

Zuständig für: **Landkreis Harburg**

**Landkreis Lüneburg**

**Landkreis Lüchow-Dannenberg**

**Landkreis Uelzen**



# **Grundstücks- marktbericht 2007**





**Herausgeber:**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Lüneburg



**Anschrift:**

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung  
und Liegenschaften Lüneburg



Geschäftsstelle für die Landkreise Harburg und Lüneburg  
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

Geschäftsstelle für die Landkreise Uelzen und  
Lüchow-Dannenberg  
Katasteramt Uelzen  
Schillerstraße 30a, 29525 Uelzen  
Telefon: 0581 / 8852 304  
Telefax: 0581 / 8852 160

E-Mail: [gag@gll-ig.niedersachsen.de](mailto:gag@gll-ig.niedersachsen.de)  
Bodenrichtwertauskunft: 0581 / 8852 312

**Druck:**

GLL 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>6</b>  |
| <b>2</b>   | <b>ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES</b>    | <b>7</b>  |
| <b>3</b>   | <b>RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT</b>             | <b>8</b>  |
| <b>3.1</b> | <b>Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen</b>  | <b>8</b>  |
| <b>4</b>   | <b>ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE</b>                   | <b>12</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, Umrechnungskoeffizienten          | 16        |
| 5.2.2.1    | Landkreis Harburg                                   | 17        |
| 5.2.2.2    | Landkreis Lüneburg                                  | 21        |
| 5.2.2.3    | Landkreis Uelzen                                    | 23        |
| 5.2.2.4    | Landkreis Lüchow-Dannenberg                         | 24        |
| <b>5.3</b> | <b>Geschosswohnungsbau</b>                          | <b>24</b> |
| 5.3.1      | Preisniveau   | 24        |
| <b>5.4</b> | <b>Gewerbliche Bauflächen</b>                       | <b>25</b> |
| 5.4.1      | Preisniveau   | 25        |
| 5.4.2      | Preisentwicklung                                    | 25        |
| <b>6</b>   | <b>LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE</b>   | <b>26</b> |
| <b>6.1</b> | <b>Allgemeines</b>                                  | <b>26</b> |
| <b>6.2</b> | <b>Landwirtschaftliche Flächen</b>                  | <b>26</b> |
| 6.2.1      | Preisniveau   | 26        |
| 6.2.1.1    | Ackernutzung  | 26        |
| 6.2.1.2    | Grünlandnutzung                                     | 28        |
| 6.2.2      | Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten          | 29        |
| 6.2.2.1    | Preisentwicklung                                    | 29        |
| 6.2.2.2    | Umrechnungskoeffizienten                            | 30        |
| <b>6.3</b> | <b>Höfe</b>   | <b>31</b> |
| <b>6.4</b> | <b>Forstwirtschaftliche Flächen</b>                 | <b>31</b> |
| <b>7</b>   | <b>ÜBRIGE UNBEBAUTE FLÄCHEN</b>                     | <b>31</b> |
| <b>8</b>   | <b>BODENRICHTWERTE</b>                              | <b>32</b> |
| <b>8.1</b> | <b>Gesetzlicher Auftrag</b>                         | <b>32</b> |
| <b>8.2</b> | <b>Übersicht über die Bodenrichtwerte</b>           | <b>34</b> |
| 8.2.1      | Wohnbauland   | 35        |
| 8.2.2      | Gewerbliches Bauland                                | 36        |
|            | <b>ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE</b>           | <b>36</b> |
| <b>9</b>   | <b>BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>                          | <b>37</b> |
| <b>9.1</b> | <b>Allgemeines</b>                                  | <b>37</b> |
| <b>9.2</b> | <b>Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser</b>        | <b>37</b> |
| 9.2.1      | Preisniveau   | 37        |
| 9.2.2      | Preisentwicklung                                    | 39        |
| 9.2.3      | Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren         | 40        |
| 9.2.3.1    | Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg           | 41        |
| 9.2.3.2    | Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg          | 45        |
| 9.2.3.3    | Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen            | 49        |
| 9.2.3.4    | Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg | 52        |

|             |  |            |
|-------------|--|------------|
| 9.2.3.5     | Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg                                     | 55         |
| 9.2.3.6     | Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg                                    | 59         |
| 9.2.3.7     | Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen                                      | 62         |
| 9.2.3.8     | Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg                           | 65         |
| <b>9.3</b>  | <b>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</b>                                   | <b>68</b>  |
| 9.3.1       | Preisniveau  | 68         |
| 9.3.2       | Preisentwicklung   | 70         |
| 9.3.3       | Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren                              | 71         |
| 9.3.3.1     | Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg                                | 72         |
| 9.3.3.2     | Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg                               | 75         |
| 9.3.3.3     | Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen                                 | 78         |
| 9.3.3.4     | Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg                      | 80         |
| 9.3.3.5     | Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg                                     | 81         |
| 9.3.3.6     | Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg                                    | 84         |
| 9.3.3.7     | Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen                                      | 87         |
| 9.3.3.8     | Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg                           | 90         |
| <b>9.4</b>  | <b>Wohnungseigentum</b>  | <b>91</b>  |
| 9.4.1       | Preisniveau  | 91         |
| 9.4.2       | Preisentwicklung   | 93         |
| 9.4.3       | Vergleichsfaktoren   | 94         |
| 9.4.3.1     | Landkreis Harburg  | 94         |
| 9.4.3.2     | Landkreis Lüneburg   | 96         |
| 9.4.3.3     | Landkreis Uelzen   | 98         |
| 9.4.3.4     | Landkreis Lüchow-Dannenberg  | 100        |
| <b>9.5</b>  | <b>Teileigentum</b>  | <b>101</b> |
| <b>9.6</b>  | <b>Mehrfamilienhäuser</b>  | <b>102</b> |
| 9.6.1       | Preisniveau  | 102        |
| 9.6.2       | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren                               | 102        |
| 9.6.2.1     | Landkreis Harburg  | 104        |
| 9.6.2.2     | Landkreis Lüneburg   | 105        |
| 9.6.2.3     | Landkreis Uelzen   | 106        |
| 9.6.2.4     | Landkreis Lüchow-Dannenberg  | 106        |
| <b>9.7</b>  | <b>Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude</b>                            | <b>107</b> |
| 9.7.1       | Preisniveau  | 107        |
| 9.7.2       | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren                               | 107        |
| 9.7.2.1     | Landkreis Harburg  | 109        |
| 9.7.2.2     | Landkreis Lüneburg   | 110        |
| 9.7.2.3     | Landkreis Uelzen   | 111        |
| 9.7.2.4     | Landkreis Lüchow-Dannenberg  | 111        |
| <b>9.8</b>  | <b>Lagergebäude, Produktionsgebäude</b>                                  | <b>111</b> |
| <b>9.9</b>  | <b>Sonstige bebaute Objekte</b>  | <b>112</b> |
| 9.9.1       | Wochenendhäuser  | 112        |
| <b>10</b>   | <b>MIETEN, PACHTEN</b>   | <b>113</b> |
| <b>10.1</b> | <b>Landkreis Harburg</b>   | <b>114</b> |
| <b>10.2</b> | <b>Landkreis Lüneburg</b>  | <b>115</b> |
| <b>10.3</b> | <b>Landkreis Uelzen</b>  | <b>116</b> |
| <b>10.4</b> | <b>Landkreis Lüchow-Dannenberg</b>                                       | <b>117</b> |
| <b>11</b>   | <b>AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES</b> | <b>118</b> |

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

In der Kurzdarstellung werden aktuelle Daten aus dem Jahre 2006 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 der GLL Lüneburg hat insgesamt leicht zugenommen.

Gedämpft war weiterhin die Preisentwicklung bei den **Baugrundstücken** bei zum Teil gestiegenem Mengenumsatz:

| Landkreis                 | Harburg | Lüneburg | Uelzen | Lüchow-Dannenberg |
|---------------------------|---------|----------|--------|-------------------|
| individuelles Wohnbauland | - 1,8 % | + 0,6%   | + 0 %  | - 3,4 %           |
| Gewerbebauland            | - 3,1 % | - 3,0 %  | -      | -                 |

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

| Landkreis                              | Harburg | Lüneburg | Uelzen  | Lüchow-Dannenberg |
|--|---------|----------|---------|-------------------|
| Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser | - 2,9 % | - 1,1 %  | - 3,4 % | - 4,4 %           |
| Reihenhäuser u. Doppelhaushälften      | - 1,5 % | - 3,7 %  | - 3,6 % | -                 |
| Wohnungseigentum                       | -2,2 %  | -2,8 %   | - 6,2 % | - 2,8 %           |

Die Preise der **landwirtschaftlichen Nutzflächen** haben sich unterschiedlich entwickelt:

| Landkreis | Harburg | Lüneburg | Uelzen  | Lüchow-Dannenberg |
|-----------|---------|----------|---------|-------------------|
| Ackerland | - 2,0 % | + 2,8 %  | - 2,0 % | + 4,2 %           |
| Grünland  | - 2,1%  | - 0,9 %  | + 0 %   | - 8,4 %           |

## 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 2006, 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 01.11.2005 und endet am 31.10.2006.

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

Das Berichtsgebiet der GLL Lüneburg erstreckt sich von Norden über die Landkreise Harburg und Lüneburg bis in den Südosten über die Landkreise Uelzen und Lüchow-Dannenberg.

Übersichtskarte GLL Lüneburg 1:500 000



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 Geestrücken 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 so genannten '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.

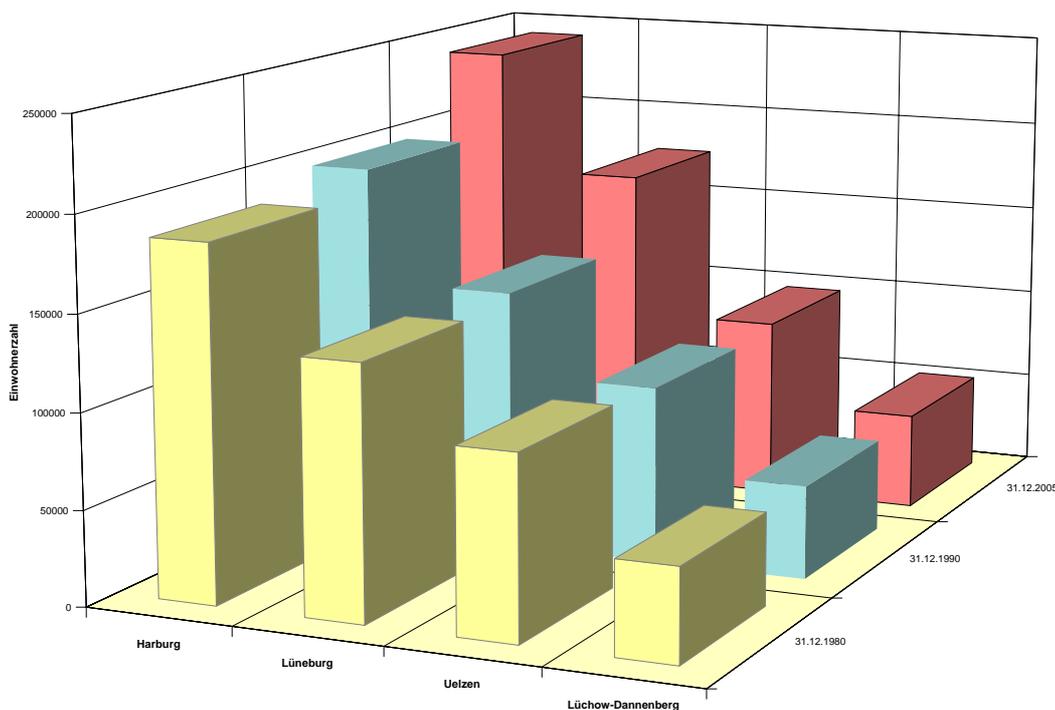
**Übersicht der Landkreise – Zusammenstellung statistischer Daten**

Stand: 31.12.2005

| Landkreis           | Wohnbevölkerung | Gesamtfläche    | Einwohner          | Bauflächen      | landwirtschaftl. Fl. | forstwirtschaftl. 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>  |
| Harburg             | 241827          | 1244,63         | 194                | 194,07          | 662,44               | 351,07                | 37,05            |
| Lüneburg            | 175441          | 1323,34         | 133                | 142,04          | 691,08               | 405,53                | 84,69            |
| Uelzen              | 96940           | 1453,85         | 67                 | 123,73          | 774,82               | 485,61                | 69,69            |
| Lüchow-Dannenberg   | 51352           | 1220,44         | 42                 | 97,67           | 634,13               | 452,08                | 36,56            |
| <b>GLL Lüneburg</b> | <b>565560</b>   | <b>5242,26</b>  | <b>108</b>         | <b>557,51</b>   | <b>2762,47</b>       | <b>1694,29</b>        | <b>227,99</b>    |

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.

Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen



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 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.

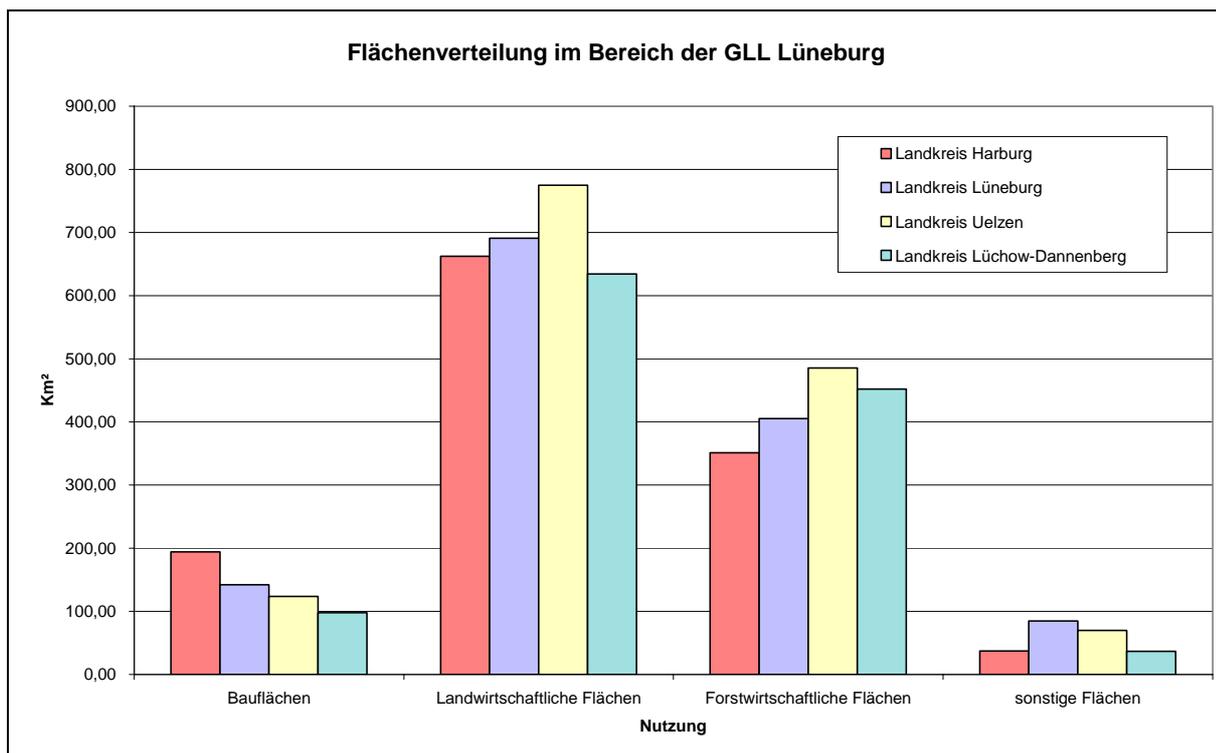
Der Raum Uelzen wird durch die strahlenförmig auf den Knotenpunkt Uelzen zulaufenden Bundesstraßen B 4, B 71, B 191 und B 493 mit den industriellen Ballungszentren Hamburg, Bremen, Hannover, Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg verbunden.

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.



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. 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 Elbtalae“ steht seit 2002 als „Biosphärenreservat niedersächsische Elbtalae“ 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 Autobahnbauvorhabens zwischen Lüneburg und Wolfsburg in den Bundesverkehrswegeplan 2003 mit "vordringlichem Bedarf" sind positive Tendenzen für die Wirtschaft des Raumes der östlichen Lüneburger Heide 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.

## 4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **7435 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um **+ 3,2 %** verändert. Es wurde damit insgesamt eine Grundstücksfläche von insgesamt **5000,2 ha** für **1173,8 Millionen Euro** umgesetzt.

| Landkreis           | Verträge    |                           |          | Geld            |                           |          | Fläche        |                           |          |
|---------------------|-------------|---------------------------|----------|-----------------|---------------------------|----------|---------------|---------------------------|----------|
|                     | Anzahl      | Veränderungen zum Vorjahr |          | Umsatz in Mio.€ | Veränderungen zum Vorjahr |          | Umsatz in ha  | Veränderungen zum Vorjahr |          |
| Harburg             | 3387        | + 5,3 %                   | ↑        | 569,7           | + 22,8 %                  | ↑        | 1178,0        | + 0,7 %                   | →        |
| Lüneburg            | 2273        | + 6,9 %                   | ↑        | 429,9           | + 30,9 %                  | ↑        | 1596,0        | - 6,7 %                   | ↓        |
| Uelzen              | 1035        | - 7,3 %                   | ↓        | 118,2           | + 11,9%                   | ↑        | 1423,2        | + 60,5 %                  | ↑        |
| Lüchow-Dannenberg   | 740         | - 0,9 %                   | →        | 56,0            | + 51,8 %                  | ↑        | 803,0         | - 19,1 %                  | ↓        |
| <b>GLL Lüneburg</b> | <b>7435</b> | <b>+ 3,2 %</b>            | <b>↑</b> | <b>1173,8</b>   | <b>+ 25,5 %</b>           | <b>↑</b> | <b>5000,2</b> | <b>+ 5,0 %</b>            | <b>↑</b> |

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 Teileigentum aufgeteilt sind
- **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.

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.

| Verträge  |          |   | Geld  |          |   | Flächen   |          |   |
|---|----------|---|---|----------|---|---|----------|---|
| <b>Umsatzentwicklung</b>                                  |          |   |   |          |   |   |          |   |
| <p style="text-align: center;"><b>Anzahl</b><br/>8016</p> |          |   | <p style="text-align: center;"><b>in Millionen Euro</b></p> |          |   | <p style="text-align: center;"><b>in ha</b></p> |          |   |
| <b>Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten</b>    |          |   |   |          |   |   |          |   |
|   |          |   |   |          |   |   |          |   |
| <b>Entwicklung gegenüber dem Vorjahr</b>                  |          |   |   |          |   |   |          |   |
| Gesamtumsatz  | + 3,2 %  | ↑ | Gesamtumsatz  | + 25,6 % | ↑ | Gesamtumsatz                                    | + 5,0 %  | ↑ |
| Unbebaute Bauflächen                                      | + 10,4 % | ↑ | Unbebaute Bauflächen  | + 38,9 % | ↑ | Unbebaute Bauflächen                            | - 6,5 %  | ↓ |
| Bebaute Grundstücke                                       | + 2,0 %  | ↑ | Bebaute Grundstücke   | + 27,3 % | ↑ | Bebaute Grundstücke                             | - 15,8 % | ↓ |
| Wohnungs-/ Teileigentum                                   | +4,3 %   | ↑ | Wohnungs-/ Teileigentum                                     | - 0,9 %  | → |   |          |   |
| Land- und forstwirtschaftliche Flächen                    | +2,6 %   | ↑ | Land- und forstwirtschaftliche Flächen                      | + 18,0%  | ↑ | Land- und forstwirtschaftliche Flächen          | + 7,3 %  | ↑ |

**Tabellen**

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           | %     |
| Harburg           | 3387               | 5,3  | 933                         | 3,2  | 489                              | -1,0  | 25                 | 19,0  | 1447                 | 2,0  | 29                                | 11,5  | 100              | 26,6  |
| Lüneburg          | 2273               | 6,9  | 576                         | 5,3  | 311                              | 3,0   | 54                 | 58,8  | 941                  | 6,6  | 47                                | 38,2  | 53               | -24,3 |
| Uelzen            | 1035               | -7,3 | 416                         | -1,2 | 69                               | -12,7 | 28                 | 7,7   | 513                  | -2,5 | 18                                | -33,3 | 55               | -1,8  |
| Lüchow-Dannenberg | 740                | -0,9 | 243                         | -7,6 | 22                               | -18,5 | 5                  | -16,7 | 270                  | -8,8 | 19                                | 137,5 | 37               | 0,0   |
| GLL Lüneburg      | 7435               | 3,2  | 2168                        | 1,5  | 891                              | -1,2  | 112                | 28,7  | 3171                 | 1,5  | 113                               | 18,9  | 245              | 1,2   |

| 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           | %     |
| Harburg           | 490                     | 13,2 | 4            | -93,4 | 751         | 10,4  | 41                   | 2,5   | 303               | 37,1  | 182                                     | -6,7 | 7                    | -36,4 | 33               | -36,5 |
| Lüneburg          | 396                     | 9,4  | 11           | -26,7 | 450         | 25,3  | 40                   | 110,5 | 99                | -17,5 | 216                                     | -1,4 | 9                    | -55,0 | 11               | -56,0 |
| Uelzen            | 108                     | 13,7 | 6            | -25,0 | 159         | -24,6 | 5                    | -64,3 | 4                 | 300,0 | 141                                     | 2,9  | 8                    | -57,9 | 18               | 50,0  |
| Lüchow-Dannenberg | 24                      | 14,3 | 1            | -50,0 | 72          | -4,0  | 4                    | 0,0   | 3                 | -40,0 | 256                                     | 14,3 | 15                   | -34,8 | 38               | -25,5 |
| GLL Lüneburg      | 1018                    | 11,7 | 22           | -74,4 | 1432        | 8,1   | 90                   | 16,9  | 409               | 17,9  | 795                                     | 2,6  | 39                   | -46,6 | 100              | -28,6 |

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. €           | %     |
| Harburg           | 569,7                | 22,8 | 197,4                       | 5,8  | 80,0                             | -2,8  | 36,5               | 162,6 | 313,9                | 11,0 | 30,6                              | 229,0  | 43,5             | 67,3  |
| Lüneburg          | 429,9                | 30,9 | 101,1                       | 8,7  | 46,3                             | 9,7   | 42,2               | -31,8 | 189,6                | -3,8 | 123,8                             | 374,3  | 13,4             | -40,7 |
| Uelzen            | 118,2                | 11,9 | 45,5                        | -0,4 | 5,5                              | -6,8  | 3,9                | 11,4  | 54,9                 | -0,4 | 37,4                              | 146,1  | 3,0              | -69,7 |
| Lüchow-Dannenberg | 56,0                 | 51,8 | 21,4                        | -7,8 | 1,6                              | -20,0 | 1,4                | 55,6  | 24,4                 | -6,5 | 21,1                              | 2010,0 | 1,9              | -17,4 |
| GLL Lüneburg      | 1173,8               | 25,6 | 365,4                       | 4,9  | 133,4                            | 0,8   | 84,0               | 4,7   | 582,8                | 3,9  | 212,9                             | 312,6  | 61,8             | 1,6   |

| 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. €           | %     |
| Harburg           | 51,4                    | 16,3 | 0,2          | -97,0 | 73,2        | 10,1  | 21,7                 | 106,7 | 26,7              | 164,4 | 6,8                                     | -6,8 | 0,1                  | -80,0 | 51,4             | 16,3  |
| Lüneburg          | 38,5                    | -7,2 | 1,5          | 66,7  | 42,8        | 73,3  | 5,9                  | 136,0 | 7,1               | 39,2  | 7,2                                     | -4,0 | 0                    | 0,0   | 38,5             | -7,2  |
| Uelzen            | 7,5                     | 13,6 | 0,1          | -85,7 | 4,0         | -62,6 | 0,1                  | -80,0 | 0,6               | 100,0 | 10,1                                    | 71,2 | 0,5                  | 400,0 | 0,1              | -80,0 |
| Lüchow-Dannenberg | 1,7                     | 41,7 | 0,0          | 0,0   | 0,9         | -25,0 | 0,2                  | 100,0 | 0,1               | 0,0   | 5,4                                     | 25,6 | 0,2                  | 100,0 | 0,2              | -60,0 |
| GLL Lüneburg      | 99,1                    | 6,0  | 1,8          | -78,3 | 120,9       | 17,3  | 27,9                 | 105,1 | 34,5              | 125,5 | 29,5                                    | 18,0 | 0,8                  | 33,3  | 2,0              | -95,6 |

## 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               | %     |
| Harburg           | 1178,0                  | 0,7   | 165,2                       | -4,0  | 18,9                             | -10,4 | 8,3                | 159,4 | 192,4                | -2,0  | 16,4                              | -40,1 | 61,6             | -9,5  |
| Lüneburg          | 1596,0                  | -6,7  | 104,6                       | 6,4   | 12,0                             | 1,7   | 12,7               | -85,4 | 129,3                | -34,5 | 16,8                              | 9,8   | 49,4             | 36,8  |
| Uelzen            | 1423,2                  | 60,5  | 60,4                        | -18,2 | 3,0                              | 0,0   | 3,6                | -7,7  | 67,0                 | -17,0 | 2,8                               | -28,2 | 10,1             | -51,4 |
| Lüchow-Dannenberg | 803,0                   | -19,1 | 53,6                        | -35,7 | 1,8                              | 0,0   | 1,1                | 83,3  | 56,5                 | -34,1 | 7,0                               | 900,0 | 15,1             | 62,4  |
| GLL Lüneburg      | 5000,2                  | 5,1   | 383,8                       | -10,2 | 35,7                             | -5,3  | 25,7               | -72,9 | 445,2                | -20,5 | 43,0                              | -9,1  | 136,2            | 1,4   |

| Landkreis         | Bauland       |       |                      |       |                   |       | landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | Gemeinbedarfsflächen |     | sonstige Flächen |      |       |
|-------------------|---------------|-------|----------------------|-------|-------------------|-------|---|----------------------|-----|------------------|------|-------|
|                   | Wohn- bauland |       | gewerbliches Bauland |       | sonstiges Bauland |       |   | ha                   | %   | ha               | %    |       |
|                   | ha            | %     | ha                   | %     | ha                | %     | ha                                      | %                    | ha  | %                |      |       |
| Harburg           | 85,4          | 7,8   | 34,2                 | 55,5  | 158,0             | 85,2  | 596,2                                   | -8,4                 | 1,0 | -41,2            | 32,8 | -14,8 |
| Lüneburg          | 71,7          | 109,0 | 31,7                 | 244,6 | 40,6              | 91,5  | 1243,6                                  | -9,9                 | 2,3 | 130,0            | 10,6 | -31,6 |
| Uelzen            | 16,7          | -62,9 | 0,9                  | -83,0 | 5                 | 100,0 | 1315,0                                  | 83,0                 | 1,4 | -6,7             | 4,3  | -60,9 |
| Lüchow-Dannenberg | 6,9           | -6,8  | 1,8                  | 0,0   | 0,1               | -50,0 | 706,6                                   | -16,7                | 2,4 | -14,3            | 6,6  | -81,8 |
| GLL Lüneburg      | 180,7         | 8,9   | 68,6                 | 79,1  | 203,7             | 90,9  | 3861,4                                  | 7,3                  | 7,1 | 1,4              | 54,3 | -46,3 |

## 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. 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

| Landkreis           | Anzahl           | Mittlere Größe<br>m <sup>2</sup> | Mittlerer Preis inkl.<br>Erschließungskosten<br>€/m <sup>2</sup> |
|---------------------|------------------|----------------------------------|--|
| Harburg             | 483 (550)        | 884 (817)                        | 110 (114)  |
| Lüneburg            | 321 (271)        | 808 (894)                        | 94 (87)  |
| Uelzen              | 69 (115)         | 1061 (1056)                      | 34 (41)  |
| Lüchow-Dannenberg   | 35 (43)          | 1228 (1055)                      | 17 (22)  |
| <b>GLL Lüneburg</b> | <b>908 (979)</b> | <b>883 (877)</b>                 | <b>95 (94)</b>   |

#### 5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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 2000 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 baunutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.

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

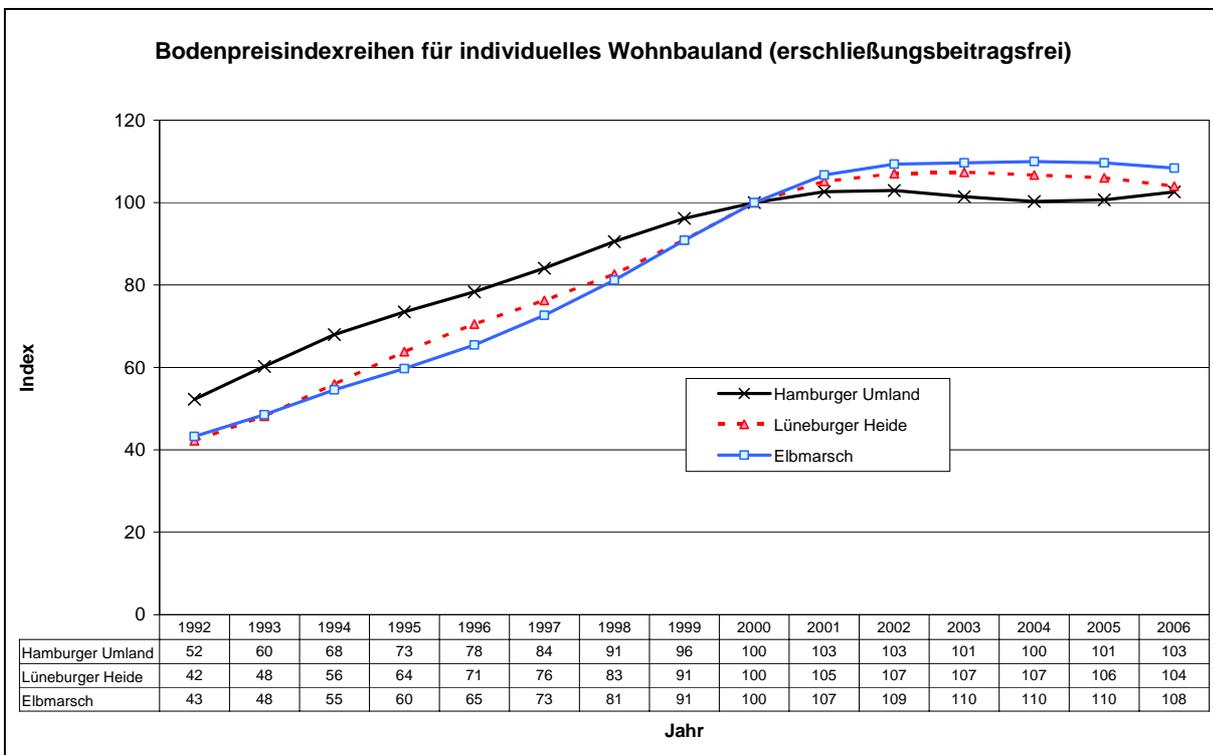
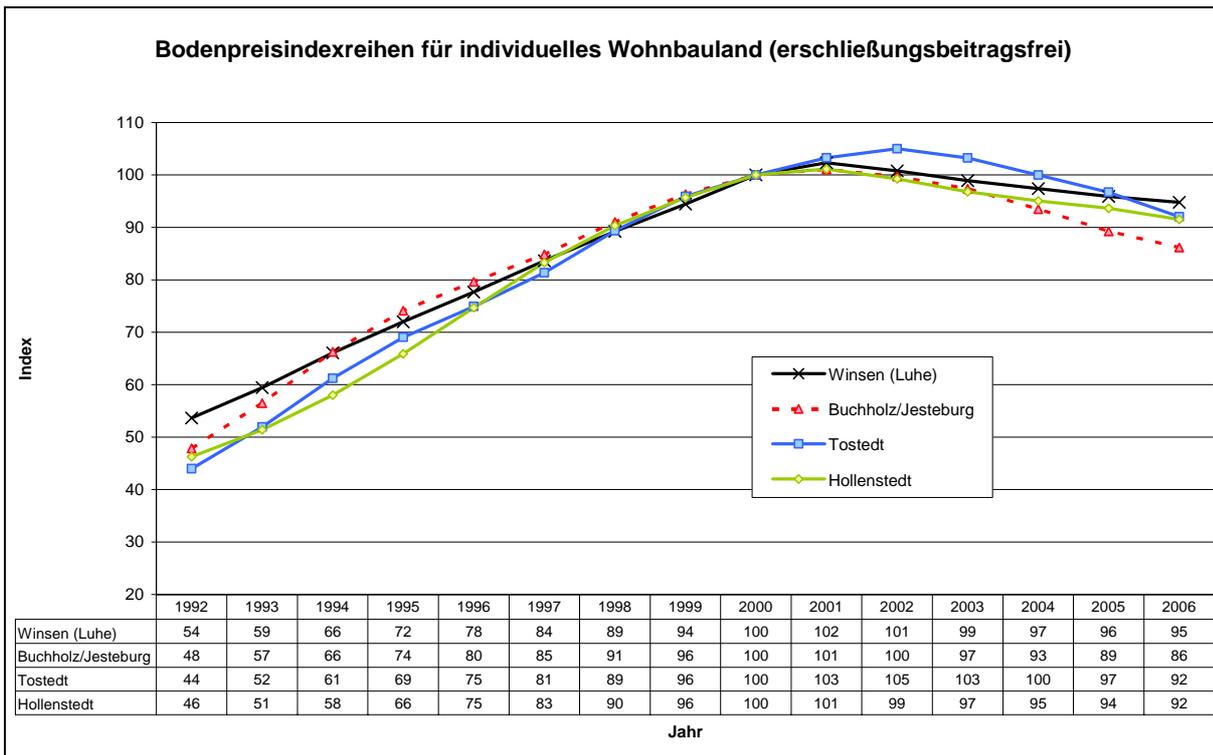
Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke ermittelt. Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen blieben unberücksichtigt.

## 5.2.2.1 Landkreis Harburg



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

|                           |                             |                  |
|---------------------------|-----------------------------|------------------|
| <b>Winsen (Luhe)</b>      | <b>- 1,0 %</b>              | <b>(- 1,5 %)</b> |
| <b>Buchholz/Jesteburg</b> | <b>- 3,4 %</b>              | <b>(- 4,8 %)</b> |
| <b>Tostedt</b>            | <b>- 5,2 %</b>              | <b>(- 2,8 %)</b> |
| <b>Hollenstedt</b>        | <b>- 2,1 %</b>              | <b>(- 1,4 %)</b> |
| <b>Hamburger Umland</b>   | <b>+ 2,0 %</b>              | <b>(- 0,7 %)</b> |
| <b>Elbmarsch</b>          | <b>- 1,8 %</b>              | <b>( 0 %)</b>    |
| <b>Lüneburger Heide</b>   | <b>- 1,9 %</b>              | <b>(- 0,6 %)</b> |
| <b>Landkreis Harburg</b>  | <b>Durchschnitt - 1,8 %</b> | <b>(- 1,3 %)</b> |



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: 103

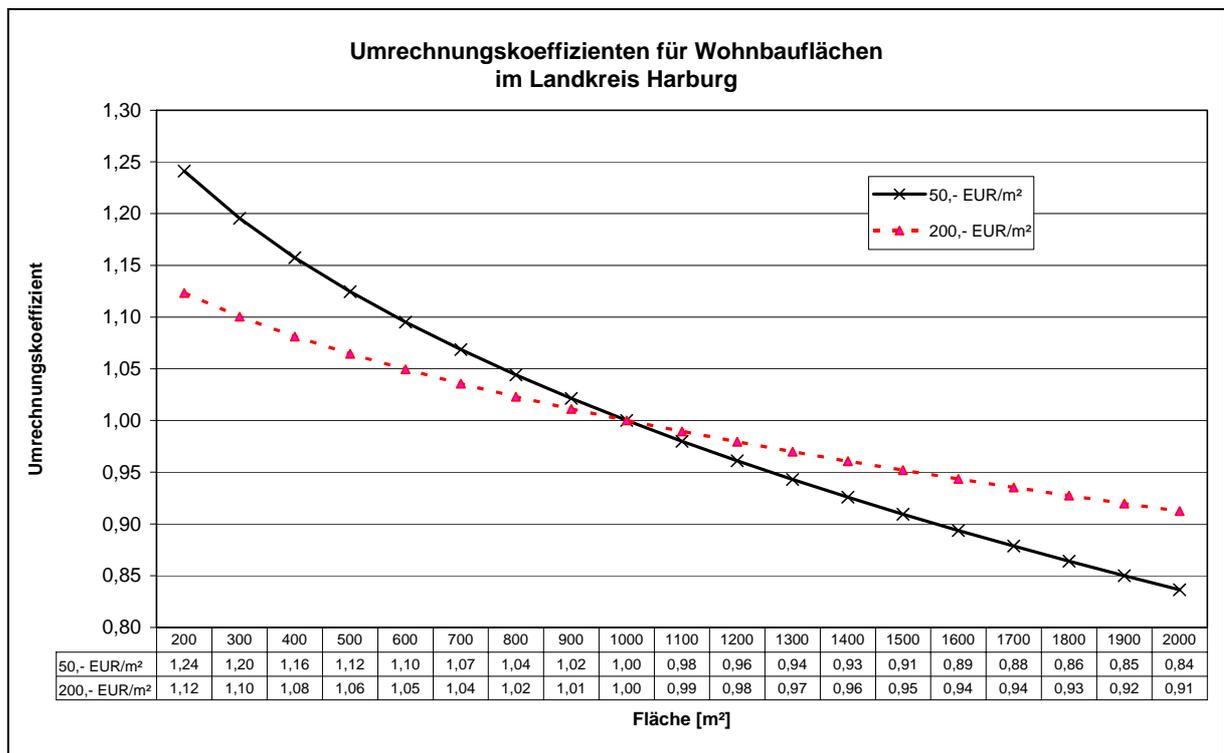
Index im Jahr 1994: 61

Bodenpreis im Jahr 1994 = 90 €/m<sup>2</sup> x 61 / 103 = 53,30 €/m<sup>2</sup>, **rd. 53,- €/m<sup>2</sup>**

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

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.



**Anwendungsbeispiel:**

Größe des Baugrundstücks: 800 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert  $\frac{50}{W 500}$

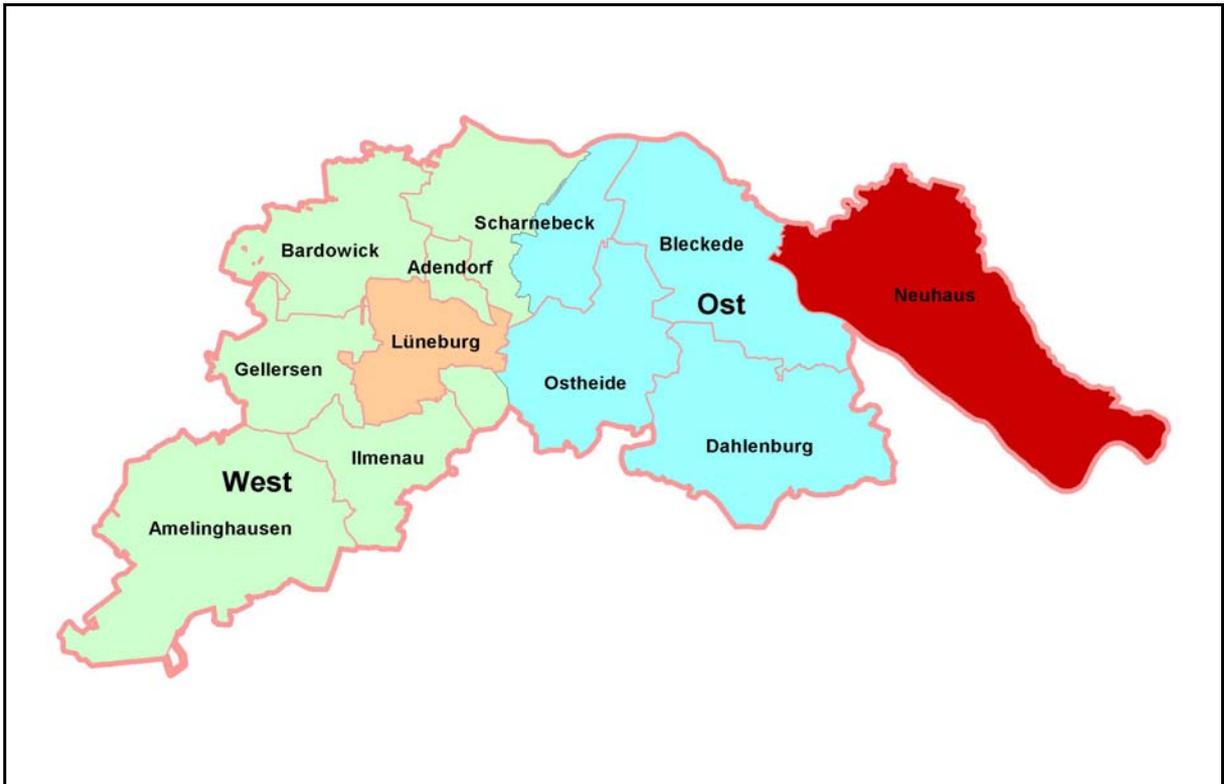
(Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 500 m<sup>2</sup>)

Umrechnungskoeffizienten:  $800 \text{ m}^2 = 1,04$   
 $500 \text{ m}^2 = 1,12$

Umrechnung:  $50 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,04}{1,12} = 46,43 \text{ €/m}^2$

**Bodenwert: rd. 46 €/m<sup>2</sup>**

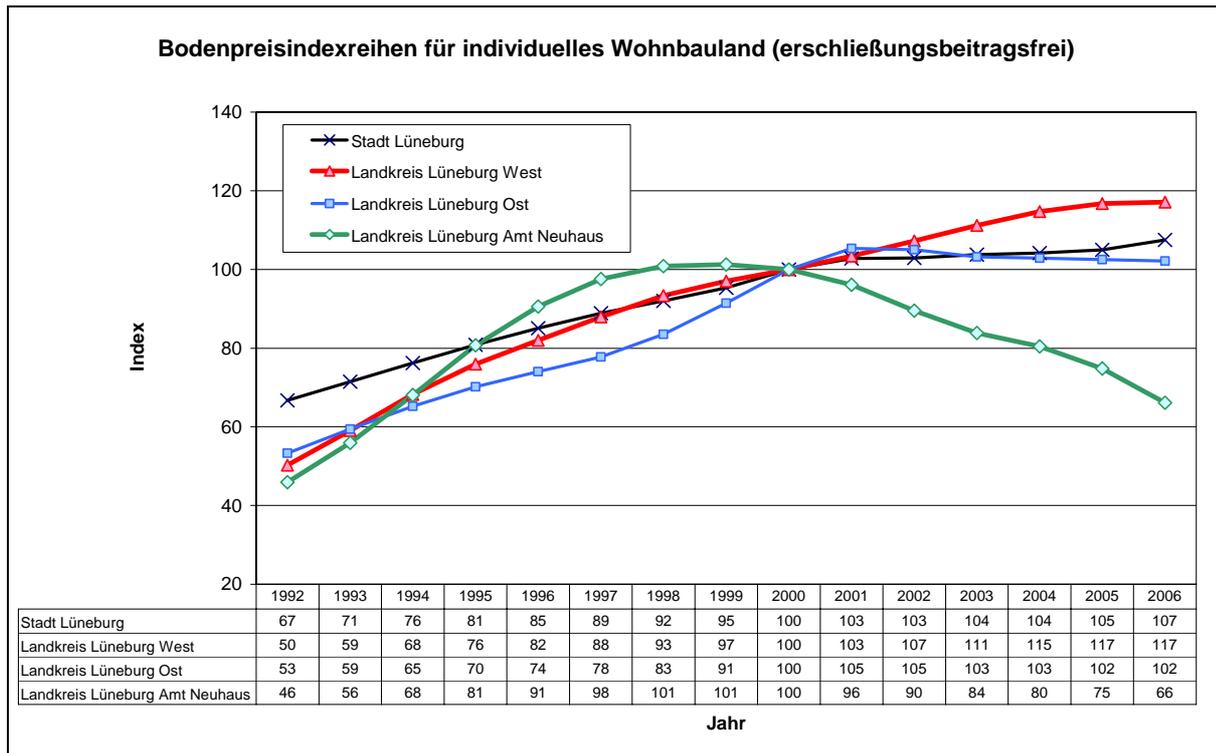
## 5.2.2.2 Landkreis Lüneburg



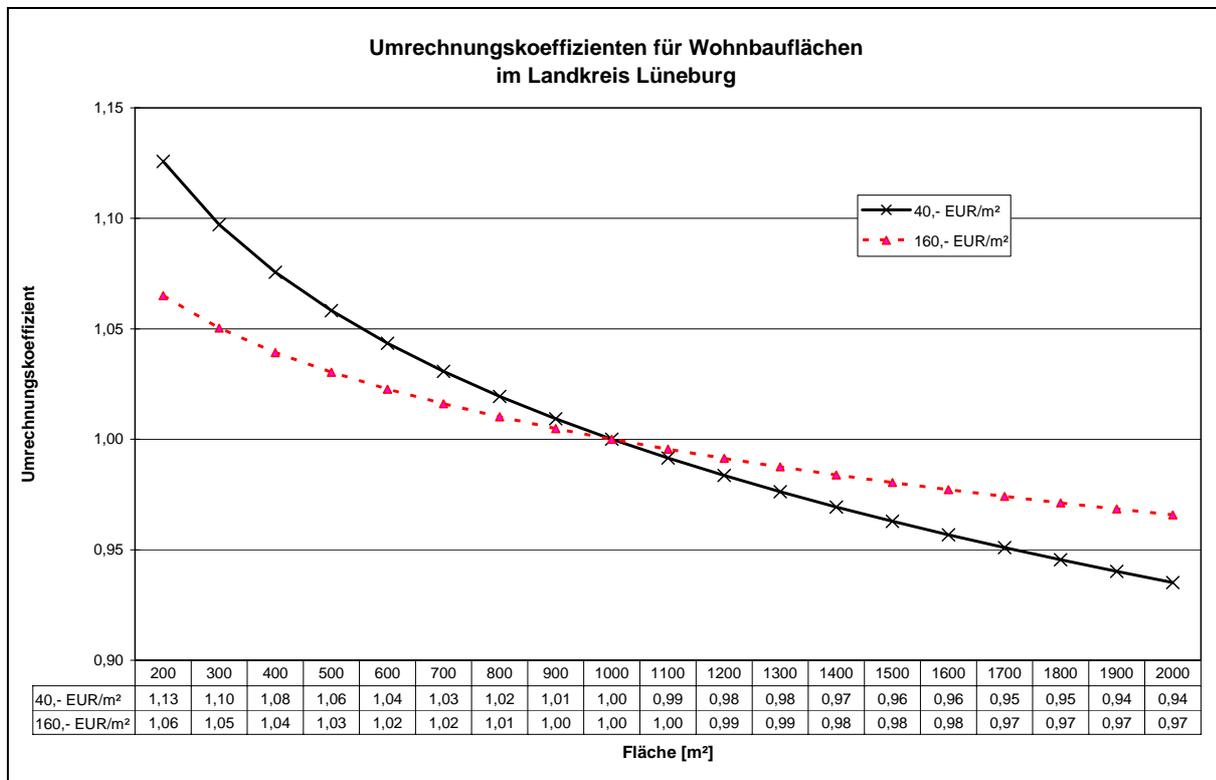
Die Entwicklungen der Baulandpreise in den Regionen im Einzelnen (Vorjahr):

|                                       |                 |                  |
|---------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Stadt Lüneburg</b>                 | <b>+1,9 %</b>   | <b>(+ 0,8 %)</b> |
| <b>Landkreis Lüneburg West</b>        | <b>0 %</b>      | <b>(+ 2,7 %)</b> |
| <b>Landkreis Lüneburg Ost</b>         | <b>0 %</b>      | <b>(+ 4,8 %)</b> |
| <b>Landkreis Lüneburg Amt Neuhaus</b> | <b>- 12,0 %</b> | <b>(- 4,0%)</b>  |
| <b>Durchschnitt<sup>1</sup></b>       | <b>+ 0,6 %</b>  | <b>(+ 2,8 %)</b> |

<sup>1</sup> ohne Amt Neuhaus

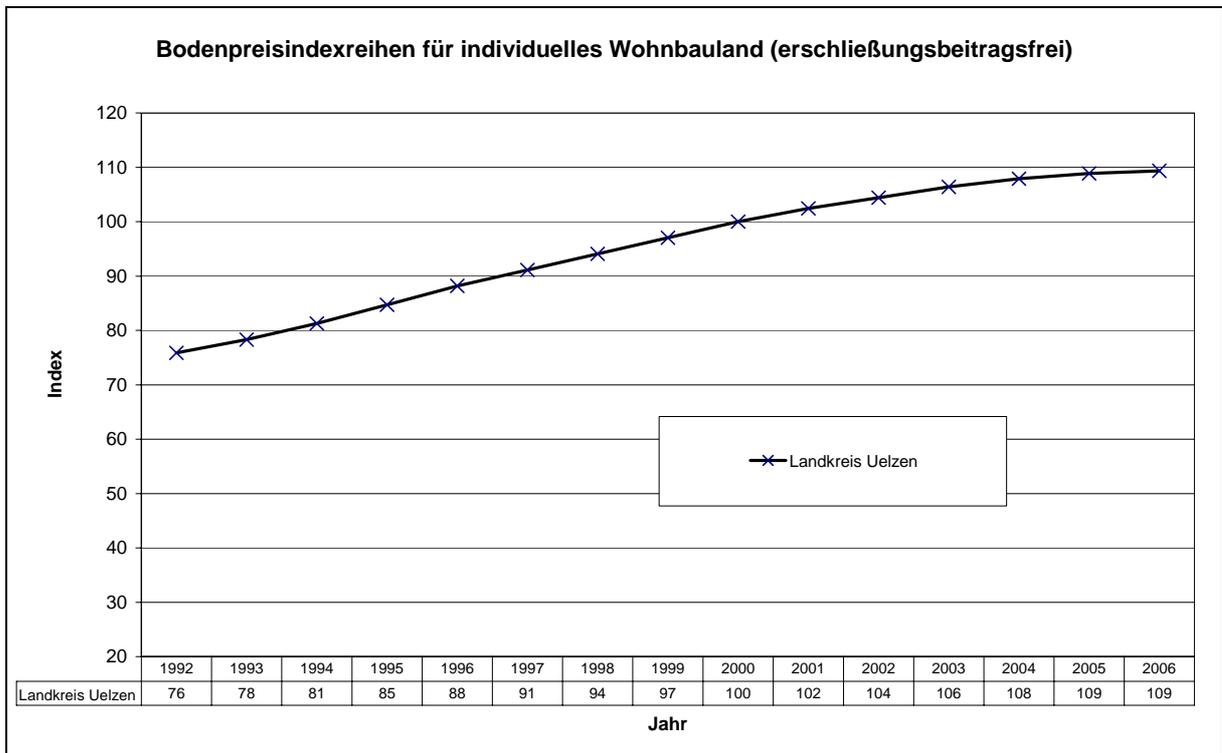


Die Anwendung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße ist analog dem Abschnitt 5.2.2.1.

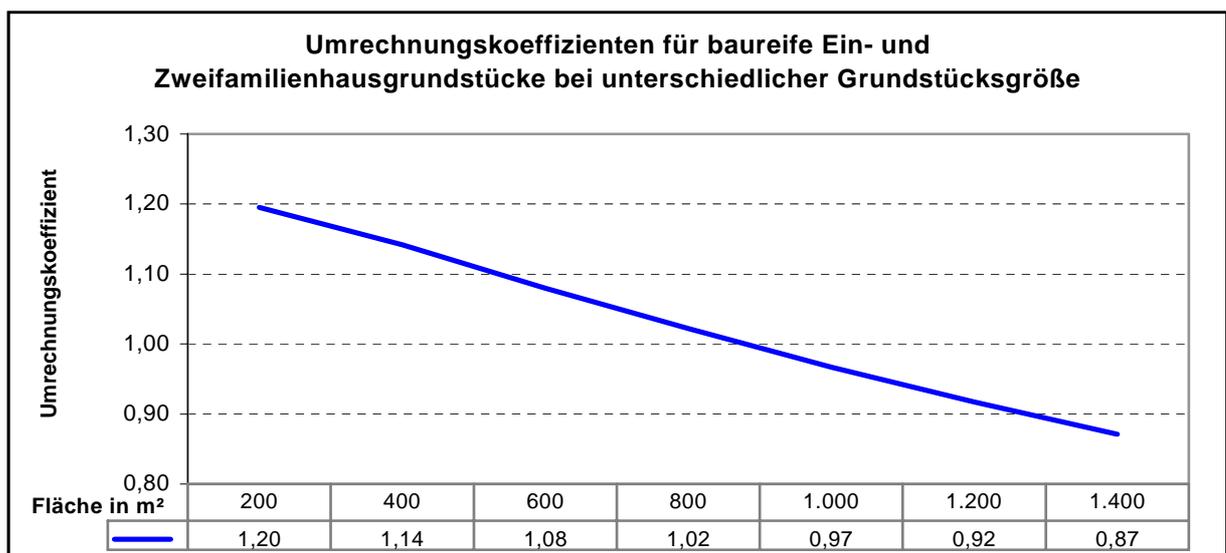


**5.2.2.3 Landkreis Uelzen**

Die Entwicklungen der Baulandpreise im Landkreis Uelzen beträgt +- 0% (+ 0,9 % im Vorjahr).

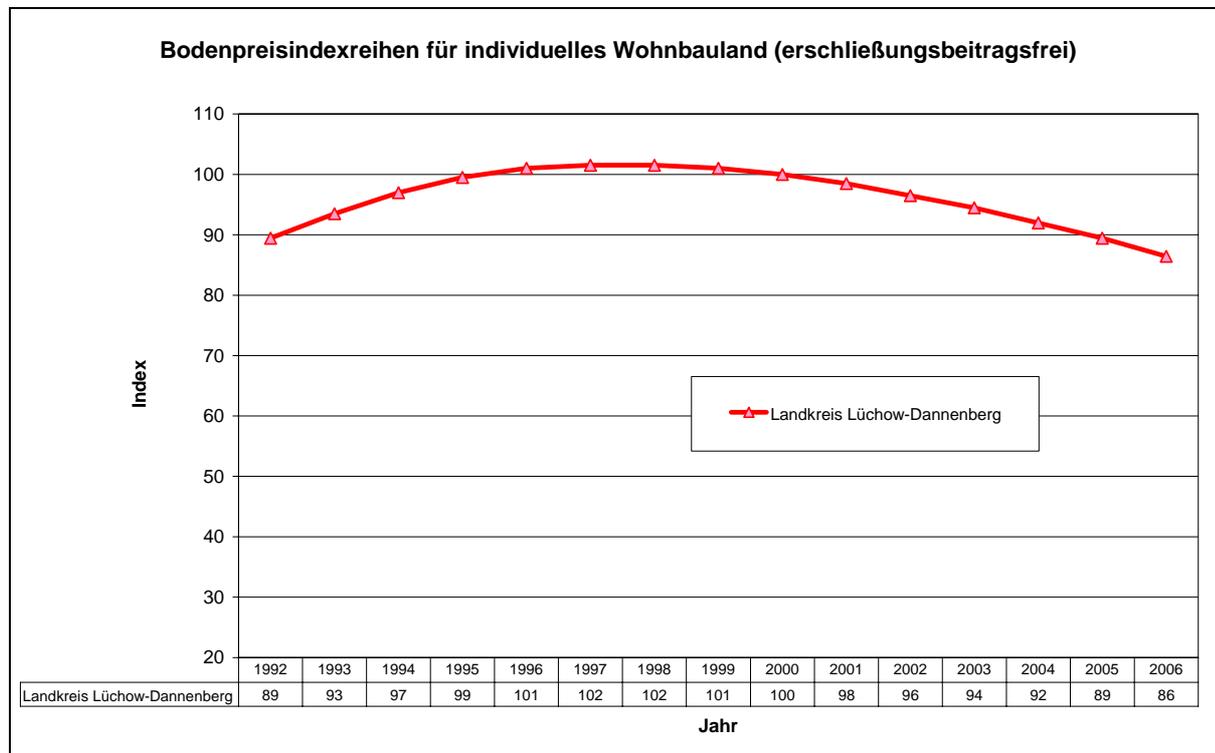


Die Anwendung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße ist analog dem Abschnitt 5.2.2.1.



### 5.2.2.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die Entwicklungen der Baulandpreise im Landkreis Lüchow-Dannenberg beträgt – 3,4% (- 3,3 % im Vorjahr).



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

## 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

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

| Landkreis           | Anzahl         | Mittlere Größe (m <sup>2</sup> ) | Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m <sup>2</sup> |
|---------------------|----------------|----------------------------------|--|
| Harburg             | 15 (30)        | 9274 (4617)                      | 57 (61)  |
| Lüneburg            | 18 (12)        | 4683 (4391)                      | 24 (30)  |
| Uelzen              | 2 (4)          | * (2663)                         | * (30)   |
| Lüchow-Dannenberg   | 1 (-)          | * (-)                            | * (-)  |
| <b>GLL Lüneburg</b> | <b>33 (46)</b> | <b>6770 (4388)</b>               | <b>39 (50)</b>   |

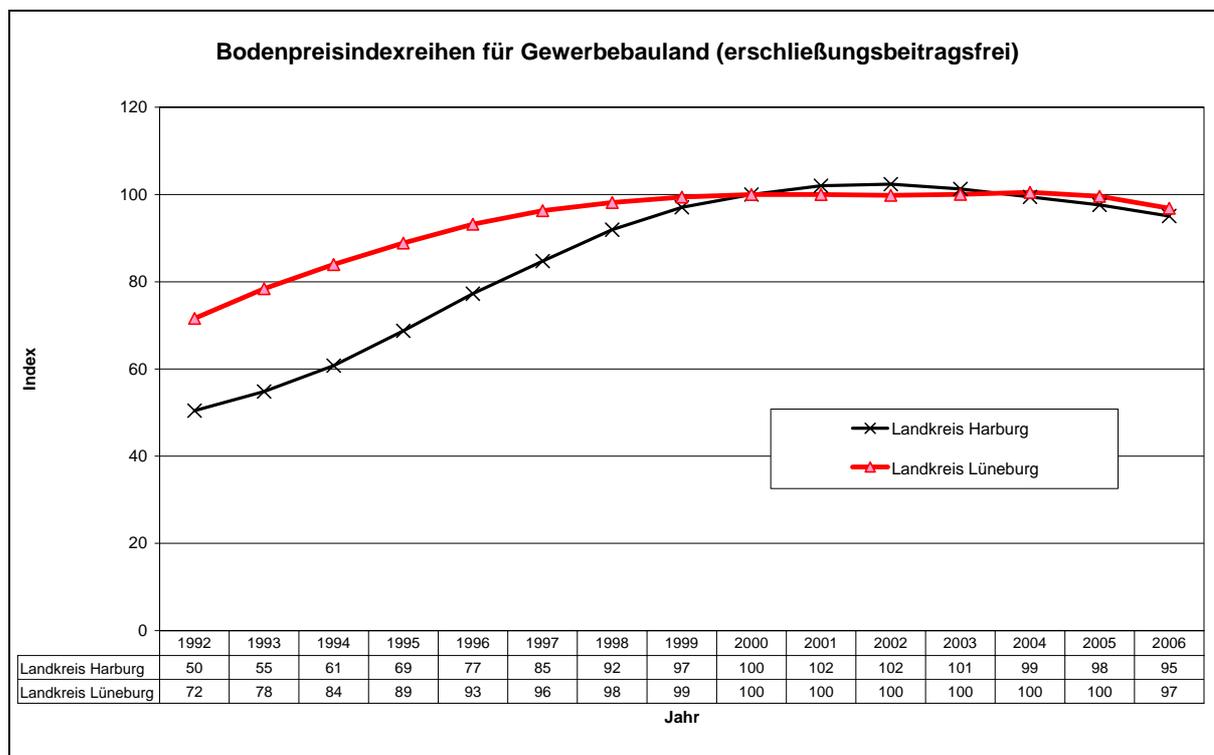
\*aus Datenschutzgründen nicht angegeben

### 5.4.2 Preisentwicklung

Da die Preisentwicklung des Gewerbebaulandes sich markant von der Entwicklung des Wohnbaulandes unterscheidet, wurde eine eigene Indexreihe für Gewerbebauland im Landkreis Harburg und im Landkreis Lüneburg ermittelt.

Danach ergibt sich im Berichtsjahr eine allgemein **rückläufige Preisentwicklung** von 3,1% (Vorjahr – 1,4 %) im Landkreis Harburg und von -3,0% (Vorjahr 0 %) im Landkreis Lüneburg.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100. Die Indexzahlen sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf nutzungsreife Baugrundstücke für eine gewerbliche Nutzung in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.



Die Anwendung ist analog dem Beispiel im Abschnitt 5.2.2.1 .

## 6 Land- und forstwirtschaftlich 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.

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

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.

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.

##### 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 0,91 €. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug rd. 3,3 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<br>(ha) | Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> ) |                              |
|-----------------------------|------------|------------------------|-------------------------------|------------------------------|
|                             |            |                        | Mittel                        | Spanne                       |
| Landkreis Harburg           |            |                        |                               |                              |
| bis 40                      | 30<br>(32) | 3,6<br>(32,1)          | 1,22<br>(1,19)                | 0,40 - 2,64<br>(0,50 - 2,56) |
| 41 - 60                     | 7<br>(9)   | 1,0<br>(2,8)           | 1,07<br>(1,47)                | 0,45 - 2,00<br>(0,70 - 2,00) |
| 61 - 80                     | 2<br>(1)   | 2,2<br>(*)             | 1,36<br>(*)                   | *<br>(*)                     |
| > 80                        | - (-)      | - (-)                  | - (-)                         | - (-)                        |
| Landkreis Lüneburg          |            |                        |                               |                              |
| bis 40                      | 29<br>(24) | 5,6<br>(7,6)           | 0,89<br>(0,94)                | 0,20 - 2,00<br>(0,25 - 2,22) |
| 41 - 60                     | 6<br>(8)   | 3,2<br>(4,4)           | 0,82<br>(0,79)                | 0,60 - 1,00<br>(0,24 - 1,05) |
| 61 - 80                     | 3<br>(2)   | 1,6<br>(16,9)          | 0,56<br>(0,80)                | 0,50 - 0,65<br>(*)           |
| > 80                        | - (-)      | - (-)                  | - (-)                         | - (-)                        |
| Landkreis Uelzen            |            |                        |                               |                              |
| bis 40                      | 19<br>(18) | 3,4<br>(3,2)           | 0,77<br>(0,88)                | 0,23 - 1,50<br>(0,40 - 1,31) |
| 41 - 60                     | 7<br>(15)  | 5,7<br>(6,9)           | 1,31<br>(1,24)                | 0,70 - 1,92<br>(0,55 - 1,90) |
| 61 - 80                     | 2<br>(0)   | 13,8<br>(-)            | 1,87<br>(-)                   | *<br>(-)                     |
| > 80                        | - (-)      | - (-)                  | - (-)                         | - (-)                        |
| Landkreis Lüchow-Dannenberg |            |                        |                               |                              |
| bis 40                      | 36<br>(47) | 2,0<br>(3,2)           | 0,73<br>(0,61)                | 0,25 - 2,26<br>(0,30 - 1,61) |
| 41 - 60                     | 22<br>(4)  | 1,4<br>(4,5)           | 0,72<br>(0,79)                | 0,42 - 1,58<br>(0,72 - 1,01) |
| 61 - 80                     | - (-)      | - (-)                  | - (-)                         | - (-)                        |
| > 80                        | - (-)      | - (-)                  | - (-)                         | - (-)                        |

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**6.2.1.2 Grünlandnutzung**

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag bei 0,68 €. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug rd. 2,1 ha.

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

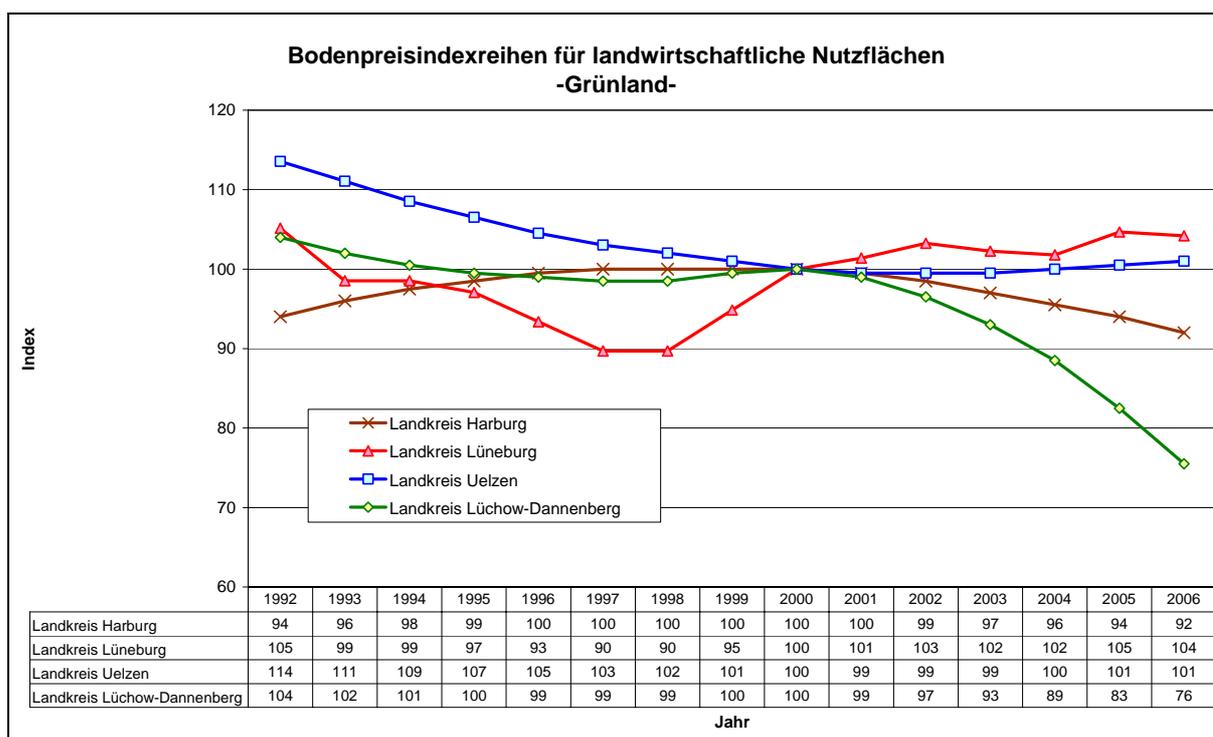
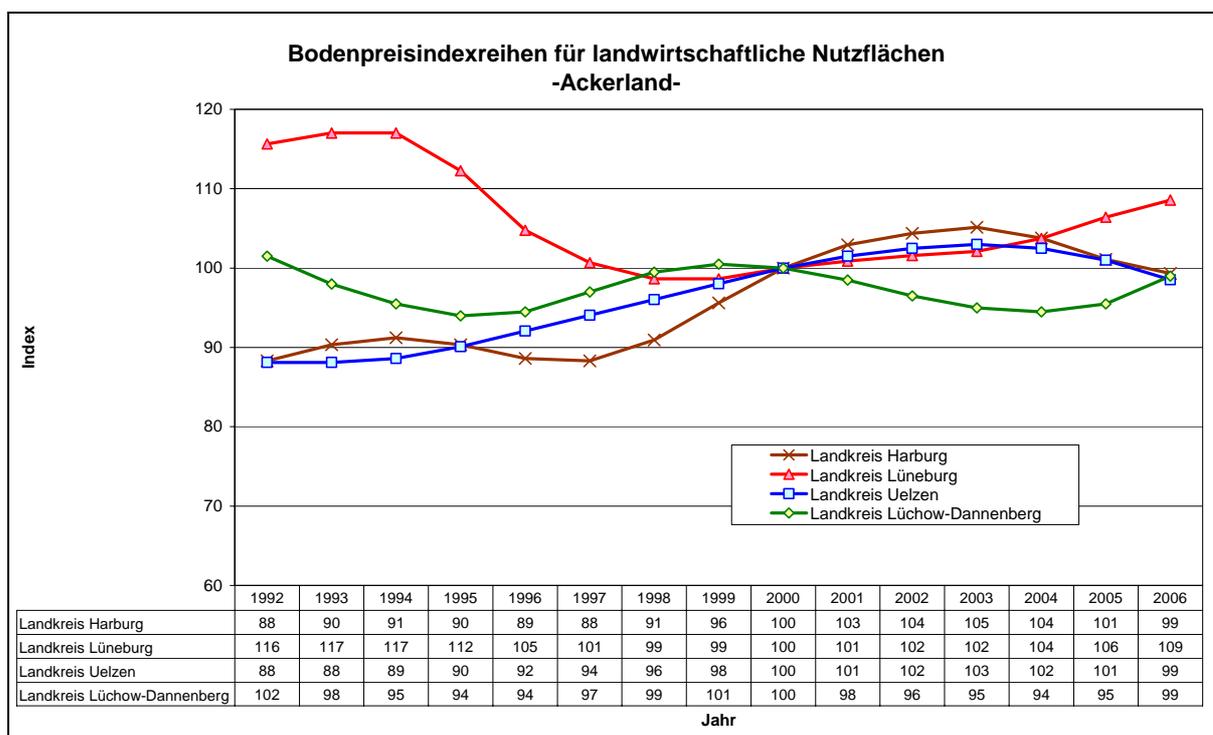
| Grünlandzahl                | Anzahl     | Mittlere Größe<br>(ha) | Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> ) |                                |
|-----------------------------|------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
|                             |            |                        | Mittel                        | Spanne                         |
| Landkreis Harburg           |            |                        |                               |                                |
| bis 40                      | 15<br>(30) | 2,0<br>(1,3)           | 0,83<br>(0,99)                | 0,29 – 1,31<br>(0,11- 2,33)    |
| 41 - 60                     | 5<br>(7)   | 2,0<br>(1,6)           | 0,84<br>(0,78)                | 0,27 – 1,25<br>(0,43-1,25)     |
| 61 - 80                     | -<br>(2)   | -<br>(1,9)             | -<br>(1,41)                   | -<br>(*)                       |
| > 80                        | - (-)      | - (-)                  | - (-)                         | - (-)                          |
| Landkreis Lüneburg          |            |                        |                               |                                |
| bis 40                      | 10<br>(15) | 1,1<br>(1,3)           | 0,84<br>(0,67)                | 0,49 – 2,05<br>(0,28 - 1,10)   |
| 41 - 60                     | 4<br>(3)   | 1,0<br>(1,9)           | 0,44<br>(0,81)                | 0,25,- 0,76<br>(0,52 - 1,15)   |
| 61 - 80                     | 2<br>(-)   | 9,1<br>(-)             | 0,52<br>(-)                   | *<br>(-)                       |
| > 80                        | - (-)      | - (-)                  | - (-)                         | - (-)                          |
| Landkreis Uelzen            |            |                        |                               |                                |
| bis 40                      | 4<br>(1)   | 1,9<br>(*)             | 0,34<br>(*)                   | 0,21 – 0,42<br>(-)             |
| 41 - 60                     | 4<br>(6)   | 0,8<br>(1,6)           | 1,09<br>(0,37)                | (0,50 – 1,53)<br>(0,12 - 0,68) |
| 61 - 80                     | - (-)      | - (-)                  | - (-)                         | - (-)                          |
| > 80                        | - (-)      | - (-)                  | - (-)                         | - (-)                          |
| Landkreis Lüchow-Dannenberg |            |                        |                               |                                |
| bis 40                      | 10<br>(13) | 3,5<br>(1,9)           | 0,42<br>(0,57)                | 0,20 – 1,00<br>(0,29 - 1,26)   |
| 41 - 60                     | 7<br>(16)  | 1,4<br>(3,2)           | 0,52<br>(0,47)                | 0,33 – 0,77<br>(0,17 - 0,80)   |
| 61 – 80                     | - (-)      | - (-)                  | - (-)                         | - (-)                          |
| > 80                        | - (-)      | - (-)                  | - (-)                         | - (-)                          |

## 6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

### 6.2.2.1 Preisentwicklung

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 2000 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.

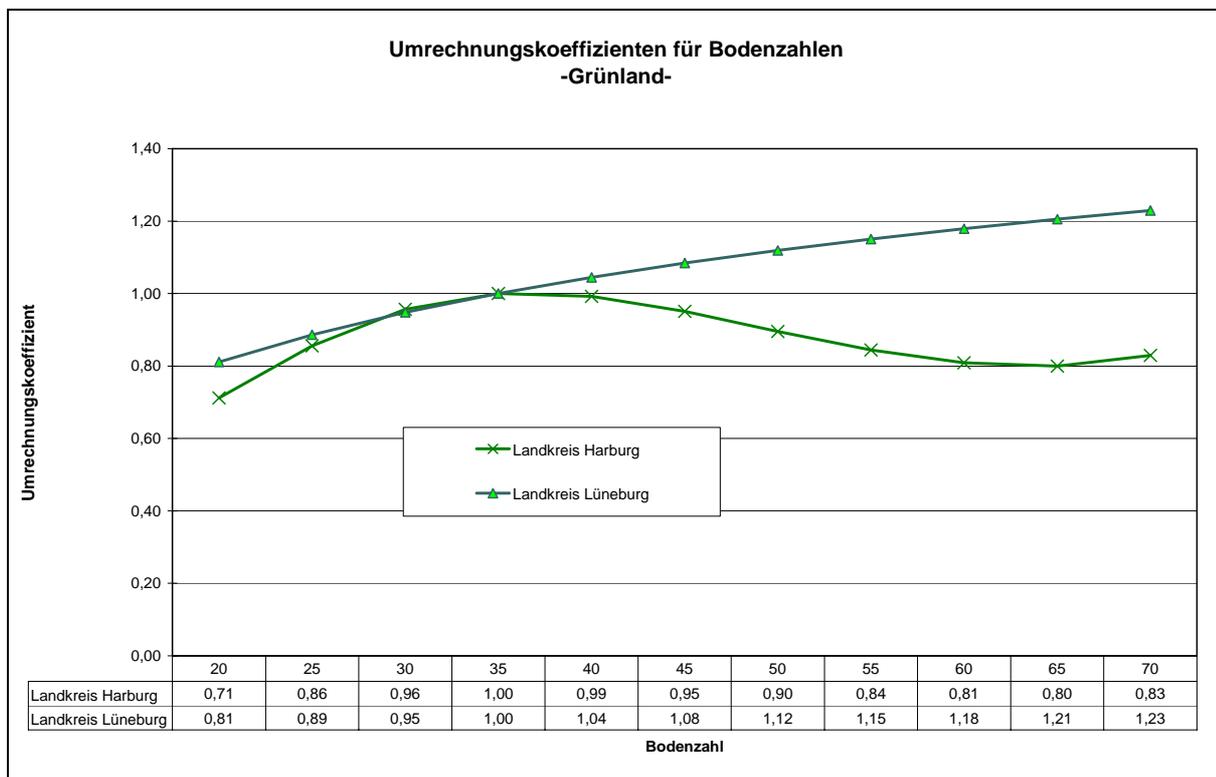
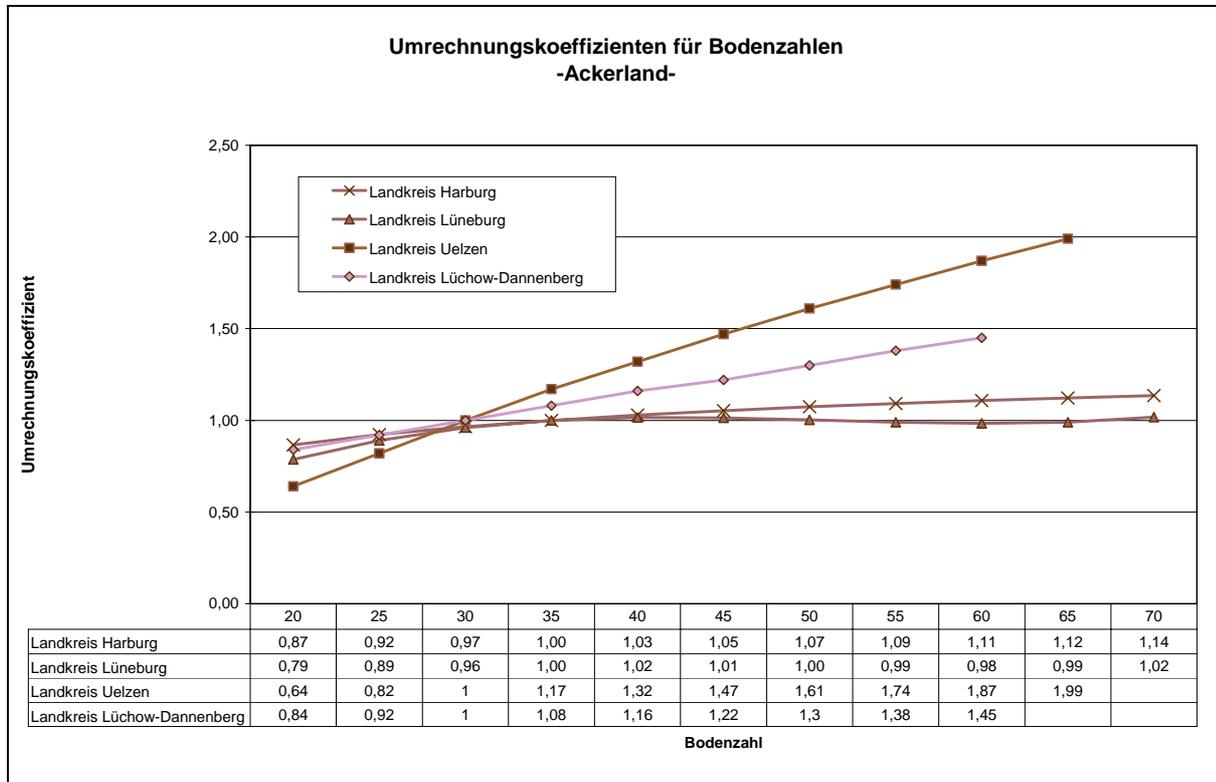


Die Anwendung ist analog dem Beispiel im Abschnitt 5.2.2 .

### 6.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Die Abhängigkeiten der Preise landwirtschaftlicher Nutzflächen von den Bodenzahlen sind in den nachfolgenden Abbildungen als Koeffizienten dargestellt.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus Kaufpreisen ermittelt und sind anwendbar für die aus den Abbildungen erkennbaren Wertebereiche.



Ein entsprechendes Umrechnungsbeispiel finden Sie in Abschnitt 5.2.2.1.

### 6.3 Höfe

Über diesen Teilmarkt liegen keine ausreichenden und detaillierten Informationen vor.

### 6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Die nachfolgend genannten 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 u. a. Zahlen. Im Einzelfall sind Art des Baumbestandes, Abtriebskosten und vor allem Hiebreife der Bestände Faktoren, die den Kaufpreis mitbestimmen.

Diese Grundstücksart wird auch durch Zukäufe zur Bildung von Eigenjagdbezirken beeinflusst.

Die Angaben wurden ermittelt aus Verkäufen der letzten drei Berichtsjahre.

| Landkreis           | Anzahl     | Mittler Kaufpreis<br>(Euro/m <sup>2</sup> ) | Spanne<br>(Euro/m <sup>2</sup> ) |
|---------------------|------------|---|----------------------------------|
| Harburg             | 54         | 0,57 (0,54)                                 | 0,19 – 1,11                      |
| Lüneburg            | 78         | 0,40 (0,38)                                 | 0,10 – 0,99                      |
| Uelzen              | 44         | 0,33 (0,28)                                 | 0,14 – 0,81                      |
| Lüchow-Dannenberg   | 85         | 0,30 (0,31)                                 | 0,08 – 0,51                      |
| <b>GLL Lüneburg</b> | <b>261</b> | <b>0,39</b>                                 |                                  |

## 7 Übrige unbebaute Flächen

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

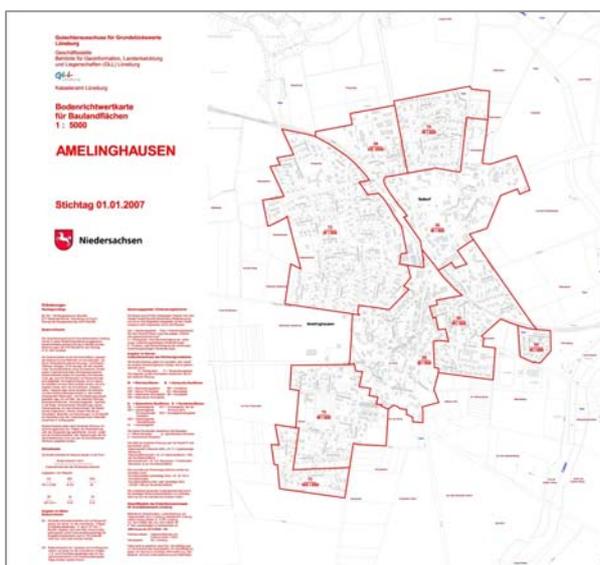
Der Bodenrichtwert wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert. Im Regelfall werden die Bodenrichtwerte für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Zu einer Zone werden die Grundstücke zusammengefasst, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen und für die ein annähernd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

**Veröffentlichung auf CD und DVD**

In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf jeweils einer CD-ROM für die Zuständigkeitsbereiche von bis zu drei Gutachterausschüssen zur Verfügung. Auf DVD werden die Bodenrichtwerte für den Bereich des ganzen Landes Niedersachsen bereitgestellt. Beide Produkte 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:

**► Login-Information**  
 Kennung: 01be01015  
 keine Zugriffsbeschränkung

**► Suche**  
 Suche nach Gemeinde  
 Gemeinde: **Winsen (Luhe), Stadt**  
 Straße: **Von-Somnitz-Ring**  
 Hausnummer: **0003**  
 suchen    Neue Suche

**► Bodenrichtwerte**  
 Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position  
 360  
 MI o III 600

**► Herausgeber**  
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

**► Karte: Bodenrichtwertkarte Bauland 1:5.000**  
 Bauland    Maßstab: 1:5.000    Stichtag: 01.01.2005    in EURO     Landwirtsch.  
 ermitteln     zentrieren    PDF

(c) Land Niedersachsen

## 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 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

| Übersicht über die Bodenrichtwerte  |           |             |                                   | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des |                  |                  |                    |                  |                  |
|-------------------------------------|-----------|-------------|-----------------------------------|--|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Region, kreisfreie Stadt, Landkreis |           |             |                                   | individuellen Wohnungsbaus             |                  |                  | Geschoßwohnungsbau |                  |                  |
| Gemeinde / Gemeindeteil             | Merkmale  |             |                                   | gute Lage                              | mittlere Lage    | mäßige Lage      | gute Lage          | mittlere Lage    | mäßige Lage      |
|                                     | Einwohner | Zentralität | Bedeutung                         |  |                  |                  |                    |                  |                  |
|                                     | 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> |
| <b>Landkreis Harburg</b>            |           |             |                                   |  |                  |                  |                    |                  |                  |
| Stadt Buchholz i.d. Nordheide       | 36        | M           | Kleinstadt                        | 155                                    | 130              | 88               | 240                | 155              | 120              |
| Stadt Winsen (Luhe)                 | 32        | M           | Kreisstadt                        | 160                                    | 130              | 76               | 130                |                  |                  |
| Neu Wulmstorf / Neu Wulmstorf       | 20        | G           | Randlage Hamburg                  | 225                                    | 200              | 180              | 230                |                  |                  |
| Rosengarten / Vahrendorf            | 13,2      |             | bevorzugte Wohnlage               |  | 190              |                  |                    |                  |                  |
| Seevetal / Maschen                  | 40,8      |             | Wohnort                           | 160                                    | 125              |                  |                    |                  |                  |
| Stelle / Stelle                     | 11        | G           | Wohnort                           |  | 115              |                  |                    |                  |                  |
| Elbmarsch / Niedermarschacht        | 10,8      |             | Dorf                              | 84                                     | 82               | 65               |                    |                  |                  |
| Hanstedt / Hanstedt                 | 4,5       | G           | Erholung                          |  | 115              |                  |                    |                  |                  |
| Hollenstedt / Hollenstedt           | 3         | G           | Pendlerwohnort                    |  | 98               |                  |                    |                  |                  |
| Jesteburg / Jesteburg               | 7         | G           | Pendlerwohnort                    | 120                                    | 105              | 100              |                    |                  |                  |
| Salzhäusen / Salzhäusen             | 4         |             | zentraler, ländlicher Ort         |  | 98               |                  |                    |                  |                  |
| Tostedt / Tostedt                   | 13,5      | G           | Kleinstadt                        | 115                                    | 105              | 100              | 145                |                  |                  |
| <b>Landkreis Lüneburg</b>           |           |             |                                   |  |                  |                  |                    |                  |                  |
| Stadt Bleckede                      | 9,7       | G           | Kleinstadt                        | 54                                     | 45               | 40               |                    |                  |                  |
| Stadt Lüneburg                      | 70,0      | O           | Kreisstadt und Verwaltungszentrum | 140                                    | 110              | 100              | 200                | 140              | 140              |
| Adendorf / Adendorf                 | 9,8       | G           | Pendler-Wohnort                   | 130                                    | 115              | 90               |                    |                  |                  |
| Amt Neuhaus / Neuhaus               | 1,7       | G           | Gemeindefitz                      |  | 19               |                  |                    |                  |                  |
| Amelinghausen / Amelinghausen       | 3,9       | M           | Fremdenverkehrsort                | 80                                     | 75               |                  |                    |                  |                  |
| Amelinghausen / Betzendorf          | 1,1       |             | Wohngemeinde                      |  | 55               |                  |                    |                  |                  |
| Bardowick / Bardowick               | 5,9       | G           | stadtnahe Wohngemeinde            | 105                                    | 100              | 88               |                    |                  |                  |
| Dahlenburg / Dahlenburg             | 3,4       | M           | Kleinstadt                        | 68                                     | 45               | 40               |                    |                  |                  |
| Gellersen / Reppenstedt             | 6,7       | G           | stadtnahe Gemeinde                | 125                                    | 125              | 115              |                    |                  |                  |
| Ilmenau / Melbeck                   | 3,0       | G           | Landgemeinde                      |  | 80               |                  |                    |                  |                  |
| Ostheide / Barendorf                | 2,1       | G           | Wohngemeinde                      |  | 75               |                  |                    |                  |                  |
| Ostheide / Wendisch Evren           | 1,7       |             | stadtnahe Wohngemeinde            |  | 95               |                  |                    |                  |                  |
| Scharnebeck / Scharnebeck           | 3,3       | G           | Wohngemeinde                      |  | 90               |                  |                    |                  |                  |
| <b>Landkreis Uelzen</b>             |           |             |                                   |  |                  |                  |                    |                  |                  |
| Uelzen                              | 35        | M           | Kreisstadt                        | 70                                     | 52               | 35               |                    | 65               |                  |
| Bevensen/ Bad Bevensen              | 9         | G           | Kurort                            | 73                                     | 52               | 42               |                    |                  |                  |
| Bienenbüttel                        | 7         | G           | Nähe Lüneburg                     | 52                                     | 45               | 30               |                    |                  |                  |
| Rosche/Rosche                       | 2         | G           | Landgemeinde                      |  | 23               |                  |                    |                  |                  |
| Bad Bodenteich                      | 6         | G           | Landgemeinde                      |  | 35               |                  |                    |                  |                  |
| Ebstorf                             | 11        | G           | Landgemeinde                      |  | 35               |                  |                    |                  |                  |
| Suderburg                           | 7         | G           | Landgemeinde                      |  | 32               |                  |                    |                  |                  |
| Wrestedt                            | 7         | G           | Landgemeinde                      |  | 32               |                  |                    |                  |                  |
| <b>Landkreis Lüchow-Dannenberg</b>  |           |             |                                   |  |                  |                  |                    |                  |                  |
| Clenze/Clenze                       | 2,5       | G           | Erholung, Wohnen                  | 21                                     | 17               | 15               |                    |                  |                  |
| Dannenberg/Zernien                  | 1,5       | G           | Erholung, Wohnen                  | 23                                     | 16               | 13               |                    |                  |                  |
| Gartow/Gartow                       | 1,5       | G           | Luftkurort                        | 28                                     | 20               |                  |                    |                  |                  |
| Hitzacker/Hitzacker                 | 5,0       | G           | Luftkurort                        | 53                                     | 31               | 24               |                    |                  |                  |
| Lüchow/Lüchow                       | 10,0      | M           | Kreisstadt                        | 53                                     | 30               | 26               |                    | 37               |                  |
| Lüchow/Schweskau                    | 0,5       | G           | Landgemeinde                      |  | 13               |                  |                    |                  |                  |

8.2.2 Gewerbliches Bauland

| Übersicht über die Bodenrichtwerte<br>Region, kreisfreie Stadt,<br>Landkreis<br>Gemeinde/Gemeindeteil |      | Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in |                  |                  |                  |                  |                  |   |                  |                  |
|---|------|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---|------------------|------------------|
|   |      | zentralen und zentrums-<br>nahen Geschäftsgebieten         |                  |                  | Gewerbegebieten  |                  |                  | Gebieten für Dienst-<br>leistung und Verwaltung |                  |                  |
| Ein-<br>wohner  |      | gute<br>Lage   | mittlere<br>Lage | mäßige<br>Lage   | gute<br>Lage     | mittlere<br>Lage | mäßige<br>Lage   | gute<br>Lage                                    | mittlere<br>Lage | mäßige<br>Lage   |
| in<br>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> |
| <b>Landkreis Harburg</b>  |      |  |                  |                  |                  |                  |                  |   |                  |                  |
| Stadt Buchholz i.d.N.   | 35,5 | 800  | 550              | 470              |                  | 60               |                  |   |                  |                  |
| Stadt Winsen (Luhe)   | 31,5 | 800  | 550              | 270              | 42               | 38               | 23               |   |                  |                  |
| Seevetal  | 40,5 |  | 190              |                  | 78               | 72               | 66               |   |                  |                  |
| <b>Landkreis Lüneburg</b>   |      |  |                  |                  |                  |                  |                  |   |                  |                  |
| Stadt Lüneburg  | 70,0 | 1400   | 800              | 480              | 65               | 42               |                  | 150   | 120              |                  |
| Stadt Bleckede  | 9,5  |  | 80               | 58               |                  | 19               |                  |   |                  |                  |
| Amelinghausen   | 3,5  |  | 85               | 52               |                  | 24               |                  |   |                  |                  |
| Dahlenburg  | 3,5  |  | 68               | 40               |                  | 16               |                  |   |                  |                  |
| <b>Landkreis Uelzen</b>   |      |  |                  |                  |                  |                  |                  |   |                  |                  |
| Uelzen  | 35   | 400  | 200              |                  |                  | 20               |                  |   |                  |                  |
| Bad Bevensen  | 9    |  | 100              |                  |                  | 20               |                  |   |                  |                  |
| Bienenbüttel  | 7    |  |                  |                  |                  | 13               |                  |   |                  |                  |
| Rosche / Rosche   | 2    |  |                  |                  |                  | 8                |                  |   |                  |                  |
| <b>Landkreis Lüchow-Dannenberg</b>  |      |  |                  |                  |                  |                  |                  |   |                  |                  |
| 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

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 2006 in den Landkreisen die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die durchschnittlichen Kaufpreise und 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 2006 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Harburg

| verkaufte Objekte 2006                                    | Anzahl     | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Wohnflächenpreis<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Kaufpreis<br>(€)     |
|---|------------|-------------------|--|---|----------------------|
| Baujahr bis 1945  | 20<br>(28) | 1906<br>(1907)    | 146<br>(147)                             | 1.119<br>(1.089)                        | 155.000<br>(153.000) |
| Baujahr 1946 – 1969                                       | 65<br>(81) | 1960<br>(1960)    | 124<br>(128)                             | 1.464<br>(1.423)                        | 174.000<br>(176.000) |
| Baujahr 1970 – 1984                                       | 63<br>(89) | 1976<br>(1976)    | 149<br>(149)                             | 1.492<br>(1.520)                        | 216.000<br>(220.000) |
| Baujahr 1985 – 1999                                       | 53<br>(72) | 1993<br>(1993)    | 155<br>(140)                             | 1.730<br>(1.719)                        | 262.000<br>(237.000) |
| Baujahr 2000 – 2003<br>(Baujahr 2000 – 2002)              | 23<br>(13) | 2001<br>(2001)    | 154<br>(148)                             | 1.548<br>(1.628)                        | 229.000<br>(236.000) |
| Neubauten<br>Baujahr 2004 – 2006<br>(Baujahr 2003 – 2005) | 8<br>(14)  | 2006<br>(2005)    | 137<br>(118)                             | 1.796<br>(1.764)                        | 249.000<br>(210.000) |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Lüneburg**

| verkaufte Objekte 2006                                    | Anzahl     | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Wohnflächenpreis<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Kaufpreis<br>(€)     |
|---|------------|-------------------|--|---|----------------------|
| Baujahr bis 1945  | 22<br>(23) | 1916<br>(1876)    | 163<br>(154)                             | 1.073<br>(991)                          | 180.000<br>(148.000) |
| Baujahr 1946 – 1969                                       | 39<br>(50) | 1960<br>(1959)    | 126<br>(127)                             | 1.327<br>(1.255)                        | 163.000<br>(154.000) |
| Baujahr 1970 – 1984                                       | 35<br>(64) | 1976<br>(1976)    | 132<br>(148)                             | 1.243<br>(1.217)                        | 161.000<br>(174.000) |
| Baujahr 1985 – 1999                                       | 40<br>(56) | 1994<br>(1995)    | 143<br>(148)                             | 1.419<br>(1.387)                        | 202.000<br>(202.000) |
| Baujahr 2000 – 2003<br>(Baujahr 2000 – 2002)              | 14<br>(9)  | 2001<br>(2001)    | 150<br>(149)                             | 1.331<br>(1.385)                        | 197.000<br>(202.000) |
| Neubauten<br>Baujahr 2004 – 2006<br>(Baujahr 2003 – 2005) | 7<br>(11)  | 2005<br>(2004)    | 151<br>(143)                             | 1.440<br>(1.396)                        | 222.000<br>(200.000) |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Uelzen**

| verkaufte Objekte 2006                                    | Anzahl     | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Wohnflächenpreis<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Kaufpreis<br>(€)     |
|---|------------|-------------------|--|---|----------------------|
| Baujahr bis 1945  | 27<br>(30) | 1906<br>(1917)    | 154<br>(148)                             | 613<br>(614)                            | 95.000<br>(83.000)   |
| Baujahr 1946 – 1969                                       | 50<br>(66) | 1959<br>(1960)    | 132<br>(130)                             | 736<br>(855)                            | 94.000<br>(107.000)  |
| Baujahr 1970 – 1984                                       | 39<br>(38) | 1976<br>(1975)    | 132<br>(125)                             | 885<br>(955)                            | 114.000<br>(118.000) |
| Baujahr 1985 – 1999                                       | 28<br>(13) | 1994<br>(1994)    | 144<br>(137)                             | 1.008<br>(960)                          | 142.000<br>(129.000) |
| Baujahr 2000 – 2003<br>(Baujahr 2000 – 2002)              | 3<br>(2)   | 2001<br>(2002)    | 146<br>(116)                             | 1.021<br>(1.042)                        | 149.000<br>(120.000) |
| Neubauten<br>Baujahr 2004 – 2006<br>(Baujahr 2003 – 2005) | -<br>(2)   | -<br>(2004)       | -<br>(168)                               | -<br>(1.169)                            | -<br>(191.000)       |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Lüchow-Dannenberg**

| verkaufte Objekte 2006                                    | Anzahl     | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Wohnflächenpreis<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Kaufpreis<br>(€)     |
|---|------------|-------------------|--|---|----------------------|
| Baujahr bis 1945  | 24<br>(26) | 1893<br>(1899)    | 165<br>(149)                             | 569<br>(480)                            | 95.000<br>(71.000)   |
| Baujahr 1946 – 1969                                       | 30<br>(41) | 1960<br>(1960)    | 122<br>(128)                             | 685<br>(680)                            | 78.000<br>(84.000)   |
| Baujahr 1970 – 1984                                       | 26<br>(33) | 1976<br>(1976)    | 120<br>(117)                             | 654<br>(786)                            | 77.000<br>(87.000)   |
| Baujahr 1985 – 1999                                       | 18<br>(27) | 1993<br>(1995)    | 130<br>(117)                             | 895<br>(1.1061)                         | 113.000<br>(125.000) |
| Baujahr 2000 – 2003<br>(Baujahr 2000 – 2002)              | 3<br>(7)   | 2001<br>(2001)    | 115<br>(148)                             | 1.042<br>(919)                          | 121.000<br>(121.000) |
| Neubauten<br>Baujahr 2004 – 2006<br>(Baujahr 2003 – 2005) | -<br>(1)   | -<br>(2003)       | -<br>(98)                                | -<br>(*)                                | -<br>(*)             |

### 9.2.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung lässt sich aus den vorstehenden Tabellen nicht ableiten. Aus der Marktanalyse der Vergleichsfaktoren in Abschnitt 9.2.3 ergeben sich folgende Preisentwicklungen:

| Landkreis                                 | Harburg           | Lüneburg          | Uelzen           | Lüchow-Dannenberg |
|---|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Einfamilienhäuser /<br>Zweifamilienhäuser | - 2,9 % (- 1,0 %) | - 1,1 % (- 0,9 %) | - 3,4 % (-3,4 %) | - 4,4 % (-4,5%)   |
| ( ) Werte des Vorjahres                   |                   |                   |                  |                   |

**9.2.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren**

Aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten sind **Marktanpassungsfaktoren** für Kaufpreis/Sachwert für gleichartige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüneburg, Uelzen und Lüchow-Dannenberg abgeleitet worden. Sie geben das Verhältnis dieser Werte zueinander an.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

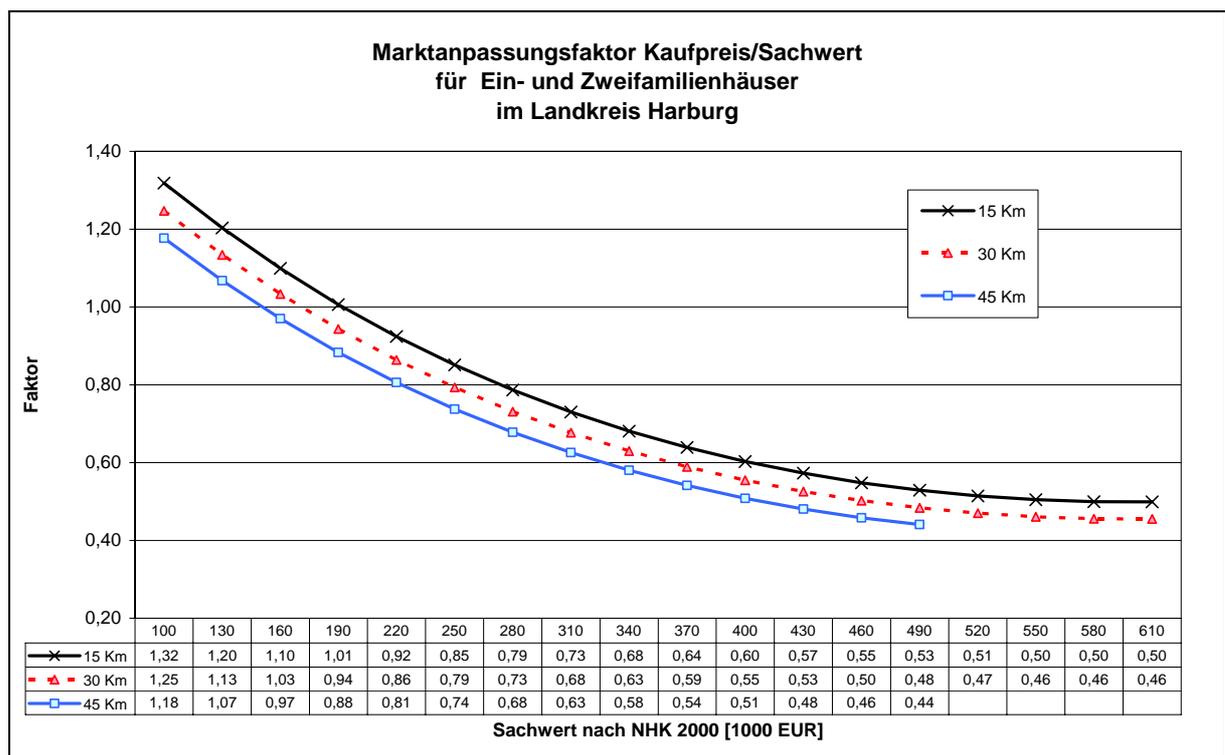
| Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser |  |
|---|--|
| Gebäudewert   | = Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987<br>X Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)<br>X Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000=100)<br>X Faktor 1,16 (für Baunebenkosten)<br>Regionalfaktor 0,86 Landkreis Harburg<br>0,89 Landkreis Lüneburg<br>0,91 Landkreis Uelzen<br>0,87 Landkreis Lüchow-Dannenberg<br>- Alterswertminderung nach Ross<br>(Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre) |
| Bodenwert   | = Grundstücksfläche x Bodenrichtwert   |
| Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen                   | = pauschaler Wertansatz  |
| Sachwert  | = Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen  |

| Hinweise zur Anwendung  |
|---|
| <p>1. Die hier dargestellten Marktanpassungsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</p> <p>2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Marktanpassungsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie aufgeführt.</p> <p>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 Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.</p> |

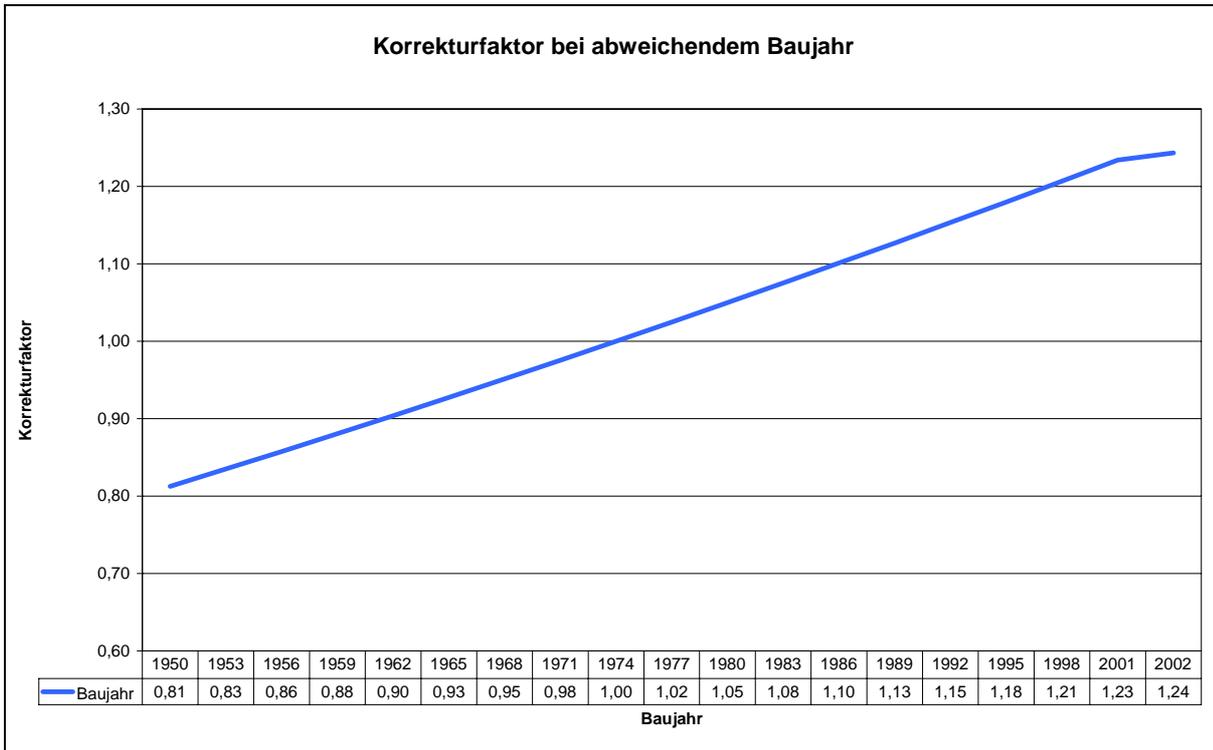
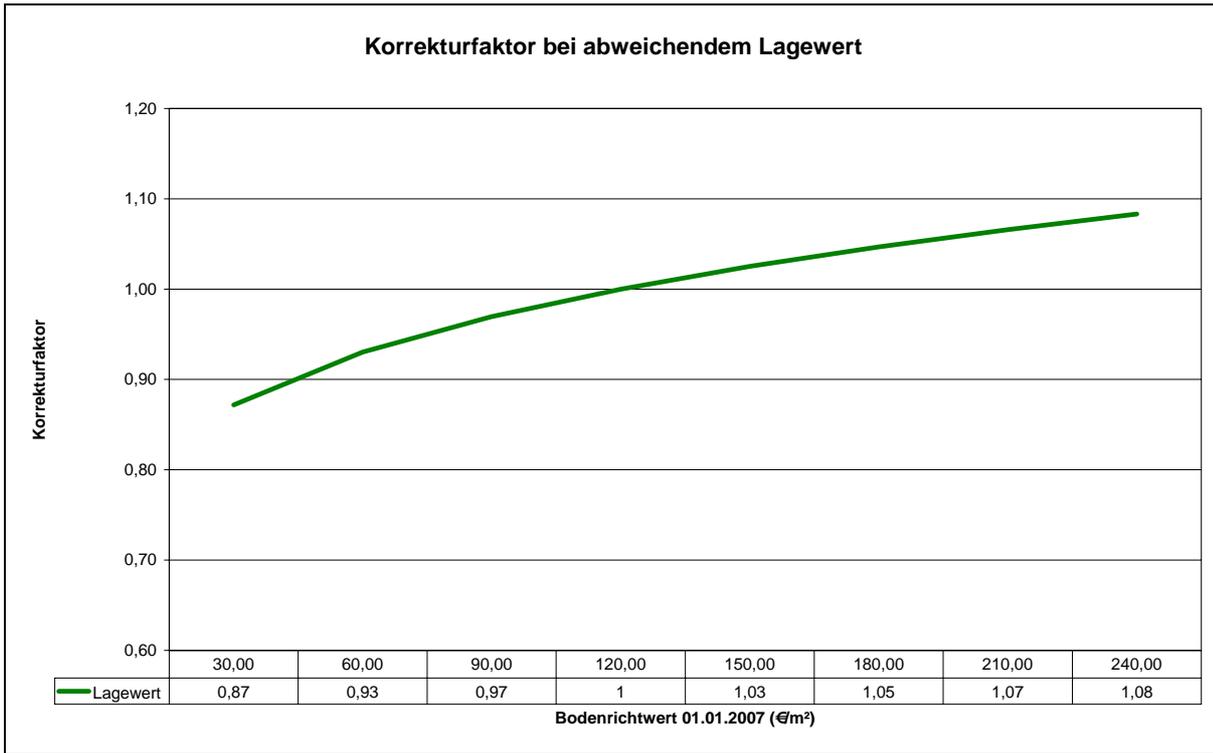
**9.2.3.1 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg**

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

| Merkmal                                   | Bereich  | Ausprägungen des Bezugsobjektes |
|---|--|---------------------------------|
| Kaufzeitpunkt                             | 1999 – 2006                                    | 01.07.2006                      |
| Lage (Entfernung zum Zentrum von Hamburg) | 13 Km – 45 Km                                  | s. Grafik                       |
| Sachwert                                  | 100.000,-€ - 610.000,-€                        | s. Grafik                       |
| Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2007)      | 30,- €/m <sup>2</sup> - 240,- €/m <sup>2</sup> | 120,- €/m <sup>2</sup>          |
| Baujahr                                   | 1950 - 2002                                    | 1974                            |
| Wohnfläche                                | 60 m <sup>2</sup> – 250 m <sup>2</sup>         | 140 m <sup>2</sup>              |
| Grundstücksfläche                         | 200 m <sup>2</sup> - 2000 m <sup>2</sup>       | 1000 m <sup>2</sup>             |
| Ausstattung                               | einfach – gehoben                              | mittel                          |
| Garage / Carport                          |  | vorhanden (eine)                |
| Bauweise                                  |  | massiv (keine Fertighäuser)     |

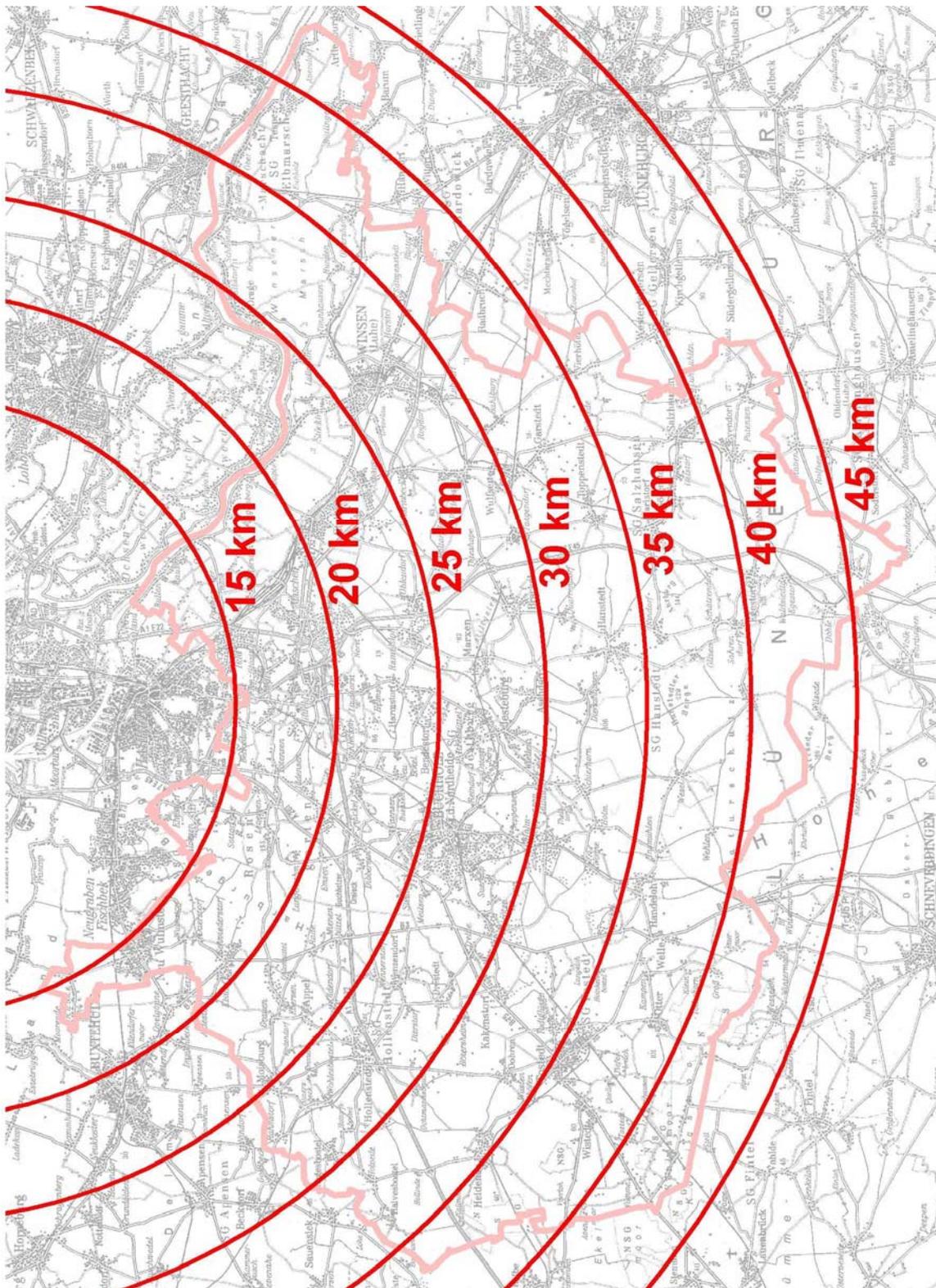


Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 44 entnommen werden.





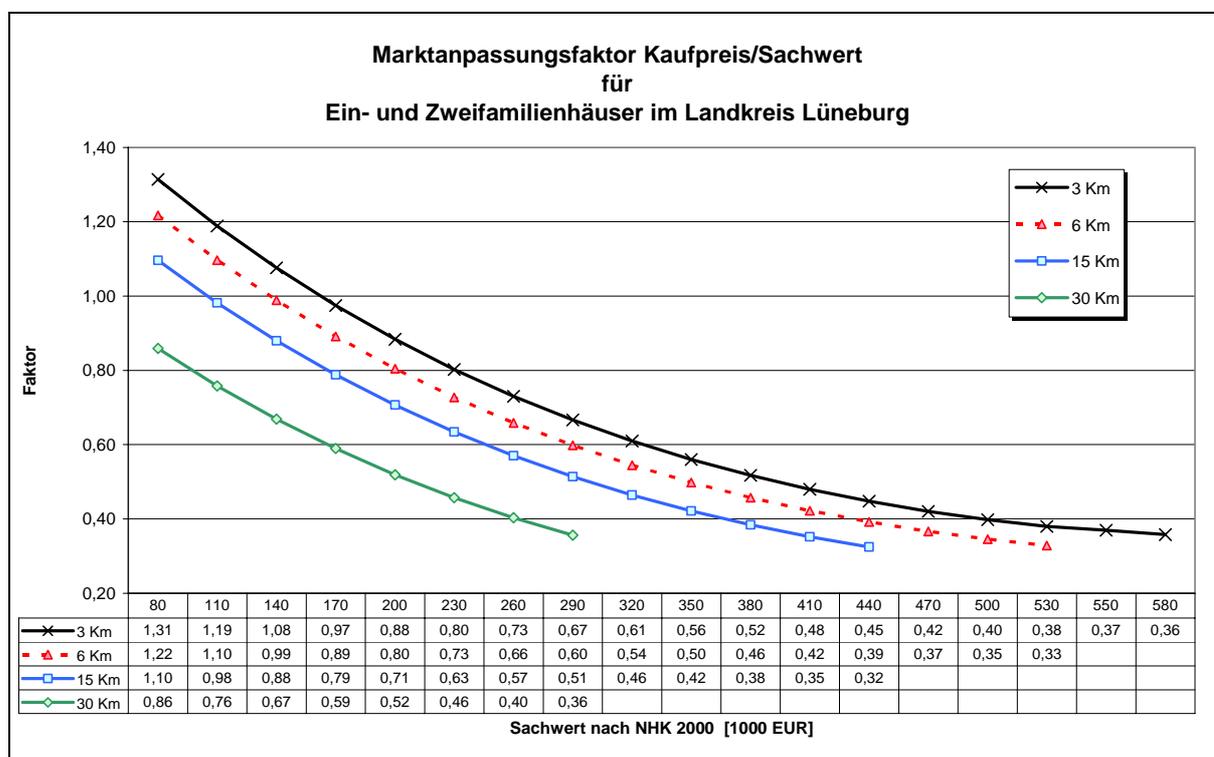
Entfernungskarte Maßstab 1:300 000



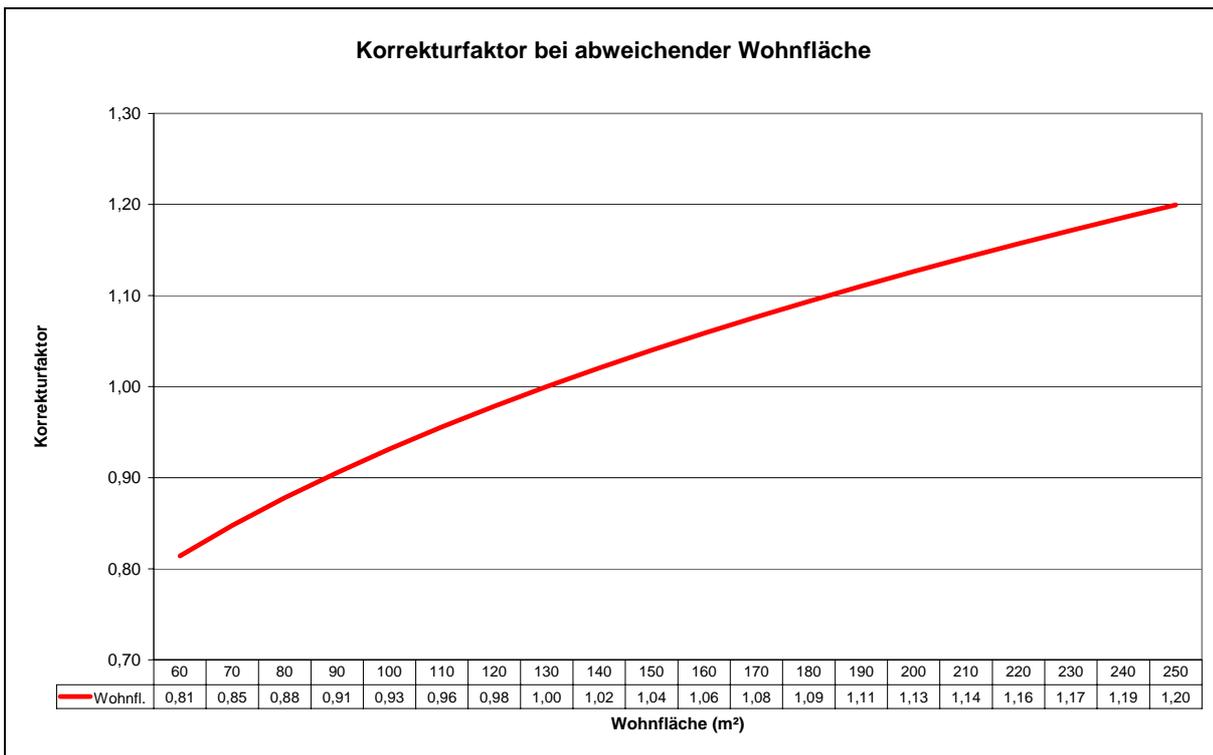
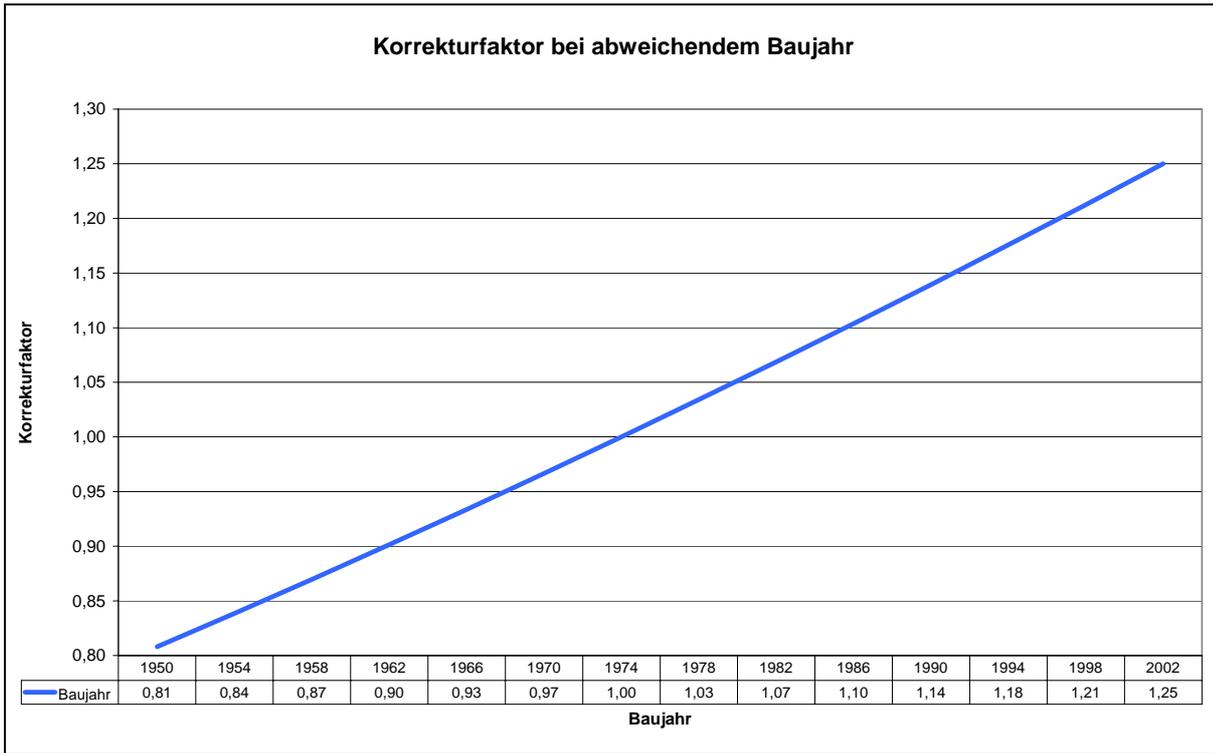
### 9.2.3.2 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg

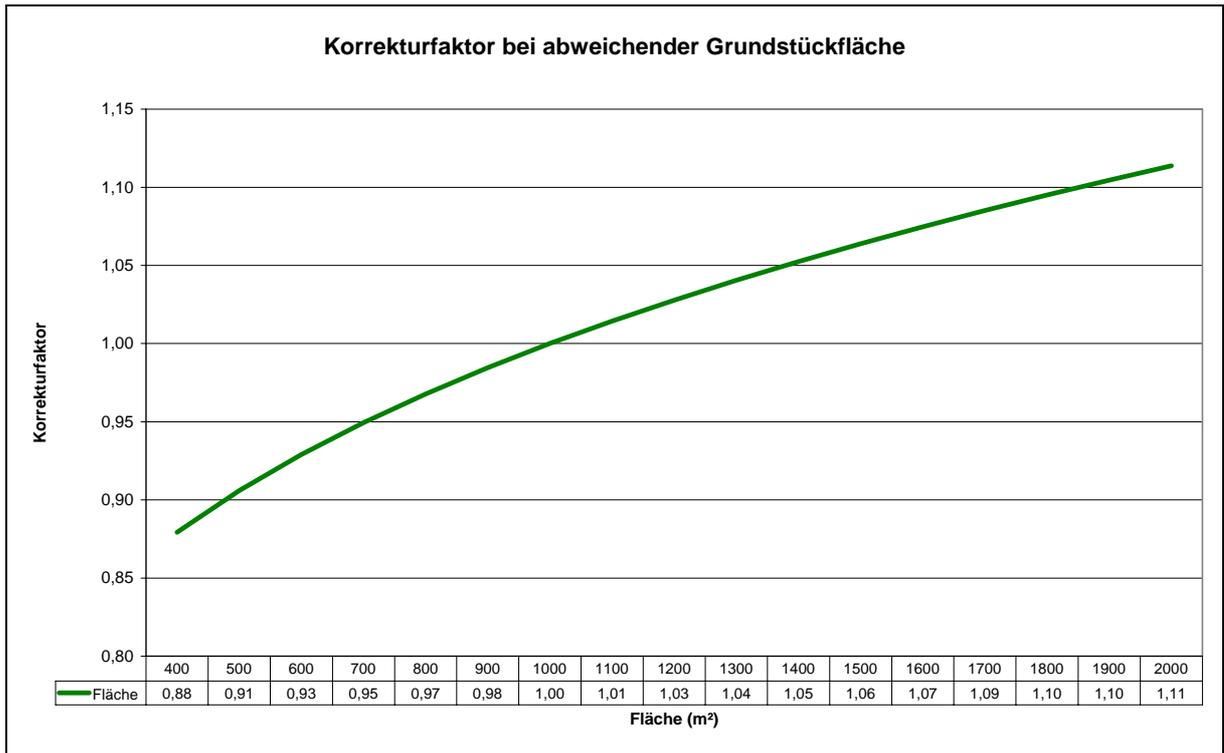
Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

| Merkmal                           | Bereich                                  | Ausprägungen des Bezugsobjektes |
|-----------------------------------|--|---------------------------------|
| Kaufzeitpunkt                     | 1999 – 2006                              | 01.07.2006                      |
| Lage (Entfernung Marktplatz Lbg.) | 0,8Km – 30Km                             | s. Grafik                       |
| Sachwert                          | 80.000,-€ - 580.000,-€                   | s. Grafik                       |
| Baujahr                           | 1950 - 2002                              | 1974                            |
| Wohnfläche                        | 60 m <sup>2</sup> – 250 m <sup>2</sup>   | 130 m <sup>2</sup>              |
| Grundstücksfläche                 | 400 m <sup>2</sup> - 2000 m <sup>2</sup> | 1000m <sup>2</sup>              |
| Ausstattung                       | einfach – gehoben                        | mittel                          |
| Garage / Carport                  |  | vorhanden (eine)                |
| Bauweise                          |  | massiv (keine Fertighäuser)     |



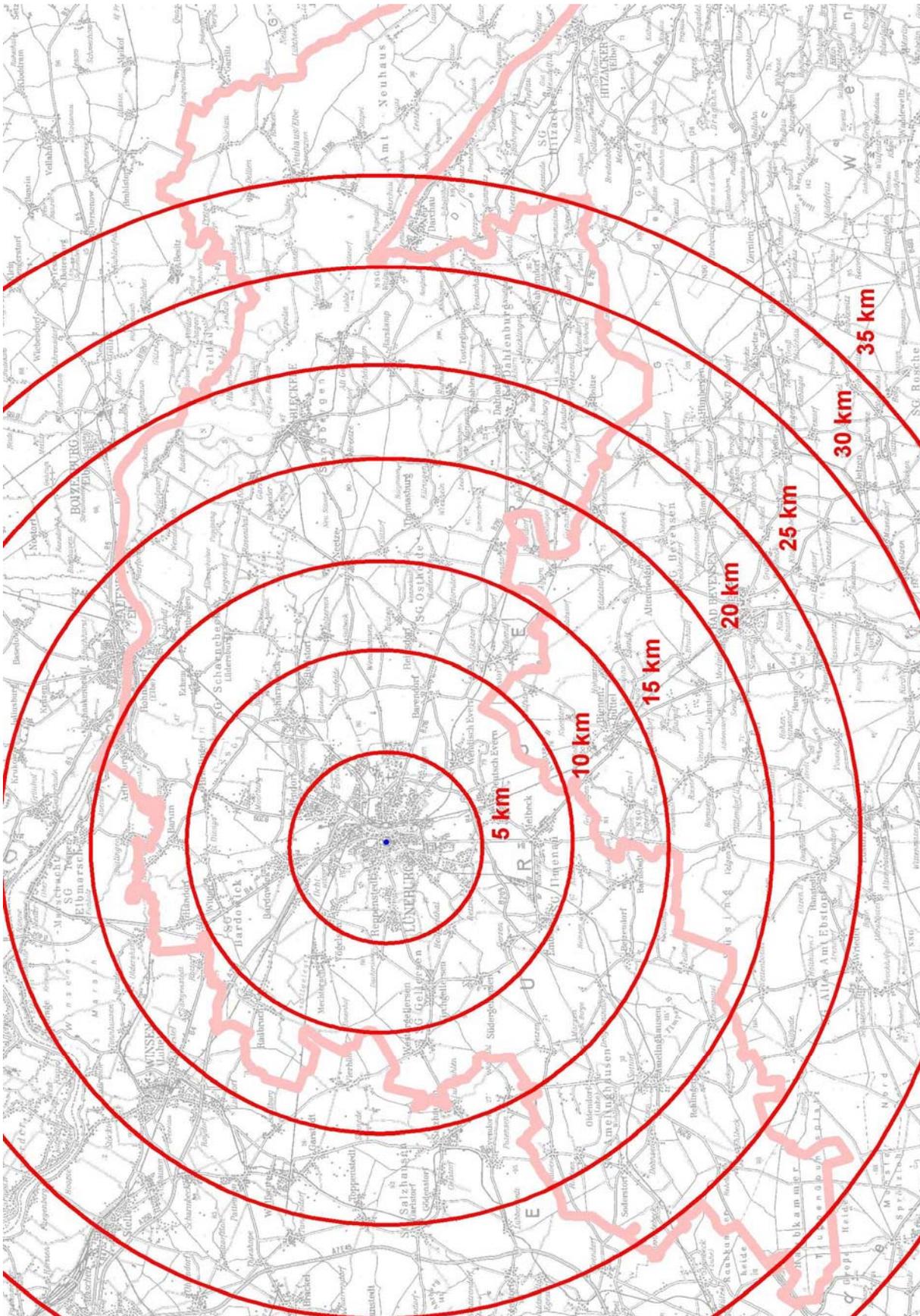
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 48 entnommen werden.





Die Anwendungshinweise entnehmen Sie bitte dem Abschnitt 9.2.3. Ein entsprechendes Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.1.

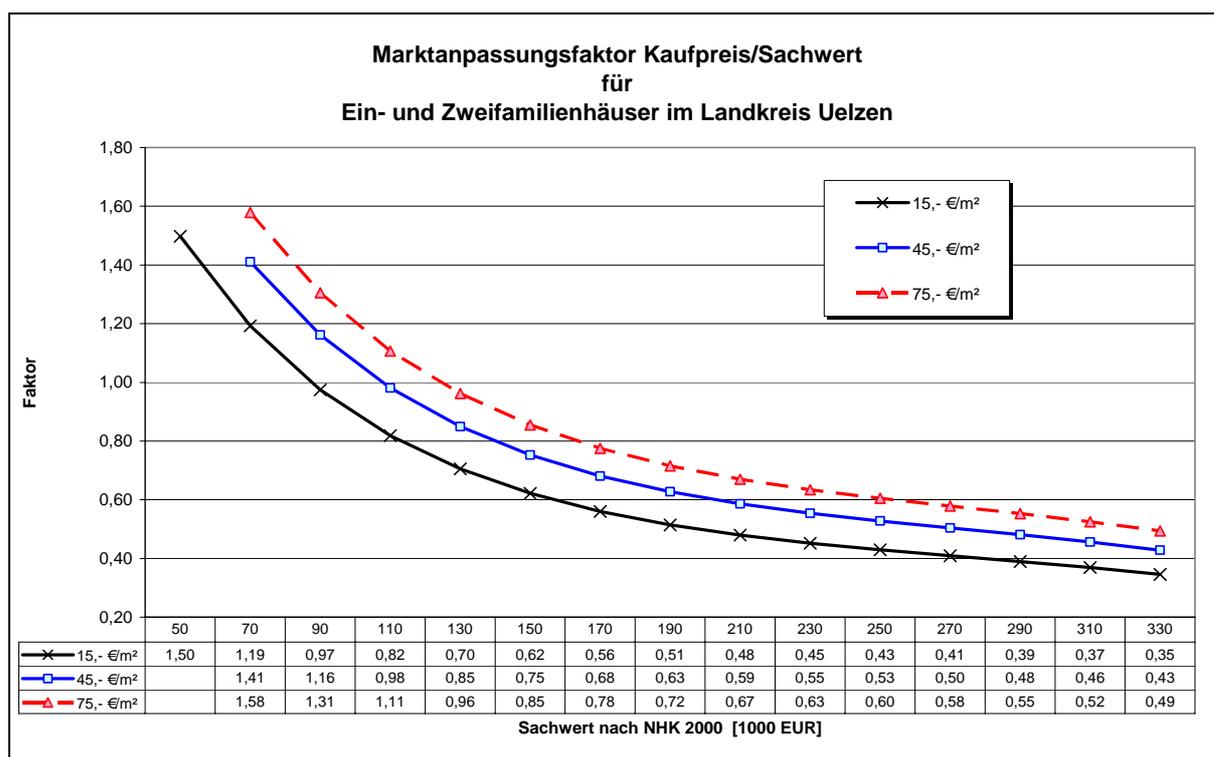
Entfernungskarte Maßstab 1:300 000



### 9.2.3.3 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen

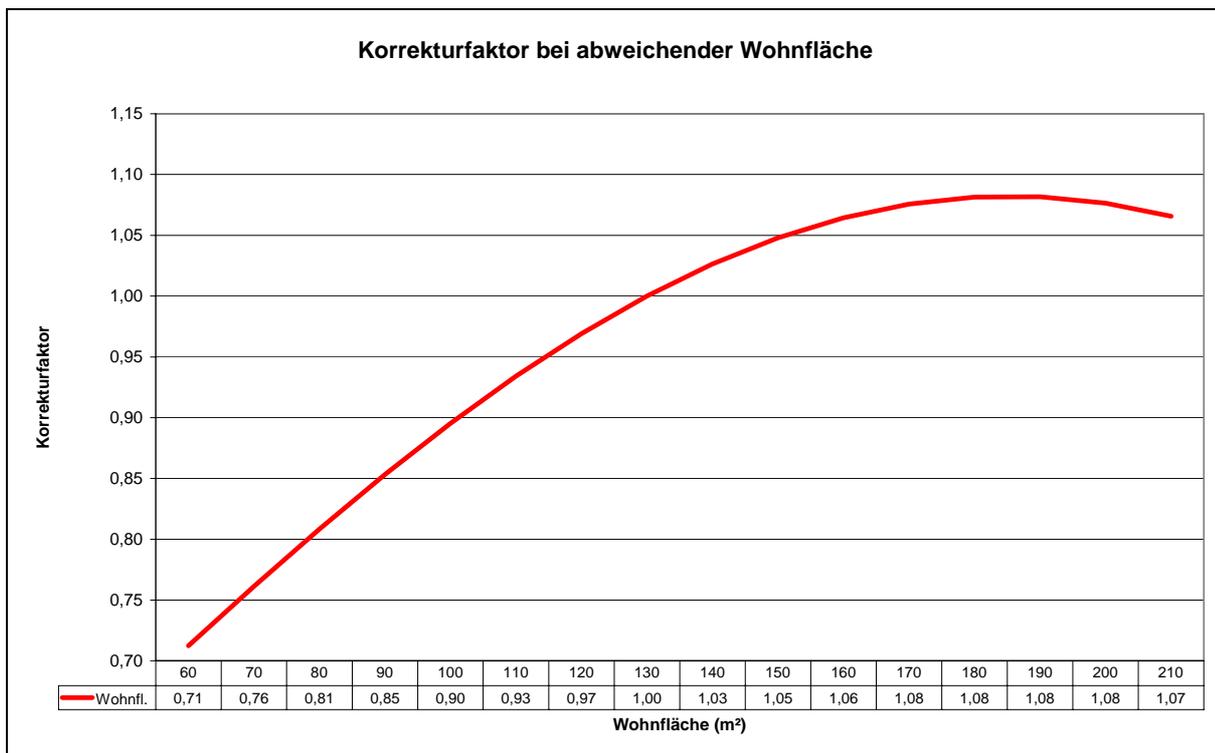
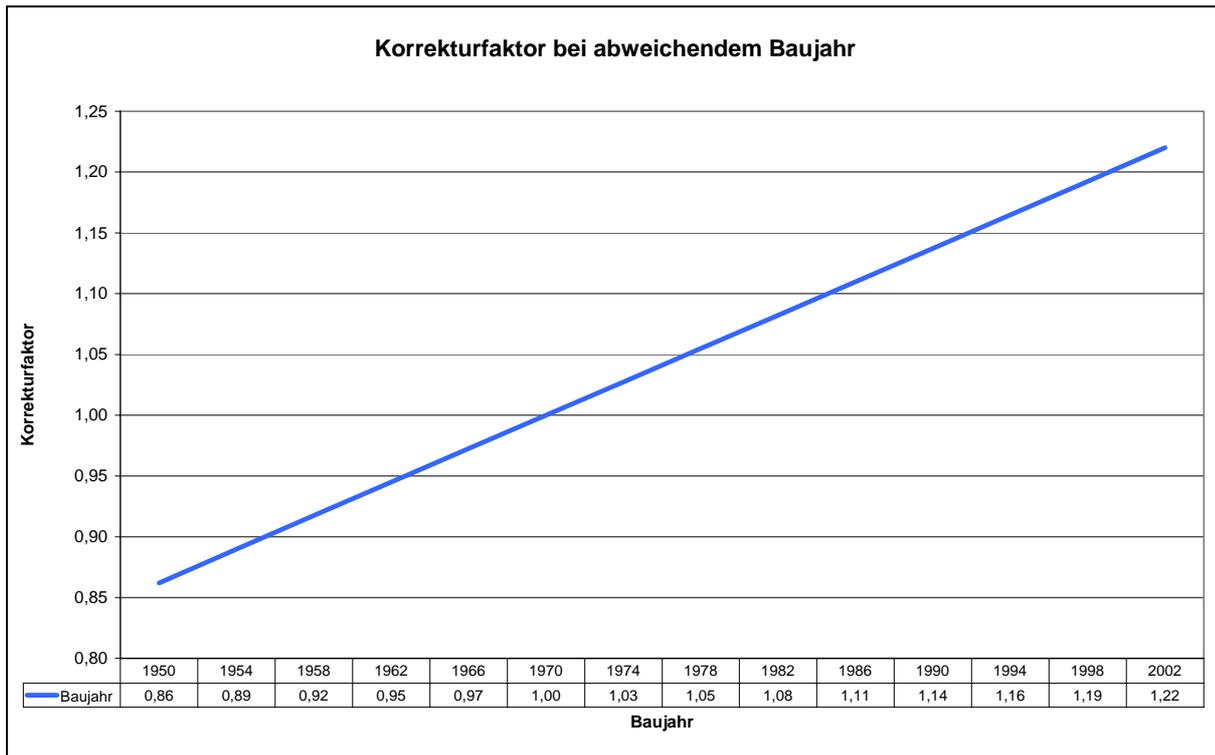
Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

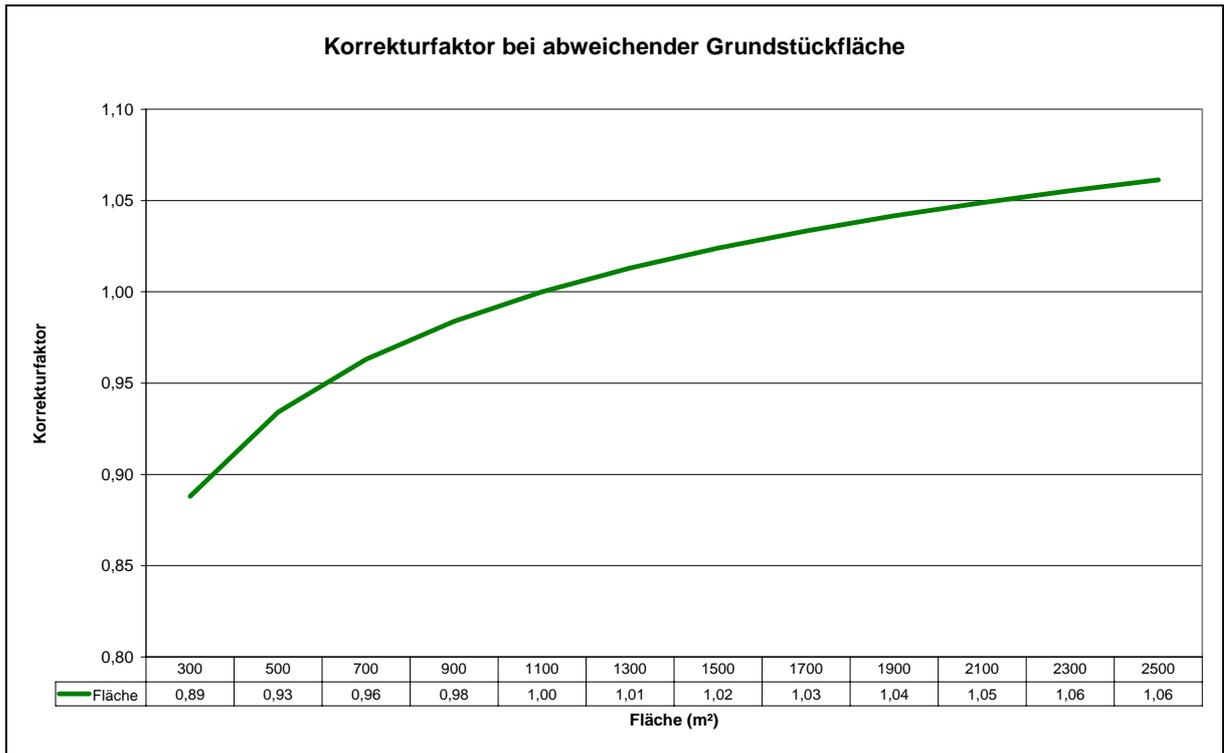
| Merkmal                          | Bereich                                       | Ausprägungen des Bezugsobjektes |
|----------------------------------|---|---------------------------------|
| Kaufzeitpunkt                    | 1998 – 2006                                   | 01.07.2006                      |
| Lage (Bodenrichtwert 01.01.2007) | 10,- €/m <sup>2</sup> - 75,- €/m <sup>2</sup> | s. Grafik                       |
| Sachwert                         | 50.000,-€ - 330.000,-€                        | s. Grafik                       |
| Region                           | Landkreis / Uelzen / Bad Bevensen             | Landkreis                       |
| Baujahr                          | 1950 - 2002                                   | 1970                            |
| Wohnfläche                       | 60 m <sup>2</sup> – 210 m <sup>2</sup>        | 130 m <sup>2</sup>              |
| Grundstücksfläche                | 300 m <sup>2</sup> - 2500 m <sup>2</sup>      | 1100m <sup>2</sup>              |
| Ausstattung                      | einfach – gehoben                             | mittel                          |
| Garage / Carport                 |   | vorhanden (eine)                |
| Bauweise                         |   | massiv (keine Fertighäuser)     |



**Korrekturfaktoren für die Region:**

- Uelzen 1,12
- Bad Bevensen 1,09



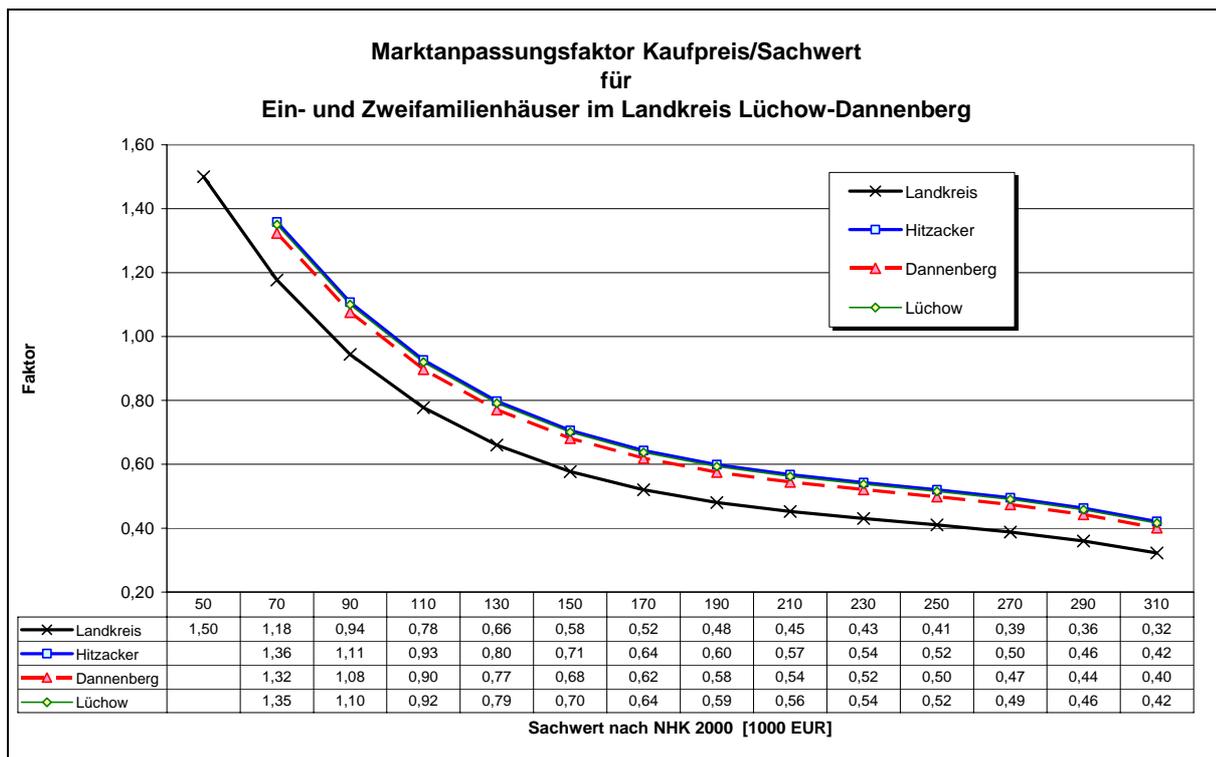


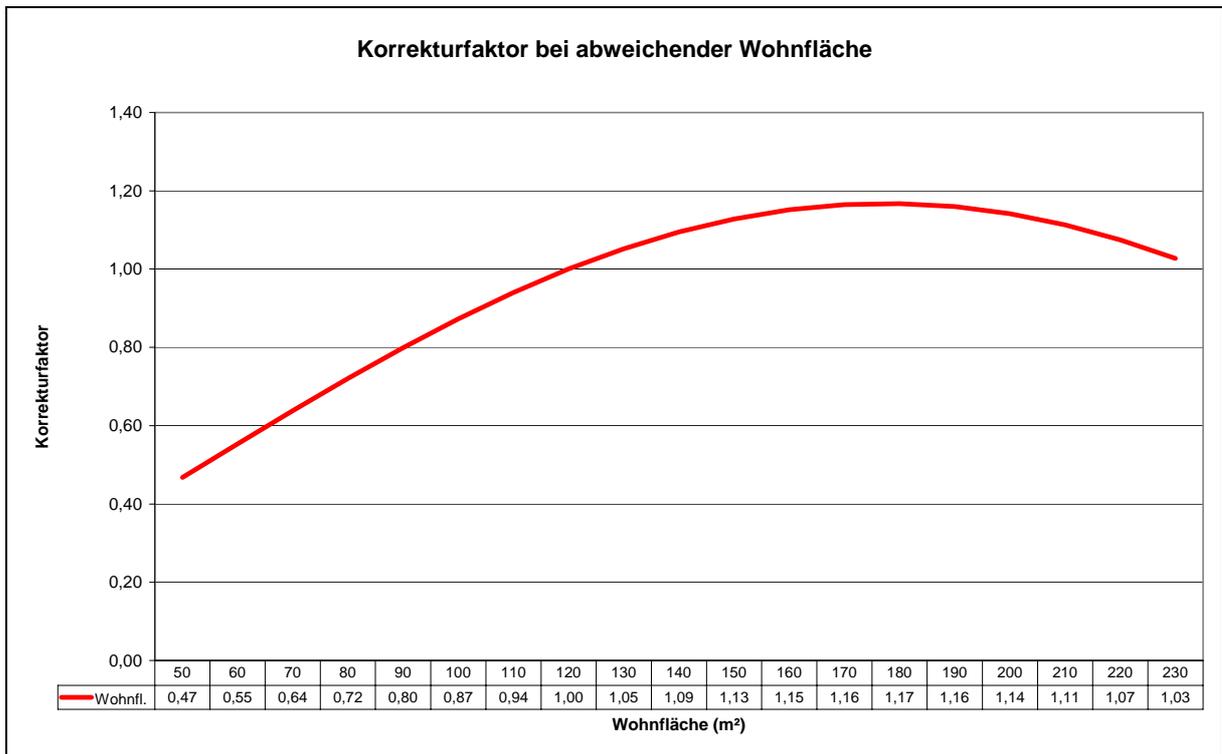
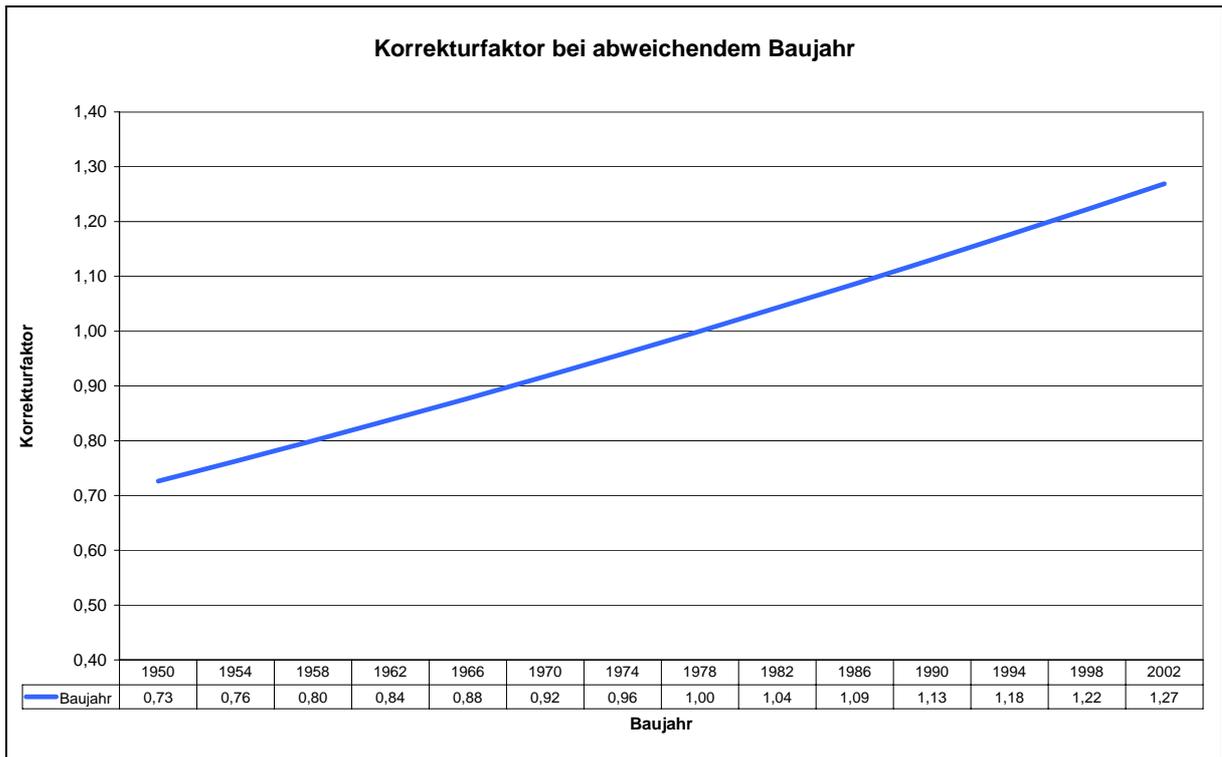
Die Anwendungshinweise entnehmen Sie bitte dem Abschnitt 9.2.3. Ein entsprechendes Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.1.

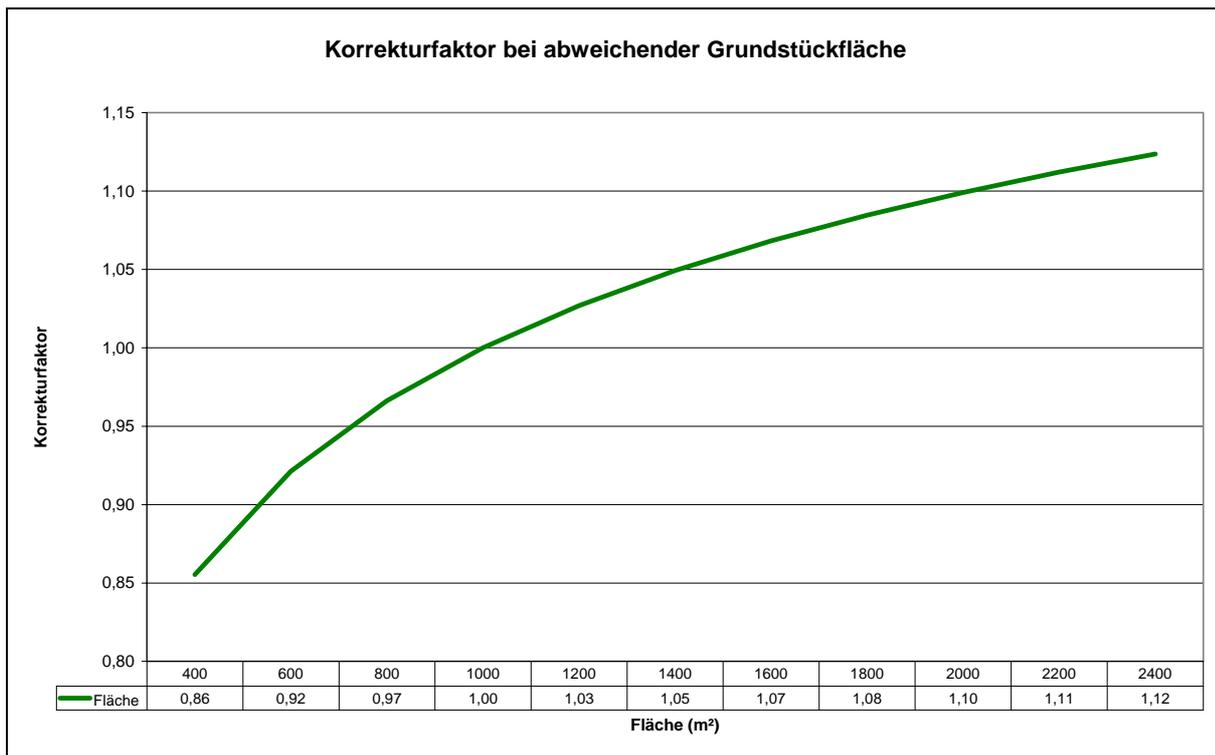
**9.2.3.4 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg**

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

| Merkmal           | Bereich                                     | Ausprägungen des Bezugsobjektes |
|-------------------|---|---------------------------------|
| Kaufzeitpunkt     | 2002 – 2006                                 | 01.07.2006                      |
| Region            | Landkreis / Hitzacker / Dannenberg / Lüchow | s.Grafik                        |
| Sachwert          | 50.000,-€ - 310.000,-€                      | s. Grafik                       |
| Baujahr           | 1950 – 2002                                 | 1978                            |
| Wohnfläche        | 50 m <sup>2</sup> – 230 m <sup>2</sup>      | 120 m <sup>2</sup>              |
| Grundstücksfläche | 400 m <sup>2</sup> - 2500 m <sup>2</sup>    | 1000m <sup>2</sup>              |
| Ausstattung       | einfach – gehoben                           | mittel                          |
| Garage / Carport  |   | vorhanden (eine)                |
| Bauweise          |   | massiv (keine Fertighäuser)     |







Die Anwendungshinweise entnehmen Sie bitte dem Abschnitt 9.2.3. Ein entsprechendes Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.1.

### 9.2.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg

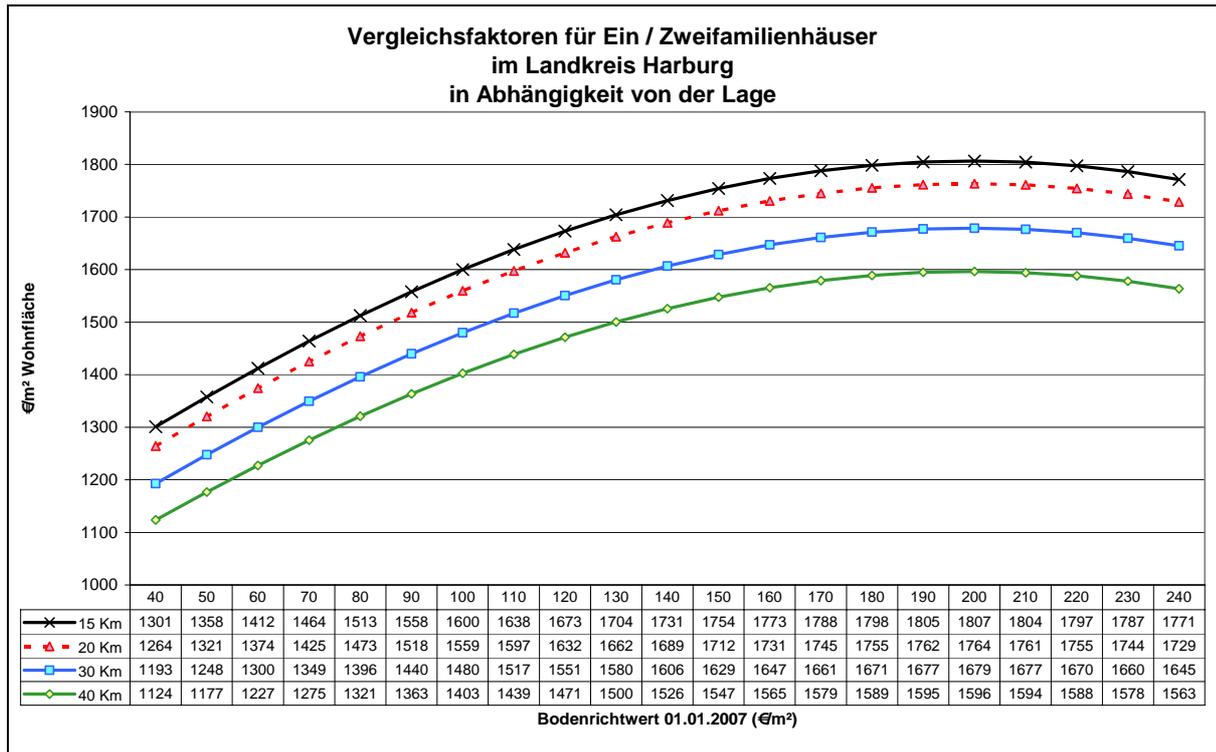
Die nachfolgend dargestellten **Vergleichsfaktoren** wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)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

#### 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 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.

Die Stichprobe umfasst 923 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal  | Bereich                                    | Bezugsobjekt        |
|--|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt  | 1995-2006                                  | Mitte 2006          |
| Lage<br>(Bodenrichtwert 01.01.2007)                      | 40 €/m <sup>2</sup> - 240 €/m <sup>2</sup> | s. Abbildung        |
| Entfernung<br>zum Stadtzentrum Hamburg<br>(Rathausplatz) | 13 Km – 45 Km                              | s. Abbildung        |
| Lageregion   | Landkreis / Kleinstadt                     | Landkreis           |
| Baujahr  | 1948 – 2002                                | 1972                |
| Wohnfläche   | 60 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>     | 130 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße   | 200 m <sup>2</sup> - 2500 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          |



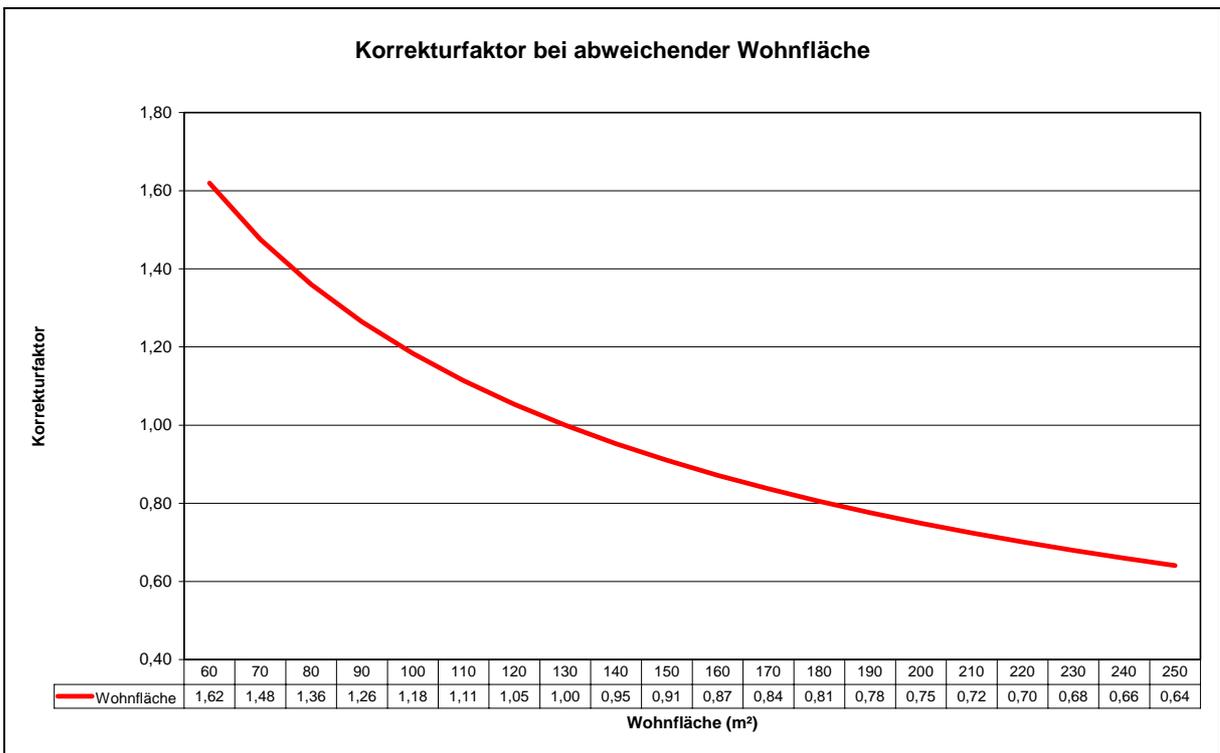
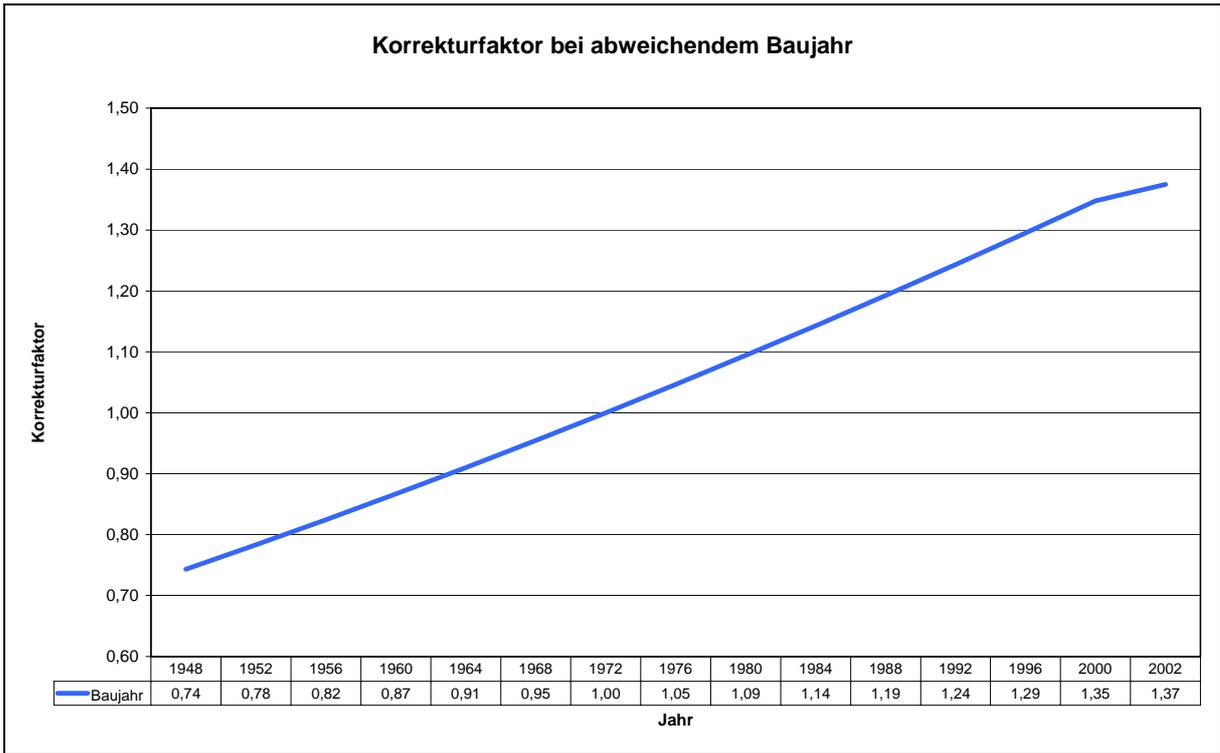
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 44 entnommen werden.

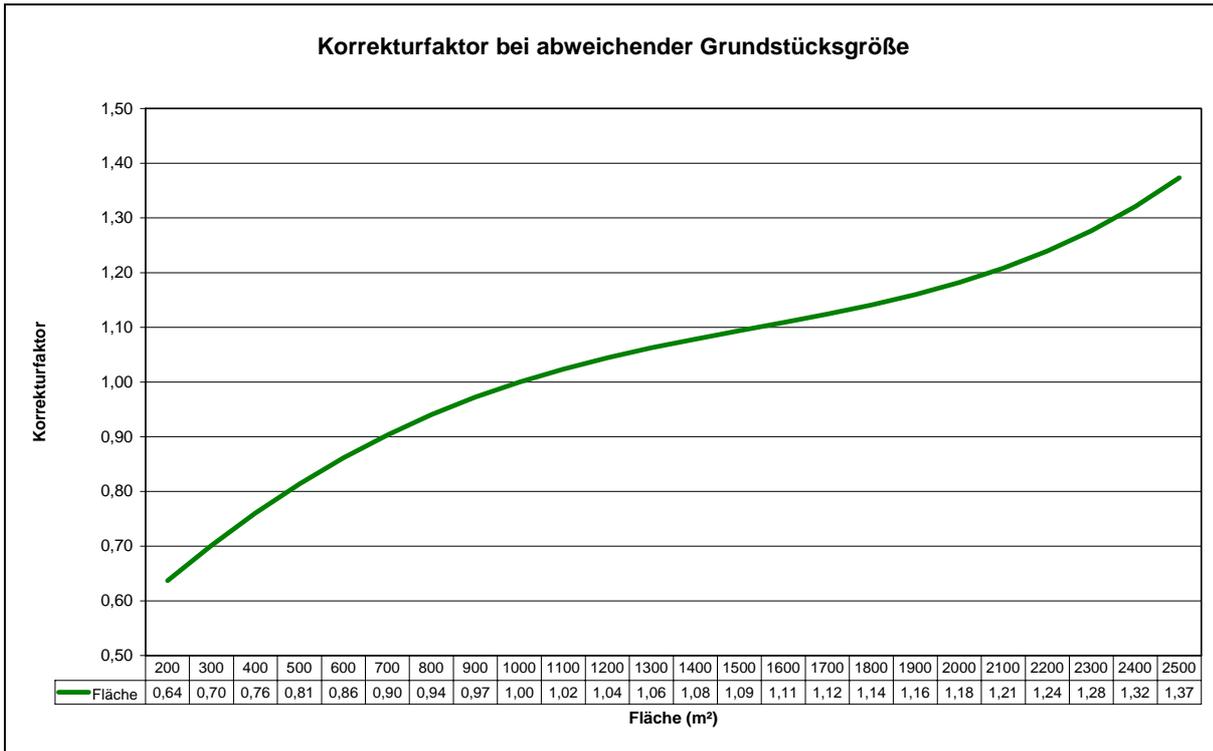
**Korrekturfaktor für die Lageregion:**

- **Kleinstädte**                      **1,04**

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- **ohne Keller**                        **0,94**



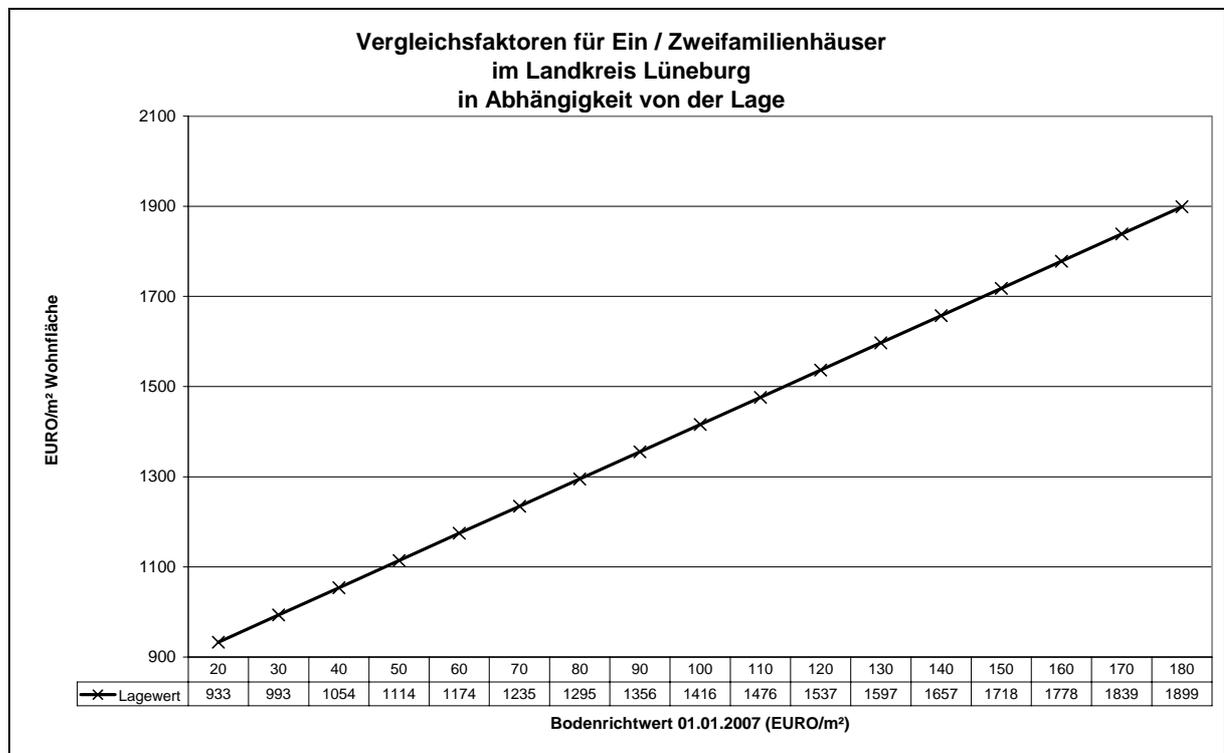


| Anwendungsbeispiel  |   |   |                          |
|---|---|---|--------------------------|
| Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln: |   |   |                          |
| Entfernung (s. S. 44)   | 30 Km   |   |                          |
| Bodenrichtwert  | 150 €/m <sup>2</sup>  |   |                          |
| Baujahr   | 1984  |   |                          |
| Wohnfläche  | 160 m <sup>2</sup>  |   |                          |
| Grundstücksgröße  | 800 m <sup>2</sup>  |   |                          |
| Region  | Landkreis   |   |                          |
| Basiswert   |   | = | 1.629,- €/m <sup>2</sup> |
| <b>Korrekturfaktoren</b> (Zwischenwerte ggf. interpolieren)   |   |   |                          |
| Keller  | ohne Keller   | X | 0,94                     |
| Region  | Landkreis   | X | 1,00                     |
| Baujahr   | 1984  | X | 1,14                     |
| Wohnfläche  | 160 m <sup>2</sup>  | X | 0,87                     |
| Grundstücksgröße  | 800 m <sup>2</sup>  | X | 0,94                     |
| Vergleichsfaktor  |   | = | 1.428,- €/m <sup>2</sup> |
| Objektwert =  | Wohnfläche x Vergleichsfaktor                               |   |                          |
|   | 160 m <sup>2</sup> x 1.428,- €/m <sup>2</sup> = 228.480,- € | = | <b>rd. 230.000,- €</b>   |

**9.2.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg**

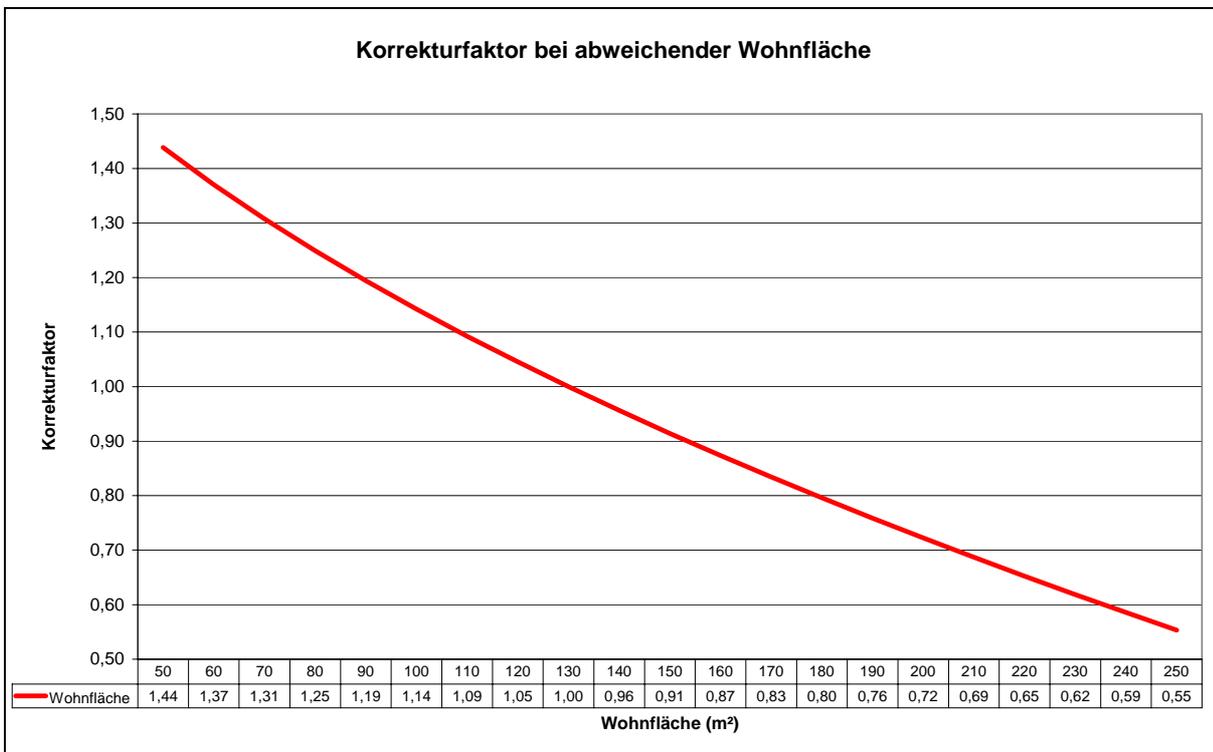
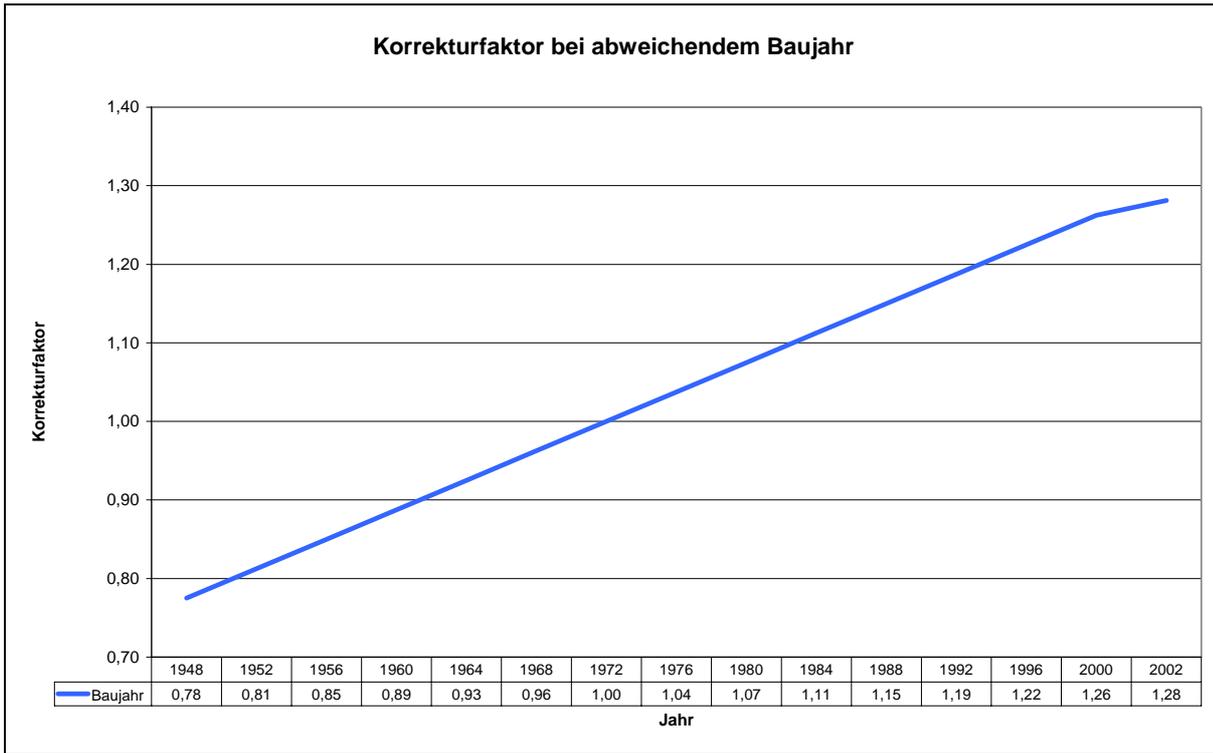
Die ausgewertete Stichprobe umfasst 693 Kauffälle

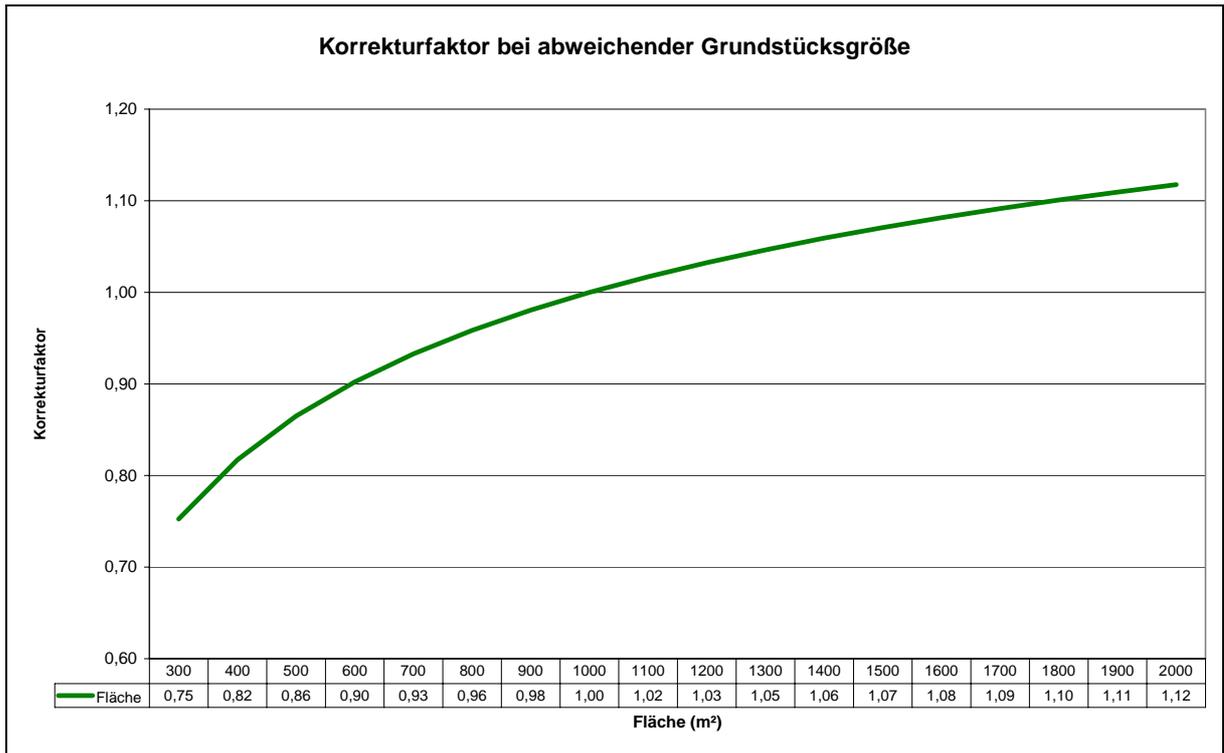
| Merkmal                             | Bereich                                    | Bezugsobjekt        |
|-------------------------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt                       | 1995-2006                                  | Mitte 2006          |
| Lage<br>(Bodenrichtwert 01.01.2007) | 20 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup> | s. Abbildung        |
| Baujahr                             | 1948 – 2002                                | 1972                |
| Wohnfläche                          | 50 m <sup>2</sup> - 250 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          |



**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller      **0,93**



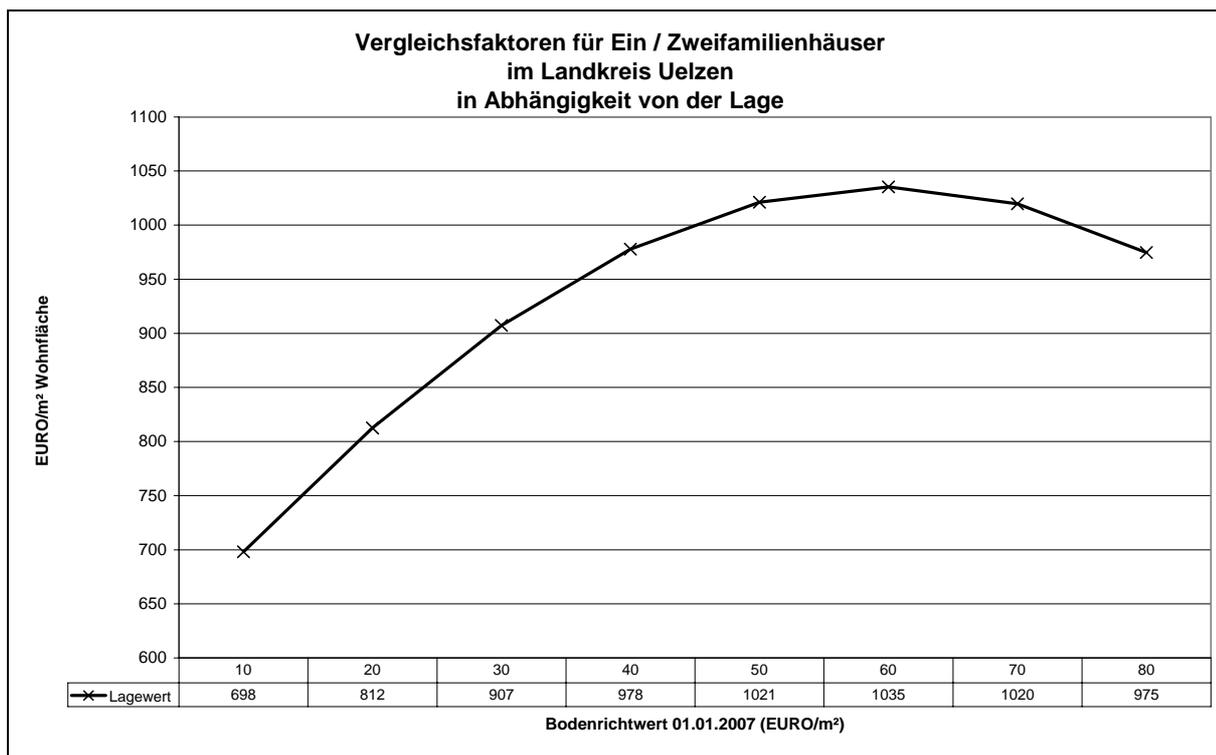


Die entsprechenden Anwendungshinweise und eine Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

**9.2.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen**

Die Stichprobe umfasst 740 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal                             | Bereich                                       | Bezugsobjekt        |
|-------------------------------------|---|---------------------|
| Kaufzeitpunkt                       | 1995-2006                                     | Mitte 2006          |
| Lage<br>(Bodenrichtwert 01.01.2007) | 10,- €/m <sup>2</sup> - 80,- €/m <sup>2</sup> | s. Abbildung        |
| Lageregion                          | Landkreis / Bad Bevensen / Uelzen             | Landkreis           |
| Baujahr                             | 1950 – 2002                                   | 1970                |
| Wohnfläche                          | 60 m <sup>2</sup> - 210 m <sup>2</sup>        | 120 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße                    | 300 m <sup>2</sup> - 2900 m <sup>2</sup>      | 1100 m <sup>2</sup> |
| Keller                              | ohne – Vollkeller                             | Vollkeller          |
| Ausstattung                         | einfach, mittel, gehoben                      | mittel              |
| Garage / Carport / Stellplatz       | vorhanden                                     | vorhanden           |
| Konstruktion                        | Massivhaus, Fertighaus                        | Massivhaus          |

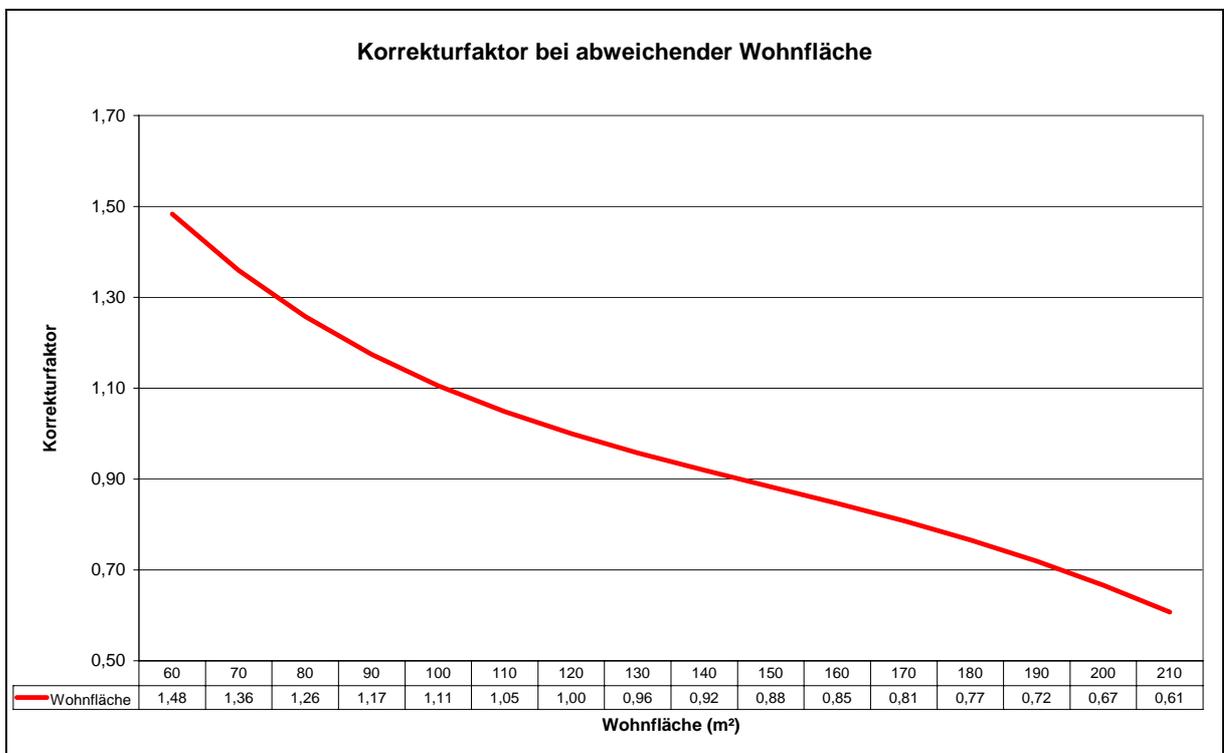
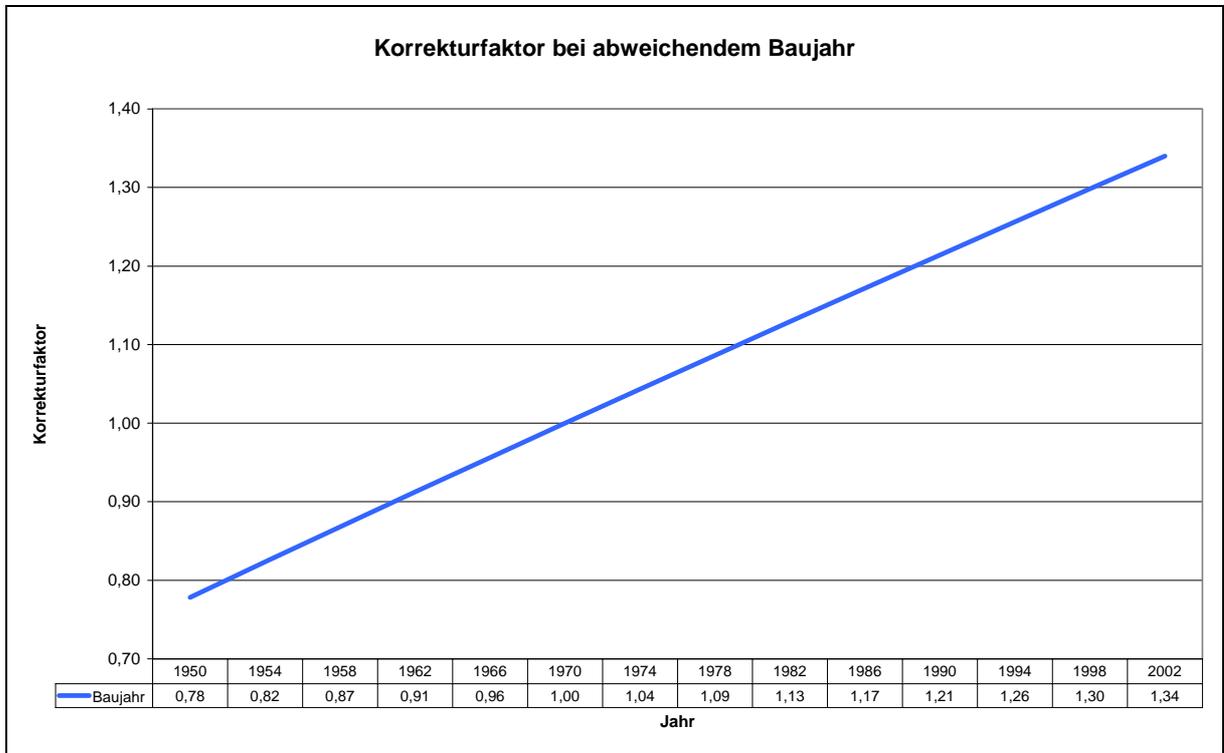


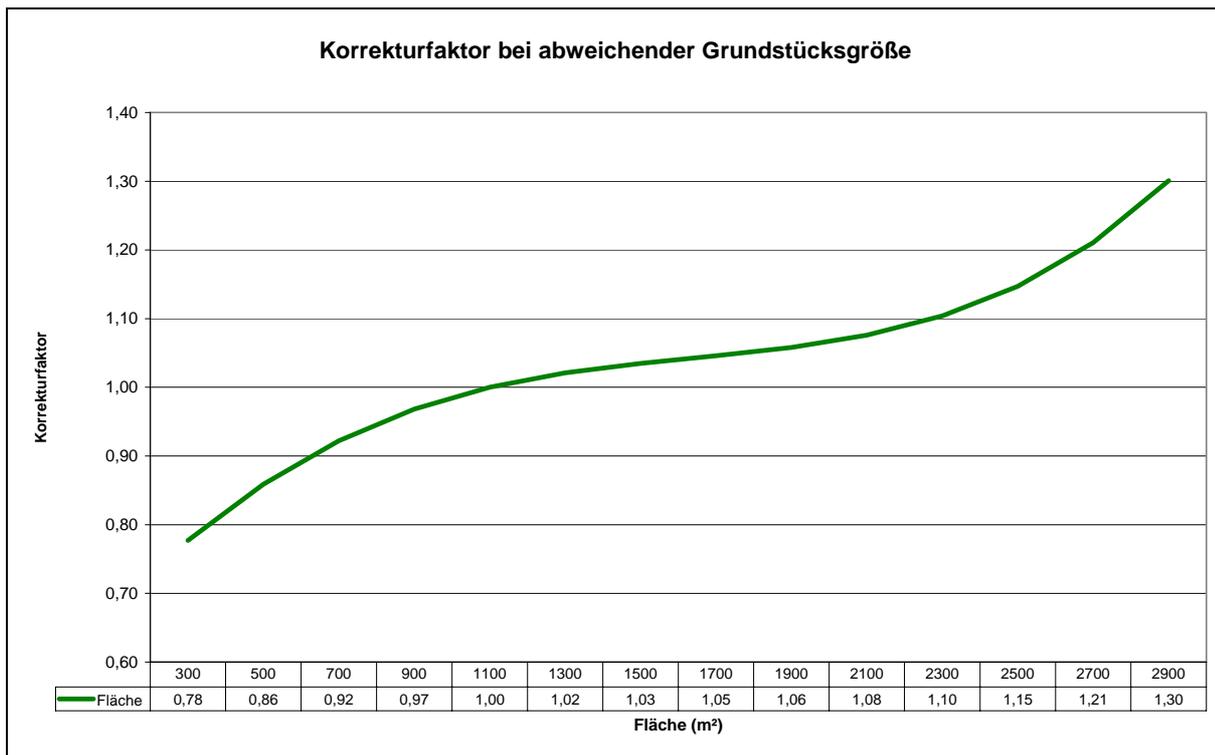
**Korrekturfaktor für die Lageregion:**

- **Bad Bevensen**      **1,15**
- **Uelzen**              **1,11**

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller **0,91**



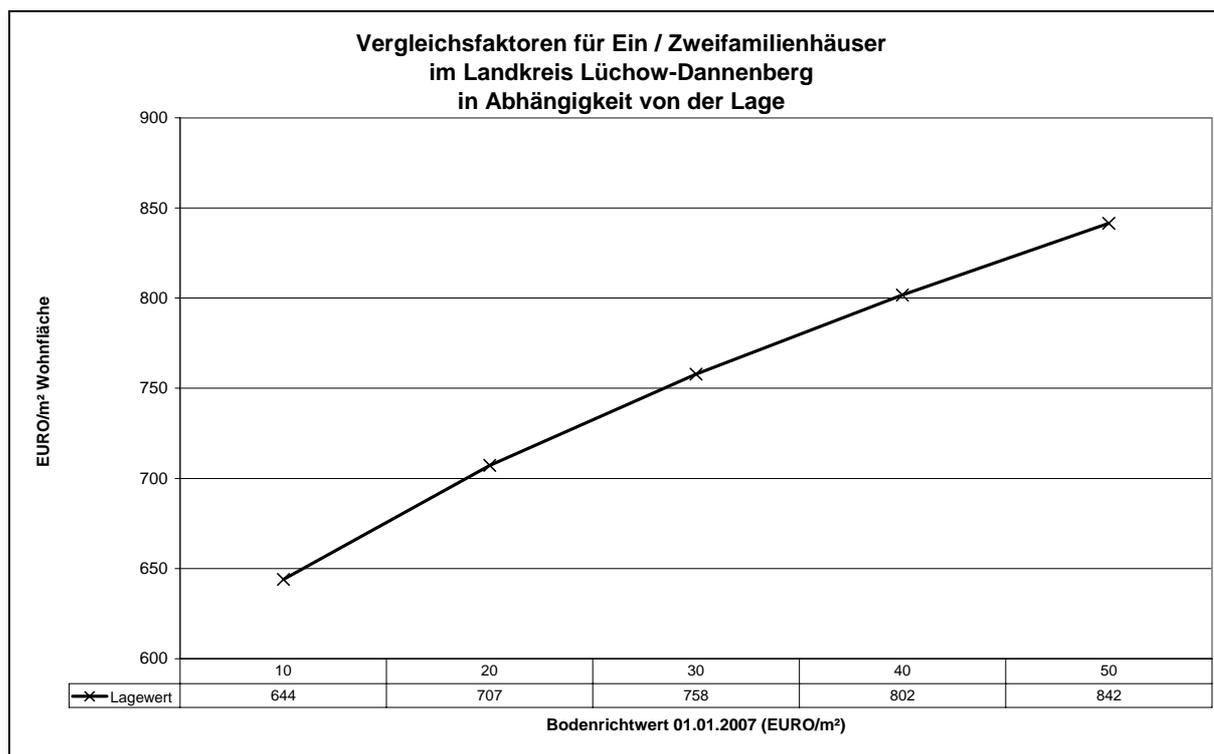


Die entsprechenden Anwendungshinweise und eine Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

### 9.2.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die Stichprobe umfasst 711 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal                               | Bereich                                       | Bezugsobjekt        |
|---------------------------------------|---|---------------------|
| Kaufzeitpunkt                         | 1995-2006                                     | Mitte 2006          |
| Lage<br>(Bodenrichtwert 01.01.2007)   | 10,- €/m <sup>2</sup> - 50,- €/m <sup>2</sup> | s. Abbildung        |
| Entfernung<br>zum Stadtzentrum Uelzen | 0,3 Km – 35 Km                                | s. Abbildung        |
| Lageregion                            | Landkreis / Kleinstädte                       | Landkreis           |
| Baujahr                               | 1950 – 2002                                   | 1970                |
| Wohnfläche                            | 60 m <sup>2</sup> - 210 m <sup>2</sup>        | 120 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße                      | 300 m <sup>2</sup> - 2900 m <sup>2</sup>      | 1100 m <sup>2</sup> |
| Keller                                | ohne – Vollkeller                             | Vollkeller          |
| Ausstattung                           | einfach, mittel, gehoben                      | mittel              |
| Garage / Carport / Stellplatz         | vorhanden                                     | vorhanden           |
| Konstruktion                          | Massivhaus, Fertighaus                        | Massivhaus          |

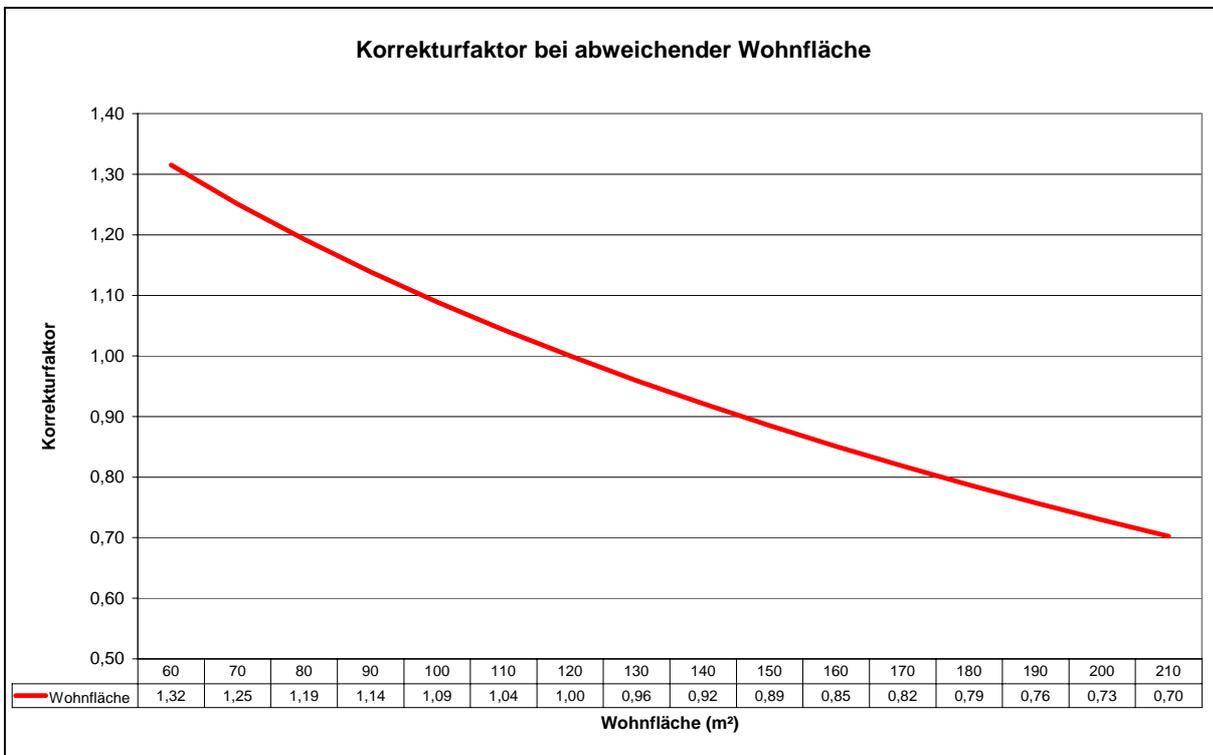
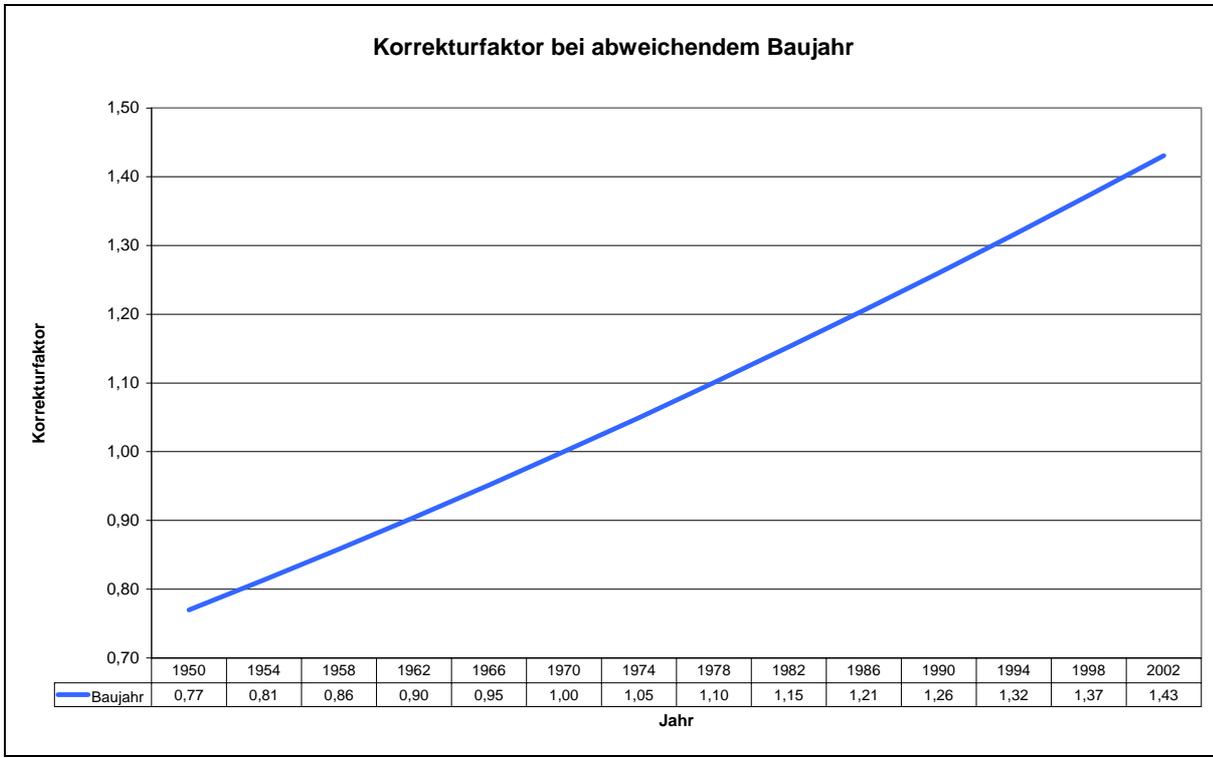


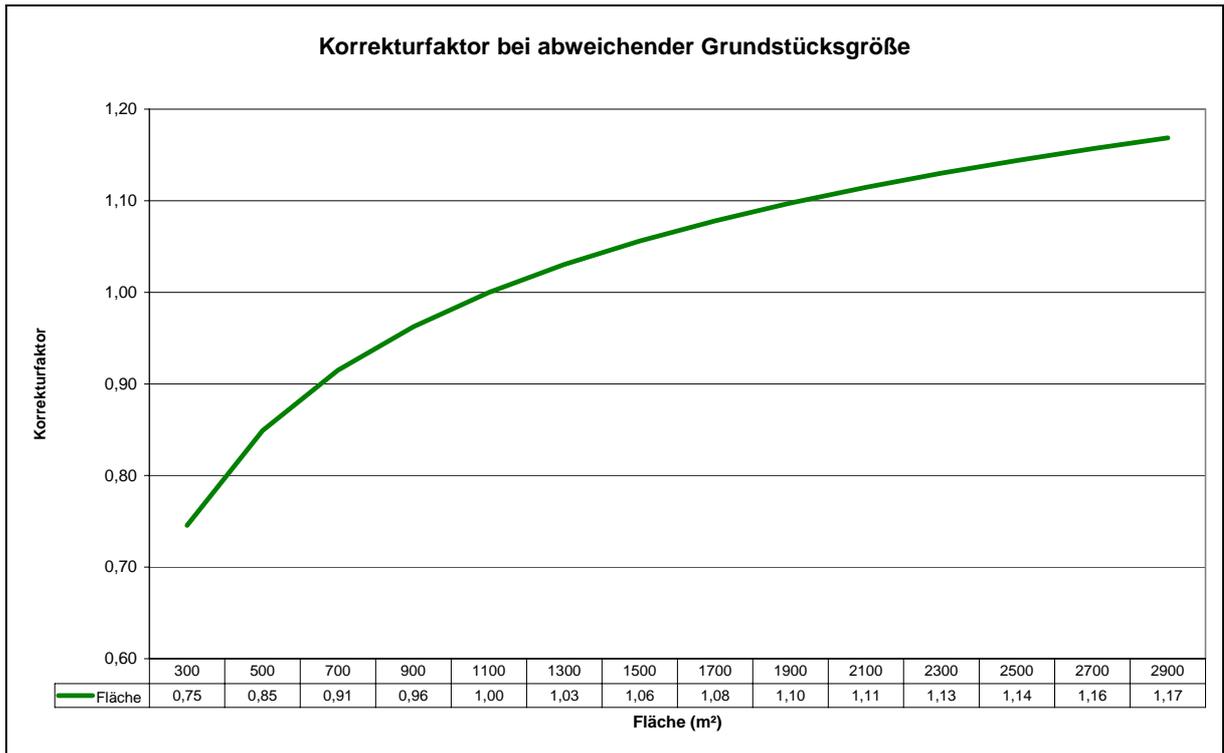
**Korrekturfaktor für die Lageregion:**

- **Dannenberg** 1,09
- **Hitzacker** 1,14
- **Lüchow** 1,15

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller **0,97**





Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

## 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

### 9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2006 im Landkreis die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die durchschnittlichen Kaufpreise und 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 2006 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Harburg

| verkaufte Objekte 2006                                    | Anzahl     | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) | Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> ) | Kaufpreis (€)        |
|---|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Baujahr bis 1945  | 4<br>(4)   | 1926<br>(1921)    | 105<br>(118)                          | 961<br>(1.010)                       | 107.000<br>(119.000) |
| Baujahr 1946 – 1969                                       | 37<br>(54) | 1962<br>(1963)    | 96<br>(99)                            | 1.292<br>(1.304)                     | 123.000<br>(128.000) |
| Baujahr 1970 – 1984                                       | 42<br>(49) | 1978<br>(1977)    | 116<br>(119)                          | 1.395<br>(1.436)                     | 160.000<br>(171.000) |
| Baujahr 1985 – 1999                                       | 61<br>(82) | 1994<br>(1994)    | 112<br>(111)                          | 1.656<br>(1.758)                     | 185.000<br>(195.000) |
| Baujahr 2000 – 2003<br>(Baujahr 2000 – 2002)              | 12<br>(14) | 2001<br>(2001)    | 125<br>(118)                          | 1.713<br>(1.550)                     | 211.000<br>(182.000) |
| Neubauten<br>Baujahr 2004 – 2006<br>(Baujahr 2003 – 2005) | 31<br>(39) | 2006<br>(2005)    | 120<br>(119)                          | 1.643<br>(1.579)                     | 192.000<br>(185.000) |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Lüneburg**

| verkaufte Objekte 2006                                    | Anzahl     | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Wohnflächenpreis<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Kaufpreis<br>(€)     |
|---|------------|-------------------|--|---|----------------------|
| Baujahr bis 1945  | 19<br>(26) | 1879<br>(1603)    | 113<br>(98)                              | 1.395<br>(1.149)                        | 160.000<br>(110.000) |
| Baujahr 1946 – 1969                                       | 15<br>(34) | 1958<br>(1958)    | 94<br>(95)                               | 1.425<br>(1.214)                        | 135.000<br>(114.000) |
| Baujahr 1970 – 1984                                       | 9<br>(13)  | 1977<br>(1979)    | 114<br>(115)                             | 1.217<br>(1.173)                        | 135.000<br>(131.000) |
| Baujahr 1985 – 1999                                       | 27<br>(32) | 1977<br>(1979)    | 114<br>(114)                             | 1.362<br>(1.342)                        | 155.000<br>(152.000) |
| Baujahr 2000 – 2003<br>(Baujahr 2000 – 2002)              | 9<br>(7)   | 2001<br>(2000)    | 123<br>(122)                             | 1.447<br>(1.436)                        | 177.000<br>(171.000) |
| Neubauten<br>Baujahr 2004 – 2006<br>(Baujahr 2003 – 2005) | 29<br>(36) | 2006<br>(2005)    | 127<br>(125)                             | 1.492<br>(1.490)                        | 188.000<br>(185.000) |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Uelzen**

| verkaufte Objekte 2006                                    | Anzahl     | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Wohnflächenpreis<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Kaufpreis<br>(€)     |
|---|------------|-------------------|--|---|----------------------|
| Baujahr bis 1945  | 5<br>(6)   | 1923<br>(1907)    | 113<br>(94)                              | 636<br>(643)                            | 73.000<br>(57.000)   |
| Baujahr 1946 – 1969                                       | 13<br>(19) | 1959<br>(1960)    | 94<br>(79)                               | 744<br>(745)                            | 72.000<br>(57.000)   |
| Baujahr 1970 – 1984                                       | 4<br>(4)   | 1978<br>(1975)    | 118<br>(94)                              | 701<br>(694)                            | 84.000<br>(68.000)   |
| Baujahr 1985 – 1999                                       | 7<br>(4)   | 1992<br>(1992)    | 107<br>(126)                             | 1.081<br>(1.072)                        | 116.000<br>(135.000) |
| Baujahr 2000 – 2003<br>(Baujahr 2000 – 2002)              | -<br>(1)   | -<br>(2002)       | -<br>(96)                                | -<br>(*)                                | -<br>(*)             |
| Neubauten<br>Baujahr 2004 – 2006<br>(Baujahr 2003 – 2005) | 2<br>(1)   | 2005<br>(2003)    | 119<br>(143)                             | 1.323<br>(*)                            | 157.000<br>(*)       |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Lüchow-Dannenberg**

| verkaufte Objekte 2006                                    | Anzahl    | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) | Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> ) | Kaufpreis (€)      |
|---|-----------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| Baujahr bis 1945  | 4<br>(3)  | 1890<br>(1914)    | 114<br>(111)                          | 689<br>(619)                         | 89.000<br>(70.000) |
| Baujahr 1946 – 1969                                       | 4<br>(10) | 1958<br>(1960)    | 93<br>(116)                           | 574<br>(657)                         | 52.000<br>(66.000) |
| Baujahr 1970 – 1984                                       | 2<br>(2)  | 1982<br>(1980)    | 102<br>(88)                           | 826<br>(716)                         | 80.000<br>(70.000) |
| Baujahr 1985 – 1999                                       | 1<br>(4)  | 1989<br>(1994)    | 175<br>(116)                          | *<br>(678)                           | *<br>(79.000)      |
| Baujahr 2000 – 2003<br>(Baujahr 2000 – 2002)              | -<br>(1)  | -<br>(2001)       | -<br>(98)                             | -<br>(*)                             | -<br>(*)           |
| Neubauten<br>Baujahr 2004 – 2006<br>(Baujahr 2003 – 2005) | -<br>(-)  | -<br>(-)          | -<br>(-)                              | -<br>(-)                             | -<br>(-)           |

### 9.3.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung lässt sich aus den vorstehenden Tabellen nicht ableiten. Aus der Marktanalyse der Vergleichsfaktoren in Abschnitt 9.3.3 ergeben sich folgende Preisentwicklungen:

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

| Landkreis | Harburg | Lüneburg | Uelzen | Lüchow-Dannenberg |
|-----------|---------|----------|--------|-------------------|
|-----------|---------|----------|--------|-------------------|

Reihenhäuser u. Doppelhaushälften - 1,5 % (+ 0,2%) - 3,7 % (- 4,2 %) - 3,6 % (- 3,6 %) -

( ) Werte des Vorjahres

### 9.3.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

Aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten sind **Marktanpassungsfaktoren** für Kaufpreis/Sachwert für gleichartige bebaute Reihenhäuser und Doppelhaushälften für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüneburg, Uelzen und 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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften |  |
|--|--|
| Gebäudewert  | = Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987<br>x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)<br>x Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000=100)<br>x Faktor 1,16 (für Baunebenkosten)<br>x Regionalfaktor 0,86 Landkreis Harburg<br>0,89 Landkreis Lüneburg<br>0,91 Landkreis Uelzen<br>0,87 Landkreis Lüchow-Dannenberg<br>- Alterswertminderung nach Ross<br>(Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre) |
| Bodenwert  | = Grundstücksfläche x Bodenrichtwert   |
| Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen                          | = pauschaler Wertansatz  |
| Sachwert   | = Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen  |

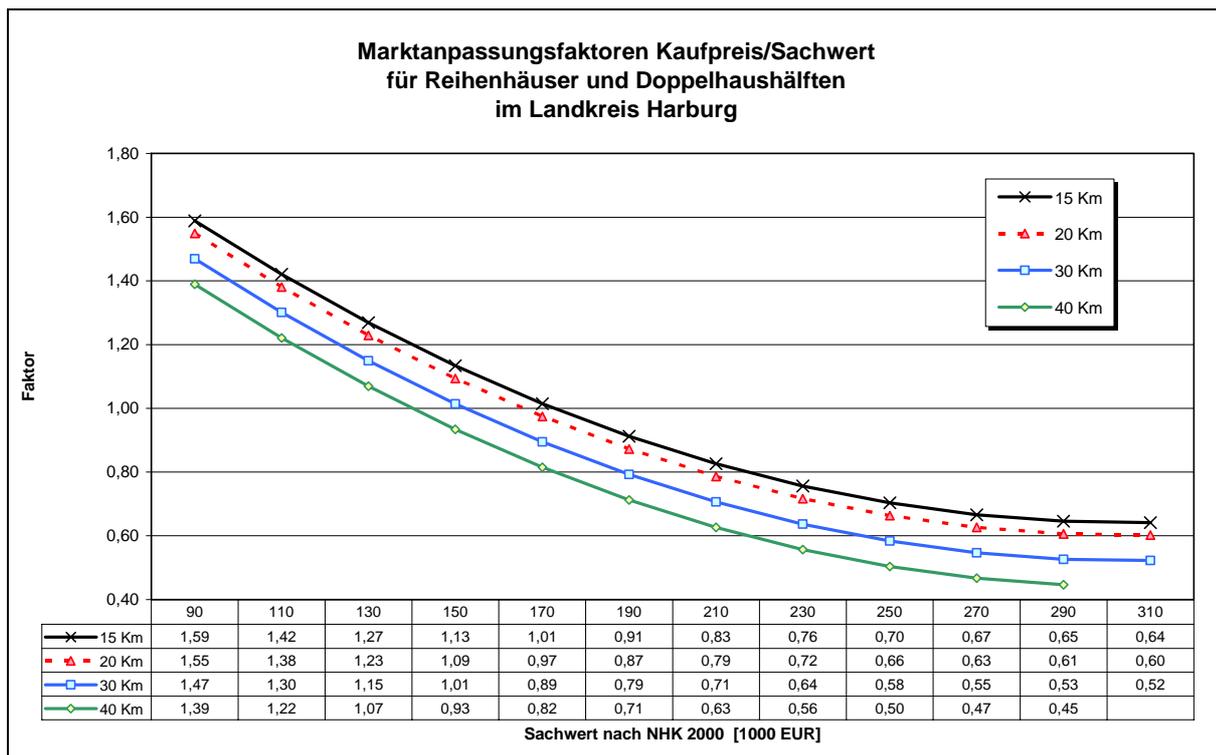
#### Hinweise zur Anwendung

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 Marktanpassungsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie 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 Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.

**9.3.3.1 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg**

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

| Merkmal          | Bereich   | Ausprägungen des Bezugsobjektes |
|------------------|---|---------------------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 2002 – 2006                                       | 01.07.2006                      |
| Entfernung       | 15 Km – 40 Km                                     | s. Grafik                       |
| Sachwert         | 90.000,-€ - 310.000,-€                            | s. Grafik                       |
| Haustyp          | Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus | Doppelhaushälfte                |
| Baujahr          | 1950 – 2001                                       | 1980                            |
| Wohnfläche       | 60 m <sup>2</sup> - 170 m <sup>2</sup>            | 100 m <sup>2</sup>              |
| Grundstücksgröße | 100 m <sup>2</sup> - 750 m <sup>2</sup>           | 400 m <sup>2</sup>              |
| Ausstattung      | einfach / mittel / gehoben                        | mittel (incl. Einbauküche)      |
| Keller           | ohne – Vollkeller                                 | Vollkeller                      |
| Garage/Carport   |   | vorhanden (eine)                |
| Bauweise         |   | massiv (keine Fertighäuser)     |



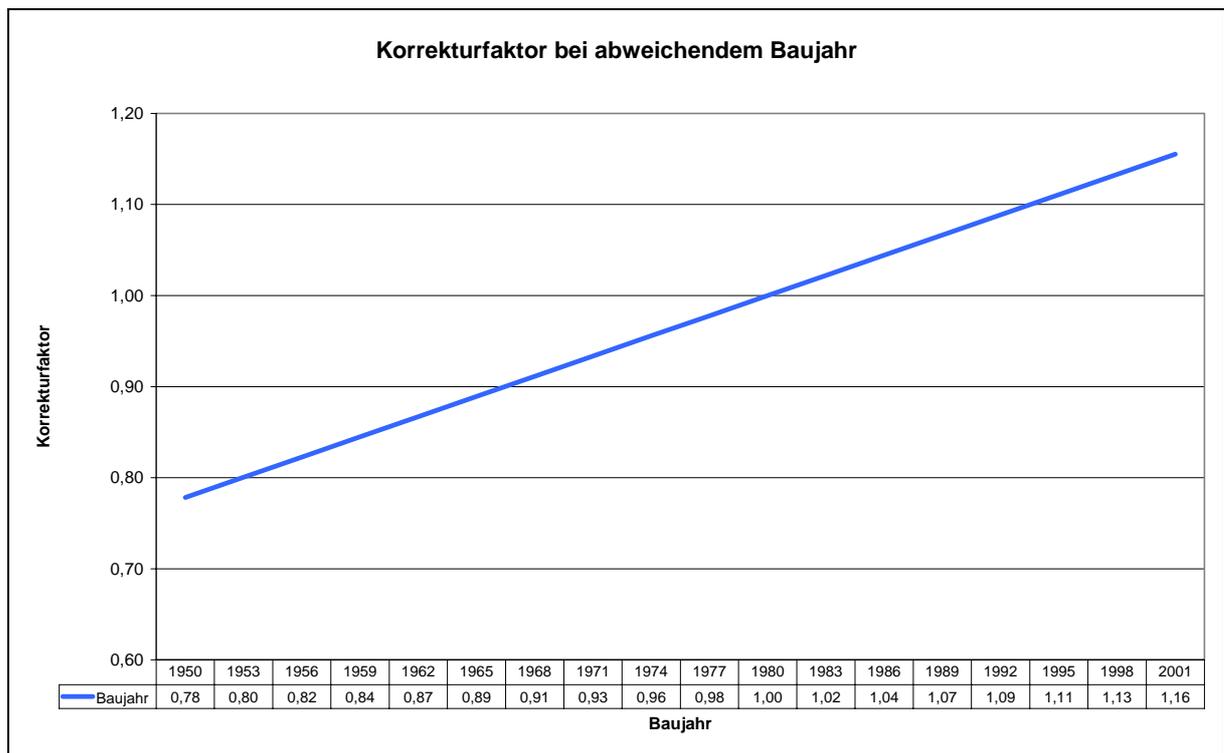
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 44 entnommen werden.

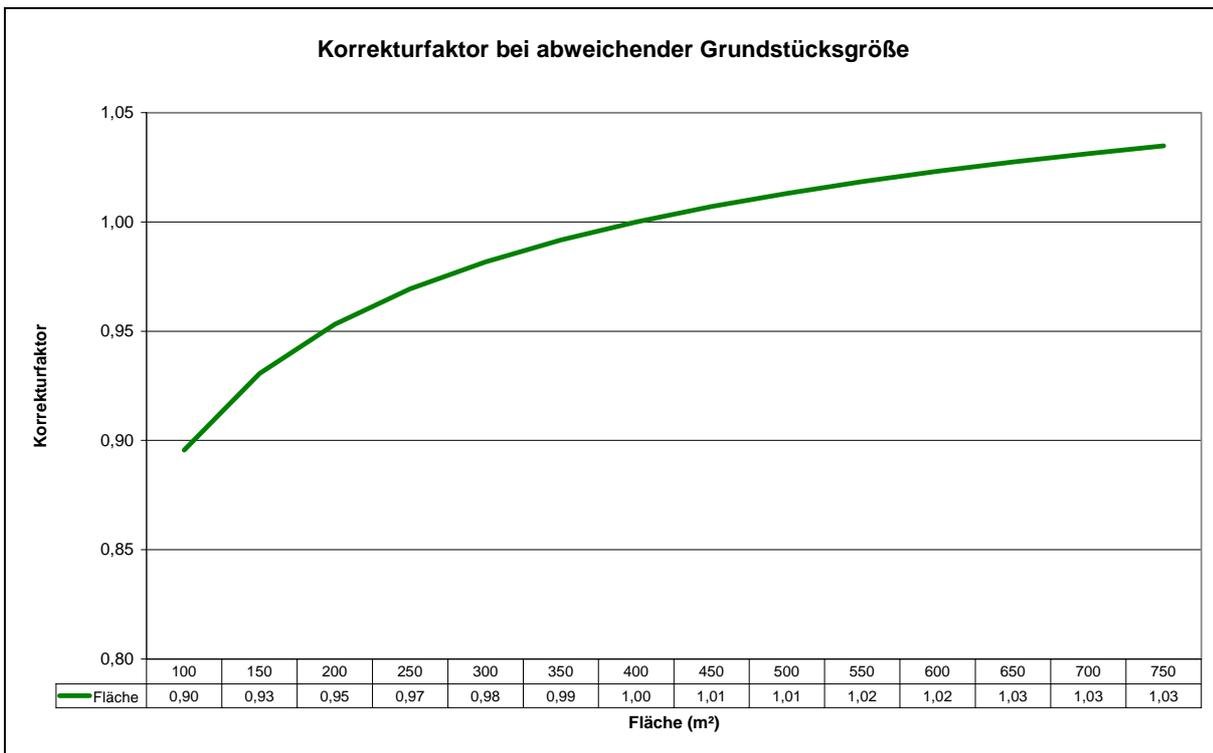
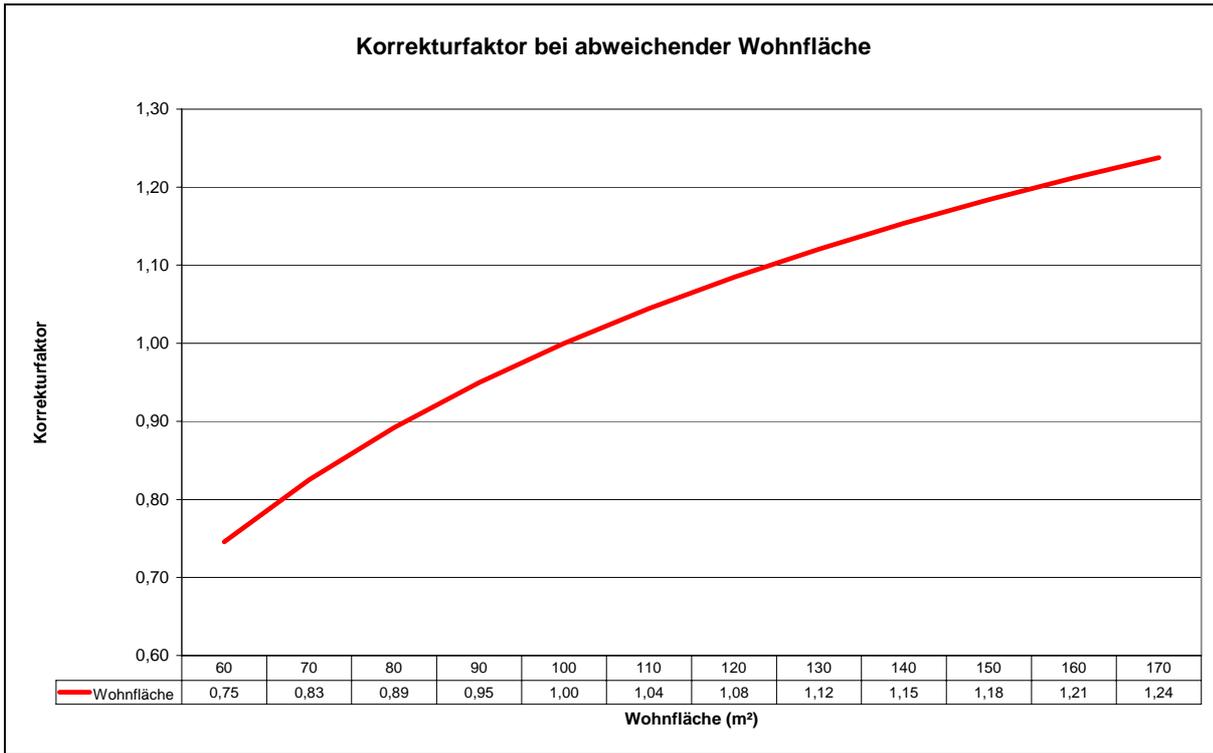
**Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):**

- **Reihenendhaus**               **0,98**
- **Reihenmittelhaus**           **0,95**

**Korrekturfaktor Keller:**

- **ohne Keller**                   **0,96**



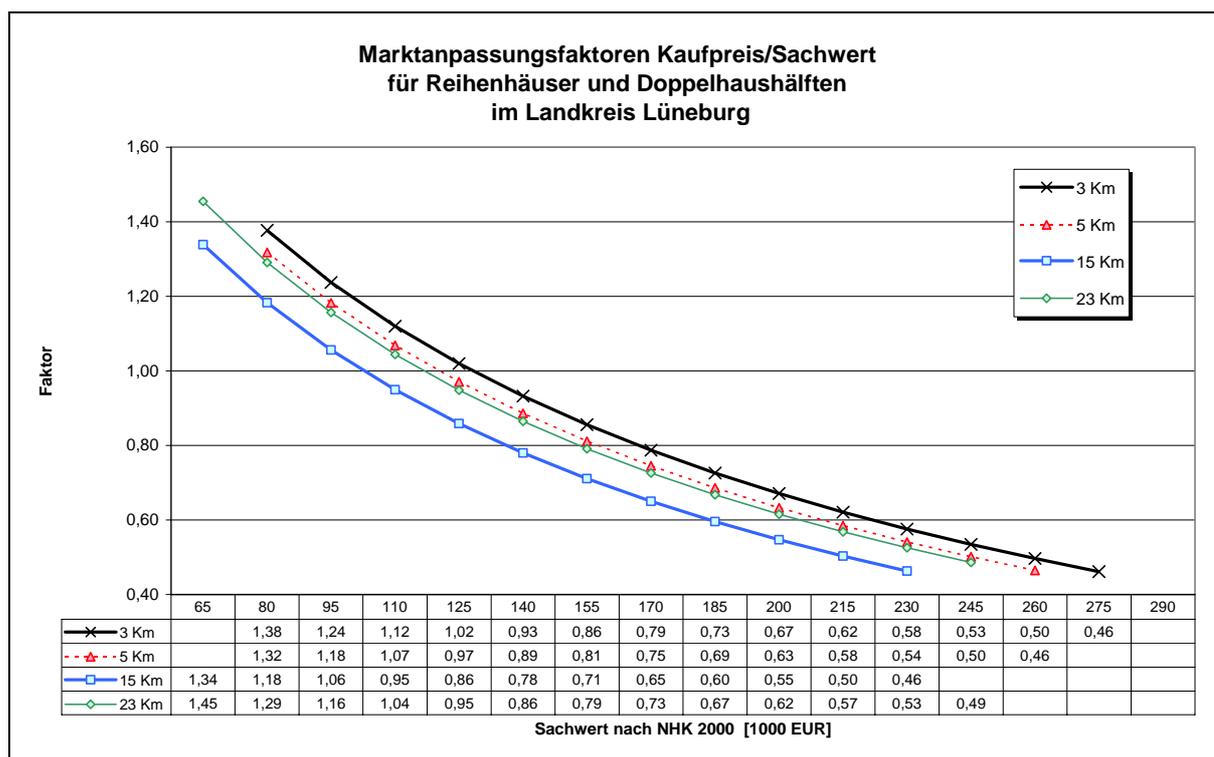


Das Anwendungsbeispiel entspricht Abschnitt.9.2.3.

### 9.3.3.2 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg

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

| Merkmal        | Bereich   | Ausprägungen des Bezugsobjektes |
|----------------|---|---------------------------------|
| Kaufzeitpunkt  | 2001 – 2006                                       | 01.07.2006                      |
| Entfernung     | 0,5Km – 23Km                                      | s. Grafik                       |
| Sachwert       | 65.000,-€ - 275.000,-€                            | s. Grafik                       |
| Bodenrichtwert | 50,-€/m <sup>2</sup> - 170,-€/m <sup>2</sup>      | 120,-€/m <sup>2</sup>           |
| Baujahr        | 1952 – 2000                                       | 1973                            |
| Wohnfläche     | 55m <sup>2</sup> - 150m <sup>2</sup>              | 100 m <sup>2</sup>              |
| Haustyp        | Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus | Doppelhaushälfte                |
| Keller         | ohne – Vollkeller                                 | Vollkeller                      |
| Garage/Carport |   | vorhanden (eine)                |
| Bauweise       |   | massiv (keine Fertighäuser)     |



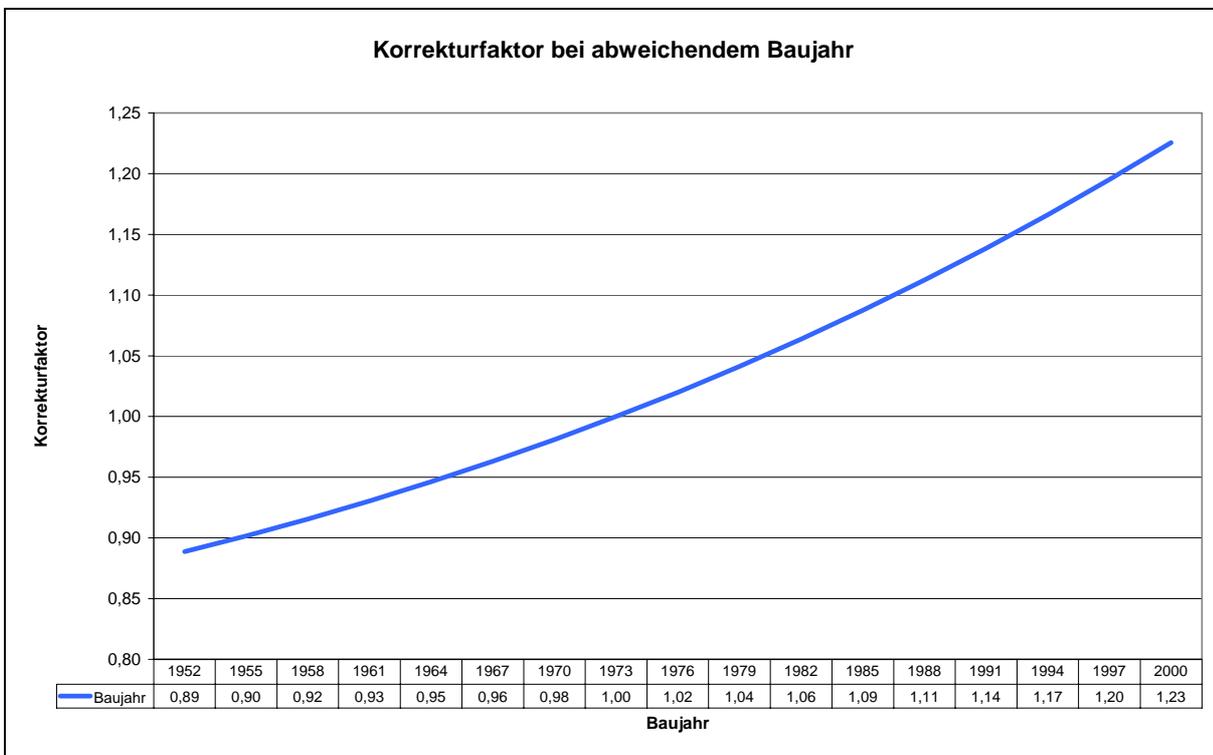
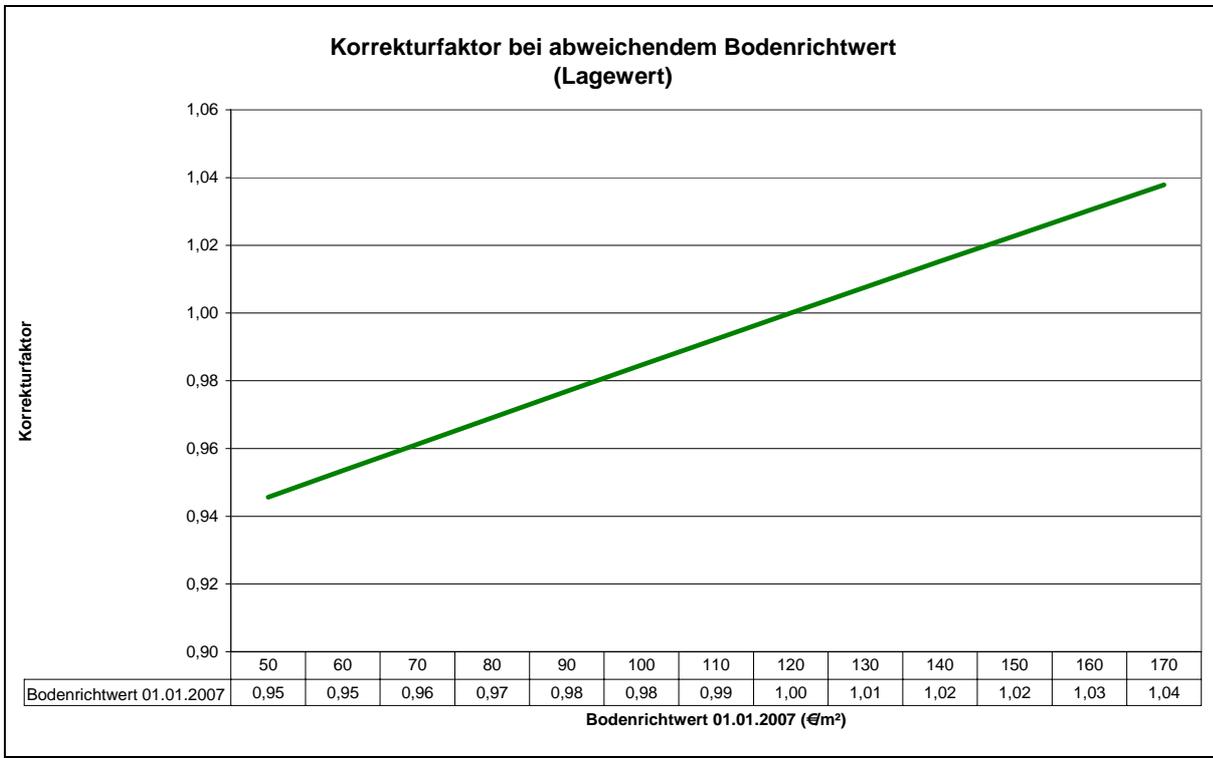
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 48 entnommen werden.

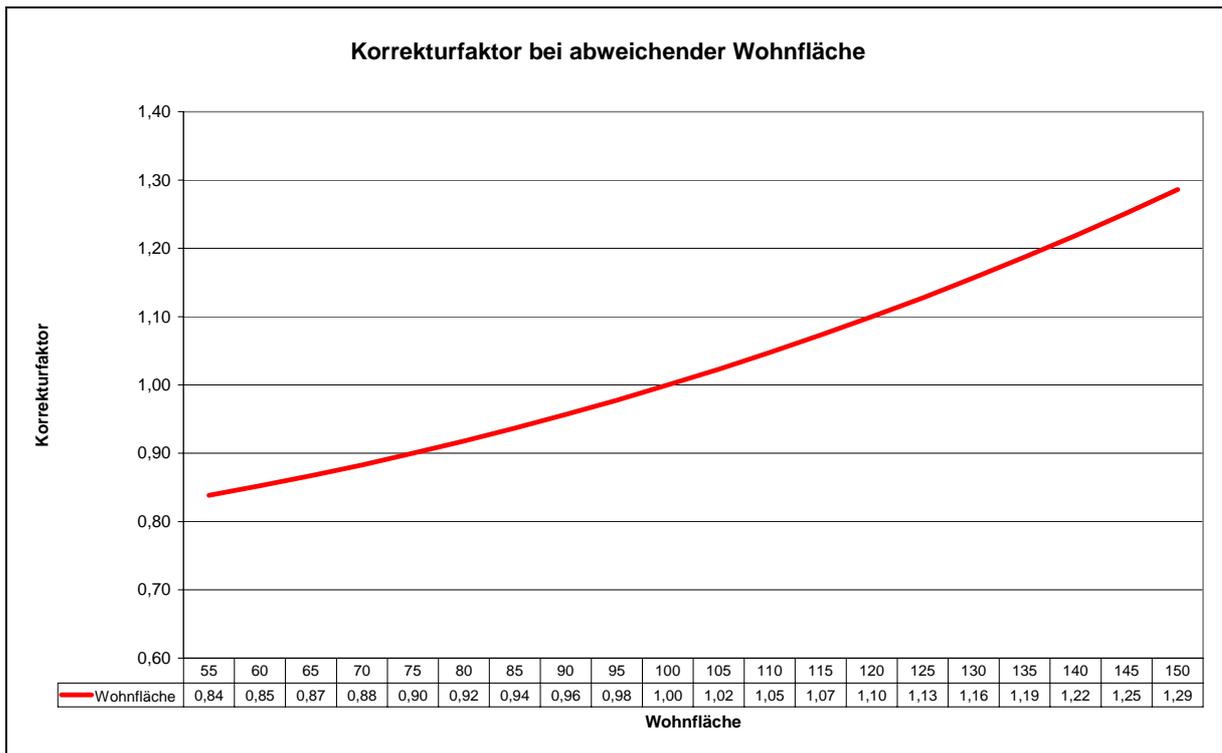
**Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):**

- Reihenendhaus      0,91
- Reihenmittelhaus    0,89

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller **0,91**



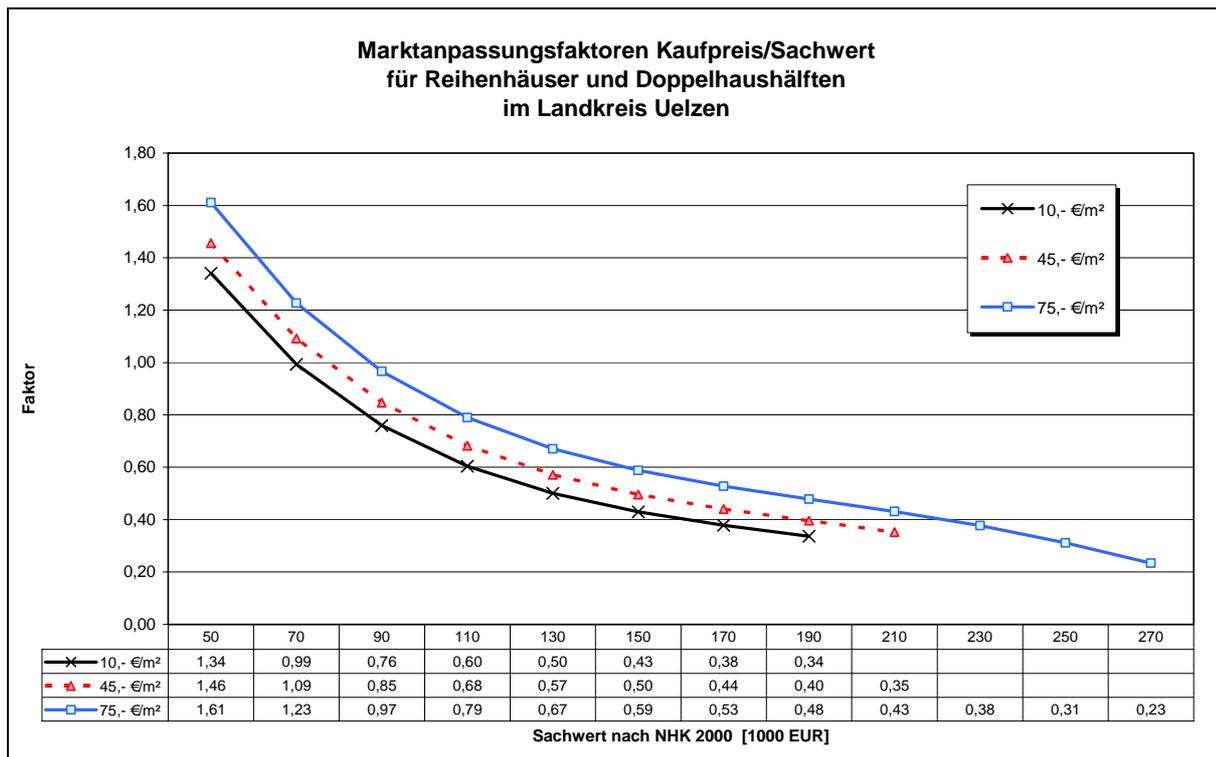


Die Anwendungshinweise finden Sie im Abschnitt 9.3.3. Das Anwendungsbeispiel entspricht Abschnitt.9.2.3.1.

**9.3.3.3 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen**

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

| Merkmal                          | Bereich   | Ausprägungen des Bezugsobjektes |
|----------------------------------|---|---------------------------------|
| Kaufzeitpunkt                    | 1998 – 2006                                       | 01.07.2006                      |
| Lage (Bodenrichtwert 01.01.2007) | 10,- €/m <sup>2</sup> - 75,- €/m <sup>2</sup>     | s. Grafik                       |
| Sachwert                         | 50.000,-€ - 270.000,-€                            | s. Grafik                       |
| Region                           | Landkreis / Uelzen / Bad Bevensen                 | Landkreis                       |
| Baujahr                          | 1950 – 2002                                       | 1970                            |
| Wohnfläche                       | 55m <sup>2</sup> - 155m <sup>2</sup>              | 95 m <sup>2</sup>               |
| Grundstücksfläche                | 100 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup>           | 300 m <sup>2</sup>              |
| Haustyp                          | Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus | Doppelhaushälfte                |
| Garage/Carport / Stellplatz      |   | vorhanden (eine)                |
| Bauweise                         |   | massiv (keine Fertighäuser)     |

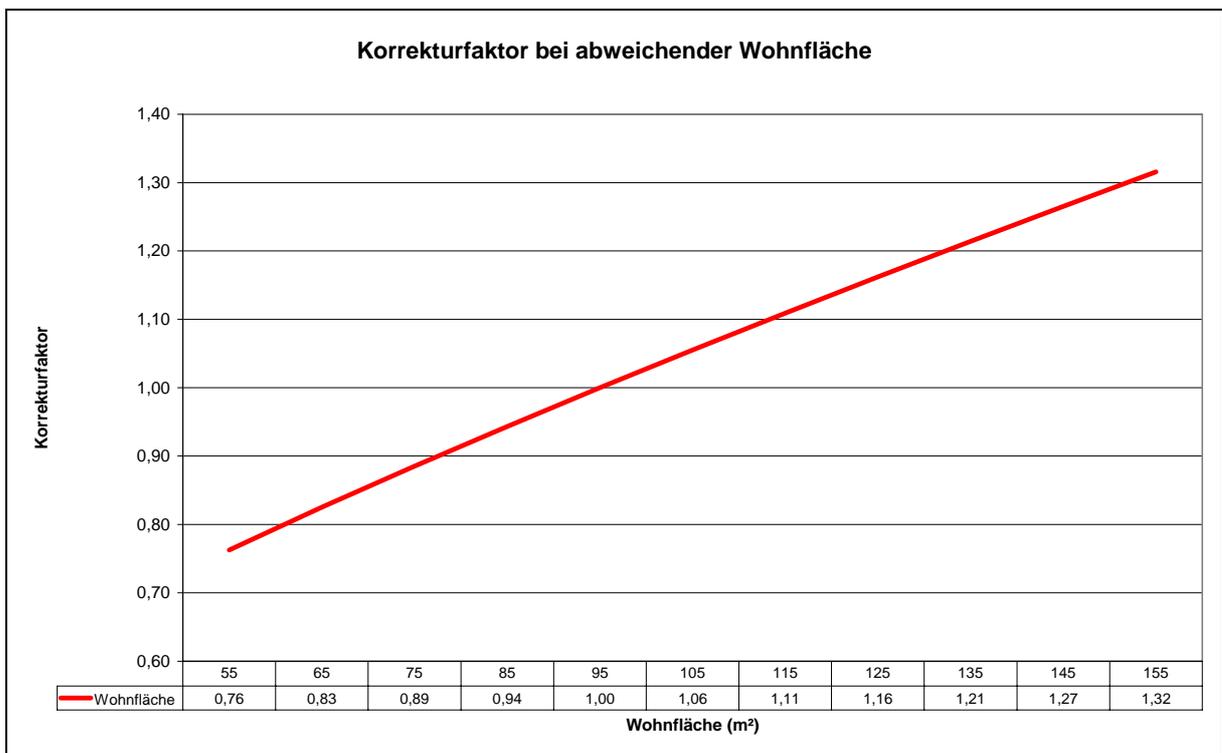


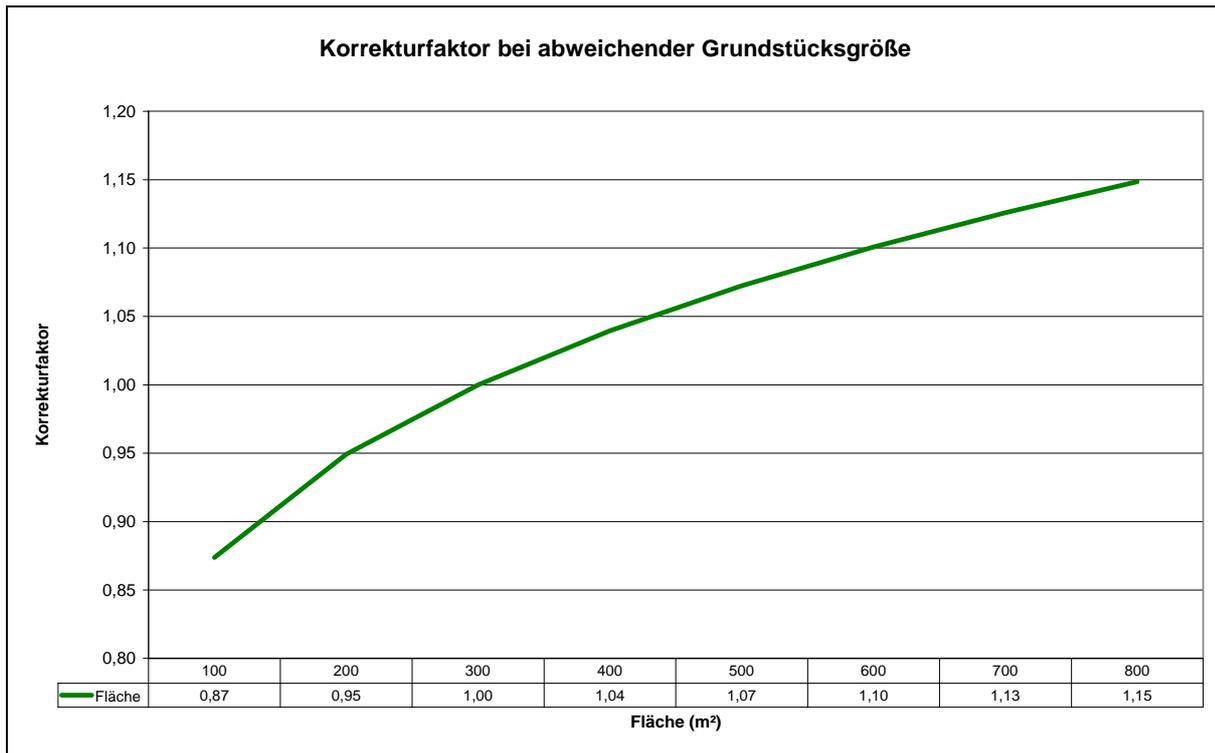
**Korrekturfaktor für die Region:**

- **Uelzen**                **1,24**
- **Bad Bevensen**       **1,25**

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

- Reihenendhaus 0,93
- Reihemittelhaus 0,84





Die Anwendungshinweise finden Sie im Abschnitt 9.3.3. Das Anwendungsbeispiel entspricht Abschnitt.9.2.3.1.

**9.3.3.4 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg**

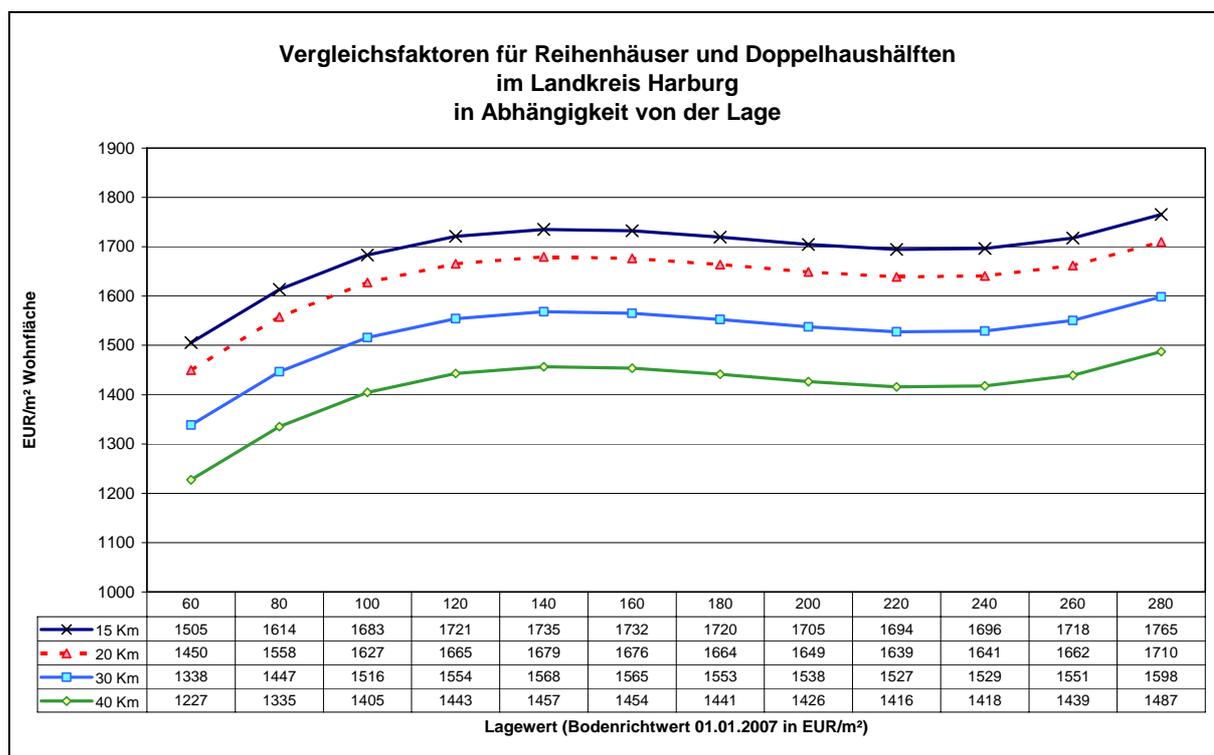
Marktanpassungsfaktoren für Reihenhaus- und Doppelhausgrundstücke ließen sich für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg nicht ableiten.

### 9.3.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg

Analog zu den Ausführungen bei den Ein- und Zweifamilienhäuser ergeben sich die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren.

Die Stichprobe umfasst hier 1265 Kauffälle.

| Merkmal  | Bereich  | Bezugsobjekt               |
|--|--|----------------------------|
| Kaufzeitpunkt  | 1995-2006  | Mitte 2006                 |
| Lage<br>(Bodenrichtwert 01.01.2004)                      | 60,- €/m <sup>2</sup> - 280,- €/m <sup>2</sup>         | s. Abbildung               |
| Entfernung<br>zum Stadtzentrum Hamburg<br>(Rathausplatz) | 14 Km – 40 Km  | s. Abbildung               |
| Baujahr  | 1950 – 2002  | 1978                       |
| 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 /<br>Reihenmittelhaus | Doppelhaushälfte           |



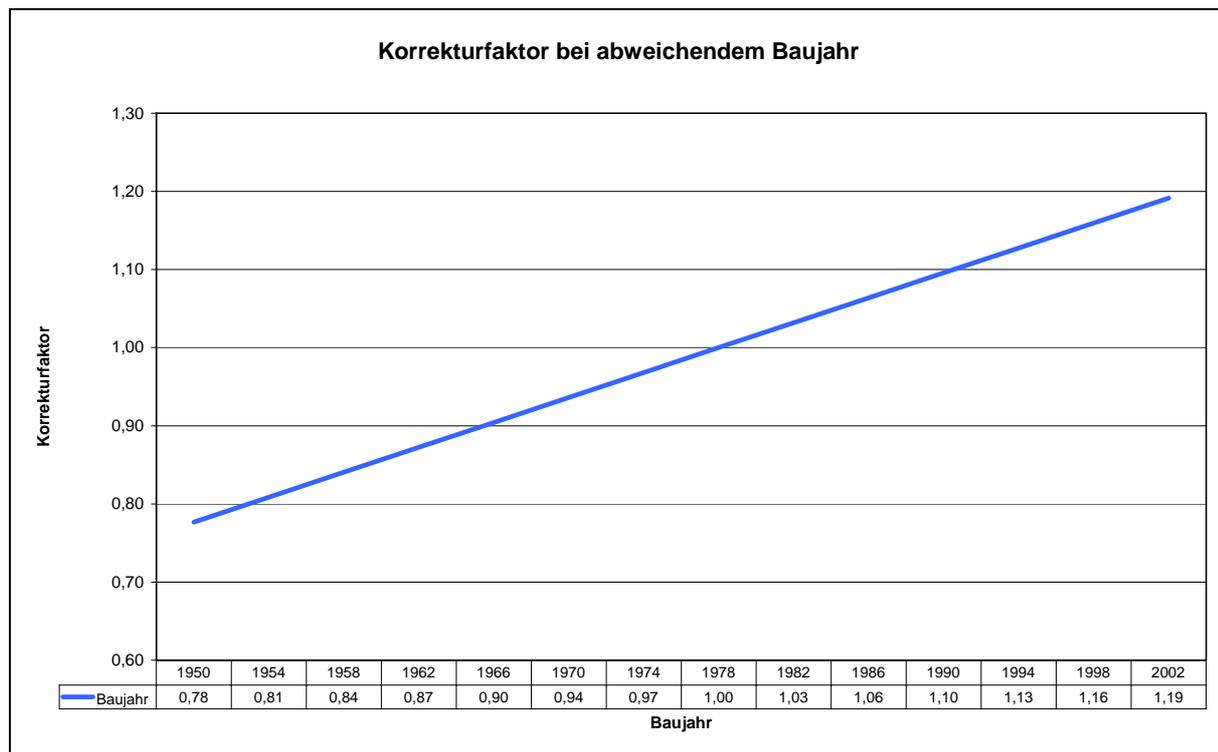
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 44 entnommen werden.

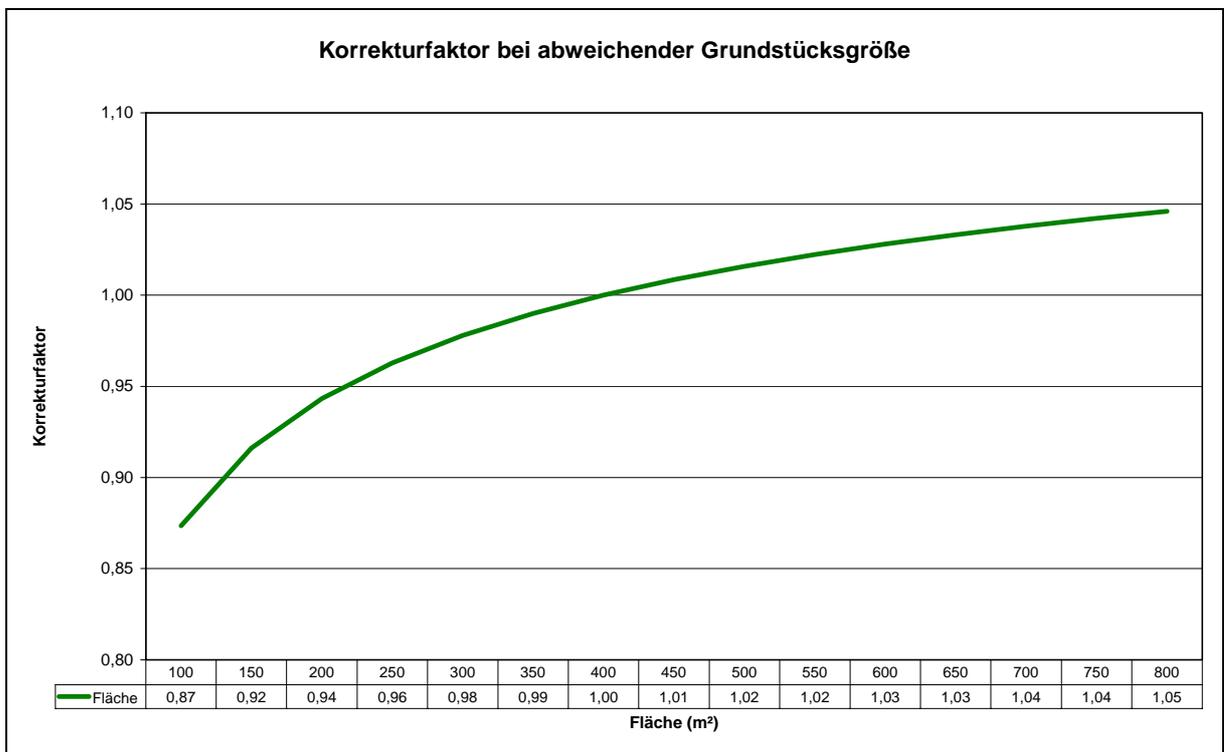
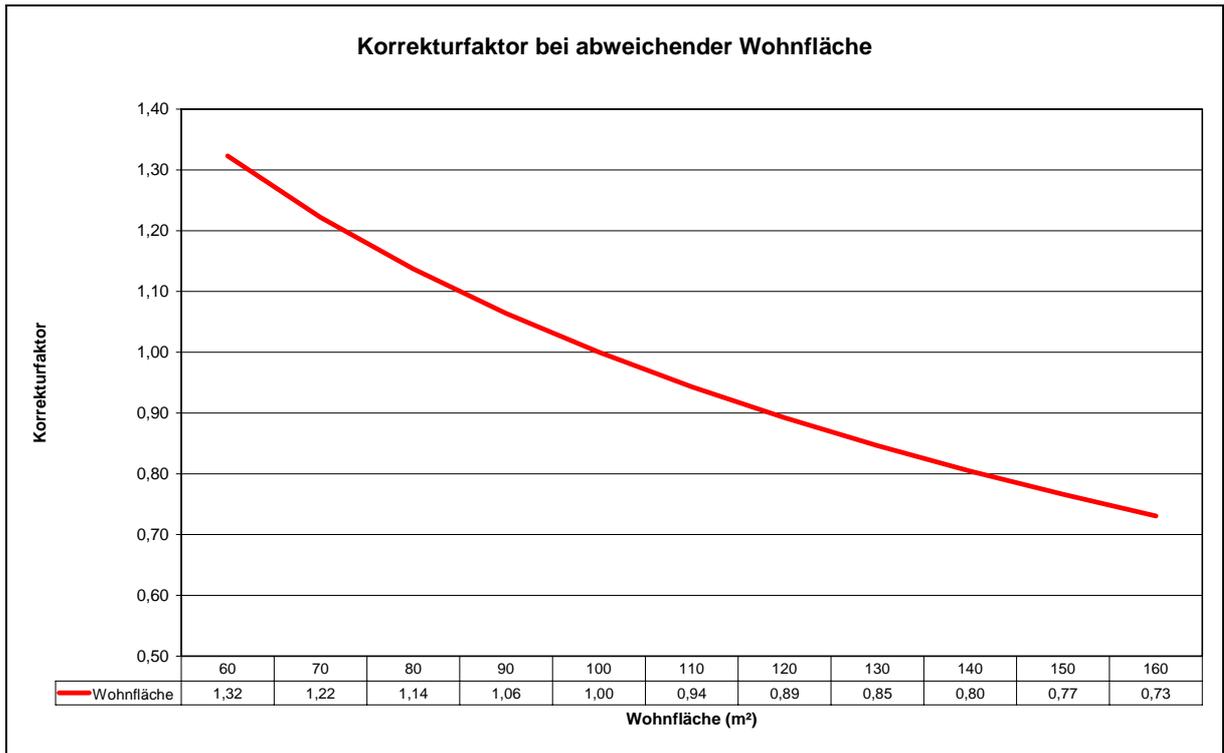
**Korrekturfaktor für die Stellung:**

- Reihenendhaus                **0,98**
- Reihenmittelhaus           **0,94**

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller                    **0,95**



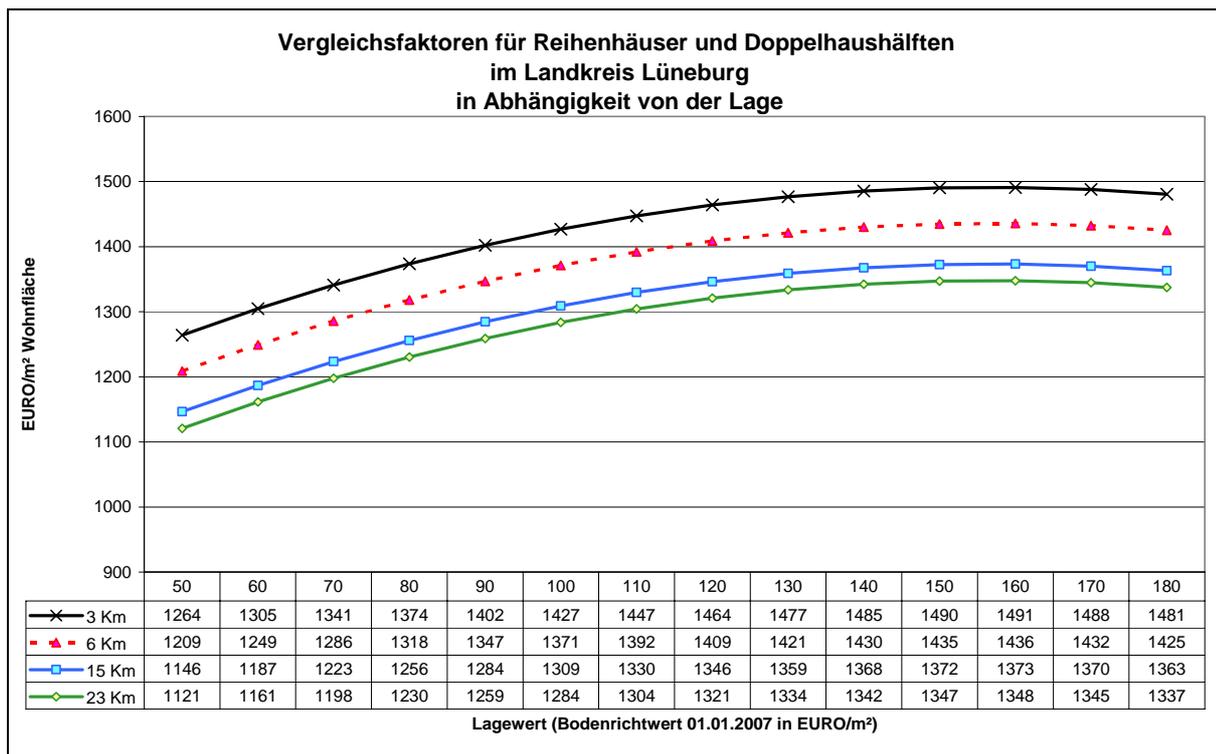


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

**9.3.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg**

Die Stichprobe umfasst hier 720 Kauffälle.

| Merkmal                              | Bereich   | Bezugsobjekt       |
|--------------------------------------|---|--------------------|
| Kaufzeitpunkt                        | 1995-2006   | Mitte 2006         |
| Lage (Bodenrichtwert 01.01.2007)     | 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 – 2002   | 1974               |
| 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> |
| Haustyp (Stellung)                   | Doppelhaushälfte / Reihenendhaus / Reihenmittelhaus | Doppelhaushälfte   |
| Keller                               | ohne – Vollkeller                                   | Vollkeller         |
| Ausstattung                          | einfach, mittel, gehoben                            | mittel             |
| Garage / Carport / Stellplatz        | vorhanden   | vorhanden          |



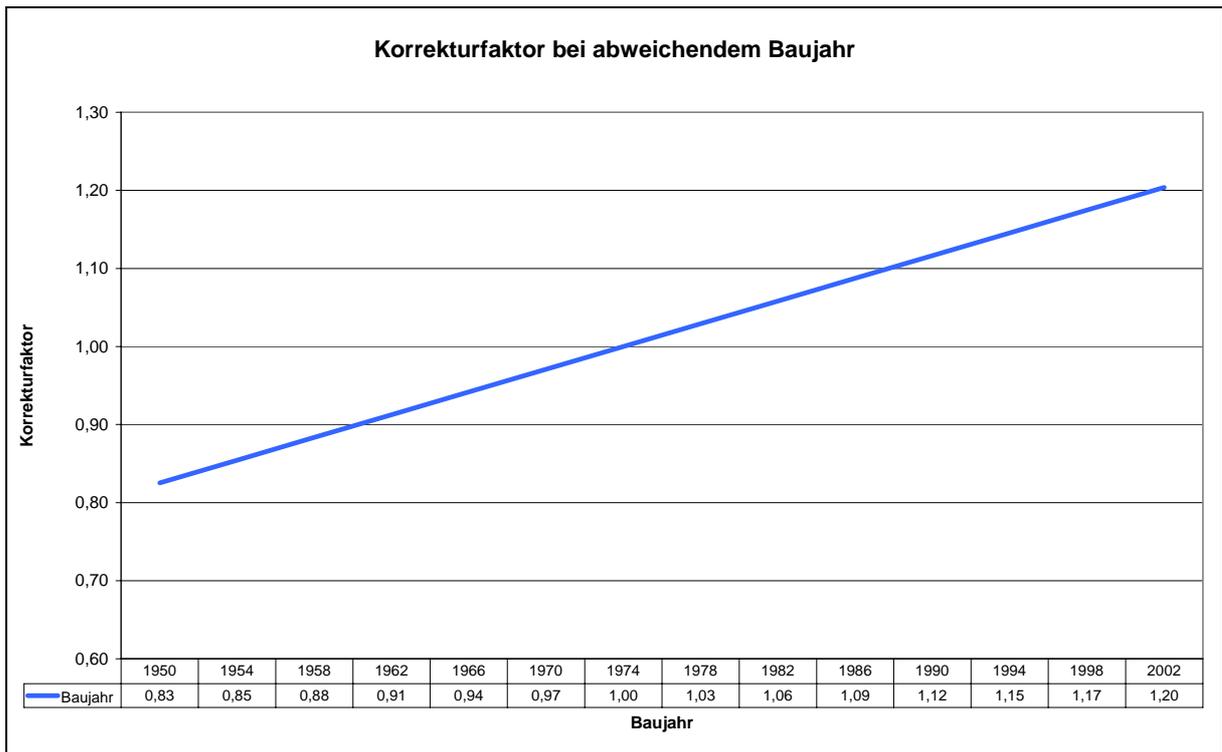
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 48 entnommen werden.

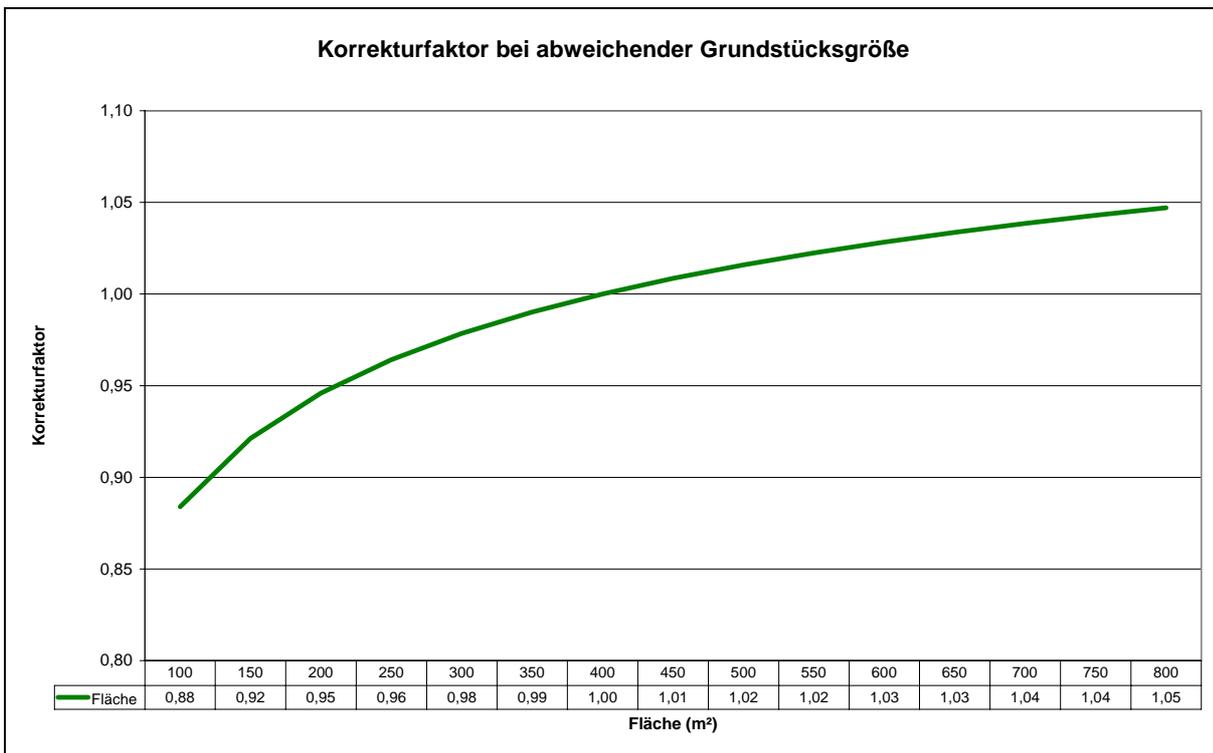
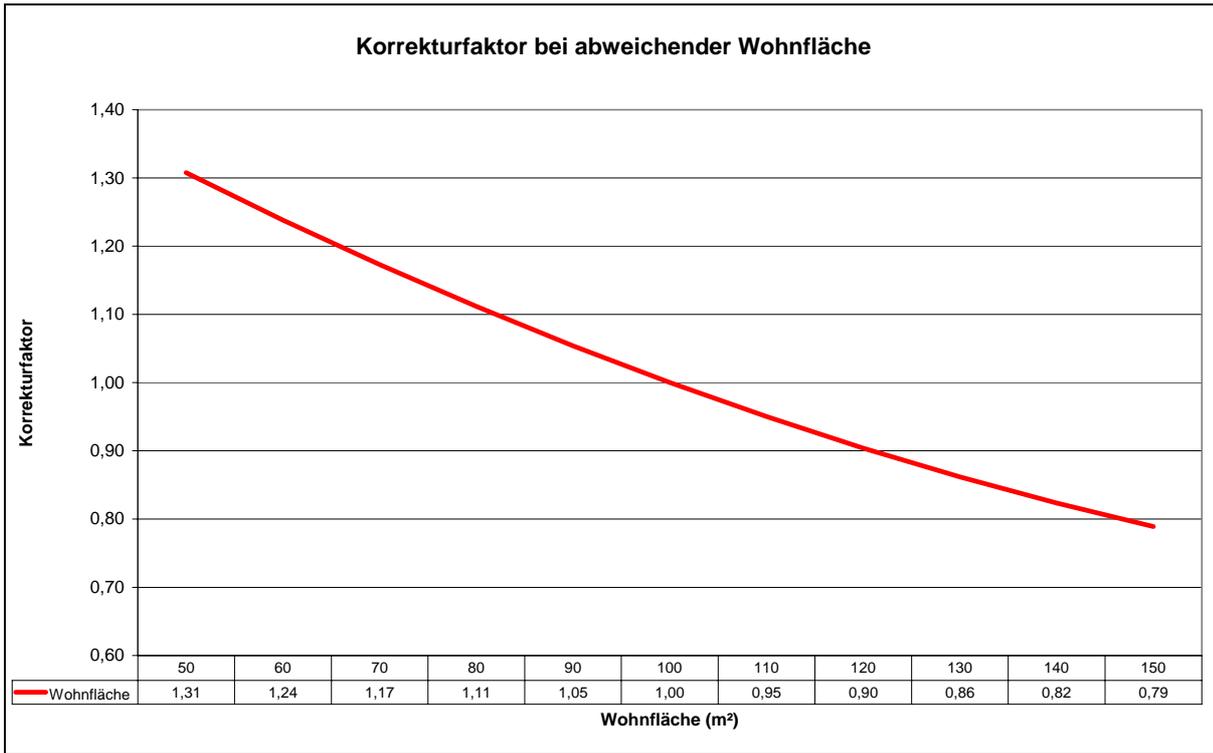
**Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):**

- **Reihenendhaus**                **0,93**
- **Reihenmittelhaus**            **0,91**

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- **ohne Keller**                    **0,92**



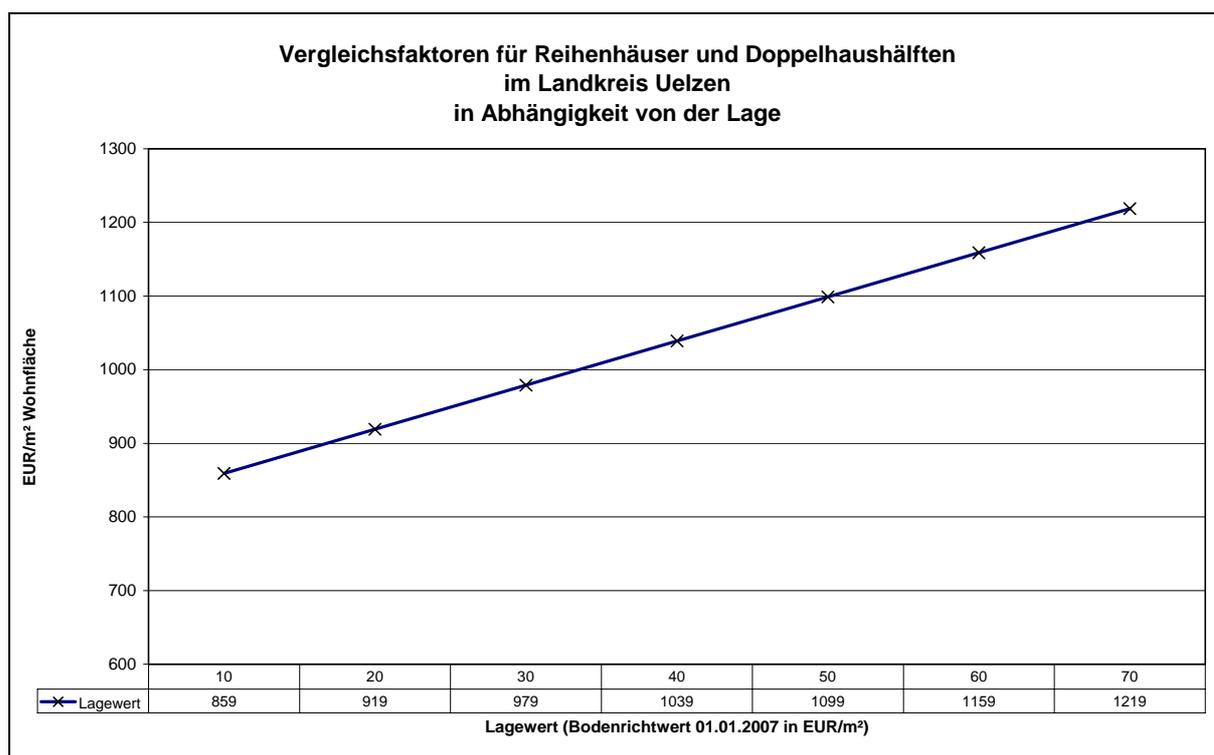


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.1.

### 9.3.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen

Die Stichprobe umfasst hier 172 Kauffälle.

| Merkmal                             | Bereich  | Bezugsobjekt       |
|-------------------------------------|--|--------------------|
| Kaufzeitpunkt                       | 1995-2006  | Mitte 2006         |
| Lage<br>(Bodenrichtwert 01.01.2007) | 10,- €/m <sup>2</sup> - 70,- €/m <sup>2</sup>          | s. Abbildung       |
| Region                              | Landkreis / Bad Bevensen /<br>Bad Bodenteich           | Landkreis          |
| Baujahr                             | 1950 – 2002  | 1970               |
| 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>                | 500 m <sup>2</sup> |
| Haustyp (Stellung)                  | Doppelhaushälfte / Reihenendhaus /<br>Reihenmittelhaus | Doppelhaushälfte   |
| Keller                              | ohne – Vollkeller                                      | Vollkeller         |
| Ausstattung                         | einfach, mittel, gehoben                               | mittel             |
| Garage / Carport / Stellplatz       | vorhanden  | vorhanden          |



**Korrekturfaktor für die Region:**

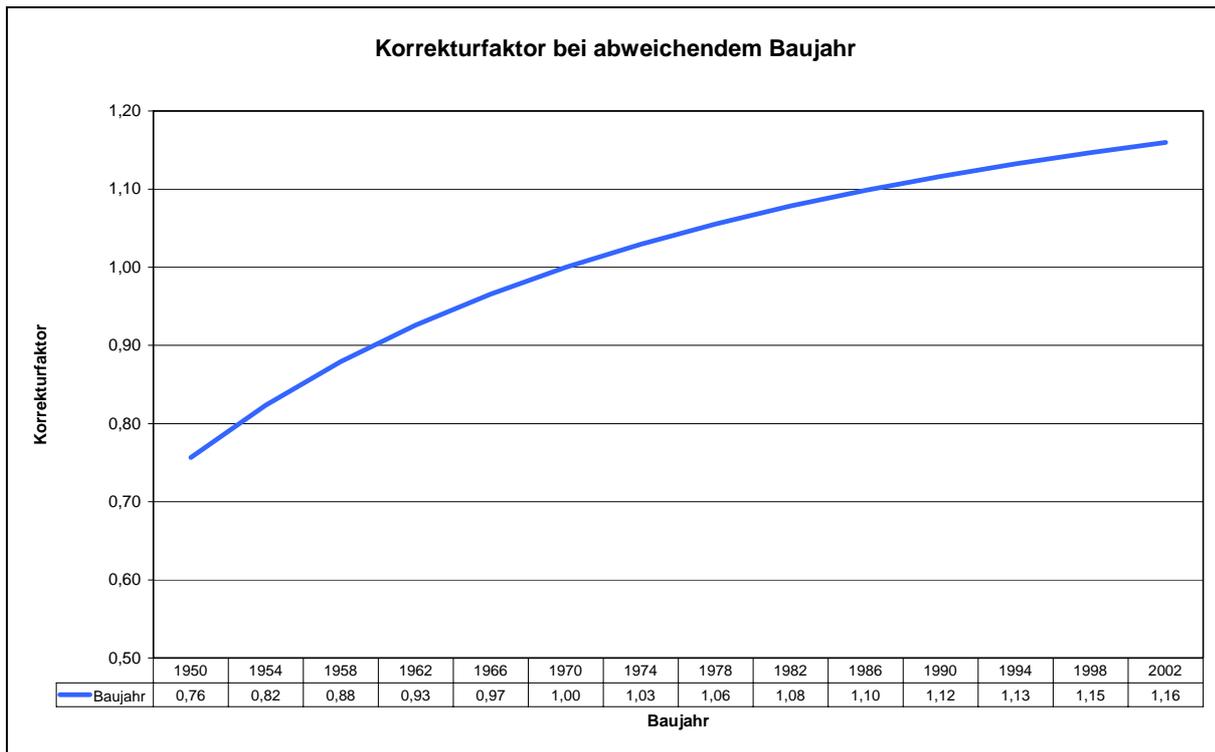
- **Bad Bevensen**                    **1,13**
- **Bad Bodenteich**                **0,83**

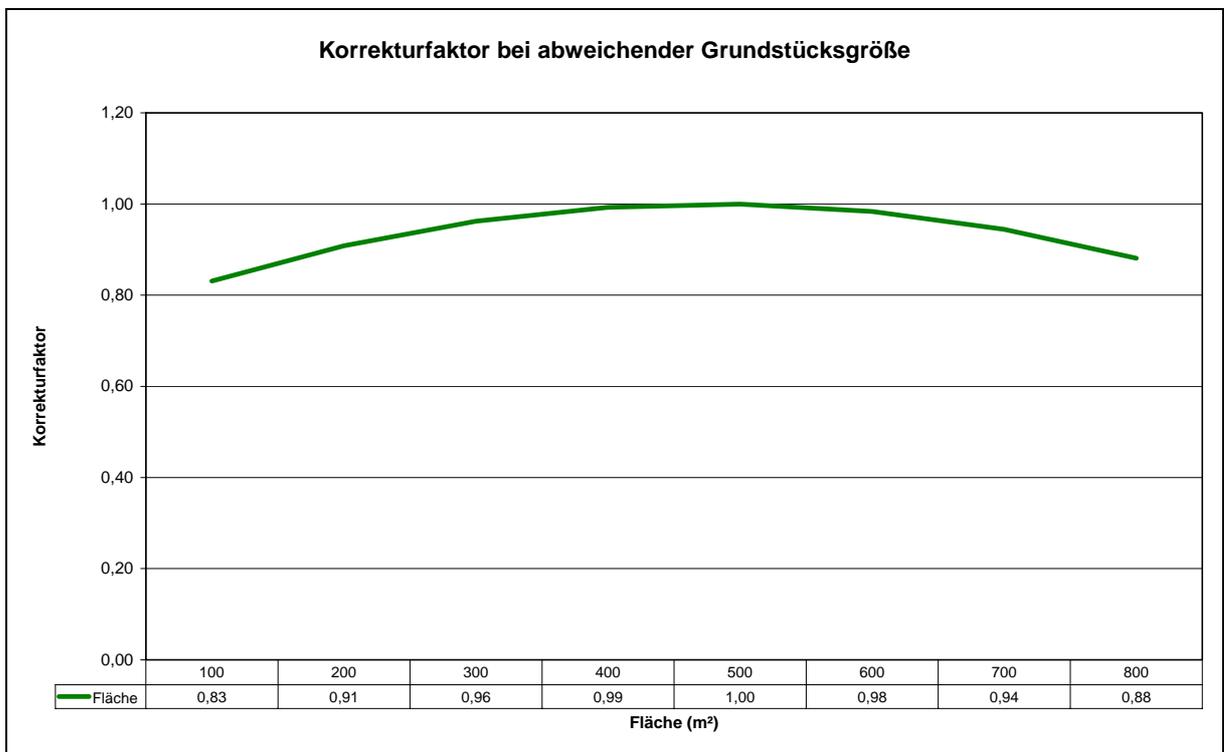
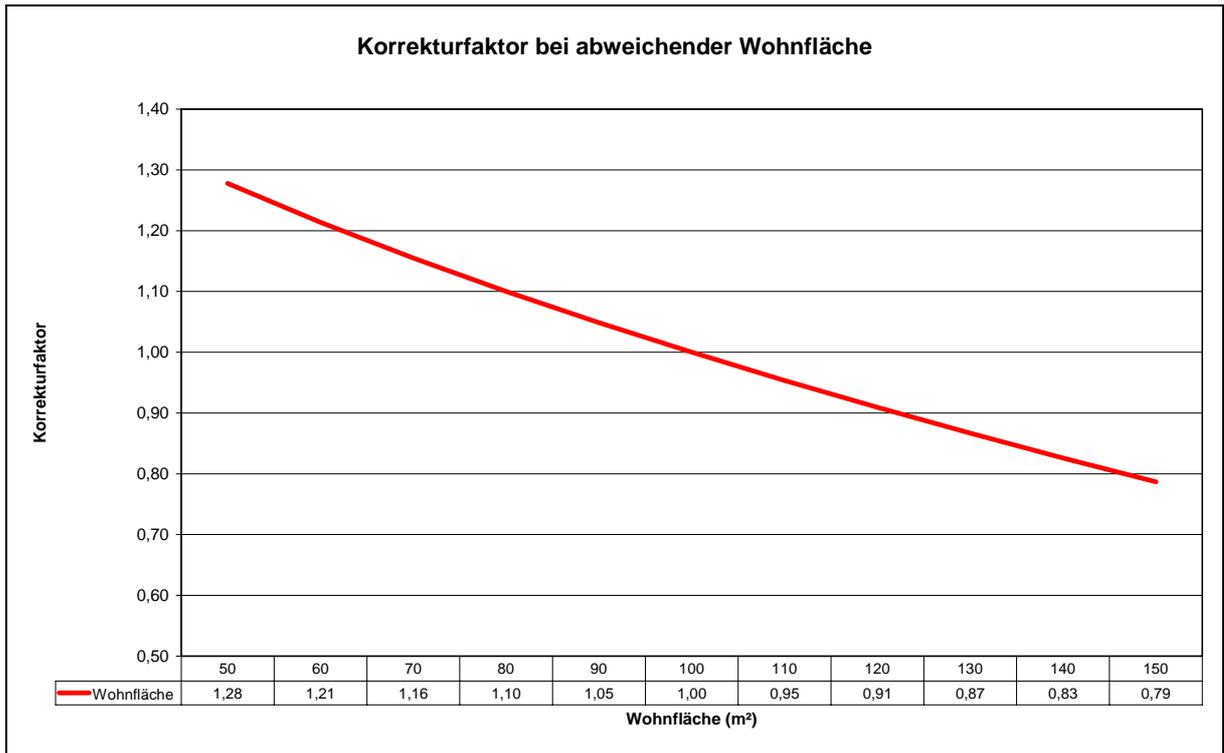
**Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):**

- Reihenendhaus                **0,88**
- Reihenmittelhaus           **0,86**

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller                    **0,91**





Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.1.

**9.3.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg**

Vergleichsfaktoren 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 letzten Jahres für verschiedene Altersgruppen durchschnittliche Kaufpreise und 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 durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006 für Wohneigentum im Landkreis Harburg

| verkaufte Objekte 2006                                   | Anzahl     | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Wohnflächenpreis<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Kaufpreis<br>(€)     |
|--|------------|-------------------|--|---|----------------------|
| Baujahr bis 1945   | 3<br>(3)   | 1883<br>(1907)    | 83<br>(118)                              | 1.211<br>(1.262)                        | 100.000<br>(129.000) |
| Baujahr 1946 – 1969                                      | 4<br>(10)  | 1964<br>(1966)    | 92<br>(79)                               | 900<br>(1.208)                          | 85.000<br>(92.000)   |
| Baujahr 1970 – 1984                                      | 44<br>(41) | 1976<br>(1977)    | 73<br>(71)                               | 1.147<br>(1.170)                        | 85.000<br>(84.000)   |
| Baujahr 1985 – 1999                                      | 39<br>(36) | 1993<br>(1993)    | 77<br>(65)                               | 1.394<br>(1.498)                        | 108.000<br>(98.000)  |
| Baujahr 2000 – 2003<br>(Baujahr 2000 – 2002)             | 2<br>(5)   | 2001<br>(2001)    | 74<br>(109)                              | 1.151<br>(1.674)                        | 88.000<br>(176.000)  |
| Neubauten<br>Baujahr 2004 – 2006<br>Baujahr 2003 – 2005) | 19<br>(27) | 2005<br>(2005)    | 88<br>(76)                               | 1.814<br>(1.913)                        | 159.000<br>(144.000) |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006  
für Wohneigentum im Landkreis Lüneburg**

| verkaufte Objekte 2006                                   | Anzahl     | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Wohnflächenpreis<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Kaufpreis<br>(€)     |
|--|------------|-------------------|--|---|----------------------|
| Baujahr bis 1945   | 4<br>(6)   | 1920<br>(1848)    | 130<br>(80)                              | 1.309<br>(1.193)                        | 166.000<br>(84.000)  |
| Baujahr 1946 – 1969                                      | 3<br>(1)   | 1957<br>(1968)    | 60<br>(68)                               | 927<br>(*)                              | 56.000<br>(*)        |
| Baujahr 1970 – 1984                                      | 30<br>(44) | 1975<br>(1977)    | 79<br>(71)                               | 1.158<br>(1.090)                        | 96.000<br>(79.000)   |
| Baujahr 1985 – 1999                                      | 32<br>(39) | 1991<br>(1993)    | 72<br>(70)                               | 1.331<br>(1.334)                        | 91.000<br>(94.000)   |
| Baujahr 2000 – 2003<br>(Baujahr 2000 – 2002)             | 5<br>(11)  | 2002<br>(2001)    | 96<br>(83)                               | 1.922<br>(1.734)                        | 183.000<br>(146.000) |
| Neubauten<br>Baujahr 2004 – 2006<br>Baujahr 2003 – 2005) | 16<br>(71) | 2006<br>(2055)    | 86<br>(80)                               | 1.896<br>(1.875)                        | 160.000<br>(151.000) |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006  
für Wohneigentum im Landkreis Uelzen**

| verkaufte Objekte 2006                                   | Anzahl     | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Wohnflächenpreis<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Kaufpreis<br>(€)   |
|--|------------|-------------------|--|---|--------------------|
| Baujahr bis 1945   | 4<br>(2)   | 1902<br>(1863)    | 87<br>(68)                               | 665<br>(1.045)                          | 58.000<br>(68.000) |
| Baujahr 1946 – 1969                                      | -<br>(6)   | -<br>(1961)       | -<br>(76)                                | -<br>(656)                              | -<br>(49.000)      |
| Baujahr 1970 – 1984                                      | 28<br>(20) | 1976<br>(1977)    | 79<br>(69)                               | 817<br>(861)                            | 63.000<br>(59.000) |
| Baujahr 1985 – 1999                                      | 6<br>(10)  | 1990<br>(1991)    | 63<br>(86)                               | 1.152<br>(1.077)                        | 72.000<br>(91.000) |
| Baujahr 2000 – 2003<br>(Baujahr 2000 – 2002)             | -<br>(1)   | -<br>(2002)       | -<br>(97)                                | -<br>(*)                                | -<br>(*)           |
| Neubauten<br>Baujahr 2004 – 2006<br>Baujahr 2003 – 2005) | 1<br>(4)   | 2006<br>(2004)    | 86<br>(72)                               | *<br>(1.593)                            | *<br>(114.000)     |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006  
für Wohneigentum im Landkreis Lüchow-Dannenberg**

| verkaufte Objekte 2006                                   | Anzahl   | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) | Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> ) | Kaufpreis (€) |
|--|----------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| Baujahr bis 1945   | -<br>(-) | -<br>(-)          | -<br>(-)                              | -<br>(-)                             | -<br>(-)      |
| Baujahr 1946 – 1969                                      | -<br>(7) | -<br>(1963)       | -<br>(76)                             | -<br>(639)                           | -<br>(48.000) |
| Baujahr 1970 – 1984                                      | 1<br>(4) | 1970<br>(1976)    | 82<br>(80)                            | *<br>(542)                           | *<br>(44.000) |
| Baujahr 1985 – 1999                                      | 1<br>(-) | 1997<br>(-)       | 70<br>(-)                             | *<br>(-)                             | *<br>(-)      |
| Baujahr 2000 – 2003<br>(Baujahr 2000 – 2002)             | 2<br>(-) | 2000<br>(-)       | 91<br>(-)                             | 843<br>(-)                           | 74.000<br>(-) |
| Neubauten<br>Baujahr 2004 – 2006<br>Baujahr 2003 – 2005) | -<br>(-) | -<br>(-)          | -<br>(-)                              | -<br>(-)                             | -<br>(-)      |

#### 9.4.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung lässt sich aus den vorstehenden Tabellen nicht ableiten. Aus der Marktanalyse der Vergleichsfaktoren in Abschnitt 9.4.3 ergeben sich folgende Preisentwicklungen:

| Landkreis | Harburg | Lüneburg | Uelzen | Lüchow-Dannenberg |
|-----------|---------|----------|--------|-------------------|
|-----------|---------|----------|--------|-------------------|

|                       |                 |                  |                  |                  |
|-----------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| Wohnungs-<br>eigentum | -2,2 % (-2,8 %) | -2,8 % (- 3,1 %) | - 6,2 % (- 5,8%) | -2,8 % (- 2,6 %) |
|-----------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|

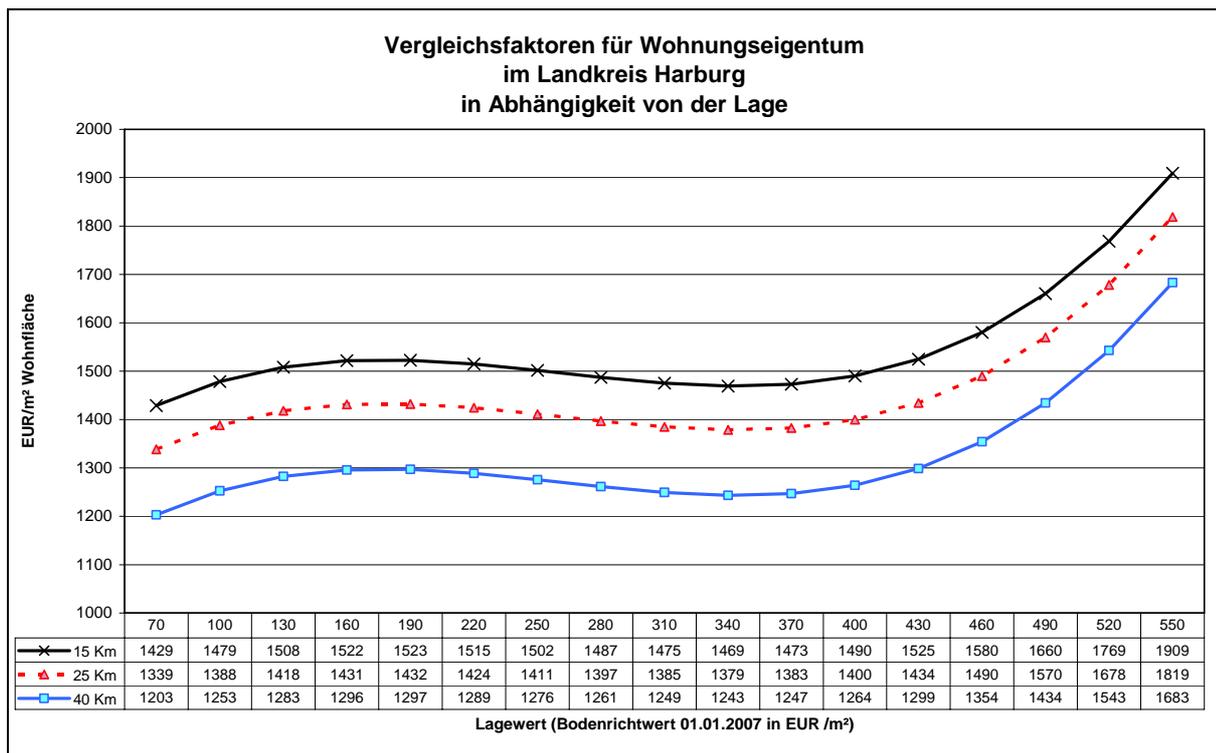
( ) Werte des Vorjahres

### 9.4.3 Vergleichsfaktoren

#### 9.4.3.1 Landkreis Harburg

Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 1922 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

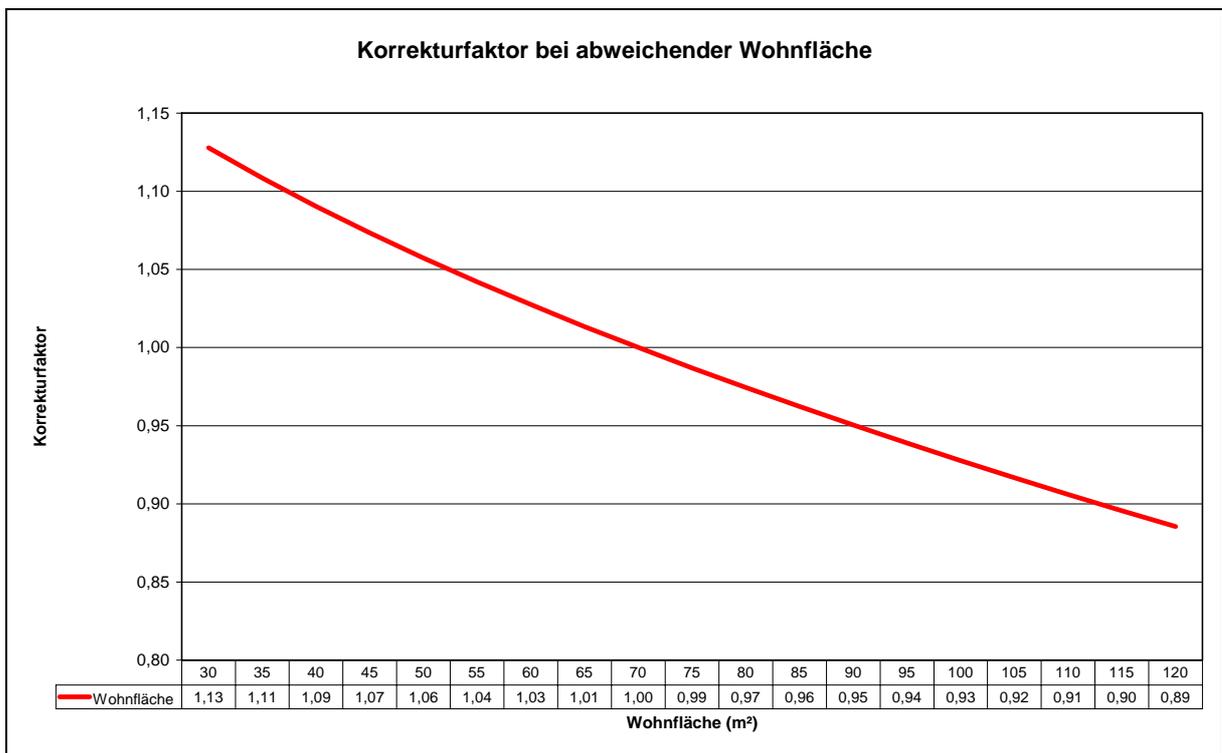
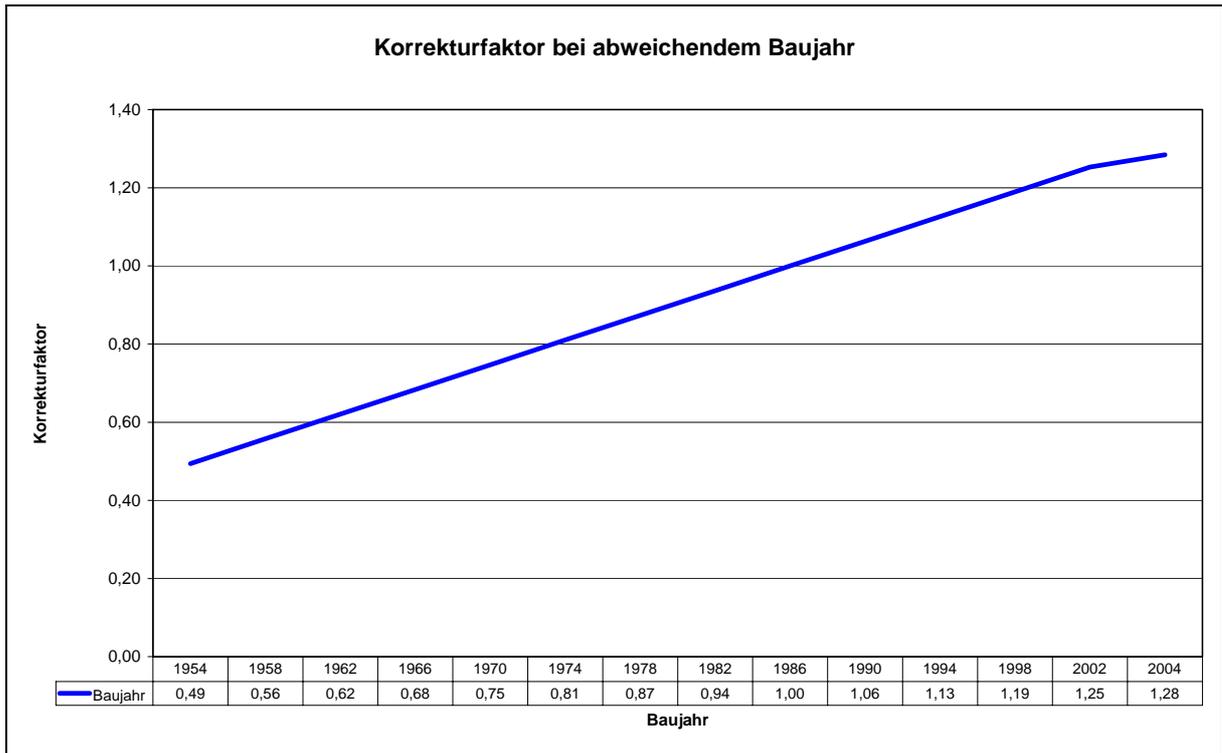
| Merkmal  | Bereich  | Bezugsobjekt               |
|--|--|----------------------------|
| Kaufzeitpunkt                                      | 1995-2006                                      | Mitte 2006                 |
| Lage (Bodenrichtwert 01.01.2007)                   | 70,- €/m <sup>2</sup> - 550,- €/m <sup>2</sup> | s. Abbildung               |
| Entfernung zum Stadtzentrum Hamburg (Rathausplatz) | 11 Km – 40 Km                                  | s. Abbildung               |
| Baujahr  | 1954 – 2004                                    | 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 (incl. Einbauküche) |



Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 44 entnommen werden.

**Korrekturfaktoren für die Vollgeschosse der Wohnanlage:**

- IV – VI                               **0,89**
- > VI                                   **0,78**

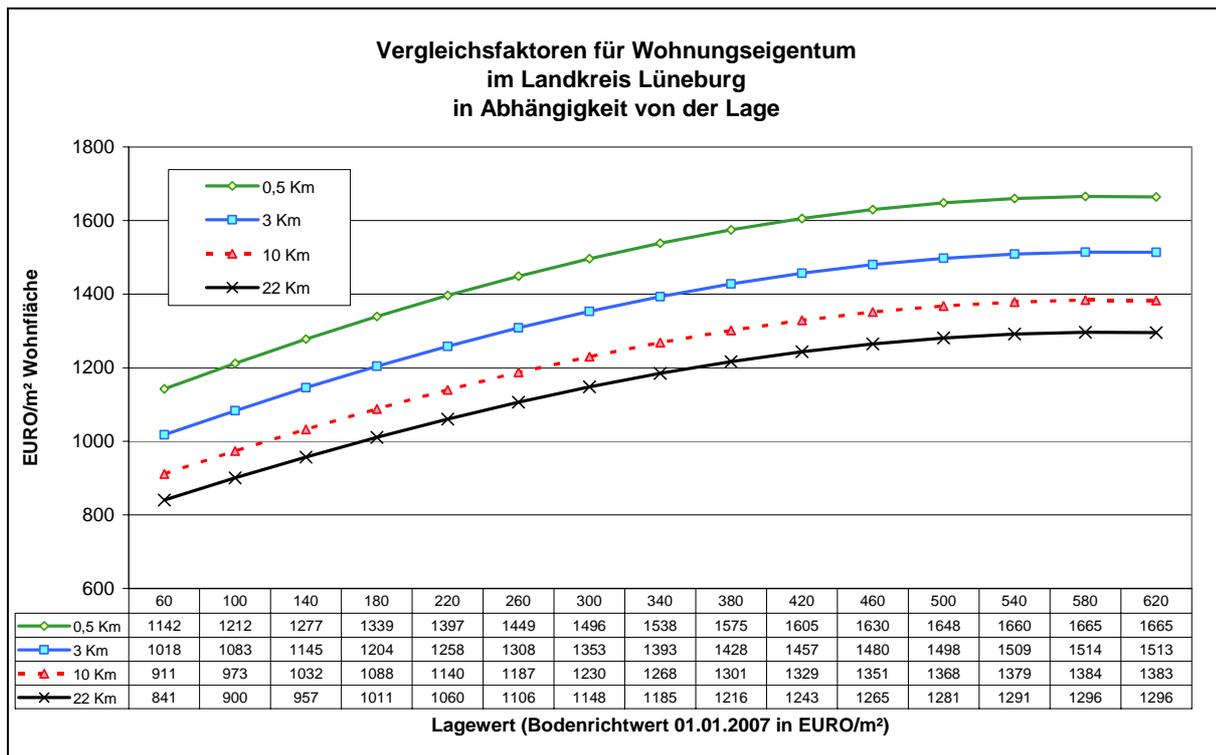


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

**9.4.3.2 Landkreis Lüneburg**

Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 915 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

| Merkmal                              | Bereich   | Bezugsobjekt               |
|--------------------------------------|---|----------------------------|
| Kaufzeitpunkt                        | 1995-2006   | Mitte 2006                 |
| Lage (Bodenrichtwert 01.01.2007)     | 60,- €/m <sup>2</sup> - 620,- €/m <sup>2</sup>                    | s. Abbildung               |
| Entfernung zum Stadtzentrum Lüneburg | 0,5 Km – 22 Km  | s. Abbildung               |
| Lageregion                           | Stadt Lüneburg / Umfeld Stadt / Kleinstädte / sonstiger Landkreis | Stadt Lüneburg             |
| Baujahr                              | 1952 – 2004   | 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) |



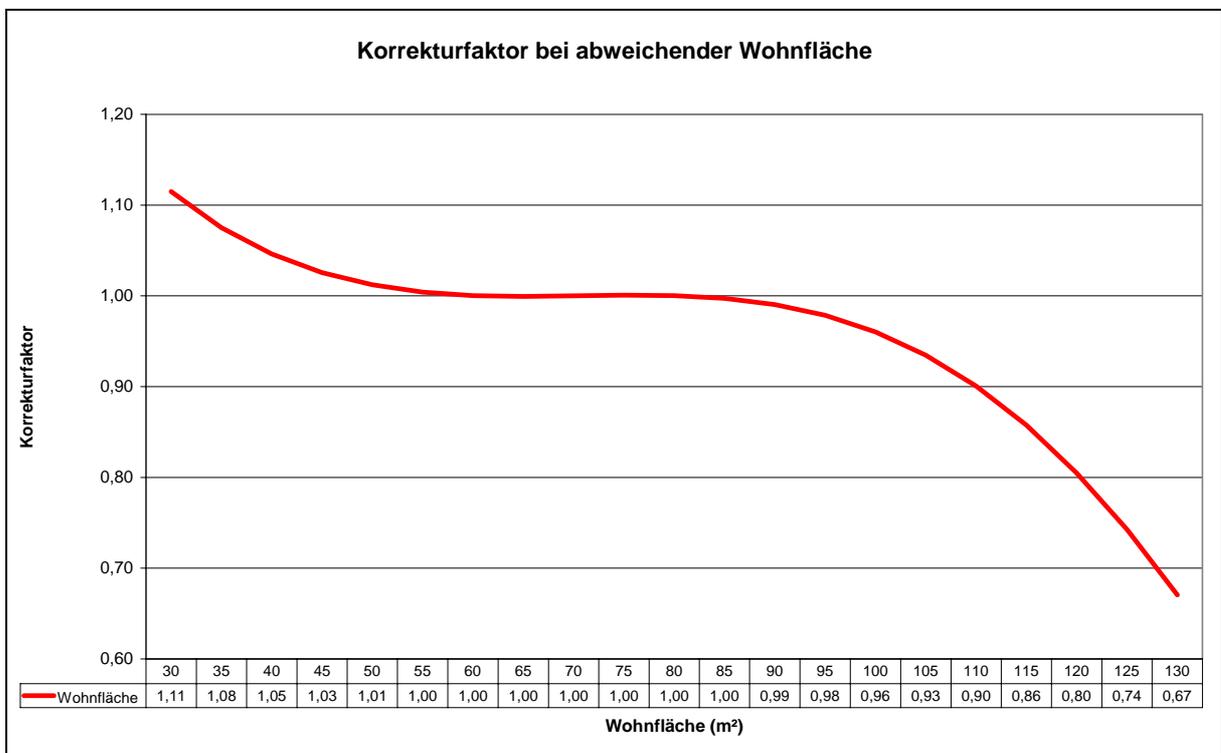
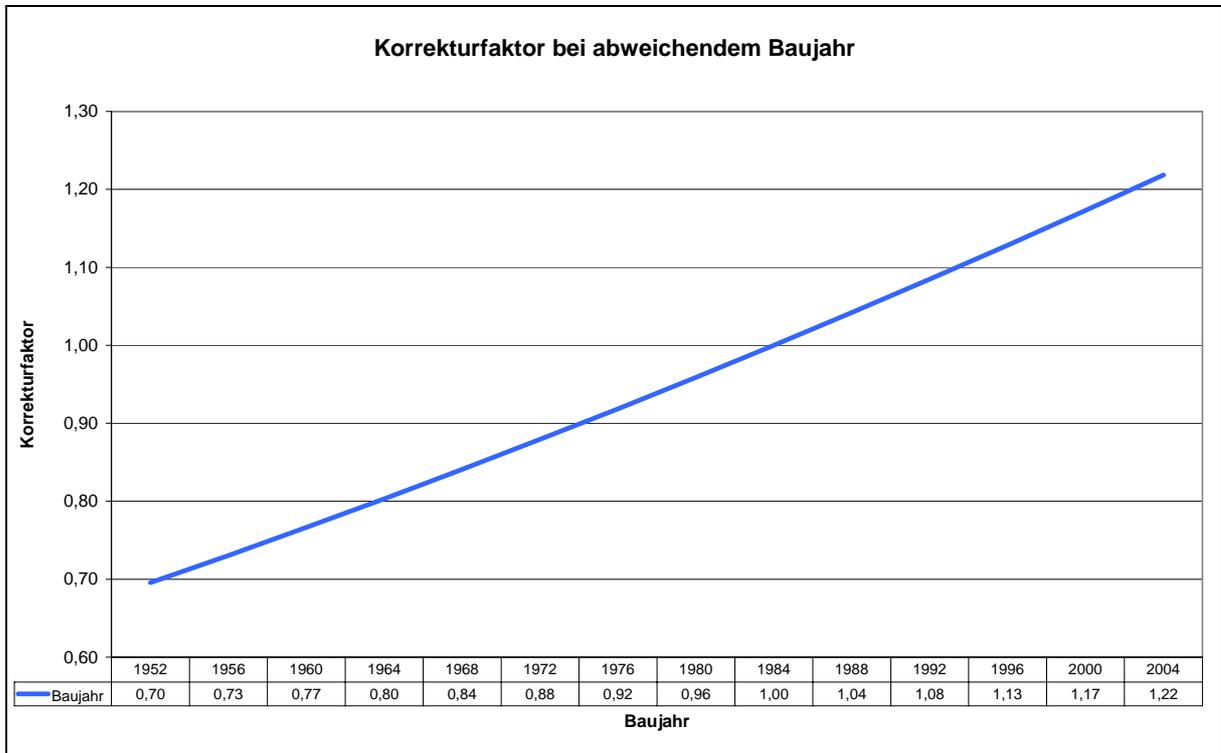
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 48 entnommen werden.

**Korrekturfaktoren für die Lageregion:**

- **Umfeld Stadt Lüneburg** 1,07
- **Kleinstädte** 1,09
- **sonstiger Landkreis** 1,12

**Korrekturfaktoren für die Vollgeschosse der Wohnanlage:**

- IV – VI                               **0,93**
- > VI                                   **0,86**

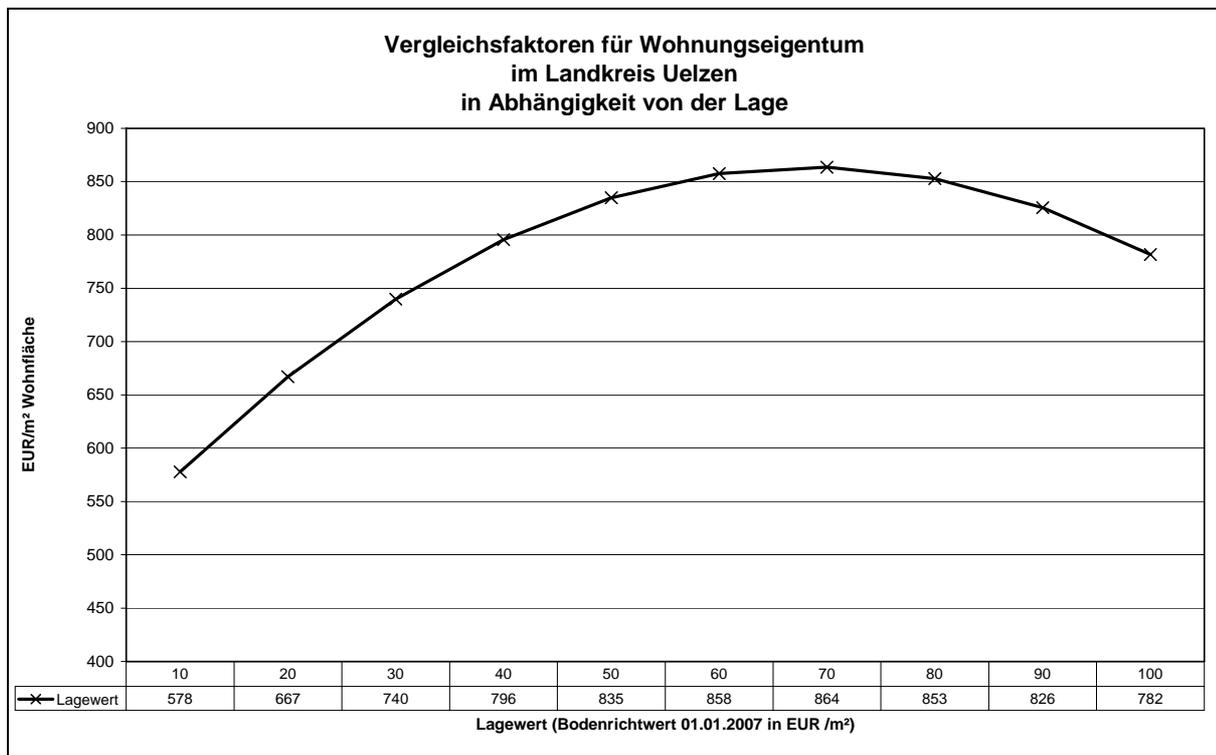


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.1.

**9.4.3.3 Landkreis Uelzen**

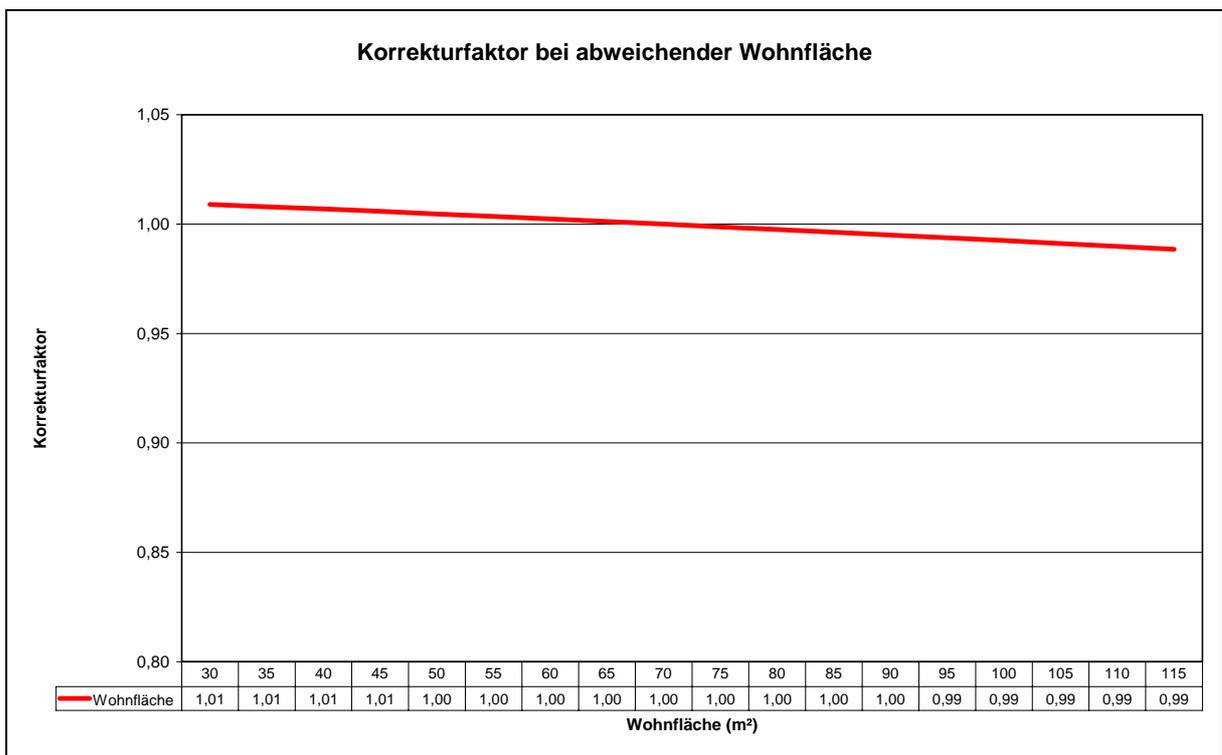
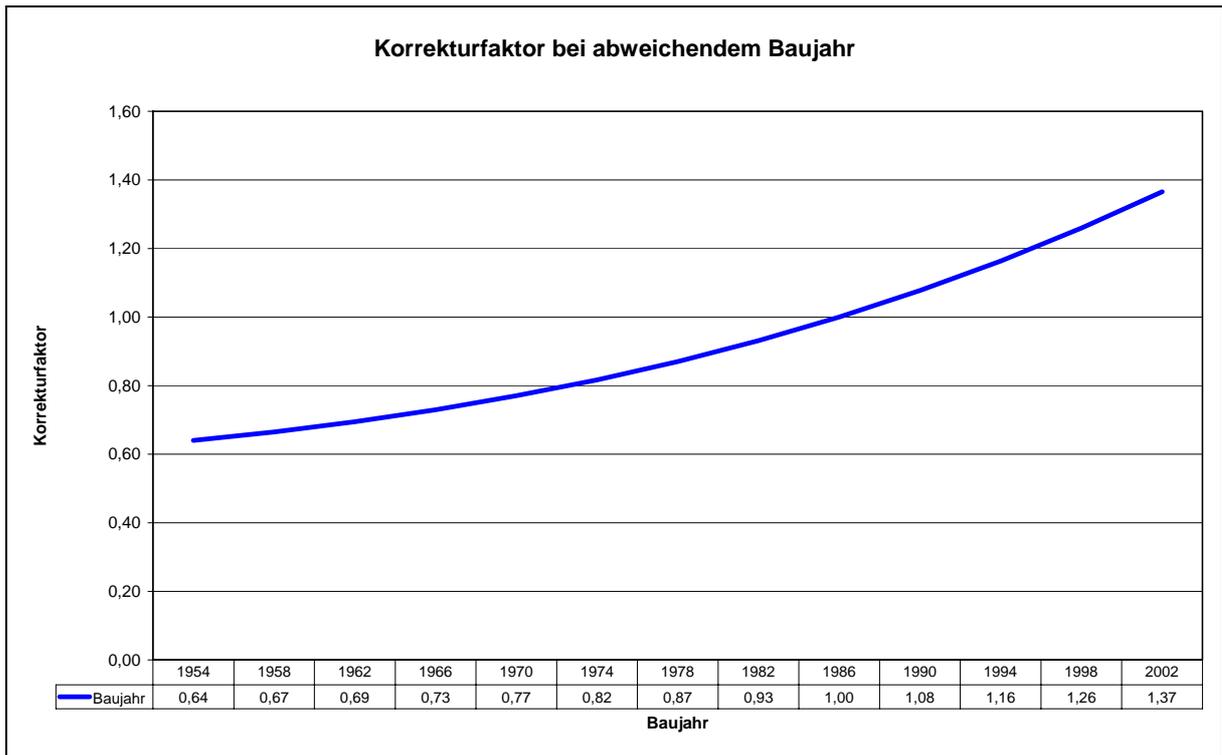
Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 379 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

| Merkmal                             | Bereich  | Bezugsobjekt      |
|-------------------------------------|--|-------------------|
| Kaufzeitpunkt                       | 1995-2006                                      | Mitte 2006        |
| Lage<br>(Bodenrichtwert 01.01.2007) | 10,- €/m <sup>2</sup> - 100,- €/m <sup>2</sup> | s. Abbildung      |
| Region                              | Landkreis / Bad Bevensen / Suderburg           | Landkreis         |
| Baujahr                             | 1954 – 2002                                    | 1986              |
| Wohnfläche                          | 30 m <sup>2</sup> - 115 m <sup>2</sup>         | 70 m <sup>2</sup> |
| Erwerb                              | Erstverkauf / Wiederverkauf                    | Wiederverkauf     |
| Vermietung                          |  | nein              |
| Ausstattung                         |  | mittel            |



**Korrekturfaktoren für die Lageregion:**

- **Bad Bevensen**                 **1,34**
- **Suderburg**                       **1,48**

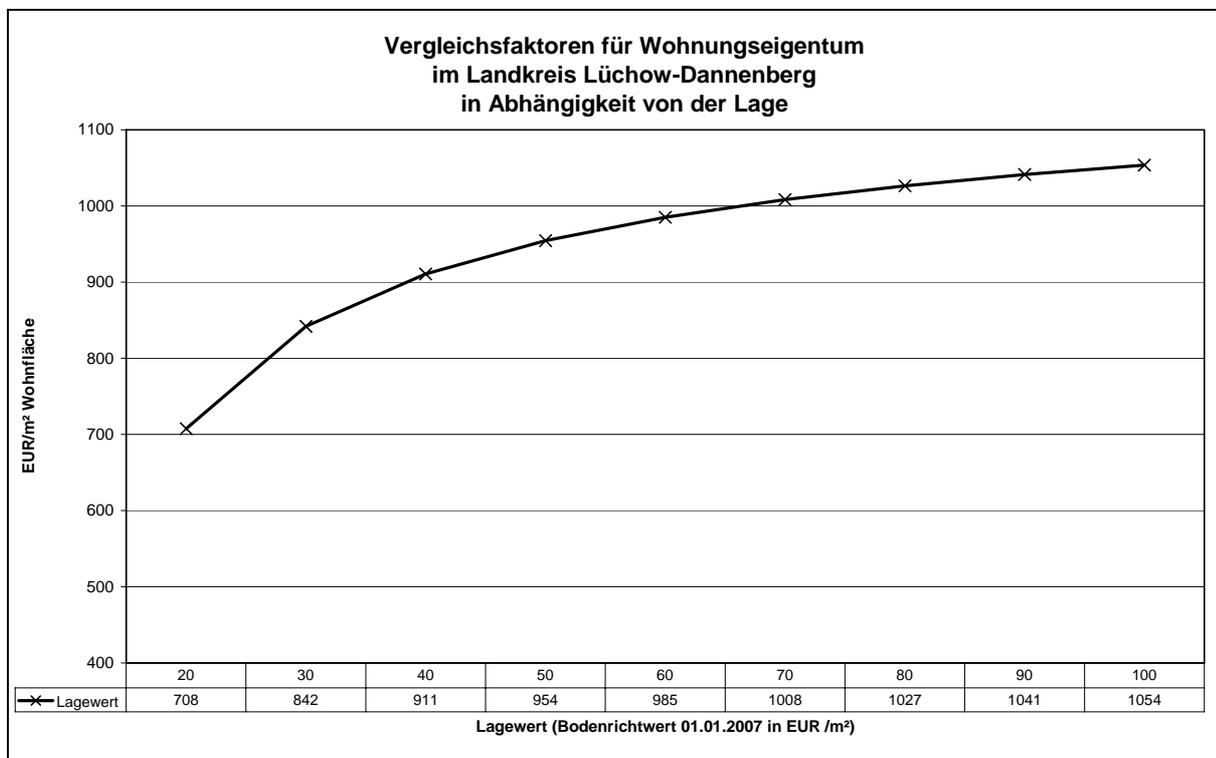


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

**9.4.3.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg**

Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe aus den Kleinstädten Lüchow, Dannenberg und Hitzacker von 248 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

| Merkmal                             | Bereich  | Bezugsobjekt          |
|-------------------------------------|--|-----------------------|
| Kaufzeitpunkt                       | 1995 - 2006                                    | Mitte 2006            |
| Lage<br>(Bodenrichtwert 01.01.2007) | 20,- €/m <sup>2</sup> - 100,- €/m <sup>2</sup> | s. Abbildung          |
| Region                              | Lüchow und Dannenberg / Hitzacker              | Lüchow und Dannenberg |
| Baujahr                             | 1958 – 2002                                    | 1986                  |
| Wohnfläche                          | 35 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>         | 70 m <sup>2</sup>     |
| Erwerb                              | Erstverkauf / Wiederverkauf                    | Wiederverkauf         |
| Vollgeschosse der Wohnanlage        | I – IV   | bis III Vollgeschosse |
| Ausstattung                         |  | mittel                |

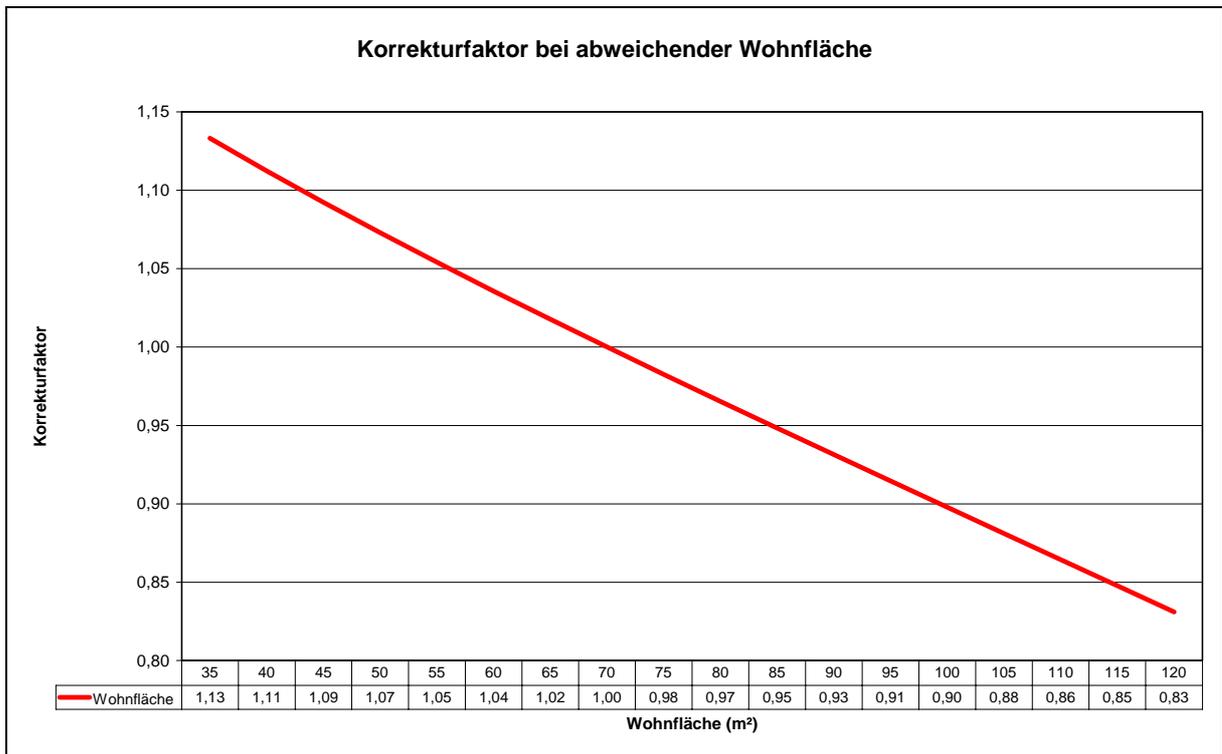
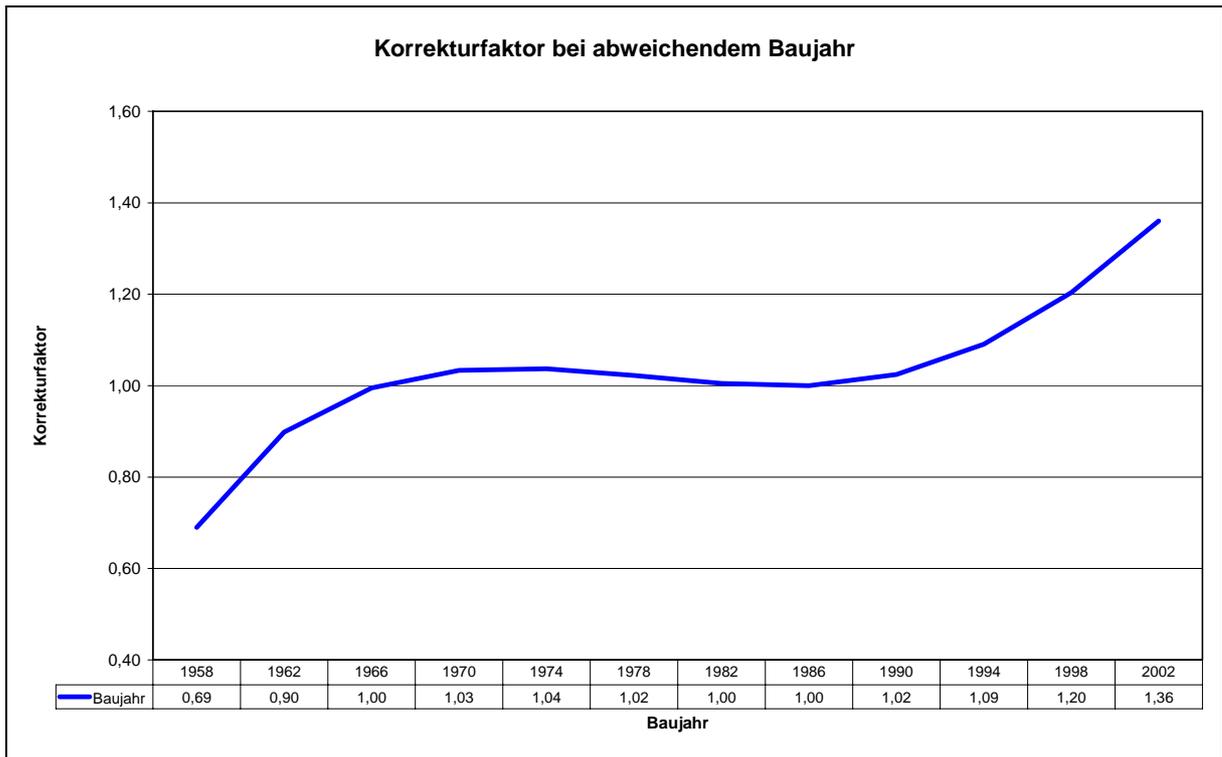


**Korrekturfaktoren für die Region:**

- **Hitzacker**            **1,25**

**Korrekturfaktoren für die Vollgeschosse der Wohnanlage:**

- **mehr als III Vollgeschosse**            **0,98**



Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

## 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 Liegenschaftszinssätze, 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 Lüneburg mit Erwerbsvorgängen 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.**

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<br>Wohn- bzw. Nutzfläche  | größer                                  | steigt                       |
|   | niedriger                               | fällt                        |
| Restnutzungsdauer   | höher                                   | fällt                        |
|   | niedriger                               | steigt                       |
| tatsächliche<br>Nettokaltmiete  | höher                                   | steigt                       |
|   | niedriger                               | fällt                        |

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.

**9.6.2.1 Landkreis Harburg**

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

| Merkmale  | Bereich                                    | Durchschnitt         |
|---|--|----------------------|
| Anzahl der Erwerbsvorgänge                          | 20   |                      |
| Kaufzeitpunkt                                       | 2000 - 2006                                | 2004                 |
| Baujahr   | 1900 - 1995                                | 1960                 |
| Lage (Bodenrichtwert)                               | 80 €/m <sup>2</sup> - 290 €/m <sup>2</sup> | 155 €/m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%) | 130 m <sup>2</sup> - 894 m <sup>2</sup>    | 442 m <sup>2</sup>   |

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **6,7 %** (Vorjahr 6,8%)

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

**Land Niedersachsen**

Ländlicher Raum 6,4% (Vorjahr 6,6)

Großstädte mit Randlagen 6,1% (Vorjahr 6,0)

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

- **Mehrfamilienhäuser** **11,8-fache** (Vorjahr 11,7) **Spanne von 9,5 bis 23,8**

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

**Land Niedersachsen Mehrfamilienhäuser**

Ländlicher Raum 11,3fache (Vorjahr 11,0)

Großstädte mit Randlagen 11,6fache (Vorjahr 11,8)

### 9.6.2.2 Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

| Merkmal   | Bereich                                    | Durchschnitt         |
|---|--|----------------------|
| Anzahl der Erwerbsvorgänge                          | 44   |                      |
| Kaufzeitpunkt                                       | 2000 – 2006                                | 2003                 |
| Baujahr   | 1965 - 2001                                | 1988                 |
| Lage (Bodenrichtwert)                               | 40 €/m <sup>2</sup> - 275 €/m <sup>2</sup> | 120 €/m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%) | 130 m <sup>2</sup> - 1440 m <sup>2</sup>   | 347 m <sup>2</sup>   |

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

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

Die Ergebnisse der landesweiten Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses über Liegenschaftszinssätze können Sie dem Abschnitt 9.6.2.1 entnehmen.

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

- **Mehrfamilienhäuser** **12,3-fache** (Vorjahr 12,7) **Spanne von 6,8 bis 23,2**

Die Ergebnisse der landesweiten Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses über Rohertagsfaktoren können Sie dem Abschnitt 9.6.2.1 entnehmen.

### 9.6.2.3 Landkreis Uelzen

Für den Landkreis Uelzen konnten keine Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet werden.

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

- **Mehrfamilienhäuser** **6,4 % (Vorjahr 6,6 %)**

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

### 9.6.2.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Für den Landkreis Lüchow-Dannenberg konnten keine Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet werden.

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

- **Mehrfamilienhäuser** **6,4 % (Vorjahr 6,6 %)**

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

## 9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

### 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 Liegenschaftszinssätze, 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 langfristige ist und als wertbeständig gilt.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg mit Erwerbsvorgängen 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.**

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<br>Wohn- bzw. Nutzfläche  | größer                                  | steigt                       |
|   | niedriger                               | fällt                        |
| Restnutzungsdauer   | höher                                   | fällt                        |
|   | niedriger                               | steigt                       |
| tatsächliche<br>Nettokaltmiete  | höher                                   | steigt                       |
|   | niedriger                               | fällt                        |

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.

**9.7.2.1 Landkreis Harburg**

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

| <b>Merkmal</b>                      | <b>Bereich</b>                             | <b>Durchschnitt</b>  |
|-------------------------------------|--|----------------------|
| Anzahl der Erwerbsvorgänge          | 13   |                      |
| Kaufzeitpunkt                       | 1998 – 2005                                | 2000                 |
| Baujahr                             | 1960 – 1996                                | 1985                 |
| Lage (Bodenrichtwert)               | 65 €/m <sup>2</sup> - 130 €/m <sup>2</sup> | 105 €/m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche | 150 m <sup>2</sup> - 1414 m <sup>2</sup>   | 427 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 7,0 % (Vorjahr 6,8 %)

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

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

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

- **Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude**      **13,5-fache** (Vorjahr 13,9)  
**Spanne von 8,8 bis 24,5**

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

**Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser**

Ländlicher Raum                      10,7-fache (Vorjahr 10,9)

Großstädte mit Randlagen        11,2-fache (Vorjahr 11,0)

**9.7.2.2 Landkreis Lüneburg**

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

| Merkmal                             | Bereich                                     | Durchschnitt         |
|-------------------------------------|---|----------------------|
| Anzahl der Erwerbsvorgänge          | 16  |                      |
| Kaufzeitpunkt                       | 2001 - 2006                                 | 2004                 |
| Baujahr                             | 1954 - 1995                                 | 1975                 |
| Lage (Bodenrichtwert)               | 42 €/m <sup>2</sup> - 1400 €/m <sup>2</sup> | 840 €/m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche | 100 m <sup>2</sup> - 5797 m <sup>2</sup>    | 1066 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 7,0 % (Vorjahr 6,8 %)

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

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

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

- **Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude** **12,2-fache** (Vorjahr 12,5)  
**Spanne von 9,6 bis 15,2**

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

**Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser**

Ländlicher Raum 10,7-fache (Vorjahr 10,9)

Großstädte mit Randlagen 11,2-fache (Vorjahr 11,0)

### 9.7.2.3 Landkreis Uelzen

Für den Landkreis Uelzen konnten keine Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet werden.

Auf Grund der Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses ergeben sich für den Bereich des "Ländlichen Raumes" im Land Niedersachsen folgende Werte:

#### Liegenschaftszins:

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser  
Ländlicher Raum 7,0 % (Vorjahr 6,8 %)

#### Rohertragsfaktor

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser  
Ländlicher Raum 10,7-fache (Vorjahr 10,9)

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

### 9.7.2.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Für den Landkreis Lüchow-Dannenberg konnten keine Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet werden.

Auf Grund der Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses ergeben sich für den Bereich des "Ländlichen Raumes" im Land Niedersachsen folgende Werte:

#### Liegenschaftszins:

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser  
Ländlicher Raum 7,0 % (Vorjahr 6,8 %)

#### Rohertragsfaktor

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser  
Ländlicher Raum 10,7-fache (Vorjahr 10,9)

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

## 9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Für diesen Teilmarkt liegen keine detaillierten Informationen vor.

## 9.9 Sonstige bebaute Objekte

### 9.9.1 Wochenendhäuser

Für Wochenendhäuser, einen Teilbereich der sonstigen bebauten Grundstücke, sind 2006 im Bereich der GLL Lüneburg 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.

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

#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Wochenendhäuser 2005

| Landkreis | Anzahl     | Mittleres Baujahr       | Mittlere Wohnfläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Mittlerer Wohnflächenpreis<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Durchschnittlicher Kaufpreis<br>(€) |
|-----------|------------|-------------------------|--|---|-------------------------------------|
| Harburg   | 15<br>(9)  | 1987 [2]<br>(1950 [2])  | 52 [2]<br>(45 [2])                       | 2.500 [2]<br>(3.139 [2])                          | 97.000 [15]<br>(73.000 [9])         |
| Lüneburg  | 6<br>(11)  | 1972 [2]<br>(1977 [7])  | 82 [2]<br>(55 [7])                       | 1.032 [2]<br>(1.356 [7])                          | 66.000 [6]<br>(80.000 [11])         |
| Uelzen    | 12<br>(10) | 1973 [10]<br>(1978 [9]) | 60 [9]<br>(57 [9])                       | 912 [9]<br>(1.013 [9])                            | 50.000 [12]<br>(54.000 [10])        |
| Lüchow    | 9<br>(13)  | 1973 [8]<br>(1980 [12]) | 62 [8]<br>(62 [11])                      | 945 [8]<br>(886 [11])                             | 50.000 [9]<br>(53.000 [13])         |

( ) Werte beziehen sich auf das Vorjahr

[ ] Anzahl der Kauffälle aus der die jeweiligen Werte abgeleitet wurden

## 10 Mieten, 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 Baualtersklasse typischen Beschaffenheit.**

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

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.

## 10.1 Landkreis Harburg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 524 Mieteninformationen 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.

| NETTOMONATSMIETE in €/m <sup>2</sup> |  |             |             |             |             |             |
|--------------------------------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Region</b>                        | <b>Hamburger Umland</b>  |             |             |             |             |             |
| Wohnfläche (m <sup>2</sup> )         | Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen                   |             |             |             |             |             |
|                                      | bis 1945   | 1946 - 1969 | 1970 - 1984 | 1985 - 1999 | 2000 - 2003 | 2004 - 2006 |
| bis 40                               | 6,40   | 6,90        | 7,50        | 8,00        | 8,40        | 8,60        |
| 40 - 60                              | 5,50   | 6,00        | 6,60        | 7,10        | 7,40        | 7,60        |
| 60 - 80                              | 5,00   | 5,50        | 6,00        | 6,50        | 6,80        | 7,00        |
| 80 - 100                             | 4,80   | 5,20        | 5,70        | 6,20        | 6,50        | 6,70        |
| über 100                             | 4,80   | 5,20        | 5,70        | 6,20        | 6,50        | 6,70        |
| <b>Region</b>                        | <b>Kleinstädte Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N., Hollenstedt</b> |             |             |             |             |             |
| Wohnfläche (m <sup>2</sup> )         | Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen                   |             |             |             |             |             |
|                                      | bis 1945   | 1946 - 1969 | 1970 - 1984 | 1985 - 1999 | 2000 - 2003 | 2004 - 2006 |
| bis 40                               | 6,10   | 6,70        | 7,20        | 7,80        | 8,10        | 8,30        |
| 40 - 60                              | 5,30   | 5,80        | 6,30        | 6,80        | 7,20        | 7,30        |
| 60 - 80                              | 4,80   | 5,30        | 5,80        | 6,30        | 6,60        | 6,70        |
| 80 - 100                             | 4,60   | 5,00        | 5,50        | 6,00        | 6,30        | 6,50        |
| über 100                             | 4,60   | 5,00        | 5,50        | 6,00        | 6,30        | 6,50        |
| <b>Region</b>                        | <b>Lüneburger Heide (übriger Landkreis Harburg)</b>            |             |             |             |             |             |
| Wohnfläche (m <sup>2</sup> )         | Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen                   |             |             |             |             |             |
|                                      | bis 1945   | 1946 - 1969 | 1970 - 1984 | 1985 - 1999 | 2000 - 2003 | 2004 - 2006 |
| bis 40                               | 5,70   | 6,20        | 6,70        | 7,30        | 7,60        | 7,80        |
| 40 - 60                              | 4,90   | 5,40        | 5,90        | 6,40        | 6,70        | 6,90        |
| 60 - 80                              | 4,40   | 4,90        | 5,30        | 5,80        | 6,10        | 6,30        |
| 80 - 100                             | 4,20   | 4,60        | 5,10        | 5,50        | 5,80        | 6,00        |
| über 100                             | 4,20   | 4,60        | 5,10        | 5,50        | 5,80        | 6,00        |

## 10.2 Landkreis Lüneburg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 897 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Lüneburg. Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen Mittelwerte mit einer Spanne von 20% interpretiert werden.

| NETTOMONATSMIETE in €/m <sup>2</sup> |   |             |             |             |             |             |
|--------------------------------------|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Region</b>                        | <b>Stadt Lüneburg</b>                         |             |             |             |             |             |
| Wohnfläche (m <sup>2</sup> )         | Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen  |             |             |             |             |             |
|                                      | bis 1945                                      | 1946 - 1969 | 1970 - 1984 | 1985 - 1999 | 2000 - 2003 | 2004 - 2006 |
| bis 40                               | 6,40  | 6,30        | 6,70        | 7,10        | 7,50        | 7,70        |
| 40 - 60                              | 5,60  | 5,60        | 5,90        | 6,30        | 6,70        | 6,90        |
| 60 - 80                              | 5,30  | 5,30        | 5,60        | 6,00        | 6,30        | 6,50        |
| 80 - 100                             | 5,20  | 5,20        | 5,50        | 5,90        | 6,30        | 6,40        |
| über 100                             | 5,10  | 5,10        | 5,40        | 5,90        | 6,20        | 6,40        |
| <b>Region</b>                        | <b>Umfeld Stadt Lüneburg</b>                  |             |             |             |             |             |
| Wohnfläche (m <sup>2</sup> )         | Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen  |             |             |             |             |             |
|                                      | bis 1945                                      | 1946 - 1969 | 1970 - 1984 | 1985 - 1999 | 2000 - 2003 | 2004 - 2006 |
| bis 40                               | 5,90  | 5,90        | 6,20        | 6,70        | 7,00        | 7,20        |
| 40 - 60                              | 5,20  | 5,10        | 5,50        | 5,90        | 6,20        | 6,40        |
| 60 - 80                              | 4,90  | 4,80        | 5,20        | 5,60        | 5,90        | 6,10        |
| 80 - 100                             | 4,80  | 4,80        | 5,10        | 5,50        | 5,80        | 6,00        |
| über 100                             | 4,70  | 4,70        | 5,00        | 5,40        | 5,80        | 5,90        |
| <b>Region</b>                        | <b>übriger Landkreis Lüneburg<sup>2</sup></b> |             |             |             |             |             |
| Wohnfläche (m <sup>2</sup> )         | Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen  |             |             |             |             |             |
|                                      | bis 1945                                      | 1946 - 1969 | 1970 - 1984 | 1985 - 1999 | 2000 - 2003 | 2004 - 2006 |
| bis 40                               | 5,40  | 5,30        | 5,70        | 6,10        | 6,40        | 6,60        |
| 40 - 60                              | 4,70  | 4,60        | 4,90        | 5,30        | 5,70        | 5,80        |
| 60 - 80                              | 4,40  | 4,40        | 4,70        | 5,00        | 5,40        | 5,50        |
| 80 - 100                             | 4,30  | 4,30        | 4,60        | 5,00        | 5,30        | 5,40        |
| über 100                             | 4,30  | 4,20        | 4,50        | 4,90        | 5,20        | 5,40        |

<sup>2</sup> ohne Amt Neuhaus

### 10.3 Landkreis Uelzen

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 201 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Uelzen. Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen Mittelwerte mit einer Spanne von 20% interpretiert werden.

| NETTOMONATSMIETE in €/m <sup>2</sup> |  |             |             |             |             |             |
|--------------------------------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Region</b>                        | <b>Stadt Uelzen</b>                          |             |             |             |             |             |
| Wohnfläche (m <sup>2</sup> )         | Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen |             |             |             |             |             |
|                                      | bis 1945                                     | 1946 - 1969 | 1970 - 1984 | 1985 - 1999 | 2000 - 2003 | 2004 - 2006 |
| bis 40                               | 4,20   | 4,50        | 4,90        | 5,30        | 5,50        | 5,60        |
| 40 - 60                              | 3,80   | 4,20        | 4,60        | 4,90        | 5,20        | 5,30        |
| 60 - 80                              | 3,60   | 4,00        | 4,40        | 4,80        | 5,00        | 5,10        |
| 80 - 100                             | 3,50   | 3,90        | 4,30        | 4,60        | 4,90        | 5,00        |
| über 100                             | 3,40   | 3,80        | 4,10        | 4,50        | 4,80        | 4,90        |
| <b>Region</b>                        | <b>Bad Bevensen</b>                          |             |             |             |             |             |
| Wohnfläche (m <sup>2</sup> )         | Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen |             |             |             |             |             |
|                                      | bis 1945                                     | 1946 - 1969 | 1970 - 1984 | 1985 - 1999 | 2000 - 2003 | 2004 - 2006 |
| bis 40                               | 4,80   | 5,10        | 5,50        | 5,80        | 6,10        | 6,20        |
| 40 - 60                              | 4,40   | 4,80        | 5,20        | 5,50        | 5,80        | 5,90        |
| 60 - 80                              | 4,20   | 4,60        | 5,00        | 5,30        | 5,60        | 5,70        |
| 80 - 100                             | 4,10   | 4,50        | 4,80        | 5,20        | 5,50        | 5,60        |
| über 100                             | 4,00   | 4,40        | 4,70        | 5,10        | 5,40        | 5,50        |
| <b>Region</b>                        | <b>übriger Landkreis Uelzen</b>              |             |             |             |             |             |
| Wohnfläche (m <sup>2</sup> )         | Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen |             |             |             |             |             |
|                                      | bis 1945                                     | 1946 - 1969 | 1970 - 1984 | 1985 - 1999 | 2000 - 2003 | 2004 - 2006 |
| bis 40                               | 3,80   | 4,20        | 4,60        | 4,90        | 5,20        | 5,30        |
| 40 - 60                              | 3,50   | 3,90        | 4,30        | 4,60        | 4,90        | 5,00        |
| 60 - 80                              | 3,30   | 3,70        | 4,10        | 4,40        | 4,70        | 4,80        |
| 80 - 100                             | 3,20   | 3,50        | 3,90        | 4,30        | 4,50        | 4,70        |
| über 100                             | 3,10   | 3,40        | 3,80        | 4,20        | 4,40        | 4,60        |

## 10.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 1223 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Lüchow-Dannenberg. Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen Mittelwerte mit einer Spanne von 20% interpretiert werden.

| NETTOMONATSMIETE in €/m <sup>2</sup> |  |             |             |             |             |             |
|--------------------------------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Region                               | Städte Lüchow, Dannenberg und Hitzacker      |             |             |             |             |             |
| Wohnfläche (m <sup>2</sup> )         | Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen |             |             |             |             |             |
|                                      | bis 1945                                     | 1946 - 1969 | 1970 – 1984 | 1985 – 1999 | 2000 - 2003 | 2004 - 2006 |
| bis 40                               | 4,80   | 4,90        | 5,20        | 5,50        | 5,80        | 5,90        |
| 40 - 60                              | 4,10   | 4,20        | 4,50        | 4,80        | 5,10        | 5,20        |
| 60 - 80                              | 3,80   | 4,00        | 4,20        | 4,60        | 4,80        | 5,00        |
| 80 - 100                             | 3,70   | 3,80        | 4,10        | 4,40        | 4,70        | 4,80        |
| über 100                             | 3,40   | 3,50        | 3,80        | 4,10        | 4,40        | 4,50        |
| Region                               | übriger Landkreis Lüchow-Dannenberg          |             |             |             |             |             |
| Wohnfläche (m <sup>2</sup> )         | Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen |             |             |             |             |             |
|                                      | bis 1945                                     | 1946 - 1969 | 1970 – 1984 | 1985 – 1999 | 2000 - 2003 | 2004 - 2006 |
| bis 40                               | 4,40   | 4,60        | 4,80        | 5,20        | 5,40        | 5,60        |
| 40 - 60                              | 3,70   | 3,90        | 4,10        | 4,40        | 4,70        | 4,80        |
| 60 - 80                              | 3,50   | 3,60        | 3,90        | 4,20        | 4,50        | 4,60        |
| 80 - 100                             | 3,40   | 3,50        | 3,80        | 4,10        | 4,30        | 4,50        |
| über 100                             | 3,00   | 3,20        | 3,40        | 3,70        | 4,00        | 4,10        |

## 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 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 2007 am 06. Dezember 2006 für den Bereich des Landkreises Lüneburg, am 07. Dezember 2006 für den Bereich des Landkreises Harburg, am 12. Dezember 2006 für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg und am 14. Dezember 2006 für den Bereich des Landkreises Uelzen 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>                    |   | <a href="mailto:gag@gll-ig.niedersachsen.de">gag@gll-ig.niedersachsen.de</a> |                |
| Harburg  | Katasteramt Winsen (Luhe)<br>Von Somnitz Ring 3<br>21423 Winsen (Luhe)  | 04171 / 602 0<br>Bodenrichtwertauskünfte<br>04131 / 8545 106                 | / 602 250      |
| Lüchow-Dannenberg  | Katasteramt Lüchow<br>Königsberger Str. 10<br>29439 Lüchow  | 05841 / 120 600<br>Bodenrichtwertauskünfte<br>0581 / 8852 312                | / 120 606      |
| Lüneburg   | Katasteramt Lüneburg<br>Behördenzentrum Ost<br>Adolph-Kolping-Str. 12<br>21337 Lüneburg                                     | 04131 / 8545 165<br>Bodenrichtwertauskünfte<br>04131 / 8545 106              | .. / 8545 197  |
| Uelzen   | Katasteramt Uelzen<br>Schillerstr. 30a<br>29525 Uelzen  | 0581 / 8852 304<br>Bodenrichtwertauskünfte<br>0581 / 8852 312                | / 8852 160     |
| <b>Geschäftsstellen benachbarter Gutachterausschüsse</b> |   |  |                |
| Hansestadt Hamburg                                       | Gutachterausschuss<br>Postfach 300580<br>20302 Hamburg  | 040/428 26 6000<br>Bodenrichtwertauskünfte<br>0190 88 09 99 (1,86 €/Min)     | /428 26 6009   |
| Herzogtum Lauenburg                                      | Geschäftsstelle d. GAA<br>Katasteramt Lübeck<br>Brolingstraße 53 b-d<br>23554 Lübeck  | 0451 / 30090 403<br>(Geschäftsstelle)  |                |
| Prignitz   | Geschäftsstelle<br>Katasteramt Perleberg<br>Industriestr. 1<br>19348 Perleberg  | 03876 / 7137 92  | .. / 7137 94   |
| Regionalbereich Altmark                                  | Geschäftsstelle<br>Landesamt für Vermessung<br>und Geoinformation<br>Sachsen Anhalt<br>Scharnhorststr. 89,<br>39576 Stendal | 03901 / 252 0  | .. / 252 499   |
| Verden   | GLL Verden<br>Katasteramt Rotenburg<br>Ulmenweg 9<br>27356 Rotenburg (Wümme)  | 04261 / 74 247   | .. / 74 280    |
| Wolfsburg  | GLL Wolfsburg<br>Katasteramt Wolfsburg<br>Heßlinger Str. 27<br>38440 Wolfsburg  | 05361 / 2663-0   | .. / 2663 40   |

**Oberer Gutachterausschuss**

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. Kilomatergeld, Mehrausfertigungen) erhoben.

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



**Kontakt: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:**

**Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Lüneburg**

**Bereich: Landkreise Harburg und Lüneburg**

Adolph-Kolping-Str. 12

21337 Lüneburg

Telefon: 04131 8545 165

Telefax: 04131 8545 197

E-Mail: gag@gll-ig.niedersachsen.de

**Bereich: Landkreise Lüchow-Dannenberg und Uelzen**

Schillerstraße 30a

29525 Uelzen

Telefon : 0581 8852 304

Telefax: 0581 8852 160

E-Mail: gag@gll-ig.niedersachsen.de

**über das Internet:**

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