



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg**

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



Grundstücks- marktbericht 2010



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 Lüchow-Dannenberg und
Uelzen
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, Vollständigkeit
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	19
5.1	Allgemeines	19
5.2	Individueller Wohnungsbau	19
5.2.1	Preisniveau	19
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	19
5.2.2.1	Landkreis Harburg	20
5.2.2.2	Landkreis Lüneburg	24
5.2.2.3	Landkreis Uelzen	26
5.2.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	27
5.3	Geschosswohnungsbau	28
5.3.1	Preisniveau	28
5.4	Gewerbliche Bauflächen	29
5.4.1	Preisniveau	29
5.4.2	Preisentwicklung	29
6	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	30
6.1	Allgemeines	30
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	30
6.2.1	Preisniveau	30
6.2.1.1	Ackernutzung	30
6.2.1.2	Grünlandnutzung	32
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	33
6.2.2.1	Preisentwicklung	33
6.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	34
6.3	Höfe	35
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	35
7	ÜBRIGE UNBEBAUTE FLÄCHEN	36
7.1	Gartenland	36
8	BODENRICHTWERTE	37
8.1	Gesetzlicher Auftrag	37
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	39
8.2.1	Wohnbauland	40
8.2.2	Gewerbliches Bauland	41
9	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	42
9.1	Allgemeines	42
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	42
9.2.1	Preisniveau	42
9.2.2	Preisentwicklung	44
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	45
9.2.3.1	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg	46
9.2.3.2	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg	51
9.2.3.3	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen	55
9.2.3.4	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	58

9.2.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg	61
9.2.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg	65
9.2.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen	68
9.2.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	71
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	74
9.3.1	Preisniveau	74
9.3.2	Preisentwicklung	76
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	77
9.3.3.1	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg	78
9.3.3.2	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg	81
9.3.3.3	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen	84
9.3.3.4	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	87
9.3.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg	88
9.3.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg	91
9.3.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen	94
9.3.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	97
9.4	Wohnungseigentum	99
9.4.1	Preisniveau	99
9.4.2	Preisentwicklung	101
9.4.3	Vergleichsfaktoren	102
9.4.3.1	Landkreis Harburg	102
9.4.3.2	Landkreis Lüneburg	104
9.4.3.3	Landkreis Uelzen	106
9.4.3.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	108
9.5	Teileigentum	109
9.6	Mehrfamilienhäuser	110
9.6.1	Preisniveau	110
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	110
9.6.2.1	Landkreis Harburg	112
9.6.2.2	Landkreis Lüneburg	113
9.6.2.3	Landkreis Uelzen	114
9.6.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	114
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	115
9.7.1	Preisniveau	115
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	115
9.7.2.1	Landkreis Harburg	117
9.7.2.2	Landkreis Lüneburg	118
9.7.2.3	Landkreis Uelzen	119
9.7.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	119
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	119
9.9	Sonstige bebaute Objekte	120
9.9.1	Wochenendhäuser	120
10	MIETEN	121
10.1	Landkreis Harburg	122
10.2	Landkreis Lüneburg	123
10.3	Landkreis Uelzen	124
10.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	125
11	AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES	126

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

In der Kurzdarstellung werden aktuelle Daten aus dem Jahre 2009 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 rückläufig.

Gedämpft war weiterhin die Preisentwicklung bei den **Baugrundstücken** (€/m²) bei allgemein nachlassendem Mengenumsatz:

Landkreis	Harburg	Lüneburg ¹	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
individuelles Wohnbauland	- 2,4 %	- 2,1 %	- 5,5 %	- 11,8 %
Gewerbebauland	+/- 0 %	- 6,7 %	-	-

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

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

Die Preise der **landwirtschaftlichen Nutzflächen** (€/m²) haben sich überwiegend positiv entwickelt:

Landkreis	Harburg	Lüneburg ¹	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Ackerland	+ 1,0 %	+ 0,9 %	+ 2,0 %	+ 8,9 %
Grünland	+ 2,1 %	- 0,9 %	+ 1,9 %	+ 7,7 %

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 2009, 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 01.11.2008 und endet am 31.10.2009.

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

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

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

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

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Lüneburg erstreckt sich über den gesamten nordöstlichsten Teil Niedersachsens. Dazu gehören die im Norden des Bereichs gelegenen Landkreise Harburg und Lüneburg sowie die im Süden und Südosten gelegenen Landkreise Uelzen und Lüchow-Dannenberg.

Übersichtskarte GLL Lüneburg 1:500 000



© LGN

Der **Landkreis Harburg**, im Nordosten Niedersachsens gelegen, grenzt unmittelbar im Norden an die Freie und Hansestadt Hamburg. Die Kreisstadt ist Winsen (Luhe), die größte Stadt ist Buchholz in der Nordheide. Weitere Nachbarkreise bzw. -städte sind im Westen der Landkreis Rotenburg (Wümme) und der Landkreis Stade, im Norden neben Hamburg der schleswig-holsteinische Kreis Herzogtum Lauenburg, im Osten der Landkreis Lüneburg und im Süden der Landkreis Soltau-Fallingb.

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 A 7 (Flensburg - Hamburg - Hannover) und A 250 (Maschen - Lüneburg) sowie von Ost nach West die A 1 (Lübeck - Hamburg - Bremen) mit der A 261 als Eckverbindung zwischen der A 1 und der A 7. Die Verkehrsströme treffen bzw. kreuzen sich im Raum Horst/Maschen, u.a. im so genannten 'Maschener Viereck'.

Der Eisenbahnverkehr verläuft über Hauptbahnstrecken 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: 31.12.2009

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	245.542	1.244,92	197	201,44	653,75	354,51	35,21
Lüneburg	176.794	1.323,46	134	148,79	679,10	411,68	83,89
Uelzen	94.509	1.454,08	65	124,92	772,80	486,92	69,44
Lüchow-Dannenberg	49.847	1.220,55	41	98,35	632,39	453,13	36,67
GLL Lüneburg	566.692	5.242,99	108	573,50	2.738,04	1.706,24	225,21

Quelle: Bevölkerungszahlen – zum 30.09.2009 – Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Der **Landkreis Lüneburg** liegt im Nordosten Niedersachsens. Verwaltungssitz ist die gleichnamige Kreisstadt Lüneburg. Der Landkreis Lüneburg grenzt im Westen an den Landkreis Harburg, im Norden an den schleswig-holsteinischen Kreis Herzogtum Lauenburg und im Norden und Osten an den mecklenburg-vorpommerschen Landkreis Ludwigslust und im Süden an die Landkreise Lüchow-Dannenberg, Uelzen und Soltau-Fallingb. Der Landkreis Lüneburg wird von der Elbe durchflossen und trennt das Amt Neuhaus und Teile Bleckedes vom restlichen Kreisgebiet ab.

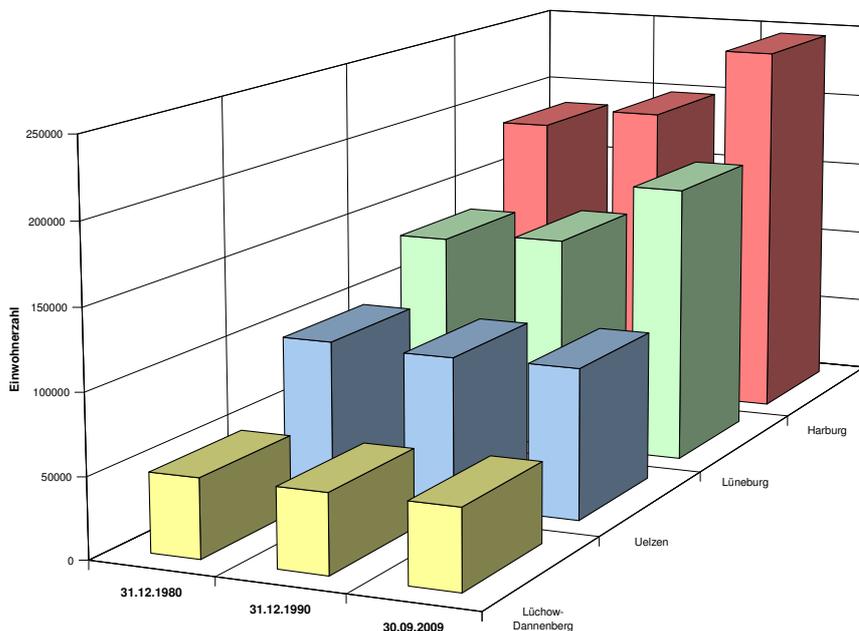
Die Stadt Lüneburg hat eine Zentralfunktion in der Planungsregion in Nordniedersachsen. Sie ist ein wirtschaftlicher, kultureller und verwaltungsmäßiger Mittelpunkt für ein weites Umfeld und seit 1994 als Oberzentrum ausgewiesen. Lüneburg liegt etwa 50 km südöstlich von Hamburg und gehört zur Metropolregion Hamburg.

Verkehrsmäßig ergeben sich durch den Autobahnanschluss (A 250) nach Hamburg und den Bundesstraßen B 4, B 209, B 216 und B 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 im Nordosten 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 km.

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.

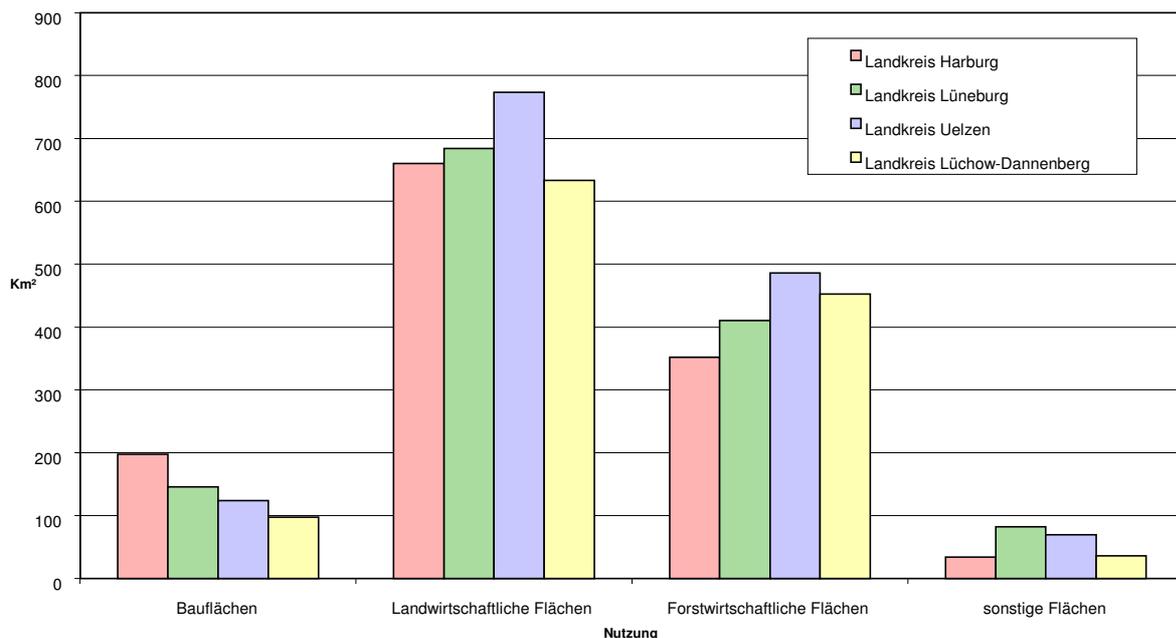
Der Elbe-Seitenkanal mit einem Hafen in Uelzen hat ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Diese Wasserstraße ermöglicht eine Anbindung des Wirtschaftsraumes „Lüneburger Heide“ an europäische Binnen- und Seehäfen. Die Bedeutung des Elbe-Seitenkanals ist durch 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 35.000 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.

Flächenverteilung im Bereich der GLL Lüneburg



Der **Landkreis Lüchow-Dannenberg** liegt im Nordosten Niedersachsens. 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.

Das Kreisgebiet ist der am dünnsten besiedelte Raum der alten Bundesländer. Seine Ausdehnung beträgt in Ost-West-Richtung etwa 50 km und im Westen in Nord-Süd-Richtung etwa 45 km.

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 (A 39) 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 km) an die Strecke Hamburg - Uelzen - Berlin angebunden.

Im Norden wird der Landkreis auf rund 66 km 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 Glenze mit Einrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs.

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **6.787 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 **- 1,3 %** verändert. Es wurde damit insgesamt eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.915,6 ha** für **826,6 Mio. €** umgesetzt.

Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Harburg	2.857	- 3,3 %	↓	416,4	- 16,6 %	↓	1.181,8	- 30,6 %	↓
Lüneburg	2.139	- 3,4 %	↓	289,7	- 20,5 %	↓	1.107,2	- 24,2 %	↓
Uelzen	1.013	+ 6,0 %	↑	81,5	- 4,3 %	↓	881,1	- 2,4 %	↓
Lüchow-Dannenberg	778	+ 0,1 %	→	39,0	- 31,7 %	↓	745,5	- 68,2 %	↓
GLL Lüneburg	6.787	- 1,3 %	→	826,6	- 16,4 %	↓	3.915,6	- 38,5 %	↓

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

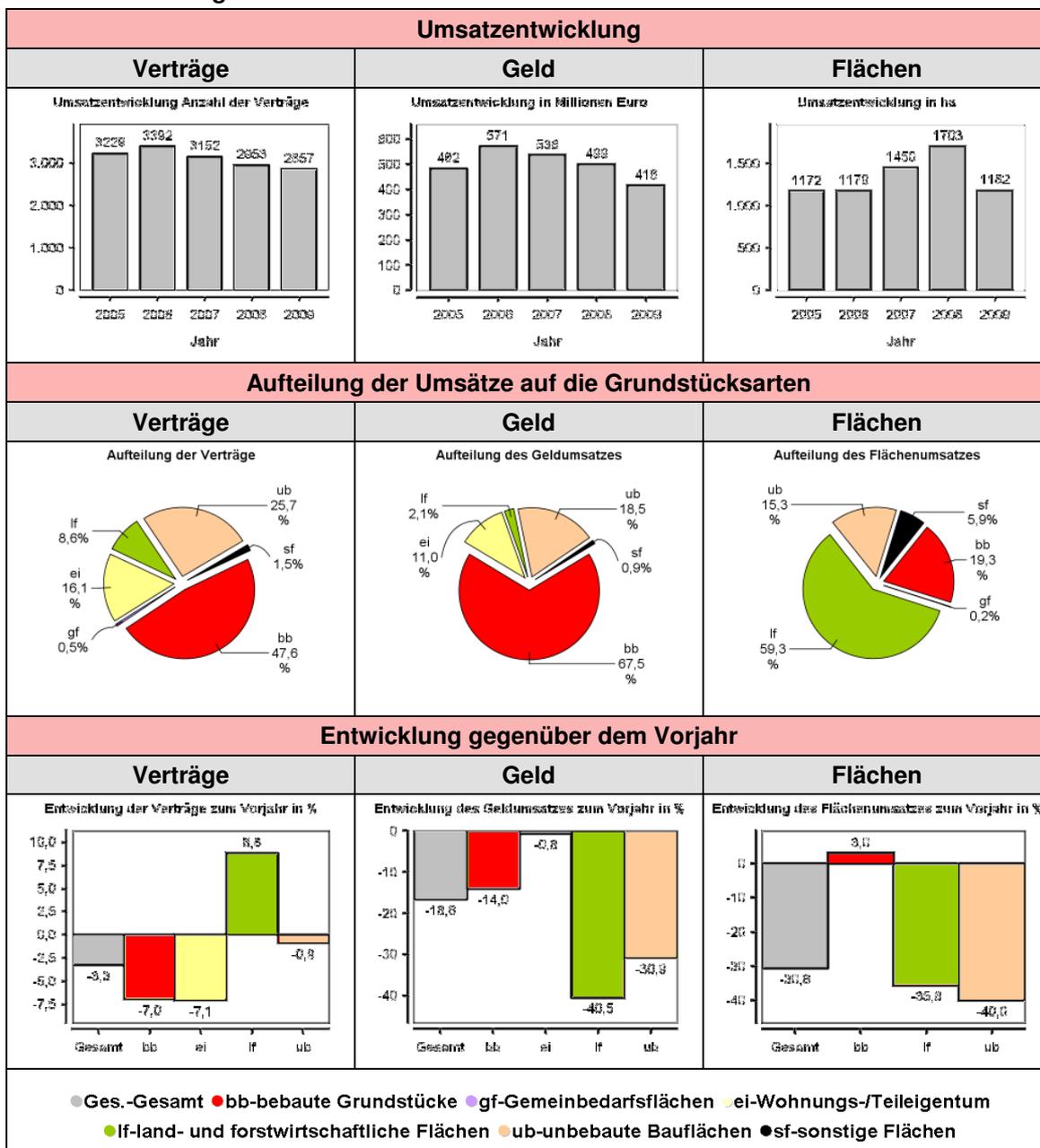
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes-, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst 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.

Landkreis Harburg



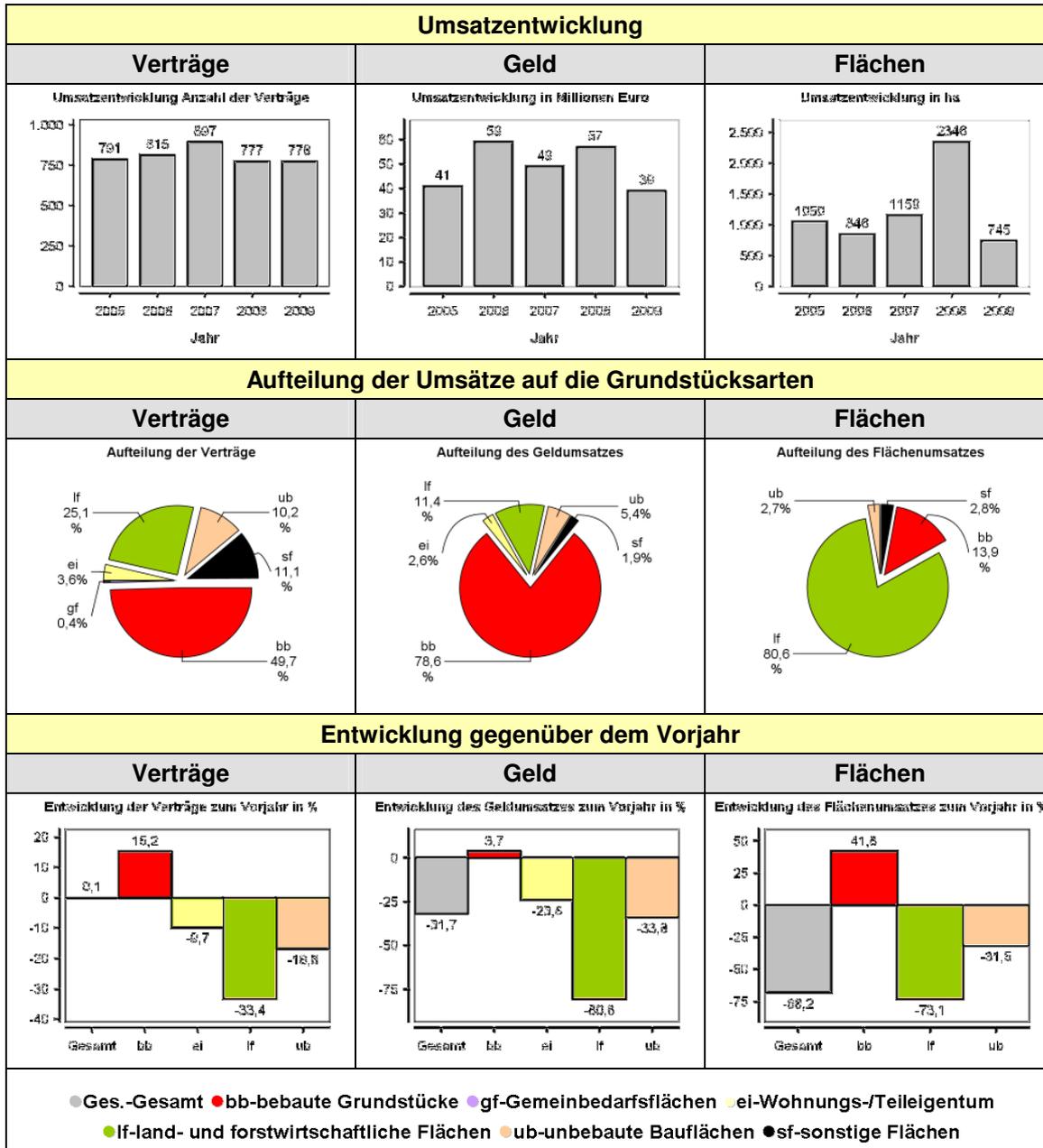
Landkreis Lüneburg



Landkreis Uelzen



Landkreis Lüchow-Dannenberg



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	2.857	-3,3	838	-3,9	391	-9,9	33	10	1.262	-5,5	21	-40	76	-16,5
Lüneburg	2.139	-3,4	636	1,8	258	-4,1	53	-8,6	947	-0,5	42	-16	62	-24,4
Uelzen	1.013	6	389	-4	75	13,6	30	36,4	494	0,2	22	-15,4	69	23,2
Lüchow-Dannenberg	778	0,1	280	20,7	24	-11,1	10	42,9	314	18	8	-11,1	65	6,6
GLL Lüneburg	6.787	-1,3	2.143	-1,5	748	-5,7	126	8,6	3.017	-2,2	93	-21,2	272	11,9

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	441	-8	18	20	536	9	68	-1	129	-29	247	9	15	275	44	69
Lüneburg	406	8	20	-20	301	8	38	-36	57	-30	236	-21	1	-75	29	164
Uelzen	106	3	2	-75	115	16	10	-17	2	-33	176	22	1	0	16	45
Lüchow-Dannenberg	27	-10	1	0	66	-12	11	-39	2	0	195	-33	3	200	86	310
GLL Lüneburg	980	-0,5	41	-16,3	1.018	9,0	127	-7,3	190	-34,3	854	-11,0	20	100,0	175	150,0

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	416	-16,6	160	-4,9	62	-10	15	11,2	237	-5,4	22	-33,9	22	-48,8
Lüneburg	290	-20,5	103	1,9	39	9,9	19	-18	161	0,7	23	-72	24	-42,5
Uelzen	82	-4,3	38	-4,4	6	26,2	3	-39,7	47	-5,6	7	-38	12	83,1
Lüchow-Dannenberg	39	-31,7	21	16,5	1	-8,1	1	-70,1	23	4,9	3	122,6	4	-31,4
GLL Lüneburg	827	-16,4	322	-3,1	108	-1,2	38	-14,6	468	-3,7	55	-56,9	62	-32,4

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	44	-4	2	199	43	-6	26	-56	7	17	9	-41	0	0	4	642
Lüneburg	41	2	3	377	24	22	4	-44	4	-13	5	-41	0	0	0	151
Uelzen	6	6	0	-95	2	0	0	-61	0	-76	6	-14	0	0	0	367
Lüchow-Dannenberg	1	-25	0	103	1	78	1	-75	0	-44	4	-81	0	0	1	673
GLL Lüneburg	92	-1,7	5	150,0	70	2,0	31	-52,4	11	-29,5	24	-55,4	0	0,0	5	525,0

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	1.419	-28,2	141	1	16	-11,3	5	17,4	162	0,1	26	107,9	39	-15,2
Lüneburg	1.289	-21,3	94	-16,7	29	182,1	10	34,1	133	2,1	8	-56	36	-47,4
Uelzen	904	2	62	14,6	5	59,7	2	-52,7	69	10,9	5	31,9	37	89,5
Lüchow-Dannenberg	762	-67,8	72	58	1	-27,6	1	10,8	74	53,7	2	9,3	27	19
GLL Lüneburg	4.374	-13,9	369	-1,0	51	55,5	18	-2,7	438	3,3	41	14,2	139	3,6

Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Harburg	47	-2	105	-52	28	-19	701	-36	2	85	70	-24
Lüneburg	43	55	12	-65	13	-60	841	-26	0	-100	20	64
Uelzen	12	-10	4	-15	0	-93	750	0	0	0	4	146
Lüchow-Dannenberg	12	114	7	-72	2	202	601	-73	0	0	21	92
GLL Lüneburg	114	26,1	128	-53,4	43	-44,4	2.893	-44,5	2	5,3	115	-4,1

5 Bauland

5.1 Allgemeines

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

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbstständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. 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	417 (356)	881 (904)	113 (115)
Lüneburg	231 (209)	882 (841)	98 (94)
Uelzen	36 (31)	1148 (968)	29 (34)
Lüchow-Dannenberg	30 (23)	1482 (1.392)	16 (15)
GLL Lüneburg	714 (619)	920 (904)	100 (100)

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.

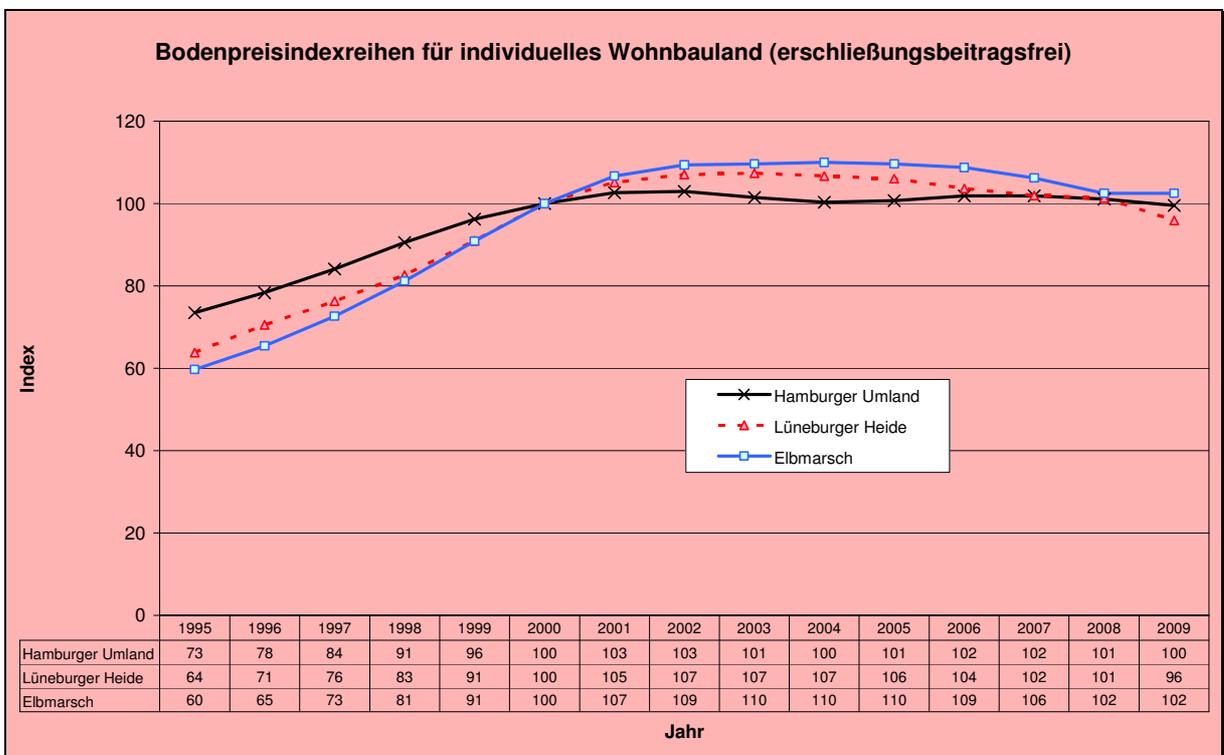
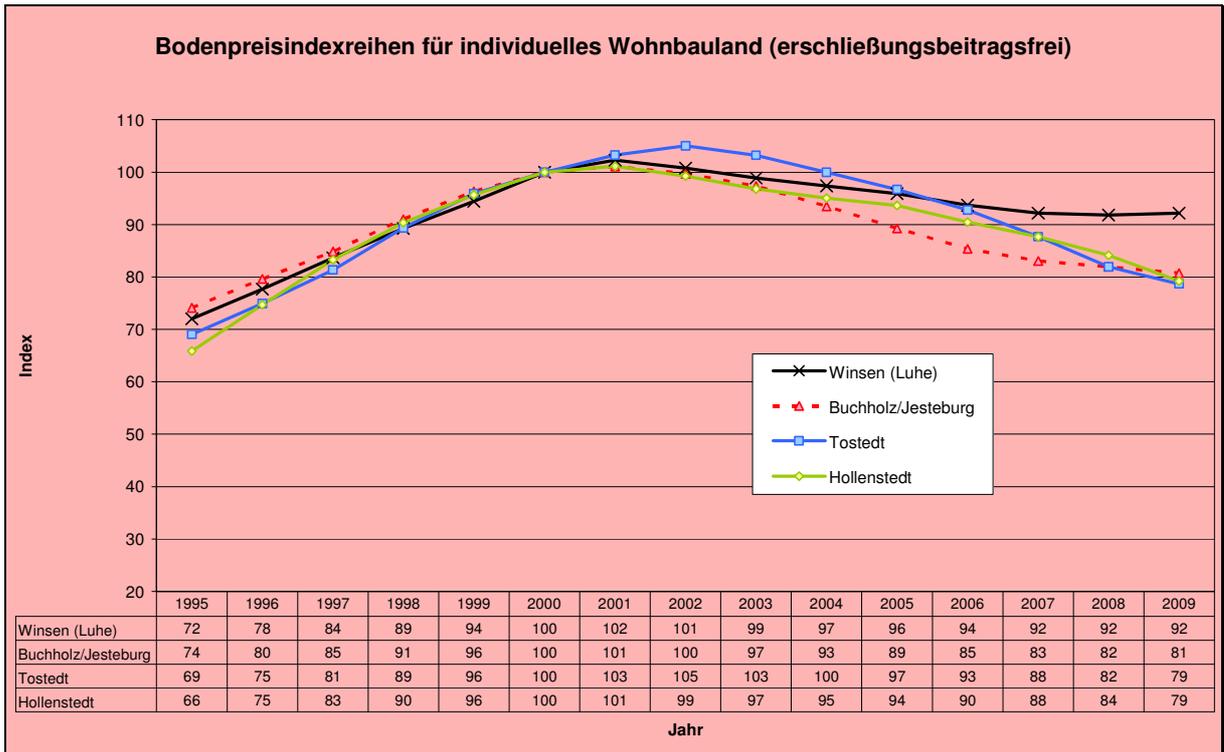
Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke ermittelt. Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen blieben unberücksichtigt.

5.2.2.1 Landkreis Harburg



Die Entwicklungen der Baulandpreise (€/m²) in den Regionen im Einzelnen (Werte aus dem Vorjahr in Klammern):

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



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in Tostedt liegt 2001 bei 90 €/m².
 Wie wäre der Preis im Jahre 1995 gewesen?

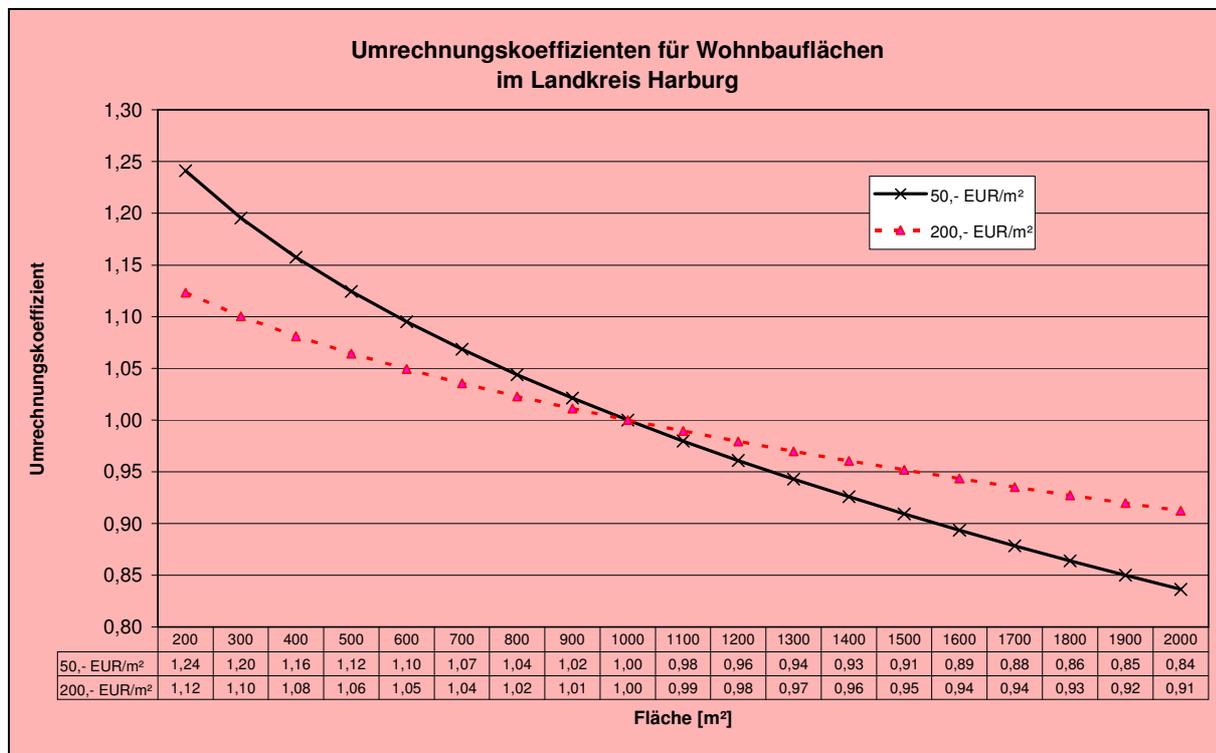
Index im Jahr 2001: 103
 Index im Jahr 1995: 73

Bodenpreis im Jahr 1995 = 90 €/m² · $\frac{73}{103}$ = 63,79 €/m², **rd. 64,- €/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 2.000 m².

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



Anwendungsbeispiel:	
Größe des Baugrundstücks:	800 m ²
Bodenrichtwert	$\frac{50}{\text{W } 500}$
(Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 500 m ²)	
Umrechnungskoeffizienten:	800 m ² = 1,04 500 m ² = 1,12
Umrechnung:	$50 \text{ €/m}^2 \cdot \frac{1,04}{1,12} = 46,43 \text{ €/m}^2$
Bodenwert:	rd. 46 €/m²

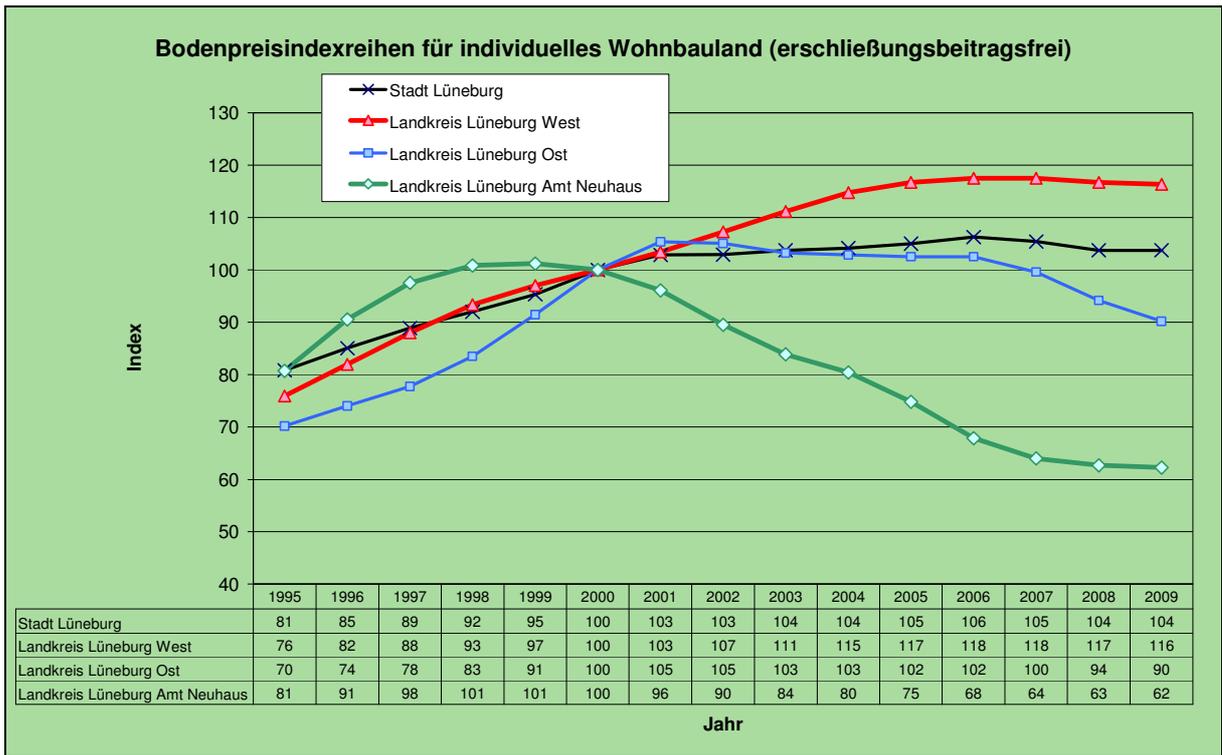
5.2.2.2 Landkreis Lüneburg



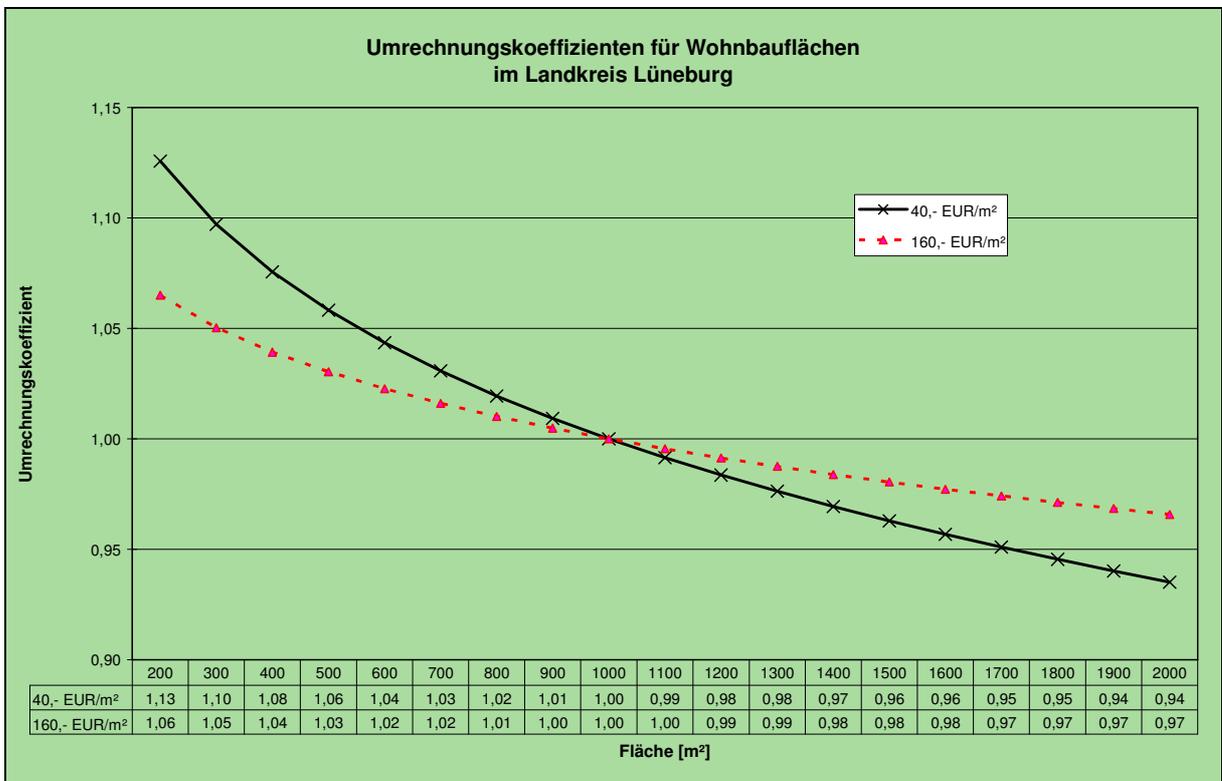
Die Entwicklungen der Baulandpreise (€/m²) in den Regionen im Einzelnen (Vorjahr):

Stadt Lüneburg	+/- 0,0 %	(- 1,9 %)
Landkreis Lüneburg West	- 0,9 %	(- 1,7 %)
Landkreis Lüneburg Ost	- 5,4 %	(- 7,0 %)
Landkreis Lüneburg Amt Neuhaus	- 1,6 %	(- 1,6 %)
Durchschnitt²	- 2,1 %	(- 3,5 %)

² ohne Amt Neuhaus

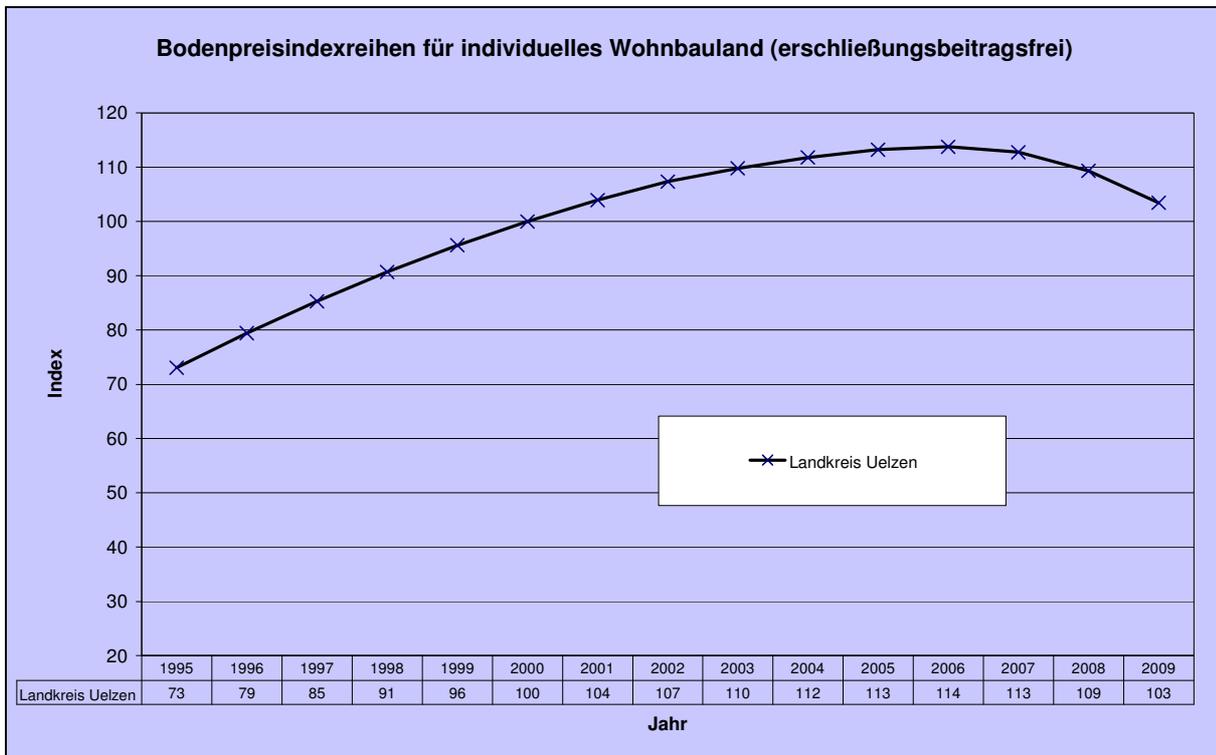


Die Anwendung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße ist analog dem Abschnitt 5.2.2.1. Sie gelten für Grundstücksflächen von 200 m² bis 2000 m².

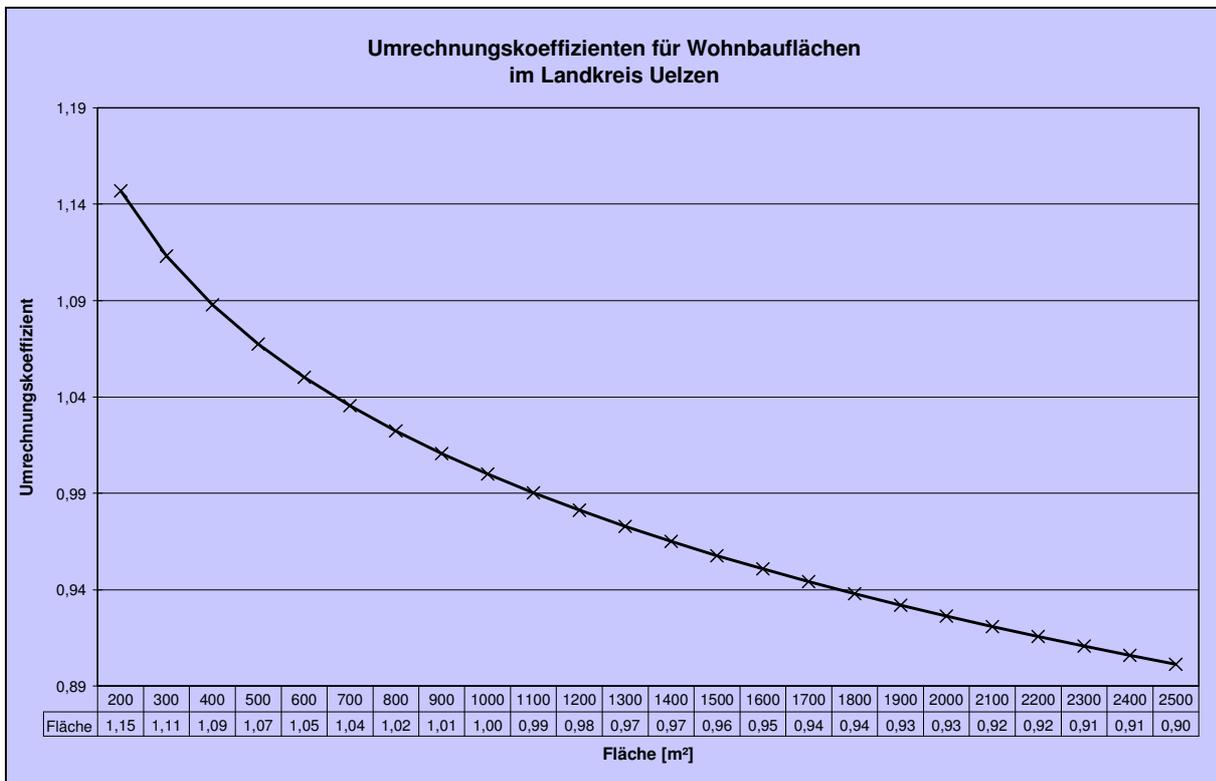


5.2.2.3 Landkreis Uelzen

Die Baulandpreise (€/m²) im Landkreis Uelzen haben sich um – 5,5 % (– 2,6 % im Vorjahr) verändert.

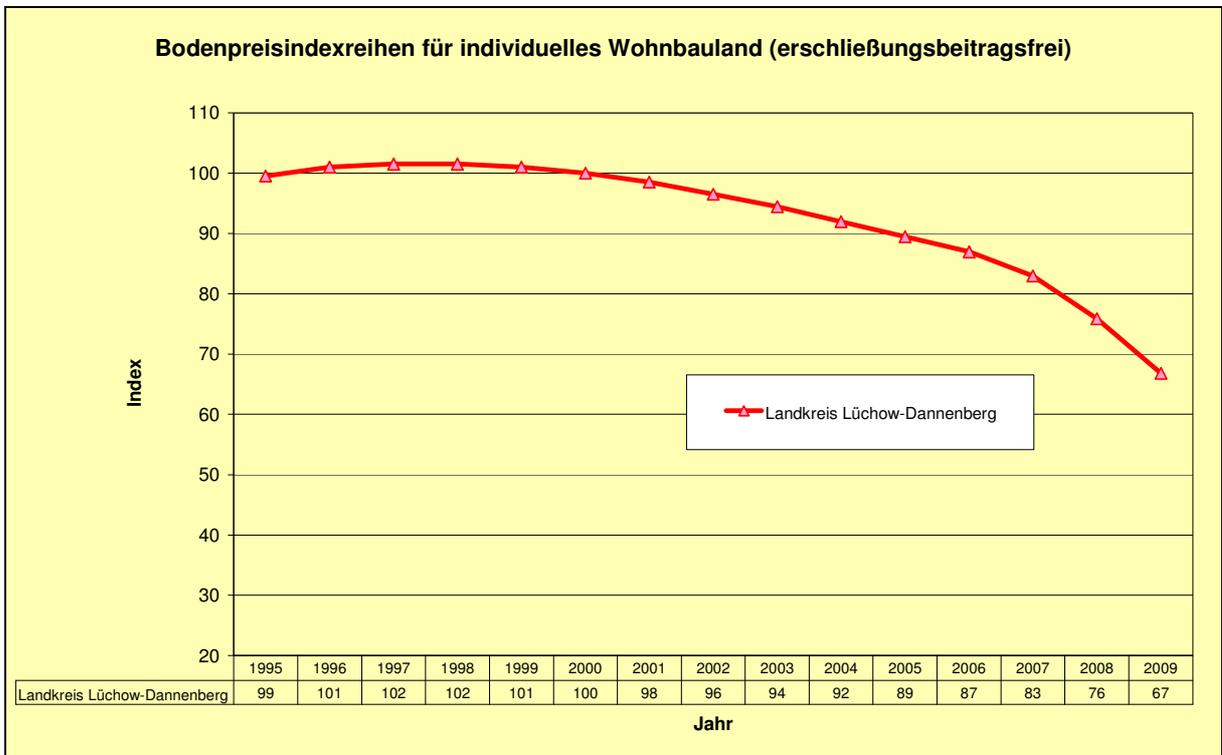


Die Anwendung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße ist analog dem Abschnitt 5.2.2.1. Sie gelten für Grundstücksflächen von 200 m² bis 2500 m².



5.2.2.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die Baulandpreise (€/m²) im Landkreis Lüchow-Dannenberg haben sich um – 11,8 % (– 6,2 % 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.

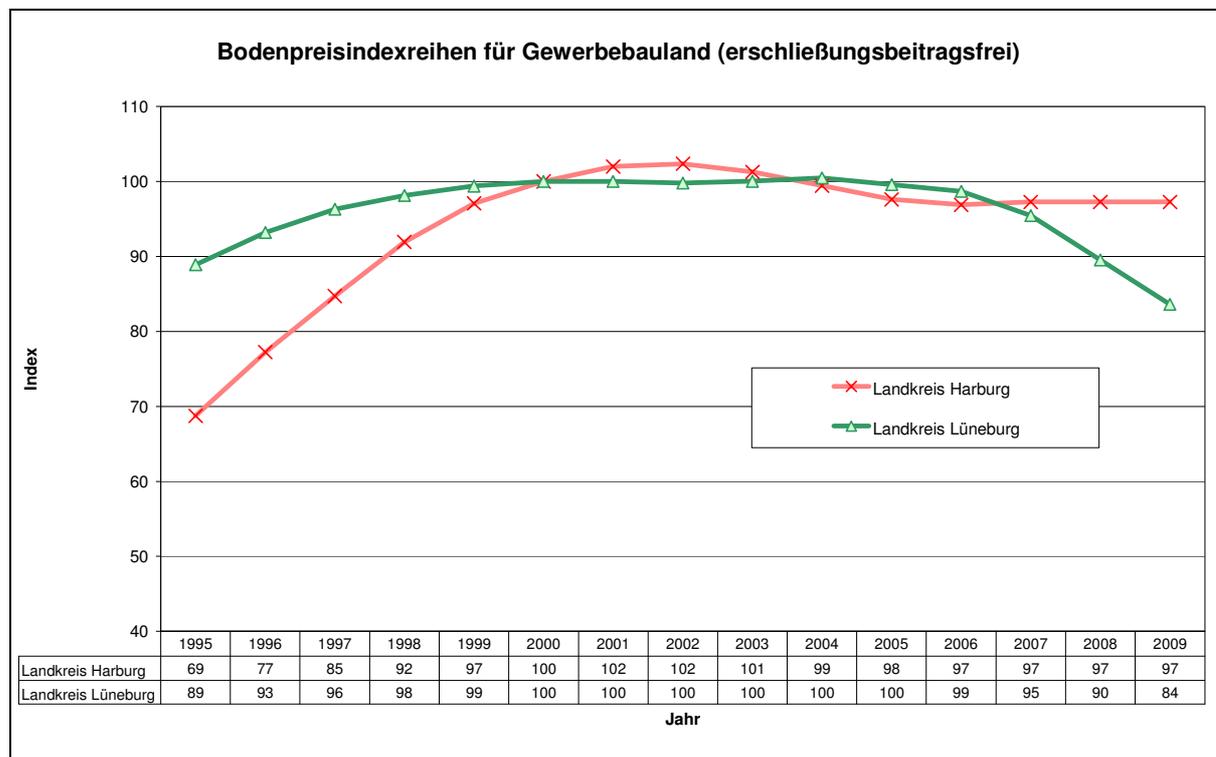
Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²
Harburg	24 (22)	4.655 (13.878)	61 (65)
Lüneburg	20 (21)	3.466 (4.473)	32 (44)
Uelzen	7 (6)	2.591 (4.493)	18 (39)
Lüchow-Dannenberg	2 (3)	9.722 (6.590)	10 (8)
GLL Lüneburg	53 (52)	4.124 (8.576)	42 (50)

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 +/- 0 % (Vorjahr + 1,0 %) im Landkreis Harburg und von - 6,7 % (Vorjahr - 7,4 %) 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 1,12 €. Diese Angabe beruht auf dem arithmetischen Mittel aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug rd. 3,4 ha.

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

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Landkreis Harburg				
bis 40	29 (20)	2,8 (2,6)	1,35 (1,17)	0,56 – 3,00 (0,30 – 2,62)
41 - 60	8 (2)	2,8 (2,4)	2,06 (2,12)	1,30 – 3,00 (*)
61 - 80	- (2)	- (1,0)	- (2,00)	- (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüneburg				
bis 40	16 (16)	4,7 (3,1)	1,04 (0,92)	0,78 – 1,36 (0,20 – 2,00)
41 - 60	7 (1)	1,9 (*)	1,50 (*)	0,60 – 2,00 (*)
61 - 80	1 (2)	* (1,1)	* (0,58)	* (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Uelzen				
bis 40	28 (25)	4,2 (4,1)	0,99 (0,86)	0,33 – 4,00 (0,37 – 1,71)
41 - 60	12 (7)	5,33 (6,0)	1,32 (1,40)	0,87 – 1,81 (0,80 – 2,35)
61 - 80	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüchow-Dannenberg				
bis 40	31 (38)	2,9 (2,5)	0,78 (0,64)	0,40 – 1,30 (0,29 – 1,14)
41 - 60	8 (11)	1,4 (1,3)	0,60 (0,68)	0,25 – 1,00 (0,43 – 0,88)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

6.2.1.2 Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag bei 1,23 €. Diese Angabe beruht auf dem arithmetischen Mittel 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 (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Landkreis Harburg				
bis 40	29 (27)	1,4 (1,8)	1,67 (0,83)	0,24 – 2,48 (0,16 – 1,85)
41 - 60	4 (7)	2,0 (3,0)	1,15 (0,92)	0,69 – 1,50 (0,65 – 1,30)
61 - 80	3 (-)	4,3 (-)	2,60 (-)	1,59 – 3,50 (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüneburg				
bis 40	7 (12)	1,3 (1,2)	0,80 (0,66)	0,65 – 1,26 (0,26 – 0,90)
41 - 60	3 (4)	2,7 (0,6)	0,51 (0,73)	0,42 – 0,60 (0,50 – 0,86)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Uelzen				
bis 40	2 (4)	1,97 (0,7)	0,60 (0,58)	* (0,19 – 0,82)
41 - 60	5 (3)	1,23 (0,7)	0,70 (0,61)	0,35 – 1,10 (0,34 – 1,15)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüchow-Dannenberg				
bis 40	7 (16)	1,5 (1,2)	0,55 (0,45)	0,20 – 1,14 (0,20 – 0,65)
41 - 60	4 (14)	2,6 (1,4)	0,52 (0,64)	0,40 – 0,80 (0,20 – 1,34)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

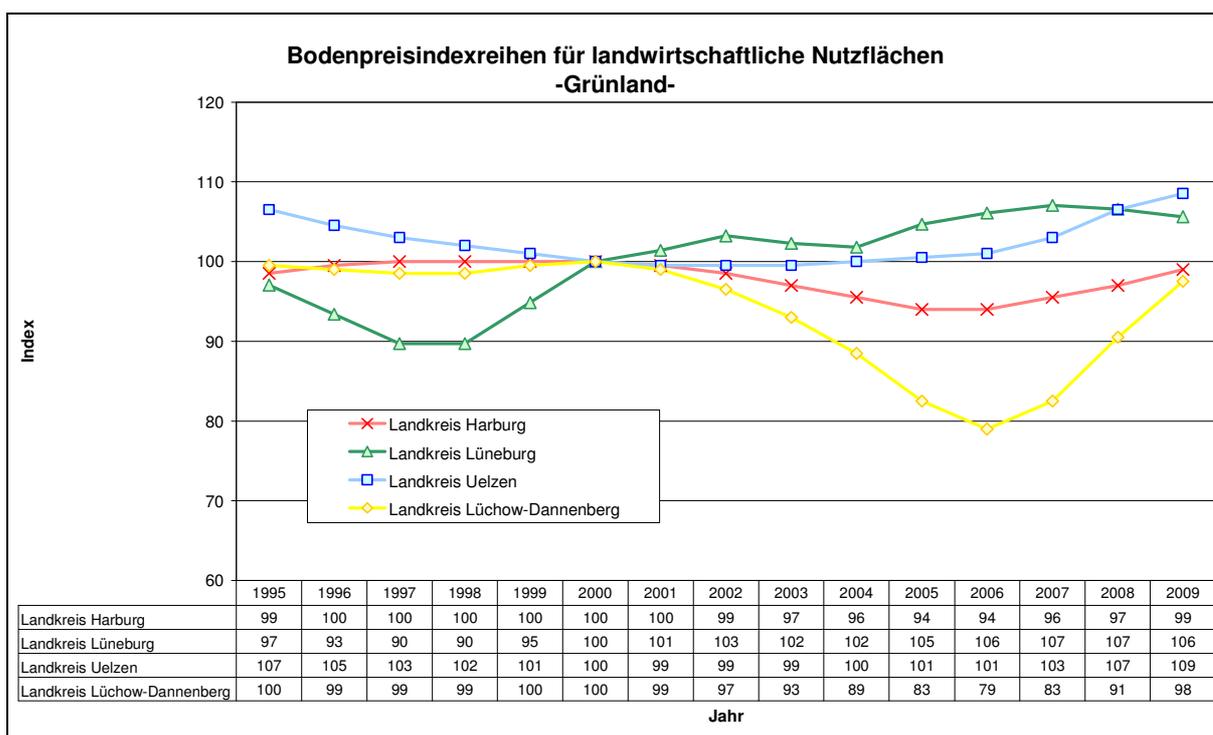
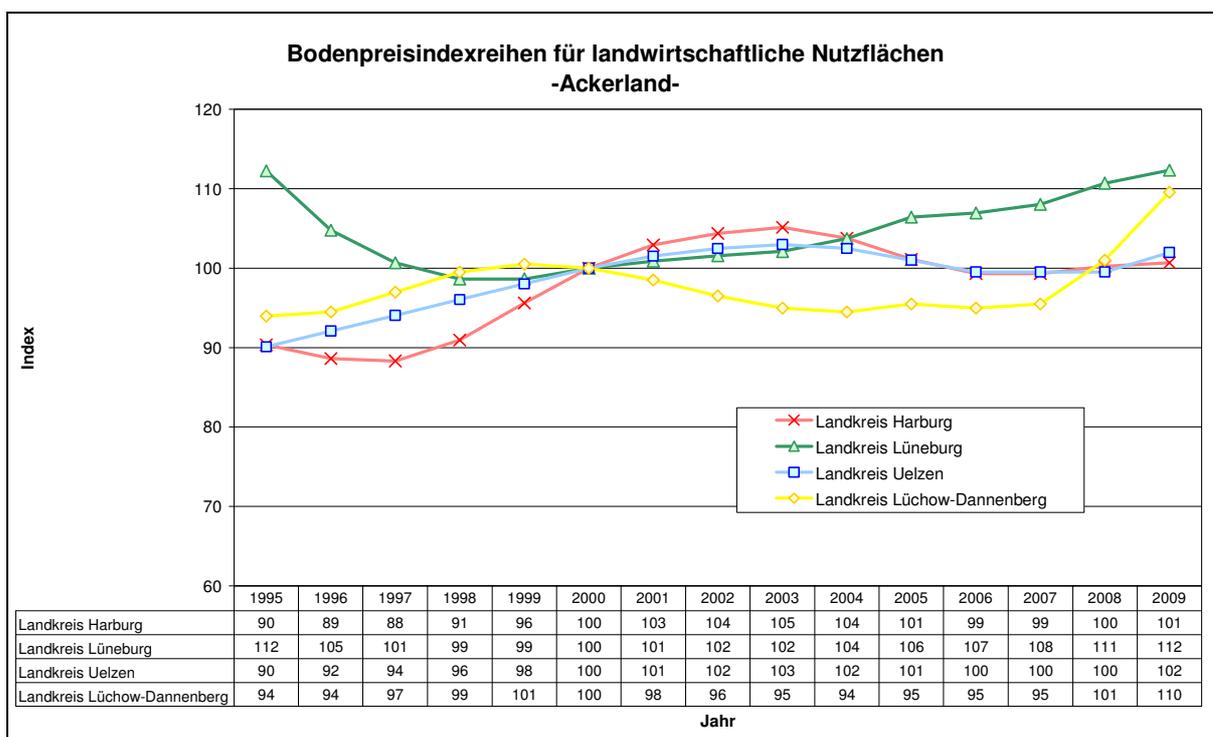
* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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.

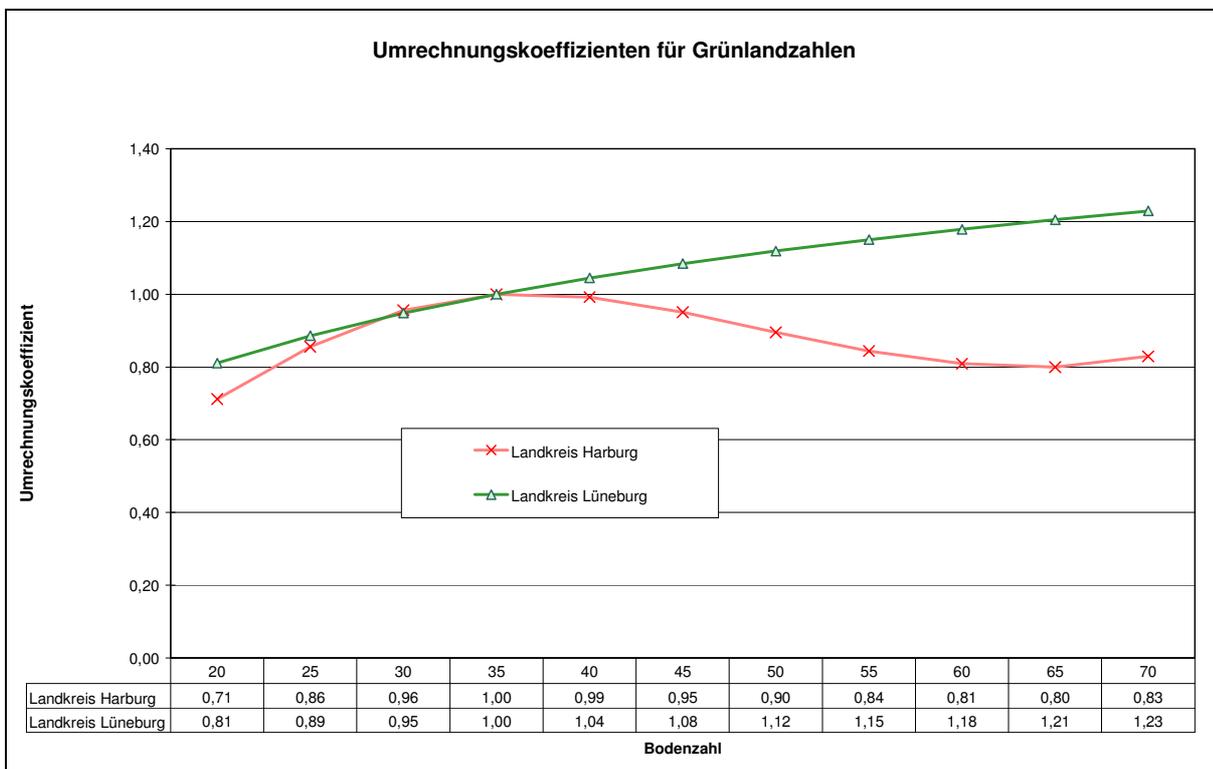
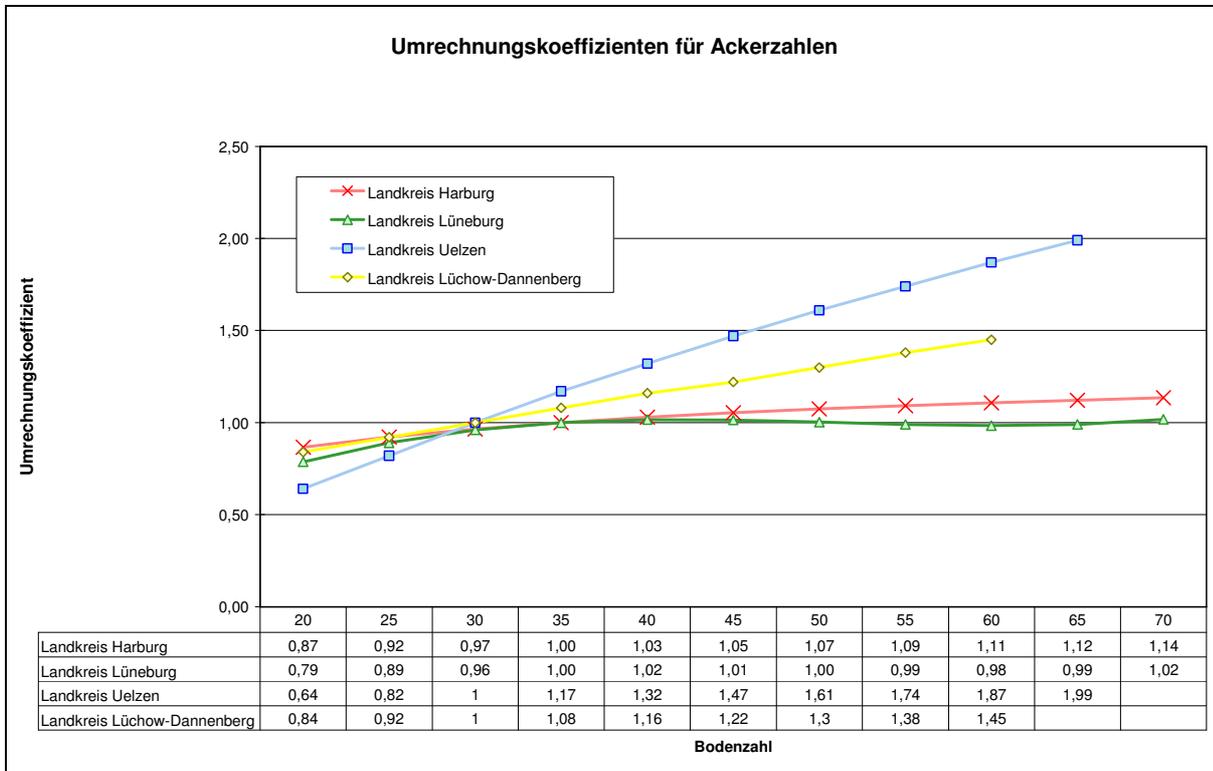


Die Anwendung ist analog dem Beispiel im Abschnitt 5.2.2.

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 (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Harburg	61	0,77 (0,72)	0,25 – 2,00
Lüneburg	92	0,50 (0,46)	0,10 – 1,32
Uelzen	60	0,54 (0,49)	0,13 – 1,69
Lüchow-Dannenberg	129	0,43 (0,40)	0,14 – 1,00
GLL Lüneburg	342	0,53 (0,49)	

7 Übrige unbebaute Flächen

7.1 Gartenland

Für die nachfolgende Tabelle sind Grundstücksverkäufe aus den letzten 5 Berichtsjahren für private Grünflächen (Hausgarten, Grünanlagen, Eigentumsgarten) eingeflossen.

Landkreis	Mittler Kaufpreis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
Harburg	10,48	1,40 – 33,06	durchschnittlich ca. 10 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Lüneburg	8,14	2,80 – 23,00	durchschnittlich ca. 7 % bis 10 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Uelzen	4,27	0,50 – 15,00	durchschnittlich ca. 15 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Lüchow-Dannenberg	4,74	0,50 – 10,39	durchschnittlich ca. 25 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB), § 10 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)³ sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) haben die Gutachterausschüsse in Niedersachsen jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres (ab 2002 zum 1.1. jeden Jahres) flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes (Bodenrichtwerte) zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

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. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Im Regelfall werden die Bodenrichtwerte für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes sind darzustellen. 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 in digitaler Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten geführt.

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. Auf Anfrage können auch analoge Bodenrichtwertkarten abgegeben 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.



³ In Kraft getreten am 01.07.2010 als Nachfolger für die Wertermittlungsverordnung (WertV 88)

Veröffentlichung im Internet

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

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

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

The screenshot displays the online tool for determining land values. The interface is divided into several sections:

- Search Information (Suche):** Includes a search box with the text "Suche nach Ort", a dropdown menu, and the address "Lüneburg, Hansestadt, Straße: Hasselberg, Hausnummer: 0002". Buttons for "suchen" and "Neue Suche" are present.
- Map (Karte):** Titled "Karte: Bodenrichtwertkarte Bauland 1:5.000". It shows a map of the Hasselberg area with a red pin marking the location. The map includes labels for "Parkplatz", "Grünanlage", "Vestorfer Weg", "Hasselberg", "Kungelstr.", and "Mungelstr.". A copyright notice "(c) Land Niedersachsen" is visible at the bottom left of the map area.
- Filters and Options:**
 - Radio buttons for "Bauland" (selected) and "Landwirtsch.".
 - Scale: "Maßstab 1:5.000".
 - Effective date: "Stichtag 01.01.2010".
 - Unit: "in EURO".
 - Buttons for "ermitteln", "zentrieren", and "PDF".
- Results (Bodenrichtwerte):**
 - Text: "Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position".
 - Value: "110 WA I 900".
 - Code: "870102".
- Issuer (Herausgeber):** "Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg".

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 Bodenrichtwerte sind in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse einzusehen. 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 01.01.2010				Bodenrichtwerte in €/m ² für Wohnbauflächen des					
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
	Ein- wohner in 1.000	Zentra- lität	Bedeutung	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige
				Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage
€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	
Landkreis Harburg									
Stadt Buchholz i.d. Nordheide	38,27	M	Kleinstadt	165	130	82	235	180	125
Stadt Winsen (Luhe)	33,63	M	Kreisstadt	165	120	110	145	115	
Neu Wulmstorf / Neu Wulmstorf	20,61	G	Randlage Hamburg	240	205	155	260		
Rosengarten / Vahrendorf	1,12		bevorzugte Wohnlage		180				
Seevetal / Maschen	9,10		Wohnort	160	120				
Stelle / Stelle	11,02	G	Wohnort		105				
Elbmarsch / Niedermarschacht	1,05		Dorf		85				
Hanstedt / Hanstedt	5,00	G	Erholung		110				
Hollenstedt / Hollenstedt	3,14	G	Pendlerwohnort		85				
Jesteburg / Jesteburg	7,35	G	Pendlerwohnort	120	110	85			
Salzhausen / Salzhausen	4,52		zentraler, ländlicher Ort		75				
Tostedt / Tostedt	13,24	G	Kleinstadt	105	98	60	125		
Landkreis Lüneburg									
Stadt Bleckede/Bleckede	5,36	G	Kleinstadt		45				
Stadt Lüneburg	72,36	O	Kreisstadt und Verwaltungszentrum	165	125	105	200	160	135
Adendorf / Adendorf	10,13	G	Pendler-Wohnort	120	115	94			
Amt Neuhaus / Neuhaus	1,78	G	Gemeinesitz		19				
Amelinghausen / Amelinghausen	3,82	M	Fremdenverkehrsort	78	70				
Amelinghausen / Betzendorf	1,13		Wohngemeinde		54				
Bardowick / Bardowick	6,19	G	stadtnahe Wohngemeinde	105	98	84			
Dahlenburg / Dahlenburg	3,41	M	Kleinstadt		42	36			
Gellersen / Reppenstedt	7,00	G	stadtnahe Gemeinde	135	125	110			
Ilmenau / Melbeck	3,34	G	Landgemeinde		80				
Ostheide / Barendorf	2,34	G	Wohngemeinde		70				
Ostheide / Wendisch Evern	1,74		stadtnahe Wohngemeinde		92				
Scharnebeck / Scharnebeck	3,21	G	Wohngemeinde		98				
Landkreis Uelzen									
Stadt Uelzen / Stadt Uelzen	34,59	M	Kreisstadt	66	52	32		56	
Bevensen / Bad Bevensen	8,65	G	Kurort	70	56	37			
Bienenbüttel / Bienenbüttel	6,66	G	Nähe Lüneburg	54	48	44			
Hanstedt / Hanstedt	0,93	G	Landgemeinde		27				
Rosche / Rosche	2,05	G	Landgemeinde		23				
Bodenteich / Bad Bodenteich	3,94	G	Landgemeinde		36				
Altes Amt Ebstorf / Ebstorf	5,41	G	Landgemeinde		40				
Sudenburg / Sudenburg	4,59	G	Landgemeinde		26				
Wrestedt / Wrestedt	3,00	G	Landgemeinde		32				
Landkreis Lüchow-Dannenberg									
Lüchow (Wendland) / Clenze	2,28	G	Erholung, Wohnen		17				
Lüchow (Wendland) / Lüchow	9,57	M	Kreisstadt	38	31	17		28	
Elbtalaue / Hitzacker	4,96	G	Luftkurort	40	33	19			
Elbtalaue / Dannenberg	8,30	G	Erholung, Wohnen	42	31	17			
Gartow / Flecken Gartow	1,36	G	Luftkurort		19				

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2010		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	280	60	40	23			
Seevetal	41,44	225	175	155	88	80	76			
Landkreis Lüneburg										
Stadt Lüneburg	72,36	1.400	800	500	60	34		145	105	
Stadt Bleckede / Bleckede	5,36		74	50		17				
Amelinghausen/ Amelinghausen	3,82		80	50		22				
Dahlenburg / Dahlenburg	3,41	74	66	36	17	13				
Landkreis Uelzen										
Stadt Uelzen	34,59	550	400	250	33	20				
Bevensen/Bad Bevensen	8,65		92			17				
Bienenbüttel / Bienenbüttel	6,66					12				
Rosche / Rosche	2,05					7				
Landkreis Lüchow- Dannenberg										
Lüchow (Wendland) / Clenze	2,28					4 *				
Lüchow (Wendland) / Lüchow	9,57					6 *				
Elbtalau / Dannenberg	8,30					8				
Elbtalau / Hitzacker	4,96					8 *				
Gartow / Flecken Gartow	1,36					-				

* Erläuterung siehe Kapitel 8.2

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 2009 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 freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Harburg					
Baujahr bis 1945	27 (25)	1920 (1908)	147 (175)	1.239 (1.090)	169.000 (177.000)
Baujahr 1946 bis 1969	71 (74)	1960 (1962)	130 (140)	1.289 (1.368)	162.000 (181.000)
Baujahr 1970 bis 1984	93 (94)	1975 (1976)	146 (146)	1.431 (1.399)	201.000 (197.000)
Baujahr 1985 bis 1999	52 (52)	1993 (1992)	143 (136)	1.691 (1.812)	236.000 (245.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	20 (23)	2003 (2003)	144 (147)	1.756 (1.766)	254.000 (255.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	12 (18)	2008 (2007)	127 (146)	2.189 (1.944)	280.000 (289.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüneburg					
Baujahr bis 1945	20 (14)	1897 (1906)	121 (145)	1.000 (726)	119.000 (102.000)
Baujahr 1946 bis 1969	46 (62)	1961 (1960)	138 (121)	1.252 (1.250)	172.000 (149.000)
Baujahr 1970 bis 1984	44 (65)	1975 (1976)	137 (148)	1.217 (1.271)	169.000 (179.000)
Baujahr 1985 bis 1999	39 (48)	1994 (1994)	160 (130)	1.385 (1.417)	216.000 (182.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	18 (25)	2003 (2003)	156 (151)	1.438 (1.512)	216.000 (225.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	11 (9)	2009 (2007)	148 (124)	1.881 (1.650)	277.000 (204.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Uelzen					
Baujahr bis 1945	13 (38)	1897 (1912)	159 (149)	499 (542)	70.000 (79.000)
Baujahr 1946 bis 1969	45 (62)	1961 (1961)	142 (122)	652 (662)	90.000 (77.000)
Baujahr 1970 bis 1984	33 (33)	1975 (1977)	138 (132)	787 (802)	107.000 (102.000)
Baujahr 1985 bis 1999	14 (39)	1993 (1993)	135 (142)	981 (928)	126.000 (130.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	7 (7)	2002 (2002)	142 (149)	1.080 (1.086)	151.000 (159.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	0 (0)				

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Baujahr bis 1945	27 (22)	1893 (1878)	140 (162)	488 (457)	67.000 (68.000)
Baujahr 1946 bis 1969	26 (27)	1961 (1960)	126 (124)	623 (594)	74.000 (69.000)
Baujahr 1970 bis 1984	32 (21)	1975 (1977)	124 (112)	705 (848)	85.000 (88.000)
Baujahr 1985 bis 1999	13 (18)	1992 (1994)	141 (139)	940 (853)	126.000 (112.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	3 (7)	* (2001)	* (128)	* (903)	* (115.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	0 (0)				

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.2.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung (€/m² Wohnfläche) 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	- 1,6 % (- 3,2 %)	- 1,6 % (- 1,4 %)	- 3,9 % (- 3,6 %)	- 2,7 % (- 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 ⁴ (Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz (inkl. Baunebenkosten)
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Hinweise zur Anwendung

1. Die hier dargestellten Marktanpassungsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Marktanpassungsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.
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.

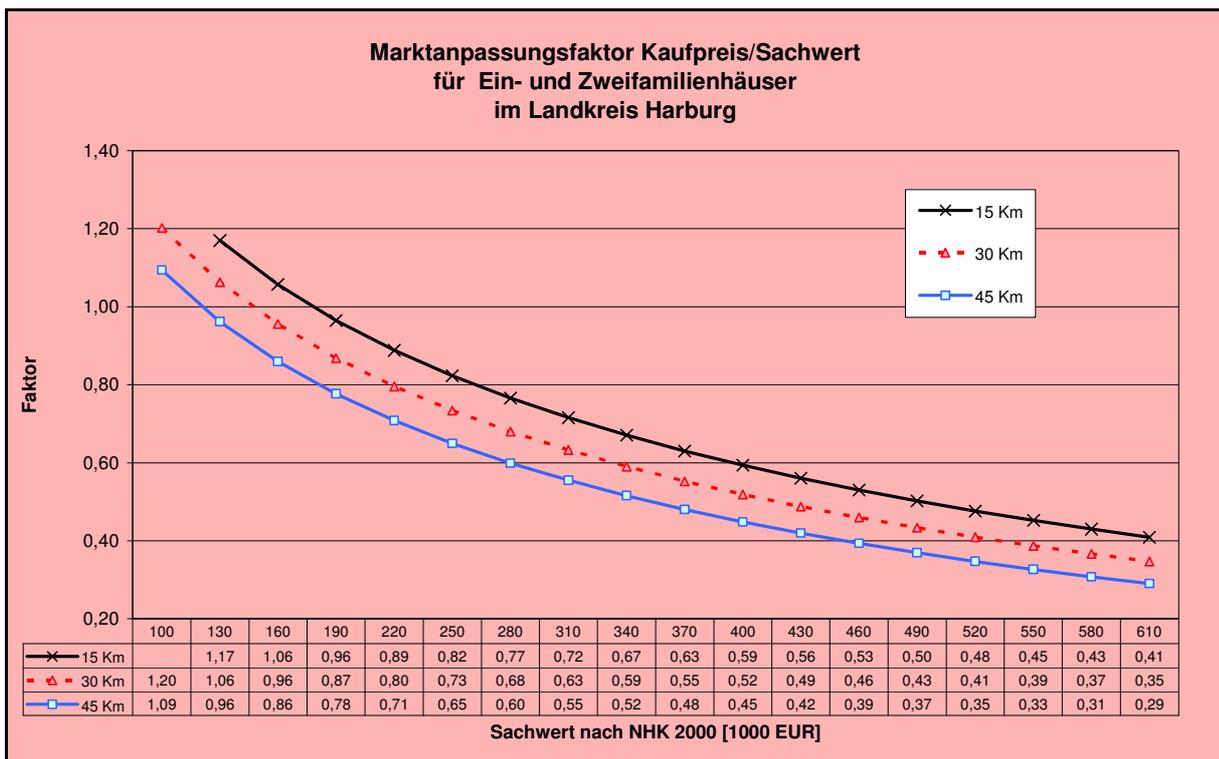
⁴ in Abweichung zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

9.2.3.1 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg

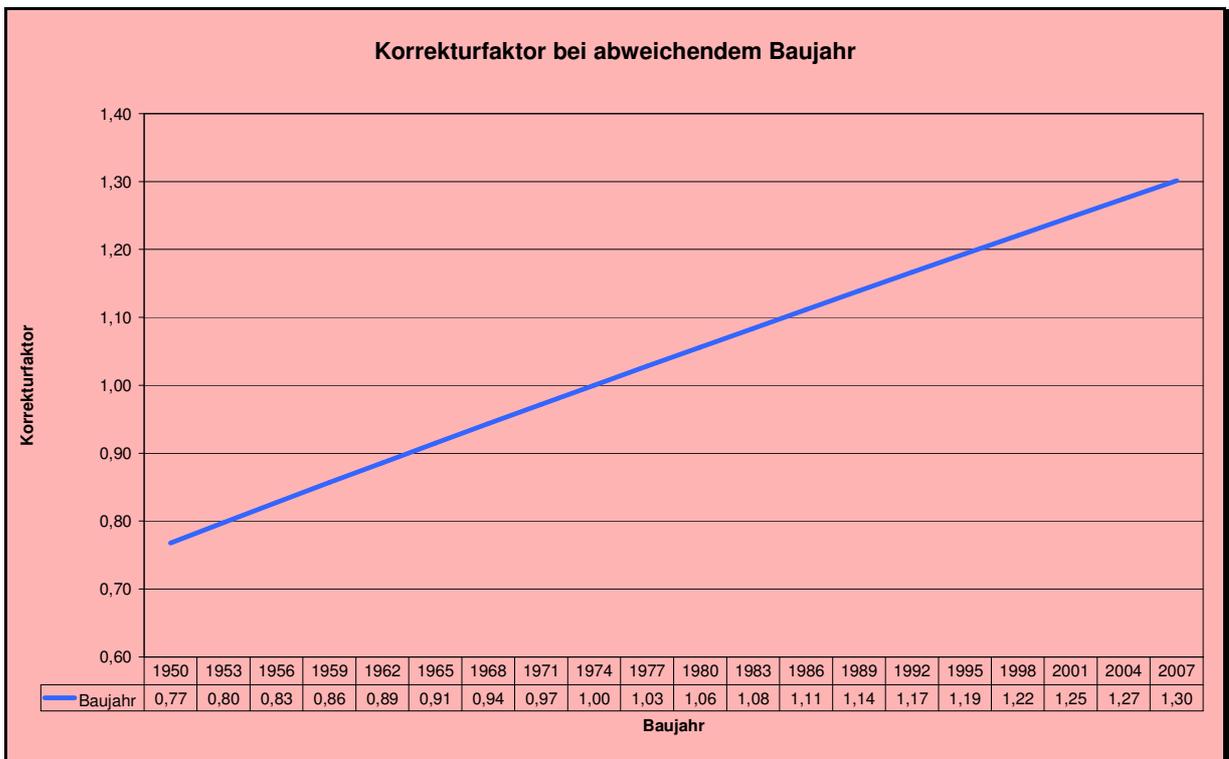
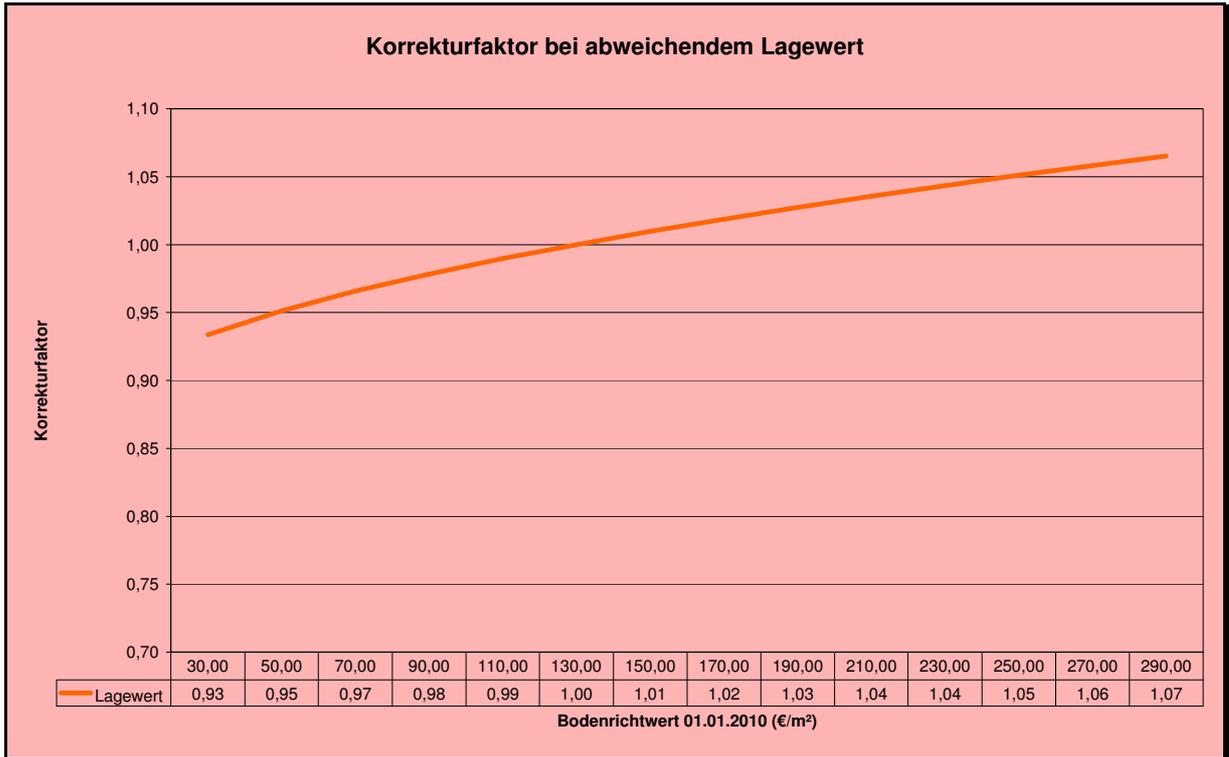
Die analysierte Stichprobe umfasst 797 Kauffälle.

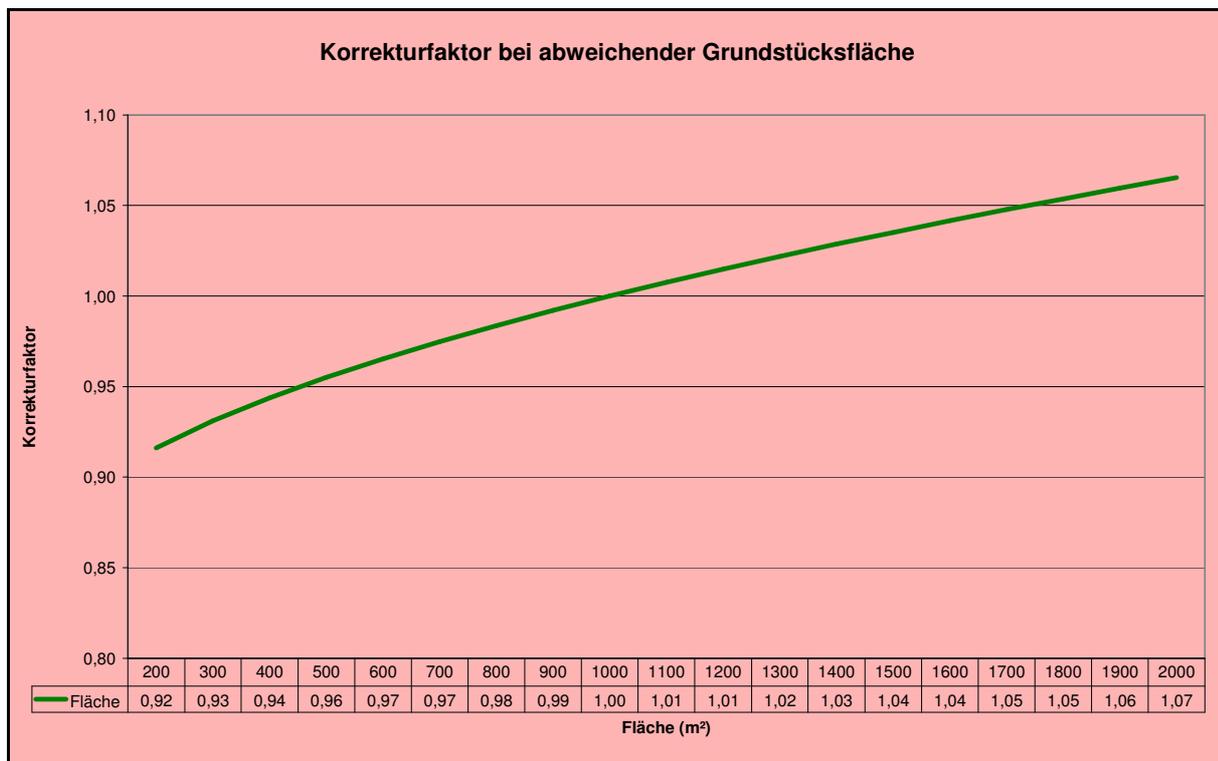
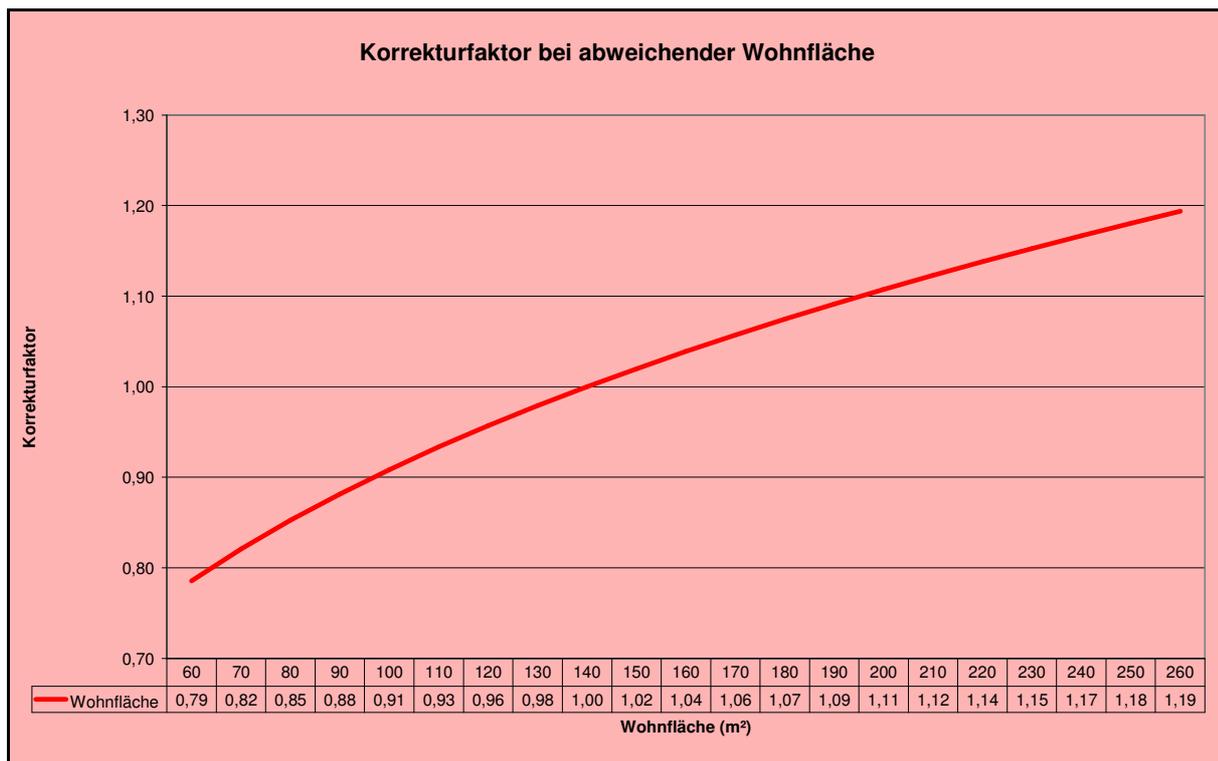
Die nachfolgend dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	01.07.2009
Lage (Entfernung zum Zentrum von Hamburg)	13 km – 45 km	s. Grafik
Sachwert	100.000,- € – 610.000,- €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2010)	30,- €/m ² – 290,- €/m ²	130,- €/m ²
Baujahr	1950 – 2007	1974
Wohnfläche	60 m ² – 260 m ²	140 m ²
Grundstücksfläche	200 m ² – 2.000 m ²	1.000 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



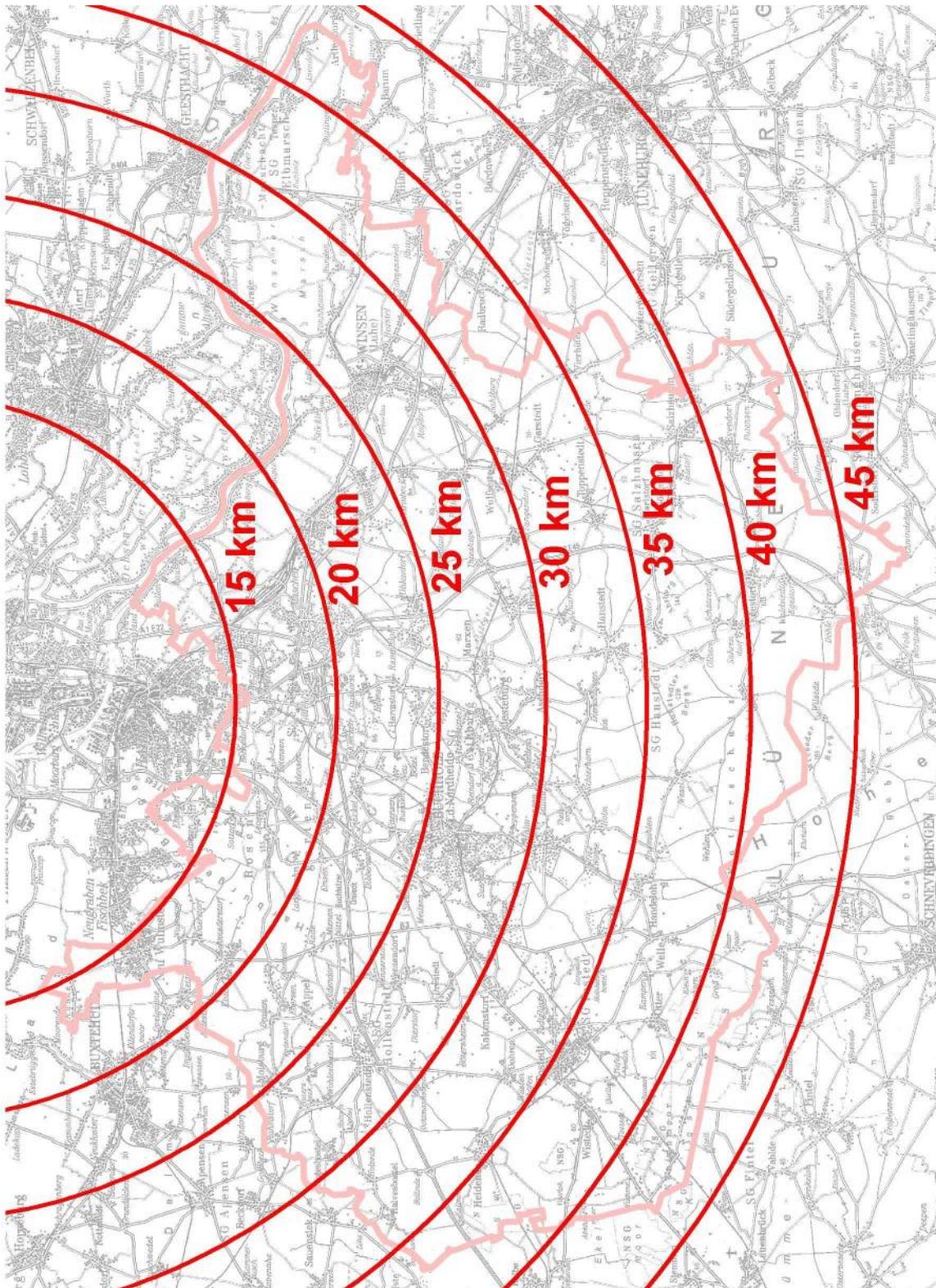
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 50 entnommen werden.





Anwendungsbeispiel			
Der nach der Modellbeschreibung ermittelte Sachwert eines Einfamilienhausobjektes beträgt 340.000,- €			
Entfernung	30 km (siehe Seite 50)		
Basiswert	Faktor Kaufpreis / Sachwert	=	0,59
Korrekturfaktoren (Zwischenwerte ggf. interpolieren)			
Lagewert	Bodenrichtwert 90,- €/m ²	X	0,98
Baujahr	1983	X	1,08
Wohnfläche	160 m ²	X	1,04
Grundstücksfläche	1.200 m ²	X	1,01
Anpassungsfaktor		=	0,66
angepasster Sachwert	Sachwert x Anpassungsfaktor		
	340.000,- € x 0,66 = 224.400,- €	=	rd. 225.000,- €

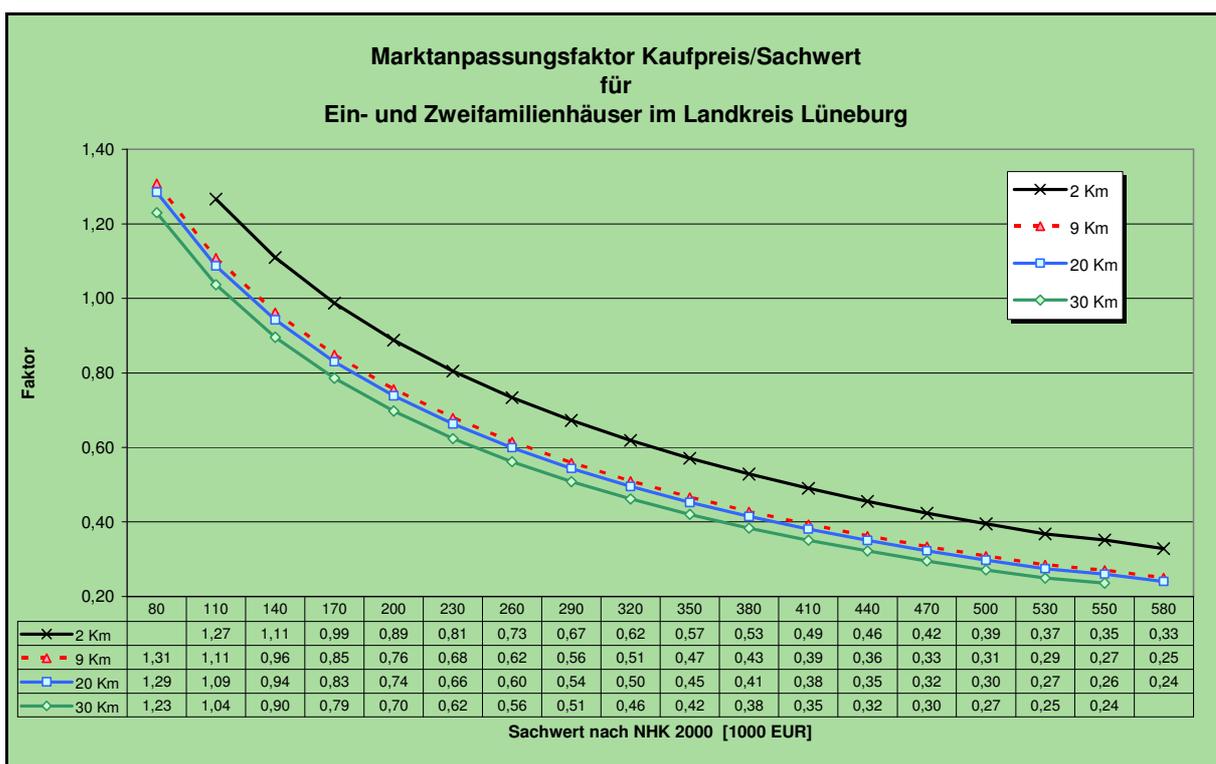
Entfernungskarte Maßstab 1:300 000



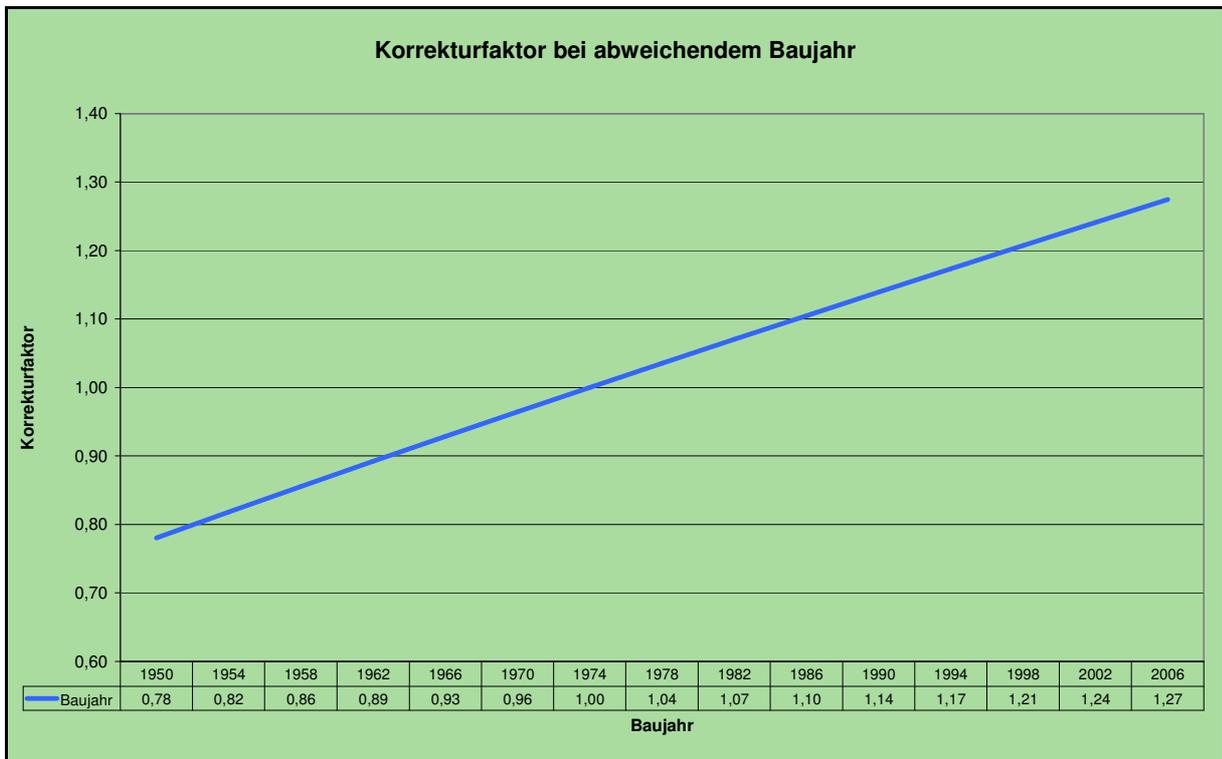
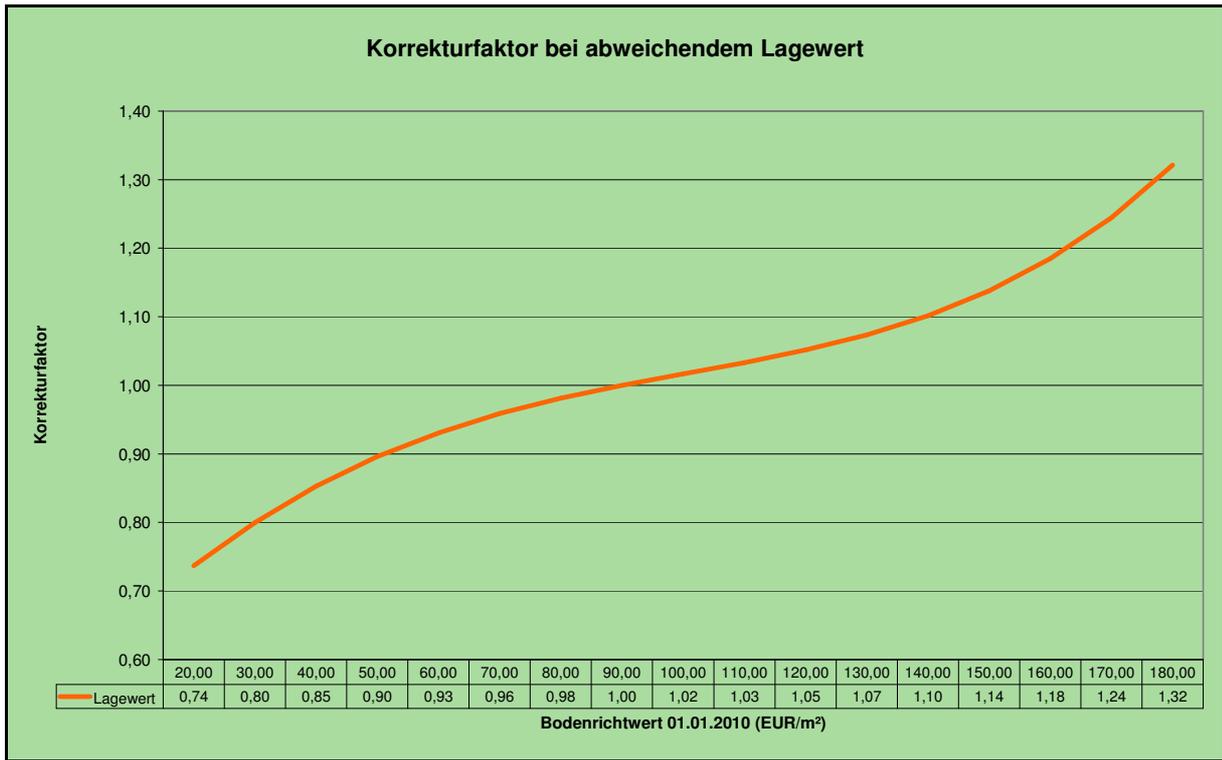
9.2.3.2 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg

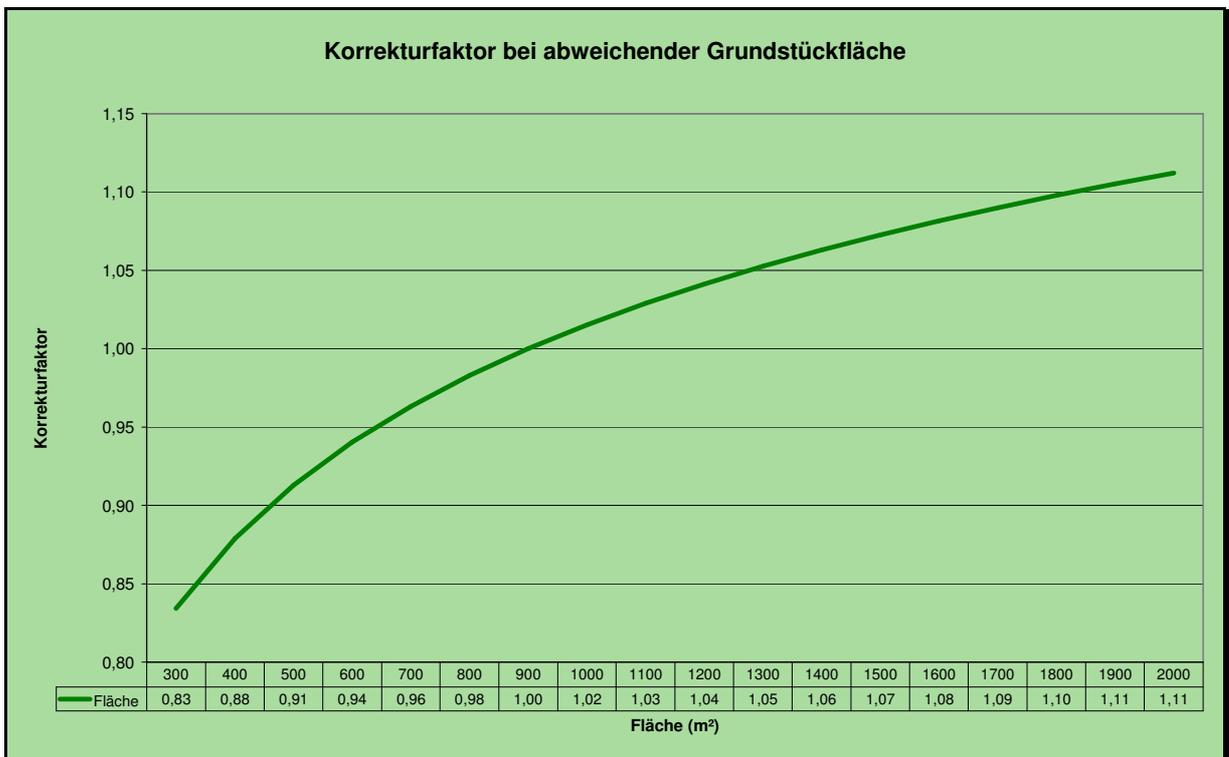
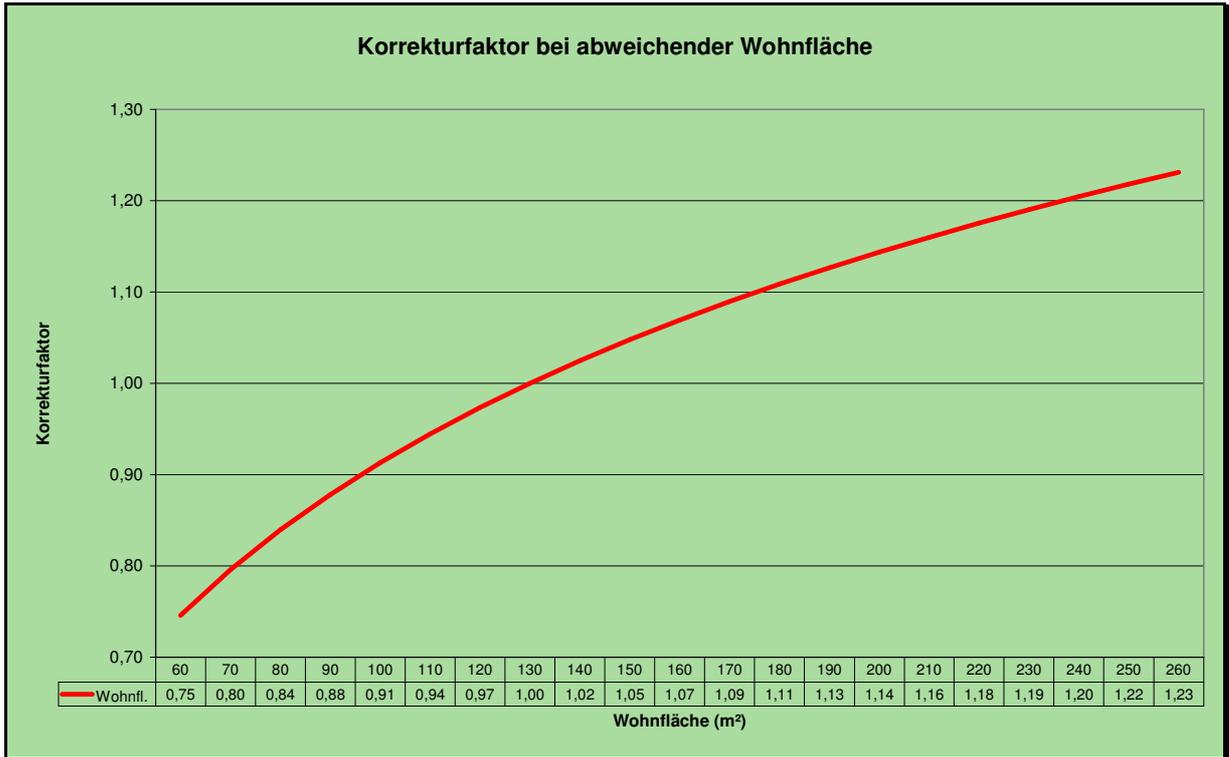
Die analysierte Stichprobe umfasst 826 Kauffälle. Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	01.07.2009
Lage (Entfernung Marktplatz Lbg.)	0,8 km – 30 km	s. Grafik
Sachwert	80.000,- € – 580.000,- €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2010)	20,- €/m ² – 185,- €/m ²	90,- €/m ²
Baujahr	1950 – 2006	1974
Wohnfläche	60 m ² – 260 m ²	130 m ²
Grundstücksfläche	300 m ² – 2.000 m ²	1.000 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



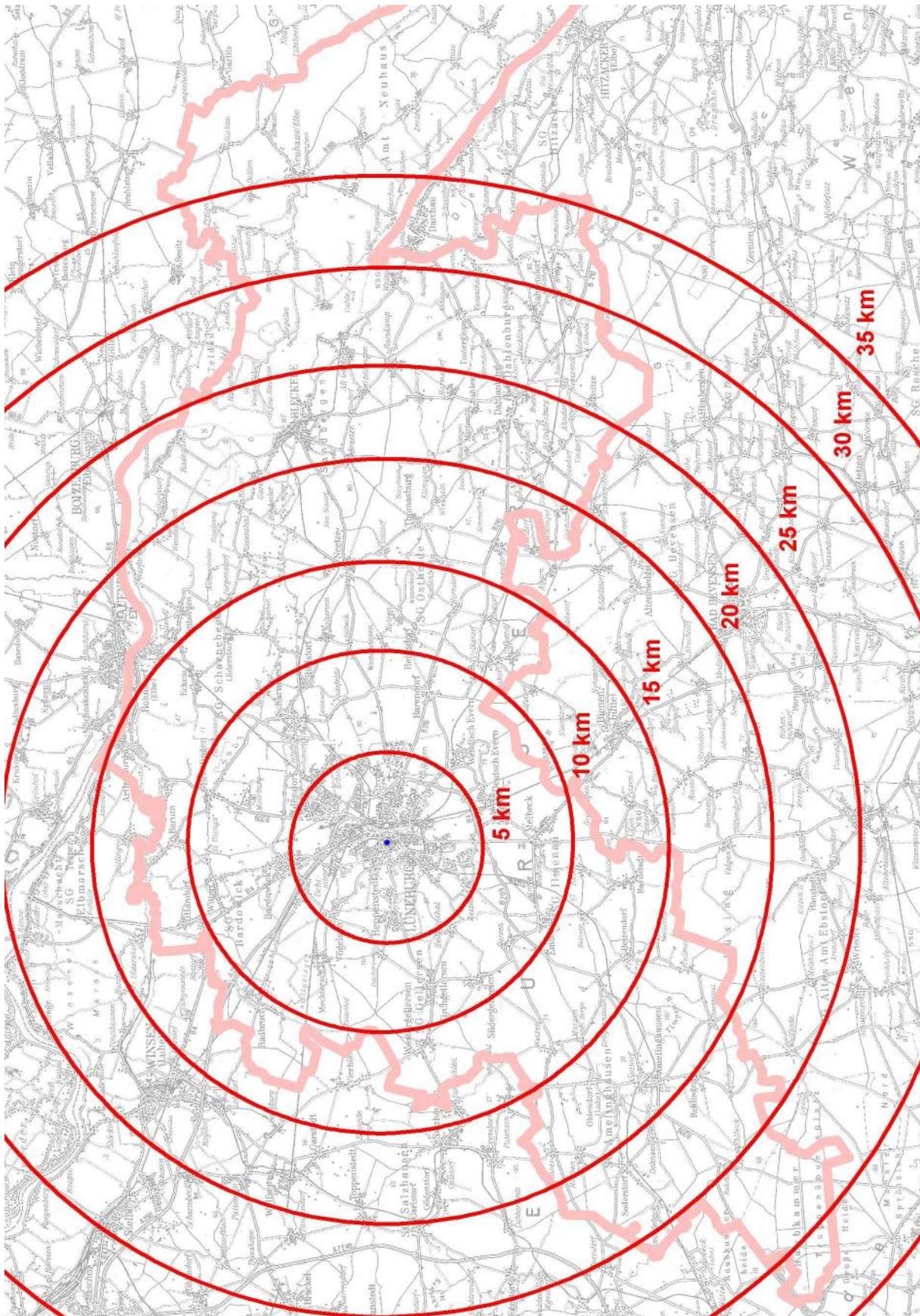
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 54 entnommen werden.





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

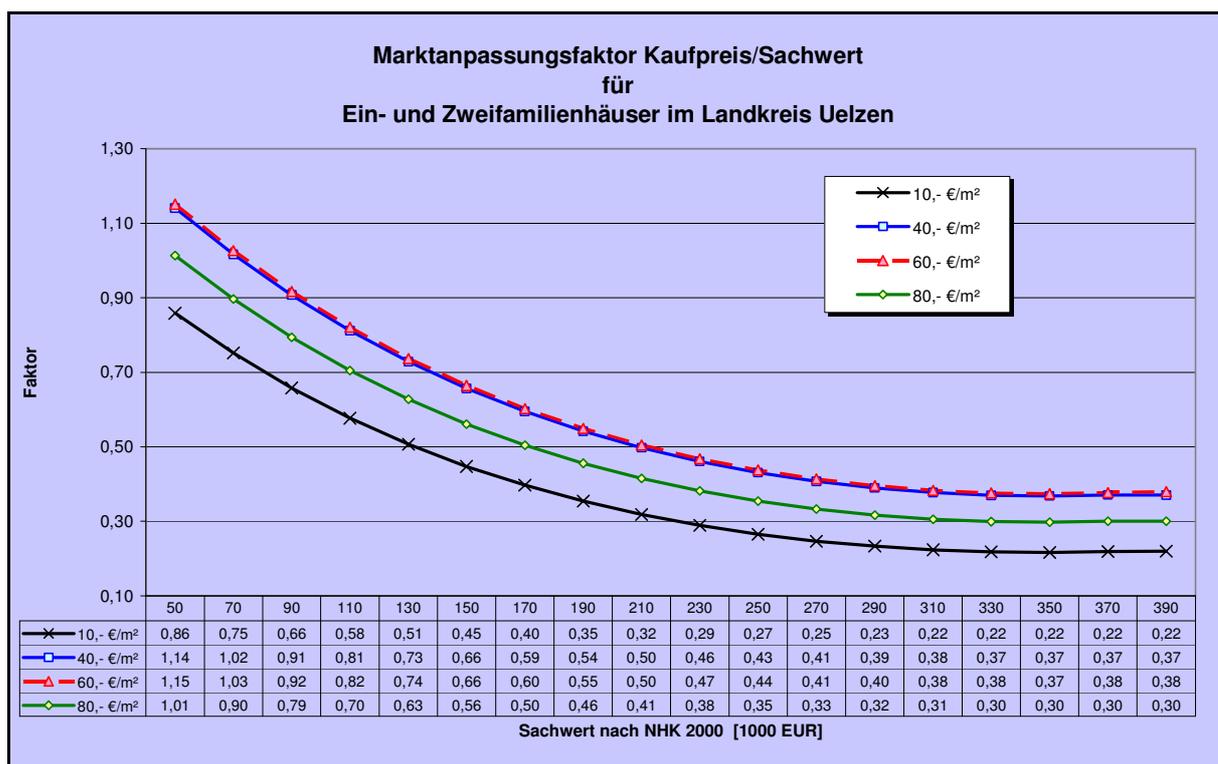
Entfernungskarte Maßstab 1:300 000



9.2.3.3 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen

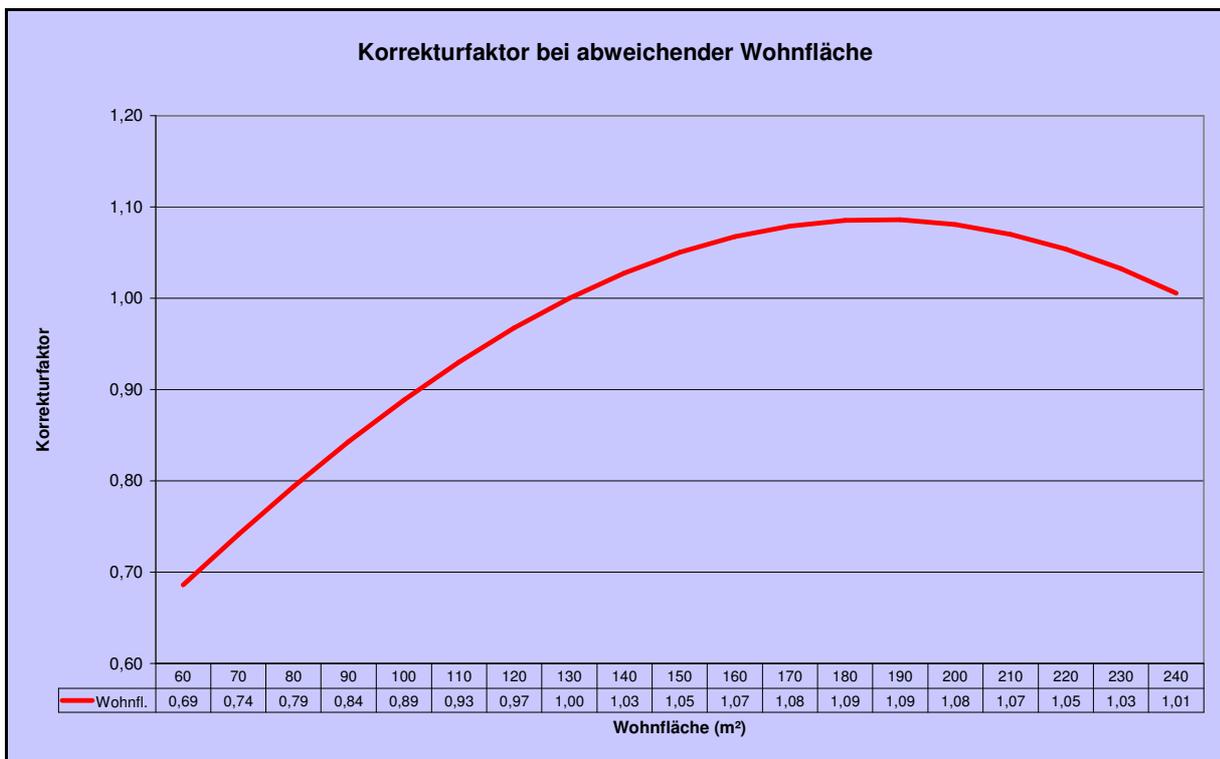
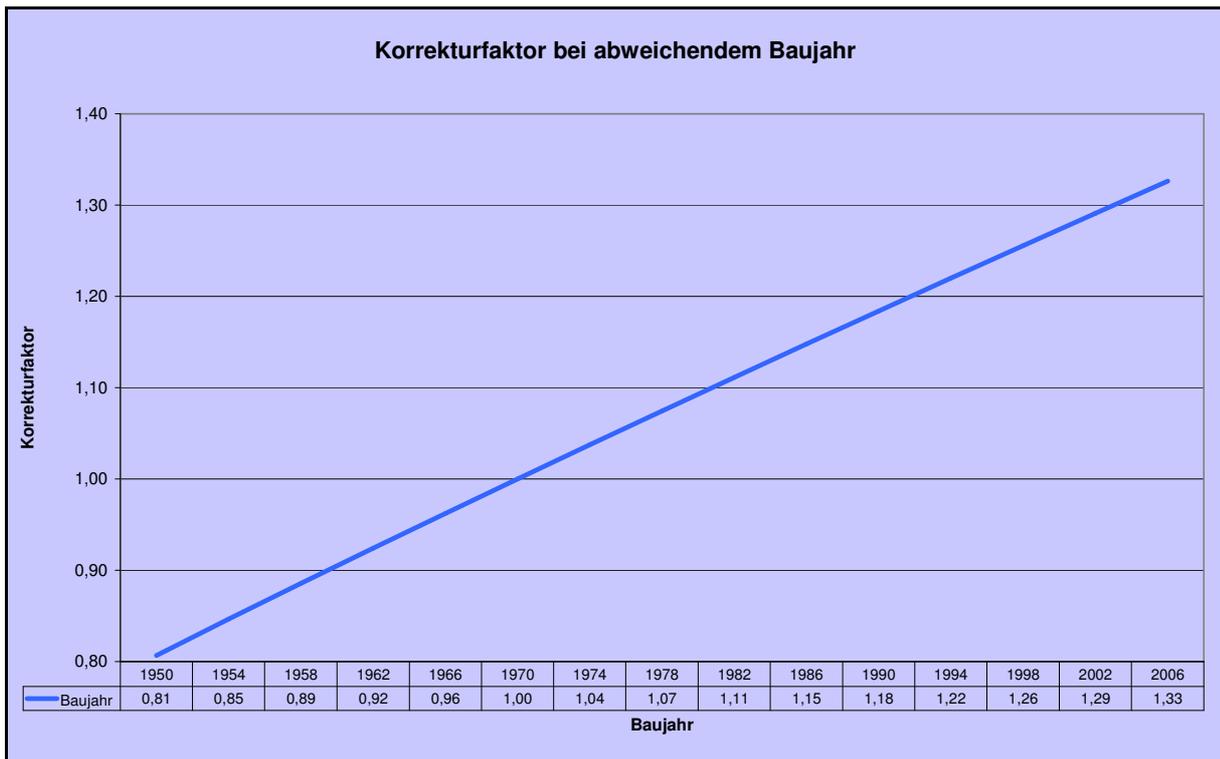
Die analysierte Stichprobe umfasst 769 Kauffälle. Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

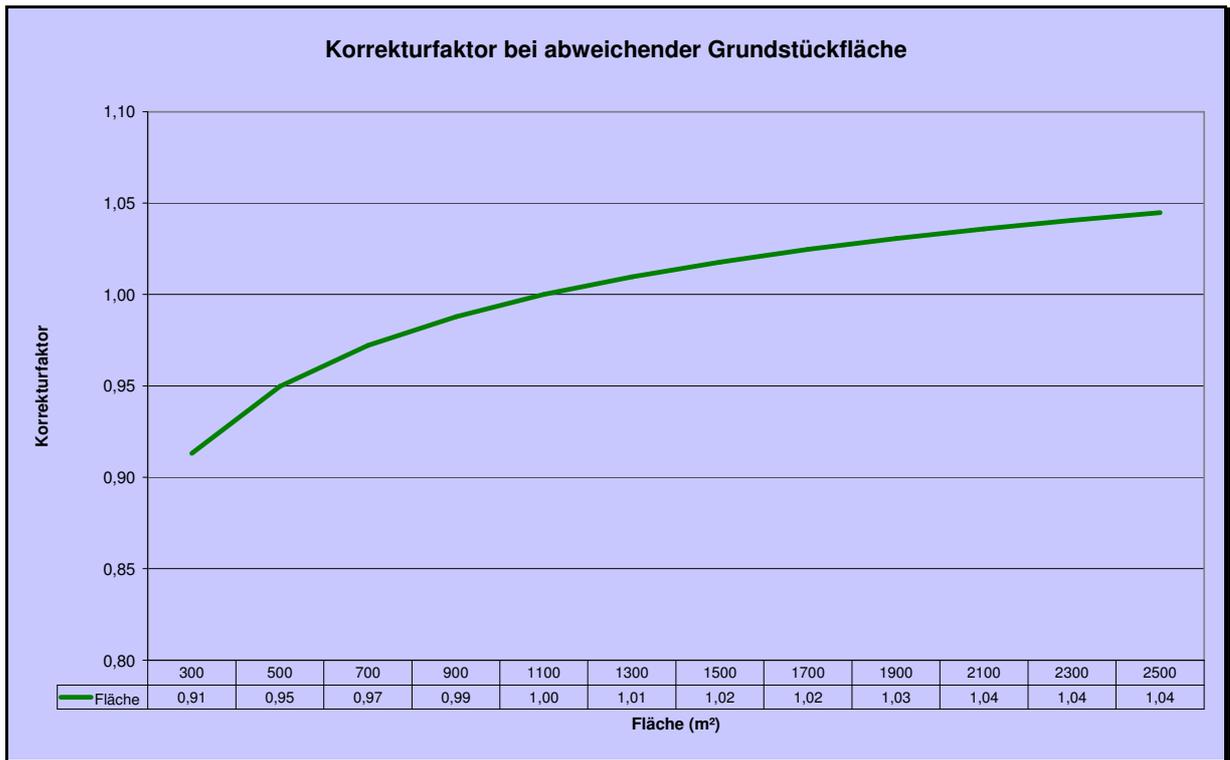
Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	01.07.2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2009)	10,- €/m ² – 80,- €/m ²	s. Grafik
Sachwert	50.000,- € – 390.000,- €	s. Grafik
Region	Landkreis, Uelzen, Bad Bevensen, Bad Bodenteich	Landkreis
Baujahr	1950 – 2006	1970
Wohnfläche	60 m ² – 240 m ²	130 m ²
Grundstücksfläche	300 m ² – 2.500 m ²	1.100 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



Korrekturfaktoren für die Region:

- Uelzen **1,16**
- Bad Bevensen **1,17**
- Bad Bodenteich **0,91**



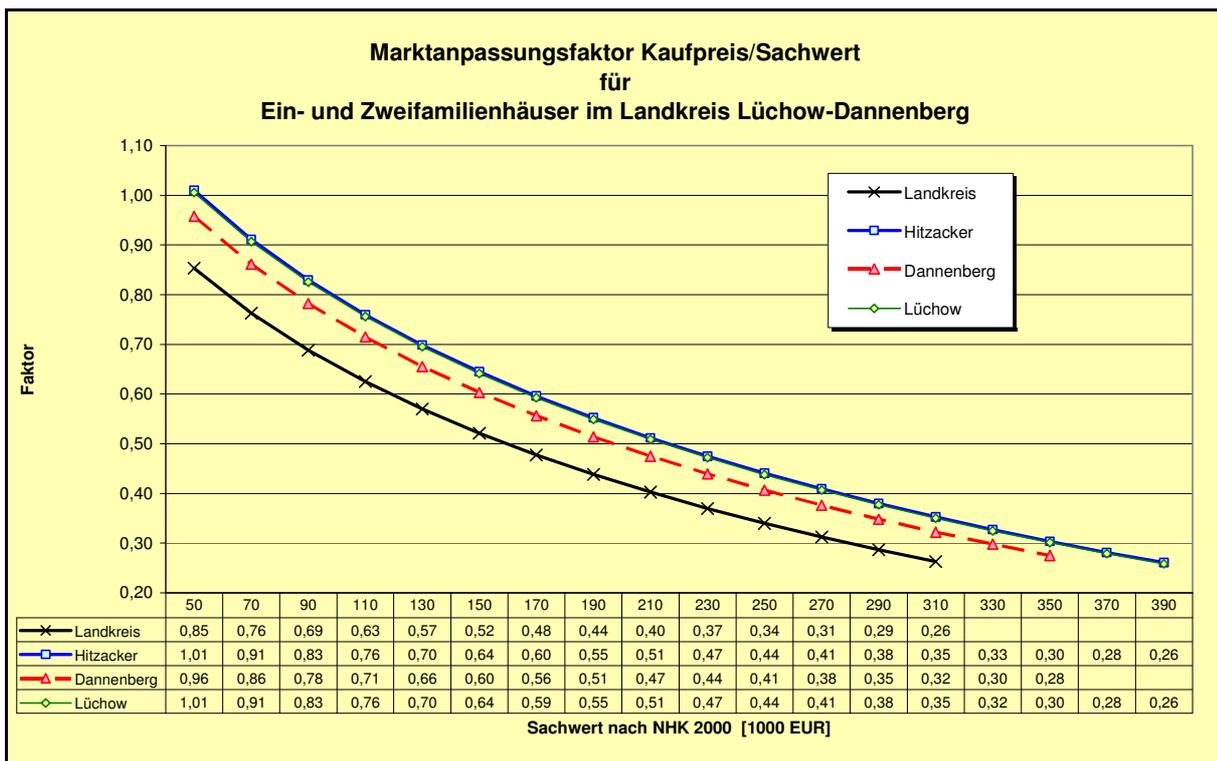


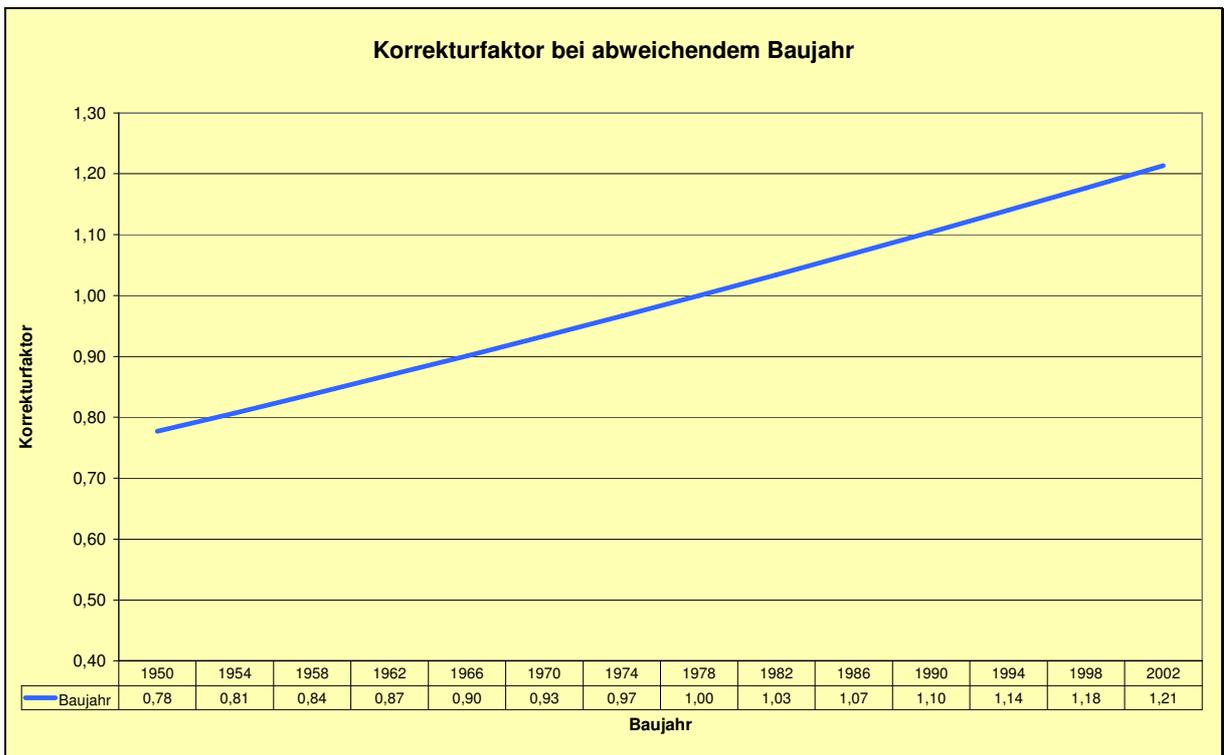
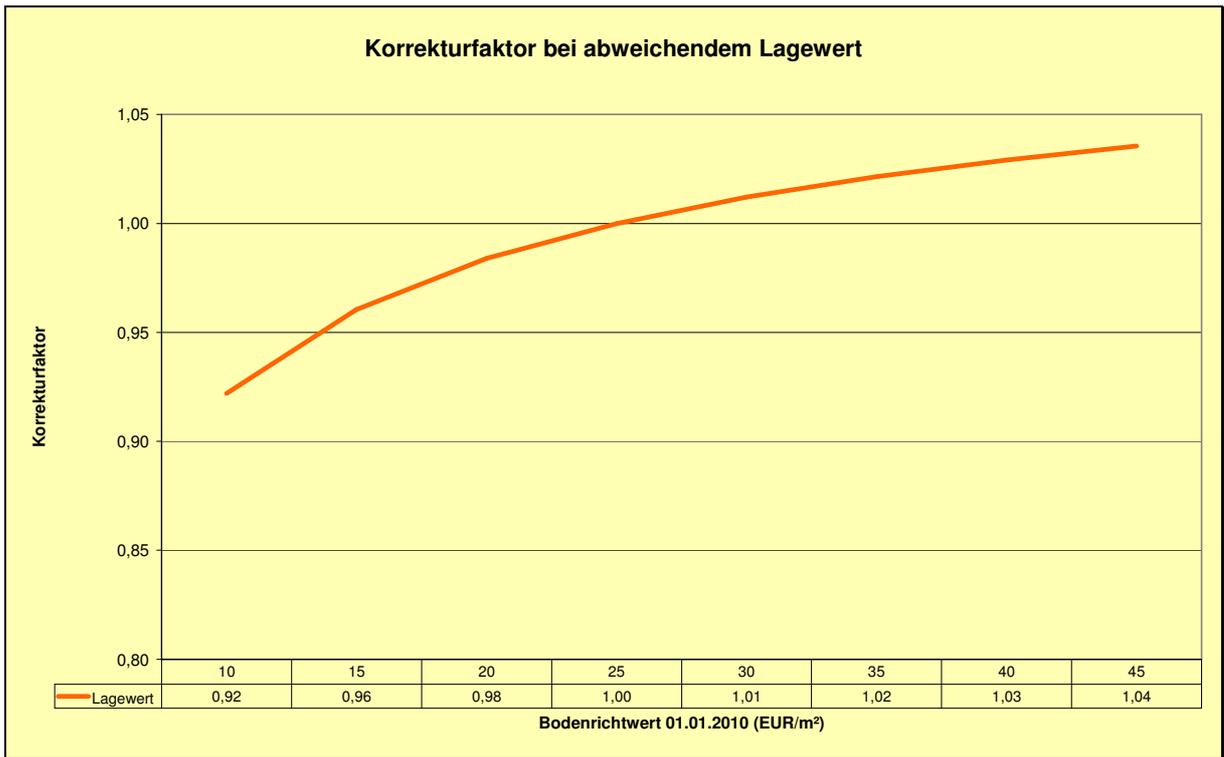
Die Anwendungshinweise entnehmen Sie bitte dem Abschnitt 9.2.3. Ein entsprechendes Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.1.

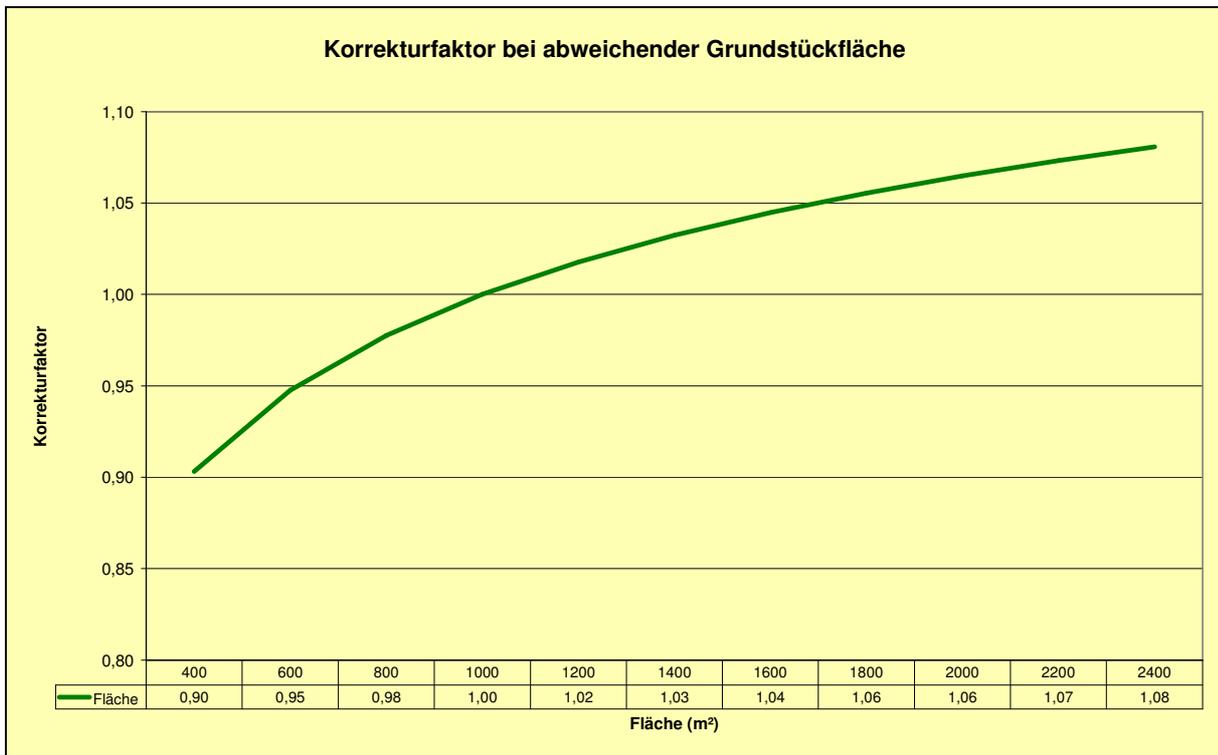
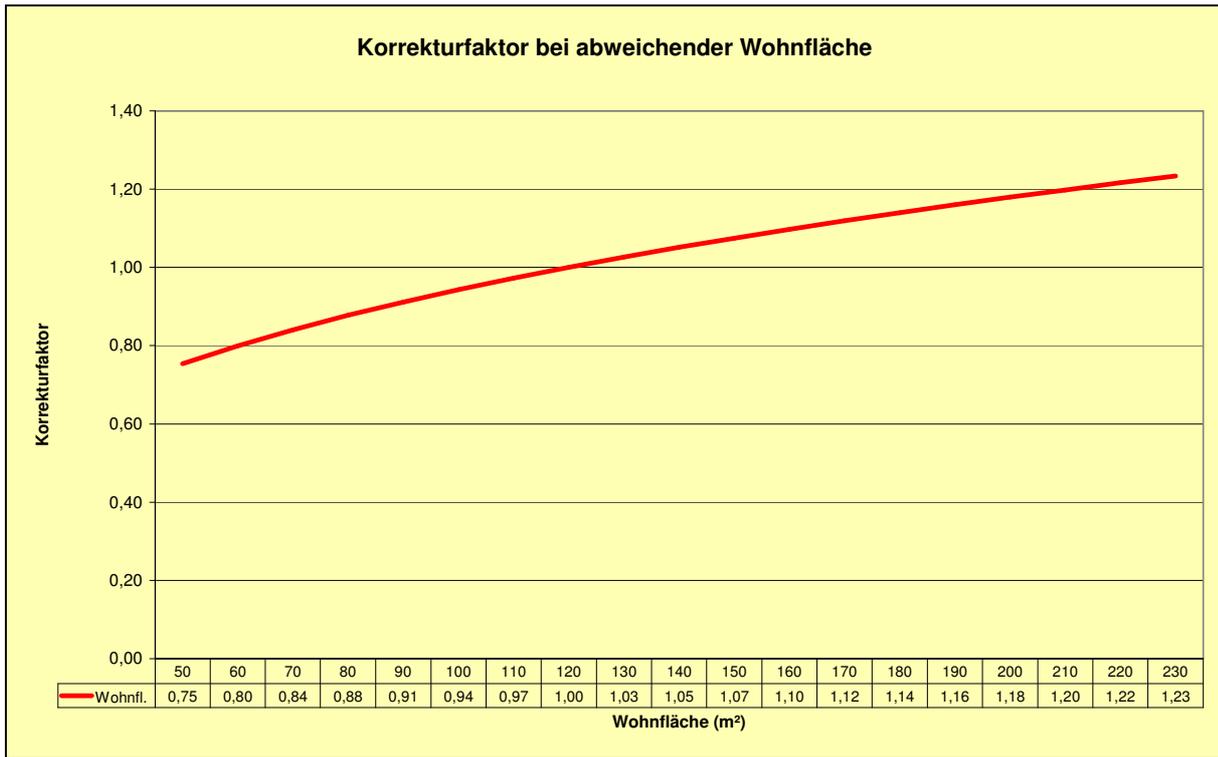
9.2.3.4 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die analysierte Stichprobe umfasst 473 Kauffälle. Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2002 – 2009	01.07.2009
Region	Landkreis, Hitzacker, Dannenberg, Lüchow	s. Grafik
Sachwert	50.000,- € – 390.000,- €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2010)	10,- €/m ² – 45,- €/m ²	25,- €/m ²
Baujahr	1950 – 2002	1978
Wohnfläche	50 m ² – 230 m ²	120 m ²
Grundstücksfläche	400 m ² – 2.400 m ²	1.000 m ²
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)







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

9.2.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg

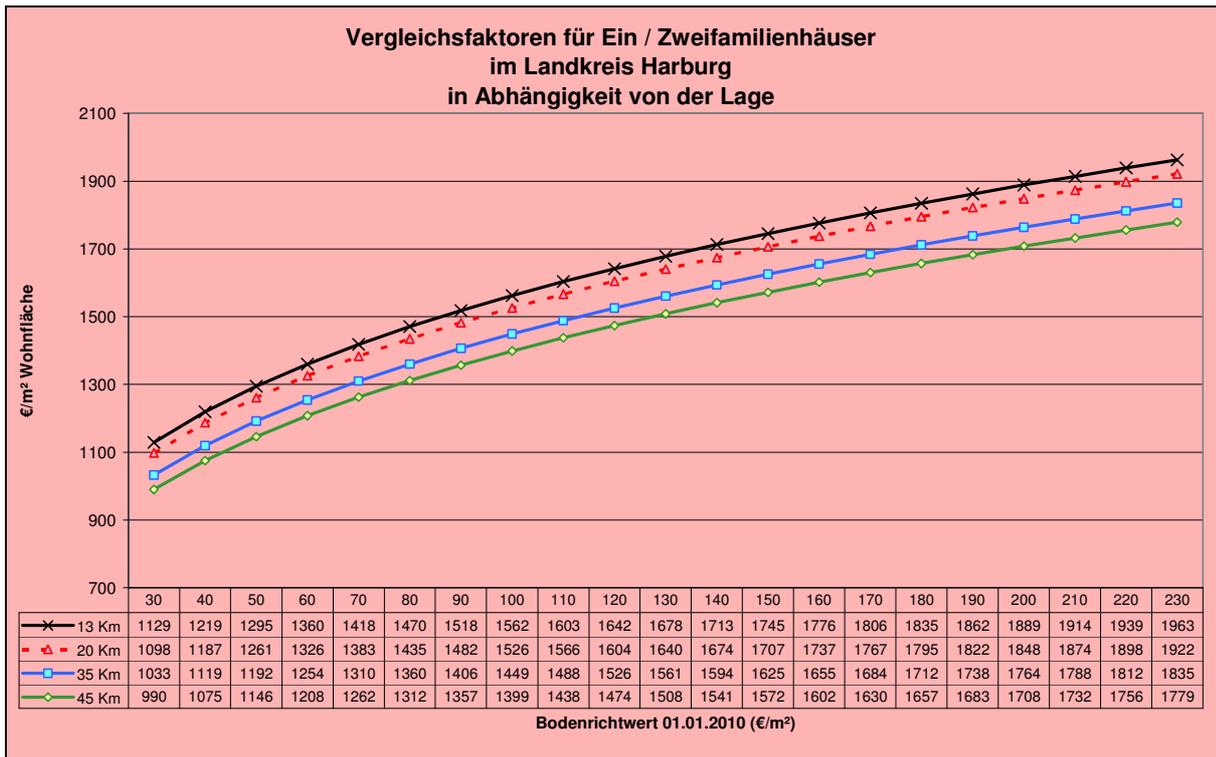
Die nachfolgend dargestellten **Vergleichsfaktoren** wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)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

Hinweise zur Anwendung

1. Die hier dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie als Zu- und Abschläge aufgeführt.
3. Die genannten Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.
4. Baujahrstypische Baumängel und Bauschäden sind über die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Besondere Baumängel und Bauschäden sind außerhalb des Vergleichswertes gesondert zu berücksichtigen.

Die Stichprobe umfasst 1.769 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

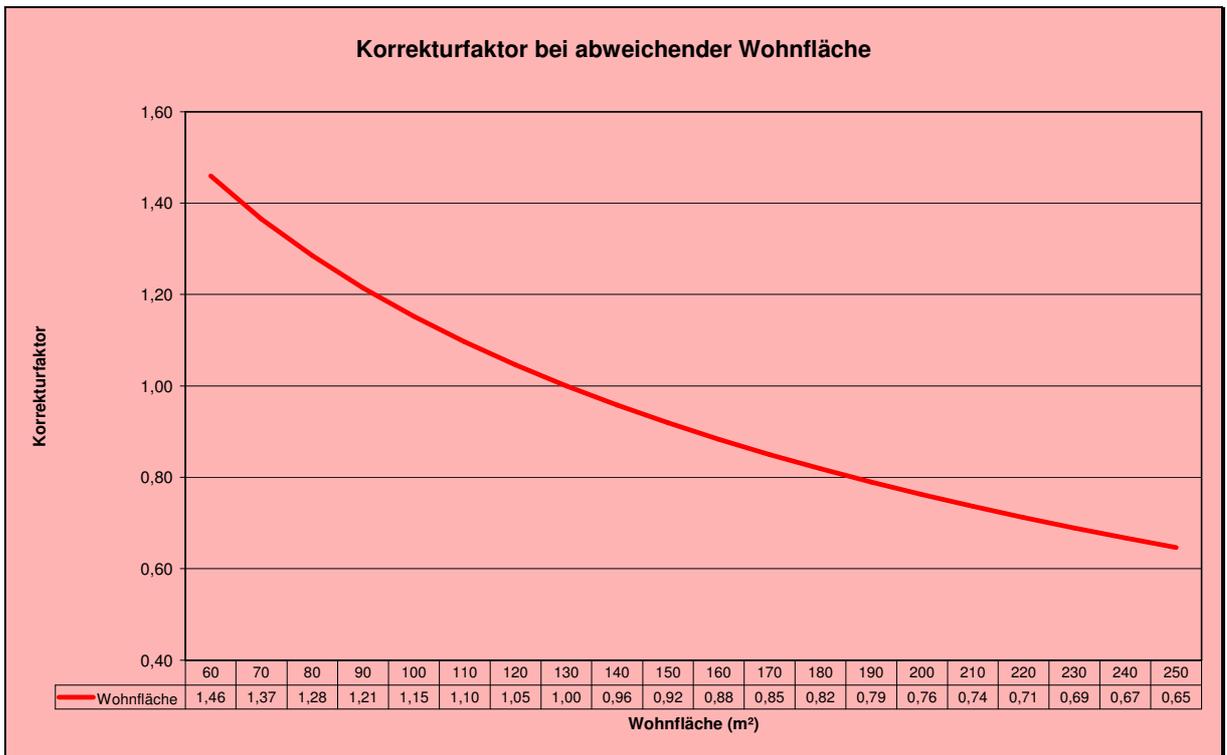
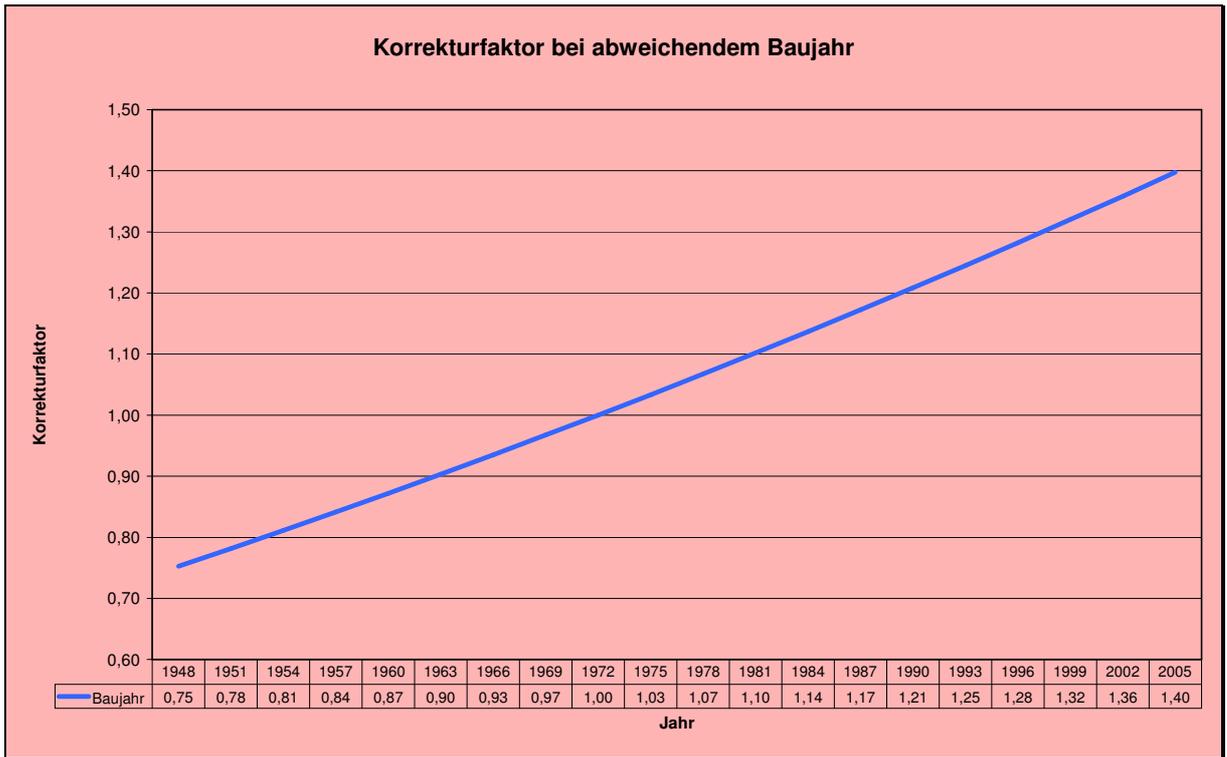
Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	30,- €/m ² – 230,- €/m ²	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Hamburg (Rathausplatz)	13 km – 45 km	s. Abbildung
Baujahr	1948 – 2005	1972
Wohnfläche	60 m ² – 250 m ²	130 m ²
Grundstücksgröße	200 m ² – 2.500 m ²	1.000 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden / nicht vorhanden	Garage
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus

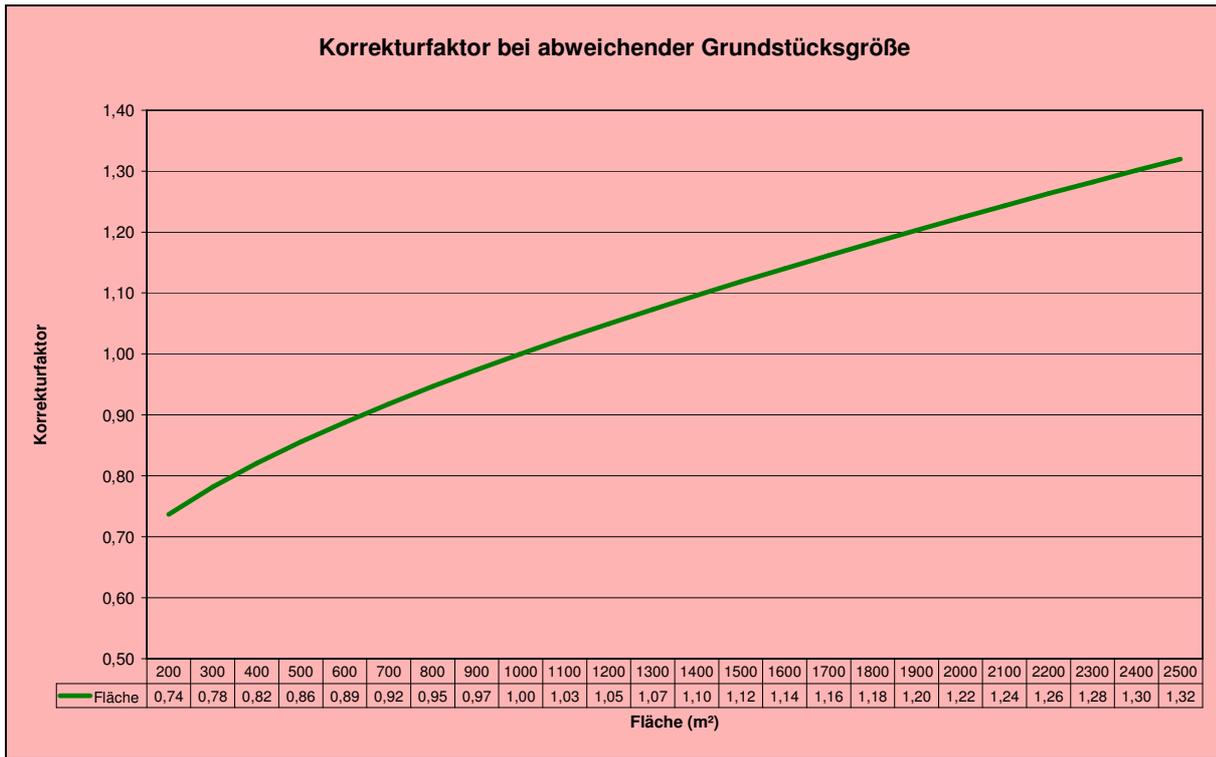


Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 50 entnommen werden.

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,92**



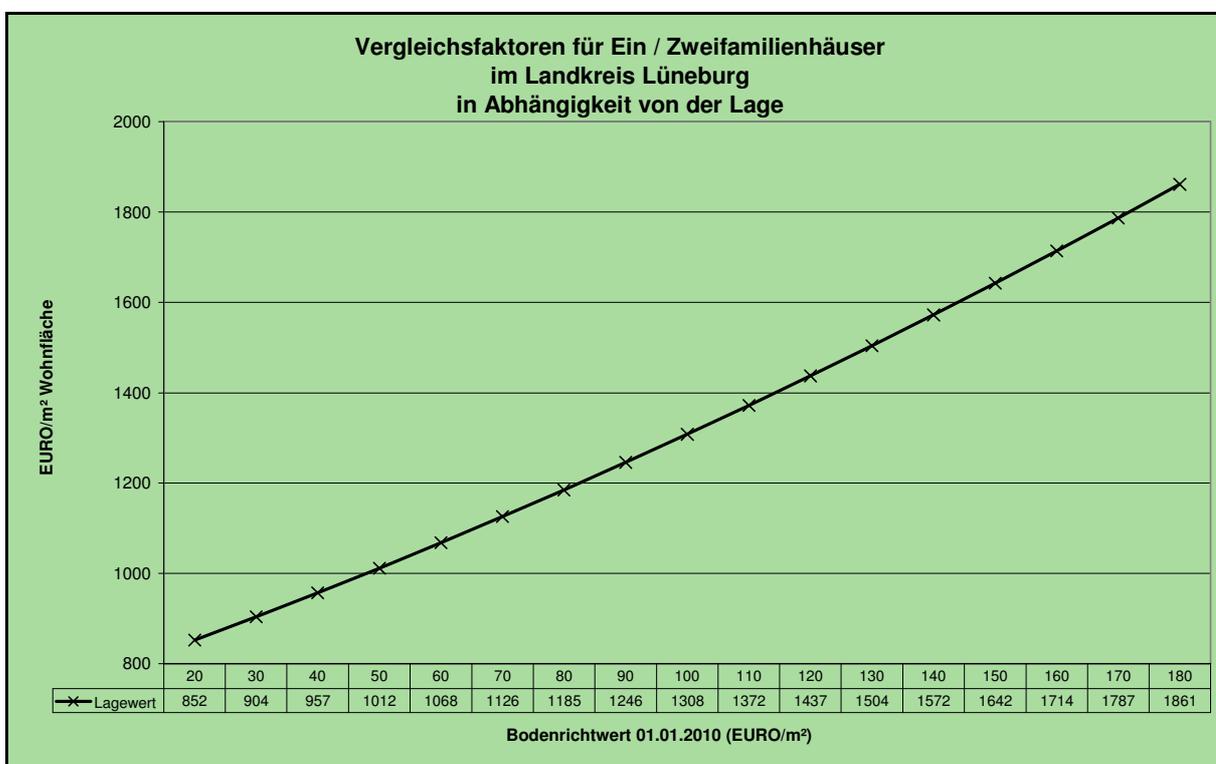


Anwendungsbeispiel			
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden, nicht unterkellerten Einfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:			
Entfernung (s. S. 50)	35 km		
Bodenrichtwert	130,- €/m ²		
Baujahr	1984		
Wohnfläche	160 m ²		
Grundstücksgröße	800 m ²		
Basiswert		=	1.561,- €/m ²
Korrekturfaktoren (Zwischenwerte ggf. interpolieren)			
Keller	ohne Keller	X	0,92
Baujahr	1984	X	1,14
Wohnfläche	160 m ²	X	0,88
Grundstücksgröße	800 m ²	X	0,95
Vergleichsfaktor		=	1.369,- €/m ²
Objektwert =	Wohnfläche x Vergleichsfaktor		
	160 m ² x 1.369,- €/m ² = 219.040,- €	=	rd. 220.000,- €

9.2.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg

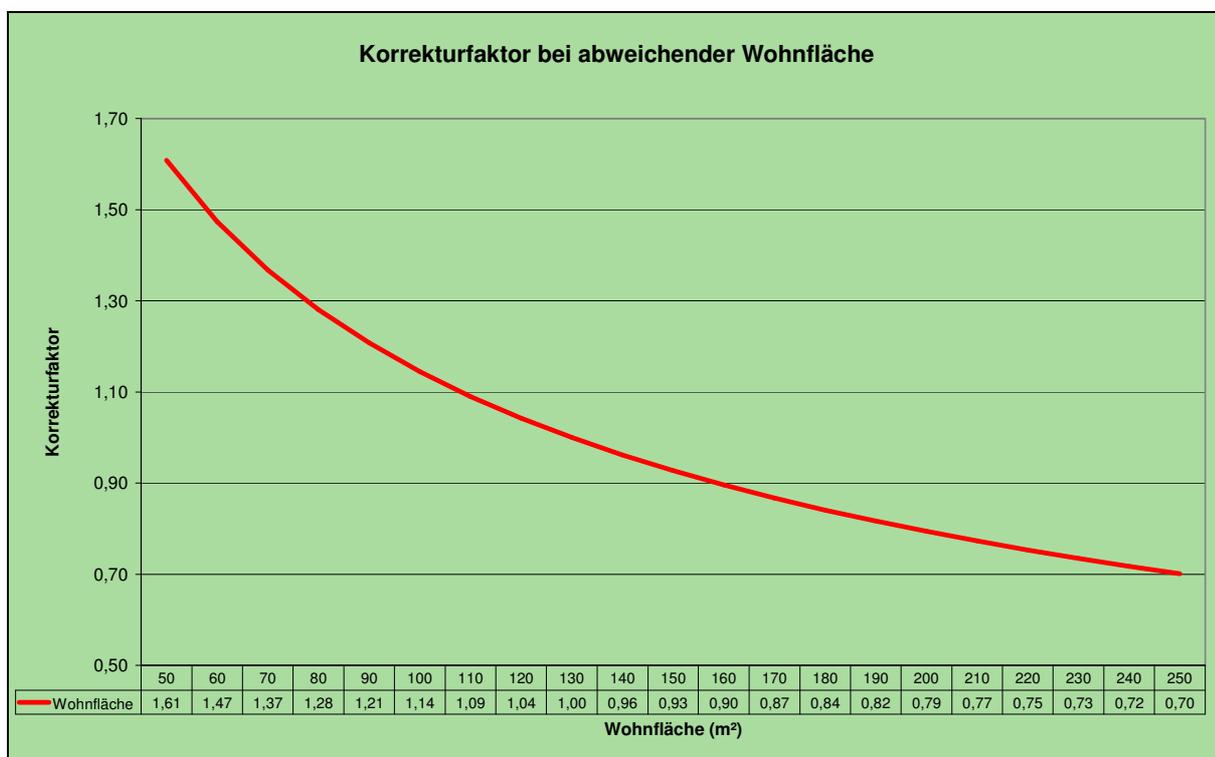
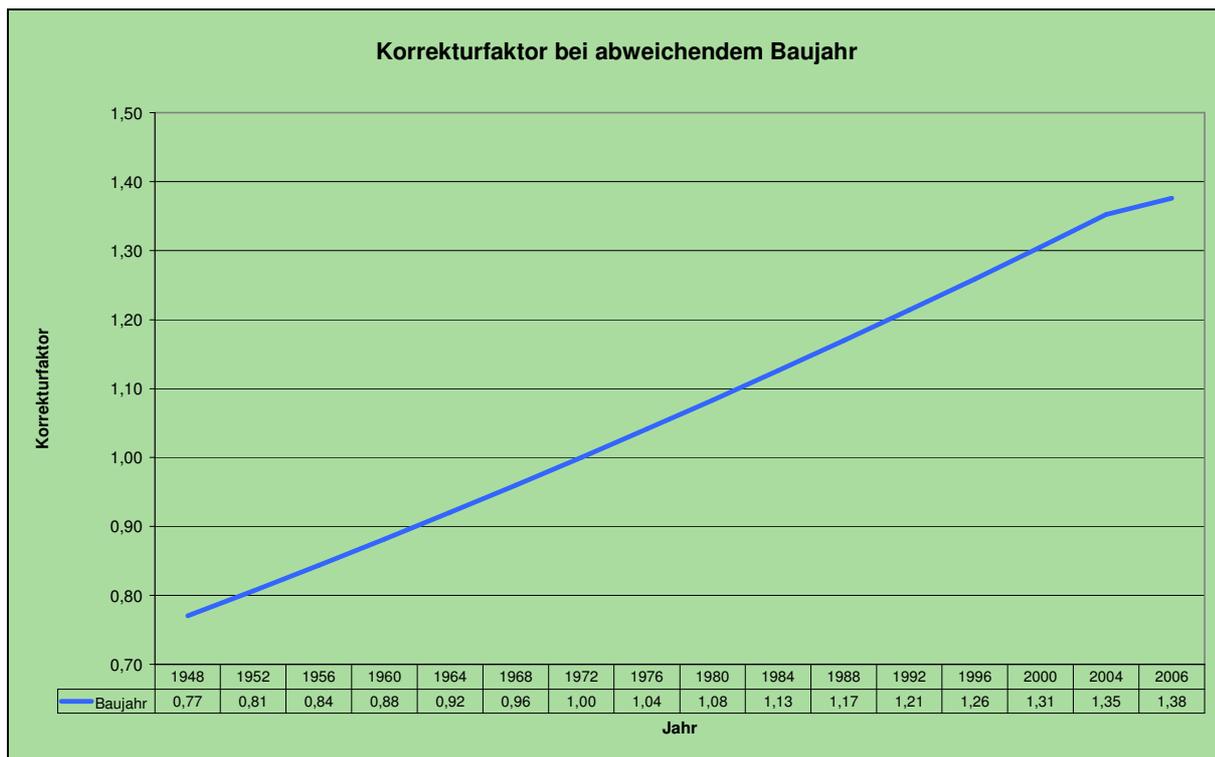
Die ausgewertete Stichprobe umfasst 1456 Kauffälle

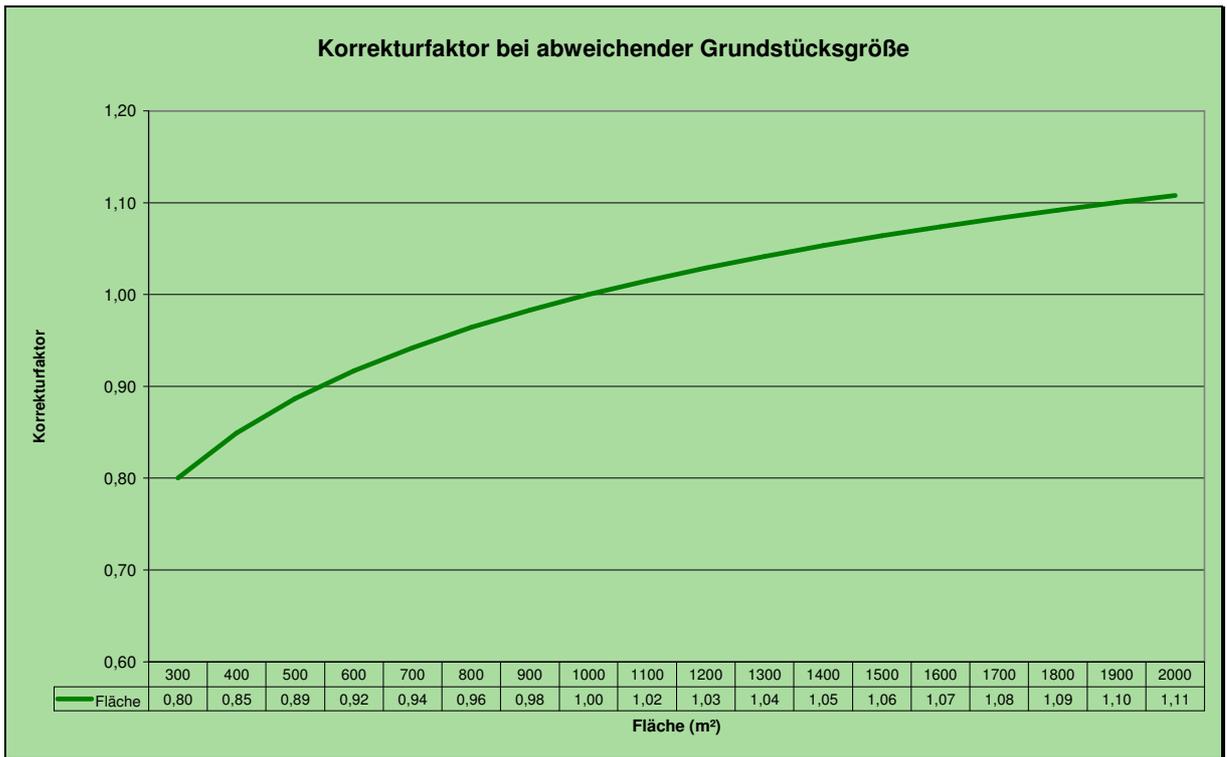
Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	20,- €/m ² – 180,- €/m ²	s. Abbildung
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Baujahr	1948 – 2006	1972
Wohnfläche	50 m ² – 250 m ²	130 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² – 2.000 m ²	1.000 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus



Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller 0,96



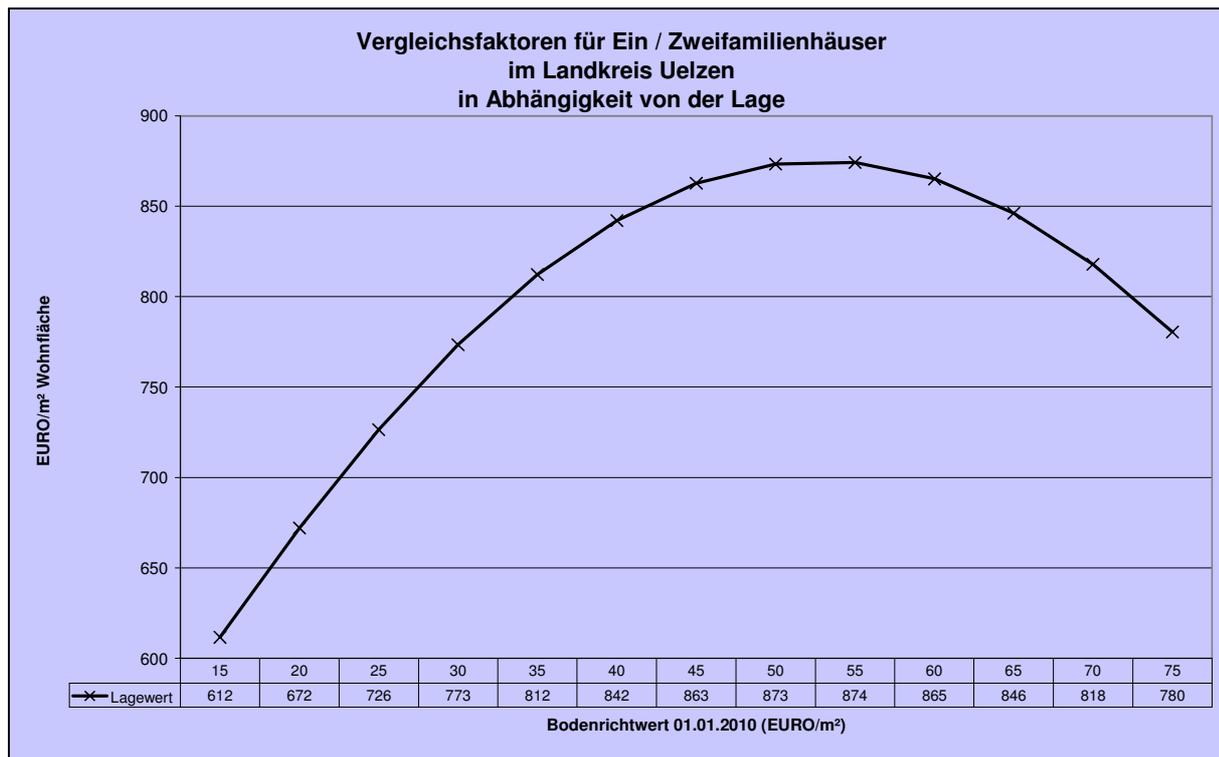


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

9.2.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen

Die Stichprobe umfasst 984 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1998 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	15,- €/m ² – 75,- €/m ²	s. Abbildung
Lageregion	Landkreis, Bad Bevensen, Uelzen	Landkreis
Baujahr	1950 – 2006	1970
Wohnfläche	60 m ² – 240 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² – 2.500 m ²	1.100 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport	vorhanden	vorhanden
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus

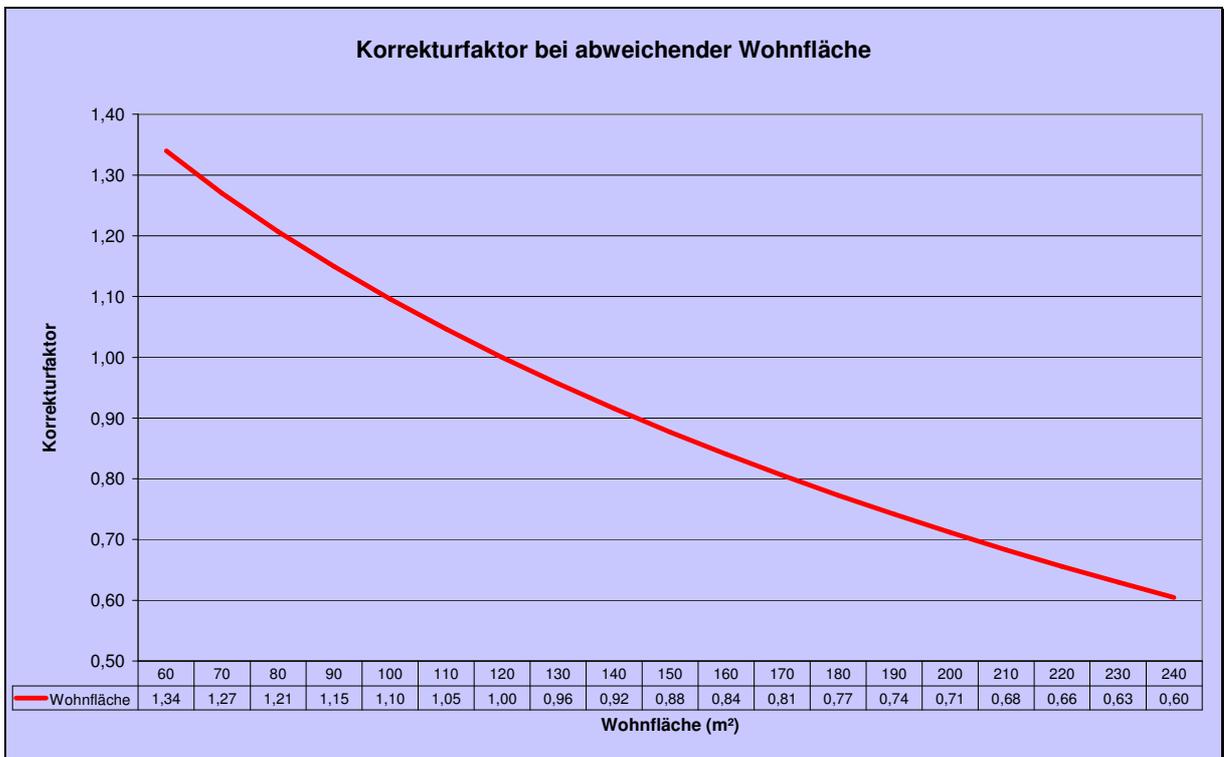
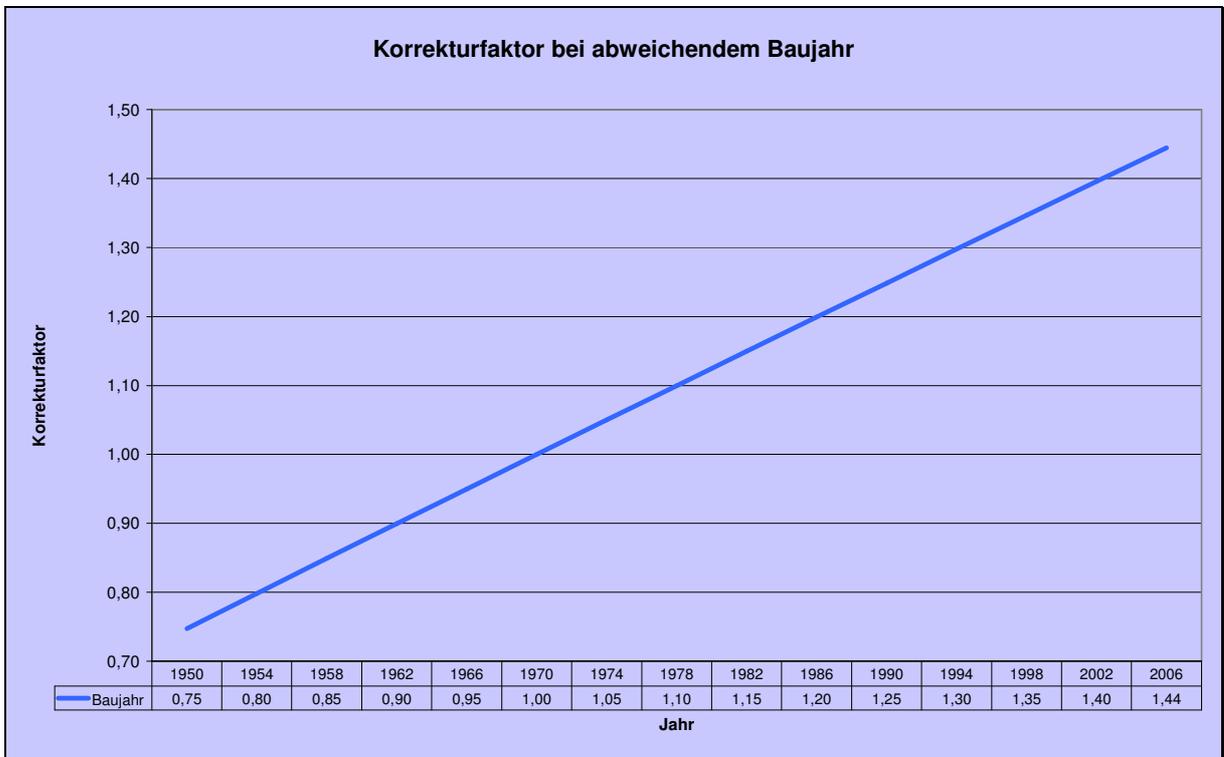


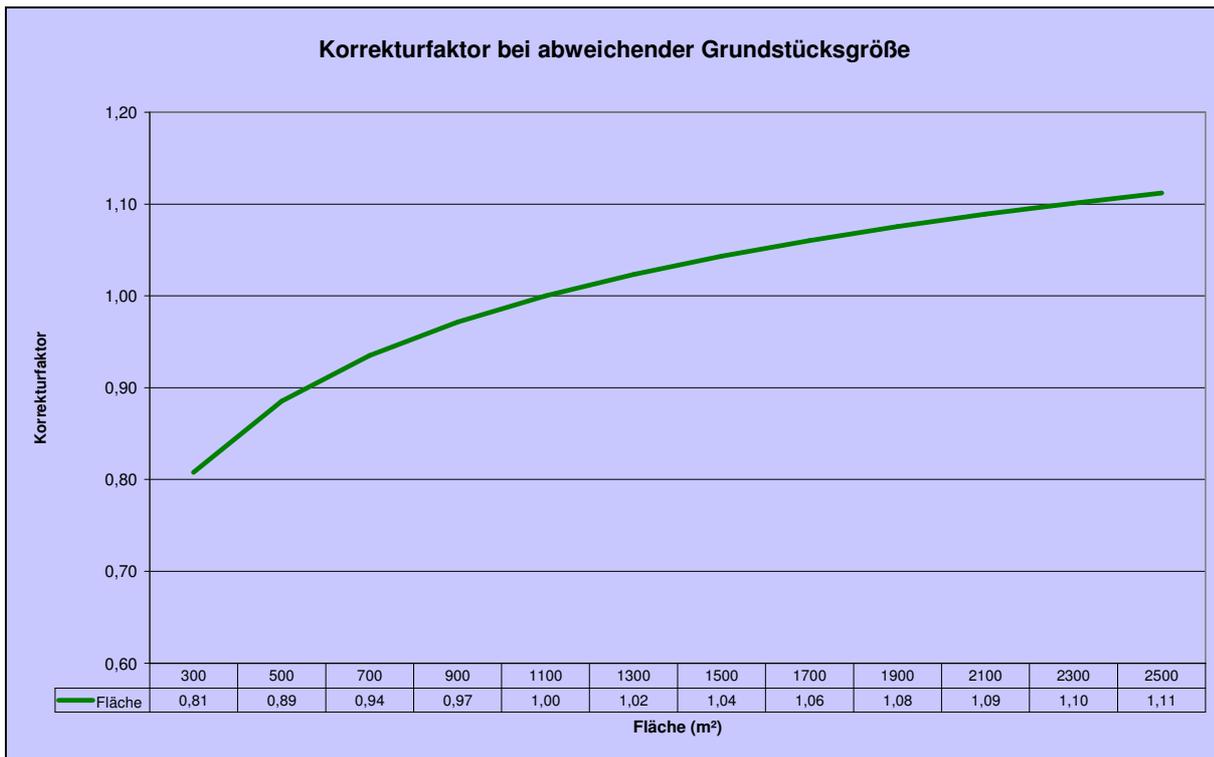
Korrekturfaktor für die Lageregion:

- **Bad Bevensen** **1,21**
- **Uelzen** **1,14**

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller 0,96



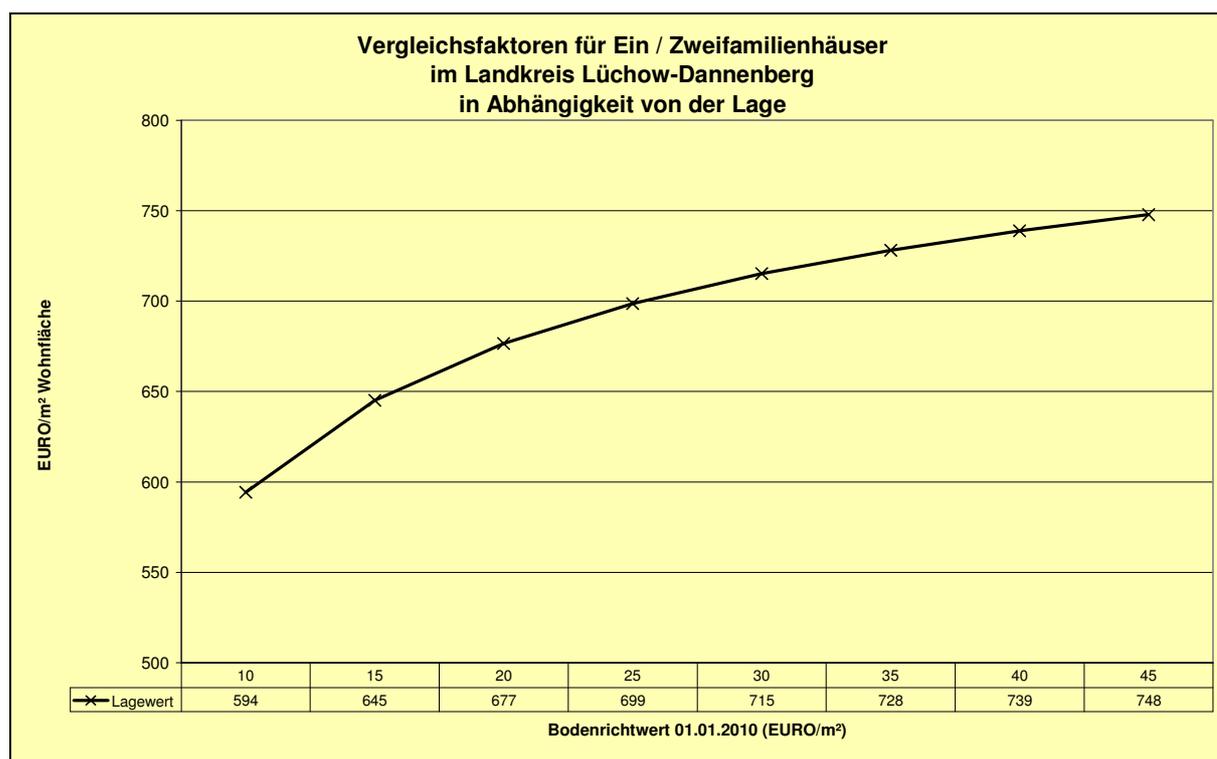


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

9.2.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die Stichprobe umfasst 757 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1998 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	10,- €/m ² – 45,- €/m ²	s. Abbildung
Lageregion	Landkreis, Kleinstädte	Landkreis
Baujahr	1950 – 2006	1970
Wohnfläche	60 m ² – 240 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² – 2.500 m ²	1.100 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Dachform	Fachdach / Sattel- oder Walmdach	Sattel- oder Walmdach
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus



Korrekturfaktor für die Lageregion:

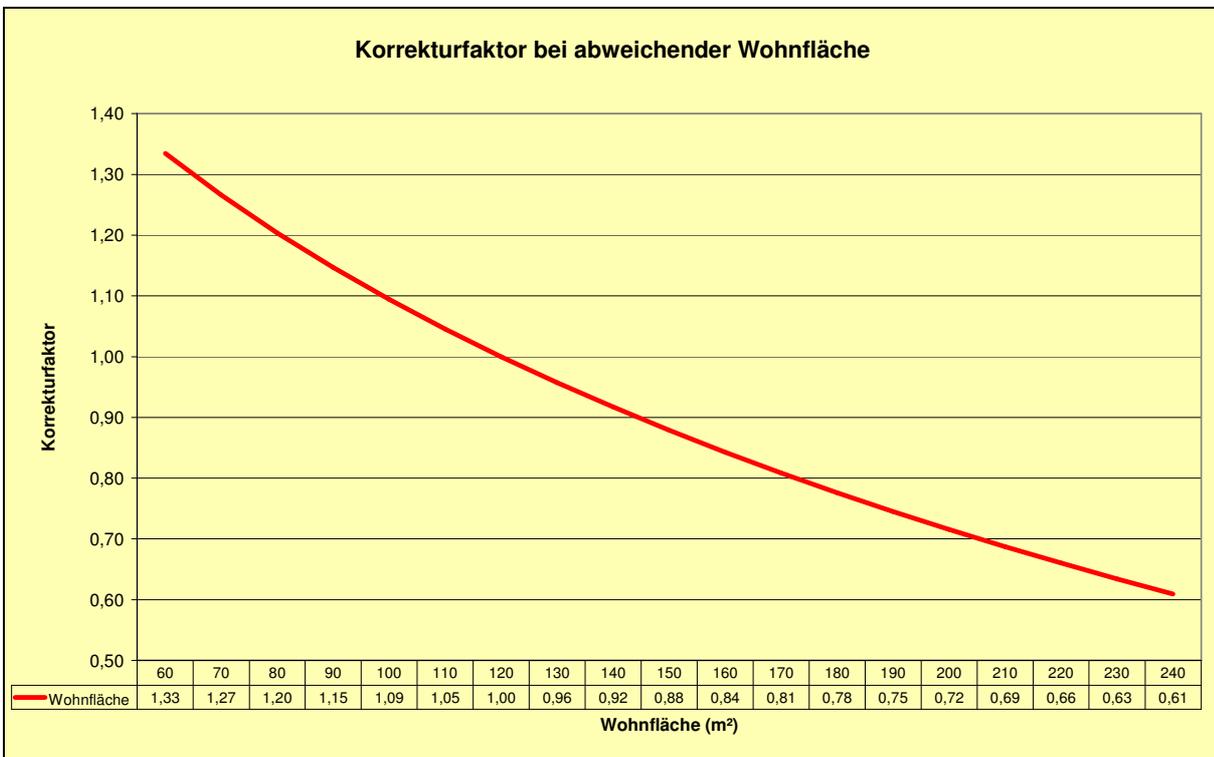
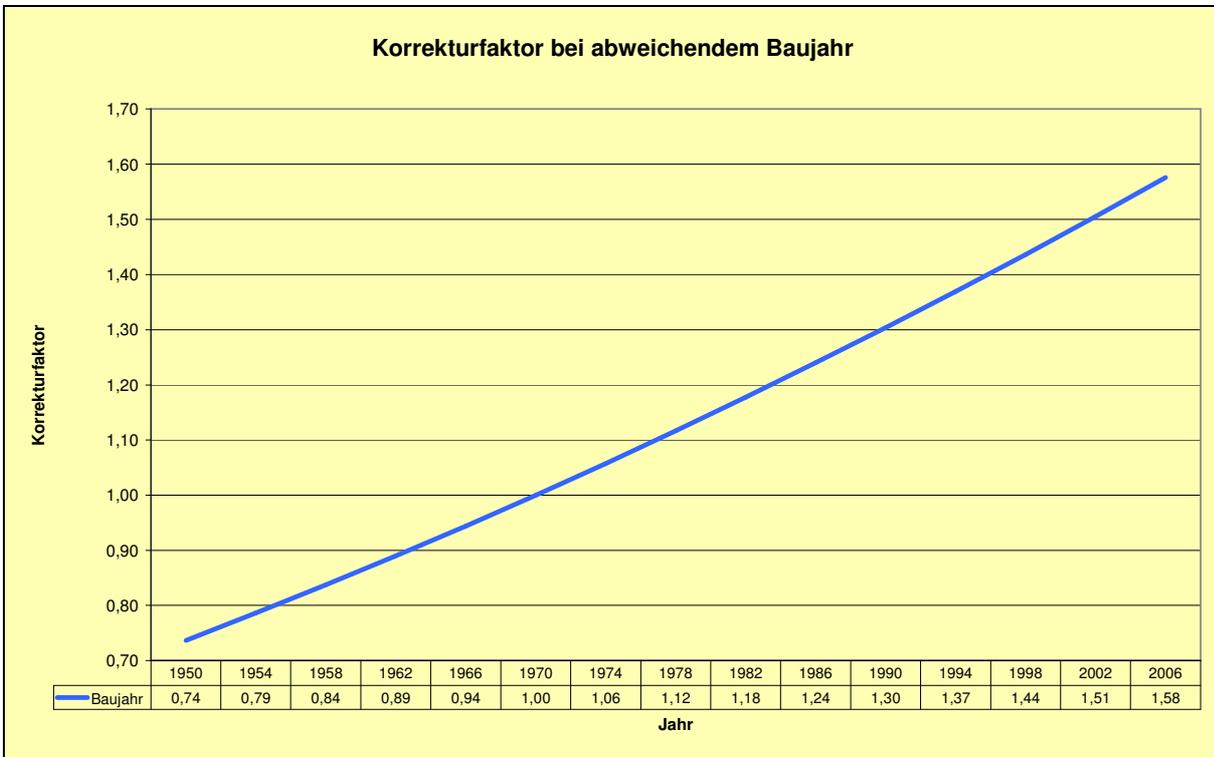
- **Dannenberg** 1,10
- **Hitzacker** 1,16
- **Lüchow** 1,21

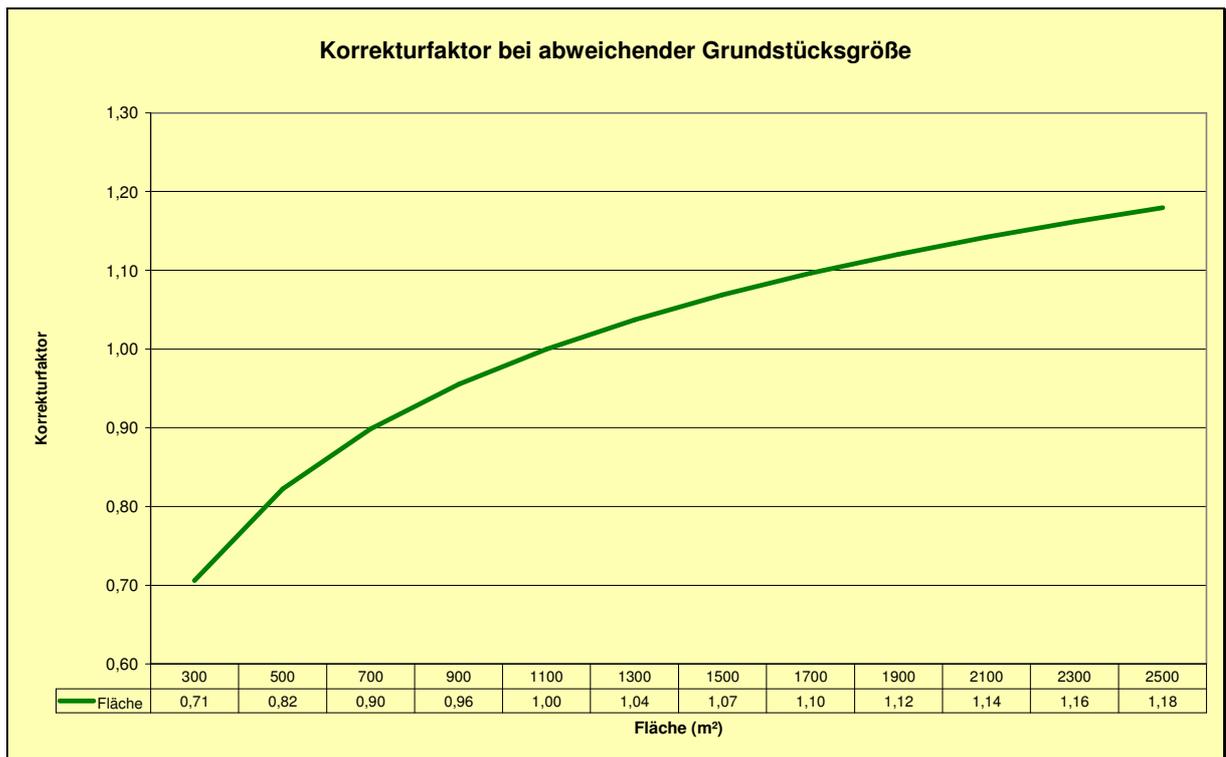
Korrekturfaktor für die Dachform:

- **Flachdach** 0,87

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,94**





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 2009 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 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Harburg					
Baujahr bis 1945	6 (3)	1918 (*)	177 (*)	813 (*)	141.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	22 (40)	1961 (1961)	97 (96)	1.265 (1.255)	122.000 (118.000)
Baujahr 1970 bis 1984	23 (32)	1975 (1977)	129 (113)	1.345 (1.359)	167.000 (151.000)
Baujahr 1985 bis 1999	60 (73)	1994 (1993)	110 (113)	1.640 (1.622)	179.000 (180.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	19 (19)	2003 (2001)	122 (111)	1.595 (1.748)	192.000 (192.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	29 (41)	2009 (2008)	121 (115)	1.641 (1.713)	195.000 (195.000)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüneburg					
Baujahr bis 1945	14 (24)	1919 (1862)	109 (117)	960 (1.158)	103.000 (125.000)
Baujahr 1946 bis 1969	19 (26)	1958 (1961)	96 (99)	1.267 (1.132)	121.000 (110.000)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (4)	1976 (1975)	135 (142)	1.150 (1.044)	149.000 (125.000)
Baujahr 1985 bis 1999	27 (33)	1994 (1994)	119 (111)	1.395 (1.386)	164.000 (155.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	10 (11)	2001 (2002)	132 (119)	1.480 (1.341)	193.000 (155.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	18 (10)	2008 (2008)	131 (119)	1.498 (1.366)	194.000 (161.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Uelzen					
Baujahr bis 1945	3 (5)	* (1930)	* (102)	* (613)	* (62.000)
Baujahr 1946 bis 1969	17 (12)	1960 (1957)	91 (94)	869 (679)	80.000 (63.000)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (2)	1977 (*)	100 (*)	831 (*)	86.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	3 (13)	* (1996)	* (124)	* (942)	* (117.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	2 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	0 (0)				

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Baujahr bis 1945	2 (10)	* (1892)	* (134)	* (412)	* (52.000)
Baujahr 1946 bis 1969	4 (2)	1958 (*)	87 (*)	553 (*)	48.000 (*)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (2)	1977 (*)	116 (*)	804 (*)	93.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	1 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	0 (0)				
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	0 (0)				

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.3.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung (€/m² Wohnfläche) lässt sich aus den vorstehenden Tabellen nicht ableiten. Aus der Marktanalyse der Vergleichsfaktoren in Abschnitt 9.3.3 ergeben sich folgende Preisentwicklungen:

Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	- 0,2 % (- 1,0 %)	- 0,5 % (- 1,8 %)	- 1,6 % (- 5,1 %)	- 4,2 %
() 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 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 ⁵ (Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz (inkl. Baunebenkosten)
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Hinweise zur Anwendung

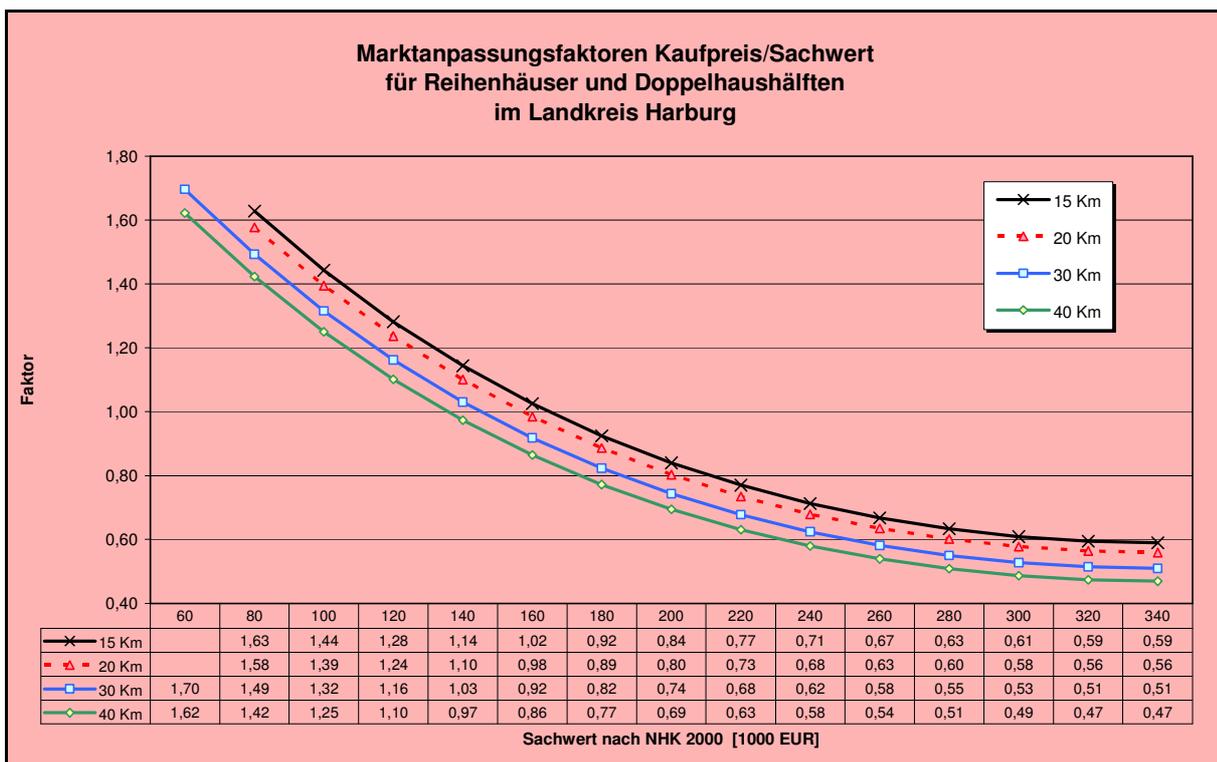
1. Die hier dargestellten Marktanpassungsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Marktanpassungsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.
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.

⁵ in Abweichung zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

9.3.3.1 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg

Die analysierte Stichprobe umfasst 661 Kauffälle. Die nachfolgend dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus / Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

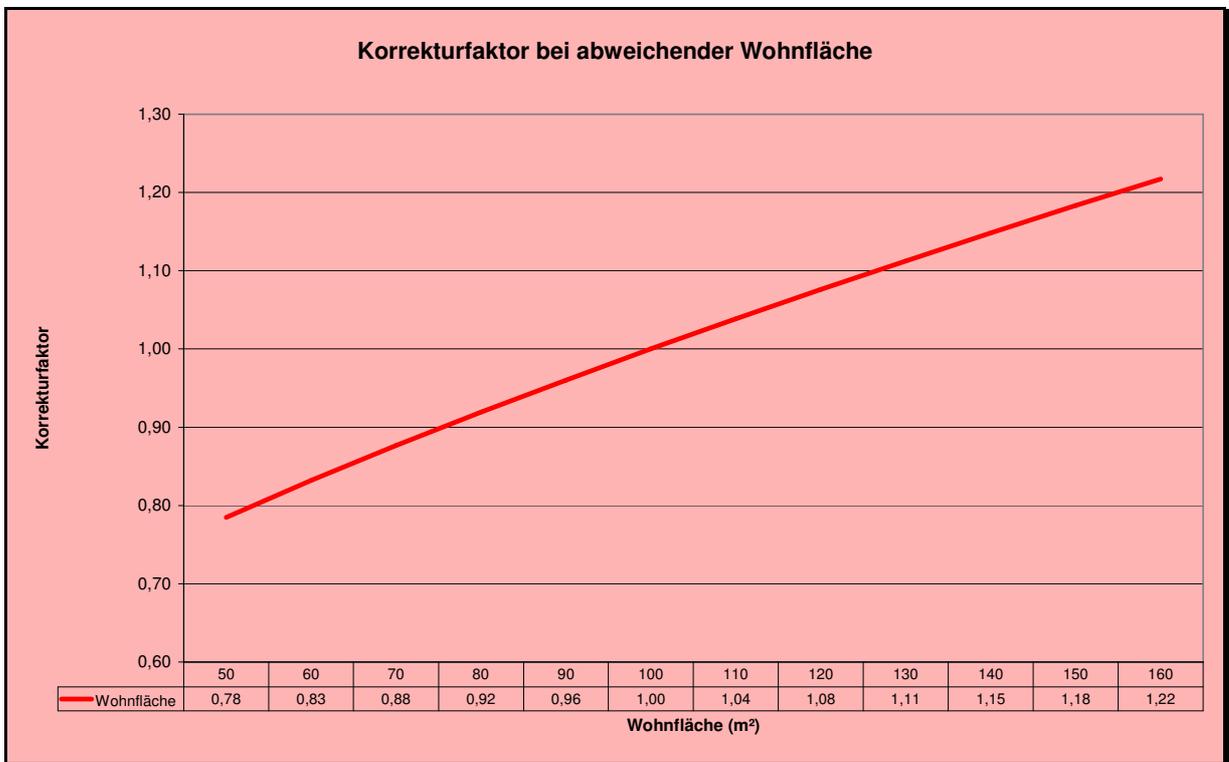
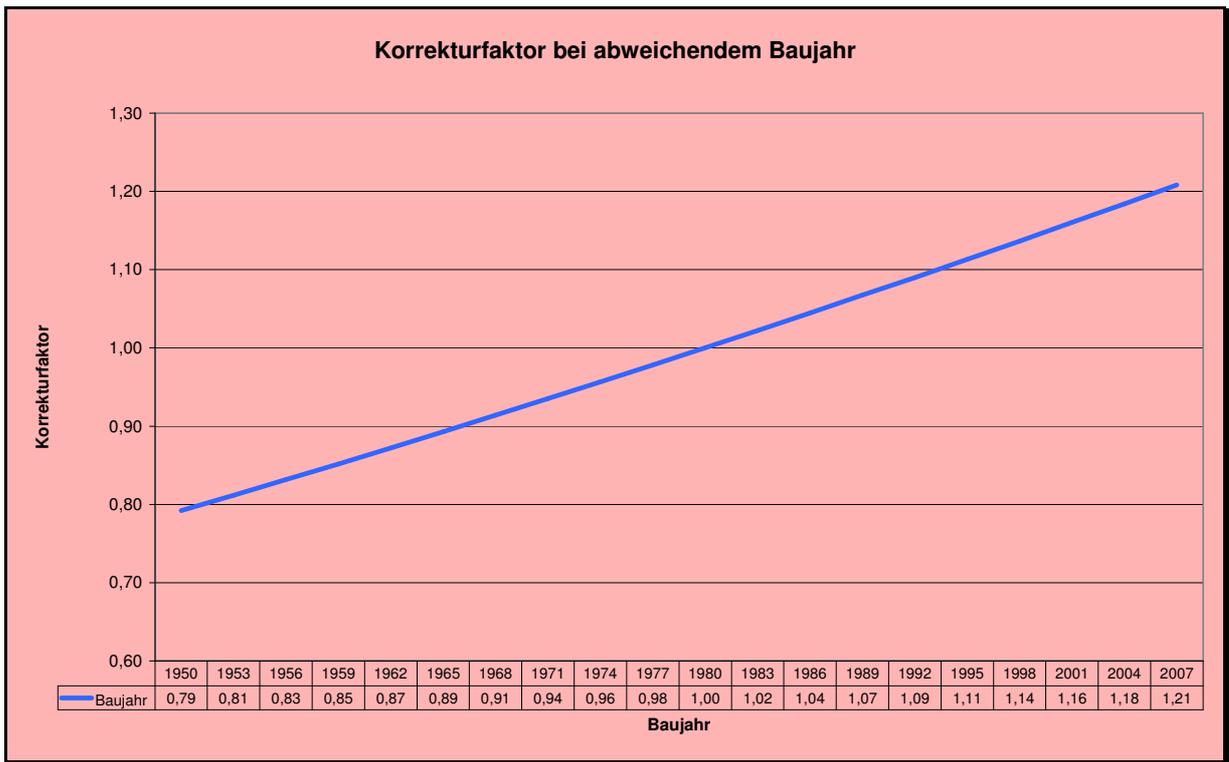
Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2002 – 2010	01.07.2009
Entfernung	15 km – 40 km	s. Grafik
Sachwert	60.000,- € – 340.000,- €	s. Grafik
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihemittelhaus	Doppelhaushälfte
Baujahr	1950 – 2007	1980
Wohnfläche	50 m ² – 160 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² – 800 m ²	400 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel (incl. Einbauküche)
Garage/Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)

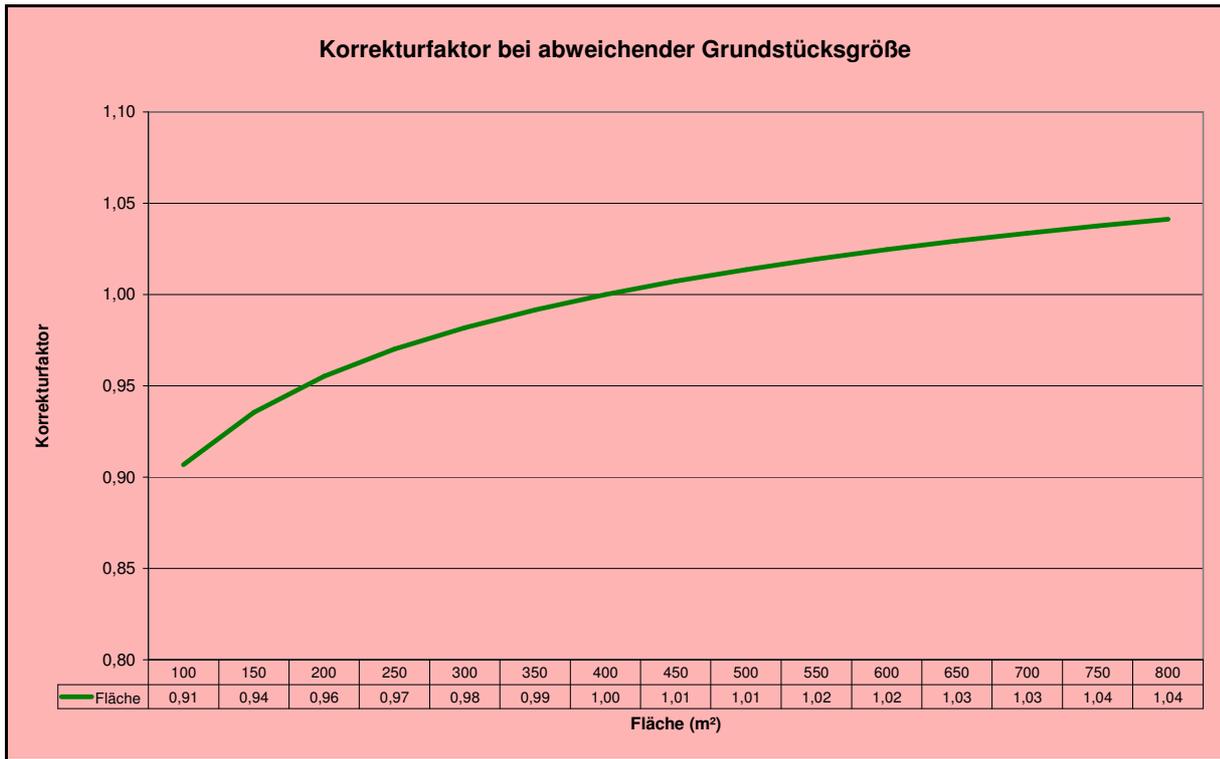


Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 50 entnommen werden.

Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- Reihenendhaus **0,98**
- Reihemittelhaus **0,95**





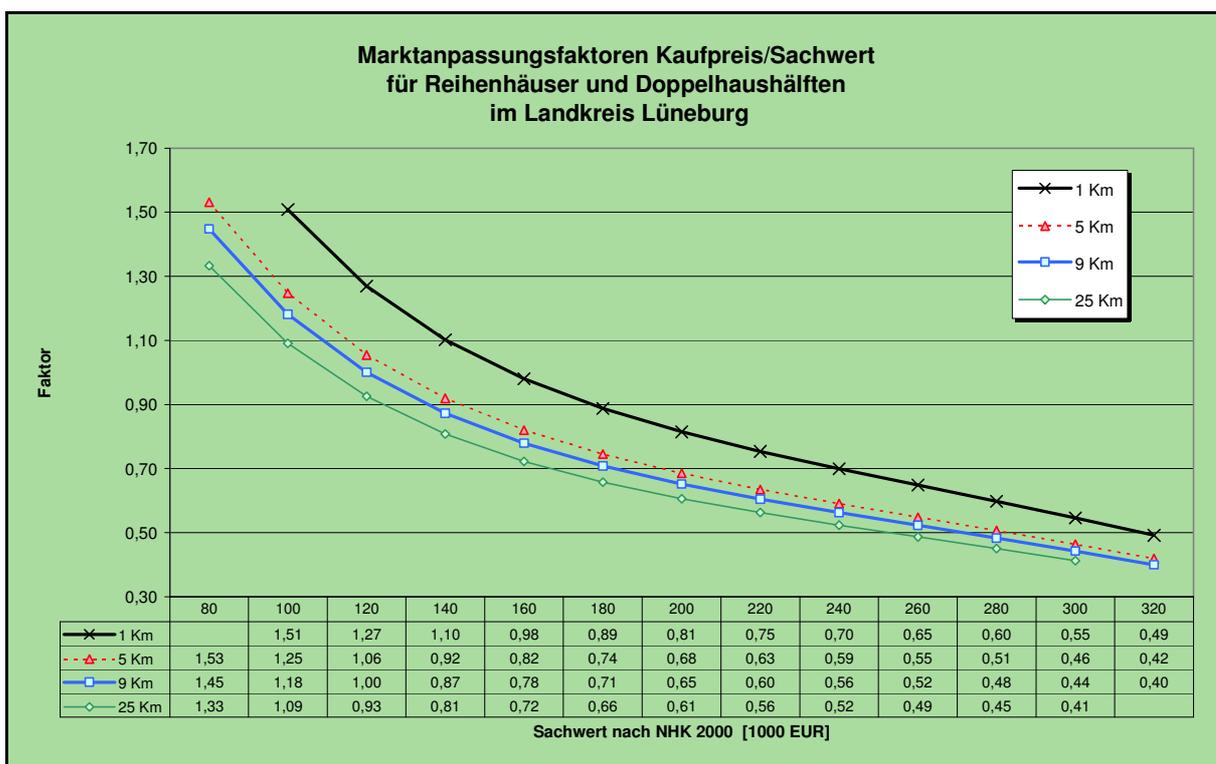
Das Anwendungsbeispiel entspricht Abschnitt 9.2.3.1.

9.3.3.2 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg

Die analysierte Stichprobe umfasst 522 Kauffälle.

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

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2001 – 2010	01.07.2009
Entfernung	1 km – 25 km	s. Grafik
Sachwert	80.000,- € – 320.000,- €	s. Grafik
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2010)	30,- €/m ² – 170,- €/m ²	120,- €/m ²
Baujahr	1952 – 2006	1973
Wohnfläche	55 m ² – 150 m ²	100 m ²
Grundstückfläche	200 m ² – 900 m ²	400 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Garage/Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



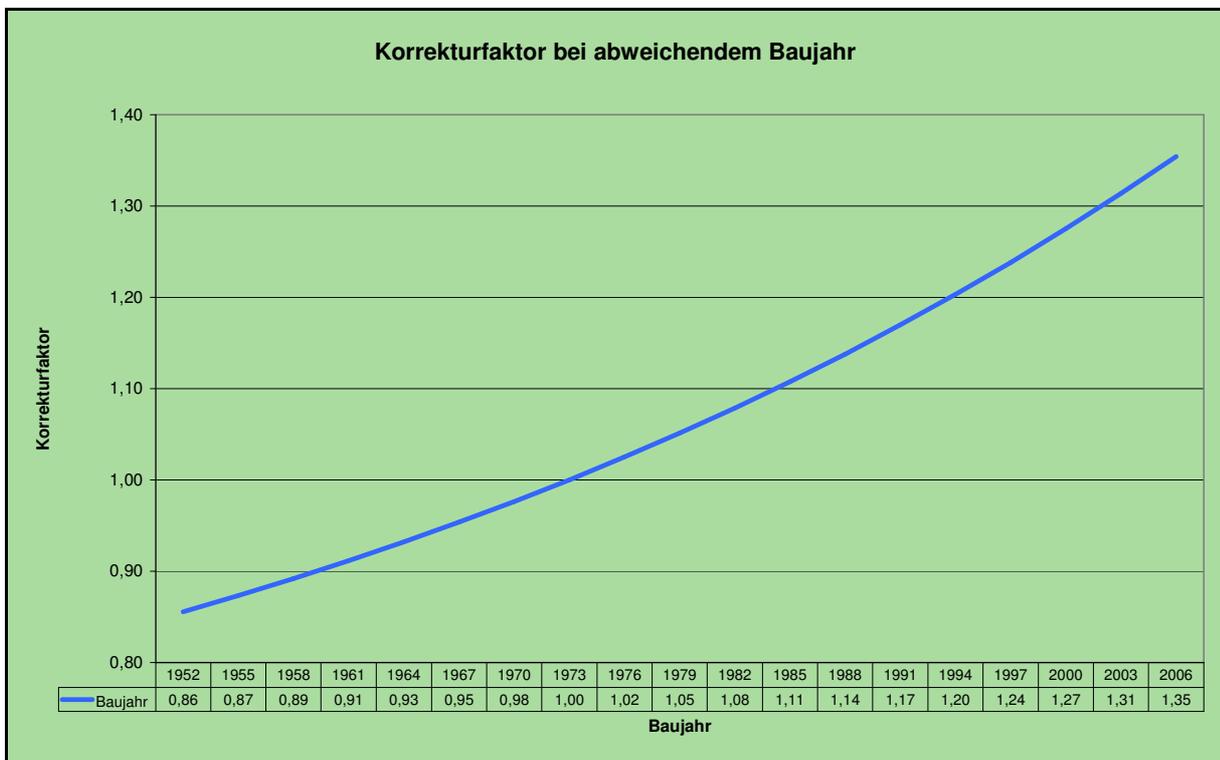
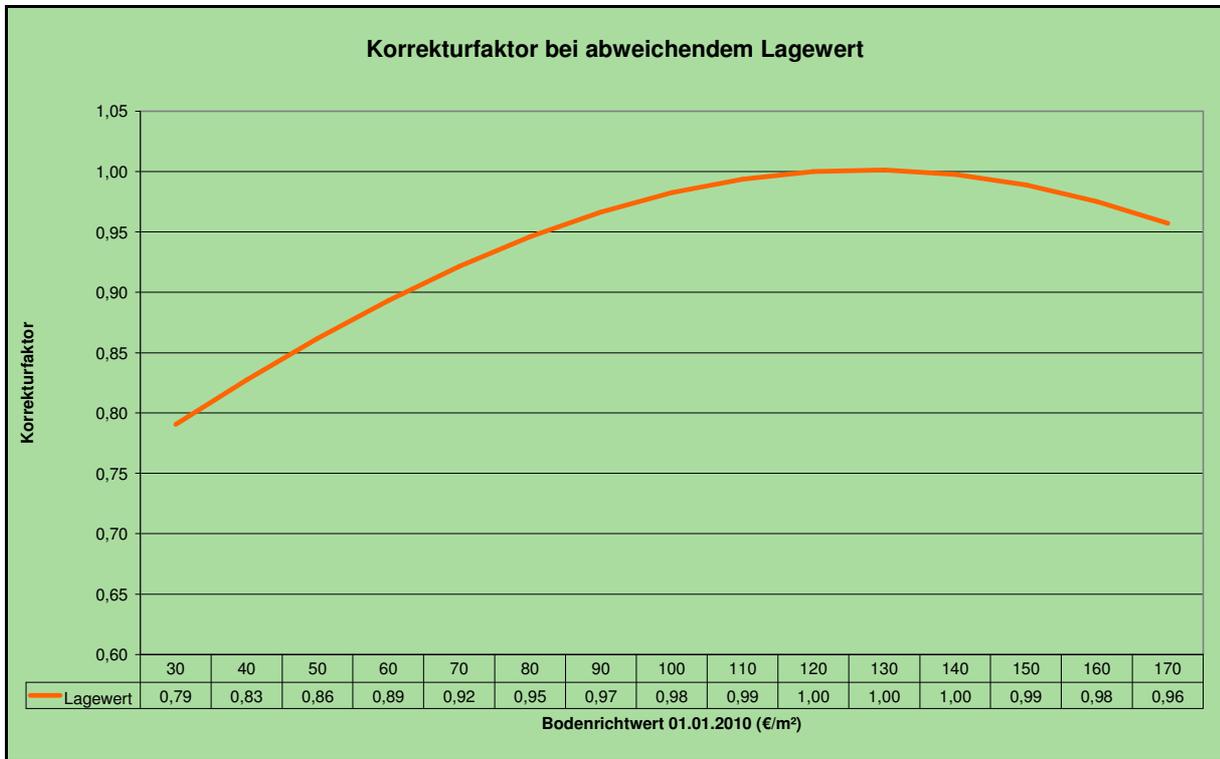
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 54 entnommen werden.

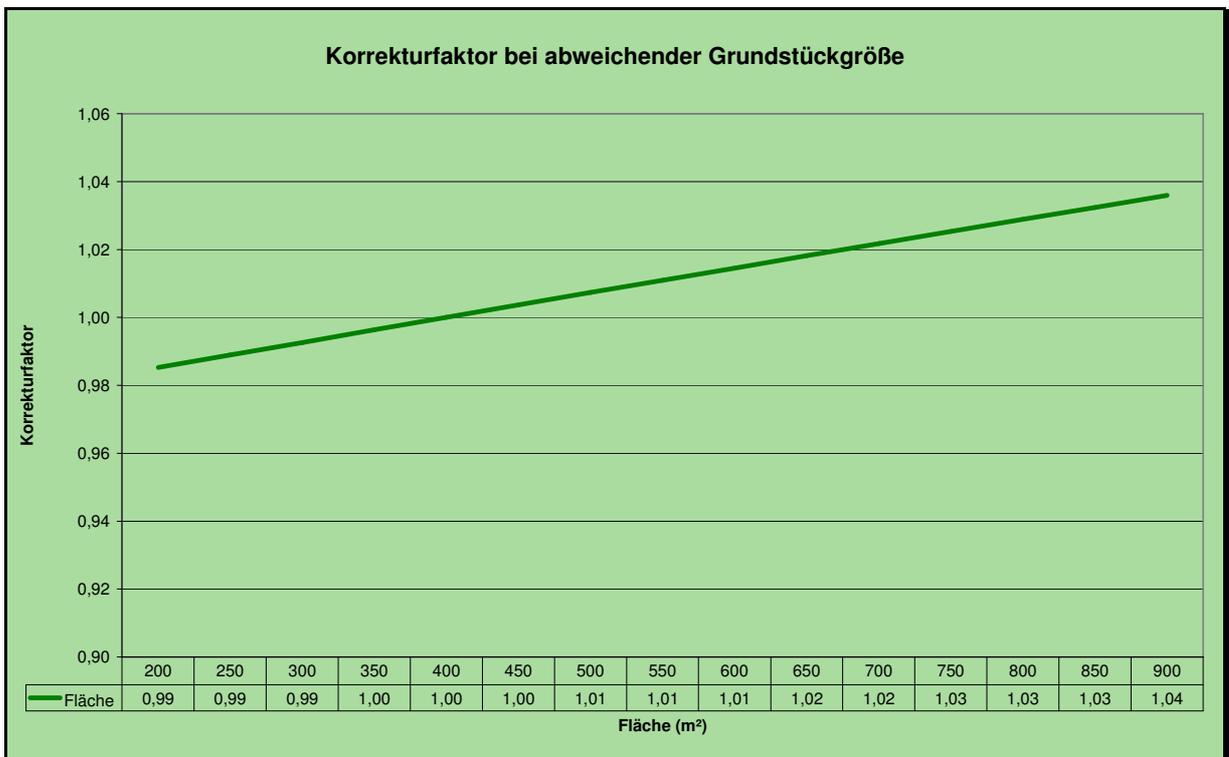
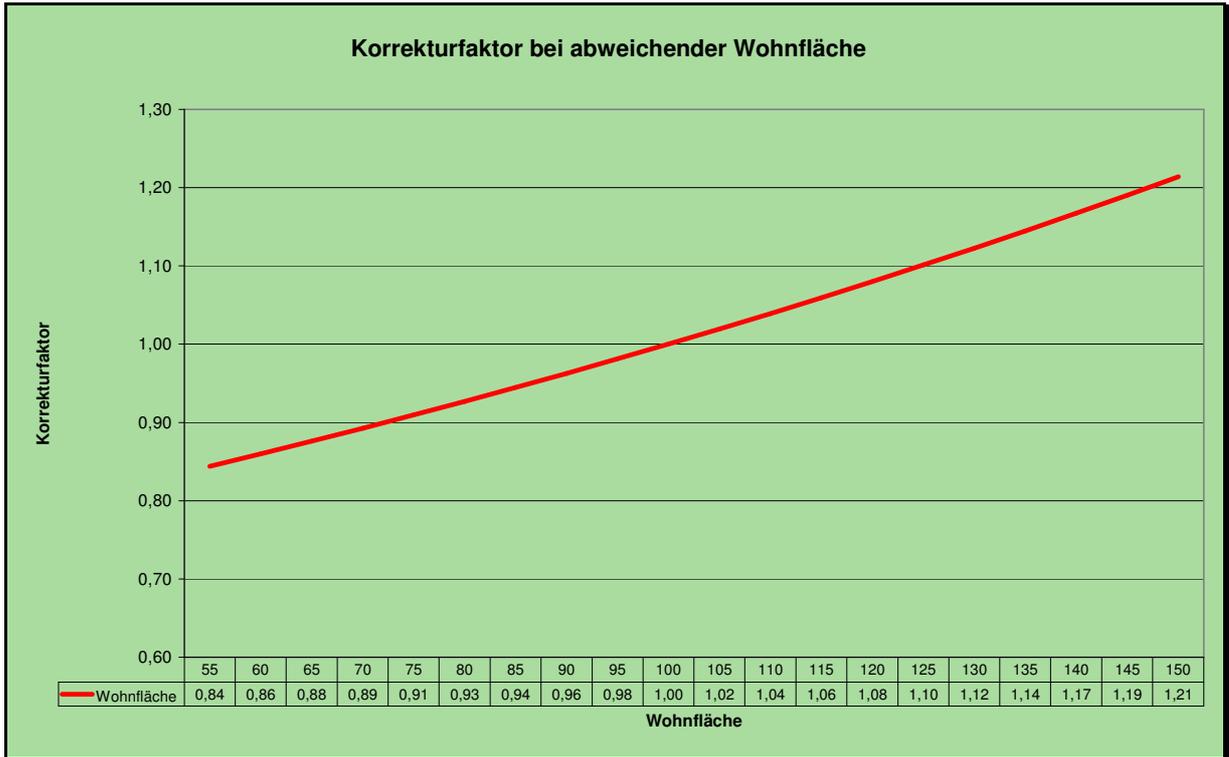
Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- Reihenendhaus 0,96
- Reihenmittelhaus 0,95

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,94**





Die Anwendungshinweise finden Sie im Abschnitt 9.3.3.

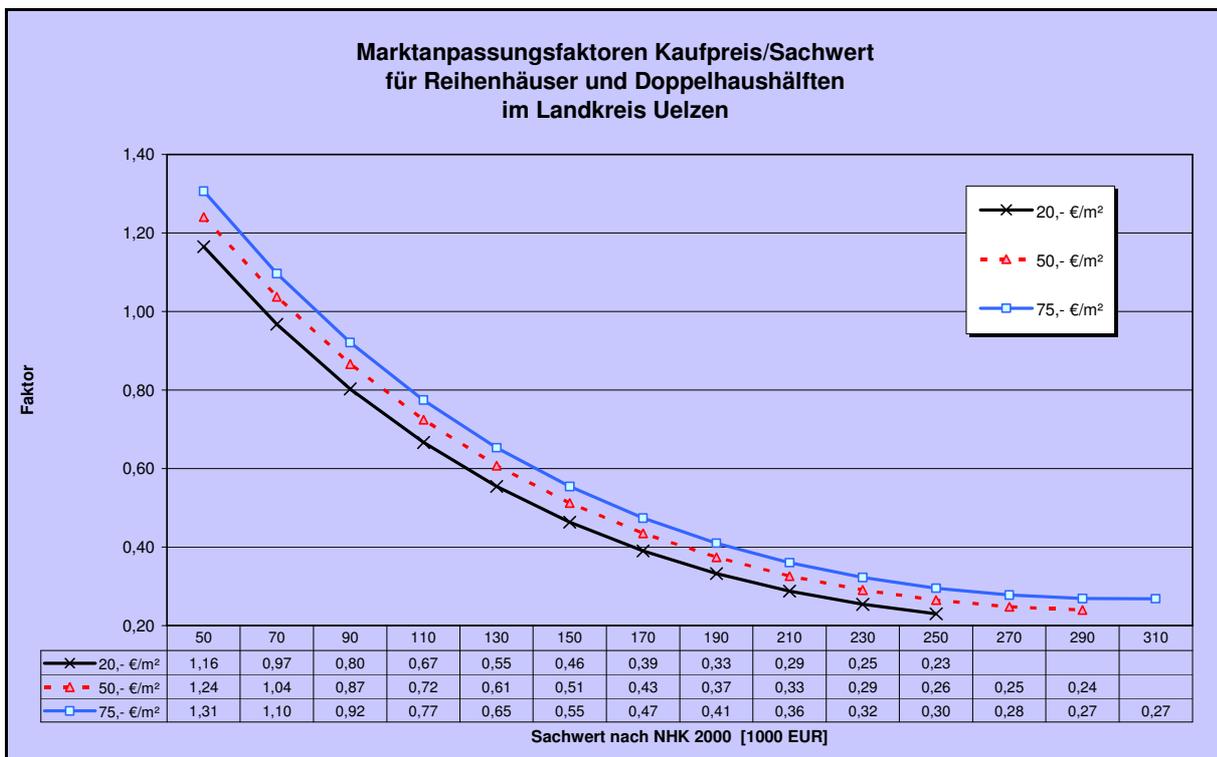
Das Anwendungsbeispiel entspricht Abschnitt 9.2.3.1.

9.3.3.3 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen

Die analysierte Stichprobe umfasst 209 Kauffälle.

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

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	1998 – 2010	01.07.2009
Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2010)	20,- €/m ² – 75,- €/m ²	s. Grafik
Sachwert	50.000,- € – 310.000,- €	s. Grafik
Region	Landkreis, Uelzen, Bad Bevensen	Landkreis
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Keller	ohne - Vollkeller	Vollkeller
Baujahr	1950 – 2002	1970
Wohnfläche	55 m ² – 155 m ²	95 m ²
Grundstücksfläche	100 m ² – 1.000 m ²	ohne Einfluss
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel (incl. Einbauküche)
Garage/Carport / Stellplatz		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



Korrekturfaktor für die Region:

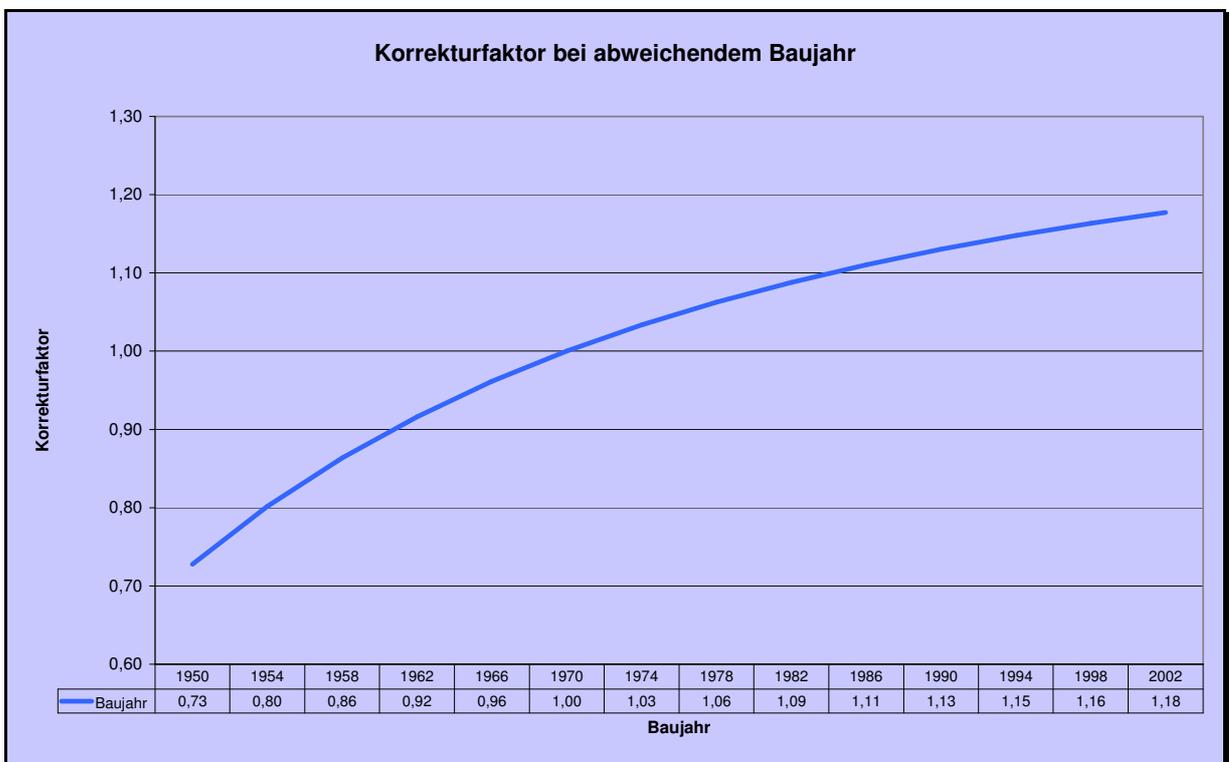
- Uelzen 1,22
- Bad Bevensen 1,18

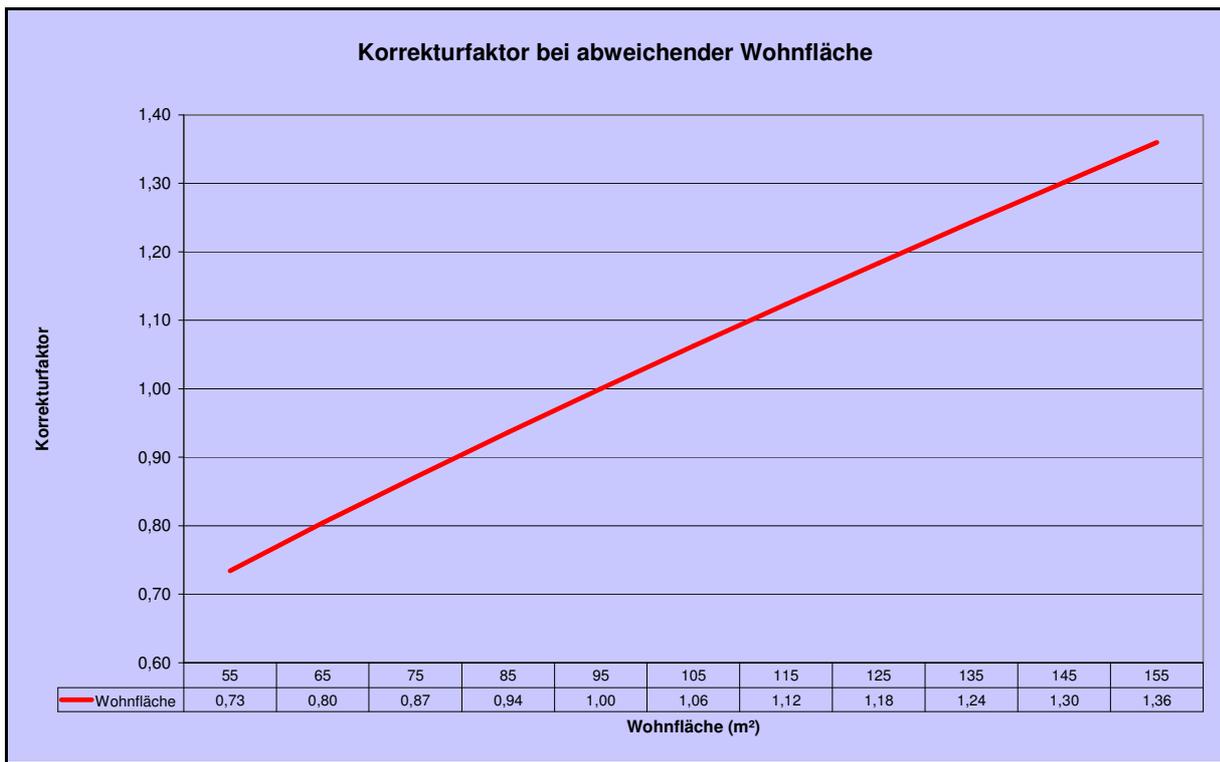
Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- **Reihenendhaus 0,94**
- **Reihenmittelhaus 0,86**

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- **ohne Keller 1,18**





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

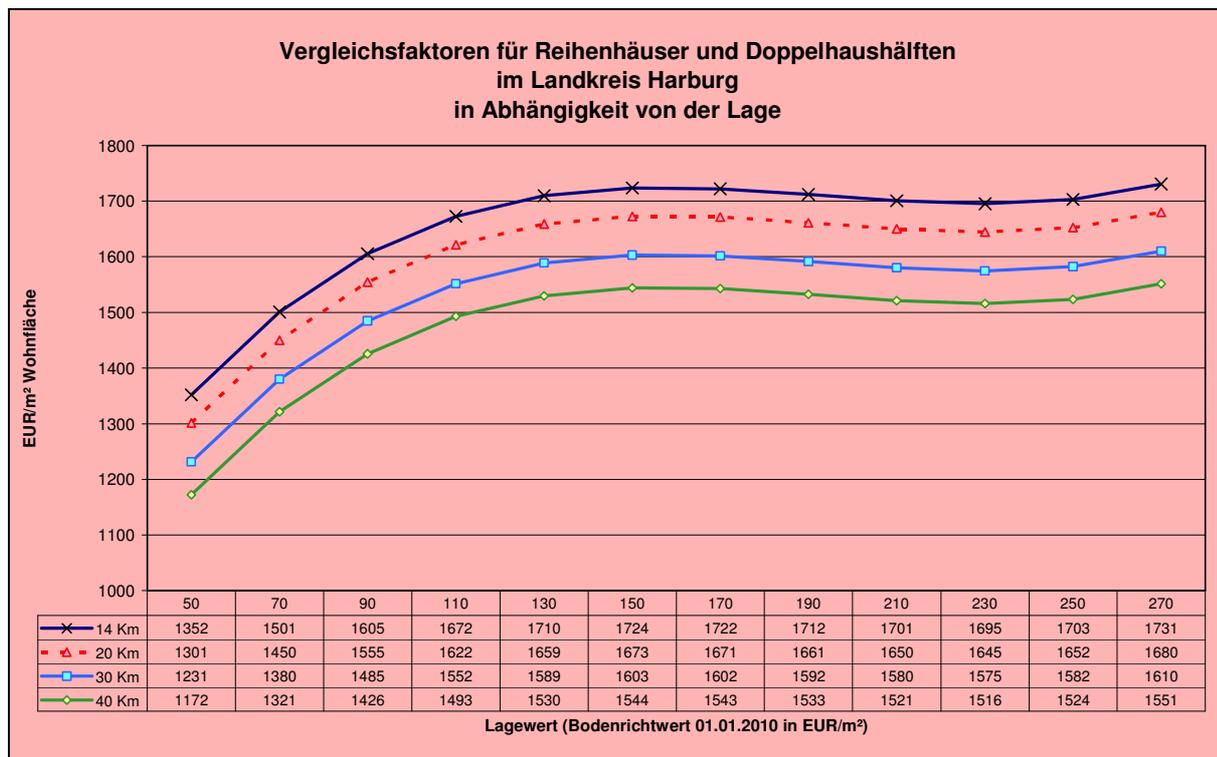
Marktanpassungsfaktoren für Reihenhaus- und Doppelhausgrundstücke ließen sich für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg nicht ableiten.

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 1.072 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	50,- €/m ² – 270,- €/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 – 1.000 m ²	400 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel (incl. Einbauküche)
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Stellung	Doppelhaushälfte, Reihenedenhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte



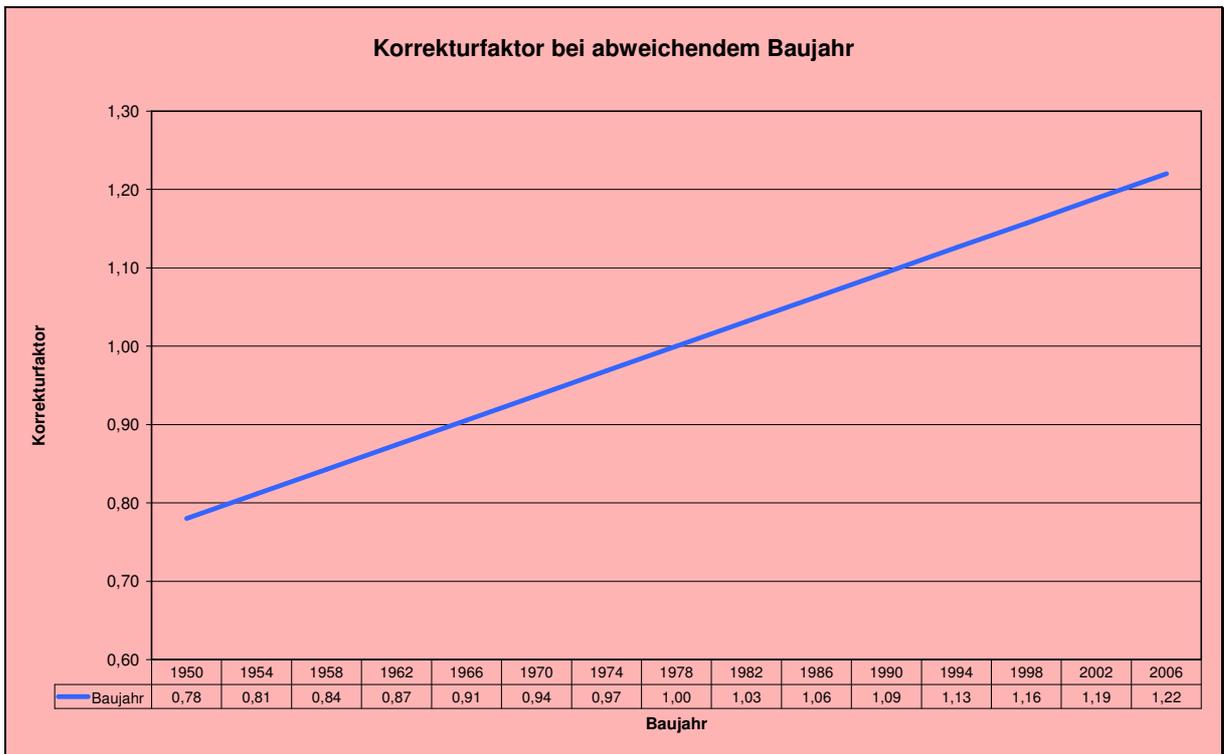
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 50 entnommen werden.

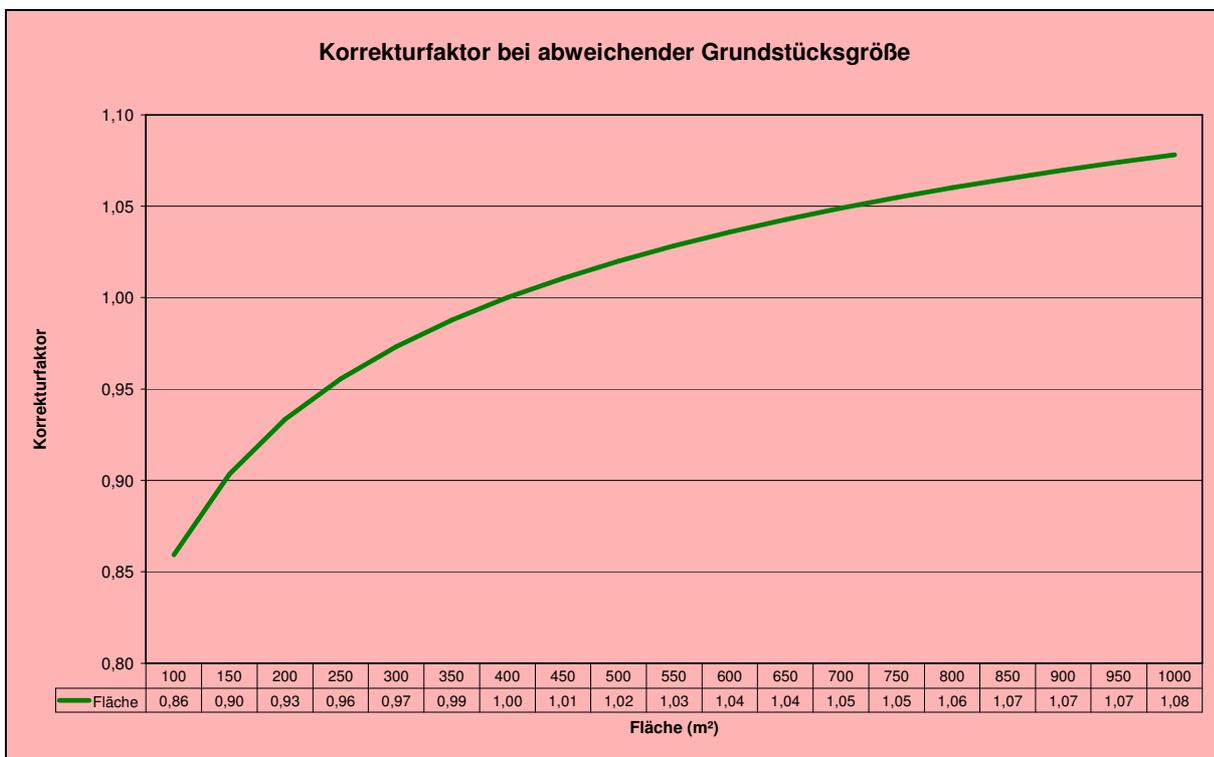
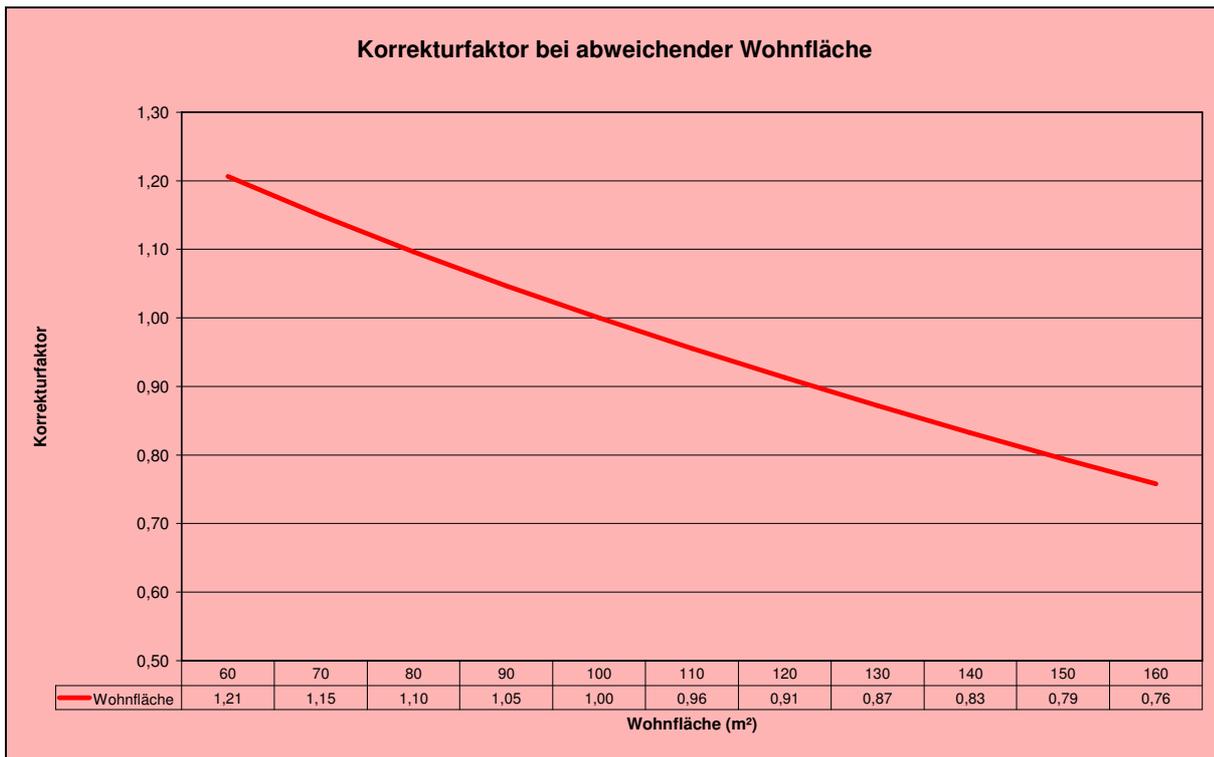
Korrekturfaktor für die Stellung:

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

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

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



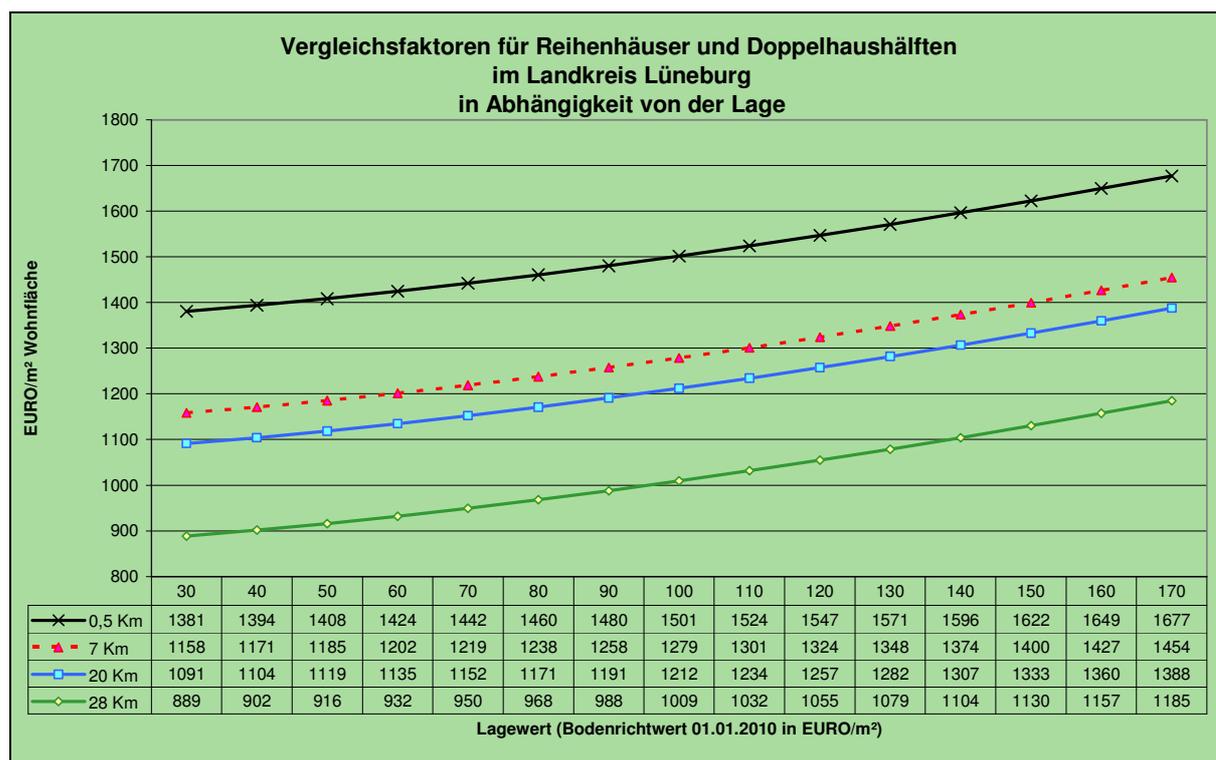


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

9.3.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg

Die Stichprobe umfasst hier 834 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	30,- €/m ² – 170,- €/m ²	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Lüneburg	0,5 km – 28 km	s. Abbildung
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Baujahr	1950 – 2006	1974
Wohnfläche	50 m ² – 150 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² – 800 m ²	400 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel (incl. Einbauküche)
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden



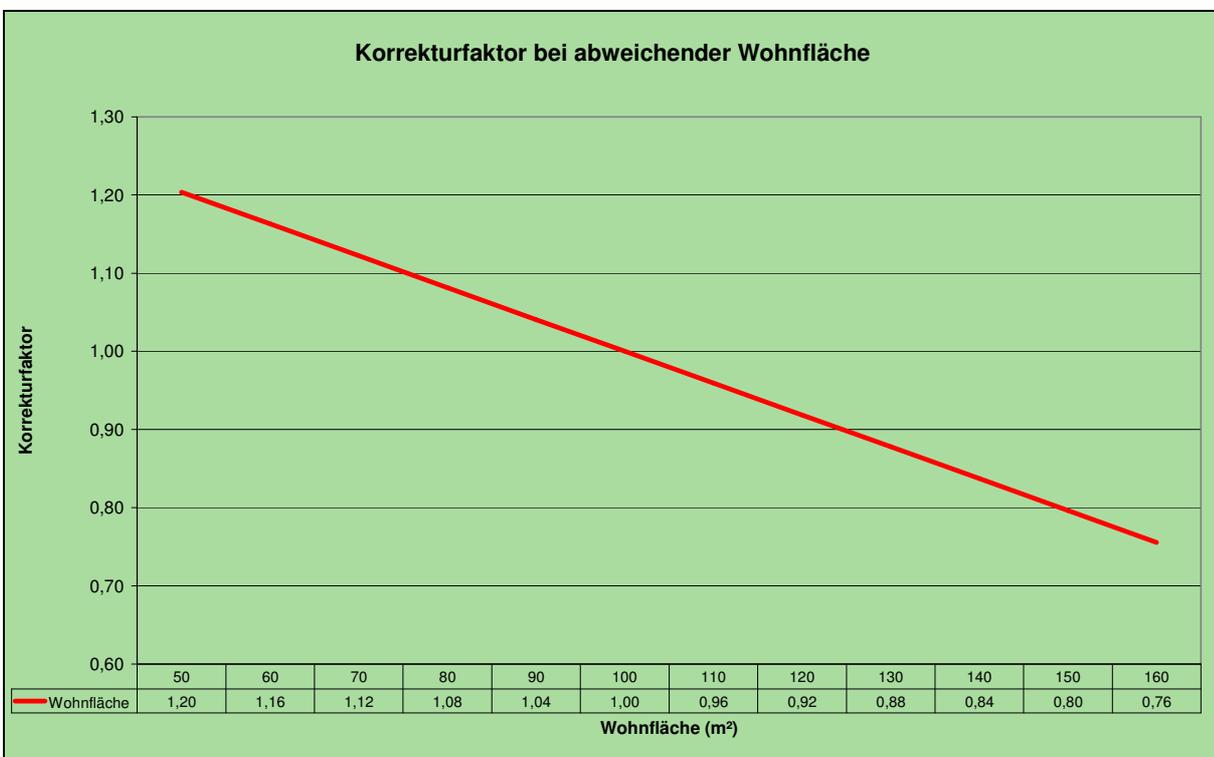
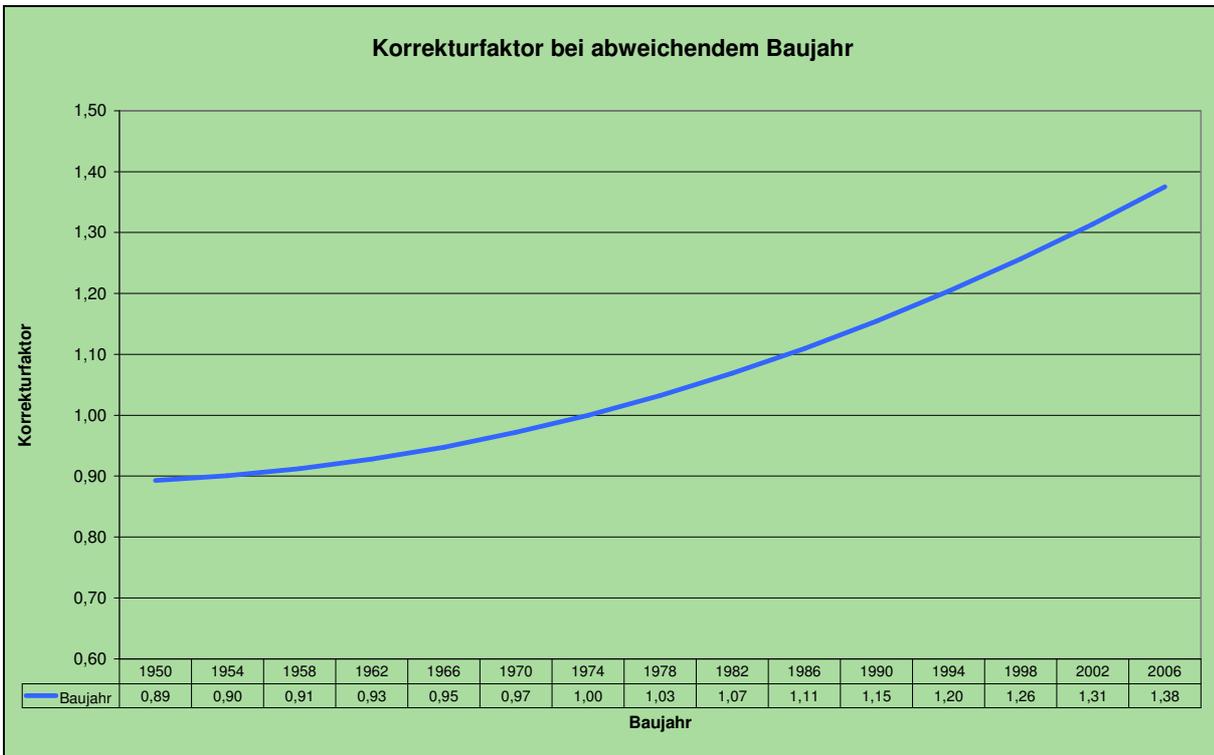
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 54 entnommen werden.

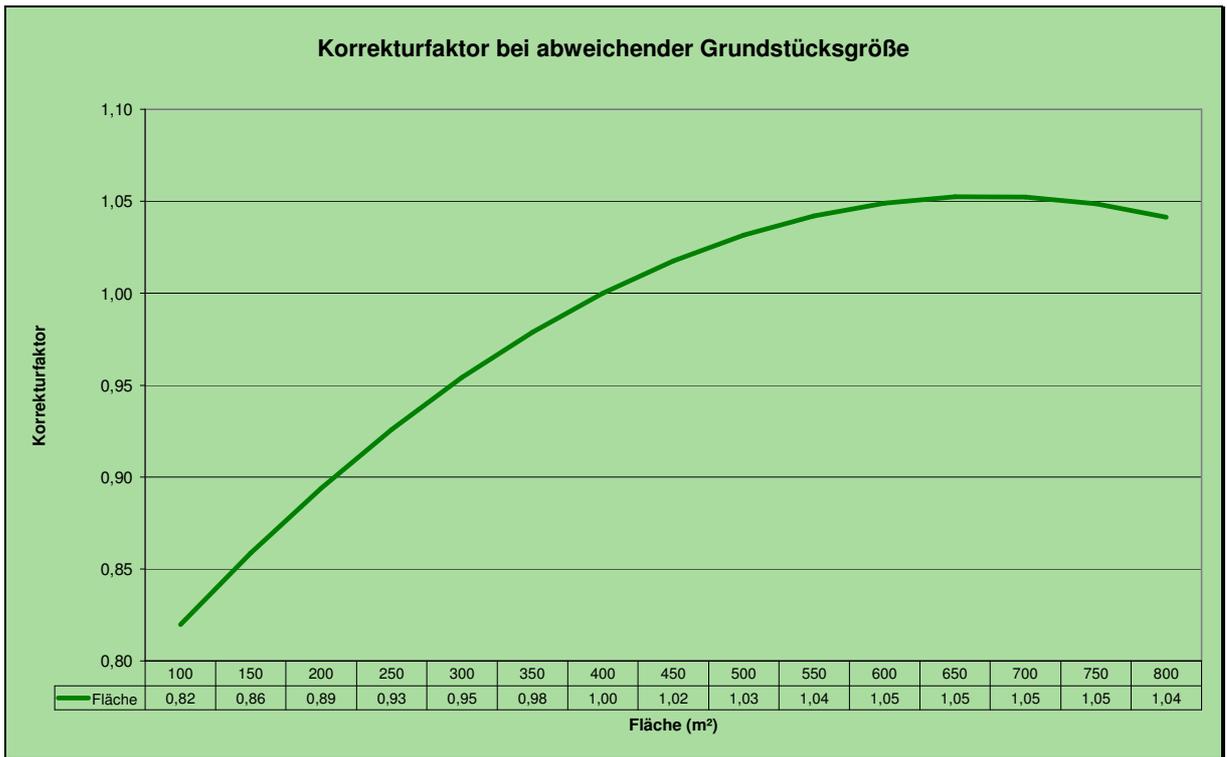
Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

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

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,91**



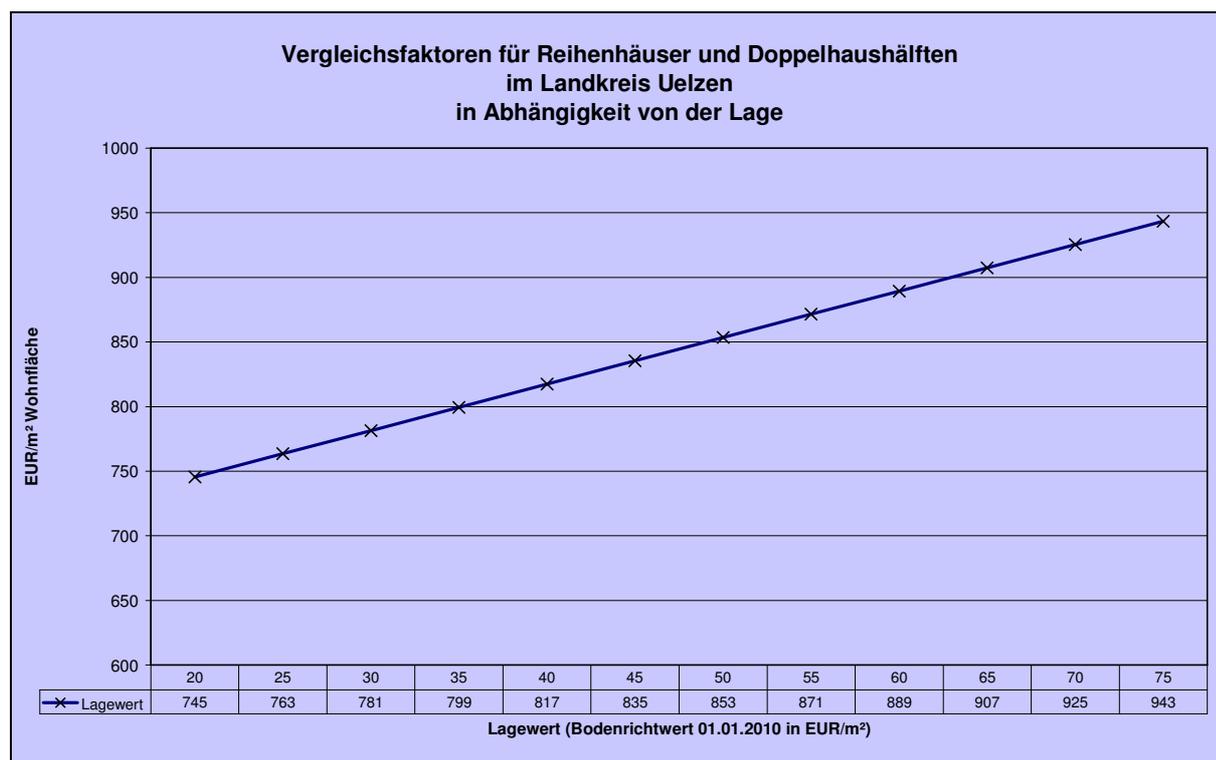


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

9.3.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen

Die Stichprobe umfasst hier 298 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1998 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	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 – 1.000 m ²	500 m ²
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden



Korrekturfaktor für die Region:

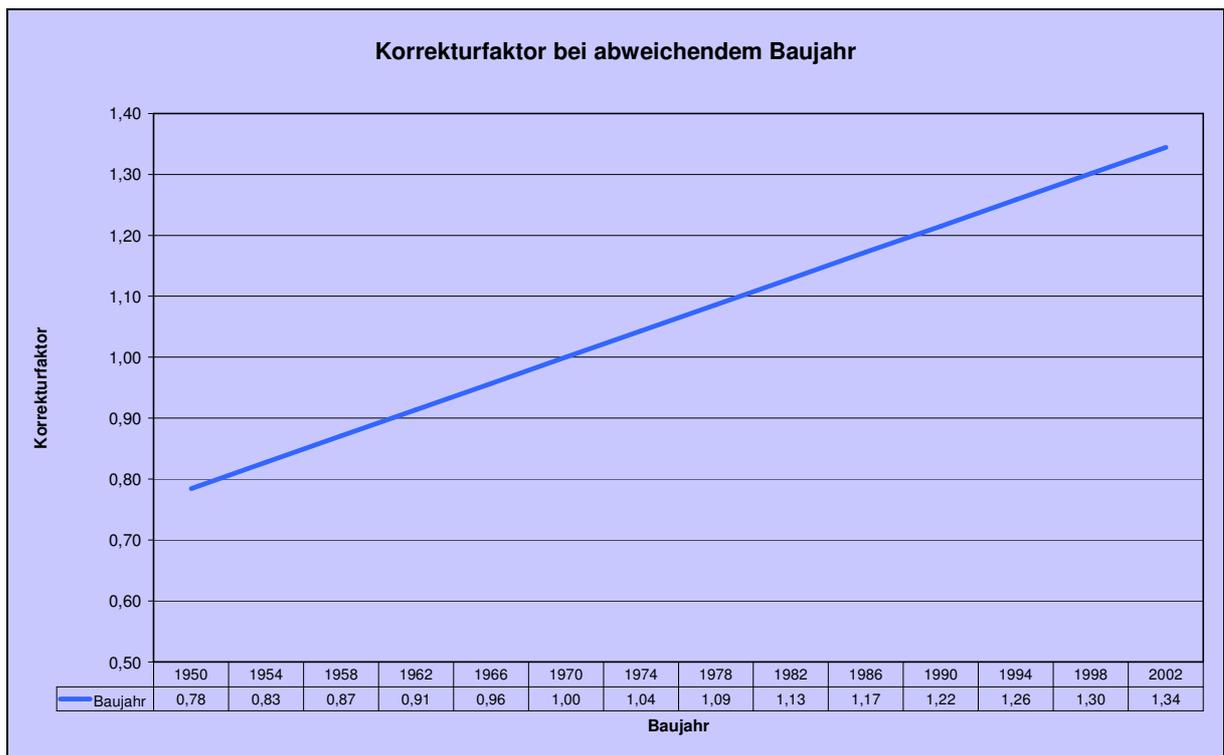
- **Bad Bevensen** **1,14**
- **Bad Bodenteich** **0,79**
- **Uelzen** **1,10**

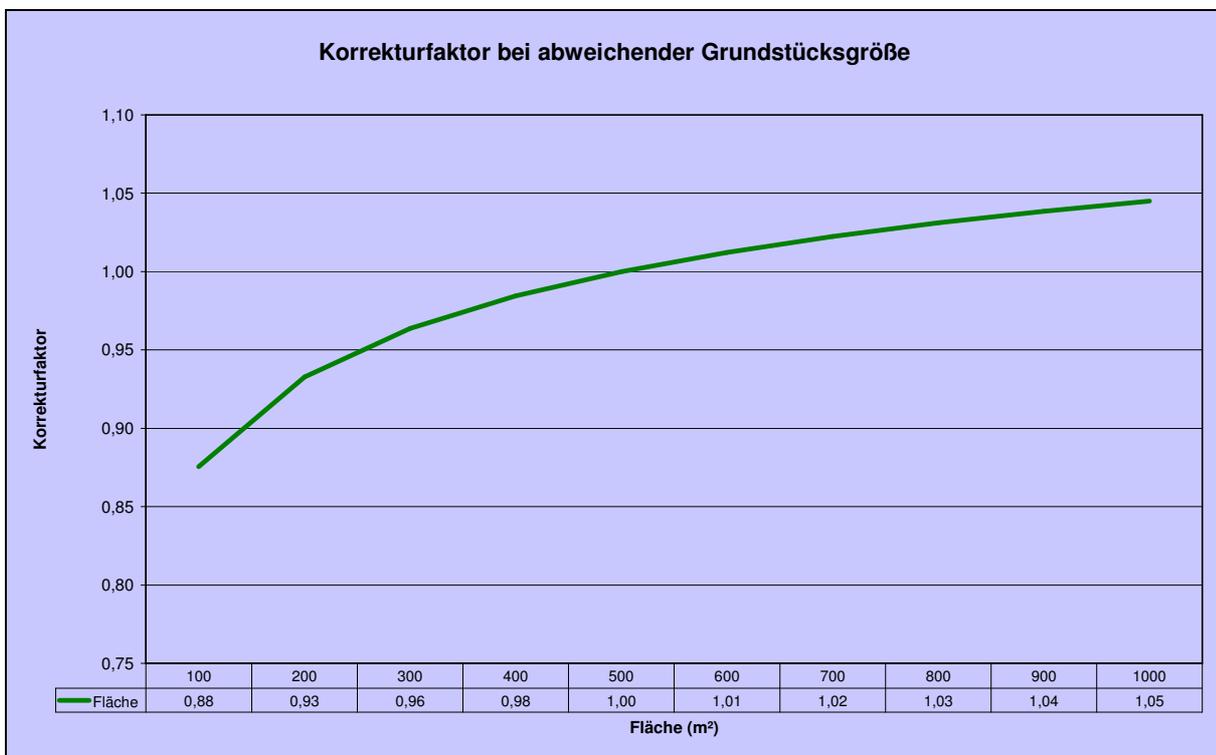
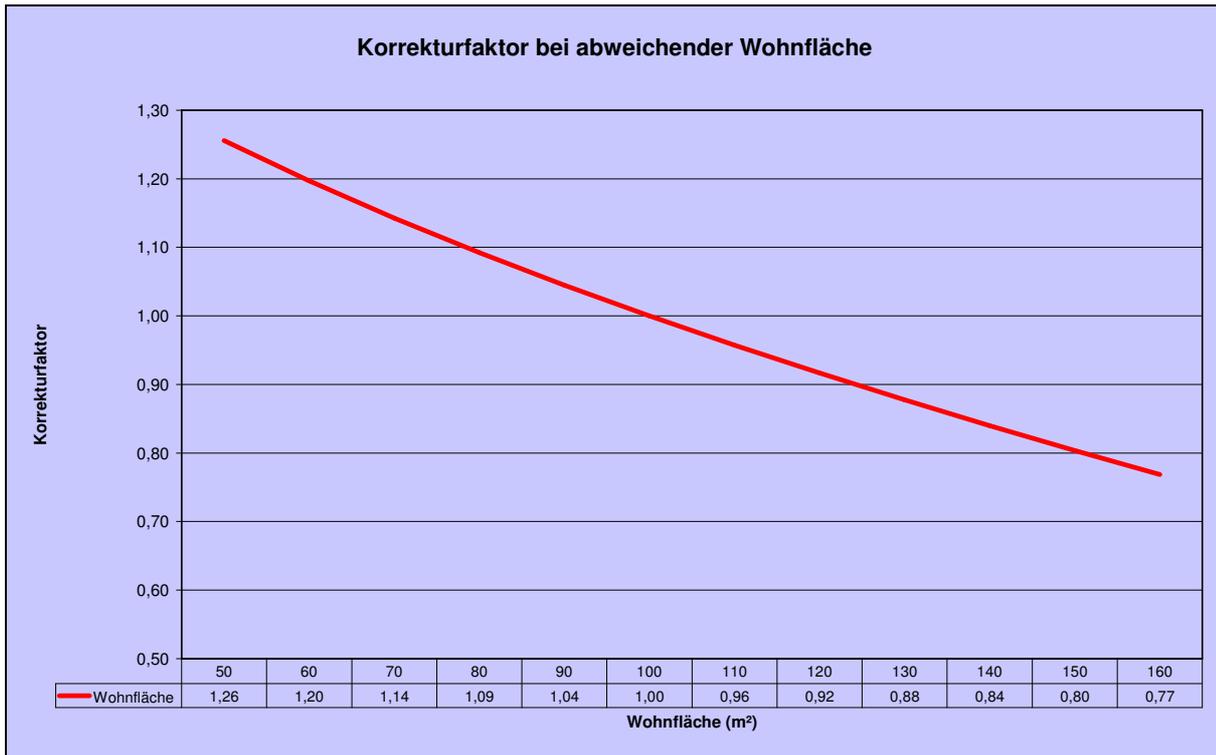
Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- **Reihenendhaus** **0,92**
- **Reihenmittelhaus** **0,91**

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- **ohne Keller** **0,91**



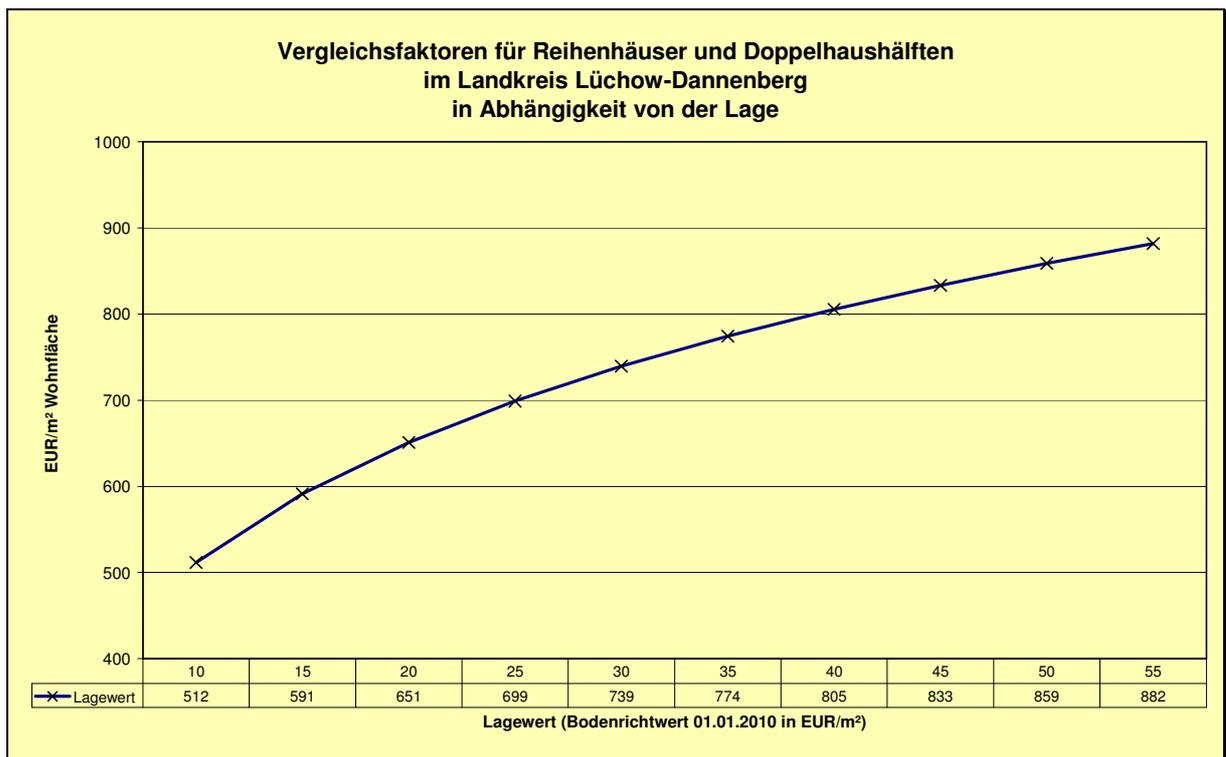


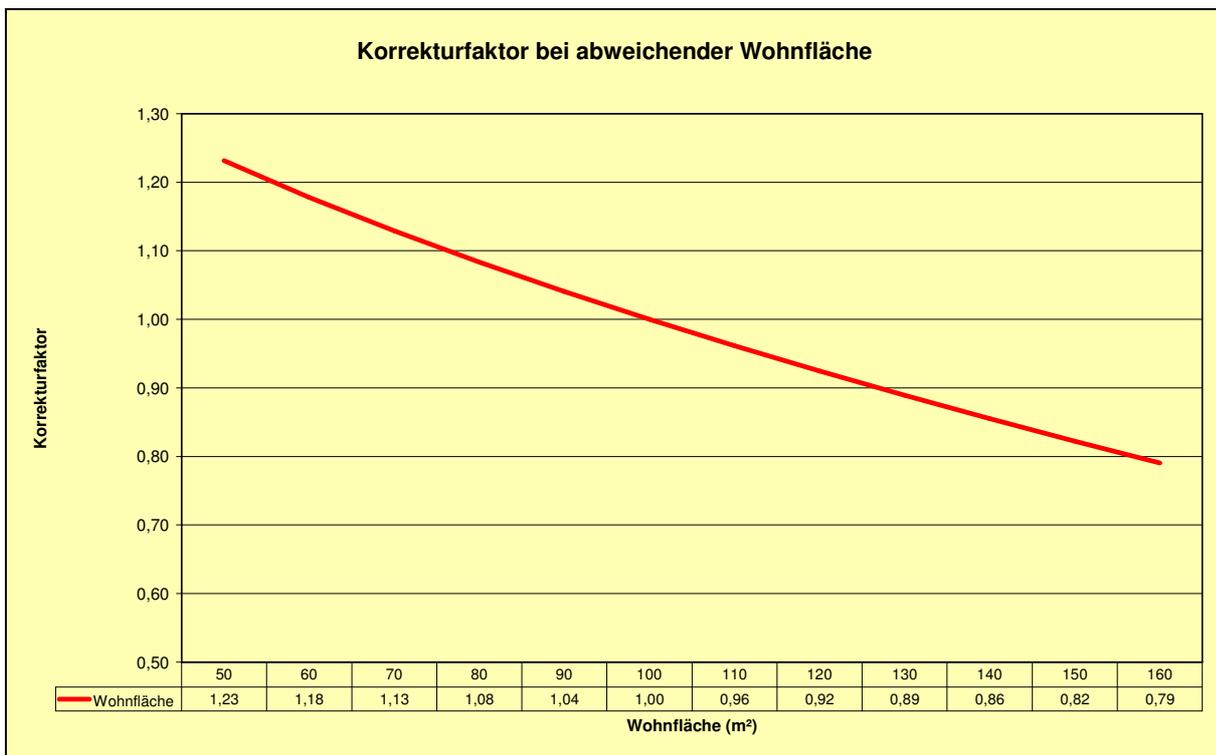
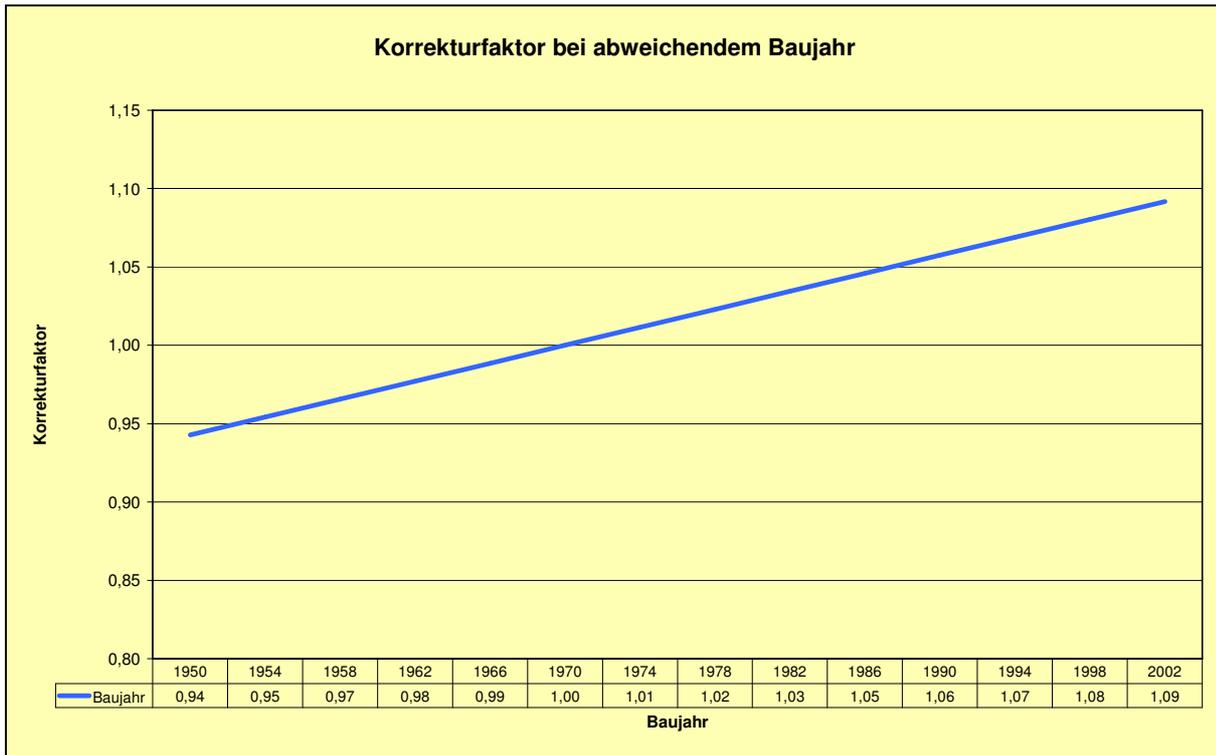
Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

9.3.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die Stichprobe umfasst hier 163 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1995 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	20,- €/m ² – 75,- €/m ²	s. Abbildung
Baujahr	1950 – 2002	1970
Wohnfläche	50 m ² – 160 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² – 1.000 m ²	kein signifikanter Einfluss
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	kein signifikanter Einfluss
Keller	ohne – Vollkeller	kein signifikanter Einfluss
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden





Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

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 von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Harburg					
Baujahr bis 1945	1 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1946 bis 1969	8 (18)	1963 (1965)	56 (65)	806 (1.025)	46.000 (70.000)
Baujahr 1970 bis 1984	74 (60)	1976 (1976)	74 (78)	1.015 (1.027)	76.000 (79.000)
Baujahr 1985 bis 1999	26 (40)	1992 (1992)	70 (65)	1.426 (1.336)	103.000 (89.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	6 (12)	2002 (2001)	64 (63)	1.490 (1.738)	96.000 (112.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	21 (38)	2008 (2008)	87 (86)	2.068 (2.048)	179.000 (177.000)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüneburg					
Baujahr bis 1945	4 (3)	1826 (*)	76 (*)	1.561 (*)	124.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	6 (8)	1962 (1963)	89 (62)	918 (998)	78.000 (61.000)
Baujahr 1970 bis 1984	29 (44)	1977 (1977)	75 (65)	1.009 (982)	75.000 (65.000)
Baujahr 1985 bis 1999	33 (29)	1993 (1993)	62 (75)	1.347 (1.366)	84.000 (101.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	10 (13)	2002 (2003)	88 (92)	1.810 (1.905)	161.000 (175.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	34 (32)	2009 (2008)	92 (99)	2.049 (2.069)	186.000 (209.000)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Uelzen					
Baujahr bis 1945	0 (6)	(1882)	(58)	(936)	(53.000)
Baujahr 1946 bis 1969	2 (3)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1970 bis 1984	11 (17)	1978 (1976)	68 (69)	780 (761)	54.000 (52.000)
Baujahr 1985 bis 1999	6 (15)	1994 (1993)	78 (71)	1.097 (1.003)	86.000 (71.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	0 (3)	(*)	(*)	(*)	(*)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	2 (0)	*	*	*	*

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Baujahr bis 1945	0 (0)				
Baujahr 1946 bis 1969	2 (4)	* (1966)	* (75)	* (518)	* (39.000)
Baujahr 1970 bis 1984	4 (2)	1973 (*)	64 (*)	504 (*)	33.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	1 (3)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	0 (0)				
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	0 (0)				

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.4.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung (€/m² Wohnfläche) lässt sich aus den vorstehenden Tabellen nicht ableiten. Aus der Marktanalyse der Vergleichsfaktoren in Abschnitt 9.4.3 ergeben sich folgende Preisentwicklungen:

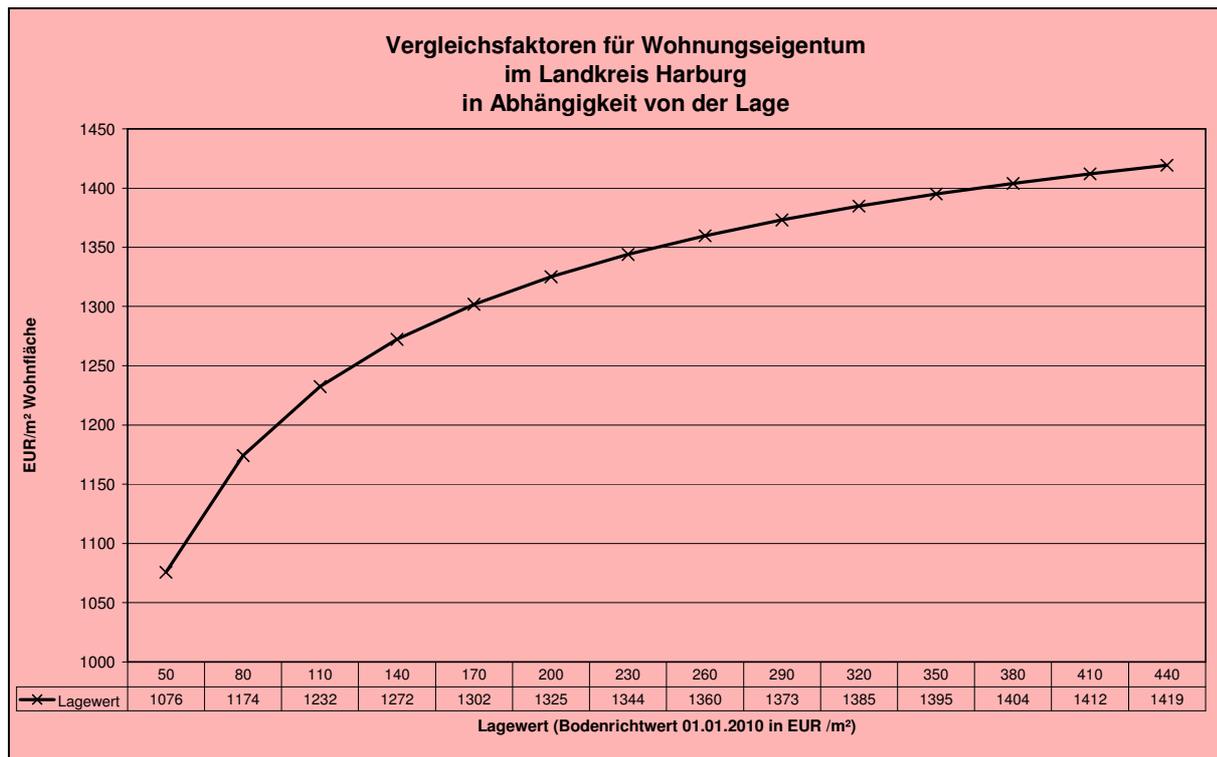
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Wohnungseigentum	- 2,4 % (- 3,2 %)	- 1,5 % (- 2,4 %)	- 5,4 % (- 4,9 %)	- 6,7 % (- 3,9 %)
() Werte des Vorjahres				

9.4.3 Vergleichsfaktoren

9.4.3.1 Landkreis Harburg

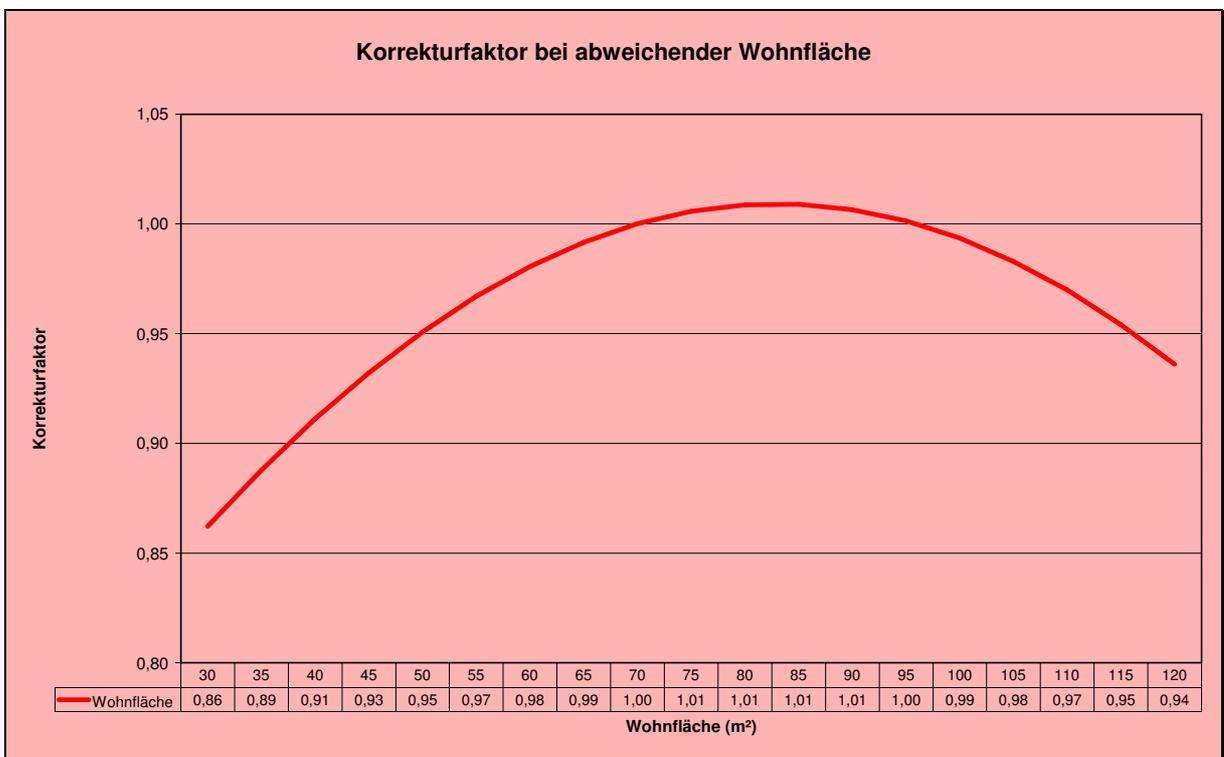
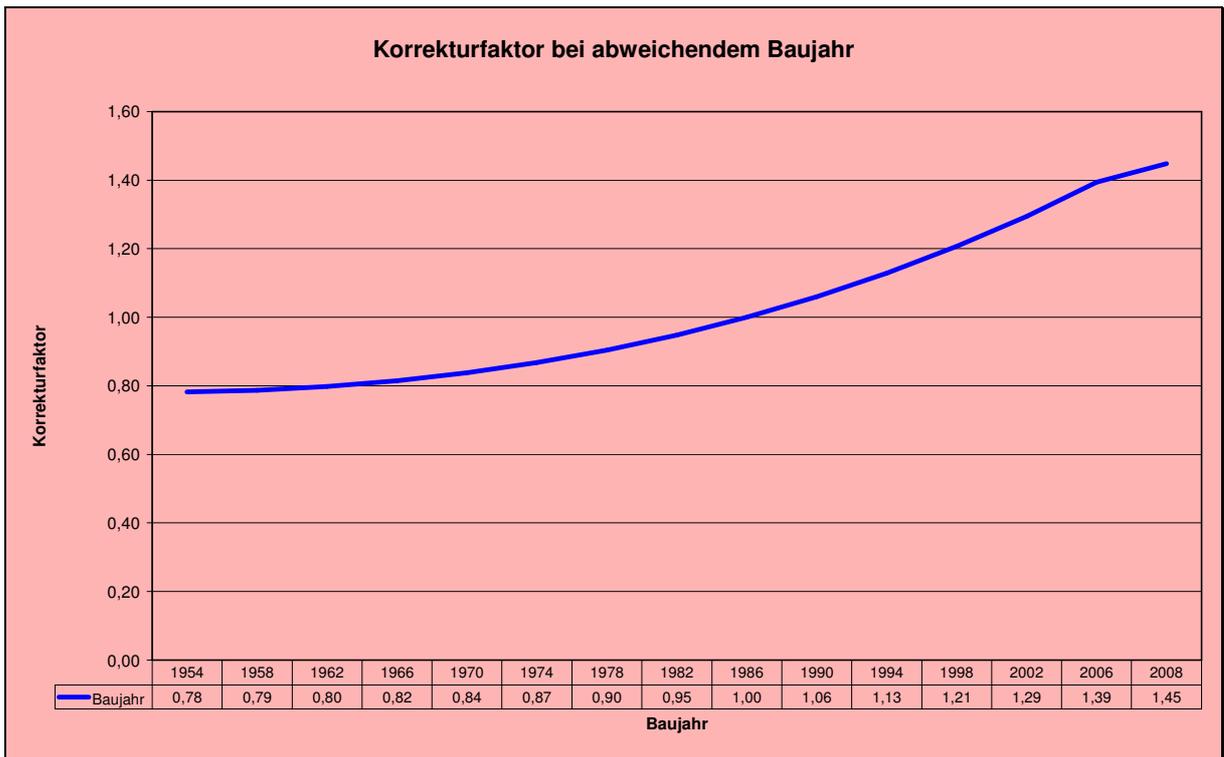
Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 659 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	50,- €/m ² – 440,- €/m ²	s. Abbildung
Vollgeschosse der Wohnanlage	I – VI	bis 3 Vollgeschosse
Baujahr	1954 – 2008	1986
Wohnfläche	30 m ² – 120 m ²	70 m ²
Garage / Stellplatz	ohne – vorhanden	Stellplatz in Garage
Vermietung	ja / nein	nein
Ausstattung		mittel (baujahrstypisch) inkl. Einbauküche



Korrekturfaktoren für die Vollgeschosse der Wohnanlage:

- IV – VI **0,94**
- > VI **0,89**

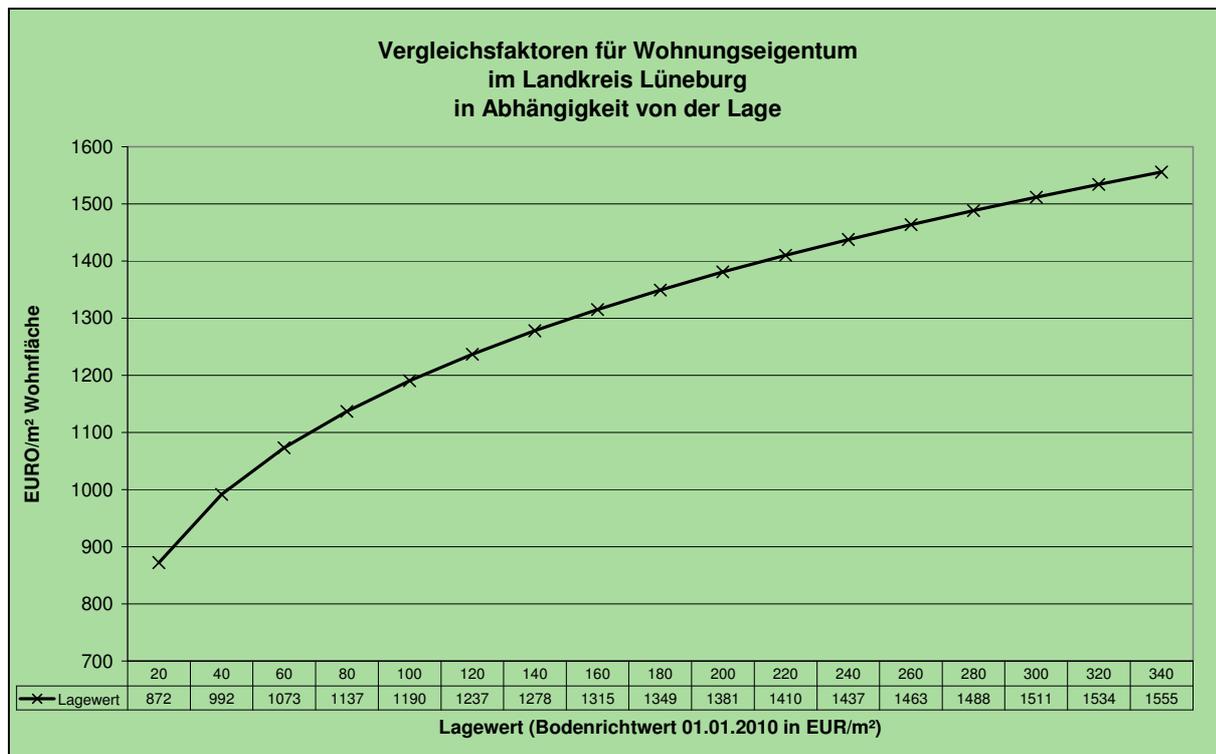


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

9.4.3.2 Landkreis Lüneburg

Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 626 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	20,- €/m ² – 340,- €/m ²	s. Abbildung
Lageregion	Hansestadt Lüneburg, Umfeld Lüneburg, Kleinstädte, Landkreis	Hansestadt Lüneburg
Vollgeschosse der Wohnanlage	I – VI	bis 3 Vollgeschosse
Baujahr	1952 – 2004	1984
Wohnfläche	30 m ² – 130 m ²	70 m ²
Garage / Stellplatz	ohne bis vorhanden	Stellplatz
Vermietung	ja / nein	nein
Ausstattung		mittel (incl. Einbauküche)



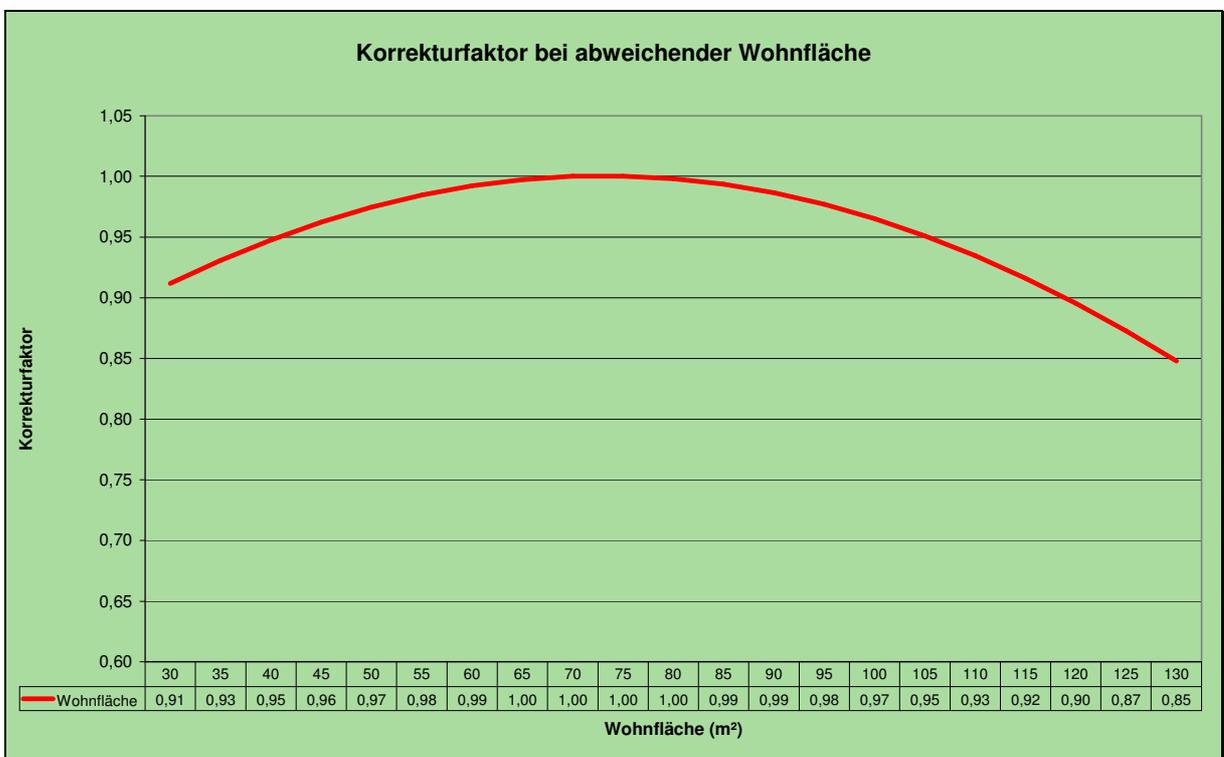
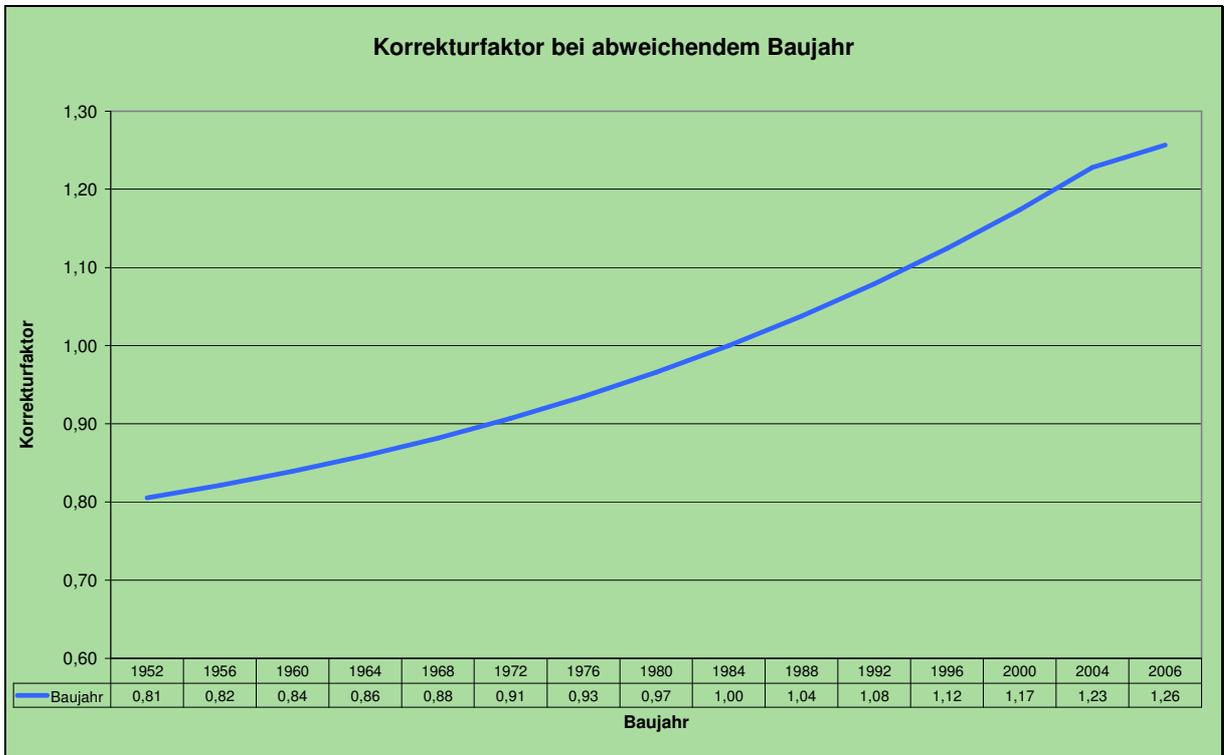
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 54 entnommen werden.

Korrekturfaktoren für die Lageregion:

- **Umfeld Stadt** **0,94**
- **Kleinstädte (Bleckede, Dahlenburg)** **0,90**
- **Landkreis** **0,92**

Korrekturfaktoren für die Vollgeschosse der Wohnanlage:

- IV – VI **0,90**
- > VI **0,80**

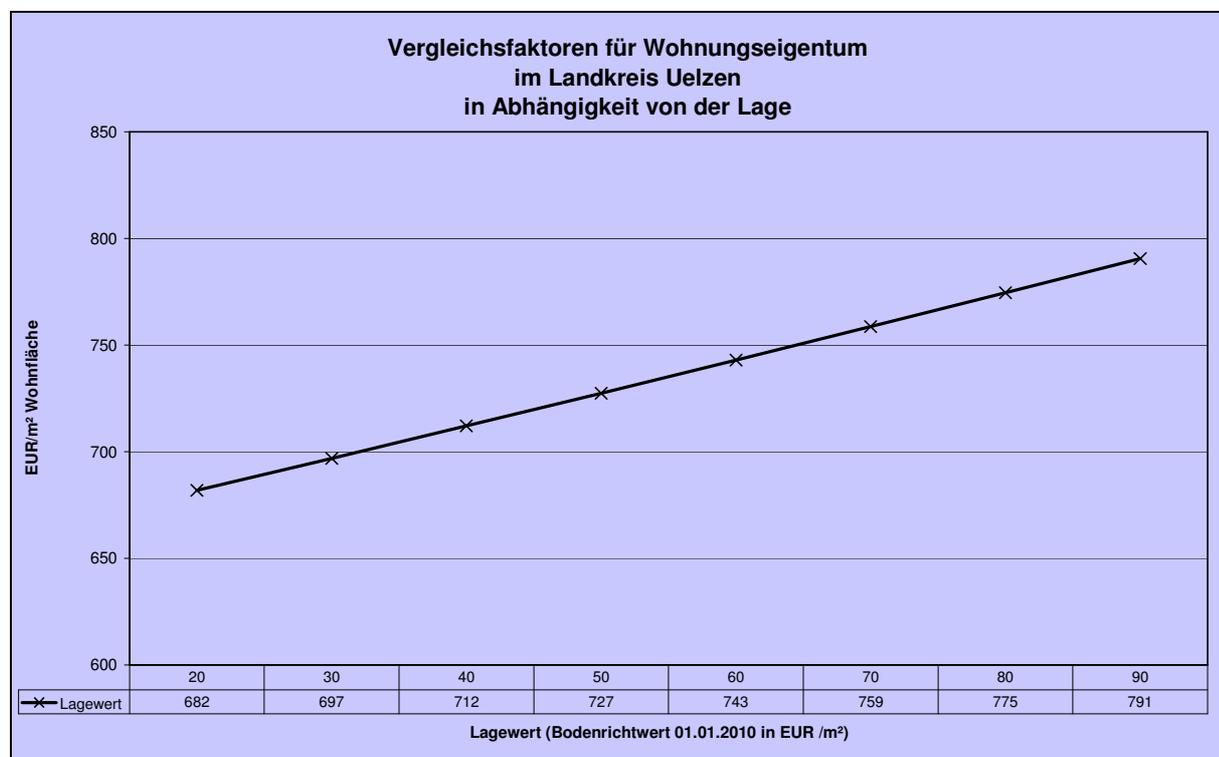


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

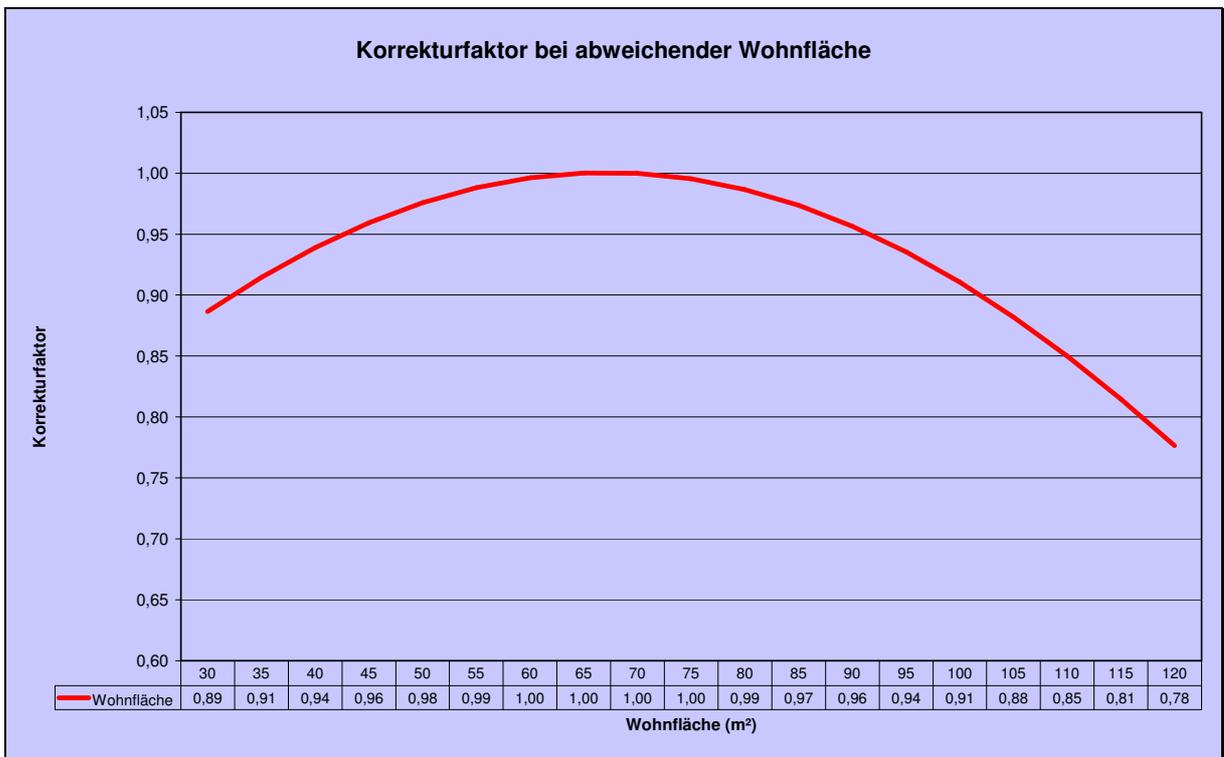
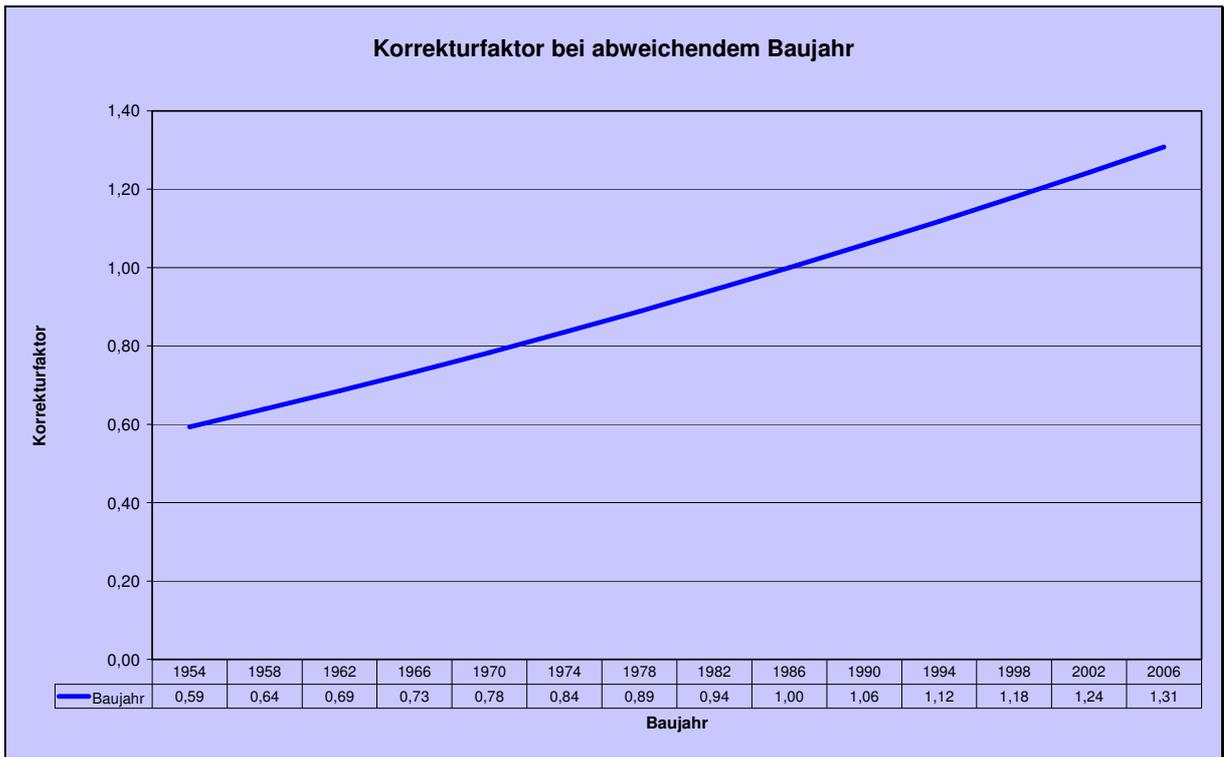
9.4.3.3 Landkreis Uelzen

Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 393 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	20,- €/m ² – 90,- €/m ²	s. Abbildung
Region	Landkreis, Bad Bevensen, Uelzen	Landkreis
Baujahr	1954 – 2006	1986
Wohnfläche	30 m ² – 120 m ²	70 m ²
Erwerb	Erstverkauf / Wiederverkauf	Wiederverkauf
Stellplatz, Garage	ohne bis vorhanden	Stellplatz
Ausstattung		mittel (baujahrstypisch)

**Korrekturfaktoren für die Lageregion:**

- **Bad Bevensen** **1,29**
- **Uelzen** **1,11**

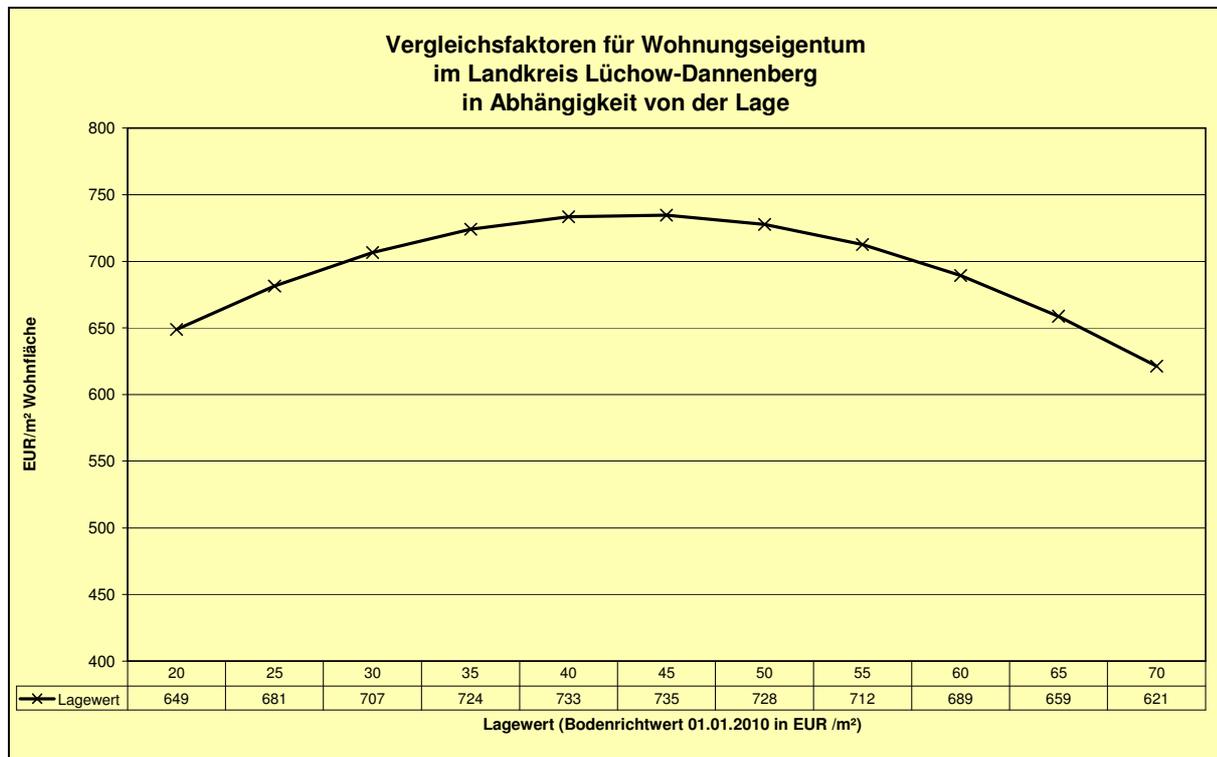


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

9.4.3.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

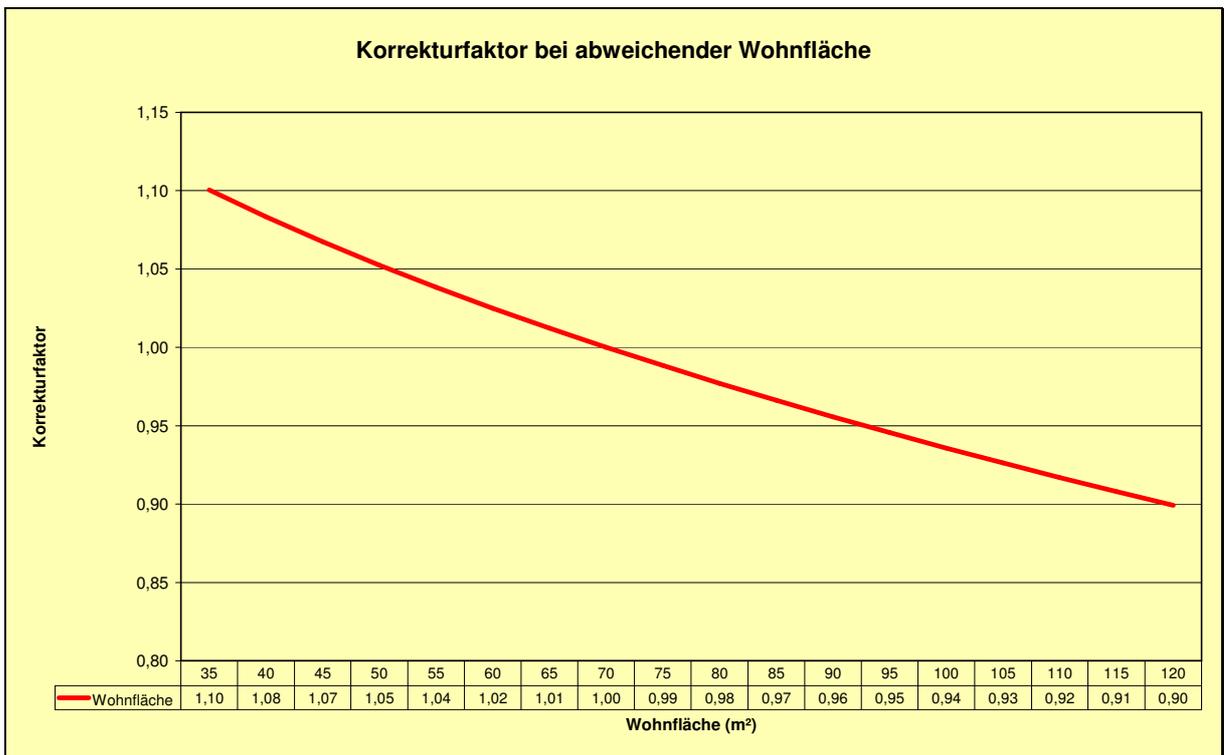
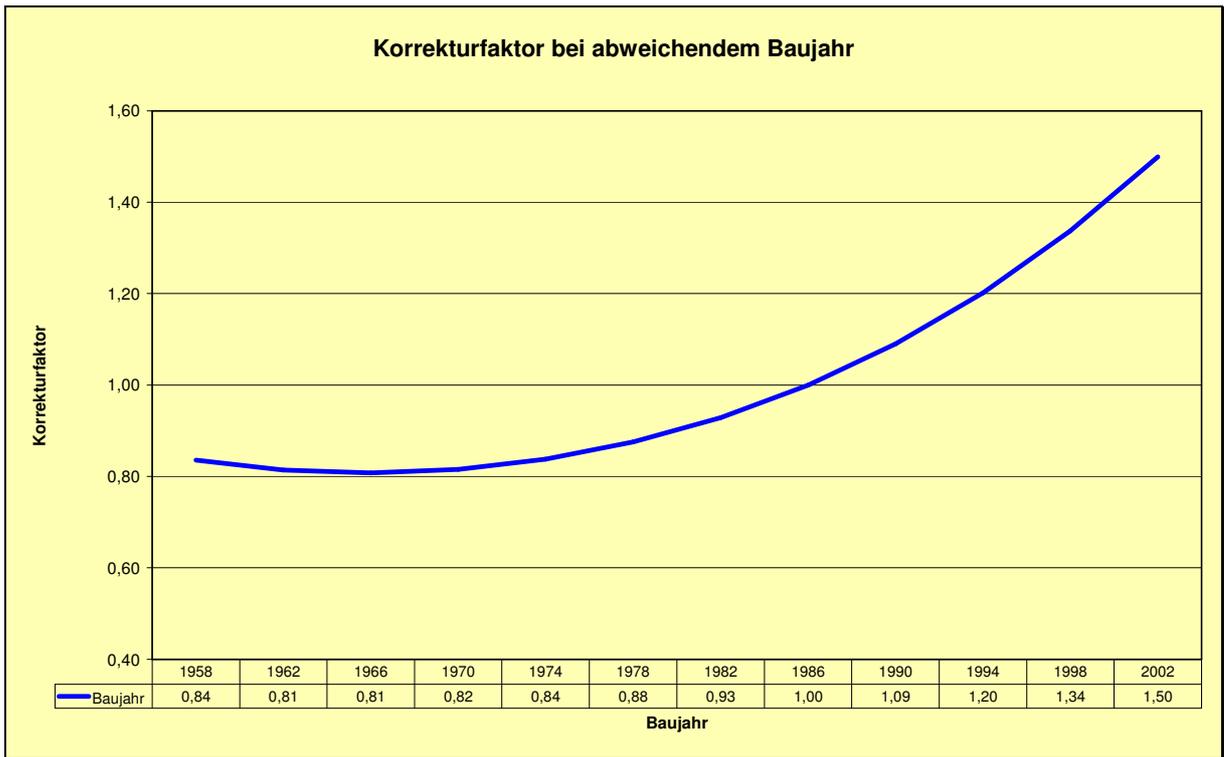
Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe aus den Kleinstädten Lüchow, Dannenberg und Hitzacker von 200 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1998 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	20,- €/m ² – 70,- €/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)
Stellplatz / Garage	ohne / vorhanden	vorhanden



Korrekturfaktoren für die Region:

- **Hitzacker** **1,00**
- **Dannenberg** **0,86**



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 Fragebögen.

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** (Kapitalisierungszinssatz) 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	29	
Kaufzeitpunkt	2003 – 2010	2007
Baujahr	1910 – 1999	1970
Lage (Bodenrichtwert)	64,- €/m ² – 240,- €/m ²	120,- €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%)	200 m ² – 950 m ²	400 m ²

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

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

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

Land Niedersachsen Mehrfamilienhäuser

Ländlicher Raum: 7,0 % (Vorjahr 6,7 %)

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

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

- **Mehrfamilienhäuser:** 11,5 (Vorjahr 11,3) **Spanne von 5,3 bis 17,5**

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

Land Niedersachsen Mehrfamilienhäuser

Ländlicher Raum: 10,1 (Vorjahr 11,0)

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

9.6.2.2 Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	56	
Kaufzeitpunkt	2003 – 2010	2007
Baujahr	1965 – 2008	1989
Lage (Bodenrichtwert)	20,- €/m ² – 300,- €/m ²	128,- €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	130 m ² – 1000 m ²	394 m ²

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **6,2 %** (Vorjahr 5,9 %)

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:** **11,9** (Vorjahr 12,0) **Spanne von 4,9 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:** 7,0 % (Vorjahr 6,7 %)

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:** 7,0 % (Vorjahr 6,7 %)

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	2005 – 2010	2008
Lage (Bodenrichtwert)	9,- €/m ² – 550,- €/m ²	230,- €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	270 m ² – 690 m ²	430 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, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)

Ländlicher Raum: 7,5 % (Vorjahr 7,5 %)

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

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

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

- **Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude** 13,3 (Vorjahr 13,5)
Spanne von 10,5 bis 19,6

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)

Ländlicher Raum: 9,3 (Vorjahr 10,0)

Großstädte mit Randlagen: 10,5 (Vorjahr 11,0)

9.7.2.2 Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	22	
Kaufzeitpunkt	2002 – 2009	2006
Lage (Bodenrichtwert)	30,- €/m ² – 1.400,- €/m ²	550,- €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	63 m ² – 1.098 m ²	310 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, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)

Ländlicher Raum: 7,5 % (Vorjahr 7,5 %)

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

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

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

- **Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude** 12,4 (Vorjahr 12,2)
Spanne von 7,1 bis 15,2

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)

Ländlicher Raum: 9,3 (Vorjahr 10,0)

Großstädte mit Randlagen: 10,5 (Vorjahr 11,0)

9.7.2.3 Landkreis Uelzen

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

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

Liegenschaftszins:

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)
Ländlicher Raum: 7,5 % (Vorjahr 7,5 %)

Rohertragsfaktor

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)
Ländlicher Raum: 9,3 (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 (ohne Bürogebäude)
Ländlicher Raum: 7,5 % (Vorjahr 7,5 %)

Rohertragsfaktor

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)
Ländlicher Raum: 9,3 (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 2009 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 2009

Landkreis	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Harburg	9 (8)	1961 [3] (1968 [7])	54 [3] (51 [6])	1371 [3] (1572 [6])	70.000 [9] (80.000 [8])
Lüneburg	5 (8)	1972 [3] (1978 [3])	71 [4] (52 [3])	826 [4] (786 [3])	58.000 [4] (47.000 [8])
Uelzen	14 (6)	1970 [6] (1975 [4])	50 [6] (47 [4])	713 [6] (637 [4])	43.000 [14] (35.000 [6])
Lüchow	28 (19)	1976 [19] (1977 [10])	63 [18] (71 [9])	674 [18] (741 [9])	40.000 [28] (46.000 [19])

() 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 1.079 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 50)					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	7,10	7,30	7,80	8,30	8,90	9,20
40 – 60	6,40	6,50	7,00	7,60	8,10	8,40
60 – 80	5,80	6,00	6,50	7,00	7,50	7,80
80 – 100	5,50	5,70	6,10	6,60	7,10	7,40
über 100	5,40	5,50	6,00	6,50	7,00	7,20
Region	Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N. (Entfernung 30 km, s. Seite 50)					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	6,70	6,90	7,30	7,90	8,50	8,70
40 – 60	6,00	6,10	6,60	7,20	7,70	7,90
60 – 80	5,50	5,60	6,10	6,60	7,10	7,40
80 – 100	5,20	5,30	5,80	6,30	6,70	7,00
über 100	5,00	5,20	5,60	6,10	6,60	6,80
Region	Lüneburger Heide (übriger Landkreis Harburg; Entfernung 40 km, s. Seite 50)					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	6,30	6,50	6,90	7,50	8,00	8,30
40 – 60	5,60	5,80	6,20	6,80	7,30	7,50
60 – 80	5,10	5,30	5,70	6,20	6,70	7,00
80 – 100	4,80	5,00	5,40	5,90	6,40	6,60
über 100	4,70	4,80	5,20	5,70	6,20	6,40

10.2 Landkreis Lüneburg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 1.156 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Lüneburg. Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen Mittelwerte mit einer Spanne von 20 % interpretiert werden.

NETTOMONATSMIETE in €/m ²						
Region	Stadt Lüneburg					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	6,60	6,60	6,90	7,40	7,80	8,00
40 – 60	6,10	6,10	6,40	6,90	7,30	7,50
60 – 80	5,80	5,80	6,10	6,50	6,80	7,10
80 – 100	5,50	5,40	5,70	6,10	6,50	6,70
über 100	5,20	5,20	5,50	5,80	6,20	6,40
Region	Umfeld Stadt Lüneburg					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	6,20	6,20	6,50	6,90	7,40	7,60
40 – 60	5,80	5,80	6,10	6,50	6,90	7,10
60 – 80	5,40	5,40	5,70	6,10	6,50	6,70
80 – 100	5,10	5,10	5,40	5,80	6,10	6,30
über 100	4,80	4,80	5,10	5,50	5,80	6,00
Region	übriger Landkreis Lüneburg ⁶					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	5,50	5,50	5,80	6,10	6,50	6,70
40 – 60	5,10	5,00	5,30	5,70	6,10	6,30
60 – 80	4,70	4,70	5,00	5,30	5,70	5,90
80 – 100	4,40	4,40	4,70	5,00	5,40	5,60
über 100	4,20	4,20	4,40	4,80	5,10	5,30

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.

⁶ ohne Amt Neuhaus

10.3 Landkreis Uelzen

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 354 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 – 2006	2007 – 2009
bis 40	4,50	4,80	5,10	5,40	5,70	5,80
40 – 60	4,10	4,40	4,70	5,10	5,30	5,40
60 – 80	3,90	4,20	4,50	4,80	5,10	5,20
80 – 100	3,70	4,00	4,30	4,60	4,90	5,00
über 100	3,60	3,90	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 – 2006	2007 – 2009
bis 40	5,30	5,60	5,90	6,20	6,50	6,60
40 – 60	4,90	5,20	5,60	5,90	6,10	6,20
60 – 80	4,70	5,00	5,30	5,60	5,90	6,00
80 – 100	4,50	4,80	5,20	5,50	5,70	5,80
über 100	4,40	4,70	5,00	5,30	5,60	5,70
Region	übriger Landkreis Uelzen					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	4,10	4,50	4,80	5,10	5,30	5,50
40 – 60	3,70	4,10	4,40	4,70	5,00	5,10
60 – 80	3,50	3,80	4,20	4,50	4,70	4,80
80 – 100	3,30	3,70	4,00	4,30	4,60	4,70
über 100	3,20	3,50	3,80	4,20	4,40	4,50

10.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 1.349 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Lüchow-Dannenberg.

Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen Mittelwerte mit einer Spanne von 20 % interpretiert werden.

NETTOMONATSMIETE in € / m²						
Region	Städte Lüchow, Dannenberg und Hitzacker					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	4,50	4,60	4,90	5,20	5,50	5,60
40 – 60	4,10	4,30	4,50	4,80	5,10	5,20
60 – 80	3,80	4,00	4,20	4,50	4,80	4,90
80 – 100	3,50	3,70	3,90	4,20	4,50	4,70
über 100	3,30	3,40	3,70	4,00	4,30	4,40
Region	übriger Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	4,10	4,30	4,50	4,80	5,10	5,30
40 – 60	3,70	3,90	4,20	4,50	4,70	4,90
60 – 80	3,40	3,60	3,80	4,10	4,40	4,60
80 – 100	3,10	3,30	3,60	3,90	4,20	4,30
über 100	2,90	3,10	3,30	3,60	3,90	4,10

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u. a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG 1960 ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme der Grundstücksmarkt wieder funktionsfähig gemacht werden sollte. Die Preisfreigabe wurde begleitet von der Institutionalisierung der Gutachterausschüsse, denen die Aufgabe obliegt, auf der Basis der **Marktbeobachtung** mittels einer Kaufpreissammlung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt letztlich unverzichtbare Markttransparenz zu sorgen. Die **allgemeine Markttransparenz** wird hergestellt durch die Veröffentlichung gutachterlich ermittelter Bodenrichtwerte und ergänzt durch eine einzelfallbezogene Erstattung individueller Verkehrswertgutachten. Dieser Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse gilt im Wesentlichen bis heute. Im Rahmen der Novellierung des Bauplanungsrechts wurde er um die Ableitung und Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erweitert. Ansonsten haben die Länder die Möglichkeit, den Gutachterausschüssen durch Rechtsverordnungen weitere Aufgaben zuzuweisen. Davon wurde bundesweit unterschiedlich Gebrauch gemacht (z. B. Mietgutachten, Grundstücksmarktberichte).

Die heutige Situation auf dem Grundstücksmarkt zeigt, dass auf Grund der verschiedenen Aktivitäten der Gutachterausschüsse und anderer Institutionen eine hinreichend funktionierende Transparenz dieses vielschichtigen Marktes erreicht worden ist.

Aufgaben und Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie deren Zusammensetzung sind in den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung 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 Antrag 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 Antrag

- 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 2010 am 06.07.2010 nach Maßgabe der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) in der Fassung vom 24.05.2005 (Nds. GVBl. 2005,183) beschlossen.

Anhang 2: Anschriften

Landkreis	Anschrift	Telefon	Telefax
Dienststellen der GLL Lüneburg		gag@gll-ig.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 Brolingstraße 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 Bergstraße 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 Siegfried-Ehlers-Straße 38440 Wolfsburg	05361 / 2663-0	./ 2663 60
		gag@gll-wob.niedersachsen.de	

Oberer Gutachterausschuss

Land Niedersachsen	GLL Oldenburg Stau 3 26122 Oldenburg	0441 / 9215 531	./ 9215 501
		oga@gll-ol.niedersachsen.de	

Anhang 3: Auszug der Gebührenordnung der Gutachterausschüsse (GOGut)

vom 26.09.2008 (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	1.015
100 001	bis	150 000	725	1.280
150 001	bis	200 000	845	1.525
200 001	bis	250 000	920	1.700
250 001	bis	375 000	1.095	2.100
375 001	bis	500 000	1.215	2.385
500 001	bis	750 000	1.340	2.860
750 001	bis	1 000 000	1.430	3.175

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>



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg**

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



Grundstücks- marktbericht 2010



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 Lüchow-Dannenberg und
Uelzen
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, Vollständigkeit
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	19
5.1	Allgemeines	19
5.2	Individueller Wohnungsbau	19
5.2.1	Preisniveau	19
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	19
5.2.2.1	Landkreis Harburg	20
5.2.2.2	Landkreis Lüneburg	24
5.2.2.3	Landkreis Uelzen	26
5.2.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	27
5.3	Geschosswohnungsbau	28
5.3.1	Preisniveau	28
5.4	Gewerbliche Bauflächen	29
5.4.1	Preisniveau	29
5.4.2	Preisentwicklung	29
6	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	30
6.1	Allgemeines	30
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	30
6.2.1	Preisniveau	30
6.2.1.1	Ackernutzung	30
6.2.1.2	Grünlandnutzung	32
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	33
6.2.2.1	Preisentwicklung	33
6.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	34
6.3	Höfe	35
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	35
7	ÜBRIGE UNBEBAUTE FLÄCHEN	36
7.1	Gartenland	36
8	BODENRICHTWERTE	37
8.1	Gesetzlicher Auftrag	37
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	39
8.2.1	Wohnbauland	40
8.2.2	Gewerbliches Bauland	41
9	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	42
9.1	Allgemeines	42
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	42
9.2.1	Preisniveau	42
9.2.2	Preisentwicklung	44
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	45
9.2.3.1	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg	46
9.2.3.2	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg	51
9.2.3.3	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen	55
9.2.3.4	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	58

9.2.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg	61
9.2.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg	65
9.2.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen	68
9.2.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	71
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	74
9.3.1	Preisniveau	74
9.3.2	Preisentwicklung	76
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	77
9.3.3.1	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg	78
9.3.3.2	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg	81
9.3.3.3	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen	84
9.3.3.4	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	87
9.3.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg	88
9.3.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg	91
9.3.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen	94
9.3.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	97
9.4	Wohnungseigentum	99
9.4.1	Preisniveau	99
9.4.2	Preisentwicklung	101
9.4.3	Vergleichsfaktoren	102
9.4.3.1	Landkreis Harburg	102
9.4.3.2	Landkreis Lüneburg	104
9.4.3.3	Landkreis Uelzen	106
9.4.3.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	108
9.5	Teileigentum	109
9.6	Mehrfamilienhäuser	110
9.6.1	Preisniveau	110
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	110
9.6.2.1	Landkreis Harburg	112
9.6.2.2	Landkreis Lüneburg	113
9.6.2.3	Landkreis Uelzen	114
9.6.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	114
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	115
9.7.1	Preisniveau	115
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	115
9.7.2.1	Landkreis Harburg	117
9.7.2.2	Landkreis Lüneburg	118
9.7.2.3	Landkreis Uelzen	119
9.7.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	119
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	119
9.9	Sonstige bebaute Objekte	120
9.9.1	Wochenendhäuser	120
10	MIETEN	121
10.1	Landkreis Harburg	122
10.2	Landkreis Lüneburg	123
10.3	Landkreis Uelzen	124
10.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	125
11	AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES	126

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

In der Kurzdarstellung werden aktuelle Daten aus dem Jahre 2009 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 rückläufig.

Gedämpft war weiterhin die Preisentwicklung bei den **Baugrundstücken** (€/m²) bei allgemein nachlassendem Mengenumsatz:

Landkreis	Harburg	Lüneburg ¹	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
individuelles Wohnbauland	- 2,4 %	- 2,1 %	- 5,5 %	- 11,8 %
Gewerbebauland	+/- 0 %	- 6,7 %	-	-

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

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

Die Preise der **landwirtschaftlichen Nutzflächen** (€/m²) haben sich überwiegend positiv entwickelt:

Landkreis	Harburg	Lüneburg ¹	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Ackerland	+ 1,0 %	+ 0,9 %	+ 2,0 %	+ 8,9 %
Grünland	+ 2,1 %	- 0,9 %	+ 1,9 %	+ 7,7 %

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 2009, 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 01.11.2008 und endet am 31.10.2009.

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

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

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

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

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Lüneburg erstreckt sich über den gesamten nordöstlichsten Teil Niedersachsens. Dazu gehören die im Norden des Bereichs gelegenen Landkreise Harburg und Lüneburg sowie die im Süden und Südosten gelegenen Landkreise Uelzen und Lüchow-Dannenberg.

Übersichtskarte GLL Lüneburg 1:500 000



© LGN

Der **Landkreis Harburg**, im Nordosten Niedersachsens gelegen, grenzt unmittelbar im Norden an die Freie und Hansestadt Hamburg. Die Kreisstadt ist Winsen (Luhe), die größte Stadt ist Buchholz in der Nordheide. Weitere Nachbarkreise bzw. -städte sind im Westen der Landkreis Rotenburg (Wümme) und der Landkreis Stade, im Norden neben Hamburg der schleswig-holsteinische Kreis Herzogtum Lauenburg, im Osten der Landkreis Lüneburg und im Süden der Landkreis Soltau-Fallingb.

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 A 7 (Flensburg - Hamburg - Hannover) und A 250 (Maschen - Lüneburg) sowie von Ost nach West die A 1 (Lübeck - Hamburg - Bremen) mit der A 261 als Eckverbindung zwischen der A 1 und der A 7. Die Verkehrsströme treffen bzw. kreuzen sich im Raum Horst/Maschen, u.a. im so genannten 'Maschener Viereck'.

Der Eisenbahnverkehr verläuft über Hauptbahnstrecken 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: 31.12.2009

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	245.542	1.244,92	197	201,44	653,75	354,51	35,21
Lüneburg	176.794	1.323,46	134	148,79	679,10	411,68	83,89
Uelzen	94.509	1.454,08	65	124,92	772,80	486,92	69,44
Lüchow-Dannenberg	49.847	1.220,55	41	98,35	632,39	453,13	36,67
GLL Lüneburg	566.692	5.242,99	108	573,50	2.738,04	1.706,24	225,21

Quelle: Bevölkerungszahlen – zum 30.09.2009 – Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Der **Landkreis Lüneburg** liegt im Nordosten Niedersachsens. Verwaltungssitz ist die gleichnamige Kreisstadt Lüneburg. Der Landkreis Lüneburg grenzt im Westen an den Landkreis Harburg, im Norden an den schleswig-holsteinischen Kreis Herzogtum Lauenburg und im Norden und Osten an den mecklenburg-vorpommerschen Landkreis Ludwigslust und im Süden an die Landkreise Lüchow-Dannenberg, Uelzen und Soltau-Fallingb. Der Landkreis Lüneburg wird von der Elbe durchflossen und trennt das Amt Neuhaus und Teile Bleckedes vom restlichen Kreisgebiet ab.

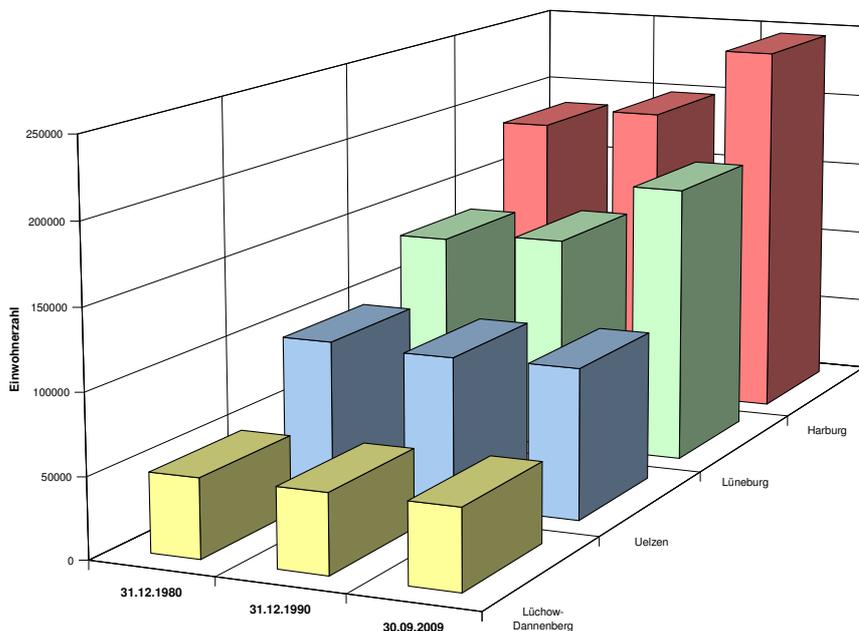
Die Stadt Lüneburg hat eine Zentralfunktion in der Planungsregion in Nordniedersachsen. Sie ist ein wirtschaftlicher, kultureller und verwaltungsmäßiger Mittelpunkt für ein weites Umfeld und seit 1994 als Oberzentrum ausgewiesen. Lüneburg liegt etwa 50 km südöstlich von Hamburg und gehört zur Metropolregion Hamburg.

Verkehrsmäßig ergeben sich durch den Autobahnanschluss (A 250) nach Hamburg und den Bundesstraßen B 4, B 209, B 216 und B 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 im Nordosten 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 km.

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.

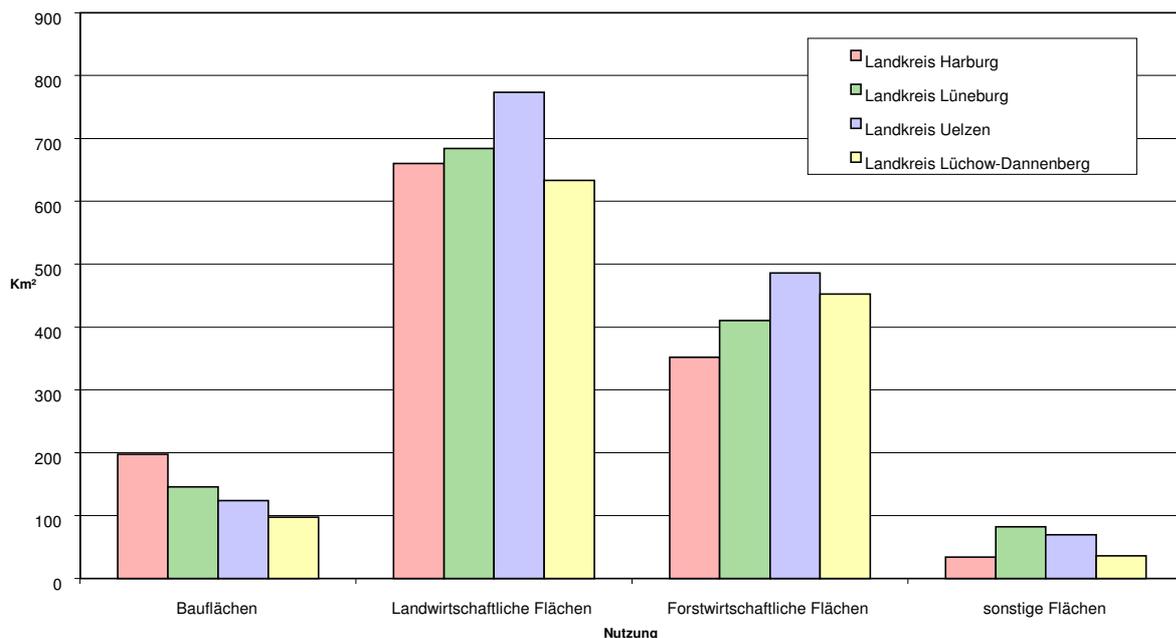
Der Elbe-Seitenkanal mit einem Hafen in Uelzen hat ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Diese Wasserstraße ermöglicht eine Anbindung des Wirtschaftsraumes „Lüneburger Heide“ an europäische Binnen- und Seehäfen. Die Bedeutung des Elbe-Seitenkanals ist durch 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 35.000 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.

Flächenverteilung im Bereich der GLL Lüneburg



Der **Landkreis Lüchow-Dannenberg** liegt im Nordosten Niedersachsens. 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, Elbtalau mit Sitz in Dannenberg und Gartow zusammen.

Das Kreisgebiet ist der am dünnsten besiedelte Raum der alten Bundesländer. Seine Ausdehnung beträgt in Ost-West-Richtung etwa 50 km und im Westen in Nord-Süd-Richtung etwa 45 km.

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 Elbtalau“ steht seit 2002 als „Biosphärenreservat niedersächsische Elbtalau“ 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 (A 39) 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 km) an die Strecke Hamburg - Uelzen - Berlin angebunden.

Im Norden wird der Landkreis auf rund 66 km 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 Glenze mit Einrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs.

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **6.787 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 **- 1,3 %** verändert. Es wurde damit insgesamt eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.915,6 ha** für **826,6 Mio. €** umgesetzt.

Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Harburg	2.857	- 3,3 %	↓	416,4	- 16,6 %	↓	1.181,8	- 30,6 %	↓
Lüneburg	2.139	- 3,4 %	↓	289,7	- 20,5 %	↓	1.107,2	- 24,2 %	↓
Uelzen	1.013	+ 6,0 %	↑	81,5	- 4,3 %	↓	881,1	- 2,4 %	↓
Lüchow-Dannenberg	778	+ 0,1 %	→	39,0	- 31,7 %	↓	745,5	- 68,2 %	↓
GLL Lüneburg	6.787	- 1,3 %	→	826,6	- 16,4 %	↓	3.915,6	- 38,5 %	↓

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

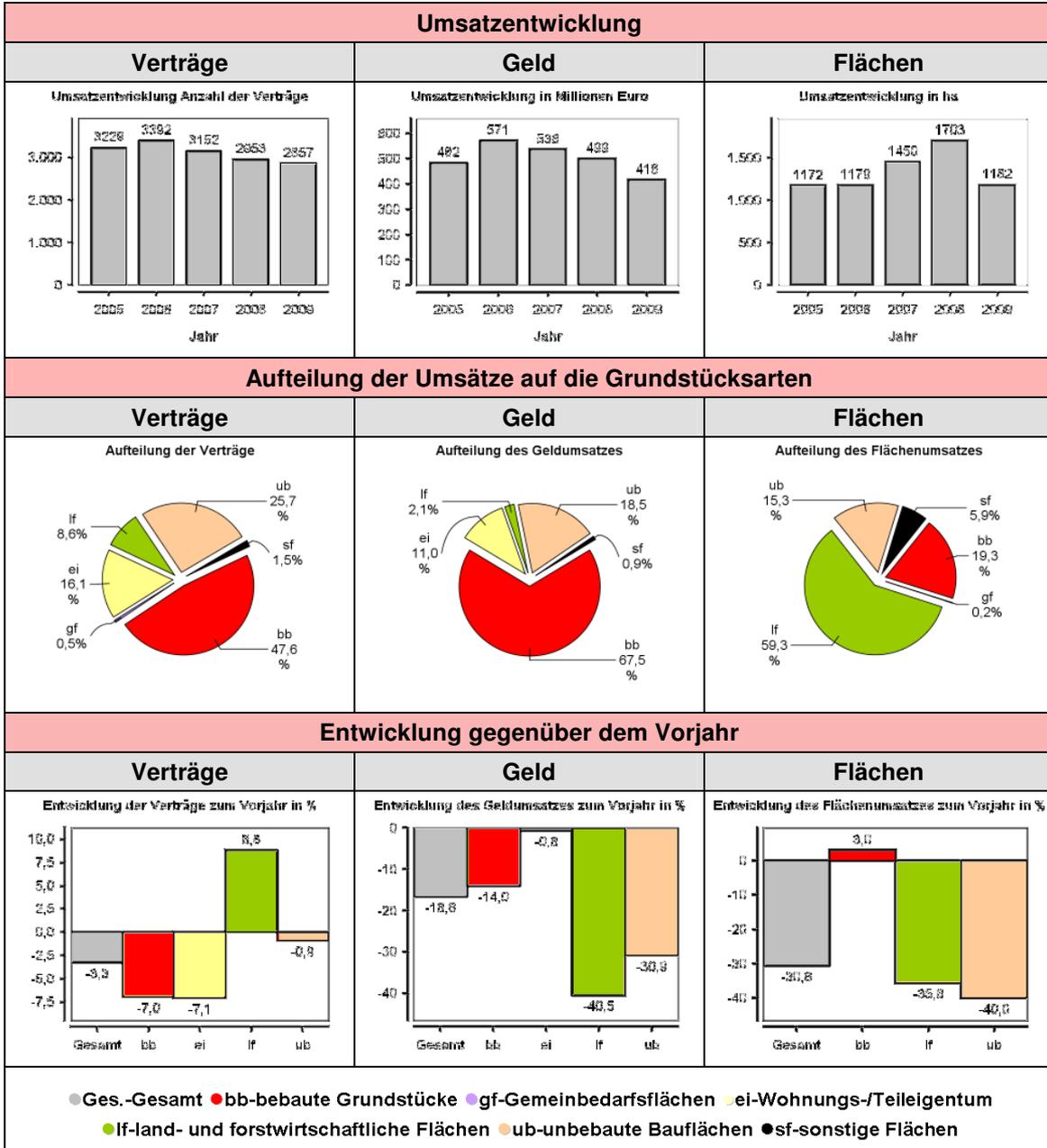
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes-, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst 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 unselbstständige 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.

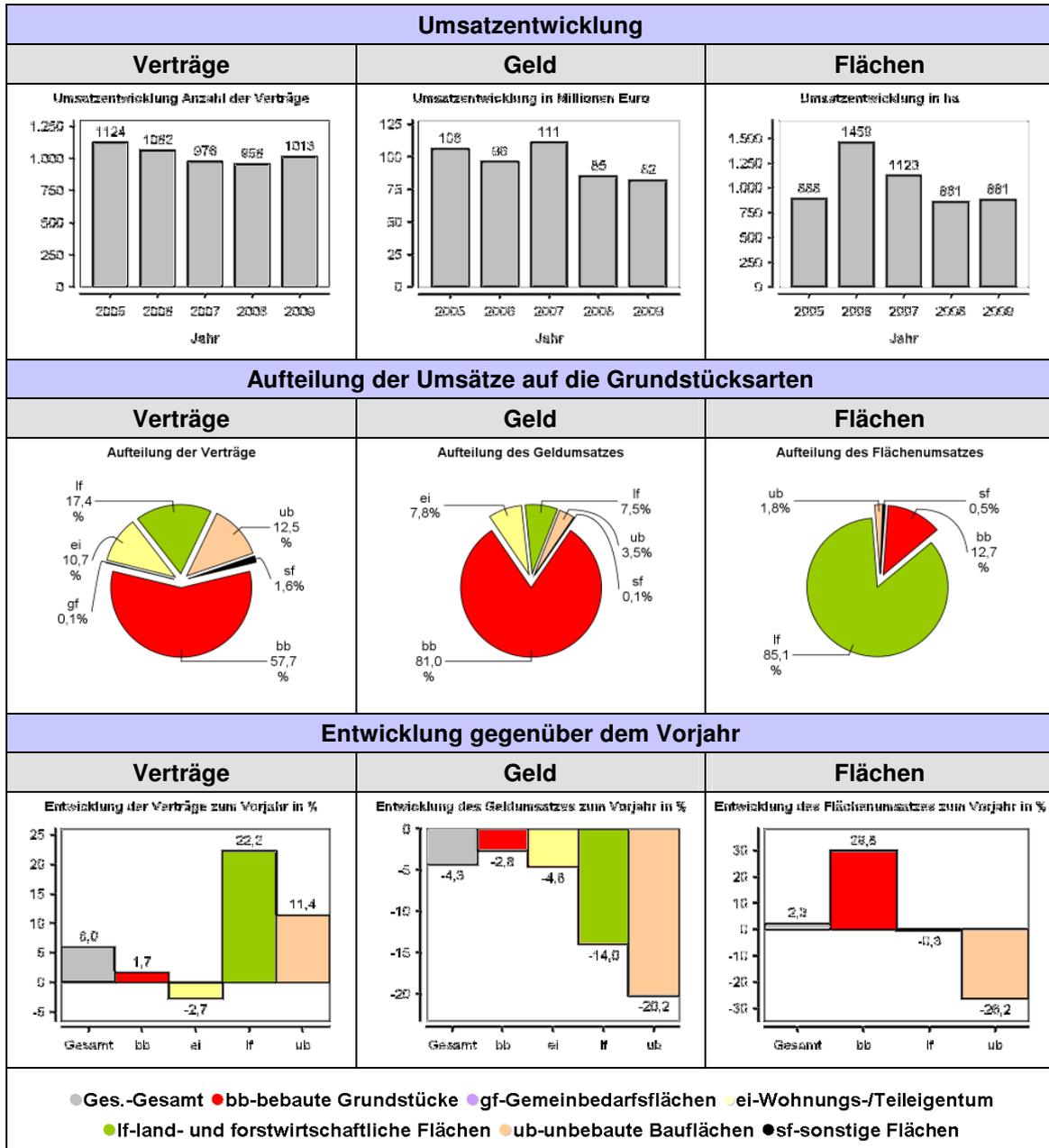
Landkreis Harburg



Landkreis Lüneburg



Landkreis Uelzen



Landkreis Lüchow-Dannenberg



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	2.857	-3,3	838	-3,9	391	-9,9	33	10	1.262	-5,5	21	-40	76	-16,5
Lüneburg	2.139	-3,4	636	1,8	258	-4,1	53	-8,6	947	-0,5	42	-16	62	-24,4
Uelzen	1.013	6	389	-4	75	13,6	30	36,4	494	0,2	22	-15,4	69	23,2
Lüchow-Dannenberg	778	0,1	280	20,7	24	-11,1	10	42,9	314	18	8	-11,1	65	6,6
GLL Lüneburg	6.787	-1,3	2.143	-1,5	748	-5,7	126	8,6	3.017	-2,2	93	-21,2	272	11,9

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	441	-8	18	20	536	9	68	-1	129	-29	247	9	15	275	44	69
Lüneburg	406	8	20	-20	301	8	38	-36	57	-30	236	-21	1	-75	29	164
Uelzen	106	3	2	-75	115	16	10	-17	2	-33	176	22	1	0	16	45
Lüchow-Dannenberg	27	-10	1	0	66	-12	11	-39	2	0	195	-33	3	200	86	310
GLL Lüneburg	980	-0,5	41	-16,3	1.018	9,0	127	-7,3	190	-34,3	854	-11,0	20	100,0	175	150,0

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	416	-16,6	160	-4,9	62	-10	15	11,2	237	-5,4	22	-33,9	22	-48,8
Lüneburg	290	-20,5	103	1,9	39	9,9	19	-18	161	0,7	23	-72	24	-42,5
Uelzen	82	-4,3	38	-4,4	6	26,2	3	-39,7	47	-5,6	7	-38	12	83,1
Lüchow-Dannenberg	39	-31,7	21	16,5	1	-8,1	1	-70,1	23	4,9	3	122,6	4	-31,4
GLL Lüneburg	827	-16,4	322	-3,1	108	-1,2	38	-14,6	468	-3,7	55	-56,9	62	-32,4

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	44	-4	2	199	43	-6	26	-56	7	17	9	-41	0	0	4	642
Lüneburg	41	2	3	377	24	22	4	-44	4	-13	5	-41	0	0	0	151
Uelzen	6	6	0	-95	2	0	0	-61	0	-76	6	-14	0	0	0	367
Lüchow-Dannenberg	1	-25	0	103	1	78	1	-75	0	-44	4	-81	0	0	1	673
GLL Lüneburg	92	-1,7	5	150,0	70	2,0	31	-52,4	11	-29,5	24	-55,4	0	0,0	5	525,0

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	1.419	-28,2	141	1	16	-11,3	5	17,4	162	0,1	26	107,9	39	-15,2
Lüneburg	1.289	-21,3	94	-16,7	29	182,1	10	34,1	133	2,1	8	-56	36	-47,4
Uelzen	904	2	62	14,6	5	59,7	2	-52,7	69	10,9	5	31,9	37	89,5
Lüchow-Dannenberg	762	-67,8	72	58	1	-27,6	1	10,8	74	53,7	2	9,3	27	19
GLL Lüneburg	4.374	-13,9	369	-1,0	51	55,5	18	-2,7	438	3,3	41	14,2	139	3,6

Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Harburg	47	-2	105	-52	28	-19	701	-36	2	85	70	-24
Lüneburg	43	55	12	-65	13	-60	841	-26	0	-100	20	64
Uelzen	12	-10	4	-15	0	-93	750	0	0	0	4	146
Lüchow-Dannenberg	12	114	7	-72	2	202	601	-73	0	0	21	92
GLL Lüneburg	114	26,1	128	-53,4	43	-44,4	2.893	-44,5	2	5,3	115	-4,1

5 Bauland

5.1 Allgemeines

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

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbstständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. 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	417 (356)	881 (904)	113 (115)
Lüneburg	231 (209)	882 (841)	98 (94)
Uelzen	36 (31)	1148 (968)	29 (34)
Lüchow-Dannenberg	30 (23)	1482 (1.392)	16 (15)
GLL Lüneburg	714 (619)	920 (904)	100 (100)

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.

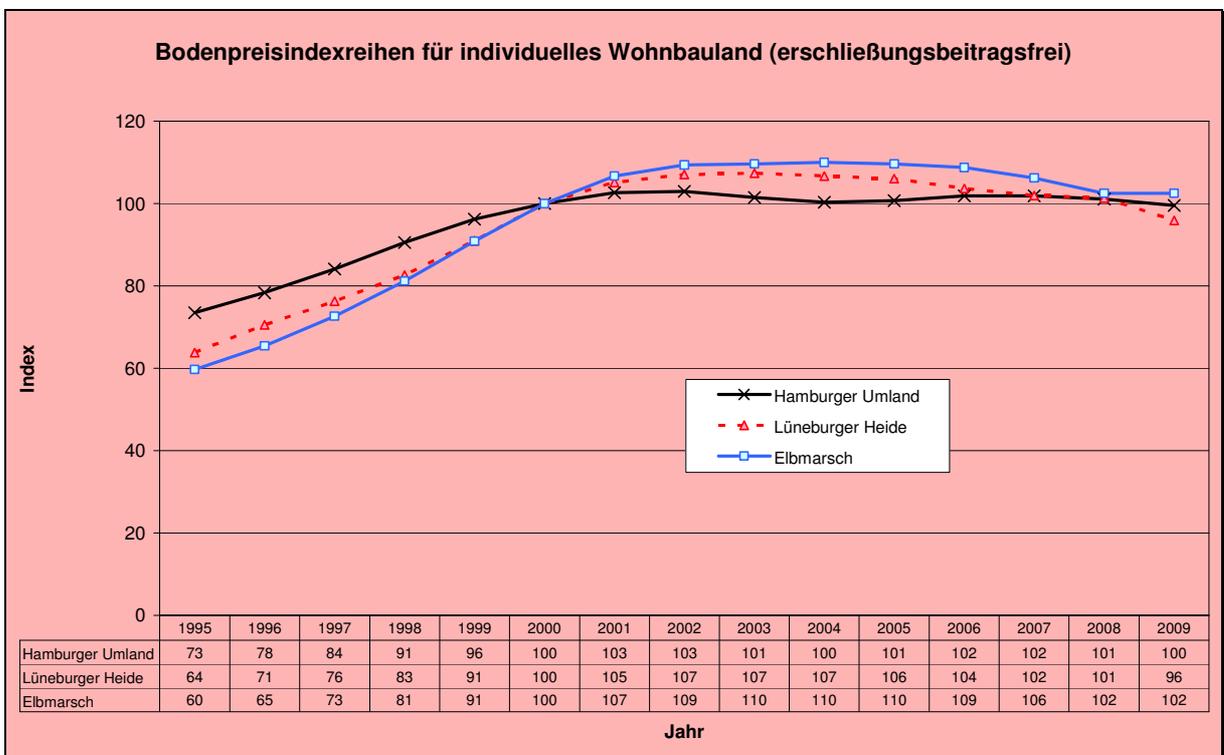
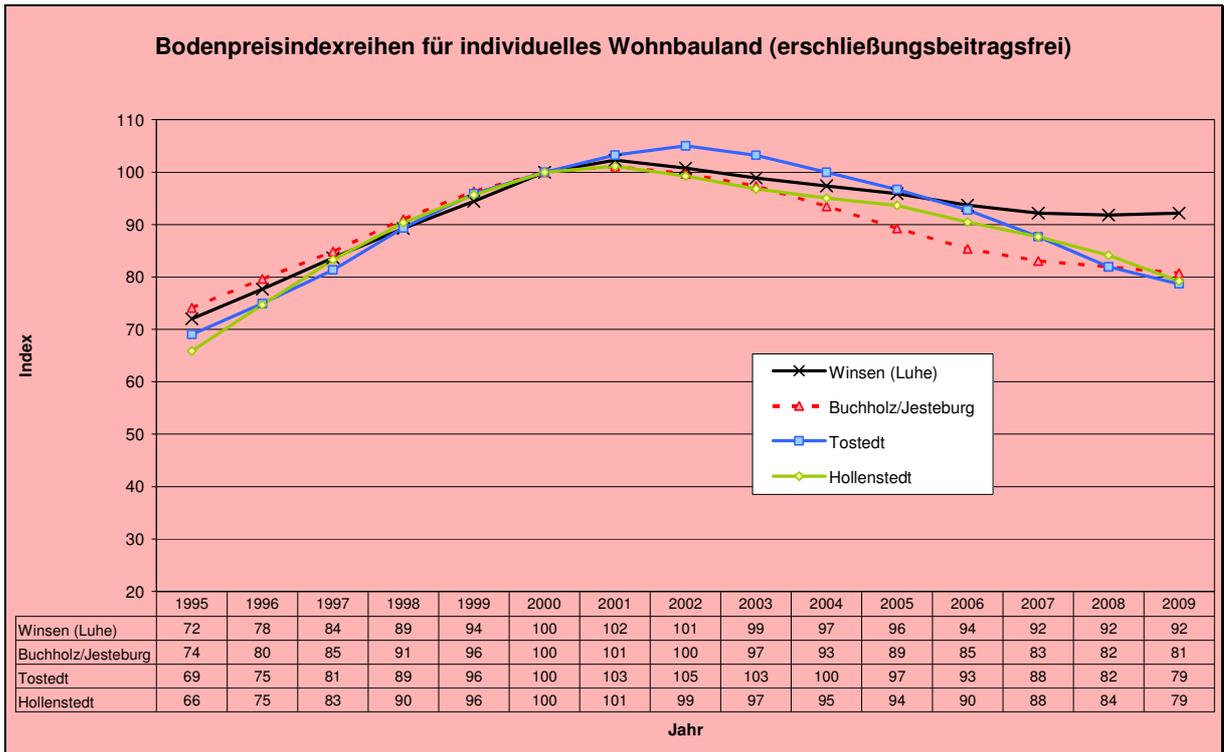
Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke ermittelt. Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen blieben unberücksichtigt.

5.2.2.1 Landkreis Harburg



Die Entwicklungen der Baulandpreise (€/m²) in den Regionen im Einzelnen (Werte aus dem Vorjahr in Klammern):

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



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in Tostedt liegt 2001 bei 90 €/m².
 Wie wäre der Preis im Jahre 1995 gewesen?

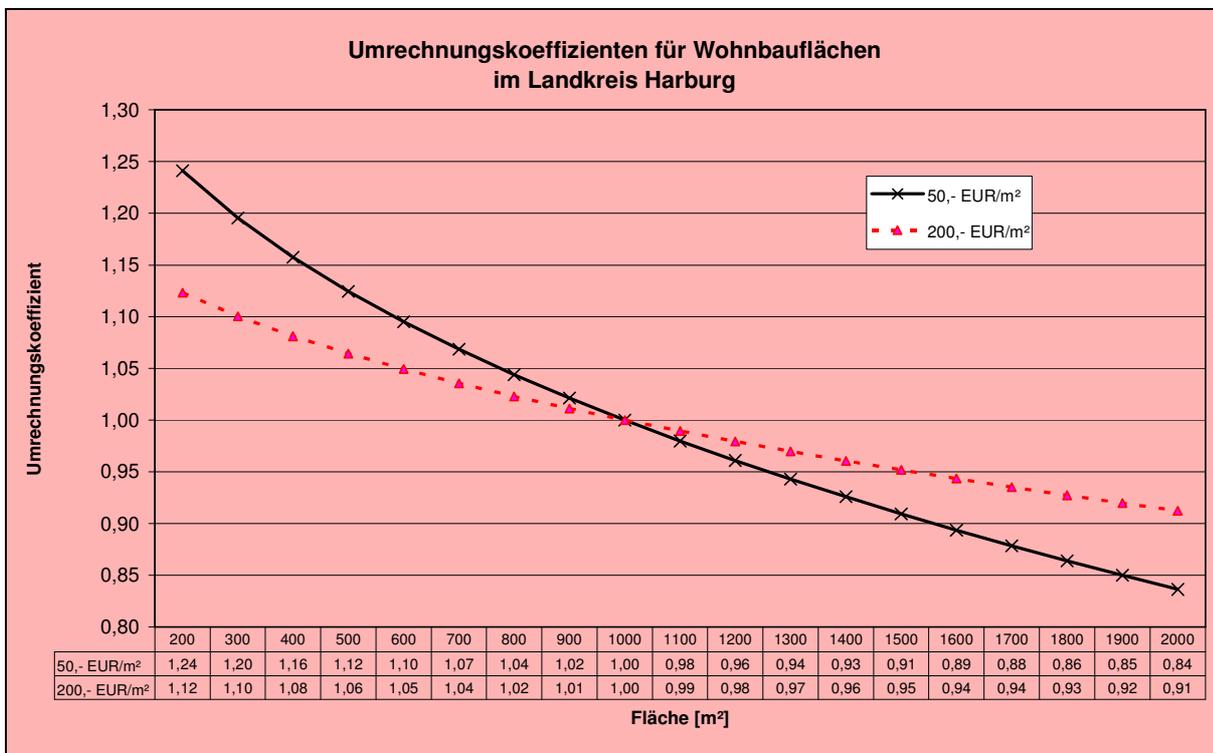
Index im Jahr 2001: 103
 Index im Jahr 1995: 73

Bodenpreis im Jahr 1995 = 90 €/m² · $\frac{73}{103}$ = 63,79 €/m², **rd. 64,- €/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 2.000 m².

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



Anwendungsbeispiel:	
Größe des Baugrundstücks:	800 m ²
Bodenrichtwert	$\frac{50}{\text{W } 500}$
(Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 500 m ²)	
Umrechnungskoeffizienten:	800 m ² = 1,04 500 m ² = 1,12
Umrechnung:	$50 \text{ €/m}^2 \cdot \frac{1,04}{1,12} = 46,43 \text{ €/m}^2$
Bodenwert:	rd. 46 €/m²

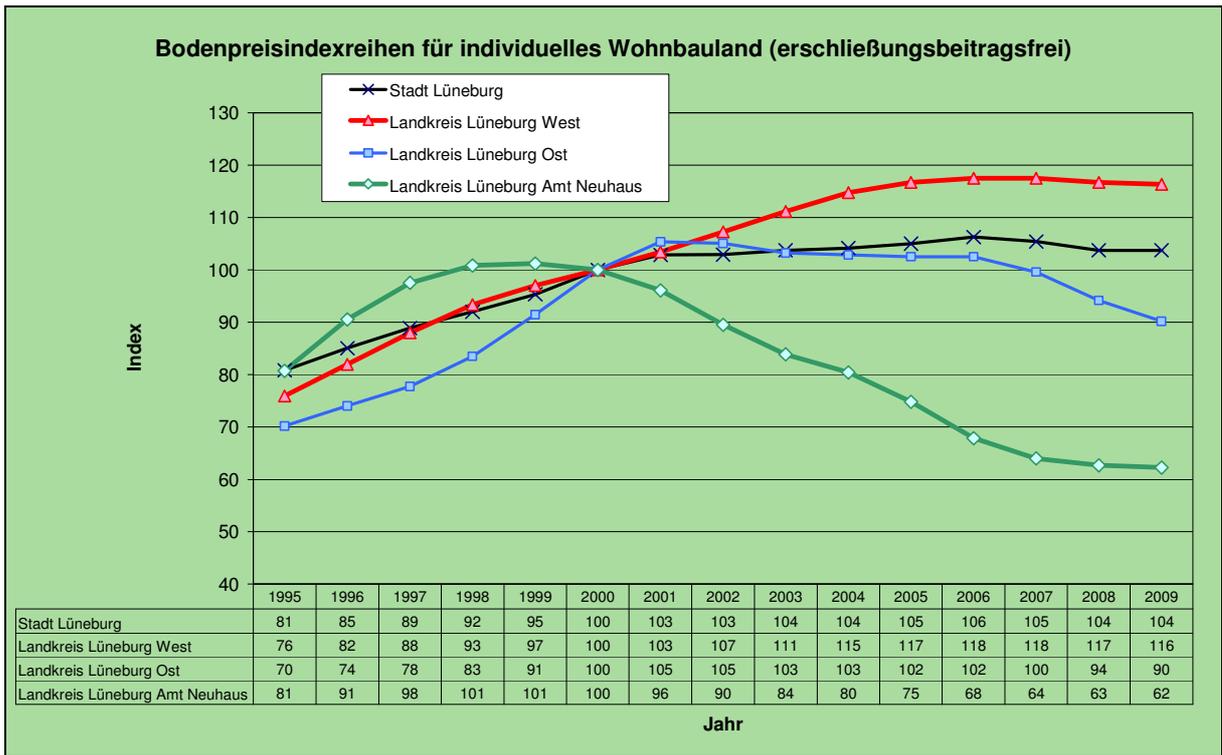
5.2.2.2 Landkreis Lüneburg



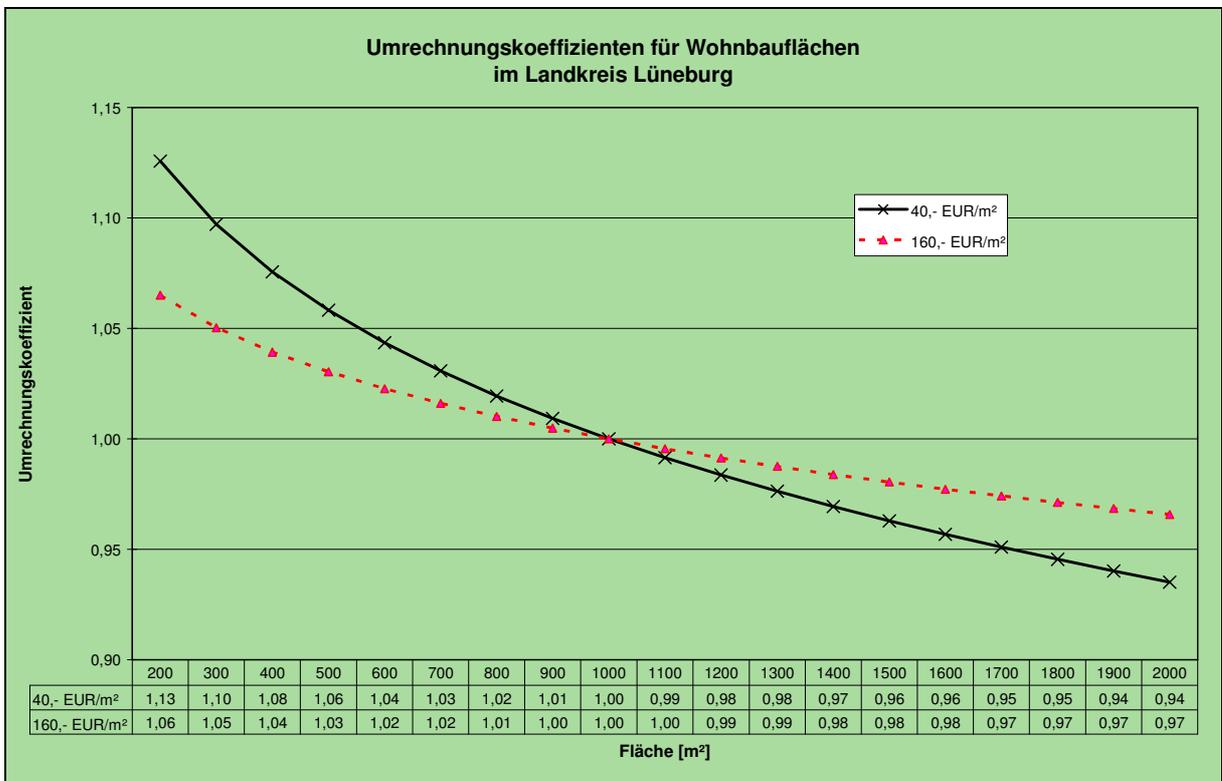
Die Entwicklungen der Baulandpreise (€/m²) in den Regionen im Einzelnen (Vorjahr):

Stadt Lüneburg	+/- 0,0 %	(- 1,9 %)
Landkreis Lüneburg West	- 0,9 %	(- 1,7 %)
Landkreis Lüneburg Ost	- 5,4 %	(- 7,0 %)
Landkreis Lüneburg Amt Neuhaus	- 1,6 %	(- 1,6 %)
Durchschnitt²	- 2,1 %	(- 3,5 %)

² ohne Amt Neuhaus

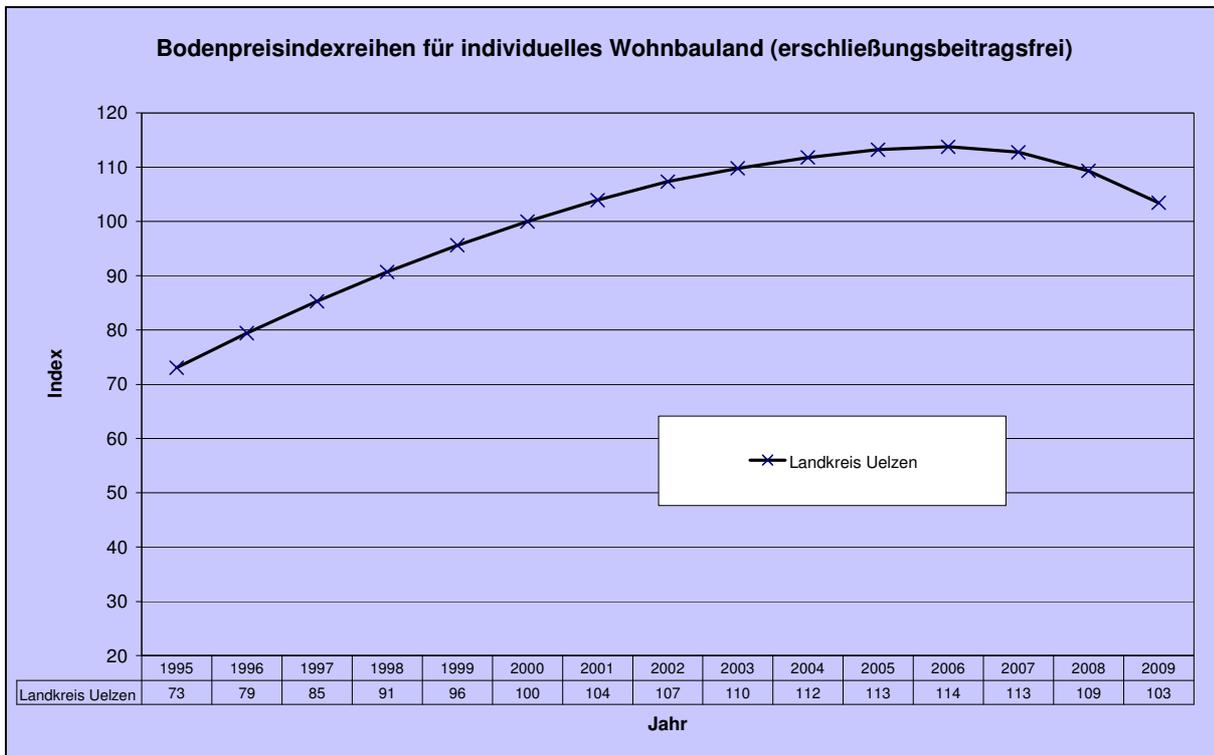


Die Anwendung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße ist analog dem Abschnitt 5.2.2.1. Sie gelten für Grundstücksflächen von 200 m² bis 2000 m².

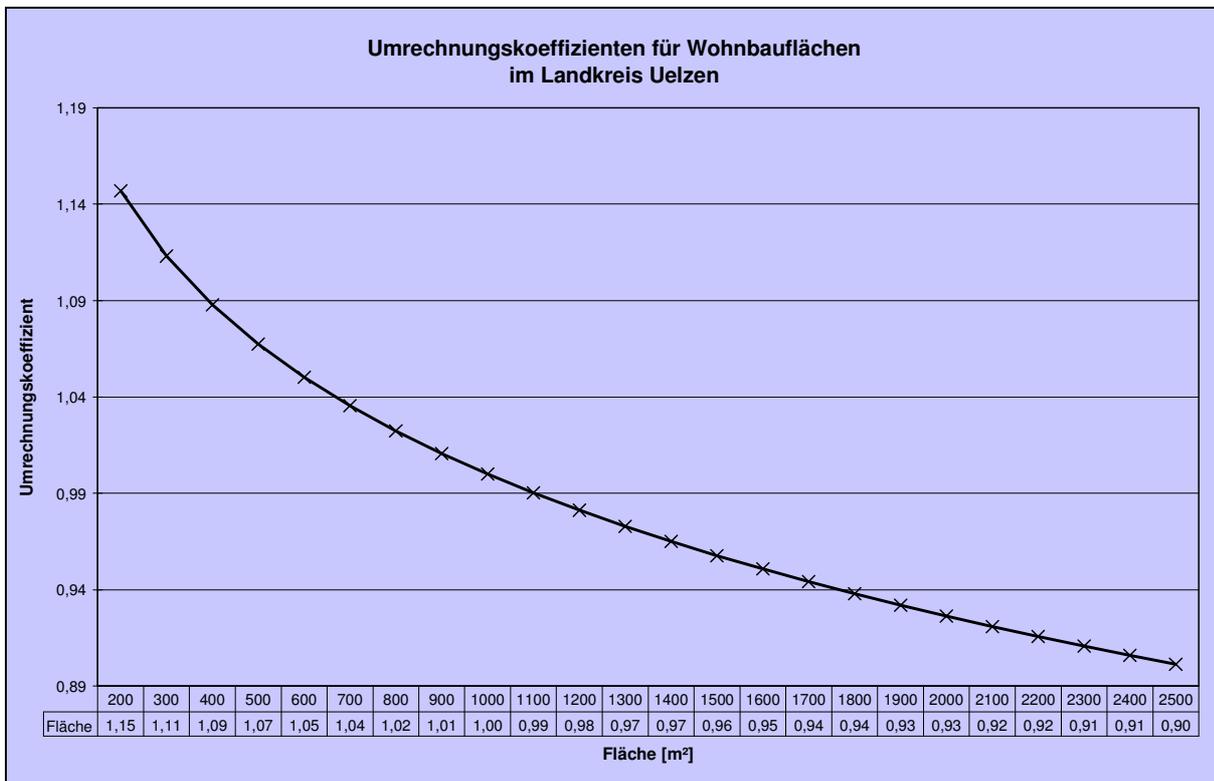


5.2.2.3 Landkreis Uelzen

Die Baulandpreise (€/m²) im Landkreis Uelzen haben sich um – 5,5 % (– 2,6 % im Vorjahr) verändert.

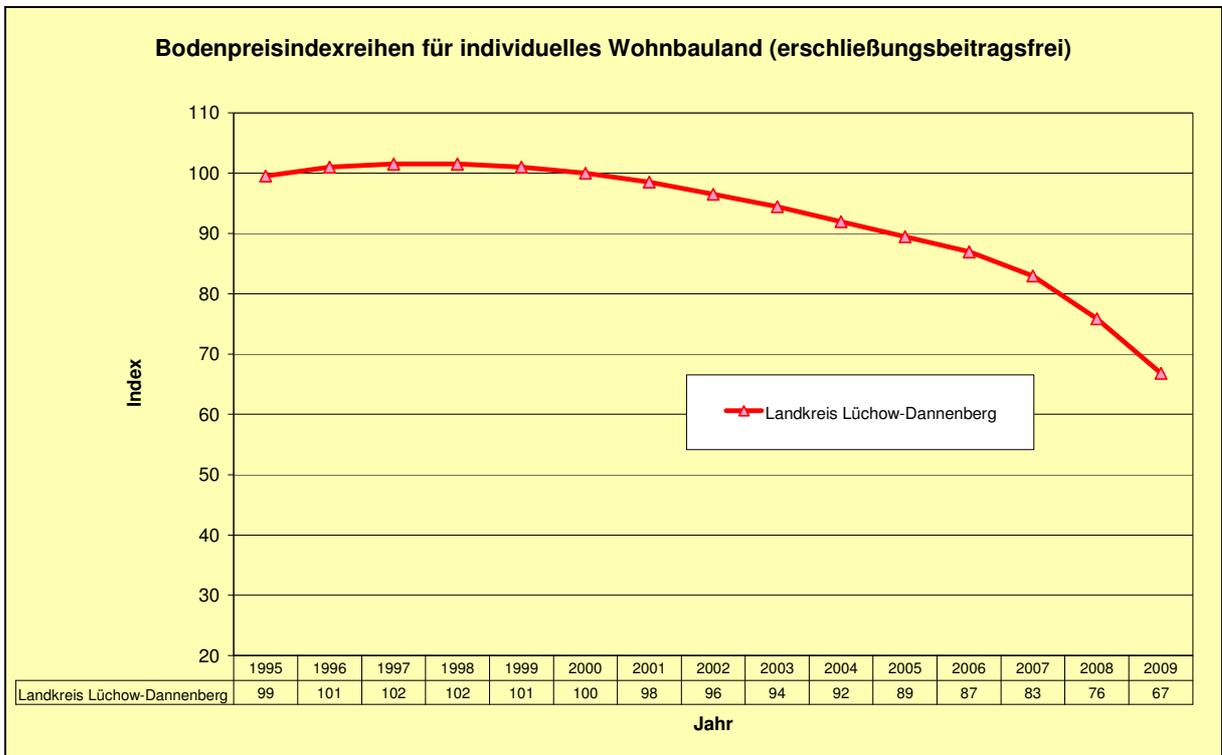


Die Anwendung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße ist analog dem Abschnitt 5.2.2.1. Sie gelten für Grundstücksflächen von 200 m² bis 2500 m².



5.2.2.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die Baulandpreise (€/m²) im Landkreis Lüchow-Dannenberg haben sich um – 11,8 % (– 6,2 % 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.

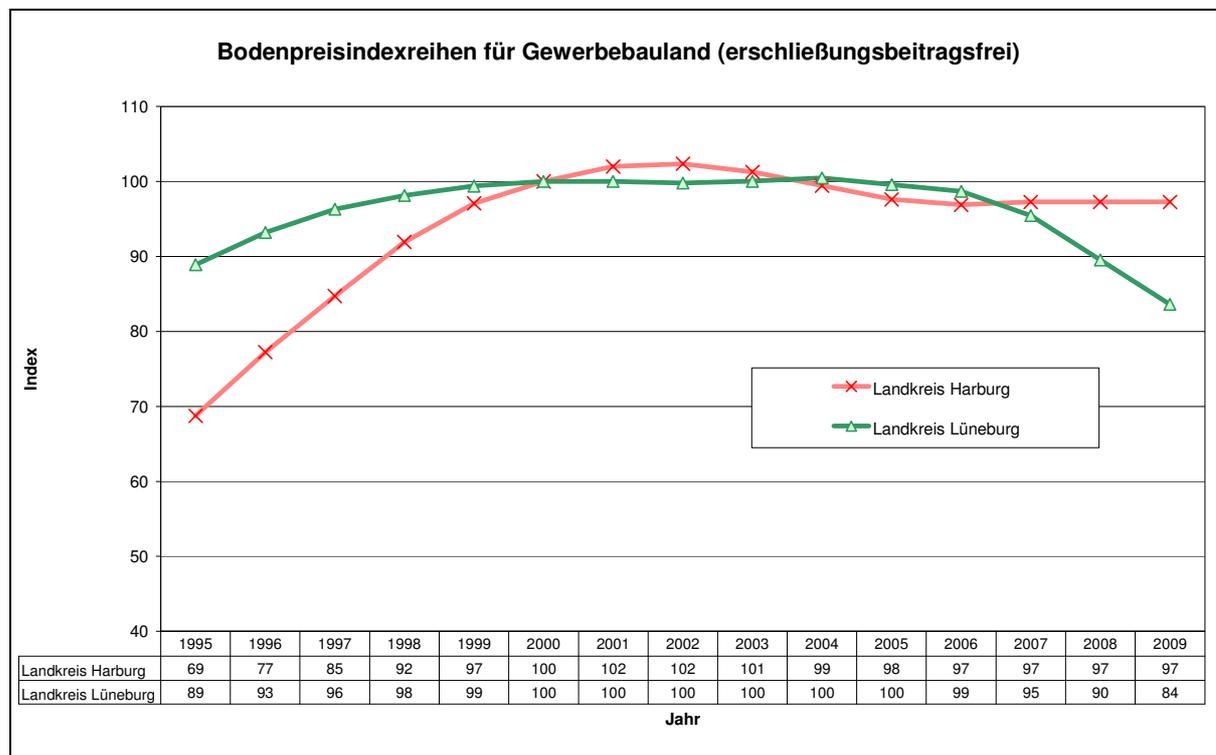
Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²
Harburg	24 (22)	4.655 (13.878)	61 (65)
Lüneburg	20 (21)	3.466 (4.473)	32 (44)
Uelzen	7 (6)	2.591 (4.493)	18 (39)
Lüchow-Dannenberg	2 (3)	9.722 (6.590)	10 (8)
GLL Lüneburg	53 (52)	4.124 (8.576)	42 (50)

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 +/- 0 % (Vorjahr + 1,0 %) im Landkreis Harburg und von - 6,7 % (Vorjahr - 7,4 %) 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 1,12 €. Diese Angabe beruht auf dem arithmetischen Mittel aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug rd. 3,4 ha.

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

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Landkreis Harburg				
bis 40	29 (20)	2,8 (2,6)	1,35 (1,17)	0,56 – 3,00 (0,30 – 2,62)
41 - 60	8 (2)	2,8 (2,4)	2,06 (2,12)	1,30 – 3,00 (*)
61 - 80	- (2)	- (1,0)	- (2,00)	- (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüneburg				
bis 40	16 (16)	4,7 (3,1)	1,04 (0,92)	0,78 – 1,36 (0,20 – 2,00)
41 - 60	7 (1)	1,9 (*)	1,50 (*)	0,60 – 2,00 (*)
61 - 80	1 (2)	* (1,1)	* (0,58)	* (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Uelzen				
bis 40	28 (25)	4,2 (4,1)	0,99 (0,86)	0,33 – 4,00 (0,37 – 1,71)
41 - 60	12 (7)	5,33 (6,0)	1,32 (1,40)	0,87 – 1,81 (0,80 – 2,35)
61 - 80	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüchow-Dannenberg				
bis 40	31 (38)	2,9 (2,5)	0,78 (0,64)	0,40 – 1,30 (0,29 – 1,14)
41 - 60	8 (11)	1,4 (1,3)	0,60 (0,68)	0,25 – 1,00 (0,43 – 0,88)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

6.2.1.2 Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag bei 1,23 €. Diese Angabe beruht auf dem arithmetischen Mittel 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	29 (27)	1,4 (1,8)	1,67 (0,83)	0,24 – 2,48 (0,16 – 1,85)
41 - 60	4 (7)	2,0 (3,0)	1,15 (0,92)	0,69 – 1,50 (0,65 – 1,30)
61 - 80	3 (-)	4,3 (-)	2,60 (-)	1,59 – 3,50 (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüneburg				
bis 40	7 (12)	1,3 (1,2)	0,80 (0,66)	0,65 – 1,26 (0,26 – 0,90)
41 - 60	3 (4)	2,7 (0,6)	0,51 (0,73)	0,42 – 0,60 (0,50 – 0,86)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Uelzen				
bis 40	2 (4)	1,97 (0,7)	0,60 (0,58)	* (0,19 – 0,82)
41 - 60	5 (3)	1,23 (0,7)	0,70 (0,61)	0,35 – 1,10 (0,34 – 1,15)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüchow-Dannenberg				
bis 40	7 (16)	1,5 (1,2)	0,55 (0,45)	0,20 – 1,14 (0,20 – 0,65)
41 - 60	4 (14)	2,6 (1,4)	0,52 (0,64)	0,40 – 0,80 (0,20 – 1,34)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

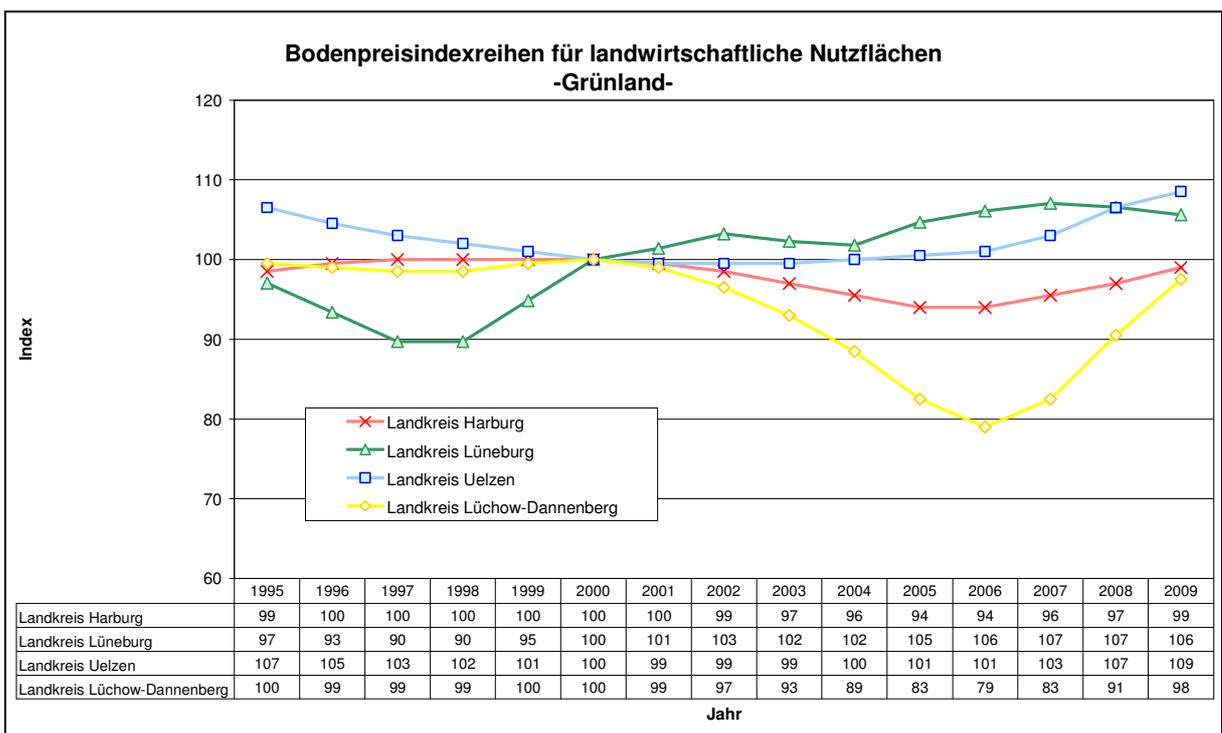
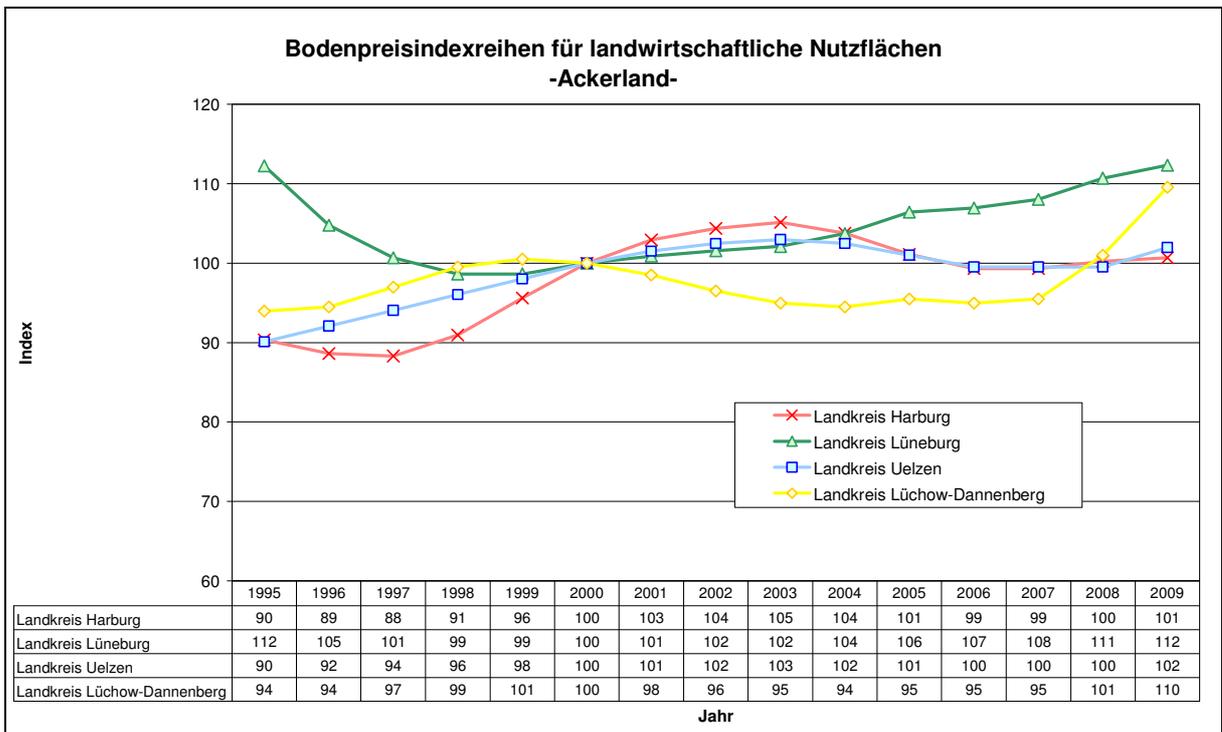
* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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.

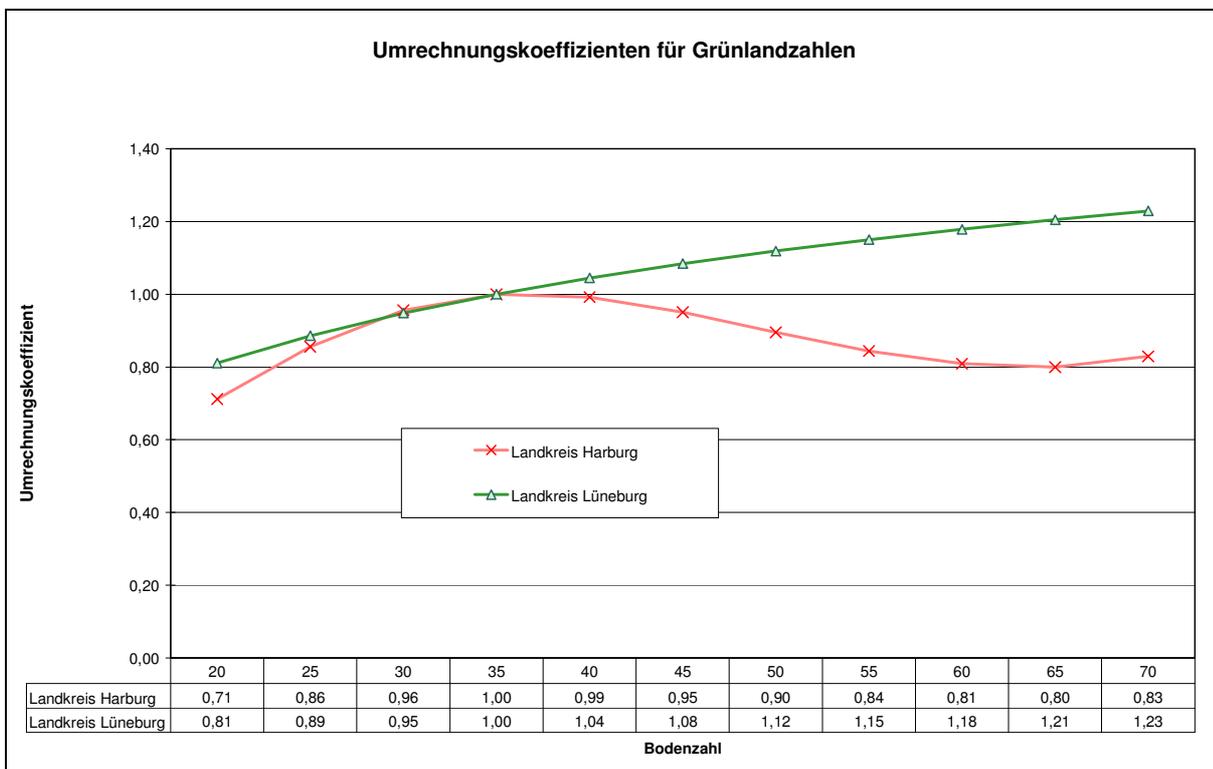
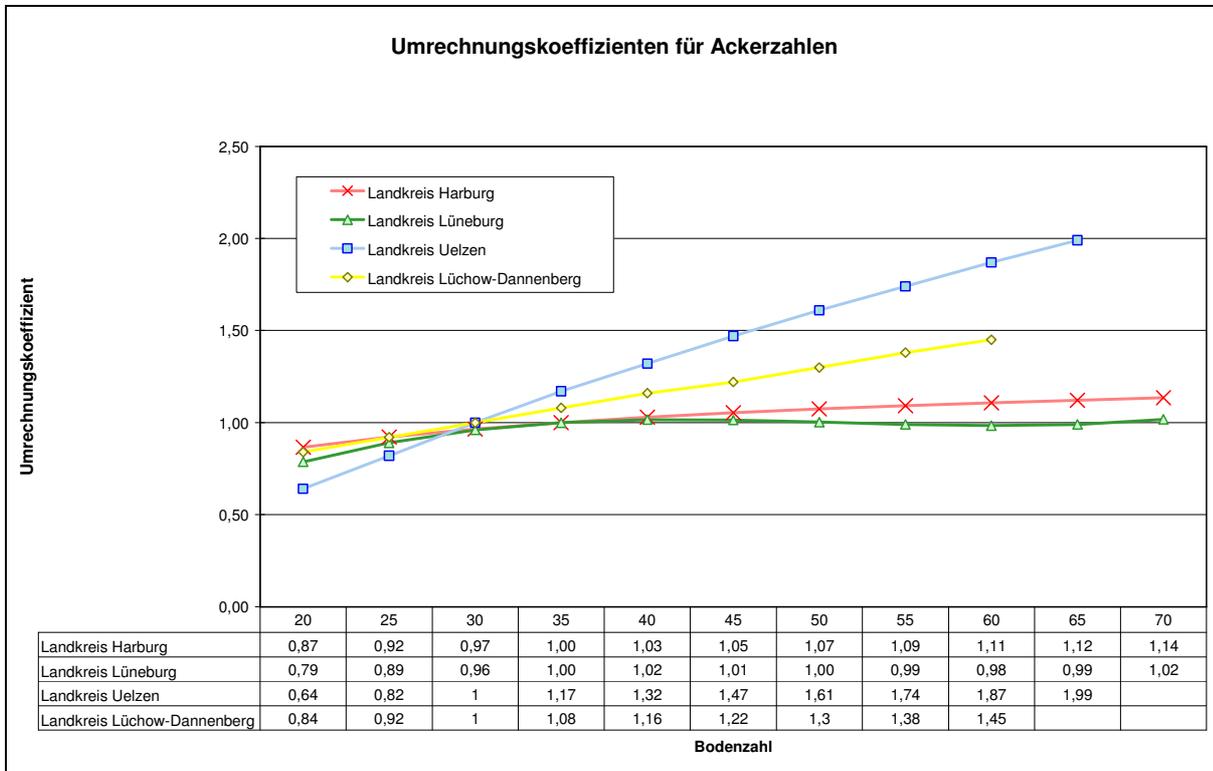


Die Anwendung ist analog dem Beispiel im Abschnitt 5.2.2.

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 (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Harburg	61	0,77 (0,72)	0,25 – 2,00
Lüneburg	92	0,50 (0,46)	0,10 – 1,32
Uelzen	60	0,54 (0,49)	0,13 – 1,69
Lüchow-Dannenberg	129	0,43 (0,40)	0,14 – 1,00
GLL Lüneburg	342	0,53 (0,49)	

7 Übrige unbebaute Flächen

7.1 Gartenland

Für die nachfolgende Tabelle sind Grundstücksverkäufe aus den letzten 5 Berichtsjahren für private Grünflächen (Hausgarten, Grünanlagen, Eigentumsgarten) eingeflossen.

Landkreis	Mittler Kaufpreis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
Harburg	10,48	1,40 – 33,06	durchschnittlich ca. 10 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Lüneburg	8,14	2,80 – 23,00	durchschnittlich ca. 7 % bis 10 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Uelzen	4,27	0,50 – 15,00	durchschnittlich ca. 15 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Lüchow-Dannenberg	4,74	0,50 – 10,39	durchschnittlich ca. 25 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft

Veröffentlichung im Internet

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

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

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

The screenshot displays the online land value assessment tool. The interface is divided into several sections:

- Search Information (Suche):**
 - Suche nach Ort: [Dropdown menu]
 - Gemeinde: **Lüneburg, Hansestadt**
 - Straße: **Hasselberg**
 - Hausnummer: **0002**
 - Buttons: **suchen**, **Neue Suche**
- Map (Karte):**
 - Map title: **Karte: Bodenrichtwertkarte Bauland 1:5.000**
 - Map type: **Bauland** (selected), **Landwirtsch.** (unselected)
 - Scale: **1:5.000**
 - Effective date: **01.01.2010**
 - Unit: **in EURO**
 - Buttons: **ermitteln**, **zentrieren**, **PDF**
- Map Content:**
 - Map showing a street grid with a red pin marking the location at **Hasselberg**.
 - Street names: **Strelmoo**, **Mungelbrunnen**, **Hasselberg**, **Vestorfer Weg**.
 - Other labels: **Parkplatz**, **Grünanlage**.
 - Copyright: **(c) Land Niedersachsen**
- Results (Bodenrichtwerte):**
 - Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position: **110**
 - WA I 900: **870102**
- Issuer (Herausgeber):**
 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

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 Bodenrichtwerte sind in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse einzusehen. 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 01.01.2010				Bodenrichtwerte in €/m ² für Wohnbauflächen des					
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner in 1.000	Zentra- lität	Bedeutung	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige
				Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage
€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	
Landkreis Harburg									
Stadt Buchholz i.d. Nordheide	38,27	M	Kleinstadt	165	130	82	235	180	125
Stadt Winsen (Luhe)	33,63	M	Kreisstadt	165	120	110	145	115	
Neu Wulmstorf / Neu Wulmstorf	20,61	G	Randlage Hamburg	240	205	155	260		
Rosengarten / Vahrendorf	1,12		bevorzugte Wohnlage		180				
Seevetal / Maschen	9,10		Wohnort	160	120				
Stelle / Stelle	11,02	G	Wohnort		105				
Elbmarsch / Niedermarschacht	1,05		Dorf		85				
Hanstedt / Hanstedt	5,00	G	Erholung		110				
Hollenstedt / Hollenstedt	3,14	G	Pendlerwohnort		85				
Jesteburg / Jesteburg	7,35	G	Pendlerwohnort	120	110	85			
Salzhausen / Salzhausen	4,52		zentraler, ländlicher Ort		75				
Tostedt / Tostedt	13,24	G	Kleinstadt	105	98	60	125		
Landkreis Lüneburg									
Stadt Bleckede/Bleckede	5,36	G	Kleinstadt		45				
Stadt Lüneburg	72,36	O	Kreisstadt und Verwaltungszentrum	165	125	105	200	160	135
Adendorf / Adendorf	10,13	G	Pendler-Wohnort	120	115	94			
Amt Neuhaus / Neuhaus	1,78	G	Gemeinesitz		19				
Amelinghausen / Amelinghausen	3,82	M	Fremdenverkehrsort	78	70				
Amelinghausen / Betzendorf	1,13		Wohngemeinde		54				
Bardowick / Bardowick	6,19	G	stadtnahe Wohngemeinde	105	98	84			
Dahlenburg / Dahlenburg	3,41	M	Kleinstadt		42	36			
Gellersen / Reppenstedt	7,00	G	stadtnahe Gemeinde	135	125	110			
Ilmenau / Melbeck	3,34	G	Landgemeinde		80				
Ostheide / Barendorf	2,34	G	Wohngemeinde		70				
Ostheide / Wendisch Evern	1,74		stadtnahe Wohngemeinde		92				
Scharnebeck / Scharnebeck	3,21	G	Wohngemeinde		98				
Landkreis Uelzen									
Stadt Uelzen / Stadt Uelzen	34,59	M	Kreisstadt	66	52	32		56	
Bevensen / Bad Bevensen	8,65	G	Kurort	70	56	37			
Bienenbüttel / Bienenbüttel	6,66	G	Nähe Lüneburg	54	48	44			
Hanstedt / Hanstedt	0,93	G	Landgemeinde		27				
Rosche / Rosche	2,05	G	Landgemeinde		23				
Bodenteich / Bad Bodenteich	3,94	G	Landgemeinde		36				
Altes Amt Ebstorf / Ebstorf	5,41	G	Landgemeinde		40				
Sudenburg / Sudenburg	4,59	G	Landgemeinde		26				
Wrestedt / Wrestedt	3,00	G	Landgemeinde		32				
Landkreis Lüchow-Dannenberg									
Lüchow (Wendland) / Clenze	2,28	G	Erholung, Wohnen		17				
Lüchow (Wendland) / Lüchow	9,57	M	Kreisstadt	38	31	17		28	
Elbtalaue / Hitzacker	4,96	G	Luftkurort	40	33	19			
Elbtalaue / Dannenberg	8,30	G	Erholung, Wohnen	42	31	17			
Gartow / Flecken Gartow	1,36	G	Luftkurort		19				

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2010		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	280	60	40	23			
Seevetal	41,44	225	175	155	88	80	76			
Landkreis Lüneburg										
Stadt Lüneburg	72,36	1.400	800	500	60	34		145	105	
Stadt Bleckede / Bleckede	5,36		74	50		17				
Amelinghausen/ Amelinghausen	3,82		80	50		22				
Dahlenburg / Dahlenburg	3,41	74	66	36	17	13				
Landkreis Uelzen										
Stadt Uelzen	34,59	550	400	250	33	20				
Bevensen/Bad Bevensen	8,65		92			17				
Bienenbüttel / Bienenbüttel	6,66					12				
Rosche / Rosche	2,05					7				
Landkreis Lüchow- Dannenberg										
Lüchow (Wendland) / Clenze	2,28					4 *				
Lüchow (Wendland) / Lüchow	9,57					6 *				
Elbtalau / Dannenberg	8,30					8				
Elbtalau / Hitzacker	4,96					8 *				
Gartow / Flecken Gartow	1,36					-				

* Erläuterung siehe Kapitel 8.2

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 2009 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 freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Harburg					
Baujahr bis 1945	27 (25)	1920 (1908)	147 (175)	1.239 (1.090)	169.000 (177.000)
Baujahr 1946 bis 1969	71 (74)	1960 (1962)	130 (140)	1.289 (1.368)	162.000 (181.000)
Baujahr 1970 bis 1984	93 (94)	1975 (1976)	146 (146)	1.431 (1.399)	201.000 (197.000)
Baujahr 1985 bis 1999	52 (52)	1993 (1992)	143 (136)	1.691 (1.812)	236.000 (245.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	20 (23)	2003 (2003)	144 (147)	1.756 (1.766)	254.000 (255.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	12 (18)	2008 (2007)	127 (146)	2.189 (1.944)	280.000 (289.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüneburg					
Baujahr bis 1945	20 (14)	1897 (1906)	121 (145)	1.000 (726)	119.000 (102.000)
Baujahr 1946 bis 1969	46 (62)	1961 (1960)	138 (121)	1.252 (1.250)	172.000 (149.000)
Baujahr 1970 bis 1984	44 (65)	1975 (1976)	137 (148)	1.217 (1.271)	169.000 (179.000)
Baujahr 1985 bis 1999	39 (48)	1994 (1994)	160 (130)	1.385 (1.417)	216.000 (182.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	18 (25)	2003 (2003)	156 (151)	1.438 (1.512)	216.000 (225.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	11 (9)	2009 (2007)	148 (124)	1.881 (1.650)	277.000 (204.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Uelzen					
Baujahr bis 1945	13 (38)	1897 (1912)	159 (149)	499 (542)	70.000 (79.000)
Baujahr 1946 bis 1969	45 (62)	1961 (1961)	142 (122)	652 (662)	90.000 (77.000)
Baujahr 1970 bis 1984	33 (33)	1975 (1977)	138 (132)	787 (802)	107.000 (102.000)
Baujahr 1985 bis 1999	14 (39)	1993 (1993)	135 (142)	981 (928)	126.000 (130.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	7 (7)	2002 (2002)	142 (149)	1.080 (1.086)	151.000 (159.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	0 (0)				

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Baujahr bis 1945	27 (22)	1893 (1878)	140 (162)	488 (457)	67.000 (68.000)
Baujahr 1946 bis 1969	26 (27)	1961 (1960)	126 (124)	623 (594)	74.000 (69.000)
Baujahr 1970 bis 1984	32 (21)	1975 (1977)	124 (112)	705 (848)	85.000 (88.000)
Baujahr 1985 bis 1999	13 (18)	1992 (1994)	141 (139)	940 (853)	126.000 (112.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	3 (7)	* (2001)	* (128)	* (903)	* (115.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	0 (0)				

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.2.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung (€/m² Wohnfläche) 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	- 1,6 % (- 3,2 %)	- 1,6 % (- 1,4 %)	- 3,9 % (- 3,6 %)	- 2,7 % (- 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 ⁴ (Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz (inkl. Baunebenkosten)
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Hinweise zur Anwendung

1. Die hier dargestellten Marktanpassungsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Marktanpassungsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.
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.

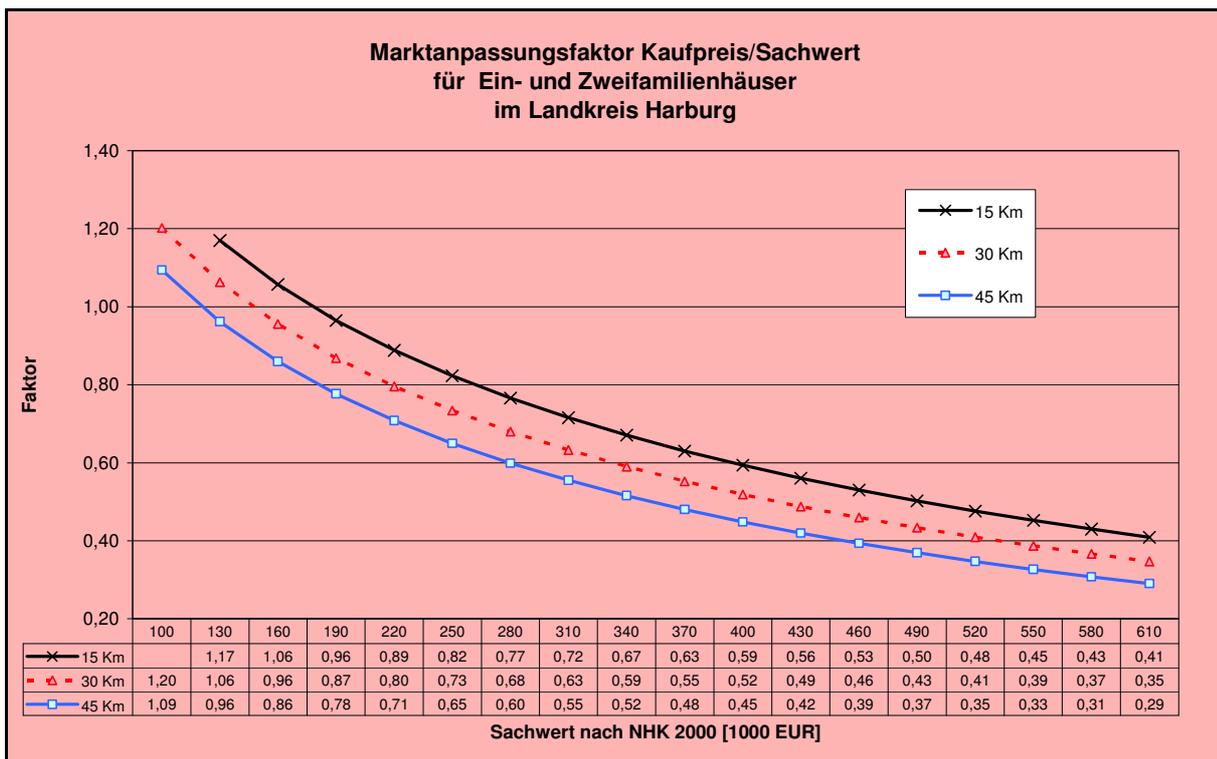
⁴ in Abweichung zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

9.2.3.1 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg

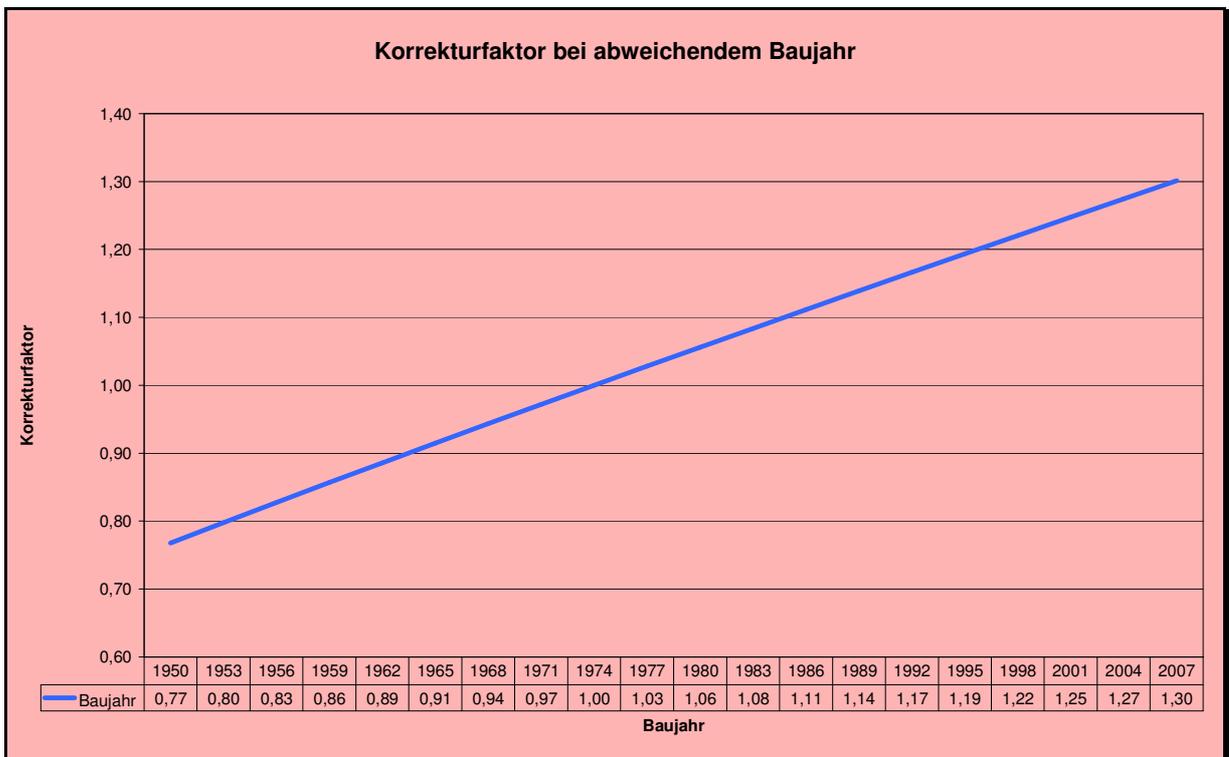
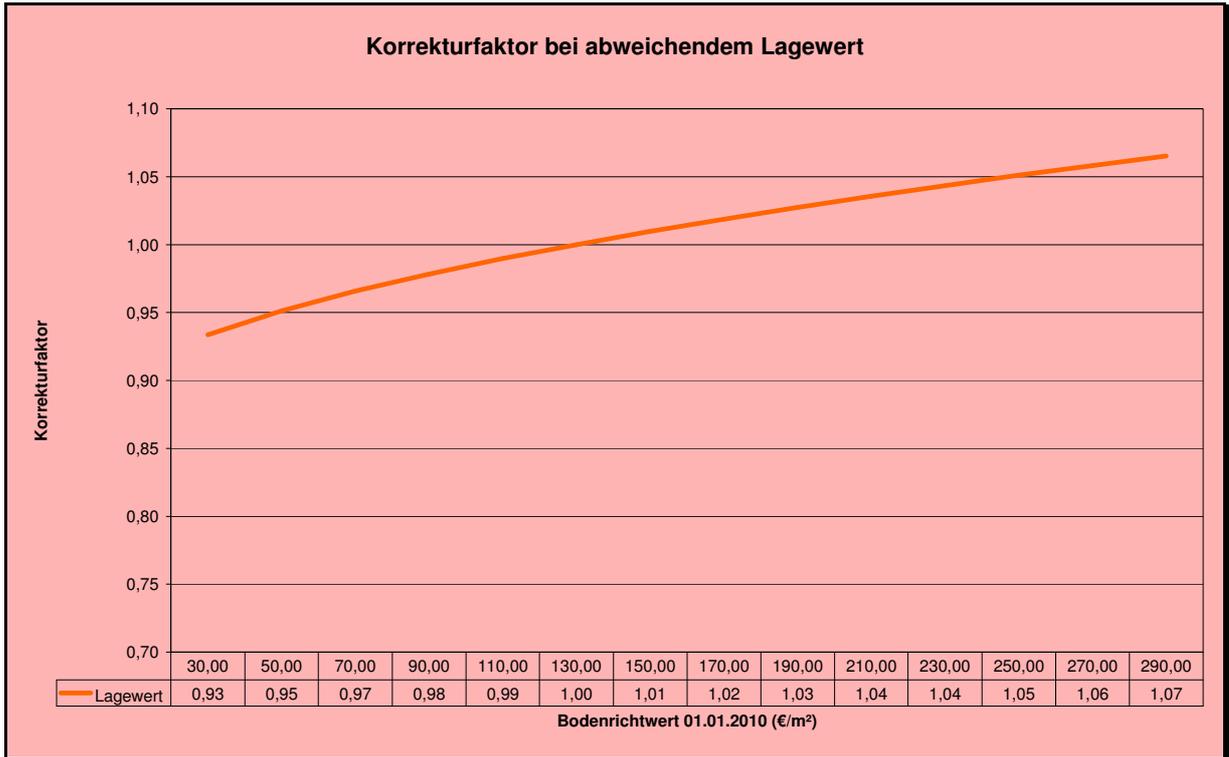
Die analysierte Stichprobe umfasst 797 Kauffälle.

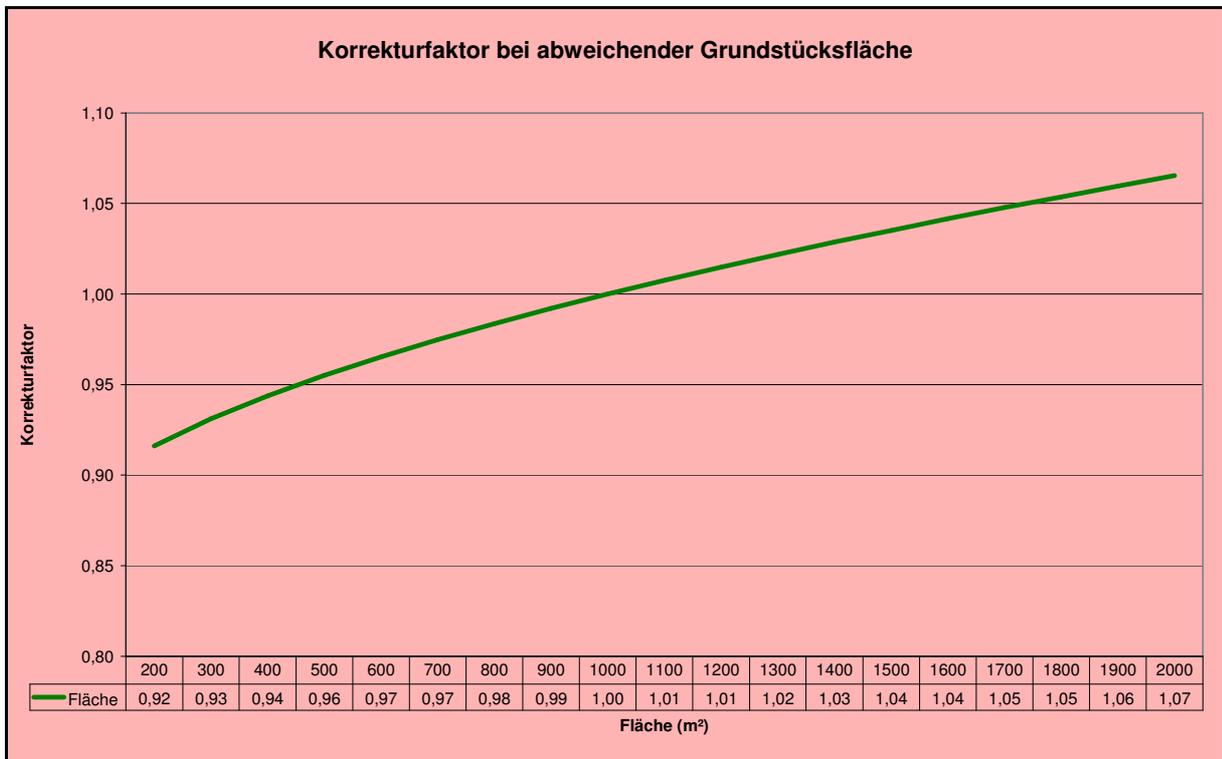
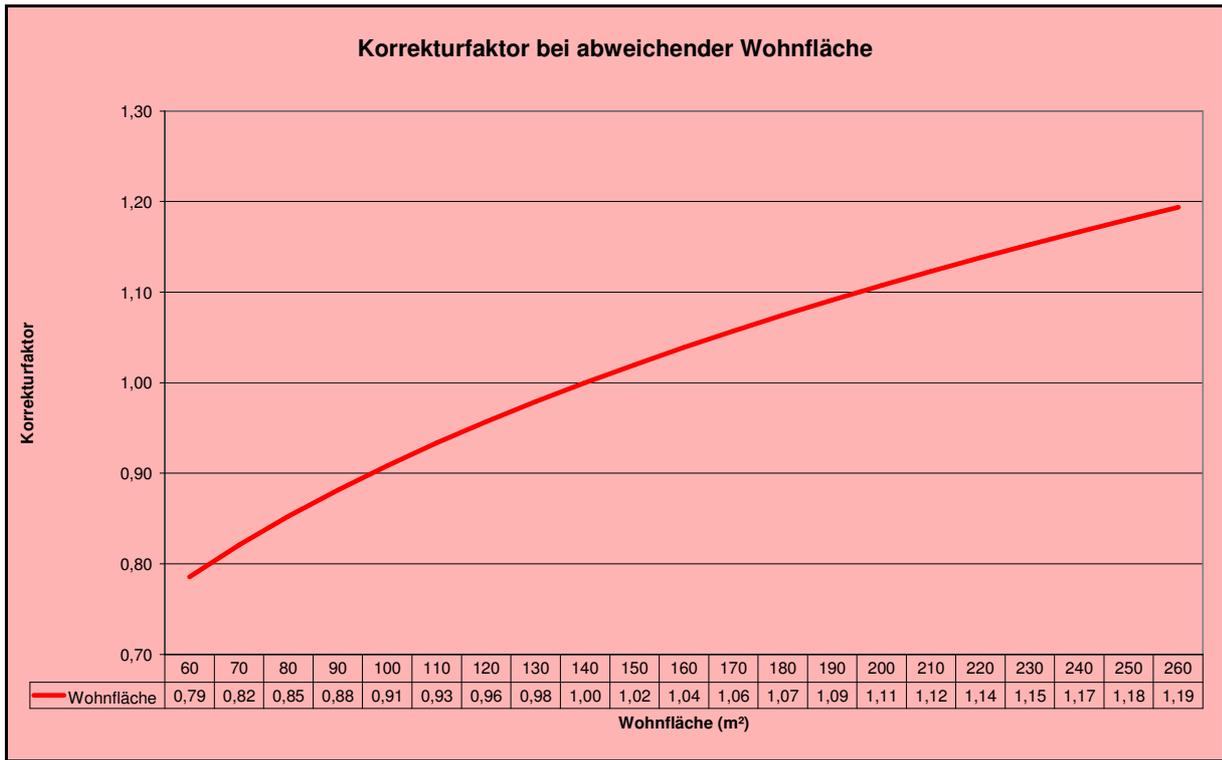
Die nachfolgend dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	01.07.2009
Lage (Entfernung zum Zentrum von Hamburg)	13 km – 45 km	s. Grafik
Sachwert	100.000,- € – 610.000,- €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2010)	30,- €/m ² – 290,- €/m ²	130,- €/m ²
Baujahr	1950 – 2007	1974
Wohnfläche	60 m ² – 260 m ²	140 m ²
Grundstücksfläche	200 m ² – 2.000 m ²	1.000 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



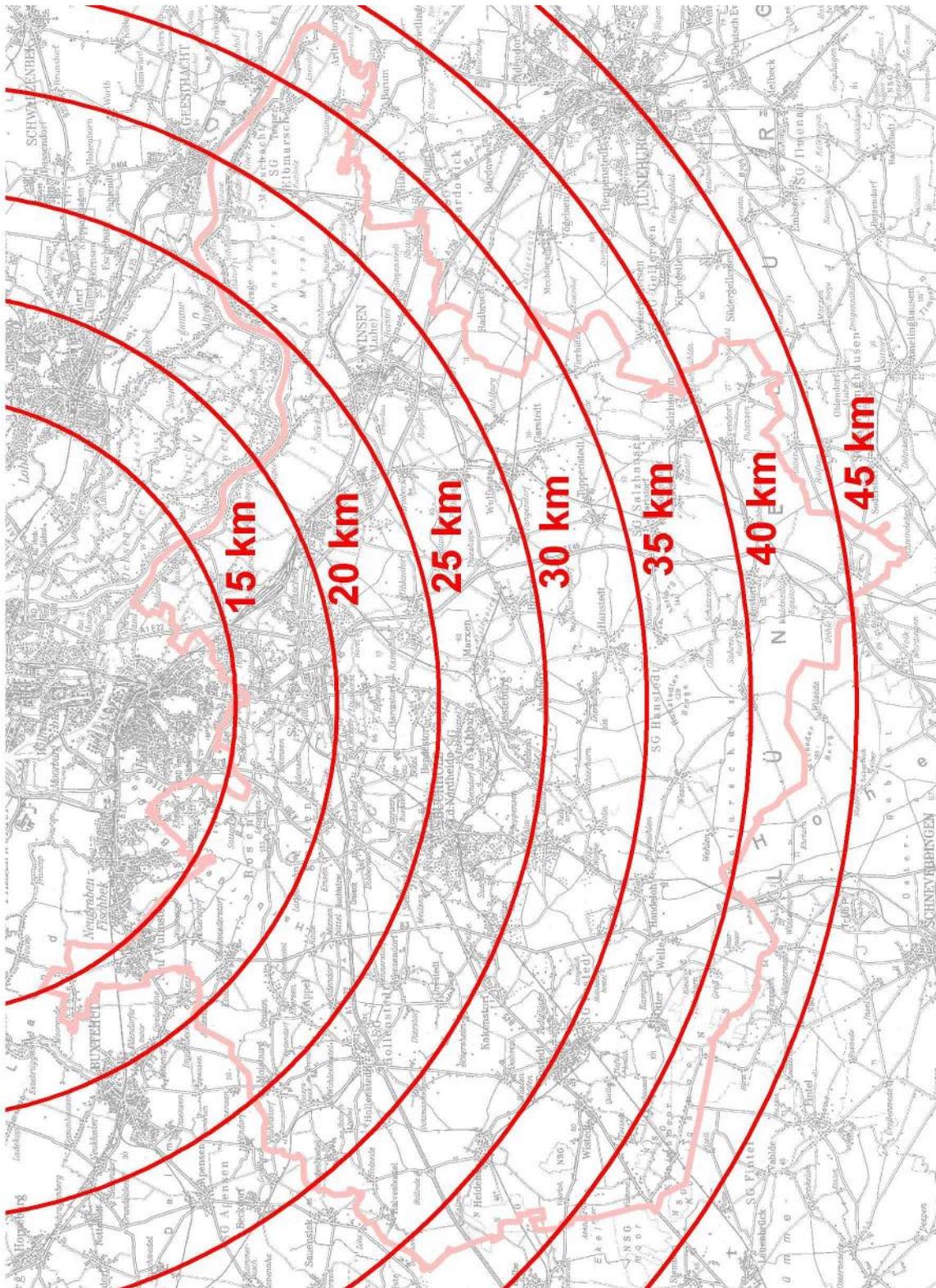
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 50 entnommen werden.





Anwendungsbeispiel			
Der nach der Modellbeschreibung ermittelte Sachwert eines Einfamilienhausobjektes beträgt 340.000,- €			
Entfernung	30 km (siehe Seite 50)		
Basiswert	Faktor Kaufpreis / Sachwert	=	0,59
Korrekturfaktoren (Zwischenwerte ggf. interpolieren)			
Lagewert	Bodenrichtwert 90,- €/m ²	X	0,98
Baujahr	1983	X	1,08
Wohnfläche	160 m ²	X	1,04
Grundstücksfläche	1.200 m ²	X	1,01
Anpassungsfaktor		=	0,66
angepasster Sachwert	Sachwert x Anpassungsfaktor		
	340.000,- € x 0,66 = 224.400,- €	=	rd. 225.000,- €

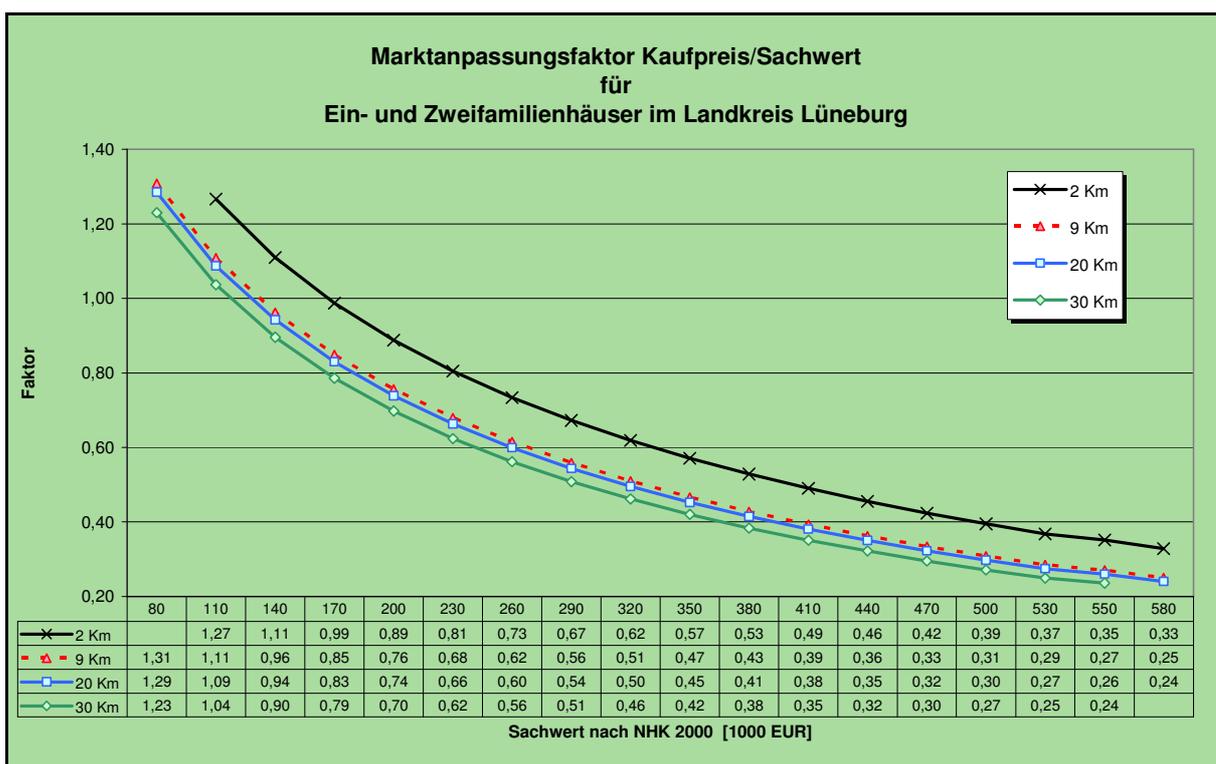
Entfernungskarte Maßstab 1:300 000



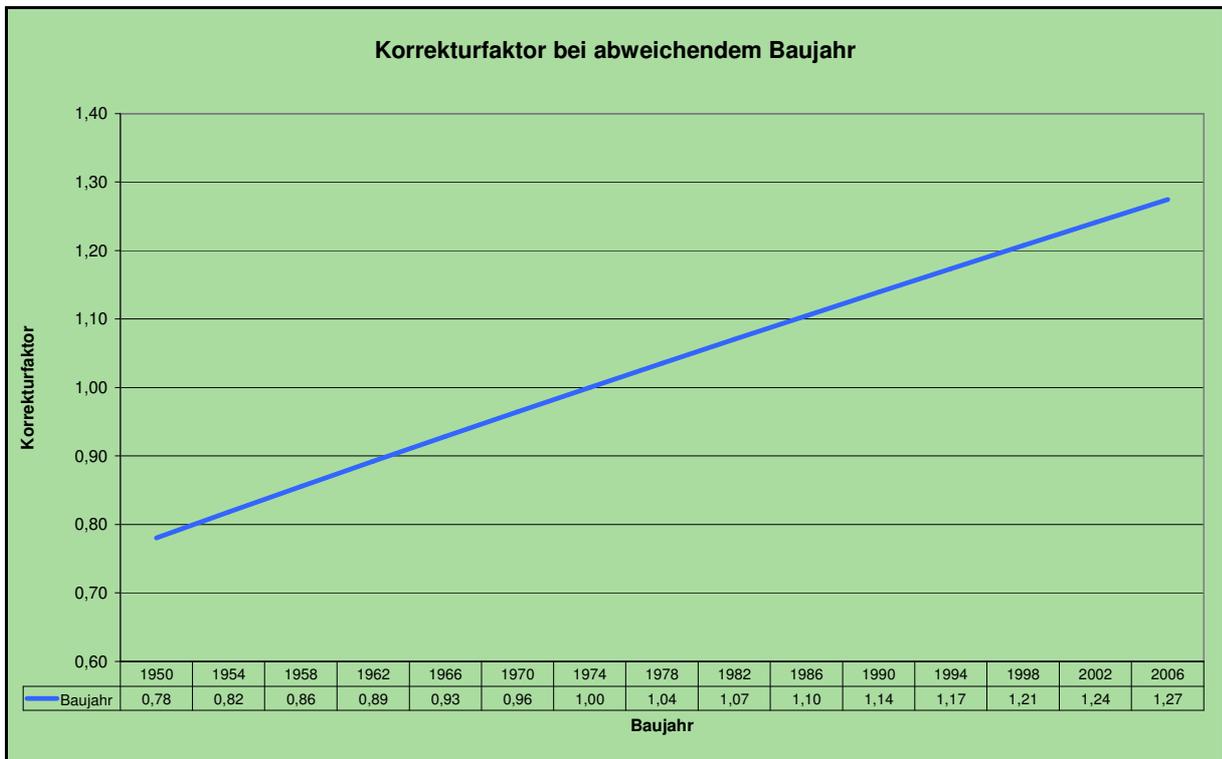
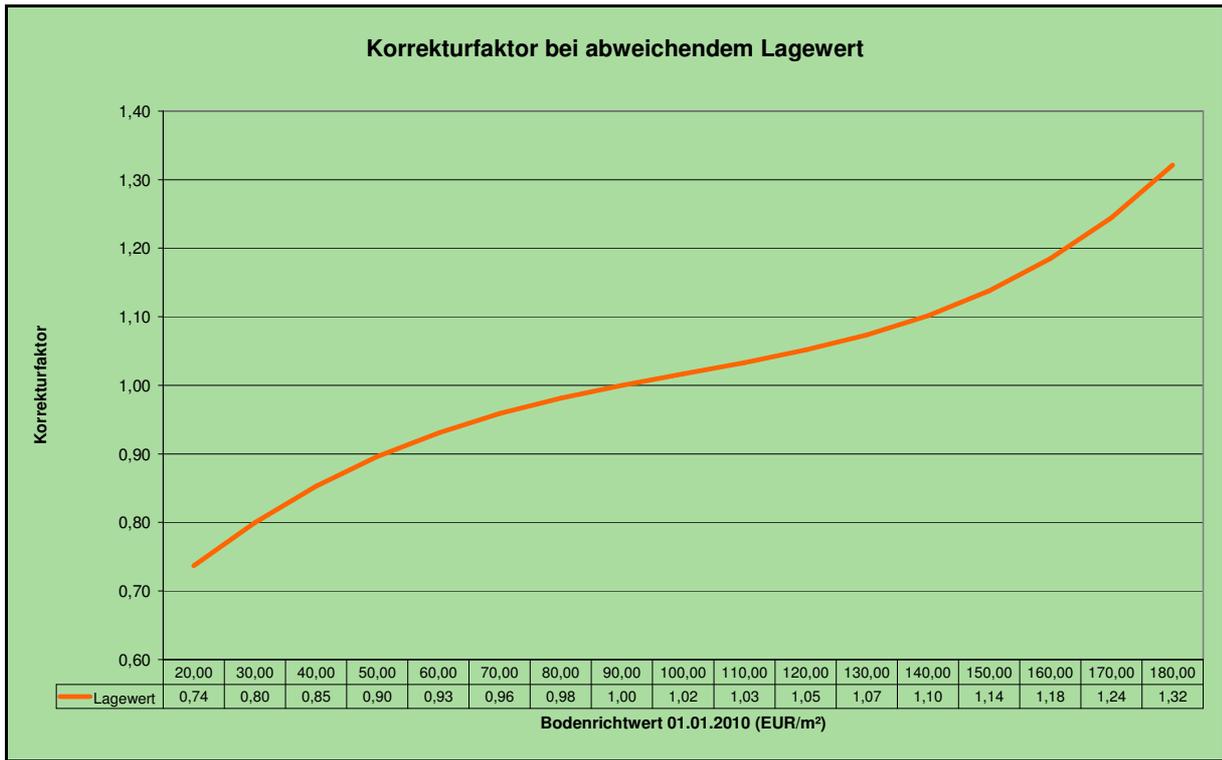
9.2.3.2 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg

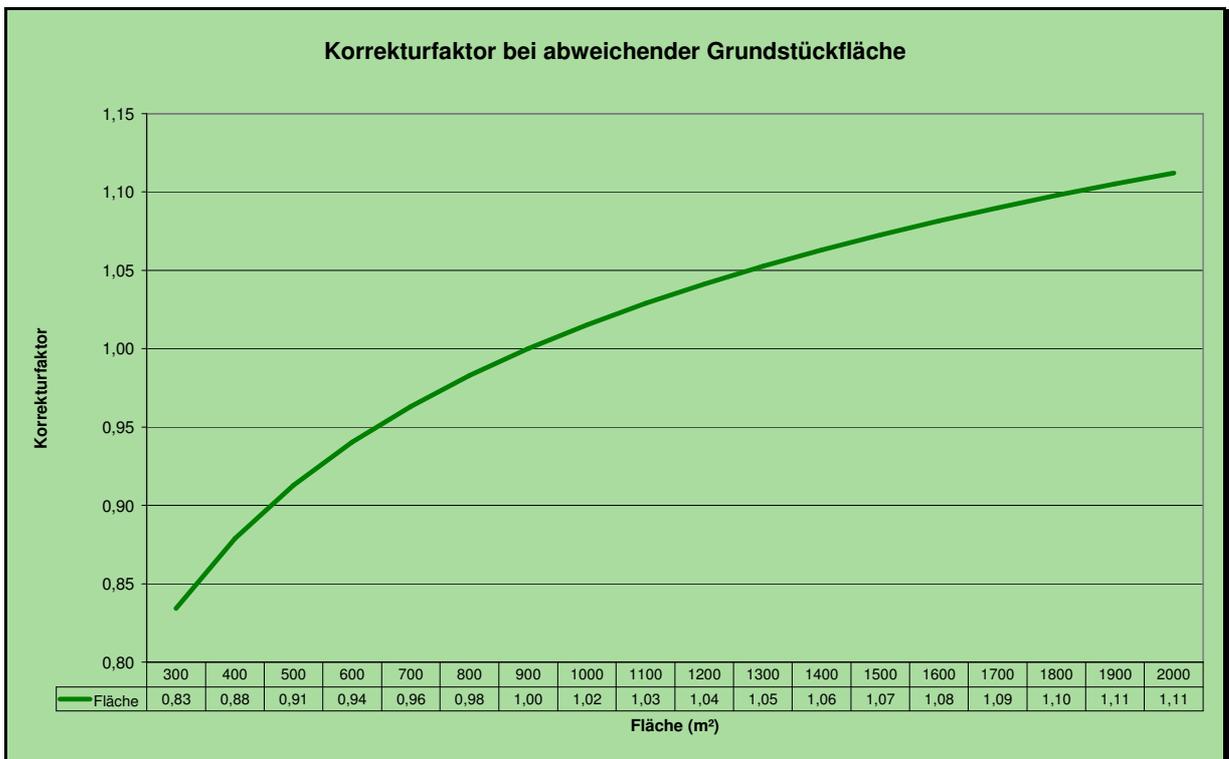
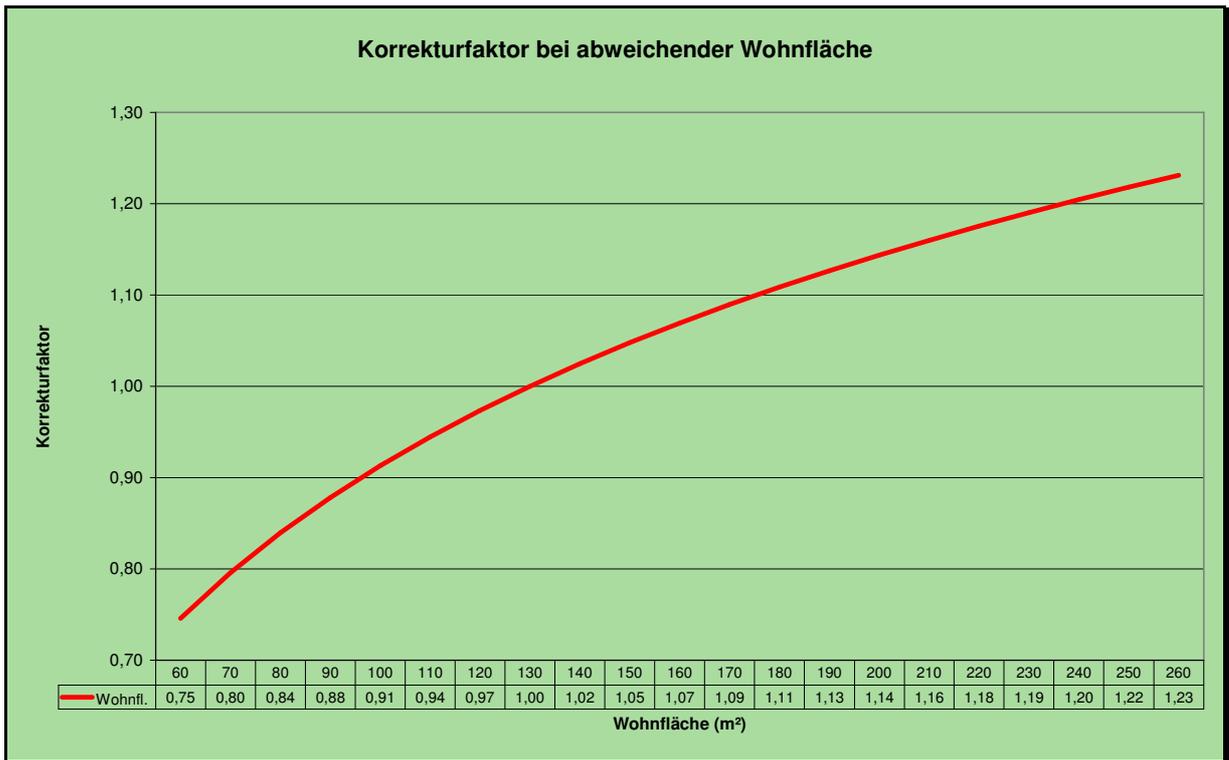
Die analysierte Stichprobe umfasst 826 Kauffälle. Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	01.07.2009
Lage (Entfernung Marktplatz Lbg.)	0,8 km – 30 km	s. Grafik
Sachwert	80.000,- € – 580.000,- €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2010)	20,- €/m ² – 185,- €/m ²	90,- €/m ²
Baujahr	1950 – 2006	1974
Wohnfläche	60 m ² – 260 m ²	130 m ²
Grundstücksfläche	300 m ² – 2.000 m ²	1.000 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



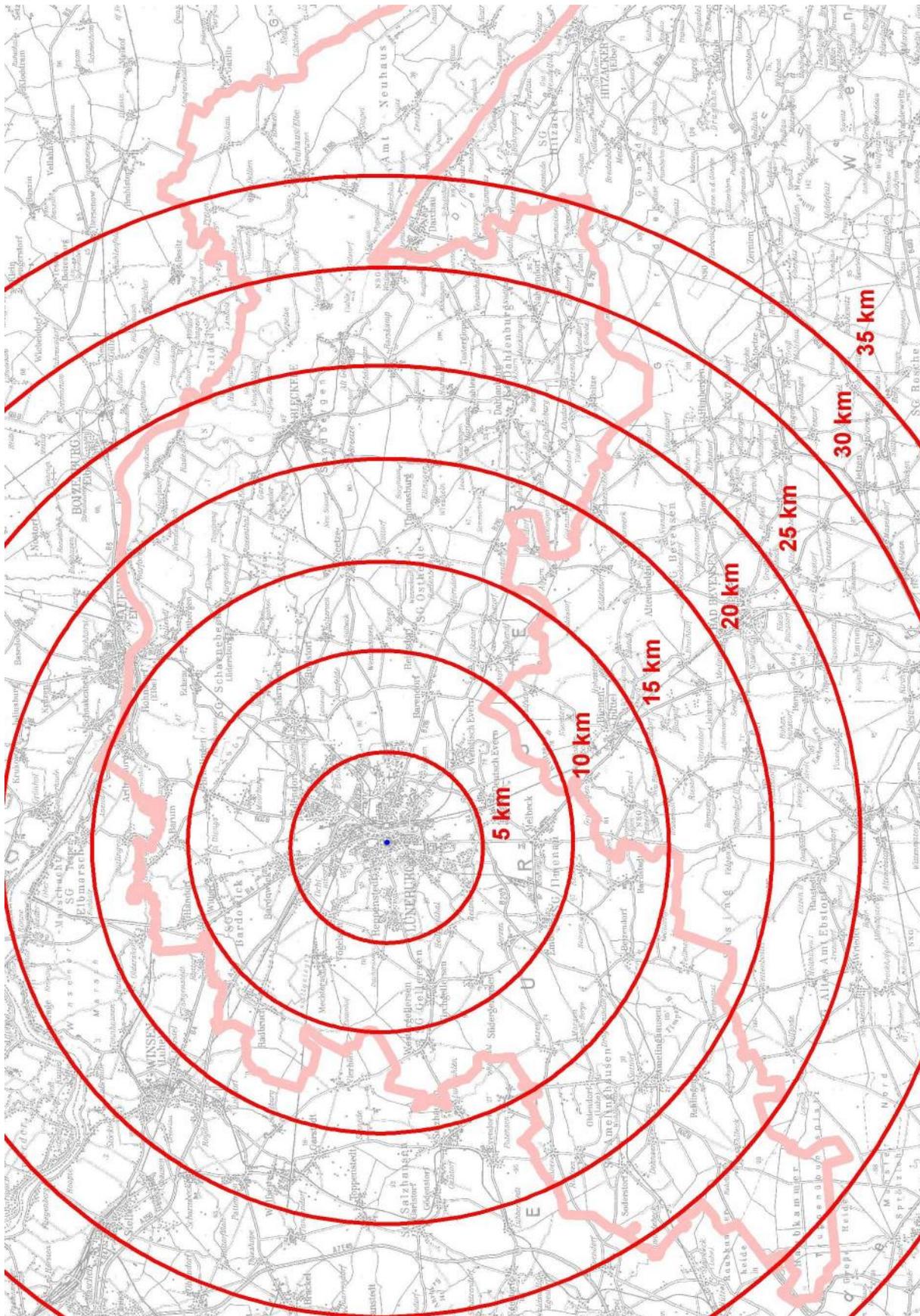
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 54 entnommen werden.





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

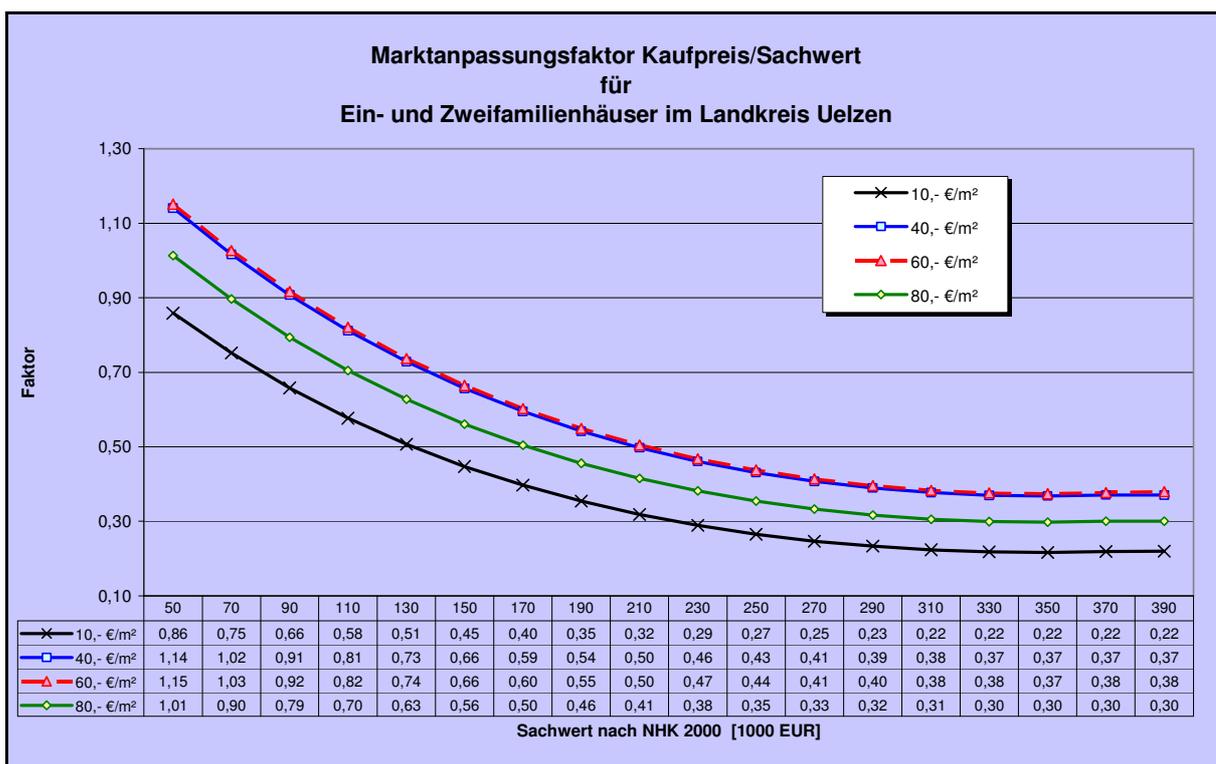
Entfernungskarte Maßstab 1:300 000



9.2.3.3 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen

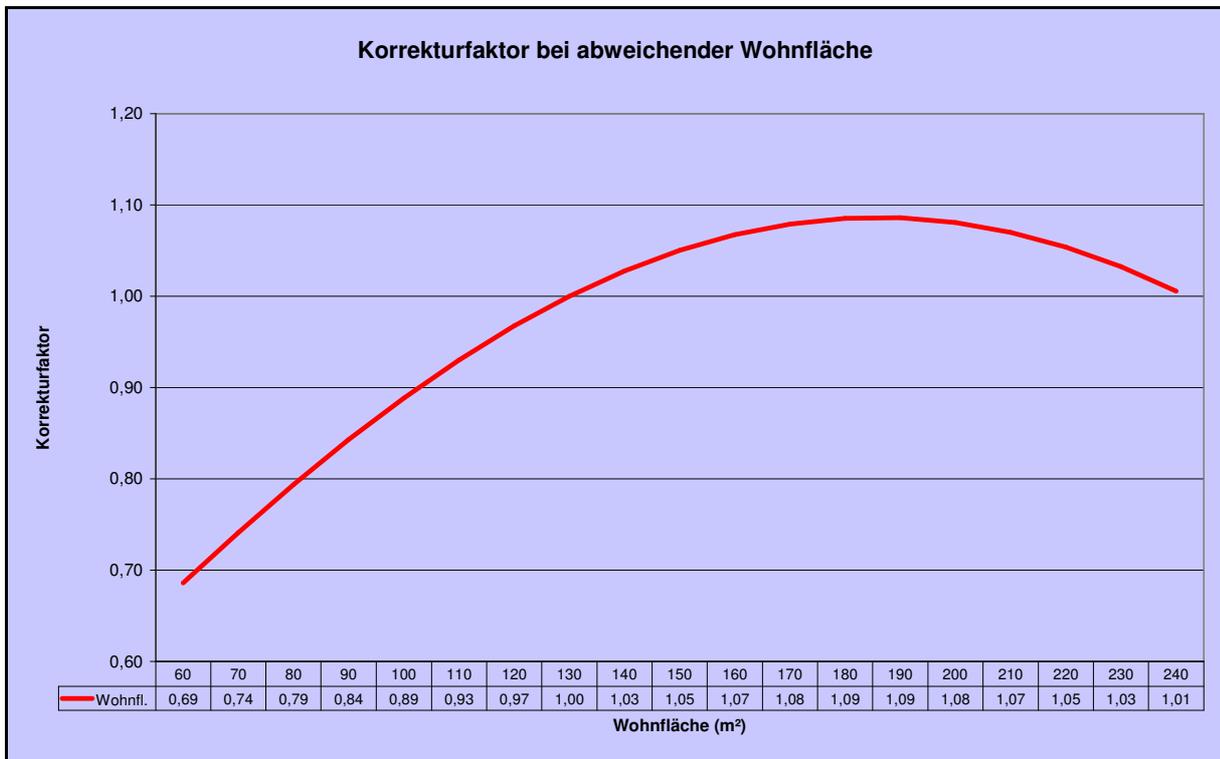
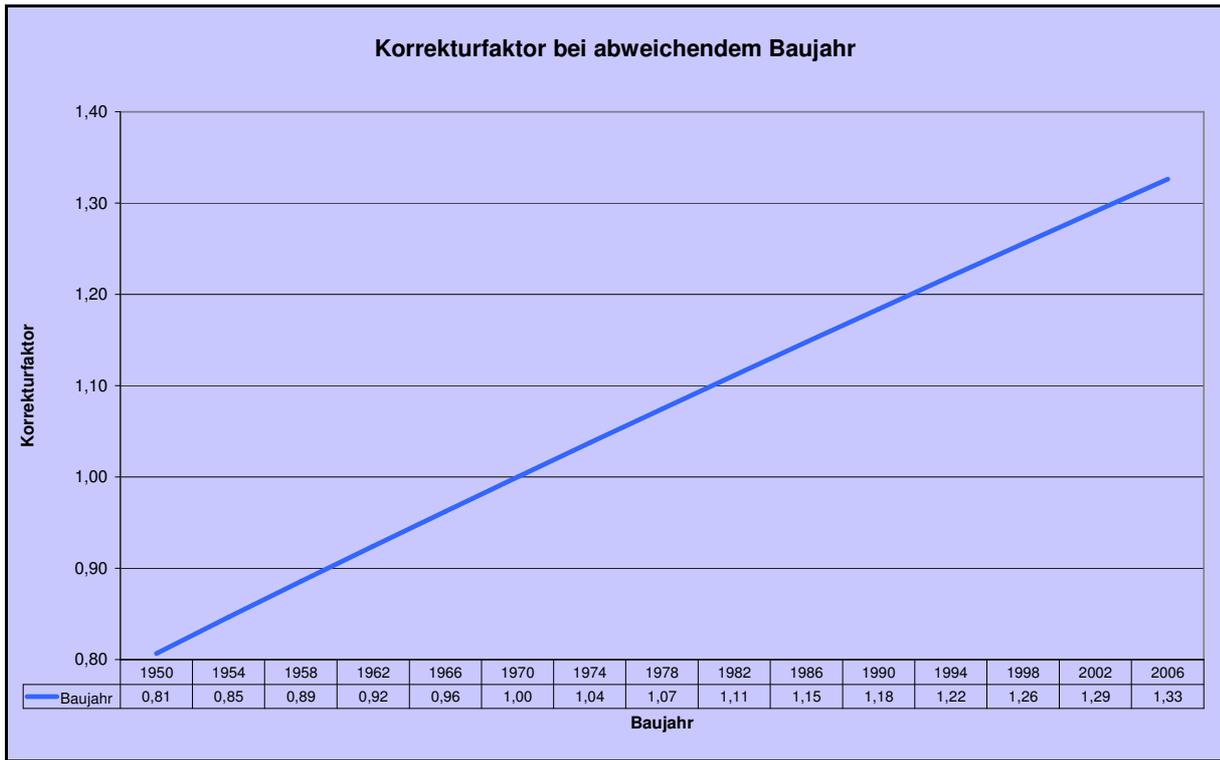
Die analysierte Stichprobe umfasst 769 Kauffälle. Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

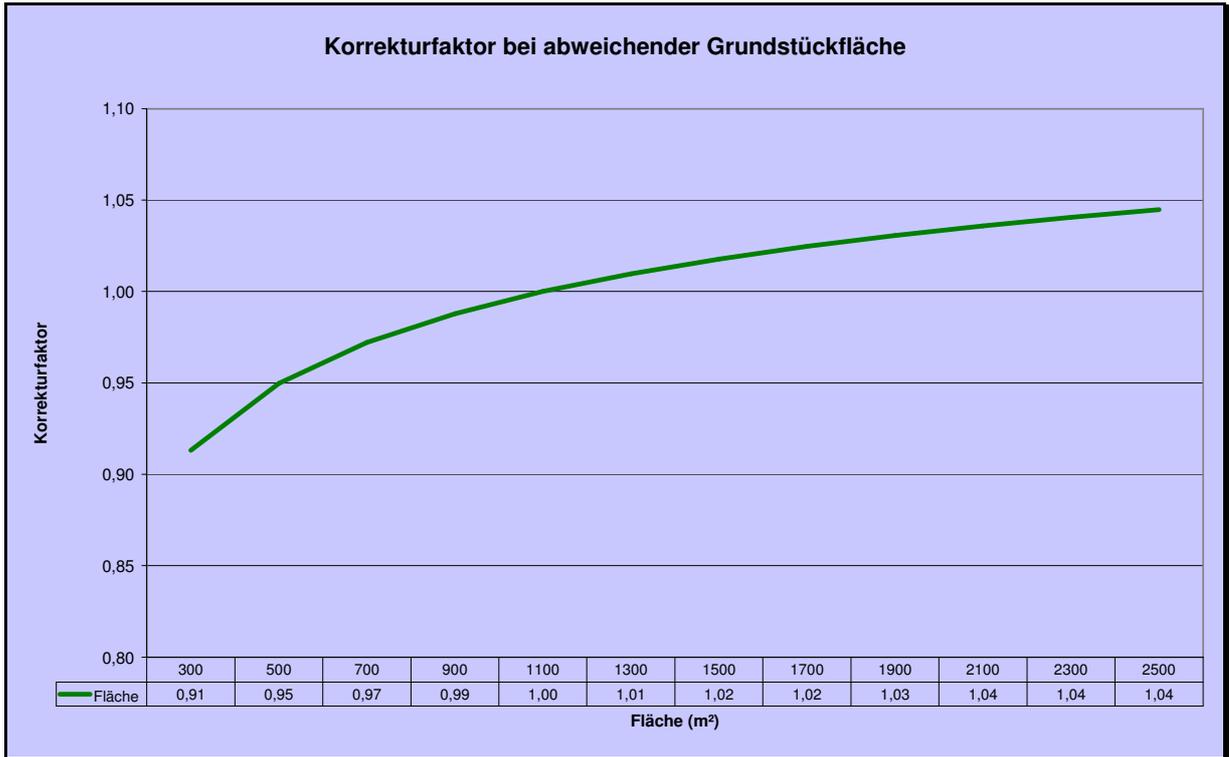
Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	01.07.2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2009)	10,- €/m ² – 80,- €/m ²	s. Grafik
Sachwert	50.000,- € – 390.000,- €	s. Grafik
Region	Landkreis, Uelzen, Bad Bevensen, Bad Bodenteich	Landkreis
Baujahr	1950 – 2006	1970
Wohnfläche	60 m ² – 240 m ²	130 m ²
Grundstücksfläche	300 m ² – 2.500 m ²	1.100 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



Korrekturfaktoren für die Region:

- Uelzen **1,16**
- Bad Bevensen **1,17**
- Bad Bodenteich **0,91**



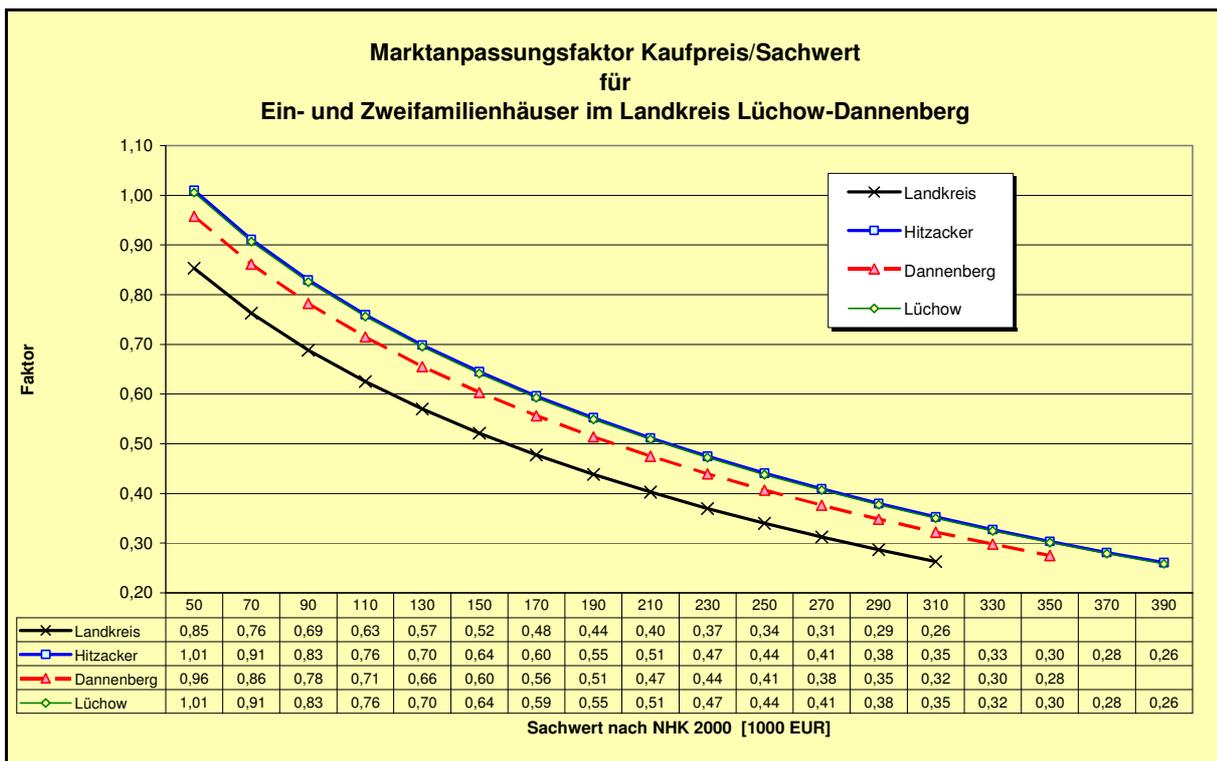


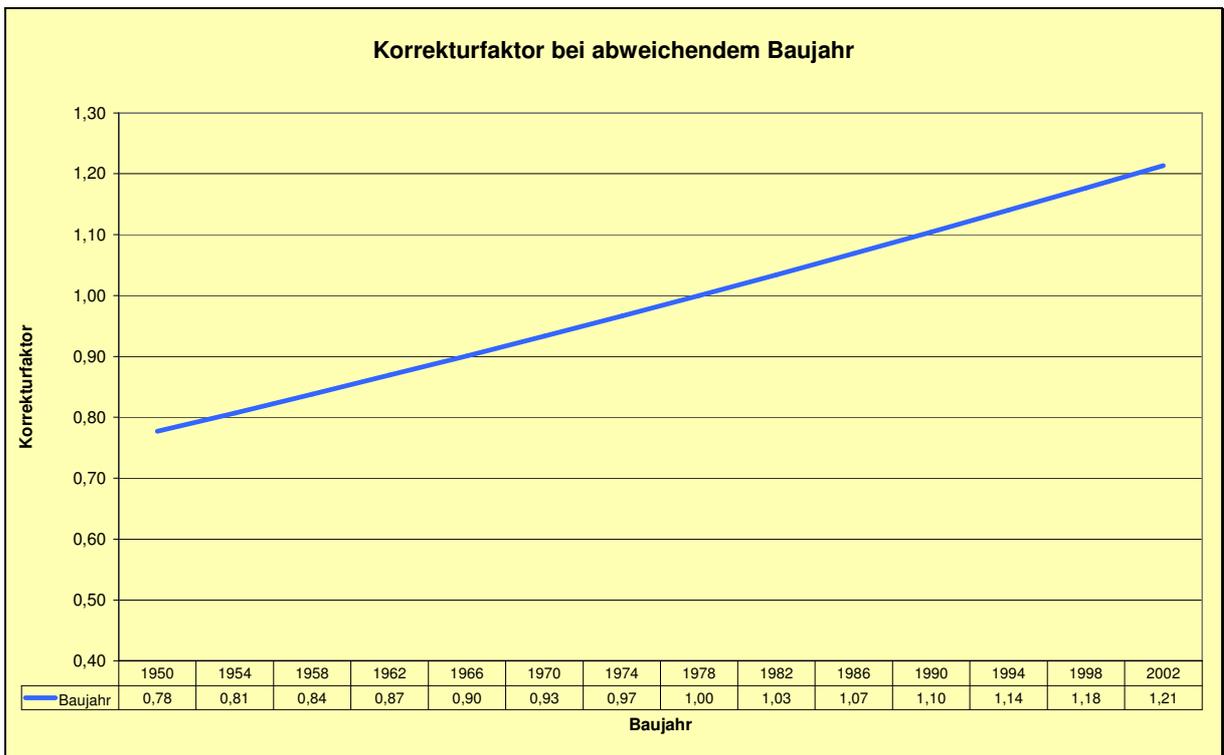
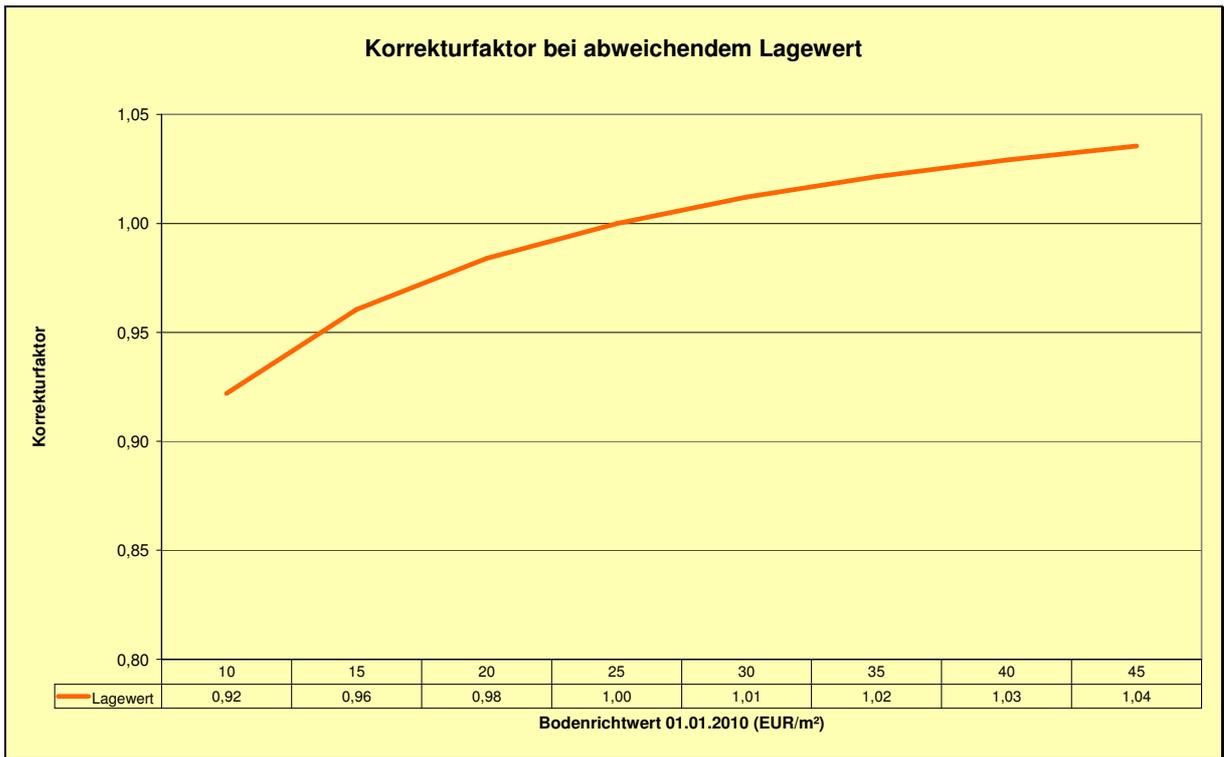
Die Anwendungshinweise entnehmen Sie bitte dem Abschnitt 9.2.3. Ein entsprechendes Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.1.

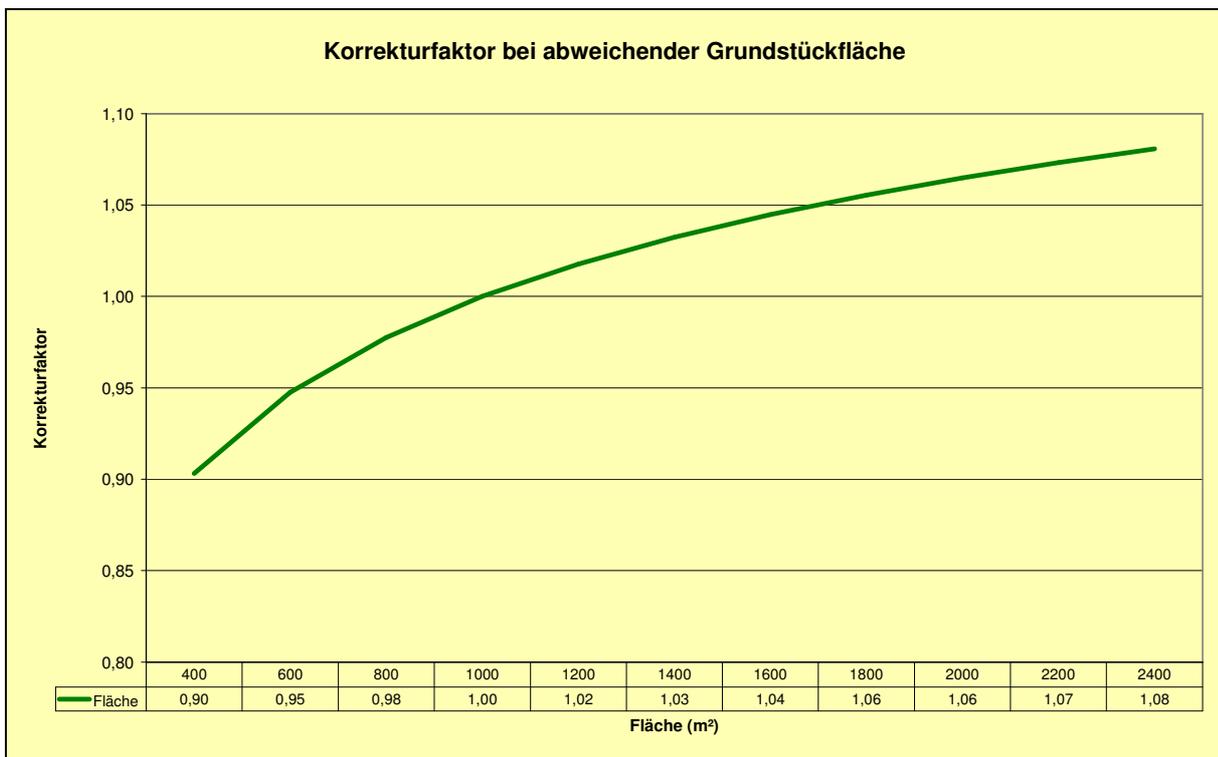
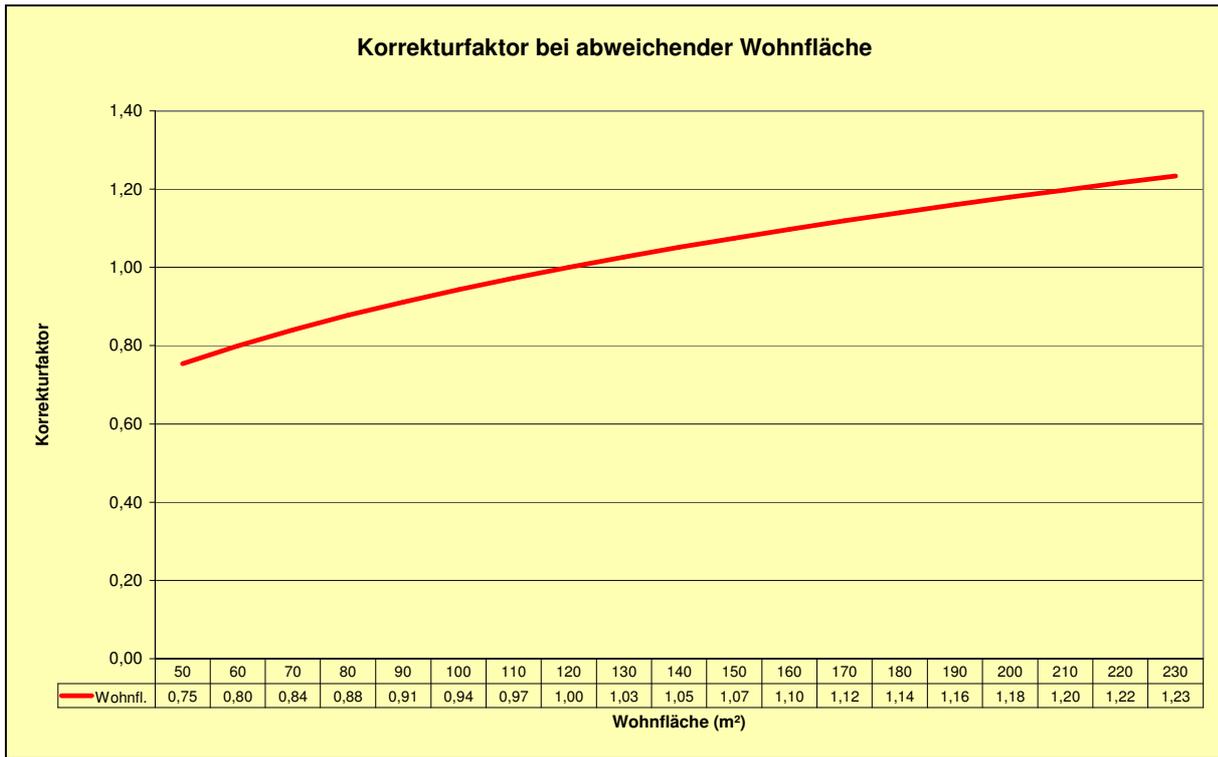
9.2.3.4 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die analysierte Stichprobe umfasst 473 Kauffälle. Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2002 – 2009	01.07.2009
Region	Landkreis, Hitzacker, Dannenberg, Lüchow	s. Grafik
Sachwert	50.000,- € – 390.000,- €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2010)	10,- €/m ² – 45,- €/m ²	25,- €/m ²
Baujahr	1950 – 2002	1978
Wohnfläche	50 m ² – 230 m ²	120 m ²
Grundstücksfläche	400 m ² – 2.400 m ²	1.000 m ²
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)







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

9.2.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg

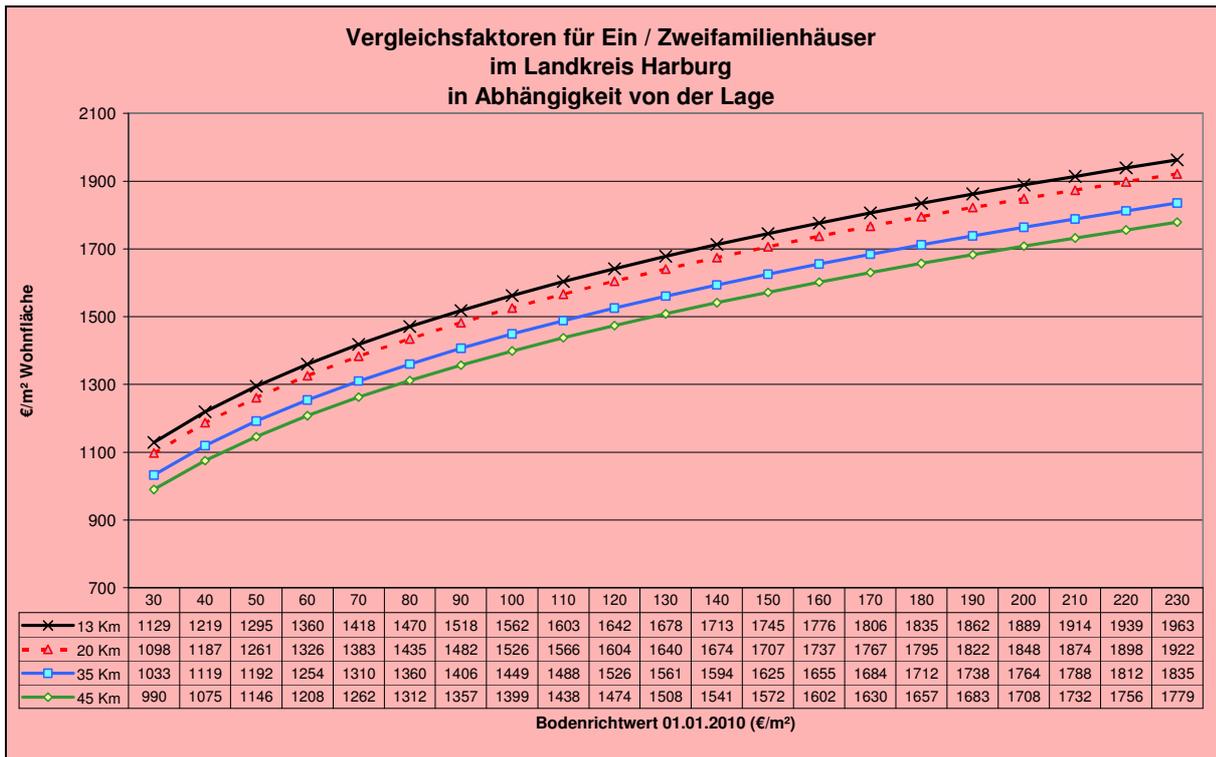
Die nachfolgend dargestellten **Vergleichsfaktoren** wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)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

Hinweise zur Anwendung

1. Die hier dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie als Zu- und Abschläge aufgeführt.
3. Die genannten Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.
4. Baujahrstypische Baumängel und Bauschäden sind über die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Besondere Baumängel und Bauschäden sind außerhalb des Vergleichswertes gesondert zu berücksichtigen.

Die Stichprobe umfasst 1.769 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

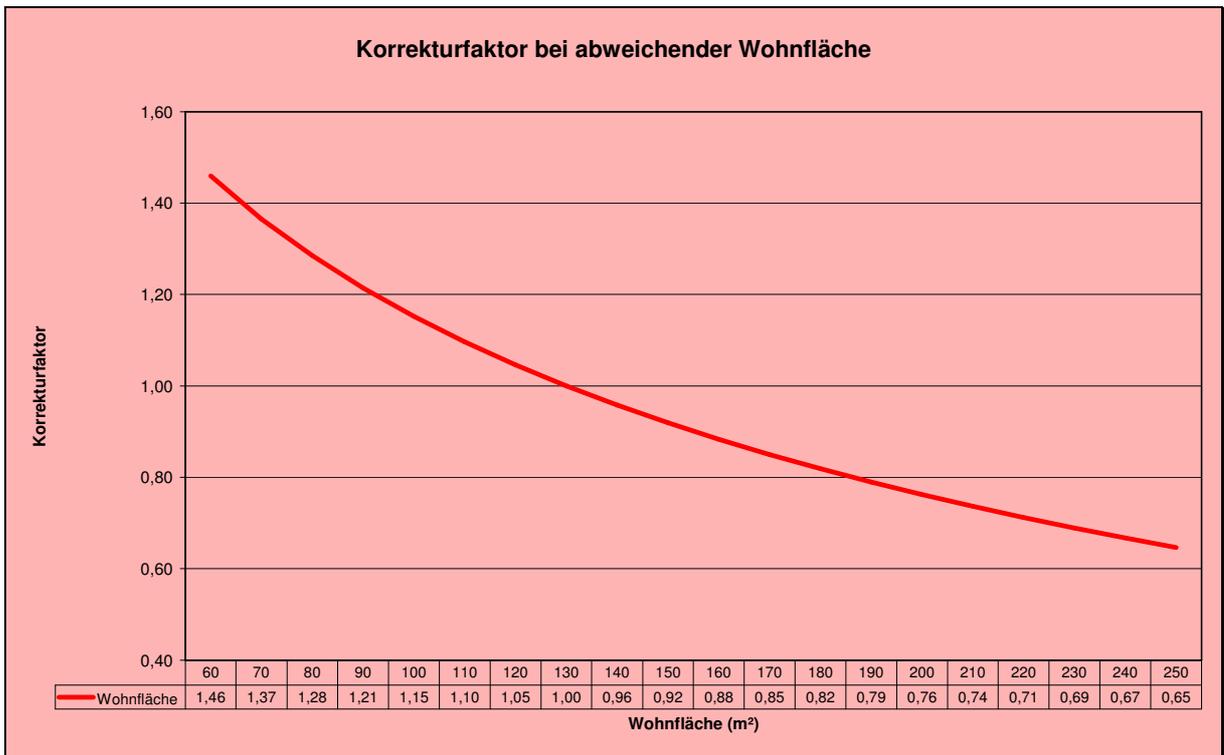
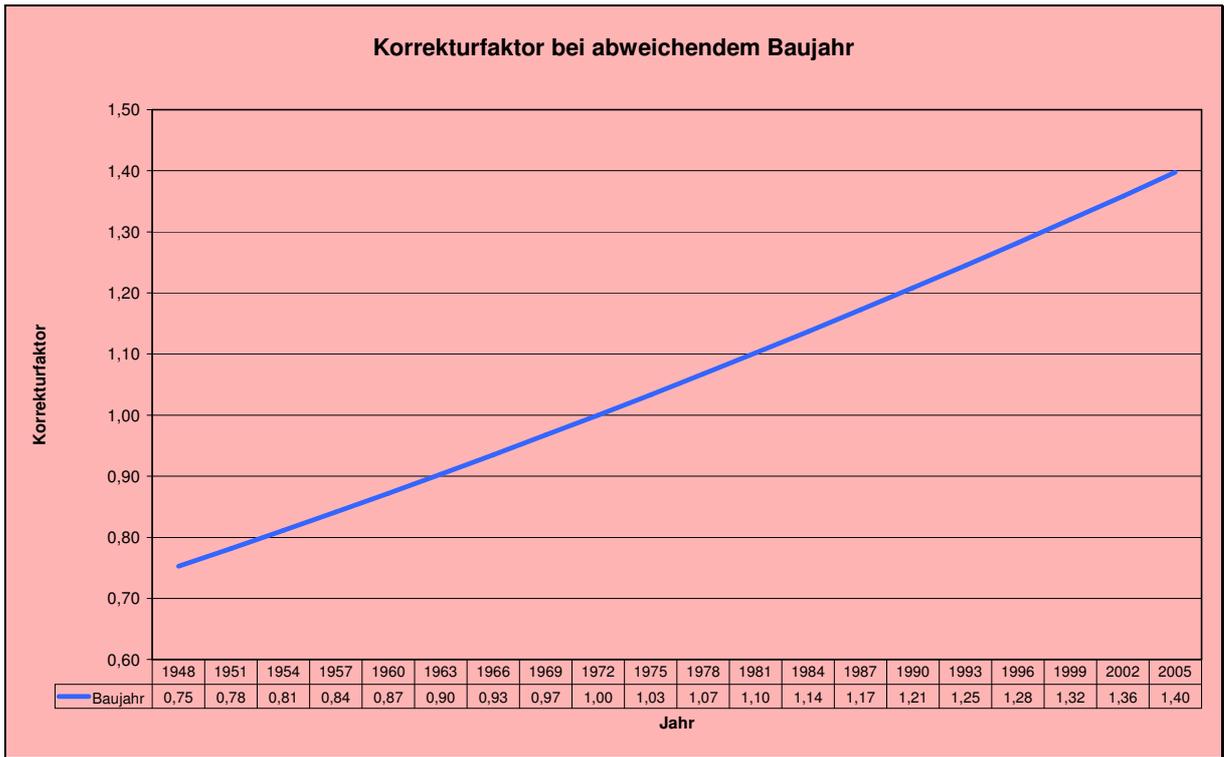
Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	30,- €/m ² – 230,- €/m ²	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Hamburg (Rathausplatz)	13 km – 45 km	s. Abbildung
Baujahr	1948 – 2005	1972
Wohnfläche	60 m ² – 250 m ²	130 m ²
Grundstücksgröße	200 m ² – 2.500 m ²	1.000 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden / nicht vorhanden	Garage
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus

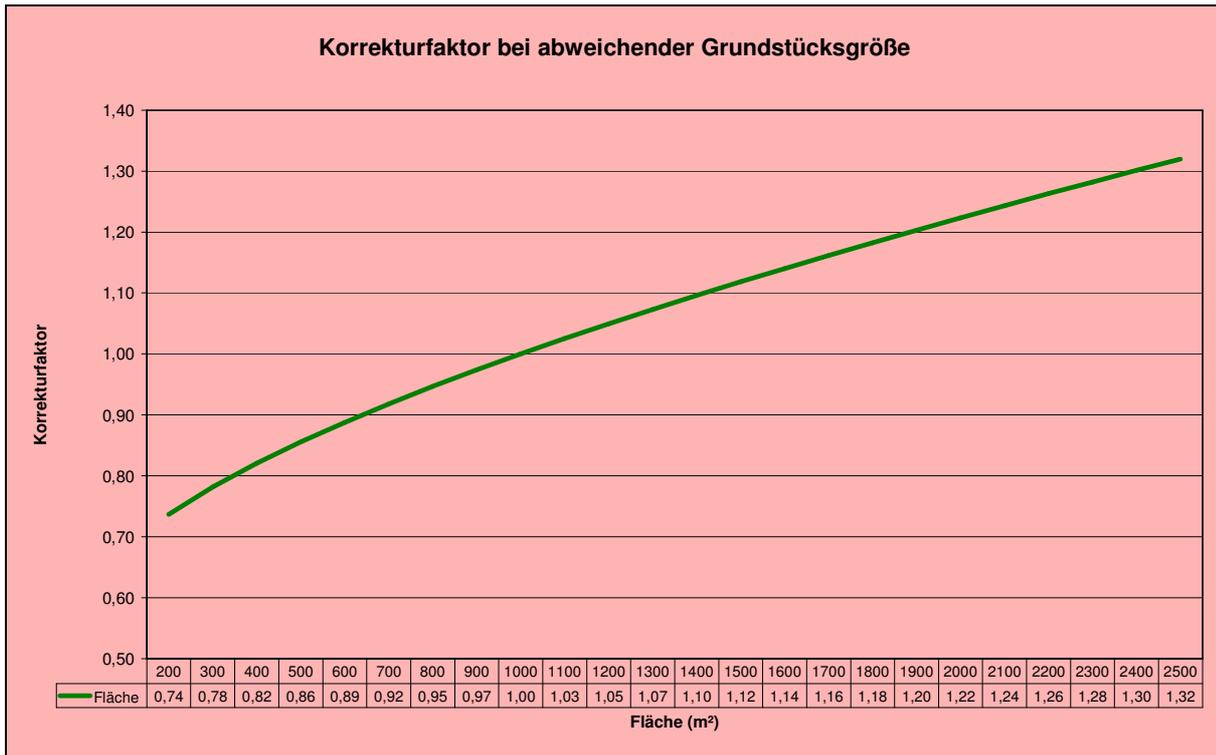


Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 50 entnommen werden.

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller 0,92



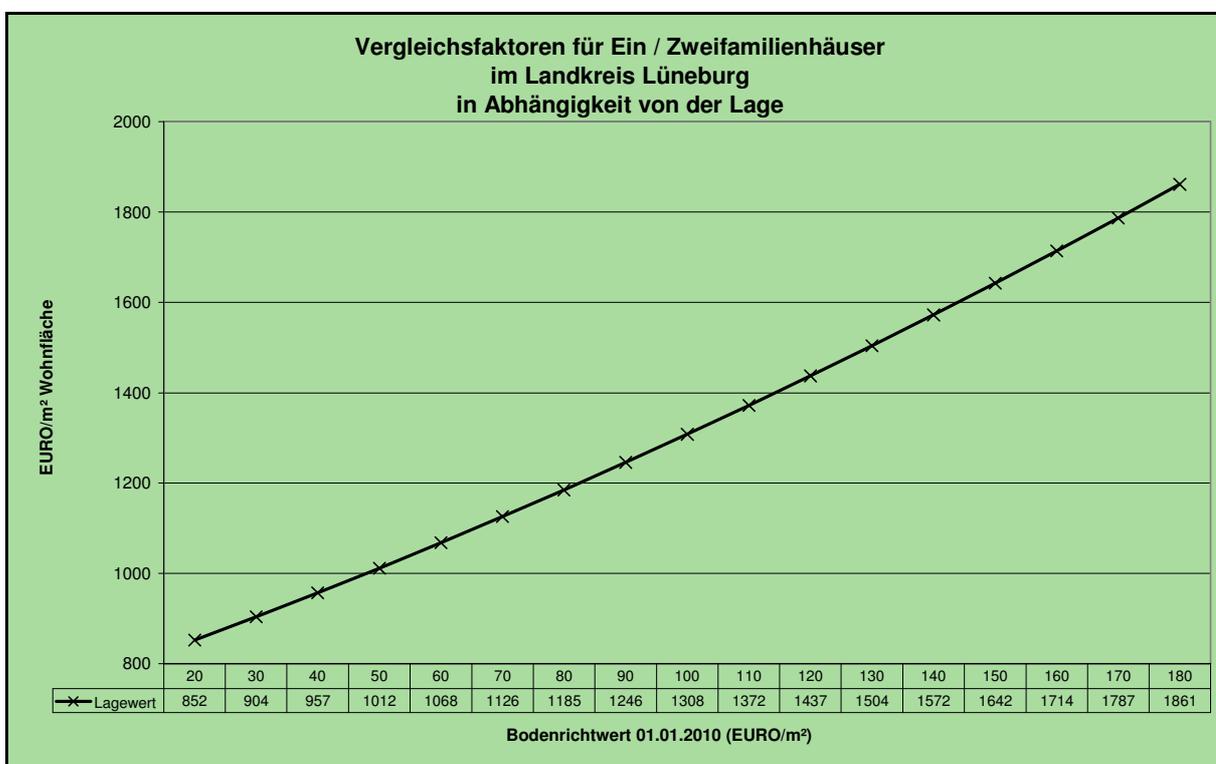


Anwendungsbeispiel			
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden, nicht unterkellerten Einfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:			
Entfernung (s. S. 50)	35 km		
Bodenrichtwert	130,- €/m ²		
Baujahr	1984		
Wohnfläche	160 m ²		
Grundstücksgröße	800 m ²		
Basiswert		=	1.561,- €/m ²
Korrekturfaktoren (Zwischenwerte ggf. interpolieren)			
Keller	ohne Keller	X	0,92
Baujahr	1984	X	1,14
Wohnfläche	160 m ²	X	0,88
Grundstücksgröße	800 m ²	X	0,95
Vergleichsfaktor		=	1.369,- €/m ²
Objektwert =	Wohnfläche x Vergleichsfaktor		
	160 m ² x 1.369,- €/m ² = 219.040,- €	=	rd. 220.000,- €

9.2.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg

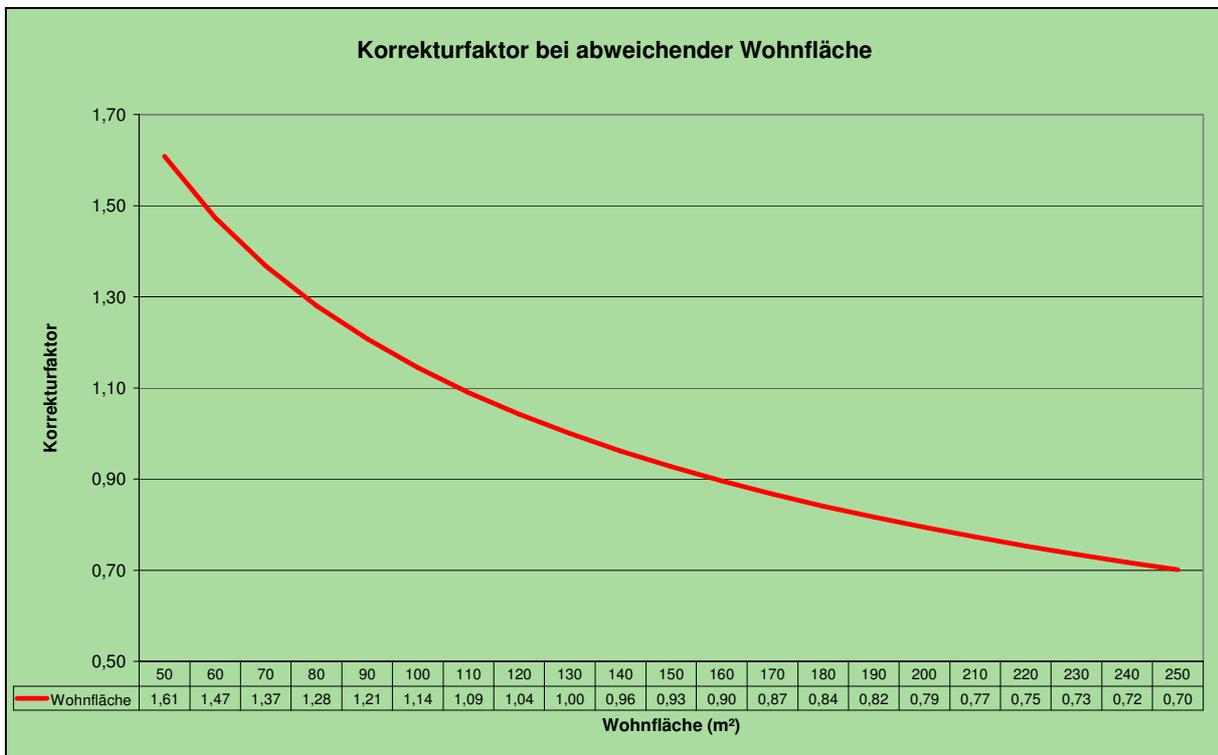
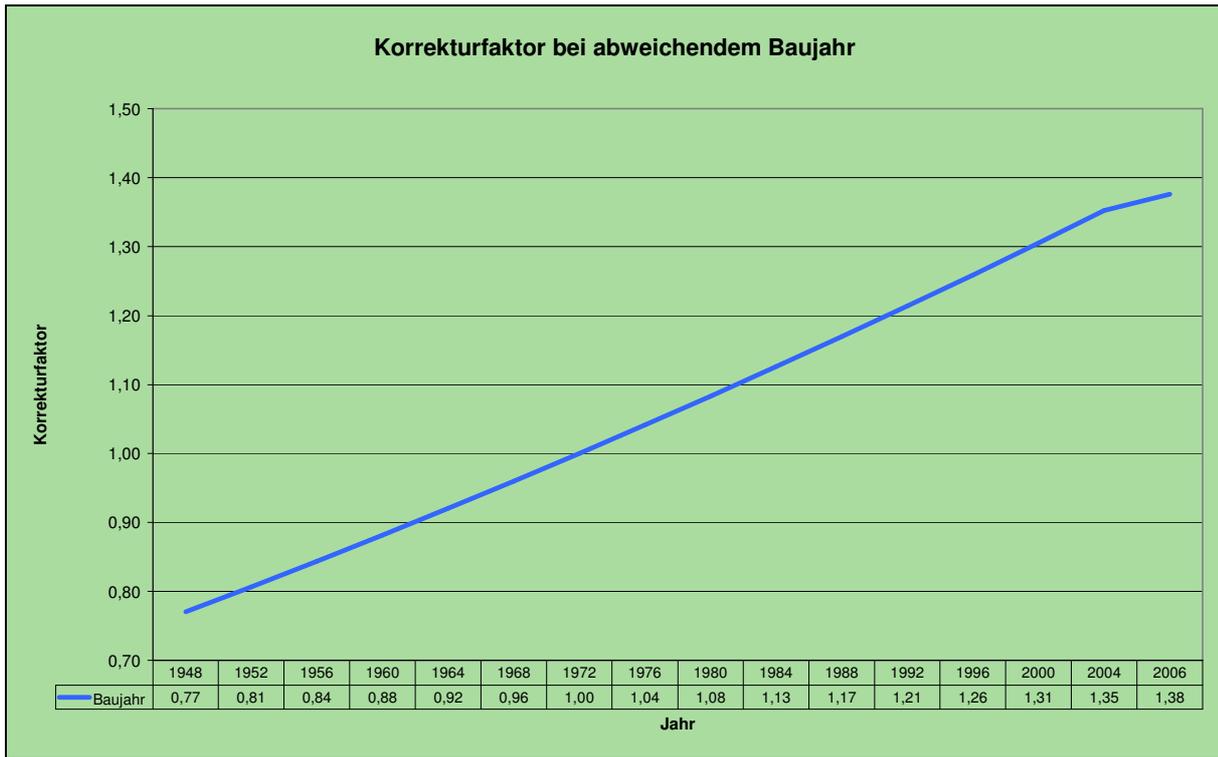
Die ausgewertete Stichprobe umfasst 1456 Kauffälle

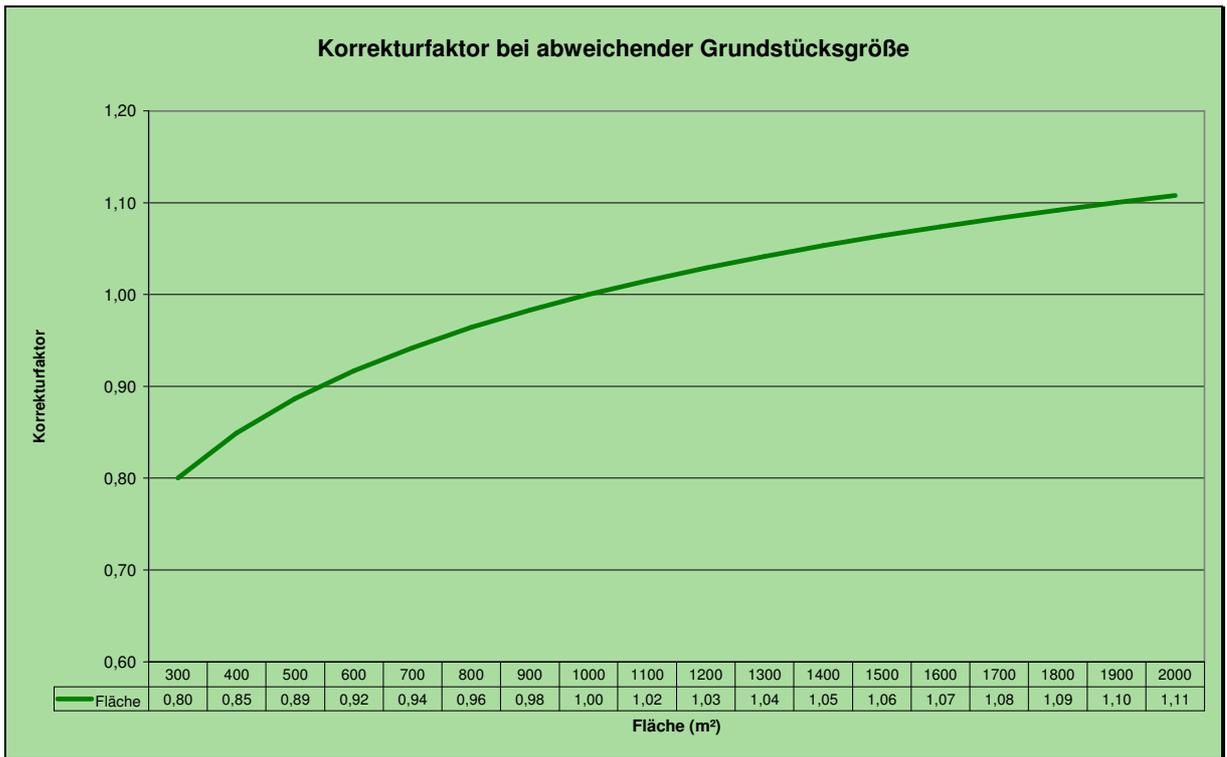
Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	20,- €/m ² – 180,- €/m ²	s. Abbildung
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Baujahr	1948 – 2006	1972
Wohnfläche	50 m ² – 250 m ²	130 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² – 2.000 m ²	1.000 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus



Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller 0,96



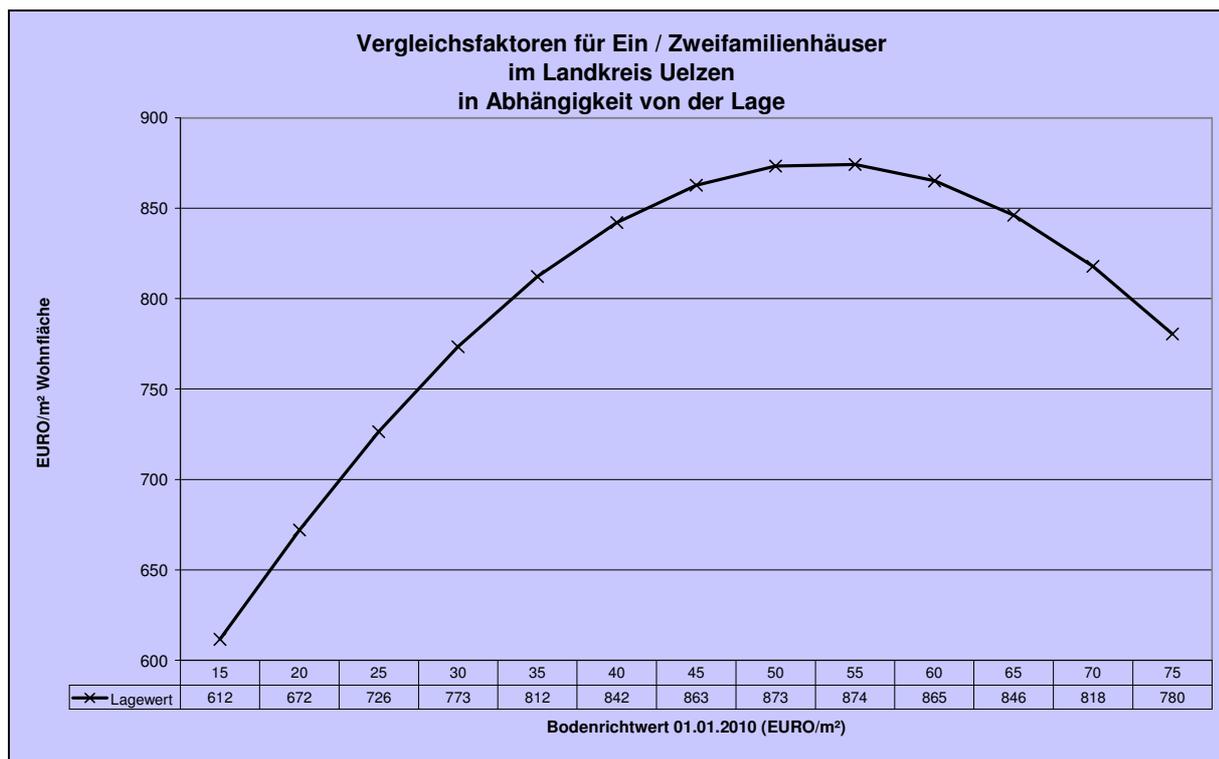


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

9.2.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen

Die Stichprobe umfasst 984 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1998 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	15,- €/m ² – 75,- €/m ²	s. Abbildung
Lageregion	Landkreis, Bad Bevensen, Uelzen	Landkreis
Baujahr	1950 – 2006	1970
Wohnfläche	60 m ² – 240 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² – 2.500 m ²	1.100 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport	vorhanden	vorhanden
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus

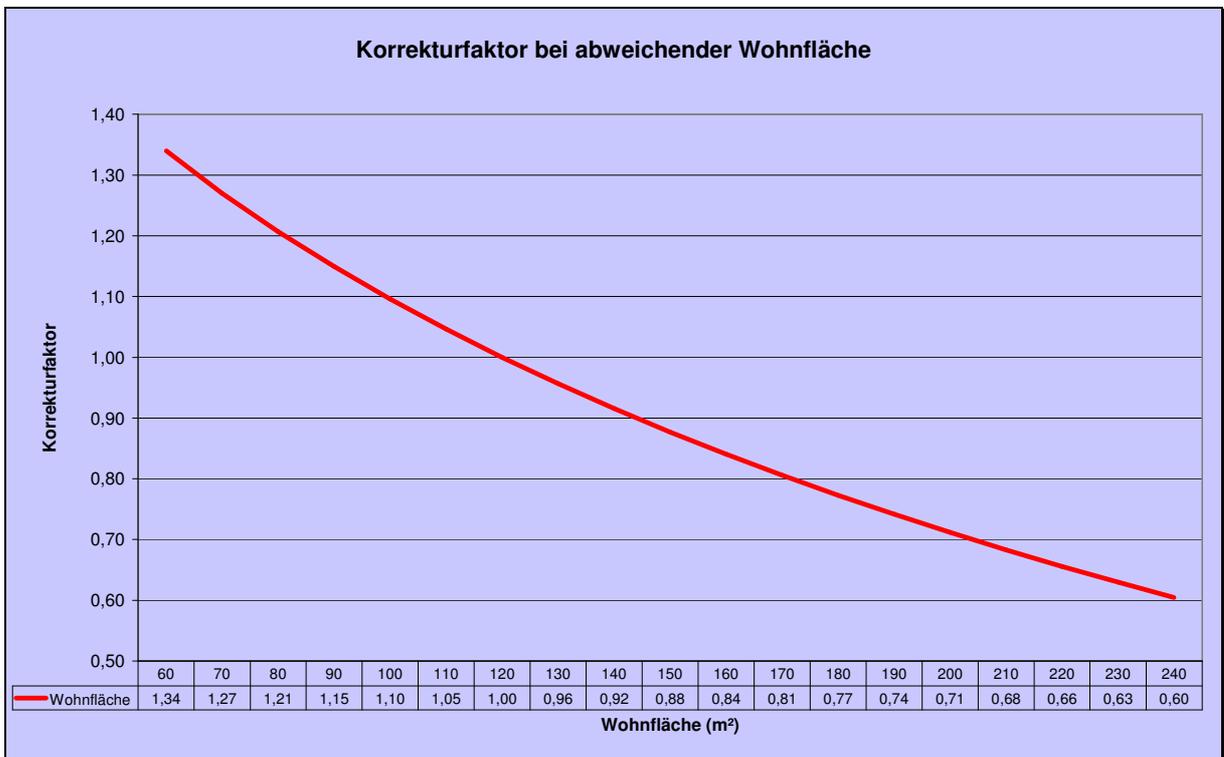
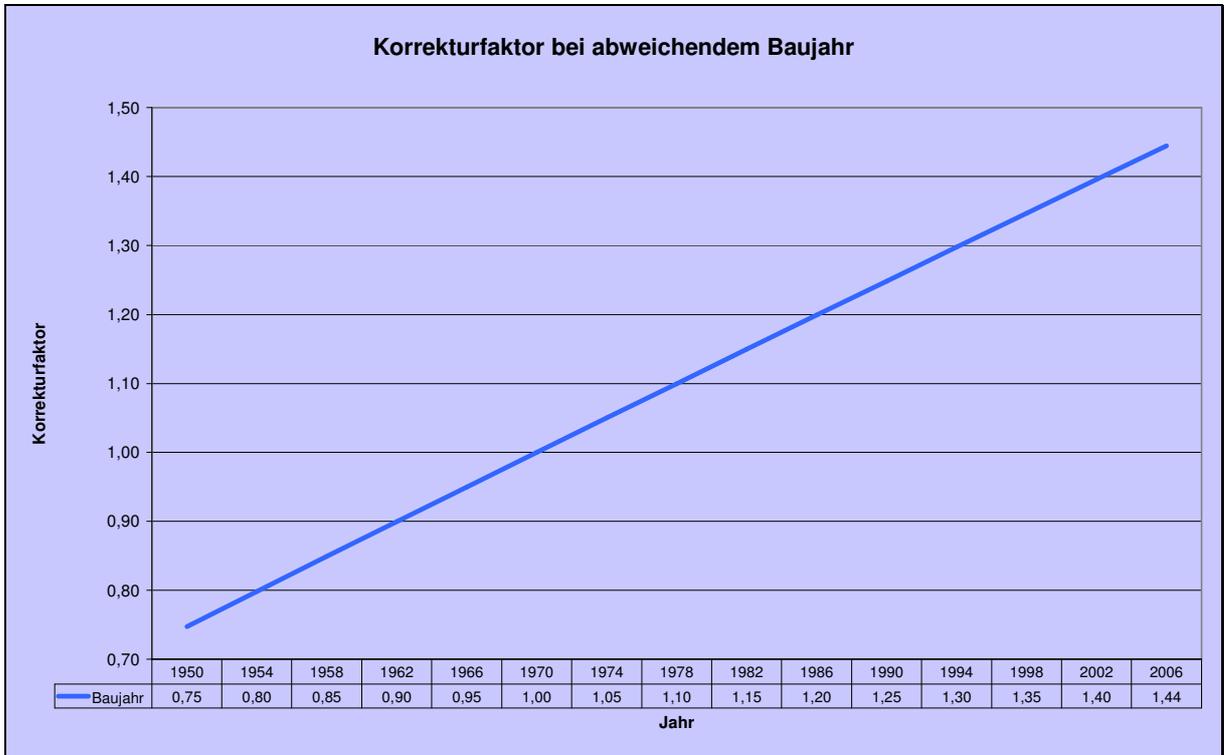


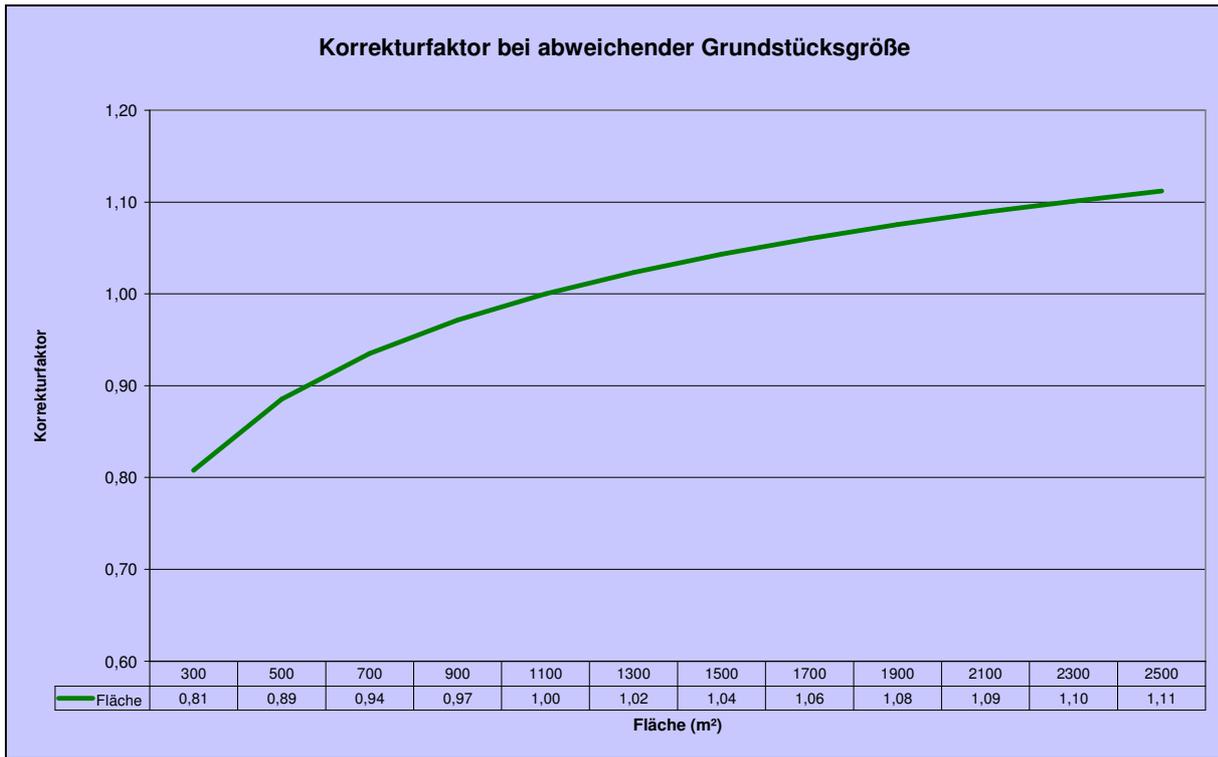
Korrekturfaktor für die Lageregion:

- **Bad Bevensen** **1,21**
- **Uelzen** **1,14**

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller 0,96



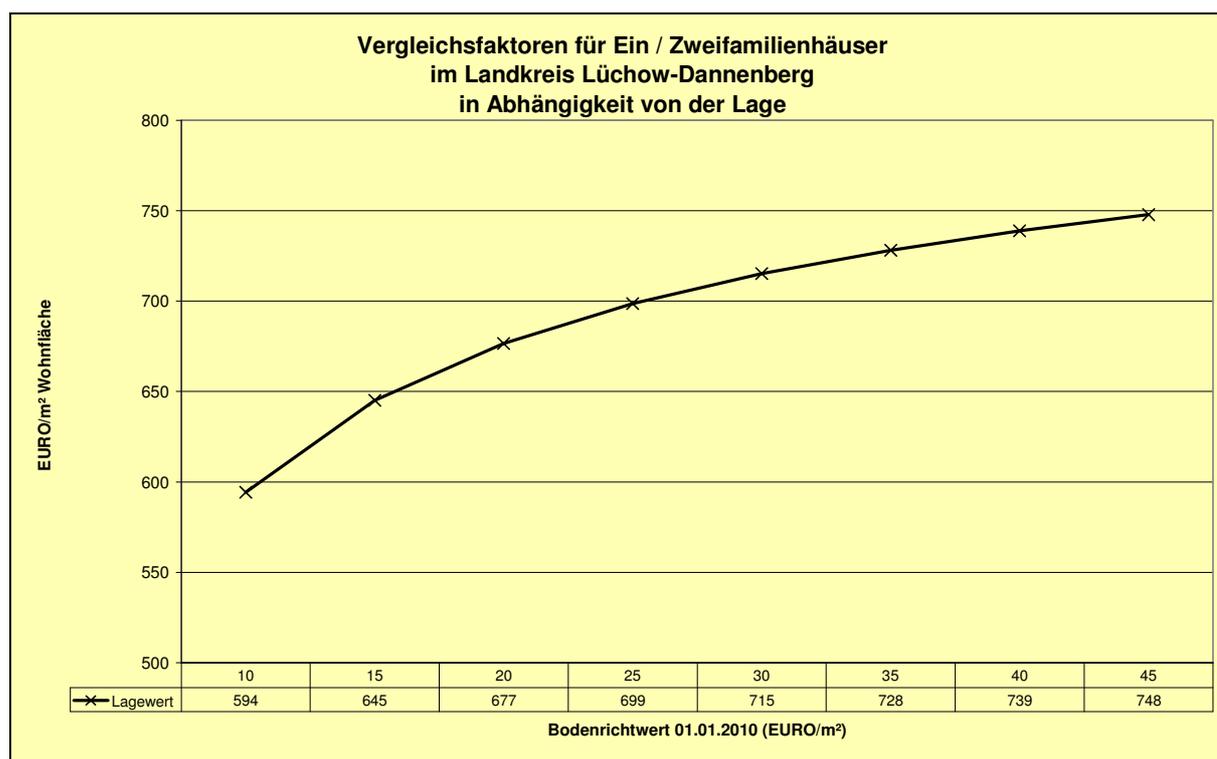


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

9.2.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die Stichprobe umfasst 757 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1998 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	10,- €/m ² – 45,- €/m ²	s. Abbildung
Lageregion	Landkreis, Kleinstädte	Landkreis
Baujahr	1950 – 2006	1970
Wohnfläche	60 m ² – 240 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² – 2.500 m ²	1.100 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Dachform	Fachdach / Sattel- oder Walmdach	Sattel- oder Walmdach
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus



Korrekturfaktor für die Lageregion:

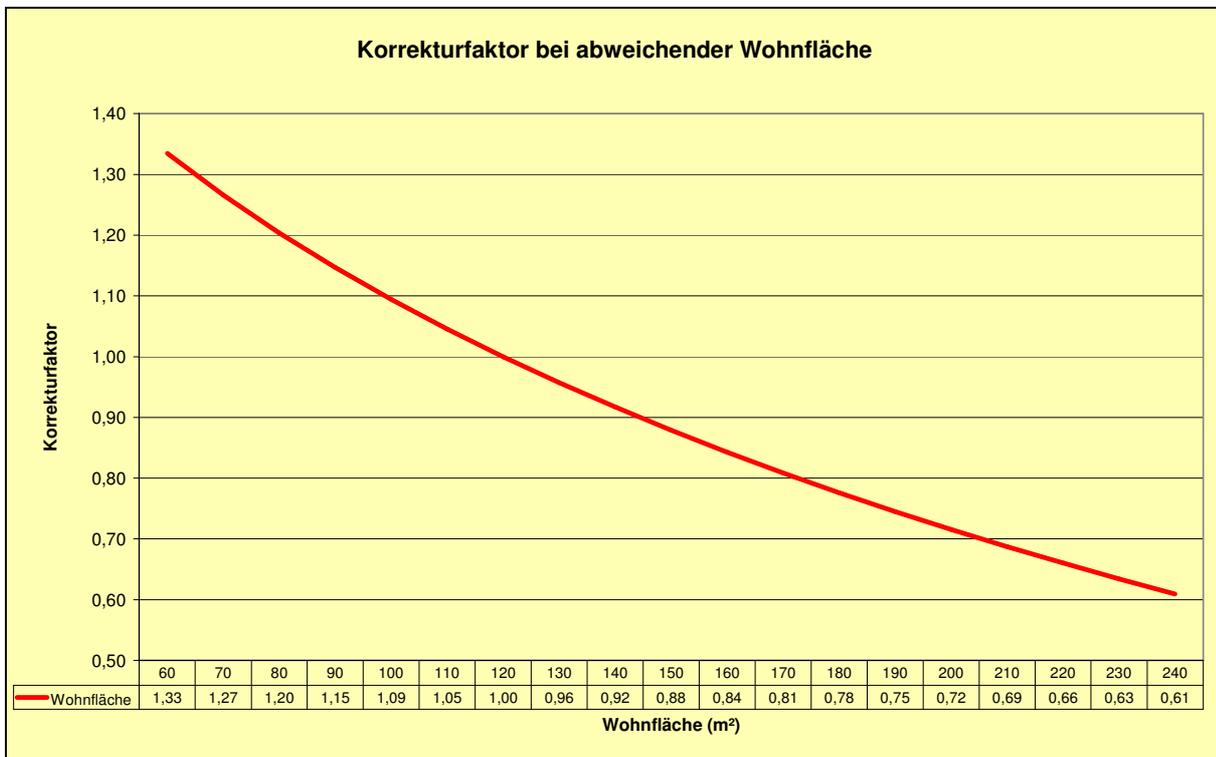
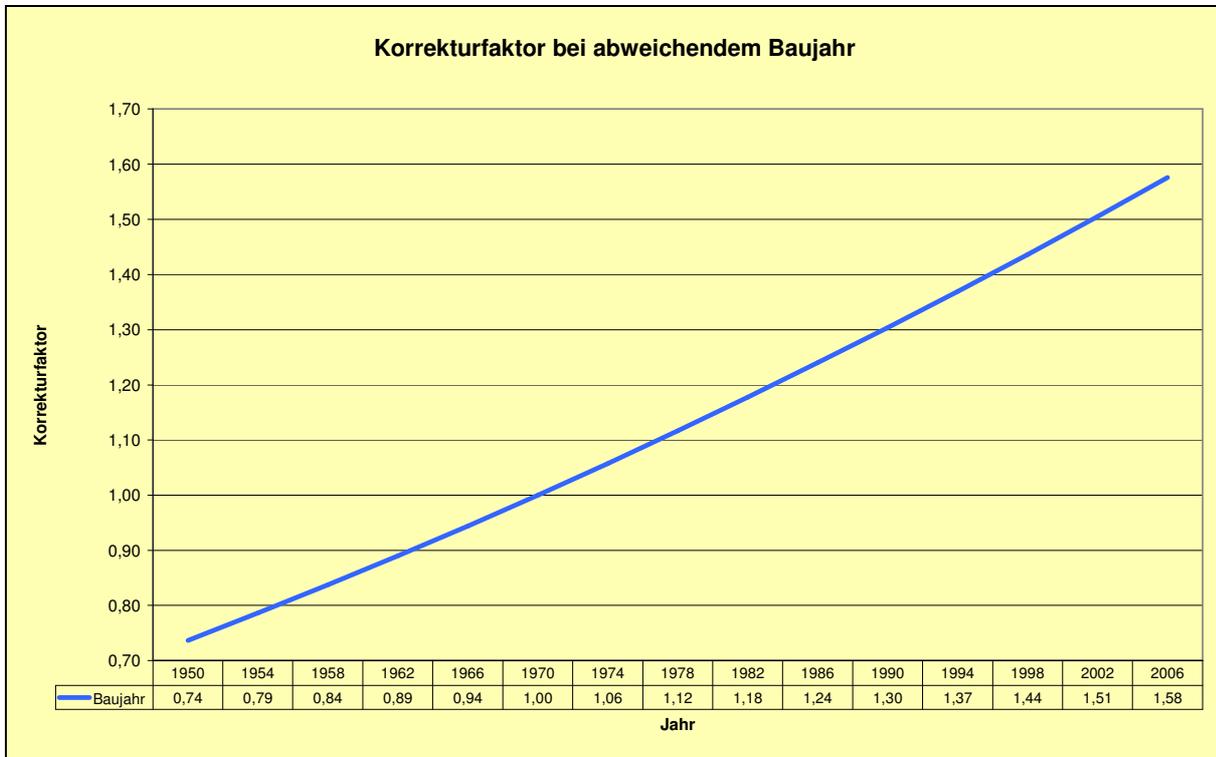
- **Dannenberg** 1,10
- **Hitzacker** 1,16
- **Lüchow** 1,21

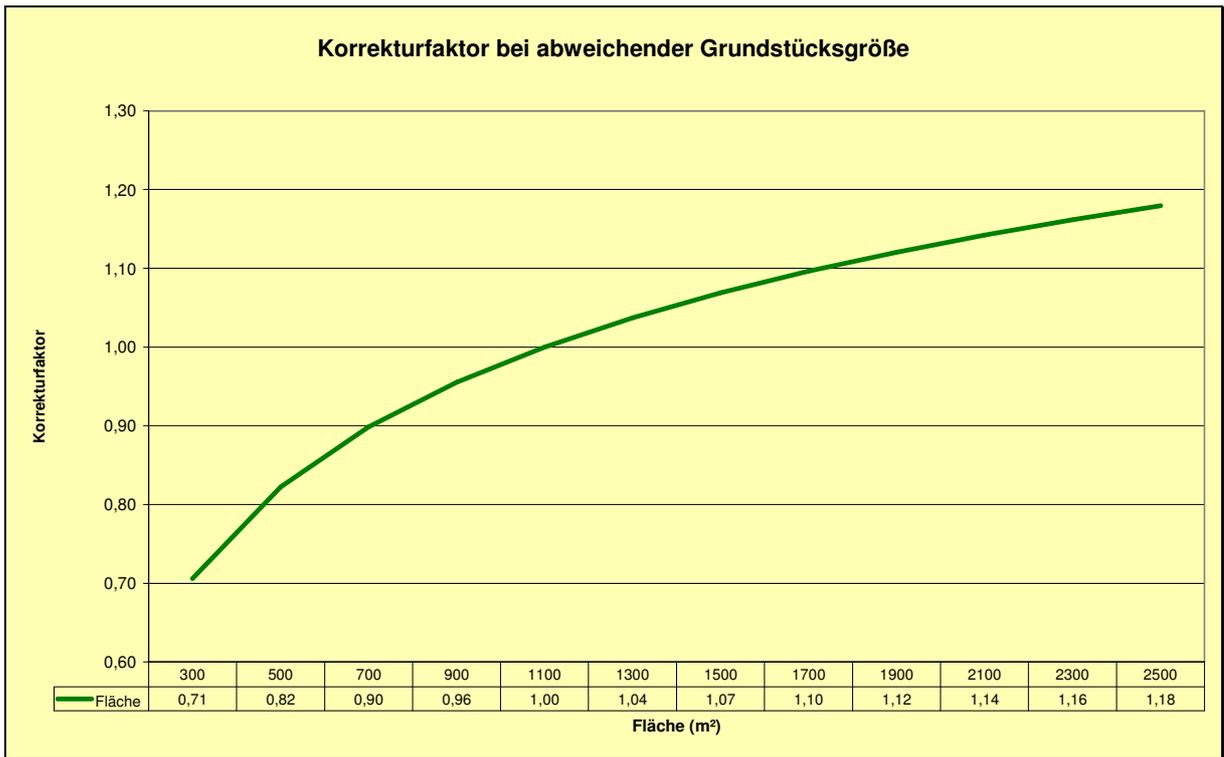
Korrekturfaktor für die Dachform:

- **Flachdach** 0,87

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,94**





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 2009 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 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Harburg					
Baujahr bis 1945	6 (3)	1918 (*)	177 (*)	813 (*)	141.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	22 (40)	1961 (1961)	97 (96)	1.265 (1.255)	122.000 (118.000)
Baujahr 1970 bis 1984	23 (32)	1975 (1977)	129 (113)	1.345 (1.359)	167.000 (151.000)
Baujahr 1985 bis 1999	60 (73)	1994 (1993)	110 (113)	1.640 (1.622)	179.000 (180.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	19 (19)	2003 (2001)	122 (111)	1.595 (1.748)	192.000 (192.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	29 (41)	2009 (2008)	121 (115)	1.641 (1.713)	195.000 (195.000)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüneburg					
Baujahr bis 1945	14 (24)	1919 (1862)	109 (117)	960 (1.158)	103.000 (125.000)
Baujahr 1946 bis 1969	19 (26)	1958 (1961)	96 (99)	1.267 (1.132)	121.000 (110.000)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (4)	1976 (1975)	135 (142)	1.150 (1.044)	149.000 (125.000)
Baujahr 1985 bis 1999	27 (33)	1994 (1994)	119 (111)	1.395 (1.386)	164.000 (155.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	10 (11)	2001 (2002)	132 (119)	1.480 (1.341)	193.000 (155.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	18 (10)	2008 (2008)	131 (119)	1.498 (1.366)	194.000 (161.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Uelzen					
Baujahr bis 1945	3 (5)	* (1930)	* (102)	* (613)	* (62.000)
Baujahr 1946 bis 1969	17 (12)	1960 (1957)	91 (94)	869 (679)	80.000 (63.000)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (2)	1977 (*)	100 (*)	831 (*)	86.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	3 (13)	* (1996)	* (124)	* (942)	* (117.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	2 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	0 (0)				

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Baujahr bis 1945	2 (10)	* (1892)	* (134)	* (412)	* (52.000)
Baujahr 1946 bis 1969	4 (2)	1958 (*)	87 (*)	553 (*)	48.000 (*)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (2)	1977 (*)	116 (*)	804 (*)	93.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	1 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	0 (0)				
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	0 (0)				

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.3.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung (€/m² Wohnfläche) lässt sich aus den vorstehenden Tabellen nicht ableiten. Aus der Marktanalyse der Vergleichsfaktoren in Abschnitt 9.3.3 ergeben sich folgende Preisentwicklungen:

Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	- 0,2 % (- 1,0 %)	- 0,5 % (- 1,8 %)	- 1,6 % (- 5,1 %)	- 4,2 %

() 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 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 ⁵ (Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz (inkl. Baunebenkosten)
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Hinweise zur Anwendung

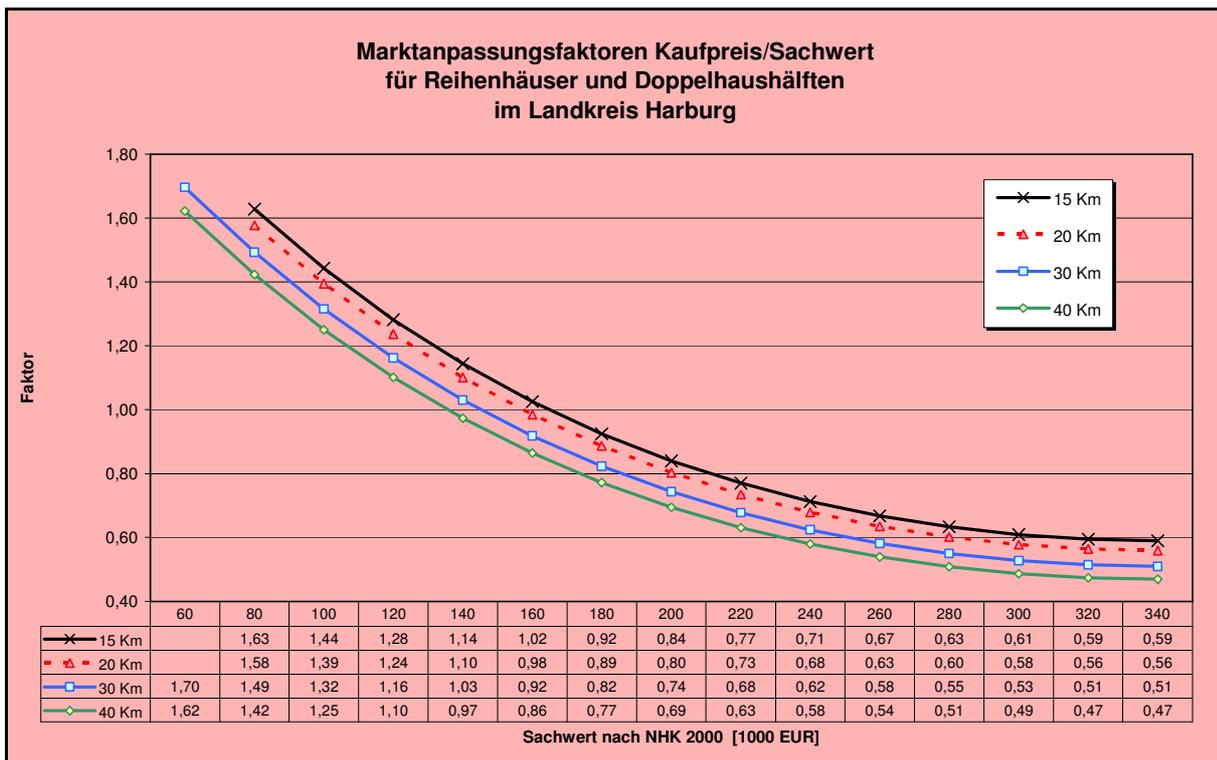
1. Die hier dargestellten Marktanpassungsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Marktanpassungsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.
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.

⁵ in Abweichung zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

9.3.3.1 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg

Die analysierte Stichprobe umfasst 661 Kauffälle. Die nachfolgend dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus / Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

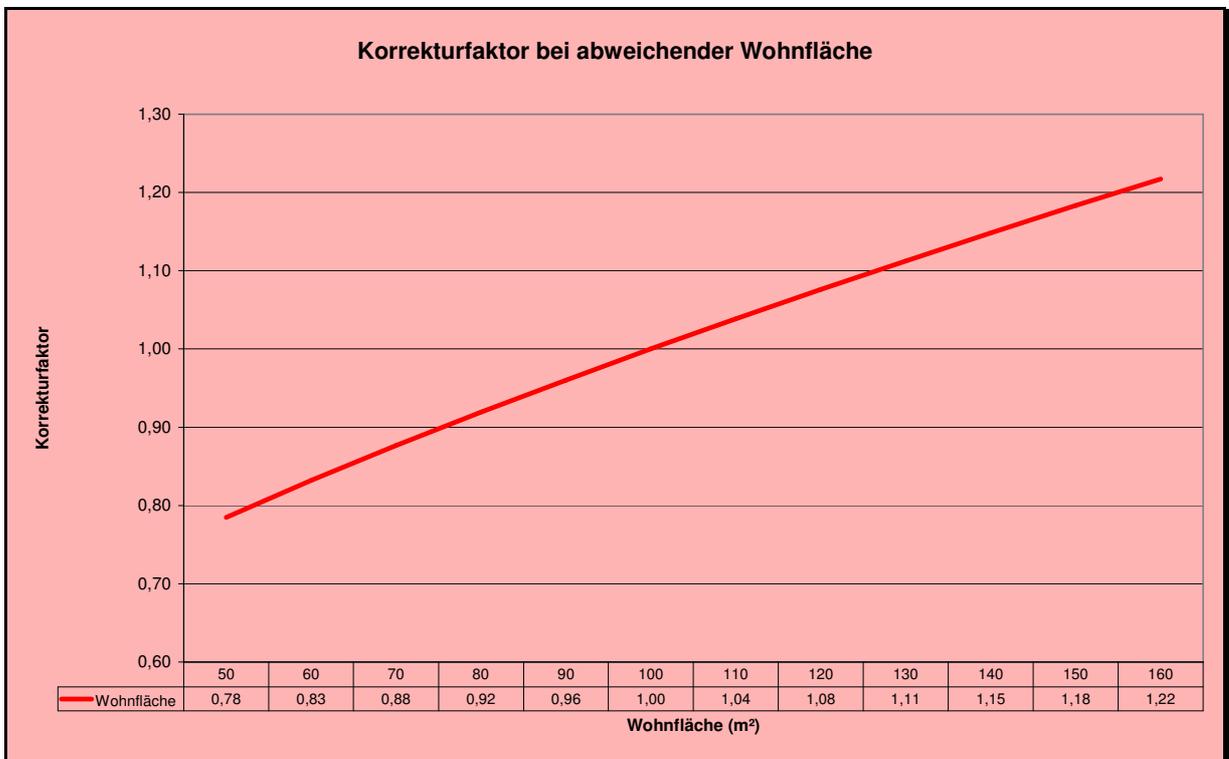
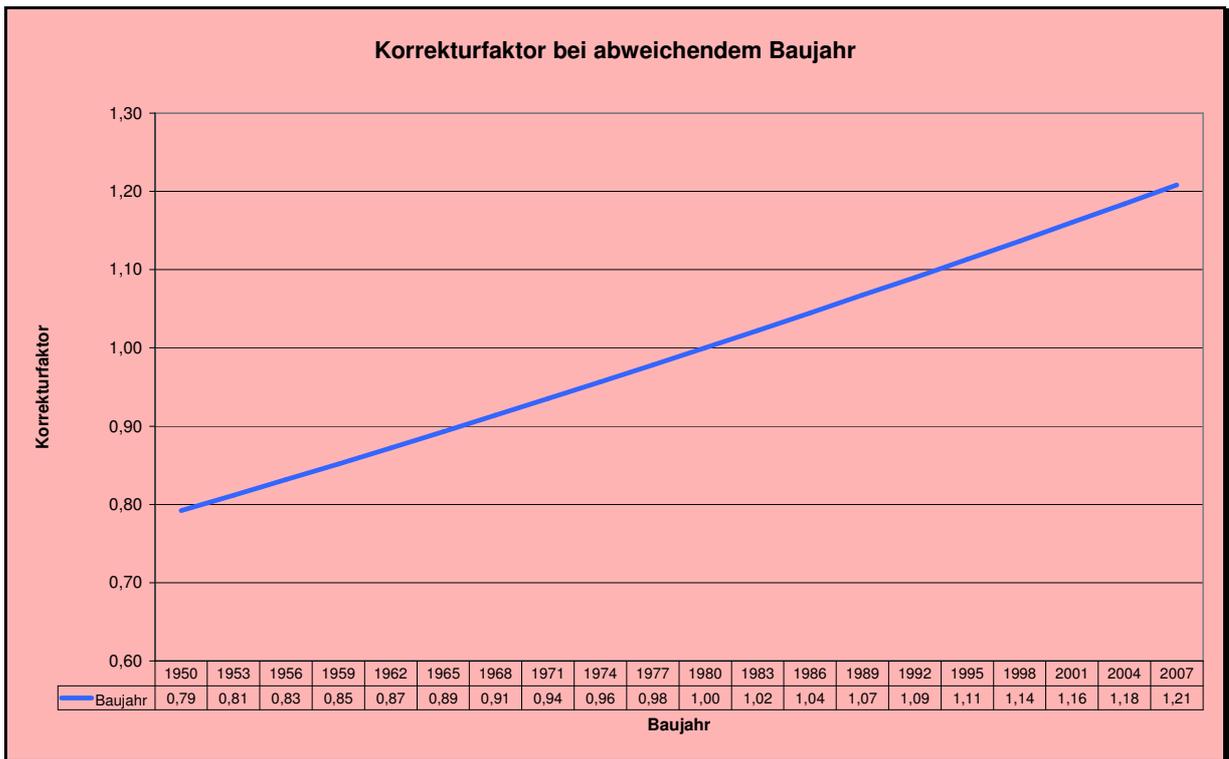
Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2002 – 2010	01.07.2009
Entfernung	15 km – 40 km	s. Grafik
Sachwert	60.000,- € – 340.000,- €	s. Grafik
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Baujahr	1950 – 2007	1980
Wohnfläche	50 m ² – 160 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² – 800 m ²	400 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel (incl. Einbauküche)
Garage/Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)

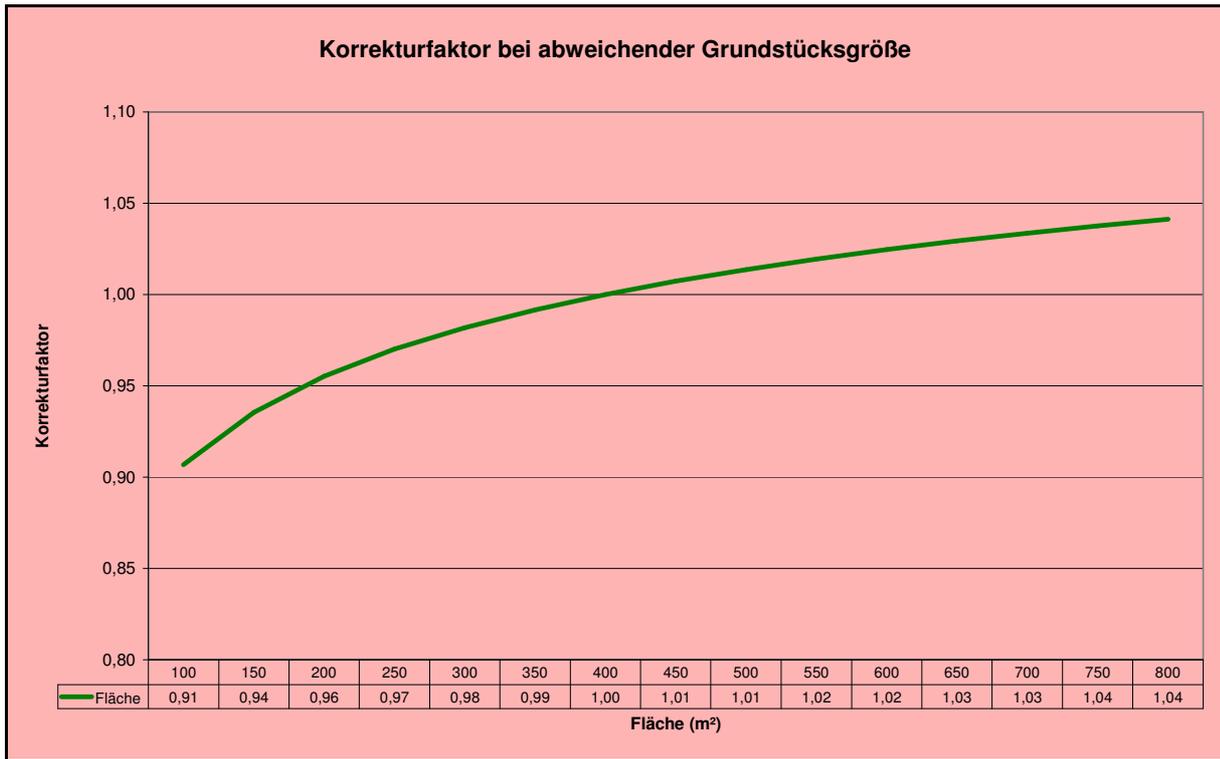


Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 50 entnommen werden.

Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

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





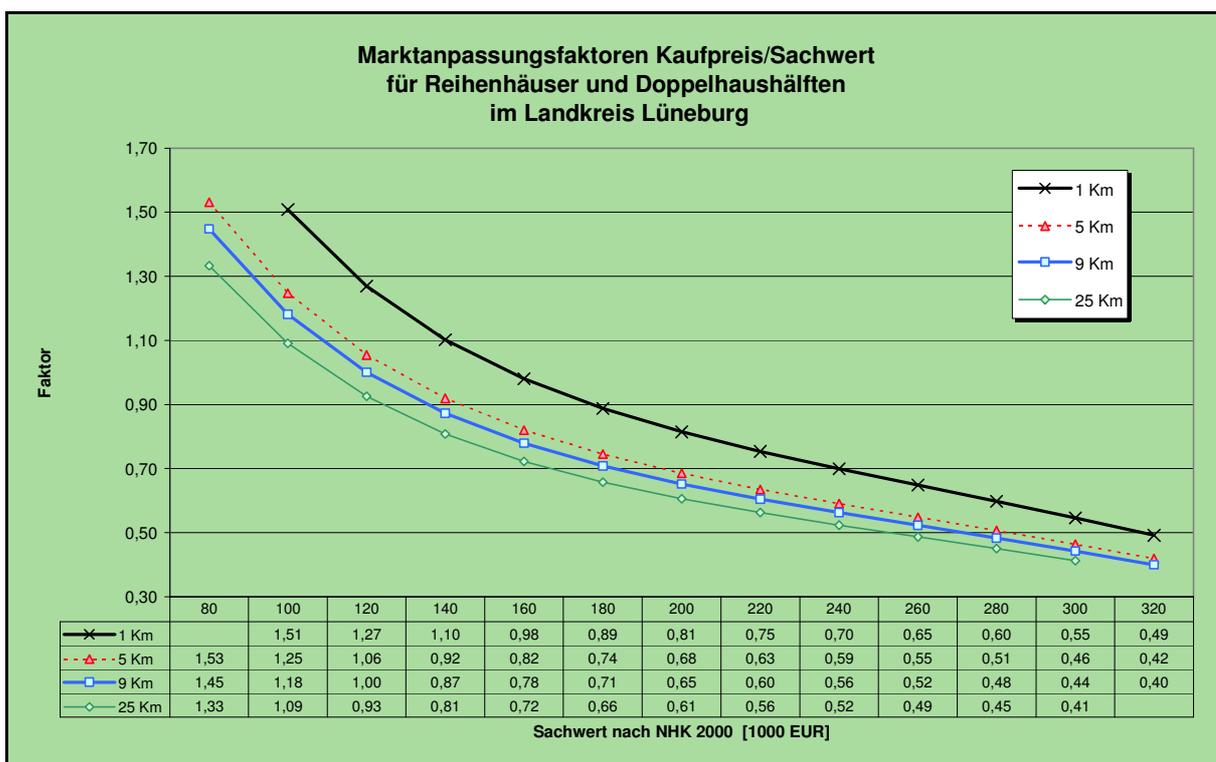
Das Anwendungsbeispiel entspricht Abschnitt 9.2.3.1.

9.3.3.2 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg

Die analysierte Stichprobe umfasst 522 Kauffälle.

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

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2001 – 2010	01.07.2009
Entfernung	1 km – 25 km	s. Grafik
Sachwert	80.000,- € – 320.000,- €	s. Grafik
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2010)	30,- €/m ² – 170,- €/m ²	120,- €/m ²
Baujahr	1952 – 2006	1973
Wohnfläche	55 m ² – 150 m ²	100 m ²
Grundstückfläche	200 m ² – 900 m ²	400 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Garage/Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



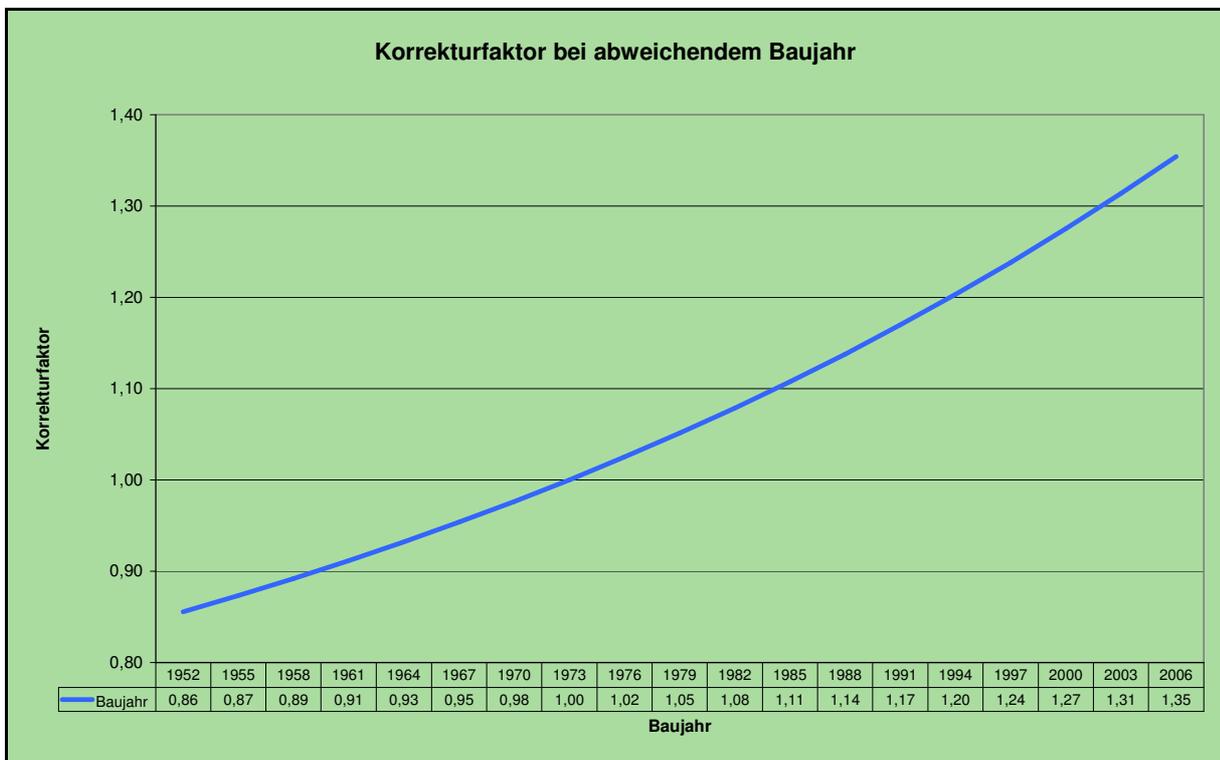
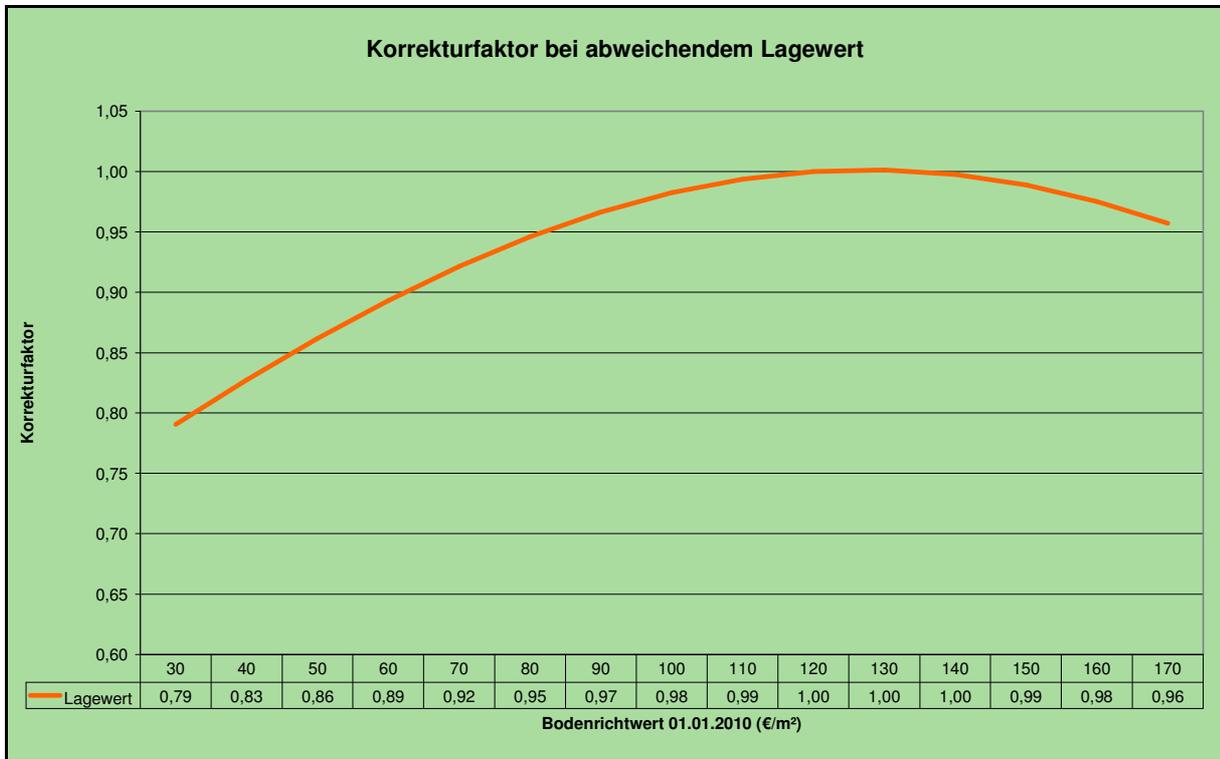
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 54 entnommen werden.

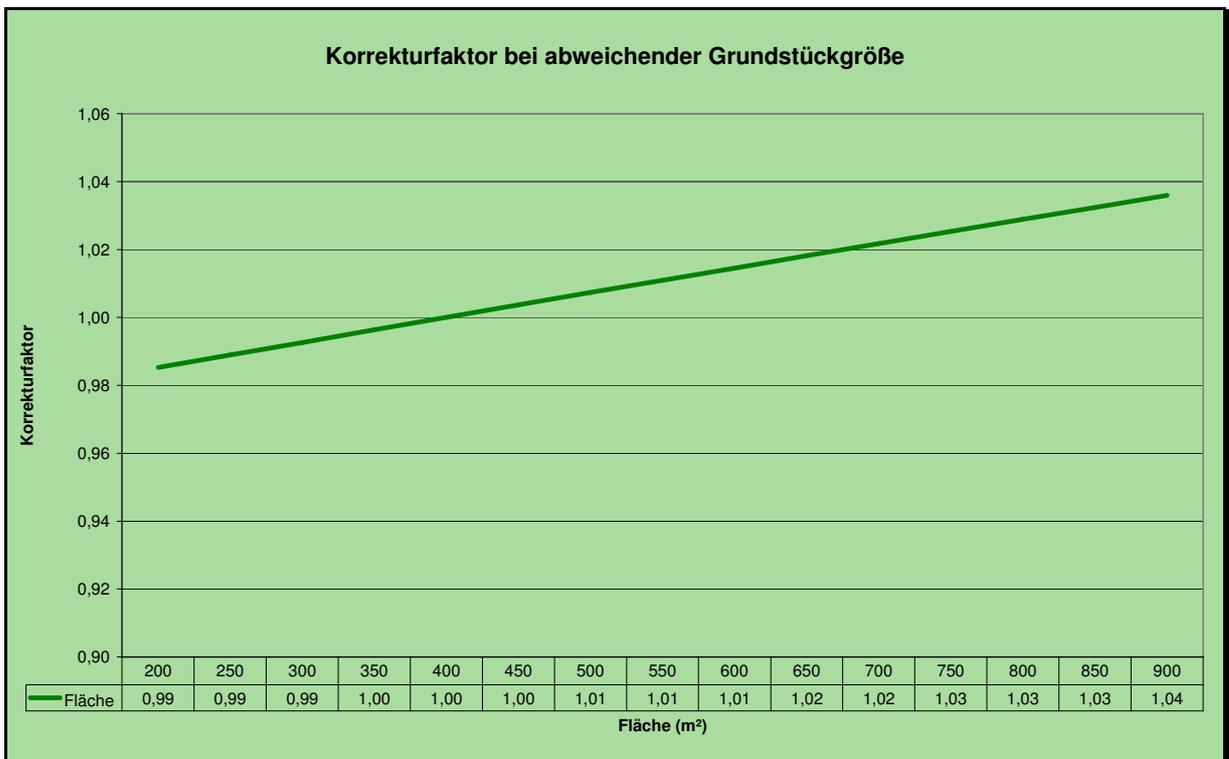
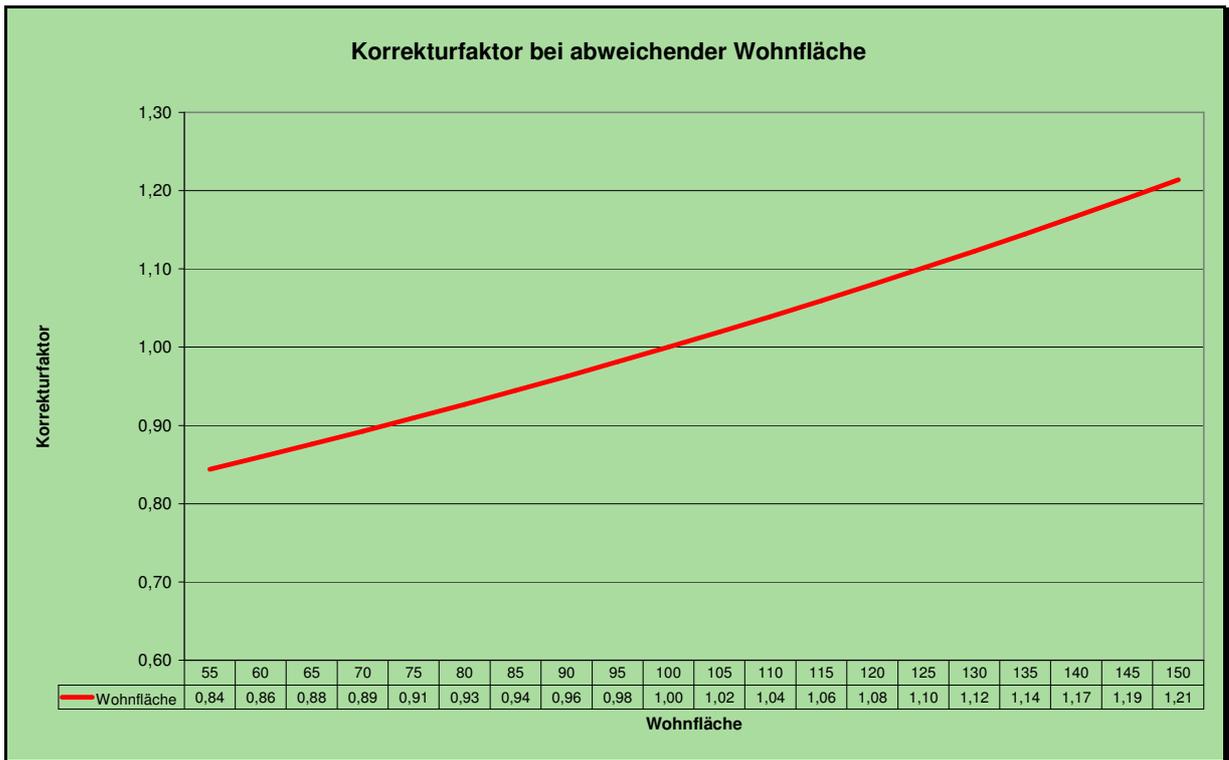
Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- Reihenendhaus 0,96
- Reihenmittelhaus 0,95

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,94**





Die Anwendungshinweise finden Sie im Abschnitt 9.3.3.

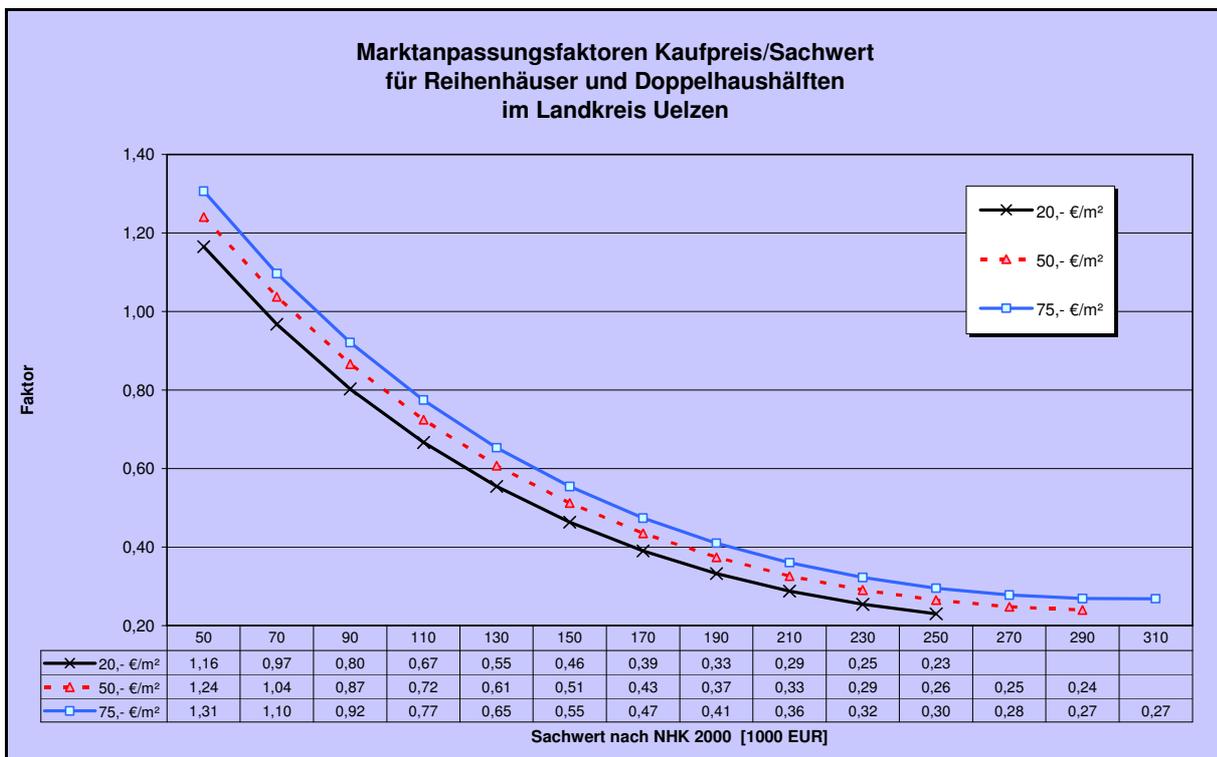
Das Anwendungsbeispiel entspricht Abschnitt 9.2.3.1.

9.3.3.3 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen

Die analysierte Stichprobe umfasst 209 Kauffälle.

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

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	1998 – 2010	01.07.2009
Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2010)	20,- €/m ² – 75,- €/m ²	s. Grafik
Sachwert	50.000,- € – 310.000,- €	s. Grafik
Region	Landkreis, Uelzen, Bad Bevensen	Landkreis
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Keller	ohne - Vollkeller	Vollkeller
Baujahr	1950 – 2002	1970
Wohnfläche	55 m ² – 155 m ²	95 m ²
Grundstücksfläche	100 m ² – 1.000 m ²	ohne Einfluss
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel (incl. Einbauküche)
Garage/Carport / Stellplatz		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



Korrekturfaktor für die Region:

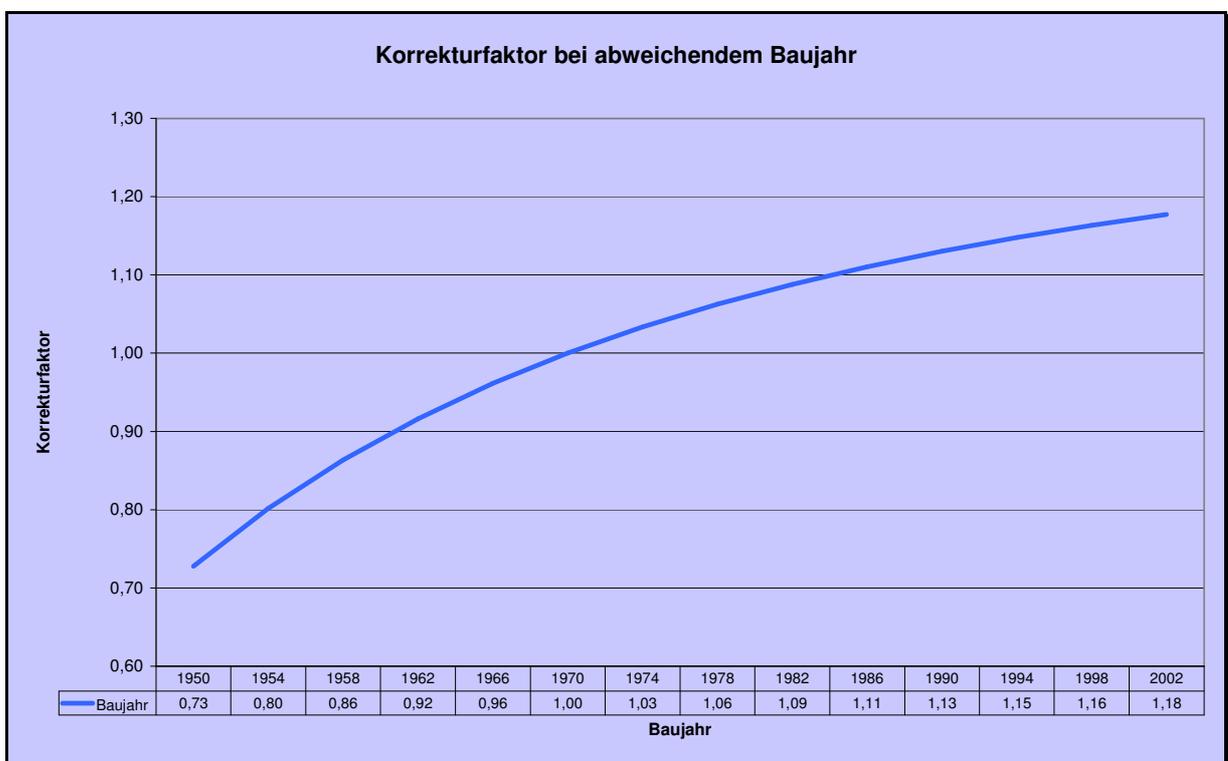
- Uelzen 1,22
- Bad Bevensen 1,18

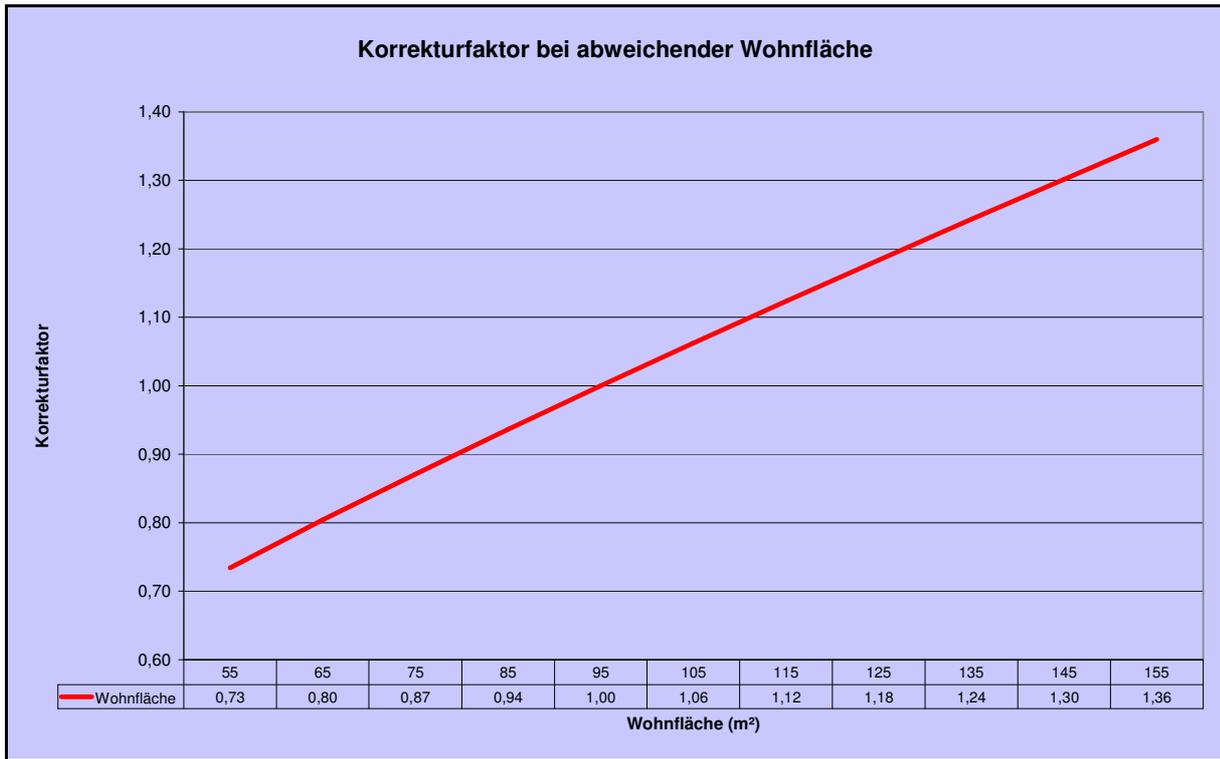
Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- **Reihenendhaus 0,94**
- **Reihenmittelhaus 0,86**

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- **ohne Keller 1,18**





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

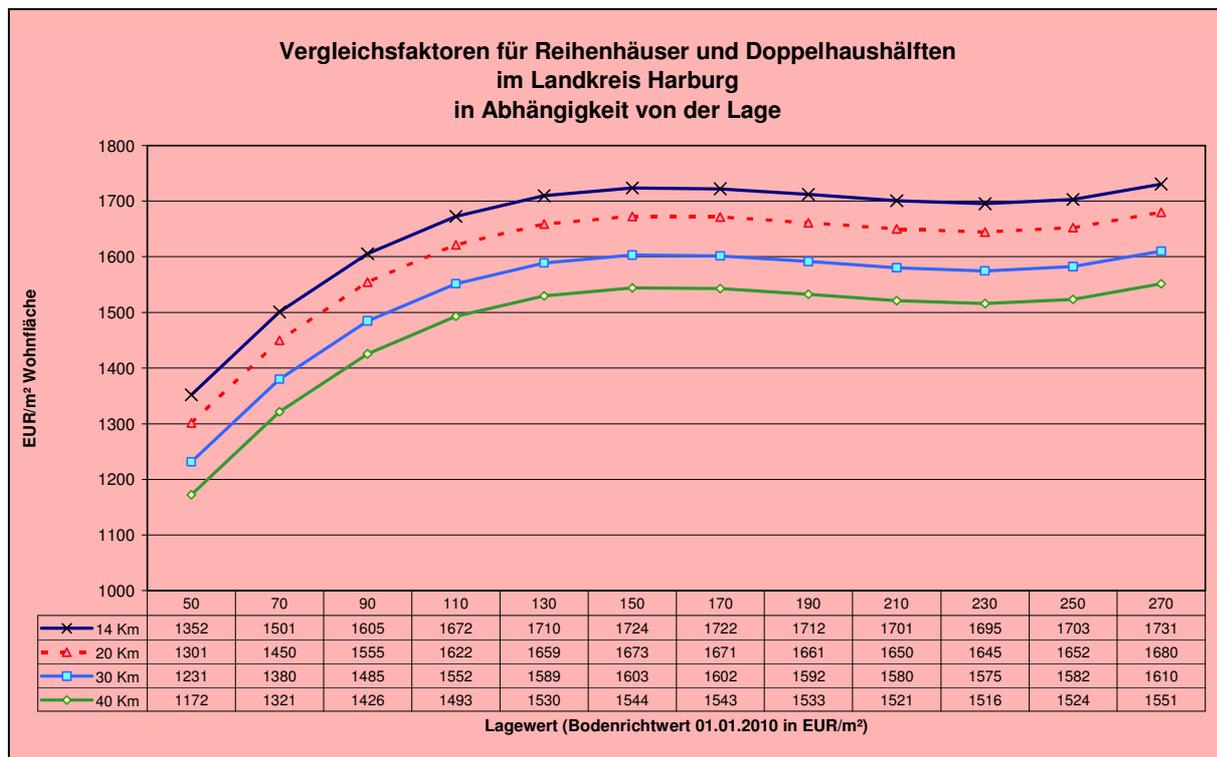
Marktanpassungsfaktoren für Reihenhaus- und Doppelhausgrundstücke ließen sich für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg nicht ableiten.

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 1.072 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	50,- €/m ² – 270,- €/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 – 1.000 m ²	400 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel (incl. Einbauküche)
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Stellung	Doppelhaushälfte, Reihenedenhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte



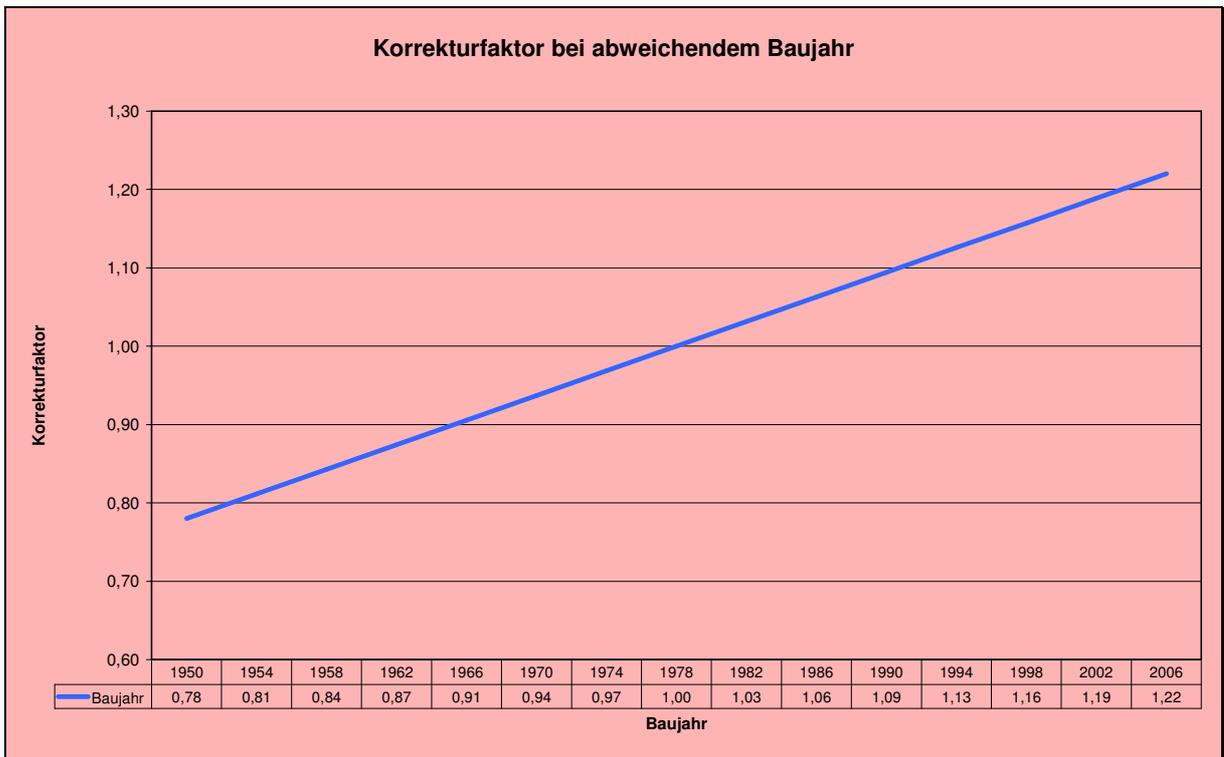
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 50 entnommen werden.

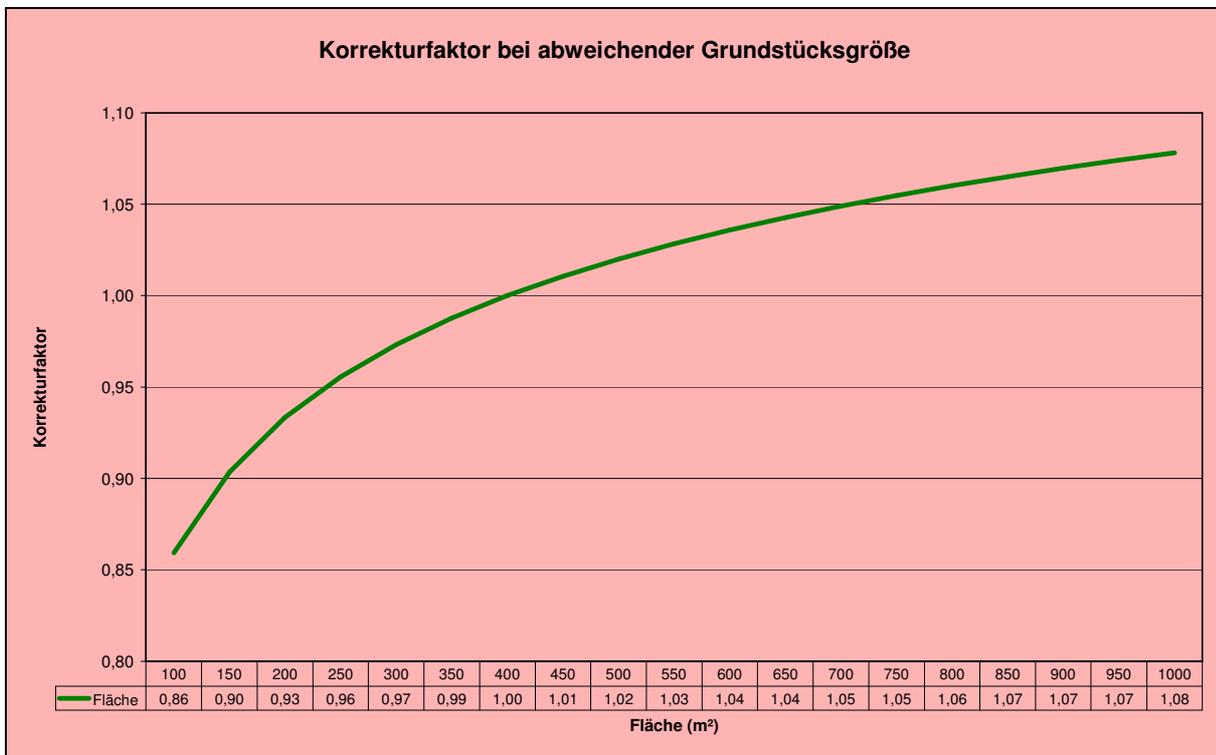
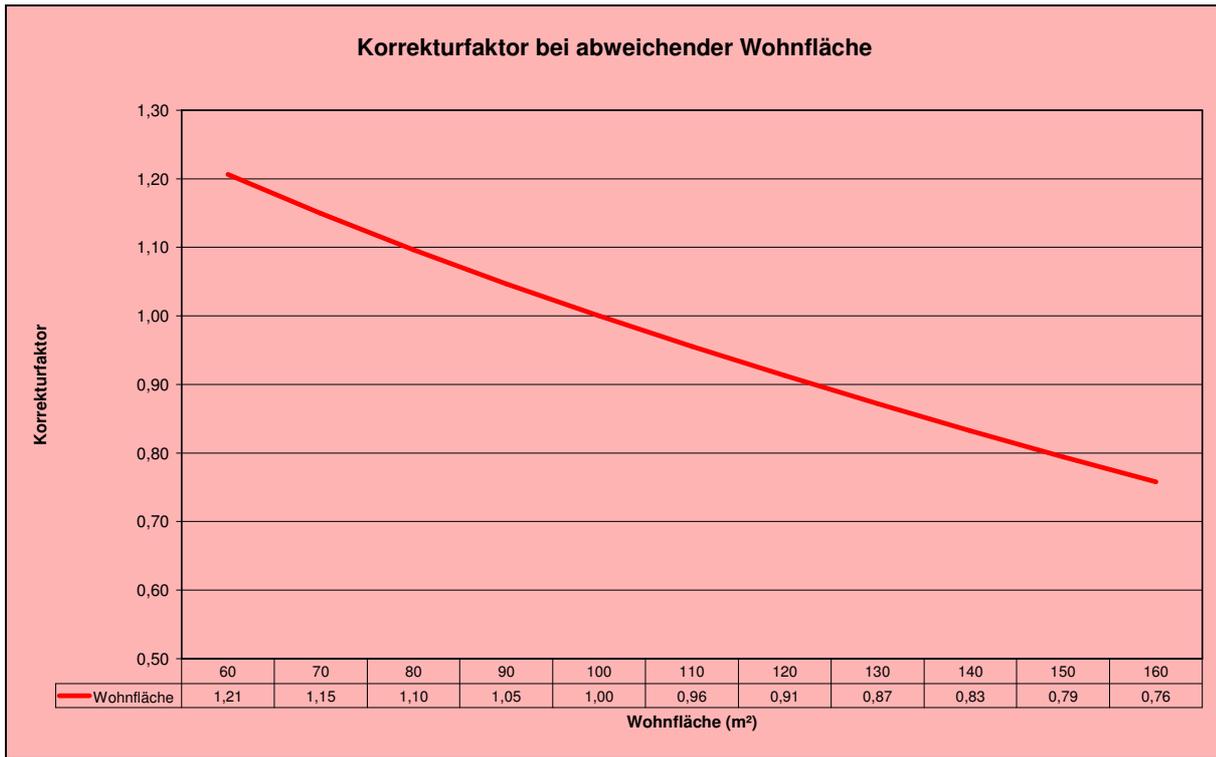
Korrekturfaktor für die Stellung:

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

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

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



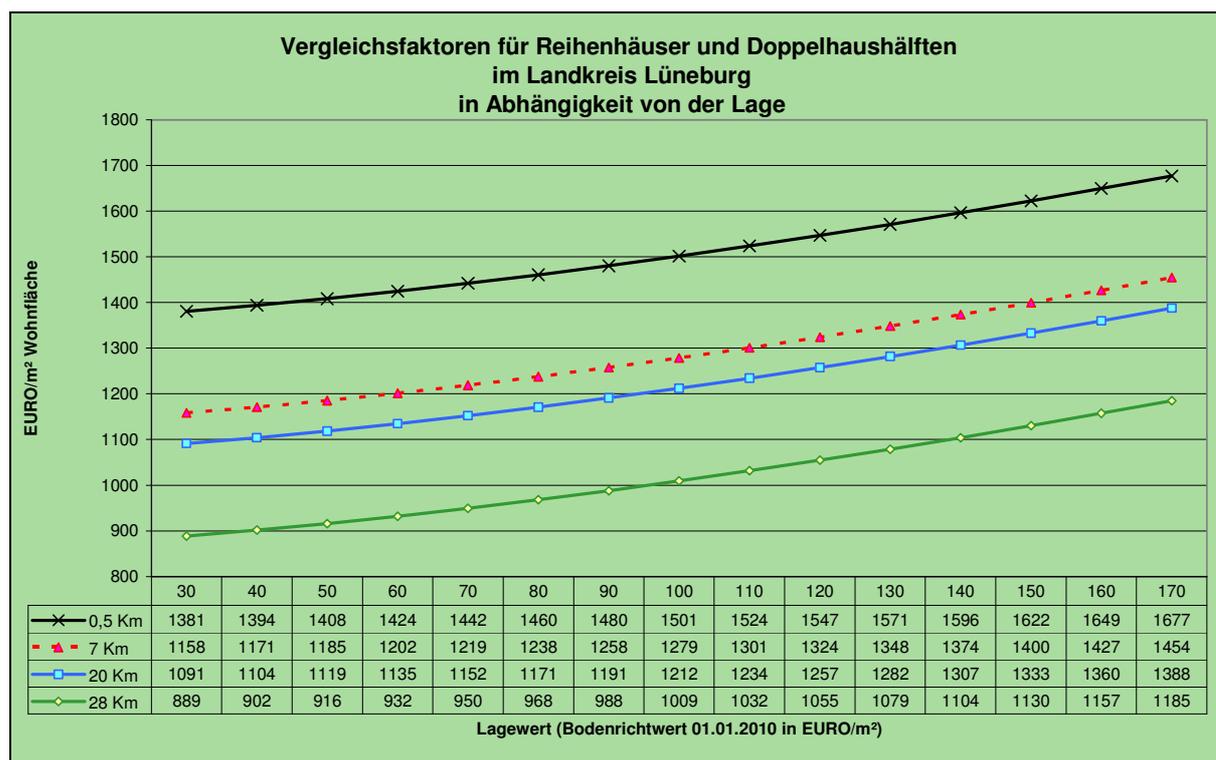


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

9.3.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg

Die Stichprobe umfasst hier 834 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	30,- €/m ² – 170,- €/m ²	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Lüneburg	0,5 km – 28 km	s. Abbildung
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Baujahr	1950 – 2006	1974
Wohnfläche	50 m ² – 150 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² – 800 m ²	400 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel (incl. Einbauküche)
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden



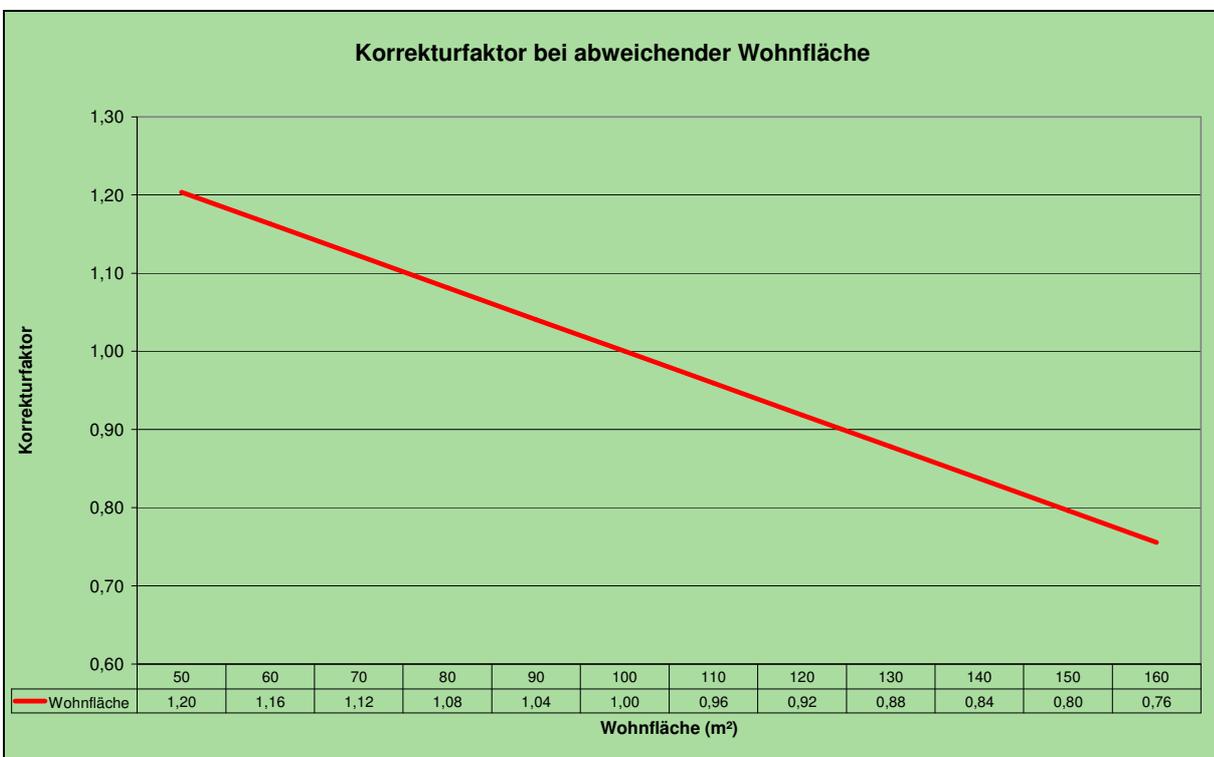
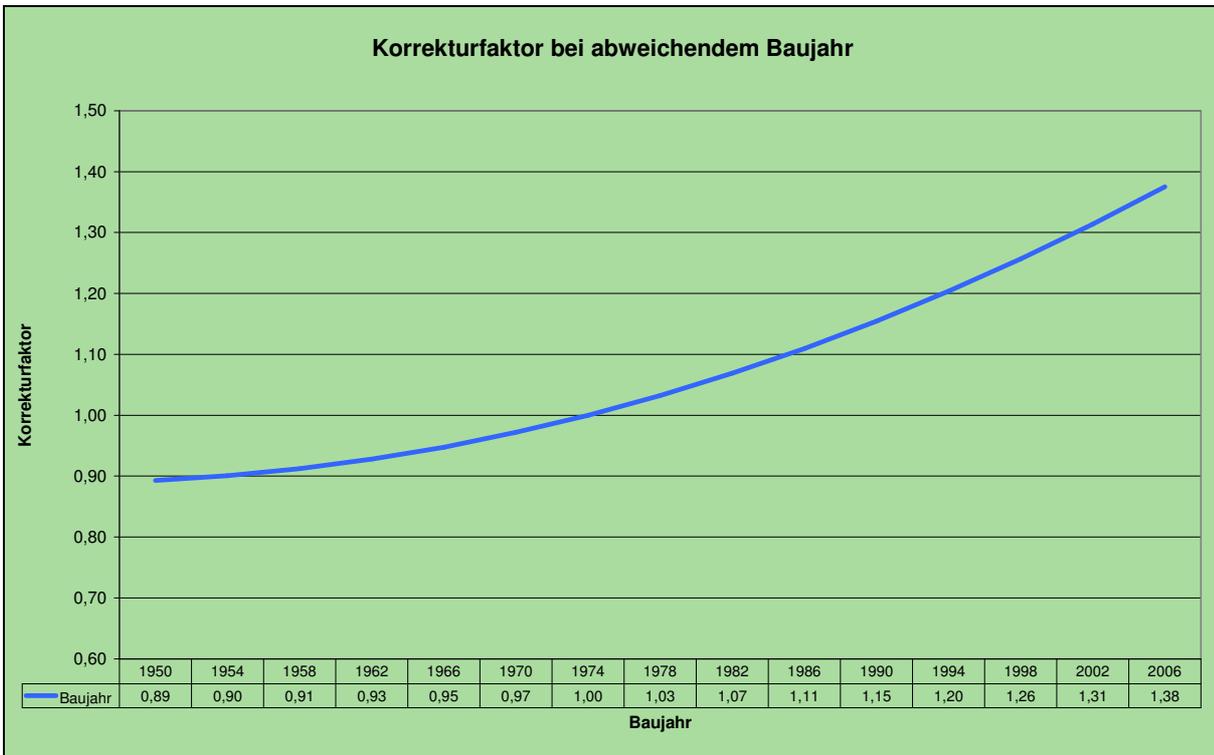
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 54 entnommen werden.

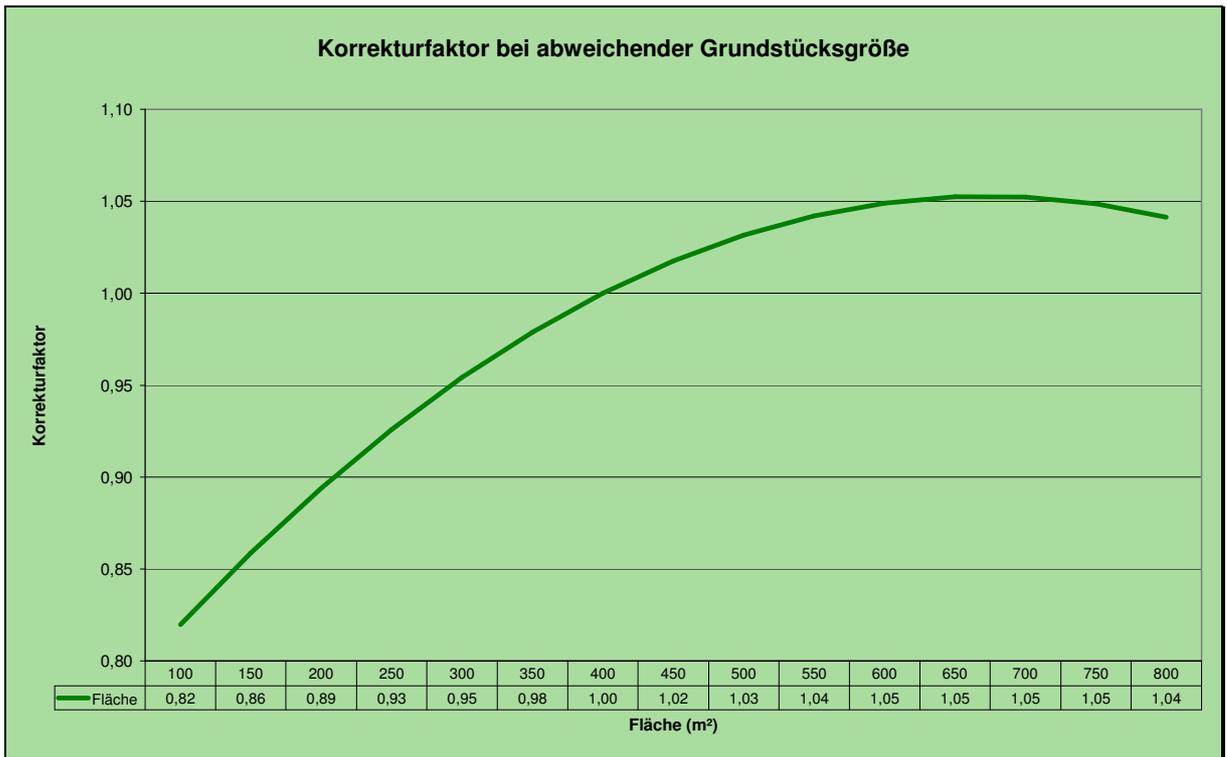
Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- Reihenendhaus 0,96
- Reihenmittelhaus 0,96

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,91**



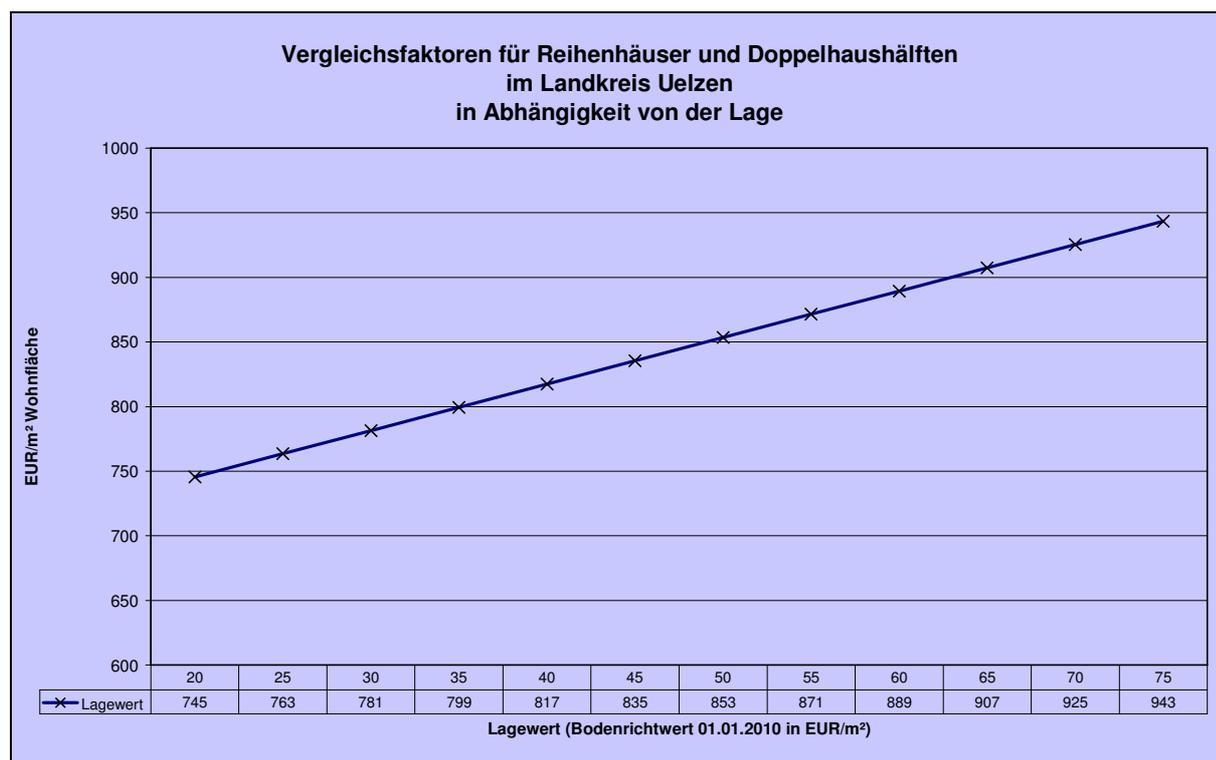


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

9.3.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen

Die Stichprobe umfasst hier 298 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1998 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	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 – 1.000 m ²	500 m ²
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden



Korrekturfaktor für die Region:

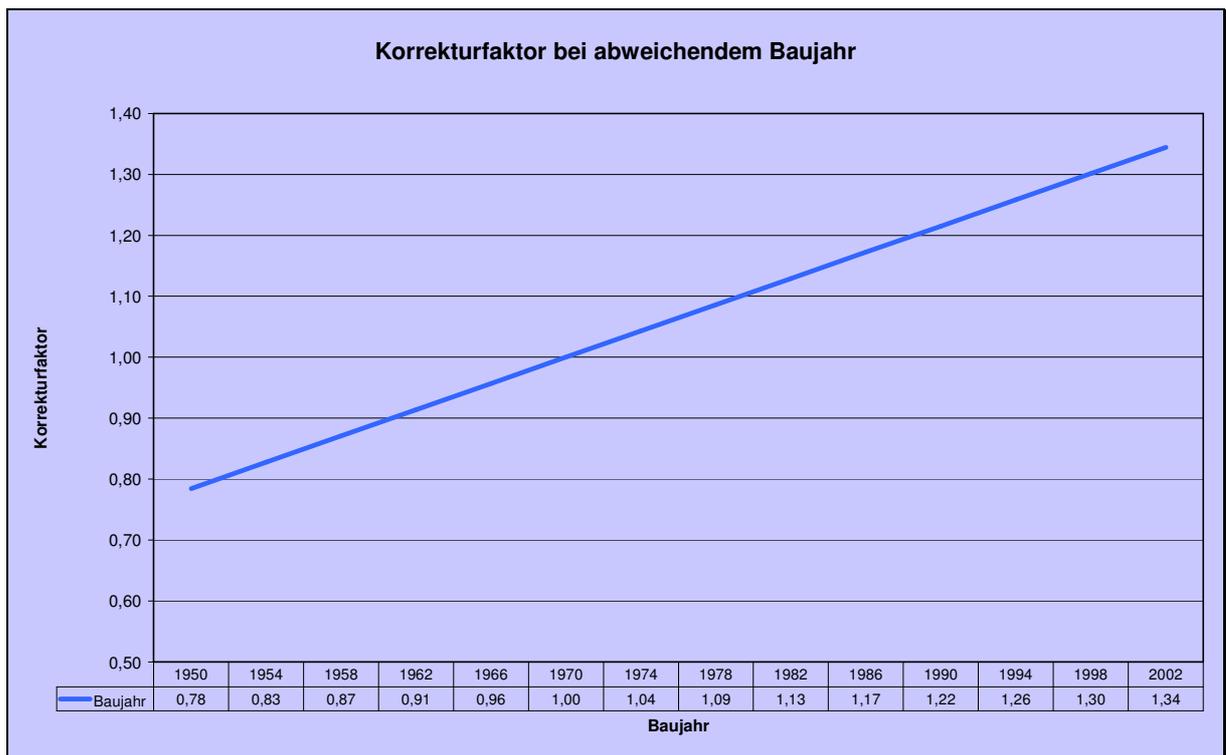
- **Bad Bevensen** **1,14**
- **Bad Bodenteich** **0,79**
- **Uelzen** **1,10**

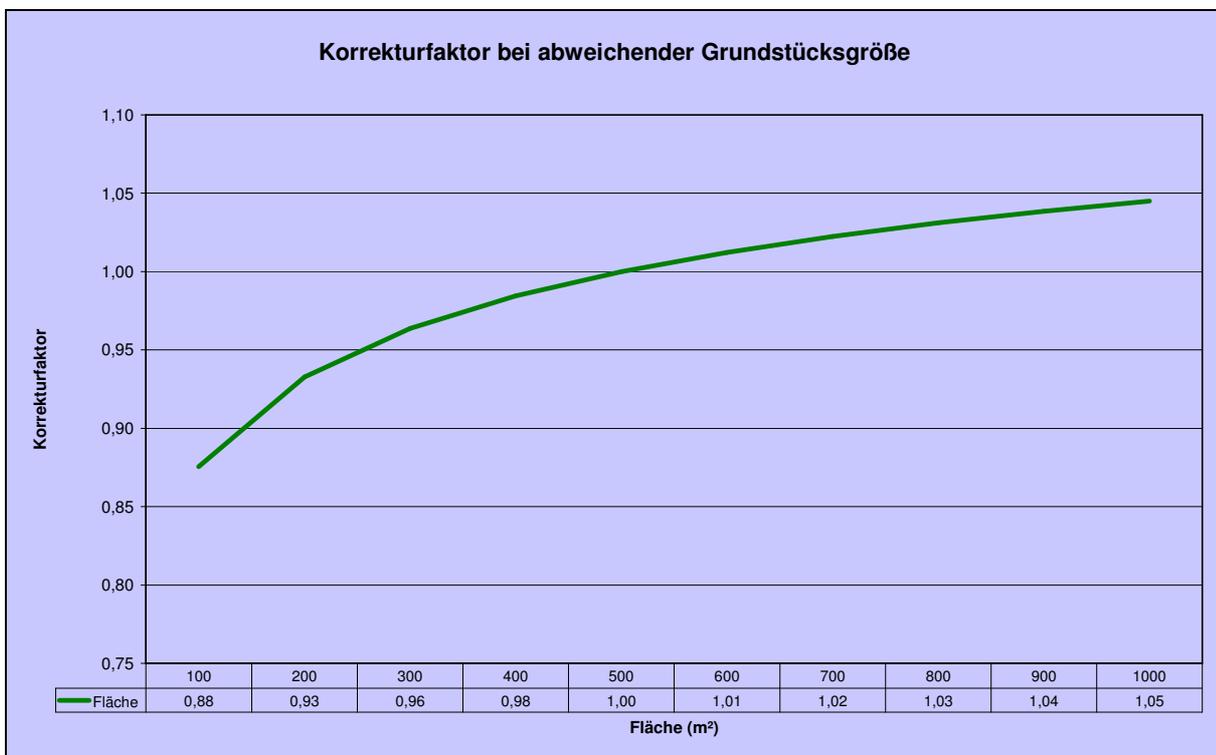
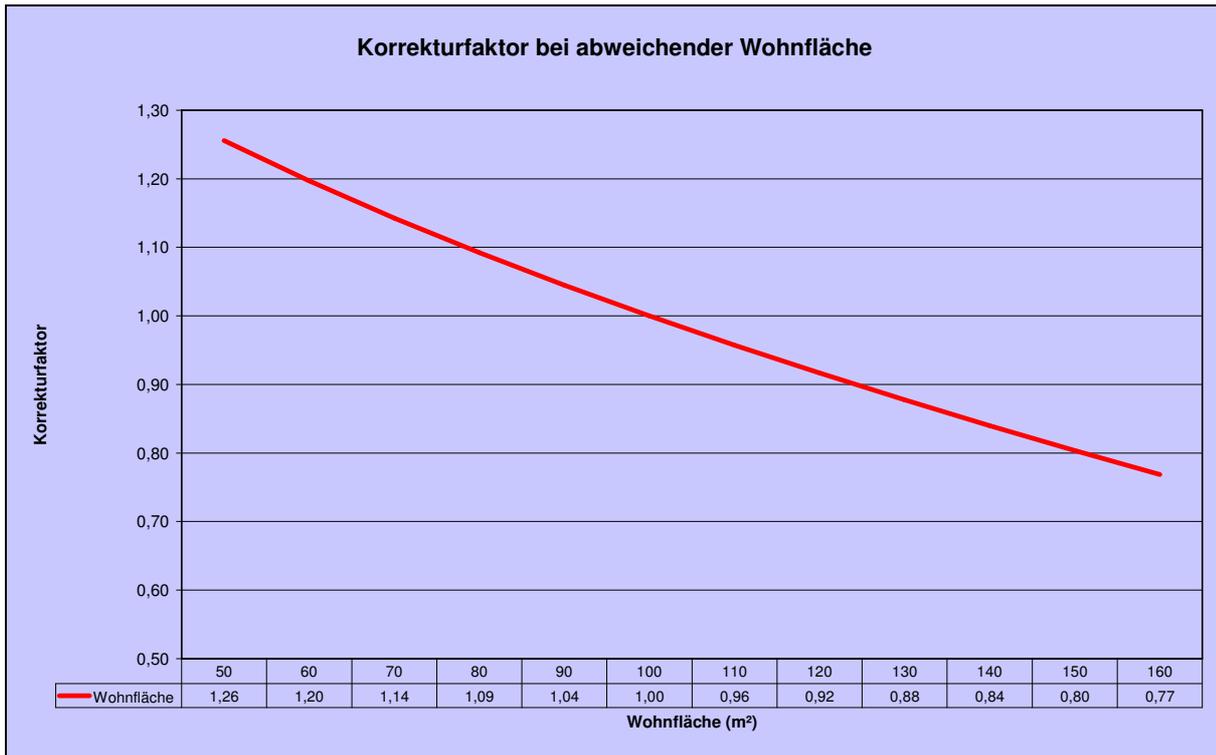
Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- **Reihenendhaus** **0,92**
- **Reihenmittelhaus** **0,91**

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- **ohne Keller** **0,91**



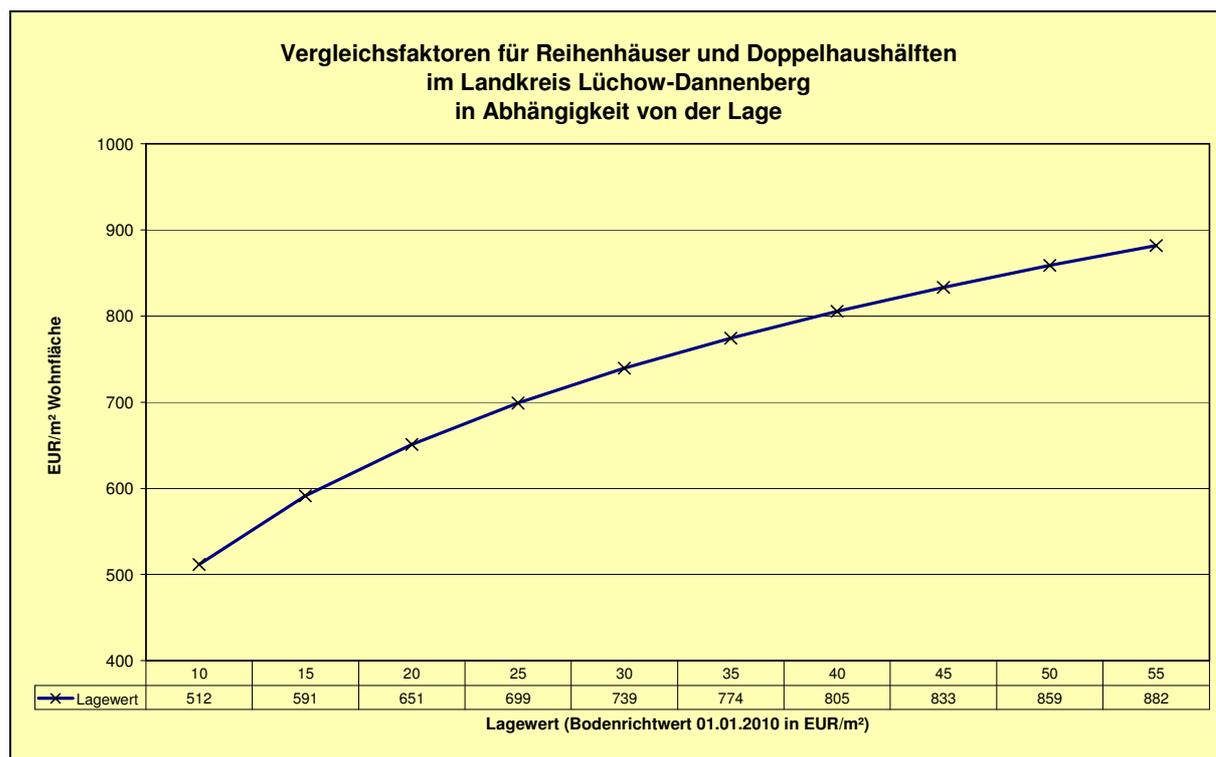


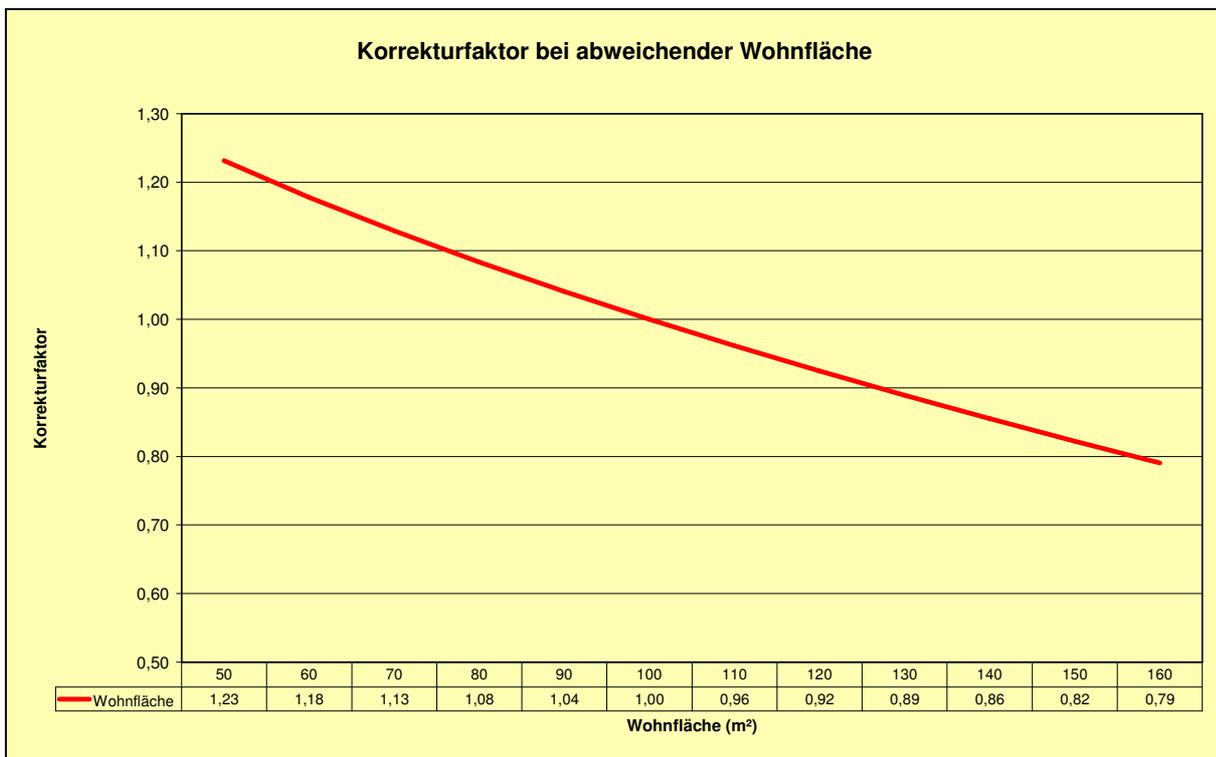
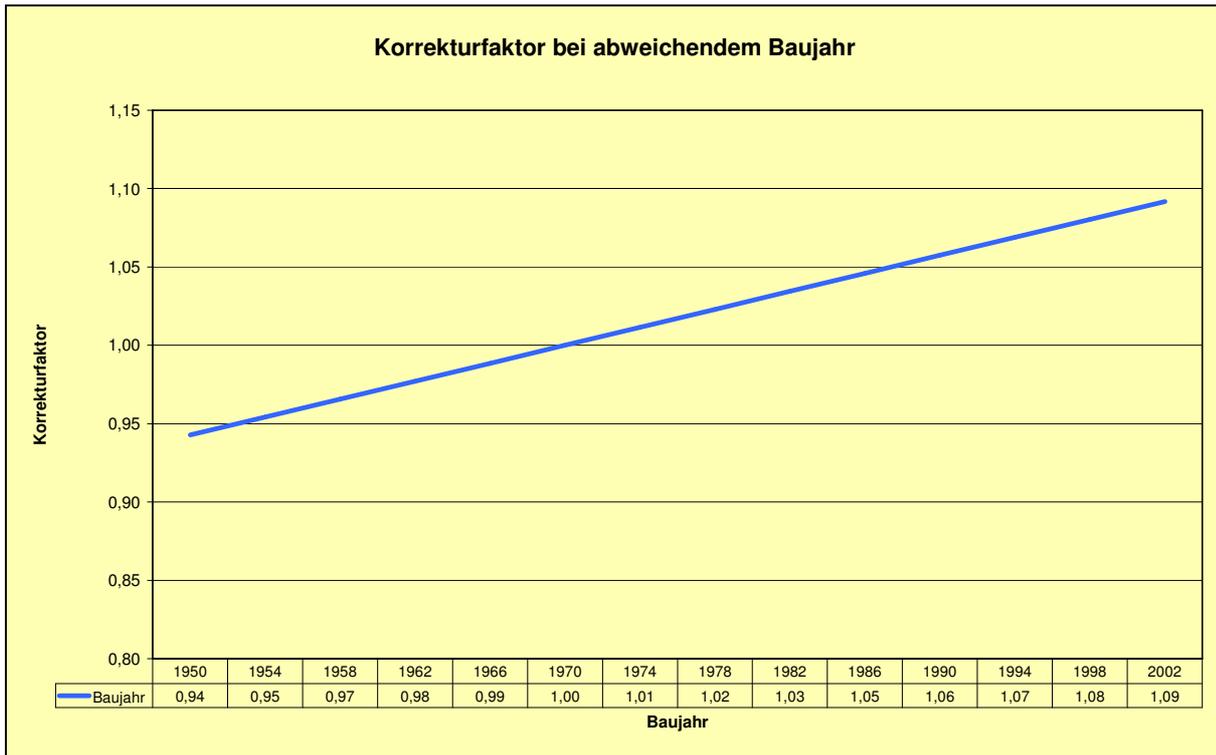
Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

9.3.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die Stichprobe umfasst hier 163 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1995 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	20,- €/m ² – 75,- €/m ²	s. Abbildung
Baujahr	1950 – 2002	1970
Wohnfläche	50 m ² – 160 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² – 1.000 m ²	kein signifikanter Einfluss
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	kein signifikanter Einfluss
Keller	ohne – Vollkeller	kein signifikanter Einfluss
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden





Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

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 von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Harburg					
Baujahr bis 1945	1 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1946 bis 1969	8 (18)	1963 (1965)	56 (65)	806 (1.025)	46.000 (70.000)
Baujahr 1970 bis 1984	74 (60)	1976 (1976)	74 (78)	1.015 (1.027)	76.000 (79.000)
Baujahr 1985 bis 1999	26 (40)	1992 (1992)	70 (65)	1.426 (1.336)	103.000 (89.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	6 (12)	2002 (2001)	64 (63)	1.490 (1.738)	96.000 (112.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	21 (38)	2008 (2008)	87 (86)	2.068 (2.048)	179.000 (177.000)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüneburg					
Baujahr bis 1945	4 (3)	1826 (*)	76 (*)	1.561 (*)	124.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	6 (8)	1962 (1963)	89 (62)	918 (998)	78.000 (61.000)
Baujahr 1970 bis 1984	29 (44)	1977 (1977)	75 (65)	1.009 (982)	75.000 (65.000)
Baujahr 1985 bis 1999	33 (29)	1993 (1993)	62 (75)	1.347 (1.366)	84.000 (101.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	10 (13)	2002 (2003)	88 (92)	1.810 (1.905)	161.000 (175.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	34 (32)	2009 (2008)	92 (99)	2.049 (2.069)	186.000 (209.000)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Uelzen					
Baujahr bis 1945	0 (6)	(1882)	(58)	(936)	(53.000)
Baujahr 1946 bis 1969	2 (3)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1970 bis 1984	11 (17)	1978 (1976)	68 (69)	780 (761)	54.000 (52.000)
Baujahr 1985 bis 1999	6 (15)	1994 (1993)	78 (71)	1.097 (1.003)	86.000 (71.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	0 (3)	(*)	(*)	(*)	(*)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	2 (0)	*	*	*	*

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Baujahr bis 1945	0 (0)				
Baujahr 1946 bis 1969	2 (4)	* (1966)	* (75)	* (518)	* (39.000)
Baujahr 1970 bis 1984	4 (2)	1973 (*)	64 (*)	504 (*)	33.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	1 (3)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	0 (0)				
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	0 (0)				

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.4.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung (€/m² Wohnfläche) lässt sich aus den vorstehenden Tabellen nicht ableiten. Aus der Marktanalyse der Vergleichsfaktoren in Abschnitt 9.4.3 ergeben sich folgende Preisentwicklungen:

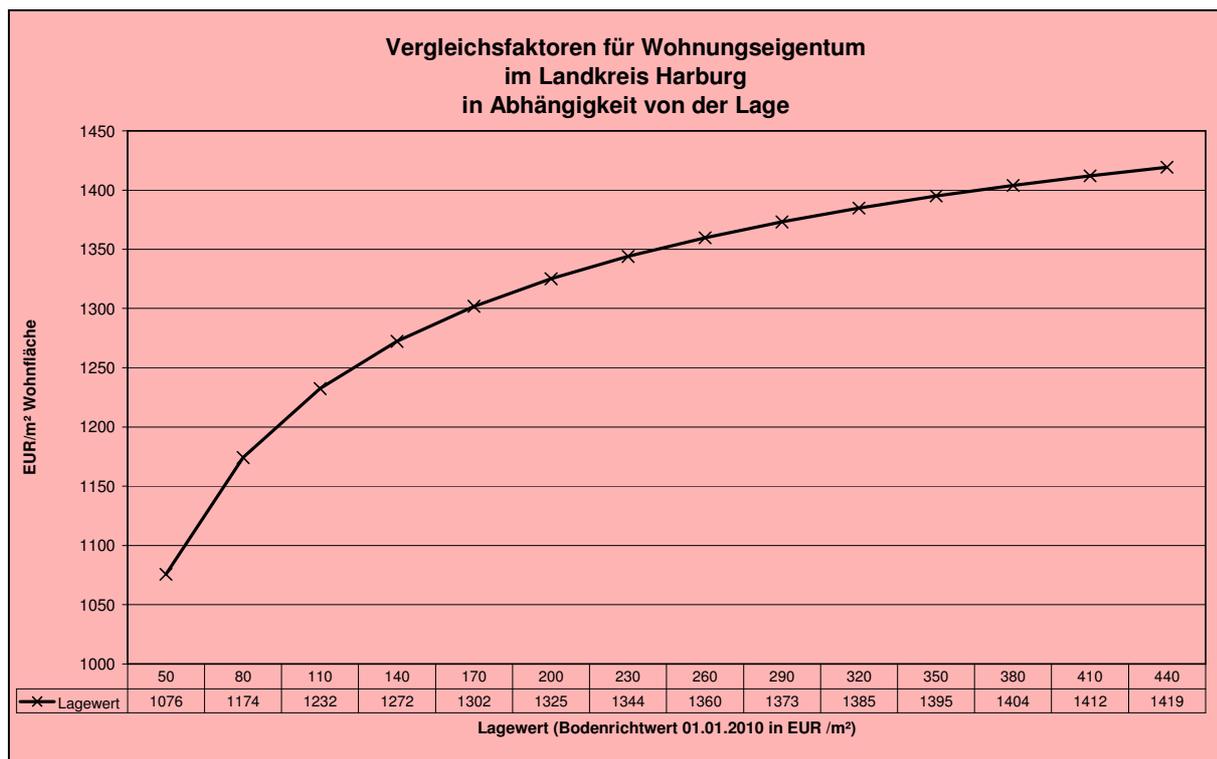
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Wohnungseigentum	- 2,4 % (- 3,2 %)	- 1,5 % (- 2,4 %)	- 5,4 % (- 4,9 %)	- 6,7 % (- 3,9 %)
() Werte des Vorjahres				

9.4.3 Vergleichsfaktoren

9.4.3.1 Landkreis Harburg

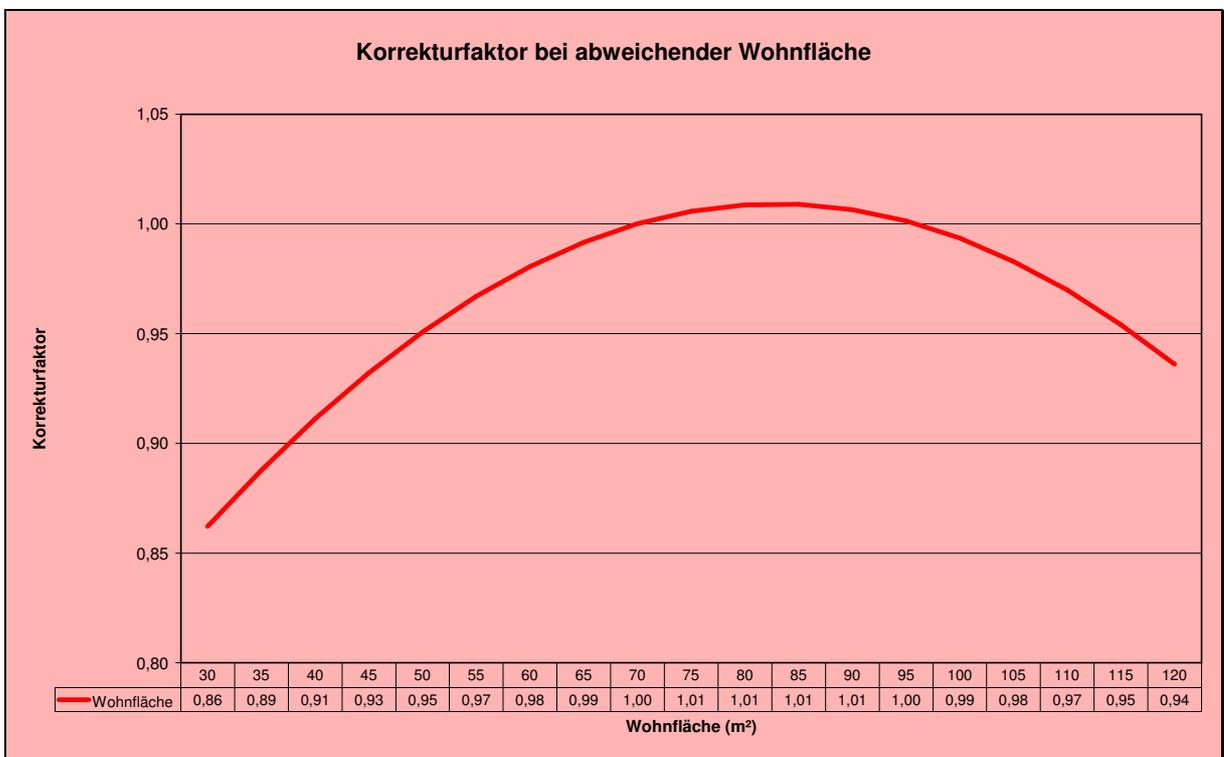
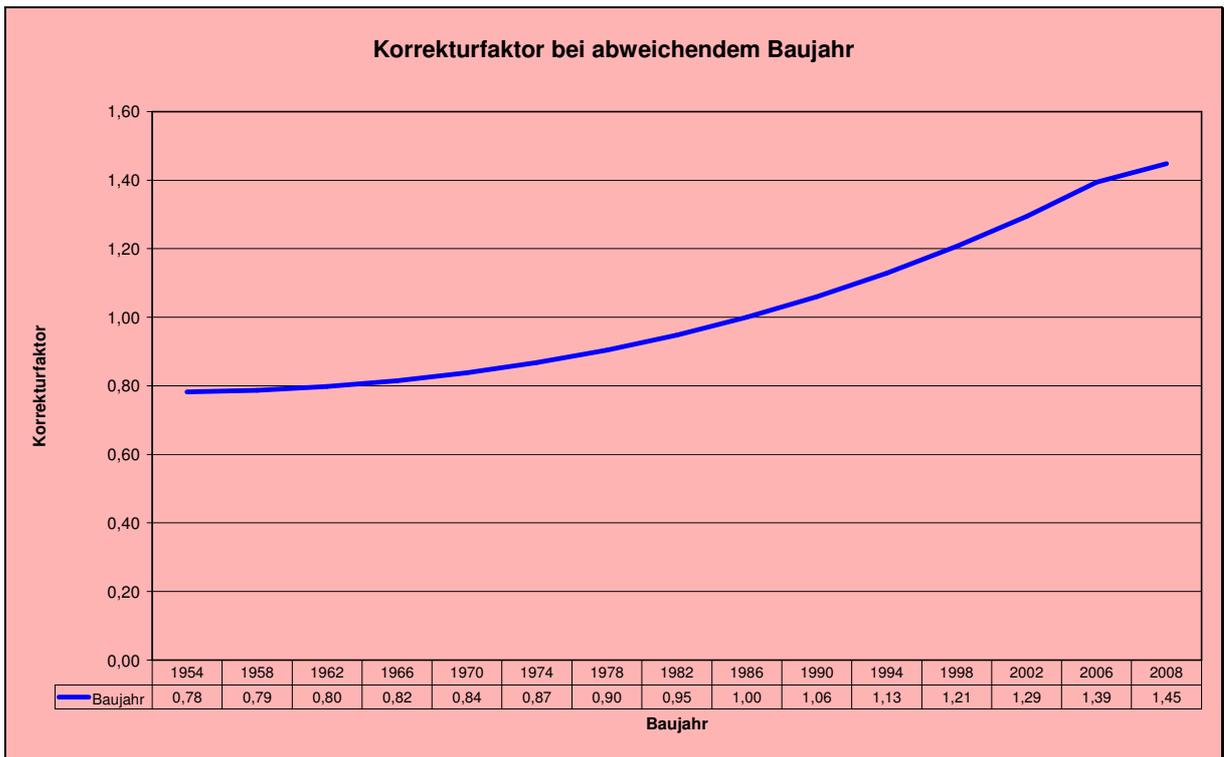
Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 659 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	50,- €/m ² – 440,- €/m ²	s. Abbildung
Vollgeschosse der Wohnanlage	I – VI	bis 3 Vollgeschosse
Baujahr	1954 – 2008	1986
Wohnfläche	30 m ² – 120 m ²	70 m ²
Garage / Stellplatz	ohne – vorhanden	Stellplatz in Garage
Vermietung	ja / nein	nein
Ausstattung		mittel (baujahrstypisch) inkl. Einbauküche



Korrekturfaktoren für die Vollgeschosse der Wohnanlage:

- IV – VI **0,94**
- > VI **0,89**

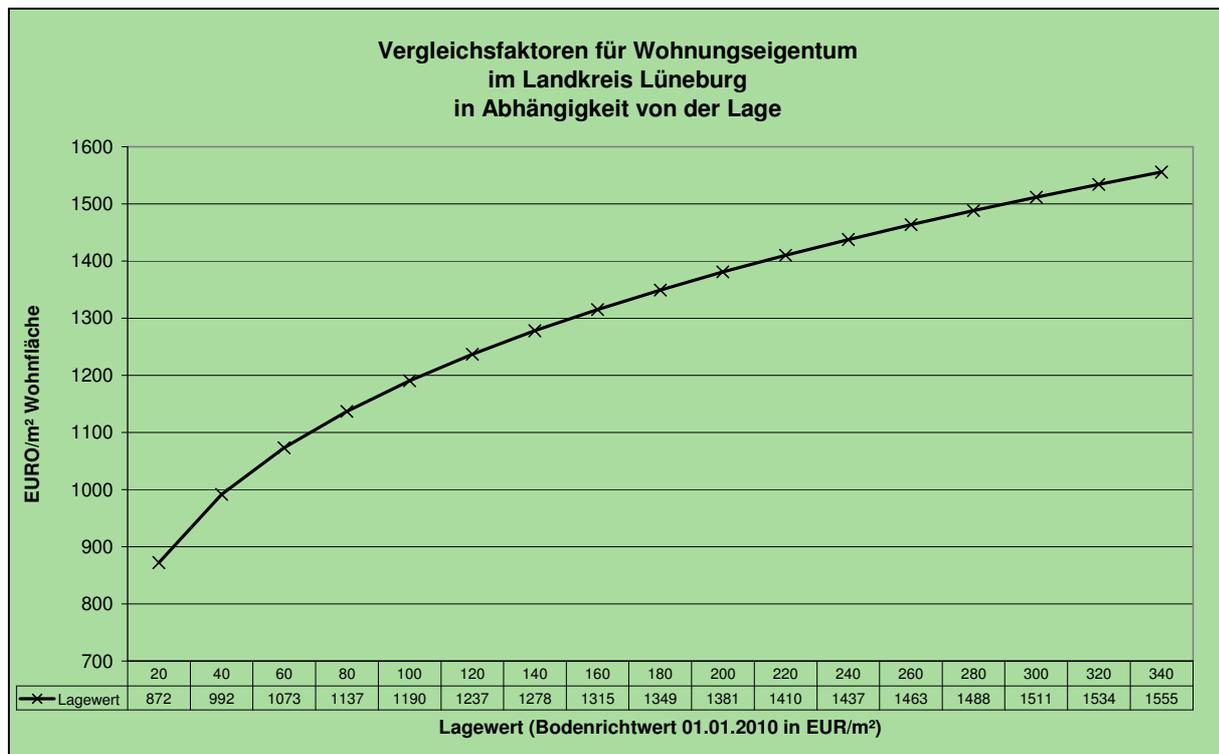


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

9.4.3.2 Landkreis Lüneburg

Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 626 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	20,- €/m ² – 340,- €/m ²	s. Abbildung
Lageregion	Hansestadt Lüneburg, Umfeld Lüneburg, Kleinstädte, Landkreis	Hansestadt Lüneburg
Vollgeschosse der Wohnanlage	I – VI	bis 3 Vollgeschosse
Baujahr	1952 – 2004	1984
Wohnfläche	30 m ² – 130 m ²	70 m ²
Garage / Stellplatz	ohne bis vorhanden	Stellplatz
Vermietung	ja / nein	nein
Ausstattung		mittel (incl. Einbauküche)



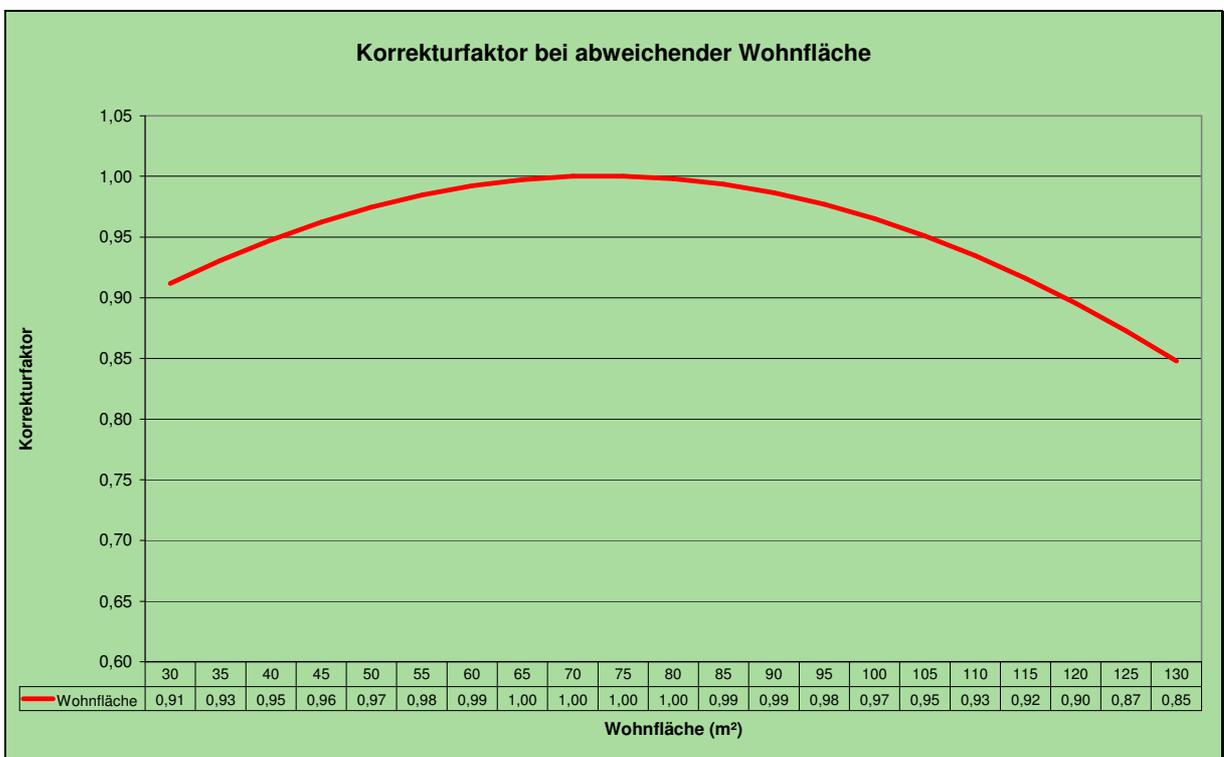
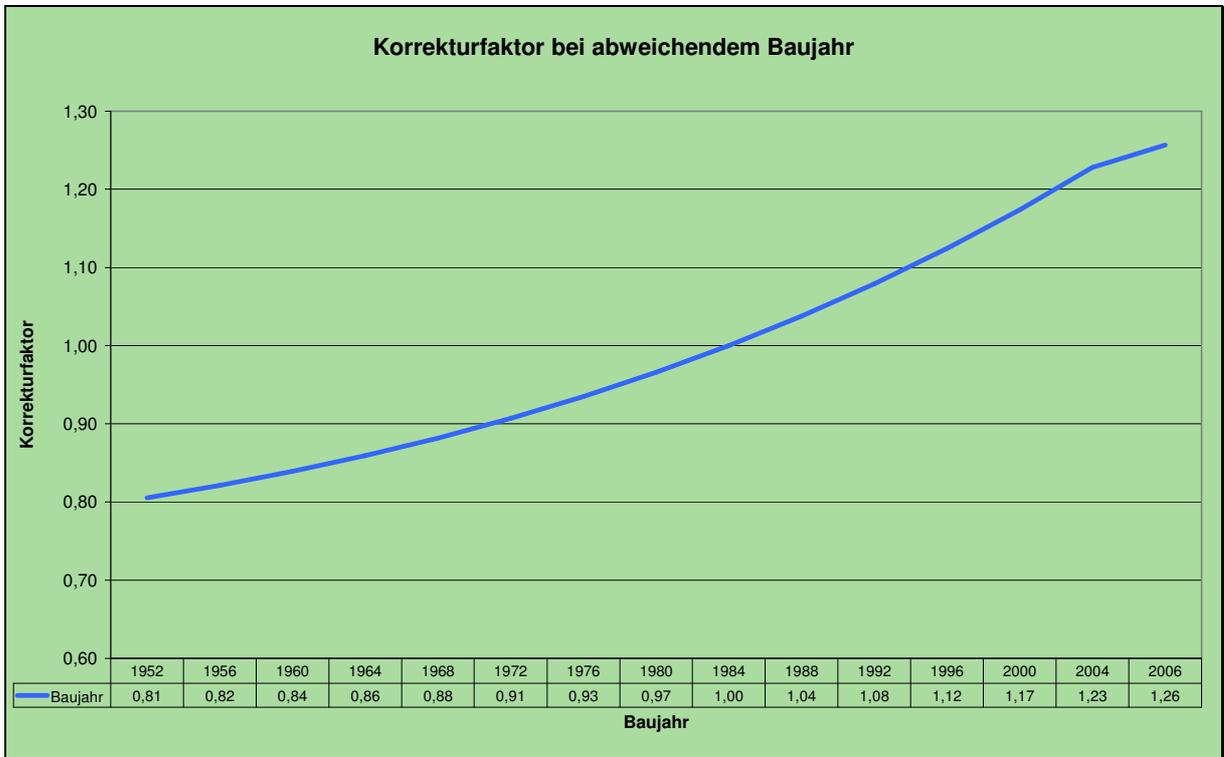
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 54 entnommen werden.

Korrekturfaktoren für die Lageregion:

- **Umfeld Stadt** **0,94**
- **Kleinstädte (Bleckede, Dahlenburg)** **0,90**
- **Landkreis** **0,92**

Korrekturfaktoren für die Vollgeschosse der Wohnanlage:

- IV – VI **0,90**
- > VI **0,80**

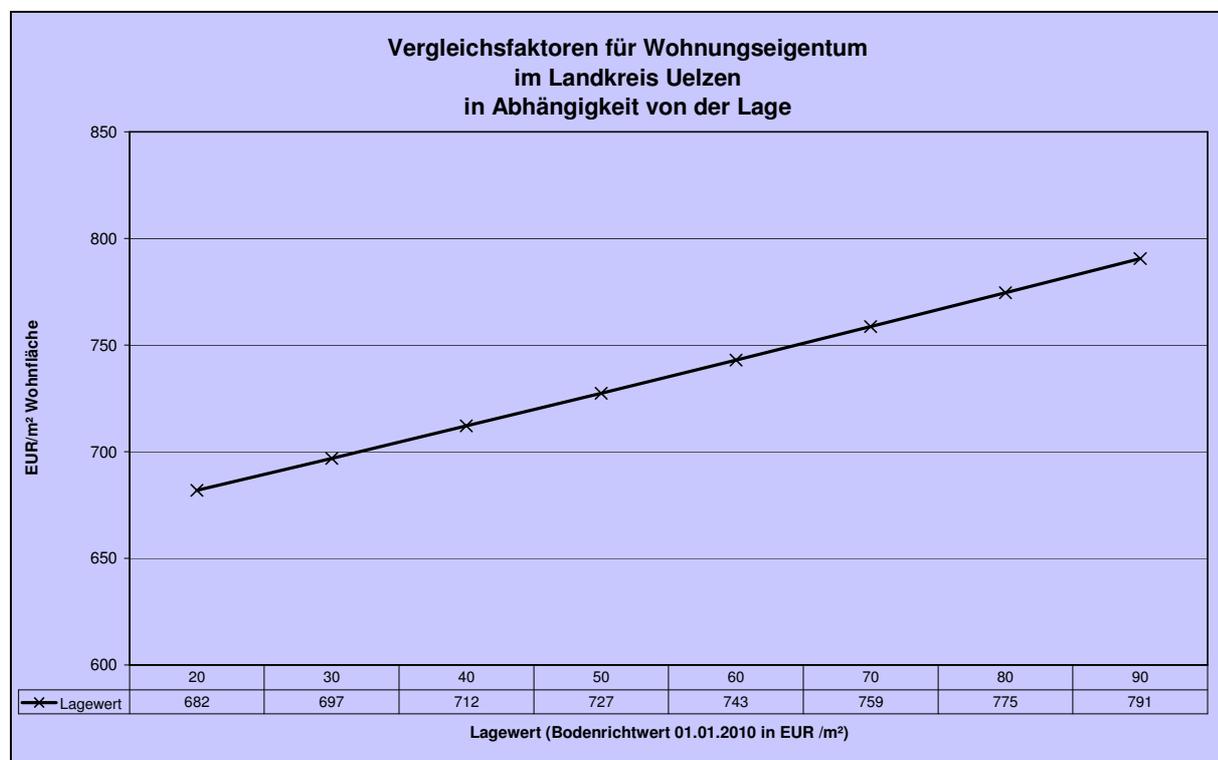


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

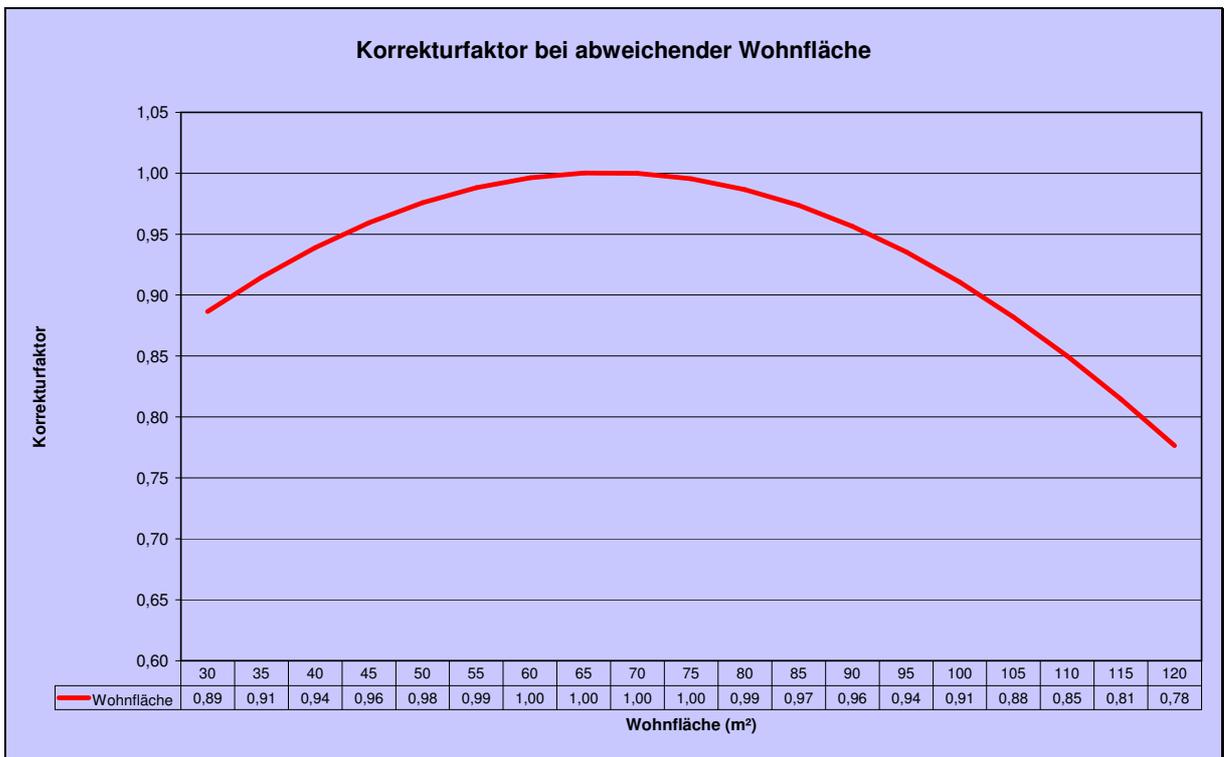
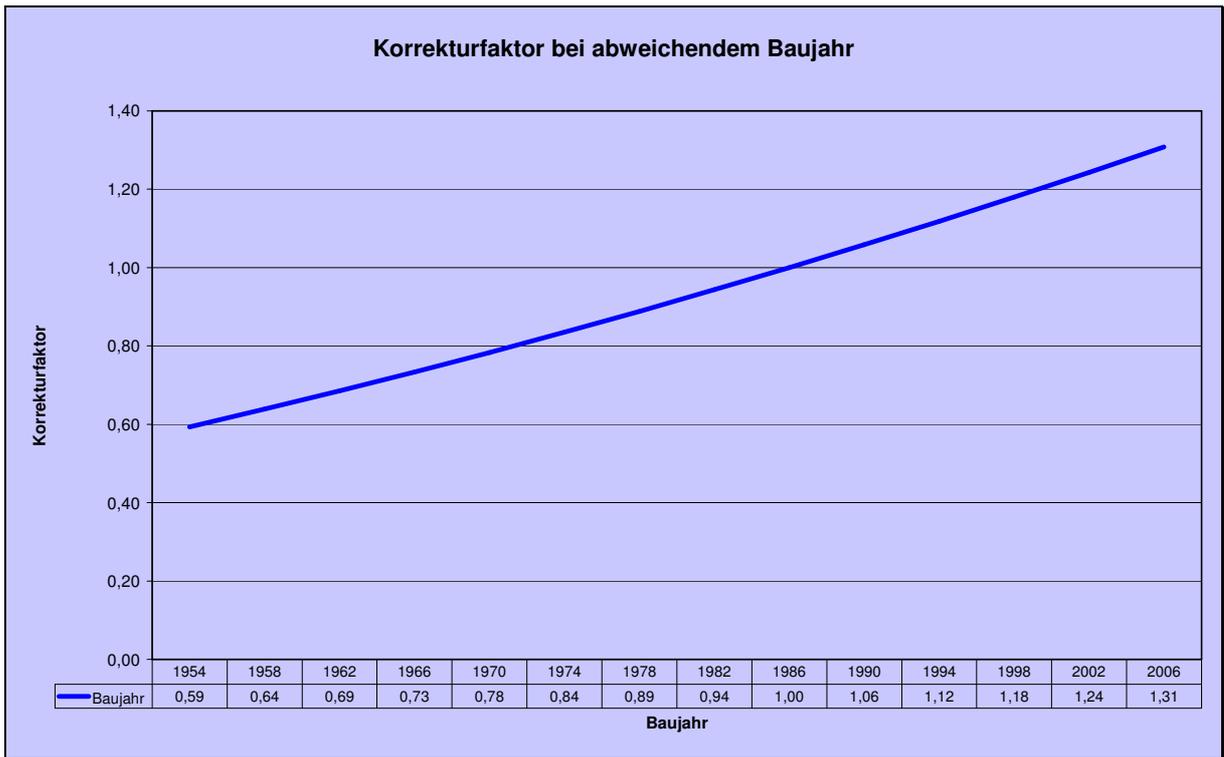
9.4.3.3 Landkreis Uelzen

Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 393 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	20,- €/m ² – 90,- €/m ²	s. Abbildung
Region	Landkreis, Bad Bevensen, Uelzen	Landkreis
Baujahr	1954 – 2006	1986
Wohnfläche	30 m ² – 120 m ²	70 m ²
Erwerb	Erstverkauf / Wiederverkauf	Wiederverkauf
Stellplatz, Garage	ohne bis vorhanden	Stellplatz
Ausstattung		mittel (baujahrstypisch)

**Korrekturfaktoren für die Lageregion:**

- **Bad Bevensen** **1,29**
- **Uelzen** **1,11**

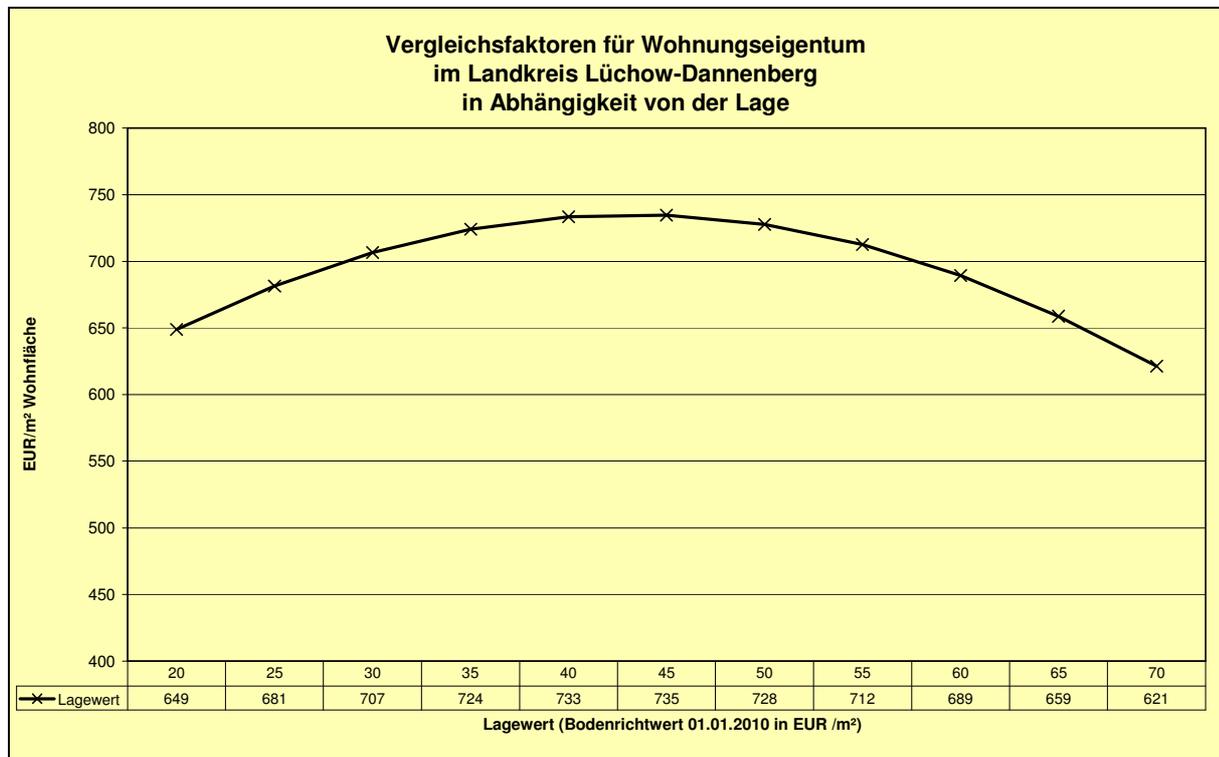


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

9.4.3.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

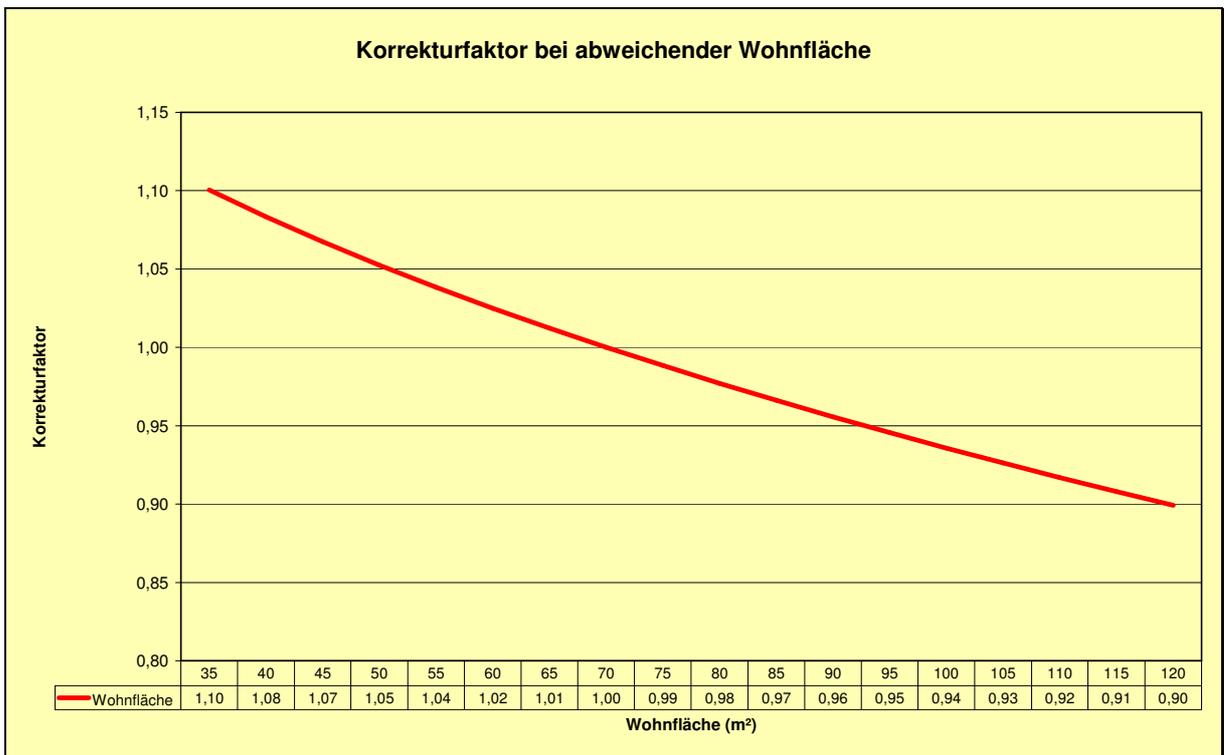
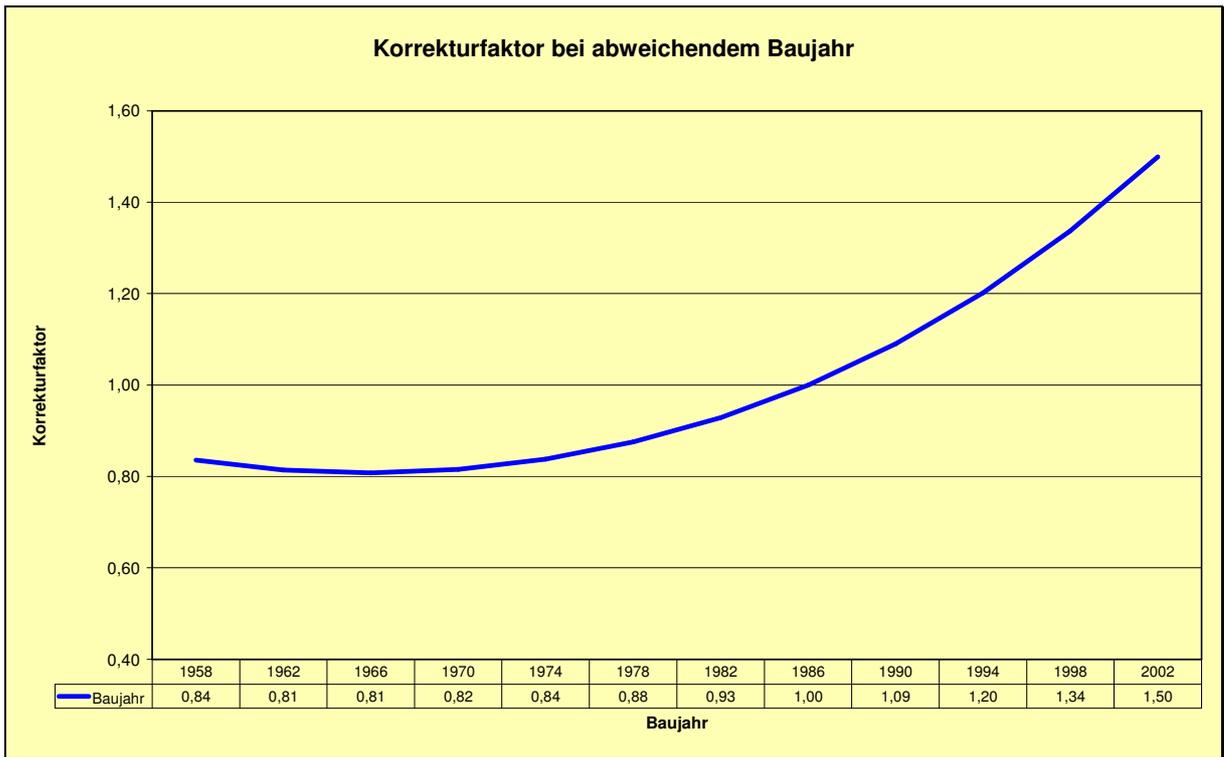
Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe aus den Kleinstädten Lüchow, Dannenberg und Hitzacker von 200 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1998 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	20,- €/m ² – 70,- €/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)
Stellplatz / Garage	ohne / vorhanden	vorhanden



Korrekturfaktoren für die Region:

- **Hitzacker** **1,00**
- **Dannenberg** **0,86**



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 Fragebögen.

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** (Kapitalisierungszinssatz) 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	29	
Kaufzeitpunkt	2003 – 2010	2007
Baujahr	1910 – 1999	1970
Lage (Bodenrichtwert)	64,- €/m ² – 240,- €/m ²	120,- €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%)	200 m ² – 950 m ²	400 m ²

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

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

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

Land Niedersachsen Mehrfamilienhäuser

Ländlicher Raum: 7,0 % (Vorjahr 6,7 %)

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

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

- **Mehrfamilienhäuser:** 11,5 (Vorjahr 11,3) **Spanne von 5,3 bis 17,5**

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

Land Niedersachsen Mehrfamilienhäuser

Ländlicher Raum: 10,1 (Vorjahr 11,0)

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

9.6.2.2 Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	56	
Kaufzeitpunkt	2003 – 2010	2007
Baujahr	1965 – 2008	1989
Lage (Bodenrichtwert)	20,- €/m ² – 300,- €/m ²	128,- €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	130 m ² – 1000 m ²	394 m ²

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **6,2 %** (Vorjahr 5,9 %)

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:** **11,9** (Vorjahr 12,0) **Spanne von 4,9 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:** 7,0 % (Vorjahr 6,7 %)

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:** 7,0 % (Vorjahr 6,7 %)

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	2005 – 2010	2008
Lage (Bodenrichtwert)	9,- €/m ² – 550,- €/m ²	230,- €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	270 m ² – 690 m ²	430 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, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)

Ländlicher Raum: 7,5 % (Vorjahr 7,5 %)

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

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

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

- **Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude** 13,3 (Vorjahr 13,5)
Spanne von 10,5 bis 19,6

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)

Ländlicher Raum: 9,3 (Vorjahr 10,0)

Großstädte mit Randlagen: 10,5 (Vorjahr 11,0)

9.7.2.2 Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	22	
Kaufzeitpunkt	2002 – 2009	2006
Lage (Bodenrichtwert)	30,- €/m ² – 1.400,- €/m ²	550,- €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	63 m ² – 1.098 m ²	310 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, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)

Ländlicher Raum: 7,5 % (Vorjahr 7,5 %)

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

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

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

- **Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude** 12,4 (Vorjahr 12,2)
Spanne von 7,1 bis 15,2

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)

Ländlicher Raum: 9,3 (Vorjahr 10,0)

Großstädte mit Randlagen: 10,5 (Vorjahr 11,0)

9.7.2.3 Landkreis Uelzen

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

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

Liegenschaftszins:

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)
Ländlicher Raum: 7,5 % (Vorjahr 7,5 %)

Rohertragsfaktor

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)
Ländlicher Raum: 9,3 (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 (ohne Bürogebäude)
Ländlicher Raum: 7,5 % (Vorjahr 7,5 %)

Rohertragsfaktor

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)
Ländlicher Raum: 9,3 (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 2009 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 2009

Landkreis	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Harburg	9 (8)	1961 [3] (1968 [7])	54 [3] (51 [6])	1371 [3] (1572 [6])	70.000 [9] (80.000 [8])
Lüneburg	5 (8)	1972 [3] (1978 [3])	71 [4] (52 [3])	826 [4] (786 [3])	58.000 [4] (47.000 [8])
Uelzen	14 (6)	1970 [6] (1975 [4])	50 [6] (47 [4])	713 [6] (637 [4])	43.000 [14] (35.000 [6])
Lüchow	28 (19)	1976 [19] (1977 [10])	63 [18] (71 [9])	674 [18] (741 [9])	40.000 [28] (46.000 [19])

() 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 1.079 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 50)					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	7,10	7,30	7,80	8,30	8,90	9,20
40 – 60	6,40	6,50	7,00	7,60	8,10	8,40
60 – 80	5,80	6,00	6,50	7,00	7,50	7,80
80 – 100	5,50	5,70	6,10	6,60	7,10	7,40
über 100	5,40	5,50	6,00	6,50	7,00	7,20
Region	Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N. (Entfernung 30 km, s. Seite 50)					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	6,70	6,90	7,30	7,90	8,50	8,70
40 – 60	6,00	6,10	6,60	7,20	7,70	7,90
60 – 80	5,50	5,60	6,10	6,60	7,10	7,40
80 – 100	5,20	5,30	5,80	6,30	6,70	7,00
über 100	5,00	5,20	5,60	6,10	6,60	6,80
Region	Lüneburger Heide (übriger Landkreis Harburg; Entfernung 40 km, s. Seite 50)					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	6,30	6,50	6,90	7,50	8,00	8,30
40 – 60	5,60	5,80	6,20	6,80	7,30	7,50
60 – 80	5,10	5,30	5,70	6,20	6,70	7,00
80 – 100	4,80	5,00	5,40	5,90	6,40	6,60
über 100	4,70	4,80	5,20	5,70	6,20	6,40

10.2 Landkreis Lüneburg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 1.156 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Lüneburg. Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen Mittelwerte mit einer Spanne von 20 % interpretiert werden.

NETTOMONATSMIETE in €/m ²						
Region	Stadt Lüneburg					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	6,60	6,60	6,90	7,40	7,80	8,00
40 – 60	6,10	6,10	6,40	6,90	7,30	7,50
60 – 80	5,80	5,80	6,10	6,50	6,80	7,10
80 – 100	5,50	5,40	5,70	6,10	6,50	6,70
über 100	5,20	5,20	5,50	5,80	6,20	6,40
Region	Umfeld Stadt Lüneburg					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	6,20	6,20	6,50	6,90	7,40	7,60
40 – 60	5,80	5,80	6,10	6,50	6,90	7,10
60 – 80	5,40	5,40	5,70	6,10	6,50	6,70
80 – 100	5,10	5,10	5,40	5,80	6,10	6,30
über 100	4,80	4,80	5,10	5,50	5,80	6,00
Region	übriger Landkreis Lüneburg ⁶					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	5,50	5,50	5,80	6,10	6,50	6,70
40 – 60	5,10	5,00	5,30	5,70	6,10	6,30
60 – 80	4,70	4,70	5,00	5,30	5,70	5,90
80 – 100	4,40	4,40	4,70	5,00	5,40	5,60
über 100	4,20	4,20	4,40	4,80	5,10	5,30

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.

⁶ ohne Amt Neuhaus

10.3 Landkreis Uelzen

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 354 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 – 2006	2007 – 2009
bis 40	4,50	4,80	5,10	5,40	5,70	5,80
40 – 60	4,10	4,40	4,70	5,10	5,30	5,40
60 – 80	3,90	4,20	4,50	4,80	5,10	5,20
80 – 100	3,70	4,00	4,30	4,60	4,90	5,00
über 100	3,60	3,90	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 – 2006	2007 – 2009
bis 40	5,30	5,60	5,90	6,20	6,50	6,60
40 – 60	4,90	5,20	5,60	5,90	6,10	6,20
60 – 80	4,70	5,00	5,30	5,60	5,90	6,00
80 – 100	4,50	4,80	5,20	5,50	5,70	5,80
über 100	4,40	4,70	5,00	5,30	5,60	5,70
Region	übriger Landkreis Uelzen					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	4,10	4,50	4,80	5,10	5,30	5,50
40 – 60	3,70	4,10	4,40	4,70	5,00	5,10
60 – 80	3,50	3,80	4,20	4,50	4,70	4,80
80 – 100	3,30	3,70	4,00	4,30	4,60	4,70
über 100	3,20	3,50	3,80	4,20	4,40	4,50

10.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 1.349 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Lüchow-Dannenberg.

Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen Mittelwerte mit einer Spanne von 20 % interpretiert werden.

NETTOMONATSMIETE in € / m²						
Region	Städte Lüchow, Dannenberg und Hitzacker					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	4,50	4,60	4,90	5,20	5,50	5,60
40 – 60	4,10	4,30	4,50	4,80	5,10	5,20
60 – 80	3,80	4,00	4,20	4,50	4,80	4,90
80 – 100	3,50	3,70	3,90	4,20	4,50	4,70
über 100	3,30	3,40	3,70	4,00	4,30	4,40
Region	übriger Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	4,10	4,30	4,50	4,80	5,10	5,30
40 – 60	3,70	3,90	4,20	4,50	4,70	4,90
60 – 80	3,40	3,60	3,80	4,10	4,40	4,60
80 – 100	3,10	3,30	3,60	3,90	4,20	4,30
über 100	2,90	3,10	3,30	3,60	3,90	4,10

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u. a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG 1960 ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme der Grundstücksmarkt wieder funktionsfähig gemacht werden sollte. Die Preisfreigabe wurde begleitet von der Institutionalisierung der Gutachterausschüsse, denen die Aufgabe obliegt, auf der Basis der **Marktbeobachtung** mittels einer Kaufpreissammlung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt letztlich unverzichtbare Markttransparenz zu sorgen. Die **allgemeine Markttransparenz** wird hergestellt durch die Veröffentlichung gutachterlich ermittelter Bodenrichtwerte und ergänzt durch eine einzelfallbezogene Erstattung individueller Verkehrswertgutachten. Dieser Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse gilt im Wesentlichen bis heute. Im Rahmen der Novellierung des Bauplanungsrechts wurde er um die Ableitung und Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erweitert. Ansonsten haben die Länder die Möglichkeit, den Gutachterausschüssen durch Rechtsverordnungen weitere Aufgaben zuzuweisen. Davon wurde bundesweit unterschiedlich Gebrauch gemacht (z. B. Mietgutachten, Grundstücksmarktberichte).

Die heutige Situation auf dem Grundstücksmarkt zeigt, dass auf Grund der verschiedenen Aktivitäten der Gutachterausschüsse und anderer Institutionen eine hinreichend funktionierende Transparenz dieses vielschichtigen Marktes erreicht worden ist.

Aufgaben und Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie deren Zusammensetzung sind in den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung 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 Antrag 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 Antrag

- 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 2010 am 06.07.2010 nach Maßgabe der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) in der Fassung vom 24.05.2005 (Nds. GVBl. 2005,183) 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 Brolingstraße 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 Bergstraße 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 05361 / 2663-0 ./ 2663 60
Katasteramt Wolfsburg
Siegfried-Ehlers-Straße
38440 Wolfsburg gag@gll-wob.niedersachsen.de

Oberer Gutachterausschuss

Land Niedersachsen GLL Oldenburg 0441 / 9215 531 ./ 9215 501
Stau 3
26122 Oldenburg oga@gll-ol.niedersachsen.de

Anhang 3: Auszug der Gebührenordnung der Gutachterausschüsse (GOGut)

vom 26.09.2008 (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	1.015
100 001	bis	150 000	725	1.280
150 001	bis	200 000	845	1.525
200 001	bis	250 000	920	1.700
250 001	bis	375 000	1.095	2.100
375 001	bis	500 000	1.215	2.385
500 001	bis	750 000	1.340	2.860
750 001	bis	1 000 000	1.430	3.175

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>



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg**

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



Grundstücks- marktbericht 2010



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 Lüchow-Dannenberg und
Uelzen
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, Vollständigkeit
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	19
5.1	Allgemeines	19
5.2	Individueller Wohnungsbau	19
5.2.1	Preisniveau	19
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	19
5.2.2.1	Landkreis Harburg	20
5.2.2.2	Landkreis Lüneburg	24
5.2.2.3	Landkreis Uelzen	26
5.2.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	27
5.3	Geschosswohnungsbau	28
5.3.1	Preisniveau	28
5.4	Gewerbliche Bauflächen	29
5.4.1	Preisniveau	29
5.4.2	Preisentwicklung	29
6	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	30
6.1	Allgemeines	30
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	30
6.2.1	Preisniveau	30
6.2.1.1	Ackernutzung	30
6.2.1.2	Grünlandnutzung	32
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	33
6.2.2.1	Preisentwicklung	33
6.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	34
6.3	Höfe	35
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	35
7	ÜBRIGE UNBEBAUTE FLÄCHEN	36
7.1	Gartenland	36
8	BODENRICHTWERTE	37
8.1	Gesetzlicher Auftrag	37
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	39
8.2.1	Wohnbauland	40
8.2.2	Gewerbliches Bauland	41
9	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	42
9.1	Allgemeines	42
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	42
9.2.1	Preisniveau	42
9.2.2	Preisentwicklung	44
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	45
9.2.3.1	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg	46
9.2.3.2	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg	51
9.2.3.3	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen	55
9.2.3.4	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	58

9.2.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg	61
9.2.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg	65
9.2.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen	68
9.2.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	71
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	74
9.3.1	Preisniveau	74
9.3.2	Preisentwicklung	76
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	77
9.3.3.1	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg	78
9.3.3.2	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg	81
9.3.3.3	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen	84
9.3.3.4	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	87
9.3.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg	88
9.3.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg	91
9.3.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen	94
9.3.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	97
9.4	Wohnungseigentum	99
9.4.1	Preisniveau	99
9.4.2	Preisentwicklung	101
9.4.3	Vergleichsfaktoren	102
9.4.3.1	Landkreis Harburg	102
9.4.3.2	Landkreis Lüneburg	104
9.4.3.3	Landkreis Uelzen	106
9.4.3.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	108
9.5	Teileigentum	109
9.6	Mehrfamilienhäuser	110
9.6.1	Preisniveau	110
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	110
9.6.2.1	Landkreis Harburg	112
9.6.2.2	Landkreis Lüneburg	113
9.6.2.3	Landkreis Uelzen	114
9.6.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	114
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	115
9.7.1	Preisniveau	115
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	115
9.7.2.1	Landkreis Harburg	117
9.7.2.2	Landkreis Lüneburg	118
9.7.2.3	Landkreis Uelzen	119
9.7.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	119
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	119
9.9	Sonstige bebaute Objekte	120
9.9.1	Wochenendhäuser	120
10	MIETEN	121
10.1	Landkreis Harburg	122
10.2	Landkreis Lüneburg	123
10.3	Landkreis Uelzen	124
10.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	125
11	AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES	126

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

In der Kurzdarstellung werden aktuelle Daten aus dem Jahre 2009 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 rückläufig.

Gedämpft war weiterhin die Preisentwicklung bei den **Baugrundstücken** (€/m²) bei allgemein nachlassendem Mengenumsatz:

Landkreis	Harburg	Lüneburg ¹	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
individuelles Wohnbauland	- 2,4 %	- 2,1 %	- 5,5 %	- 11,8 %
Gewerbebauland	+/- 0 %	- 6,7 %	-	-

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

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

Die Preise der **landwirtschaftlichen Nutzflächen** (€/m²) haben sich überwiegend positiv entwickelt:

Landkreis	Harburg	Lüneburg ¹	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Ackerland	+ 1,0 %	+ 0,9 %	+ 2,0 %	+ 8,9 %
Grünland	+ 2,1 %	- 0,9 %	+ 1,9 %	+ 7,7 %

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 2009, 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 01.11.2008 und endet am 31.10.2009.

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

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

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

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

Übersicht der Landkreise – Zusammenstellung statistischer Daten

Stand: 31.12.2009

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	245.542	1.244,92	197	201,44	653,75	354,51	35,21
Lüneburg	176.794	1.323,46	134	148,79	679,10	411,68	83,89
Uelzen	94.509	1.454,08	65	124,92	772,80	486,92	69,44
Lüchow-Dannenberg	49.847	1.220,55	41	98,35	632,39	453,13	36,67
GLL Lüneburg	566.692	5.242,99	108	573,50	2.738,04	1.706,24	225,21

Quelle: Bevölkerungszahlen – zum 30.09.2009 – Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Der **Landkreis Lüneburg** liegt im Nordosten Niedersachsens. Verwaltungssitz ist die gleichnamige Kreisstadt Lüneburg. Der Landkreis Lüneburg grenzt im Westen an den Landkreis Harburg, im Norden an den schleswig-holsteinischen Kreis Herzogtum Lauenburg und im Norden und Osten an den mecklenburg-vorpommerschen Landkreis Ludwigslust und im Süden an die Landkreise Lüchow-Dannenberg, Uelzen und Soltau-Fallingb. Der Landkreis Lüneburg wird von der Elbe durchflossen und trennt das Amt Neuhaus und Teile Bleckedes vom restlichen Kreisgebiet ab.

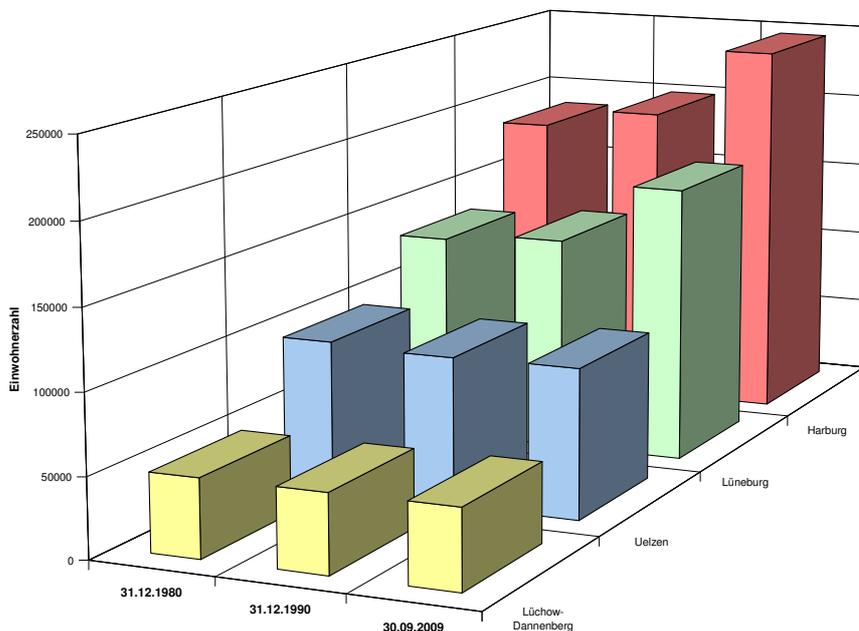
Die Stadt Lüneburg hat eine Zentralfunktion in der Planungsregion in Nordniedersachsen. Sie ist ein wirtschaftlicher, kultureller und verwaltungsmäßiger Mittelpunkt für ein weites Umfeld und seit 1994 als Oberzentrum ausgewiesen. Lüneburg liegt etwa 50 km südöstlich von Hamburg und gehört zur Metropolregion Hamburg.

Verkehrsmäßig ergeben sich durch den Autobahnanschluss (A 250) nach Hamburg und den Bundesstraßen B 4, B 209, B 216 und B 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 im Nordosten 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 km.

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.

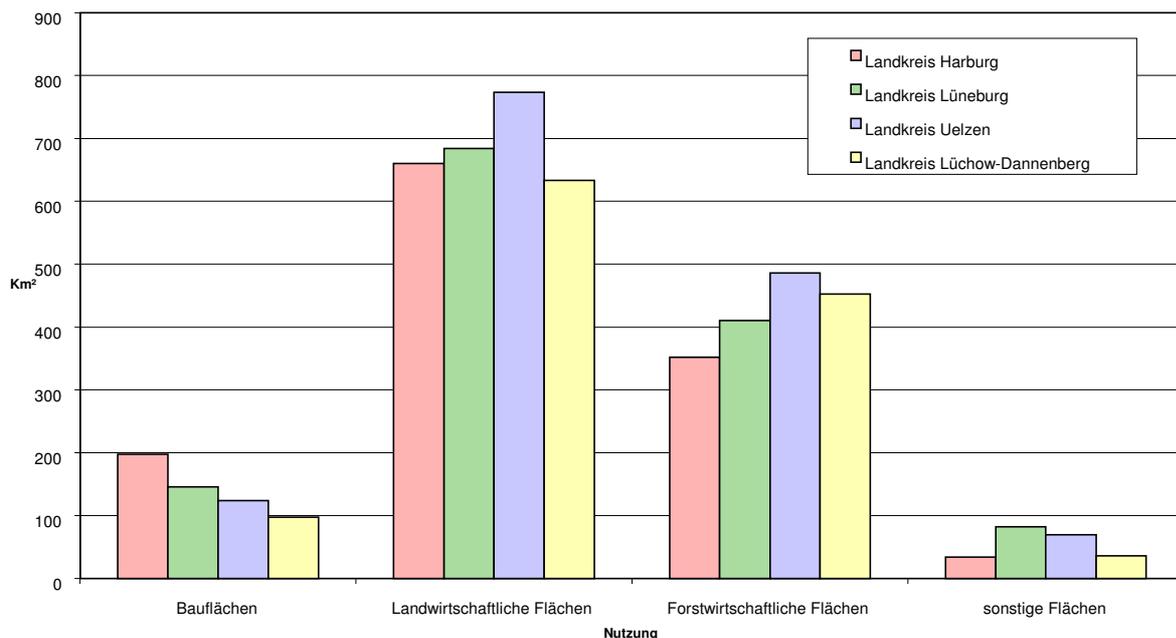
Der Elbe-Seitenkanal mit einem Hafen in Uelzen hat ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Diese Wasserstraße ermöglicht eine Anbindung des Wirtschaftsraumes „Lüneburger Heide“ an europäische Binnen- und Seehäfen. Die Bedeutung des Elbe-Seitenkanals ist durch 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 35.000 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.

Flächenverteilung im Bereich der GLL Lüneburg



Der **Landkreis Lüchow-Dannenberg** liegt im Nordosten Niedersachsens. 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, Elbtalau mit Sitz in Dannenberg und Gartow zusammen.

Das Kreisgebiet ist der am dünnsten besiedelte Raum der alten Bundesländer. Seine Ausdehnung beträgt in Ost-West-Richtung etwa 50 km und im Westen in Nord-Süd-Richtung etwa 45 km.

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 Elbtalau“ steht seit 2002 als „Biosphärenreservat niedersächsische Elbtalau“ 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 Autobahnbauprojektes (A 39) 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 km) an die Strecke Hamburg - Uelzen - Berlin angebunden.

Im Norden wird der Landkreis auf rund 66 km 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 Glenze mit Einrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs.

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **6.787 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 **- 1,3 %** verändert. Es wurde damit insgesamt eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.915,6 ha** für **826,6 Mio. €** umgesetzt.

Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Harburg	2.857	- 3,3 %	↓	416,4	- 16,6 %	↓	1.181,8	- 30,6 %	↓
Lüneburg	2.139	- 3,4 %	↓	289,7	- 20,5 %	↓	1.107,2	- 24,2 %	↓
Uelzen	1.013	+ 6,0 %	↑	81,5	- 4,3 %	↓	881,1	- 2,4 %	↓
Lüchow-Dannenberg	778	+ 0,1 %	→	39,0	- 31,7 %	↓	745,5	- 68,2 %	↓
GLL Lüneburg	6.787	- 1,3 %	→	826,6	- 16,4 %	↓	3.915,6	- 38,5 %	↓

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

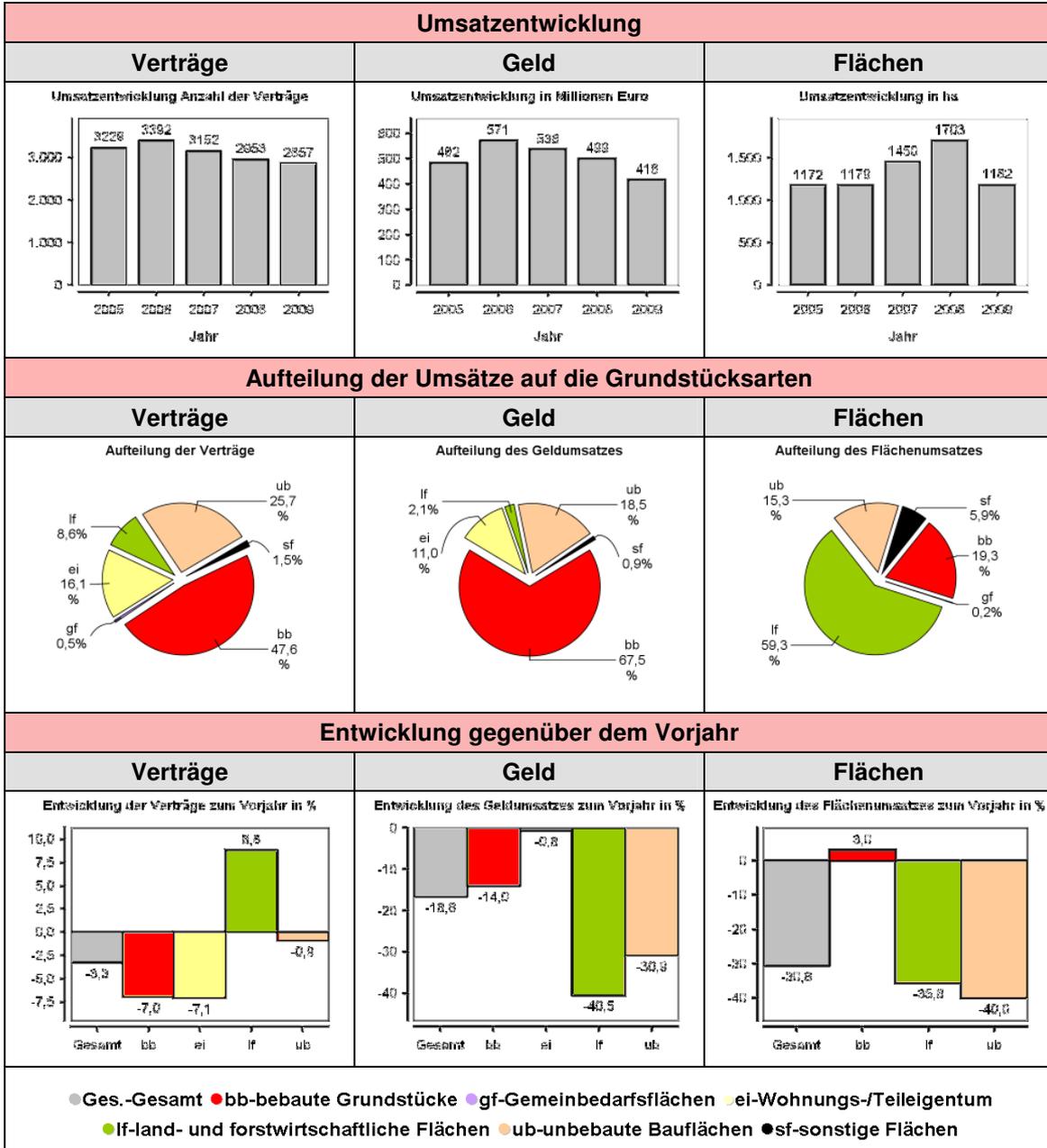
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes-, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst 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.

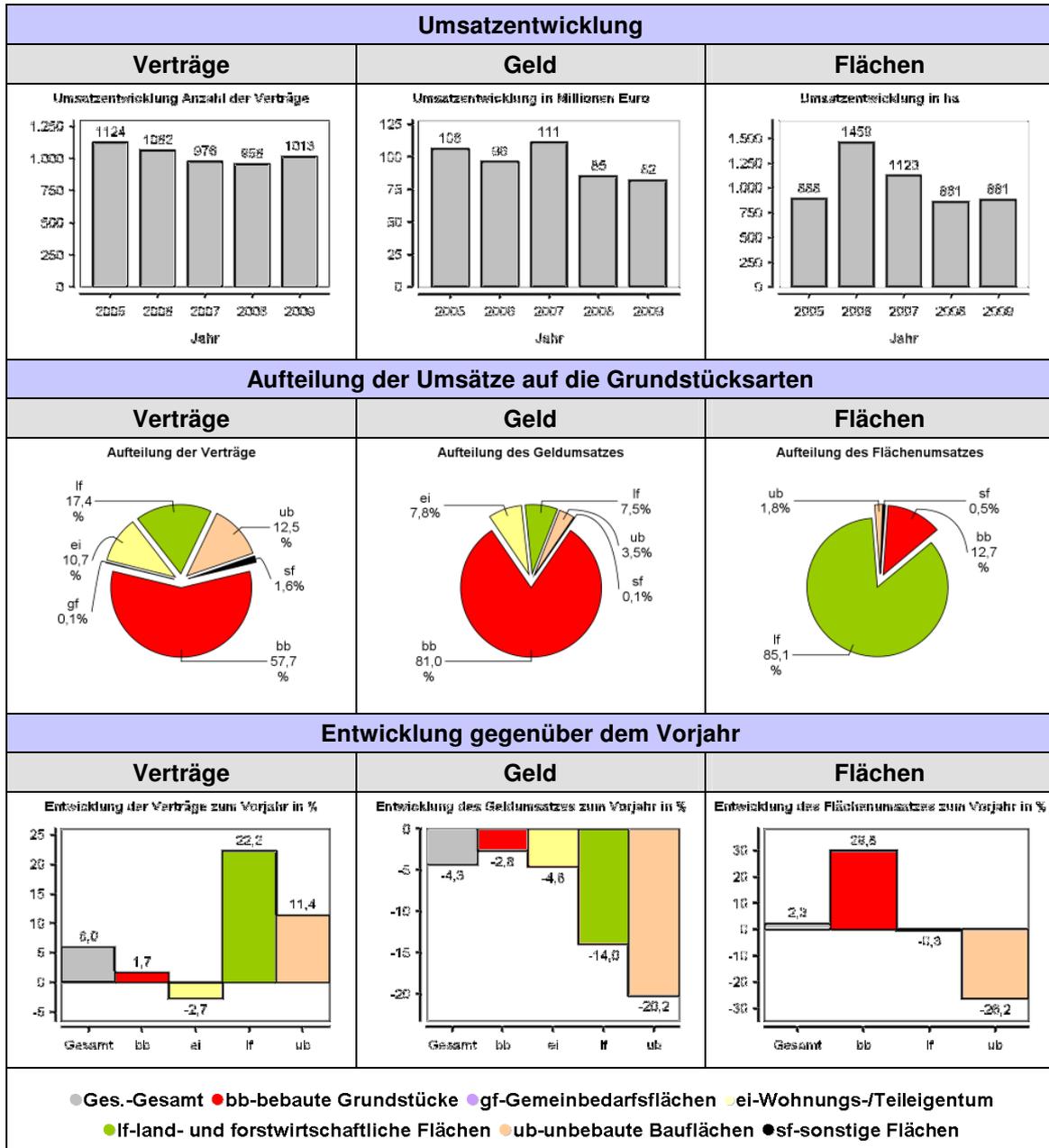
Landkreis Harburg



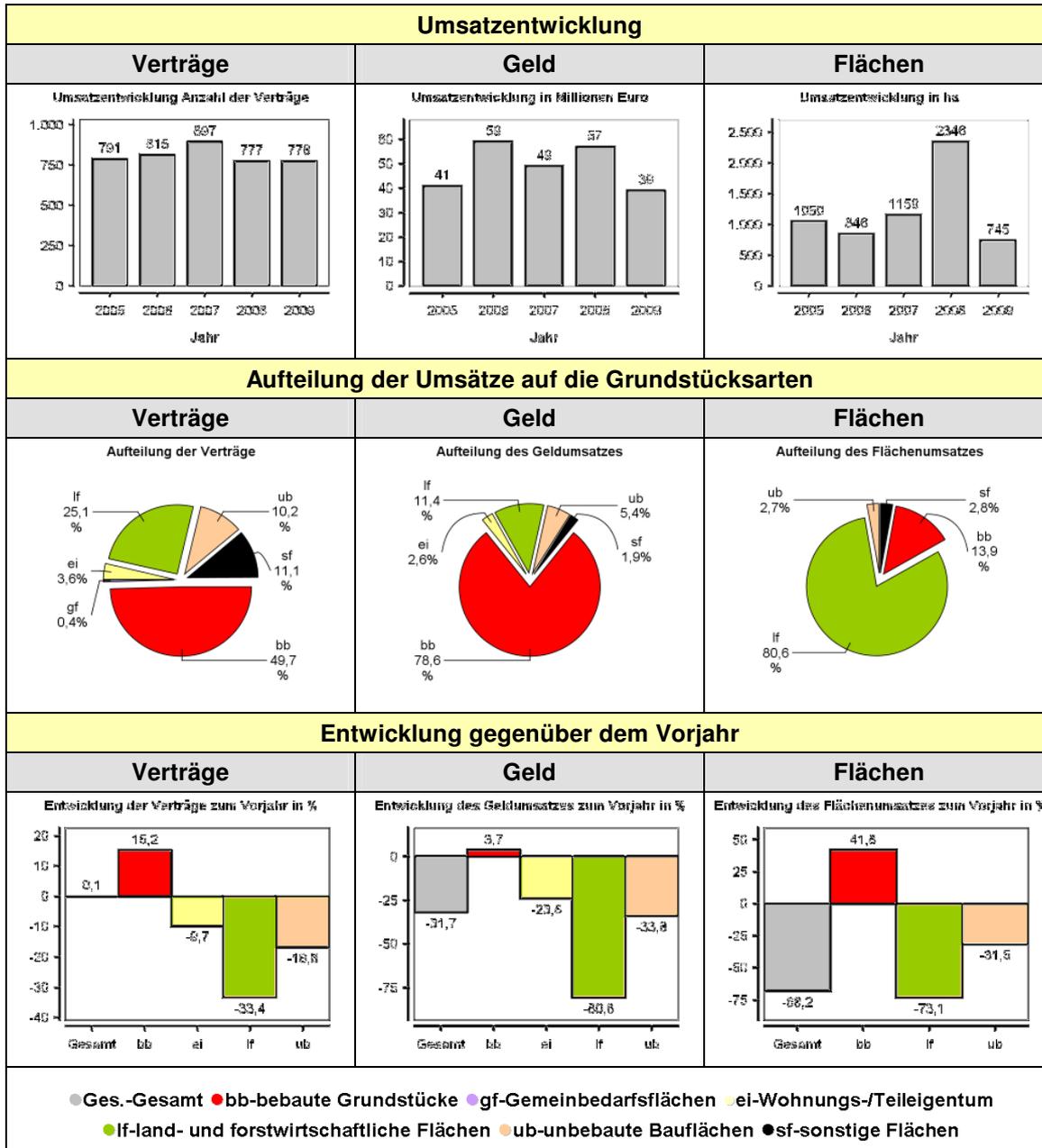
Landkreis Lüneburg



Landkreis Uelzen



Landkreis Lüchow-Dannenberg



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	2.857	-3,3	838	-3,9	391	-9,9	33	10	1.262	-5,5	21	-40	76	-16,5
Lüneburg	2.139	-3,4	636	1,8	258	-4,1	53	-8,6	947	-0,5	42	-16	62	-24,4
Uelzen	1.013	6	389	-4	75	13,6	30	36,4	494	0,2	22	-15,4	69	23,2
Lüchow-Dannenberg	778	0,1	280	20,7	24	-11,1	10	42,9	314	18	8	-11,1	65	6,6
GLL Lüneburg	6.787	-1,3	2.143	-1,5	748	-5,7	126	8,6	3.017	-2,2	93	-21,2	272	11,9

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	441	-8	18	20	536	9	68	-1	129	-29	247	9	15	275	44	69
Lüneburg	406	8	20	-20	301	8	38	-36	57	-30	236	-21	1	-75	29	164
Uelzen	106	3	2	-75	115	16	10	-17	2	-33	176	22	1	0	16	45
Lüchow-Dannenberg	27	-10	1	0	66	-12	11	-39	2	0	195	-33	3	200	86	310
GLL Lüneburg	980	-0,5	41	-16,3	1.018	9,0	127	-7,3	190	-34,3	854	-11,0	20	100,0	175	150,0

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	416	-16,6	160	-4,9	62	-10	15	11,2	237	-5,4	22	-33,9	22	-48,8
Lüneburg	290	-20,5	103	1,9	39	9,9	19	-18	161	0,7	23	-72	24	-42,5
Uelzen	82	-4,3	38	-4,4	6	26,2	3	-39,7	47	-5,6	7	-38	12	83,1
Lüchow-Dannenberg	39	-31,7	21	16,5	1	-8,1	1	-70,1	23	4,9	3	122,6	4	-31,4
GLL Lüneburg	827	-16,4	322	-3,1	108	-1,2	38	-14,6	468	-3,7	55	-56,9	62	-32,4

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	44	-4	2	199	43	-6	26	-56	7	17	9	-41	0	0	4	642
Lüneburg	41	2	3	377	24	22	4	-44	4	-13	5	-41	0	0	0	151
Uelzen	6	6	0	-95	2	0	0	-61	0	-76	6	-14	0	0	0	367
Lüchow-Dannenberg	1	-25	0	103	1	78	1	-75	0	-44	4	-81	0	0	1	673
GLL Lüneburg	92	-1,7	5	150,0	70	2,0	31	-52,4	11	-29,5	24	-55,4	0	0,0	5	525,0

Flächenumsatz mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr:

Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Harburg	1.419	-28,2	141	1	16	-11,3	5	17,4	162	0,1	26	107,9	39	-15,2
Lüneburg	1.289	-21,3	94	-16,7	29	182,1	10	34,1	133	2,1	8	-56	36	-47,4
Uelzen	904	2	62	14,6	5	59,7	2	-52,7	69	10,9	5	31,9	37	89,5
Lüchow-Dannenberg	762	-67,8	72	58	1	-27,6	1	10,8	74	53,7	2	9,3	27	19
GLL Lüneburg	4.374	-13,9	369	-1,0	51	55,5	18	-2,7	438	3,3	41	14,2	139	3,6

Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbe- darfs- flächen		sonstige Flä- chen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Harburg	47	-2	105	-52	28	-19	701	-36	2	85	70	-24
Lüneburg	43	55	12	-65	13	-60	841	-26	0	-100	20	64
Uelzen	12	-10	4	-15	0	-93	750	0	0	0	4	146
Lüchow-Dannenberg	12	114	7	-72	2	202	601	-73	0	0	21	92
GLL Lüneburg	114	26,1	128	-53,4	43	-44,4	2.893	-44,5	2	5,3	115	-4,1

5 Bauland

5.1 Allgemeines

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

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbstständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. 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	417 (356)	881 (904)	113 (115)
Lüneburg	231 (209)	882 (841)	98 (94)
Uelzen	36 (31)	1148 (968)	29 (34)
Lüchow-Dannenberg	30 (23)	1482 (1.392)	16 (15)
GLL Lüneburg	714 (619)	920 (904)	100 (100)

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.

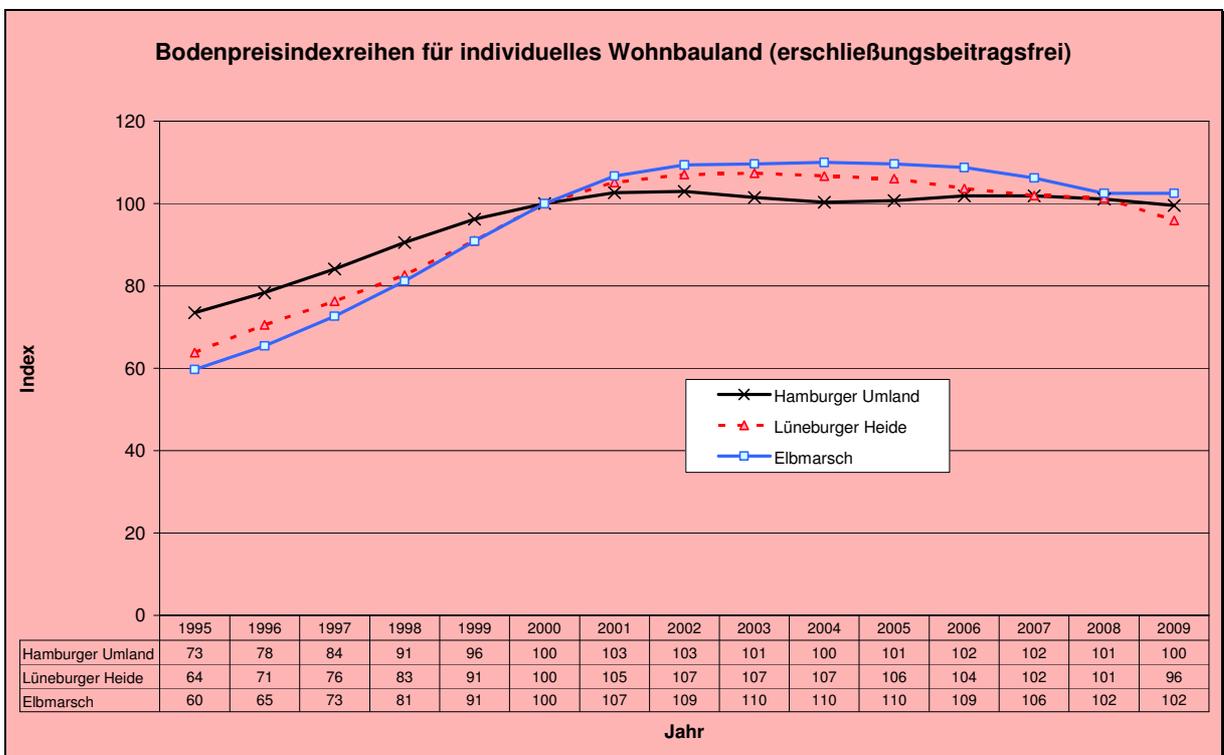
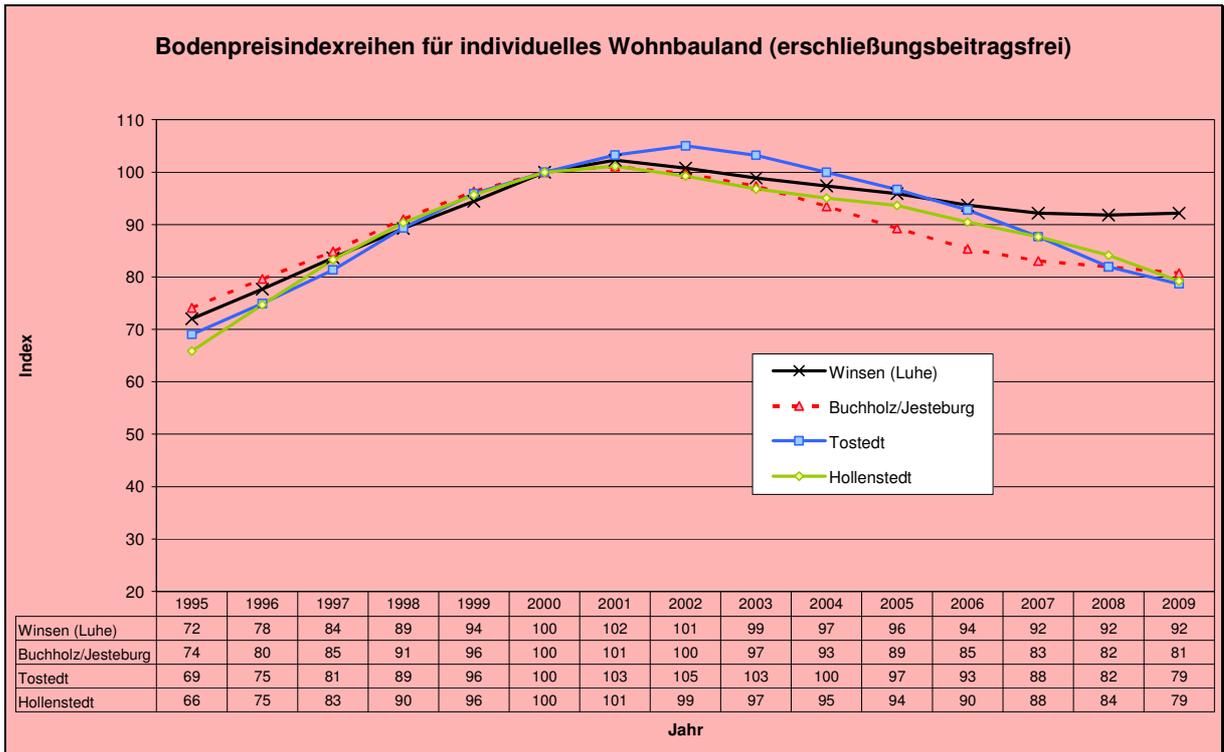
Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke ermittelt. Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen blieben unberücksichtigt.

5.2.2.1 Landkreis Harburg



Die Entwicklungen der Baulandpreise (€/m²) in den Regionen im Einzelnen (Werte aus dem Vorjahr in Klammern):

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



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in Tostedt liegt 2001 bei 90 €/m².
 Wie wäre der Preis im Jahre 1995 gewesen?

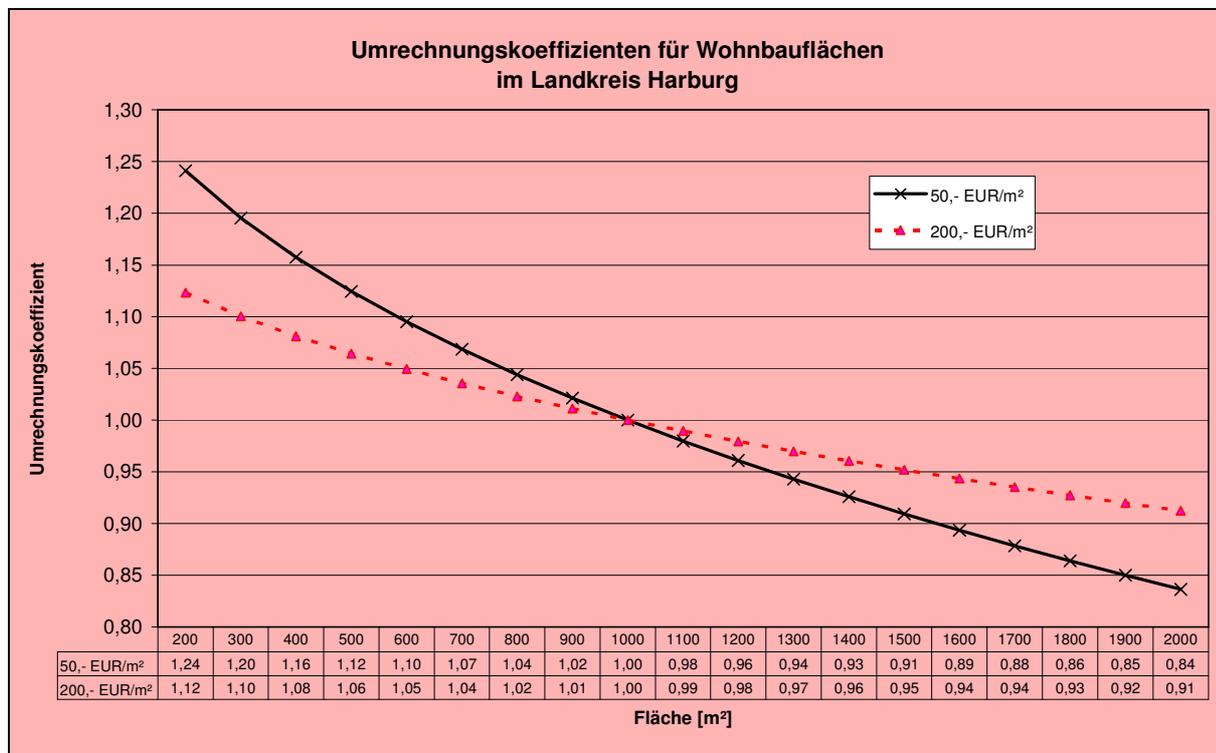
Index im Jahr 2001: 103
 Index im Jahr 1995: 73

Bodenpreis im Jahr 1995 = 90 €/m² · $\frac{73}{103}$ = 63,79 €/m², **rd. 64,- €/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 2.000 m².

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



Anwendungsbeispiel:	
Größe des Baugrundstücks:	800 m ²
Bodenrichtwert	$\frac{50}{\text{W } 500}$
(Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 500 m ²)	
Umrechnungskoeffizienten:	800 m ² = 1,04 500 m ² = 1,12
Umrechnung:	$50 \text{ €/m}^2 \cdot \frac{1,04}{1,12} = 46,43 \text{ €/m}^2$
Bodenwert:	rd. 46 €/m²

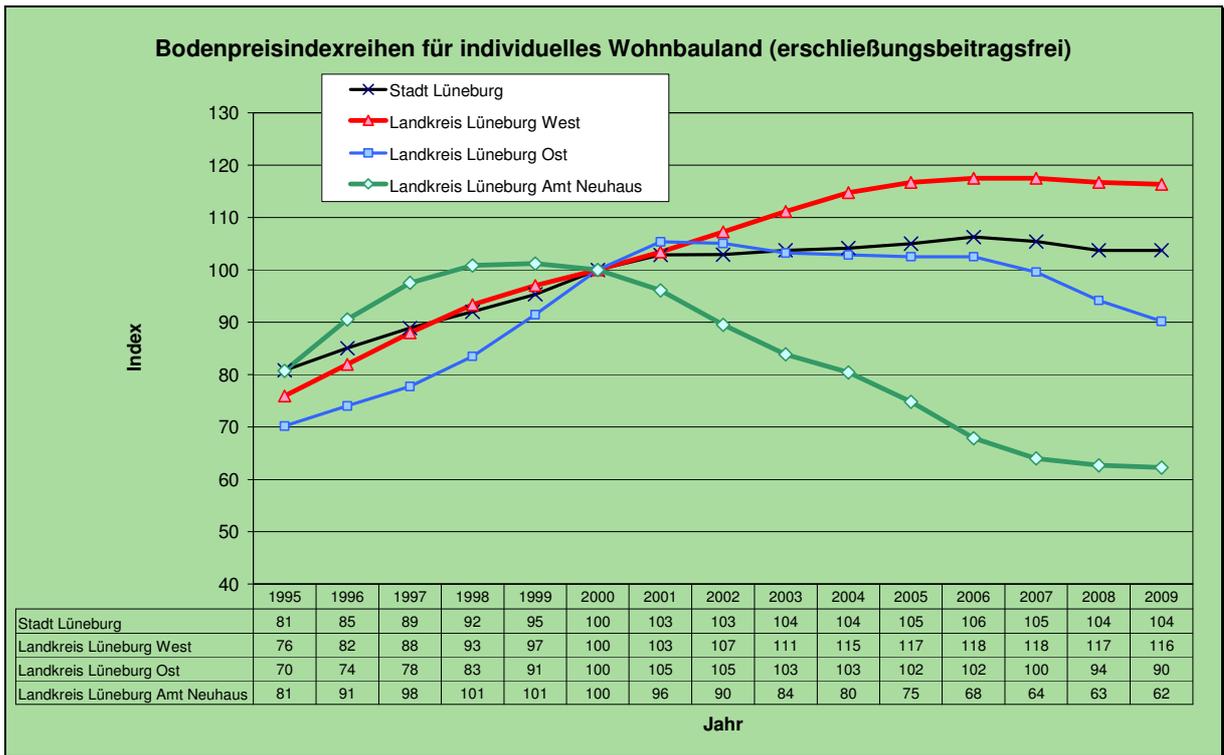
5.2.2.2 Landkreis Lüneburg



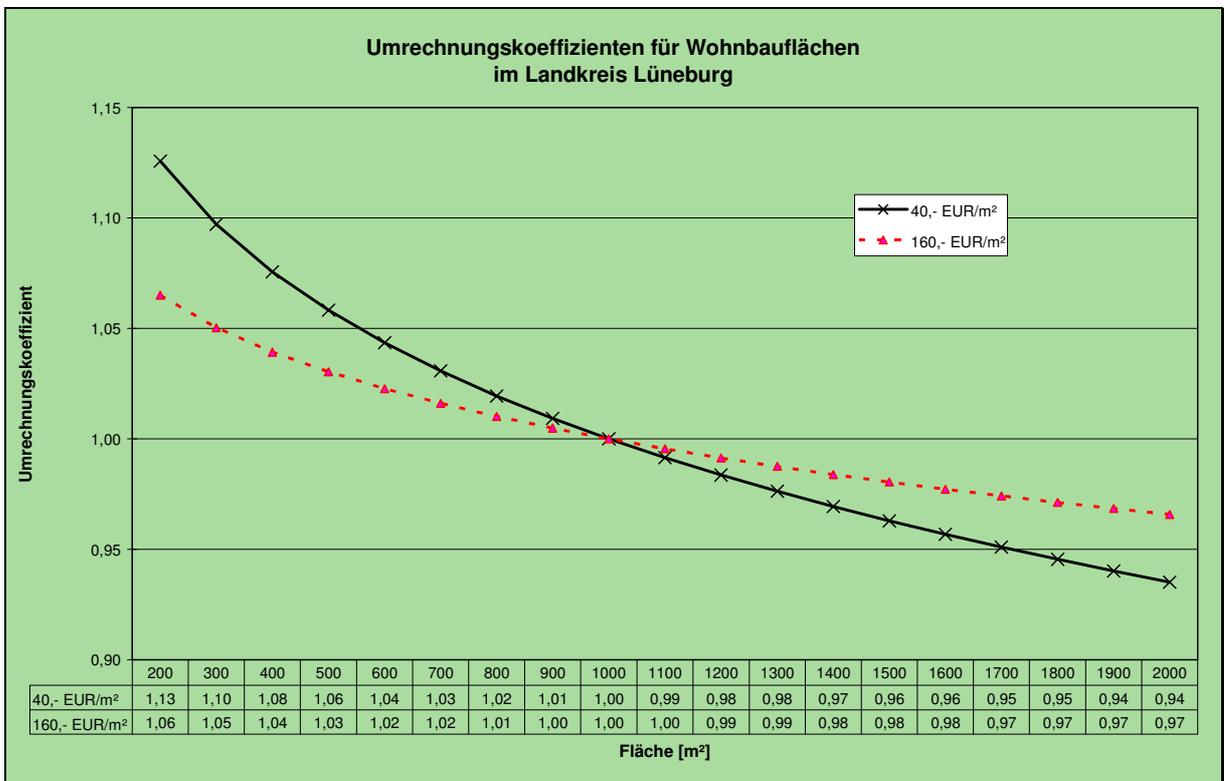
Die Entwicklungen der Baulandpreise (€/m²) in den Regionen im Einzelnen (Vorjahr):

Stadt Lüneburg	+/- 0,0 %	(- 1,9 %)
Landkreis Lüneburg West	- 0,9 %	(- 1,7 %)
Landkreis Lüneburg Ost	- 5,4 %	(- 7,0 %)
Landkreis Lüneburg Amt Neuhaus	- 1,6 %	(- 1,6 %)
Durchschnitt²	- 2,1 %	(- 3,5 %)

² ohne Amt Neuhaus

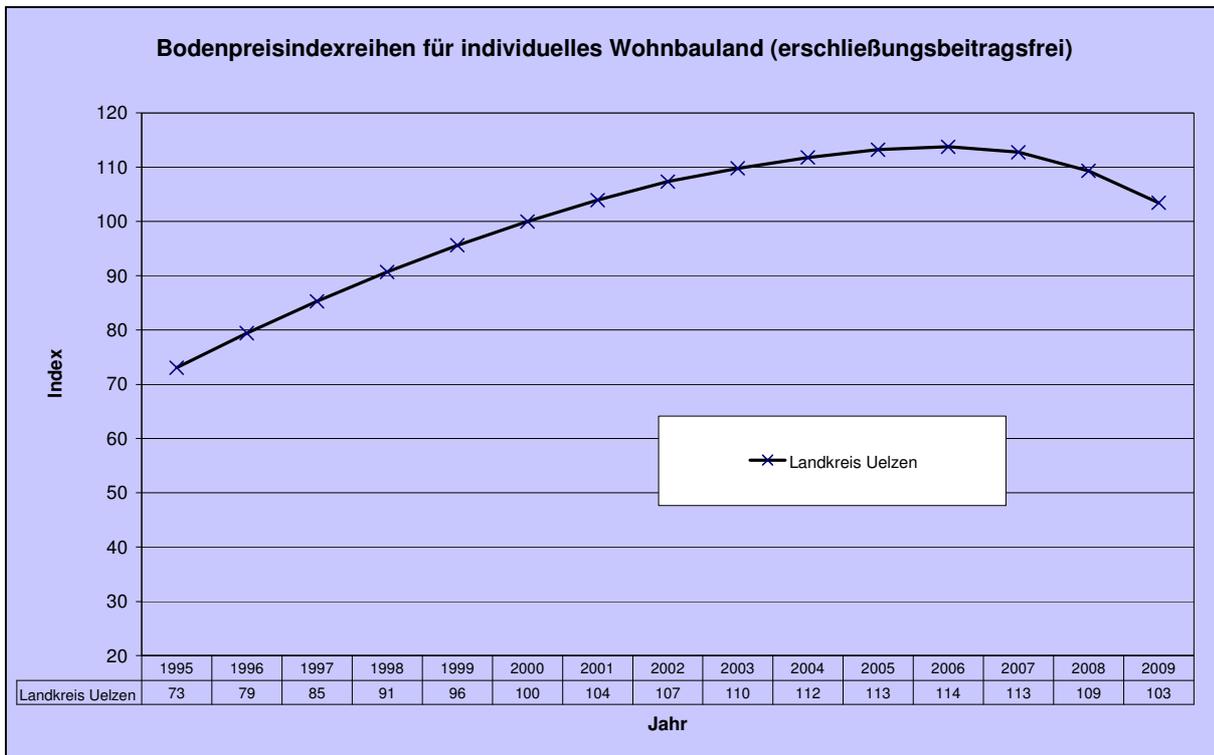


Die Anwendung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße ist analog dem Abschnitt 5.2.2.1. Sie gelten für Grundstücksflächen von 200 m² bis 2000 m².

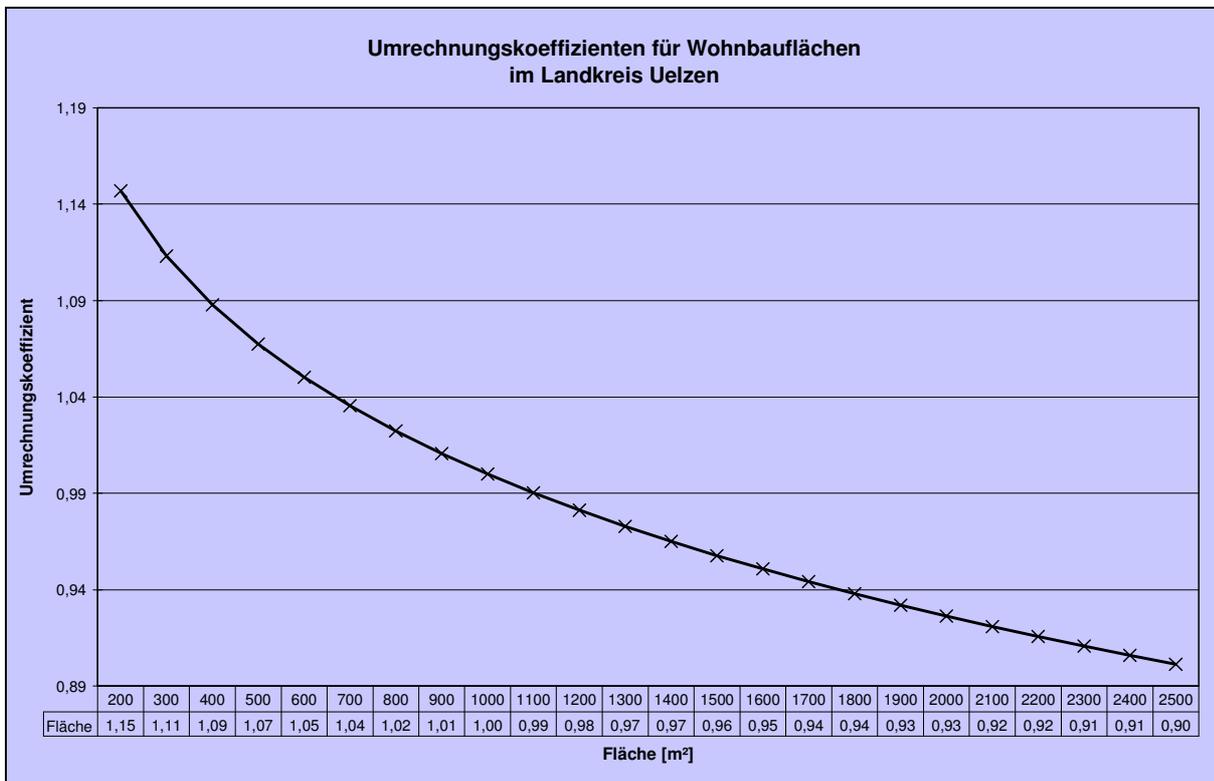


5.2.2.3 Landkreis Uelzen

Die Baulandpreise (€/m²) im Landkreis Uelzen haben sich um – 5,5 % (– 2,6 % im Vorjahr) verändert.

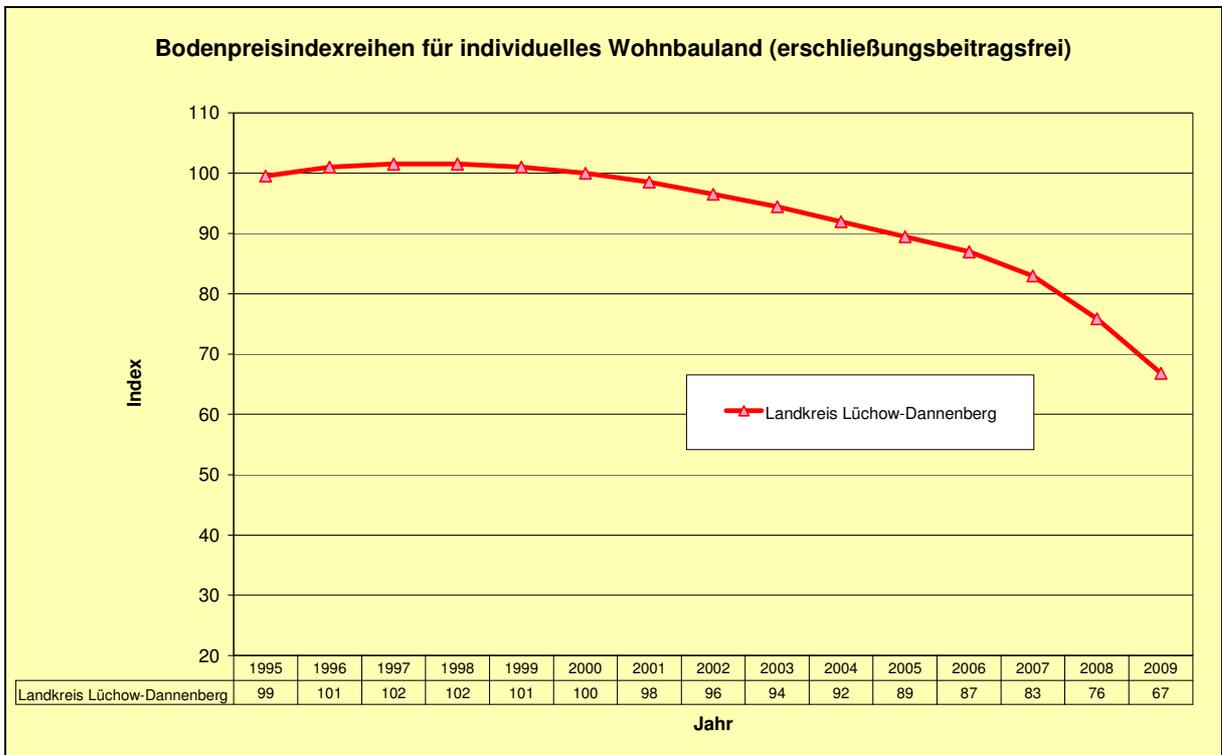


Die Anwendung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße ist analog dem Abschnitt 5.2.2.1. Sie gelten für Grundstücksflächen von 200 m² bis 2500 m².



5.2.2.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die Baulandpreise (€/m²) im Landkreis Lüchow-Dannenberg haben sich um – 11,8 % (– 6,2 % 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.

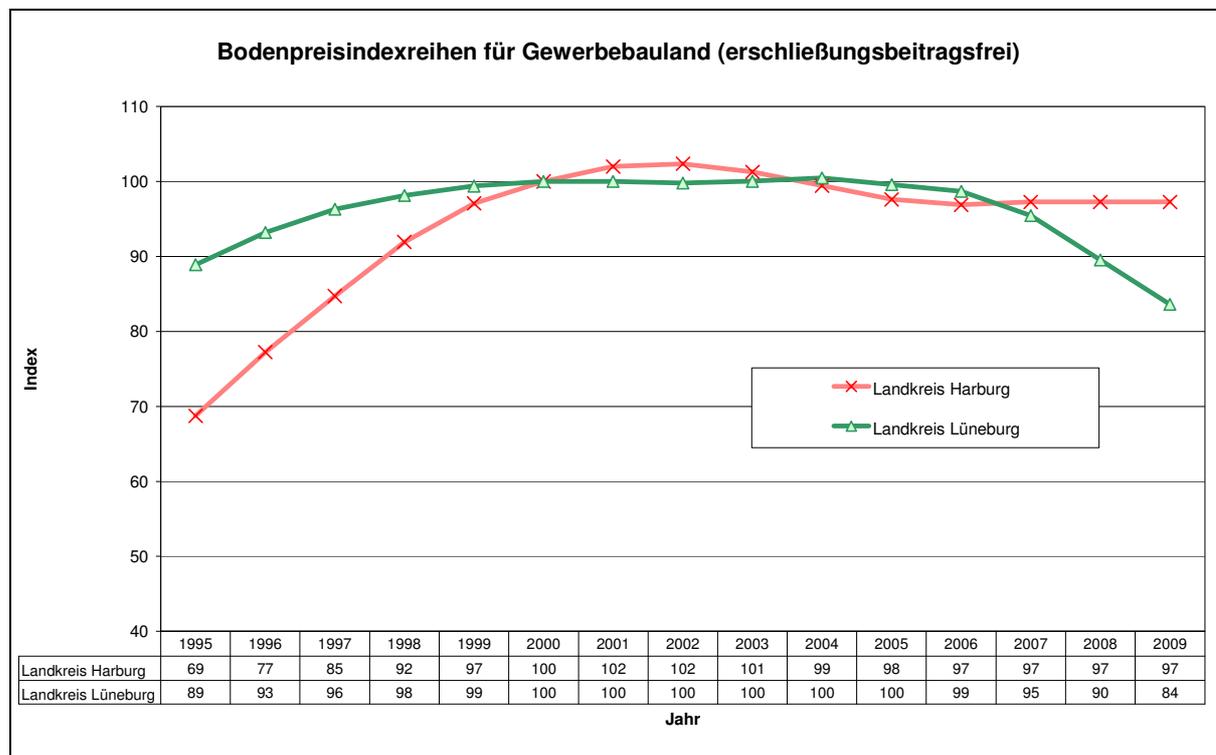
Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²
Harburg	24 (22)	4.655 (13.878)	61 (65)
Lüneburg	20 (21)	3.466 (4.473)	32 (44)
Uelzen	7 (6)	2.591 (4.493)	18 (39)
Lüchow-Dannenberg	2 (3)	9.722 (6.590)	10 (8)
GLL Lüneburg	53 (52)	4.124 (8.576)	42 (50)

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 +/- 0 % (Vorjahr + 1,0 %) im Landkreis Harburg und von - 6,7 % (Vorjahr - 7,4 %) 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 1,12 €. Diese Angabe beruht auf dem arithmetischen Mittel aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug rd. 3,4 ha.

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

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Landkreis Harburg				
bis 40	29 (20)	2,8 (2,6)	1,35 (1,17)	0,56 – 3,00 (0,30 – 2,62)
41 - 60	8 (2)	2,8 (2,4)	2,06 (2,12)	1,30 – 3,00 (*)
61 - 80	- (2)	- (1,0)	- (2,00)	- (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüneburg				
bis 40	16 (16)	4,7 (3,1)	1,04 (0,92)	0,78 – 1,36 (0,20 – 2,00)
41 - 60	7 (1)	1,9 (*)	1,50 (*)	0,60 – 2,00 (*)
61 - 80	1 (2)	* (1,1)	* (0,58)	* (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Uelzen				
bis 40	28 (25)	4,2 (4,1)	0,99 (0,86)	0,33 – 4,00 (0,37 – 1,71)
41 - 60	12 (7)	5,33 (6,0)	1,32 (1,40)	0,87 – 1,81 (0,80 – 2,35)
61 - 80	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüchow-Dannenberg				
bis 40	31 (38)	2,9 (2,5)	0,78 (0,64)	0,40 – 1,30 (0,29 – 1,14)
41 - 60	8 (11)	1,4 (1,3)	0,60 (0,68)	0,25 – 1,00 (0,43 – 0,88)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

6.2.1.2 Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag bei 1,23 €. Diese Angabe beruht auf dem arithmetischen Mittel 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 (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Landkreis Harburg				
bis 40	29 (27)	1,4 (1,8)	1,67 (0,83)	0,24 – 2,48 (0,16 – 1,85)
41 - 60	4 (7)	2,0 (3,0)	1,15 (0,92)	0,69 – 1,50 (0,65 – 1,30)
61 - 80	3 (-)	4,3 (-)	2,60 (-)	1,59 – 3,50 (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüneburg				
bis 40	7 (12)	1,3 (1,2)	0,80 (0,66)	0,65 – 1,26 (0,26 – 0,90)
41 - 60	3 (4)	2,7 (0,6)	0,51 (0,73)	0,42 – 0,60 (0,50 – 0,86)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Uelzen				
bis 40	2 (4)	1,97 (0,7)	0,60 (0,58)	* (0,19 – 0,82)
41 - 60	5 (3)	1,23 (0,7)	0,70 (0,61)	0,35 – 1,10 (0,34 – 1,15)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüchow-Dannenberg				
bis 40	7 (16)	1,5 (1,2)	0,55 (0,45)	0,20 – 1,14 (0,20 – 0,65)
41 - 60	4 (14)	2,6 (1,4)	0,52 (0,64)	0,40 – 0,80 (0,20 – 1,34)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

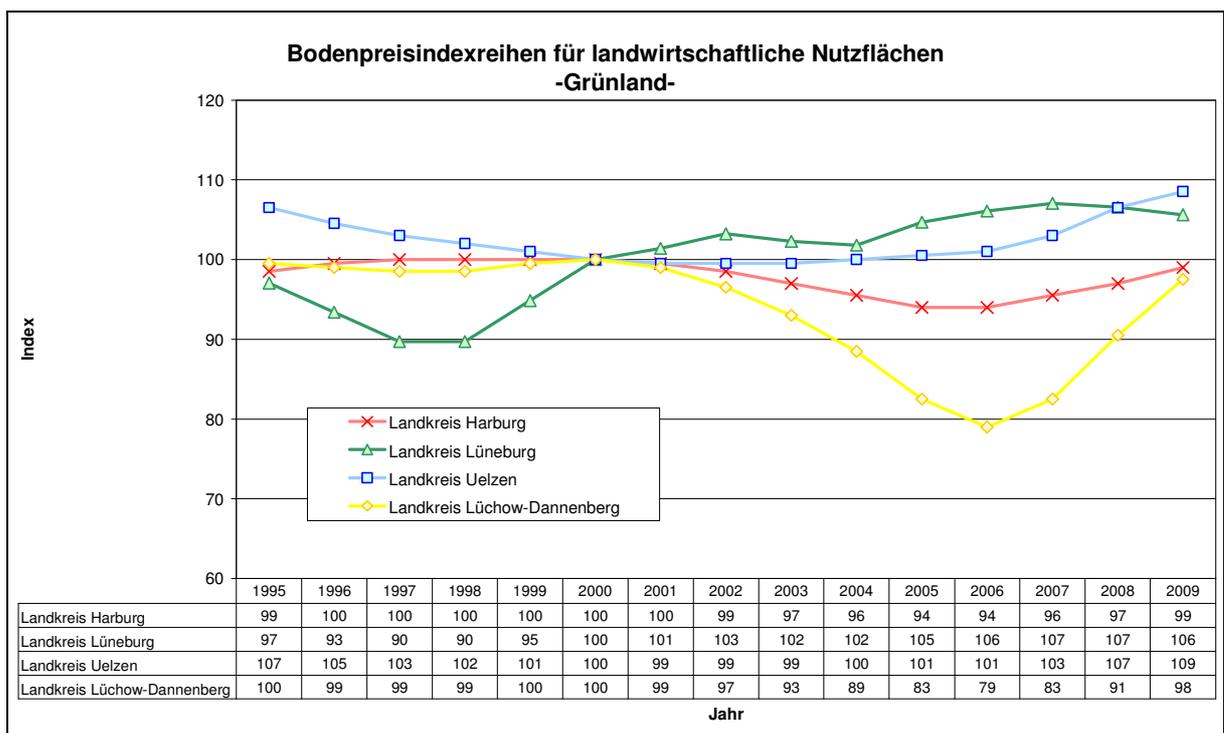
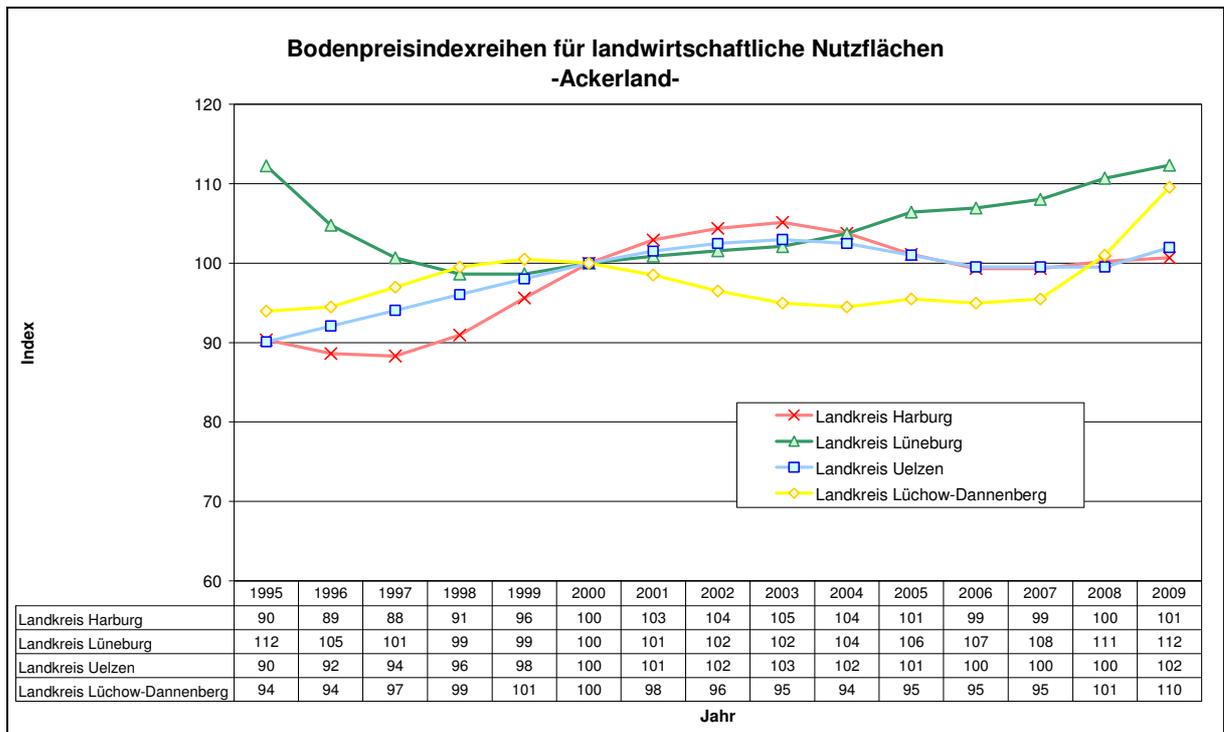
* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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.

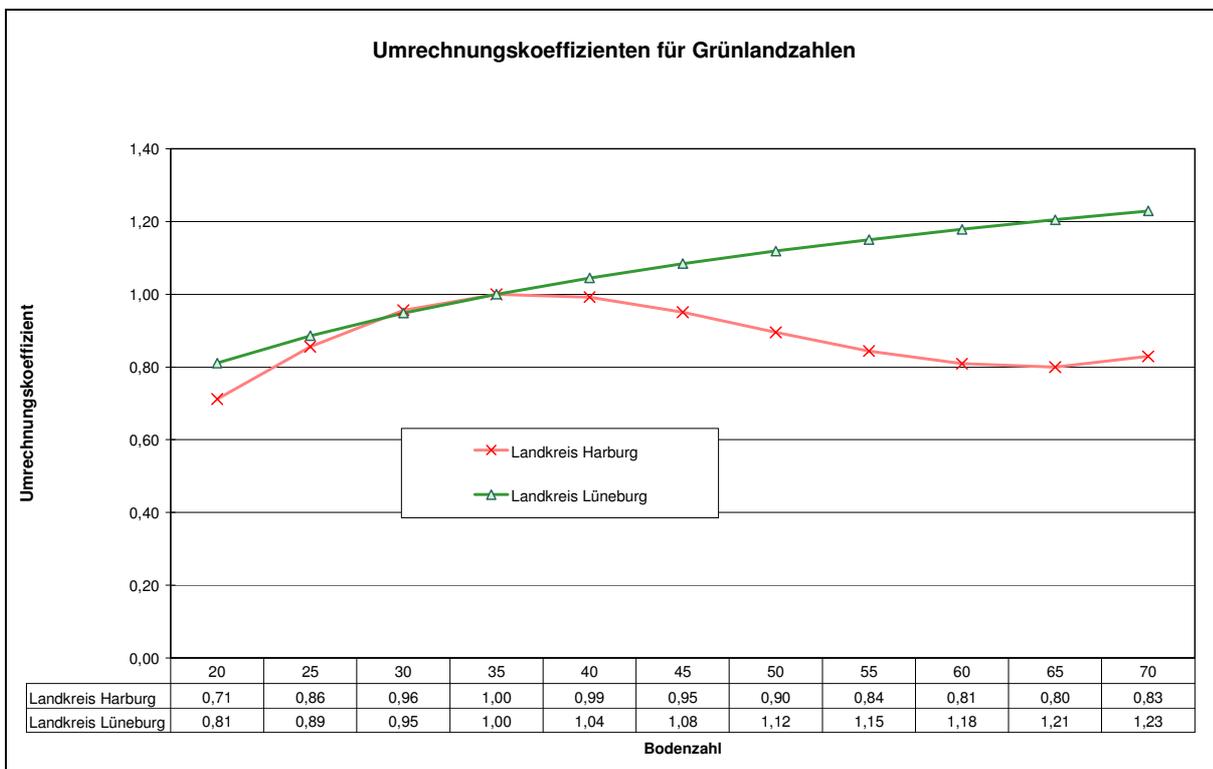
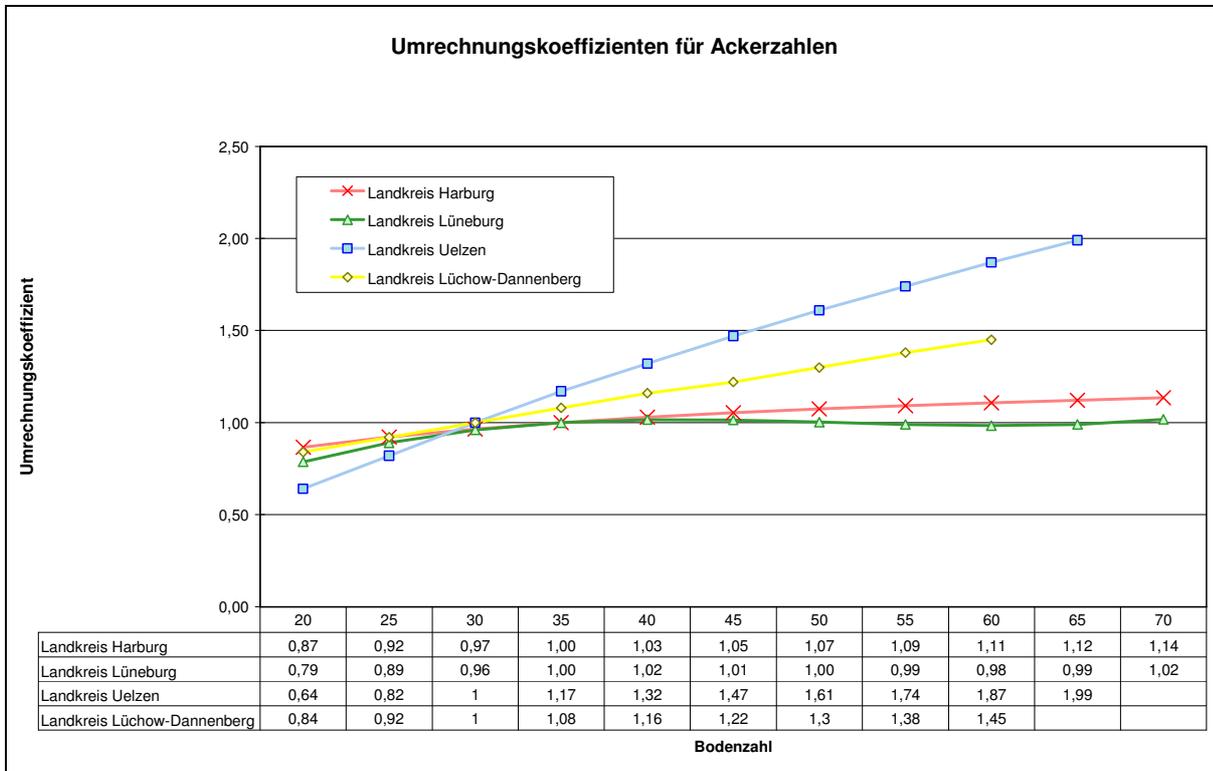


Die Anwendung ist analog dem Beispiel im Abschnitt 5.2.2.

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 (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Harburg	61	0,77 (0,72)	0,25 – 2,00
Lüneburg	92	0,50 (0,46)	0,10 – 1,32
Uelzen	60	0,54 (0,49)	0,13 – 1,69
Lüchow-Dannenberg	129	0,43 (0,40)	0,14 – 1,00
GLL Lüneburg	342	0,53 (0,49)	

7 Übrige unbebaute Flächen

7.1 Gartenland

Für die nachfolgende Tabelle sind Grundstücksverkäufe aus den letzten 5 Berichtsjahren für private Grünflächen (Hausgarten, Grünanlagen, Eigentumsgarten) eingeflossen.

Landkreis	Mittler Kaufpreis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
Harburg	10,48	1,40 – 33,06	durchschnittlich ca. 10 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Lüneburg	8,14	2,80 – 23,00	durchschnittlich ca. 7 % bis 10 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Uelzen	4,27	0,50 – 15,00	durchschnittlich ca. 15 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Lüchow-Dannenberg	4,74	0,50 – 10,39	durchschnittlich ca. 25 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB), § 10 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)³ sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) haben die Gutachterausschüsse in Niedersachsen jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres (ab 2002 zum 1.1. jeden Jahres) flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes (Bodenrichtwerte) zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

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. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Im Regelfall werden die Bodenrichtwerte für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes sind darzustellen. 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 in digitaler Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten geführt.

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. Auf Anfrage können auch analoge Bodenrichtwertkarten abgegeben 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.



³ In Kraft getreten am 01.07.2010 als Nachfolger für die Wertermittlungsverordnung (WertV 88)

Veröffentlichung im Internet

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

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

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

The screenshot displays the online soil value map interface. On the left, there are navigation and search options:

- Login-Information:** Kennung: null
- Suche:** Suche nach Ort (dropdown menu)
- Gemeinde:** Lüneburg, Hansestadt
- Straße:** Hasselberg
- Hausnummer:** 0002
- Buttons: **suchen**, **Neue Suche**
- Bodenrichtwerte:** Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position: 110 WA I 900
- Herausgeber:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

The main map area shows a street layout with a red pin marking a specific plot. The plot is highlighted with a thick red border. The map title is "Karte: Bodenrichtwertkarte Bauland 1:5.000". The map controls include:

- Map type: **Bauland** (selected), **Landwirtsch.** (unselected)
- Maßstab: 1:5.000
- Stichtag: 01.01.2010
- Units: in EURO
- Buttons: **ermitteln**, **zentrieren**, **PDF**

Labels on the map include: Parkplatz, Strelmpo, Jungesbrunnen, Hasselberg, Vesterfor Weg, Grünanlage, and (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 Bodenrichtwerte sind in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse einzusehen. 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 01.01.2010				Bodenrichtwerte in €/m ² für Wohnbauflächen des					
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
	Ein- wohner in 1.000	Zentra- lität	Bedeutung	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige
				Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage
€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	
Landkreis Harburg									
Stadt Buchholz i.d. Nordheide	38,27	M	Kleinstadt	165	130	82	235	180	125
Stadt Winsen (Luhe)	33,63	M	Kreisstadt	165	120	110	145	115	
Neu Wulmstorf / Neu Wulmstorf	20,61	G	Randlage Hamburg	240	205	155	260		
Rosengarten / Vahrendorf	1,12		bevorzugte Wohnlage		180				
Seevetal / Maschen	9,10		Wohnort	160	120				
Stelle / Stelle	11,02	G	Wohnort		105				
Elbmarsch / Niedermarschacht	1,05		Dorf		85				
Hanstedt / Hanstedt	5,00	G	Erholung		110				
Hollenstedt / Hollenstedt	3,14	G	Pendlerwohnort		85				
Jesteburg / Jesteburg	7,35	G	Pendlerwohnort	120	110	85			
Salzhausen / Salzhausen	4,52		zentraler, ländlicher Ort		75				
Tostedt / Tostedt	13,24	G	Kleinstadt	105	98	60	125		
Landkreis Lüneburg									
Stadt Bleckede/Bleckede	5,36	G	Kleinstadt		45				
Stadt Lüneburg	72,36	O	Kreisstadt und Verwaltungszentrum	165	125	105	200	160	135
Adendorf / Adendorf	10,13	G	Pendler-Wohnort	120	115	94			
Amt Neuhaus / Neuhaus	1,78	G	Gemeinesitz		19				
Amelinghausen / Amelinghausen	3,82	M	Fremdenverkehrsort	78	70				
Amelinghausen / Betzendorf	1,13		Wohngemeinde		54				
Bardowick / Bardowick	6,19	G	stadtnahe Wohngemeinde	105	98	84			
Dahlenburg / Dahlenburg	3,41	M	Kleinstadt		42	36			
Gellersen / Reppenstedt	7,00	G	stadtnahe Gemeinde	135	125	110			
Ilmenau / Melbeck	3,34	G	Landgemeinde		80				
Ostheide / Barendorf	2,34	G	Wohngemeinde		70				
Ostheide / Wendisch Evern	1,74		stadtnahe Wohngemeinde		92				
Scharnebeck / Scharnebeck	3,21	G	Wohngemeinde		98				
Landkreis Uelzen									
Stadt Uelzen / Stadt Uelzen	34,59	M	Kreisstadt	66	52	32		56	
Bevensen / Bad Bevensen	8,65	G	Kurort	70	56	37			
Bienenbüttel / Bienenbüttel	6,66	G	Nähe Lüneburg	54	48	44			
Hanstedt / Hanstedt	0,93	G	Landgemeinde		27				
Rosche / Rosche	2,05	G	Landgemeinde		23				
Bodenteich / Bad Bodenteich	3,94	G	Landgemeinde		36				
Altes Amt Ebstorf / Ebstorf	5,41	G	Landgemeinde		40				
Sudenburg / Sudenburg	4,59	G	Landgemeinde		26				
Wrestedt / Wrestedt	3,00	G	Landgemeinde		32				
Landkreis Lüchow-Dannenberg									
Lüchow (Wendland) / Clenze	2,28	G	Erholung, Wohnen		17				
Lüchow (Wendland) / Lüchow	9,57	M	Kreisstadt	38	31	17		28	
Elbtalaue / Hitzacker	4,96	G	Luftkurort	40	33	19			
Elbtalaue / Dannenberg	8,30	G	Erholung, Wohnen	42	31	17			
Gartow / Flecken Gartow	1,36	G	Luftkurort		19				

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2010		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis	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
Gemeinde/Gemeindeteil	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	280	60	40	23			
Seevetal	41,44	225	175	155	88	80	76			
Landkreis Lüneburg										
Stadt Lüneburg	72,36	1.400	800	500	60	34		145	105	
Stadt Bleckede / Bleckede	5,36		74	50		17				
Amelinghausen/ Amelinghausen	3,82		80	50		22				
Dahlenburg / Dahlenburg	3,41	74	66	36	17	13				
Landkreis Uelzen										
Stadt Uelzen	34,59	550	400	250	33	20				
Bevensen/Bad Bevensen	8,65		92			17				
Bienenbüttel / Bienenbüttel	6,66					12				
Rosche / Rosche	2,05					7				
Landkreis Lüchow-Dannenberg										
Lüchow (Wendland) / Clenze	2,28					4 *				
Lüchow (Wendland) / Lüchow	9,57					6 *				
Elbtalau / Dannenberg	8,30					8				
Elbtalau / Hitzacker	4,96					8 *				
Gartow / Flecken Gartow	1,36					-				

* Erläuterung siehe Kapitel 8.2

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 2009 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 freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Harburg					
Baujahr bis 1945	27 (25)	1920 (1908)	147 (175)	1.239 (1.090)	169.000 (177.000)
Baujahr 1946 bis 1969	71 (74)	1960 (1962)	130 (140)	1.289 (1.368)	162.000 (181.000)
Baujahr 1970 bis 1984	93 (94)	1975 (1976)	146 (146)	1.431 (1.399)	201.000 (197.000)
Baujahr 1985 bis 1999	52 (52)	1993 (1992)	143 (136)	1.691 (1.812)	236.000 (245.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	20 (23)	2003 (2003)	144 (147)	1.756 (1.766)	254.000 (255.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	12 (18)	2008 (2007)	127 (146)	2.189 (1.944)	280.000 (289.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüneburg					
Baujahr bis 1945	20 (14)	1897 (1906)	121 (145)	1.000 (726)	119.000 (102.000)
Baujahr 1946 bis 1969	46 (62)	1961 (1960)	138 (121)	1.252 (1.250)	172.000 (149.000)
Baujahr 1970 bis 1984	44 (65)	1975 (1976)	137 (148)	1.217 (1.271)	169.000 (179.000)
Baujahr 1985 bis 1999	39 (48)	1994 (1994)	160 (130)	1.385 (1.417)	216.000 (182.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	18 (25)	2003 (2003)	156 (151)	1.438 (1.512)	216.000 (225.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	11 (9)	2009 (2007)	148 (124)	1.881 (1.650)	277.000 (204.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Uelzen					
Baujahr bis 1945	13 (38)	1897 (1912)	159 (149)	499 (542)	70.000 (79.000)
Baujahr 1946 bis 1969	45 (62)	1961 (1961)	142 (122)	652 (662)	90.000 (77.000)
Baujahr 1970 bis 1984	33 (33)	1975 (1977)	138 (132)	787 (802)	107.000 (102.000)
Baujahr 1985 bis 1999	14 (39)	1993 (1993)	135 (142)	981 (928)	126.000 (130.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	7 (7)	2002 (2002)	142 (149)	1.080 (1.086)	151.000 (159.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	0 (0)				

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Baujahr bis 1945	27 (22)	1893 (1878)	140 (162)	488 (457)	67.000 (68.000)
Baujahr 1946 bis 1969	26 (27)	1961 (1960)	126 (124)	623 (594)	74.000 (69.000)
Baujahr 1970 bis 1984	32 (21)	1975 (1977)	124 (112)	705 (848)	85.000 (88.000)
Baujahr 1985 bis 1999	13 (18)	1992 (1994)	141 (139)	940 (853)	126.000 (112.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	3 (7)	* (2001)	* (128)	* (903)	* (115.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	0 (0)				

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.2.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung (€/m² Wohnfläche) 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	- 1,6 % (- 3,2 %)	- 1,6 % (- 1,4 %)	- 3,9 % (- 3,6 %)	- 2,7 % (- 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 ⁴ (Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz (inkl. Baunebenkosten)
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Hinweise zur Anwendung

1. Die hier dargestellten Marktanpassungsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Marktanpassungsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.
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.

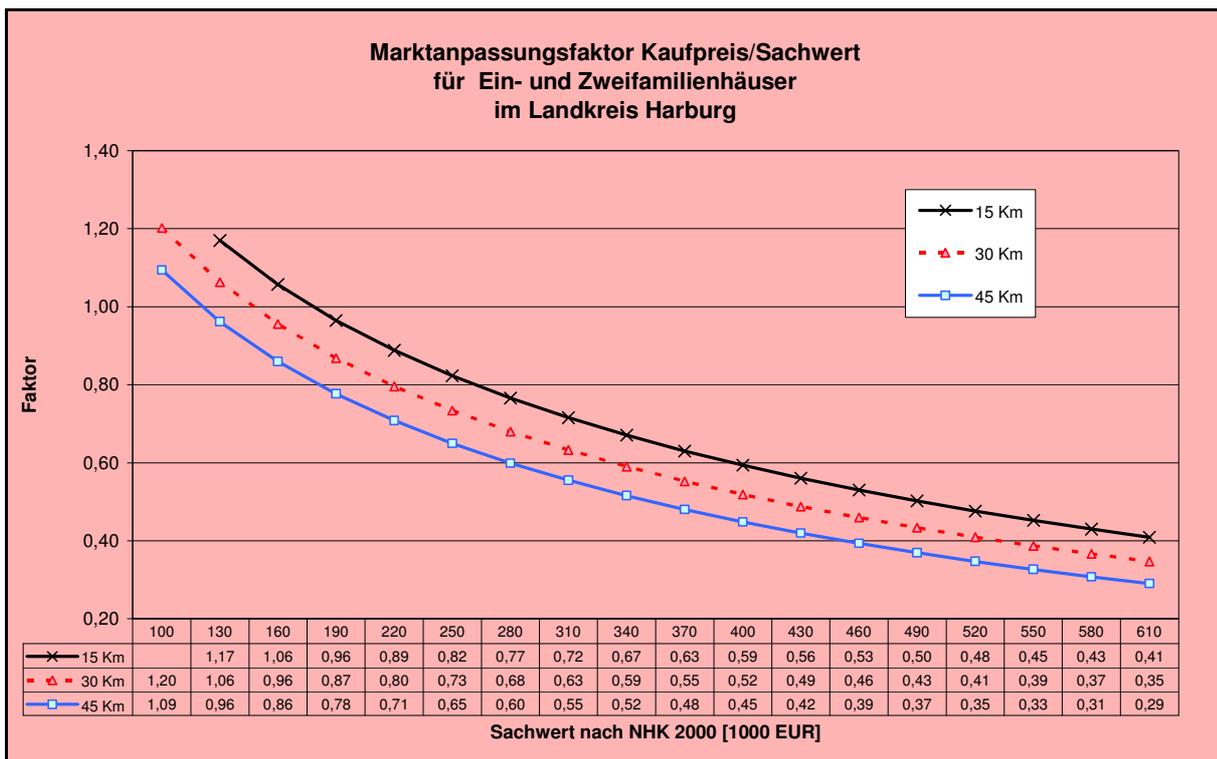
⁴ in Abweichung zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

9.2.3.1 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg

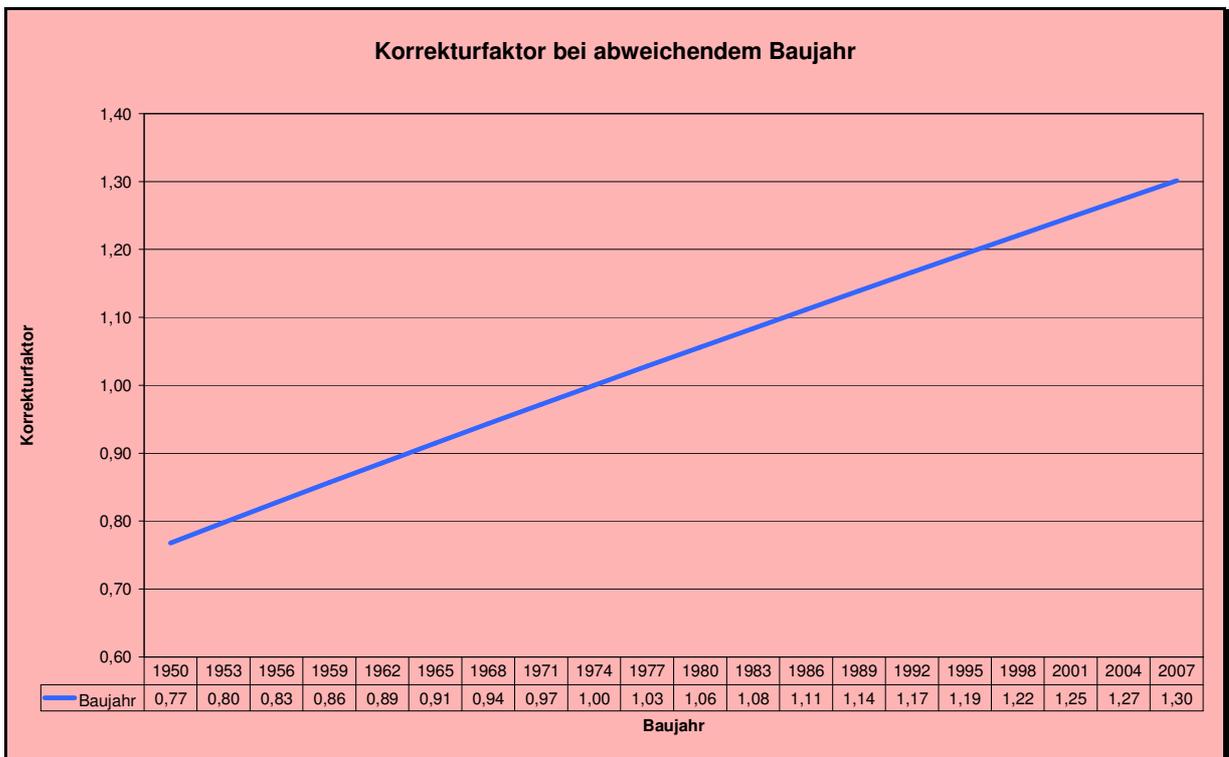
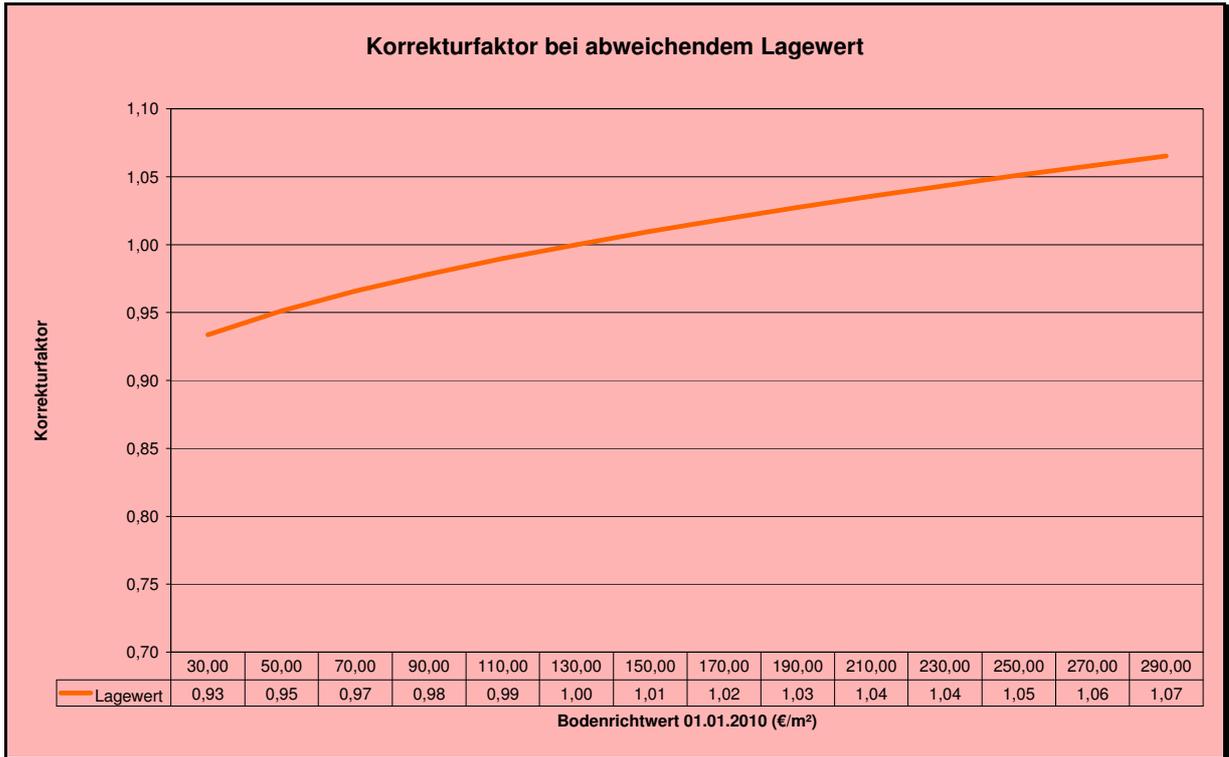
Die analysierte Stichprobe umfasst 797 Kauffälle.

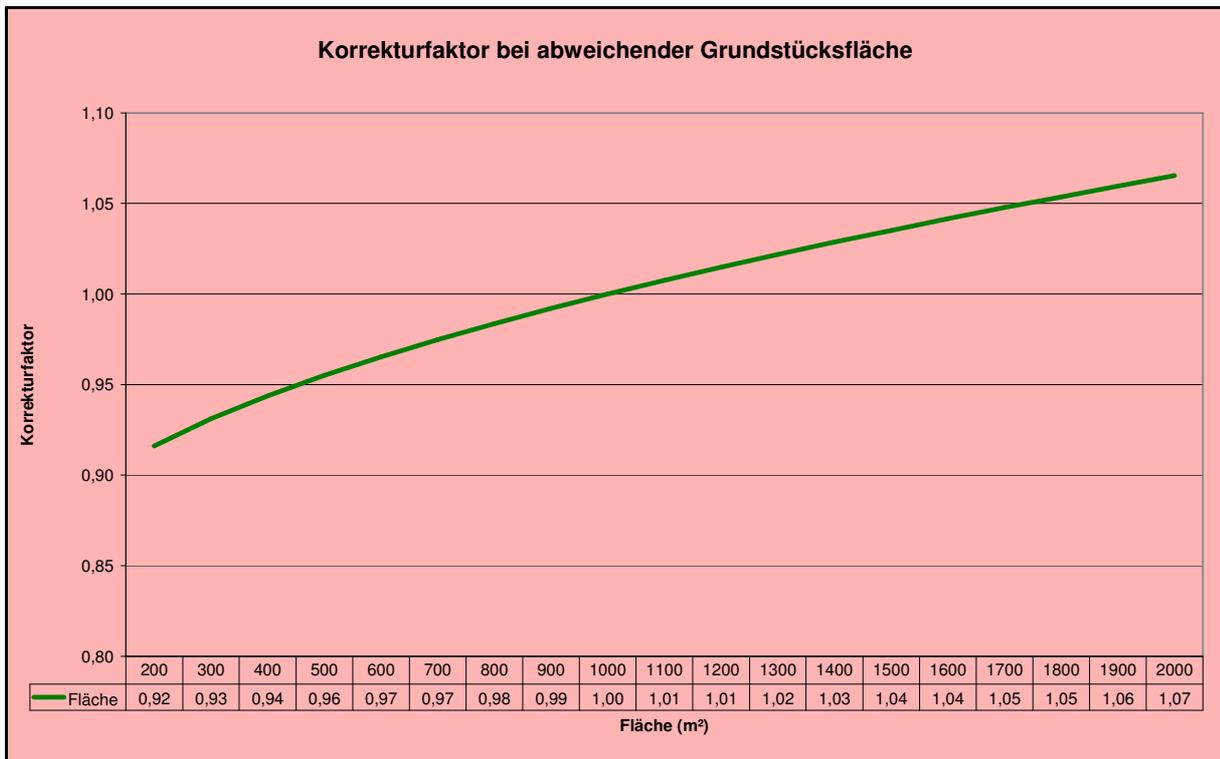
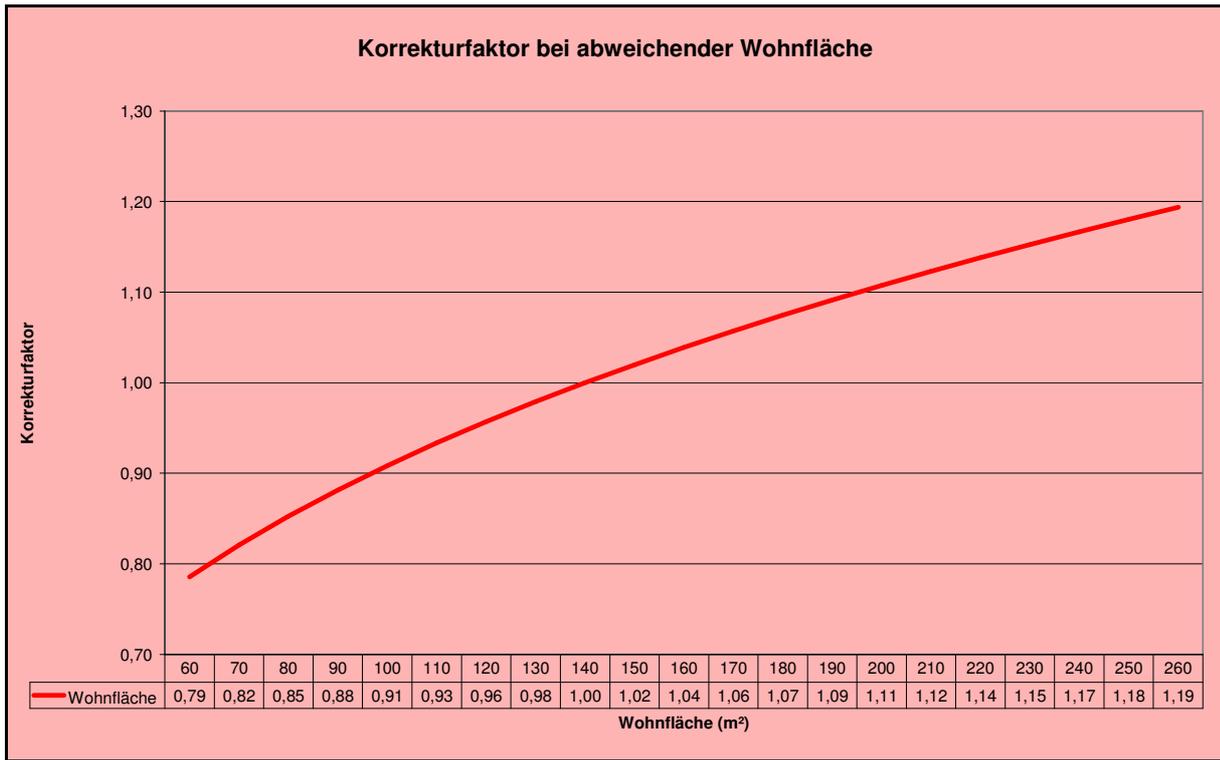
Die nachfolgend dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	01.07.2009
Lage (Entfernung zum Zentrum von Hamburg)	13 km – 45 km	s. Grafik
Sachwert	100.000,- € – 610.000,- €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2010)	30,- €/m ² – 290,- €/m ²	130,- €/m ²
Baujahr	1950 – 2007	1974
Wohnfläche	60 m ² – 260 m ²	140 m ²
Grundstücksfläche	200 m ² – 2.000 m ²	1.000 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



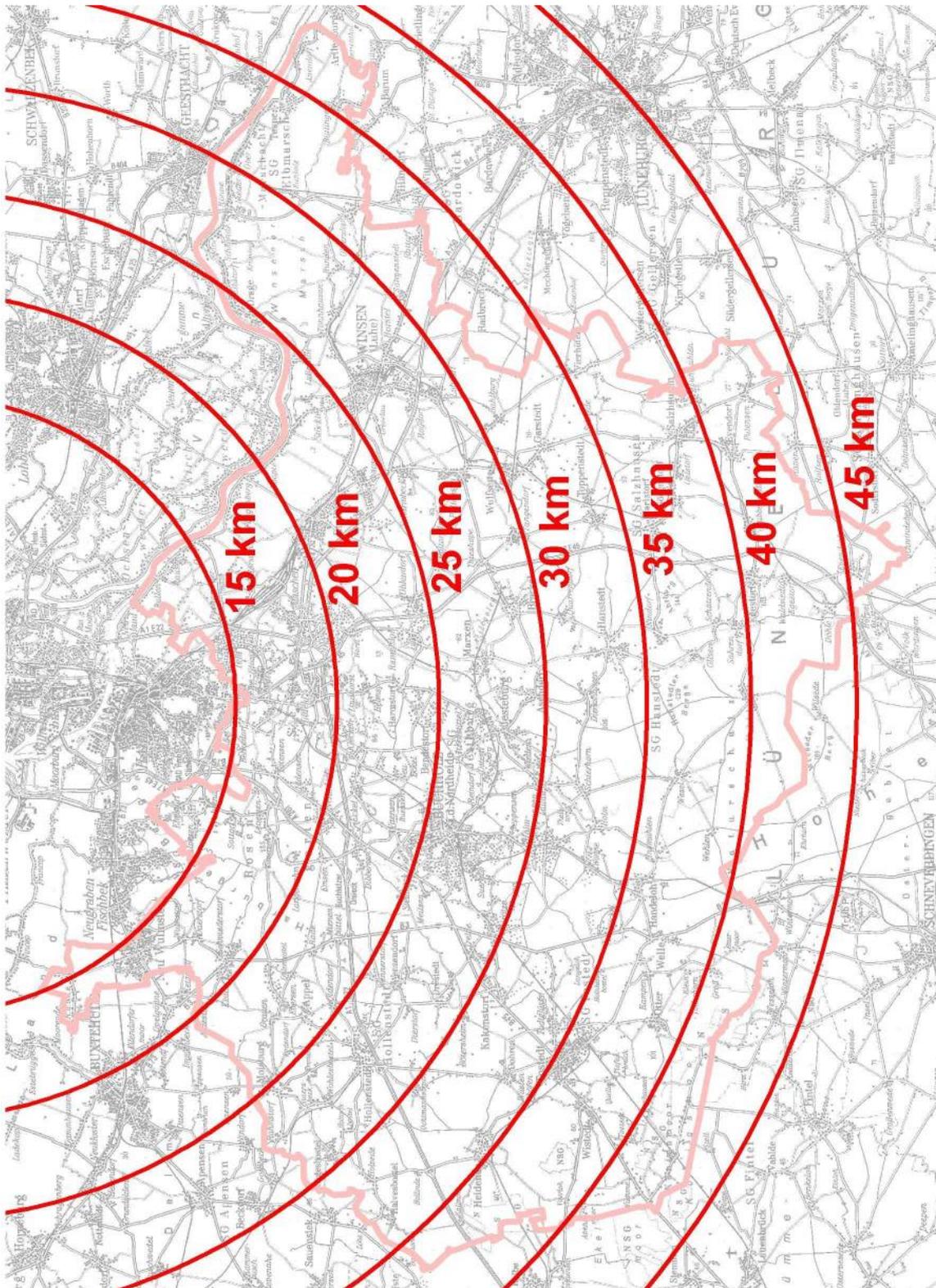
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 50 entnommen werden.





Anwendungsbeispiel			
Der nach der Modellbeschreibung ermittelte Sachwert eines Einfamilienhausobjektes beträgt 340.000,- €			
Entfernung	30 km (siehe Seite 50)		
Basiswert	Faktor Kaufpreis / Sachwert	=	0,59
Korrekturfaktoren (Zwischenwerte ggf. interpolieren)			
Lagewert	Bodenrichtwert 90,- €/m ²	X	0,98
Baujahr	1983	X	1,08
Wohnfläche	160 m ²	X	1,04
Grundstücksfläche	1.200 m ²	X	1,01
Anpassungsfaktor		=	0,66
angepasster Sachwert	Sachwert x Anpassungsfaktor		
	340.000,- € x 0,66 = 224.400,- €	=	rd. 225.000,- €

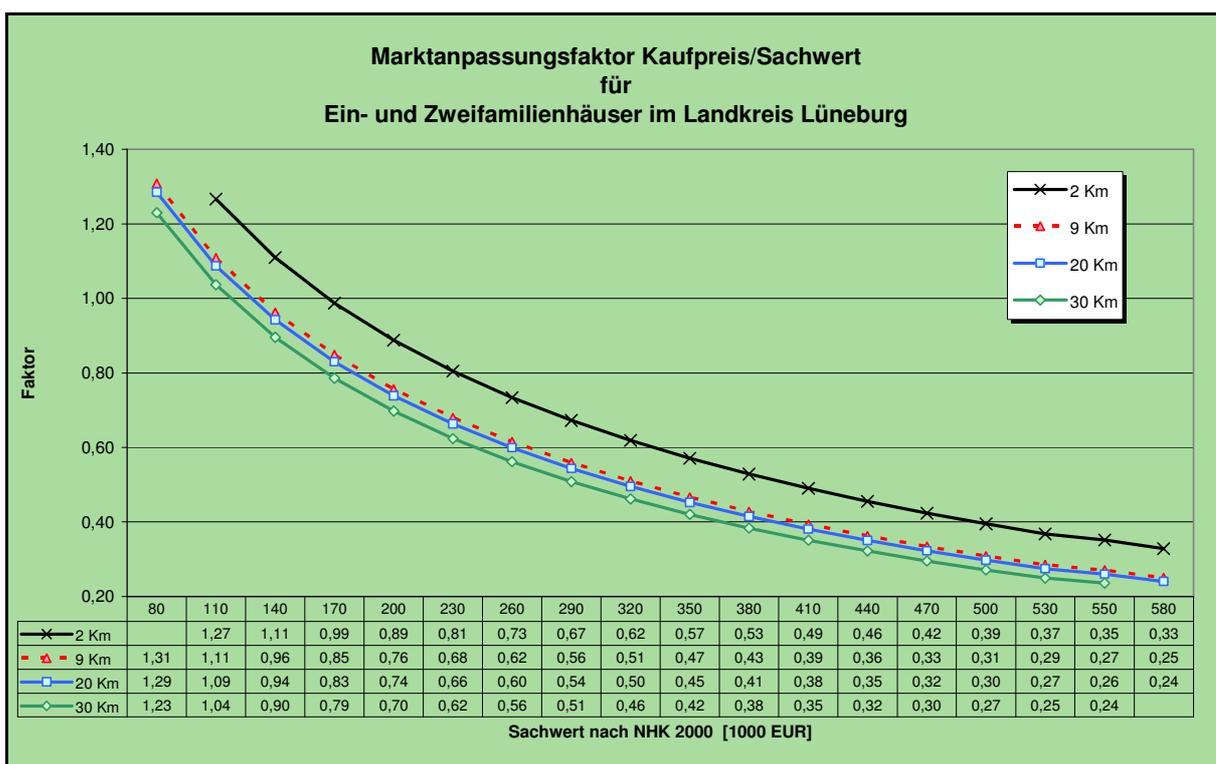
Entfernungskarte Maßstab 1:300 000



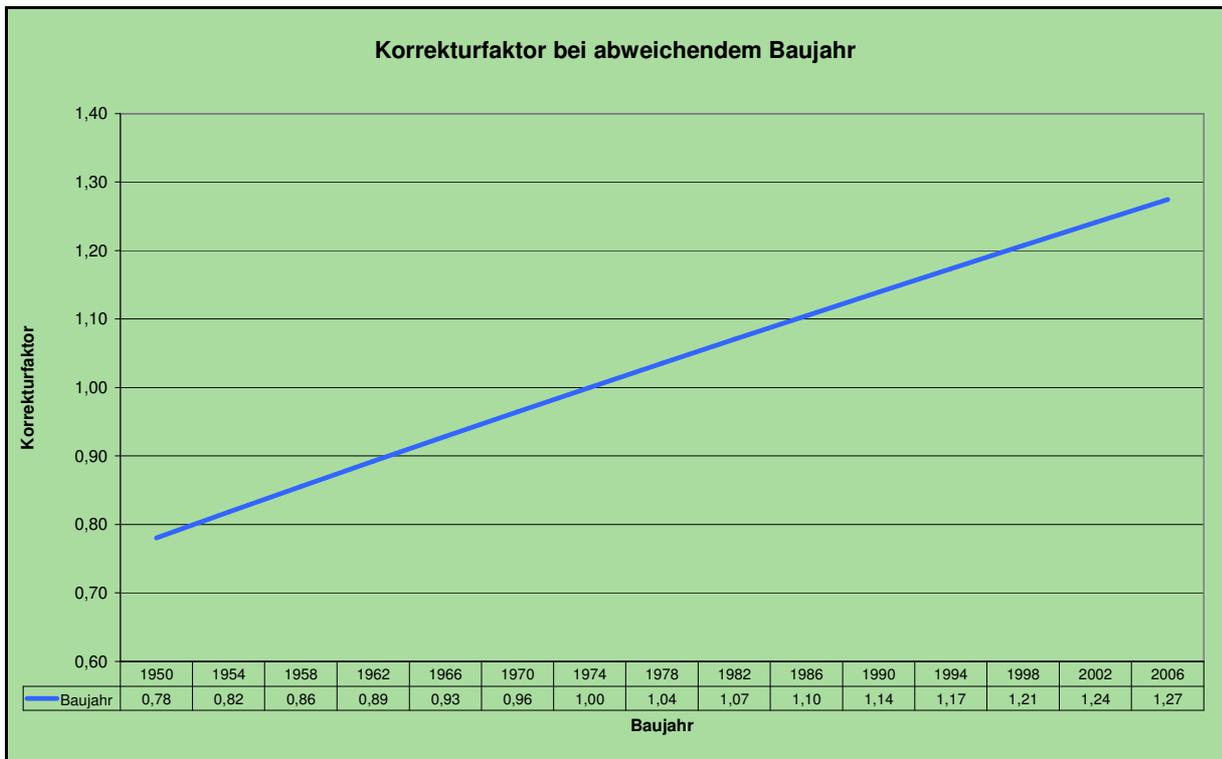
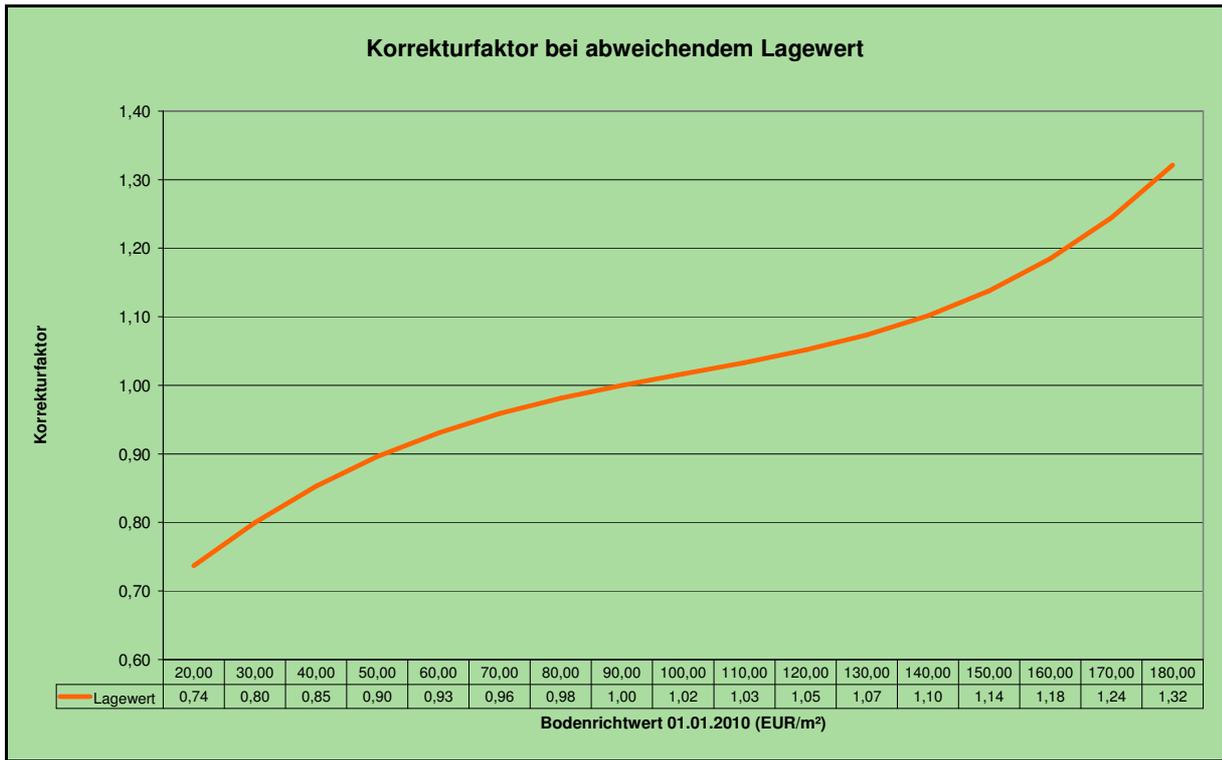
9.2.3.2 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg

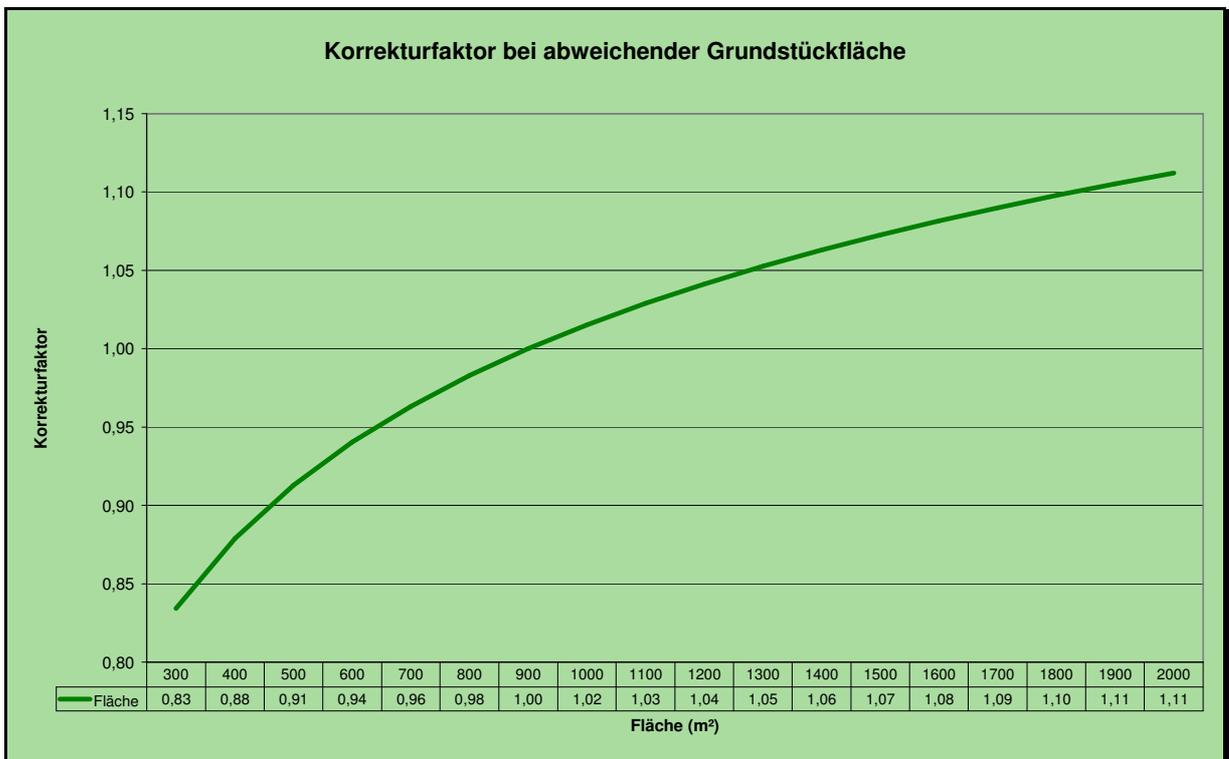
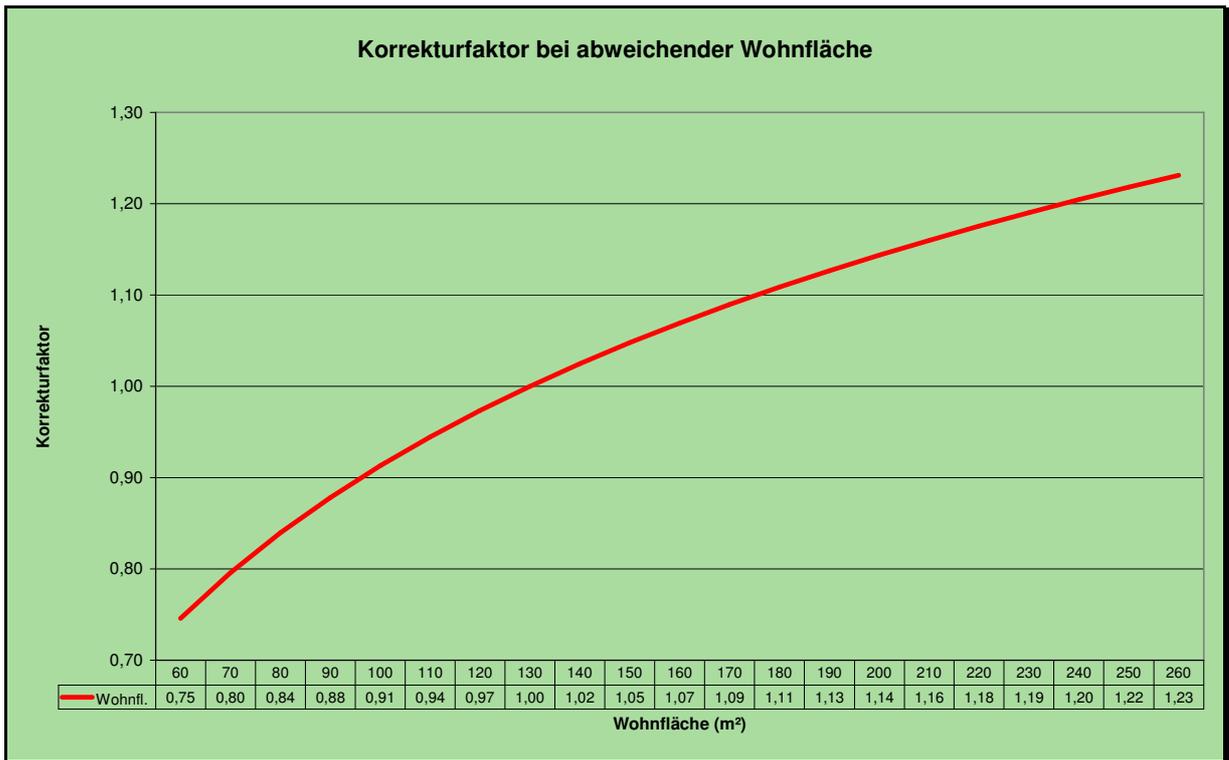
Die analysierte Stichprobe umfasst 826 Kauffälle. Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	01.07.2009
Lage (Entfernung Marktplatz Lbg.)	0,8 km – 30 km	s. Grafik
Sachwert	80.000,- € – 580.000,- €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2010)	20,- €/m ² – 185,- €/m ²	90,- €/m ²
Baujahr	1950 – 2006	1974
Wohnfläche	60 m ² – 260 m ²	130 m ²
Grundstücksfläche	300 m ² – 2.000 m ²	1.000 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



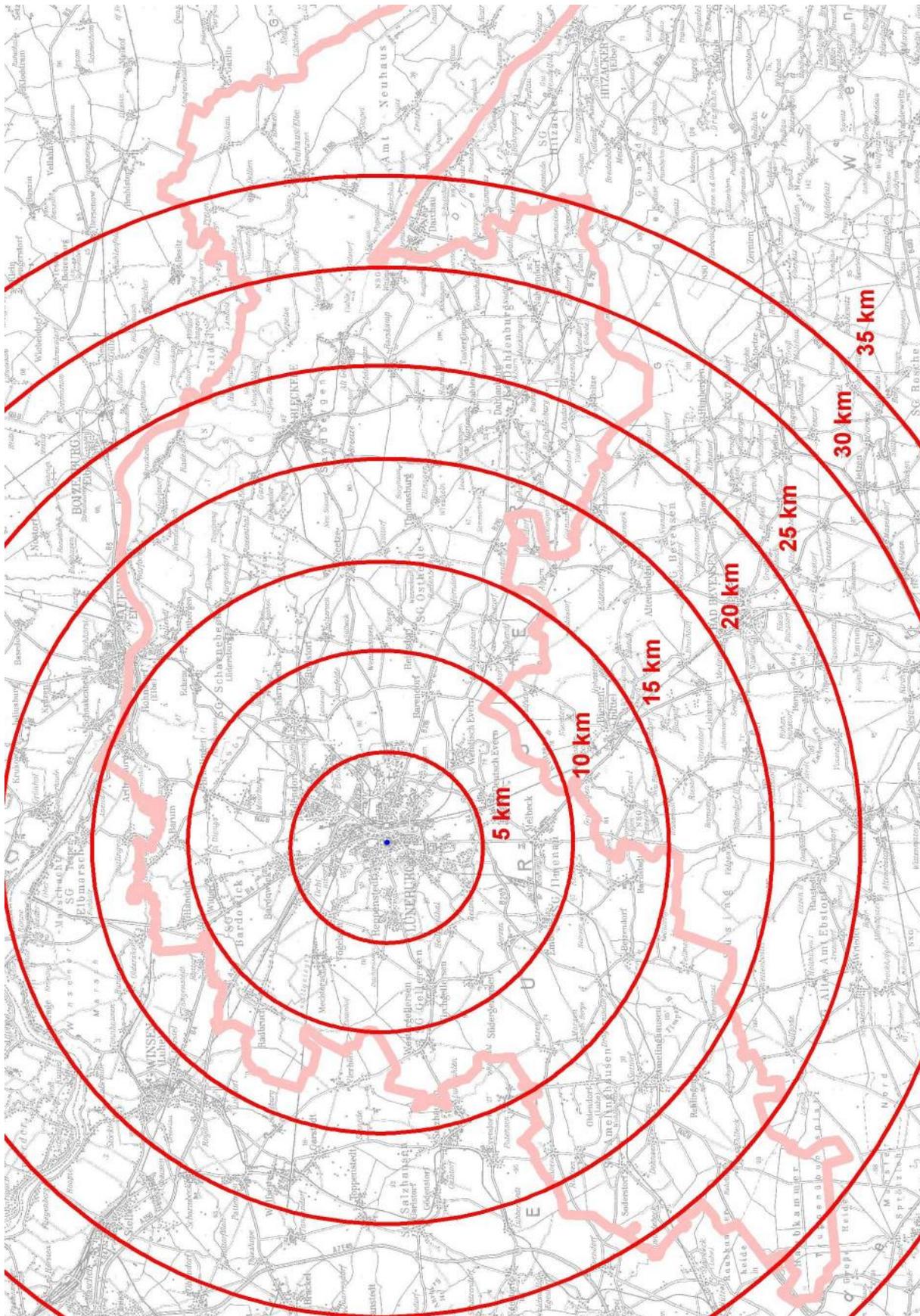
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 54 entnommen werden.





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

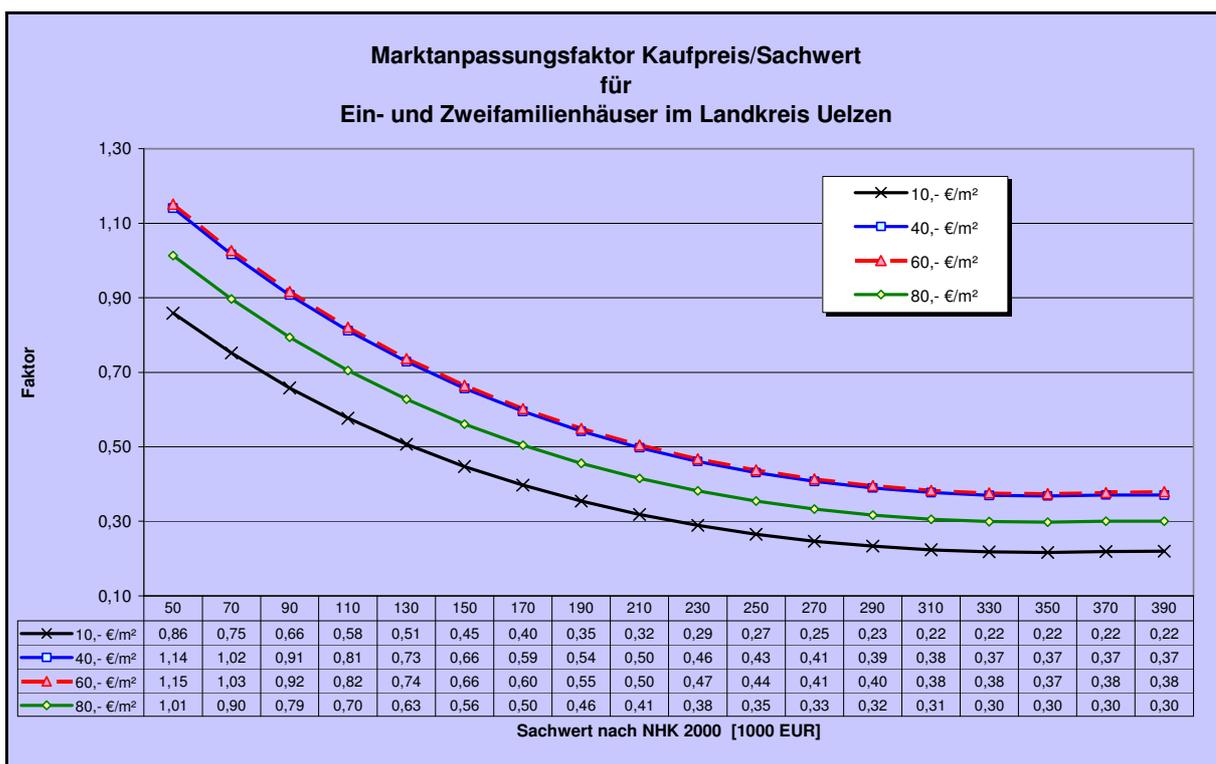
Entfernungskarte Maßstab 1:300 000



9.2.3.3 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen

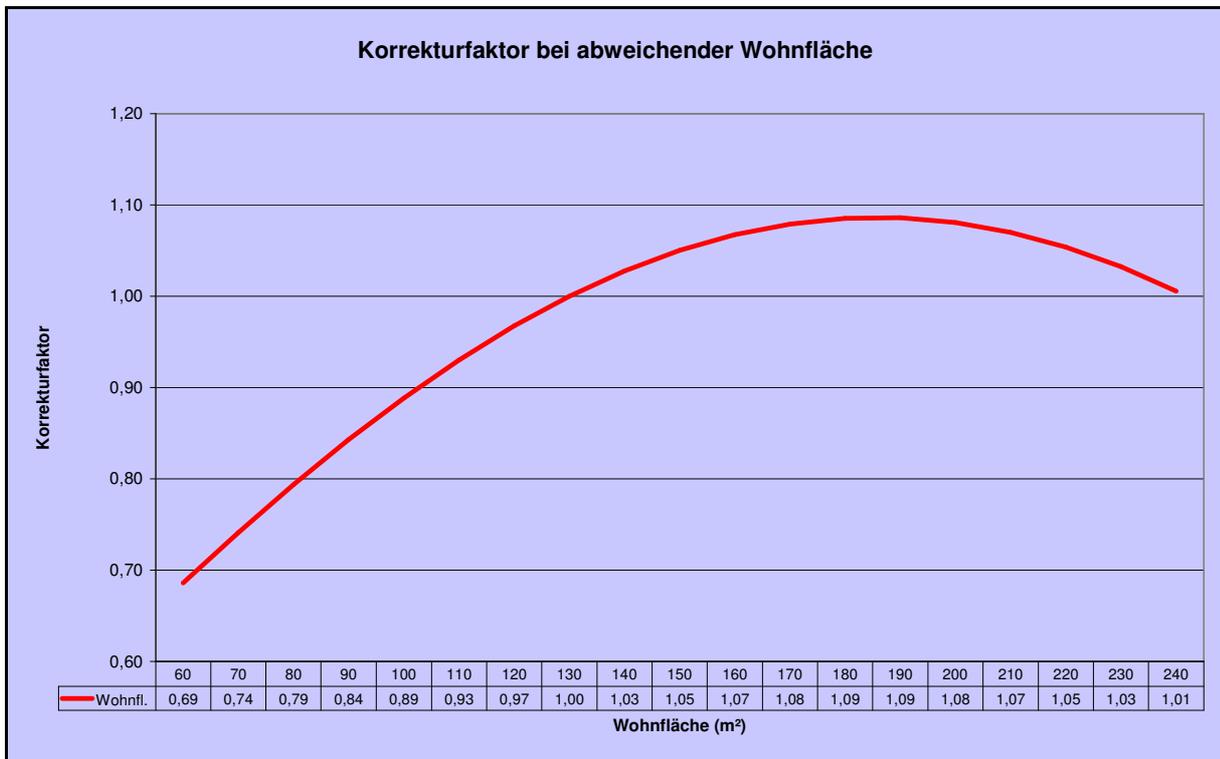
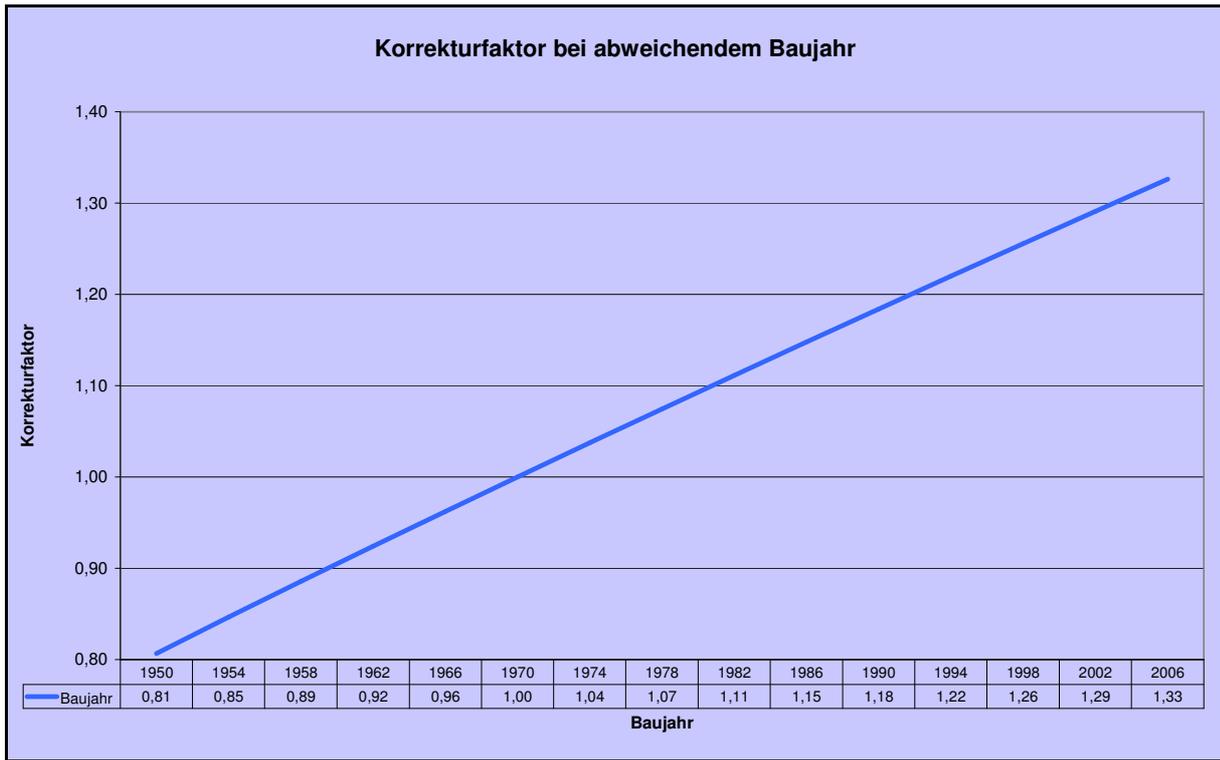
Die analysierte Stichprobe umfasst 769 Kauffälle. Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

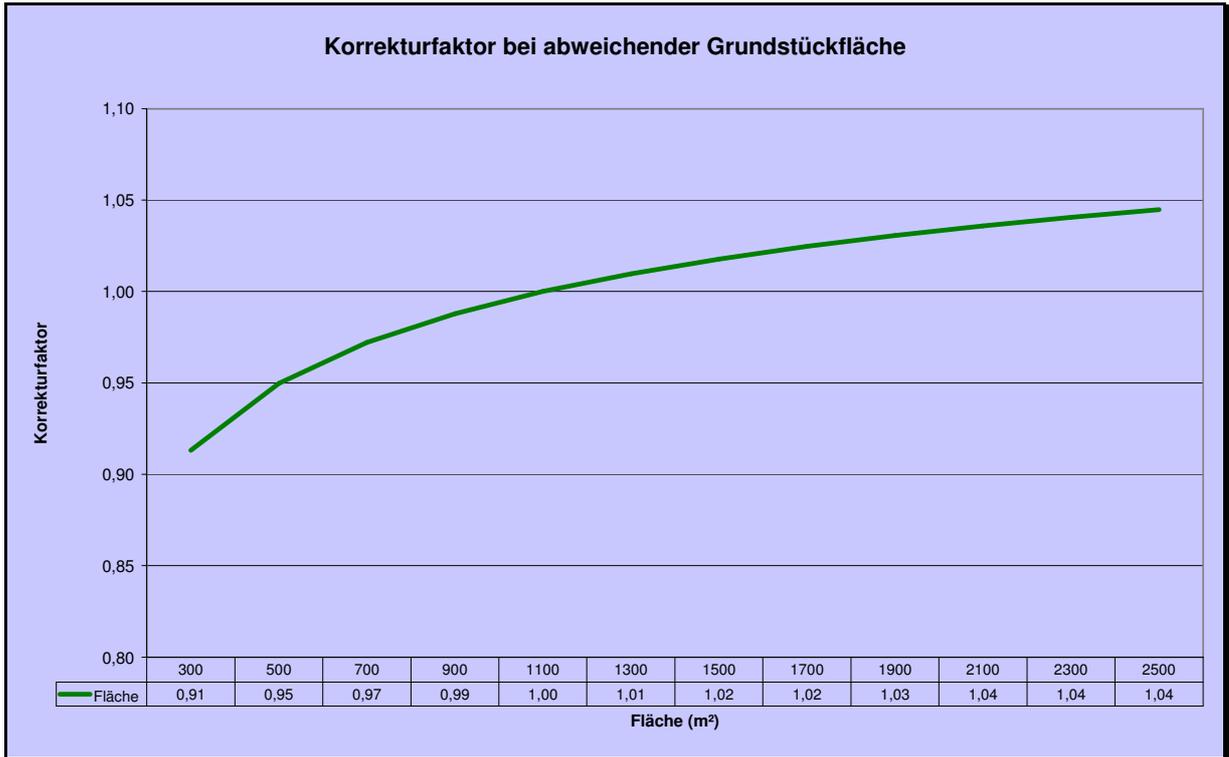
Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	01.07.2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2009)	10,- €/m ² – 80,- €/m ²	s. Grafik
Sachwert	50.000,- € – 390.000,- €	s. Grafik
Region	Landkreis, Uelzen, Bad Bevensen, Bad Bodenteich	Landkreis
Baujahr	1950 – 2006	1970
Wohnfläche	60 m ² – 240 m ²	130 m ²
Grundstücksfläche	300 m ² – 2.500 m ²	1.100 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



Korrekturfaktoren für die Region:

- Uelzen **1,16**
- Bad Bevensen **1,17**
- Bad Bodenteich **0,91**



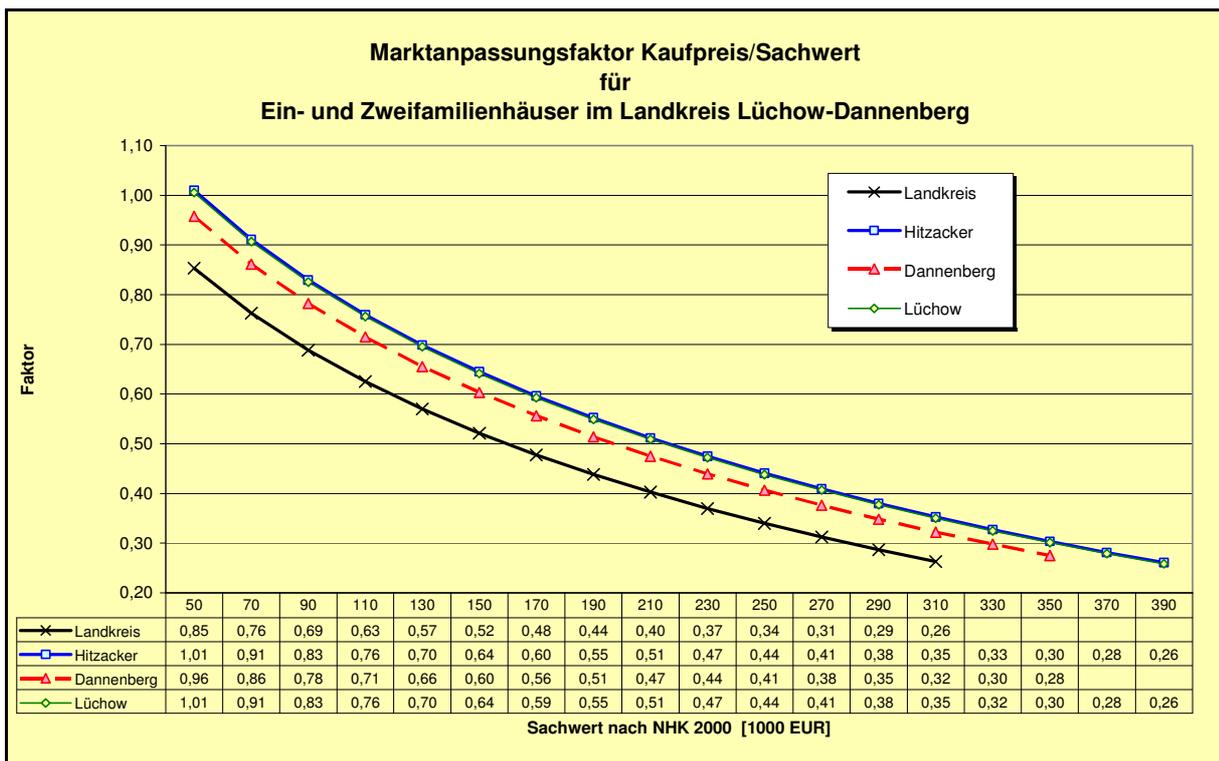


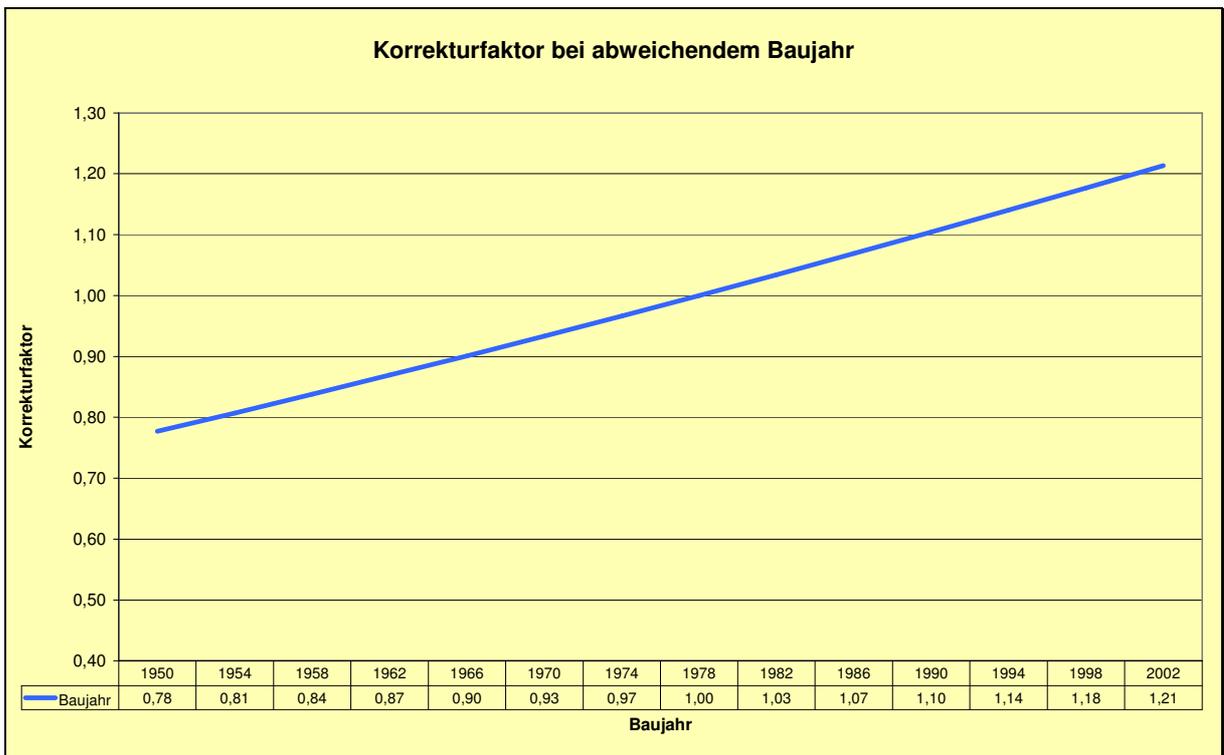
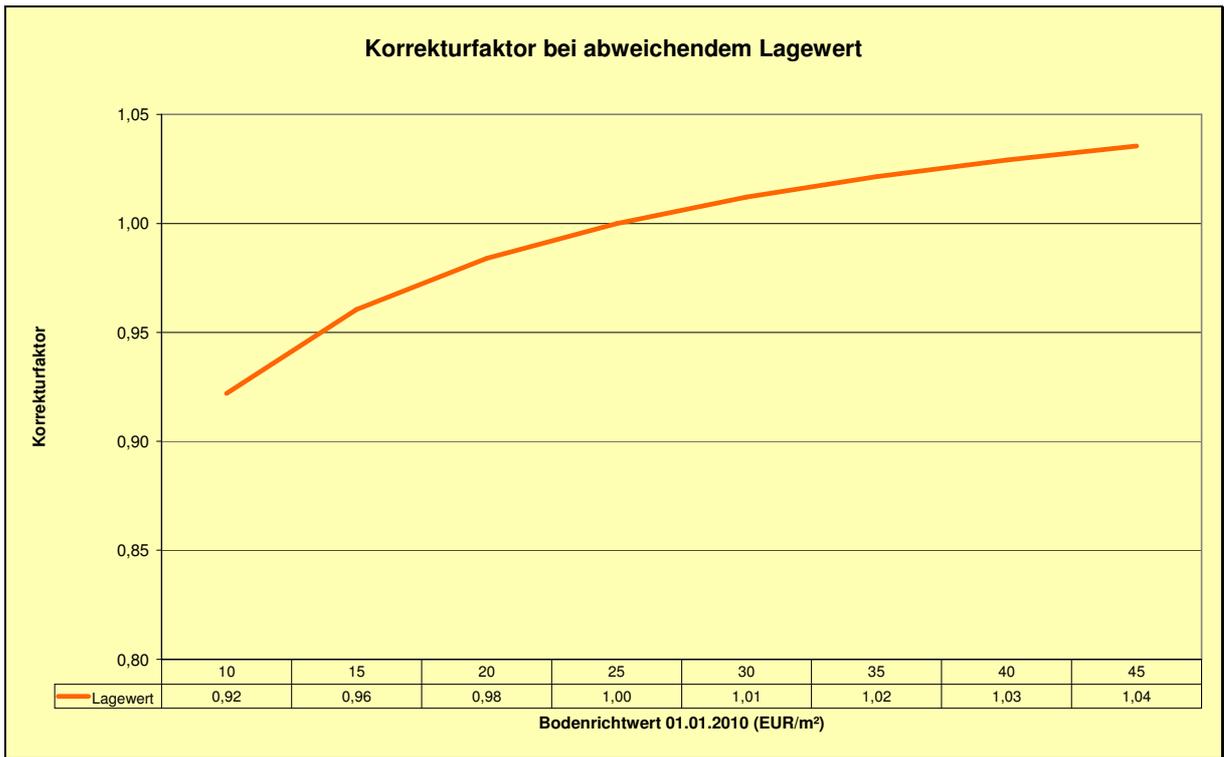
Die Anwendungshinweise entnehmen Sie bitte dem Abschnitt 9.2.3. Ein entsprechendes Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.1.

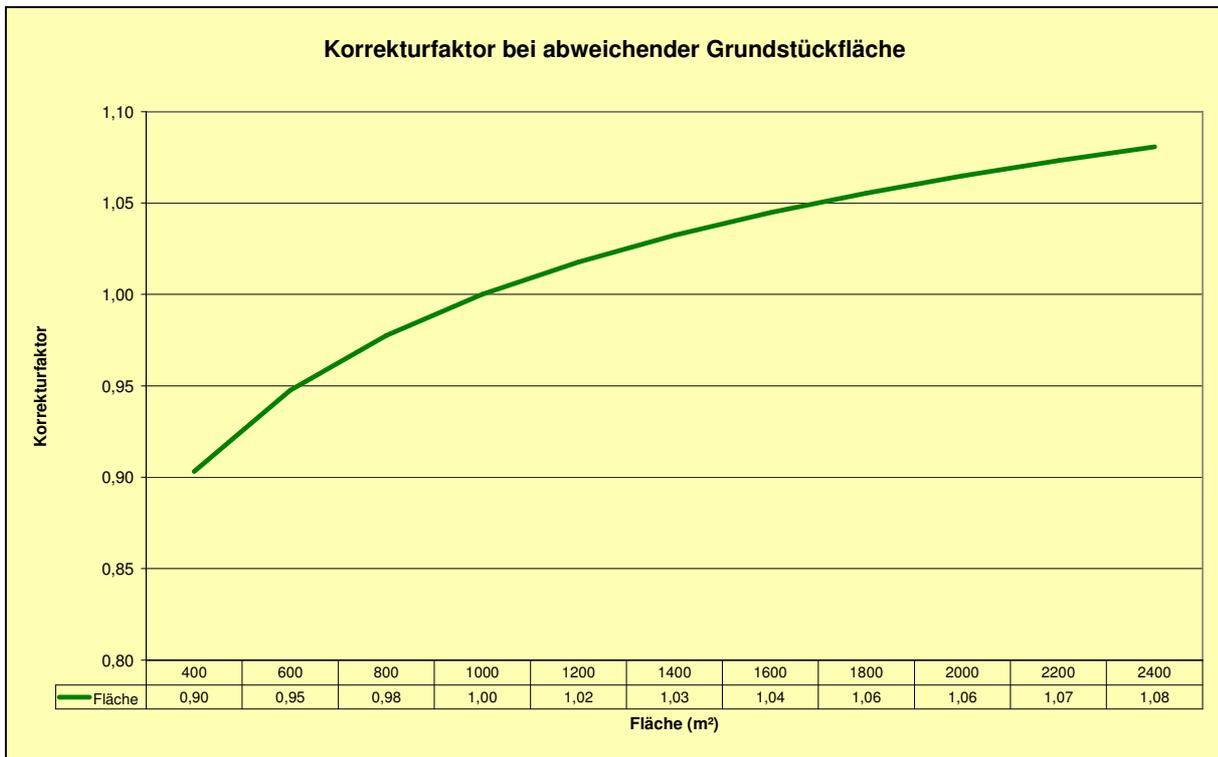
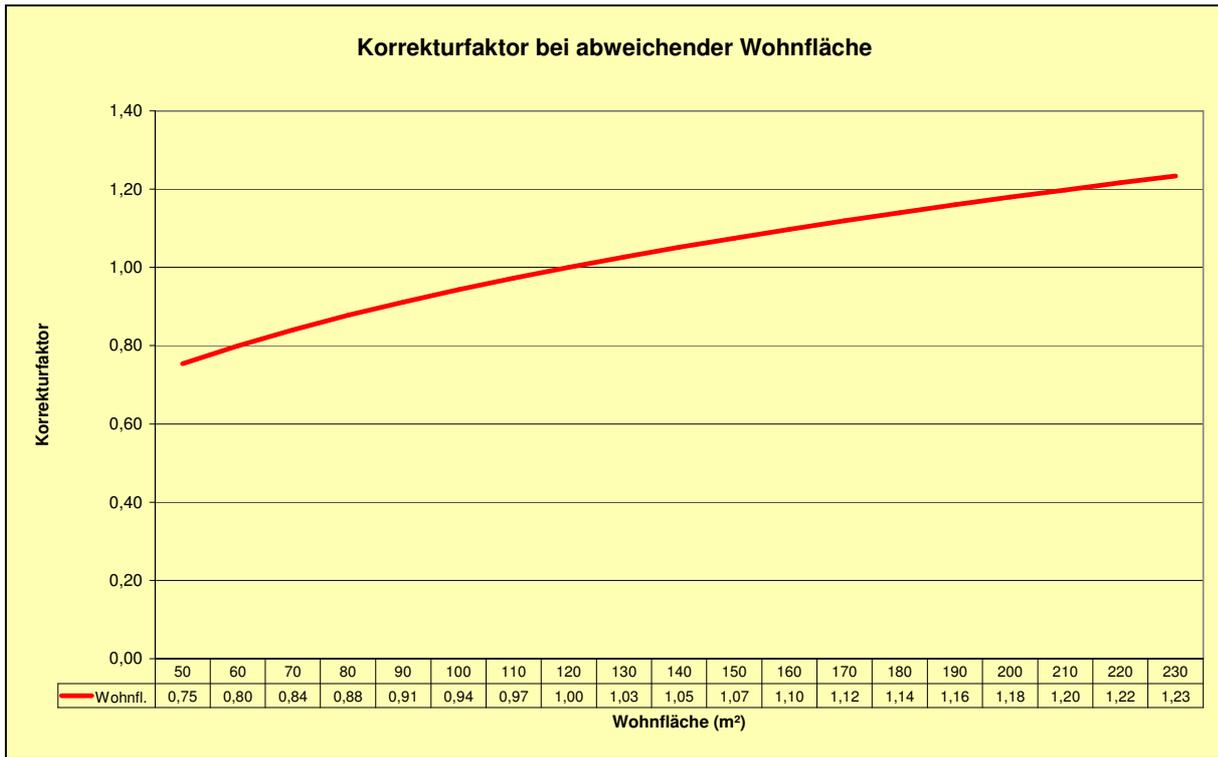
9.2.3.4 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die analysierte Stichprobe umfasst 473 Kauffälle. Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2002 – 2009	01.07.2009
Region	Landkreis, Hitzacker, Dannenberg, Lüchow	s. Grafik
Sachwert	50.000,- € – 390.000,- €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2010)	10,- €/m ² – 45,- €/m ²	25,- €/m ²
Baujahr	1950 – 2002	1978
Wohnfläche	50 m ² – 230 m ²	120 m ²
Grundstücksfläche	400 m ² – 2.400 m ²	1.000 m ²
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)







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

9.2.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg

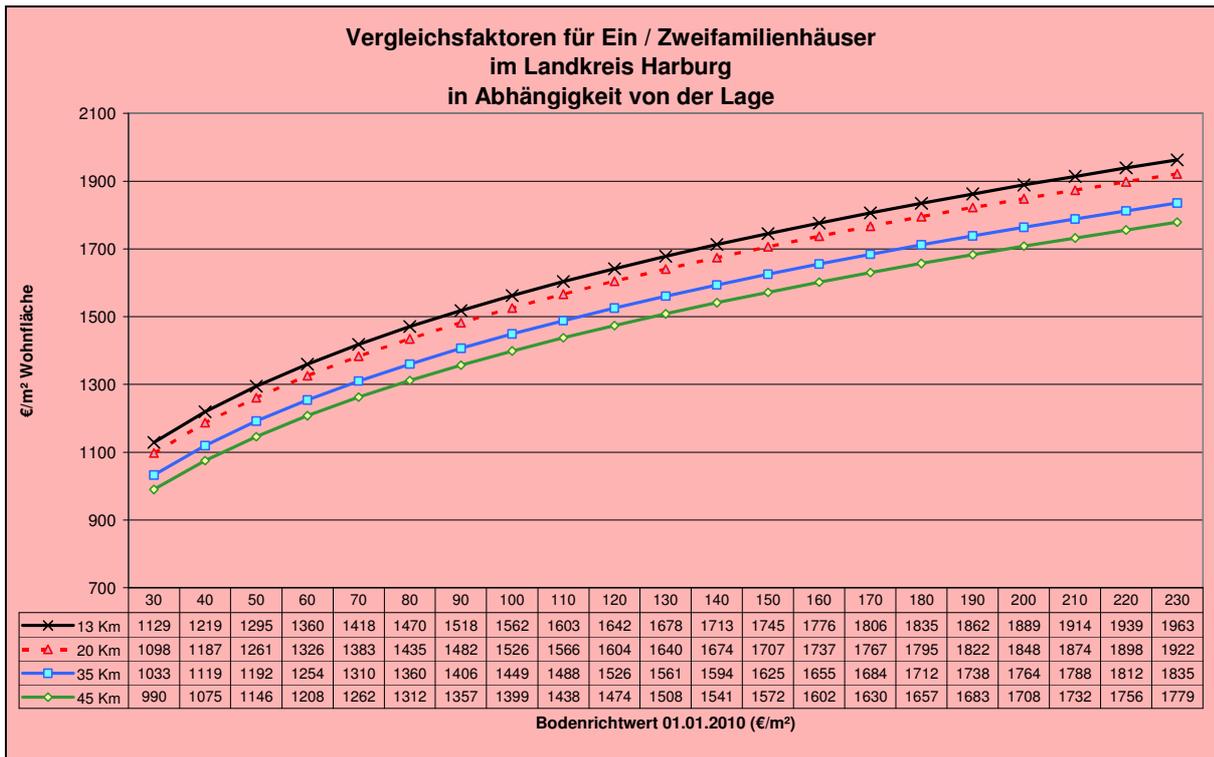
Die nachfolgend dargestellten **Vergleichsfaktoren** wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)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

Hinweise zur Anwendung

1. Die hier dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie als Zu- und Abschläge aufgeführt.
3. Die genannten Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.
4. Baujahrstypische Baumängel und Bauschäden sind über die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Besondere Baumängel und Bauschäden sind außerhalb des Vergleichswertes gesondert zu berücksichtigen.

Die Stichprobe umfasst 1.769 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

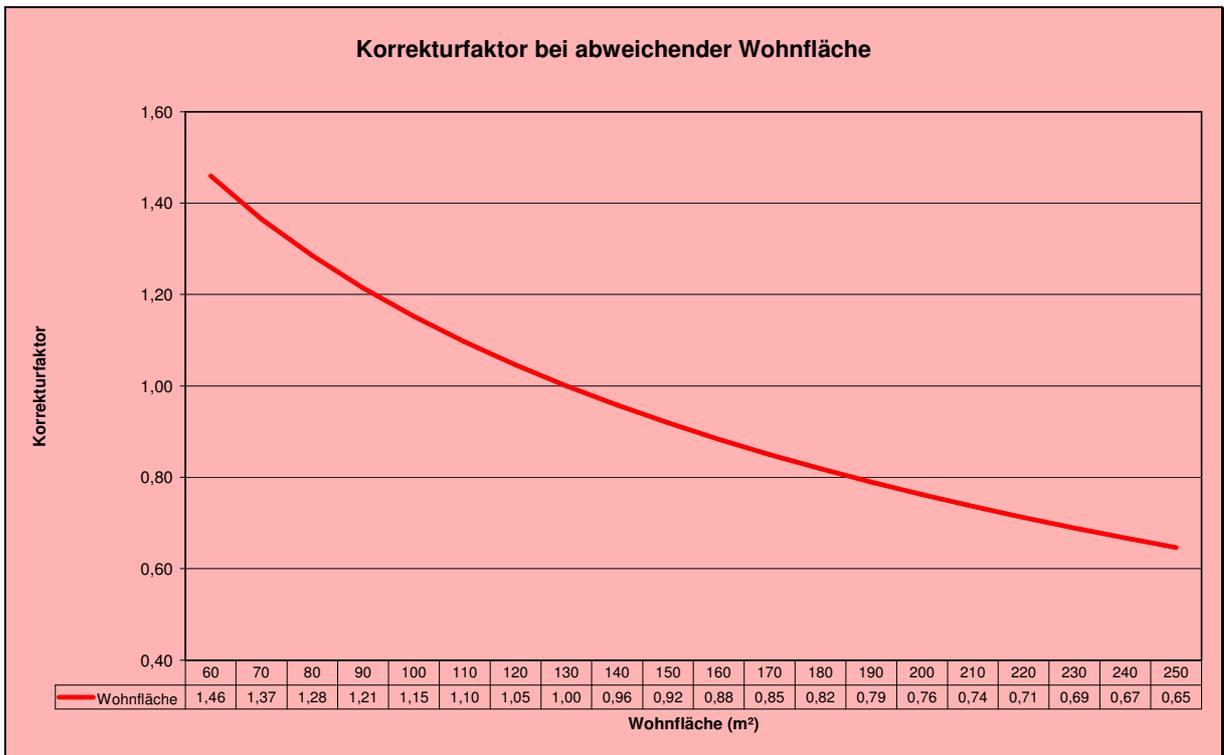
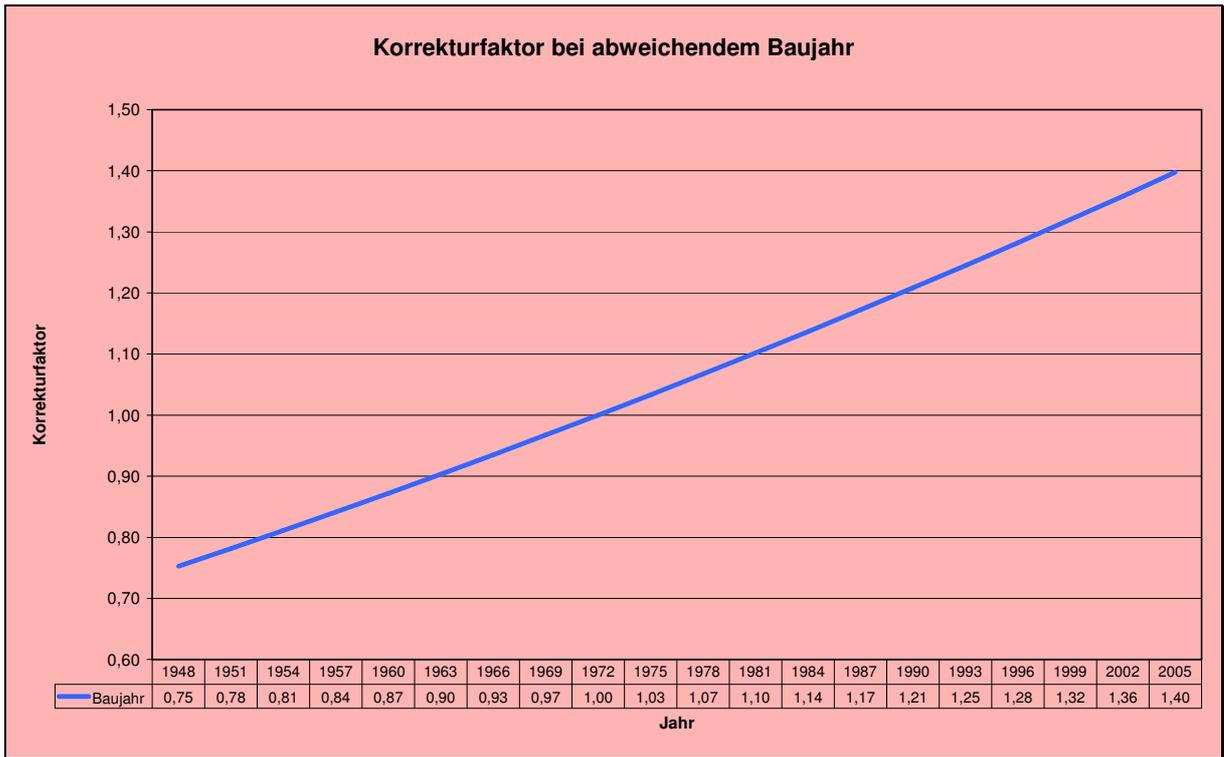
Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	30,- €/m ² – 230,- €/m ²	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Hamburg (Rathausplatz)	13 km – 45 km	s. Abbildung
Baujahr	1948 – 2005	1972
Wohnfläche	60 m ² – 250 m ²	130 m ²
Grundstücksgröße	200 m ² – 2.500 m ²	1.000 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden / nicht vorhanden	Garage
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus

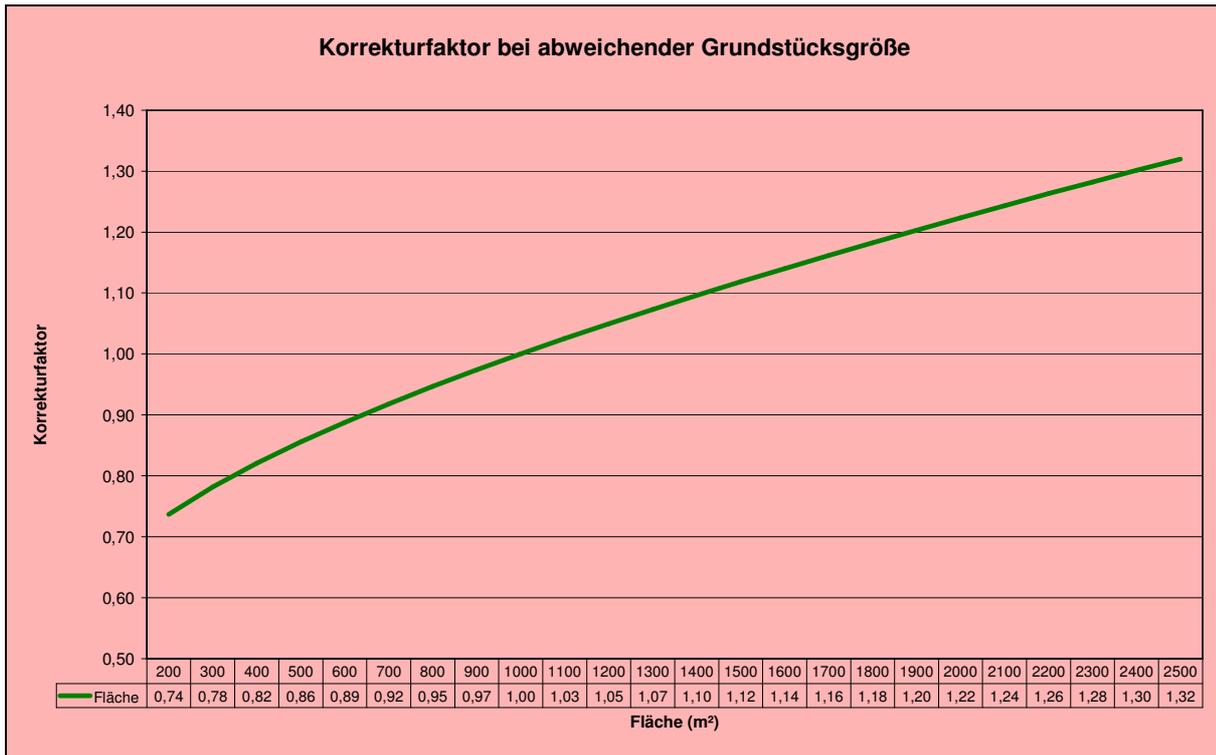


Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 50 entnommen werden.

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,92**



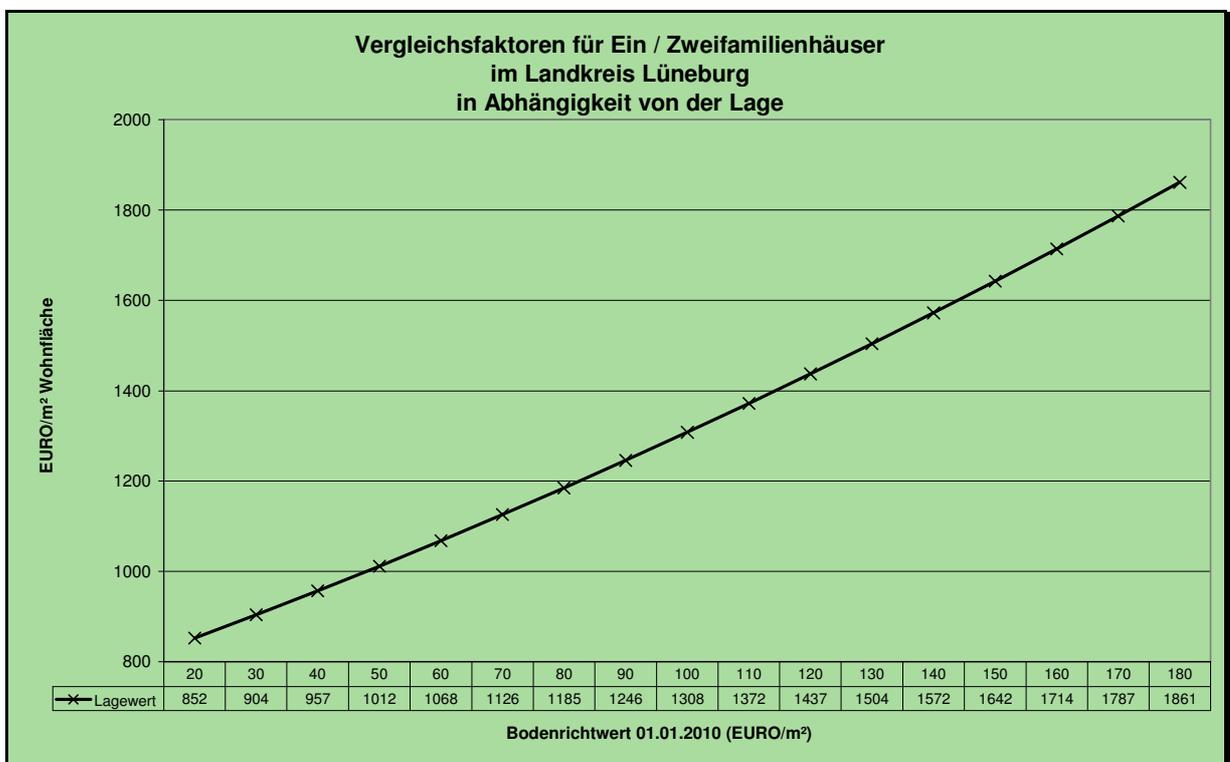


Anwendungsbeispiel			
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden, nicht unterkellerten Einfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:			
Entfernung (s. S. 50)	35 km		
Bodenrichtwert	130,- €/m ²		
Baujahr	1984		
Wohnfläche	160 m ²		
Grundstücksgröße	800 m ²		
Basiswert		=	1.561,- €/m ²
Korrekturfaktoren (Zwischenwerte ggf. interpolieren)			
Keller	ohne Keller	X	0,92
Baujahr	1984	X	1,14
Wohnfläche	160 m ²	X	0,88
Grundstücksgröße	800 m ²	X	0,95
Vergleichsfaktor		=	1.369,- €/m ²
Objektwert =	Wohnfläche x Vergleichsfaktor		
	160 m ² x 1.369,- €/m ² = 219.040,- €	=	rd. 220.000,- €

9.2.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg

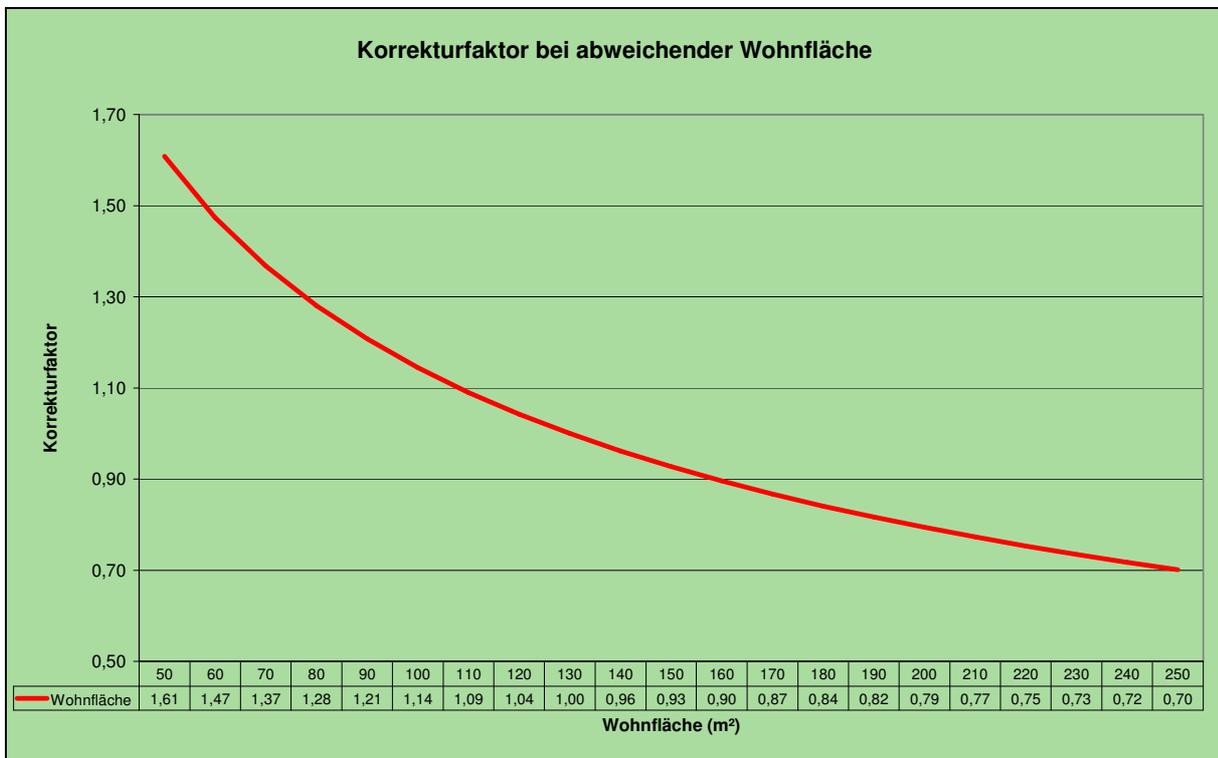
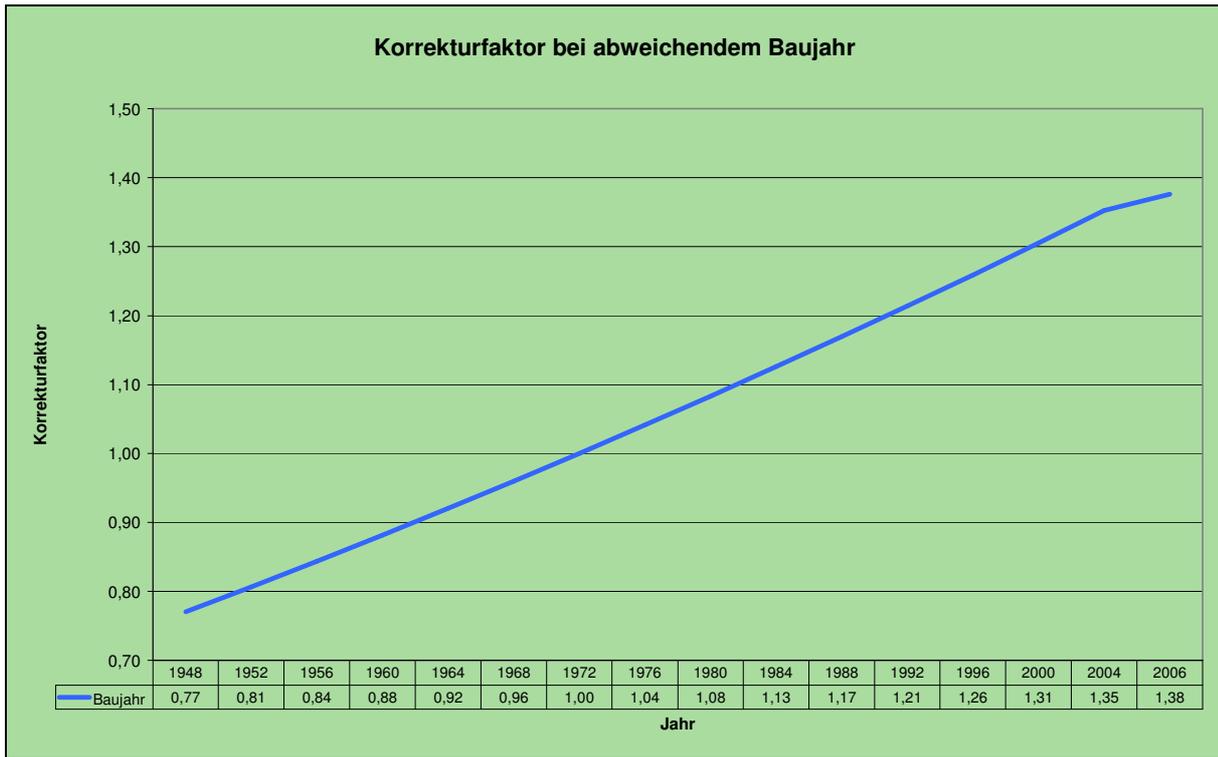
Die ausgewertete Stichprobe umfasst 1456 Kauffälle

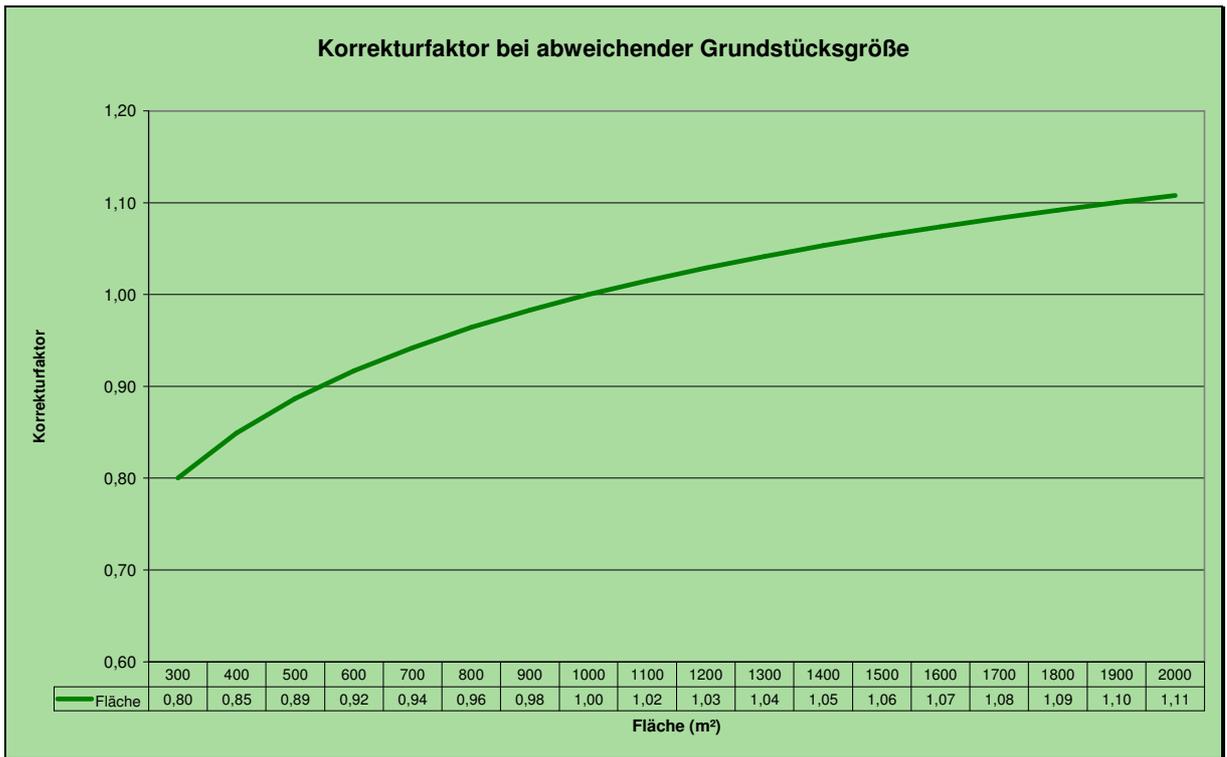
Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	20,- €/m ² – 180,- €/m ²	s. Abbildung
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Baujahr	1948 – 2006	1972
Wohnfläche	50 m ² – 250 m ²	130 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² – 2.000 m ²	1.000 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus



Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,96**



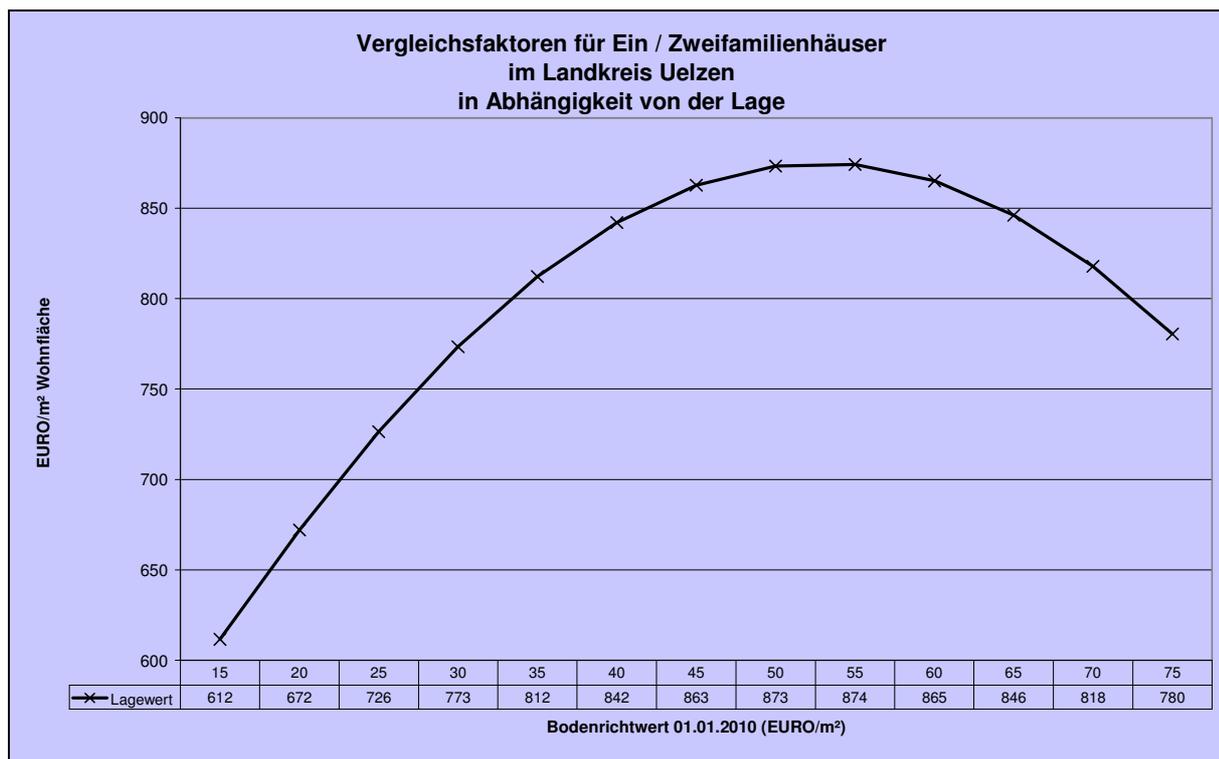


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

9.2.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen

Die Stichprobe umfasst 984 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1998 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	15,- €/m ² – 75,- €/m ²	s. Abbildung
Lageregion	Landkreis, Bad Bevensen, Uelzen	Landkreis
Baujahr	1950 – 2006	1970
Wohnfläche	60 m ² – 240 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² – 2.500 m ²	1.100 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport	vorhanden	vorhanden
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus

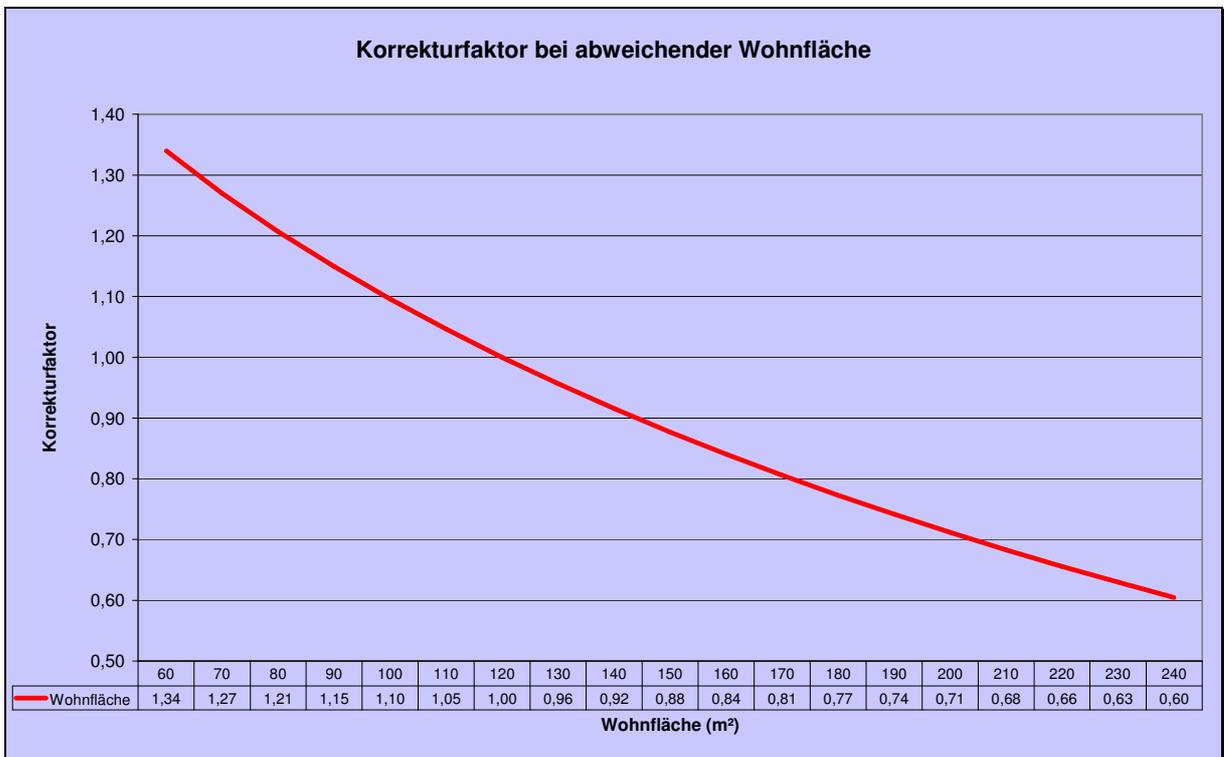
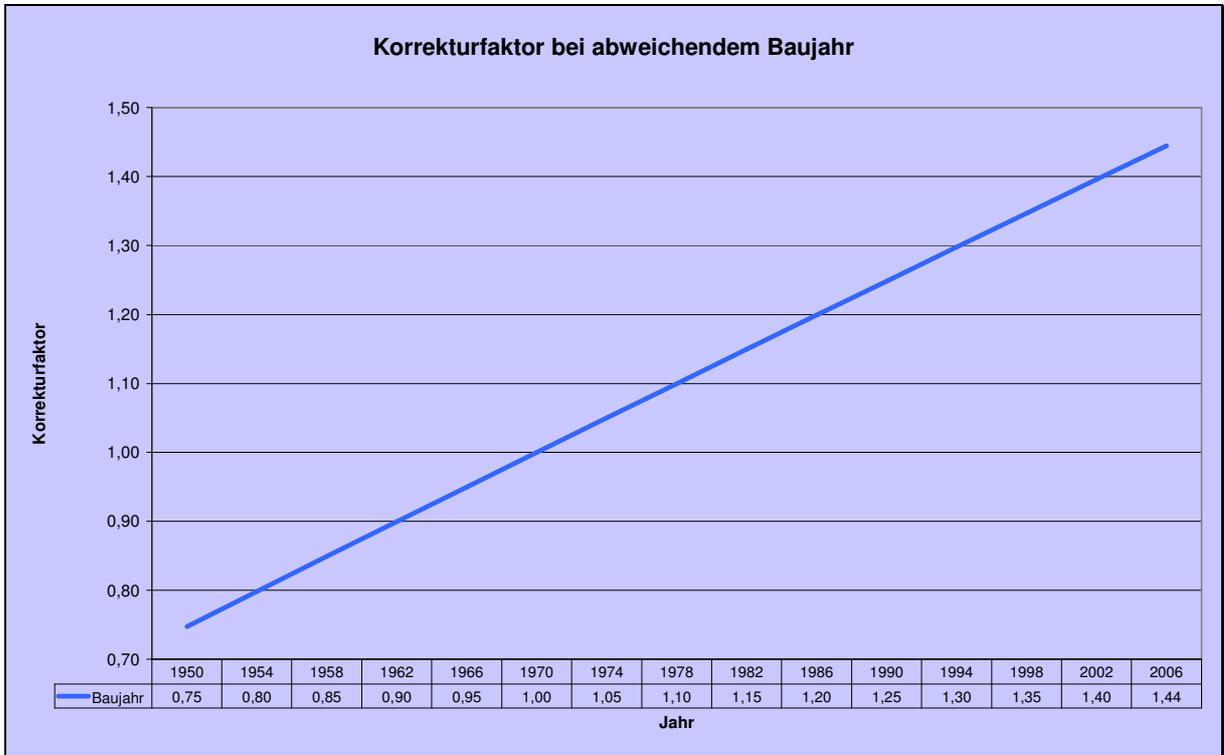


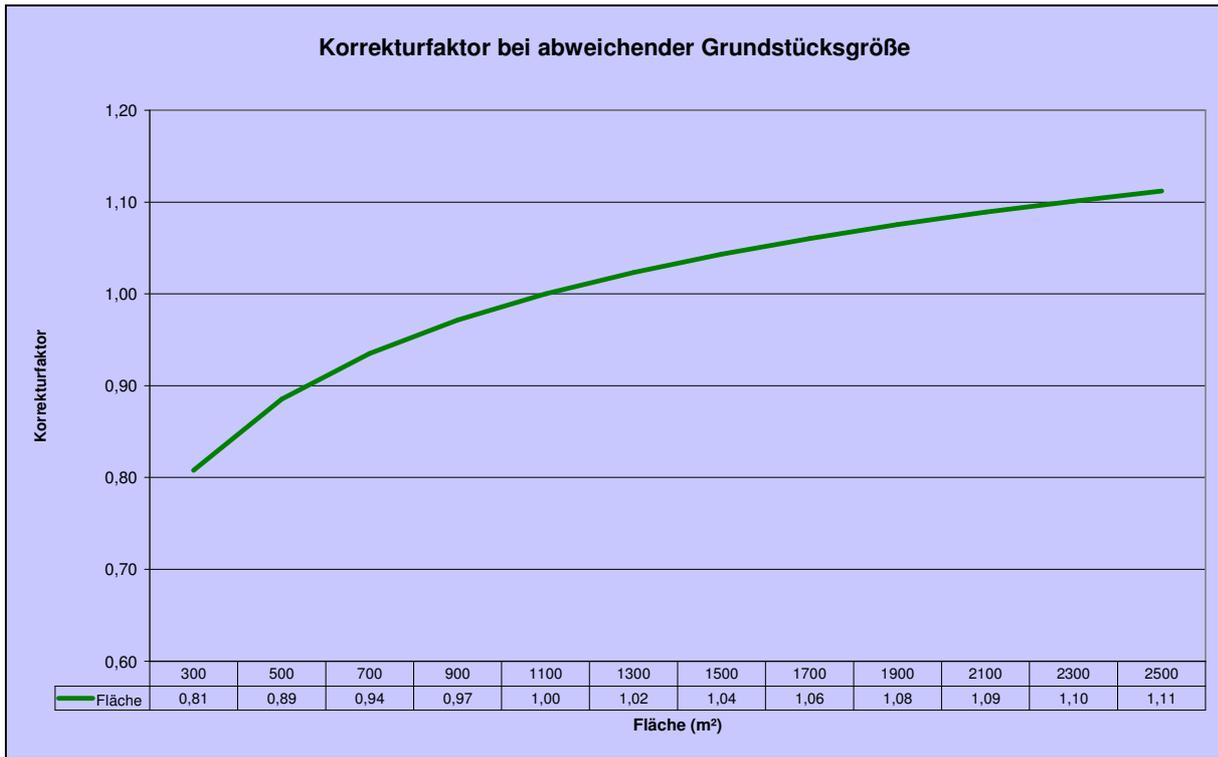
Korrekturfaktor für die Lageregion:

- **Bad Bevensen** **1,21**
- **Uelzen** **1,14**

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller 0,96



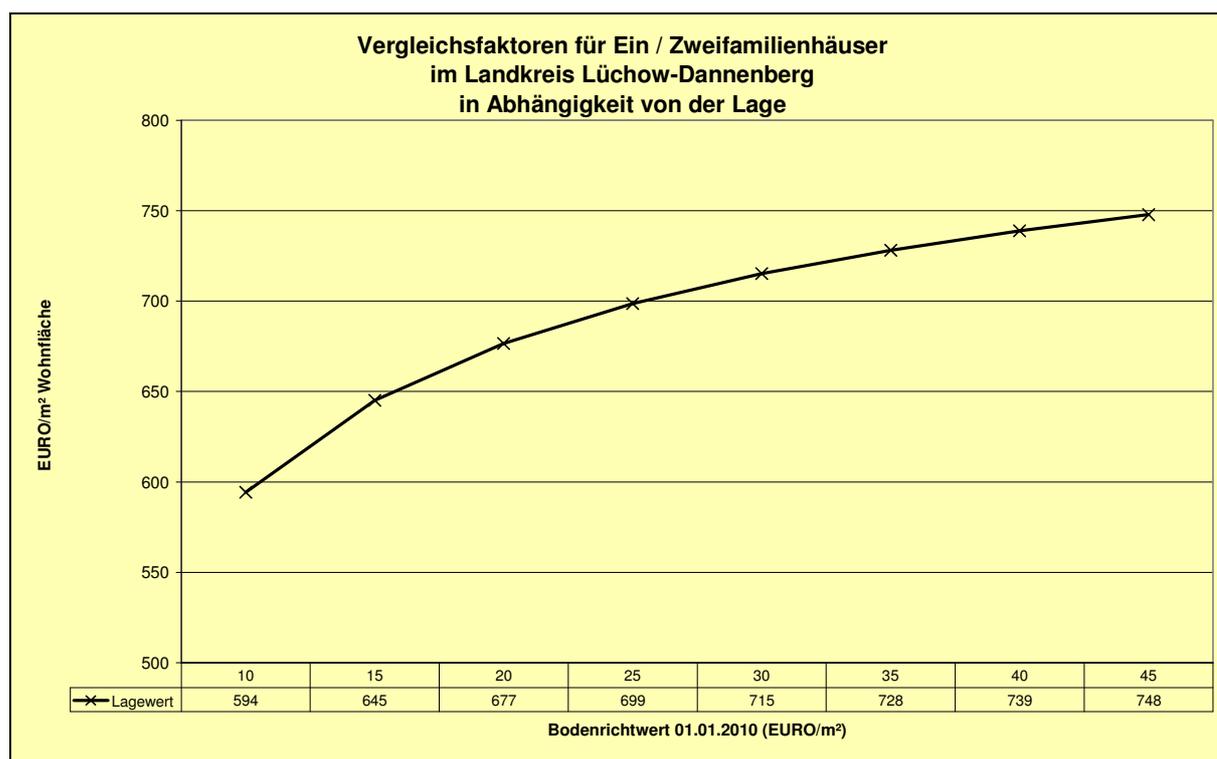


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

9.2.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die Stichprobe umfasst 757 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1998 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	10,- €/m ² – 45,- €/m ²	s. Abbildung
Lageregion	Landkreis, Kleinstädte	Landkreis
Baujahr	1950 – 2006	1970
Wohnfläche	60 m ² – 240 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² – 2.500 m ²	1.100 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Dachform	Fachdach / Sattel- oder Walmdach	Sattel- oder Walmdach
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus



Korrekturfaktor für die Lageregion:

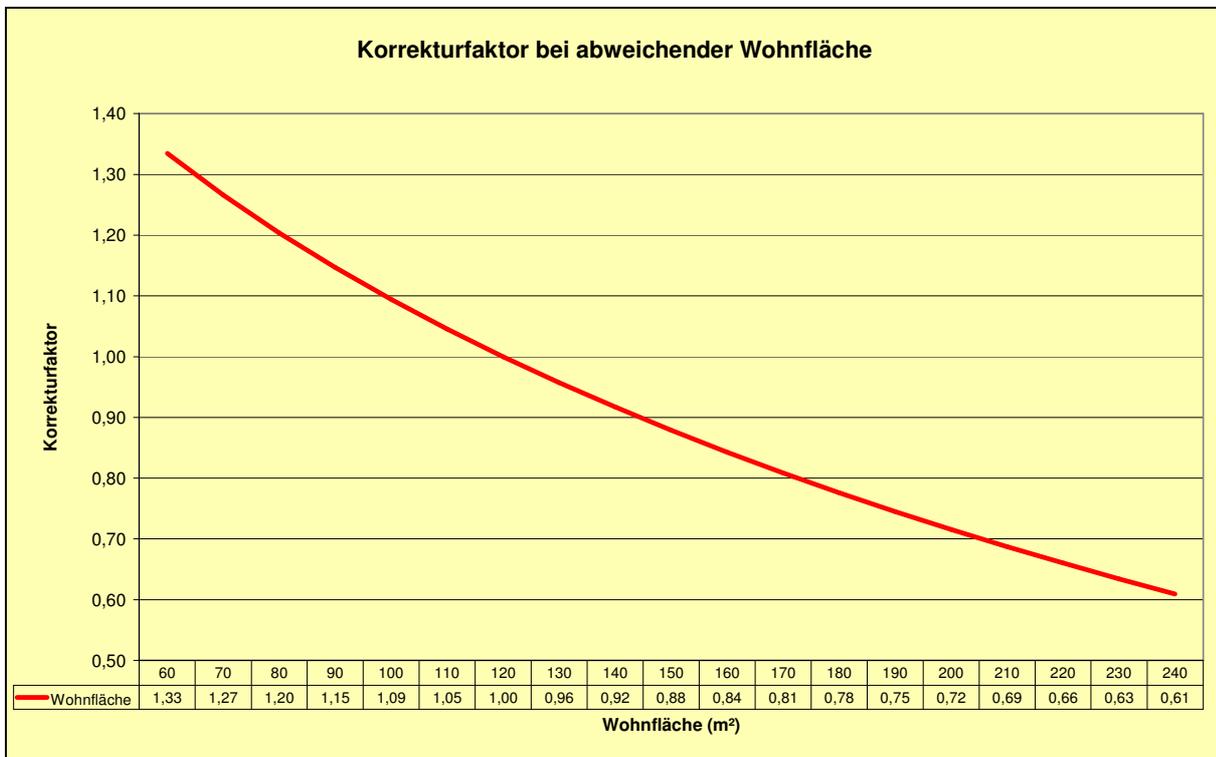
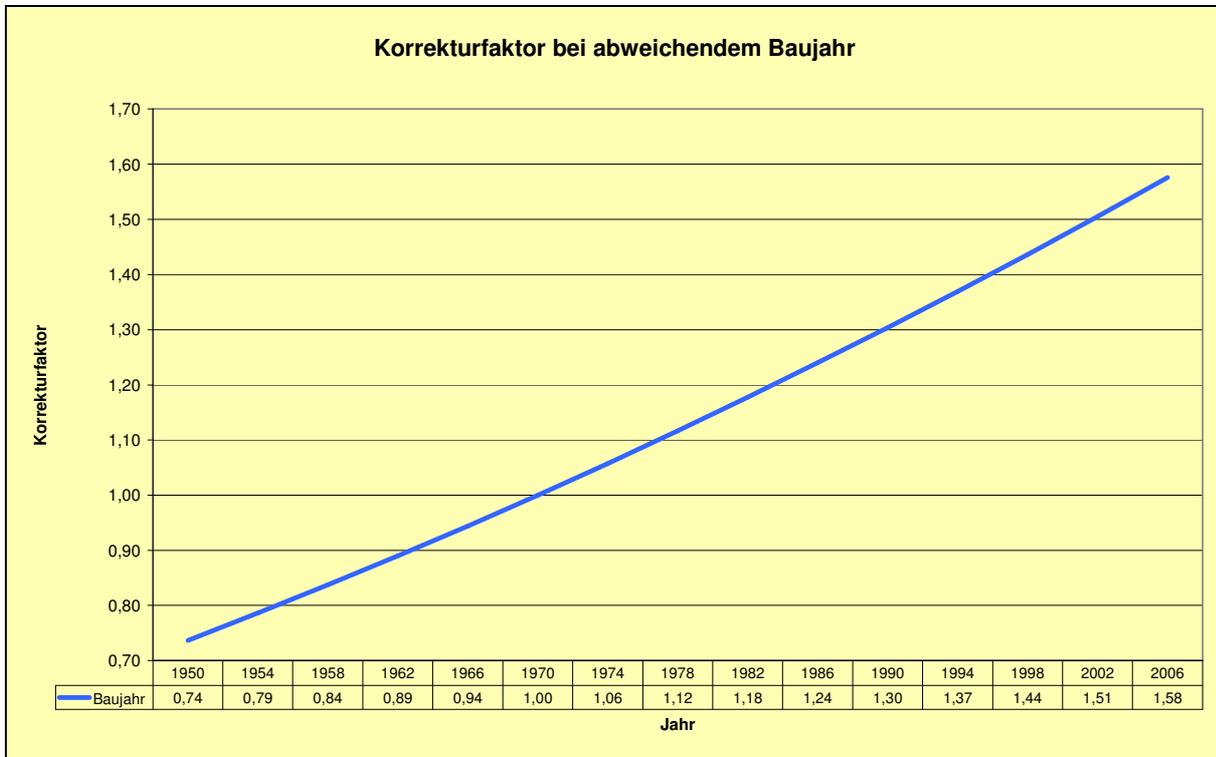
- **Dannenberg** 1,10
- **Hitzacker** 1,16
- **Lüchow** 1,21

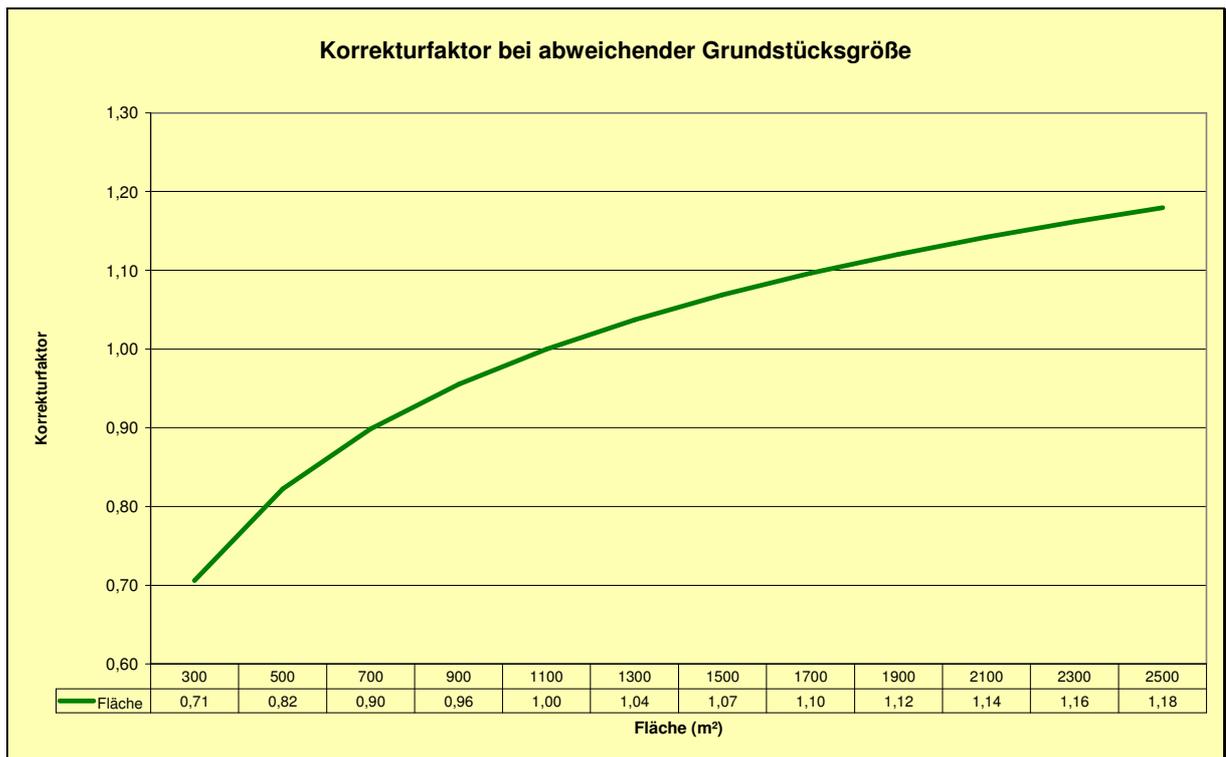
Korrekturfaktor für die Dachform:

- **Flachdach** 0,87

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,94**





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 2009 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 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Harburg					
Baujahr bis 1945	6 (3)	1918 (*)	177 (*)	813 (*)	141.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	22 (40)	1961 (1961)	97 (96)	1.265 (1.255)	122.000 (118.000)
Baujahr 1970 bis 1984	23 (32)	1975 (1977)	129 (113)	1.345 (1.359)	167.000 (151.000)
Baujahr 1985 bis 1999	60 (73)	1994 (1993)	110 (113)	1.640 (1.622)	179.000 (180.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	19 (19)	2003 (2001)	122 (111)	1.595 (1.748)	192.000 (192.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	29 (41)	2009 (2008)	121 (115)	1.641 (1.713)	195.000 (195.000)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüneburg					
Baujahr bis 1945	14 (24)	1919 (1862)	109 (117)	960 (1.158)	103.000 (125.000)
Baujahr 1946 bis 1969	19 (26)	1958 (1961)	96 (99)	1.267 (1.132)	121.000 (110.000)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (4)	1976 (1975)	135 (142)	1.150 (1.044)	149.000 (125.000)
Baujahr 1985 bis 1999	27 (33)	1994 (1994)	119 (111)	1.395 (1.386)	164.000 (155.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	10 (11)	2001 (2002)	132 (119)	1.480 (1.341)	193.000 (155.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	18 (10)	2008 (2008)	131 (119)	1.498 (1.366)	194.000 (161.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Uelzen					
Baujahr bis 1945	3 (5)	* (1930)	* (102)	* (613)	* (62.000)
Baujahr 1946 bis 1969	17 (12)	1960 (1957)	91 (94)	869 (679)	80.000 (63.000)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (2)	1977 (*)	100 (*)	831 (*)	86.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	3 (13)	* (1996)	* (124)	* (942)	* (117.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	2 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	0 (0)				

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Baujahr bis 1945	2 (10)	* (1892)	* (134)	* (412)	* (52.000)
Baujahr 1946 bis 1969	4 (2)	1958 (*)	87 (*)	553 (*)	48.000 (*)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (2)	1977 (*)	116 (*)	804 (*)	93.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	1 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	0 (0)				
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	0 (0)				

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.3.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung (€/m² Wohnfläche) lässt sich aus den vorstehenden Tabellen nicht ableiten. Aus der Marktanalyse der Vergleichsfaktoren in Abschnitt 9.3.3 ergeben sich folgende Preisentwicklungen:

Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	- 0,2 % (- 1,0 %)	- 0,5 % (- 1,8 %)	- 1,6 % (- 5,1 %)	- 4,2 %

() 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 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 ⁵ (Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz (inkl. Baunebenkosten)
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Hinweise zur Anwendung

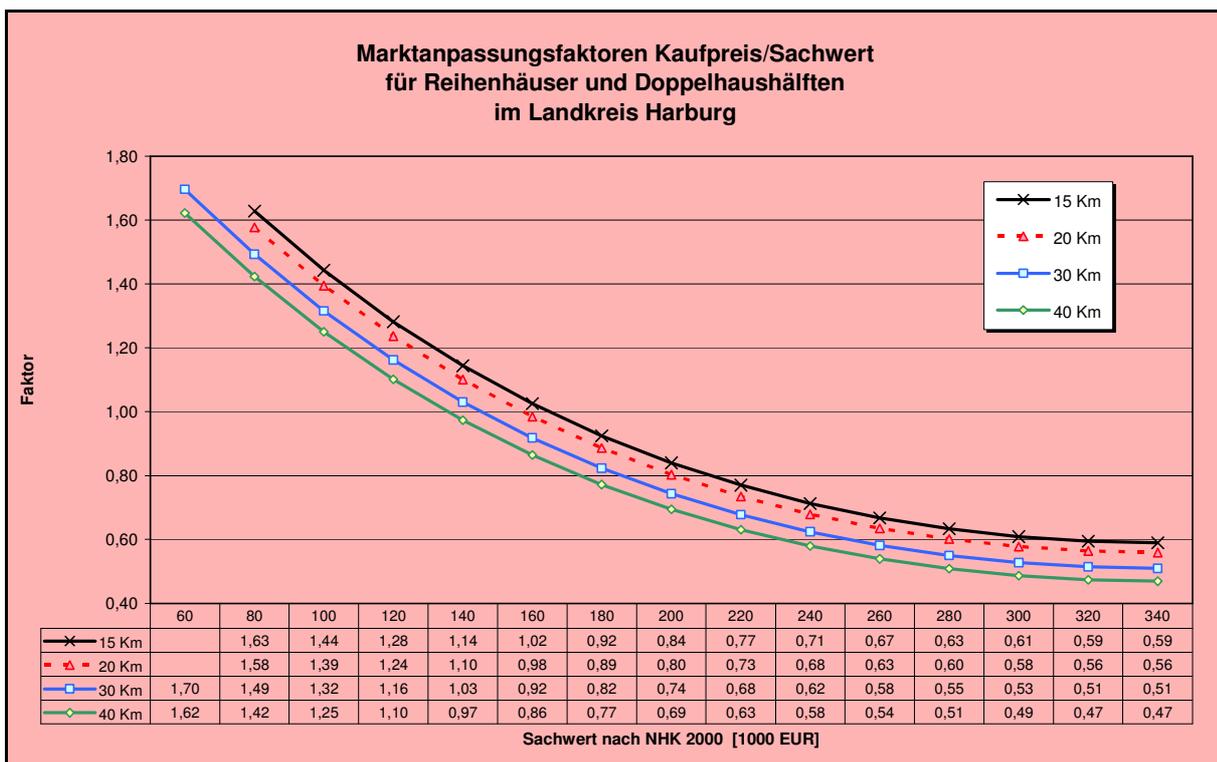
1. Die hier dargestellten Marktanpassungsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Marktanpassungsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.
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.

⁵ in Abweichung zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

9.3.3.1 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg

Die analysierte Stichprobe umfasst 661 Kauffälle. Die nachfolgend dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus / Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

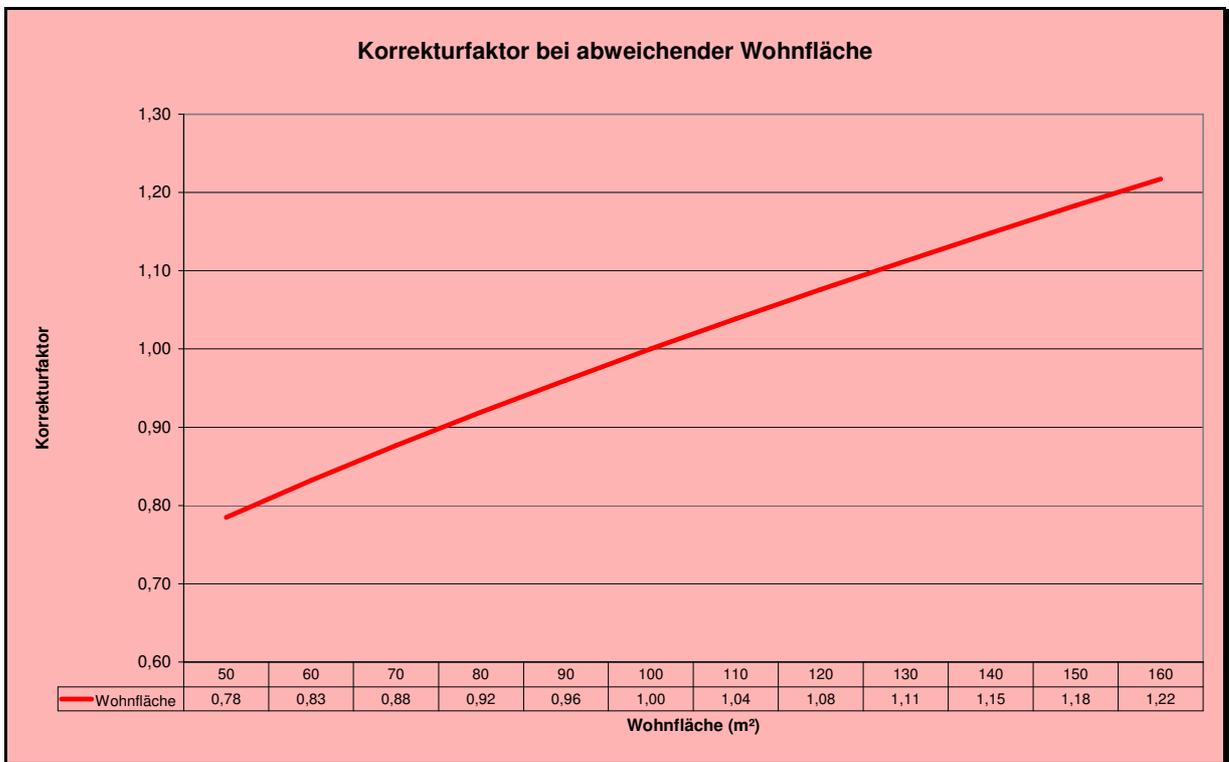
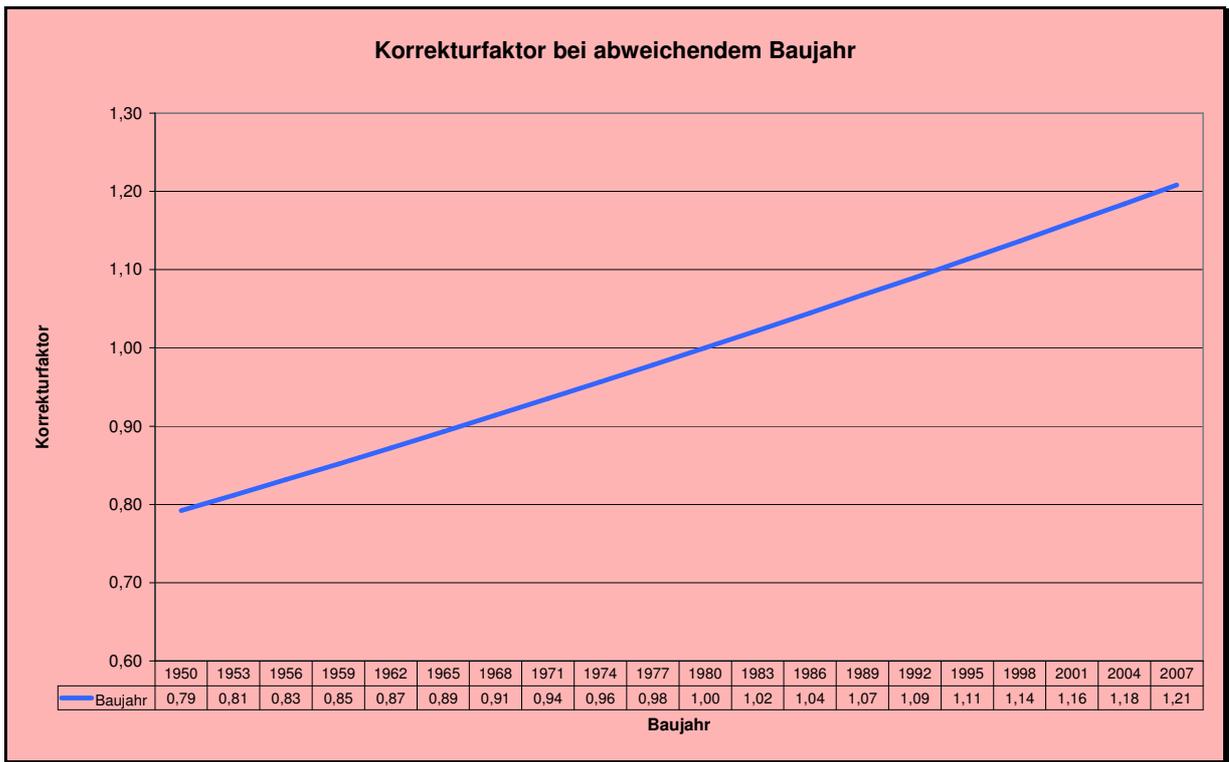
Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2002 – 2010	01.07.2009
Entfernung	15 km – 40 km	s. Grafik
Sachwert	60.000,- € – 340.000,- €	s. Grafik
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Baujahr	1950 – 2007	1980
Wohnfläche	50 m ² – 160 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² – 800 m ²	400 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel (incl. Einbauküche)
Garage/Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)

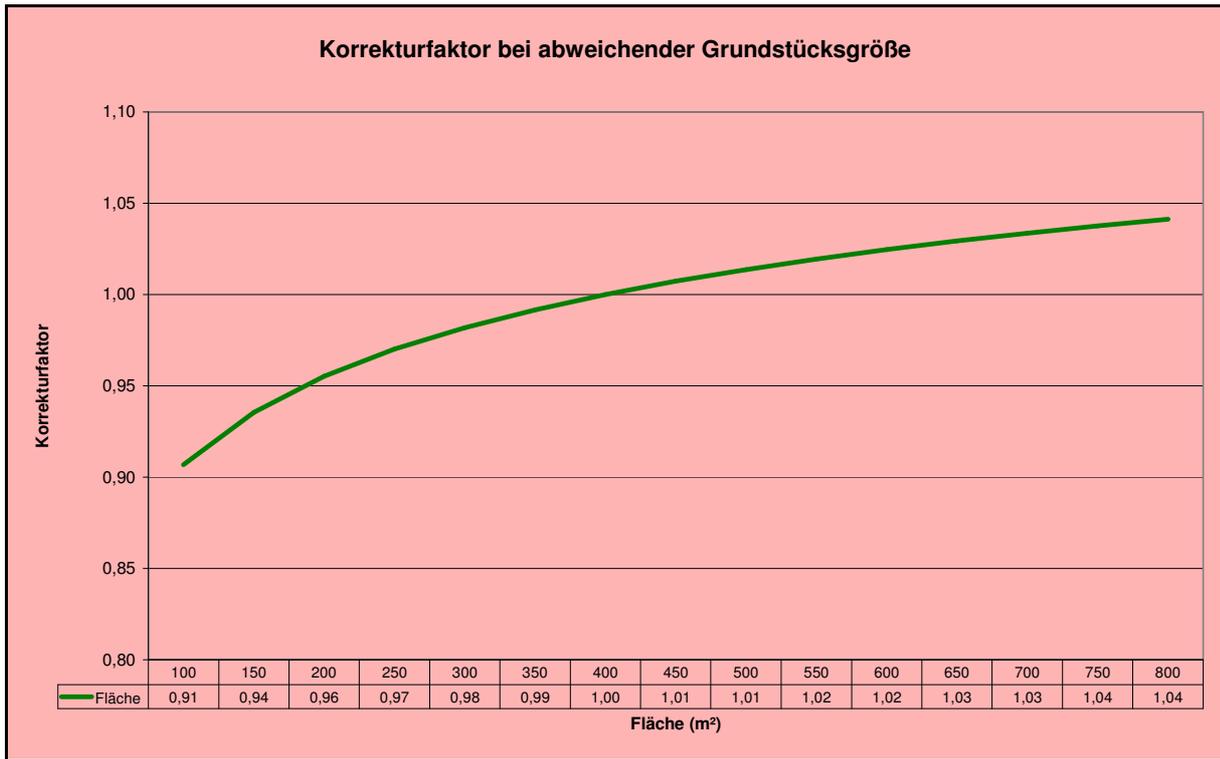


Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 50 entnommen werden.

Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

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





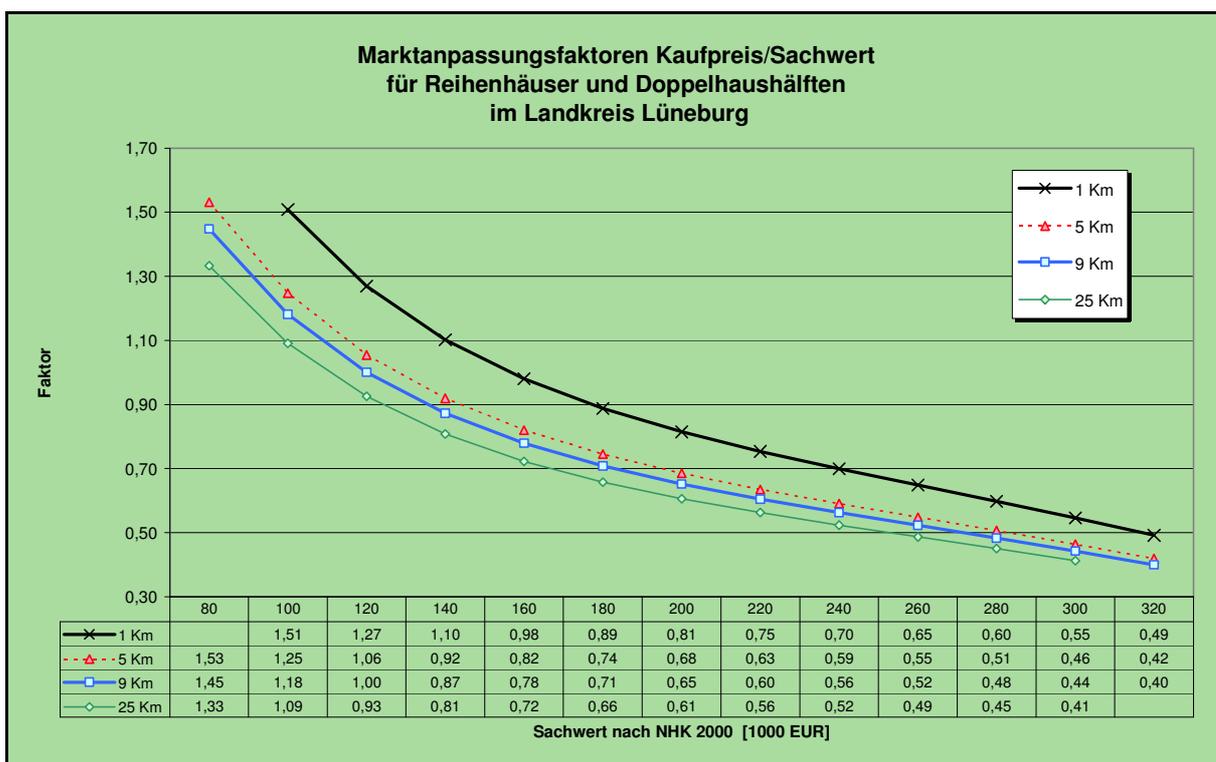
Das Anwendungsbeispiel entspricht Abschnitt 9.2.3.1.

9.3.3.2 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg

Die analysierte Stichprobe umfasst 522 Kauffälle.

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

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2001 – 2010	01.07.2009
Entfernung	1 km – 25 km	s. Grafik
Sachwert	80.000,- € – 320.000,- €	s. Grafik
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2010)	30,- €/m ² – 170,- €/m ²	120,- €/m ²
Baujahr	1952 – 2006	1973
Wohnfläche	55 m ² – 150 m ²	100 m ²
Grundstückfläche	200 m ² – 900 m ²	400 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Garage/Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



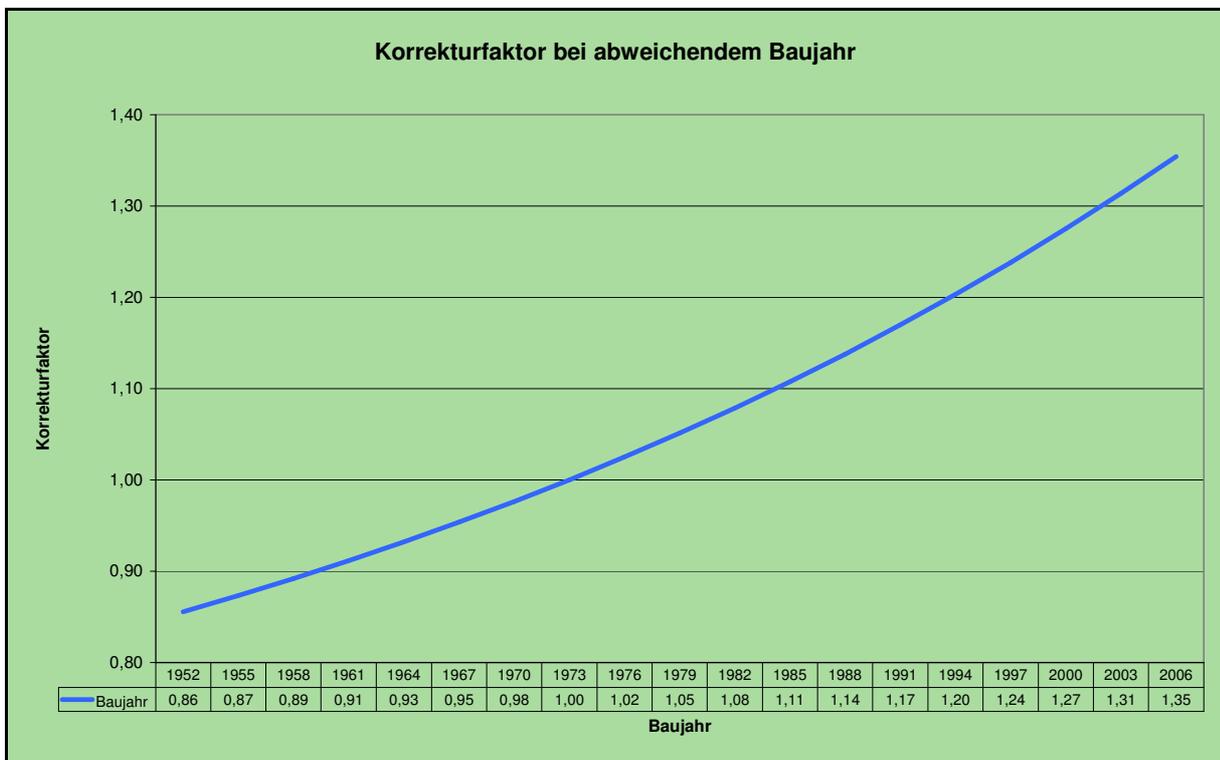
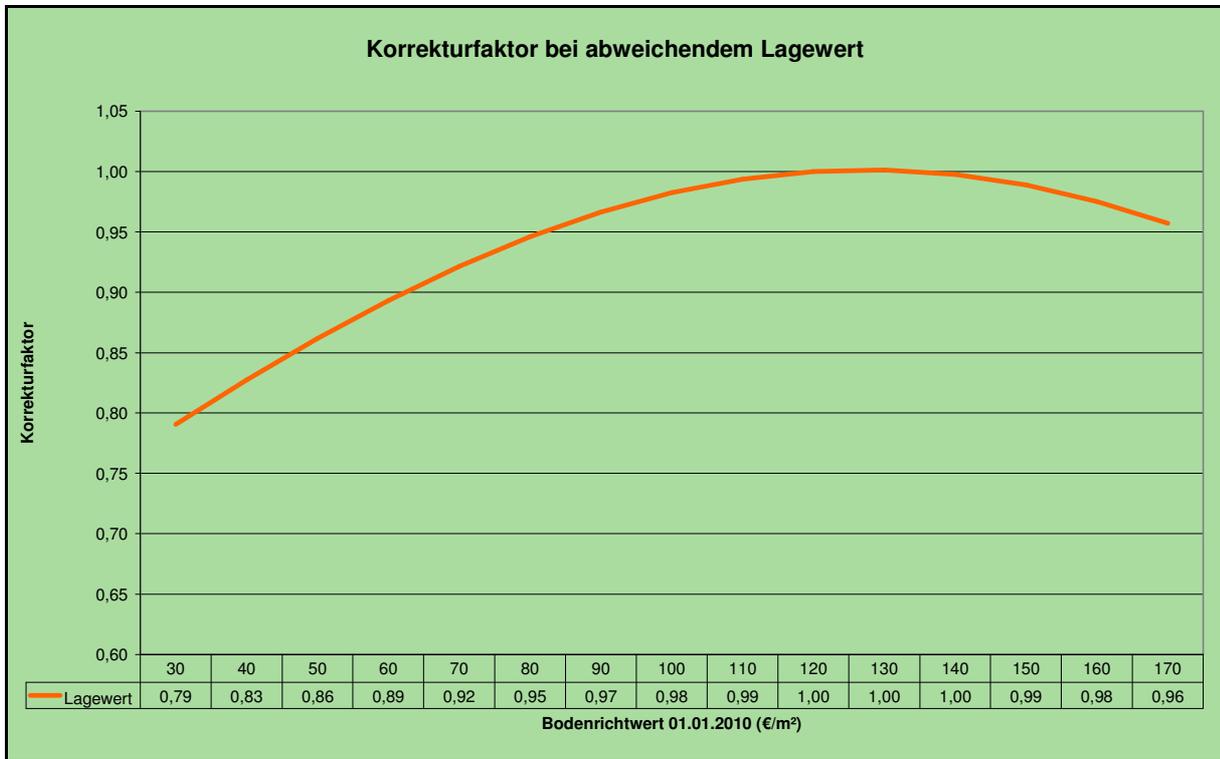
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 54 entnommen werden.

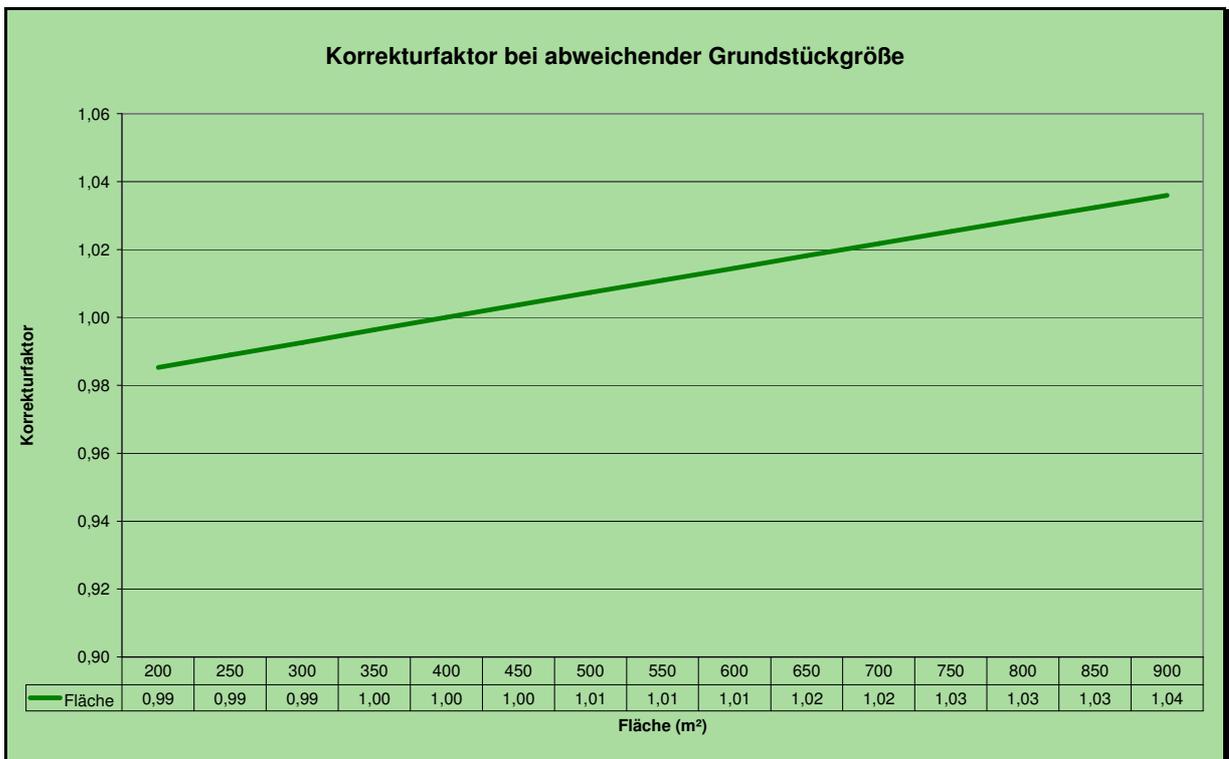
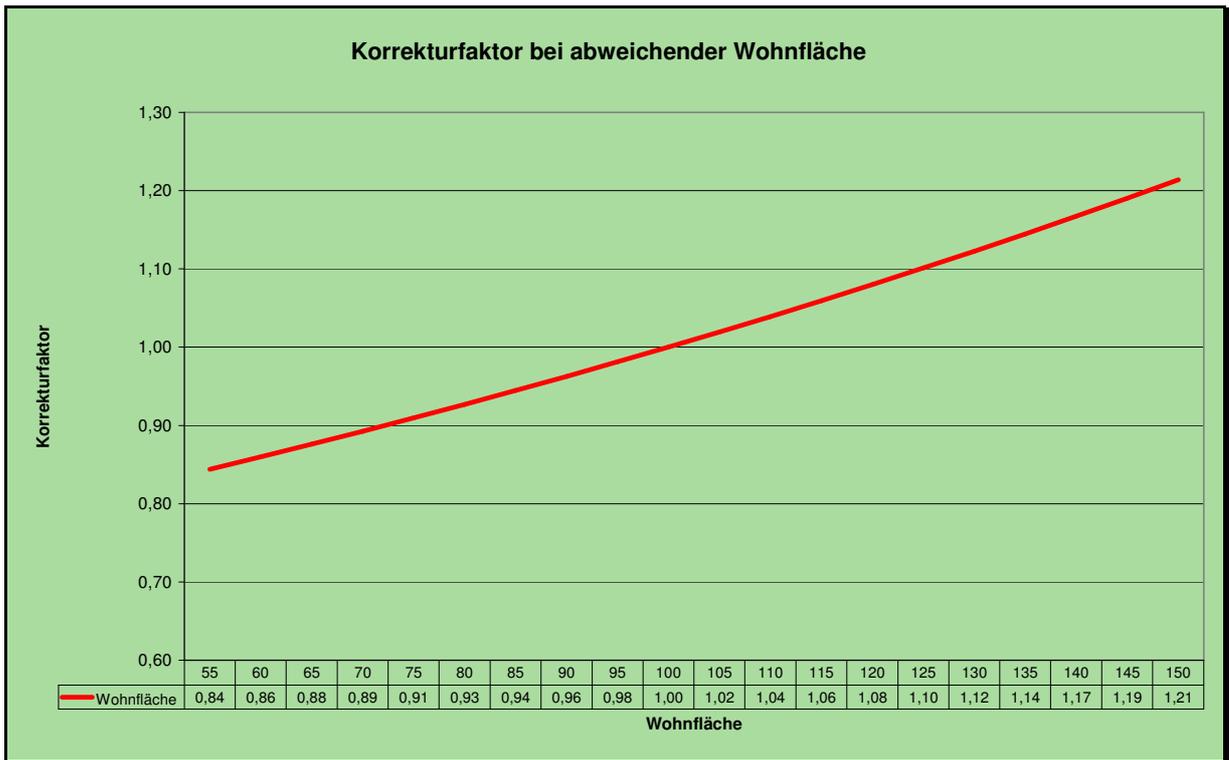
Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- Reihenendhaus 0,96
- Reihenmittelhaus 0,95

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,94**





Die Anwendungshinweise finden Sie im Abschnitt 9.3.3.

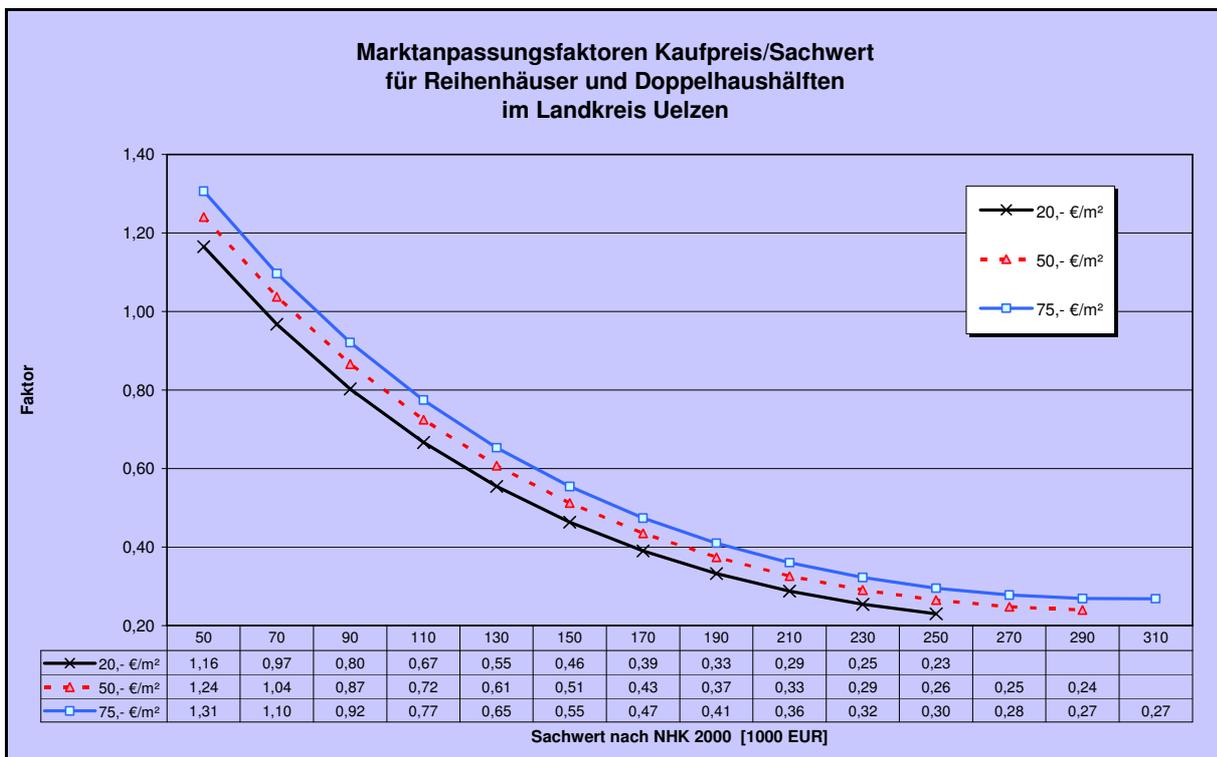
Das Anwendungsbeispiel entspricht Abschnitt 9.2.3.1.

9.3.3.3 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen

Die analysierte Stichprobe umfasst 209 Kauffälle.

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

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	1998 – 2010	01.07.2009
Lagewert (Bodenrichtwert 01.01.2010)	20,- €/m ² – 75,- €/m ²	s. Grafik
Sachwert	50.000,- € – 310.000,- €	s. Grafik
Region	Landkreis, Uelzen, Bad Bevensen	Landkreis
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Keller	ohne - Vollkeller	Vollkeller
Baujahr	1950 – 2002	1970
Wohnfläche	55 m ² – 155 m ²	95 m ²
Grundstücksfläche	100 m ² – 1.000 m ²	ohne Einfluss
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel (incl. Einbauküche)
Garage/Carport / Stellplatz		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



Korrekturfaktor für die Region:

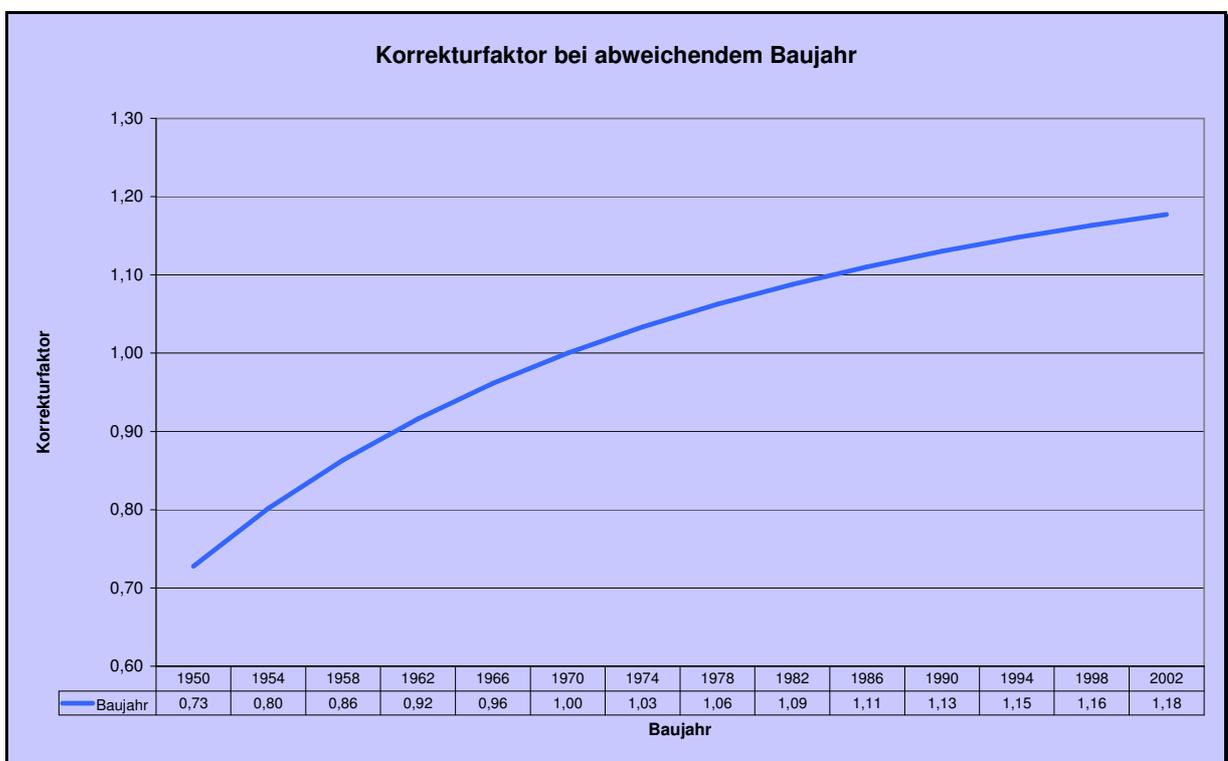
- Uelzen 1,22
- Bad Bevensen 1,18

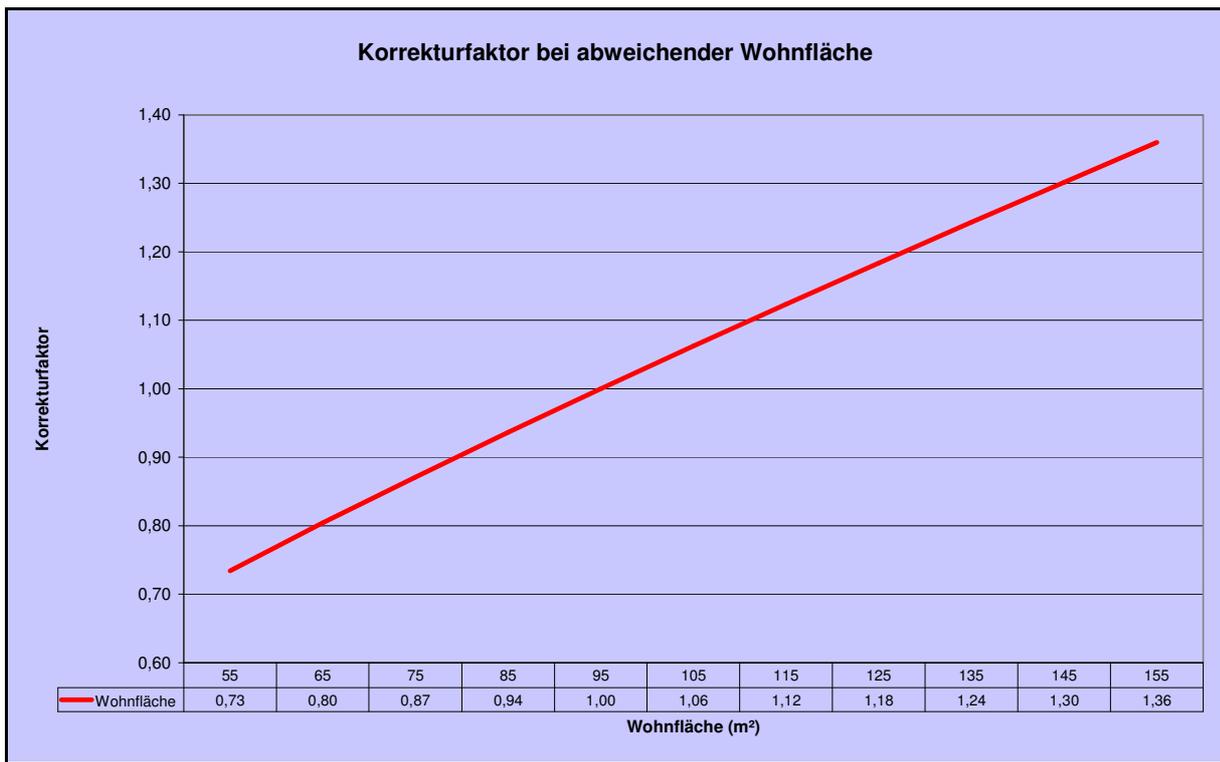
Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- **Reihenendhaus 0,94**
- **Reihenmittelhaus 0,86**

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- **ohne Keller 1,18**





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

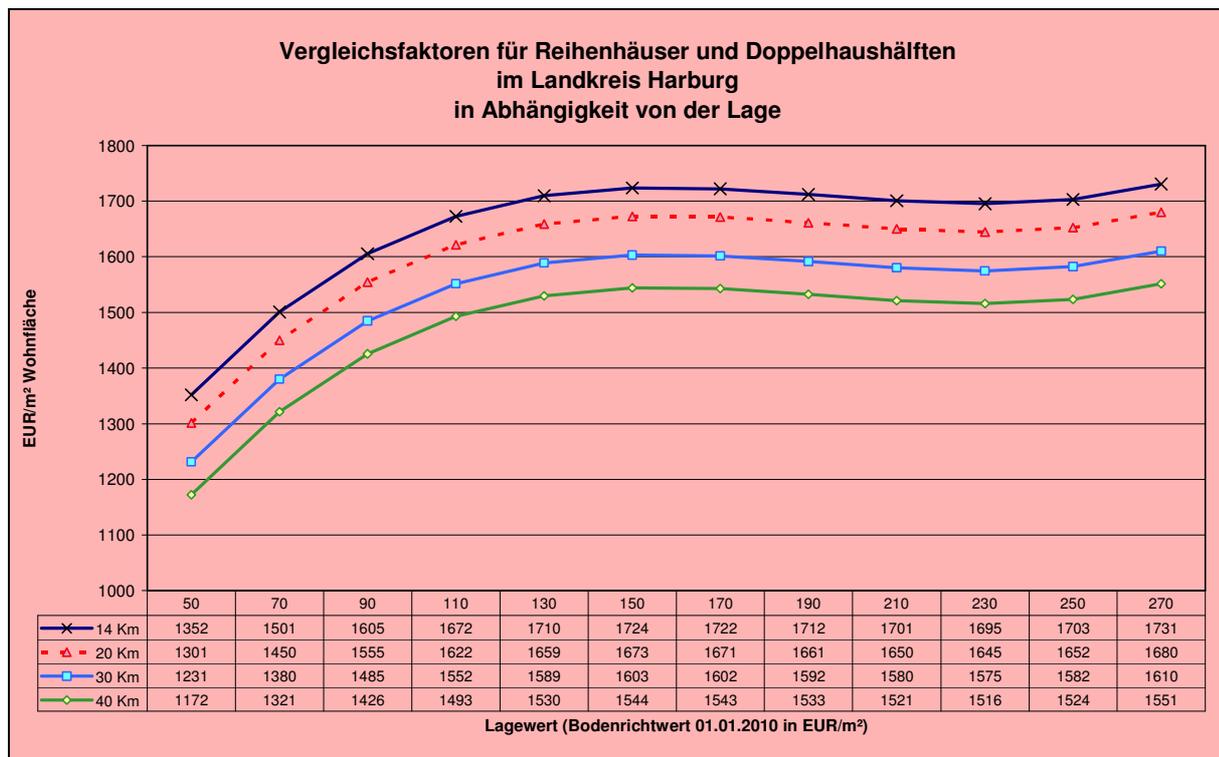
Marktanpassungsfaktoren für Reihenhaus- und Doppelhausgrundstücke ließen sich für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg nicht ableiten.

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 1.072 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	50,- €/m ² – 270,- €/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 – 1.000 m ²	400 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel (incl. Einbauküche)
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Stellung	Doppelhaushälfte, Reihenednhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte



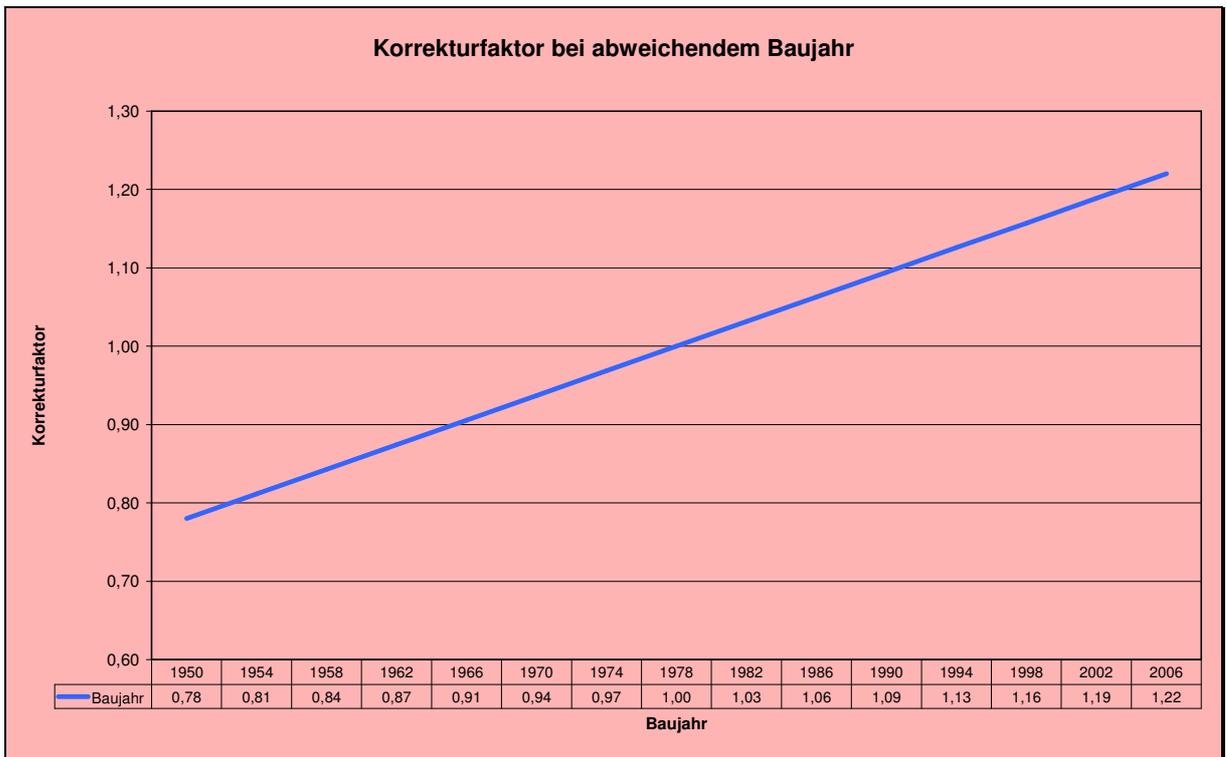
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 50 entnommen werden.

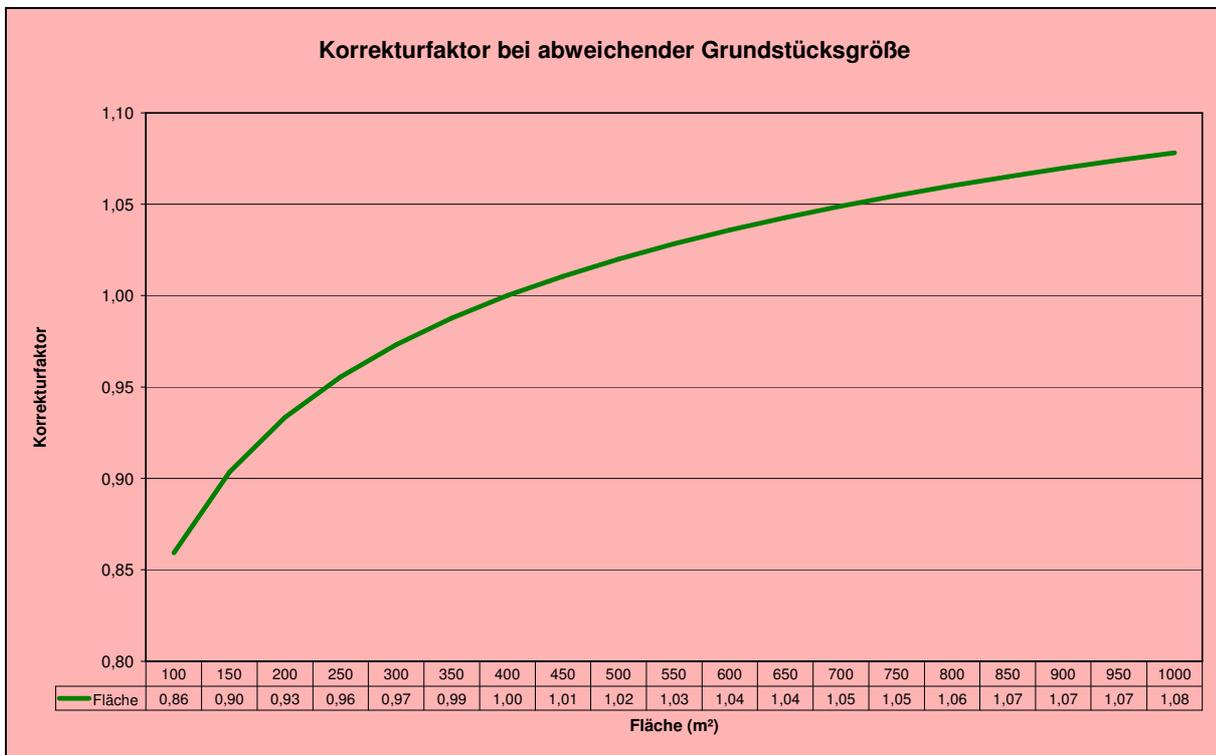
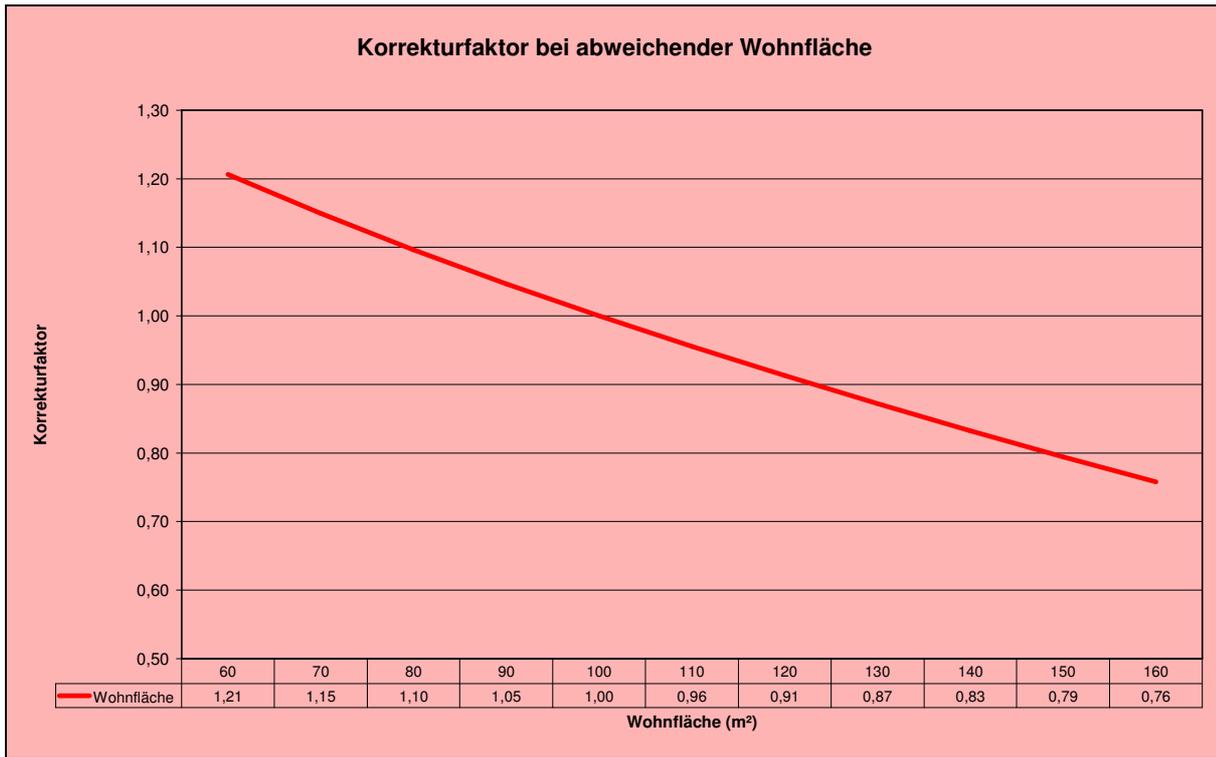
Korrekturfaktor für die Stellung:

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

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

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



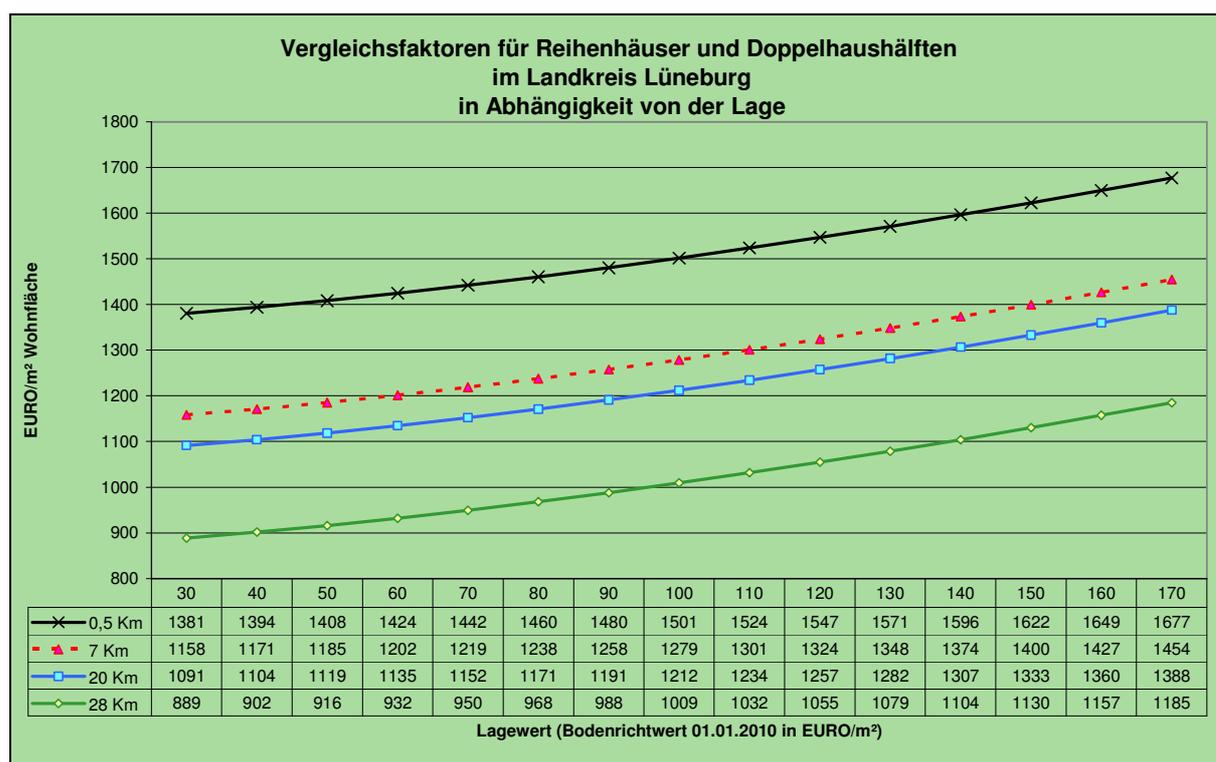


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

9.3.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg

Die Stichprobe umfasst hier 834 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	30,- €/m ² – 170,- €/m ²	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Lüneburg	0,5 km – 28 km	s. Abbildung
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Baujahr	1950 – 2006	1974
Wohnfläche	50 m ² – 150 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² – 800 m ²	400 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel (incl. Einbauküche)
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden



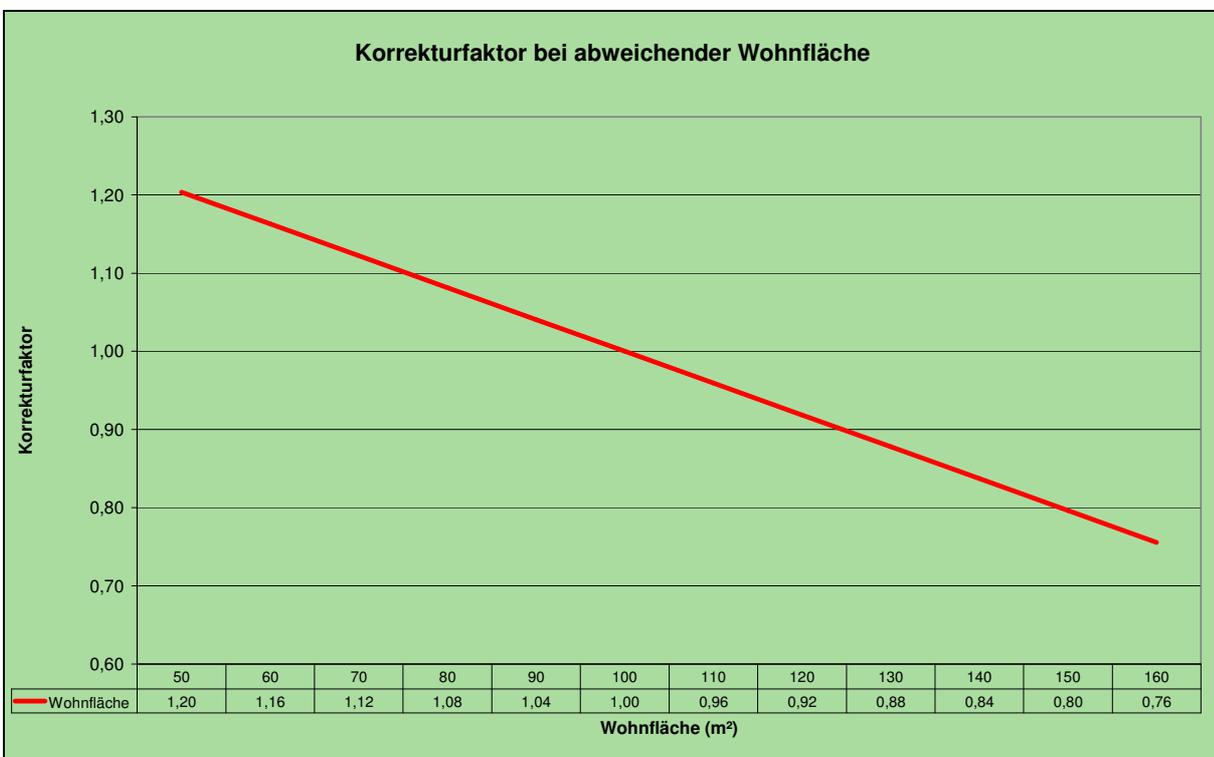
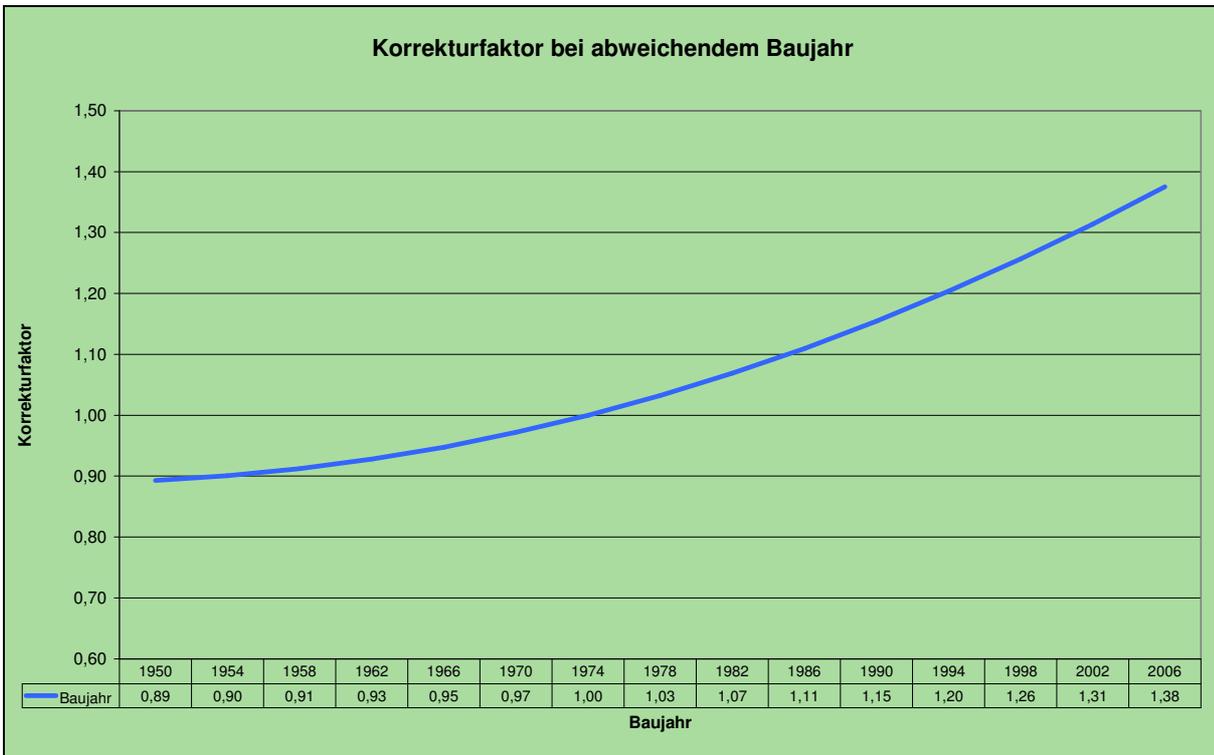
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 54 entnommen werden.

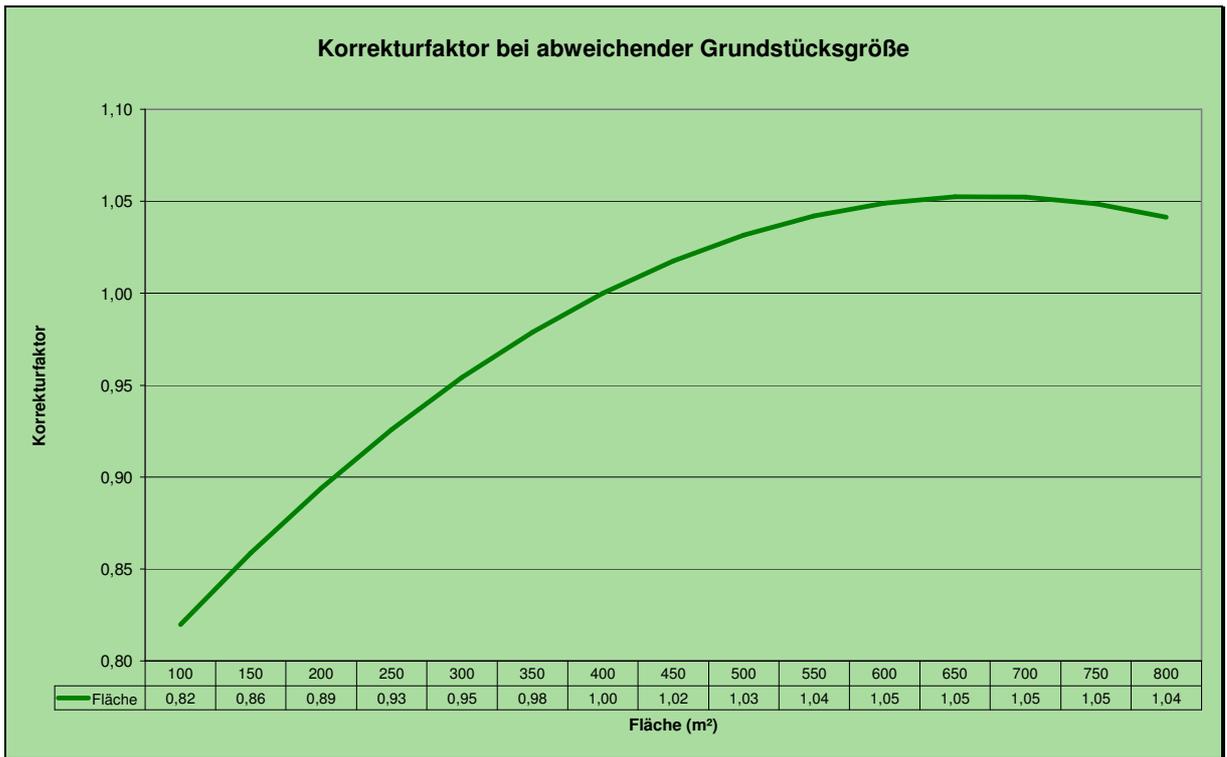
Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- Reihenendhaus 0,96
- Reihenmittelhaus 0,96

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,91**



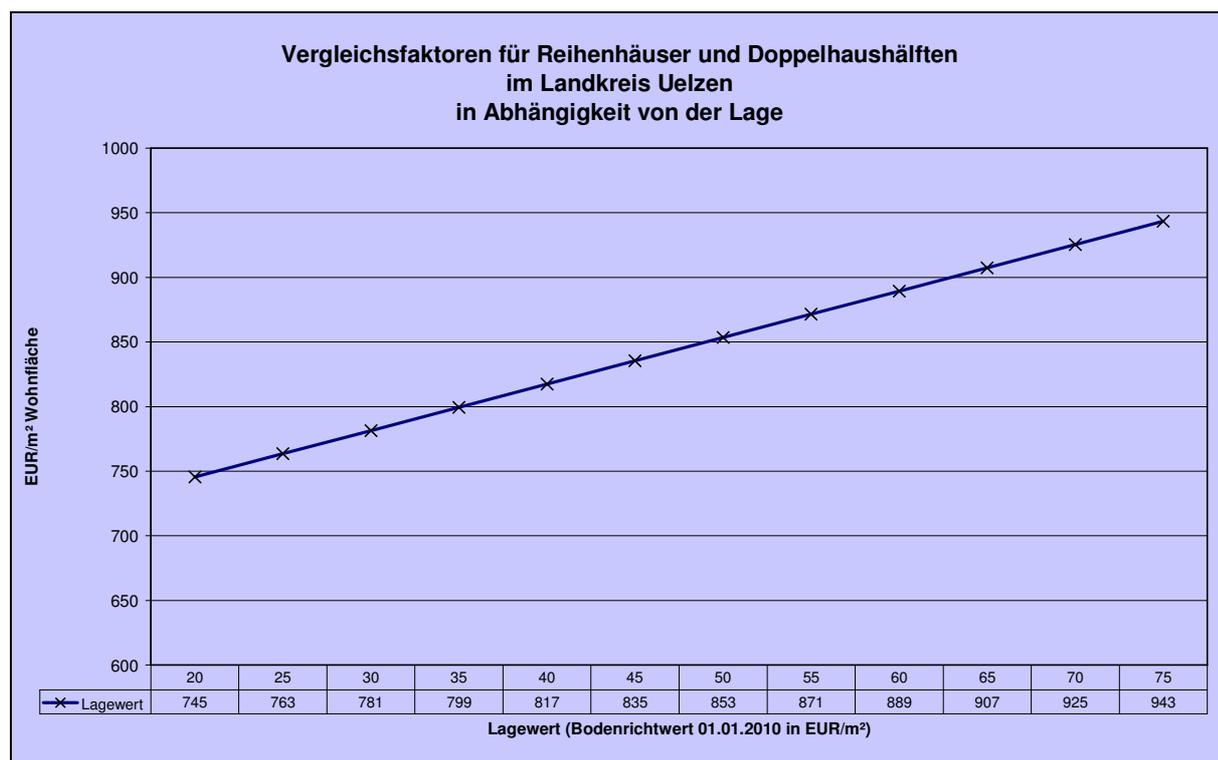


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

9.3.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen

Die Stichprobe umfasst hier 298 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1998 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	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 – 1.000 m ²	500 m ²
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden



Korrekturfaktor für die Region:

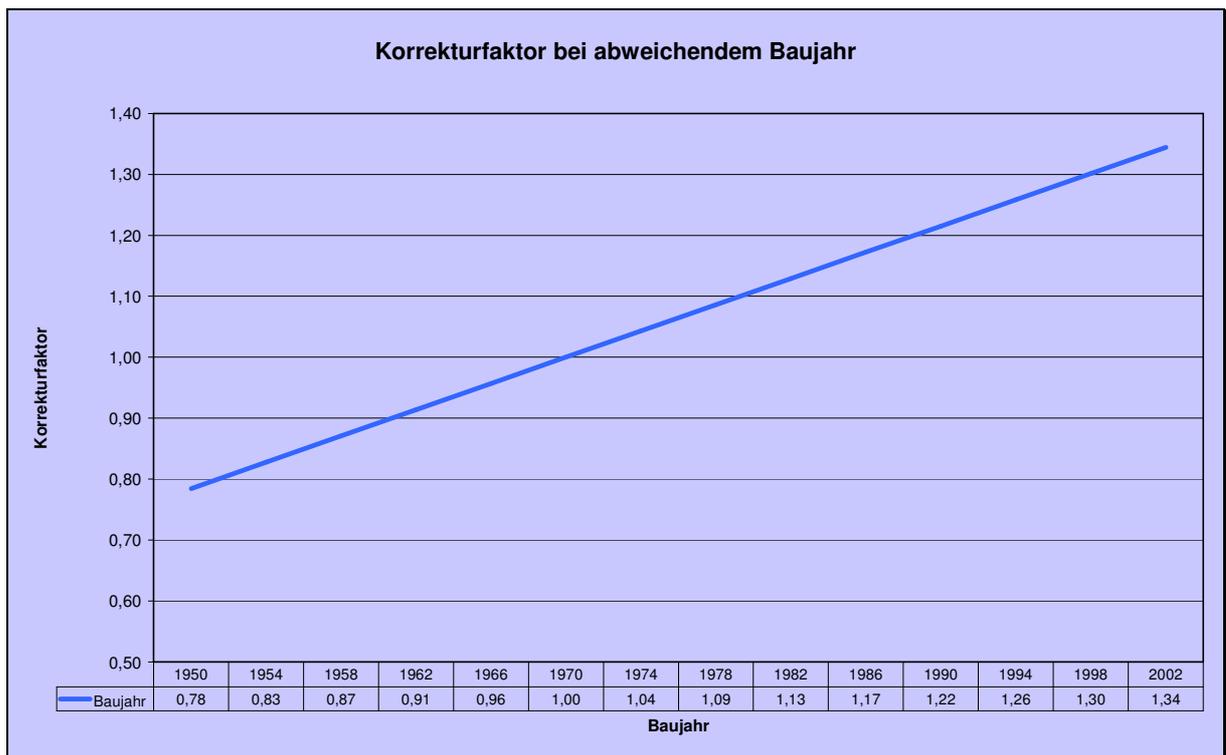
- **Bad Bevensen** **1,14**
- **Bad Bodenteich** **0,79**
- **Uelzen** **1,10**

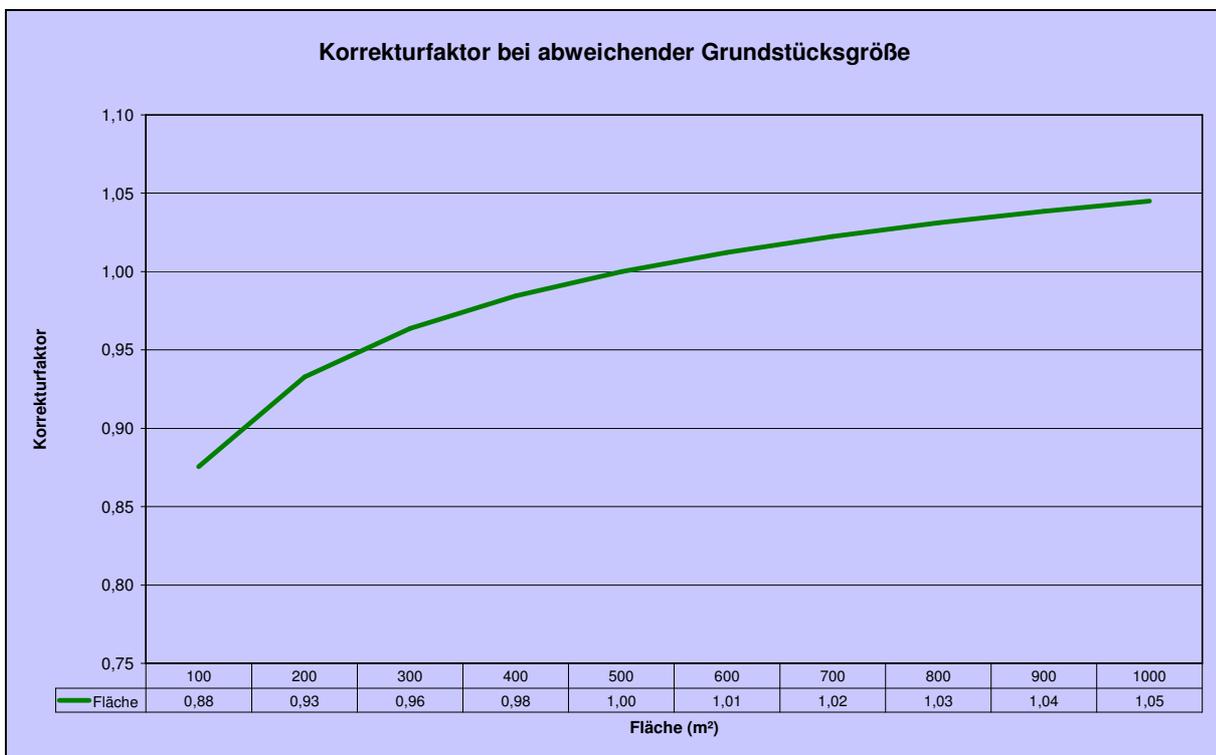
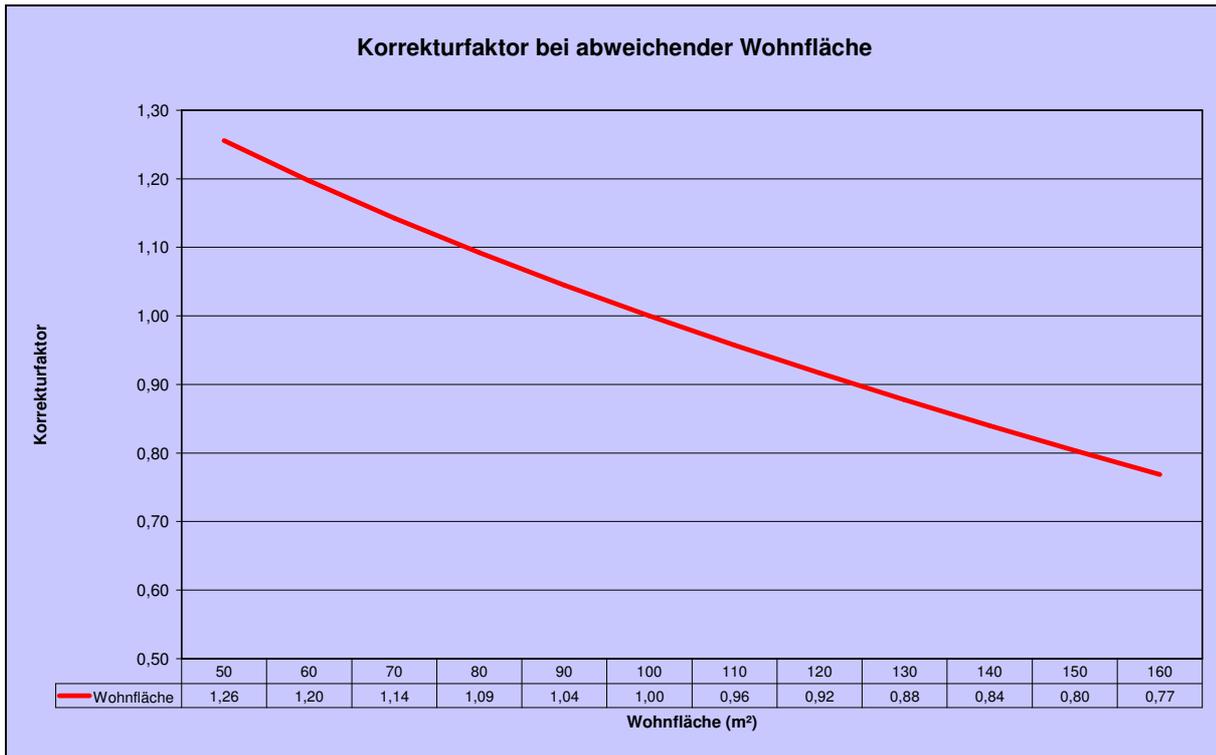
Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- **Reihenendhaus** **0,92**
- **Reihenmittelhaus** **0,91**

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- **ohne Keller** **0,91**



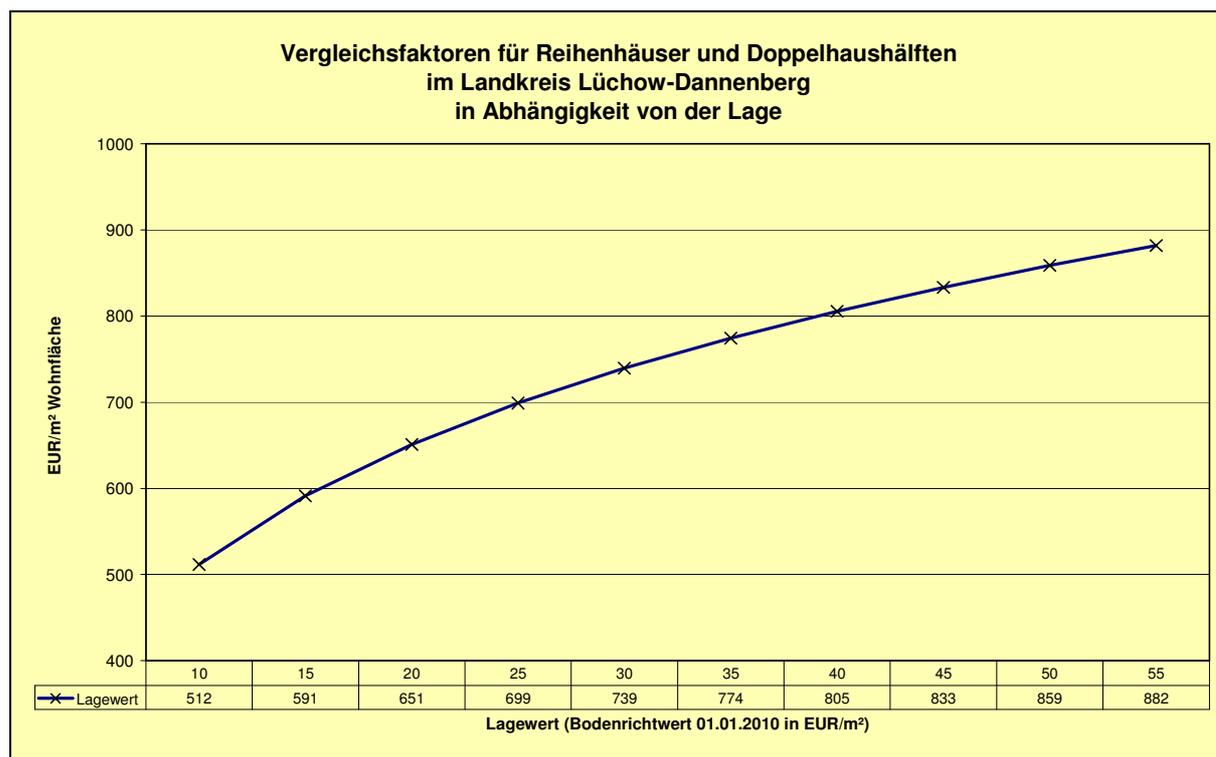


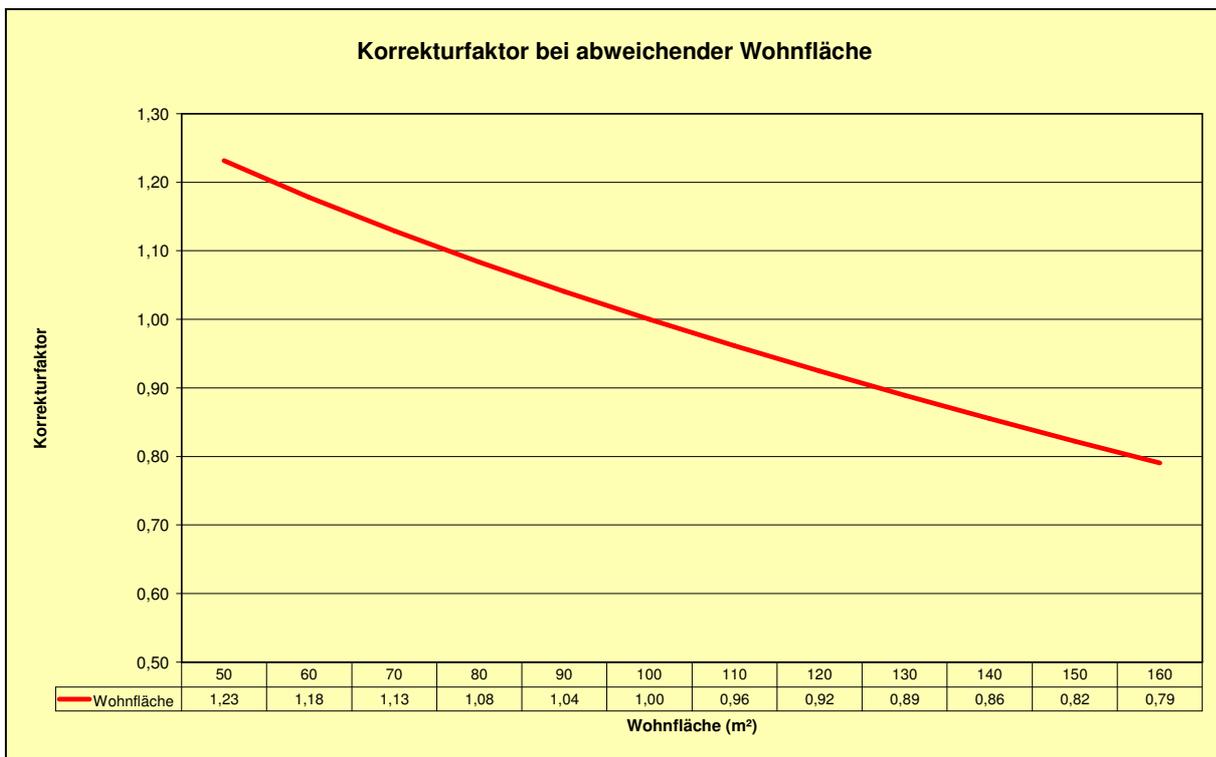
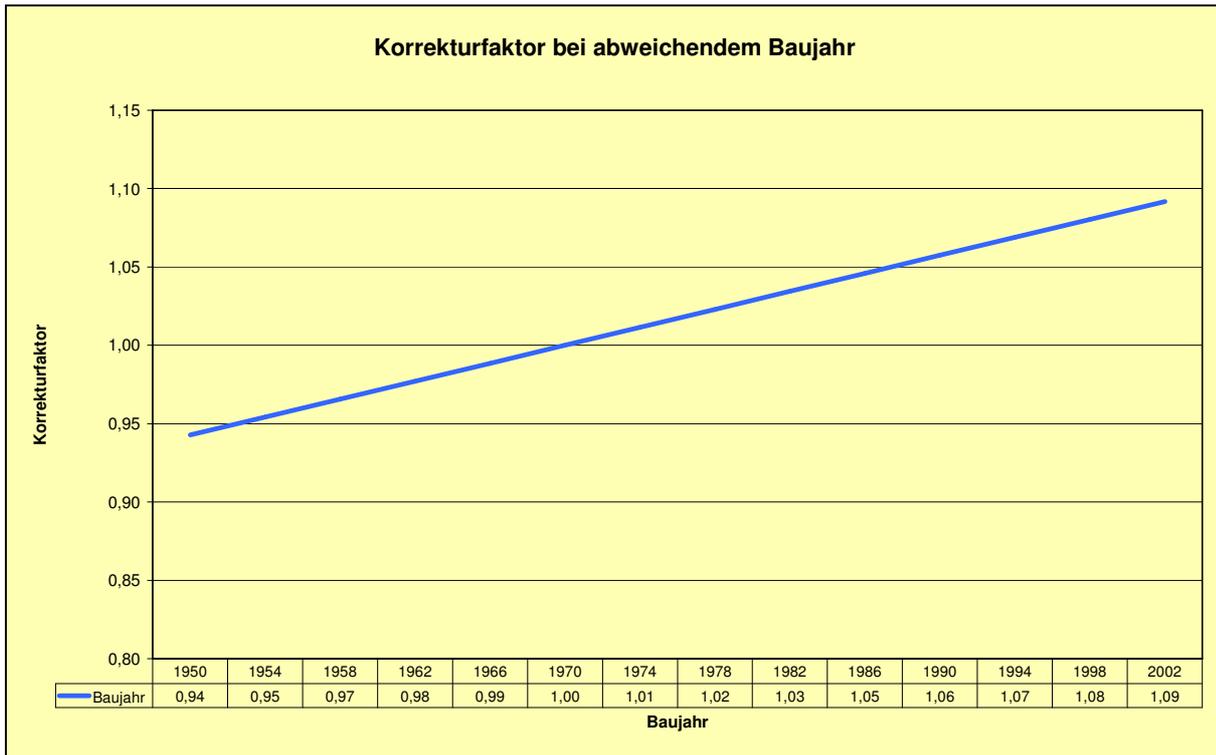
Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

9.3.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die Stichprobe umfasst hier 163 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1995 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	20,- €/m ² – 75,- €/m ²	s. Abbildung
Baujahr	1950 – 2002	1970
Wohnfläche	50 m ² – 160 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² – 1.000 m ²	kein signifikanter Einfluss
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	kein signifikanter Einfluss
Keller	ohne – Vollkeller	kein signifikanter Einfluss
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden





Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

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 von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Harburg					
Baujahr bis 1945	1 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1946 bis 1969	8 (18)	1963 (1965)	56 (65)	806 (1.025)	46.000 (70.000)
Baujahr 1970 bis 1984	74 (60)	1976 (1976)	74 (78)	1.015 (1.027)	76.000 (79.000)
Baujahr 1985 bis 1999	26 (40)	1992 (1992)	70 (65)	1.426 (1.336)	103.000 (89.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	6 (12)	2002 (2001)	64 (63)	1.490 (1.738)	96.000 (112.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	21 (38)	2008 (2008)	87 (86)	2.068 (2.048)	179.000 (177.000)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüneburg					
Baujahr bis 1945	4 (3)	1826 (*)	76 (*)	1.561 (*)	124.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	6 (8)	1962 (1963)	89 (62)	918 (998)	78.000 (61.000)
Baujahr 1970 bis 1984	29 (44)	1977 (1977)	75 (65)	1.009 (982)	75.000 (65.000)
Baujahr 1985 bis 1999	33 (29)	1993 (1993)	62 (75)	1.347 (1.366)	84.000 (101.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	10 (13)	2002 (2003)	88 (92)	1.810 (1.905)	161.000 (175.000)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	34 (32)	2009 (2008)	92 (99)	2.049 (2.069)	186.000 (209.000)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Uelzen					
Baujahr bis 1945	0 (6)	(1882)	(58)	(936)	(53.000)
Baujahr 1946 bis 1969	2 (3)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1970 bis 1984	11 (17)	1978 (1976)	68 (69)	780 (761)	54.000 (52.000)
Baujahr 1985 bis 1999	6 (15)	1994 (1993)	78 (71)	1.097 (1.003)	86.000 (71.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	0 (3)	(*)	(*)	(*)	(*)
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	2 (0)	*	*	*	*

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Baujahr bis 1945	0 (0)				
Baujahr 1946 bis 1969	2 (4)	* (1966)	* (75)	* (518)	* (39.000)
Baujahr 1970 bis 1984	4 (2)	1973 (*)	64 (*)	504 (*)	33.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	1 (3)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005)	0 (0)				
Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006)	0 (0)				

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.4.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung (€/m² Wohnfläche) lässt sich aus den vorstehenden Tabellen nicht ableiten. Aus der Marktanalyse der Vergleichsfaktoren in Abschnitt 9.4.3 ergeben sich folgende Preisentwicklungen:

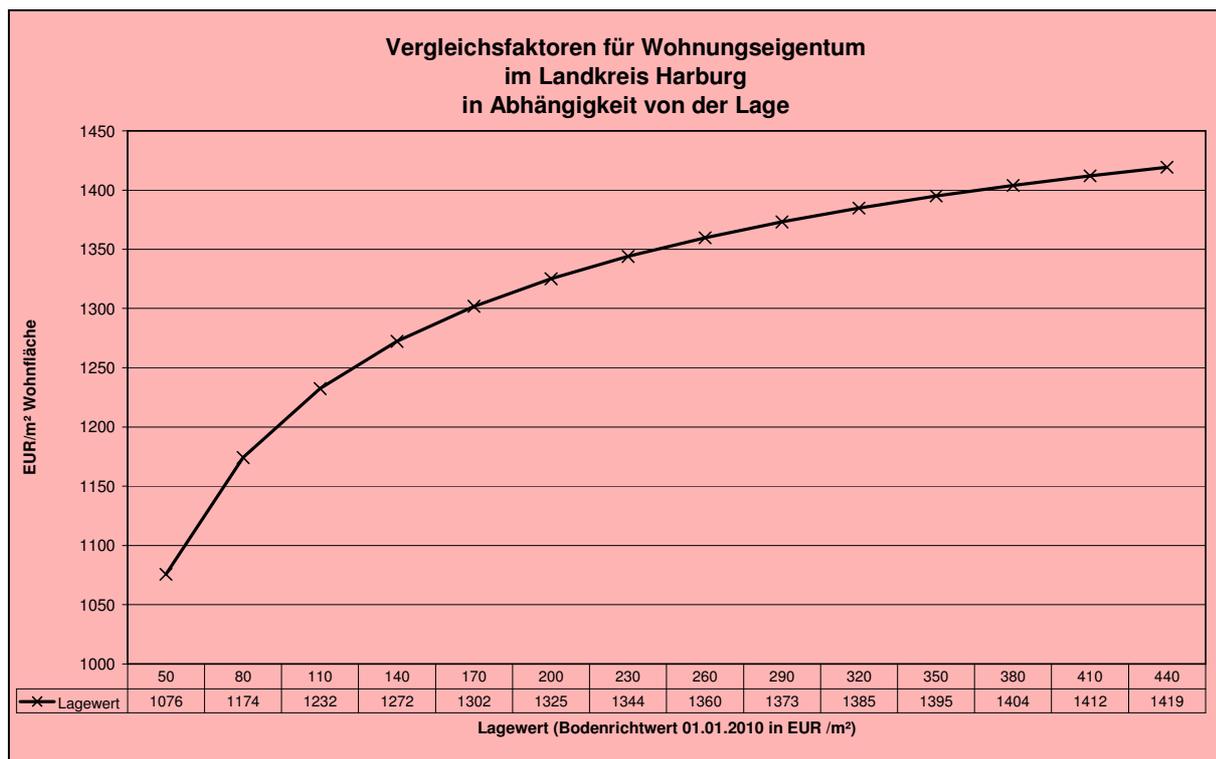
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Wohnungseigentum	- 2,4 % (- 3,2 %)	- 1,5 % (- 2,4 %)	- 5,4 % (- 4,9 %)	- 6,7 % (- 3,9 %)
() Werte des Vorjahres				

9.4.3 Vergleichsfaktoren

9.4.3.1 Landkreis Harburg

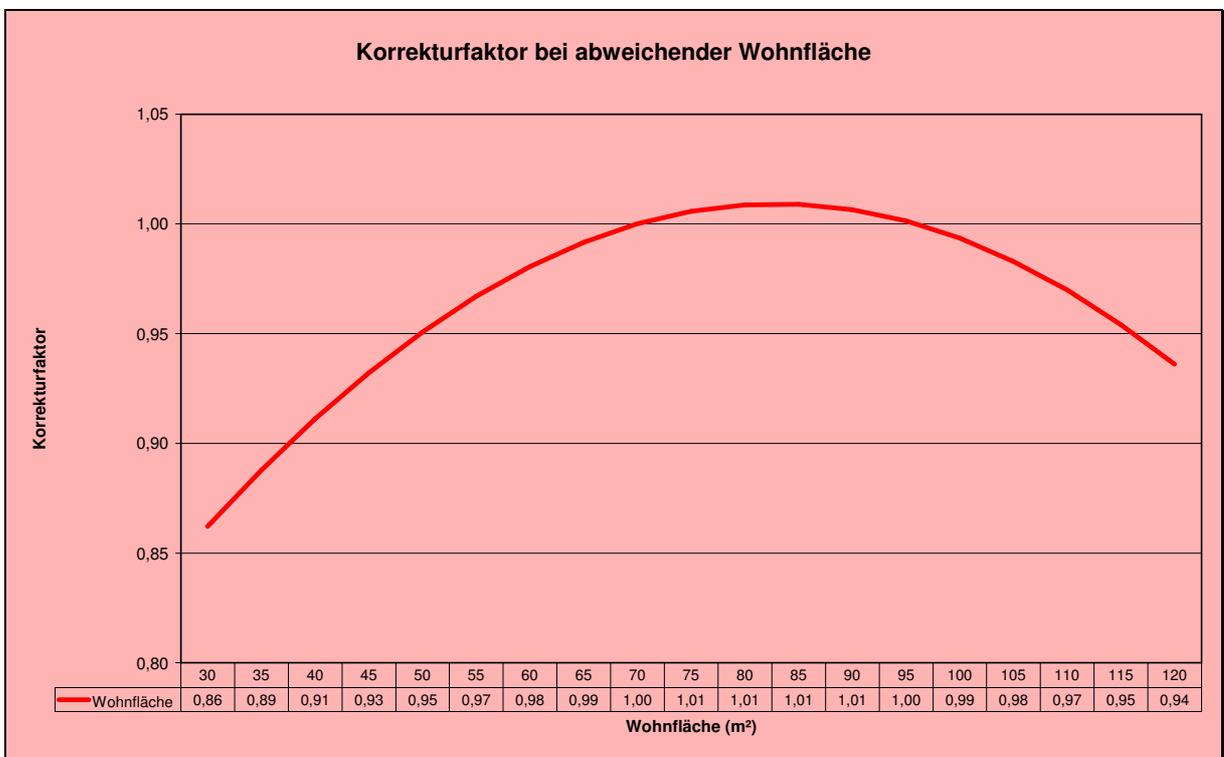
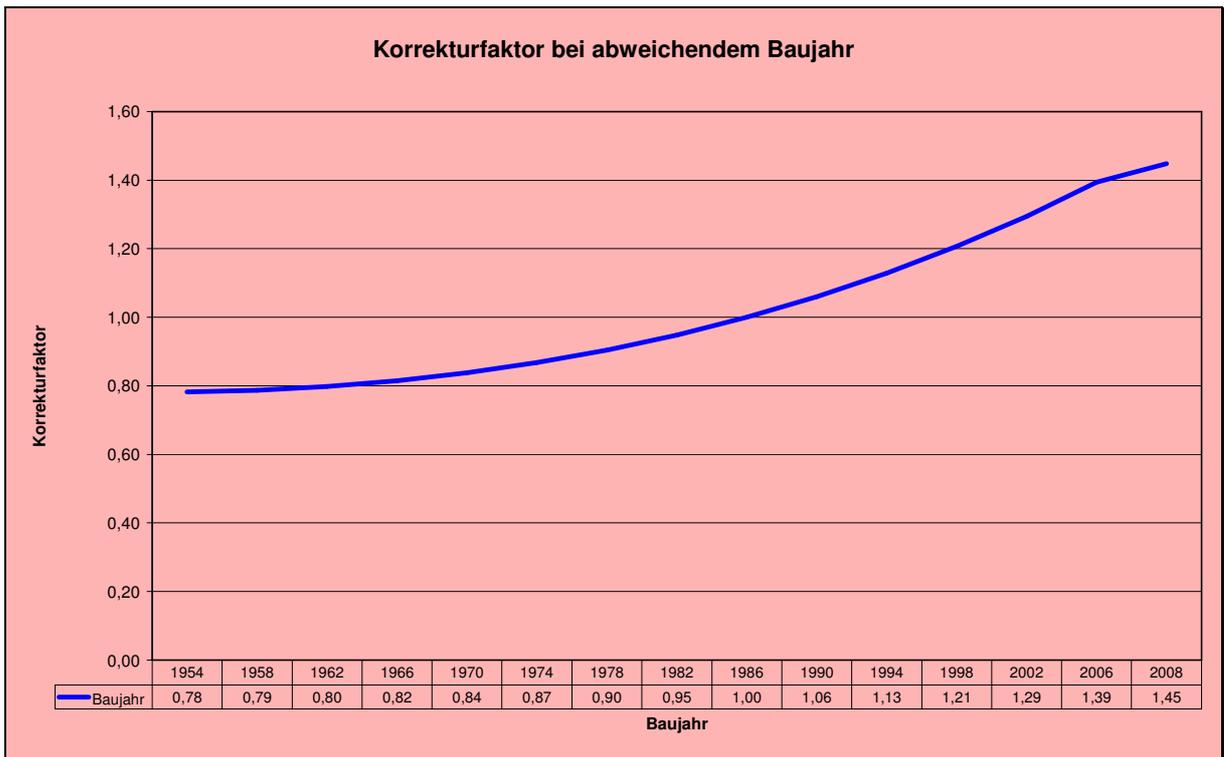
Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 659 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	50,- €/m ² – 440,- €/m ²	s. Abbildung
Vollgeschosse der Wohnanlage	I – VI	bis 3 Vollgeschosse
Baujahr	1954 – 2008	1986
Wohnfläche	30 m ² – 120 m ²	70 m ²
Garage / Stellplatz	ohne – vorhanden	Stellplatz in Garage
Vermietung	ja / nein	nein
Ausstattung		mittel (baujahrstypisch) inkl. Einbauküche



Korrekturfaktoren für die Vollgeschosse der Wohnanlage:

- IV – VI **0,94**
- > VI **0,89**

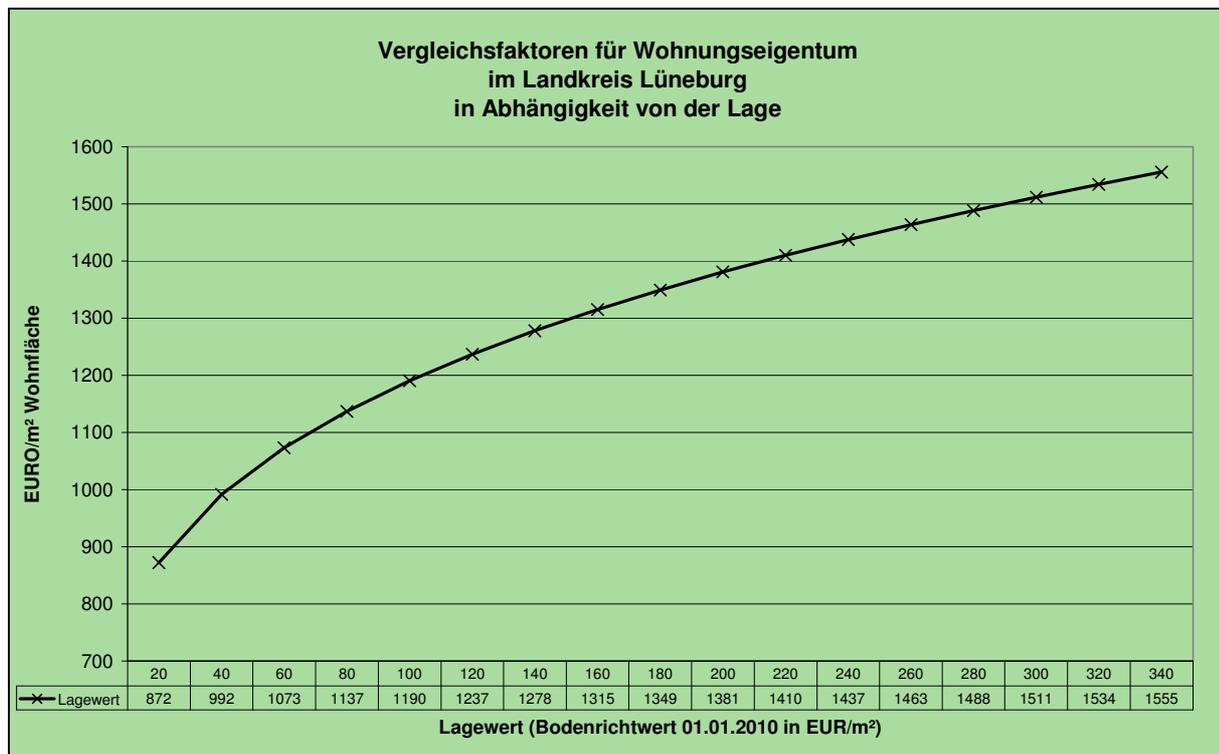


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

9.4.3.2 Landkreis Lüneburg

Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 626 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	20,- €/m ² – 340,- €/m ²	s. Abbildung
Lageregion	Hansestadt Lüneburg, Umfeld Lüneburg, Kleinstädte, Landkreis	Hansestadt Lüneburg
Vollgeschosse der Wohnanlage	I – VI	bis 3 Vollgeschosse
Baujahr	1952 – 2004	1984
Wohnfläche	30 m ² – 130 m ²	70 m ²
Garage / Stellplatz	ohne bis vorhanden	Stellplatz
Vermietung	ja / nein	nein
Ausstattung		mittel (incl. Einbauküche)



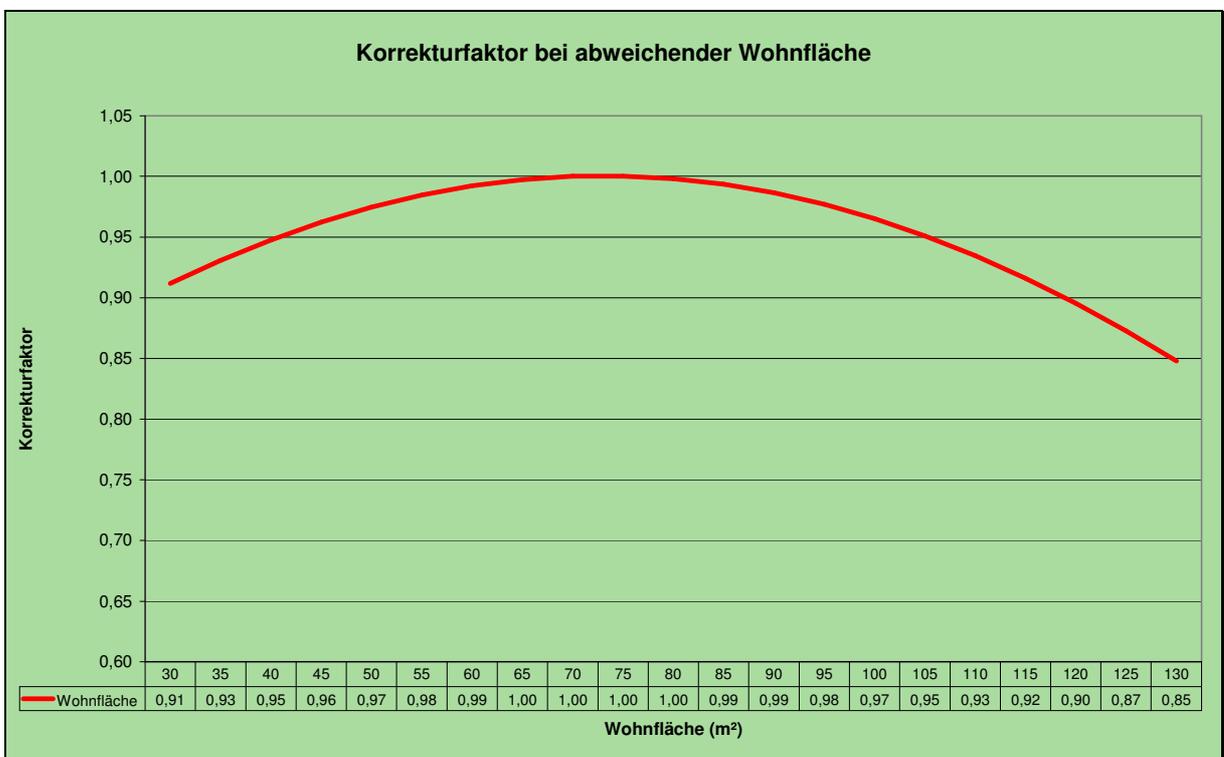
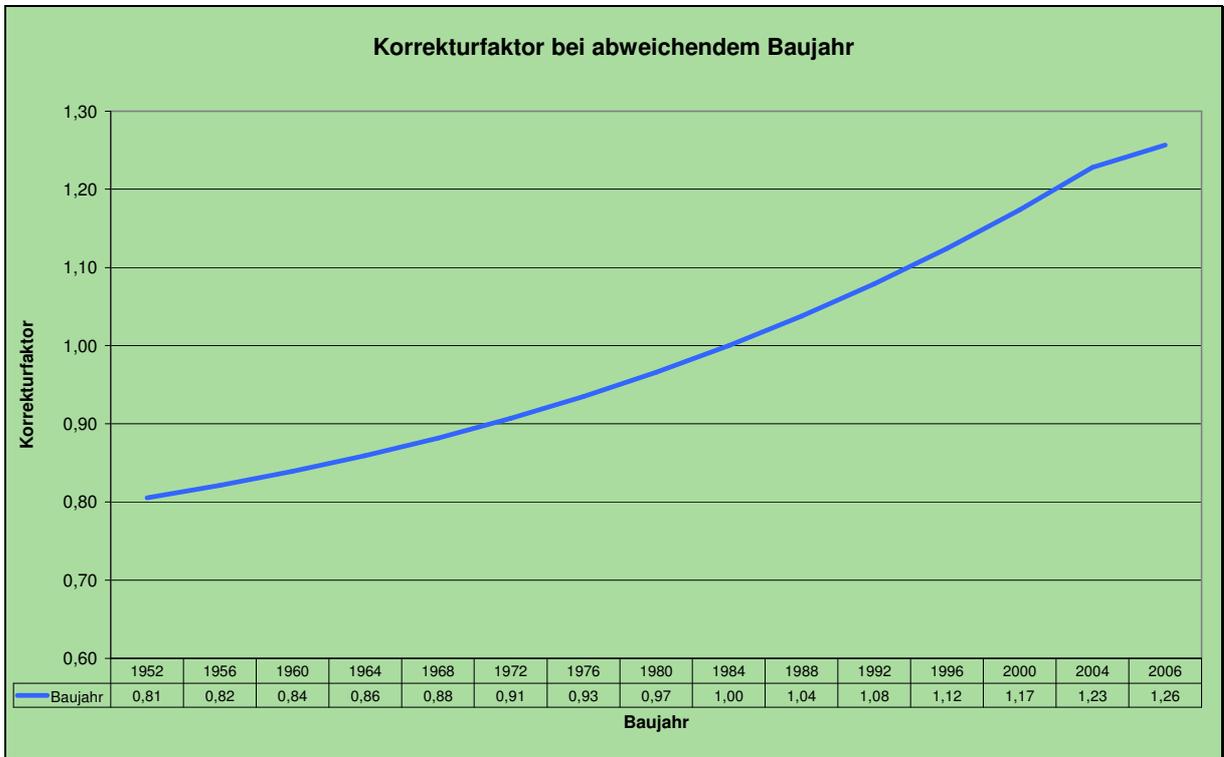
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 54 entnommen werden.

Korrekturfaktoren für die Lageregion:

- **Umfeld Stadt** **0,94**
- **Kleinstädte (Bleckede, Dahlenburg)** **0,90**
- **Landkreis** **0,92**

Korrekturfaktoren für die Vollgeschosse der Wohnanlage:

- IV – VI **0,90**
- > VI **0,80**

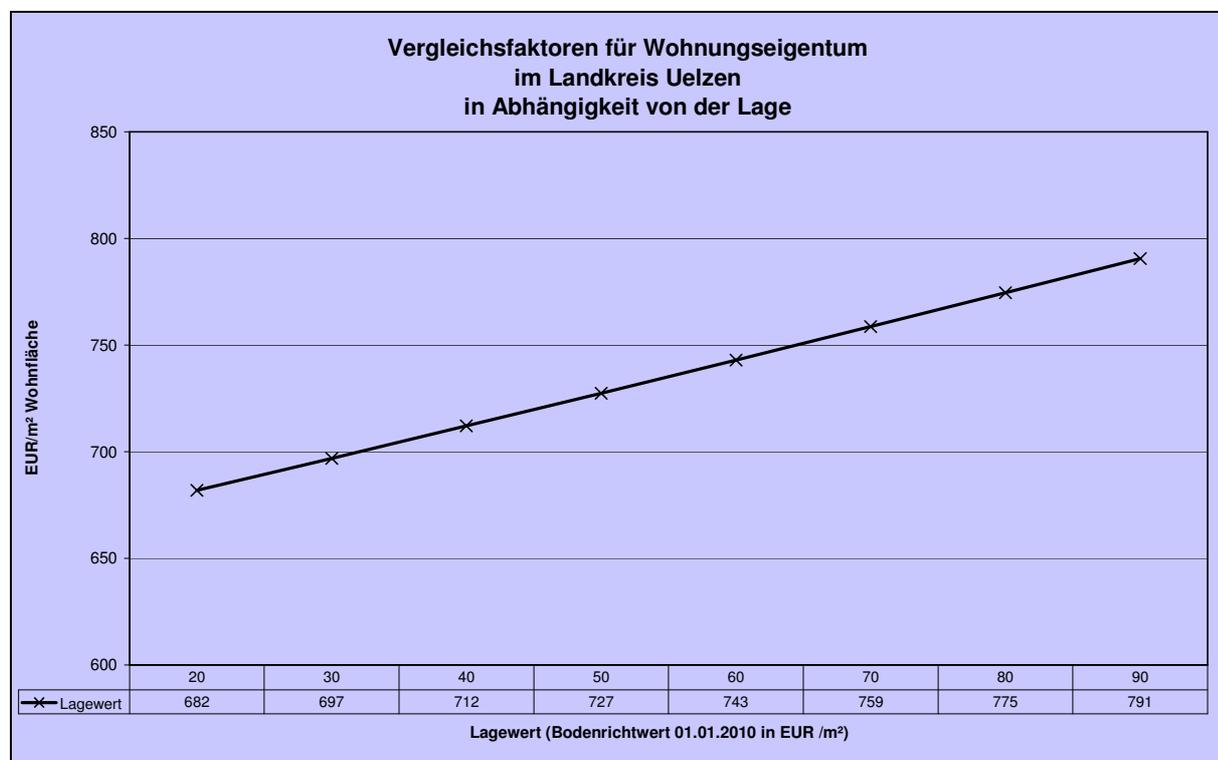


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

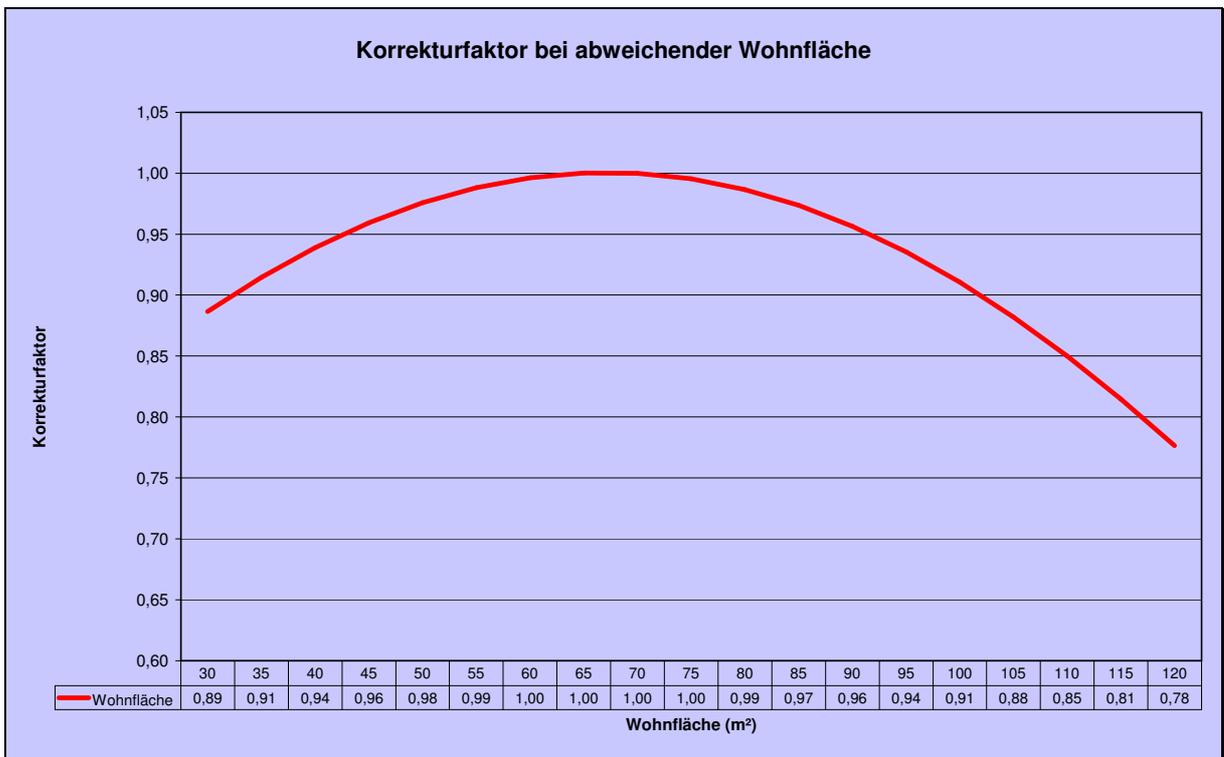
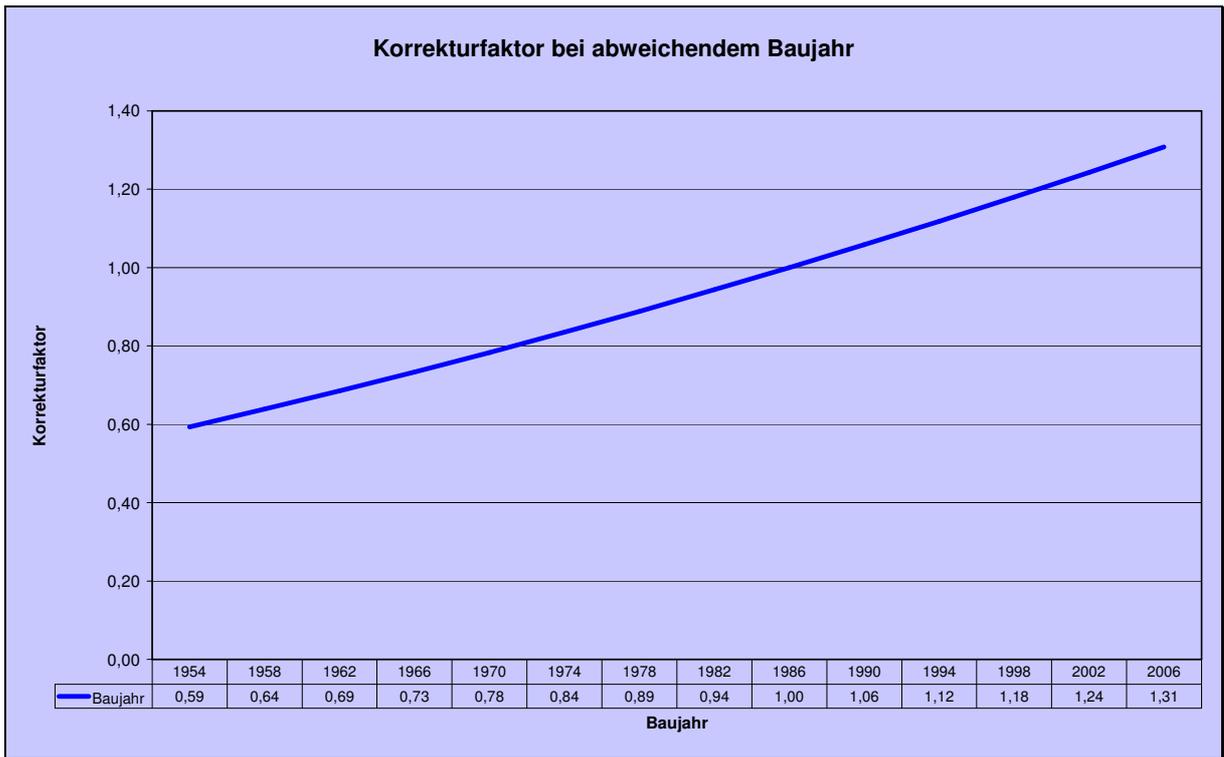
9.4.3.3 Landkreis Uelzen

Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 393 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	20,- €/m ² – 90,- €/m ²	s. Abbildung
Region	Landkreis, Bad Bevensen, Uelzen	Landkreis
Baujahr	1954 – 2006	1986
Wohnfläche	30 m ² – 120 m ²	70 m ²
Erwerb	Erstverkauf / Wiederverkauf	Wiederverkauf
Stellplatz, Garage	ohne bis vorhanden	Stellplatz
Ausstattung		mittel (baujahrstypisch)

**Korrekturfaktoren für die Lageregion:**

- **Bad Bevensen** **1,29**
- **Uelzen** **1,11**

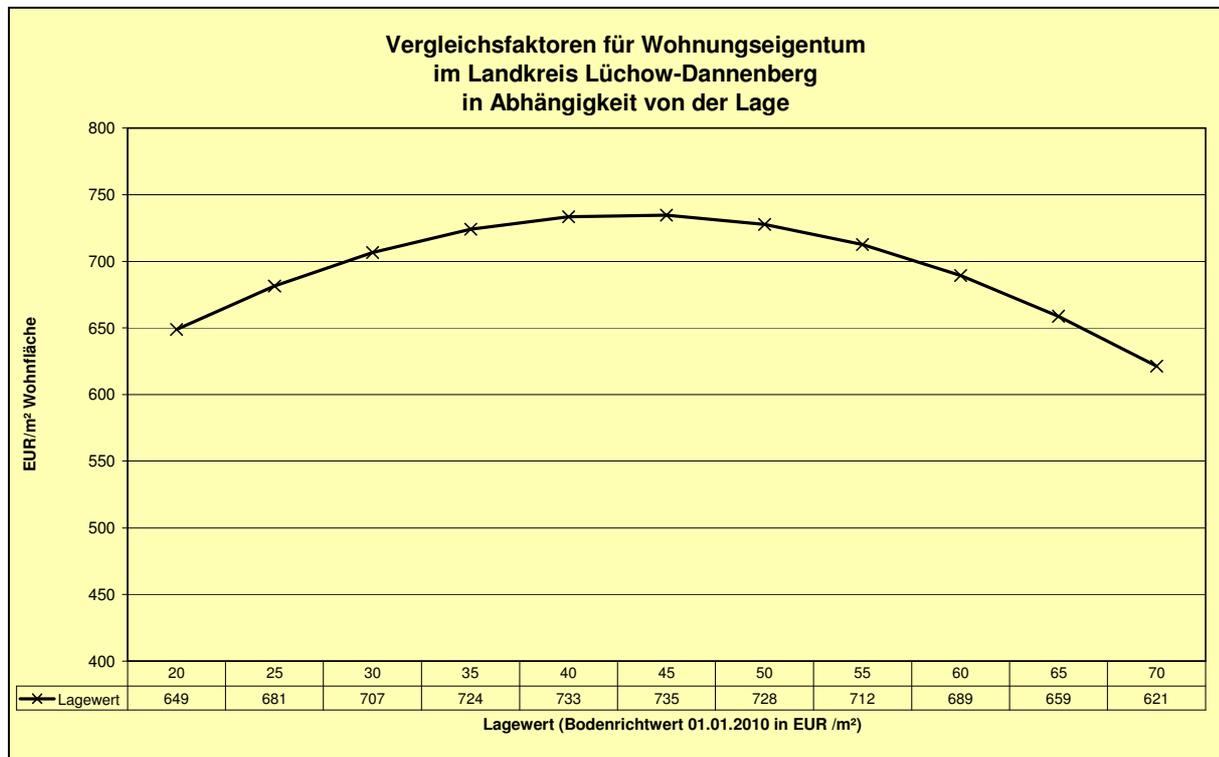


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

9.4.3.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

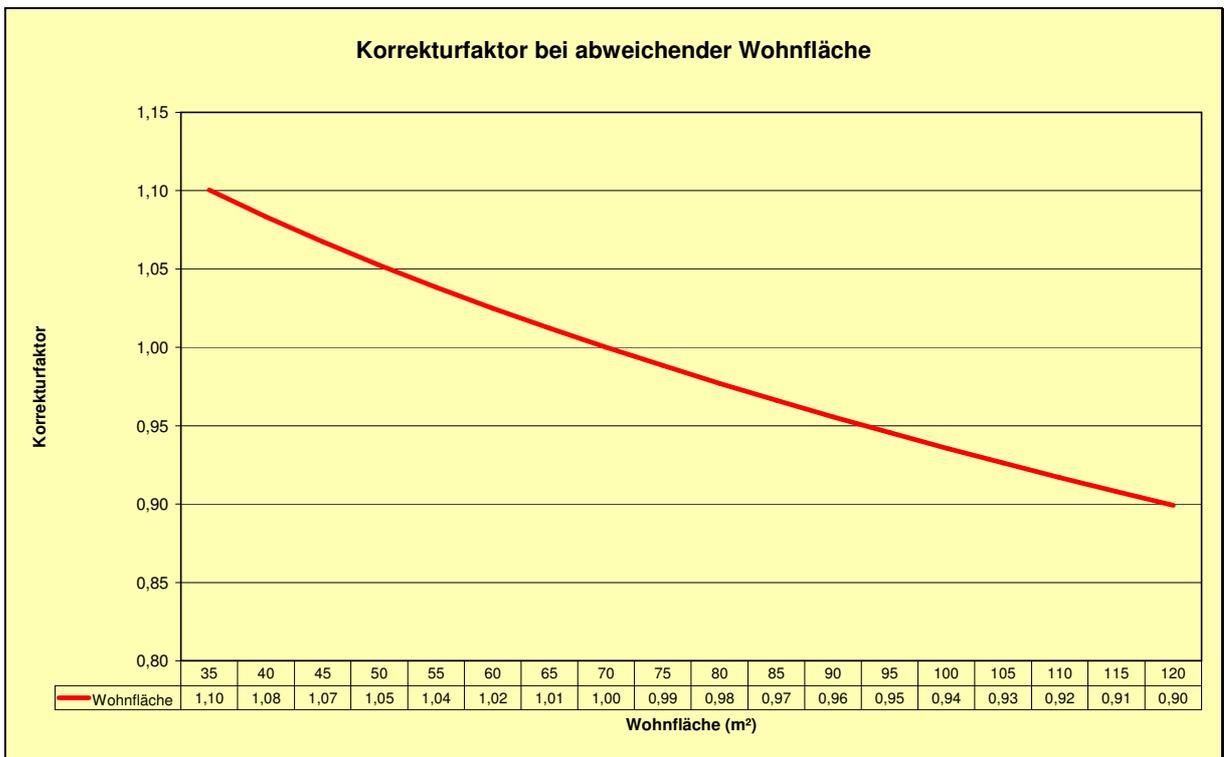
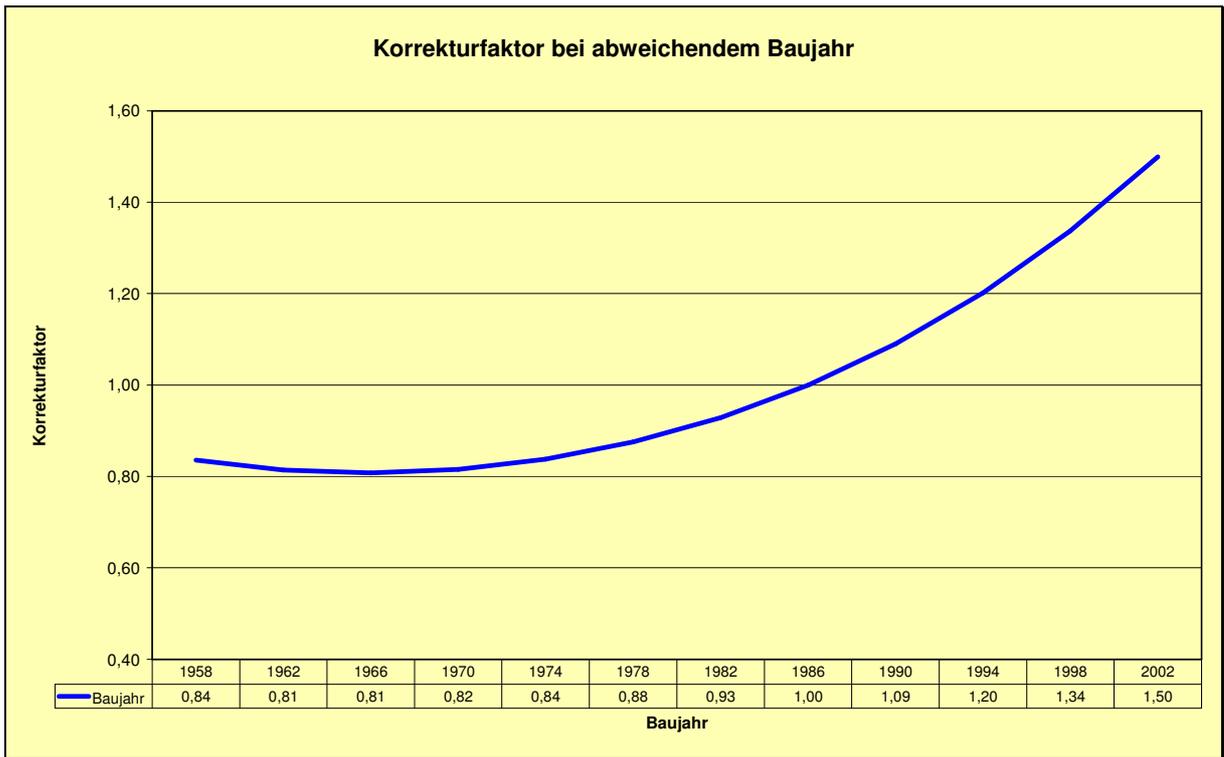
Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe aus den Kleinstädten Lüchow, Dannenberg und Hitzacker von 200 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1998 – 2010	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert 01.01.2010)	20,- €/m ² – 70,- €/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)
Stellplatz / Garage	ohne / vorhanden	vorhanden



Korrekturfaktoren für die Region:

- **Hitzacker** **1,00**
- **Dannenberg** **0,86**



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 Fragebögen.

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** (Kapitalisierungszinssatz) 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	29	
Kaufzeitpunkt	2003 – 2010	2007
Baujahr	1910 – 1999	1970
Lage (Bodenrichtwert)	64,- €/m ² – 240,- €/m ²	120,- €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%)	200 m ² – 950 m ²	400 m ²

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

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

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

Land Niedersachsen Mehrfamilienhäuser

Ländlicher Raum: 7,0 % (Vorjahr 6,7 %)

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

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

- **Mehrfamilienhäuser:** 11,5 (Vorjahr 11,3) **Spanne von 5,3 bis 17,5**

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

Land Niedersachsen Mehrfamilienhäuser

Ländlicher Raum: 10,1 (Vorjahr 11,0)

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

9.6.2.2 Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	56	
Kaufzeitpunkt	2003 – 2010	2007
Baujahr	1965 – 2008	1989
Lage (Bodenrichtwert)	20,- €/m ² – 300,- €/m ²	128,- €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%)	130 m ² – 1000 m ²	394 m ²

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **6,2 %** (Vorjahr 5,9 %)

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:** **11,9** (Vorjahr 12,0) **Spanne von 4,9 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:** 7,0 % (Vorjahr 6,7 %)

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:** 7,0 % (Vorjahr 6,7 %)

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	2005 – 2010	2008
Lage (Bodenrichtwert)	9,- €/m ² – 550,- €/m ²	230,- €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	270 m ² – 690 m ²	430 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, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)

Ländlicher Raum: 7,5 % (Vorjahr 7,5 %)

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

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

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

- **Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude** 13,3 (Vorjahr 13,5)
Spanne von 10,5 bis 19,6

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)

Ländlicher Raum: 9,3 (Vorjahr 10,0)

Großstädte mit Randlagen: 10,5 (Vorjahr 11,0)

9.7.2.2 Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	22	
Kaufzeitpunkt	2002 – 2009	2006
Lage (Bodenrichtwert)	30,- €/m ² – 1.400,- €/m ²	550,- €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	63 m ² – 1.098 m ²	310 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, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)

Ländlicher Raum: 7,5 % (Vorjahr 7,5 %)

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

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

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

- **Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude** 12,4 (Vorjahr 12,2)
Spanne von 7,1 bis 15,2

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)

Ländlicher Raum: 9,3 (Vorjahr 10,0)

Großstädte mit Randlagen: 10,5 (Vorjahr 11,0)

9.7.2.3 Landkreis Uelzen

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

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

Liegenschaftszins:

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)
Ländlicher Raum: 7,5 % (Vorjahr 7,5 %)

Rohertragsfaktor

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)
Ländlicher Raum: 9,3 (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 (ohne Bürogebäude)
Ländlicher Raum: 7,5 % (Vorjahr 7,5 %)

Rohertragsfaktor

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)
Ländlicher Raum: 9,3 (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 2009 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 2009

Landkreis	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Harburg	9 (8)	1961 [3] (1968 [7])	54 [3] (51 [6])	1371 [3] (1572 [6])	70.000 [9] (80.000 [8])
Lüneburg	5 (8)	1972 [3] (1978 [3])	71 [4] (52 [3])	826 [4] (786 [3])	58.000 [4] (47.000 [8])
Uelzen	14 (6)	1970 [6] (1975 [4])	50 [6] (47 [4])	713 [6] (637 [4])	43.000 [14] (35.000 [6])
Lüchow	28 (19)	1976 [19] (1977 [10])	63 [18] (71 [9])	674 [18] (741 [9])	40.000 [28] (46.000 [19])

() 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 1.079 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 50)					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	7,10	7,30	7,80	8,30	8,90	9,20
40 – 60	6,40	6,50	7,00	7,60	8,10	8,40
60 – 80	5,80	6,00	6,50	7,00	7,50	7,80
80 – 100	5,50	5,70	6,10	6,60	7,10	7,40
über 100	5,40	5,50	6,00	6,50	7,00	7,20
Region	Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N. (Entfernung 30 km, s. Seite 50)					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	6,70	6,90	7,30	7,90	8,50	8,70
40 – 60	6,00	6,10	6,60	7,20	7,70	7,90
60 – 80	5,50	5,60	6,10	6,60	7,10	7,40
80 – 100	5,20	5,30	5,80	6,30	6,70	7,00
über 100	5,00	5,20	5,60	6,10	6,60	6,80
Region	Lüneburger Heide (übriger Landkreis Harburg; Entfernung 40 km, s. Seite 50)					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	6,30	6,50	6,90	7,50	8,00	8,30
40 – 60	5,60	5,80	6,20	6,80	7,30	7,50
60 – 80	5,10	5,30	5,70	6,20	6,70	7,00
80 – 100	4,80	5,00	5,40	5,90	6,40	6,60
über 100	4,70	4,80	5,20	5,70	6,20	6,40

10.2 Landkreis Lüneburg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 1.156 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Lüneburg. Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen Mittelwerte mit einer Spanne von 20 % interpretiert werden.

NETTOMONATSMIETE in €/m ²						
Region	Stadt Lüneburg					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	6,60	6,60	6,90	7,40	7,80	8,00
40 – 60	6,10	6,10	6,40	6,90	7,30	7,50
60 – 80	5,80	5,80	6,10	6,50	6,80	7,10
80 – 100	5,50	5,40	5,70	6,10	6,50	6,70
über 100	5,20	5,20	5,50	5,80	6,20	6,40
Region	Umfeld Stadt Lüneburg					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	6,20	6,20	6,50	6,90	7,40	7,60
40 – 60	5,80	5,80	6,10	6,50	6,90	7,10
60 – 80	5,40	5,40	5,70	6,10	6,50	6,70
80 – 100	5,10	5,10	5,40	5,80	6,10	6,30
über 100	4,80	4,80	5,10	5,50	5,80	6,00
Region	übriger Landkreis Lüneburg ⁶					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	5,50	5,50	5,80	6,10	6,50	6,70
40 – 60	5,10	5,00	5,30	5,70	6,10	6,30
60 – 80	4,70	4,70	5,00	5,30	5,70	5,90
80 – 100	4,40	4,40	4,70	5,00	5,40	5,60
über 100	4,20	4,20	4,40	4,80	5,10	5,30

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.

⁶ ohne Amt Neuhaus

10.3 Landkreis Uelzen

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 354 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 – 2006	2007 – 2009
bis 40	4,50	4,80	5,10	5,40	5,70	5,80
40 – 60	4,10	4,40	4,70	5,10	5,30	5,40
60 – 80	3,90	4,20	4,50	4,80	5,10	5,20
80 – 100	3,70	4,00	4,30	4,60	4,90	5,00
über 100	3,60	3,90	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 – 2006	2007 – 2009
bis 40	5,30	5,60	5,90	6,20	6,50	6,60
40 – 60	4,90	5,20	5,60	5,90	6,10	6,20
60 – 80	4,70	5,00	5,30	5,60	5,90	6,00
80 – 100	4,50	4,80	5,20	5,50	5,70	5,80
über 100	4,40	4,70	5,00	5,30	5,60	5,70
Region	übriger Landkreis Uelzen					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	4,10	4,50	4,80	5,10	5,30	5,50
40 – 60	3,70	4,10	4,40	4,70	5,00	5,10
60 – 80	3,50	3,80	4,20	4,50	4,70	4,80
80 – 100	3,30	3,70	4,00	4,30	4,60	4,70
über 100	3,20	3,50	3,80	4,20	4,40	4,50

10.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 1.349 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Lüchow-Dannenberg.

Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen Mittelwerte mit einer Spanne von 20 % interpretiert werden.

NETTOMONATSMIETE in € / m²						
Region	Städte Lüchow, Dannenberg und Hitzacker					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	4,50	4,60	4,90	5,20	5,50	5,60
40 – 60	4,10	4,30	4,50	4,80	5,10	5,20
60 – 80	3,80	4,00	4,20	4,50	4,80	4,90
80 – 100	3,50	3,70	3,90	4,20	4,50	4,70
über 100	3,30	3,40	3,70	4,00	4,30	4,40
Region	übriger Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2006	2007 – 2009
bis 40	4,10	4,30	4,50	4,80	5,10	5,30
40 – 60	3,70	3,90	4,20	4,50	4,70	4,90
60 – 80	3,40	3,60	3,80	4,10	4,40	4,60
80 – 100	3,10	3,30	3,60	3,90	4,20	4,30
über 100	2,90	3,10	3,30	3,60	3,90	4,10

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u. a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG 1960 ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme der Grundstücksmarkt wieder funktionsfähig gemacht werden sollte. Die Preisfreigabe wurde begleitet von der Institutionalisierung der Gutachterausschüsse, denen die Aufgabe obliegt, auf der Basis der **Marktbeobachtung** mittels einer Kaufpreissammlung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt letztlich unverzichtbare Markttransparenz zu sorgen. Die **allgemeine Markttransparenz** wird hergestellt durch die Veröffentlichung gutachterlich ermittelter Bodenrichtwerte und ergänzt durch eine einzelfallbezogene Erstattung individueller Verkehrswertgutachten. Dieser Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse gilt im Wesentlichen bis heute. Im Rahmen der Novellierung des Bauplanungsrechts wurde er um die Ableitung und Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erweitert. Ansonsten haben die Länder die Möglichkeit, den Gutachterausschüssen durch Rechtsverordnungen weitere Aufgaben zuzuweisen. Davon wurde bundesweit unterschiedlich Gebrauch gemacht (z. B. Mietgutachten, Grundstücksmarktberichte).

Die heutige Situation auf dem Grundstücksmarkt zeigt, dass auf Grund der verschiedenen Aktivitäten der Gutachterausschüsse und anderer Institutionen eine hinreichend funktionierende Transparenz dieses vielschichtigen Marktes erreicht worden ist.

Aufgaben und Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie deren Zusammensetzung sind in den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung 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 Antrag 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 Antrag

- 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 2010 am 06.07.2010 nach Maßgabe der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) in der Fassung vom 24.05.2005 (Nds. GVBl. 2005,183) 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 Brolingstraße 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 Bergstraße 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 Siegfried-Ehlers-Straße 38440 Wolfsburg	05361 / 2663-0	./ 2663 60
		gag@gll-wob.niedersachsen.de	

Oberer Gutachterausschuss

Land Niedersachsen	GLL Oldenburg Stau 3 26122 Oldenburg	0441 / 9215 531	./ 9215 501
		oga@gll-ol.niedersachsen.de	

Anhang 3: Auszug der Gebührenordnung der Gutachterausschüsse (GOGut)

vom 26.09.2008 (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	1.015
100 001	bis	150 000	725	1.280
150 001	bis	200 000	845	1.525
200 001	bis	250 000	920	1.700
250 001	bis	375 000	1.095	2.100
375 001	bis	500 000	1.215	2.385
500 001	bis	750 000	1.340	2.860
750 001	bis	1 000 000	1.430	3.175

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>