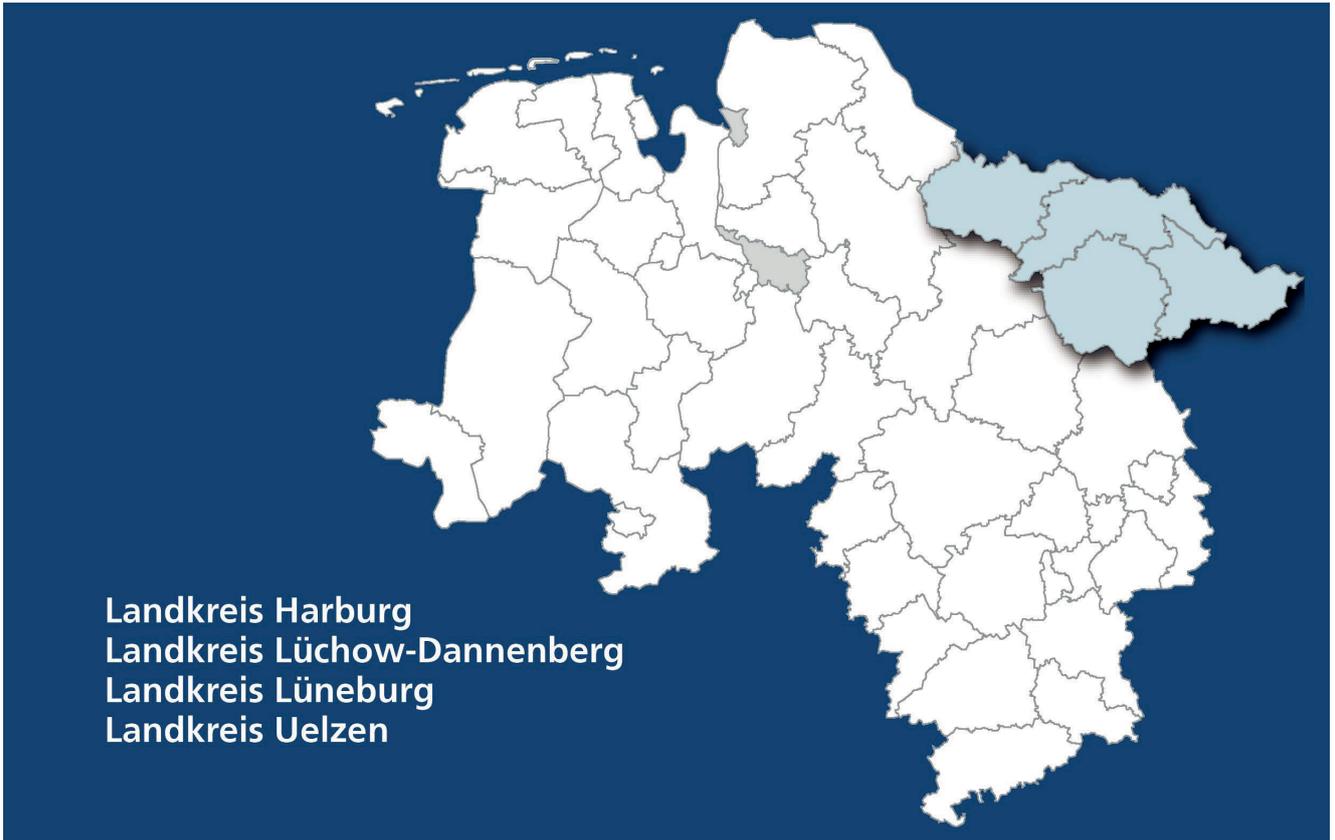




Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Lüneburg



Landkreis Harburg  
Landkreis Lüchow-Dannenberg  
Landkreis Lüneburg  
Landkreis Uelzen

## Grundstücksmarktbericht 2016



Niedersachsen



**Herausgeber:**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Lüneburg



**Anschrift:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung 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



E-Mail:



Internet:

**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

<b>1</b>	<b>DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>BAULAND</b>	<b>19</b>
<b>5.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>19</b>
<b>5.2</b>	<b>Individueller Wohnungsbau</b>	<b>19</b>
5.2.1	Preisniveau	19
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	19
5.2.2.1	Landkreis Harburg	20
5.2.2.2	Landkreis Lüneburg	24
5.2.2.3	Landkreis Uelzen	26
5.2.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	28
<b>5.3</b>	<b>Geschosswohnungsbau</b>	<b>30</b>
5.3.1	Preisniveau	30
5.3.2	Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	30
<b>5.4</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>32</b>
5.4.1	Preisniveau	32
5.4.2	Preisentwicklung	32
<b>6</b>	<b>LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN</b>	<b>33</b>
<b>6.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>33</b>
<b>6.2</b>	<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	<b>33</b>
6.2.1	Preisniveau	33
6.2.1.1	Ackernutzung	33
6.2.1.2	Grünlandnutzung	35
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	36
6.2.2.1	Preisentwicklung	36
6.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	37
<b>6.3</b>	<b>Höfe</b>	<b>38</b>
<b>6.4</b>	<b>Forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>38</b>
<b>7</b>	<b>ÜBRIGE UNBEBAUTE FLÄCHEN</b>	<b>39</b>
<b>7.1</b>	<b>Gartenland</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>BODENRICHTWERTE</b>	<b>40</b>
<b>8.1</b>	<b>Gesetzlicher Auftrag</b>	<b>40</b>
<b>8.2</b>	<b>Übersicht über die Bodenrichtwerte</b>	<b>42</b>
8.2.1	Wohnbauland	43
8.2.2	Gewerbliches Bauland	44
<b>9</b>	<b>BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>45</b>
<b>9.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>45</b>
<b>9.2</b>	<b>Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser</b>	<b>45</b>
9.2.1	Preisniveau	45
9.2.2	Preisentwicklung	47
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	48
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	64
9.2.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg	68
9.2.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg	72

9.2.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen	75
9.2.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	78
9.2.4	Erbbaurechte	81
9.2.4.1	Erbbaurechtsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	81
<b>9.3</b>	<b>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</b>	<b>82</b>
9.3.1	Preisniveau	82
9.3.2	Preisentwicklung	84
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	85
9.3.3.1	Sachwertfaktoren Landkreis Harburg	87
9.3.3.2	Sachwertfaktoren Landkreis Lüneburg	90
9.3.3.3	Sachwertfaktoren Landkreis Uelzen	94
9.3.3.4	Sachwertfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	98
9.3.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg	99
9.3.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg	102
9.3.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen	105
9.3.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	108
9.3.4	Erbbaurechte	111
9.3.4.1	Erbbaurechtsfaktoren für Reihenhäuser / Doppelhaushälften	111
<b>9.4</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>112</b>
9.4.1	Preisniveau	112
9.4.2	Preisentwicklung	114
9.4.3	Vergleichsfaktoren	115
9.4.3.1	Landkreis Harburg	115
9.4.3.2	Landkreis Lüneburg	118
9.4.3.3	Landkreis Uelzen	120
9.4.3.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	122
9.4.4	Erbbaurechte	124
9.4.4.1	Erbbaurechtsfaktoren für Wohnungseigentum	124
<b>9.5</b>	<b>Teileigentum</b>	<b>124</b>
<b>9.6</b>	<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>125</b>
9.6.1	Preisniveau	125
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	125
9.6.2.1	Landkreis Harburg	127
9.6.2.2	Landkreis Lüneburg	128
9.6.2.3	Landkreis Uelzen	129
9.6.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	130
<b>9.7</b>	<b>Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude</b>	<b>131</b>
9.7.1	Preisniveau	131
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	131
9.7.2.1	Landkreis Harburg	133
9.7.2.2	Landkreis Lüneburg	134
9.7.2.3	Landkreis Uelzen	135
9.7.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	135
<b>9.8</b>	<b>Lagergebäude, Produktionsgebäude</b>	<b>135</b>
<b>9.9</b>	<b>Sonstige bebaute Objekte</b>	<b>136</b>
9.9.1	Wochenendhäuser	136
<b>10</b>	<b>MIETEN</b>	<b>137</b>
<b>10.1</b>	<b>Landkreis Harburg</b>	<b>138</b>
<b>10.2</b>	<b>Landkreis Lüneburg</b>	<b>139</b>
<b>10.3</b>	<b>Landkreis Uelzen</b>	<b>140</b>
<b>10.4</b>	<b>Landkreis Lüchow-Dannenberg</b>	<b>141</b>
<b>11</b>	<b>AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES</b>	<b>142</b>

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

In der Kurzdarstellung werden aktuelle Daten aus dem Jahre 2015 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 ungebrochen hoch. Die Anzahl der Verträge stieg um 5,5 % und der Geldumsatz vergrößerte sich um 15,2 %.**

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

Landkreis	Harburg	Lüneburg <sup>1</sup>	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
individuelles Wohnbauland	+ 8,6 %	+ 6,6 %	+ 4,6 %	+ 2,9 %
Gewerbebauland	+ 1,0 %	+ 1,7 %	-	-

Die Kaufpreise bei den **bebauten Grundstücken** verzeichneten in allen Landkreisen weiter steigende Tendenzen.

Landkreis	Harburg	Lüneburg <sup>1</sup>	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser	+ 4,9 %	+ 5,8 %	+ 6,3 %	+ 2,7 %
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	+ 4,6 %	+ 6,4 %	+ 2,4 %	+ 1,6 %
Wohnungseigentum	+ 8,0 %	+ 10,2 %	+ 3,8 %	+ 2,0 %

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

Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Ackerland	+ 17,8 %	+ 19,4 %	+ 21,8 %	+ 13,8 %
Grünland	+ 10,1 %	+ 5,8 %	+ 5,0 %	+ 14,2 %

<sup>1</sup> ohne Amt Neuhaus

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2015, 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 01.11.2014 und endet am 31.10.2015.**

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.

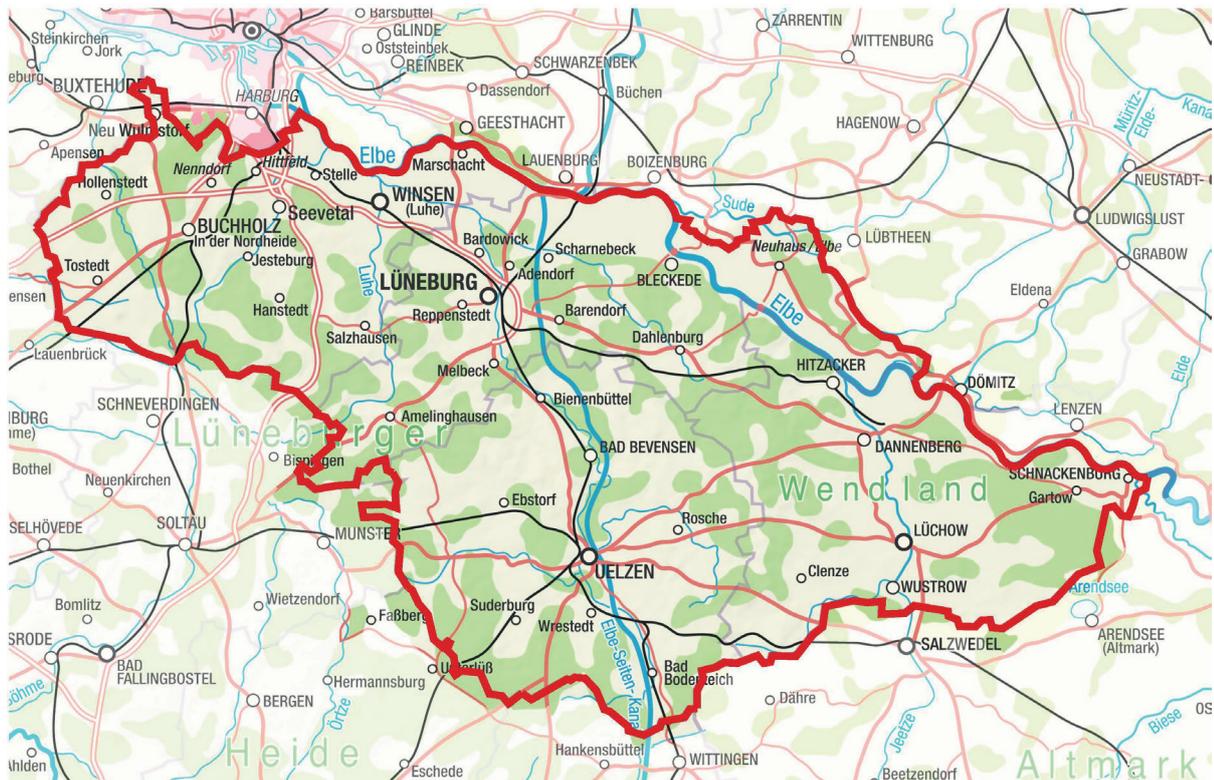
Der Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, um ihnen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. 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



© LGLN — Grenze Zuständigkeitsbereich

Der **Landkreis Harburg**, im Nordosten Niedersachsens gelegen, grenzt unmittelbar im Norden an die Freie und Hansestadt Hamburg. Die Kreisstadt ist Winsener (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 <sup>2</sup>	je km <sup>2</sup>	km <sup>2</sup>	km <sup>2</sup>	km <sup>2</sup>	km <sup>2</sup>
Harburg	244 035	1 245,00	196	209,85	650,62	354,47	30,06
Lüneburg	177 425	1 322,62	134	152,32	680,51	432,71	57,09
Uelzen	92 445	1 454,17	64	128,60	770,40	487,22	67,95
Lüchow-Dannenberg	48 699	1 220,70	40	100,57	634,43	452,84	32,86
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>562 604</b>	<b>5 242,49</b>	<b>107</b>	<b>591,31</b>	<b>2 732,51</b>	<b>1 727,24</b>	<b>187,96</b>

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen - Angaben zum 31.12.2014

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.

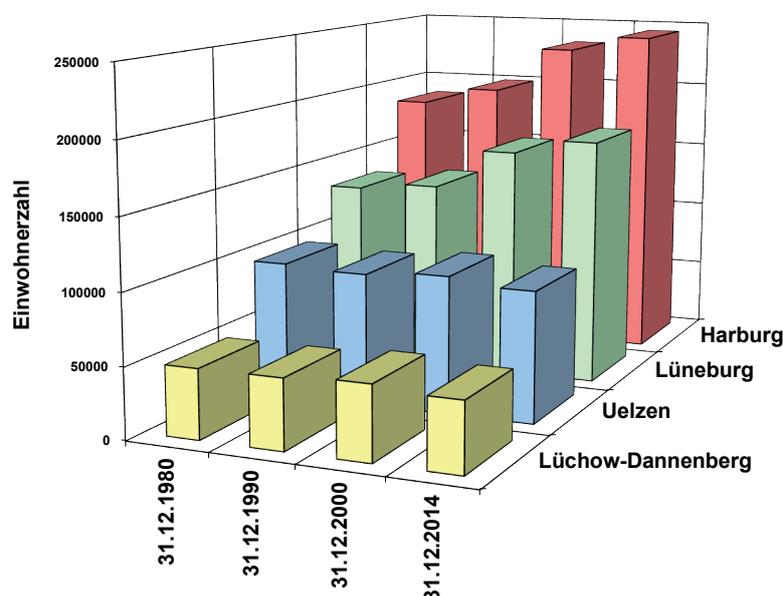
Die Hansestadt Lüneburg hat eine Zentralfunktion in der Planungsregion in Nordniedersachsen. Sie ist ein wirtschaftlicher, kultureller und verwaltungsmäßiger Mittelpunkt für ein weites Umfeld und seit 1994 als Oberzentrum ausgewiesen. Lüneburg liegt etwa 50 km südöstlich von Hamburg und gehört zur Metropolregion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

Verkehrsmäßig ergeben sich durch den Autobahnanschluss (A 39) nach Hamburg und die 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.

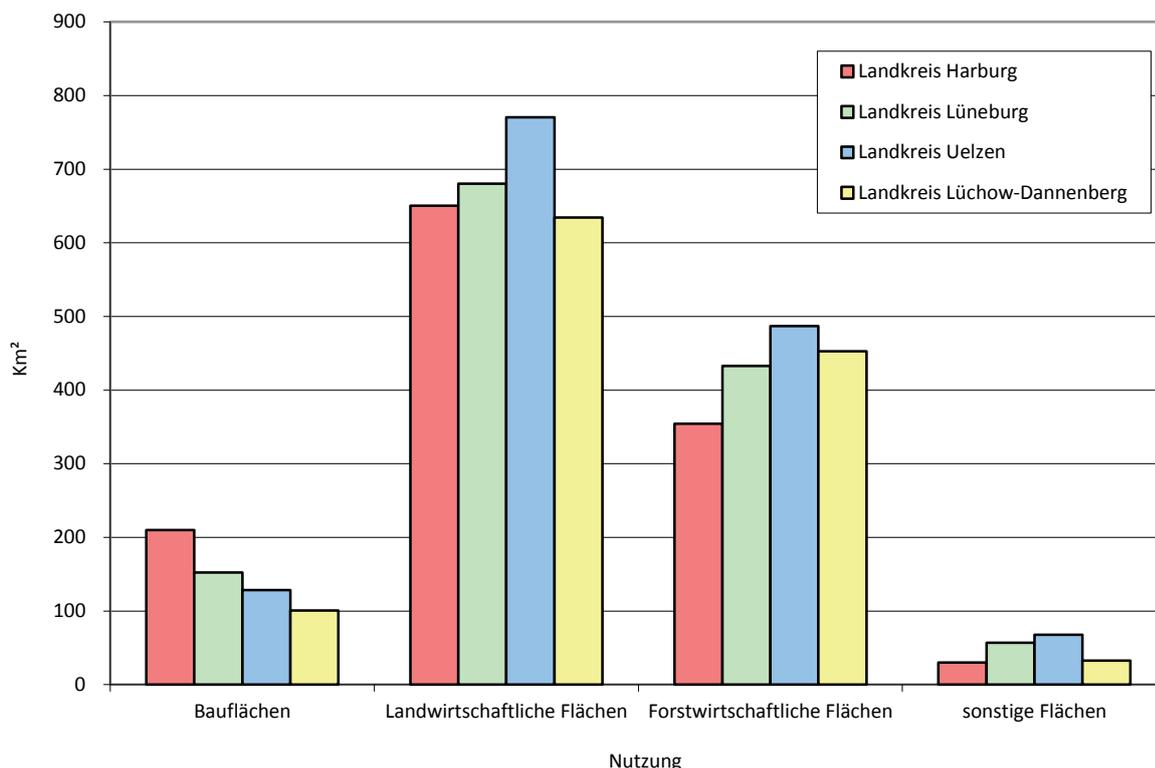
Der Elbe-Seitenkanal mit einem Hafen in Uelzen hat ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Diese Wasserstraße ermöglicht eine Anbindung des Wirtschaftsraumes „Lüneburger Heide“ an europäische Binnen- und Seehäfen. Die Bedeutung des Elbe-Seiten-Kanals ist durch die Entscheidung, die Elbe nicht weiter als Wasserstraße auszubauen, und den Bau einer zweiten Kammer für die Uelzener Schleuse, weiter gestiegen.

Für den schienengebundenen Verkehr ist Uelzen über die Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG Hamburg-Uelzen-Hannover sowie die weiteren DB-Strecken Braunschweig - Uelzen und Bremen - Uelzen gut erreichbar. Seit Ende 1999 ist Uelzen über die Strecke Uelzen - Stendal auch an die Bundeshauptstadt gut angebunden.

Im regionalen Raum ist Uelzen von dem Oberzentrum Lüneburg sowie den Mittelzentren Celle, Salzwedel, Lüchow, Munster und Wittingen mit Funktionen zur Deckung des gehobenen Bedarfs umgeben. Im Landkreis Uelzen selbst befinden sich das Mittelzentrum Uelzen mit einer Wohnbevölkerung von rund 35 000 Einwohnern sowie die Grundzentren Bad Bevensen, Bienenbüttel, Bad Bodenteich, Ebstorf, Rosche, Suderburg und Wrestedt mit Einrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs.

Neben seiner Funktion als Lebens- und Wirtschaftsraum hat der Landkreis Uelzen wesentliche Ausgleichsfunktionen für die Räume Hamburg, Hannover, Braunschweig-Wolfsburg, Berlin und teilweise auch Bremen. Dementsprechend hat der Fremdenverkehr als Wirtschaftszweig und wegen seiner Auswirkungen auf Teile des regionalen Raumes eine besondere Bedeutung.

**Flächenverteilung im Bereich des GAG Lüneburg**



Der **Landkreis Lüchow-Dannenberg** liegt im Nordosten Niedersachsens. Er grenzt unmittelbar an das Land Sachsen-Anhalt mit dem Regionalbereich Altmark und, durch die Elbe getrennt, an die Länder Brandenburg mit dem Landkreis Prignitz und Mecklenburg-Vorpommern mit dem Landkreis Ludwigslust. Die Kreisstadt Lüchow (Mittelzentrum) liegt zwischen den rund 100 km beziehungsweise 130 km entfernten Großstädten Hamburg und Hannover.

Seit Inkrafttreten des Lüchow-Dannenberg-Gesetzes vom 23.05.2006 setzt sich der Landkreis aus den Samtgemeinden Lüchow, Elbtalaue mit Sitz in Dannenberg und Gartow zusammen.

Das Kreisgebiet ist der am dünnsten besiedelte Raum der 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 Autobahnbauprojektes (A 39) zwischen Lüneburg und Wolfsburg in den Bundesverkehrswegeplan 2003 als "fest disponiertes Vorhaben" sind positive Tendenzen für die Wirtschaft des Raumes der östlichen Lüneburger Heide zu erwarten.

Für den schienengebundenen Verkehr ist der Landkreis nur eingeschränkt zu erreichen. Der Norden des Landkreises ist über eine Stichstrecke (Lüneburg - Dannenberg) der Deutschen Bahn AG erschlossen. Der Süden des Landkreises mit der Kreisstadt Lüchow ist nur über den Bahnhof in Salzwedel (rund 13 km) an die Strecke Hamburg - Uelzen - Berlin angebunden.

Im Norden wird der Landkreis auf rund 66 km von der schiffbaren Elbe begrenzt. Drei Fähren und die Straßenbrücke bei Dömitz stellen die Verbindung zu den Bundesländern rechts der Elbe her.

Im regionalen Raum ist der Landkreis von dem Oberzentrum Lüneburg sowie den Mittelzentren Uelzen, Celle, Salzwedel, Perleberg und Ludwigslust mit Funktionen zur Deckung des gehobenen Bedarfs umgeben. Im Landkreis selbst befinden sich das Mittelzentrum Lüchow mit einer Wohnbevölkerung von rund 10 000 Einwohnern sowie die Grundzentren Hitzacker, Dannenberg, Gartow, Wustrow und Clenze mit Einrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs.

## 4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **8 068 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 **+ 5,5 %** verändert.

Es wurde damit eine Grundstücksfläche von insgesamt **3 475 ha** für **1,54 Mrd. €** umgesetzt.

Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Harburg	3 423	+ 2,9 %	↑	751,3	+ 6,6 %	↑	1 001	+ 1,6 %	↑
Lüneburg	2 486	+ 8,4 %	↑	568,7	+ 24,5 %	↑	956	+ 7,8 %	↑
Uelzen	1 280	+ 6,8 %	↑	152,4	+ 27,7 %	↑	768	+ 36,9 %	↑
Lüchow-Dannenberg	879	+ 5,4 %	↑	68,9	+ 19,8 %	↑	750	- 22,3 %	↓
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>8 068</b>	<b>+ 5,5 %</b>	<b>↑</b>	<b>1.541,3</b>	<b>+ 15,2 %</b>	<b>↑</b>	<b>3 475</b>	<b>+ 2,2 %</b>	<b>↑</b>

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

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

In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z. B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z. B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

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

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

**Landkreis Harburg**



Landkreis Lüneburg



Landkreis Uelzen

Umsatzentwicklung																																								
Verträge	Geld	Flächen																																						
<p>Anzahl der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>1154</td><td>1171</td><td>1189</td><td>1202</td><td>1280</td></tr> </table>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	Anzahl	1154	1171	1189	1202	1280	<p>Umsatz in Millionen Euro</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. Euro)</th><td>119</td><td>108</td><td>119</td><td>120</td><td>152</td></tr> </table>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	Umsatz (Mio. Euro)	119	108	119	120	152	<p>Umsatz in ha</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>1252</td><td>934</td><td>548</td><td>567</td><td>768</td></tr> </table>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	Umsatz (ha)	1252	934	548	567	768		
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015																																			
Anzahl	1154	1171	1189	1202	1280																																			
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015																																			
Umsatz (Mio. Euro)	119	108	119	120	152																																			
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015																																			
Umsatz (ha)	1252	934	548	567	768																																			
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																								
Verträge	Geld	Flächen																																						
<p>Aufteilung der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>ei</td><td>23,0</td></tr> <tr><td>gf</td><td>0,2</td></tr> <tr><td>bb</td><td>56,0</td></tr> <tr><td>lf</td><td>7,5</td></tr> <tr><td>ub</td><td>12,6</td></tr> <tr><td>sf</td><td>0,7</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	ei	23,0	gf	0,2	bb	56,0	lf	7,5	ub	12,6	sf	0,7	<p>Aufteilung des Geldumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>ei</td><td>21,6</td></tr> <tr><td>gf</td><td>0,1</td></tr> <tr><td>bb</td><td>66,2</td></tr> <tr><td>lf</td><td>7,4</td></tr> <tr><td>ub</td><td>4,7</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	ei	21,6	gf	0,1	bb	66,2	lf	7,4	ub	4,7	<p>Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>ub</td><td>3,2</td></tr> <tr><td>sf</td><td>0,3</td></tr> <tr><td>bb</td><td>21,6</td></tr> <tr><td>gf</td><td>0,1</td></tr> <tr><td>lf</td><td>74,9</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	ub	3,2	sf	0,3	bb	21,6	gf	0,1	lf	74,9
Grundstücksart	Anteil (%)																																							
ei	23,0																																							
gf	0,2																																							
bb	56,0																																							
lf	7,5																																							
ub	12,6																																							
sf	0,7																																							
Grundstücksart	Anteil (%)																																							
ei	21,6																																							
gf	0,1																																							
bb	66,2																																							
lf	7,4																																							
ub	4,7																																							
Grundstücksart	Anteil (%)																																							
ub	3,2																																							
sf	0,3																																							
bb	21,6																																							
gf	0,1																																							
lf	74,9																																							
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																								
Verträge	Geld	Flächen																																						
<p>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>6,5</td></tr> <tr><td>bb</td><td>-0,8</td></tr> <tr><td>ei</td><td>61,2</td></tr> <tr><td>lf</td><td>-34,7</td></tr> <tr><td>ub</td><td>16,7</td></tr> </table>	Grundstücksart	Veränderung (%)	Ges.	6,5	bb	-0,8	ei	61,2	lf	-34,7	ub	16,7	<p>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>27,4</td></tr> <tr><td>bb</td><td>10,7</td></tr> <tr><td>ei</td><td>122,1</td></tr> <tr><td>lf</td><td>58,5</td></tr> <tr><td>ub</td><td>10,4</td></tr> </table>	Grundstücksart	Veränderung (%)	Ges.	27,4	bb	10,7	ei	122,1	lf	58,5	ub	10,4	<p>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>35,6</td></tr> <tr><td>bb</td><td>14,1</td></tr> <tr><td>lf</td><td>48,5</td></tr> <tr><td>ub</td><td>-20,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	Veränderung (%)	Ges.	35,6	bb	14,1	lf	48,5	ub	-20,1				
Grundstücksart	Veränderung (%)																																							
Ges.	6,5																																							
bb	-0,8																																							
ei	61,2																																							
lf	-34,7																																							
ub	16,7																																							
Grundstücksart	Veränderung (%)																																							
Ges.	27,4																																							
bb	10,7																																							
ei	122,1																																							
lf	58,5																																							
ub	10,4																																							
Grundstücksart	Veränderung (%)																																							
Ges.	35,6																																							
bb	14,1																																							
lf	48,5																																							
ub	-20,1																																							
<p>● Ges.-Gesamt ● bb-bebaute Grundstücke ● gf-Gemeinbedarfsflächen ● ei-Wohnungs-/Teileigentum                  ● lf-land- und forstwirtschaftliche Flächen ● ub-unbebaute Bauflächen ● sf-sonstige Flächen</p>																																								

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	3.423	3	1.010	0	465	5	50	52	1.525	3	40	54	110	5
Lüneburg	2.486	8	665	2	296	9	49	-2	1.010	4	54	29	96	17
Uelzen	1.280	6	461	-5	108	7	58	115	627	2	28	-7	62	-22
Lüchow-Dannenberg	879	5	348	6	33	57	10	-23	391	8	14	-39	78	0
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>8.068</b>	<b>5,5</b>	<b>2.484</b>	<b>0,5</b>	<b>902</b>	<b>8,0</b>	<b>167</b>	<b>38,0</b>	<b>3.553</b>	<b>3,6</b>	<b>136</b>	<b>12,4</b>	<b>346</b>	<b>0,6</b>

Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Harburg	572	2	55	-70	634	22	77	8	165	13	210	3	7	-53	28	17
Lüneburg	610	16	73	115	394	25	33	-13	25	-42	165	-20	13	44	13	-55
Uelzen	198	12	97	k.A.	156	22	4	-50	1	-50	96	-35	2	0	9	0
Lüchow-Dannenberg	38	-10	3	0	94	3	3	200	3	200	229	8	4	0	22	-12
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>1.418</b>	<b>8,7</b>	<b>228</b>	<b>1,3</b>	<b>1.278</b>	<b>21,6</b>	<b>117</b>	<b>-0,8</b>	<b>194</b>	<b>2,1</b>	<b>700</b>	<b>-7,8</b>	<b>26</b>	<b>0,0</b>	<b>72</b>	<b>-15,3</b>

## Geldumsatz mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr:

Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Harburg	751,3	7	264,3	4	96,5	9	32,4	-27	393,2	2	34,3	32	73,4	13
Lüneburg	568,7	24	137,8	1	64,3	17	53,7	172	255,9	21	104,1	42	30,8	-9
Uelzen	152,4	27	58,1	-3	8,8	17	10,8	160	77,7	8	11,1	33	12	11
Lüchow-Dannenberg	68,9	19	30,7	11	2,2	55	2	9	34,9	13	11,7	75	9,1	75
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>1.541,3</b>	<b>15,2</b>	<b>490,9</b>	<b>2,7</b>	<b>171,8</b>	<b>13,0</b>	<b>98,9</b>	<b>40,9</b>	<b>761,7</b>	<b>8,8</b>	<b>161,2</b>	<b>40,9</b>	<b>125,3</b>	<b>9,0</b>

Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Harburg	102,5	26	4	-81	89,8	46	20,6	-46	20	72	11	10	0,1	-68	2,4	-30
Lüneburg	102,2	19	13,1	388	47,5	38	6,4	17	0,4	-81	8,2	9	0,1	-26	0,2	-74
Uelzen	19,3	37	13,5	k.A.	6,9	38	0,3	-75	0	-99	11,3	58	0,1	460	0,1	29
Lüchow-Dannenberg	2,3	14	0,1	-20	1,7	1	0,1	570	0,1	k.A.	8,6	-19	0	0	0,2	-72
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>226,3</b>	<b>23,5</b>	<b>30,7</b>	<b>23,3</b>	<b>145,9</b>	<b>43,3</b>	<b>27,4</b>	<b>-38,6</b>	<b>20,5</b>	<b>49,6</b>	<b>39,1</b>	<b>12,0</b>	<b>0,3</b>	<b>-50,0</b>	<b>2,9</b>	<b>-37,0</b>

**Flächenumsatz mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr:**

Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Harburg	1.001	1	167	-25	21	17	24	149	212	-15	10	8	45	-9
Lüneburg	956	6	106	-17	13	-5	7	6	126	-15	12	-40	52	-7
Uelzen	768	36	89	12	5	-62	9	160	102	7	4	-18	59	32
Lüchow-Dannenberg	750	-23	82	-22	2	12	2	-7	87	-21	4	-40	38	-10
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>3.475</b>	<b>2,2</b>	<b>444</b>	<b>-16,7</b>	<b>41</b>	<b>-12,8</b>	<b>42</b>	<b>90,9</b>	<b>527</b>	<b>-12,2</b>	<b>30</b>	<b>-26,8</b>	<b>194</b>	<b>1,0</b>

Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Harburg	78	27	55	-26	62	31	513	12	2	-75	25	-25
Lüneburg	60	45	19	23	2	-74	673	15	3	49	8	-62
Uelzen	23	29	2	-85	0	-96	575	49	1	137	2	-31
Lüchow-Dannenberg	10	-20	2	471	1	356	572	-26	0	0	36	19
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>171</b>	<b>28,6</b>	<b>78</b>	<b>-22,8</b>	<b>65</b>	<b>16,1</b>	<b>2.333</b>	<b>6,7</b>	<b>6</b>	<b>-33,3</b>	<b>71</b>	<b>-6,6</b>

## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

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

### 5.2 Individueller Wohnungsbau

#### 5.2.1 Preisniveau

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

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

#### Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Landkreis	Anzahl	mittlere Größe [m <sup>2</sup> ]	mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m <sup>2</sup> ]
Harburg	430 (293)	1 021 (1 193)	144 (132)
Lüneburg	258 (248)	1 010 (1 081)	112 (102)
Uelzen	97 (80)	1 387 (1 203)	54 (42)
Lüchow-Dannenberg	32 (66)	1 578 (1 199)	16 (17)
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>817 (687)</b>	<b>1 083 (1 154)</b>	<b>118 (100)</b>

#### 5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

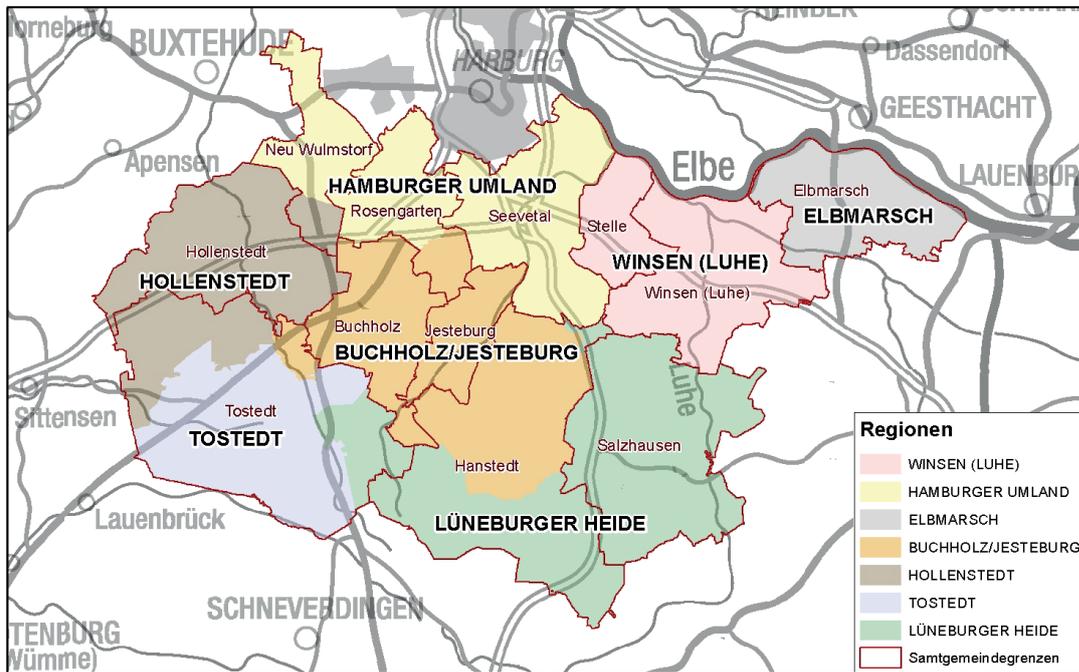
Mit **Indexreihen** wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf baunutzungsreife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.

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

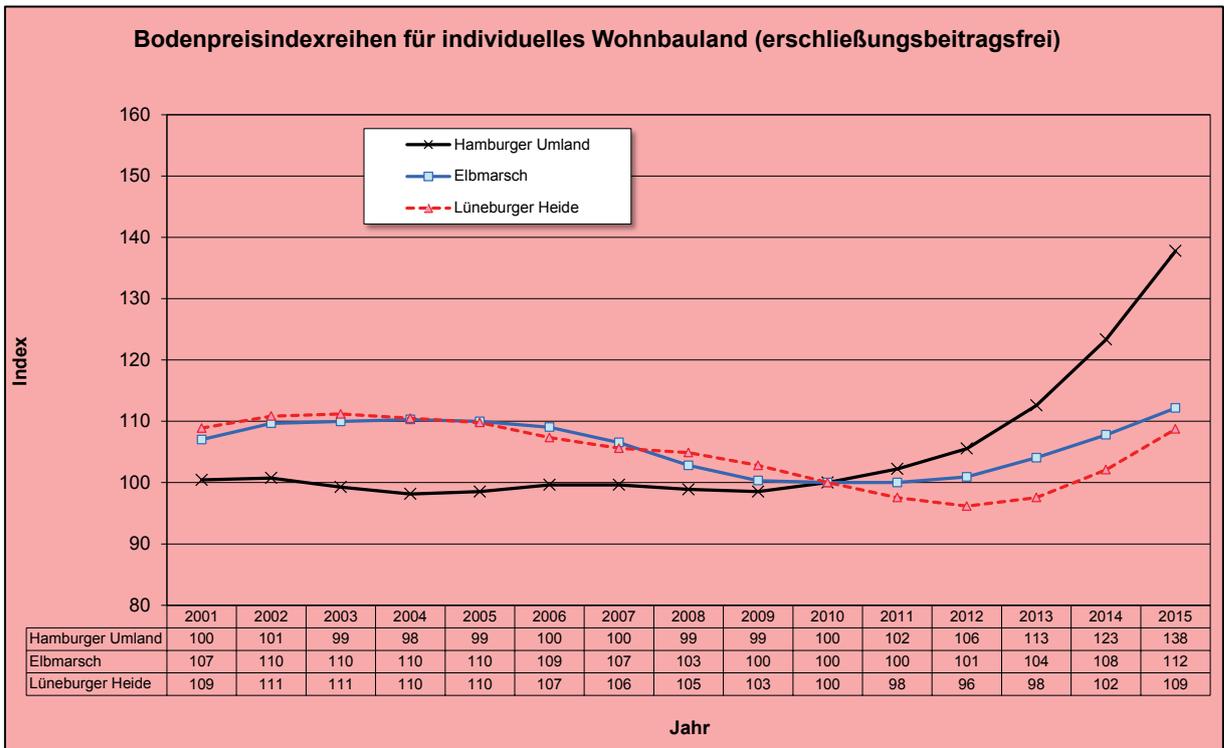
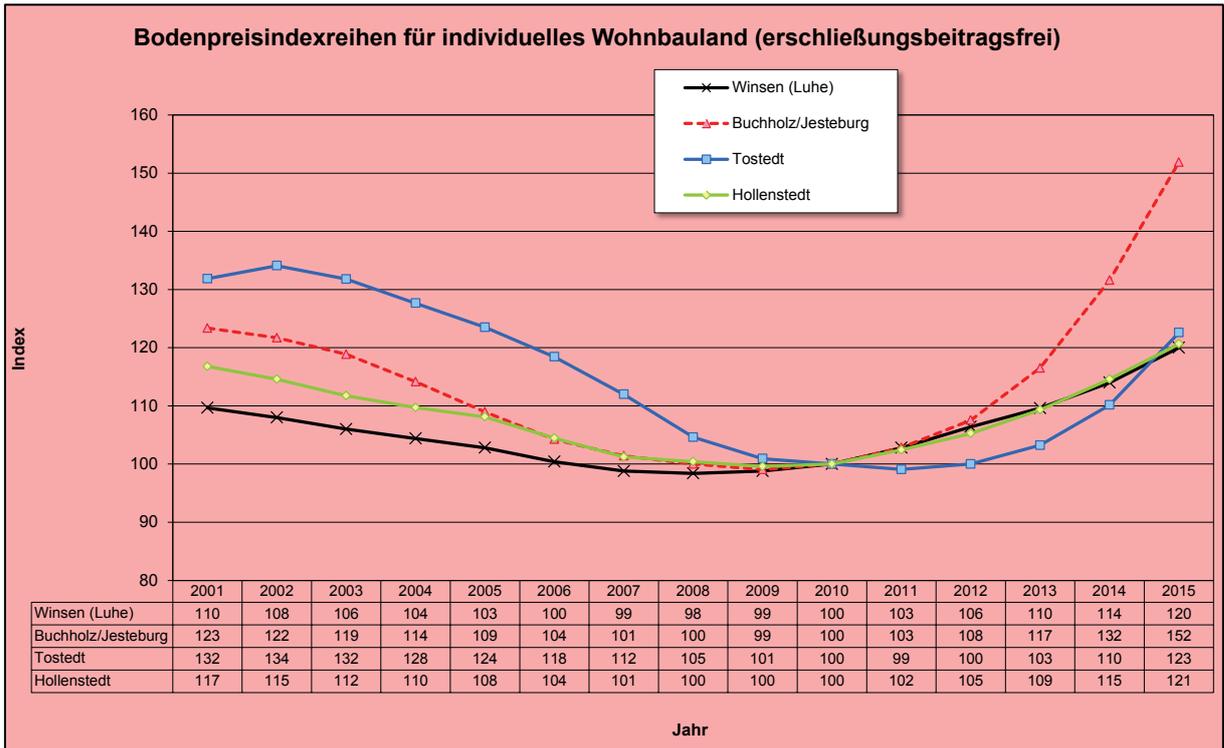
Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke ermittelt. Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen blieben unberücksichtigt.

5.2.2.1 Landkreis Harburg



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

<b>Winsen (Luhe)</b>	<b>+ 5,3 %</b>	<b>(+ 2,7 %)</b>
<b>Buchholz/Jesteburg</b>	<b>+ 15,2 %</b>	<b>(+ 12,0 %)</b>
<b>Tostedt</b>	<b>+ 11,8 %</b>	<b>(+ 4,9 %)</b>
<b>Hollenstedt</b>	<b>+ 5,2 %</b>	<b>(+ 5,5 %)</b>
<b>Hamburger Umland</b>	<b>+ 12,2 %</b>	<b>(+ 8,8 %)</b>
<b>Elbmarsch</b>	<b>+ 3,7 %</b>	<b>(+ 4,8 %)</b>
<b>Lüneburger Heide</b>	<b>+ 6,9 %</b>	<b>(+ 4,1 %)</b>
<b>Landkreis Harburg</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>+ 8,6 %</b>
		<b>(+ 6,1 %)</b>



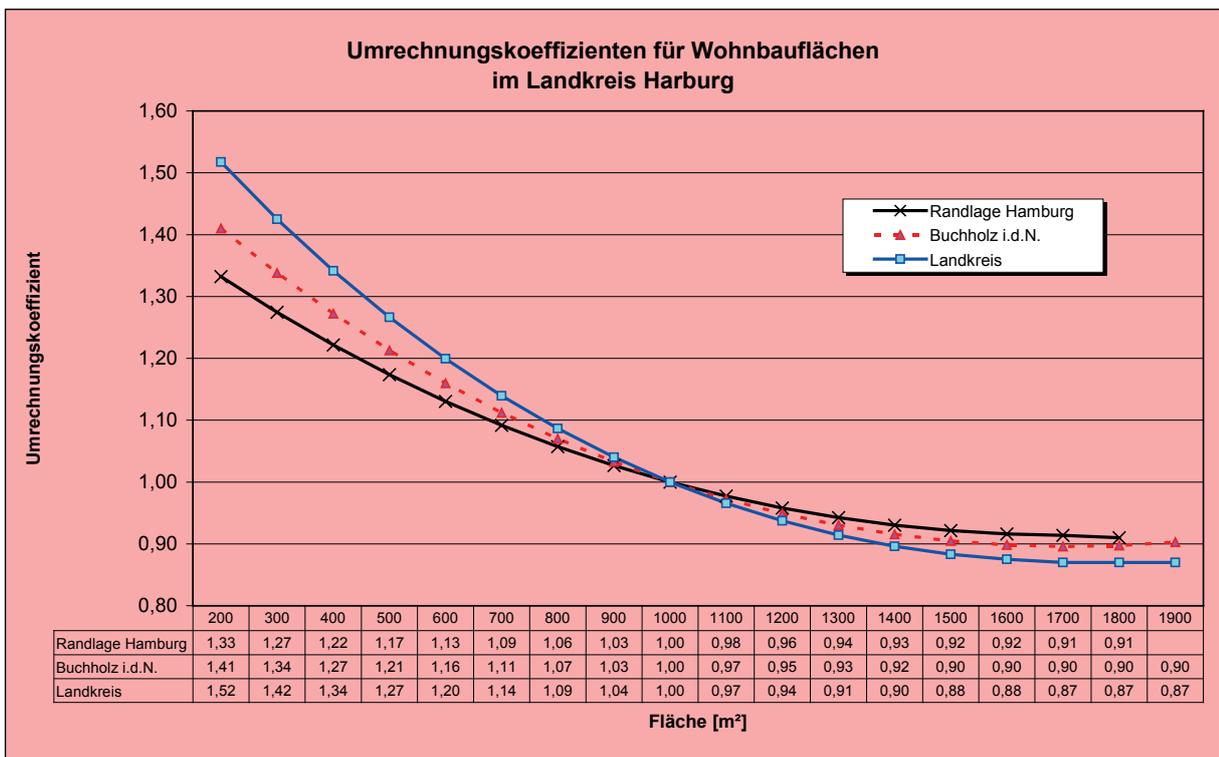
**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in Hollenstedt liegt 2007 bei 90,- €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 2002 gewesen?

Index im Jahr 2007: 101  
Index im Jahr 2002: 115

Bodenpreis im Jahr 2002 = 90,- €/m<sup>2</sup> x 115/101 = 102,48 €/m<sup>2</sup>, rd. **100,- €/m<sup>2</sup>**

Mit den nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten können z. B. die Bodenrichtwerte anhand der definierten Grundstücksgrößen auf andere Flächen innerhalb gleicher Lagegüte umgerechnet werden. Die Umrechnungskoeffizienten sind anwendbar bei Grundstücksgrößen von 200 m<sup>2</sup> bis 1 900 m<sup>2</sup>. Wie sich im Einzelnen der Quadratmeterpreis in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße verhält, kann der nachfolgenden Grafik entnommen werden.



**Anwendungsbeispiel:**

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

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

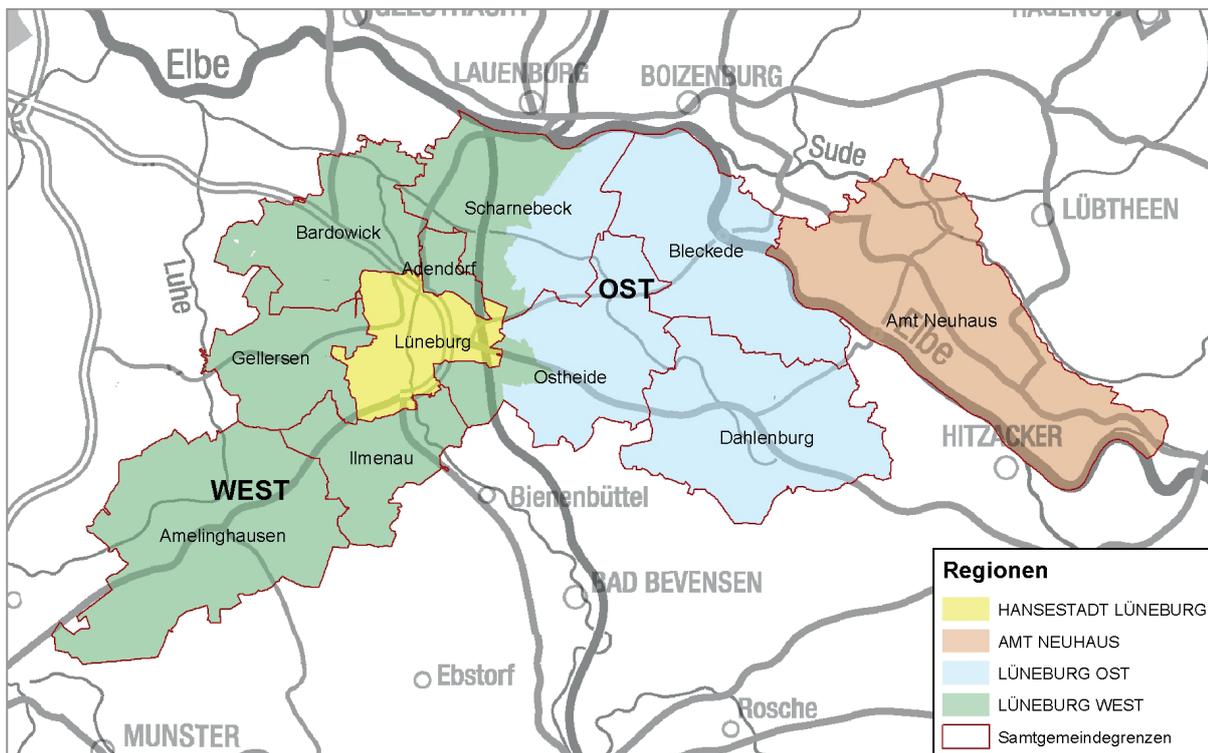
(Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 500 m<sup>2</sup>)

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

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

**Bodenwert:** rd. 43,- €/m<sup>2</sup>

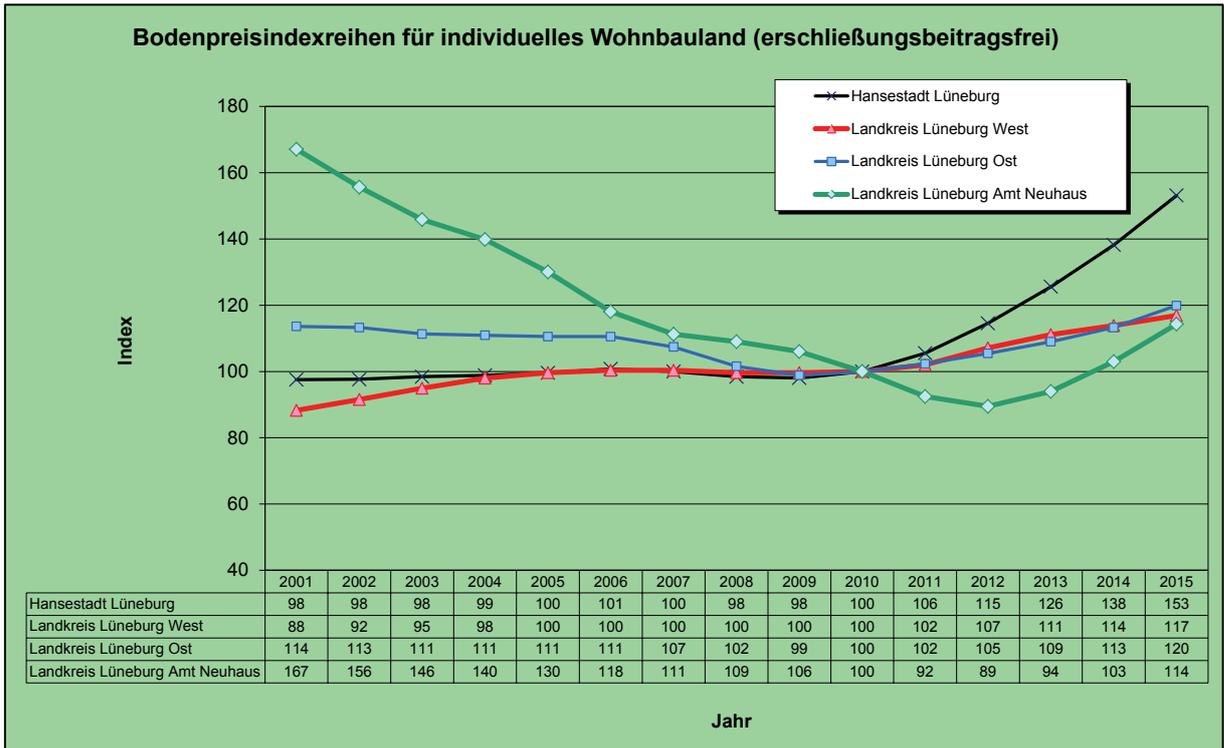
5.2.2.2 Landkreis Lüneburg



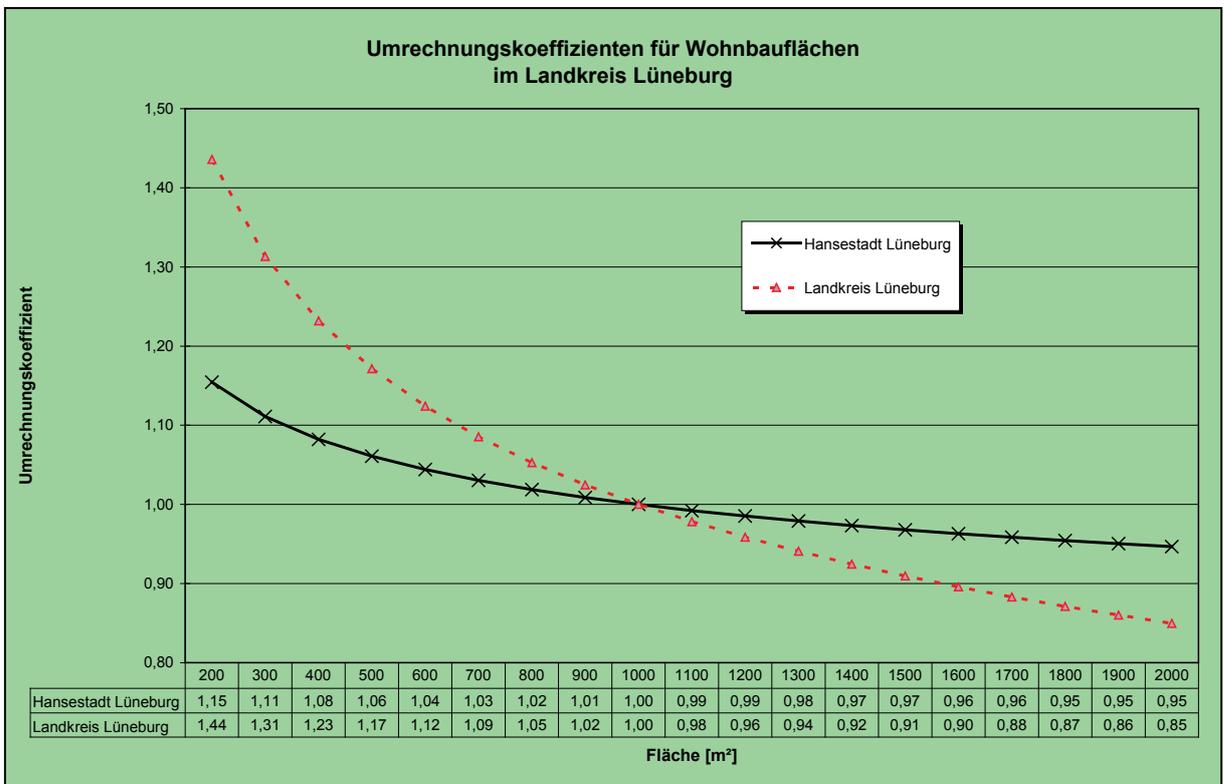
Die Entwicklungen der Baulandpreise [€/m<sup>2</sup>] in den Regionen im Einzelnen (Vorjahr):

<b>Hansestadt Lüneburg</b>	<b>+ 10,9 %</b>	<b>(+ 10,3 %)</b>
<b>Landkreis Lüneburg West</b>	<b>+ 2,6 %</b>	<b>(+ 1,8 %)</b>
<b>Landkreis Lüneburg Ost</b>	<b>+ 6,2 %</b>	<b>(+ 1,8 %)</b>
<b>Landkreis Lüneburg Amt Neuhaus</b>	<b>+ 10,7 %</b>	<b>(+ 9,6 %)</b>
<b>Durchschnitt<sup>2</sup></b>	<b>+ 6,6 %</b>	<b>(+ 4,6 %)</b>

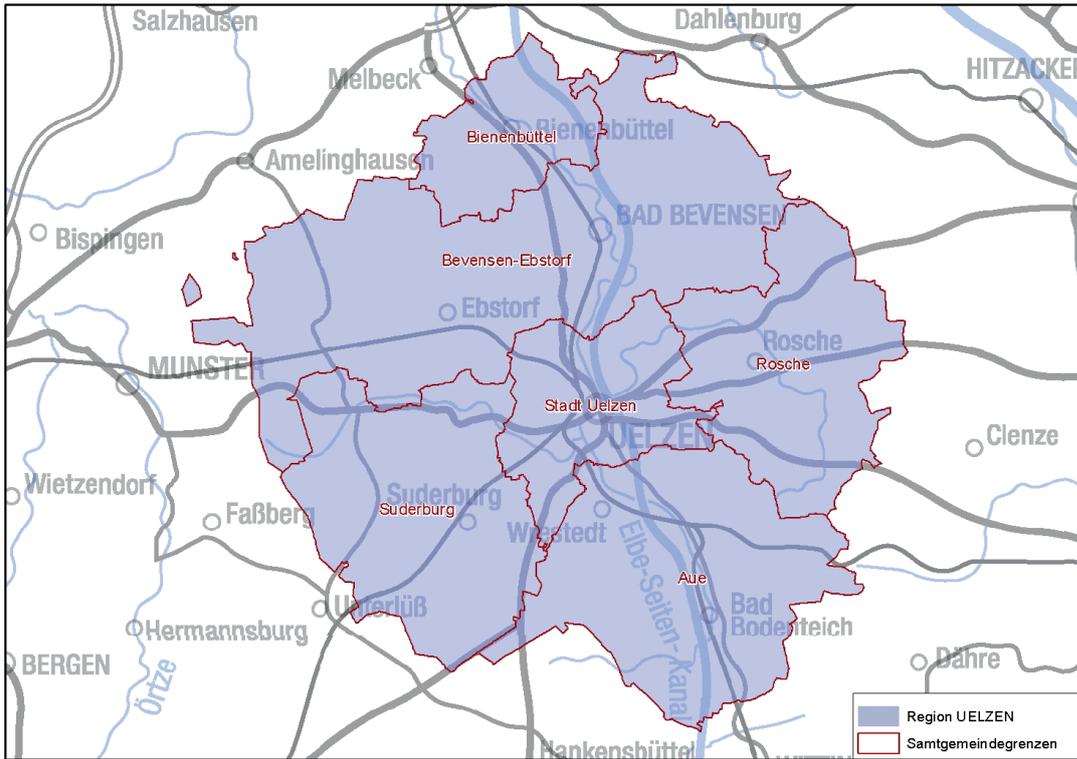
<sup>2</sup> ohne Amt Neuhaus



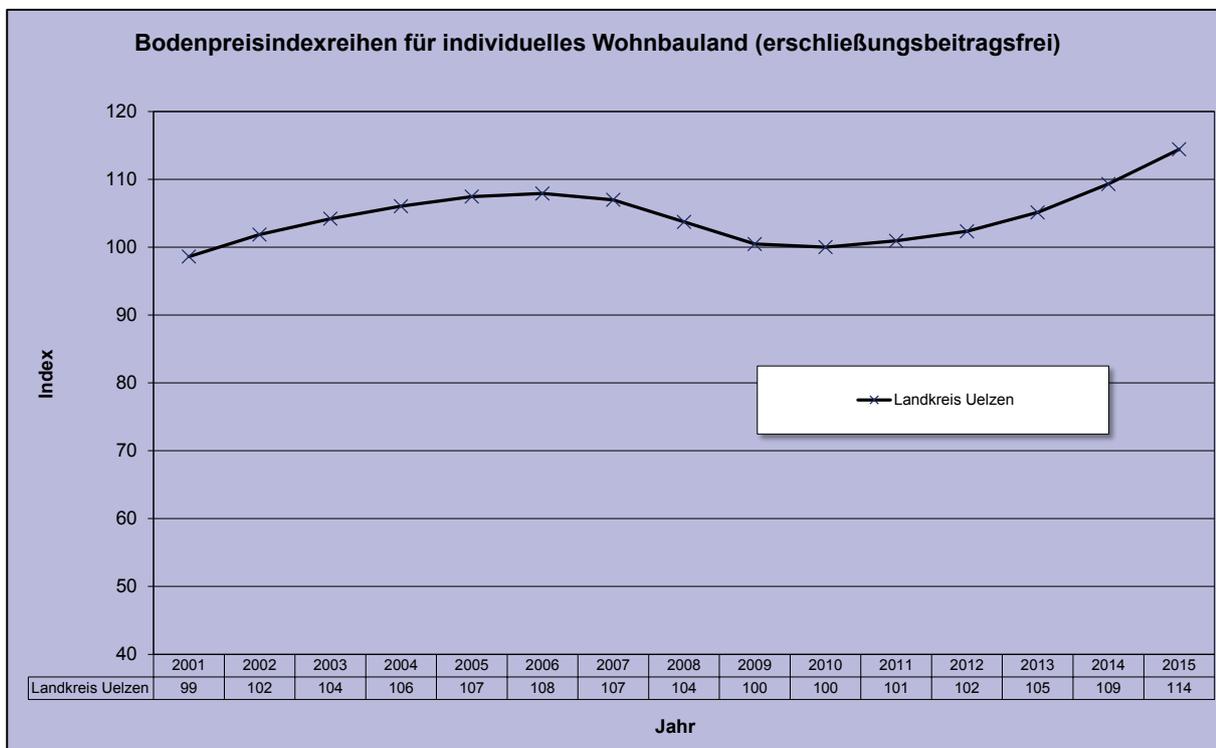
Die Anwendung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße ist analog dem Abschnitt 5.2.2.1. Sie gelten für Grundstücksflächen von 200 m<sup>2</sup> bis 2 000 m<sup>2</sup>.



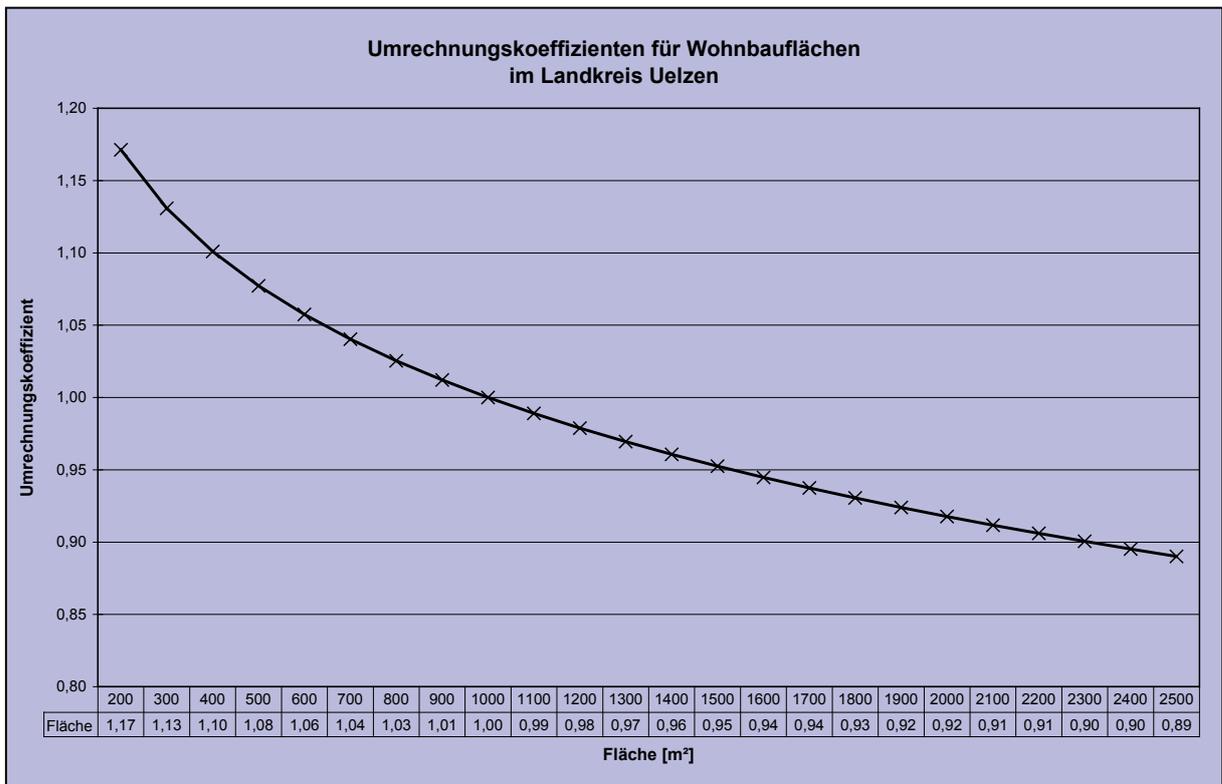
5.2.2.3 Landkreis Uelzen



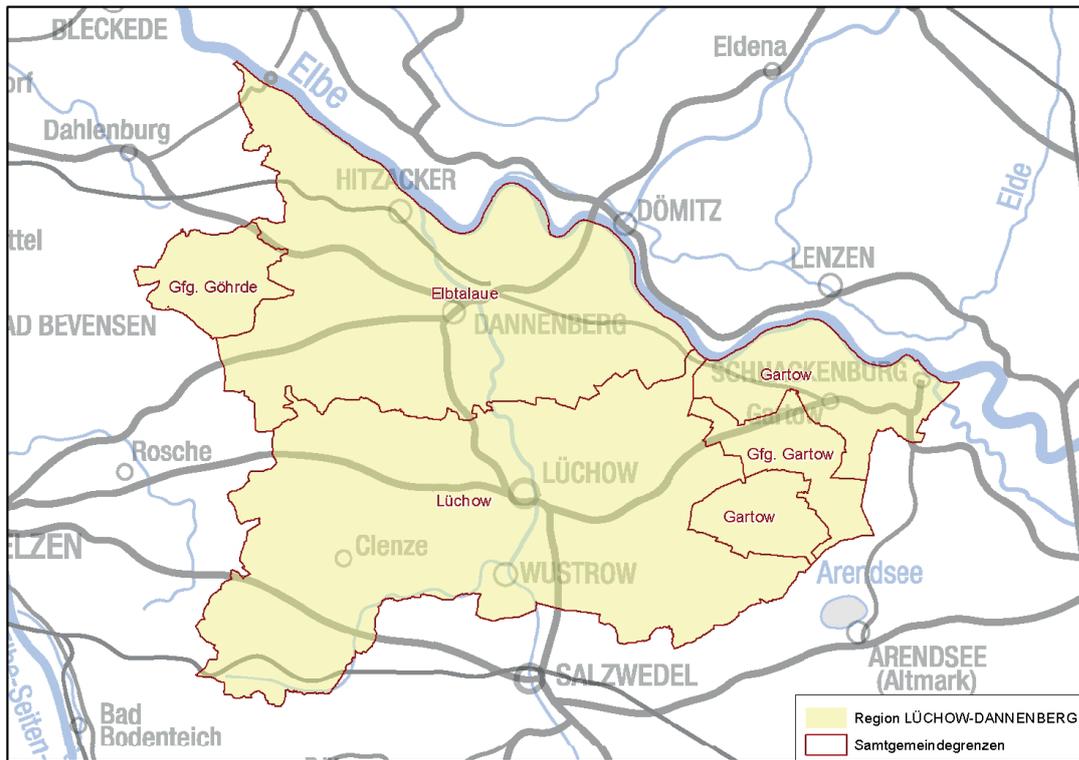
Die Baulandpreise [€/m<sup>2</sup>] im Landkreis Uelzen sind um **4,6 %** gestiegen (+ **3,8 %** im Vorjahr).



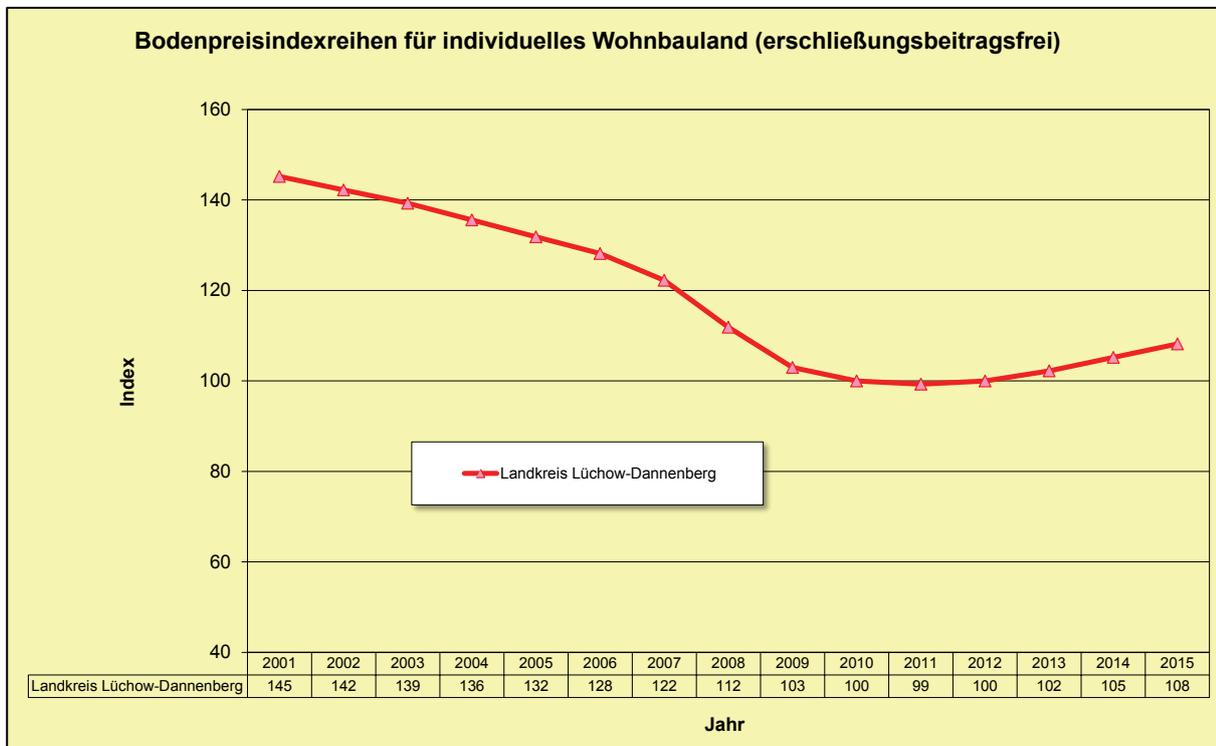
Die Anwendung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße ist analog dem Abschnitt 5.2.2.1. Sie gelten für Grundstücksflächen von 200 m<sup>2</sup> bis 2 500 m<sup>2</sup>.



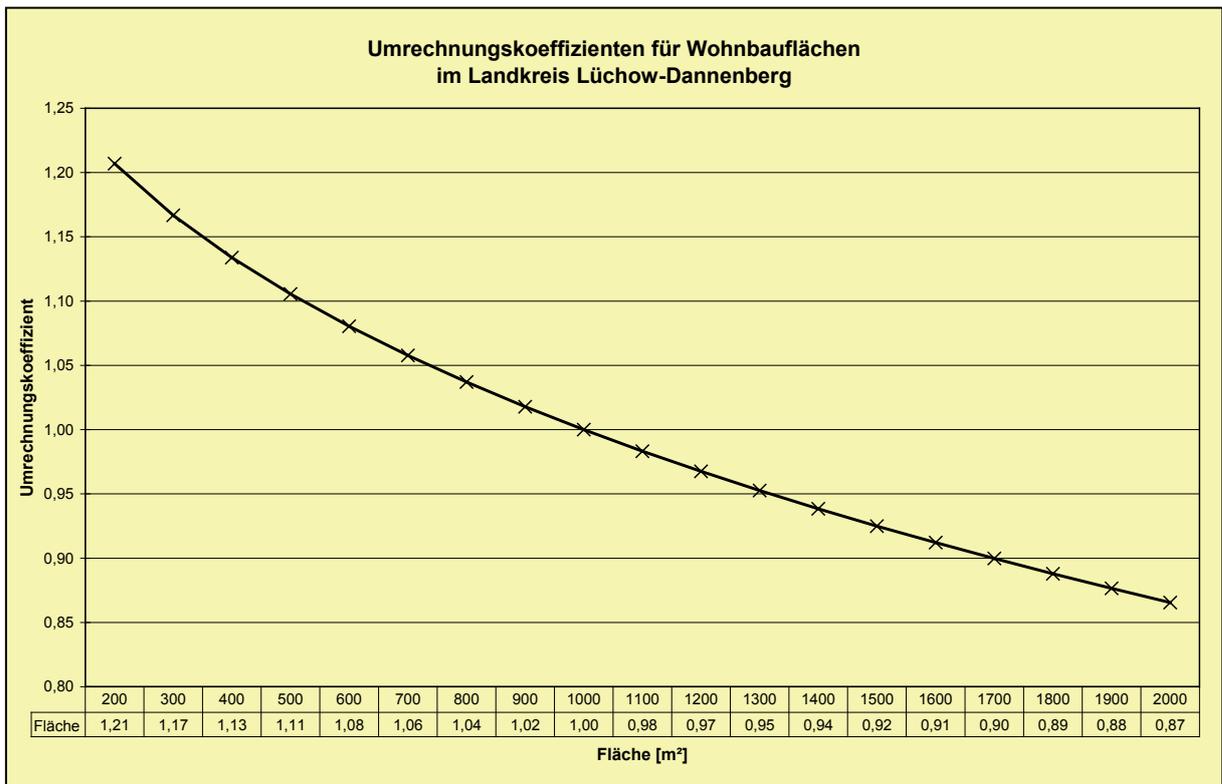
5.2.2.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg



Die Baulandpreise [€/m<sup>2</sup>] im Landkreis Lüchow-Dannenberg haben sich um **2,9 % (+ 2,9 % im Vorjahr)** erhöht.



Die Anwendung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße ist analog dem Abschnitt 5.2.2.1. Sie gelten für Grundstücksflächen von 200 m<sup>2</sup> bis 2 000 m<sup>2</sup>.



## 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.

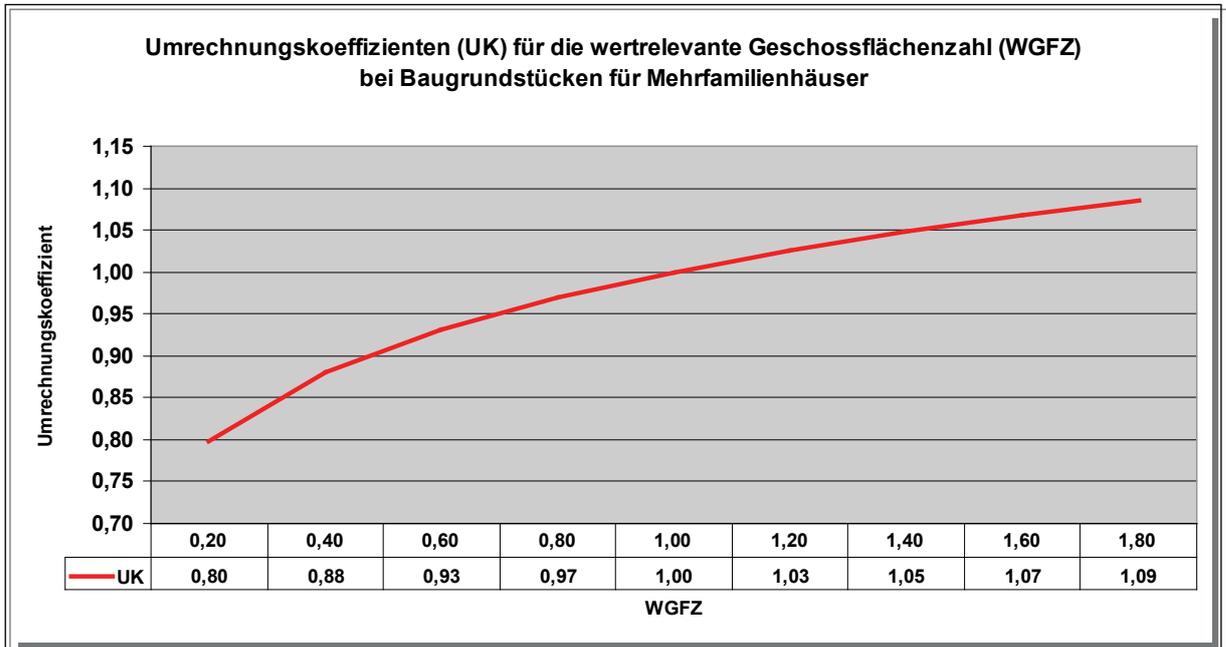
Die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – **BRW-RL**), veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 11. Februar 2011 (Nr. 24, S. 597), ist mit Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport vom 15.07.2011 eingeführt worden. Danach ist eine Angabe für das 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:

<b>Zielgröße:</b>	Verkaufspreis in € / m <sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei).
<b>Einflussgrößen:</b>	Bodenrichtwert in € / m <sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) für das veräußerte Grundstück, wertrelevante Geschossflächenzahl ( <b>WGFZ</b> ).

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,- bis 350,- € / m <sup>2</sup>
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 Baunutzungsverordnung (**BauNVO**). Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Landkreis	Anzahl	mittlere Größe [m <sup>2</sup> ]	mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m <sup>2</sup> ]
Harburg	40 (28)	5 213 (6 373)	58 (60)
Lüneburg	20 (21)	4 268 (4 810)	37 (42)
Uelzen	2 (6)	6 857 (19 572)	23 (19)
Lüchow-Dannenberg	2 (1)	7 100 (*)	8 (*)
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>51 (51)</b>	<b>5 028 (7 216)</b>	<b>49 (49)</b>

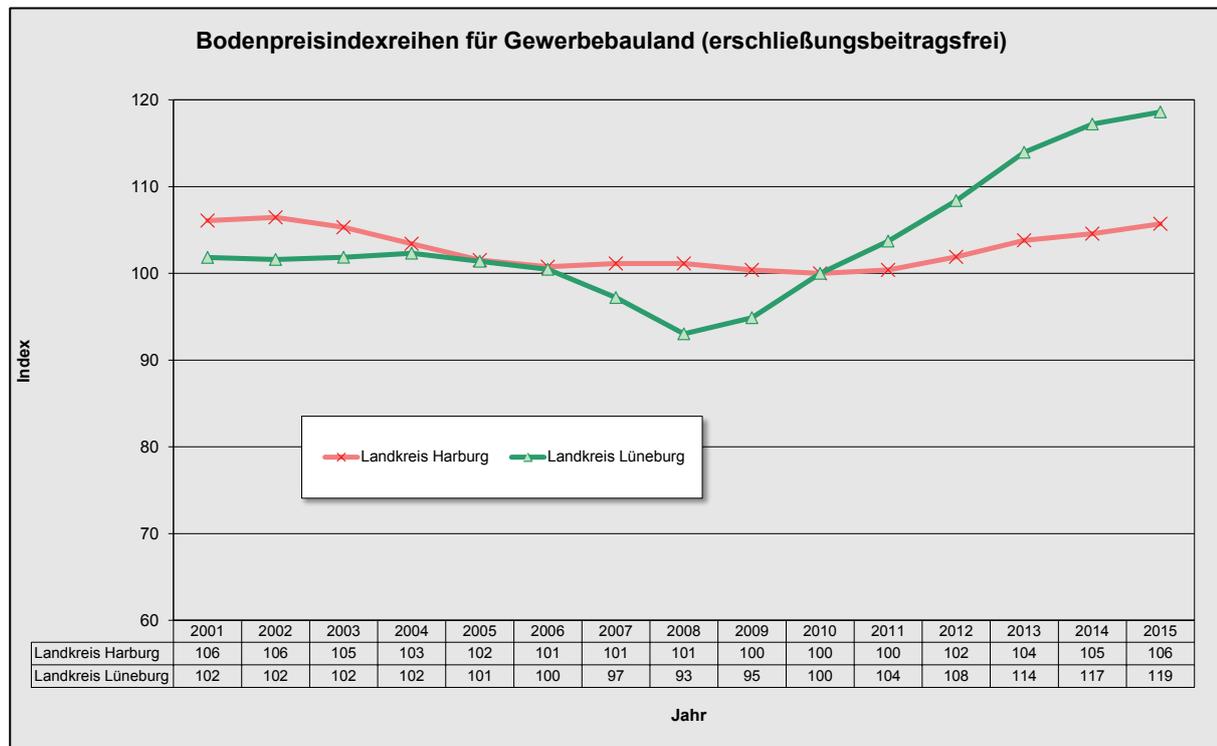
\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### 5.4.2 Preisentwicklung

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

Danach ergibt sich im Berichtsjahr eine allgemeine **Preisentwicklung** von + 1,0 % (Vorjahr + 1,0 %) im Landkreis Harburg und von + 1,7 % (Vorjahr + 3,5 %) im Landkreis Lüneburg.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010 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 zum 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 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt worden.

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

##### 6.2.1.1 Ackernutzung

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

Auffällig ist aber auch der Einfluss hoher Baulandpreise, die zum Beispiel am Rande des Gebietes der Freien und Hansestadt Hamburg ebenso die Preise für nur landwirtschaftlich genutzte Flächen nach oben drücken. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis betrug **2,36 €**. Diese Angabe beruht auf dem arithmetischen Mittel aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug rd. **2,9 ha**.

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

Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
<b>Landkreis Harburg</b>				
bis 40	40 (34)	2,2 (3,4)	2,53 (2,64)	0,56 – 5,17 (0,14 – 6,14)
41 - 60	14 (15)	3,4 (2,2)	2,94 (2,66)	0,49 – 6,00 (1,00 – 5,17)
61 - 80	2 (-)	3,6 (-)	3,20 (-)	(*) (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
<b>Landkreis Lüneburg</b>				
bis 40	22 (33)	2,7 (2,1)	2,11 (2,00)	(1,19 – 4,50) (1,00 – 5,00)
41 - 60	8 (6)	3,8 (5,0)	2,04 (2,05)	(1,00 – 3,00) (1,18 – 3,50)
61 - 80	2 (1)	6,2 (*)	2,31 (*)	(*) (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
<b>Landkreis Uelzen</b>				
bis 40	13 (22)	4,4 (4,2)	2,70 (1,84)	0,48 – 6,00 (0,67 – 3,88)
41 - 60	7 (16)	5,2 (2,7)	3,39 (2,92)	2,00 – 4,44 (1,26 – 5,23)
61 - 80	- (1)	- (*)	- (*)	- (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
<b>Landkreis Lüchow-Dannenberg</b>				
bis 40	32 (43)	2,5 (2,5)	1,89 (1,43)	0,70 – 3,45 (0,50 – 3,47)
41 - 60	13 (7)	2,1 (0,9)	2,07 (1,72)	1,10 – 3,60 (1,08 – 2,60)
61 - 80	2 (1)	0,7 (*)	1,88 (*)	* (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**6.2.1.2 Grünlandnutzung**

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag bei **1,39 €**. Diese Angabe beruht auf dem arithmetischen Mittel aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug rd. **1,5 ha**.

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

Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
<b>Landkreis Harburg</b>				
bis 40	17 (24)	1,9 (1,5)	1,71 (1,30)	0,50 – 3,00 (0,74 – 2,14)
41 - 60	8 (13)	1,5 (2,3)	1,70 (1,80)	0,76 – 3,84 (0,71 – 3,60)
61 - 80	1 (-)	2,2 (-)	* (-)	* (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
<b>Landkreis Lüneburg</b>				
bis 40	9 (4)	1,9 (1,0)	1,11 (0,71)	0,37 – 2,27 (0,50 – 0,97)
41 - 60	3 (5)	1,0 (2,2)	1,65 (0,70)	1,21 – 1,91 (0,46 – 0,96)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
<b>Landkreis Uelzen</b>				
bis 40	3 (7)	0,9 (2,1)	0,72 (1,14)	0,32 – 1,30 (0,50 – 2,28)
41 - 60	10 (5)	1,4 (1,0)	1,43 (1,50)	0,30 – 4,07 (0,64 – 2,00)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
<b>Landkreis Lüchow-Dannenberg</b>				
bis 40	13 (14)	1,17 (1,0)	1,09 (0,91)	0,38 – 1,73 (0,40 – 2,10)
41 - 60	10 (7)	1,08 (0,9)	1,28 (1,04)	0,54 – 1,96 (0,31 – 2,00)
61 - 80	- (1)	- (*)	- (*)	- (*)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

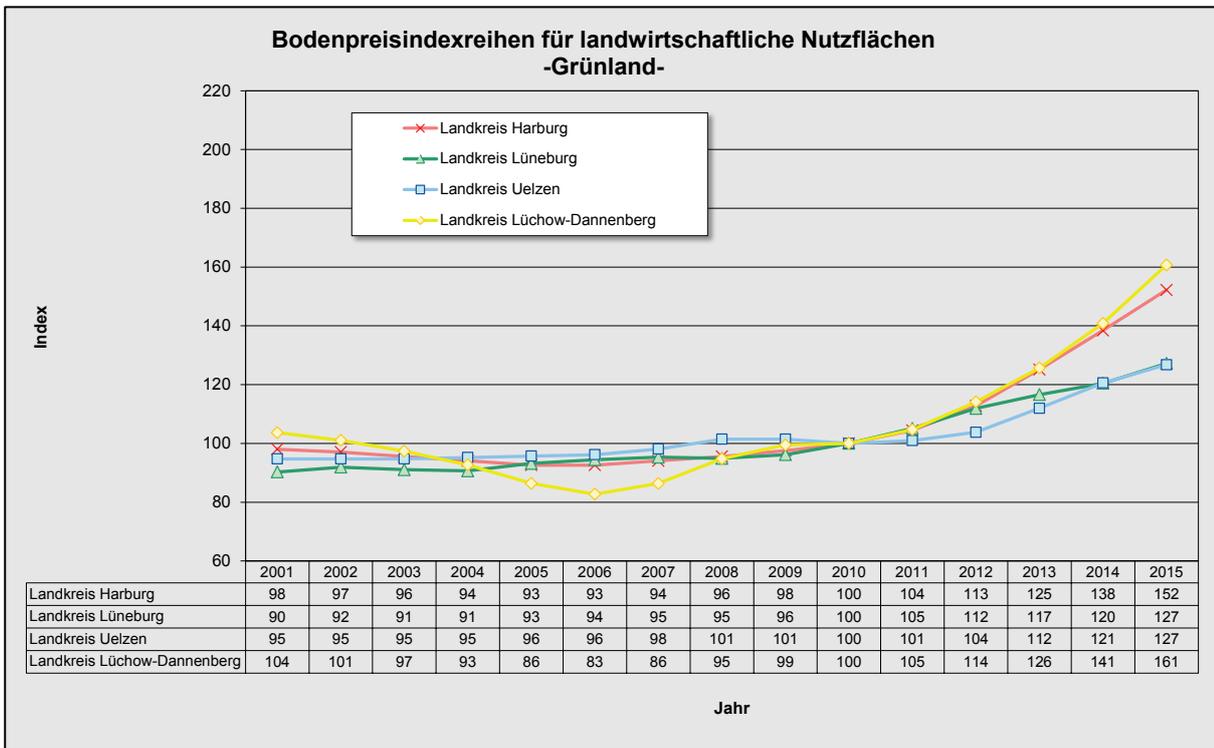
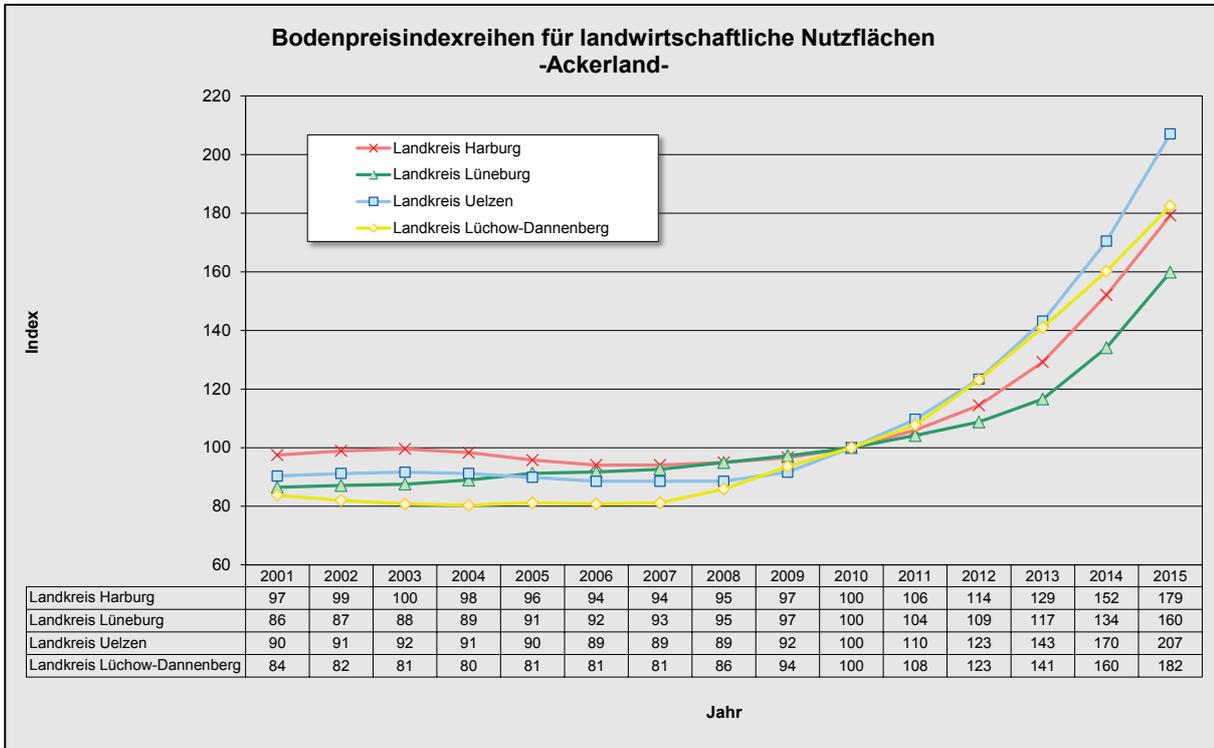
\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 2010 mit dem Index 100 und für Acker- und Grünland getrennt ermittelt worden. Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 01.07. des jeweiligen Jahres für nutzungsfreie landwirtschaftliche Grundstücke.

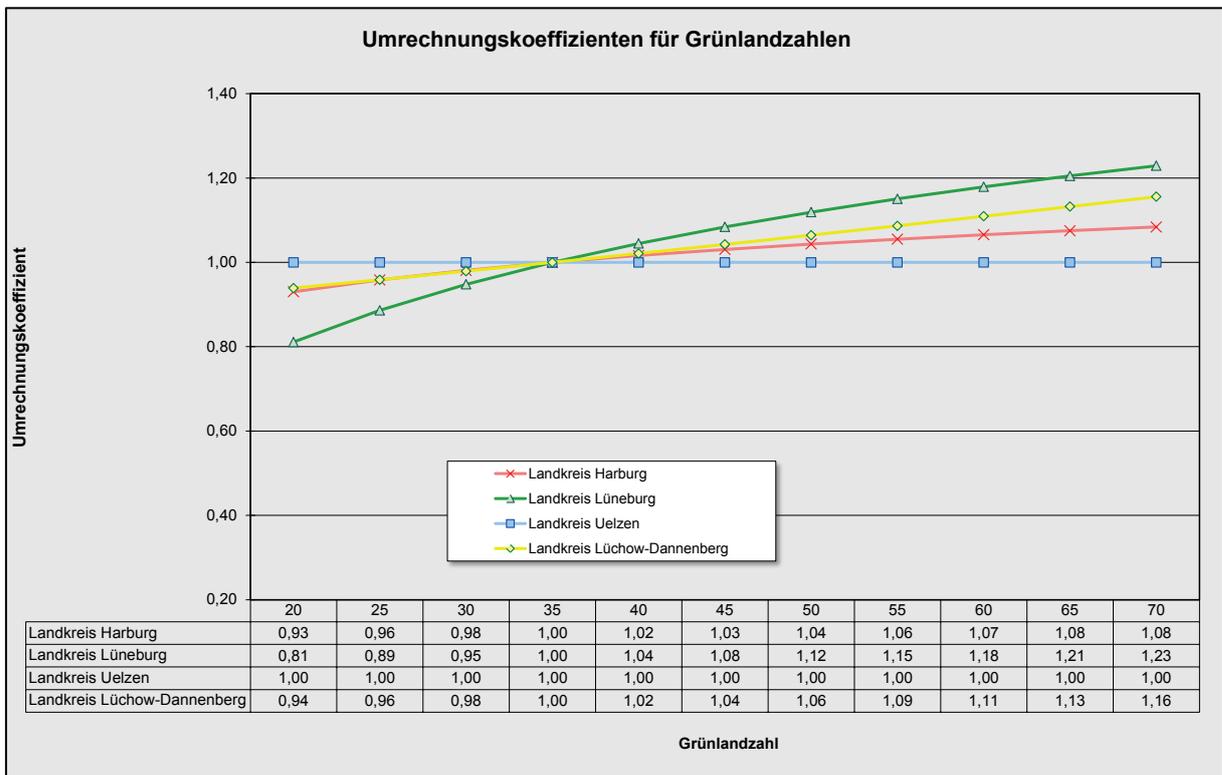
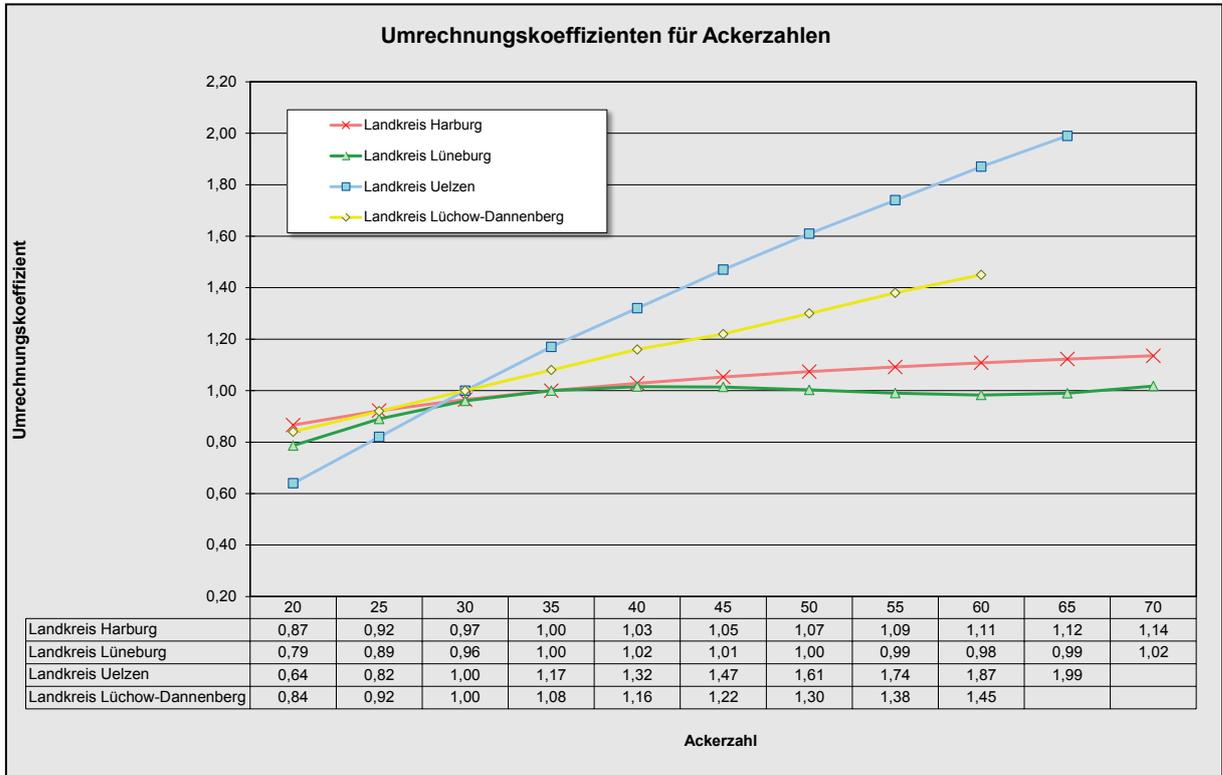


Die Anwendung ist analog zum Beispiel im Abschnitt 5.2.2.1.

### 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 <sup>2</sup> ]	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]
Harburg	39	1,73 (1,55)	0,68 – 5,68
Lüneburg	67	1,08 (1,06)	0,10 – 6,26
Uelzen	70	1,00 (0,87)	0,25 – 5,00
Lüchow-Dannenberg	96	0,88 (0,76)	0,18 – 3,51
<b>GAG Lüneburg</b>	<b>272</b>	<b>1,08 (0,98)</b>	

## 7 Übrige unbebaute Flächen

### 7.1 Gartenland

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

Landkreis	mittlerer Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	Erläuterung
Harburg	10,10	1,40 – 28,50	durchschnittlich ca. 4,0 % bis 12,0 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Lüneburg	7,90	1,00 – 25,20	durchschnittlich ca. 7 % bis 10 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Uelzen	5,30	0,50 – 22,20	durchschnittlich ca. 10 % bis 15 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Lüchow-Dannenberg	3,90	0,50 – 11,30	durchschnittlich ca. 19 % bis 25 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft

## 8 Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (**BauGB**) und § 10 Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**) im Zusammenhang mit der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - **BRW-RL**) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (**DVO-BauGB**) haben die Gutachterausschüsse in Niedersachsen jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres (31.12. jeden Jahres) flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes (Bodenrichtwerte) zu ermitteln.

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz des Grundstücksmarktes bei. Sie dienen im besonderen Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt, darüber hinaus sind sie eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes und dienen der steuerlichen Bewertung.

Sie werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten ermittelt. Hierbei sind nur solche Kaufpreise zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden sind.

#### **Bodenrichtwerte für Bauland**

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

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

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

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

#### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen**

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen gelten im Prinzip die gleichen Grundsätze. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ca. 1 bis 2 ha großes, regelmäßig geformtes Grundstück in einem normalen Kulturzustand, mit geregelten Entwässerungsverhältnissen und einer befestigten Zufahrt.

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

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

### Bereitstellung der Bodenrichtwerte

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

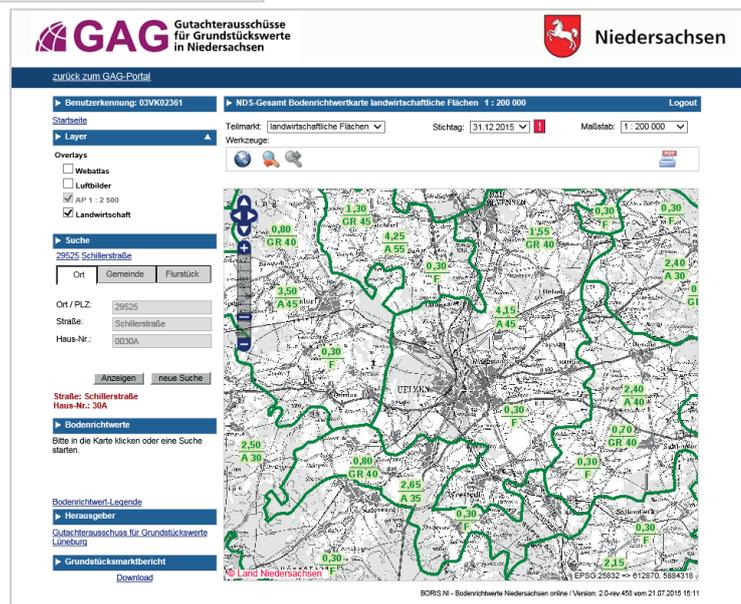
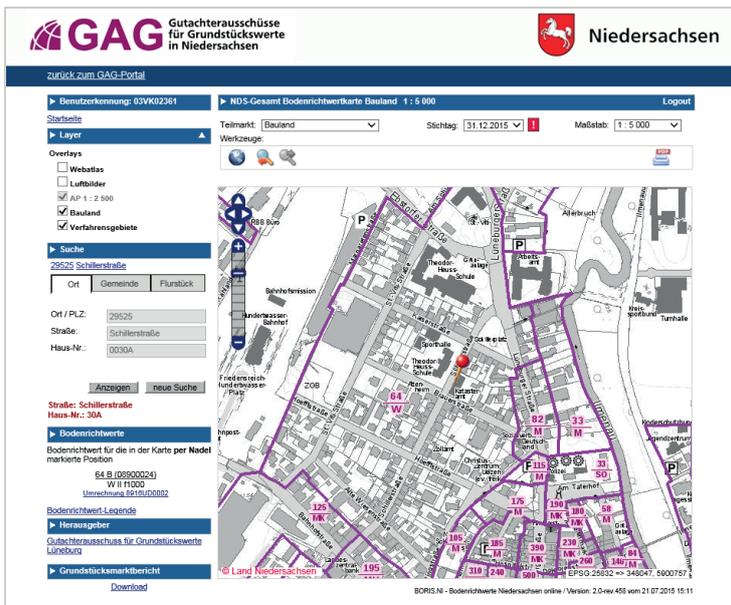
Die Bodenrichtwerte sind mit ihren Wert beeinflussenden Merkmalen nutzergerecht bereitzustellen. Zur Berücksichtigung von Wertunterschieden, die auf Abweichungen von den wesentlichen Wert beeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, sind Umrechnungskoeffizienten oder Zu- bzw. Abschläge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

### Auskunft über die Bodenrichtwerte

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im Internet erteilt werden.

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

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



## 8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Gemeinden / Gemeindeteile werden durch die Merkmale

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

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

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

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

## 8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2015				Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> für Wohnbauflächen des						
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau			
	Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner in 1 000	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
					€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Harburg</b>										
Stadt Buchholz i.d. Nordheide	38,3	M	Kleinstadt	240	205	125	330	250	185	
Stadt Winsen (Luhe)	33,6	M	Kreisstadt	195	170	130	175	135		
Neu Wulmstorf / Neu Wulmstorf	20,6	G	Randlage Hamburg	300	280	210	360			
Rosengarten / Vahrendorf	1,1		bevorzugte Wohnlage	280						
Seevetal / Maschen	9,1		Wohnort	215	180					
Stelle / Stelle	11,0	G	Wohnort	125						
Elbmarsch / Niedermarschacht	1,0		Dorf	95						
Hanstedt / Hanstedt	5,0	G	Erholung	145						
Hollenstedt / Hollenstedt	3,1	G	Pendlerwohnort	95						
Jesteburg / Jesteburg	7,4	G	Pendlerwohnort	175	150	120				
Salzhausen / Salzhausen	4,5		zentraler, ländlicher Ort	95						
Tostedt / Tostedt	13,2	G	Kleinstadt	130	110	95	150			
<b>Landkreis Lüneburg</b>										
Stadt Bleckede/Bleckede	5,4	G	Kleinstadt	64						
Stadt Lüneburg	72,4	O	Kreisstadt und Verwaltungszentrum	280	210	165	310	245	210	
Adendorf / Adendorf	10,1	G	Pendler-Wohnort	180	165	115				
Amt Neuhaus / Neuhaus	1,8	G	Gemeindegemeinschaft	21						
Amelinghausen / Amelinghausen	3,8	M	Fremdenverkehrsort	90	82					
Amelinghausen / Betzendorf	1,1		Wohngemeinde	68						
Bardowick / Bardowick	6,2	G	stadtnahe Wohngemeinde	125	110	90				
Dahlenburg / Dahlenburg	3,4	M	Kleinstadt	48	42					
Gellersen / Reppenstedt	7,0	G	stadtnahe Gemeinde	165	135	120				
Ilmenau / Melbeck	3,3	G	Landgemeinde	92						
Ostheide / Barendorf	2,3	G	Wohngemeinde	112						
Ostheide / Wendisch Evern	1,7		stadtnahe Wohngemeinde	120						
Scharnebeck / Scharnebeck	3,2	G	Wohngemeinde	110						
<b>Landkreis Uelzen</b>										
Stadt Uelzen / Stadt Uelzen	34,6	M	Kreisstadt	76	56	33		60		
Bevensen / Bad Bevensen	8,7	G	Kurort	78	64	46				
Bienenbüttel / Bienenbüttel	6,7	G	Nähe Lüneburg	56	50	46				
Hanstedt / Hanstedt	0,9	G	Landgemeinde	28						
Rosche / Rosche	2,0	G	Landgemeinde	30						
Bodenteich / Bad Bodenteich	3,9	G	Landgemeinde	39						
Altes Amt Ebstorf / Ebstorf	5,4	G	Landgemeinde	36						
Sudenburg / Sudenburg	4,6	G	Landgemeinde	28						
Wrestedt / Wrestedt	3,0	G	Landgemeinde	35						
<b>Landkreis Lüchow-Dannenberg</b>										
Lüchow (Wendland) / Clenze	2,3	G	Erholung, Wohnen	25						
Lüchow (Wendland) / Lüchow	9,6	M	Kreisstadt	39	31	16		28		
Elbtalaue / Hitzacker	4,9	G	Luftkurort	40	30	17				
Elbtalaue / Dannenberg	8,3	G	Erholung, Wohnen	42	32	16				
Gartow / Flecken Gartow	1,4	G	Luftkurort	21						

## 8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2015		Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in								
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1 000	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]
<b>Landkreis Harburg</b>										
Stadt Buchholz i.d.N.	38,3	1300	700	650		71				
Stadt Winsen (Luhe)	33,6	850	600	320		42	23			
Seevetal	41,4	300	235	200		86	78			
<b>Landkreis Lüneburg</b>										
Stadt Lüneburg	72,4	2300	1300	800		40		235	165	
Stadt Bleckede / Bleckede	5,4		90	70		16				
Amelinghausen/ Amelinghausen	3,8		95	62		33				
Dahlenburg / Dahlenburg	3,4	90	80	46		16				
<b>Landkreis Uelzen</b>										
Stadt Uelzen	34,6	550	440	270		23				
Bevensen/Bad Bevensen	8,7		100			17				
Bienenbüttel / Bienenbüttel	6,7					12				
Rosche / Rosche	2,0					8				
<b>Landkreis Lüchow-Dannenberg</b>										
Lüchow (Wendland) / Clenze	2,3					4 *				
Lüchow (Wendland) / Lüchow	9,6					6 *				
Elbtalaue / Dannenberg	8,3					8				
Elbtalaue / Hitzacker	4,9					8 *				
Gartow / Flecken Gartow	1,4					-				

\* Erläuterung siehe Kapitel 8.2

## 9 Bebaute Grundstücke

### 9.1 Allgemeines

Nachfolgend wird die Preisentwicklung auf den einzelnen Teilmärkten für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Grundstücke für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen aufgezeigt. Die Übersichten bzw. Tabellen weisen die Kauffälle getrennt nach Bauepochen aus.

### 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

#### 9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2015 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 2015	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
<b>Landkreis Harburg</b>					
Baujahr bis 1945	33 (39)	1911 (1889)	172 (159)	1.496 (1.249)	253.000 (187.000)
Baujahr 1946 bis 1969	91 (83)	1960 (1962)	125 (139)	1.757 (1.648)	215.000 (223.000)
Baujahr 1970 bis 1984	130 (137)	1976 (1976)	156 (155)	1.732 (1.755)	265.000 (266.000)
Baujahr 1985 bis 1999	73 (68)	1992 (1993)	158 (146)	2.088 (2.331)	328.000 (316.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	60 (43)	2005 (2004)	144 (156)	2.364 (2.330)	342.000 (359.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	2 (7)	2014 (2013)	165 (153)	1.908 (2.266)	302.000 (340.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
<b>Landkreis Lüneburg</b>					
Baujahr bis 1945	25 (37)	1902 (1883)	145 (162)	1.248 (1.106)	191.000 (179.000)
Baujahr 1946 bis 1969	75 (52)	1960 (1960)	138 (131)	1.478 (1.357)	201.000 (173.000)
Baujahr 1970 bis 1984	53 (54)	1976 (1976)	156 (142)	1.366 (1.749)	207.000 (200.000)
Baujahr 1985 bis 1999	46 (43)	1993 (1994)	149 (151)	1.796 (1.643)	260.000 (248.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	40 (40)	2004 (2004)	147 (157)	1.880 (1.971)	281.000 (306.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	5 (5)	2013 (2012)	148 (148)	2.602 (2.445)	373.000 (329.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
<b>Landkreis Uelzen</b>					
Baujahr bis 1945	28 (23)	1917 (1910)	170 (167)	616 (553)	104.000 (89.000)
Baujahr 1946 bis 1969	63 (66)	1960 (1961)	138 (130)	938 (724)	128.000 (92.000)
Baujahr 1970 bis 1984	41 (39)	1976 (1976)	144 (141)	941 (823)	130.000 (113.000)
Baujahr 1985 bis 1999	20 (29)	1992 (1994)	151 (146)	1.153 (1.013)	175.000 (146.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	12 (16)	2004 (2003)	162 (138)	1.541 (1.429)	248.000 (191.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	0 (0)				

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
<b>Landkreis Lüchow-Dannenberg</b>					
Baujahr bis 1945	37 (28)	1881 (1892)	149 (141)	565 (477)	80.000 (70.000)
Baujahr 1946 bis 1969	29 (32)	1959 (1959)	127 (130)	524 (575)	64.000 (71.000)
Baujahr 1970 bis 1984	37 (22)	1977 (1977)	132 (125)	833 (699)	103.000 (85.000)
Baujahr 1985 bis 1999	17 (14)	1992 (1995)	130 (126)	968 (927)	126.000 (118.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	3 (8)	2001 (2002)	132 (145)	1.073 (1.097)	145.000 (163.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	0 (0)				

### 9.2.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung [€/m<sup>2</sup> Wohnfläche] lässt sich aus den vorstehenden Tabellen nicht ableiten. Aus der Marktanalyse der Vergleichsfaktoren in Abschnitt 9.2.3 ergeben sich folgende Preisentwicklungen:

Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser	+ 4,9 % (+ 8,9 %)	+ 5,8 % (+ 8,6 %)	+ 6,3 % (+ 8,0 %)	+ 2,7 % (+ 2,6 %)
( ) 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 [€/m<sup>2</sup>] 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.

Die bei der Berechnung der BGF nicht erfassten Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) sowie 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 Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages 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. Wertermittlungstichtag. 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 Vergleichswertverfahren 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.

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.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
<b>Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=  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 Wohngebäude 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
<b>Bodenwert</b>	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche
<b>Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen</b>	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind 2 % bis 5 % des Sachwertes der baulichen Anlagen zuzgl. pauschaler Hausanschlussgebühren
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

#### Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

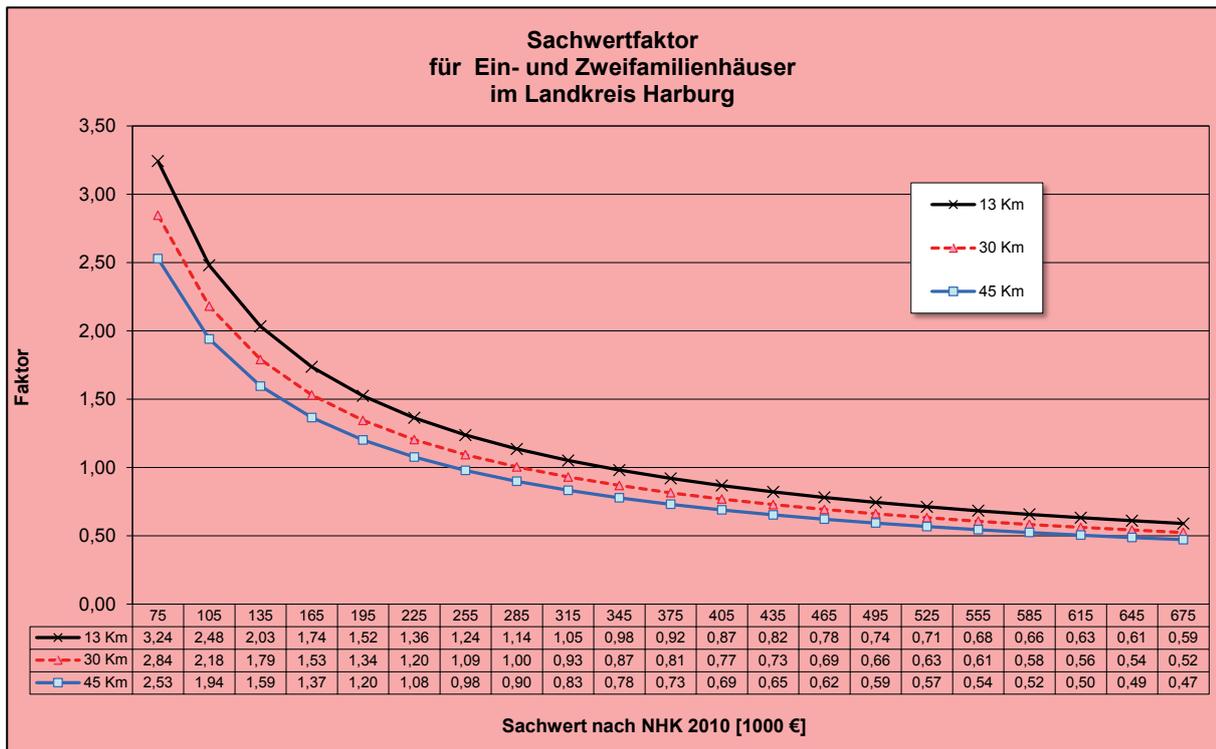
- Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen **Einflussgrößen** abhängig:
  - von der **Höhe** des Sachwertes:  
Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
  - von der **Lage** des Objektes:  
Objekte in 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 niedrigere 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.

**9.2.3.1 Sachwertfaktoren Landkreis Harburg**

Die analysierte Stichprobe umfasst 1 740 Kauffälle.

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

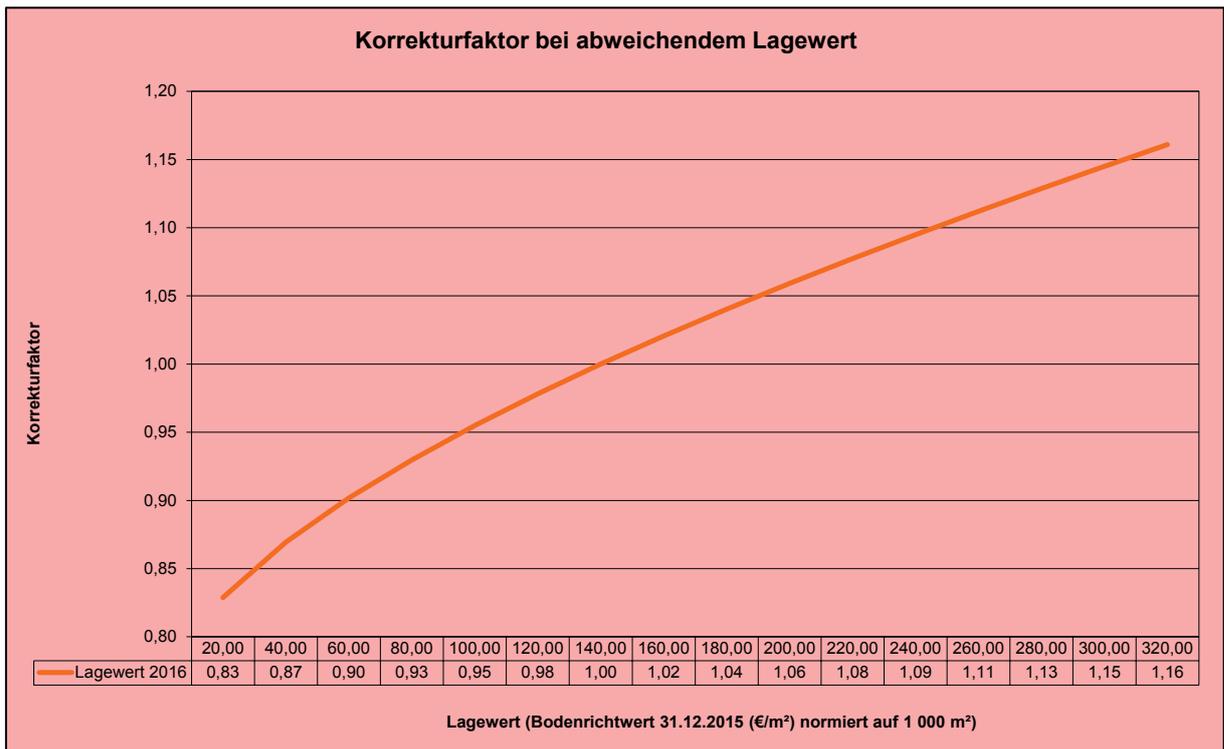
Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2003 – 2015	01.07.2015
Lage (Entfernung zum Zentrum von Hamburg)	13 km – 45 km	s. Grafik
vorläufiger Sachwert	75.000,- € – 675.000,- €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2015 normiert auf 1 000 m <sup>2</sup> )	20,- €/m <sup>2</sup> – 320,- €/m <sup>2</sup>	140,- €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	15 Jahre – 70 Jahre	45 Jahre
Standardstufe	1,5 – 4,5	2,5
Unterkellerung	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 340 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	200 m <sup>2</sup> – 2 400 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



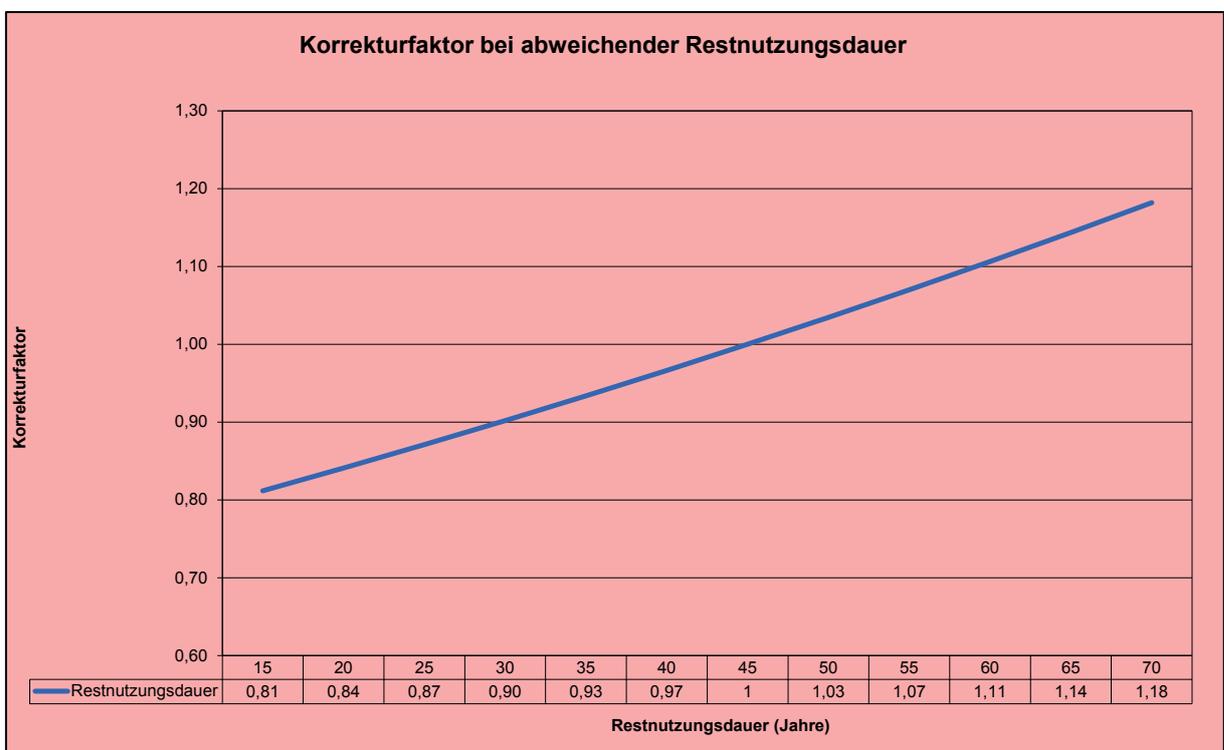
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 54 entnommen werden.

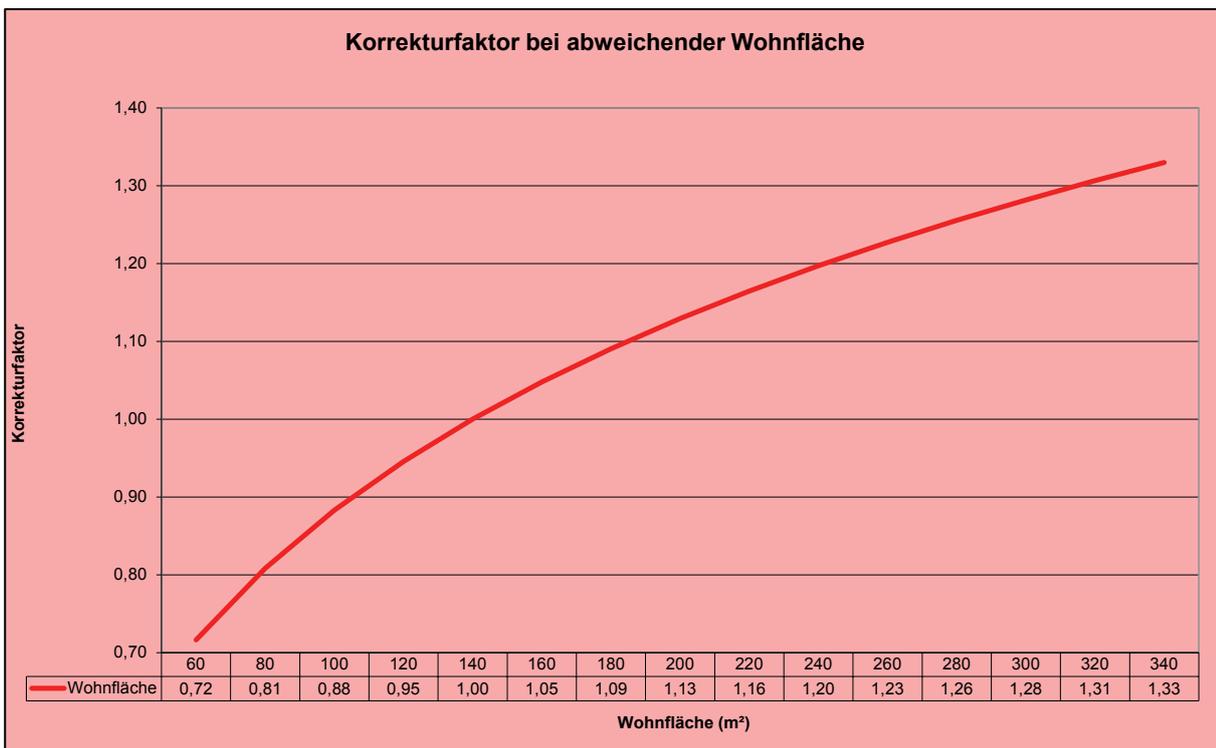
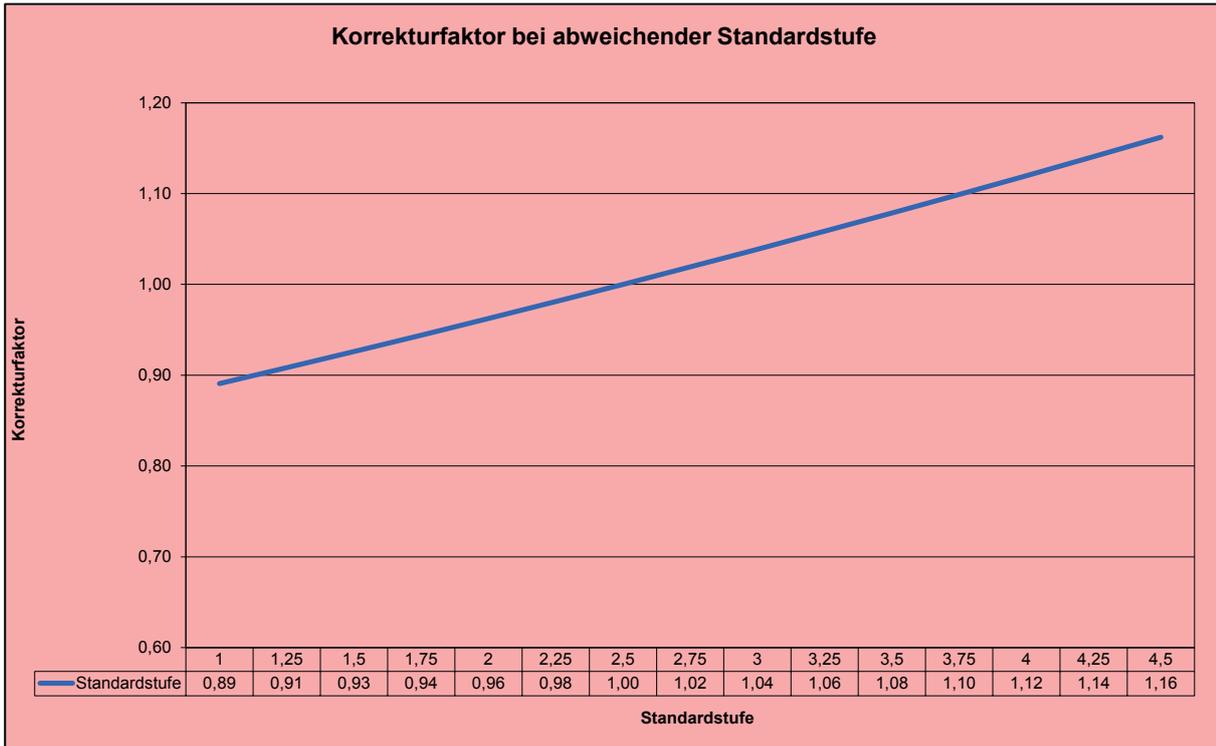
**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

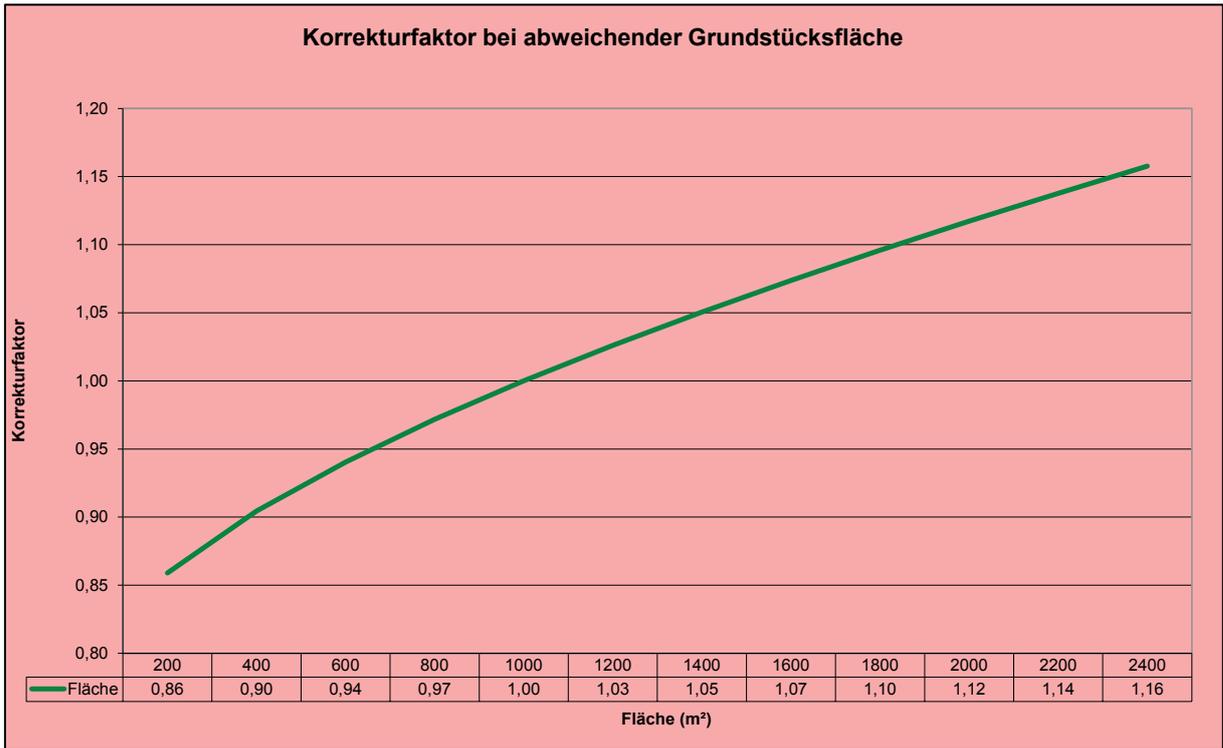
- ohne Keller                    **0,97**



Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Harburg (Seite 22).

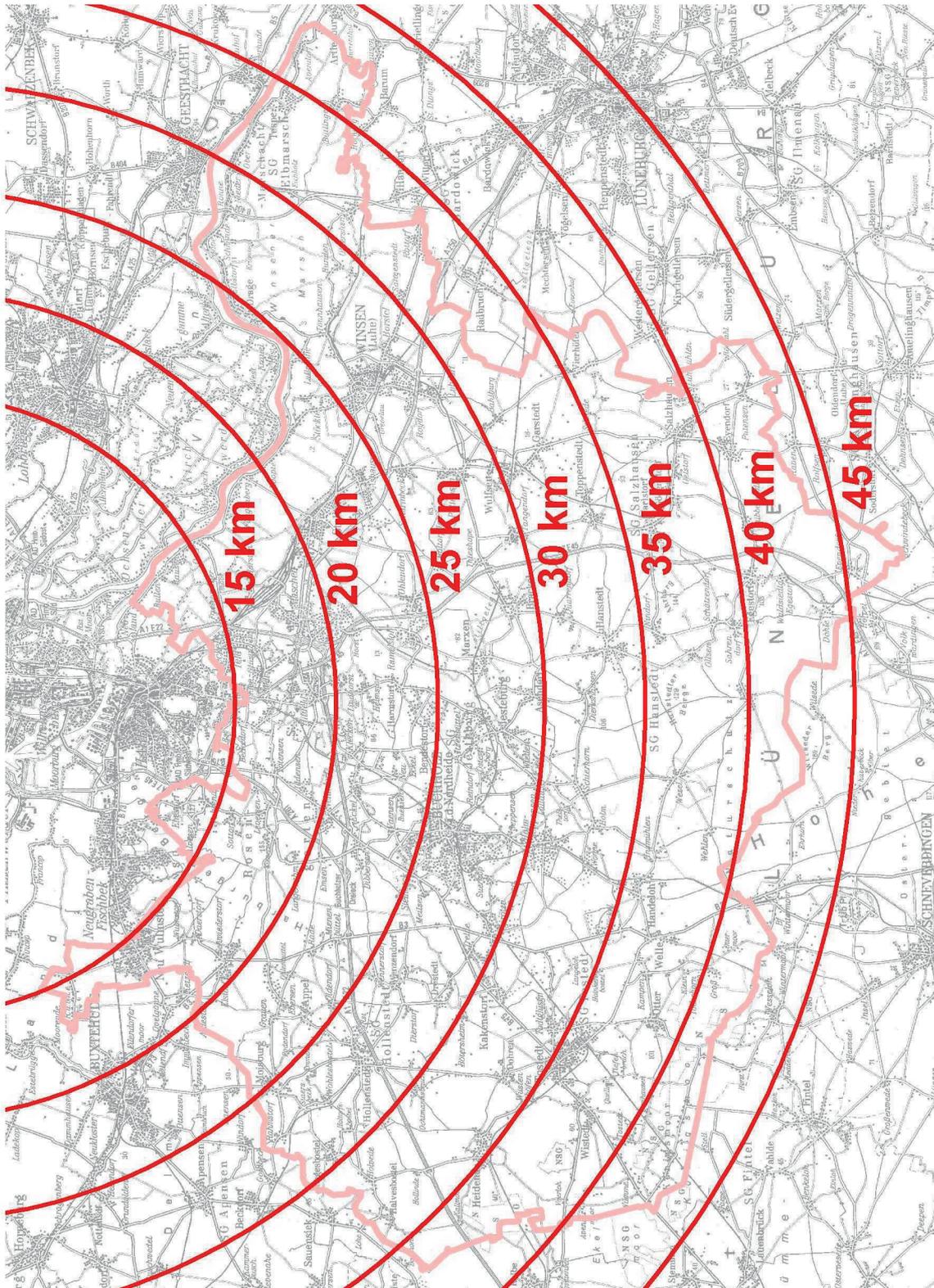






Anwendungsbeispiel			
Der nach der Modellbeschreibung ermittelte vorläufige Sachwert eines Einfamilienhausobjektes beträgt 345.000,- €			
Entfernung	30 km (siehe Seite 54)		
Basiswert		=	0,87
<b>Korrekturfaktoren</b> (Zwischenwerte ggf. interpolieren)			
Keller	ohne	X	0,97
Lagewert	Bodenrichtwert 80,- €/m <sup>2</sup> normiert auf 1 000 m <sup>2</sup>	X	0,93
Restnutzungsdauer	60 Jahre	X	1,11
Standardstufe	3	X	1,04
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>	X	1,05
Grundstücksfläche	1 200 m <sup>2</sup>	X	1,03
Sachwertfaktor		=	0,98
marktangepasster vorläufiger Sachwert	vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor		
	345.000,- € x 0,98 = 338.046,- €	=	<b>rd. 340.000,- €</b>

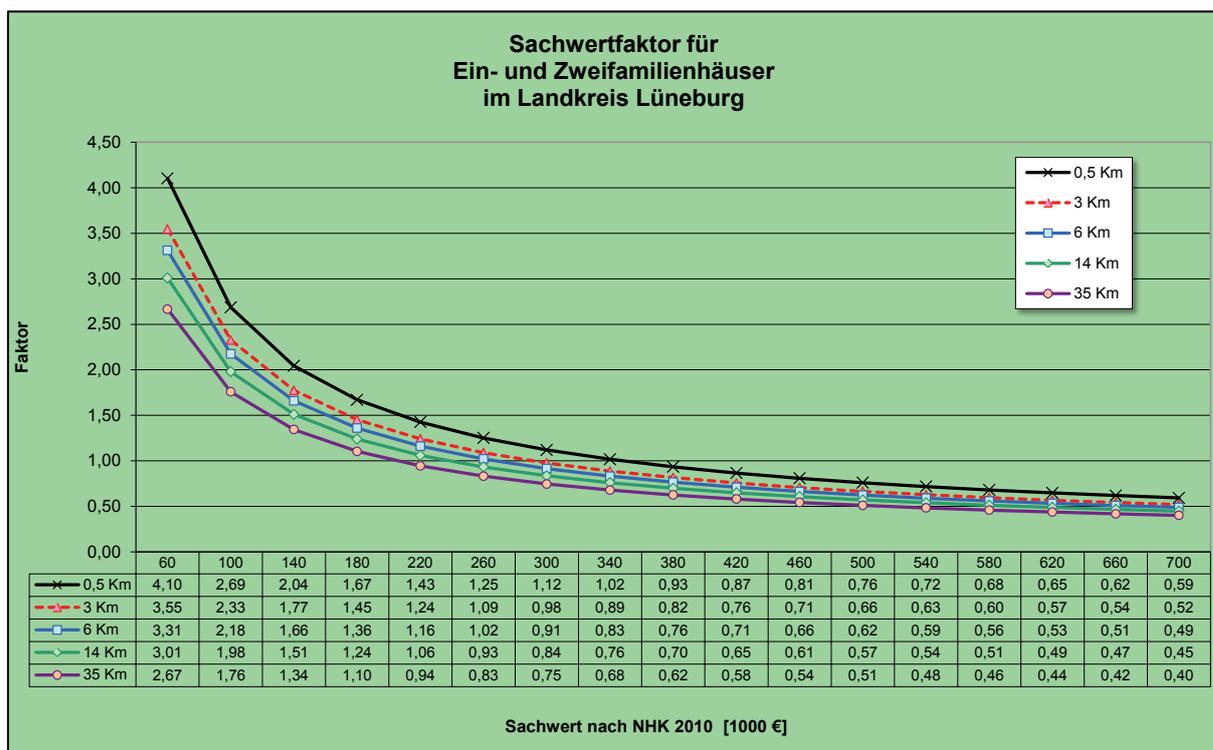
Entfernungskarte Maßstab 1 : 300 000



### 9.2.3.2 Sachwertfaktoren Landkreis Lüneburg

Die analysierte Stichprobe umfasst 1 454 Kauffälle. Die dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

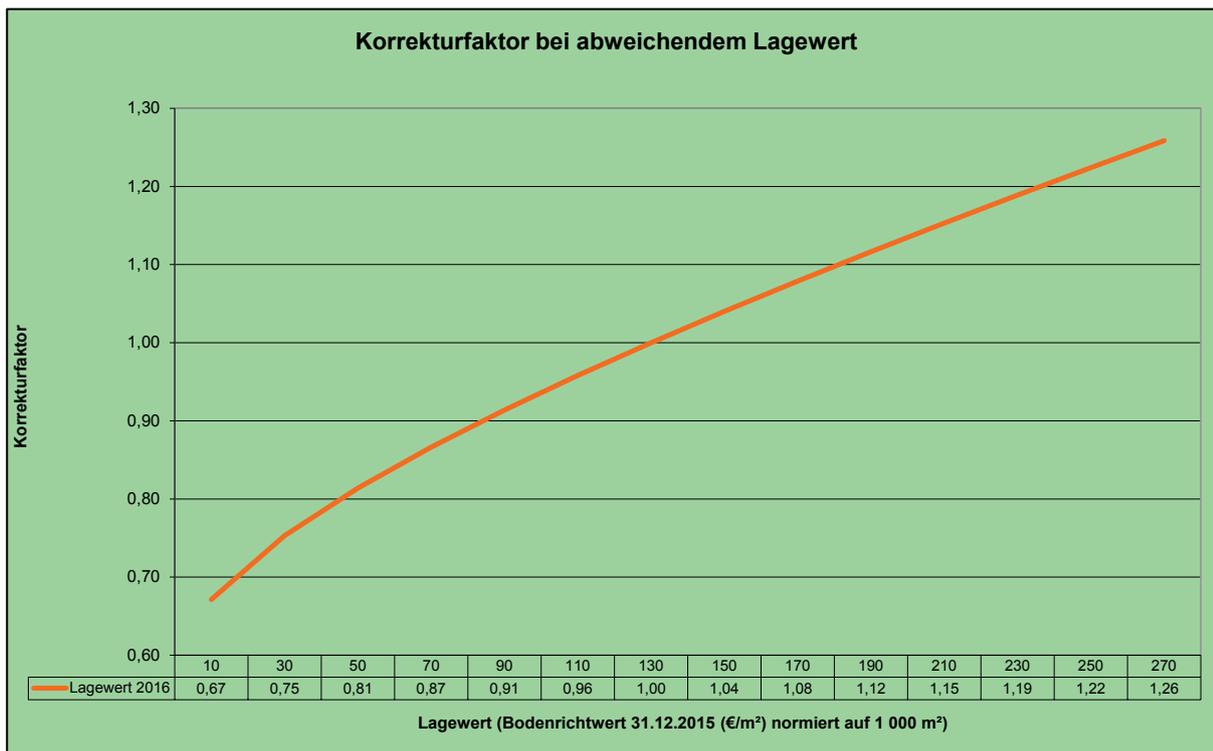
Merkmale	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2003 – 2015	01.07.2015
vorläufiger Sachwert	60.000,- € – 700.000,- €	s. Grafik
Lage (Entfernung Marktplatz Lbg.)	0,5 km – 35 km	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2015 normiert auf 1 000 m <sup>2</sup> )	10,- €/m <sup>2</sup> – 270,- €/m <sup>2</sup>	130,- €/m <sup>2</sup>
Region	Landkreis Lüneburg/ Hansestadt Lüneburg und Adendorf /Nebenzentren Amelinghausen (Ort), Stadt Bleckede, Flecken Dahlenburg	Landkreis Lüneburg
Restnutzungsdauer	15 Jahre – 70 Jahre	45 Jahre
Standardstufe	1 – 4,5	2,5
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 360 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	200 m <sup>2</sup> – 2 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>
Garage / Carport		vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



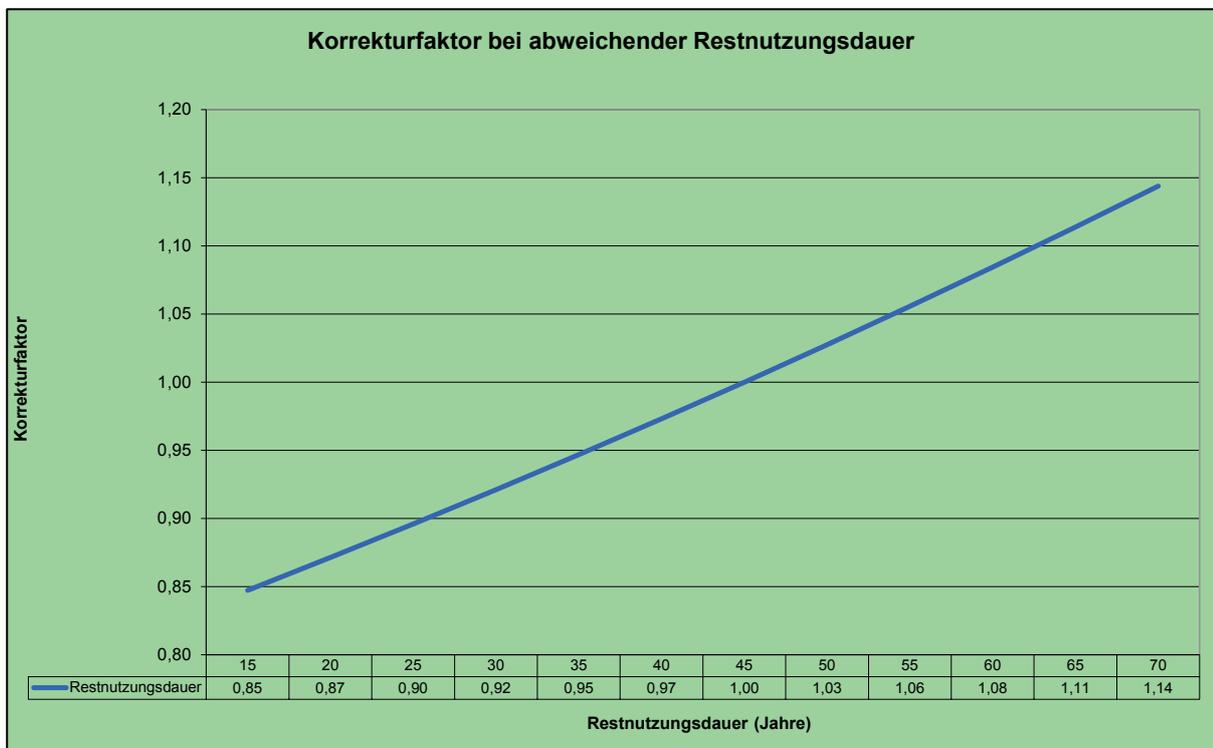
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 59 entnommen werden.

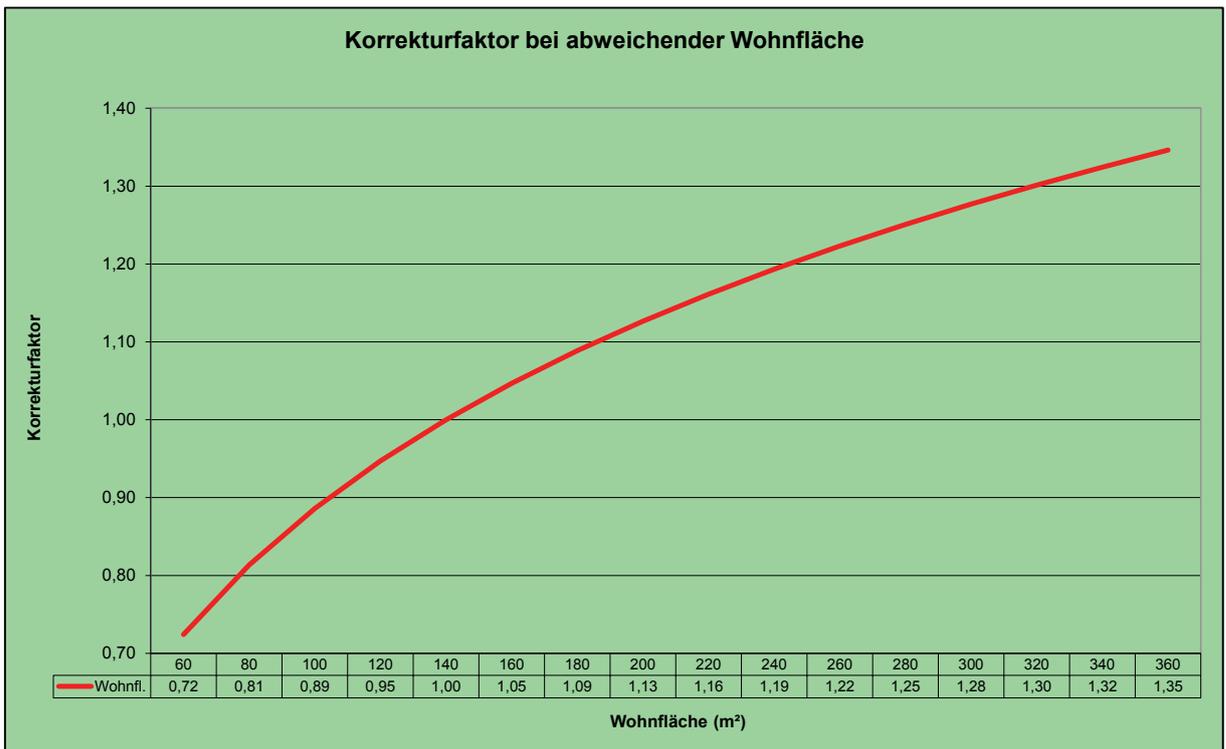
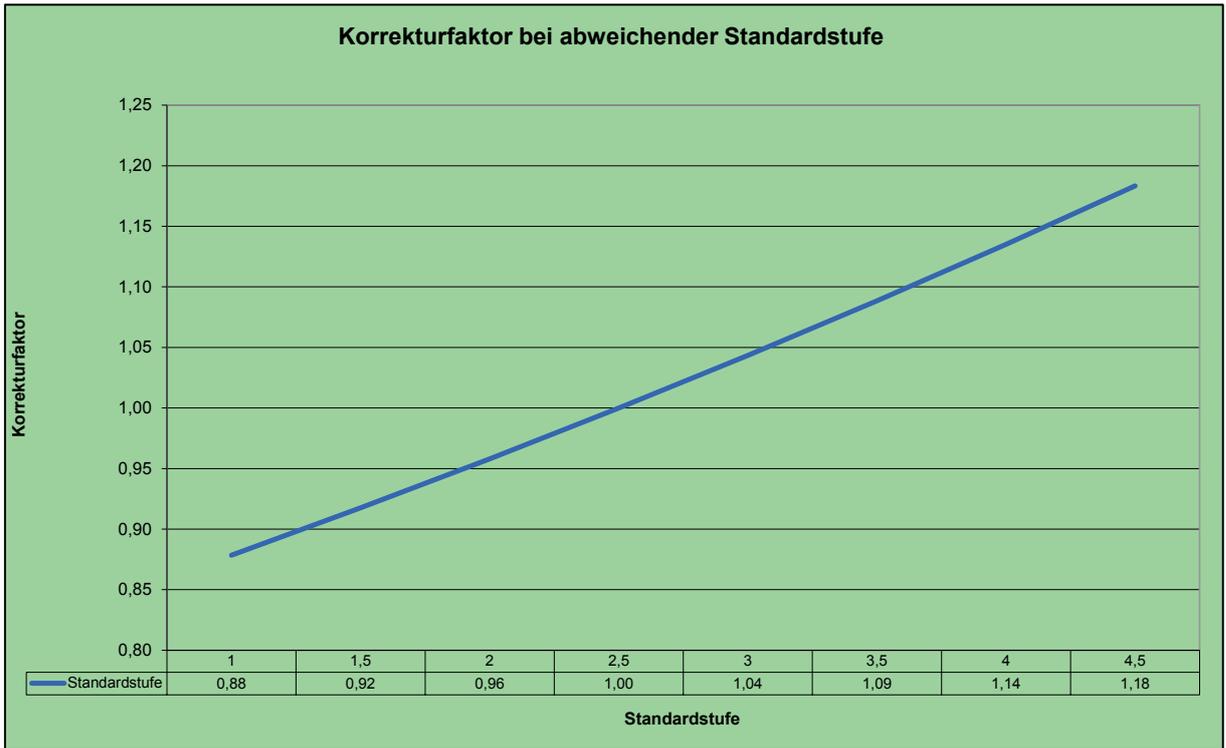
#### Korrekturfaktoren für die Region:

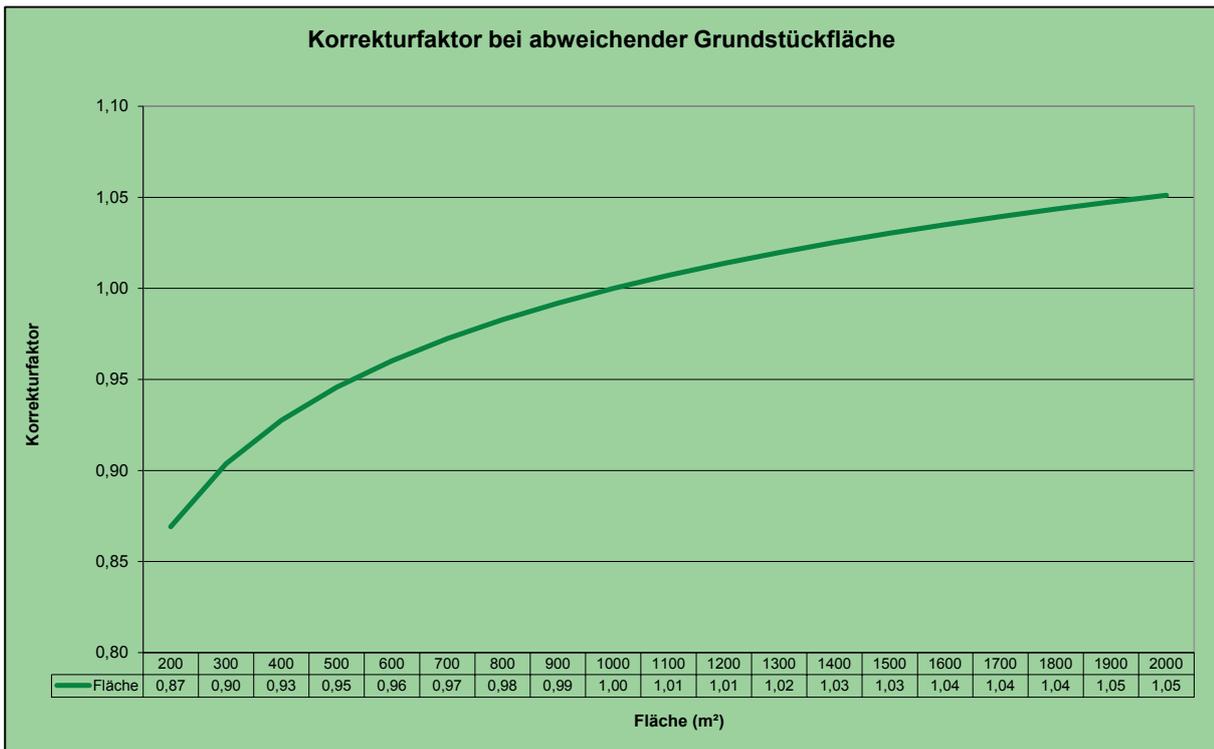
- Hansestadt Lüneburg und Adendorf 0,96
- Nebenzentren Amelinghausen (Ort), Stadt Bleckede, Flecken Dahlenburg 1,04



Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Lüneburg (Seite 25).

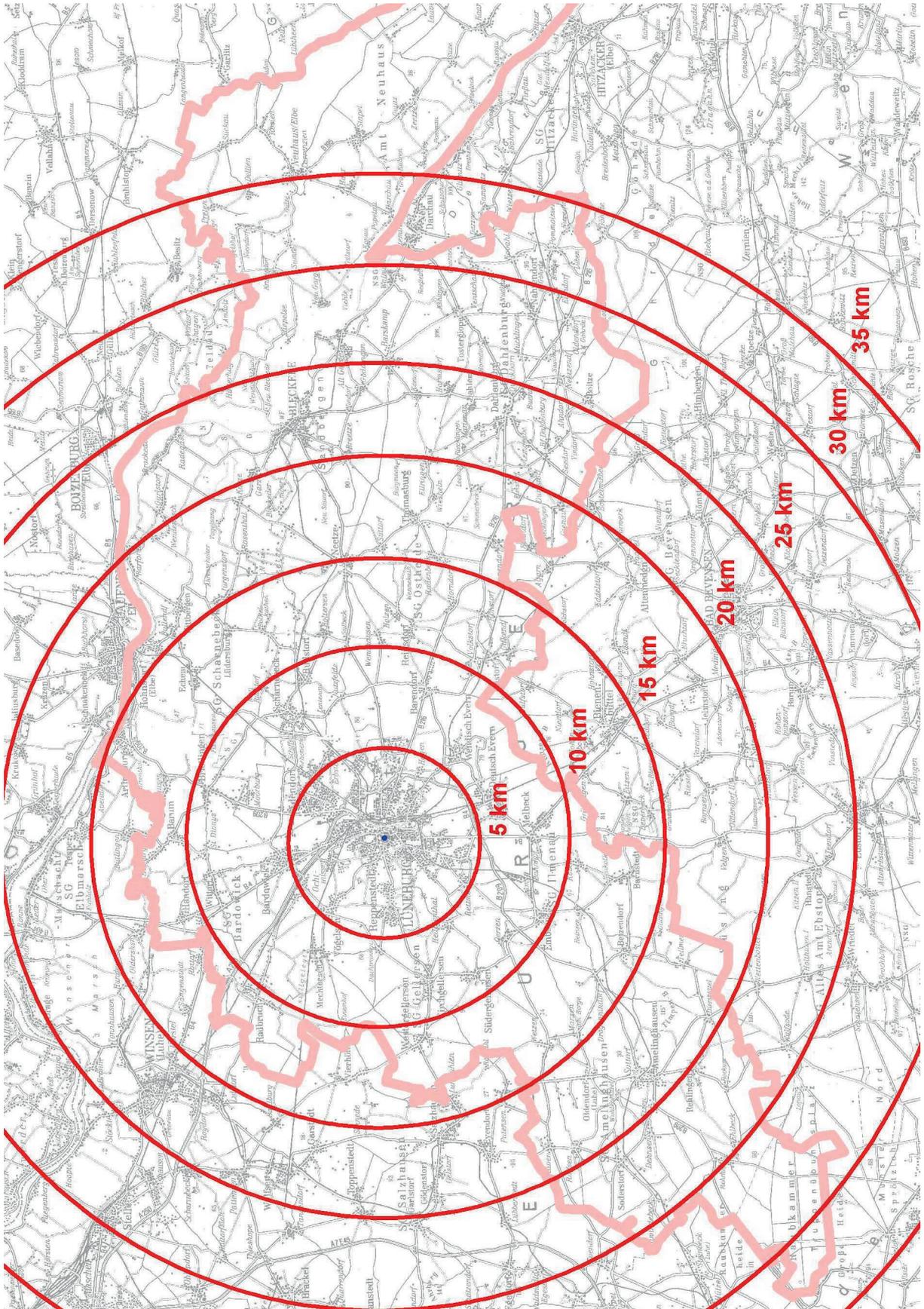






Die Anwendungshinweise entnehmen Sie bitte dem Abschnitt 9.2.3. Ein entsprechendes Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.1.

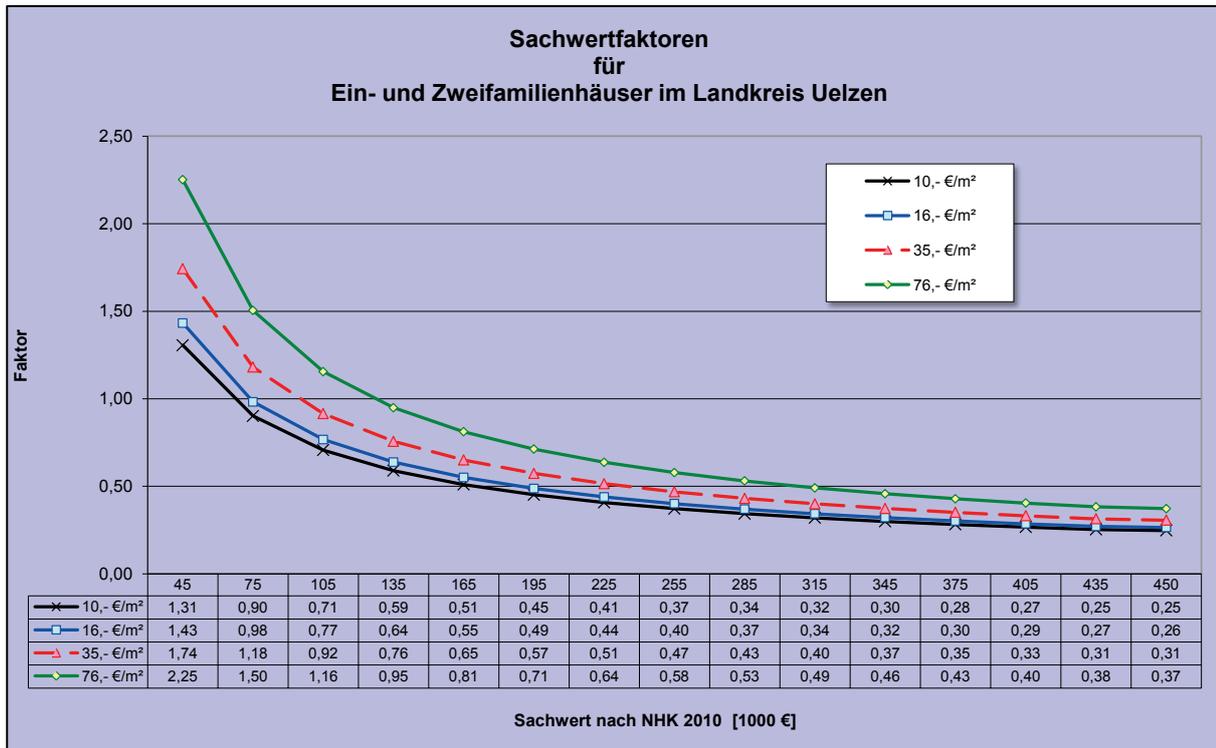
Entfernungskarte Maßstab 1 : 300 000



**9.2.3.3 Sachwertfaktoren Landkreis Uelzen**

Die analysierte Stichprobe umfasst 1 230 Kauffälle. Die dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2002 – 2015	01.07.2015
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2015 normiert auf 1 000 m <sup>2</sup> )	10,- €/m <sup>2</sup> – 76,- €/m <sup>2</sup>	s. Grafik
vorläufiger Sachwert	45.000,- € – 450.000,- €	s. Grafik
Region	Landkreis Uelzen / Stadt Uelzen, Bad Bevensen (Ort) / Bienenbüttel (Ort) / Suderburg (Ort)	Landkreis Uelzen
Bodenrichtwertgrundstück	Wohnbaufläche (W), gemischte Baufläche (M)	Wohnbaufläche (W)
Restnutzungsdauer	15 Jahre – 70 Jahre	40
Standardstufe	1,0 – 4,0	2,5
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 240 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	300 m <sup>2</sup> – 2 500 m <sup>2</sup>	1 100 m <sup>2</sup>
Garage / Carport		Garage



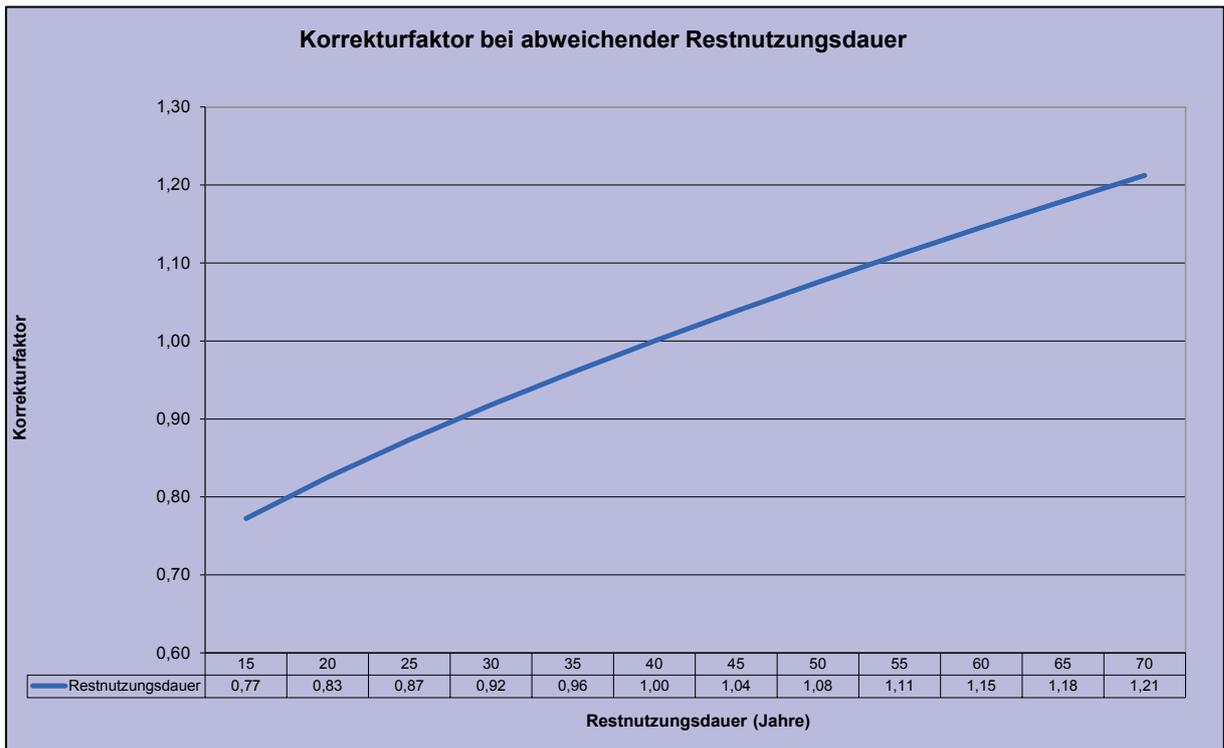
Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Uelzen (Seite 27).

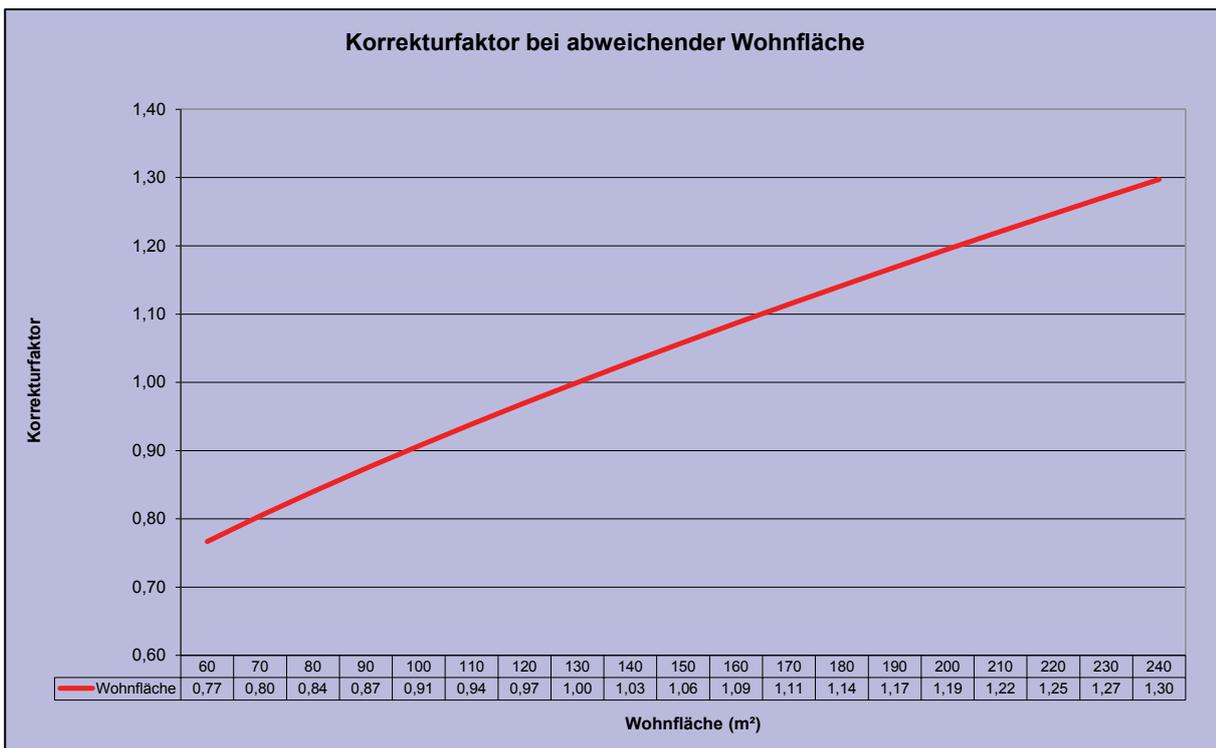
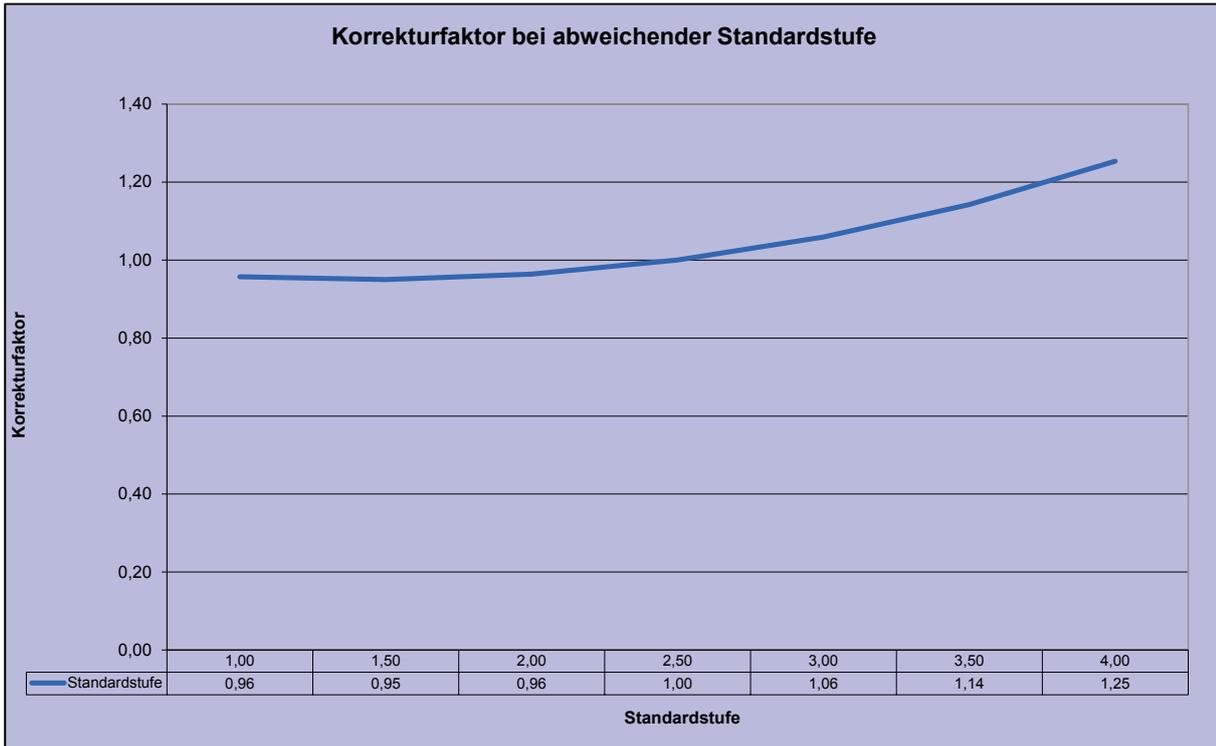
**Korrekturfaktoren für die Region:**

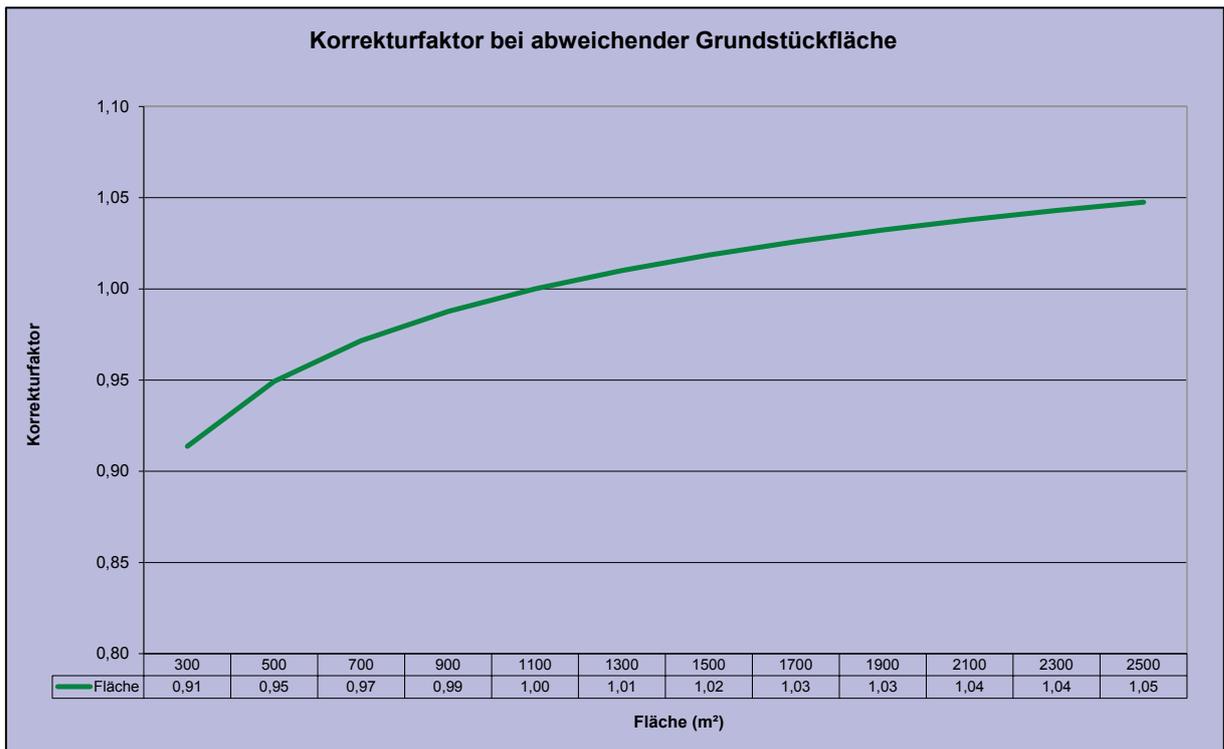
- **Stadt Uelzen**                               **1,16**
- **Bad Bevensen (Ort)**                       **1,12**
- **Bienenbüttel (Ort)**                       **1,05**
- **Suderburg (Ort)**                           **0,92**

**Korrekturfaktor für das Bodenrichtwertgrundstück:**

- **gemischte Baufläche (M)**               **1,05**





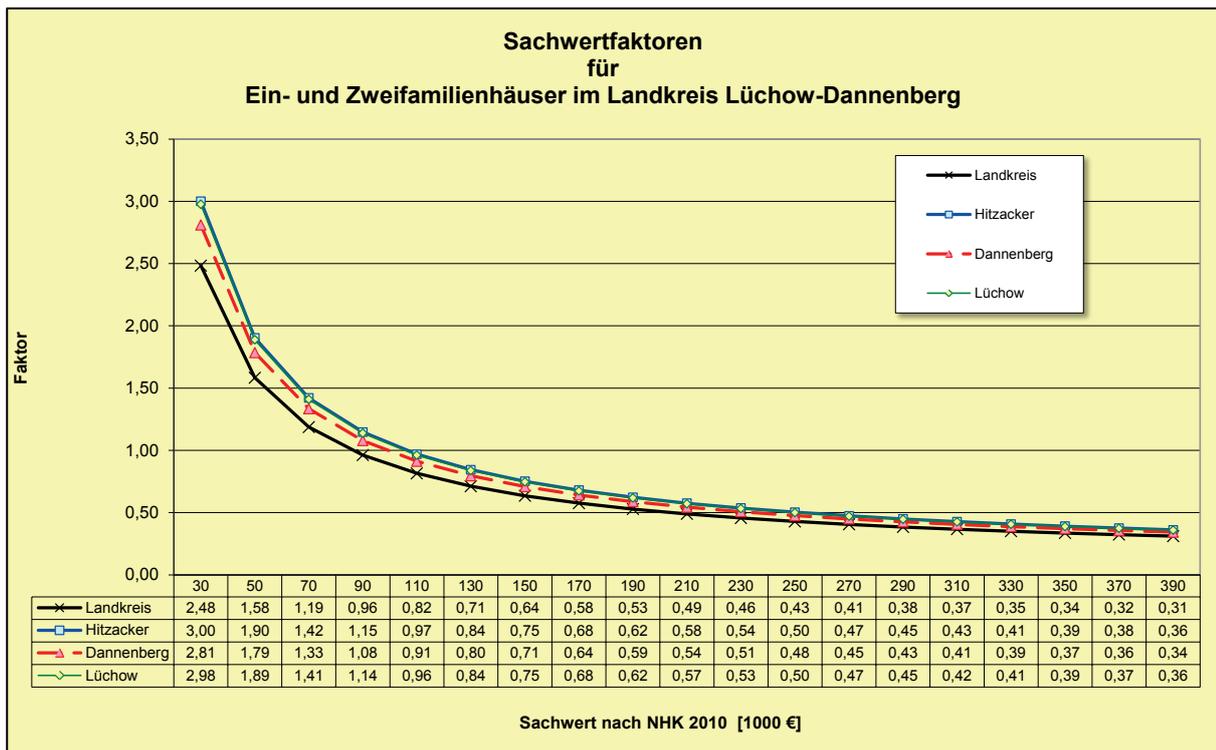


Die Anwendungshinweise entnehmen Sie bitte dem Abschnitt 9.2.3.  
 Ein entsprechendes Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.1.

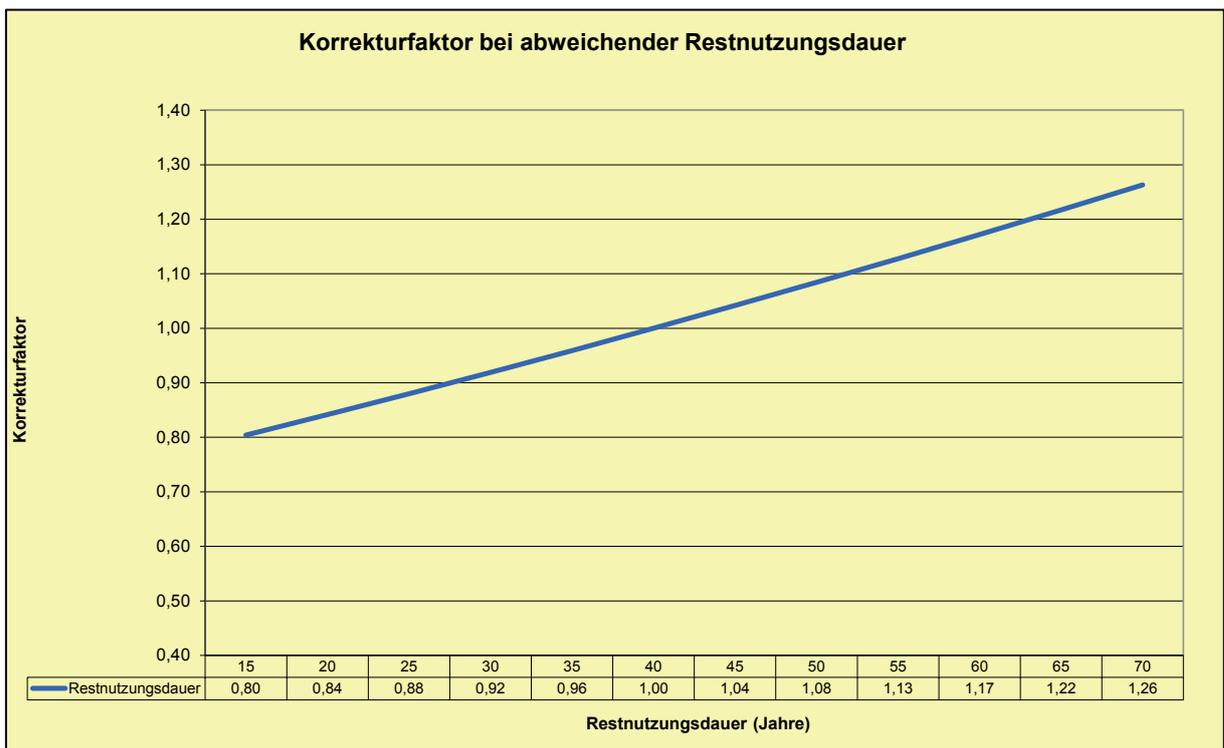
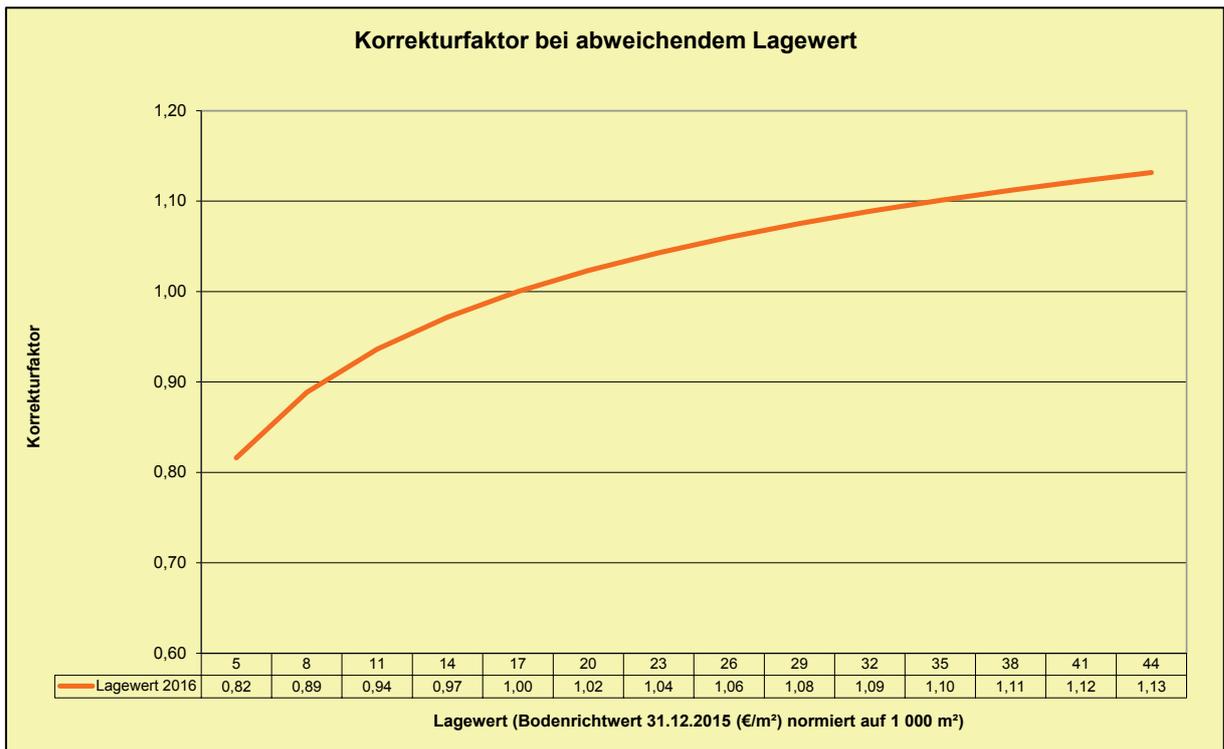
**9.2.3.4 Sachwertfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg**

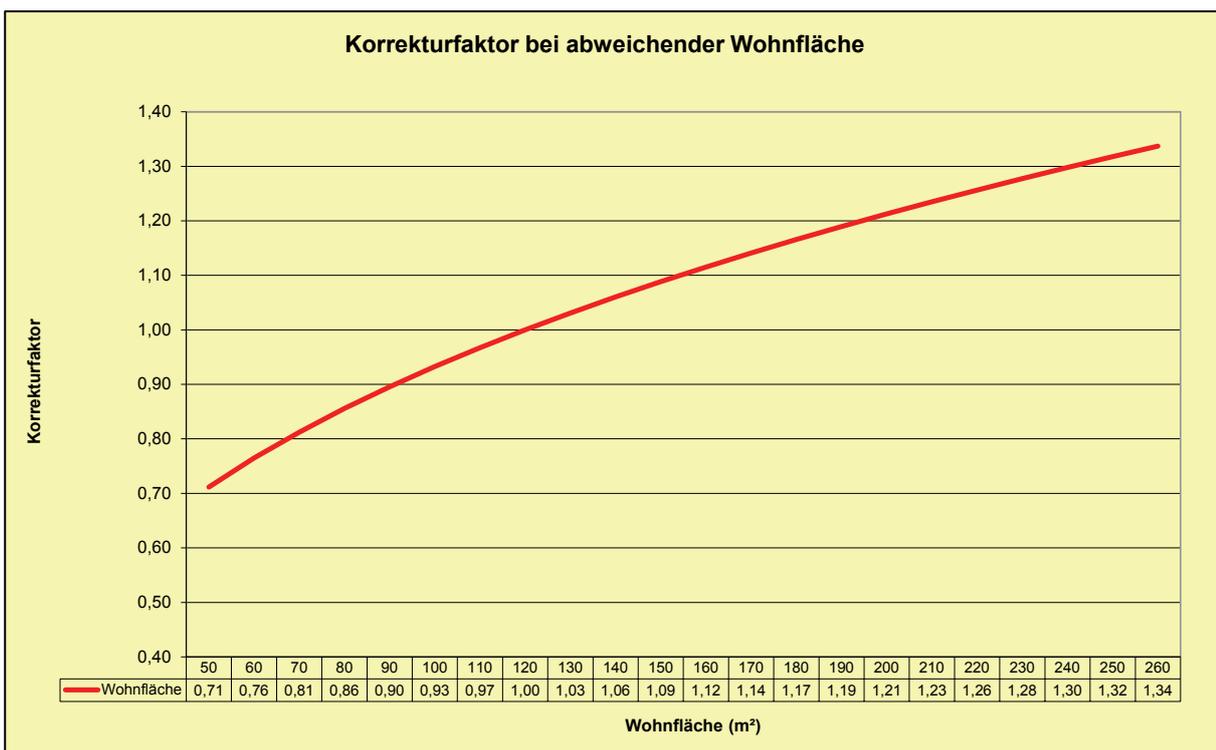
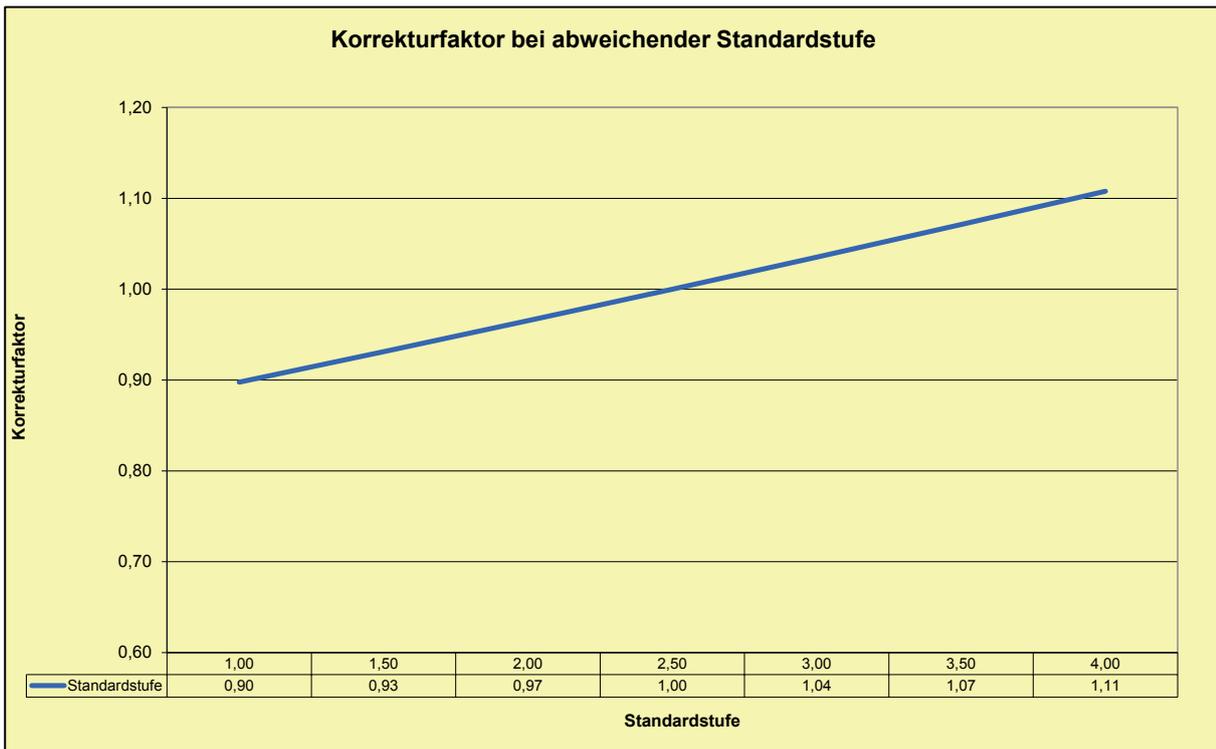
Die analysierte Stichprobe umfasst 798 Kauffälle. Die dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

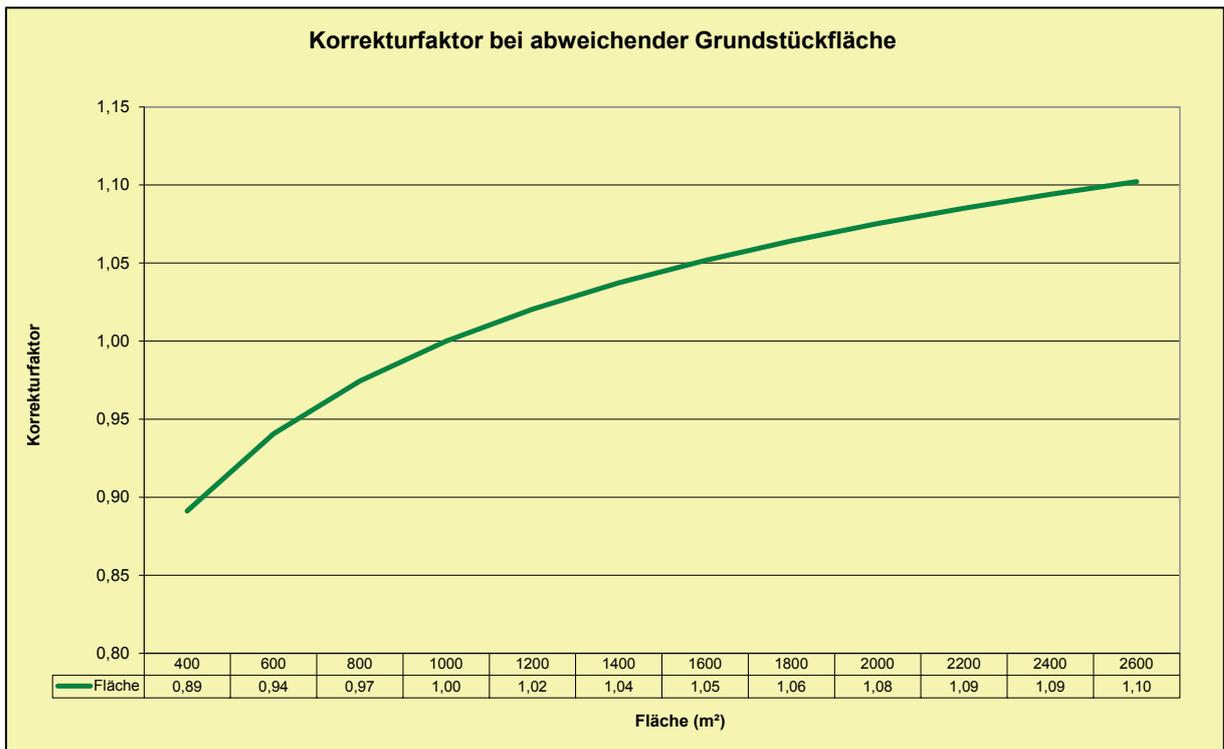
Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2002 – 2015	01.07.2015
Region	Landkreis, Hitzacker, Dannenberg, Lüchow	s. Grafik
vorläufiger Sachwert	30.000,- € – 390.000,- €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2015 normiert auf 1 000 m <sup>2</sup> )	5,- €/m <sup>2</sup> – 44,- €/m <sup>2</sup>	17,- €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	15 Jahre – 70 Jahre	40
Standardstufe	1,0 – 4,0	2,5
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> – 260 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	400 m <sup>2</sup> – 2 600 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>



Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Lüchow-Dannenberg (Seite 29).







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.

<b>Hinweise zur Anwendung</b>					
Die hier dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.					
Das wertrelevante (modifizierte) Baujahr ergibt sich aus einer gegebenenfalls durch Modernisierung verlängerten Restnutzungsdauer. Die modifizierte Restnutzungsdauer ist mit dem Modell der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie und einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu ermitteln.					
Grundsätzlich ist ein Modernisierungsgrad von mindestens 4 Punkten anzuhalten.					
<b>2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren</b>					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

Eine modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich immer ab einem Gebäudealter > 34 Jahren.

Das wertrelevante (modifizierte) Baujahr errechnet sich aus dem Bewertungszeitpunkt (2015) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der modifizierten Restnutzungsdauer.

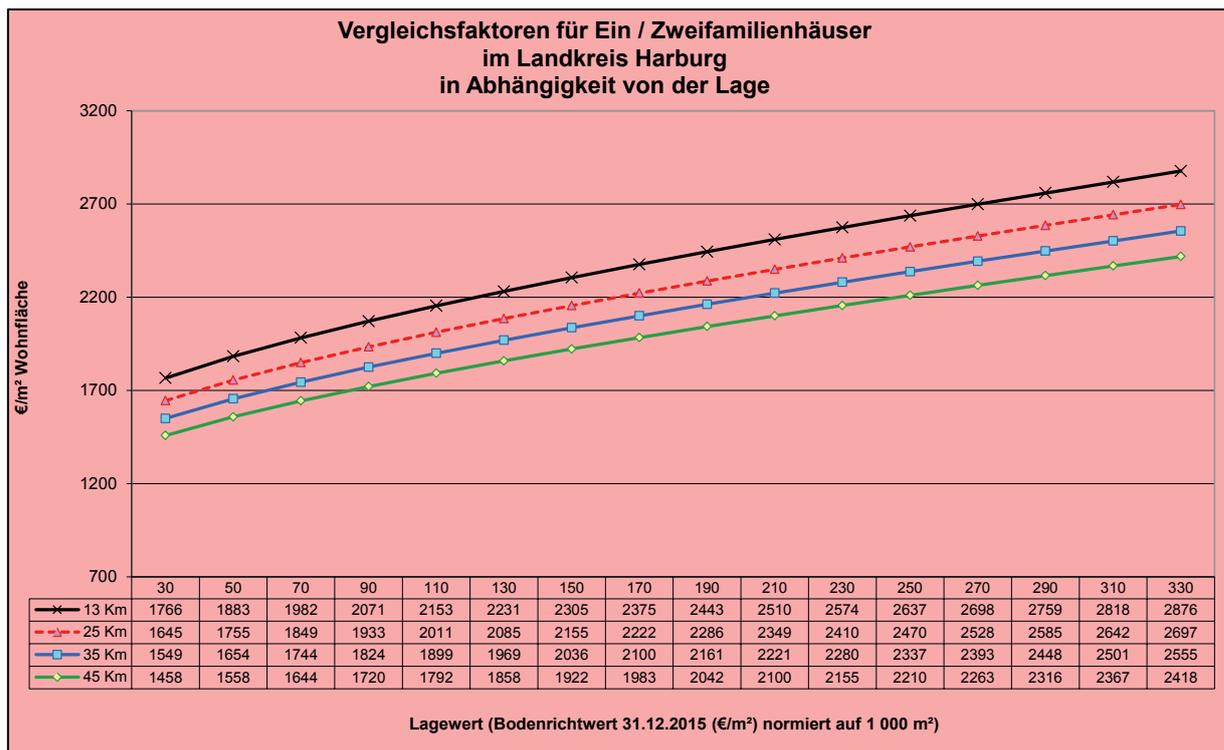
Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken sind sie als Zu- und Abschläge aufgeführt.

Die in den nachfolgenden Diagrammen 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. besondere Baumängel und Bauschäden) sind außerhalb des Vergleichswertes gesondert zu berücksichtigen.

Die Stichprobe umfasst 2 566 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2003 – 2015	01.07.2015
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2015 normiert auf 1 000 m <sup>2</sup> )	30,- €/m <sup>2</sup> – 330,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Hamburg (Rathausplatz)	13 km – 45 km	s. Abbildung
wertrelevante Baujahr, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1949 – 2013	1989
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 290 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	200 m <sup>2</sup> – 2 500 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden / nicht vorhanden	Garage
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus

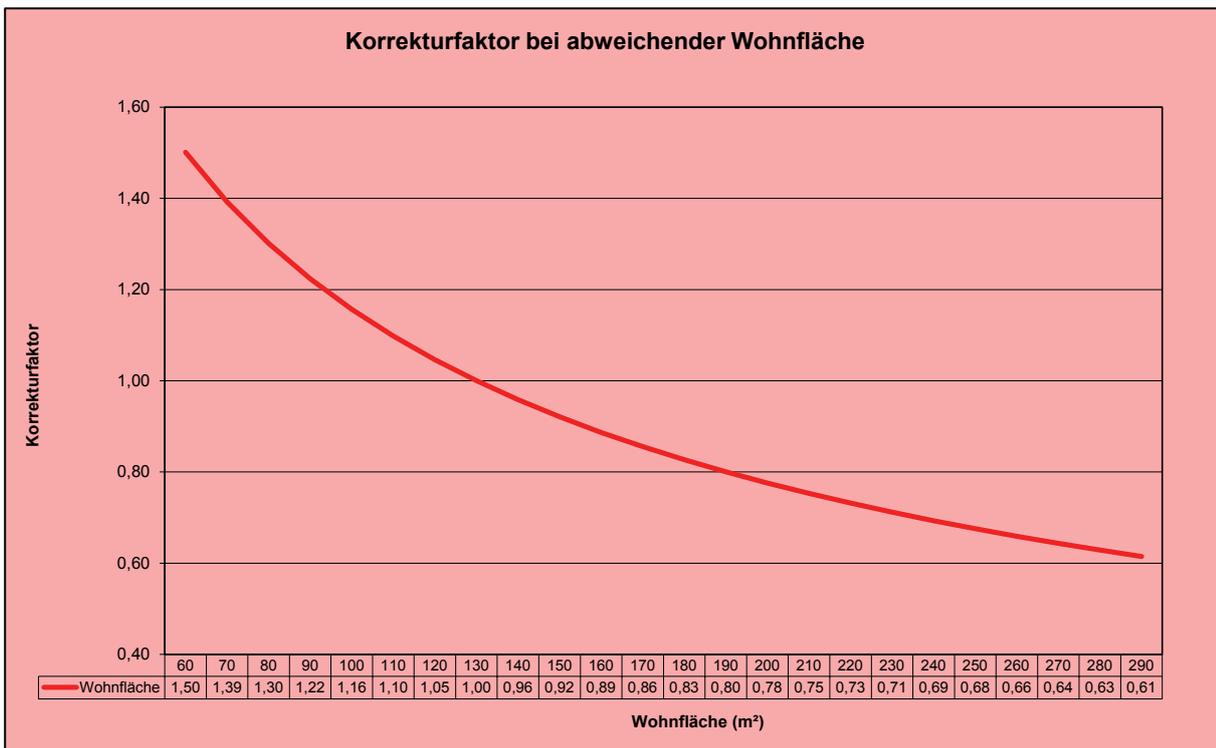
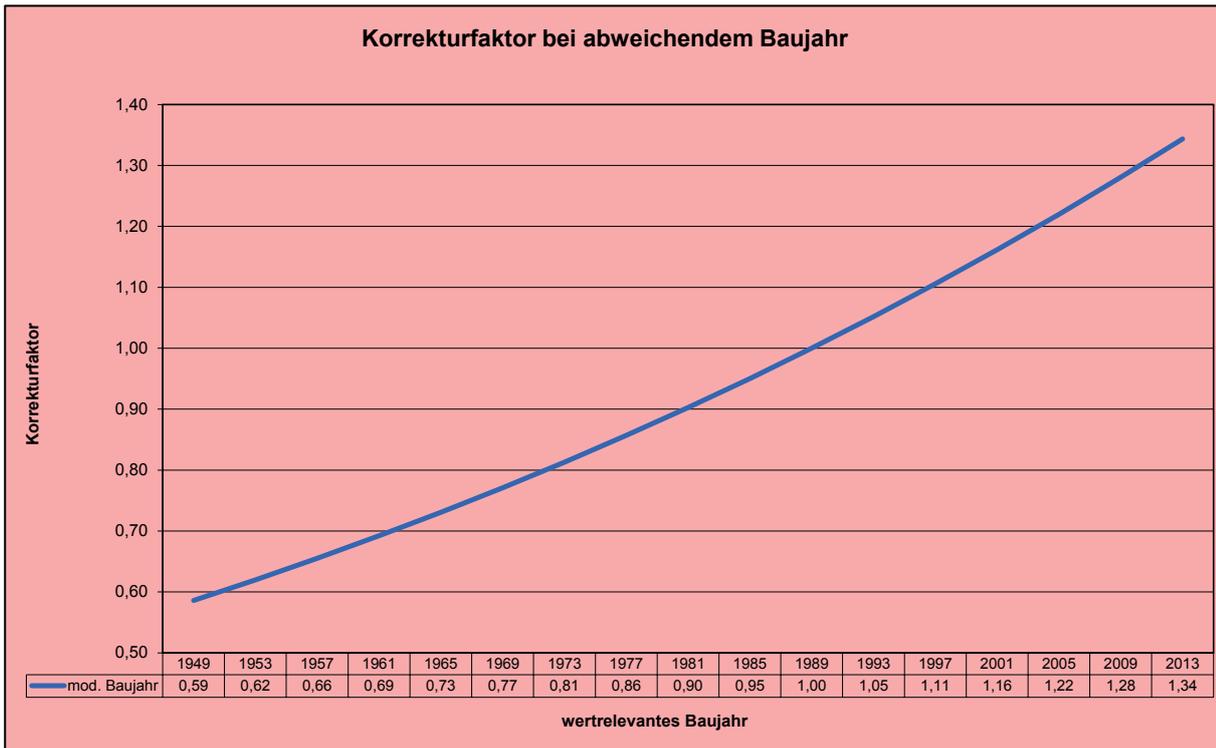


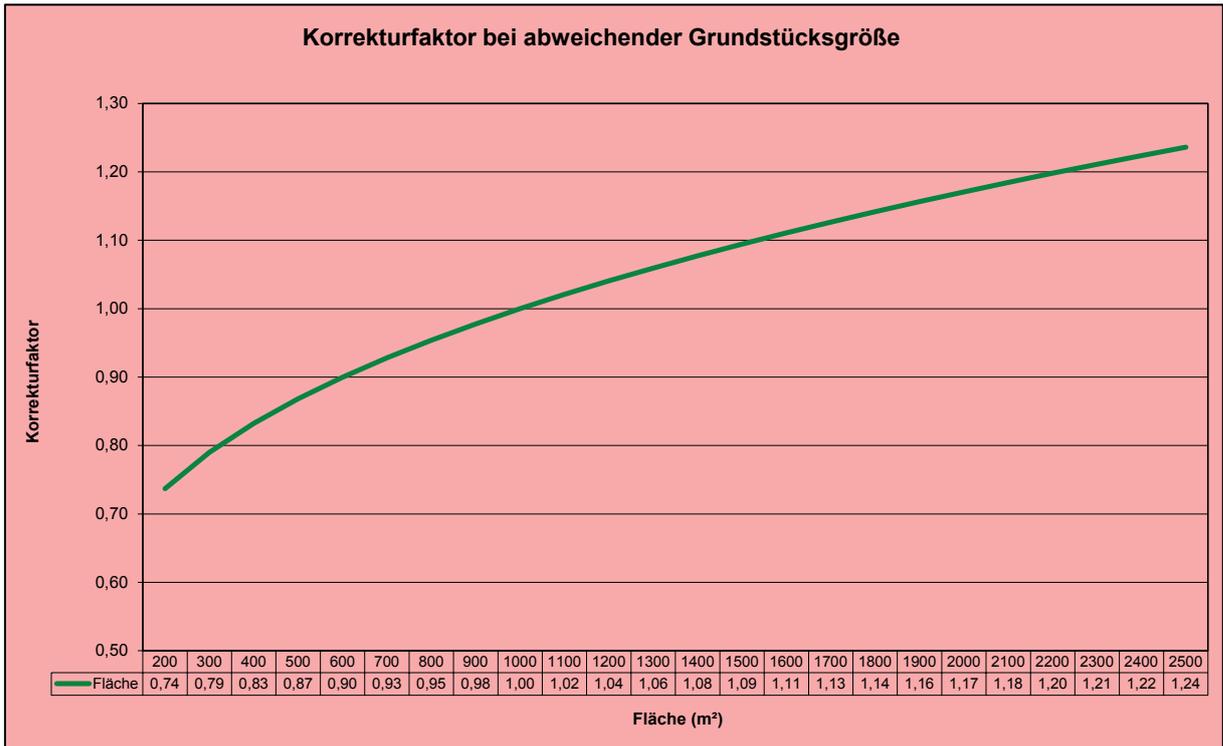
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 54 entnommen werden.

Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Harburg (Seite 22).

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller                    **0,94**



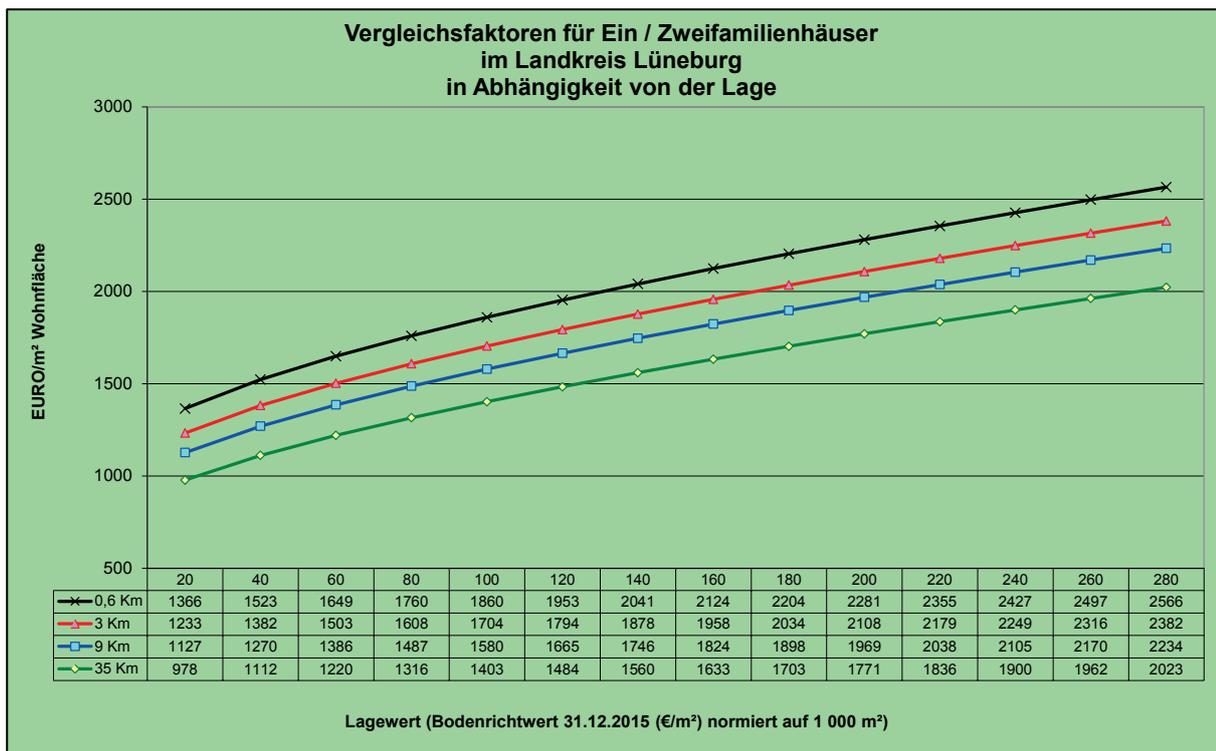


Anwendungsbeispiel			
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden, nicht unterkellerten Einfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:			
Entfernung (s. S. 54)	35 km		
Lagewert	130,- €/m <sup>2</sup> = Bodenrichtwert normiert auf 1 000 m <sup>2</sup>		
wertrelevantes Baujahr, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1985		
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>		
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>		
Basiswert			
<b>Korrekturfaktoren</b> (Zwischenwerte ggf. interpolieren)			
Keller	ohne Keller	X	0,94
Baujahr	1985	X	0,95
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>	X	0,89
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>	X	0,95
Vergleichsfaktor		=	1.565,- €/m <sup>2</sup>
Objektwert =	Wohnfläche x Vergleichsfaktor		
	160 m <sup>2</sup> x 1.565,- €/m <sup>2</sup> = 250.400,- €	=	<b>rd. 250.000,- €</b>

**9.2.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg**

Die ausgewertete Stichprobe umfasst 2 056 Kauffälle.

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2003 – 2015	01.07.2015
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2015 normiert auf 1 000 m <sup>2</sup> )	20,- €/m <sup>2</sup> – 280,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Lüneburg (Marktplatz)	0,6 Km – 35 Km	s. Abbildung
Region	Landkreis/Hansestadt Lüneburg/ Nebenzentren Amelinghausen, Stadt Bleckede und Flecken Dahlenburg	Landkreis
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
wertrelevantes Baujahr, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1949 – 2013	1981
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> – 280 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	200 m <sup>2</sup> – 2 400 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>
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.

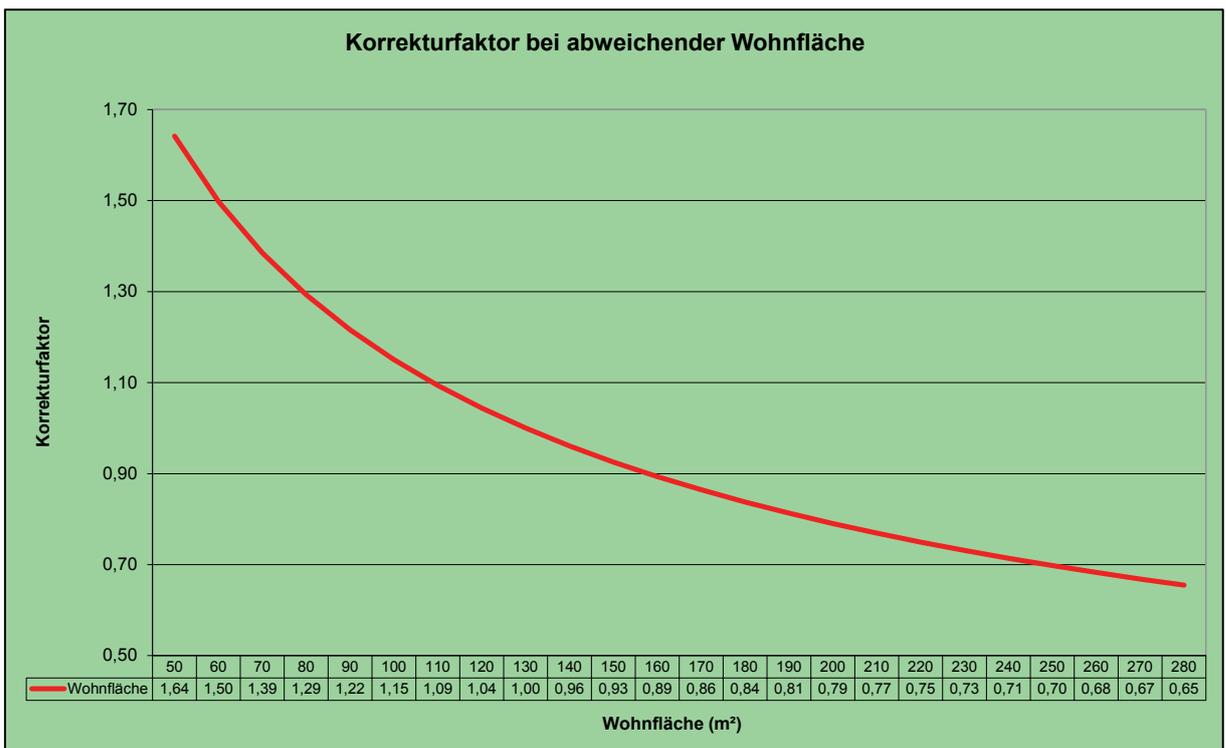
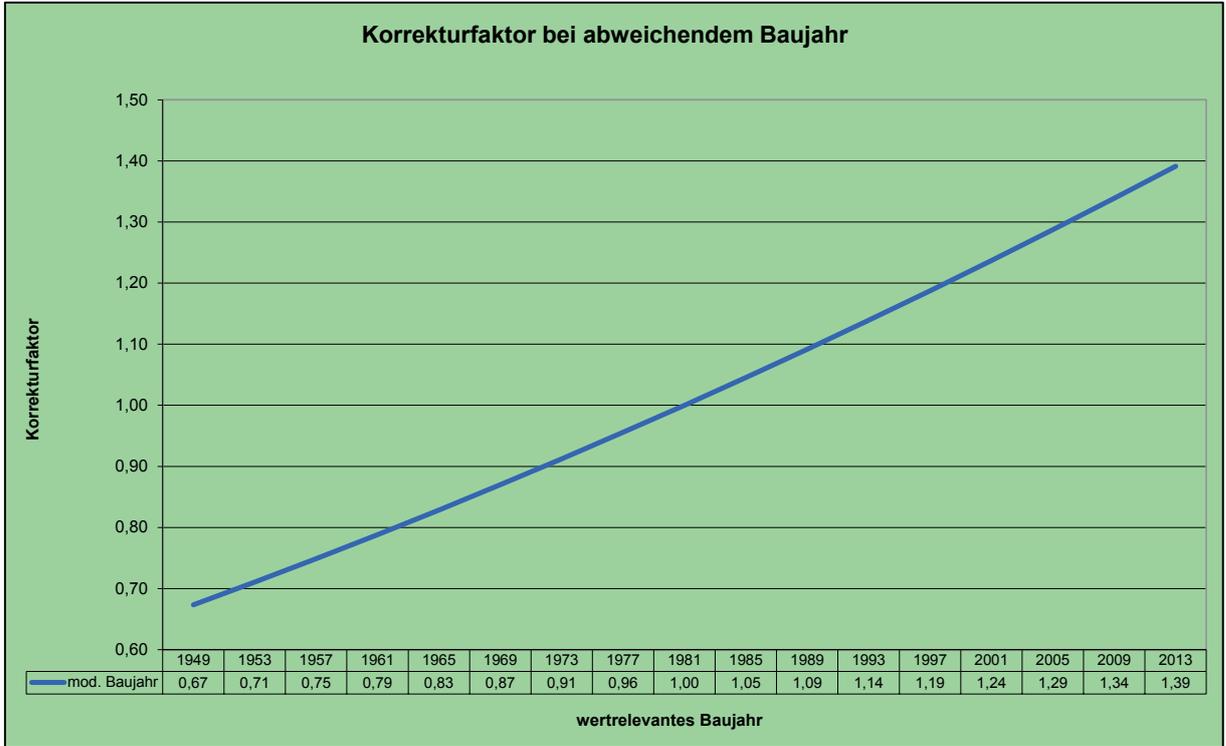
Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Lüneburg (Seite 25).

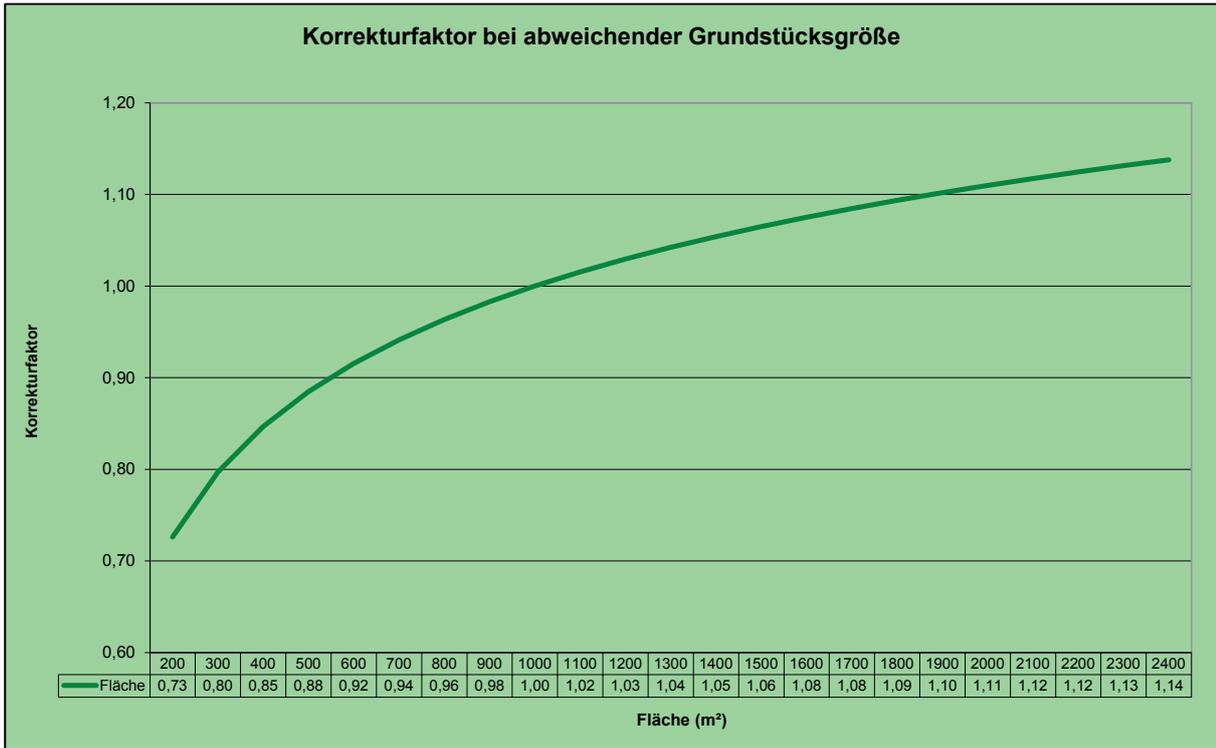
**Korrekturfaktor für die Region:**

- Hansestadt Lüneburg **0,97**
- Nebenzentren Amelinghausen, Stadt Bleckede, Flecken Dahlenburg **1,03**

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller **0,98**



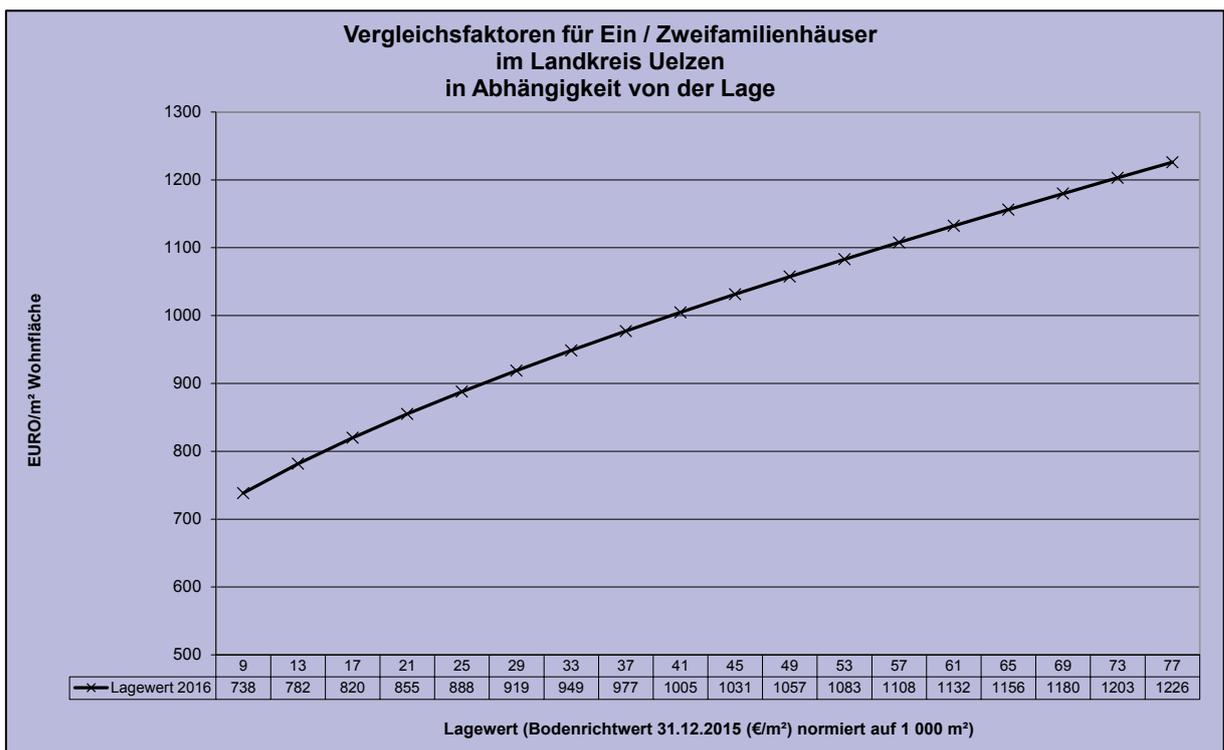


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

**9.2.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen**

Die Stichprobe umfasst 1 390 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2003 – 2015	01.07.2015
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2015 normiert auf 1 000 m <sup>2</sup> )	9,- €/m <sup>2</sup> – 77,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Lageregion	Landkreis, Bad Bevensen, Uelzen, Bienenbüttel	Landkreis
wertrelevantes Baujahr, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1948 – 2012	1976
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> – 270 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> – 2 500 m <sup>2</sup>	1 100 m <sup>2</sup>
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – stark gehoben	mittel
Garage / Carport	ohne - vorhanden	Garage
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus



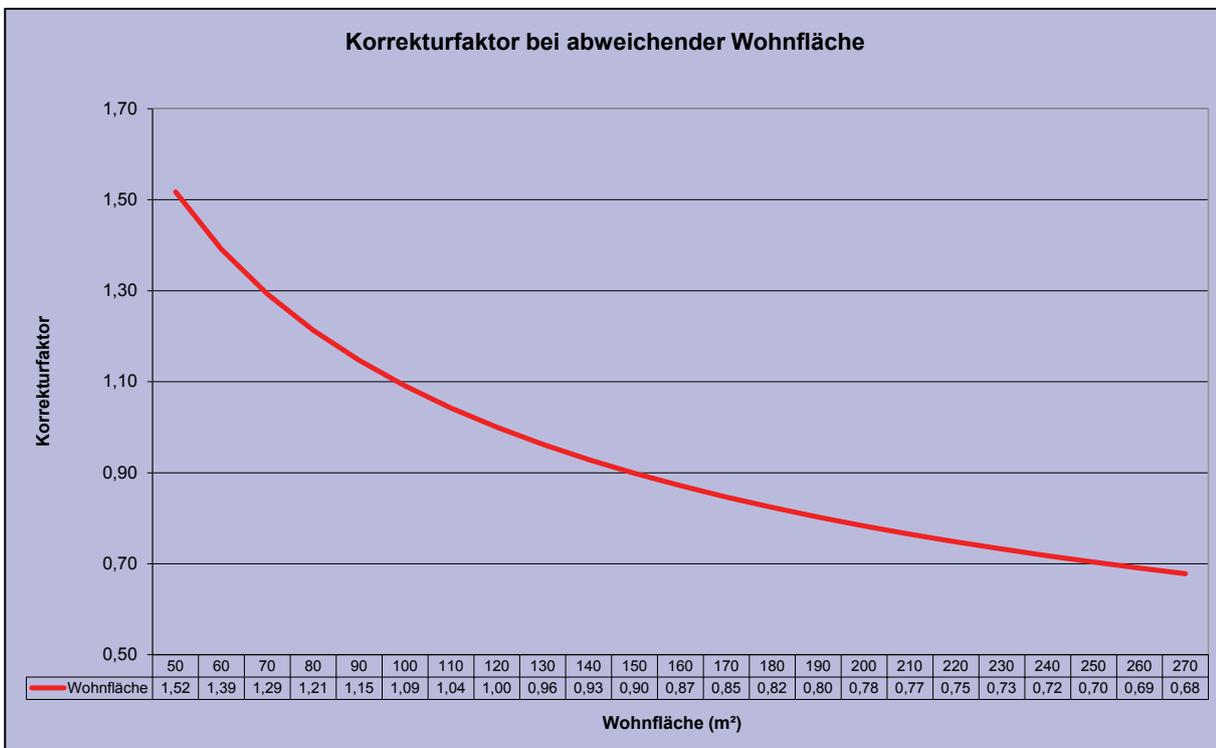
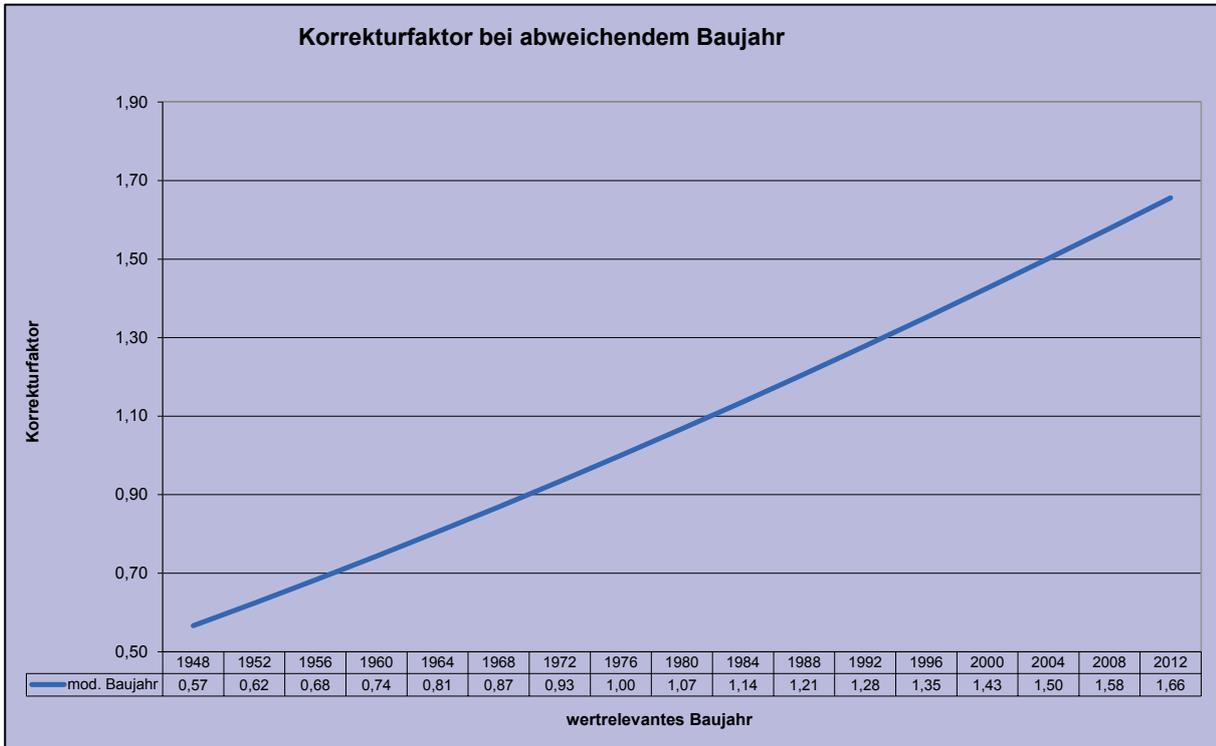
Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Uelzen (Seite 27).

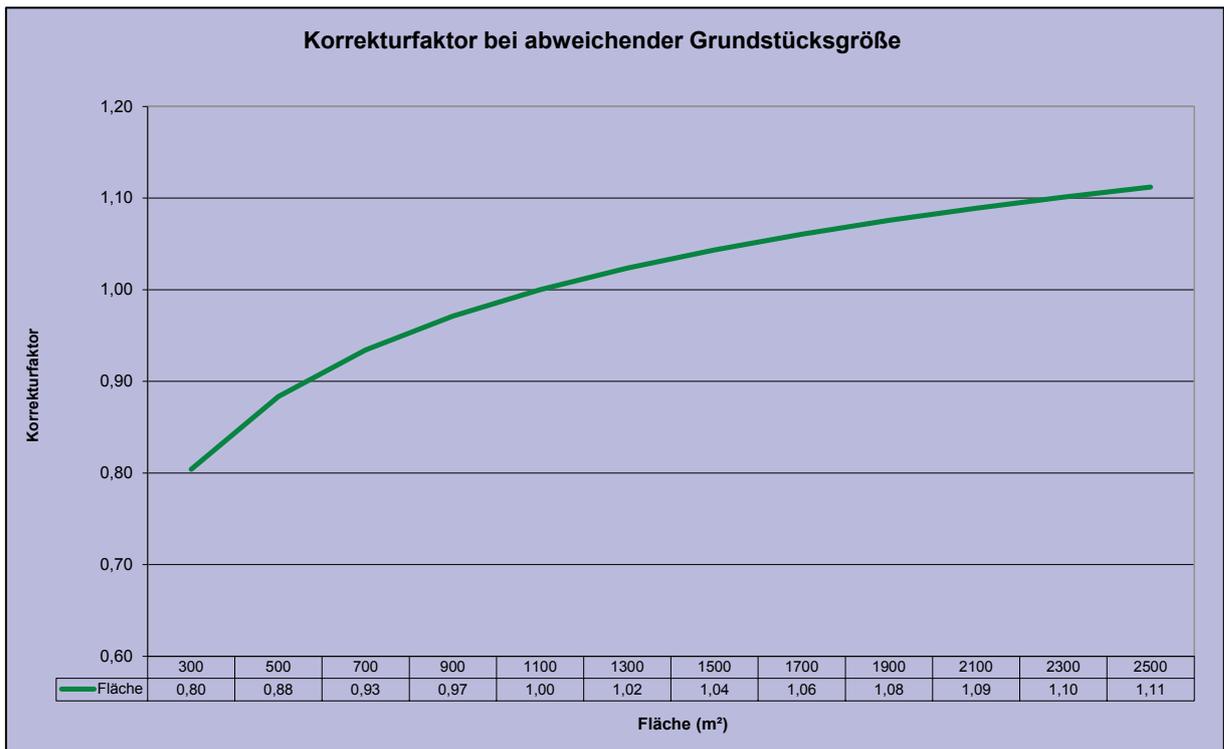
**Korrekturfaktor für die Lageregion:**

- **Bad Bevensen**                    **1,13**
- **Uelzen**                                **1,17**
- **Bienenbüttel**                    **1,05**

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller                      0,95



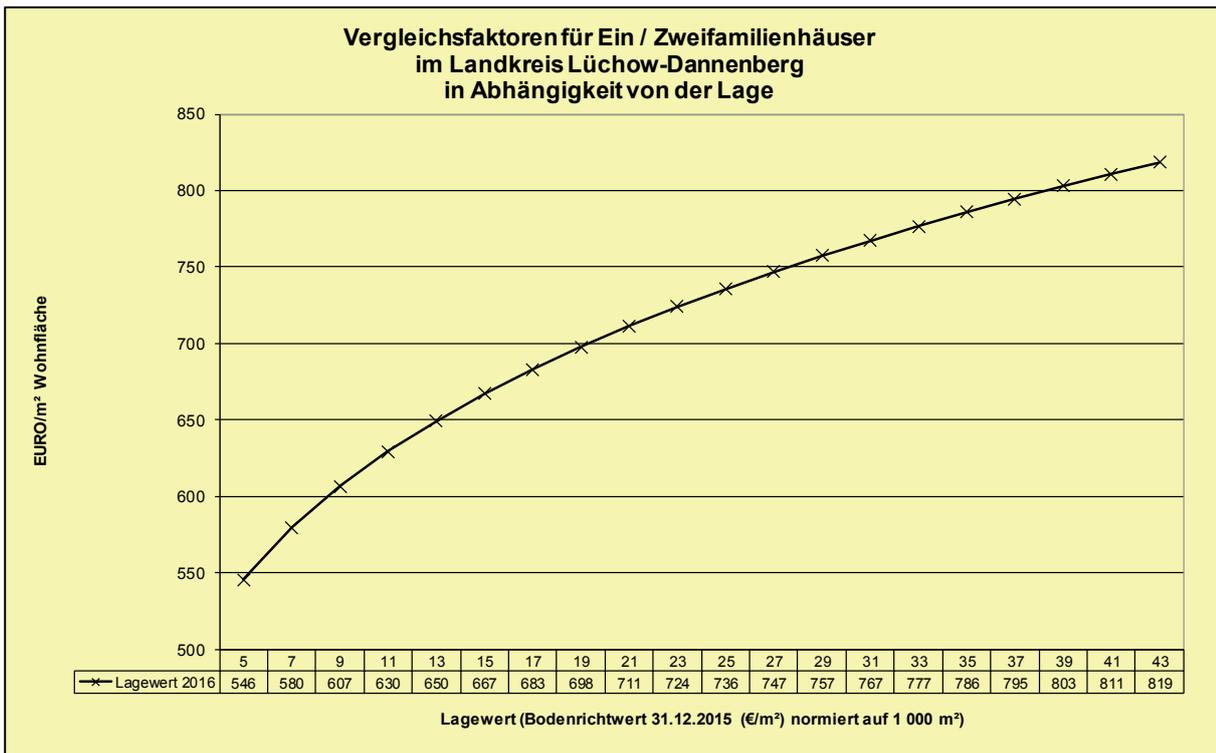


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

**9.2.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg**

Die Stichprobe umfasst 836 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2002 – 2015	01.07.2015
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2015 normiert auf 1 000 m <sup>2</sup> )	5,- €/m <sup>2</sup> – 43,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Lageregion	Landkreis, Kleinstädte	Landkreis
wertrelevantes Baujahr, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1950 – 2006	1974
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 250 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> – 2 500 m <sup>2</sup>	1 100 m <sup>2</sup>
Keller	ohne – Vollkeller	kein Werteeinfluss
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Dachform	Flachdach / Sattel- oder Walmdach	Sattel- oder Walmdach
Garage / Carport / Stellplatz	ohne - vorhanden	Carport



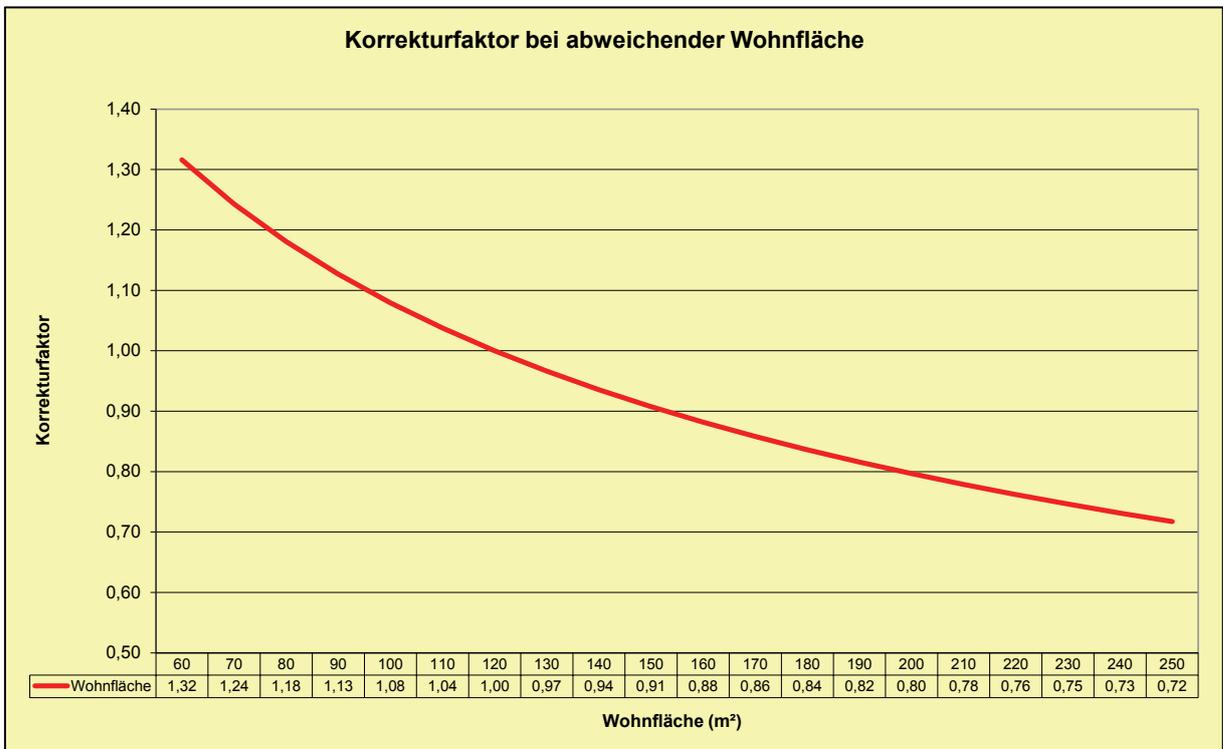
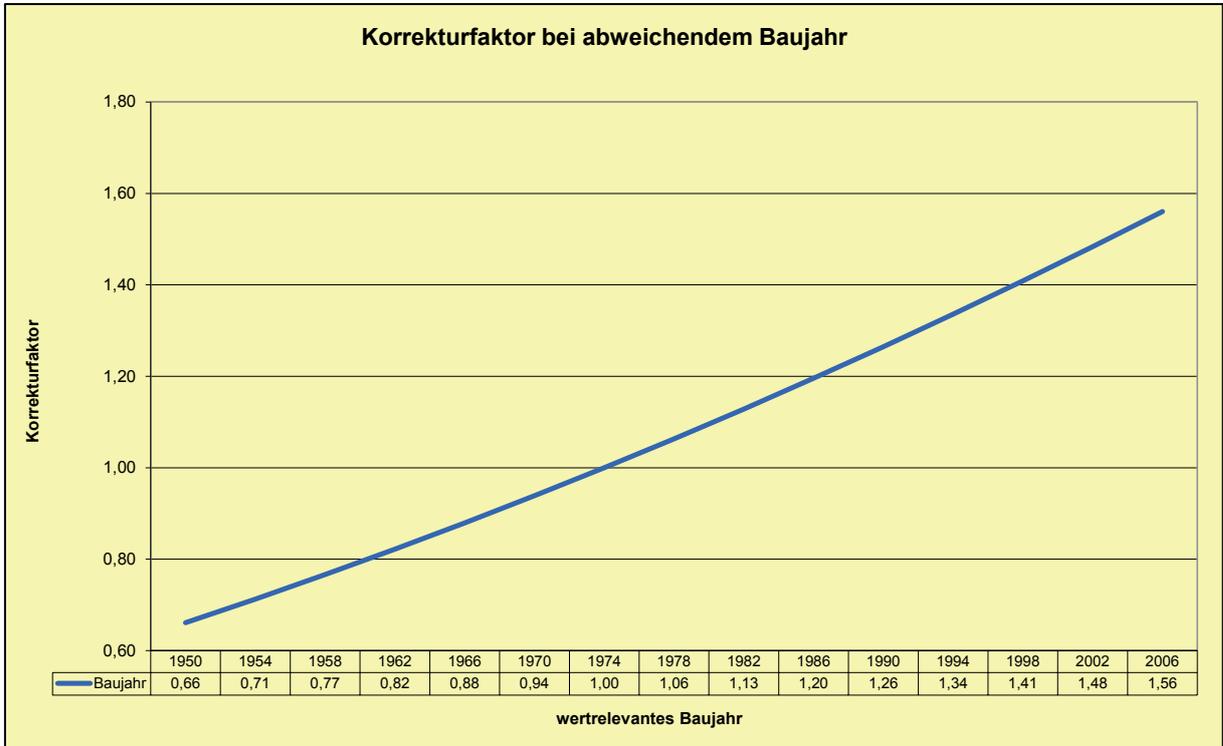
Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Lüchow-Dannenberg (Seite 29).

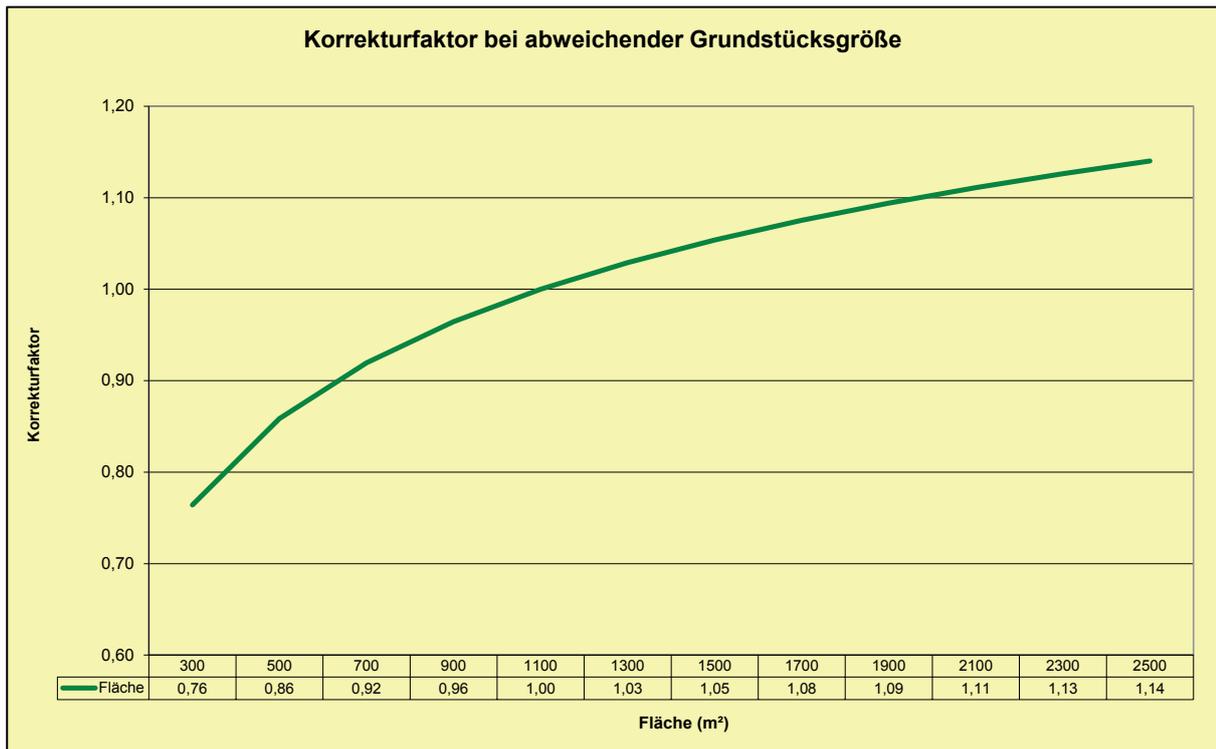
**Korrekturfaktor für die Lageregion:**

- **Dannenberg**                    **1,10**
- **Hitzacker**                    **1,17**
- **Lüchow**                        **1,17**

**Korrekturfaktor für die Dachform:**

- Flachdach 0,90





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

**9.2.4 Erbbaurechte**

Nach der Wertermittlungsrichtlinie 2006 (**WertR 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 Ein- und Zweifamilienhäuser**

Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser				
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Anzahl Erbbaurechte	37	180	80	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes				
Spanne	34 – 50 Jahre	25 – 39 Jahre	32 – 40 Jahre	-
Mittel	42 Jahre	32 Jahre	32 Jahre	
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	<b>0,75</b>	<b>0,84</b>	<b>0,91</b>	-

**Anwendungsbeispiel:**

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

Bei einem Erbbaurechtsfaktor von 0,84 beträgt der Wert des Objektes: 180.000 € x 0,84 = rd. 150.000 €.

### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

#### 9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2015 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 2015	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
<b>Landkreis Harburg</b>					
Baujahr bis 1945	7 (4)	1910 (1487)	148 (110)	1.004 (1.676)	144.000 (181.000)
Baujahr 1946 bis 1969	36 (41)	1962 (1961)	97 (125)	1.608 (1.298)	152.000 (136.000)
Baujahr 1970 bis 1984	41 (36)	1976 (1977)	118 (118)	1.757 (1.672)	206.000 (193.000)
Baujahr 1985 bis 1999	61 (58)	1994 (1993)	109 (112)	2.063 (1.988)	222.000 (220.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	30 (26)	2004 (2004)	119 (122)	2.165 (2.049)	258.000 (248.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	17 (20)	2015 (2014)	119 (142)	2.315 (1.849)	270.000 (261.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
<b>Landkreis Lüneburg</b>					
Baujahr bis 1945	19 (15)	1905 (1842)	120 (120)	1.600 (1.490)	180.000 (185.000)
Baujahr 1946 bis 1969	21 (17)	1958 (1958)	95 (86)	1.526 (1.576)	142.000 (132.000)
Baujahr 1970 bis 1984	15 (9)	1976 (1976)	110 (112)	1.500 (1.496)	162.000 (153.000)
Baujahr 1985 bis 1999	22 (31)	1992 (1993)	119 (120)	1.786 (1.730)	207.000 (207.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	26 (18)	2004 (2004)	125 (124)	1.984 (1.870)	245.000 (228.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	46 (39)	2015 (2014)	138 (133)	2.403 (2.428)	333.000 (324.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
<b>Landkreis Uelzen</b>					
Baujahr bis 1945	6 (7)	1924 (1846)	115 (114)	745 (527)	87.000 (58.000)
Baujahr 1946 bis 1969	19 (17)	1958 (1960)	100 (96)	786 (649)	73.000 (61.000)
Baujahr 1970 bis 1984	3 (4)	1976 (1976)	119 (90)	704 (780)	86.000 (72.000)
Baujahr 1985 bis 1999	10 (6)	1994 (1993)	121 (112)	1.230 (1.176)	147.000 (131.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	0 (2)	 (2006)	 (130)	 (1.148)	 (150.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	0 (0)				

### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
<b>Landkreis Lüchow-Dannenberg</b>					
Baujahr bis 1945	1 (3)	1938 (1903)	74 (100)	595 (398)	44.000 (40.000)
Baujahr 1946 bis 1969	1 (3)	1966 (1963)	101 (97)	713 (1.021)	72.000 (97.000)
Baujahr 1970 bis 1984	3 (2)	1979 (1974)	99 (90)	784 (1.022)	77.000 (86.000)
Baujahr 1985 bis 1999	3 (1)	1996 (*)	108 (*)	836 (*)	91.000 (*)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	0 (0)				
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	0 (0)				

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

#### 9.3.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung [€/m<sup>2</sup> Wohnfläche] lässt sich aus den vorstehenden Tabellen nicht ableiten. Aus der Marktanalyse der Vergleichsfaktoren in Abschnitt 9.3.3 ergeben sich folgende Preisentwicklungen:

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

Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	+ 4,6 % (+ 4,7 %)	+ 6,4 % (+ 6,9 %)	+ 2,4 % (+ 1,5 %)	+ 1,6 % (+ 9,4 %)
-----------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

( ) 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 Sachwerte 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 [€/m<sup>2</sup>] 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.

Die bei der Berechnung der BGF nicht erfassten Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) sowie 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 Wohngebäude 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 Vergleichswertverfahren 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.

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.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser u. Doppelhaushälften		
<b>Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=  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 Wohngebäude 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
<b>Bodenwert</b>	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche
<b>Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen</b>	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude; üblich sind 2 % bis 5 % des Sachwertes der baulichen Anlagen zuzgl. pauschaler Hausanschlussgebühren
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

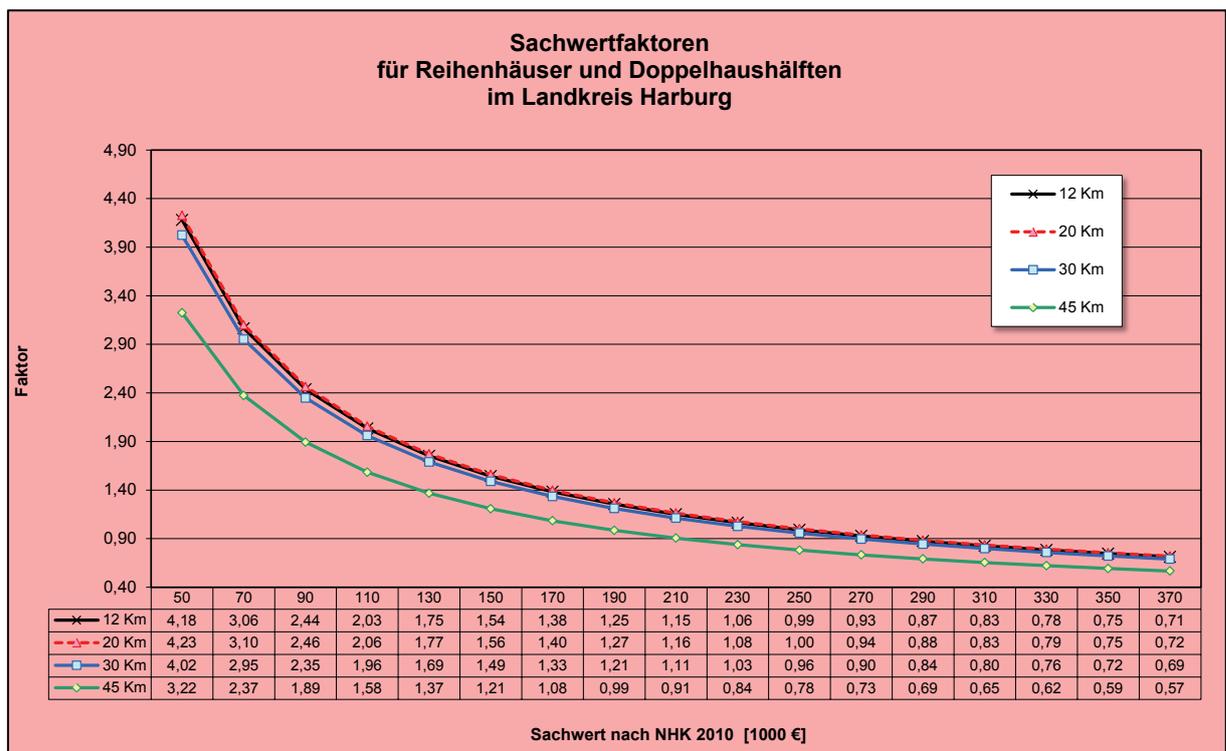
Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:	
<p>1. Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen <b>Einflussgrößen</b> abhängig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• von der <b>Höhe</b> des Sachwertes: Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.</li> <li>• von der <b>Lage</b> des Objektes: Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.</li> <li>• von der <b>Restnutzungsdauer</b> des Objektes: Ältere Objekte erzielen relativ zum Sachwert niedrigere Verkaufspreise als neue Objekte (bei gleichem vorläufigem Sachwert).</li> <li>• vom <b>Gebäudestandard</b> des Objektes: Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).</li> </ul> <p>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.</p> <p>3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.</p> <p>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 Wert mindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.</p>	

**9.3.3.1 Sachwertfaktoren Landkreis Harburg**

Die analysierte Stichprobe umfasst 1 277 Kauffälle.

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

Merkmal	Wertebereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2003 – 2015	01.07.2015
Entfernung	12 km – 45 km	s. Grafik
vorläufiger Sachwert	50.000,- € – 370.000,- €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2015 normiert auf 1 000 m <sup>2</sup> )	55,- €/m <sup>2</sup> bis 375,- €/m <sup>2</sup>	175,- €/m <sup>2</sup>
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenhendhaus, Reihemittelhaus	Doppelhaushälfte
Restnutzungsdauer	15 – 70	45
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> – 160 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	100 m <sup>2</sup> – 800 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Standardstufe (ohne Signifikanz)	1,0 – 4,0	2,5 (inkl. Einbauküche)
Unterkellerung	ohne bis Vollkeller	Vollkeller
Garage/Carport		vorhanden (eine)



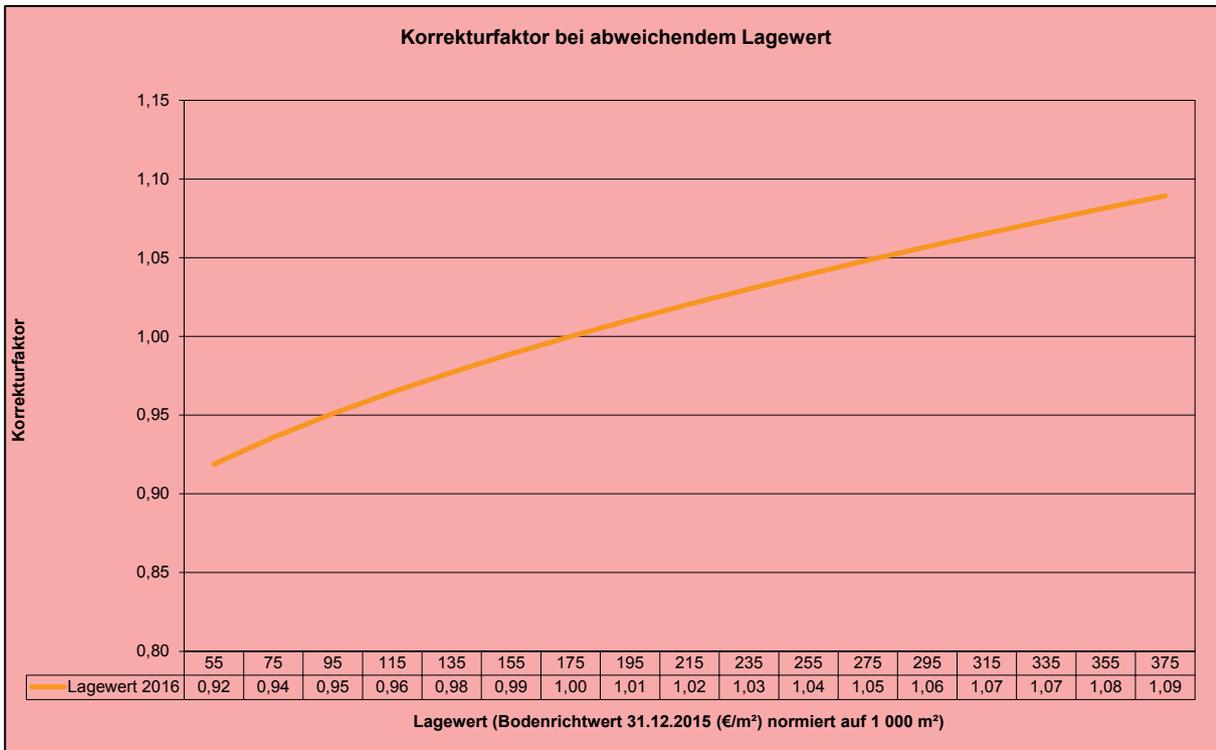
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 54 entnommen werden.

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

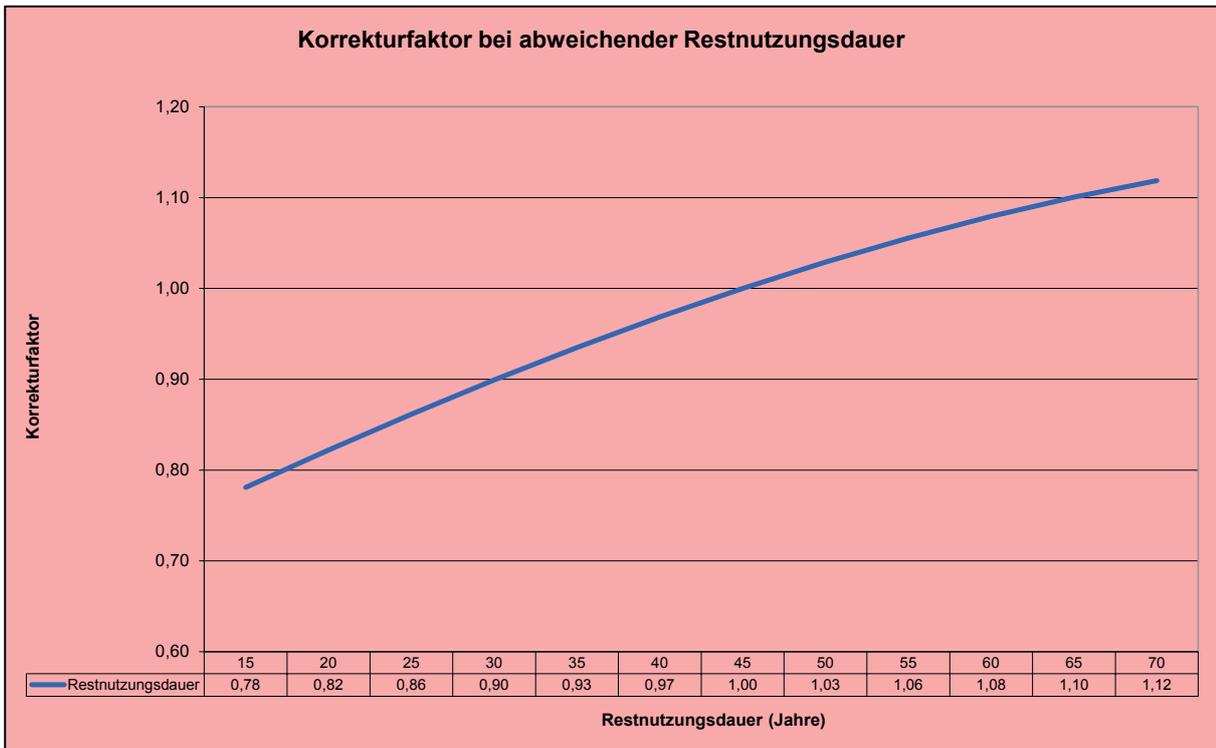
- ohne Keller **0,94**

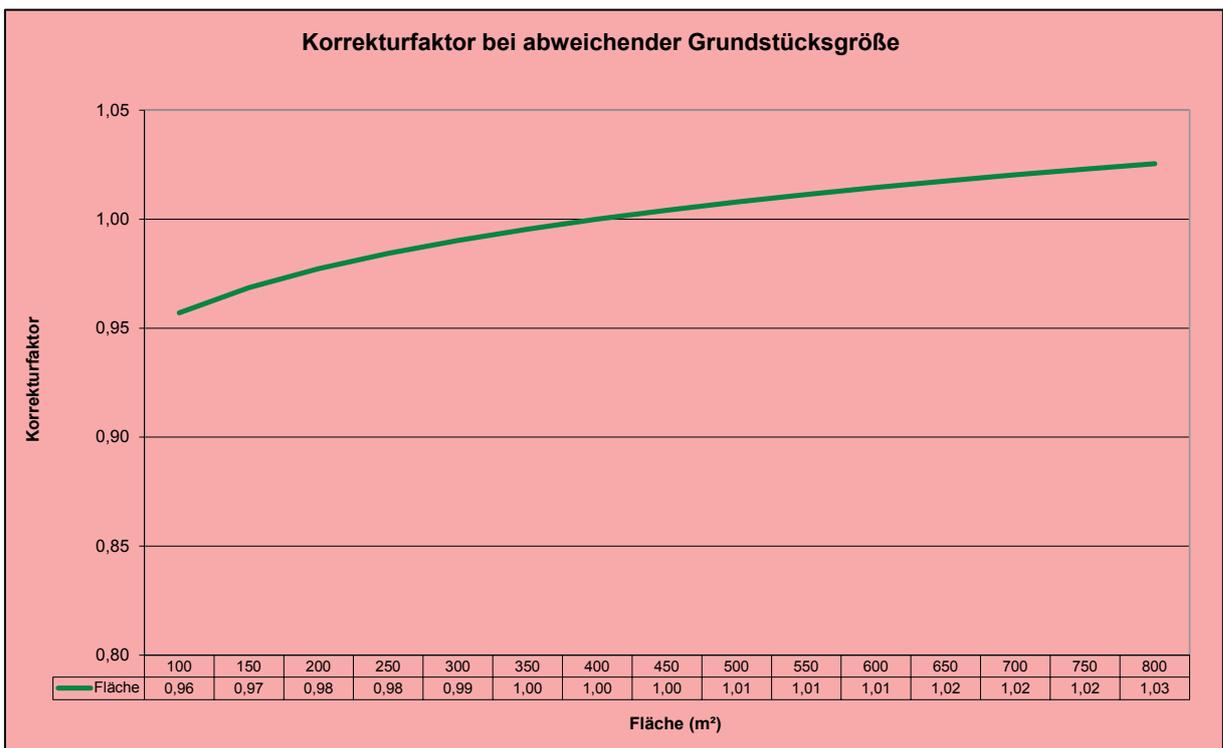
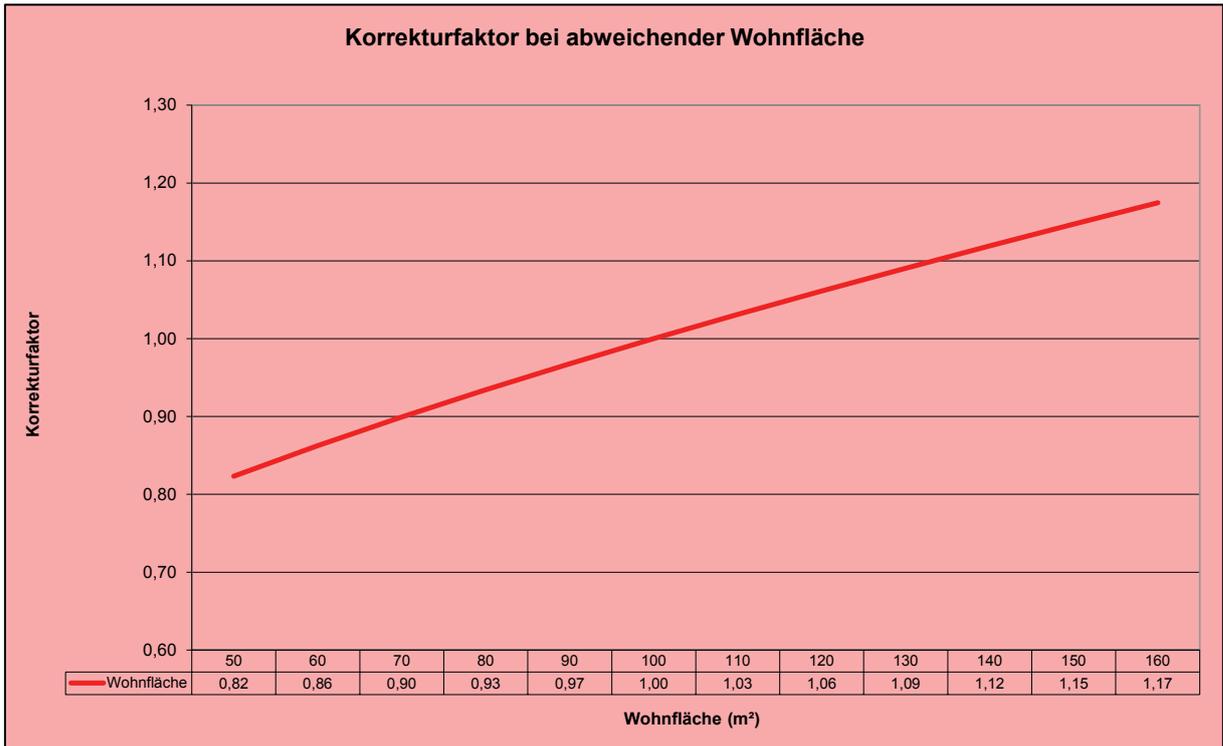
**Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):**

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



Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Harburg (Seite 22).





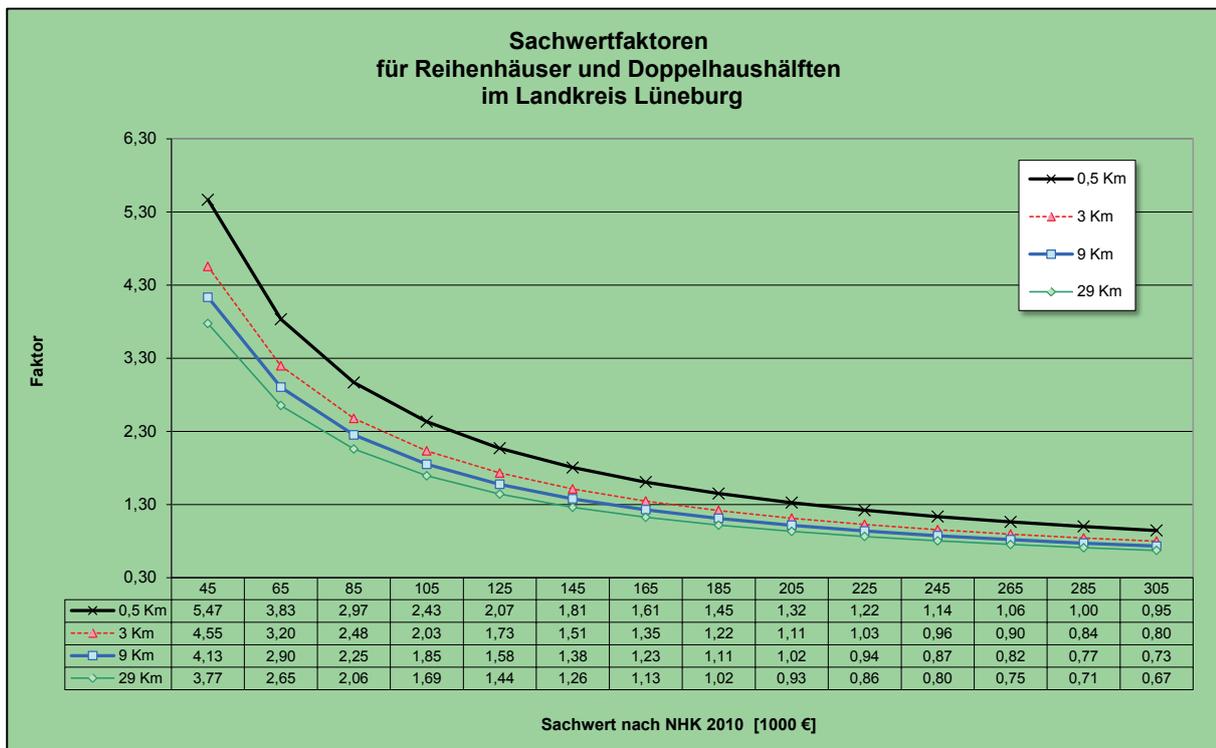
Das Anwendungsbeispiel entspricht dem im Abschnitt 9.2.3.1.

**9.3.3.2 Sachwertfaktoren Landkreis Lüneburg**

Die analysierte Stichprobe umfasst 752 Kauffälle.

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

Merkmal	Wertebereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2003 – 2015	01.07.2015
Entfernung	0,5 km – 29 km	s. Grafik
vorläufiger Sachwert	45.000,- € – 305.000,- €	s. Grafik
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2015 normiert auf 1 000 m <sup>2</sup> )	30,- €/m <sup>2</sup> – 290,- €/m <sup>2</sup>	170,- €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	15 – 70	45
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 180 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	200 m <sup>2</sup> – 1 000 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Garage/Carport		Carport
Standardstufe (ohne Signifikanz)	1 – 4,5	Mittel 2,5



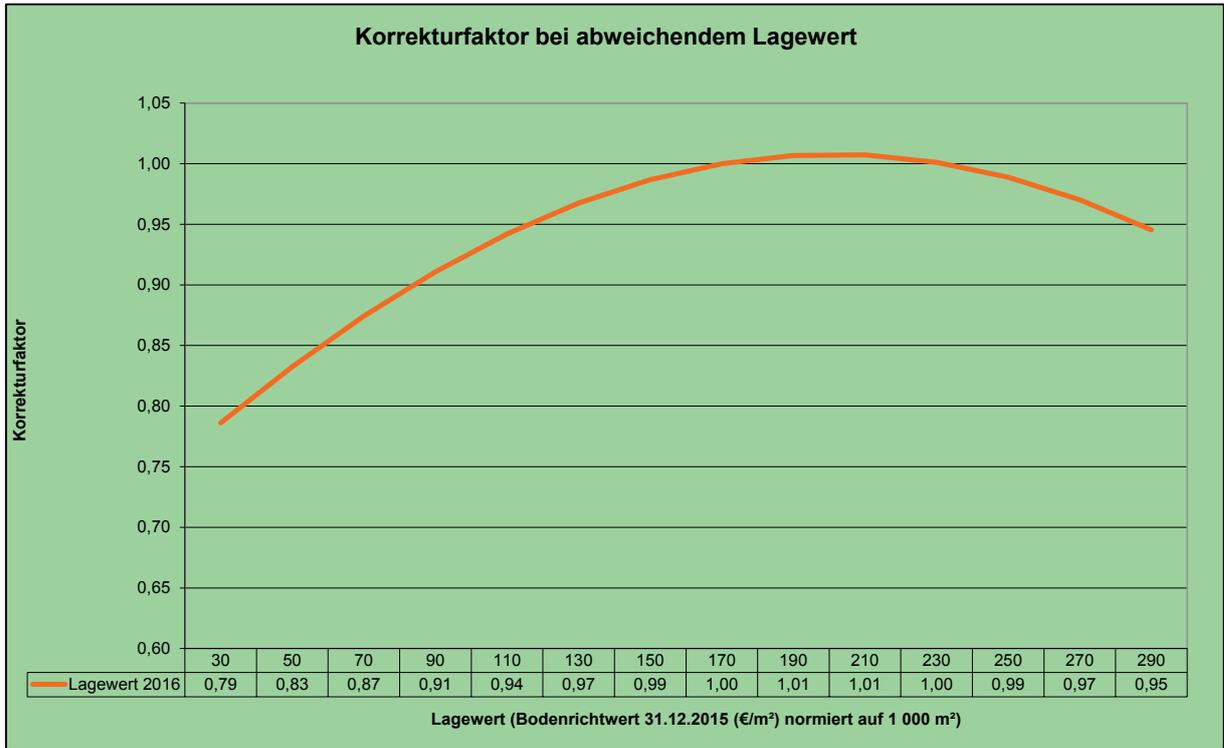
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 59 entnommen werden.

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

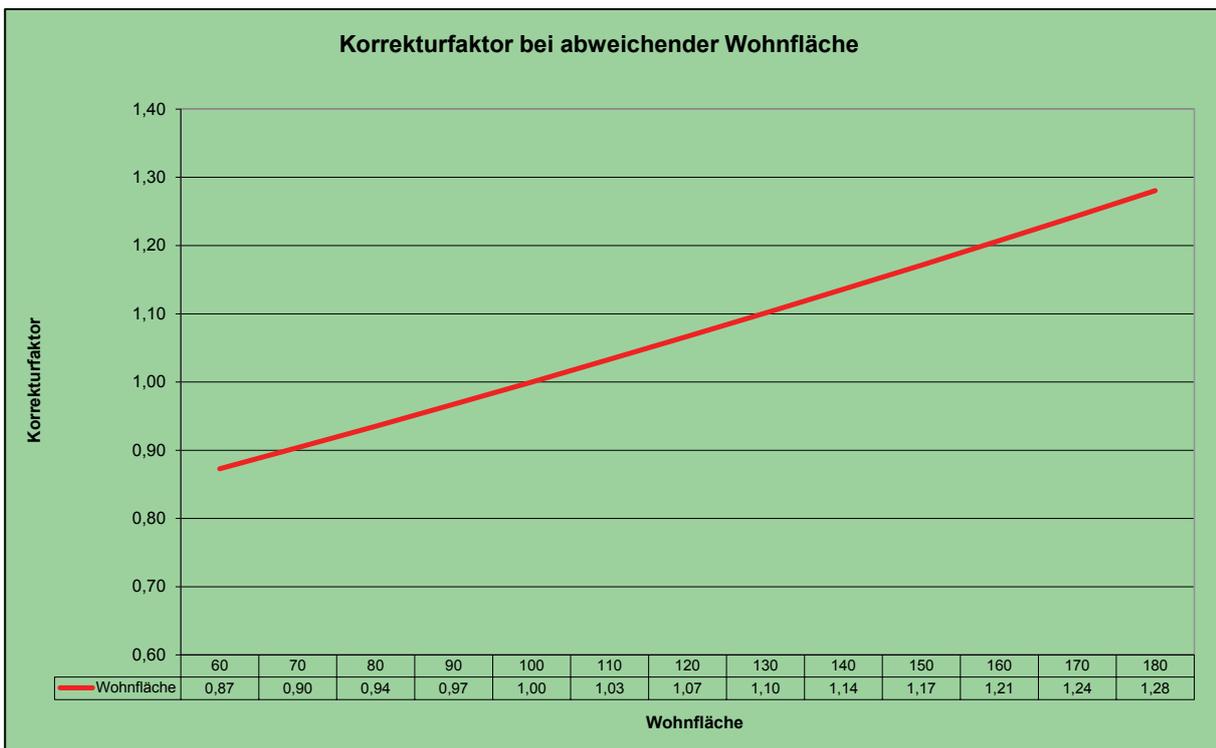
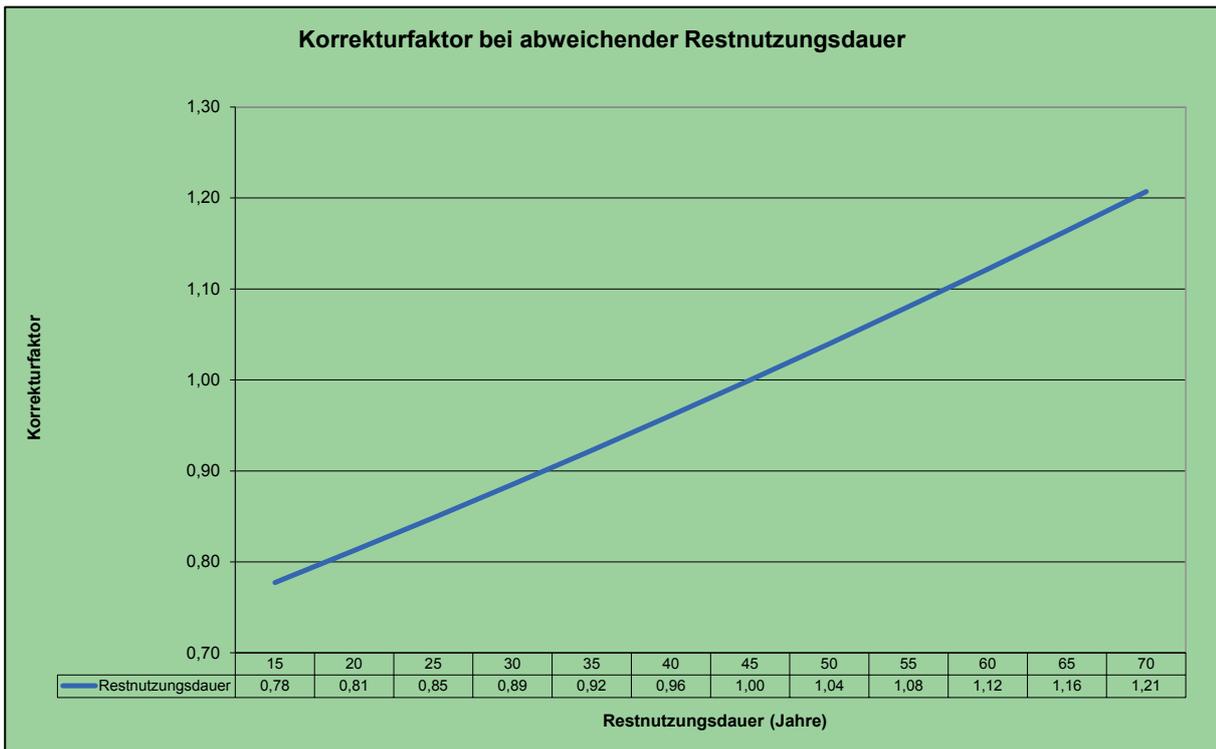
- Reihenendhaus 0,98
- Reihemittelhaus 0,98

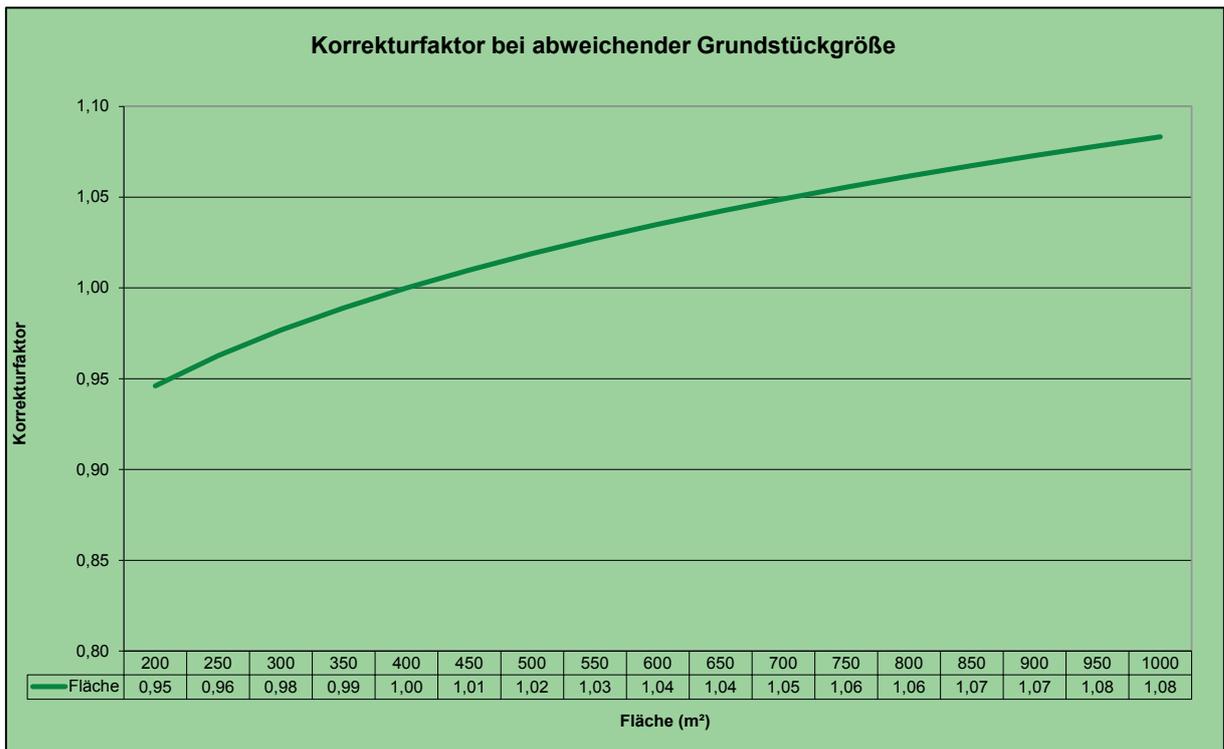
**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller 0,95



Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Lüneburg (Seite 25).





Die Anwendungshinweise finden Sie im Abschnitt 9.3.3.

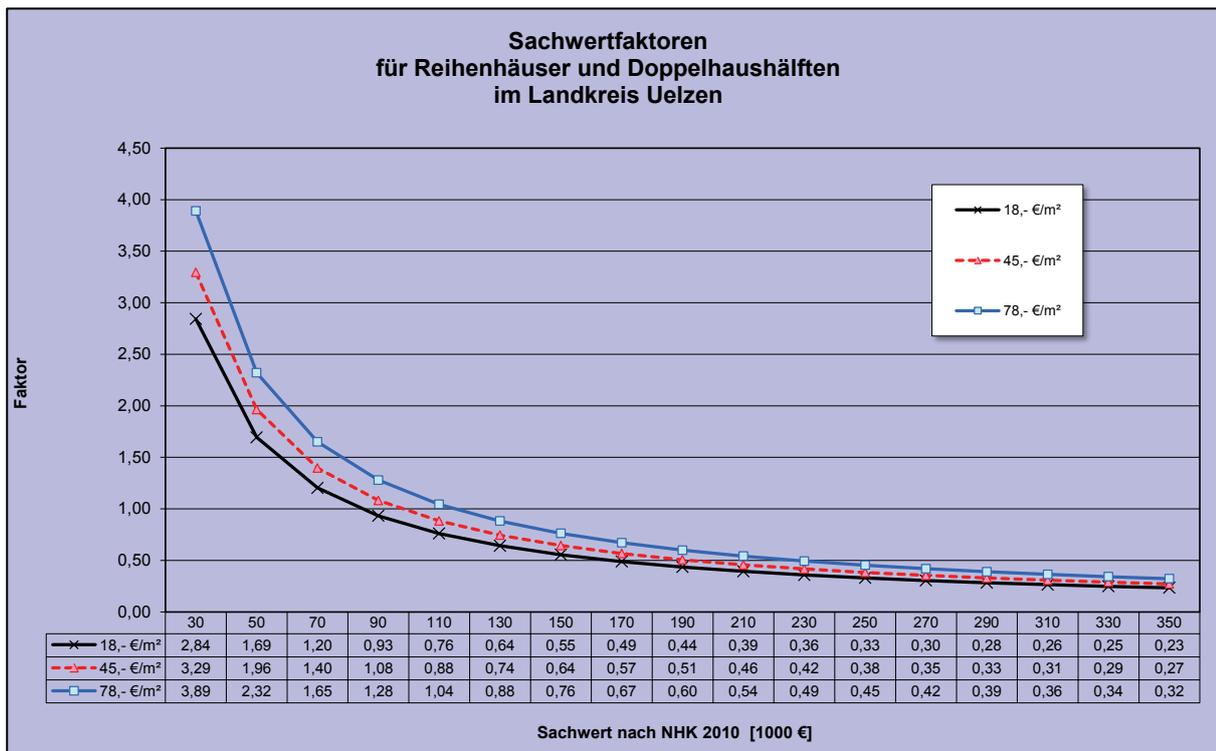
Das Anwendungsbeispiel entspricht dem im Abschnitt 9.2.3.1.

**9.3.3.3 Sachwertfaktoren Landkreis Uelzen**

Die analysierte Stichprobe umfasst 393 Kauffälle.

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

Merkmal	Wertebereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	1998 – 2015	01.07.2015
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2015 normiert auf 1 000 m <sup>2</sup> )	18,- €/m <sup>2</sup> – 78,- €/m <sup>2</sup>	s. Grafik
vorläufiger Sachwert	30.000,- € – 350.000,- €	s. Grafik
Region	Landkreis Uelzen, Stadt Uelzen, Bad Bevensen (Ort)	Landkreis Uelzen
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Restnutzungsdauer	15 Jahre – 70 Jahre	40
Standardstufe	1,0 – 3,5	2,5
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> – 180 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	100 m <sup>2</sup> – 1 100 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Garage / Carport / Stellplatz		vorhanden (ein/e)



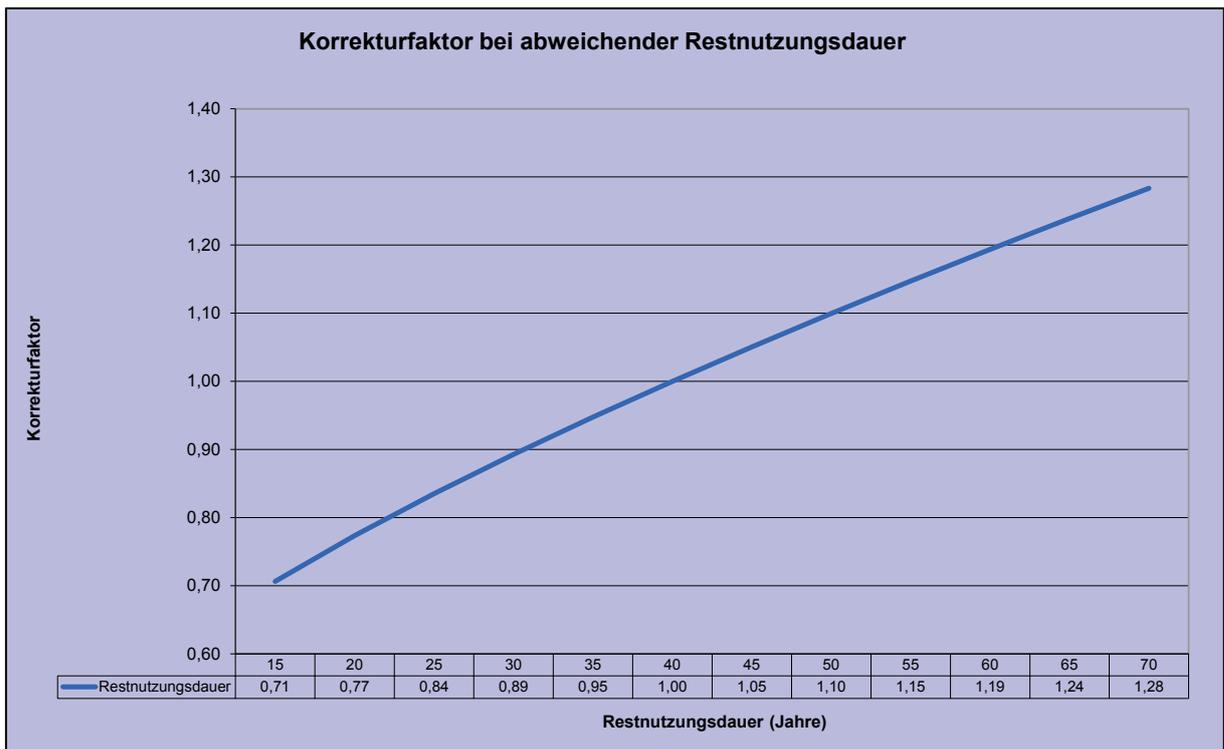
Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Uelzen (Seite 27).

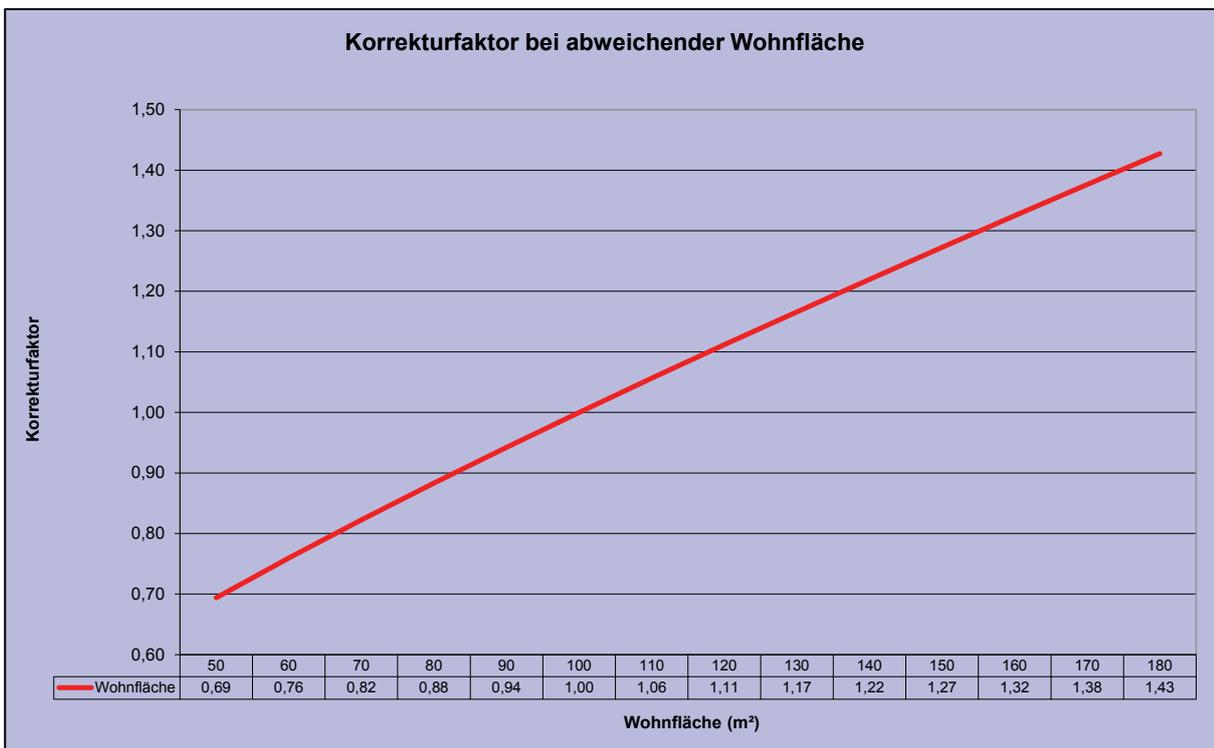
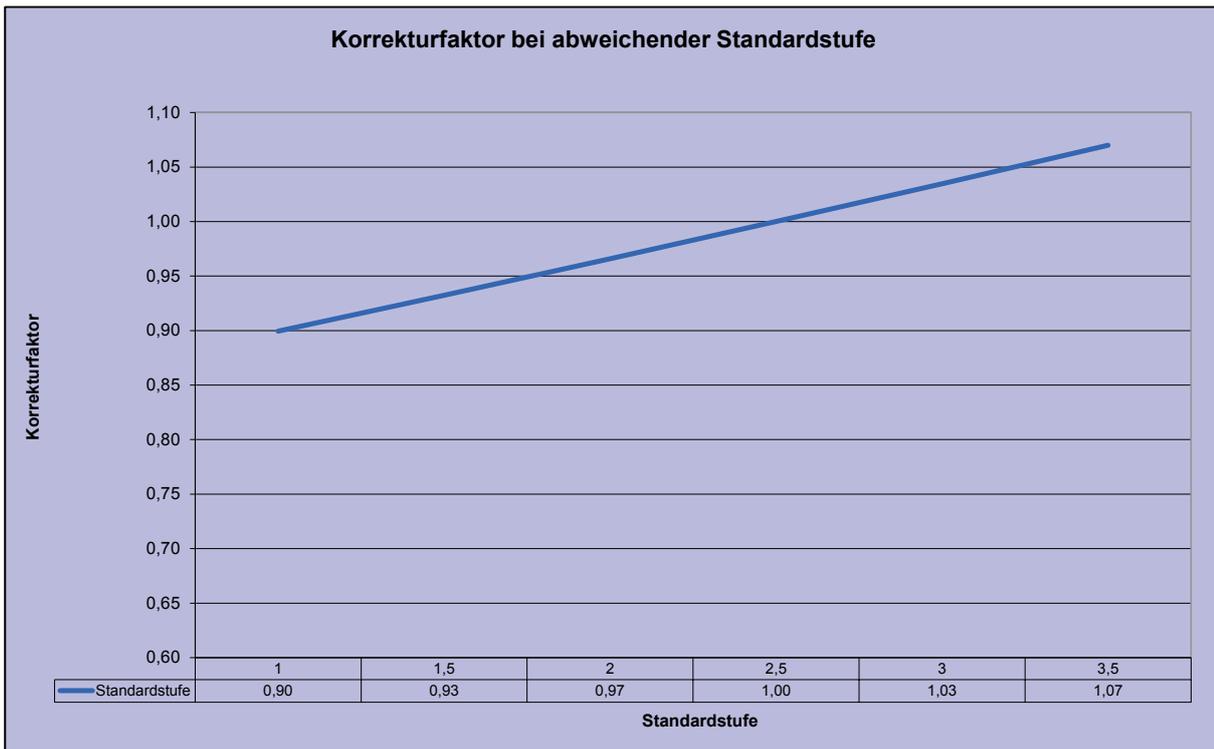
**Korrekturfaktor für die Region:**

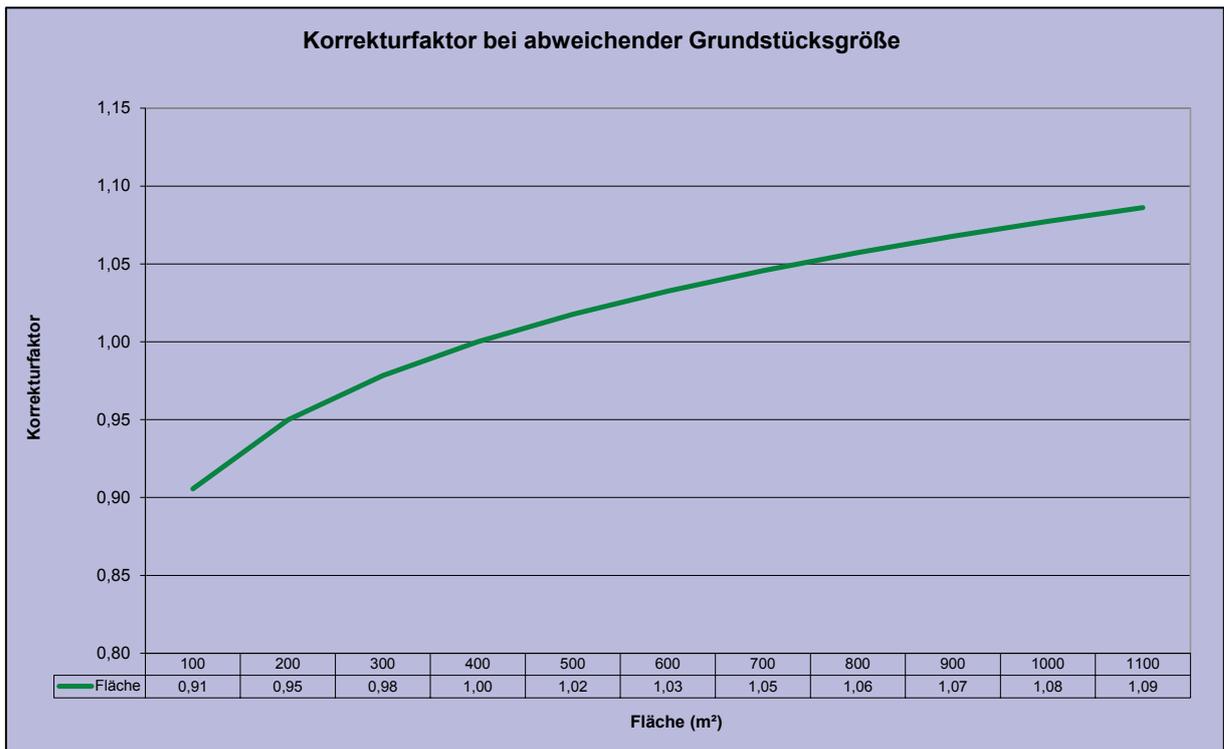
- Uelzen 1,13
- Bad Bevensen 1,12

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

- Reihenendhaus 0,97
- Reihemittelhaus 0,94







Die Anwendungshinweise finden Sie im Abschnitt 9.3.3.

Das Anwendungsbeispiel entspricht dem im Abschnitt 9.2.3.1.

**9.3.3.4 Sachwertfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg**

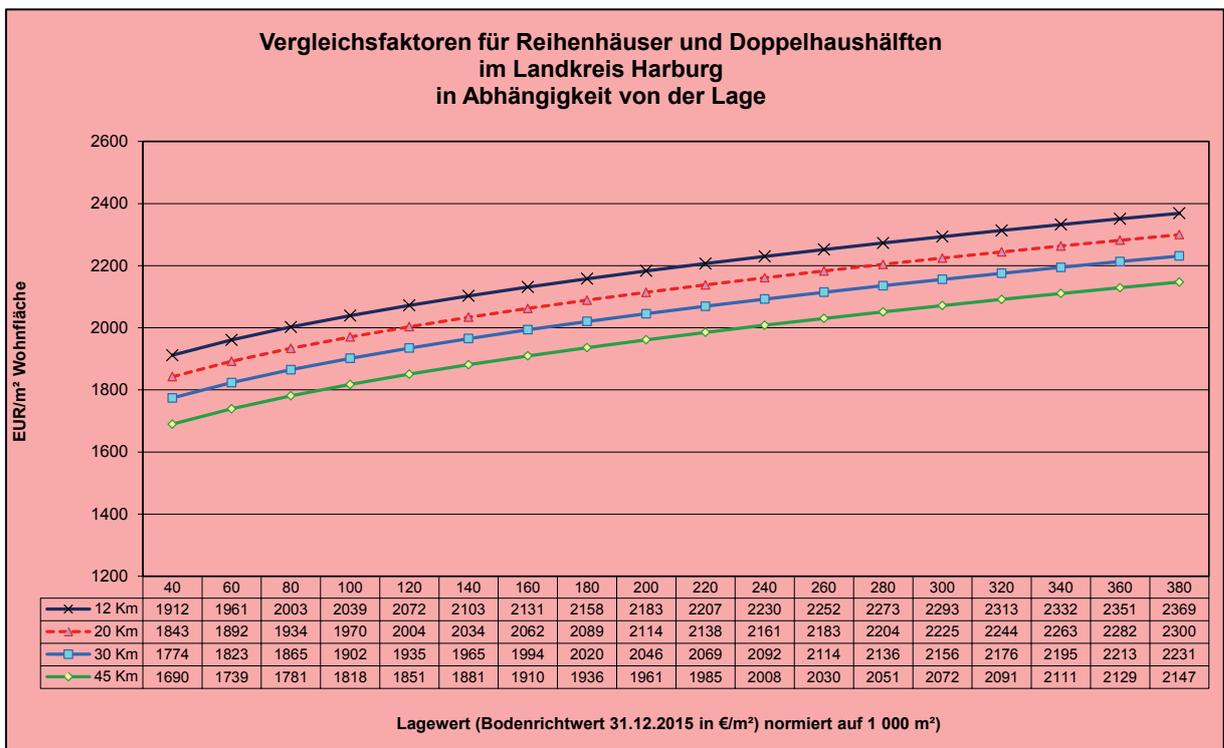
Sachwertfaktoren für Reihenhaus- und Doppelhausgrundstücke ließen sich für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg nicht ableiten.

**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 31 Kauffälle.

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2003 – 2015	01.07.2015
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2015 normiert auf 1 000 m <sup>2</sup> )	40,- €/m <sup>2</sup> – 380,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Hamburg (Rathausplatz)	12 km – 45 km	s. Abbildung
wertrelevantes Baujahr, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1949 – 2013	1981
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 180 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	100 m <sup>2</sup> – 1 200 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel (inkl. Einbauküche)
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte



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

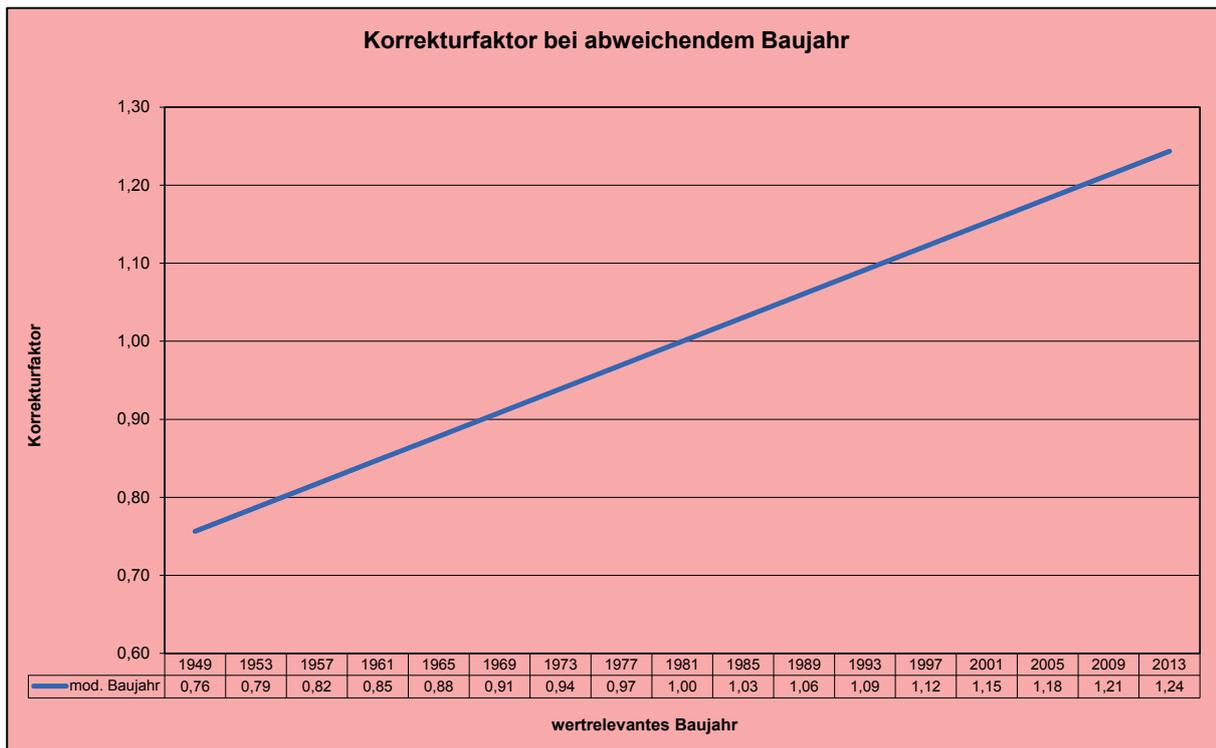
Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Harburg (Seite 22).

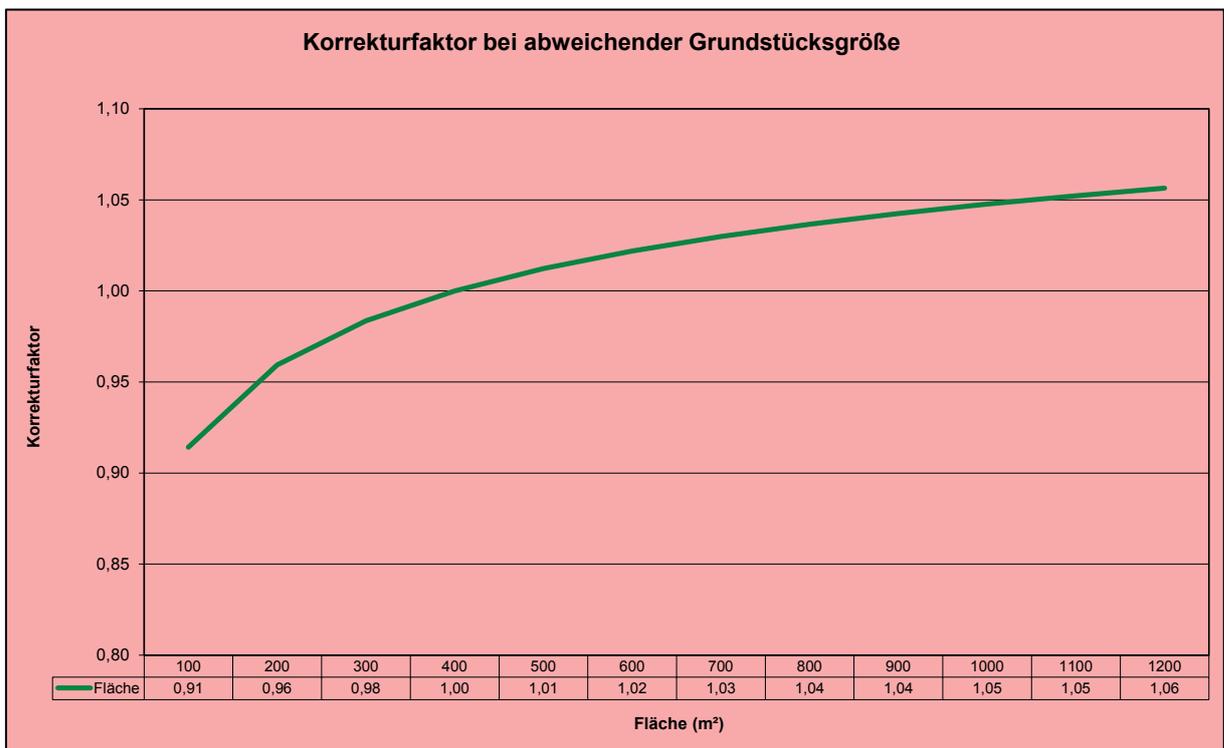
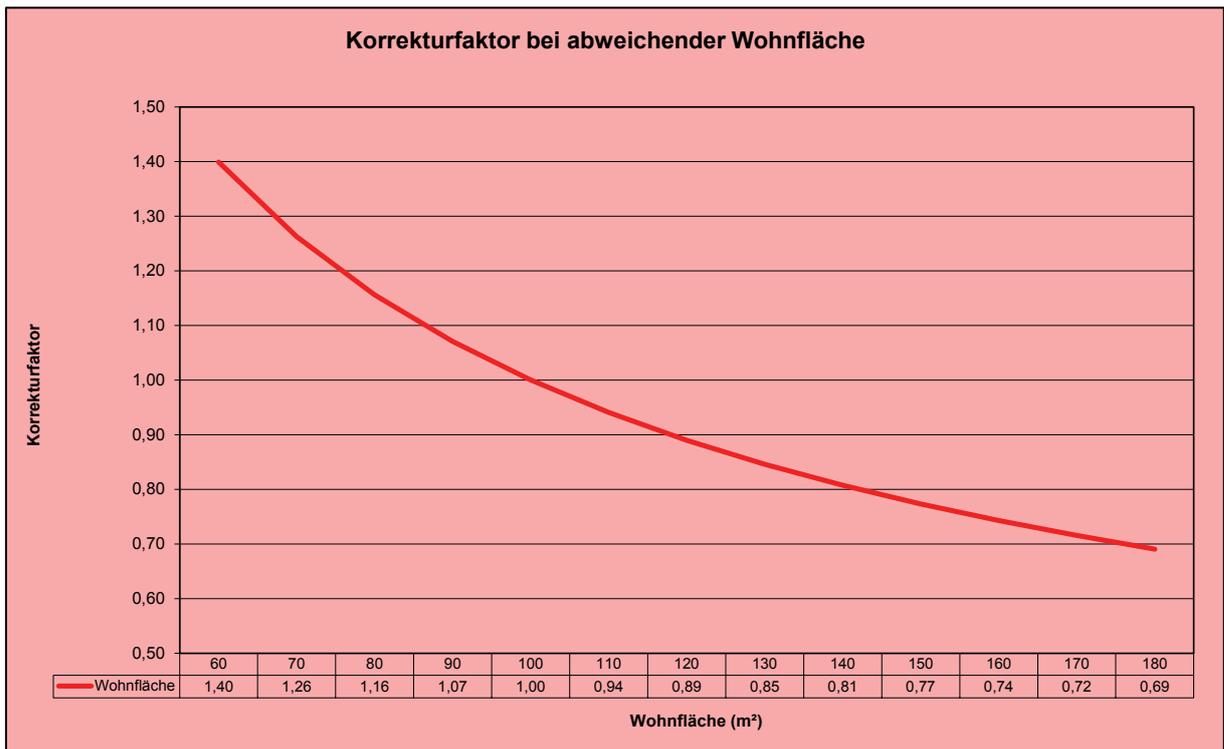
**Korrekturfaktor für den Haustyp:**

- Reihenendhaus                    **0,97**
- Reihenmittelhaus                **0,94**

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller                        **0,92**



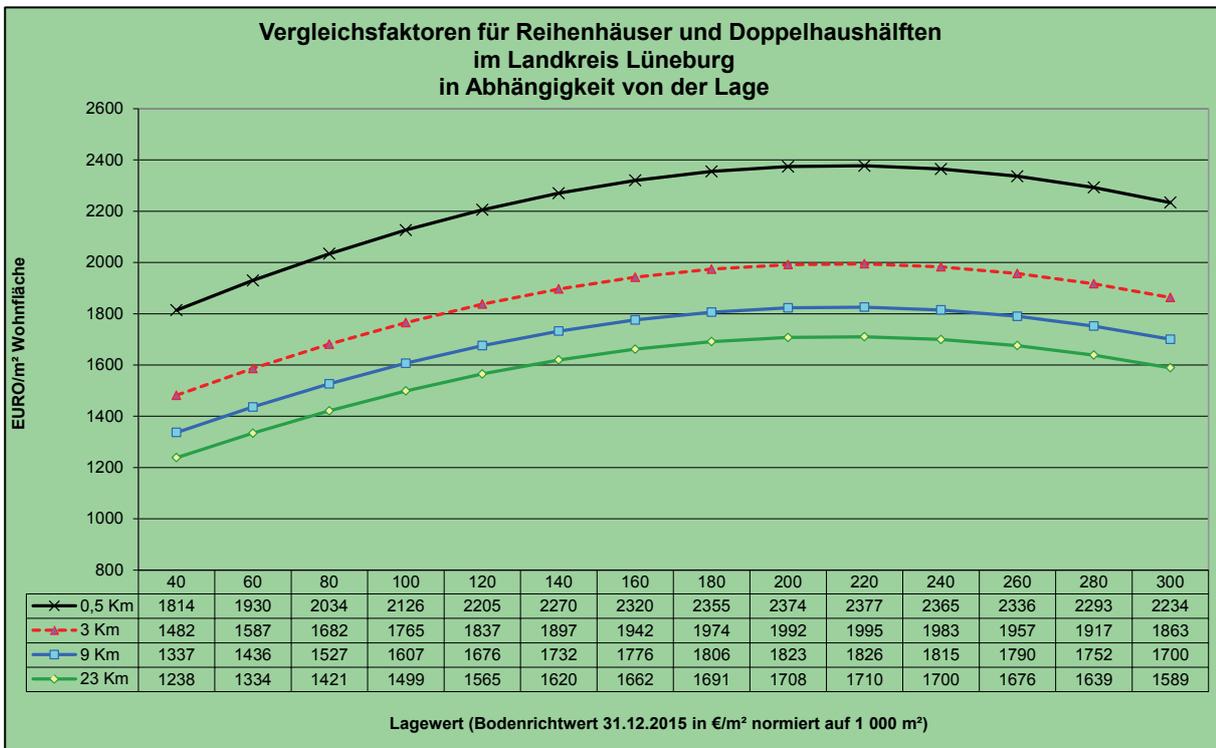


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

**9.3.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg**

Die Stichprobe umfasst hier 1 066 Kauffälle.

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2003 – 2015	01.07.2015
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2015 normiert auf 1 000 m <sup>2</sup> )	40,- €/m <sup>2</sup> – 300,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Lüneburg	0,5 km – 23 km	s. Abbildung
Region	Hansestadt Lüneburg, Landkreis Lüneburg; Grundzentren Amelinghausen, Bleckede oder Dahlenburg	Hansestadt Lüneburg
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
wertrelevantes Baujahr, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1949 – 2013	1981
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> – 190 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	100 m <sup>2</sup> – 1 000 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel (inkl. Einbauküche)
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	vorhanden



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

Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Lüneburg (Seite 25).

**Korrekturfaktor für die Region:**

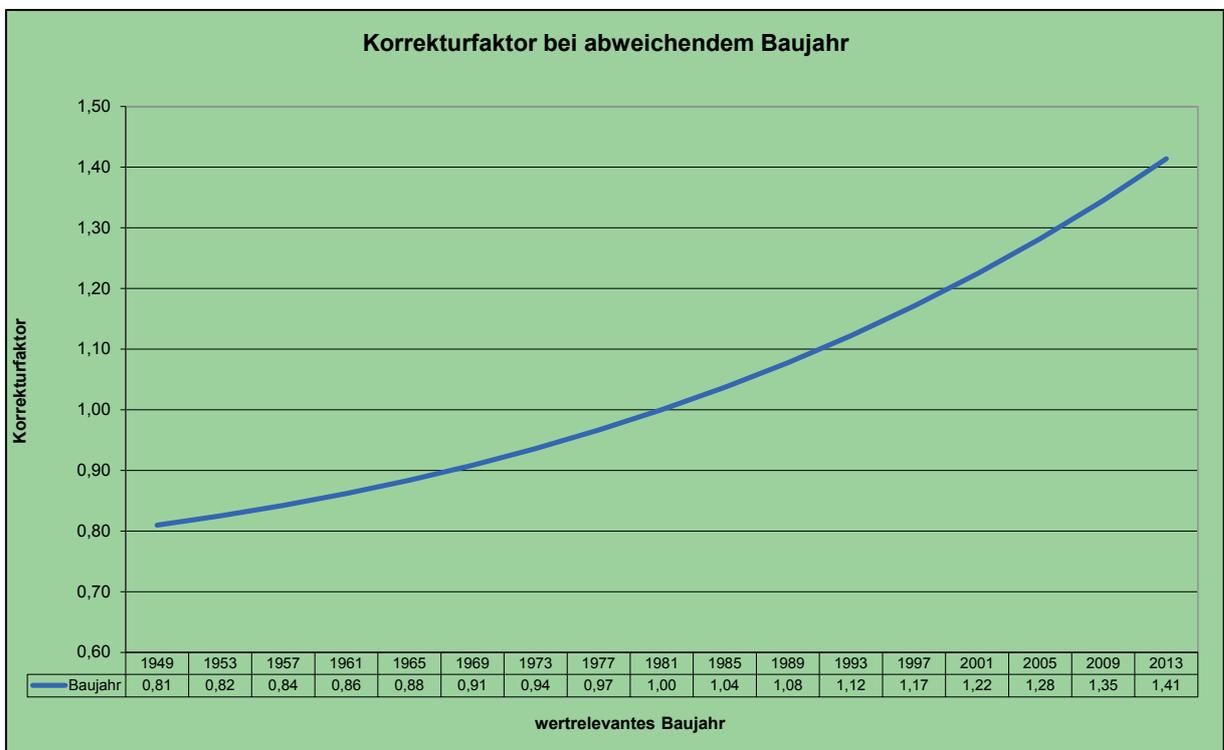
- Landkreis Lüneburg **1,04**
- Grundzentren Amelinghausen, Bleckede oder Dahlenburg **1,08**

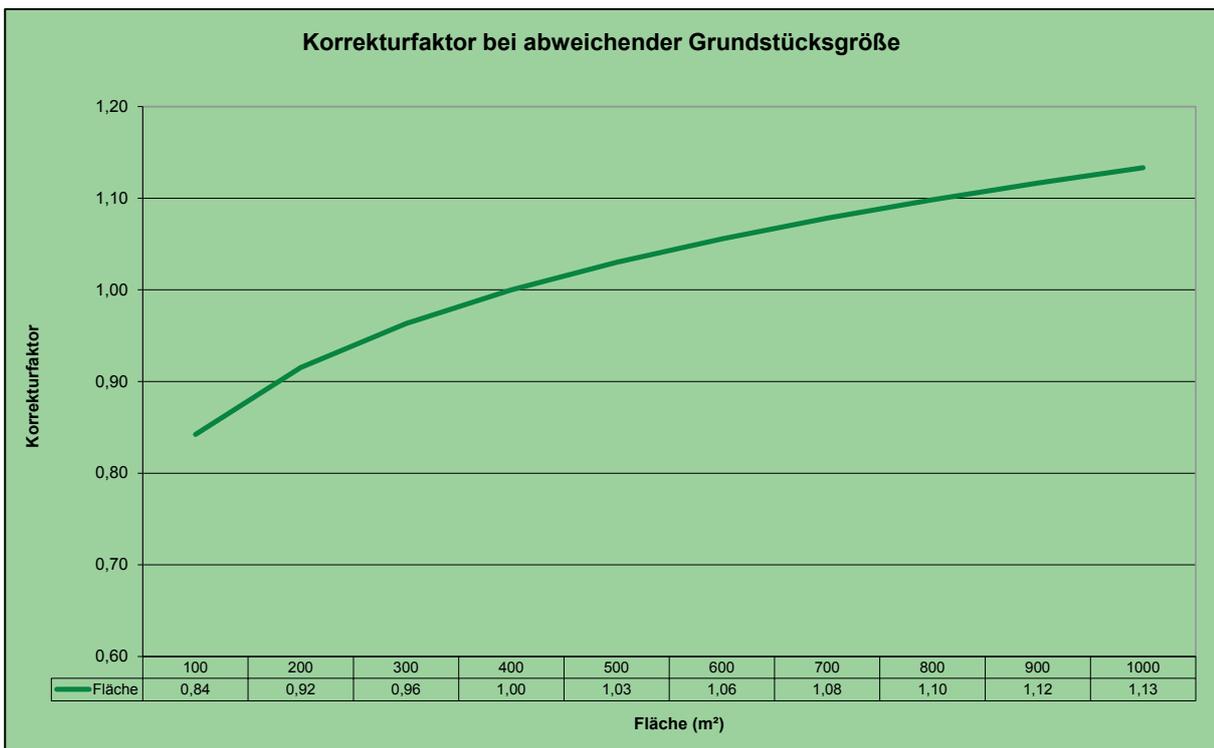
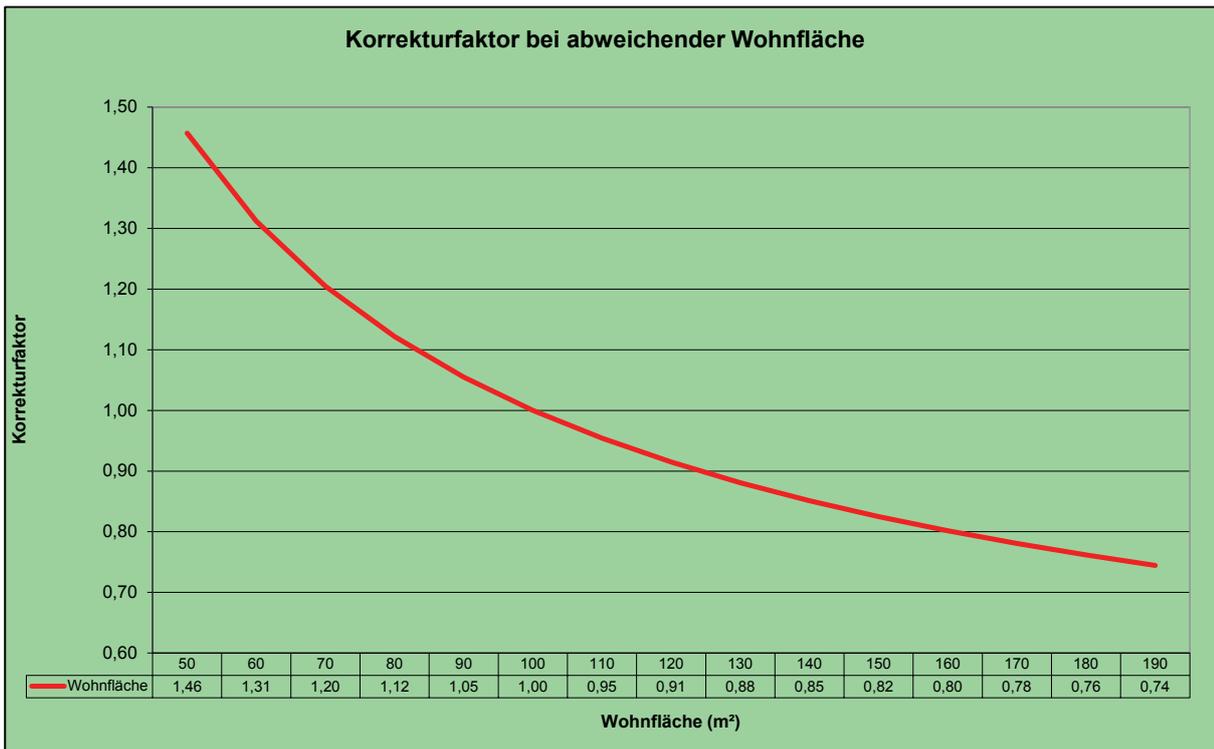
**Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):**

- Reihenendhaus **0,96**
- Reihemittelhaus **0,96**

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller **0,96**



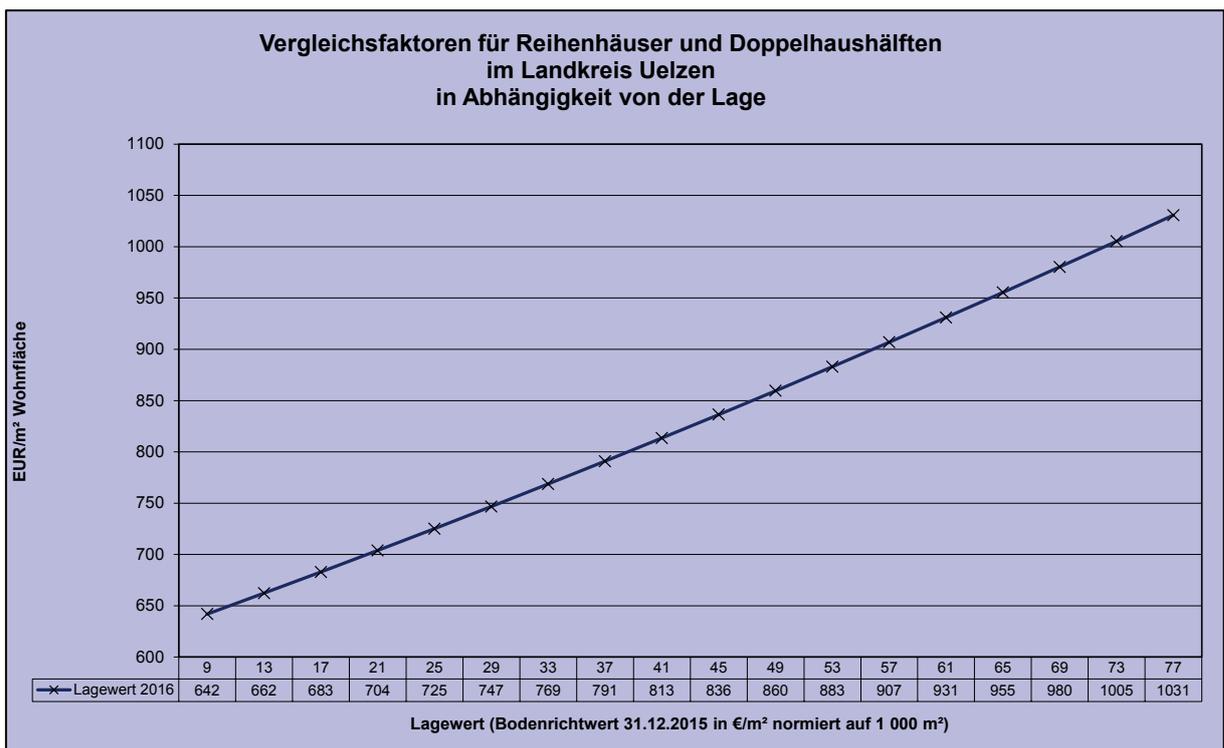


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

**9.3.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen**

Die Stichprobe umfasst hier 391 Kauffälle.

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2015	01.07.2015
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2015 normiert auf 1 000 m <sup>2</sup> )	9,- €/m <sup>2</sup> – 77,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Region	Landkreis Uelzen, Bad Bevensen, Bad Bodenteich, Stadt Uelzen	Landkreis Uelzen
wertrelevantes Baujahr, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1950 – 2010	1974
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> – 180 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	100 m <sup>2</sup> – 1 100 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Keller	ohne – Vollkeller	kein Werteeinfluss
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel inkl. Einbauküche
Garage / Carport / Stellplatz	ohne - vorhanden	Garage



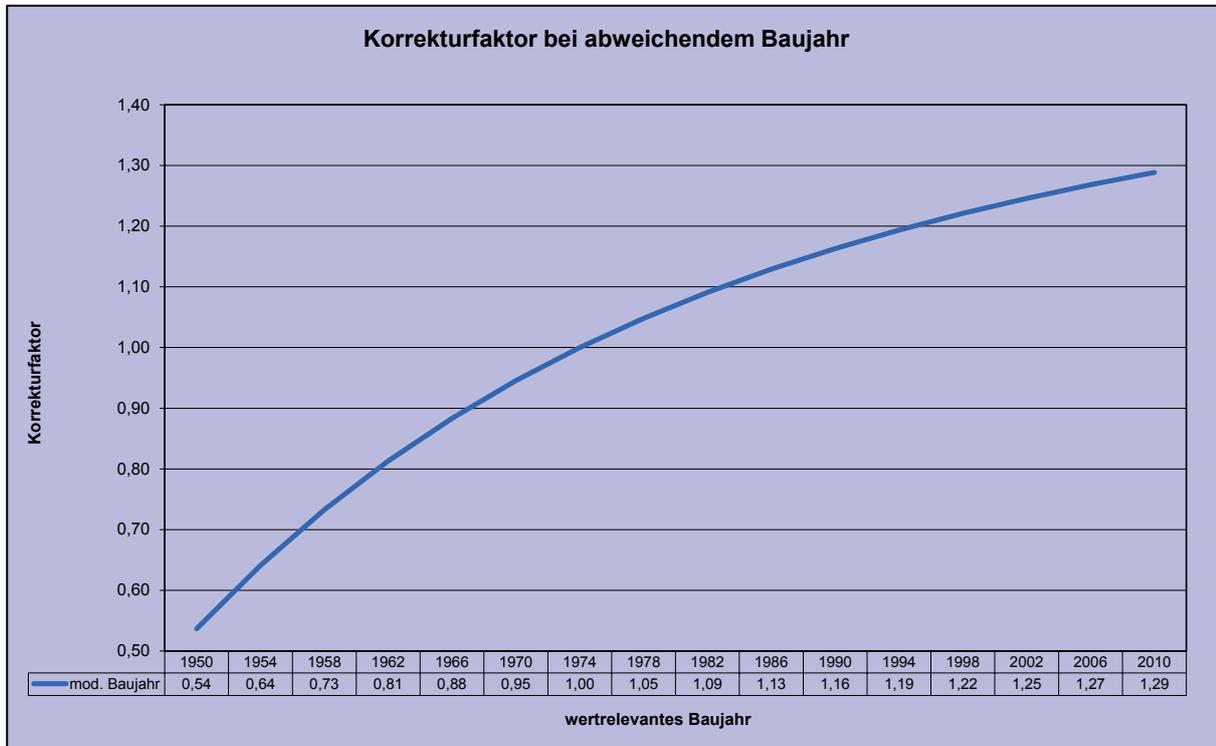
Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Uelzen (Seite 27).

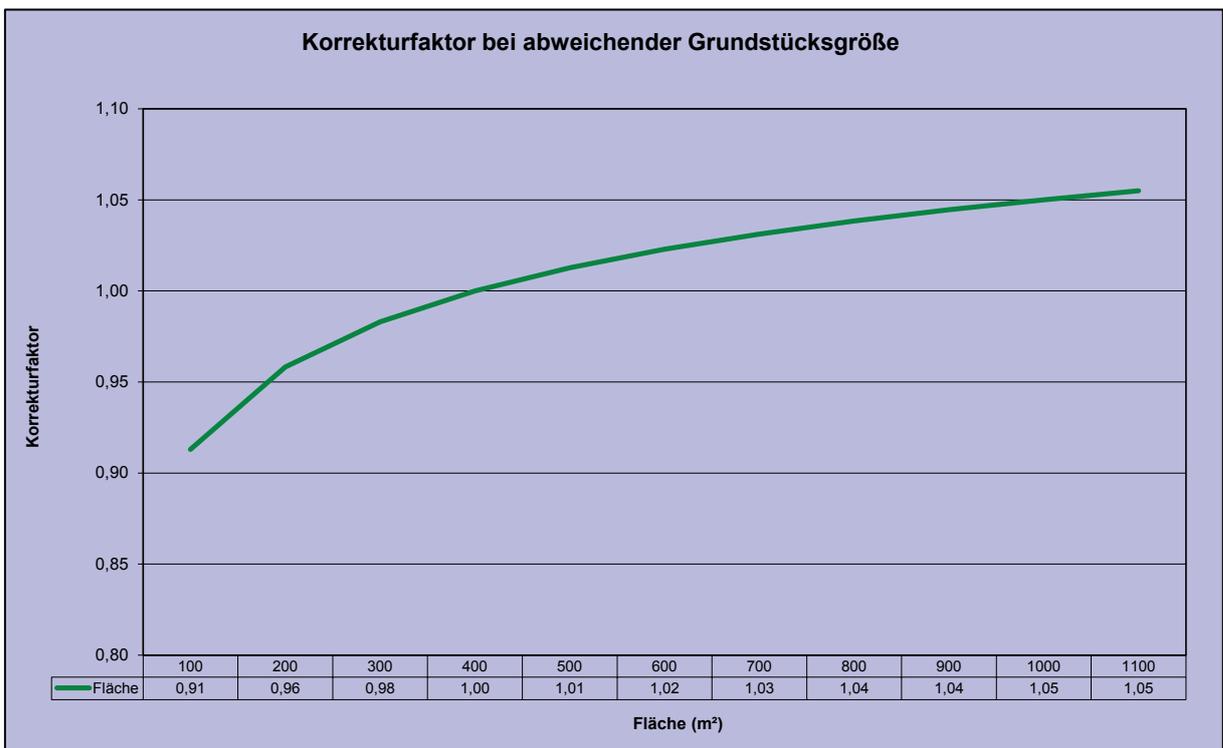
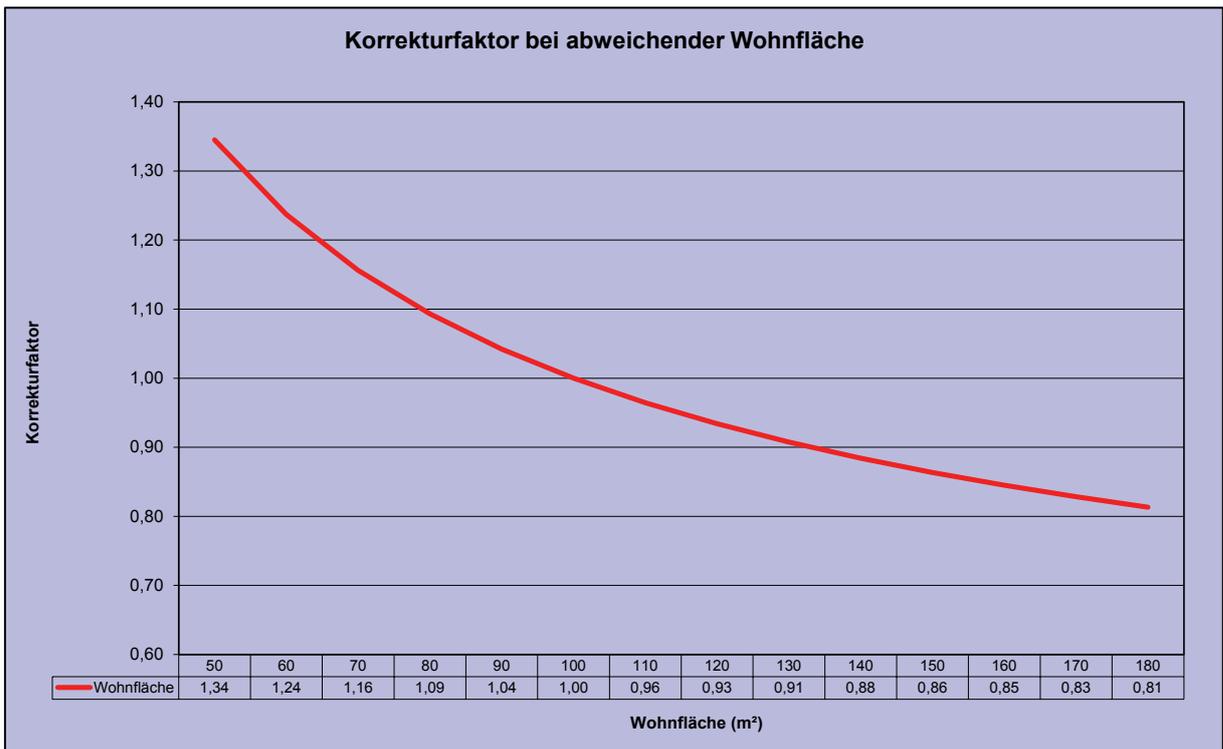
**Korrekturfaktor für die Region:**

- **Bad Bevensen**                    **1,10**
- **Bad Bodenteich**                **0,81**
- **Stadt Uelzen**                    **1,08**

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

- Reihenendhaus                    **0,92**
- Reihenmittelhaus                **0,90**



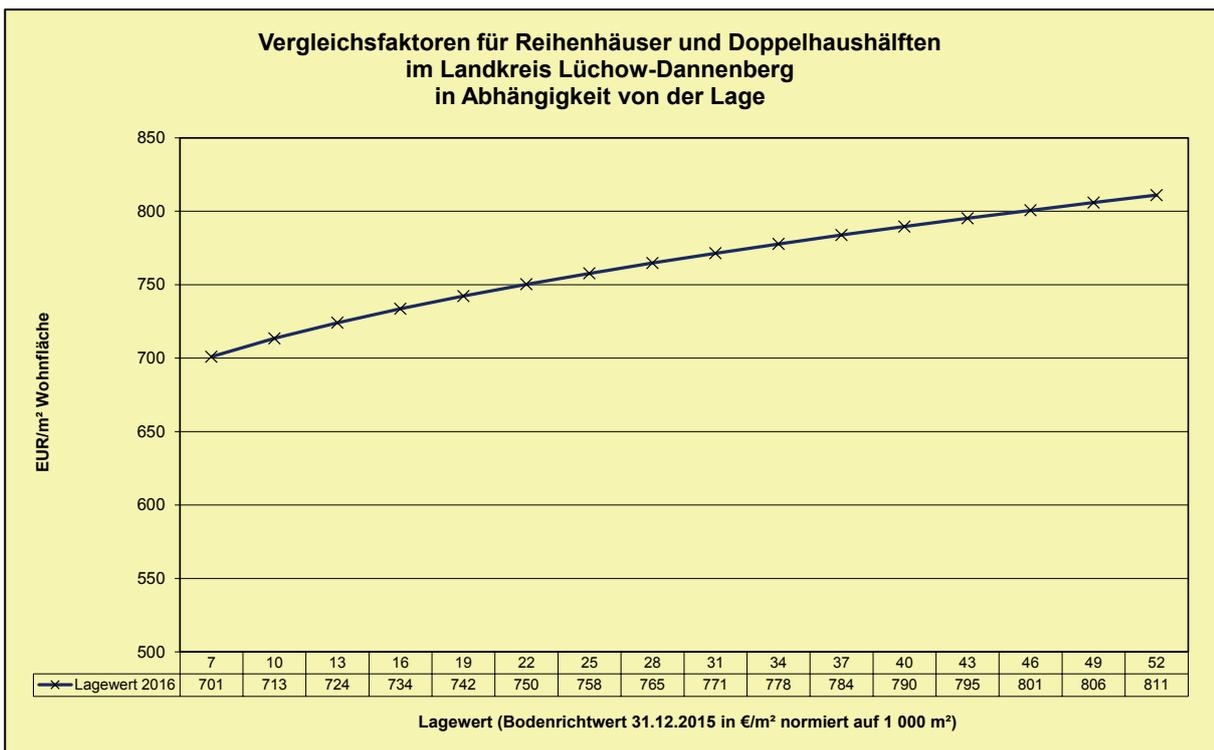


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

**9.3.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg**

Die Stichprobe umfasst hier 195 Kauffälle.

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1995 – 2015	01.07.2015
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2015 normiert auf 1 000 m <sup>2</sup> )	7,- €/m <sup>2</sup> – 52,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Region	Landkreis / Lüchow / Dannenberg	Landkreis
wertrelevantes Baujahr, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1950 – 2010	1974
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> – 160 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	200 m <sup>2</sup> – 1 400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	kein signifikanter Einfluss
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	ohne - vorhanden	Garage



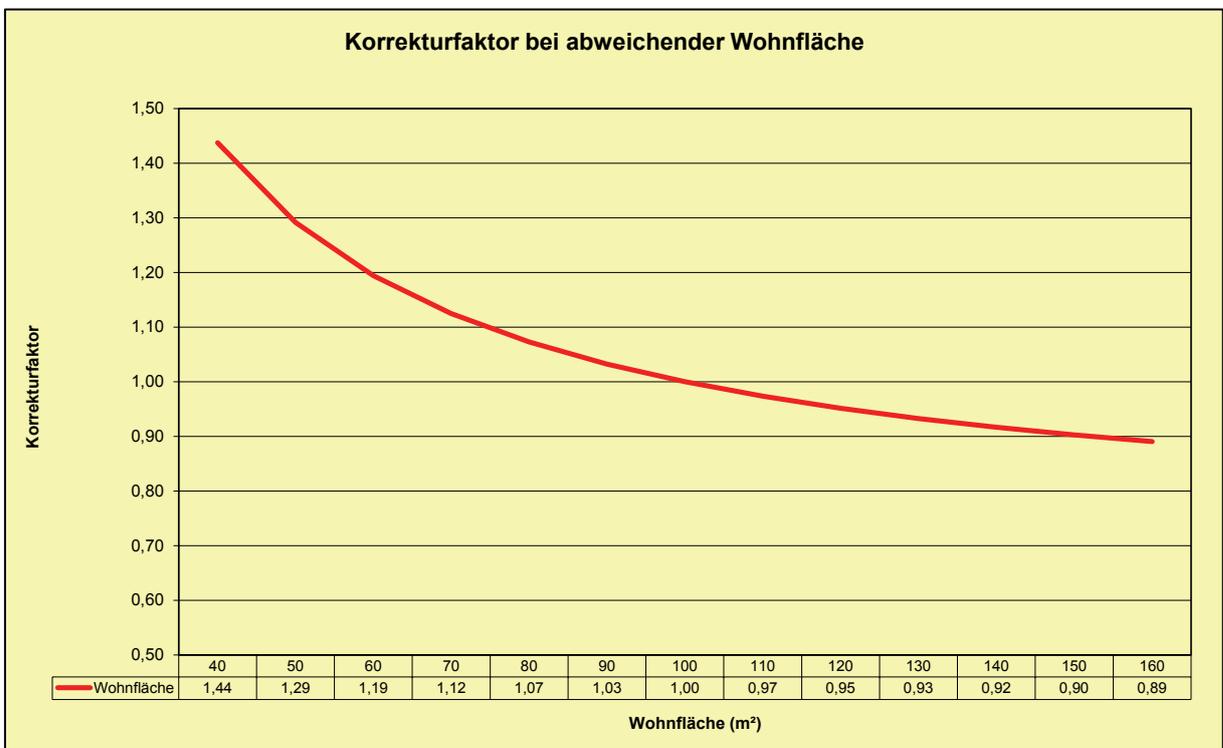
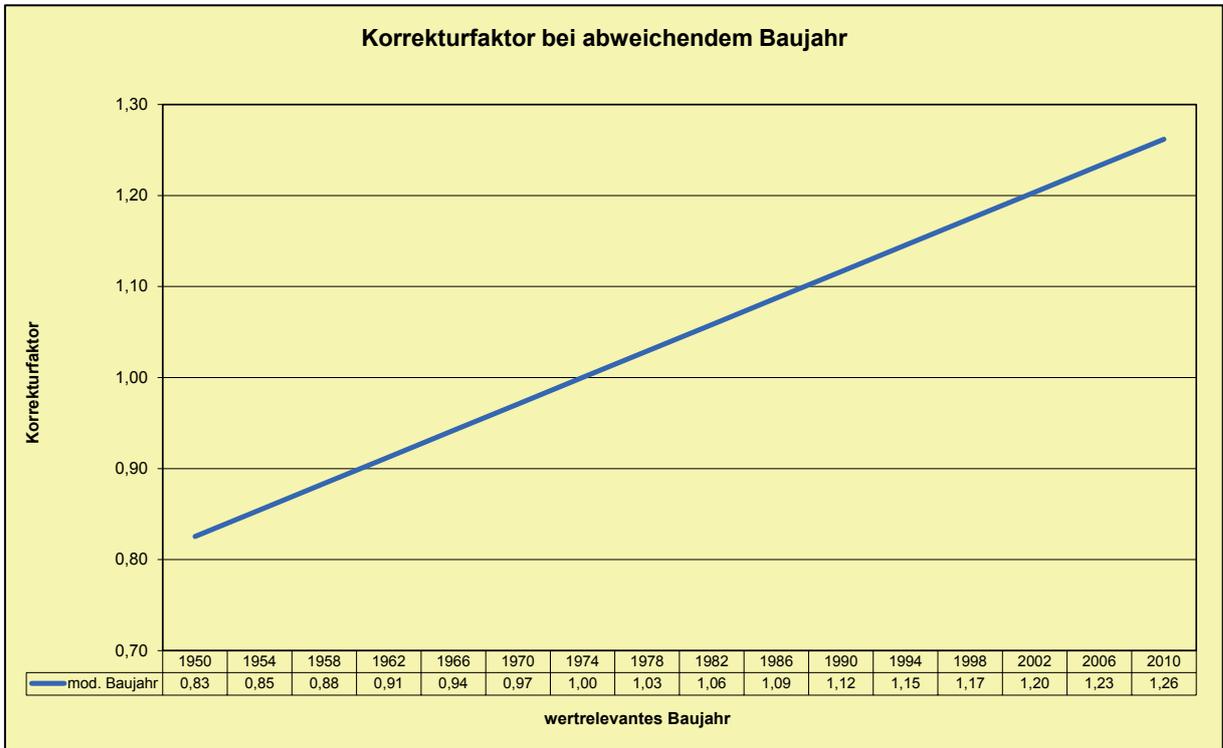
Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Lüchow-Dannenberg (Seite 29).

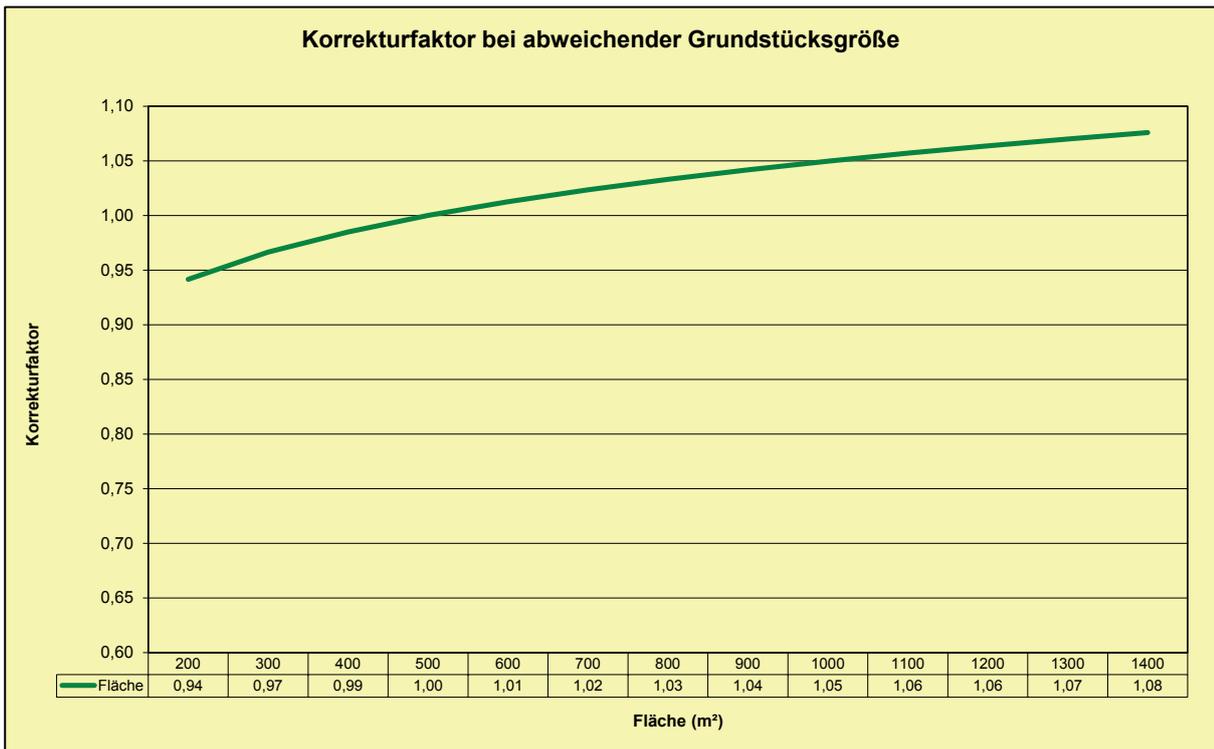
**Korrekturfaktor für die Region:**

- **Dannenberg**           **1,10**
- **Lüchow**               **1,14**

**Korrekturfaktor für die Unterkellerung:**

- ohne Keller            0,95





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

### 9.3.4 Erbbaurechte

Nach der WertR 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 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Reihenhäuser/Doppelhaushälften				
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Anzahl Erbbaurechte	39	182	58	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes				
Spanne	34 – 70 Jahre	45 - 69 Jahre	36 – 70 Jahre	-
Mittel	52 Jahre	57 Jahre	57 Jahre	
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	<b>0,94</b>	<b>0,91</b>	<b>0,97</b>	-

Ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.4.1.

## 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 2015	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
<b>Landkreis Harburg</b>					
Baujahr bis 1945	0 (2)	(1885)	(132)	(1.088)	(139.000)
Baujahr 1946 bis 1969	14 (22)	1965 (1965)	73 (66)	1.230 (1.267)	89.000 (84.000)
Baujahr 1970 bis 1984	75 (64)	1975 (1976)	75 (74)	1.391 (1.322)	104.000 (98.000)
Baujahr 1985 bis 1999	66 (51)	1993 (1993)	63 (68)	1.750 (1.801)	109.000 (123.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	11 (19)	2003 (2003)	85 (72)	2.328 (2.098)	198.000 (146.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	46 (17)	2015 (2014)	83 (92)	3.268 (2.874)	262.000 (266.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
<b>Landkreis Lüneburg</b>					
Baujahr bis 1945	9 (6)	1885 (1910)	91 (62)	1.993 (1.272)	179.000 (86.000)
Baujahr 1946 bis 1969	24 (8)	1962 (1962)	66 (68)	1.464 (1.388)	94.000 (91.000)
Baujahr 1970 bis 1984	65 (48)	1975 (1975)	73 (66)	1.325 (1.343)	95.000 (90.000)
Baujahr 1985 bis 1999	78 (64)	1991 (1993)	66 (65)	1.811 (1.752)	120.000 (117.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	22 (17)	2006 (2004)	91 (85)	2.359 (2.308)	219.000 (194.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	54 (68)	2015 (2014)	86 (96)	3.084 (2.967)	264.000 (288.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
<b>Landkreis Uelzen</b>					
Baujahr bis 1945	5 (4)	1921 (1915)	94 (80)	656 (679)	60.000 (53.000)
Baujahr 1946 bis 1969	4 (2)	1965 (1964)	69 (46)	842 (1.049)	53.000 (54.000)
Baujahr 1970 bis 1984	21 (34)	1976 (1976)	70 (64)	844 (827)	58.000 (54.000)
Baujahr 1985 bis 1999	23 (17)	1993 (1995)	67 (83)	1.079 (1.232)	70.000 (96.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	5 (3)	2004 (2004)	66 (86)	1.248 (1.313)	83.000 (112.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	15 (10)	2015 (2014)	81 (94)	1.682 (2.001)	140.000 (181.000)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

## 9.4 Wohnungseigentum

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
<b>Landkreis Lüchow-Dannenberg</b>					
Baujahr bis 1945	1 (0)	*	*	*	*
Baujahr 1946 bis 1969	5 (5)	1964 (1963)	75 (75)	496 (490)	37.000 (36.000)
Baujahr 1970 bis 1984	6 (6)	1972 (1977)	82 (58)	638 (608)	54.000 (36.000)
Baujahr 1985 bis 1999	2 (4)	1996 (1996)	65 (63)	869 (868)	58.000 (51.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	2 (2)	2003 (2006)	70 (70)	1.141 (923)	79.000 (65.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	0 (0)				

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### 9.4.2 Preisentwicklung

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

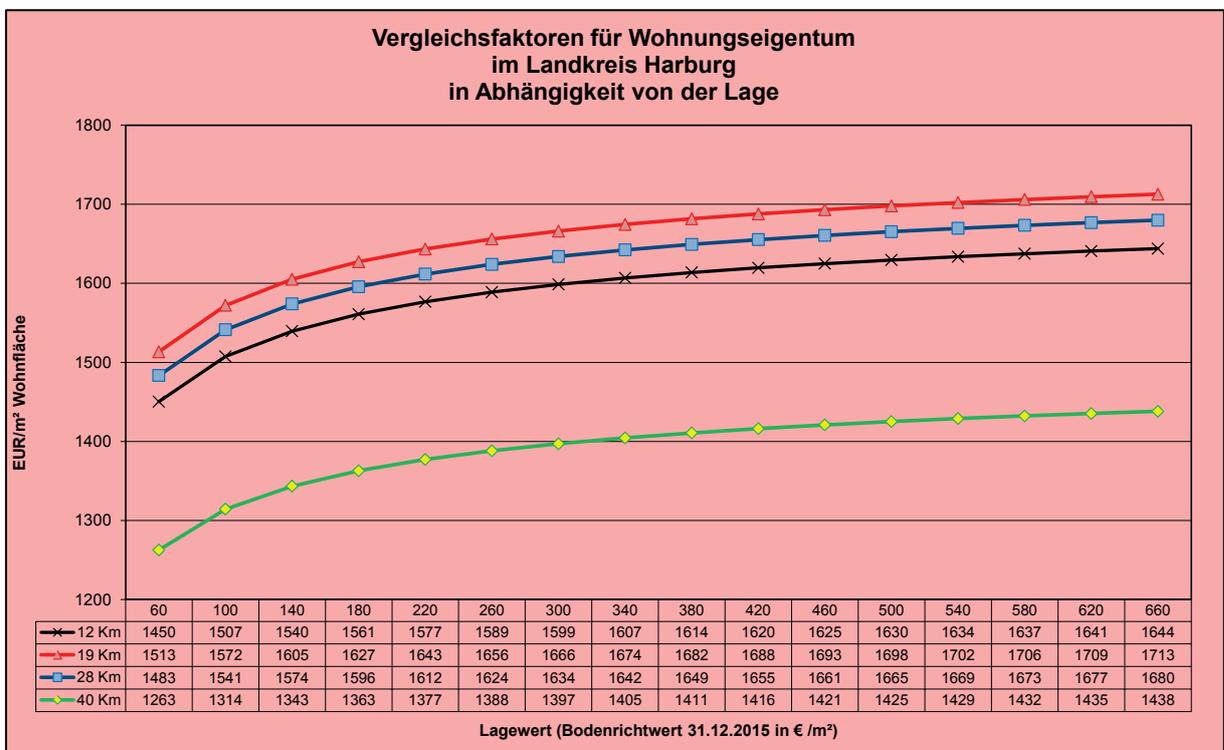
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Wohnungseigentum	+ 8,0 % (+ 7,5 %)	+ 10,2 % (+ 10,3 %)	+ 3,8 % (+ 3,2 %)	+ 2,0 % (+ 4,2 %)
( ) Werte des Vorjahres				

### 9.4.3 Vergleichsfaktoren

#### 9.4.3.1 Landkreis Harburg

Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 1 301 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2003 – 2015	01.07.2015
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2015)	60,- €/m <sup>2</sup> – 660,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Art des Lagewertes	Bodenrichtwert für Geschosswohnungsbau / Bodenrichtwert für individuelles Baugrundstück	Bodenrichtwert für Geschosswohnungsbau
Entfernung zum Stadtzentrum Hamburg (Rathausplatz)	12 Km bis 40 Km	s. Abbildung
Region	Landkreis / Stadt Winsen (Luhe) / Tostedt (Ort) / Neu Wulmstorf (Ort)	Landkreis
Vollgeschosse der Wohnanlage	I – VI	bis 3 Vollgeschosse
wertrelevantes Baujahr der Wohnanlage, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1950 – 2014	1982
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> – 160 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Garage / Stellplatz	ohne – vorhanden	Stellplatz in Garage
Vermietung	ja / nein	nein
Ausstattung		mittel (baujahrstypisch) inkl. Einbauküche



**Korrekturfaktoren für die Art des Lagewertes:**

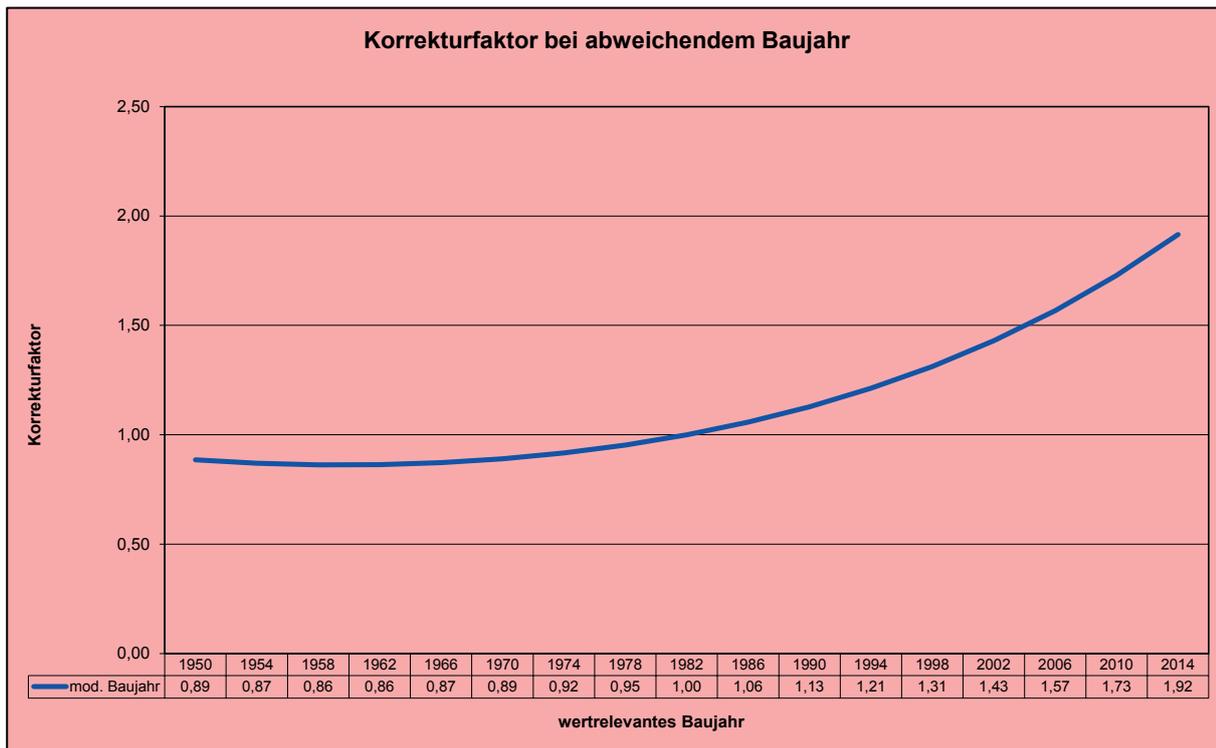
- **Bodenrichtwert für ein individuelles Baugrundstück 1,04**

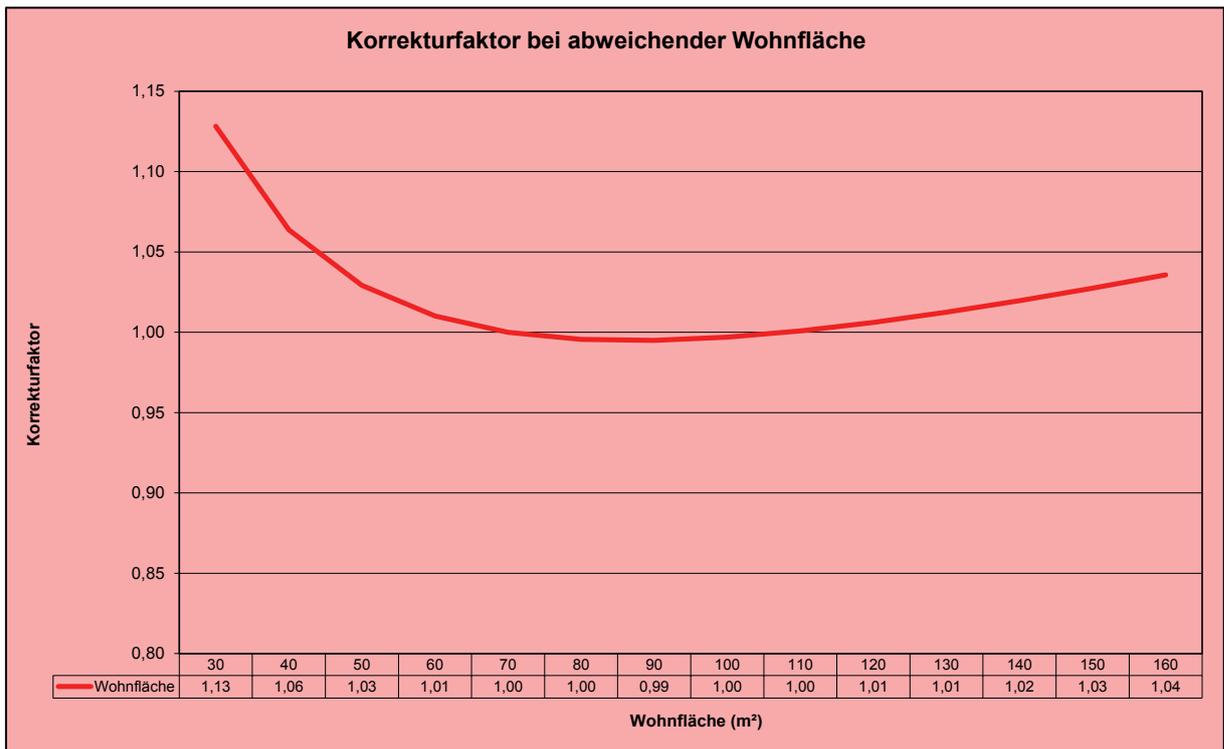
**Korrekturfaktoren für die Region:**

- **Stadt Winsen (Luhe)** **0,94**
- **Neu Wulmstorf (Ort)** **1,07**
- **Tostedt (Ort)** **0,89**

**Korrekturfaktoren für die Vollgeschosse der Wohnanlage:**

- **IV – VI** **0,95**
- **> VI** **0,91**



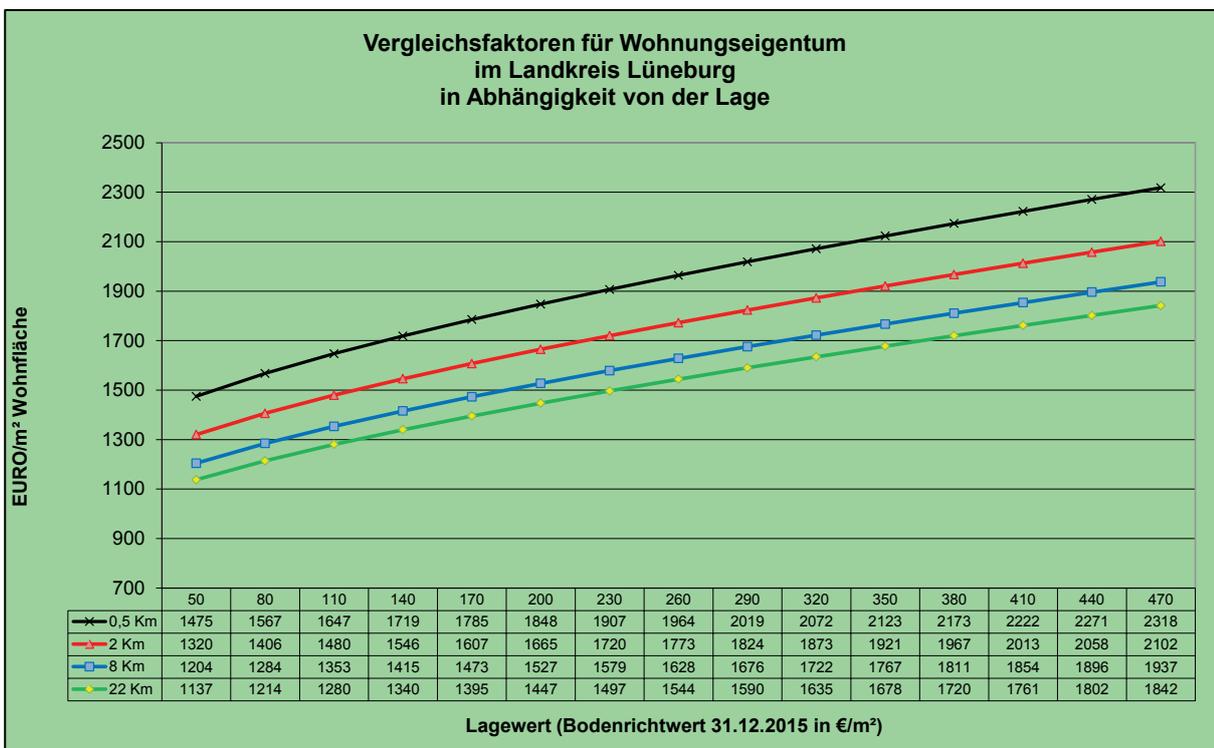


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

**9.4.3.2 Landkreis Lüneburg**

Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 1 459 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2003 – 2015	01.07.2015
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2015)	50,- €/m <sup>2</sup> – 470,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Lüneburg (Marktplatz)	0,5 Km bis 22,0 Km	s. Abbildung
Region	Hansestadt Lüneburg / Umfeld Hansestadt Lüneburg / Landkreis / Nebenzentren	Hansestadt Lüneburg
Art des Lagewertes	Bodenrichtwert für Geschosswohnungsbau / Bodenrichtwert für individuelles Baugrundstück	Bodenrichtwert für Geschosswohnungsbau
Vollgeschosse der Wohnanlage	I – VI	bis 3 Vollgeschosse
wertrelevantes Baujahr der Wohnanlage, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1952 – 2014	1982
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> – 170 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Garage / Stellplatz	ohne bis vorhanden	Stellplatz im Gebäude
Vermietung	ja / nein	nein
Ausstattung		mittel (inkl. Einbauküche)



**Korrekturfaktoren für die Region:**

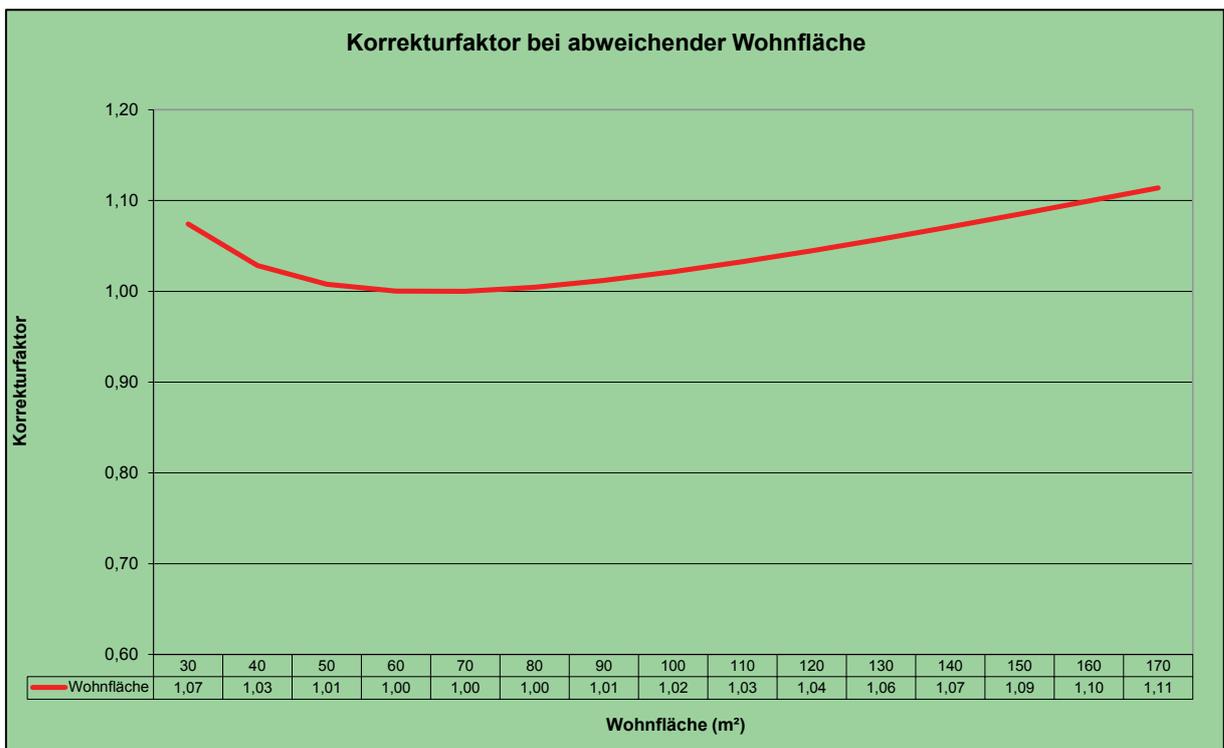
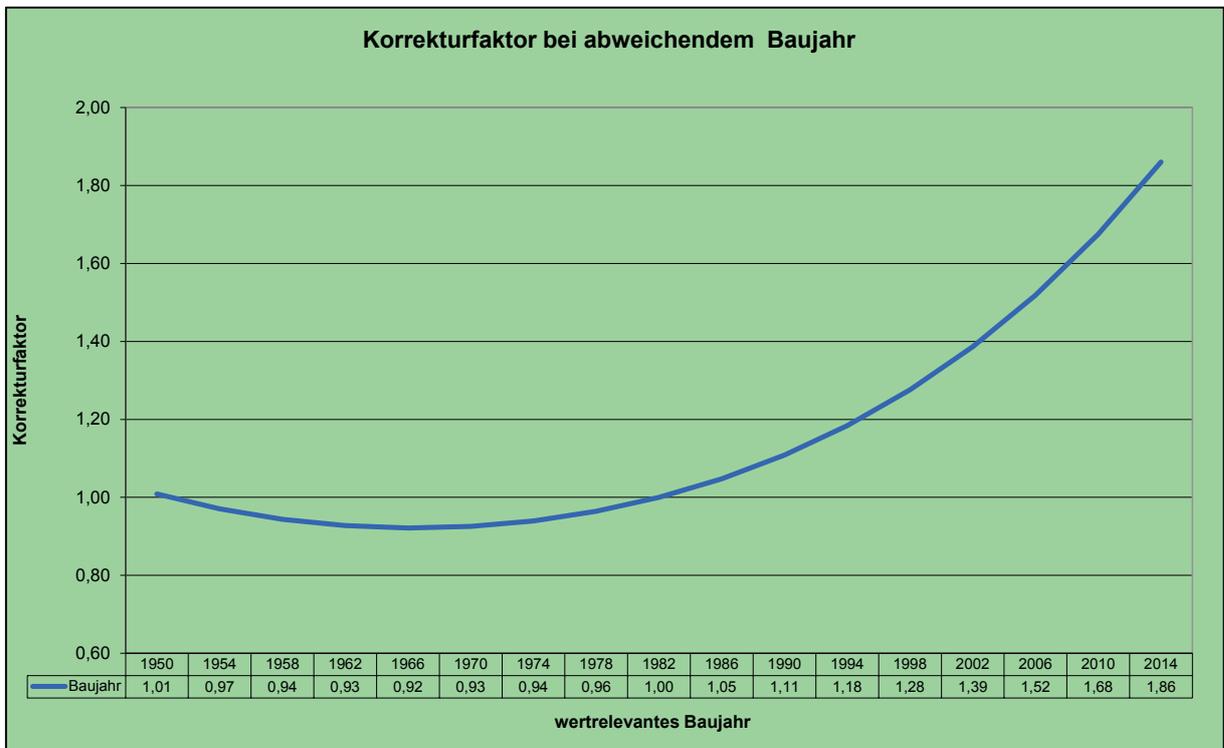
- **Umfeld Hansestadt** **1,05**
- **Landkreis** **1,06**
- **Nebenzentren Amelinghausen, Stadt Bleckede, Flecken Dahlenburg** **1,08**

**Korrekturfaktor für die Art des Lagewertes:**

- Bodenrichtwert für ein individuelles Baugrundstück **1,08**

**Korrekturfaktoren für die Vollgeschosse der Wohnanlage:**

- IV – VI **0,95**
- > VI **0,90**

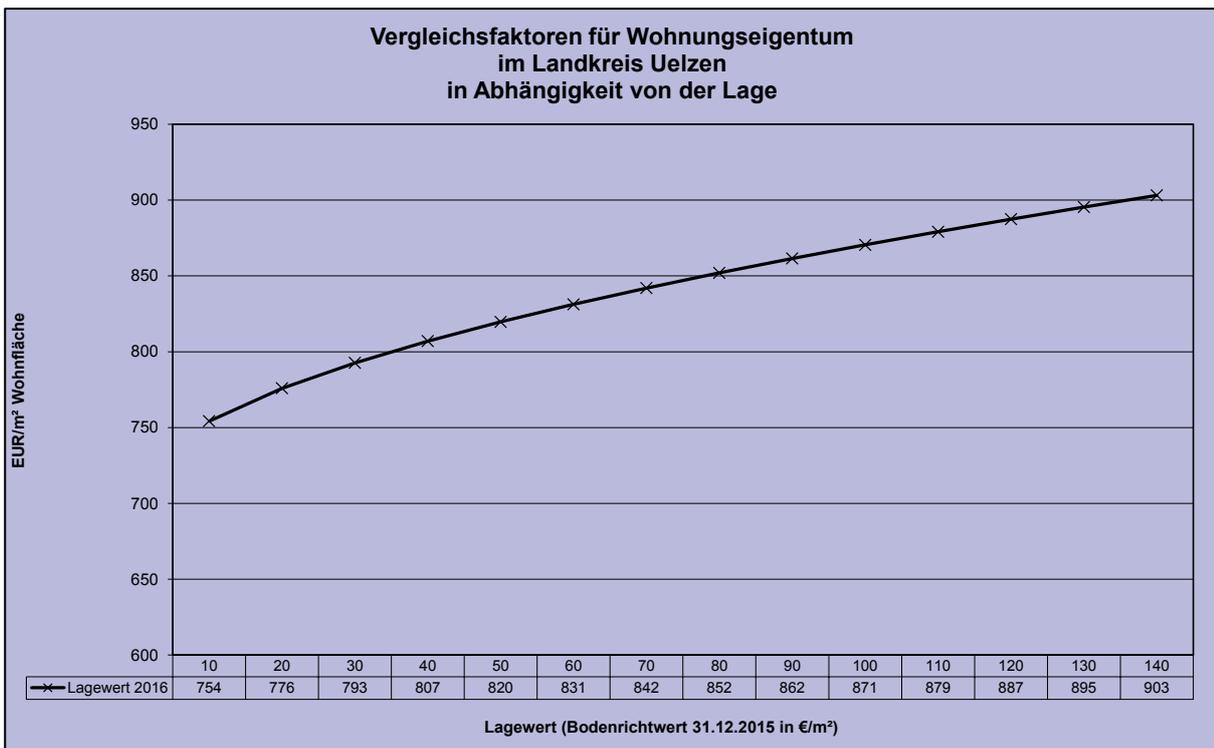


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

**9.4.3.3 Landkreis Uelzen**

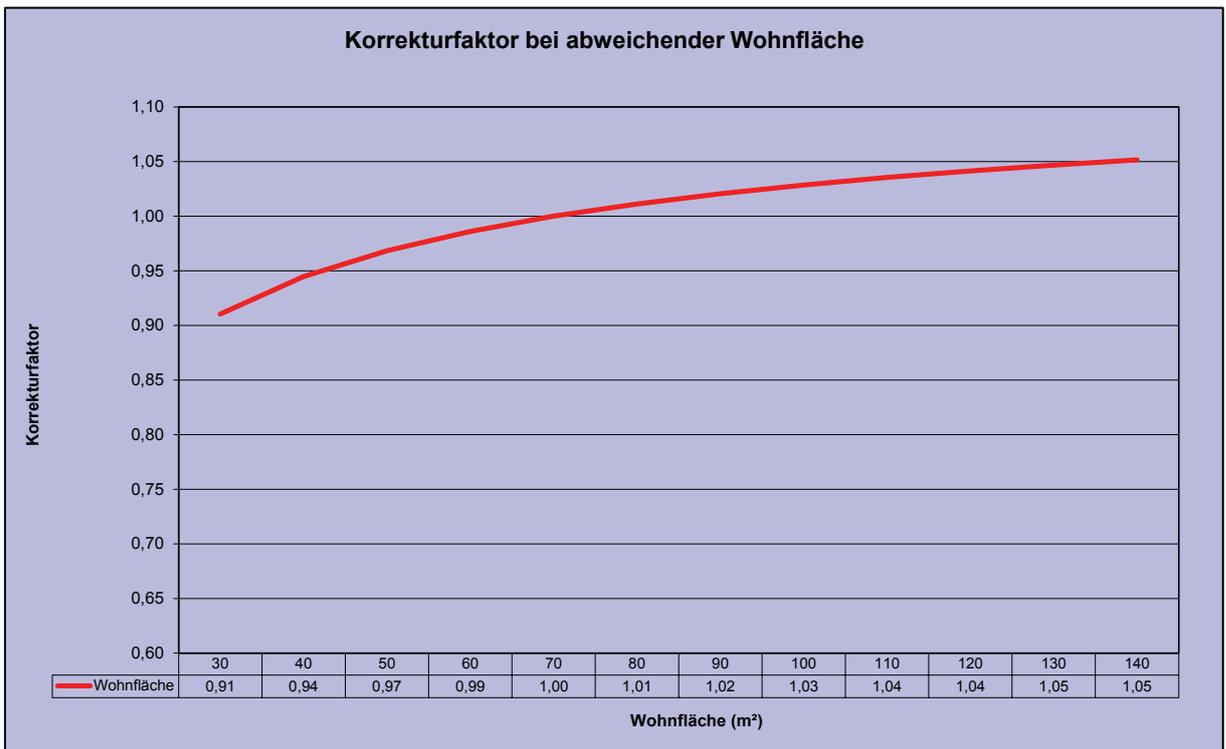
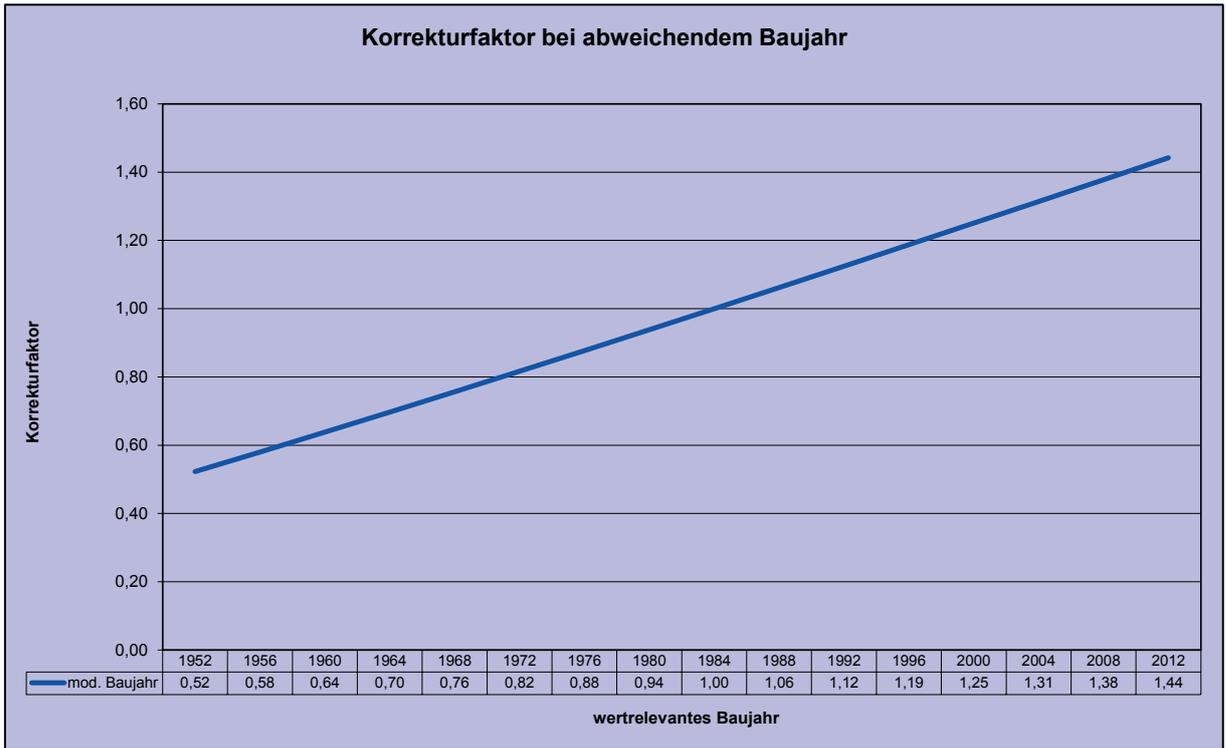
Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 672 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmals	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2015	01.07.2015
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2015)	10,- €/m <sup>2</sup> – 140,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
Region	Landkreis Uelzen, Bad Bevensen, Stadt Uelzen	Landkreis Uelzen
wertrelevantes Baujahr der Wohnanlage, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1952 – 2012	1984
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> – 140 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Stellplatz, Garage	ohne bis vorhanden	Stellplatz
Ausstattung		mittel (baujahrstypisch), inkl. Einbauküche



**Korrekturfaktoren für die Lageregion:**

- **Bad Bevensen**                    **1,24**
- **Stadt Uelzen**                      **1,16**

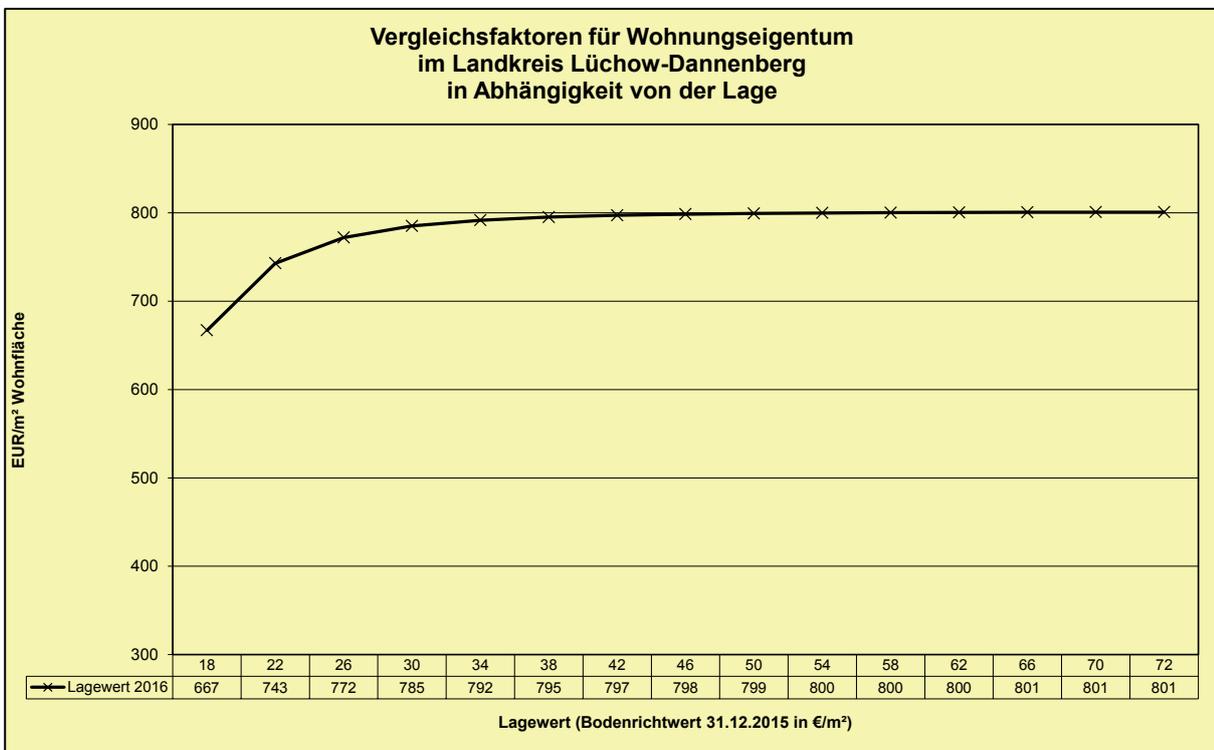


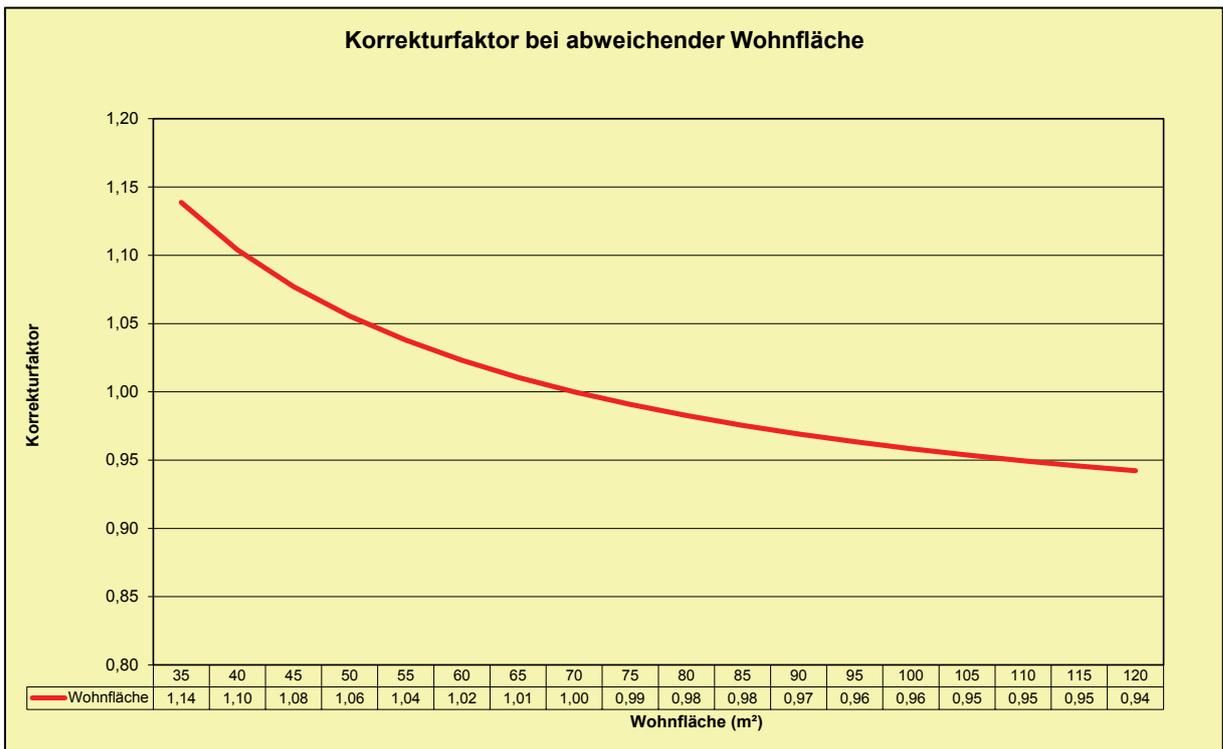
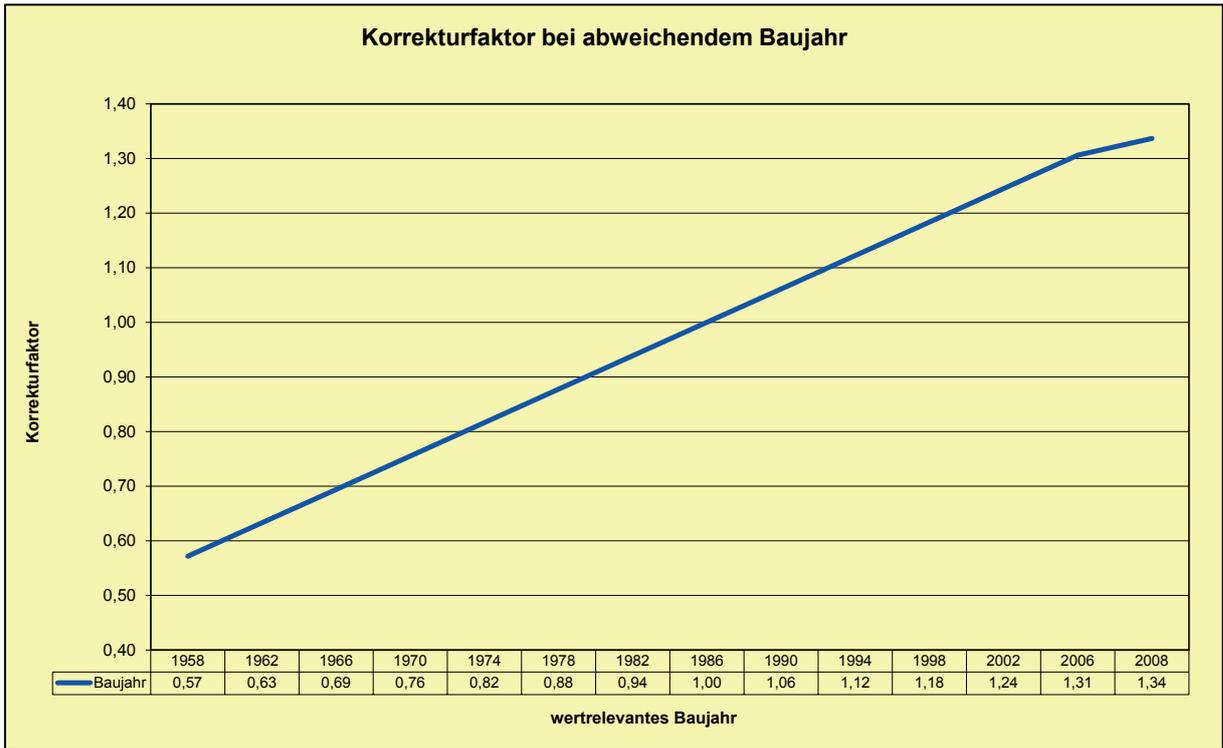
Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

**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 190 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	1998 – 2015	01.07.2015
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2015)	18,- €/m <sup>2</sup> – 72,- €/m <sup>2</sup>	s. Abbildung
wertrelevantes Baujahr der Wohnanlage, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1958 – 2008	1986
Wohnfläche	35 m <sup>2</sup> – 120 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
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 WertR 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 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum				
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Anzahl Erbbaurechte	124	217	82	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes Spanne Mittel	19 – 77 Jahre 48 Jahre	23 - 75 Jahre 49 Jahre	25 – 71 Jahre 48 Jahre	-
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	<b>0,97</b>	<b>0,96</b>	<b>0,97</b>	-

Ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.4.1.

## 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 den Rohertragsfaktor zum Ausdruck gebracht.

### 9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Der **Liegenschaftszinssatz** (Kapitalisierungszinssatz) wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg mit Erwerbsvorgängen mit folgenden Eigenschaften:

- **entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr**
- **unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau**
- **Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o. ä. und bei denen 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		
Merkmale	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 **Rohetragsfaktor**. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

**9.6.2.1 Landkreis Harburg**

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	30	-
Kaufzeitpunkt	2010 – 2015	2014
Baujahr	1914 – 2015	1974
Lage (Bodenrichtwert)	54,- €/m <sup>2</sup> – 750,- €/m <sup>2</sup>	220,- €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20 %)	140 m <sup>2</sup> – 2900 m <sup>2</sup>	498 m <sup>2</sup>

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

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

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

Land Niedersachsen Mehrfamilienhäuser **4,3 %<sup>3</sup>** (Vorjahr 5,0 %<sup>4</sup>)

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **14,0** (Vorjahr 12,4) **Spanne von 6,4 bis 18,6**

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

Land Niedersachsen

Mehrfamilienhäuser

11,4 (Vorjahr Ländlicher Raum: 10,8)

14,9 (Vorjahr Großstädte mit Randlagen:14,4)

<sup>3</sup> bezogen auf einen Bodenrichtwert von 160,- €/m<sup>2</sup> und ein Gebäude mit 6 Wohnungen; Restnutzungsdauer 40 Jahre, Korrekturfaktoren im Landesgrundstücksmarktbericht 2016

<sup>4</sup> bezogen auf einen Bodenrichtwert von 150,- €/m<sup>2</sup> und ein Gebäude mit 6 Wohnungen; Restnutzungsdauer 40 Jahre, Korrekturfaktoren im Landesgrundstücksmarktbericht 2015

**9.6.2.2 Landkreis Lüneburg**

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	41	-
Kaufzeitpunkt	2010 – 2015	2013
Baujahr	1781 – 1994	1951
Lage (Bodenrichtwert)	30,- €/m <sup>2</sup> – 370,- €/m <sup>2</sup>	165,- €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20 %)	130 m <sup>2</sup> – 1 362 m <sup>2</sup>	371 m <sup>2</sup>

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

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

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

Land Niedersachsen Mehrfamilienhäuser **4,3 %<sup>5</sup>** (Vorjahr 5,0 %<sup>6</sup>)

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **13,3** (Vorjahr 12,1) **Spanne von 8,2 bis 19,9**

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

<sup>5</sup> bezogen auf einen Bodenrichtwert von 160,- €/m<sup>2</sup> und ein Gebäude mit 6 Wohnungen; Restnutzungsdauer 40 Jahre, Korrekturfaktoren im Landesgrundstücksmarktbericht 2016

<sup>6</sup> bezogen auf einen Bodenrichtwert von 150,- €/m<sup>2</sup> und ein Gebäude mit 6 Wohnungen; Restnutzungsdauer 40 Jahre, Korrekturfaktoren im Landesgrundstücksmarktbericht 2015

**9.6.2.3 Landkreis Uelzen**

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	20	-
Kaufzeitpunkt	2010 – 2015	2013
Baujahr	1900 – 1995	1959
Lage (Bodenrichtwert)	24,- €/m <sup>2</sup> – 74,- €/m <sup>2</sup>	55,- €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20 %)	178 m <sup>2</sup> – 520 m <sup>2</sup>	308 m <sup>2</sup>

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

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

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

Land Niedersachsen Mehrfamilienhäuser 6,1 %<sup>7</sup> (Vorjahr 6,6 %<sup>8</sup>)

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **9,6** (Vorjahr 10,1) **Spanne von 6,6 bis 13,1**

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

<sup>7</sup> bezogen auf einen Bodenrichtwert von 50,- €/m<sup>2</sup> und ein Gebäude mit 6 Wohnungen; Restnutzungsdauer 40 Jahre, Korrekturfaktoren im Landesgrundstücksmarktbericht 2016

<sup>8</sup> bezogen auf einen Bodenrichtwert von 50,- €/m<sup>2</sup> und ein Gebäude mit 6 Wohnungen; Restnutzungsdauer 40 Jahre, Korrekturfaktoren im Landesgrundstücksmarktbericht 2015

**9.6.2.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg**

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmale	Wertebereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	9	-
Kaufzeitpunkt	2001 – 2014	2007
Baujahr	1860 – 2003	1942
Lage (Bodenrichtwert)	10,- €/m <sup>2</sup> – 64,- €/m <sup>2</sup>	30,- €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20 %)	129 m <sup>2</sup> – 1090 m <sup>2</sup>	423 m <sup>2</sup>

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

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

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

Land Niedersachsen Mehrfamilienhäuser **6,1 %<sup>9</sup>** (Vorjahr 6,6 %<sup>10</sup>)

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **10,0** (Vorjahr 10,3) **Spanne von 4,9 bis 16,5**

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

<sup>9</sup> bezogen auf einen Bodenrichtwert von 50,- €/m<sup>2</sup> und ein Gebäude mit 6 Wohnungen; Restnutzungsdauer 40 Jahre, Korrekturfaktoren im Landesgrundstücksmarktbericht 2016

<sup>10</sup> bezogen auf einen Bodenrichtwert von 50,- €/m<sup>2</sup> und ein Gebäude mit 6 Wohnungen; Restnutzungsdauer 40 Jahre, Korrekturfaktoren im Landesgrundstücksmarktbericht 2015

## 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 langfristig ist und als wertbeständig gilt. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg mit Erwerbsvorgängen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o. ä. und bei denen 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		
Merkmale	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	Wertebereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	28	-
Kaufzeitpunkt	2010 – 2015	2013
Lage (Bodenrichtwert)	60,- €/m <sup>2</sup> – 1 400,- €/m <sup>2</sup>	390,- €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	120 m <sup>2</sup> – 12 200 m <sup>2</sup>	1 357 m <sup>2</sup>

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

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

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser

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

Land Niedersachsen, Bürogebäude

**6,6 %** (Vorjahr 6,5 %)

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 **Roh-ertragsfaktor** von:

**Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude**

**12,0** (Vorjahr 11,6)

**Spanne von 5,4 bis 17,4**

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser

10,7 (Vorjahr 10,7)

Land Niedersachsen, Bürogebäude

11,7 (Vorjahr 12,4)

**9.7.2.2 Landkreis Lüneburg**

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	36	-
Kaufzeitpunkt	2010 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	30,- €/m <sup>2</sup> – 1.800,- €/m <sup>2</sup>	362,- €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	130 m <sup>2</sup> – 5 890 m <sup>2</sup>	585 m <sup>2</sup>

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

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

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser

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

Land Niedersachsen, Bürogebäude

**6,6 %** (Vorjahr 6,5 %)

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

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

**Wohn- und Geschäftshäuser**

**12,3** (Vorjahr 12,3)

**Spanne von 5,6 bis 24,0**

Als Vergleich dazu die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses:

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser

10,7 (Vorjahr 10,7)

Land Niedersachsen, Bürogebäude

11,7 (Vorjahr 12,4)

### 9.7.2.3 Landkreis Uelzen

Für den Landkreis Uelzen konnten keine Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren 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

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

#### Rothertragsfaktor

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)

**10,7** (Vorjahr 10,7)

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 Rothertragsfaktoren 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

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

#### Rothertragsfaktor

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Bürogebäude)

**10,7** (Vorjahr 10,7)

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 2015 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 2015

Landkreis	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Kaufpreis in €
Harburg	15 (22)	1981 [5] (1968 [11])	76 [4] (70 [10])	2 117 [4] (1 856 [10])	114.000 [14] (104.000 [22])
Lüneburg	14 (12)	1975 [11] (1973 [4])	57 [9] (54 [4])	1 127 [9] (1 289 [4])	52.000 [14] (74.000 [12])
Uelzen	77 (64)	1975 [45] (1974 [36])	60 [49] (60 [41])	696 [49] (701 [41])	40.000 [77] (40.000 [64])
Lüchow	113 (91)	1973 [72] (1972 [55])	57 [72] (58 [57])	751 [72] (738 [57])	44.000 [113] (42.000 [91])

( ) 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 für die 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 üblichen 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 2 065 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Harburg.

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

NETTOMONATSMIETE in € / m <sup>2</sup>						
<b>Region</b>	<b>Hamburger Umland</b> (Entfernung 17,5 km, s. Seite 54)					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	7,70	8,30	9,00	9,50	10,20	10,60
40 – 60	7,00	7,60	8,20	8,70	9,30	9,70
60 – 80	6,50	7,00	7,60	8,10	8,60	9,00
80 – 100	6,10	6,60	7,10	7,60	8,10	8,40
über 100	5,70	6,20	6,70	7,10	7,60	7,90
<b>Region</b>	<b>Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N.</b> (Entfernung 30 km, s. Seite 54)					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	7,60	8,30	8,90	9,40	10,10	10,50
40 – 60	6,90	7,50	8,10	8,60	9,20	9,60
60 – 80	6,40	7,00	7,50	8,00	8,50	8,90
80 – 100	6,00	6,50	7,00	7,50	8,00	8,30
über 100	5,60	6,10	6,60	7,10	7,50	7,90
<b>Region</b>	<b>Lüneburger Heide</b> (übriger Landkreis Harburg; Entfernung 40 km, s. Seite 54)					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	6,50	7,10	7,60	8,10	8,70	9,00
40 – 60	5,90	6,50	6,90	7,40	7,90	8,20
60 – 80	5,50	6,00	6,40	6,90	7,30	7,60
80 – 100	5,10	5,60	6,00	6,40	6,90	7,20
über 100	4,80	5,20	5,70	6,00	6,50	6,70

## 10.2 Landkreis Lüneburg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 2 447 Mietinformationen aus dem gesamten Landkreis Lüneburg.

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

NETTOMONATSMIETE in € / m <sup>2</sup>						
Region	Stadt Lüneburg					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	7,40	7,80	8,10	8,50	8,80	9,10
40 – 60	6,90	7,20	7,50	7,90	8,20	8,50
60 – 80	6,50	6,80	7,10	7,40	7,80	8,00
80 – 100	6,10	6,40	6,70	7,00	7,40	7,60
über 100	5,80	6,10	6,40	6,70	7,00	7,30
Region	Umfeld Stadt Lüneburg					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	7,10	7,40	7,70	8,10	8,40	8,70
40 – 60	6,50	6,80	7,20	7,50	7,80	8,10
60 – 80	6,10	6,40	6,70	7,00	7,40	7,60
80 – 100	5,80	6,00	6,40	6,70	7,00	7,20
über 100	5,50	5,70	6,00	6,30	6,70	6,90
Region	übriger Landkreis Lüneburg <sup>11</sup>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	6,30	6,60	7,00	7,30	7,60	7,90
40 – 60	5,80	6,10	6,40	6,70	7,10	7,30
60 – 80	5,40	5,70	6,00	6,30	6,60	6,90
80 – 100	5,10	5,40	5,70	6,00	6,30	6,50
über 100	4,80	5,10	5,40	5,60	6,00	6,20

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

<sup>11</sup> ohne Amt Neuhaus

### 10.3 Landkreis Uelzen

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 1 198 Mietinformationen aus dem gesamten Landkreis Uelzen.

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

NETTOMONATSMIETE in € / m <sup>2</sup>						
<b>Region</b>	<b>Stadt Uelzen (Lagewert 65,- €/m<sup>2</sup>)</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	5,20	5,60	5,90	6,20	6,50	6,70
40 – 60	4,80	5,20	5,50	5,80	6,10	6,20
60 – 80	4,60	4,90	5,20	5,50	5,80	5,90
80 – 100	4,40	4,70	5,00	5,30	5,50	5,70
über 100	4,20	4,50	4,80	5,10	5,30	5,50
<b>Region</b>	<b>Bad Bevensen (Lagewert 65,- €/m<sup>2</sup>)</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	5,80	6,20	6,60	6,90	7,20	7,40
40 – 60	5,40	5,80	6,10	6,40	6,80	6,90
60 – 80	5,10	5,50	5,80	6,10	6,40	6,60
80 – 100	4,90	5,30	5,60	5,90	6,20	6,40
über 100	4,70	5,10	5,40	5,70	6,00	6,10
<b>Region</b>	<b>übriger Landkreis Uelzen (Lagewert 38,- €/m<sup>2</sup>)</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	4,70	5,10	5,40	5,70	6,00	6,10
40 – 60	4,40	4,70	5,00	5,30	5,60	5,70
60 – 80	4,10	4,50	4,80	5,00	5,30	5,40
80 – 100	4,00	4,30	4,60	4,80	5,10	5,20
über 100	3,80	4,10	4,40	4,60	4,90	5,00

## 10.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 1 521 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Lüchow-Dannenberg.

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

NETTOMONATSMIETE in € / m <sup>2</sup>						
Region	Städte Lüchow, Dannenberg und Hitzacker					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	5,30	5,60	6,00	6,40	6,90	7,20
40 – 60	4,80	5,20	5,50	5,90	6,40	6,70
60 – 80	4,50	4,80	5,20	5,50	6,00	6,30
80 – 100	4,20	4,50	4,80	5,20	5,60	5,90
über 100	3,90	4,20	4,50	4,90	5,30	5,60
Region	übriger Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	4,80	5,20	5,60	6,00	6,40	6,70
40 – 60	4,40	4,70	5,10	5,50	5,90	6,20
60 – 80	4,10	4,40	4,70	5,10	5,50	5,80
80 – 100	3,80	4,10	4,40	4,80	5,20	5,40
über 100	3,50	3,80	4,10	4,50	4,90	5,10

## 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.

In Niedersachsen ist seit dem 01.07.2014 je ein Gutachterausschuss für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung 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 2016** in seinen Sitzungen am **12.01.2016 und 14.01.2016** für die Bereiche der **Landkreise Harburg, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg und Uelzen** 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
<b>Dienststellen der LGLN Regionaldirektion Lüneburg</b>			
Harburg	Katasteramt Winsen (Luhe)	04171 / 602 0	./ 602 250
	Von-Somnitz-Ring 3 21423 Winsen (Luhe)	Bodenrichtwertauskünfte 04131 / 8545 106	
Lüchow-Dannenberg	Katasteramt Lüchow	05841 / 120 600	./ 120 606
	Königsberger Straße 10 29439 Lüchow	Bodenrichtwertauskünfte 0581 / 8852 312	
Lüneburg	Geschäftsstelle des GAA	04131 / 8545 165	./ 8545 197
	Behördenzentrum Ost Adolph-Kolping-Straße 12 21337 Lüneburg	Bodenrichtwertauskünfte 04131 / 8545 106	
Uelzen	Geschäftsstelle des GAA	0581 / 8852 304	./ 8852 160
	Schillerstraße 30a 29525 Uelzen	Bodenrichtwertauskünfte 0581 / 8852 312	
<b>Geschäftsstellen benachbarter Gutachterausschüsse</b>			
Hansestadt Hamburg	Gutachterausschuss Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Neuenfelder Straße 19 21109 Hamburg	040 / 428 26 6000	./ 42792 6000
	Geschäftsstelle d. GAA beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation	<a href="mailto:gutachterausschuss@gv.hamburg.de">gutachterausschuss@gv.hamburg.de</a>	./ 30090 449
Herzogtum Lauenburg	Schleswig Holstein Brolingstraße 53 b-d 23554 Lübeck	<a href="mailto:poststelle-luebeck@lvermgeo.landsh.de">poststelle-luebeck@lvermgeo.landsh.de</a>	
	LGLN RD Otterndorf	04791 / 306 46	./ 306 25
Otterndorf	Geschäftsstelle des GAA Pappstraße 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	<a href="mailto:gag-ott@lgl.niedersachsen.de">gag-ott@lgl.niedersachsen.de</a>	
	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz	03876 / 7137 91	./ 7137 94
Prignitz	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	<a href="mailto:gutachterausschuss@lkprignitz.de">gutachterausschuss@lkprignitz.de</a>	
	Geschäftsstelle Landesamt für Vermessung und Geoinformation	03931 / 252 106	./ 252 499
Altmark Kreis Salzwedel	Sachsen Anhalt Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	<a href="mailto:gaa.altmark@lvermgeo.sachsen-anhalt.de">gaa.altmark@lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a>	
	LGLN RD Sulingen-Verden	04271 / 801 0	./ 808 112
Verden	Geschäftsstelle des GAA Galtener Straße 16 27232 Sulingen	<a href="mailto:gag-sul@lgl.niedersachsen.de">gag-sul@lgl.niedersachsen.de</a>	
	LGLN RD Braunschweig- Wolfsburg	0531 / 484 2232	./ 484 2180
Wolfsburg	Geschäftsstelle des GAA Wilhelmstraße 3 38100 Braunschweig	<a href="mailto:gag-bs@lgl.niedersachsen.de">gag-bs@lgl.niedersachsen.de</a>	

---

<b>Landkreis</b>	<b>Anschrift</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>
<b>Oberer Gutachterausschuss</b>			
Land Niedersachsen	LGLN RD Oldenburg Stau 3 26122 Oldenburg	0441 / 9215 633 <a href="mailto:oga@lgl.niedersachsen.de">oga@lgl.niedersachsen.de</a>	./ 9215 505





**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Lüneburg**

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen**  
Regionaldirektion Lüneburg

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

**Bereiche: Landkreise Harburg und Lüneburg**

Adolph-Kolping-Str. 12  
21337 Lüneburg

Telefon: 04131 8545 165  
Telefax: 04131 8545 197

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

Schillerstraße 30a  
29525 Uelzen

Telefon: 0581 8852 304  
Telefax: 0581 8852 160



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



Internet: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)