



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg**

Zuständig für: **Landkreis Harburg**
Landkreis Lüneburg
Landkreis Lüchow-Dannenberg
Landkreis Uelzen



Grundstücks- marktbericht 2009



Niedersachsen

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
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
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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat
alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach
bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird
jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständig-
keit und Qualität der bereit gestellten Daten übernommen.

Das Land Niedersachsen und seine Beschäftigten haften
nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung
der durch die GAG angebotenen Informationen entstehen.

Inhaltsverzeichnis

1	DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE	6
2	ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	7
3	RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	8
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
4	ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE	12
5	BAULAND	16
5.1	Allgemeines	16
5.2	Individueller Wohnungsbau	16
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
5.3	Geschosswohnungsbau	24
5.3.1	Preisniveau	24
5.4	Gewerbliche Bauflächen	25
5.4.1	Preisniveau	25
5.4.2	Preisentwicklung	25
6	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	26
6.1	Allgemeines	26
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	26
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
6.3	Höfe	31
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	31
7	ÜBRIGE UNBEBAUTE FLÄCHEN	31
8	BODENRICHTWERTE	32
8.1	Gesetzlicher Auftrag	32
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	34
8.2.1	Wohnbauland	35
8.2.2	Gewerbliches Bauland	36
9	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	37
9.1	Allgemeines	37
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	37
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	46
9.2.3.3	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen	50
9.2.3.4	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	53
9.2.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg	56
9.2.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg	60

9.2.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen	63
9.2.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	66
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	69
9.3.1	Preisniveau	69
9.3.2	Preisentwicklung	71
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	72
9.3.3.1	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg	73
9.3.3.2	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg	76
9.3.3.3	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen	79
9.3.3.4	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	81
9.3.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg	82
9.3.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg	85
9.3.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen	88
9.3.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	91
9.4	Wohnungseigentum	92
9.4.1	Preisniveau	92
9.4.2	Preisentwicklung	94
9.4.3	Vergleichsfaktoren	95
9.4.3.1	Landkreis Harburg	95
9.4.3.2	Landkreis Lüneburg	97
9.4.3.3	Landkreis Uelzen	99
9.4.3.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	101
9.5	Teileigentum	102
9.6	Mehrfamilienhäuser	103
9.6.1	Preisniveau	103
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren	103
9.6.2.1	Landkreis Harburg	105
9.6.2.2	Landkreis Lüneburg	106
9.6.2.3	Landkreis Uelzen	107
9.6.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	107
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	108
9.7.1	Preisniveau	108
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren	108
9.7.2.1	Landkreis Harburg	110
9.7.2.2	Landkreis Lüneburg	111
9.7.2.3	Landkreis Uelzen	112
9.7.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	112
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	112
9.9	Sonstige bebaute Objekte	113
9.9.1	Wochenendhäuser	113
10	MIETEN	114
10.1	Landkreis Harburg	115
10.2	Landkreis Lüneburg	116
10.3	Landkreis Uelzen	117
10.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	118
11	AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES	119

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

In der Kurzdarstellung werden aktuelle Daten aus dem Jahre 2008 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 ist insgesamt leicht rückläufig.

Gedämpft war weiterhin die Preisentwicklung bei den **Baugrundstücken** bei allgemein nachlassendem Mengenumsatz:

Landkreis	Harburg	Lüneburg ¹	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
individuelles Wohnbauland	- 2,1 %	- 3,5 %	- 2,6 %	- 6,2 %
Gewerbebauland	+ 1,0 %	- 7,4 %	-	-

Die Preise (€/m² Wohnfläche) bei den **bebauten Grundstücken** verzeichneten überwiegend einen fortlaufenden Rückgang:

Landkreis	Harburg	Lüneburg ¹	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser	- 3,2 %	- 1,4 %	- 3,6 %	- 4,7 %
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	- 1,0 %	- 1,8 %	- 5,1 %	-
Wohnungseigentum	- 3,2 %	- 2,4 %	- 4,9 %	- 3,9 %

Die Preise der **landwirtschaftlichen Nutzflächen** haben sich einheitlich positiv entwickelt:

Landkreis	Harburg	Lüneburg ¹	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Ackerland	+ 3,0 %	+ 3,7 %	+ 1,0 %	+ 6,3 %
Grünland	+ 1,0 %	+ 0,9 %	+ 2,9 %	+ 9,6 %

¹ ohne Amt Neuhaus

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 2008, 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 01.11.2007 und endet am 31.10.2008.

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 erforderlichen Daten abgeleitet. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte liegen jeweils nur Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

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

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

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

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses 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



© LGN

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

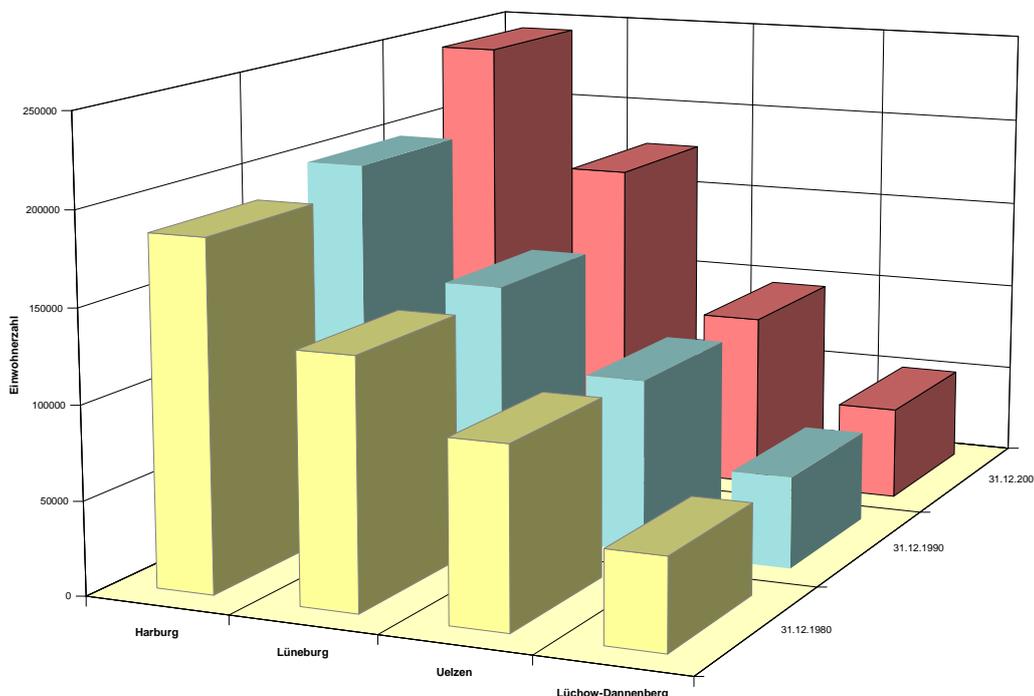
Stand: 31.12.2007

Landkreis	Wohnbevölkerung	Gesamtfläche	Einwohner	Bauflächen	landwirtschaftl. Fl.	forstwirtschaftl. Fl.	sonstige Flächen
	Einwohner	km ²	je km ²	km ²	km ²	km ²	km ²
Harburg	243888	1244,70	196	197,89	660,41	351,92	34,49
Lüneburg	176445	1323,34	133	146,30	683,96	410,33	82,74
Uelzen	95983	1453,97	66	124,38	763,44	486,49	69,67
Lüchow-Dannenberg	50465	1220,48	41	97,91	633,40	452,67	36,49
GLL Lüneburg	566781	5242,49	108	566,48	2751,21	1701,41	223,39

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik

Der **Landkreis Lüneburg** 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 am intensivsten genutzten Räume der Bundesrepublik Deutschland eine herausgehobene Stellung als Agrarstandort mit Absatzmärkten in der gesamten Bundesrepublik Deutschland.

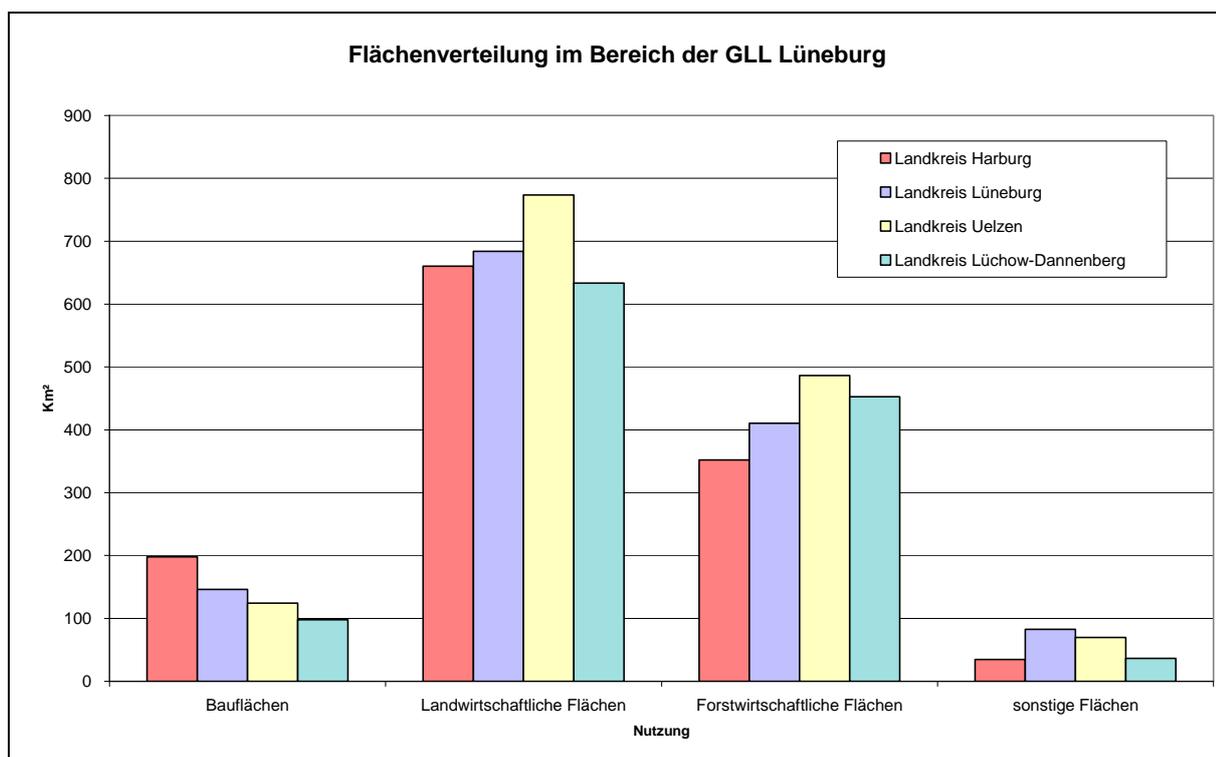
Der Raum Uelzen wird durch die strahlenförmig auf den Knotenpunkt Uelzen zulaufenden Bundesstraßen B 4, B 71, B 191 und B 493 mit den industriellen Ballungszentren Hamburg, Bremen, Hannover, Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg verbunden.

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 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 nordöstlichen 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.

Seit Inkrafttreten des Lüchow-Dannenberg-Gesetzes vom 23.05.2006 setzt sich der Landkreis aus den Samtgemeinden Lüchow, Elbtalaue mit Sitz in Dannenberg und Gartow zusammen. Gemeinsame Ziele und Synergieeffekte der Kommunen sollen zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung beitragen.

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

Durch den Landkreis Lüchow-Dannenberg führen die Bundesstraßen B 71, B 191, B 216, B 248 und B 493. Diese Straßen verbinden den Raum mit den Ballungszentren Hamburg, Bremen, Hannover, Braunschweig, Magdeburg, Berlin und Rostock. Durch die Aufnahme des Autobahnbauvorhabens zwischen Lüneburg und Wolfsburg in den Bundesverkehrswegeplan 2003 als "fest disponiertes Vorhaben" 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.

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 **6877 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 **- 2,6 %** verändert. Es wurde damit insgesamt eine Grundstücksfläche von insgesamt **5080,3 ha** für **989,3 Millionen Euro** umgesetzt.

Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Harburg	2951	- 6,0 %	↓	499,3	- 5,5 %	↓	1702,6	+ 17,7 %	↑
Lüneburg	2209	+ 6,4 %	↑	363,1	- 1,7 %	↓	1454,9	- 19,7 %	↓
Uelzen	948	- 1,1 %	→	85,3	- 21,7 %	↓	866,7	- 14,3 %	↓
Lüchow-Dannenberg ¹	769	- 13,1 %	↓	41,6	- 10,5 %	↓	1056,1	- 4,8%	↓
GLL Lüneburg	6877	- 2,6 %	↓	989,3	- 6,1 %	↓	5080,3	- 5,6 %	↓

¹⁾ Eliminierung eines statistisch ungeeigneten Kaufalles

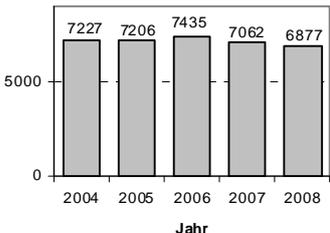
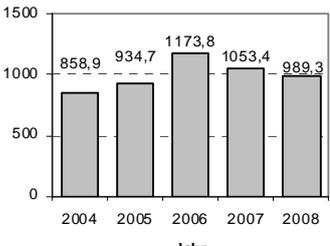
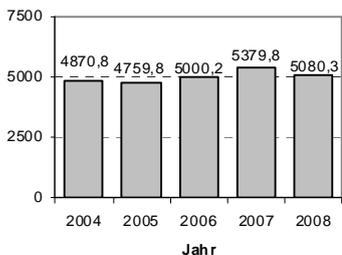
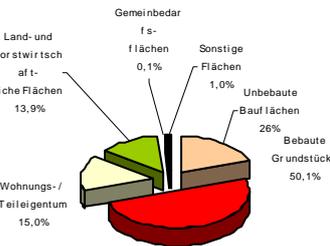
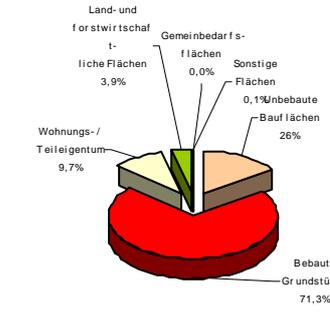
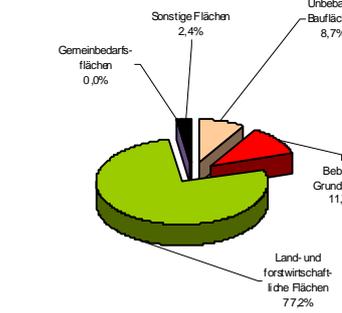
Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- **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		
Umsatzentwicklung								
<p>Anzahl</p> 			<p>in Millionen Euro</p> 			<p>in ha</p> 		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	- 2,6 %	↓	Gesamtumsatz	- 6,1 %	↓	Gesamtumsatz	- 5,6 %	↓
Unbebaute Bauflächen	- 11,2 %	↓	Unbebaute Bauflächen	+ 4,0 %	↑	Unbebaute Bauflächen	+ 18,6 %	↑
Bebaute Grundstücke	+ 0,8 %	→	Bebaute Grundstücke	- 9,4 %	↓	Bebaute Grundstücke	- 9,9 %	↓
Wohnungs-/ Teileigentum	+ 2,5 %	↑	Wohnungs-/ Teileigentum	+ 0,2 %	→			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 0,3 %	→	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 16,1 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 8,1 %	↓

Tabellen

Verträge mit Veränderungen gegenüber dem 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	2951	-6,0	879	1,4	433	0,0	30	-11,8	1342	0,6	35	-5,4	84	-21,5
Lüneburg	2209	6,4	643	13,6	269	1,5	57	0,0	969	9,1	49	14,0	63	-7,4
Uelzen	948	-1,1	402	8,6	66	-18,5	22	-40,5	490	0,4	26	0,0	53	-18,5
Lüchow-Dannenberg	769	-13,1	252	-6,0	25	-35,9	7	0,0	284	-9,6	8	-20,0	43	13,2
GLL Lüneburg	6877	-2,6	2176	5,1	793	-3,1	116	-14,1	3085	2,0	118	1,7	243	-12,6

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	478	8,6	15	150,0	490	-21,5	69	-18,8	181	-20,3	227	-5,4	4	-42,9	26	-23,5
Lüneburg	375	-8,8	25	-13,8	277	7,8	59	73,5	82	-16,3	295	27,7	4	-42,9	11	0,0
Uelzen	103	18,4	8	14,3	95	-22,8	12	50,0	3	50,0	145	4,3	1	100,0	12	-14,3
Lüchow-Dannenberg	29	7,4	1	-50,0	72	16,1	18	63,6	2	100,0	290	-17,1	1	-66,7	21	-68,7
GLL Lüneburg	985	2,1	49	11,4	934	-12,4	137	-0,7	289	-11,9	957	-0,3	10	-41,2	70	-44,4

Geldumsatz mit Veränderungen gegenüber dem 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	499,3	-5,5	169,8	-3,7	68,3	-0,7	13,7	-62,5	251,8	-10,6	33,9	-16,7	40,9	-8,1
Lüneburg	363,1	-1,7	103,8	9,6	35,1	-4,4	22,8	-24,3	161,7	0,1	80,6	14,3	39,9	-24,0
Uelzen	85,3	-21,7	39,4	1,3	4,4	-33,3	5,5	-8,3	49,3	-4,3	11,6	-49,1	6,3	-63,4
Lüchow-Dannenberg	41,6	-10,5	19,3	-18,9	1,5	-28,6	2,5	316,7	23,3	-12,1	1,4	40,0	4,6	-40,3
GLL Lüneburg	989,3	-6,1	332,3	-0,4	109,3	-4,3	44,5	-39,2	486,1	-6,7	127,5	-5,6	91,7	-24,8

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	45,5	4,6	0,7	75,0	45,8	-32,3	59,4	180,2	6,3	-58,3	14,5	29,5	0,0	0,0	0,5	-79,2
Lüneburg	40,6	-4,7	0,6	-71,4	19,7	5,9	6,8	-11,7	4,6	0,0	8,5	-7,6	0,0	0,0	0,1	0,0
Uelzen	6,2	21,6	0,7	133,3	2,3	-58,2	1,0	0,0	0,2	100,0	7,6	43,4	0,0	0,0	0,1	0,0
Lüchow-Dannenberg	1,3	0,0	0,0	-100	0,8	-20,0	2,3	155,6	0,1	100,0	7,7	5,5	0,0	0,0	0,1	-85,7
GLL Lüneburg	93,6	1,2	2,0	-31,0	68,6	-26,1	65,1	111,4	15,6	-20,8	38,3	16,1	0,0	0,0	0,8	-75,8

Flächenumsatz mit Veränderungen gegenüber dem 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	1702,6	17,7	141,2	-5,4	17,9	2,9	4,6	-55,8	163,7	-7,6	12,5	-10,1	44,6	4,0
Lüneburg	1454,9	-19,7	127,2	11,4	10,5	-0,9	7,3	-23,2	145,0	8,0	17,9	-1,1	54,1	-34,5
Uelzen	866,7	-14,3	53,2	-4,1	2,8	-26,3	5,3	-22,1	61,3	-7,3	4,1	-40,6	19,0	-46,6
Lüchow-Dannenberg	1056,1	-4,8	51,0	-5,6	1,6	-20,0	1,3	44,4	53,9	-5,3	1,4	27,3	16,5	-30,4
GLL Lüneburg	5080,3	-5,6	372,6	-0,1	32,8	-3,0	18,5	-33,0	423,9	-2,4	35,9	-10,3	134,2	-27,4

Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Harburg	47,9	-38,3	218,6	140,0	34,9	-56,4	1088,0	17,3	0,3	-40,0	92,1	153,7
Lüneburg	27,6	14,5	33,6	20,0	33,0	44,7	1129,7	-24,5	1,6	6,7	12,4	254,3
Uelzen	9,6	-51,0	4,3	-45,6	3,9	3800,0	760,1	-12,7	0	0,0	4,4	-8,3
Lüchow-Dannenberg	5,3	-53,9	23,3	130,7	0,6	200,0	944,1	-3,1	0	-100,0	11	-64,6
GLL Lüneburg	90,4	-31,9	274,8	100,4	77,4	-25,0	3921,9	-8,1	1,9	-20,8	119,9	58,4

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 m ²	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²
Harburg	356 (444)	904 (947)	115 (118)
Lüneburg	209 (182)	841 (824)	94 (89)
Uelzen	31 (45)	968 (1021)	34 (40)
Lüchow-Dannenberg	23 (30)	1392 (1118)	15 (21)
GLL Lüneburg	619 (701)	904 (927)	100 (101)

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 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Quadratmeterpreises (€/m²) von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken können die jeweils dargestellten **Umrechnungskoeffizienten** angewendet werden.

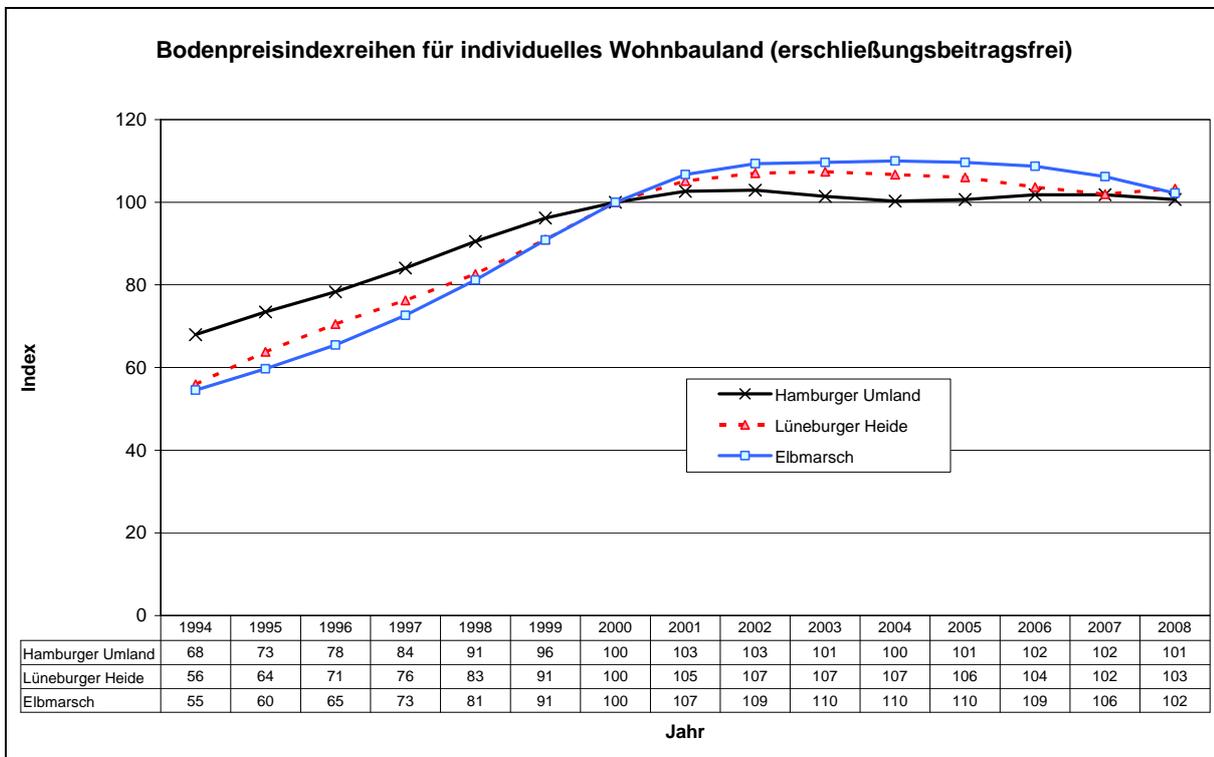
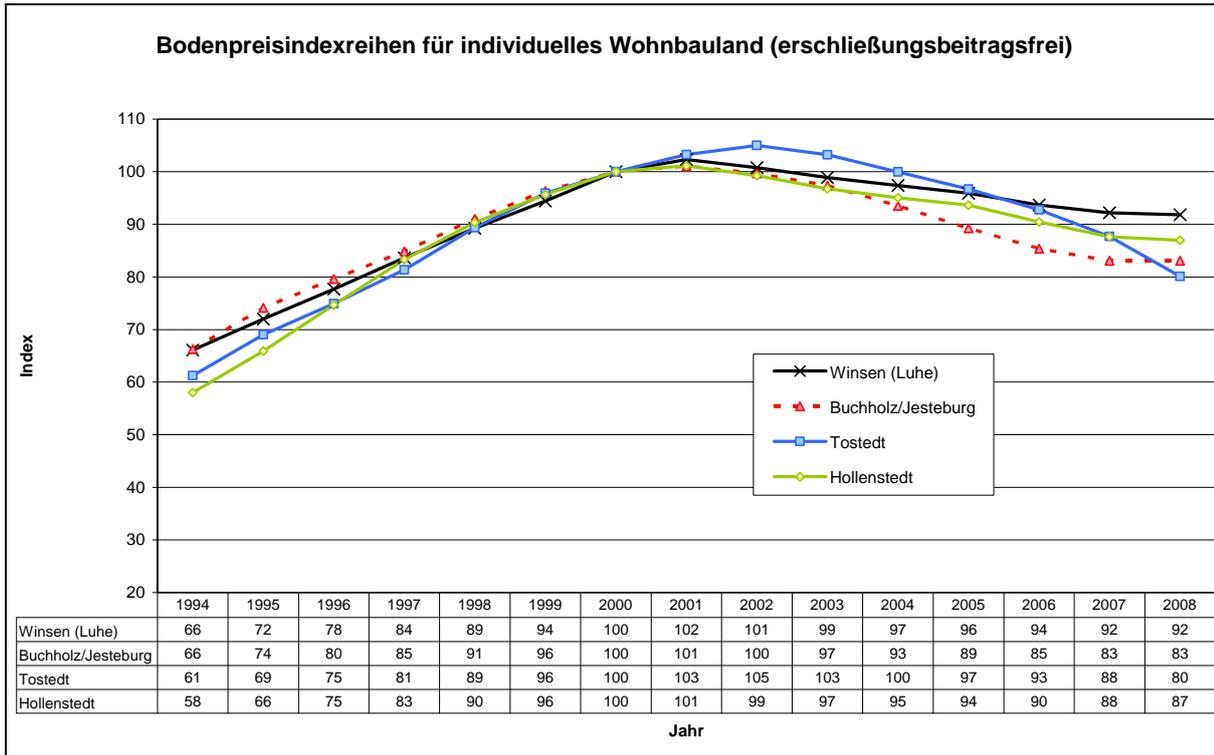
Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke ermittelt. Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbaunternahmen blieben unberücksichtigt.

5.2.2.1 Landkreis Harburg



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

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



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in Tostedt liegt 2001 bei 90 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1994 gewesen?

Index im Jahr 2001: 103

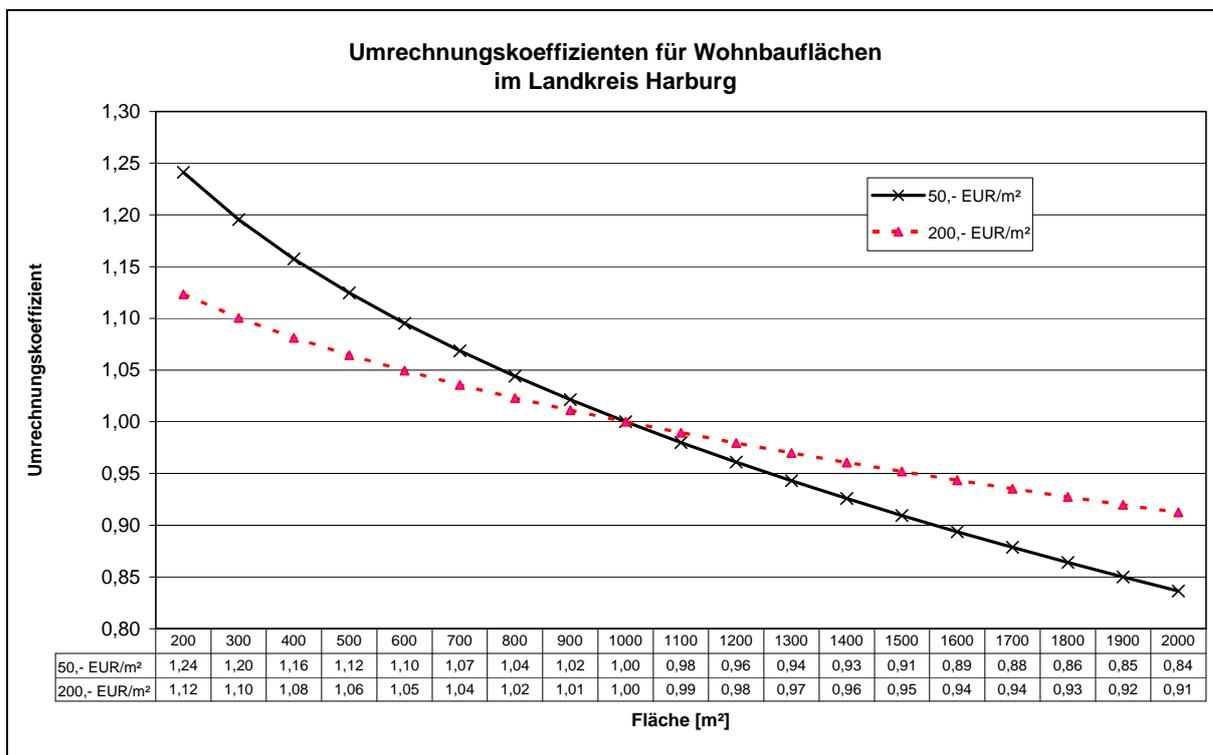
Index im Jahr 1994: 61

Bodenpreis im Jahr 1994 = 90 €/m² x 61 / 103 = 53,30 €/m², rd. **53,- €/m²**

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 m² bis 2000 m².

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



Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks: 800 m²

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

(Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 500 m²)

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 €/m²

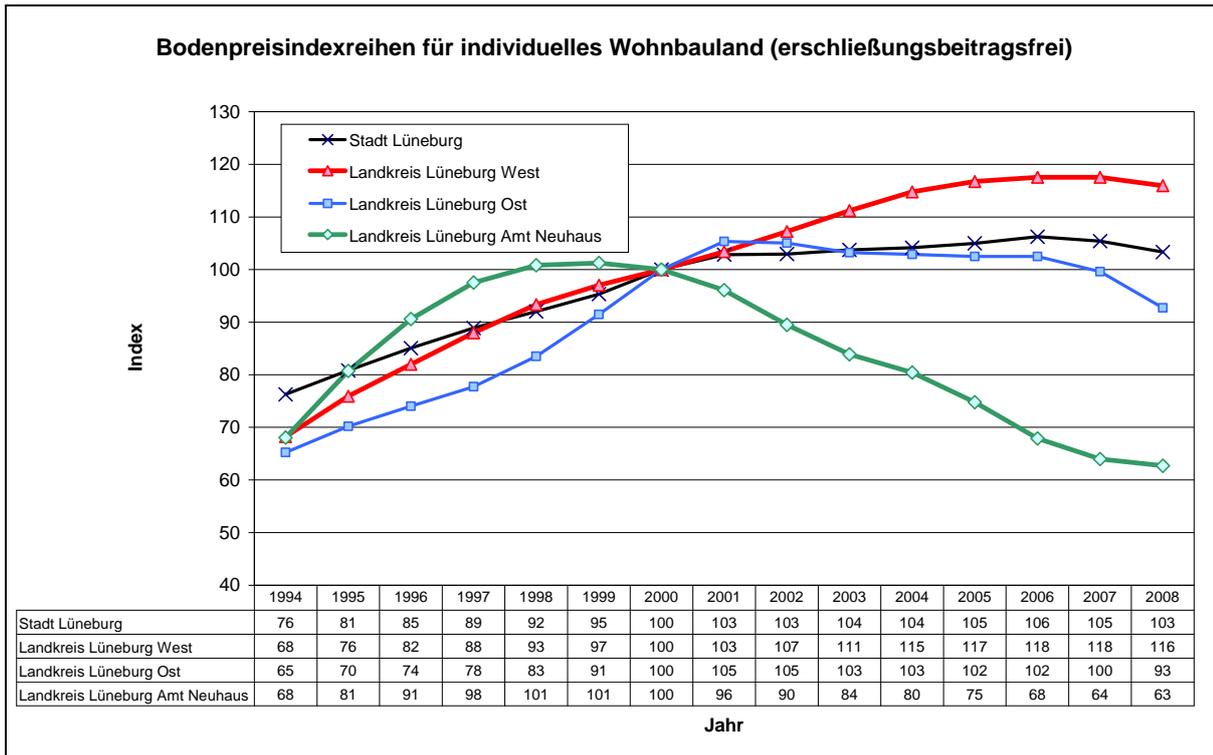
5.2.2.2 Landkreis Lüneburg



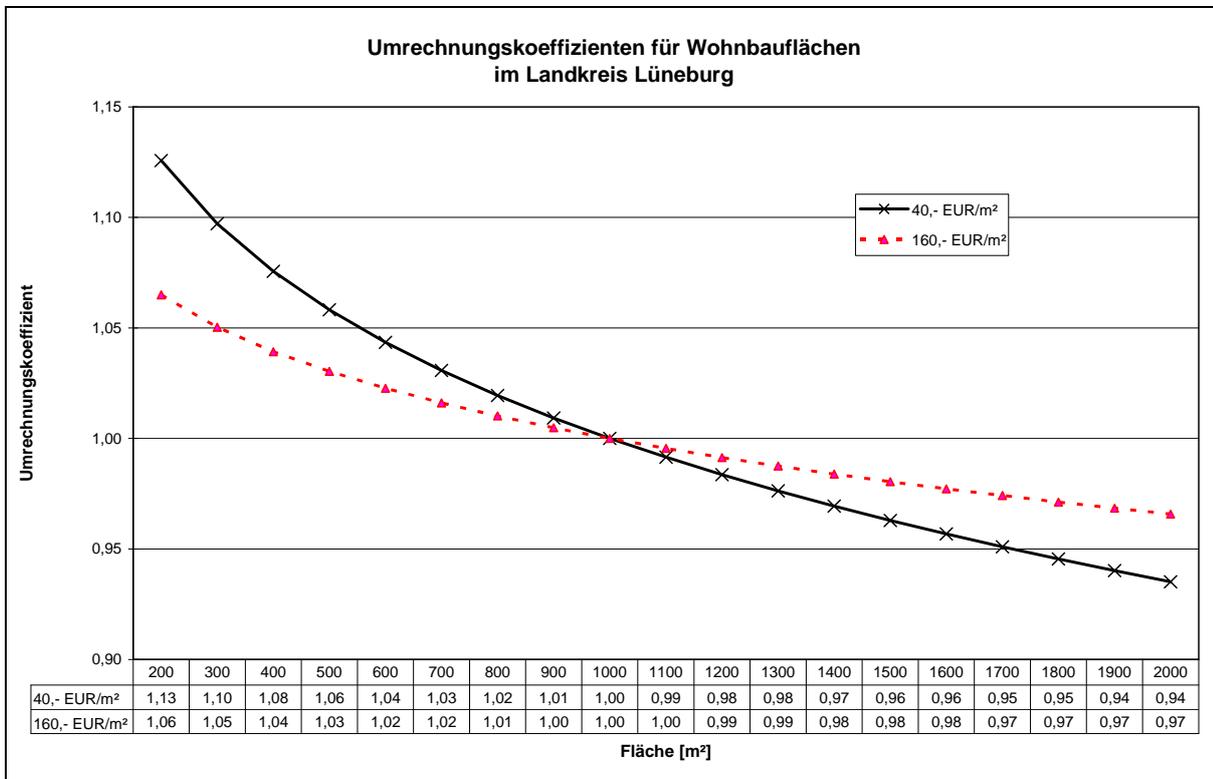
Die Entwicklungen der Baulandpreise in den Regionen im Einzelnen (Vorjahr):

Stadt Lüneburg	- 1,9 %	(+ 0,9 %)
Landkreis Lüneburg West	- 1,7 %	(+- 0 %)
Landkreis Lüneburg Ost	- 7,0 %	(+ 2,9 %)
Landkreis Lüneburg Amt Neuhaus	- 1,6 %	(- 8,8 %)
Durchschnitt²	- 3,5 %	(+ 1,3 %)

² ohne Amt Neuhaus

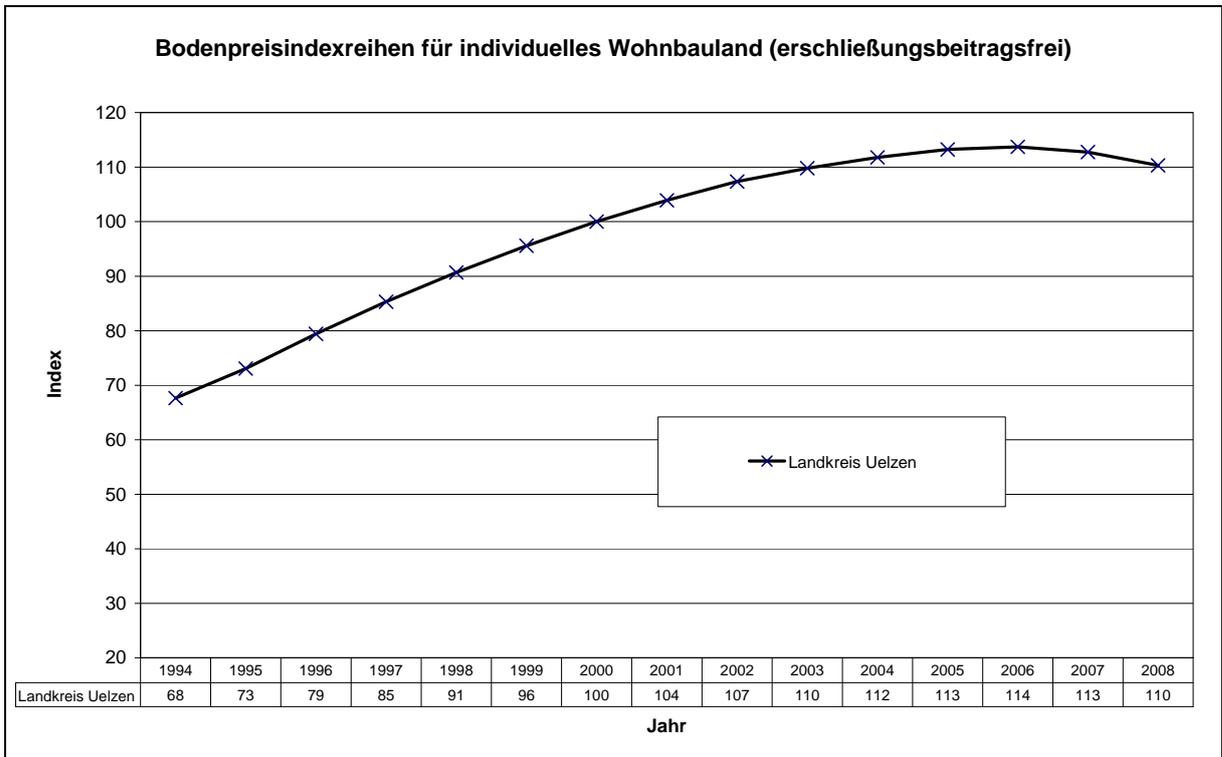


Die Anwendung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße ist analog dem Abschnitt 5.2.2.1. Sie gelten für Grundstücksflächen von 200m² bis 2000m².

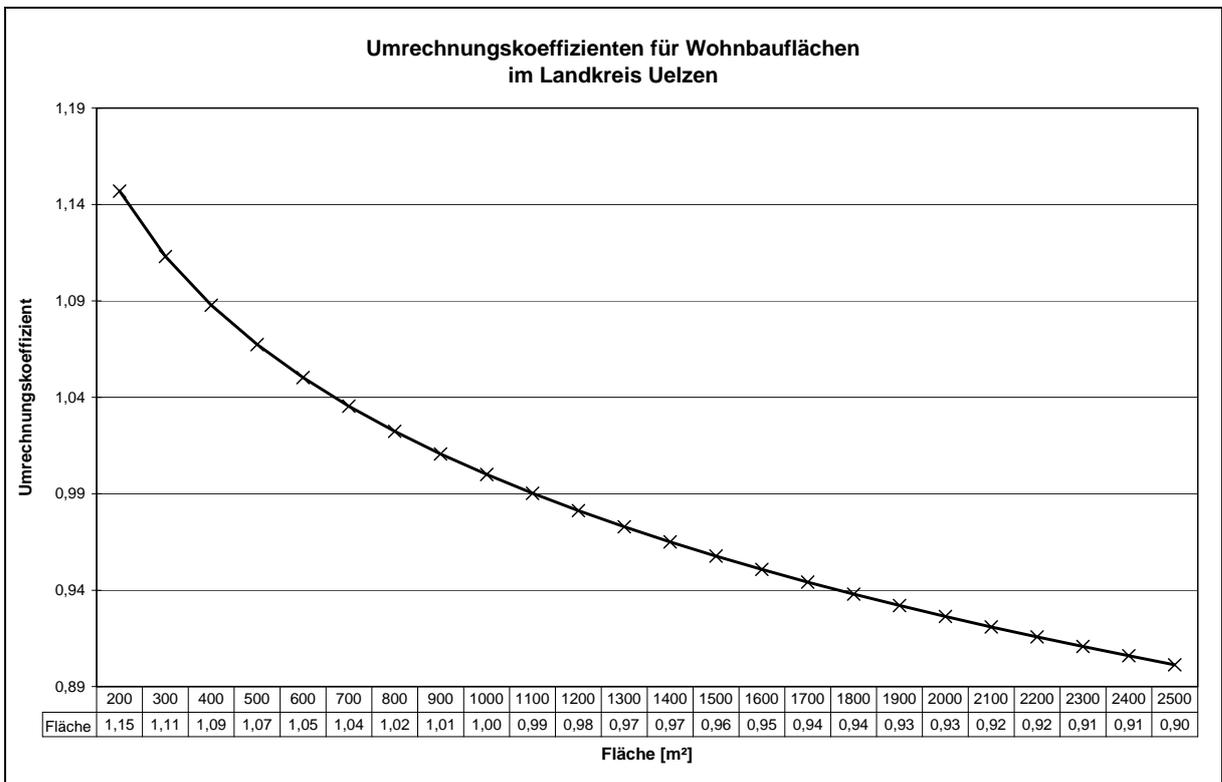


5.2.2.3 Landkreis Uelzen

Die Baulandpreise im Landkreis Uelzen haben sich um – 2,6 % (– 0,9 % im Vorjahr) verändert.

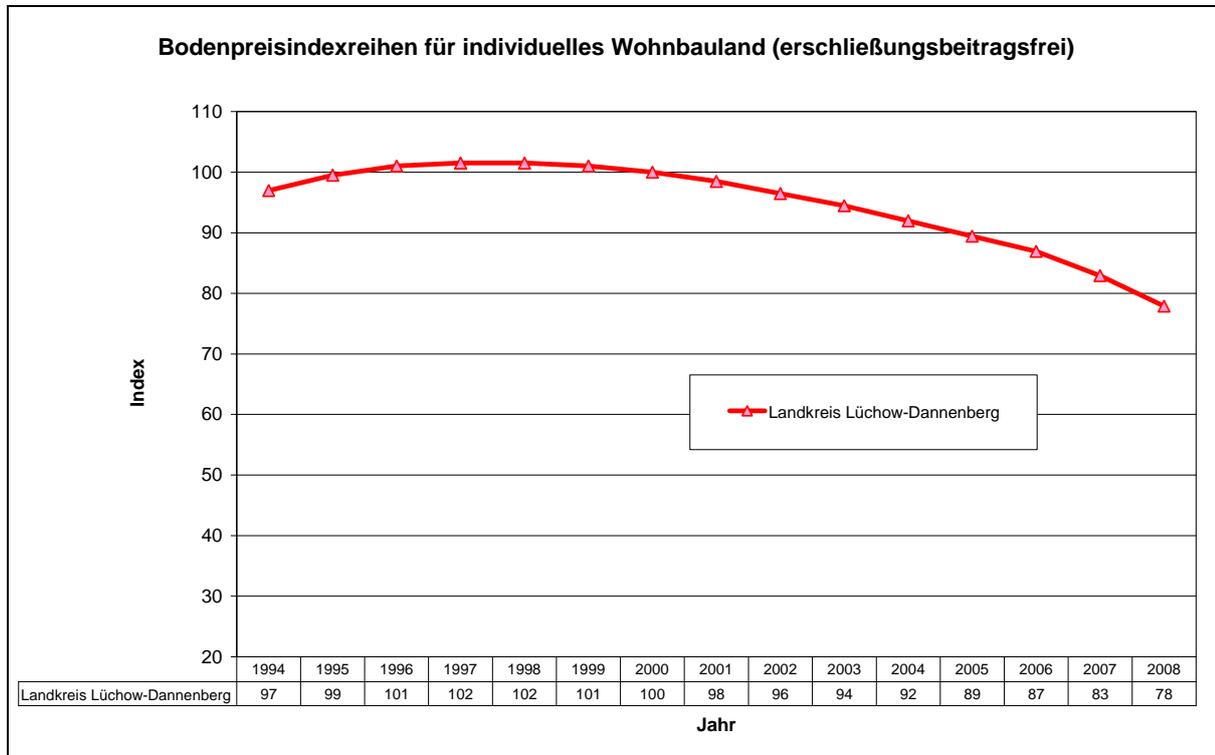


Die Anwendung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße ist analog dem Abschnitt 5.2.2.1. Sie gelten für Grundstücksflächen von 200m² bis 2500m².



5.2.2.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die Baulandpreise im Landkreis Lüchow-Dannenberg haben sich um – 6,2 % (– 4,6% im Vorjahr) verändert.



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.

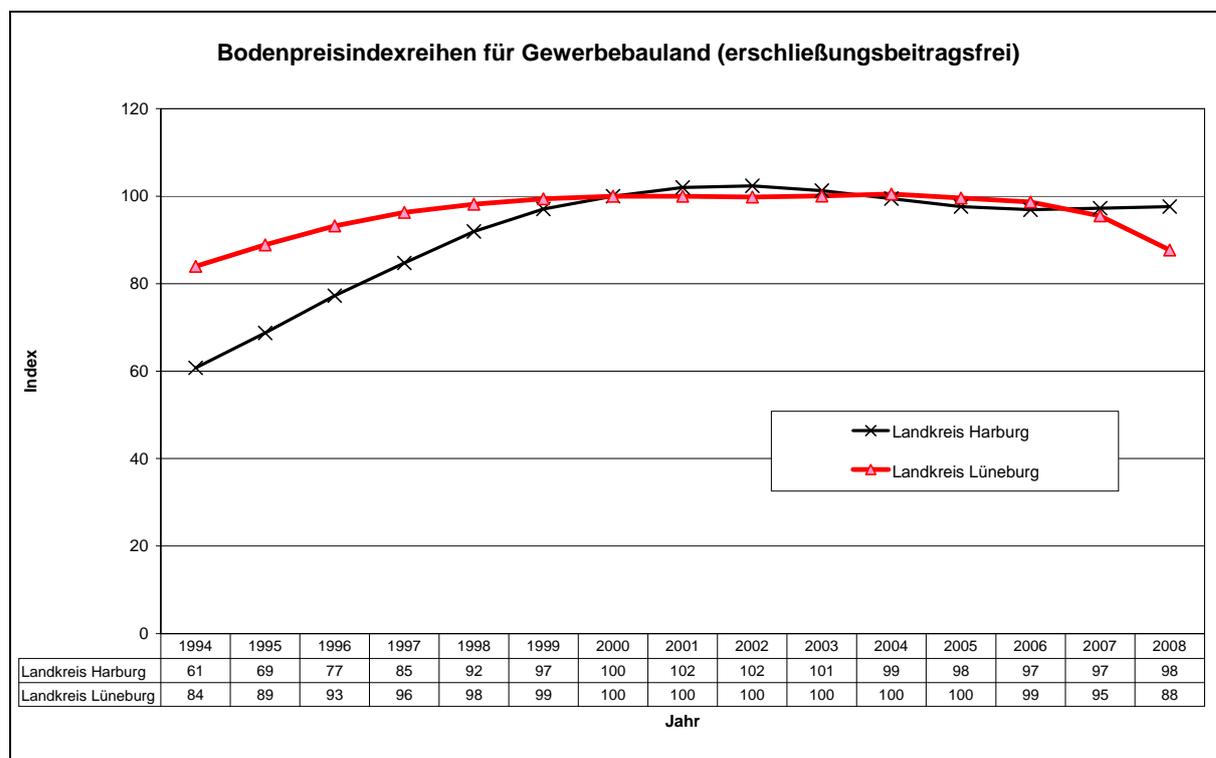
Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²
Harburg	22 (22)	13878 (2704)	65 (54)
Lüneburg	21 (24)	4473 (8493)	44 (35)
Uelzen	6 (19)	4493 (4481)	39 (30)
Lüchow-Dannenberg	3 (15)	6590 (6939)	8 (11)
GLL Lüneburg	52 (80)	8576 (5657)	50 (35)

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 allgemeine **Preisentwicklung** von + 1,0 % (Vorjahr + 1,0 %) im Landkreis Harburg und von - 7,4 % (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 forstwirtschaftliche Flächen

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 m² 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 0,88 €. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug rd. 2,9 ha.

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

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Landkreis Harburg				
bis 40	20 (45)	2,6 (2,7)	1,17 (1,44)	0,30 - 2,62 (0,30 - 2,62)
41 - 60	2 (8)	2,4 (3,7)	2,12 (1,25)	* (0,60 - 2,47)
61 - 80	2 (1)	1,0 (*)	2,00 (*)	* (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüneburg				
bis 40	16 (25)	3,1 (4,9)	0,92 (0,89)	0,20 - 2,00 (0,20 - 2,00)
41 - 60	1 (8)	* (1,8)	* (0,82)	* (0,60 - 1,00)
61 - 80	2 (1)	1,1 (*)	0,58 (*)	* (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Uelzen				
bis 40	25 (23)	4,1 (3,4)	0,86 (1,12)	0,37 – 1,71 (0,62 – 2,21)
41 - 60	7 (10)	6,0 (4,4)	1,40 (1,15)	0,80 - 2,35 (0,75 – 1,35)
61 - 80	1 (-)	* (-)	* (-)	* (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüchow-Dannenberg				
bis 40	38 (33)	12,5 (1,9)	0,64 (0,63)	0,29 – 1,14 (0,34 – 1,61)
41 - 60	11 (10)	1,3 (1,5)	0,68 (0,67)	0,43 – 0,88 (0,37 - 1,00)
61 - 80	- (1)	- (*)	- (*)	- (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

6.2.1.2 Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag bei 0,80 €. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug rd. 1,7 ha.

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

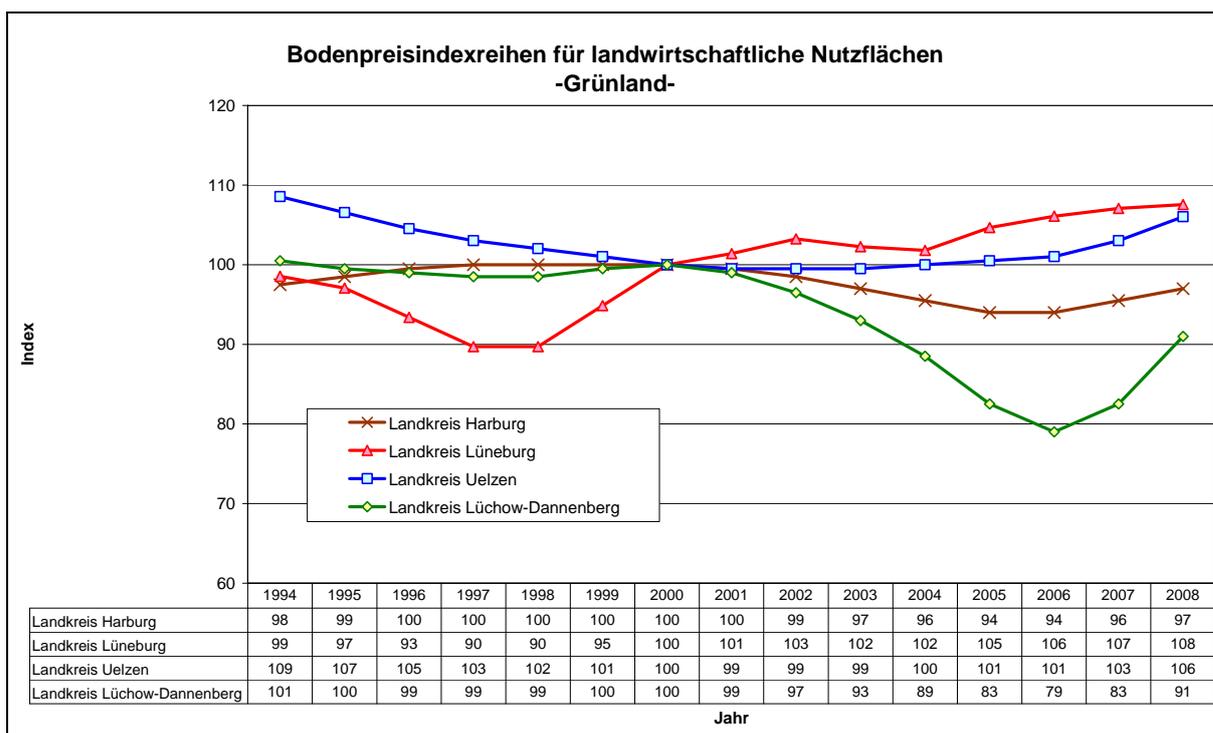
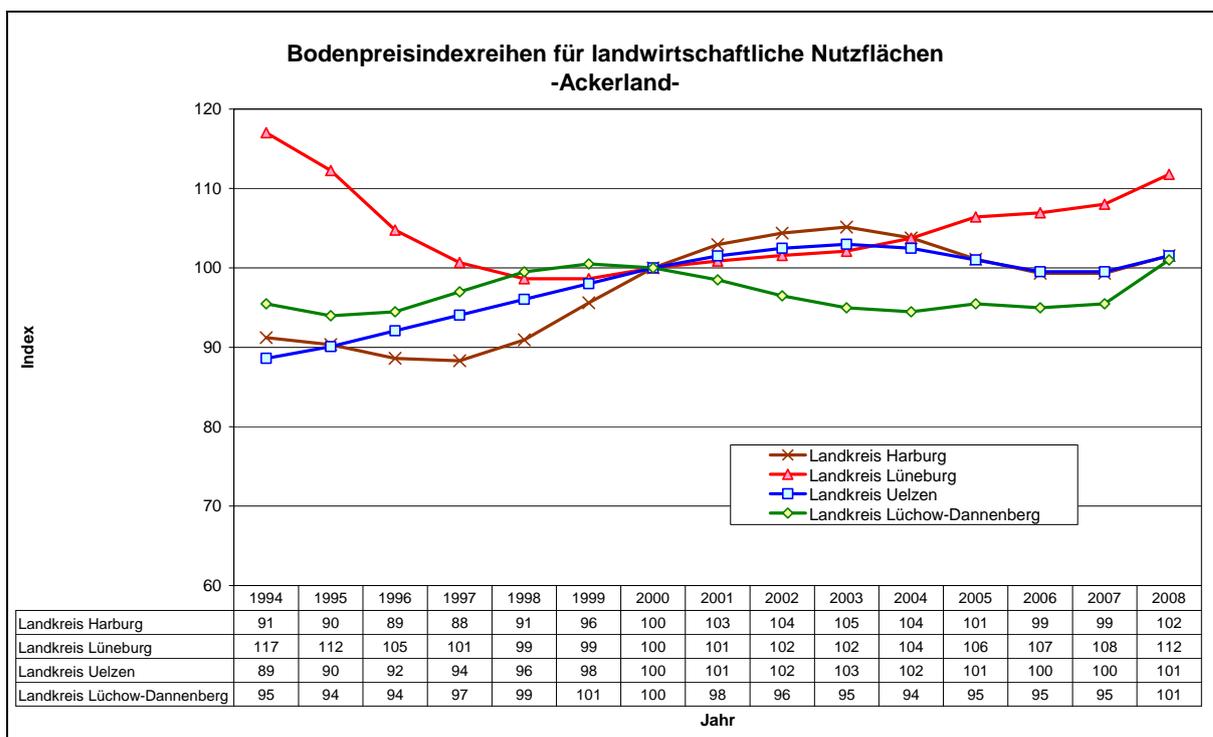
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Landkreis Harburg				
bis 40	27 (18)	1,8 (1,8)	0,83 (1,00)	0,16 – 1,85 (0,50- 2,50)
41 - 60	7 (8)	3,0 (1,8)	0,92 (1,10)	0,65 – 1,30 (0,54-1,75)
61 - 80	- (1)	- (*)	- (*)	- (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüneburg				
bis 40	12 (9)	1,2 (1,4)	0,66 (0,77)	0,26 – 0,90 (0,21 – 2,00)
41 - 60	4 (2)	0,6 (4,9)	0,73 (0,59)	0,50- 0,86 (0,38 – 0,80)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Uelzen				
bis 40	4 (5)	0,7 (1,5)	0,58 (0,86)	0,19 – 0,82 (0,60 – 1,38)
41 - 60	3 (4)	0,7 (1,8)	0,61 (0,79)	0,34 – 1,15 (0,50 – 1,80)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüchow-Dannenberg				
bis 40	16 (19)	1,2 (3,5)	0,45 (0,60)	0,20 – 0,65 (0,17 - 1,20)
41 - 60	14 (11)	1,4 (2,1)	0,64 (0,70)	0,20 – 1,34 (0,26 – 1,50)
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.

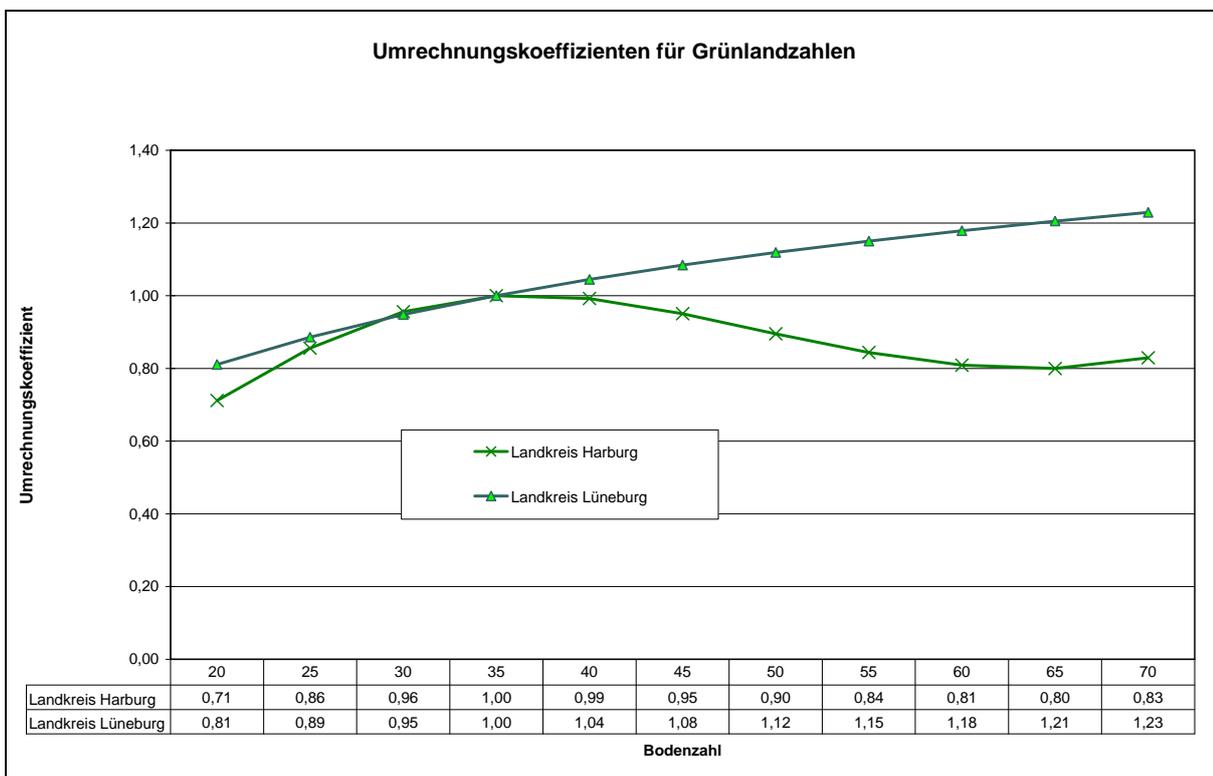
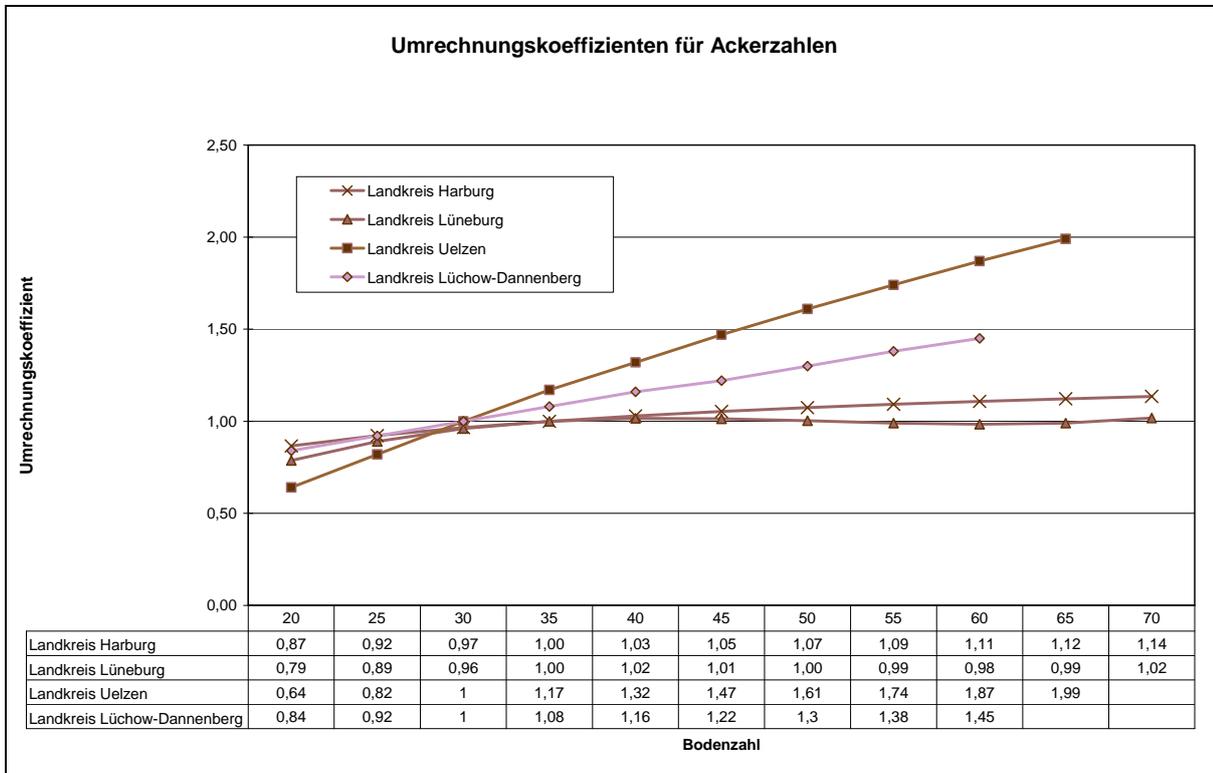


Die Anwendung ist analog dem Beispiel im Abschnitt 5.2.2 .

6.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Die Abhängigkeiten der Preise landwirtschaftlicher Nutzflächen von der Bodenschätzung 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 (Euro/m ²)	Spanne (Euro/m ²)
Harburg	67	0,72 (0,63)	0,09 – 2,50
Lüneburg	107	0,46 (0,46)	0,07 – 1,50
Uelzen	66	0,49 (0,38)	0,13 – 1,69
Lüchow-Dannenberg	139	0,40 (0,37)	0,09 – 1,24
GLL Lüneburg	379	0,49 (0,45)	

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

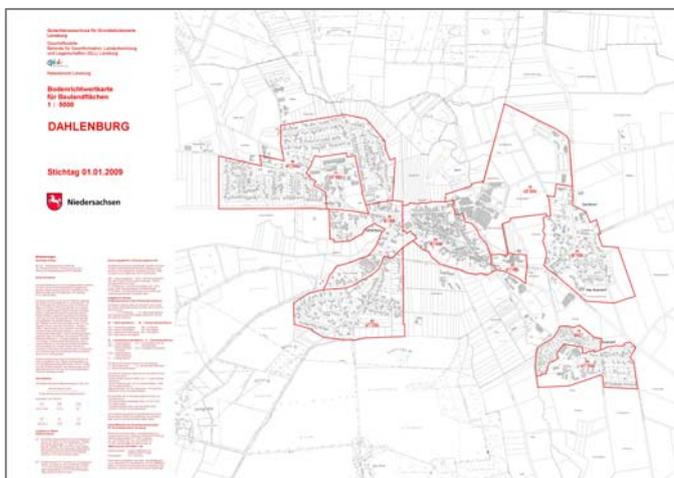
Der Bodenrichtwert wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert. Im Regelfall werden die Bodenrichtwerte für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Zu einer Zone werden die Grundstücke zusammengefasst, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen und für die ein annähernd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

Veröffentlichung auf DVD

In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf jeweils einer DVD für die Zuständigkeitsbereiche von bis zu drei Gutachterausschüssen zur Verfügung. Auf DVD werden auch 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: null

Suche
 Suche nach Ort
 Gemeinde: **Lüchow, Stadt**
 Straße: **Königsberger Straße**
 Hausnummer: **0010**
 suchen Neue Suche

Bodenrichtwerte
 Keine Richtwertzone gefunden.
 Siehe Karte 1:50000

Herausgeber
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

Karte: Bodenrichtwertkarte Bauland 1:5.000
 Bauland Maßstab: 1:5.000 Stichtag: 01.01.2008 in EURO 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 Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden. Bodenrichtwerte mit * beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen z.B. noch Erschließungsbeiträge oder für Ausgleichsmaßnahmen noch Kostenerstattungsbeiträge erhoben werden können.

Die Bodenrichtwertkarten liegen ganzjährig in den Geschäftsstellen 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 Stichtag 01.01.2009				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
	Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²
Landkreis Harburg									
Stadt Buchholz i.d. Nordheide	38,27	M	Kleinstadt	165	135	88	235	150	120
Stadt Winsen (Luhe)	33,63	M	Kreisstadt	155	120	110	125		
Neu Wulmstorf / Neu Wulmstorf	20,61	G	Randlage Hamburg	225	200	180	245		
Rosengarten / Vahrendorf	1,12		bevorzugte Wohnlage		185				
Seevetal / Maschen	9,10		Wohnort	165	120				
Stelle / Stelle	11,02	G	Wohnort		105				
Elbmarsch / Niedermarschacht	1,05		Dorf	78	75	70			
Hanstedt / Hanstedt	5,00	G	Erholung		110				
Hollenstedt / Hollenstedt	3,14	G	Pendlerwohnort		86				
Jesteburg / Jesteburg	7,35	G	Pendlerwohnort	120	110	100			
Salzhäusen / Salzhäusen	4,52		zentraler, ländlicher Ort		88				
Tostedt / Tostedt	13,24	G	Kleinstadt	100	95	90	125		
Landkreis Lüneburg									
Stadt Bleckede/Bleckede	5,36	G	Kleinstadt	55	50	45			
Stadt Lüneburg	72,36	O	Kreisstadt und Verwaltungszentrum	150	110	100	195	145	140
Adendorf / Adendorf	10,13	G	Pendler-Wohnort	125	110	94			
Amt Neuhaus / Neuhaus	1,78	G	Gemeindefitz		19				
Amelinghausen / Amelinghausen	3,82	M	Fremdenverkehrsort	78	70				
Amelinghausen / Betzendorf	1,13		Wohngemeinde		54				
Bardowick / Bardowick	6,19	G	stadtnahe Wohngemeinde	105	98	88			
Dahlenburg / Dahlenburg	3,41	M	Kleinstadt	70	44	38			
Gellersen / Reppenstedt	7,00	G	stadtnahe Gemeinde	120	115	115			
Ilmenau / Melbeck	3,34	G	Landgemeinde		76				
Ostheide / Barendorf	2,34	G	Wohngemeinde		72				
Ostheide / Wendisch Evren	1,74		stadtnahe Wohngemeinde		92				
Scharnebeck / Scharnebeck	3,21	G	Wohngemeinde		95				
Landkreis Uelzen									
Stadt Uelzen / Stadt Uelzen	34,59	M	Kreisstadt	70	50	32		60	
Bevensen / Bad Bevensen	8,65	G	Kurort	90	74	40			
Bienenbüttel / Bienenbüttel	6,66	G	Nähe Lüneburg	52	48	38			
Hanstedt / Hanstedt	0,93	G	Landgemeinde		29				
Rosche / Rosche	2,05	G	Landgemeinde		25				
Bodenteich / Bad Bodenteich	3,94	G	Landgemeinde		35				
Altes Amt Ebstorf / Ebstorf	5,41	G	Landgemeinde		40				
Suderburg / Suderburg	4,59	G	Landgemeinde		28				
Wrestedt / Wrestedt	3,00	G	Landgemeinde		34				
Landkreis Lüchow-Dannenberg									
Lüchow (Wendland) / Clenze	2,28	G	Erholung, Wohnen		19				
Lüchow (Wendland) / Lüchow	9,57	M	Kreisstadt	40	26	22		32	
Elbtalaue / Hitzacker	4,96	G	Luftkurort	46	35	23			
Elbtalaue / Dannenberg	8,30	G	Erholung, Wohnen	45	30	19			
Gartow / Flecken Gartow	1,36	G	Luftkurort		22				

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2009		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Landkreis Harburg										
Stadt Buchholz i.d.N.	38,27	800	550	450		65				
Stadt Winsen (Luhe)	33,63	750	550	260	55	38	23			
Seevetal	41,44	230	190	170	88	80	76			
Landkreis Lüneburg										
Stadt Lüneburg	72,36	1400	800	500	64	38		145	120	
Stadt Bleckede/ Bleckede	5,36		74	48		17				
Amelinghausen/Amelinghausen	3,82		80	50		24				
Dahlenburg/Dahlenburg	3,41		65	36	18	14				
Landkreis Uelzen										
Stadt Uelzen	34,59	550	400	250	35	20				
Bevensen/Bad Bevensen	8,65		98			18				
Bienenbüttel/Bienenbüttel	6,66					13				
Rosche/Rosche	2,05					8				
Landkreis Lüchow- Dannenberg										
Lüchow (Wendland) / Clenze	2,28					5 *				
Lüchow (Wendland) / Lüchow	9,57					7 *				
Elbtalaue / Dannenberg	8,30					9				
Elbtalaue / Hitzacker	4,96					9 *				
Gartow / Flecken Gartow	1,36					-				

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

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 2008 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 2008 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Harburg

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	23 (26)	1906 (1921)	169 (167)	1.183 (1.006)	189.000 (154.000)
Baujahr 1946 – 1969	65 (62)	1962 (1960)	142 (127)	1.302 (1.421)	178.000 (176.000)
Baujahr 1970 – 1984	89 (69)	1976 (1976)	146 (146)	1.394 (1.506)	197.000 (211.000)
Baujahr 1985 – 1999	52 (43)	1992 (1993)	136 (135)	1.812 (1.785)	245.000 (236.000)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	23 (13)	2003 (2001)	149 (140)	1.776 (1.730)	260.000 (240.000)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	18 (7)	2007 (2006)	146 (147)	1.944 (1.808)	289.000 (273.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Lüneburg**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	17 (17)	1899 (1917)	138 (172)	755 (1.002)	101.000 (166.000)
Baujahr 1946 – 1969	63 (55)	1960 (1960)	124 (127)	1.215 (1.321)	150.000 (166.000)
Baujahr 1970 – 1984	63 (53)	1976 (1976)	146 (144)	1.267 (1.170)	178.000 (165.000)
Baujahr 1985 – 1999	46 (36)	1994 (1994)	129 (140)	1.425 (1.439)	182.000 (200.000)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	25 (16)	2003 (2002)	152 (150)	1.492 (1.379)	223.000 (229.000)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	9 (5)	2007 (2006)	124 (157)	1.650 (1.788)	204.000 (292.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Uelzen**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	37 (21)	1908 (1901)	154 (180)	544 (537)	80.000 (97.000)
Baujahr 1946 – 1969	58 (45)	1961 (1959)	123 (132)	660 (659)	77.000 (86.000)
Baujahr 1970 – 1984	32 (47)	1977 (1975)	130 (140)	799 (867)	100.000 (120.000)
Baujahr 1985 – 1999	39 (21)	1994 (1995)	140 (140)	943 (1.034)	131.000 (142.000)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	10 (8)	2002 (2001)	147 (145)	1.074 (953)	156.000 (139.000)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	1 (1)	2007 (2005)	* (*)	* (*)	* (*)

*aus Datenschutzgründen nicht angegeben

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Lüchow-Dannenberg**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	26 (24)	1878 (1875)	152 (160)	468 (530)	66.000 (77.000)
Baujahr 1946 – 1969	25 (27)	1959 (1959)	132 (102)	584 (677)	72.000 (68.000)
Baujahr 1970 – 1984	18 (22)	1976 (1976)	111 (121)	775 (696)	84.000 (83.000)
Baujahr 1985 – 1999	15 (20)	1994 (1995)	124 (125)	861 (1.023)	106.000 (128.000)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	7 (3)	2001 (2002)	128 (124)	903 (1.218)	115.000 (145.000)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

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 / Zweifamilienhäuser	- 3,2 % (-2,8 %)	- 1,4 % (-1,5 %)	- 3,6 % (-3,6 %)	- 4,7 % (-4,7%)
() 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 X Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) X Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000=100) X Faktor 1,16 (für Baunebenkosten) X Regionalfaktor 0,87 gültig für alle Landkreise Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre) -
Bodenwert	= Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	= pauschaler Wertansatz
Sachwert	= Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

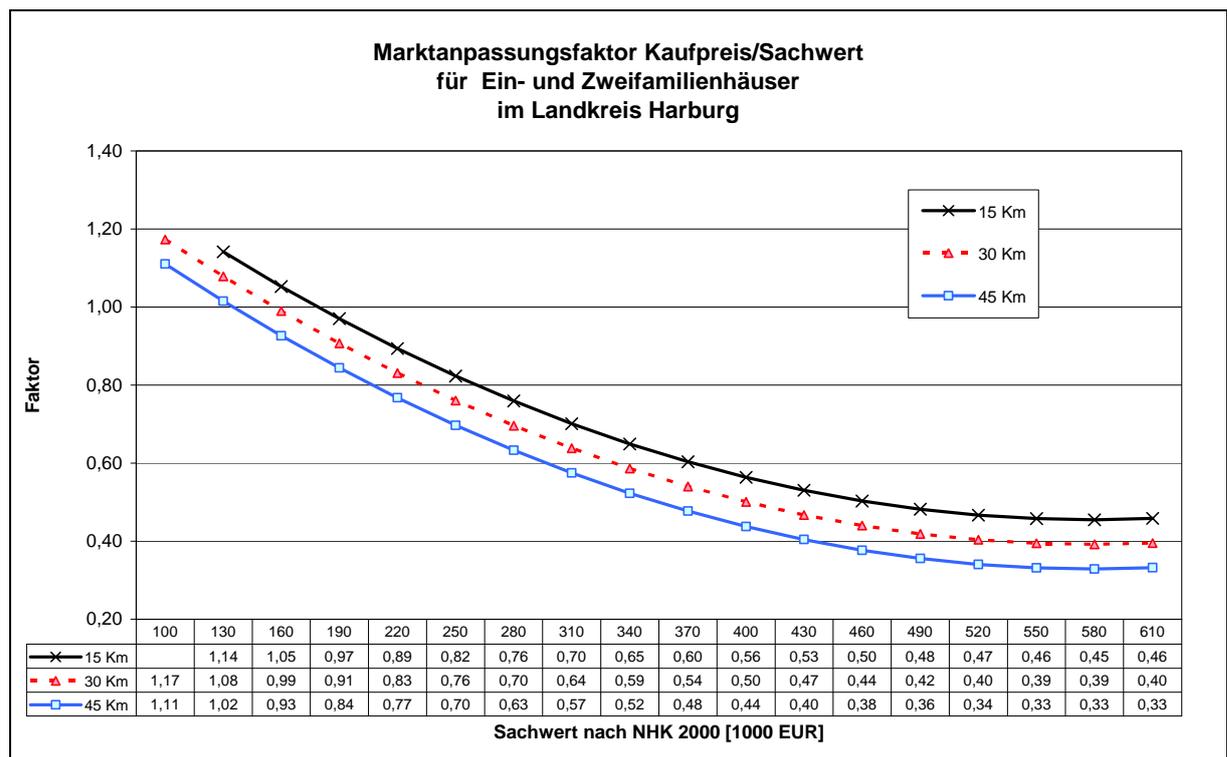
Hinweise zur Anwendung
<p>1. Die hier dargestellten Marktanpassungsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</p> <p>2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Marktanpassungsfaktoren. 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> <p>4. Baumängel und Bauschäden sind baujahrstypisch über die Marktanpassungsfaktoren berücksichtigt, da bei der Ableitung von einem fiktiv mangelfreien Zustand ausgegangen wurde. Besondere Baumängel und Bauschäden sind außerhalb des angepassten Sachwertes zu berücksichtigen.</p>

9.2.3.1 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg

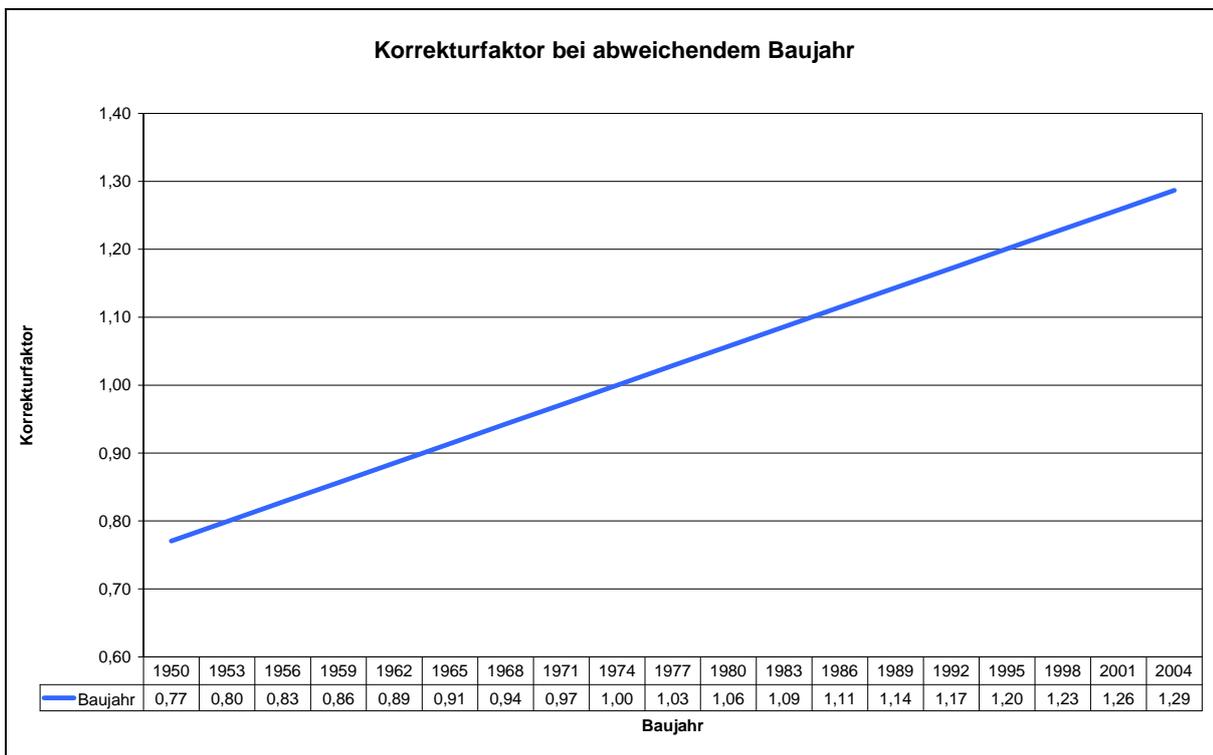
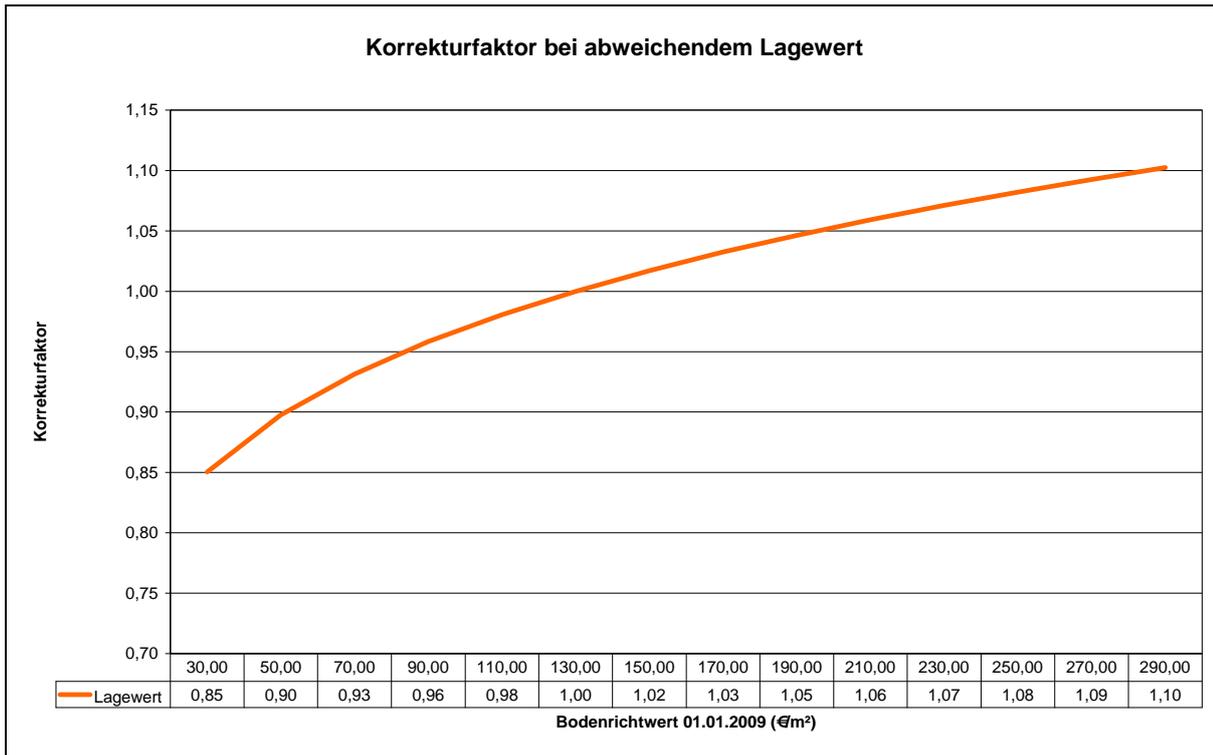
Die analysierte Stichprobe umfasst 715 Kauffälle.

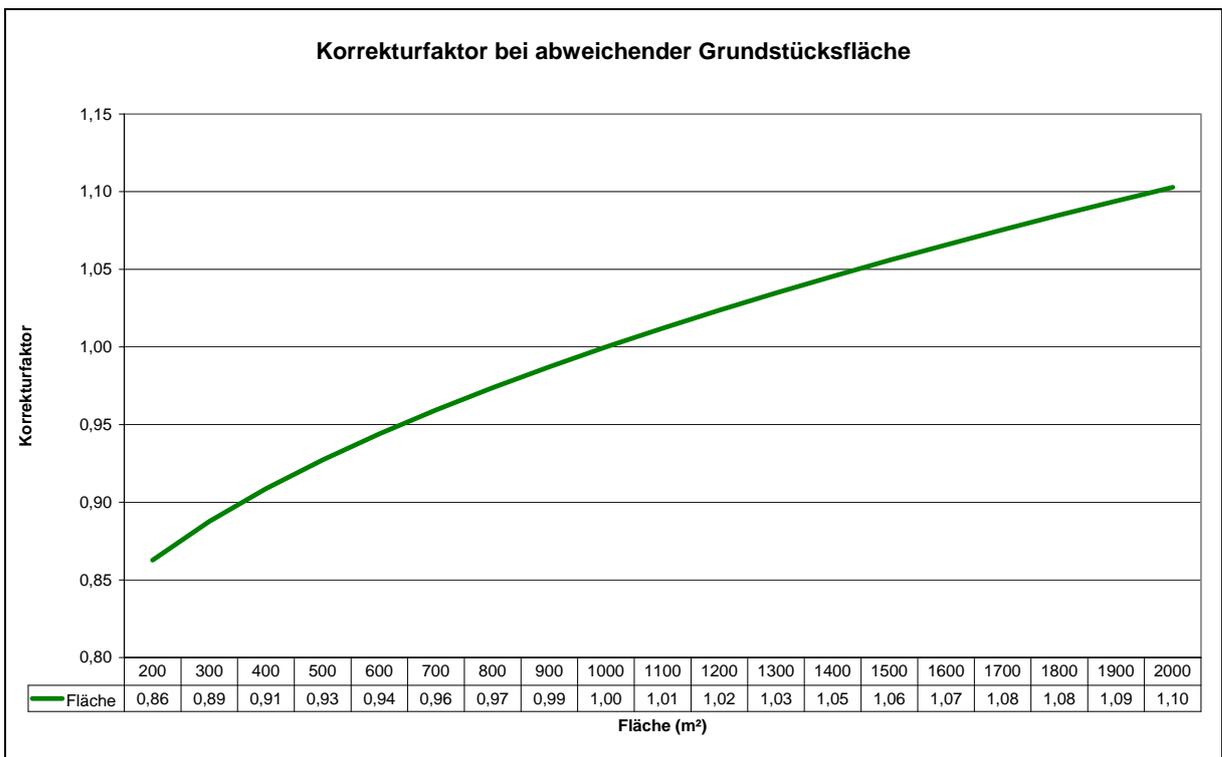
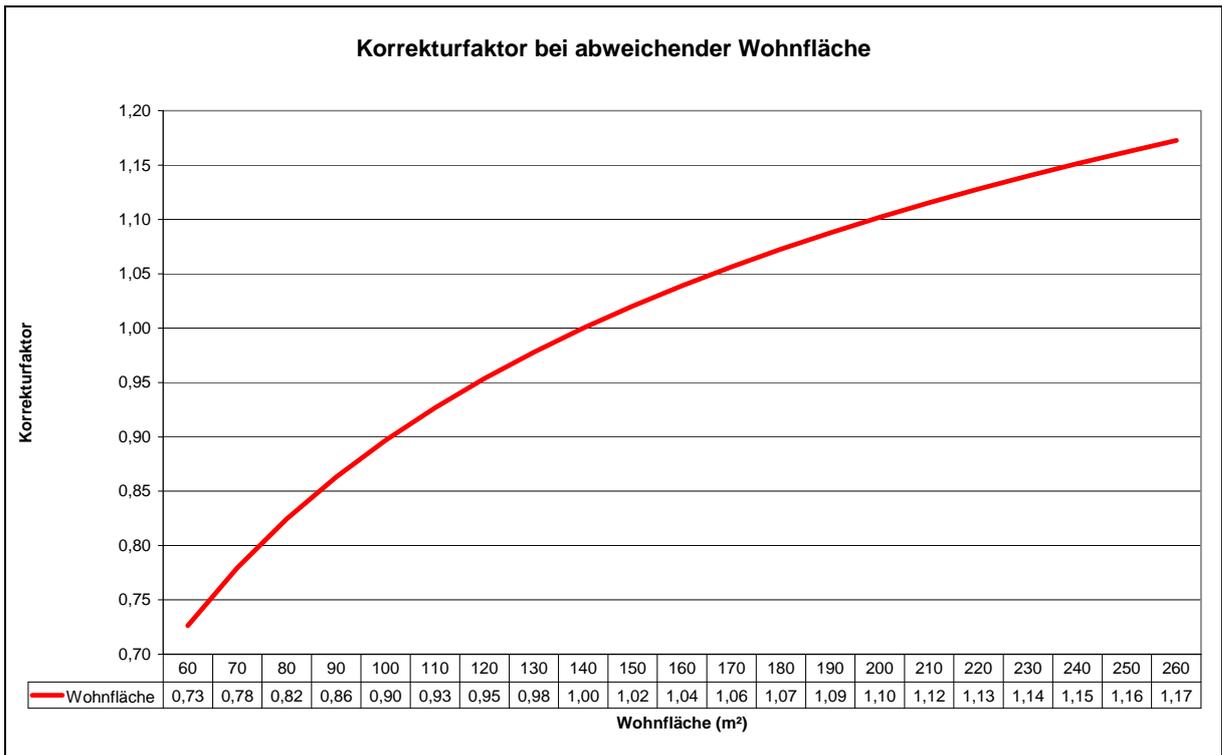
Die nachfolgend dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	1999 – 2008	01.07.2008
Lage (Entfernung zum Zentrum von Hamburg)	13 Km – 45 Km	s. Grafik
Sachwert	100.000,-€ - 610.000,-€	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2009)	30,- €/m ² - 290,- €/m ²	130,- €/m ²
Baujahr	1950 – 2004	1974
Wohnfläche	60 m ² – 260 m ²	140 m ²
Grundstücksfläche	200 m ² - 2000 m ²	1000 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



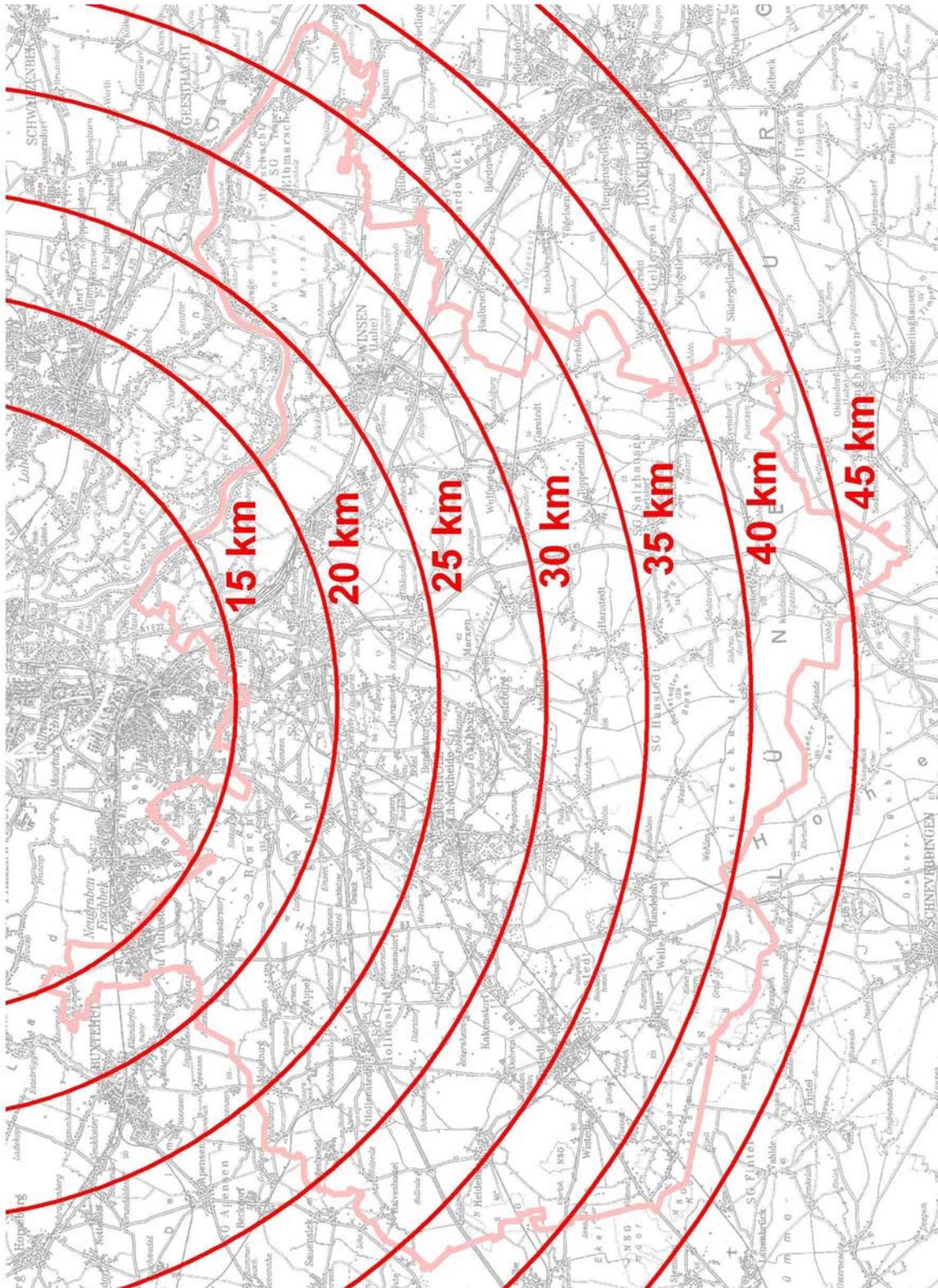
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 45 entnommen werden.





Anwendungsbeispiel			
Der nach der Modellbeschreibung ermittelte Sachwert eines Einfamilienhausobjektes beträgt 340.000,- €			
Entfernung	30 Km (siehe Seite 45)		
Basiswert	Faktor Kaufpreis / Sachwert	=	0,59
Korrekturfaktoren (Zwischenwerte ggf. interpolieren)			
Lagewert	Bodenrichtwert 90,- €/m ²	X	0,96
Baujahr	1983	X	1,09
Wohnfläche	160 m ²	X	1,04
Grundstücksfläche	1200m ²	X	1,02
Anpassungsfaktor		=	0,65
angepasster Sachwert	Sachwert x Anpassungsfaktor		
	340.000,- € x 0,65 = 221.000,- €	=	rd. 220.000,- €

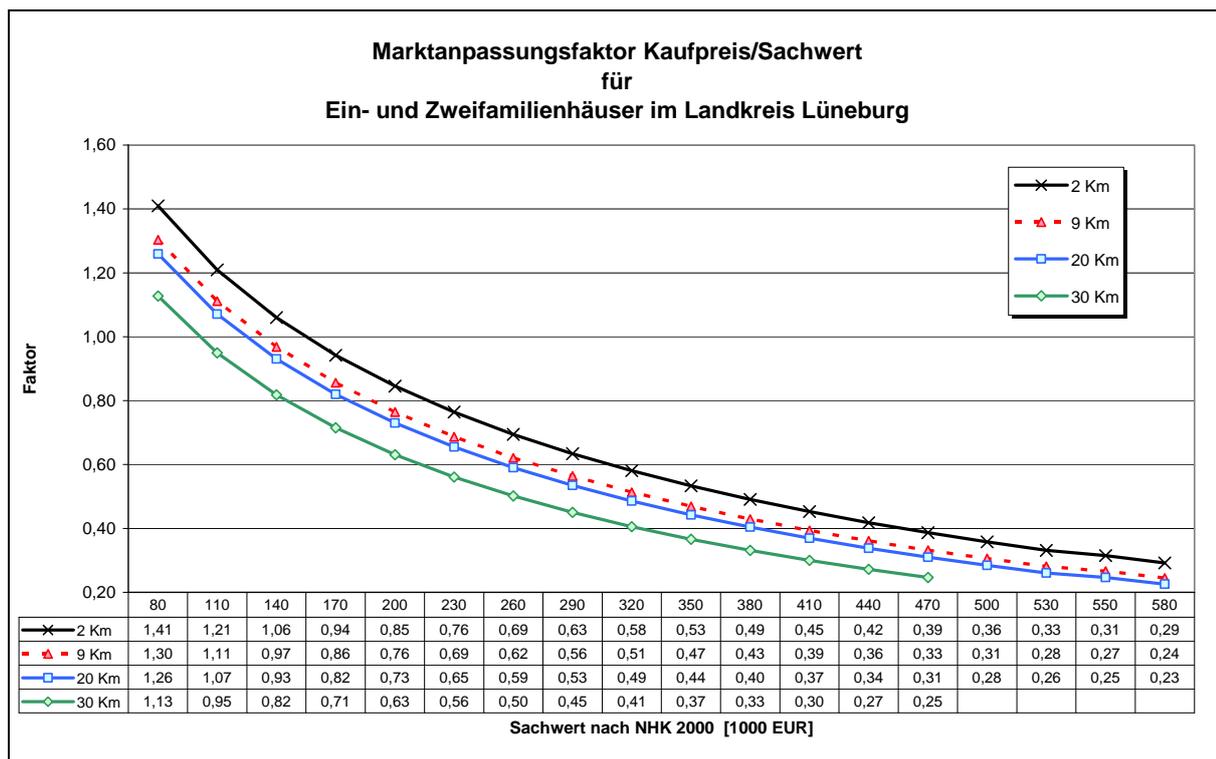
Entfernungskarte Maßstab 1:300 000



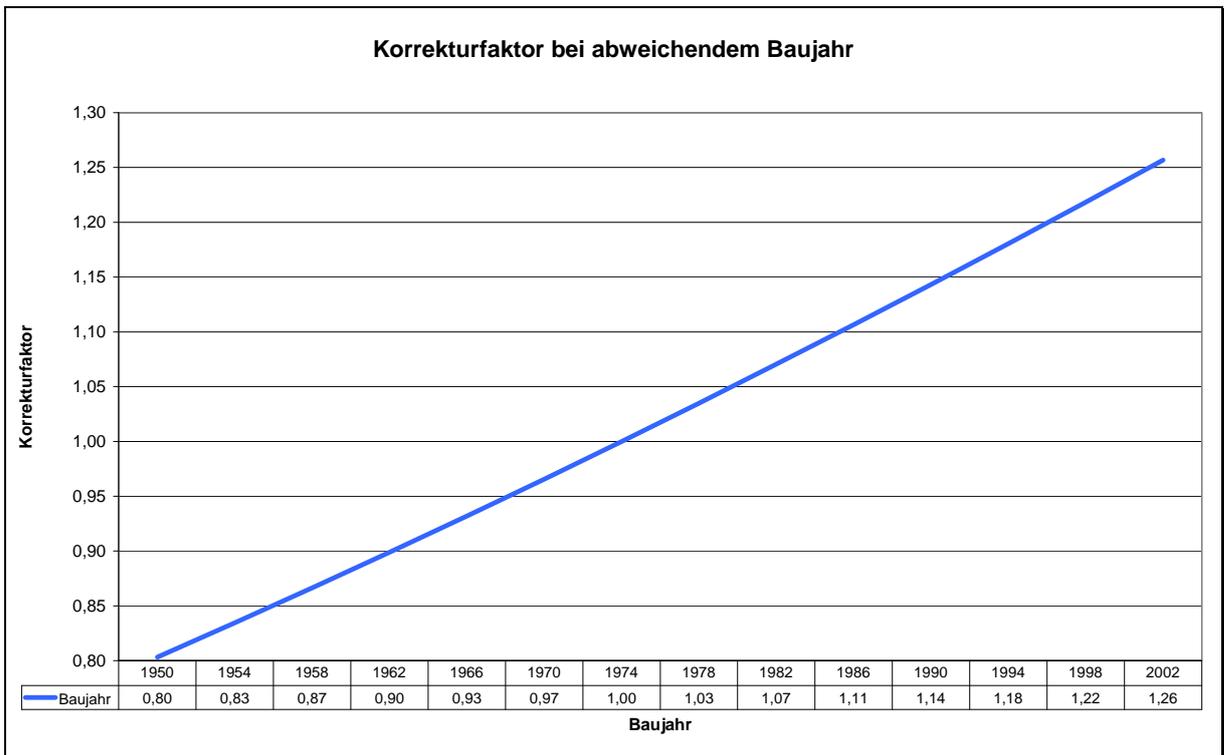
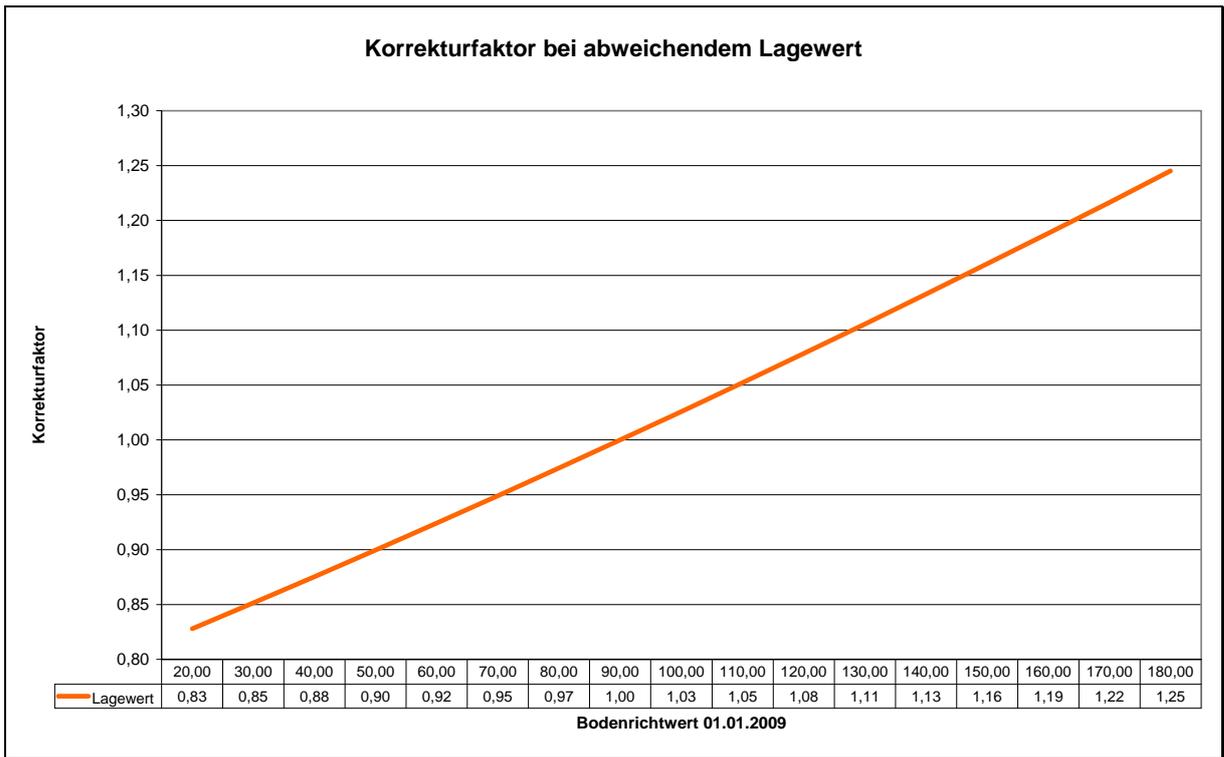
9.2.3.2 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg

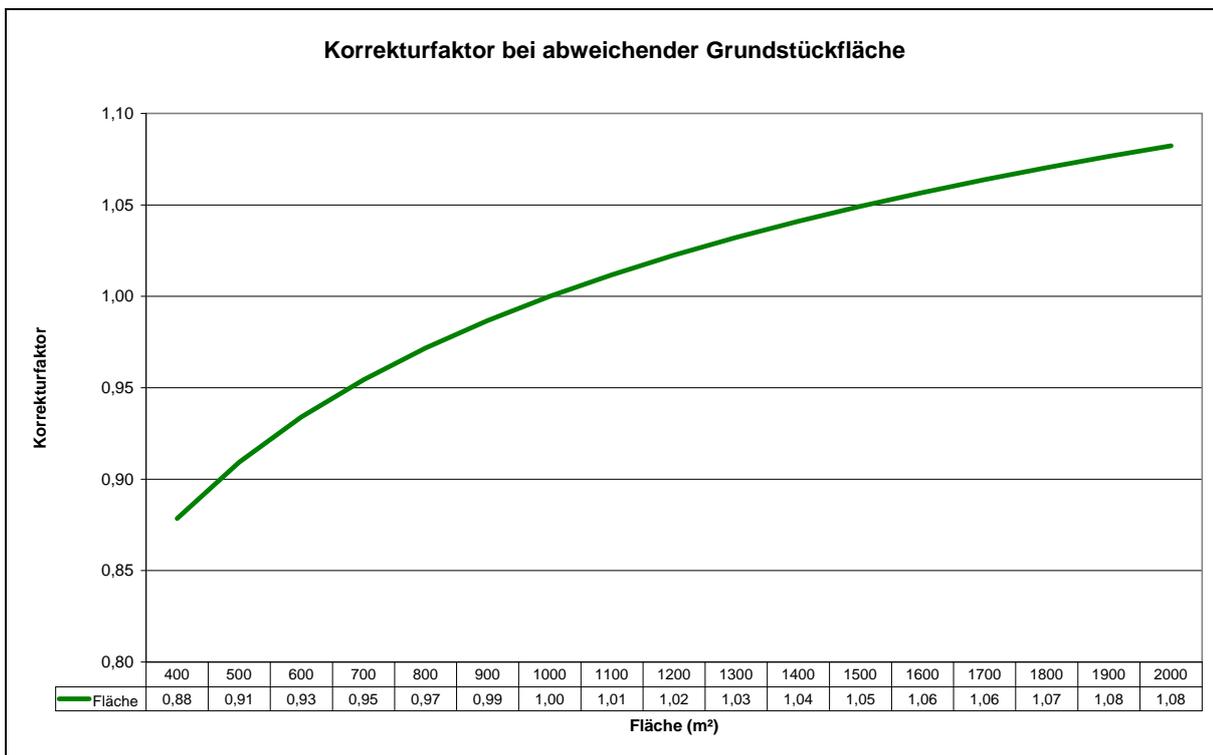
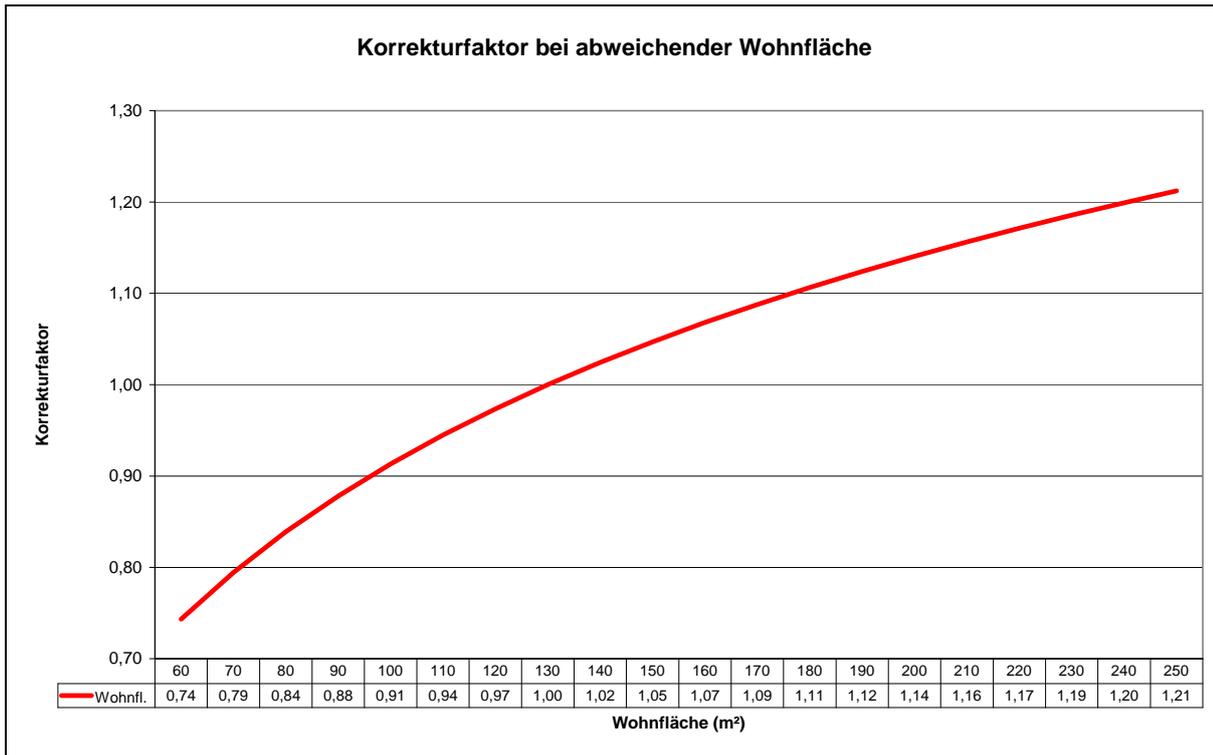
Die analysierte Stichprobe umfasst 744 Kauffälle. Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	1999 – 2008	01.07.2008
Lage (Entfernung Marktplatz Lbg.)	0,8 Km – 30 Km	s. Grafik
Sachwert	80.000,-€ - 580.000,-€	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2009)	20,- €/m ² - 180,- €/m ²	90,- €/m ²
Baujahr	1950 – 2002	1974
Wohnfläche	60 m ² – 250 m ²	130 m ²
Grundstücksfläche	400 m ² - 2000 m ²	1000m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



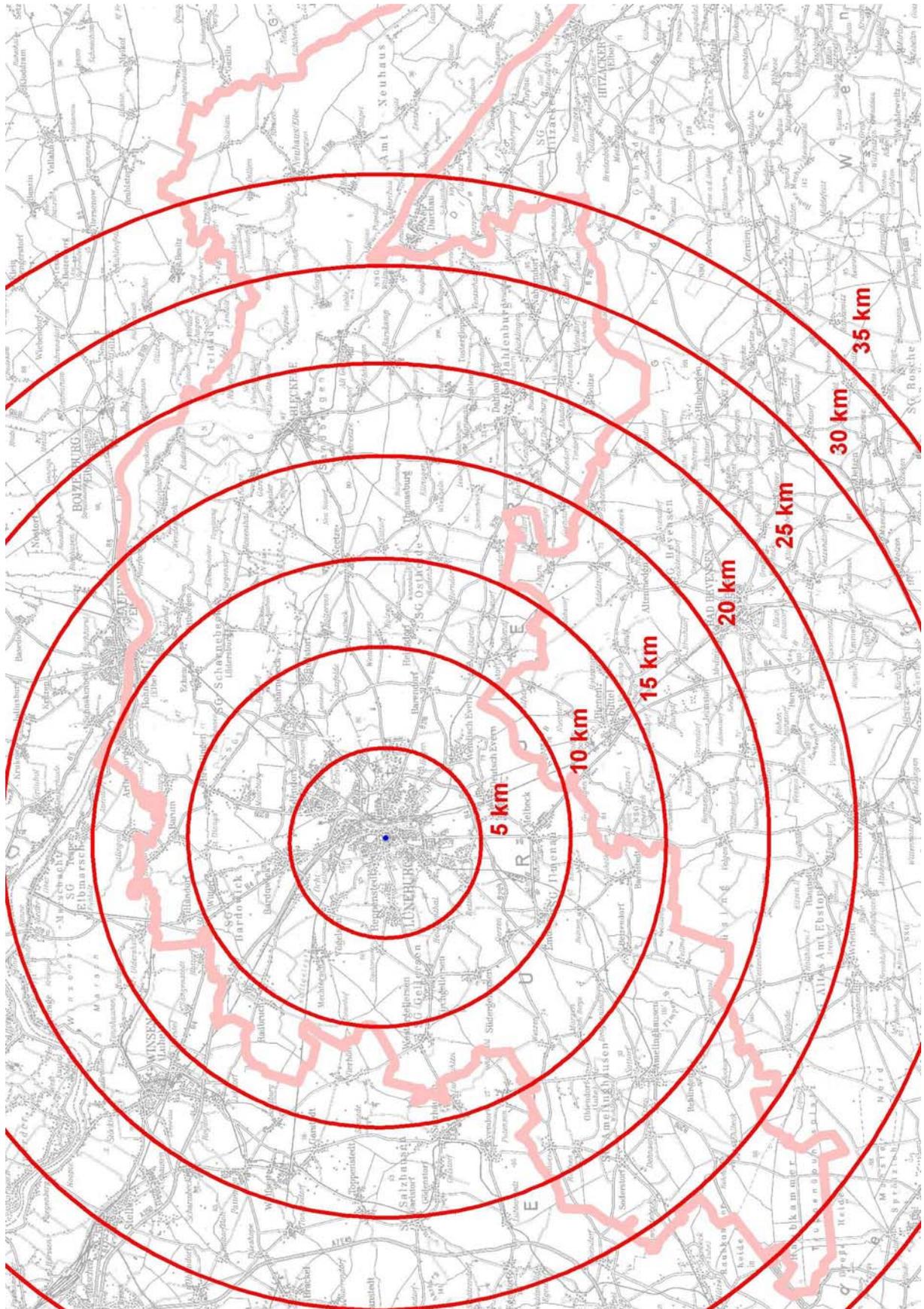
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 49 entnommen werden.





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

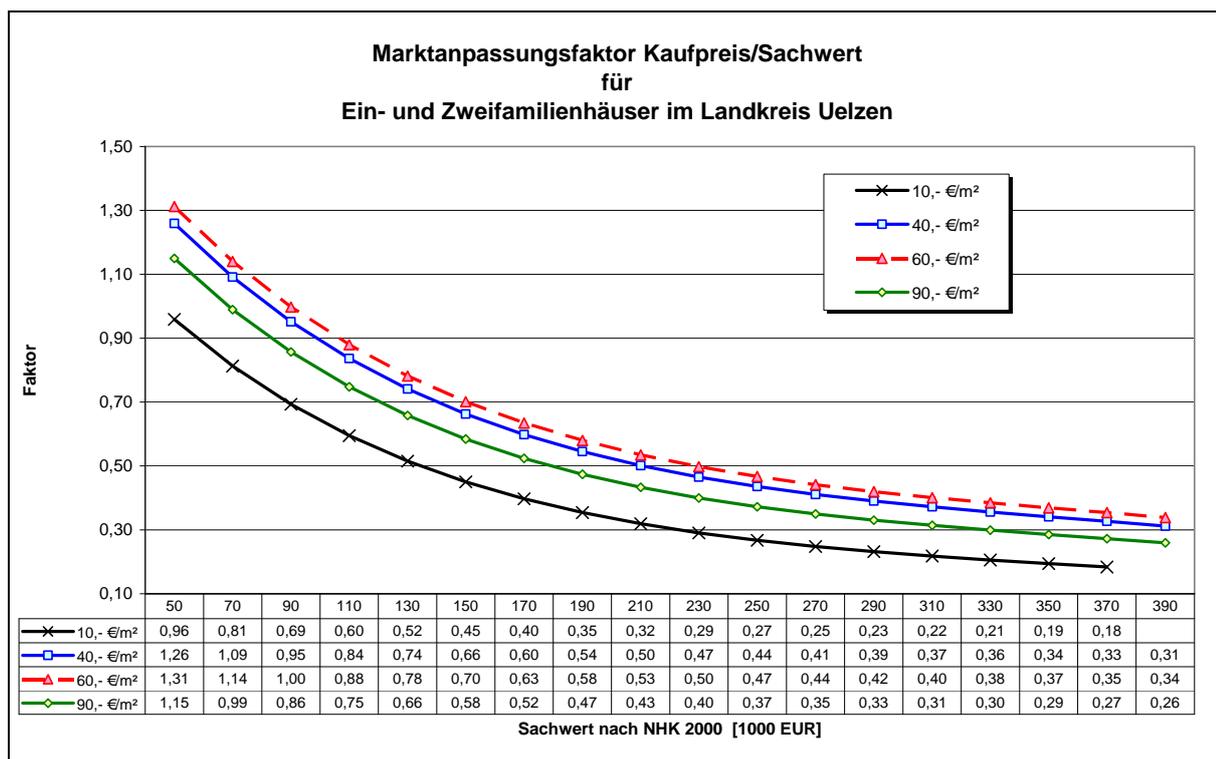
Entfernungskarte Maßstab 1:300 000



9.2.3.3 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen

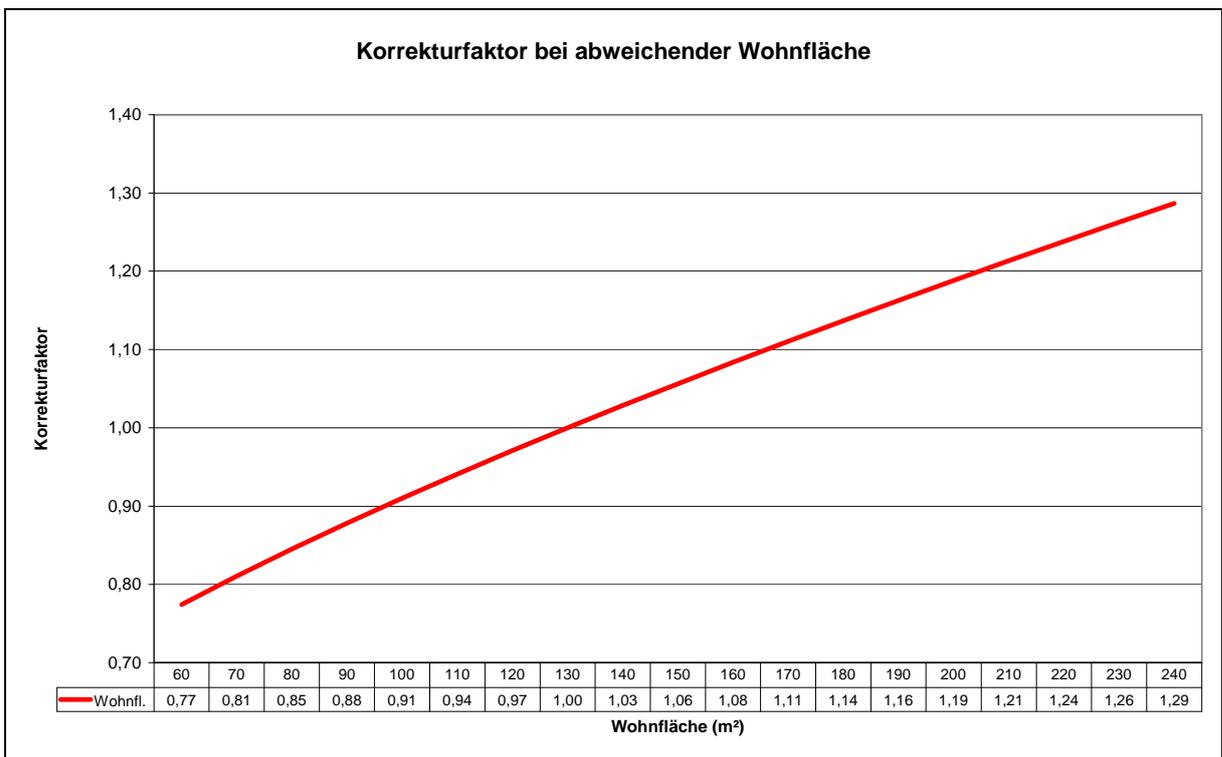
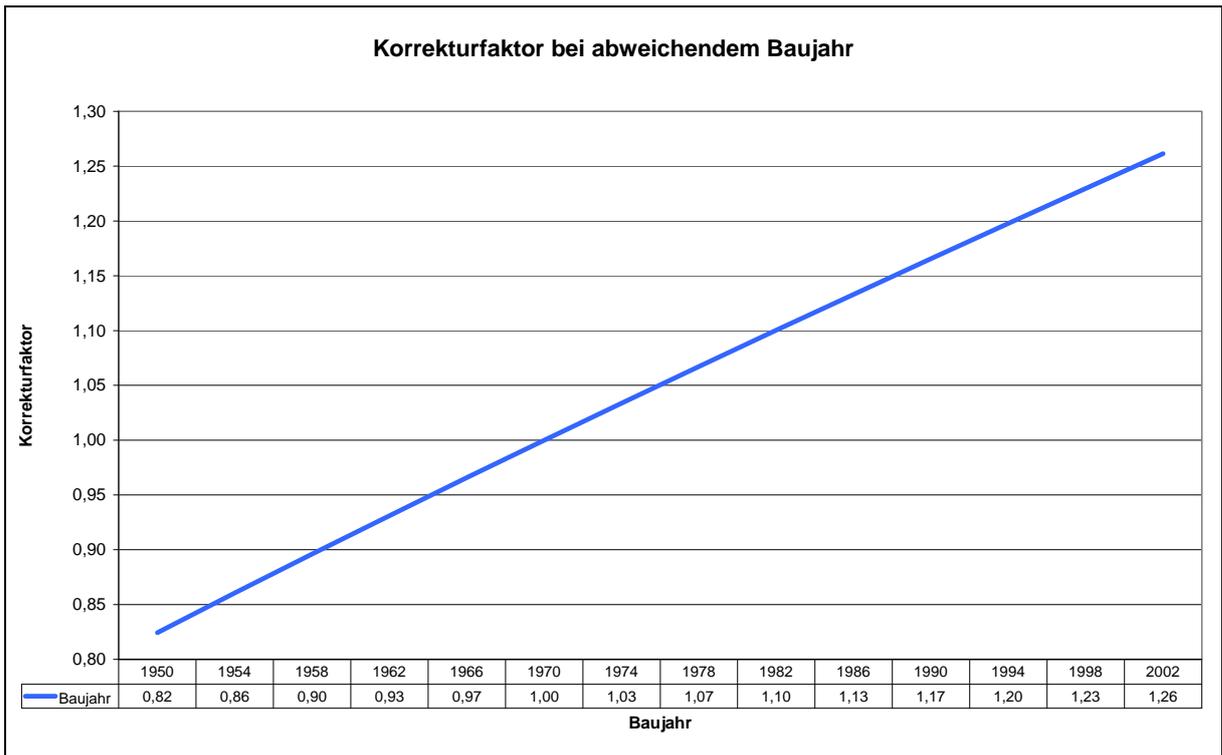
Die analysierte Stichprobe umfasst 724 Kauffälle. Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

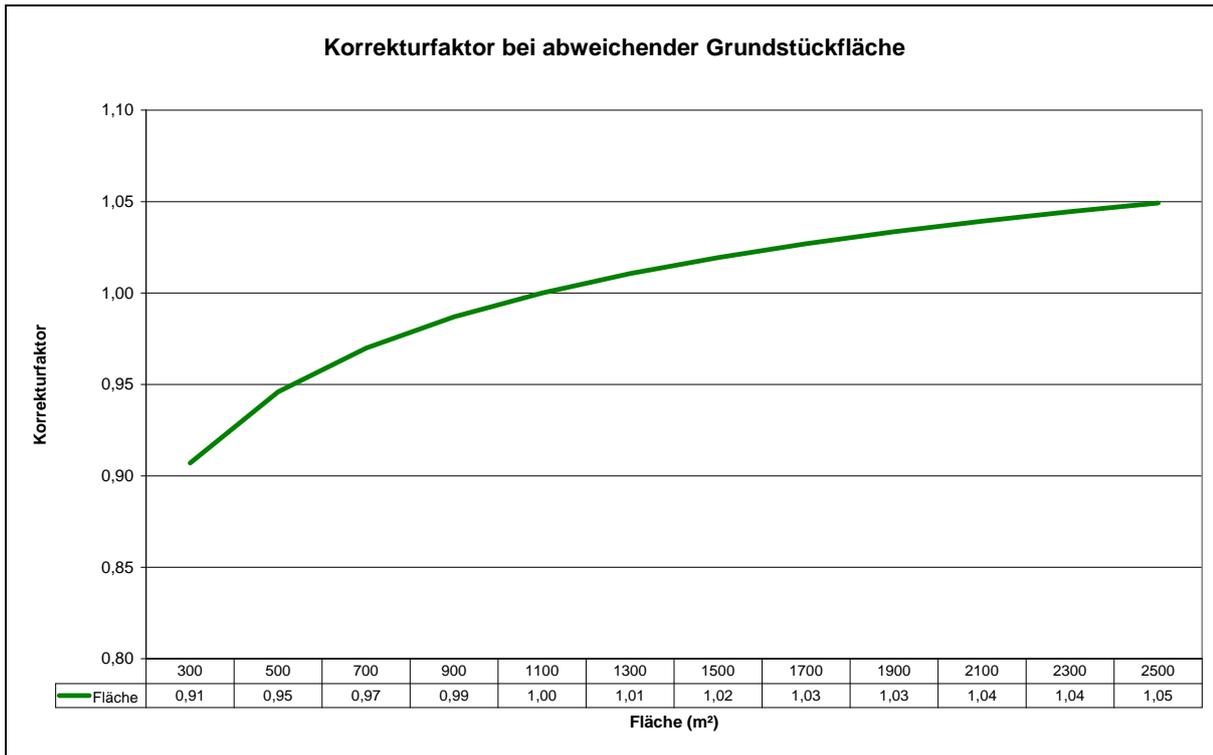
Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	1998 – 2008	01.07.2008
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2009)	10,- €/m ² - 90,- €/m ²	s. Grafik
Sachwert	50.000,-€ - 390.000,-€	s. Grafik
Region	Landkreis / Uelzen / Bad Bevensen	Landkreis
Baujahr	1950 - 2002	1970
Wohnfläche	60 m ² – 240 m ²	130 m ²
Grundstücksfläche	300 m ² - 2500 m ²	1100m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



Korrekturfaktoren für die Region:

- Uelzen 1,14
- Bad Bevensen 1,17



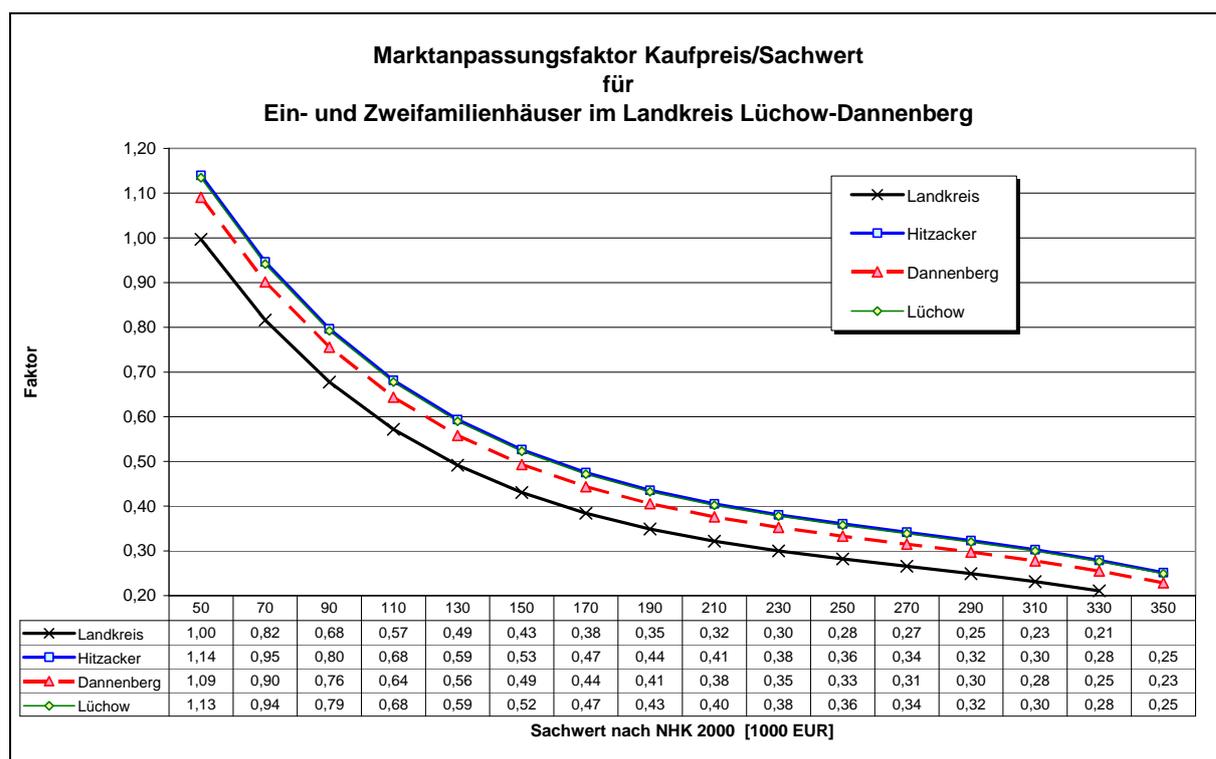


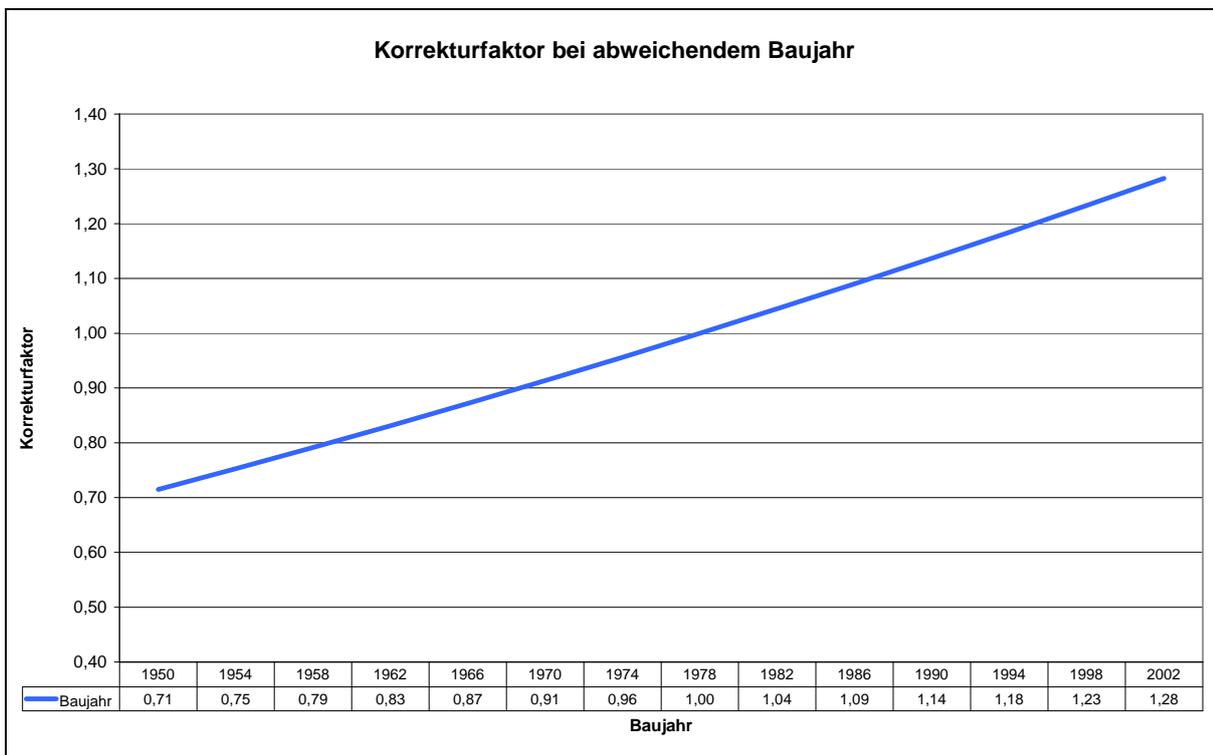
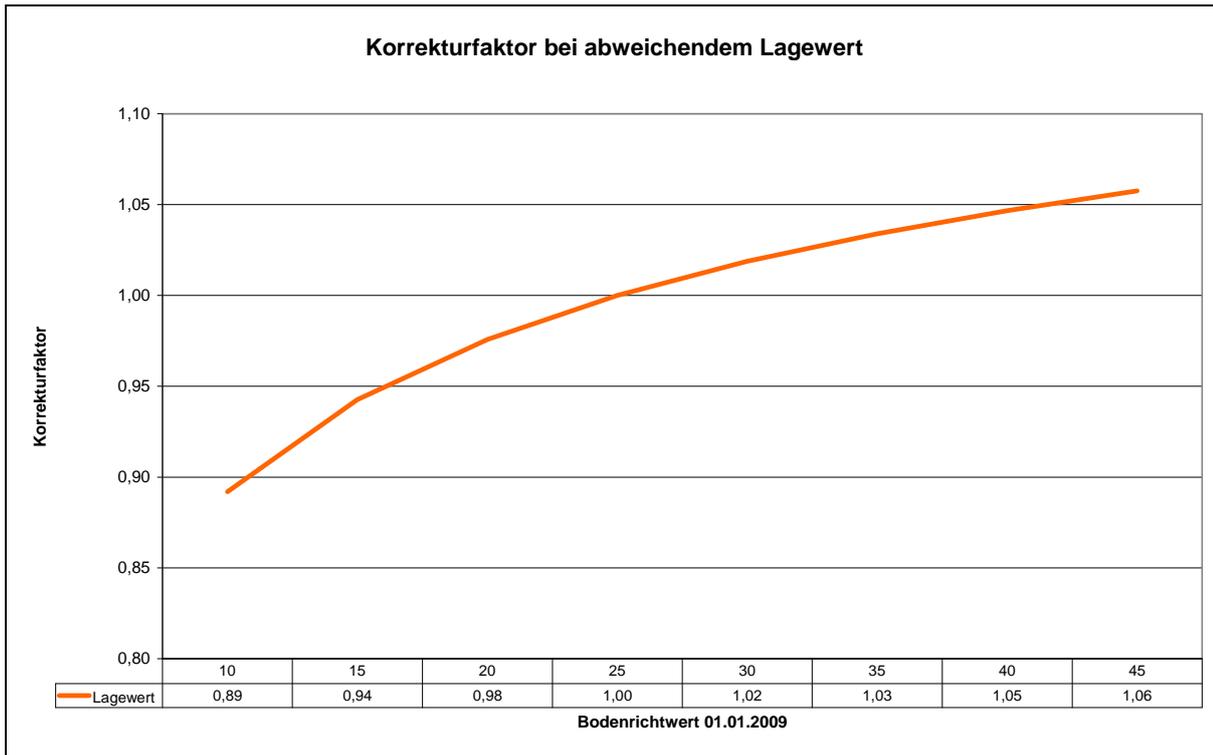
Die Anwendungshinweise entnehmen Sie bitte dem Abschnitt 9.2.3. Ein entsprechendes Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.1.

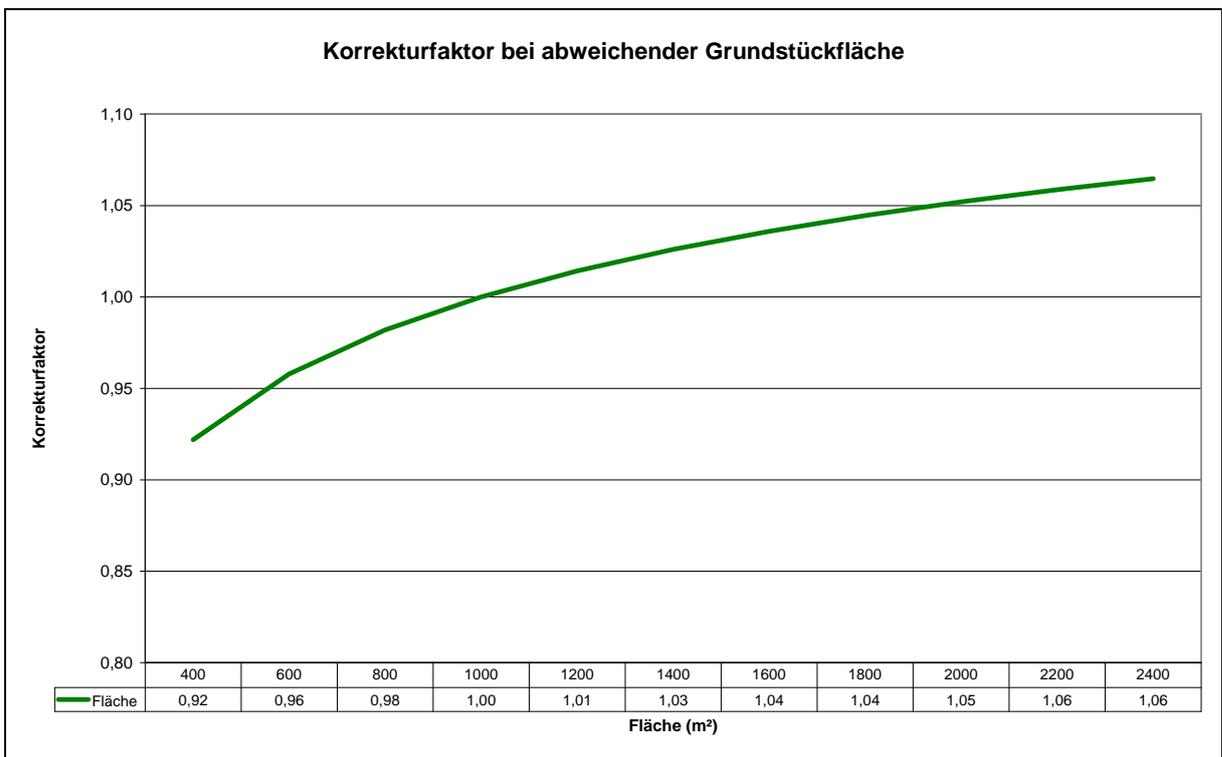
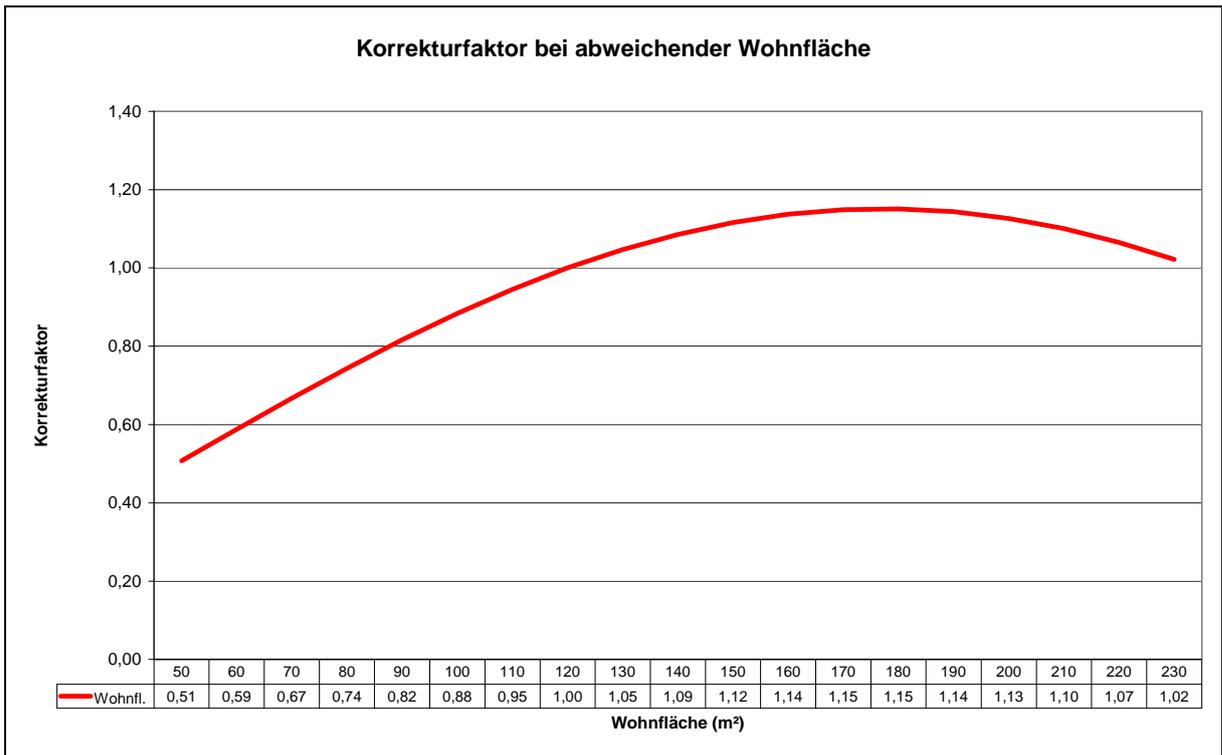
9.2.3.4 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die analysierte Stichprobe umfasst 366 Kauffälle. Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2002 – 2008	01.07.2008
Region	Landkreis / Hitzacker / Dannenberg / Lüchow	s.Grafik
Sachwert	50.000,-€ - 350.000,-€	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2009)	10,- €/m ² bis 45,-€/m ²	25,-€/m ²
Baujahr	1950 – 2002	1978
Wohnfläche	50 m ² – 230 m ²	120 m ²
Grundstücksfläche	400 m ² - 2400 m ²	1000m ²
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.

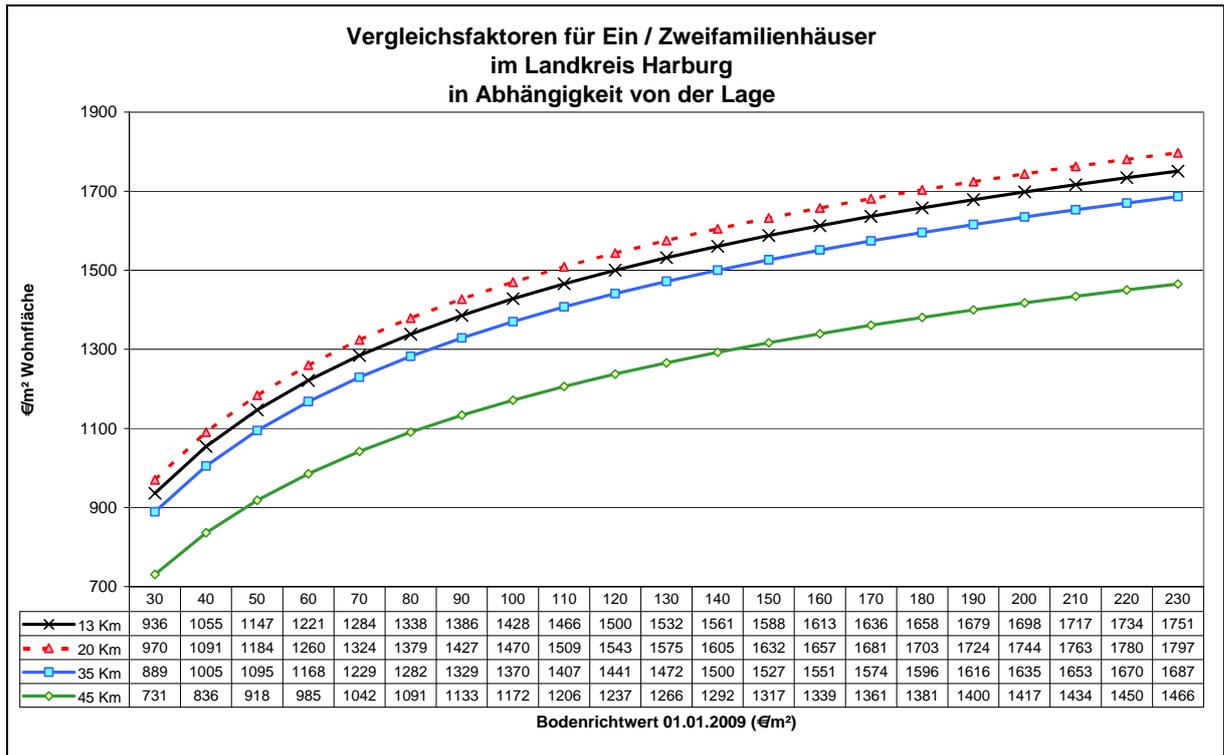
9.2.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg

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
<p>1. Die hier dargestellten Vergleichsfaktoren 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 Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie als Zu- und Abschläge aufgeführt.</p> <p>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.</p> <p>4. Baujahrstypische Baumängel und Bauschäden sind über die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Besondere Baumängel und Bauschäden sind außerhalb des Vergleichswertes gesondert zu berücksichtigen.</p>

Die Stichprobe umfasst 1079 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

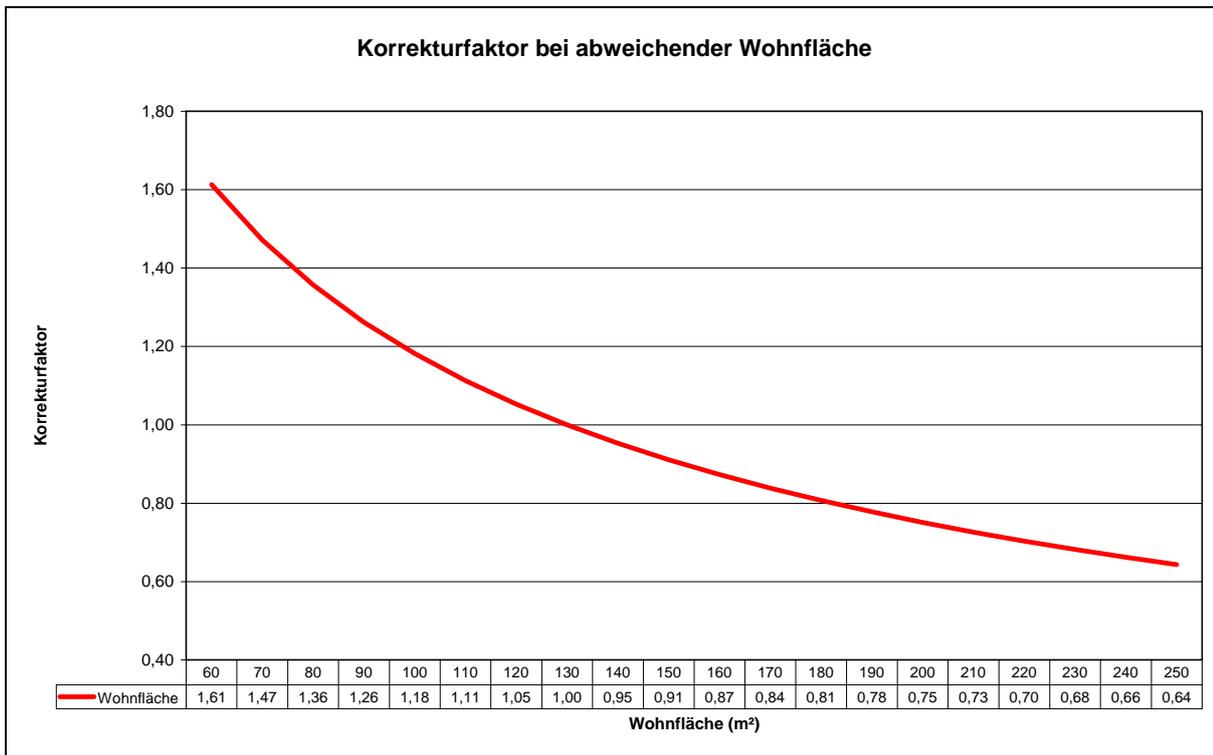
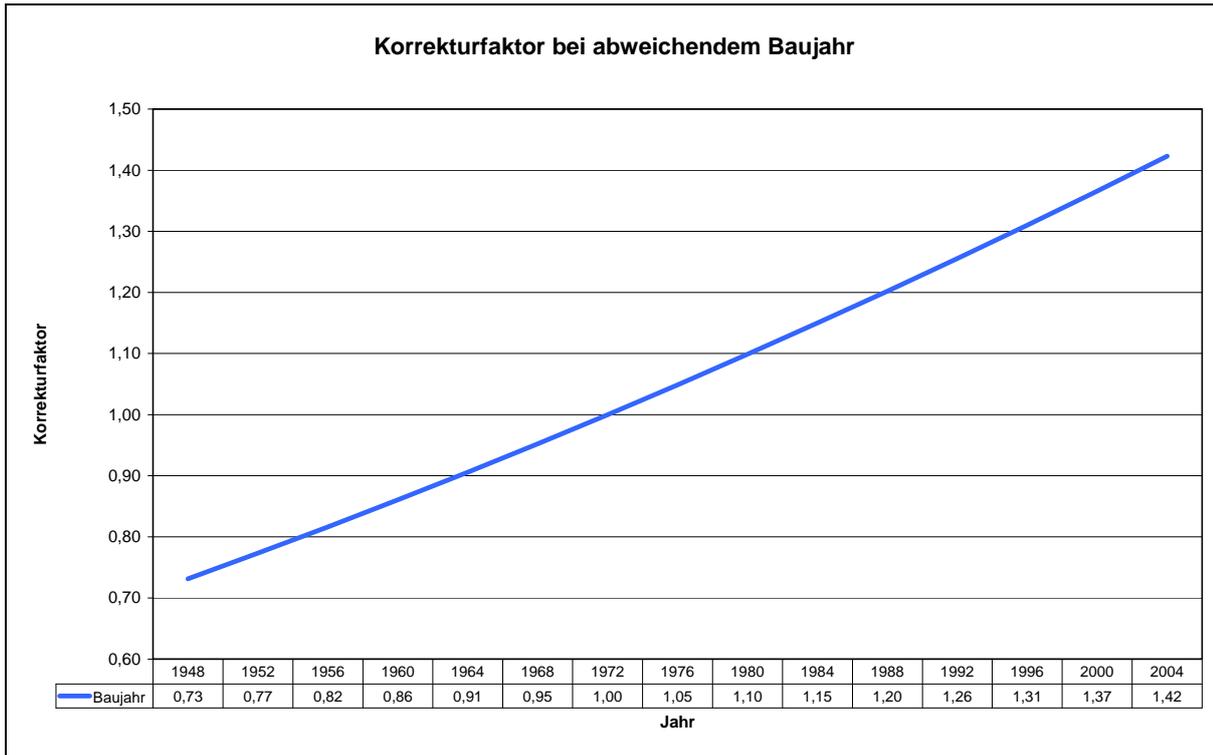
Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1995-2008	Mitte 2008
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2009)	30 €/m ² - 230 €/m ²	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Hamburg (Rathausplatz)	13 Km – 45 Km	s. Abbildung
Baujahr	1948 – 2004	1972
Wohnfläche	60 m ² - 250 m ²	130 m ²
Grundstücksgröße	200 m ² - 2500 m ²	1000 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach, mittel, gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Konstruktion	Massivhaus, Fertighaus	Massivhaus

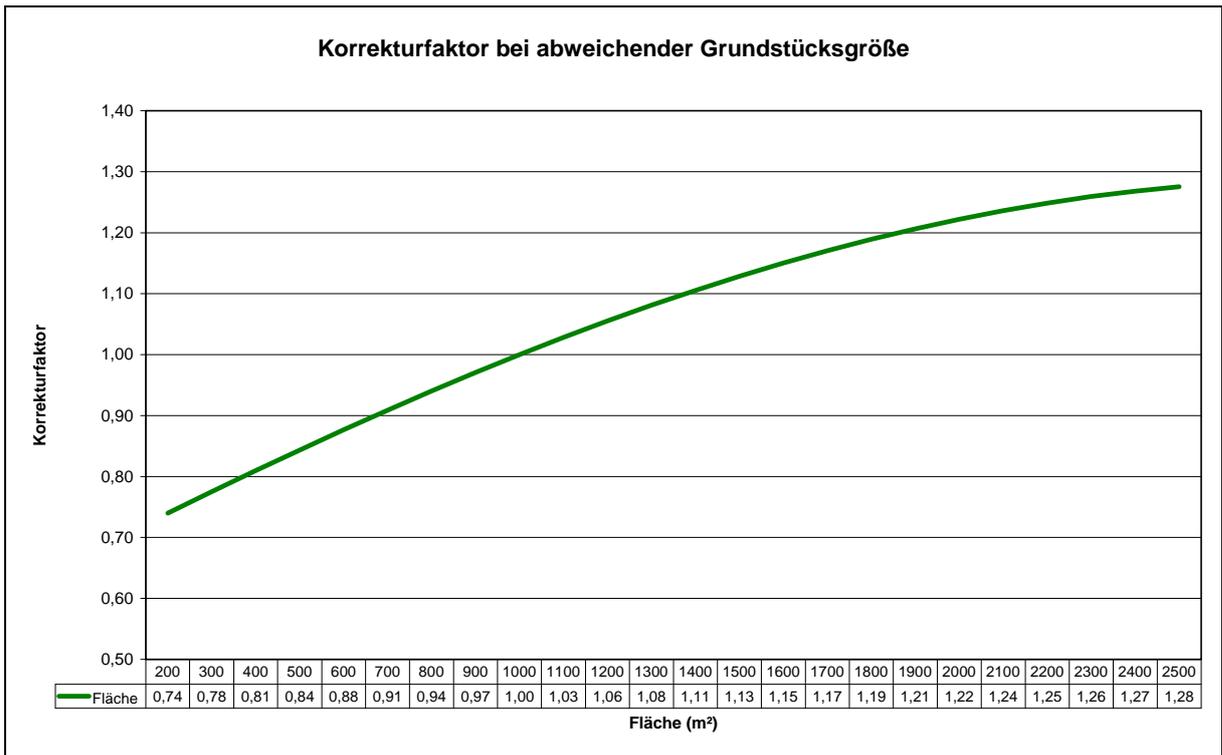


Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 45 entnommen werden.

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,96**



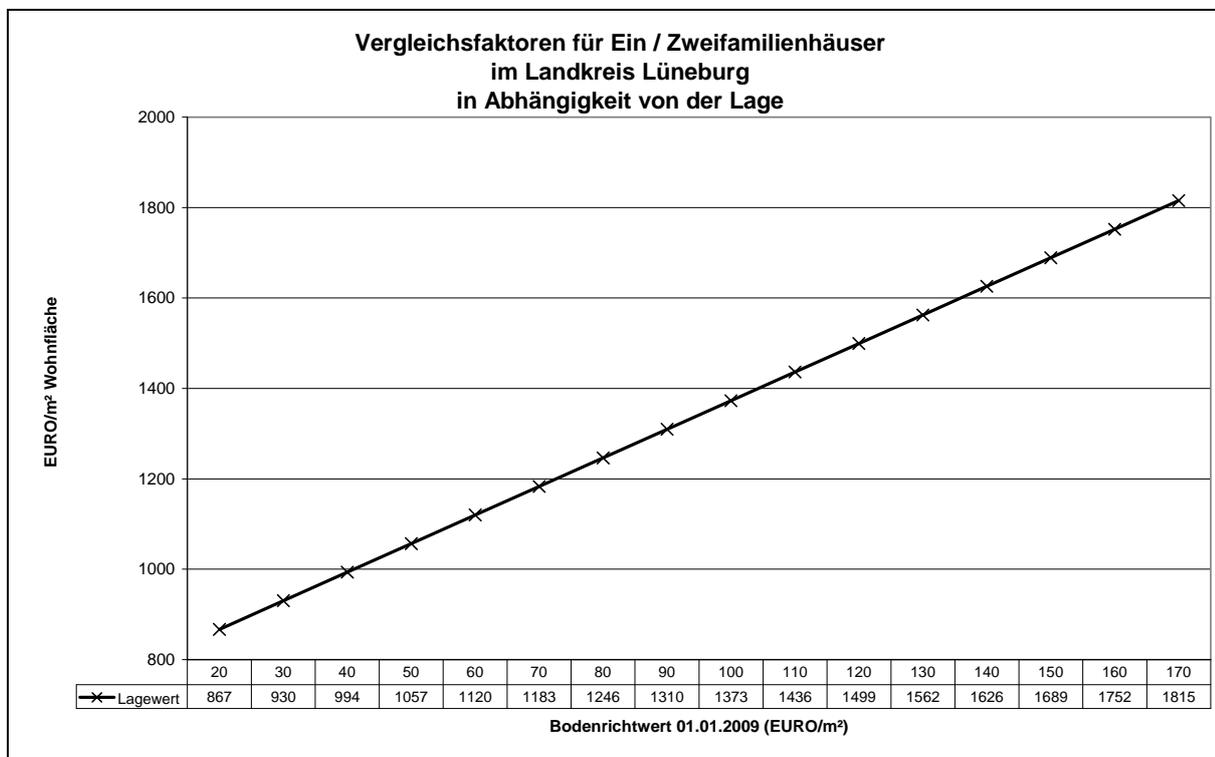


Anwendungsbeispiel			
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:			
Entfernung (s. S. 45)	35 Km		
Bodenrichtwert	130 €/m ²		
Baujahr	1984		
Wohnfläche	160 m ²		
Grundstücksgröße	800 m ²		
Basiswert		=	1.472,- €/m ²
Korrekturfaktoren (Zwischenwerte ggf. interpolieren)			
Keller	ohne Keller	X	0,96
Baujahr	1984	X	1,15
Wohnfläche	160 m ²	X	0,87
Grundstücksgröße	800 m ²	X	0,94
Vergleichsfaktor		=	1.329,- €/m ²
Objektwert =	Wohnfläche x Vergleichsfaktor		
	160 m ² x 1.329,- €/m ² = 212,640,- €	=	rd. 215.000,- €

9.2.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg

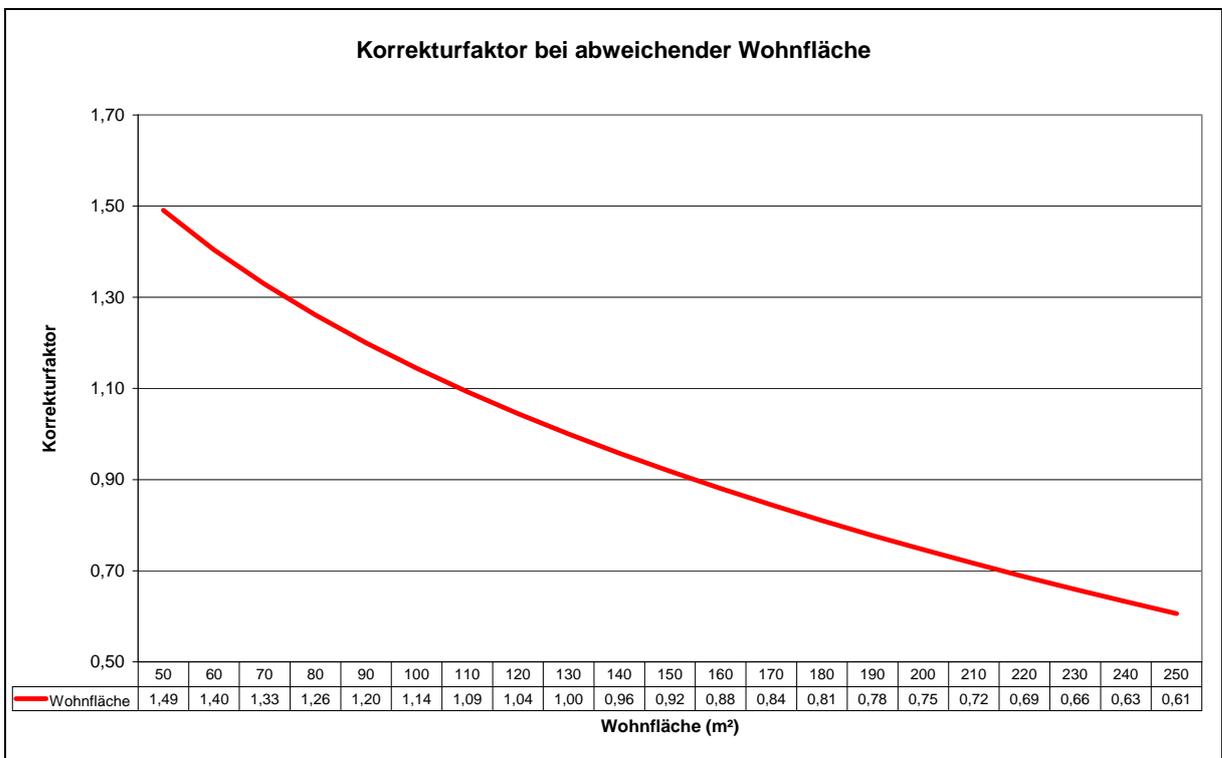
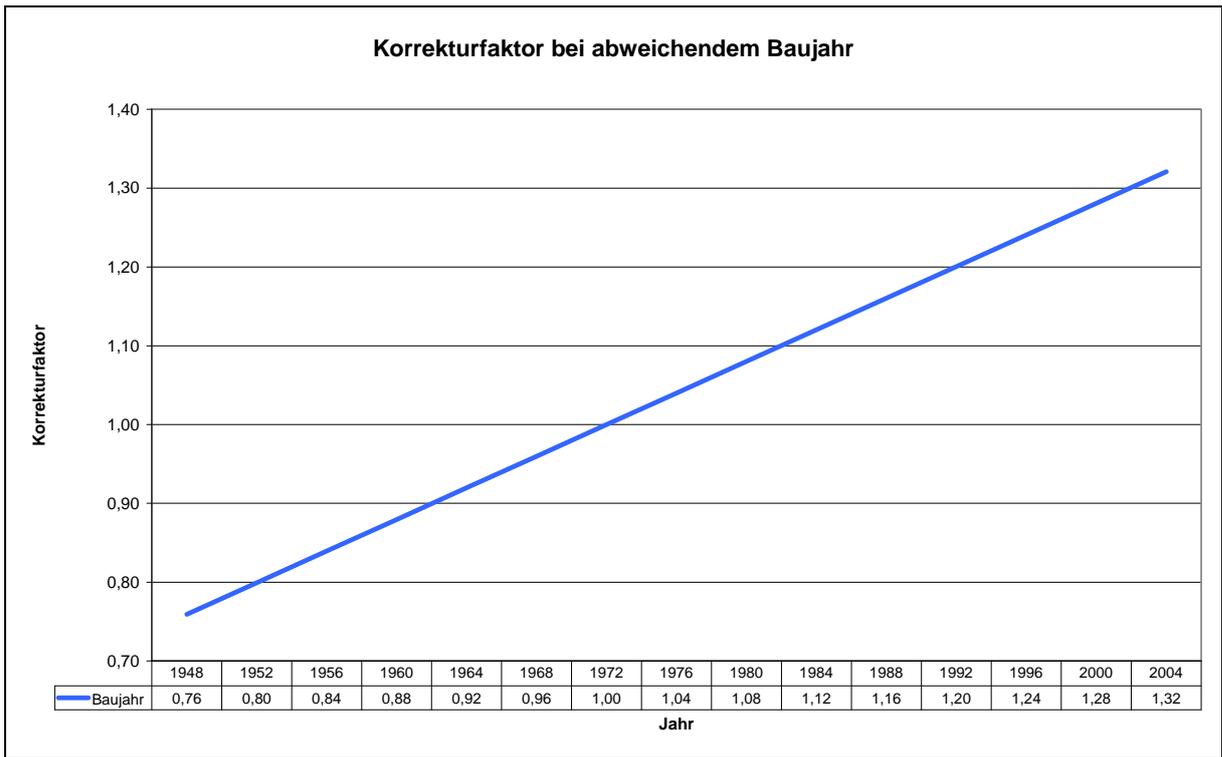
Die ausgewertete Stichprobe umfasst 916 Kauffälle

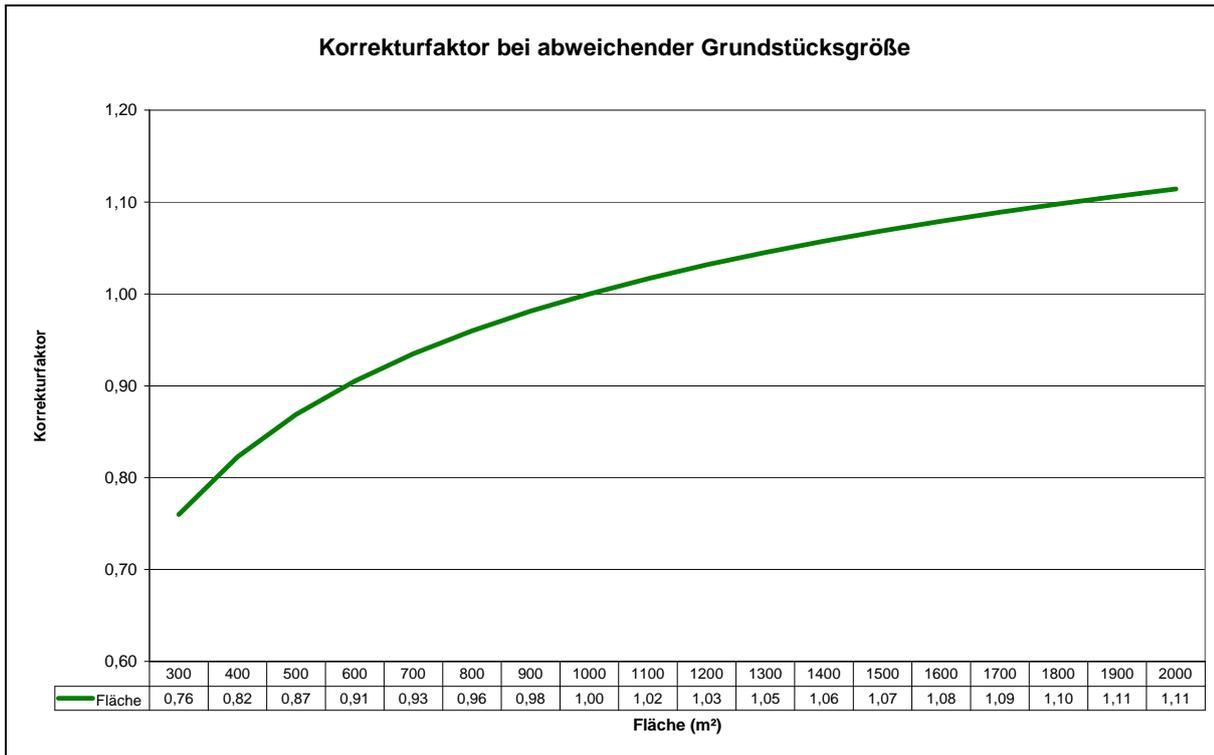
Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1995-2008	Mitte 2008
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2009)	20 €/m ² - 170 €/m ²	s. Abbildung
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Baujahr	1948 – 2002	1972
Wohnfläche	50 m ² - 250 m ²	130 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² - 2000 m ²	1000 m ²
Ausstattung	einfach, mittel, gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Konstruktion	Massivhaus, Fertighaus	Massivhaus



Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,94**



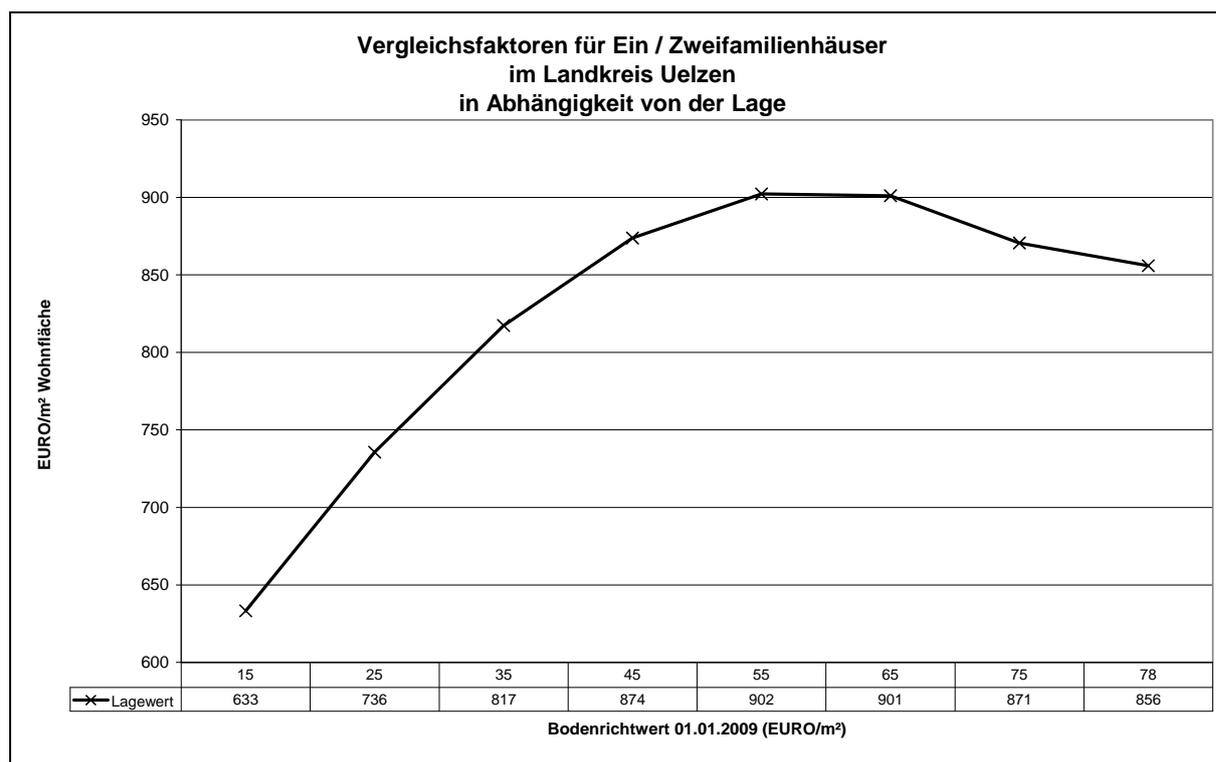


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

9.2.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen

Die Stichprobe umfasst 1170 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1995-2008	Mitte 2008
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2009)	15,- €/m ² - 78,- €/m ²	s. Abbildung
Lageregion	Landkreis / Bad Bevensen / Bienenbüttel / Uelzen	Landkreis
Baujahr	1950 – 2004	1970
Wohnfläche	60 m ² - 240 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² - 2700 m ²	1100 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach, mittel, gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Konstruktion	Massivhaus, Fertighaus	Massivhaus

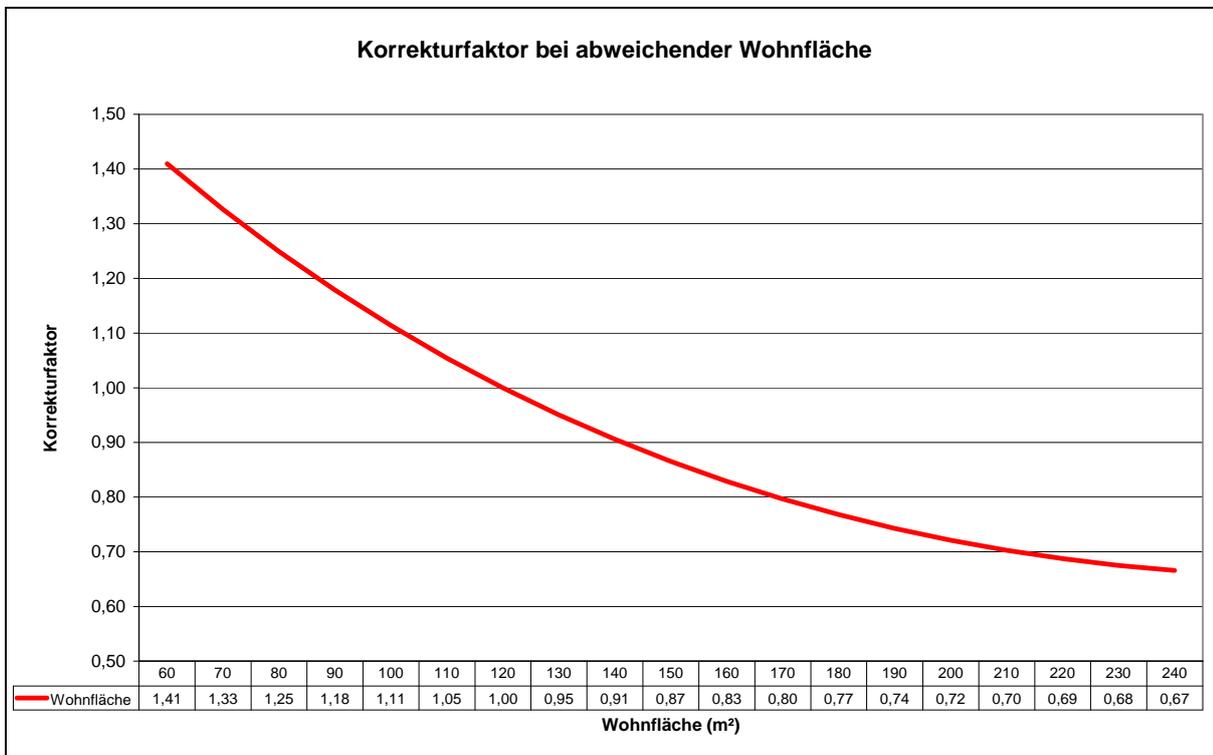
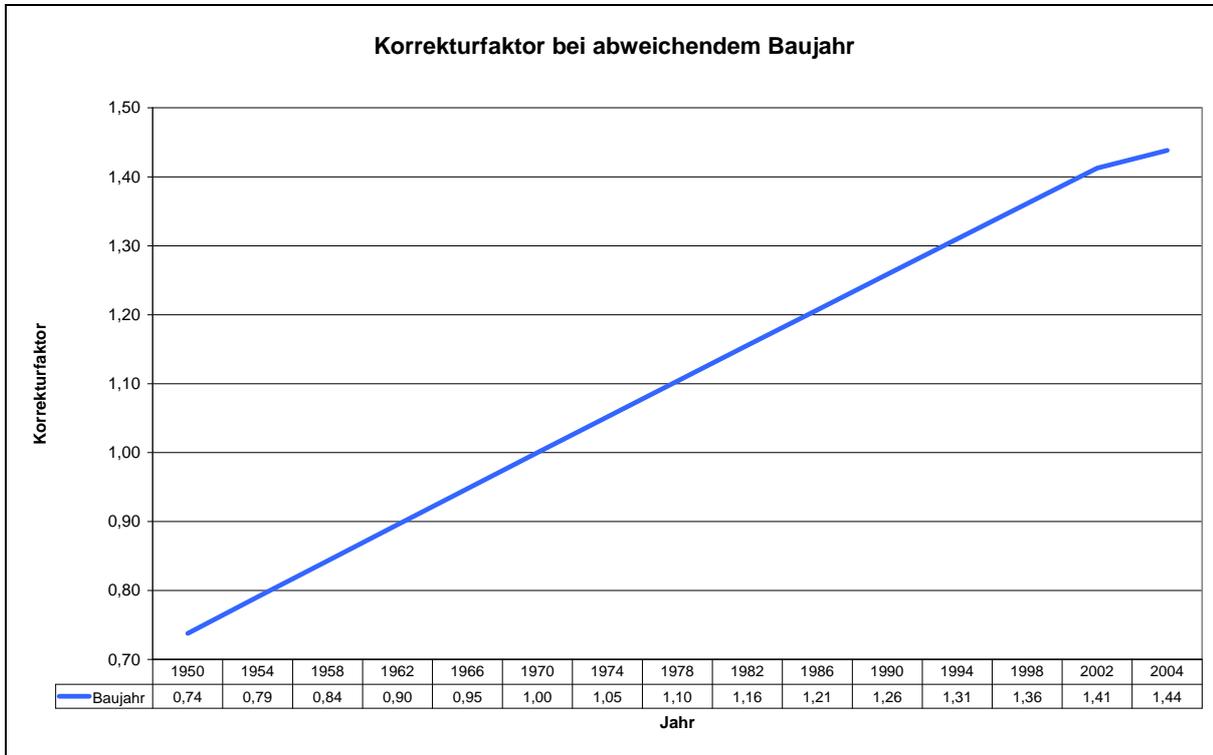


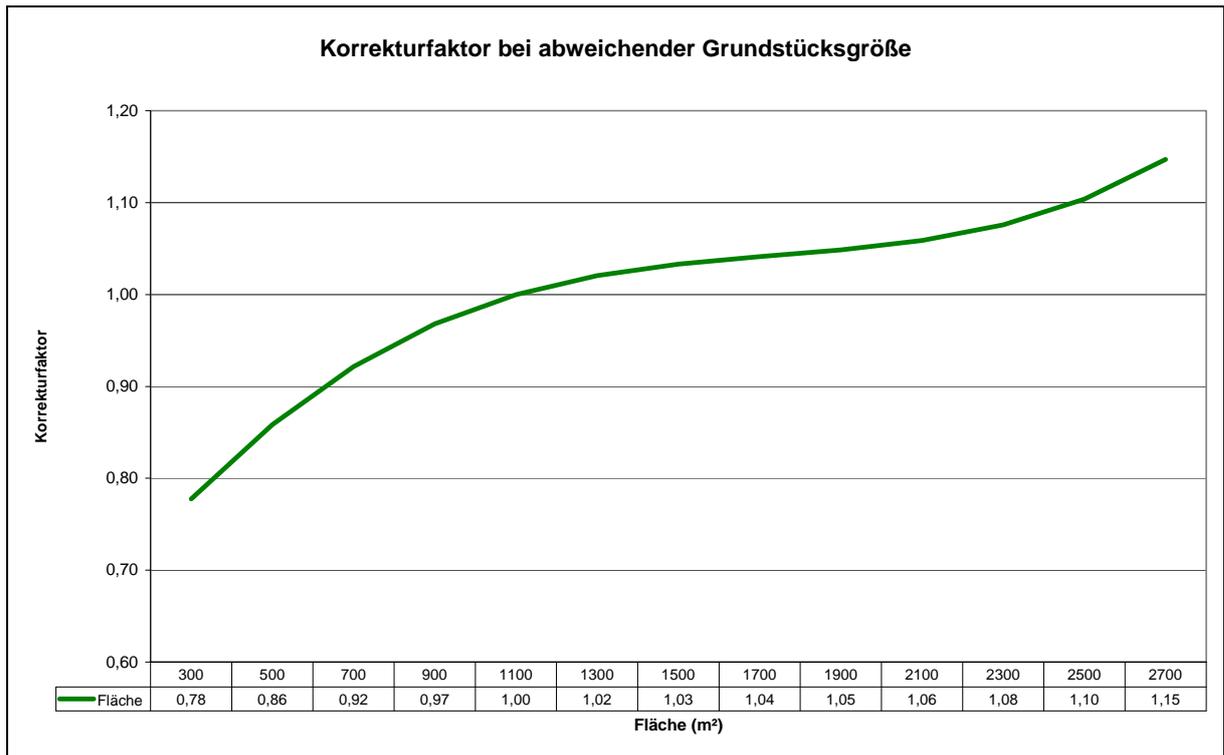
Korrekturfaktor für die Lageregion:

- **Bad Bevensen** **1,26**
- **Bienenbüttel** **1,08**
- **Uelzen** **1,19**

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller 0,93



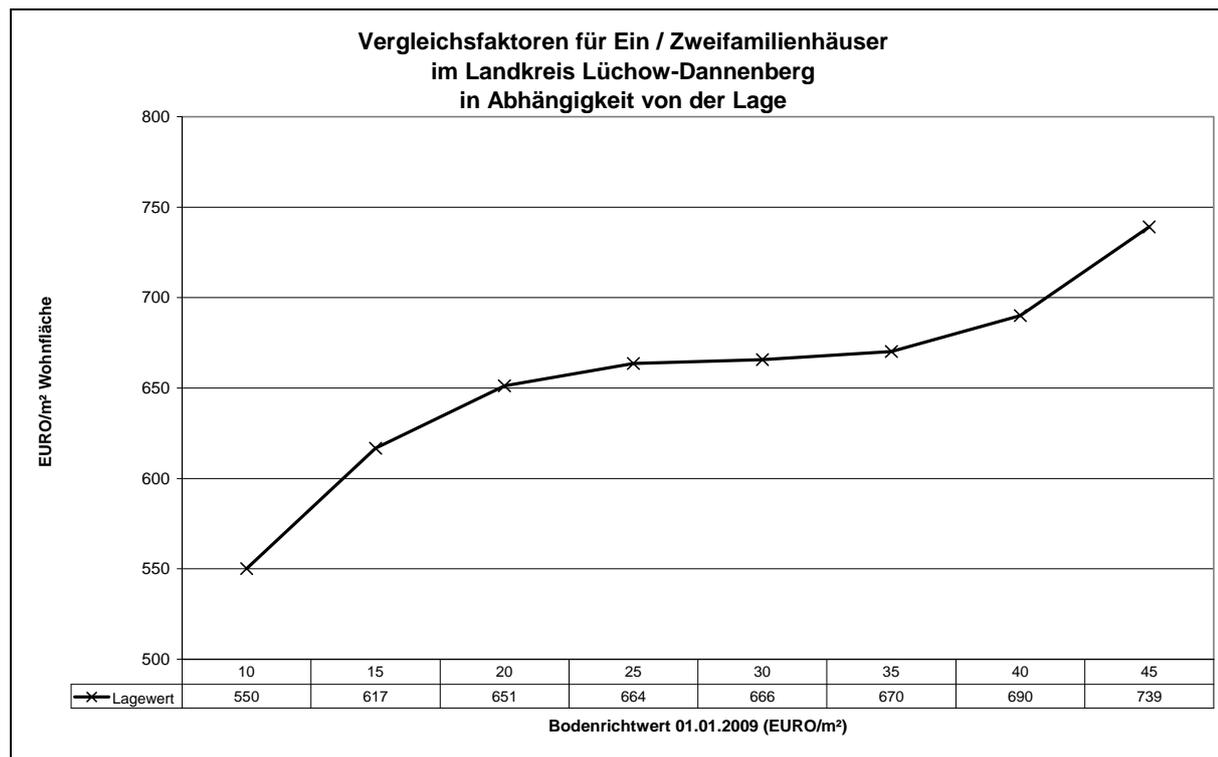


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

9.2.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die Stichprobe umfasst 887 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1995-2008	Mitte 2008
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2009)	10,- €/m ² - 45,- €/m ²	s. Abbildung
Lageregion	Landkreis / Kleinstädte	Landkreis
Baujahr	1950 – 2002	1970
Wohnfläche	60 m ² - 240 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² - 2500 m ²	1100 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach, mittel, gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Konstruktion	Massivhaus, Fertighaus	Massivhaus

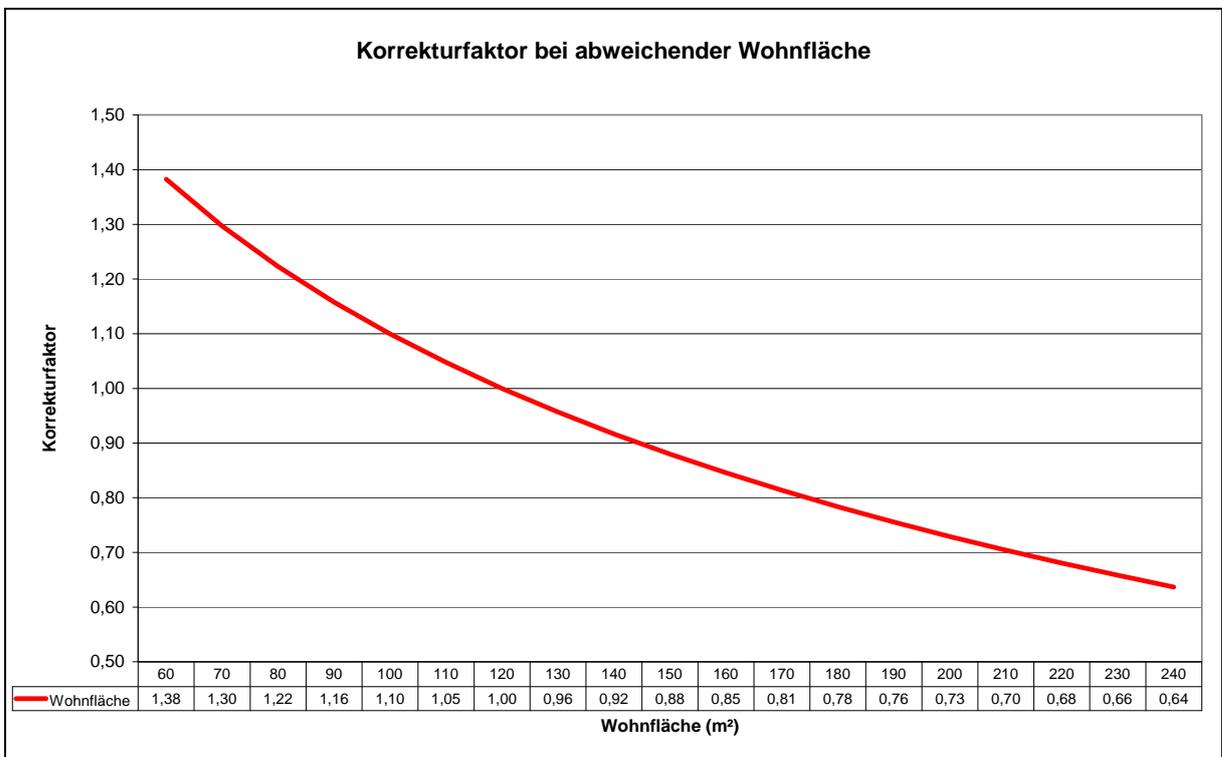
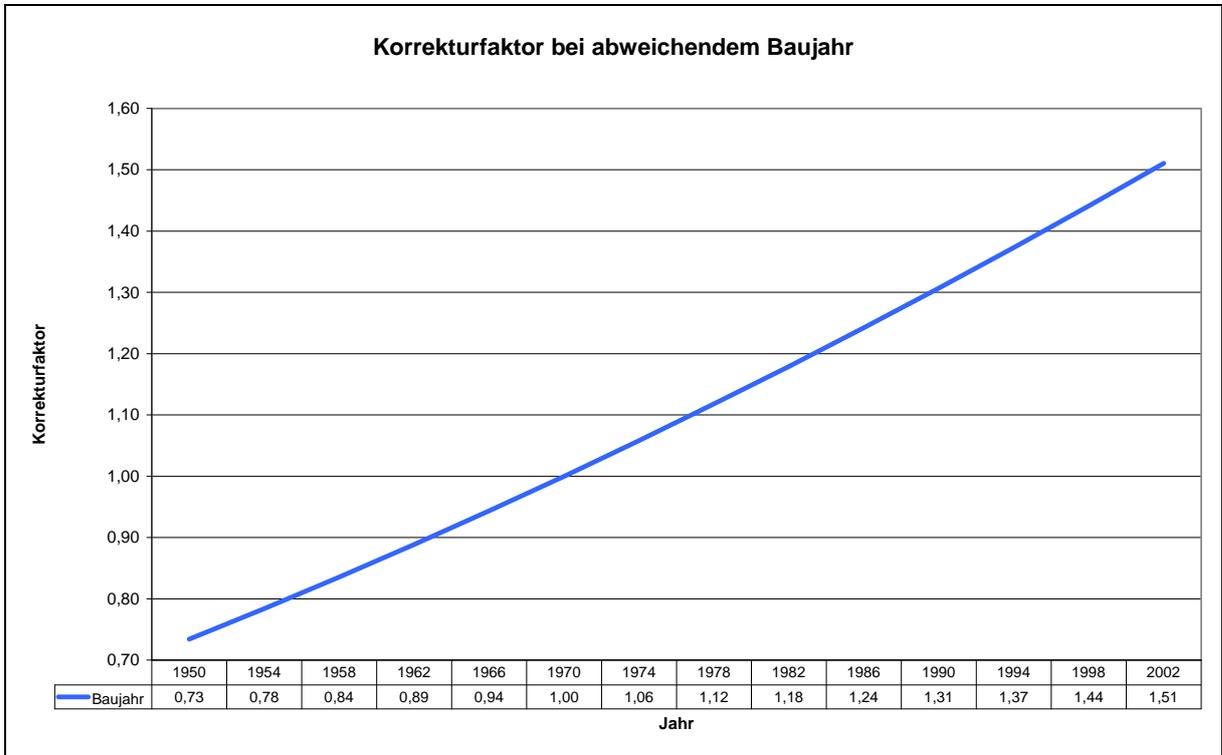


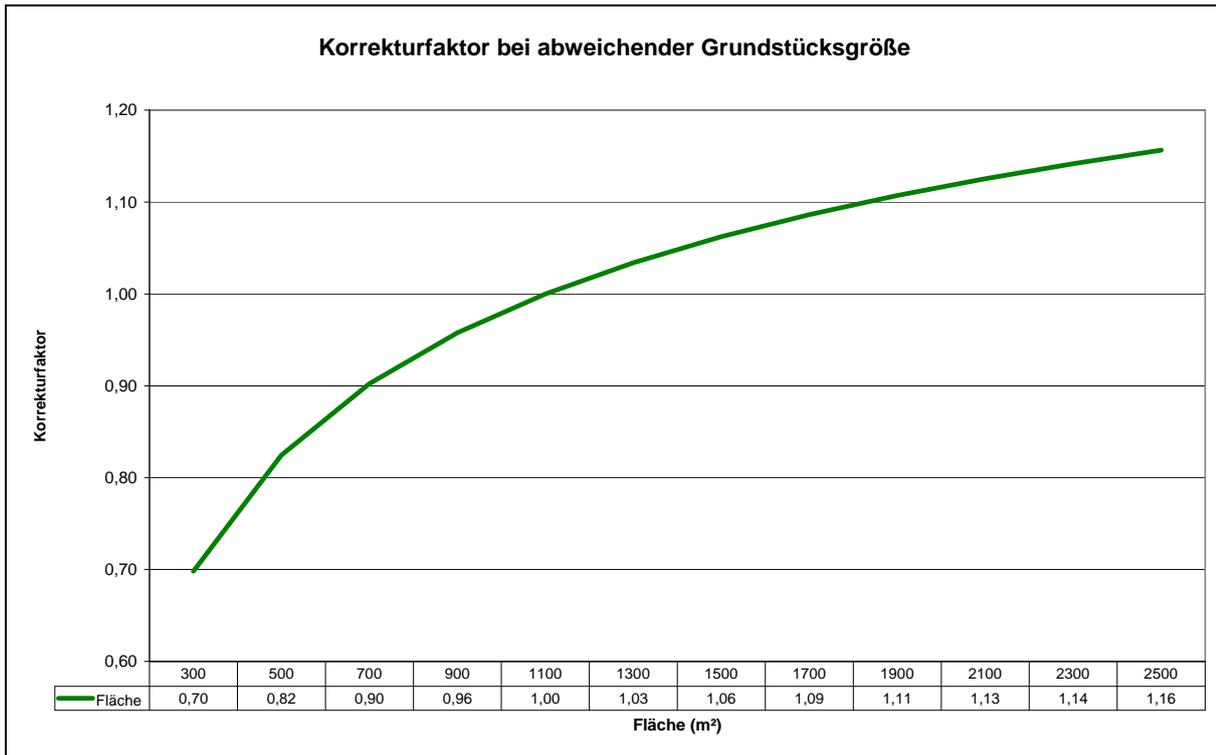
Korrekturfaktor für die Lageregion:

- **Dannenberg** 1,14
- **Hitzacker** 1,22
- **Lüchow** 1,23

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,96**





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 2008 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 2008 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Harburg

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	3 (3)	1894 (1919)	98 (129)	1.402 (995)	124.000 (129.000)
Baujahr 1946 – 1969	37 (28)	1961 (1963)	94 (92)	1.276 (1.293)	119.000 (119.000)
Baujahr 1970 – 1984	31 (36)	1977 (1977)	113 (118)	1.348 (1.459)	151.000 (169.000)
Baujahr 1985 – 1999	70 (53)	1993 (1993)	111 (104)	1.592 (1.781)	177.000 (185.000)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	19 (12)	2001 (2002)	112 (117)	1.748 (1.607)	192.000 (186.000)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	40 (32)	2008 (2007)	116 (117)	1.704 (1.606)	195.000 (186.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Lüneburg**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	19 (24)	1898 (1909)	121 (96)	1.077 (982)	124.000 (87.000)
Baujahr 1946 – 1969	33 (20)	1961 (1960)	99 (103)	1.180 (1.211)	115.000 (122.000)
Baujahr 1970 – 1984	6 (8)	1974 (1976)	126 (105)	1.170 (1.171)	128.000 (125.000)
Baujahr 1985 – 1999	32 (32)	1994 (1993)	111 (116)	1.383 (1.410)	154.000 (162.000)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	10 (9)	2002 (2001)	111 (109)	1.401 (1.424)	154.000 (155.000)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	9 (22)	2008 (2006)	122 (122)	1.358 (1.482)	164.000 (181.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Uelzen**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	5 (5)	1930 (1923)	102 (89)	613 (779)	62.000 (69.000)
Baujahr 1946 – 1969	12 (8)	1957 (1959)	94 (94)	679 (614)	63.000 (56.000)
Baujahr 1970 – 1984	2 (4)	1973 (1980)	80 (117)	606 (784)	49.000 (98.000)
Baujahr 1985 – 1999	11 (8)	1996 (1995)	124 (116)	949 (1.012)	118.000 (117.000)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	2 (2)	2001 (2001)	121 (114)	953 (1.105)	115.000 (119.000)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Lüchow-Dannenberg**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	7 (5)	1882 (1904)	128 (75)	449 (400)	54.000 (30.000)
Baujahr 1946 – 1969	2 (4)	1954 (1957)	92 (102)	721 (678)	67.000 (69.000)
Baujahr 1970 – 1984	2 (1)	1976 (1974)	78 (*)	736 (*)	56.000 (*)
Baujahr 1985 – 1999	2 (2)	1997 (1995)	109 (119)	988 (733)	106.000 (88.000)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

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 Reihenhaus- oder Doppelhaushälftengrundstück rd. 19,8 % günstiger als ein freistehendes Einfamilienhausgrundstück.

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

Reihenhäuser u. Doppelhaushälften - 1,0 % (-3,1 %) - 1,8 % (-1,4 %) - 5,1 % (-4,6 %) -

() 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:

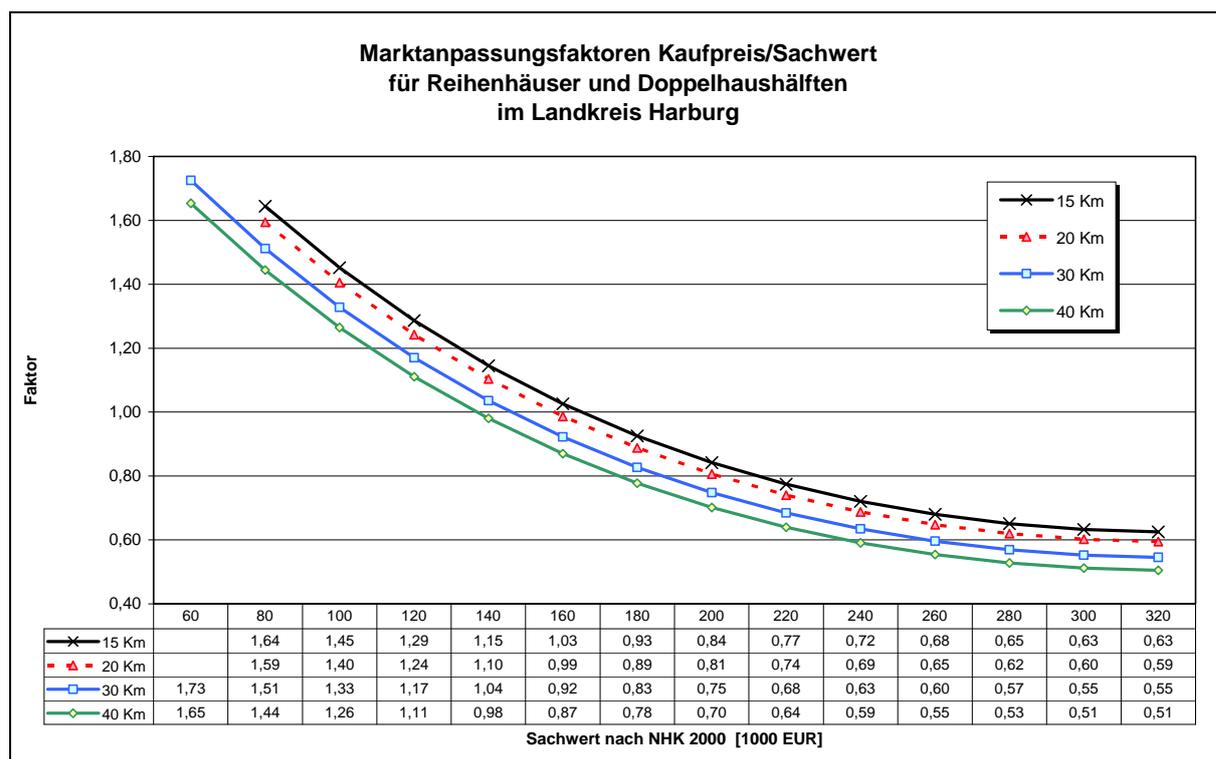
Modell zur Berechnung der Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987 X Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) X Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000=100) X Faktor 1,16 (für Baunebenkosten) X Regionalfaktor 0,87 gültig für alle Landkreise Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 90 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> <p>4. Baumängel und Bauschäden sind baujahrstypisch über die Marktanpassungsfaktoren berücksichtigt, da bei der Ableitung von einem fiktiv mangelfreien Zustand ausgegangen wurde. Besondere Baumängel und Bauschäden sind außerhalb des angepassten Sachwertes zu berücksichtigen.</p>

9.3.3.1 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg

Die analysierte Stichprobe umfasst 565 Kauffälle. Die nachfolgend dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhäuser / Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

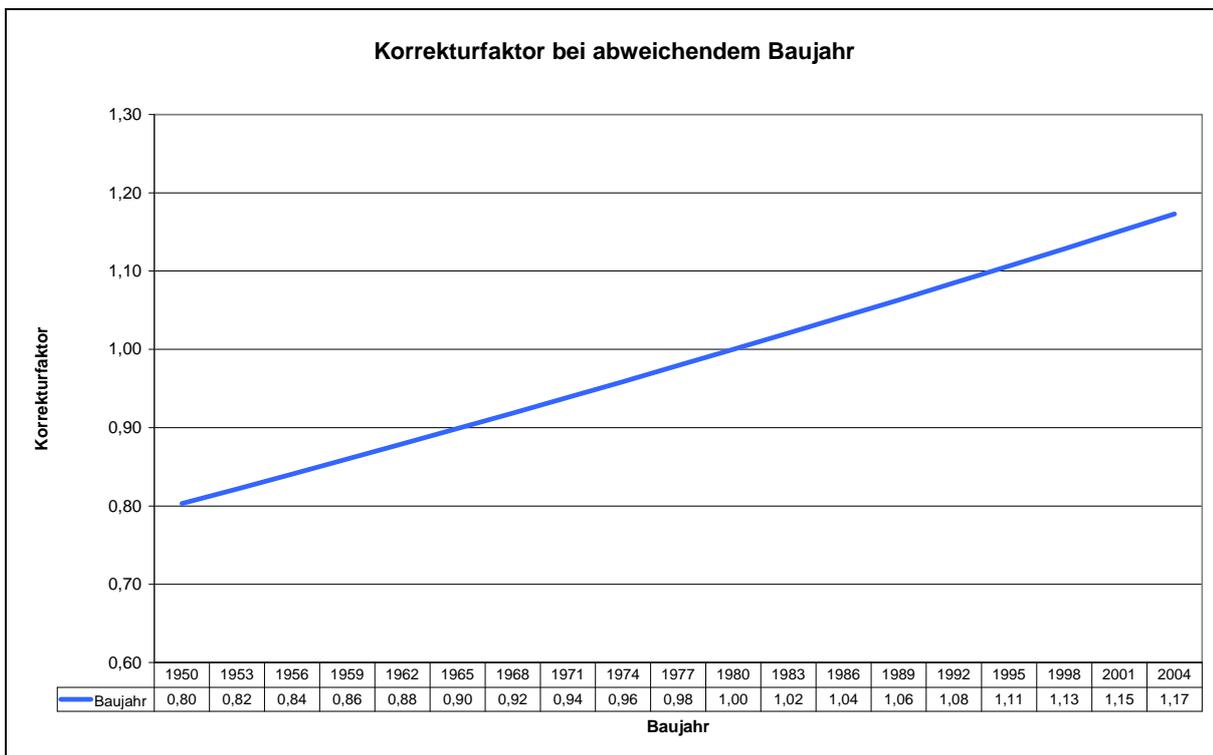
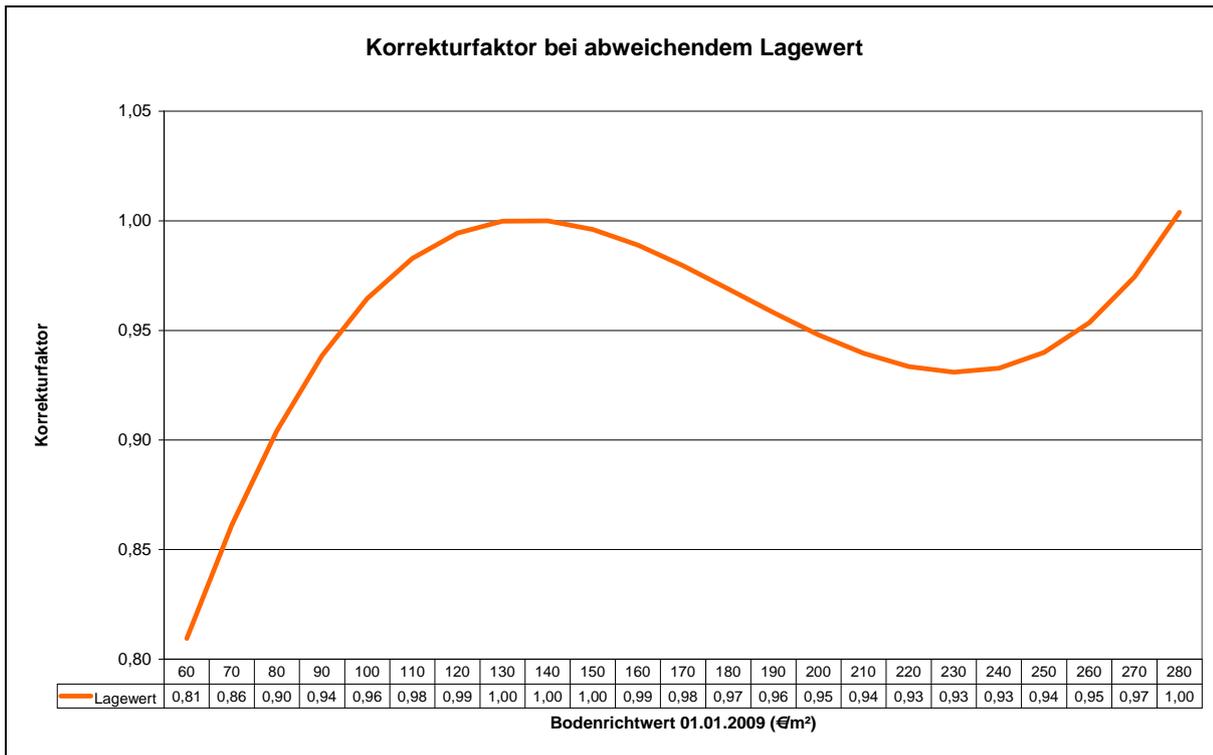
Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2002 – 2008	01.07.2008
Entfernung	15 Km – 40 Km	s. Grafik
Sachwert	60.000,-€ - 320.000,-€	s. Grafik
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2009)	60,- €/m ² - 280,- €/m ²	140,- €/m ²
Baujahr	1950 – 2004	1980
Wohnfläche	50 m ² - 160 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² - 800 m ²	-
Ausstattung	einfach / mittel / gehoben	mittel (incl. Einbauküche)
Garage/Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)

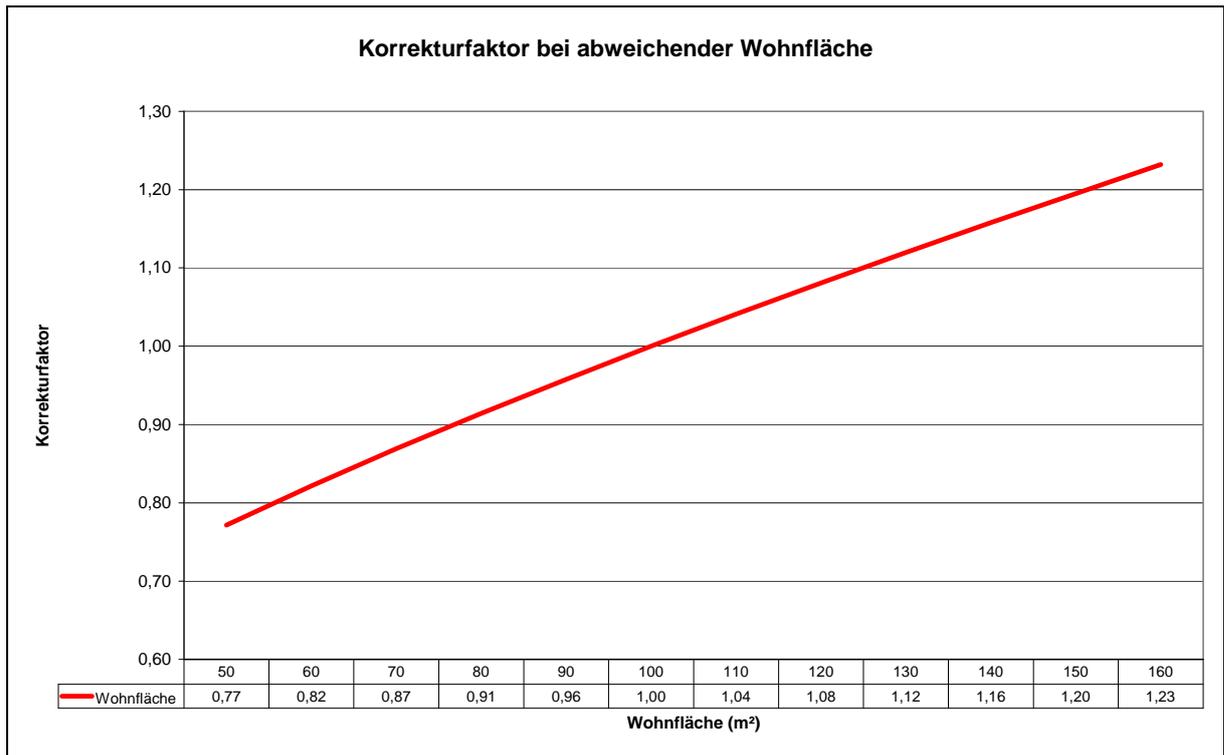


Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 45 entnommen werden.

Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- Reihenendhaus **0,97**
- Reihenmittelhaus **0,92**





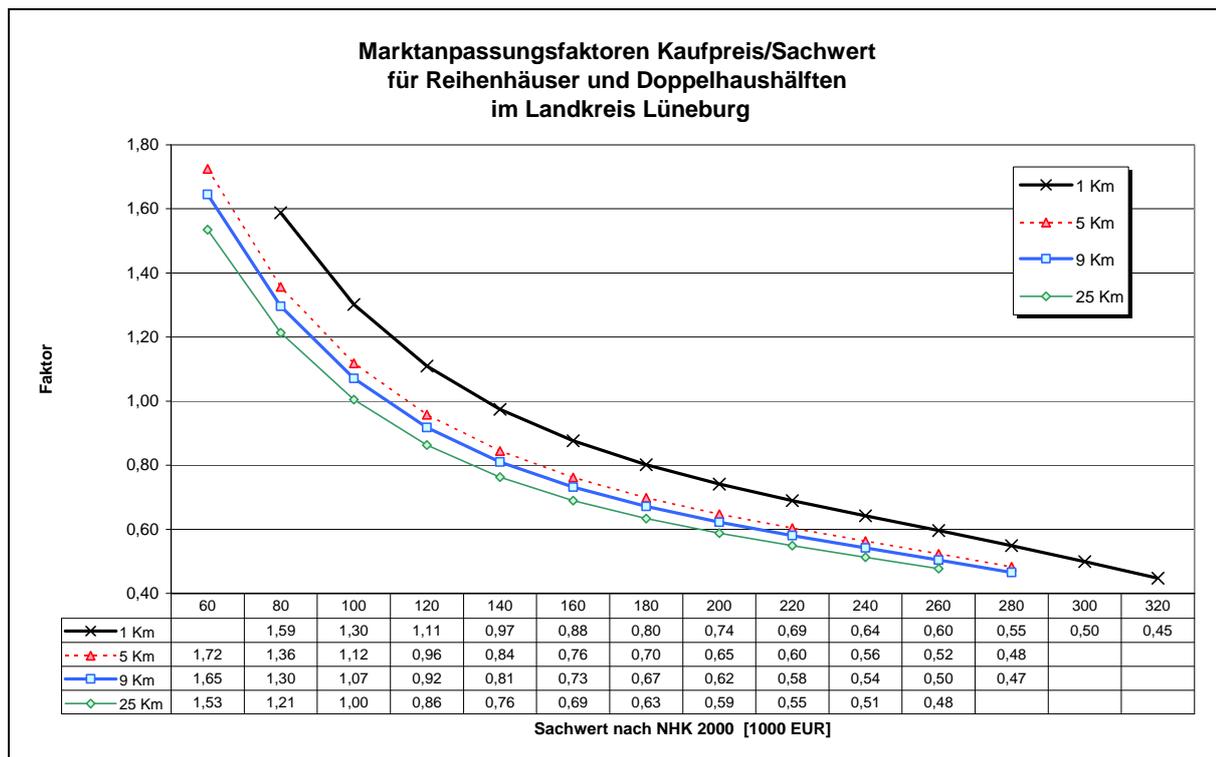
Das Anwendungsbeispiel entspricht Abschnitt 9.2.3.1.

9.3.3.2 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg

Die analysierte Stichprobe umfasst 394 Kauffälle.

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

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2001 – 2008	01.07.2008
Entfernung	1 Km – 25 Km	s. Grafik
Sachwert	60.000,-€ - 320.000,-€	s. Grafik
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2009)	40,- €/m ² - 170,- €/m ²	120,-€/m ²
Baujahr	1952 – 2003	1973
Wohnfläche	55 m ² - 150 m ²	100 m ²
Grundstückfläche	200 m ² - 900m ²	400 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Garage/Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



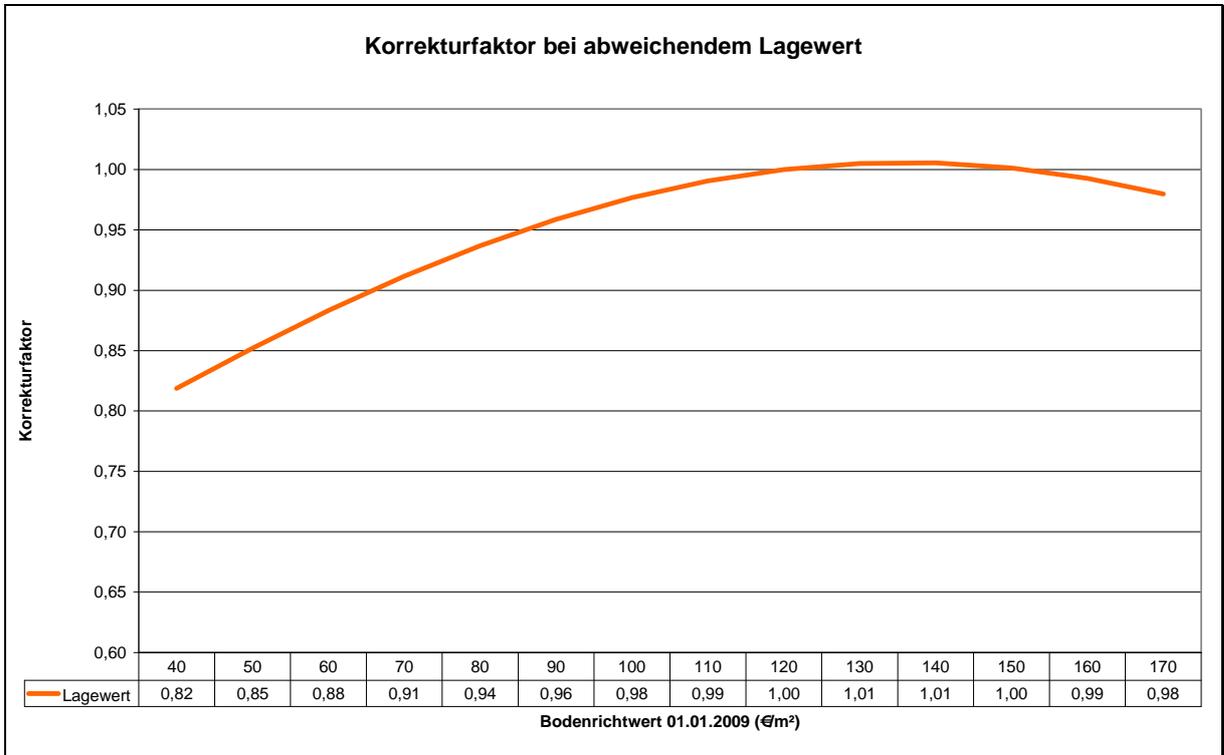
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 49 entnommen werden.

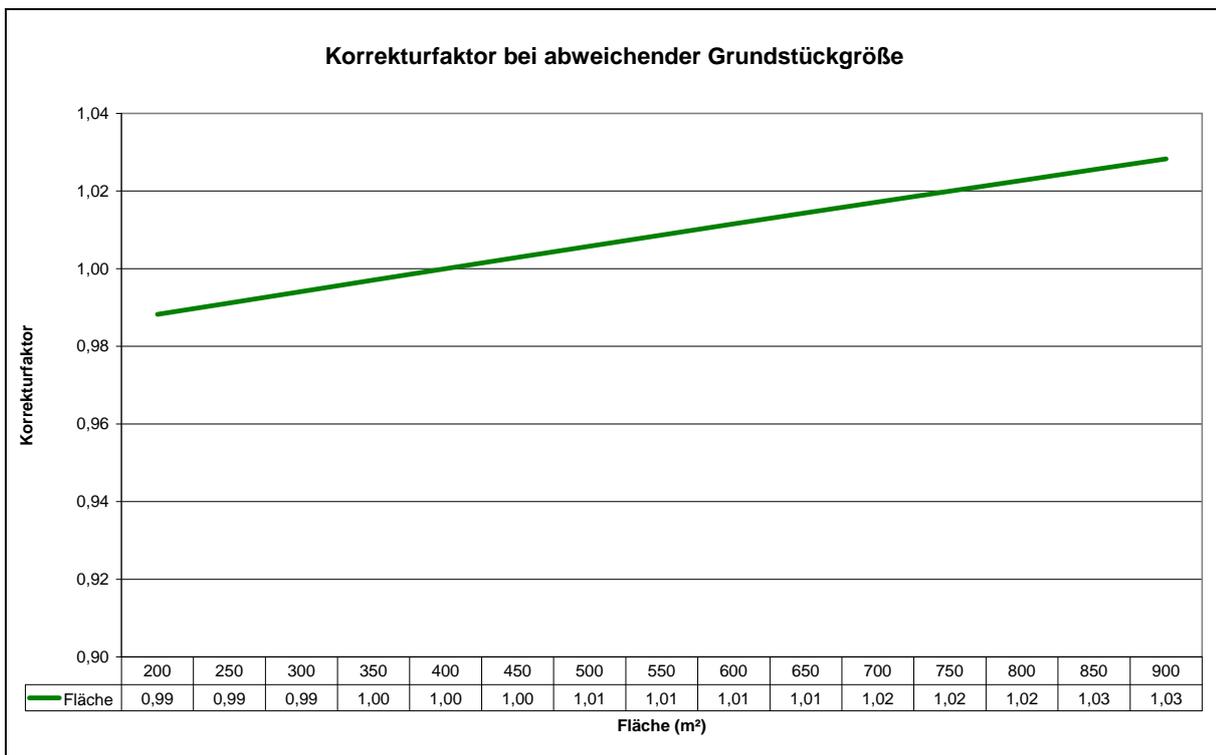
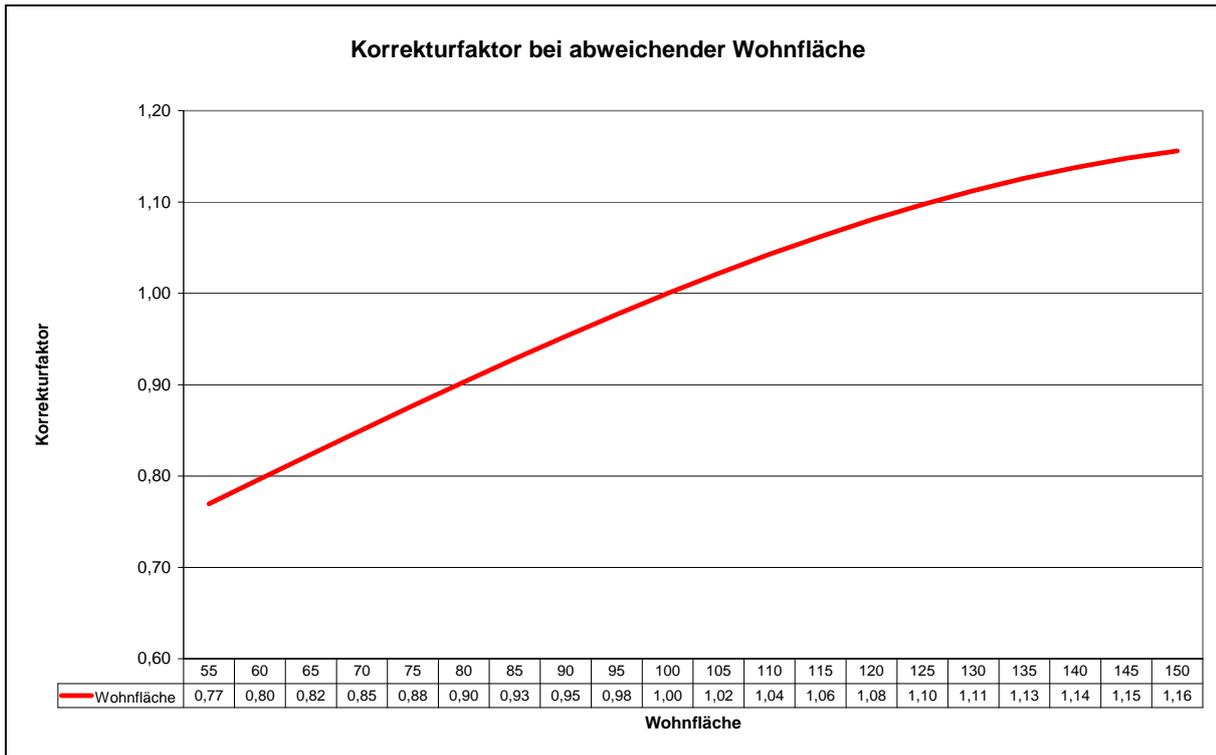
Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- Reihenendhaus **0,97**
- Reihenmittelhaus **0,96**

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,96**





Die Anwendungshinweise finden Sie im Abschnitt 9.3.3.

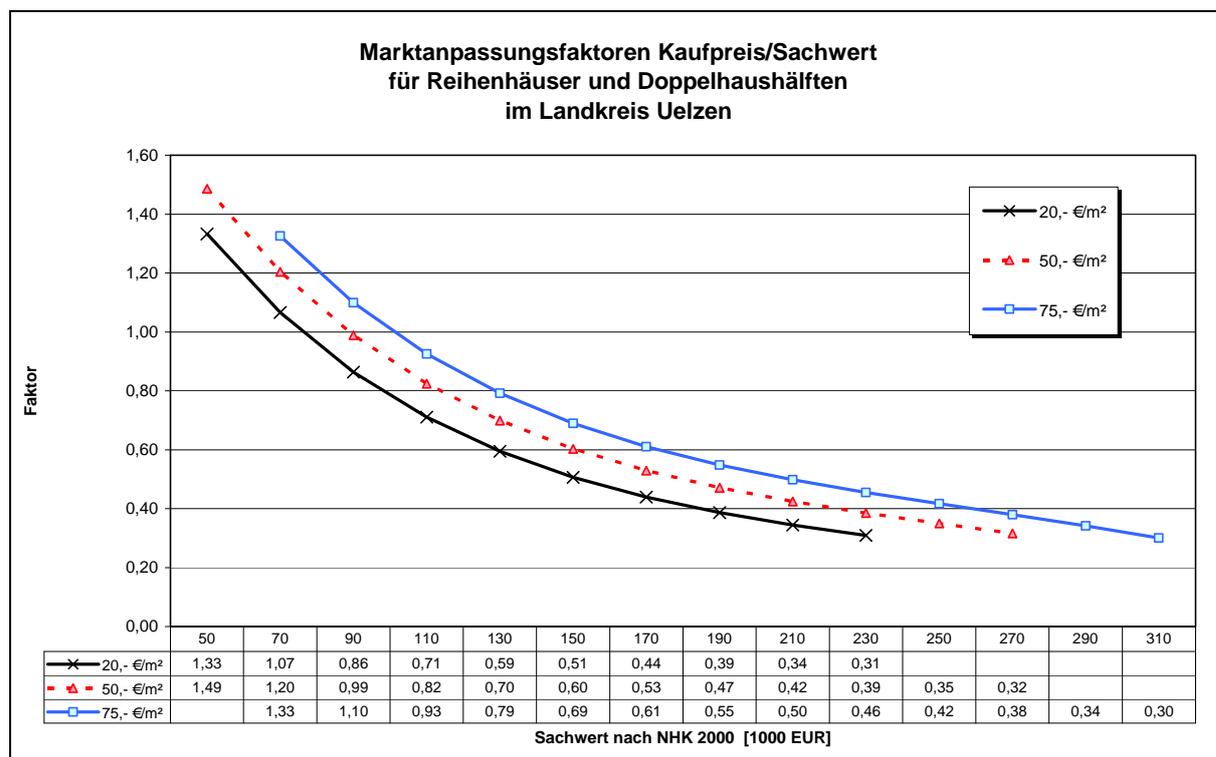
Das Anwendungsbeispiel entspricht Abschnitt 9.2.3.1.

9.3.3.3 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen

Die analysierte Stichprobe umfasst 176 Kauffälle.

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

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	1998 – 2008	01.07.2008
Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2009)	20,- €/m ² - 75,- €/m ²	s. Grafik
Sachwert	50.000,-€ - 310.000,-€	s. Grafik
Region	Landkreis / Uelzen / Bad Bevensen / Suderburg	Landkreis
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Baujahr	1950 – 2002	1970
Wohnfläche	55 m ² - 155 m ²	95 m ²
Grundstücksfläche	100 m ² - 1000 m ²	ohne Einfluss
Ausstattung	einfach / mittel / gehoben	mittel (incl. Einbauküche)
Garage/Carport / Stellplatz		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)

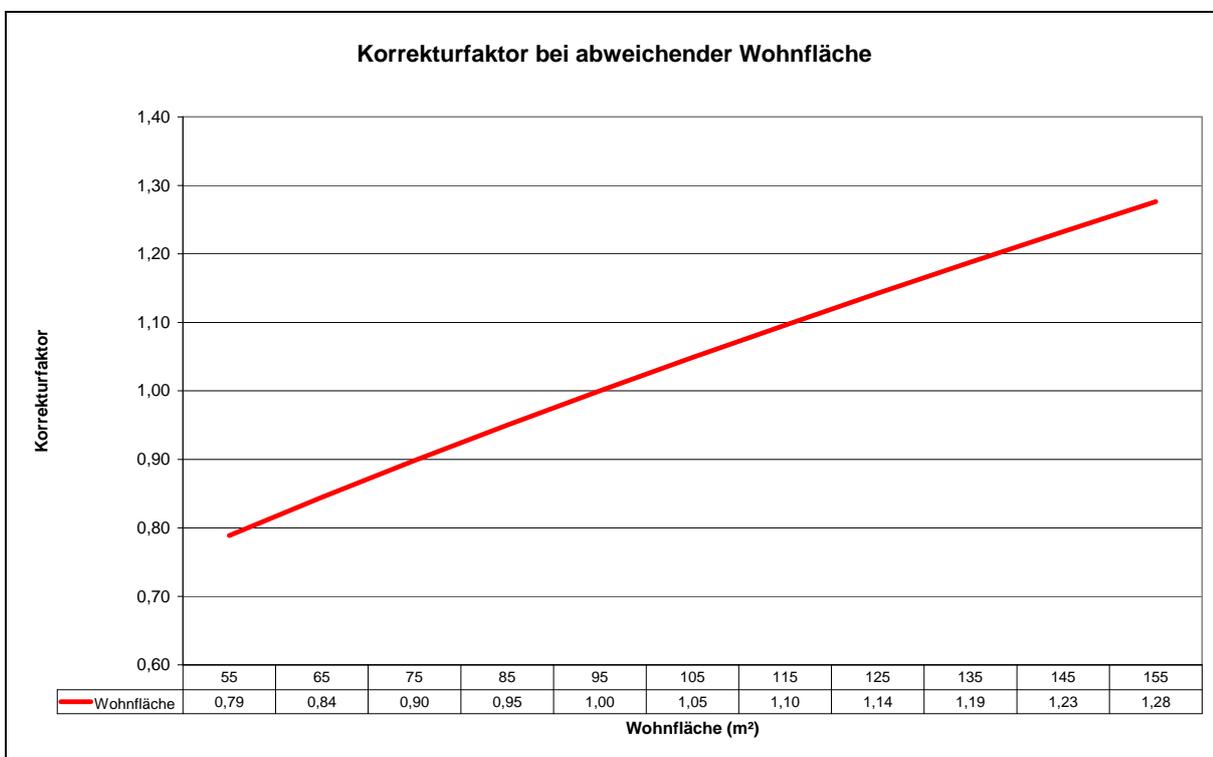
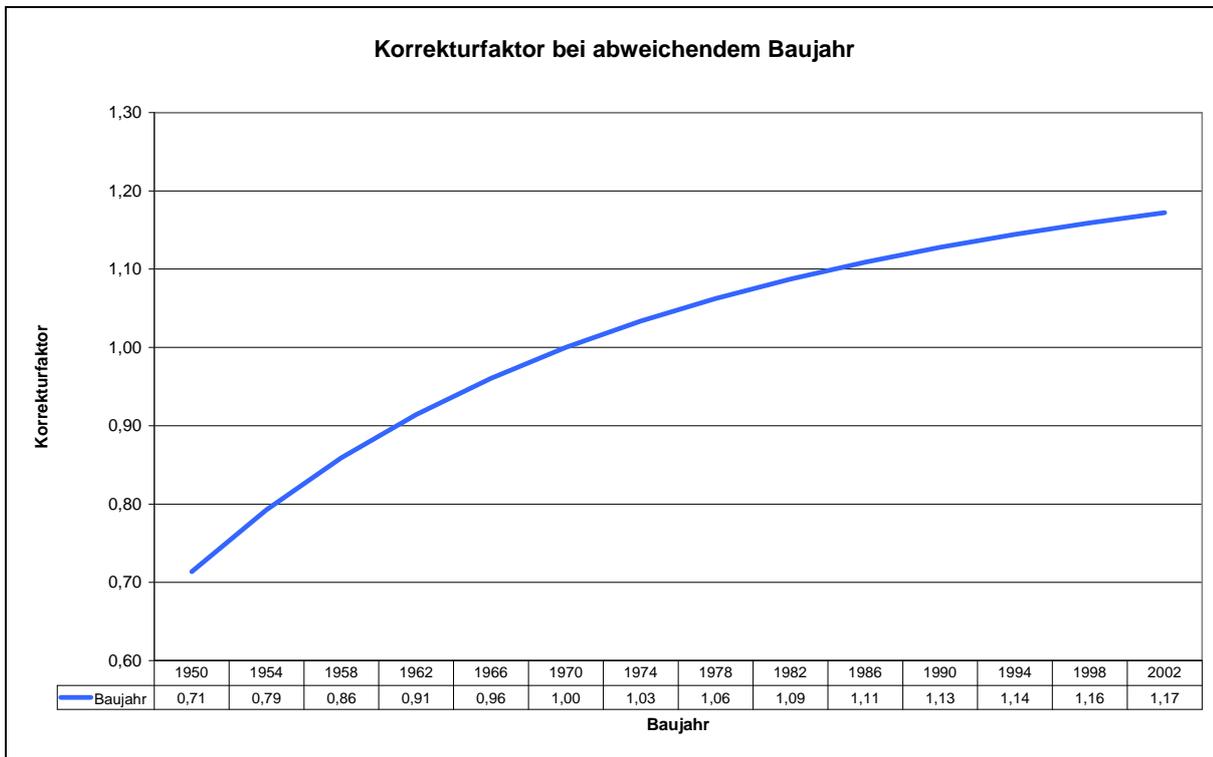


Korrekturfaktor für die Region:

- Uelzen 1,17
- Bad Bevensen 1,18

Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- Reihenendhaus 0,88
- Reihenmittelhaus 0,74



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

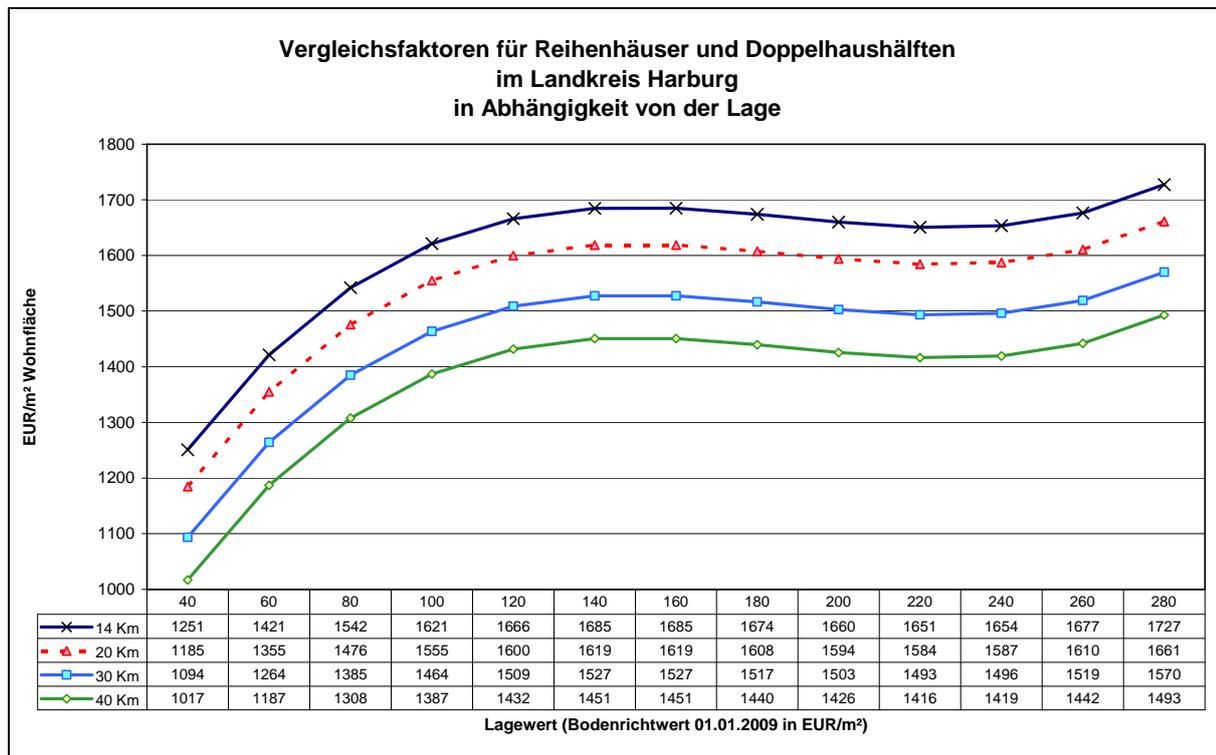
Marktanpassungsfaktoren für Reihenhaus- und Doppelhausgrundstücke ließen sich für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg nicht ableiten.

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 1520 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1995-2008	Mitte 2008
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2009)	40,- €/m ² - 280,- €/m ²	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Hamburg (Rathausplatz)	14 Km – 40 Km	s. Abbildung
Baujahr	1950 – 2006	1978
Wohnfläche	60 m ² - 160 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² - 1000 m ²	400 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach, mittel, gehoben	mittel (incl. Einbauküche)
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Stellung	Doppelhaushälfte / Reihenendhaus / Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte



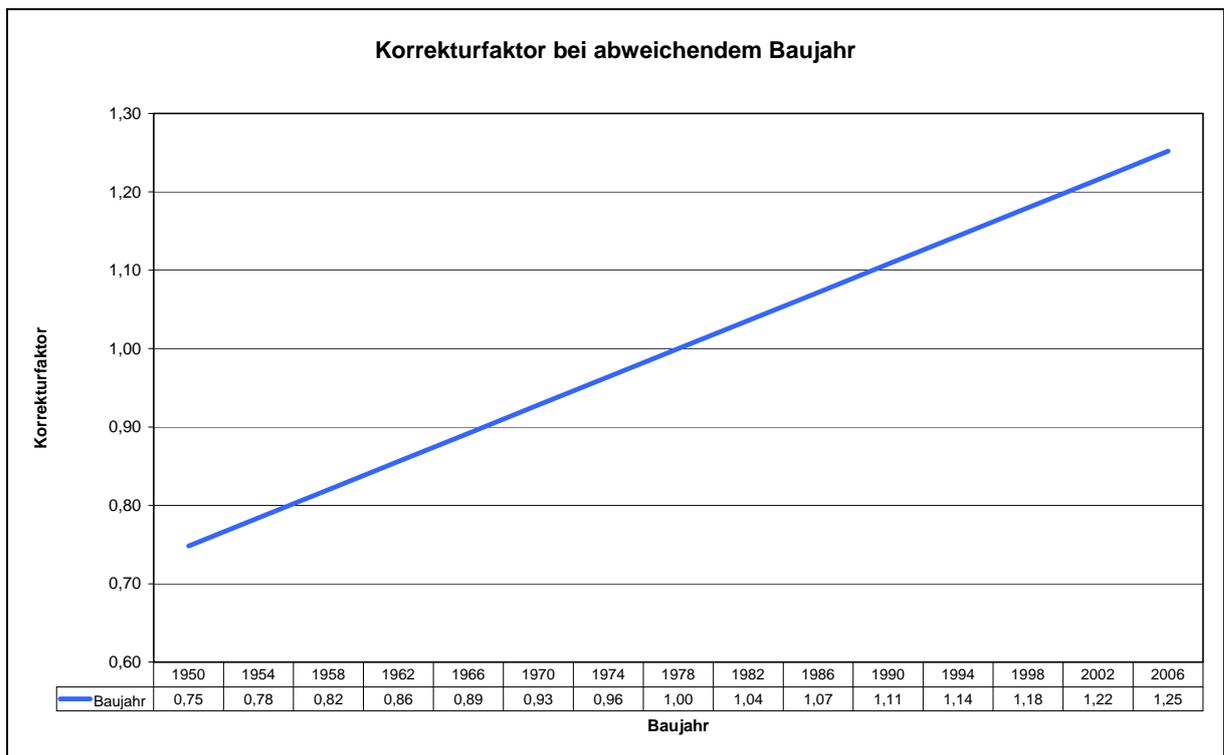
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 45 entnommen werden.

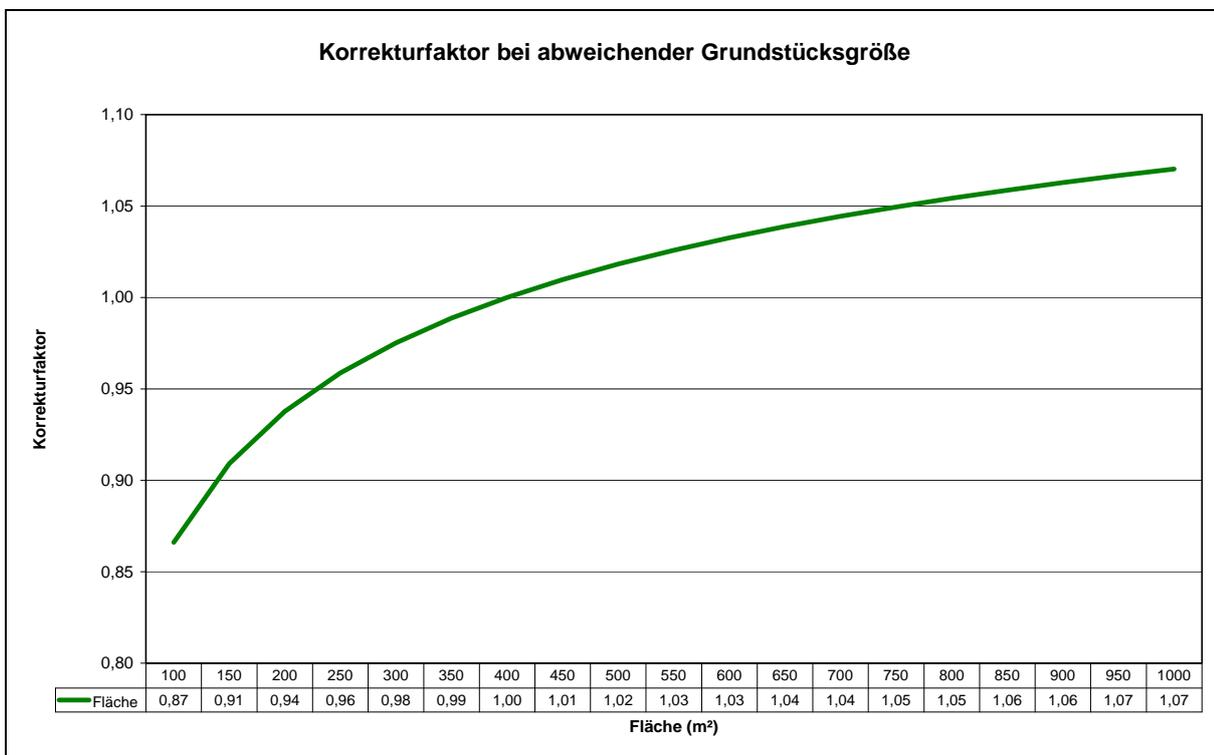
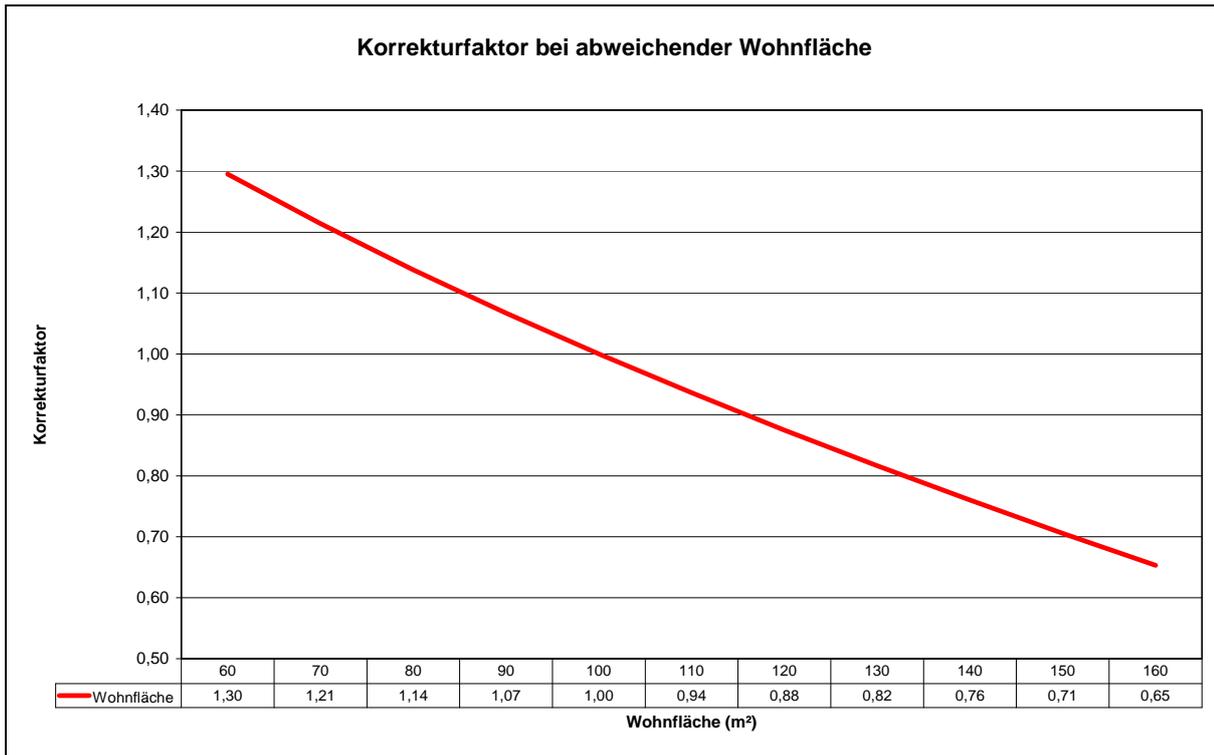
Korrekturfaktor für die Stellung:

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

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- **ohne Keller** **0,95**



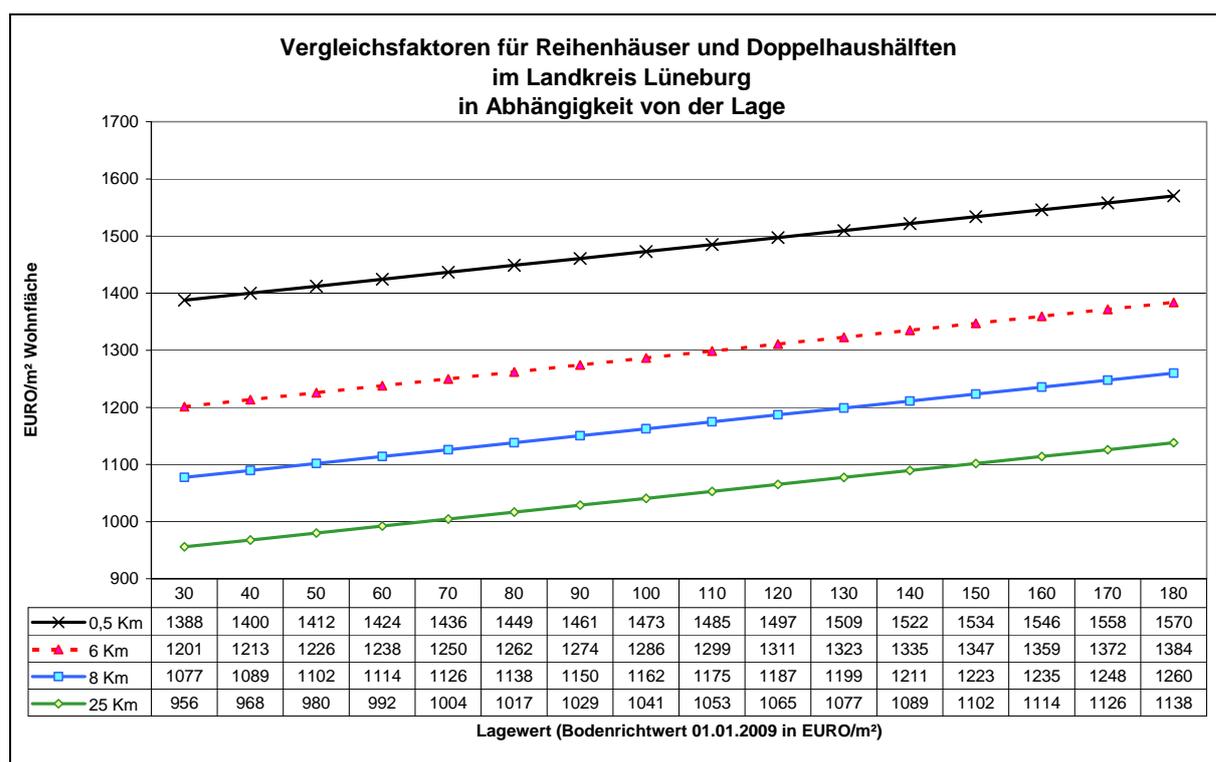


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

9.3.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg

Die Stichprobe umfasst hier 931 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1995-2008	Mitte 2008
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2009)	30 €/m ² - 180 €/m ²	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Lüneburg	0,5 Km – 25 Km	s. Abbildung
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte / Reihenendhaus / Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Baujahr	1950 – 2002	1974
Wohnfläche	50 m ² - 150 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² - 800 m ²	400 m ²
Ausstattung	einfach, mittel, gehoben	mittel (incl. Einbauküche)
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden



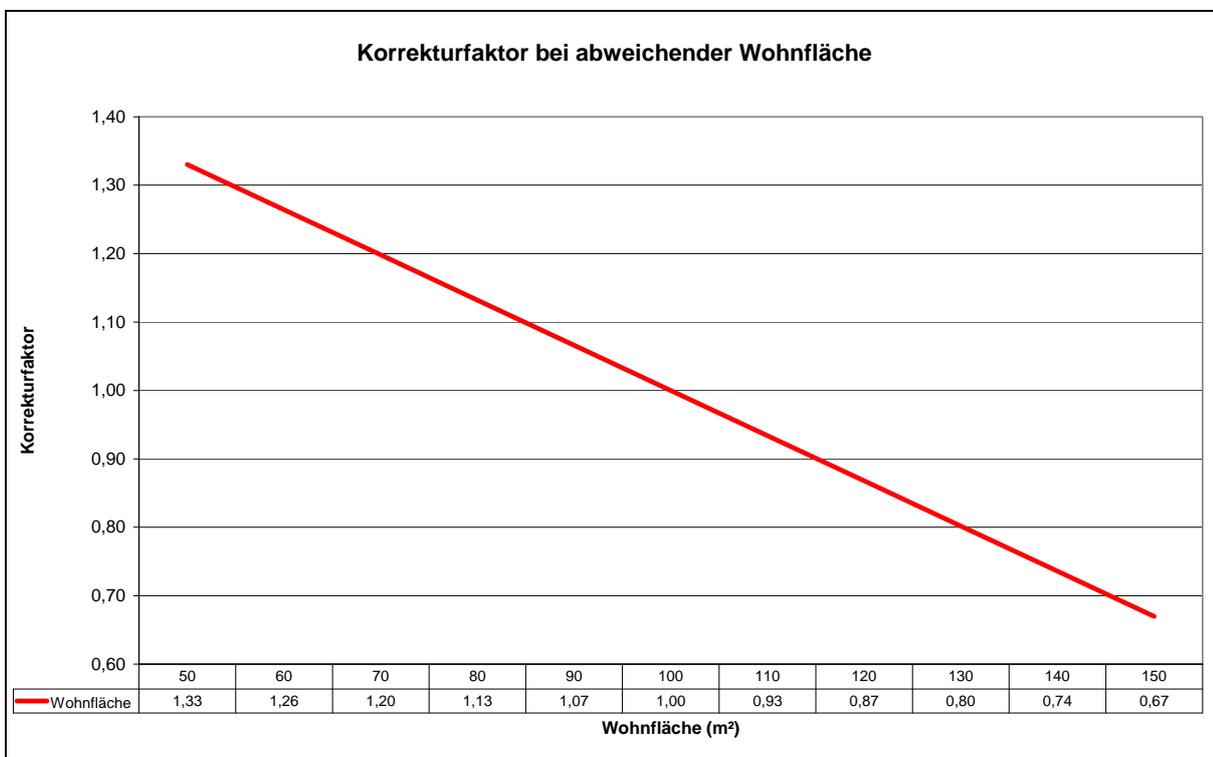
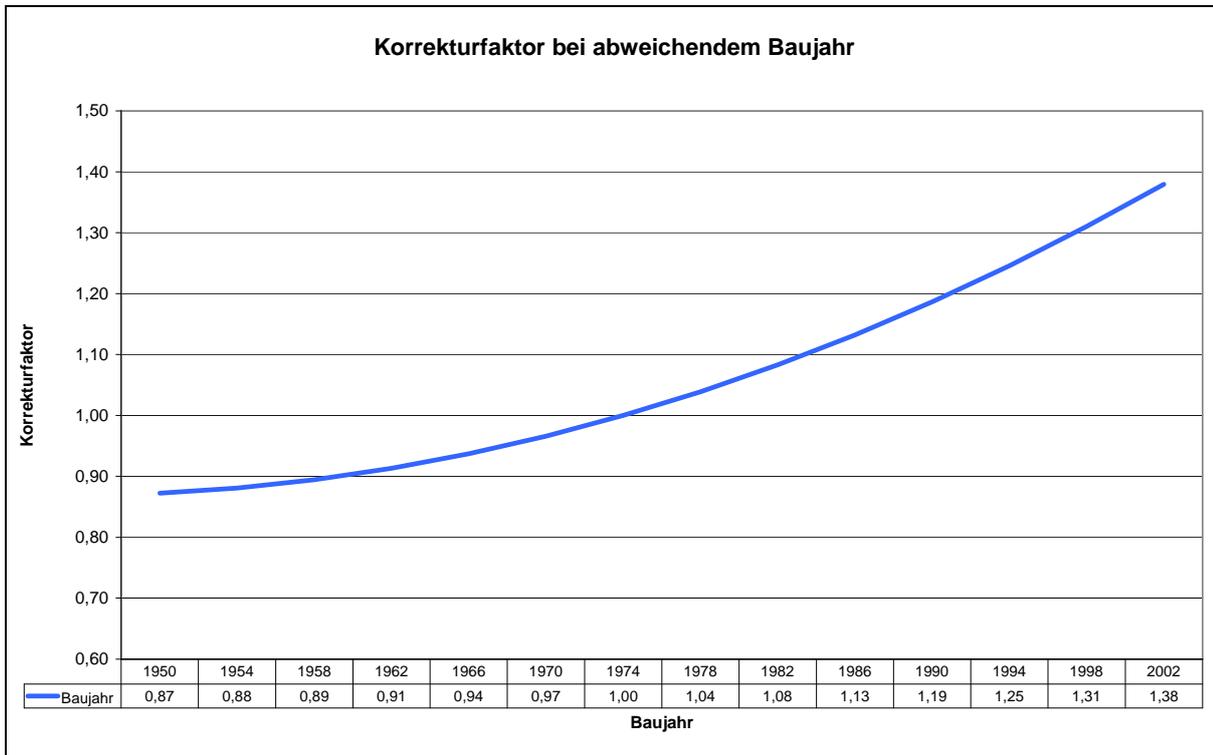
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 49 entnommen werden.

Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- Reihenendhaus 0,94
- Reihenmittelhaus 0,93

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,91**



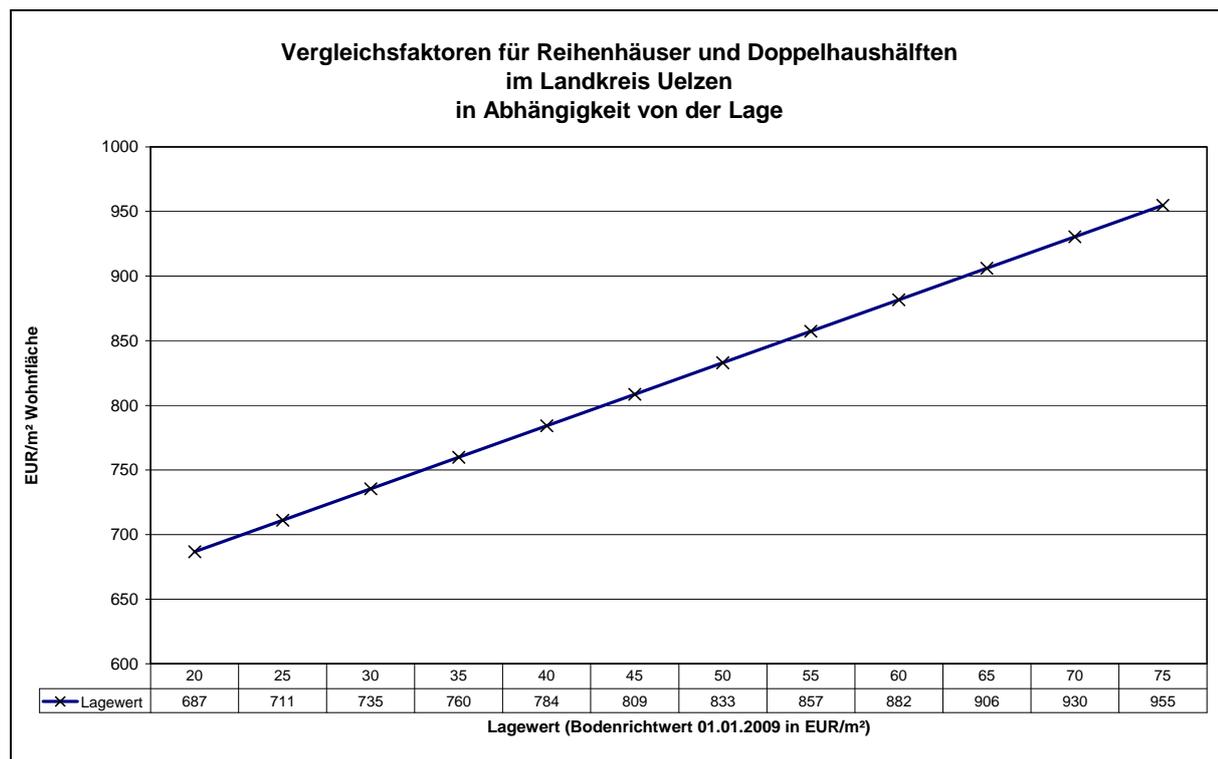


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

9.3.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen

Die Stichprobe umfasst hier 316 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1995-2008	Mitte 2008
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2009)	20,- €/m ² - 75,- €/m ²	s. Abbildung
Region	Landkreis / Bad Bevensen / Bad Bodenteich / Uelzen	Landkreis
Baujahr	1950 – 2002	1970
Wohnfläche	50 m ² - 160 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² - 1000 m ²	500 m ²
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte / Reihenendhaus / Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach, mittel, gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden



Korrekturfaktor für die Region:

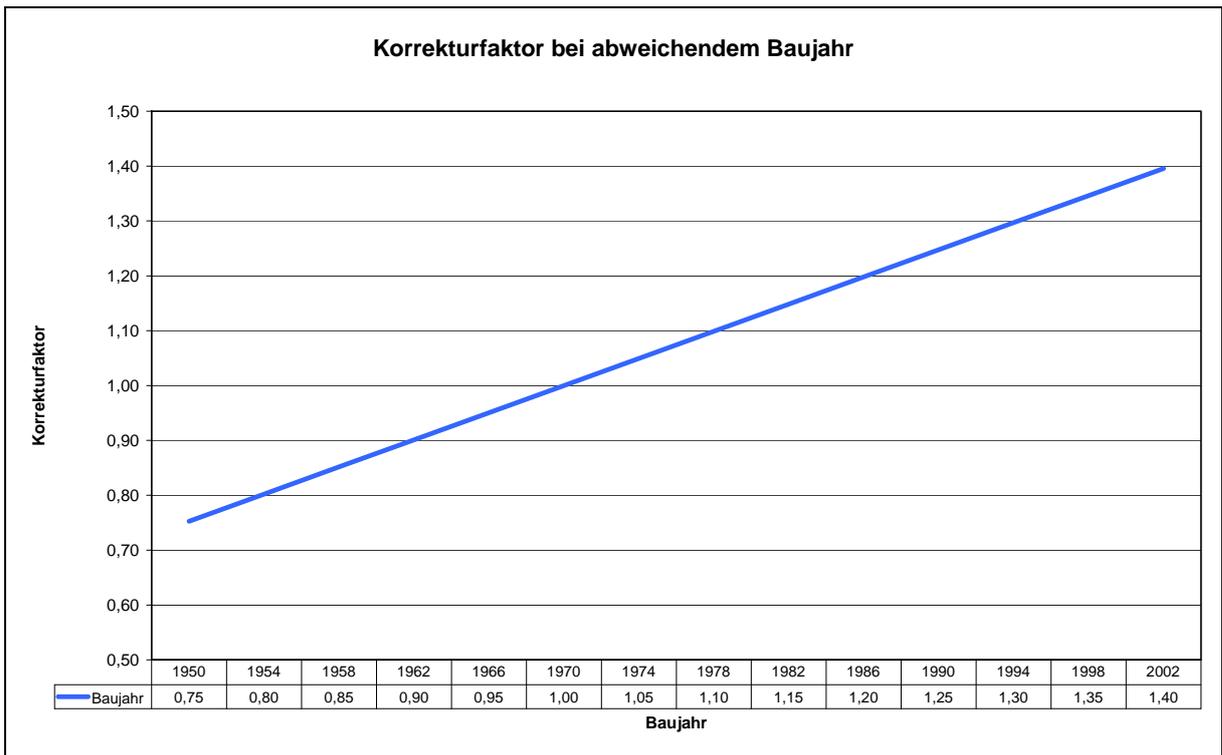
- **Bad Bevensen** **1,17**
- **Bad Bodenteich** **0,80**
- **Uelzen** **1,09**

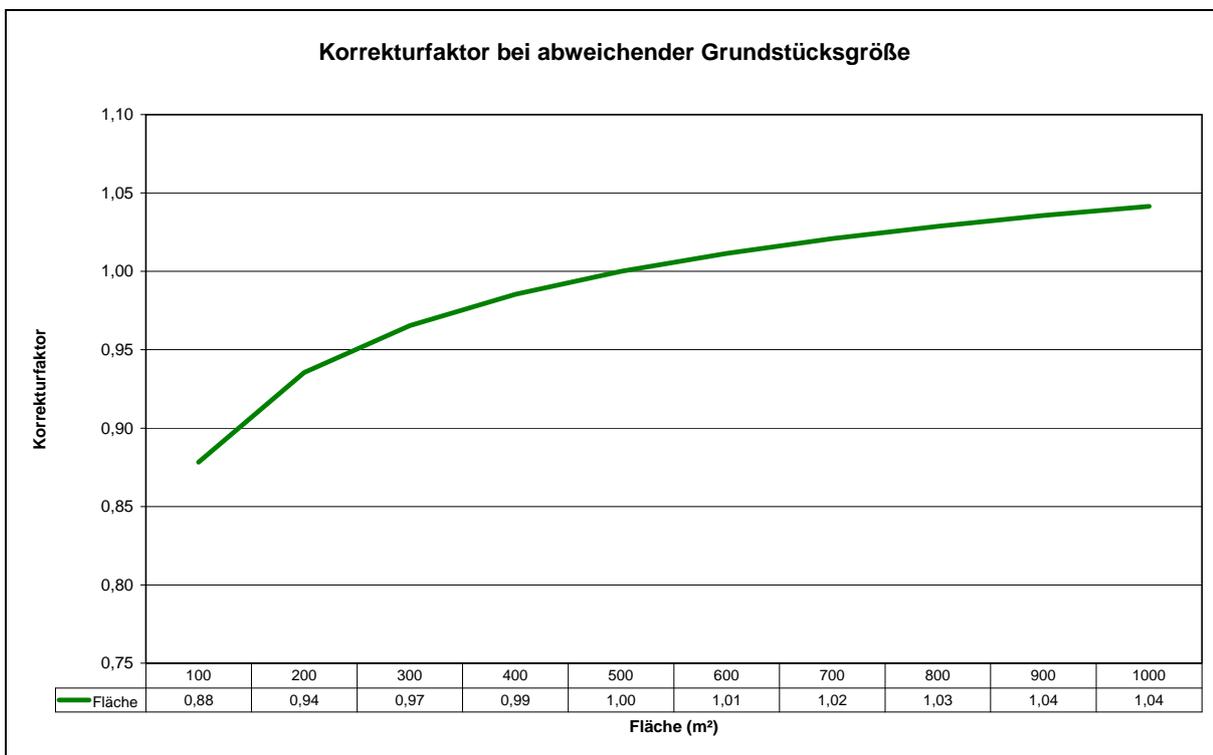
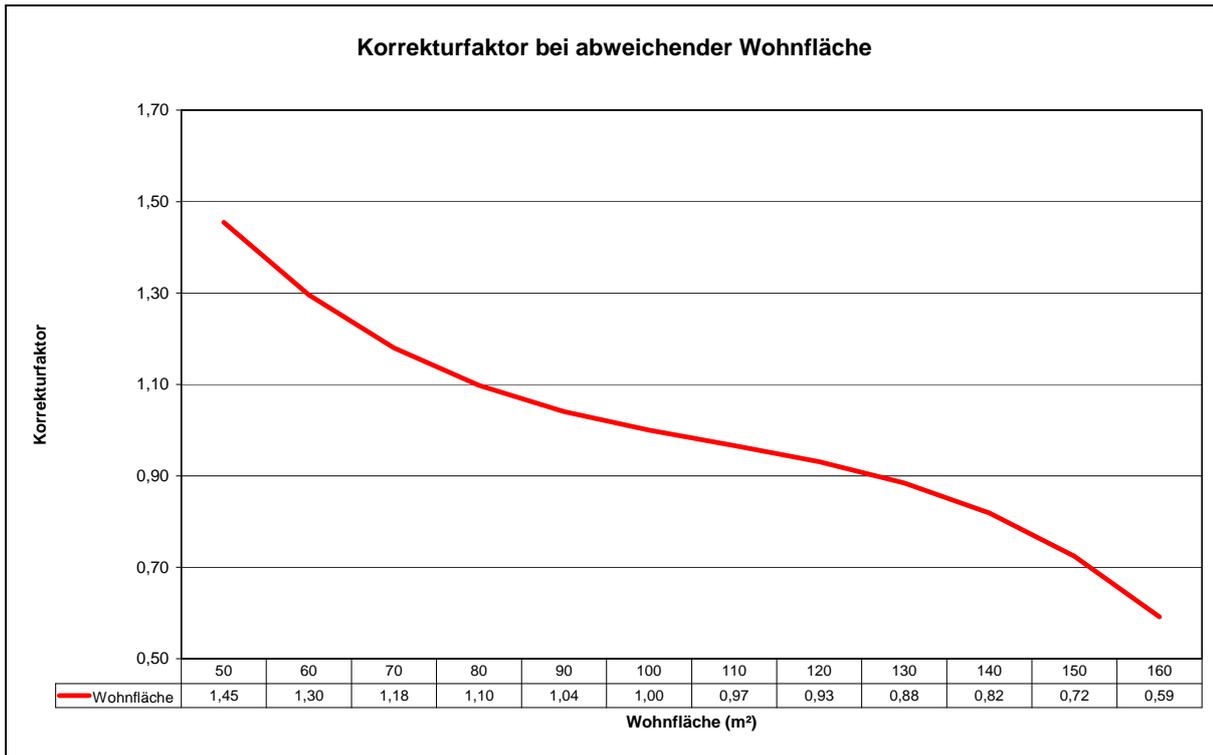
Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- **Reihenendhaus** **0,89**
- **Reihenmittelhaus** **0,87**

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- **ohne Keller** **0,85**





Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

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 2008 für Wohneigentum im Landkreis Harburg

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (4)	1942 (1928)	86 (72)	1.329 (1.149)	115.000 (89.000)
Baujahr 1946 – 1969	18 (5)	1965 (1966)	65 (70)	1.025 (1.195)	70.000 (85.000)
Baujahr 1970 – 1984	57 (44)	1976 (1975)	79 (77)	1.020 (937)	79.000 (74.000)
Baujahr 1985 – 1999	39 (35)	1992 (1994)	64 (68)	1.330 (1.395)	87.000 (98.000)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	13 (13)	2001 (2002)	64 (79)	1.698 (1.880)	110.000 (149.000)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	36 (22)	2008 (2007)	83 (84)	2.051 (1.966)	170.000 (164.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für Wohneigentum im Landkreis Lüneburg**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	3 (12)	1905 (1905)	68 (104)	1.332 (1.295)	92.000 (119.000)
Baujahr 1946 – 1969	8 (11)	1962 (1961)	62 (69)	997 (1.127)	61.000 (79.000)
Baujahr 1970 – 1984	44 (37)	1977 (1976)	65 (71)	982 (976)	65.000 (72.000)
Baujahr 1985 – 1999	28 (18)	1993 (1994)	75 (60)	1.325 (1.219)	100.000 (74.000)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	12 (5)	2003 (2002)	92 (78)	1.919 (1.672)	177.000 (131.000)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	32 (42)	2008 (2007)	99 (90)	2.069 (2.007)	209.000 (180.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für Wohneigentum im Landkreis Uelzen**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	5 (1)	1892 (1920)	59 (*)	923 (*)	53.000 (*)
Baujahr 1946 – 1969	3 (2)	1967 (1967)	65 (56)	695 (671)	45.000 (37.000)
Baujahr 1970 – 1984	17 (16)	1976 (1978)	69 (66)	761 (827)	52.000 (55.000)
Baujahr 1985 – 1999	13 (16)	1993 (1992)	69 (73)	1.016 (991)	70.000 (72.000)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	2 (-)	2001 (-)	103 (-)	1.187 (-)	119.000 (-)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für Wohneigentum im Landkreis Lüchow-Dannenberg**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1946 – 1969	4 (2)	1965 (1965)	75 (74)	518 (606)	39.000 (45.000)
Baujahr 1970 – 1984	2 (4)	1977 (1971)	84 (68)	636 (516)	54.000 (35.000)
Baujahr 1985 – 1999	4 (1)	1998 (1996)	90 (*)	800 (*)	71.000 (*)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

*aus Datenschutzgründen nicht angegeben

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
-----------	---------	----------	--------	-------------------

Wohnungseigentum	- 3,2 % (-2,6%)	- 2,4 % (-2,9%)	- 4,9 % (-5,3%)	- 3,9 % (- 2,5%)
------------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------

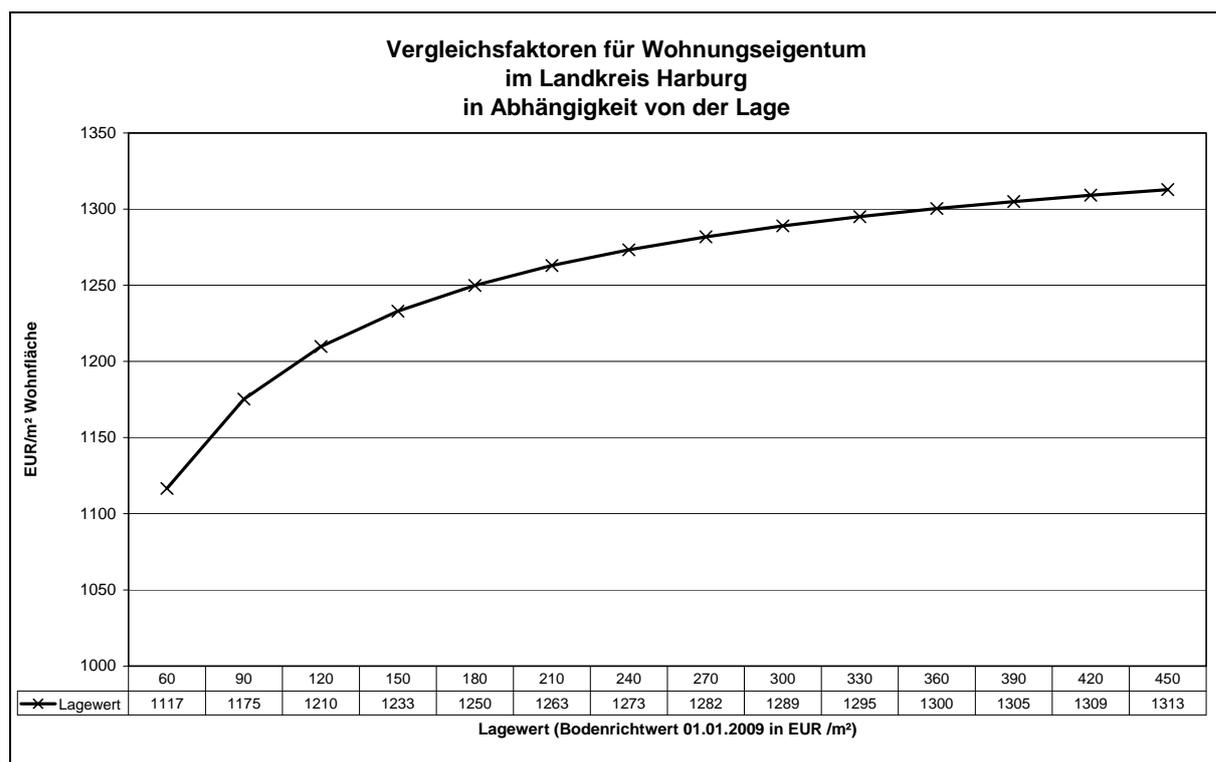
() Werte des Vorjahres

9.4.3 Vergleichsfaktoren

9.4.3.1 Landkreis Harburg

Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 825 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1998-2008	Mitte 2008
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2009)	60,- €/m ² - 450,- €/m ²	s. Abbildung
Lageregion	Städte / Randlage Hamburg / Landkreis	Städte
Vollgeschosse der Wohnanlage	I – VI	bis 3 Vollgeschosse
Baujahr	1954 – 2006	1986
Wohnfläche	30 m ² - 120 m ²	70 m ²
Garage / Stellplatz	ohne bis vorhanden	Stellplatz
Vermietung	ja / nein	nein
Ausstattung		mittel (baujahrstypisch)

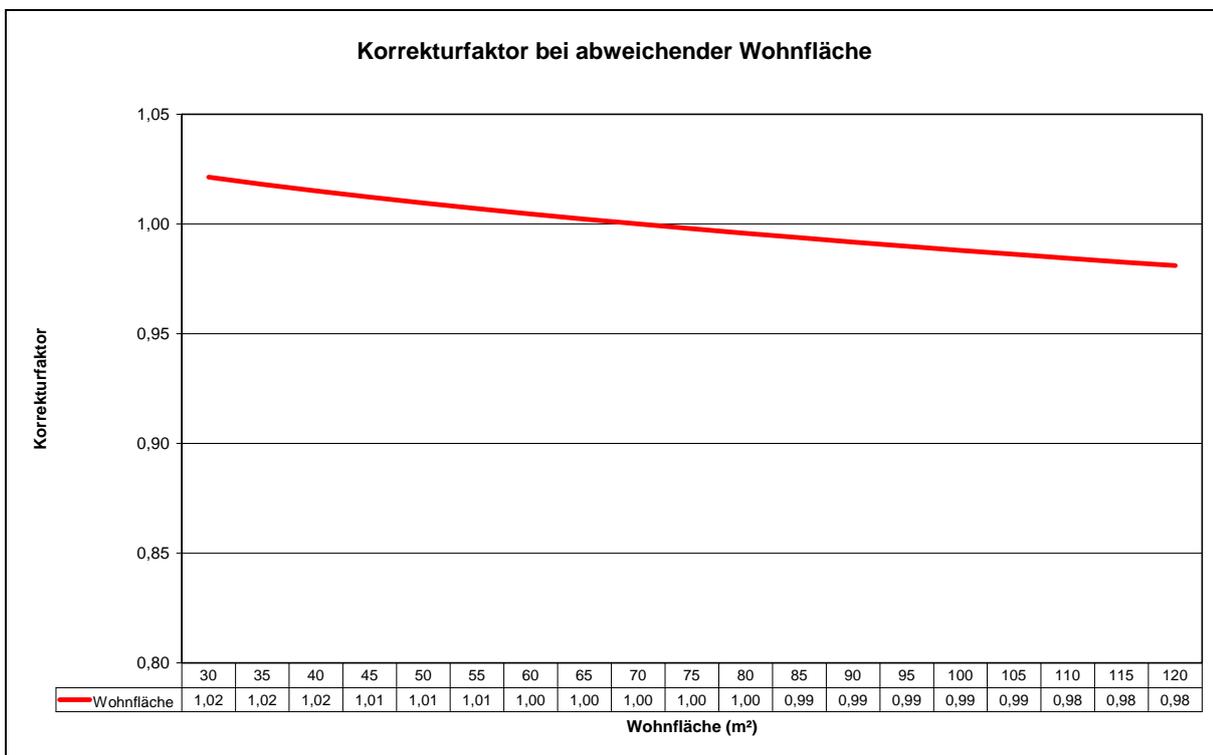
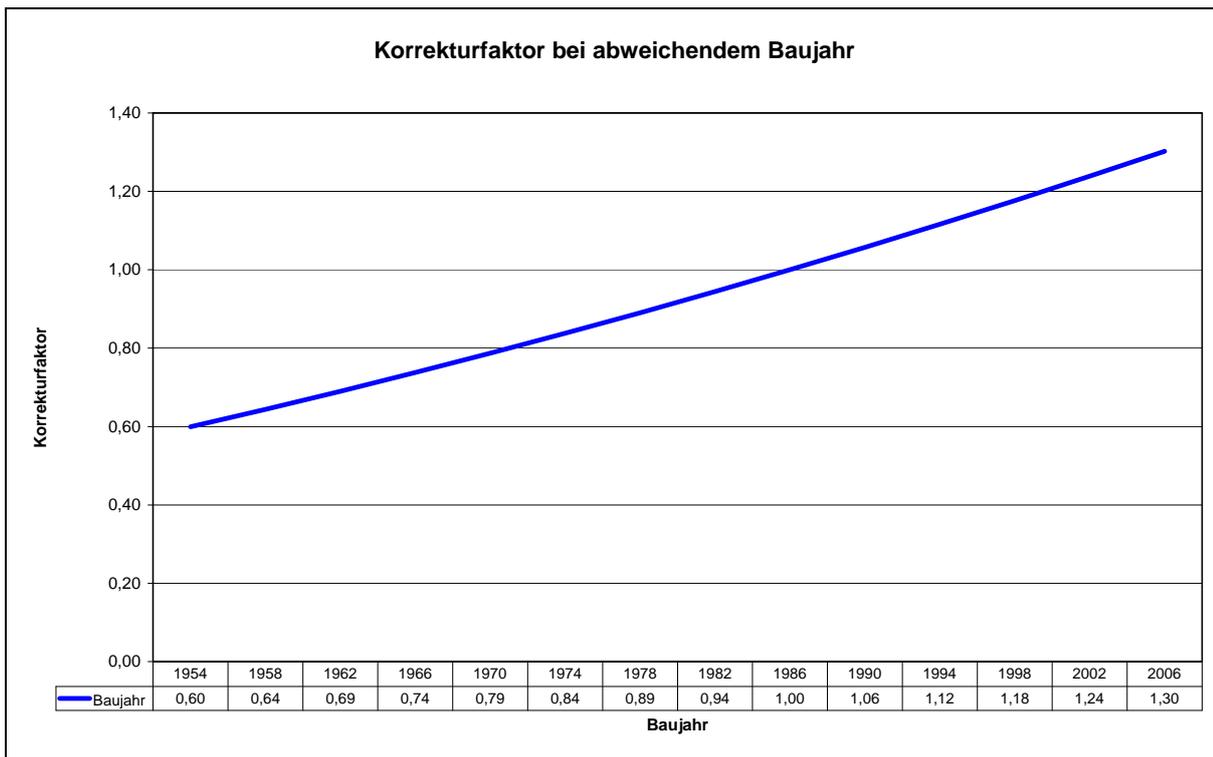


Korrekturfaktoren für die Lageregion:

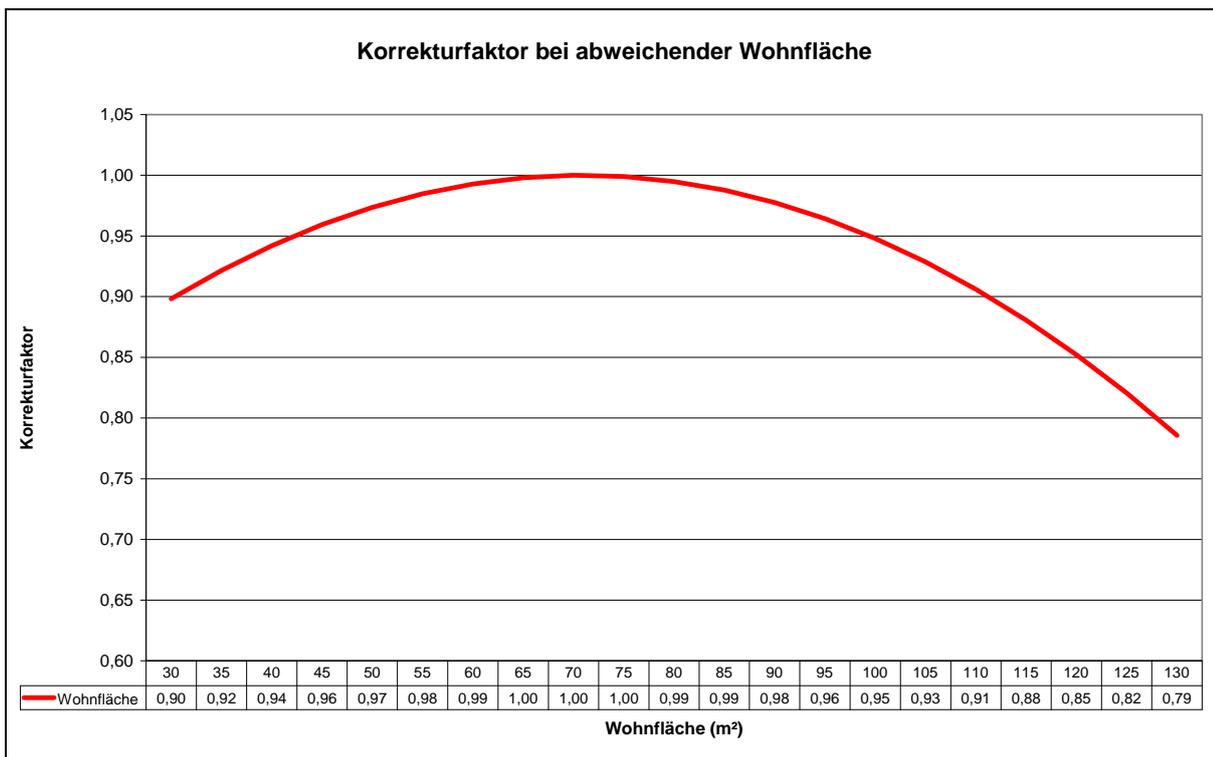
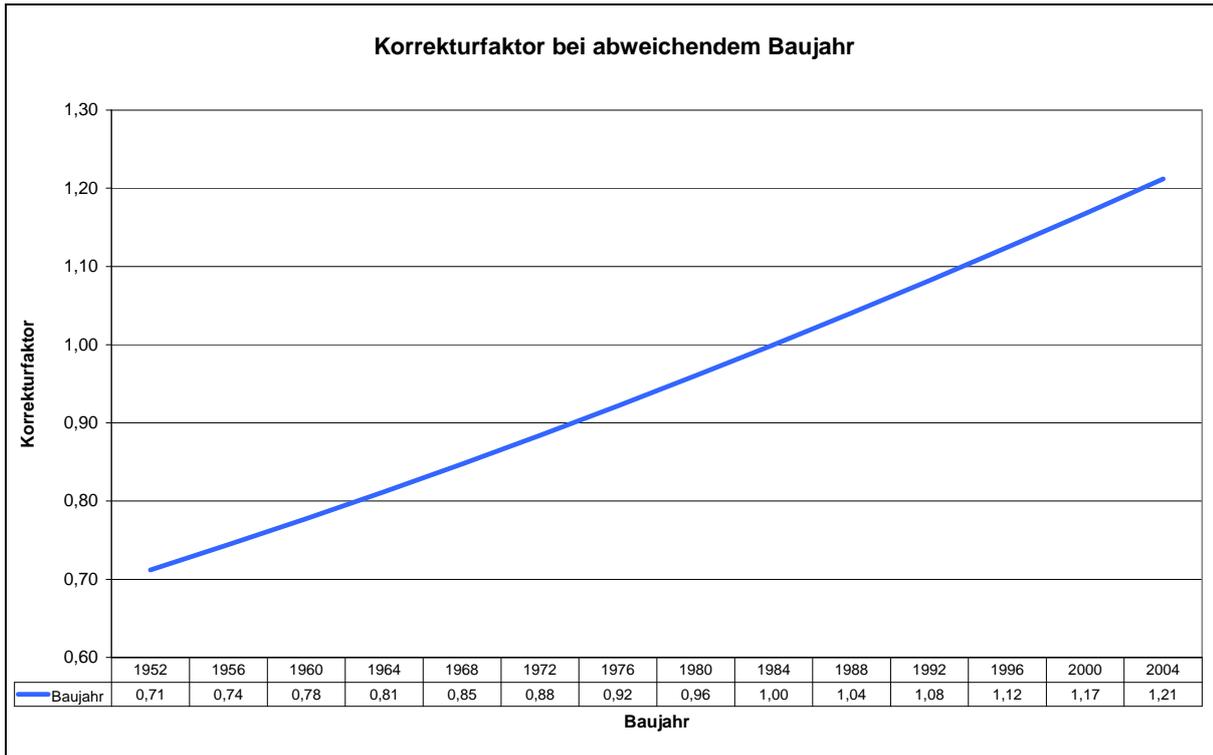
- **Randlage Hamburg** **1,02**
- **Landkreis** **1,04**

Korrekturfaktoren für die Vollgeschosse der Wohnanlage:

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



Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

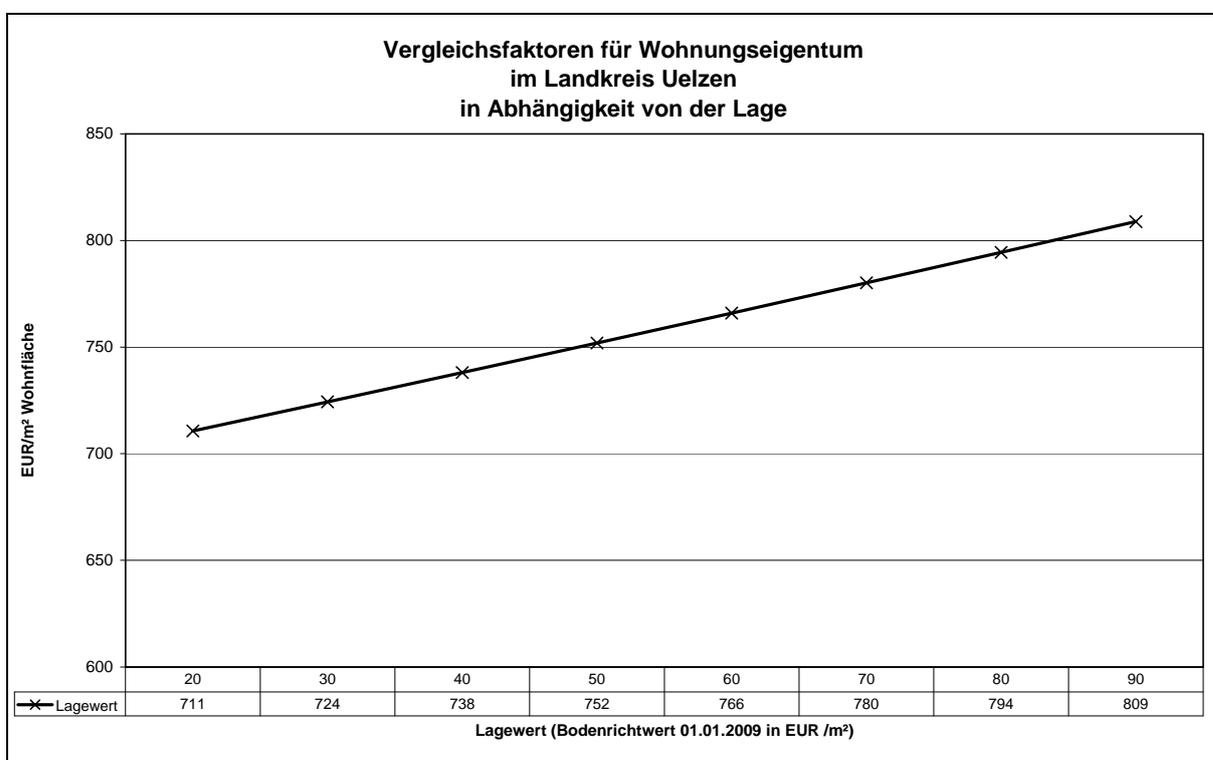


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

9.4.3.3 Landkreis Uelzen

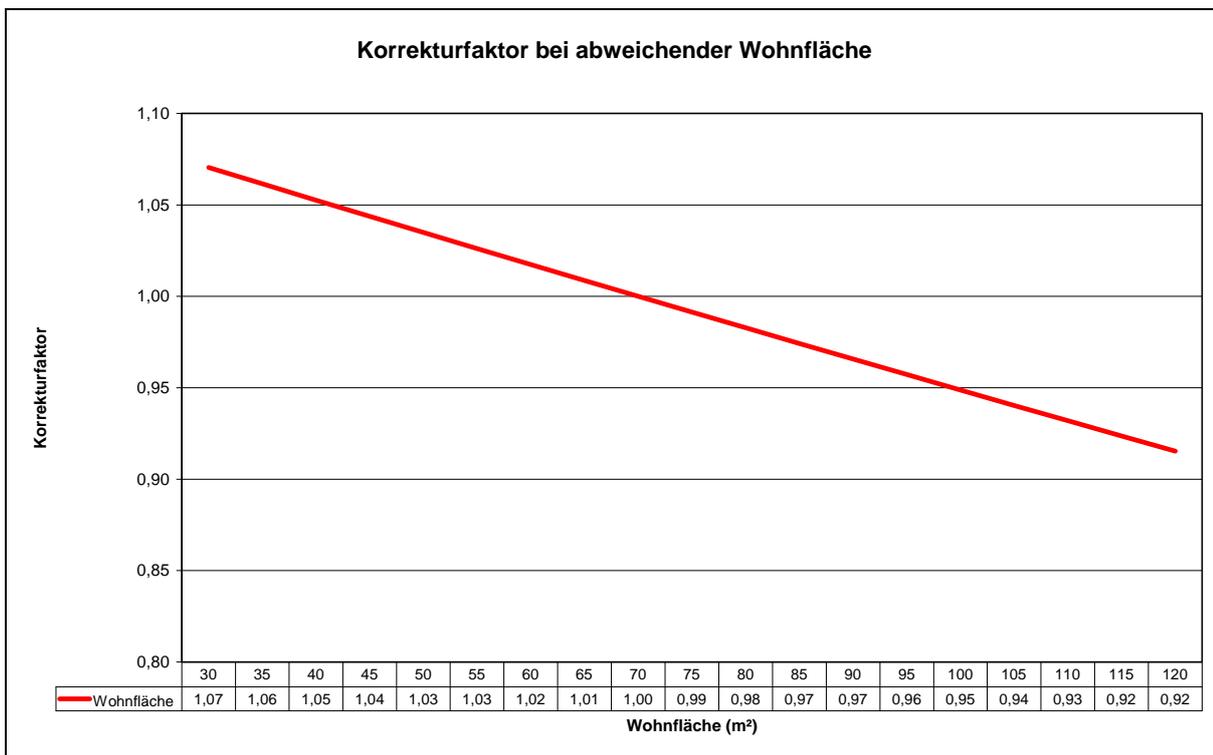
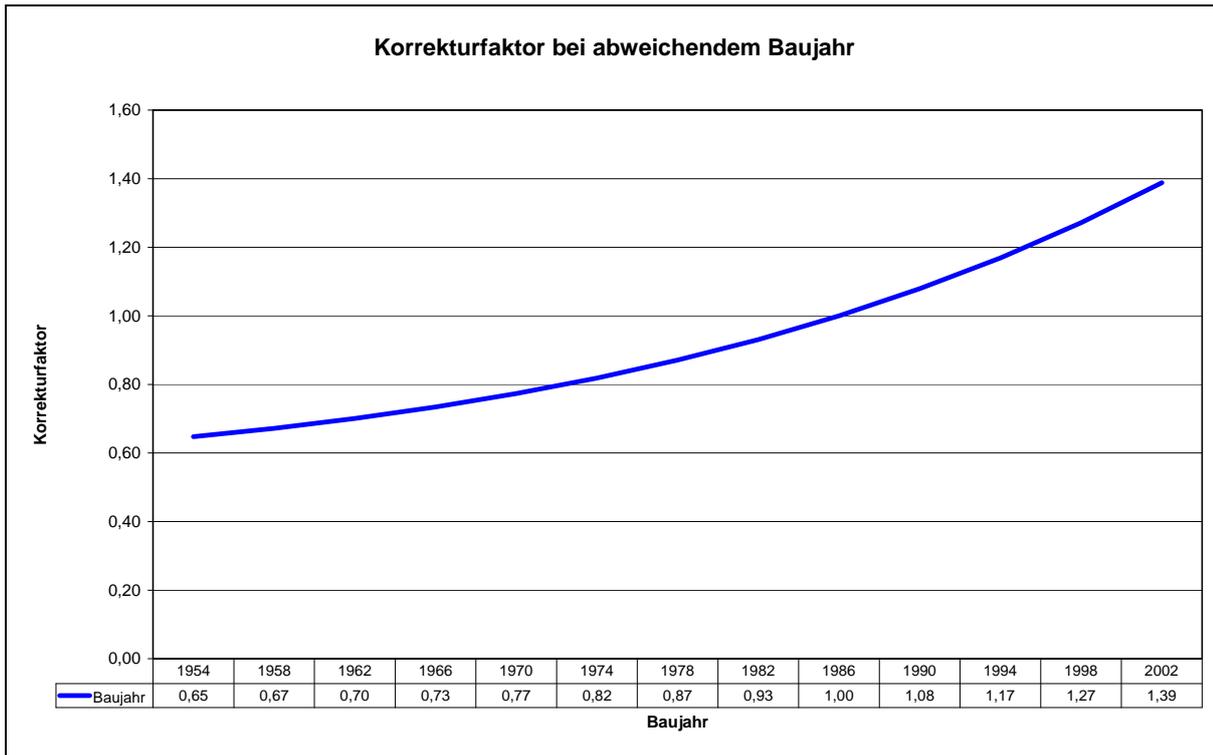
Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 572 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1995-2008	Mitte 2008
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2009)	20,- €/m ² - 90,- €/m ²	s. Abbildung
Region	Landkreis / Bad Bevensen / Uelzen	Landkreis
Baujahr	1954 – 2002	1986
Wohnfläche	30 m ² - 120 m ²	70 m ²
Erwerb	Erstverkauf / Wiederverkauf	Wiederverkauf
Vermietung		nein
Ausstattung		mittel (baujahrstypisch)



Korrekturfaktoren für die Lageregion:

- **Bad Bevensen** **1,33**
- **Uelzen** **1,07**

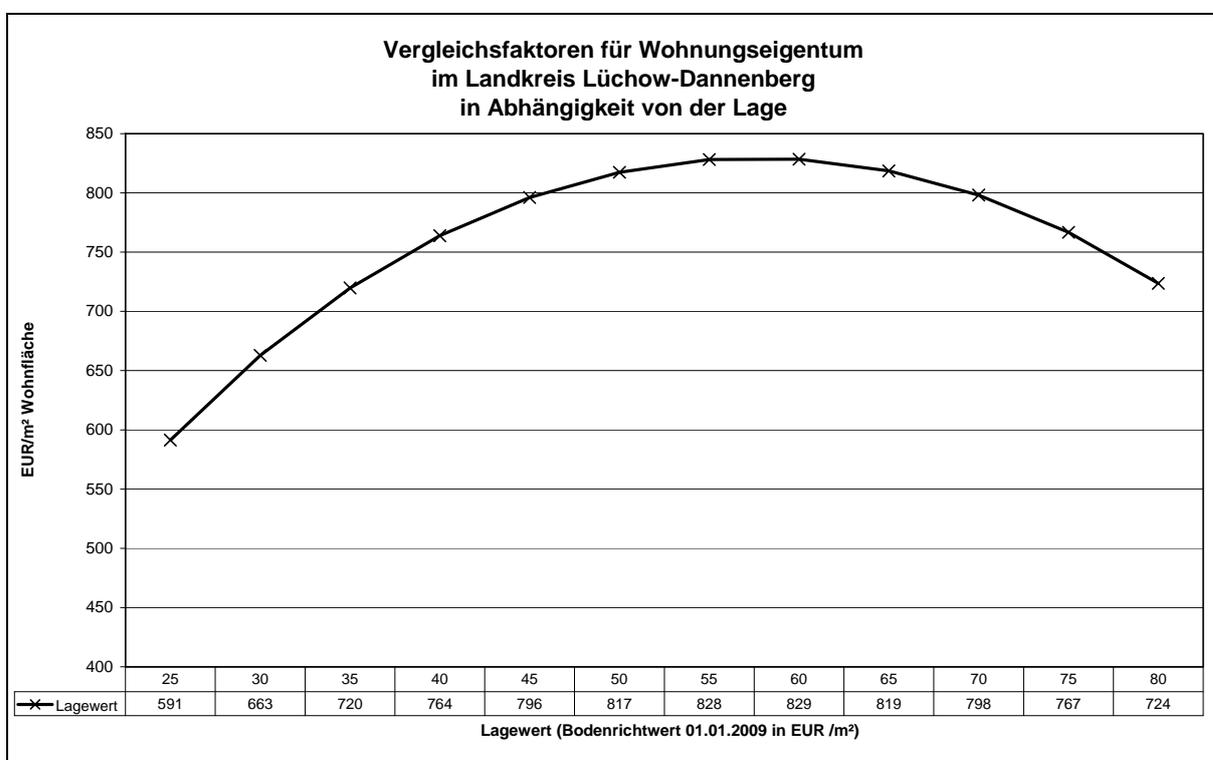


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

9.4.3.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

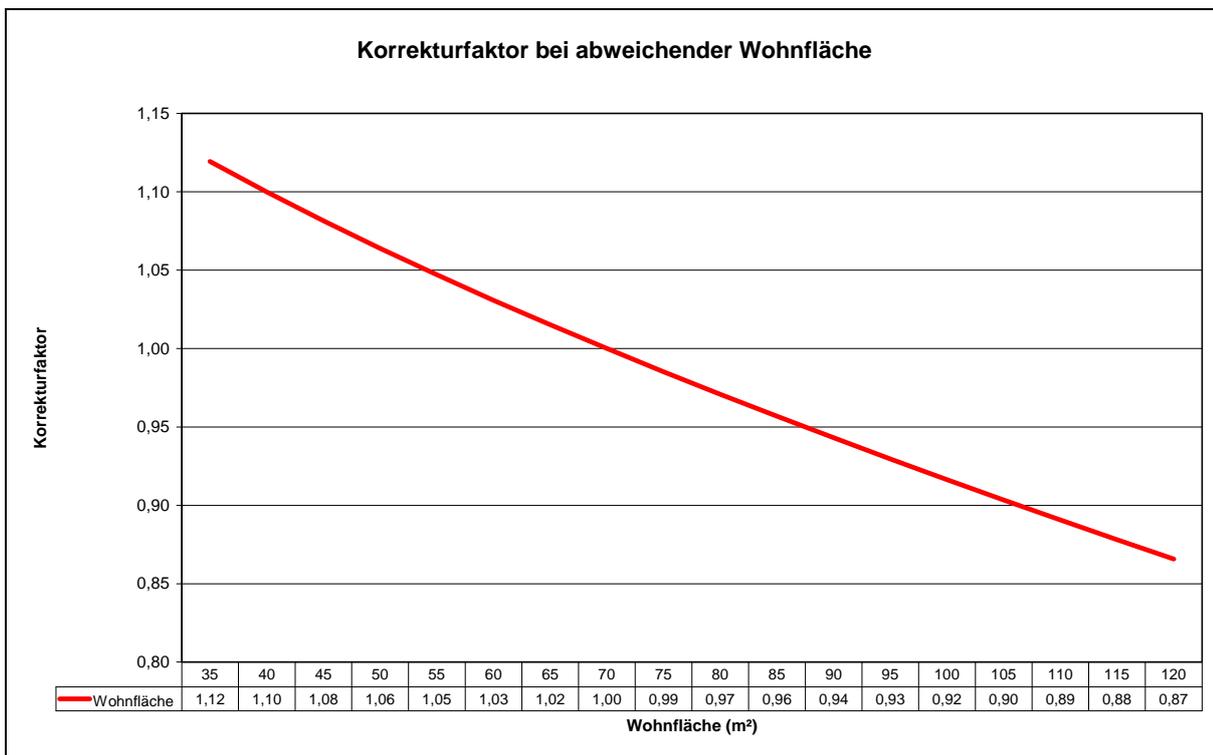
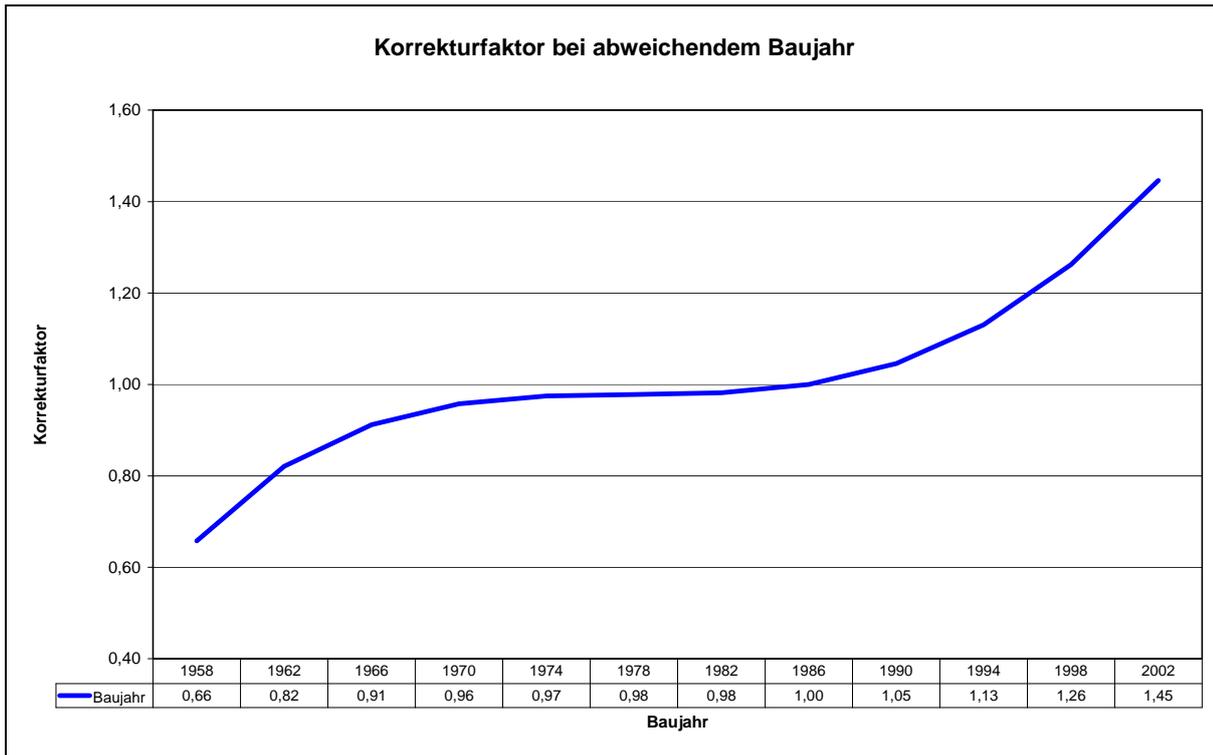
Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe aus den Kleinstädten Lüchow, Dannenberg und Hitzacker von 258 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1995 - 2008	Mitte 2008
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2007)	25,- €/m ² - 80,- €/m ²	s. Abbildung
Region	Lüchow / Dannenberg / Hitzacker	Lüchow
Baujahr	1958 – 2002	1986
Wohnfläche	35 m ² - 120 m ²	70 m ²
Erwerb	Erstverkauf / Wiederverkauf	Wiederverkauf
Ausstattung		mittel (baujahrstypisch)



Korrekturfaktoren für die Region:

- Hitzacker 1,20
- Dannenberg 0,87



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.

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

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:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	28	
Kaufzeitpunkt	2002 – 2008	2006
Baujahr	1910 - 1995	1960
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ² - 240 €/m ²	140 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	130 m ² – 800 m ²	365 m ²

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **7,0 %** (Vorjahr 6,9%)

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

Land Niedersachsen

Ländlicher Raum 6,7% (Vorjahr 6,8%)

Großstädte mit Randlagen 6,1% (Vorjahr 5,7%)

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

- **Mehrfamilienhäuser** **11,3** (Vorjahr 11,5) **Spanne von 7,8 bis 23,7**

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

Land Niedersachsen Mehrfamilienhäuser

Ländlicher Raum 11,0 (Vorjahr 10,8)

Großstädte mit Randlagen 11,3 (Vorjahr 12,4)

9.6.2.2 Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	64	
Kaufzeitpunkt	2001 – 2008	2005
Baujahr	1965 – 2008	1989
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² – 300 €/m ²	125 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	130 m ² - 1440 m ²	376 m ²

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **5,9 %** (Vorjahr 6,0 %)

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 **Rohertragsfaktor** von:

- **Mehrfamilienhäuser** **12,0** (Vorjahr 12,0) **Spanne von 6,7 bis 18,0**

Die Ergebnisse der landesweiten Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses über Rohertragsfaktoren 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** **6,7 %** (Vorjahr 6,8 %)

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** **6,7 %** (Vorjahr 6,8 %)

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

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

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:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	6	
Kaufzeitpunkt	1999 – 2007	2003
Baujahr	1960 – 1996	1985
Lage (Bodenrichtwert)	125 €/m ² - 550 €/m ²	300 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	110 m ² – 205 m ²	166 m ²

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 7,5 % (Vorjahr 7,4 %)

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

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 **Rohertagsfaktor** von:

- **Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude** **13,5** (Vorjahr 13,4)
Spanne von **11,4 bis 17,2**

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser

Ländlicher Raum 10,0 (Vorjahr 10,0)

Großstädte mit Randlagen 11,0 (Vorjahr 11,3)

9.7.2.2 Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	20	
Kaufzeitpunkt	2000 – 2008	2004
Baujahr	1954 - 2005	1980
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 1300 €/m ²	650 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	63 m ² – 527 m ²	223 m ²

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 7,5 % (Vorjahr 7,4 %)

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

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 **Rohertragsfaktor** von:

- **Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude** **12,2** (Vorjahr 12,3)
Spanne von 7,1 bis 15,2

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser

Ländlicher Raum 10,0 (Vorjahr 10,0)

Großstädte mit Randlagen 11,0 (Vorjahr 11,3)

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 7,5 % (Vorjahr 7,4 %)

Rohertragsfaktor

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser
Ländlicher Raum 10,0 (Vorjahr 10,0)

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

9.7.2.4 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 7,5 % (Vorjahr 7,4 %)

Rohertragsfaktor

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser
Ländlicher Raum 10,0 (Vorjahr 10,0)

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

9.8 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 2008 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 2008

Landkreis	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Harburg	8 (13)	1968 [7] (1978 [1])	51 [6] (-)	1572 [6] (-)	80.000 [8] (106.000 [13])
Lüneburg	8 (12)	1978 [3] (1982 [7])	52 [3] (70 [7])	786 [3] (993 [7])	47.000 [8] (72.000 [12])
Uelzen	6 (9)	1975 [4] (1976 [8])	47 [4] (51 [9])	637 [4] (898 [8])	35.000 [6] (45.000 [9])
Lüchow	19 (15)	1977 [10] (1974 [14])	71 [9] (57 [12])	741 [9] (894 [12])	46.000 [19] (45.000 [15])

() Werte beziehen sich auf das Vorjahr

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

10 Mieten

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 § 16 Wohnraumförderungsgesetz 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 986 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 €/m²						
Region	Hamburger Umland (Entfernung 20 Km, s. Seite 45)					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 – 1999	2000 – 2005	2006 - 2008
bis 40	6,80	7,00	7,50	8,10	8,60	8,90
40 - 60	6,00	6,20	6,70	7,30	7,80	8,00
60 - 80	5,50	5,70	6,20	6,70	7,20	7,50
80 - 100	5,30	5,50	5,90	6,50	6,90	7,20
über 100	5,20	5,50	5,90	6,40	6,90	7,10
Region	Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N. (Entfernung 30 Km, s. Seite 45)					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 – 1999	2000 - 2005	2006 – 2008
bis 40	6,40	6,60	7,10	7,70	8,20	8,50
40 - 60	5,60	5,90	6,30	6,90	7,30	7,60
60 - 80	5,20	5,40	5,80	6,40	6,80	7,10
80 - 100	4,90	5,10	5,60	6,10	6,50	6,80
über 100	4,90	5,10	5,60	6,10	6,50	6,80
Region	Lüneburger Heide (übriger Landkreis Harburg; Entfernung 40 Km, s. Seite 45)					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 – 1999	2000 – 2005	2006 – 2008
bis 40	6,00	6,20	6,70	7,30	7,80	8,00
40 - 60	5,30	5,50	6,00	6,50	6,90	7,20
60 - 80	4,80	5,00	5,50	6,00	6,40	6,70
80 - 100	4,60	4,80	5,20	5,70	6,10	6,40
über 100	4,60	4,80	5,20	5,70	6,10	6,40

10.2 Landkreis Lüneburg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 1156 Mietinformationen 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 ²						
Region	Stadt Lüneburg					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2005	2006 – 2008
bis 40	6,70	6,60	7,00	7,40	7,80	8,10
40 - 60	5,90	5,80	6,10	6,60	7,00	7,20
60 - 80	5,50	5,40	5,70	6,20	6,50	6,70
80 - 100	5,30	5,30	5,60	6,00	6,40	6,60
über 100	5,30	5,30	5,60	6,00	6,30	6,50
Region	Umfeld Stadt Lüneburg					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 – 1999	2000 – 2005	2006 – 2008
bis 40	6,20	6,20	6,50	7,00	7,40	7,60
40 - 60	5,50	5,40	5,70	6,20	6,50	6,70
60 - 80	5,10	5,00	5,30	5,70	6,10	6,30
80 - 100	4,90	4,90	5,20	5,60	5,90	6,20
über 100	4,90	4,90	5,20	5,60	5,90	6,10
Region	übriger Landkreis Lüneburg³					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 – 2005	2006 – 2008
bis 40	5,60	5,50	5,90	6,30	6,60	6,90
40 - 60	4,80	4,80	5,10	5,50	5,80	6,00
60 - 80	4,50	4,50	4,70	5,10	5,40	5,60
80 - 100	4,30	4,30	4,60	5,00	5,30	5,50
über 100	4,30	4,30	4,60	4,90	5,30	5,50

Für den Bereich Amt Neuhaus ließ sich aufgrund fehlender Mietangaben keine eigene Übersicht darstellen. Ausgehend von der Region „übriger Landkreis Lüneburg“ hält der Gutachterausschuss für die Abschätzung eines Mietpreisniveaus im Amt Neuhaus einen Faktor von 0,75 für marktgerecht.

³ ohne Amt Neuhaus

10.3 Landkreis Uelzen

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 288 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 ²						
Region	Stadt Uelzen					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2005	2006 - 2008
bis 40	4,70	5,10	5,40	5,70	6,00	6,10
40 - 60	4,10	4,40	4,80	5,10	5,30	5,50
60 - 80	3,70	4,10	4,40	4,70	5,00	5,10
80 - 100	3,60	3,90	4,20	4,60	4,80	5,00
über 100	3,50	3,80	4,20	4,50	4,80	4,90
Region	Bad Bevensen					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2005	2006 - 2008
bis 40	5,50	5,80	6,20	6,50	6,80	6,90
40 - 60	4,90	5,20	5,50	5,90	6,10	6,30
60 - 80	4,50	4,80	5,20	5,50	5,80	5,90
80 - 100	4,30	4,70	5,00	5,30	5,60	5,70
über 100	4,30	4,60	5,00	5,30	5,50	5,70
Region	übriger Landkreis Uelzen					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2005	2006 - 2008
bis 40	4,40	4,80	5,10	5,40	5,70	5,80
40 - 60	3,80	4,10	4,50	4,80	5,10	5,20
60 - 80	3,40	3,80	4,10	4,40	4,70	4,80
80 - 100	3,30	3,60	4,00	4,30	4,50	4,70
über 100	3,20	3,50	3,90	4,20	4,50	4,60

10.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg liegt zum Stichtag 01.01.2008 ein qualifizierter Mietspiegel vor. Der Gutachterausschuss verzichtet unter Hinweis auf diesen Mietspiegel auf die Darstellung einer eigenen Mietenübersicht.

Informationen über den Mietspiegel 2008 erhalten Sie bei

- den Samtgemeinden im Landkreis Lüchow-Dannenberg,
- dem Mieterverein Uelzen, Lüchow-Dannenberg und Umgebung e.V.
- und dem Haus- und Grund Lüchow e.V..

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 2009 am 09. Dezember 2008 für den Bereich des Landkreises Harburg, am 11. Dezember 2008 für den Bereich des Landkreises Lüneburg, am 18. Dezember 2008 für den Bereich des Landkreises Uelzen und am 17. Dezember 2008 für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg 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

Landkreis	Anschrift	Telefon	Telefax
Dienststellen der GLL Lüneburg		gag@gll-lg.niedersachsen.de	
Harburg	Katasteramt Winsen (Luhe) Von Somnitz Ring 3 21423 Winsen (Luhe)	04171 / 602 0 Bodenrichtwertauskünfte 04131 / 8545 106	./ 602 250
Lüchow-Dannenberg	Katasteramt Lüchow Königsberger Str. 10 29439 Lüchow	05841 / 120 600 Bodenrichtwertauskünfte 0581 / 8852 312	./ 120 606
Lüneburg	Katasteramt Lüneburg Behördenzentrum Ost Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	04131 / 8545 165 Bodenrichtwertauskünfte 04131 / 8545 106	../ 8545 197
Uelzen	Katasteramt Uelzen Schillerstr. 30a 29525 Uelzen	0581 / 8852 304 Bodenrichtwertauskünfte 0581 / 8852 312	./ 8852 160
Geschäftsstellen benachbarter Gutachterausschüsse			
Hansestadt Hamburg	Gutachterausschuss Postfach 300580 20302 Hamburg	040/428 26 6000 Bodenrichtwertauskünfte 0190 88 09 99 (1,86 €/Min)	/428 26 6009
Herzogtum Lauenburg	Geschäftsstelle d. GAA Katasteramt Lübeck Broilingstraße 53 b-d 23554 Lübeck	0451 / 30090 403 (Geschäftsstelle)	
Otterndorf	GLL Otterndorf Katasteramt Osterholz-Schambeck Pappstraße 4 27711 Osterholz-Schambeck	04791 / 306 42 gag@gll-ott.niedersachsen.de	.. / 306 25
Prignitz	Geschäftsstelle Katasteramt Perleberg Industriestr. 1 19348 Perleberg	03876 / 7137 92 gutachterausschuss@lkprignitz.de	.. / 7137 94
Regionalbereich Altmark	Geschäftsstelle Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen Anhalt Scharnhorststr. 89, 39576 Stendal	03931 / 252 0 poststelle.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de	.. / 252 499
Verden	GLL Verden Katasteramt Rotenburg Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme)	04261 / 74 247 gag@gll-ver.niedersachsen.de	.. / 74 280

Wolfsburg	GLL Wolfsburg Katasteramt Wolfsburg Heßlinger Str. 27 38440 Wolfsburg	05361 / 2663-0	.. / 2663 40
		gag@gll-wob.niedersachsen.de	

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 09.10.2008 (Nds.GVBl. S. 306)

Stand: 01.11.2008 (Änderungen vorbehalten)

Ermittelter Verkehrswert [€]

Gebühr [€] für Gutachten

unbebauter Grundstücke

bebauter Grundstücke

Ermittelter Verkehrswert [€]			Gebühr [€] für Gutachten	
			unbebauter Grundstücke	bebauter Grundstücke
	bis	50 000	430	785
50 001	bis	75 000	515	895
75 001	bis	100 000	585	1015
100 001	bis	150 000	725	1280
150 001	bis	200 000	845	1525
200 001	bis	250 000	920	1700
250 001	bis	375 000	1095	2100
375 001	bis	500 000	1215	2385
500 001	bis	750 000	1340	2860
750 001	bis	1 000 000	1430	3175

Zuschläge bis 50 v.H. auf diese Gebühr für die Berücksichtigung besonderer Rechte Dritter, für detaillierte Untersuchungen von Mängeln in der Beschaffenheit und in den tatsächlichen Eigenschaften und für die örtliche Bauaufnahme sind möglich.

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

Neben den Gebühren werden die Kosten für Auslagen (z.B. Kilometergeld, Fotos, ...) 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>