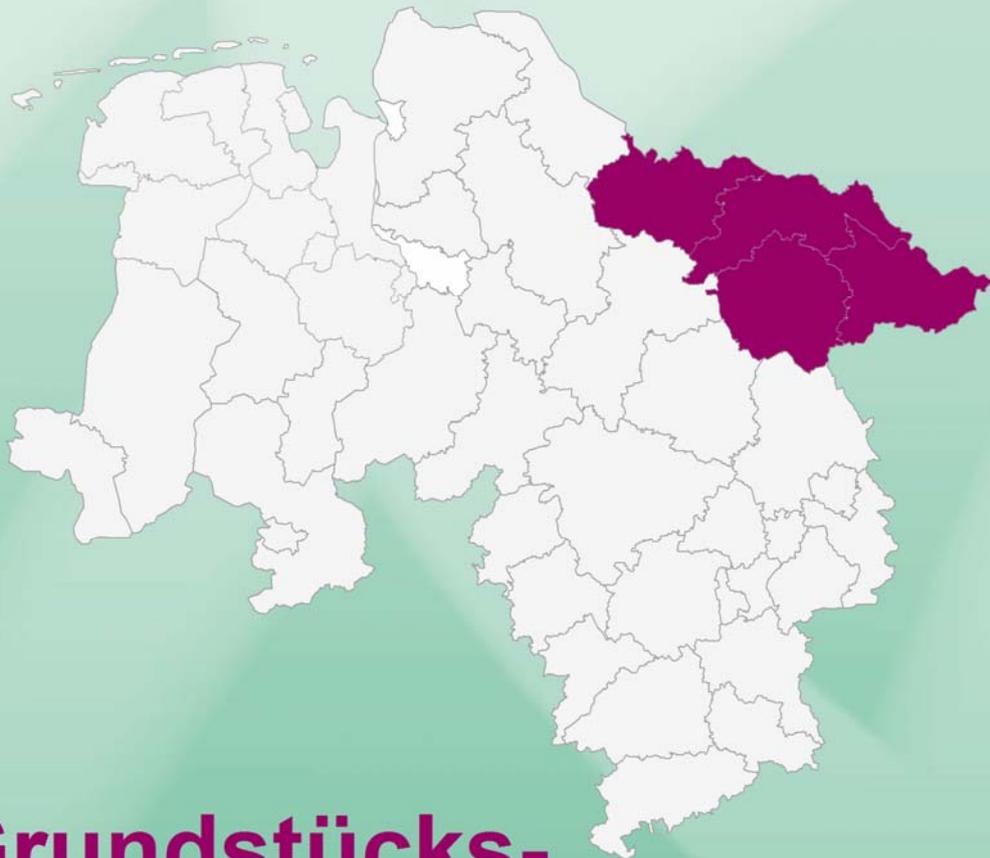


Zuständig für: **Landkreis Harburg**
Landkreis Lüneburg
Landkreis Lüchow-Dannenberg
Landkreis Uelzen



Grundstücks- marktbericht 2013



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
Behördenzentrum Ost
Adolph-Kolping-Str. 12, 21337 Lüneburg
Telefon: 04131 / 8545 165
Telefax: 04131 / 8545 197

E-Mail: gag-ig@lgl.niedersachsen.de
Bodenrichtwertauskunft: 04131 / 8545 106

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

E-Mail: gag-ig@lgl.niedersachsen.de
Bodenrichtwertauskunft: 0581 / 8852 312

Druck:

LGLN Landesvermessung und Geobasisinformation

Schutzgebühr:

50,- € zuzüglich Porto (Änderung vorbehalten)

Vervielfältigung und Verbreitung:

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE	7
2	ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	8
3	RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	9
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	9
4	ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE	13
5	BAULAND	20
5.1	Allgemeines	20
5.2	Individueller Wohnungsbau	20
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
5.3	Geschosswohnungsbau	29
5.3.1	Preisniveau	29
5.3.2	Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	29
5.4	Gewerbliche Bauflächen	31
5.4.1	Preisniveau	31
5.4.2	Preisentwicklung	31
6	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	32
6.1	Allgemeines	32
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	32
6.2.1	Preisniveau	32
6.2.1.1	Ackernutzung	32
6.2.1.2	Grünlandnutzung	34
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	35
6.2.2.1	Preisentwicklung	35
6.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	36
6.3	Höfe	37
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	37
7	ÜBRIGE UNBEBAUTE FLÄCHEN	38
7.1	Gartenland	38
8	BODENRICHTWERTE	39
8.1	Gesetzlicher Auftrag	39
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	41
8.2.1	Wohnbauland	42
8.2.2	Gewerbliches Bauland	43

9	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	44
9.1	Allgemeines	44
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	44
9.2.1	Preisniveau	44
9.2.2	Preisentwicklung	46
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	47
9.2.3.1	Sachwertfaktoren Landkreis Harburg	50
9.2.3.2	Sachwertfaktoren Landkreis Lüneburg	55
9.2.3.3	Sachwertfaktoren Landkreis Uelzen	60
9.2.3.4	Sachwertfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	63
9.2.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg	67
9.2.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg	71
9.2.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen	74
9.2.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	77
9.2.4	Erbbaurechte	80
9.2.4.1	Erbbaurechtsfaktoren für Sachwertfaktoren	80
9.2.4.2	Erbbaurechtsfaktoren für Vergleichsfaktoren	80
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	81
9.3.1	Preisniveau	81
9.3.2	Preisentwicklung	83
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	84
9.3.3.1	Sachwertfaktoren Landkreis Harburg	86
9.3.3.2	Sachwertfaktoren Landkreis Lüneburg	89
9.3.3.3	Sachwertfaktoren Landkreis Uelzen	92
9.3.3.4	Sachwertfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	95
9.3.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg	96
9.3.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg	99
9.3.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen	102
9.3.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	105
9.3.4	Erbbaurechte	108
9.3.4.1	Erbbaurechtsfaktoren für Sachwertfaktoren	108
9.3.4.2	Erbbaurechtsfaktoren für Vergleichsfaktoren	108
9.4	Wohnungseigentum	109
9.4.1	Preisniveau	109
9.4.2	Preisentwicklung	111
9.4.3	Vergleichsfaktoren	112
9.4.3.1	Landkreis Harburg	112
9.4.3.2	Landkreis Lüneburg	114
9.4.3.3	Landkreis Uelzen	116
9.4.3.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	118
9.4.4	Erbbaurechte	120
9.4.4.1	Erbbaurechtsfaktoren für Vergleichsfaktoren	120
9.5	Teileigentum	120
9.6	Mehrfamilienhäuser	121
9.6.1	Preisniveau	121
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	121
9.6.2.1	Landkreis Harburg	123
9.6.2.2	Landkreis Lüneburg	124
9.6.2.3	Landkreis Uelzen	125
9.6.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	126
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	127
9.7.1	Preisniveau	127
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	127

9.7.2.1	Landkreis Harburg	129
9.7.2.2	Landkreis Lüneburg	130
9.7.2.3	Landkreis Uelzen	131
9.7.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	131
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	131
9.9	Sonstige bebaute Objekte	132
9.9.1	Wochenendhäuser	132
10	MIETEN	133
10.1	Landkreis Harburg	134
10.2	Landkreis Lüneburg	135
10.3	Landkreis Uelzen	136
10.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	137
11	AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTER- AUSSCHUSSES	138

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

In der Kurzdarstellung werden aktuelle Daten aus dem Jahre 2012 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 ist weiter gestiegen.

Eine positive Preisentwicklung ist bei den **Baugrundstücken** (€/m²) bei allgemein zunehmendem Mengenumsatz erkennbar:

Landkreis	Harburg	Lüneburg ¹	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
individuelles Wohnbauland	+ 1,5 %	+ 5,1 %	+ 0,9 %	- 3,0 %
Gewerbebauland	+ - 0 %	+ 2,9 %	-	-

Die Preise (€/m² 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 ¹	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser	+ 4,4 %	+ 4,5 %	+ 4,2 %	- 0,2 %
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	+ 5,7 %	+ 2,4 %	- 0,5 %	- 0,3 %
Wohnungseigentum	+ 5,2 %	+ 5,9 %	+ 0,9 %	- 2,7 %

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

Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Ackerland	+ 8,0 %	+ 5,8 %	+ 9,8 %	+ 11,8 %
Grünland	+ 6,6 %	+ 5,9 %	+ 0,9 %	+ 9,0 %

¹ ohne Amt Neuhaus

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2012, 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 01.11.2011 und endet am 31.10.2012.**

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



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

Das Kreisgebiet ist landschaftlich vielfältig gegliedert. Es reicht von den Marschen des Urstromtales der Elbe über die Moore in die Geestrüden der Lüneburger Heide hinein. Die Luhe, die Seeve und die Este fließen von Süden nach Norden durch das Kreisgebiet. Die Ilmenau durchquert die Marsch von Ost nach West.

Aber nicht nur reizvolle Flusslandschaften durchziehen das Kreisgebiet, es wird auch von Verkehrsadern durchschnitten. Außer dem Netz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen verlaufen von Nord nach Süd die Bundesautobahnen 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 Buchholz nach Stelle. Im Raum Maschen/Stelle befindet sich Europas größter Rangierbahnhof.

Übersicht der Landkreise – Zusammenstellung statistischer Daten

Landkreis	Wohnbevölkerung	Gesamtfläche	Einwohner	Bauflächen	landwirtschaftl. Flächen	forstwirtschaftl. Flächen	sonstige Flächen
	Einwohner	km ²	je km ²	km ²	km ²	km ²	km ²
Harburg	248.333	1.244,94	199	203,57	651,76	354,55	35,06
Lüneburg	178.430	1.323,49	134	150,06	677,36	412,64	83,43
Uelzen	93.333	1.454,12	66	125,53	772,25	486,92	69,42
Lüchow-Dannenberg	49.009	1.220,60	40	100,22	631,14	452,23	37,01
GAG Lüneburg	569.105	5.243,15	109	579,38	2.732,51	1.706,34	224,92

Quelle: Bevölkerungszahlen – zum 30.06.2012 – 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.

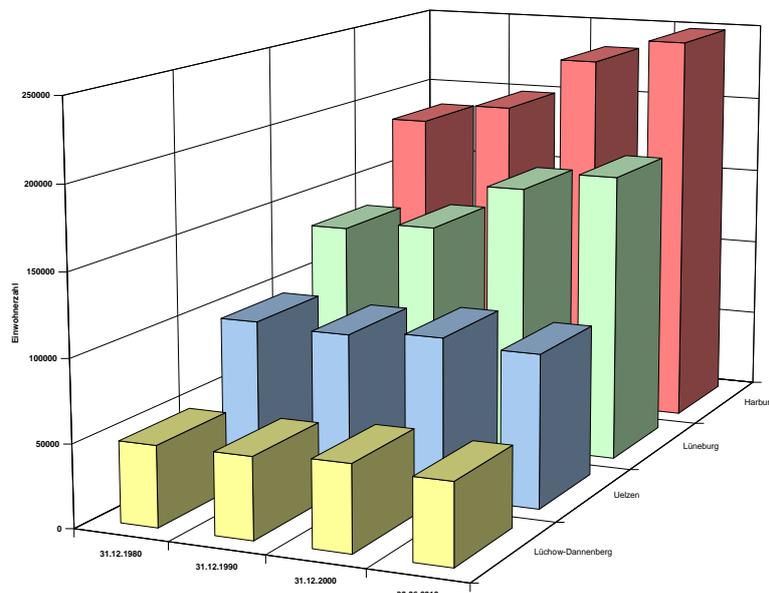
Die Hansestadt Lüneburg hat eine Zentralfunktion in der Planungsregion in Nordniedersachsen. Sie ist ein wirtschaftlicher, kultureller und verwaltungsmäßiger Mittelpunkt für ein weites Umfeld und seit 1994 als Oberzentrum ausgewiesen. Lüneburg liegt etwa 50 km südöstlich von Hamburg und gehört zur Metropolregion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

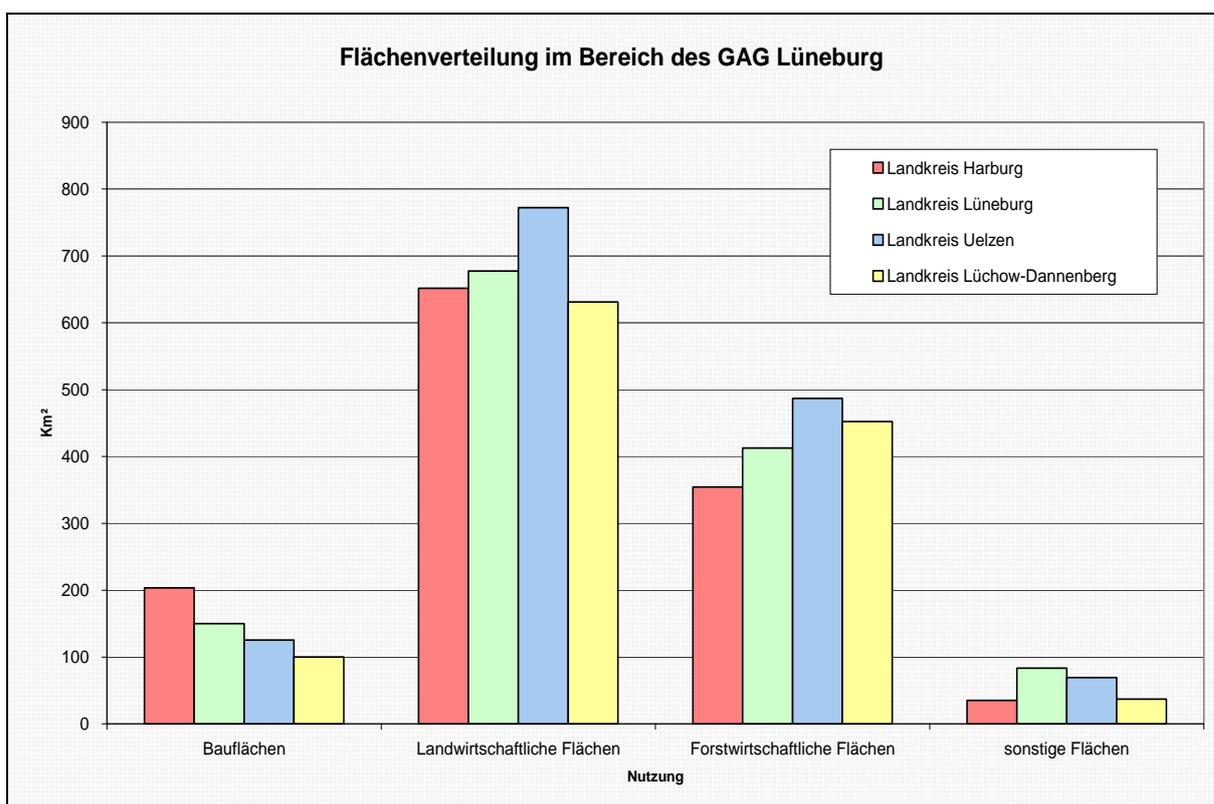
Der Raum Uelzen wird durch die strahlenförmig auf den Knotenpunkt Uelzen zulaufenden Bundesstraßen B 4, B 71, B 191 und B 493 mit den industriellen Ballungszentren Hamburg, Bremen, Hannover, Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg verbunden.

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 **8 096 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um **+ 2,4 %** verändert. Es wurde damit insgesamt eine Grundstücksfläche von insgesamt **4.046,2 ha** für **1.117,5 Mio. €** umgesetzt.

Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Harburg	3.612	+ 5,0 %	↑	584,2	- 14,0 %	↓	1.236,7	- 15,6 %	↓
Lüneburg	2.496	+ 7,0 %	↑	373,5	+ 8,8 %	↑	849,9	- 35,3 %	↓
Uelzen	1.165	+ 1,0 %	↑	105,5	- 11,5 %	↓	905,2	- 27,7 %	↓
Lüchow-Dannenberg	823	- 16,0 %	↓	54,3	+ 4,1 %	↑	1.054,4	- 11,2 %	↓
GAG Lüneburg	8.096	+ 2,4 %	↑	1.117,5	- 6,5 %	↓	4.046,2	- 22,5 %	↓

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

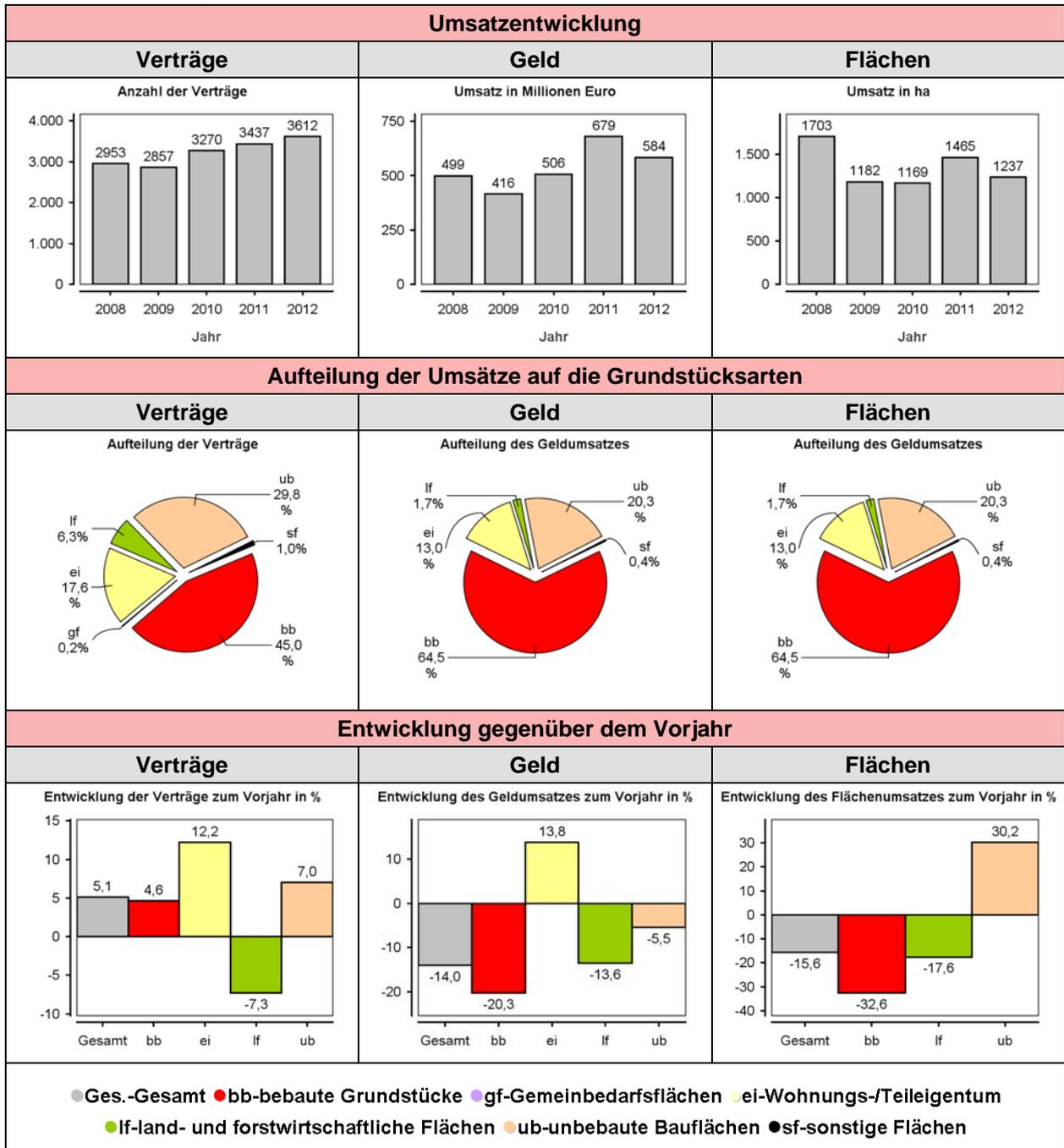
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes-, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

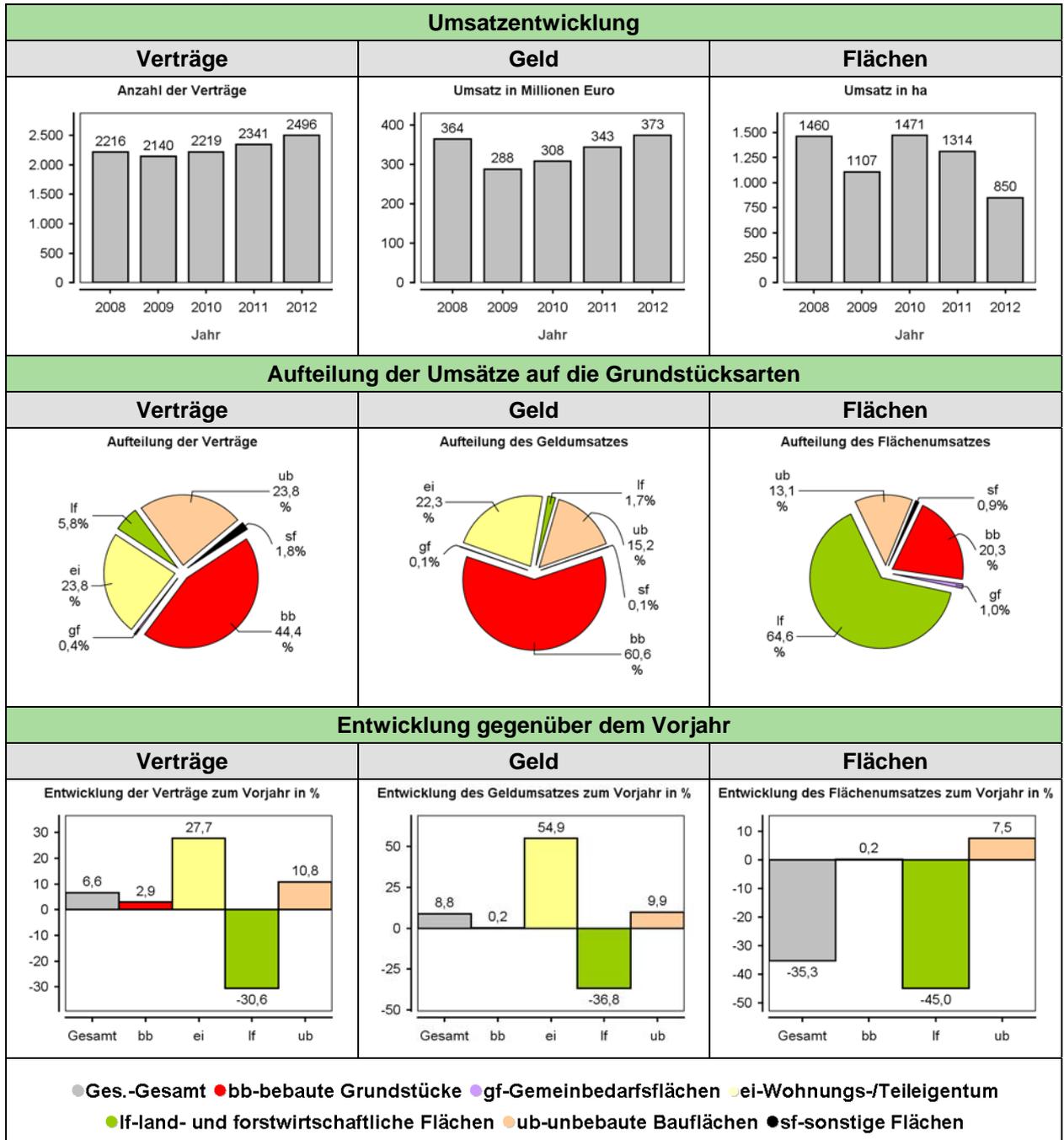
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detailliertere Aussagen.

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

Landkreis Harburg



Landkreis Lüneburg



Landkreis Uelzen



Landkreis Lüchow-Dannenberg



Tabellen

Verträge mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

Landkreis	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Harburg	3.612	5	996	2	429	4	62	55	1.487	4	36	33	104	7
Lüneburg	2.496	7	633	0	302	13	67	34	1.002	5	37	6	68	-25
Uelzen	1.165	1	448	-2	103	1	49	26	600	1	41	28	71	9
Lüchow-Dannenberg	823	-16	358	-4	28	22	16	60	402	-1	13	0	66	18
GAG Lüneburg	8.096	2,4	2.435	-0,2	862	7,2	194	39,6	3.491	3,2	127	18,7	309	0,0

Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Harburg	605	10	29	71	867	9	74	0	136	-1	228	-7	9	-36	37	-26
Lüneburg	573	28	22	16	500	22	40	-20	55	-29	145	-31	9	-18	45	7
Uelzen	131	9	5	-29	139	7	17	13	0	-100	147	-9	2	100	12	-52
Lüchow-Dannenberg	20	-29	0	0	79	-24	4	0	3	0	206	-31	2	100	28	-57
GAG Lüneburg	1.329	16,4	56	27,3	1.585	10,2	135	-5,6	194	-10,6	726	-20,7	22	-18,5	122	-33,0

Geldumsatz mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr:

Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Harburg	584,2	-14	220,6	-30	77,7	11	23	-24	321,3	-22	29,1	31	26,7	-28
Lüneburg	373,5	9	120,1	9	50,5	22	23,7	42	194,4	15	16,4	-21	15,7	-58
Uelzen	105,5	-11	43	-7	8	11	6,7	-1	57,7	-4	12	-44	11,5	-7
Lüchow-Dannenberg	54,3	4	27,5	-3	2,1	73	1,8	-40	31,4	-4	3,7	91	5,9	60
GAG Lüneburg	1.117,5	-6,5	411	-17,6	138	15,6	55	-3,0	605	-10,5	61	-7,6	60	-33,8

Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Harburg	73,3	12	2,8	64	86	9	19,2	-50	13,3	67	10,2	-14	0,1	-49	2,2	47
Lüneburg	79,5	53	3,8	96	46,5	24	4,7	-10	5,6	-38	6,3	-37	0,3	110	0,2	-85
Uelzen	8,3	29	0,3	105	4,3	-22	2,3	-2	0	-100	8,8	-12	0	0	0,2	-49
Lüchow-Dannenberg	1	72	0	-100	2	58	0	-80	0	-100	10	120	0	-77	1	15
GAG Lüneburg	162	30,2	7	81,6	138	11,9	26	-43,0	19	11,8	35	-15,6	0,4	-20,0	4	-20,5

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	1.237	-16	174	-45	19	7	10	5	203	-41	10	117	53	20
Lüneburg	850	-35	105	6	13	10	7	16	125	7	4	-50	43	-9
Uelzen	905	-28	71	-31	5	3	6	-29	82	-29	6	-12	36	15
Lüchow-Dannenberg	1.054	-11	96	-13	1	30	10	1	108	-11	5	121	46	103
GAG Lüneburg	4.046	-22,0	446	-29,0	38	5,6	33	-5,7	518	-25,7	25	13,6	178	23,6

Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Harburg	99	26	68	26	58	43	699	-18	2	-90	45	32
Lüneburg	55	12	34	113	22	-42	549	-45	9	142	8	-78
Uelzen	13	-23	10	-13	0	-100	752	-29	0	k.A.	6	-60
Lüchow-Dannenberg	12	4	4	53	3	0	849	-14	17	k.A.	11	-68
GAG Lüneburg	179	17,8	116	38,1	83	5,1	2.849	-26,5	28	154,5	70	-41,2

5 Bauland

5.1 Allgemeines

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

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

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

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

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Harburg	538 (501)	867 (825)	137 (136)
Lüneburg	424 (325)	872 (901)	112 (100)
Uelzen	46 (45)	1.238 (1.325)	31 (32)
Lüchow-Dannenberg	36 (40)	1.918 (1.168)	17 (17)
GAG Lüneburg	1.044 (911)	922 (892)	118 (113)

5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

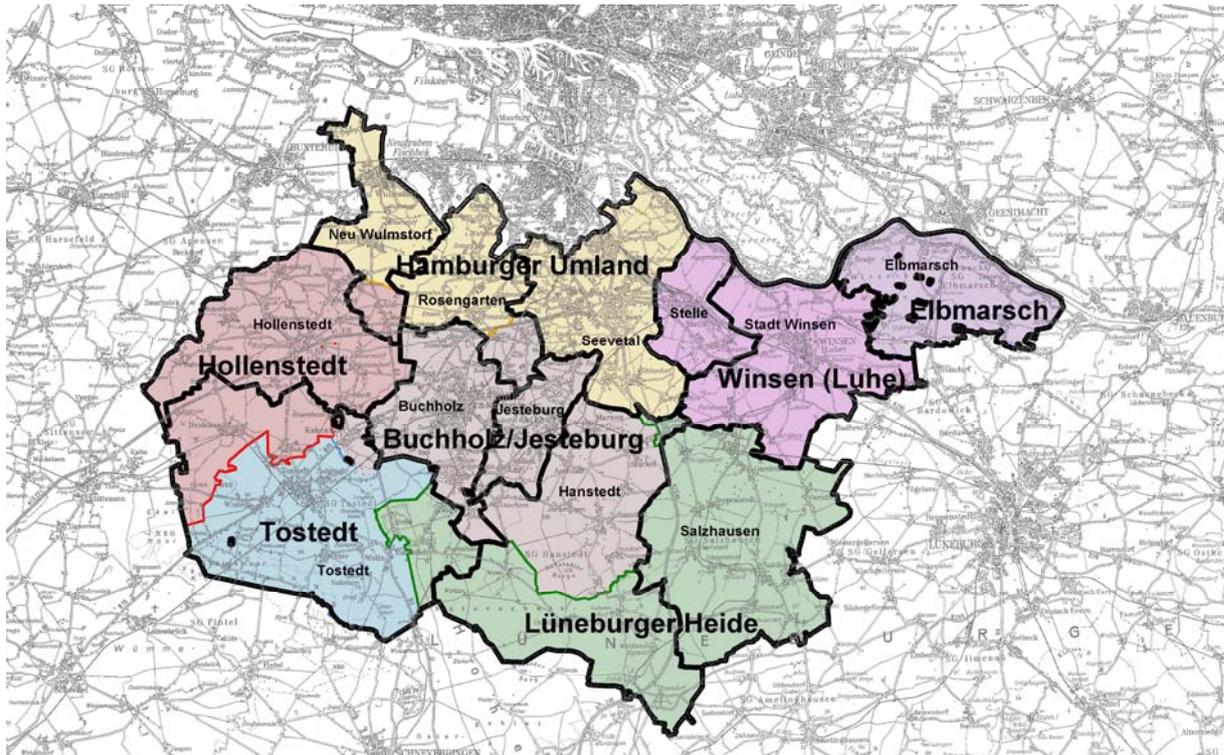
Mit **Indexreihen** wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf baunutzungsreife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.

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

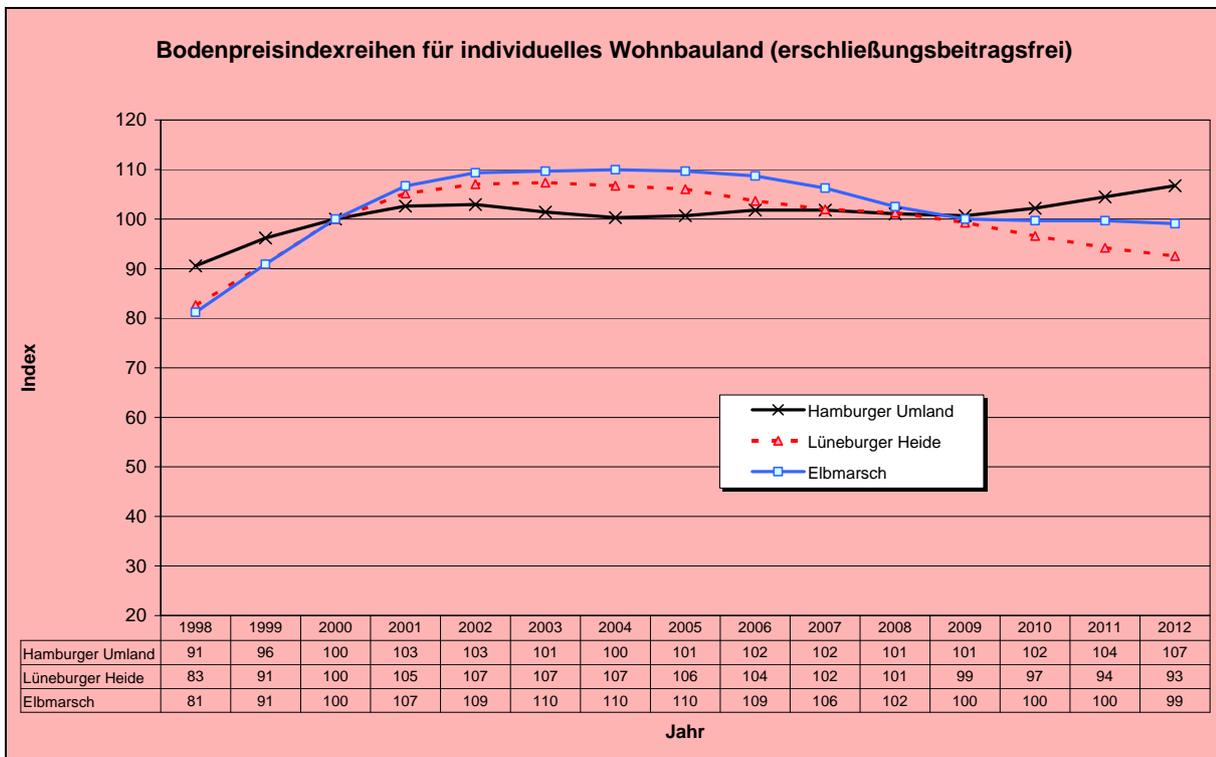
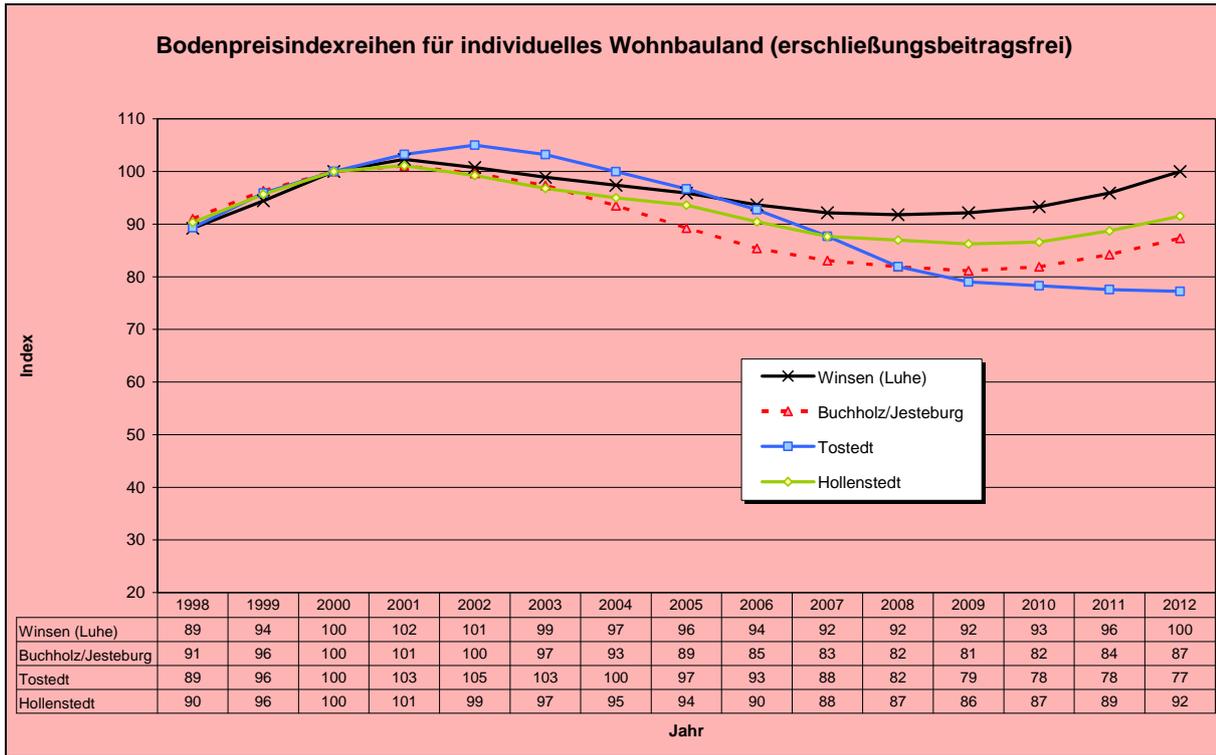
Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke ermittelt. Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbaunternehmen blieben unberücksichtigt.

5.2.2.1 Landkreis Harburg



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

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



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in Hollenstedt liegt 2007 bei 90 €/m².

Wie wäre der Preis im Jahre 2002 gewesen?

Index im Jahr 2007: 88

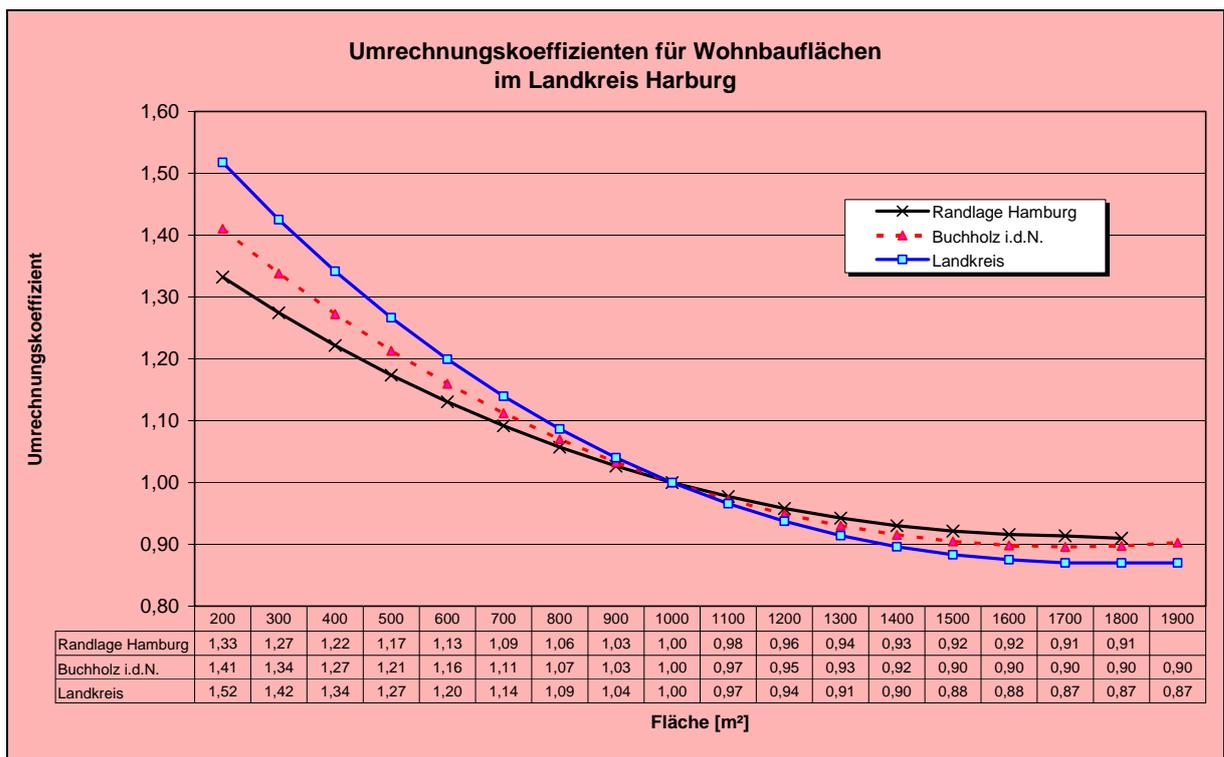
Index im Jahr 2002: 99

Bodenpreis im Jahr 2002 = 90 €/m² x 99/88 = 101,25 €/m², **rd. 100,- €/m²**

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

Die Umrechnungskoeffizienten sind anwendbar bei Grundstücksgrößen von 200 m² bis 1 900 m².

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



Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks: 800 m² im Landkreis Harburg

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

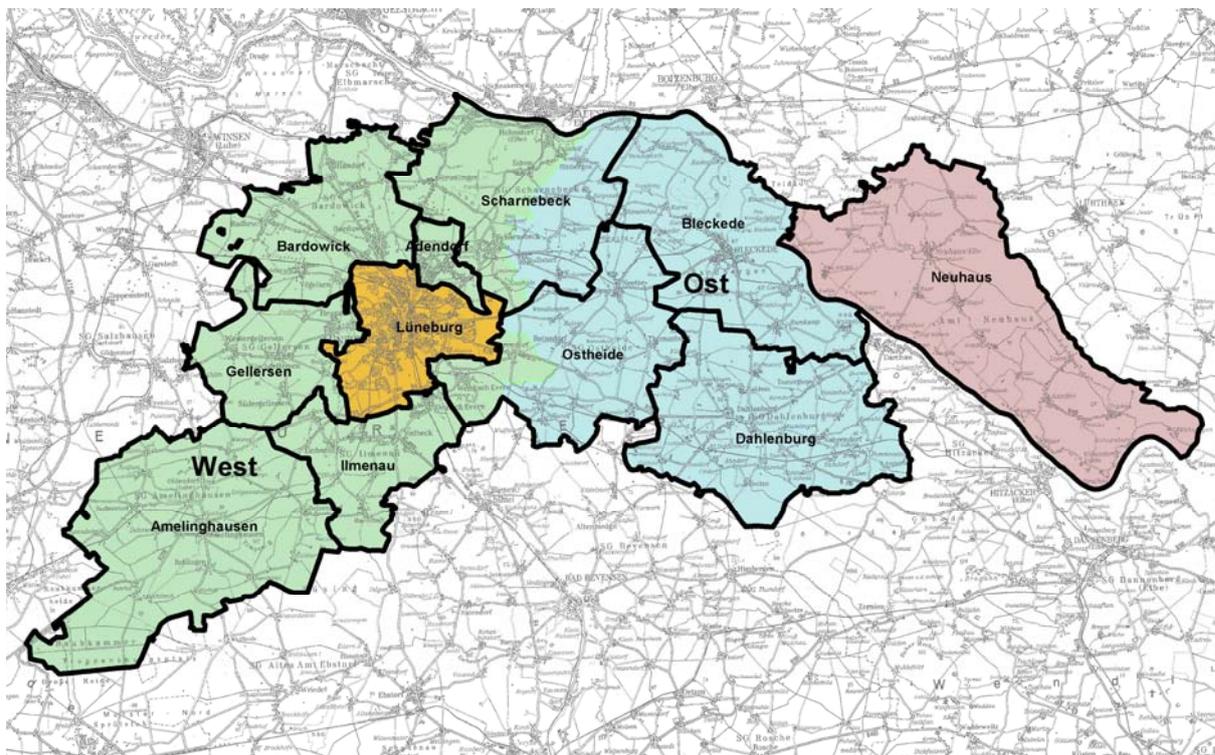
(Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 500 m²)

Umrechnungskoeffizienten: 800 m² = 1,09
500 m² = 1,27

Umrechnung: 50 €/m² x 1,09 / 1,27 = 42,91 €/m²

Bodenwert: rd. 43 €/m²

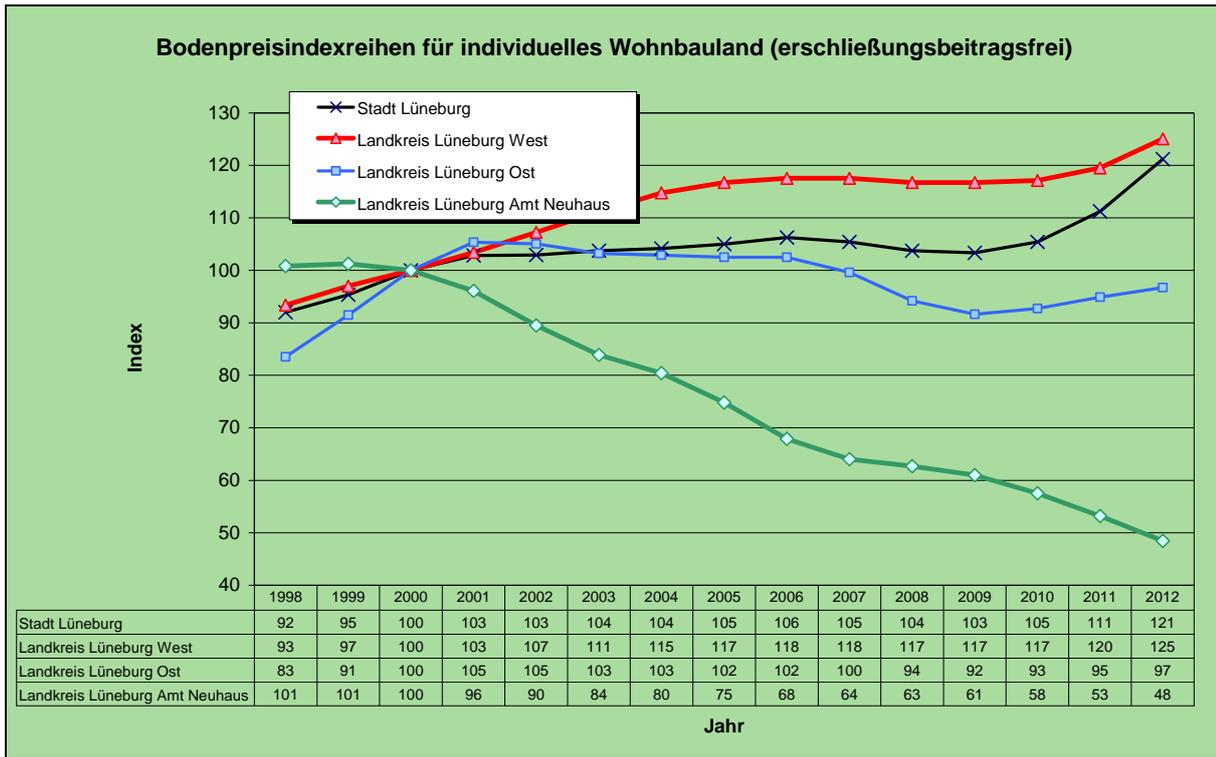
5.2.2.2 Landkreis Lüneburg



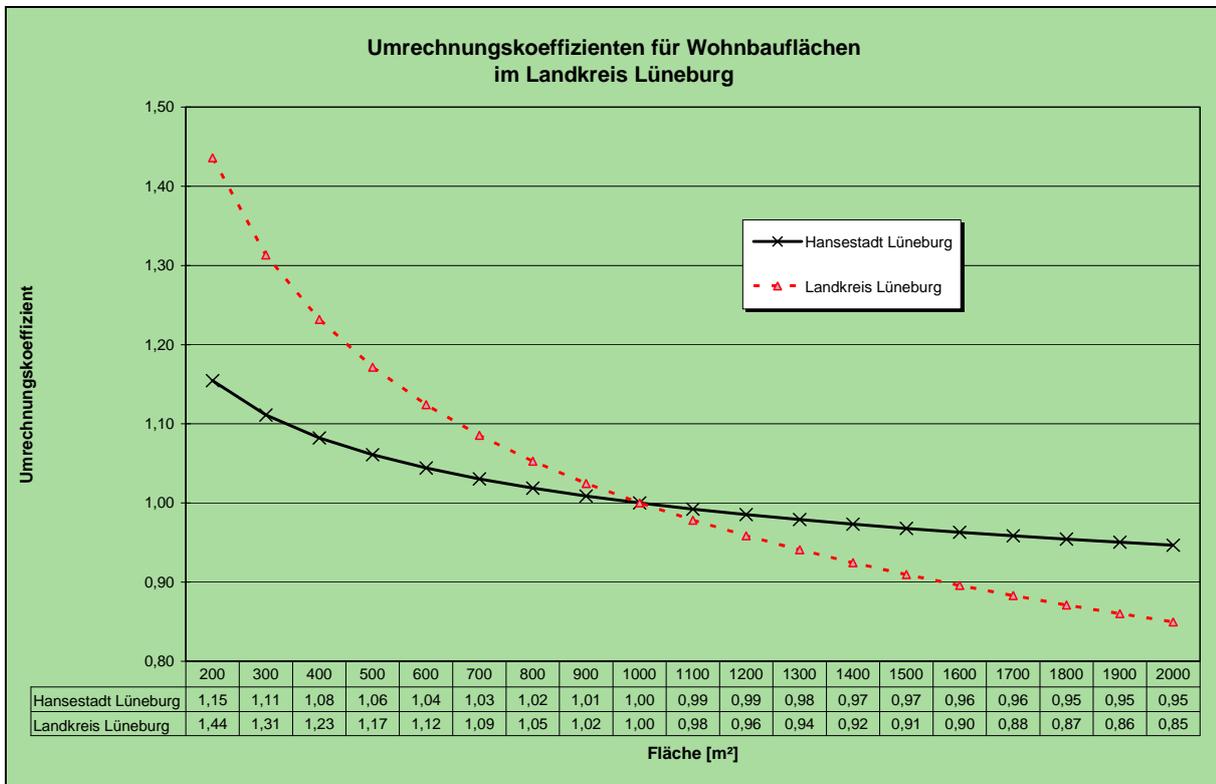
Die Entwicklungen der Baulandpreise [€/m²] in den Regionen im Einzelnen (Vorjahr):

Hansestadt Lüneburg	+ 9,0 %	(+ 4,0 %)
Landkreis Lüneburg West	+ 4,2 %	(± 0,0 %)
Landkreis Lüneburg Ost	+ 2,1 %	(+ 4,4 %)
Landkreis Lüneburg Amt Neuhaus	- 9,4 %	(- 7,8 %)
Durchschnitt²	+ 5,1 %	(+ 2,9 %)

² ohne Amt Neuhaus

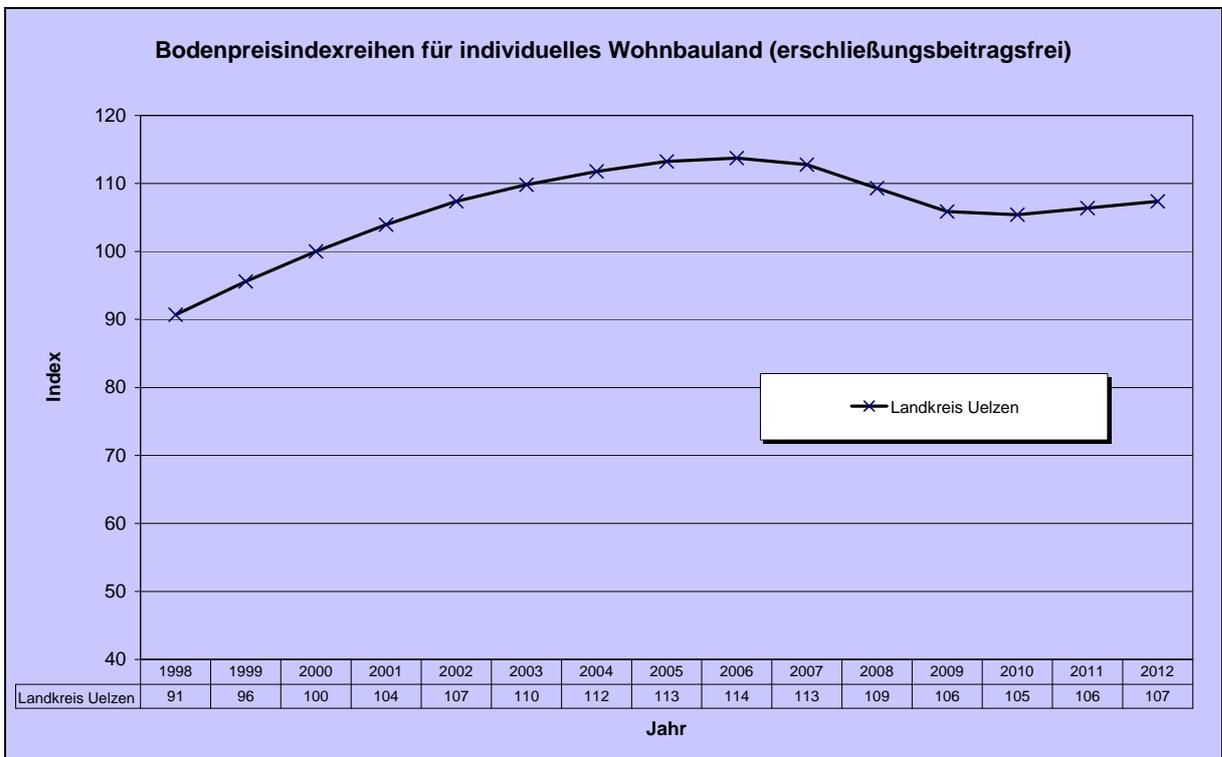


Die Anwendung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße ist analog dem Abschnitt 5.2.2.1. Sie gelten für Grundstücksflächen von 200 m² bis 2 000 m².

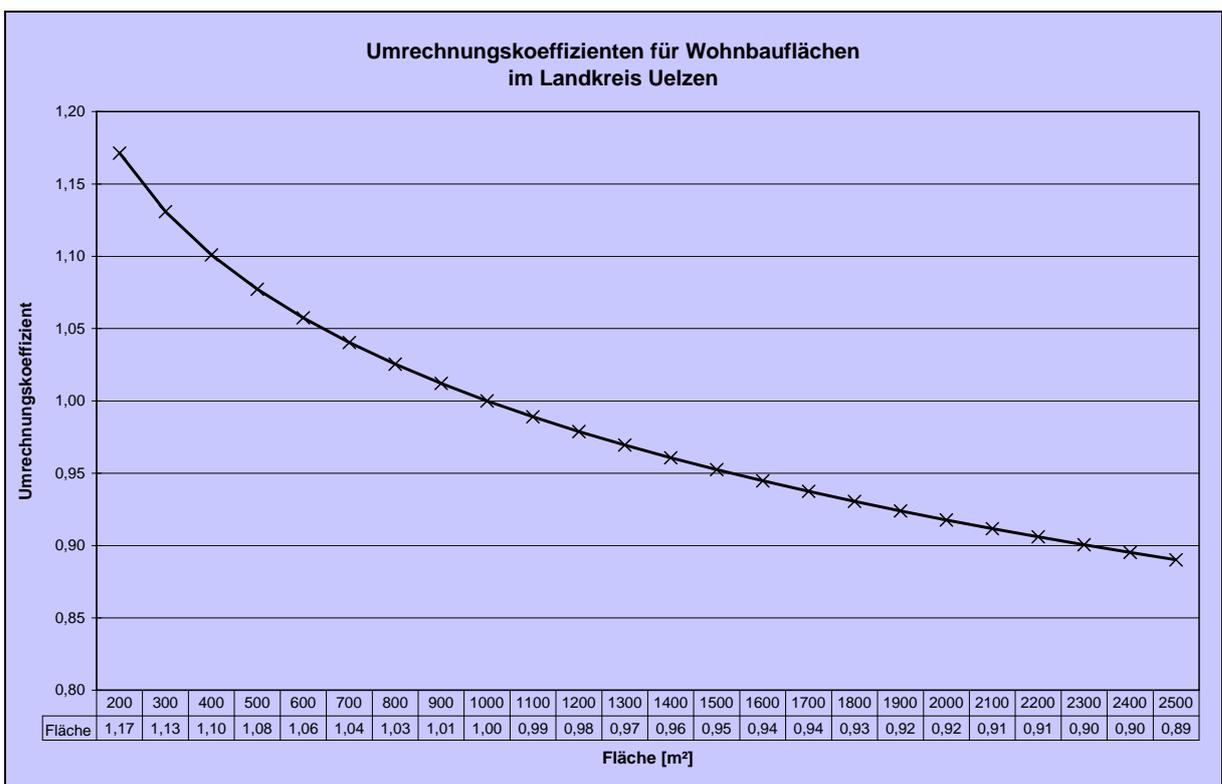


5.2.2.3 Landkreis Uelzen

Die Baulandpreise [€/m²] im Landkreis Uelzen haben mit + 0,9 % leicht angezogen (+ 0 % im Vorjahr).

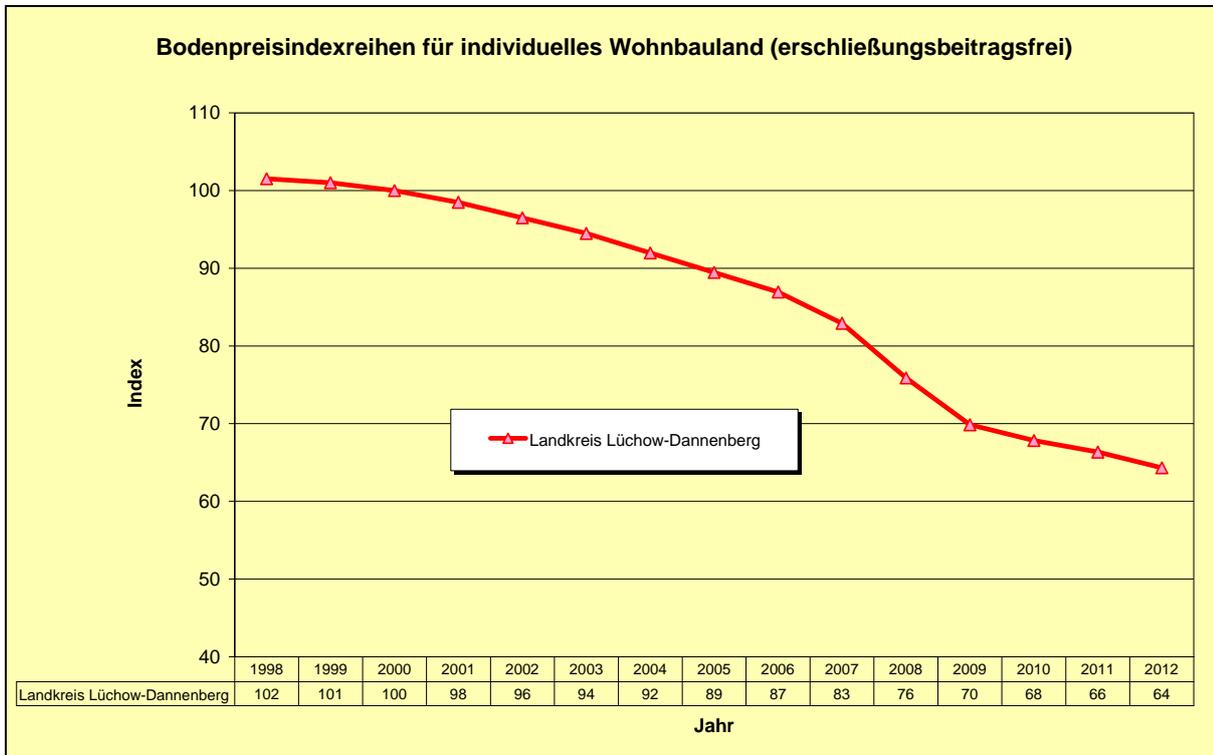


Die Anwendung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße ist analog dem Abschnitt 5.2.2.1. Sie gelten für Grundstücksflächen von 200 m² bis 2 500 m².

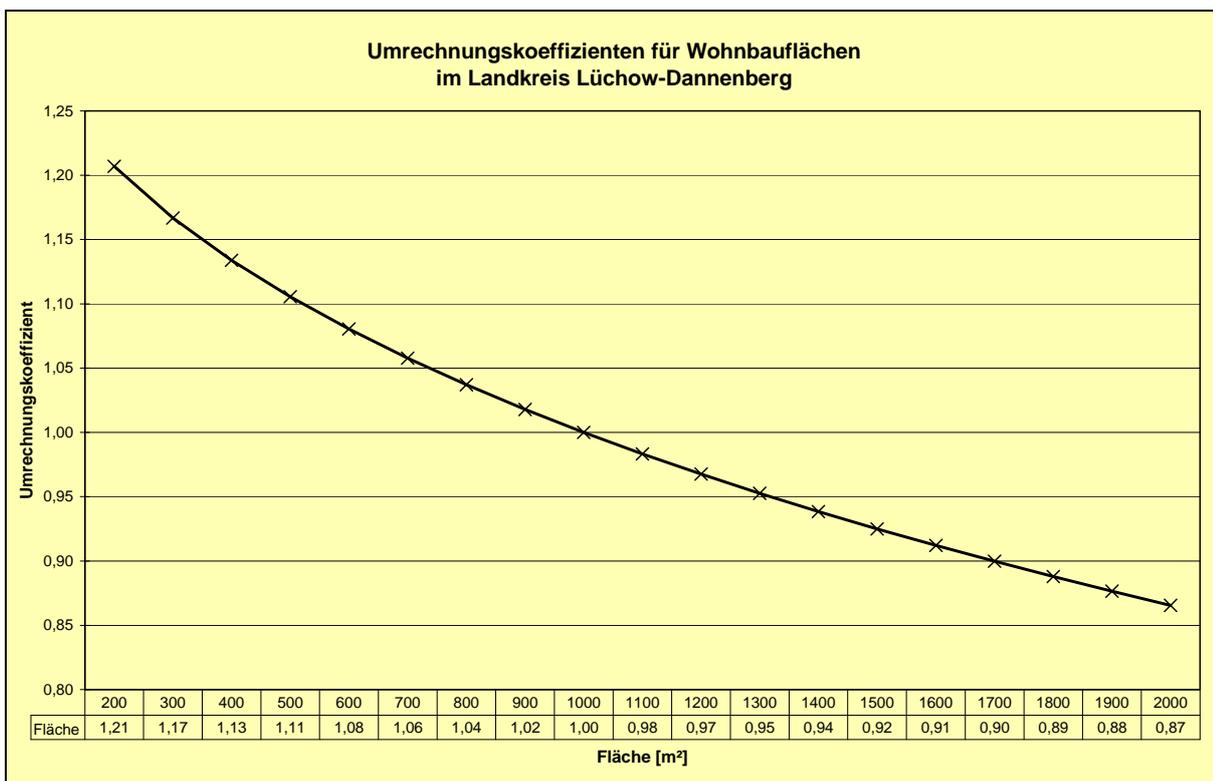


5.2.2.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die Baulandpreise [€/m²] im Landkreis Lüchow-Dannenberg haben sich um – 3,0 % (– 1,3 % 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 m² bis 2 000 m².



5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

Über diesen Teilmarkt liegen keine ausreichenden und detaillierten Informationen vor.

5.3.2 Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Nach § 10 der Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**) vom 19. 05 2010 (BGBl. I S. 639) sind bei der Darstellung von Bodenrichtwerten der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung des Bodenrichtwertgrundstückes anzugeben. Darüber hinaus sollen unter anderem auch - je nach Wertrelevanz - das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße, -tiefe oder -breite dargestellt werden.

Die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – **BRW-RL**), veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 11. Februar 2011 (Nr. 24, S. 597), ist mit Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport vom 15.07.2011 eingeführt worden. Danach ist eine Angabe für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Nr. 6 Abs. 2 und 6 der BRW-RL auch bei fehlendem Werteeinfluss möglich. Es ist davon auszugehen, dass die WGFZ insbesondere bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser einen Werteeinfluss hat.

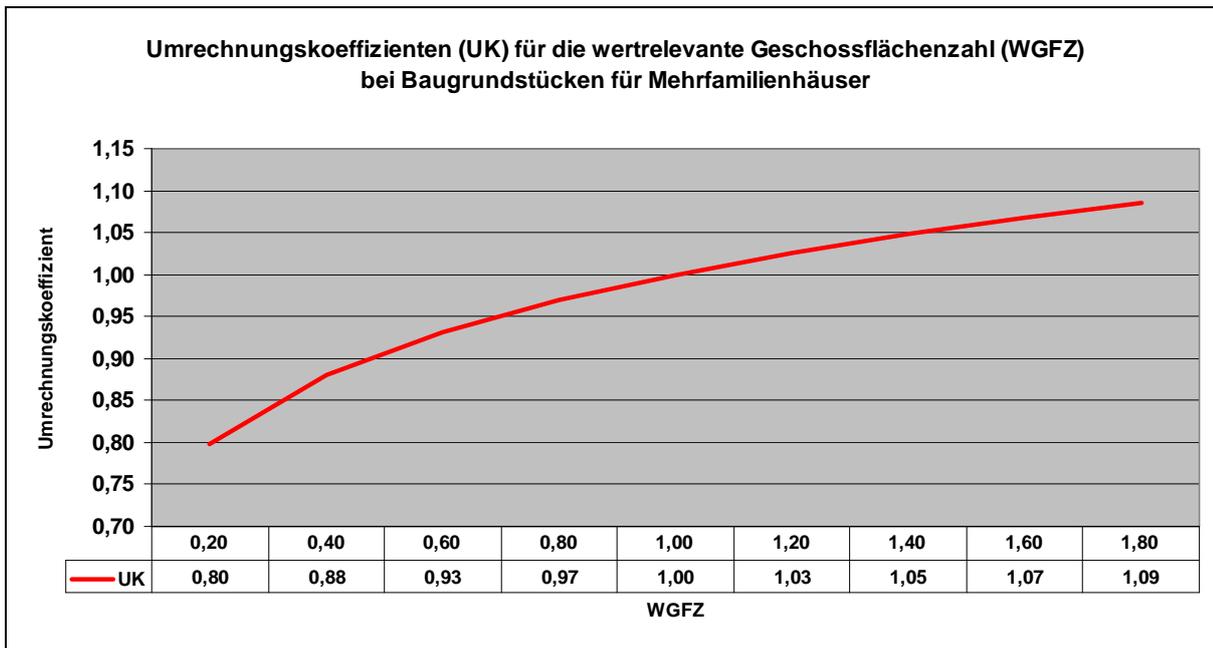
Der Obere Gutachterausschuss hat daher überregional mit Kauffällen über unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante GFZ nach Nr. 6 Abs. 6 der BRW-RL abgeleitet.

Die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten erfolgte mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse nach folgendem Modell:

Zielgröße:	Verkaufspreis in €/ m ² (Erschließungskostenbeitragsfrei).
Einflussgrößen:	Bodenrichtwert in €/ m ² (Erschließungskostenbeitragsfrei) für das veräußerte Grundstück, wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Weitere Einflussgrößen, wie z. B. Entwicklungsdynamik der Gemeinde, Regionstypen oder Einwohnerdichte haben sich in der Stichprobe als nicht signifikant ergeben.

Stichprobenbeschreibung	
Anzahl der Kauffälle	184 geeignete Fälle aus Niedersachsen (nach Elimination von 21 Ausreißern)
Gültiger Zeitraum	2006 bis 2012
gültiger Bodenrichtwertbereich	50 - 350 €/ m ²
Ergebnisse des Regressionsmodells	
Bestimmtheitsmaß	ca. 0,8
Veränderungsfaktor durch Bodenrichtwert	Die Veränderung des Bodenrichtwertes um 10 % bewirkt eine Veränderung des Schätzwertes der Zielgröße um ca. 8,5 % in gleicher Richtung.
Veränderungsfaktor durch WGFZ	Veränderung der WGFZ um 10 % bewirkt eine Veränderung des Schätzwertes der Zielgröße um ca. 1,5 % in gleicher Richtung.
Anmerkung zum Regressionsmodell	Die Einflussgrößen WGFZ und Bodenrichtwert sind korreliert, da zum jetzigen Zeitpunkt keine wegen der WGFZ korrigierten Bodenrichtwerte vorliegen. Der erhöhte Grad der Korrelation lässt dennoch ein angenähertes Ergebnis mit hinreichender statistischer Genauigkeit zu.

Ergebnis:**Anmerkungen:**

- Das Ergebnis stellt eine erste Annäherung an die tatsächlichen Umrechnungskoeffizienten dar.
- Die Umrechnungskoeffizienten werden in den Folgejahren nachgeführt. Dies ist dann möglich, wenn für die Bodenrichtwerte als Wert beeinflussendes Merkmal die WGFZ angegeben und für die in den Kaufpreissammlungen registrierten Fälle ebenfalls die für den Kauffall geltende WGFZ erfasst worden ist.
- Die Analyse hat aus der o. g. Stichprobe keine signifikante Abhängigkeit der Veräußerungspreise von der planungsrechtlich zulässigen GFZ ergeben.
- Die Analyse hat, außer dem Bodenrichtwert, keine weitere Abhängigkeit von Lageeinflüssen ergeben. Die Umrechnungsfaktoren können daher in allen Landesteilen angewandt werden, wenn die örtlichen Gutachterausschüsse keine Umrechnungsfaktoren veröffentlicht haben.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hält die ermittelten Umrechnungskoeffizienten in seinem Zuständigkeitsbereich für anwendbar.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

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

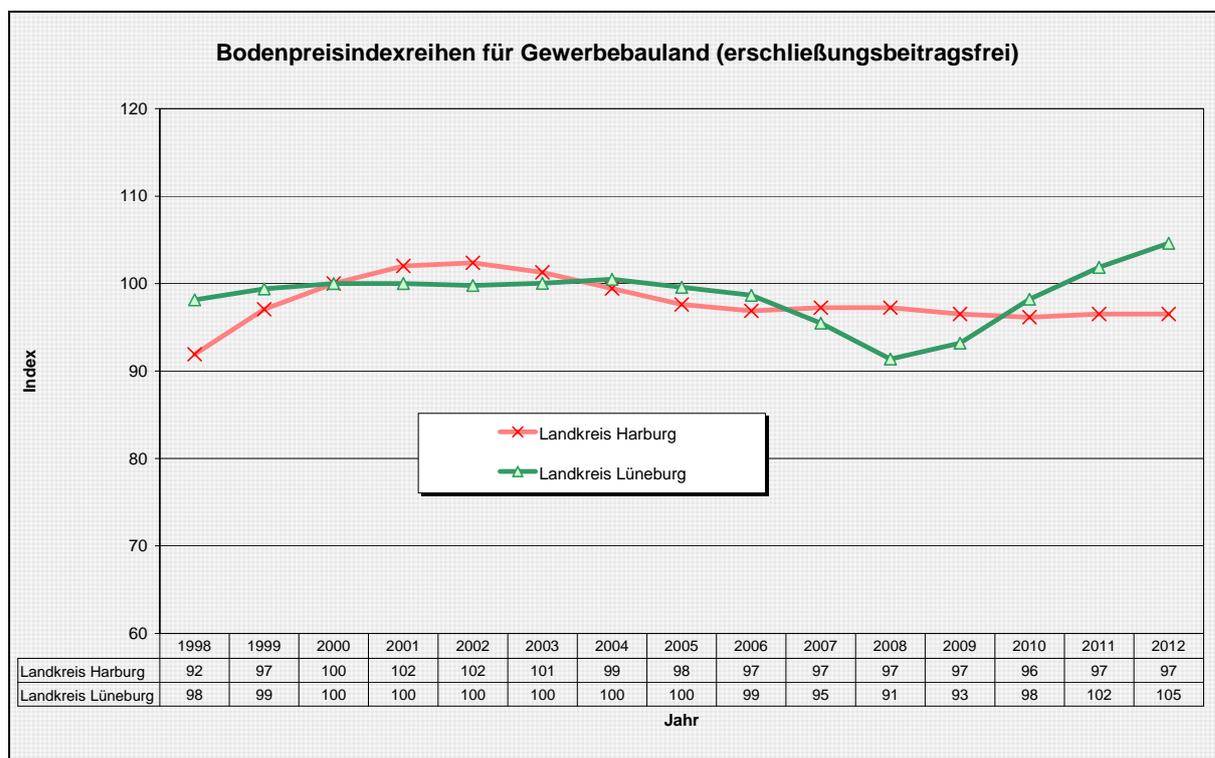
Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Harburg	33 (30)	3.537 (9.676)	62 (66)
Lüneburg	22 (37)	5.829 (3.653)	31 (40)
Uelzen	11 (10)	7.282 (10.718)	16 (24)
Lüchow-Dannenberg	2 (2)	13.827 (4.532)	10 (14)
GAG Lüneburg	68 (79)	5.187 (6.857)	43 (47)

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 $\pm 0\%$ (Vorjahr $+1,0\%$) im Landkreis Harburg und von $+2,9\%$ (Vorjahr $+4,0\%$) im Landkreis Lüneburg.

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



Die Anwendung ist analog dem Beispiel im Abschnitt 5.2.2.1.

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

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

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 2 500 m² nicht berücksichtigt worden.

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

6.2.1.1 Ackernutzung

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

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

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis betrug **1,56 €**. Diese Angabe beruht auf dem arithmetischen Mittel aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug rd. **3,3 ha**.

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

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Landkreis Harburg				
bis 40	40 (32)	2,3 (2,9)	1,70 (1,40)	0,40 – 4,00 (0,49 – 2,50)
41 - 60	16 (14)	3,0 (5,3)	2,39 (1,70)	0,96 – 5,54 (0,74 – 4,00)
61 - 80	4 (5)	4,6 (6,9)	2,41 (2,14)	1,11 – 5,28 (0,50 – 4,00)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüneburg				
bis 40	16 (23)	2,5 (4,2)	1,17 (1,11)	0,59 – 2,20 (0,50 – 3,02)
41 - 60	3 (7)	23,1 (1,5)	1,81 (1,17)	1,30 – 2,50 (0,81 – 1,94)
61 - 80	1 (-)	* (-)	* (-)	* (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Uelzen				
bis 40	14 (23)	1,6 (3,6)	1,32 (1,28)	0,45 – 2,79 (0,53 – 3,75)
41 - 60	18 (16)	4,6 (7,9)	1,73 (1,74)	0,11 – 2,70 (0,84 – 3,55)
61 - 80	- (1)	- (*)	- (*)	- (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüchow-Dannenberg				
bis 40	35 (37)	2,6 (2,1)	1,14 (0,84)	0,40 – 2,27 (0,38 – 1,52)
41 - 60	7 (10)	5,4 (1,4)	1,35 (1,00)	0,50 – 1,95 (0,40 – 1,98)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

6.2.1.2 Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag bei **1,07 €**. Diese Angabe beruht auf dem arithmetischen Mittel aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug rd. **1,7 ha**.

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

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
Landkreis Harburg				
bis 40	29 (29)	1,8 (2,3)	1,48 (1,06)	0,60 – 4,50 (0,40 – 3,00)
41 - 60	8 (8)	2,2 (4,5)	1,15 (1,12)	0,32 – 2,54 (0,65 – 2,10)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüneburg				
bis 40	8 (10)	1,6 (2,1)	0,76 (0,80)	0,50 – 1,00 (0,28 – 1,30)
41 - 60	4 (7)	1,6 (6,0)	0,96 (0,95)	0,47 – 1,92 (0,45 – 2,46)
61 - 80	1 (3)	* (1,5)	* (0,43)	* (0,30 – 0,55)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Uelzen				
bis 40	2 (6)	4,4 (1,2)	0,44 (0,63)	0,19 – 0,70 (0,40 – 1,14)
41 - 60	1 (9)	* (0,6)	* (0,79)	* (0,37 – 1,35)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüchow-Dannenberg				
bis 40	13 (7)	1,2 (1,6)	0,77 (0,74)	0,31 – 1,34 (0,010 – 2,15)
41 - 60	5 (11)	1,1 (1,2)	0,94 (1,07)	0,65 – 1,20 (0,41 – 2,00)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

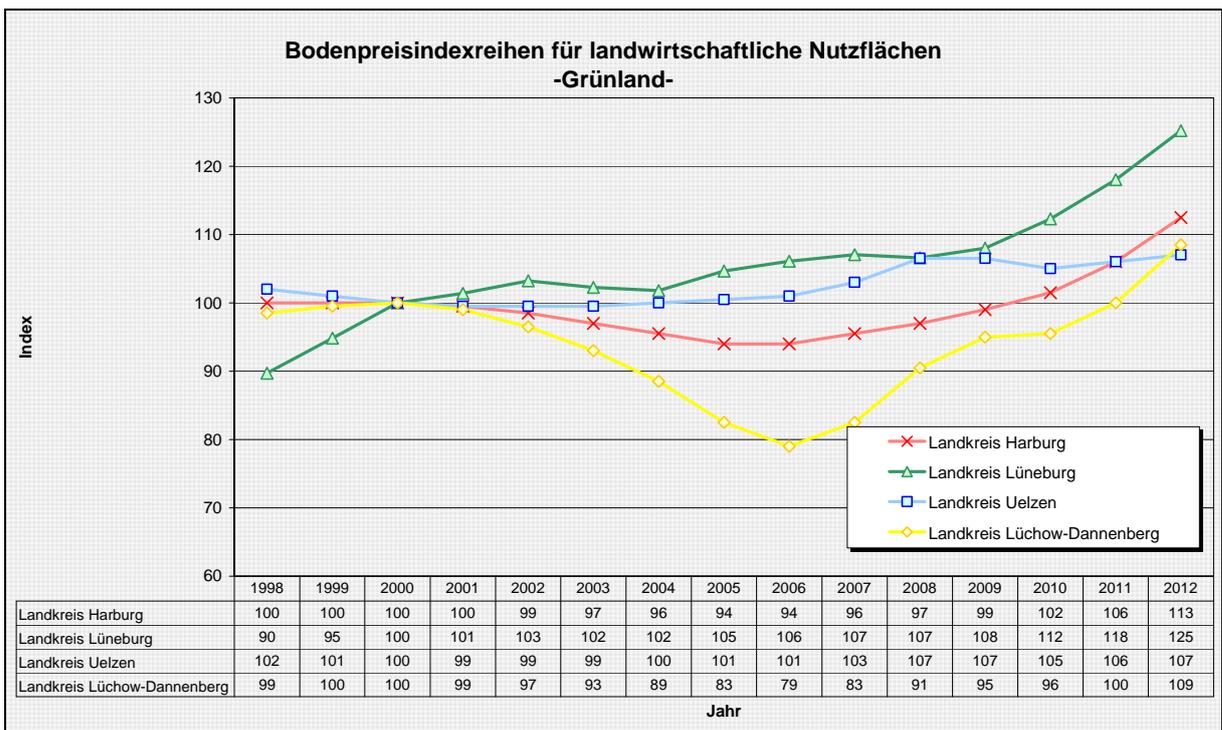
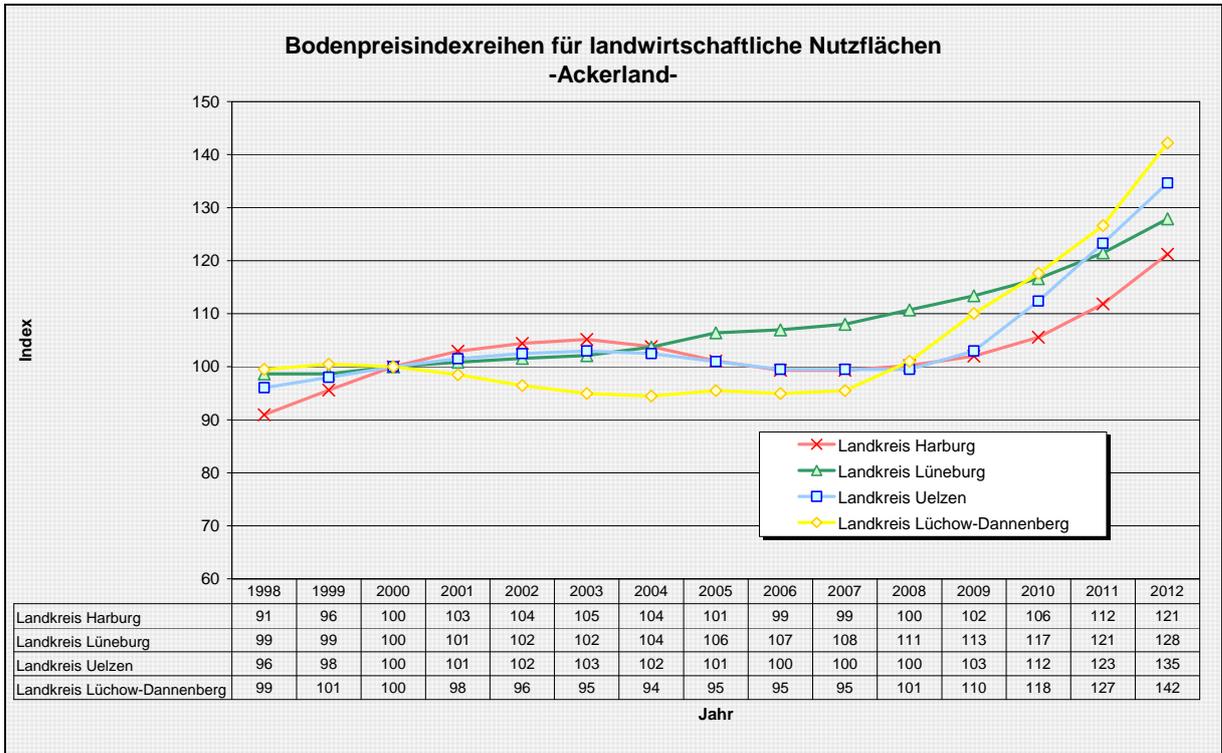
* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

6.2.2.1 Preisentwicklung

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

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100 und für Acker- und Grünland getrennt ermittelt worden. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf nutzungsfreie landwirtschaftliche Grundstücke.

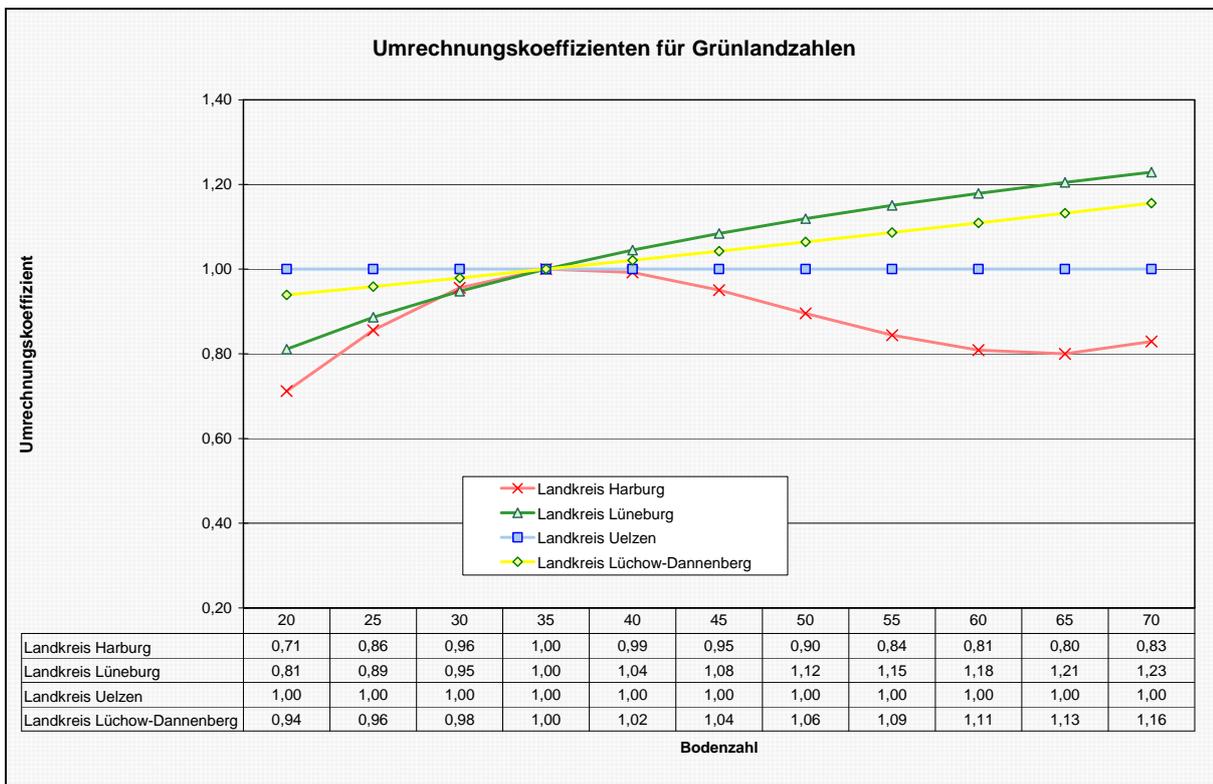
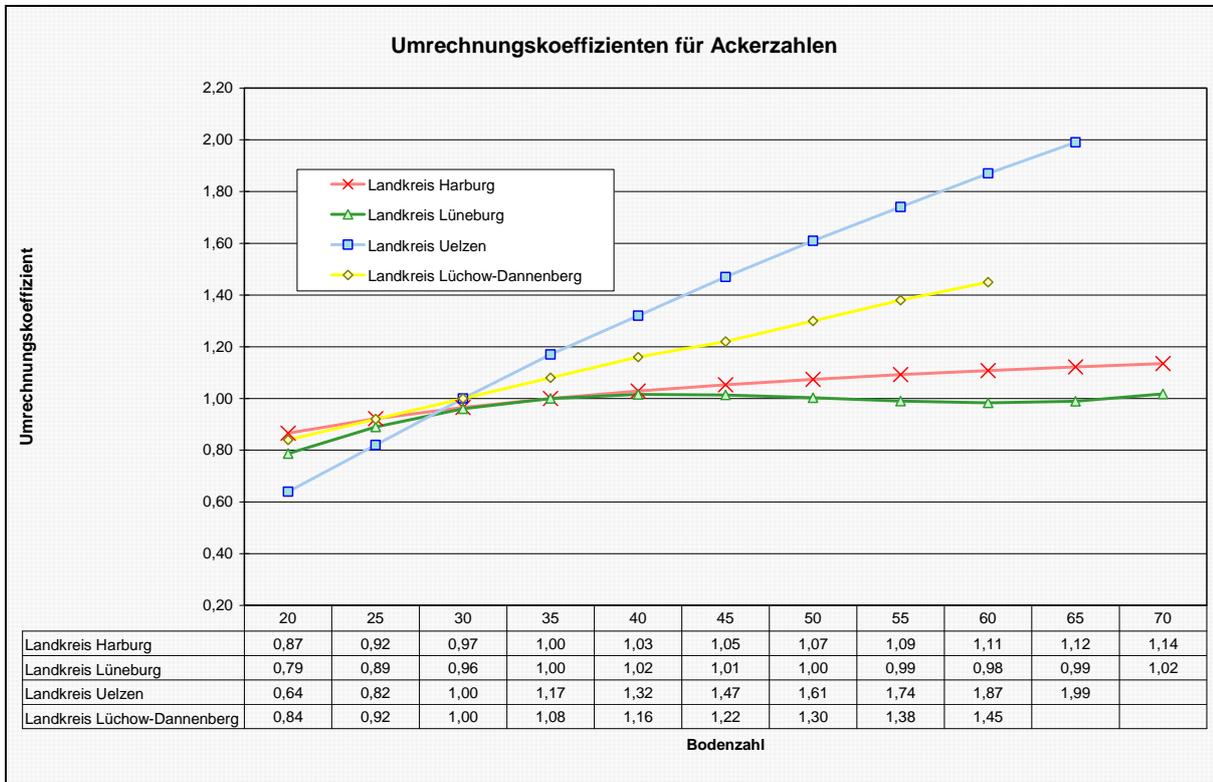


Die Anwendung ist analog dem Beispiel im Abschnitt 5.2.2.1.

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	Mittlerer Kaufpreis [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
Harburg	30	1,23 (1,09)	0,50 – 2,79
Lüneburg	69	0,81 (0,69)	0,11 – 3,00
Uelzen	44	0,62 (0,59)	0,18 – 1,32
Lüchow-Dannenberg	74	0,62 (0,57)	0,19 – 1,45
GAG Lüneburg	217	0,76 (0,68)	

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	Mittlerer Kaufpreis [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Erläuterung
Harburg	7,97	1,00 – 31,20	durchschnittlich ca. 6 % bis 8 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Lüneburg	8,44	1,00 – 25,20	durchschnittlich ca. 7 % bis 12 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Uelzen	3,79	0,50 – 10,00	durchschnittlich ca. 11 % bis 13 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Lüchow-Dannenberg	4,51	0,50 – 10,40	durchschnittlich ca. 25 % bis 27 % 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>

The screenshot shows the GAG (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen) website interface. At the top, there is a navigation bar with the GAG logo and the Niedersachsen state logo. Below this, there is a search and filter interface. The search criteria are set to 'Bauland' (building land) with a scale of 1:5,000 and a date of 31.12.2011. The search results show a map of Lüneburg with several parcels highlighted in pink, each labeled with a value and 'WA' (Wertangabe). The values shown are 130 WA and 125 WA. The map also shows various streets and landmarks, including the 'Verwaltungsamt' and 'Sporthalle'. The interface includes a search bar, a layer selection menu, and a 'Suche' (search) button. The bottom of the page shows the copyright information for Land Niedersachsen and the coordinates EPSG:25832 => 695026, 5901377.

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Die Gutachterausschüsse erstellen auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte „Übersichten über die Bodenrichtwerte“. Diese dienen dem überregionalen Vergleich und sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt. Sie werden auch im Marktbericht für das Land Niedersachsen zusammen mit den Bodenrichtwerten aus den übrigen Landkreisen veröffentlicht.

Die ausgewählten Gemeinden / Gemeindeteile werden durch die Merkmale

- Einwohnerzahl
- Zentralität nach dem Raumordnungsprogramm (**O** = Oberzentrum, **M** = Mittelzentrum oder **G** = Grundzentrum)
- Bedeutung, Lage

charakterisiert. Die Angaben werden nach Bauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Bauflächen für den Geschosswohnungsbau sowie Bauflächen für Gewerbe unter Angabe der Lageklasse (**gut, mittel, einfach**) gegliedert.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

Bodenrichtwerte mit * beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen z. B. noch Erschließungsbeiträge oder für Ausgleichsmaßnahmen noch Kostenerstattungsbeträge erhoben werden können.

8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2012				Bodenrichtwerte in €/m ² für Wohnbauflächen des					
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner in 1.000	Zentralität	Bedeutung	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Landkreis Harburg									
Stadt Buchholz i.d. Nordheide	38,3	M	Kleinstadt	175	150	95	250	190	135
Stadt Winsen (Luhe)	33,6	M	Kreisstadt	175	150	115	155	120	
Neu Wulmstorf / Neu Wulmstorf	20,6	G	Randlage Hamburg	230	210	160	275		
Rosengarten / Vahrendorf	1,1		bevorzugte Wohnlage		215				
Seevetal / Maschen	9,1		Wohnort	165	135				
Stelle / Stelle	11,0	G	Wohnort		105				
Elbmarsch / Niedermarschacht	1,0		Dorf		82				
Hanstedt / Hanstedt	5,0	G	Erholung		120				
Hollenstedt / Hollenstedt	3,1	G	Pendlerwohnort		82				
Jesteburg / Jesteburg	7,4	G	Pendlerwohnort	130	110	88			
Salzhausen / Salzhausen	4,5		zentraler, ländlicher Ort		74				
Tostedt / Tostedt	13,2	G	Kleinstadt	105	90	78	125		
Landkreis Lüneburg									
Stadt Bleckede/Bleckede	5,4	G	Kleinstadt		55				
Stadt Lüneburg	72,4	O	Kreisstadt und Verwaltungszentrum	185	140	120	230	180	155
Adendorf / Adendorf	10,1	G	Pendler-Wohnort	135	125	100			
Amt Neuhaus / Neuhaus	1,8	G	Gemeindefitz		15				
Amelinghausen / Amelinghausen	3,8	M	Fremdenverkehrsort	80	72				
Amelinghausen / Betzendorf	1,1		Wohngemeinde		58				
Bardowick / Bardowick	6,2	G	stadtnahe Wohngemeinde	110	96	80			
Dahlenburg / Dahlenburg	3,4	M	Kleinstadt		42	36			
Gellersen / Reppenstedt	7,0	G	stadtnahe Gemeinde	145	120	105			
Ilmenau / Melbeck	3,3	G	Landgemeinde		80				
Ostheide / Barendorf	2,3	G	Wohngemeinde		92				
Ostheide / Wendisch Evern	1,7		stadtnahe Wohngemeinde		105				
Scharnebeck / Scharnebeck	3,2	G	Wohngemeinde		105				
Landkreis Uelzen									
Stadt Uelzen / Stadt Uelzen	34,6	M	Kreisstadt	66	52	31		54	
Bevensen / Bad Bevensen	8,7	G	Kurort	68	56	36			
Bienenbüttel / Bienenbüttel	6,7	G	Nähe Lüneburg	52	46	42			
Hanstedt / Hanstedt	0,9	G	Landgemeinde		26				
Rosche / Rosche	2,0	G	Landgemeinde		28				
Bodenteich / Bad Bodenteich	3,9	G	Landgemeinde		36				
Altes Amt Ebstorf / Ebstorf	5,4	G	Landgemeinde		40				
Sudenburg / Sudenburg	4,6	G	Landgemeinde		27				
Wrestedt / Wrestedt	3,0	G	Landgemeinde		32				
Landkreis Lüchow-Dannenberg									
Lüchow (Wendland) / Clenze	2,3	G	Erholung, Wohnen		16				
Lüchow (Wendland) / Lüchow	9,6	M	Kreisstadt	36	29	16		26	
Elbtalaue / Hitzacker	4,9	G	Luftkurort	38	28	17			
Elbtalaue / Dannenberg	8,3	G	Erholung, Wohnen	39	30	16			
Gartow / Flecken Gartow	1,4	G	Luftkurort		18				

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2012		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Gemeinde/Gemeindeteil	in 1000	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Landkreis Harburg										
Stadt Buchholz i.d.N.	38,3	930	570	490		65				
Stadt Winsen (Luhe)	33,6	780	570	300	60	40	23			
Seevetal	41,4	230	195	165	88	80	78			
Landkreis Lüneburg										
Stadt Lüneburg	72,4	1.700	950	600	64	36		170	120	
Stadt Bleckede / Bleckede	5,4		78	58		14				
Amelinghausen/ Amelinghausen	3,8		84	52		29				
Dahlenburg / Dahlenburg	3,4	78	72	39	21	14				
Landkreis Uelzen										
Stadt Uelzen	34,6	495	395	250	32	23				
Bevensen/Bad Bevensen	8,7		90			17				
Bienenbüttel / Bienenbüttel	6,7					12				
Rosche / Rosche	2,0					8				
Landkreis Lüchow-Dannenberg										
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 2012 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 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Harburg					
Baujahr bis 1945	41 (26)	1914 (1878)	157 (138)	1.053 (1.254)	153.000 (172.000)
Baujahr 1946 bis 1969	89 (87)	1961 (1961)	137 (134)	1.436 (1.413)	188.000 (189.000)
Baujahr 1970 bis 1984	120 (112)	1976 (1976)	160 (148)	1.514 (1.455)	238.000 (210.000)
Baujahr 1985 bis 1999	66 (84)	1993 (1992)	150 (151)	1.786 (1.719)	265.000 (252.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	47 (42)	2004 (2004)	145 (140)	1.906 (1.909)	269.000 (270.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	10 (9)	2011 (2010)	125 (120)	1.995 (2.104)	242.000 (254.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüneburg					
Baujahr bis 1945	32 (20)	1901 (1922)	143 (157)	1.016 (1.027)	134.000 (160.000)
Baujahr 1946 bis 1969	52 (62)	1962 (1961)	119 (138)	1.269 (1.206)	147.000 (161.000)
Baujahr 1970 bis 1984	58 (74)	1976 (1976)	161 (140)	1.279 (1.228)	200.000 (173.000)
Baujahr 1985 bis 1999	58 (45)	1993 (1994)	150 (145)	1.519 (1.496)	227.000 (215.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	39 (25)	2004 (2002)	153 (149)	1.650 (1.556)	254.000 (231.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	14 (15)	2012 (2011)	159 (156)	2.174 (1.876)	345.000 (294.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Uelzen					
Baujahr bis 1945	24 (26)	1907 (1905)	162 (167)	483 (708)	78.000 (112.000)
Baujahr 1946 bis 1969	59 (64)	1960 (1959)	126 (130)	693 (706)	84.000 (91.000)
Baujahr 1970 bis 1984	27 (31)	1976 (1977)	140 (126)	801 (878)	114.000 (106.000)
Baujahr 1985 bis 1999	29 (26)	1994 (1994)	142 (146)	976 (1.051)	137.000 (150.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	10 (15)	2003 (2003)	142 (135)	1.149 (1.066)	162.000 (142.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	0 (0)				

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Baujahr bis 1945	34 (34)	1894 (1898)	132 (139)	513 (448)	62.000 (59.000)
Baujahr 1946 bis 1969	30 (28)	1958 (1957)	122 (112)	619 (597)	72.000 (62.000)
Baujahr 1970 bis 1984	33 (27)	1976 (1977)	109 (115)	767 (676)	79.000 (76.000)
Baujahr 1985 bis 1999	20 (27)	1991 (1994)	132 (144)	849 (849)	109.000 (119.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	6 (7)	2002 (2003)	131 (142)	1.068 (833)	141.000 (118.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	0 (1)	(*) (*)	(*) (*)	(*) (*)	(*) (*)

*) 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	+ 4,4 % (- 0,2 %)	+ 4,5 % (+ 1,1 %)	+ 4,2 % (- 3,5 %)	- 0,2 % (- 1,6 %)

() Werte des Vorjahres

9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 (2) Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerten gegenüber gestellt werden. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Bodenwert und Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (**SW-RL**) beschrieben.

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (**NHK 2010**) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in [€/m²] Brutto-Grundfläche (**BGF**) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungsstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 (1) der SW-RL).

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 23 ImmoWertV und Nr. 4.3 der SW-RL). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2 der SW-RL) ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell verlängert.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Grundstücksfläche errechnet. Sofern wertrelevante Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, z. B. abweichende Grundstücksfläche, so sind diese durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5 000 € (sehr einfach / wenig) bis 15 000 € (aufwendig / umfangreich).

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) x ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL) x Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL) lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre - Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind 8.000 € bis 12.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:	
1. Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:	<ul style="list-style-type: none"> • Von der Höhe des Sachwertes: Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert. • Von der Lage des Objektes: Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen. • Von der Restnutzungsdauer des Objektes: Ältere Objekte erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als neue Objekte (bei gleichem vorläufigem Sachwert). • Vom Gebäudestandard des Objektes: Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
2. Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren 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 Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.	
4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.	

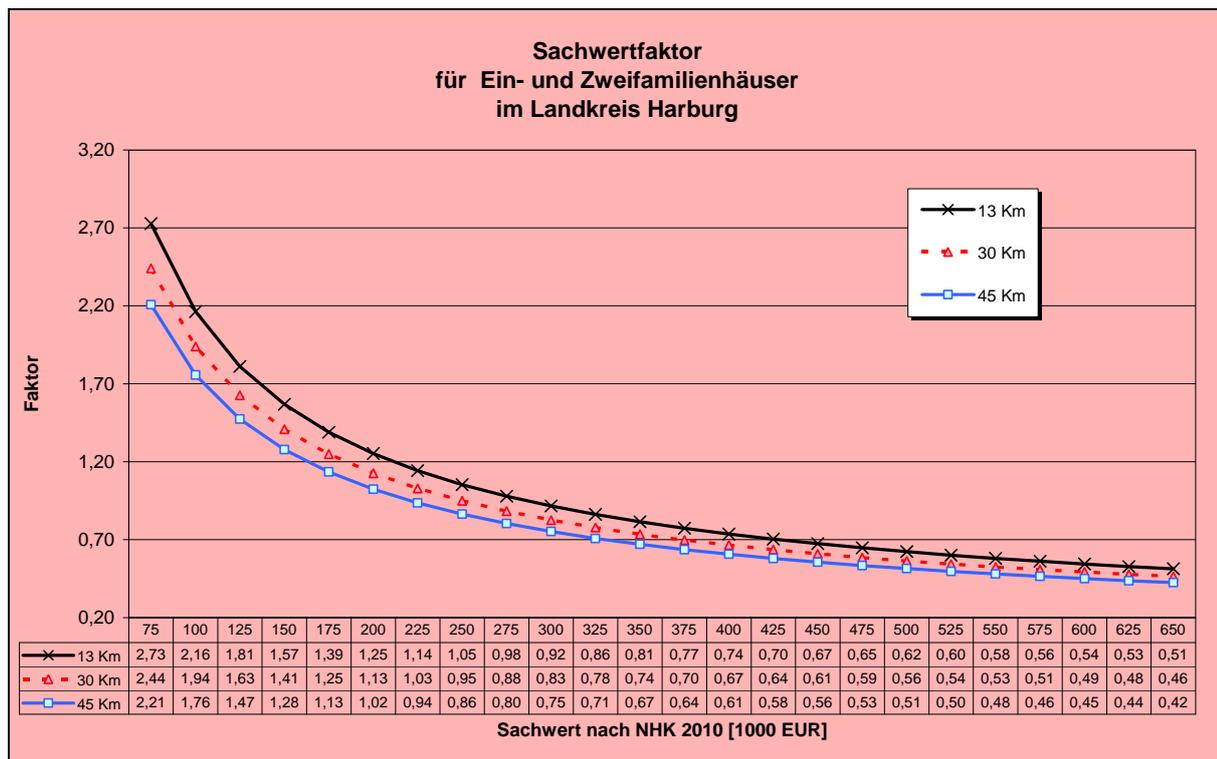
sichtigen.

9.2.3.1 Sachwertfaktoren Landkreis Harburg

Die analysierte Stichprobe umfasst 1 282 Kauffälle.

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

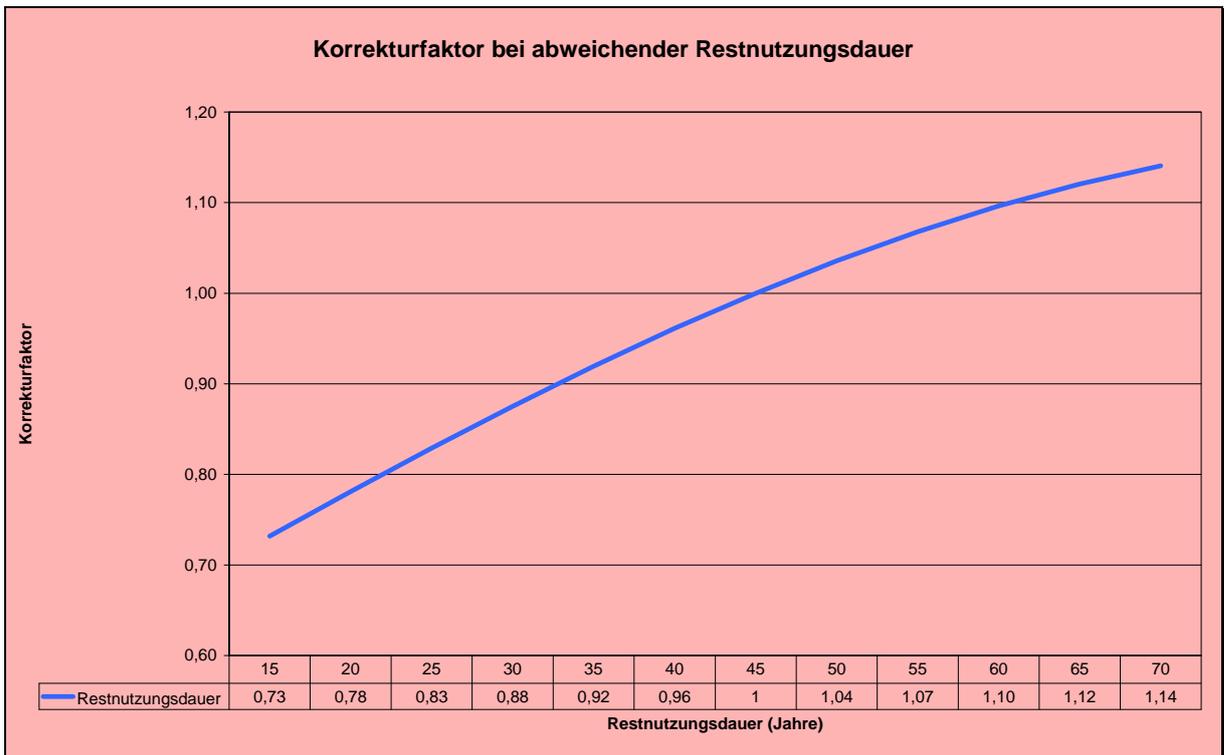
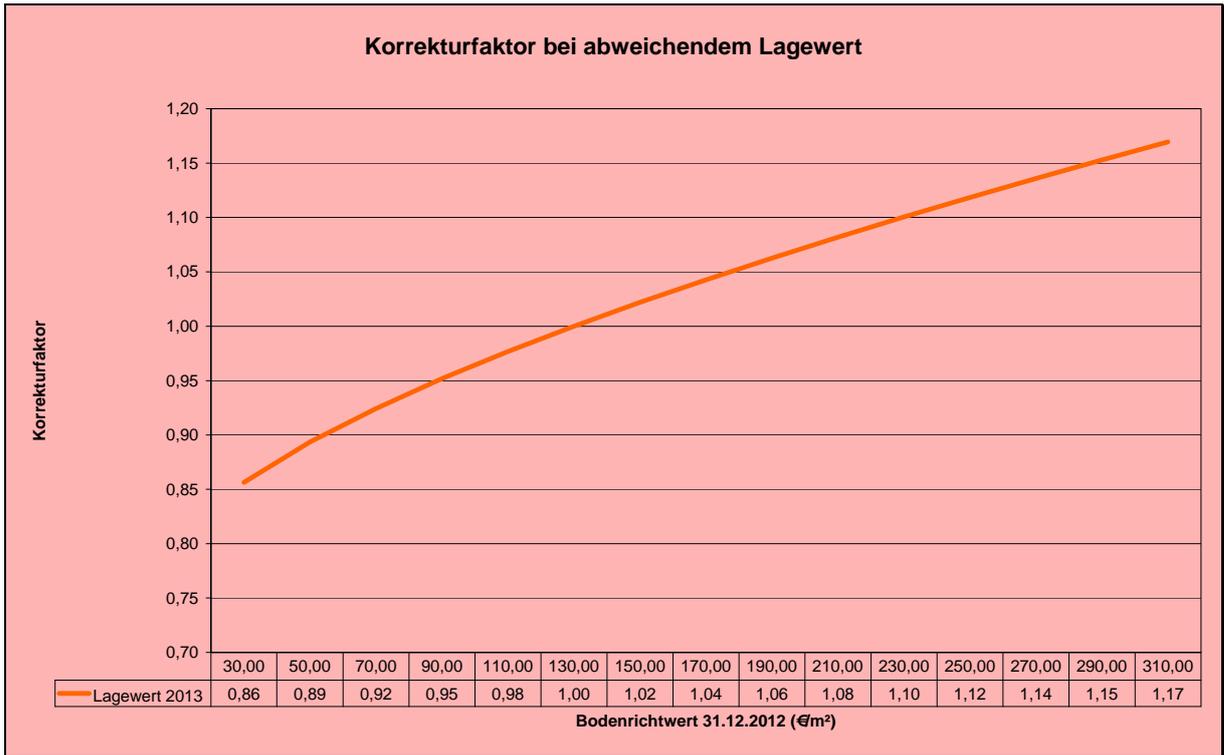
Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2000 – 2012	01.07.2012
Lage (Entfernung zum Zentrum von Hamburg)	13 km – 45 km	s. Grafik
Sachwert	75.000,- € – 650.000,- €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2012)	30,- €/m ² – 310,- €/m ²	130,- €/m ²
Restnutzungsdauer	15 Jahre – 70 Jahre	45 Jahre
Wohnfläche	60 m ² – 300 m ²	140 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Grundstücksfläche	200 m ² – 2.000 m ²	1.000 m ²
Standardstufe	1,5 – 4,5	2,5
Unterkellerung	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)

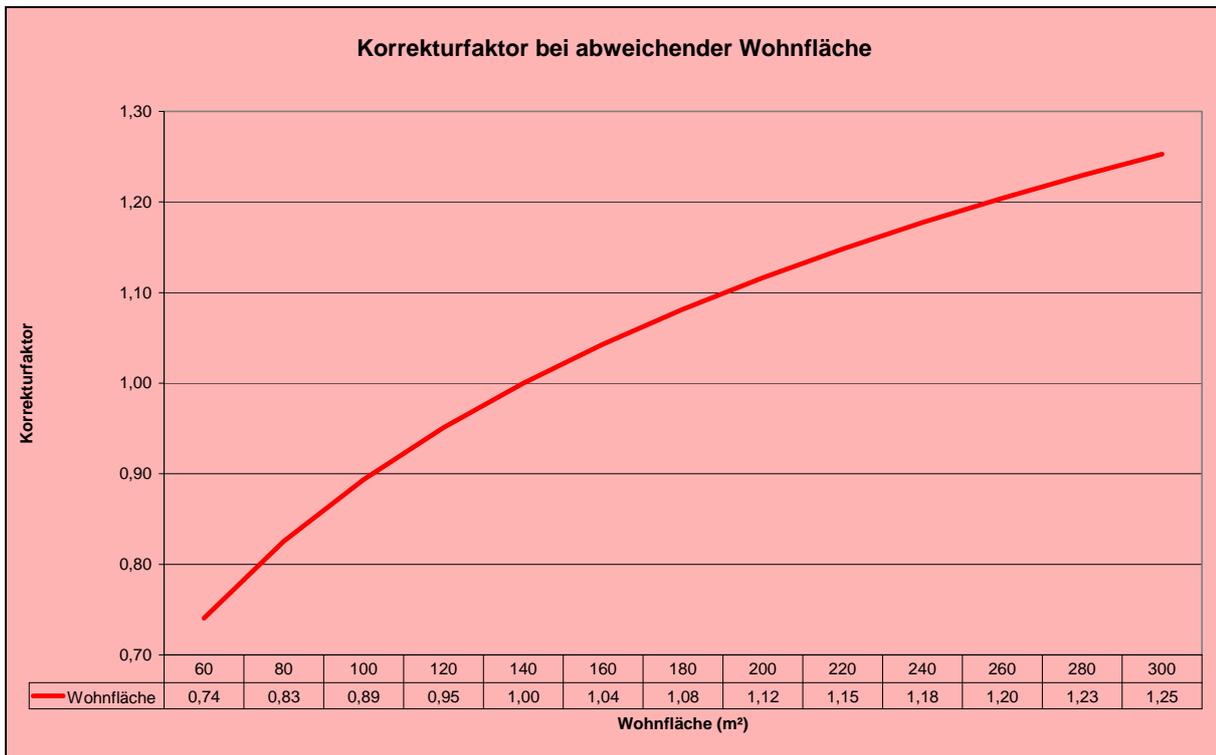
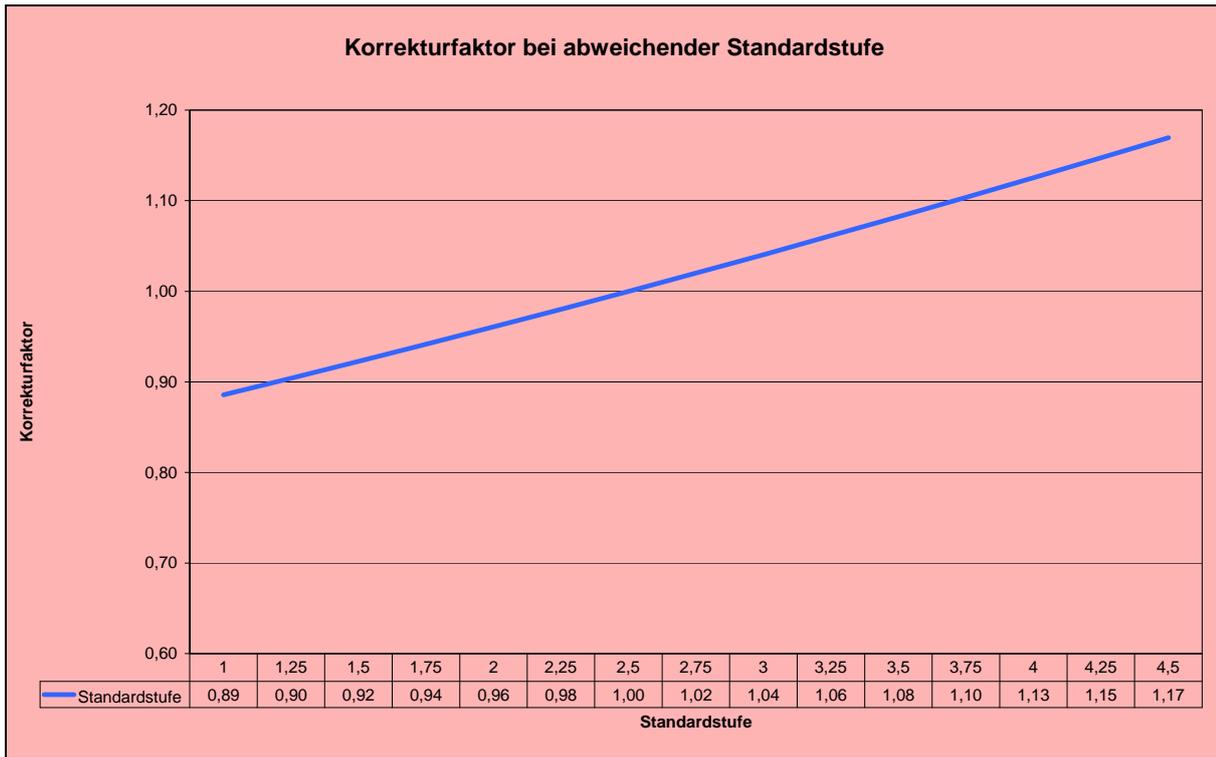


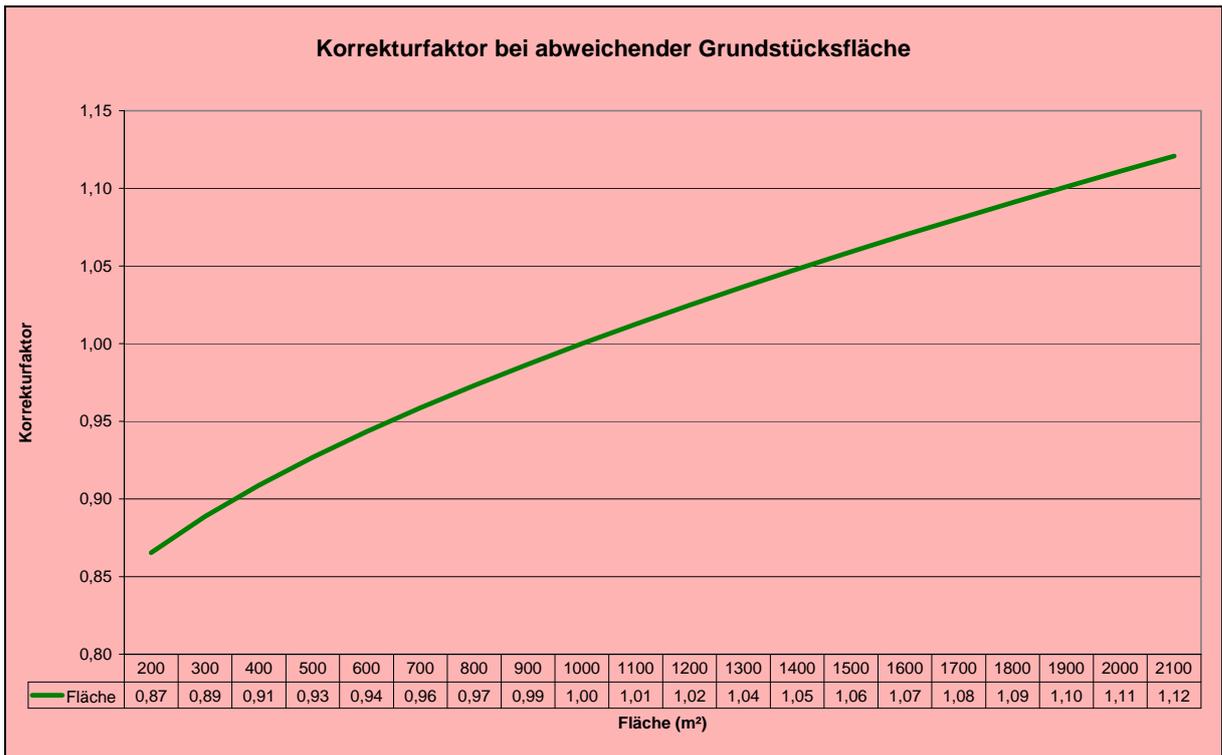
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 54 entnommen werden.

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,96**

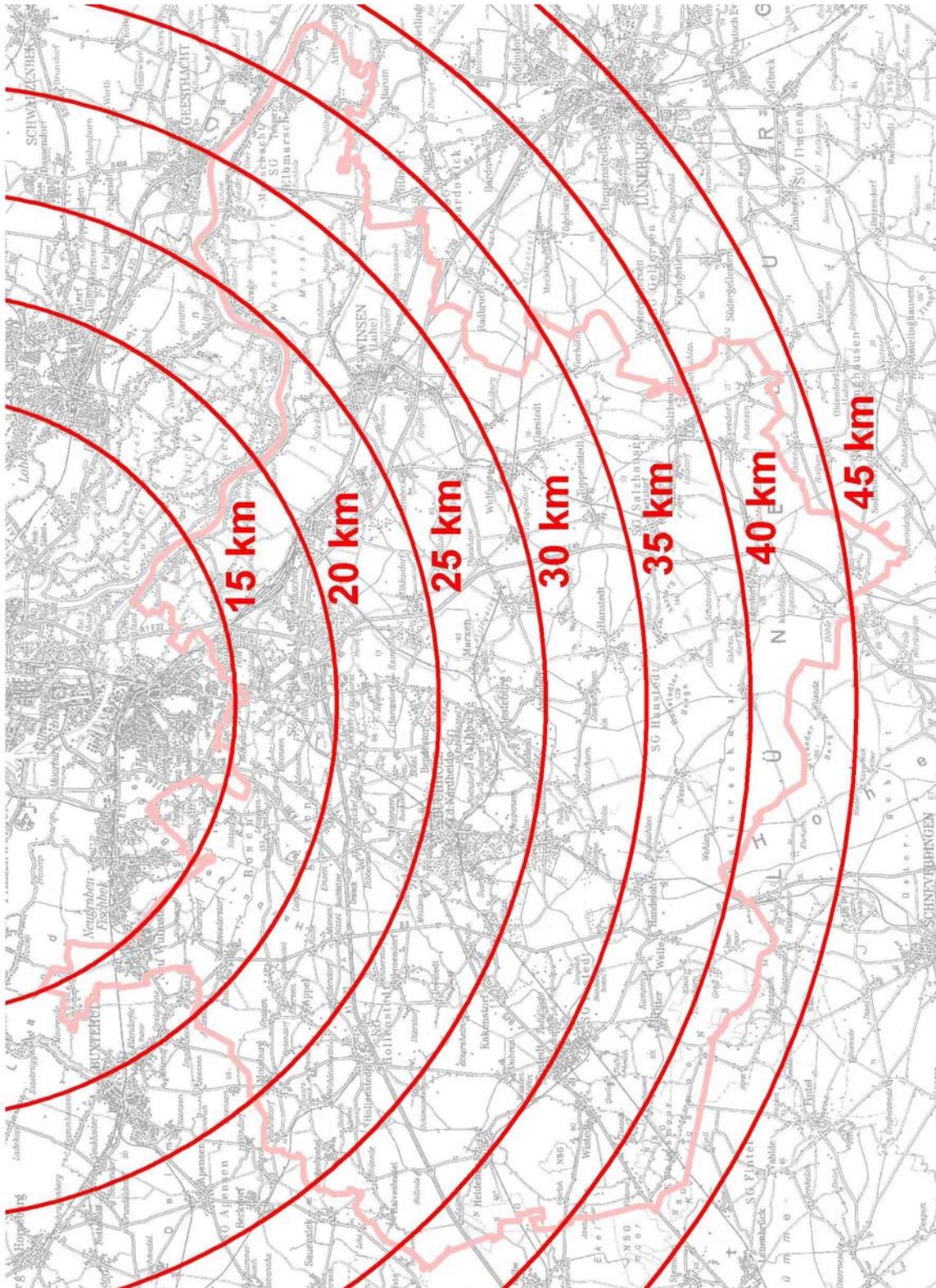






Anwendungsbeispiel			
Der nach der Modellbeschreibung ermittelte vorläufige Sachwert eines Einfamilienhausobjektes beträgt 350.000,- €			
Entfernung	30 km (siehe Seite 54)		
Basiswert		=	0,74
Korrekturfaktoren (Zwischenwerte ggf. interpolieren)			
Keller	ohne	X	0,96
Lagewert	Bodenrichtwert 90,- €/m²	X	0,95
Restnutzungsdauer	60 Jahre	X	1,10
Standardstufe	3	X	1,04
Wohnfläche	160 m²	X	1,04
Grundstücksfläche	1.200 m²	X	1,02
Sachwertfaktor		=	0,82
marktangepasster vorläufiger Sachwert	vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor		
	350.000,- € x 0,82 = 287.000,- €	=	rd. 285.000,- €

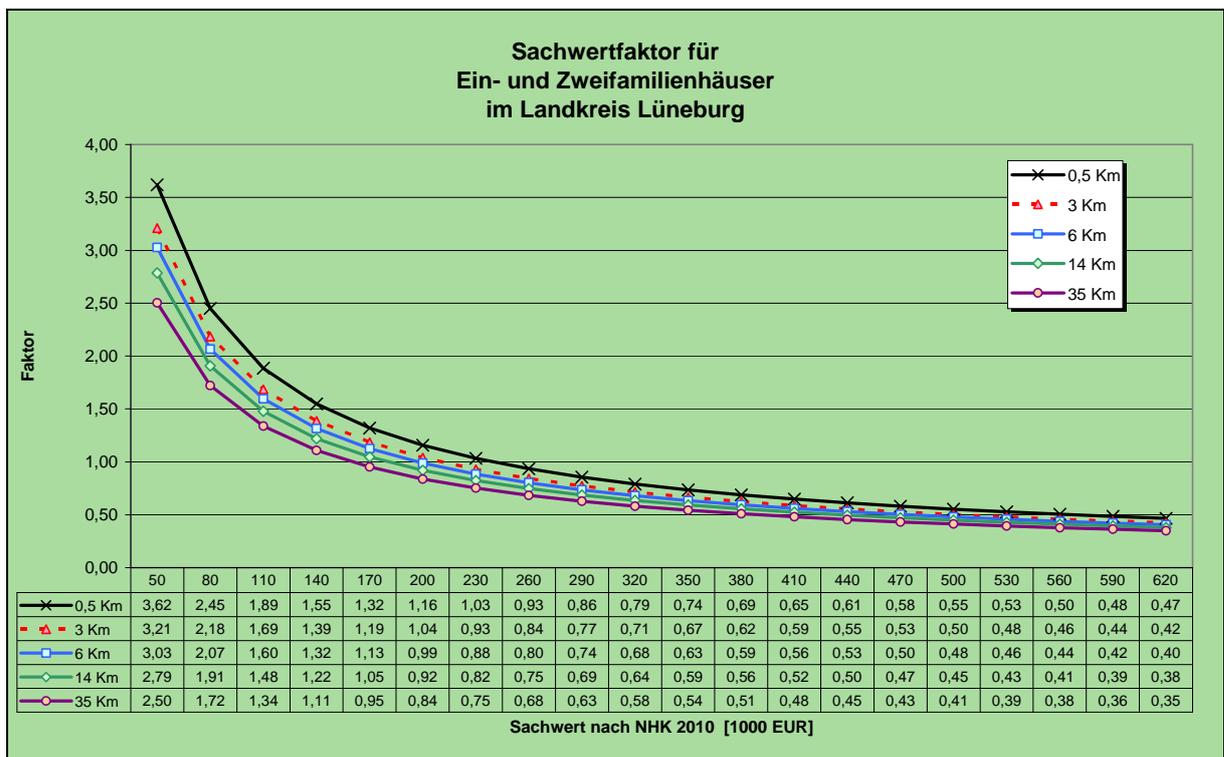
Entfernungskarte Maßstab 1:300 000



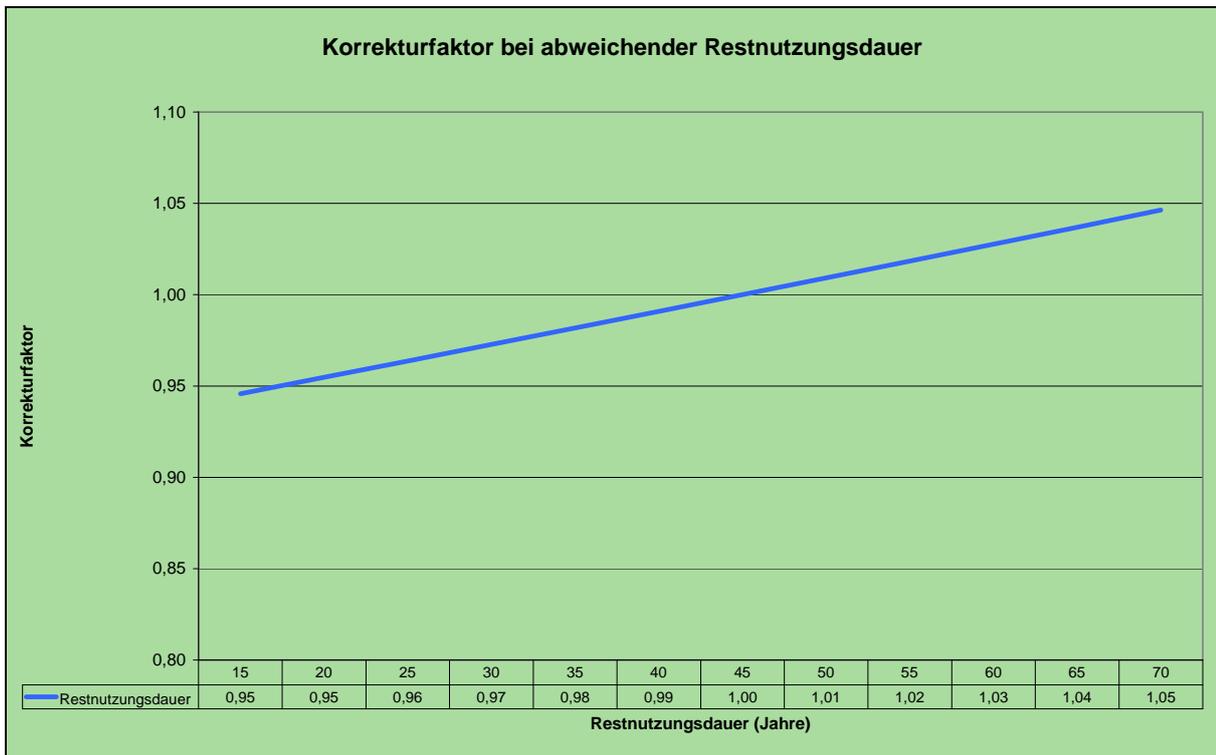
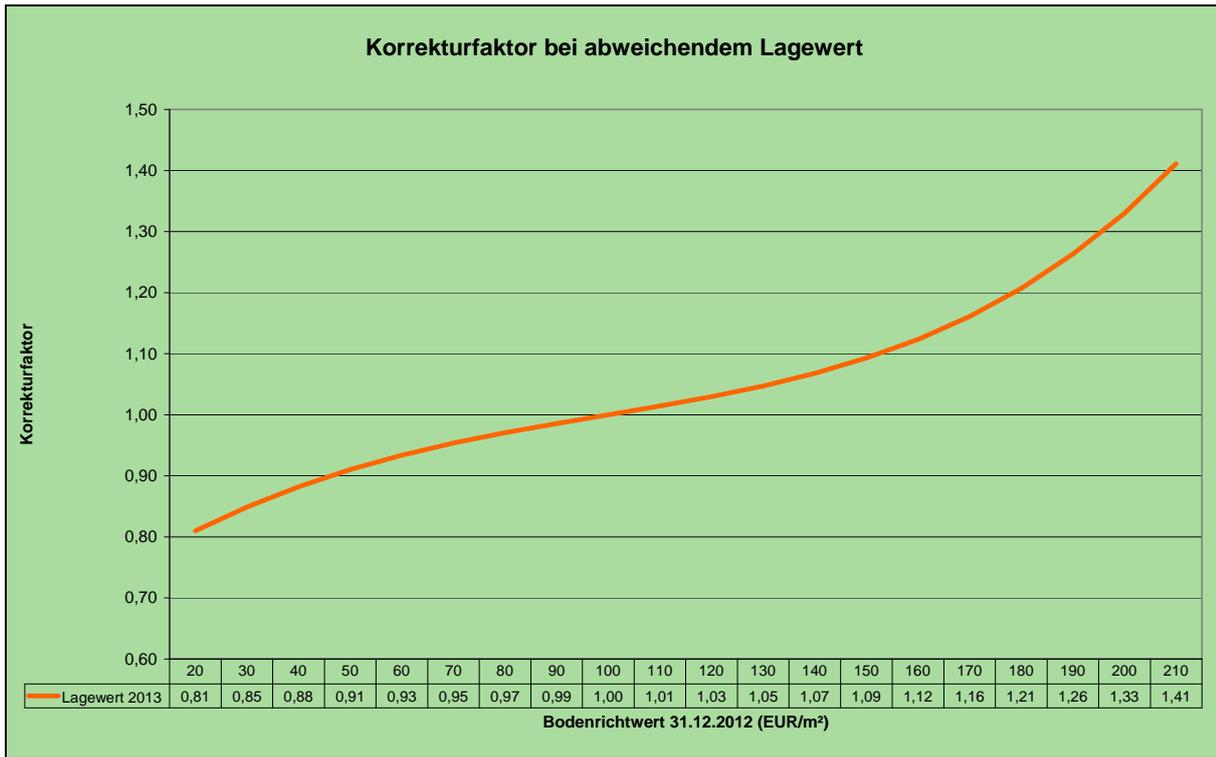
9.2.3.2 Sachwertfaktoren Landkreis Lüneburg

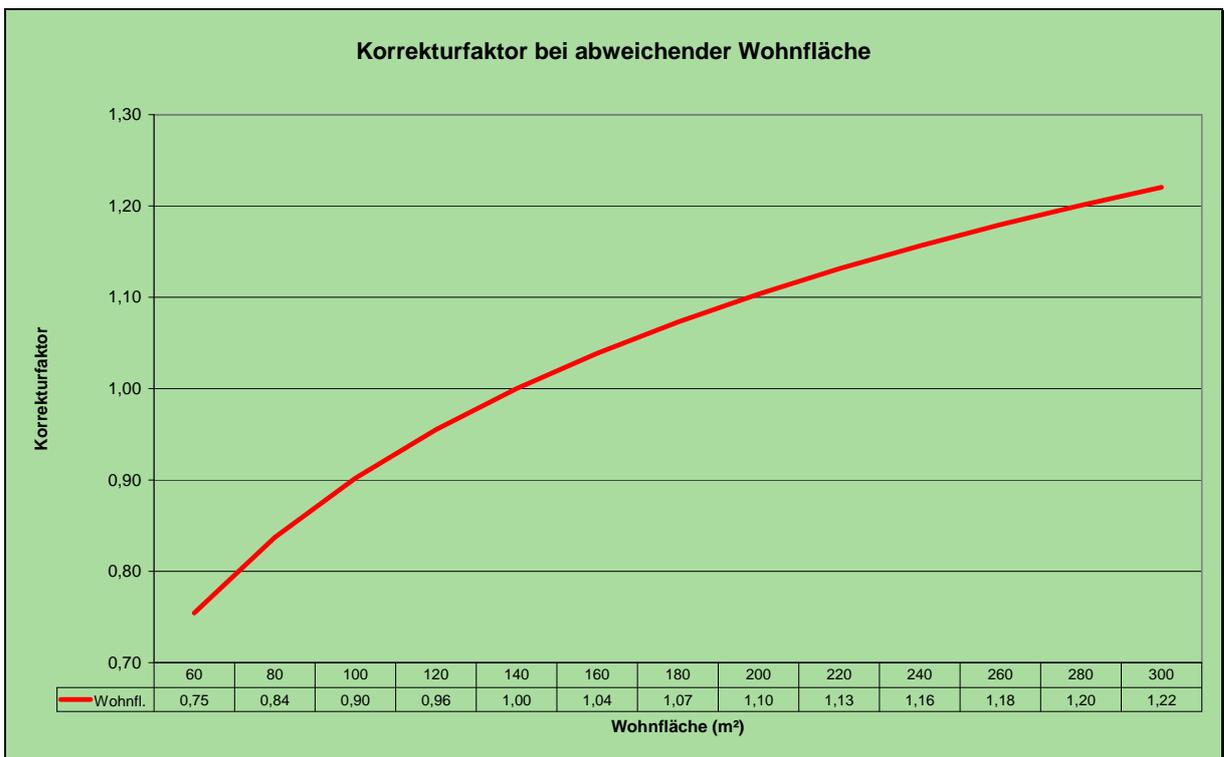
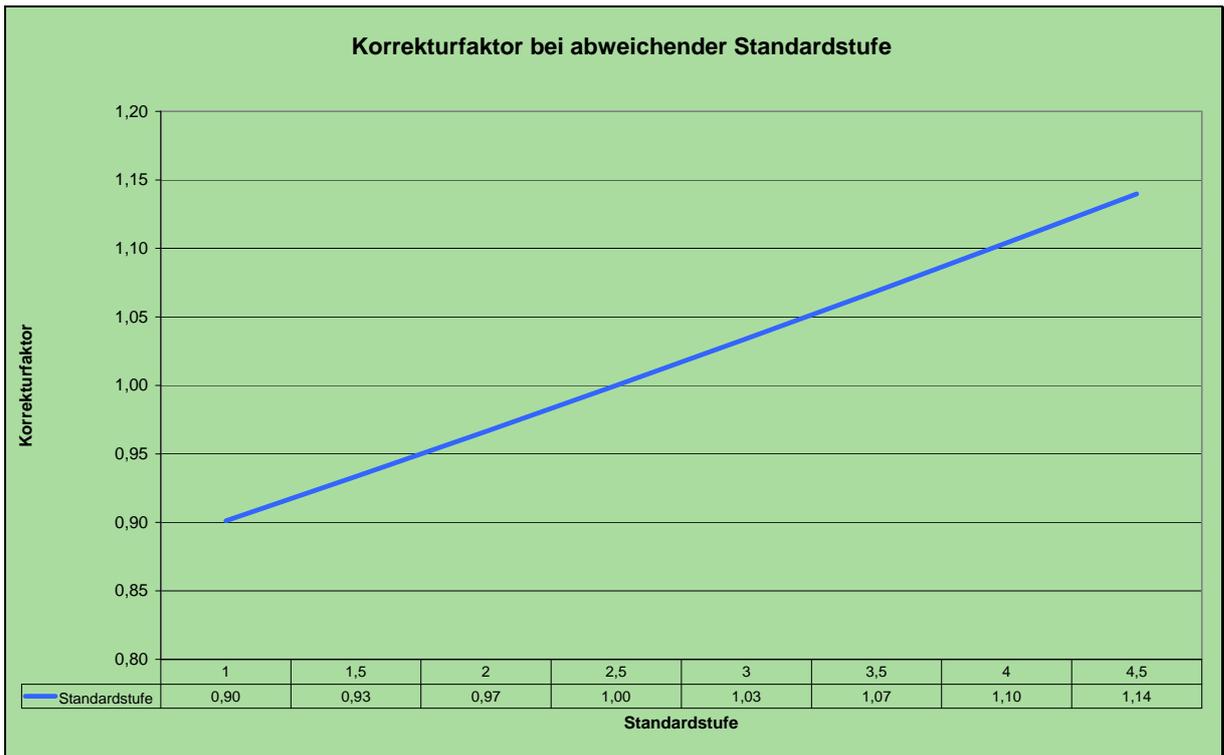
Die analysierte Stichprobe umfasst 1 172 Kauffälle. Die dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

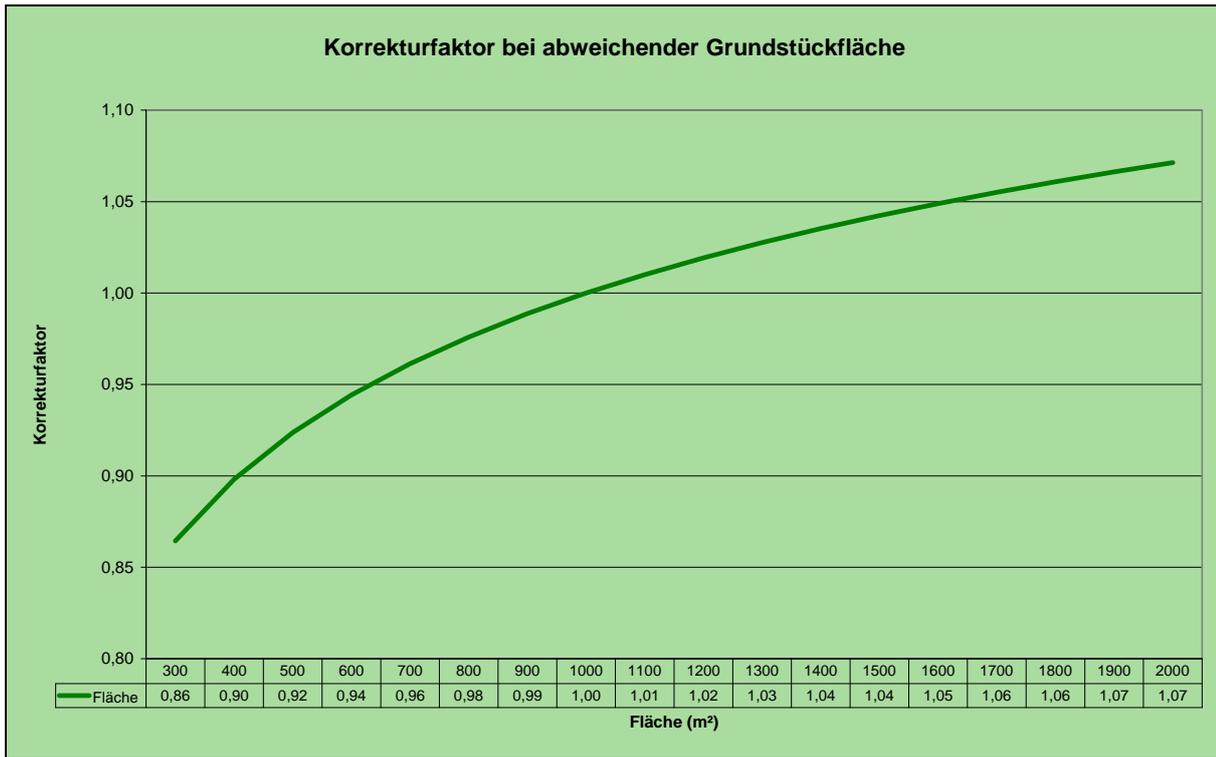
Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2000 – 2012	01.07.2012
Lage (Entfernung Marktplatz Lbg.)	0,5 km – 35 km	s. Grafik
Sachwert	50.000,- € – 620.000,- €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2012)	20,- €/m ² – 210,- €/m ²	100,- €/m ²
Restnutzungsdauer	15 Jahre – 70 Jahre	45 Jahre
Standardstufe	1 – 4,5	2,5
Wohnfläche	60 m ² – 300 m ²	140 m ²
Grundstücksfläche	300 m ² – 2.000 m ²	1.000 m ²
Garage / Carport		vorhanden (eine)



Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 59 entnommen werden.

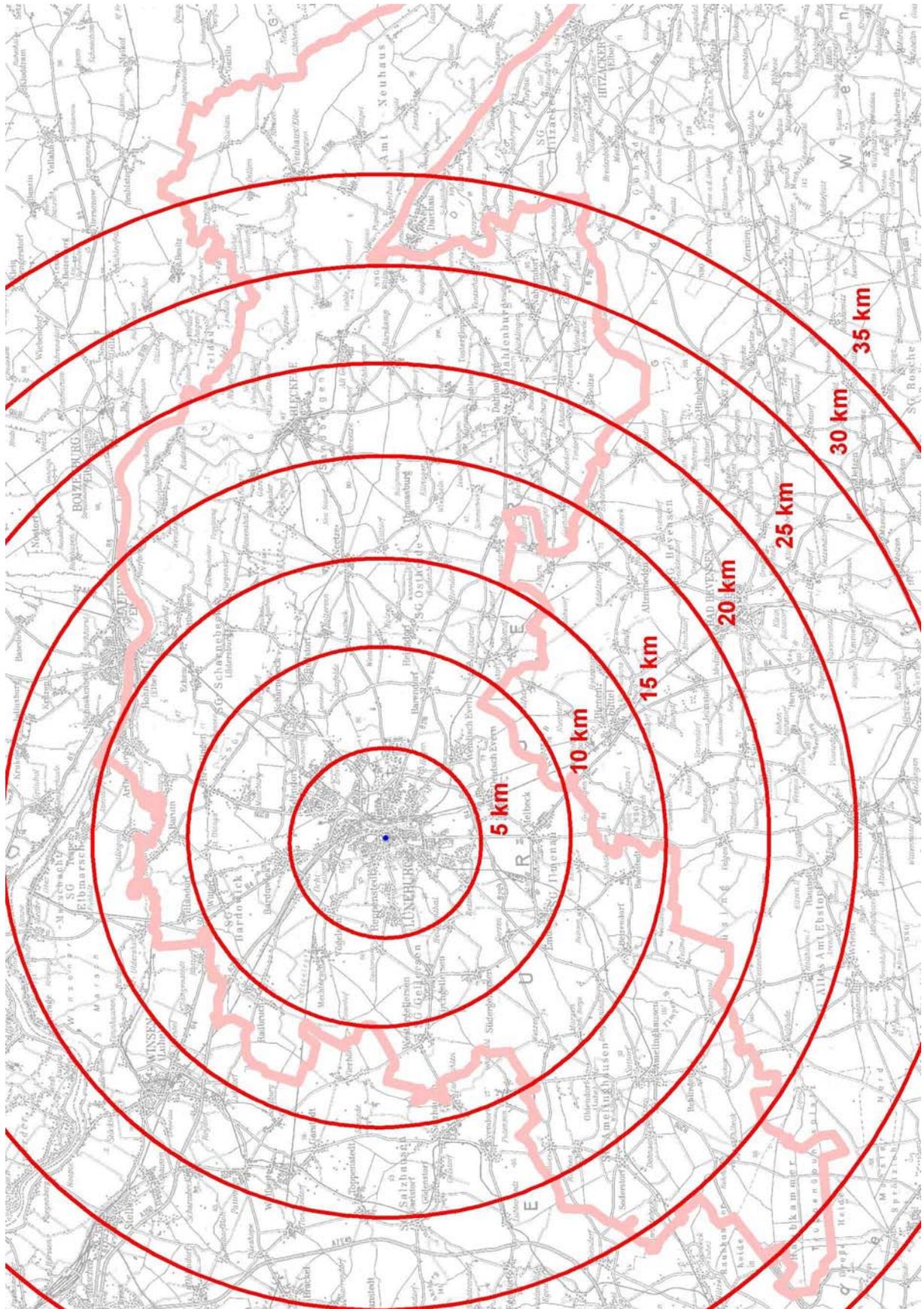






Die Anwendungshinweise entnehmen Sie bitte dem Abschnitt 9.2.3. Ein entsprechendes Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.1.

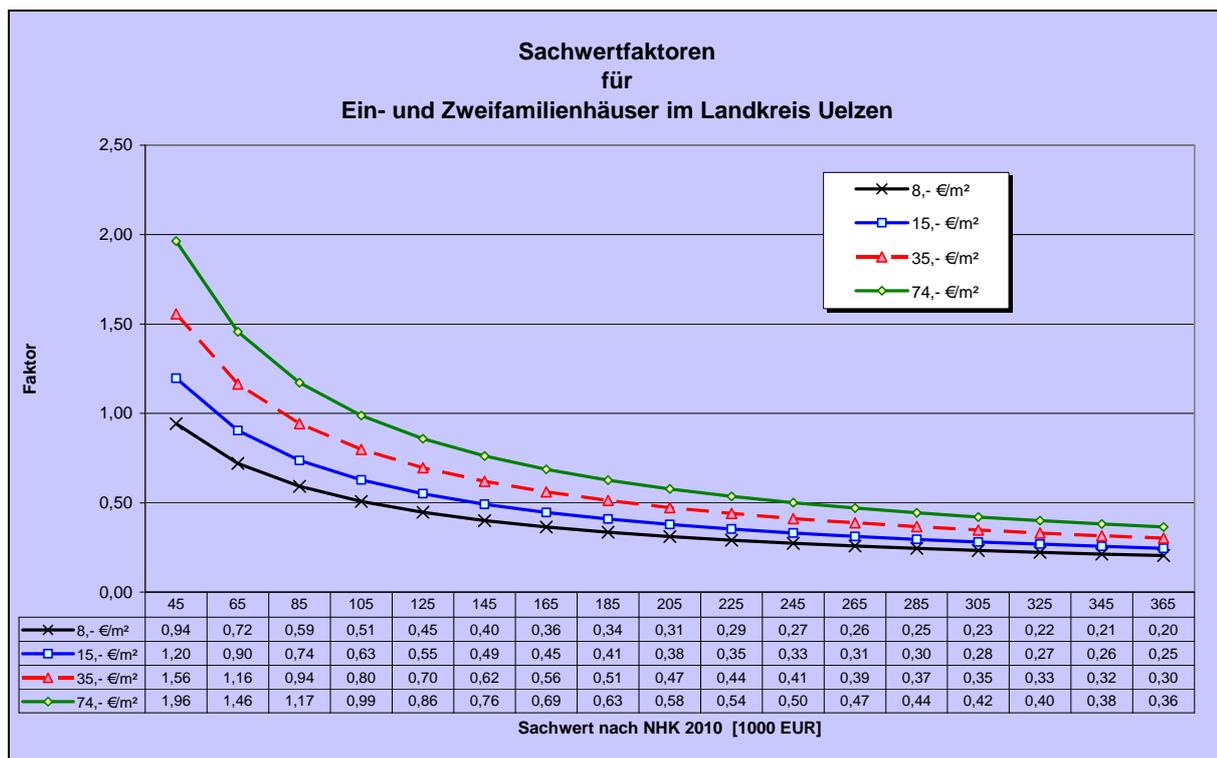
Entfernungskarte Maßstab 1:300 000



9.2.3.3 Sachwertfaktoren Landkreis Uelzen

Die analysierte Stichprobe umfasst 1 040 Kauffälle. Die dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2000 – 2012	01.07.2012
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2012)	7,- €/m ² – 74,- €/m ²	s. Grafik
Sachwert	45.000,- € – 365.000,- €	s. Grafik
Region	Landkreis, Uelzen, Bad Bevensen, Bad Bodenteich	Landkreis
Bodenrichtwertgrundstück	Wohnbaufläche (W), gemischte Baufläche (M)	Wohnbaufläche (W)
Restnutzungsdauer	15 Jahre – 70 Jahre	40
Standardstufe	1,0 – 4,0	2,5
Wohnfläche	60 m ² – 240 m ²	130 m ²
Grundstücksfläche	300 m ² – 2.500 m ²	1.100 m ²
Garage / Carport		Garage

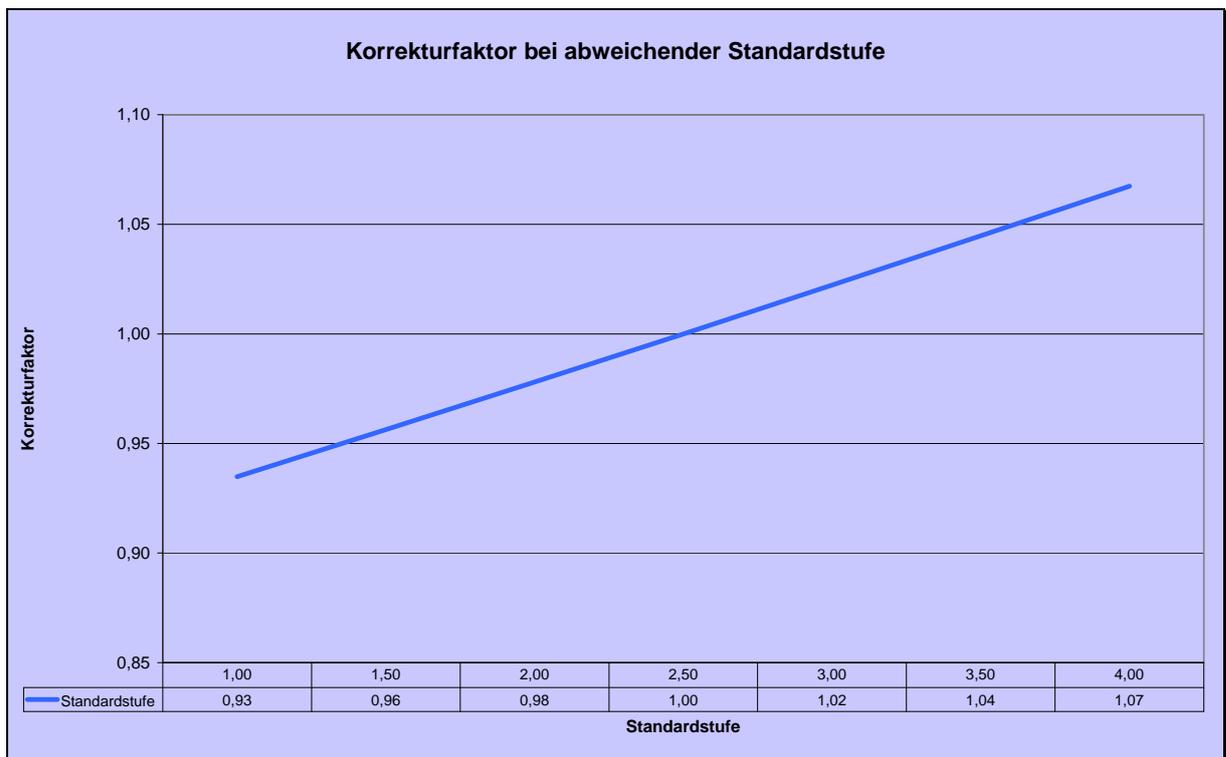
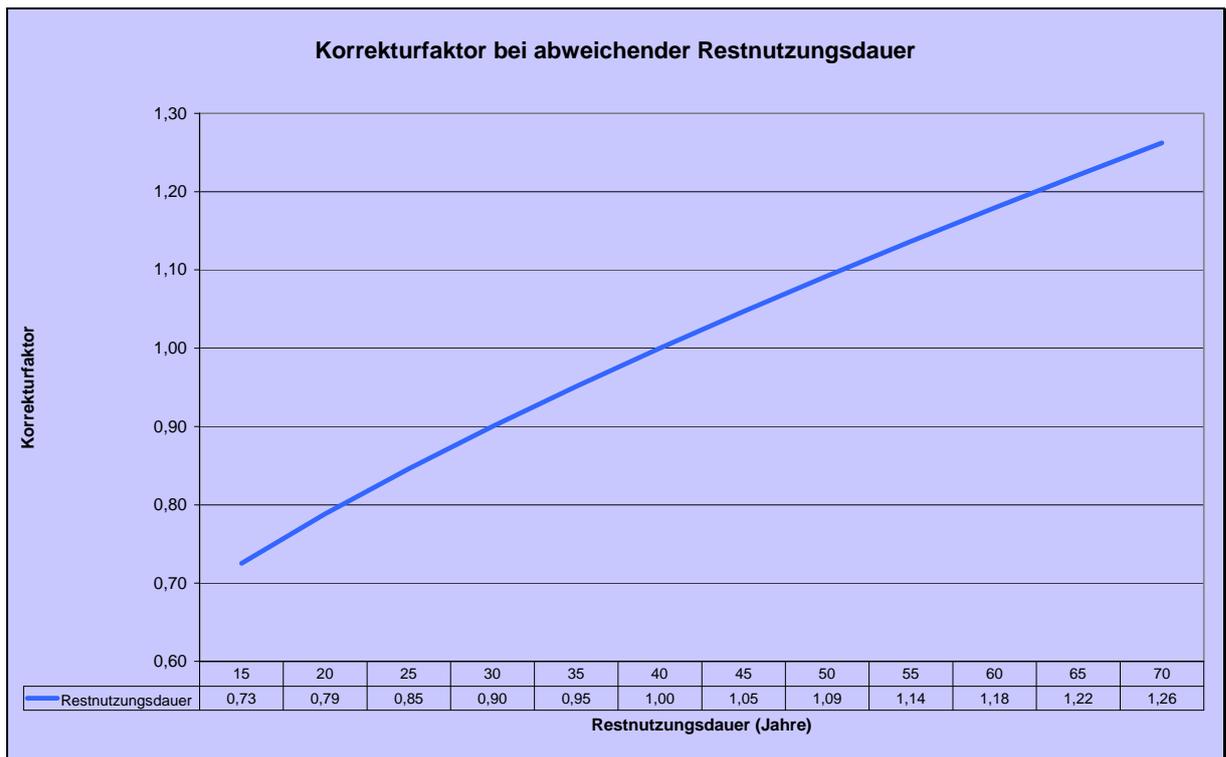


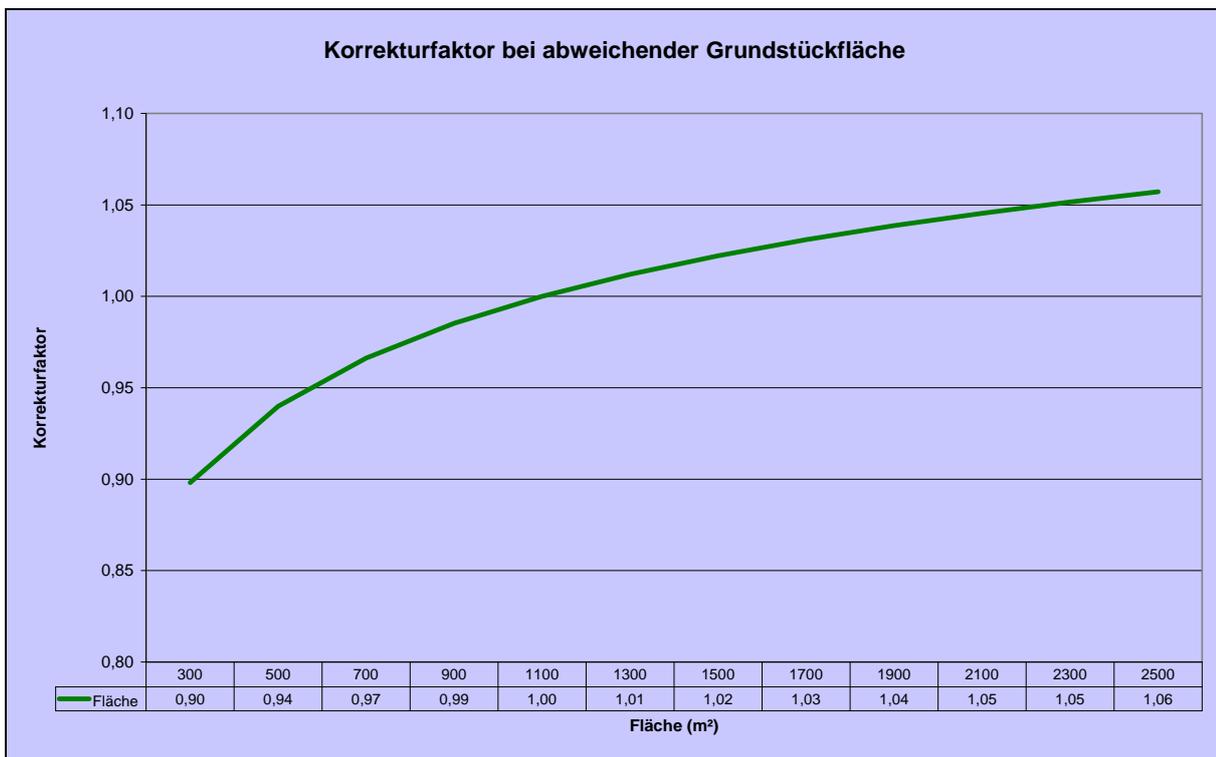
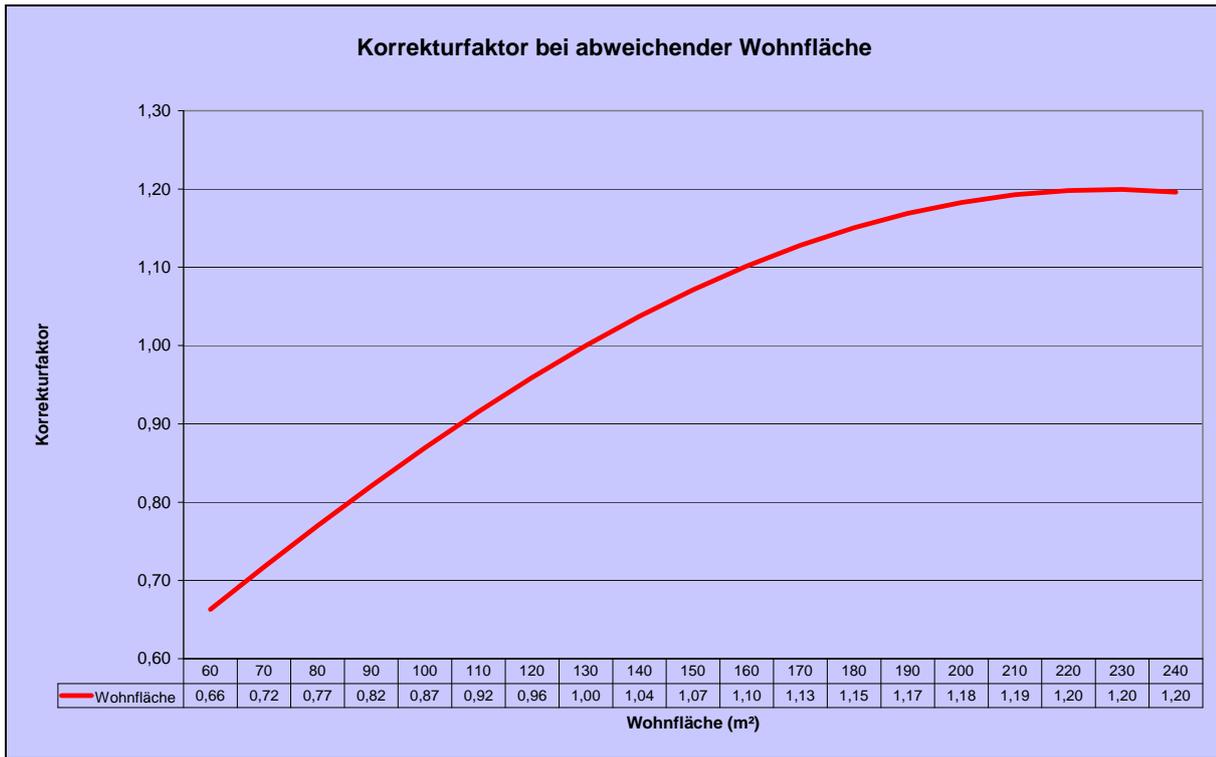
Korrekturfaktoren für die Region:

- Uelzen 1,15
- Bad Bevensen 1,13
- Bad Bodenteich 0,93

Korrekturfaktor für das Bodenrichtwertgrundstück:

- gemischte Baufläche (M) 1,09



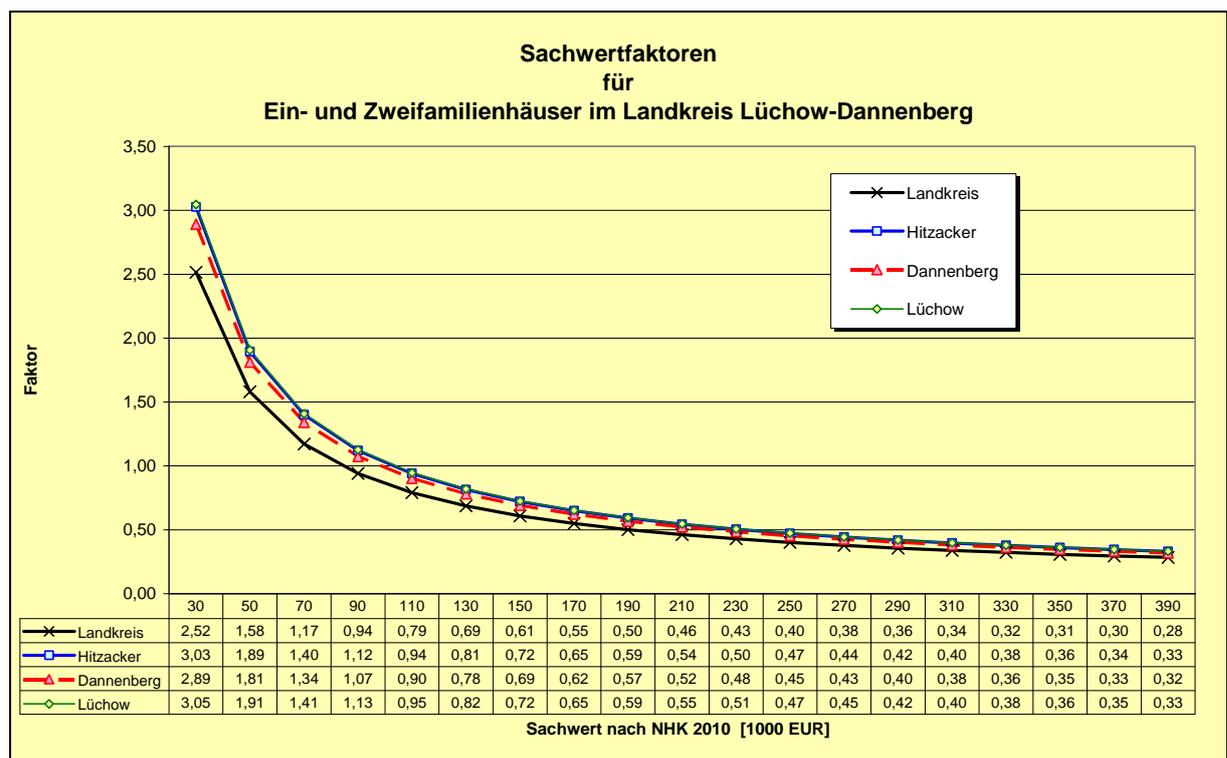


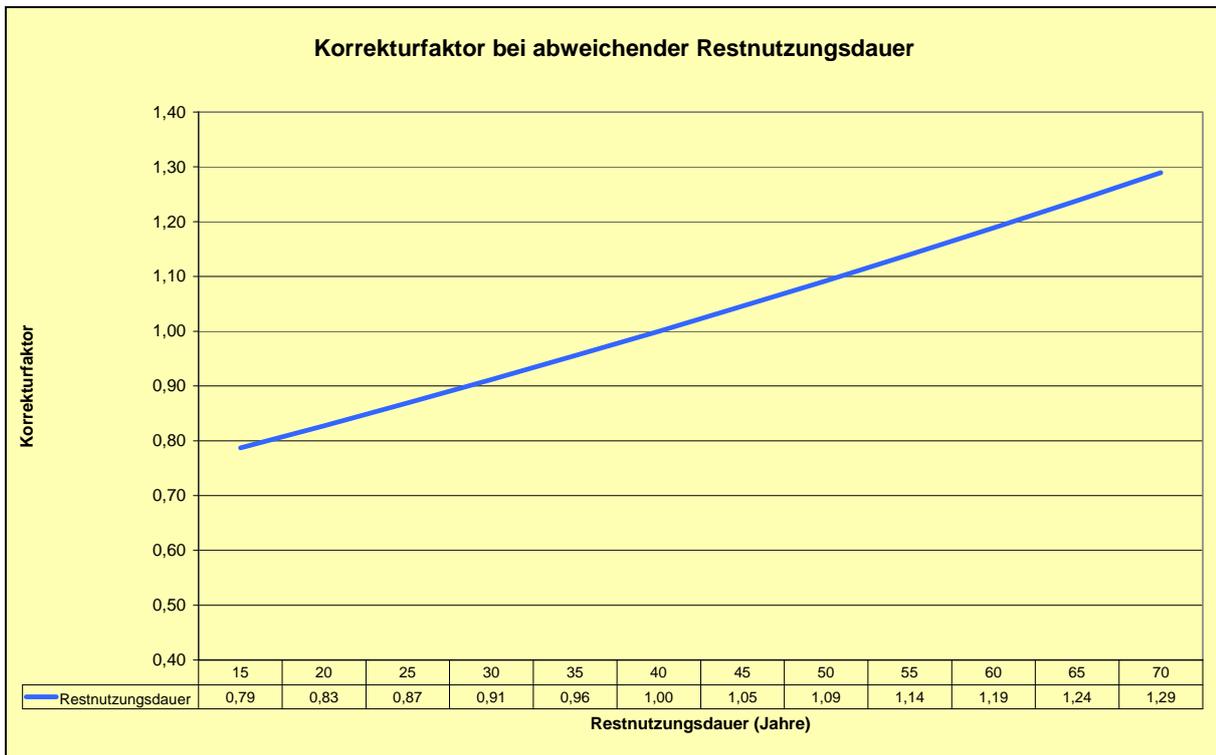
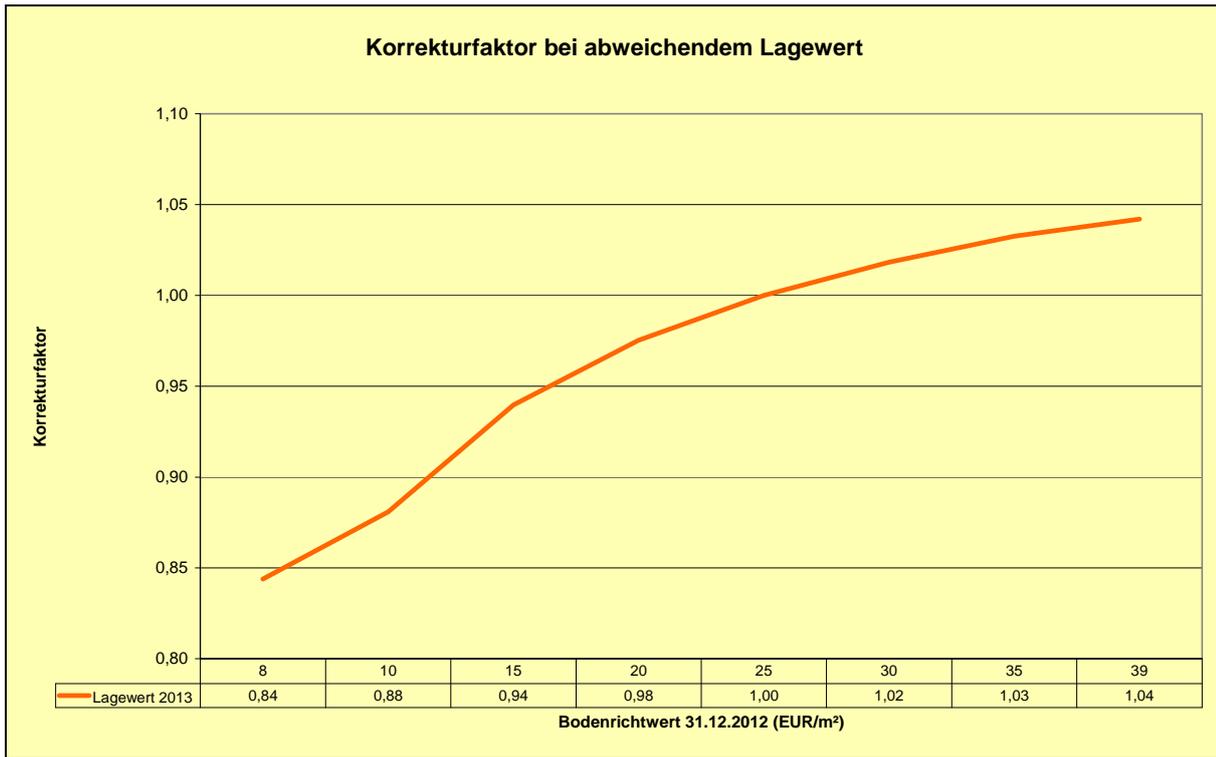
Die Anwendungshinweise entnehmen Sie bitte dem Abschnitt 9.2.3.
 Ein entsprechendes Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.1.

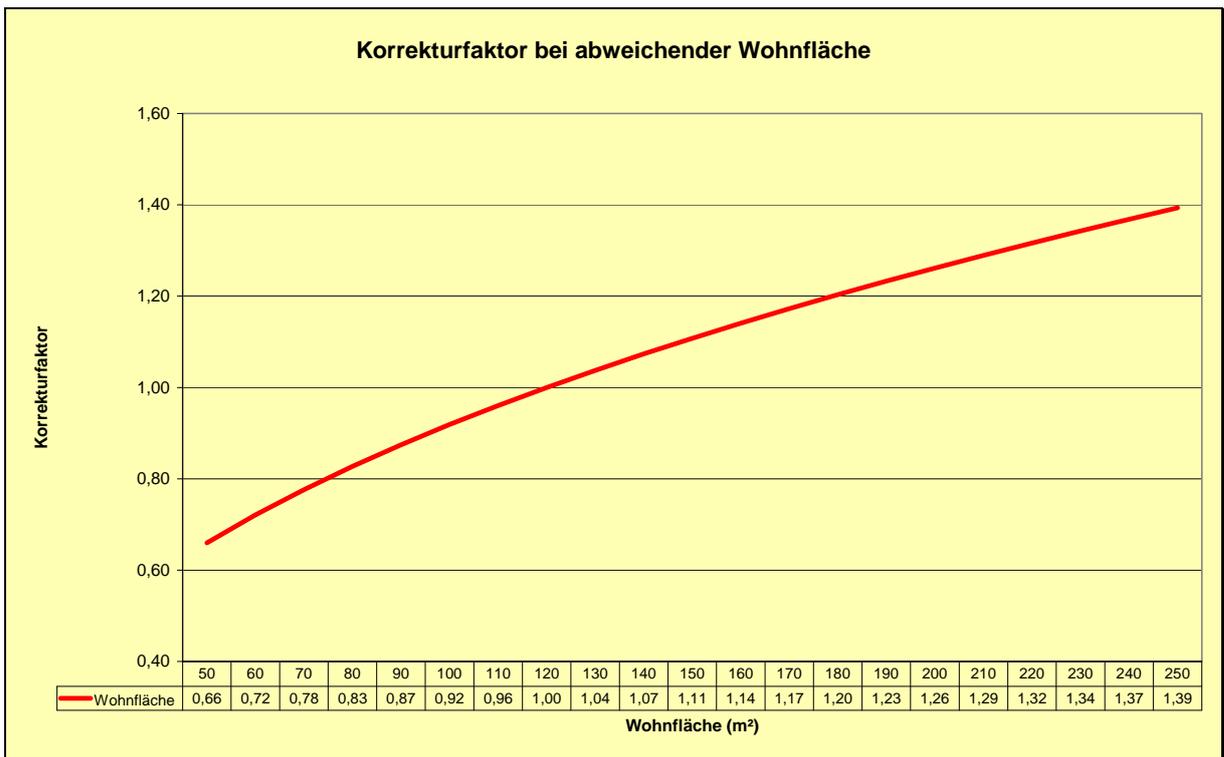
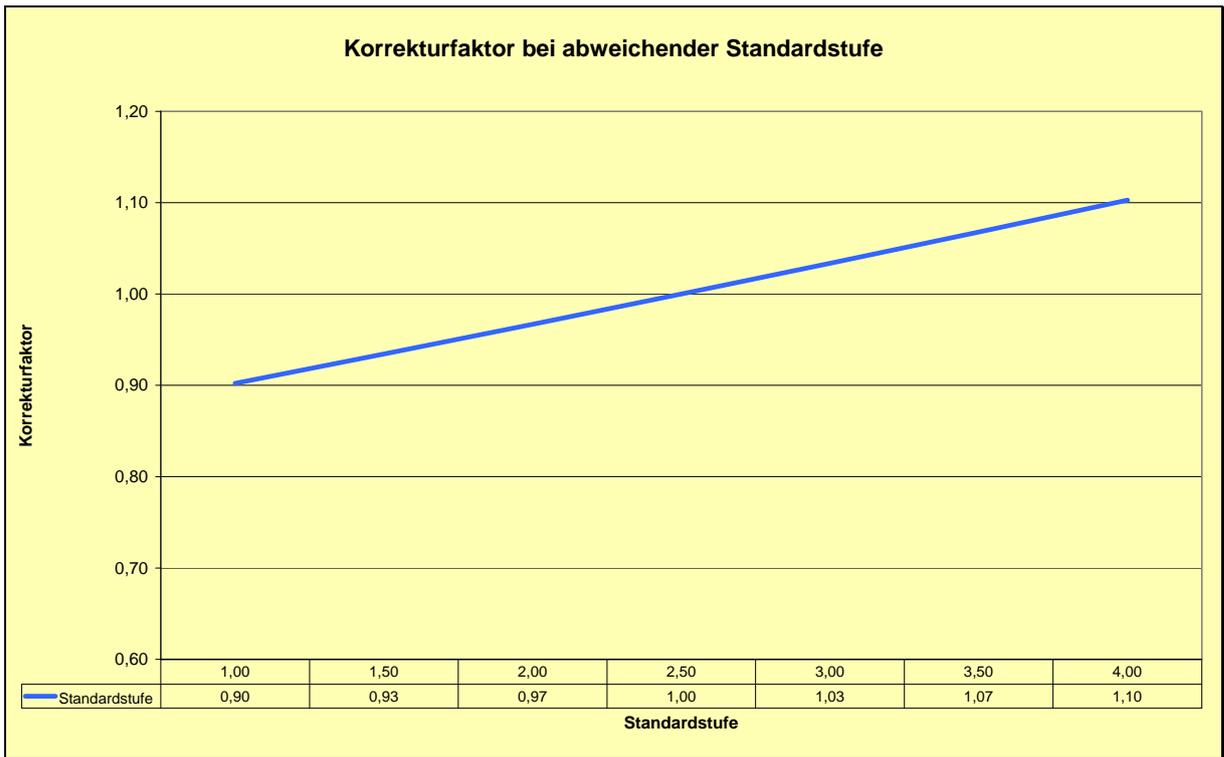
9.2.3.4 Sachwertfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg

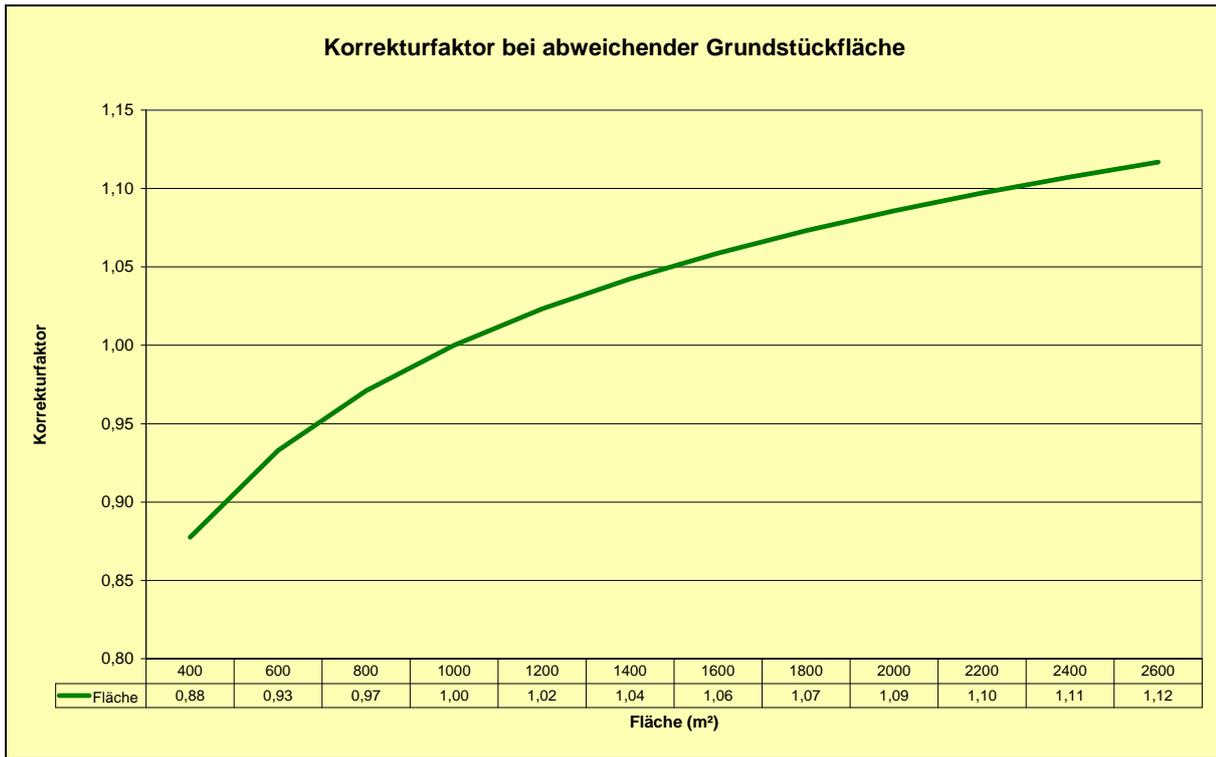
Die analysierte Stichprobe umfasst 612 Kauffälle. Die dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2002 – 2012	01.07.2012
Region	Landkreis, Hitzacker, Dannenberg, Lüchow	s. Grafik
Sachwert	30.000,- € – 390.000,- €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2012)	8,- €/m ² – 39,- €/m ²	25,- €/m ²
Restnutzungsdauer	15 Jahre – 70 Jahre	40
Standardstufe	1,0 – 4,0	2,5
Wohnfläche	50 m ² – 250 m ²	120 m ²
Grundstücksfläche	400 m ² – 2.600 m ²	1.000 m ²









Die Anwendungshinweise entnehmen Sie bitte dem Abschnitt 9.2.3.

Ein entsprechendes Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.1.

9.2.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg

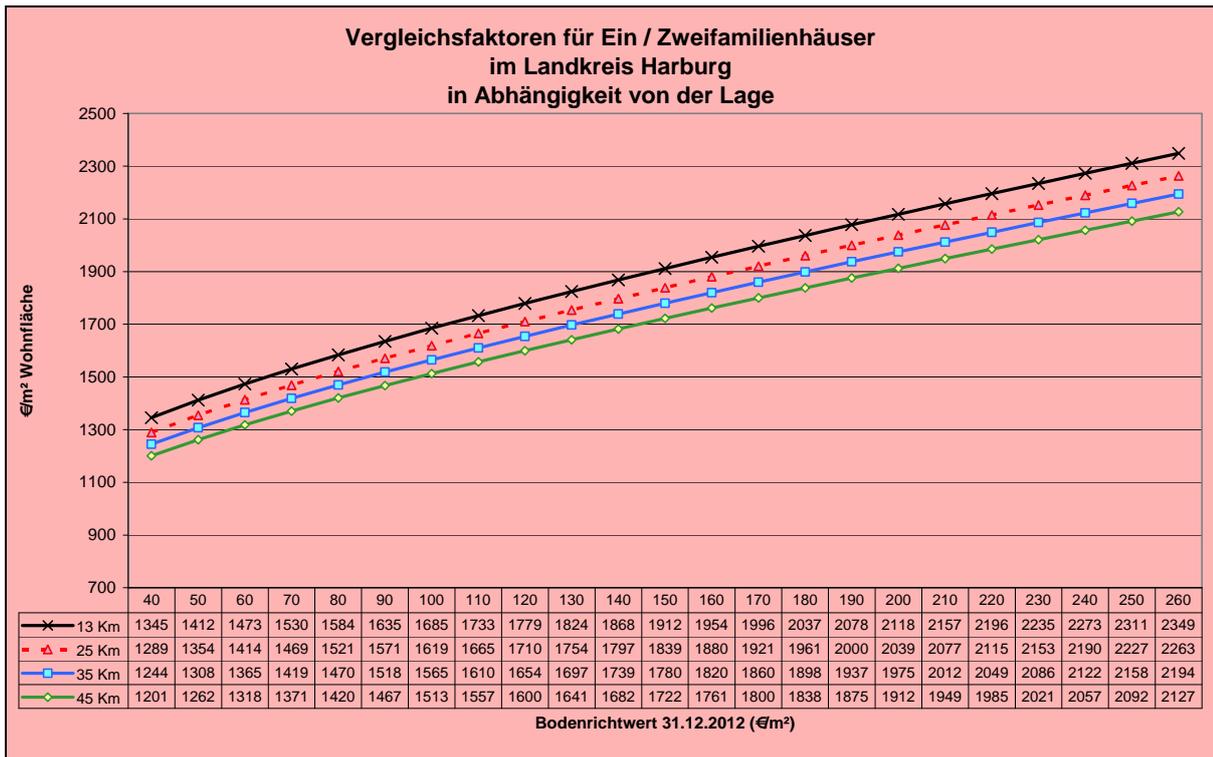
Die nachfolgend dargestellten **Vergleichsfaktoren** wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)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

Hinweise zur Anwendung

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

Die Stichprobe umfasst 1 967 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

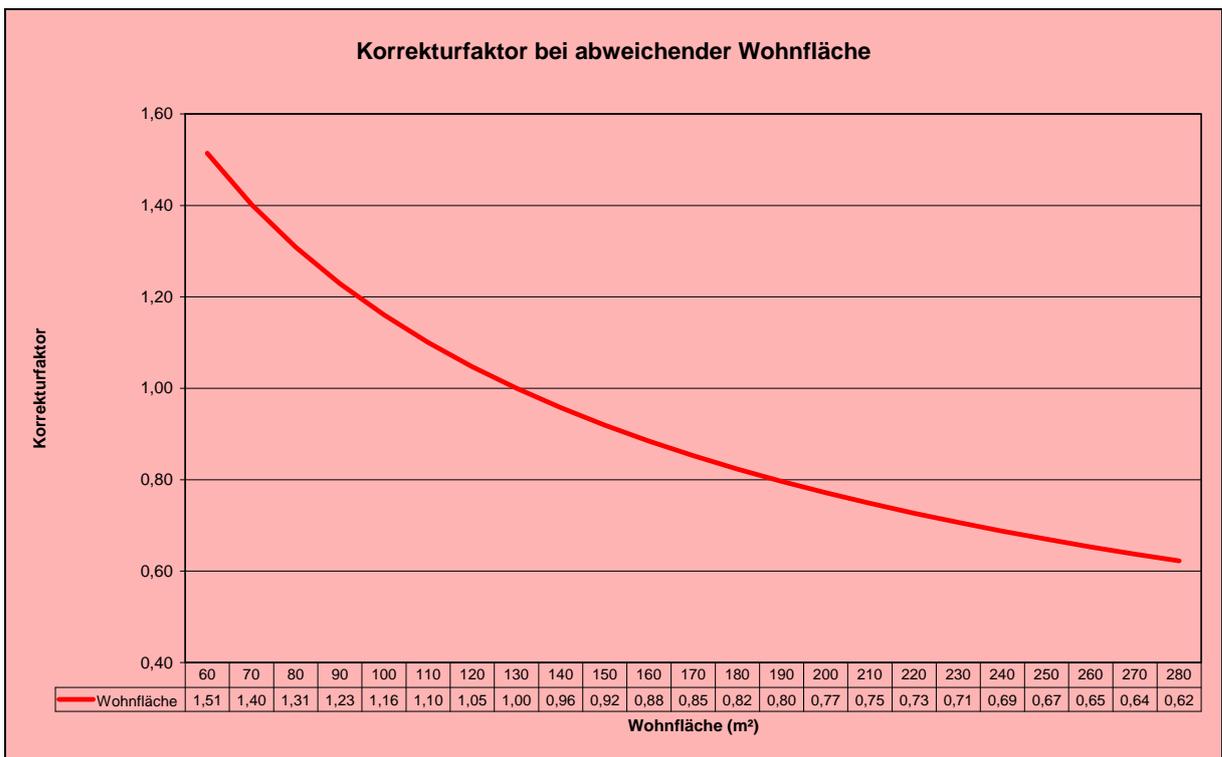
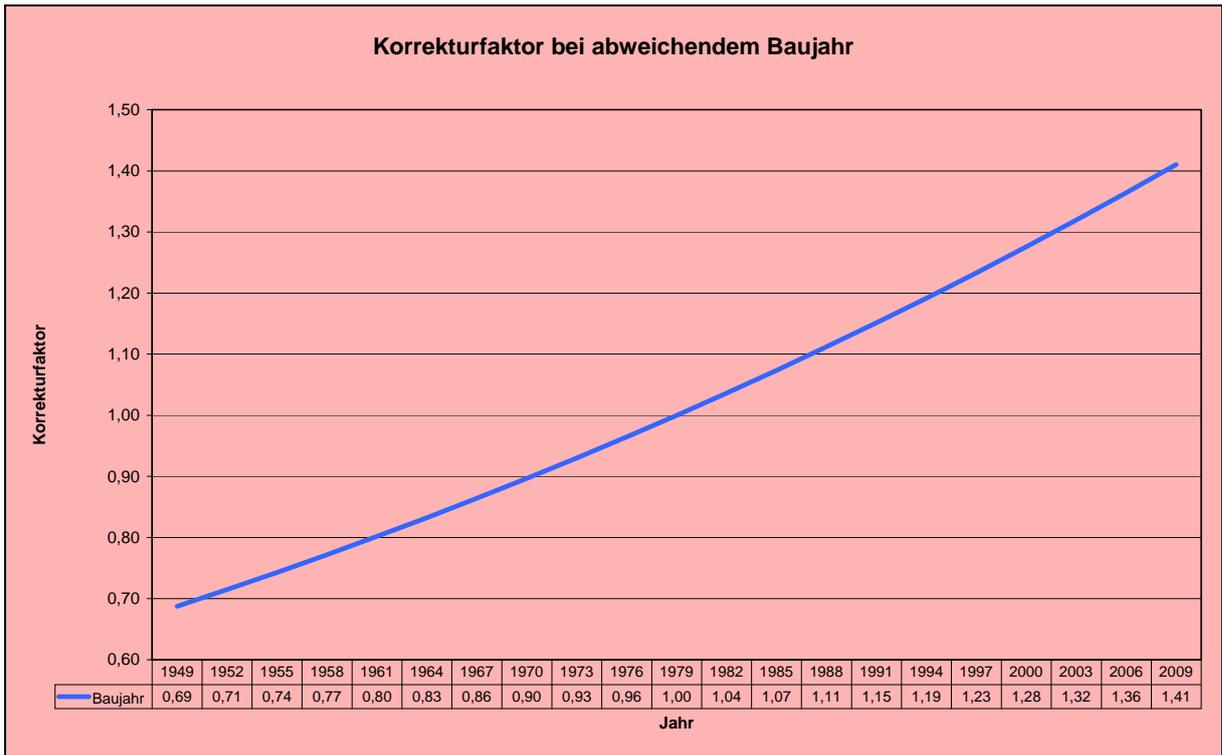
Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2002 – 2012	Mitte 2012
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2012)	40,- €/m ² – 260,- €/m ²	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Hamburg (Rathausplatz)	13 km – 45 km	s. Abbildung
Baujahr	1949 – 2009	1979
Wohnfläche	60 m ² – 280 m ²	130 m ²
Grundstücksgröße	200 m ² – 2.500 m ²	1.000 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden / nicht vorhanden	Garage
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus

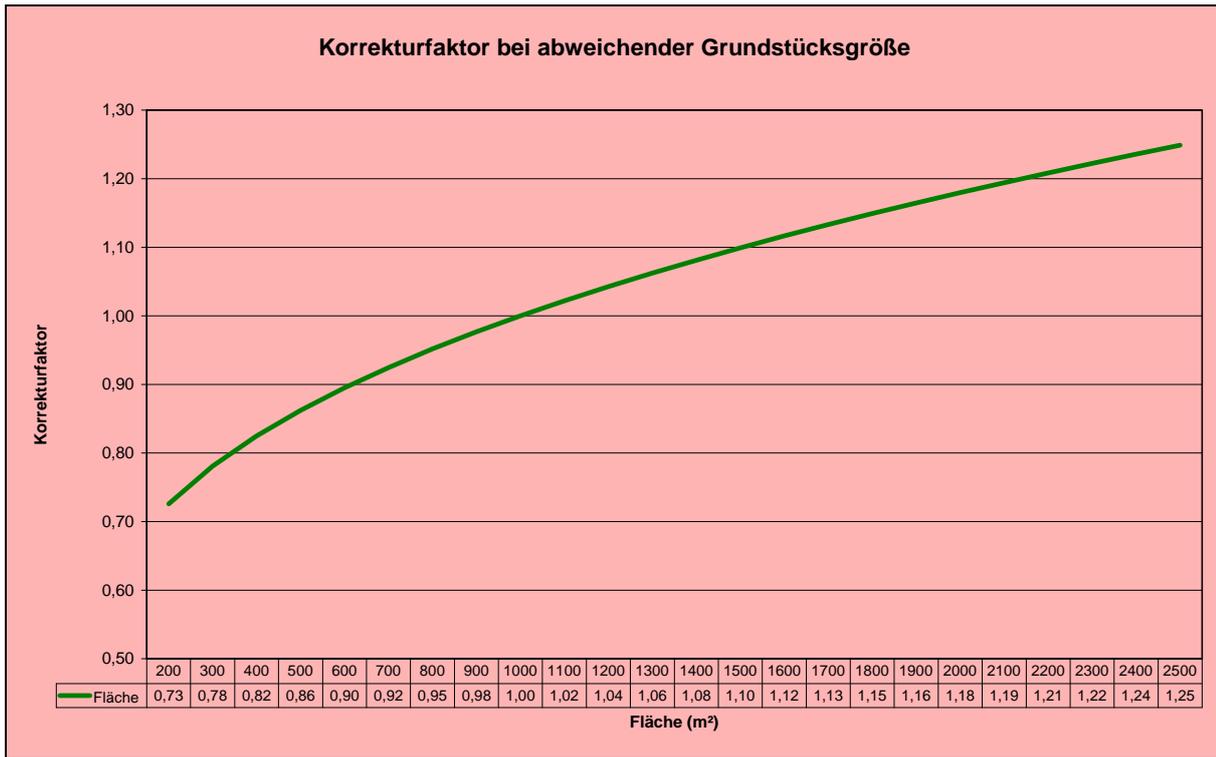


Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 54 entnommen werden.

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller 0,93



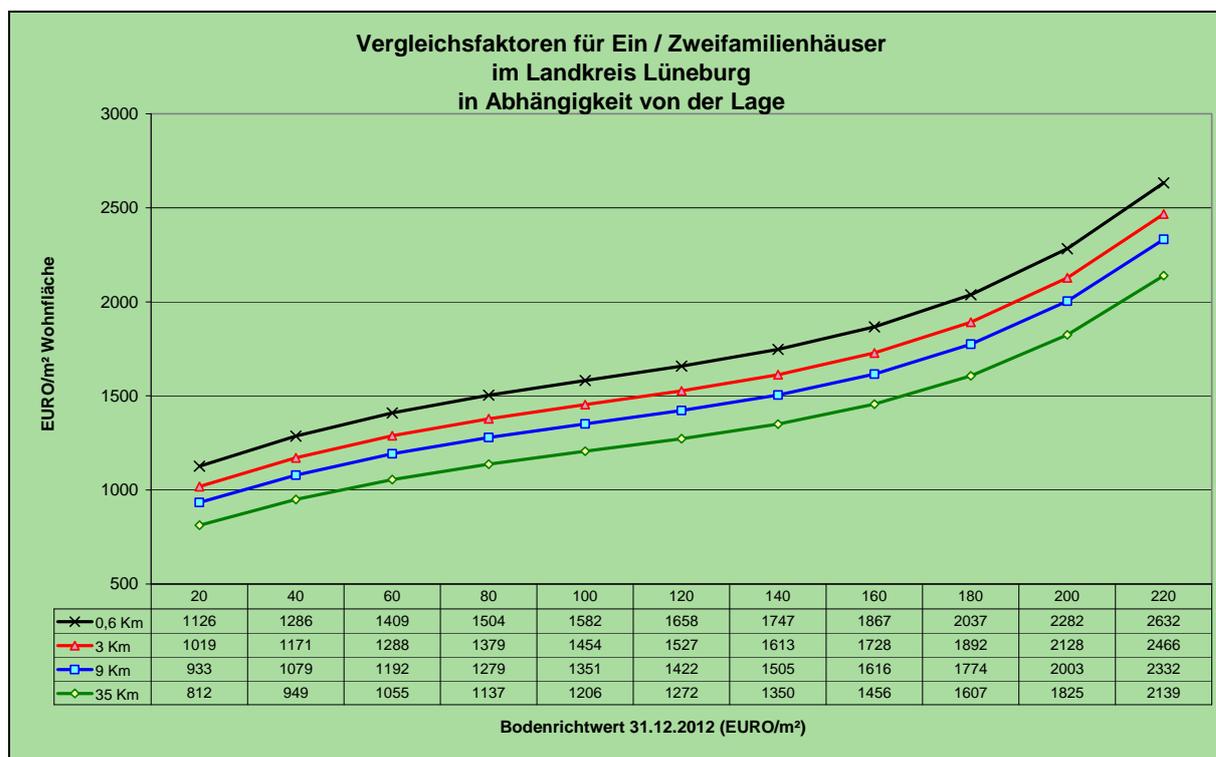


Anwendungsbeispiel			
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden, nicht unterkellerten Einfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:			
Entfernung (s. S. 54)	35 km		
Bodenrichtwert	130,- €/m²		
Baujahr	1985		
Wohnfläche	160 m²		
Grundstücksgröße	800 m²		
Basiswert		=	1.697,- €/m²
Korrekturfaktoren (Zwischenwerte ggf. interpolieren)			
Keller	ohne Keller	X	0,93
Baujahr	1985	X	1,07
Wohnfläche	160 m²	X	0,88
Grundstücksgröße	800 m²	X	0,95
Vergleichsfaktor		=	1.412,- €/m²
Objektwert =	Wohnfläche x Vergleichsfaktor		
	160 m² x 1.412,- €/m² = 225.920,- €	=	rd. 225.000,- €

9.2.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg

Die ausgewertete Stichprobe umfasst 1 682 Kauffälle.

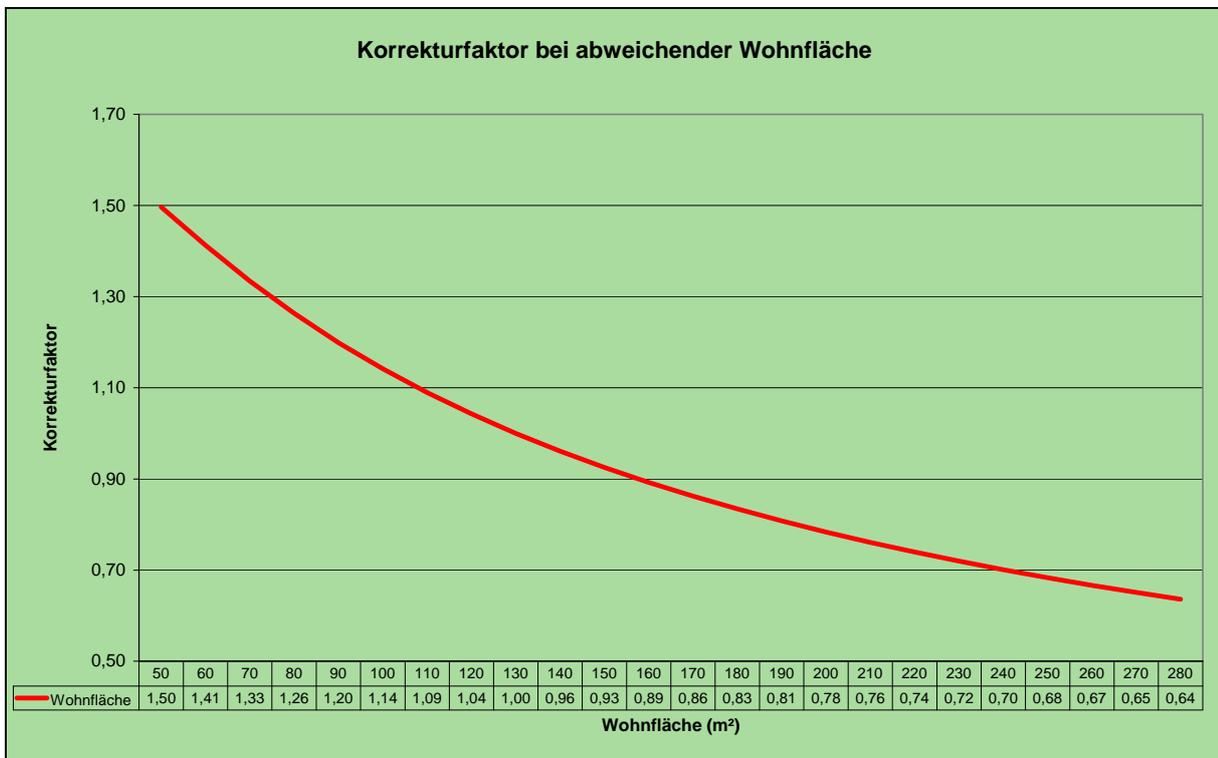
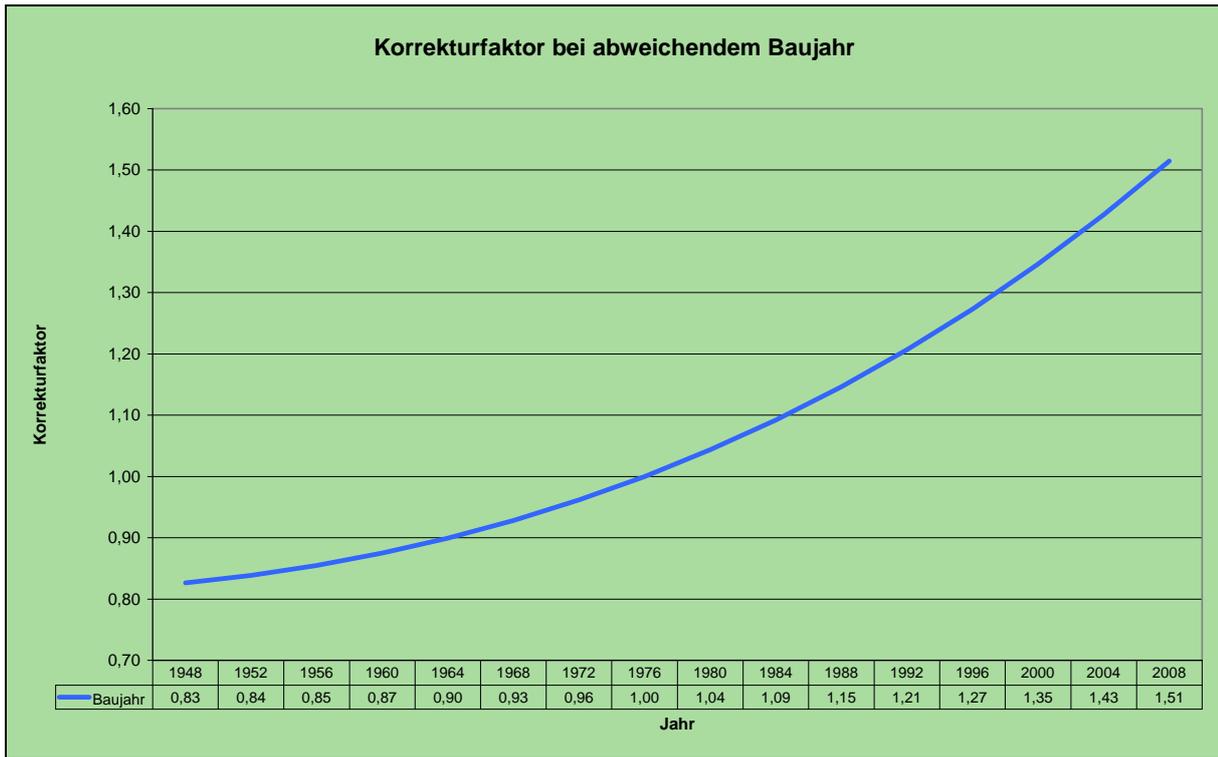
Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2002 – 2012	Mitte 2012
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2012)	20,- €/m ² – 220,- €/m ²	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Lüneburg (Marktplatz)	0,6 Km – 35 Km	s. Abbildung
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Baujahr	1948 – 2008	1976
Wohnfläche	50 m ² – 280 m ²	130 m ²
Grundstücksgröße	200 m ² – 2.500 m ²	1.000 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport	vorhanden	Garage
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus (kein Flachdach)

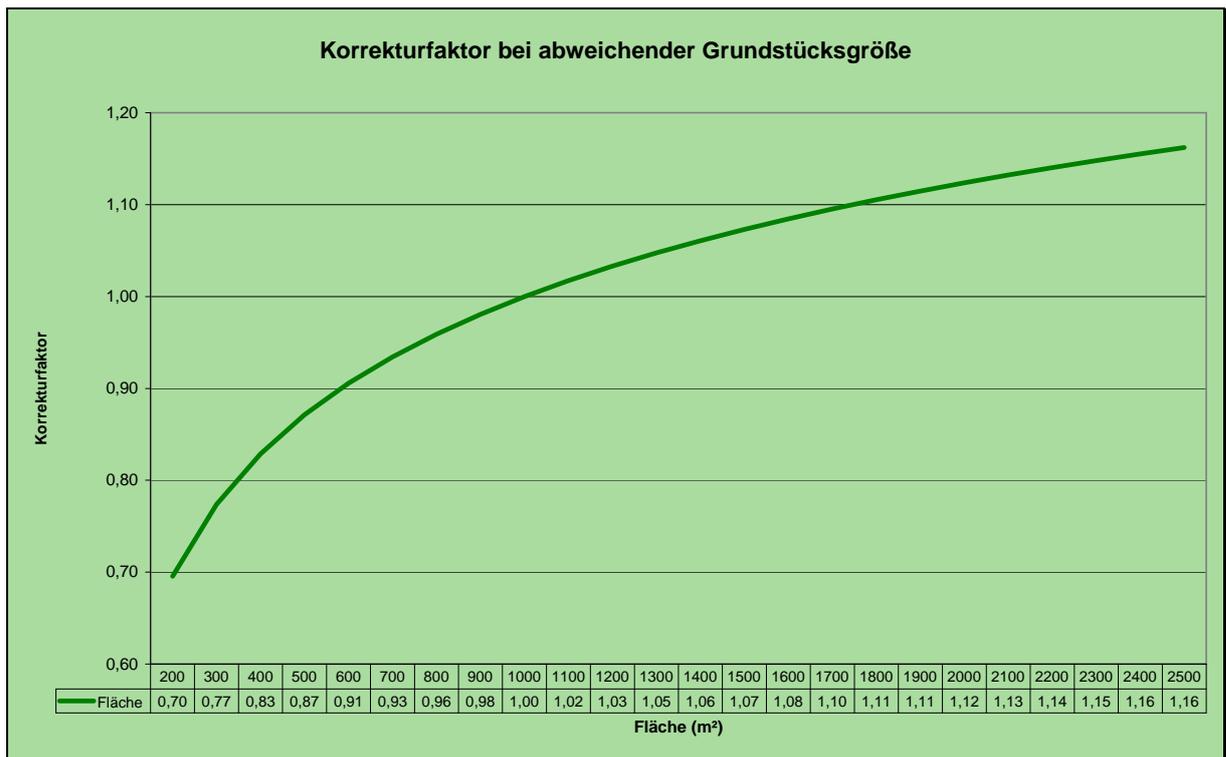


Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 59 entnommen werden.

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,96**



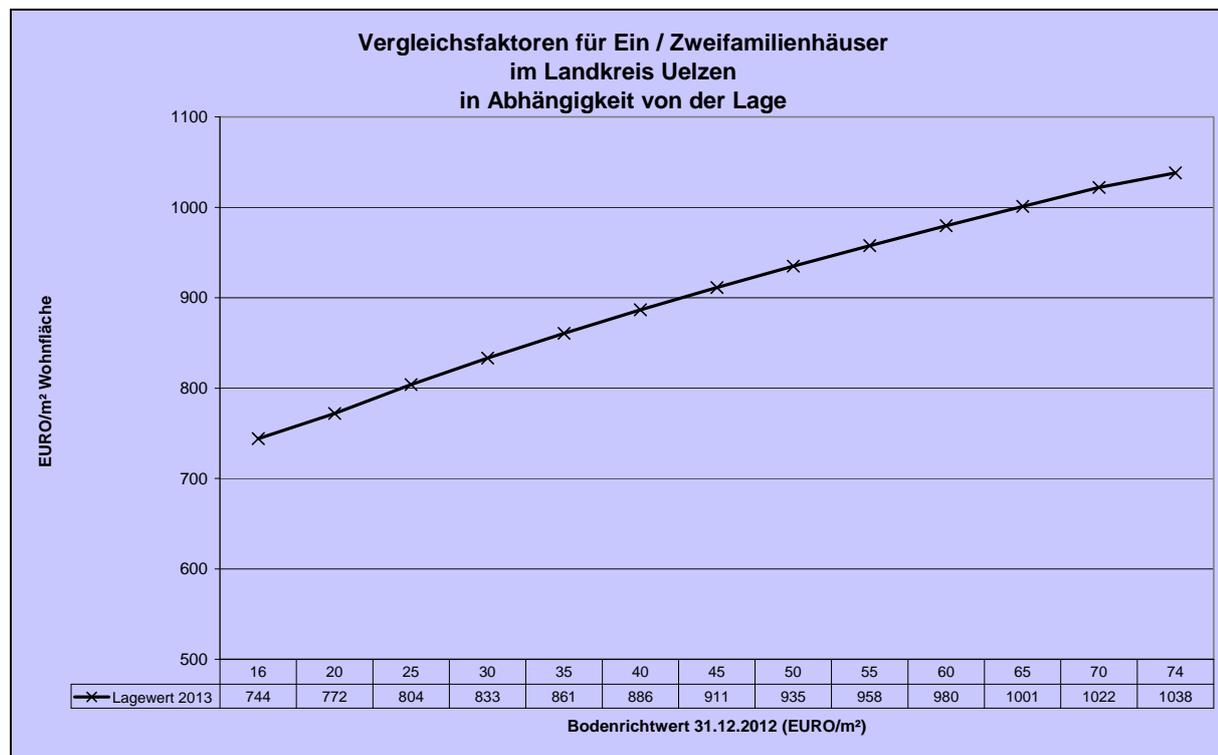


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

9.2.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen

Die Stichprobe umfasst 1 076 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

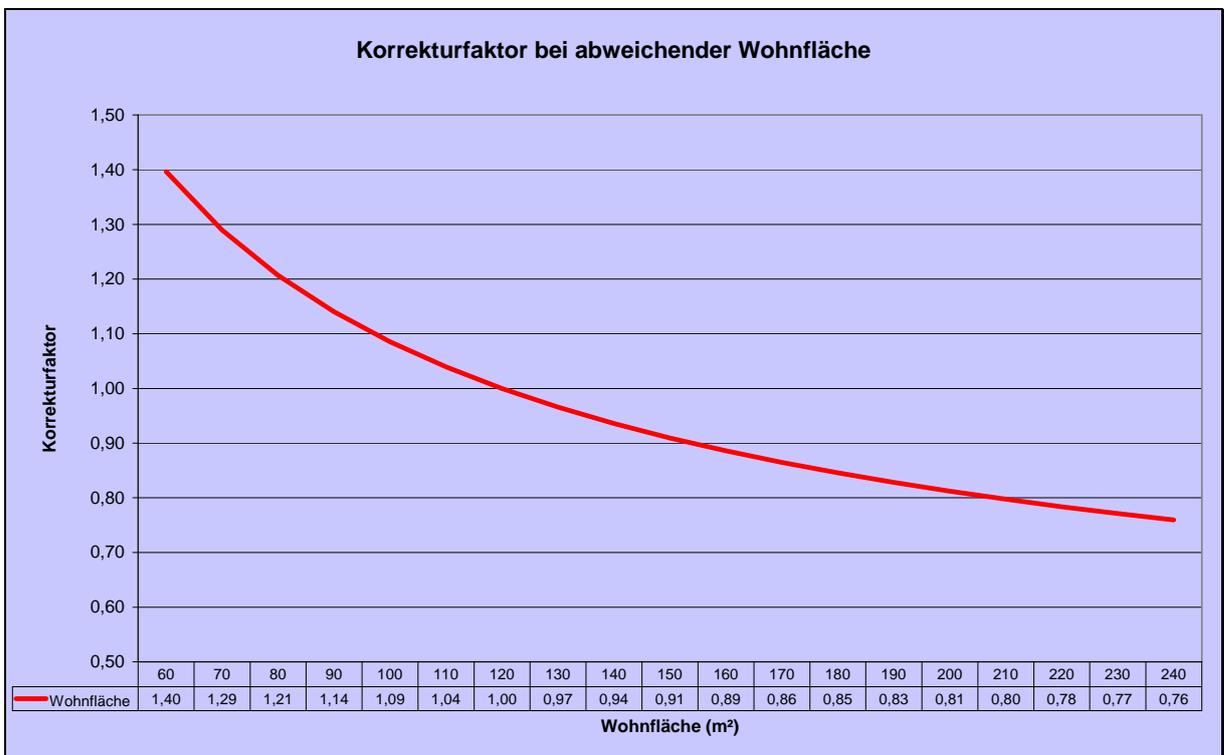
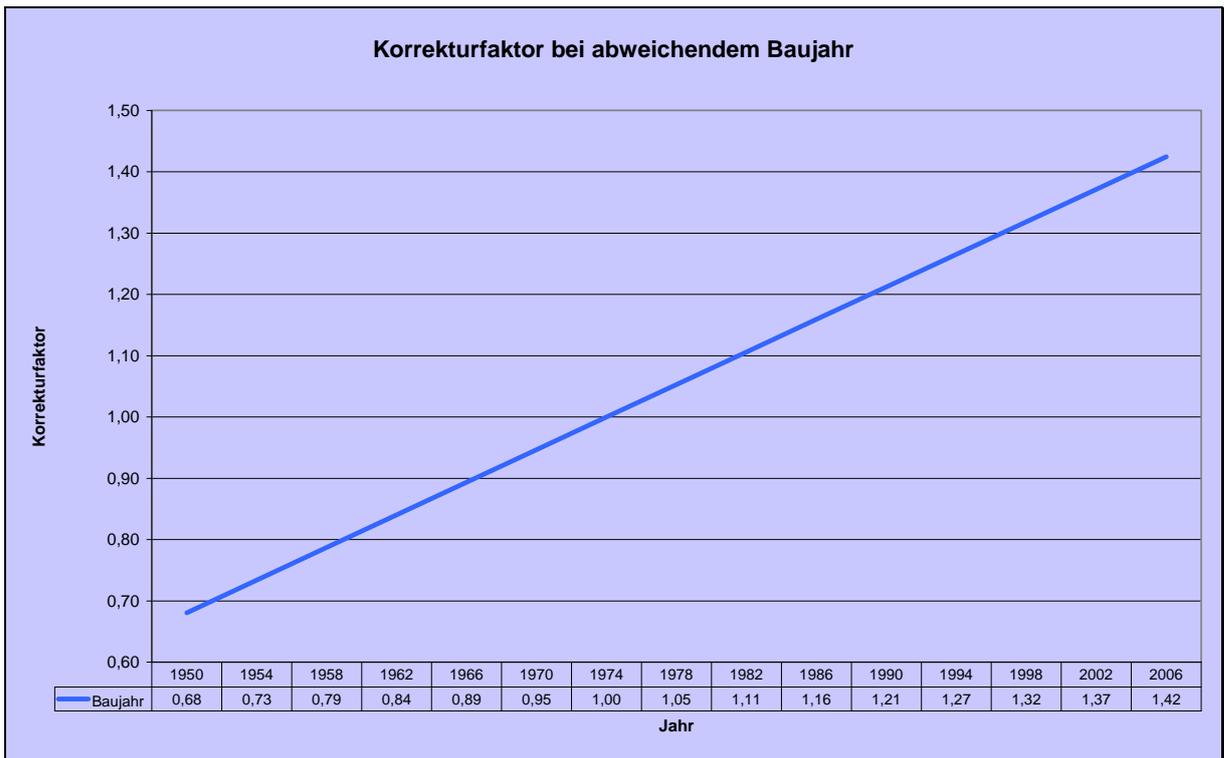
Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2012	Mitte 2012
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2012)	15,- €/m ² – 70,- €/m ²	s. Abbildung
Lageregion	Landkreis, Bad Bevensen, Uelzen, Bienenbüttel	Landkreis
Baujahr	1950 – 2006	1974
Wohnfläche	60 m ² – 240 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² – 2.500 m ²	1.100 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – stark gehoben	mittel
Garage / Carport	ohne - vorhanden	Garage
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus

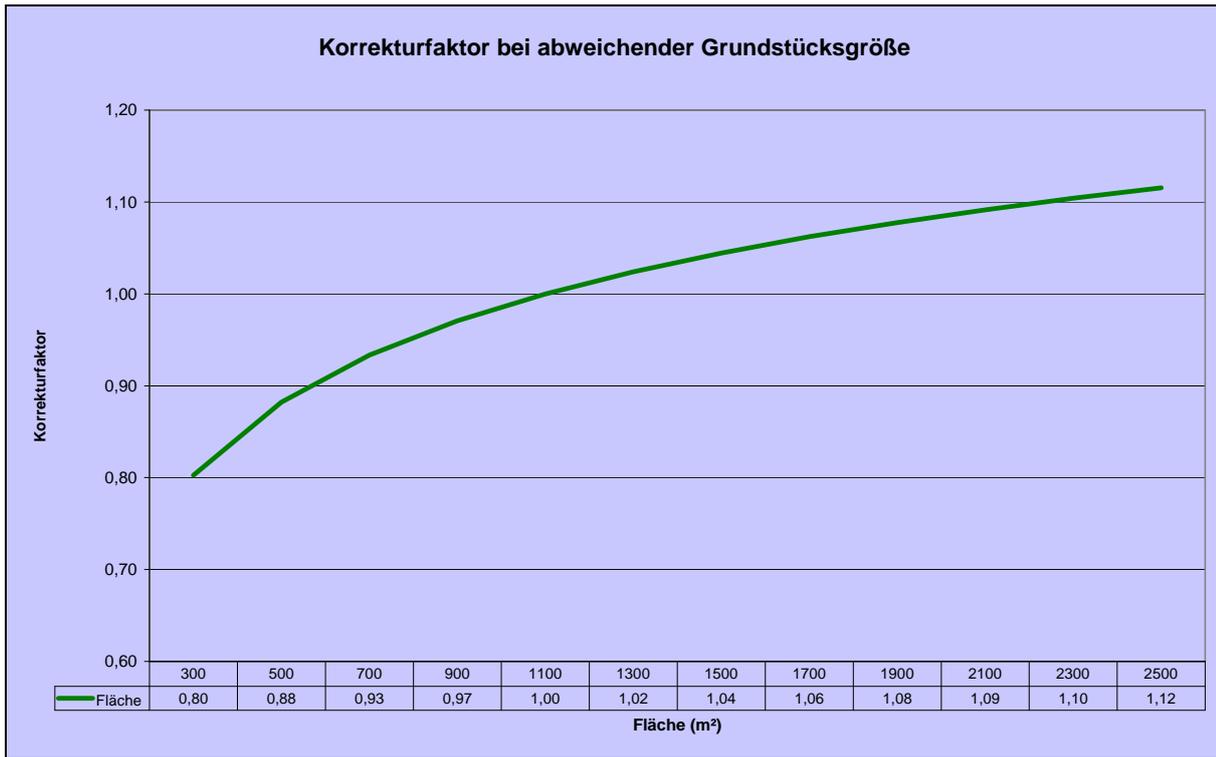
**Korrekturfaktor für die Lageregion:**

- **Bad Bevensen** **1,21**
- **Uelzen** **1,16**
- **Bienenbüttel** **1,05**

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

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



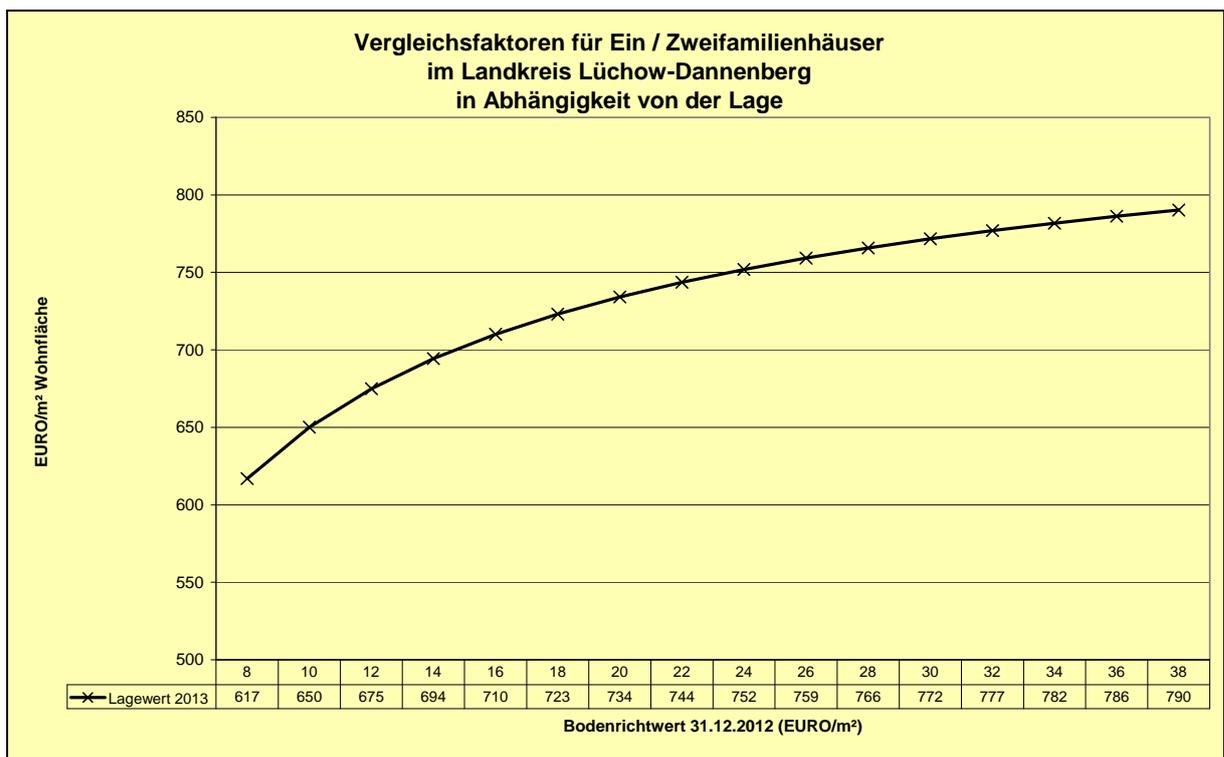


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

9.2.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die Stichprobe umfasst 795 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2012	Mitte 2012
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2012)	10,- €/m ² – 40,- €/m ²	s. Abbildung
Lageregion	Landkreis, Kleinstädte	Landkreis
Baujahr	1950 – 2006	1974
Wohnfläche	60 m ² – 250 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² – 2.500 m ²	1.100 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Dachform	Fachdach / Sattel- oder Walmdach	Sattel- oder Walmdach
Garage / Carport / Stellplatz	ohne - vorhanden	Carport
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus



Korrekturfaktor für die Lageregion:

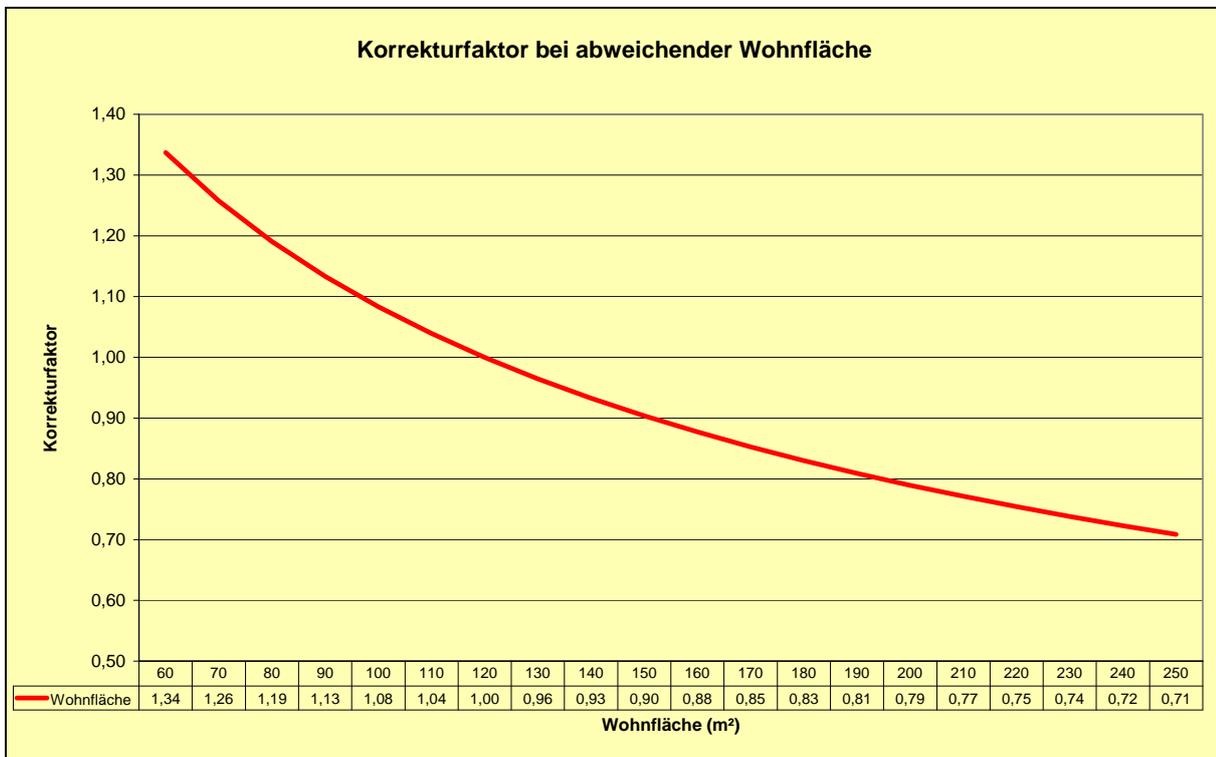
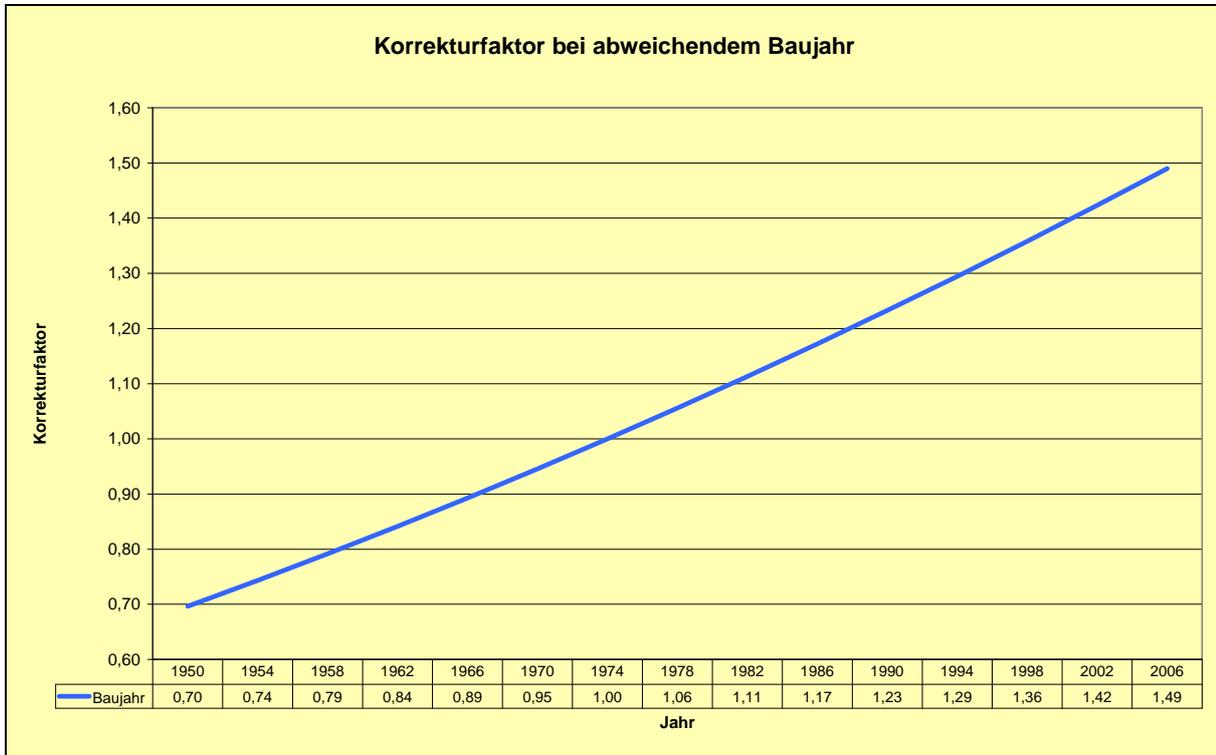
- **Dannenberg 1,11**
- **Hitzacker 1,17**
- **Lüchow 1,19**

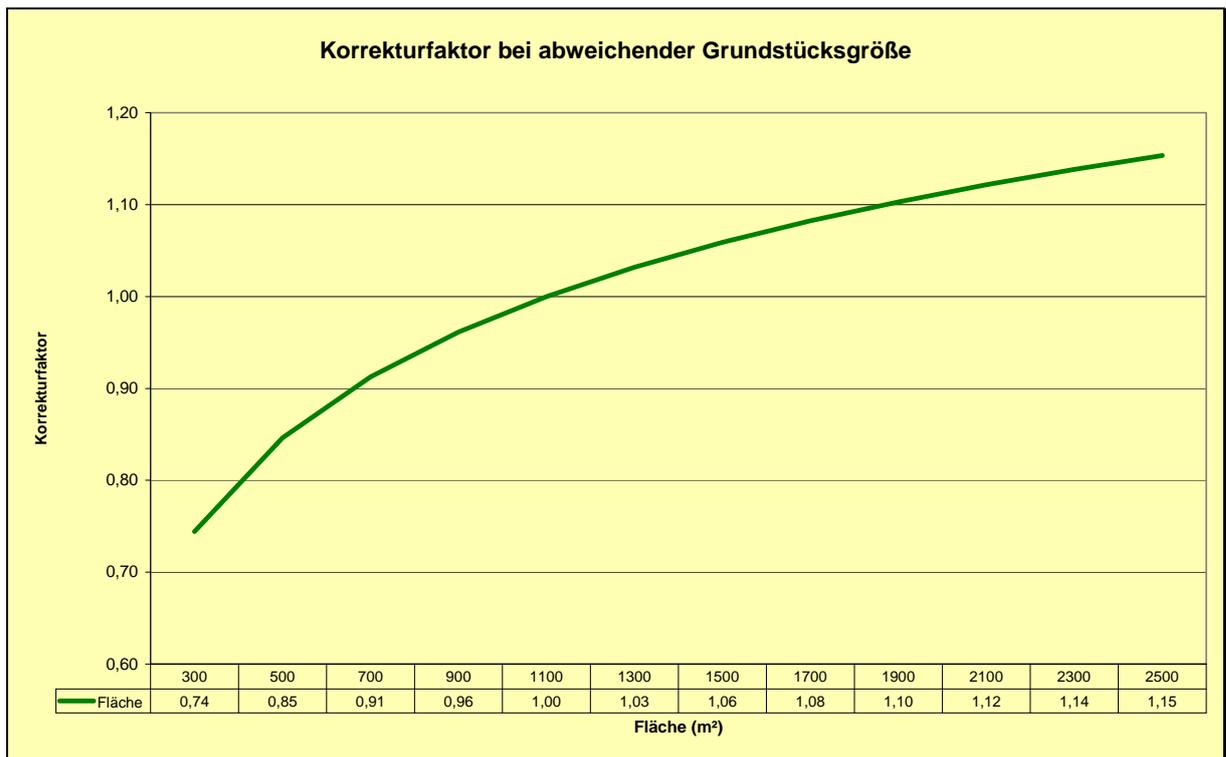
Korrekturfaktor für die Dachform:

- **Flachdach 0,86**

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,96**





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 Erbbaurechtsfaktors basiert immer auf den in den vorherigen Abschnitten abgeleiteten Sachwert- und Vergleichsfaktoren als zusätzlicher Korrekturfaktor.

9.2.4.1 Erbbaurechtsfaktoren für Sachwertfaktoren

Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser				
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Anzahl Erbbaurechte	13	58	30	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes				
Spanne	44 – 86 Jahre	36 – 86 Jahre	38 – 87 Jahre	-
Mittel	62 Jahre	52 Jahre	61 Jahre	
Erbbaurechtsfaktor	0,77	0,87	0,95	-

9.2.4.2 Erbbaurechtsfaktoren für Vergleichsfaktoren

Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser				
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Anzahl Erbbaurechte	30	149	76	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes				
Spanne	36 – 85 Jahre	25 – 91 Jahre	32 – 87 Jahre	-
Mittel	59 Jahre	58 Jahre	60 Jahre	
Erbbaurechtsfaktor	0,81	0,84	0,97	-

Anwendungsbeispiel:

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

Bei einem Erbbaurechtsfaktor von 0,81 beträgt der Wert des Objektes: $180.000 \text{ €} \times 0,81 = \text{rd. } 145.000 \text{ €}$

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2012 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 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Harburg					
Baujahr bis 1945	5 (7)	1916 (1913)	185 (129)	1.027 (1.189)	189.000 (143.000)
Baujahr 1946 bis 1969	28 (32)	1961 (1962)	91 (99)	1.513 (1.252)	138.000 (124.000)
Baujahr 1970 bis 1984	38 (32)	1977 (1978)	127 (117)	1.427 (1.532)	176.000 (175.000)
Baujahr 1985 bis 1999	70 (71)	1994 (1994)	111 (111)	1.830 (1.680)	204.000 (184.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	33 (28)	2003 (2002)	121 (130)	1.831 (1.678)	221.000 (213.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	36 (34)	2012 (2011)	117 (124)	1.818 (1.730)	211.000 (210.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüneburg					
Baujahr bis 1945	21 (17)	1894 (1895)	121 (108)	1.267 (1.393)	148.000 (142.000)
Baujahr 1946 bis 1969	27 (23)	1958 (1960)	100 (96)	1.465 (1.245)	140.000 (120.000)
Baujahr 1970 bis 1984	13 (8)	1978 (1976)	115 (110)	1.287 (1.107)	150.000 (121.000)
Baujahr 1985 bis 1999	39 (40)	1994 (1994)	114 (118)	1.519 (1.483)	173.000 (174.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	14 (17)	2002 (2003)	117 (122)	1.709 (1.630)	198.000 (197.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	44 (28)	2012 (2011)	122 (118)	1.718 (1.691)	213.000 (201.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Uelzen					
Baujahr bis 1945	8 (4)	1906 (1922)	107 (100)	575 (826)	59.000 (83.000)
Baujahr 1946 bis 1969	16 (25)	1960 (1960)	92 (86)	645 (658)	59.000 (57.000)
Baujahr 1970 bis 1984	4 (3)	1977 (*)	80 (*)	747 (*)	61.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	7 (9)	1992 (1995)	116 (107)	1.084 (924)	125.000 (99.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	2 (6)	* (2002)	* (121)	* (922)	* (113.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	4 (0)	2012	97	1.304	126.000

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Baujahr bis 1945	4 (2)	1920 (*)	124 (*)	805 (*)	99.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	6 (1)	1959 (*)	82 (*)	759 (*)	62.000 (*)
Baujahr 1970 bis 1984	3 (4)	* (1978)	* (90)	* (778)	* (69.000)
Baujahr 1985 bis 1999	4 (4)	1994 (1996)	112 (116)	717 (864)	80.000 (99.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	1 (0)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	0 (0)				

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.3.2 Preisentwicklung

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

Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	+ 5,7 % (+ 1,0 %)	+ 2,4 % (+ 3,1 %)	- 0,5 % (- 1,5 %)	- 0,3 % (- 3,3 %)

() Werte des Vorjahres

9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 (2) Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerten gegenüber gestellt werden. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Bodenwert und Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (**SW-RL**) beschrieben.

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (**NHK 2010**) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in [€/m²] Brutto-Grundfläche (**BGF**) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungsstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 (1) der SW-RL).

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 23 ImmoWertV und Nr. 4.3 der SW-RL). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2 der SW-RL) ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell verlängert.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Grundstücksfläche errechnet. Sofern wertrelevante Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, z. B. abweichende Grundstücksfläche, so sind diese durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5 000 € (sehr einfach / wenig) bis 15 000 € (aufwendig / umfangreich).

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser u. Doppelhaushälften		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL) Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL) lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind 8.000 € bis 12.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

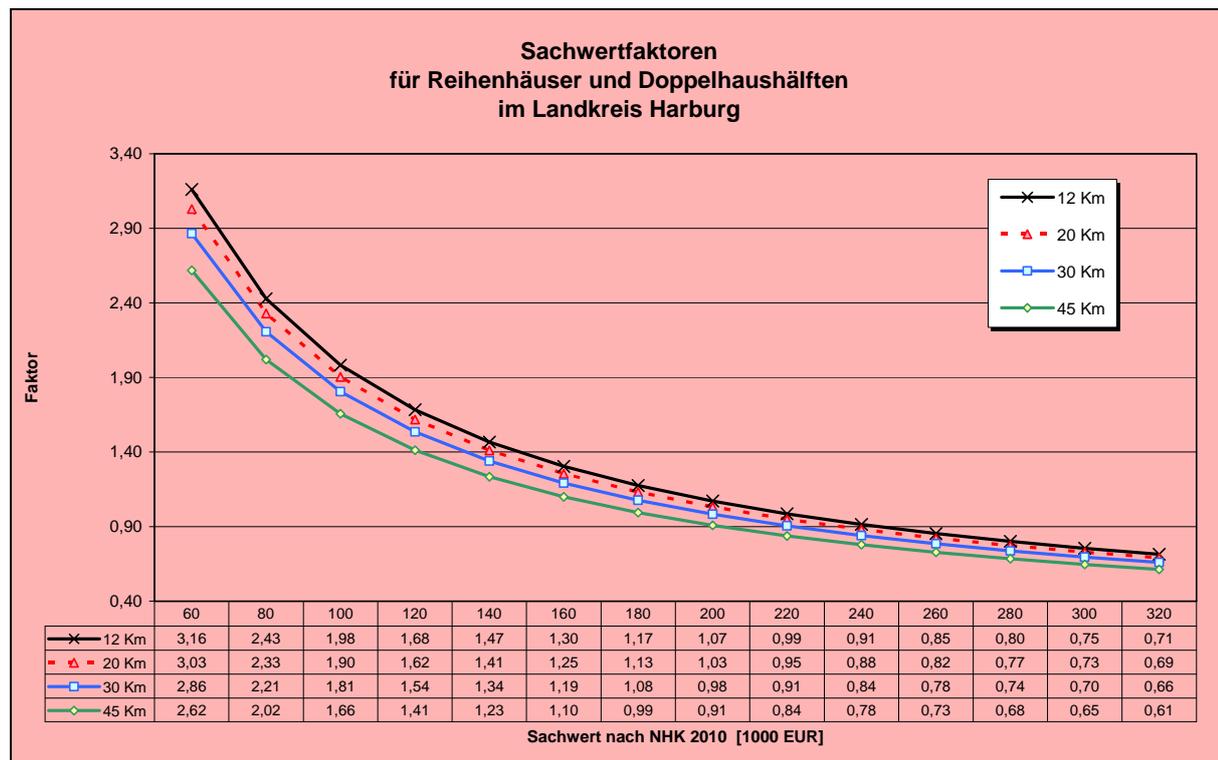
- Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen **Einflussgrößen** abhängig:
 - Von der **Höhe** des Sachwertes:
Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
 - Von der **Lage** des Objektes:
Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.
 - Von der **Restnutzungsdauer** des Objektes:
Ältere Objekte erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als neue Objekte (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
 - Vom **Gebäudestandard** des Objektes:
Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
- Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.
- 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 Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb Wert mindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

9.3.3.1 Sachwertfaktoren Landkreis Harburg

Die analysierte Stichprobe umfasst 976 Kauffälle.

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

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2002 – 2012	01.07.2012
Entfernung	12 km – 45 km	s. Grafik
Sachwert	60.000,- € – 320.000,- €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2012)	60,- €/m² bis 280,- €/m²	140,- €/m²
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Restnutzungsdauer	15 – 70	45
Wohnfläche	50 m² – 160 m²	100 m²
Grundstücksgröße	100 m² – 800 m²	400 m²
Standardstufe	1,0 – 4,0	2,2 (inkl. Einbauküche)
Unterkellerung	ohne bis Vollkeller	Vollkeller
Garage/Carport		vorhanden (eine)



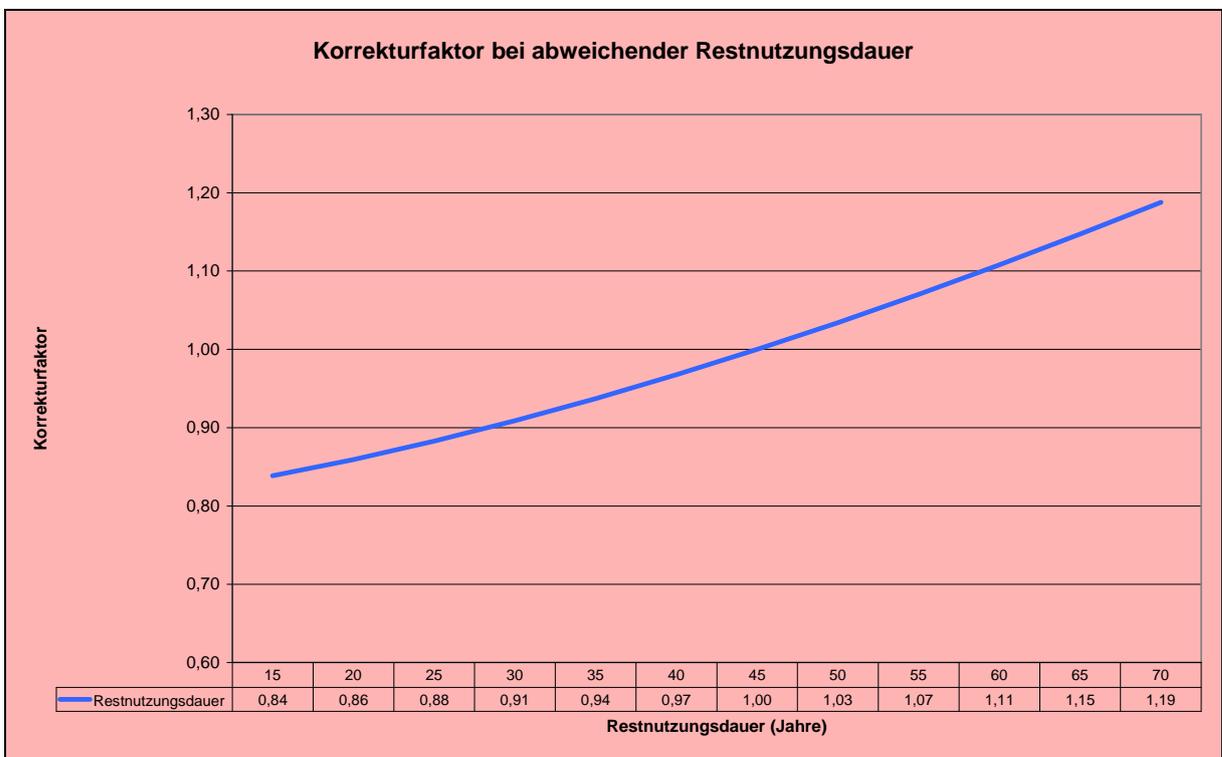
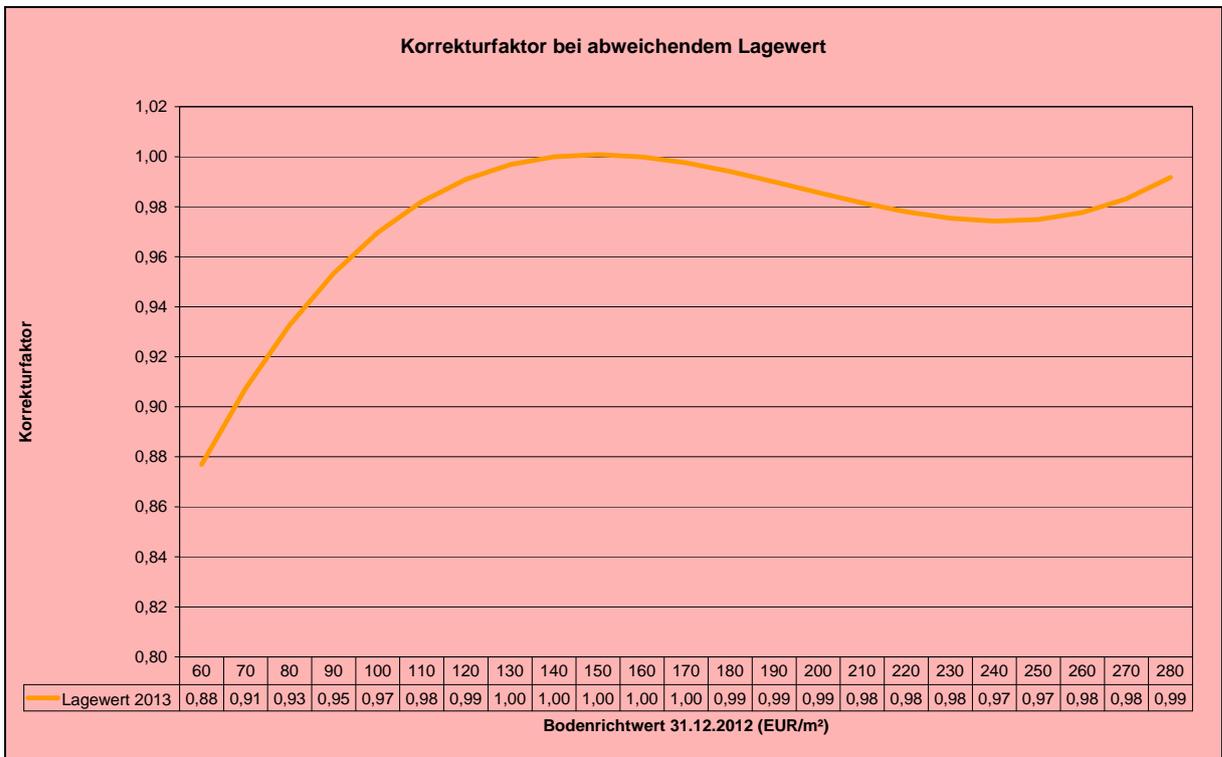
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 54 entnommen werden.

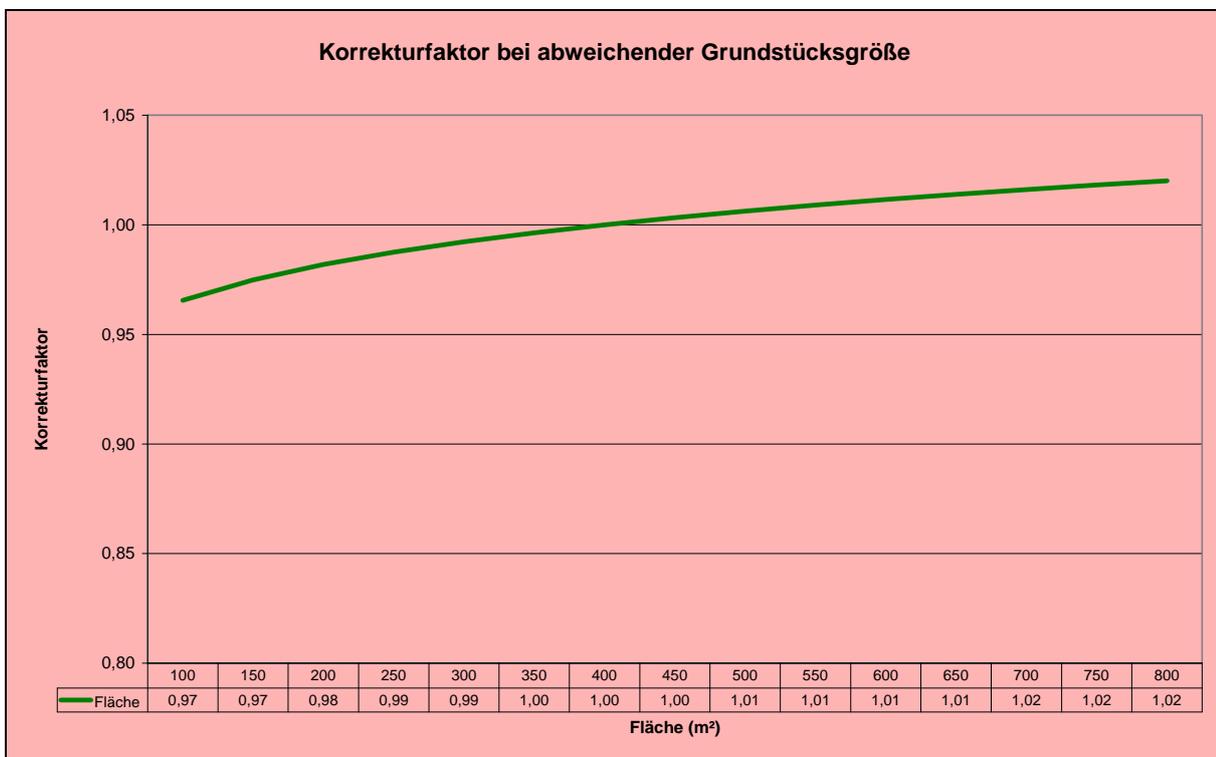
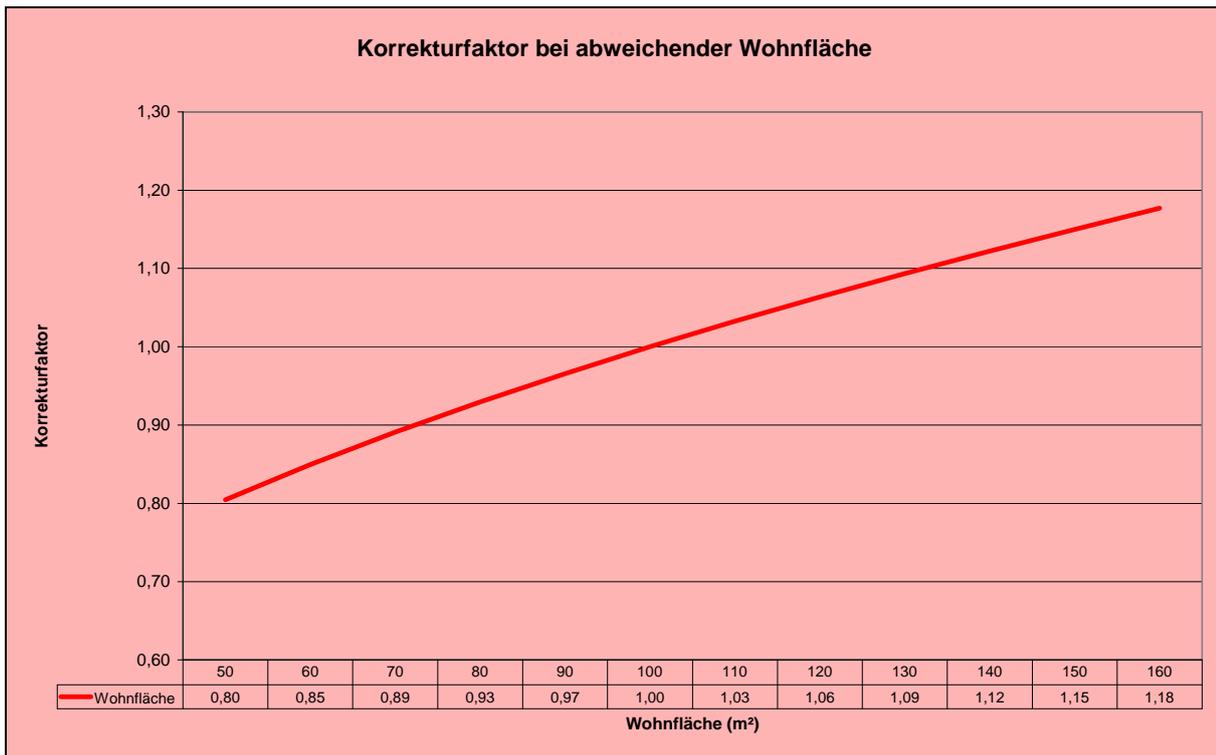
Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- Reihenendhaus **0,98**
- Reihenmittelhaus **0,96**

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,94**





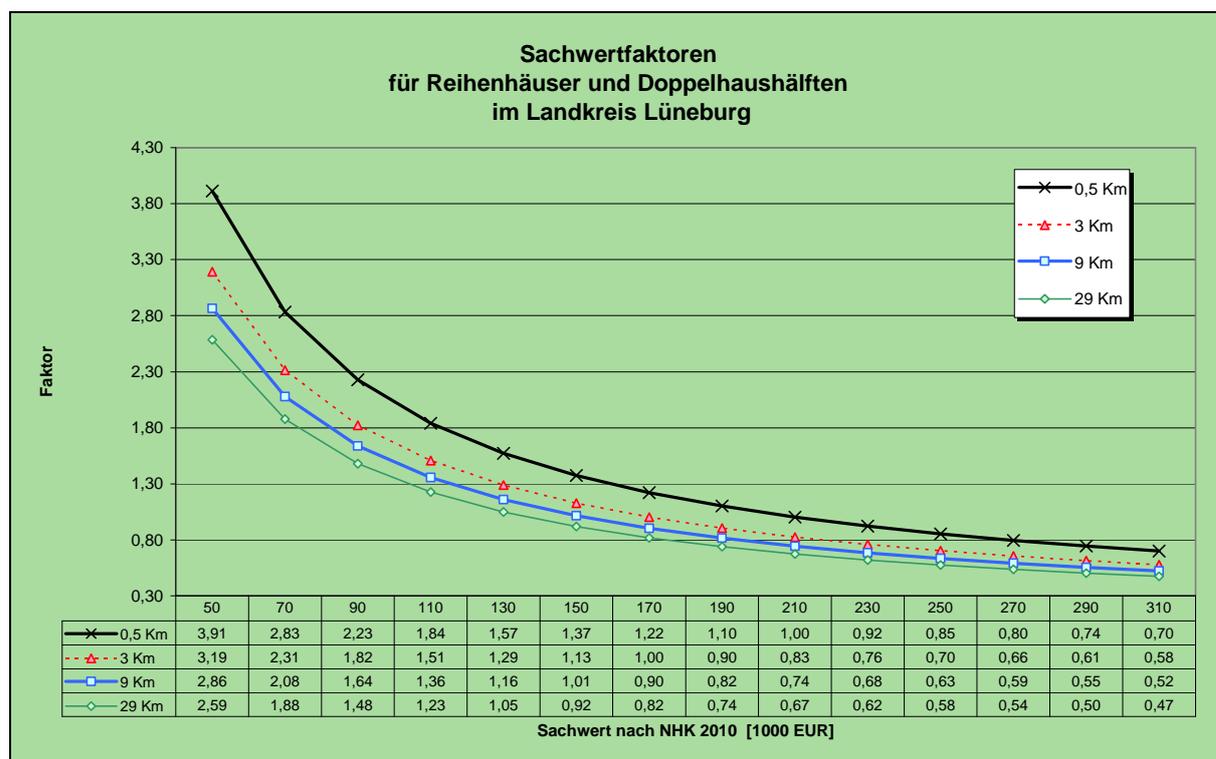
Das Anwendungsbeispiel entspricht Abschnitt 9.2.3.1.

9.3.3.2 Sachwertfaktoren Landkreis Lüneburg

Die analysierte Stichprobe umfasst 710 Kauffälle.

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

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2001 – 2012	01.07.2012
Entfernung	0,5 km – 29 km	s. Grafik
Sachwert	50.000,- € – 310.000,- €	s. Grafik
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2012)	50,- €/m ² – 210,- €/m ²	120,- €/m ²
Restnutzungsdauer	15 – 70	45
Wohnfläche	60 m ² – 180 m ²	100 m ²
Grundstückfläche	200 m ² – 1000 m ²	400 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Garage/Carport		Garage
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser, kein Flachdach)
Standardstufe	1 – 4,5	2,3



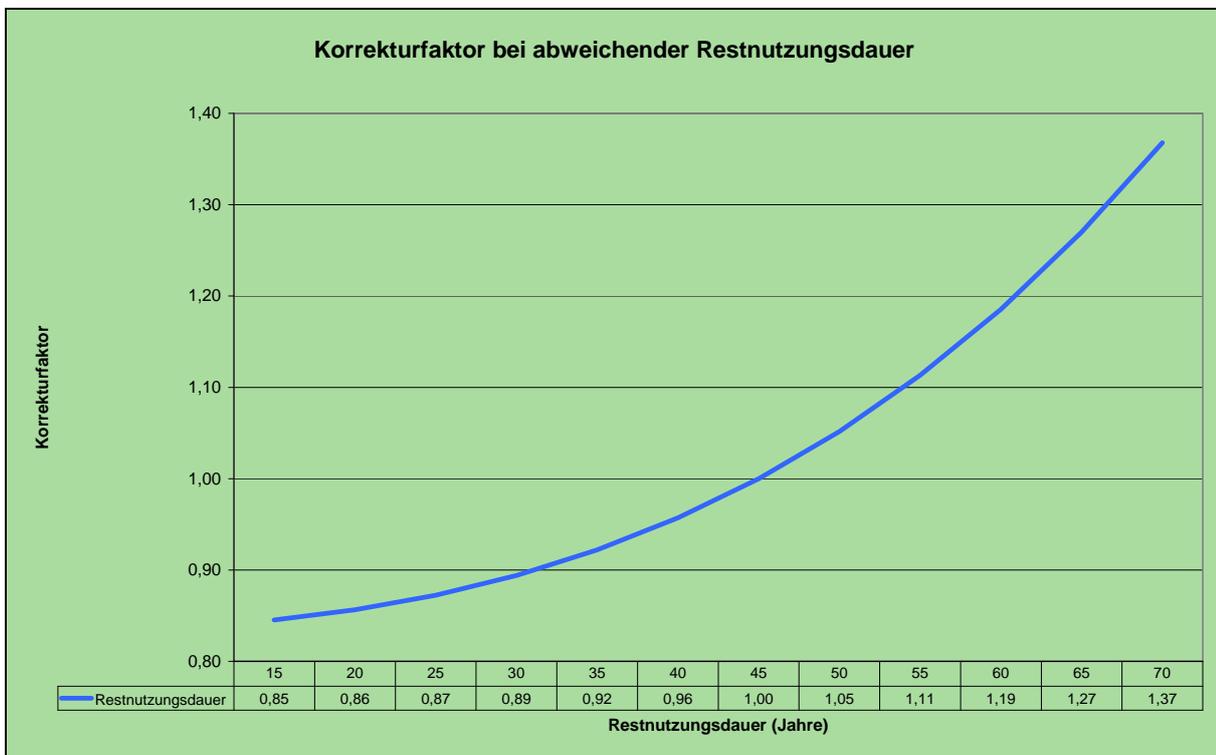
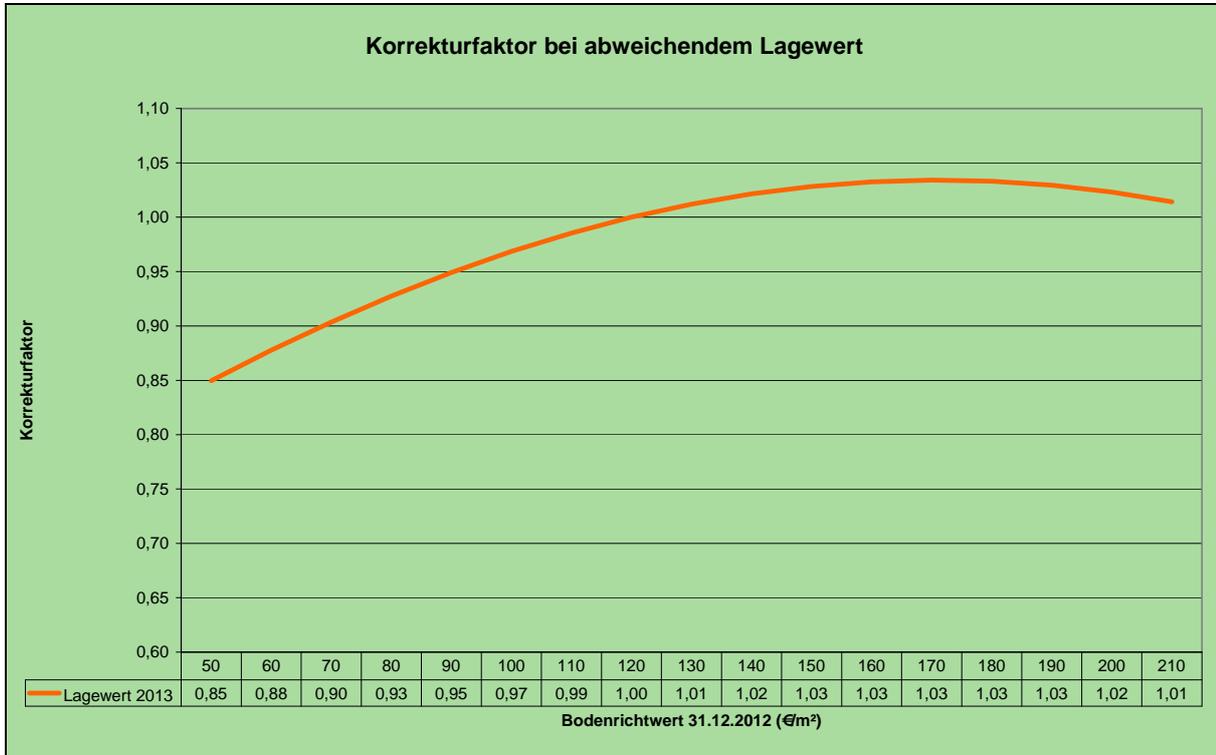
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 59 entnommen werden.

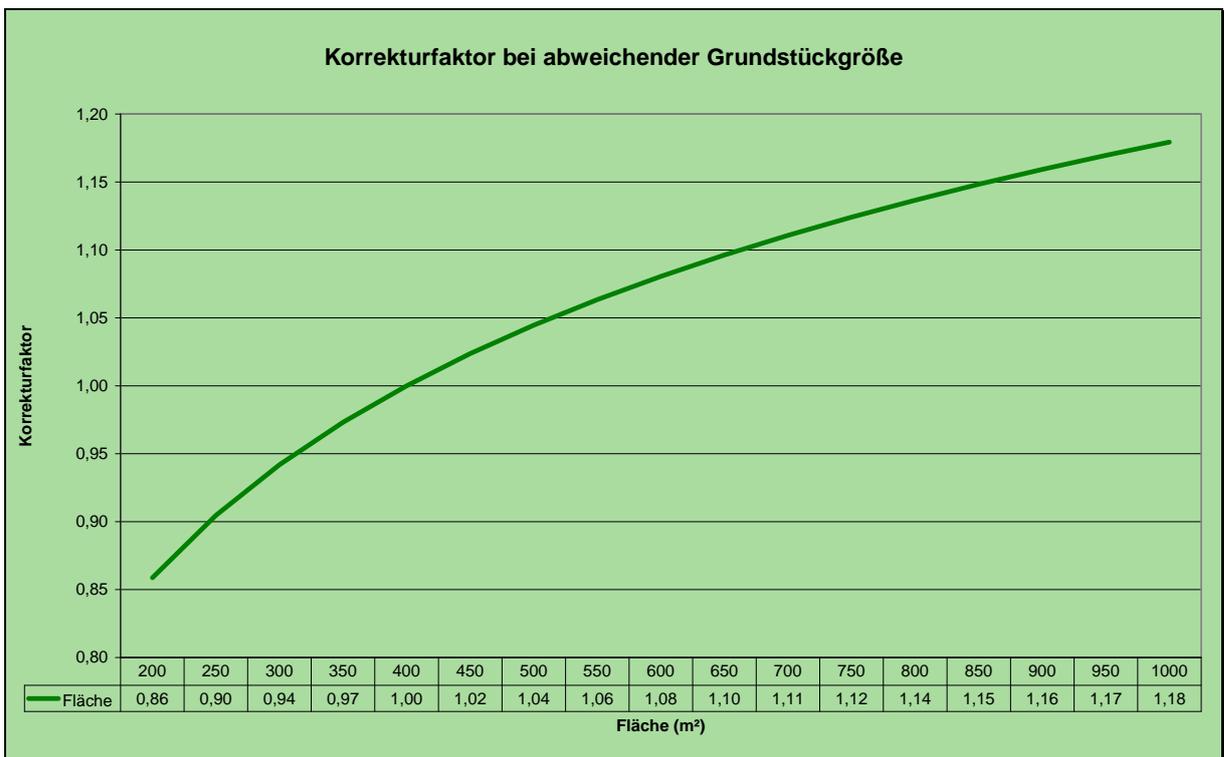
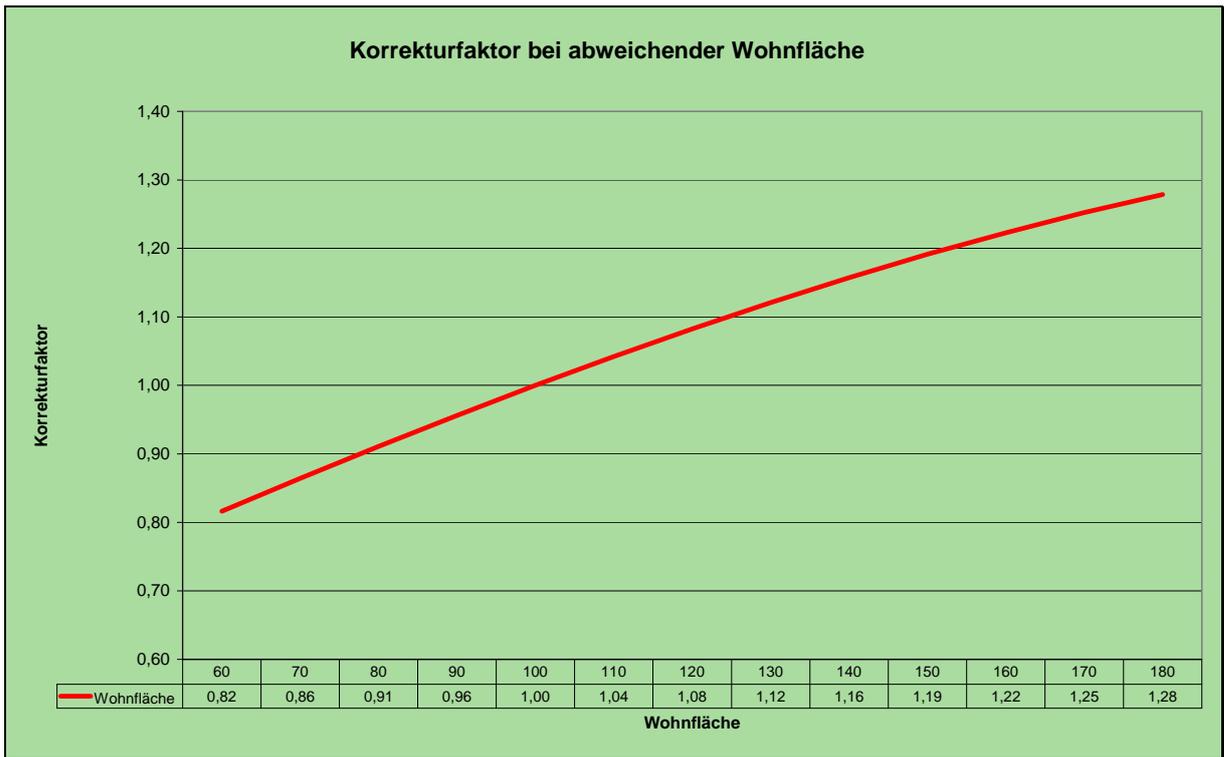
Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- Reihenendhaus 0,97
- Reihenmittelhaus 0,97

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,93**





Die Anwendungshinweise finden Sie im Abschnitt 9.3.3.

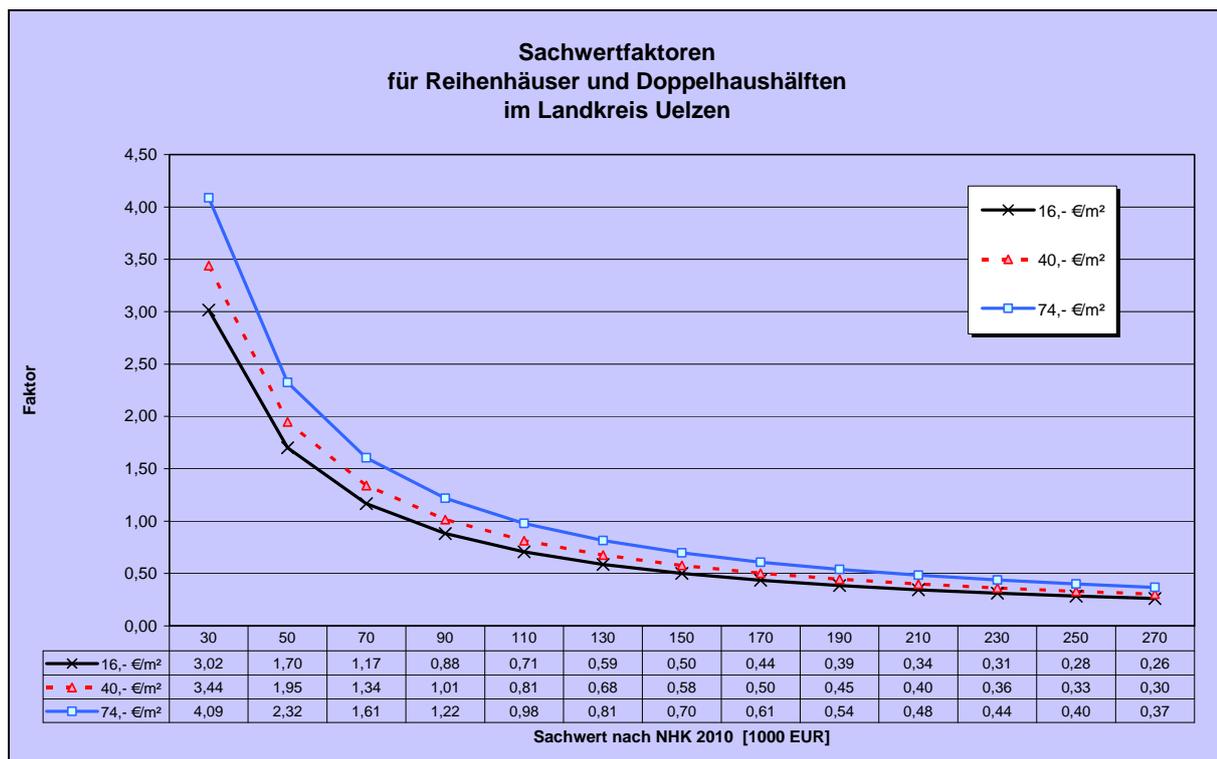
Das Anwendungsbeispiel entspricht Abschnitt 9.2.3.1.

9.3.3.3 Sachwertfaktoren Landkreis Uelzen

Die analysierte Stichprobe umfasst 310 Kauffälle.

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

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	1998 – 2012	01.07.2012
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2012)	16,- €/m ² – 74,- €/m ²	s. Grafik
Sachwert	30.000,- € – 270.000,- €	s. Grafik
Region	Landkreis, Uelzen, Bad Bevensen	Landkreis
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Restnutzungsdauer	15 Jahre – 70 Jahre	40
Standardstufe	1,0 – 3,5	2,5
Wohnfläche	50 m ² – 160 m ²	100 m ²
Grundstücksfläche	100 m ² – 1.100 m ²	400 m ²
Garage / Carport / Stellplatz		vorhanden (eine)

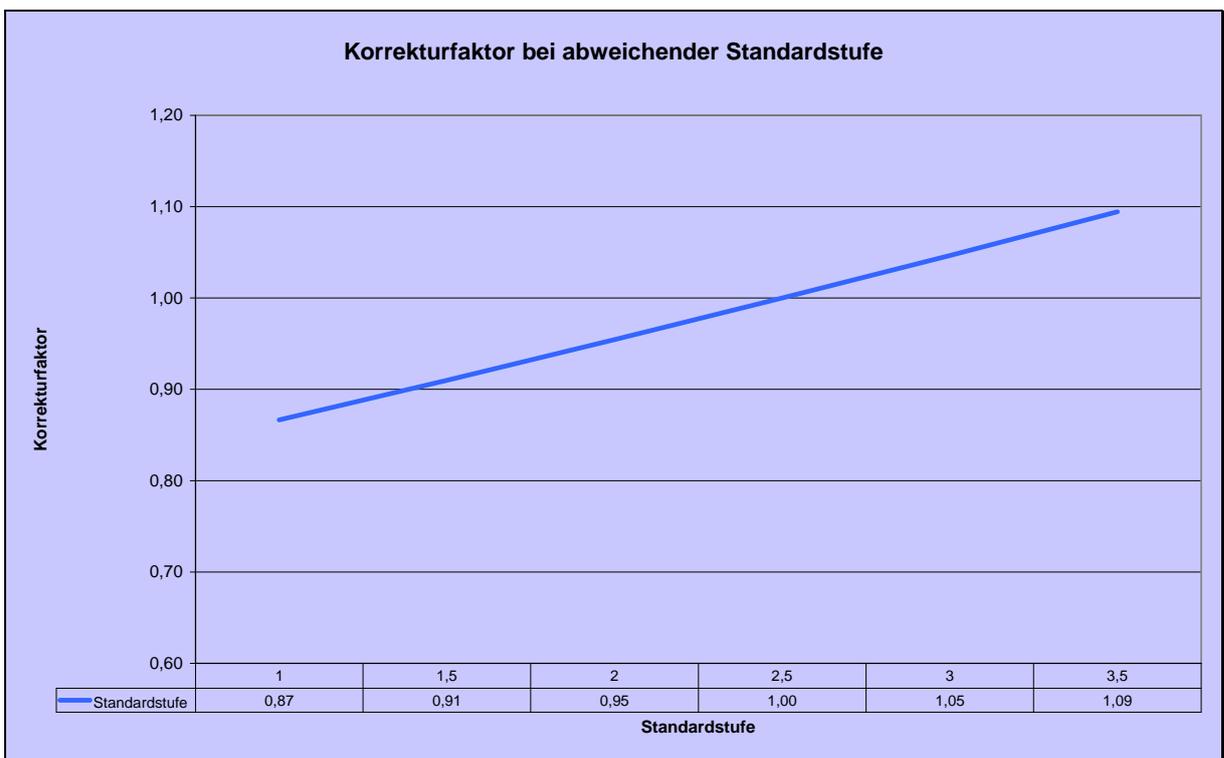
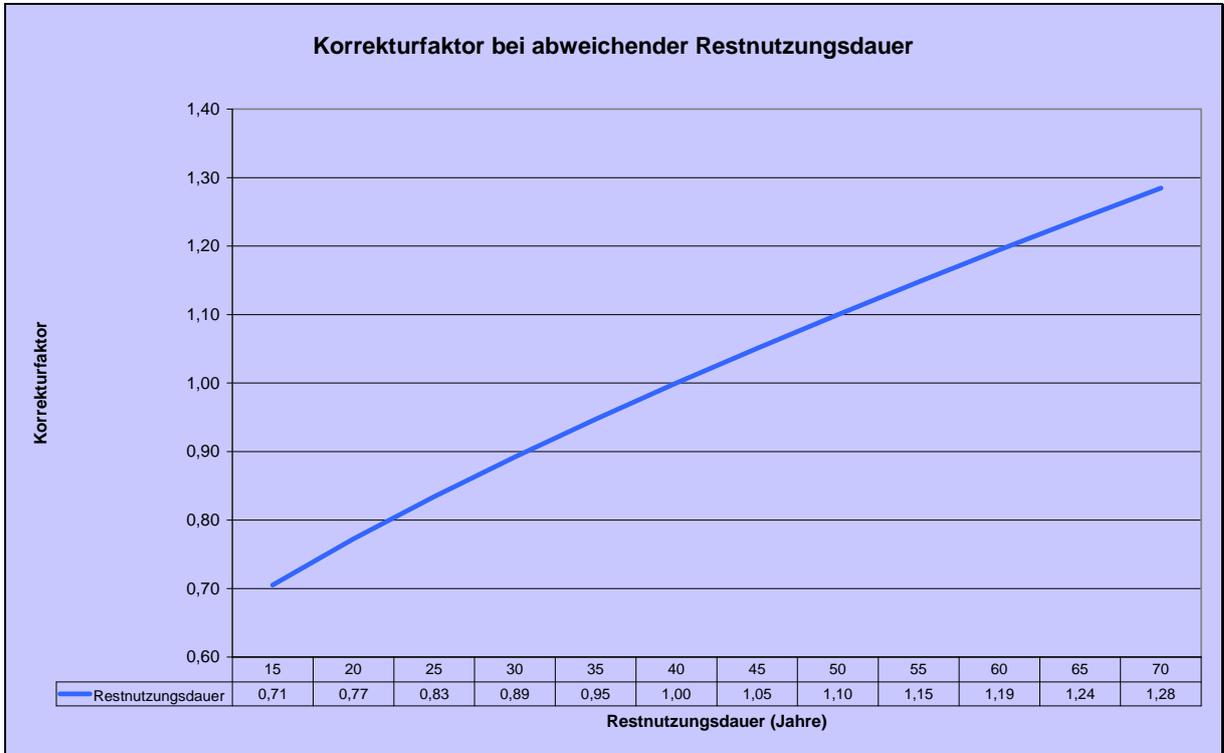


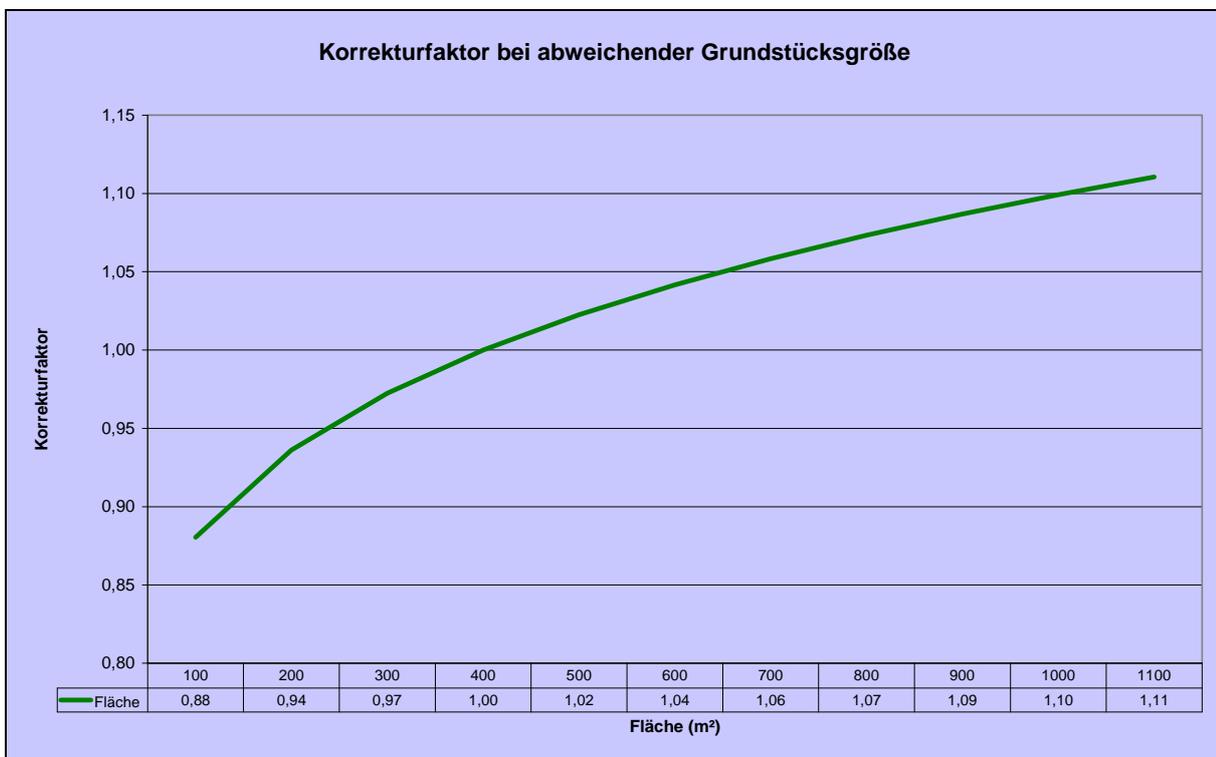
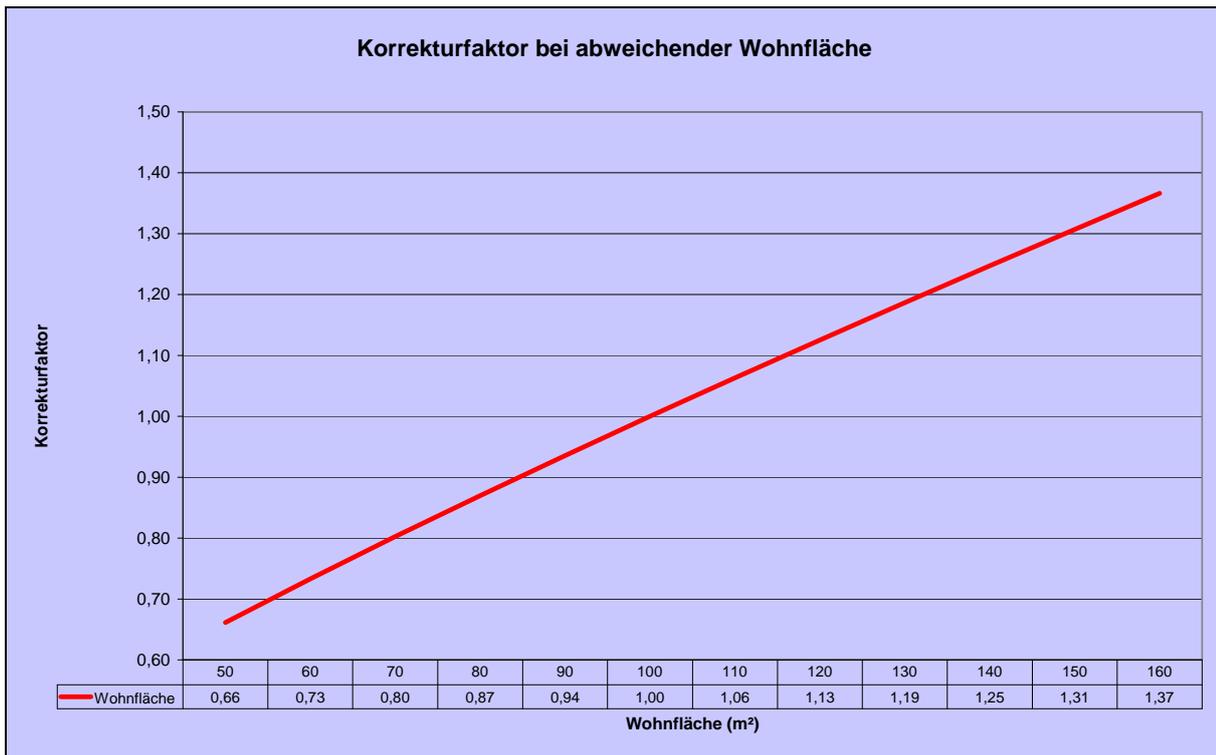
Korrekturfaktor für die Region:

- Uelzen 1,12
- Bad Bevensen 1,11

Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- **Reihenendhaus** **0,97**
- **Reihenmittelhaus** **0,93**





Die Anwendungshinweise finden Sie im Abschnitt 9.3.3.

Das Anwendungsbeispiel entspricht Abschnitt 9.2.3.1.

9.3.3.4 Sachwertfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg

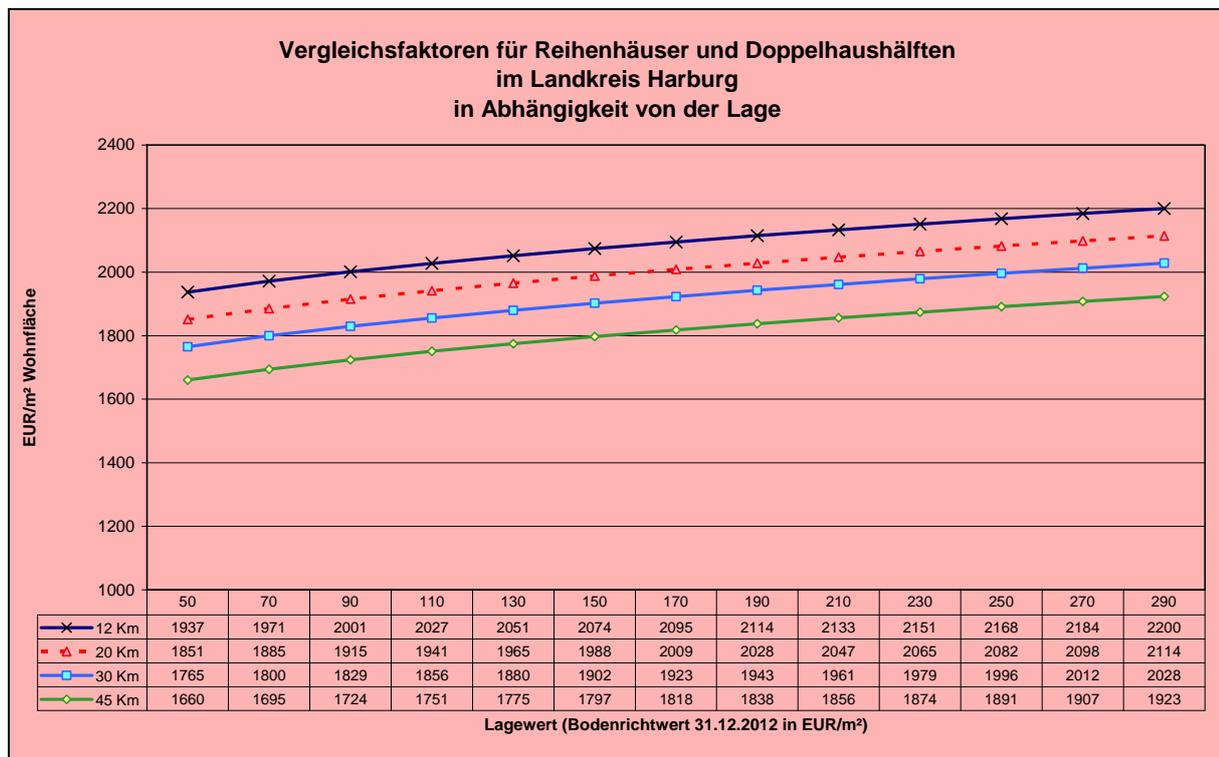
Sachwertfaktoren für Reihenhaus- und Doppelhausgrundstücke ließen sich für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg nicht ableiten.

9.3.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg

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

Die Stichprobe umfasst hier 1 124 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2002 – 2012	Mitte 2012
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2012)	50,- €/m ² – 290,- €/m ²	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Hamburg (Rathausplatz)	12 km – 45 km	s. Abbildung
Baujahr	1950 – 2009	1982
Wohnfläche	60 m ² – 160 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² – 1200 m ²	400 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel (inkl. Einbauküche)
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihemittelhaus	Doppelhaushälfte



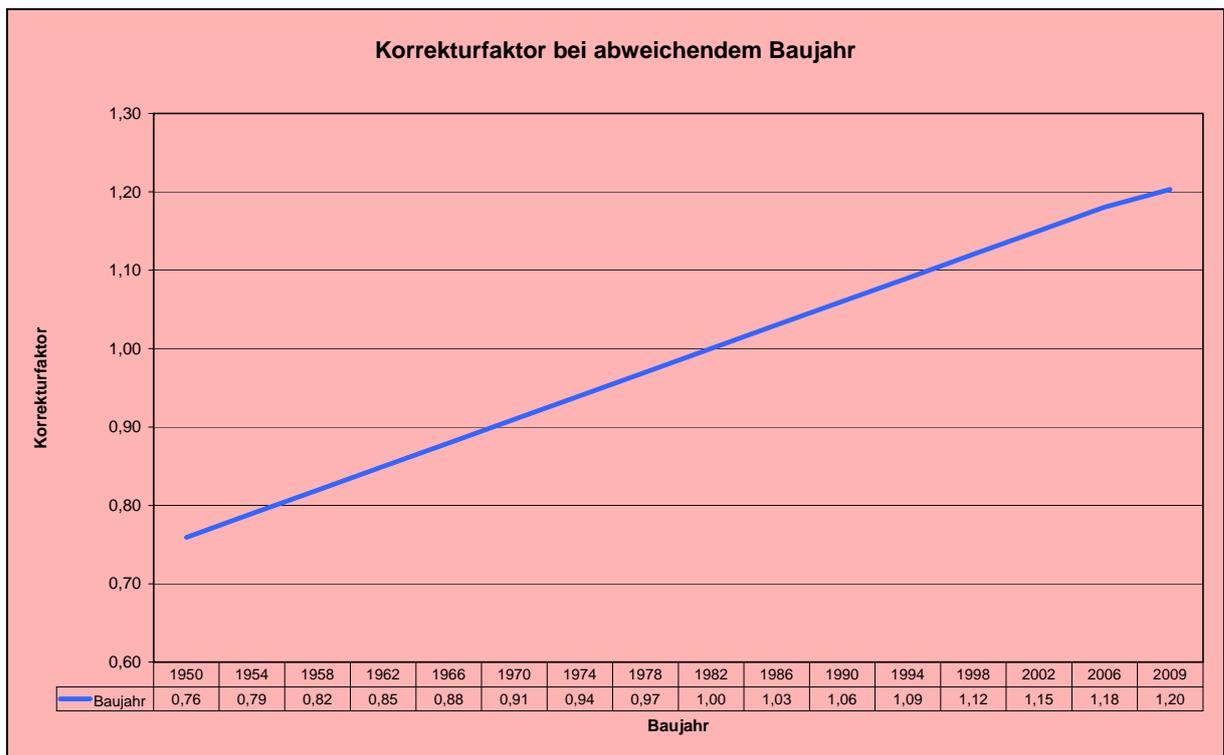
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 54 entnommen werden.

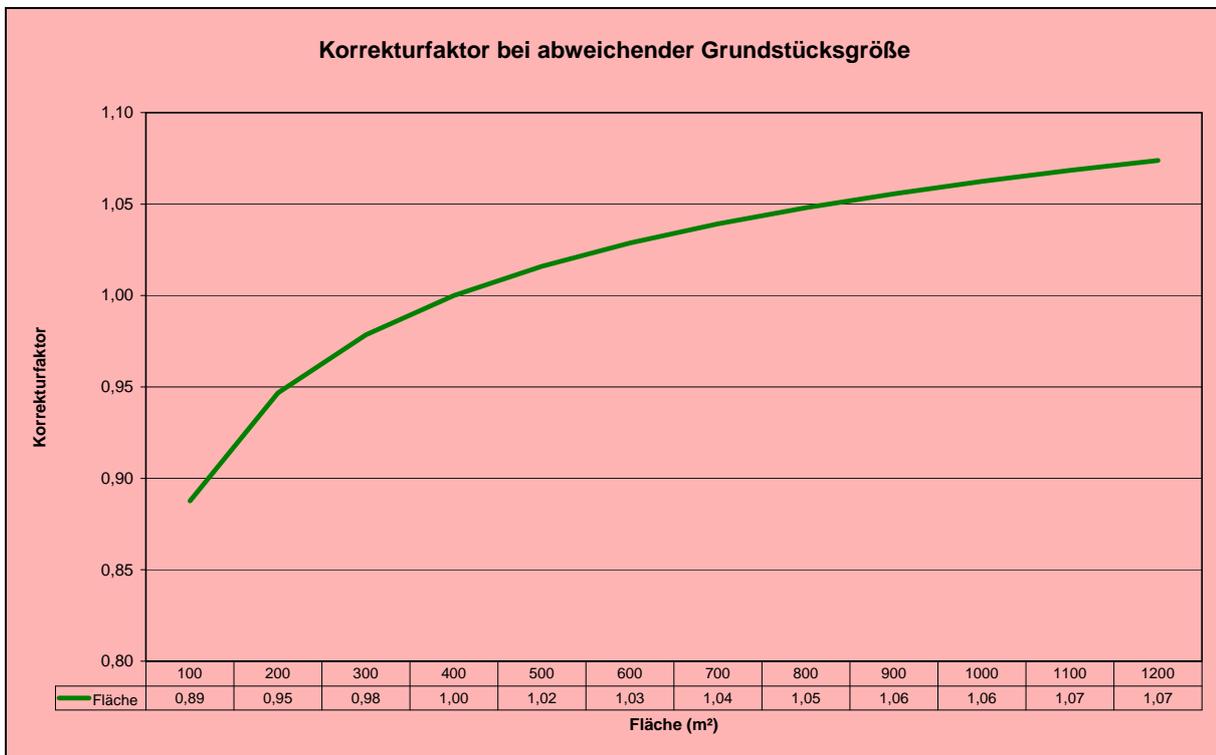
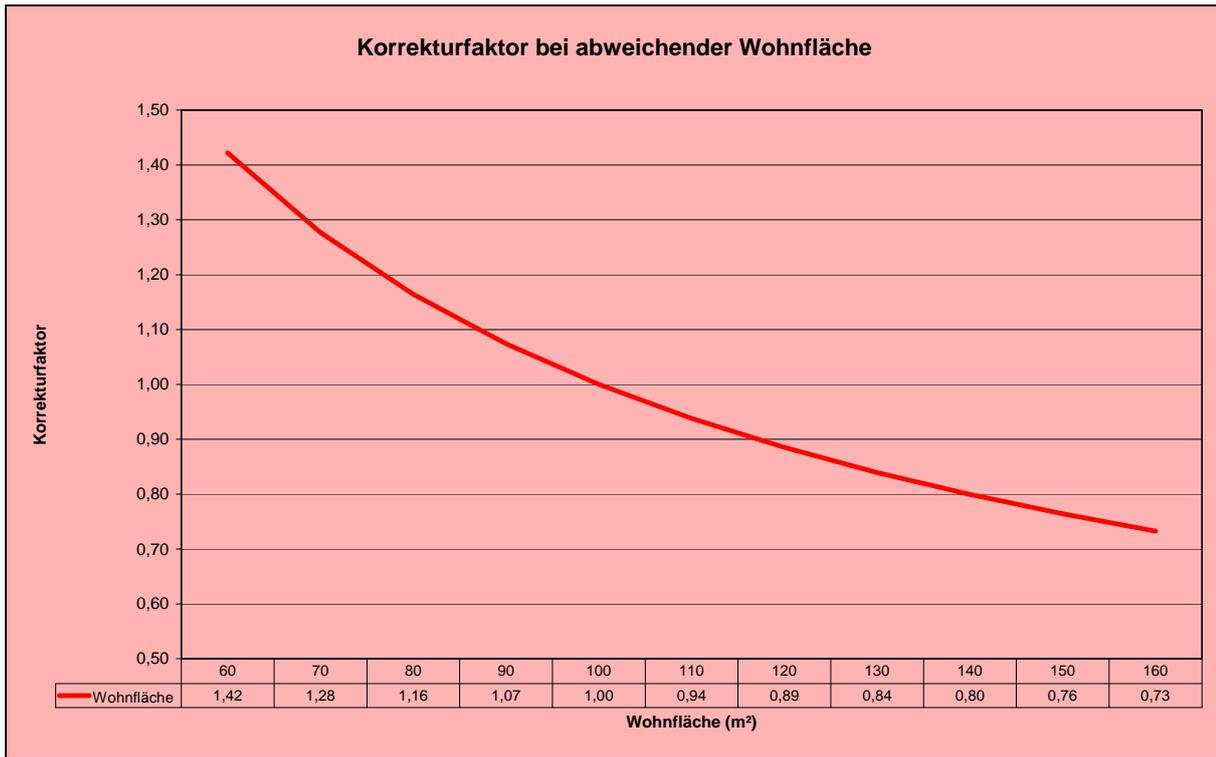
Korrekturfaktor für die Stellung:

- Reihenedhaus 0,98
- Reihenmittelhaus 0,95

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller 0,92



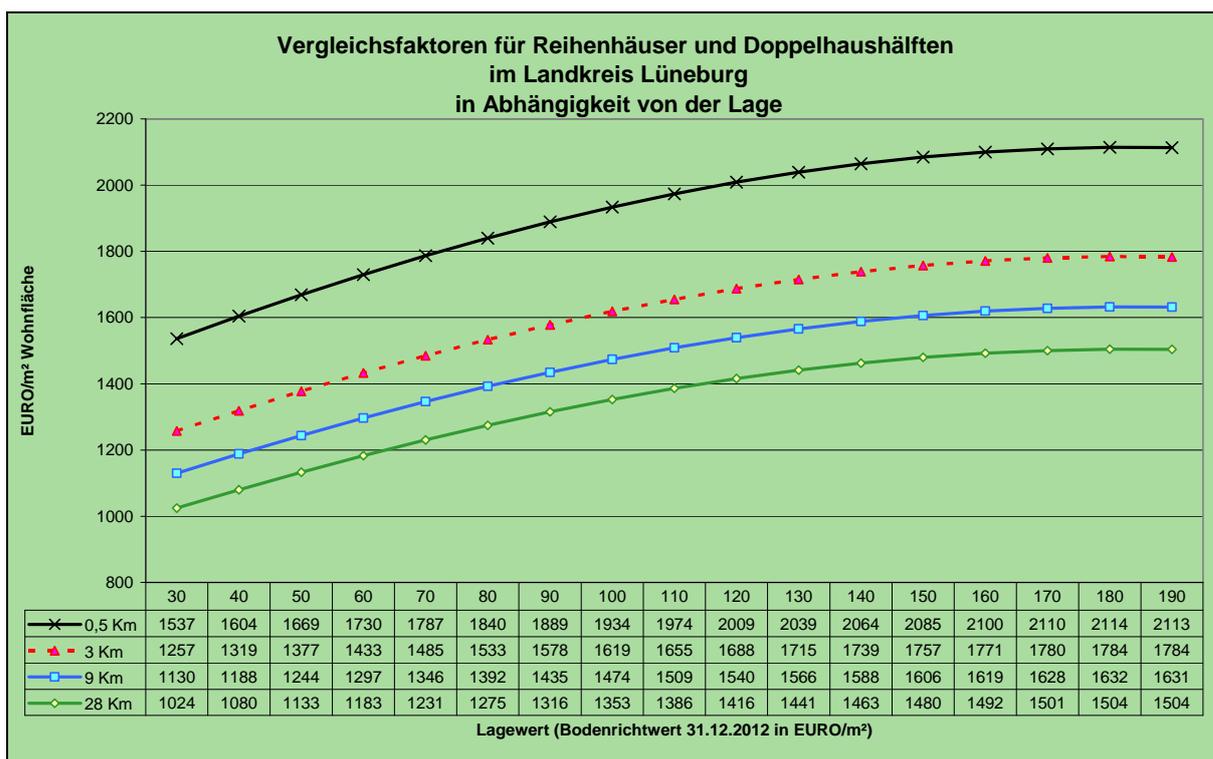


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

9.3.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg

Die Stichprobe umfasst hier 910 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2002 – 2012	Mitte 2012
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2012)	30,- €/m ² – 190,- €/m ²	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Lüneburg	0,5 km – 28 km	s. Abbildung
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Baujahr	1950 – 2008	1982
Wohnfläche	60 m ² – 170 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² – 1000 m ²	400 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel (inkl. Einbauküche)
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden



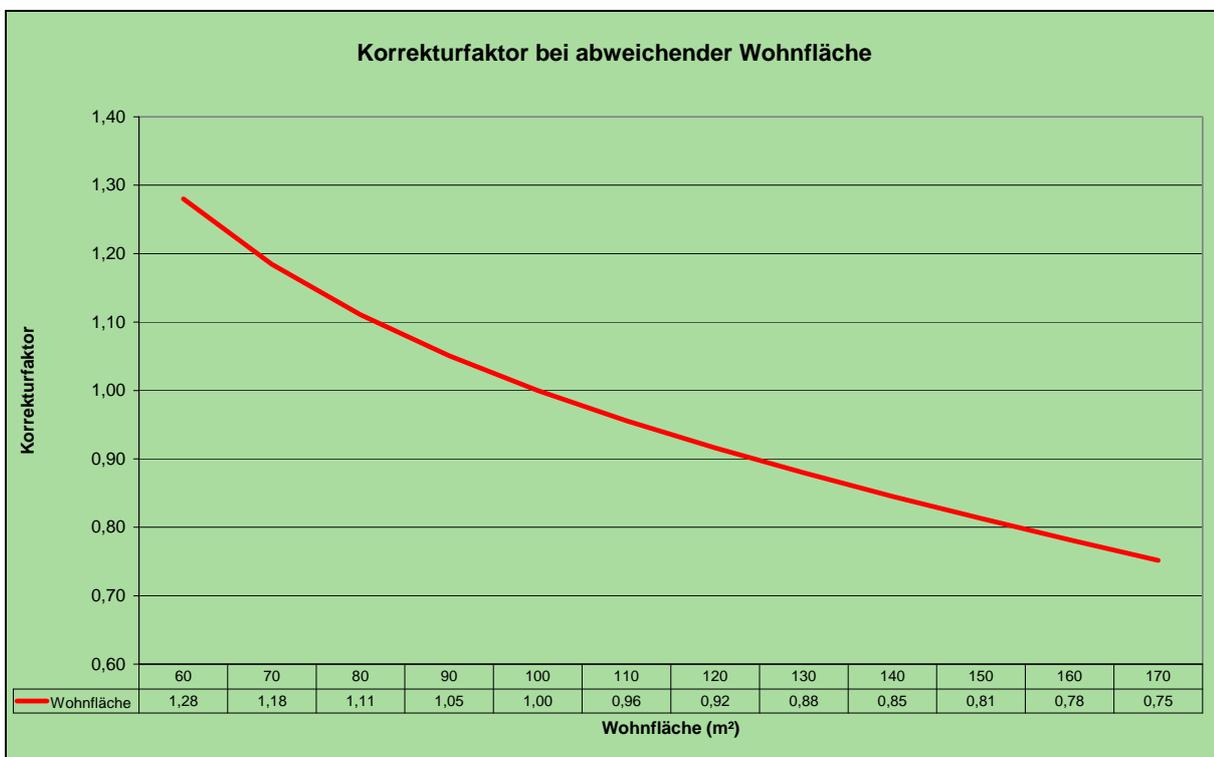
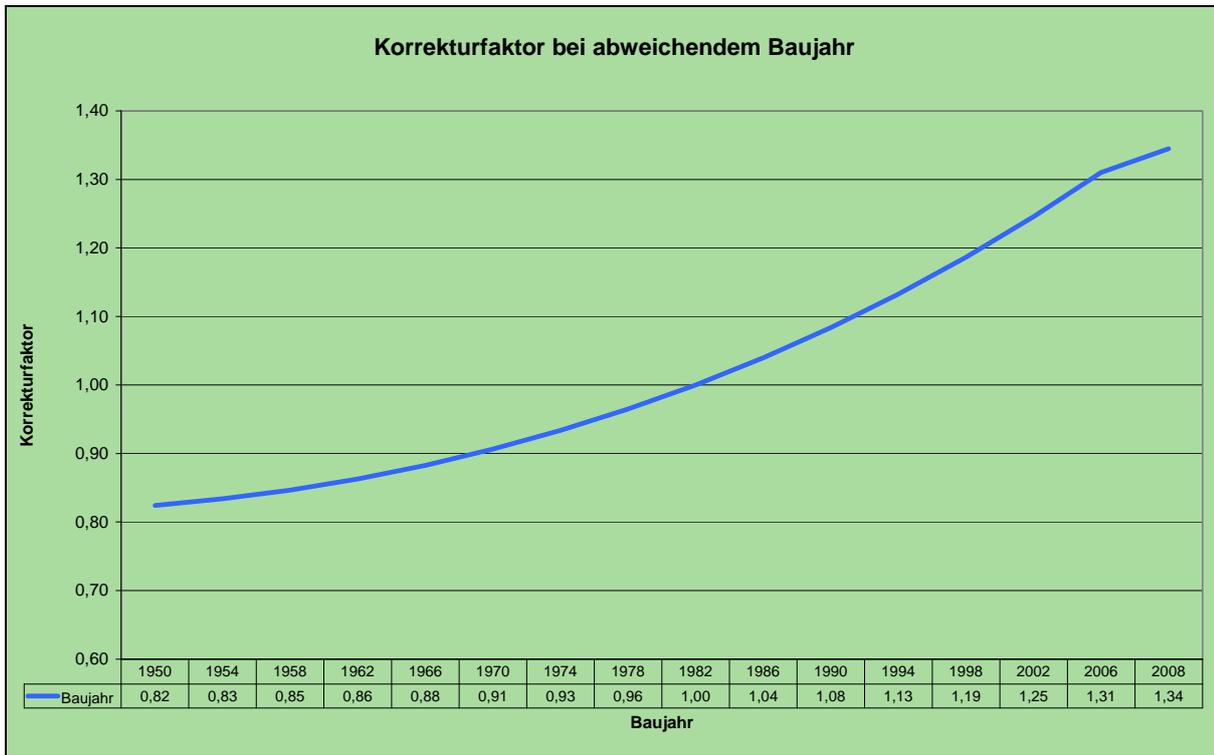
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 59 entnommen werden.

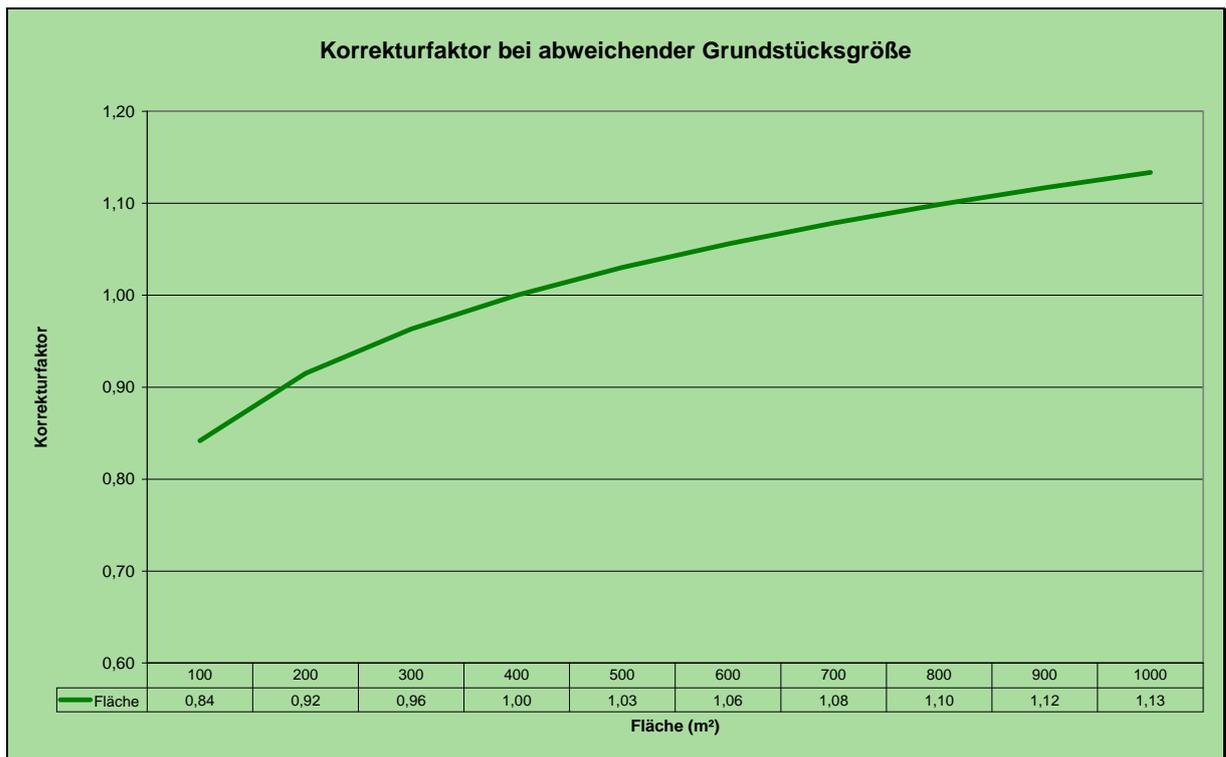
Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

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

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,92**



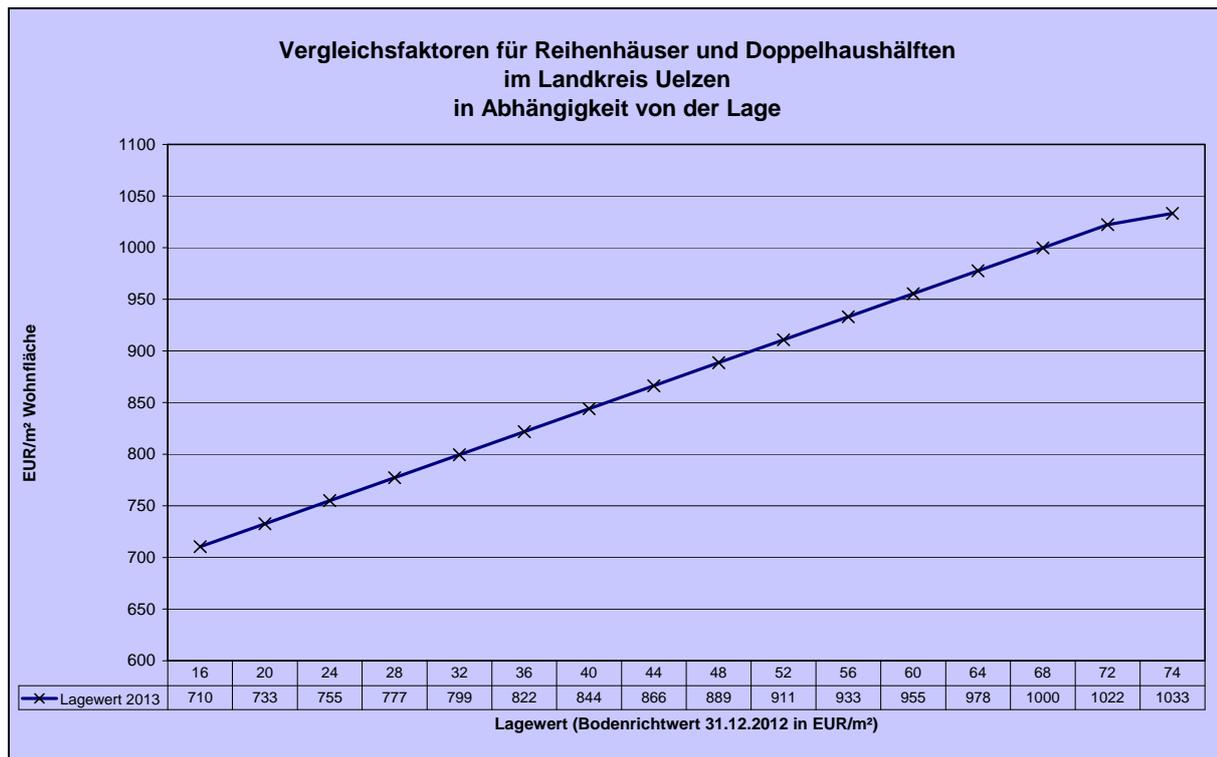


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

9.3.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen

Die Stichprobe umfasst hier 374 Kauffälle.

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1998 – 2012	Mitte 2012
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2012)	16,- €/m ² – 74,- €/m ²	s. Abbildung
Bodenrichtwertgrundstück	Wohnbaufläche (W), gemischte Baufläche (M)	Wohnbaufläche (W)
Region	Landkreis, Bad Bevensen, Bad Bodenteich	Landkreis
Baujahr	1950 – 2006	1974
Wohnfläche	50 m ² – 180 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² – 1100 m ²	400 m ²
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	ohne - vorhanden	Garage



Korrekturfaktor für die Region:

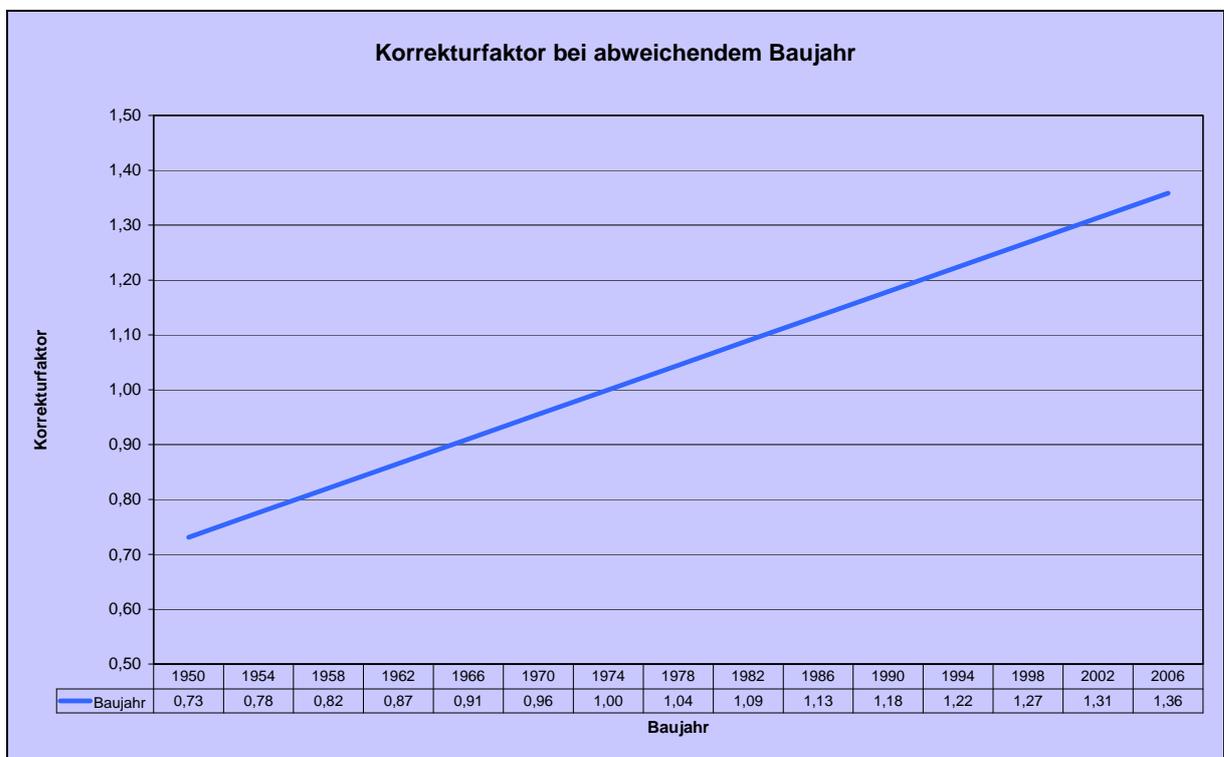
- **Bad Bevensen** 1,05
- **Bad Bodenteich** 0,77

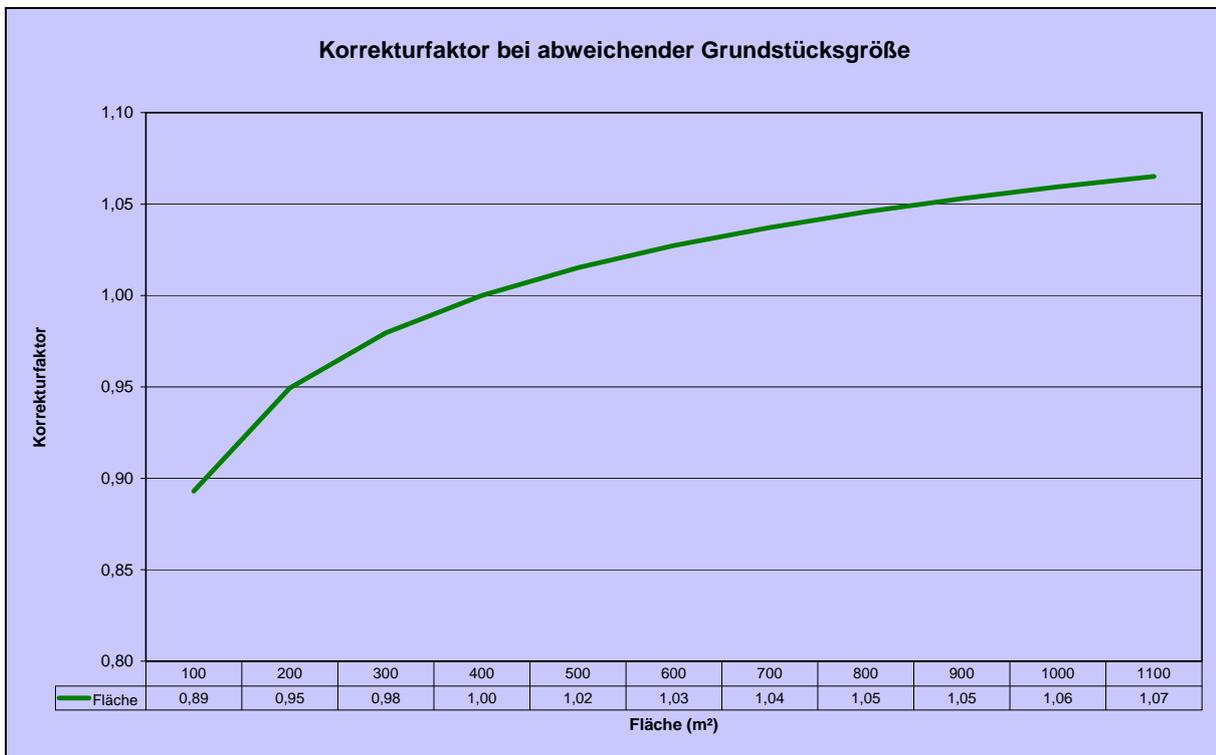
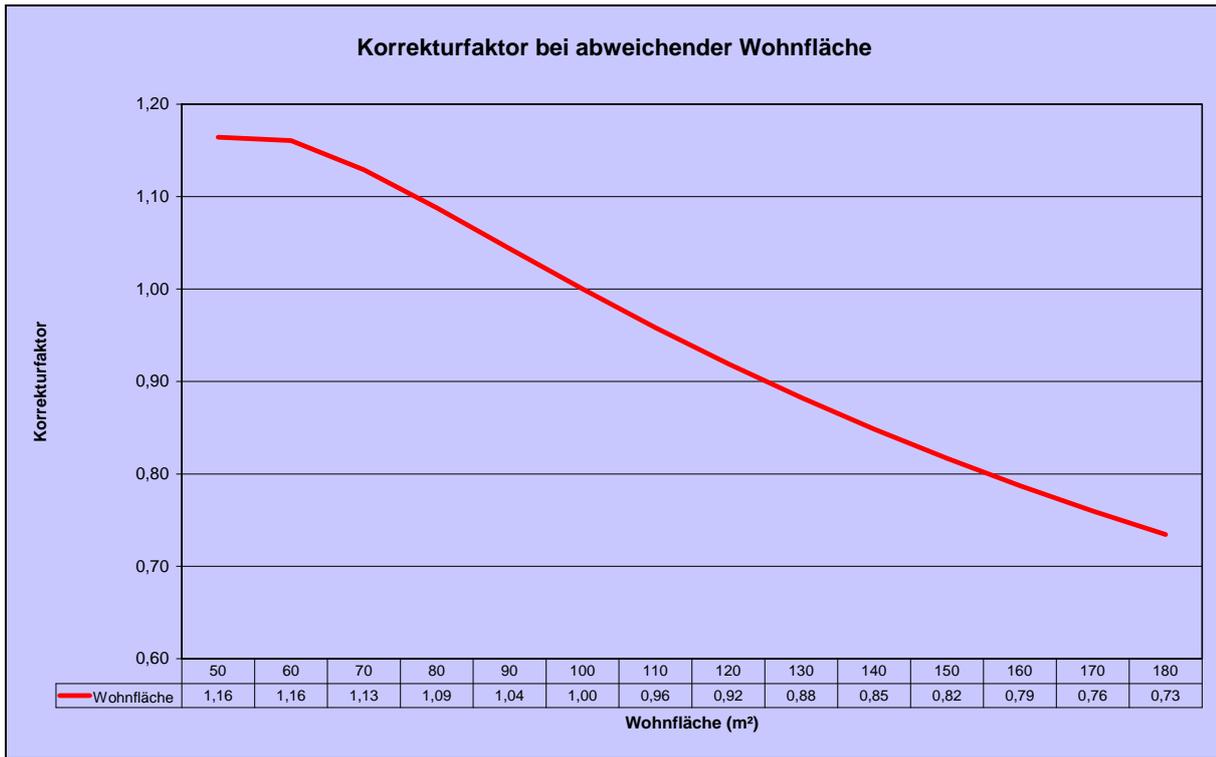
Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- **Reihenendhaus** 0,95
- **Reihenmittelhaus** 0,94

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- **ohne Keller** 0,96



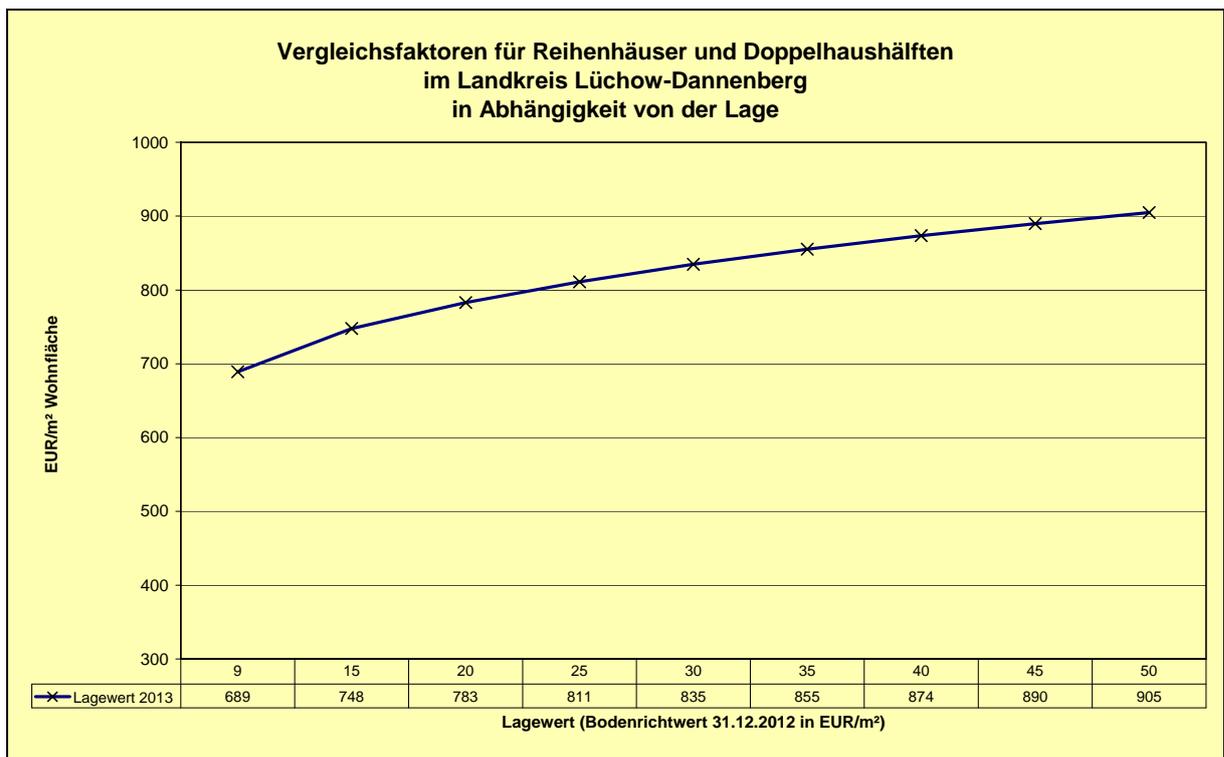


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

9.3.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg

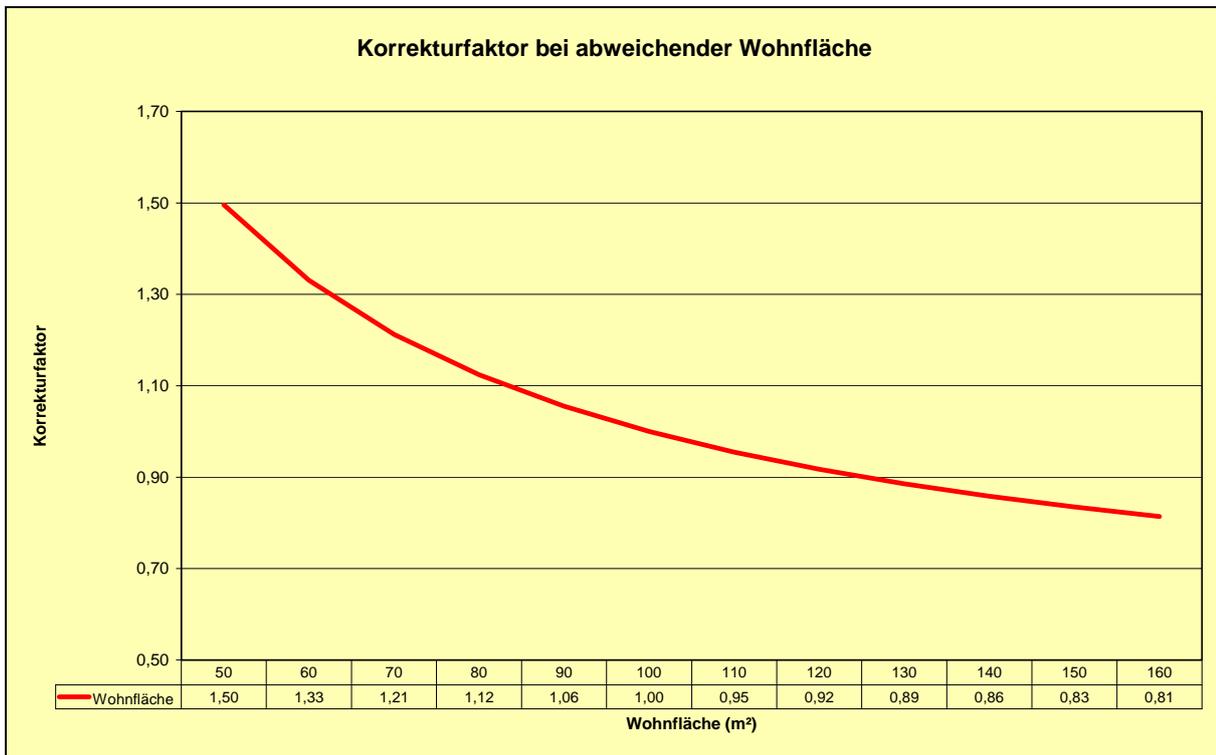
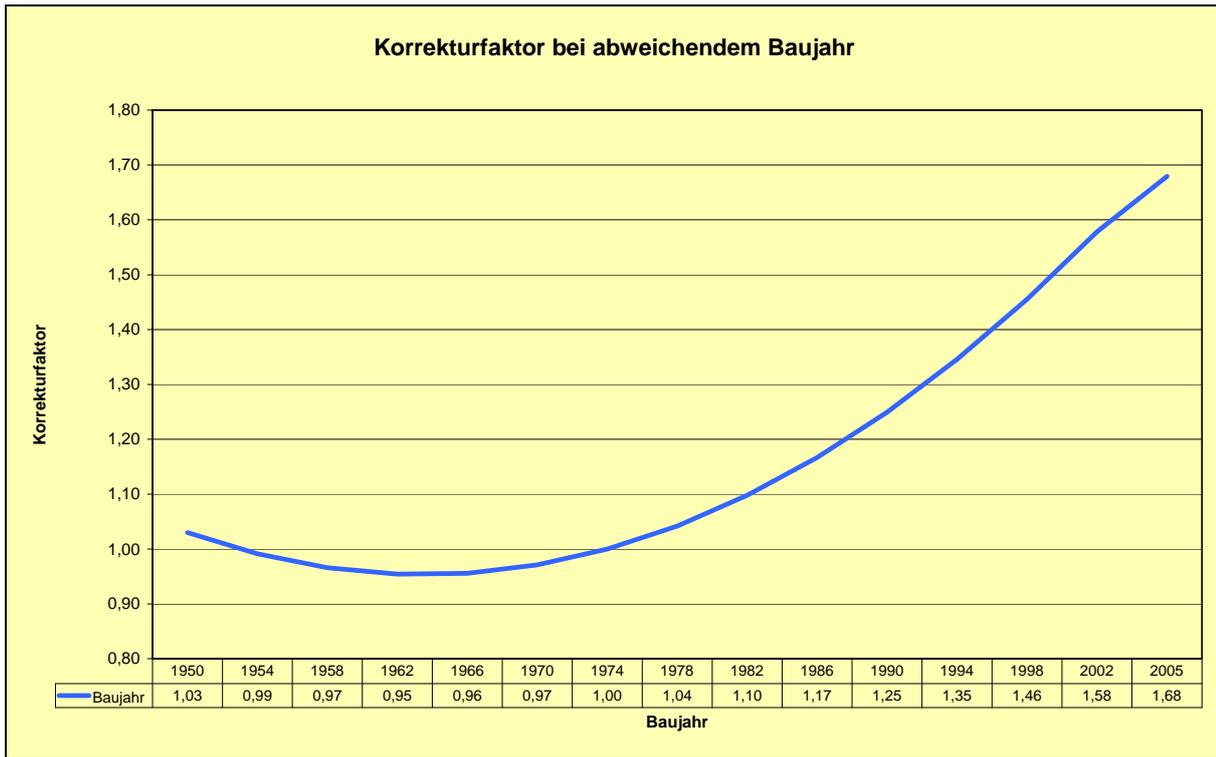
Die Stichprobe umfasst hier 192 Kauffälle.

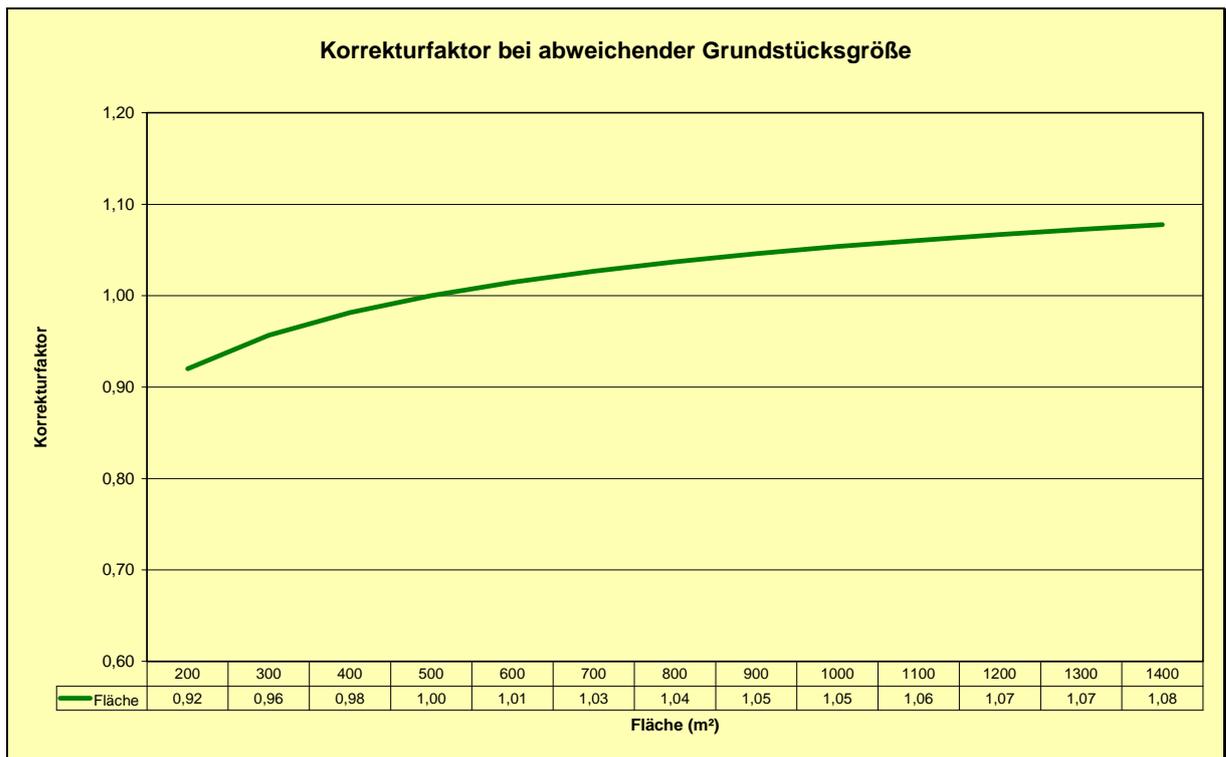
Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1995 – 2012	Mitte 2012
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2012)	9,- €/m ² – 50,- €/m ²	s. Abbildung
Baujahr	1950 – 2005	1974
Wohnfläche	50 m ² – 160 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	200 m ² – 1400 m ²	500 m ²
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	kein signifikanter Einfluss
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	ohne - vorhanden	Garage



Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,85**





Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im 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 Erbbaurechtsfaktors basiert immer auf den in den vorherigen Abschnitten abgeleiteten Sachwert- und Vergleichsfaktoren als zusätzlicher Korrekturfaktor.

9.3.4.1 Erbbaurechtsfaktoren für Sachwertfaktoren

Reihenhäuser/Doppelhaushälften				
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Anzahl Erbbaurechte	22	60	30	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes Spanne Mittel	45 – 84 Jahre 54 Jahre	36 – 93 Jahre 67 Jahre	36 – 52 Jahre 45 Jahre	-
Erbbaurechtsfaktor	0,90	0,91	0,95	-

9.3.4.2 Erbbaurechtsfaktoren für Vergleichsfaktoren

Reihenhäuser/Doppelhaushälften				
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Anzahl Erbbaurechte	32	170	-	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes Spanne Mittel	45 - 84 Jahre 55 Jahre	37 - 96 Jahre 68 Jahre	-	-
Erbbaurechtsfaktor	0,94	0,92	-	-

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 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Harburg					
Baujahr bis 1945	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	20 (17)	1964 (1965)	63 (66)	1.107 (1.074)	71.000 (73.000)
Baujahr 1970 bis 1984	79 (72)	1975 (1975)	76 (78)	1.152 (1.116)	87.000 (87.000)
Baujahr 1985 bis 1999	79 (66)	1994 (1993)	73 (66)	1.477 (1.362)	108.000 (90.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	20 (15)	2004 (2003)	85 (73)	1.879 (2.008)	158.000 (144.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	58 (61)	2012 (2011)	86 (89)	2.265 (2.387)	195.000 (210.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüneburg					
Baujahr bis 1945	12 (8)	1918 (1856)	79 (84)	1.661 (1.590)	133.000 (121.000)
Baujahr 1946 bis 1969	18 (8)	1964 (1964)	68 (72)	1.285 (1.086)	91.000 (76.000)
Baujahr 1970 bis 1984	71 (58)	1976 (1976)	72 (71)	1.136 (988)	84.000 (72.000)
Baujahr 1985 bis 1999	61 (53)	1994 (1994)	62 (66)	1.515 (1.432)	96.000 (95.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	16 (11)	2003 (2003)	77 (86)	1.987 (1.912)	155.000 (164.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	89 (55)	2012 (2011)	97 (102)	2.730 (2.410)	265.000 (245.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Uelzen					
Baujahr bis 1945	0 (2)	(*)	(*)	(*)	(*)
Baujahr 1946 bis 1969	6 (3)	1959 (*)	92 (*)	528 (*)	47.000 (*)
Baujahr 1970 bis 1984	35 (28)	1977 (1977)	65 (69)	754 (745)	49.000 (51.000)
Baujahr 1985 bis 1999	19 (11)	1993 (1991)	73 (61)	1.056 (1.024)	76.000 (65.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	0 (1)	(*)	(*)	(*)	(*)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	1 (0)	*	*	*	*

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

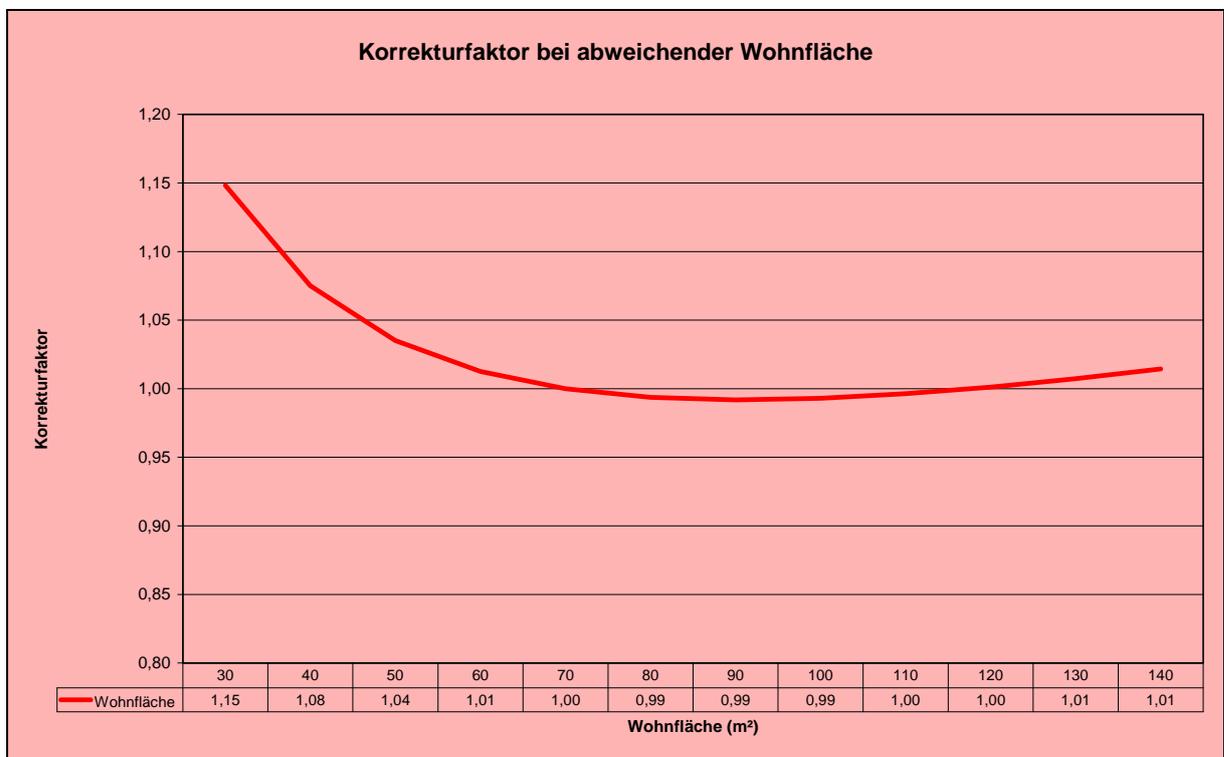
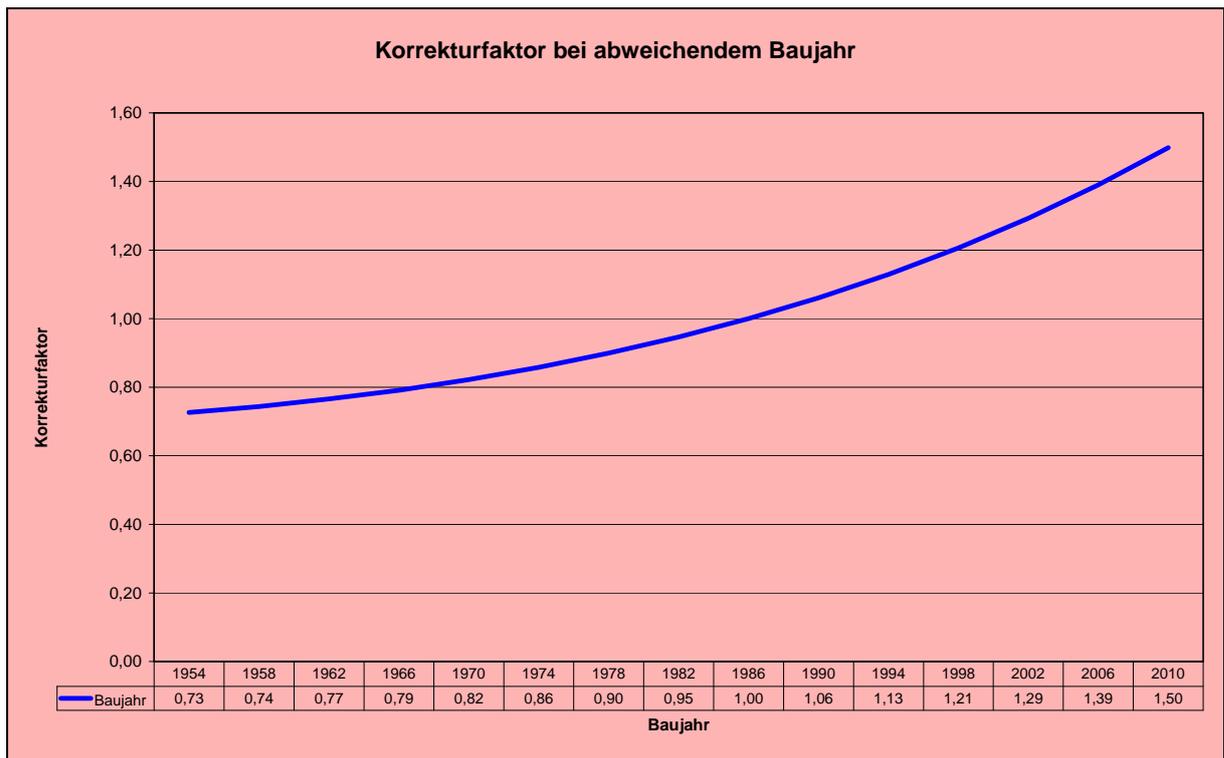
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Baujahr bis 1945	0 (0)				
Baujahr 1946 bis 1969	1 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1970 bis 1984	0 (7)	(1975)	(80)	(561)	(45.000)
Baujahr 1985 bis 1999	0 (1)	(*)	(*)	(*)	(*)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	0 (1)	(*)	(*)	(*)	(*)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	0 (0)				

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.4.2 Preisentwicklung

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

Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Wohnungseigentum	+ 5,2 % (+ 5,3 %)	+ 5,9 % (+ 2,6 %)	+ 0,9 % (- 5,0 %)	- 2,7 % (- 6,0 %)
() Werte des Vorjahres				

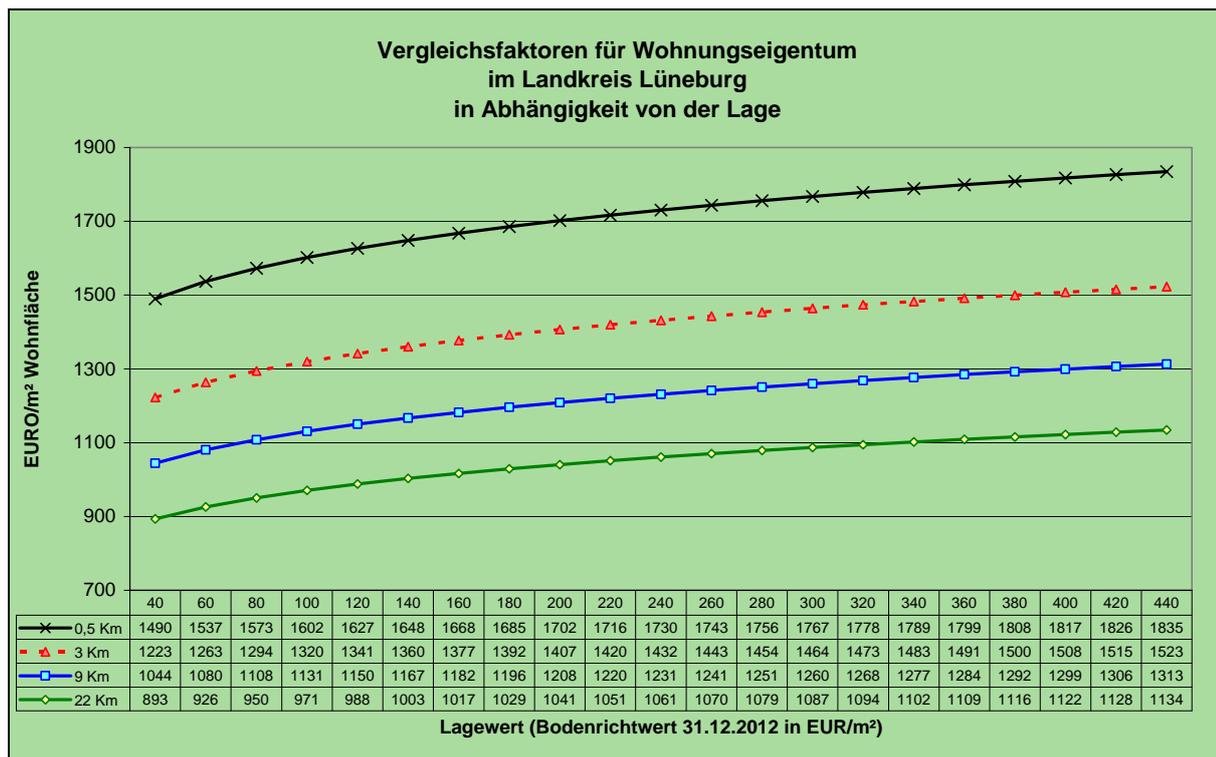


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

9.4.3.2 Landkreis Lüneburg

Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 883 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2002 – 2012	Mitte 2012
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2012)	40,- €/m ² – 440,- €/m ²	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Lüneburg (Marktplatz)	0,5 Km – 22 Km	s. Abbildung
Lageregion	Landkreis Lüneburg, Neben- oder Grundzentrum	Landkreis Lüneburg
Vollgeschosse der Wohnanlage	I – VI	bis 3 Vollgeschosse
Baujahr	1952 – 2010	1984
Wohnfläche	30 m ² – 150 m ²	70 m ²
Garage / Stellplatz	ohne bis vorhanden	Stellplatz
Vermietung	ja / nein	nein
Ausstattung		mittel (inkl. Einbauküche)



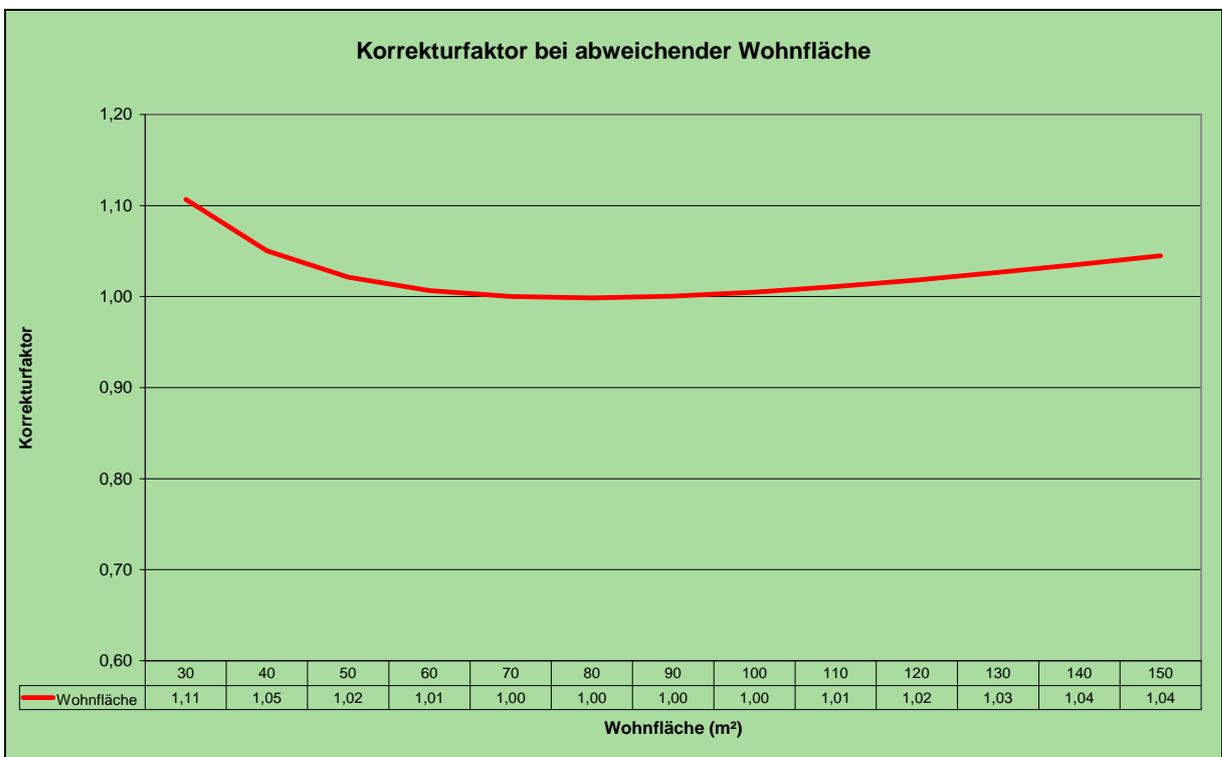
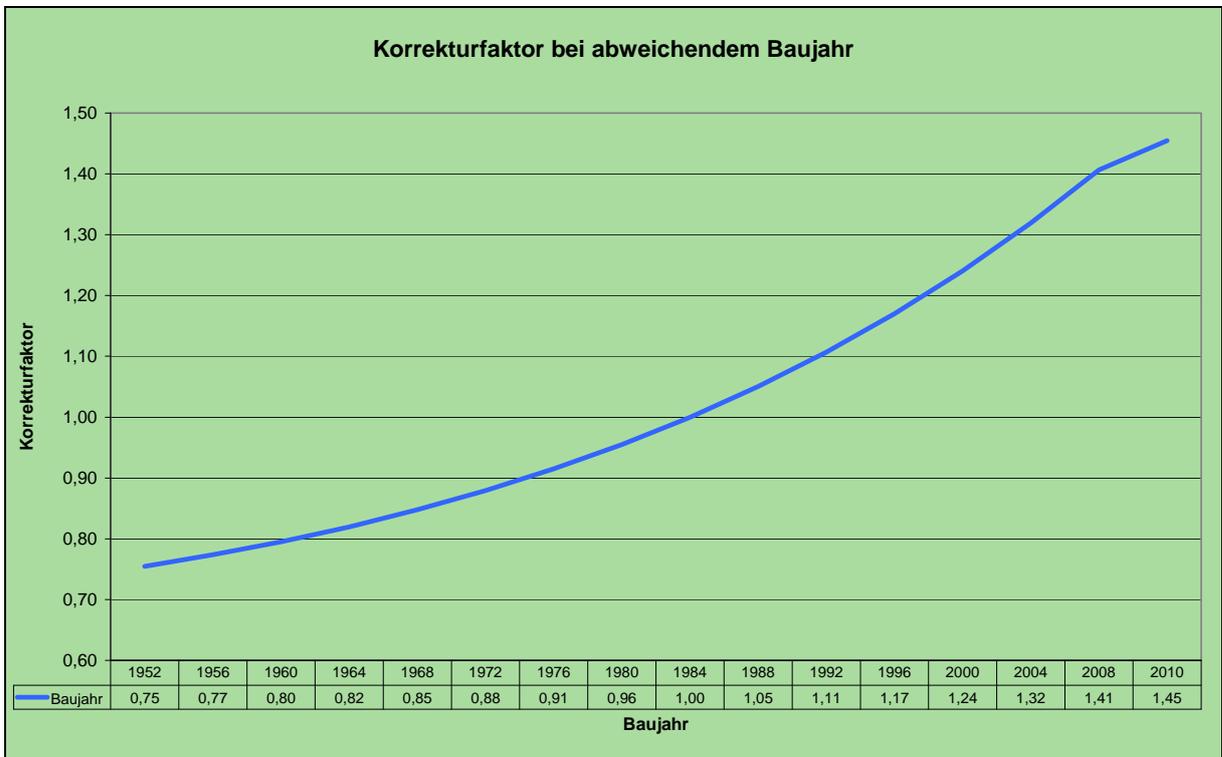
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 59 entnommen werden.

Korrekturfaktoren für die Lageregion:

- **Neben- o. Grundzentrum (Amelinghausen, Bleckede, Dahlenburg) 1,10**

Korrekturfaktoren für die Vollgeschosse der Wohnanlage:

- IV – VI **0,93**
- > VI **0,85**

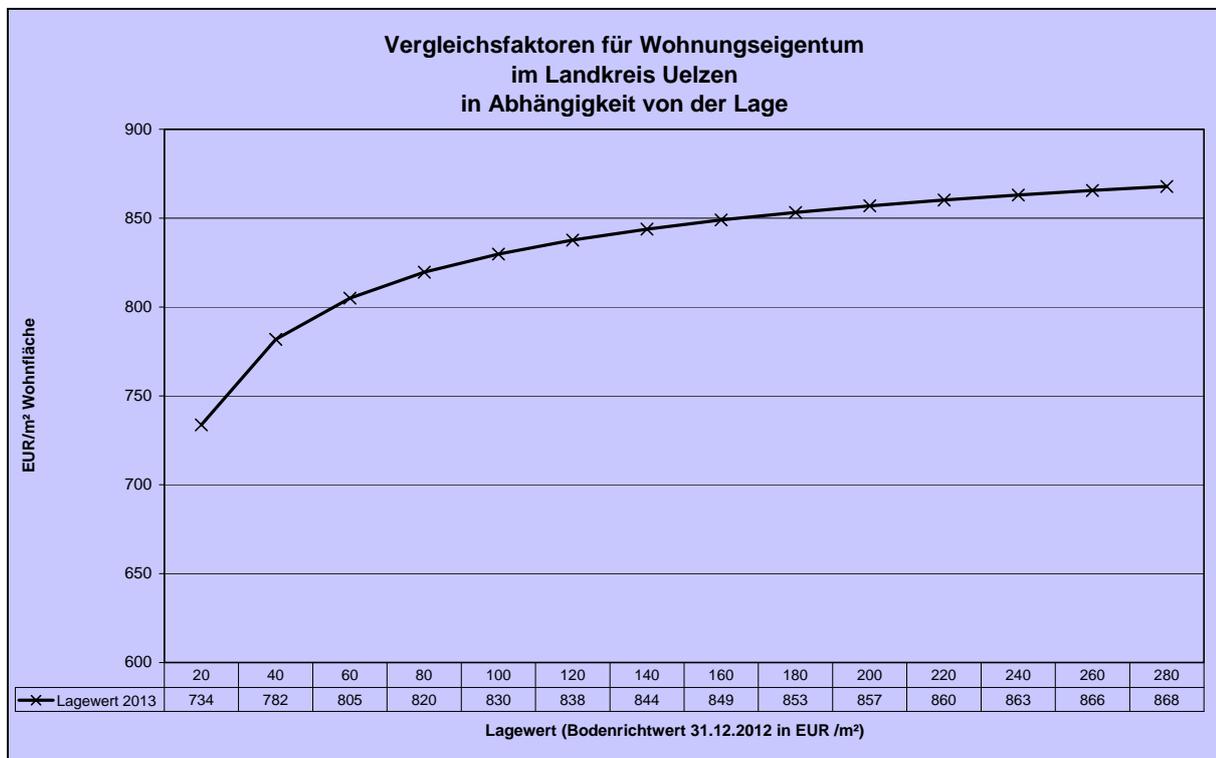


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

9.4.3.3 Landkreis Uelzen

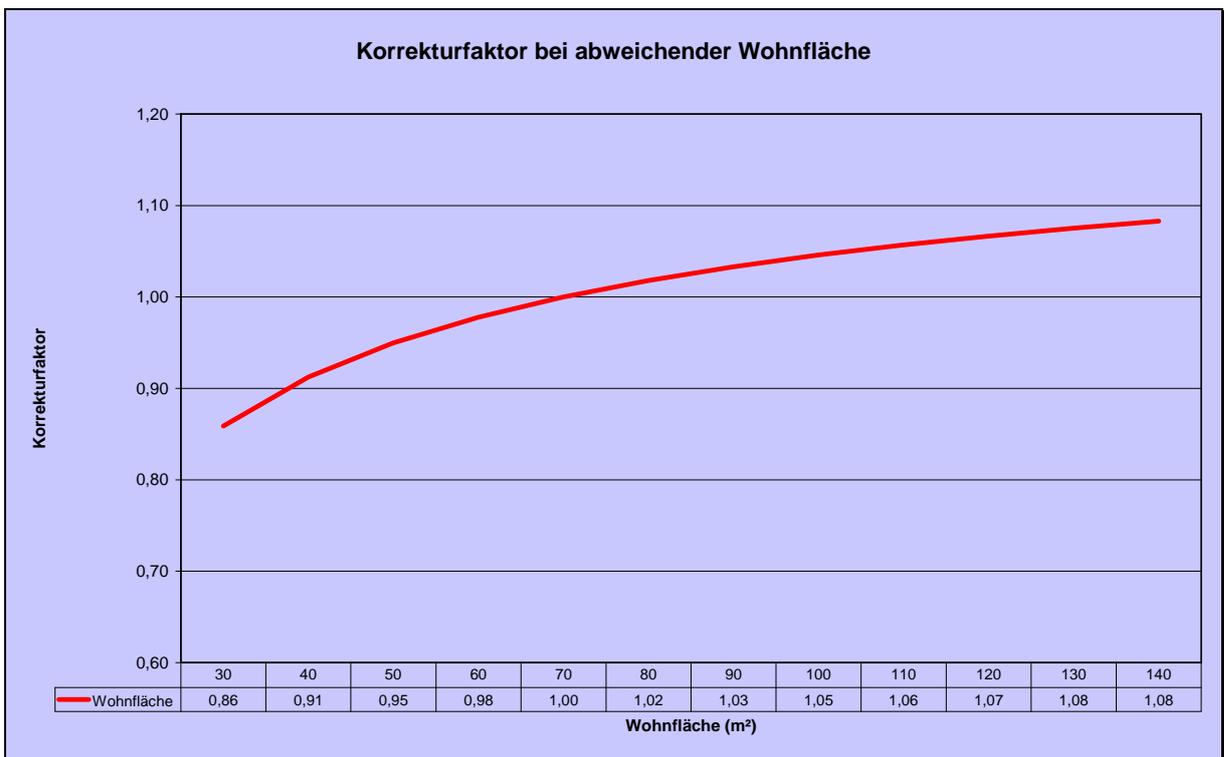
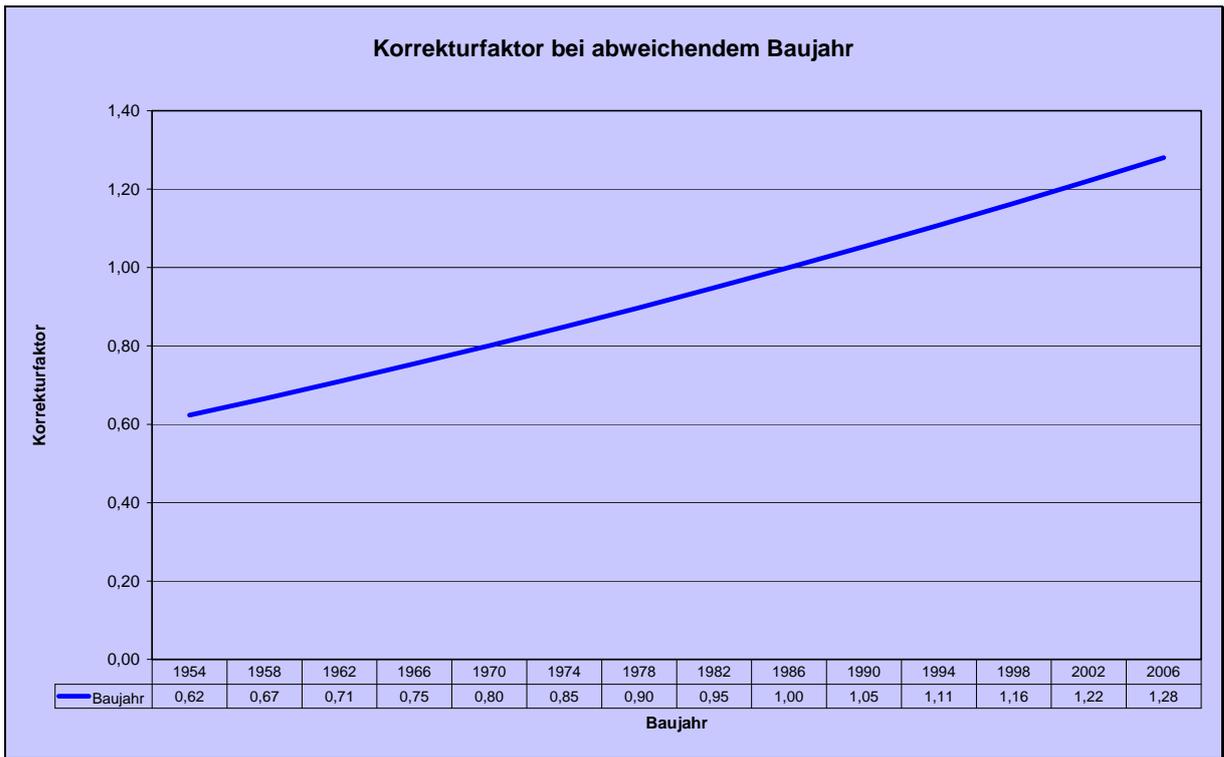
Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 504 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2012	Mitte 2012
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2012)	20,- €/m ² – 290,- €/m ²	s. Abbildung
Region	Landkreis, Bad Bevensen, Uelzen	Landkreis
Baujahr	1954 – 2006	1986
Wohnfläche	30 m ² – 130 m ²	70 m ²
Stellplatz, Garage	ohne bis vorhanden	Stellplatz
Ausstattung		mittel (baujahrstypisch), inkl. Einbauküche



Korrekturfaktoren für die Lageregion:

- **Bad Bevensen** **1,25**
- **Uelzen** **1,10**

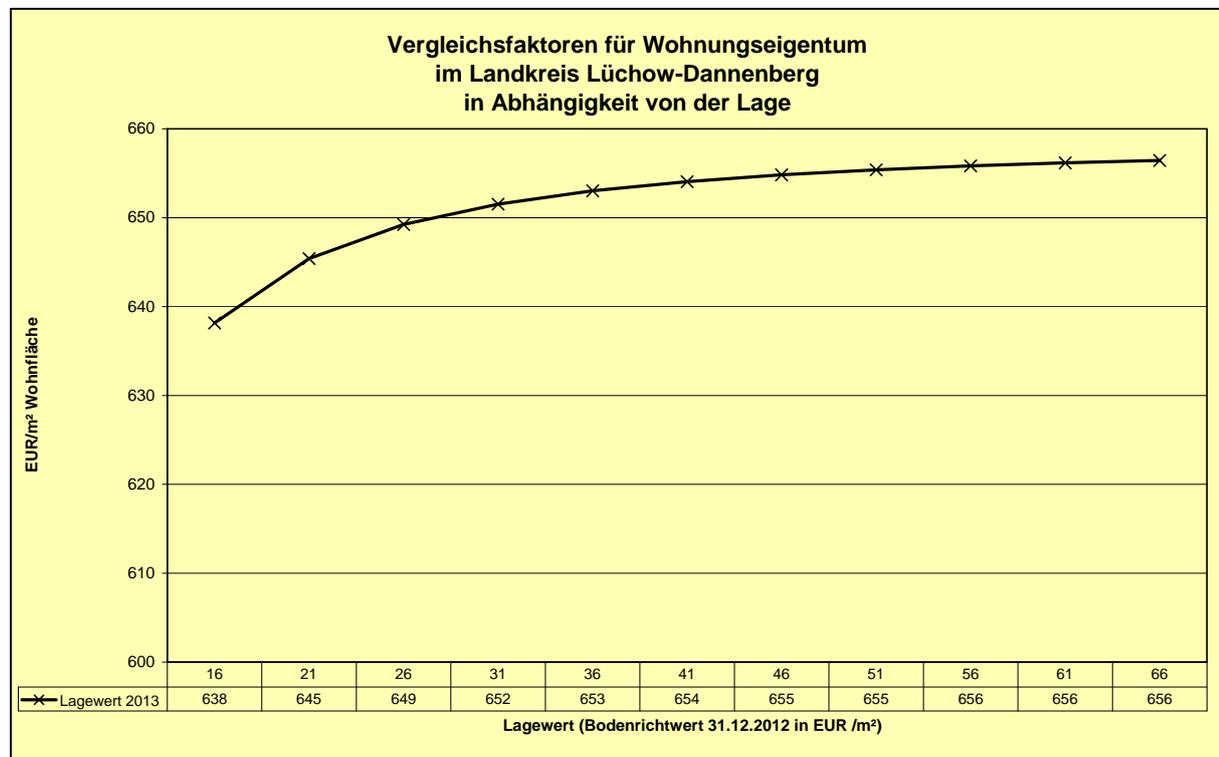


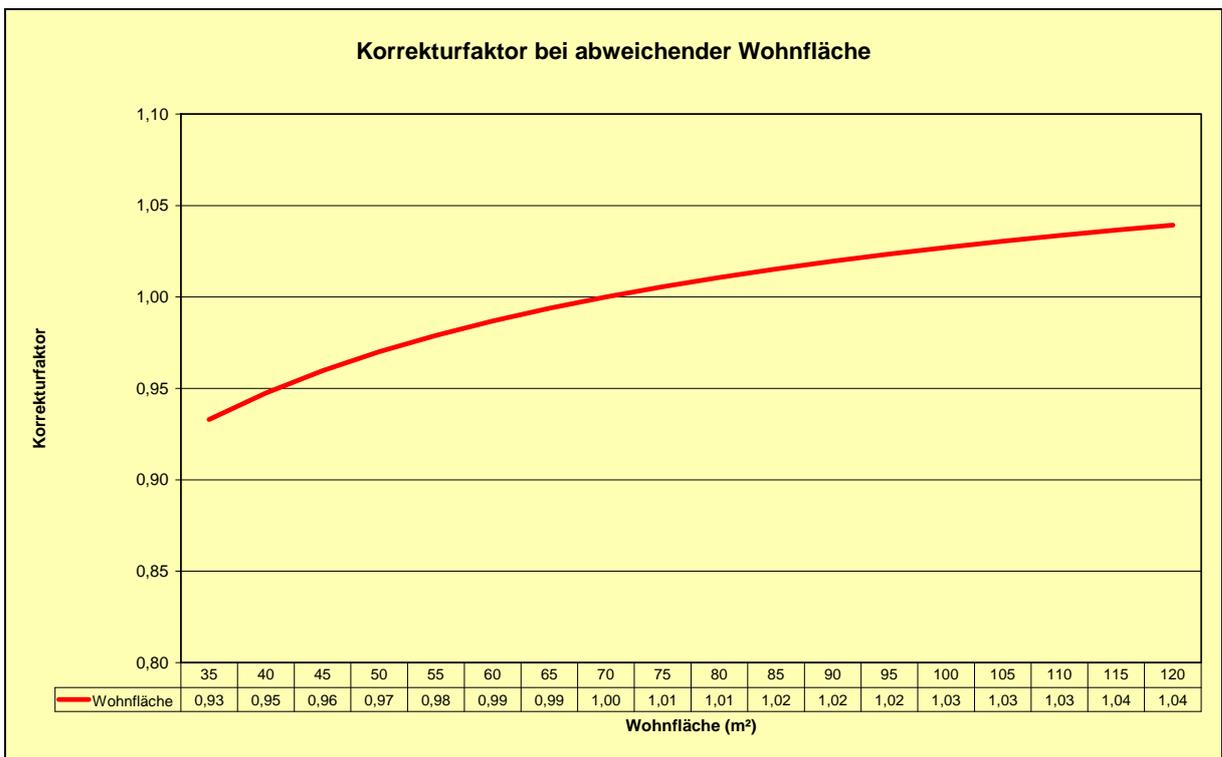
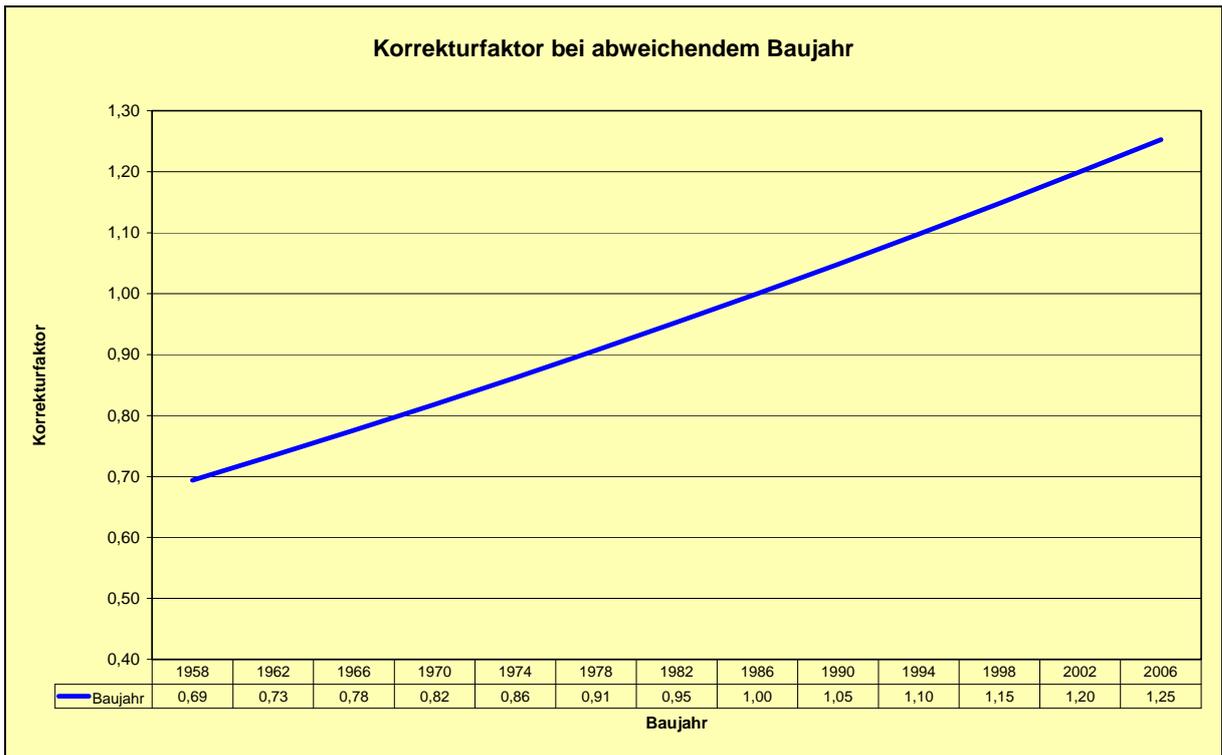
Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

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 215 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Bereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1998 – 2012	Mitte 2012
Lage (Bodenrichtwert 31.12.2012)	16,- €/m ² – 66,- €/m ²	s. Abbildung
Baujahr	1958 – 2006	1986
Wohnfläche	35 m ² – 120 m ²	70 m ²
Erwerb	Erstverkauf / Wiederverkauf	Wiederverkauf
Ausstattung		mittel (baujahrstypisch)
Stellplatz / Garage	ohne / vorhanden	vorhanden





Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im 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 Erbbaurechtsfaktors basiert immer auf den 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	67	163	68	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes				
Spanne	36 – 88 Jahre	36 - 86 Jahre	36 – 80 Jahre	-
Mittel	59 Jahre	60 Jahre	56 Jahre	
Erbbaurechtsfaktor	0,93	0,95	0,99	-

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 langfristiger 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.

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

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

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

9.6.2.1 Landkreis Harburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmale	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	30	-
Kaufzeitpunkt	2006 – 2012	2009
Baujahr	1910 – 1999	1970
Lage (Bodenrichtwert)	55,- €/m ² – 195,- €/m ²	165,- €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20 %)	190 m ² – 670 m ²	300 m ²

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **5,7 %** (Vorjahr 6,4 %)

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

Land Niedersachsen Mehrfamilienhäuser 5,7 %³ (Vorjahr Ländlicher Raum 7,2 %)
(Vorjahr Großstädte mit Randlagen 6,7 %)

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **11,7** (Vorjahr 11,6) **Spanne von 5,3 bis 18,0**

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

Land Niedersachsen Mehrfamilienhäuser

Ländlicher Raum: 10,2 (Vorjahr 9,8)

Großstädte mit Randlagen: 12,1 (Vorjahr 11,5)

³ normiert auf Lagewert Harburg; weitere Korrekturfaktoren im Landesgrundstücksmarktbericht 2013

9.6.2.2 Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	38	-
Kaufzeitpunkt	2006 – 2012	2008
Baujahr	1890 – 2008	1945
Lage (Bodenrichtwert)	15,- €/m ² – 2800,- €/m ²	140,- €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20 %)	150 m ² – 980 m ²	380 m ²

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **5,8 %** (Vorjahr 6,1 %)

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

Land Niedersachsen Mehrfamilienhäuser 5,8 %⁴ (Vorjahr Ländlicher Raum 7,2 %)
(Vorjahr Großstädte mit Randlagen 6,7 %)

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **11,7** (Vorjahr 12,1) **Spanne von 6,7 bis 16,7**

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

⁴ normiert auf Lagewert Lüneburg; weitere Korrekturfaktoren im Landesgrundstücksmarktbericht 2013

9.6.2.3 Landkreis Uelzen

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	24	-
Kaufzeitpunkt	1997 – 2012	2006
Baujahr	1900 – 1994	1947
Lage (Bodenrichtwert)	11,- €/m ² – 64,- €/m ²	42,- €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20 %)	160 m ² – 678 m ²	347 m ²

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **7,0 %** (Vorjahr 7,1 %)

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

Land Niedersachsen Mehrfamilienhäuser 7,4 %⁵ (Vorjahr Ländlicher Raum 7,2 %)
(Vorjahr Großstädte mit Randlagen 6,7 %)

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **8,9** (Vorjahr 10,1) **Spanne von 6,3 bis 17,4**

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

⁵ normiert auf Lagewert Uelzen; weitere Korrekturfaktoren im Landesgrundstücksmarktbericht 2013

9.6.2.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmale	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	5	-
Kaufzeitpunkt	1995 – 2008	2000
Baujahr	1860 – 1969	1933
Lage (Bodenrichtwert)	18,- €/m ² – 90,- €/m ²	39,- €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20 %)	130 m ² – 660 m ²	420 m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

- **Mehrfamilienhäuser:** **7,4 %** (Vorjahr k.A.)

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

Land Niedersachsen Mehrfamilienhäuser 7,6 %⁶ (Vorjahr Ländlicher Raum 7,2 %)
(Vorjahr Großstädte mit Randlagen 6,7 %)

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **10,2 Spanne von 3,3 bis 15,0**

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

⁶ normiert auf Lagewert Lüchow-Dannenberg; weitere Korrekturfaktoren im Landesgrundstücksmarktbericht 2013

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 Fragebögen.

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 langfristiger 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.**

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

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

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

9.7.2.1 Landkreis Harburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12	-
Kaufzeitpunkt	2006 – 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	65,- €/m ² – 800,- €/m ²	200,- €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	120 m ² – 1990 m ²	530 m ²

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

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

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser

7,4 % (Vorjahr 6,9 %)

Land Niedersachsen, Bürogebäude

7,1 % (Vorjahr 7,1 %)

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

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

- **Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude** **10,2** (Vorjahr 11,9)
Spanne von 5,4 bis 14,4

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser

10,1 (Vorjahr 10,5)

Land Niedersachsen, Bürogebäude

11,5 (Vorjahr 11,0)

9.7.2.2 Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12	-
Kaufzeitpunkt	2005 – 2012	2009
Lage (Bodenrichtwert)	40,- €/m ² – 1.300,- €/m ²	430,- €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	135 m ² – 2000 m ²	550 m ²

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

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

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser

7,4 % (Vorjahr 6,9 %)

Land Niedersachsen, Bürogebäude

7,1 % (Vorjahr 7,1 %)

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** **11,5** (Vorjahr 11,3)
Spanne von 7,0 bis 17,4

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser

10,1 (Vorjahr 10,5)

Land Niedersachsen, Bürogebäude

11,5 (Vorjahr 11,0)

9.7.2.3 Landkreis Uelzen

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

Auf Grund der Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgende Werte:

Liegenschaftszins:

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser

7,4 % (Vorjahr 6,9 %)

Rohertragsfaktor

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)

10,1 (Vorjahr 10,5)

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

7,4 % (Vorjahr 6,9 %)

Rohertragsfaktor

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)

10,1 (Vorjahr 10,5)

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 2012 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 2012

Landkreis	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m ²]	Durchschnittlicher Kaufpreis [€]
Harburg	14 (9)	1955 [10] (1968 [3])	75 [7] (76 [4])	850 [7] (755 [4])	69.000 [14] (77.000 [9])
Lüneburg	16 (16)	1975 [10] (1978 [12])	61 [5] (55 [13])	1060 [5] (1005 [13])	70.000 [16] (53.000 [16])
Uelzen	26 (11)	1975 [15] (1980 [5])	57 [18] (54 [7])	792 [18] (891 [7])	40.000 [26] (43.000 [11])
Lüchow	36 (10)	1968 [26] (1976 [7])	56 [23] (47 [7])	740 [23] (881 [7])	42.000 [36] (42.000 [10])

() 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 (**WoFG**) 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 der §§ 558c und d BGB dar oder ersetzen diesen.

10.1 Landkreis Harburg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 1 527 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Harburg.

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

NETTOMONATSMIETE in [€/m²]						
Region	Hamburger Umland (Entfernung 20 km, s. Seite 54)					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen [€]					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2009	2010 – 2012
bis 40	7,30	7,30	7,80	8,40	9,10	9,60
40 – 60	6,70	6,70	7,20	7,80	8,50	8,90
60 – 80	6,20	6,20	6,70	7,30	7,90	8,40
80 – 100	5,80	5,80	6,30	6,80	7,50	7,90
über 100	5,50	5,50	5,90	6,50	7,10	7,50
Region	Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N. (Entfernung 30 km, s. Seite 54)					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen [€]					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2009	2010 – 2012
bis 40	7,20	7,20	7,70	8,30	9,00	9,50
40 – 60	6,60	6,60	7,10	7,70	8,40	8,80
60 – 80	6,10	6,10	6,60	7,20	7,80	8,30
80 – 100	5,80	5,80	6,20	6,80	7,40	7,80
über 100	5,40	5,40	5,80	6,40	7,00	7,40
Region	Lüneburger Heide (übriger Landkreis Harburg; Entfernung 40 km, s. Seite 54)					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen [€]					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2009	2010 - 2012
bis 40	6,30	6,30	6,80	7,40	8,00	8,50
40 – 60	5,80	5,80	6,20	6,80	7,40	7,80
60 – 80	5,30	5,30	5,80	6,30	6,90	7,30
80 – 100	5,00	5,00	5,40	5,90	6,50	6,90
über 100	4,70	4,70	5,10	5,60	6,20	6,50

10.2 Landkreis Lüneburg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 1 710 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Lüneburg.

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

NETTOMONATSMIETE in [€/m ²]						
Region	Stadt Lüneburg					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen [€]					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2009	2010 – 2012
bis 40	7,00	7,00	7,30	7,80	8,30	8,60
40 – 60	6,50	6,50	6,80	7,20	7,70	8,00
60 – 80	6,10	6,10	6,40	6,80	7,20	7,50
80 – 100	5,80	5,70	6,00	6,40	6,90	7,10
über 100	5,50	5,40	5,70	6,10	6,50	6,80
Region	Umfeld Stadt Lüneburg					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen [€]					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2009	2010 – 2012
bis 40	6,70	6,70	7,00	7,40	7,90	8,20
40 – 60	6,20	6,10	6,40	6,90	7,30	7,60
60 – 80	5,80	5,70	6,00	6,40	6,90	7,20
80 – 100	5,40	5,40	5,70	6,10	6,50	6,80
über 100	5,10	5,10	5,40	5,80	6,20	6,50
Region	übriger Landkreis Lüneburg ⁷					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen [€]					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2009	2010 – 2012
bis 40	6,30	6,20	6,60	7,00	7,40	7,70
40 – 60	5,80	5,80	6,10	6,40	6,90	7,20
60 – 80	5,40	5,40	5,70	6,00	6,50	6,70
80 – 100	5,10	5,00	5,30	5,70	6,10	6,40
über 100	4,80	4,80	5,00	5,40	5,80	6,10

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.

⁷ ohne Amt Neuhaus

10.3 Landkreis Uelzen

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 660 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 [€/m²]						
Region	Stadt Uelzen (Lagewert 50,- €/m²)					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2009	2010 – 2012
bis 40	4,40	4,80	5,10	5,30	5,50	5,70
40 – 60	4,10	4,40	4,70	4,90	5,10	5,20
60 – 80	3,80	4,20	4,40	4,70	4,90	5,00
80 – 100	3,70	4,00	4,30	4,50	4,70	4,80
über 100	3,60	3,90	4,10	4,30	4,60	4,70
Region	Bad Bevensen (Lagewert 50,- €/m²)					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2009	2010 – 2012
bis 40	5,30	5,60	6,00	6,20	6,50	6,60
40 – 60	4,90	5,20	5,50	5,80	6,00	6,10
60 – 80	4,60	5,00	5,30	5,50	5,70	5,90
80 – 100	4,40	4,80	5,10	5,30	5,50	5,70
über 100	4,30	4,70	4,90	5,20	5,40	5,50
Region	übriger Landkreis Uelzen (Lagewert 30,- €/m²)					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2009	2010 – 2012
bis 40	4,10	4,40	4,70	4,90	5,10	5,30
40 – 60	3,70	4,00	4,30	4,50	4,70	4,90
60 – 80	3,50	3,80	4,10	4,30	4,50	4,60
80 – 100	3,40	3,70	3,90	4,10	4,30	4,40
über 100	3,30	3,50	3,80	4,00	4,20	4,30

10.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 1 395 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Lüchow-Dannenberg.

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

NETTOMONATSMIETE in [€/m²]						
Region	Städte Lüchow, Dannenberg und Hitzacker					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen [€]					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2009	2010 – 2012
bis 40	4,30	4,60	4,90	5,20	5,60	5,70
40 – 60	3,90	4,20	4,50	4,90	5,20	5,30
60 – 80	3,60	3,90	4,20	4,50	4,80	5,00
80 – 100	3,40	3,60	4,00	4,30	4,60	4,80
über 100	3,10	3,40	3,70	4,00	4,30	4,50
Region	übriger Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen [€]					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2009	2010 – 2012
bis 40	3,90	4,20	4,50	4,80	5,10	5,30
40 – 60	3,50	3,80	4,10	4,50	4,80	4,90
60 – 80	3,20	3,50	3,80	4,10	4,40	4,60
80 – 100	2,90	3,20	3,60	3,90	4,20	4,30
über 100	2,70	3,00	3,30	3,60	3,90	4,10

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

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

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

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

Aufgaben und Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie deren Zusammensetzung sind in den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (**BauGB**), der Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**) und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (**DVO-BauGB**) 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 BauGB, der ImmoWertV und der DVO-BauGB 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 im 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 (**BKleingG**)).

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 2013 am 16.01.2013 für den **Bereich der Landkreise Uelzen und Lüchow-Dannenberg** und am 17.01.2013 für den **Bereich der Landkreise Harburg und Lüneburg** 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	
	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

Landkreis	Anschrift	Telefon	Telefax
Dienststellen der LGLN Regionaldirektion Lüneburg			
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 Straße 10 29439 Lüchow	05841 / 120 600 Bodenrichtwertauskünfte 0581 / 8852 312	/ 120 606
Lüneburg	Katasteramt Lüneburg Behördenzentrum Ost Adolph-Kolping-Straße 12 21337 Lüneburg	04131 / 8545 165 Bodenrichtwertauskünfte 04131 / 8545 106	/ 8545 197
Uelzen	Katasteramt Uelzen Schillerstraße 30a 29525 Uelzen	0581 / 8852 304 Bodenrichtwertauskünfte 0581 / 8852 312	/ 8852 160
Geschäftsstellen benachbarter Gutachterausschüsse			
Hansestadt Hamburg	Gutachterausschuss Postfach 100504 20003 Hamburg	040 / 428 26 6000 Bodenrichtwertauskünfte 09001 88 09 99 (0,24 €/Min.+ 14,- € pro mitgeteiltem Wert)	/ 428 26 6009
Herzogtum Lauenburg	Geschäftsstelle d. GAA Katasteramt Lübeck Broilingstraße 53 b-d 23554 Lübeck	0451 / 30090 403 (Geschäftsstelle)	
Otterndorf	LGLN RD Otterndorf Katasteramt Osterholz- Schambeck Pappstraße 4 27711 Osterholz- Schambeck	04791 / 306 42 gag-ott@lgl.niedersachsen.de	/ 306 25
Prignitz	Geschäftsstelle Katasteramt Perleberg Bergstraße 1 19348 Perleberg	03876 / 7137 92 gutachterausschuss@lkprignitz.de	/ 7137 94
Regionalbereich Alt- mark	Geschäftsstelle Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen Anhalt Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931 / 252 0 poststelle.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de	/ 252 499
Verden	LGLN RD Verden Katasteramt Rotenburg Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme)	04261 / 74 247 gag-ver@lgl.niedersachsen.de	/ 74 280
Wolfsburg	LGLN RD Wolfsburg Katasteramt Wolfsburg Siegfried-Ehlers-Straße 2 38440 Wolfsburg	05361 / 2663-0 gag-wob@lgl.niedersachsen.de	/ 2663 60

Landkreis	Anschrift	Telefon	Telefax
Oberer Gutachterausschuss			
Land Niedersachsen	LGLN RD Oldenburg Stau 3 26122 Oldenburg	0441 / 9215 633 oga@lgl.niedersachsen.de	./ 9215 505

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-ig@lgln.niedersachsen.de

Bereich Landkreise Uelzen und Lüchow-Dannenberg

Schillerstraße 30a

29525 Uelzen

Telefon: 0581 8852 304

Telefax: 0581 8852 160

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

Internet:

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