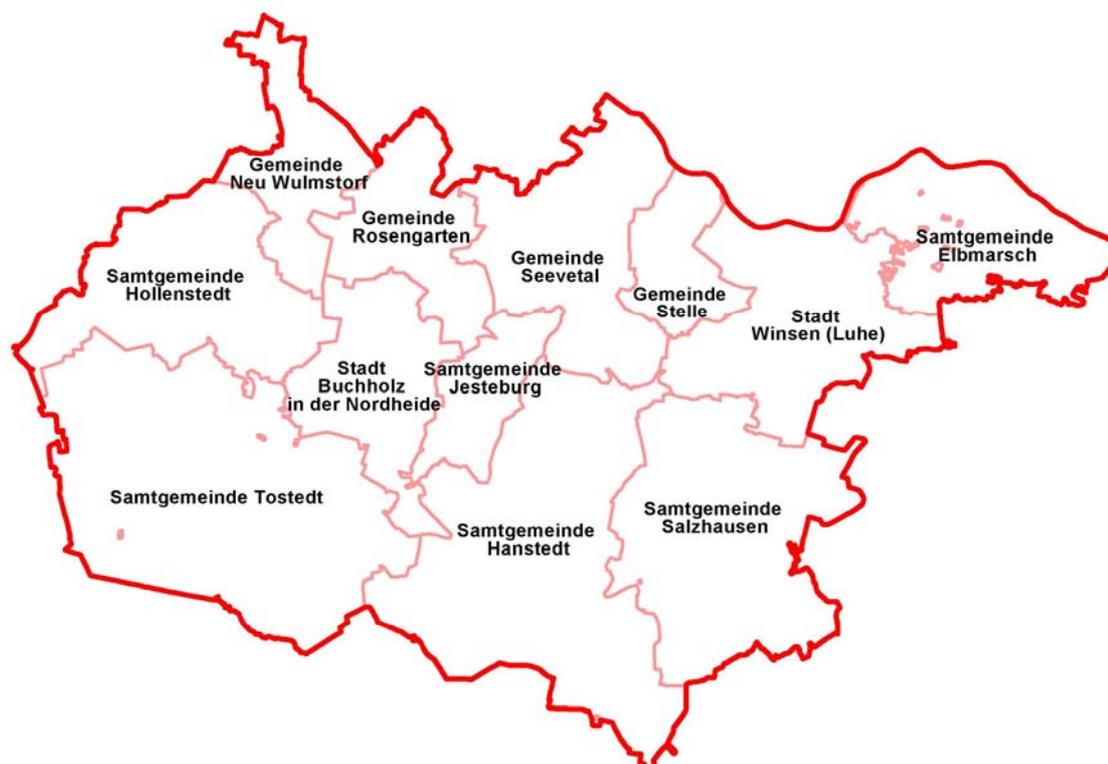
## Landkreisübersicht –Zusammenstellung statistischer Daten

Stand: 31.12.2004

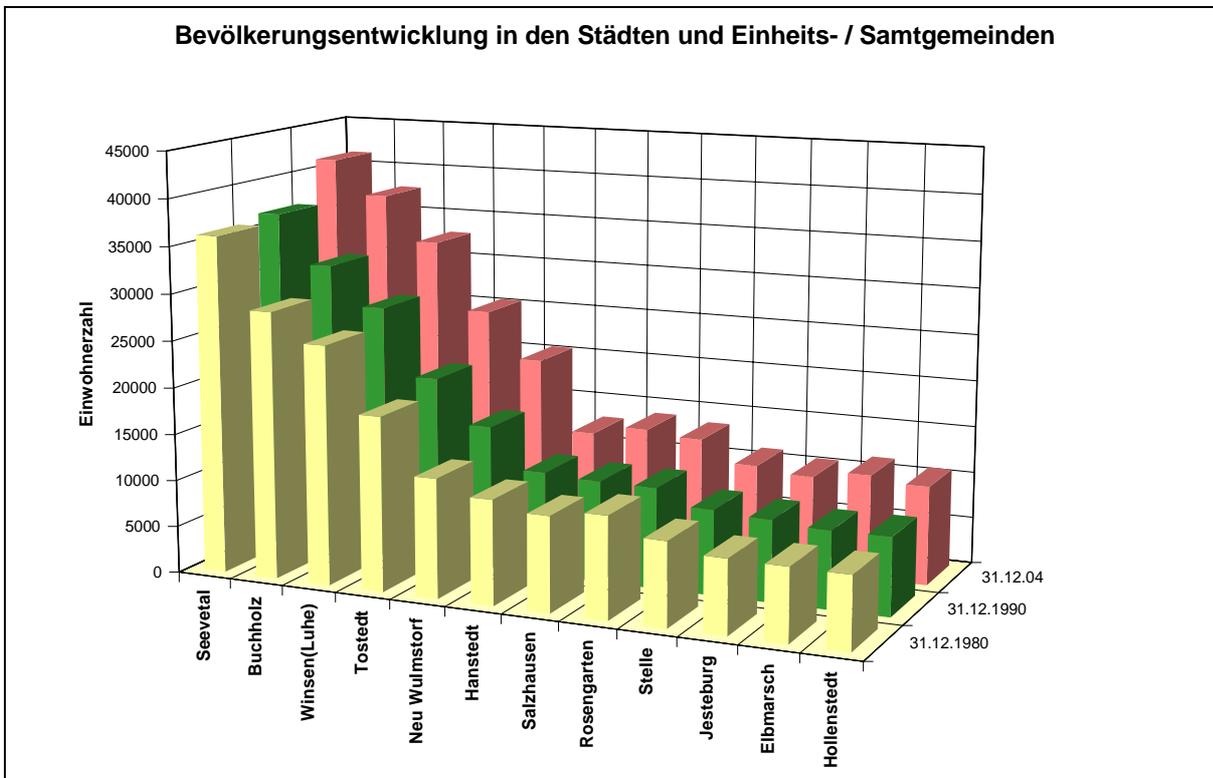
Samt- gemeinde / Stadt	Wohn- bevölkerung	Gesamt- fläche	Ein- wohner	Bau- flächen	landwirt- schaftl. Fl.	forstwirt- schaftl. Fl.	sonstige Flächen
	Anzahl	km <sup>2</sup>	je km <sup>2</sup>	km <sup>2</sup>	km <sup>2</sup>	km <sup>2</sup>	km <sup>2</sup>
Winsen (Luhe)	32674	109,55	298	18,71	72,69	10,73	7,42
Buchholz i. d. N.	37556	74,63	503	22,95	24,72	25,65	1,31
Elbmarsch	11155	81,37	137	10,61	58,14	2,70	9,92
Hanstedt	12761	198,15	64	17,21	83,38	96,19	1,37
Hollenstedt	10569	110,10	96	13,58	68,70	26,22	1,60
Jesteburg	10366	37,81	274	8,50	14,44	14,37	0,50
Neu Wulmstorf	20341	56,16	362	10,23	28,79	13,61	3,53
Rosengarten	13242	63,67	208	11,33	26,76	25,14	0,44
Salzhausen	13747	148,17	93	15,07	79,13	51,60	2,37
Seevetal	41287	105,19	392	30,40	55,32	14,64	4,83
Stelle	10958	38,50	285	8,24	20,80	7,27	2,19
Tostedt	25317	221,29	114	24,61	132,40	62,03	2,25
<b>Landkreis</b>	<b>239973</b>	<b>1244,59</b>	<b>193</b>	<b>191,44</b>	<b>665,27</b>	<b>350,15</b>	<b>37,73</b>

Die Abgrenzungen der Verwaltungseinheiten im Kreisgebiet sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

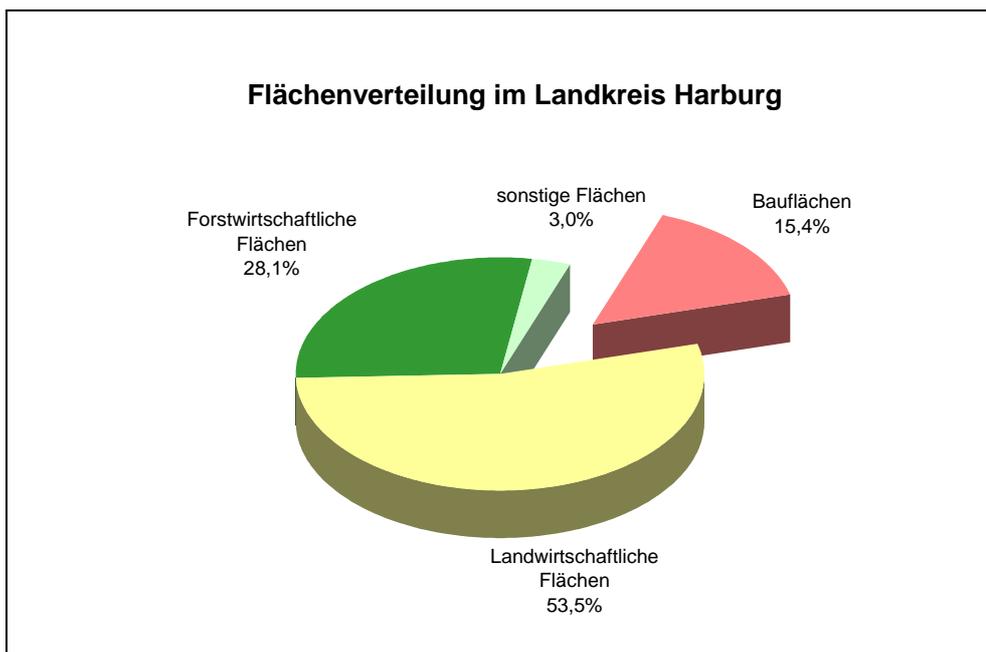
## Städte und Einheits-/Samtgemeinden im Landkreis Harburg



Im Landkreis Harburg mit einer Fläche von **1244,6 km<sup>2</sup>** leben **239.973 Einwohner (31.12.2004)**. Statistisch gesehen wohnen **193 Einwohner** auf einem Quadratkilometer. Die größte Bevölkerungsdichte ist am Stadtrand von Hamburg anzutreffen.



Der Sitz der Kreisverwaltung befindet sich in der Stadt Winsen (Luhe). In seiner Gesamtheit ist das Kreisgebiet in 2 Städte und 40 Gemeinden eingeteilt. Davon sind 36 Gemeinden in 6 Samtgemeinden zusammengefasst.



Wie aus vorstehender Abbildung ersichtlich ist, werden mehr als 80 % der Gesamtfläche land- und forstwirtschaftlich genutzt. Etwa **30 %** des Kreisgebietes stehen unter Natur- oder Landschaftsschutz.

## 4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **3217 Vorgänge** über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um **+ 1,9 %** verändert. Es wurde damit eine Grundstücksfläche von insgesamt **1169,5 ha** für **463,9 Millionen Euro** umgesetzt.

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

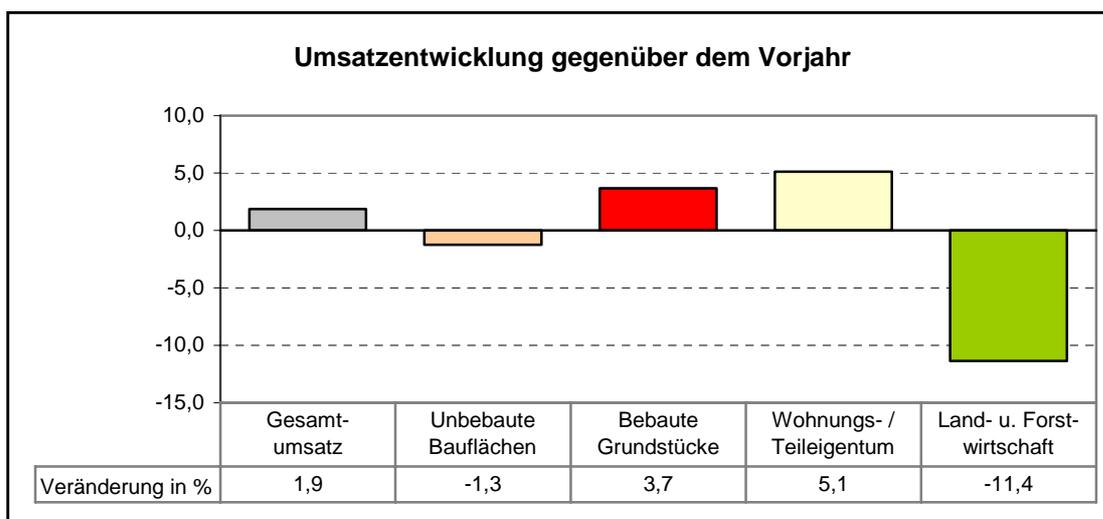
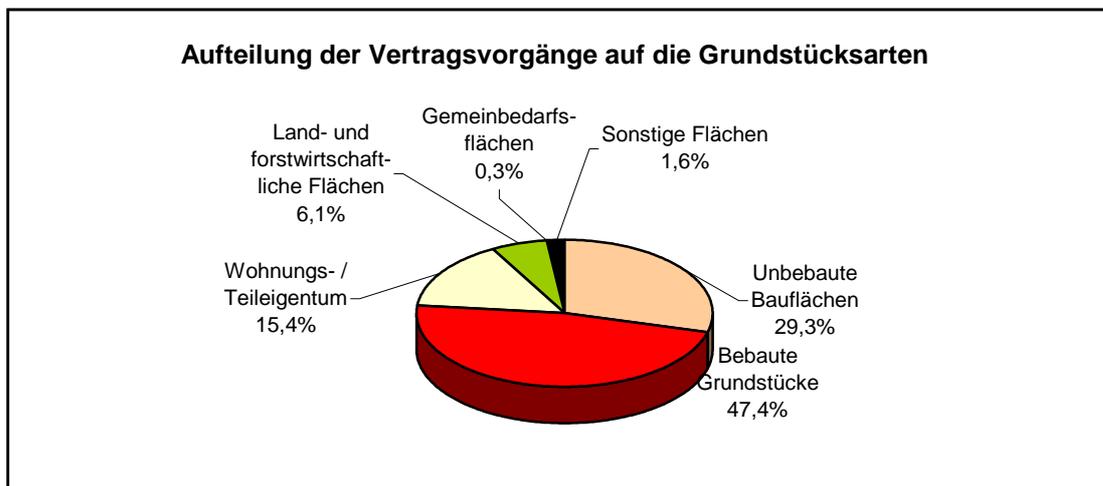
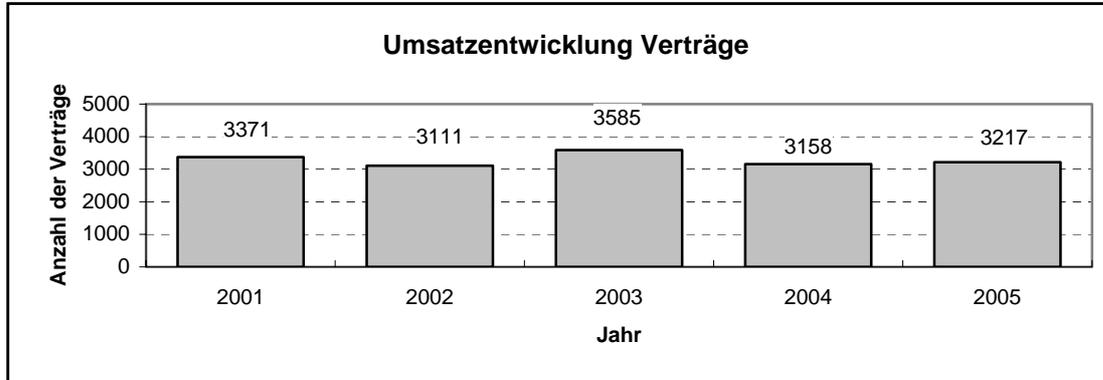
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes -, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser, bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Teileigentum aufgeteilt sind. Hierzu gehören neben Eigentumswohnungen auch andere Objekte in Teileigentum.
- **land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind. In dieser Grundstücksart werden neben Ackerland, Grünland und Wald auch ganze Höfe, 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 den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch un-selbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detailliertere Aussagen.

### 4.1 Vertragsvorgänge

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.



## Tabellen

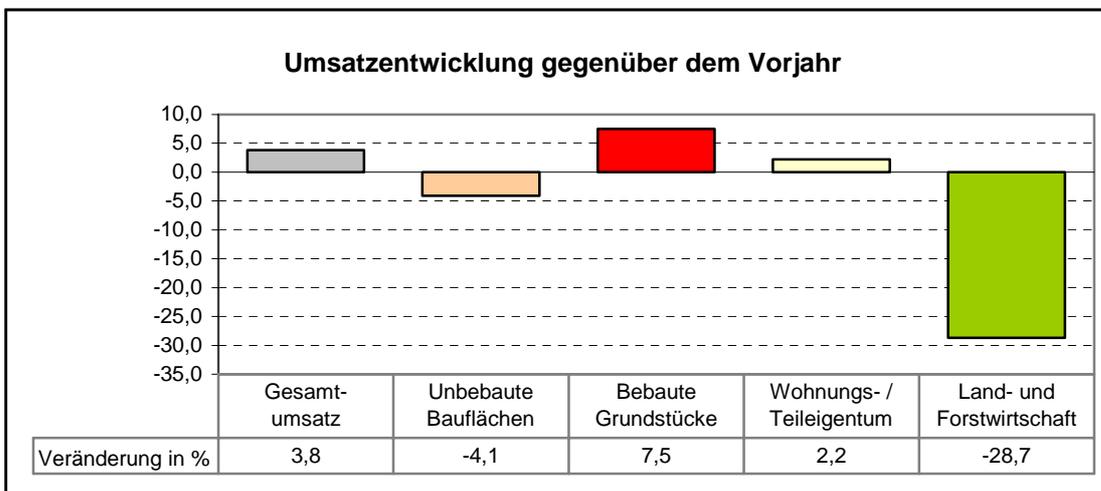
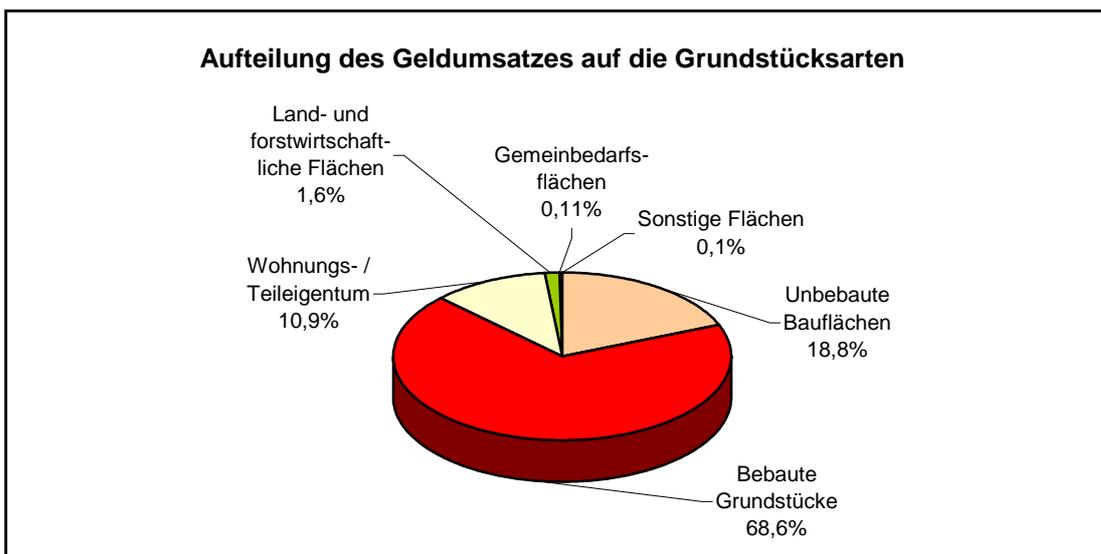
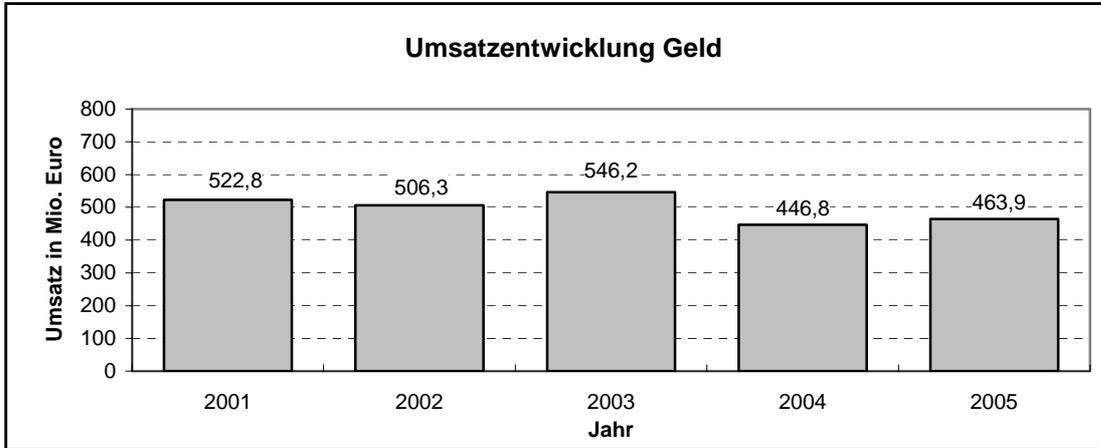
## Verträge mit Veränderungen gegenüber Vorjahr

Stadt / Samtgemeinde/ Einheitsgemeinde/ Landkreis	Kauffälle insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	An- zahl	%	Anzahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%
Winsen (Luhe)	456	13,4	80	5,3	74	23,3	5	25,0	159	13,6	2	-50,0	13	44,4
Buchholz i. d. N.	568	-5,6	136	22,5	130	1,6		-100	266	9,5	1	-75,0	16	6,7
Elbmarsch	137	-2,8	38	-19,1	7	-41,7	1	-50,0	46	-24,6	2	-33,3	1	-66,7
Hanstedt	195	-23,2	68	-12,8	24	-14,3		-100	92	-14,0	2	100	1	0,0
Hollenstedt	138	-13,8	51	4,1	5	25,0	1	0,0	57	5,6	1	100	2	-77,8
Jesteburg	157	-3,7	51	-17,7	10	-33,3		-100	61	-21,8	1	0,0	3	50,0
Neu Wulmstorf	258	24,0	64	10,3	75	31,6	3	0,0	142	20,3	3	200	8	100
Rosengarten	150	15,4	61	-4,7	16	100	5	66,7	82	9,3	1	100	4	100
Salzhausen	175	-8,9	58	-18,3	17	30,8	1	-50,0	76	-11,6	3	200	8	33,3
Seevetal	564	17,5	169	29,0	98	7,7	3	-66,7	270	16,9	2	-67	10	-9,1
Stelle	112	19,1	48	37,1	15	66,7		-100	63	37,0	3	50,0	5	0,0
Tostedt	307	-7,5	80	-14,9	23	-8,0	2	-33,3	105	-13,9	5	25,0	8	-20,0
Landkreis Harburg	3217	-1,0	904	3,2	494	9,8	21	-40,0	1419	4,3	26	-23,5	79	5,3

Stadt / Samtgemeinde/ Einheitsgemeinde/ Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbe- darfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswoh- nungen		Teileigentum		Wohn- bauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	Anzahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%
Winsen (Luhe)	74	29,8	10	-41,2	138	53,3	4	-50,0	33	-27	20	-20,0		-100	3	-50,0
Buchholz i. d. N.	89	8,5	7	-82,9	133	-18,4	1	-66,7	36	-8	9	125	5	25,0	5	25,0
Elbmarsch	7	40,0			33	-29,8	1	-66,7	15	275	14	27,3			18	350,
Hanstedt	16	23,1	3	0,0	41	-36,9	3	100	11	0	21	-52,3			5	-16,7
Hollenstedt	12	200	4	100	26	-44,7	5	-29	6	-33	22	-4,3			3	-25,0
Jesteburg	19	-26,9	3	-50,0	57	72,7			7	17	5	-44,4		-100	1	0,0
Neu Wulmstorf	32	6,7	6	-14,3	39	25,8	4	300	17	70	7	133				-100
Rosengarten	14	16,7		-100	23	27,8	1	0,0	13	63	8	-11,1			4	100
Salzhausen	17	183	1	-66,7	33	-29,8	4	300	11	120	18	-50,0			4	300
Seevetal	97	27,6	16	23,1	81	15,7	4	0,0	47	7	29	45,0	3	200	5	25,0
Stelle	11	-26,7	2	100	22	69,2	2	100	1	-80	0	-100	2	100	1	100
Tostedt	45	32,4	9	-43,8	54	-28,9	11	120	24	-25	42	40,0	1	0,0	3	50,0
Landkreis Harburg	433	20,3	61	-44,5	680	-2,9	40	14,3	221	1	195	-11,4	11	37,5	52	40,5

### 4.2 Geldumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.



## Tabellen

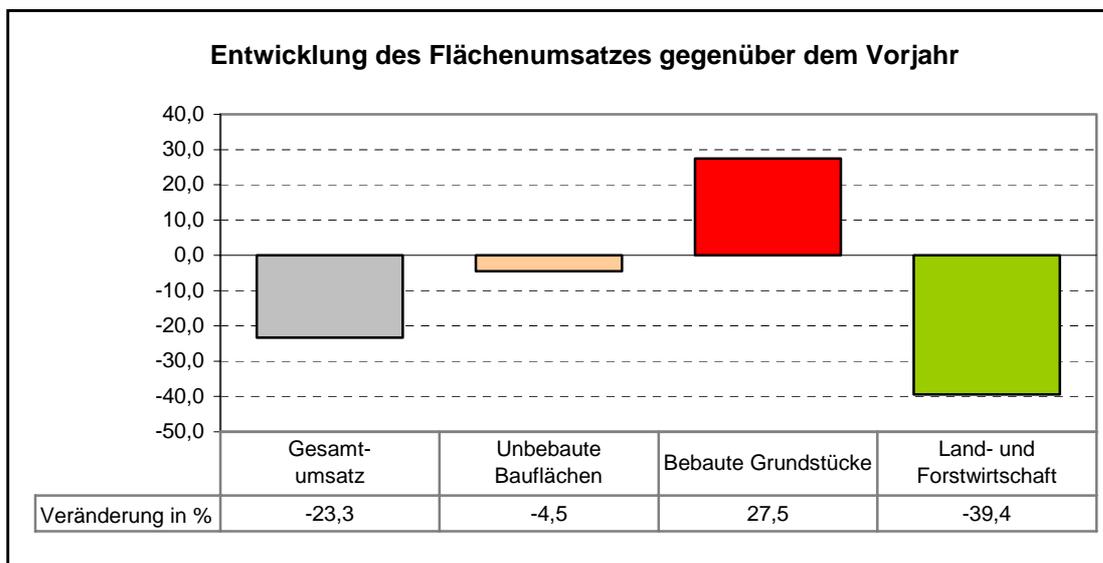
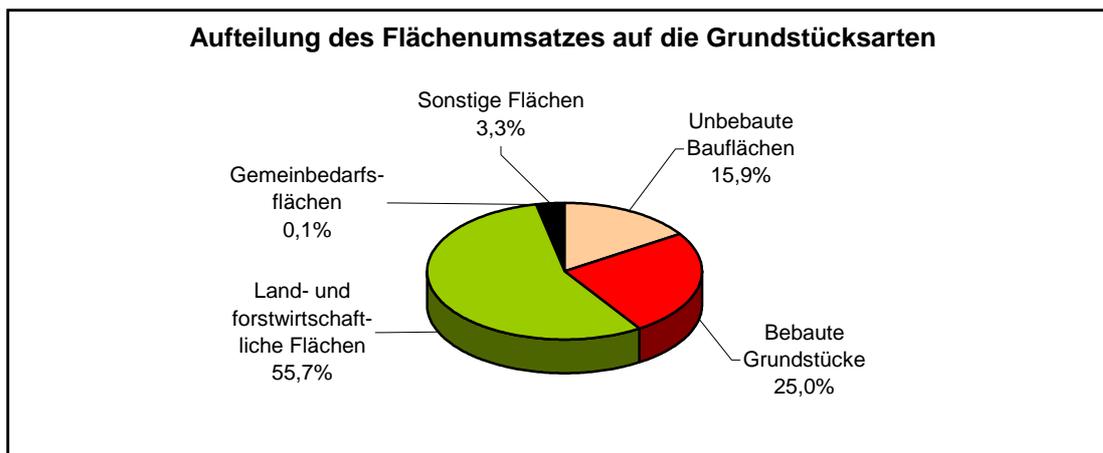
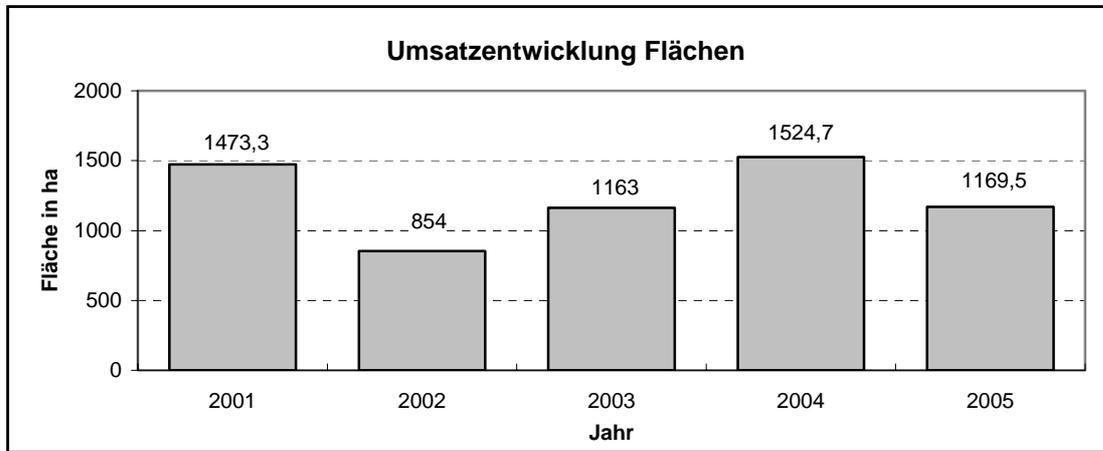
## Geldumsatz mit Veränderungen gegenüber Vorjahr

Stadt / Samtgemeinde/ Einheitsgemeinde/ Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Winsen (Luhe)	57,8	15,8	14,8	15,6	11,3	20,2	2,5	13,6	28,6	17,2	0,3	-72,7	2,2	0,0
Buchholz i. d. N.	77,7	-14,3	30,8	30,0	21	-0,5		-100	51,8	8,8	0,4	-63,6	2,1	-43,2
Elbmarsch	11,6	-29,7	6,5	-21,7	0,8	-60,0	0,1	-66,7	7,4	-30,2	0,7	-53,3	0,2	-60,0
Hanstedt	32,2	-3,6	15,0	-13,3	3,8	-9,5		-100	18,8	-13,4	2,2	267	0,8	700
Hollenstedt	16,8	-12,0	9,2	3,4	0,7	0,0	0,3	50,0	10,2	4,1	0,2	-84,6	0,2	-85,7
Jesteburg	25,8	-7,2	13,7	-18,9	2,3	-17,9		-100	16,0	-19,2	0,2	0,0	0,3	-25,0
Neu Wulmstorf	57,6	73,5	13,3	0,0	12,3	39,8	8,7	1350	34,3	51,1	0,8	33,3	10,5	100
Rosengarten	26,4	6,5	13,6	-12,3	3,3	106	0,8	-38,5	17,7	-3,8	0,2	-75,0	1,3	100
Salzhausen	22,9	-3,0	11,0	-19,1	2,8	21,7	0,2	-50,0	14,0	-14,1	0,6	200	1,4	100
Seevetal	80,7	4,7	35,5	18,3	18,2	7,1	0,7	-74,1	54,4	9,5	1,1	-26,7	2,6	52,9
Stelle	20,5	14,5	8,9	43,5	2,3	53,3		-100	11,2	33,3	0,7	0,0	3,0	-38,8
Tostedt	34,4	4,9	14,2	-7,2	3,5	-7,9	0,6	-14,3	18,3	-7,6	2	567	1,4	75,0
Landkreis Harburg	463,9	3,8	186,5	2,6	82,3	9,4	13,9	13,9	282,7	5,1	9,3	-6,1	26,0	58,5

Stadt / Samtgemeinde/ Einheitsgemeinde/ Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemeinbe- darfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswoh- nungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbli- ches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Winsen (Luhe)	7,5	25,0	1	-41,2	15,5	78,2	1,1	-52,2	1,3	-51,9	0,3	-50,0			7,5	25,0
Buchholz i. d. N.	9,3	-5,1	0,6	-85,4	11	-49,5	0,4	-75,0	1,3	62,5	0,3	50,0	0,5	100	9,3	-5,1
Elbmarsch	0,6	50,0		0,0	2,0	-33,3	0	-100	0,6	-100	0,1	-50,0			0,6	50,0
Hanstedt	1,7	41,7	0,2	0,0	3,7	-36,2	0,7	100	1,9	217	2,2	-26,7			1,7	41,7
Hollenstedt	1,5	200	0,4	100	2,7	-34,1	0,9	29	0,4	300	0,3	-72,7			1,5	200
Jesteburg	2,4	9,1	0,4	33,3	6,2	72,2		0,0	0,1	-80,0	0,2	-71,4			2,4	9,1
Neu Wulmstorf	3,5	-2,8	0,9	12,5	5,3	65,6	1,2	1100	0,9	-55,0	0,2	100			3,5	-2,8
Rosengarten	1,7	30,8	0,2	-66,7	2,6	-7,1	0,9	800	0,8	100	0,7	40,0			1,7	30,8
Salzhausen	1,7	240	0,2	-33,3	2,6	-42,2	1,5	1400	0,5	150	0,3	-50,0			1,7	240
Seevetal	9,9	12,5	1,7	0,0	8,8	4,8	0,8	-79	0,7	-36,4	0,6	50,0	0	0,0	9,9	12,5
Stelle	1,2	-29,4	0,2	100	1,8	50,0	2,3	100	0,1	100		-100	0	0,0	1,2	-29,4
Tostedt	3,2	28,0	0,9	-18,2	4,3	-8,5	0,7	-30,0	1,4	367	2,1	-8,7	0	0,0	3,2	28,0
Landkreis Harburg	44,2	14,8	6,7	-38,5	66,5	-7,3	10,5	2,9	10,1	13,5	7,3	-27,7	0,5	100	44,2	14,8

### 4.3 Flächenumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.



## Tabellen

## Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr

Stadt / Samtgemeinde/ Einheitsgemeinde/ Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushäl- ften		Mehrfamilienhäu- ser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Winsen (Luhe)	101,8	0,7	18,8	144	2,5	31,6	0,3	0,0	21,6	118	0,3	0,0	5,8	-2,0
Buchholz i. d. N.	83,5	16,1	19,7	44,9	4,7	11,9		-100	24,4	33,3	0,3	-25,0	1,6	-48,4
Elbmarsch	22,8	-63,2	4,2	-35,4	0,4	-42,9	0,1	-66,7	4,7	-37,3	1,4	27	0,2	-97,0
Hanstedt	204,7	-43	17,9	-20,8	1,2	9,1		-100	19,1	-20,1	1,2	100	0,8	700
Hollenstedt	73,2	-56,2	23,6	215	0,7	250	0,1	-50,0	24,4	208	0,3	100	0,3	-94
Jesteburg	84,8	-10	16,5	-56	0,8	0,0		-100	17,3	-55,2	0,2	100	35,7	1775
Neu Wulmstorf	38,5	61,8	6,0	-13,0	2,6	62,5	1,1	450	9,7	11,5	0,5	400	1,5	650
Rosengarten	81,7	54	9,4	14,6	0,9	125	0,6	0,0	10,9	18,5	0,2	100	5,4	-100
Salzhausen	95,1	-27,2	10,4	-36,2	1,0	42,9	0,1	-50,0	11,5	-33,1	17,4	1730	1,8	-10,0
Seevetal	98,4	-47,3	24,8	46,7	4,2	0,0	0,5	-70,6	29,5	29,4	0,4	-63,6	5,3	6,0
Stelle	19,3	6,0	4,9	14,0	0,7	133		-100	5,6	12,0	0,5	-70,6	6,8	142
Tostedt	266,2	4,4	16,0	13,5	1,6	33,3	0,4	-33,3	18,0	13,2	4,8	586	3,0	100
Landkreis Harburg	1169,5	-23,3	172,1	6,0	21,1	22,7	3,2	-39,6	196,4	6,3	27,4	166	68,1	101

Stadt / Samtgemeinde/ Einheitsgemeinde/ Landkreis	Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke	Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen		
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%		ha	%	ha	%	
Winsen (Luhe)	19,0	116	1,9	-86,2	17,6	28,5	34,4	-27,9		-100	1,2	0,0
Buchholz i. d. N.	10,6	-37,3	0,4	-90,5	7,7	-57,0	36,9	280	1,5	1400	0,1	-91,7
Elbmarsch	3,7	-22,9	0,0	-100	2,8	7,7	9,4	-66,1			0,6	-81,8
Hanstedt	5,0	-31,5	1,6	433	7,5	188	169,3	-47,1			0,2	-96,0
Hollenstedt	4,4	-24,1	3,4	78,9	4,1	583	34,3	-75,5			2,0	-60,0
Jesteburg	7,5	78,6			1,0	-75,6	23,1	36,7		-100	0,0	-100
Neu Wulmstorf	4,1	70,8	2,6	2500	4,5	137	15,6	239				-100
Rosengarten	3,5	59,1	1,8	-37,9	8,6	146	29,7	-1,7			21,6	929
Salzhausen	6,6	-32,7	2,2	340	5,5	139	41,8	-57,7			8,3	100
Seevetal	7,4	2,8	4,9	-76,3	14,3	90,7	35,8	-70,6	0,1	100	0,7	0,0
Stelle	1,8	20,0	1,8	350	2,8	211		-100	0,0	100	0,0	100
Tostedt	5,6	-33,3	1,4	-36,4	8,8	126	220,7	-0,1	0,0	-100	3,9	225
Landkreis Harburg	79,2	-0,3	22,0	-59,4	85,3	38,5	651,0	-39,4	1,7	750	38,5	48,1

## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

Bei unbebauten Bauflächen wird die Höhe des Preisniveaus durch Bodenrichtwerte oder Preisspannen und die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt durch Bodenpreisindexreihen aufgezeigt.

### 5.2 Individueller Wohnungsbau

#### 5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbstständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

#### Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt / Einheitsgemeinde / Samtgemeinde	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (Euro/m <sup>2</sup> )
Winsen (Luhe)	112 (77)	669 (730)	113 (130)
Buchholz i. d. N.	109 (139)	605 (713)	133 (140)
Elbmarsch	23 (34)	899 (797)	73 (77)
Hanstedt	31 (43)	1010 (1062)	89 (102)
Hollenstedt	18 (33)	1082 (1314)	83 (73)
Jesteburg	48 (27)	1037 (1144)	100 (101)
Neu Wulmstorf	29 (23)	763 (749)	154 (147)
Rosengarten	18 (12)	934 (1287)	134 (139)
Salzhausen	27 (38)	968 (968)	87 (74)
Seevetal	69 (48)	833 (996)	138 (131)
Stelle	17 (10)	875 (1288)	101 (107)
Tostedt	49 (51)	1013 (937)	87 (86)
<b>Landkreis Harburg</b>	<b>550 (537)</b>	<b>817 (918)</b>	<b>114 (112)</b>

### 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

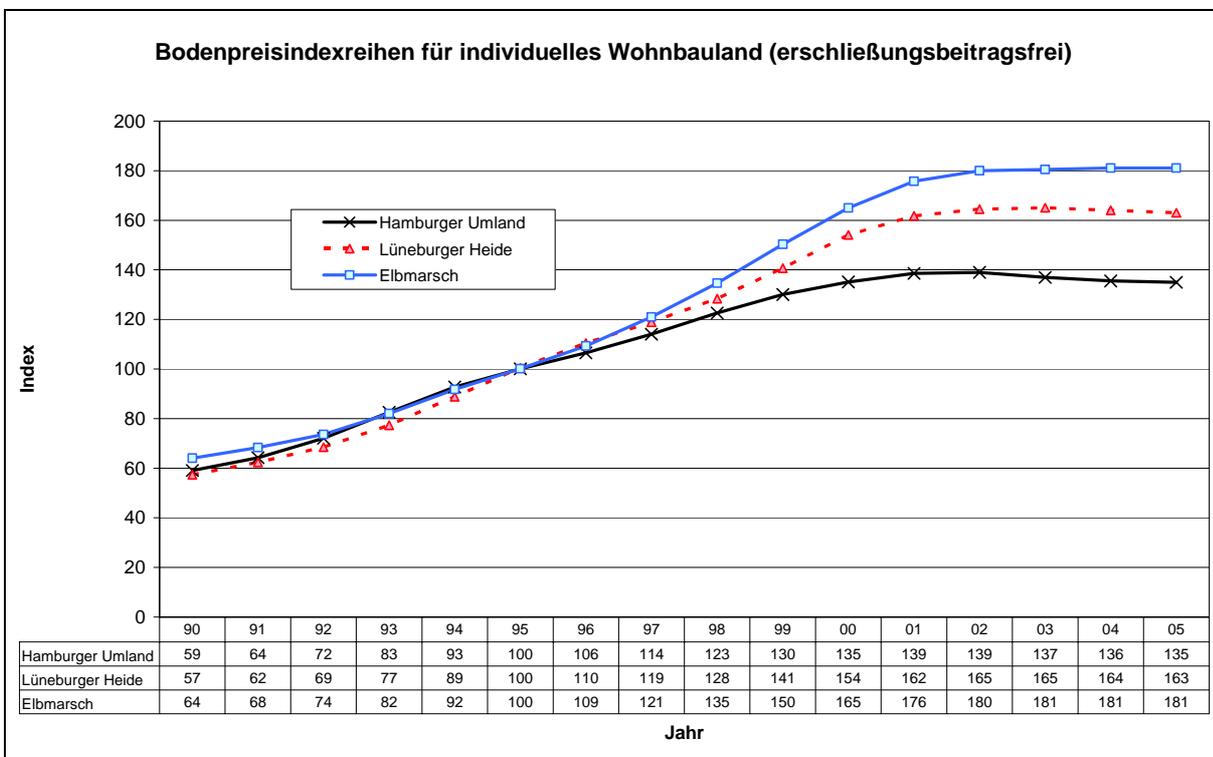
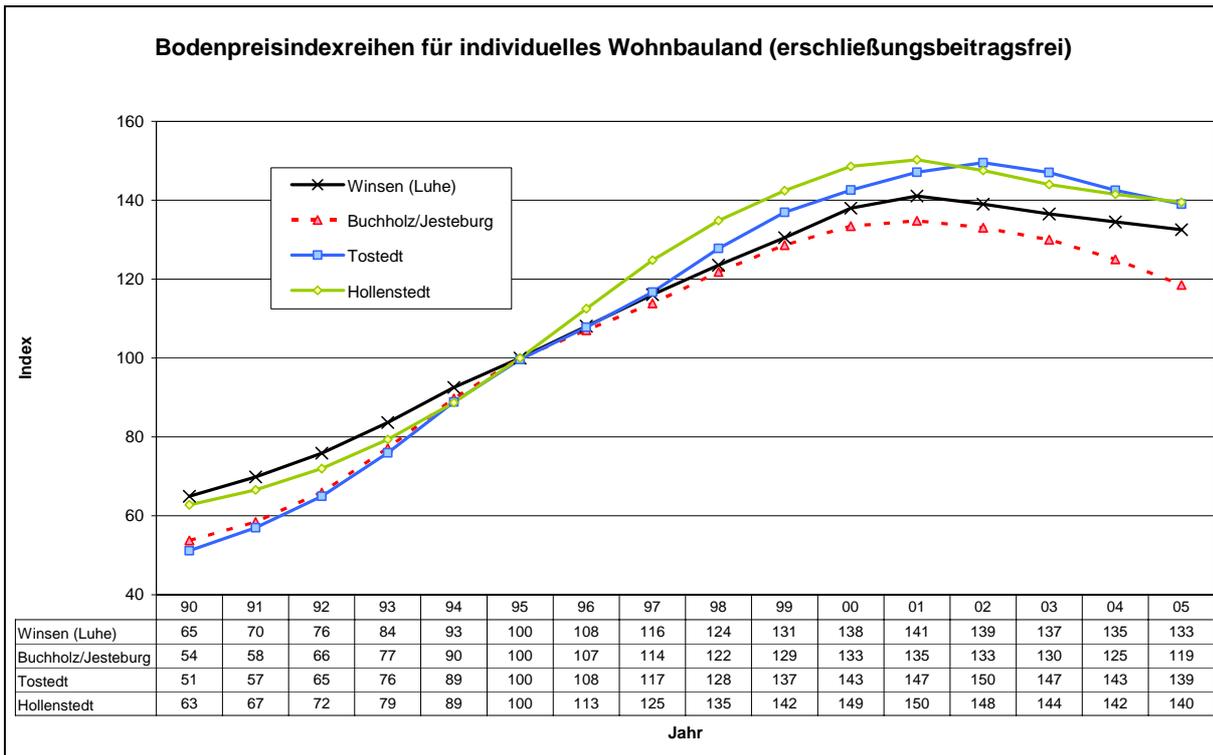
Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 1995 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf nutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.

#### Indexgebiete im Landkreis Harburg



Die Entwicklungen der Baulandpreise in den Regionen im Einzelnen (Werte aus dem Vorjahr in Klammern):

<b>Winsen (Luhe)</b>	- 1,5 %	(- 5,1 %)
<b>Buchholz/Jesteburg</b>	- 4,8 %	(- 3,1 %)
<b>Tostedt</b>	- 2,8 %	(- 6,1 %)
<b>Hollenstedt</b>	- 1,4 %	(- 3,5 %)
<b>Hamburger Umland</b>	- 0,7 %	(- 2,2 %)
<b>Elbmarsch</b>	0 %	(0 %)
<b>Lüneburger Heide</b>	- 0,6 %	(- 2,4 %)
<b>Landkreis Harburg</b>	<b>Durchschnitt - 1,3 %</b>	<b>(- 3,2 %)</b>



Anhand dieser Bodenpreisindexreihen können z.B. die Bodenrichtwerte oder Kaufpreisinformationen auf einen anderen Zeitpunkt umgerechnet werden.

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in Tostedt liegt 2001 bei 90 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 1994 gewesen?

Index im Jahr 2001: 147

Index im Jahr 1994: 89

$$\text{Bodenpreis im Jahr 1994} = 90 \text{ €/m}^2 \times \frac{89}{147} = 54,49 \text{ €/m}^2, \text{ rd. } 54,- \text{ €/m}^2$$

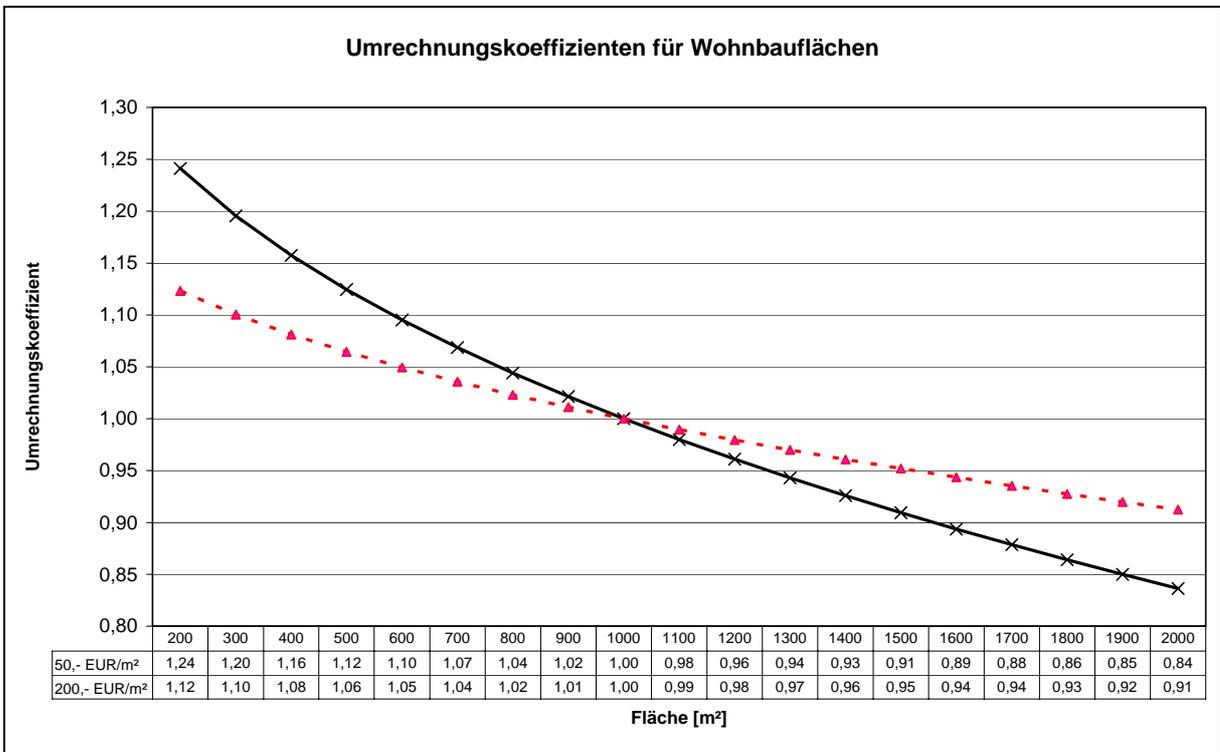
**5.2.3 Umrechnungskoeffizienten**

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Quadratmeterpreises (€/m<sup>2</sup>) von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke ermittelt. Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen blieben unberücksichtigt.

Die Umrechnungskoeffizienten sind anwendbar bei Grundstücksgrößen von 200 m<sup>2</sup> bis 2000 m<sup>2</sup>.

Wie sich im Einzelnen der Quadratmeterpreis in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße verhält, kann der nachfolgenden Grafik entnommen werden.



Mit diesen Umrechnungskoeffizienten können z.B. die Bodenrichtwerte anhand der definierten Grundstücksgrößen auf andere Flächen innerhalb gleicher Lagegüte umgerechnet werden.

<b>Anwendungsbeispiel:</b>	
Größe des Baugrundstücks:	800 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	$\frac{50}{W 500}$
(Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 500 m <sup>2</sup> )	
Umrechnungskoeffizienten:	$800 \text{ m}^2 = 1,04$ $500 \text{ m}^2 = 1,12$
Umrechnung:	$50 \text{ €/ m}^2 \times \frac{1,04}{1,12} = 46,43 \text{ €/ m}^2$
<b>Bodenwert:</b>	<b>rd. 46 €/ m<sup>2</sup></b>

## 5.3 Geschosswohnungsbau

### 5.3.1 Preisniveau

Über diesen Teilmarkt liegen keine ausreichenden und detaillierten Informationen vor.

## 5.4 Gewerbliche Bauflächen

### 5.4.1 Preisniveau

Für gewerbliche Bauflächen lässt sich das Preisniveau aus den Bodenrichtwertkarten entnehmen. Das durchschnittliche Preisniveau für Gewerbebauflächen betrug im Landkreis Harburg rd. 46 % des umliegenden Preisniveaus für erschlossene, individuelle Wohnbauflächen.

Die folgenden Angaben betreffen Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Bau-nutzungsverordnung. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

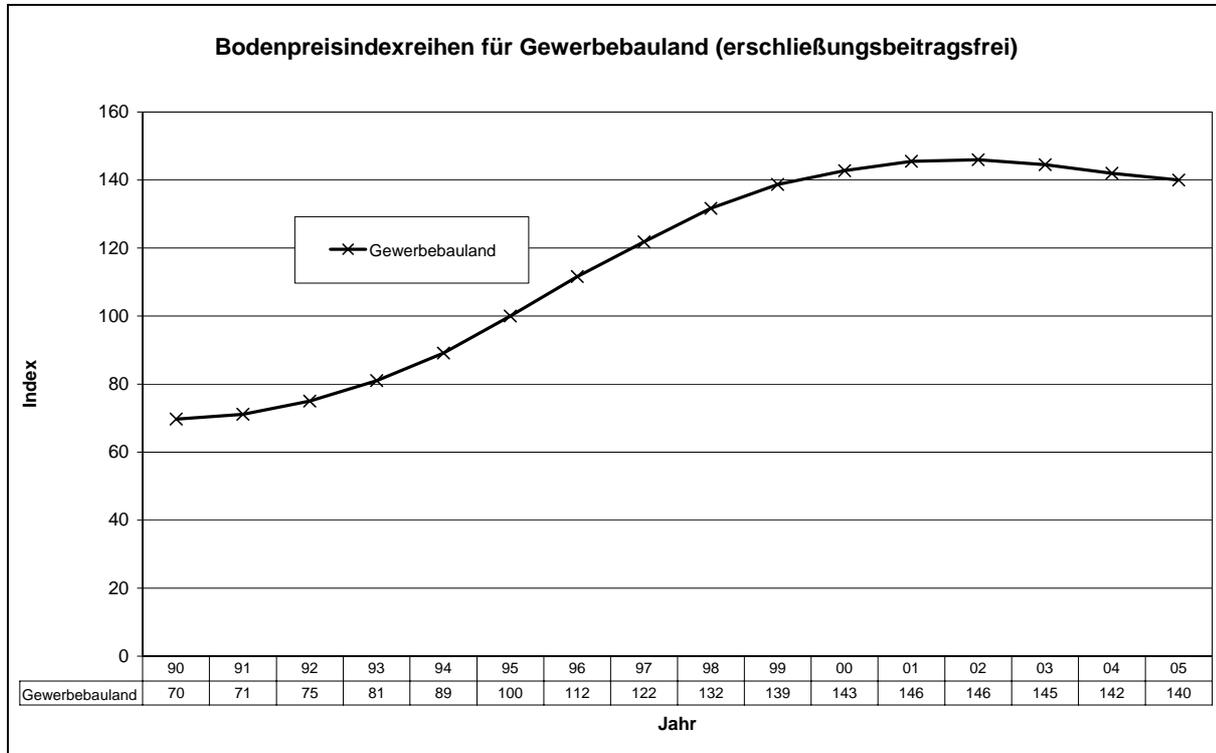
#### Grundstücke für den Gewerbe- und Industriebau

Stadt/ Einheitsgemeinde/ Samtgemeinde	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (Euro/m <sup>2</sup> )
Winsen (Luhe)	3 (4)	5487 (3870)	74 (45)
Buchholz i. d. N.	1 (1)	* (*)	* (*)
Elbmarsch	1 (2)	* (1377)	* (26)
Hanstedt	3 (1)	5301 (*)	41 (*)
Hollenstedt	4 (7)	8462 (2682)	36 (37)
Jesteburg	- (-)	- (-)	- (-)
Neu Wulmstorf	2 (1)	6137 (*)	89 (*)
Rosengarten	- (-)	- (-)	- (-)
Salzhausen	4 (-)	5382 (-)	48 (-)
Seevetal	3 (-)	2918 (-)	81 (-)
Stelle	2 (-)	9064 (-)	103 (-)
Tostedt	7 (2)	1053 (4599)	56 (41)
<b>Landkreis Harburg</b>	<b>30 (18)</b>	<b>4617 (3662)</b>	<b>61 (43)</b>

\*aus Datenschutzgründen nicht angegeben

### 5.4.2 Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen

Da die Preisentwicklung des Gewerbebaulandes sich markant von der Entwicklung des Wohnbaulandes unterscheidet, wurde eine eigene Indexreihe für Gewerbebauland im Landkreis Harburg ermittelt. Danach ergibt sich im Berichtsjahr eine **rückläufige Preisentwicklung** von 1,4% (Vorjahr – 2,1 %).



Die Anwendung ist analog dem Beispiel im Abschnitt 5.2.2 .

## 6 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Der Landkreis Harburg reicht von der Elbe bis in die Lüneburger Heide hinein. An die überwiegend fruchtbaren Flussmarschen schließen sich bis zu den Sanden am Rand des Urstromtales der Elbe Moorgürtel an. Moorflächen sind auch im Südwesten des Landkreises anzutreffen. Die alluvialen Marschböden sind in der Regel nach der Maßgabe der Reichsbodenschätzung gegenüber den Grundmoränenlagen der Heide hoch bonitiert. Auch die benachbarten moorigen Böden besitzen als Grünland noch eine überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit. Die sandigen Geestböden weisen im Wesentlichen eine geringe Güte auf. Besonders hochwertige Lößböden sind aber im Gebiet der Gemeinde Rosengarten anzutreffen.

Die Ackerflächen machen **60 %** der landwirtschaftlichen Nutzflächen des Landkreises Harburg aus. **40 %** entfallen auf Grünlandflächen. Seit dem Jahre **1985** werden aus den Kaufpreisen für landwirtschaftliche Nutzflächen auch Bodenrichtwerte für Ackerland und für Grünland ermittelt. Das Preisverhalten dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen wird seit dem Jahre **1980** durch Indexreihen aufgezeigt, die sich für die einzelnen Nutzungsarten unterschiedlich aber doch jeweils allgemeingültig für den Bereich des Landkreises ergeben haben.

### 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

#### 6.2.1 Preisniveau

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2500 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt worden.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

##### 6.2.1.1 Ackernutzung

Die Preise für Ackerland werden nicht allein von der Ertragsfähigkeit der veräußerten Grundstücke bestimmt. Nicht selten wird das Preisniveau verändert, wenn Landwirte, die für den Bau von Verkehrsanlagen o.ä. Land abgeben mussten, aus betrieblichen und steuerlichen Gründen Ersatzland zu beschaffen haben.

Auffällig ist aber auch der Einfluss hoher Baulandpreise, die zum Beispiel am Rande des Gebietes der Freien und Hansestadt Hamburg ebenso die Preise für nur landwirtschaftlich genutzte Flächen nach oben drücken.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis betrug 1,26 €. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug rd. 2,2 ha.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	32 (34)	32,1 (3,9)	1,19 (1,34)	0,50-2,56
41 - 60	9 (8)	2,8 (3,8)	1,47 (0,98)	0,70-2,00
61 - 80	1 (2)	*) (3,2)	*) (1,00)	*)
> 80	- (-)	- (-)	(-)	-

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**6.2.1.2 Grünlandnutzung**

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag bei 0,98 €. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug rd. 1,4 ha.

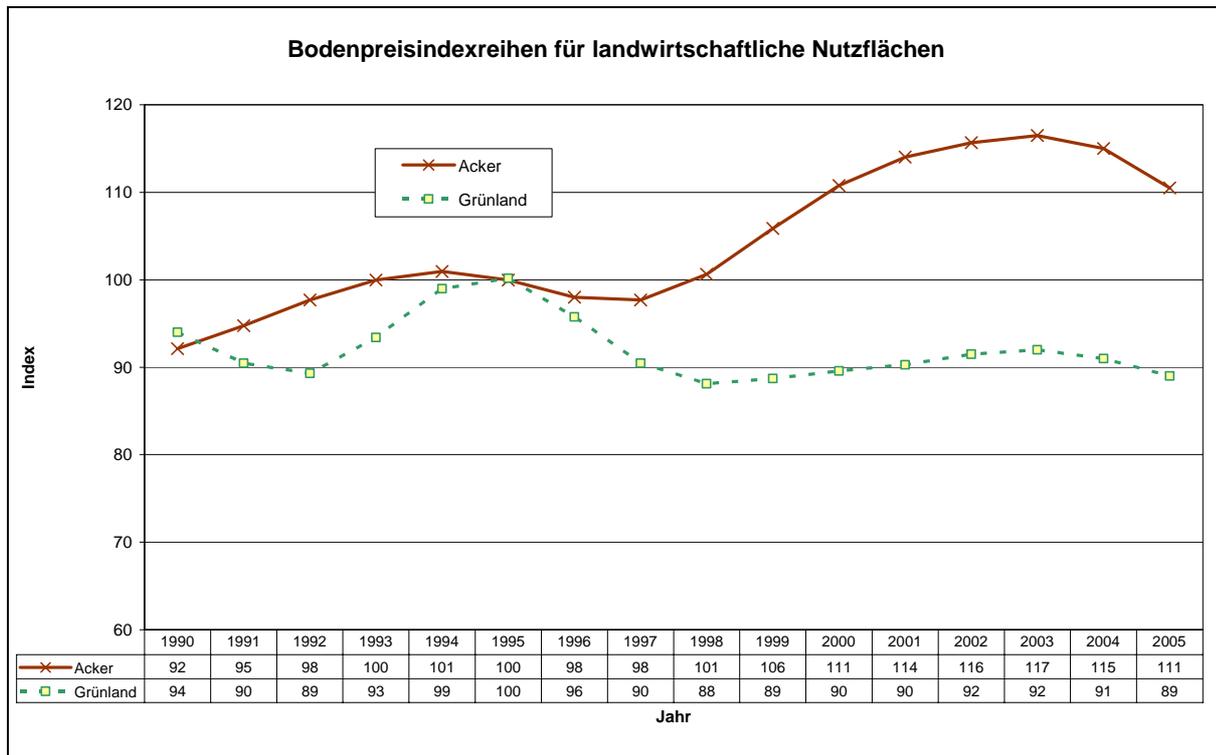
In der folgenden Übersicht sind für unterschiedliche Bodenqualitäten die angefallenen Grünlandpreise dargestellt. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (Euro/m2)	
			Mittel	Spanne
bis 40	30 (25)	1,3 (2,2)	0,99 (0,66)	0,11- 2,33
41 - 60	7 (5)	1,6 (1,5)	0,78 (0,71)	0,43-1,25
61 - 80	2 (3)	1,9 (7,8)	1,41 (1,73)	*)
> 80	- (-)	- (-)	(-)	-

**6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen**

Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 1995 mit dem Index 100 und für Acker- und Grünland getrennt ermittelt worden. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf nutzungsfreie landwirtschaftliche Grundstücke.



Im Berichtsjahr sind die Preise gesunken: Ackerland -3,5 % (Vorjahr 0 %),  
 Grünland -2,2 % (Vorjahr 0 %).

Die Anwendung ist analog dem Beispiel im Abschnitt 5.2.2 .

### 6.3 Höfe

Über diesen Teilmarkt liegen keine ausreichenden und detaillierten Informationen vor.

### 6.4 Waldflächen

Für veräußerte Waldflächen im Landkreis Harburg wurden in den letzten drei Jahren durchschnittlich **0,54 €/m<sup>2</sup>** (Vorjahre 0,53 €/m<sup>2</sup>) erzielt. Die Bandbreite lag zwischen 0,19 und 1,00 €/m<sup>2</sup>.

Die vorgenannten Zahlen sind wegen starker Besonderheiten im Einzelfall für direkte Vergleiche nicht oder nur mit großer Vorsicht heranziehbar.

In der Regel verstehen sich die Kaufpreise incl. Holzbestand. Dies ist aber keineswegs immer sicher und vermindert daher die Aussagekraft der o. a. Zahlen. Im Einzelfall sind Art des Baumbestandes, Abtriebskosten und vor allem Hiebreife der Bestände Faktoren, die den Kaufpreis mitbestimmen.

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Über diesen Teilmarkt liegen keine ausreichenden und detaillierten Informationen vor.

## 8 Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres (ab 2002 zum 1.1. jeden Jahres) Bodenrichtwerte mindestens für baureifes Land zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte können für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes oder einer anderen Nutzung ermittelt werden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht. In Niedersachsen sind mit Ausnahme einiger kreisfreier Städte auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt worden.

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 sind.

#### **Bodenrichtwerte für Bauland**

Der Bodenrichtwert wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert. Im Regelfall werden die Bodenrichtwerte für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Zu einer Zone werden die Grundstücke zusammengefasst, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen und für die ein annähernd gleiches Preisniveau vorliegt.

Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Es sind

- der Entwicklungszustand,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise,
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Grundstücksgröße.

#### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen**

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen gelten im Prinzip die gleichen Grundsätze. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ca. 1 bis 2 ha großes, regelmäßig geformtes Grundstück in einem normalen Kulturzustand, mit geregelten Entwässerungsverhältnissen und einer befestigten Zufahrt.

#### **Veröffentlichung der Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage einer Übersichtskarte 1:200000 (landwirtschaftliche Flächen), der Topographischen Karte 1:50000 sowie der Deutschen Grundkarte 1:5000 bzw. der Automatisierten Liegenschaftskarte 1:5000 (Bauland) dargestellt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im **Internet** bzw. durch Abgabe auf **CD-ROM** erteilt werden.

#### **Veröffentlichung auf CD-ROM**

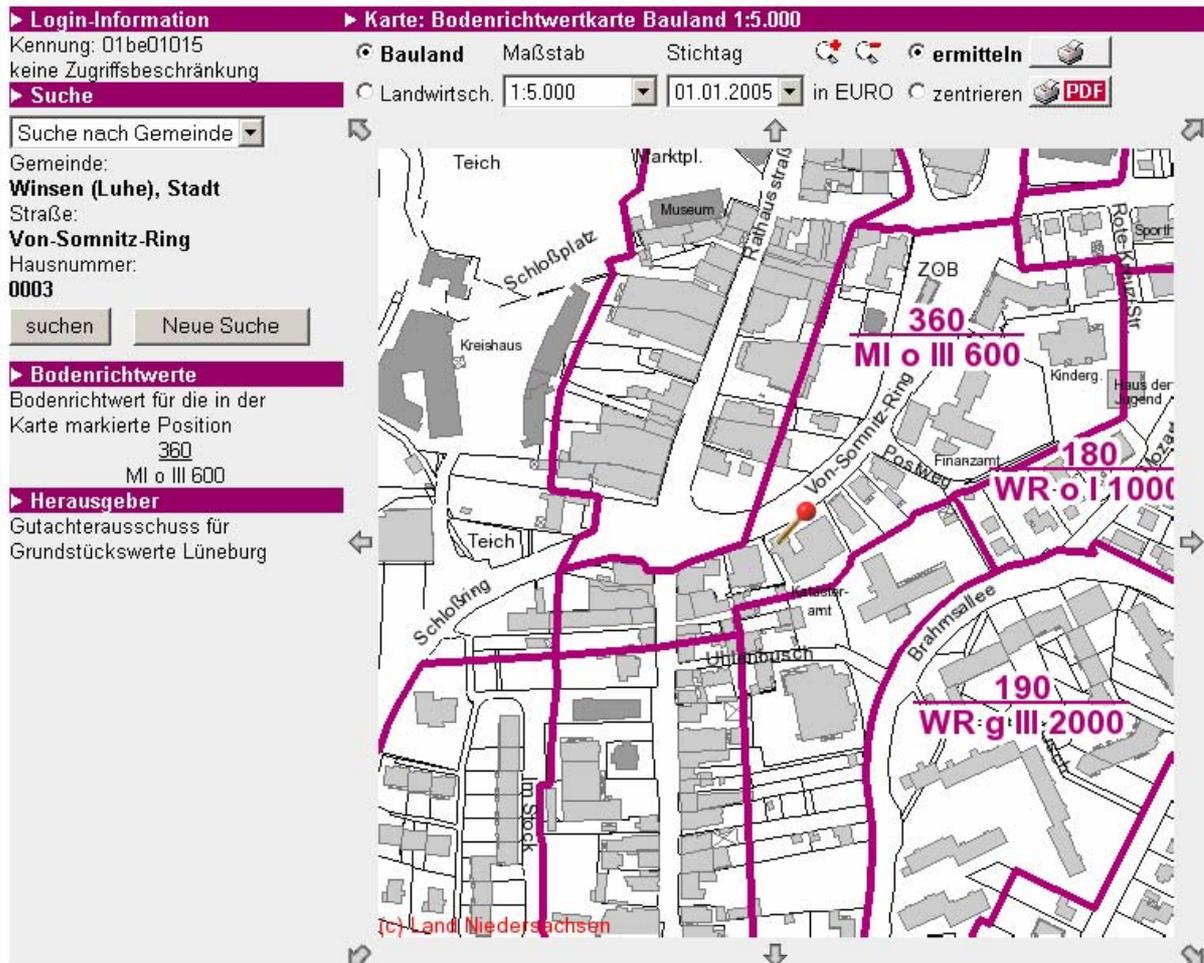
In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf CD-ROM zur Verfügung. Die CD-ROM können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden.

## Veröffentlichung im Internet

Die Bodenrichtwerte in Niedersachsen können im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

<http://www.gag.niedersachsen.de>.

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 Marktbericht für das Land Niedersachsen zusammen mit den Bodenrichtwerten aus den übrigen Landkreisen veröffentlicht.

Die ausgewählten Gemeinden / Gemeindeteile werden durch die Merkmale

- Einwohnerzahl
- Zentralität nach dem Raumordnungsprogramm (O=Oberzentrum, M=Mittelzentrum oder G=Grundzentrum)
- Bedeutung, 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, einfach) 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. Bodenrichtwerte mit \* beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen z.B. noch Erschließungsbeiträge oder für Ausgleichsmaßnahmen noch Kostenerstattungsbeträge erhoben werden können.

Die Bodenrichtwertkarten liegen ganzjährig in der Geschäftsstelle aus. Der Zeitpunkt über die Fortschreibung wird in der Tagespresse bekannt gegeben. Jedermann kann kostenlos mündliche sowie telefonische oder kostenpflichtig schriftliche Auskunft über die Bodenrichtwerte und Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten (s. Anhang).

### 8.2.1 Wohnbauland

Städte / Einheitsgemeinden / Samtgemeinden				Bodenrichtwerte [€/m <sup>2</sup> ] von Baugrundstücken des					
				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
Gemeinde/ Gemeinde teil	Bedeutung	Einwohner [1.000]	Zentralität	Gute Lage	Mittlere Lage	Mäßige Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Mäßige Lage
<b>Stadt Buchholz i.d. Nordheide</b>									
	Kleinstadt	36	M	170	130	95	240	160	135
<b>Stadt Winsen (Luhe)</b>									
	Kreisstadt	32	M	165	130	80	130		
<b>Einheitsgemeinde Neu Wulmsdorf</b>									
Neu Wulmsdorf	Randlage Hamburg	20	G	225	200	180	245		
<b>Einheitsgemeinde Rosengarten</b>									
Vahrendorf	bevorzugte Wohnlage	13,2			190				
<b>Einheitsgemeinde Seevetal</b>									
Maschen	Wohnort	40,8		155	120	115			
<b>Einheitsgemeinde Stelle</b>									
Stelle	Wohnort	11	G		105				
<b>Samtgemeinde Elbmarsch</b>									
Nieder-marschacht	Dorf	10,8		86	84	65			
<b>Samtgemeinde Hanstedt</b>									
Hanstedt	Erholung	4,5	G		120				
<b>Samtgemeinde Hollenstedt</b>									
Hollenstedt	Pendler-wohnort	3	G		100				
<b>Samtgemeinde Jesteburg</b>									
Jesteburg	Pendler-wohnort	7	G	145	115	110			
<b>Samtgemeinde Salzhausen</b>									
Salzhau-sen	zentraler, ländlicher Ort	4	G		96				
<b>Samtgemeinde Tostedt</b>									
Tostedt	Kleinstadt	13,5	G	120	110	100	135		

## 8.2.2 Gewerbliche Baugrundstücke

Städte / Einheitsgemeinden / Samtgemeinden		Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrumnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
Gemein- de/ Gemein- detail	Einwohner [1000]	Gute Lage	Mittlere Lage	Mäßige Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Mäßige Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Mäßige Lage
<b>Stadt Buchholz in der Nordheide</b>										
	35,5	750	550	480		62				
<b>Stadt Winsen (Luhe)</b>										
	31,5	800	550	270	65	40	30			
<b>Einheitsgemeinde Seevetal</b>										
Seevetal	40,5		230		78	74	68			

## 9 Bebaute Grundstücke

### 9.1 Allgemeines

Wie im Abschnitt 4 gezeigt worden ist, machte der Grundstücksmarkt für bebaute Bauflächen im Berichtsjahr wiederum den Hauptanteil aus. Nachfolgend wird die Preisentwicklung auf den einzelnen Teilmärkten für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Grundstücke für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen aufgezeigt. Die Übersichten bzw. Tabellen weisen die Kauffälle getrennt nach Bauepochen aus.

### 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

#### 9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2005 im Landkreis die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 im Landkreis Harburg

verkaufte Objekte 2005 Bauepochen	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohn- flächenpreis (EURO/m <sup>2</sup> )	Durchschnitt- licher Kaufpreis (EURO)
Baujahr bis 1948	26 (28)	1908 (1912)	141 (147)	1.078 (1.127)	147.000 (155.000)
Baujahr 1949 bis 1970	81 (78)	1961 (1961)	130 (131)	1.446 (1.491)	183.000 (186.000)
Baujahr 1971 bis 2002	158 (134)	1985 (1985)	145 (144)	1.607 (1.715)	229.000 (243.000)
Baujahr ab 2003	14 (10)	2005 (2003)	118 (158)	1.764 (1.645)	210.000 (257.000)

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

#### 9.2.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung lässt sich aus der vorstehenden Tabelle nicht ableiten. Aus der Marktanalyse der Vergleichsfaktoren in Abschnitt 9.2.4 ergibt sich ein Preisrückgang von 1,0 % gegenüber dem Vorjahr.

### 9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

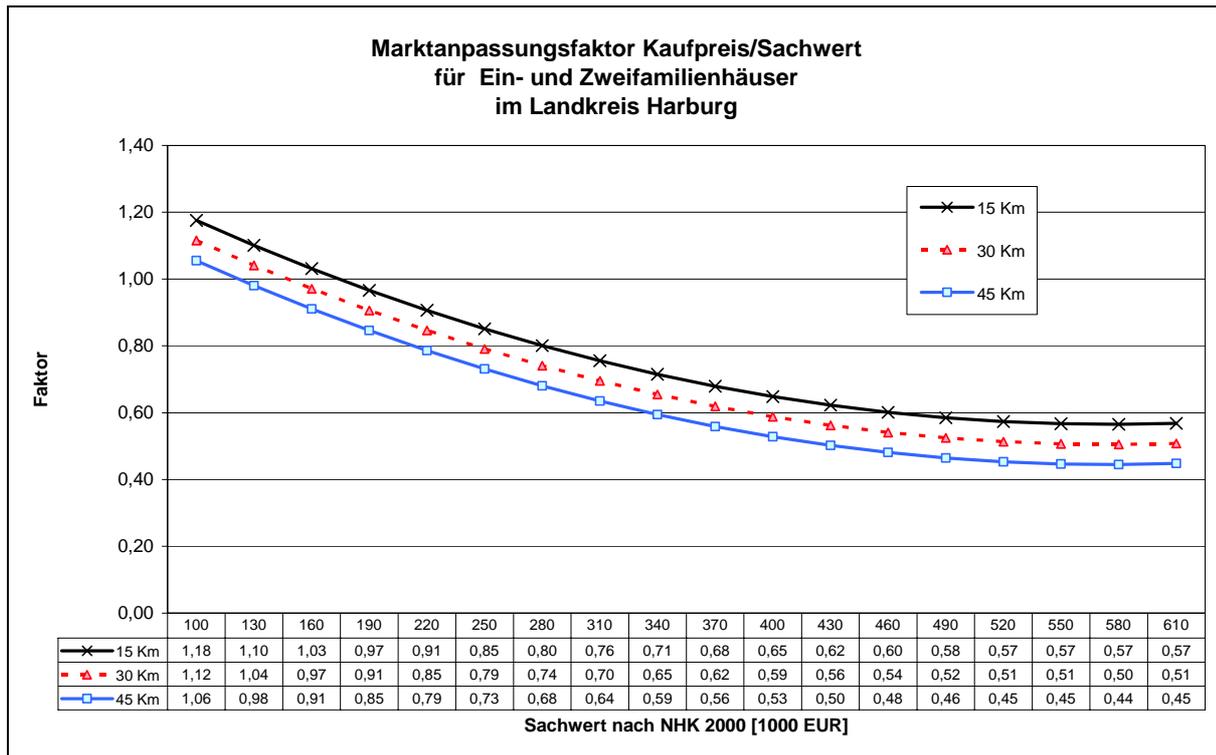
Aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten sind Marktanpassungsfaktoren für Kaufpreis/Sachwert für gleichartige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für den Bereich des Landkreises Harburg abgeleitet worden. Sie geben das Verhältnis dieser Werte zueinander an.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987 x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000=100) x Faktor 1,15 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,86 (Land Niedersachsen und Landkreis Harburg) - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)
Bodenwert	= Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	= pauschaler Wertansatz
Sachwert	= Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

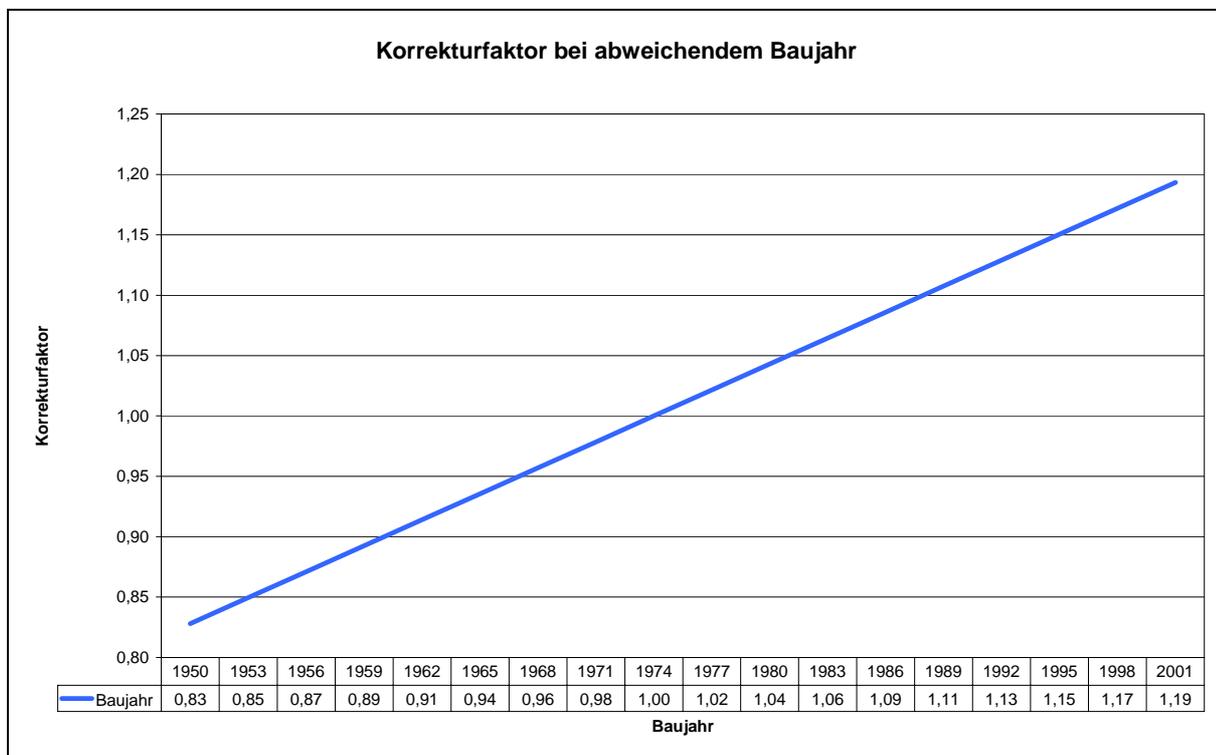
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

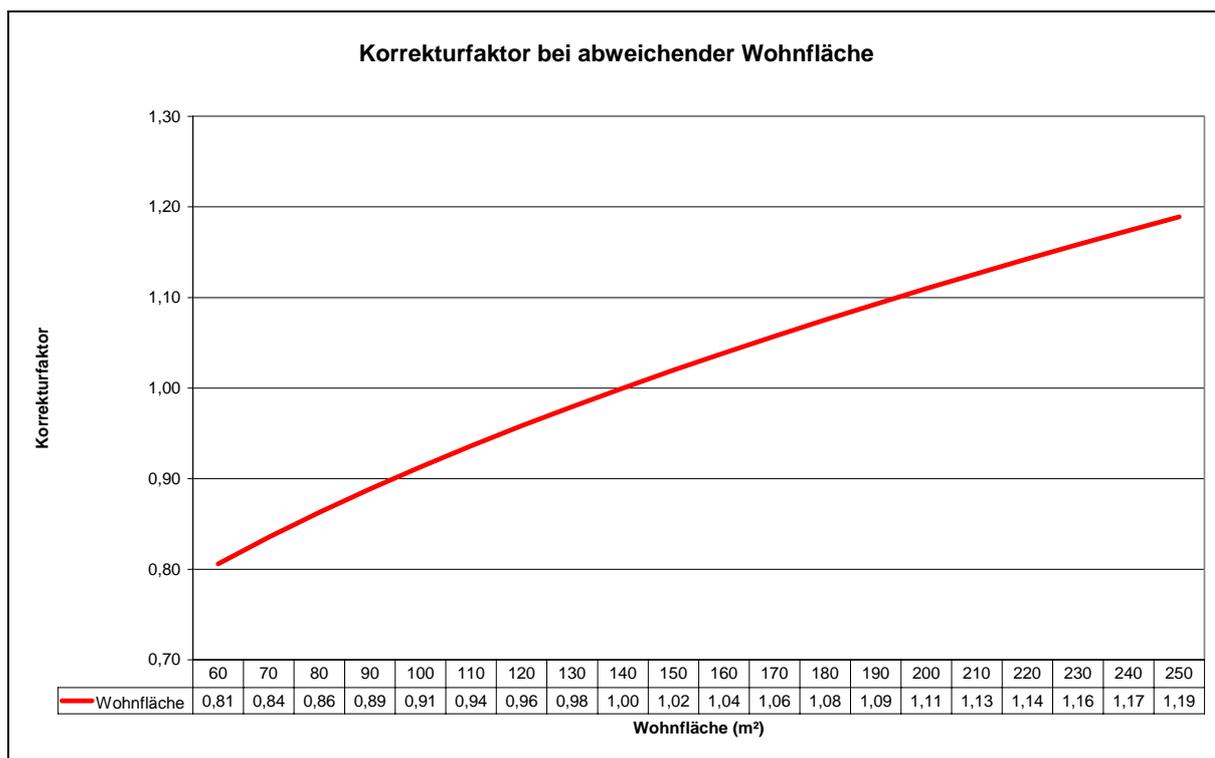
Kaufzeitpunkt	01.07.2005
Baujahr	1974
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Lageregion	Landkreis



**Korrekturfaktor für die Lageregion:**

- **Kleinstädte 1,06**



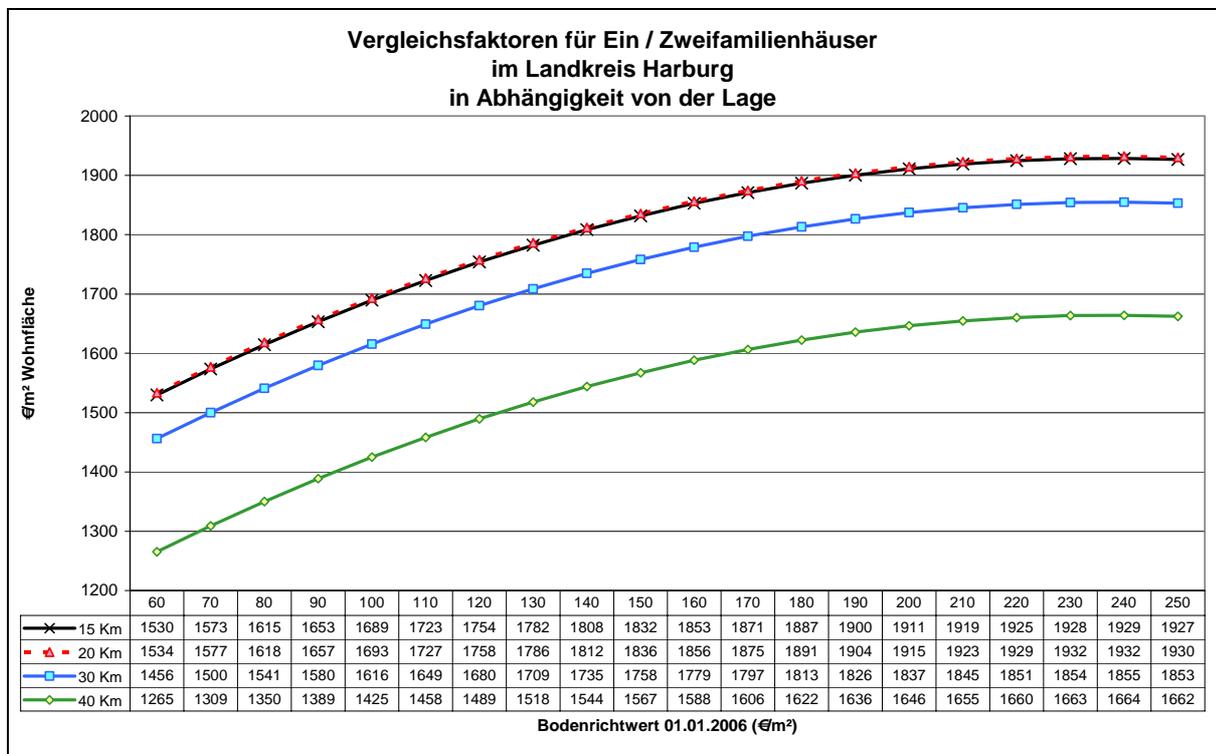


Anwendungsbeispiel			
Der nach der Modellbeschreibung ermittelte Sachwert eines Einfamilienhausobjektes beträgt 340.000,- €			
Entfernung	30 Km (siehe Seite 38)		
Basiswert	Faktor Kaufpreis / Sachwert	=	0,65
<b>Korrekturfaktoren</b> (Zwischenwerte ggfls. interpolieren)			
Lageregion	Landkreis	X	1,00
Baujahr	1983	X	1,06
Wohnfläche	160 m²	X	1,04
Anpassungsfaktor		=	0,72
angepasster Sachwert	Sachwert x Anpassungsfaktor		
	340.000,- € x 0,72 = 244.800,- €	=	<b>rd. 245.000,- €</b>

**9.2.4 Vergleichsfaktoren**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 819 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1993-2005	Mitte 2005
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2004)	40 €/m <sup>2</sup> - 240 €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Hamburg (Rathausplatz)	13 Km – 44 Km	s. Abbildung
Baujahr	1948 – 2000	1972
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	200 m <sup>2</sup> - 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach, mittel, gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Konstruktion	Massivhaus, Fertighaus	Massivhaus

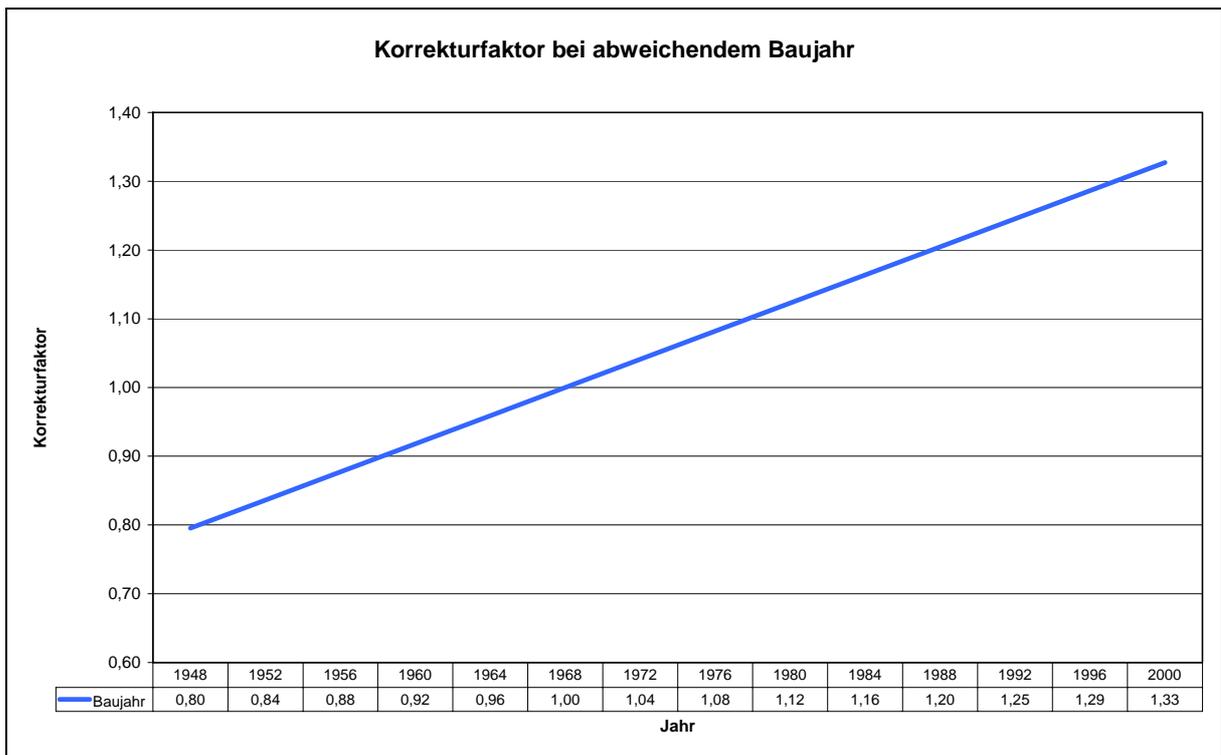


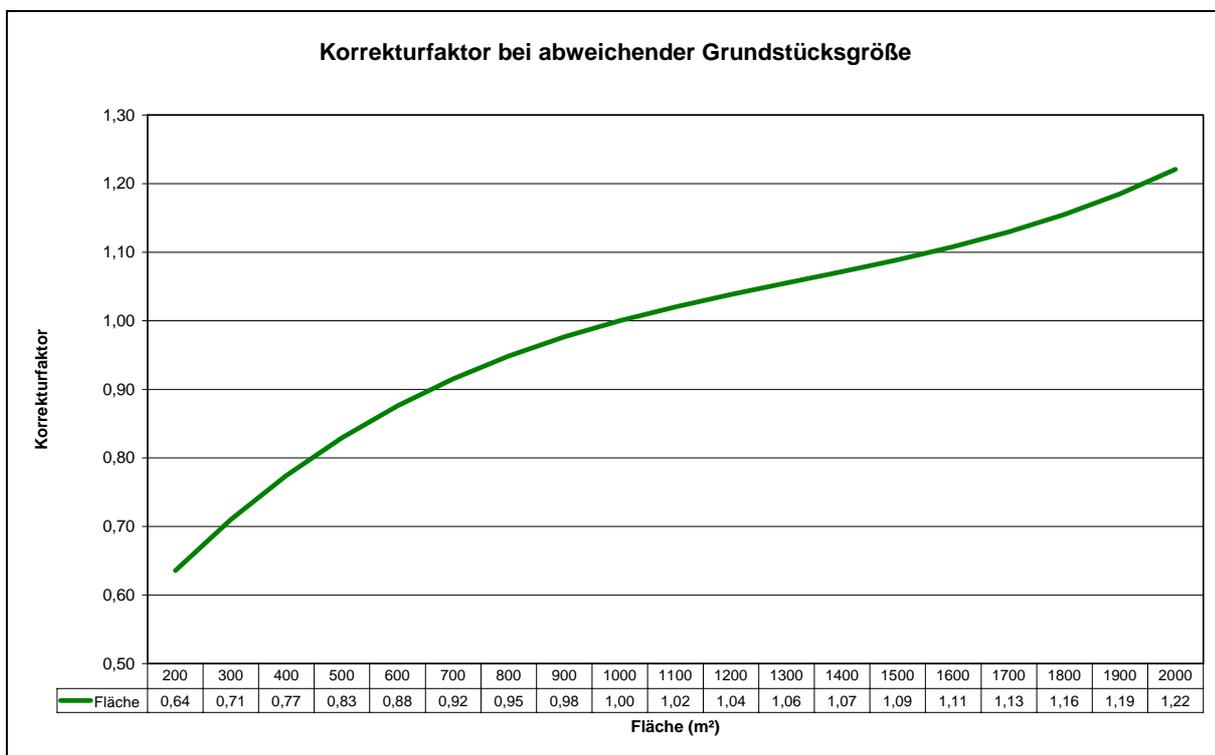
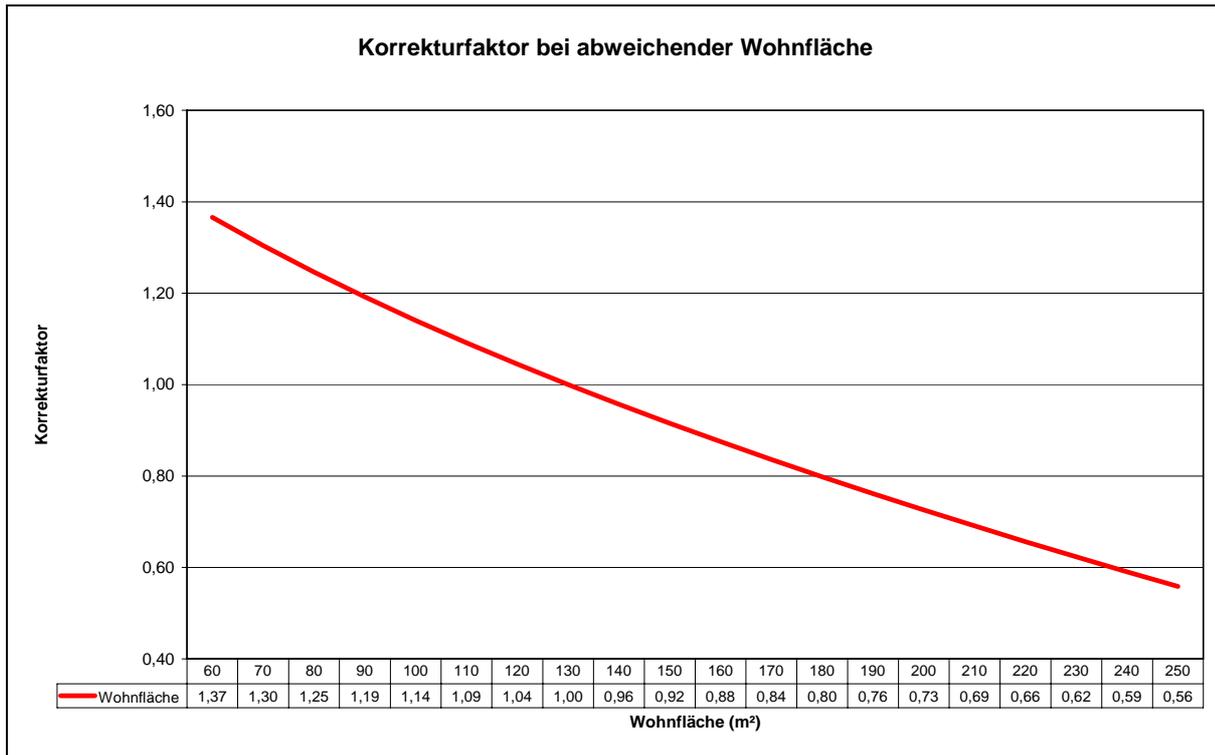
Hinweise zur Anwendung

1. Die hier dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend als Zu- und Abschläge aufgeführt.
3. Die genannten 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 zu verwenden.
4. Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 38 entnommen werden.

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

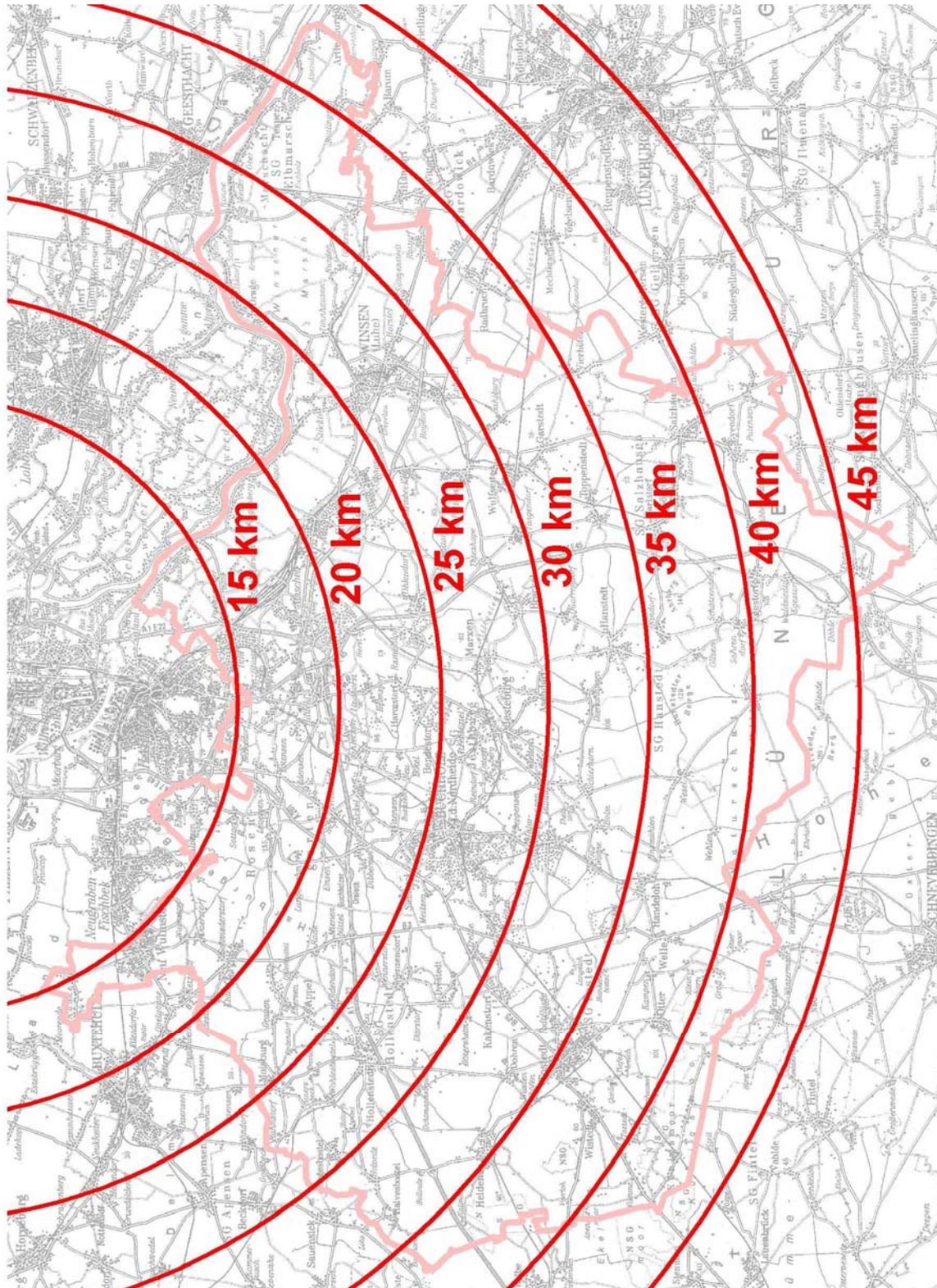
- ohne Keller                      **0,95**





<b>Anwendungsbeispiel</b>			
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:			
Entfernung (s. S. 38)	30 Km		
Bodenrichtwert	150 €/m <sup>2</sup>		
Baujahr	1984		
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>		
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>		
Basiswert		=	1.758,- €/m <sup>2</sup>
<b>Umrechnungskoeffizienten</b> (Zwischenwerte ggfls. interpolieren)			
Baujahr	1984	X	1,16
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>	X	0,88
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>	X	0,95
Keller	ohne Keller	X	0,95
Vergleichsfaktor		=	1.620,- €/m <sup>2</sup>
Objektwert =	Wohnfläche x Vergleichsfaktor		
	160 m <sup>2</sup> x 1.620,- €/m <sup>2</sup> = 259.200,- €	=	<b>rd. 260.000,- €</b>

Entfernungskarte Maßstab 1:300 000



## 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

### 9.3.1 Preisniveau

Für die Objektgruppe der Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2005 im Landkreis die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005

#### im Landkreis Harburg

verkaufte Objekte 2005 Bauepochen	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnitt- licher Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1948	3 (4)	1920 (1925)	118 (139)	1.041 (1.053)	122.000 (145.000)
Baujahr 1949 bis 1970	54 (38)	1963 (1961)	102 (91)	1.283 (1.373)	129.000 (125.000)
Baujahr 1971 bis 2002	135 (104)	1989 (1986)	114 (114)	1.610 (1.575)	182.000 (177.000)
Baujahr ab 2003	43 (68)	2005 (2004)	119 (118)	1.555 (1.637)	182.000 (189.000)

### 9.3.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung lässt sich aus der vorstehenden Tabelle nicht ableiten. Aus der Marktanalyse der Vergleichsfaktoren in Abschnitt 9.3.4 ergibt sich ein leichter Preisanstieg von 0,2 % gegenüber dem Vorjahr.

Absolut betrachtet ist das Reihenhaus- oder Doppelhaushälftengrundstück rd. 19,8 % günstiger als ein freistehendes Einfamilienhausgrundstück.

### 9.3.3 Marktanpassungsfaktoren

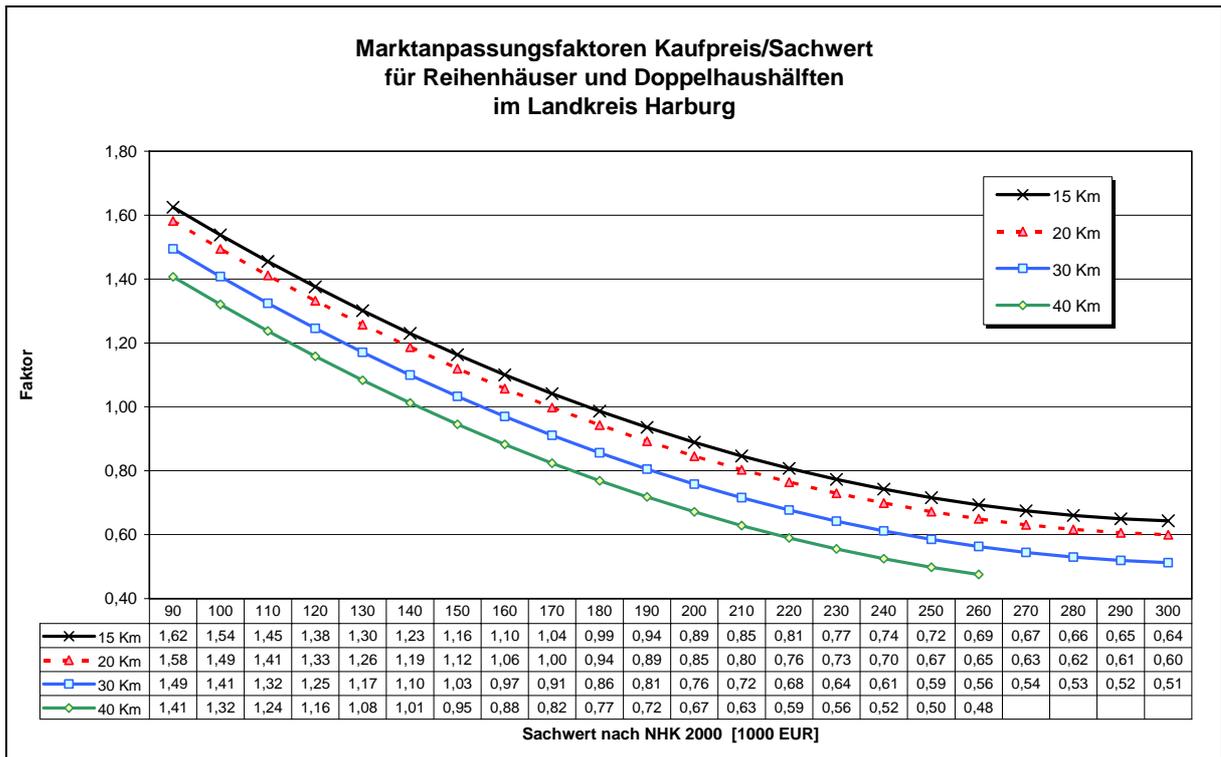
Aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten sind Marktanpassungsfaktoren für Kaufpreis/Sachwert für gleichartige bebaute Reihenhäuser und Doppelhaushälften für den Bereich des Landkreises Lüneburg abgeleitet worden. Sie geben das Verhältnis dieser Werte zueinander an.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987 x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000=100) x Faktor 1,15 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,86 (Land Niedersachsen und Landkreis Harburg) - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)
Bodenwert	= Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	= pauschaler Wertansatz
Sachwert	= Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Die nachfolgend dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhäuser / Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2005
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte
Baujahr	1980
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup>
Keller	Vollkeller
Ausstattung	mittel (incl. Einbauküche)
Stellplatz/Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

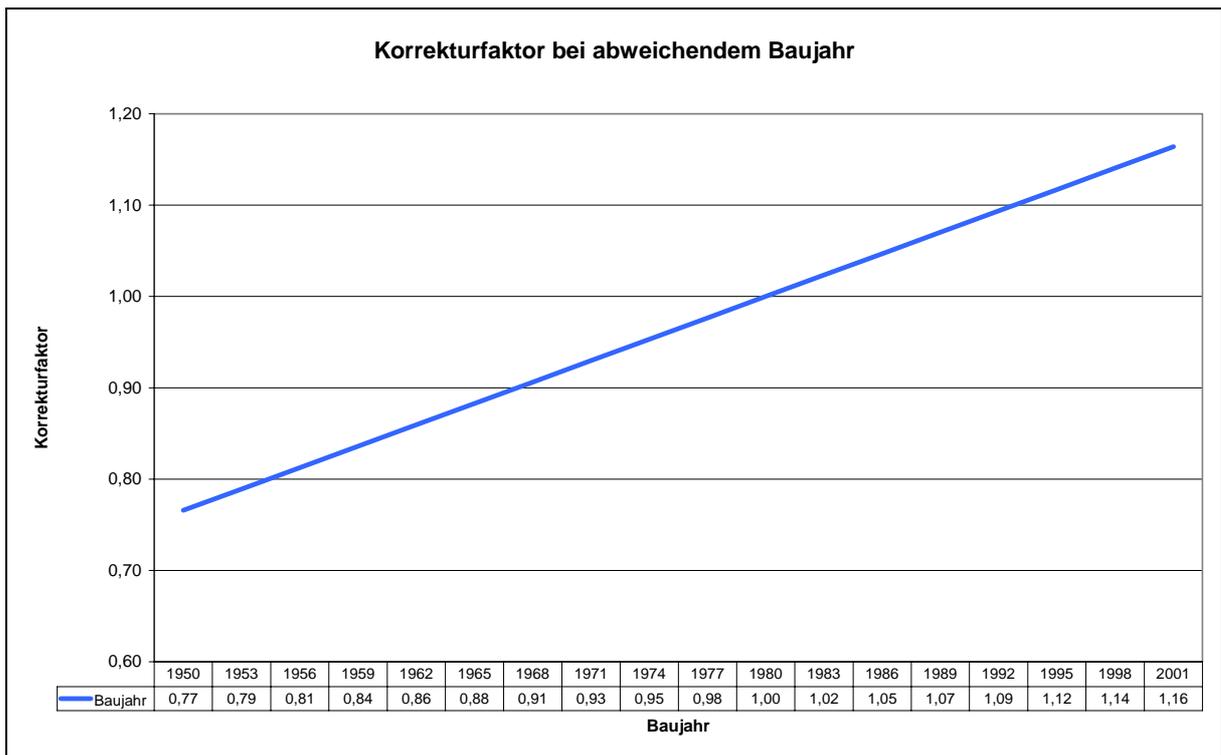


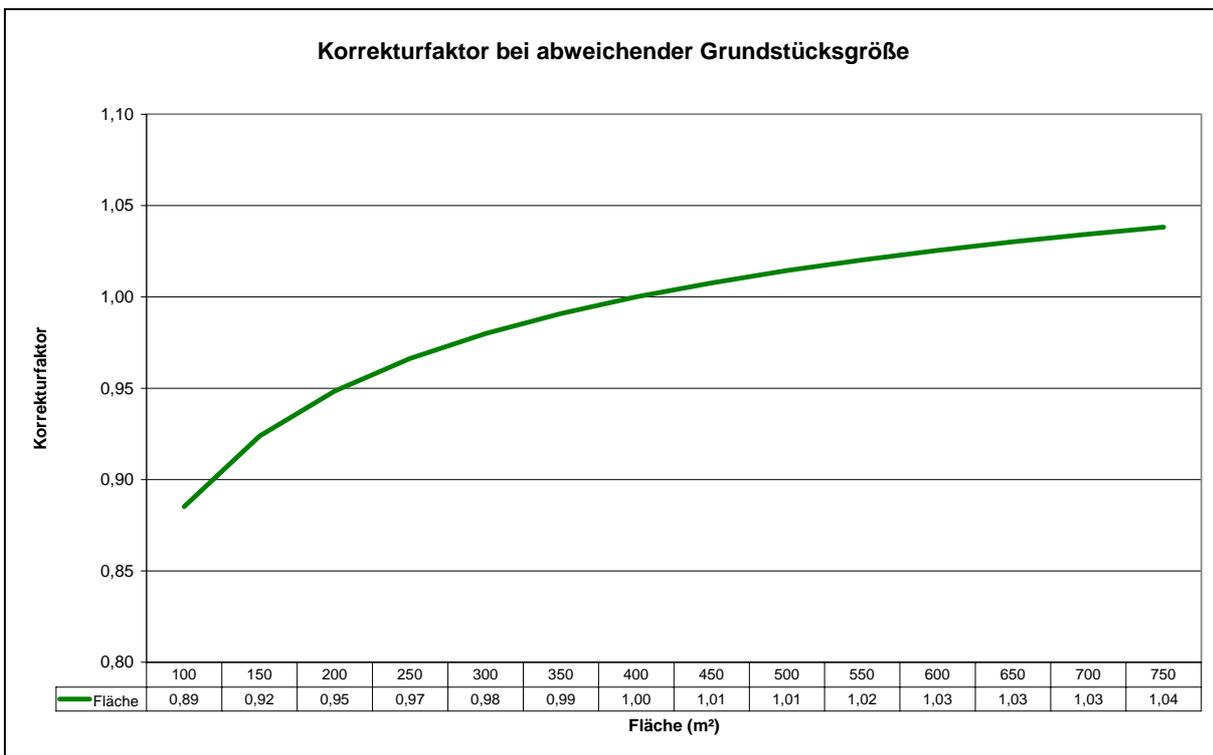
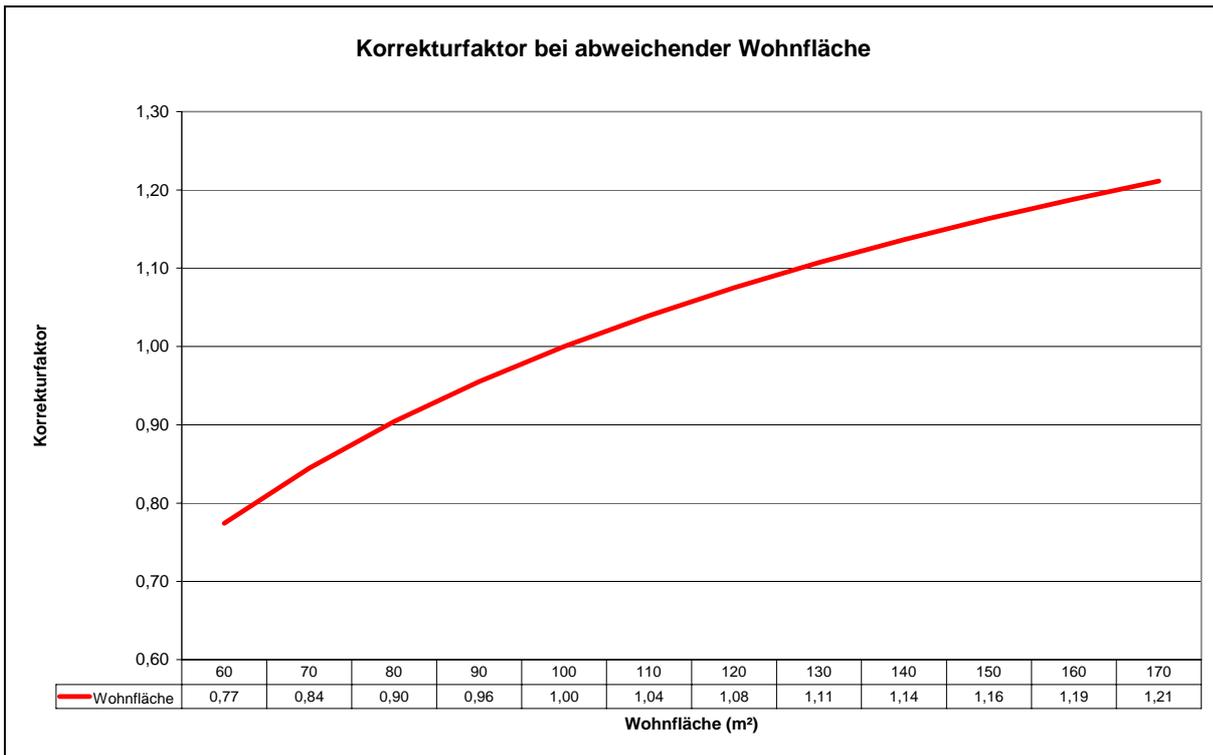
**Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):**

- Reihenendhaus           **0,97**
- Reihemittelhaus       **0,94**

**Korrekturfaktor Keller:**

- ohne Keller               **0,91**



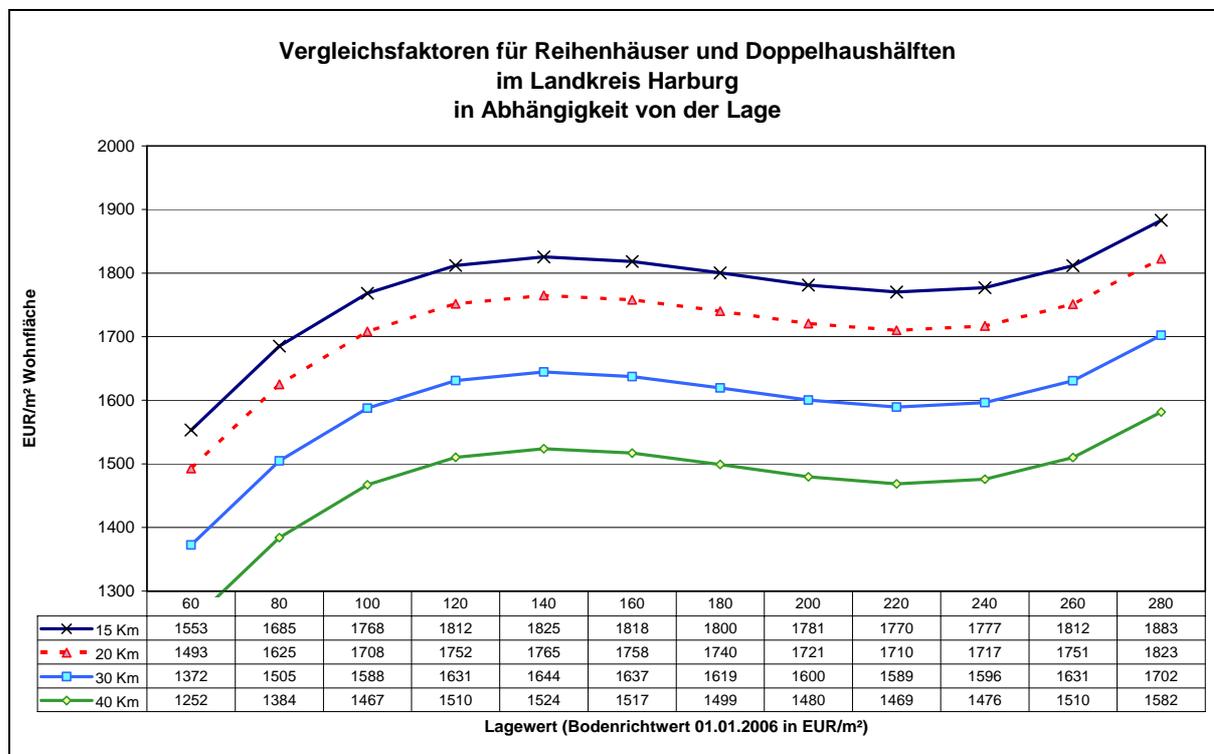


Das Anwendungsbeispiel entspricht Abschnitt.9.2.3.

### 9.3.4 Vergleichsfaktoren

Analog zu den Ausführungen bei den Ein- und Zweifamilienhäuser ergeben sich die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren. Die Stichprobe umfasst hier 1150 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1995-2005	Mitte 2005
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2004)	60,- €/m <sup>2</sup> - 280,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Hamburg (Rathausplatz)	14 Km – 40 Km	s. Abbildung
Region	Landkreis / Kleinstädte	Landkreis
Baujahr	1952 – 2000	1980
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 160 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	100 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach, mittel, gehoben	mittel (incl. Einbauküche)
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Stellung	Doppelhaushälfte / Reihenendhaus / Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte

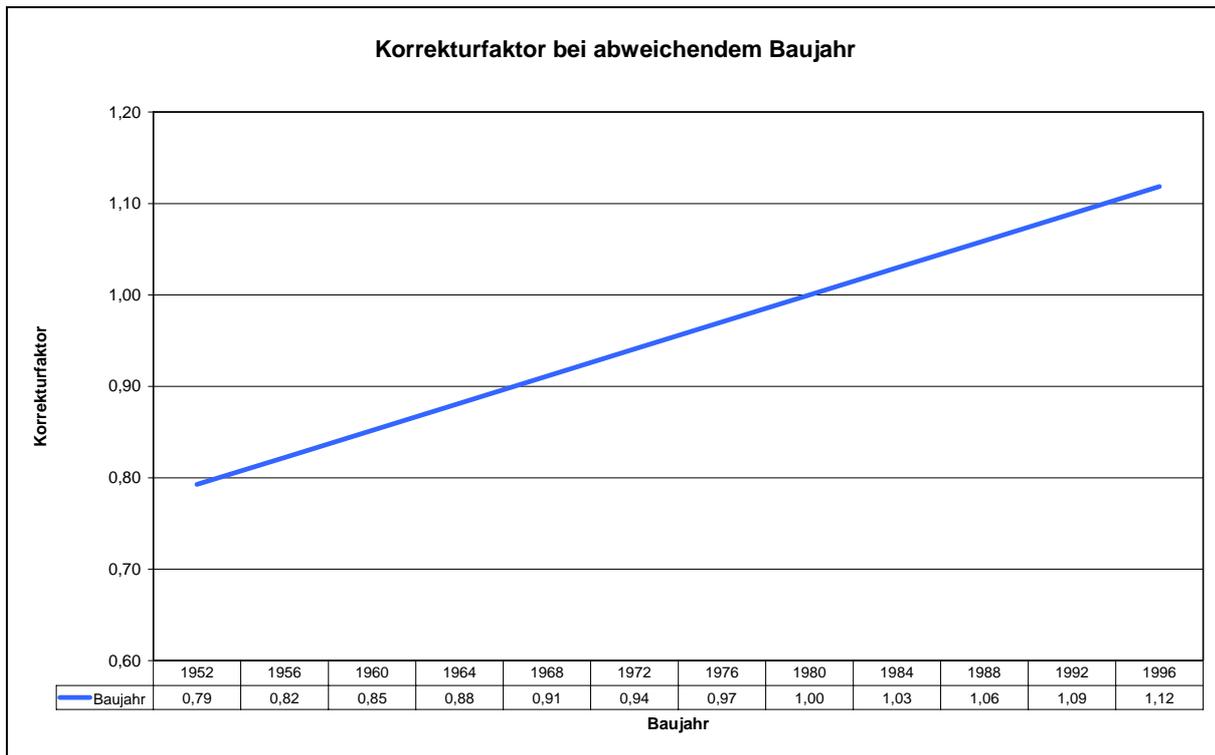


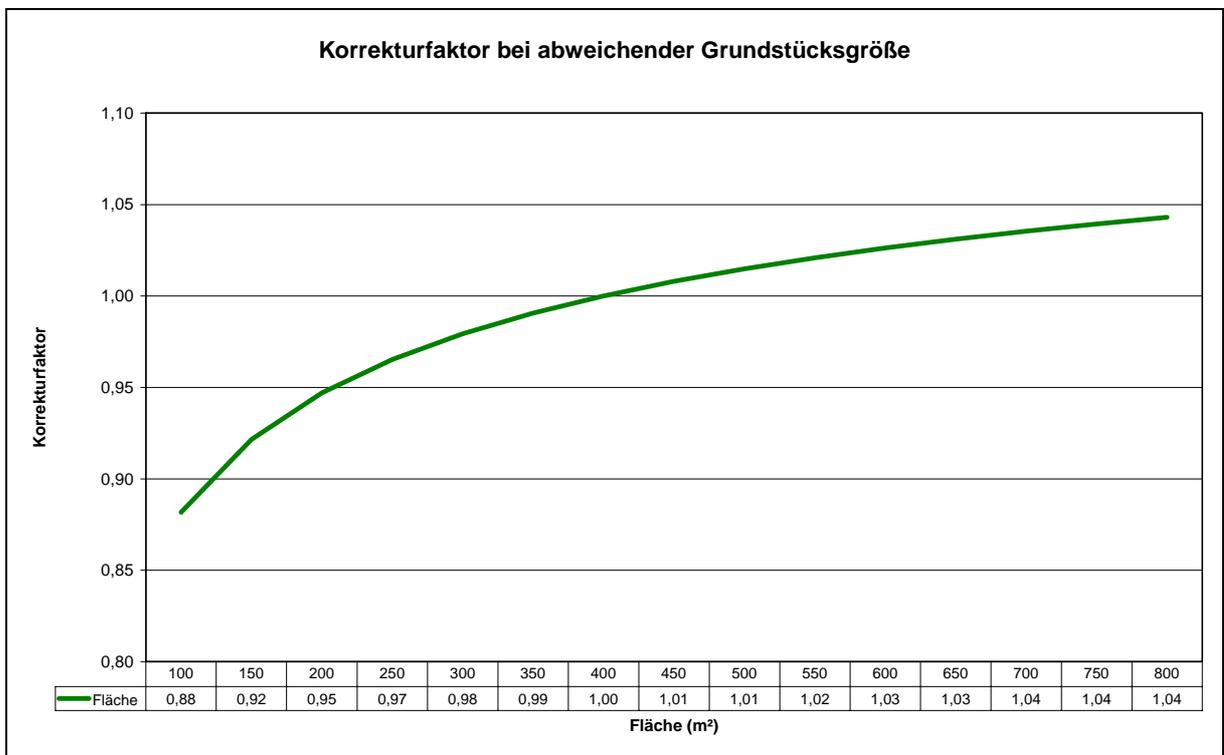
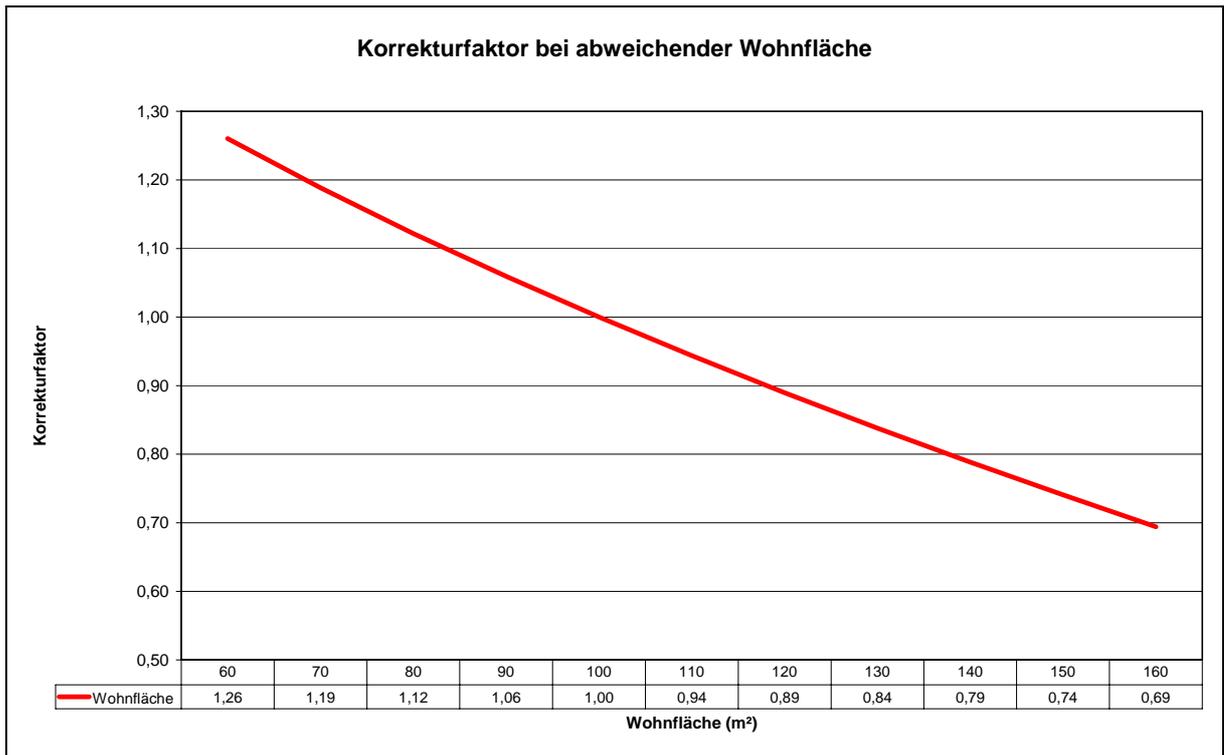
**Korrekturfaktor für die Stellung:**

- Reihenendhaus            **0,97**
- Reihenmittelhaus        **0,94**

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller                **0,95**





Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.4 .

## 9.4 Wohnungseigentum

### 9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres für verschiedene Altersgruppen mittlere Wohnflächenpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht in die Auswertung eingeflossen.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

#### Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im Landkreis Harburg

verkaufte Objekte 2005 Bauepochen	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächen- preis (EURO/m <sup>2</sup> )
Baujahr bis 1948	6 (3)	1907 (1909)	94 (100)	1.394 (727 – 1.140)*
Baujahr 1949 bis 1970	15 (19)	1968 (1965)	76 (65)	1.177 (1.193)
Baujahr 1971 bis 2002	71 (94)	1987 (1986)	71 (75)	1.352 (1.387)
Baujahr ab 2003	29 (27)	2005 (2003)	76 (83)	1.913 (1.925)

\* je nach Modernisierungsgrad

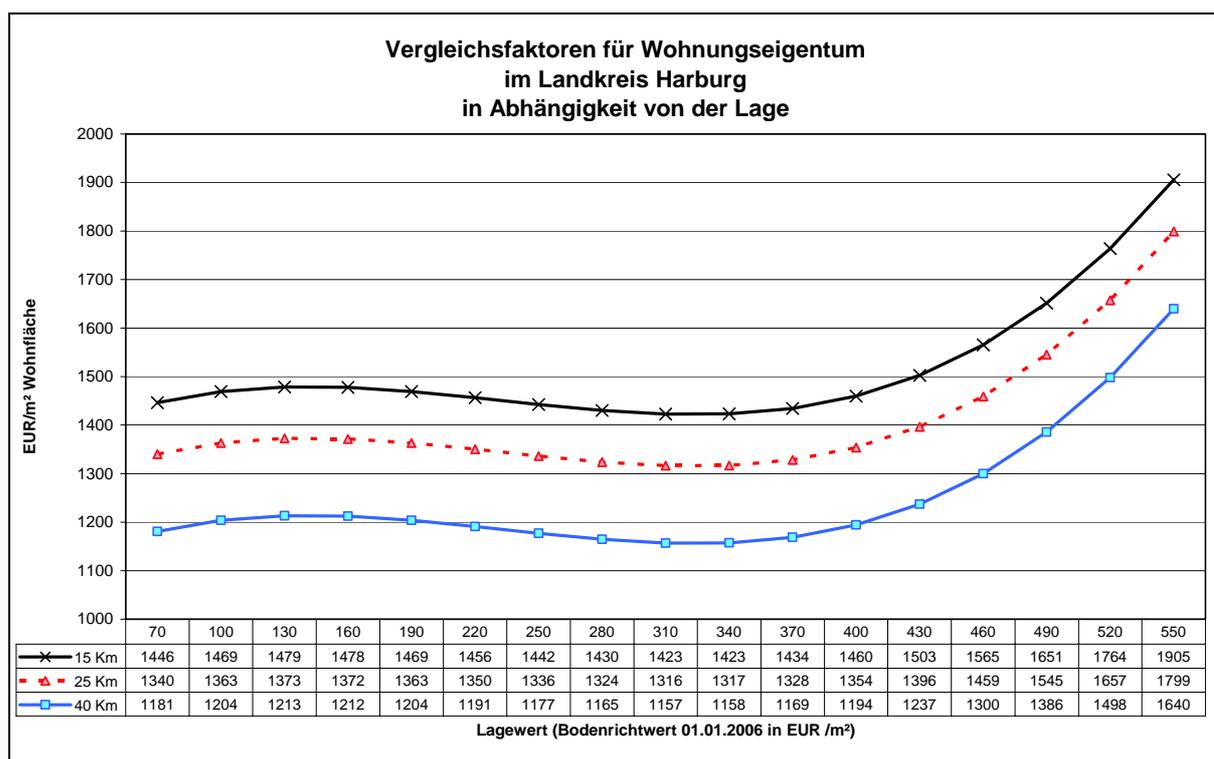
### 9.4.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung lässt sich aus der vorstehenden Tabelle nicht ableiten. Aus der Marktanalyse der Vergleichsfaktoren in Abschnitt 9.4.3 ergibt sich ein Preisrückgang von 2,8 % gegenüber dem Vorjahr.

### 9.4.3 Vergleichsfaktoren

Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 1796 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1995-2005	Mitte 2005
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2006)	70,- €/m <sup>2</sup> - 550,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Hamburg (Rathausplatz)	11 Km – 40 Km	s. Abbildung
Region	Kleinstädte, Randlage Hamburg, Landkreis	Kleinstädte
Baujahr	1960 – 2000	1986
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Garage / Stellplatz	ohne bis vorhanden	Stellplatz
Vollgeschosse der Wohnanlage	I – VI	bis 3 Vollgeschosse
Vermietung		nein
Ausstattung		mittel

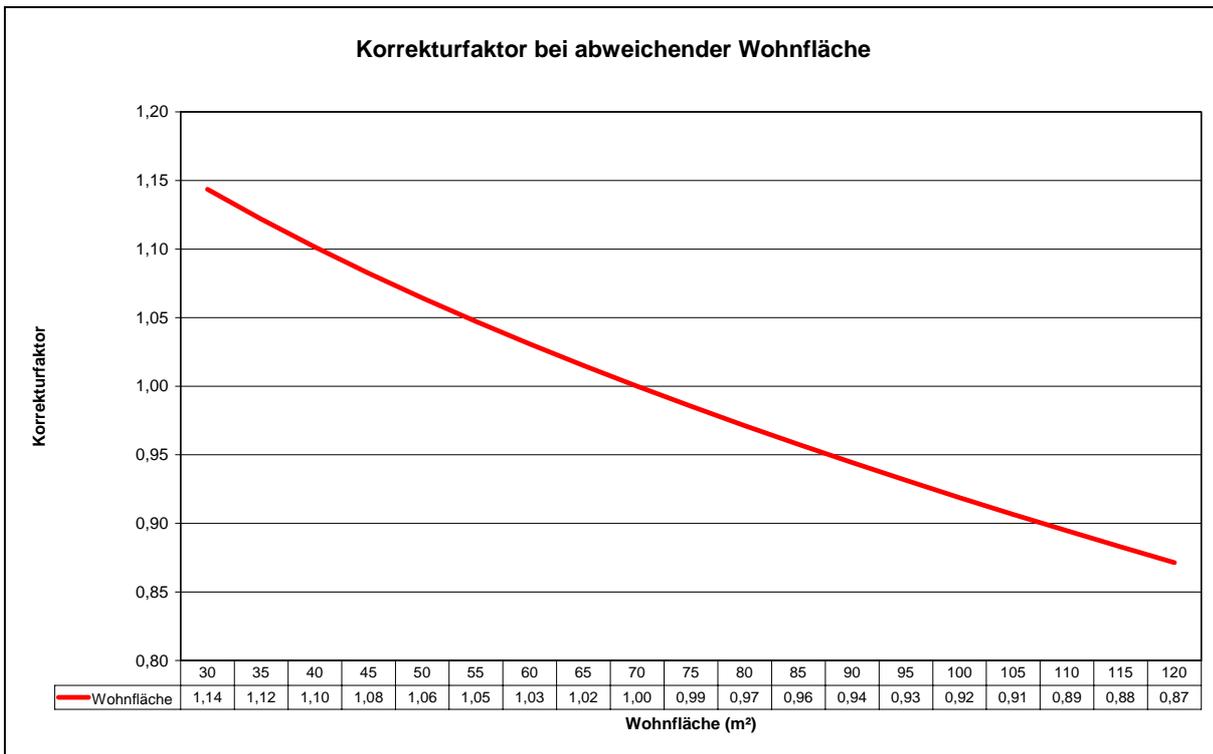
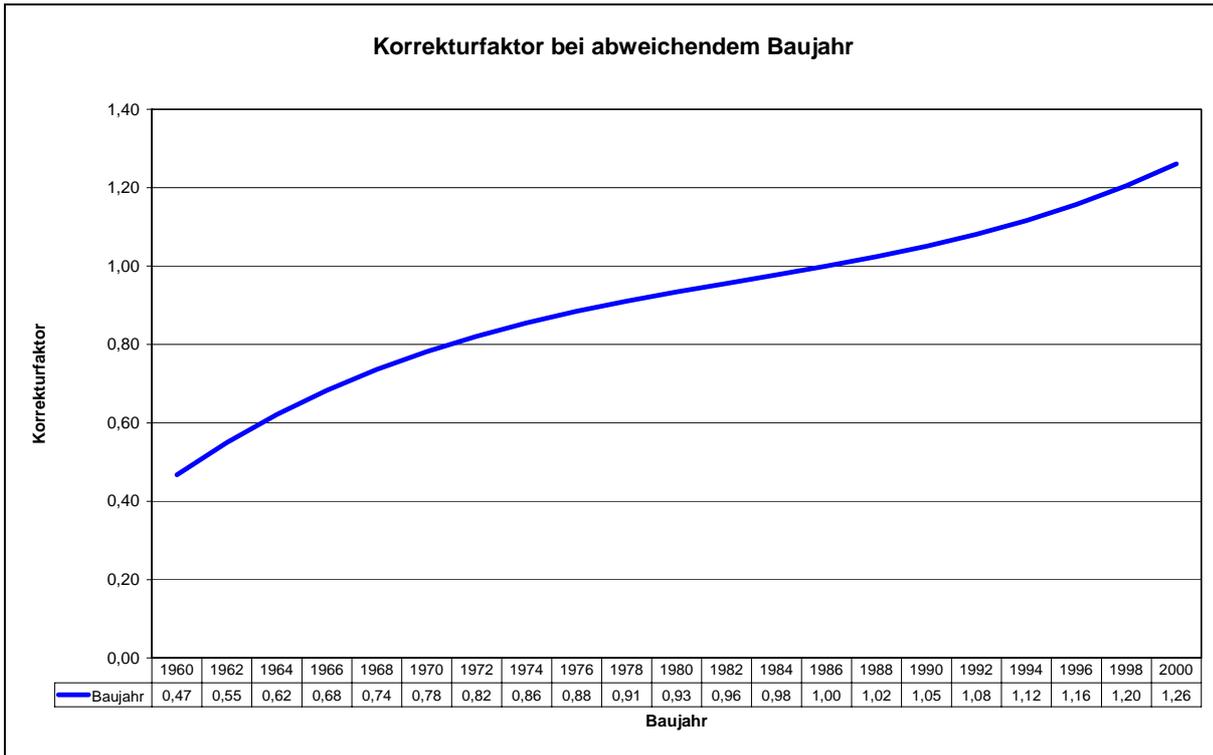


**Korrekturfaktoren für die Region:**

- **Randlage Hamburg**      **0,98**
- **Landkreis Harburg**      **0,97**

**Korrekturfaktoren für die Vollgeschosse der Wohnanlage:**

- **IV – VI**                      **0,88**
- **> VI**                          **0,77**



Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.4 .

## 9.5 Teileigentum

Über diesen Teilmarkt liegen keine ausreichenden und detaillierten Informationen vor.

## 9.6 Mehrfamilienhäuser

### 9.6.1 Preisniveau

Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser dienen dem Eigentümer nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte u.a. von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Hinweisen aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten und zur Ausstattung der Gebäude. Diese Informationen erhält der Gutachterausschuss über Fragebogen.

Wie sich bei derartigen Objekten das eingesetzte Kapital verzinst, wird über den Liegenschaftszins und dem Rohertragsfaktor zum Ausdruck gebracht.

### 9.6.2 Liegenschaftszins / Rohertragsfaktoren

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus dem Landkreis Harburg mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o.ä. und bei dem keine Werterhöhungen oder Wertminderungen anzubringen sind
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	16	
Kaufzeitpunkt	1999 - 2004	2002
Baujahr	1900 - 1995	1960
Lage (Bodenrichtwert)	86 €/m <sup>2</sup> - 300 €/m <sup>2</sup>	165 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	130 m <sup>2</sup> - 894 m <sup>2</sup>	456 m <sup>2</sup>

Der **Liegenschaftszinssatz** wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Harburg folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

- **Mehrfamilienhäuser:** **6,8 %** (Vorjahr 6,5%)

Eine landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses über Liegenschaftszinssätze kann zum Vergleich herangezogen werden:

#### **Land Niedersachsen**

Ländlicher Raum 6,6 % (Vorjahr 6,4%)                      Großstädte mit Randlagen 6,0 % (Vorjahr 6,4%)

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten **ist der Rohertragsfaktor**. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Harburg ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor von:

- **Mehrfamilienhäuser**                      **11,7-fache** (Vorjahr 12,2)                      **Spanne von 9,6 bis 15,8**

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

#### **Land Niedersachsen Mehrfamilienhäuser**

Ländlicher Raum	11,0-fache (Vorjahr 11,1)	Spanne 6,7 bis 19,4
Großstädte mit Randlagen	11,8-fache (Vorjahr 12,0)	Spanne 6,8 bis 18,9

## 9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

### 9.7.1 Preisniveau

Wohn- und Geschäftshäuser dienen dem Eigentümer, wie Mehrfamilienhäuser, nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte u.a. von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Hinweisen aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten und zur Ausstattung der Gebäude. Diese Informationen erhält der Gutachterausschuss über Fragebogen.

Wie sich bei derartigen Objekten das eingesetzte Kapital verzinst, wird über den Liegenschaftszins zum Ausdruck gebracht.

### 9.7.2 Liegenschaftszins / Rohertragsfaktoren

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus dem Landkreis Harburg mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o.ä. und bei dem keine Werterhöhungen oder Wertminderungen anzubringen sind
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	13	
Kaufzeitpunkt	1998 - 2000	1999
Baujahr	1976 - 1993	1985
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> - 800 €/m <sup>2</sup>	280 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	164 m <sup>2</sup> - 1414 m <sup>2</sup>	504 m <sup>2</sup>

Bei gemischt genutzten Objekten und reinen Geschäftshäusern konnte zu dem **Liegenschaftszinssatz** aufgrund fehlender Angaben über die Ertragslage und der geringen Anzahl von Kaufverträgen keine gesicherte Aussage getroffen werden.

Eine landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses über Liegenschaftszinssätze kann zum Vergleich herangezogen werden:

#### Land Niedersachsen

Ländlicher Raum 6,8 % (Vorjahr 5,9 %)      Großstädte mit Randlagen 6,8% (Vorjahr 6,7 %)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hält die ermittelten Zinssätze auf den Landkreis Harburg für übertragbar.

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der **Rohertragsfaktor**. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Harburg ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor von:

- **Wohn- und Geschäftshäuser**      **13,9-fache** (Vorjahr 13,4)      **Spanne von 9 bis 25**

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

#### Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser

Ländlicher Raum	10,9-fache (Vorjahr 12,1)	Spanne 6,2 bis 19,7
Großstädte mit Randlagen	11,0-fache (Vorjahr 10,9)	Spanne 7,4 bis 19,3

## 10 Mieten und Pachten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem nachhaltig 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.

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer i.d.R. die Nettokaltmiete angegeben oder kann durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden.

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

- **der Wohnfläche bzw. Nutzfläche,**
- **der Lage des Objektes,**
- **der Ausstattung und**
- **der der Baualtersklasse typischen Beschaffenheit.**

Je nach Ausstattung oder Wohnlage bzw. Geschäftslage sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschlägen zu versehen.

Die hier angegebenen Mieten stellen keinen Mietspiegel im Sinne des BGB §§ 558c und d dar oder ersetzen diesen.

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 322 Mietinformationen aus dem gesamten Landkreis Harburg. Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen Mittelwerte mit einer Spanne von 20% interpretiert werden.

**Mietenübersicht für Wohnungen für den Bereich des Landkreises Harburg**

<b>NETTOMONATSMIETE in €/m<sup>2</sup></b>				
<b>Region</b>	<b>Hamburger Umland</b>			
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	7,00	7,10	7,40	8,10
40 - 60	6,30	6,50	6,80	7,50
60 - 80	5,80	6,00	6,20	7,00
80 - 100	5,40	5,50	5,80	6,60
über 100	5,00	5,10	5,40	6,20
<b>Region</b>	<b>Kleinstädte Winsen (L.), Buchholz i.d.N., Hollenstedt</b>			
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	7,30	7,50	7,70	8,50
40 - 60	6,60	6,80	7,10	7,80
60 - 80	6,10	6,30	6,60	7,30
80 - 100	5,70	5,90	6,10	6,90
über 100	5,30	5,50	5,70	6,50
<b>Region</b>	<b>Lüneburger Heide</b>			
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	5,20	5,40	5,70	6,40
40 - 60	4,60	4,80	5,00	5,80
60 - 80	4,10	4,30	4,50	5,30
80 - 100	3,60	3,80	4,10	4,80
über 100	3,20	3,40	3,70	4,40

**Typische Ausstattungsmerkmale der Baualtersklassen:****bis 1960:** tlw. mit Sammelheizung und Bad oder Dusche**von 1961 bis 1971:** i.d.R. mit Sammelheizung und Bad oder Dusche**von 1972 bis 1990:** i.d.R. einschließlich Isolierverglasung**ab 1991:** wie vor, jedoch mit Wärmedämmung nach heutigem Standard**Anmerkungen:**

Das Merkmal Beschaffenheit einschließlich der o.a. Standardausstattungsmerkmale wird in der Mietenübersicht durch die Baualtersklassen dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird.

Dabei gilt:

**Grundlegend modernisierte Wohnungen** sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 17 II. Wohnungsbaugesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde.

Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind

## 11 Aufgaben des 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 Wertermittlungsverordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches gesetzlich geregelt.

Die **Gutachterausschüsse** setzen sich zusammen aus dem Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind.

In Niedersachsen ist ein Gutachterausschuss für die Region Hannover sowie jeder Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) mit der Geschäftsstelle bei einem Katasteramt eingerichtet worden. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen hat seine Geschäftsstelle bei der GLL in Oldenburg.

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es,

- 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,
- sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erstatten,
- nach Auftrag Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten,
- auf Antrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten (§ 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz).

Der **Obere Gutachterausschuss** hat, wenn ein Gutachten des Gutachterausschusses vorliegt, ein Obergutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks zu erstatten nach Auftrag

- eines Gerichts,
- einer für städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde,
- der sonst nach § 193 (1) BauGB Berechtigten (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte), wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

Ein Verzeichnis der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses mit **Anschriften, Fax- und Telefonnummern** sowie **E-Mail-Adressen** befindet sich im Anhang dieses Berichtes.

**Anhang 1: Beschluss**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat den Grundstücksmarktbericht 2006 am 13. Dezember 2005 nach Maßgabe der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 22.04.1997 (Nds.GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.11.2004 (Nds.GVBl. S. 546), beschlossen.

**Anhang 2: Anschriften**

<b>Landkreis</b>	<b>Anschrift</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>
<b>Dienststellen der GLL Lüneburg</b>			
Harburg	Katasteramt Winsen (Luhe) Von Somnitz Ring 3 21423 Winsen (Luhe)	04171 / 602 0 Bodenrichtwertauskünfte 04131 / 8545 106	./ 602 250
Lüchow-Dannenberg	Katasteramt Lüchow Königsberger Str. 10 29439 Lüchow	05841 / 120 600	./ 120 606
Lüneburg	Katasteramt Lüneburg Behördenzentrum Ost Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	04131 / 8545 165 Bodenrichtwertauskünfte 04131 / 8545 106	./ 8545 197
Uelzen	Katasteramt Uelzen Schillerstr. 30a 29525 Uelzen	0581 / 8852 302	./ 8852 160
<b>Geschäftsstellen benachbarter Landkreise</b>			
Hansestadt Hamburg	Gutachterausschuss Postfach 300580 20302 Hamburg	040/428 26 6000 Bodenrichtwertauskünfte 0190 88 09 99 (1,86 €/Min)	/428 26 6009
Herzogtum Lauenburg	Geschäftsstelle d. GAA Katasteramt Ratzeburg Herrenstraße 9 23909 Ratzeburg	04541 / 8087 14 (Geschäftsstelle) 04541 / 8087 15 (BRW-Ausk.)	./ 8087 79
Rotenburg	GLL Verden Katasteramt Rotenburg Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme)	04261 / 74 247	./ 74 280
Soltau-Fallingb.ostel	GLL Verden Katasteramt Soltau Birkenstraße 13 - 15 29614 Soltau	05191 / 806 22	./ / 806 49
Stade	GLL Otterndorf Katasteramt Stade Am Sande 4b 21682 Stade	04141 / 406 117	./ 406 113
<b>Oberer Gutachterausschuss</b>			
Land Niedersachsen	GLL Oldenburg Stau 3 26122 Oldenburg	0441 / 9215 531	./ 9215 501

GLL = Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften

**Anhang 3: Auszug der Gebührenordnung der Gutachterausschüsse (GOGut)**

vom 28.07.2005 (Nds.GVBl. S. 245)

Stand: 01.08.2005 (Änderungen vorbehalten)

Ermittelter Verkehrswert [ € ]

Gebühr [ € ] für Gutachten

unbebauter Grundstücke

bebauter Grundstücke

Ermittelter Verkehrswert [ € ]			Gebühr [ € ] für Gutachten	
			unbebauter Grundstücke	bebauter Grundstücke
	bis	25 000	313	514
25 001	bis	50 000	413	675
50 001	bis	75 000	496	827
75 001	bis	100 000	562	975
100 001	bis	150 000	698	1 235
150 001	bis	200 000	811	1 466
200 001	bis	250 000	886	1 631
250 001	bis	375 000	1 052	2 023
375 001	bis	500 000	1 170	2 294
500 001	bis	750 000	1 289	2 749
750 001	bis	1 000 000	1 378	3 052

Zuschläge bis 40 v.H. auf diese Gebühr für die Berücksichtigung besonderer Rechte Dritter, für detaillierte Untersuchungen von Baumängeln und für die örtliche Bauaufnahme sind möglich.

Die Gebühren für Gutachten über den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken oder die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile richten sich nach der Spalte für bebaute Grundstücke.

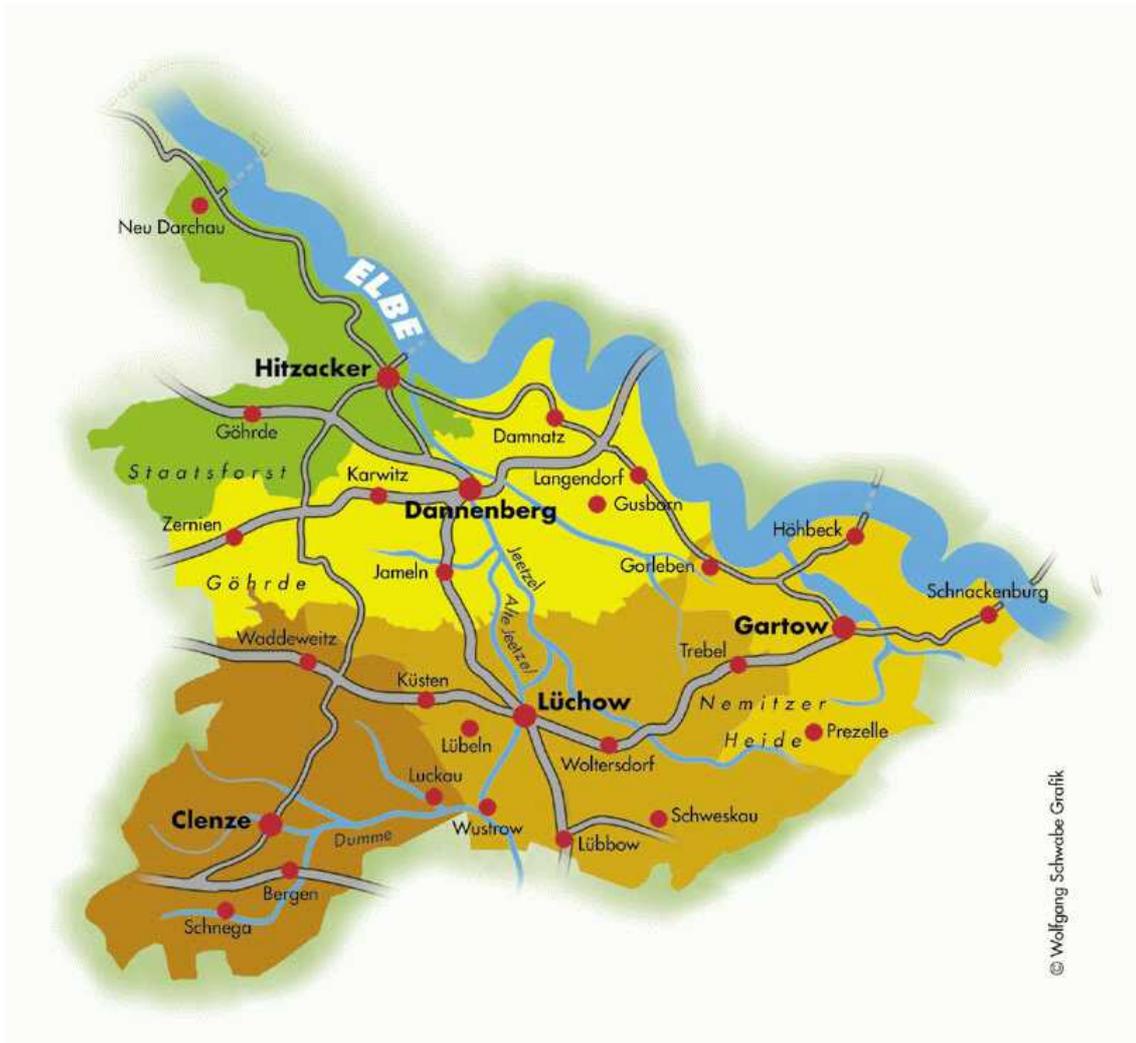
Neben den Gebühren werden die Kosten für Auslagen (z.B. Kilometergeld, Mehrausfertigungen) erhoben.

Auf die Gebühren und Auslagen für Gutachten fällt zusätzlich die gesetzliche Mehrwertsteuer an.

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg**  
Geschäftsstelle bei der Behörde für Geoinformation,  
Landentwicklung und Liegenschaften Lüneburg  
- Katasteramt Uelzen -

# Grundstücks- marktbericht 2006

Teilmarktbericht Landkreis Lüchow-Dannenberg



Herausgeber: © 2006 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

Geschäftsstelle: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Lüneburg  
 Katasteramt Uelzen  
 Schillerstraße 30a  
 29525 Uelzen  
 Tel.: 0581/8852-305, Fax: 8852-160  
 E-Mail: gag@gll-ig.niedersachsen.de  
 Internet: www.gag.niedersachsen.de

Druck: Katasteramt Uelzen

Gebühr: 50,00 €  
 Nr. 6 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nach dem Baugesetzbuch (GOGut) vom 22. April 1997 (Nds. GVBl. S.119), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.07.2005 (Nds. GVBl S. 249)

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>6</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	6
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze.....</b>	<b>8</b>
4.1	Vertragsvorgänge .....	9
4.2	Geldumsatz.....	10
4.3	Flächenumsatz.....	11
<b>5</b>	<b>Bauland.....</b>	<b>12</b>
5.1	Allgemeines .....	12
5.2	Individueller Wohnungsbau .....	12
5.2.1	Preisniveau .....	12
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	13
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	14
5.3	Geschosswohnungsbau.....	14
5.3.1	Preisniveau .....	14
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	14
5.4.1	Preisniveau .....	14
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>15</b>
6.1	Allgemeines .....	15
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	15
6.2.1	Preisniveau .....	15
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	16
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	17
6.3	Höfe.....	18
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen .....	18
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke.....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>19</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	19
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	20
8.2.1	Wohnbauland.....	21
8.2.2	Gewerbliche Baugrundstücke.....	21

<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>22</b>
9.1	Allgemeines	22
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	22
9.2.1	Preisniveau	22
9.2.2	Preisentwicklung	23
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren	25
9.2.4	Vergleichsfaktoren	27
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	29
9.3.1	Preisniveau	29
9.3.2	Preisentwicklung	29
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren	30
9.4	Wohnungseigentum	30
9.4.1	Preisniveau	30
9.4.2	Preisentwicklung	31
9.5	Teileigentum	31
9.6	Mehrfamilienhäuser	32
9.6.1	Preisniveau	32
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	32
9.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	34
9.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	34
9.9	Sonstige bebaute Objekte	34
<b>10</b>	<b>Mieten / Pachten</b>	<b>35</b>
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>36</b>
	Anhang 1: Umsatzzahlen	37
	Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	38

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Aus der Vielzahl der registrierten Grundstücksverkäufe lassen sich Durchschnittswerte ableiten, die grobe Trends anzeigen. Die Besonderheiten der einzelnen Kauffälle werden dabei nicht berücksichtigt.

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Lüchow-Dannenberg war im Jahr 2005 mit 747 Kauffällen von fallenden Vertragszahlen (-8 %) geprägt.

Die **Wohnbaulandpreise** gaben bei sinkenden Umsatzzahlen (-30 %) im Mittel um 6 % nach.

Die Preise bei freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäuser** verharrten auf Vorjahrsniveau (-1 %), bei ebenfalls leicht sinkenden Umsatzzahlen (-1 %).

Die Anzahl der umgesetzten **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** fiel. Der durchschnittliche Verkaufspreis erlebte eine Preisdämpfung um 13 %.

Die Preise von **Eigentumswohnungen** gaben bei zurückgehenden Umsatzzahlen leicht nach.

Auf dem Teilmarkt der **landwirtschaftlich genutzten Flächen** blieben die Vertragszahlen auf Vorjahrsniveau. Die Geldsumme und die Gesamtfläche stiegen. Der Durchschnittspreis für Ackerland stieg im Berichtsjahr um 2 %, der für Grünland fiel um 18 %.

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2005, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst. Der Berichtszeitraum beginnt am 01.11.2004 und endet am 31.10.2005.

Grundlage dieses Marktberichts und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte liegen jeweils nur Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebot und Nachfrage werden aber durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, z.B. steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen, sowie eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden, zufällige Marktsituationen und die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien in vielfältiger Weise beeinflusst. Durch Mangelsituationen oder die Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes an Bauland kann die nachhaltige Entwicklung des Raumes beeinflusst werden.

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer beeinflusst. Es ergeben sich auf dem Markt somit für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen, und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, um ihnen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Er kann die Ermittlung des Verkehrswertes durch den Gutachterausschuss im Einzelfall nicht ersetzen.

### **3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt**

Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geographische Gegebenheiten, Verkehrserschließung, Nutzung des Grund und Bodens, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

#### **3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen**

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg bildet den nordöstlichsten Teil des Landes Niedersachsen. Er grenzt unmittelbar an das Land Sachsen-Anhalt mit dem Regionalbereich Altmark und, durch die Elbe getrennt, an die Länder Brandenburg mit dem Landkreis Prignitz und Mecklenburg-Vorpommern mit dem Landkreis Ludwigslust. Die Kreisstadt Lüchow (Mittelzentrum) liegt zwischen den rund 100 km beziehungsweise 130 km entfernten Großstädten Hamburg und Hannover.

Das Kreisgebiet ist der am dünnsten besiedelte Raum der alten Bundesländer (rund 52.000 Einwohner; 42 Einwohnern/km<sup>2</sup>). Seine Ausdehnung beträgt in Ost-West-Richtung etwa 50 Kilometer und im Westen in Nord-Süd-Richtung etwa 45 Kilometer.

Der Landkreis ist sehr strukturschwach und trotz geringer Bodenqualitäten stark agrarisch geprägt. Neben der Landwirtschaft und dem Fremdenverkehr bestimmen nur wenige größere Industriebetriebe den Arbeitsmarkt.

Der niedersächsische Teil des „UNESCO – Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbtalaue“ steht seit 2002 als „Biosphärenreservat niedersächsische Elbtalaue“ unter Schutz. Der Verwaltungssitz des Biosphärenreservates befindet sich in Hitzacker.

Durch den Landkreis Lüchow-Dannenberg führen die Bundesstraßen B 71, B 191, B 216, B 248 und B 493. Diese Straßen verbinden den Raum mit den Ballungszentren Hamburg, Bremen, Hannover, Braunschweig, Magdeburg, Berlin und Rostock. Durch die Aufnahme des Autobahnbauprojekts zwischen Lüneburg und Wolfsburg in den Bundesverkehrswegeplan 2003 mit "vordringlichem Bedarf" sind positive Tendenzen für die Wirtschaft des Raumes Uelzen zu erwarten.

Für den schienengebundenen Verkehr ist der Landkreis nur eingeschränkt zu erreichen. Der Norden des Landkreises ist über eine Stichstrecke (Lüneburg – Dannenberg) der Deutschen Bahn AG erschlossen. Der Süden des Landkreises mit der Kreisstadt Lüchow ist nur über den Bahnhof in Salzwedel (rund 13 Kilometer) an die Strecke Hamburg-Uelzen-Berlin angebunden.

Im Norden wird der Landkreis auf rund 66 Kilometern von der schiffbaren Elbe begrenzt. Drei Fähren und die Straßenbrücke bei Dömitz stellen die Verbindung zu den Bundesländern rechts der Elbe her. Bei Neu-Darchau soll eine neue Flussquerung als Brücke verwirklicht werden.

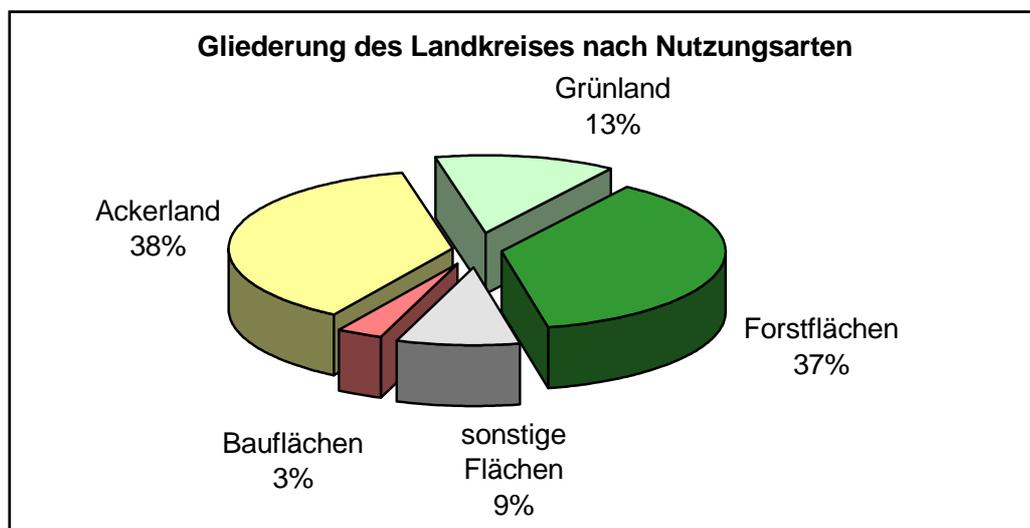
Im regionalen Raum ist der Landkreis von dem Oberzentrum Lüneburg sowie den Mittelzentren Uelzen, Celle, Salzwedel, Perleberg und Ludwigslust mit Funktionen zur Deckung des gehobenen Bedarfs umgeben. Im Landkreis selbst befinden sich das Mittelzentrum Lüchow mit einer Wohnbevölkerung von rund 10 000 Einwohnern sowie die Grundzentren Hitzacker, Dannenberg, Gartow, Wustrow und Clenze mit Einrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs.

Für Bauwillige ist die Anzahl der auf dem Markt angebotenen Bauplätze von Bedeutung. Im Landkreis Lüchow-Dannenberg werden die Bauplätze in Baugebieten überwiegend von den Gemeinden selbst angeboten. Die Gemeinden des Landkreises bieten für den individuellen Wohnungsbau genügend Bauplätze an.

Auch gewerbliche Bauflächen werden in den Städten und Gemeinden des Landkreises in ausreichendem Umfang angeboten.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen für den Landkreis Lüchow-Dannenberg lag im Jahr 2005 bei 16,3 %, nach 14,2 % im Vorjahr. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote des Landes Niedersachsen lag im selben Zeitraum bei 11,8 %.

Mit 6,4 % der Anzahl der Verträge (48 Fälle) lag die Quote der Zwangsversteigerungen im Jahr 2005 auf deutlich höherem Niveau als im Vorjahr (39 Fälle, 4,8 %).



## 4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss wurden im Berichtszeitraum insgesamt 747 **Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung und Veräußerung von Erbbaurechten zugeleitet. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 7,9 % verringert. Es wurde damit insgesamt eine Grundstücksfläche von insgesamt 992,7 **Hektar** für 36,9 **Millionen Euro** umgesetzt.

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

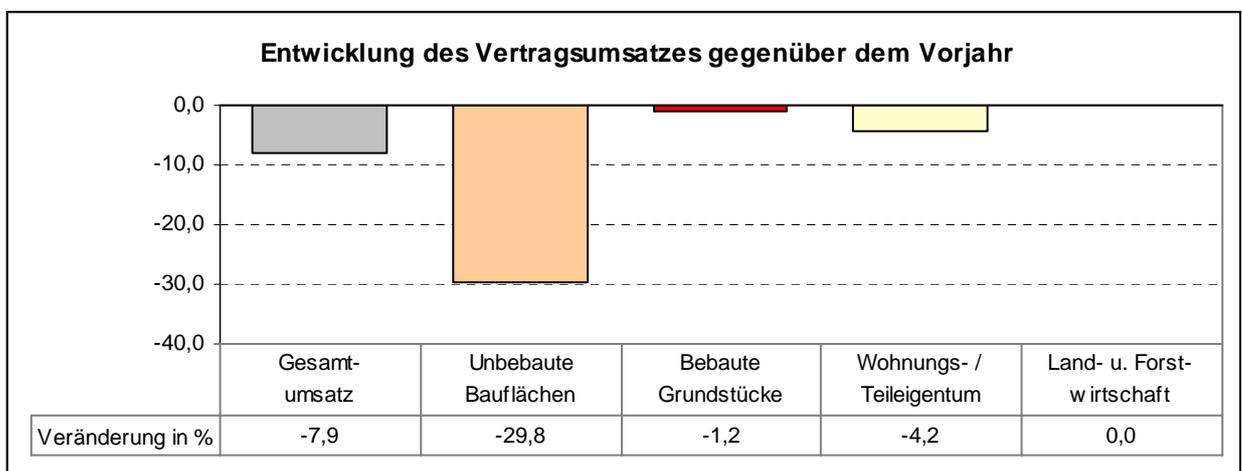
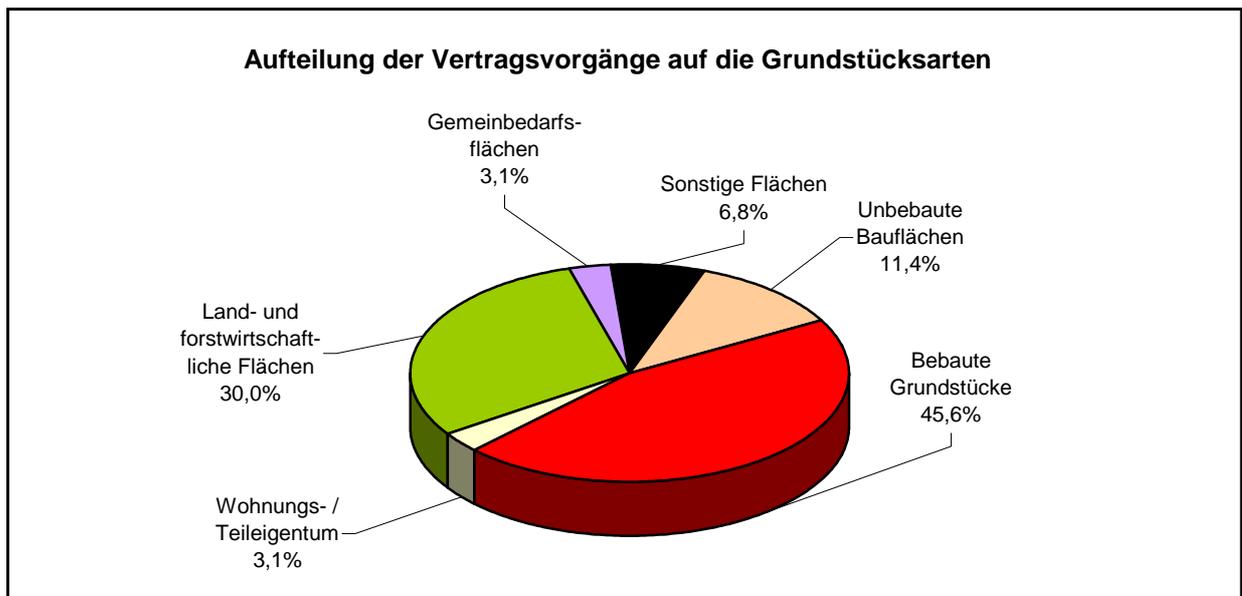
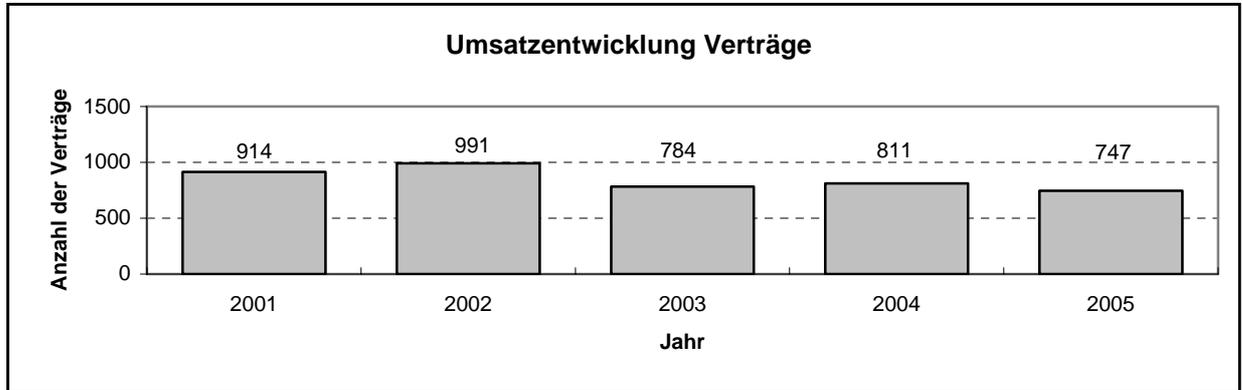
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser, bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum oder in Teileigentum aufgeteilt sind. Hierzu gehören neben Eigentumswohnungen auch andere Objekte, die nicht Wohnzwecken dienen (Teileigentum).
- **land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind. In dieser Grundstücksart werden neben Ackerland, Grünland und Wald auch ganze Höfe, 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 den Angaben zu den Gesamtumsätzen aller Grundstücksarten sind neben selbständig nutzbaren Flächen auch unselbständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detailliertere Aussagen.

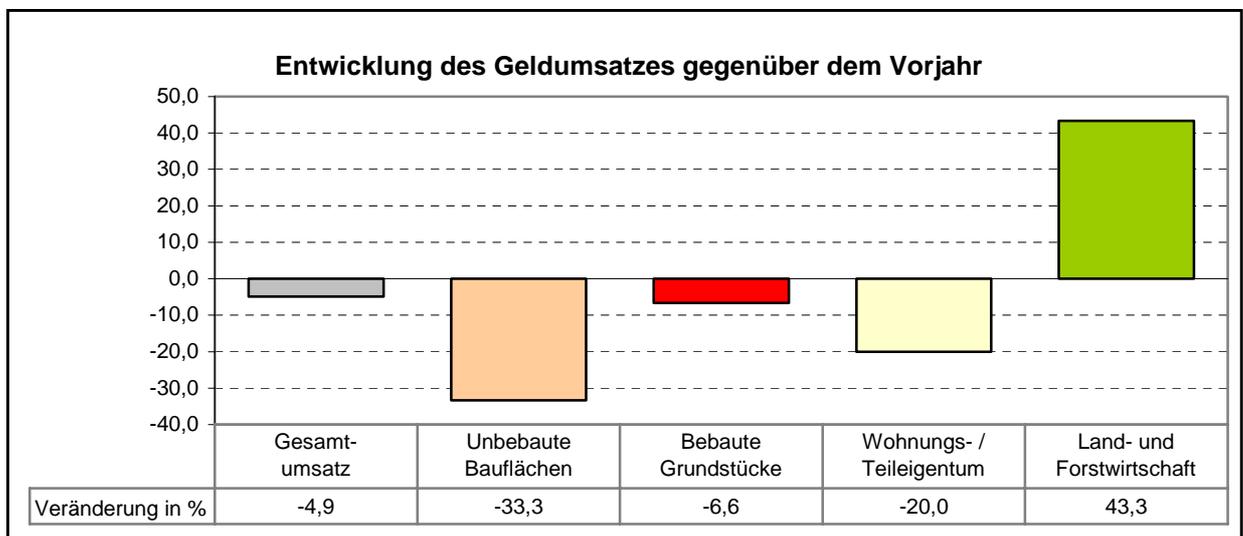
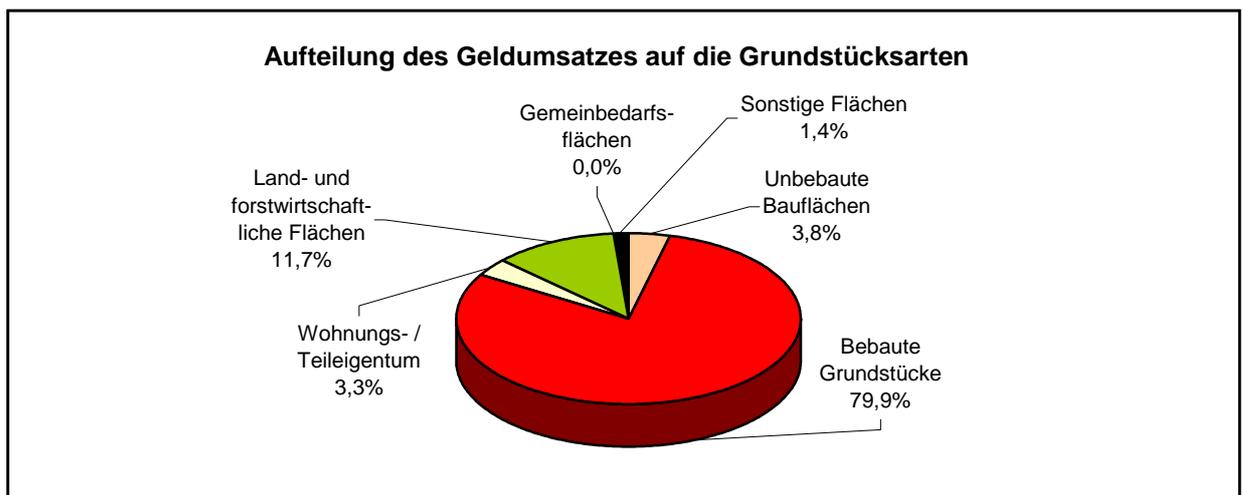
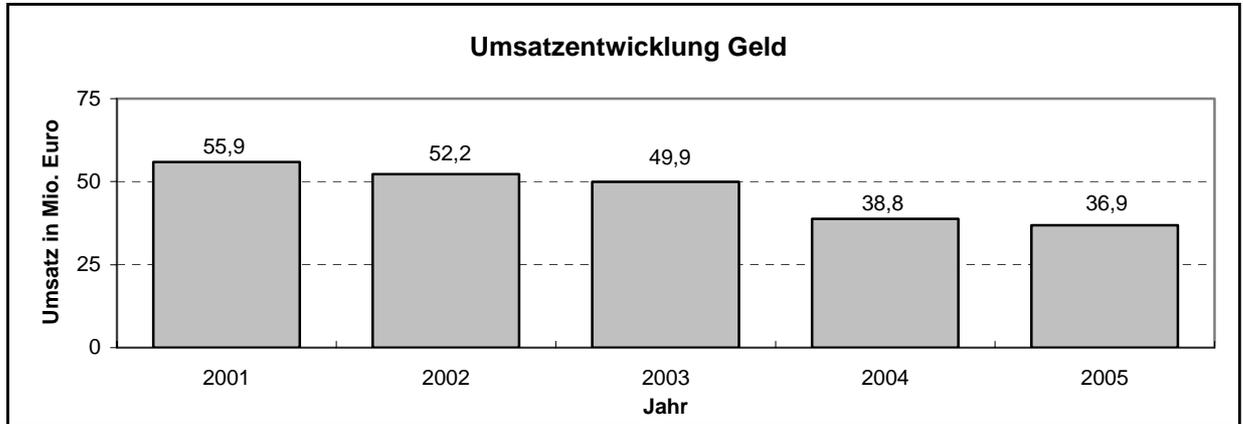
### 4.1 Vertragsvorgänge

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.



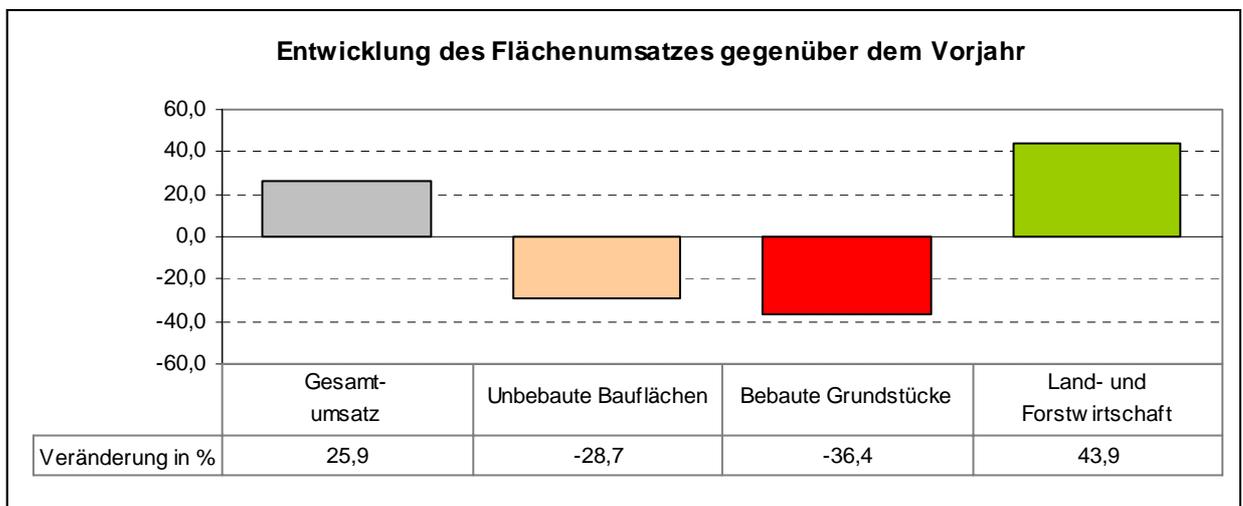
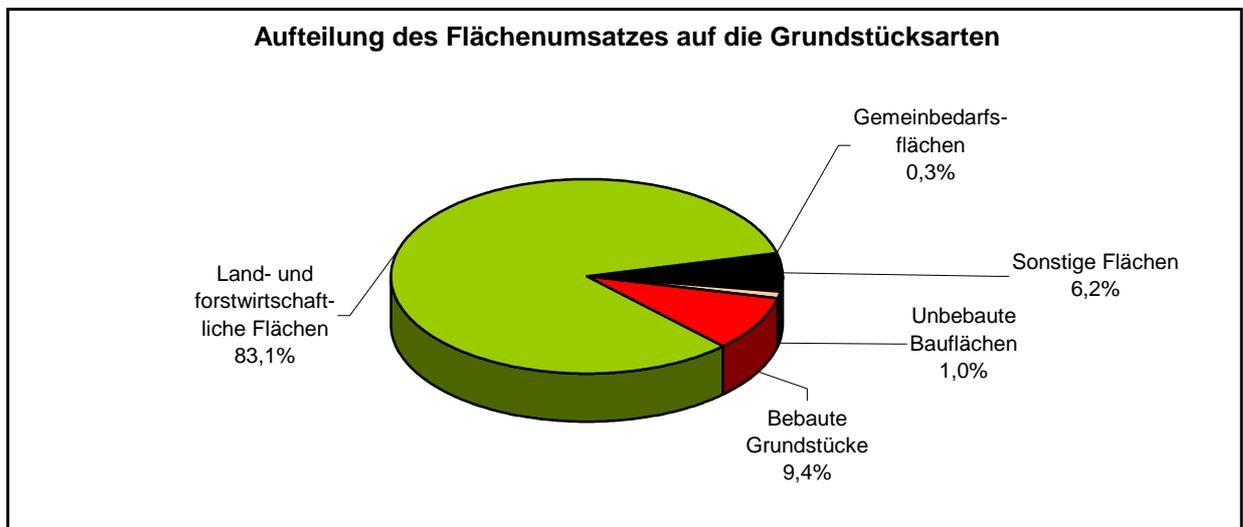
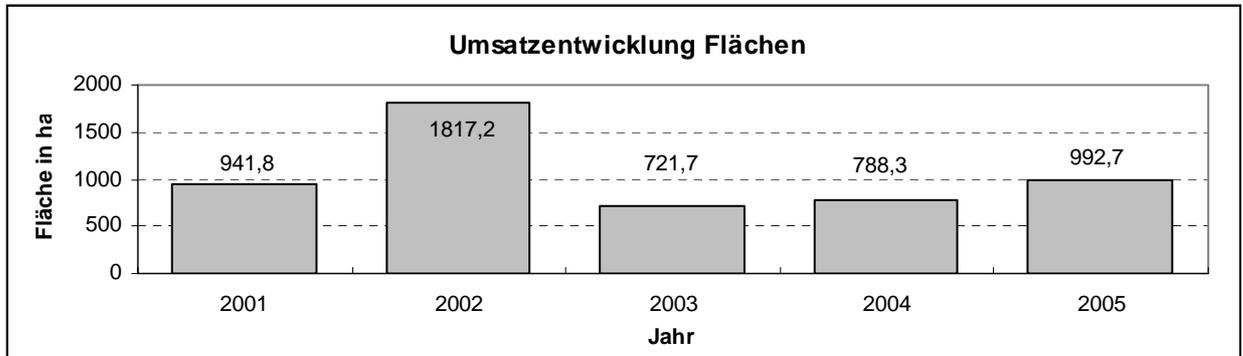
### 4.2 Geldumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.



### 4.3 Flächenumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.



## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

In der Gruppe der unbebauten Baugrundstücke sind solche für den individuellen Wohnungsbau, für Mehrfamilienhäuser sowie für Geschäfts- und Verwaltungsgebäude enthalten.

Die Verträge unbebauter Baugrundstücke betrafen zu 84 % Flächen des individuellen Wohnungsbaus, bei 5 % handelte es sich um Mehrfamilienhausgrundstücke. Einen nennenswerten Markt für Bauflächen für geschäftliche und gewerbliche Nutzung (5 %) gab es nicht.

### 5.2 Individueller Wohnungsbau

#### 5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

#### Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (erschließungsbeitragspflichtig)

Region	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis ohne Erschließungskosten (€/ m <sup>2</sup> )
Lüchow, Dannenberg, Hitzacker	1 (1)	* (*)	18 (19)
Bergen, Clenze, Wustrow, Gartow	2 (4)	675 (830)	12 (14)
Dörfer	1 (5)	* (1.218)	9 (8)
Landkreis Lüchow-Dannenberg	4 (10)	817 (1.026)	13 (12)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

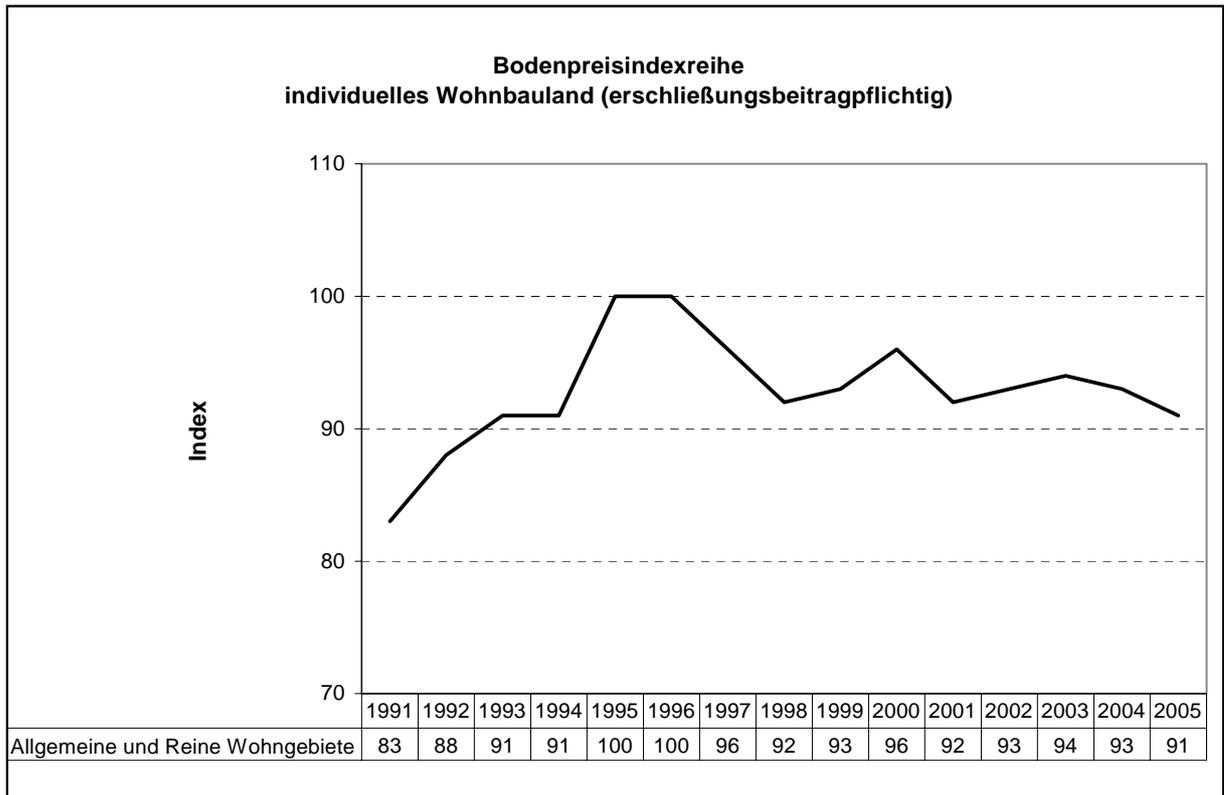
#### Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (erschließungsbeitragsfrei)

Region	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/ m <sup>2</sup> )
Lüchow, Dannenberg, Hitzacker	7 (12)	1.048 (908)	32 (31)
Bergen, Clenze, Wustrow, Gartow	7 (4)	701 (955)	23 (20)
Dörfer	29 (36)	1.268 (1.115)	19 (21)
Landkreis Lüchow-Dannenberg	43 (52)	1.140 (1.055)	22 (23)

**5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen**

Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihe ist bezogen auf das Basisjahr 1995 mit dem Index 100. Die Werte sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf unbebaute Bauflächen im individuellen Wohnungsbau und beschränkt sich auf die Allgemeinen und Reinen Wohngebiete (WA und WR) im Landkreis, also ohne Berücksichtigung der durch ihre Durchmischung von Wohnen und Landwirtschaft gekennzeichneten Dorflagen (MD). in einem erschließungsbeitragspflichtigen Zustand.



Der Wert für das letzte Jahr ist vorläufig und gibt nur einen Trend an.

Die Indexwerte für Bauland wurden durch zweijährige Mittelbildung geglättet.

**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück liegt 2001 bei 50 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 1995 gewesen?

Index im Jahr 2001: 92  
Index im Jahr 1995: 100

Bodenwert 1995 :  $50 \text{ €/m}^2 \times \frac{100}{92} = 54 \text{ €/m}^2$

### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Eine Abhängigkeit des Wertes eines Bauplatzes von der Grundstücksgröße ließ sich für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg nicht ableiten.

## 5.3 Geschosswohnungsbau

Die Kauffälle von Mehrfamilienhausgrundstücken stellten mit 5 % (4 Kauffälle) einen geringen Anteil am Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke dar.

### 5.3.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

#### Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (erschließungsbeitragspflichtig)

Region	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis ohne Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )
Kleinstädte	/ (l)	/ (l)	/ (l)
Dörfer	/ (1)	/ (*)	/ (15)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

#### Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (erschließungsbeitragsfrei)

Region	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )
Kleinstädte	/ (3)	/ (1.493)	/ (19)
Dörfer	/ (1)	/ (*)	/ (11)
Landkreis Lüchow-Dannenberg	/ (4)	/ (1.111)	/ (17)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

## 5.4 Gewerbliche Bauflächen

4 Verkäufe von Gewerbe- und Industriegrundstücken im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung konnten verzeichnet werden. Die Nachfrage ist selbst bei den meist kommunal gesteuerten „niedrigen“ Preisen gering, das Angebot erheblich.

### 5.4.1 Preisniveau

Der mittlere Kaufpreis lag inklusive Erschließungskosten bei 12 €/m<sup>2</sup>.

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg besteht zu 88 % aus land- und forstwirtschaftlich geprägten Flächen. Hierbei überwiegt die Ackernutzung (38 %) gegenüber der Grünlandnutzung (13 %); weite Teile des Landkreises (37 %) sind bewaldet.

### 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

#### 6.2.1 Preisniveau

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2500 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt worden.

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

#### Ackernutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis von 51 Kauffällen ist mit 0,62 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr um 2 % gestiegen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 3,3 ha.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar.

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	47 (42)	3,2 (3,3)	0,61 (0,58)	0,30 - 1,61 (0,12 - 1,01)
41 - 60	4 (12)	4,5 (1,7)	0,79 (0,72)	0,72 - 0,89 (0,26 - 1,50)
61 - 80	/ (1)	/ (*)	/ (*)	/ (-)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

#### Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis von 29 Kauffällen ist mit 0,51 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr um 18 % gefallen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 2,6 ha.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar.

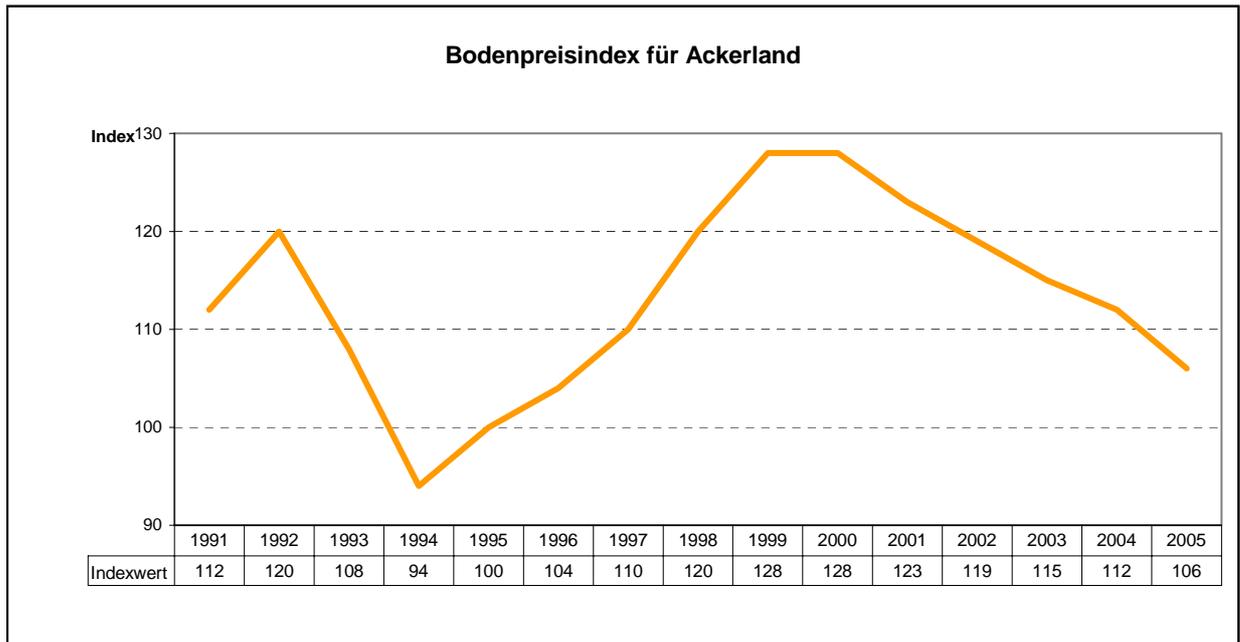
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	13 (14)	1,9 (1,5)	0,57 (0,62)	0,29 - 1,26 (0,30 - 1,14)
41 - 60	16 (11)	3,2 (1,3)	0,47 (0,61)	0,17 - 0,80 (0,38 - 1,11)

**6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen**

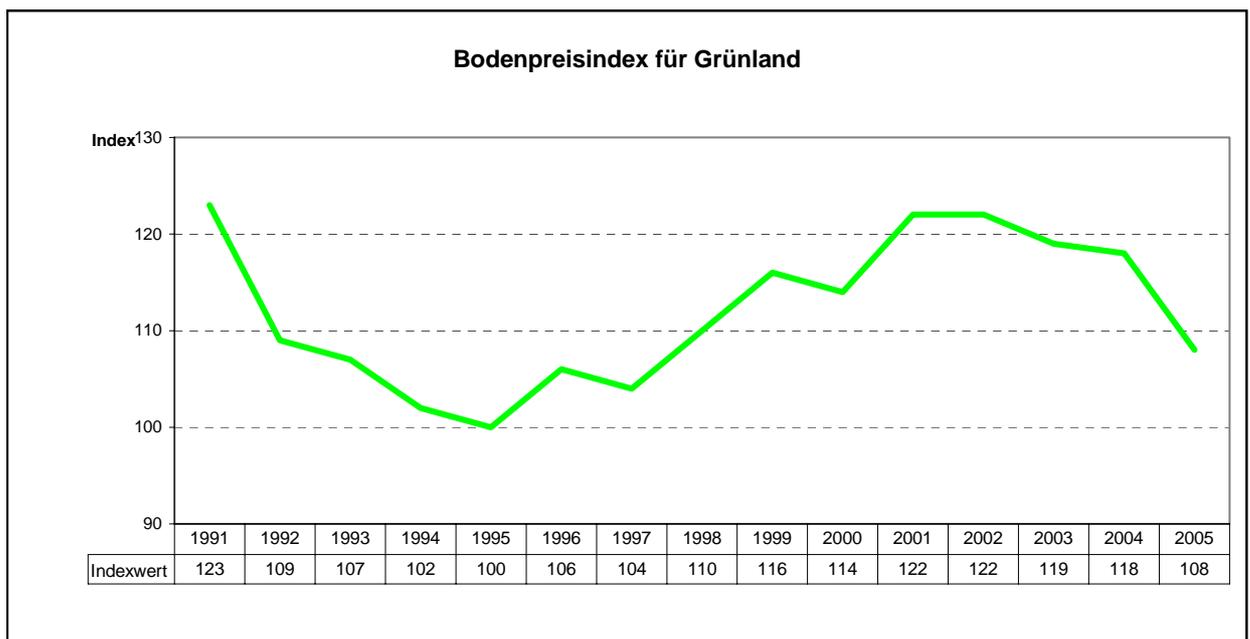
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 1995 mit dem Index 100. Die Werte sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf Acker- beziehungsweise Grünlandflächen mit einer Mindestgröße von 6.000 m<sup>2</sup>.

Die Indexwerte wurden durch zweijährige Mittelbildung geglättet.



Der Indexwert für das letzten Jahres ist vorläufig und gibt nur einen Trend an.



Der Indexwert für das letzte Jahr ist vorläufig und gibt nur einen Trend an.

**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für eine Ackerfläche liegt 2001 bei 0,80 €/m<sup>2</sup>. Wie wäre der Preis im Jahre 1993 gewesen?

Index im Jahr 2001: 123

Index im Jahr 1993: 108

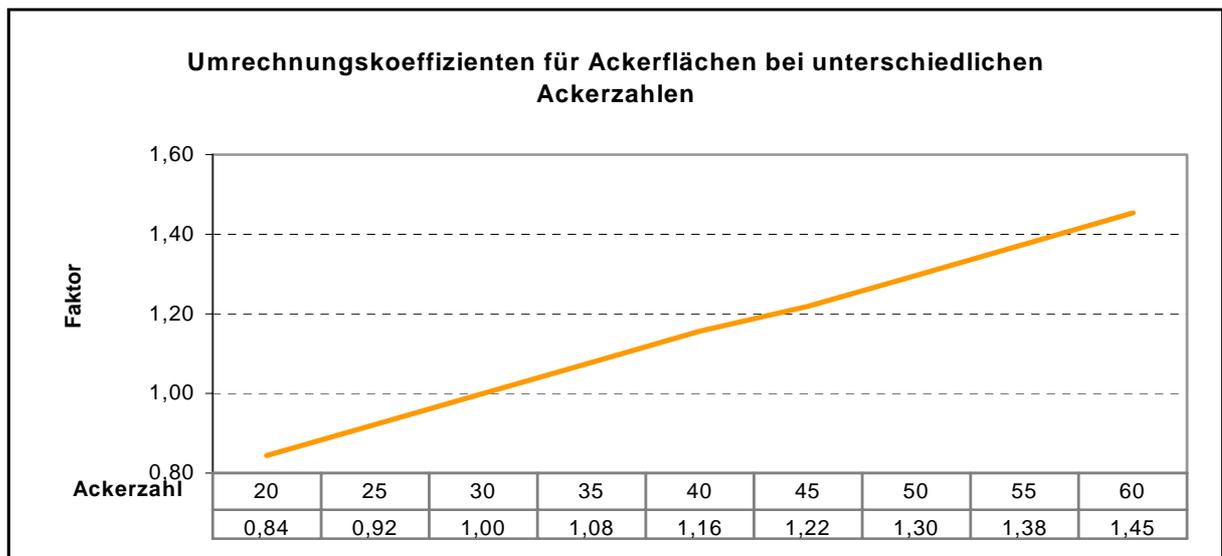
Bodenwert 1993 :  $0,80 \text{ €/m}^2 \times \frac{108}{123} = 0,7 \text{ €/m}^2$

**6.2.3 Umrechnungskoeffizienten**

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) von der Bodenqualität bei Ackerland können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus 130 Kaufpreisen für Ackerland aus dem Zeitraum 01.11.1997 bis 31.10.2003 ermittelt.

Die Umrechnungskoeffizienten sind anwendbar bei Grundstücksgrößen von 5 Hektar.



**Anwendungsbeispiel:**

Welchen Wert hat eine Ackerfläche mit der Ackerzahl 45 in einer Bodenrichtwertzone für Ackerflächen mit der Ackerzahl 35 von 0,50 €/m<sup>2</sup>?

bekannter Bodenrichtwert bei einer Ackerzahl von 35: 0,50 €/m<sup>2</sup>

Umrechnungskoeffizient für Ackerzahl 45: 1,22

Umrechnungskoeffizient für Ackerzahl 35: 1,08

Berechnung:  $0,50 \text{ €/m}^2 \times 1,22 / 1,08 = 0,56 \text{ €/m}^2$

**Bodenwert bei der Ackerzahl 45 = ~ 0,55 €/m<sup>2</sup>**

### 6.3 Höfe

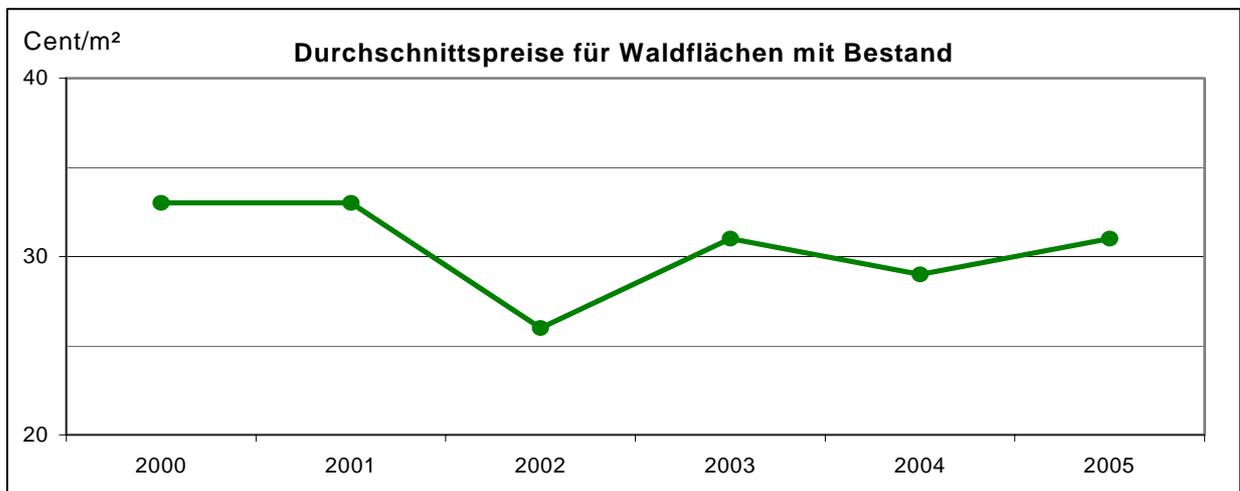
Im Jahr 2005 wurde kein landwirtschaftlicher Betrieb mit Gebäudebestand verkauft.

Ein Hof ohne Gebäudebestand wurde verkauft.

### 6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2005 wurden 26 Erwerbsvorgänge forstwirtschaftlich genutzter Flächen verzeichnet, die näher untersucht werden konnten. Der durchschnittlich gezahlte Preis für Flächen mit Bestand - wobei Art und Alter des Bestandes nicht näher untersucht worden sind - betrug 0,31 Euro/m<sup>2</sup>. Die Kaufpreise dieser Flächen lagen bei einer mittleren Flächengröße von 2,8 ha zwischen 0,13 und 0,51 Euro/m<sup>2</sup>.

Diese Grundstücksart wird durch Zukäufe zur Bildung von Eigenjagdbezirken beeinflusst.



In einer früheren Untersuchung hat der Gutachterausschuss für Kiefernwaldboden ohne Bewuchs einen Bewertungsrahmen von 0,10 €/m<sup>2</sup> für Sandboden (z.B. Nemitzer Heide) bis zu 0,30 €/m<sup>2</sup> (für gute, wüchsige, auch laubholzfähige Böden z.B. im Drawehn) bei Grundstücksverkäufen zwischen einheimischen privaten Vertragspartnern ermittelt.

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Als "sonstige unbebaute Grundstücke" werden sehr unterschiedlich geartete Grundstücke (Gartenland, Wasserflächen, ...) verstanden.

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle können keine aussagekräftigen Angaben gemacht werden.

## 8 Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) haben die Gutachterausschüsse zum 1.1. eines jeden Kalenderjahres Bodenrichtwerte mindestens für baureifes Land zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte können für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes oder einer anderen Nutzung ermittelt werden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht. In Niedersachsen werden mit Ausnahme einiger kreisfreier Städte auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt.

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 sind.

#### **Bodenrichtwerte für Bauland**

Der Bodenrichtwert wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert. Im Regelfall werden die Bodenrichtwerte für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Zu einer Zone werden die Grundstücke zusammengefasst, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen und für die ein annähernd gleiches Preisniveau vorliegt.

Diese Merkmale können zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben werden. Es sind

- der Entwicklungszustand,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise,
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Grundstücksgröße.

#### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen**

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen gelten im Prinzip die gleichen Grundsätze. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von ca. 2 Hektar (ha) Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand.

#### **Veröffentlichung der Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:200.000 (landwirtschaftliche Flächen), der Topographischen Karte 1:50.000 sowie der Automatisierten Liegenschaftskarte 1:5.000 (Bauland) dargestellt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im **Internet** bzw. durch Abgabe auf **CD-ROM oder DVD-ROM** erteilt werden.

#### **Veröffentlichung auf CD-ROM / DVD-ROM**

In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf CD-ROM für den Bereich von jeweils bis zu drei Gutachterausschüssen sowie auf DVD-ROM für ganz Niedersachsen zur Verfügung. Die CD-ROM bzw. DVD-ROM können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden.

## Veröffentlichung im Internet

Die Bodenrichtwerte in Niedersachsen können kostenpflichtig im Internet im Abonnement oder als Einzelauskunft unter folgender Adresse abgerufen werden:

<http://www.gag.niedersachsen.de>

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 den nachfolgenden Tabellen dargestellt. Sie werden auch im Marktbericht für das Land Niedersachsen zusammen mit den Bodenrichtwerten aus den übrigen Landkreisen veröffentlicht.

Die ausgewählten Gemeinden / Gemeindeteile werden durch die Merkmale

- Einwohnerzahl
- Zentralität nach dem Raumordnungsprogramm (O=Oberzentrum, M=Mittelzentrum oder G=Grundzentrum)
- Bedeutung, 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, einfach) 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. Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden. Bodenrichtwerte mit \* beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen z.B. noch Erschließungsbeiträge oder für Ausgleichsmaßnahmen noch Kostenerstattungsbeiträge erhoben werden können.

**8.2.1 Wohnbauland**

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Ein- wohner in 1000	Zentra- lität	Merkmale Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>
Clenze/Clenze	2,5	G	Erholung, Wohnen	23	18	16			
Dannenberg/Zernien	1,5	G	Erholung, Wohnen	26	18	13			
Gartow/Gartow	1,5	G	Luftkurort	30	20	20			
Hitzacker/Hitzacker	5,0	G	Luftkurort	46	31	26			
Hitzacker/Neu Darchau	1,5	G	Erholung, Wohnen		25				
Lüchow/Lüchow	10,0	M	Kreisstadt	50	33	31		36	
Lüchow/Schweskau	0,5	G	Landgemeinde		14				

**8.2.2 Gewerbliche Baugrundstücke**

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in								
Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner in 1000	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>
Clenze/Clenze	2,5					5 *				
Dannenberg /Dannenberg	8,5					4 *				
Hitzacker/Hitzacker	5,0					10				
Lüchow/Lüchow	10,0					8 *				

## 9 Bebaute Grundstücke

### 9.1 Allgemeines

Im Jahr 2005 wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 364 Verträge über bebaute Grundstücke einschließlich der Grundstücksart „Wohnungs- und Teileigentum“ in die Kaufpreissammlung übernommen, das entspricht einem Rückgang von 1 % gegenüber dem Vorjahr.

Auf einige Gebäudearten wird im Folgenden näher eingegangen.

### 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

#### 9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2005 im Landkreis Lüchow-Dannenberg die folgenden mittleren Wohnflächenpreise und Gesamtkaufpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangabe beinhaltet den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 im Landkreises Lüchow-Dannenberg

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	23 (38)	1901 (1897)	151 (134)	467 (595)	71.000 (80.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	38 (44)	1962 (1960)	126 (123)	689 (730)	87.000 (90.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	54 (46)	1987 (1986)	121 (121)	917 (915)	111.000 (111.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2003	2 (5)	2003 (2003)	104 (149)	1.244 (1.023)	129.000 (152.000)

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 in den Kleinstädten des Landkreises

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	10 (10)	1908 (1899)	129 (101)	470 (600)	61.000 (61.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	18 (18)	1962 (1959)	134 (119)	720 (810)	96.000 (96.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	19 (15)	1988 (1987)	153 (128)	880 (970)	135.000 (124.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2003	1 (3)	2003 (2003)	* (105)	1.306 (1.080)	* (113.000)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 in den Dörfern

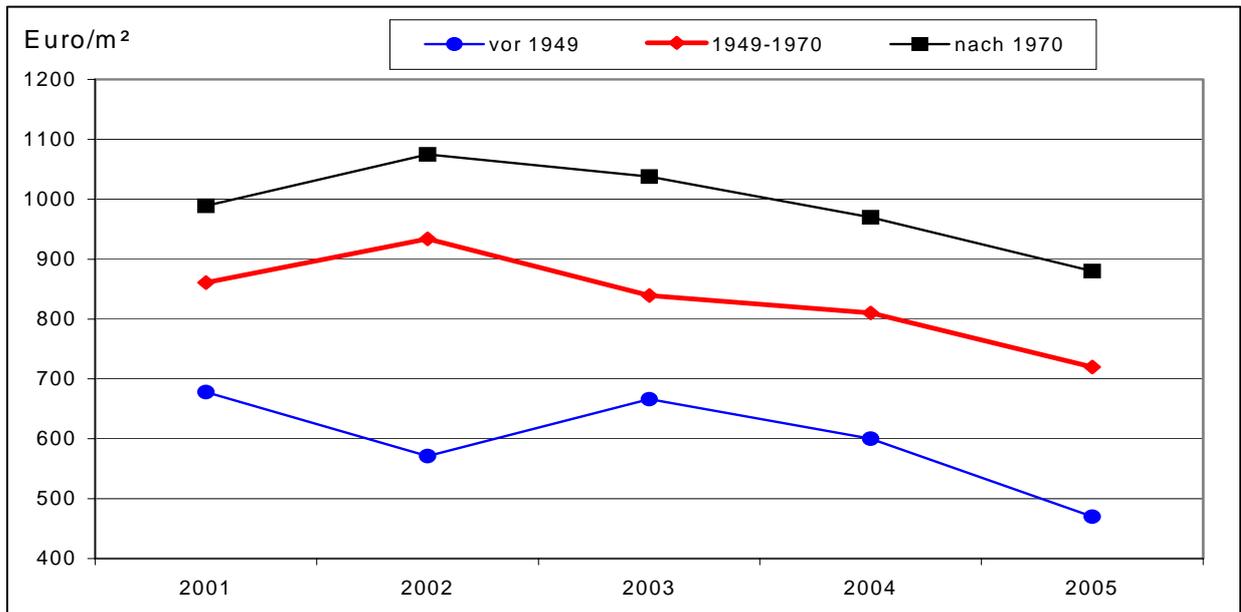
verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	13 (28)	1895 (1896)	167 (146)	464 (594)	77.000 (87.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	20 (26)	1962 (1961)	118 (126)	662 (675)	78.000 (85.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	35 (31)	1986 (1986)	103 (118)	937 (899)	97.000 (105.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2003	1 (2)	2002 (2003)	* (215)	1.182 (939)	* (202.000)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

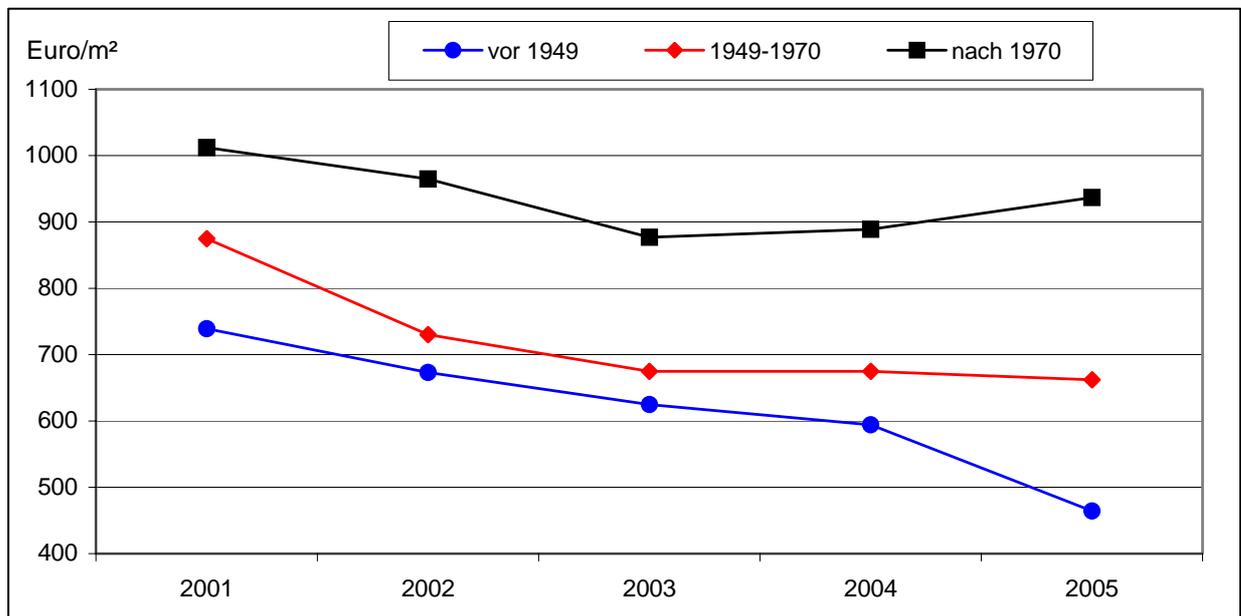
#### 9.2.2 Preisentwicklung

In den folgenden Darstellungen sind die zeitlichen Entwicklungen der Wohnflächenpreise der letzten Jahre für die drei Regionen und die drei Baualterstufen abzulesen. In manchen Jahren kann auf Grund zu geringer oder fehlender Fallzahlen kein Wert nachgewiesen werden. Starke Schwankungen der Werte können ihren Grund auch in den geringen Fallzahlen haben.

**Durchschnittliche Wohnflächenpreise in den Kleinstädten des Landkreises**



**Durchschnittliche Wohnflächenpreise in den Dörfern des Landkreises**



### 9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten sind in 138 Fällen Marktanpassungsfaktoren für Kaufpreis/Sachwert für gleichartige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg abgeleitet worden. Sie geben das Verhältnis dieser Werte zueinander an.

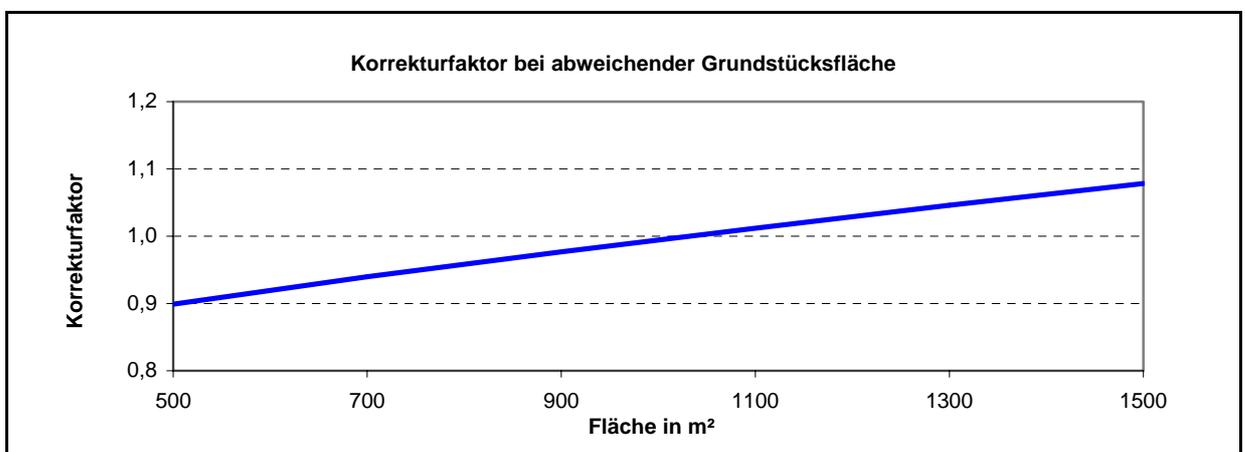
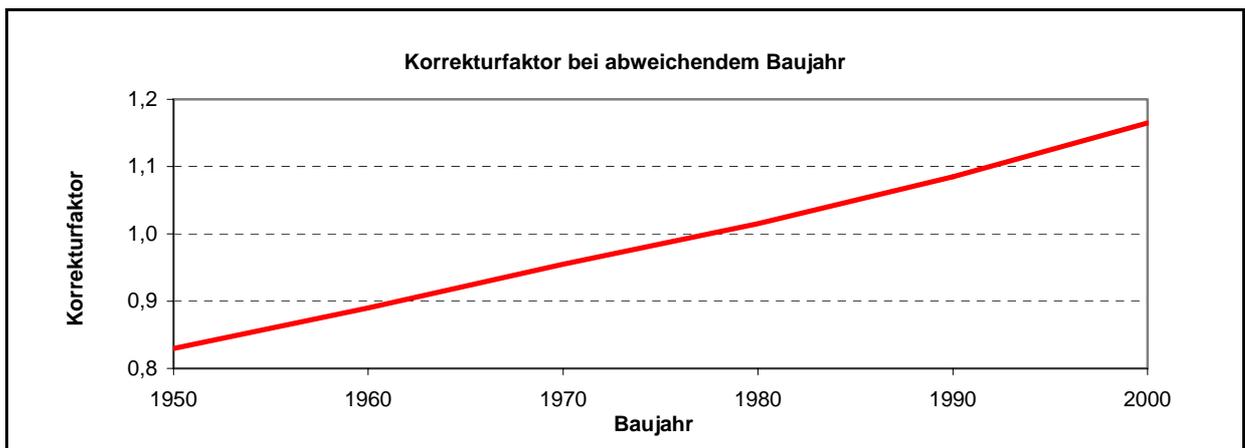
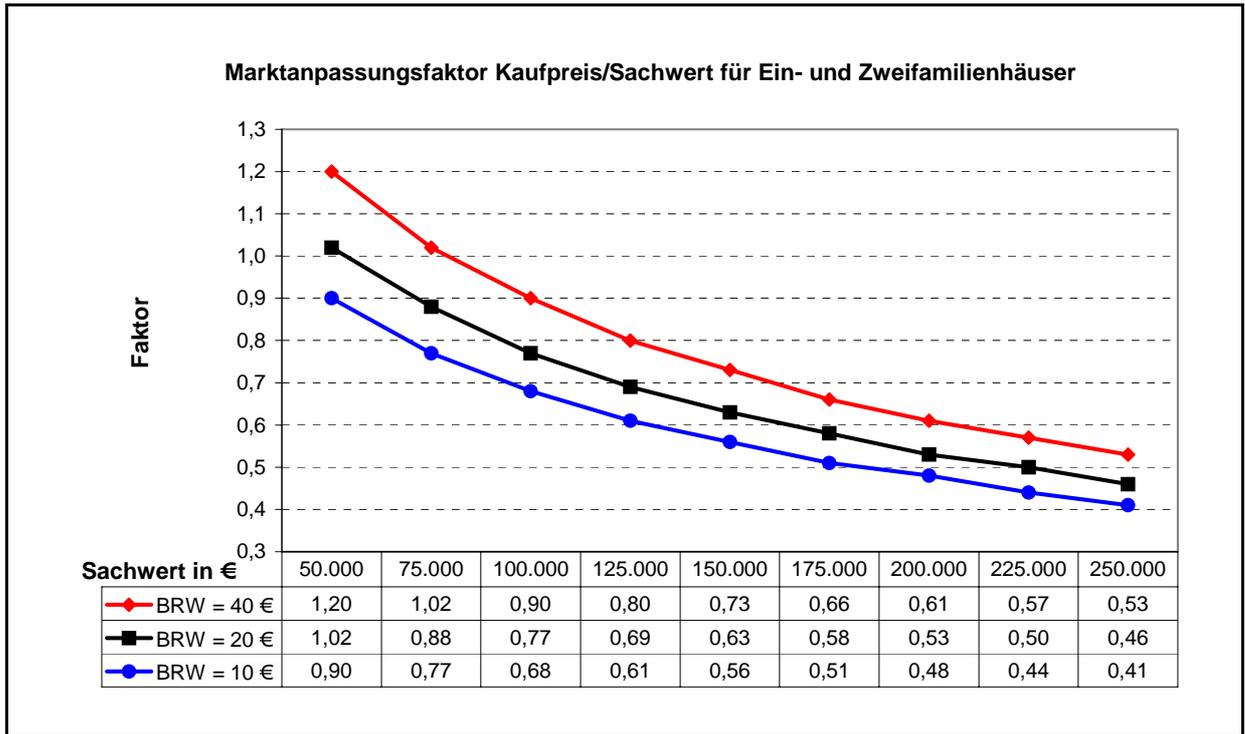
Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000 = 100) x Faktor 1,16 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,87 - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

In die Untersuchung sind Kauffälle mit folgenden Eigenschaften eingeflossen:

Merkmal	Spanne	Mittelwert
Kaufdatum	2004 und 2005	11.11.2004
Grundstücksgröße	240 m <sup>2</sup> bis 1.900 m <sup>2</sup>	1.030 m <sup>2</sup>
Baujahr	1951 bis 2003	1978
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> bis 190 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>
Ausstattung		mittel
Sachwert	51.000 € bis 313.000 €	160.000 €
Bodenrichtwert	7 €/m <sup>2</sup> bis 50 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>

Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> <li>Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</li> <li>Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Marktanpassungsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.</li> <li>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 Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.</li> </ol>



**Anwendungsbeispiel:**

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus einschließlich Grundstück, das in einer Zone mit einem Bodenrichtwert von 20 € liegt, im Jahr 1960 auf einem 900 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde und einen Sachwert von 200.000 € hat?

Wegen des Bodenrichtwerts von 20 € ist der gesuchte Faktor an der für diesen Bodenrichtwert dargestellten Linie im ersten Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,53.

Wegen des Baujahres 1960 ist der Korrekturfaktor im zweiten Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,89.

Wegen der Grundstücksfläche von 900 m<sup>2</sup> ist der Korrekturfaktor im dritten Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,98.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 200.000 € x 0,53 x 0,89 x 0,98 ~ **92.500 €**

**9.2.4 Vergleichsfaktoren**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 52 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

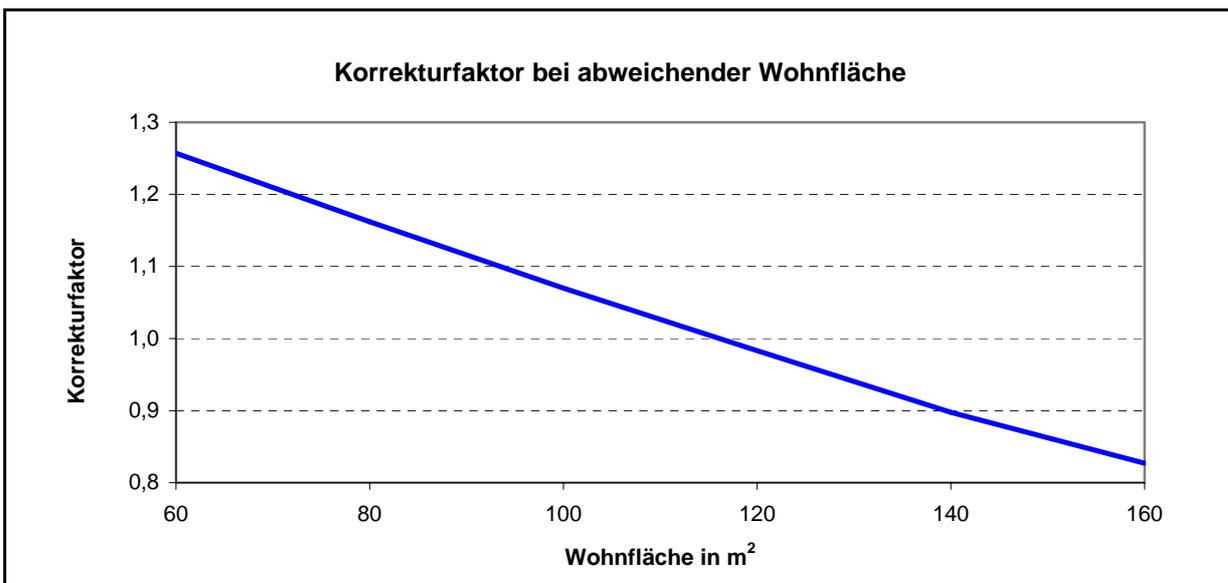
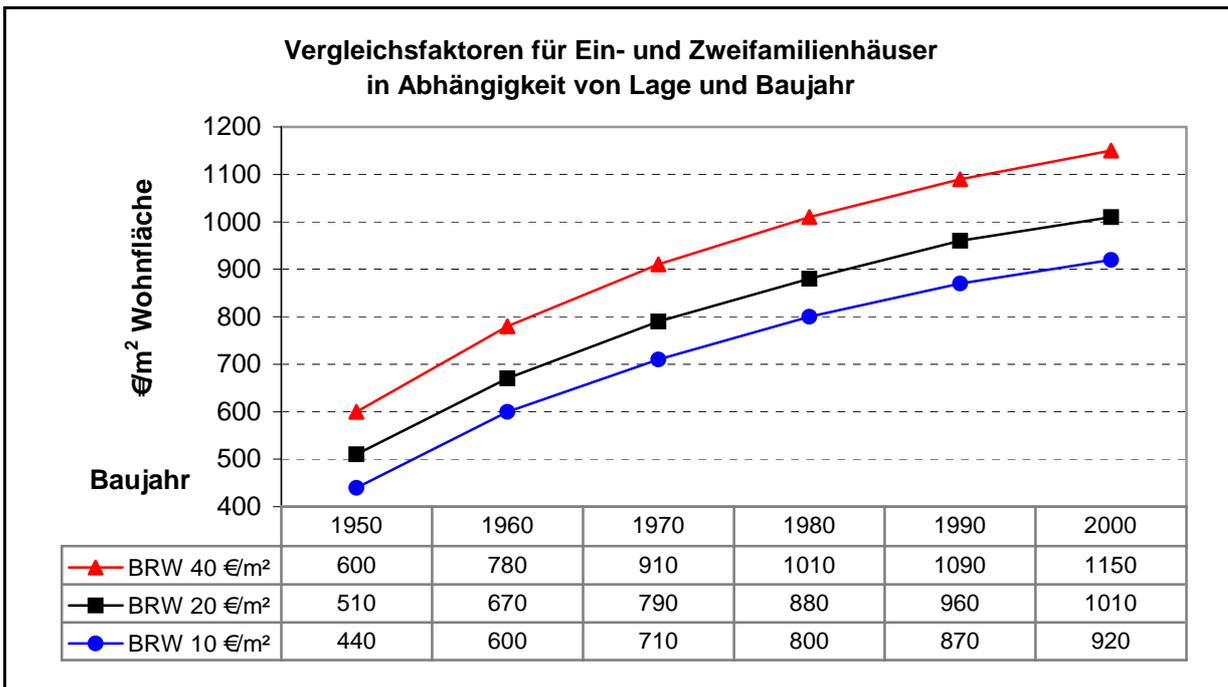
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004-2005	11.2004
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m <sup>2</sup> - 45 €/m <sup>2</sup>	21 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 1999	1968
Wohnfläche	68 m <sup>2</sup> - 190 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	581 m <sup>2</sup> - 1.883 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>

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

Merkmal	Ausprägung
Wohnfläche	116 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Unterkellerung	über 50 %
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)

**Hinweise zur Anwendung**

1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, 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 zu verwenden.



Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 20 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche: 140 m <sup>2</sup>
Baujahr: 1970	
Vergleichsfaktor (Tabelle) (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	790 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche (durch Abgreifen aus Diagramm)	0,90
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	790 €/m <sup>2</sup> x 0,90 = ~711 €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	140 m <sup>2</sup> x 711 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 99.500 €</b>

### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

#### 9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2005 im Landkreis Lüchow-Dannenberg die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

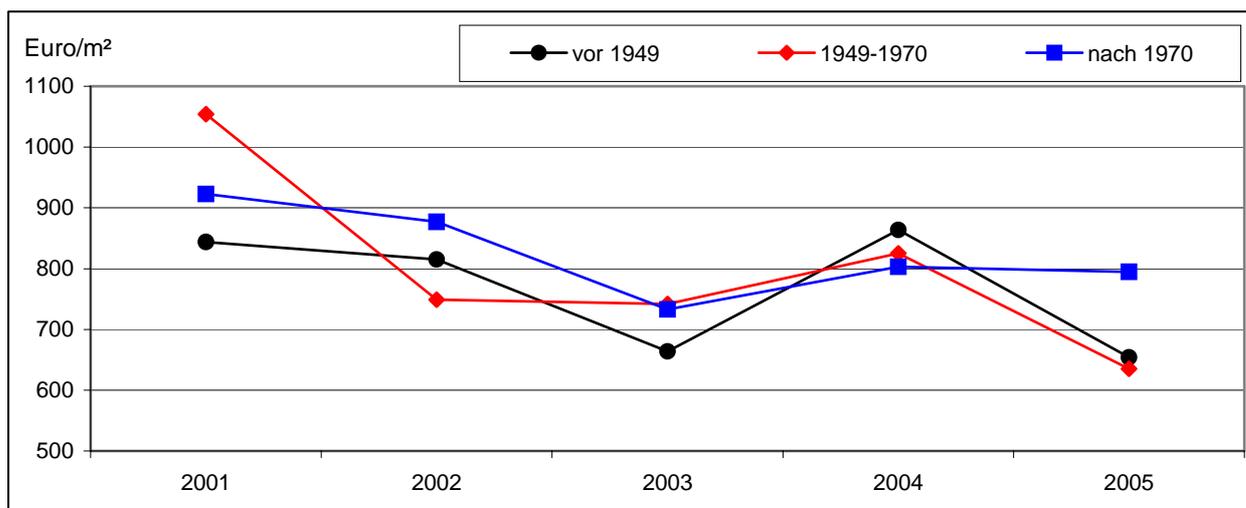
#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	1 (2)	1910 (1942)	* (95)	654 (864)	* (82.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	7 (7)	1958 (1960)	116 (94)	635 (825)	74.000 (78.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	7 (8)	1991 (1983)	108 (112)	795 (803)	86.000 (90.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

#### 9.3.2 Preisentwicklung

In den folgenden Darstellungen sind die zeitlichen Entwicklungen der durchschnittlichen Wohnflächenpreise für Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften abzulesen. Starke Schwankungen der Werte können ihren Grund auch in den geringen Fallzahlen haben.

### Durchschnittliche Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften



#### 9.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren für Reihenhaus- und Doppelhausgrundstücke ließen sich für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg nicht ableiten.

#### 9.4 Wohnungseigentum

##### 9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres für verschiedene Altersgruppen mittlere Wohnflächenpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht in die Auswertung eingeflossen.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

##### Durchschnittspreise für Wohnungseigentum

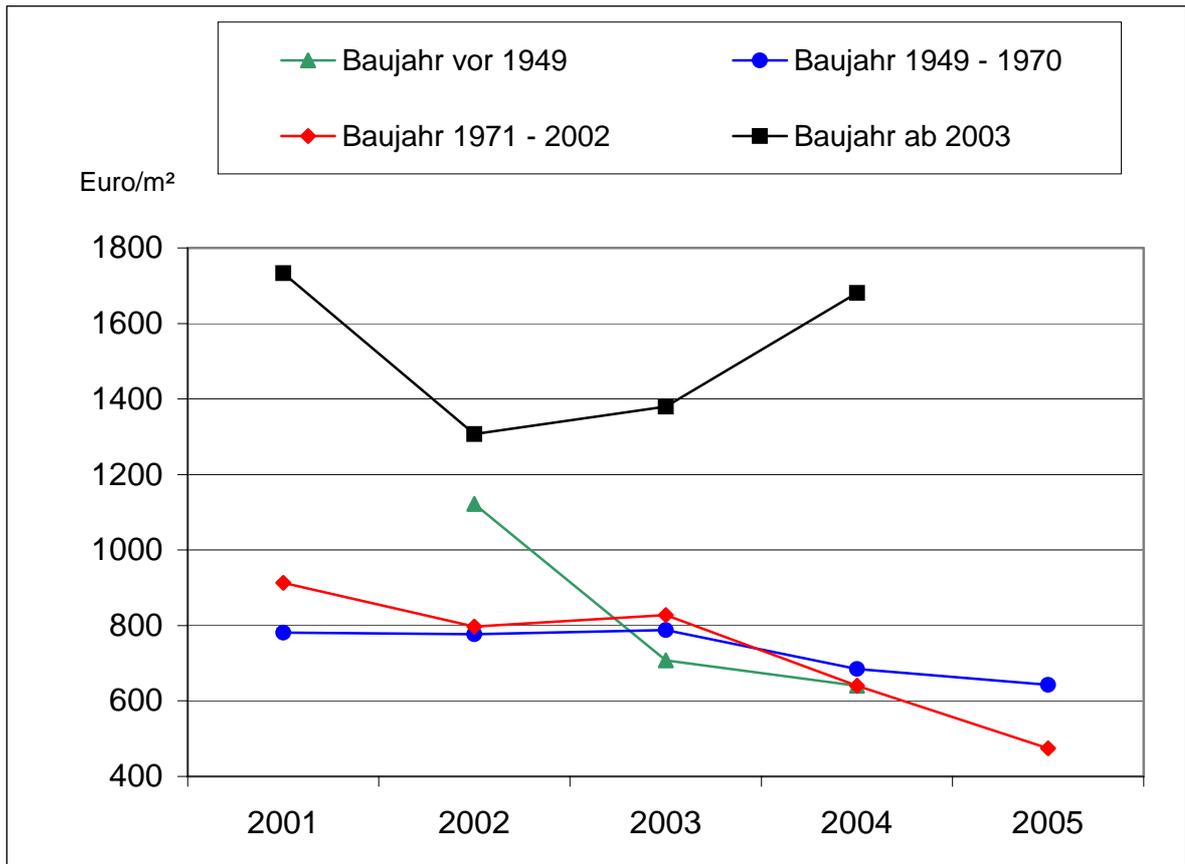
verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m²)
Baujahr vor 1949	0 (2)	- (1900)	- (91)	- (640)
Baujahr 1949 - 1970	3 (5)	1964 (1967)	87 (75)	643 (685)
Baujahr 1971 bis 2002	3 (6)	1979 (1986)	77 (75)	474 (640)
Baujahr ab 2003	0 (1)	- (*)	- (91)	- (1.681)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### 9.4.2 Preisentwicklung

In der folgenden Darstellung sind die zeitlichen Entwicklungen der Wohnflächenpreise der letzten Jahre für den gesamten Landkreis und vier Baualterstufen abzulesen. In manchen Jahren kann auf Grund zu geringer oder fehlender Fallzahlen kein Wert nachgewiesen werden. Starke Schwankungen der Werte können ihren Grund auch in den geringen Fallzahlen haben.

**Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im Landkreis Lüchow-Dannenberg**



### 9.5 Teileigentum

In dem Teilbereich des Teileigentums waren zwei Kaufverträge zu verzeichnen.

Das Teileigentum an Garagen wurde im Mittel für 5.500 Euro verkauft.

## 9.6 Mehrfamilienhäuser

### 9.6.1 Preisniveau

Der Teilmarkt der bebauten Mehrfamilienhausgrundstücke bewegt sich mit 6 Kaufverträgen in Bezug auf die Anzahl auf sehr niedrigem Niveau. Der mittlere Gesamtkaufpreis lag bei 116.000 Euro. Der mittlere Wert pro m<sup>2</sup>-Wohnflächenpreis ergab sich mit 282 Euro.

### 9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser dienen dem Eigentümer nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte u.a. von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Information erhält der Gutachterausschuss über Fragebogen, die an die Erwerber oder Veräußerer verschickt werden.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses mit Erwerbsvorgängen aus dem Jahr 2005 aus dem Land Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften:

- sie entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- sie unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o.ä. und bei denen keine Werterhöhungen oder Wertminderungen anzubringen sind
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

Der Analyse für den Bereich des "Ländlichen Raumes" im Land Niedersachsen liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmale	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	108	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	178 m <sup>2</sup> - 803 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 89 Jahre	48 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,49 €/m <sup>2</sup> - 6,40 €/m <sup>2</sup>	4,34 €/m <sup>2</sup>

## Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des "Ländlichen Raumes" im Land Niedersachsen folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

- Mehrfamilienhäuser 6,6 %

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg ist der Auffassung, dass dieser ermittelte Wert grundsätzlich auch für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg angewendet werden kann.

Abweichende Merkmale eines Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Tendenz der Abweichungen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Größe, Restnutzungsdauer und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz		
Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Größe Wohn- bzw. Nutzfläche	größer	steigt
	niedriger	fällt
Restnutzungsdauer	höher	fällt
	niedriger	steigt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

## Rohrertragsfaktor

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohrertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohrertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Auf Grund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des "Ländlichen Raumes" im Land Niedersachsen ein Rohrertragsfaktor für:

- Mehrfamilienhäuser von 11,0.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg ist der Auffassung, dass der ermittelte Wert grundsätzlich auch für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg angewendet werden kann.

### 9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle (8 Kauffälle) können für den Landkreis Lüchow-Dannenberg keine aussagekräftigen Angaben gemacht werden.

### 9.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle können auch hier keine aussagekräftigen Angaben gemacht werden.

### 9.9 Sonstige bebaute Objekte

Unter "Sonstige Gebäude" wurden 23 Fälle verzeichnet.

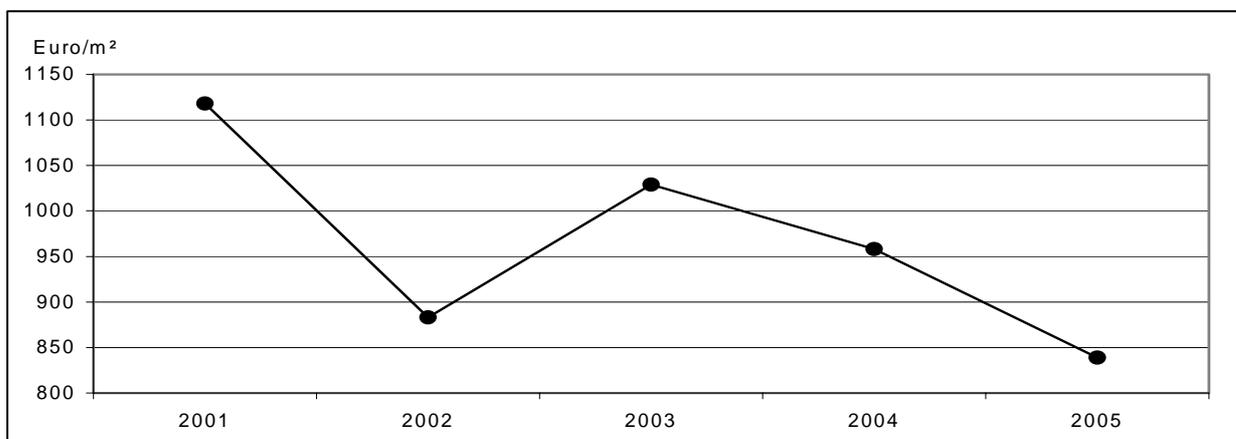
Für Wochenendhäuser, einen Teilbereich der sonstigen bebauten Grundstücke, sind 2005 im Landkreis Lüchow-Dannenberg die folgenden mittleren Wohnflächenpreise und Gesamtkaufpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangabe beinhaltet den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Wochenendhäuser 2005**

verkaufte Objekte 2004	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Wochenendhäuser	6 (9)	1980 (1976)	61 (54)	839 (958)	51.000 (49.000)

**Durchschnittliche Wohnflächenpreise für Wochenendhäuser**



## 10 Mieten / Pachten

Die Samtgemeinden des Landkreises Lüchow-Dannenberg, der Mieterverein Uelzen, Lüchow-Dannenberg und Umgebung e.V., der Haus und Grund Lüchow e.V. und der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Samtgemeinde Clenze e.V. gaben zum Stichtag 01.01.2005 einen Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnraummieten (Mietspiegel 2005/2006) heraus. Er ist als separater Druck für 1,50 € bei den Herausgebern erhältlich.

### Mietübersicht

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem nachhaltig 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.

Dem Gutachterausschuss liegen unter anderem Mietangaben aus Fragebogen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer in der Regel die Nettokaltmiete angegeben oder kann durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden.

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von:

- der Wohnfläche bzw. Nutzfläche,
- der Lage des Objektes und
- der Ausstattung.

Die hier angegebenen Mieten stellen **keinen Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und d des BGB dar** oder ersetzen diesen.

Mietübersicht für Wohnungen in zwei Regionen:

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>		
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Region	
	Lüchow, Dannenberg, Hitzacker	Übriger Landkreis
bis 40	3,8 - 6,0	3,8 - 5,2
40 - 60	3,5 - 5,7	3,0 - 5,0
60 - 80	3,3 - 5,5	2,6 - 4,8
80 - 100	2,9 - 5,1	2,6 - 4,8
über 100	2,8 - 4,8	2,6 - 4,8

## 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 Wertermittlungsverordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches gesetzlich geregelt.

Die **Gutachterausschüsse** setzen sich zusammen aus vorsitzenden Mitgliedern und weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind.

In Niedersachsen sind Gutachterausschüsse mit ihren Geschäftsstellen jeweils für den Bereich einer Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften eingerichtet worden. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen hat seine Geschäftsstelle bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg.

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es,

- 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,
- 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).

Der Gutachterausschuss erstellt einen Grundstücksmarktbericht.

Der **Obere Gutachterausschuss** hat, wenn ein Gutachten des Gutachterausschusses vorliegt, ein Obergutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks zu erstatten nach Auftrag

- eines Gerichts,
- einer für städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde,
- der sonst nach § 193 (1) Baugesetzbuch Berechtigten (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte), wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

Der Obere Gutachterausschuss erstellt einen Landesmarktbericht.

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

Landkreis	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Lüchow-Dannenberg	747	-8	263	0	27	8	6	-33	296	0	8	-27	37	0

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Lüchow-Dannenberg	21	-13	2	-	75	-36	4	33	5	-	224	0	23	130	51	-41

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Lüchow-Dannenberg	36,9	-5	23,2	-6	2,0	11	0,9	-25	26,1	-5	1,0	-50	2,3	10

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Lüchow-Dannenberg	1,2	-20	0,0	-	1,2	-40	0,1	-	0,1	-	4,3	43	0,0	-	0,5	-17

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Lüchow-Dannenberg	992,7	26	83,3	-33	1,8	20	0,6	-50	85,7	-32	0,7	-78	9,3	-56

Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Lüchow-Dannenberg	7,4	-44	1,8	64	0,2	20	847,8	44	2,8	600	36,2	6

## Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

Die Aufgaben und Dienstleistungen sowie Anschriften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen finden Sie im Internet unter:

<http://www.gag.niedersachsen.de>

### Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

Geschäftsstelle:

GLL Oldenburg - Katasteramt Oldenburg  
Stau 3, 26122 Oldenburg

Telefon: 0441/799-2014  
Telefax: 0441/799-62014  
E-Mail: oga@gll-ol.niedersachsen.de

### Landkreise Harburg und Lüneburg

Geschäftsstelle:

GLL Lüneburg - Katasteramt Lüneburg  
Adolph-Kolping-Straße 12, 21335 Lüneburg

Telefon: 04131/8545-165  
Telefax: 04131/8545-197  
Bodenrichtwertauskunft: 04131/8545-106  
E-Mail: gag@gll-lg.niedersachsen.de

### Landkreis Ludwigslust

Geschäftsstelle:

Landkreis Ludwigslust  
Garnisonsstraße 1, 19288 Ludwigslust

Telefon: 03874/624-2581 - 2589  
Telefax: 03874/624-2062  
E-Mail: gutachterausschuss@ludwigslust.de

### Landkreise Lüchow-Dannenberg und Uelzen

Geschäftsstelle:

GLL Lüneburg - Katasteramt Uelzen  
Schillerstraße 30a, 29525 Uelzen

Telefon: 0581/8852-305  
Telefax: 0581/8852-160  
Bodenrichtwertauskunft: 0581/8852-312  
E-Mail: gag@gll-lg.niedersachsen.de

### Landkreis Prignitz

Geschäftsstelle:

Katasteramt Perleberg  
Industriestraße 1, 19348 Perleberg

Telefon: 03876/7137-92  
Telefax: 03876/7137-94  
E-Mail: gutachterausschuss@lkprignitz.de

### Regionalbereich Altmark

Geschäftsstelle

Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt  
Scharnhorststraße 89, 39576 Stendal

Telefon: 03901/252-0  
Telefax: 03901/252-499  
E-Mail: poststelle.stendall@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

**Herausgeber:**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Lüneburg

**Anschrift:**

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung  
und Liegenschaften Lüneburg



Geschäftsstelle  
Katasteramt Lüneburg  
Behördenzentrum Ost  
Adolph-Kolping-Str. 12, 21337 Lüneburg  
Telefon: 04131 / 8545 165  
Telefax: 04131 / 8545 197  
E-Mail: [gag@gll-lg.niedersachsen.de](mailto:gag@gll-lg.niedersachsen.de)  
Bodenrichtwertauskunft: 04131 / 8545 106

**Druck:**

Katasteramt Lüneburg

**Schutzgebühr:**

50,- € zuzüglich Porto (Änderung vorbehalten)

**Vervielfältigung und Verbreitung:**

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt.  
Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Genehmigung des Herausgebers.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE</b>	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>Vertragsvorgänge</b>	<b>10</b>
<b>4.2</b>	<b>Geldumsatz</b>	<b>12</b>
<b>4.3</b>	<b>Flächenumsatz</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>BAULAND</b>	<b>16</b>
<b>5.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>16</b>
<b>5.2</b>	<b>Individueller Wohnungsbau</b>	<b>16</b>
5.2.1	Preisniveau	16
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	17
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	19
<b>5.3</b>	<b>Geschosswohnungsbau</b>	<b>20</b>
5.3.1	Preisniveau	20
<b>5.4</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>20</b>
5.4.1	Preisniveau	20
5.4.2	Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen	21
<b>6</b>	<b>LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>22</b>
<b>6.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>22</b>
<b>6.2</b>	<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	<b>22</b>
6.2.1	Preisniveau	22
6.2.1.1	Ackernutzung	22
6.2.1.2	Grünlandnutzung	22
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	23
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	24
<b>6.3</b>	<b>Höfe</b>	<b>24</b>
<b>6.4</b>	<b>Forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>BODENRICHTWERTE</b>	<b>25</b>
<b>8.1</b>	<b>Gesetzlicher Auftrag</b>	<b>25</b>
<b>8.2</b>	<b>Übersicht über die Bodenrichtwerte</b>	<b>26</b>
8.2.1	Wohnbauland	27
8.2.2	Gewerbliche Baugrundstücke	28
<b>9</b>	<b>BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>29</b>
<b>9.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>29</b>
<b>9.2</b>	<b>Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser</b>	<b>29</b>
9.2.1	Preisniveau	29
9.2.2	Preisentwicklung	29
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren	30
9.2.4	Vergleichsfaktoren	33
<b>9.3</b>	<b>Reihenhäuser / Doppelhaushälften</b>	<b>38</b>
9.3.1	Preisniveau	38

---

9.3.2	Preisentwicklung	38
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren	39
9.3.4	Vergleichsfaktoren	42
<b>9.4</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>45</b>
9.4.1	Preisniveau	45
	Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im Landkreis Lüneburg	45
9.4.2	Preisentwicklung	45
9.4.3	Vergleichsfaktoren	46
<b>9.5</b>	<b>Teileigentum</b>	<b>47</b>
<b>9.6</b>	<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>48</b>
9.6.1	Preisniveau	48
9.6.2	Liegenschaftszins / Rohertragsfaktoren	48
<b>9.7</b>	<b>Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser</b>	<b>50</b>
9.7.1	Preisniveau	50
9.7.2	Liegenschaftszins / Rohertragsfaktoren	50
<b>10</b>	<b>MIETEN UND PACTEN</b>	<b>52</b>
<b>11</b>	<b>AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES</b>	<b>54</b>

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

In der Kurzdarstellung werden aktuelle Daten aus dem Jahr 2005 präsentiert. Dabei bleiben die Informationen zunächst auf die prozentualen Preisänderungen in den jeweiligen Teilmärkten beschränkt.

Die nachfolgenden Angaben sind Durchschnittswerte, die sich auf unterschiedlich strukturierte Bereiche beziehen. Tatsächlich konnten höhere, aber auch niedrigere Preise auf dem Immobilienmarkt erzielt werden.

Der Immobilienmarkt im Bereich des Landkreises Lüneburg konnte sich bei rückläufigem Umsatz preislich gegenüber dem Vorjahr behaupten.

Das Interesse an Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau) ist gedämpft. Die positive Preisentwicklung setzt sich jedoch fort:

- **Wohnbauland Landkreis Lüneburg im Gesamtdurchschnitt**      **+ 2,8 % (ohne Neuhaus)**
  - **Westlicher Landkreis**      **+ 2,7 %**
  - **Östlicher Landkreis**      **+ 4,8 %**
  - **Stadt Lüneburg**      **+ 0,8 %**
  - **Amt Neuhaus**      **- 4,0 %**
  
- **Gewerbebauland im Landkreis Lüneburg**      **+ - 0 %**

Die Preisentwicklungen bei den bebauten Grundstücken stellen sich, bei gestiegenem Mengenumsatz, gegenüber dem Vorjahr weiter negativ dar:

- **Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser**      **- 0,9 %**
- **Reihenhäuser u. Doppelhaushälften**      **- 4,2 %**
- **Eigentumswohnungen**      **- 3,1 %.**

Die Preise in der Land- und Forstwirtschaft zeigen positive Tendenzen:

- **Ackerland**      **+ 3,2 %**
- **Grünland**      **+ 4,8 %.**

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2005, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst. Der Berichtszeitraum beginnt am 01.11.2004 und endet am 31.10.2005.

Grundlage dieses Marktberichts und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte liegen jeweils nur Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebot und Nachfrage werden aber durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, z.B. steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen, sowie eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden, zufälligen Marktsituationen und die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien in vielfältiger Weise beeinflusst. Durch Mangelsituationen oder die Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes an Bauland kann die nachhaltige Entwicklung des Raumes beeinflusst werden.

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer beeinflusst. Es ergeben sich auf dem Markt somit für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, um ihnen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser 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.

### 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrserschließung und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst. Aus diesem Grunde werden hierzu einige kennzeichnende Angaben gemacht. Der Landkreis Lüneburg (einschließlich Neuhaus) liegt im nordöstlichsten Teil Niedersachsens. Die Stadt Lüneburg hat eine Zentralfunktion in der Planungsregion in Nordniedersachsen. Sie ist ein wirtschaftlicher, kultureller und verwaltungsmäßiger Mittelpunkt für ein weites Umfeld und seit 1994 als Oberzentrum ausgewiesen. Verkehrsmäßig ergeben sich durch den Autobahnanschluss (A 250) nach Hamburg und den Bundesstraßen 4, 209, 216 und 195 günstige Anschlüsse an das überregionale Verkehrsnetz. Mit 3 Hauptstrecken und mehreren Nebenstrecken ist Lüneburg auch an das Schienennetz recht gut angeschlossen. Schließlich hat Lüneburg mit dem Hafen am Elbeseitenkanal die Einbindung in das europäische Binnenwasserstraßennetz sowie Direktverbindungen zu Nord- und Ostseehäfen erreicht. Internationale Flughäfen stehen mit Hamburg und Hannover in akzeptabler Entfernung zur Verfügung, ein eigener Flugplatz (Kategorie III) ist in Planung.

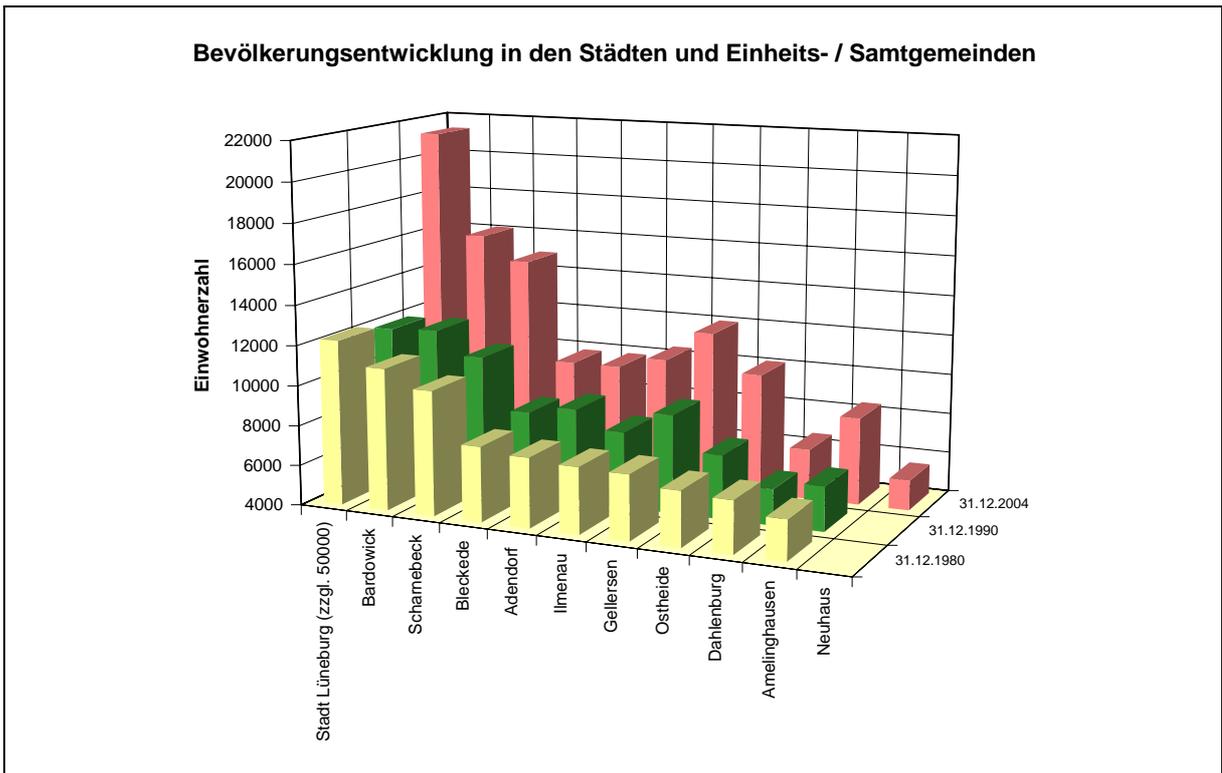
Landkreisübersicht - Zusammenstellung statistischer Daten

Stand: 31.12.2004

Samt-gemeinde / Stadt	Wohn-bevölkerung Anzahl	Gesamt-fläche km <sup>2</sup>	Ein-wohner je km <sup>2</sup>	Bau-flächen km <sup>2</sup>	landwirt-schaftl. Fl. km <sup>2</sup>	forstwirt-schaftl. Fl. km <sup>2</sup>	sonstige Flächen km <sup>2</sup>
Lüneburg	71306	70,34	1014	30,30	19,21	18,13	2,70
Adendorf	9789	16,08	609	5,69	6,90	3,07	0,42
Amelinghausen	8350	194,48	43	11,51	79,16	75,82	27,99
Bardowick	16081	100,01	161	13,97	60,11	23,90	2,03
Bleckede	9781	140,40	70	11,40	83,99	33,22	11,79
Dahlenburg	6497	155,85	42	11,66	84,21	59,05	0,93
Gellersen	11954	73,62	162	7,78	32,70	32,71	0,43
Ilmenau	10371	69,70	149	8,38	32,62	26,33	2,37
Ostheide	10053	129,78	77	11,56	70,48	42,64	5,10
Scharnebeck	14892	135,73	110	15,61	84,42	27,33	8,37
Neuhaus	5492	237,16	23	11,73	141,44	64,66	19,33
<b>Landkreis</b>	<b>174566</b>	<b>1323,15</b>	<b>132</b>	<b>139,59</b>	<b>695,24</b>	<b>406,86</b>	<b>81,46</b>

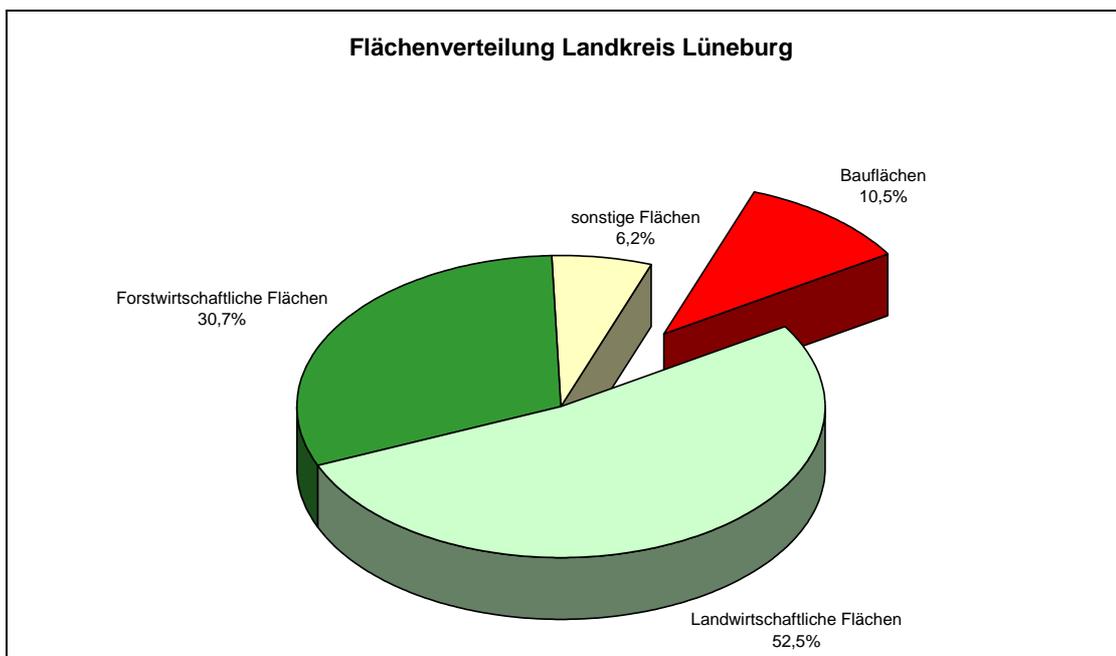
Im Landkreis Lüneburg leben insgesamt 174 566<sup>1</sup> Einwohner. Das entspricht einer Einwohnerzahl von 132<sup>1</sup> Personen je Quadratkilometer; sie liegt damit unterhalb des Landesdurchschnittes von Niedersachsen mit 168<sup>1</sup> Einwohnern je Quadratkilometer.

<sup>1</sup> Stand 31.12.2004



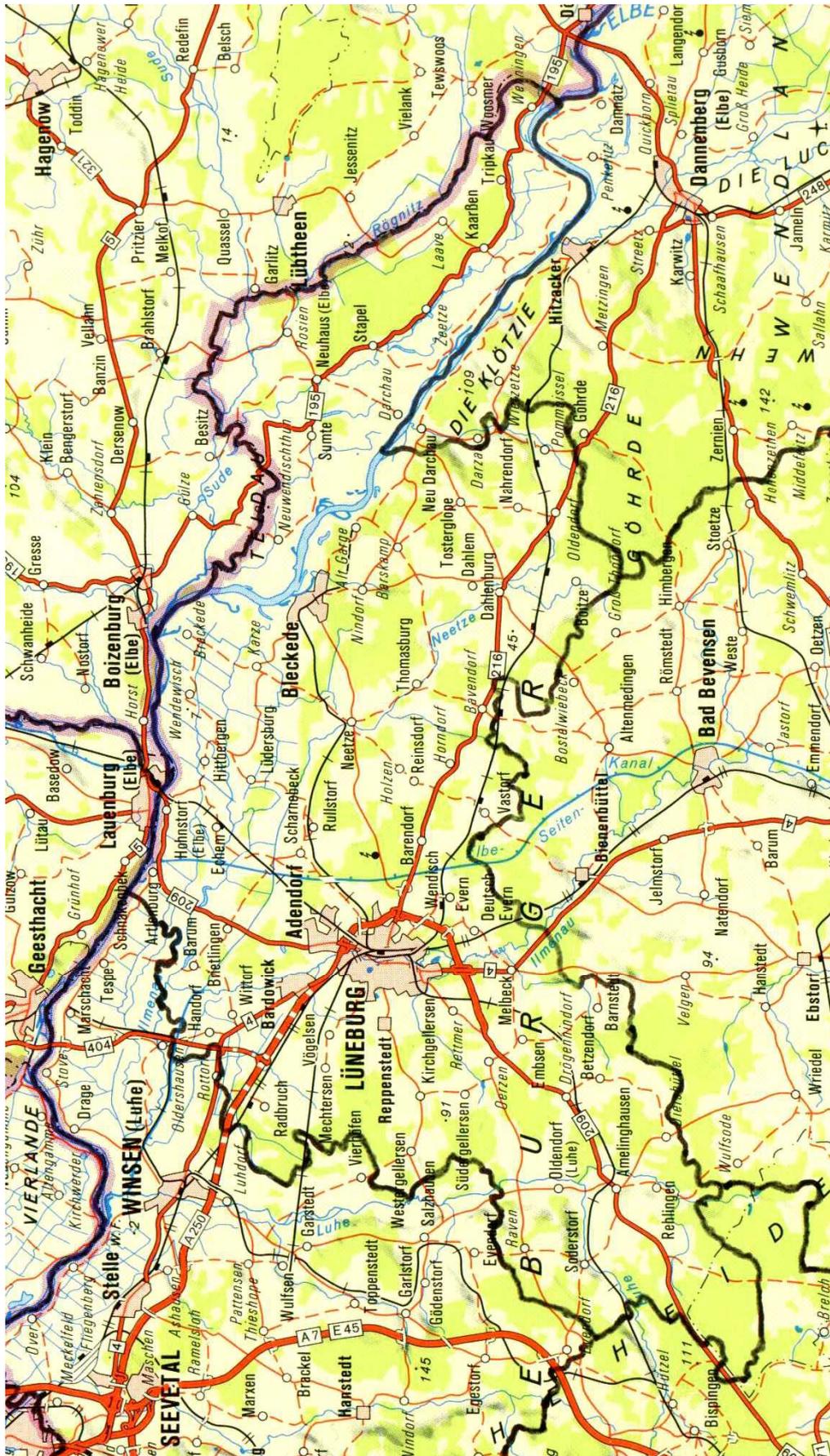
Der Sitz der Kreisverwaltung befindet sich in der Stadt Lüneburg. In seiner Gesamtheit ist das Kreisgebiet in eine Stadt, 3 Einheitsgemeinden und 7 Samtgemeinden eingeteilt.

Wie aus nachfolgender Abbildung ersichtlich ist, werden weit über 80 % der rd. 1.323 km<sup>2</sup> großen Gesamtfläche land- und forstwirtschaftlich genutzt. Im Kreisgebiet werden ca. 1.000 landwirtschaftliche Betriebe geführt. Die überwiegend ländliche Struktur begünstigt auch die Nutzung zum Zwecke der Erholung.



Die Industrieansiedlungen im Landkreis Lüneburg konzentrieren sich in erster Linie auf den Bereich der Stadt Lüneburg, aber auch in den übrigen Gemeinden sind beachtliche Industriebetriebe aus verschiedenen Wirtschaftszweigen vorhanden.

Übersichtskarte Landkreis Lüneburg 1:500 000



## 4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **2126 Vorgänge** über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um **- 3,1 %** verändert. Es wurde damit eine Grundstücksfläche von insgesamt **1711 ha** für **328,3 Millionen Euro** umgesetzt.

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

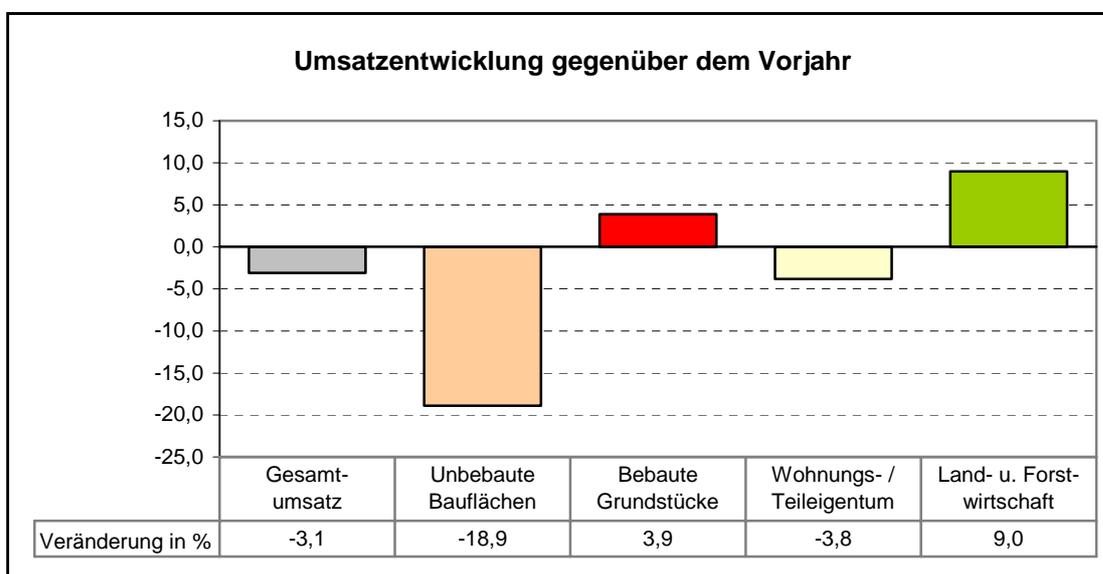
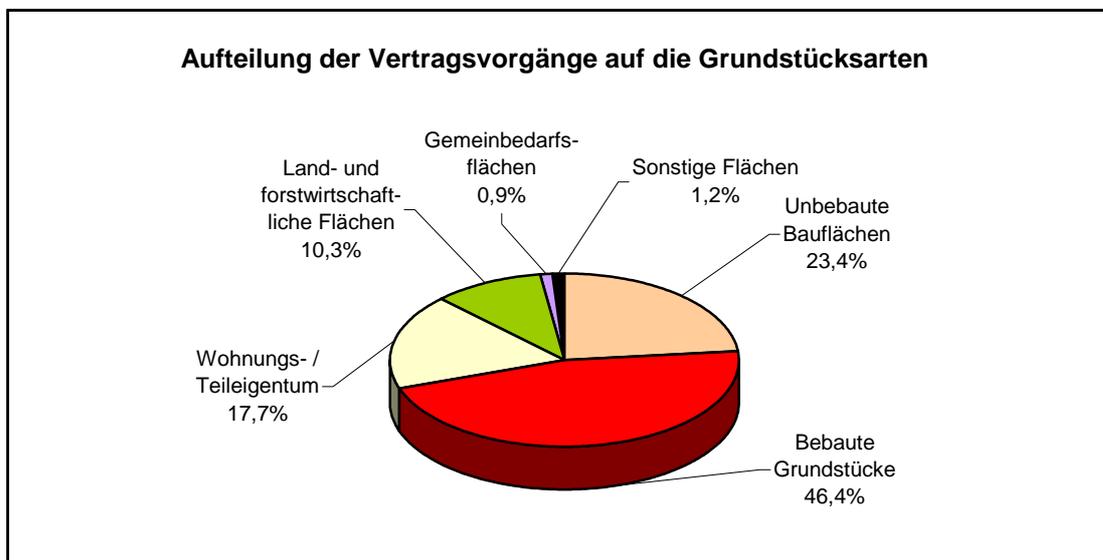
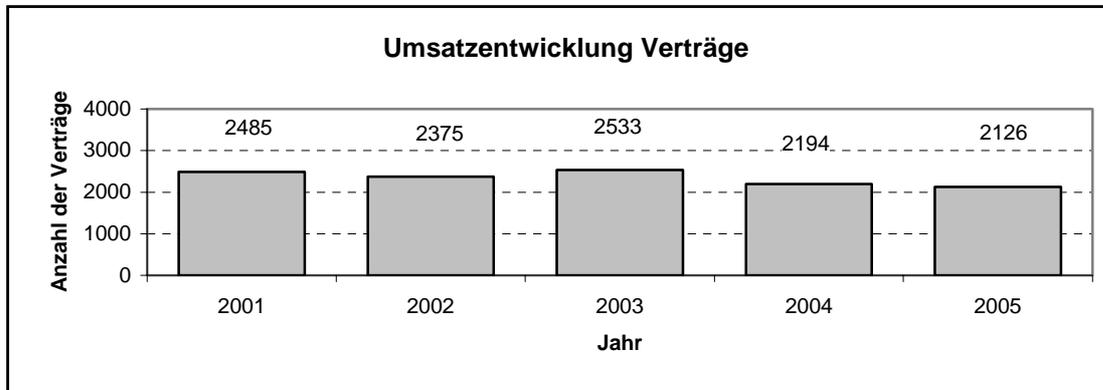
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes - , Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser, bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum oder in Teileigentum aufgeteilt sind. Hierzu gehören neben Eigentumswohnungen auch andere Objekte, die nicht Wohnzwecken dienen (Teileigentum).
- **land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind. In dieser Grundstücksart werden neben Ackerland, Grünland und Wald auch ganze Höfe, 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 den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch un-selbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detailliertere Aussagen.

### 4.1 Vertragsvorgänge

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.



## Tabellen

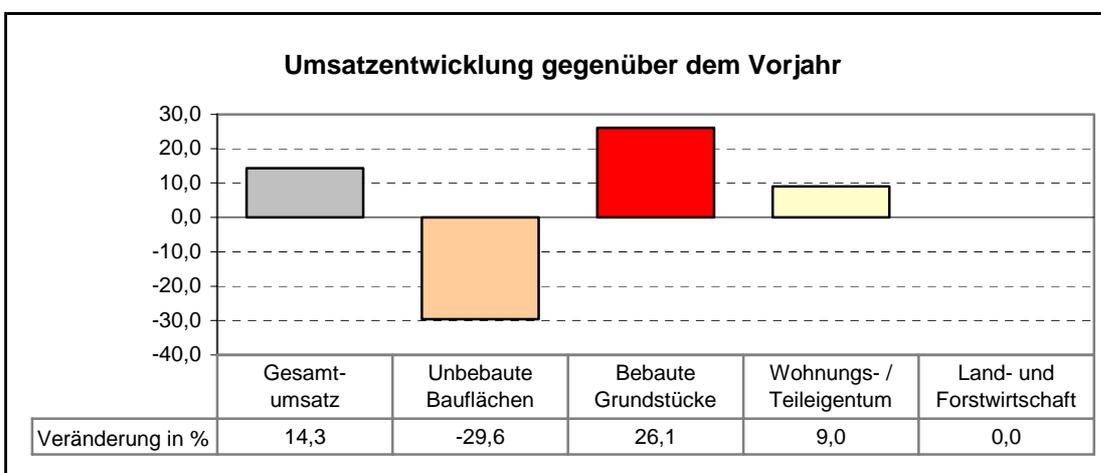
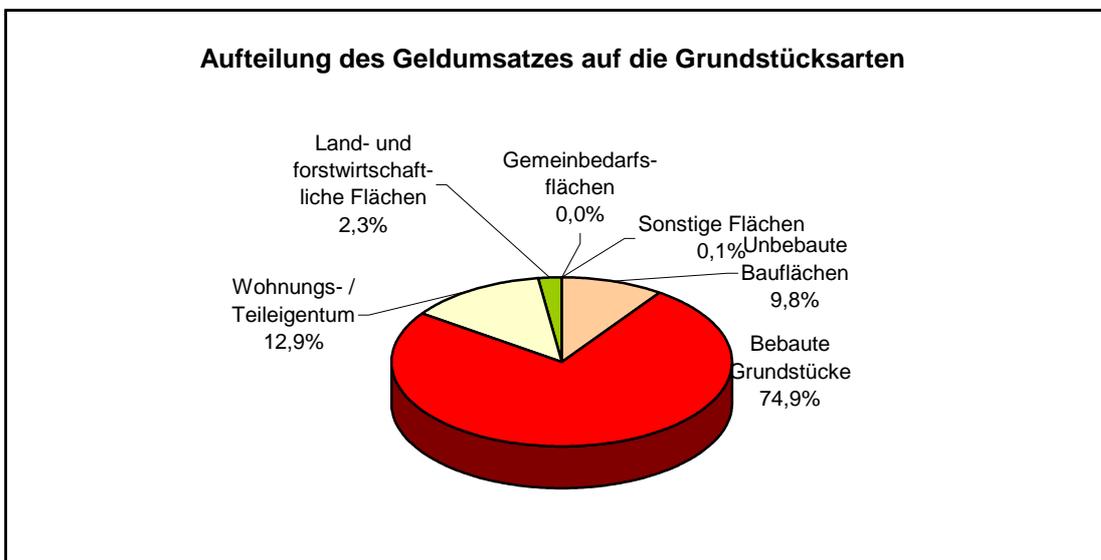
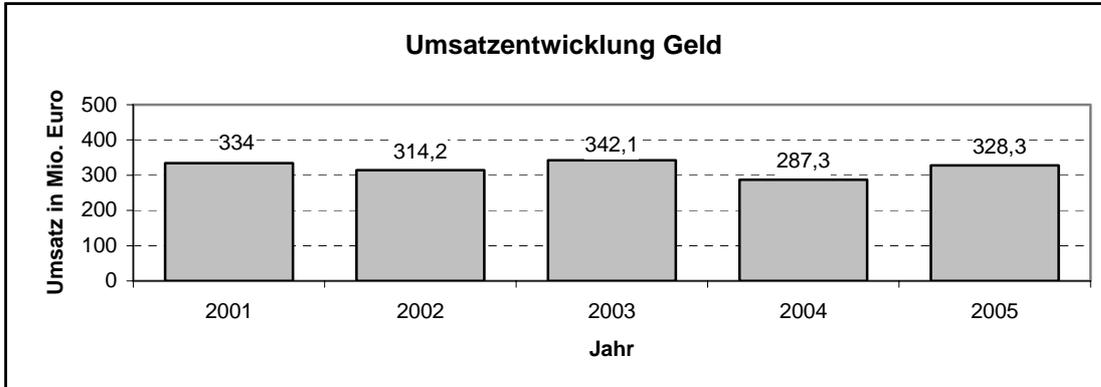
## Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Stadt / Samtgemeinde/ Einheitsgemeinde/ Landkreis	Kauffälle insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Lüneburg	767	0,4	124	-6,1	202	13,5	22	15,8	348	5,8	21	31,3	24	4,3
Adendorf	129	15,2	34	-20,9	9	-10,0	2	100	45	-15,1	0	-100	0	-100
Amelinghausen	96	-17,2	40	33,3	4	-55,6	1	100	45	15,4	1	100	2	-50,0
Bardowick	163	-30,0	47	-16,1	24	-31,4	0	0,0	71	-22,0	0	-100	3	-25,0
Bleckede	131	-3,7	32	-39,6	8	60,0	1	0,0	41	-30,5	2	100	8	-27,3
Dahlenburg	71	-19,3	29	-9,4	1	-80,0	0	-100	30	-23,1	4	300	10	42,9
Gellersen	159	-3,6	40	33,3	21	5,0	2	100	63	26,0	1	-66,7	1	-66,7
Ilmenau	119	-17,4	49	16,7	10	42,9	1	-50,0	60	17,6	1	100	2	-60,0
Ostheide	154	8,5	48	20,0	6	20,0	0	-100	54	17,4	0	-100	1	100
Scharnebeck	189	25,2	68	19,3	14	0,0	2	100	84	18,3	1	100	7	75,0
Amt Neuhaus	148	3,5	36	50,0	3	200	3	100	42	68,0	3	200	12	100
Landkreis Lüneburg	2126	-3,1	547	1,5	302	4,5	34	36,0	883	3,5	34	21,4	70	2,9

Stadt / Samtgemeinde/ Einheitsgemeinde/ Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemeinbe- darfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswoh- nungen		Teileigentum		Wohn- bauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%
Stadt Lüneburg	270	-4,6	12	20,0	55	-14,1	5	-44,4	28	7,7	4	100	0	-100	0	0,0
Adendorf	31	107	1	100	39	62,5	4	-20,0	9	0,0	0	-100	0	0,0	0	0,0
Amelinghausen	3	0,0	1	100	16	-23,8	2	100	7	-41,7	17	-39	1	-50,0	1	-50,0
Bardowick	19	58,3	0	0,0	41	-30,5	2	-87,5	13	-65,8	14	27,3	0	0,0	0	-100
Bleckede	2	-66,7	0	-100	19	0,0	2	100	11	-21,4	32	45,5	0	-100	16	1500
Dahlenburg	0	-100	0	0,0	7	-13	0	100	7	75,0	12	-37	0	0,0	1	0,0
Gellersen	20	-28,6	1	0,0	50	-19	2	-33,3	5	-37,5	15	114	1	100	0	0,0
Ilmenau	8	0,0	0	0,0	35	-47,0	1	100	11	37,5	0	-100	0	0,0	1	0,0
Ostheide	1	-88,9	0	0,0	64	36,2	1	0,0	10	100	23	53,3	0	-100	0	0,0
Scharnebeck	8	14,3	0	0,0	31	0,0	0	-100	13	-23,5	24	71,4	18	1700	3	0,0
Amt Neuhaus	0	0,0	0	0,0	2	-77,8	0	0,0	6	-68	78	2,6	0	-100	3	-25,0
Landkreis Lüneburg	362	-4,0	15	0,0	359	-12,4	19	-56,8	120	-25,0	219	9,0	20	-20,0	25	108

### 4.2 Geldumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.



## Tabellen

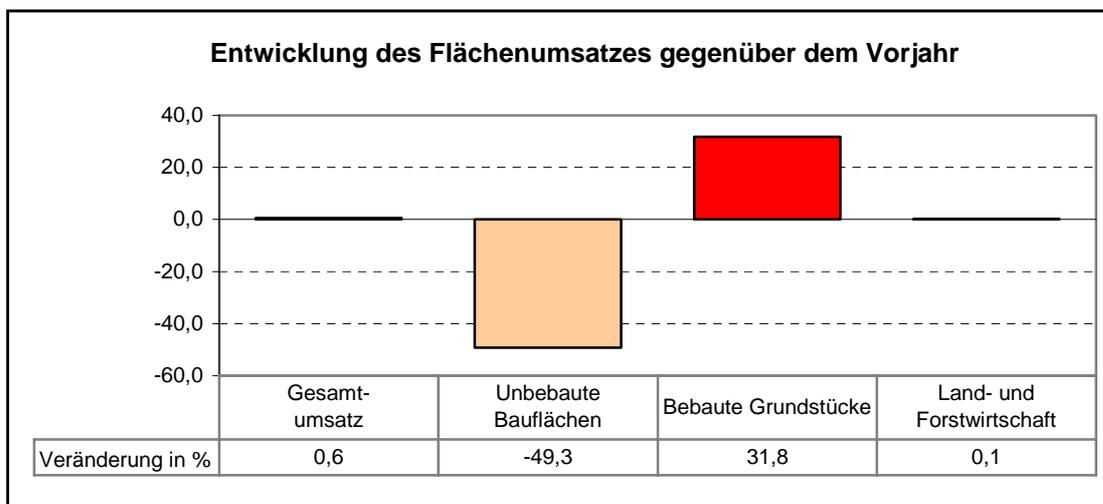
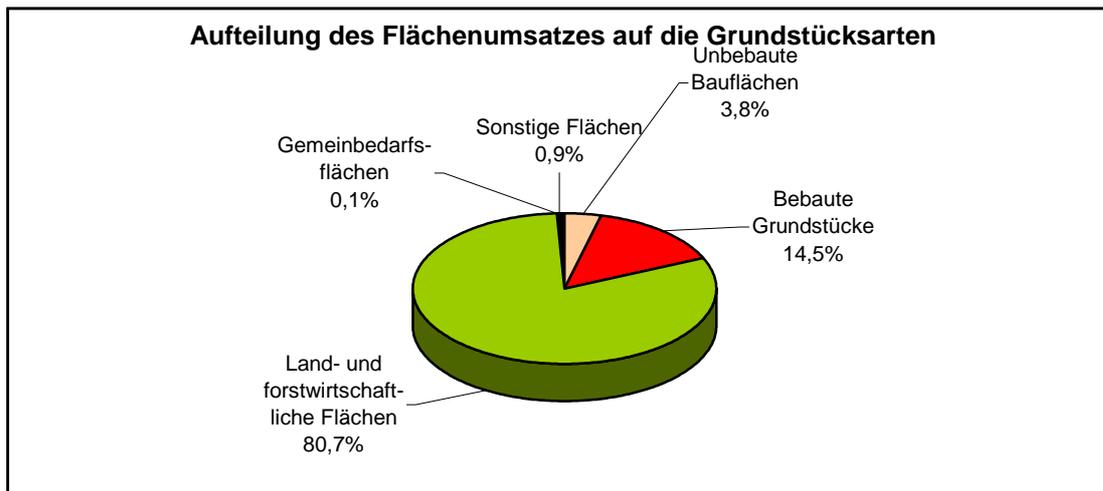
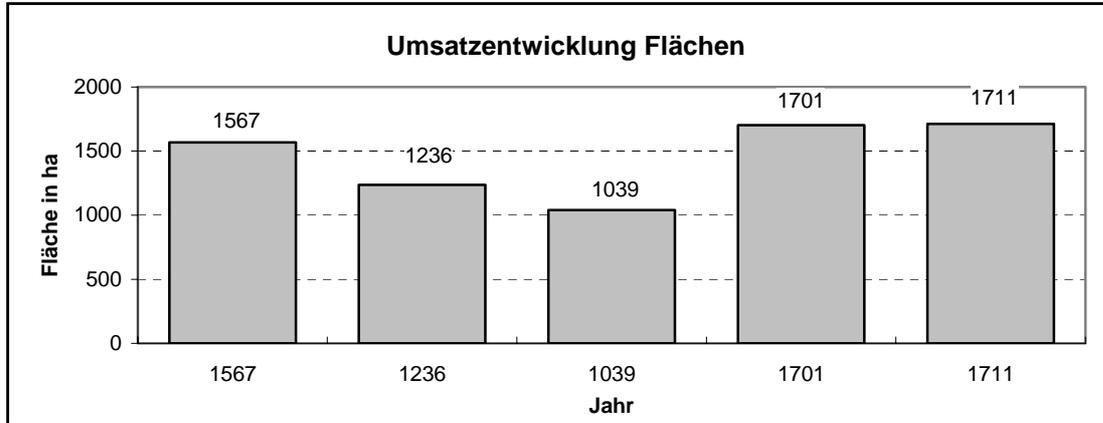
Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Stadt / Samtgemeinde/ Einheitsgemeinde/ Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Stadt Lüneburg	189,1	39,8	23,8	-5,9	28,5	12,6	58,0	183	110,3	55,1	21,5	43,3	17,5	101
Adendorf	20,9	21,5	6,2	-19,5	1,2	-25,0	2,3	100	9,7	4,3		-100		0,0
Amelinghausen	11,5	-8,0	7,1	29,1	0,3	-62,5	0,2	100	7,6	20,6	0,2	100	0,0	-100
Bardowick	19,5	-25,0	9,6	-8,6	3,6	-36,8		0,0	13,2	-18,5		-100	0,7	0,0
Bleckede	11,7	4,5	4,8	-33,3	0,6	20,0	0,4	100	5,8	-26,6	3,0	2900	0,9	28,6
Dahlenburg	5,6	-58,2	3,7	-7,5	0,1	-80,0		0,0	3,8	-32,1	0,6	-80,6	0,6	-50,0
Gellersen	16,7	-14,4	6,9	15,0	3,2	14,3	0,3	100	10,4	18,2	0,2	-60,0	0,2	-71,4
Ilmenau	14,3	-21,4	8,4	15,1	1,3	30,0	0,2	-71,4	9,9	10,0	0,2	100	0,4	-90,9
Ostheide	14,0	-4,1	8,4	23,5	0,9	28,6		0,0	9,3	12,0		-100	0,0	0,0
Scharnebeck	20,1	34,9	12,1	26,0	2,3	9,5	0,3	100	14,7	25,6	0,1	100	1,2	1100
Amt Neuhaus	4,8	11,6	2,0	66,7	0,1	0,0	0,2	100	2,3	76,9	0,4	-63,6	1,0	900
Landkreis Lüneburg	328,3	14,3	93,0	1,9	42,2	2,7	61,9	168	197,1	26,8	26,1	19,2	22,6	32,9

Stadt / Samtgemeinde/ Einheitsgemeinde/ Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemeinbe- darfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswoh- nungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbli- ches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Eu- ro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Stadt Lüneburg	29,4	0,3	0,7	0,0	6,3	-3,1	1,7	70,0	1,6	-33,3	0,1	0,0				
Adendorf	6,7	379	0,0	0,0	3,3	83,3	0,2	-81,8	1,0	-47,4		-100				
Amelinghausen	0,2	0,0	0,1	100	0,7	-41,7	0,1	100	0,2	-71,4	2,4	-25	0,0	0,0	0,0	0,0
Bardowick	1,7	13,3			2,3	-45,2	0,2	-80,0	1,1	-45,0	0,3	50,0				
Bleckede	0,1	-80,0			0,6	-14,3	0,1	100	0,1	-83,3	1,0	66,7			0,1	100
Dahlenburg		-100			0,2	-71		0,0	0,1	100	0,3	-25,0			0,0	0,0
Gellersen	1,8	-10,0	0,2	100	3,4	-31	0,0	0,0	0,1	-94,7	0,4	-43	0,0	0,0		
Ilmenau	0,7	-30,0			2,8	-26,3	0,2	100	0,1	100					0,0	0,0
Ostheide	0,1	-90,0			3,3	-25,0	0,0	0,0	0,2	100	1,1	175				
Scharnebeck	0,7	75,0			1,8	12,5		-100	0,7	16,7	0,9	200	0,0	0,0	0,0	0,0
Amt Neuhaus		0,0			0,0	-100			0,0	-100	1,1	-21,4			0,0	0,0
Landkreis Lüneburg	41,5	8,9	0,9	12,5	24,7	-17,4	2,5	-53,7	5,1	-51,9	7,5	0,0	0,0	0,0	0,2	100

### 4.3 Flächenumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.



## Tabellen

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Stadt / Samtgemeinde/ Einheitsgemeinde/ Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushäl- ften		Mehrfamilienhäu- ser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Lüneburg	140,0	44,8	11,8	12,4	6,7	15,5	83,5	752	95,3	265	5,5	293	9,4	-62,4
Adendorf	16,3	-38,7	4,3	4,9	0,4	-33,3	0,8	100	5,1	8,5		-100		
Amelinghausen	361,4	-49,0	9,9	-4,4	0,3	-50,0	0,1	100	10,0	35,1	0,0		0,5	-16,7
Bardowick	70,4	8,1	6,5	49,1	1,1	-35,3			6,5	-47,2		-100	1,8	-10,0
Bleckede	167,4	39,8	15,8	-20,8	0,5	150	0,3	50	16,1	24,8	1,9	1800	5,1	183
Dahlenburg	72,5	-22,0	9,9	-62,0	0,1	-83,3		-100	9,9	-32,2	5,7	850	1,4	-88,6
Gellersen	54,0	23,0	4,6	43,2	0,9	0,0	0,3	100	4,9	6,5	0,2	-50,0	0,1	-93,3
Ilmenau	15,3	-40,0	5,3	-11,4	0,6	100	0,3	0	5,6	-26,3	0,7	100	1,1	-67,6
Ostheide	219,6	226	6,2	36,9	0,3	50,0		-100	6,2	-13,9		-100	0,1	100
Scharnebeck	123,5	59,8	8,9	-45,0	0,7	0,0	0,2	100	9,1	-67,3	0,1	100	7,0	1300
Amt Neuhaus	439,8	16,3	14,9	79,5	0,3	50,0	1,7	100	16,6	95,3	1,2	500	9,6	167
Landkreis Lüneburg	1710,7	0,6	98,3	-10,0	11,8	0,0	87,2	587	197,3	47,6	15,3	248	36,1	-28,7

Stadt / Samtgemeinde/ Einheitsgemeinde/ Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbe- darfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Lüneburg	5,4	0,0	4,0	60,0	2,5	-72	17,9	-34,2				
Adendorf	3,0	30,4	0,5	-81	2,1	-47,5		-100				
Amelinghausen	2,0	-9,1	1,9	100	1,7	-73	345,3	-49,8	0,0	-100	0,0	-100
Bardowick	4,1	-35,9	0,7	-90	3,4	-68,2	53,9	109				-100
Bleckede	1,6	-11,1	0,6	100	2,9	20,8	150,0	50,0		-100	13,4	3250
Dahlenburg	0,6	-60		100	0,5	66,7	54,3	7,5			0,1	100
Gellersen	4,0	-32,2	0,1	-50,0	2,1	-57,1	42,6	61,4	0,0	100		
Ilmenau	5,7	5,6	1,3	100	0,5	-73,7		-100			0,4	100
Ostheide	4,9	-60,5	0,1	-50,0	3,0	150	205,3	368		-100		
Scharnebeck	2,9	-31,0		-100	1,6	-62,8	101,6	167	1,0	900	0,2	-86,7
Amt Neuhaus	0,2	-81,8			0,8	-74	410,0	13,6		-100	1,4	133
Landkreis Lüneburg	34,3	-29,4	9,2	-70	21,2	-56,1	1380,8	0,1	1,0	-54,5	15,5	308

## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

Bei unbebauten Bauflächen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken wird die Höhe des Preisniveaus durch Bodenrichtwerte oder Preisspannen und die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt durch Bodenpreisindexreihen aufgezeigt.

### 5.2 Individueller Wohnungsbau

#### 5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbstständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

#### Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

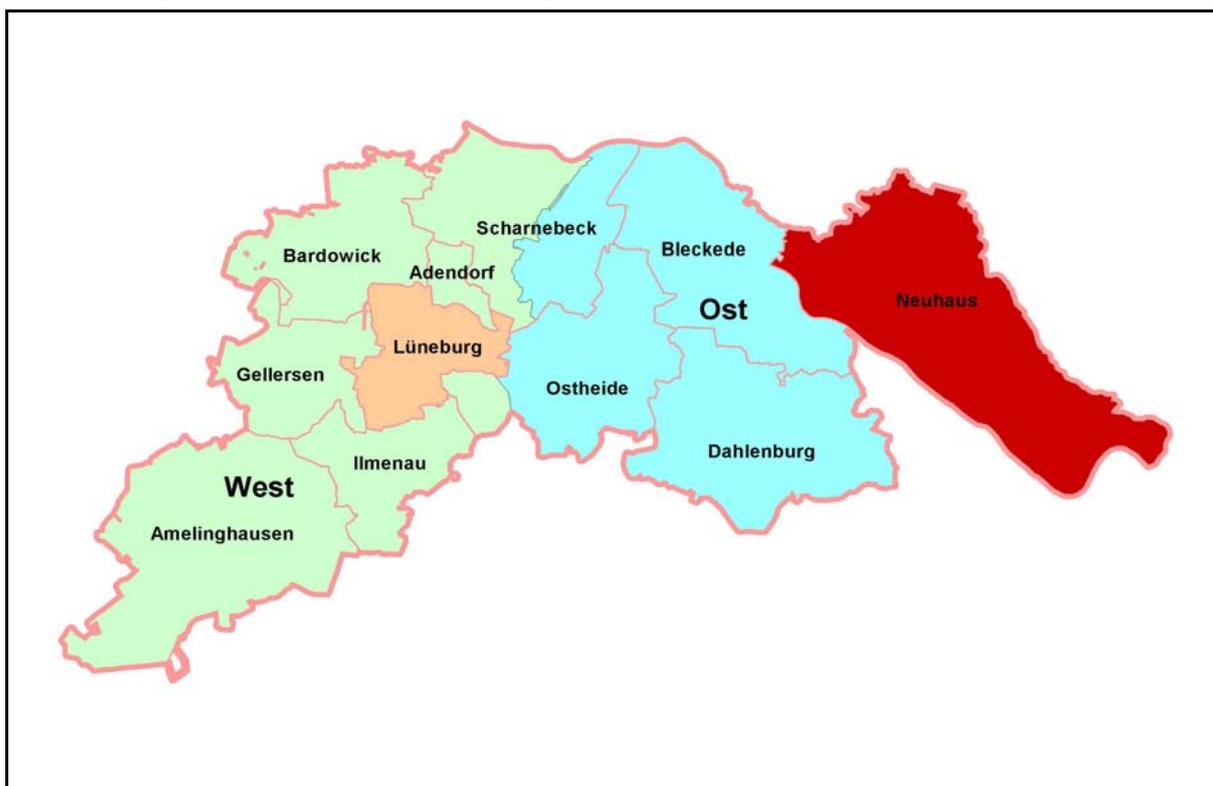
Stadt/ Einheitsgemeinde/ Samtgemeinde	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (Euro/m <sup>2</sup> )
Stadt Lüneburg	50 (50)	848 (848)	119 (127)
Adendorf	34 (18)	755 (871)	118 (111)
Amelinghausen	10 (12)	1029 (1188)	55 (58)
Bardowick	21 (44)	838 (971)	83 (82)
Bleckede	6 (10)	760 (1005)	58 (47)
Dahlenburg	5 (7)	818 (700)	40 (41)
Gellersen	49 (58)	789 (809)	89 (86)
Ilmenau	25 (60)	755 (720)	73 (74)
Ostheide	57 (30)	717 (757)	78 (86)
Scharnebeck	25 (23)	914 (834)	70 (56)
Amt Neuhaus	2 (7)	884 (925)	26 (18)
<b>Landkreis Lüneburg</b>	<b>271 (321)</b>	<b>799 (894)</b>	<b>87 (84)</b>

### 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 1995 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf nutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.

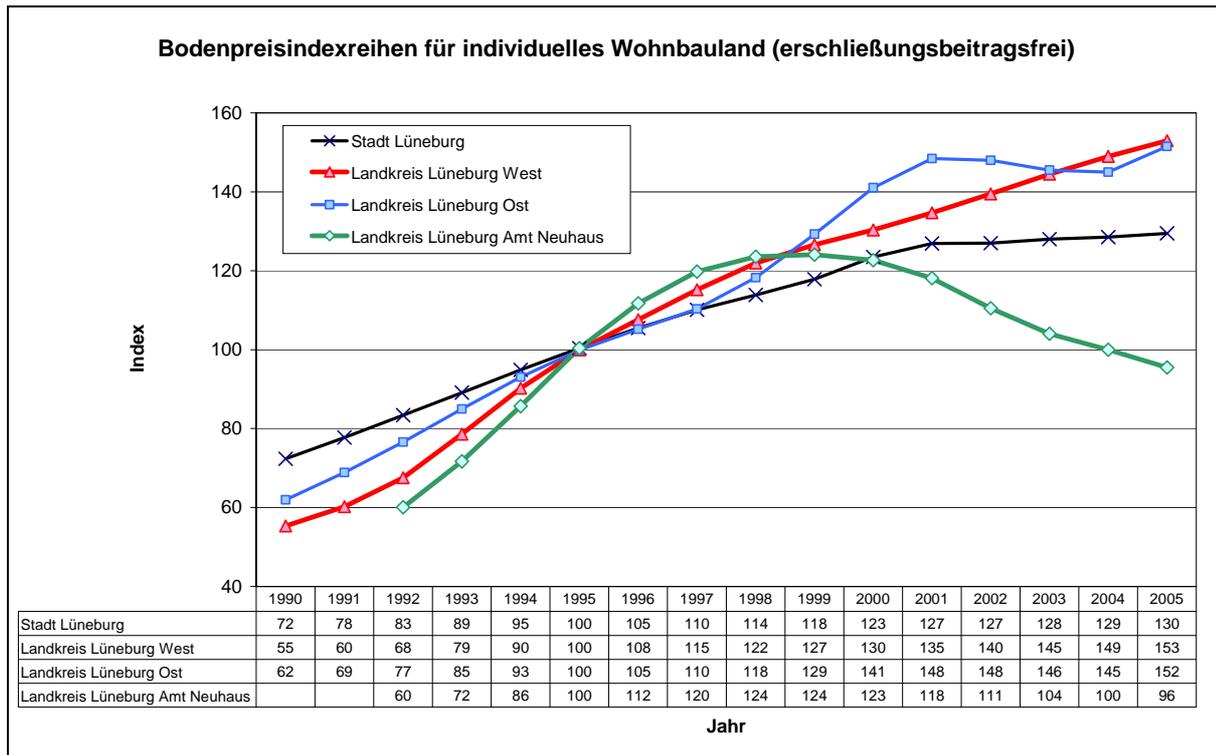
#### Indexreihengebiete im Landkreis Lüneburg



Die Entwicklungen der Baulandpreise in den Regionen im Einzelnen (Vorjahr):

<b>Stadt Lüneburg</b>	<b>+ 0,8 % (+1,6 %)</b>
<b>Landkreis Lüneburg West</b>	<b>+ 2,7 % (+ 2,8 %)</b>
<b>Landkreis Lüneburg Ost</b>	<b>+ 4,8 % (- 2,0 %)</b>
<b>Landkreis Lüneburg Amt Neuhaus</b>	<b>- 4,0% (- 3,8 %)</b>
<b>Durchschnitt<sup>2</sup></b>	<b>+ 2,8 % (+ 0,8 %)</b>

<sup>2</sup> ohne Amt Neuhaus



Anhand dieser Bodenpreisindexreihen können z.B. die Bodenrichtwerte oder Kaufpreisinformationen auf einen anderen Zeitpunkt umgerechnet werden.

**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in Stadt Lüneburg liegt 2001 bei 90 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 1994 gewesen?

Index im Jahr 2001: 127  
Index im Jahr 1994: 95

$$\text{Bodenpreis im Jahr 1994} = 90,- \text{ €/m}^2 \times \frac{95}{127} = 67,32 \text{ €/m}^2, \text{ rd. } \mathbf{67,- \text{ €/m}^2}$$

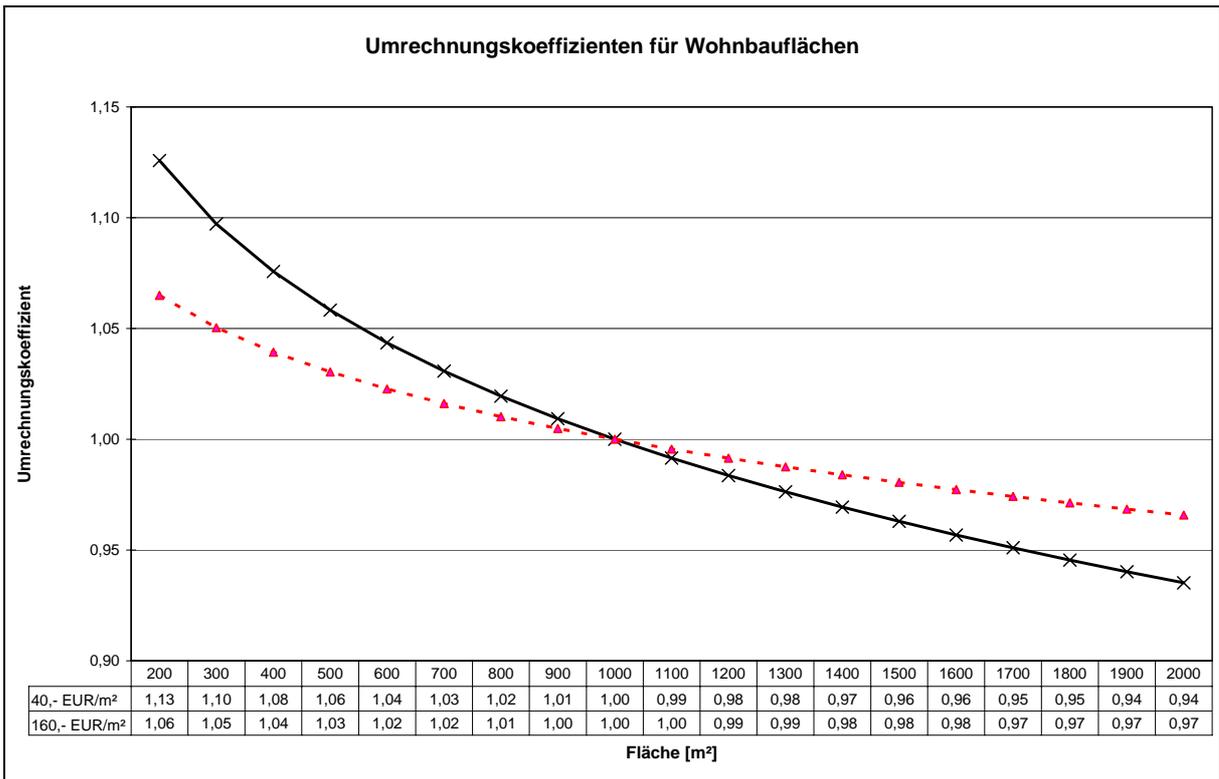
### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Quadratmeterpreises (€/m<sup>2</sup>) von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke ermittelt. Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen blieben unberücksichtigt.

Die Umrechnungskoeffizienten sind anwendbar bei Grundstücksgrößen von 200 m<sup>2</sup> bis 2000 m<sup>2</sup>.

Wie sich im Einzelnen der Quadratmeterpreis in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße verhält, kann der nachfolgenden Grafik entnommen werden.



Anhand dieser Umrechnungsfaktoren können z.B. die Bodenrichtwerte anhand der definierten Grundstücksgrößen auf andere Flächen innerhalb gleicher Lagegüte umgerechnet werden.

Anwendungsbeispiel:	
Größe des Baugrundstücks:	800 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	$\frac{160}{W 500}$
(Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 500 m <sup>2</sup> )	
Umrechnungskoeffizienten:	800 m <sup>2</sup> = 1,01 500 m <sup>2</sup> = 1,03
Umrechnung:	$160,- \text{ €} / \text{ m}^2 \times \frac{1,01}{1,03} = 156,89 \text{ €} / \text{ m}^2$
Bodenwert:	<b>rd. 157,- € / m<sup>2</sup></b>

## 5.3 Geschosswohnungsbau

### 5.3.1 Preisniveau

Über diesen Teilmarkt liegen keine ausreichenden und detaillierten Informationen vor.

## 5.4 Gewerbliche Bauflächen

### 5.4.1 Preisniveau

Für gewerbliche Bauflächen lässt sich das Preisniveau aus den Bodenrichtwertkarten entnehmen. Der Preis für Gewerbeland in der Stadt Lüneburg beträgt im Durchschnitt rd. 43 % des umliegenden Preisniveaus für erschlossene, individuelle Wohnbaulandflächen. Der entsprechende Wert beträgt im Landkreis Lüneburg 34 %.

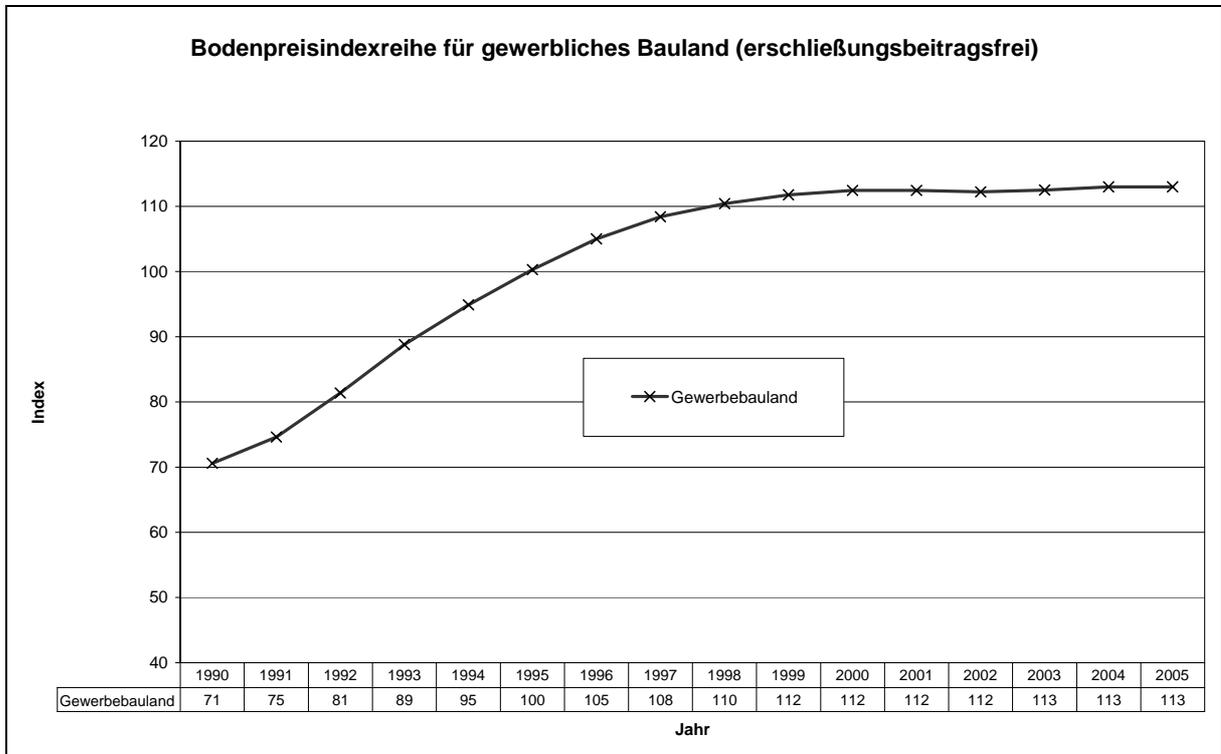
Die folgenden Angaben betreffen Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Stadt/ Einheitsgemeinde/ Samtgemeinde	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (Euro/m <sup>2</sup> )
Stadt Lüneburg	3 (4)	1445 (4490)	35 (51)
Adendorf	3 (3)	965 (1553)	46 (46)
Amelinghausen	1 (2)	* (15706)	30 (18)
Bardowick	2 (7)	3250 (2666)	* (30)
Bleckede	1 (-)	* (-)	- (-)
Dahlenburg	- (3)	- (26703)	- (22)
Gellersen	- (-)	- (-)	- (-)
Ilmenau	1 (-)	* (-)	* (-)
Ostheide	1 (1)	* (*)	* (*)
Scharnebeck	- (-)	- (-)	- (-)
Amt Neuhaus	- (-)	- (-)	- (-)
<b>Landkreis Lüneburg</b>	<b>12 (20)</b>	<b>4391 (7761)</b>	<b>30 (34)</b>

\* aus Datenschutzgründen nicht angegeben

### 5.4.2 Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen

Da die Preisentwicklung des Gewerbebaulandes sich markant von der Entwicklung des Wohnbaulandes unterscheidet, wurde eine eigene Indexreihe für Gewerbebauland im Landkreis Lüneburg ermittelt. Danach ergibt sich im Berichtsjahr eine **stagnierende Preisentwicklung**.



Die Anwendung dieser Indexreihe ist analog dem Beispiel im Abschnitt 5.2.2.

## 6 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Der Landkreis Lüneburg ist geprägt von überwiegend einfachen Sandböden mit geringen Bodenzahlen. Innerhalb des Landkreises sind rd. 30% der Gesamtfläche forstwirtschaftlich genutzt.

### 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

#### 6.2.1 Preisniveau

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2500 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt worden.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

##### 6.2.1.1 Ackernutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis betrug 0,90 €. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug rd. 7,4 ha.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	24 (26)	7,6 (4,1)	0,94 (0,79)	0,25-2,22
41 - 60	8 (7)	4,4 (3,3)	0,79 (0,68)	0,24-1,05
61 - 80	2 (1)	16,9 (*)	0,80 (*)	*
> 80	(-)	- (-)	- (-)	-

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

##### 6.2.1.2 Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag bei 0,69 €. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug rd. 1,4 ha.

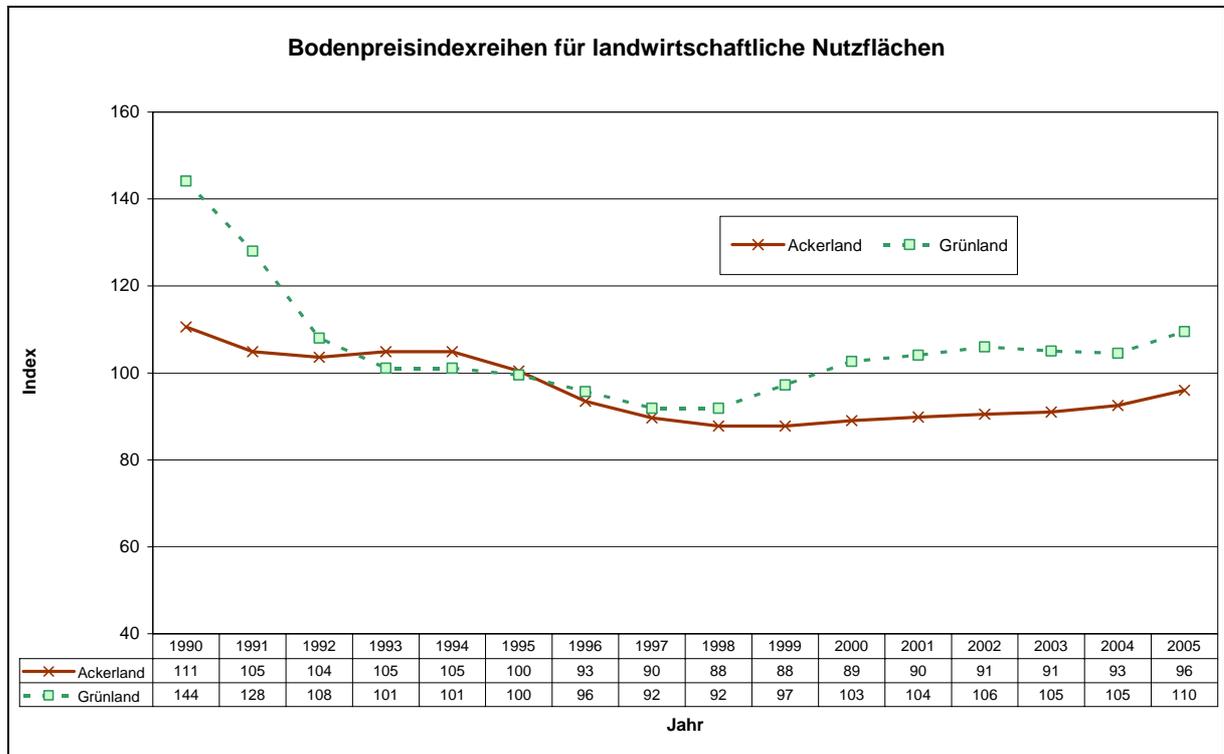
In der folgenden Übersicht sind für unterschiedliche Bodenqualitäten die angefallenen Grünlandpreise dargestellt. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	15 (6)	1,3 (1,0)	0,67 (0,70)	0,28-1,10
41 - 60	3 (4)	1,9 (0,8)	0,81 (1,04)	0,52-1,15
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	-
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	-

### 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

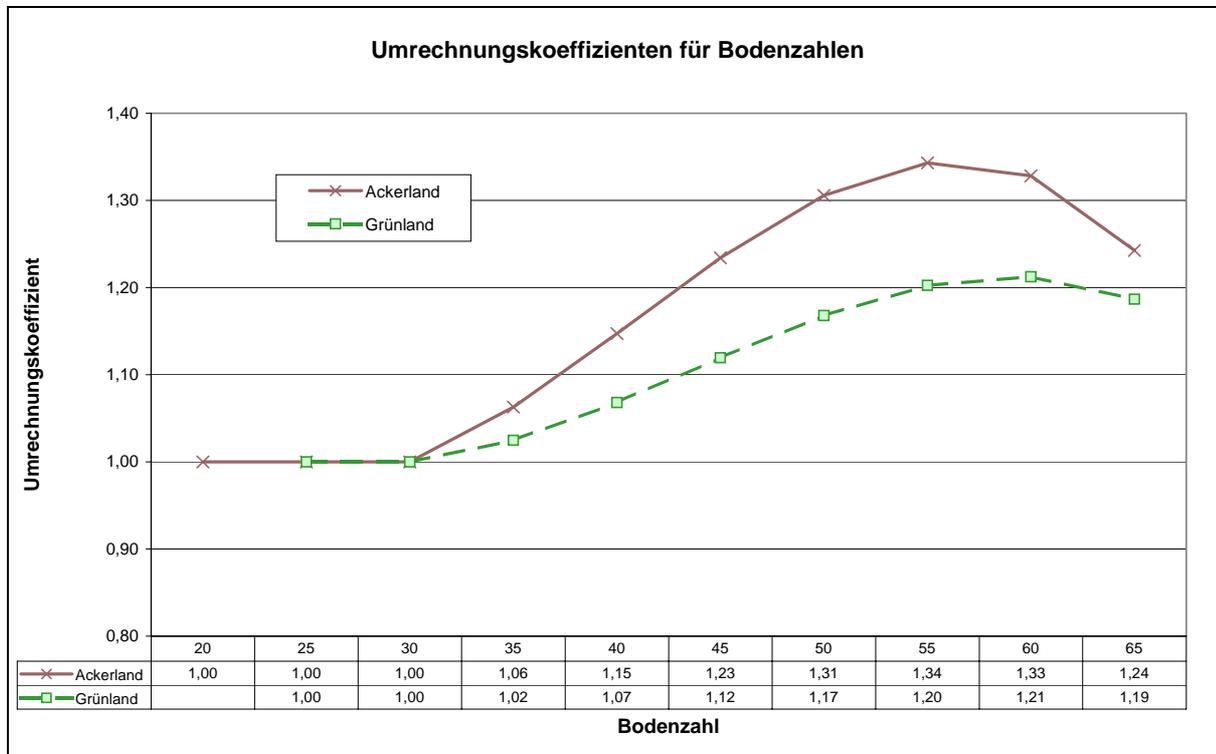
Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 1995 mit dem Index 100 und für Acker- und Grünland getrennt ermittelt worden. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf nutzungsfreie landwirtschaftliche Grundstücke.



Die Preisentwicklung war für Ackerland mit + 3,2 % und für Grünland mit 4,8 % leicht ansteigend. Ein entsprechendes Anwendungsbeispiel für die Nutzung der Indexreihen finden Sie im Abschnitt 5.2.2.

### 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Die Abhängigkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen von den Bodenzahlen ist in der nachfolgenden Abbildung als Koeffizienten, basierend auf einer Bodengüte von 30 Punkten, dargestellt.



Mit diesen Koeffizienten ist es möglich, z.B. Bodenrichtwerte auf andere Bonitäten umzurechnen. Die abfallende Preistendenz bei Ackerflächen ab ca. 55 Bodenpunkten ist auf die heute ungünstigere Bewirtschaftung von in der Regel schweren Marschböden zurückzuführen.

Ein entsprechendes Umrechnungsbeispiel finden Sie in Abschnitt 5.2.3 .

### 6.3 Höfe

Über diesen Teilmarkt liegen keine ausreichenden und detaillierten Informationen vor.

### 6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Für veräußerte Waldflächen im Landkreis Lüneburg wurden in den letzten drei Jahren durchschnittlich **0,38 €/m<sup>2</sup>** (Vorjahre 0,39 €/m<sup>2</sup>) erzielt. Die Bandbreite lag zwischen 0,11 und 0,75 €/m<sup>2</sup>.

Die vorgenannten Zahlen sind wegen starker Besonderheiten im Einzelfall für direkte Vergleiche nicht oder nur mit großer Vorsicht heranziehbar. In der Regel verstehen sich die Kaufpreise incl. Holzbestand. Dies ist aber keineswegs immer sicher und vermindert daher die Aussagekraft der o. a. Zahlen. Im Einzelfall sind Art des Baumbestandes, Abtriebskosten und vor allem Hieb reife der Bestände Faktoren, die den Kaufpreis mitbestimmen.

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Über diesen Teilmarkt liegen keine ausreichenden und detaillierten Informationen vor.

## 8 Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres (ab 2002 zum 1.1. jeden Jahres) Bodenrichtwerte mindestens für baureifes Land zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte können für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes oder einer anderen Nutzung ermittelt werden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht. In Niedersachsen sind mit Ausnahme einiger kreisfreier Städte auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt worden.

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 sind.

#### **Bodenrichtwerte für Bauland**

Der Bodenrichtwert wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert. Im Regelfall werden die Bodenrichtwerte für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Zu einer Zone werden die Grundstücke zusammengefasst, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen und für die ein annähernd gleiches Preisniveau vorliegt.

Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Es sind

- der Entwicklungszustand,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise,
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Grundstücksgröße.

#### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen**

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen gelten im Prinzip die gleichen Grundsätze. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ca. 1 bis 2 ha großes, regelmäßig geformtes Grundstück in einem normalen Kulturzustand, mit geregelten Entwässerungsverhältnissen und einer befestigten Zufahrt.

#### **Veröffentlichung der Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage einer Übersichtskarte 1:200000 (landwirtschaftliche Flächen), der Topographischen Karte 1:50000 sowie der Deutschen Grundkarte 1:5000 bzw. der Automatisierten Liegenschaftskarte 1:5000 (Bauland) dargestellt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im **Internet** bzw. durch Abgabe auf **CD-ROM** erteilt werden.

#### **Veröffentlichung auf CD-ROM**

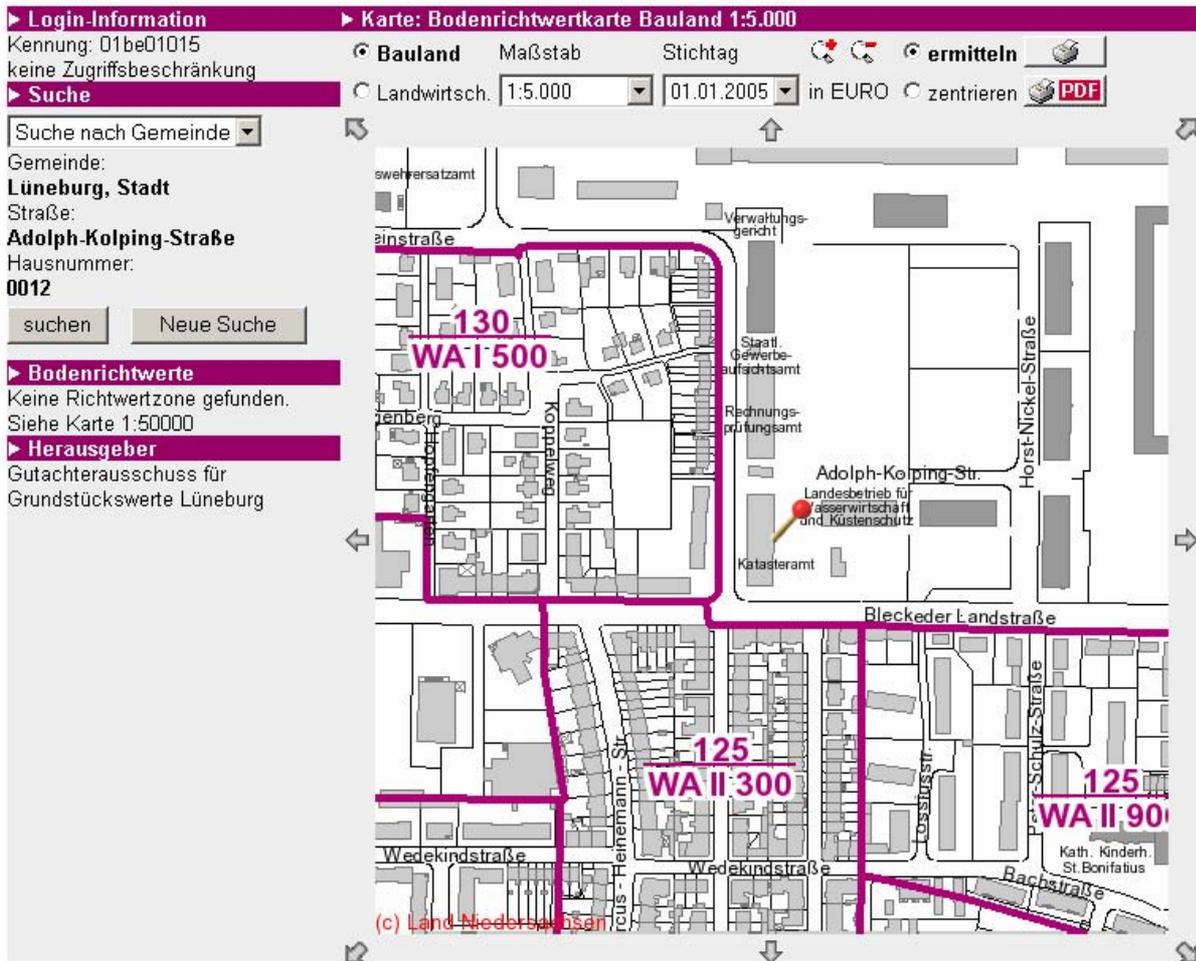
In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf CD-ROM zur Verfügung. Die CD-ROM können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden.

**Veröffentlichung im Internet**

Die Bodenrichtwerte in Niedersachsen können im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

<http://www.gag.niedersachsen.de>.

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 Marktbericht für das Land Niedersachsen zusammen mit den Bodenrichtwerten aus den übrigen Landkreisen veröffentlicht.

Die ausgewählten Gemeinden / Gemeindeteile werden durch die Merkmale

- Einwohnerzahl
- Zentralität nach dem Raumordnungsprogramm (O=Oberzentrum, M=Mittelzentrum oder G=Grundzentrum)
- Bedeutung, 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, einfach) 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. Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden. Bodenrichtwerte mit \* beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen z.B. noch Erschließungsbeiträge oder für Ausgleichsmaßnahmen noch Kostenerstattungsbeiträge erhoben werden können.

Die Bodenrichtwertkarten liegen ganzjährig in der Geschäftsstelle aus. Der Zeitpunkt über die Fortschreibung wird in der Tagespresse bekannt gegeben. Jedermann kann kostenlos mündliche sowie telefonische oder kostenpflichtig schriftliche Auskunft über die Bodenrichtwerte und Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten (s. Anhang).

### 8.2.1 Wohnbauland

Städte / Einheitsgemeinden / Samtgemeinden				Bodenrichtwerte [€/m <sup>2</sup> ] von Baugrundstücken des					
				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
Gemeinde/ Gemeindeteil	Bedeutung	Einwohner [1.000]	Zentralität	Gute Lage	Mittlere Lage	Mäßige Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Mäßige Lage
<b>Stadt Bleckede</b>									
	Kleinstadt	9,7	G		55				
<b>Stadt Lüneburg</b>									
	Kreisstadt und Verwaltungszentrum	70,0	O	140	110	100	250	195	145
<b>Einheitsgemeinde Adendorf</b>									
Adendorf	Pendler-Wohnort	9,8	G	140	125	90			
<b>Einheitsgemeinde Amt Neuhaus</b>									
Neuhaus	Gemeindesitz	1,7	G		21				
<b>Samtgemeinde Amelinghausen</b>									
Amelinghausen	Fremdenverkehrsart	3,9	M	85	72				
Betzendorf	Wohngemeinde	1,1	G		55				
<b>Samtgemeinde Bardowick</b>									
Bardowick	stadtnahe Wohngemeinde	5,9	G	105	100	85			
<b>Samtgemeinde Dahlenburg</b>									
Dahlenburg	Kleinstadt	3,4	M	70	48	38			
<b>Samtgemeinde Gellersen</b>									
Reppenstedt	stadtnahe Gemeinde	6,7	G	130	130	115			
<b>Samtgemeinde Ilmenau</b>									
Melbeck	Landgemeinde	3,0	G		80				
<b>Samtgemeinde Osteide</b>									
Barendorf	Wohngemeinde	2,1	G		80				
Wendisch Evern	stadtnahe Wohngemeinde	1,6			98				
<b>Samtgemeinde Scharnebeck</b>									
Scharnebeck	Wohngemeinde	3,3	G		90				

## 8.2.2 Gewerbliche Baugrundstücke

Städte / Einheitsgemeinden / Samtgemeinden		Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrumnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
Gemeinde/ Gemeindeteil	Einwohner [1000]	Gute Lage	Mittlere Lage	Mäßige Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Mäßige Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Mäßige Lage
<b>Stadt Lüneburg</b>										
	70,0	1400	800	480	65	45		135	100	
<b>Stadt Bleckede</b>										
	9,5		80	55		20				
<b>Samtgemeinde Amelinghausen</b>										
Ameling- hausen	3,5		85	52		25				
<b>Samtgemeinde Dahlenburg</b>										
Dahlenburg	3,5		70	40		16				

## 9 Bebaute Grundstücke

### 9.1 Allgemeines

Wie im Abschnitt 4 gezeigt worden ist, machte der Grundstücksmarkt für bebaute Bauflächen im Berichtsjahr wiederum den Hauptanteil aus. Nachfolgend wird die Preisentwicklung auf den einzelnen Teilmärkten für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Grundstücke für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen aufgezeigt. Die Übersichten bzw. Tabellen weisen die Kauffälle getrennt nach Bauepochen aus.

### 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

#### 9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2005 im Landkreis die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 im Landkreis Lüneburg

verkaufte Objekte 2005 Bauepochen	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächen preis (EURO/m <sup>2</sup> )	Durch- schnittlicher Kaufpreis (EURO)
Baujahr bis 1948	20 (17)	1871 (1899)	162 (144)	956 (1178)	153.000 (156.000)
Baujahr 1949 bis 1970	57 (60)	1961 (1961)	128 (126)	1287 (1359)	159.000 (168.000)
Baujahr 1971 bis 2002	121 (85)	1987 (1987)	152 (142)	1291 (1379)	190.000 (193.000)
Baujahr ab 2003	10 (7)	2004 (2004)	145 (155)	1387 (1496)	202.000 (227.000)

#### 9.2.2 Preisentwicklung

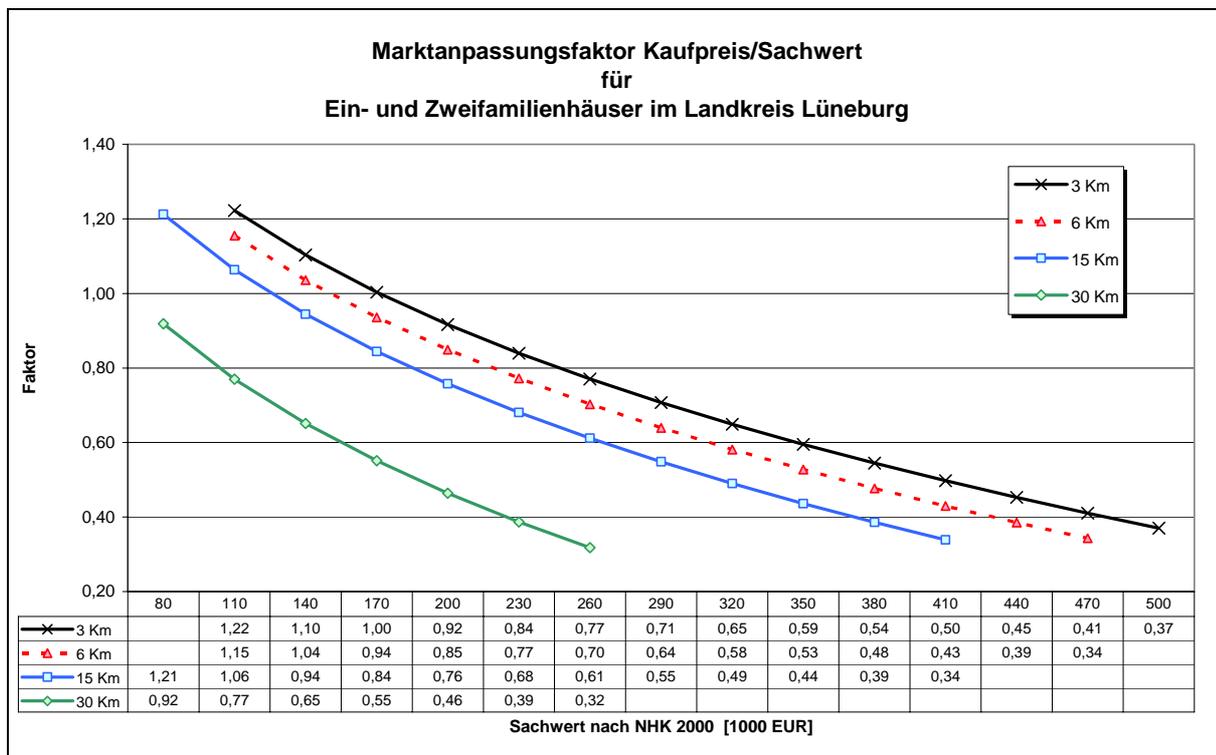
Eine Preisentwicklung lässt sich aus der Tabelle nicht ableiten. Aus der Marktanalyse der Vergleichsfaktoren in Abschnitt 9.2.4 ergibt sich ein Preisrückgang von 0,9 % gegenüber dem Vorjahr.

**9.2.3 Marktanpassungsfaktoren**

Aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten sind Marktanpassungsfaktoren für Kaufpreis/Sachwert für gleichartige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für den Bereich des Landkreises Lüneburg abgeleitet worden. Sie geben das Verhältnis dieser Werte zueinander an.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987 x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000=100) x Faktor 1,15 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,89 (Land Niedersachsen und Landkreis Lüneburg) - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)
Bodenwert	= Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	= pauschaler Wertansatz
Sachwert	= Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

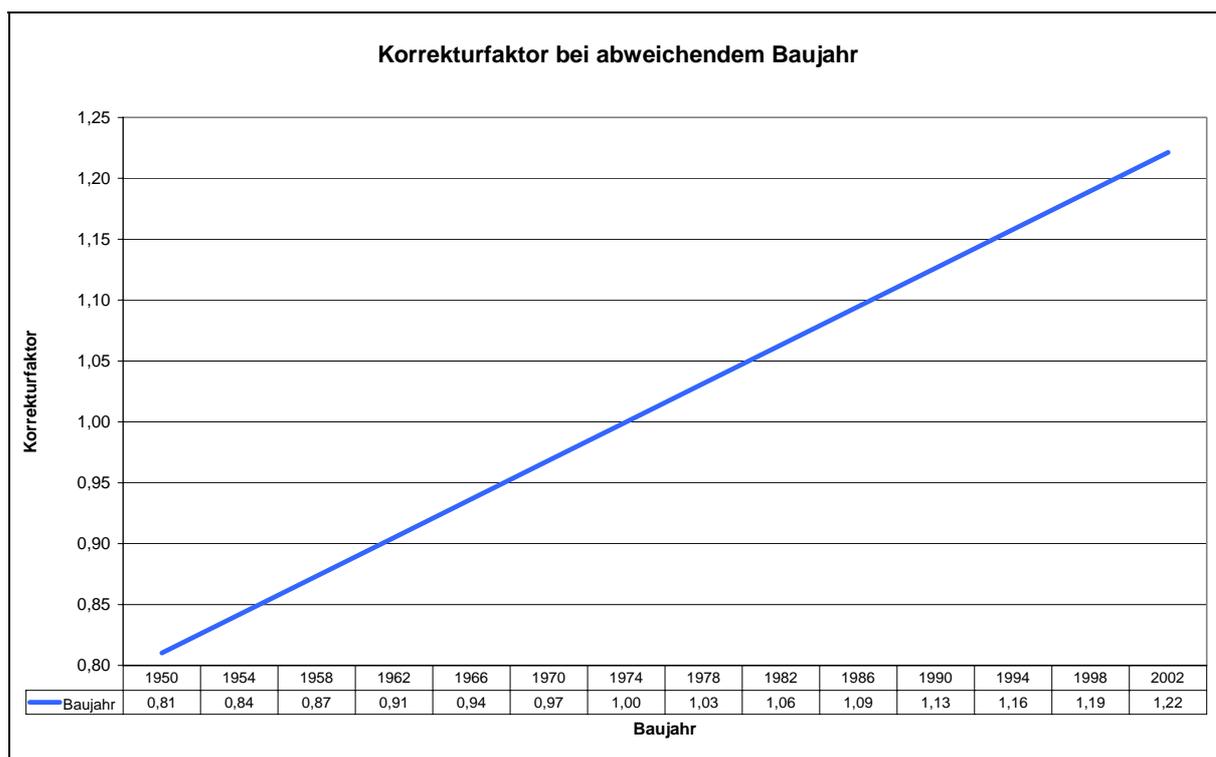


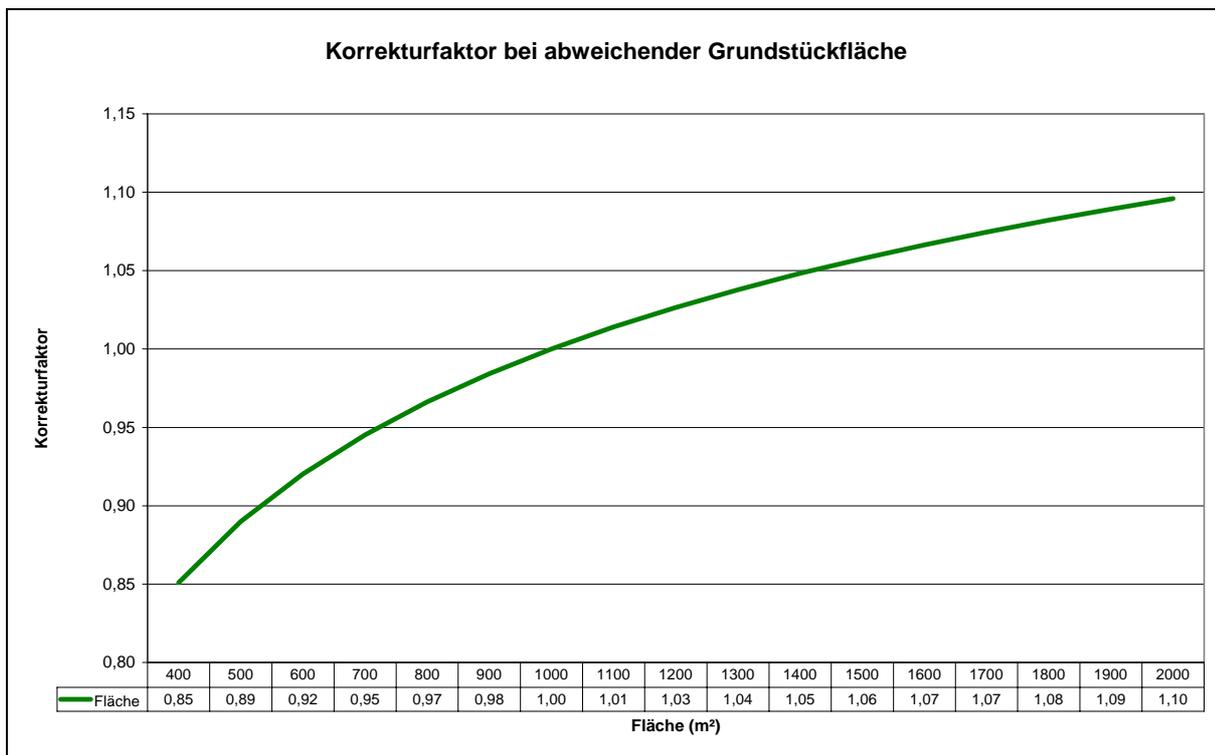
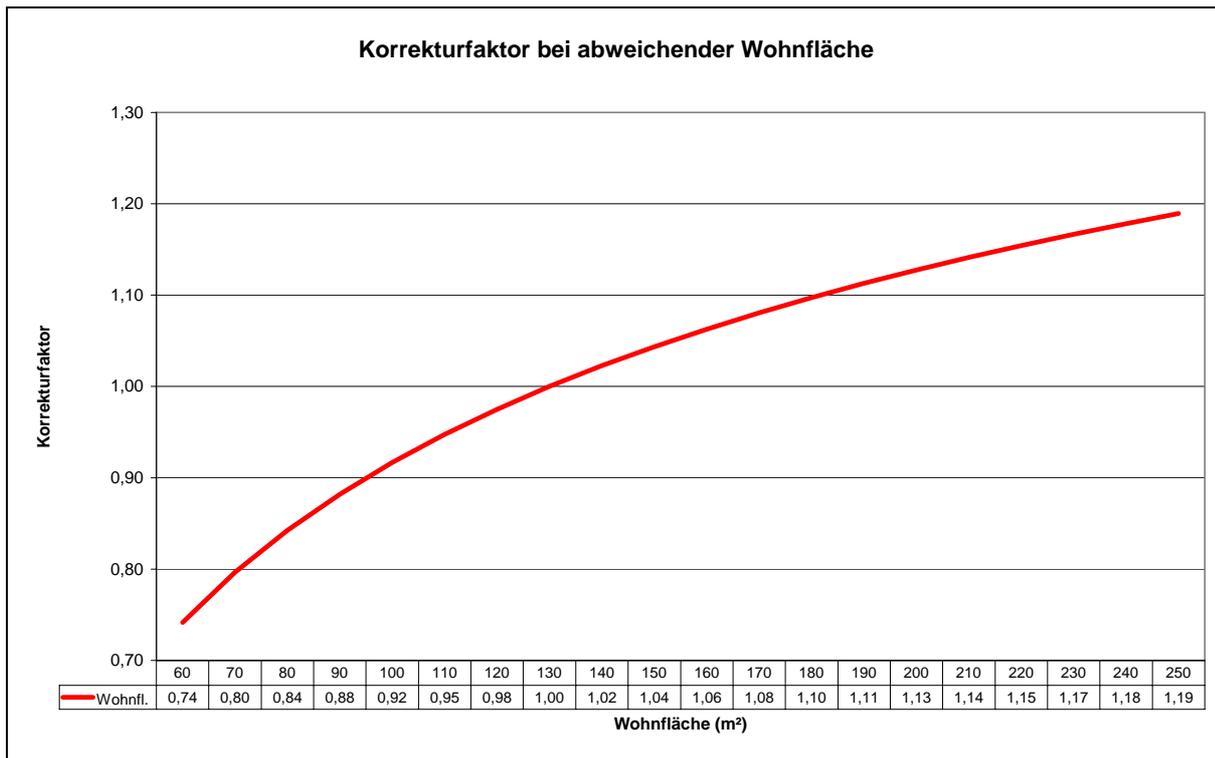
Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2005
Baujahr	1974
Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	1000 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

**Hinweise zur Anwendung**

1. Die hier dargestellten Marktanpassungsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, 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 zu verwenden.
4. Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 37 entnommen werden.





**Anwendungsbeispiel:**

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus im Landkreis Lüneburg, das in einer Entfernung von 6 Km vom Stadtzentrum Lüneburg liegt und einen Sachwert von 260.000 € hat ?

Das Einfamilienhaus wurde 1966 erbaut, die Wohnfläche beträgt 130m<sup>2</sup> und das Grundstück hat ein Größe von 800m<sup>2</sup> und

Basiswert 0,70

*(durch Entnahme aus Diagramm  
oder Interpolation aus Wertetabelle)*

Korrekturfaktor für das Baujahr 0,94

Korrekturfaktor für Wohnfläche 1,00

Korrekturfaktor für die Grundstücksgröße 0,97

*(durch Abgreifen aus den Diagrammen)*

**Marktanpassungsfaktor =**

Basiswert x Korrekturfaktoren  $0,70 \times 0,94 \times 1,00 \times 0,97 = \mathbf{0,64}$

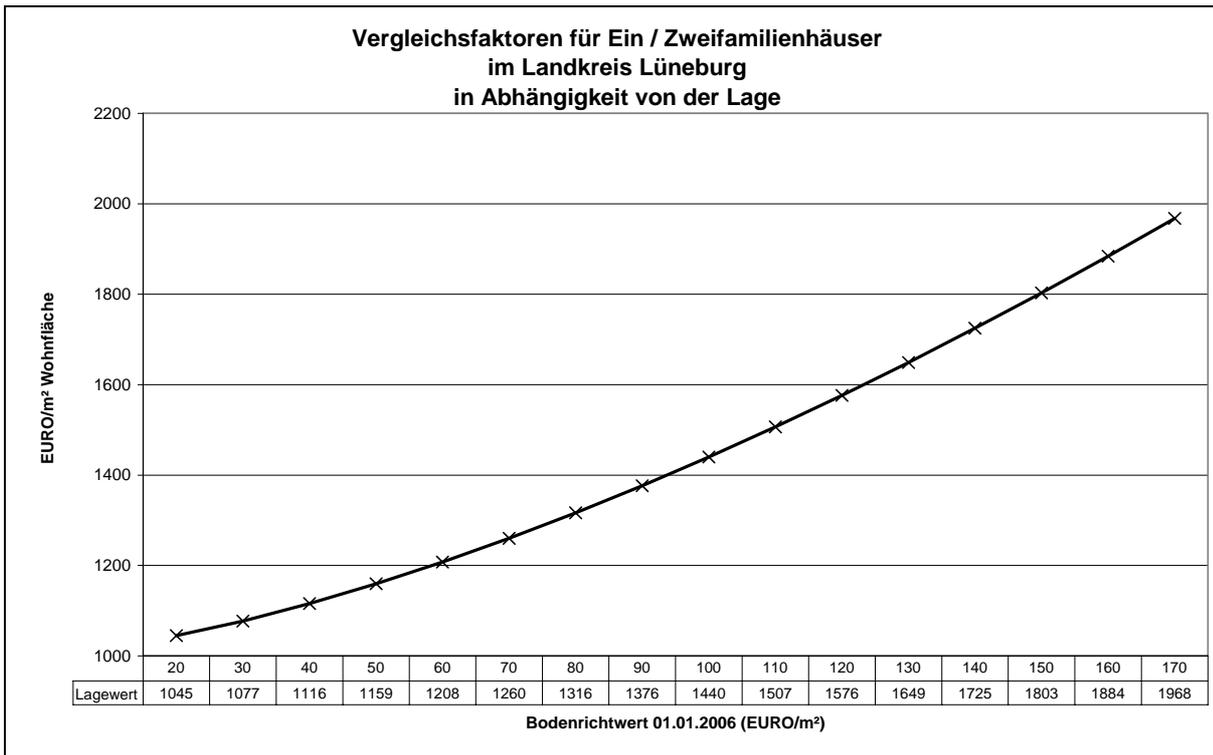
Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 260.000 € x 0,64 = 166.400,- €, **rd. 165.000,-€**

**9.2.4 Vergleichsfaktoren**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die ausgewertete Stichprobe umfasst 631 Kauffälle.

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

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1995-2005	Mitte 2005
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2006)	20 €/m <sup>2</sup> - 170 €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Baujahr	1948 – 2000	1972
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 230 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> - 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach, mittel, gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Konstruktion	Massivhaus, Fertighaus	Massivhaus

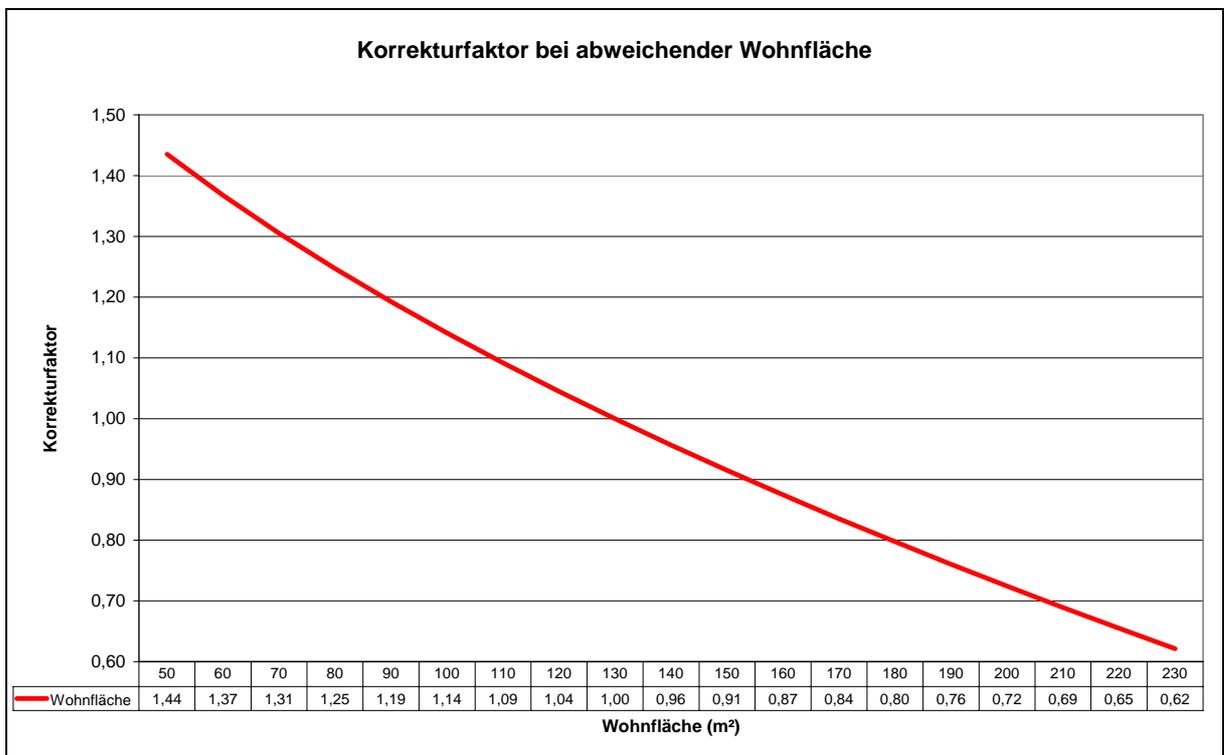
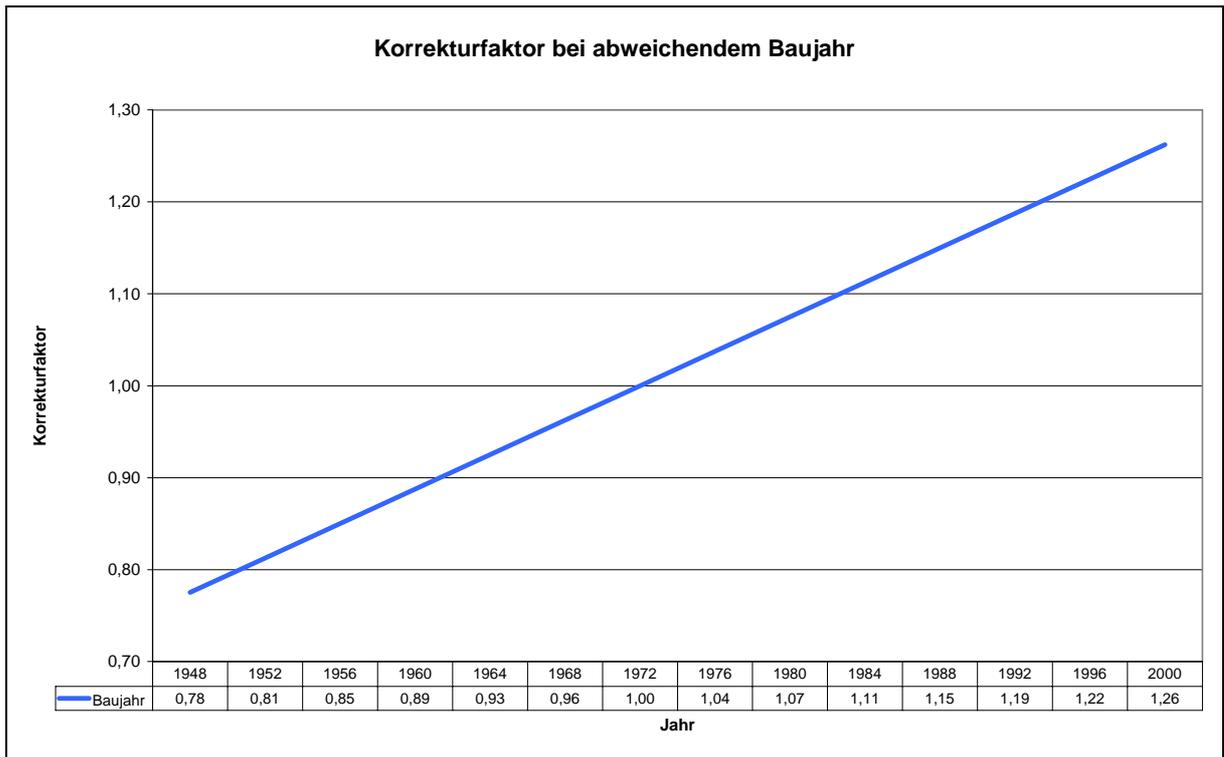


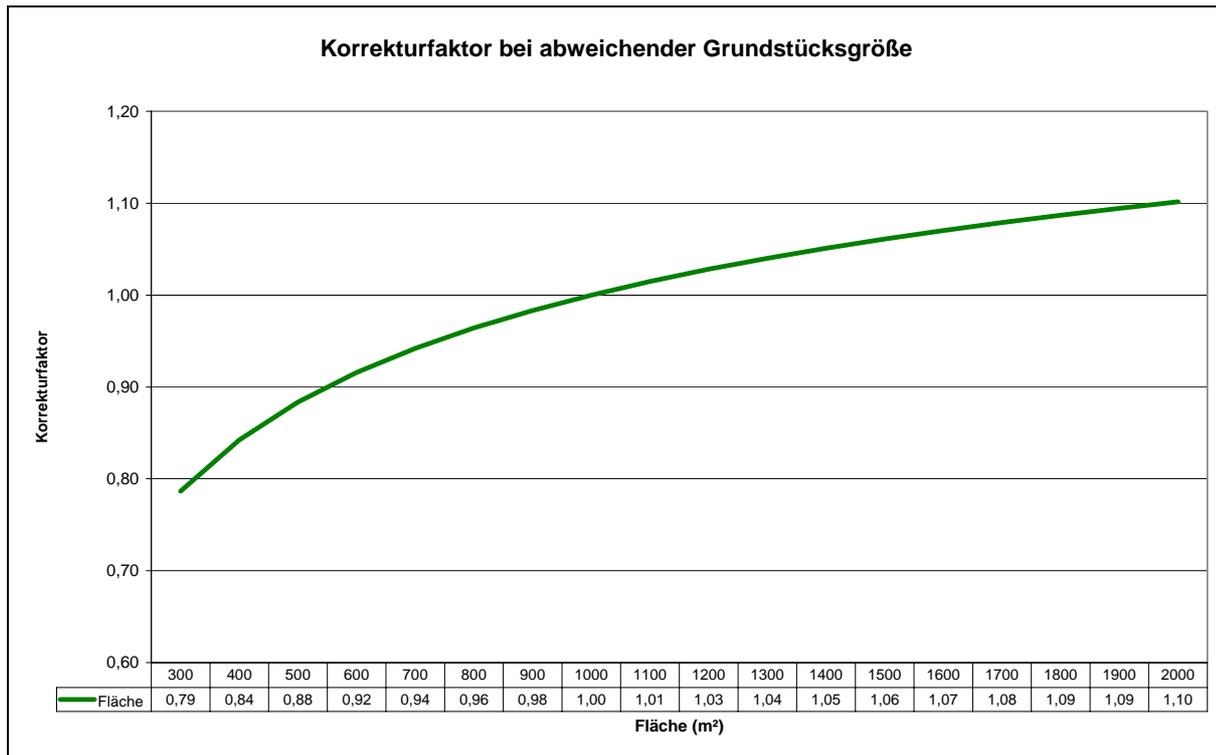
**Hinweise zur Anwendung**

1. Die hier dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, 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 zu verwenden.

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller            **0,93**

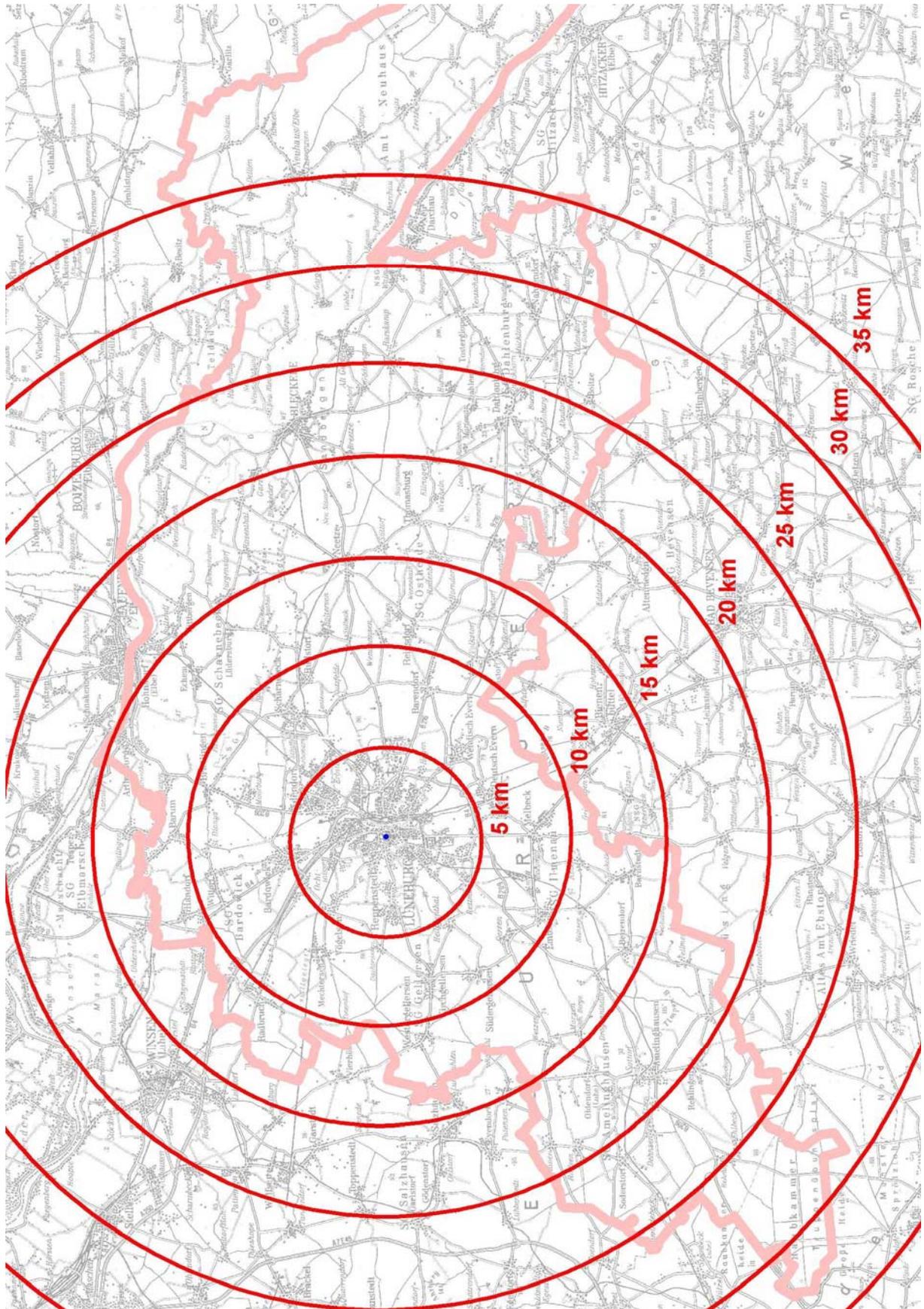




Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

<b>Anwendungsbeispiel</b>			
Lagewert	50 €/m² (Bodenrichtwert 01.01.2006)		
Baujahr	1982		
Wohnfläche	160 m²		
Grundstücksgröße	800 m²		
Basiswert	(siehe Grafik Vergleichsfaktoren)	=	1.159,- €/m²
Korrekturfaktoren (Zwischenwerte ggfls. interpolieren)			
Keller	ohne	X	0,93
Baujahr	Baujahr 1982	X	1,09
Wohnfläche	Wohnfläche 160 m²	X	0,91
Grundstücksgröße	Fläche 800 m²	X	0,96
Vergleichsfaktor		=	1.026,- €/m²
Grundstückswert =	Wohnfläche x Vergleichsfaktor		
	160 m² x 1.026,- €/m² = 164.160,- €	=	<b>rd. 165.000,- €</b>

Entfernungskarte Maßstab 1:300 000



## 9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

### 9.3.1 Preisniveau

Für die Objektgruppe der Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2005 im Landkreis die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 im Landkreis Lüneburg

verkaufte Objekte 2005 Bauepochen	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (EURO/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (EURO)
Baujahr bis 1948	32 (29)	1910 (1904)	105 (102)	1.078 (1.161)	110.000 (114.000)
Baujahr 1949 bis 1970	35 (23)	1959 (1957)	103 (87)	1.217 (1.341)	123.000 (113.000)
Baujahr 1971 bis 2002	58 (42)	1992 (1992)	116 (114)	1.290 (1.313)	148.000 (148.000)
Baujahr ab 2003	36 (32)	2005 (2004)	123 (108)	1.457 (1.450)	175.000 (157.000)

### 9.3.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung lässt sich aus der Tabelle nicht ableiten. Aus der Marktanalyse der Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abschnitt 9.3.4 ergibt sich ein Preisrückgang von 4,2 % gegenüber dem Vorjahr.

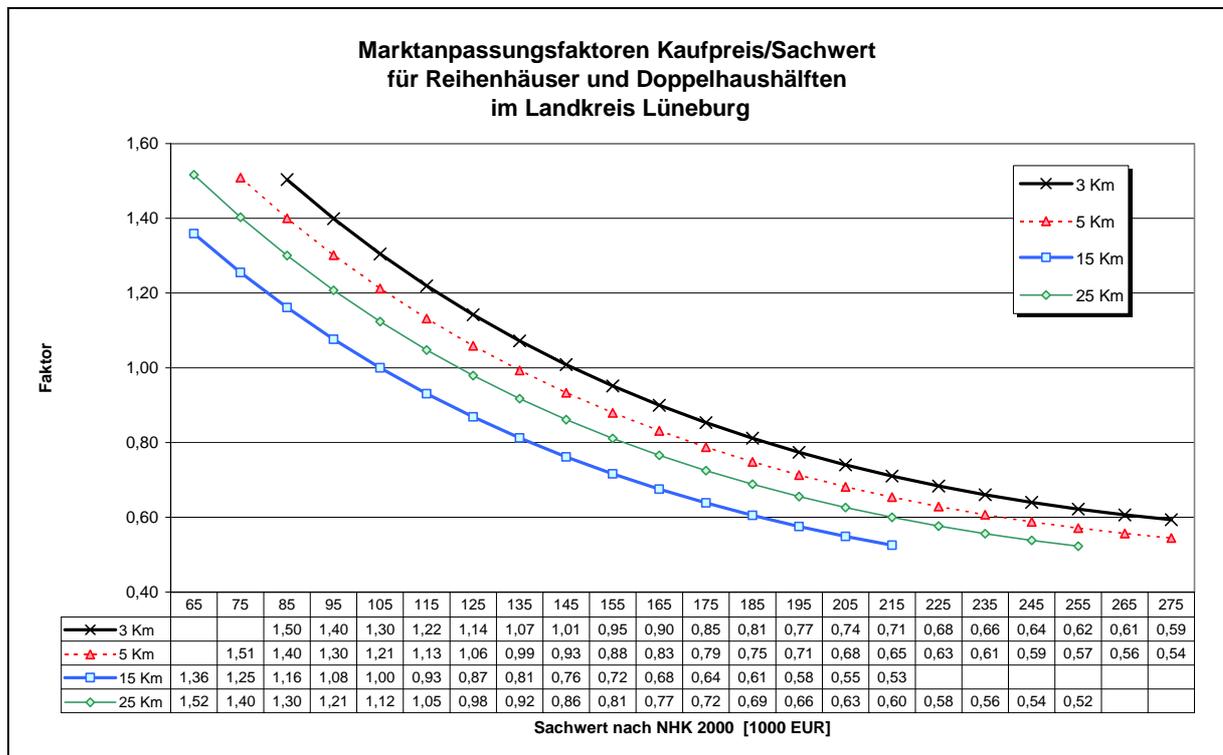
Absolut betrachtet ist das Reihenhäuser- oder Doppelhaushälftengrundstück rd. 17 % günstiger als ein freistehendes Einfamilienhausgrundstück.

### 9.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten sind Marktanpassungsfaktoren für Kaufpreis/Sachwert für gleichartige bebaute Reihenhäuser und Doppelhaushälften für den Bereich des Landkreises Lüneburg abgeleitet worden. Sie geben das Verhältnis dieser Werte zueinander an.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987 x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000=100) x Faktor 1,15 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,89 (Land Niedersachsen und Landkreis Lüneburg) - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)
Bodenwert	= Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	= pauschaler Wertansatz
Sachwert	= Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen



Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf eine typisches Reihenhaus/Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2005
Baujahr	1973
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Stellplatz/Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Keller	Vollkeller
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte

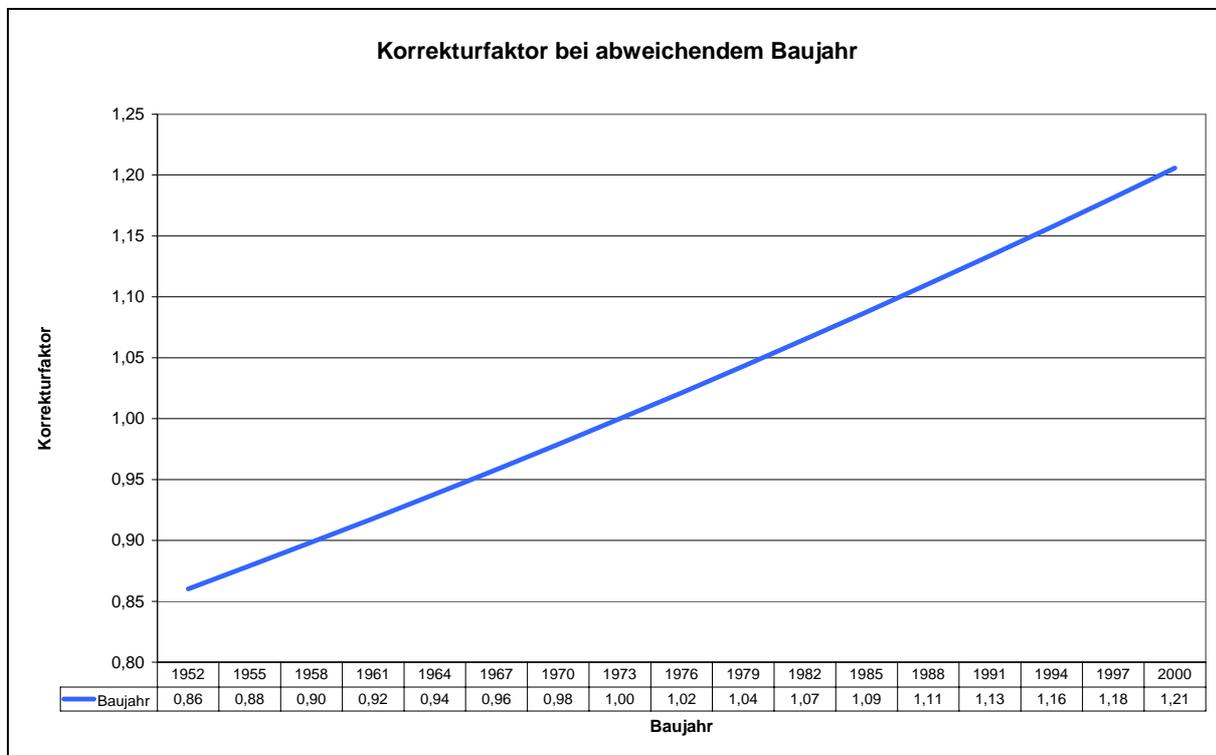
Die Anwendungshinweise entsprechen Abschnitt 9.2.3

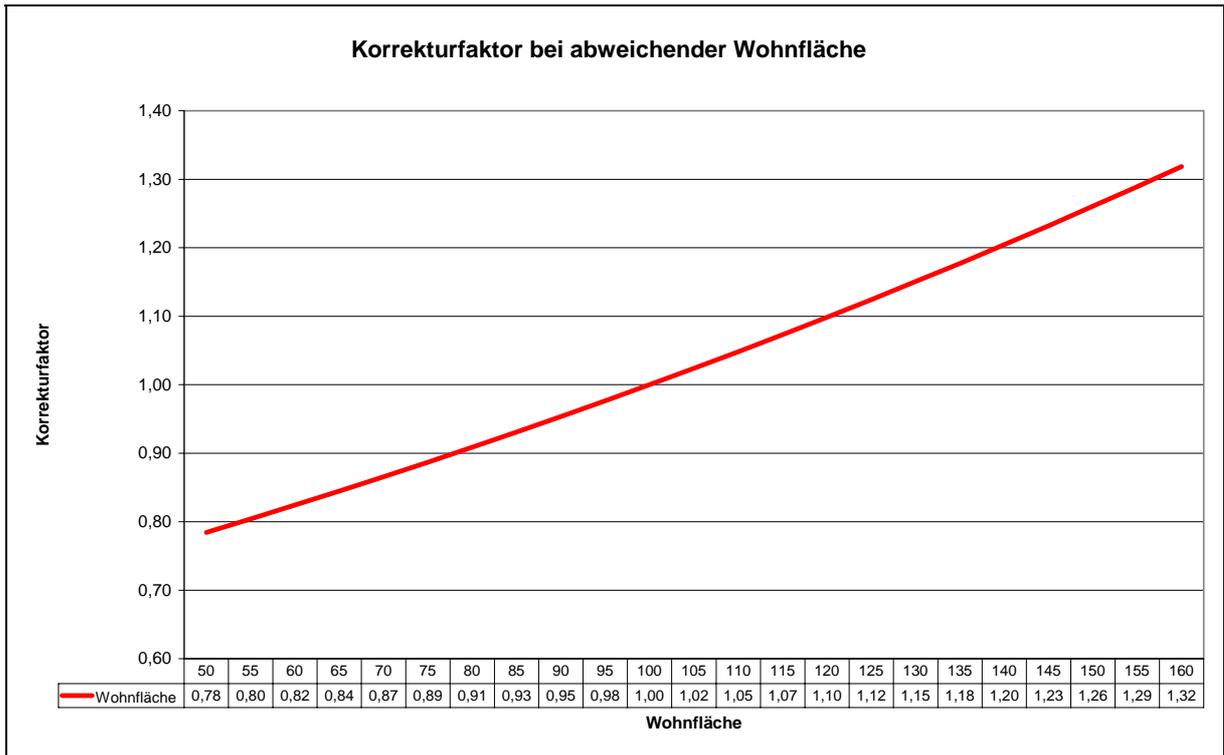
**Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):**

- **Reihenendhaus**      **0,91**
- **Reihenmittelhaus**    **0,89**

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- **ohne Keller**            **0,91**



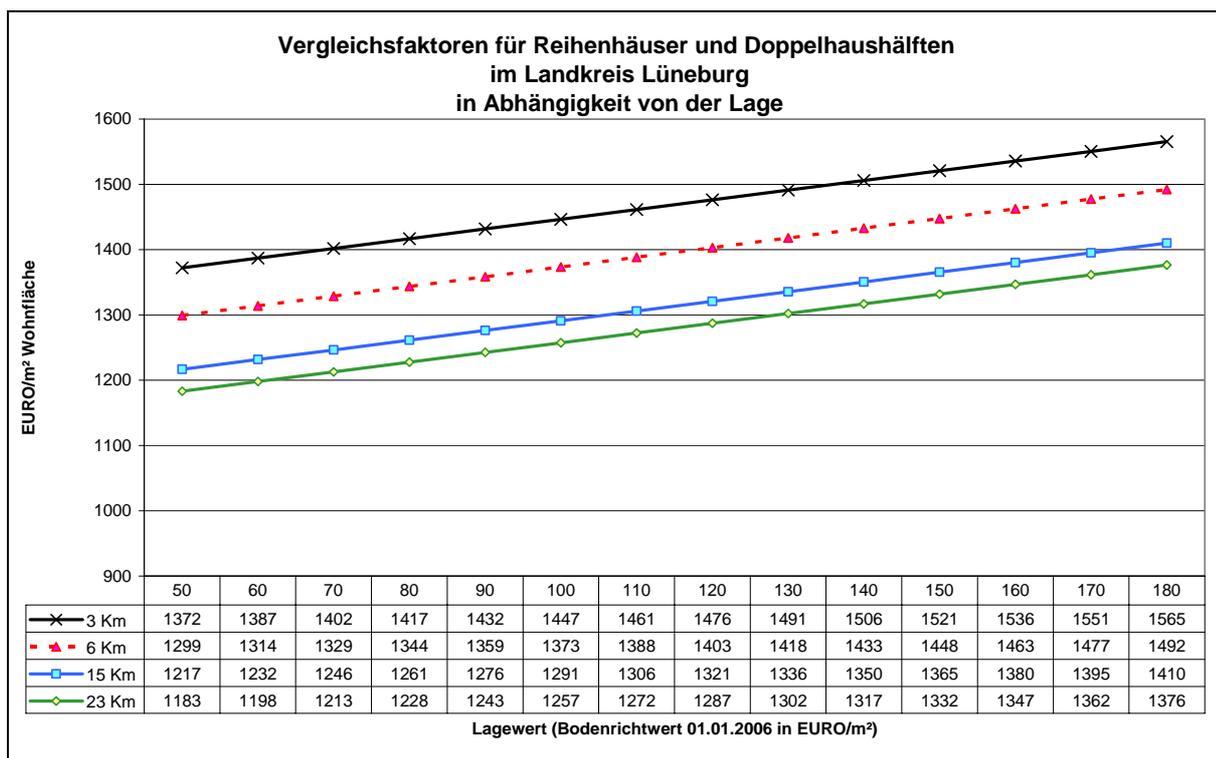


Das Anwendungsbeispiel entspricht Abschnitt 9.2.3.

**9.3.4 Vergleichsfaktoren**

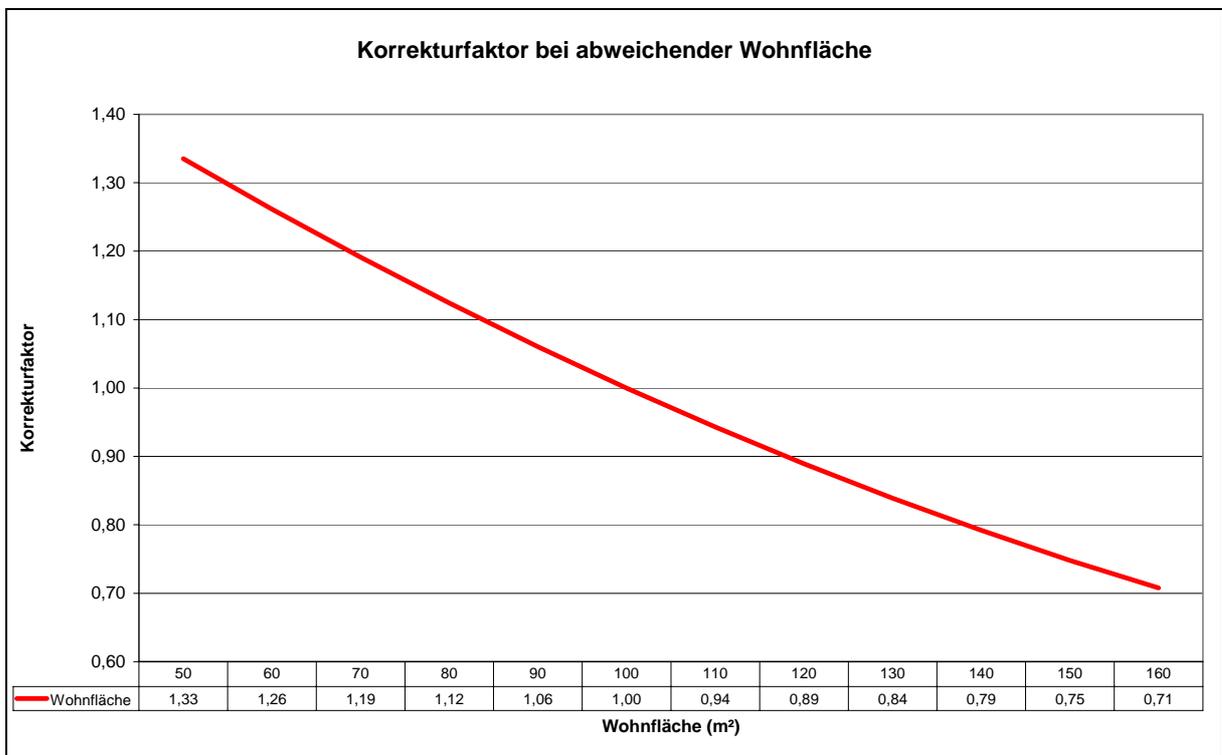
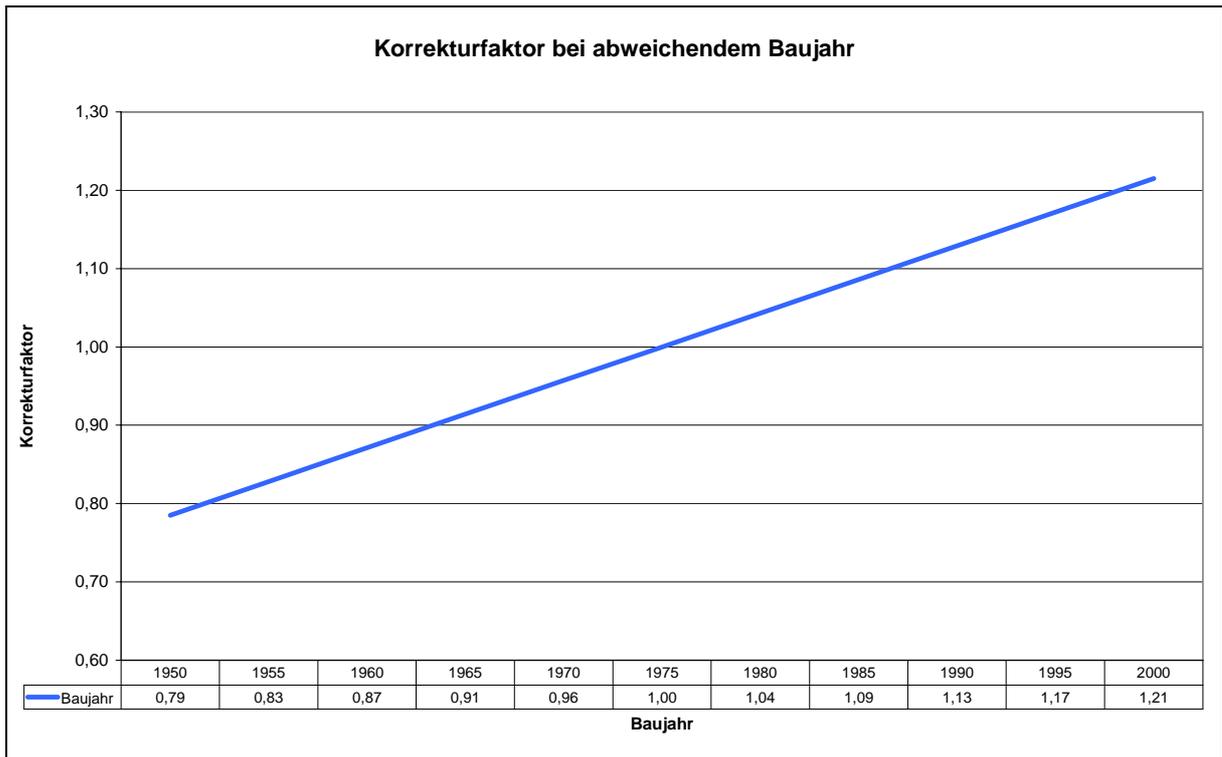
Analog zu den Ausführungen bei den Ein- und Zweifamilienhäuser ergeben sich die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren. Die Stichprobe umfasst hier 679 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1995-2005	Mitte 2005
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2004)	50 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Lüneburg	0,4 Km – 23 Km	s. Abbildung
Baujahr	1950 – 2000	1975
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	100 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach, mittel, gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte / Reihenendhaus / Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte



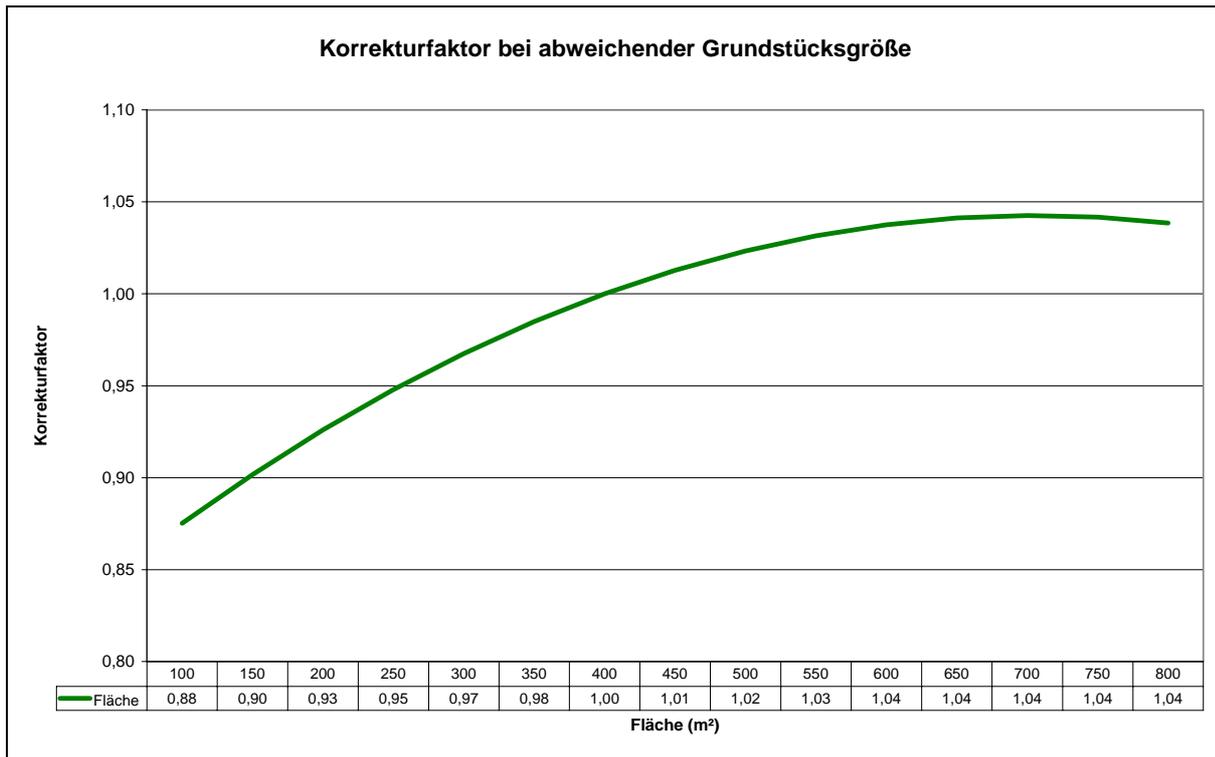
**Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):**

- Reihenendhaus            **0,93**
- Reihenmittelhaus       **0,92**



**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller 0,91



Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.

## 9.4 Wohnungseigentum

### 9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres für verschiedene Altersgruppen mittlere Wohnflächenpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht in die Auswertung eingeflossen.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

#### Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im Landkreis Lüneburg

verkaufte Objekte 2005 Bauepochen	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (EURO/m <sup>2</sup> )
Baujahr bis 1948	6 (18)	1848 (1889)	80 (88)	556 – 1.771* (450 -1.784)*
Baujahr 1949 bis 1970	4 (22)	1970 (1966)	69 (60)	1120 (954)
Baujahr 1971 bis 2002	80 (66)	1987 (1986)	73 (71)	1.260 (1.225)
Baujahr ab 2003	63 (47)	2005 (2004)	80 (78)	1.888 (1.853)

\* je nach Modernisierungsgrad

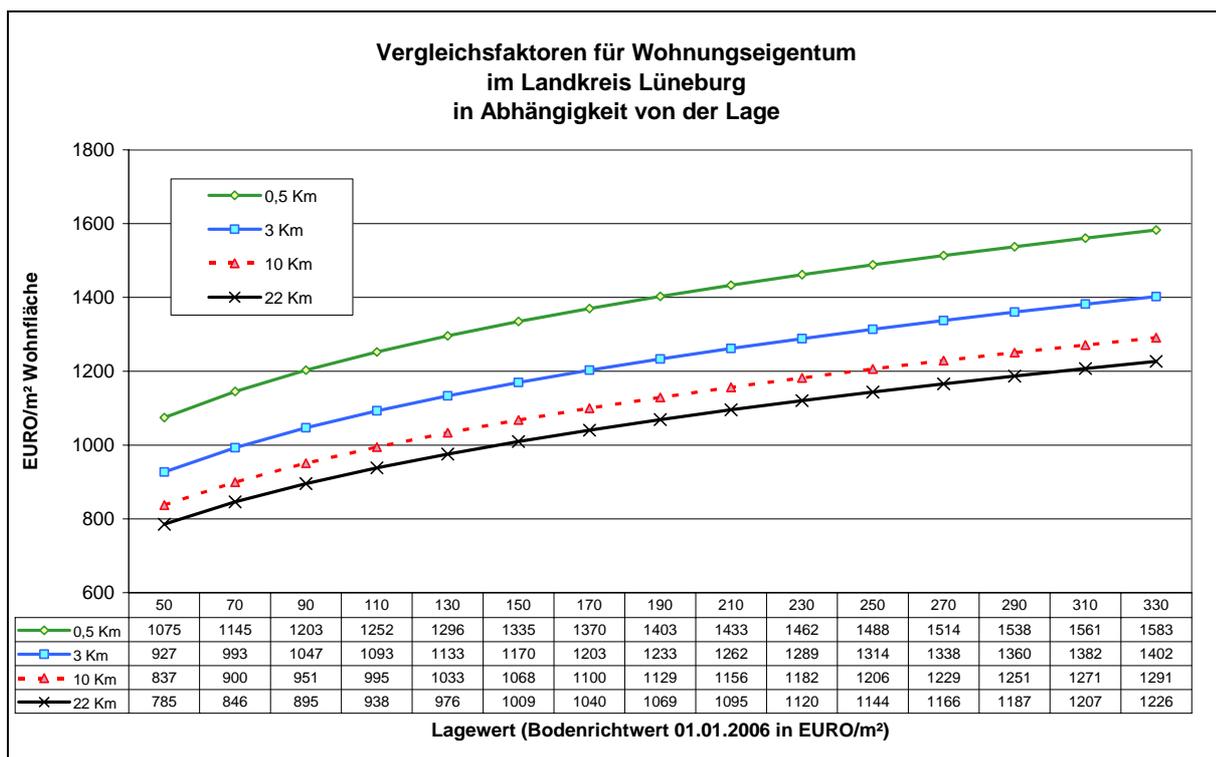
### 9.4.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung lässt sich aus der Tabelle nicht ableiten. Aus der Marktanalyse der Vergleichsfaktoren in Abschnitt 9.4.3 ergibt sich ein Preisrückgang von 3,1 % gegenüber dem Vorjahr.

**9.4.3 Vergleichsfaktoren**

Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 863 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1995-2005	Mitte 2005
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2006)	50,- €/m <sup>2</sup> - 330,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Lüneburg	0,5 Km – 22 Km	s. Abbildung
Baujahr	1952 – 2000	1984
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> - 130 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Garage / Stellplatz	ohne bis vorhanden	Stellplatz
Vollgeschosse der Wohnanlage	I – VI	bis 3 Vollgeschosse
Vermietung		nein
Ausstattung		mittel (incl. Einbauküche)
Lageregion	Stadt/Umfeld Stadt/ Landkreis/Kleinstädte	Stadt

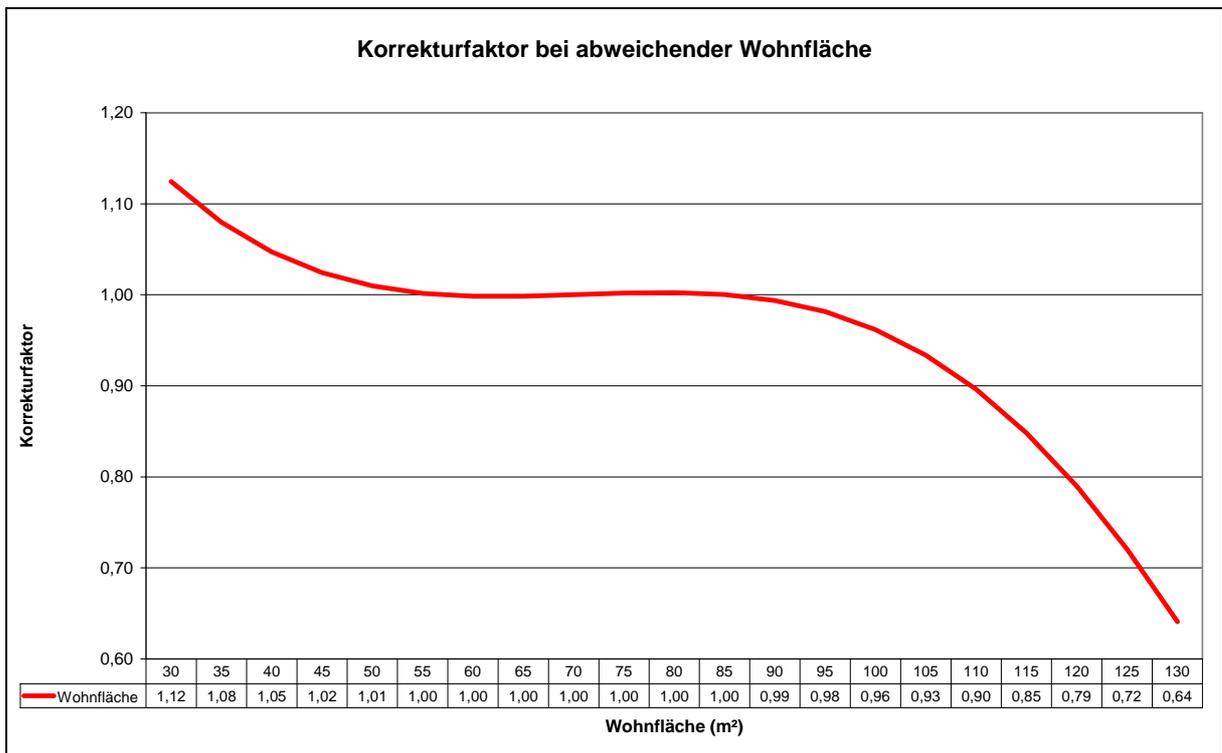
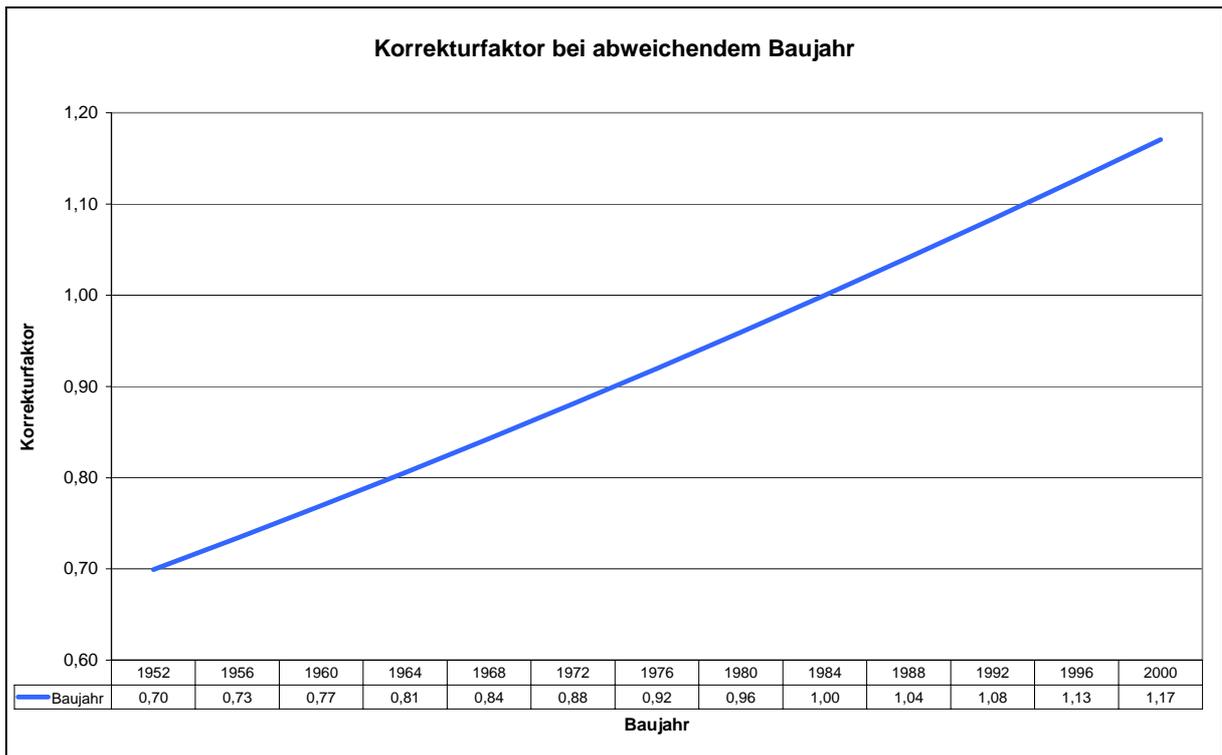


**Korrekturfaktoren für die Lageregion:**

- **Umfeld Stadt Lüneburg**    **1,09**
- **Kleinstädte**                    **1,15**
- **sonstiger Landkreis**        **1,12**

**Korrekturfaktoren für die Vollgeschosse der Wohnanlage:**

- **IV – VI**                            **0,92**
- **> VI**                                **0,84**



Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2 .

## 9.5 Teileigentum

Über diesen Teilmarkt liegen keine ausreichenden und detaillierten Informationen vor.

## 9.6 Mehrfamilienhäuser

### 9.6.1 Preisniveau

Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser dienen dem Eigentümer nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte u.a. von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Hinweisen aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten und zur Ausstattung der Gebäude. Diese Informationen erhält der Gutachterausschuss über Fragebogen.

Bei dem überwiegend ländlich strukturierten Landkreis Lüneburg macht der Handel mit Mehrfamilienhäusern nur einen geringen Teilmarkt aus.

Wie sich bei derartigen Objekten das eingesetzte Kapital verzinst, wird über den Liegenschaftszins zum Ausdruck gebracht.

### 9.6.2 Liegenschaftszins / Rohertragsfaktoren

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus dem Landkreis Lüneburg mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o.ä. und bei dem keine Werterhöhungen oder Wertminderungen anzubringen sind
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	49	
Kaufzeitpunkt	1999 - 2004	2002
Baujahr	1965 - 2001	1988
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 285 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	103 m <sup>2</sup> - 1440 m <sup>2</sup>	334 m <sup>2</sup>

Der **Liegenschaftszinssatz** wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüneburg folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

- **Mehrfamilienhäuser:** **5,6 %** (Vorjahr 6,0 %)

Eine landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses über Liegenschaftszinssätze kann zum Vergleich herangezogen werden:

#### Land Niedersachsen

Ländlicher Raum 6,6 % (Vorjahr 6,4%)      Großstädte mit Randlagen 6,0 % (Vorjahr 6,4%)

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist **der Rothertragsfaktor**. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rothertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüneburg ein durchschnittlicher Rothertragsfaktor von:

- **Mehrfamilienhäuser**      **12,7-fache** (Vorjahr 12,8)      **Spanne von 6,8 bis 23,2**

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

#### Land Niedersachsen Mehrfamilienhäuser

Ländlicher Raum	11,0-fache (Vorjahr 11,1)	Spanne 6,7 bis 19,4
Großstädte mit Randlagen	11,8-fache (Vorjahr 12,0)	Spanne 6,8 bis 18,9

## 9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

### 9.7.1 Preisniveau

Wohn- und Geschäftshäuser dienen dem Eigentümer, wie Mehrfamilienhäuser, nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte u.a. von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Hinweisen aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten und zur Ausstattung der Gebäude. Diese Informationen erhält der Gutachterausschuss über Fragebogen.

Bei dem überwiegend ländlich strukturierten Landkreis Lüneburg macht der Handel mit Wohn- und Geschäftshäuser nur einen geringen Teilmarkt aus.

Wie sich bei derartigen Objekten das eingesetzte Kapital verzinst, wird über den Liegenschaftszins zum Ausdruck gebracht.

### 9.7.2 Liegenschaftszins / Rohertragsfaktoren

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus dem Landkreis Lüneburg mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o.ä. und bei dem keine Werterhöhungen oder Wertminderungen anzubringen sind
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	11	
Kaufzeitpunkt	2000 - 2005	2002
Baujahr	1954 - 1995	1975
Lage (Bodenrichtwert)	72 €/m <sup>2</sup> - 1400 €/m <sup>2</sup>	860 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	100 m <sup>2</sup> - 5797 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>

Bei gemischt genutzten Objekten und reinen Geschäftshäusern konnte zu dem **Liegenschaftszinssatz** aufgrund fehlender Angaben über die Ertragslage und der geringen Anzahl von Kaufverträgen keine gesicherte Aussage getroffen werden.

Eine landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses über Liegenschaftszinssätze kann zum Vergleich herangezogen werden:

#### Land Niedersachsen

Ländlicher Raum 6,8 % (Vorjahr 5,9 %)

Großstädte mit Randlagen 6,8% (Vorjahr 6,7 %)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hält die ermittelten Zinssätze auf den Landkreis Lüneburg für übertragbar.

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist **der Rothertragsfaktor**. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rothertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüneburg ein durchschnittlicher Rothertragsfaktor von:

- **Wohn- und Geschäftshäuser**      **12,5-fache** (Vorjahr 12,9)      **Spanne von 9,5 bis 15,1**

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

#### Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser

Ländlicher Raum

10,9-fache (Vorjahr 12,1)

Spanne 6,2 bis 19,7

Großstädte mit Randlagen

11,0-fache (Vorjahr 10,9)

Spanne 7,4 bis 19,3

## 10 Mieten und Pachten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem nachhaltig 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.

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer i.d.R. die Nettokaltmiete angegeben oder kann durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden.

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von  
der Wohnfläche bzw. Nutzfläche,  
der Lage des Objektes,  
der Ausstattung und  
der Baualterklasse typischen Beschaffenheit

Je nach Ausstattung oder Wohnlage bzw. Geschäftslage sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschlägen zu versehen.

Die hier angegebenen Mieten stellen keinen Mietspiegel im Sinne des BGB §§ 558c und d dar oder ersetzen diesen.

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 786 Mietinformationen aus dem gesamten Landkreis Lüneburg. Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode.

**Mietenübersicht für Wohnungen für den Bereich des Landkreises Lüneburg**

NETTOMONATSMIETE in €/m <sup>2</sup>				
Region	<b>Stadt Lüneburg</b>			
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	5,30 – 7,40	5,30 – 7,40	5,50 – 7,50	6,30 – 8,50
40 – 60	4,70 – 6,60	4,70 – 6,60	4,80 – 6,70	5,60 – 7,60
60 – 80	4,50 – 6,30	4,50 – 6,30	4,50 – 6,40	5,30 – 7,30
80 – 100	4,40 – 6,20	4,40 – 6,20	4,50 – 6,40	5,30 – 7,20
über 100	4,30 – 6,10	4,30 – 6,10	4,40 – 6,30	5,20 – 7,10
Region	<b>Umfeld Stadt Lüneburg</b>			
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	5,00 – 6,90	5,00 – 6,90	5,10 – 7,10	5,90 – 8,00
40 – 60	4,40 – 6,20	4,40 – 6,20	4,50 – 6,30	5,20 – 7,20
60 – 80	4,10 – 5,90	4,10 – 5,90	4,20 – 6,00	5,00 – 6,90
80 – 100	4,10 – 5,80	4,10 – 5,80	4,20 – 6,00	4,90 – 6,80
über 100	4,00 – 5,80	4,00 – 5,80	4,10 – 5,90	4,80 – 6,70
Region	<b>Landkreis Lüneburg</b>			
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	4,30 – 6,20	4,30 – 6,10	4,40 – 6,30	5,10 – 7,10
40 – 60	3,70 – 5,40	3,70 – 5,40	3,80 – 5,50	4,50 – 6,40
60 – 80	3,50 – 5,20	3,50 – 5,20	3,60 – 5,30	4,30 – 6,10
80 – 100	3,50 – 5,10	3,50 – 5,10	3,50 – 5,20	4,20 – 6,00
über 100	3,40 – 5,00	3,40 – 5,00	3,50 – 5,10	4,10 – 5,90

**Typische Ausstattungsmerkmale der Baualtersklassen:****bis 1960:** tlw. mit Sammelheizung und Bad oder Dusche**von 1961 bis 1971:** i.d.R. mit Sammelheizung und Bad oder Dusche**von 1972 bis 1990:** i.d.R. einschließlich Isolierverglasung**ab 1991:** wie vor, jedoch mit Wärmedämmung nach heutigem Standard**Anmerkungen:**

Das Merkmal Beschaffenheit einschließlich der o.a. Standardausstattungsmerkmale wird in der Mietübersicht durch die Baualtersklassen dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird.

Dabei gilt:

**Grundlegend modernisierte Wohnungen** sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 17 II. Wohnungsbaugesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde.

Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind

## 11 Aufgaben des 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 Wertermittlungsverordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches gesetzlich geregelt.

Die **Gutachterausschüsse** setzen sich zusammen aus dem Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind.

In Niedersachsen ist ein Gutachterausschuss für die Region Hannover sowie jeder Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) mit der Geschäftsstelle bei einem Katasteramt eingerichtet worden. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen hat seine Geschäftsstelle bei der GLL in Oldenburg.

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es,

- 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,
- sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erstatten,
- nach Auftrag Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten,
- auf Antrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten (§ 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz).

Der **Obere Gutachterausschuss** hat, wenn ein Gutachten des Gutachterausschusses vorliegt, ein Obergutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks zu erstatten nach Auftrag

- eines Gerichts,
- einer für städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde,
- der sonst nach § 193 (1) BauGB Berechtigten (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte), wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

Ein Verzeichnis der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses mit **Anschriften, Fax- und Telefonnummern** sowie **E-Mail-Adressen** befindet sich im Anhang dieses Berichtes.

**Anhang 1: Beschluss**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat den Grundstücksmarktbericht 2006 am 15. Dezember 2005 nach Maßgabe der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bau-gesetzbuches (DVO-BauGB) vom 22.04.1997 (Nds. GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Verord-nung vom 23.11.2004 (Nds. GVBl. S 546), beschlossen.

**Anhang 2: Anschriften**

<b>Landkreis</b>	<b>Anschrift</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>
<b>Dienststellen der GLL Lüneburg</b>			
Harburg	Katasteramt Winsen (Luhe) Von Somnitz Ring 3 21423 Winsen (Luhe)	04171 / 602 0 Bodenrichtwertauskünfte 04131 / 8545 106	./ 602 250
Lüchow-Dannenberg	Katasteramt Lüchow Königsberger Str. 10 29439 Lüchow	05841 / 120 600	./ 120 606
Lüneburg	Katasteramt Lüneburg Behördenzentrum Ost Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	04131 / 8545 165 Bodenrichtwertauskünfte 04131 / 8545 106	../ 8545 197
Uelzen	Katasteramt Uelzen Schillerstr. 30a 29525 Uelzen	0581 / 8852 302	./ 8852 160
<b>Geschäftsstellen benachbarter Landkreise</b>			
Herzogtum Lauenburg	Geschäftsstelle d. GAA Katasteramt Ratzeburg Herrenstraße 9 23909 Ratzeburg	04541 / 8087 14 (Geschäftsstelle) 04541 / 8087 15 (RW-Ausk.)	./ 8087 79
Ludwigslust 62420 80	Kreisverwaltung  Garnisonsstr. 1 19288 Ludwigslust	03874 / 62425 82+83	./
Soltau-Fallingb.ostel	GLL Verden Katasteramt Soltau Birkenstraße 15 29614 Soltau	05191 / 806 25	./ 806 49
<b>Oberer Gutachterausschuss</b>			
Land Niedersachsen	GLL Oldenburg Stau 3 26122 Oldenburg	0441 / 9215 531	./ 9215 501

GLL = Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften

**Anhang 3: Auszug der Gebührenordnung der Gutachterausschüsse (GOGut)**

vom 28.07.2005 (Nds.GVBl. S. 245)

Stand: 01.08.2005 (Änderungen vorbehalten)

Ermittelter Verkehrswert [ € ]

Gebühr [ € ] für Gutachten

unbebauter Grundstücke

bebauter Grundstücke

Ermittelter Verkehrswert [ € ]			Gebühr [ € ] für Gutachten	
			unbebauter Grundstücke	bebauter Grundstücke
	bis	25 000	313	514
25 001	bis	50 000	413	675
50 001	bis	75 000	496	827
75 001	bis	100 000	562	975
100 001	bis	150 000	698	1 235
150 001	bis	200 000	811	1 466
200 001	bis	250 000	886	1 631
250 001	bis	375 000	1 052	2 023
375 001	bis	500 000	1 170	2 294
500 001	bis	750 000	1 289	2 749
750 001	bis	1 000 000	1 378	3 052

Zuschläge bis 40 v.H. auf diese Gebühr für die Berücksichtigung besonderer Rechte Dritter, für detaillierte Untersuchungen von Baumängeln und für die örtliche Bauaufnahme sind möglich.

Die Gebühren für Gutachten über den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken oder die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile richten sich nach der Spalte für bebaute Grundstücke.

Neben den Gebühren werden die Kosten für Auslagen (z.B. Kilometergeld, Mehrausfertigungen) erhoben.

Auf die Gebühren und Auslagen für Gutachten fällt zusätzlich die gesetzliche Mehrwertsteuer an.

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg**  
Geschäftsstelle bei der Behörde für Geoinformation,  
Landentwicklung und Liegenschaften Lüneburg  
- Katasteramt Uelzen -

# Grundstücks- marktbericht 2006

Teilmarktbericht Landkreis Uelzen

---

Herausgeber: © 2006 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

Geschäftsstelle: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Lüneburg  
Katasteramt Uelzen  
Schillerstraße 30a  
29525 Uelzen  
Tel.: 0581/8852-305, Fax: 8852-160  
E-Mail: [gag@gll-lg.niedersachsen.de](mailto:gag@gll-lg.niedersachsen.de)  
Internet: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)

Druck: Katasteramt Uelzen

Gebühr: 50,00 €  
Nr. 6 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nach dem Baugesetzbuch (GOGut) vom 22. April 1997 (Nds. GVBl. S.119), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.07.2005 (Nds. GVBl S. 249)

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>6</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	6
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze.....</b>	<b>9</b>
4.1	Vertragsvorgänge .....	10
4.2	Geldumsatz.....	11
4.3	Flächenumsatz.....	12
<b>5</b>	<b>Bauland.....</b>	<b>13</b>
5.1	Allgemeines .....	13
5.2	Individueller Wohnungsbau .....	13
5.2.1	Preisniveau .....	13
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	14
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	16
5.3	Geschosswohnungsbau.....	17
5.3.1	Preisniveau .....	17
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	17
5.4.1	Preisniveau .....	17
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>18</b>
6.1	Allgemeines .....	18
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	18
6.2.1	Preisniveau .....	18
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	19
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	20
6.3	Höfe.....	21
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen .....	21
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke.....</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>22</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	22
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	23
8.2.1	Wohnbauland.....	24
8.2.2	Gewerbliche Baugrundstücke.....	24

<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>25</b>
9.1	Allgemeines	25
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	25
9.2.1	Preisniveau	25
9.2.2	Preisentwicklung	27
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren	29
9.2.4	Vergleichsfaktoren	31
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	32
9.3.1	Preisniveau	32
9.3.2	Preisentwicklung	33
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren	34
9.4	Wohnungseigentum	36
9.4.1	Preisniveau	36
9.4.2	Preisentwicklung	37
9.5	Teileigentum	38
9.6	Mehrfamilienhäuser	39
9.6.1	Preisniveau	39
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	39
9.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	40
9.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	40
9.9	Sonstige bebaute Objekte	40
<b>10</b>	<b>Mieten / Pachten</b>	<b>41</b>
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>42</b>
	Anhang 1: Umsatzzahlen	43
	Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	44

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Aus der Vielzahl der registrierten Grundstücksverkäufe lassen sich Durchschnittswerte ableiten, die grobe Trends anzeigen. Die Besonderheiten der einzelnen Kauffälle werden dabei nicht berücksichtigt.

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Uelzen war im Jahr 2005 mit 1.116 Vorgängen von leicht steigenden Vertragszahlen (+ 5 %) geprägt, nachdem im Vorjahr ein etwa gleich großer Abfall zu verzeichnen war.

Die **Wohnbaulandpreise** sind bei weiterhin fallenden Umsatzzahlen (- 10 %) auch in diesem Jahr wieder gestiegen (+ 12 %).

Die Preise bei freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser** gaben um 2 % nach.

Die Umsatzzahlen der **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** sind leicht gestiegen. Hier musste aber ein Rückgang des durchschnittlichen Kaufpreises um 13 % festgestellt werden.

Die Preise von **Eigentumswohnungen** gaben bei steigenden Umsatzzahlen um 12 % nach.

Auf dem Teilmarkt der **landwirtschaftlich genutzten Flächen** ist die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr um 22 % gefallen. Die Geldsumme und die Gesamtfläche sind wieder gefallen. Die Durchschnittspreise für Ackerland und Grünland sind statistisch jeweils um 11 % gestiegen.

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Uelzen zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2005, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst. Der Berichtszeitraum beginnt am 01.11.2004 und endet am 31.10.2005.

Grundlage dieses Marktberichts und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte liegen jeweils nur Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebot und Nachfrage werden aber durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, z.B. steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen, sowie eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden, zufällige Marktsituationen und die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien in vielfältiger Weise beeinflusst. Durch Mangelsituationen oder die Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes an Bauland kann die nachhaltige Entwicklung des Raumes beeinflusst werden.

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer beeinflusst. Es ergeben sich auf dem Markt somit für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen, und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, um ihnen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser 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.

### **3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt**

Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geographische Gegebenheiten, Verkehrserschließung, Nutzung des Grund und Bodens, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

#### **3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen**

Der Landkreis Uelzen befindet sich im nordöstlichen Teil Niedersachsens, unmittelbar angrenzend an das Land Sachsen-Anhalt mit dem Altmarkkreis Salzwedel. Die Kreisstadt Uelzen liegt zwischen den jeweils rund 100 km entfernten Großstädten Hamburg, Hannover und Braunschweig.

Das Kreisgebiet gehört zu den relativ dünn besiedelten Räumen Niedersachsens (rund 97.000 Einwohner; 67 Einwohnern/km<sup>2</sup>) im Gebiet der Lüneburger Heide. Seine Ausdehnung beträgt sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung etwa 50 Kilometer.

Der Landkreis Uelzen besitzt als einer der landwirtschaftlich intensivst genutzten Räume der Bundesrepublik Deutschland eine herausgehobene Stellung als Agrarstandort mit Absatzmärkten in der gesamten Bundesrepublik Deutschland.

Der Raum Uelzen wird durch die strahlenförmig auf den Knotenpunkt Uelzen zulaufenden Bundesstraßen B 4, B 71, B 191 und B 493 mit den industriellen Ballungszentren Hamburg, Bremen, Hannover, Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg verbunden. Durch die Aufnahme des Autobahnbauprojekts zwischen Lüneburg und Wolfsburg in den Bundesverkehrswegeplan 2003 mit "vordringlichem Bedarf" sind positive Tendenzen für die Wirtschaft des Raumes Uelzen zu erwarten.

Der Elbe-Seitenkanal mit einem Hafen in Uelzen hat ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Diese Wasserstraße ermöglicht eine Anbindung des Wirtschaftsraumes „Lüneburger Heide“ an europäische Binnen- und Seehäfen. Die Bedeutung des Elbe-Seitenkanals ist durch die Entscheidung, die Elbe nicht weiter als Wasserstraße auszubauen, und den Bau einer zweiten Kammer (im Bau) für die Uelzener Schleuse, weiter gestiegen.

Für den schienengebundenen Verkehr ist Uelzen über die Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG Hamburg-Uelzen-Hannover sowie die weiteren DB-Strecken Braunschweig-Uelzen und Bremen-Uelzen gut erreichbar. Seit Ende 1999 ist Uelzen über die Strecke Uelzen-Stendal auch an die Bundeshauptstadt gut angebunden.

Im regionalen Raum ist Uelzen von dem Oberzentrum Lüneburg sowie den Mittelzentren Celle, Salzwedel, Lüchow, Munster und Wittingen mit Funktionen zur Deckung des gehobenen Bedarfs umgeben. Im Landkreis Uelzen selbst befinden sich das Mittelzentrum Uelzen mit einer Wohnbevölkerung von rund 36 000 Einwohnern sowie die Grundzentren Bad Bevensen, Bienenbüttel, Bad Bodenteich, Ebstorf, Rosche, Suderburg und Wrestedt mit Einrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs.

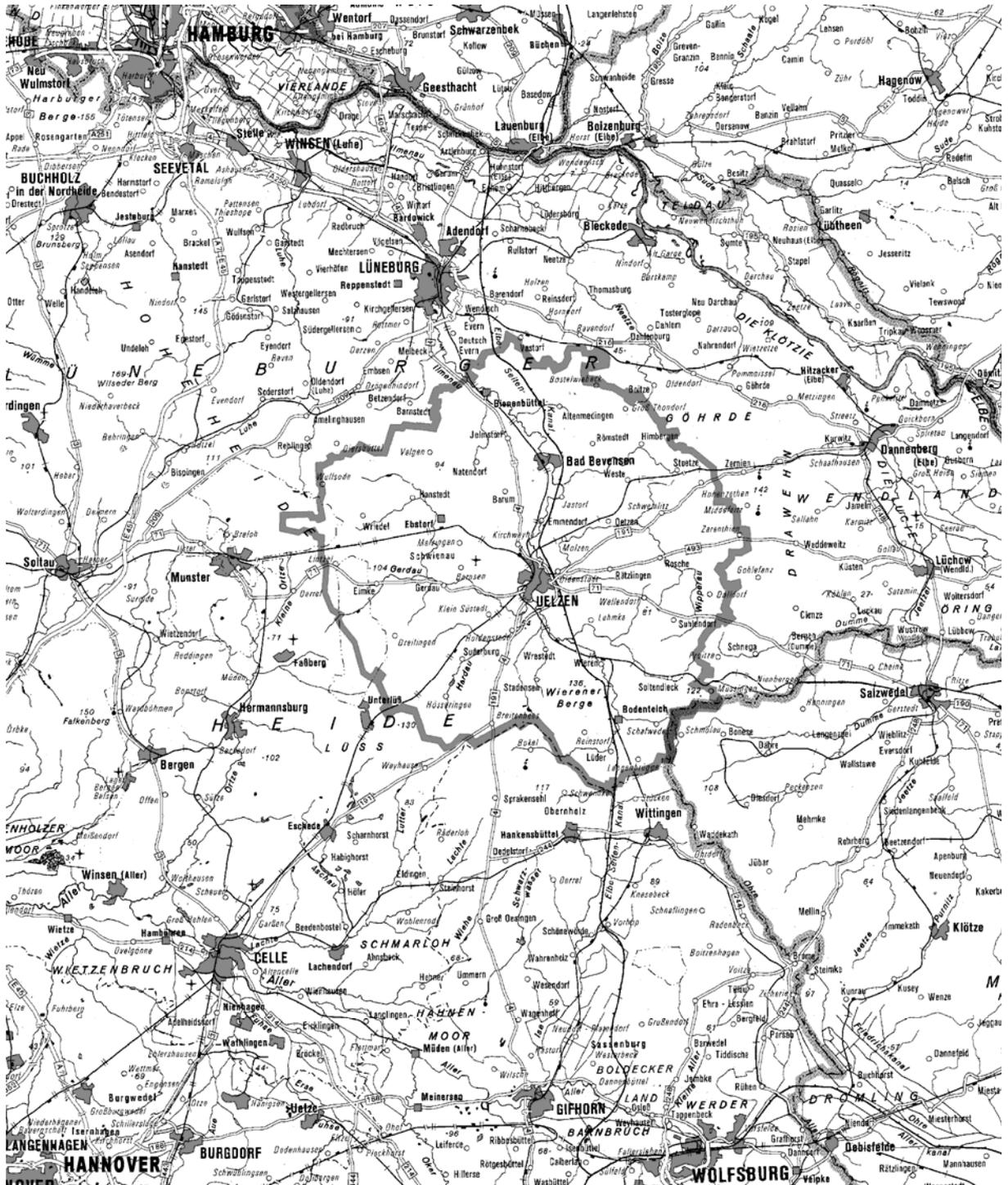
Neben seiner Funktion als Lebens- und Wirtschaftsraum hat der Landkreis Uelzen wesentliche Ausgleichsfunktionen für die Räume Hamburg, Hannover, Braunschweig-Wolfsburg, Berlin und teilweise auch Bremen. Dementsprechend hat der Fremdenverkehr als Wirtschaftszweig und wegen seiner Auswirkungen auf Teile des regionalen Raumes eine besondere Bedeutung.

Für Bauwillige ist die Anzahl der auf dem Markt angebotenen Bauplätze von Bedeutung. Im Landkreis Uelzen werden die Bauplätze in Baugebieten überwiegend von den Gemeinden selbst angeboten. Die Gemeinden des Landkreises bieten für den individuellen Wohnungsbau genügend Bauplätze an.

Auch gewerbliche Bauflächen werden in den Städten und Gemeinden des Landkreises Uelzen in ausreichendem Umfang angeboten.

**Gebietsübersicht des Landkreises Uelzen**

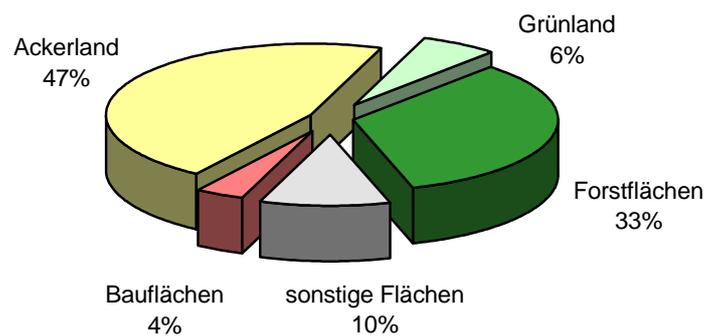
Quelle: ÜKN 500-Rasterdaten der LGN - Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen



### Zentren des Landkreises Uelzen



### Gliederung des Landkreises nach Nutzungsarten



Die durchschnittliche Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen für den Landkreis Uelzen lag im Jahr 2005 bei 12,4 %, nach 11,2 % im Vorjahr. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote des Landes Niedersachsen lag im selben Zeitraum bei 11,8 %.

Mit 3,6 % der Zahl der Verträge (41 Fälle) lag die Quote der Zwangsversteigerungen im Jahr 2005 auf Vorjahresniveau (47 Fälle, 4,4 %).

## 4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt 1.116 **Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung und Übertragung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4,9 % erhöht. Es wurde damit insgesamt eine Grundstücksfläche von insgesamt 887 **Hektar** für 106 **Millionen Euro** umgesetzt.

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

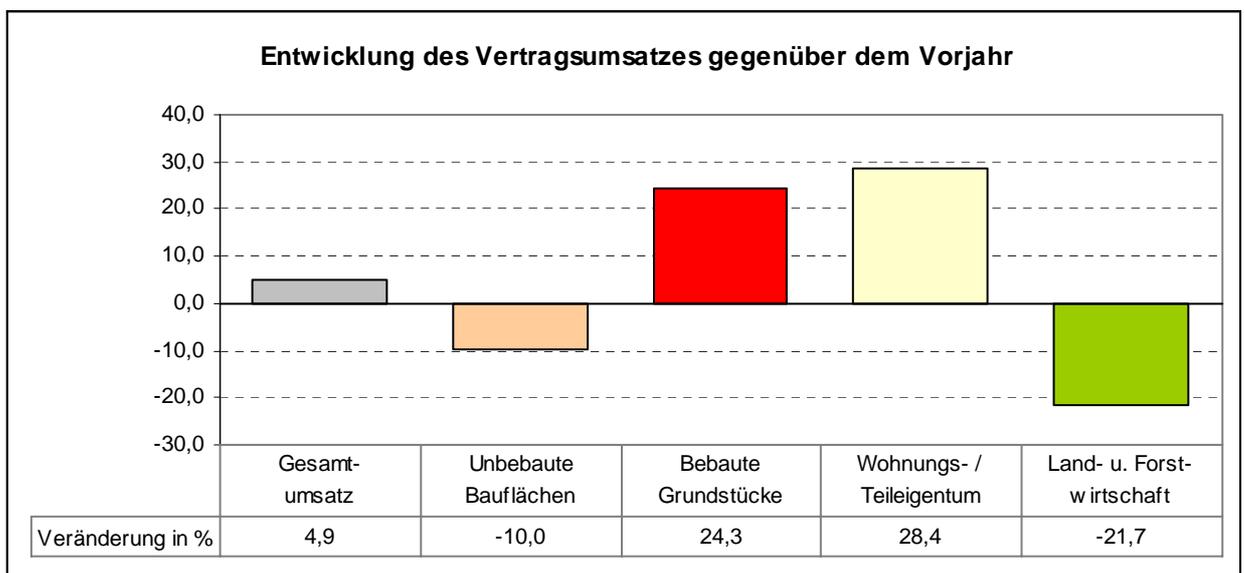
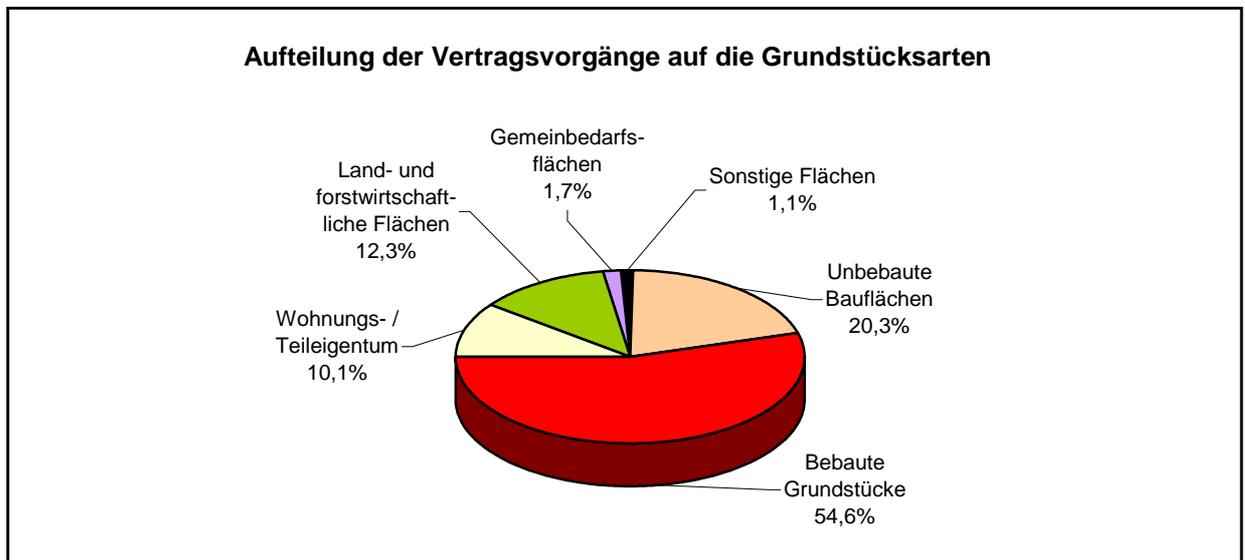
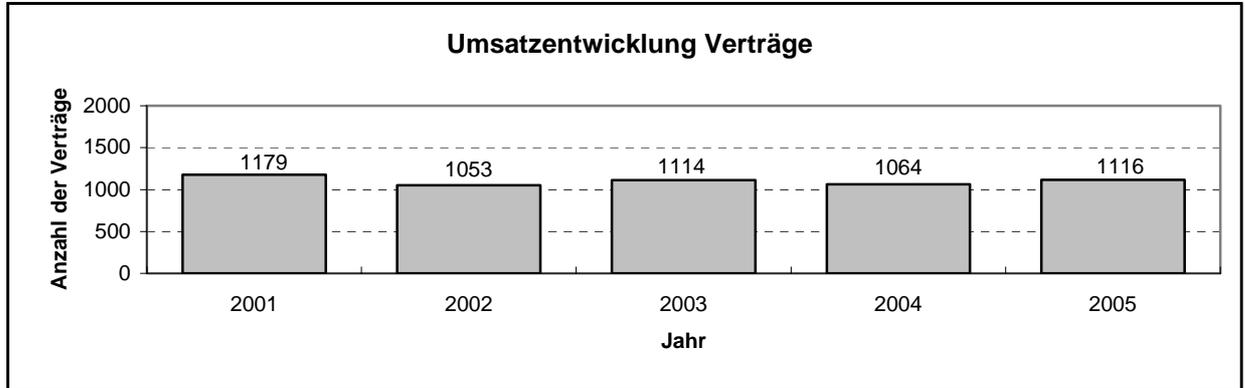
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser, bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum oder in Teileigentum aufgeteilt sind. Hierzu gehören neben Eigentumswohnungen auch andere Objekte, die nicht Wohnzwecken dienen (Teileigentum).
- **land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind. In dieser Grundstücksart werden neben Ackerland, Grünland und Wald auch ganze Höfe, 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 den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbständig nutzbaren Flächen auch unselbständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detailliertere Aussagen.

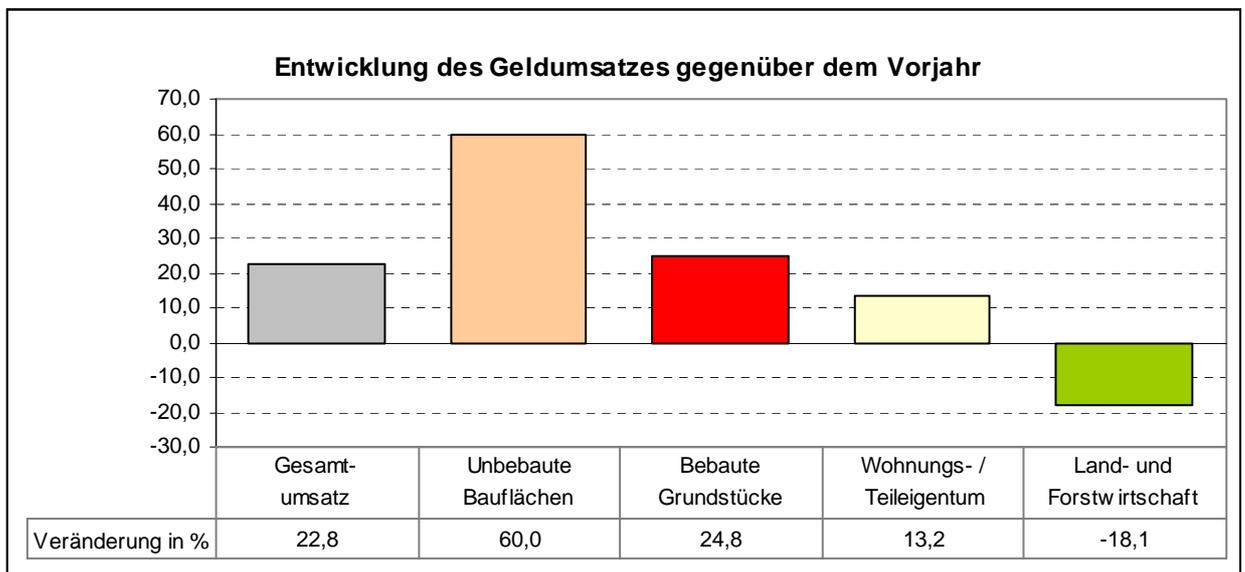
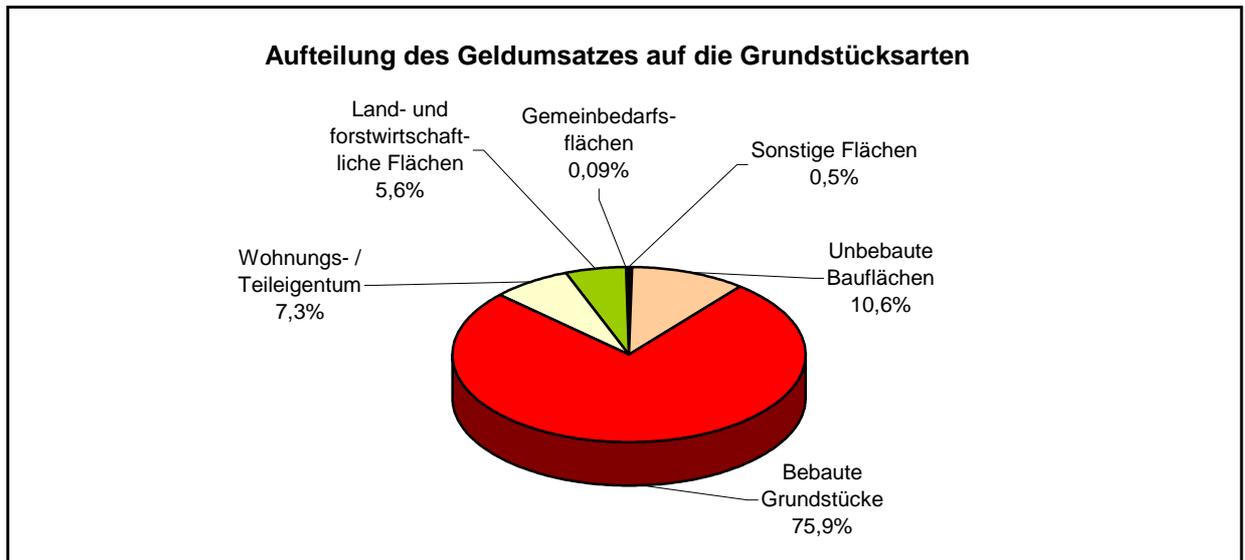
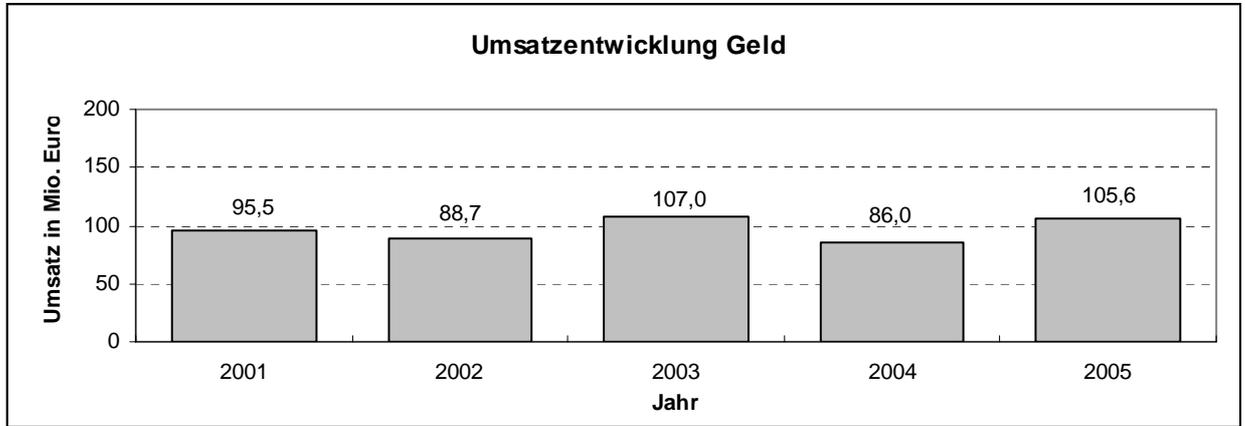
### 4.1 Vertragsvorgänge

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.



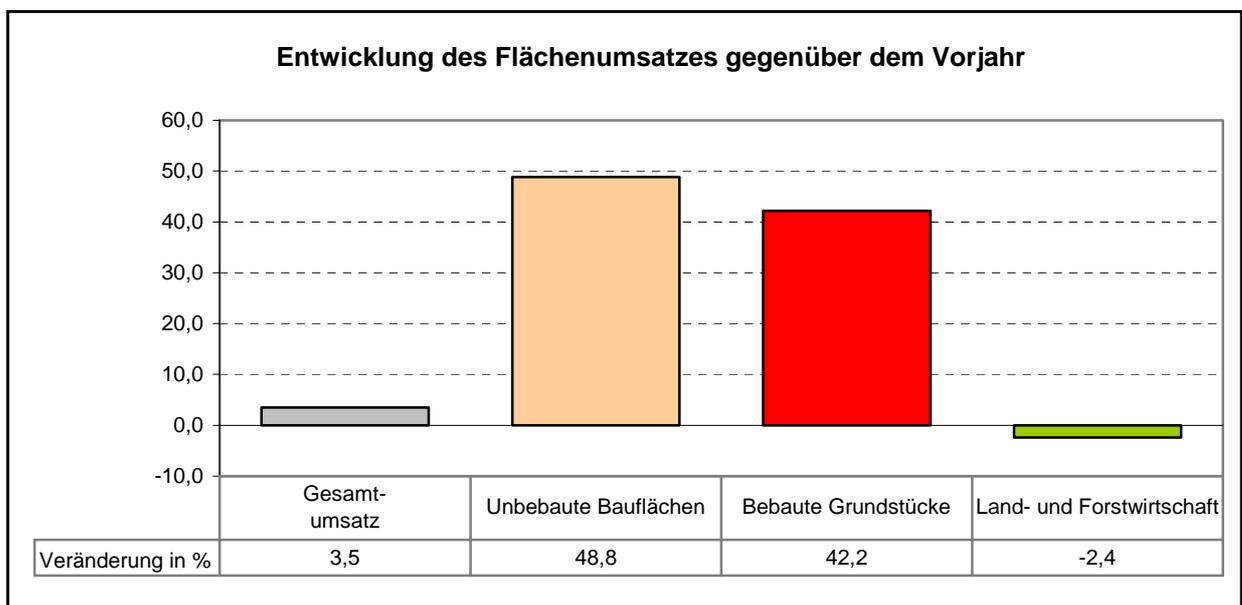
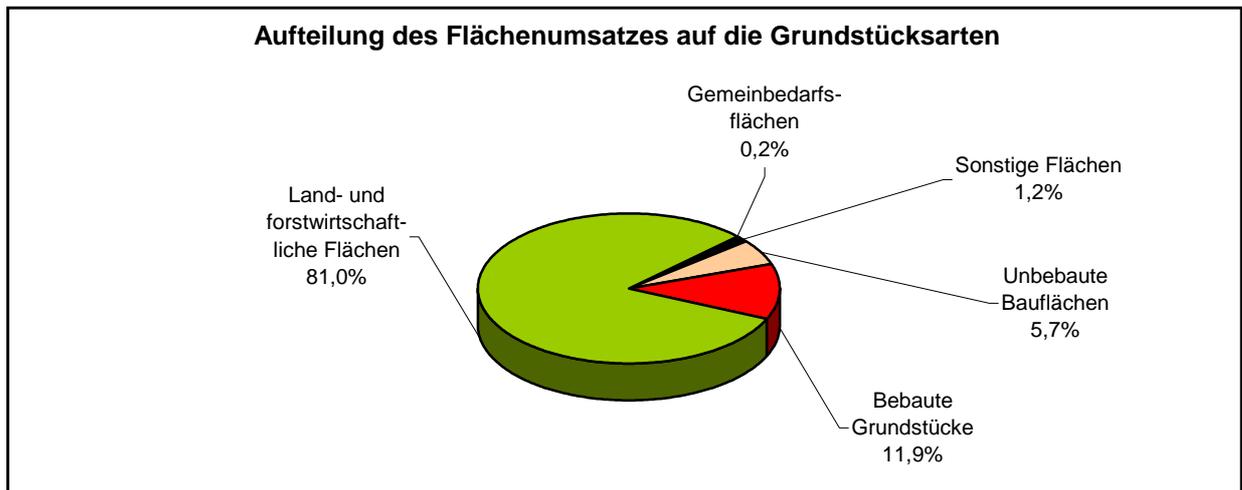
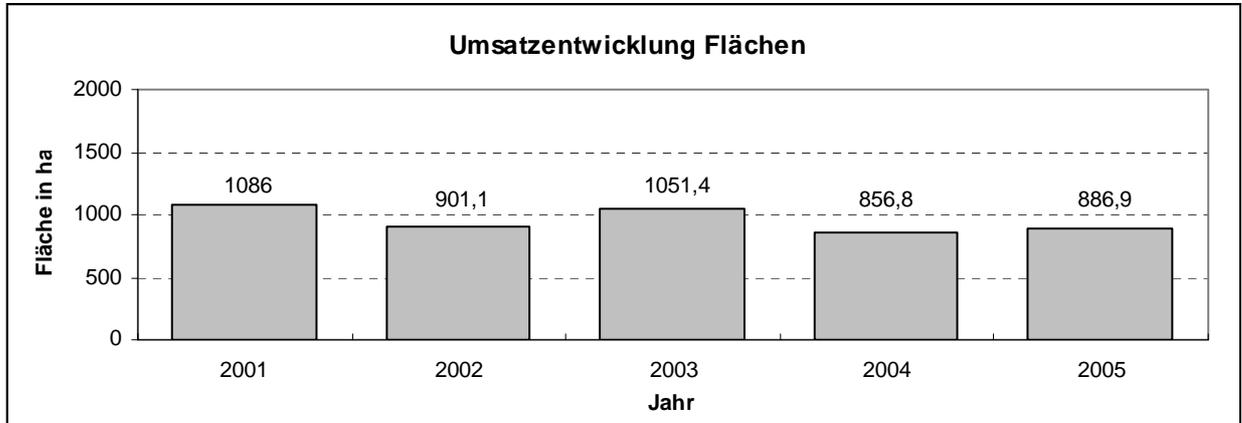
### 4.2 Geldumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.



### 4.3 Flächenumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.



## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

In der Gruppe der unbebauten Baugrundstücke sind solche für den individuellen Wohnungsbau, für Mehrfamilienhäuser sowie für Geschäfts- und Verwaltungsgebäude enthalten.

Die Eigentumsübertragungen unbebauter Baugrundstücke betrafen bezüglich der Vertragszahlen zu 84% Flächen des individuellen Wohnungsbaus, bei 10 % handelte es sich um Mehrfamilienhausgrundstücke. Bauflächen für gewerbliche Nutzung machten einen Anteil von 6 % aus.

### 5.2 Individueller Wohnungsbau

#### 5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von werterelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

#### Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (erschließungsbeitragspflichtig)

Region	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis ohne Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )
Uelzen und Bad Bevensen	5 (4)	807 (899)	53 (54)
Sitze der Samtgemeinden und Randlage Uelzens	27 (38)	869 (791)	24 (24)
Dörfer	14 (34)	1.088 (918)	17 (18)
<b>Landkreis Uelzen</b>	<b>46 (76)</b>	<b>929 (853)</b>	<b>25 (23)</b>

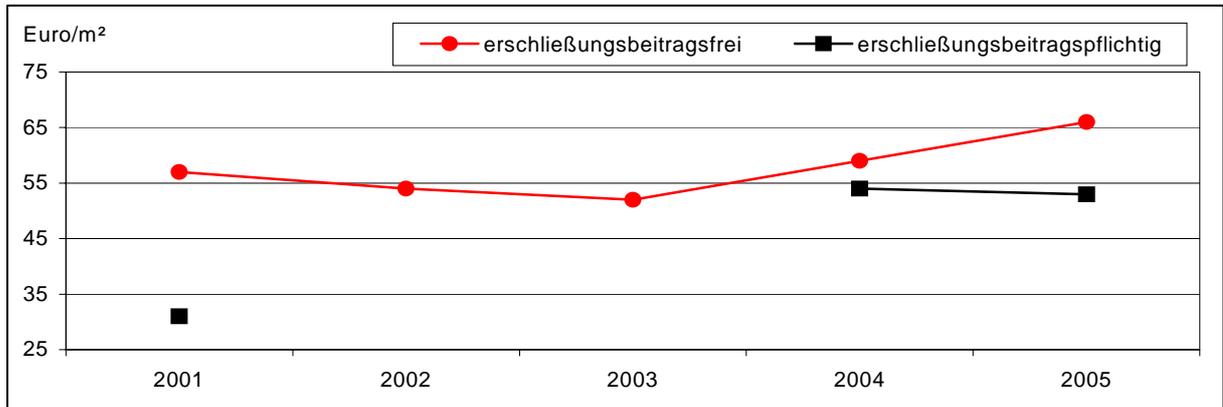
#### Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (erschließungsbeitragsfrei)

Region	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )
Uelzen und Bad Bevensen	28 (17)	861 (857)	66 (59)
Sitze der Samtgemeinden und Randlage Uelzens	49 (51)	961 (933)	37 (38)
Dörfer	38 (56)	1.321 (1.037)	29 (29)
<b>Landkreis Uelzen</b>	<b>115 (124)</b>	<b>1.056 (970)</b>	<b>41 (37)</b>

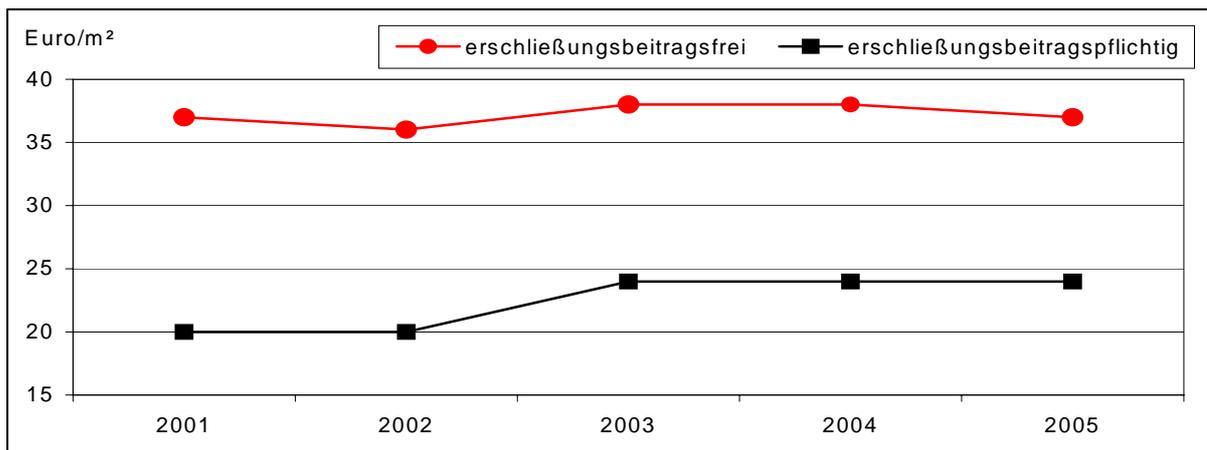
### 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

In den folgenden Darstellungen sind die zeitlichen Entwicklungen der Durchschnittspreise für die drei Regionen abzulesen. In manchen Jahren kann auf Grund zu geringer oder fehlender Fallzahlen kein Wert nachgewiesen werden. Starke Schwankungen der Werte können ihren Grund auch in den geringen Fallzahlen und in den unterschiedlichen wertrelevanten Merkmalen haben.

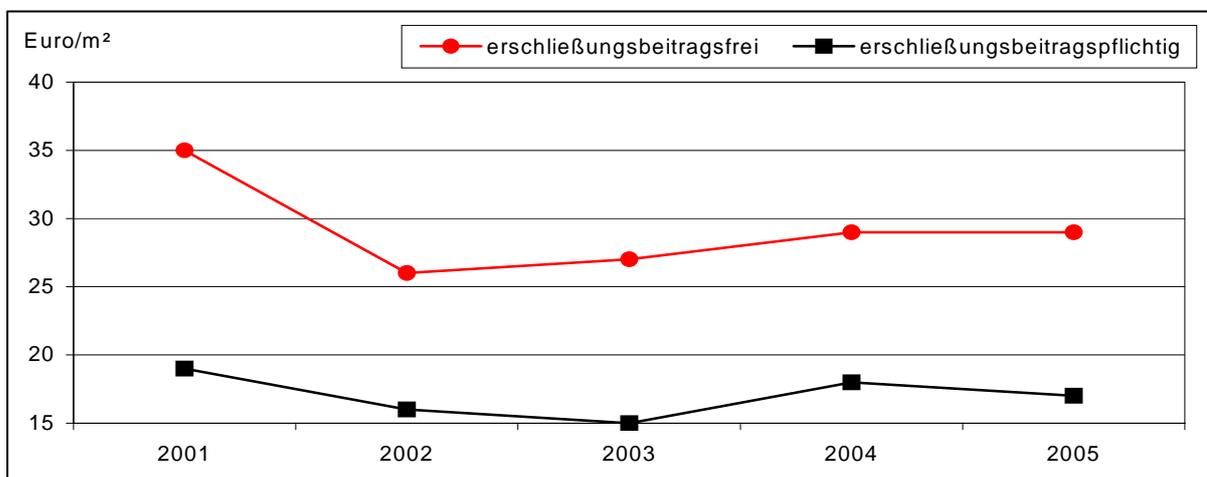
#### Durchschnittliche Baulandpreise in Uelzen und Bad Bevensen



#### Durchschnittliche Baulandpreise in den Sitzen der Samtgemeinden und der Randlage Uelzens



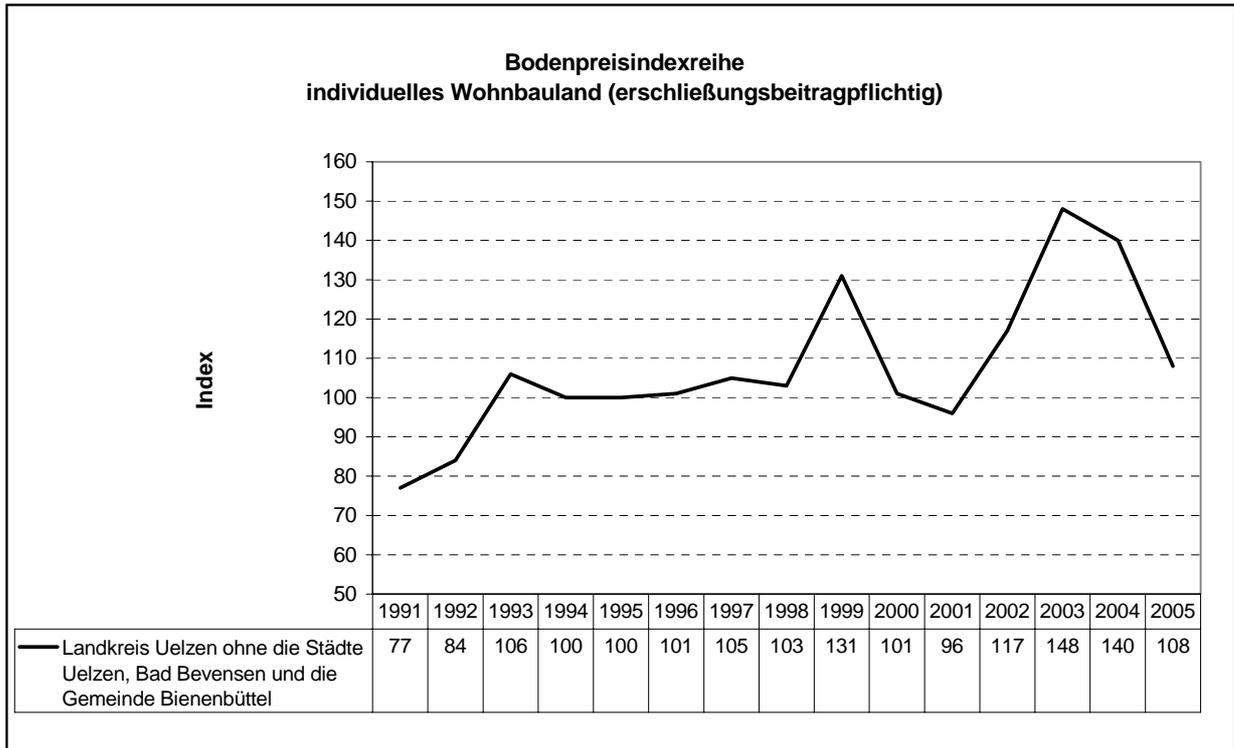
#### Durchschnittliche Baulandpreise in den Dörfern



Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

In der Kernstadt Uelzen, in der Stadt Bad Bevensen und in der Gemeinde Bienenbüttel liegen zu wenig Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus vor, um Bodenpreisindexreihen mit dem Basisjahr 1995 ableiten zu können. Ein Grund dafür ist, dass Bauplätze in der Kernstadt Uelzen überwiegend im Erbbaurechtswege veräußert wurden.

Die Reihe ist bezogen auf das Basisjahr 1995 mit dem Index 100. Die Werte sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf (bau)nutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragspflichtigen Zustand.



Der Wert des letzten Jahres ist vorläufig und gibt nur einen Trend an.

**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück liegt 2001 bei 50 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 1994 gewesen?

Index im Jahr 2001: 96  
Index im Jahr 1994: 100

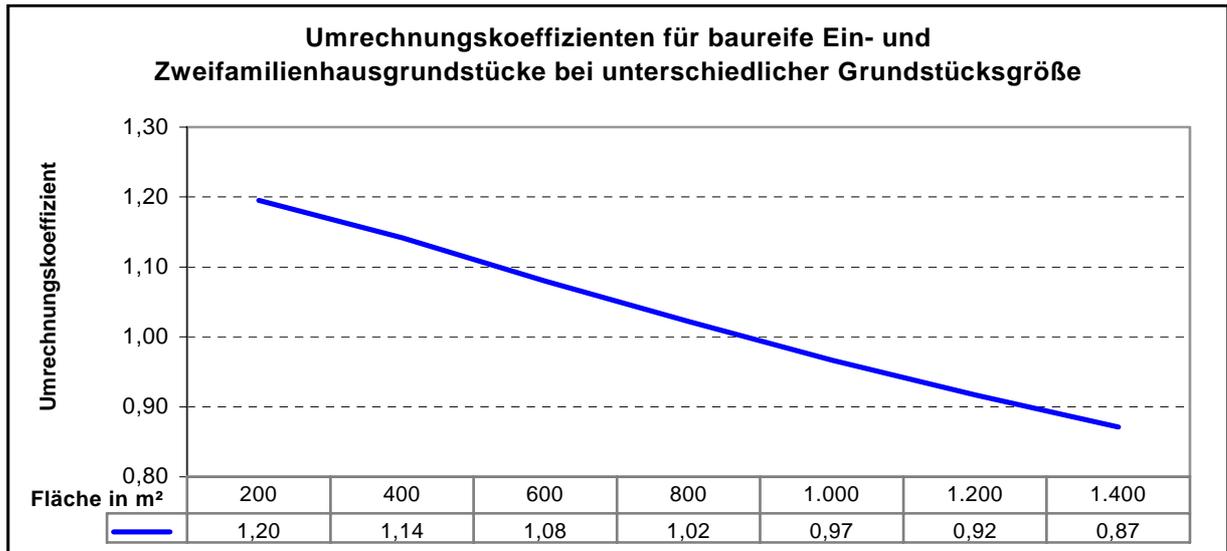
Bodenwert 1994 :  $50 \text{ €/m}^2 \times \frac{100}{96} = 52 \text{ €/m}^2$

**5.2.3 Umrechnungskoeffizienten**

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus 54 Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke aus dem Zeitraum 01.01.2002 bis 31.12.2005 ermittelt. Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen blieben unberücksichtigt.

Die Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf eine mittlere Grundstücksgröße von 880 m<sup>2</sup>. Die Höhe des Bodenrichtwertes hat keinen nachweisbaren Einfluss.



**Anwendungsbeispiel:**

Größe des Baugrundstücks: 600 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert:  $\frac{40}{W 900}$  (Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 900 m<sup>2</sup>)

Umrechnungskoeffizienten: 600 m<sup>2</sup> = 1,08  
900 m<sup>2</sup> = 0,99

Umrechnung:  $40 \text{ €/ m}^2 \times \frac{1,08}{0,99} = 43,64 \text{ €/ m}^2$

**Bodenwert:** ~ 44 €/ m<sup>2</sup>

### 5.3 Geschosswohnungsbau

#### 5.3.1 Preisniveau

Die 22 Kauffälle von Mehrfamilienhausgrundstücken stellten mit 10 % in diesem Jahr gegenüber dem Vorjahr einen leicht geringeren Anteil am Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke dar.

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke des Geschosswohnungsbauaus ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Region	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/ m <sup>2</sup> )
Uelzen, Bad Bevensen, die Sitze der Samtgemeinden und Randlage Uelzens	12 (7)	1.113 (1.013)	48 (47)

### 5.4 Gewerbliche Bauflächen

#### 5.4.1 Preisniveau

Die folgenden Angaben betreffen Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Eingehender auswertbare Kauffälle von erschließungsbeitragspflichtigen Gewerbe- und Industriegrundstücken standen im Berichtsjahr und im Vorjahr nicht zur Verfügung.

#### Gewerbe- und Industriegrundstücke (erschließungsbeitragsfrei)

Region	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/ m <sup>2</sup> )
Landkreis Uelzen	4 (6)	2.663 (2.341)	30 (34)

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Der Landkreis Uelzen besteht zu 86 % aus land- und forstwirtschaftlich geprägten Flächen. Hierbei überwiegt die Ackernutzung (47 %) gegenüber der Grünlandnutzung (6 %); weite Teile des Landkreises (33 %) sind bewaldet.

### 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

#### 6.2.1 Preisniveau

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2500 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt worden.

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

#### Ackernutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 1,04 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr um 11 % gestiegen. Im letzten Jahr war der Wert um 10 % gefallen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 4,8 ha.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar.

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	18 (29)	3,2 (4,7)	0,88 (0,78)	0,40 - 1,31 (0,41 - 1,49)
41 - 60	15 (9)	6,9 (4,6)	1,24 (1,38)	0,55 - 1,90 (0,41 - 2,07)
61 - 80	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)

#### Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 0,40 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr um 11 % gestiegen. Im Vorjahr war der Durchschnittswert um 26 % gefallen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 2,1 ha.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar.

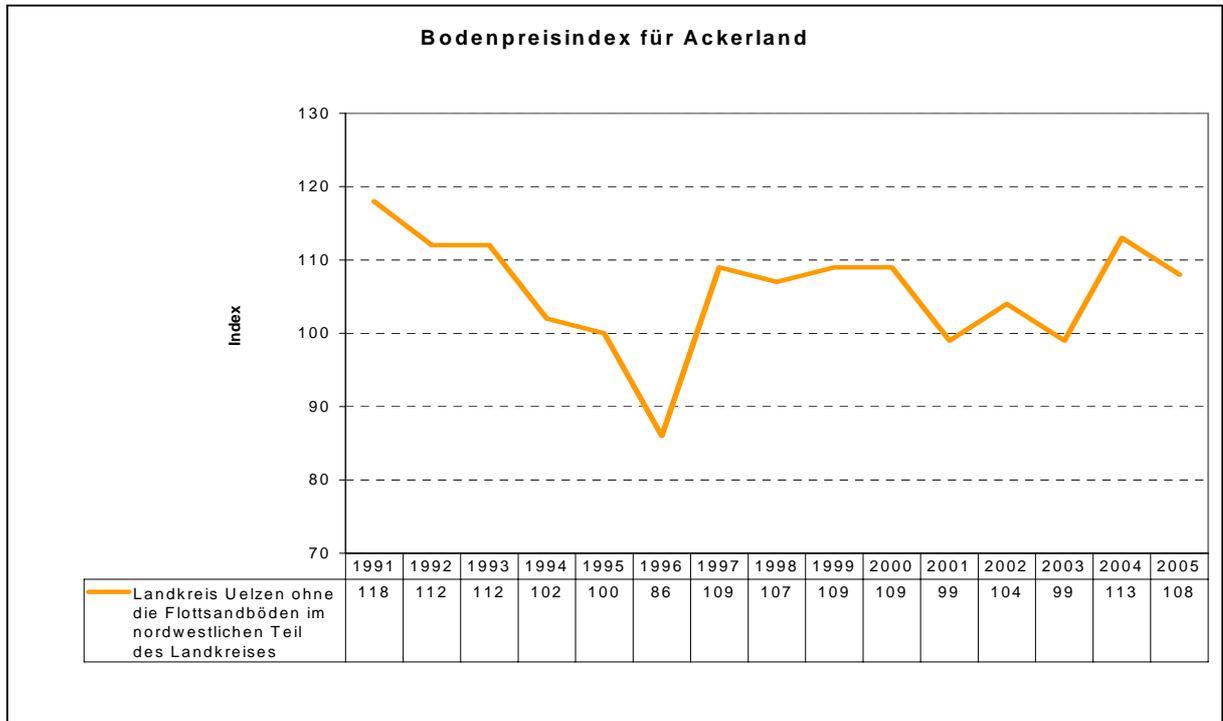
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	1 (7)	* (1,4)	0,55 (0,37)	- (0,18 - 0,61)
41 - 60	6 (7)	1,6 (2,8)	0,37 (0,38)	0,12 - 0,68 (0,18 - 0,61)
61 - 80	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

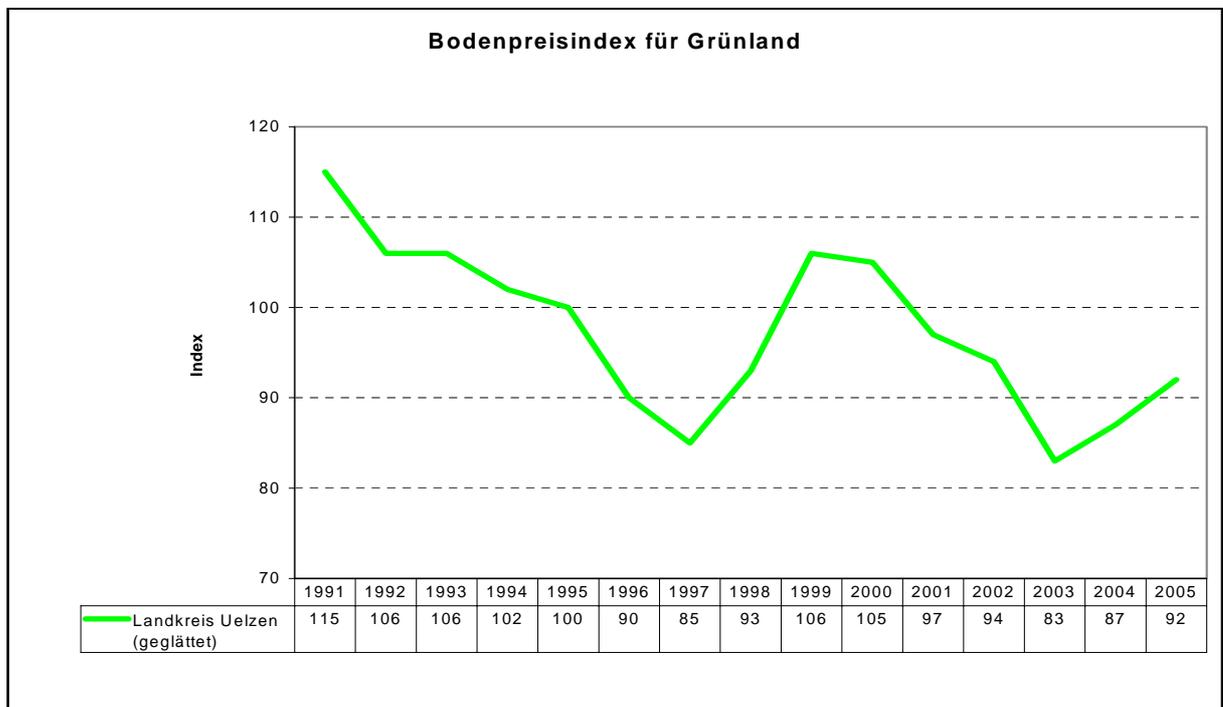
### 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 1995 mit dem Index 100. Die Werte sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf Acker- beziehungsweise Grünlandflächen.



Der Wert des letzten Jahres ist vorläufig und gibt nur einen Trend an.



Der Wert des letzten Jahres ist vorläufig und gibt nur einen Trend an.

Die Indexwerte für Grünland wurden durch einfache gleitende Mittelbildung über drei Jahre geglättet.

**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für eine Ackerfläche liegt 2001 bei 1,1 €/m<sup>2</sup>. Wie wäre der Preis im Jahre 1993 gewesen?

Index im Jahr 2001: 99  
 Index im Jahr 1993: 112

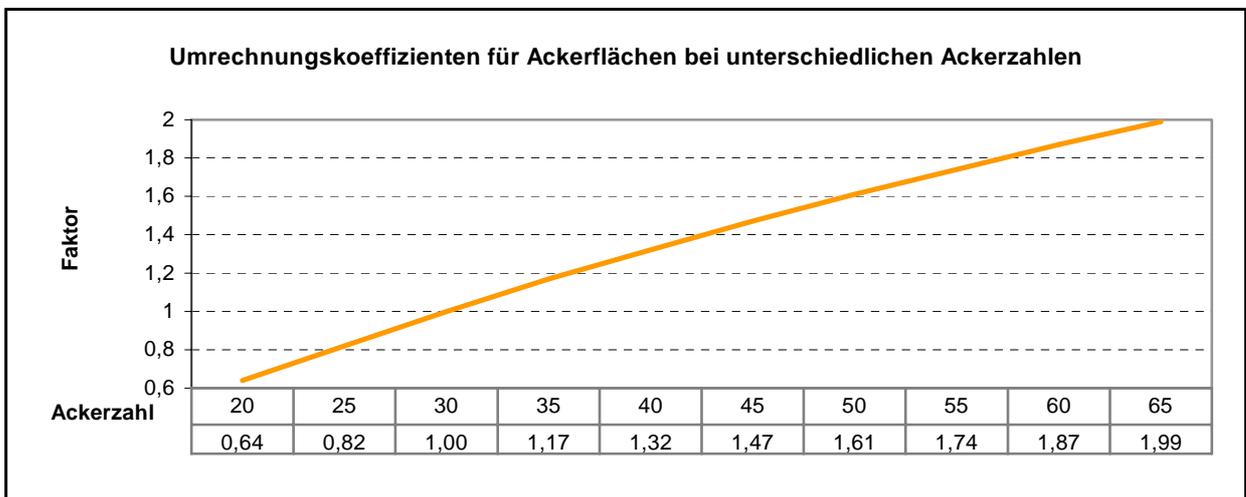
Bodenwert 1993 :  $1,1 \text{ €/m}^2 \times \frac{112}{99} = 1,2 \text{ €/m}^2$

**6.2.3 Umrechnungskoeffizienten**

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) von der Bodenqualität bei Ackerland können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus 124 Kaufpreisen für Ackerland aus dem Zeitraum 01.11.1997 bis 31.10.2003 ermittelt.

Die Umrechnungskoeffizienten sind anwendbar bei Grundstücksgrößen von 5 Hektar.



**Anwendungsbeispiel:**

Welchen Wert hat eine Ackerfläche mit der Ackerzahl 45 in einer Bodenrichtwertzone für Ackerflächen mit der Ackerzahl 35 von 0,50 €/m<sup>2</sup>?

bekannter Bodenrichtwert bei einer Ackerzahl von 35: 0,50 €/m<sup>2</sup>

Umrechnungskoeffizient für Ackerzahl 45: 1,47  
 Umrechnungskoeffizient für Ackerzahl 35: 1,17

Berechnung:  $0,50 \text{ €/m}^2 \times 1,47 / 1,17 = 0,63 \text{ €/m}^2$

**Bodenwert bei der Ackerzahl 45 = ~ 0,65 €/m<sup>2</sup>**

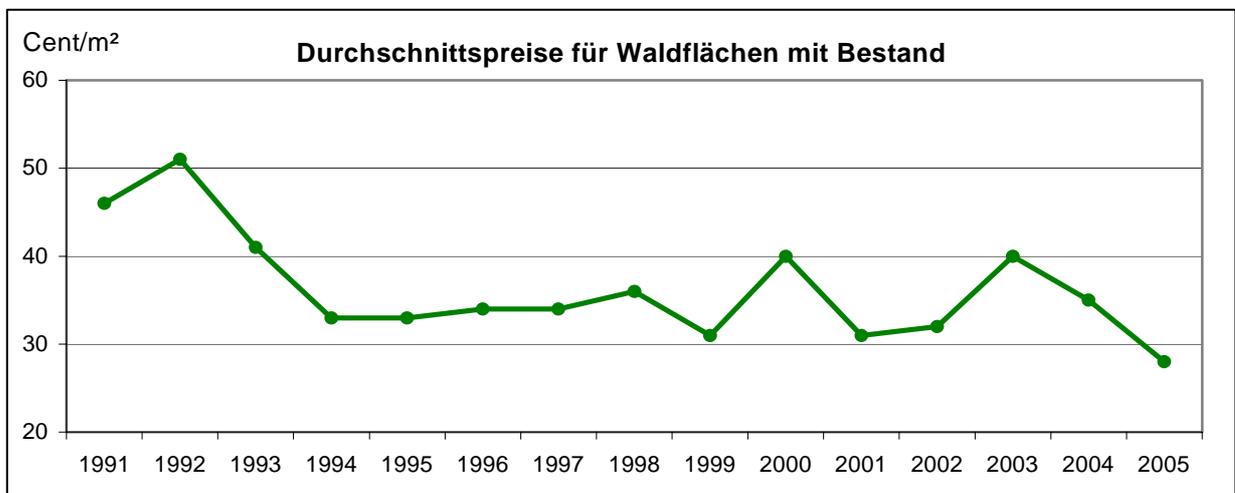
### 6.3 Höfe

Im Jahr 2005 wurden je ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Gebäudebestand und ein Betrieb ohne Gebäudebestand verkauft.

### 6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2005 wurden 33 Erwerbsvorgänge forstwirtschaftlich genutzter Flächen verzeichnet. Der durchschnittlich gezahlte Preis für Flächen mit Bestand - wobei Art und Alter des Bestandes nicht näher untersucht worden sind - betrug 0,28 Euro/m<sup>2</sup>. Die Kaufpreise dieser Flächen lagen bei einer mittleren Flächengröße von 6,2 ha zwischen 0,18 und 0,45 Euro/m<sup>2</sup>.

Diese Grundstücksart wird durch Zukäufe zur Bildung von Eigenjagdbezirken beeinflusst.



## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Als "sonstige unbebaute Grundstücke" werden sehr unterschiedlich geartete Grundstücke (Gartenland, Wasserflächen, ...) verstanden.

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle können für den Landkreis Uelzen keine aussagekräftigen Angaben gemacht werden.

## 8 Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) haben die Gutachterausschüsse zum 1.1. eines jeden Kalenderjahres Bodenrichtwerte mindestens für baureifes Land zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte können für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes oder einer anderen Nutzung ermittelt werden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht. In Niedersachsen werden mit Ausnahme einiger kreisfreier Städte auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt.

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 sind.

#### **Bodenrichtwerte für Bauland**

Der Bodenrichtwert wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert. Im Regelfall werden die Bodenrichtwerte für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Zu einer Zone werden die Grundstücke zusammengefasst, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen und für die ein annähernd gleiches Preisniveau vorliegt.

Diese Merkmale können zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben werden. Es sind

- der Entwicklungszustand,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise,
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Grundstücksgröße.

#### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen**

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen gelten im Prinzip die gleichen Grundsätze. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von ca. 2 Hektar (ha) Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand.

#### **Veröffentlichung der Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:200.000 (landwirtschaftliche Flächen), der Topographischen Karte 1:50.000 sowie der Automatisierten Liegenschaftskarte 1:5.000 (Bauland) dargestellt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im **Internet** bzw. durch Abgabe auf **CD-ROM oder DVD-ROM** erteilt werden.

#### **Veröffentlichung auf CD-ROM / DVD-ROM**

In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf CD-ROM für den Bereich von jeweils bis zu drei Gutachterausschüssen sowie auf DVD-ROM für ganz Niedersachsen zur Verfügung. Die CD-ROM bzw. DVD-ROM können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden.

## Veröffentlichung im Internet

Die Bodenrichtwerte in Niedersachsen können kostenpflichtig im Internet im Abonnement oder als Einzelauskunft unter folgender Adresse abgerufen werden:

<http://www.gag.niedersachsen.de>

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

The screenshot displays the online soil value map interface. On the left, there is a search section titled 'Suche' with a dropdown menu for 'Suche nach Ort' and input fields for 'Ort:', 'Straße:', and 'Hausnummer:'. Below these are buttons for 'suchen' and 'Neue Suche'. The main map area shows a residential street grid with several plots highlighted in pink. These plots are labeled with soil value codes: '61 W', '46 W', '31 W', '51 W', '61 W', and '36 W'. The map also shows street names such as 'Hollensisch', 'Im Wesenrund', 'Damaschkeweg', and 'Hainbroscher Weg'. The top navigation bar includes 'Login-Information', 'Karte: Bodenrichtwertkarte Bauland 1:5.000', and various controls for map scale, date, and currency.

## 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 den nachfolgenden Tabellen dargestellt. Sie werden auch im Marktbericht für das Land Niedersachsen zusammen mit den Bodenrichtwerten aus den übrigen Landkreisen veröffentlicht.

Die ausgewählten Gemeinden / Gemeindeteile werden durch die Merkmale

- Einwohnerzahl
- Zentralität nach dem Raumordnungsprogramm (O=Oberzentrum, M=Mittelzentrum oder G=Grundzentrum)
- Bedeutung, 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, einfach) 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. Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge 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	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Uelzen	35	M	Kreisstadt	<b>66</b>	<b>51</b>	<b>36</b>		<b>60</b>	
Bevensen/ Bad Bevensen	9	G	Kurort	<b>72</b>	<b>51</b>	<b>41</b>			
Bienenbüttel	7	G	Nähe Lüneburg	<b>51</b>	<b>41</b>	<b>26</b>			
Rosche/Rosche	2	G	Landgemeinde	-	<b>23</b>	-			

**8.2.2 Gewerbliche Baugrundstücke**

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in								
Gemeinde/Gemeindeteil	Einwohner	zentralen und zentrumsnahen 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
	in 1000	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Uelzen	35	<b>400</b>	<b>200</b>			<b>20</b>				
Bevensen/ Bad Bevensen	9		<b>100</b>			<b>20</b>				
Bienenbüttel	7					<b>13</b>				
Rosche/Rosche	2					<b>8</b>				

## 9 Bebaute Grundstücke

### 9.1 Allgemeines

Im Jahr 2005 wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 722 Verträge über bebaute Grundstücke einschließlich der Grundstücksart „Wohnungs- und Teileigentum“ in die Kaufpreissammlung übernommen, das entspricht einem Zuwachs von 25 % gegenüber dem Vorjahr.

Auf einige Gebäudearten wird im Folgenden näher eingegangen.

### 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

#### 9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2005 im Landkreis Uelzen die folgenden mittleren Wohnflächenpreise und Gesamtkaufpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangabe beinhaltet den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005  
im Landkreis Uelzen**

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	36 (31)	1921 (1924)	142 (156)	614 (659)	87.000 (103.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	73 (64)	1960 (1960)	130 (128)	875 (858)	114.000 (110.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	53 (43)	1982 (1987)	125 (129)	957 (1.018)	120.000 (131.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2003	5 (2)	2004 (2004)	155 (132)	1.092 (1.470)	169.000 (194.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005  
in den Städten Uelzen und Bad Bevensen**

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	13 (16)	1928 (1931)	146 (170)	731 (718)	107.000 (122.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	24 (23)	1958 (1961)	149 (133)	967 (961)	144.000 (128.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	3 (4)	1981 (1981)	141 (157)	1.072 (1.012)	151.000 (159.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2003	0 (1)	- (*)	- (*)	- (1.903)	- (*)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005  
in den Sitzen der Samtgemeinden und der Randlage Uelzens**

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	5 (8)	1920 (1919)	149 (146)	630 (593)	94.000 (87.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	30 (18)	1962 (1959)	123 (120)	897 (820)	110.000 (98.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	28 (28)	1981 (1987)	118 (135)	992 (1.065)	117.000 (144.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2003	4 (1)	2005 (*)	147 (*)	1.141 (1.038)	168.000 (*)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005  
in den Dörfern des Landkreises Uelzen**

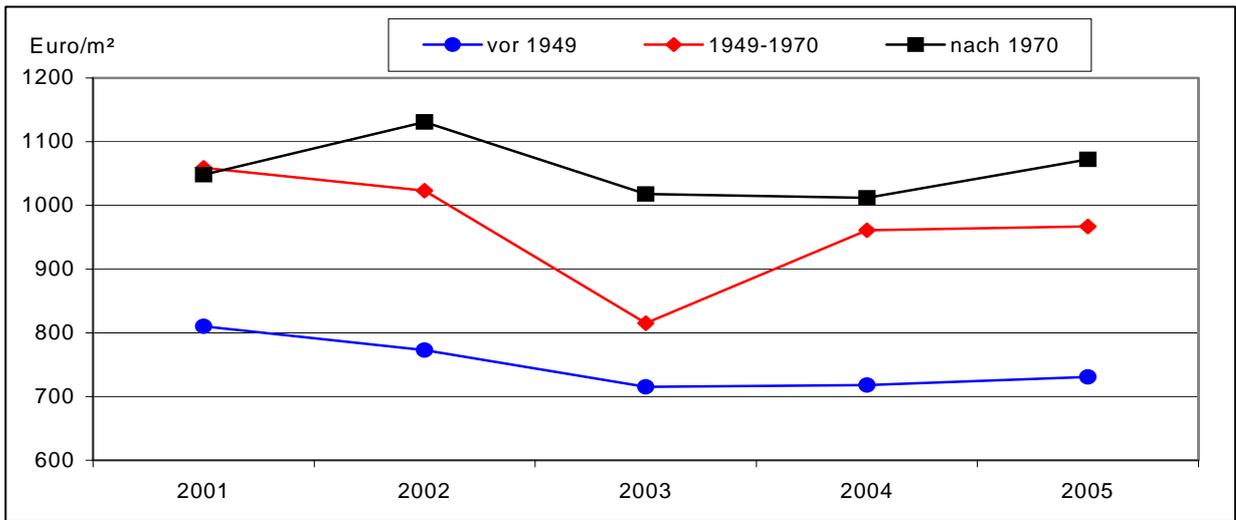
verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	18 (7)	1916 (1911)	137 (137)	524 (600)	72.000 (82.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	19 (23)	1961 (1961)	115 (128)	726 (786)	83.000 (101.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	22 (11)	1983 (1988)	133 (106)	897 (899)	119.000 (95.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2003	1 (-)	2003 (-)	* (-)	895 (-)	* (-)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

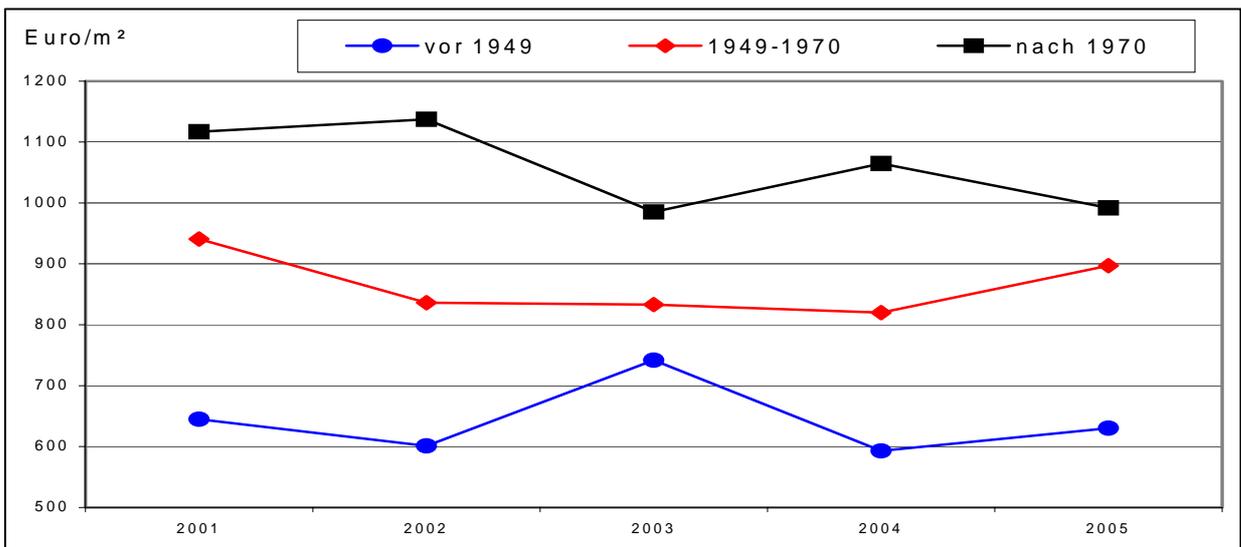
### 9.2.2 Preisentwicklung

In den folgenden Darstellungen sind die zeitlichen Entwicklungen der Wohnflächenpreise der letzten Jahre für die drei Regionen und die drei Baualterstufen abzulesen. In manchen Jahren kann auf Grund zu geringer oder fehlender Fallzahlen kein Wert nachgewiesen werden. Starke Schwankungen der Werte können ihren Grund auch in den geringen Fallzahlen haben.

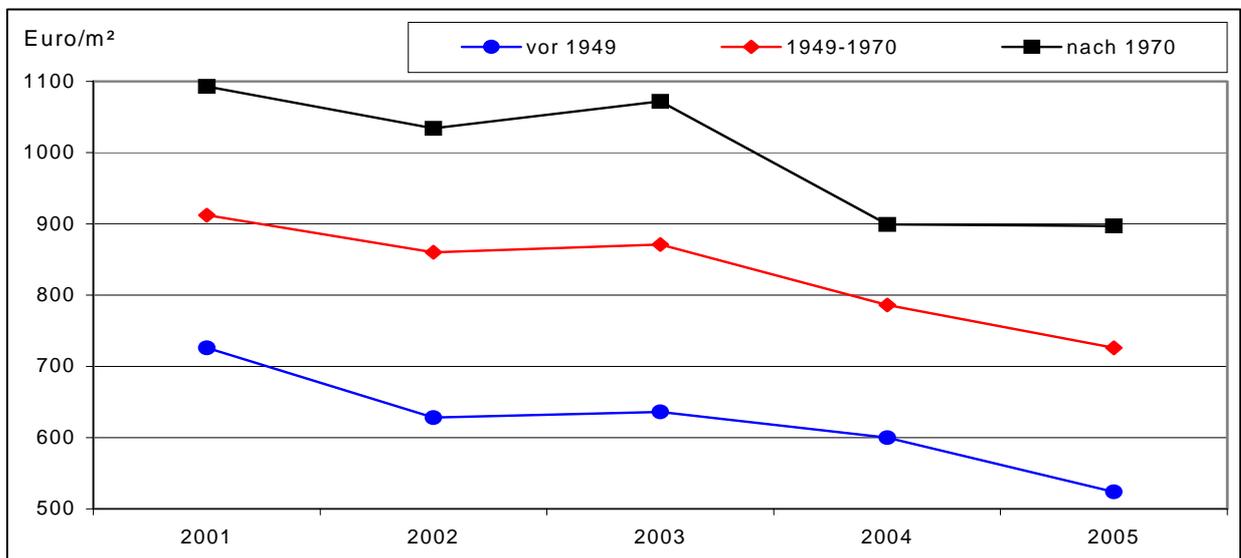
**Durchschnittliche Wohnflächenpreise in Uelzen und Bad Bevensen**



**Durchschnittliche Wohnflächenpreise in den Sitzen der Samtgemeinden und der Randlage von Uelzen**



**Durchschnittliche Wohnflächenpreise in den Dörfern**



### 9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten sind in 127 Fällen Marktanpassungsfaktoren für Kaufpreis/Sachwert für gleichartige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für den Bereich des Landkreises Uelzen abgeleitet worden. Sie geben das Verhältnis dieser Werte zueinander an.

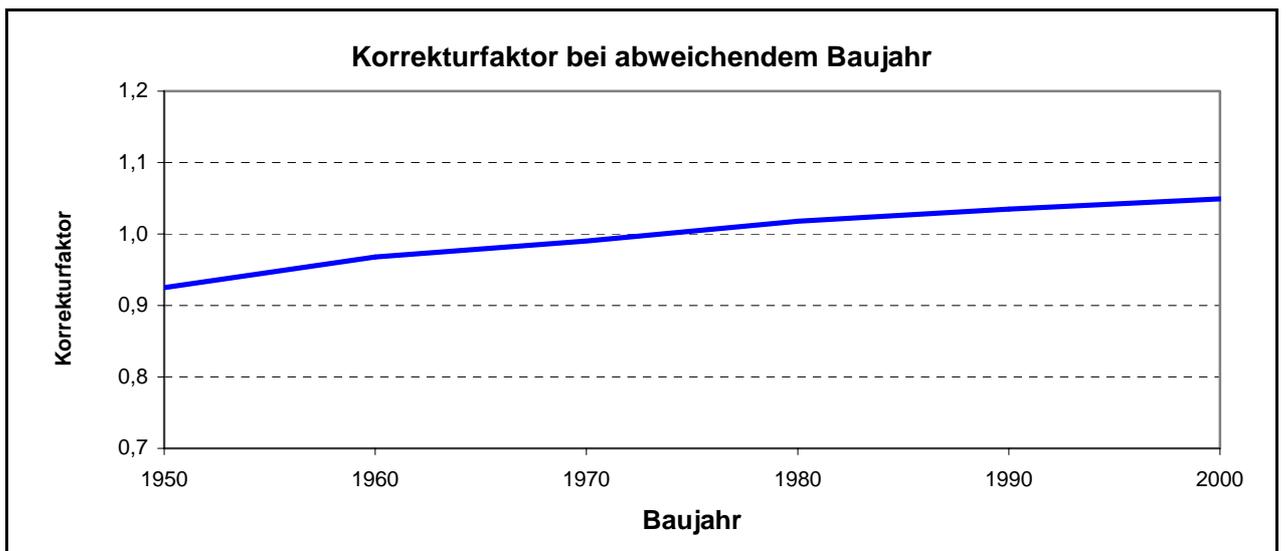
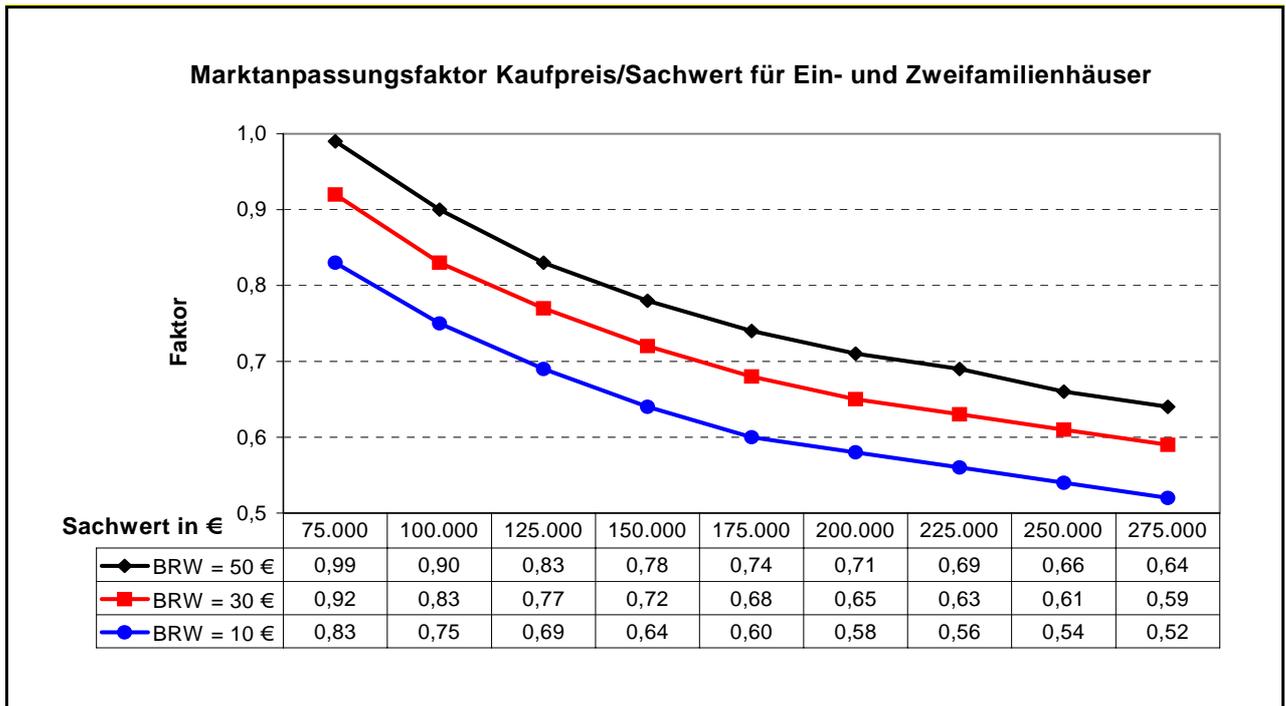
Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000 = 100) x Faktor 1,16 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,91 - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

In die Untersuchung sind Kauffälle mit folgenden Eigenschaften eingeflossen:

Merkmal	Spanne	Mittelwert
Kaufdatum	2004 bis 2005	13.12.2004
Grundstücksgröße	240 m <sup>2</sup> bis 1.990 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 bis 2004	1972
Wohnfläche	62 m <sup>2</sup> bis 245 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>
Ausstattung		mittel
Sachwert	74.000 € bis 393.000 €	175.000 €
Bodenrichtwert	11 €/m <sup>2</sup> bis 74 €/m <sup>2</sup>	32 €/m <sup>2</sup>

Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> <li>Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</li> <li>Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Marktanpassungsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.</li> <li>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 Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.</li> </ol>



**Anwendungsbeispiel:**

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein im Jahre 1960 errichtetes Einfamilienhaus einschließlich Grundstück, das in einer Zone mit einem Bodenrichtwert von 30 € liegt und einen Sachwert von 175.000 € hat?

Wegen des Bodenrichtwerts von 30 € ist der gesuchte Faktor an der für diesen Bodenrichtwert dargestellten Linie im ersten Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,68.

Wegen des Baujahres 1960 ist der Korrekturfaktor im zweiten Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,96.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit:  $175.000 \text{ €} \times 0,68 \times 0,96 \sim 114.200 \text{ €}$

### 9.2.4 Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 52 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

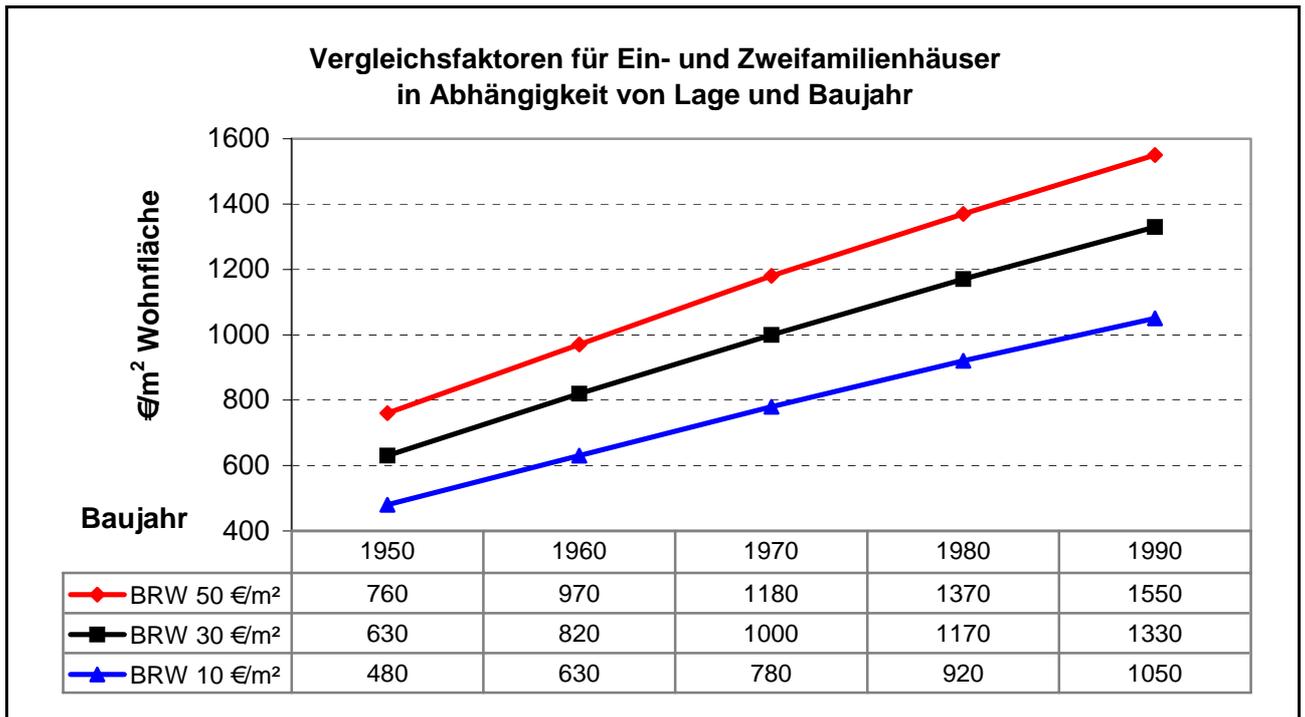
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004-2005	04.2005
Lage (Bodenrichtwert)	11 €/m <sup>2</sup> - 61 €/m <sup>2</sup>	31 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 1988	1965
Wohnfläche	76 m <sup>2</sup> - 180 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	552 m <sup>2</sup> - 1.787 m <sup>2</sup>	973 m <sup>2</sup>

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

Merkmal	Ausprägung
Wohnfläche	122 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Unterkellerung	mehr als 50 %
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)

#### Hinweise zur Anwendung

1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, 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 zu verwenden.



Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

<b>Anwendungsbeispiel:</b>	
Bodenrichtwert: 30 €/m²	Wohnfläche: 155 m²
Baujahr: 1970	
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.000 €/m²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	155 m² x 1000 €/m² = <b>rund 155.000 €</b>

### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

#### 9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2005 im Landkreis Uelzen die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005**

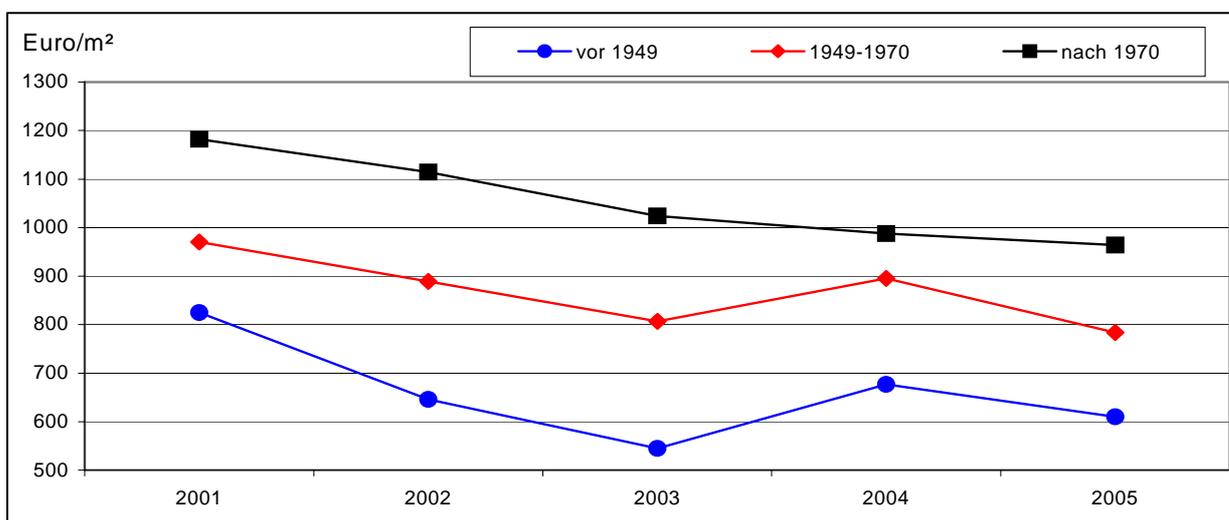
verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	7 (3)	1917 (1938)	84 (105)	610 (677)	51.000 (71.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	20 (16)	1961 (1961)	80 (92)	784 (895)	63.000 (82.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	9 (13)	1989 (1991)	113 (114)	964 (988)	109.000 (113.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	1 (2)	2003 (2003)	* (115)	1.119 (1.119)	* (129.000)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**9.3.2 Preisentwicklung**

In den folgenden Darstellungen sind die zeitlichen Entwicklungen der durchschnittlichen Wohnflächenpreise für Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften abzulesen. Starke Schwankungen der Werte können ihren Grund auch in den geringen Fallzahlen haben.

**Durchschnittliche Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften**



### 9.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten sind in 104 Fällen Marktanpassungsfaktoren für Kaufpreis/Sachwert für gleichartig bebaute Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften für den Bereich des Landkreises Uelzen abgeleitet worden. Sie geben das Verhältnis dieser Werte zueinander an.

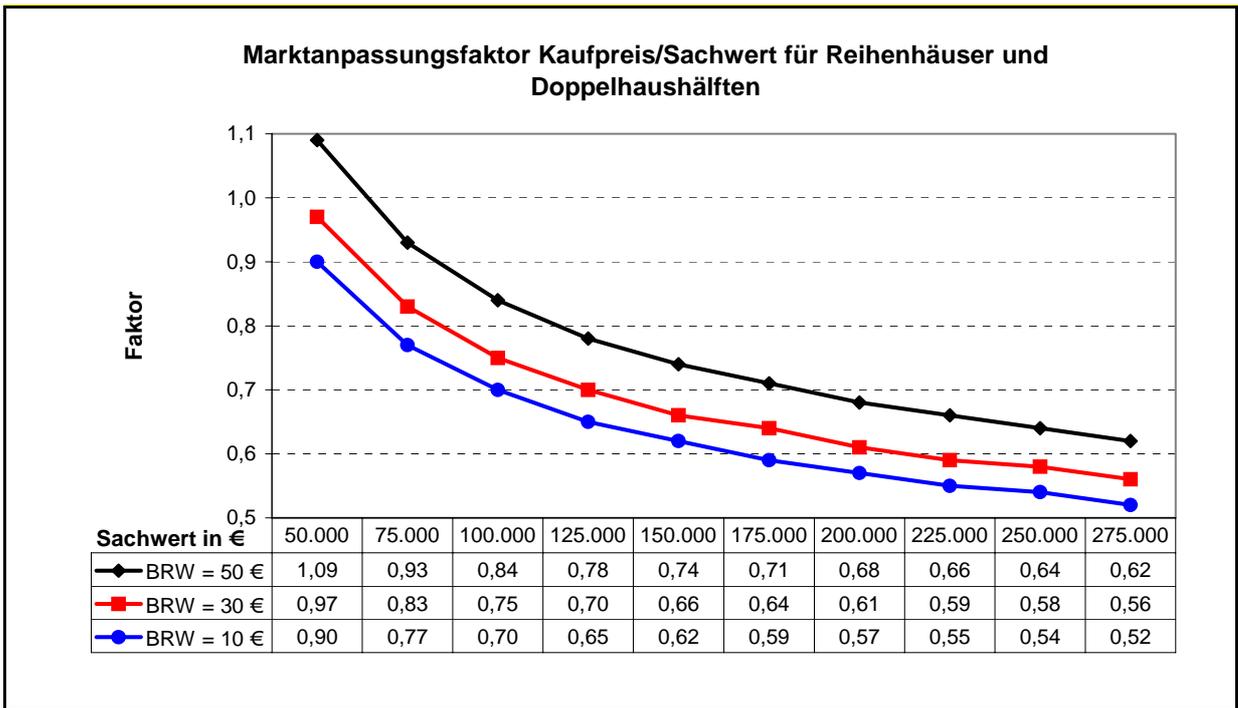
Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000 = 100) x Faktor 1,16 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,91 - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

In die Untersuchung sind Kauffälle mit folgenden Eigenschaften eingeflossen:

Merkmal	Spanne	Mittelwert
Kaufdatum	2000 bis 2005	12.2002
Grundstücksgröße	99 m <sup>2</sup> bis 792 m <sup>2</sup>	324 m <sup>2</sup>
Baujahr	1953 bis 2003	1972
Wohnfläche	56 m <sup>2</sup> bis 164 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>
Ausstattung		mittel
Sachwert	55.000 € bis 278.000 €	124.000 €
Bodenrichtwert	11 €/m <sup>2</sup> bis 61 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>

Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> <li>Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</li> <li>Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Marktanpassungsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.</li> <li>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 Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.</li> </ol>



**Anwendungsbeispiel:**

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte einschließlich Grundstück, das in einer Zone mit einem Bodenrichtwert von 30 € liegt und einen Sachwert von 175.000 € hat?

Der gesuchte Marktanpassungsfaktor ist an der für diesen Bodenrichtwert dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,64.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 175.000 € x 0,64 ~ 112.000 €.

## 9.4 Wohnungseigentum

### 9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres für verschiedene Altersgruppen mittlere Wohnflächenpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht in die Auswertung eingeflossen. In der Region "Dörfer" besteht kein Markt für Eigentumswohnungen.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

#### Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im Landkreis Uelzen

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )
Baujahr bis 1948	2 (0)	1863 (-)	68 (-)	1.045 (-)
Baujahr 1949 bis 1970	7 (1)	1961 (*)	75 (63)	658 (556)
Baujahr 1971 bis 2002	29 (22)	1981 (1983)	75 (78)	935 (990)
Baujahr ab 2003	4 (10)	2005 (2003)	72 (84)	1.593 (1.360)

#### Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in der Stadt Uelzen

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )
Baujahr 1971 bis 2002	14 (15)	1981 (1984)	73 (84)	826 (1.111)
Baujahr ab 2003	1 (9)	2003 (2003)	* (77)	1.294 (1.402)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in der Stadt Bad Bevensen**

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )
Baujahr 1971 bis 2001	12 (12)	1981 (1983)	71 (71)	1.095 (1.206)
Baujahr ab 2002	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)

**Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in der Stadt Uelzen und Bad Bevensen**

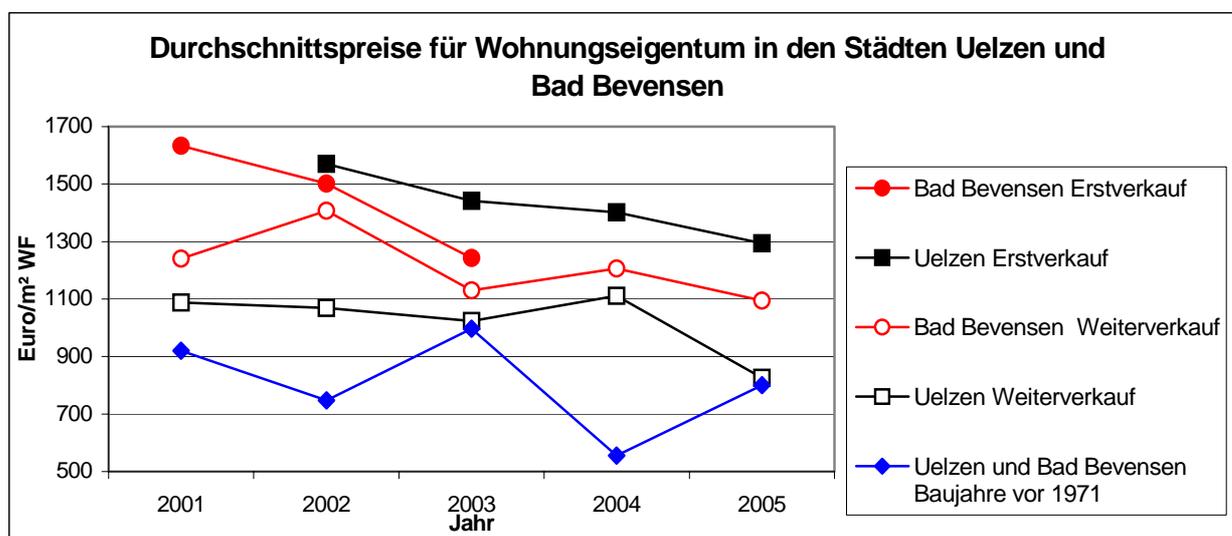
verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )
Baujahr bis 1970	7 (1)	1931 (*)	67 (63)	801 (556)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**9.4.2 Preisentwicklung**

In der folgenden Darstellung sind die zeitlichen Entwicklungen der Wohnflächenpreise der letzten Jahre für zwei Regionen und die drei Baualterstufen abzulesen. In manchen Jahren kann auf Grund zu geringer oder fehlender Fallzahlen kein Wert nachgewiesen werden. Starke Schwankungen der Werte können ihren Grund auch in den geringen Fallzahlen haben.

Vereinfachend werden die Kauffälle von drei Jahre alten oder jüngeren Objekten "Erstverkauf" und von jeweils älteren Objekten "Weiterverkauf" genannt. Die Kauffälle von Objekten mit Baujahren vor 1971 werden besonders nachgewiesen.



## 9.5 Teileigentum

Im Teilbereich des Teileigentums waren nur 8 Kaufverträge zu verzeichnen.

Das Teileigentum an Garagen wurde im Mittel für 5.500 Euro verkauft.

## 9.6 Mehrfamilienhäuser

### 9.6.1 Preisniveau

Der Teilmarkt der bebauten Mehrfamilienhausgrundstücke bewegt sich mit 26 Kaufverträgen in Bezug auf die Anzahl weiterhin auf niedrigem Niveau. Der mittlere Gesamtkaufpreis lag bei 111.000 Euro. Der mittlere Wohnflächenpreis ergibt sich mit 357 Euro/m<sup>2</sup>.

### 9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser dienen dem Eigentümer nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte u.a. von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Information erhält der Gutachterausschuss über Fragebogen, die an die Erwerber oder Veräußerer verschickt werden.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses mit Erwerbsvorgängen aus dem Jahr 2005 aus dem Land Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften:

- sie entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- sie unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o.ä. und bei denen keine Werterhöhungen oder Wertminderungen anzubringen sind
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

Der Analyse für den Bereich des "Ländlichen Raumes" im Land Niedersachsen liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	108	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	178 m <sup>2</sup> - 803 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 89 Jahre	48 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,49 €/m <sup>2</sup> - 6,40 €/m <sup>2</sup>	4,34 €/m <sup>2</sup>

## Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des "Ländlichen Raumes" im Land Niedersachsen folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

- Mehrfamilienhäuser 6,6 %

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg ist der Auffassung, dass dieser ermittelte Wert grundsätzlich auch für den Bereich des Landkreises Uelzen angewendet werden kann.

Abweichende Merkmale eines Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Tendenz der Abweichungen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

<b>Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Größe, Restnutzungsdauer und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz</b>		
<b>Merkmal</b>	<b>Abweichung vom Durchschnittswert</b>	<b>Liegenschaftszinssatz</b>
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Größe Wohn- bzw. Nutzfläche	größer	steigt
	niedriger	fällt
Restnutzungsdauer	höher	fällt
	niedriger	steigt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

## Rohertragsfaktor

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Auf Grund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des "Ländlichen Raumes" im Land Niedersachsen ein Rohertragsfaktor für:

- Mehrfamilienhäuser von 11,0.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg ist der Auffassung, dass der ermittelte Wert grundsätzlich auch für den Bereich des Landkreises Uelzen angewendet werden kann.

## 9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Der Teilmarkt der bebauten Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgrundstücke bewegt sich mit 27 Kaufverträgen in Bezug auf die Anzahl auf niedrigem Niveau. Der mittlere Gesamtkaufpreis lag bei 200.000 Euro. Weiter aussagekräftigere Angaben können wegen der geringen Anzahl der Kauffälle und der Vielfältigkeit der Gebäude nicht getroffen werden.

## 9.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle können auch hier keine aussagekräftigen Angaben gemacht werden

## 9.9 Sonstige bebaute Objekte

Für Wochenendhäuser, einen Teilbereich der sonstigen bebauten Grundstücke, sind 2005 im Landkreis Uelzen die folgenden mittleren Wohnflächenpreise und Gesamtkaufpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangabe beinhaltet den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Wochenendhäuser 2005

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Wochenendhäuser	9 (6)	1978 (1981)	57 (62)	1.013 (912)	58.000 (57.000)

## 10 Mieten und Pachten

### Mietübersichten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem nachhaltig 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.

Dem Gutachterausschuss liegen unter anderem Mietangaben aus Fragebogen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer i.d.R. die Nettokaltmiete angegeben oder kann durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden.

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

- der Wohnfläche bzw. Nutzfläche,
- der Lage des Objektes und
- der Ausstattung.

**Die hier angegebenen Mieten stellen keinen Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und d des BGB dar oder ersetzen diesen.**

Mietübersicht für Wohnungen in vier Regionen:

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>				
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Region			
	Uelzen	Bad Bevensen	Samtgemeindesitze und Randlage Uelzens	Dörfer
bis 40	4,0 - 6,1	4,1 - 6,2	3,7 - 5,6	3,0 - 5,3
40 - 60	3,7 - 5,6	3,8 - 6,0	3,5 - 5,4	2,9 - 4,8
60 - 80	3,4 - 5,1	3,7 - 5,5	3,4 - 5,2	2,8 - 4,5
80 - 100	3,3 - 5,0	3,6 - 5,3	3,0 - 4,8	2,7 - 4,4
über 100	3,0 - 4,5	3,3 - 5,2	2,8 - 4,7	2,5 - 4,3

Mietspiegel liegen im Landkreis Uelzen nicht vor.

## 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 Wertermittlungsverordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches gesetzlich geregelt.

Die **Gutachterausschüsse** setzen sich zusammen aus vorsitzenden Mitgliedern und weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind.

In Niedersachsen sind Gutachterausschüsse mit ihren Geschäftsstellen jeweils für den Bereich einer Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften eingerichtet worden. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen hat seine Geschäftsstelle bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg.

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es,

- 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,
- 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).

Der Gutachterausschuss erstellt einen Grundstücksmarktbericht.

Der **Obere Gutachterausschuss** hat, wenn ein Gutachten des Gutachterausschusses vorliegt, ein Obergutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks zu erstatten nach Auftrag

- eines Gerichts,
- einer für städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde,
- der sonst nach § 193 (1) Baugesetzbuch Berechtigten (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte), wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

Der Obere Gutachterausschuss erstellt einen Landesmarktbericht.

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

Landkreis	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Uelzen	1116	5	421	28	79	20	26	73	526	28	27	29	56	-3

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Uelzen	95	10	8	700	211	-14	14	250	1	-	137	-22	19	-57	12	-25

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Uelzen	105,6	23	45,7	26	5,9	2	3,5	-	55,1	21	15,2	198	9,9	-26

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Uelzen	6,6	-3	0,7	-	10,7	55	0,5	400	0	-	5,9	-18	0,1	-	0,5	-0,17

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Uelzen	886,9	4	73,8	67	3	11	3,9	86	80,7	65	3,9	50	20,8	-9

Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Uelzen	45,0	40	5,3	-	0	-	718,6	-2	1,5	-67	11	45

## Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

Die Aufgaben und Dienstleistungen sowie Anschriften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen finden Sie im Internet unter:

<http://www.gag.niedersachsen.de>

### Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

Geschäftsstelle:

GLL Oldenburg - Katasteramt Oldenburg  
Stau 3, 26122 Oldenburg

Telefon: 0441/799-2014  
Telefax: 0441/799-62014  
E-Mail: oga@gll-ol.niedersachsen.de

### Landkreis Celle

Geschäftsstelle

GLL Wolfsburg - Katasteramt Celle  
Mühlenstraße 4, 29221 Celle

Telefon: 05141/2747-55  
Telefax: 05141/2747-50  
E-Mail: gag@gll-wob.niedersachsen.de

### Landkreis Gifhorn

Geschäftsstelle

GLL Wolfsburg - Katasteramt Gifhorn  
Am Schloßgarten 6, 38518 Gifhorn

Telefon: 05371/897-0  
Telefax: 05371/897-238  
E-Mail: gag@gll-wob.niedersachsen.de

### Landkreise Harburg und Lüneburg

Geschäftsstelle

GLL Lüneburg - Katasteramt Lüneburg  
Adolph-Kolping-Straße 12, 21335 Lüneburg

Telefon: 04131/8545-165  
Telefax: 04131/8545-197  
Bodenrichtwertauskunft: 04131/8545-106  
E-Mail: gag@gll-lg.niedersachsen.de

### Landkreise Lüchow-Dannenberg und Uelzen

Geschäftsstelle

GLL Lüneburg - Katasteramt Uelzen  
Schillerstraße 30a, 29525 Uelzen

Telefon: 0581/8852-305  
Telefax: 0581/8852-160  
Bodenrichtwertauskunft: 0581/8852-312  
E-Mail: gag@gll-lg.niedersachsen.de

### Regionalbereich Altmark

Geschäftsstelle

Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt  
Scharnhorststraße 89, 39576 Stendal

Telefon: 03901/252-0  
Telefax: 03901/252-499  
E-Mail: poststelle.stendall@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

### Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Geschäftsstelle

GLL Verden - Katasteramt Soltau  
Birkenstraße 15, 29614 Soltau,

Telefon: 05191/806-25  
Telefax: 05191/806-49  
E-Mail: gag@gll-ver.niedersachsen.de