

Zuständig für: **Landkreis Harburg**

**Landkreis Lüneburg**

**Landkreis Lüchow-Dannenberg**

**Landkreis Uelzen**



# **Grundstücks- marktbericht 2012**





**Herausgeber:**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Lüneburg

**Anschrift:**

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg



Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion 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-ig@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-ig@lgl.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-ig@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-ig@lgl.niedersachsen.de)  
Bodenrichtwertauskunft: 0581 / 8852 312

**Druck:**

LGLN Regionaldirektion Lüneburg

**Schutzgebühr:**

50,- € zuzüglich Porto (Änderung vorbehalten)

**Vervielfältigung und Verbreitung:**

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

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

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>BAULAND</b>	<b>20</b>
<b>5.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>20</b>
<b>5.2</b>	<b>Individueller Wohnungsbau</b>	<b>20</b>
5.2.1	Preisniveau	20
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	20
5.2.2.1	Landkreis Harburg	21
5.2.2.2	Landkreis Lüneburg	25
5.2.2.3	Landkreis Uelzen	27
5.2.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	28
<b>5.3</b>	<b>Geschosswohnungsbau</b>	<b>29</b>
5.3.1	Preisniveau	29
<b>5.4</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>30</b>
5.4.1	Preisniveau	30
5.4.2	Preisentwicklung	30
<b>6</b>	<b>LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN</b>	<b>31</b>
<b>6.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>31</b>
<b>6.2</b>	<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	<b>31</b>
6.2.1	Preisniveau	31
6.2.1.1	Ackernutzung	31
6.2.1.2	Grünlandnutzung	33
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	34
6.2.2.1	Preisentwicklung	34
6.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	35
<b>6.3</b>	<b>Höfe</b>	<b>36</b>
<b>6.4</b>	<b>Forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>36</b>
<b>7</b>	<b>ÜBRIGE UNBEBAUTE FLÄCHEN</b>	<b>37</b>
<b>7.1</b>	<b>Gartenland</b>	<b>37</b>
<b>8</b>	<b>BODENRICHTWERTE</b>	<b>38</b>
<b>8.1</b>	<b>Gesetzlicher Auftrag</b>	<b>38</b>
<b>8.2</b>	<b>Übersicht über die Bodenrichtwerte</b>	<b>40</b>
8.2.1	Wohnbauland	41
8.2.2	Gewerbliches Bauland	42
<b>9</b>	<b>BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>43</b>
<b>9.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>43</b>
<b>9.2</b>	<b>Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser</b>	<b>43</b>
9.2.1	Preisniveau	43
9.2.2	Preisentwicklung	45
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	46
9.2.3.1	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg	47
9.2.3.2	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg	52
9.2.3.3	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen	56
9.2.3.4	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	59

9.2.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg	62
9.2.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg	66
9.2.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen	69
9.2.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	72
9.2.4	Erbbaurechte	75
9.2.4.1	Erbbaurechtsfaktoren für Marktanpassungsfaktoren	75
9.2.4.2	Erbbaurechtsfaktoren für Vergleichsfaktoren	75
<b>9.3</b>	<b>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</b>	<b>76</b>
9.3.1	Preisniveau	76
9.3.2	Preisentwicklung	78
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	79
9.3.3.1	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg	80
9.3.3.2	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg	83
9.3.3.3	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen	86
9.3.3.4	Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	89
9.3.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg	90
9.3.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg	93
9.3.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen	96
9.3.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	99
9.3.4	Erbbaurechte	102
9.3.4.1	Erbbaurechtsfaktoren für Marktanpassungsfaktoren	102
9.3.4.2	Erbbaurechtsfaktoren für Vergleichsfaktoren	102
<b>9.4</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>103</b>
9.4.1	Preisniveau	103
9.4.2	Preisentwicklung	105
9.4.3	Vergleichsfaktoren	106
9.4.3.1	Landkreis Harburg	106
9.4.3.2	Landkreis Lüneburg	108
9.4.3.3	Landkreis Uelzen	110
9.4.3.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	112
9.4.4	Erbbaurechte	114
9.4.4.1	Erbbaurechtsfaktoren für Vergleichsfaktoren	114
<b>9.5</b>	<b>Teileigentum</b>	<b>115</b>
<b>9.6</b>	<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>116</b>
9.6.1	Preisniveau	116
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	116
9.6.2.1	Landkreis Harburg	118
9.6.2.2	Landkreis Lüneburg	119
9.6.2.3	Landkreis Uelzen	120
9.6.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	120
<b>9.7</b>	<b>Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude</b>	<b>121</b>
9.7.1	Preisniveau	121
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	121
9.7.2.1	Landkreis Harburg	123
9.7.2.2	Landkreis Lüneburg	124
9.7.2.3	Landkreis Uelzen	125
9.7.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	125
<b>9.8</b>	<b>Lagergebäude, Produktionsgebäude</b>	<b>125</b>
<b>9.9</b>	<b>Sonstige bebaute Objekte</b>	<b>126</b>
9.9.1	Wochenendhäuser	126
<b>10</b>	<b>MIETEN</b>	<b>127</b>
<b>10.1</b>	<b>Landkreis Harburg</b>	<b>128</b>
<b>10.2</b>	<b>Landkreis Lüneburg</b>	<b>129</b>
<b>10.3</b>	<b>Landkreis Uelzen</b>	<b>130</b>

---

**10.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg**

**131**

**11 AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN  
GUTACHTERAUSSCHUSSES**

**132**

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

In der Kurzdarstellung werden aktuelle Daten aus dem Jahre 2011 präsentiert. Dabei bleiben die Informationen zunächst auf die prozentualen Preisänderungen in den jeweiligen Teilmärkten beschränkt.

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

Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt im Bereich des Gutachterausschusses Lüneburg hat deutlich angezogen.

Eine positive Preisentwicklung ist bei den **Baugrundstücken** (€/m<sup>2</sup>) bei allgemein zunehmenden Mengenumsatz erkennbar:

Landkreis	Harburg	Lüneburg <sup>1</sup>	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
individuelles Wohnbauland	+ 1,3 %	+ 2,9 %	+/- 0 %	- 1,3 %
Gewerbebauland	+ 1,0 %	+ 4,0 %	-	-

Die Preise (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bei den **bebauten Grundstücken** verzeichneten in den westlichen Landkreisen deutlich steigende Tendenz. In den östlichen Landkreisen schwächte sich der Preisrückgang ab:

Landkreis	Harburg	Lüneburg <sup>1</sup>	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser	- 0,2 %	+ 1,1 %	- 3,5 %	- 1,6 %
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	+ 1,0 %	+ 3,1 %	- 1,5 %	- 3,3 %
Wohnungseigentum	+ 5,3 %	+ 2,6 %	- 5,0 %	- 6,0 %

Die Preise der **landwirtschaftlichen Nutzflächen** (€/m<sup>2</sup>) haben sich nachhaltig positiv entwickelt:

Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Ackerland	+ 4,8 %	+ 2,7 %	+ 11,7 %	+ 1,6 %
Grünland	+ 2,8 %	+ 4,7 %	+/- 0 %	+ 0,9 %

<sup>1</sup> 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 2011, 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 01.11.2010 und endet am 31.10.2011.**

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 GAG 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 Wismar, die größte Stadt ist Verden 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 Heidekreis.

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 39 (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 die Hauptbahnstrecken Hamburg - Hannover und Hamburg - Bremen. Eine Querverbindung besteht über die Güterumgehungsbahn von Verden nach Verden. Im Raum Maschen/Verden befindet sich Europas größter Rangierbahnhof.

## Übersicht der Landkreise – Zusammenstellung statistischer Daten

Landkreis	Wohnbevölkerung	Gesamtfläche	Einwohner	Bauflächen	landwirtschaftl. Fl.	forstwirtschaftl. Fl.	sonstige Flächen
	Einwohner	km <sup>2</sup>	je km <sup>2</sup>	km <sup>2</sup>	km <sup>2</sup>	km <sup>2</sup>	km <sup>2</sup>
Harburg	247.376	1.244,94	199	203,57	651,76	354,55	35,06
Lüneburg	177.546	1.323,49	134	150,06	677,36	412,64	83,43
Uelzen	93.841	1.454,12	65	125,53	772,25	486,92	69,42
Lüchow-Dannenberg	49.168	1.220,60	40	100,22	631,14	452,23	37,01
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>567.931</b>	<b>5.243,15</b>	<b>108</b>	<b>579,38</b>	<b>2.732,51</b>	<b>1.706,34</b>	<b>224,92</b>

Quelle: Bevölkerungszahlen – zum 30.06.2011 – Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Flächenangaben – zum 30.06.2011 – Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RD Lüneburg

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 Heidekreis. Der Landkreis Lüneburg wird von der Elbe durchflossen und trennt das Amt Neuhaus und Teile Bleckedes vom restlichen Kreisgebiet ab.

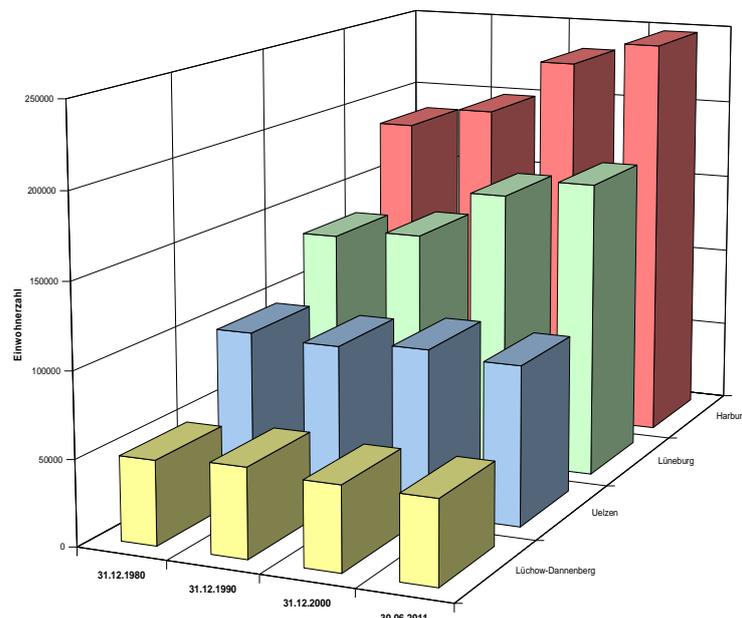
Die Hansestadt Lüneburg hat eine Zentralfunktion in der Planungsregion in Nordniedersachsen. Sie ist ein wirtschaftlicher, kultureller und verwaltungsmäßiger Mittelpunkt für ein weites Umfeld und seit 1994 als Oberzentrum ausgewiesen. Lüneburg liegt etwa 50 km südöstlich von Hamburg und gehört zur Metropolregion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

Verkehrsmäßig ergeben sich durch den Autobahnanschluss (A 39) nach Hamburg und den Bundesstraßen B 4, B 209, B 216 und B 195 günstige Anschlüsse an das überregionale Verkehrsnetz. Mit drei Hauptstrecken und mehreren Nebenstrecken ist Lüneburg auch an das Schienennetz recht gut angeschlossen.

Schließlich hat Lüneburg mit dem Hafen am Elbeseitenkanal die Einbindung in das europäische Binnenwasserstraßennetz sowie Direktverbindungen zu Nord- und Ostseehäfen erreicht.

Internationale Flughäfen stehen mit Hamburg und Hannover in akzeptabler Entfernung zur Verfügung.

Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen



Der **Landkreis Uelzen** befindet sich im 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.

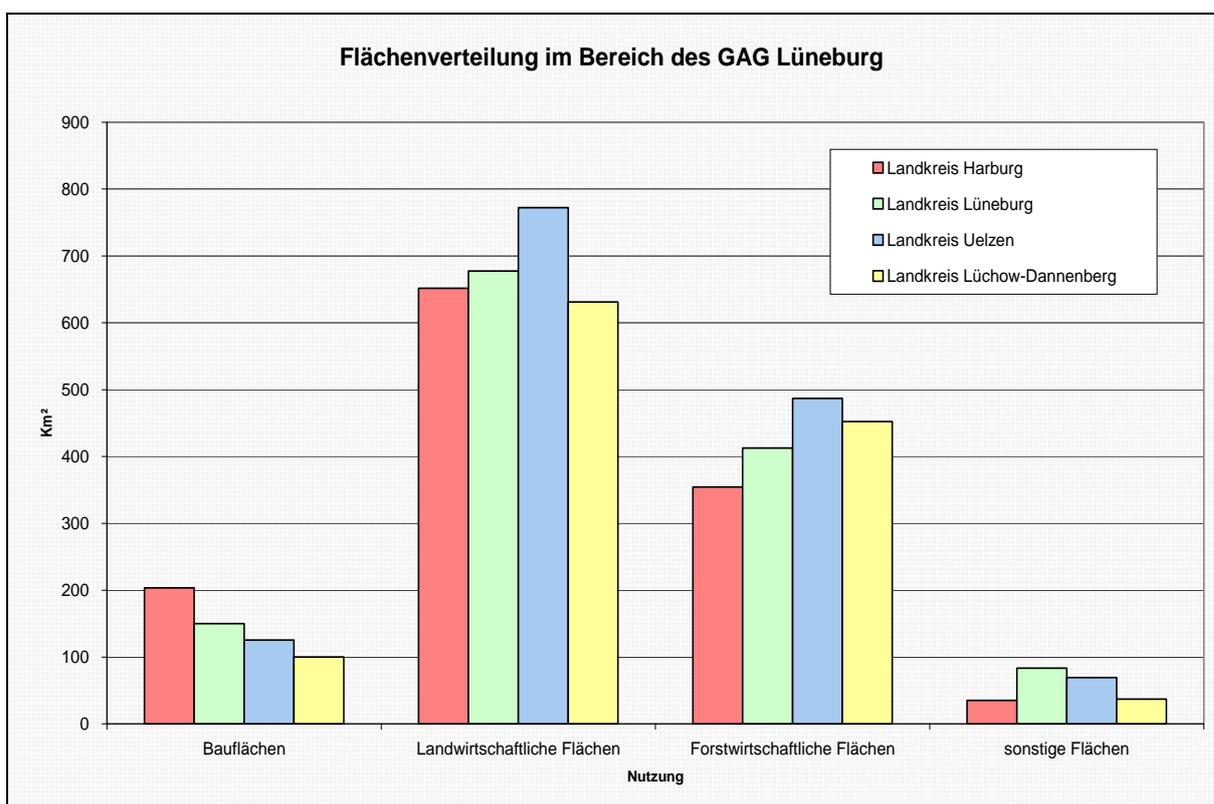
Der Raum Uelzen wird durch die strahlenförmig auf den Knotenpunkt Uelzen zulaufenden Bundesstraßen B 4, B 71, B 191 und B 493 mit den industriellen Ballungszentren Hamburg, Bremen, Hannover, Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg verbunden.

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.



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 westlichen 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 Autobahnbauprojekts (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 Clenze mit Einrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs.

## 4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **7.874 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 **+ 8,4 %** verändert. Es wurde damit insgesamt eine Grundstücksfläche von insgesamt **5.186,2 ha** für **1.192,1 Mio. €** umgesetzt.

Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Harburg	3.429	+ 4,9 %	↑	679,9	+ 34,2 %	↑	1.451,8	+ 24,2 %	↑
Lüneburg	2.332	+ 5,1 %	↑	342,3	+ 11,0 %	↑	1.306,4	- 11,2 %	↓
Uelzen	1.148	+ 13,3 %	↑	117,8	+ 50,1 %	↑	1.242,4	+ 40,8 %	↑
Lüchow-Dannenberg	965	+ 26,6 %	↑	52,1	+ 24,2 %	↑	1.185,6	+ 71,6 %	↑
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>7.874</b>	<b>+ 8,4 %</b>	<b>↑</b>	<b>1.192,1</b>	<b>+ 27,6 %</b>	<b>↑</b>	<b>5.186,2</b>	<b>+ 23,1 %</b>	<b>↑</b>

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

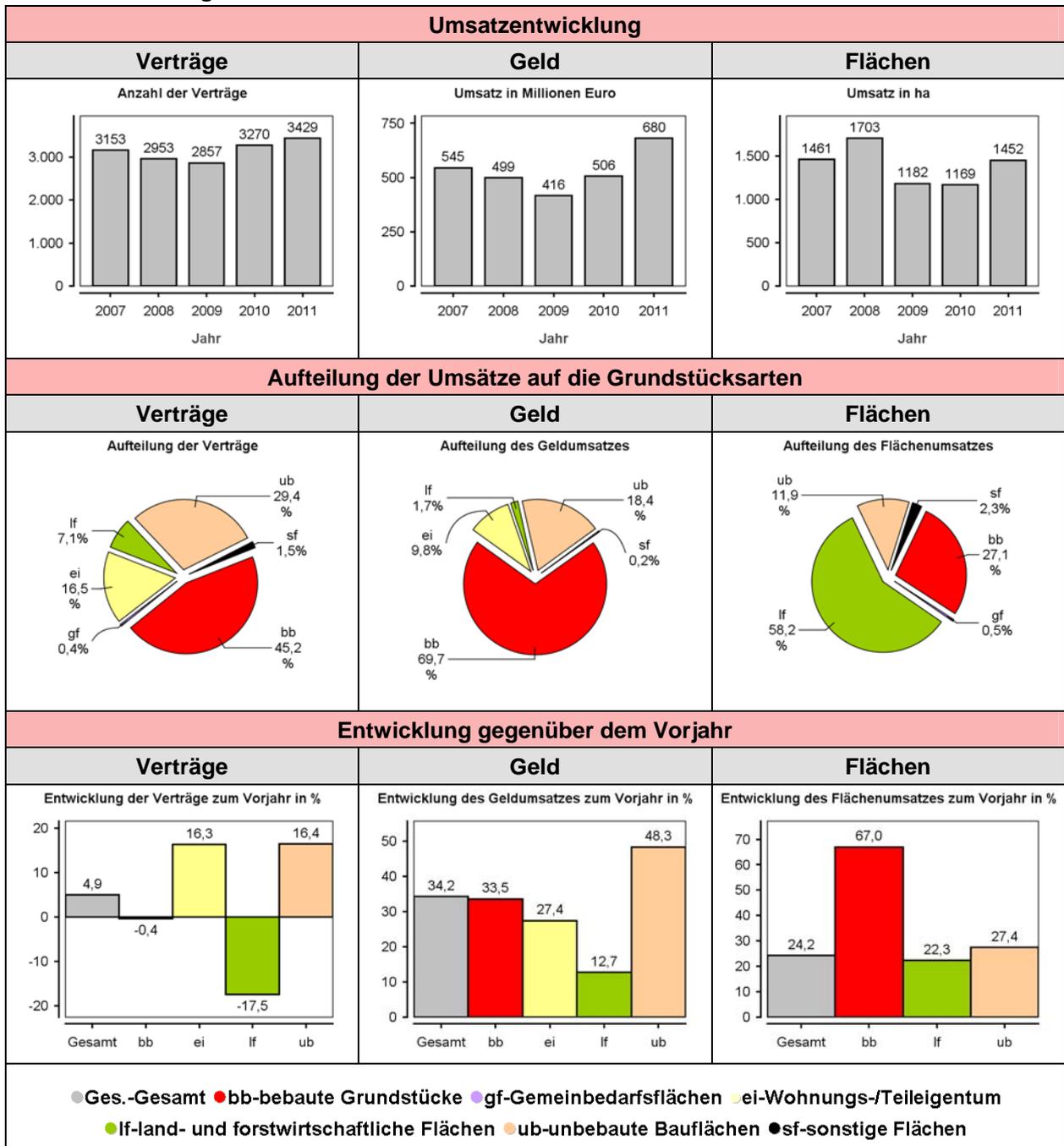
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes-, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser, bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum oder Teileigentum aufgeteilt sind
- **land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind. In dieser Grundstücksart werden neben Ackerland, Grünland und Wald auch ganze Höfe, Sonderkulturen, Heide und Moor erfasst.
- **Gemeinbedarfsflächen:** Unbebaute Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten sind, wie Straßen, Grünanlagen, Flächen für die Be- und Entwässerung sowie für Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- **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 unselfständige Teilflächen, z. B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z. B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

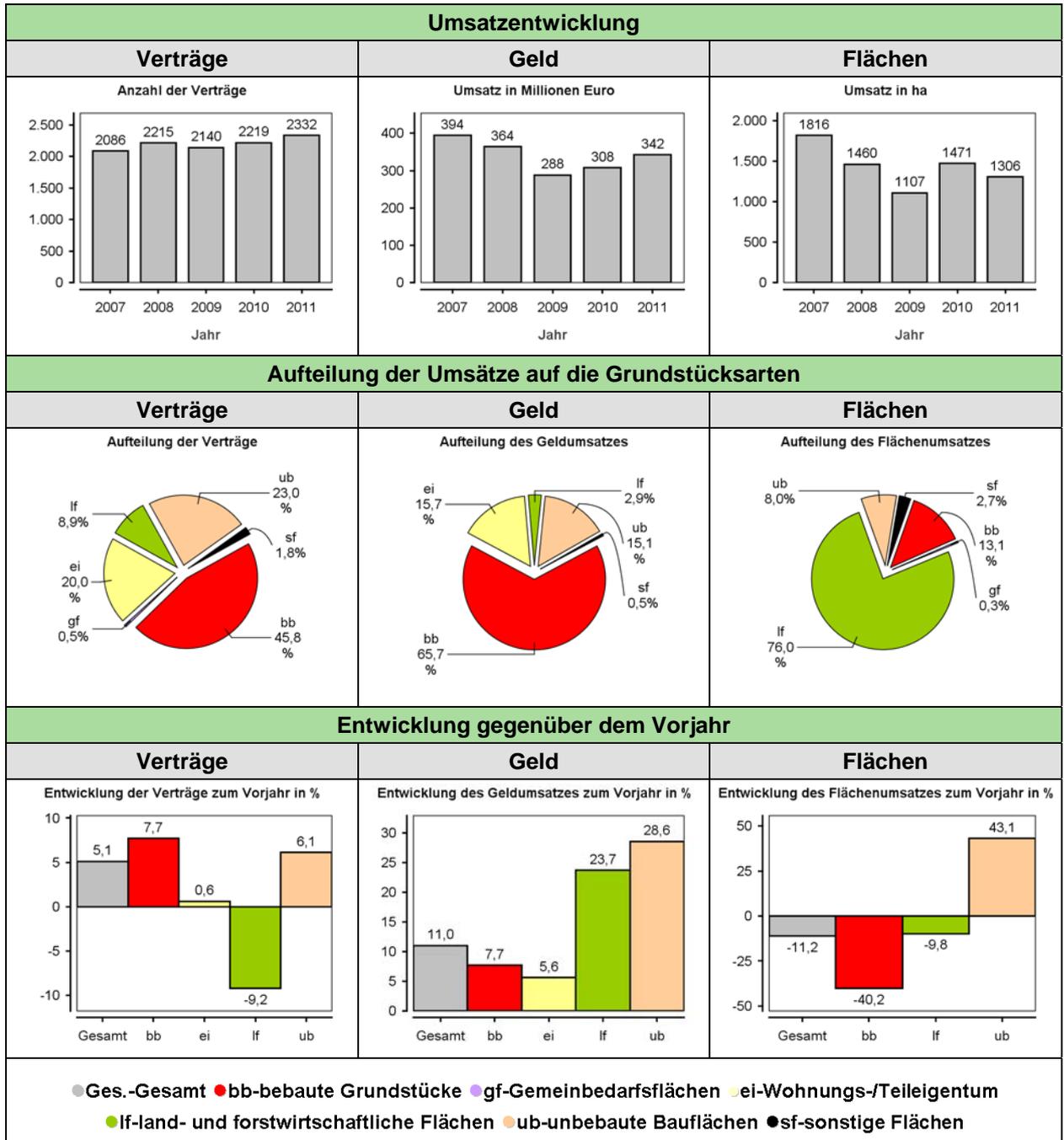
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detailliertere Aussagen.

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.

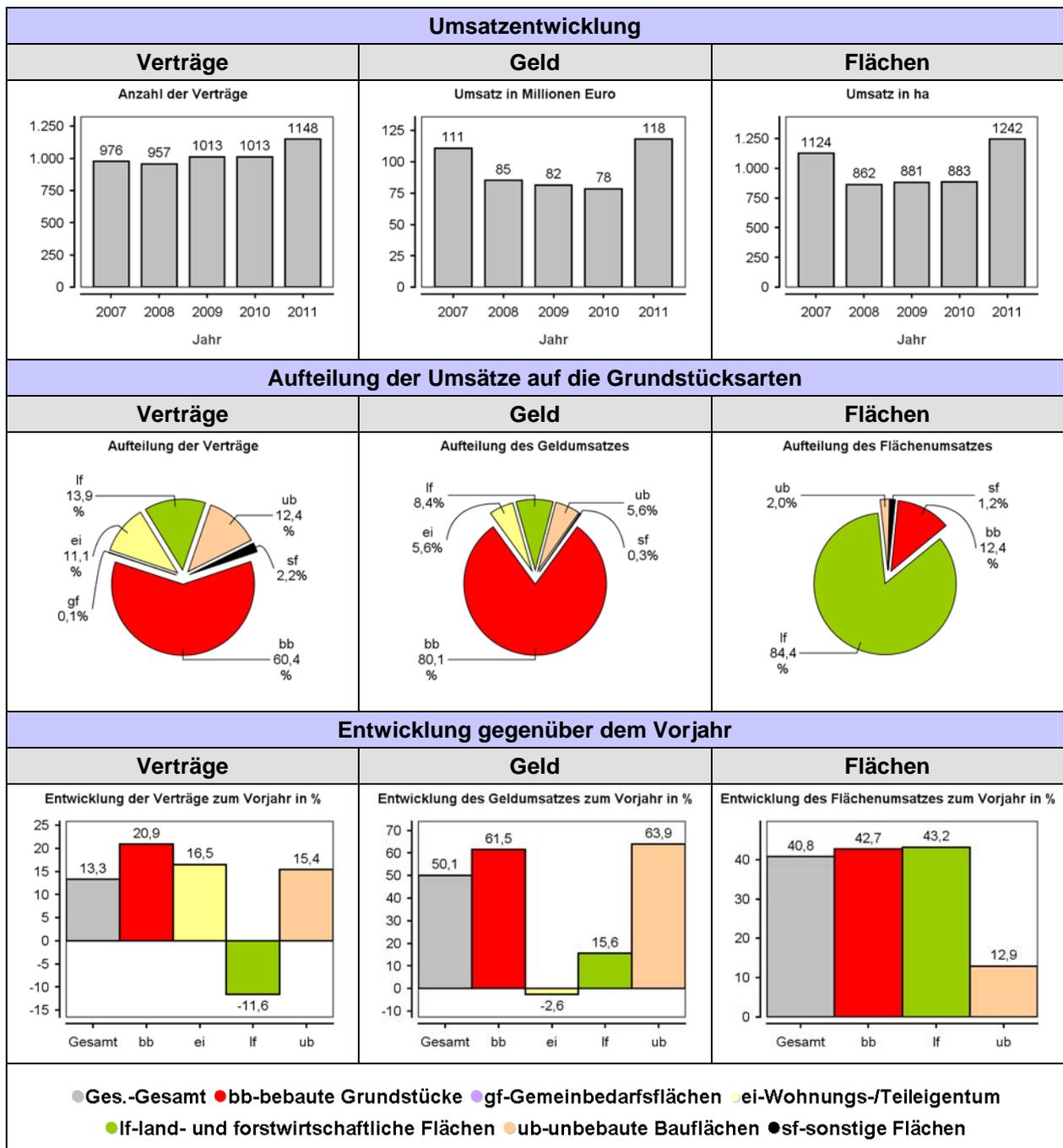
**Landkreis Harburg**



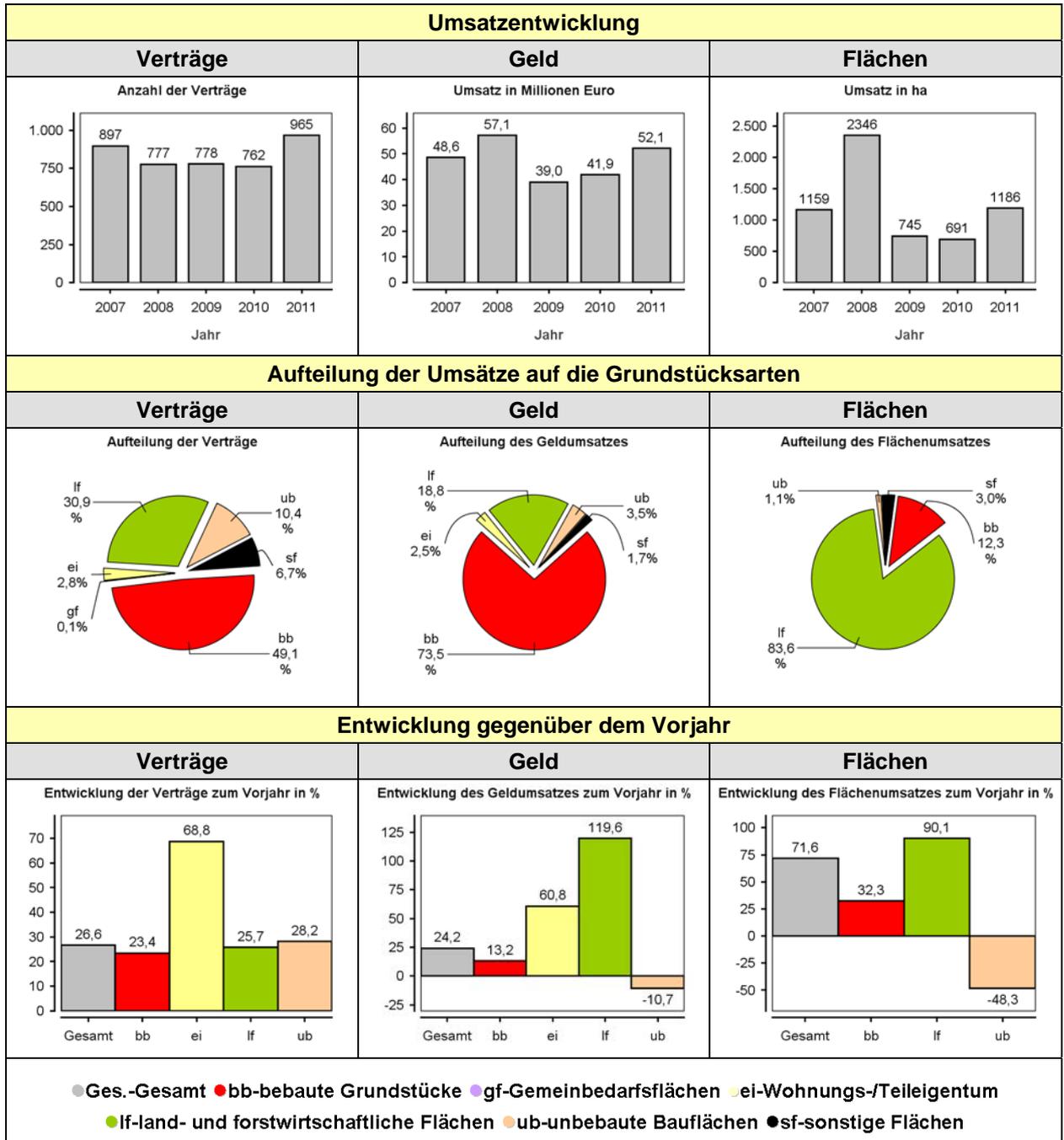
Landkreis Lüneburg



**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	3.429	5	974	4	410	-10	39	18	1.423	0	27	-31	99	11
Lüneburg	2.332	5	630	11	266	8	49	-11	945	8	35	-3	88	4
Uelzen	1.148	13	455	15	101	28	39	39	595	19	32	78	66	25
Lüchow-Dannenberg	965	27	373	30	23	-21	10	11	406	25	13	-7	55	25
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>7.874</b>	<b>8,4</b>	<b>2.432</b>	<b>11,2</b>	<b>800</b>	<b>-1,2</b>	<b>137</b>	<b>9,4</b>	<b>3.369</b>	<b>7,9</b>	<b>107</b>	<b>-0,2</b>	<b>308</b>	<b>13,8</b>

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	548	18	17	-26	795	17	74	37	138	4	245	-18	13	18	50	-9
Lüneburg	447	0	19	27	409	-4	50	43	78	73	208	-9	11	22	42	110
Uelzen	120	17	7	17	127	11	14	56	1	0	160	-12	1	-75	25	9
Lüchow-Dannenberg	27	80	0	-100	96	52	4	-67	0	-100	298	26	1	-50	65	44
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>1.142</b>	<b>11,0</b>	<b>43</b>	<b>-4,4</b>	<b>1.427</b>	<b>11,2</b>	<b>142</b>	<b>29,0</b>	<b>217</b>	<b>20,6</b>	<b>911</b>	<b>-3,7</b>	<b>26</b>	<b>-0,1</b>	<b>182</b>	<b>27,3</b>

## 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	680	34	313	61	71	-6	30	124	414	46	22	-25	38	-11
Lüneburg	342	11	110	17	42	15	17	1	168	15	21	-47	36	58
Uelzen	118	50	46	22	7	32	7	78	60	27	22	273	12	140
Lüchow-Dannenberg	52	24	29	20	1	-39	3	-21	33	11	2	-4	4	55
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>1.192</b>	<b>27,6</b>	<b>498</b>	<b>42,2</b>	<b>121</b>	<b>1,6</b>	<b>57</b>	<b>51,0</b>	<b>675</b>	<b>33,2</b>	<b>66</b>	<b>-13,1</b>	<b>90</b>	<b>23,5</b>

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	65	28	2	-4	79	35	38	88	8	39	12	13	0	92	2	-59
Lüneburg	52	5	2	19	37	7	5	24	9	722	10	24	0	350	2	808
Uelzen	6	-1	0	-42	4	21	2	398	0	0	10	16	0	-98	0	-42
Lüchow-Dannenberg	1	72	0	-100	2	58	0	-80	0	-100	10	120	0	-77	1	15
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>125</b>	<b>16,0</b>	<b>4</b>	<b>-5,0</b>	<b>122</b>	<b>24,8</b>	<b>46</b>	<b>76,3</b>	<b>17</b>	<b>141,4</b>	<b>42</b>	<b>38,3</b>	<b>0</b>	<b>169,2</b>	<b>4</b>	<b>-17,1</b>

## 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	1.452	23	317	107	18	-16	10	51	344	91	5	-61	44	2
Lüneburg	1.306	-10	99	-49	12	26	6	-31	116	-45	8	-3	46	-31
Uelzen	1.242	40	102	63	5	40	9	30	116	59	7	76	31	0
Lüchow-Dannenberg	1.186	71	110	18	1	-52	10	133	121	22	2	128	23	129
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>5.186</b>	<b>23,1</b>	<b>628</b>	<b>24,8</b>	<b>36</b>	<b>-1,7</b>	<b>35</b>	<b>31,9</b>	<b>697</b>	<b>23,8</b>	<b>22</b>	<b>-15,1</b>	<b>144</b>	<b>-4,5</b>

Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Harburg	79	26	54	77	40	-6	845	22	7	-5	34	-66
Lüneburg	49	-6	16	17	39	518	993	-10	4	127	35	254
Uelzen	14	-26	11	184	0	0	1.048	43	0	-100	14	-24
Lüchow-Dannenberg	10	0	3	-81	0	-100	991	90	0	-88	36	7
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>152</b>	<b>5,7</b>	<b>84</b>	<b>31,6</b>	<b>79</b>	<b>61,2</b>	<b>3.877</b>	<b>27,1</b>	<b>11</b>	<b>0,0</b>	<b>119</b>	<b>-26,5</b>

## 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 <sup>2</sup>	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m <sup>2</sup>
Harburg	501 (402)	825 (875)	136 (124)
Lüneburg	325 (324)	901 (878)	100 (96)
Uelzen	45 (41)	1.325 (1.645)	32 (30)
Lüchow-Dannenberg	40 (25)	1.168 (1.199)	17 (18)
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>911 (792)</b>	<b>892 (926)</b>	<b>113 (104)</b>

#### 5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

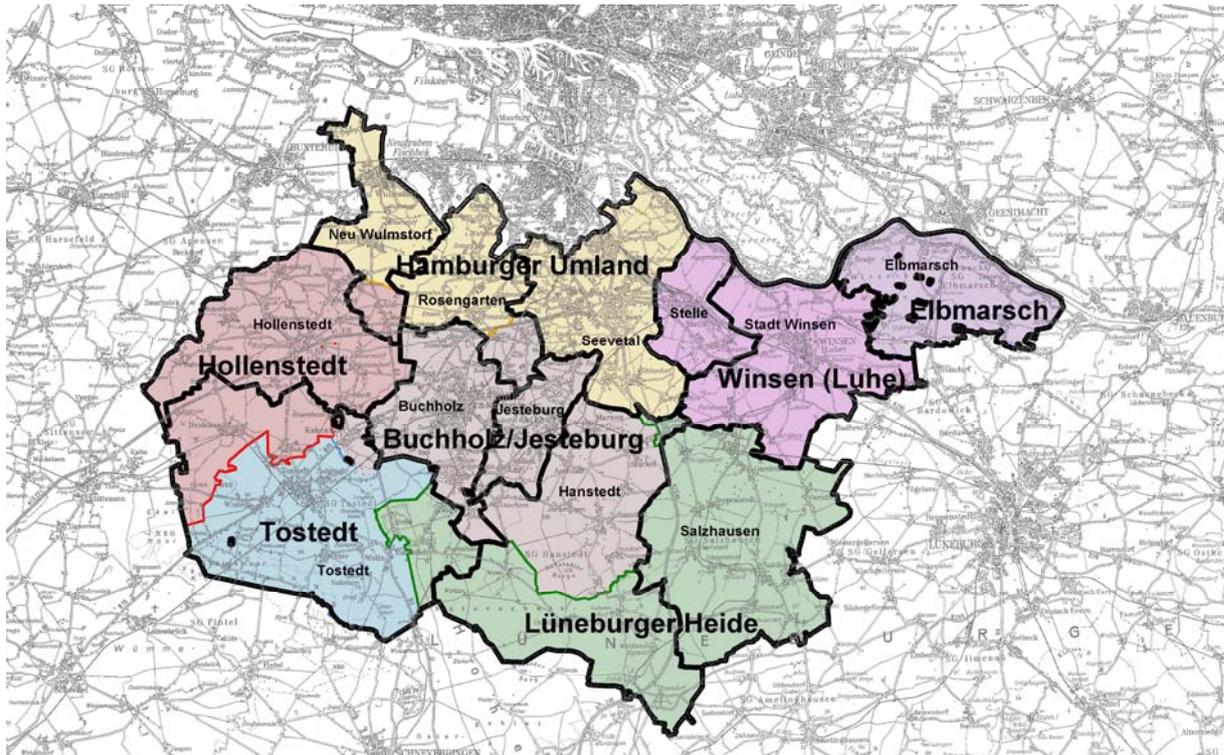
Mit **Indexreihen** wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2005 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 (€/m<sup>2</sup>) von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken können die jeweils dargestellten **Umrechnungskoeffizienten** angewendet werden.

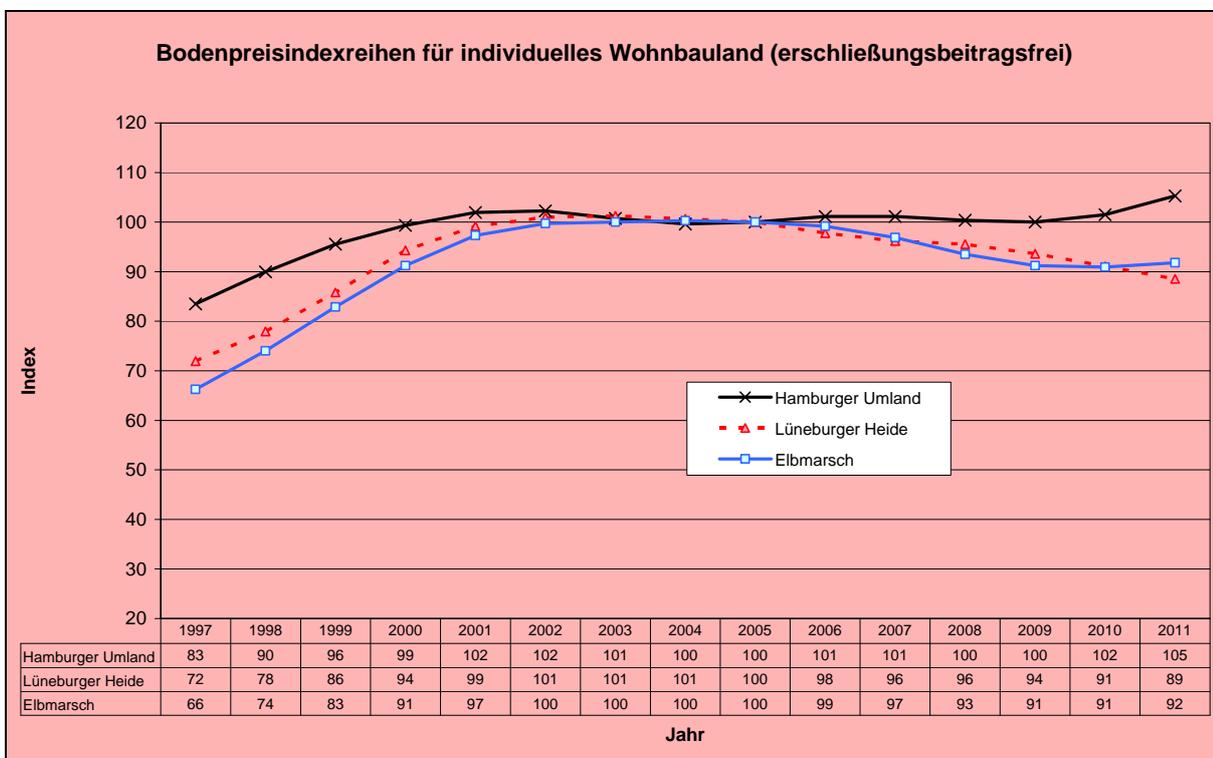
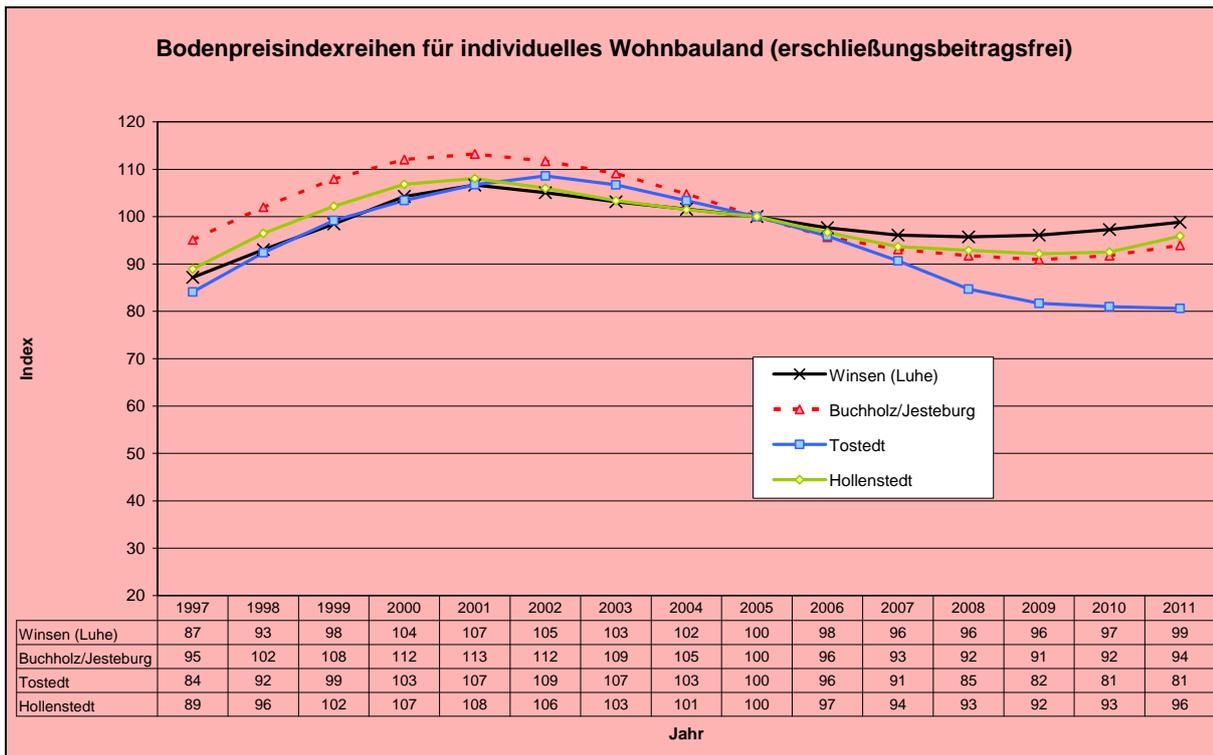
Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke ermittelt. Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen blieben unberücksichtigt.

## 5.2.2.1 Landkreis Harburg



Die Entwicklungen der Baulandpreise (€/m<sup>2</sup>) in den Regionen im Einzelnen (Werte aus dem Vorjahr in Klammern):

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



**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in Hollenstedt liegt 2007 bei 90 €/m<sup>2</sup>.

Wie wäre der Preis im Jahre 2002 gewesen?

Index im Jahr 2007: 94

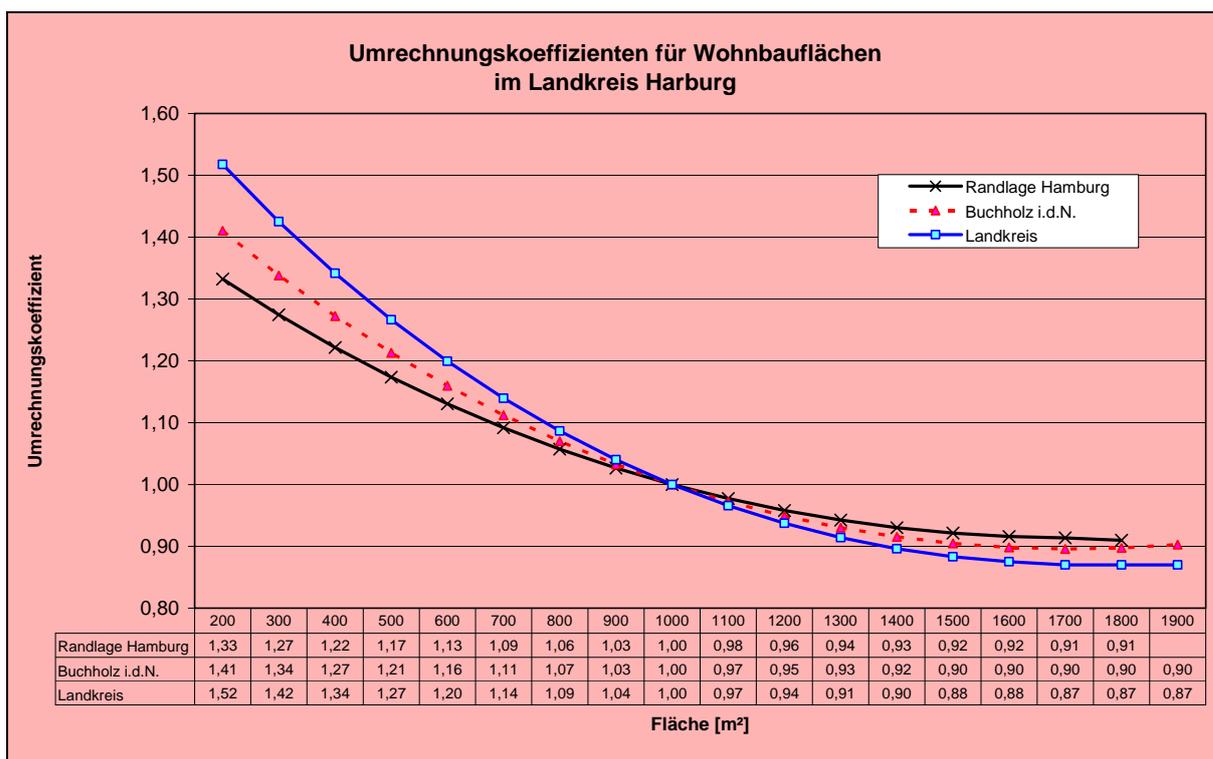
Index im Jahr 2002: 106

Bodenpreis im Jahr 2002 = 90 €/m<sup>2</sup> x 106/94 = 101,49 €/m<sup>2</sup>, **rd. 100,- €/m<sup>2</sup>**

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

Die Umrechnungskoeffizienten sind anwendbar bei Grundstücksgrößen von 200 m<sup>2</sup> bis 1900 m<sup>2</sup>.

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



**Anwendungsbeispiel:**

Größe des Baugrundstücks: 800 m<sup>2</sup> im Landkreis Harburg

Bodenrichtwert  $\frac{50}{W f500}$

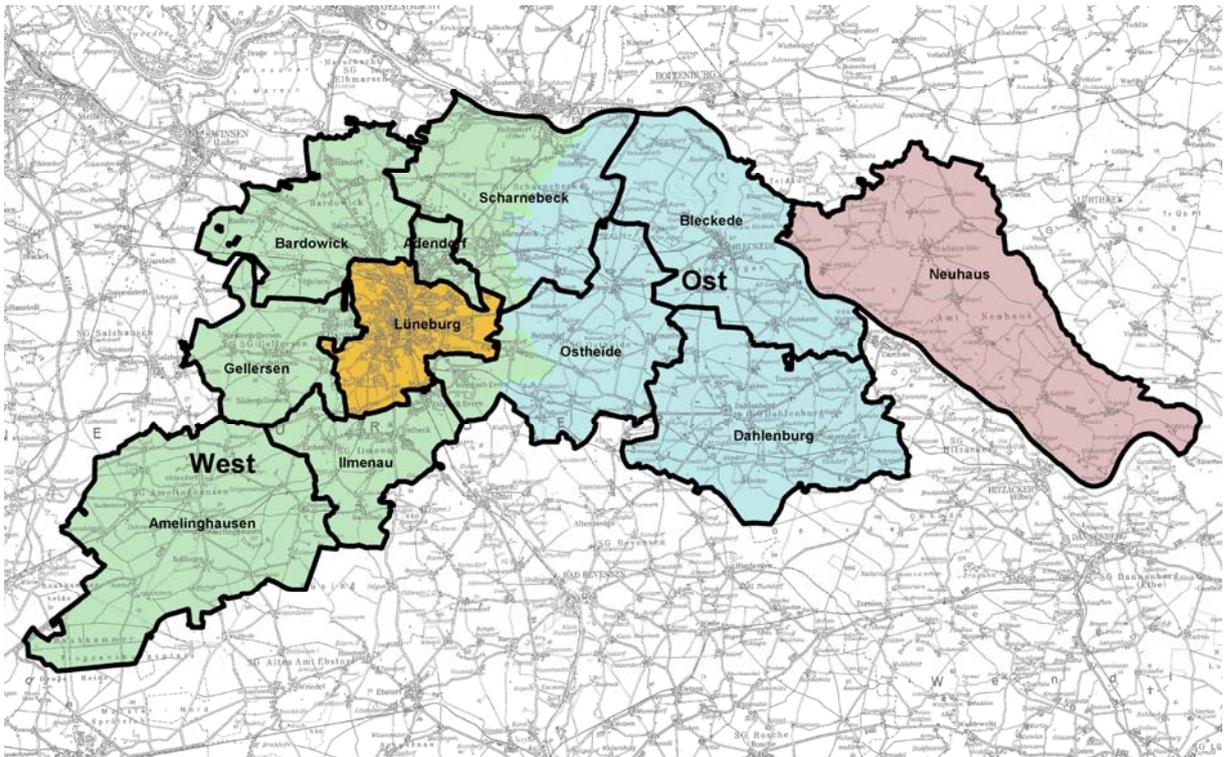
(Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 500 m<sup>2</sup>)

Umrechnungskoeffizienten: 800 m<sup>2</sup> = 1,09  
500 m<sup>2</sup> = 1,27

Umrechnung: 50 €/m<sup>2</sup> x 1,09 / 1,27 = 42,91 €/m<sup>2</sup>

**Bodenwert: rd. 43 €/m<sup>2</sup>**

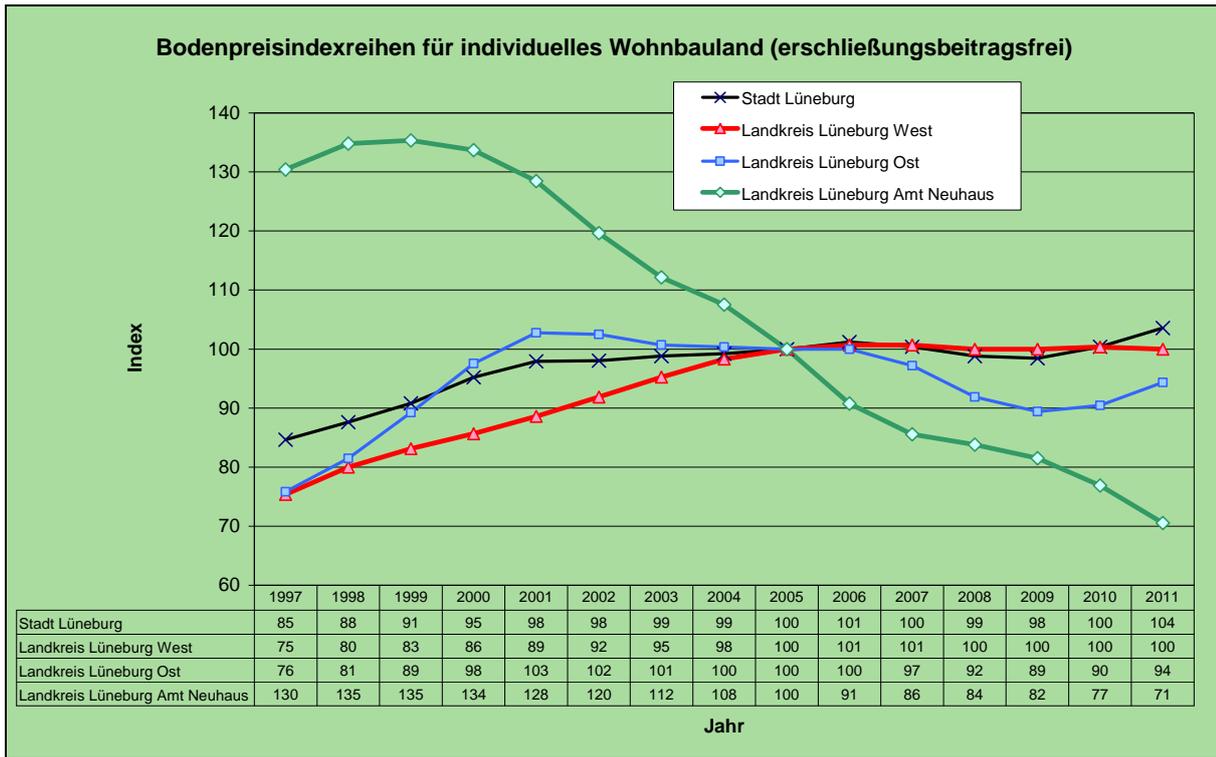
## 5.2.2.2 Landkreis Lüneburg



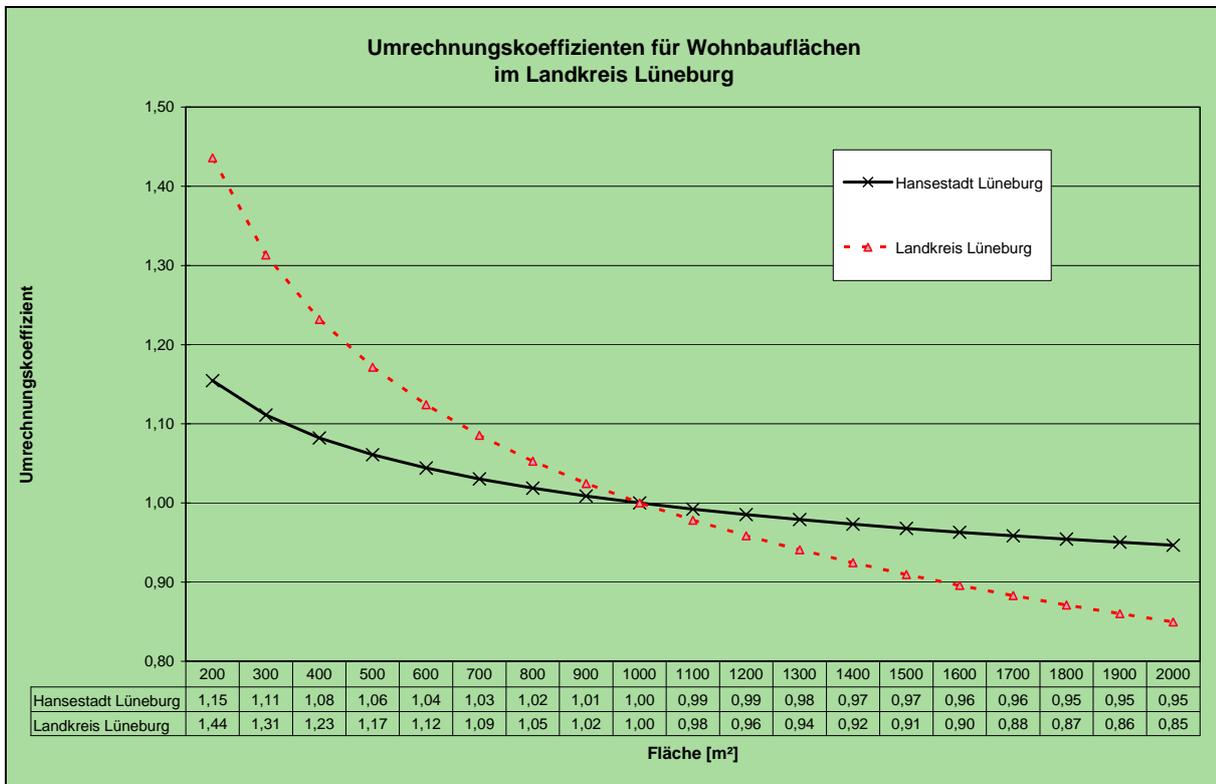
Die Entwicklungen der Baulandpreise (€/m<sup>2</sup>) in den Regionen im Einzelnen (Vorjahr):

<b>Hansestadt Lüneburg</b>	<b>+ 4,0 %</b>	<b>(+ 1,0 %)</b>
<b>Landkreis Lüneburg West</b>	<b>+/- 0 %</b>	<b>(+ 1,0 %)</b>
<b>Landkreis Lüneburg Ost</b>	<b>+ 4,4 %</b>	<b>(- 1,1 %)</b>
<b>Landkreis Lüneburg Amt Neuhaus</b>	<b>- 7,8 %</b>	<b>(- 1,6 %)</b>
<b>Durchschnitt<sup>2</sup></b>	<b>+ 2,9 %</b>	<b>(+ 0,3 %)</b>

<sup>2</sup> ohne Amt Neuhaus

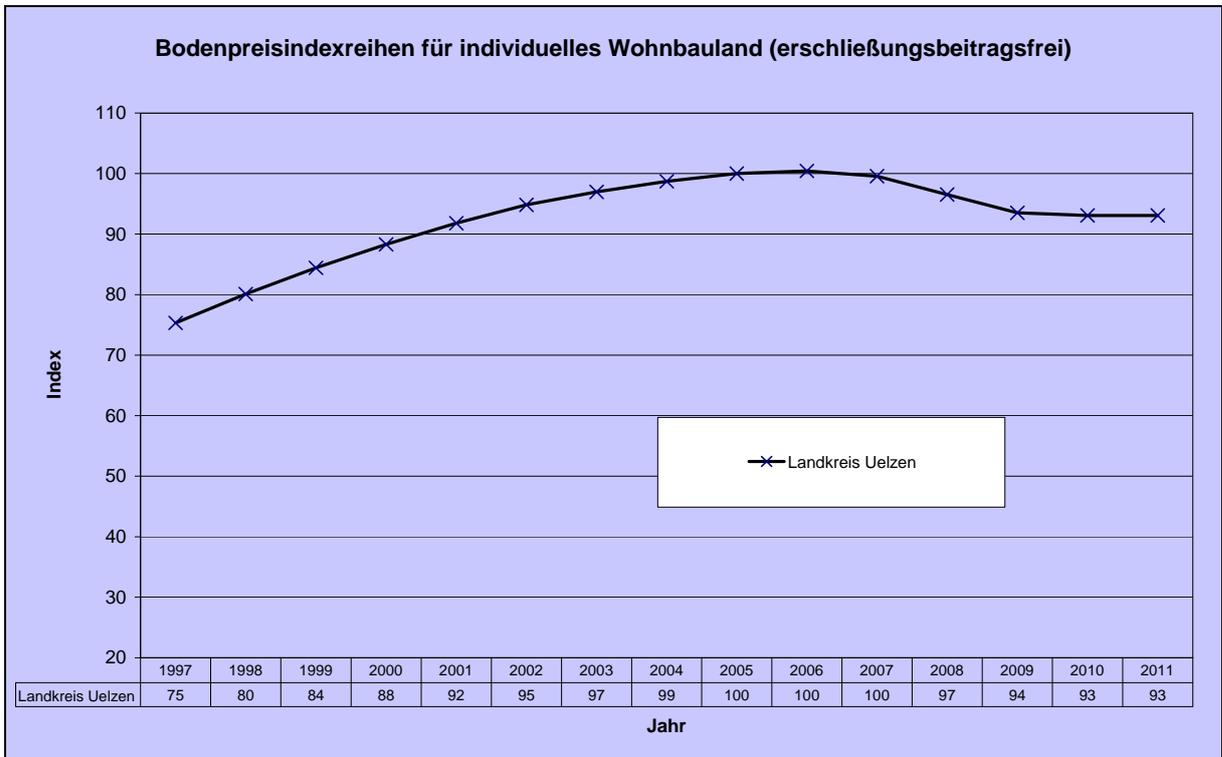


Die Anwendung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße ist analog dem Abschnitt 5.2.2.1. Sie gelten für Grundstücksflächen von 200 m<sup>2</sup> bis 2000 m<sup>2</sup>.

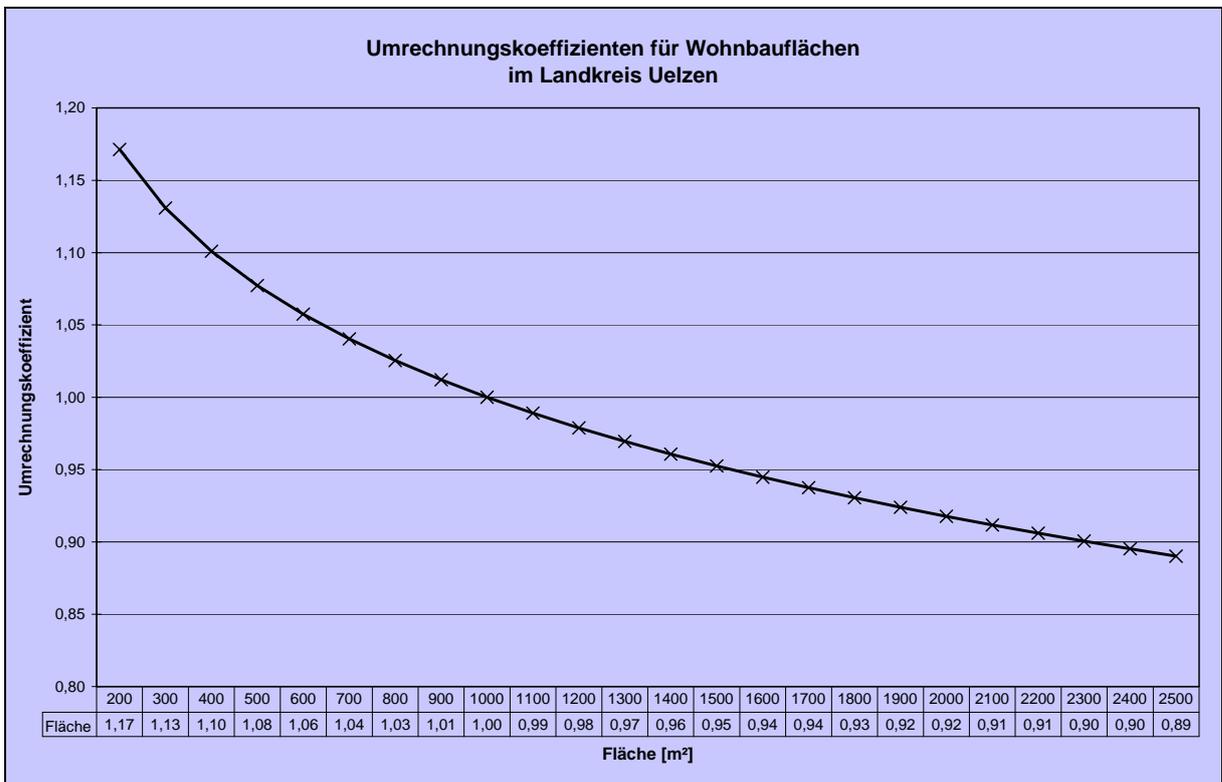


**5.2.2.3 Landkreis Uelzen**

Die Baulandpreise (€/m<sup>2</sup>) im Landkreis Uelzen stagnieren mit +/- 0 % (-2,8 % im Vorjahr).

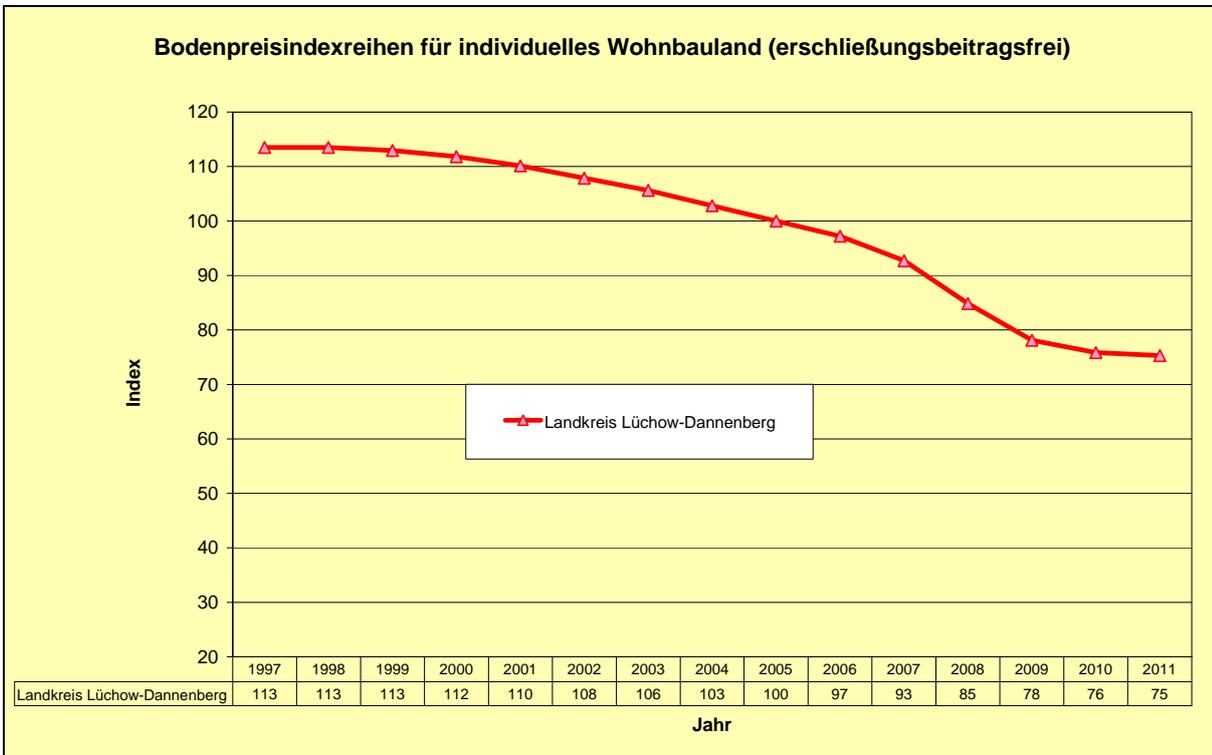


Die Anwendung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße ist analog dem Abschnitt 5.2.2.1. Sie gelten für Grundstücksflächen von 200 m<sup>2</sup> bis 2500 m<sup>2</sup>.

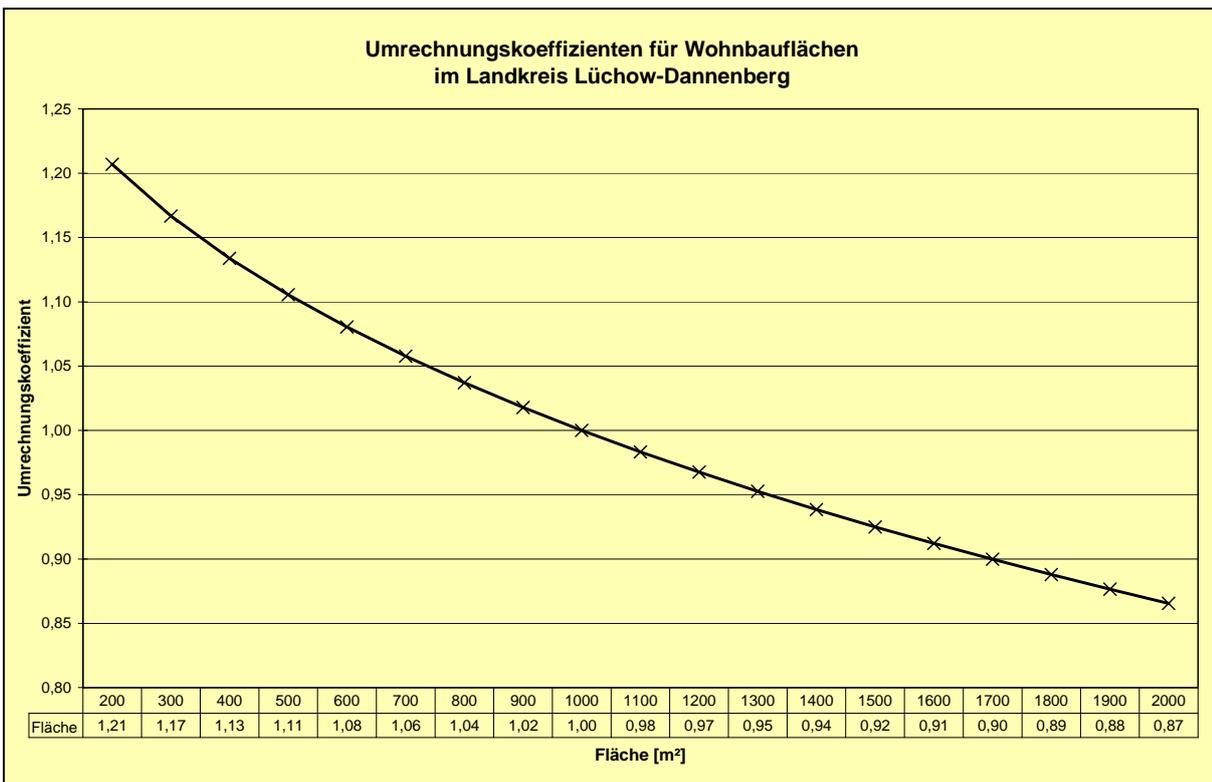


**5.2.2.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg**

Die Baulandpreise (€/m<sup>2</sup>) im Landkreis Lüchow-Dannenberg haben sich um – 1,3 % (– 4,3 % 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 m<sup>2</sup> bis 2000 m<sup>2</sup>.



## **5.3 Geschosswohnungsbau**

### **5.3.1 Preisniveau**

Über diesen Teilmarkt liegen keine ausreichenden und detaillierten Informationen vor.

## 5.4 Gewerbliche Bauflächen

### 5.4.1 Preisniveau

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

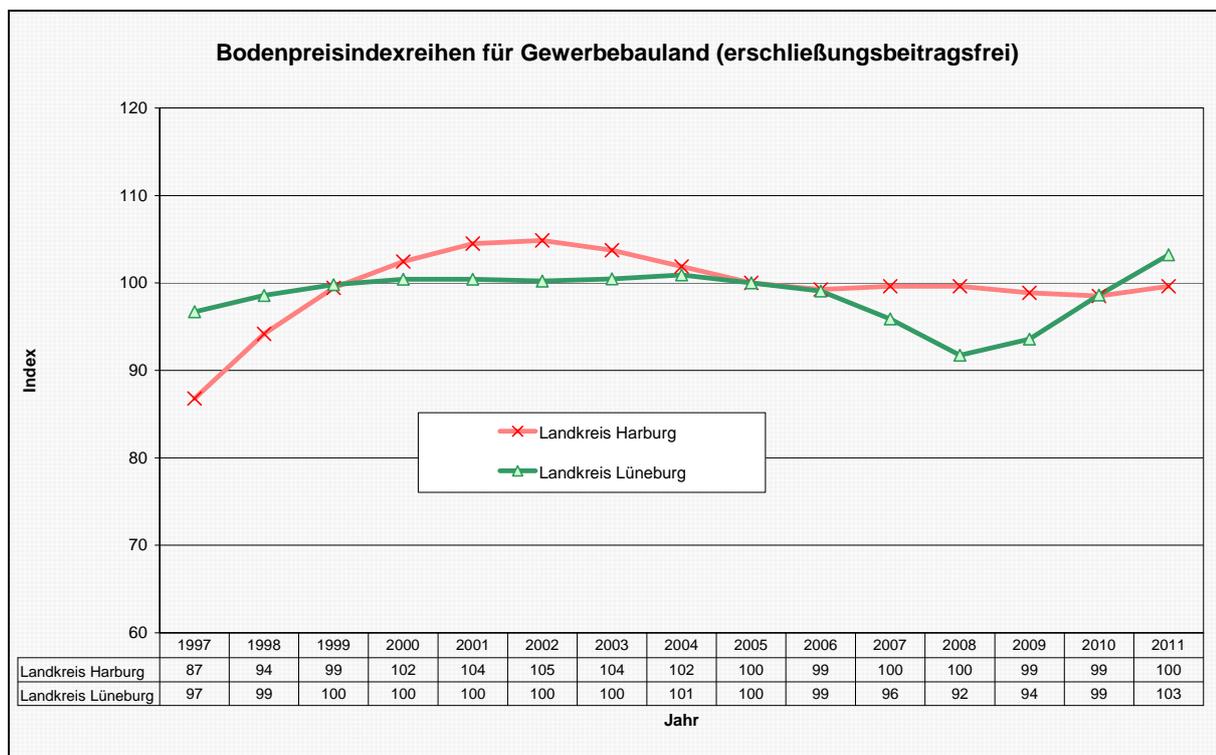
Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m <sup>2</sup>
Harburg	30 (27)	9.676 (5.732)	66 (64)
Lüneburg	37 (30)	3.653 (2.785)	40 (46)
Uelzen	10 (5)	10.718 (3.108)	24 (12)
Lüchow-Dannenberg	2 (6)	4.532 (6.411)	14 (9)
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>79 (68)</b>	<b>6.857 (4.299)</b>	<b>47 (47)</b>

### 5.4.2 Preisentwicklung

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

Danach ergibt sich im Berichtsjahr eine allgemeine **Preisentwicklung** von + 1,0 % (Vorjahr – 2,1 %) im Landkreis Harburg und von + 4,0 % (Vorjahr + 3,2 %) im Landkreis Lüneburg.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2005 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.

Der Landkreis besteht zu 81 % aus land- und forstwirtschaftlich geprägten Flächen. Die Ackerflächen machen 39 % der land- und forstwirtschaftlichen Flächen aus. 26 % entfallen auf Grünlandflächen und 35 % der Fläche wird forstwirtschaftlich genutzt. 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. Der Landkreis besteht zu 82 % aus land- und forstwirtschaftlich geprägten Flächen. Innerhalb des Landkreises sind rd. 38 % der land- und forstwirtschaftlichen Flächen forstwirtschaftlich genutzt. 45 % der Fläche wird als Ackerland genutzt. Aus Grünland bestehen 17 % der Fläche.

Der **Landkreis Uelzen** besteht zu 87 % aus land- und forstwirtschaftlich geprägten Flächen. Hierbei überwiegt die Ackernutzung (54 % der land- und forstwirtschaftlichen Flächen) gegenüber der Grünlandnutzung (7 %); weite Teile der Flächen (39 %) sind bewaldet.

Der **Landkreis Lüchow-Dannenberg** besteht zu 89 % aus land- und forstwirtschaftlich geprägten Flächen. Hierbei überwiegt die Ackernutzung (43 % der land- und forstwirtschaftlichen Flächen) gegenüber der Grünlandnutzung (15 %); weite Teile der Flächen (42 %) sind bewaldet.

### 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

#### 6.2.1 Preisniveau

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

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

##### 6.2.1.1 Ackernutzung

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

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

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis betrug 1,27 €. Diese Angabe beruht auf dem arithmetischen Mittel aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug rd. 3,6 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 (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Landkreis Harburg				
bis 40	32 (38)	2,9 (3,1)	1,40 (1,44)	0,49 – 2,50 (0,50 – 3,50)
41 - 60	14 (25)	5,3 (3,9)	1,70 (1,70)	0,74 – 4,00 (0,89 – 3,00)
61 - 80	5 (1)	6,9 (*)	2,14 (*)	0,50 – 4,00 (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüneburg				
bis 40	23 (16)	4,2 (4,1)	1,11 (1,15)	0,50 – 3,02 (0,24 – 2,63)
41 - 60	7 (2)	1,5 (1,9)	1,17 (0,51)	0,81 – 1,94 (*)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Uelzen				
bis 40	23 (25)	3,6 (3,0)	1,28 (1,05)	0,53 – 3,75 (0,49 – 2,00)
41 - 60	16 (10)	7,9 (4,6)	1,74 (1,31)	0,84 – 3,55 (0,19 – 2,19)
61 - 80	1 (2)	* (2,30)	* (1,66)	* (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüchow-Dannenberg				
bis 40	37 (30)	2,1 (1,7)	0,84 (0,80)	0,38 – 1,52 (0,29 – 1,40)
41 - 60	10 (6)	1,4 (1,8)	1,00 (1,06)	0,40 – 1,98 (0,65 – 2,30)
61 - 80	- 1	- (*)	- (*)	- (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**6.2.1.2 Grünlandnutzung**

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag bei 0,91 € Diese Angabe beruht auf dem arithmetischen Mittel aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug rd. 2,2 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 <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
Landkreis Harburg				
bis 40	29 (29)	2,3 (1,5)	1,06 (1,02)	0,40 – 3,00 (0,41 – 2,64)
41 - 60	8 (9)	4,5 (3,2)	1,12 (1,26)	0,65 – 2,10 (0,54 – 2,20)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüneburg				
bis 40	10 (13)	2,1 (1,4)	0,80 (0,87)	0,28 – 1,30 (0,40 – 1,59)
41 - 60	7 (5)	6,0 (33,5)	0,95 (0,51)	0,45 – 2,46 (0,31 – 1,74)
61 - 80	3 (1)	1,5 (*)	0,43 (*)	0,30 – 0,55 (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Uelzen				
bis 40	6 (5)	1,2 (2,2)	0,63 (0,48)	0,40 – 1,14 (0,31 – 0,69)
41 - 60	9 (4)	0,6 (2,6)	0,79 (0,49)	0,37 – 1,35 (0,21 – 0,75)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüchow-Dannenberg				
bis 40	17 (14)	1,6 (1,7)	0,74 (0,45)	0,10 – 2,15 (0,05 – 0,64)
41 - 60	11 (8)	1,2 (1,0)	1,07 (0,54)	0,41 – 2,00 (0,34 – 0,74)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

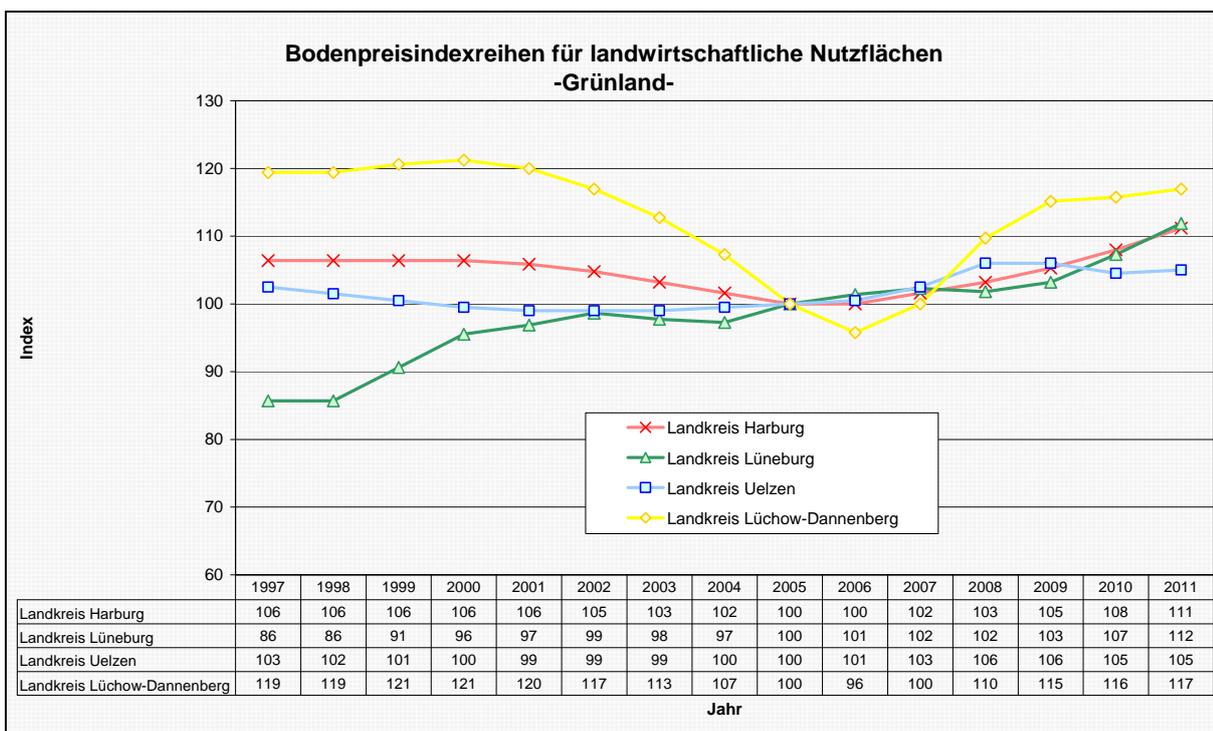
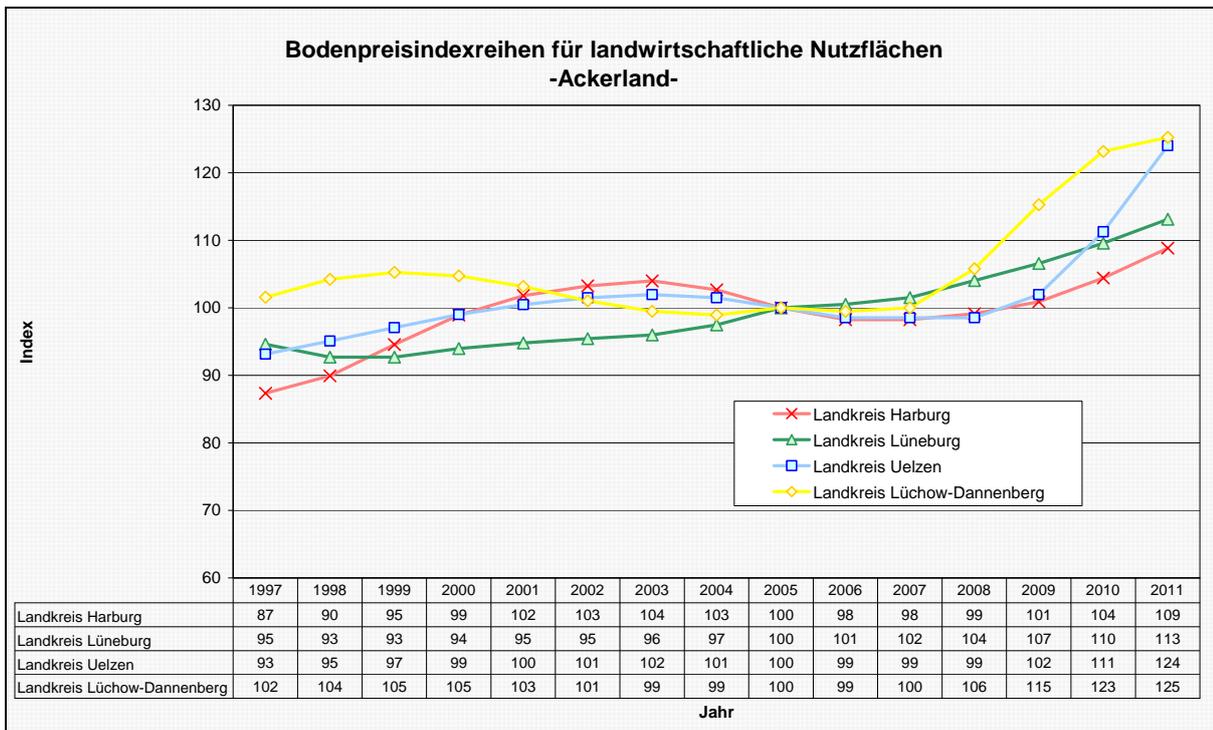
\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 2005 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.

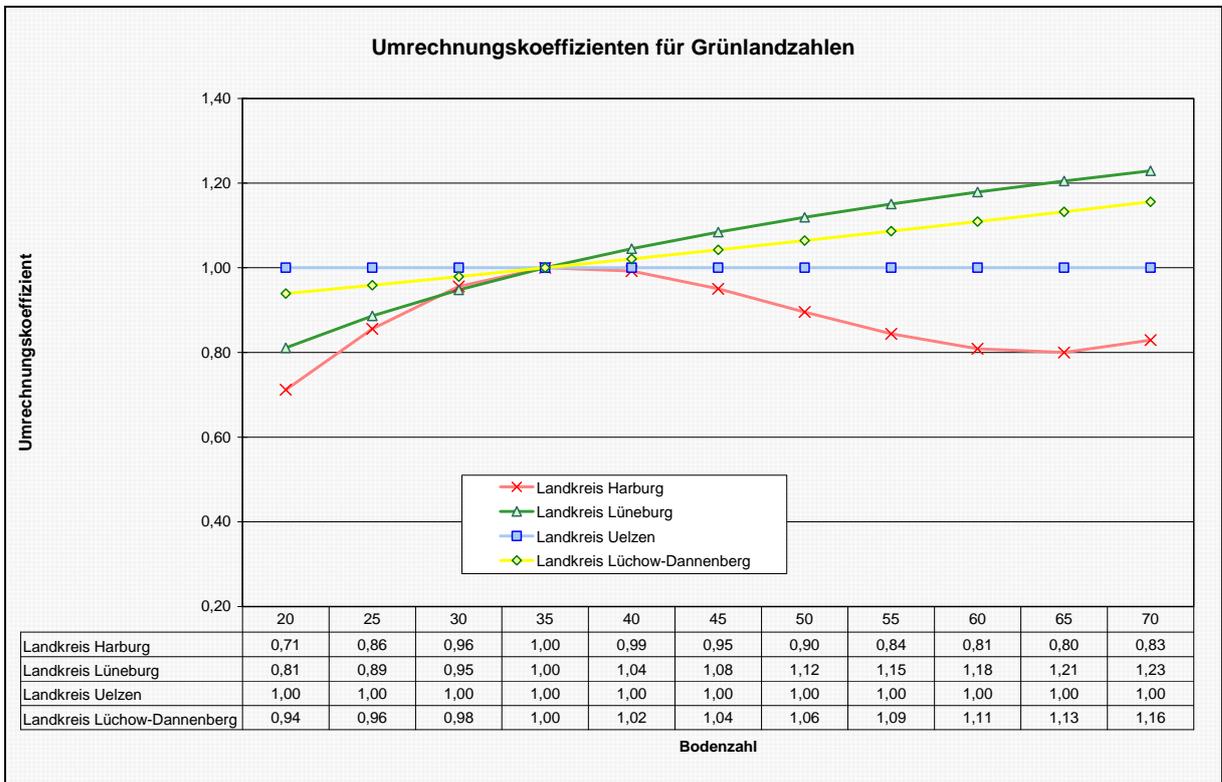
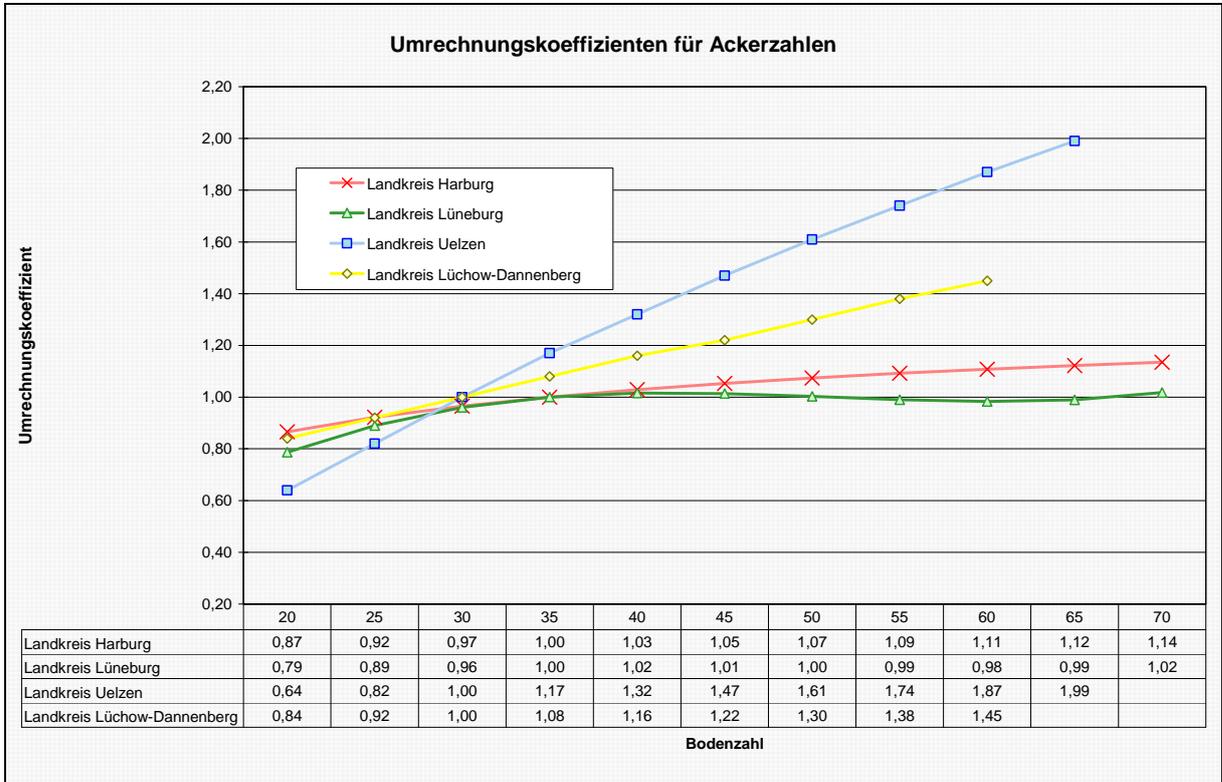


Die Anwendung ist analog dem Beispiel im Abschnitt 5.2.2.1.

### 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 <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
Harburg	28	1,09 (0,91)	0,50 – 2,79
Lüneburg	71	0,69 (0,57)	0,11 – 1,86
Uelzen	41	0,59 (0,55)	0,18 – 1,32
Lüchow-Dannenberg	85	0,57 (0,50)	0,19 – 1,35
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>225</b>	<b>0,68 (0,59)</b>	

## 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 <sup>2</sup> )	Spanne (€m <sup>2</sup> )	
Harburg	7,82	1,30 – 31,20	durchschnittlich ca. 6 % bis 8 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Lüneburg	8,04	1,00 – 25,20	durchschnittlich ca. 8 % bis 13 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Uelzen	4,21	0,50 – 15,00	durchschnittlich ca. 13 bis 14 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Lüchow-Dannenberg	4,20	0,50 – 10,40	durchschnittlich ca. 25 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft

## 8 Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) und § 10 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) im Zusammenhang mit der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) haben die Gutachterausschüsse in Niedersachsen jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres (31.12. 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 tragen zur Transparenz des Grundstücksmarktes bei. Sie dienen im besonderen Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt, darüber hinaus sind sie eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes und dienen der steuerlichen Bewertung.

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

Von den Wert beeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sollen mindestens der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden.

Der Bodenrichtwert wird als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben.

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

#### **Bodenrichtwerte für 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.

#### **Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Nutzflächen**

Bei forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken enthält der Bodenrichtwert keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

**Bereitstellung der Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte werden automatisiert in einem Informationssystem auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten geführt.

Die Bodenrichtwerte sind mit ihren Wert beeinflussenden Merkmalen nutzergerecht bereitzustellen. Zur Berücksichtigung von Wertunterschieden, die auf Abweichungen von den wesentlichen Wert beeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, sind Umrechnungskoeffizienten oder Zu- bzw. Abschläge anzugeben.

**Auskunft über die Bodenrichtwerte**

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 erteilt werden.

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

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

## 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.

## 8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2011				Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> für Wohnbauflächen des						
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus			
	Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner in 1.000	Zentralität	Bedeutung	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Harburg</b>										
Stadt Buchholz i.d. Nordheide	38,3	M	Kleinstadt	170	135	90	240	185	130	
Stadt Winsen (Luhe)	33,6	M	Kreisstadt	170	125	110	150	115		
Neu Wulmstorf / Neu Wulmstorf	20,6	G	Randlage Hamburg	225	215	155	265			
Rosengarten / Vahrendorf	1,1		bevorzugte Wohnlage		210					
Seevetal / Maschen	9,1		Wohnort	160	130					
Stelle / Stelle	11,0	G	Wohnort		100					
Elbmarsch / Niedermarschacht	1,0		Dorf		82					
Hanstedt / Hanstedt	5,0	G	Erholung		115					
Hollenstedt / Hollenstedt	3,1	G	Pendlerwohnort		84					
Jesteburg / Jesteburg	7,4	G	Pendlerwohnort	125	110	85				
Salzhausen / Salzhausen	4,5		zentraler, ländlicher Ort		76					
Tostedt / Tostedt	13,2	G	Kleinstadt	105	92	78	125			
<b>Landkreis Lüneburg</b>										
Stadt Bleckede/Bleckede	5,4	G	Kleinstadt		56					
Stadt Lüneburg	72,4	O	Kreisstadt und Verwaltungszentrum	170	130	110	210	165	140	
Adendorf / Adendorf	10,1	G	Pendler-Wohnort	130	115	98				
Amt Neuhaus / Neuhaus	1,8	G	Gemeindefitz		17					
Amelinghausen / Amelinghausen	3,8	M	Fremdenverkehrsort	78	70					
Amelinghausen / Betzendorf	1,1		Wohngemeinde		54					
Bardowick / Bardowick	6,2	G	stadtnahe Wohngemeinde	105	92	76				
Dahlenburg / Dahlenburg	3,4	M	Kleinstadt		42	36				
Gellersen / Reppenstedt	7,0	G	stadtnahe Gemeinde	140	120	100				
Ilmenau / Melbeck	3,3	G	Landgemeinde		76					
Ostheide / Barendorf	2,3	G	Wohngemeinde		82					
Ostheide / Wendisch Evren	1,7		stadtnahe Wohngemeinde		92					
Scharnebeck / Scharnebeck	3,2	G	Wohngemeinde		105					
<b>Landkreis Uelzen</b>										
Stadt Uelzen / Stadt Uelzen	34,6	M	Kreisstadt	66	50	31		54		
Bevensen / Bad Bevensen	8,7	G	Kurort	68	54	36				
Bienenbüttel / Bienenbüttel	6,7	G	Nähe Lüneburg	52	46	42				
Hanstedt / Hanstedt	0,9	G	Landgemeinde		26					
Rosche / Rosche	2,0	G	Landgemeinde		24					
Bodenteich / Bad Bodenteich	3,9	G	Landgemeinde		35					
Altes Amt Ebstorf / Ebstorf	5,4	G	Landgemeinde		40					
Suderburg / Suderburg	4,6	G	Landgemeinde		27					
Wrestedt / Wrestedt	3,0	G	Landgemeinde		31					
<b>Landkreis Lüchow-Dannenberg</b>										
Lüchow (Wendland) / Clenze	2,3	G	Erholung, Wohnen		17					
Lüchow (Wendland) / Lüchow	9,6	M	Kreisstadt	37	30	17		27		
Elbtalaue / Hitzacker	4,9	G	Luftkurort	39	32	18				
Elbtalaue / Dannenberg	8,3	G	Erholung, Wohnen	40	30	17				
Gartow / Flecken Gartow	1,4	G	Luftkurort		18					

## 8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2011		Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in								
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Harburg</b>										
Stadt Buchholz i.d.N.	38,3	900	550	470		65				
Stadt Winsen (Luhe)	33,6	750	550	290	60	40	23			
Seevetal	41,4	225	190	160	88	80	78			
<b>Landkreis Lüneburg</b>										
Stadt Lüneburg	72,4	1.500	850	550	62	35		155	110	
Stadt Bleckede / Bleckede	5,4		76	56		14				
Amelinghausen/ Amelinghausen	3,8		80	50		28				
Dahlenburg / Dahlenburg	3,4	76	70	38	21	14				
<b>Landkreis Uelzen</b>										
Stadt Uelzen	34,6	490	390	250	32	23				
Bevensen/Bad Bevensen	8,7		90			17				
Bienenbüttel / Bienenbüttel	6,7					12				
Rosche / Rosche	2,0					8				
<b>Landkreis Lüchow- Dannenberg</b>										
Lüchow (Wendland) / Clenze	2,3					4 *				
Lüchow (Wendland) / Lüchow	9,6					6 *				
Elbtalaue / Dannenberg	8,3					8				
Elbtalaue / Hitzacker	4,9					8 *				
Gartow / Flecken Gartow	1,4					-				

\* 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 2011 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 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
<b>Landkreis Harburg</b>					
Baujahr bis 1945	24 (36)	1876 (1910)	134 (156)	1.293 (1.111)	175.000 (164.000)
Baujahr 1946 bis 1969	85 (91)	1961 (1961)	133 (134)	1.410 (1.304)	188.000 (169.000)
Baujahr 1970 bis 1984	109 (109)	1976 (1976)	148 (160)	1.457 (1.379)	209.000 (212.000)
Baujahr 1985 bis 1999	83 (74)	1992 (1994)	150 (160)	1.721 (1.740)	252.000 (270.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	42 (44)	2004 (2003)	140 (145)	1.909 (1.945)	270.000 (286.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	9 (4)	2010 (2009)	120 (127)	2.104 (1.993)	254.000 (251.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
<b>Landkreis Lüneburg</b>					
Baujahr bis 1945	20 (26)	1922 (1892)	157 (145)	1.027 (964)	160.000 (132.000)
Baujahr 1946 bis 1969	61 (63)	1961 (1960)	137 (128)	1.207 (1.243)	160.000 (157.000)
Baujahr 1970 bis 1984	74 (59)	1976 (1976)	140 (136)	1.228 (1.218)	173.000 (162.000)
Baujahr 1985 bis 1999	45 (42)	1994 (1994)	145 (140)	1.496 (1.348)	215.000 (187.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	25 (21)	2002 (2003)	148 (148)	1.565 (1.562)	231.000 (223.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	15 (7)	2011 (2009)	156 (152)	1.876 (1.886)	294.000 (285.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
<b>Landkreis Uelzen</b>					
Baujahr bis 1945	26 (25)	1905 (1913)	167 (165)	708 (559)	112.000 (79.000)
Baujahr 1946 bis 1969	64 (42)	1959 (1959)	129 (128)	715 (682)	92.000 (86.000)
Baujahr 1970 bis 1984	30 (31)	1977 (1976)	124 (131)	876 (742)	104.000 (98.000)
Baujahr 1985 bis 1999	26 (21)	1994 (1994)	146 (134)	1.051 (1.024)	150.000 (137.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	15 (9)	2003 (2002)	135 (137)	1.066 (1.116)	142.000 (155.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	0 (1)	(*) (*)	(*) (*)	(*) (*)	(*) (*)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
<b>Landkreis Lüchow-Dannenberg</b>					
Baujahr bis 1945	31 (26)	1897 (1863)	140 (165)	453 (582)	61.000 (85.000)
Baujahr 1946 bis 1969	27 (28)	1957 (1959)	111 (178)	598 (579)	62.000 (65.000)
Baujahr 1970 bis 1984	24 (28)	1977 (1977)	114 (120)	666 (687)	74.000 (81.000)
Baujahr 1985 bis 1999	28 (16)	1994 (1993)	141 (146)	849 (818)	117.000 (111.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	7 (8)	2003 (2002)	142 (162)	833 (940)	118.000 (154.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	1 (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	- 0,2 % (- 1,7 %)	+ 1,1 % (- 1,6 %)	- 3,5 % (- 3,9 %)	- 1,6 % (- 1,7 %)
( ) 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 <sup>3</sup> (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
<p>1. Die hier dargestellten Marktanpassungsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</p> <p>2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Marktanpassungsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie aufgeführt.</p> <p>3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.</p> <p>4. Baumängel und Bauschäden sind baujahrstypisch über die Marktanpassungsfaktoren berücksichtigt, da bei der Ableitung von einem fiktiv mangelfreien Zustand ausgegangen wurde. Besondere Baumängel und Bauschäden sind außerhalb des angepassten Sachwertes zu berücksichtigen.</p>

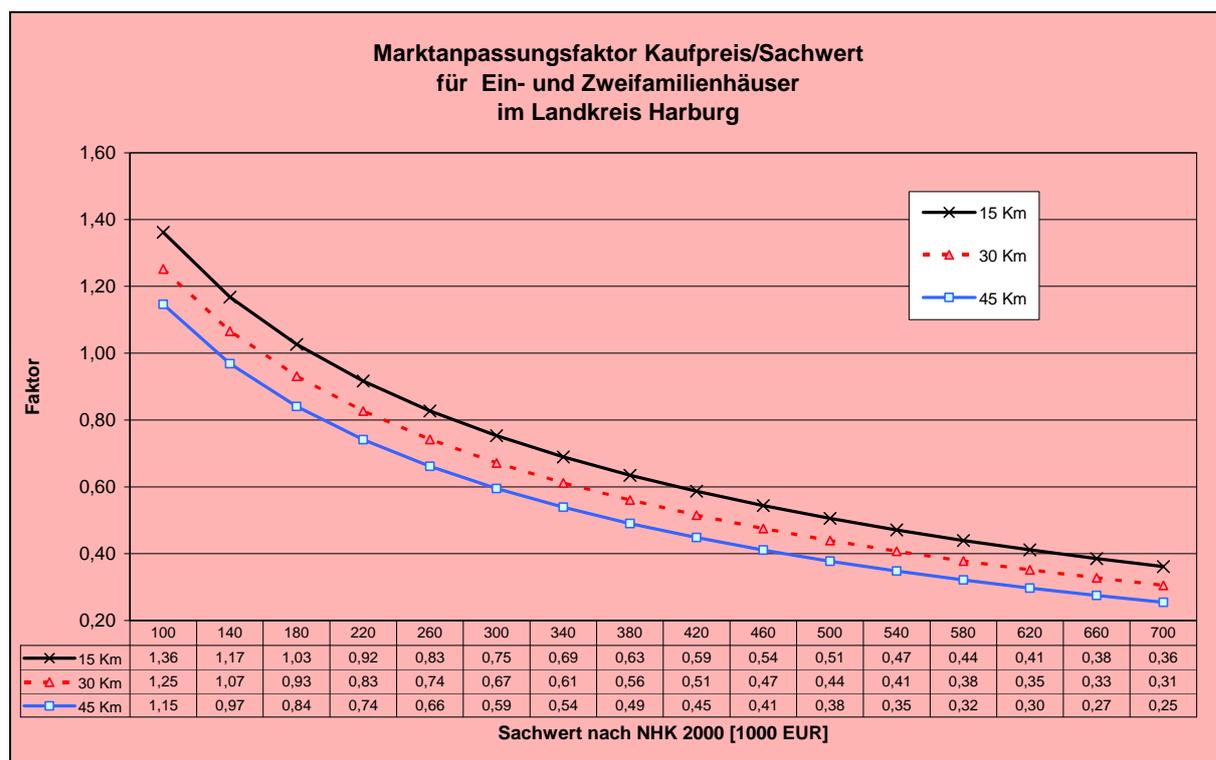
<sup>3</sup> in Abweichung zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

### 9.2.3.1 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg

Die analysierte Stichprobe umfasst 1060 Kauffälle.

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

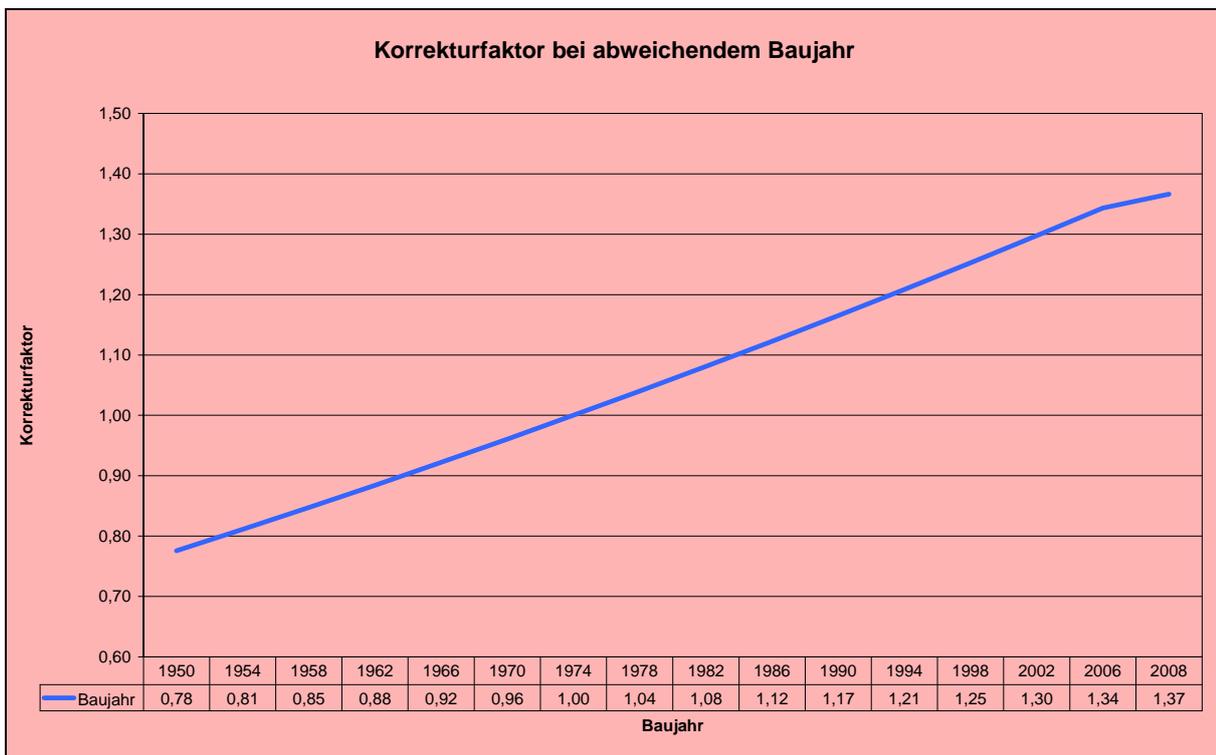
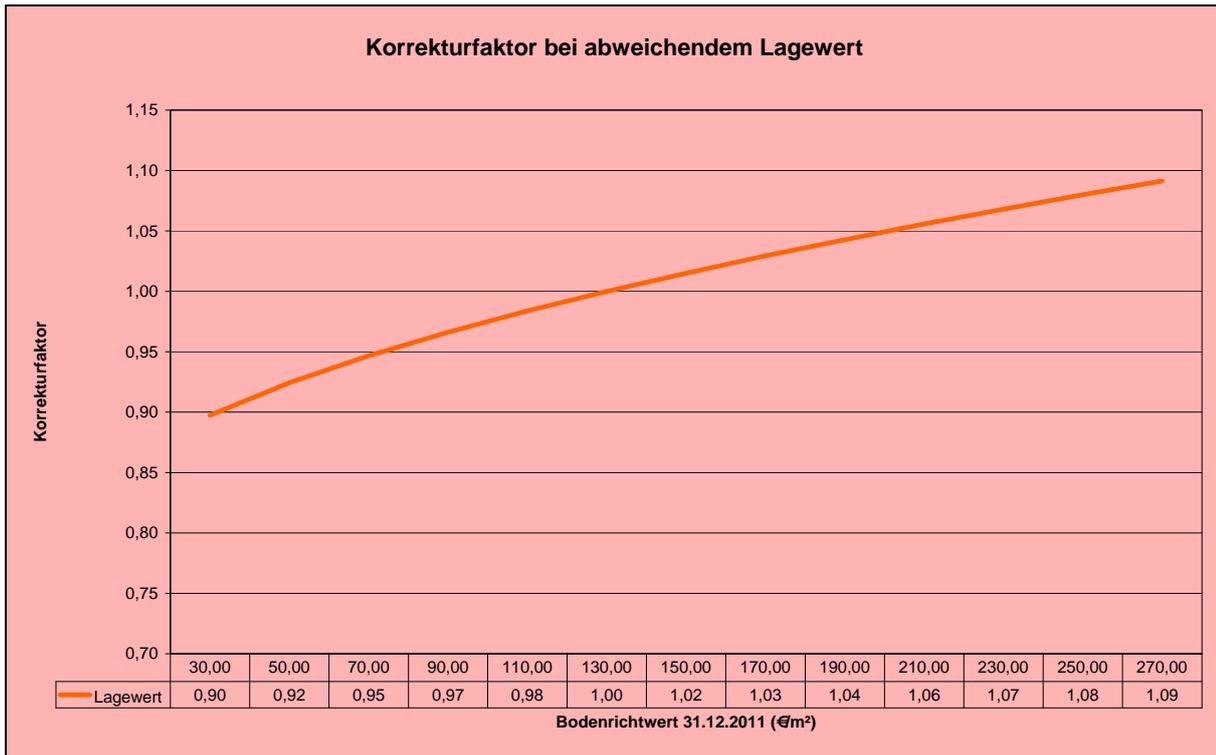
Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2000 – 2011	01.07.2011
Lage (Entfernung zum Zentrum von Hamburg)	13 km – 45 km	s. Grafik
Sachwert	100.000,- € – 700.000,- €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2011)	30,- €/m <sup>2</sup> – 270,- €/m <sup>2</sup>	130,- €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2008	1974
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 270 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Grundstücksfläche	200 m <sup>2</sup> – 2.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Unterkellerung	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)

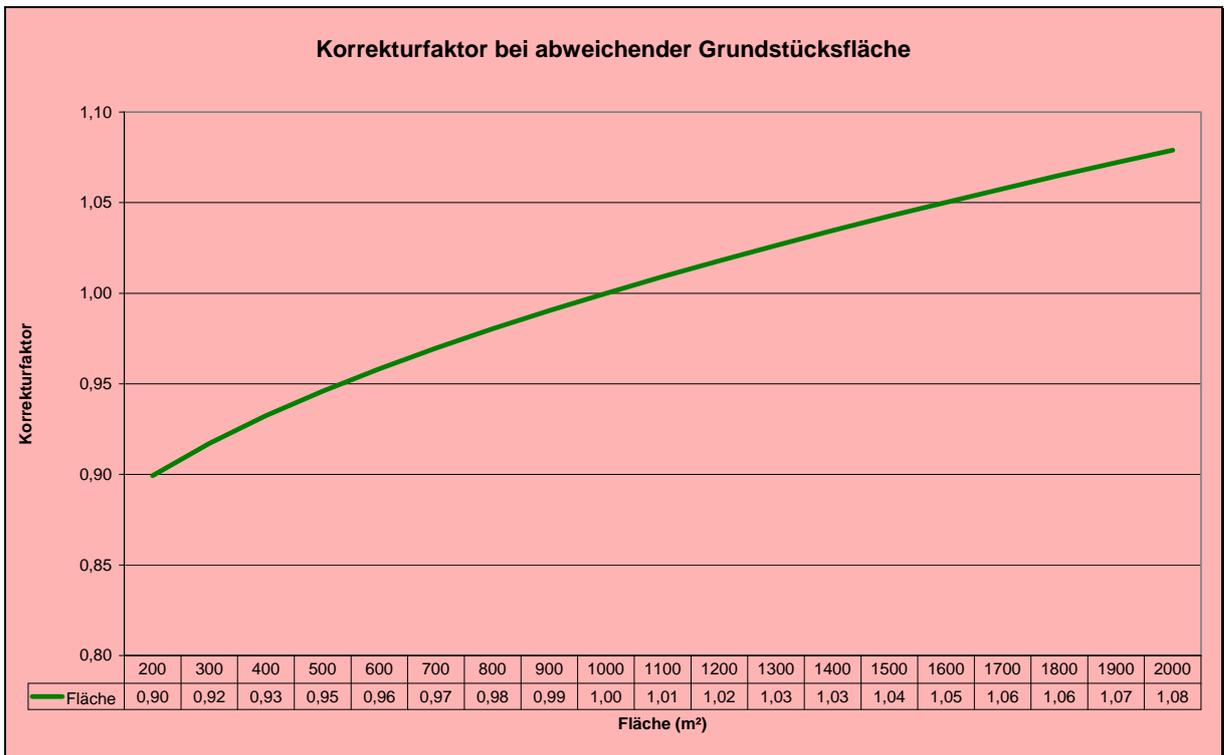
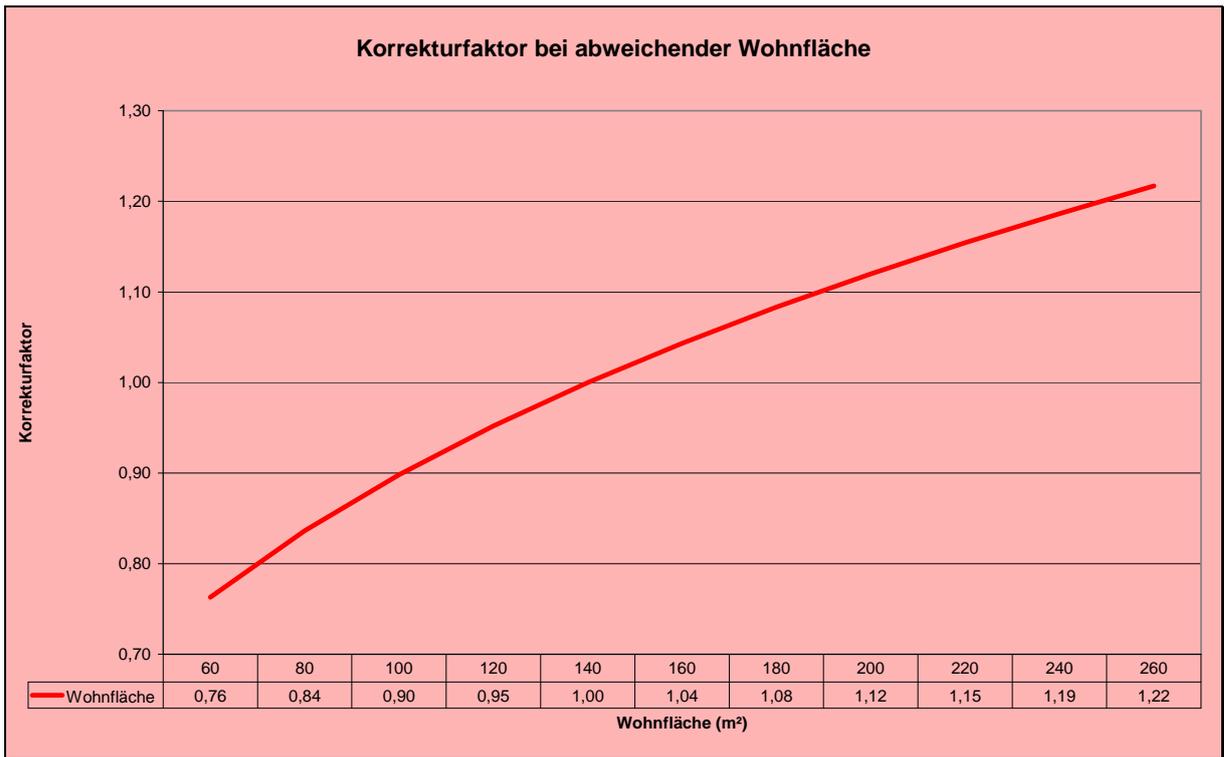


Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 51 entnommen werden.

#### Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

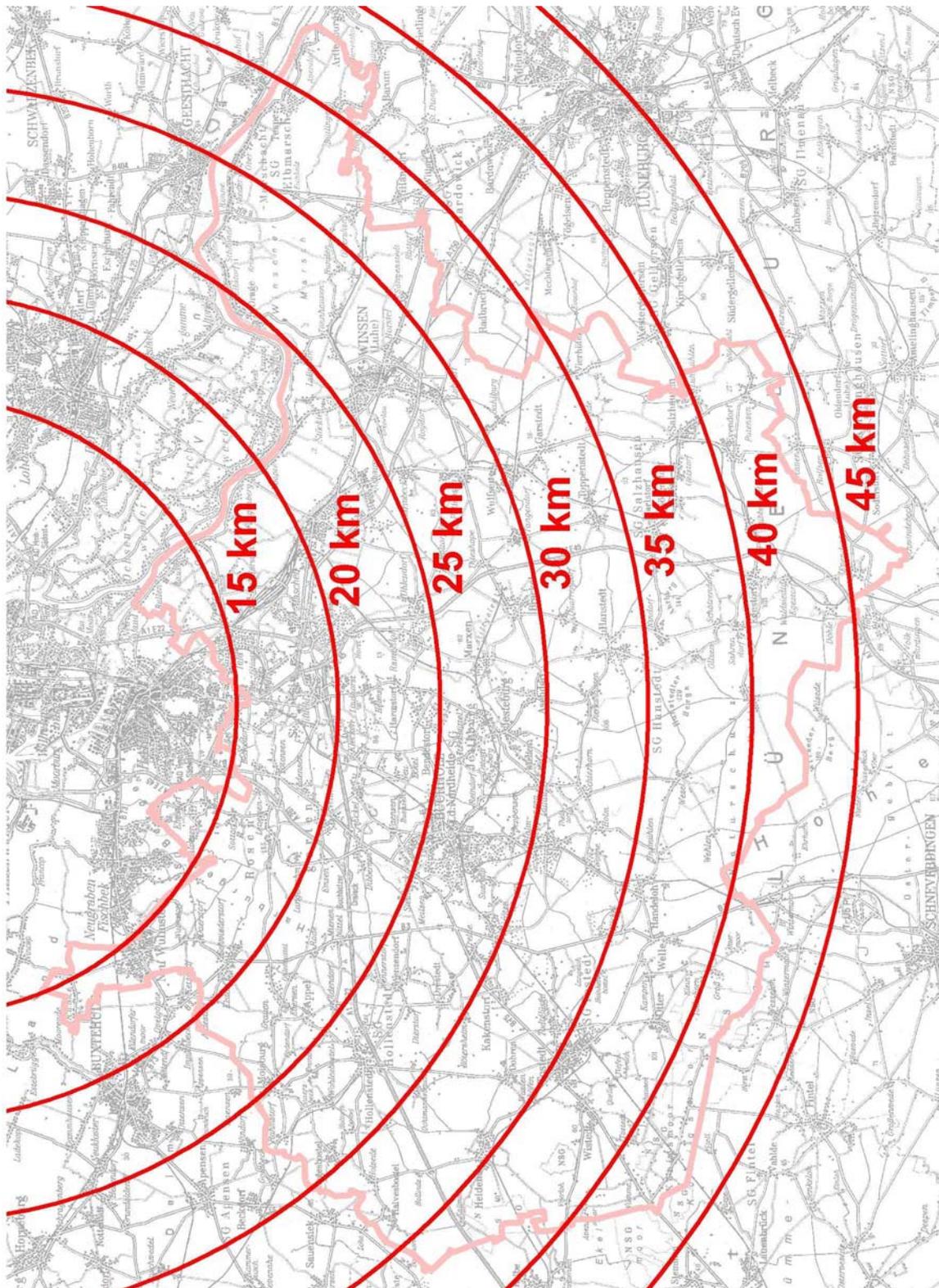
- ohne Keller **0,97**





<b>Anwendungsbeispiel</b>			
Der nach der Modellbeschreibung ermittelte Sachwert eines Einfamilienhausobjektes beträgt 340.000,- €			
Entfernung	30 km (siehe Seite 51)		
Basiswert	Faktor Kaufpreis / Sachwert	=	0,61
<b>Korrekturfaktoren</b> (Zwischenwerte ggf. interpolieren)			
Lagewert	Bodenrichtwert 90,- €/m <sup>2</sup>	X	0,97
Keller	ohne	X	0,97
Baujahr	1986	X	1,12
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>	X	1,04
Grundstücksfläche	1.200 m <sup>2</sup>	X	1,02
Anpassungsfaktor		=	0,68
angepasster Sachwert	Sachwert x Anpassungsfaktor		
	340.000,- € x 0,68 = 231.200,- €	=	<b>rd. 230.000,- €</b>

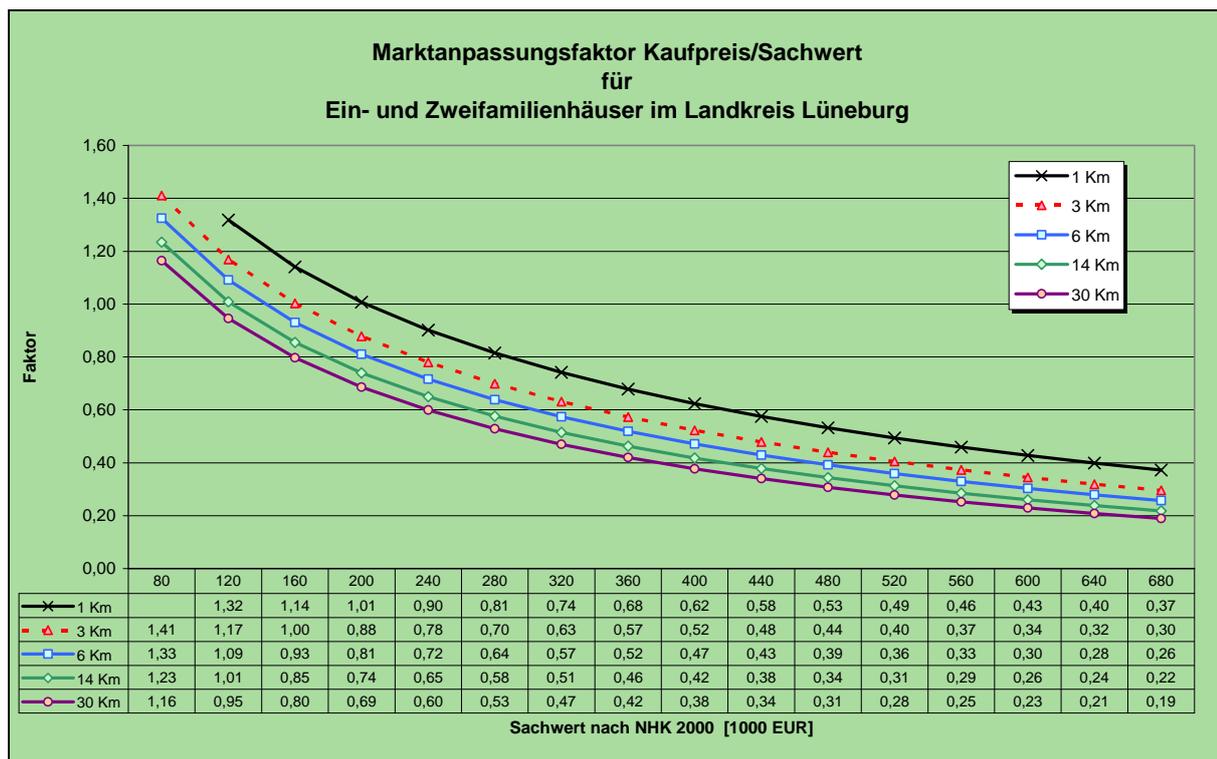
Entfernungskarte Maßstab 1:300 000



**9.2.3.2 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg**

Die analysierte Stichprobe umfasst 996 Kauffälle. Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

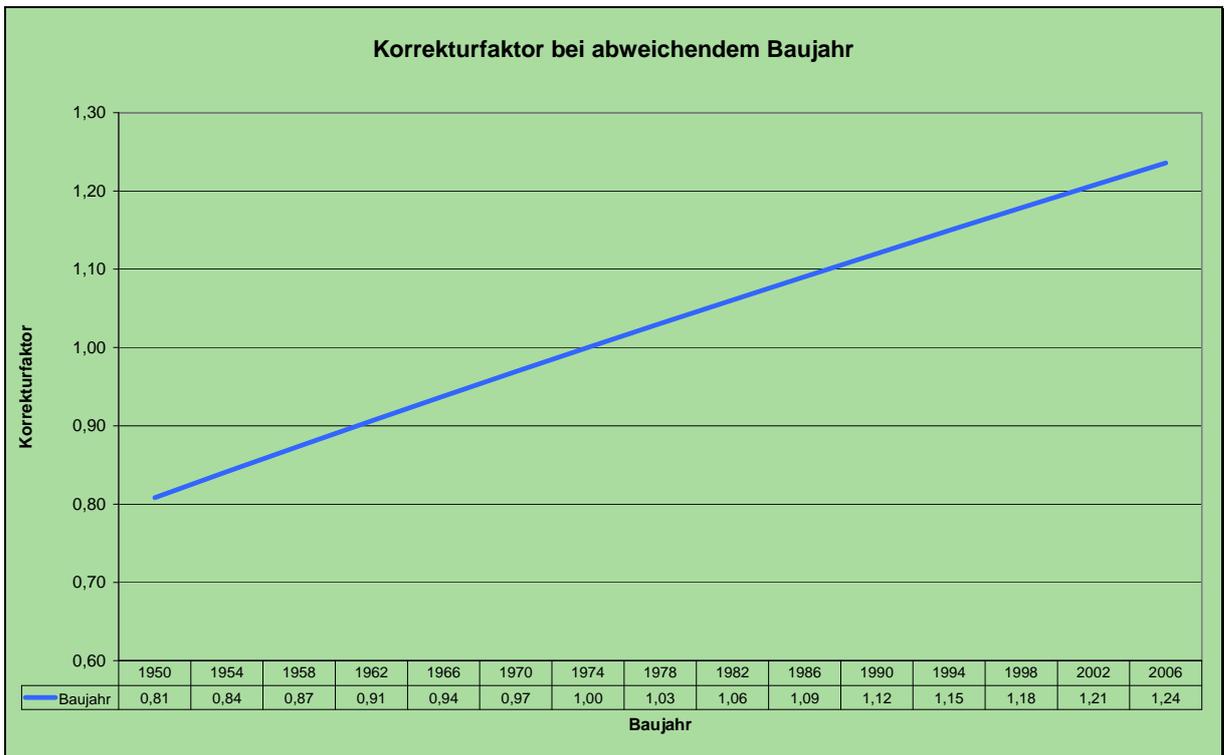
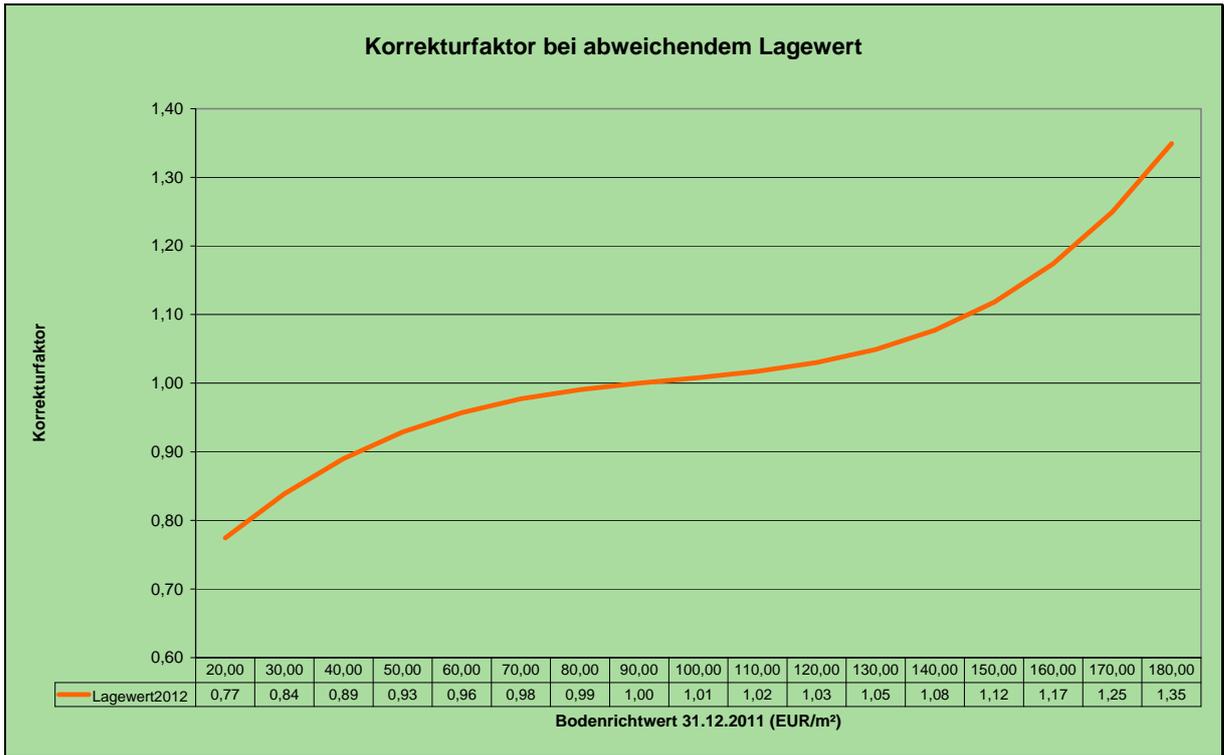
Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2000 – 2011	01.07.2011
Lage (Entfernung Marktplatz Lbg.)	1 km – 30 km	s. Grafik
Sachwert	80.000,- € – 640.000,- €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2011)	20,- €/m <sup>2</sup> – 180,- €/m <sup>2</sup>	90,- €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2006	1974
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 280 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	300 m <sup>2</sup> – 2.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Unterkellerung	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser; kein Flachdach)

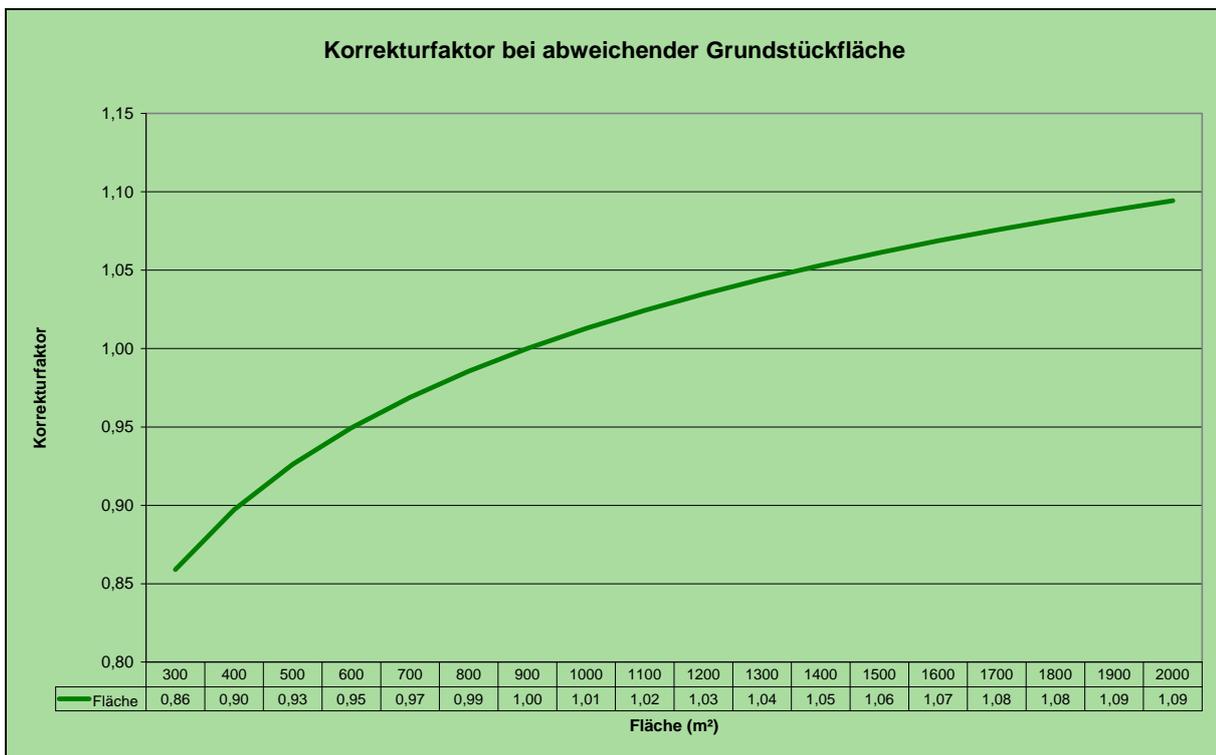
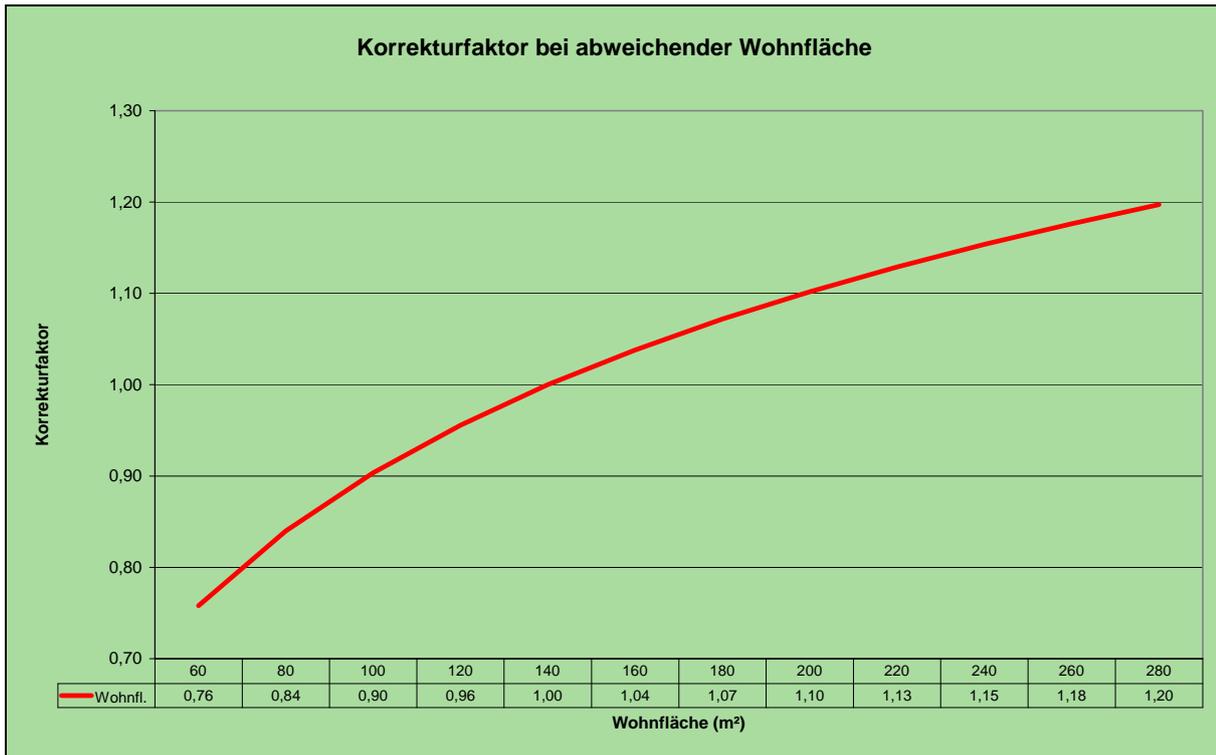


Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 55 entnommen werden.

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

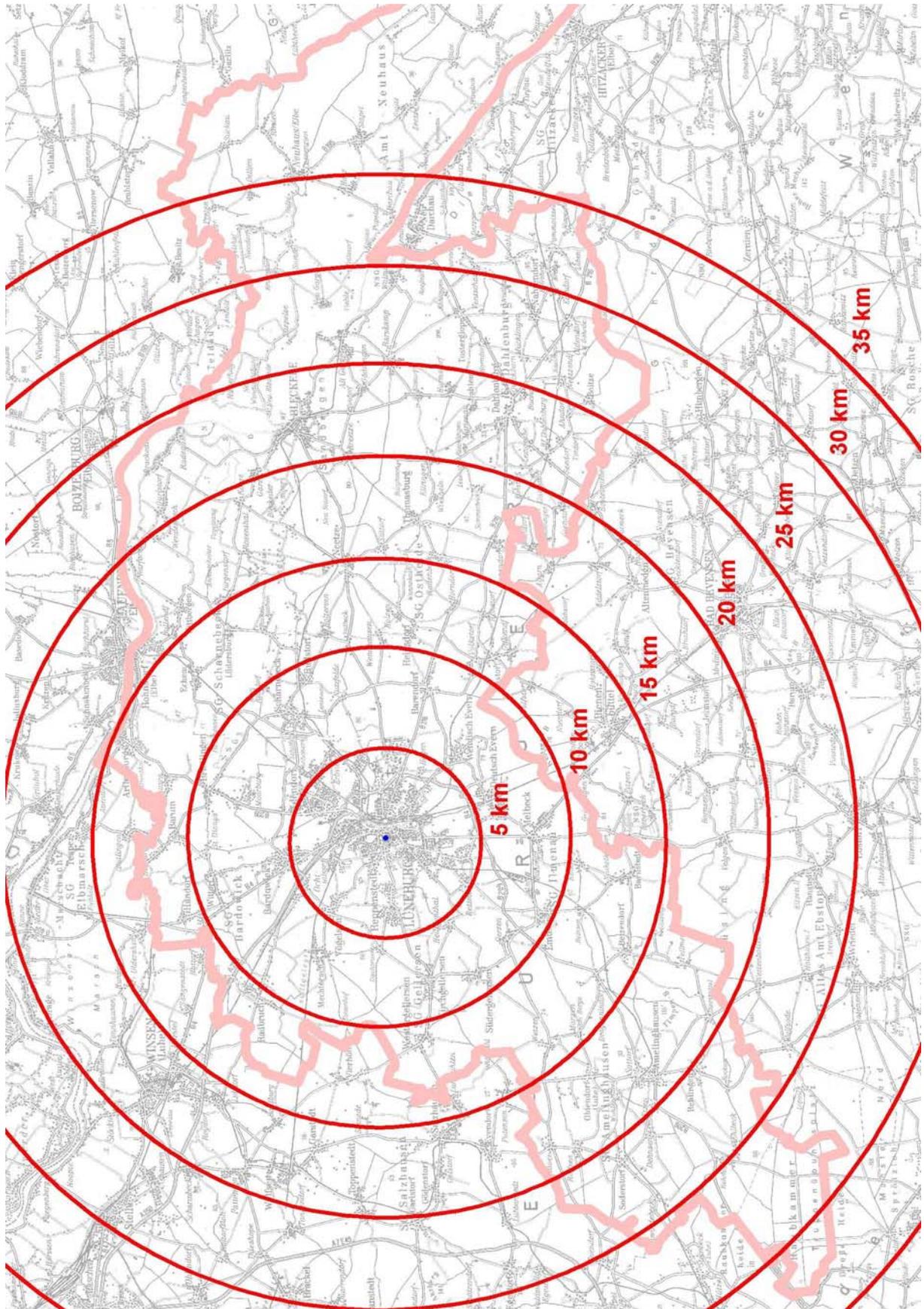
- ohne Keller **1,04**





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

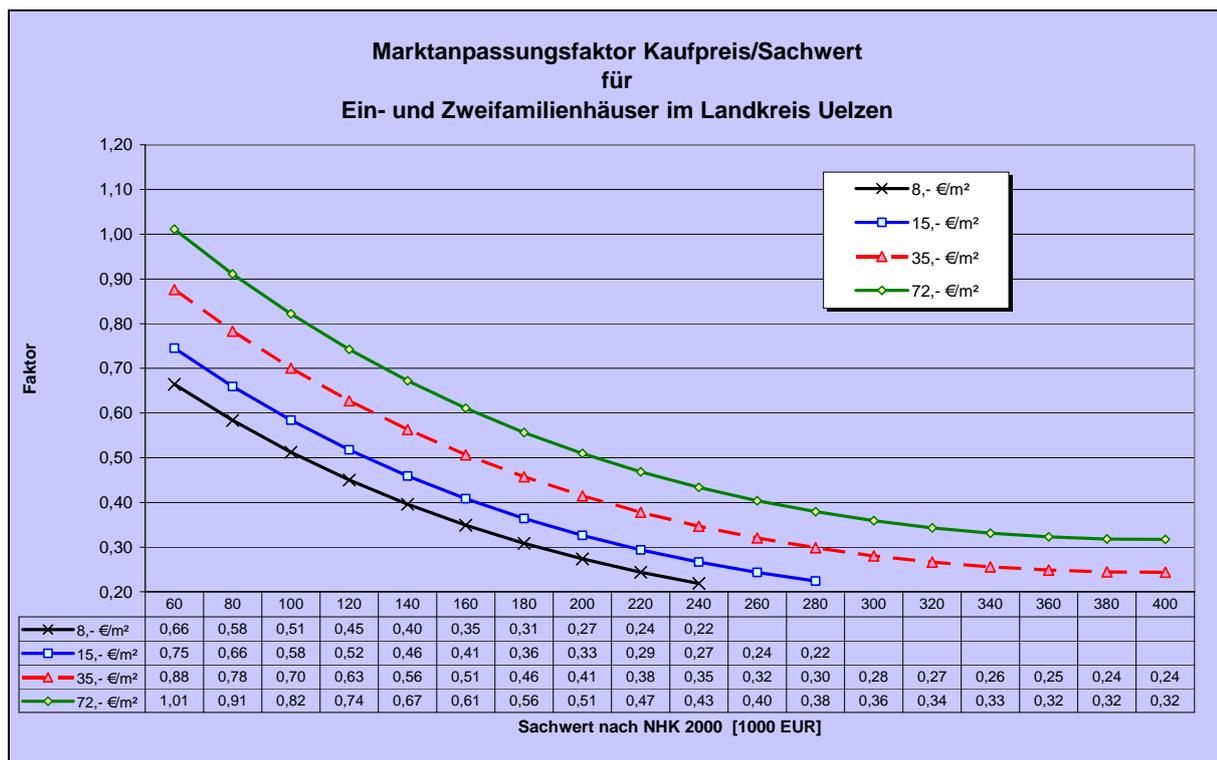
Entfernungskarte Maßstab 1:300 000



**9.2.3.3 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen**

Die analysierte Stichprobe umfasst 951 Kauffälle. Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2000 – 2011	01.07.2011
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2011)	8,- €/m <sup>2</sup> – 72,- €/m <sup>2</sup>	s. Grafik
Sachwert	60.000,- € – 400.000,- €	s. Grafik
Region	Landkreis, Uelzen, Bad Bevensen	Landkreis
Bodenrichtwertgrundstück	Wohnbaufläche (W), gemischte Baufläche (M)	Wohnbaufläche (W)
Baujahr	1950 – 2006	1974
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 240 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	300 m <sup>2</sup> – 2.500 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	einfach – stark gehoben	mittel
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)

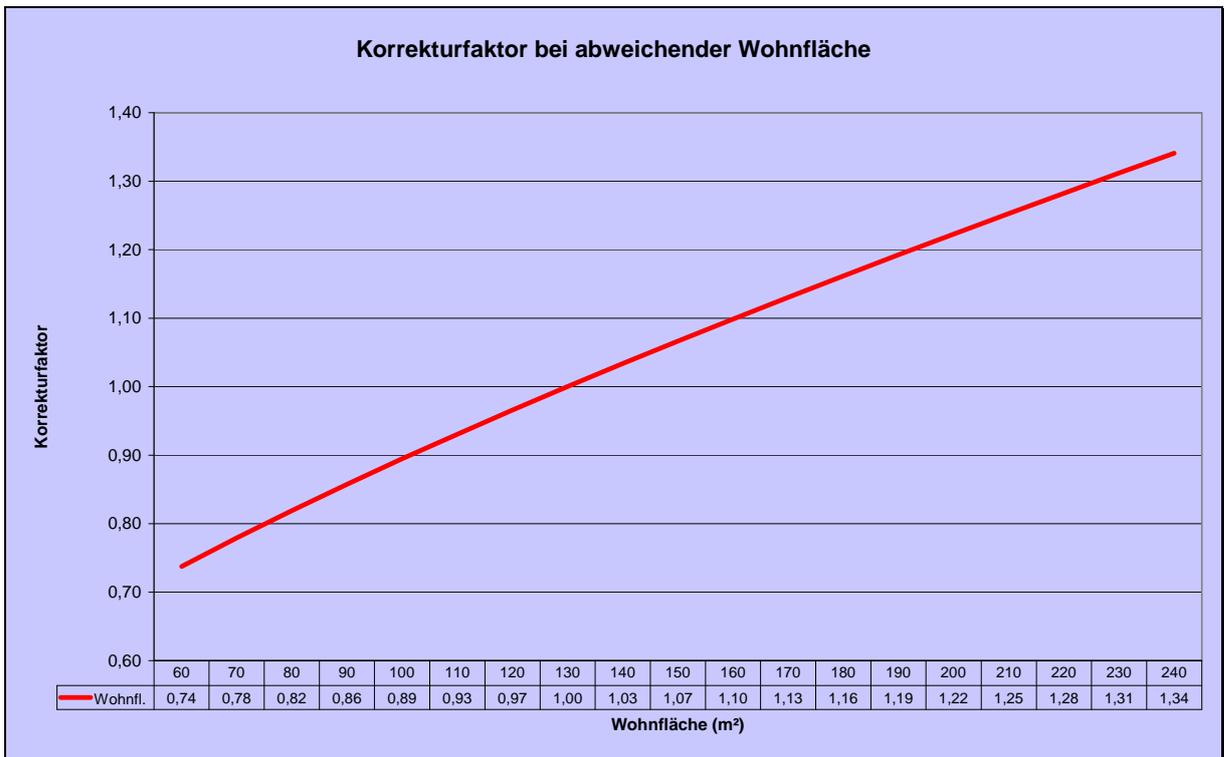
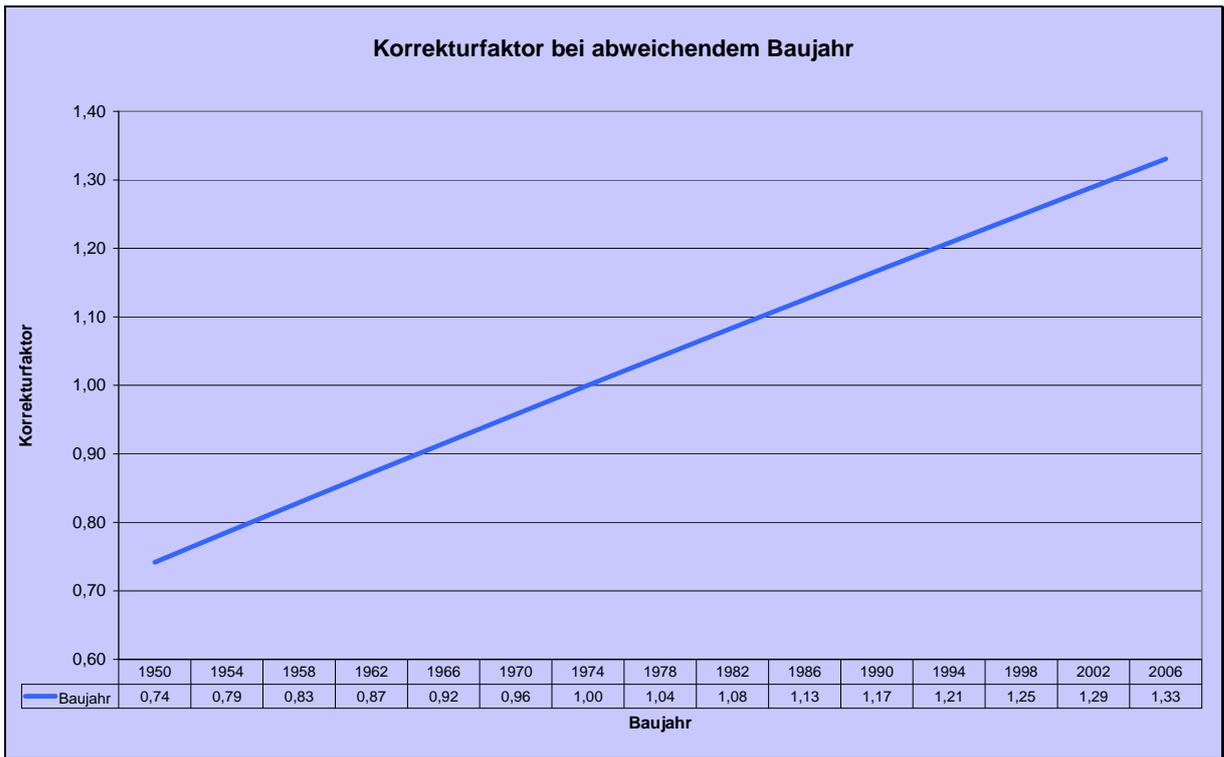


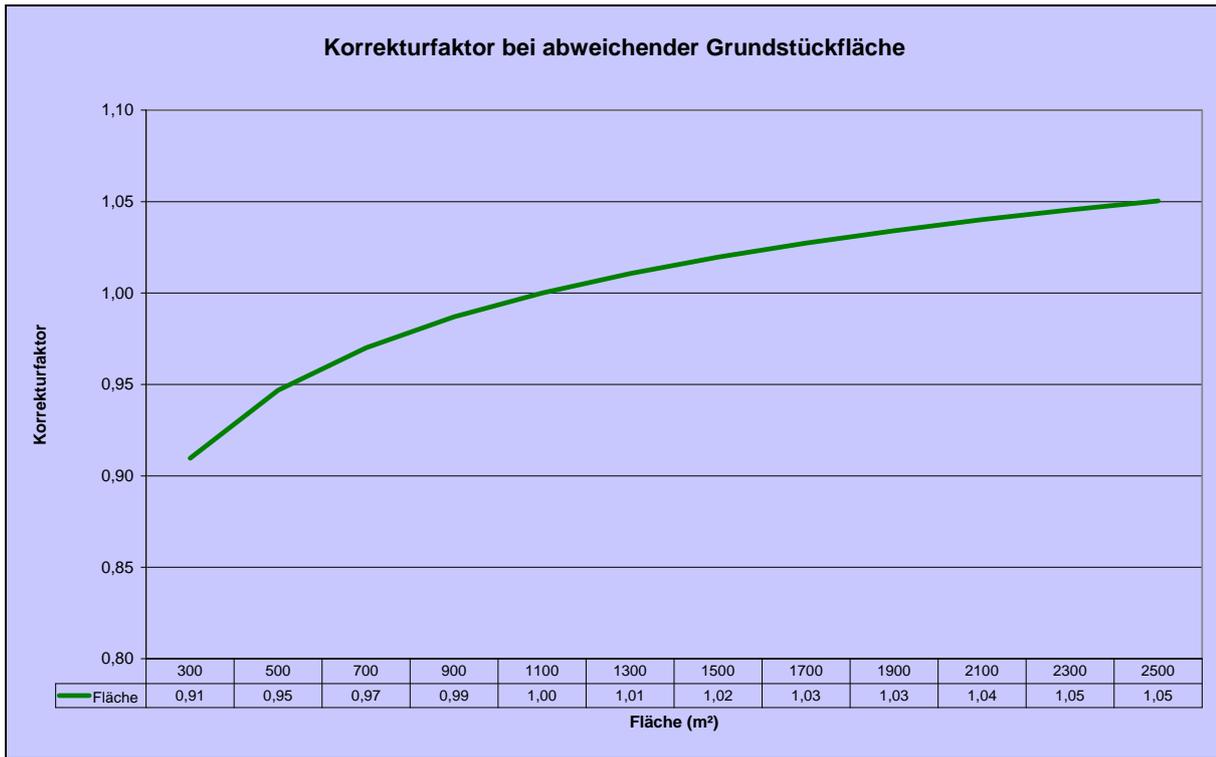
**Korrekturfaktoren für die Region:**

- **Uelzen** 1,17
- **Bad Bevensen** 1,17

**Korrekturfaktor für das Bodenrichtwertgrundstück:**

- **gemischte Baufläche (M)** 1,06



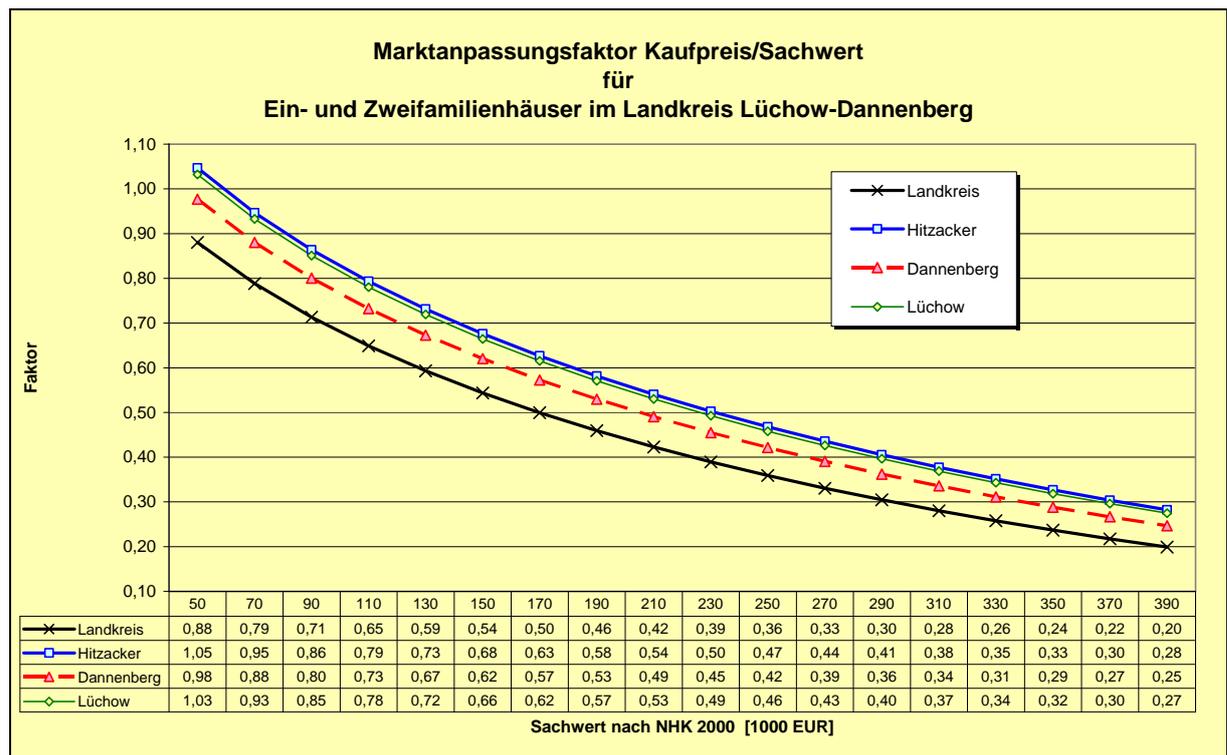


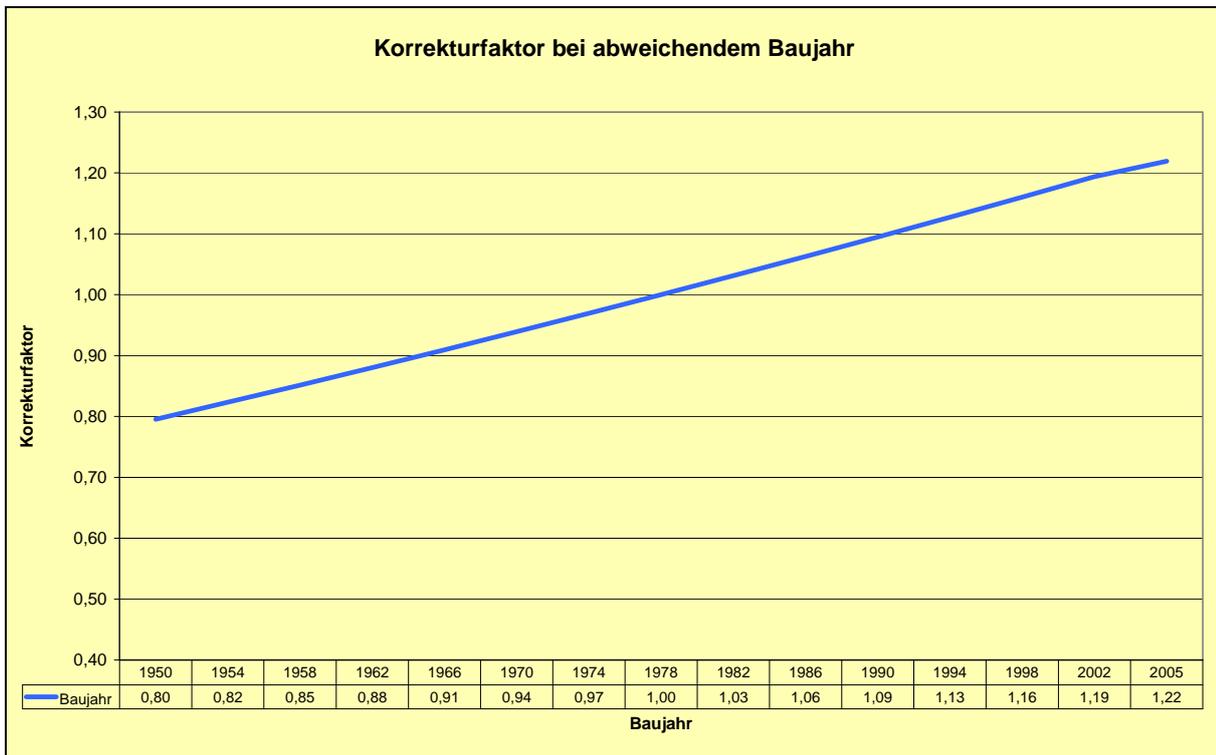
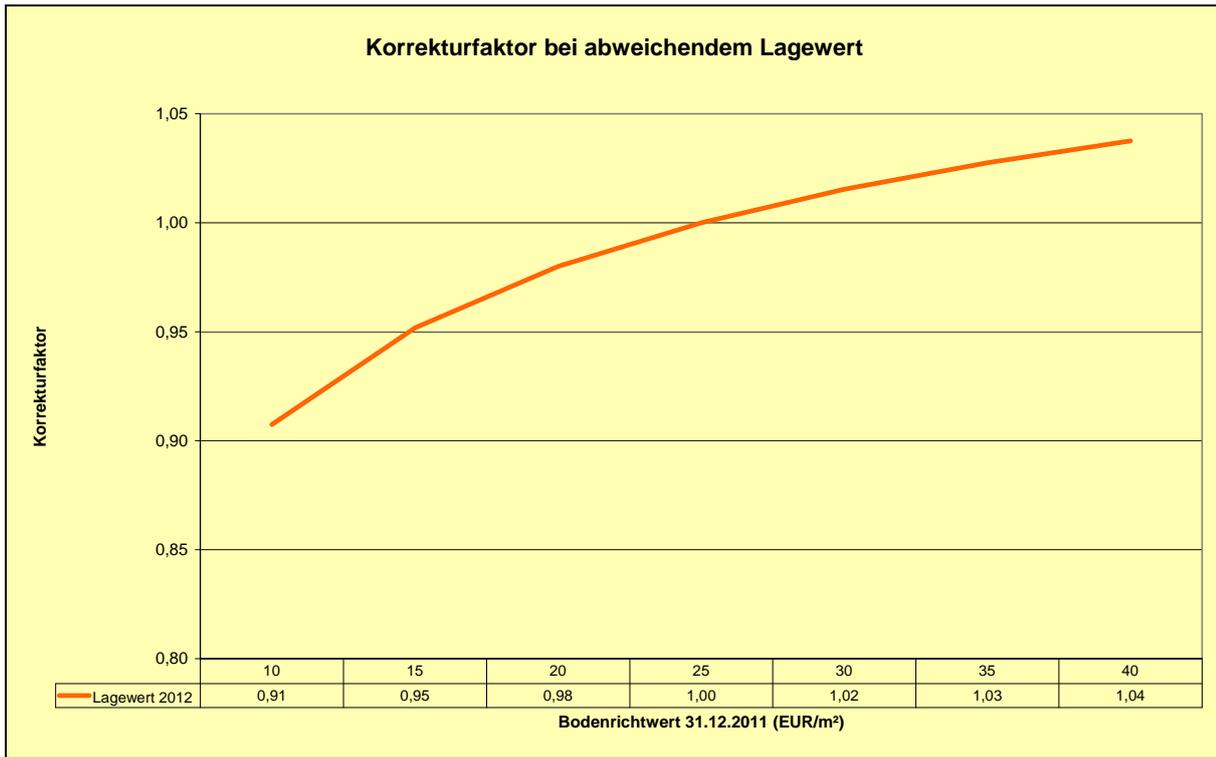
Die Anwendungshinweise entnehmen Sie bitte dem Abschnitt 9.2.3. Ein entsprechendes Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.1.

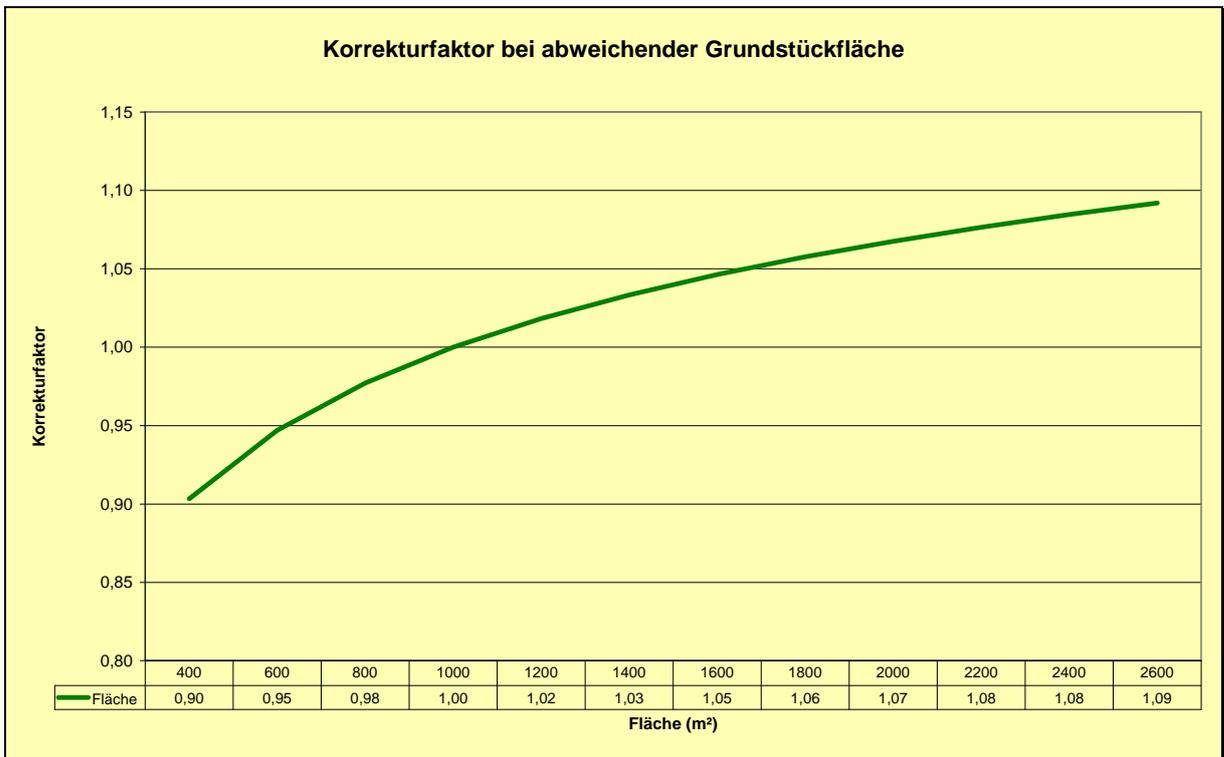
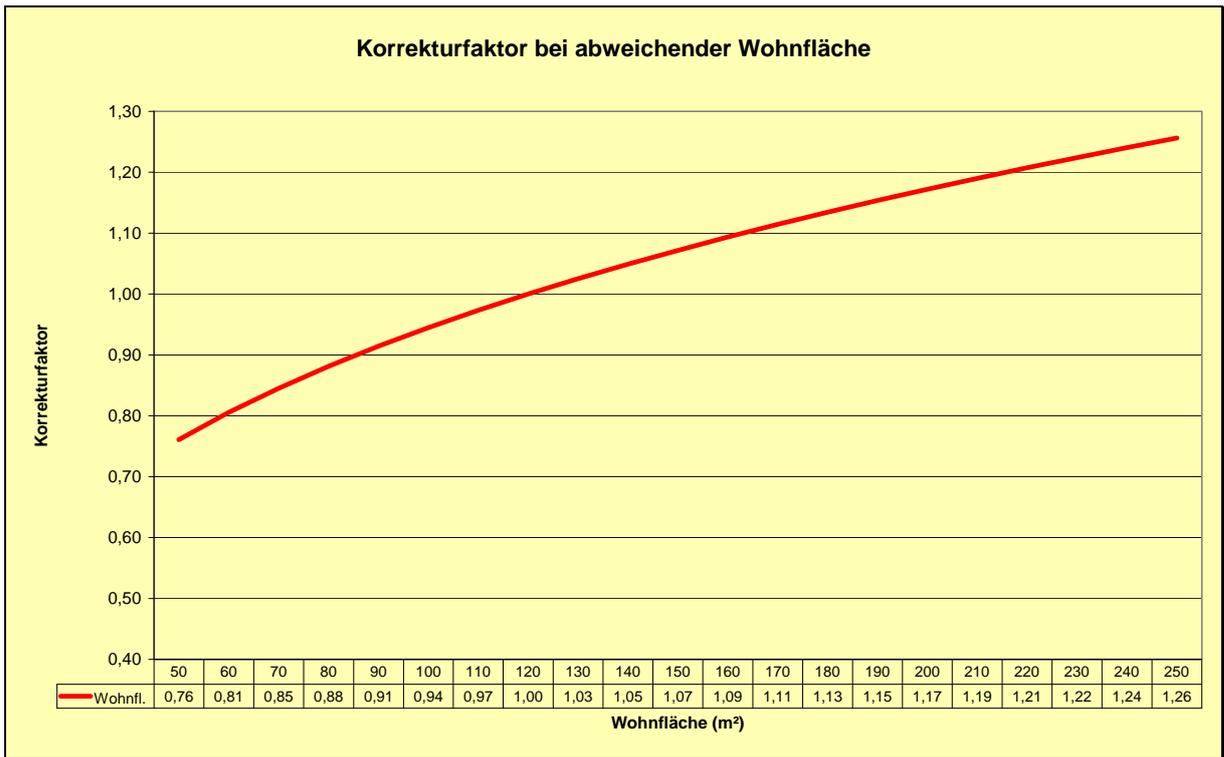
**9.2.3.4 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg**

Die analysierte Stichprobe umfasst 549 Kauffälle. Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2002 – 2011	01.07.2011
Region	Landkreis, Hitzacker, Dannenberg, Lüchow	s. Grafik
Sachwert	50.000,- € – 390.000,- €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2011)	10,- €/m <sup>2</sup> – 40,- €/m <sup>2</sup>	25,- €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2005	1978
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> – 250 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	400 m <sup>2</sup> – 2.600 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser), Satteldach







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

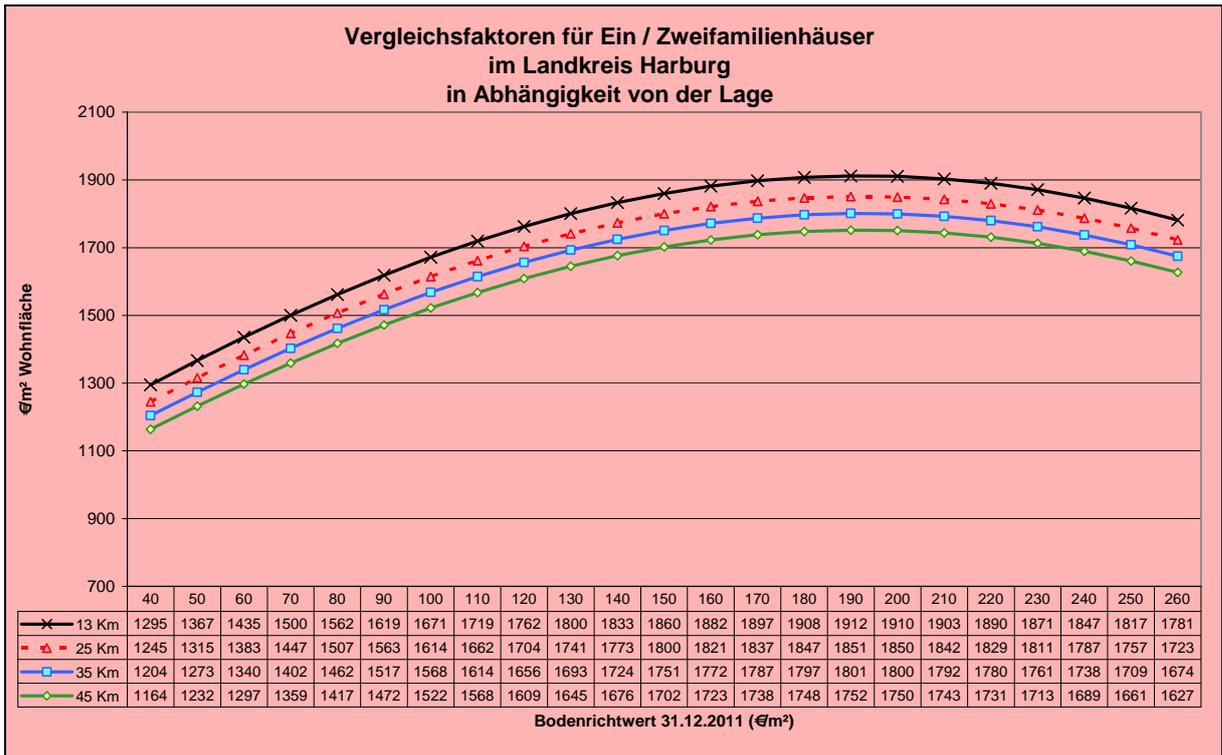
### 9.2.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg

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 2148 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

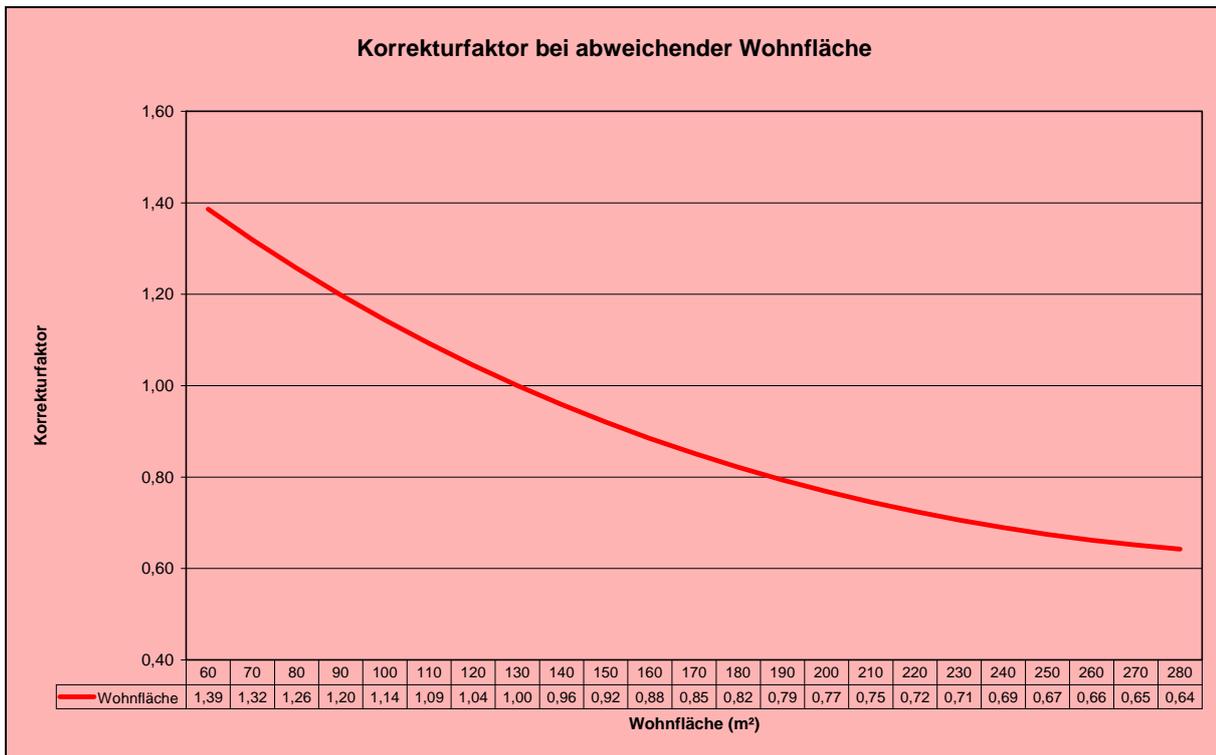
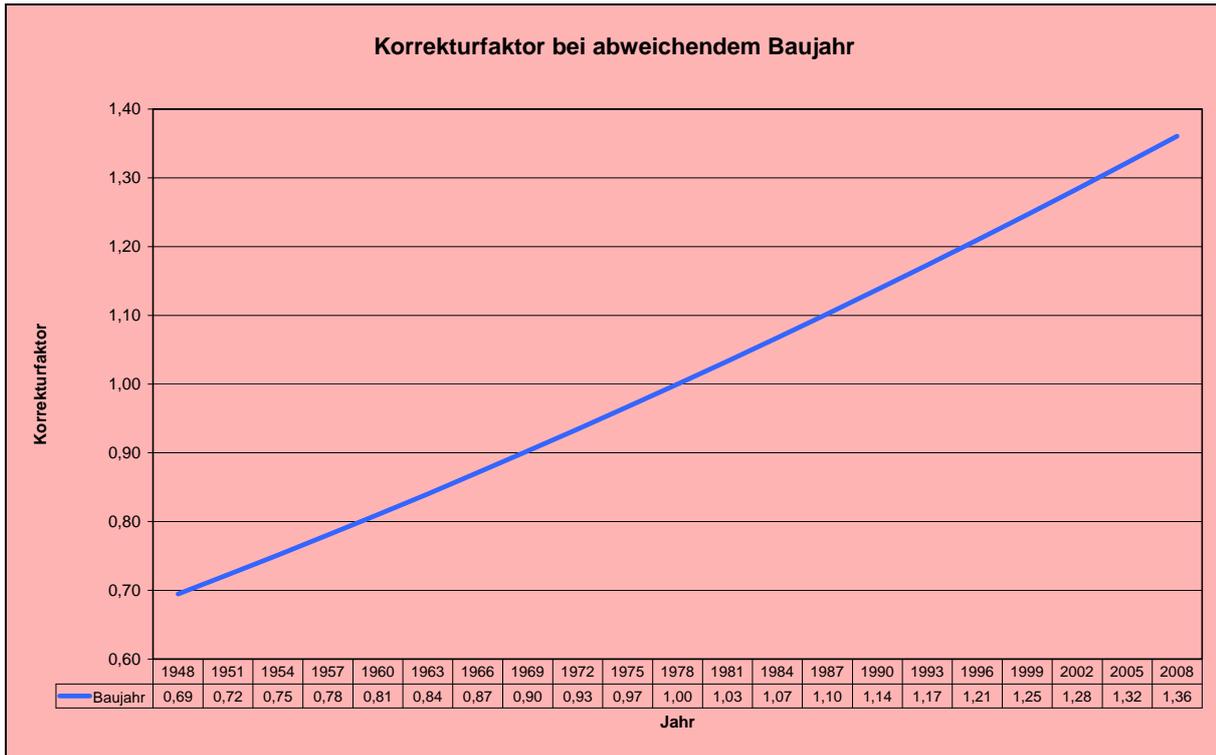
Merkmale	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2011	Mitte 2011
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2011)	40,- €/m <sup>2</sup> – 260,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Hamburg (Rathausplatz)	13 km – 45 km	s. Abbildung
Baujahr	1948 – 2008	1978
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 280 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	200 m <sup>2</sup> – 2.500 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden / nicht vorhanden	Garage
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus

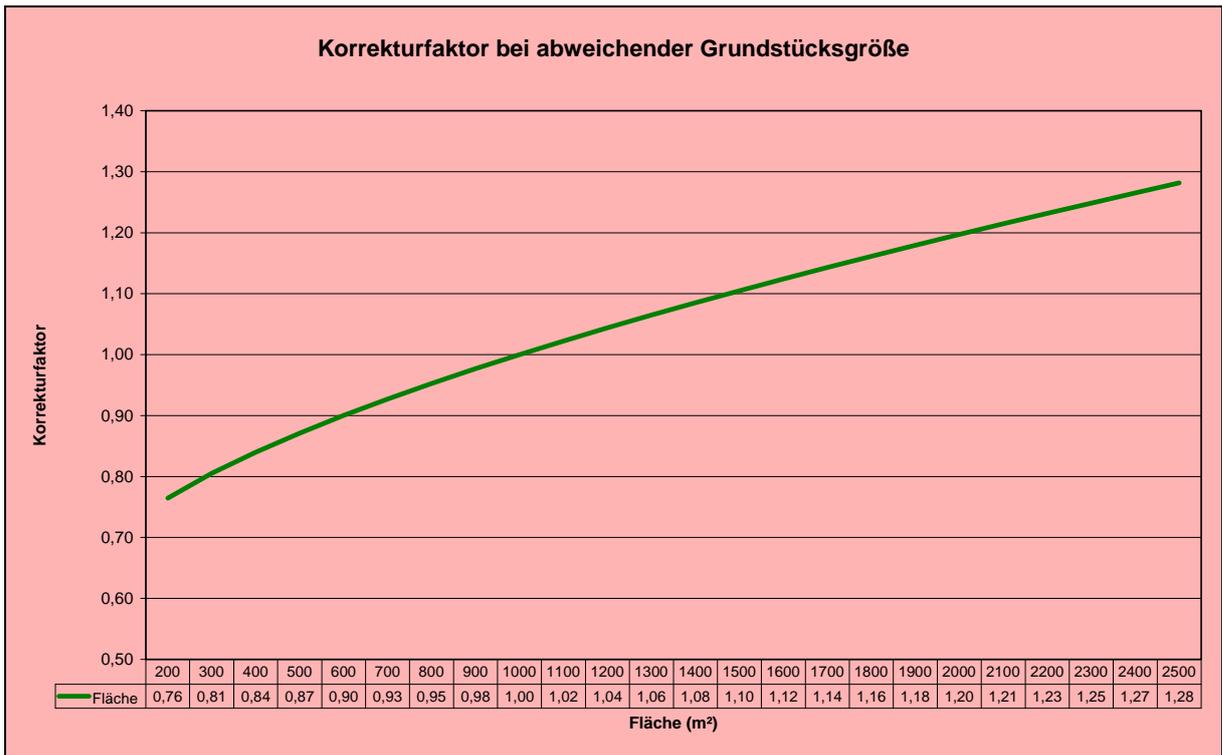


Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 51 entnommen werden.

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller **0,92**



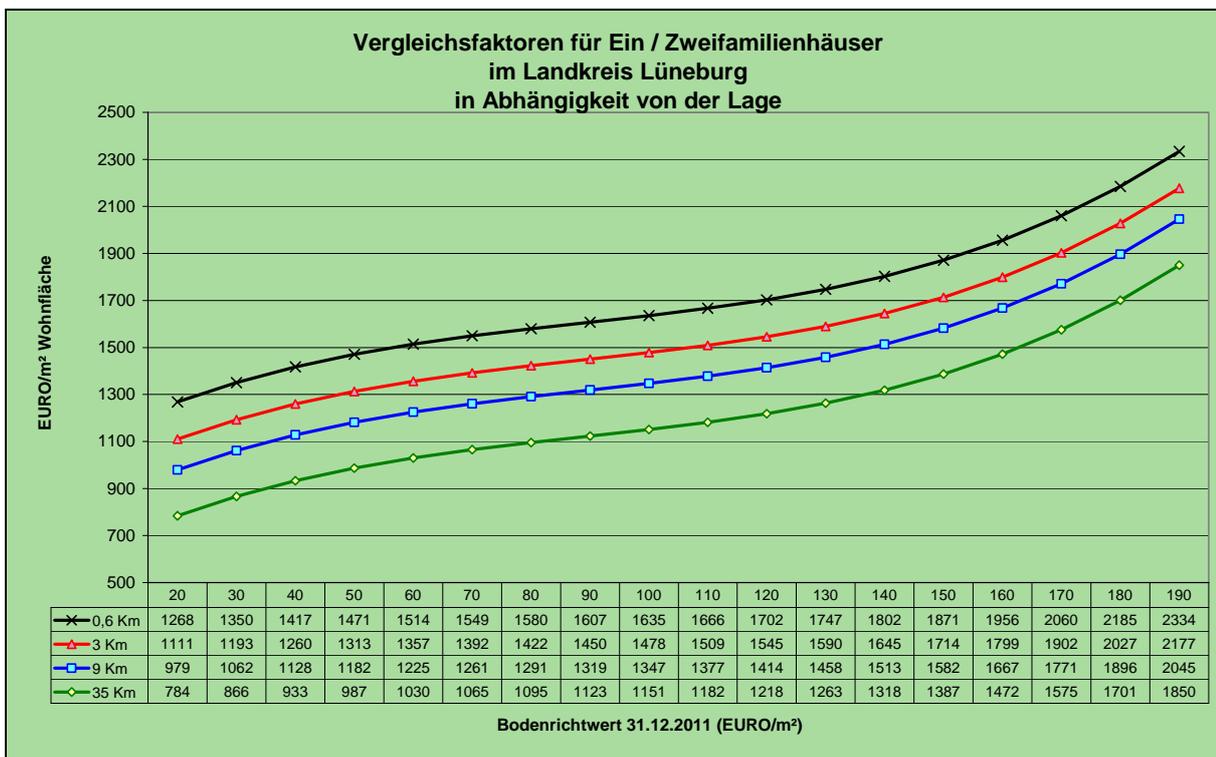


Anwendungsbeispiel			
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden, nicht unterkellerten Einfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:			
Entfernung (s. S. 51)	35 km		
Bodenrichtwert	130,- €/m²		
Baujahr	1984		
Wohnfläche	160 m²		
Grundstücksgröße	800 m²		
Basiswert		=	1.693,- €/m²
<b>Korrekturfaktoren</b> (Zwischenwerte ggf. interpolieren)			
Keller	ohne Keller	X	0,92
Baujahr	1984	X	1,07
Wohnfläche	160 m²	X	0,88
Grundstücksgröße	800 m²	X	0,95
Vergleichsfaktor		=	1.393,- €/m²
Objektwert =	Wohnfläche x Vergleichsfaktor		
	160 m² x 1.393,- €/m² = 222.880,- €	=	<b>rd. 225.000,- €</b>

**9.2.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg**

Die ausgewertete Stichprobe umfasst 1730 Kauffälle

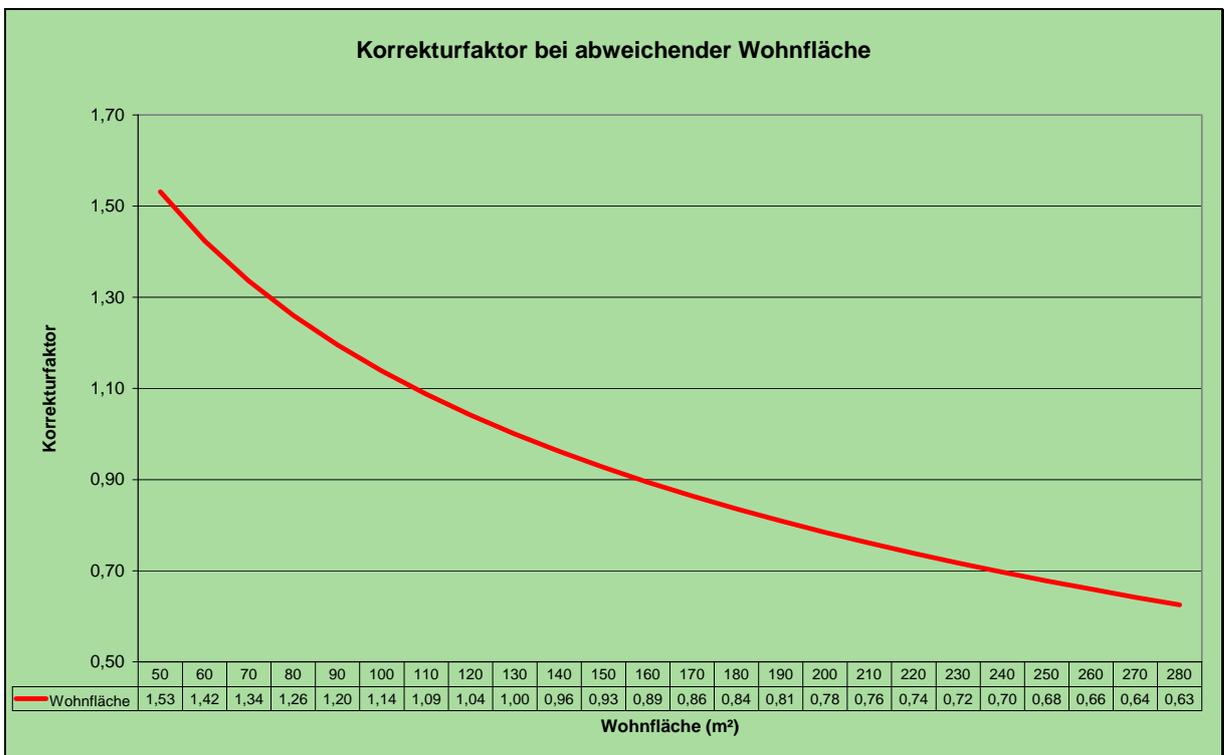
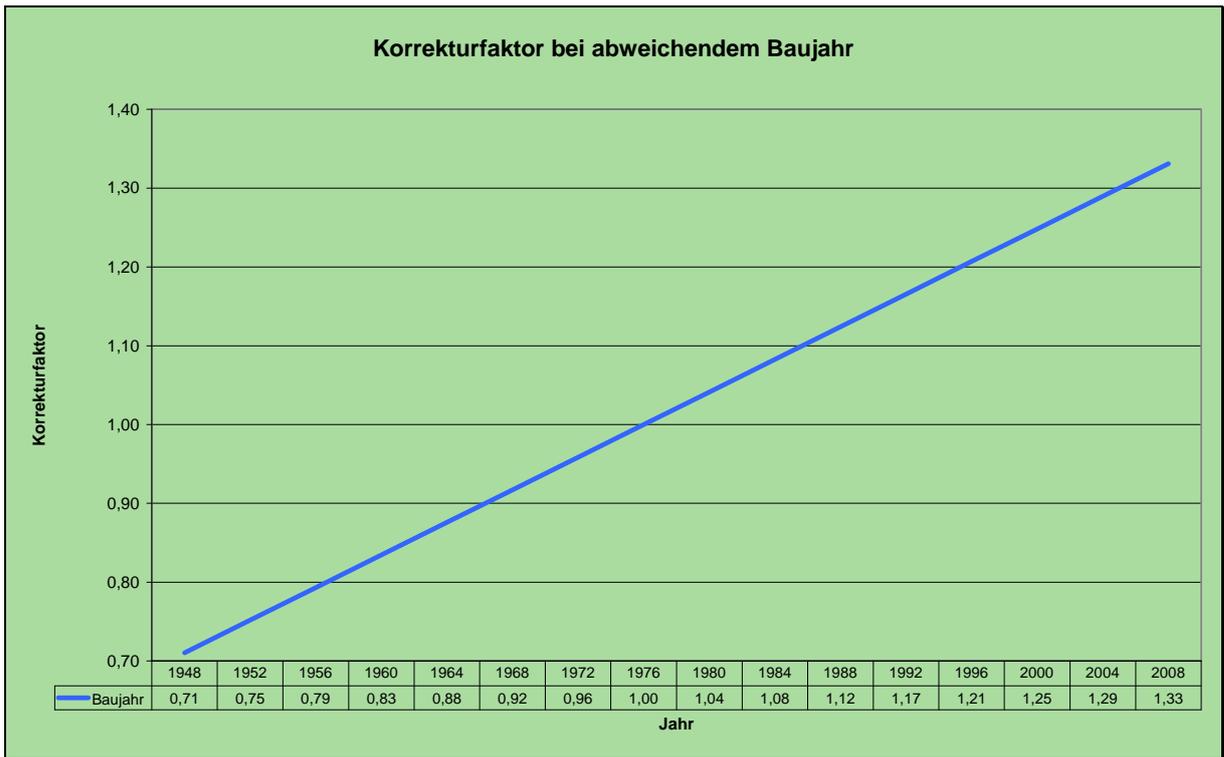
Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2011	Mitte 2011
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2011)	20,- €/m <sup>2</sup> – 190,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Lüneburg (Marktplatz)	0,69 Km – 35 Km	s. Abbildung
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Baujahr	1948 – 2008	1976
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> – 280 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> – 2.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus (kein Flachdach)

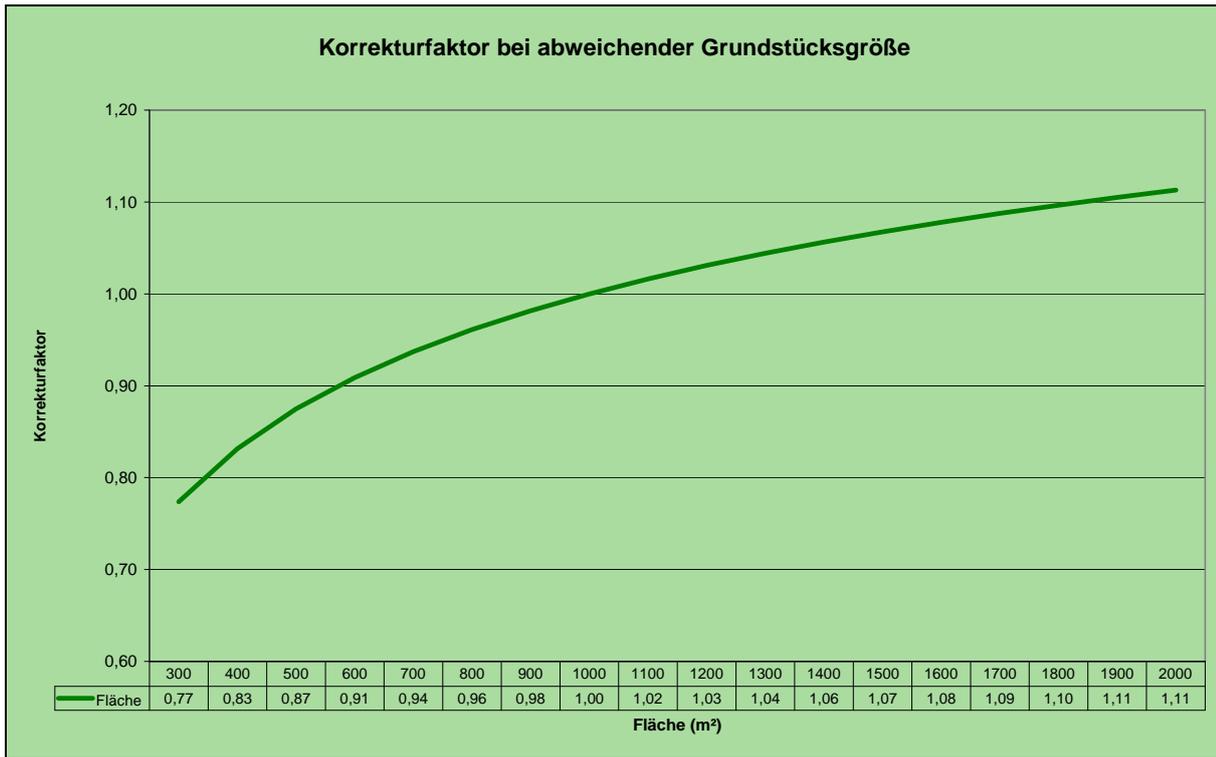


Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 55 entnommen werden.

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller      **0,97**



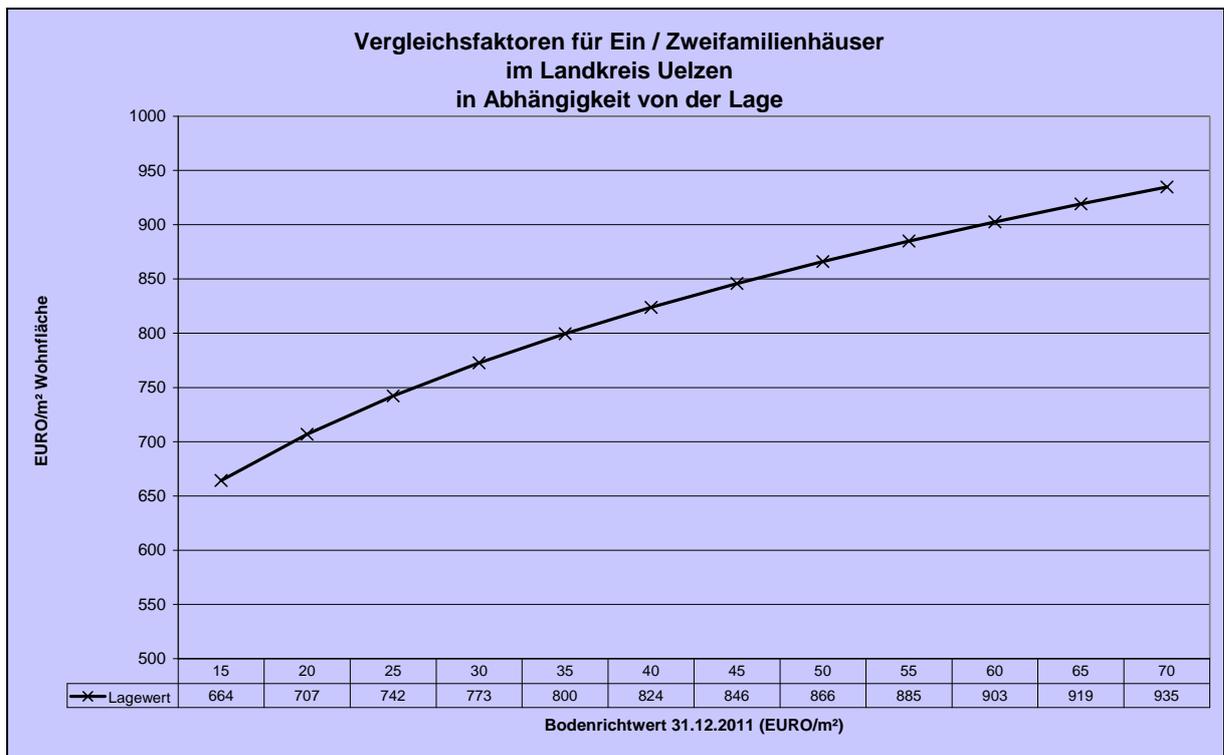


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

### 9.2.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen

Die Stichprobe umfasst 1132 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1998 – 2011	Mitte 2011
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2011)	15,- €/m <sup>2</sup> – 70,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Lageregion	Landkreis, Bad Bevensen, Uelzen	Landkreis
Baujahr	1950 – 2006	1974
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 240 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> – 2.500 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – stark gehoben	mittel
Garage / Carport	vorhanden	vorhanden
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus

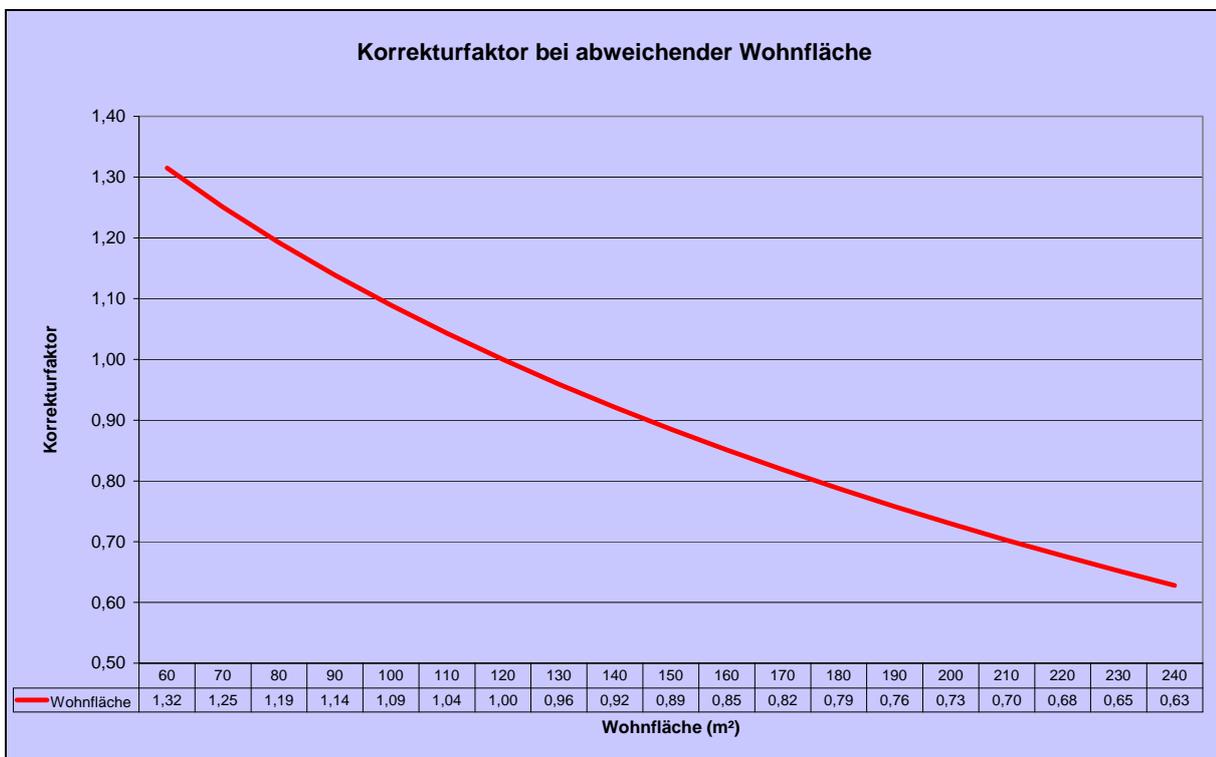
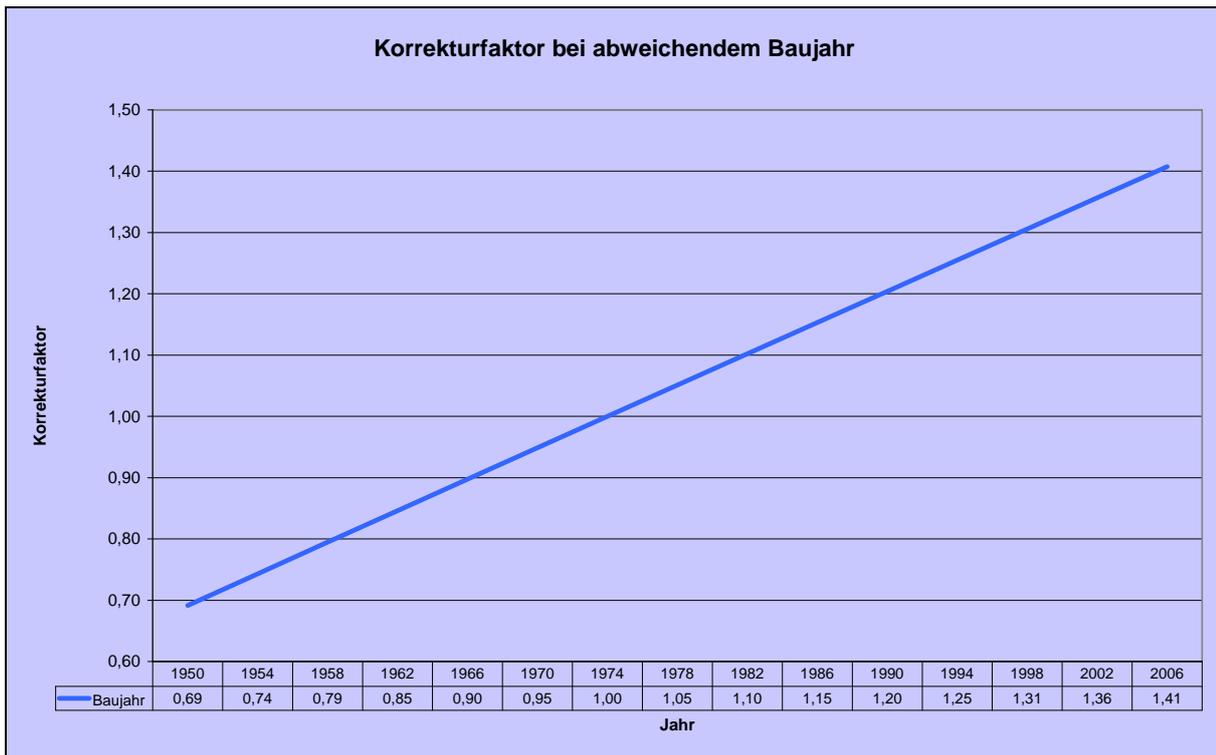


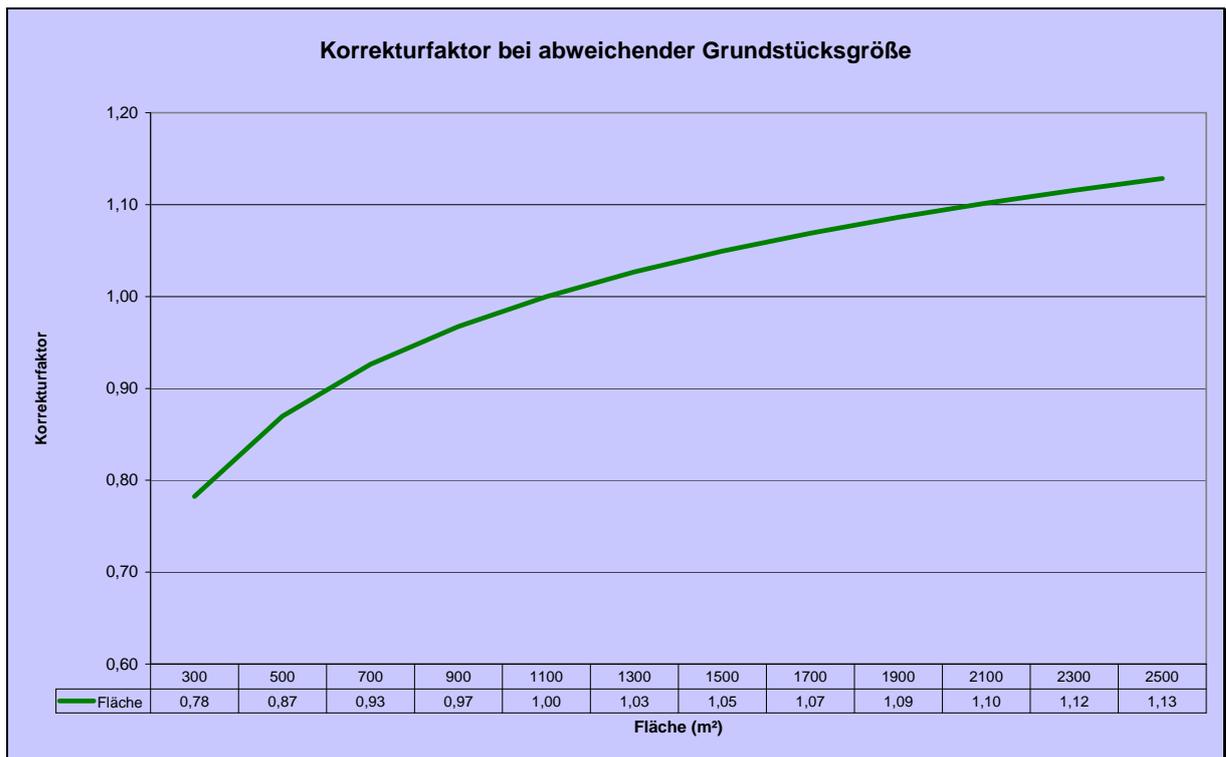
**Korrekturfaktor für die Lageregion:**

- **Bad Bevensen**                    **1,20**
- **Uelzen**                                **1,16**

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

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



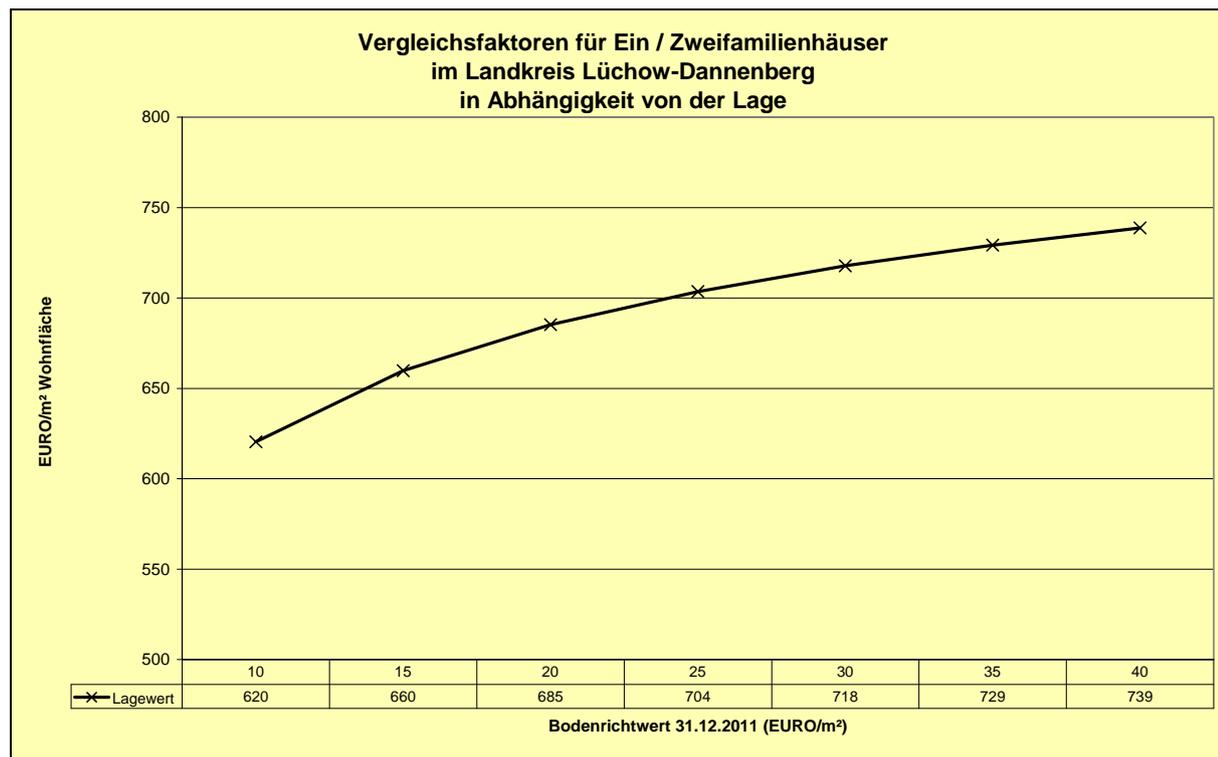


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

### 9.2.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die Stichprobe umfasst 891 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1998 – 2011	Mitte 2011
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2011)	10,- €/m <sup>2</sup> – 40,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Lageregion	Landkreis, Kleinstädte	Landkreis
Baujahr	1950 – 2006	1974
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 250 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> – 2.500 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>
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:

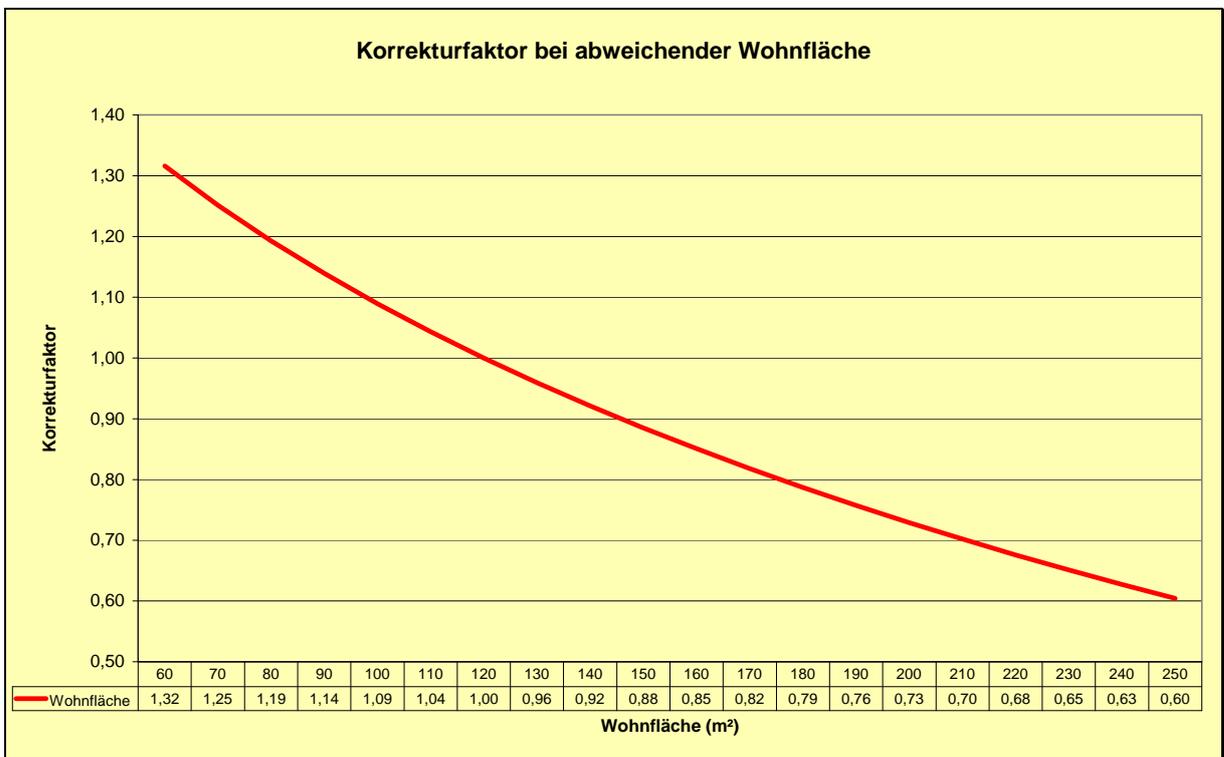
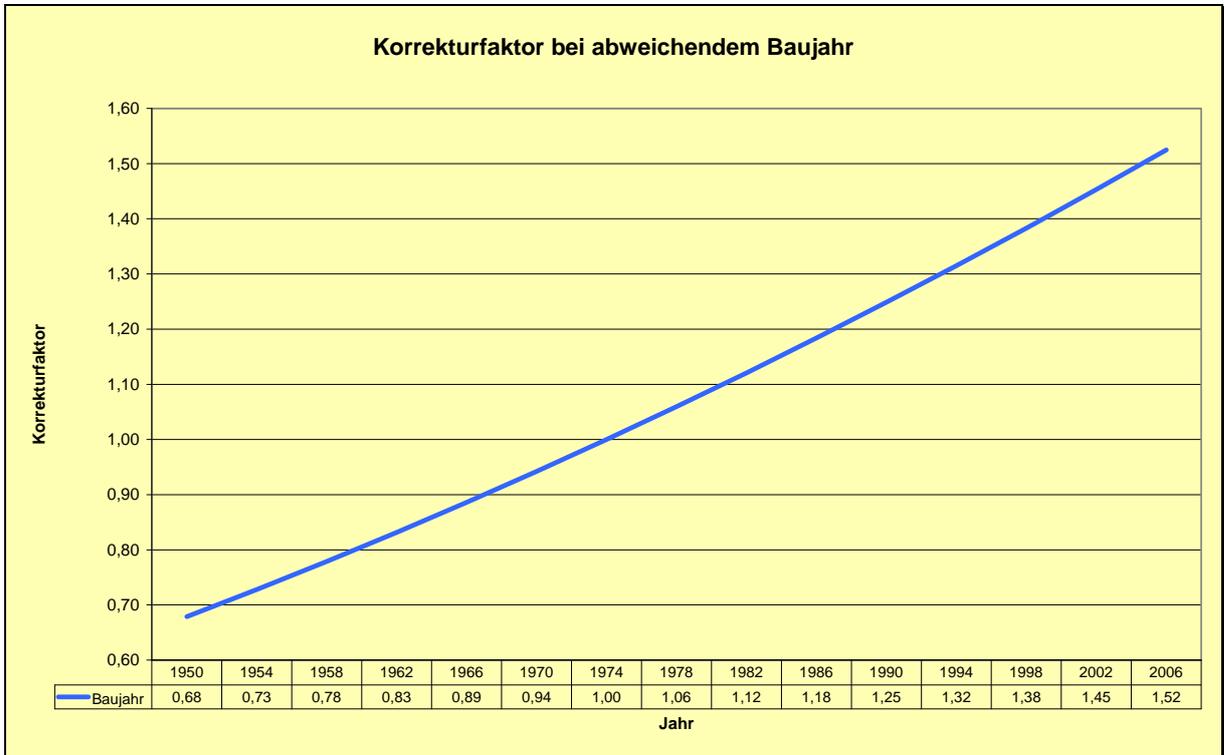
- **Dannenberg** 1,13
- **Hitzacker** 1,21
- **Lüchow** 1,21

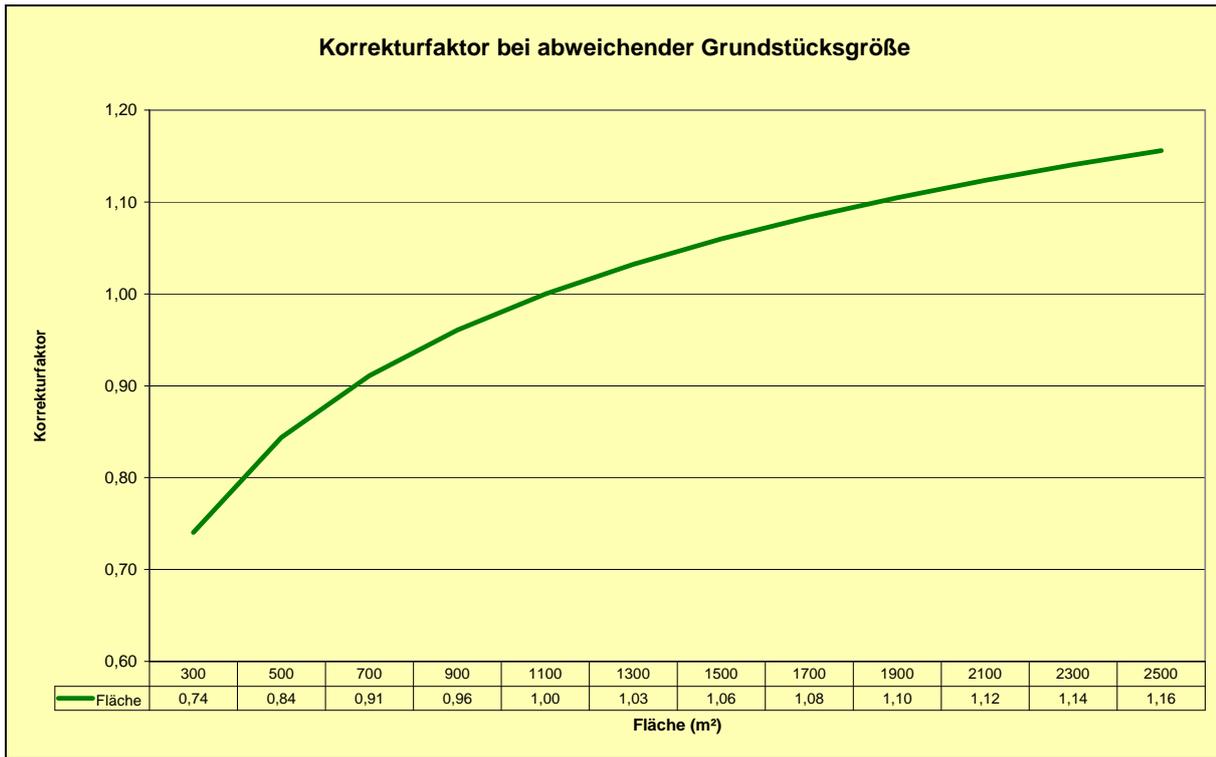
#### Korrekturfaktor für die Dachform:

- **Flachdach** 0,85

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller **0,94**





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

### 9.2.4 Erbbaurechte

Nach der Wertermittlungsrichtlinie 2006 können die Gutachterausschüsse Vergleichsfaktoren zum Verhältnis der Kaufpreise bebauter Erbbaurechte zu vergleichbaren Grundstücken im Eigentum ableiten (Erbbaurechtsfaktoren).

#### **Erbbaurechtsfaktor = Schätzwert des bebauten Erbbaurechtes / Schätzwert als Eigentum**

Die Anwendung des Erbbaurechtsfaktor basiert immer auf die in den vorherigen Abschnitten abgeleiteten Marktanpassungs- und Vergleichsfaktoren als zusätzlicher Korrekturfaktor.

#### 9.2.4.1 Erbbaurechtsfaktoren für Marktanpassungsfaktoren

Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser				
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Anzahl Erbbaurechte	10	42	-	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes			-	-
Spanne	46 – 88 Jahre	38 – 87 Jahre		
Mittel	65 Jahre	54 Jahre		
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	<b>0,83</b>	<b>0,84</b>	-	-

#### 9.2.4.2 Erbbaurechtsfaktoren für Vergleichsfaktoren

Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser				
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Anzahl Erbbaurechte	25	149	77	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes				-
Spanne	38 – 87 Jahre	27 – 93 Jahre	34 – 89 Jahre	
Mittel	60 Jahre	58 Jahre	61 Jahre	
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	<b>0,83</b>	<b>0,85</b>	<b>0,96</b>	-

#### Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Verkehrswert für ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Erbbaurecht, das als Eigentumsgrundstück 180.000 € wert wäre (berechnet aus Vergleichsfaktoren)?

Bei einem Erbbaurechtsfaktor von 0,83 beträgt der Wert des Objektes:  $180.000 \text{ €} \times 0,83 = \text{rd. } 150.000 \text{ €}$

## 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

### 9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2011 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 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
<b>Landkreis Harburg</b>					
Baujahr bis 1945	7 (6)	1913 (1927)	129 (126)	1.189 (947)	143.000 (122.000)
Baujahr 1946 bis 1969	30 (48)	1962 (1961)	99 (98)	1.253 (1.271)	124.000 (122.000)
Baujahr 1970 bis 1984	32 (50)	1978 (1977)	117 (122)	1.903 (1.328)	227.000 (160.000)
Baujahr 1985 bis 1999	70 (79)	1994 (1994)	111 (114)	1.671 (1.621)	184.000 (182.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	28 (28)	2002 (2003)	130 (121)	1.678 (1.686)	213.000 (200.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	34 (37)	2011 (2010)	124 (126)	1.730 (1.514)	210.000 (188.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Lüneburg</b>					
Baujahr bis 1945	17 (19)	1895 (1906)	108 (99)	1.393 (1.112)	142.000 (109.000)
Baujahr 1946 bis 1969	22 (24)	1960 (1958)	97 (97)	1.260 (1.264)	123.000 (118.000)
Baujahr 1970 bis 1984	8 (8)	1976 (1978)	110 (118)	1.107 (1.181)	121.000 (141.000)
Baujahr 1985 bis 1999	38 (37)	1994 (1994)	119 (117)	1.500 (1.385)	177.000 (161.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	17 (19)	2003 (2003)	122 (128)	1.630 (1.512)	197.000 (193.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	28 (23)	2011 (2010)	119 (118)	1.671 (1.558)	201.000 (181.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Uelzen</b>					
Baujahr bis 1945	4 (4)	1922 (1928)	100 (118)	826 (548)	83.000 (64.000)
Baujahr 1946 bis 1969	25 (10)	1960 (1961)	86 (99)	658 (631)	57.000 (58.000)
Baujahr 1970 bis 1984	3 (4)	*) (1973)	*) (94)	*) (883)	*) (83.000)
Baujahr 1985 bis 1999	9 (4)	1995 (1994)	107 (117)	924 (1.083)	99.000 (126.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	6 (1)	2002 (*)	121 (*)	922 (*)	113.000 (*)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	0 (0)				

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Lüchow-Dannenberg</b>					
Baujahr bis 1945	2 (6)	*) (1929)	*) (138)	*) (480)	*) (67.000)
Baujahr 1946 bis 1969	1 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1970 bis 1984	4 (4)	1978 (1976)	90 (93)	778 (704)	69.000 (68.000)
Baujahr 1985 bis 1999	4 (1)	1996 (*)	116 (*)	864 (*)	99.000 (*)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	0 (3)	 (*)	 (*)	 (*)	 (*)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	0 (0)				

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### 9.3.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung (€/m<sup>2</sup> 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	+ 1,0 % (- 0,9 %)	+ 3,1 % (+ 2,1 %)	- 1,5 % (- 0,5 %)	- 3,3 % (- 3,7 %)

( ) Werte des Vorjahres

### 9.3.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

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

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987 X Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) X Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000=100) X Faktor 1,16 (für Baunebenkosten) X Regionalfaktor 0,87 (gültig für alle Landkreise) Alterswertminderung nach Ross <sup>4</sup> (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

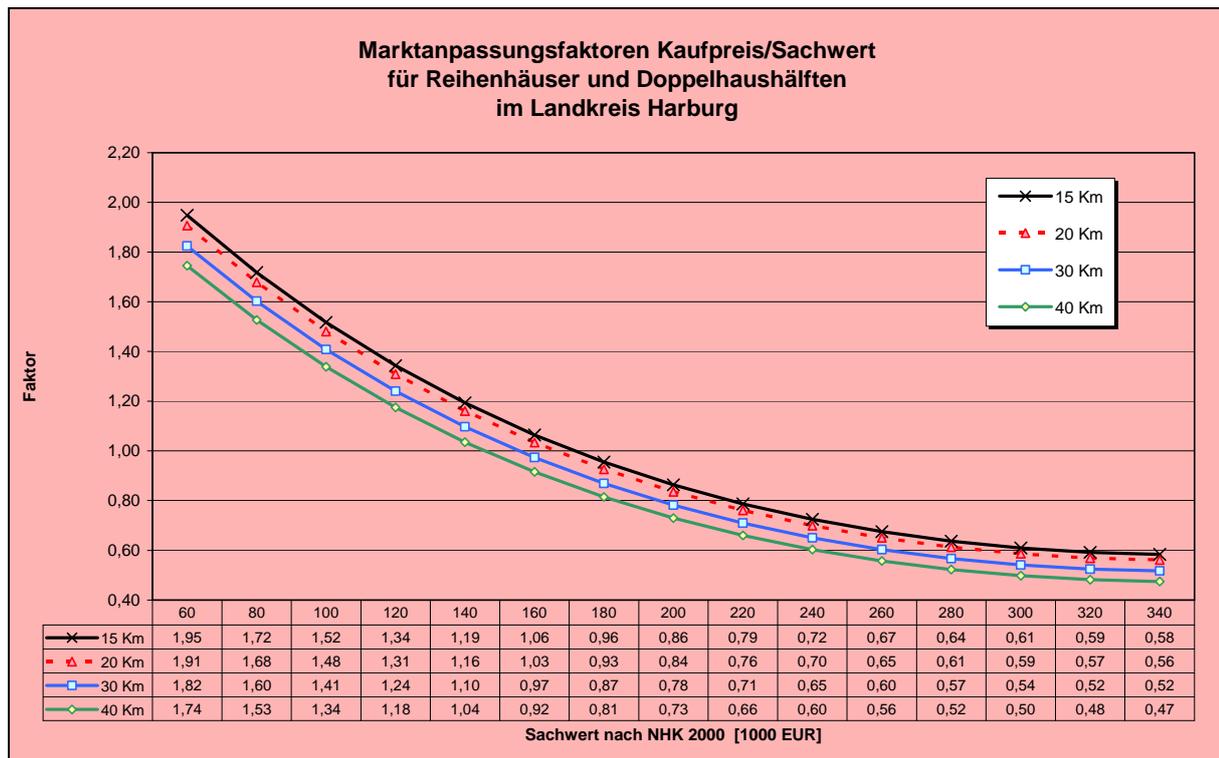
1. Die hier dargestellten Marktanpassungsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Marktanpassungsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken,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

<sup>4</sup> in Abweichung zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

**9.3.3.1 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Harburg**

Die analysierte Stichprobe umfasst 849 Kauffälle. Die nachfolgend dargestellten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus / Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2002 – 2011	01.07.2011
Entfernung	15 km – 40 km	s. Grafik
Sachwert	60.000,- € – 340.000,- €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2011)	60,- €/m <sup>2</sup> bis 280,- €/m <sup>2</sup>	140,- €/m <sup>2</sup>
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihemittelhaus	Doppelhaushälfte
Baujahr	1950 – 2008	1980
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> – 160 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	100 m <sup>2</sup> – 800 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel (inkl. Einbauküche)
Unterkellerung	ohne bis Vollkeller	Vollkeller
Garage/Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



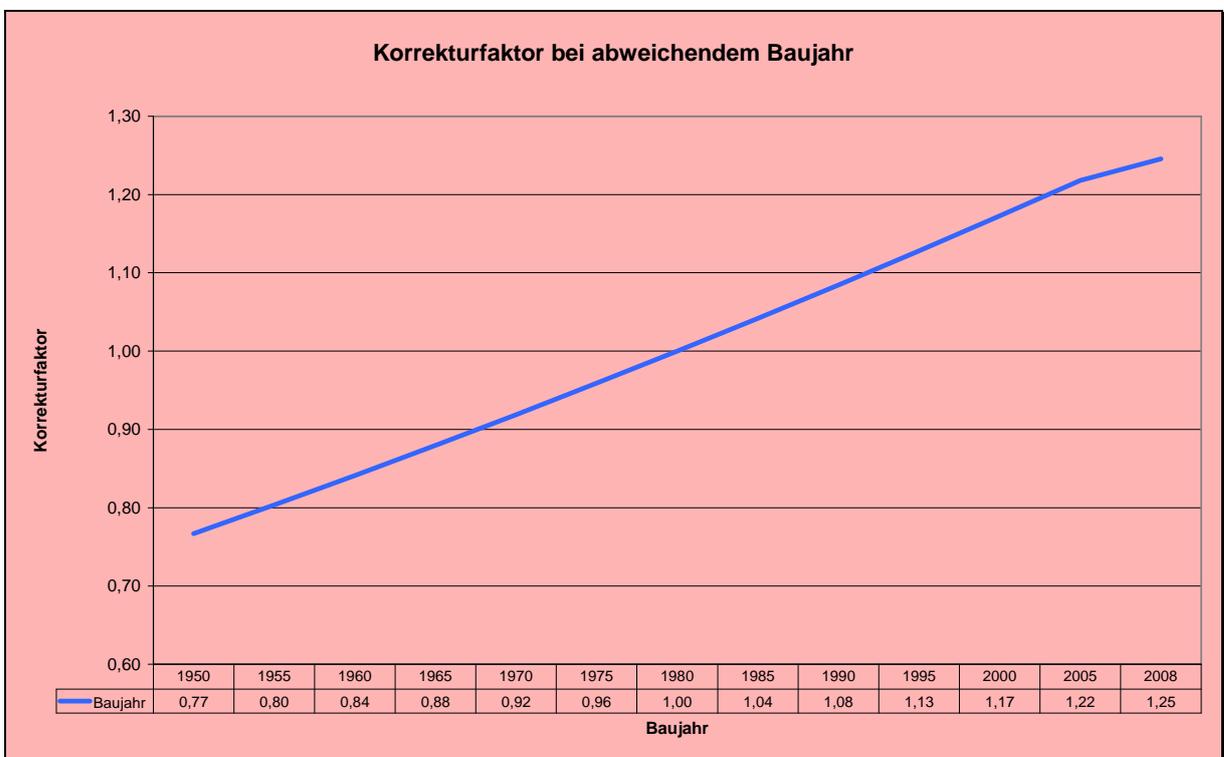
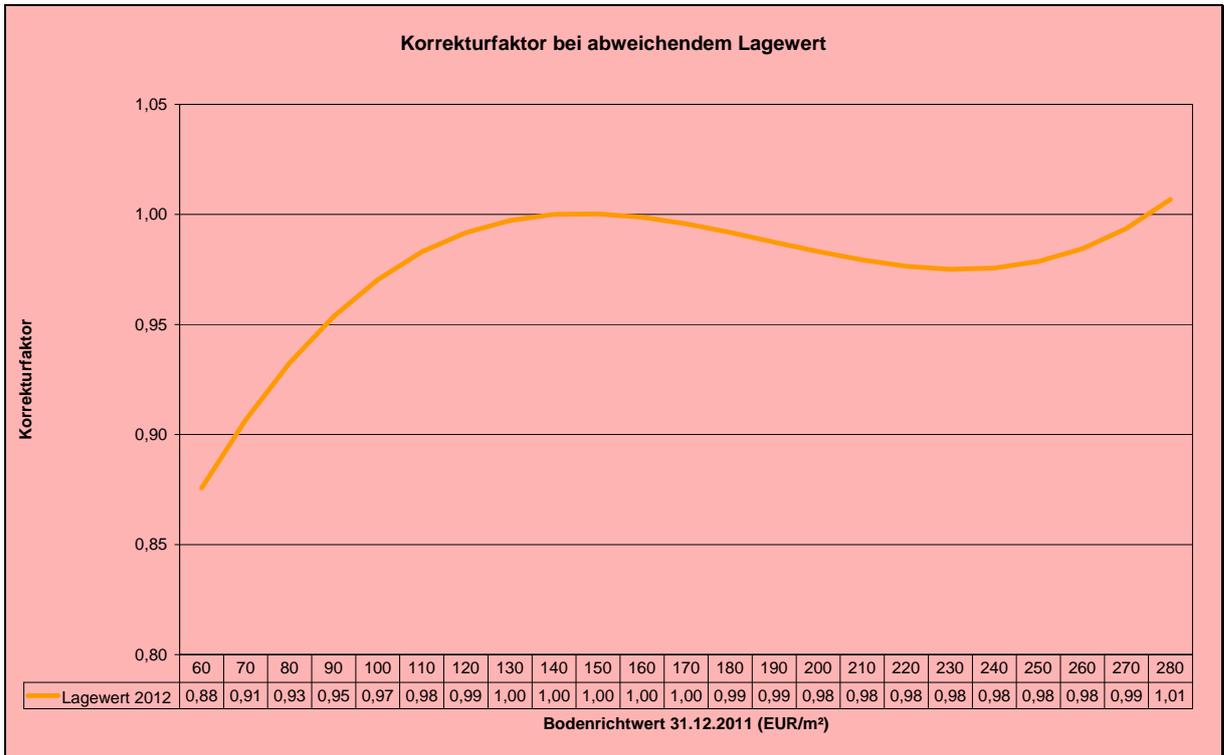
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 51 entnommen werden.

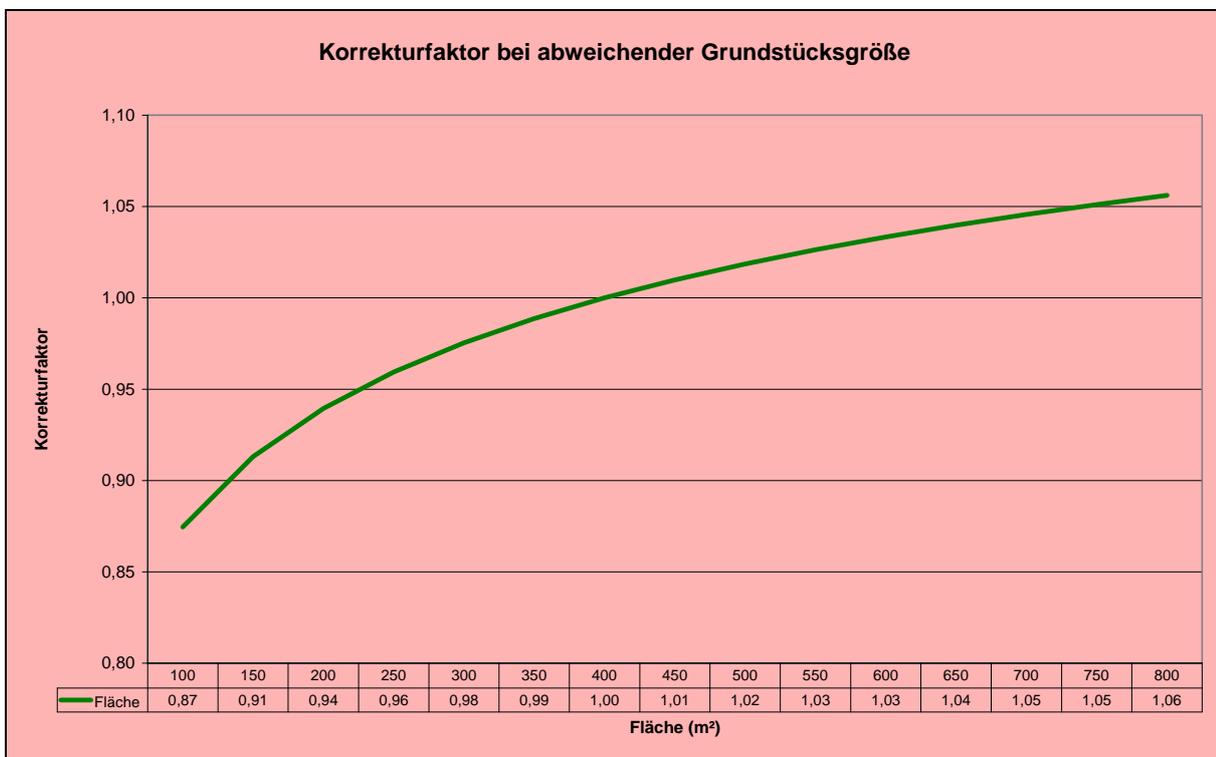
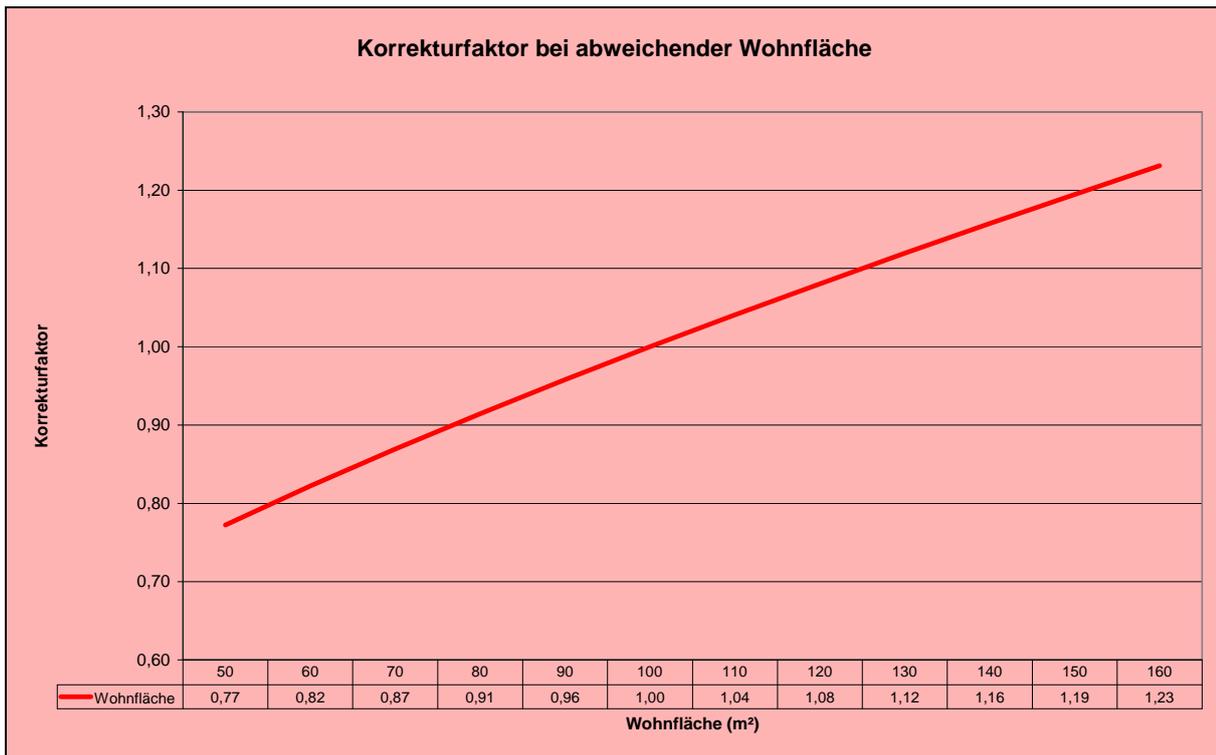
**Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):**

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

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller **0,95**





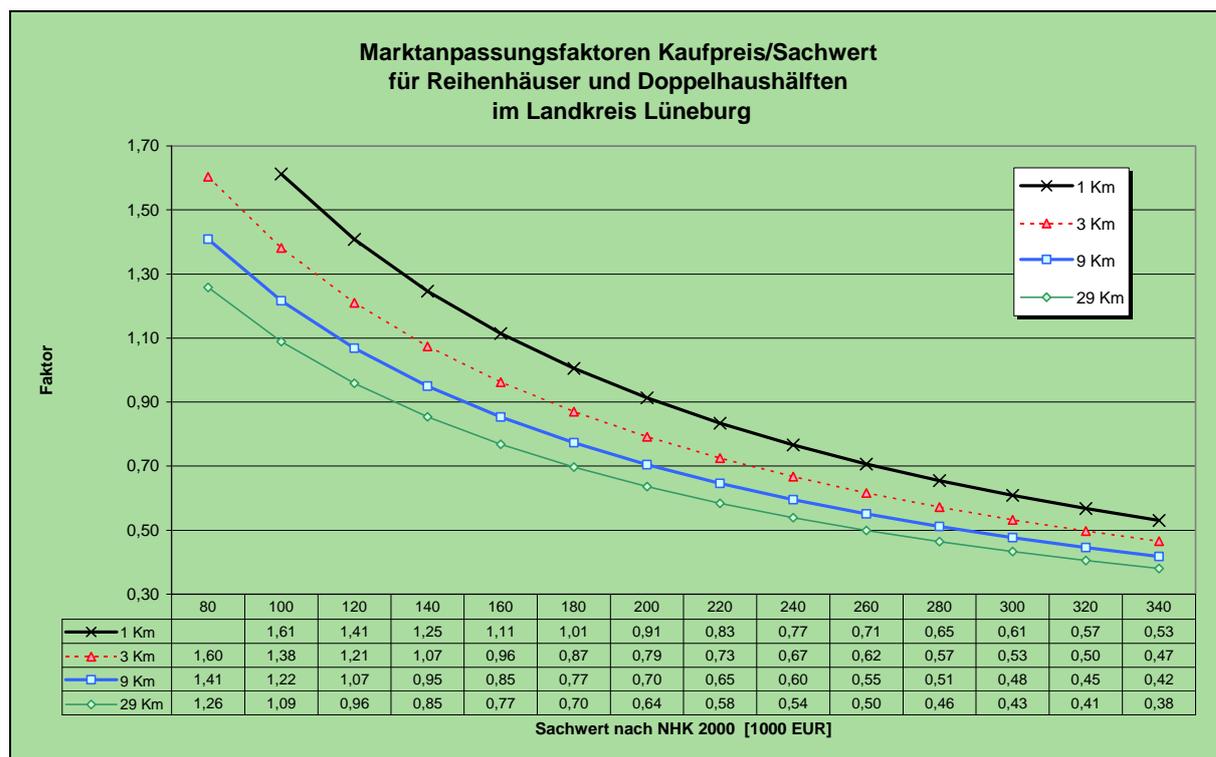
Das Anwendungsbeispiel entspricht Abschnitt 9.2.3.1.

### 9.3.3.2 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Lüneburg

Die analysierte Stichprobe umfasst 619 Kauffälle.

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

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2001 – 2011	01.07.2011
Entfernung	1 km – 29 km	s. Grafik
Sachwert	80.000,- € – 340.000,- €	s. Grafik
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2011)	50,- €/m <sup>2</sup> – 185,- €/m <sup>2</sup>	120,- €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1952 – 2007	1980
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 170 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	200 m <sup>2</sup> – 1000 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Garage/Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser, kein Flachdach)



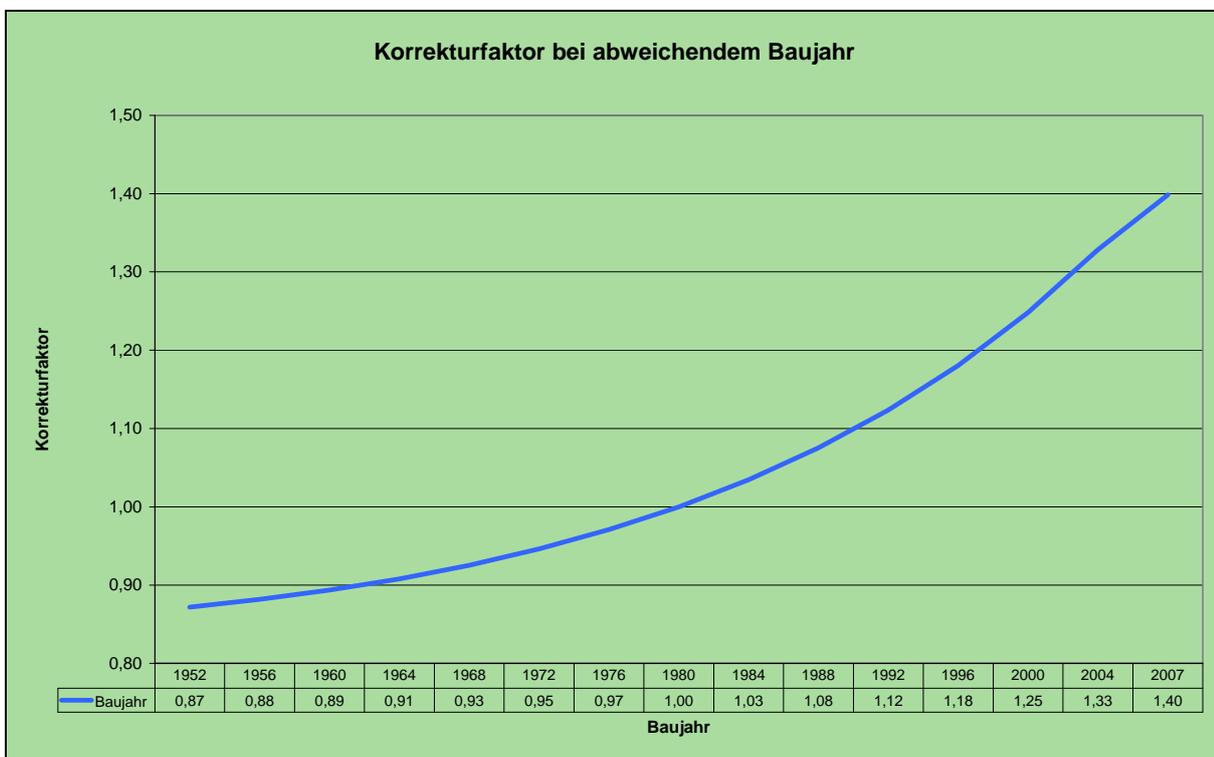
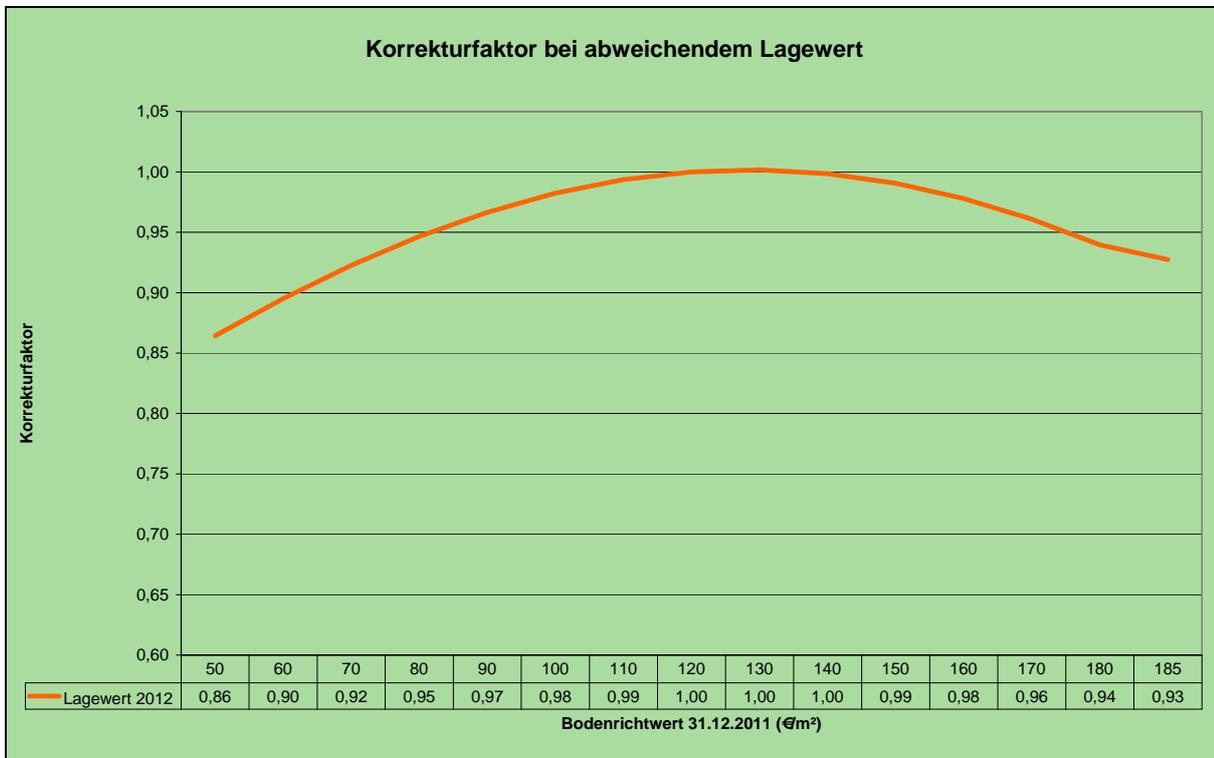
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 55 entnommen werden.

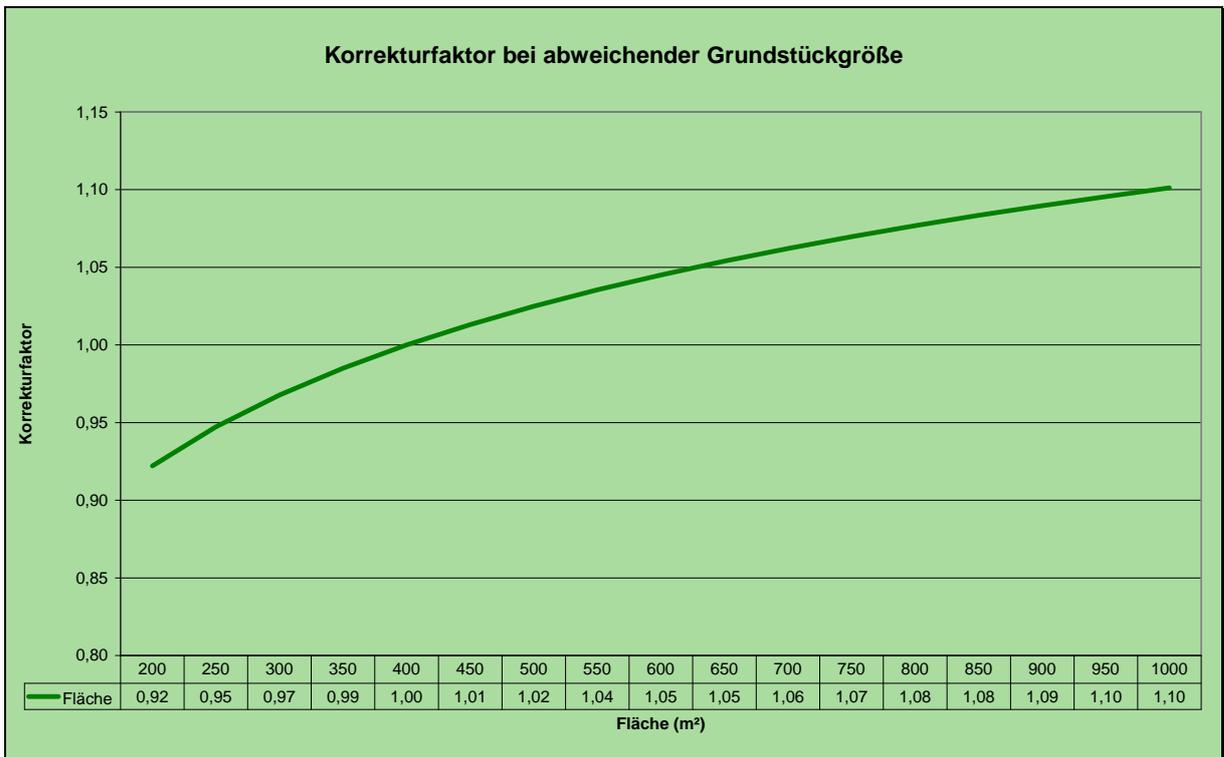
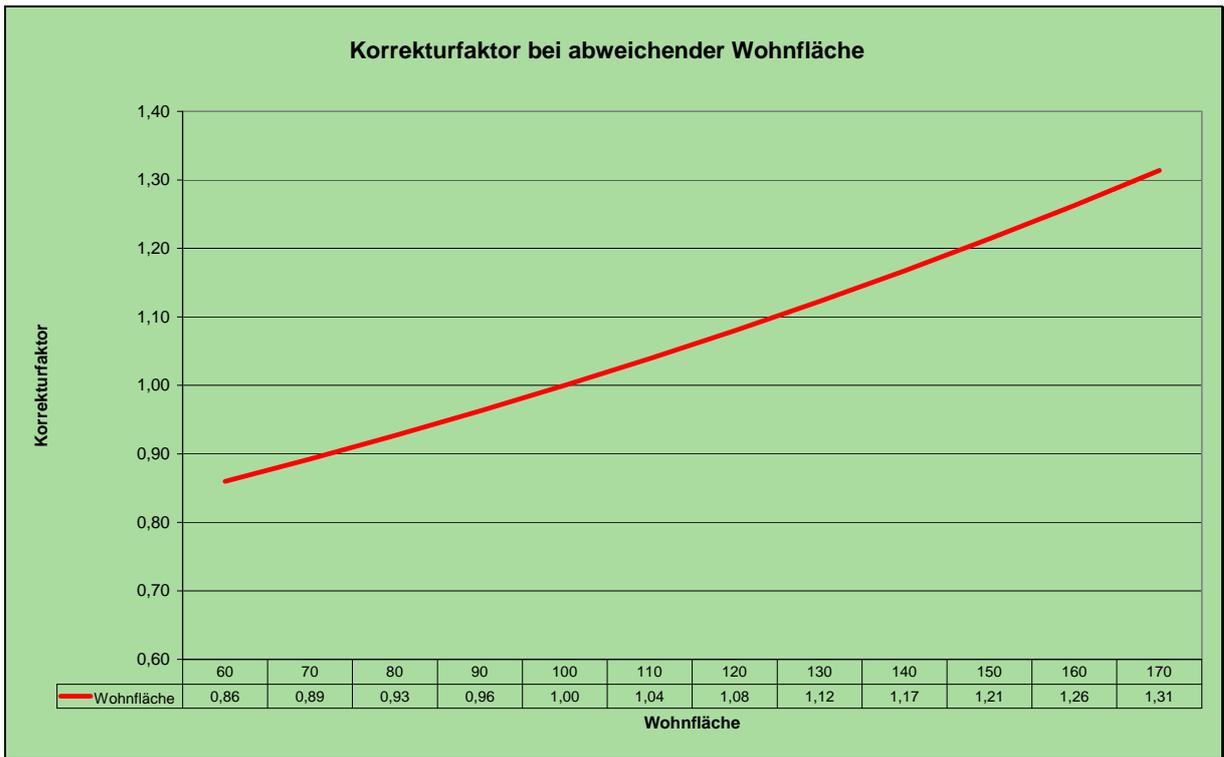
#### Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- Reihenendhaus 0,96
- Reihenmittelhaus 0,96

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller **0,94**





Die Anwendungshinweise finden Sie im Abschnitt 9.3.3.

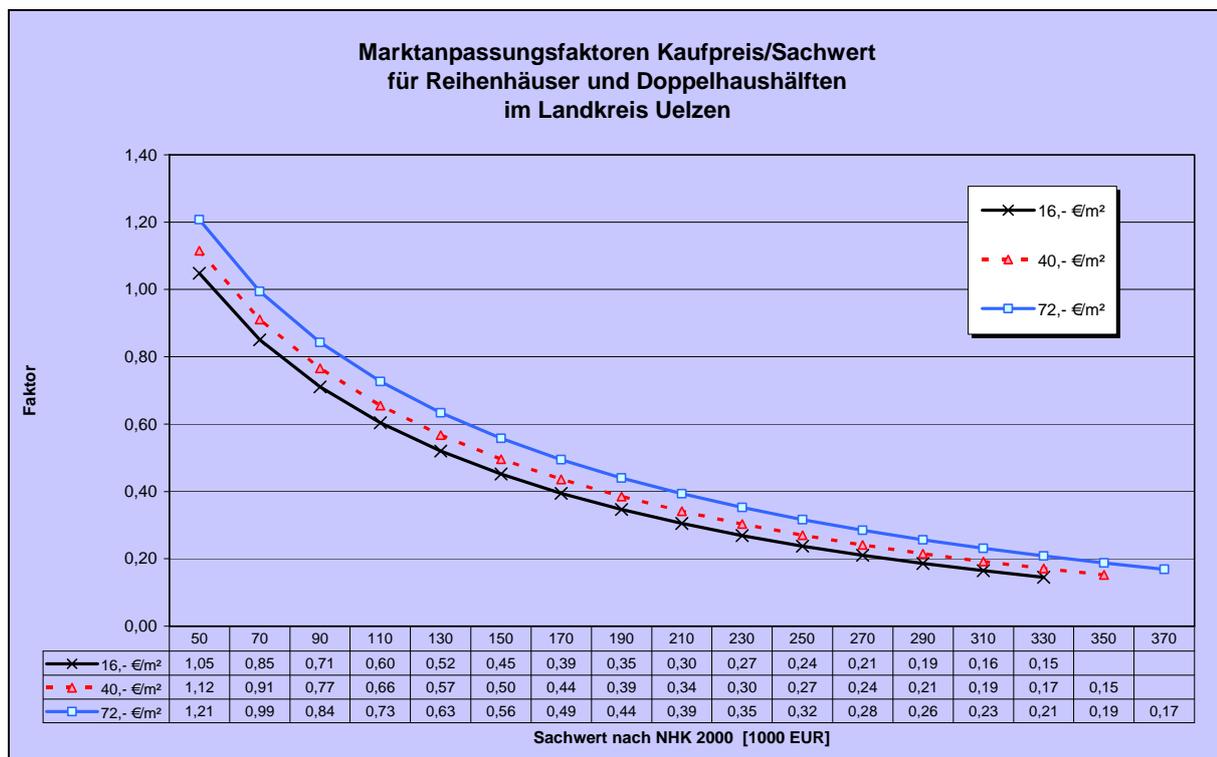
Das Anwendungsbeispiel entspricht Abschnitt 9.2.3.1.

**9.3.3.3 Marktanpassungsfaktoren Landkreis Uelzen**

Die analysierte Stichprobe umfasst 275 Kauffälle.

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

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	1998 – 2011	01.07.2011
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2011)	16,- €/m <sup>2</sup> – 72,- €/m <sup>2</sup>	s. Grafik
Sachwert	50.000,- € – 370.000,- €	s. Grafik
Region	Landkreis, Uelzen, Bad Bevensen	Landkreis
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Keller	ohne - Vollkeller	Vollkeller
Baujahr	1950 – 2006	1974
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> – 160 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	100 m <sup>2</sup> – 1.100 m <sup>2</sup>	ohne Einfluss
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel (inkl. Einbauküche)
Garage/Carport / Stellplatz		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



**Korrekturfaktor für die Region:**

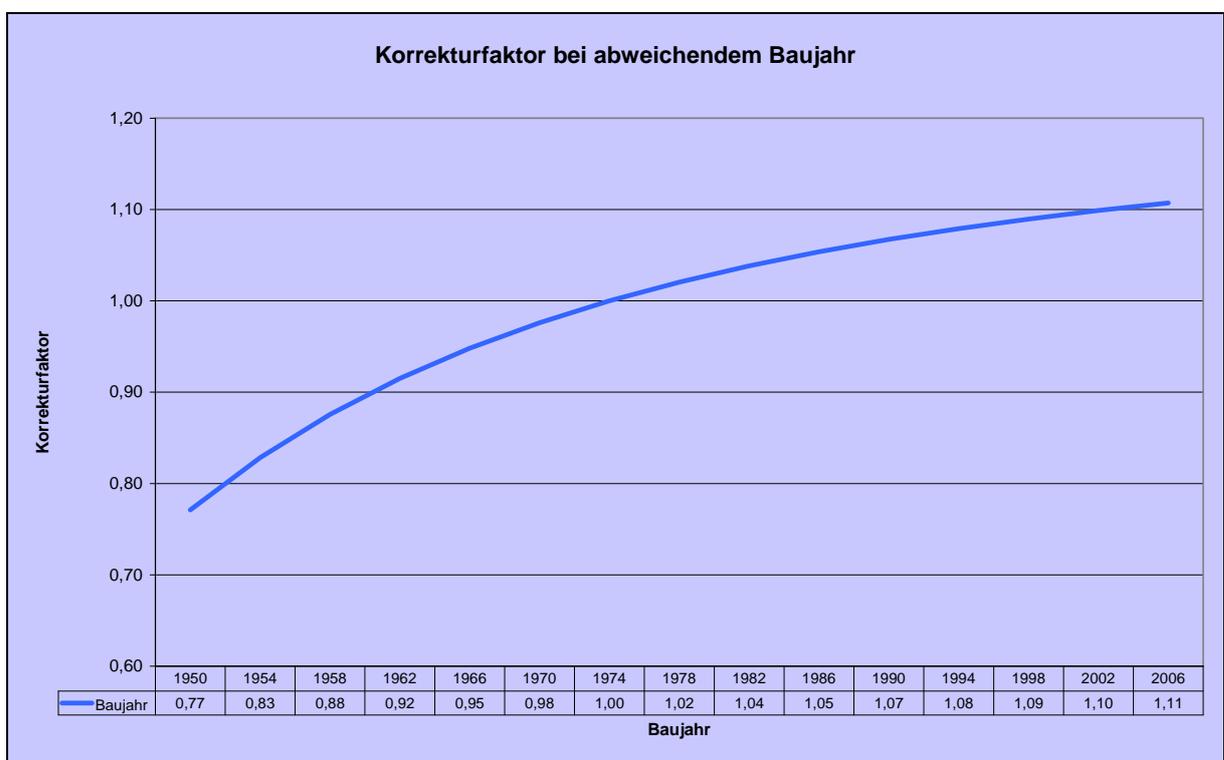
- Uelzen                    1,24
- Bad Bevensen        1,17

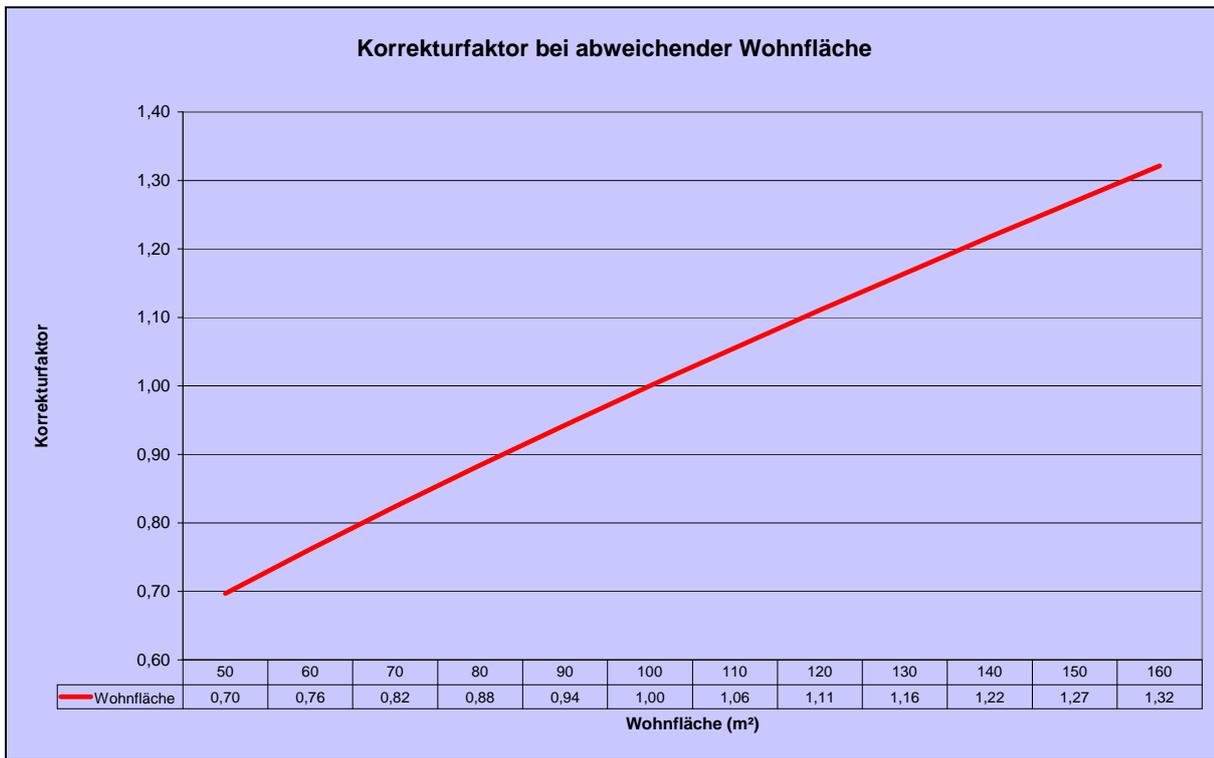
**Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):**

- **Reihenendhaus**           **0,92**
- **Reihenmittelhaus**       **0,81**

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- **ohne Keller**               **1,14**





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**

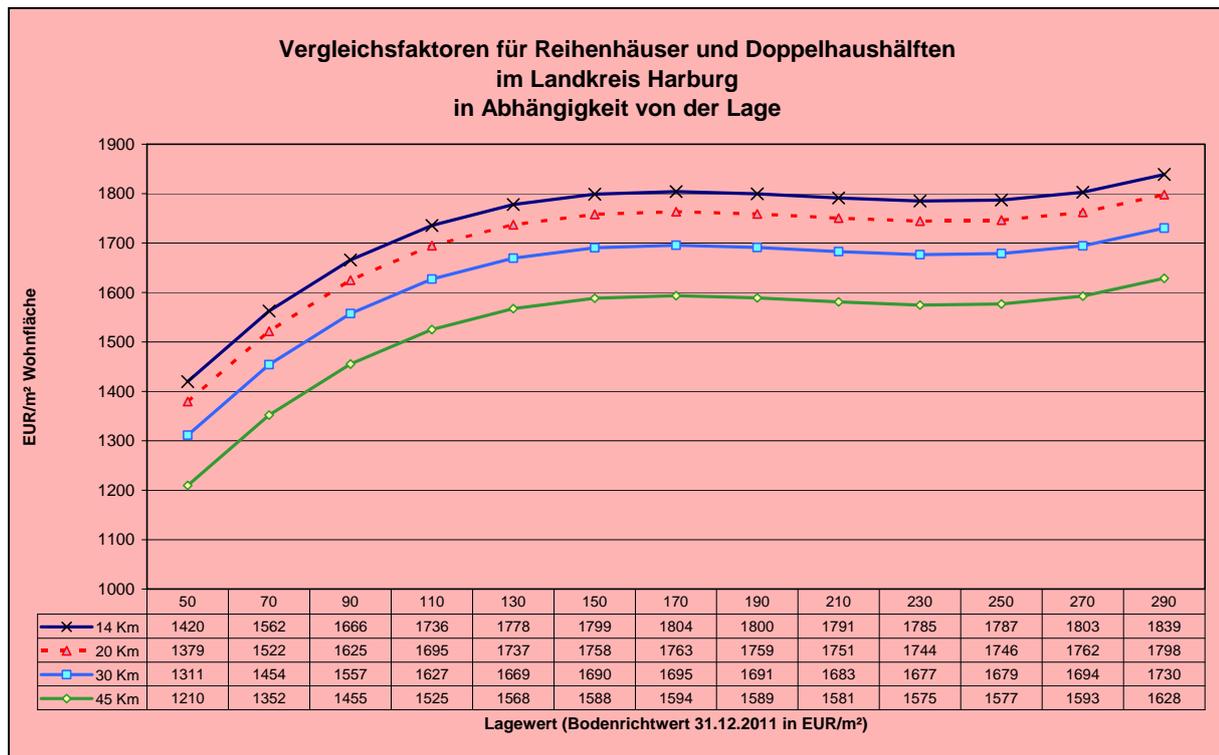
Marktanpassungsfaktoren für Reihenhaus- und Doppelhausgrundstücke ließen sich für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg nicht ableiten.

**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 1011 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2002 – 2011	Mitte 2011
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2011)	50,- €/m <sup>2</sup> – 290,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Hamburg (Rathausplatz)	14 km – 45 km	s. Abbildung
Baujahr	1950 – 2008	1982
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 160 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	100 m <sup>2</sup> – 1200 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel (inkl. Einbauküche)
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte



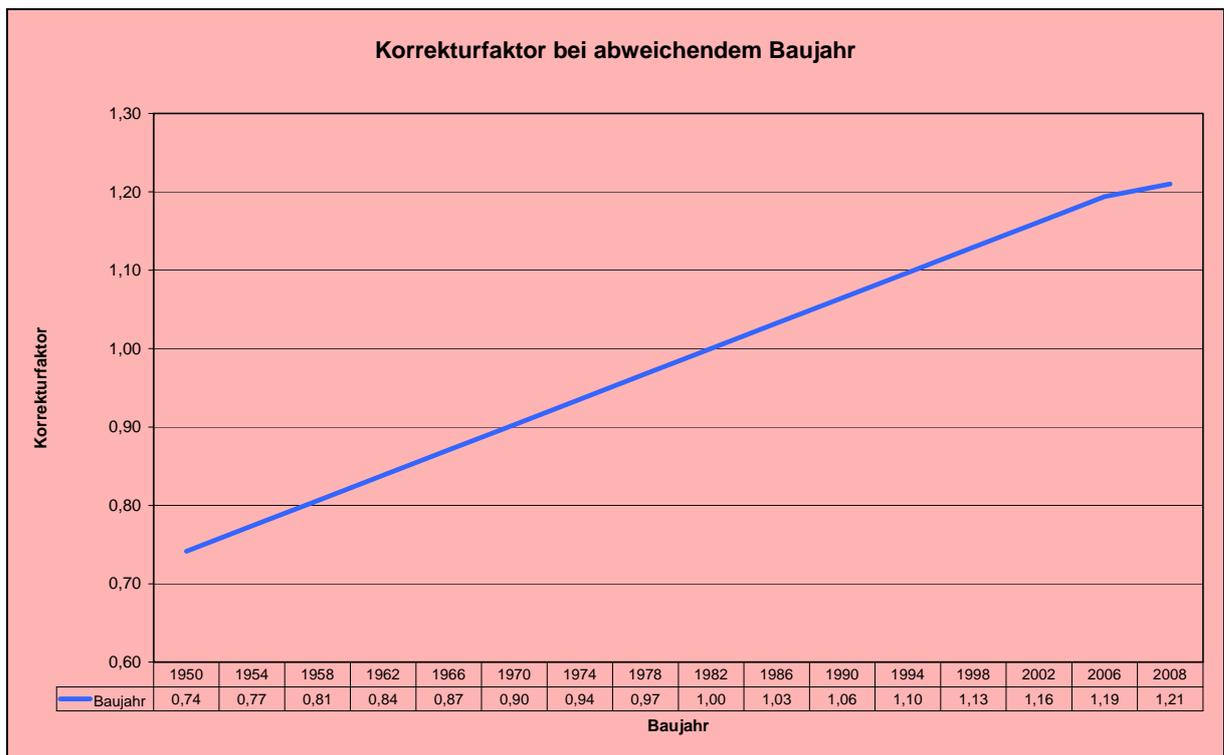
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 51 entnommen werden.

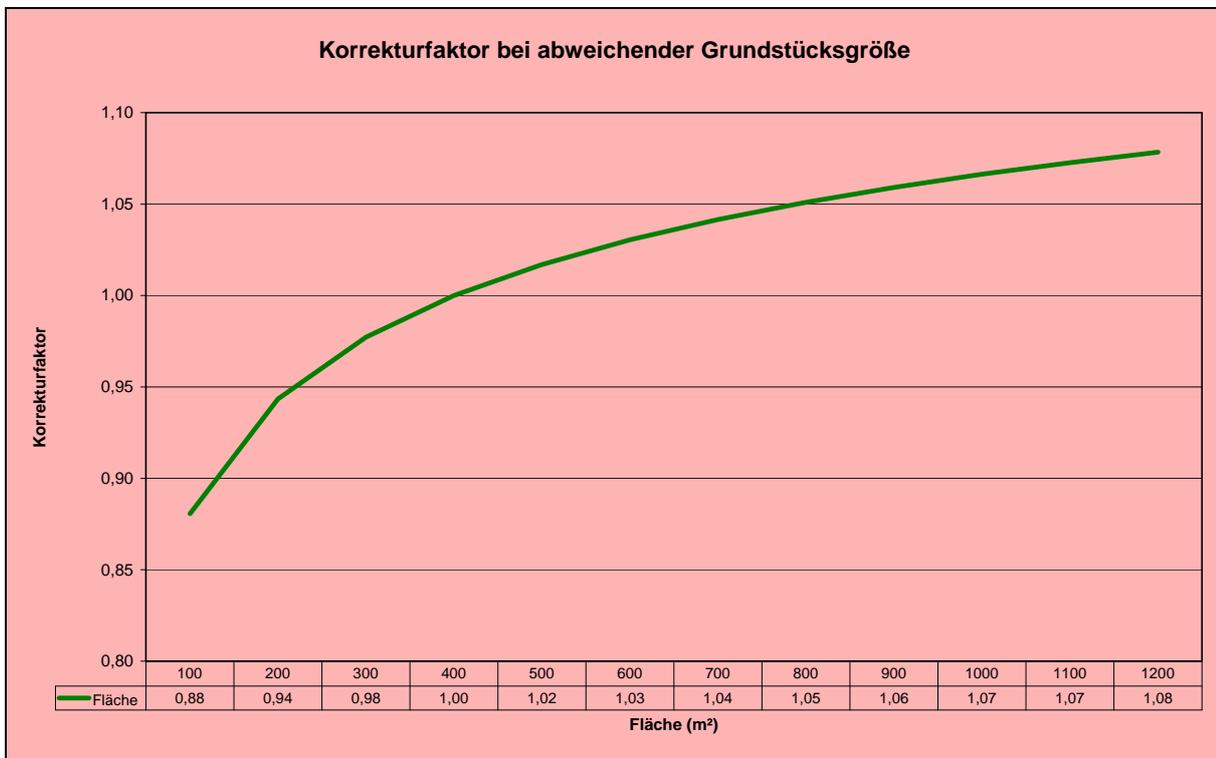
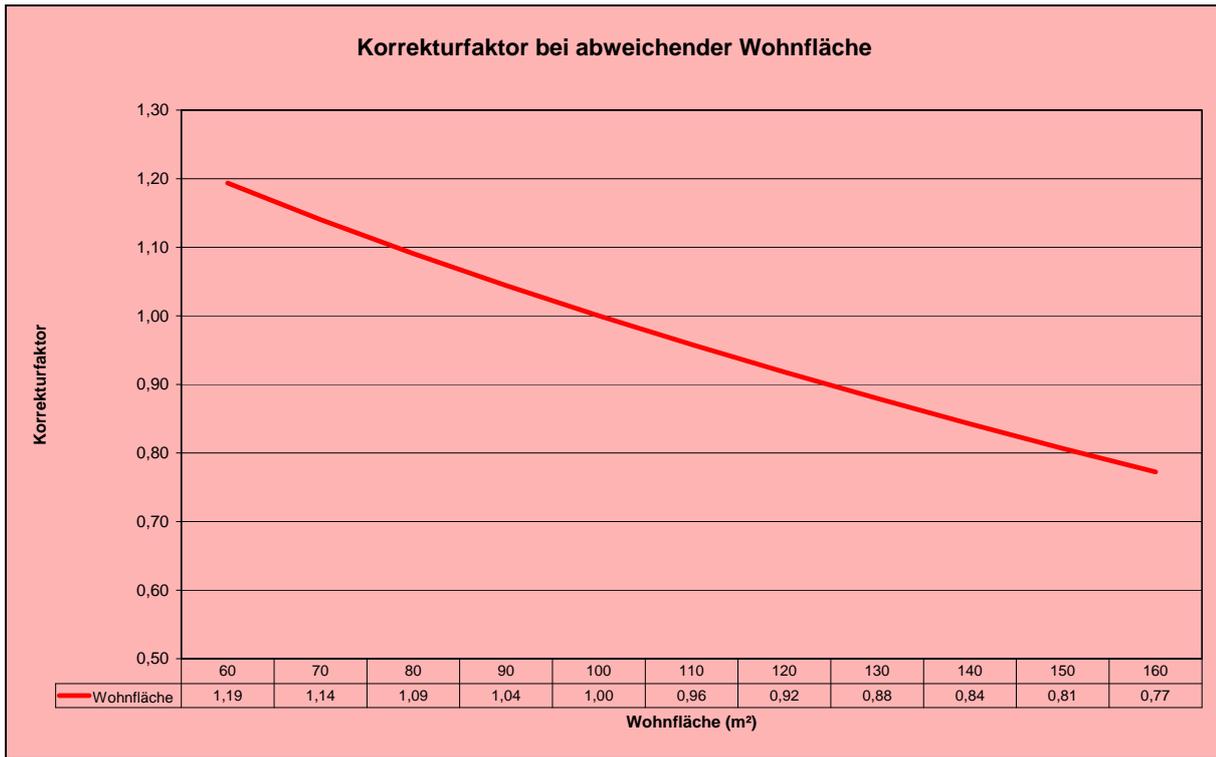
**Korrekturfaktor für die Stellung:**

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

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- **ohne Keller**               **0,93**



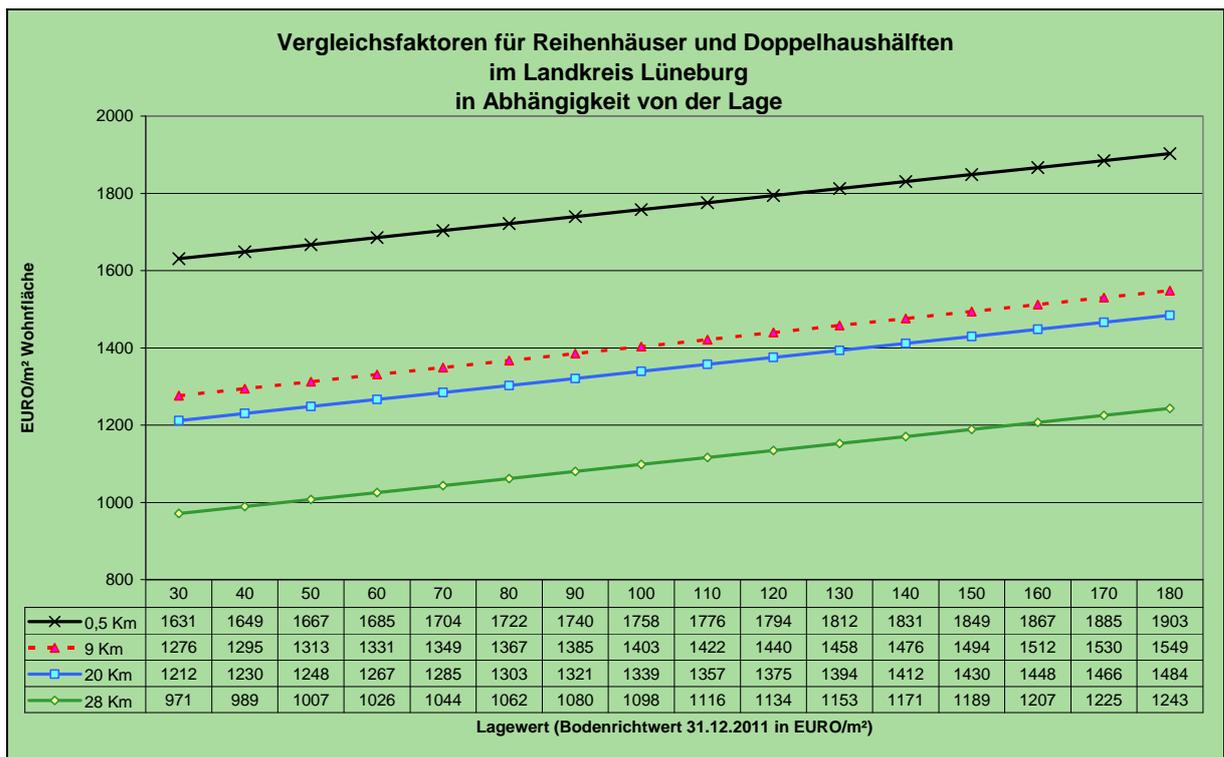


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

### 9.3.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg

Die Stichprobe umfasst hier 821 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2002 – 2011	Mitte 2011
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2011)	30,- €/m <sup>2</sup> – 180,- €/m <sup>2</sup>	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 – 2007	1982
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> – 170 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	100 m <sup>2</sup> – 900 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel (inkl. Einbauküche)
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden



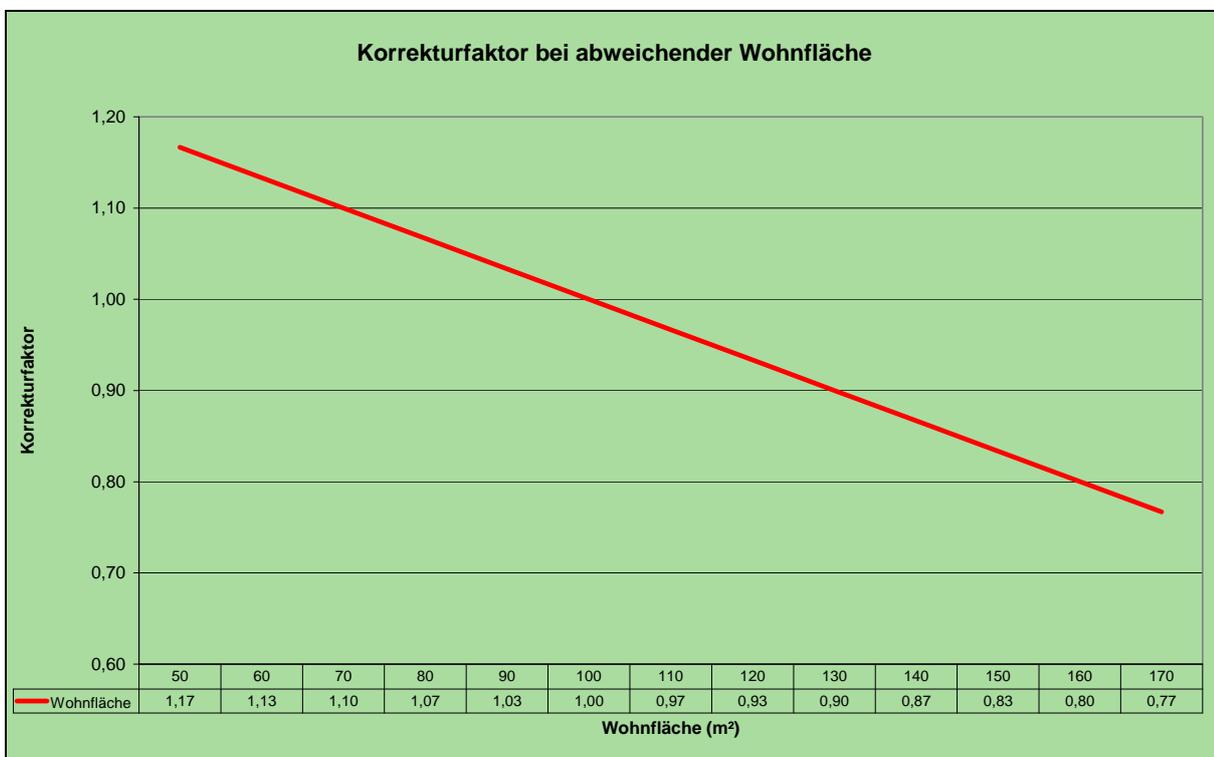
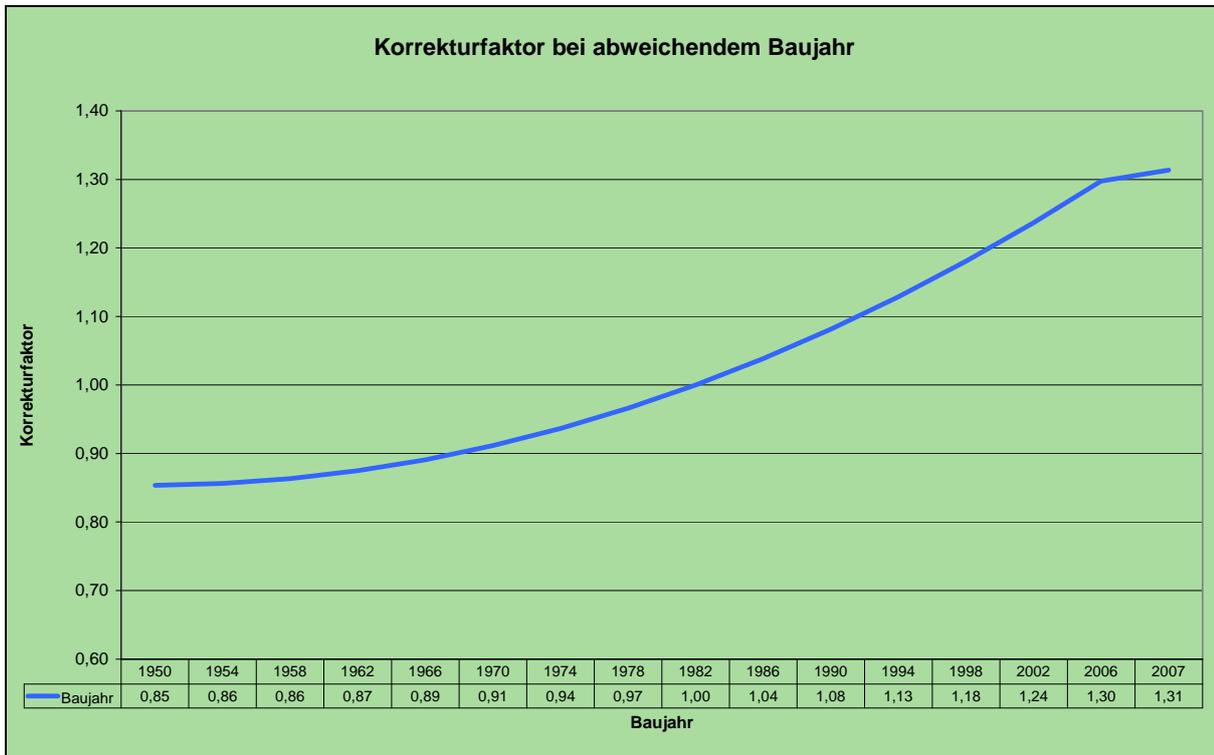
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 55 entnommen werden.

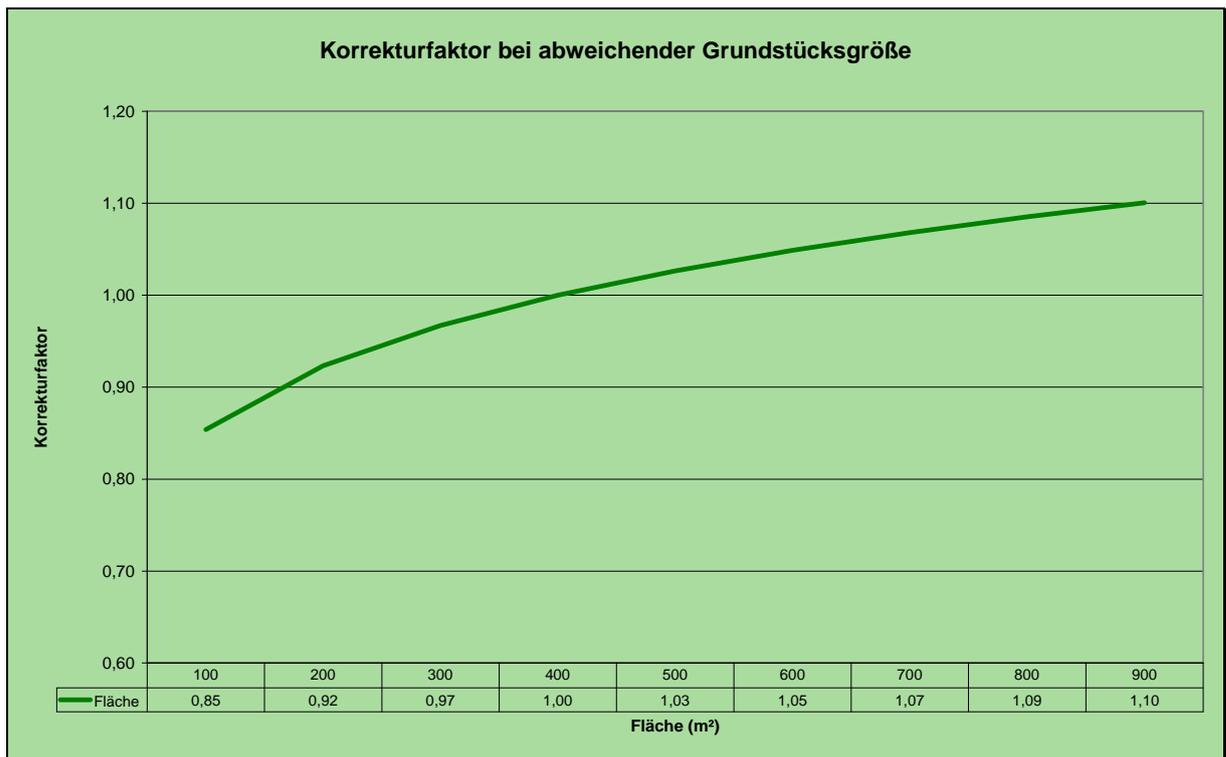
#### Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- Reihenendhaus            **0,96**
- Reihenmittelhaus       **0,95**

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller                      **0,92**



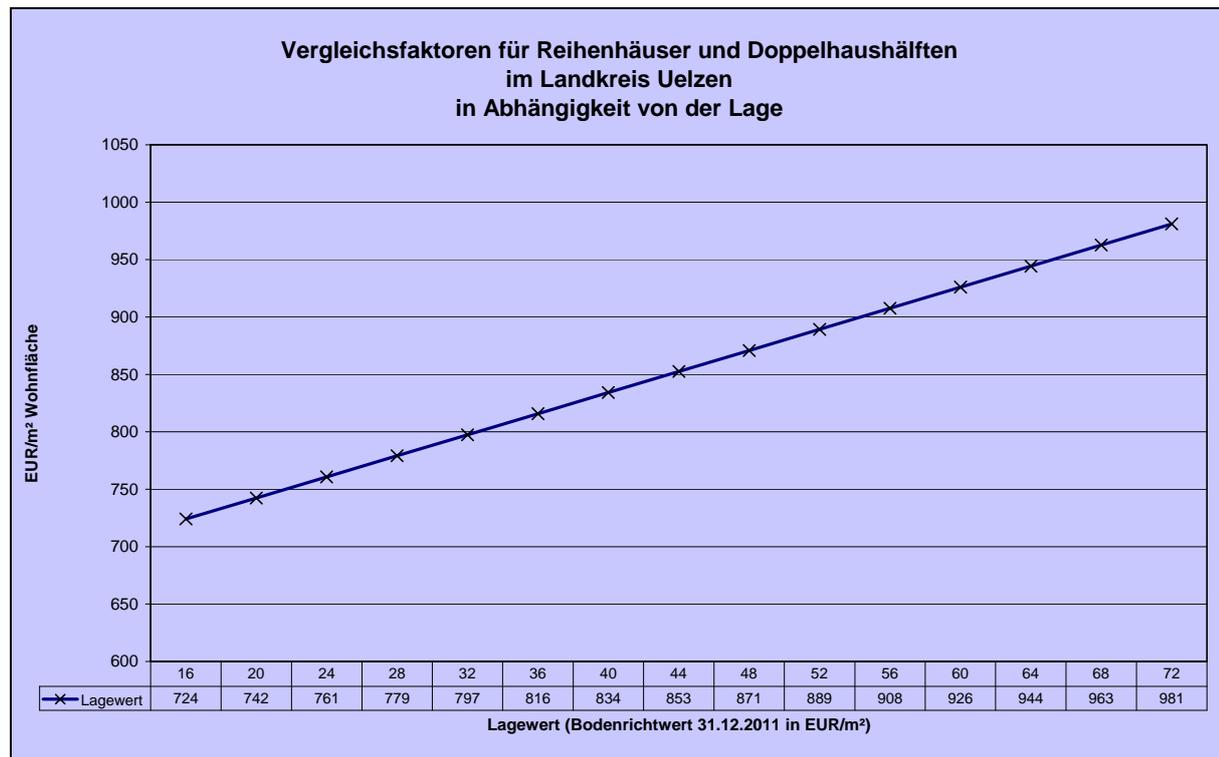


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

**9.3.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen**

Die Stichprobe umfasst hier 345 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1998 – 2011	Mitte 2011
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2011)	16,- €/m <sup>2</sup> – 72,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Bodenrichtwertgrundstück	Wohnbaufläche (W), gemischte Baufläche (M)	Wohnbaufläche (W)
Region	Landkreis, Bad Bevensen, Bad Bodenteich, Uelzen	Landkreis
Baujahr	1950 – 2006	1974
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> – 180 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	100 m <sup>2</sup> – 1.000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden



**Korrekturfaktor für das Bodenrichtwertgrundstück:**

- **gemischte Baufläche (M)            1,14**

**Korrekturfaktor für die Region:**

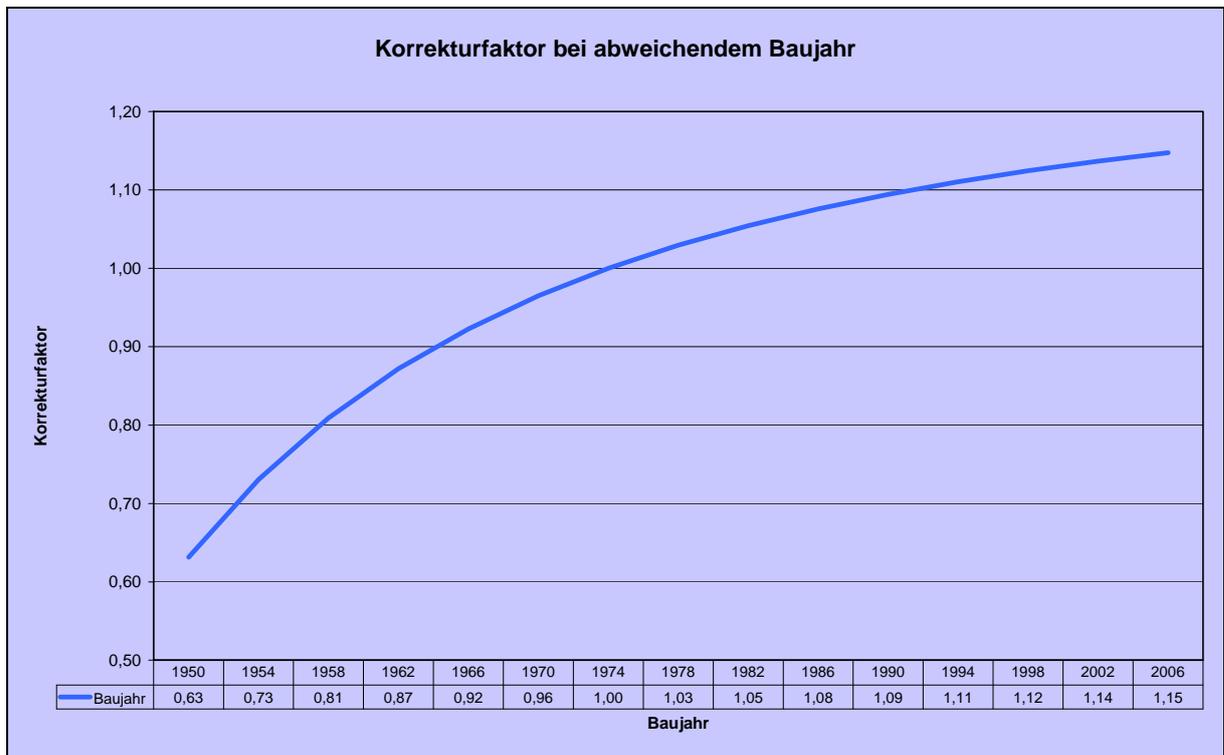
- **Bad Bevensen**                **1,12**
- **Bad Bodenteich**            **0,77**
- **Uelzen**                        **1,10**

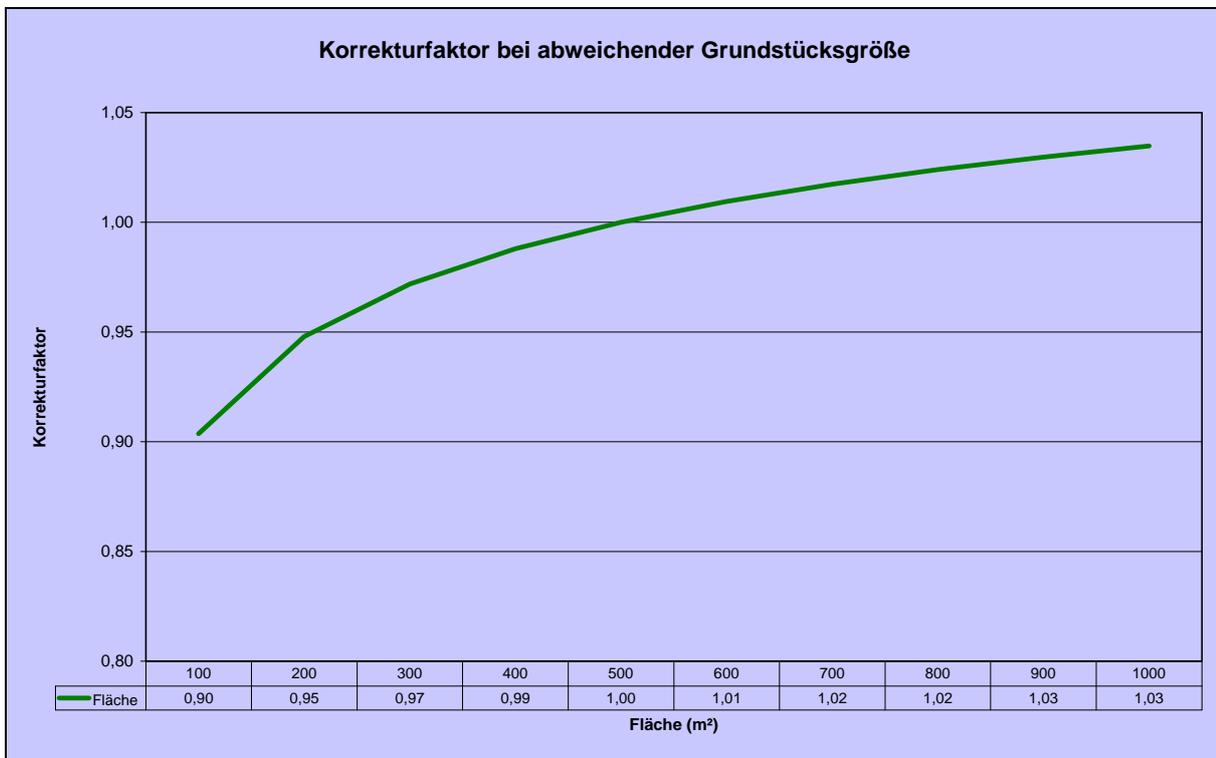
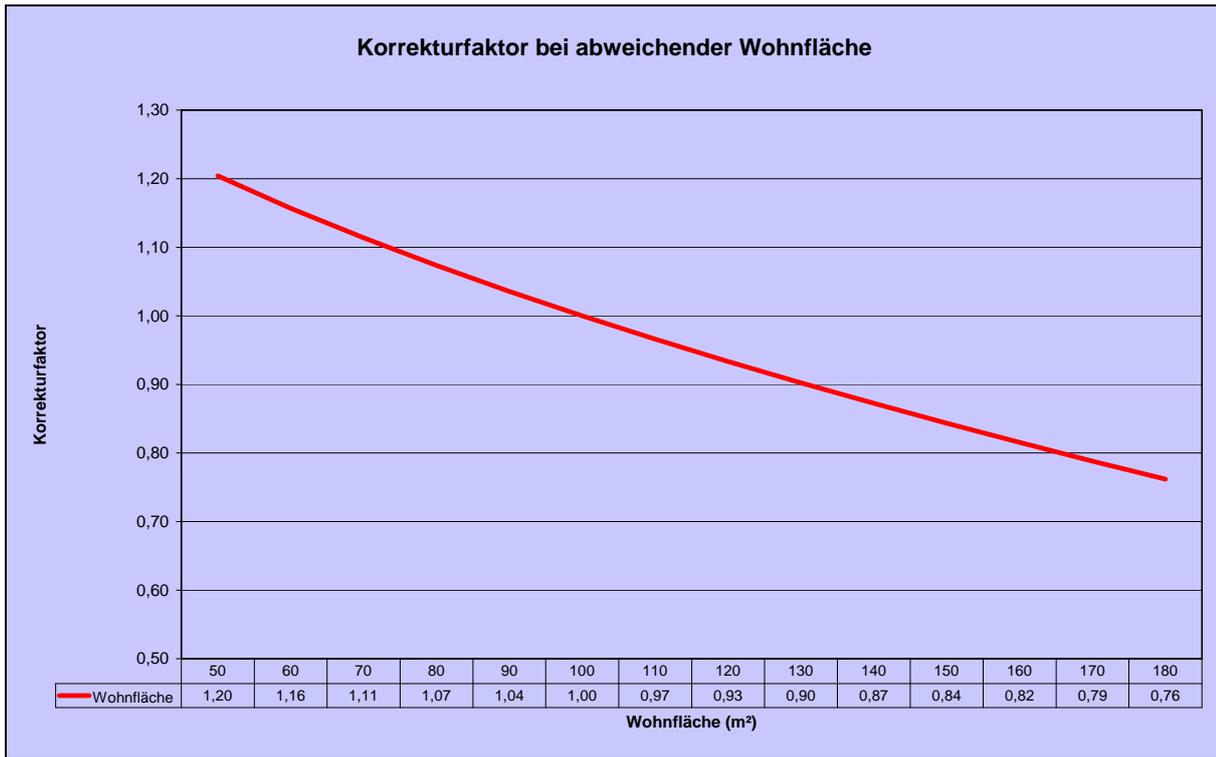
**Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):**

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

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- **ohne Keller**                 **0,97**



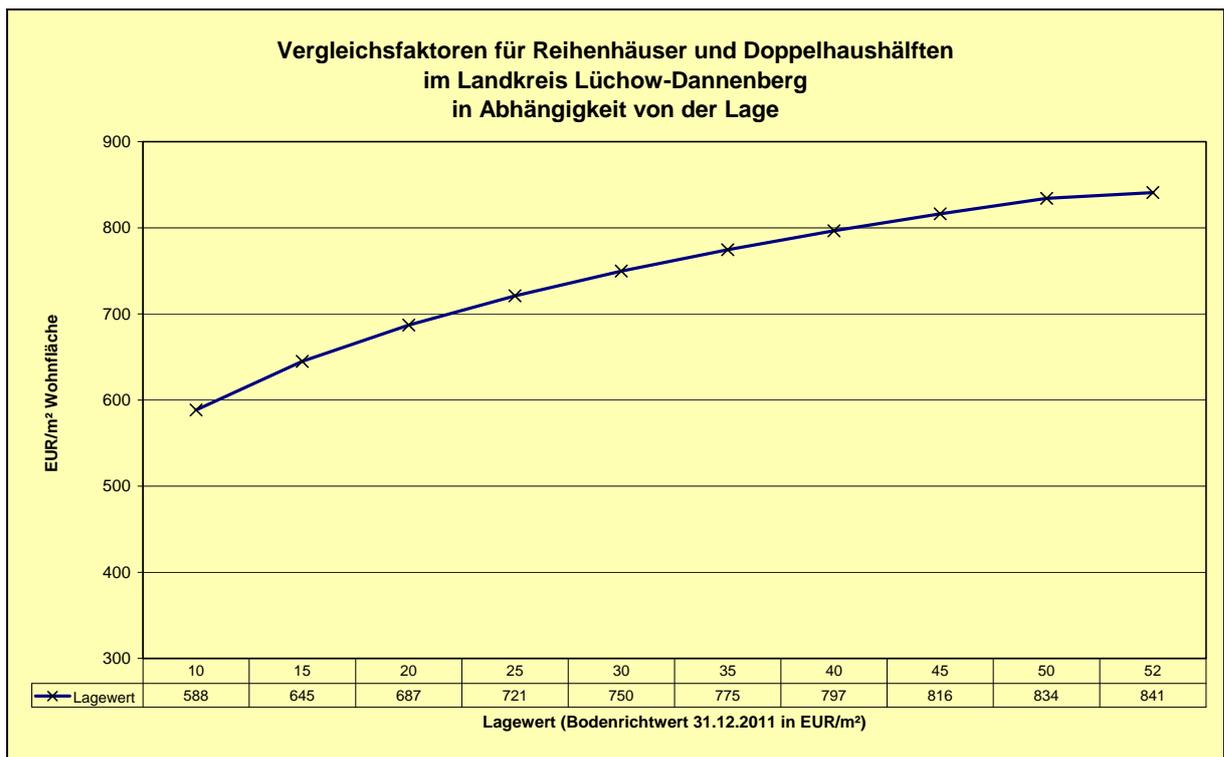


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

### 9.3.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg

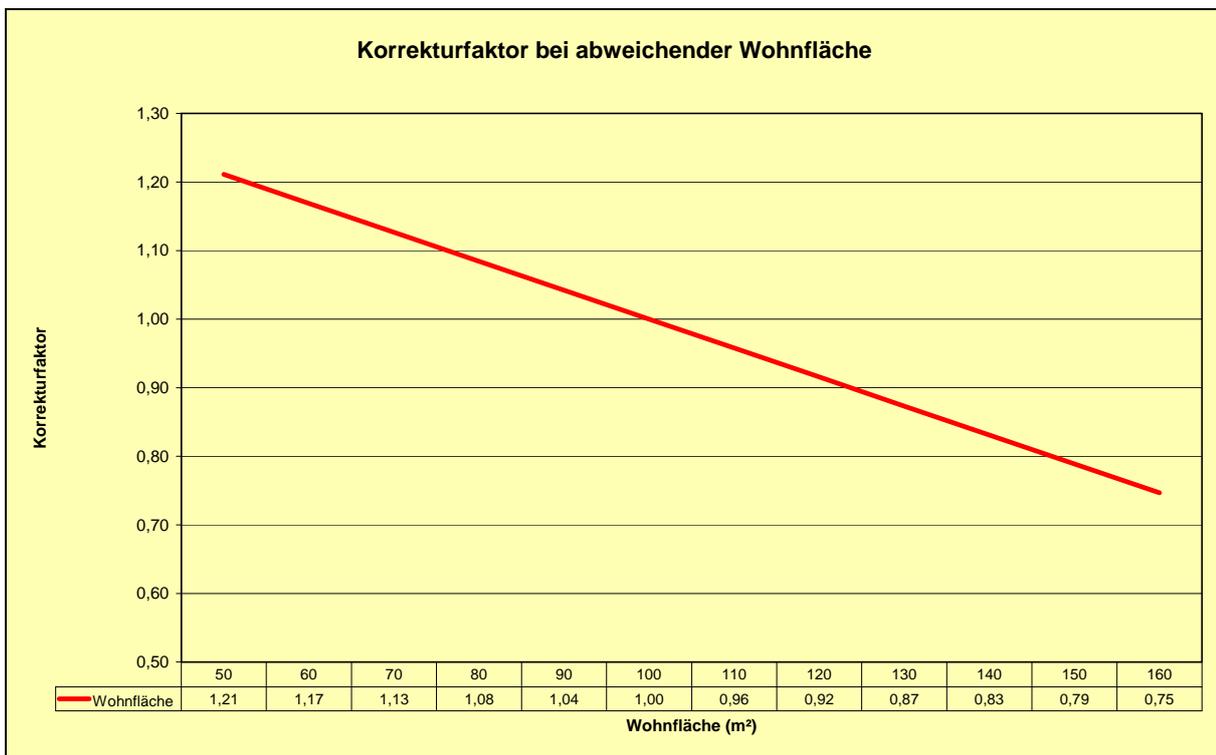
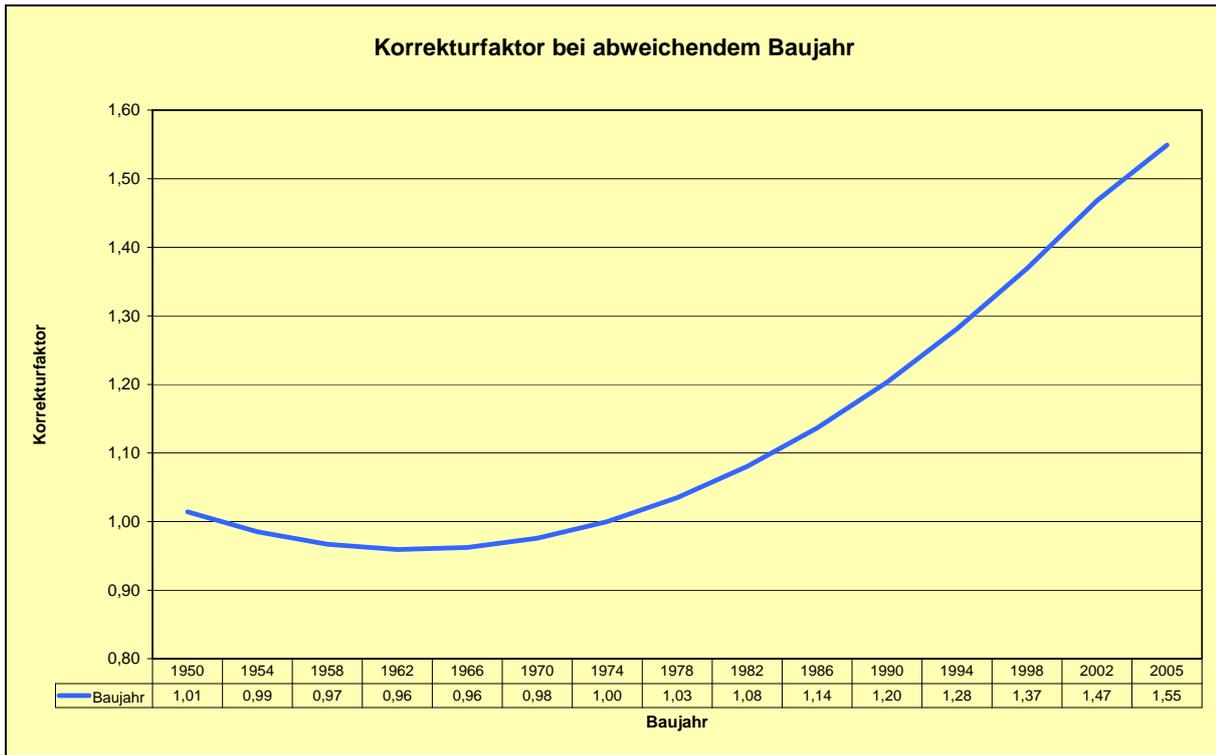
Die Stichprobe umfasst hier 181 Kauffälle.

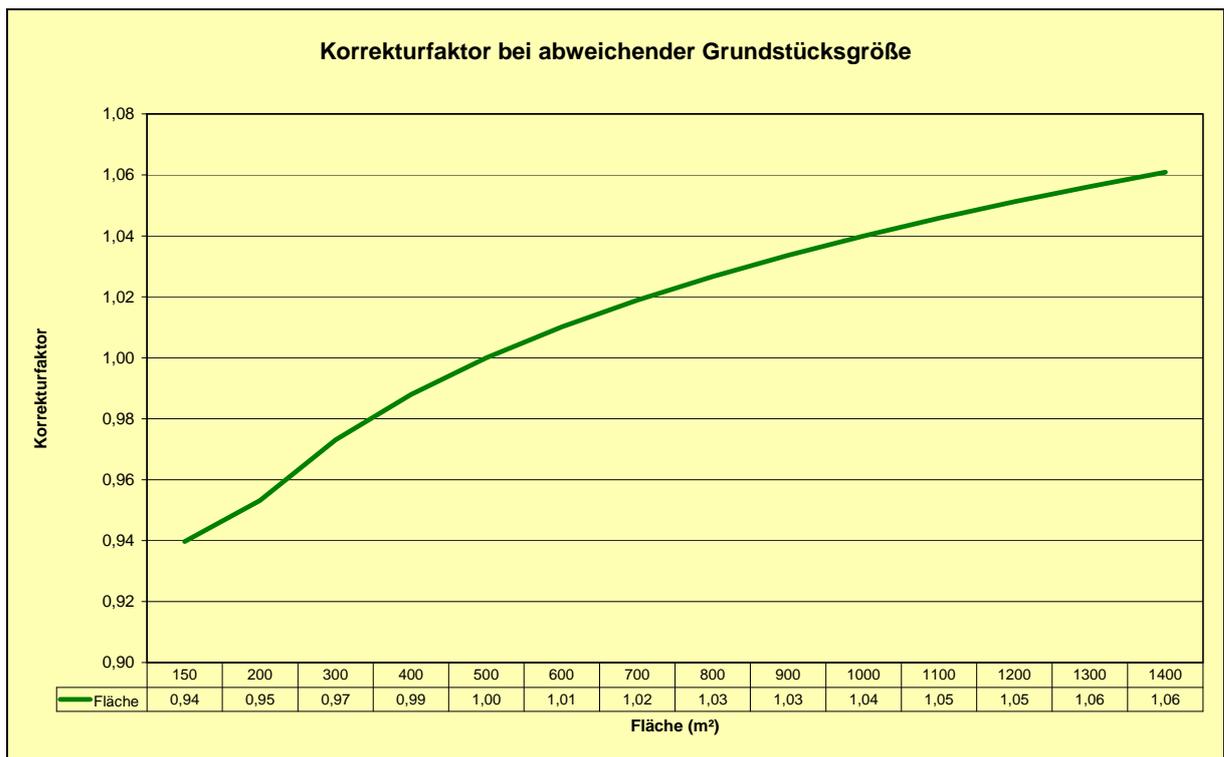
Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1995 – 2011	Mitte 2011
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2011)	10,- €/m <sup>2</sup> – 52,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Baujahr	1950 – 2005	1974
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> – 160 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	150 m <sup>2</sup> – 1.400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	kein signifikanter Einfluss
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden



**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller **0,87**





Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

### 9.3.4 Erbbaurechte

Nach der Wertermittlungsrichtlinie 2006 können die Gutachterausschüsse Vergleichsfaktoren zum Verhältnis der Kaufpreise bebauter Erbbaurechte zu vergleichbaren Grundstücken im Eigentum ableiten (Erbbaurechtsfaktoren).

#### Erbbaurechtsfaktor = Schätzwert des bebauten Erbbaurechtes / Schätzwert als Eigentum

Die Anwendung des Erbbaurechtsfaktor basiert immer auf die in den vorherigen Abschnitten abgeleiteten Marktanpassungs- und Vergleichsfaktoren als zusätzlicher Korrekturfaktor.

#### 9.3.4.1 Erbbaurechtsfaktoren für Marktanpassungsfaktoren

Reihenhäuser/Doppelhaushälften				
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Anzahl Erbbaurechte	19	47	21	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes				-
Spanne	47 – 60 Jahre	38 – 95 Jahre	38 – 54 Jahre	
Mittel	54 Jahre	69 Jahre	47 Jahre	
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	<b>0,86</b>	<b>0,89</b>	<b>0,91</b>	-

#### 9.3.4.2 Erbbaurechtsfaktoren für Vergleichsfaktoren

Reihenhäuser/Doppelhaushälften				
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Anzahl Erbbaurechte	34	159	-	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes			-	-
Spanne	47 - 83 Jahre	38 - 95 Jahre		
Mittel	55 Jahre	70 Jahre		
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	<b>0,91</b>	<b>0,93</b>	-	-

Ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.4.2.

## 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 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Harburg</b>					
Baujahr bis 1945	1 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	16 (14)	1966 (1964)	68 (66)	1.106 (1.174)	77.000 (85.000)
Baujahr 1970 bis 1984	69 (59)	1975 (1976)	78 (76)	1.100 (1.029)	85.000 (79.000)
Baujahr 1985 bis 1999	65 (61)	1993 (1993)	67 (73)	1.361 (1.477)	91.000 (111.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	15 (16)	2003 (2004)	73 (76)	2.008 (1.843)	144.000 (140.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	60 (46)	2011 (2010)	88 (88)	2.391 (2.249)	210.000 (198.000)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Lüneburg</b>					
Baujahr bis 1945	8 (4)	1856 (1917)	84 (109)	1.590 (1.231)	121.000 (163.000)
Baujahr 1946 bis 1969	8 (15)	1964 (1963)	72 (64)	1.086 (1.064)	76.000 (66.000)
Baujahr 1970 bis 1984	55 (32)	1976 (1975)	70 (62)	992 (797)	72.000 (50.000)
Baujahr 1985 bis 1999	52 (42)	1994 (1993)	66 (66)	1.433 (1.357)	95.000 (93.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	11 (12)	2003 (2003)	86 (78)	1.912 (1.849)	164.000 (142.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	55 (74)	2011 (2010)	102 (86)	2.410 (2.295)	245.000 (197.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Uelzen</b>					
Baujahr bis 1945	2 (4)	*) (1918)	*) (88)	*) (560)	*) (48.000)
Baujahr 1946 bis 1969	3 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1970 bis 1984	26 (21)	1977 (1976)	70 (68)	735 (741)	51.000 (50.000)
Baujahr 1985 bis 1999	10 (10)	1992 (1993)	59 (78)	985 (1.103)	60.000 (85.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	1 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	0 (1)	*)	*)	*)	*)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Lüchow-Dannenberg</b>					
Baujahr bis 1945	0 (1)	(*)	(*)	(*)	(*)
Baujahr 1946 bis 1969	0 (1)	(*)	(*)	(*)	(*)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (5)	1976 (1975)	74 (55)	546 (509)	41.000 (27.000)
Baujahr 1985 bis 1999	0 (0)				
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	1 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	0 (0)				

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

#### 9.4.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) lässt sich aus den vorstehenden Tabellen nicht ableiten. Aus der Marktanalyse der Vergleichsfaktoren in Abschnitt 9.4.3 ergeben sich folgende Preisentwicklungen:

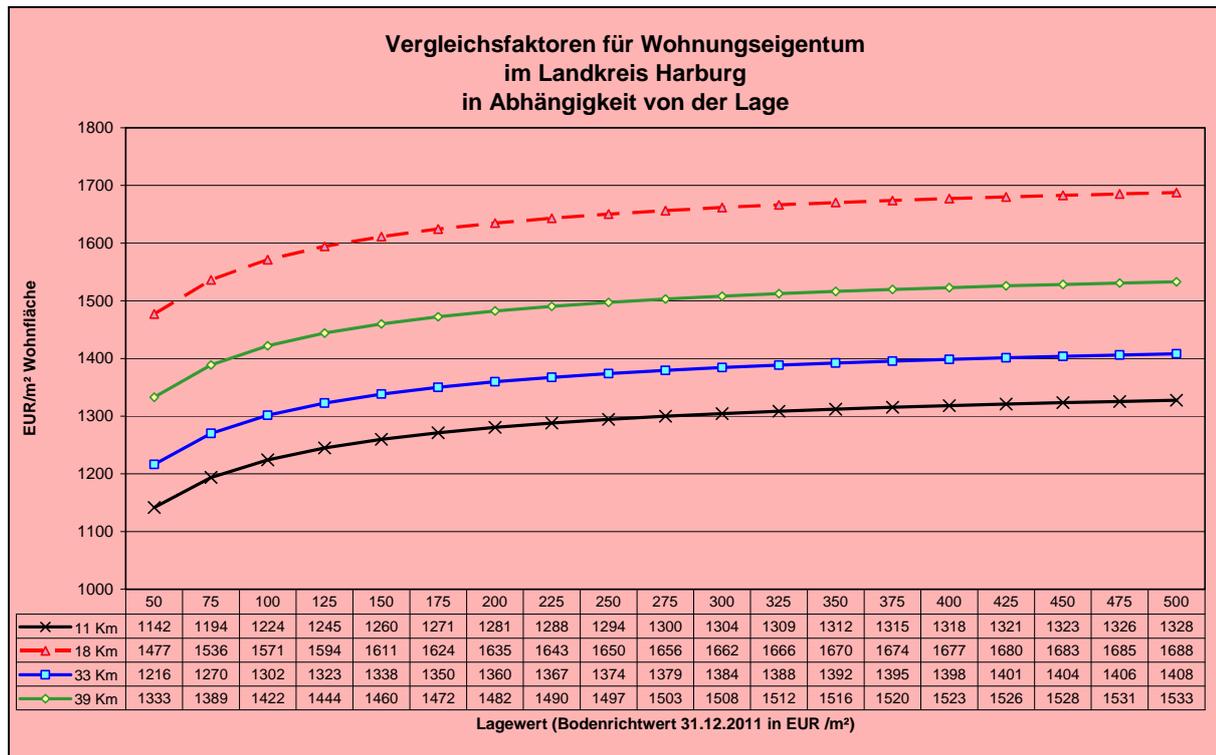
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Wohnungseigentum	+ 5,3 % (+ 0,3 %)	+ 2,6 % (+ 1,8 %)	- 5,0 % (- 5,4 %)	- 6,0 % (- 6,5 %)
( ) Werte des Vorjahres				

**9.4.3 Vergleichsfaktoren**

**9.4.3.1 Landkreis Harburg**

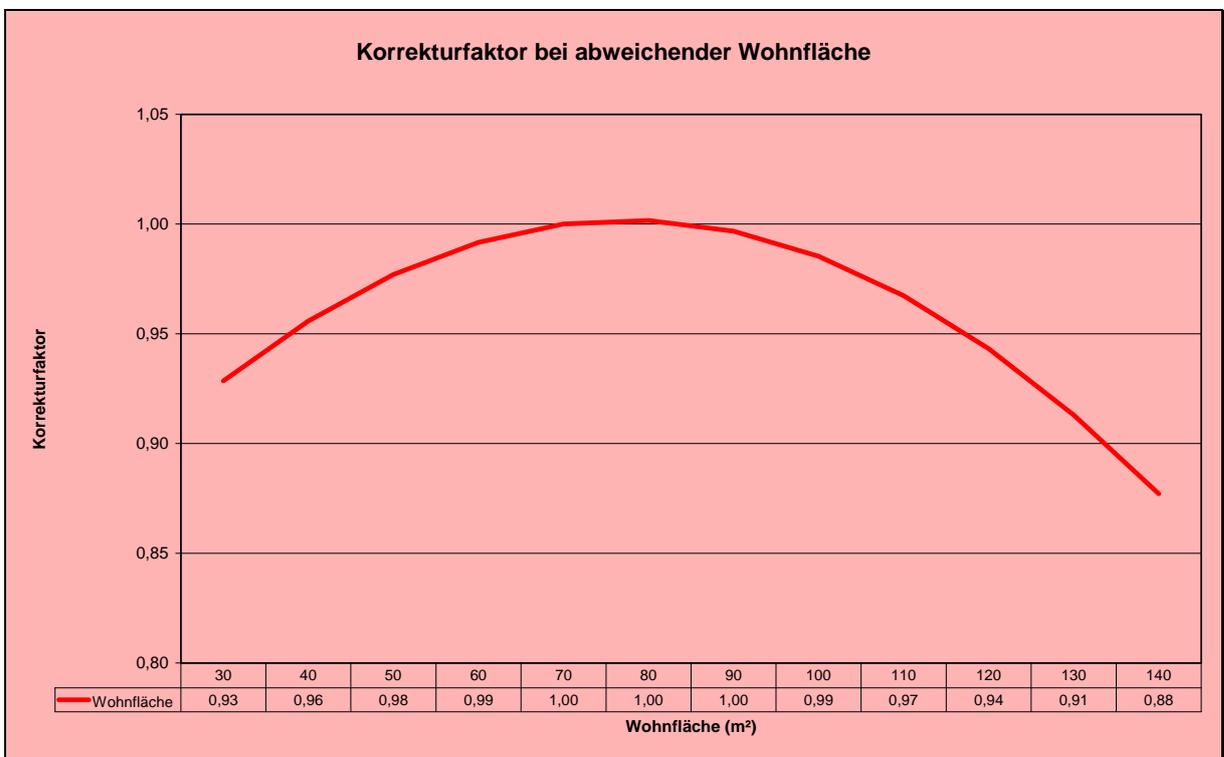
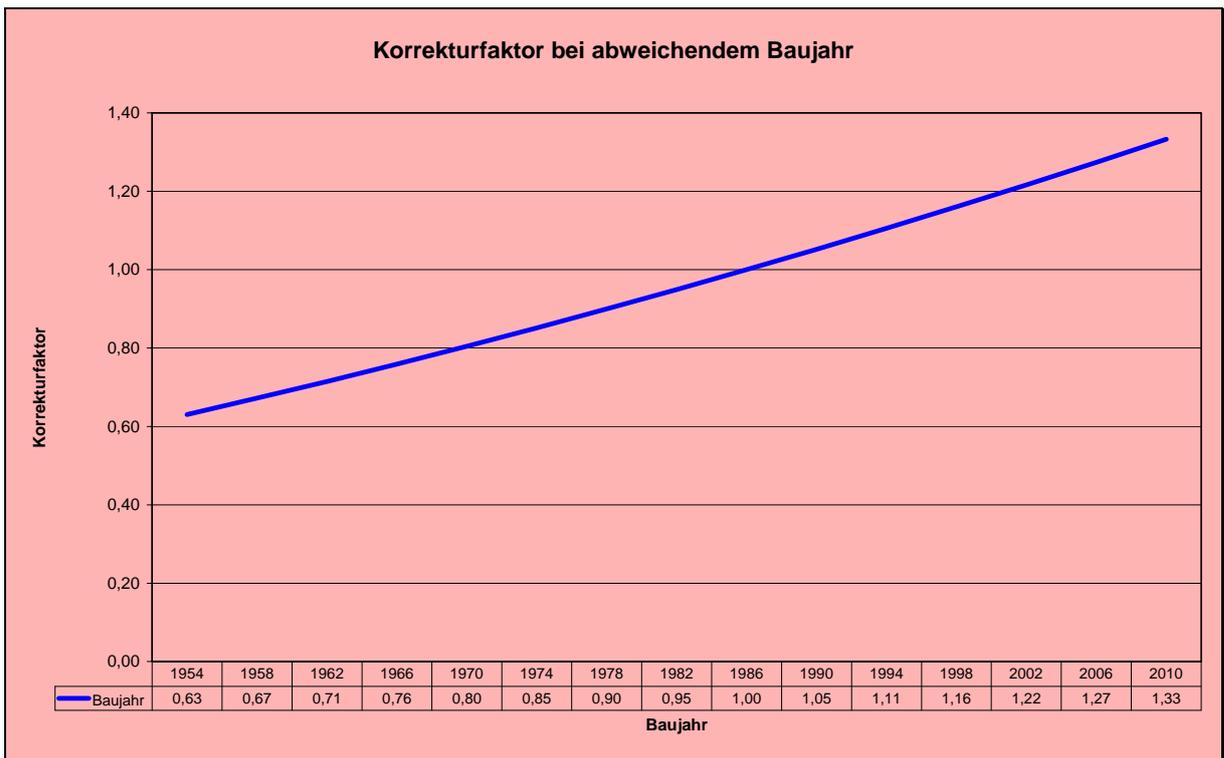
Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 872 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2011	Mitte 2011
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2011)	50,- €/m <sup>2</sup> – 500,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Hamburg (Rathausplatz)	11 km – 39 km	s. Abbildung
Vollgeschosse der Wohnanlage	I – VI	bis 3 Vollgeschosse
Baujahr	1954 – 2010	1986
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> – 120 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
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                                       **0,87**

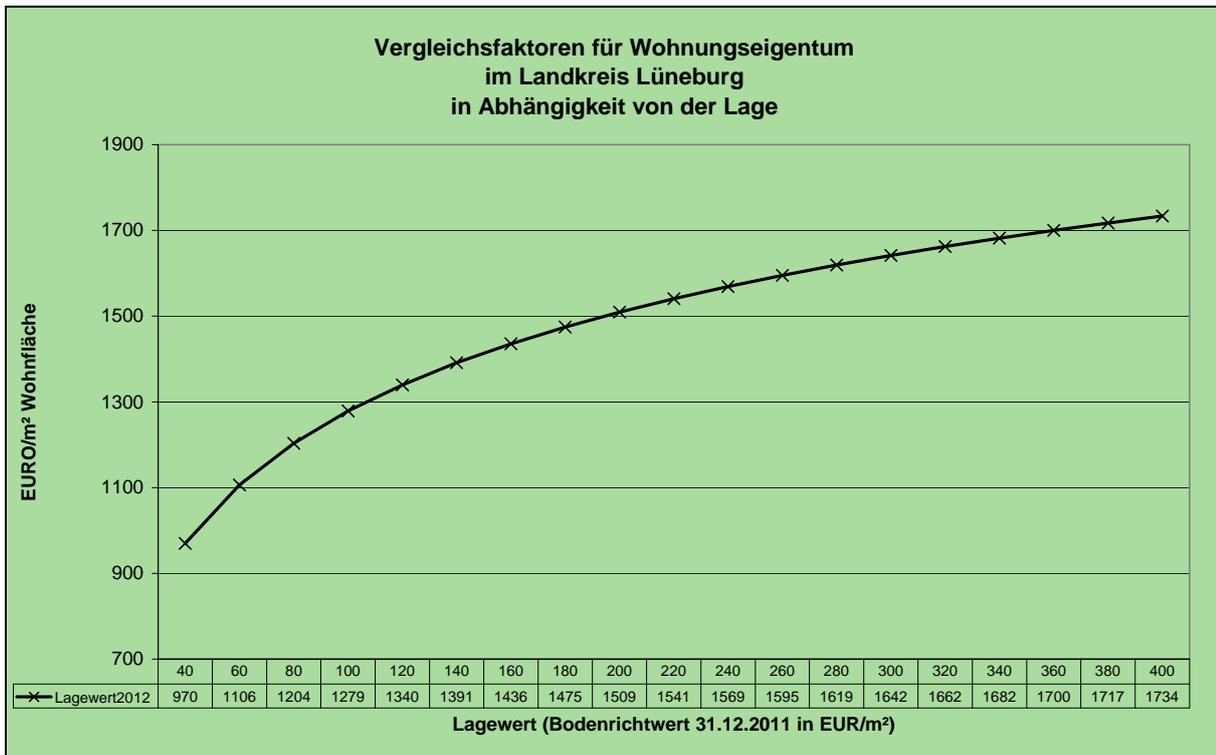


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

**9.4.3.2 Landkreis Lüneburg**

Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 837 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2011	Mitte 2011
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2011)	40,- €/m <sup>2</sup> – 400,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Lageregion	Hansestadt Lüneburg, Umfeld Lüneburg, Kleinstädte, Landkreis	Hansestadt Lüneburg
Vollgeschosse der Wohnanlage	I – VI	bis 3 Vollgeschosse
Baujahr	1952 – 2009	1984
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> – 150 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Garage / Stellplatz	ohne bis vorhanden	Stellplatz
Vermietung	ja / nein	nein
Ausstattung		mittel (inkl. Einbauküche)



Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 55 entnommen werden.

**Korrekturfaktoren für die Lageregion:**

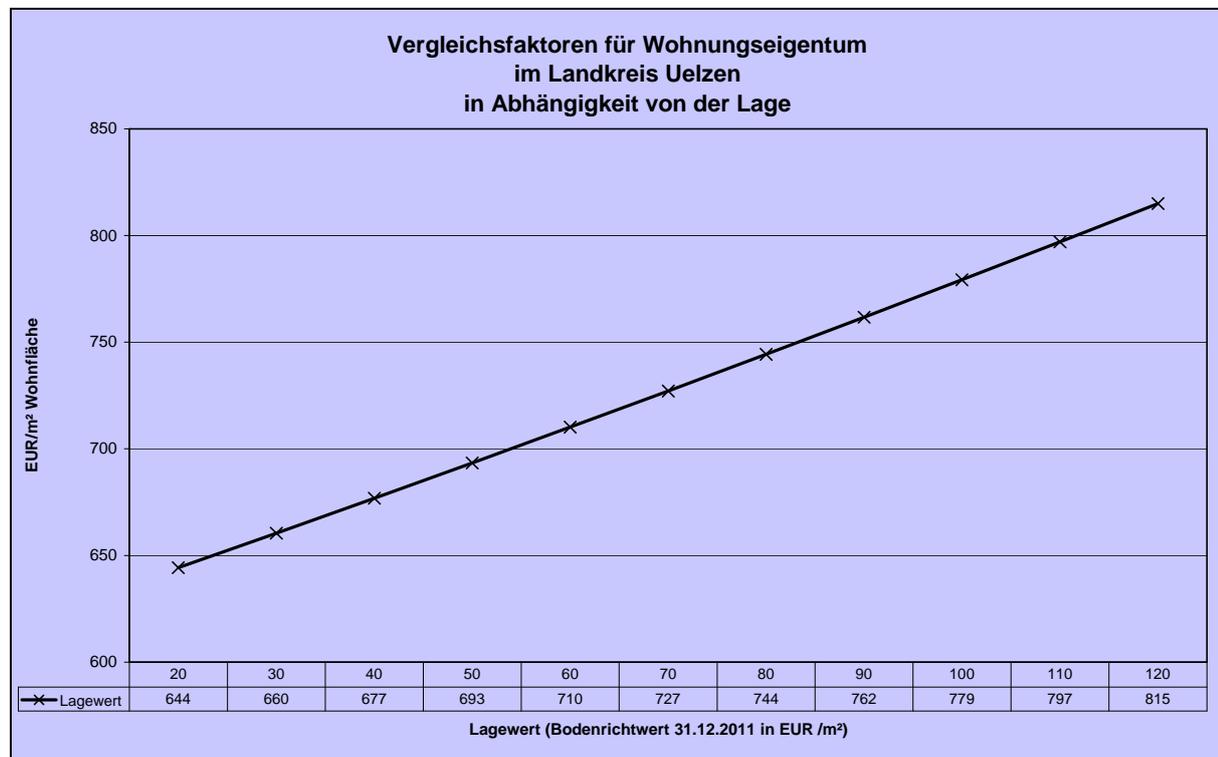
- Umfeld Hansestadt Lüneburg                    **0,94**
- Kleinstädte (Bleckede, Dahlenburg)       **0,90**
- Landkreis    **0,92**



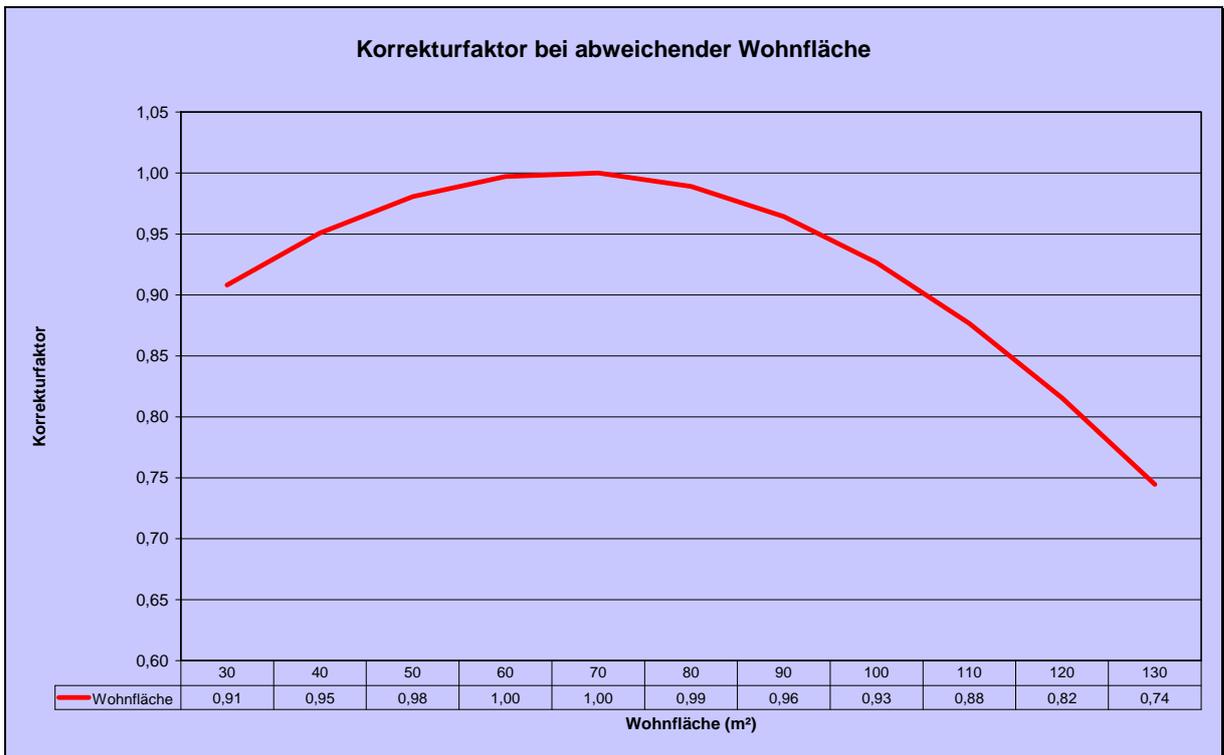
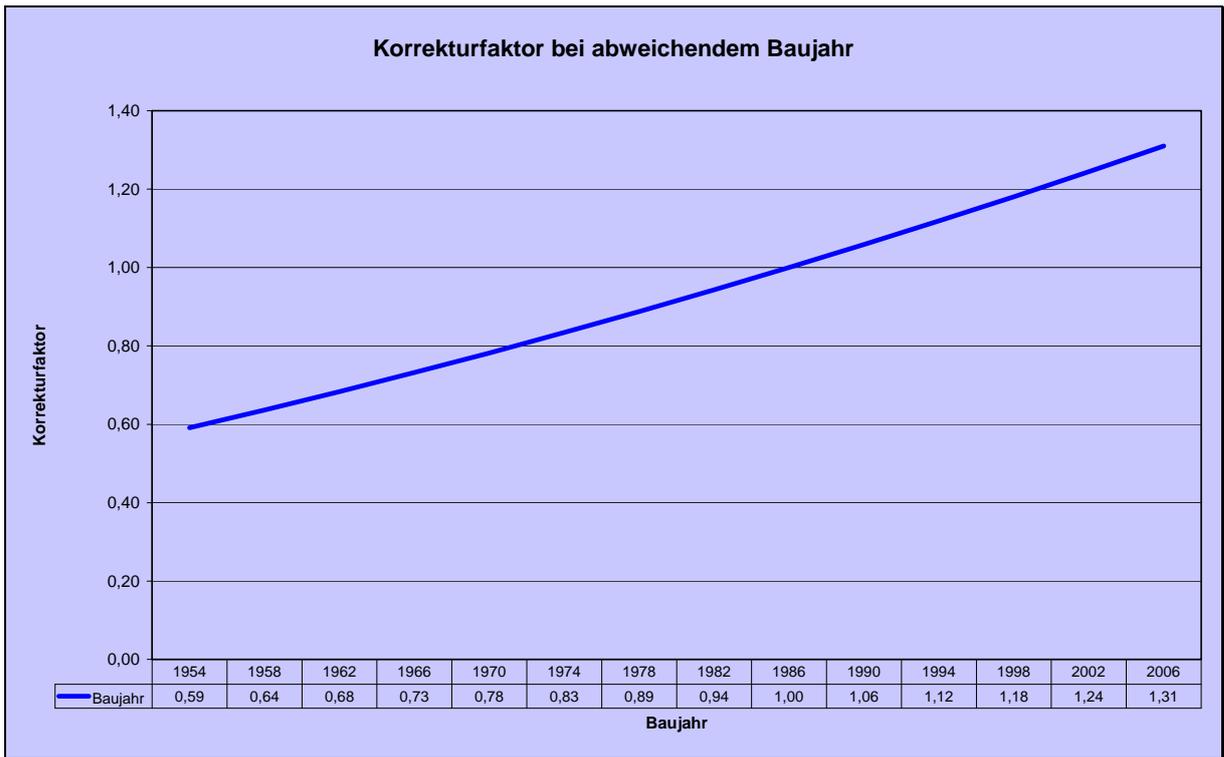
**9.4.3.3 Landkreis Uelzen**

Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 466 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2011	Mitte 2011
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2011)	20,- €/m <sup>2</sup> – 120,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Region	Landkreis, Bad Bevensen, Uelzen	Landkreis
Baujahr	1954 – 2006	1986
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> – 130 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Erwerb	Erstverkauf / Wiederverkauf	Wiederverkauf
Stellplatz, Garage	ohne bis vorhanden	Stellplatz
Ausstattung		mittel (baujahrstypisch), inkl. Einbauküche

**Korrekturfaktoren für die Lageregion:**

- **Bad Bevensen**                    **1,30**
- **Uelzen**                                **1,15**

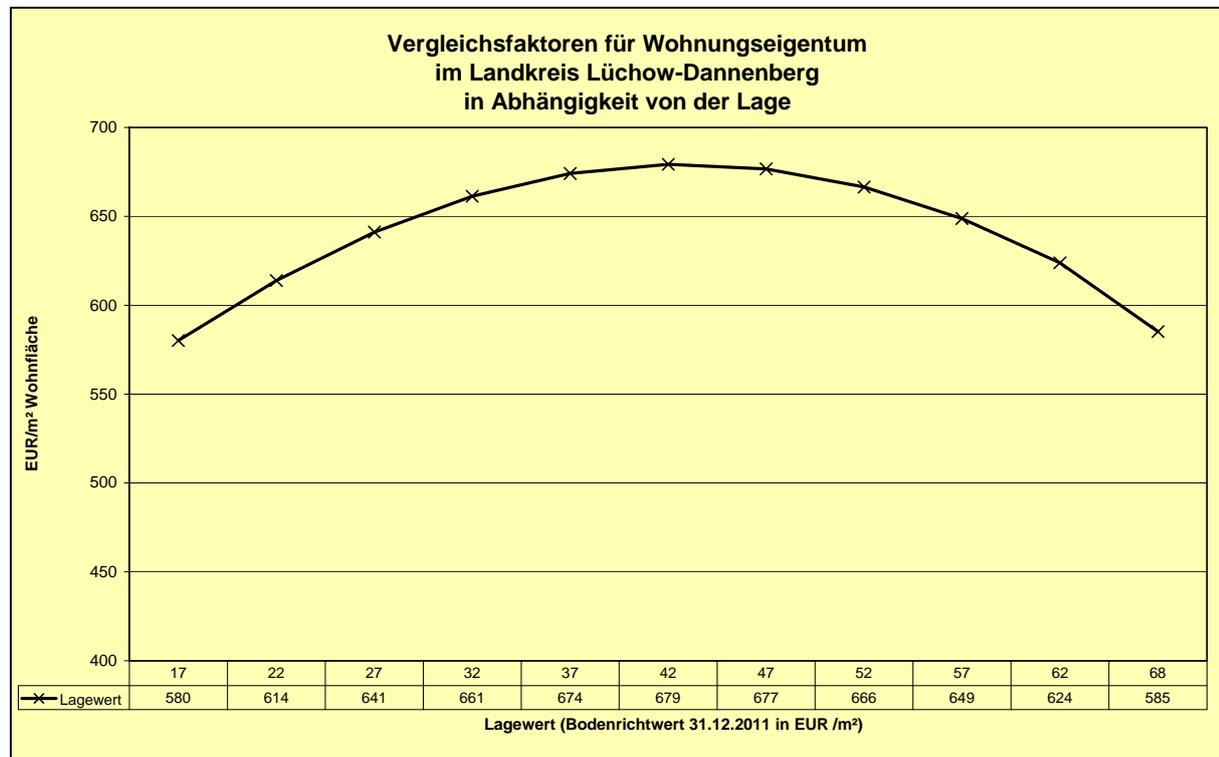


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

**9.4.3.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg**

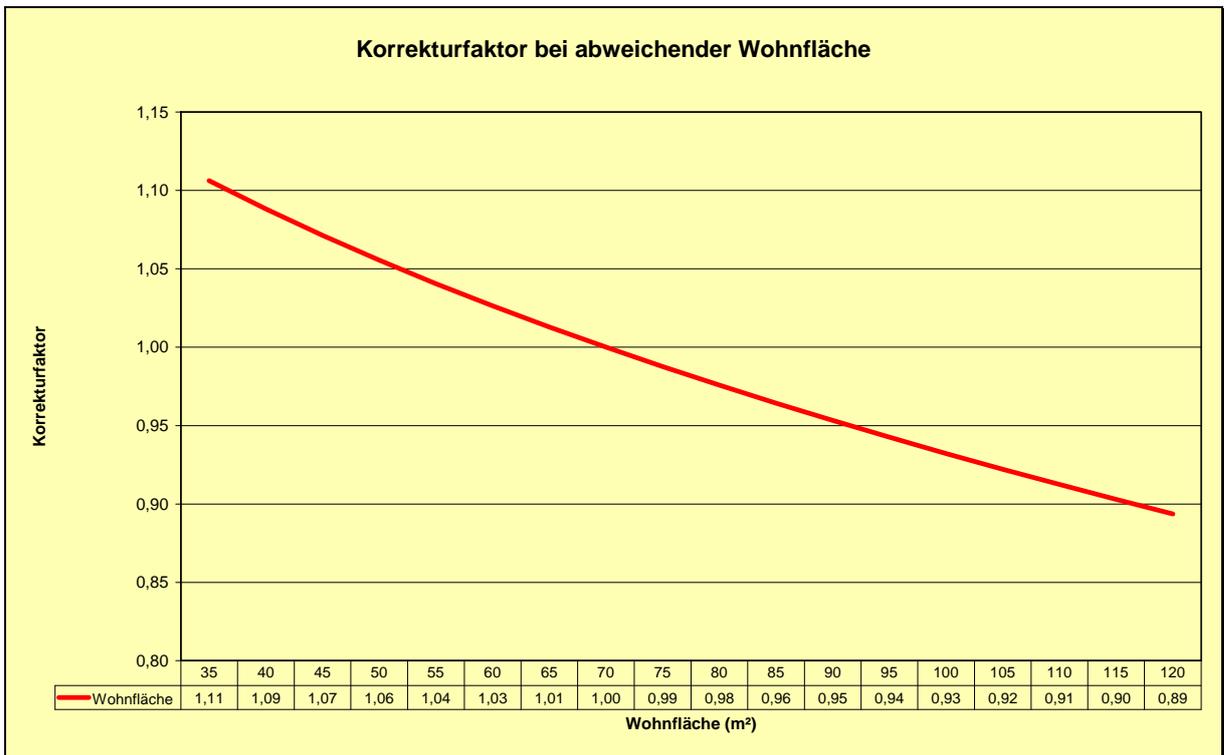
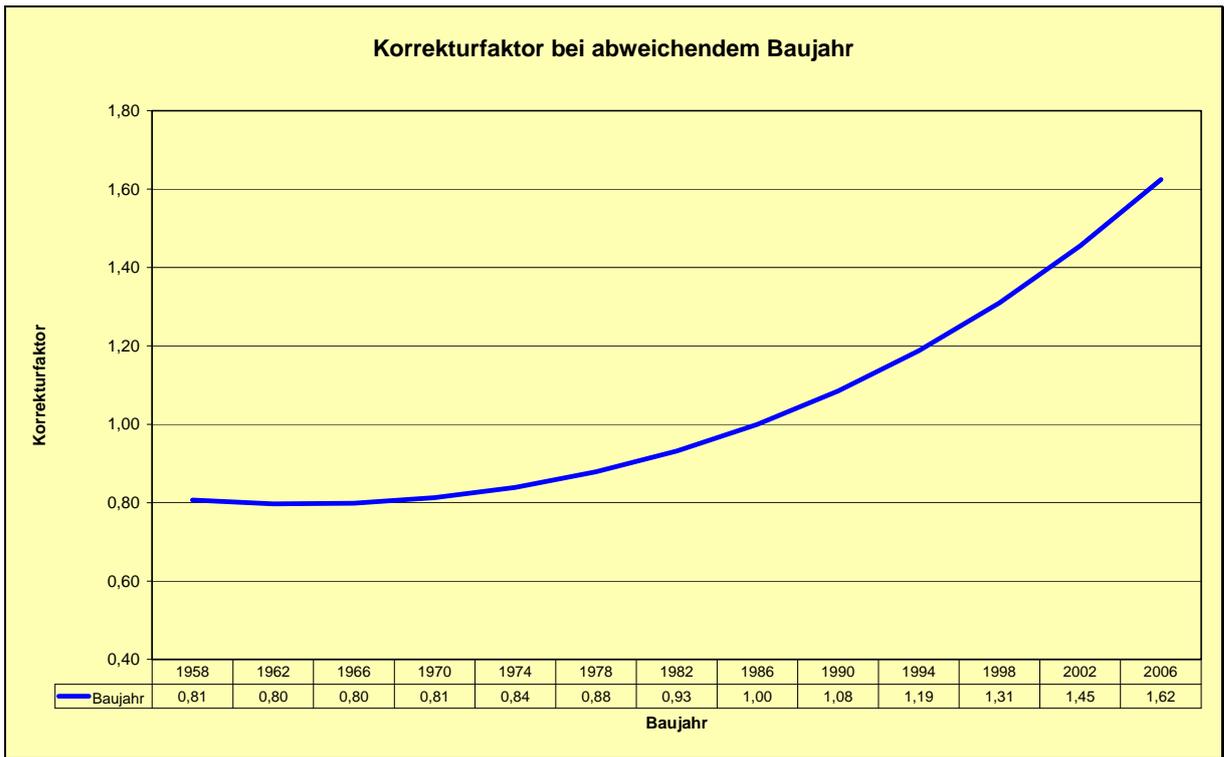
Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe aus den Kleinstädten Lüchow, Dannenberg und Hitzacker von 214 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1998 – 2011	Mitte 2011
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2011)	17,- €/m <sup>2</sup> – 68,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Region	Lüchow, Dannenberg, Hitzacker	Lüchow
Baujahr	1958 – 2006	1986
Wohnfläche	35 m <sup>2</sup> – 120 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Erwerb	Erstverkauf / Wiederverkauf	Wiederverkauf
Ausstattung		mittel (baujahrstypisch)
Stellplatz / Garage	ohne / vorhanden	vorhanden



**Korrekturfaktoren für die Region:**

- **Hitzacker**            **1,00**
- **Dannenberg**        **0,87**



Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

**9.4.4 Erbbaurechte**

Nach der Wertermittlungsrichtlinie 2006 können die Gutachterausschüsse Vergleichsfaktoren zum Verhältnis der Kaufpreise bebauter Wohnungserbbaurechte zu vergleichbaren Wohnungseigentum ableiten (Erbbaurechtsfaktoren).

**Erbbaurechtsfaktor = Schätzwert des Wohnungserbbaurechtes / Schätzwert als Wohnungseigentum**

Die Anwendung des Erbbaurechtsfaktor basiert immer auf die in den vorherigen Abschnitten abgeleiteten Vergleichsfaktoren als zusätzlicher Korrekturfaktor.

**9.4.4.1 Erbbaurechtsfaktoren für Vergleichsfaktoren**

Wohnungseigentum				
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Anzahl Erbbaurechte	63	137	58	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes				-
Spanne	37 – 90 Jahre	38 - 88 Jahre	38 – 80 Jahre	
Mittel	59 Jahre	61 Jahre	57 Jahre	
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	<b>0,95</b>	<b>0,97</b>	<b>0,93</b>	-

Ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.4.2.

## **9.5 Teileigentum**

Über diesen Teilmarkt liegen keine ausreichenden und detaillierten Informationen vor.

## 9.6 Mehrfamilienhäuser

### 9.6.1 Preisniveau

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

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

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

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	32	
Kaufzeitpunkt	2003 – 2011	2008
Baujahr	1910 – 1999	1970
Lage (Bodenrichtwert)	64,- €/m <sup>2</sup> – 240,- €/m <sup>2</sup>	120,- €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20 %)	200 m <sup>2</sup> – 830 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>

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

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

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

**Land Niedersachsen Mehrfamilienhäuser**

Ländlicher Raum:                      7,2 % (Vorjahr 7,5 %)

Großstädte mit Randlagen:        6,7 % (Vorjahr 7,0 %)

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

- **Mehrfamilienhäuser:**      **11,6** (Vorjahr 11,5)      **Spanne von 5,3 bis 18,0**

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

**Land Niedersachsen Mehrfamilienhäuser**

Ländlicher Raum:                      9,8 (Vorjahr 9,8)

Großstädte mit Randlagen:        11,5 (Vorjahr 11,4)

### 9.6.2.2 Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	60	
Kaufzeitpunkt	2003 – 2011	2008
Baujahr	1965 – 2008	1989
Lage (Bodenrichtwert)	20,- €/m <sup>2</sup> – 300,- €/m <sup>2</sup>	120,- €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20 %)	130 m <sup>2</sup> – 1000 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>

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

- **Mehrfamilienhäuser:** 6,1 % (Vorjahr 6,1 %)

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

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

- **Mehrfamilienhäuser:** 12,1 (Vorjahr 12,2) **Spanne von 6,7 bis 18,0**

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

**9.6.2.3 Landkreis Uelzen**

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	17	
Kaufzeitpunkt	1997 – 2011	2004
Baujahr	1900 – 1994	1957
Lage (Bodenrichtwert)	11,- €/m <sup>2</sup> – 62,- €/m <sup>2</sup>	40,- €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20 %)	160 m <sup>2</sup> – 678 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **7,1 %** (Vorjahr 7,5 %)

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 Uelzen ein durchschnittlicher **Rohetragsfaktor** von:

- **Mehrfamilienhäuser:** **10,1 Spanne von 7,2 bis 15,9**

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

**9.6.2.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg**

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

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **7,2 %** (Vorjahr 7,5 %)

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 langfristige ist und als wertbeständig gilt.

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

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

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

<b>Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Größe, Restnutzungsdauer und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz</b>		
<b>Merkmal</b>	<b>Abweichung vom Durchschnittswert</b>	<b>Liegenschaftszinssatz</b>
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Größe 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:

Merkmale	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	14	
Kaufzeitpunkt	2005 – 2011	2009
Lage (Bodenrichtwert)	9,- €/m <sup>2</sup> – 550,- €/m <sup>2</sup>	230,- €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	270 m <sup>2</sup> – 690 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>

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

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

**Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser**

**6,9 %** (Vorjahr 7,2 %)

**Land Niedersachsen, Bürogebäude**

**7,1 %** (Vorjahr -, -)

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** **11,9** (Vorjahr 12,1)  
**Spanne von 7,7 bis 20,1**

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

**Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser**

**10,5** (Vorjahr 10,3)  
**Spanne von 5,0 – 17,9**

**Land Niedersachsen, Bürogebäude**

**11,0** (Vorjahr -, -)  
**Spanne von 6,7 – 15,5**

**9.7.2.2 Landkreis Lüneburg**

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	28	
Kaufzeitpunkt	2003 – 2011	2007
Lage (Bodenrichtwert)	30,- €/m <sup>2</sup> – 1.400,- €/m <sup>2</sup>	550,- €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	63 m <sup>2</sup> – 1.098 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>

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

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

**Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser**

**6,9 %** (Vorjahr 7,2 %)

**Land Niedersachsen, Bürogebäude**

**7,1 %** (Vorjahr -, -)

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** **11,3** (Vorjahr 12,3)  
**Spanne von 6,5 bis 14,8**

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

**Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser**

- **10,5** (Vorjahr 10,3)  
**Spanne von 5,0 bis 17,9**

**Land Niedersachsen, Bürogebäude**

- **11,0** (Vorjahr -, -)  
**Spanne von 6,7 bis 15,5**

### 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 Landes Niedersachsen folgende Werte:

#### Liegenschaftszins:

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)

**6,9 %** (Vorjahr 7,2 %)

#### Rohertragsfaktor

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)

**10,5** (Vorjahr 10,3)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg ist der Auffassung, dass die ermittelten Werte grundsätzlich auch für den Bereich des Landkreises Uelzen angewendet werden können.

### 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 Landes Niedersachsen folgende Werte:

#### Liegenschaftszins:

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)

**6,9 %** (Vorjahr 7,2 %)

#### Rohertragsfaktor

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)

**10,5** (Vorjahr 10,3)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg ist der Auffassung, dass die ermittelten Werte grundsätzlich auch für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg angewendet werden können.

## 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 2011 im Bereich des GAG 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 2011

Landkreis	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Harburg	9 (7)	1968 [3] (1962 [4])	76 [4] (72 [4])	755 [4] (1207 [4])	77.000 [9] (83.000 [7])
Lüneburg	16 (7)	1978 [12] (1974 [5])	55 [13] (60 [4])	1005 [13] (1044 [4])	53.000 [16] (60.000 [7])
Uelzen	11 (6)	1980 [5] (1979 [2])	54 [7] (62 [2])	891 [7] (947 [2])	43.000 [11] (48.000 [6])
Lüchow	10 (19)	1976 [7] (1980 [14])	47 [7] (54 [13])	881 [7] (763 [13])	42.000 [10] (40.000 [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 1401 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Harburg. Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen Mittelwerte mit einer Spanne von 20 % interpretiert werden.

NETTOMONATSMIETE in €/m <sup>2</sup>						
<b>Region</b>	<b>Hamburger Umland</b> (Entfernung 20 km, s. Seite 51)					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2008	2009 – 2011
bis 40	7,50	7,40	8,00	8,60	9,30	9,70
40 – 60	6,70	6,70	7,10	7,70	8,40	8,80
60 – 80	6,10	6,10	6,50	7,10	7,80	8,20
80 – 100	5,70	5,70	6,20	6,70	7,40	7,70
über 100	5,50	5,50	6,00	6,50	7,20	7,50
<b>Region</b>	<b>Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N.</b> (Entfernung 30 km, s. Seite 51)					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2008	2009 – 2011
bis 40	7,20	7,20	7,60	8,30	9,00	9,40
40 – 60	6,40	6,40	6,80	7,40	8,10	8,50
60 – 80	5,80	5,80	6,30	6,80	7,50	7,90
80 – 100	5,50	5,50	5,90	6,50	7,10	7,40
über 100	5,30	5,30	5,70	6,30	6,90	7,20
<b>Region</b>	<b>Lüneburger Heide</b> (übriger Landkreis Harburg; Entfernung 40 km, s. Seite 51)					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2008	2009 – 2011
bis 40	6,90	6,90	7,40	8,00	8,70	9,10
40 – 60	6,10	6,10	6,60	7,20	7,80	8,20
60 – 80	5,60	5,60	6,00	6,60	7,20	7,60
80 – 100	5,20	5,20	5,60	6,20	6,80	7,20
über 100	5,00	5,00	5,40	6,00	6,60	7,00

## 10.2 Landkreis Lüneburg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 1594 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Lüneburg. Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen Mittelwerte mit einer Spanne von 20 % interpretiert werden.

NETTOMONATSMIETE in €/m <sup>2</sup>						
Region	Stadt Lüneburg					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2008	2009 – 2011
bis 40	6,90	6,90	7,20	7,60	8,00	8,30
40 – 60	6,40	6,40	6,70	7,10	7,50	7,80
60 – 80	6,00	6,00	6,30	6,70	7,10	7,30
80 – 100	5,70	5,60	5,90	6,30	6,70	7,00
über 100	5,40	5,40	5,60	6,00	6,40	6,60
Region	Umfeld Stadt Lüneburg					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2008	2009 – 2011
bis 40	6,40	6,40	6,70	7,10	7,60	7,80
40 – 60	5,90	5,90	6,20	6,60	7,00	7,30
60 – 80	5,60	5,60	5,80	6,20	6,60	6,90
80 – 100	5,30	5,20	5,50	5,90	6,30	6,50
über 100	5,00	5,00	5,20	5,60	6,00	6,20
Region	übriger Landkreis Lüneburg <sup>5</sup>					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2008	2009 – 2011
bis 40	5,90	5,90	6,20	6,60	7,00	7,30
40 – 60	5,50	5,50	5,70	6,10	6,50	6,80
60 – 80	5,10	5,10	5,40	5,70	6,10	6,40
80 – 100	4,80	4,80	5,10	5,40	5,80	6,00
über 100	4,50	4,50	4,80	5,10	5,50	5,70

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.

<sup>5</sup> ohne Amt Neuhaus

### 10.3 Landkreis Uelzen

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 604 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Uelzen. Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen Mittelwerte mit einer Spanne von 20 % interpretiert werden.

NETTOMONATSMIETE in €/m <sup>2</sup>						
Region	Stadt Uelzen (Lagewert 50,- €/m <sup>2</sup> )					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2008	2009 – 2011
bis 40	4,50	4,80	5,10	5,40	5,60	5,70
40 – 60	4,10	4,40	4,70	4,90	5,20	5,30
60 – 80	3,90	4,20	4,40	4,70	4,90	5,10
80 – 100	3,70	4,00	4,30	4,50	4,80	4,90
über 100	3,60	3,90	4,20	4,40	4,60	4,80
Region	Bad Bevensen (Lagewert 50,- €/m <sup>2</sup> )					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2008	2009 – 2011
bis 40	5,30	5,60	6,00	6,30	6,50	6,70
40 – 60	4,90	5,20	5,50	5,80	6,10	6,20
60 – 80	4,60	5,00	5,30	5,60	5,80	6,00
80 – 100	4,50	4,80	5,10	5,40	5,60	5,80
über 100	4,30	4,70	5,00	5,20	5,50	5,60
Region	übriger Landkreis Uelzen (Lagewert 30,- €/m <sup>2</sup> )					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2008	2009 – 2011
bis 40	4,10	4,40	4,70	5,00	5,20	5,30
40 – 60	3,70	4,00	4,30	4,60	4,80	4,90
60 – 80	3,50	3,80	4,10	4,30	4,60	4,70
80 – 100	3,40	3,70	3,90	4,20	4,40	4,50
über 100	3,30	3,50	3,80	4,00	4,30	4,40

## 10.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 1405 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.

<b>NETTOMONATSMIETE in €/m<sup>2</sup></b>						
<b>Region</b>	<b>Städte Lüchow, Dannenberg und Hitzacker</b>					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2008	2009 – 2011
bis 40	4,50	4,70	5,00	5,30	5,70	5,90
40 – 60	4,10	4,30	4,60	4,90	5,30	5,50
60 – 80	3,80	4,00	4,30	4,60	4,90	5,10
80 – 100	3,50	3,70	4,00	4,30	4,70	4,90
über 100	3,30	3,50	3,80	4,10	4,40	4,60
<b>Region</b>	<b>übriger Landkreis Lüchow-Dannenberg</b>					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2008	2009 – 2011
bis 40	4,10	4,30	4,60	4,90	5,30	5,50
40 – 60	3,70	3,90	4,20	4,50	4,90	5,10
60 – 80	3,40	3,60	3,90	4,20	4,50	4,70
80 – 100	3,10	3,30	3,60	3,90	4,30	4,50
über 100	2,90	3,10	3,30	3,70	4,00	4,20

## 11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u. a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG 1960 ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme der Grundstücksmarkt wieder funktionsfähig gemacht werden sollte. Die Preisfreigabe wurde begleitet von der Institutionalisierung der Gutachterausschüsse, denen die Aufgabe obliegt, auf der Basis der **Marktbeobachtung** mittels einer Kaufpreissammlung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt letztlich unverzichtbare Markttransparenz zu sorgen.

Die **allgemeine Markttransparenz** wird hergestellt durch die Veröffentlichung gutachterlich ermittelter Bodenrichtwerte und ergänzt durch eine einzelfallbezogene Erstattung individueller Verkehrswertgutachten. Dieser Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse gilt im Wesentlichen bis heute. Im Rahmen der Novellierung des Bauplanungsrechts wurde er um die Ableitung und Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erweitert. Ansonsten haben die Länder die Möglichkeit, den Gutachterausschüssen durch Rechtsverordnungen weitere Aufgaben zuzuweisen. Davon wurde bundesweit unterschiedlich Gebrauch gemacht (z. B. Mietgutachten, Grundstücksmarktberichte).

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

Aufgaben und Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie deren Zusammensetzung sind in den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches gesetzlich geregelt.

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

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.

In Niedersachsen ist seit dem 01.01.2011 je ein Gutachterausschuss für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) mit einer Geschäftsstelle bei der örtlich zuständigen Regionaldirektion eingerichtet.

Der Obere Gutachterausschuss ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle in der LGLN, Regionaldirektion 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 2012 am 10.01.2012 für den Bereich der Landkreise Harburg und Lüneburg und am 12.01.2012 für den Bereich der Landkreise Uelzen und Lüchow-Dannenberg 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: 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.

**Anhang 3: Anschriften**

<b>Landkreis</b>	<b>Anschrift</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>
<b>Dienststellen der LGLN Regionaldirektion Lüneburg</b>			
Harburg	Katasteramt Winsen (Luhe) Von-Somnitz-Ring 3 21423 Winsen (Luhe)	04171 / 602 0 Bodenrichtwertauskünfte 04131 / 8545 106	/ 602 250
Lüchow-Dannenberg	Katasteramt Lüchow Königsberger Str. 10 29439 Lüchow	05841 / 120 600 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
<b>Geschäftsstellen benachbarter Gutachterausschüsse</b>			
Hansestadt Hamburg 6009	Gutachterausschuss  Postfach 100504 20003 Hamburg	040 / 428 26 6000  Bodenrichtwertauskünfte 09001 88 09 99 (0,24 €/Min.+ 14,- € pro mitgeteiltem Wert)	/ 428 26
Herzogtum Lauenburg	Geschäftsstelle d. GAA Katasteramt Lübeck Brolingstraße 53 b-d 23554 Lübeck	0451 / 30090 403 (Geschäftsstelle)	
Otterndorf	LGLN RD Otterndorf Katasteramt Osterholz-Schambeck Pappstraße 4 27711 Osterholz-Schambeck	04791 / 306 42  <a href="mailto:gag-ott@lgl.niedersachsen.de">gag-ott@lgl.niedersachsen.de</a>	/ 306 25
Prignitz	Geschäftsstelle Katasteramt Perleberg Bergstraße 1 19348 Perleberg	03876 / 7137 92  <a href="mailto:gutachterausschuss@lkprignitz.de">gutachterausschuss@lkprignitz.de</a>	/ 7137 94
Regionalbereich Altmark	Geschäftsstelle Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen Anhalt Scharnhorststr. 89, 39576 Stendal	03931 / 252 0  <a href="mailto:poststelle.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de">poststelle.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a>	/ 252 499

Verden	LGLN RD Verden Katasteramt Rotenburg Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme)	04261 / 74 247	/ 74 280	<a href="mailto:gag-ver@lgl.niedersachsen.de">gag-ver@lgl.niedersachsen.de</a>
Wolfsburg	LGLN RD Wolfsburg Katasteramt Wolfsburg Siegfried-Ehlers-Straße 38440 Wolfsburg	05361 / 2663-0	/ 2663 60	<a href="mailto:gag-wob@lgl.niedersachsen.de">gag-wob@lgl.niedersachsen.de</a>
<b>Oberer Gutachterausschuss</b>				
Land Niedersachsen	LGLN RD Oldenburg Stau 3 26122 Oldenburg	0441 / 9215 633	/ 9215 505	<a href="mailto:oga@lgl.niedersachsen.de">oga@lgl.niedersachsen.de</a>

**Kontakt: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

**Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)**

**Regionaldirektion Lüneburg**

**Bereich Landkreise Harburg und Lüneburg**

Adolph-Kolping-Str. 12

21337 Lüneburg

Telefon: 04131 8545 165

Telefax: 04131 8545 197

E-Mail: [gag-lg@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-lg@lgl.niedersachsen.de)

**Bereich Landkreise Uelzen und Lüchow-Dannenberg**

Schillerstraße 30a

29525 Uelzen

Telefon: 0581 8852 304

Telefax: 0581 8852 160

E-Mail: [gag-lg@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-lg@lgl.niedersachsen.de)

**Internet:**

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