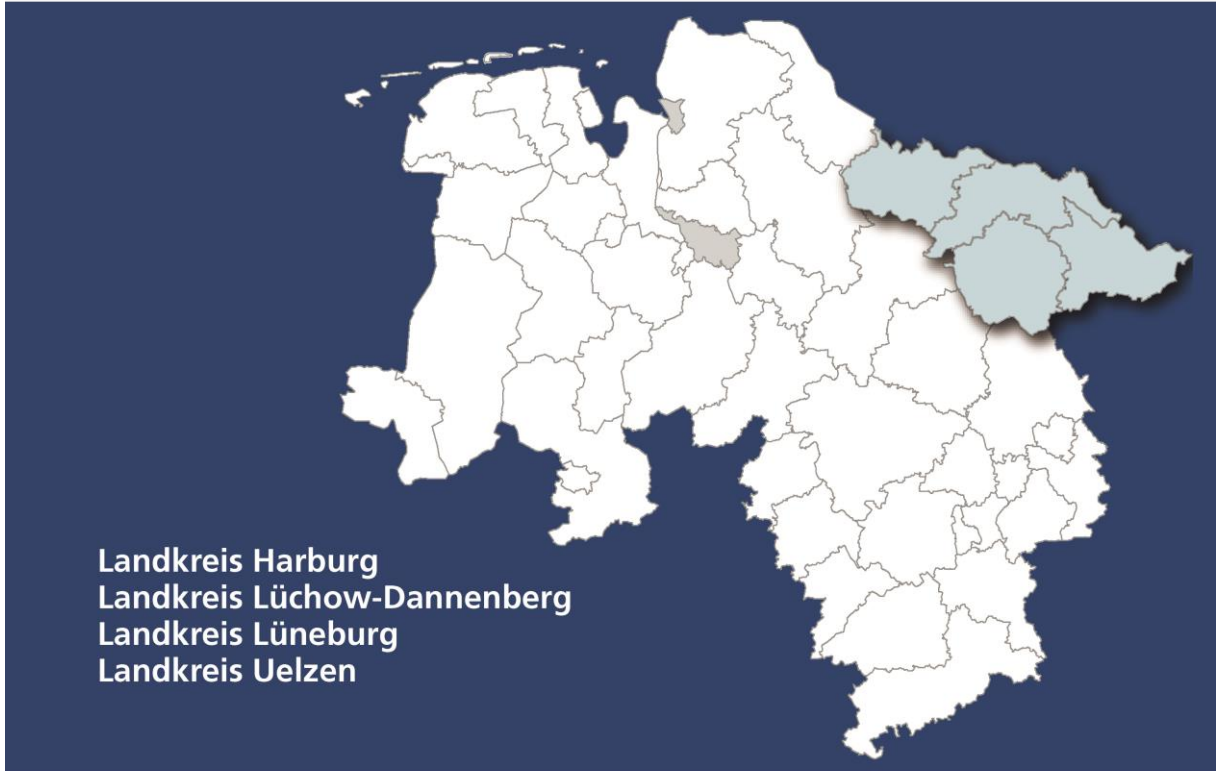




Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg



Landkreis Harburg
Landkreis Lüchow-Dannenberg
Landkreis Lüneburg
Landkreis Uelzen

Grundstücksmarktbericht 2021



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 / 8300 165
Telefax: 04131 / 8300 197
E-Mail: gag-lg@lgln.niedersachsen.de
Bodenrichtwertauskunft: 04131 / 8300 106

Geschäftsstelle für die Landkreise Lüchow-Dannenberg und
Uelzen
Schillerstraße 30a, 29525 Uelzen
Telefon: 0581 / 8852 304
Telefax: 0581 / 8852 160
E-Mail: gag-lg@lgln.niedersachsen.de
Bodenrichtwertauskunft: 0581 / 8852 312



E-Mail:



Internet:

Gebühren und Nutzungsbedingungen:

Der Grundstücksmarktbericht steht gebührenfrei als Download zur Verfügung (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/grundstuecksmarktberichte>). Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de> anzugeben.

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE	7
2	ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	8
3	RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	9
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	9
4	ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE	13
5	BAULAND	20
5.1	Allgemeines	20
5.2	Individueller Wohnungsbau	20
5.2.1	Preisniveau	20
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	20
5.2.2.1	Landkreis Harburg	21
5.2.2.2	Landkreis Lüneburg	25
5.2.2.3	Landkreis Uelzen	27
5.2.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	29
5.3	Geschosswohnungsbau	31
5.3.1	Preisniveau	31
5.3.2	Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	31
5.4	Gewerbliche Bauflächen	32
5.4.1	Preisniveau	32
5.4.2	Preisentwicklung	32
6	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	33
6.1	Allgemeines	33
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	33
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
6.3	Höfe	38
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	39
6.4.1	Preisniveau	39
6.4.2	Preisentwicklung	39
7	ÜBRIGE UNBEBAUTE FLÄCHEN	40
7.1	Gartenland	40
8	BODENRICHTWERTE	41
8.1	Gesetzlicher Auftrag	41
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	43
8.2.1	Wohnbauland	44
8.2.2	Gewerbliches Bauland	45
9	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	46
9.1	Allgemeines	46
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	46
9.2.1	Preisniveau	46
9.2.2	Preisentwicklung	48

9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	49
9.2.3.1	Sachwertfaktoren Landkreis Harburg	51
9.2.3.2	Sachwertfaktoren Landkreis Lüneburg	56
9.2.3.3	Sachwertfaktoren Landkreis Uelzen	61
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	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	81
9.2.4.1	Landkreis Harburg	82
9.2.4.2	Landkreis Lüneburg	83
9.2.4.3	Landkreis Uelzen	83
9.2.4.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	84
9.2.5	Erbbaurechte	85
9.2.5.1	Erbbaurechtsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	85
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	86
9.3.1	Preisniveau	86
9.3.2	Preisentwicklung	88
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	89
9.3.3.1	Sachwertfaktoren Landkreis Harburg	91
9.3.3.2	Sachwertfaktoren Landkreis Lüneburg	95
9.3.3.3	Sachwertfaktoren Landkreis Uelzen	99
9.3.3.4	Sachwertfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	103
9.3.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg	104
9.3.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg	107
9.3.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen	110
9.3.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	113
9.3.4	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	116
9.3.4.1	Landkreis Harburg	116
9.3.4.2	Landkreis Lüneburg	117
9.3.4.3	Landkreis Uelzen	117
9.3.4.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	118
9.3.5	Erbbaurechte	119
9.3.5.1	Erbbaurechtsfaktoren für Reihenhäuser / Doppelhaushälften	119
9.4	Wohnungseigentum	120
9.4.1	Preisniveau	120
9.4.2	Preisentwicklung	122
9.4.3	Vergleichsfaktoren	123
9.4.3.1	Landkreis Harburg	123
9.4.3.2	Landkreis Lüneburg	126
9.4.3.3	Landkreis Uelzen	129
9.4.3.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	131
9.4.4	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	133
9.4.4.1	Landkreis Harburg	133
9.4.4.2	Landkreis Lüneburg	134
9.4.4.3	Landkreis Uelzen	134
9.4.4.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	135
9.4.5	Erbbaurechte	136
9.4.5.1	Erbbaurechtsfaktoren für Wohnungseigentum	136
9.5	Teileigentum	136
9.6	Mehrfamilienhäuser	137
9.6.1	Preisniveau	137
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	137

9.6.2.1	Landkreis Harburg	139
9.6.2.2	Landkreis Lüneburg	139
9.6.2.3	Landkreis Uelzen	140
9.6.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	140
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	141
9.7.1	Preisniveau	141
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	141
9.7.2.1	Landkreis Harburg	143
9.7.2.2	Landkreis Lüneburg	144
9.7.2.3	Landkreis Uelzen	145
9.7.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	146
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	146
9.9	Sonstige bebaute Objekte	147
9.9.1	Wochenendhäuser	147
10	MIETEN	148
10.1	Landkreis Harburg	149
10.2	Landkreis Lüneburg	150
10.3	Landkreis Uelzen	151
10.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	152
11	AUFGABEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE	153

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

In der Kurzdarstellung werden die aktuellen Auswertungen aus dem Jahre 2020 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.

Nahezu unbeeinflusst von der Corona-Pandemie verliefen die Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt im Bereich des Gutachterausschusses Lüneburg.

Die Anzahl der Verträge stieg um 2,4 % und der Geldumsatz nahm um 3,2 % zu.

Baugrundstücke haben sich allgemein weiter verteuert.

Landkreis	Harburg	Lüneburg ¹	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
individuelles Wohnbauland	+ 8,4 %	+ 5,9 %	+ 7,6 %	+ 3,7 %
Gewerbebauland	+ 1,8 %	+ 5,1 %	+ 3,3 %	-

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

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

Die Preise der **land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen** (€/m²) haben sich allgemein verhalten entwickelt:

Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Ackerland	+ 2,2 %	- 1,0 %	+ 3,4 %	+ 0,9 %
Grünland	+ 4,5 %	+ 7,1 %	+ 1,3 %	+ 4,0 %
Forstflächen mit Bestand	+ 4,2 %	+ 5,3 %	+ 3,0 %	+ 2,4 %

¹ ohne Amt Neuhaus

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung.

Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das **Berichtsjahr 2020**, 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 01.11.2019 und endet am 31.10.2020.**

Grundlage dieses Marktberichts und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen, 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.

Alle Angaben zu Durchschnittsdaten und mittleren Preisen beziehen sich auf die Medianwerte.

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

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

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

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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



Übersichtskarte GAG Lüneburg 1 : 500 000



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

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

Aber nicht nur reizvolle Flusslandschaften durchziehen das Kreisgebiet, es wird auch von Verkehrsadern durchschnitten. Außer dem Netz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen verlaufen von Nord nach Süd die Bundesautobahnen A 7 (Flensburg - Hamburg - Hannover) und A 39 (Maschen - Lüneburg) sowie von Ost nach West die A 1 (Lübeck - Hamburg - Bremen) mit der A 261 als Eckverbindung zwischen der A 1 und der A 7. Die Verkehrsströme treffen bzw. kreuzen sich im Raum Horst/Maschen, u. a. im so genannten 'Maschener Kreuz'.

Der Eisenbahnverkehr verläuft über die Hauptbahnstrecken Hamburg - Hannover und Hamburg - Bremen. Eine Querverbindung besteht über die Güterumgebungsbahn von Buchholz nach Stelle. Im Raum Maschen/Stelle befindet sich Europas größter Rangierbahnhof.

Übersicht der Landkreise – Zusammenstellung statistischer Daten

Landkreis	Wohnbevölkerung	Gesamtfläche	Einwohner	Bauflächen	landwirtschaftl. Flächen	forstwirtschaftl. Flächen	sonstige Flächen
	Einwohner	km ²	je km ²	km ²	km ²	km ²	km ²
Harburg	252 776	1 248,45	202,5	214,19	628,25	343,06	62,95
Lüneburg	183 372	1 327,80	138,1	155,73	678,30	430,93	62,84
Uelzen	92 572	1 462,59	63,3	130,39	769,76	521,86	40,58
Lüchow-Dannenberg	48 424	1 227,16	39,5	102,39	624,65	452,70	47,42
GAG Lüneburg	577 144	5 266,00	109,6	602,70	2700,96	1748,55	213,79

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen - Flächenangaben und Bevölkerungsangaben zum 31.12.2018

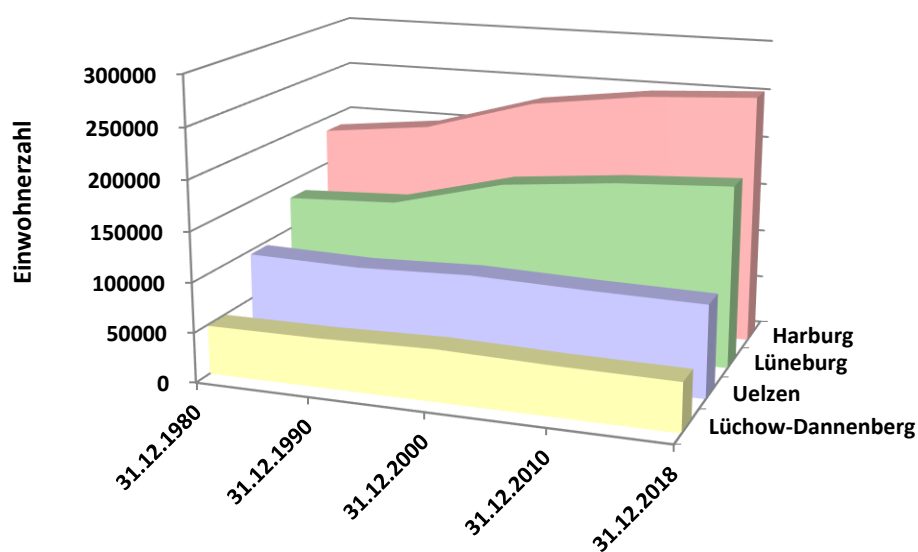
Der **Landkreis Lüneburg** liegt im Nordosten Niedersachsens. Verwaltungssitz ist die gleichnamige Kreis- und Hansestadt Lüneburg. Der Landkreis Lüneburg grenzt im Westen an den Landkreis Harburg, im Norden an den schleswig-holsteinischen Kreis Herzogtum Lauenburg, im Norden und Osten an den mecklenburg-vorpommerschen Landkreis Ludwigslust und im Süden an die Landkreise Lüchow-Dannenberg, Uelzen und Heidekreis. 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 Kreis- und Hansestadt 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.

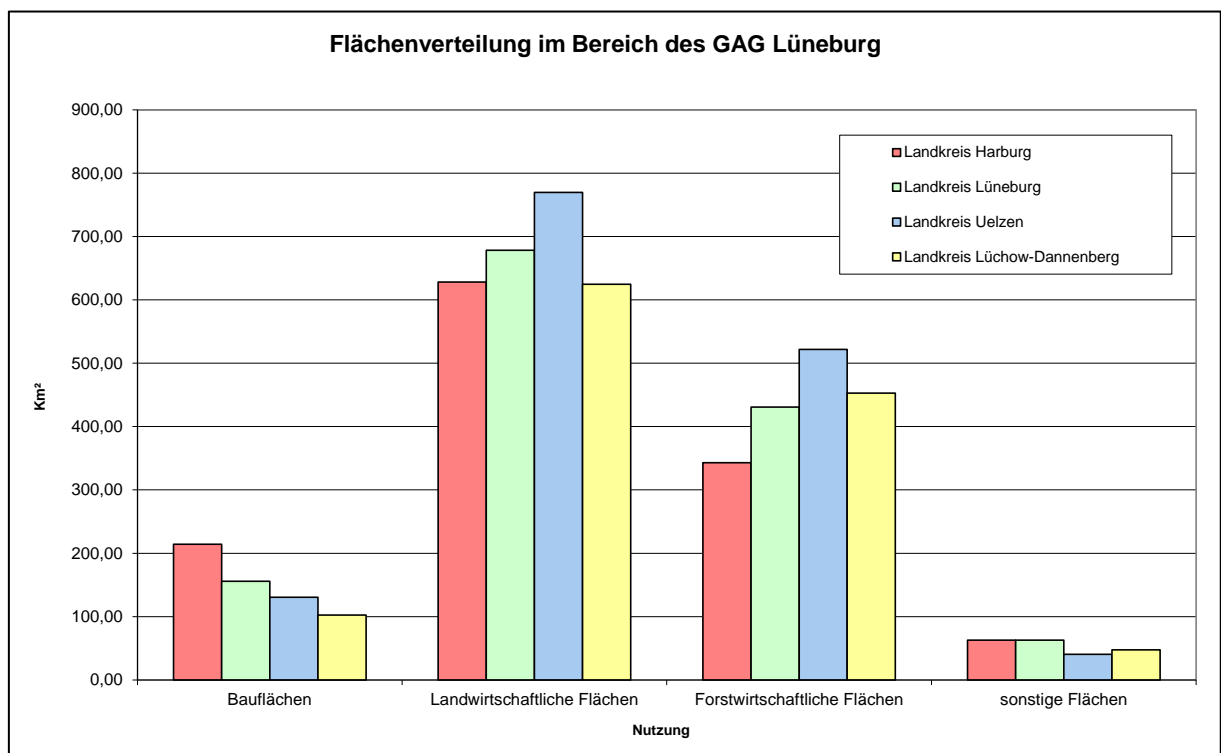
Der Raum Uelzen wird durch die strahlenförmig auf den Knotenpunkt Uelzen zulaufenden Bundesstraßen B 4, B 71, B 191 und B 493 mit den industriellen Ballungszentren Hamburg, Bremen, Hannover, Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg verbunden.

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.



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. Im Jahre 2003 wurde das Autobahnbauvorhaben (A 39) zwischen Lüneburg und Wolfsburg in den Bundesverkehrswegeplan 2003 als "fest disponiertes Vorhaben" aufgekommen. Derzeit laufen für Teilabschnitte Planfeststellungs- bzw. Planänderungsverfahren. Der Lückenschluss wird frühestens zwischen 2027 und 2030 erfolgen. Hierdurch 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 9.400 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 **8 138 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um **+ 2,4 %** verändert.

Es wurde damit eine Grundstücksfläche von insgesamt **3 720 ha** für rd. **2,1 Mrd. €** umgesetzt.

Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Harburg	3 446	+ 2,4 %	↑	1.101,7	- 2,2 %	↓	1.082	- 14,5 %	↓
Lüneburg	2 219	0,0 %	→	642,6	+ 6,7 %	↑	847	- 25,6 %	↓
Uelzen	1 516	+ 4,9 %	↑	259,5	+ 13,8 %	↑	970	- 16,0 %	↓
Lüchow-Dannenberg	957	+ 3,9 %	↑	103,6	+ 21,2 %	↑	822	- 10,5 %	↓
GAG Lüneburg	8 138	+ 2,4 %	↑	2.107,4	+ 3,2 %	↑	3 720	- 16,9 %	↓

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.

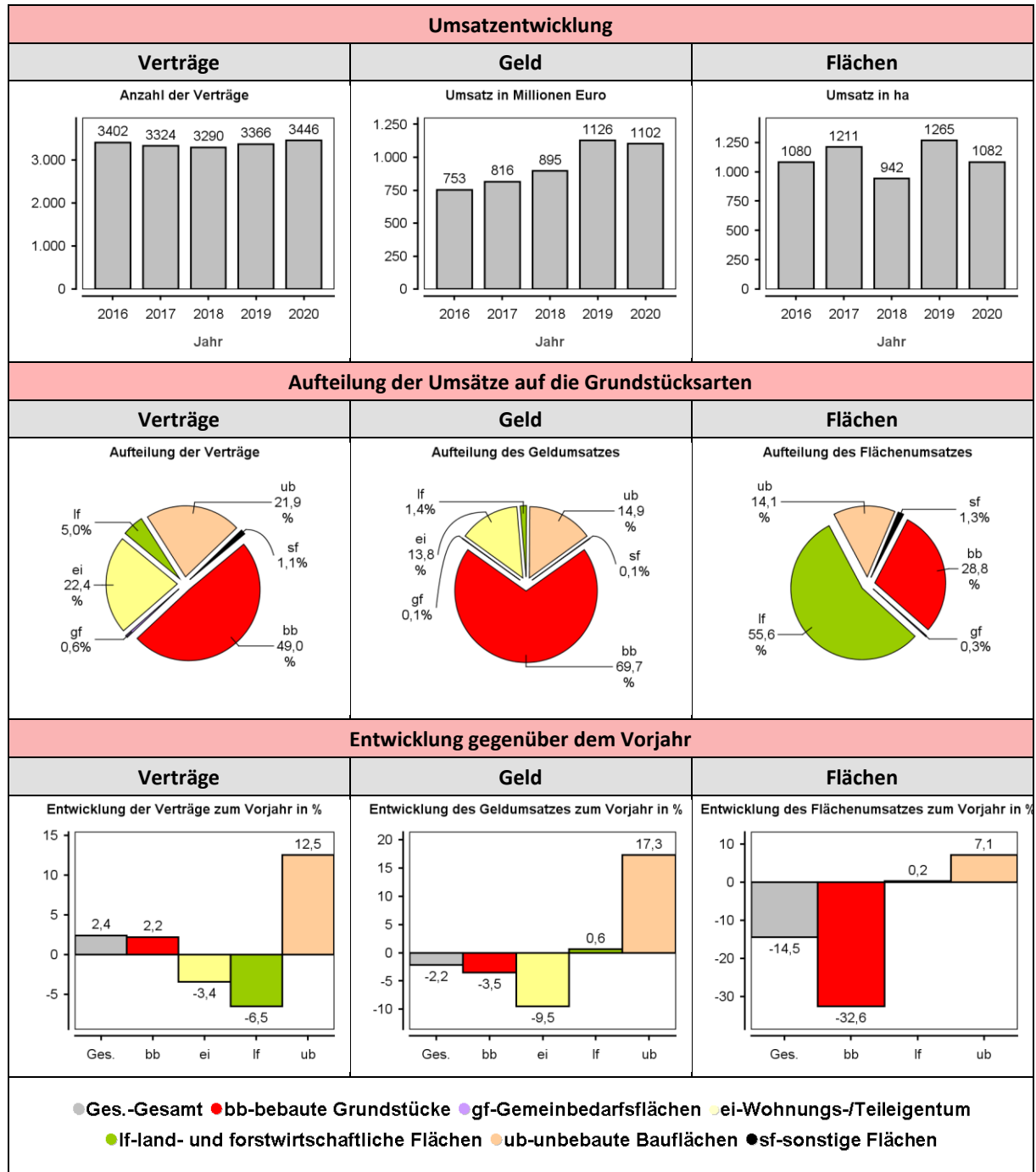
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z. B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z. B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

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.

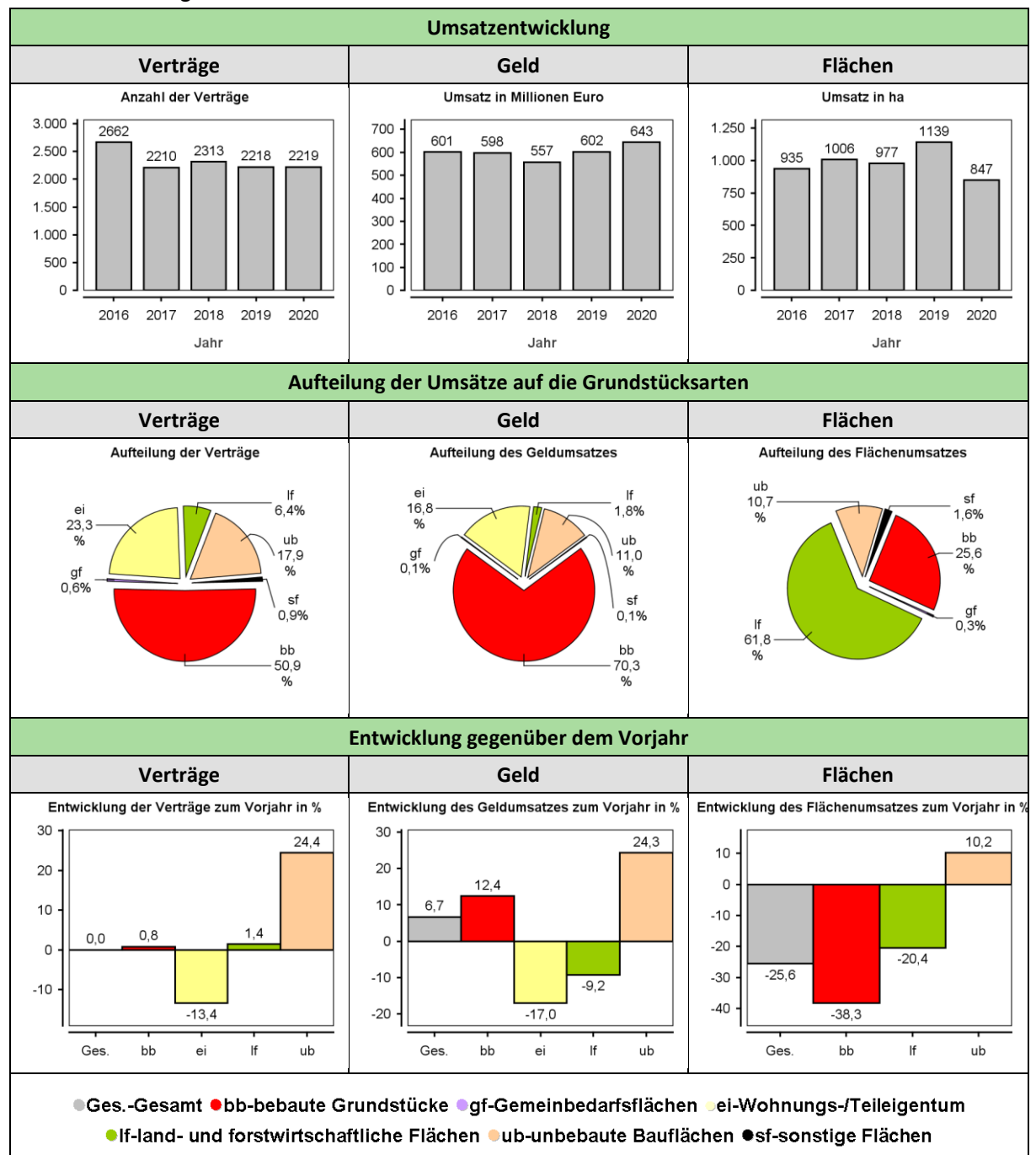
Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

Detaillierte Angaben können im Internet unter <https://www.gag.niedersachsen.de> abgerufen werden.

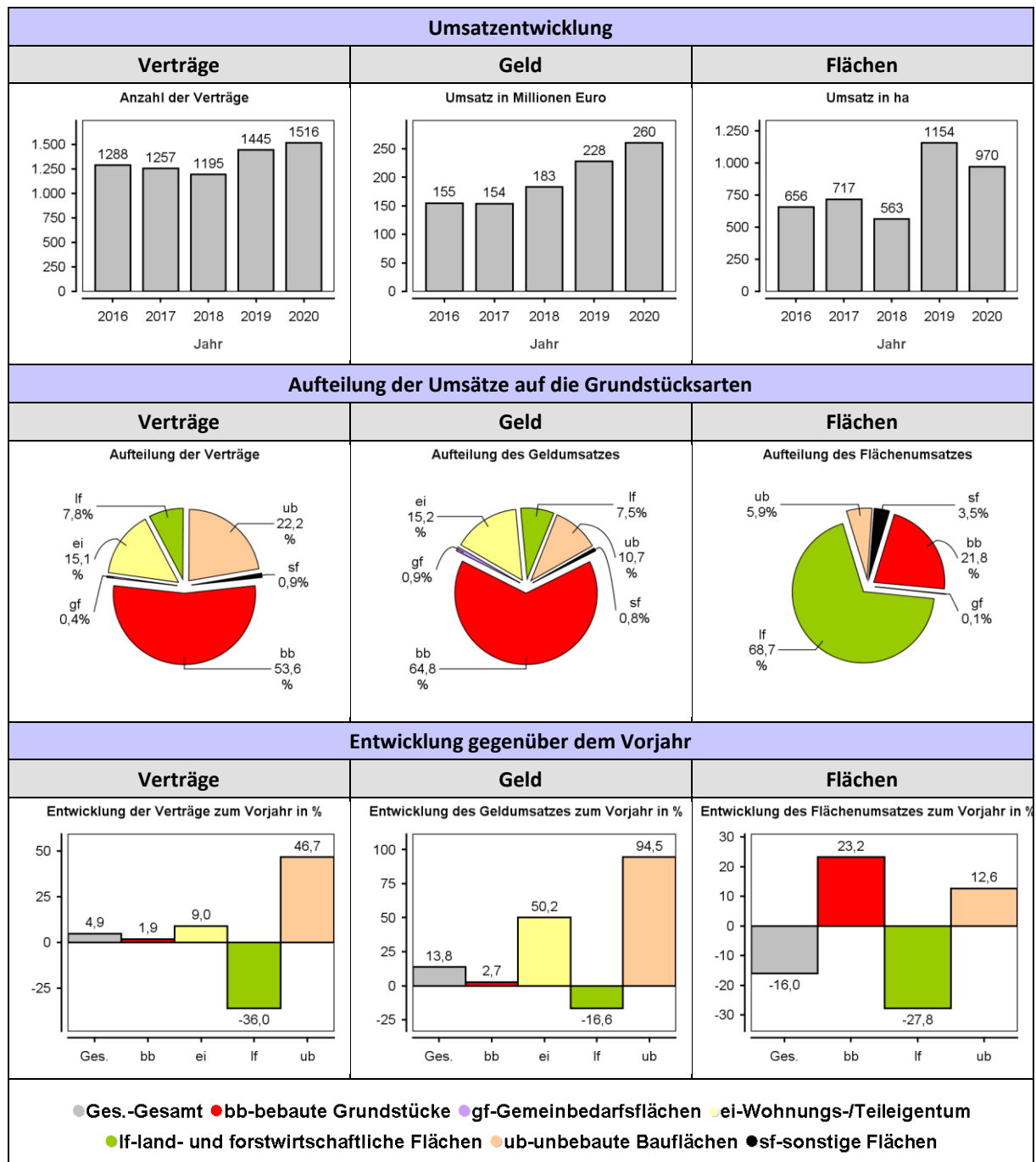
Landkreis Harburg



Landkreis Lüneburg



Landkreis Uelzen



Landkreis Lüchow-Dannenberg



Verträge mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr:

Landkreis	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- fami- lenhäuser		Reihenhäuser / Doppel- haushälften		Mehrfamilien-hä- user		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Harburg	3.446	2	1.007	1	464	3	63	17	1.535	2	40	-15	114	11
Lüneburg	2.219	0	690	0	245	-3	55	-8	990	-1	52	30	88	11
Uelzen	1.516	5	515	1	115	4	62	-3	692	1	28	0	92	11
Lüchow-Dannenberg	957	4	364	4	38	41	16	-30	418	5	24	71	92	7
GAG Lüneburg	8.138	2	2.576	1	862	2	196	-2	3.634	1	144	12	386	10

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	626	-13	146	87	552	8	43	-9	159	45	172	-7	22	83	38	-24
Lüneburg	446	-16	70	4	354	26	30	-6	14	100	143	1	13	-41	19	6
Uelzen	209	7	20	43	317	47	14	17	5	400	119	-36	6	20	14	-22
Lüchow-Dannenberg	53	61	5	400	161	-1	8	60	6	0	169	-7	8	0	13	-59
GAG Lüneburg	1.334	-10	241	51	1.384	18	95	-1	184	56	603	-13	49	4	84	-29

Geldumsatz mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr:

Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- famili- enhäuser		Reihenhäuser / Dop- pelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Harburg	1101,7	-2	392,0	9	142,6	17	121,7	-19	656,3	4	31,6	-54	80,4	-18
Lüneburg	642,6	7	218,0	5	74,6	8	48,2	63	340,9	11	52,5	82	58,1	-13
Uelzen	259,5	14	93,3	16	15,1	25	20,9	-42	129,3	0	18,3	23	20,6	2
Lüchow-Dannenberg	103,6	21	48,0	9	3,5	51	3,9	-26	55,3	7	12,4	428	13,5	13
GAG Lüneburg	2107,4	3	751,3	9	235,8	15	194,7	-12	1181,8	6	114,7	0	172,6	-12

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	144,4	-10	7,8	4	127,1	23	17,2	-32	20,1	77	15,1	1	0,8	-63	0,9	-82
Lüneburg	98,2	-23	9,8	206	59,8	29	8,5	-11	2,1	293	11,6	-9	0,5	27	0,7	32
Uelzen	38,4	49	1,0	133	26,3	102	1,5	10	0,1	680	19,5	-17	2,4	k.A.	2,1	721
Lüchow-Dannenberg	6,1	230	0,1	k.A	4,5	-2	0,8	567	0,1	0	10,5	-7	0,0	-98	0,4	-61
GAG Lüneburg	287,1	-9	18,7	68	217,7	30	28,0	-23	22,4	88	56,6	-9	3,7	15	4,1	-42

Flächenumsatz mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr:

Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Dop- pelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Harburg	1.082	-14	184	-30	20	3	14	-88	218	-45	10	-42	84	76
Lüneburg	847	-26	104	-16	11	-27	10	-82	124	-36	40	-65	53	17
Uelzen	970	-16	93	20	6	-3	9	-40	108	9	5	-7	98	46
Lüchow-Dannenberg	822	-11	92	16	3	37	12	167	107	24	6	127	89	80
GAG Lüneburg	3720	-17	472	-13	40	-7	45	-76	557	-28	61	-56	324	54

Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grund- stücke		Gemeinbe- darfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Harburg	71	6	32	-37	49	101	602	0	3	-26	14	-76
Lüneburg	71	9	12	-21	7	427	523	-20	2	-55	14	-68
Uelzen	47	11	10	12	1	580	666	-28	1	250	34	317
Lüchow-Dannenberg	25	-6	8	535	0	0	577	-12	1	-99	8	-61
GAG Lüneburg	214	6	62	-18	57	122	2.368	-17	7	-91	70	-46

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 oder persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Landkreis	Anzahl	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Harburg	423 (399)	840 (865)	190 (130)
Lüneburg	281 (193)	814 (937)	145 (138)
Uelzen	218 (159)	936 (900)	90 (34)
Lüchow-Dannenberg	127 (124)	1 017 (1 000)	20 (19)
GAG Lüneburg	1 049 (875)	868 (906)	135 (99)

5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

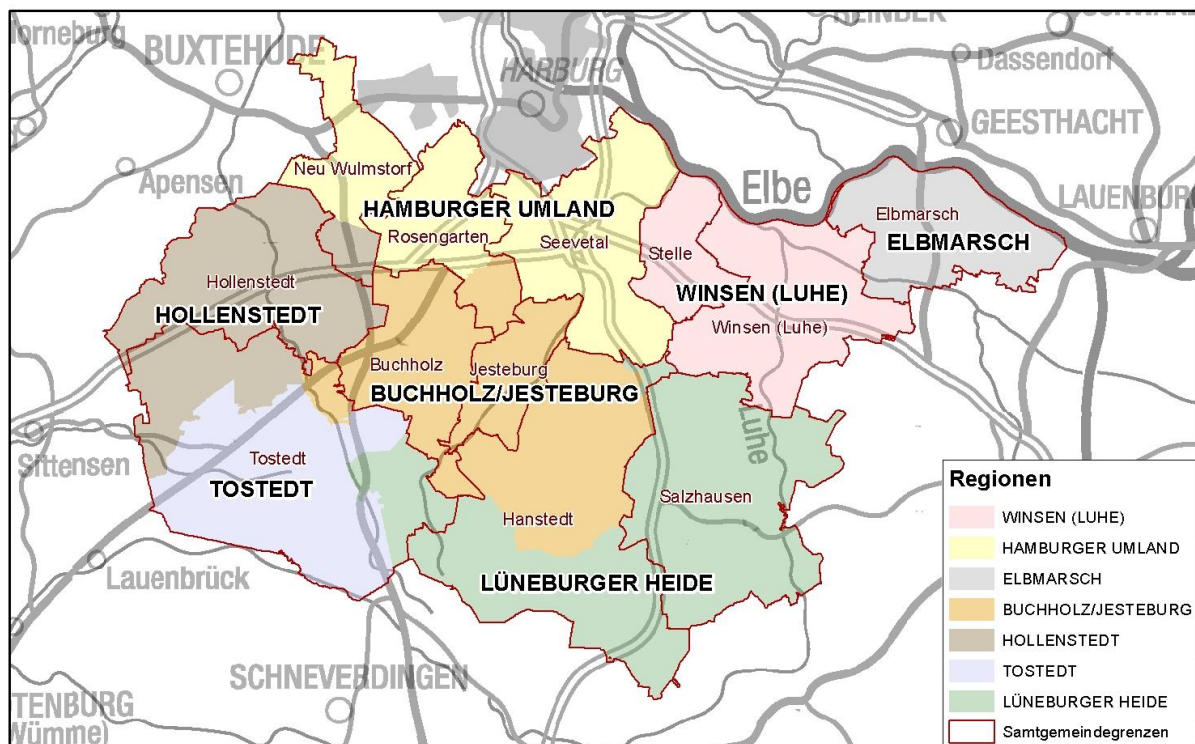
Mit **Indexreihen** wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

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 **31.12. des jeweiligen Jahres** ermittelt worden und beziehen sich auf baunutzungsreife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.

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

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

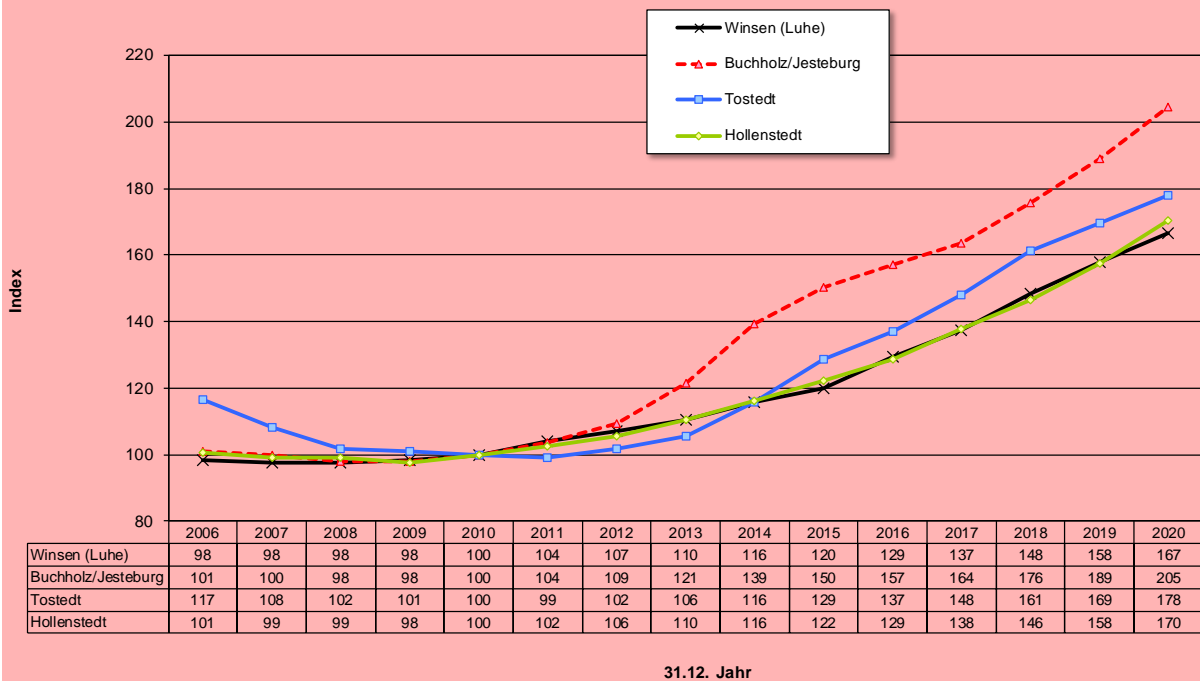
5.2.2.1 Landkreis Harburg



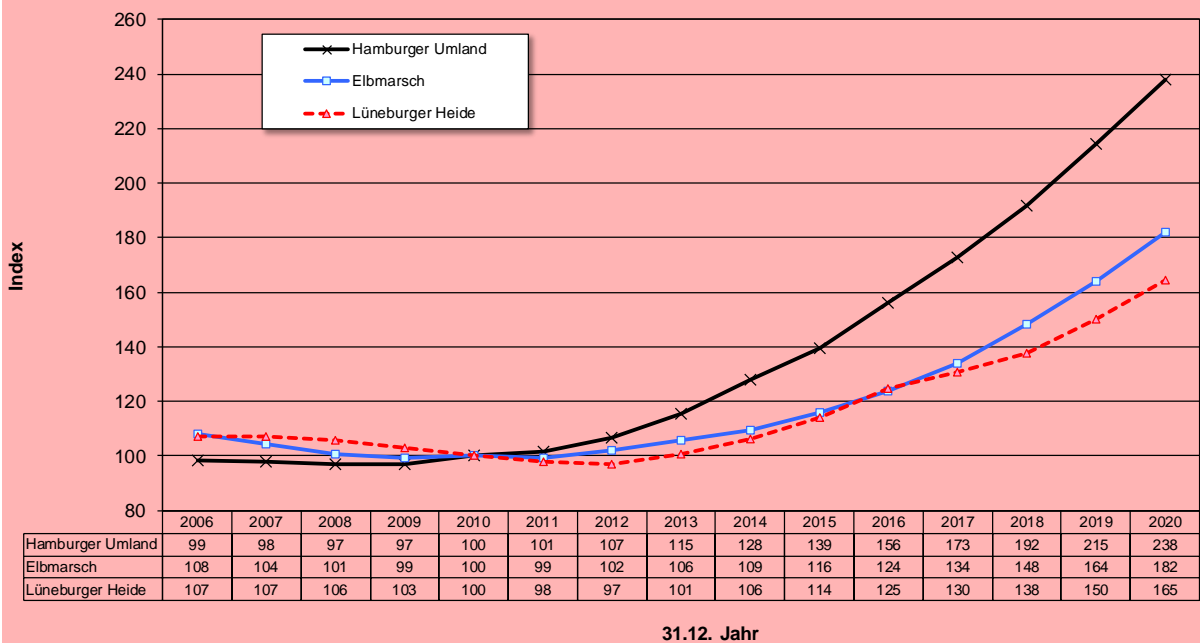
Die Entwicklungen der Baulandpreise [€/m²] in den Regionen im Einzelnen (Werte aus dem Vorjahr in Klammern):

Winsen (Luhe)	+ 5,7 %	(+8,1 %)
Buchholz/Jesteburg	+ 8,5 %	(7,4 %)
Tostedt	+ 5,3 %	(6,8 %)
Hollenstedt	+ 7,6 %	(6,8 %)
Hamburger Umland	+ 10,7 %	(10,9 %)
Elbmarsch	+ 11,0 %	(12,2 %)
Lüneburger Heide	+ 10,0 %	(5,1 %)
Landkreis Harburg	Durchschnitt	+ 8,4 % (8,2 %)

Bodenpreisindexreihen für individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei)



Bodenpreisindexreihen für individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei)



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in Hollenstedt liegt 2007 bei 90 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2013 gewesen?

Index im Jahr 2007: 99

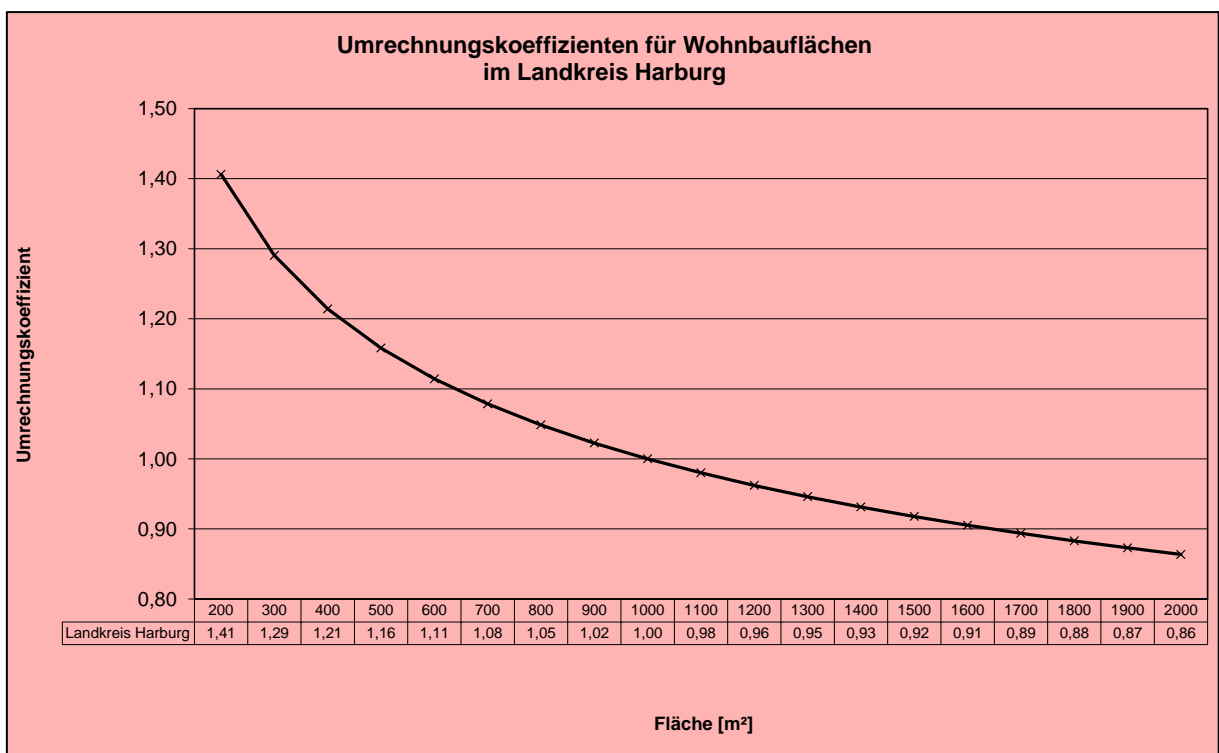
Index im Jahr 2013: 110

Bodenpreis im Jahr 2013 = 90 €/m² x 110/99 = 100,00 €/m², **rd. 100 €/m²**

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

Die Umrechnungskoeffizienten sind anwendbar bei Grundstücksgrößen von 200 m² bis 2 000 m².

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



Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks: 800 m² im Landkreis Harburg

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

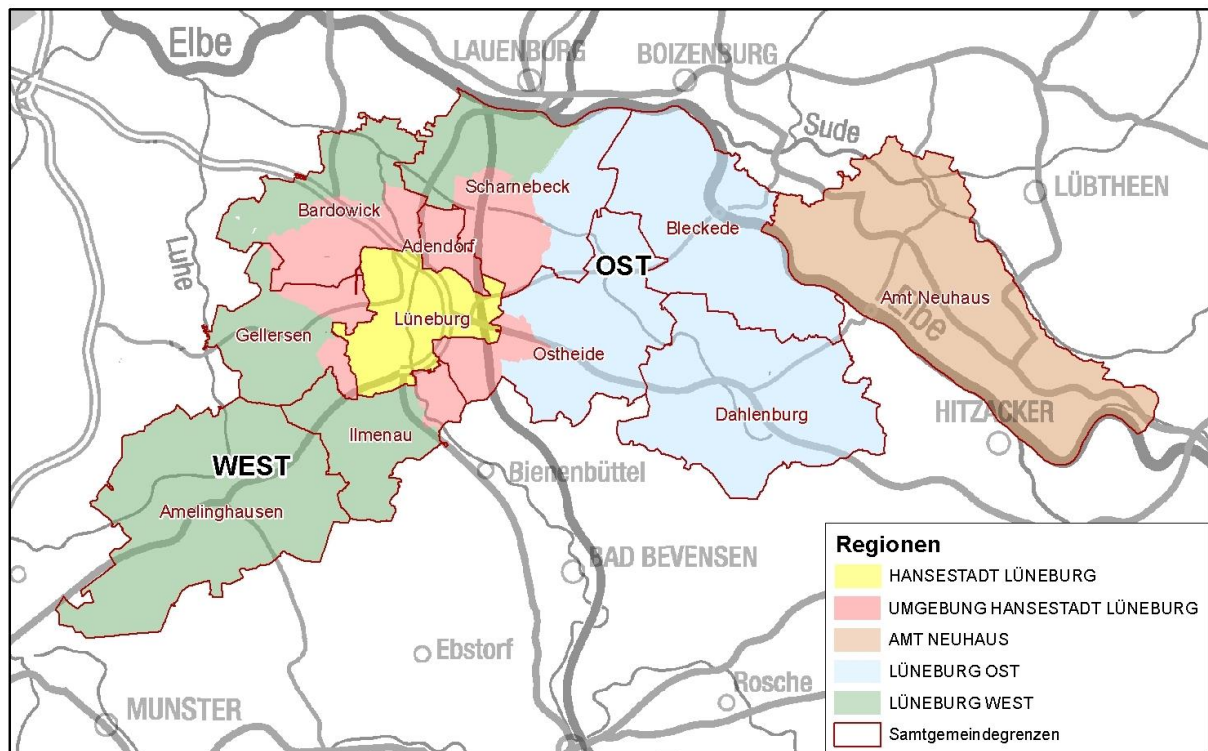
(Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 500 m²)

Umrechnungskoeffizienten: 800 m² = 1,05
500 m² = 1,16

Umrechnung: 50 €/m² x 1,05 / 1,16 = 45,26 €/m²

Bodenwert: **rd. 45 €/m²**

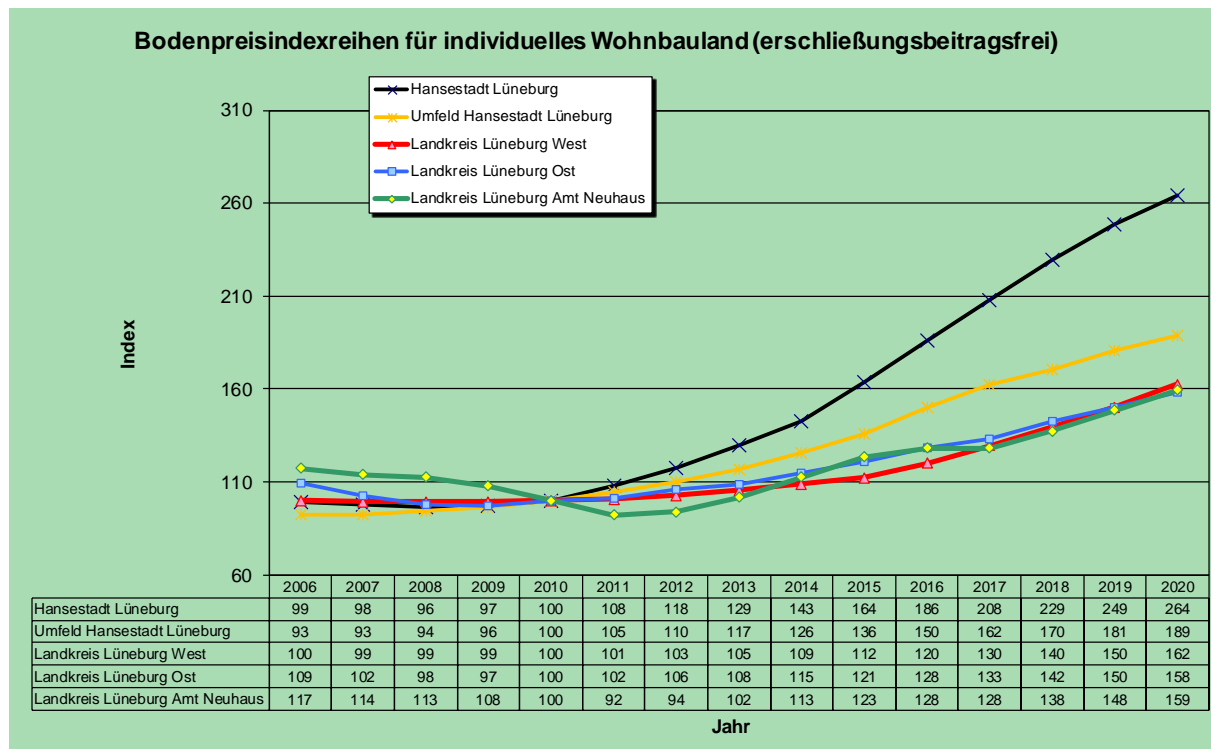
5.2.2.2 Landkreis Lüneburg



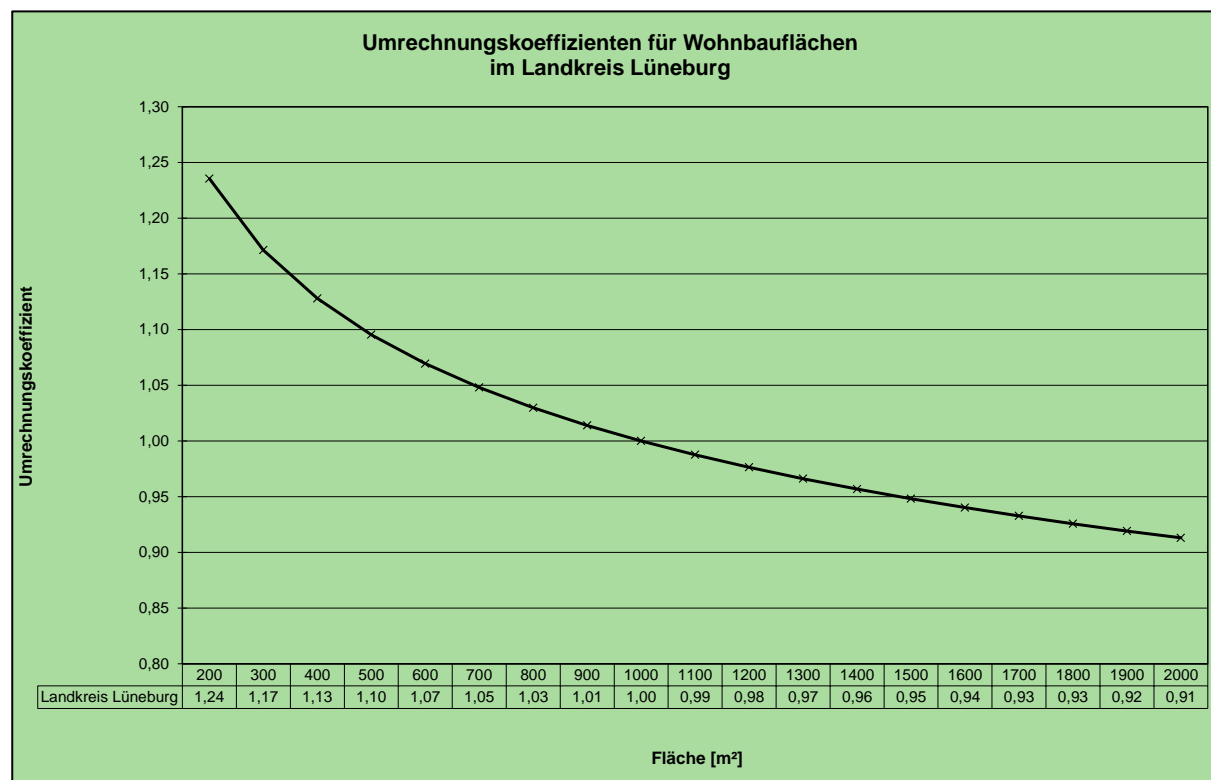
Die Entwicklungen der Baulandpreise [€/m²] in den Regionen im Einzelnen (Vorjahr):

Hansestadt Lüneburg	+ 6,0 %	(+8,7 %)
Umgebung Hansestadt Lüneburg	+ 4,4 %	(+ 3,5 %)
Landkreis Lüneburg West	+ 8,0 %	(+ 7,9 %)
Landkreis Lüneburg Ost	+ 5,3 %	(+ 7,0 %)
Landkreis Lüneburg Amt Neuhaus	+ 7,4 %	(+ 8,7 %)
Durchschnitt²	+ 5,9 %	(+ 6,8 %)

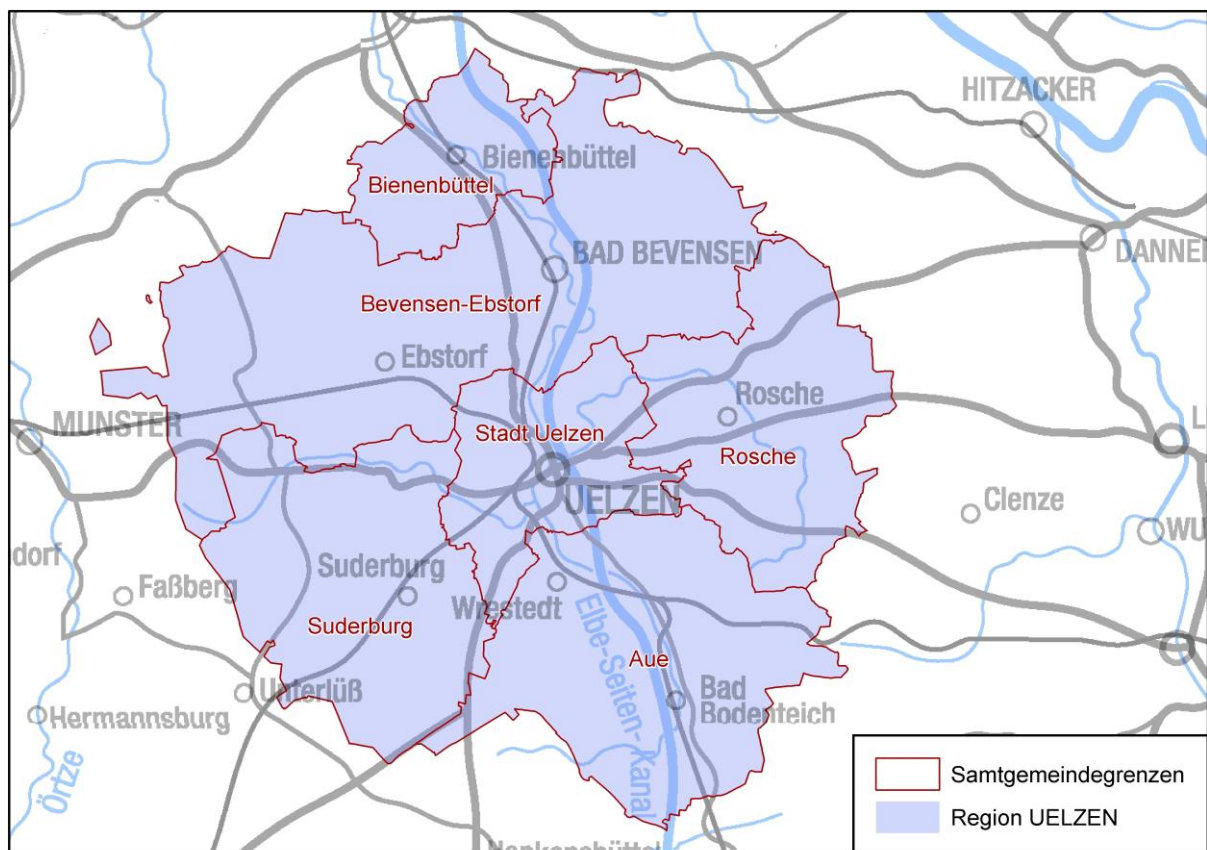
² ohne Amt Neuhaus



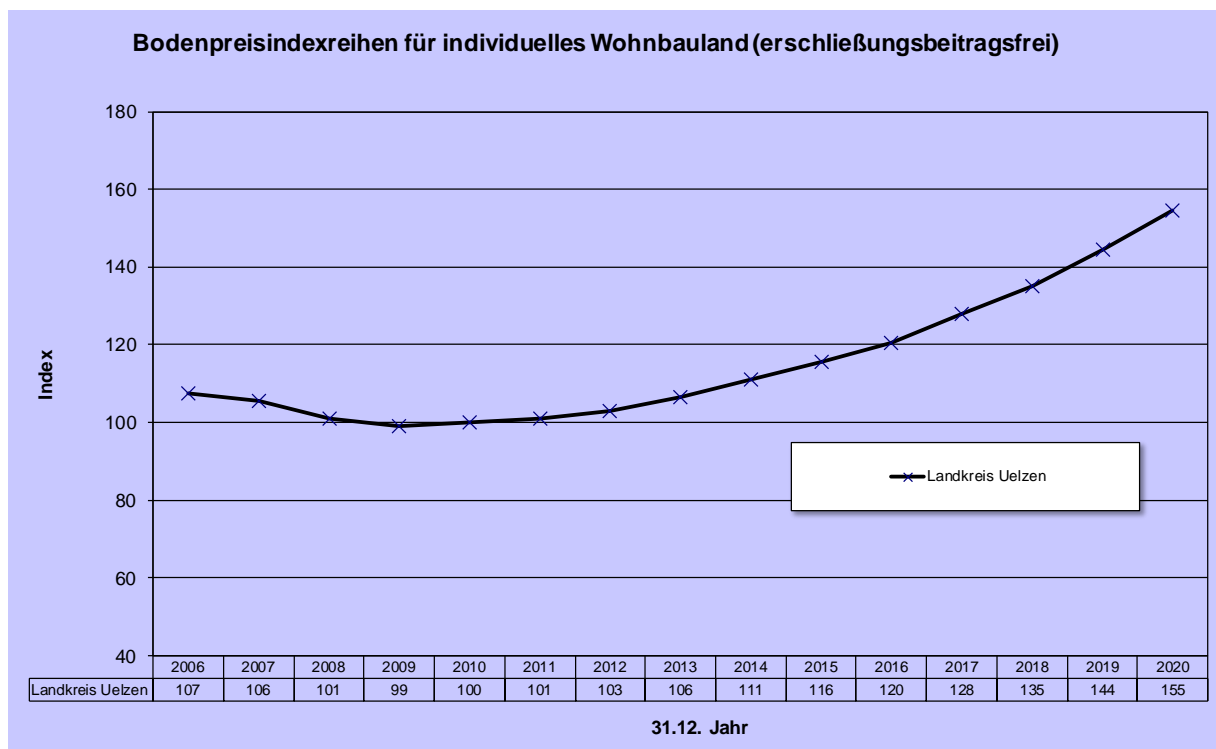
Die Anwendung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße ist analog dem Abschnitt 5.2.2.1. Sie gelten für Grundstücksflächen von 200 m² bis 2 000 m².



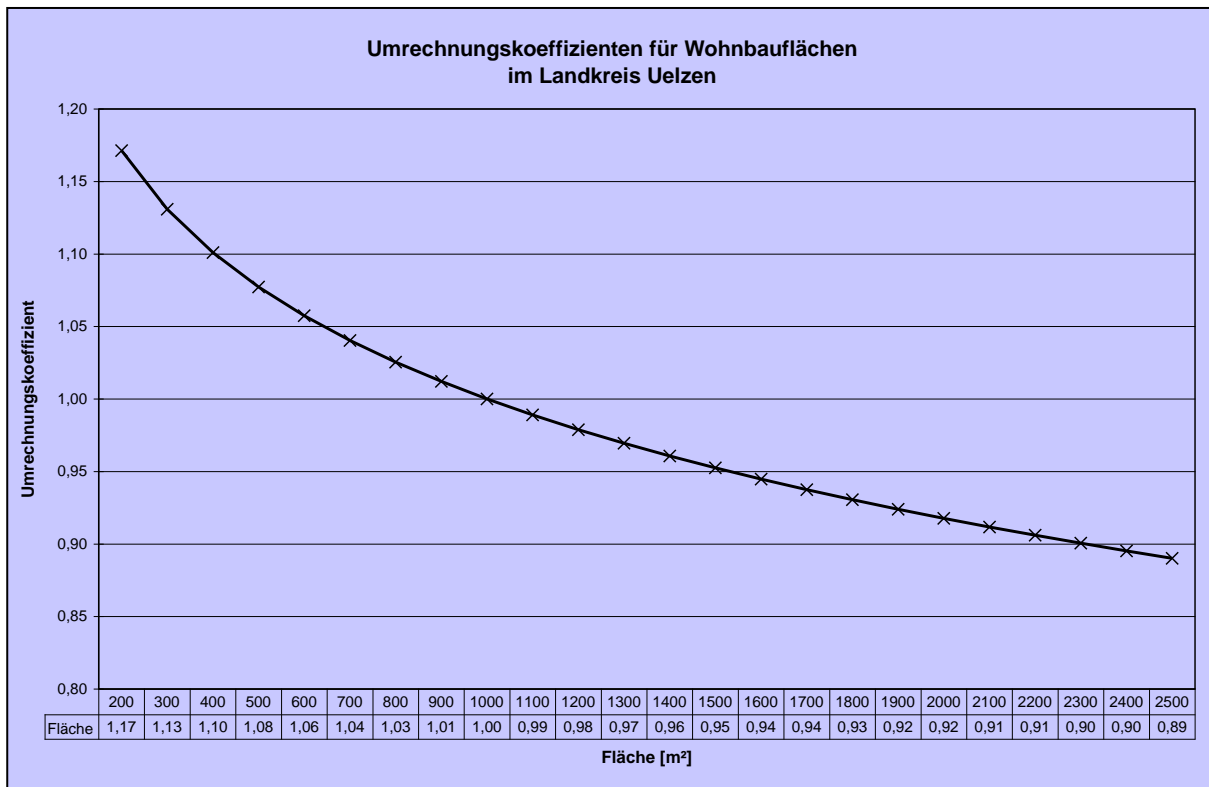
5.2.2.3 Landkreis Uelzen



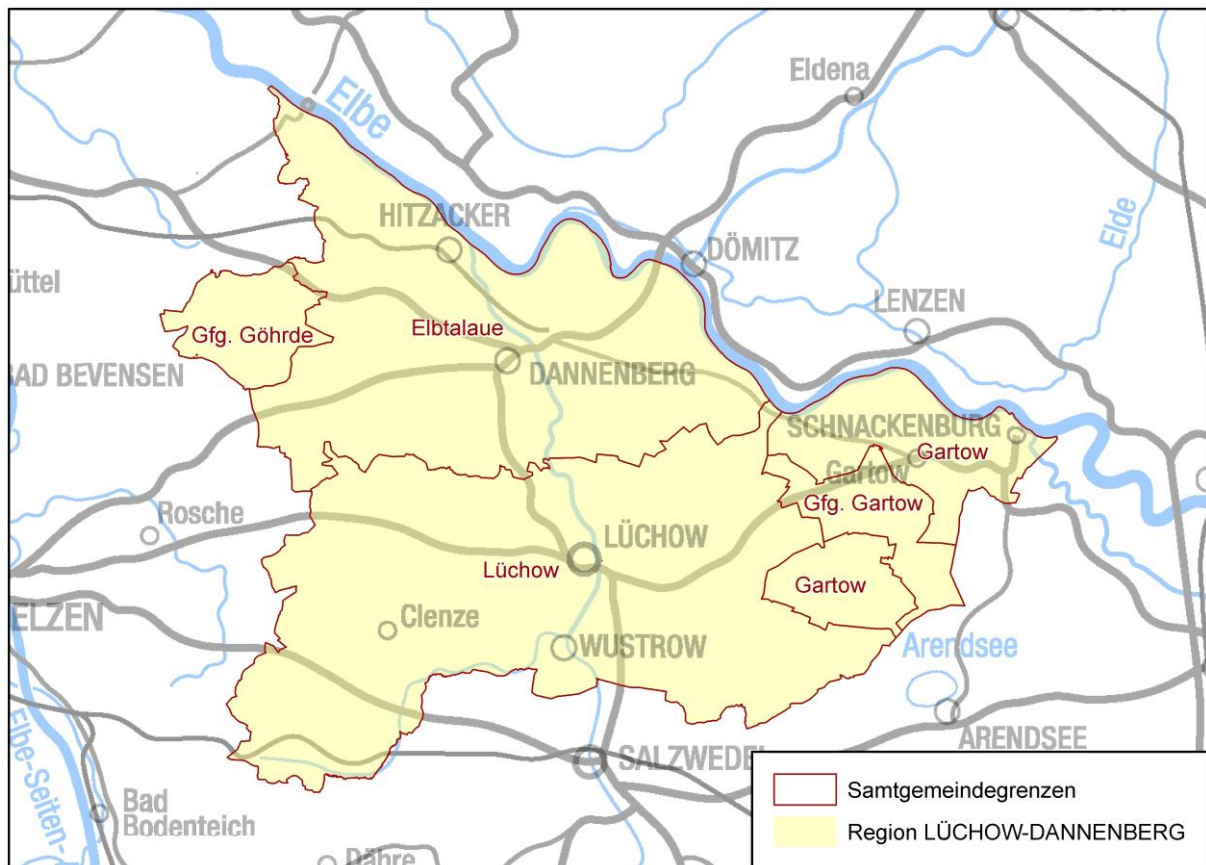
Die Baulandpreise [€/m²] im Landkreis Uelzen sind um **+ 7,6 %** gestiegen (+ 6,7 % im Vorjahr).



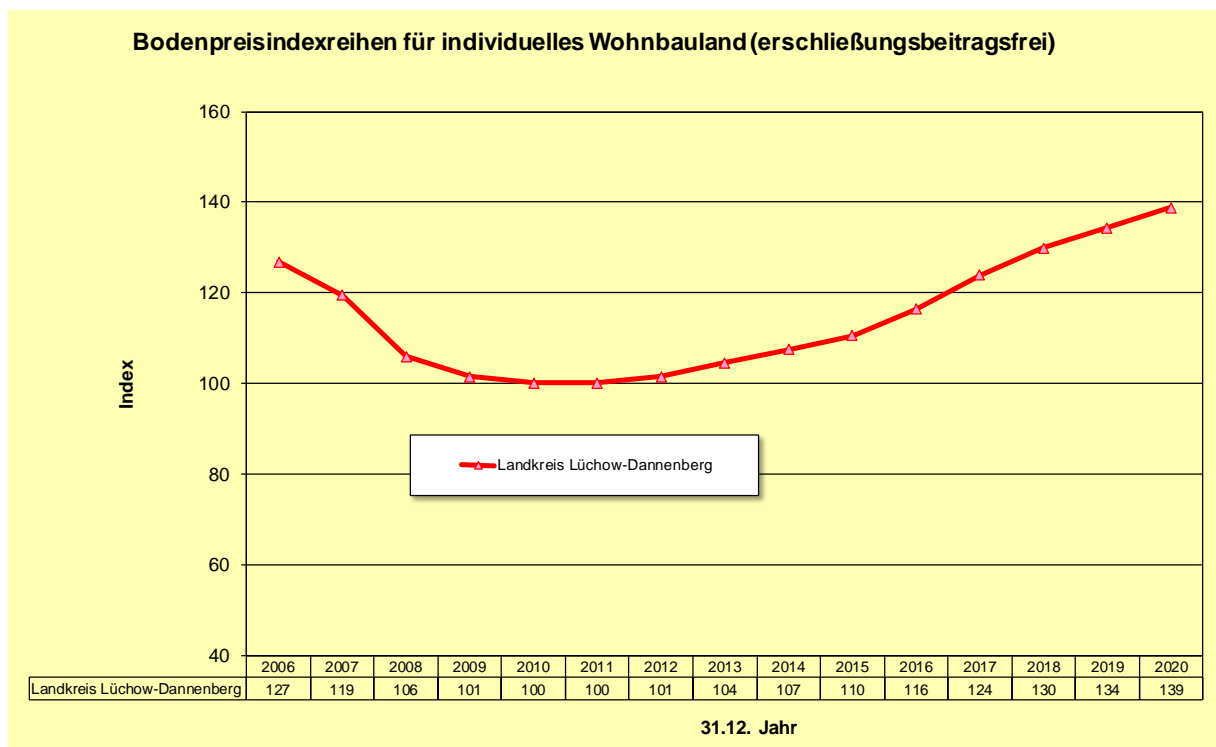
Die Anwendung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße ist analog dem Abschnitt 5.2.2.1. Sie gelten für Grundstücksflächen von 200 m² bis 2 500 m².



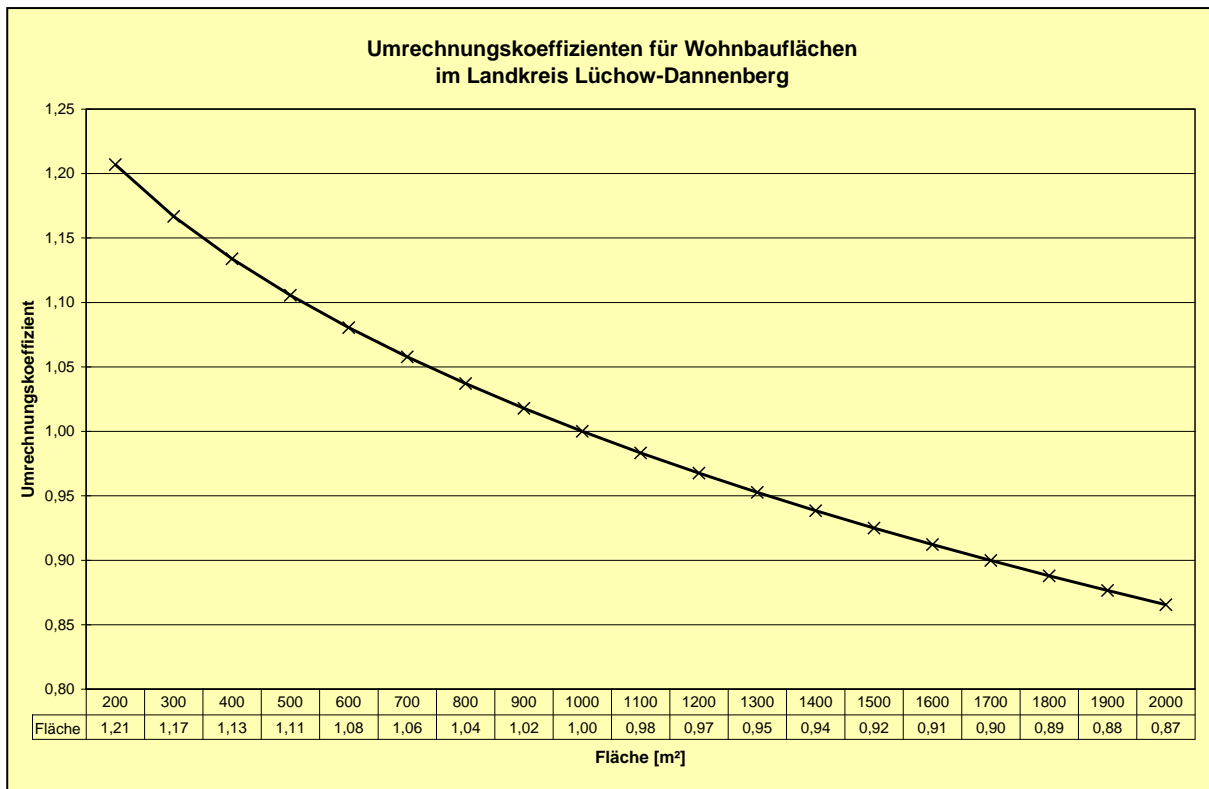
5.2.2.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg



Die Baulandpreise [€/m²] im Landkreis Lüchow-Dannenberg haben sich um **+ 3,7 %** (+ 3,1 % 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 m² bis 2 000 m².



5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

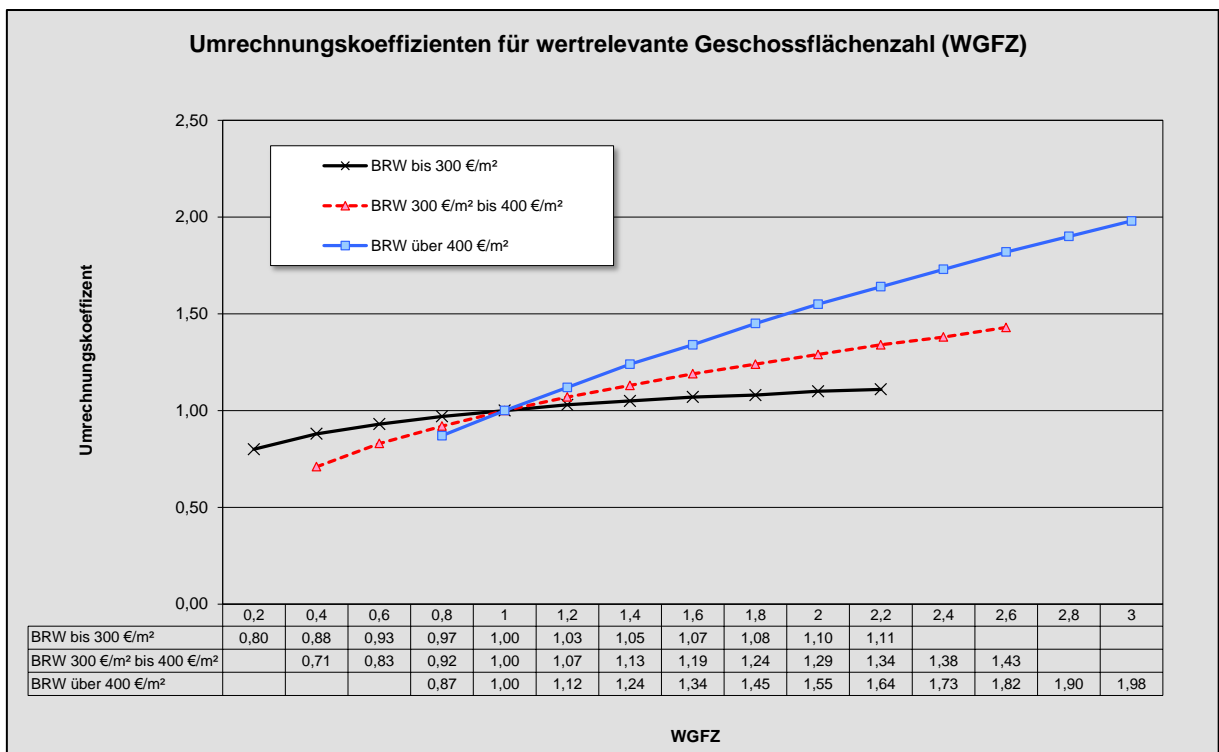
Über diesen Teilmarkt liegen keine ausreichenden und detaillierten Informationen vor.

5.3.2 Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hält die ermittelten Umrechnungskoeffizienten aus der Vergleichswertrichtlinie (**VW-RL**) vom 20.03.2014 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 ²]	mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Harburg	30 (30)	4 105 (3 218)	56 (51)
Lüneburg	21 (17)	3 640 (4 183)	35 (35)
Uelzen	9 (6)	2 573 (4 728)	16 (19)
Lüchow-Dannenberg	5 (4)	17 490 (1 232)	9 (22)
GAG Lüneburg	65 (57)	3 777 (3 525)	45 (41)

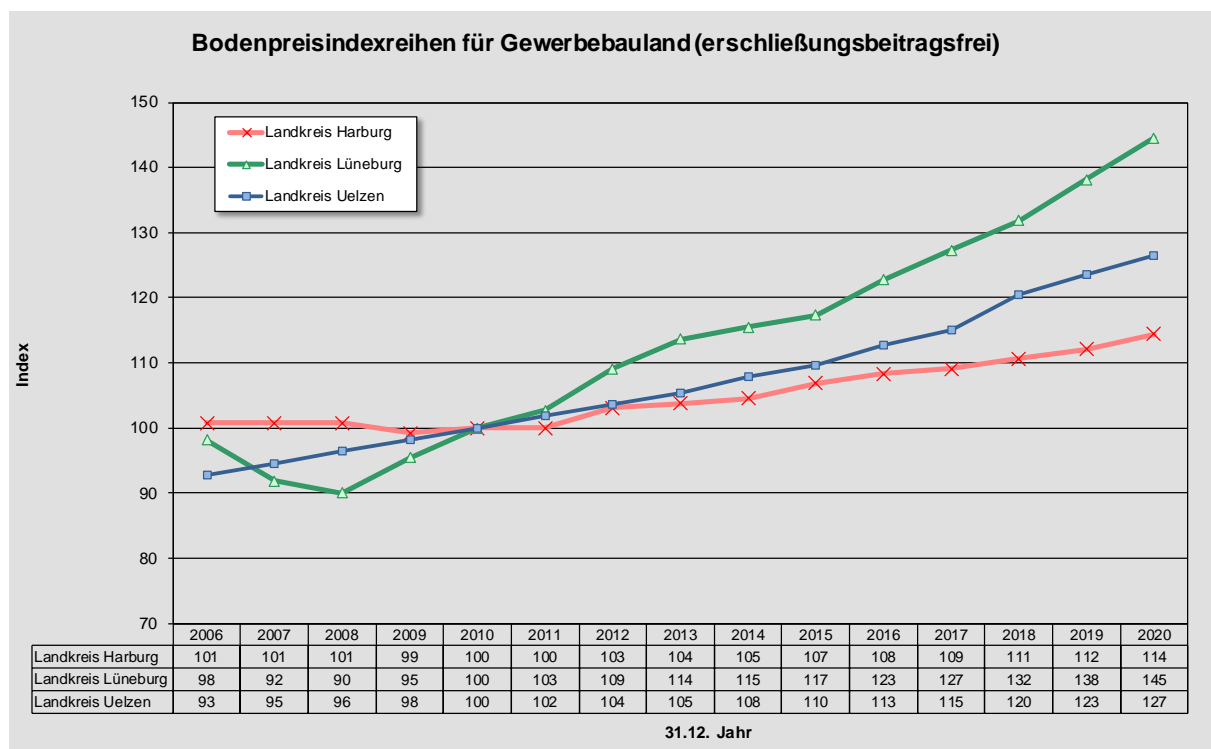
5.4.2 Preisentwicklung

Da sich die Preisentwicklung des Gewerbebaulandes markant von der Entwicklung des Wohnbaulandes unterscheidet, wurden eigene Indexreihen für Gewerbebauland in den Landkreisen Harburg, Lüneburg und seit 2019 auch im Landkreis Uelzen ermittelt.

Danach ergeben sich im Berichtsjahr allgemeine **Preisentwicklungen**

im Landkreis Harburg von **+ 1,8 %** (Vorjahr + 0,9 %),
im Landkreis Lüneburg von **+ 5,1 %** (Vorjahr + 3,0 %),
und im Landkreis Uelzen von **+ 3,3 %** (Vorjahr + 5,8 %).

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100. Die Indexzahlen sind zum **31.12. 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. Davon entfallen ca. 35 % der Fläche auf die forstwirtschaftliche Nutzung und 65 % der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Der **Landkreis Lüneburg** ist geprägt von überwiegend einfachen Sandböden mit geringen Bodenzahlen. Der Landkreis besteht zu 84 % aus land- und forstwirtschaftlich geprägten Flächen, die zu 39 % forstwirtschaftlich und zu 61 % landwirtschaftlich genutzt wird.

Der **Landkreis Uelzen** besteht zu 86 % aus land- und forstwirtschaftlich geprägten Flächen. Hierbei überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung mit 61 % gegenüber der forstwirtschaftlichen Nutzung von 39 % der Fläche.

Der **Landkreis Lüchow-Dannenberg** besteht zu 89 % aus land- und forstwirtschaftlich geprägten Flächen. Der forstwirtschaftlich genutzte Anteil liegt bei 42 % gegenüber 58 % landwirtschaftlich genutzter Flächen.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des Berichtszeitraumes durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2 500 m² nicht berücksichtigt worden.

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

6.2.1.1 Ackernutzung

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

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

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis betrug **2,65 €**. Die mittlere Flächengröße lag bei rd. **2,1 ha**.

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

Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m²]	
			Mittel	Spanne
Landkreis Harburg				
bis 40	14 (28)	2,21 (1,96)	3,00 (3,00)	2,00 – 5,68 (1,80 – 4,82)
41 – 60	6 (11)	1,28 (2,04)	3,65 (3,46)	1,01 – 5,66 (3,10 – 4,35)
61 – 80	1 -	* -	* -	* -
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüneburg				
bis 40	20 (15)	2,43 (2,23)	2,85 (2,30)	1,60 – 5,00 (0,95 – 3,00)
41 - 60	9 (3)	4,01 (1,90)	3,20 (2,76)	1,00 – 4,00 (2,61 – 3,37)
61 - 80	1 (2)	* (4,00)	* (1,96)	* (1,92 – 2,00)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Uelzen				
bis 40	18 (22)	1,64 (2,75)	3,05 (2,86)	2,22 – 5,00 (1,79 – 4,35)
41 - 60	11 (6)	2,27 (1,30)	3,82 (3,23)	2,34 – 5,00 (1,92 – 4,00)
61 - 80	1 (-)	* (-)	* (-)	* (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüchow-Dannenberg				
bis 40	27 (30)	2,33 (1,40)	2,00 (2,16)	1,00 – 4,00 (1,01 – 4,18)
41 - 60	10 (9)	2,86 (2,62)	2,98 (2,50)	2,28 – 5,50 (1,55 – 4,14)
61 - 80	1 (-)	* (-)	* (-)	* (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

6.2.1.2 Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag bei **1,40 €**. Die mittlere Flächengröße betrug rd. **0,9 ha**.

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

Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m²]	
			Mittel	Spanne
Landkreis Harburg				
bis 40	18 (13)	1,46 (1,26)	2,05 (1,67)	0,71 – 5,00 (1,32 – 4,47)
41 - 60	5 (13)	0,80 (0,89)	2,17 (2,00)	1,50 – 3,67 (1,00 – 4,82)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüneburg				
bis 40	1 (12)	* (0,74)	* (1,40)	* (0,13 – 3,28)
41 - 60	2 (3)	* (1,97)	* (1,30)	* (0,94 – 1,52)
61 - 80	2 (-)	* (-)	* (-)	* (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Uelzen				
bis 40	3 (8)	1,68 (0,76)	1,89 (0,96)	0,95 – 1,92 (0,33 – 2,61)
41 - 60	4 (6)	0,43 (0,69)	2,21 (1,28)	0,53 – 3,99 (0,65 – 1,62)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüchow-Dannenberg				
bis 40	13 (6)	1,00 (0,80)	1,10 (0,95)	0,37 – 2,00 (0,62 – 7,50)
41 - 60	2	*	*	*
	3	1,35	1,65	1,00 – 2,00
61 - 80	2 (-)	* (-)	* (-)	* (-)
> 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

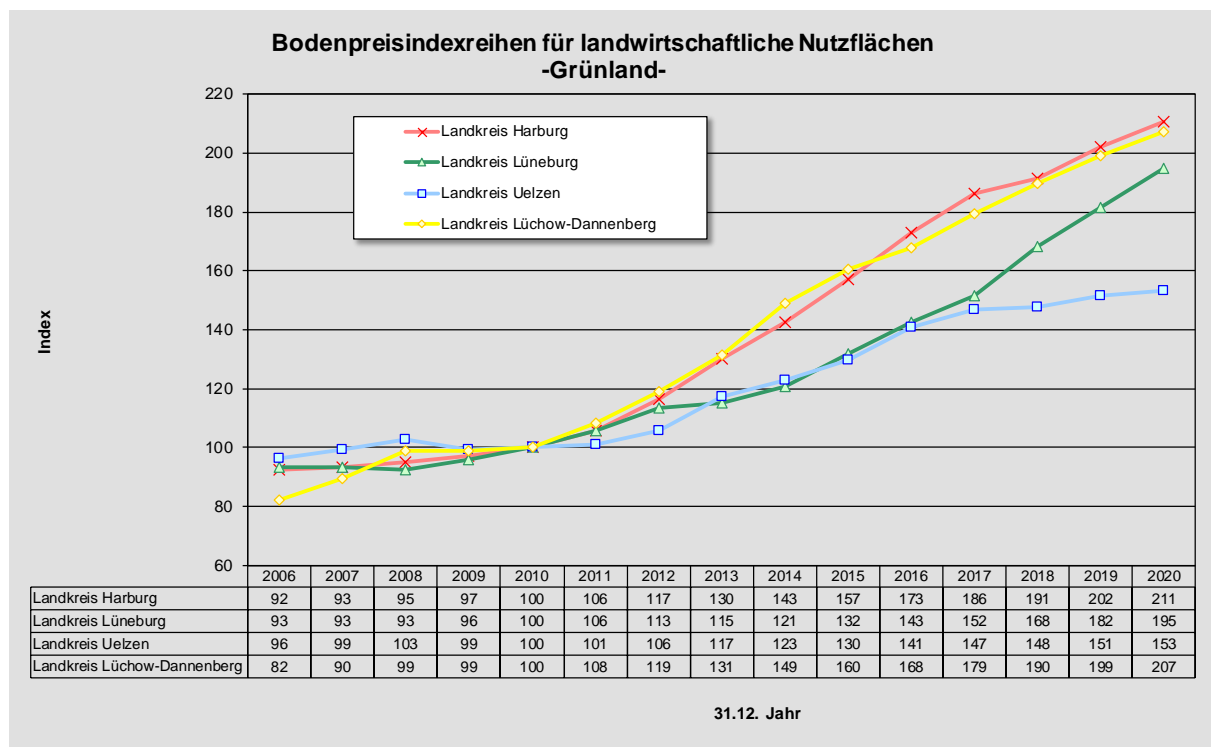
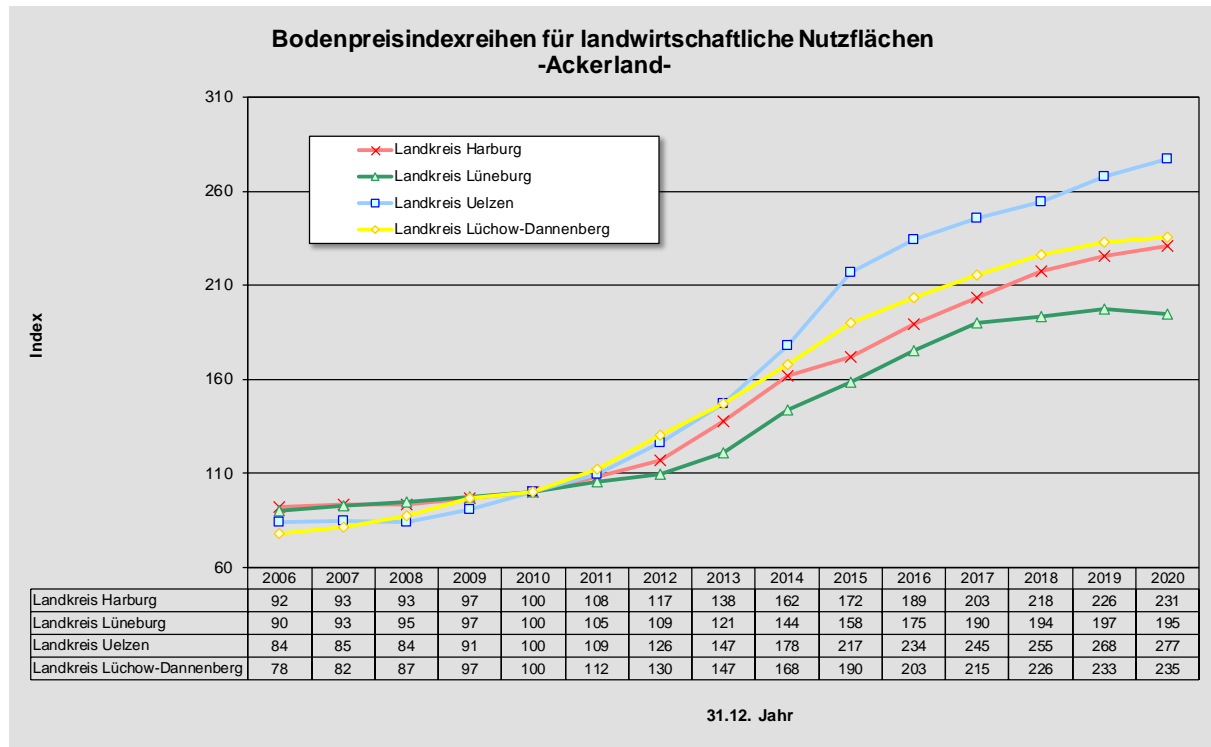
* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 **31.12. des jeweiligen Jahres** für nutzungsfreie landwirtschaftliche Grundstücke.

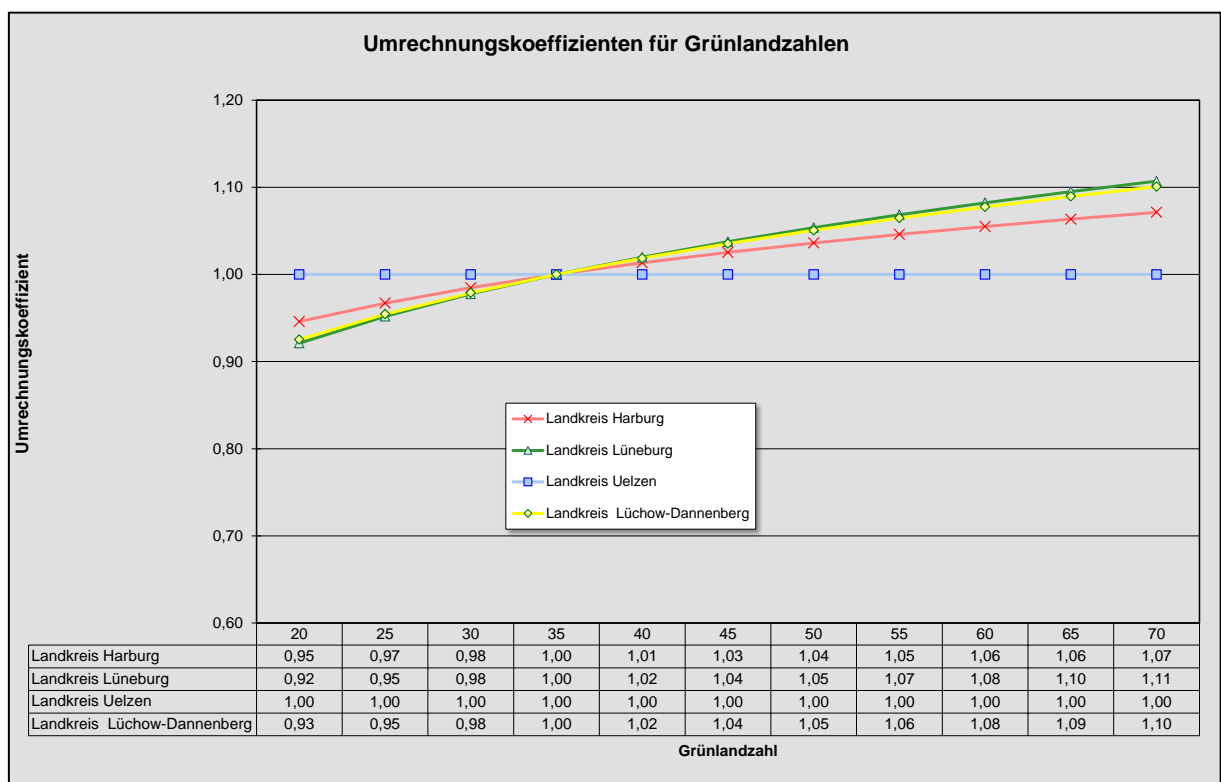
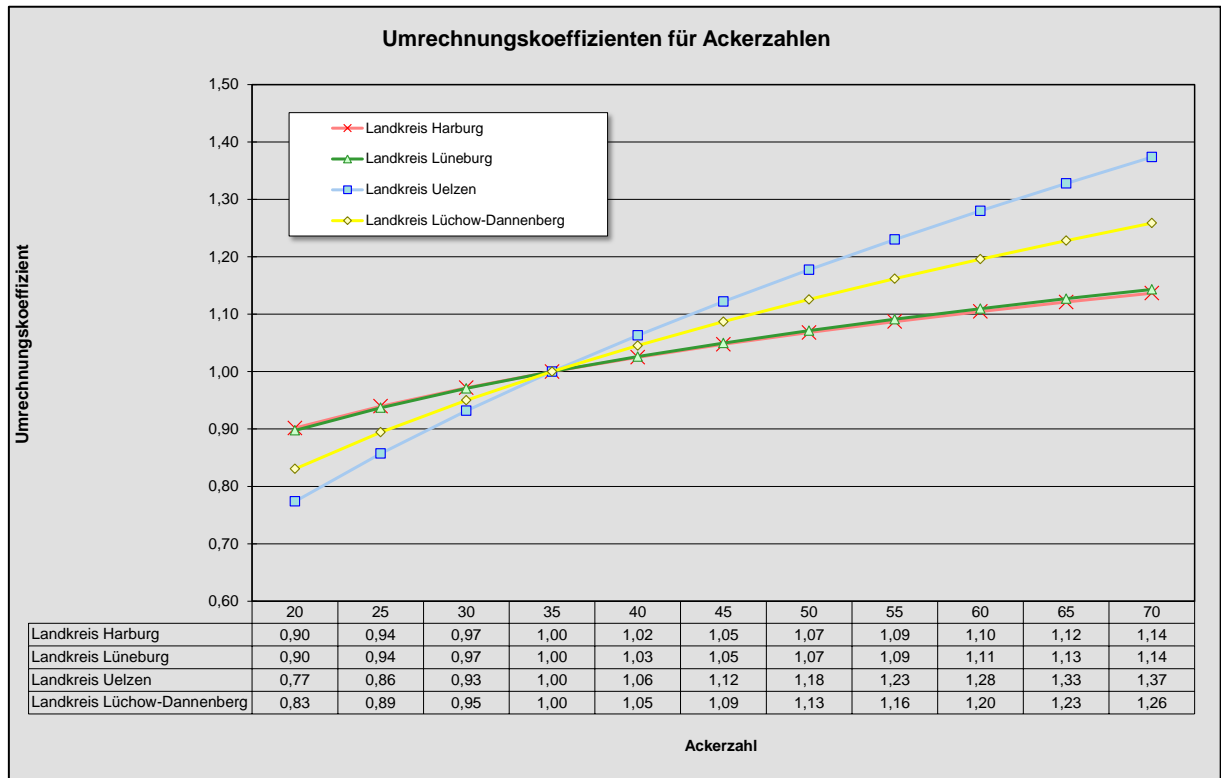


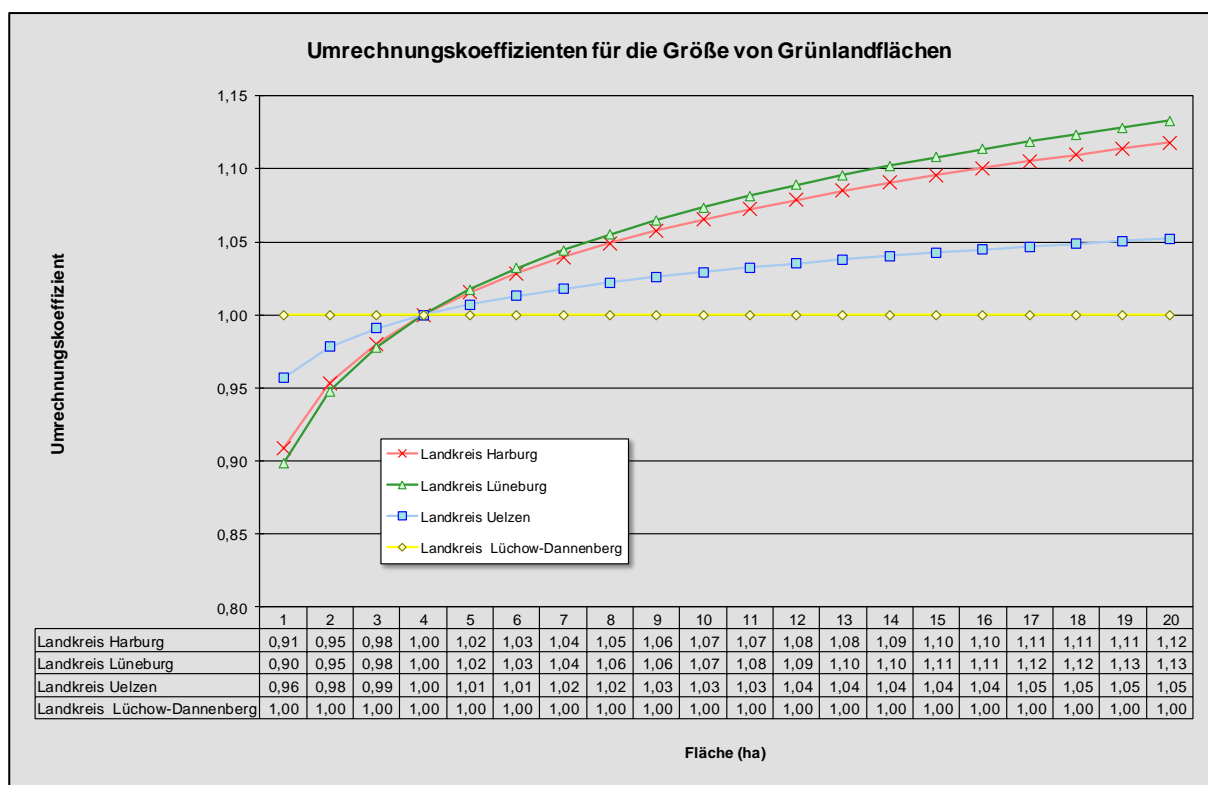
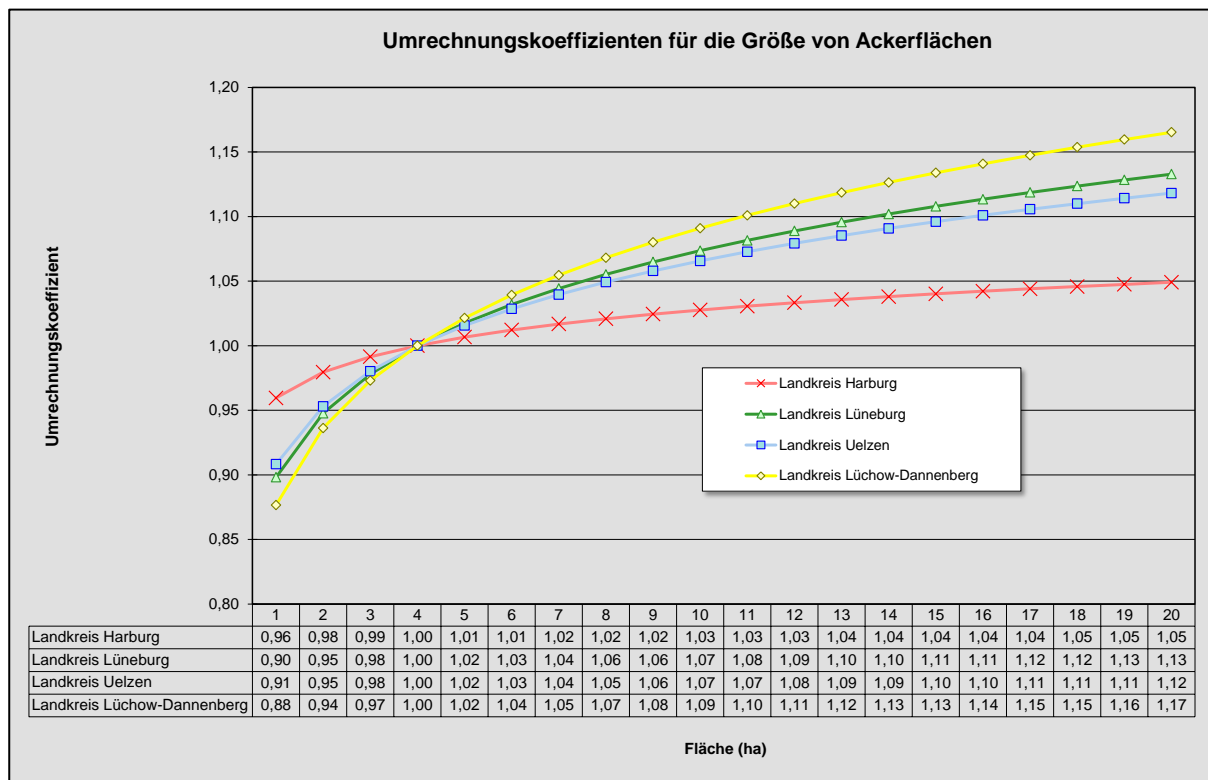
Die Anwendung ist analog zum Beispiel im Abschnitt 5.2.2.1.

6.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Die Abhängigkeiten der Preise landwirtschaftlicher Nutzflächen von der Bodenschätzung und der Fläche 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

6.4.1 Preisniveau

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 Hiebsreife der Bestände Faktoren, die den Kaufpreis mitbestimmen.

Diese Grundstücksart wird auch durch Zukäufe zur Bildung von Eigenjagdbezirken beeinflusst.

Die Angaben wurden ermittelt aus Verkäufen der letzten drei Berichtsjahre.

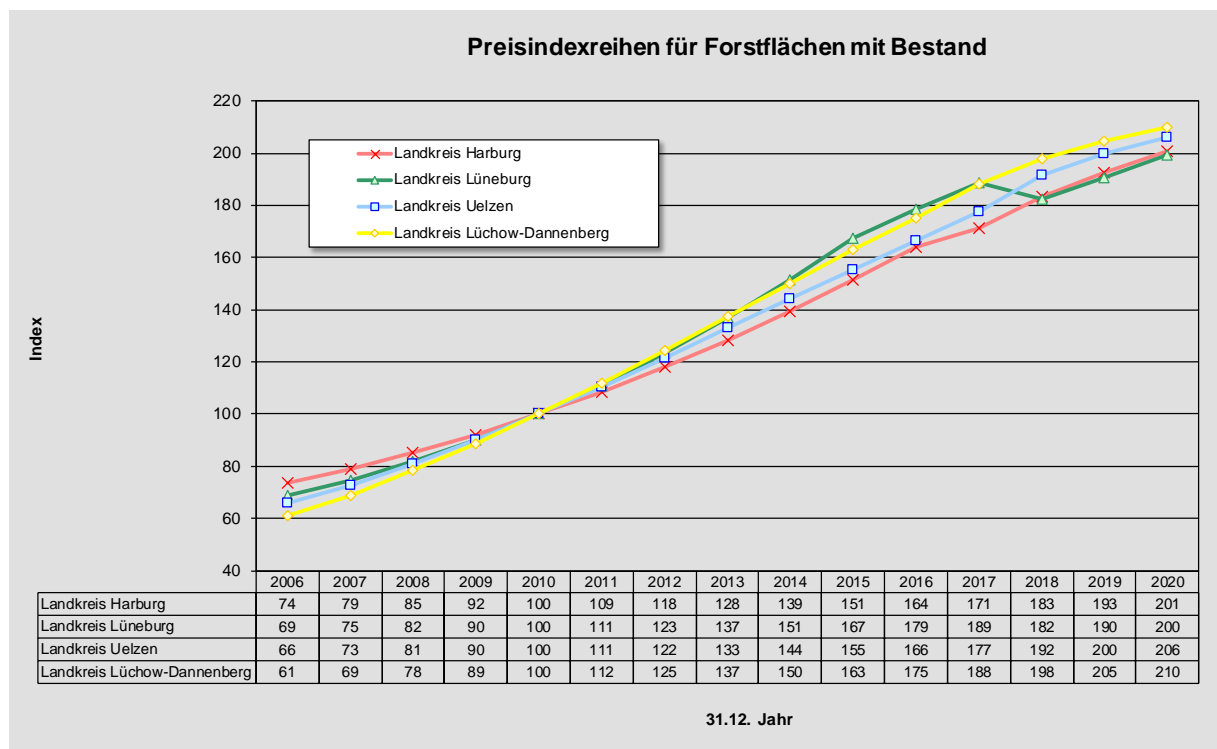
Landkreis	Anzahl	mittlerer Kaufpreis [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
Harburg	66	1,71 (1,52)	0,49 – 3,87
Lüneburg	64	0,96 (1,00)	0,13 – 3,25
Uelzen	55	1,05 (1,02)	0,13 – 5,30
Lüchow-Dannenberg	118	1,08 (1,09)	0,27 – 5,60
GAG Lüneburg	303	1,19 (1,16)	

6.4.2 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 ermittelt worden. Sie wurden abgeleitet aus den mittleren Kaufpreisen der einzelnen Berichtsjahre.

Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den **31.12. des jeweiligen Jahres** für Forstflächen mit Bestand (siehe Abschnitt 6.4.1).



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	Anzahl	mittlerer Kaufpreis [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Erläuterung
Harburg	44	9,95	0,50 – 86,90	durchschnittlich ca. 7 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Lüneburg	16	10,60	0,30 – 40,0	durchschnittlich ca. 19 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Uelzen	22	4,80	0,80 – 14,90	durchschnittlich ca. 18 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Lüchow-Dannenberg	31	4,10	0,30 – 10,00	durchschnittlich ca. 22 % 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 Kulturstadium, mit geregelten Entwässerungsverhältnissen und einer befestigten Zufahrt.

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Nutzflächen

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

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 (**NKAG**) sowie Kostenersatzungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

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

8 Bodenrichtwerte

8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2020 Region, kreisfreie Stadt, Landkreis				Bodenrichtwerte in €/m² für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungs- baus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner in 1 000	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
Landkreis Harburg									
Stadt Buchholz i.d. N.	39,6	M	Kleinstadt	315	270	165	445	325	245
Stadt Winsen (Luhe)	35,2	M	Kreisstadt	260	230	180	235	170	
Neu Wulmstorf / Neu Wulmstorf	21,3	G	Randlage Hamburg	500	475	355	610		
Rosengarten / Vahrendorf	1,2		bevorzugte Wohnlage		475				
Seevetal / Maschen	9,3		Wohnort	365	300				
Stelle / Stelle	11,3	G	Wohnort		170				
Elbmarsch / Niedermarschacht	1,1		Dorf		150				
Hanstedt / Hanstedt	5,7	G	Erholung		200				
Hollenstedt / Hollenstedt	3,8	G	Pendlerwohnort		125				
Jesteburg / Jesteburg	8,0	G	Pendlerwohnort	235	200	160			
Salzhausen / Salzhausen	4,9		zentraler, ländlicher Ort		130				
Tostedt / Tostedt	13,8	G	Kleinstadt	185	165	130	215		
Landkreis Lüneburg									
Stadt Bleckede/Bleckede	9,5	G	Kleinstadt		82				
Hansestadt Lüneburg	75,5	O	Kreisstadt und Verwaltungs- zentrum	455	350	275	520	405	360
Adendorf / Adendorf	10,8	G	Pendler-Wohnort	255	225	160			
Amt Neuhaus / Neuhaus	1,8	G	Gemeindefitz		28				
Amelinghausen / Amelinghausen	4,0	M	Fremdenverkehrsort	130	115				
Amelinghausen / Betzendorf	1,1		Wohngemeinde		88				
Bardowick / Bardowick	7,0	G	stadtnahe Wohngemeinde	180	160	135			
Dahlenburg / Dahlenburg	3,3	M	Kleinstadt		65	55			
Gellersen / Reppenstedt	7,7	G	stadtnahe Gemeinde	230	195	170			
Ilmenau / Melbeck	3,3	G	Landgemeinde		130				
Ostheide / Barendorf	2,5	G	Wohngemeinde		150				
Ostheide / Wendisch Evern	1,8		stadtnahe Wohngemeinde		170				
Scharnebeck / Scharnebeck	3,5	G	Wohngemeinde		160				
Landkreis Uelzen									
Hansestadt Uelzen	33,6	M	Kreisstadt	100	72	42		84	
Bevensen-Ebstorf / Bad Bevensen	9,2	G	Kurort	100	84	62			
Bienenbüttel / Bienenbüttel	6,7	G	Nähe Lüneburg	72	66	62			
Bevensen-Ebstorf / Hanstedt	0,9	G	Landgemeinde		36				
Rosche / Rosche	2,0	G	Landgemeinde		38				
Aue / Bad Bodenteich	3,8	G	Landgemeinde		52				
Bevensen-Ebstorf / Ebstorf	5,3	G	Landgemeinde		48				
Sudenburg / Sudenburg	4,6	G	Landgemeinde		36				
Aue / Wredestedt	6,4	G	Landgemeinde		48				
Landkreis Lüchow-Dannenberg									
Lüchow (Wendland) / Clenze	2,3	G	Erholung, Wohnen		31				
Lüchow (Wendland) / Lüchow	9,4	M	Kreisstadt	46	38	21			
Elbtalaue / Hitzacker	5,0	G	Luftkurort	48	37	22			
Elbtalaue / Dannenberg	8,2	G	Erholung, Wohnen	54	39	21			
Gartow / Flecken Gartow	1,4	G	Luftkurort		26				

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2020		Bodenrichtwerte in €/m² 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	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Landkreis Harburg										
Stadt Buchholz i.d.N.	39,6	1750	900	850		78				
Stadt Winsen (Luhe)	35,2	1150	800	430		45	23			
Seevetal	41,5	500	400	345		96	86			
Landkreis Lüneburg										
Hansestadt Lüneburg	75,5	3800	2200	1300		48		295	205	
Stadt Bleckede / Bleckede	9,5		115	92		20				
Amelinghausen/ Amelinghausen	4,0		135	88		40				
Dahlenburg / Dahlenburg	3,3	115	105	58		20				
Landkreis Uelzen										
Hansestadt Uelzen	33,6	685	570	355		25				
Bevensen-Ebstorf/Bad Bevensen	9,2		135			19				
Bienenbüttel / Bienenbüttel	6,7					13				
Rosche / Rosche	2,0					8				
Landkreis Lüchow-Dannenberg										
Lüchow (Wendland) / Clenze	2,3					4 *				
Lüchow (Wendland) / Lüchow	9,4					6 *				
Elbtalaue / Dannenberg	8,2					8				
Elbtalaue / Hitzacker	5,0					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 2020 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 oder persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Harburg					
Baujahr bis 1949	30 (29)	1920 (1912)	140 (160)	1.539 (2.113)	238.000 (300.000)
Baujahr 1950 bis 1977	127 (125)	1966 (1965)	140 (130)	2.375 (2.250)	350.000 (310.000)
Baujahr 1978 bis 1990	59 (57)	1981 (1982)	141 (146)	2.794 (2.308)	415.000 (344.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	105 (109)	2001 (2002)	140 (154)	3.370 (2.826)	473.000 (435.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	9 (4)	2020 (2018)	138 (136)	2.825 (3.406)	398.000 (462.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüneburg					
Baujahr bis 1949	25 (27)	1907 (1910)	180 (150)	1.167 (1.471)	229.000 (235.000)
Baujahr 1950 bis 1977	76 (96)	1965 (1968)	120 (135)	2.272 (2.142)	282.000 (280.000)
Baujahr 1978 bis 1990	20 (32)	1983 (1983)	135 (130)	2.553 (2.000)	352.000 (249.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	75 (65)	2002 (2001)	138 (141)	2.949 (2.705)	425.000 (388.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	2 (3)	2018 (2019)	160 (139)	2.194 (2.479)	336.000 (336.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Uelzen					
Baujahr bis 1949	25 (39)	1920 (1911)	166 (156)	800 (800)	145.000 (110.000)
Baujahr 1950 bis 1977	73 (91)	1965 (1966)	127 (138)	1.250 (933)	165.000 (135.000)
Baujahr 1978 bis 1990	22 (28)	1980 (1981)	142 (117)	1.226 (1.318)	190.000 (170.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	35 (28)	1999 (1998)	137 (141)	1.923 (1.676)	239.000 (244.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Baujahr bis 1949	25 (18)	1900 (1900)	140 (146)	625 (674)	85.000 (94.000)
Baujahr 1950 bis 1977	53 (42)	1965 (1965)	120 (118)	1.000 (829)	130.000 (110.000)
Baujahr 1978 bis 1990	21 (18)	1982 (1882)	127 (122)	1.175 (1.177)	159.000 (129.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	17 (12)	1999 (1997)	135 (124)	1.509 (1.117)	200.000 (135.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	0 (1)	(*) (*)	(*) (*)	(*) (*)	(*) (*)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.2.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung [€/m² Wohnfläche] lässt sich aus den vorstehenden Tabellen nicht ableiten. Aus der Marktanalyse der Vergleichsfaktoren in Abschnitt 9.2.3 ergeben sich folgende Preisentwicklungen:

Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser	+ 9,0 % (+ 6,7 %)	+ 7,1 % (+ 7,2 %)	+ 10,1 % (+ 8,9 %)	+ 8,7 % (+ 6,8 %)

() Werte des Vorjahres

Detaillierte Angaben zu der Preisentwicklung in den einzelnen Wohnungsmarktregionen können im Internet unter <https://www.gag.niedersachsen.de> abgerufen werden.

9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

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

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

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

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		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL) Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL) lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind 2 % bis 5 % des Sachwertes der baulichen Anlagen zuzgl. pauschaler Hausanschlussgebühren
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

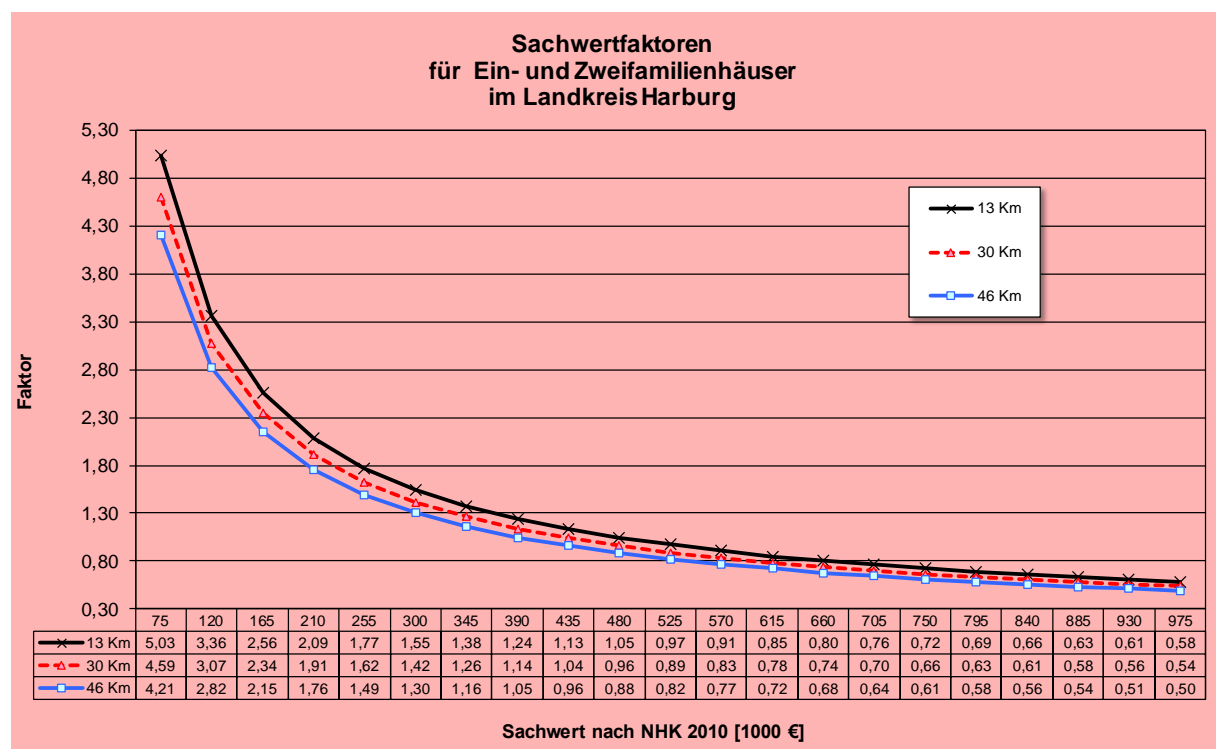
Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:
<ol style="list-style-type: none"> Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig: <ul style="list-style-type: none"> von der Höhe des Sachwertes: Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert. von der Lage des Objektes: Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen. von der Restnutzungsdauer des Objektes: Ältere Objekte erzielen relativ zum Sachwert 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 mittleren Wert 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 2 434 Kauffälle.

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

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2007 – 2020	31.12.2020
Lage (Entfernung zum Zentrum von Hamburg)	13 km – 46 km	s. Grafik
vorläufiger Sachwert	75.000 € – 975.000 €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2020 normiert auf 1 000 m ²)	20 €/m ² – 530 €/m ²	200 €/m ²
Region	Landkreis Harburg/ Neu Wulmstorf, Buchholz i.d.N., Winsen (Luhe)	Landkreis Harburg
Gebäudeart	Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Restnutzungsdauer	15 Jahre – 70 Jahre	40 Jahre
Standardstufe	1,0 – 4,5	2,5
Unterkellerung	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Wohnfläche	60 m ² – 340 m ²	140 m ²
Grundstücksfläche	200 m ² – 2 400 m ²	1 000 m ²
Garage / Carport	ohne / vorhanden	vorhanden (eine)
Bauweise		massiv (keine Fertighäuser)



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

Korrekturfaktor für die Region:

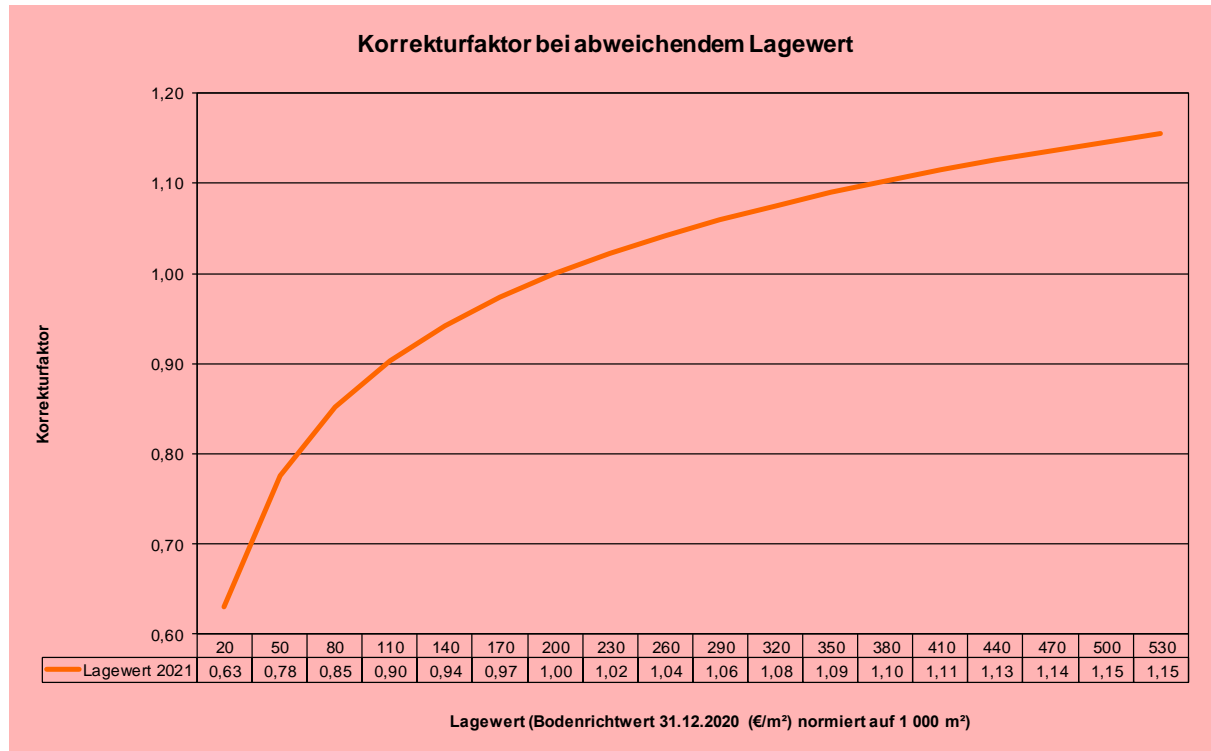
- **Neu Wulmstorf, Buchholz i.d.N., Winsen (Luhe)** **1,03**

Korrekturfaktor für die Gebäudeart:

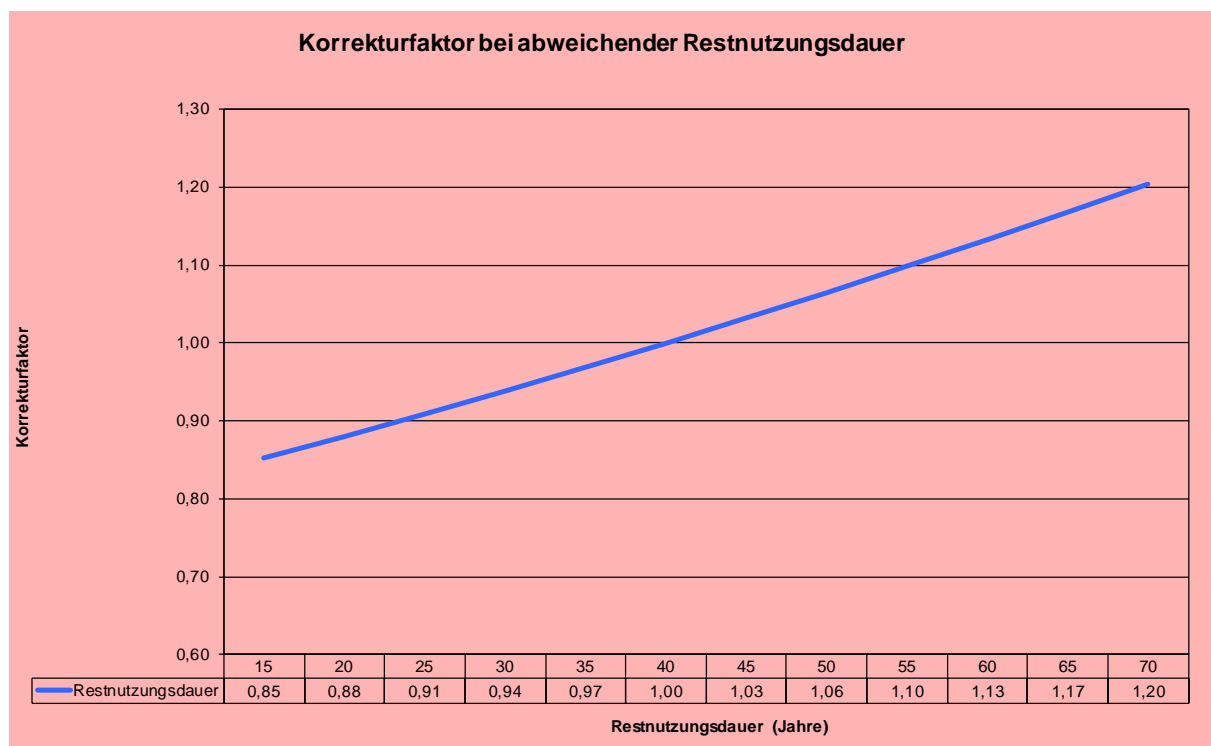
- Zweifamilienhaus 0,93

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

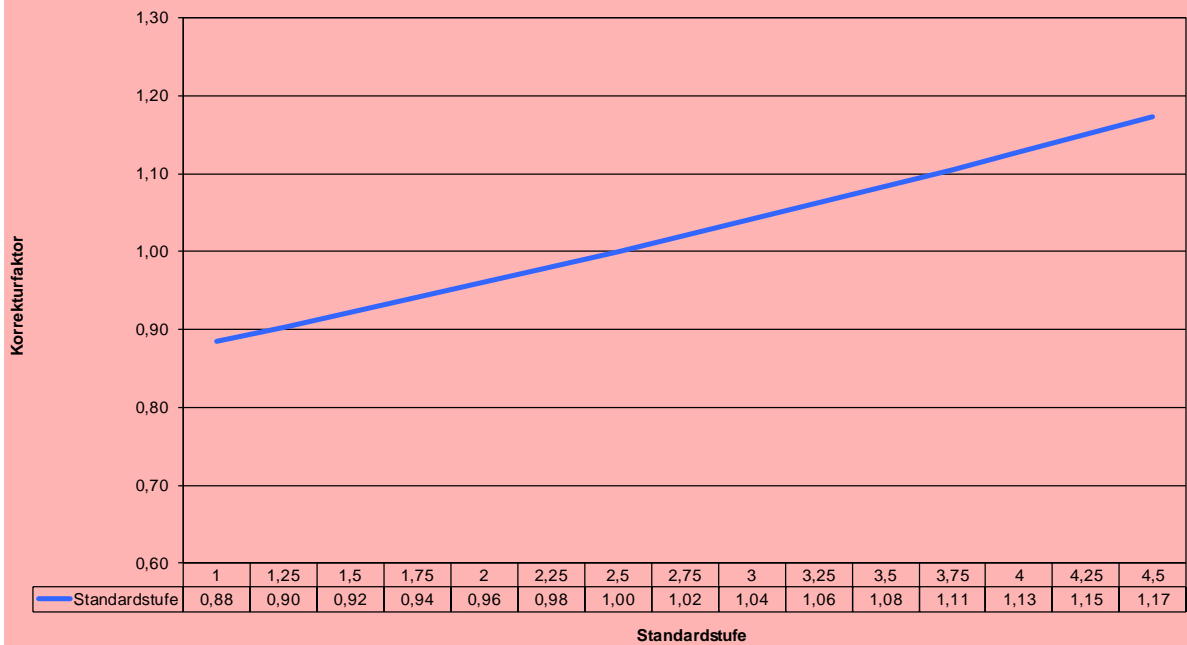
- ohne Keller 0,96



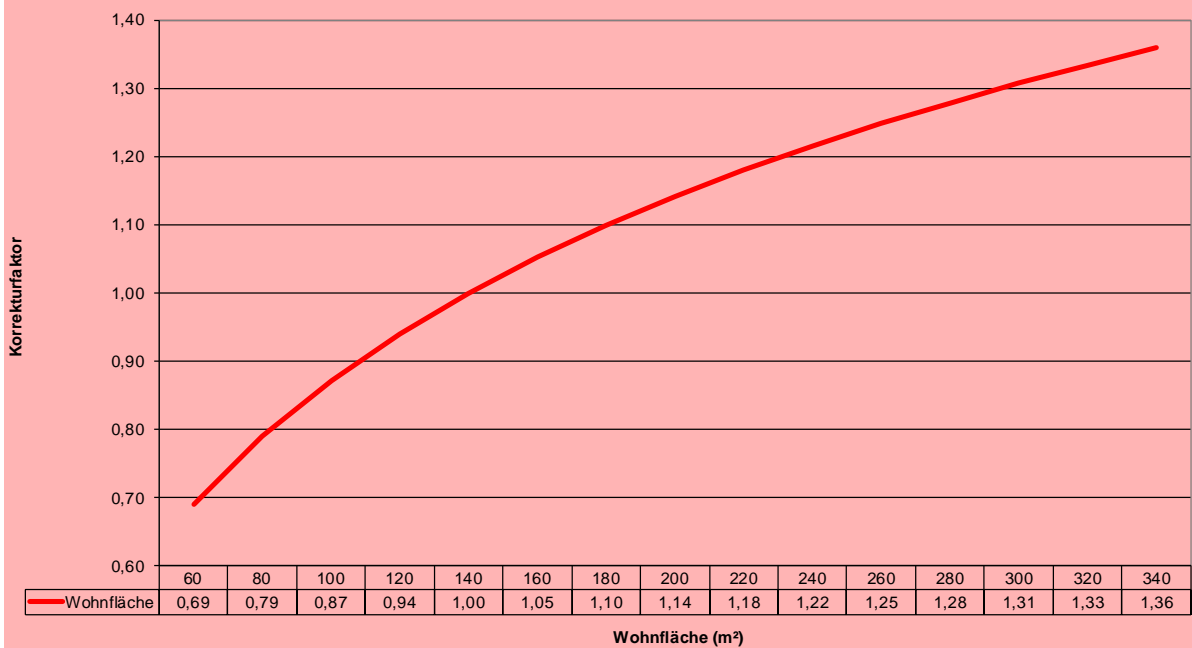
Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Harburg (Seite 23).

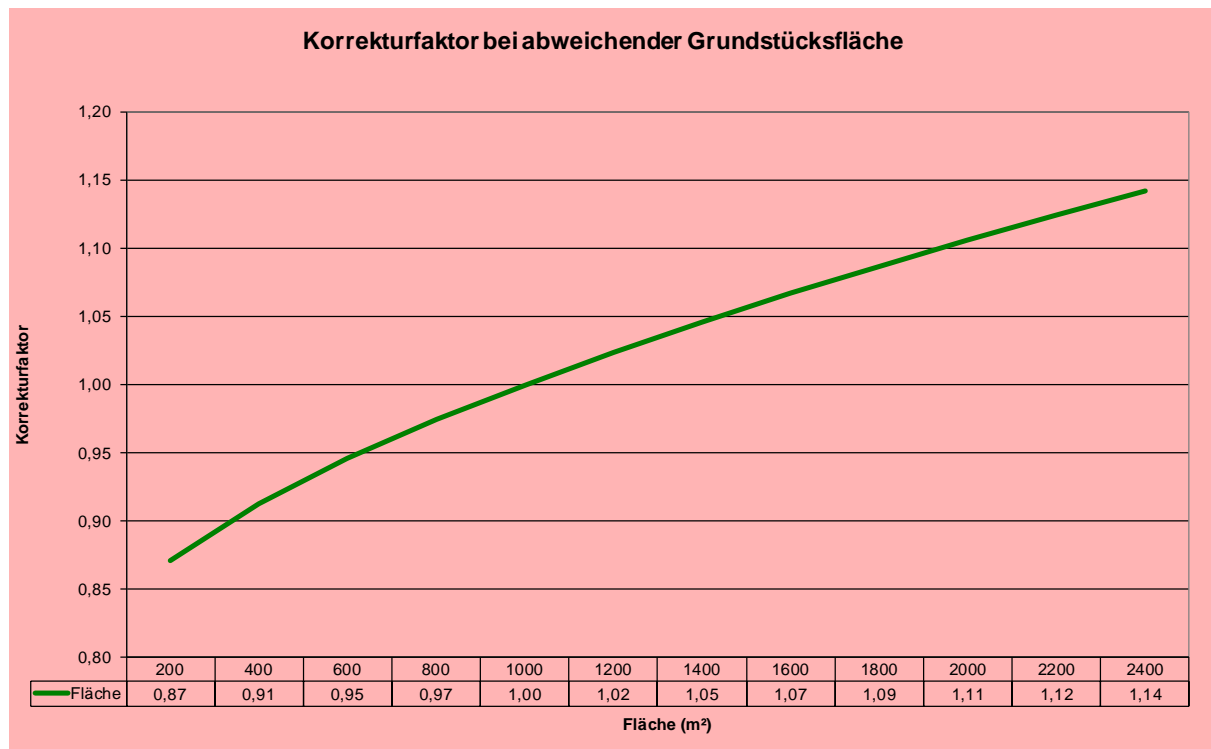


Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe

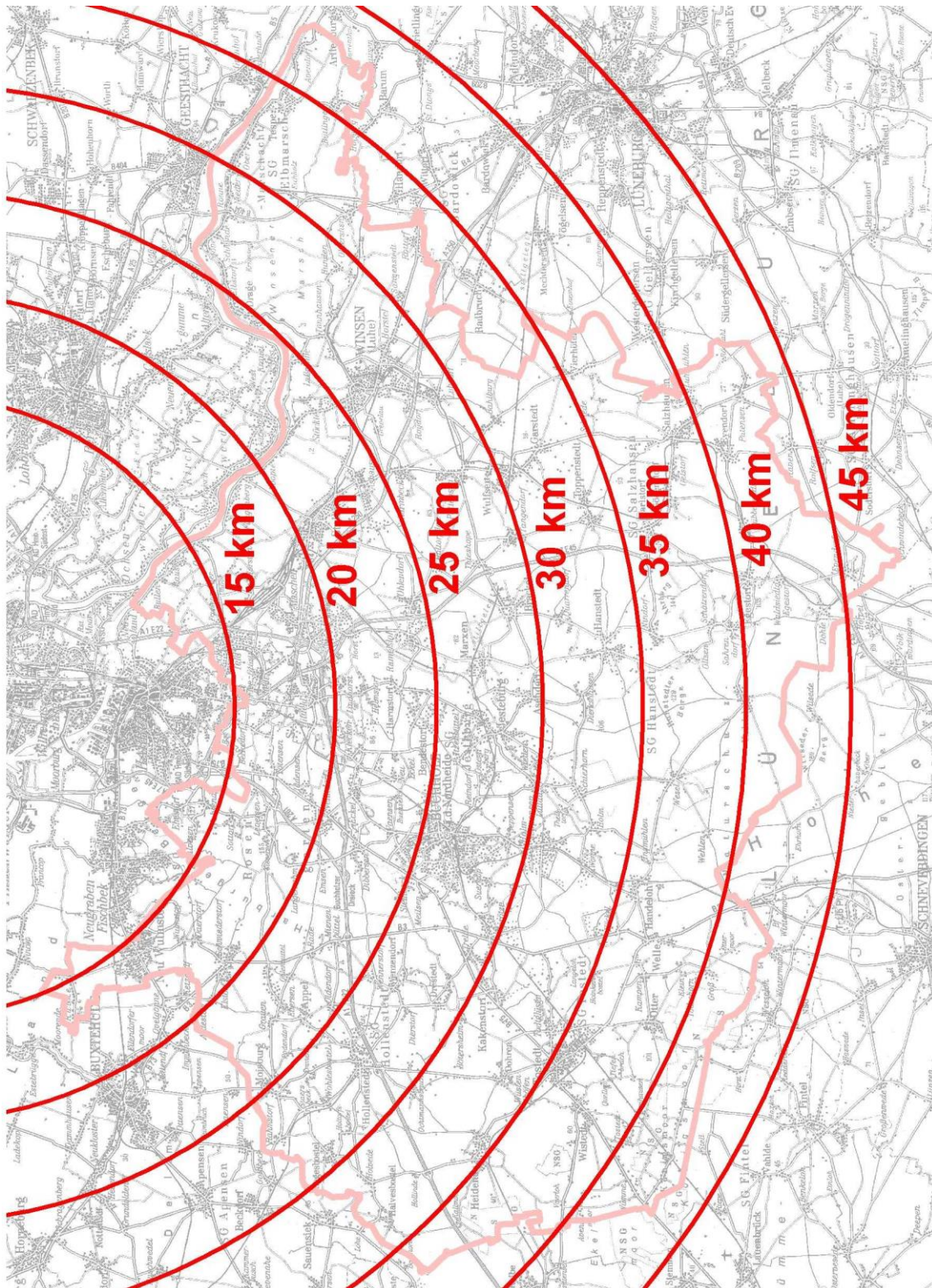


Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche





Anwendungsbeispiel			
Der nach der Modellbeschreibung ermittelte vorläufige Sachwert eines Einfamilienhausobjektes in Winsen (Luhe) beträgt 390.000 €.			
Entfernung	30 km (siehe Seite 55)		
Basiswert		=	1,14
Korrekturfaktoren (Zwischenwerte ggf. interpolieren)			
Gebäudeart	Einfamilienhaus	X	1,00
Keller	ohne	X	0,96
Lagewert	Bodenrichtwert 200 €/m² normiert auf 1 000 m²	X	1,00
Region	Winsen (Luhe)	X	1,03
Restnutzungsdauer	60 Jahre	X	1,13
Standardstufe	3	X	1,04
Wohnfläche	160 m²	X	1,05
Grundstücksfläche	1 200 m²	X	1,02
Sachwertfaktor		=	1,42
marktangepasster vorläufiger Sachwert	vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor		
	390.000 € x 1,42 = 553.800 €	=	rd. 555.000 €

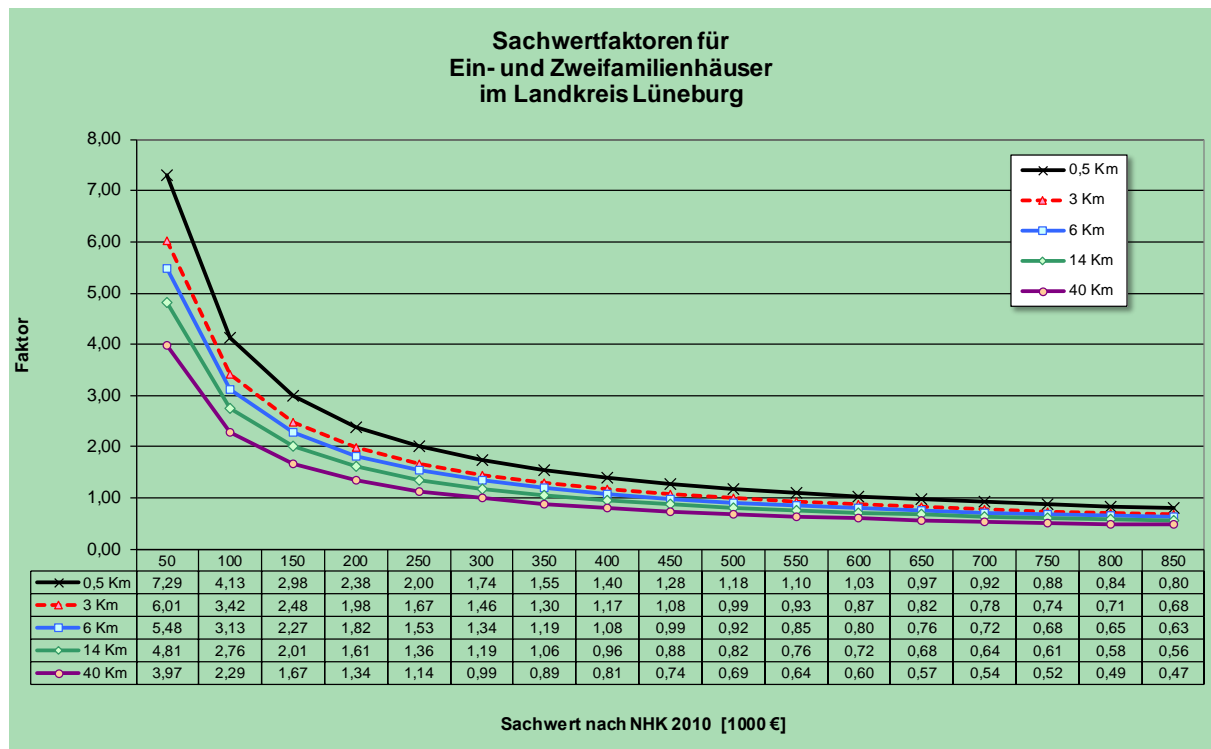


Entfernungskarte Maßstab 1 : 300 000

9.2.3.2 Sachwertfaktoren Landkreis Lüneburg

Die analysierte Stichprobe umfasst 1 815 Kauffälle. Die dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2008 – 2020	31.12.2020
vorläufiger Sachwert	50.000 € – 850.000 €	s. Grafik
Lage (Entfernung Marktplatz Lbg.)	0,5 km – 40 km	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2020 normiert auf 1 000 m ²)	10 €/m ² – 430 €/m ²	220 €/m ²
Region	Landkreis Lüneburg/ Hansestadt Lüneburg und Adendorf /Ortsla- gen der Nebenzentren Amelinghausen , Stadt Bleckede und Flecken Dahlenburg	Landkreis Lüneburg
Gebäudeart	Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Restnutzungsdauer	15 Jahre – 70 Jahre	40 Jahre
Standardstufe	1 – 4,5	2,5
Wohnfläche	60 m ² – 360 m ²	140 m ²
Grundstücksfläche	200 m ² – 2 000 m ²	1 000 m ²
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 60 entnommen werden.

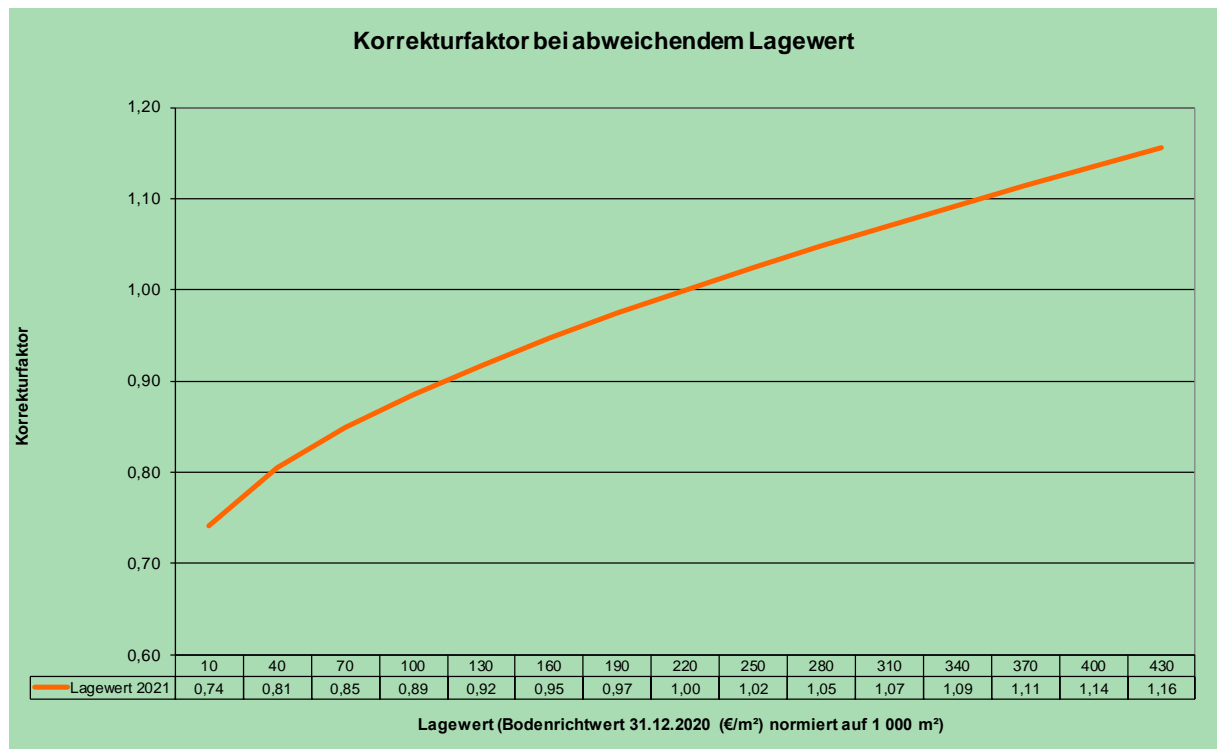
Korrekturfaktoren für die Region:

- Hansestadt Lüneburg und Adendorf **0,96**
- Ortslagen der Nebenzentren Amelinghausen, Stadt Bleckede und Flecken Dahlenburg **1,04**

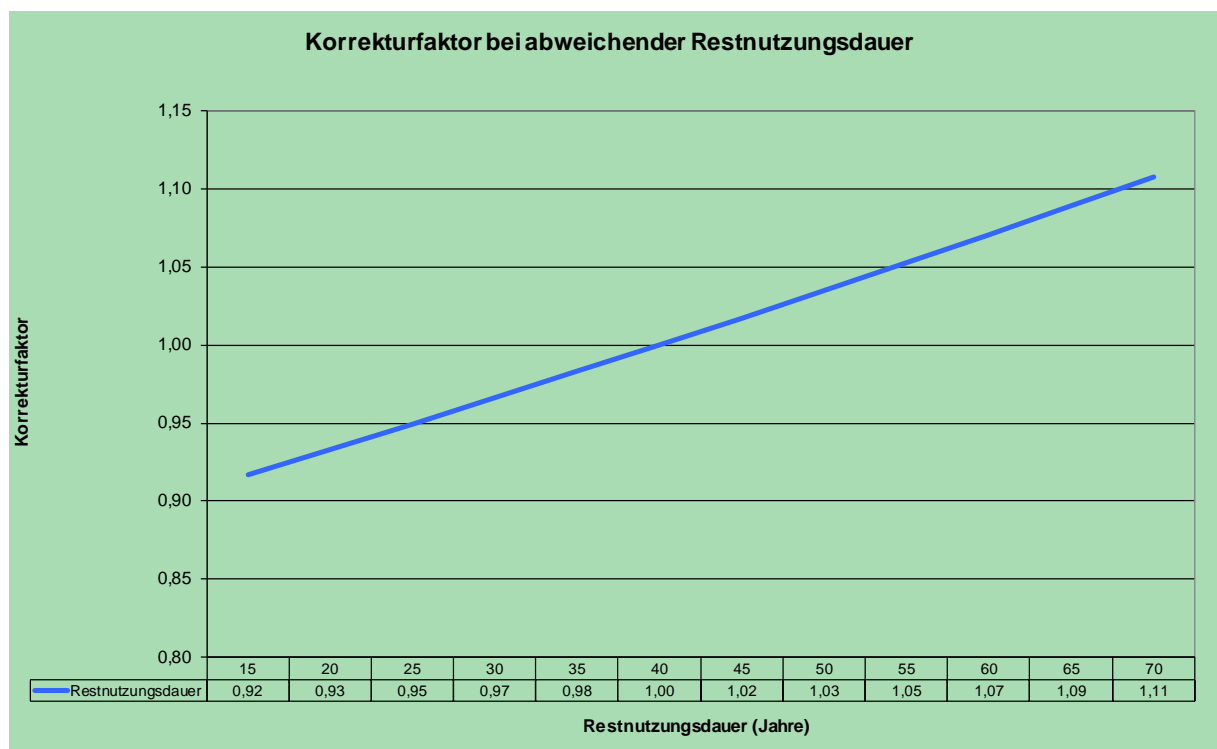
Korrekturfaktoren für die Gebäudeart:

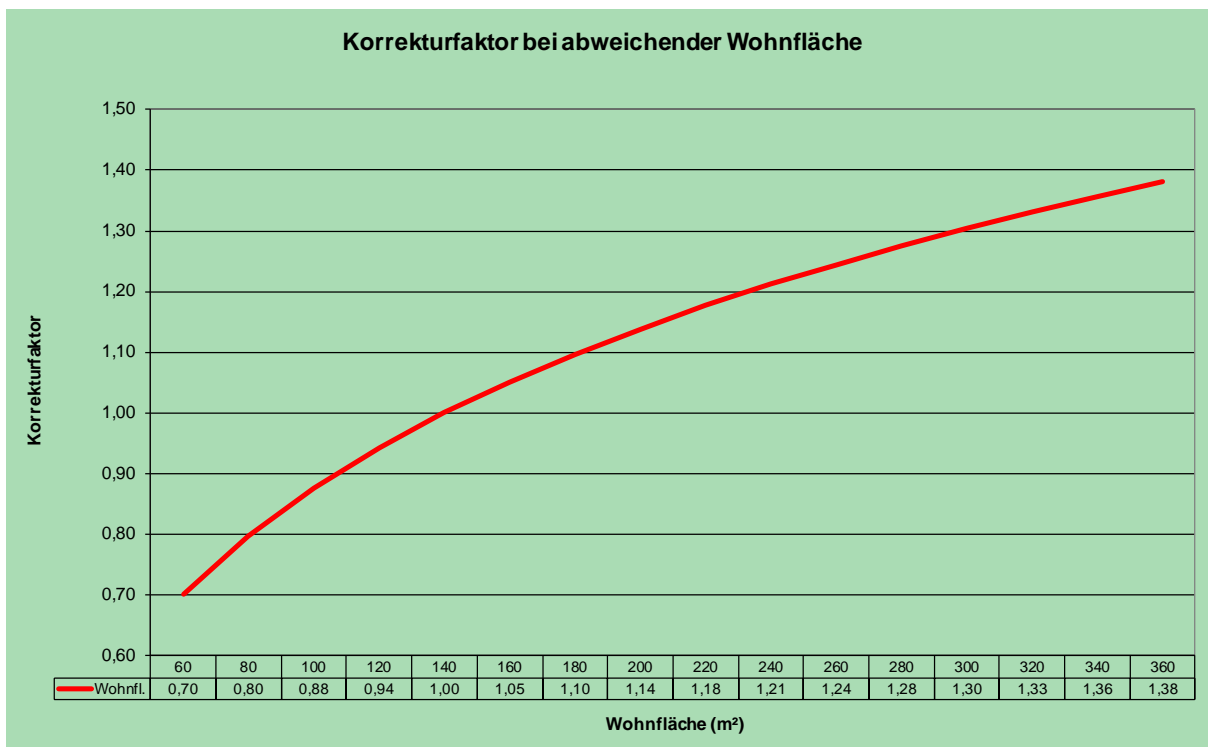
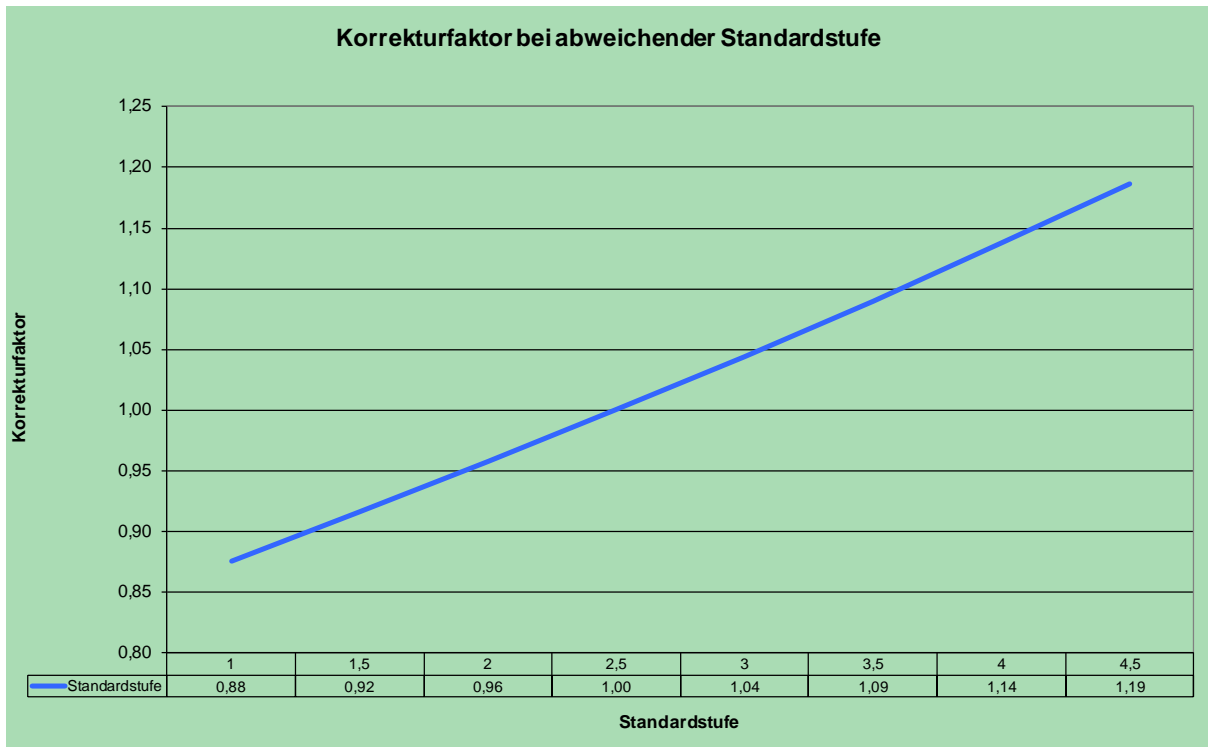
- Zweifamilienhaus

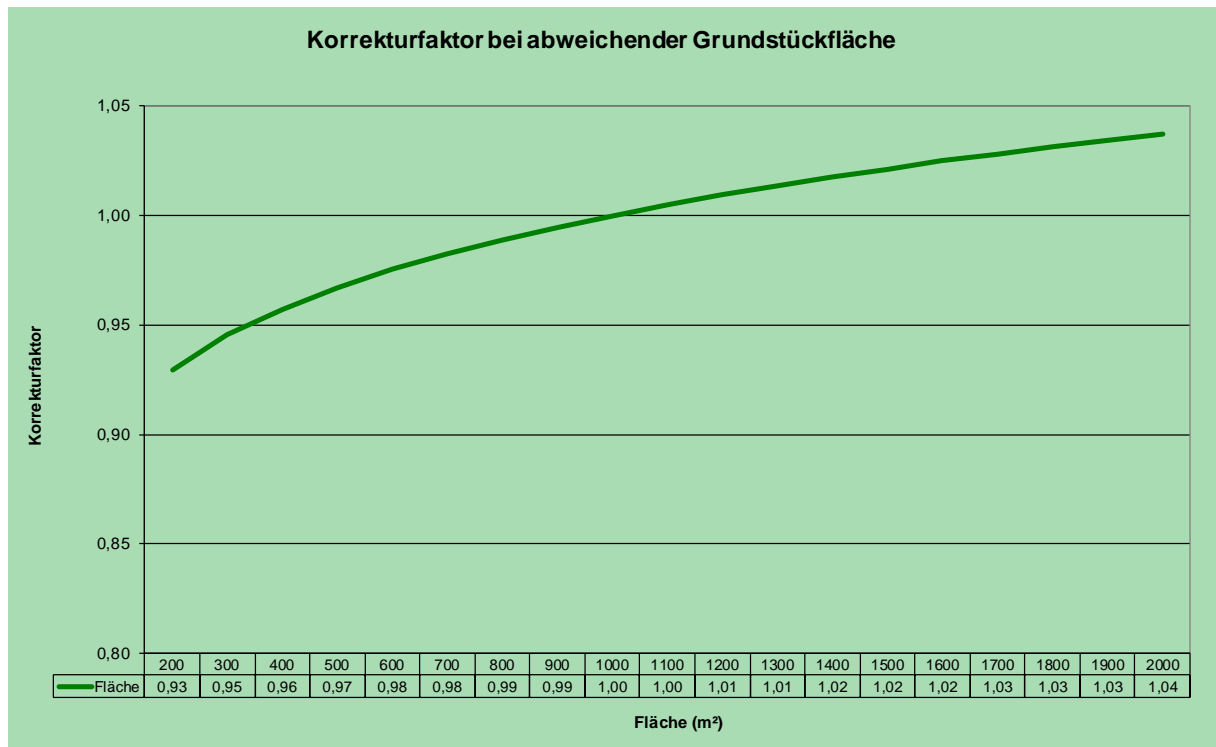
0,91



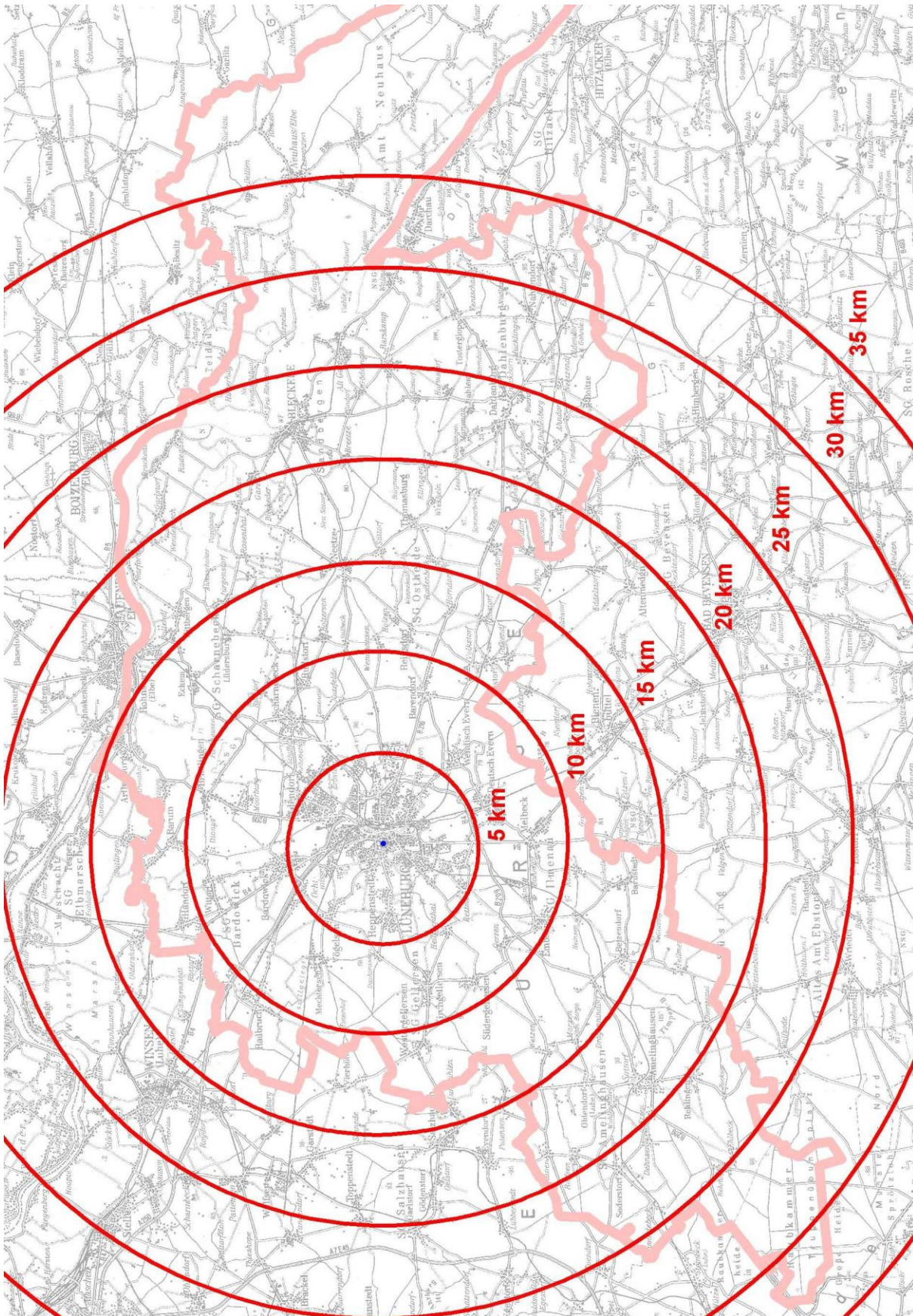
Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Lüneburg (Seite 26).







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

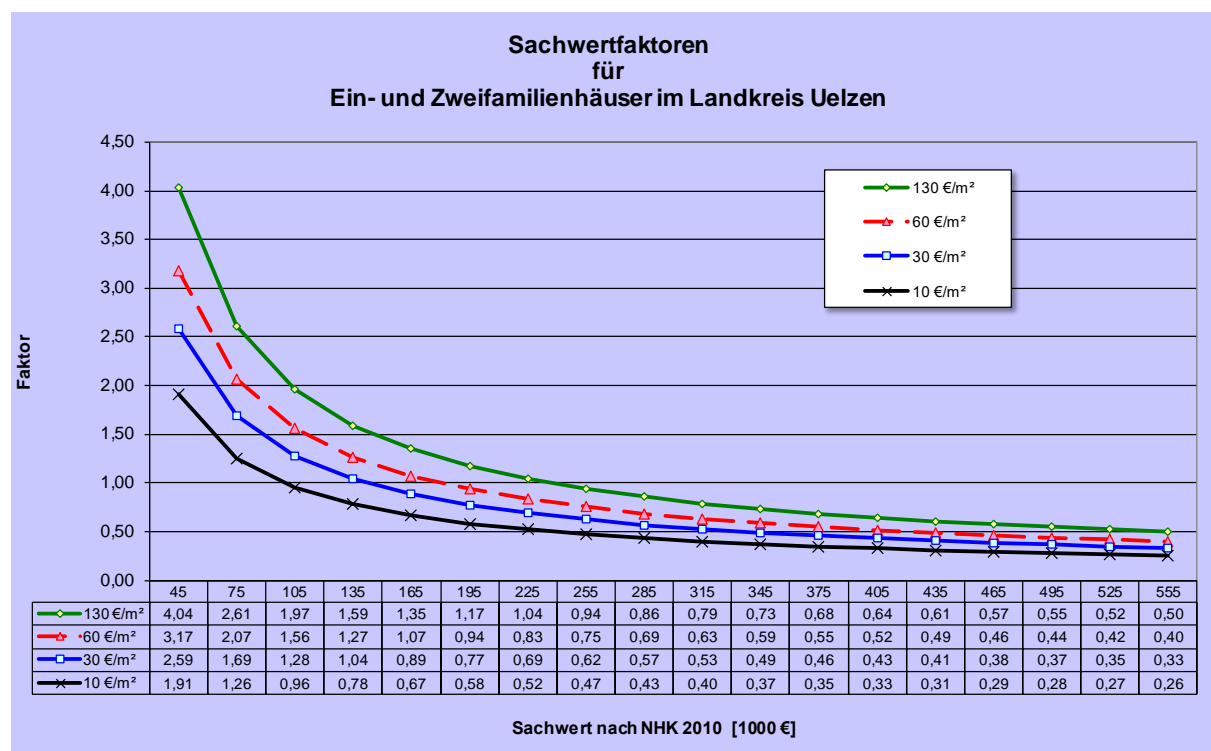


Entfernungskarte Maßstab 1 : 300 000

9.2.3.3 Sachwertfaktoren Landkreis Uelzen

Die analysierte Stichprobe umfasst 1 425 Kauffälle. Die dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2008 – 2020	31.12.2020
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2020 normiert auf 1 000 m ²)	10 €/m ² – 130 €/m ²	s. Grafik
vorläufiger Sachwert	45.000 € – 555.000 €	s. Grafik
Gebäudeart	Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Region	Landkreis Uelzen / Hansestadt Uelzen, Bad Bevensen (Ort) / Bad Bodenteich (Ort) / Bienenbüttel (Ort) / Suderburg (Ort) / Ebster (Ort)	Landkreis Uelzen
Restnutzungsdauer	15 Jahre – 70 Jahre	40
Standardstufe	1,0 – 4,0	2,5
Wohnfläche	60 m ² – 240 m ²	130 m ²
Grundstücksfläche	300 m ² – 2 500 m ²	1 100 m ²
Garage / Carport	ohne / vorhanden	vorhanden



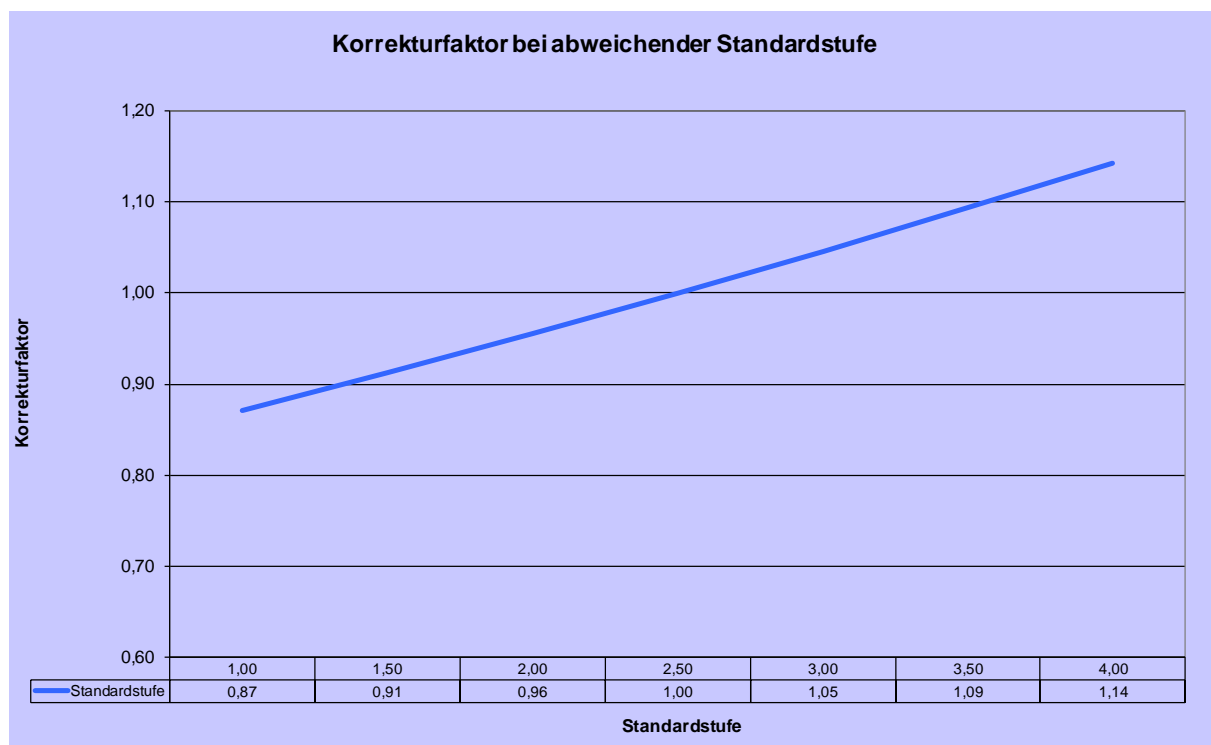
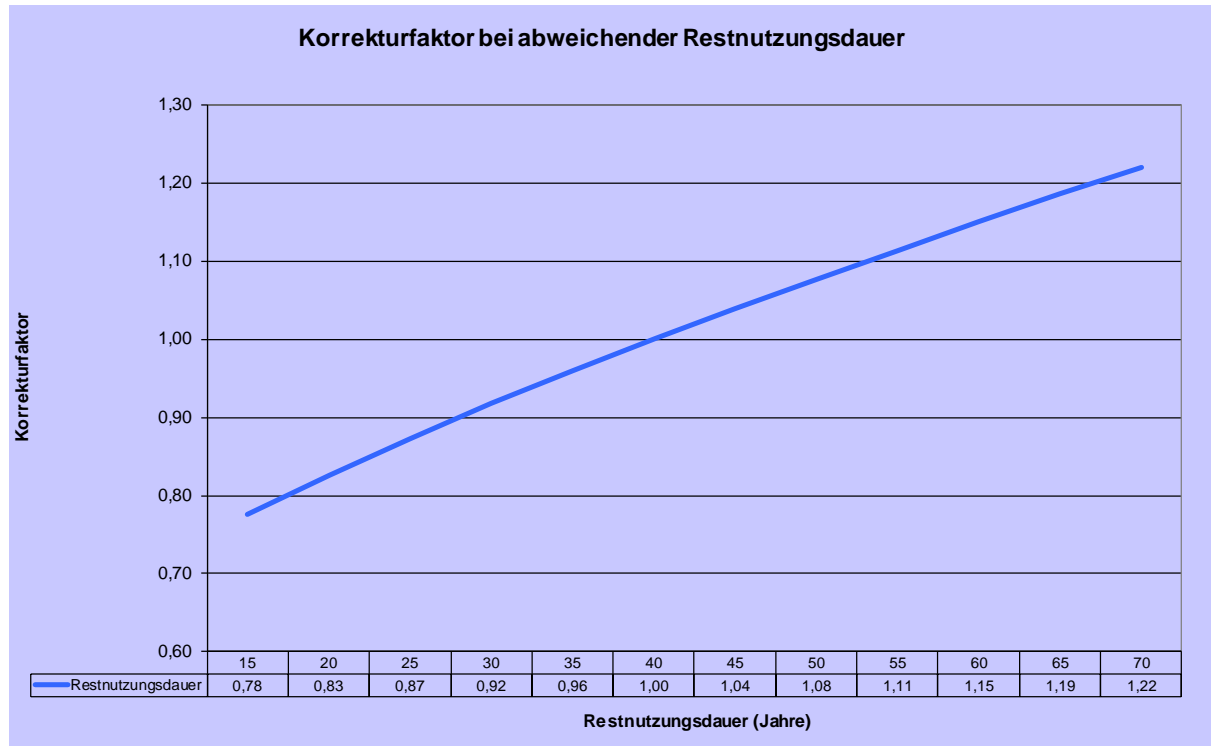
Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Uelzen (Seite 28).

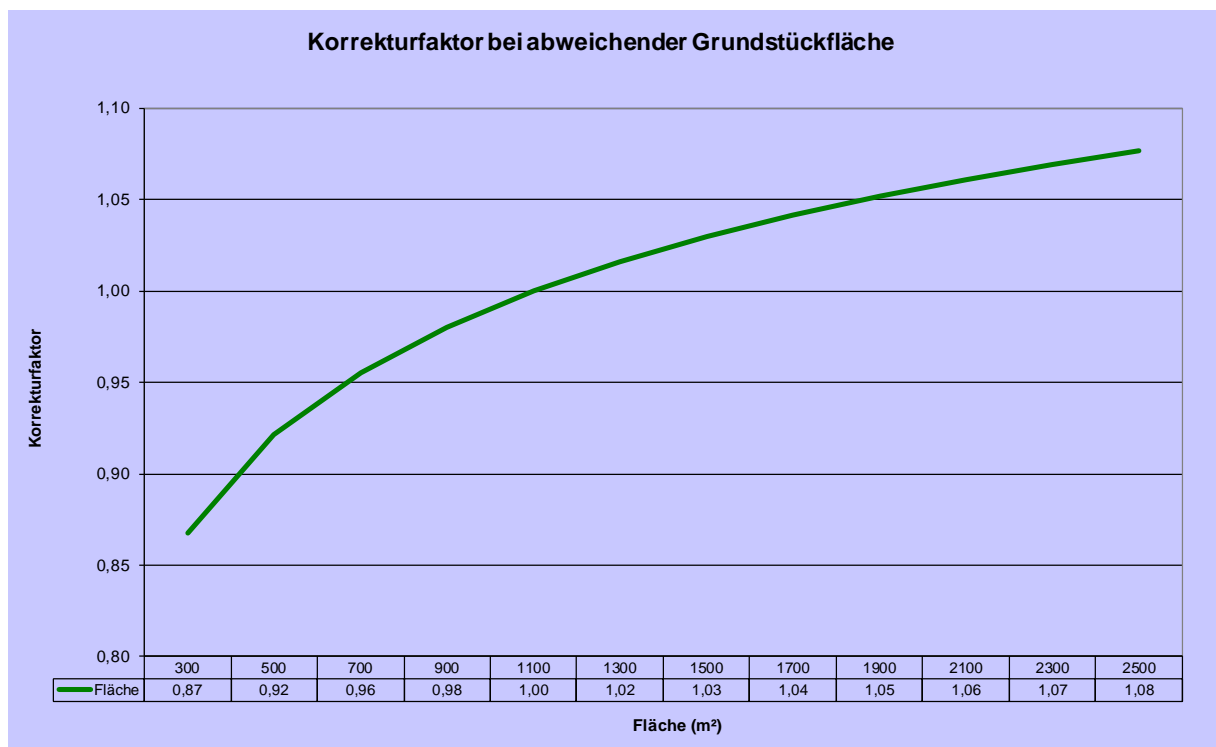
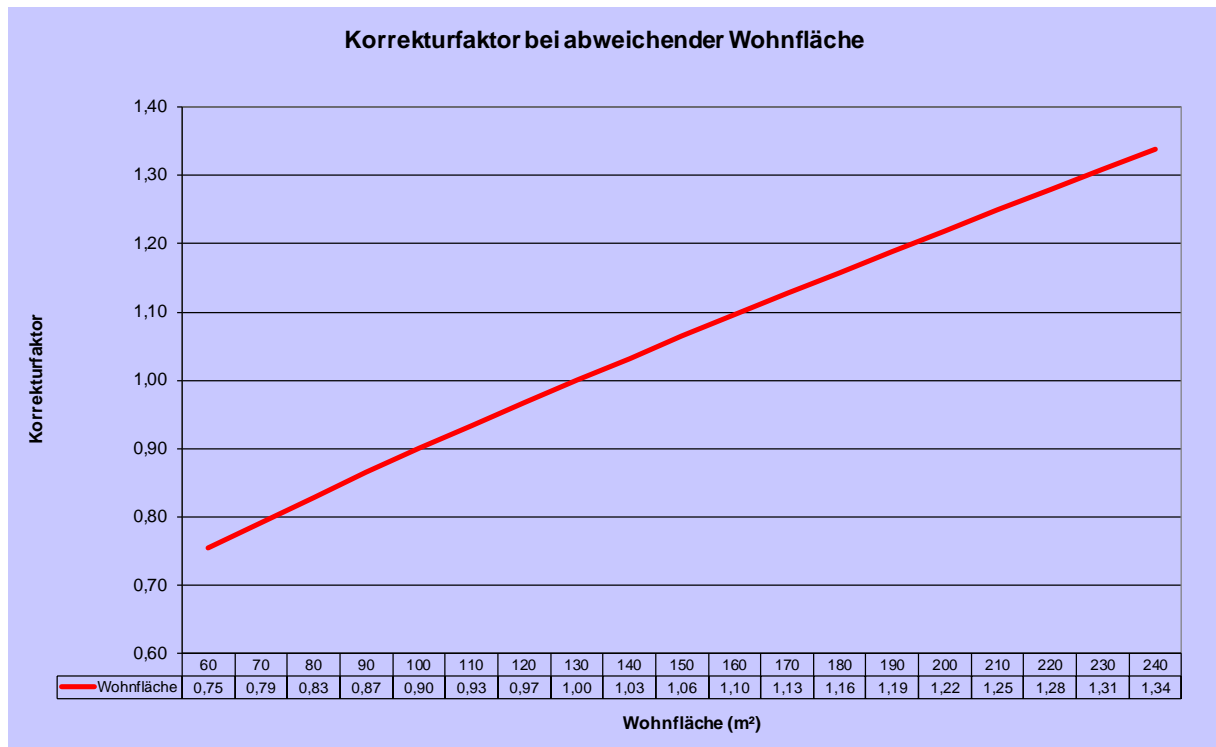
Korrekturfaktoren für die Gebäudeart:

- **Zweifamilienhaus** **0,84**

Korrekturfaktoren für die Region:

- Hansestadt Uelzen 1,16
- Bad Bevensen (Ort) 1,13
- Bad Bodenteich (Ort) 0,91
- Suderburg (Ort) 0,92
- Bienebüttel (Ort) 1,09
- Ebstorf (Ort) 1,07





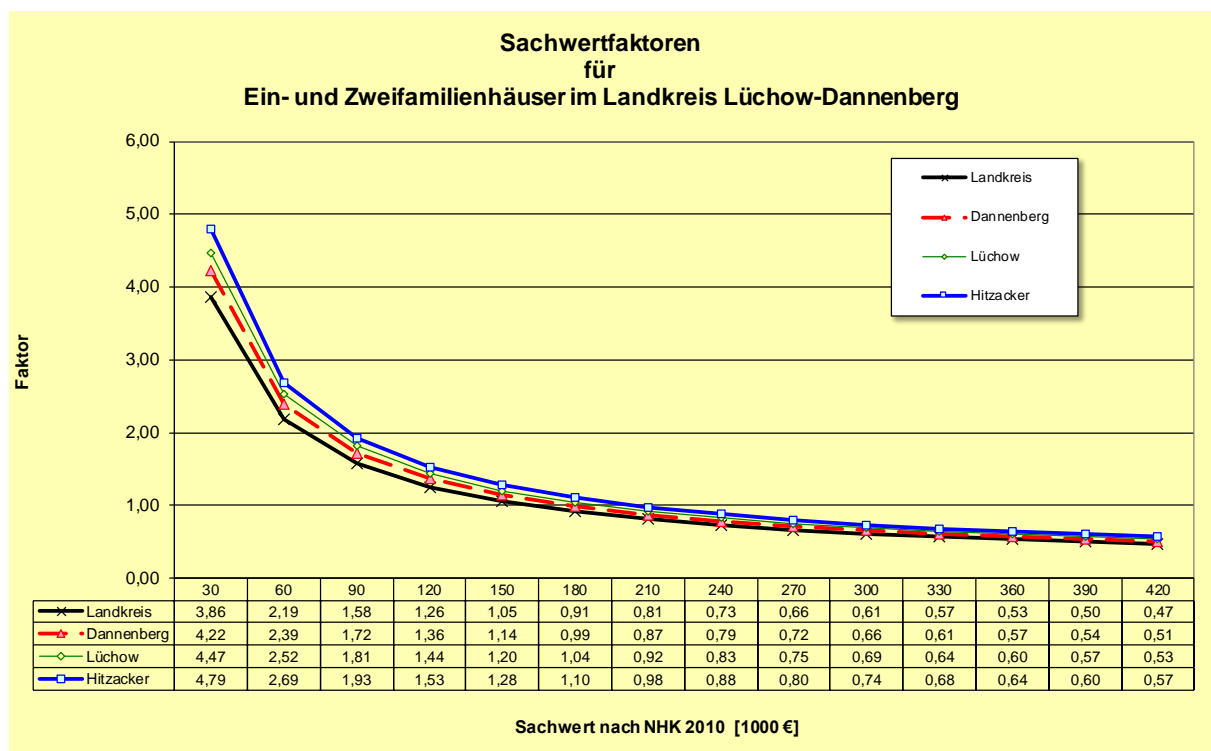
Die Anwendungshinweise entnehmen Sie bitte dem Abschnitt 9.2.3.

Ein entsprechendes Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.1.

9.2.3.4 Sachwertfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die analysierte Stichprobe umfasst 869 Kauffälle. Die dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Bereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2005 – 2020	31.12.2020
Region	Landkreis Lüchow-Dannenberg, Hitzacker, Dannenberg, Lüchow	s. Grafik
vorläufiger Sachwert	30.000 € – 420.000 €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2020 normiert auf 1 000 m ²)	6 €/m ² – 70 €/m ²	34 €/m ²
Gebäudeart	Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Restnutzungsdauer	15 Jahre – 70 Jahre	40
Standardstufe	1,0 – 4,0	2,5
Wohnfläche	50 m ² – 260 m ²	120 m ²
Grundstücksfläche	400 m ² – 2 600 m ²	1 200 m ²

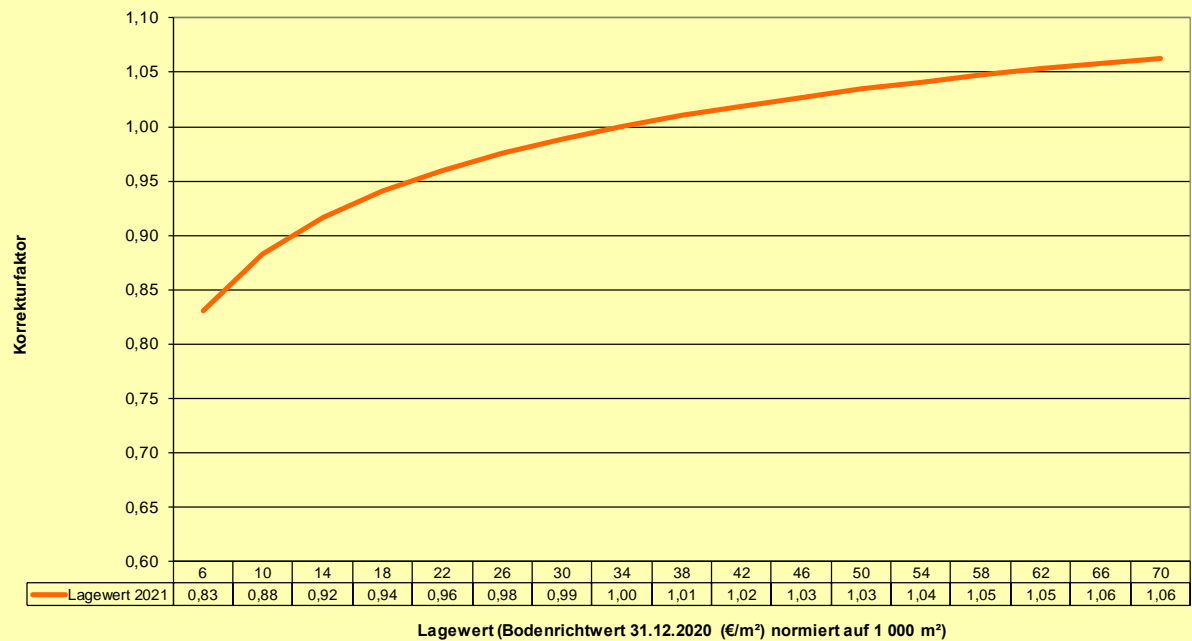


Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Lüchow-Dannenberg (Seite 30).

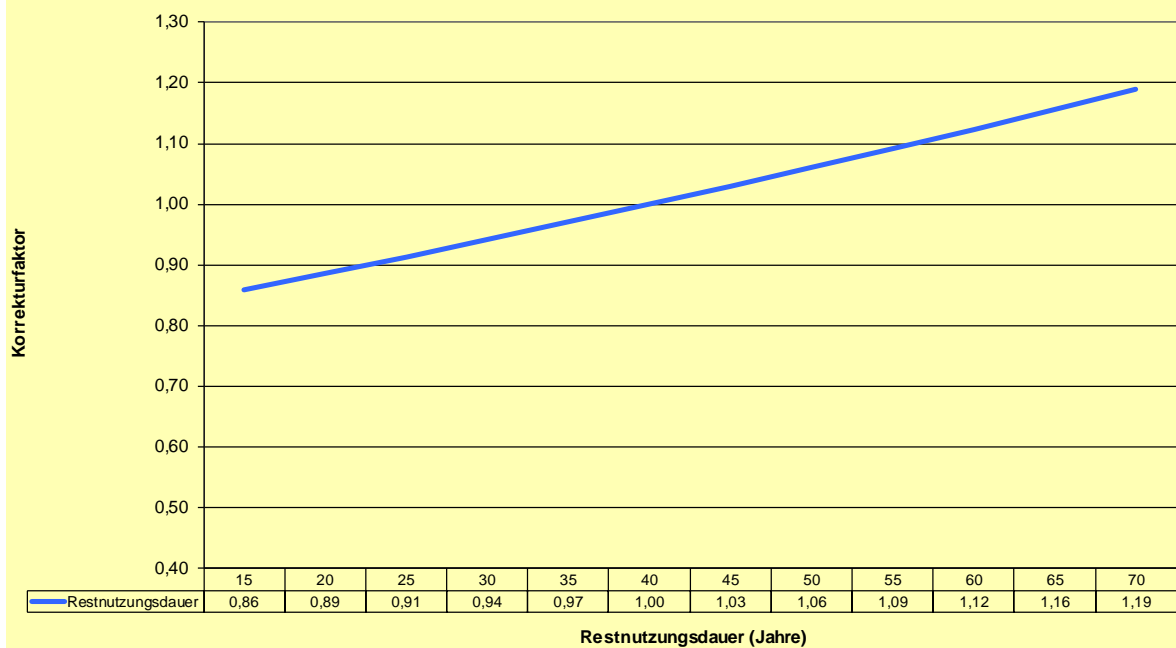
Korrekturfaktor für die Gebäudeart:

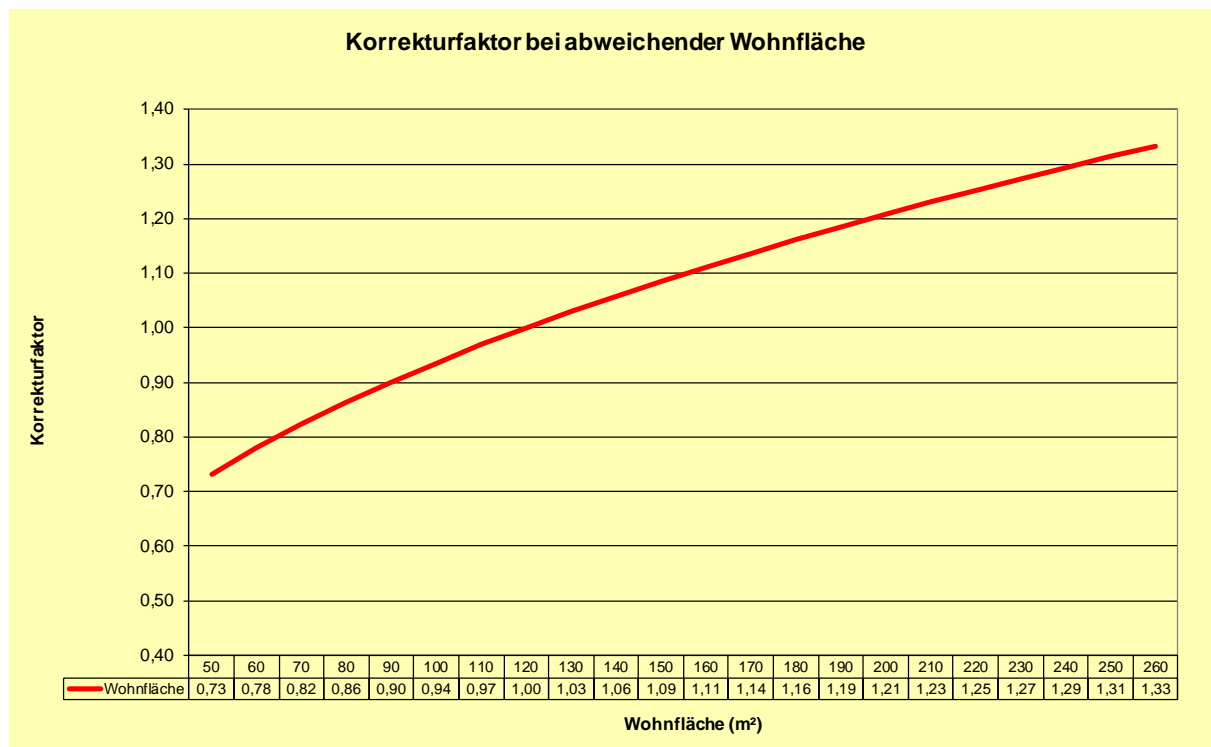
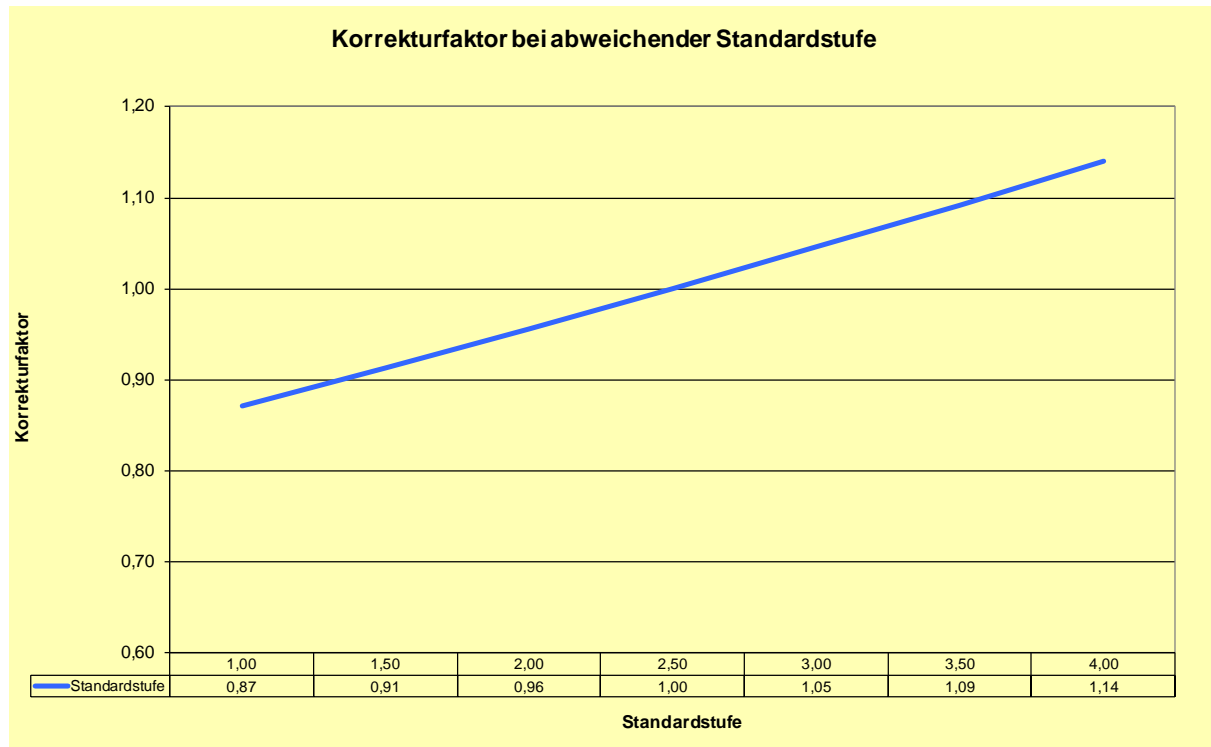
- Zweifamilienhaus **0,91**

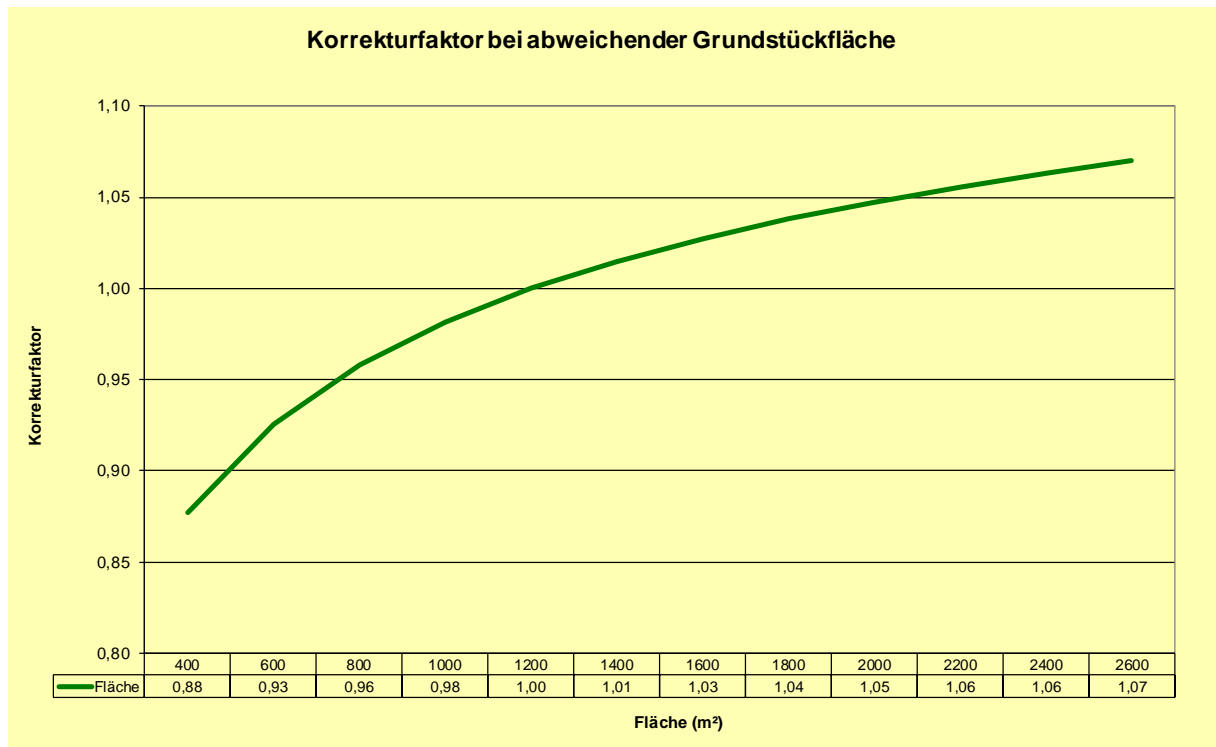
Korrekturfaktor bei abweichendem Lagewert



Korrekturfaktor bei abweichender Restnutzungsdauer







Die Anwendungshinweise entnehmen Sie bitte dem Abschnitt 9.2.3.

Ein entsprechendes Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.1.

9.2.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg

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

Hinweise zur Anwendung

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.

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

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 (2020) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der modifizierten Restnutzungsdauer.

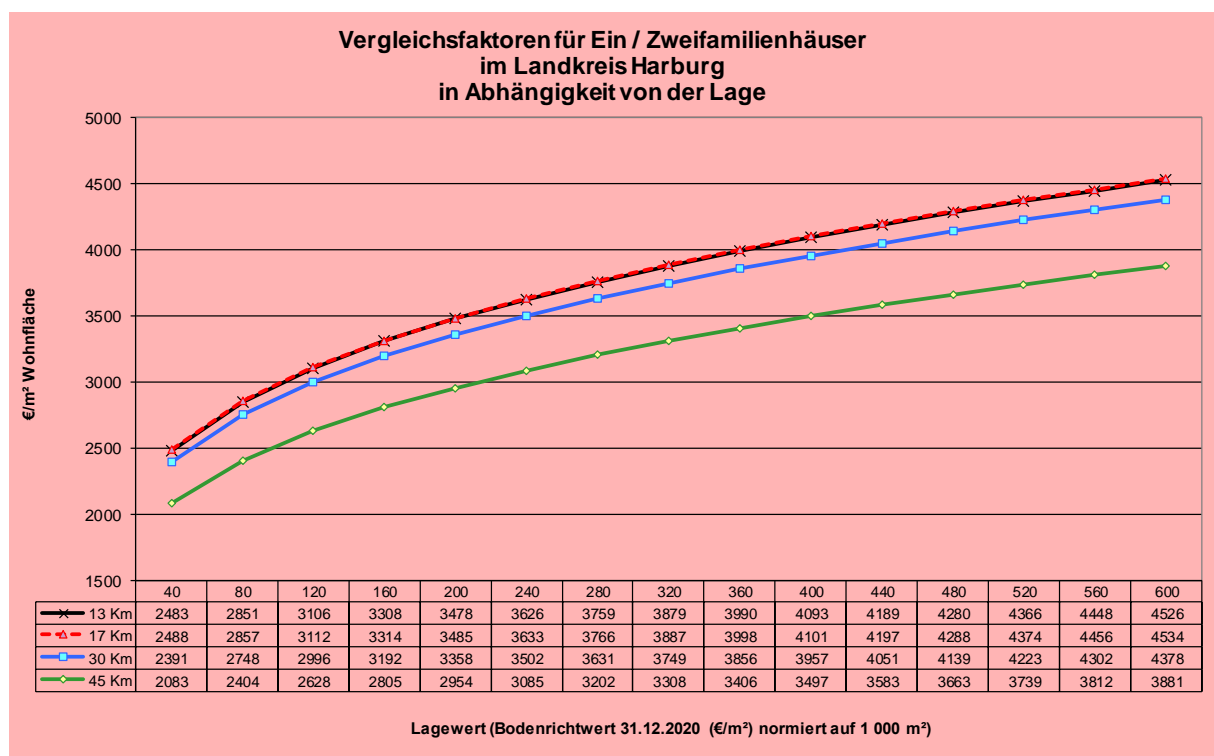
Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken sind sie als Zu- und Abschläge aufgeführt.

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 3 213 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2008 – 2020	31.12.2020
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2020 normiert auf 1 000 m ²)	40 €/m ² – 600 €/m ²	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Hamburg (Rathausplatz)	13 km – 45 km	s. Abbildung
wertrelevante Baujahr, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1950 – 2018	1990
Wohnfläche	60 m ² – 290 m ²	130 m ²
Grundstücksgröße	200 m ² – 2 500 m ²	1 000 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Gebäudeart	Einfamilienhaus/ Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Ausstattung	einfach – stark gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden / nicht vorhanden	Garage/Carport vorhanden
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus



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

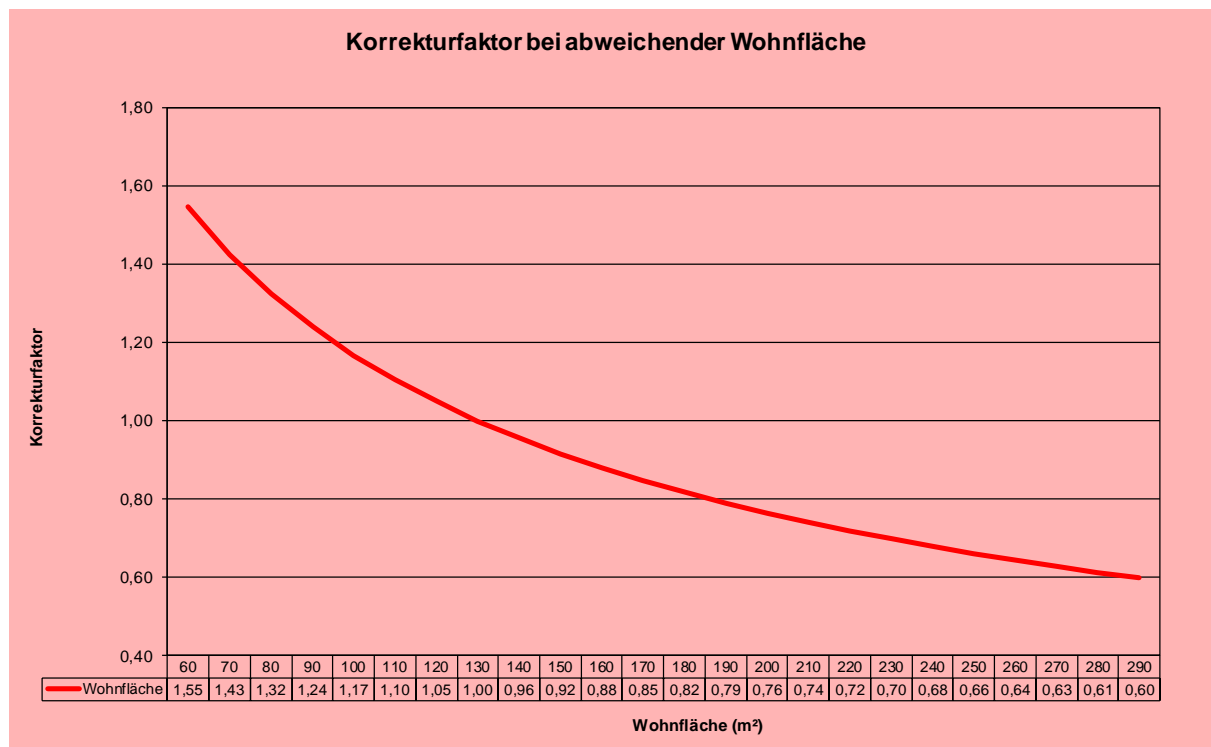
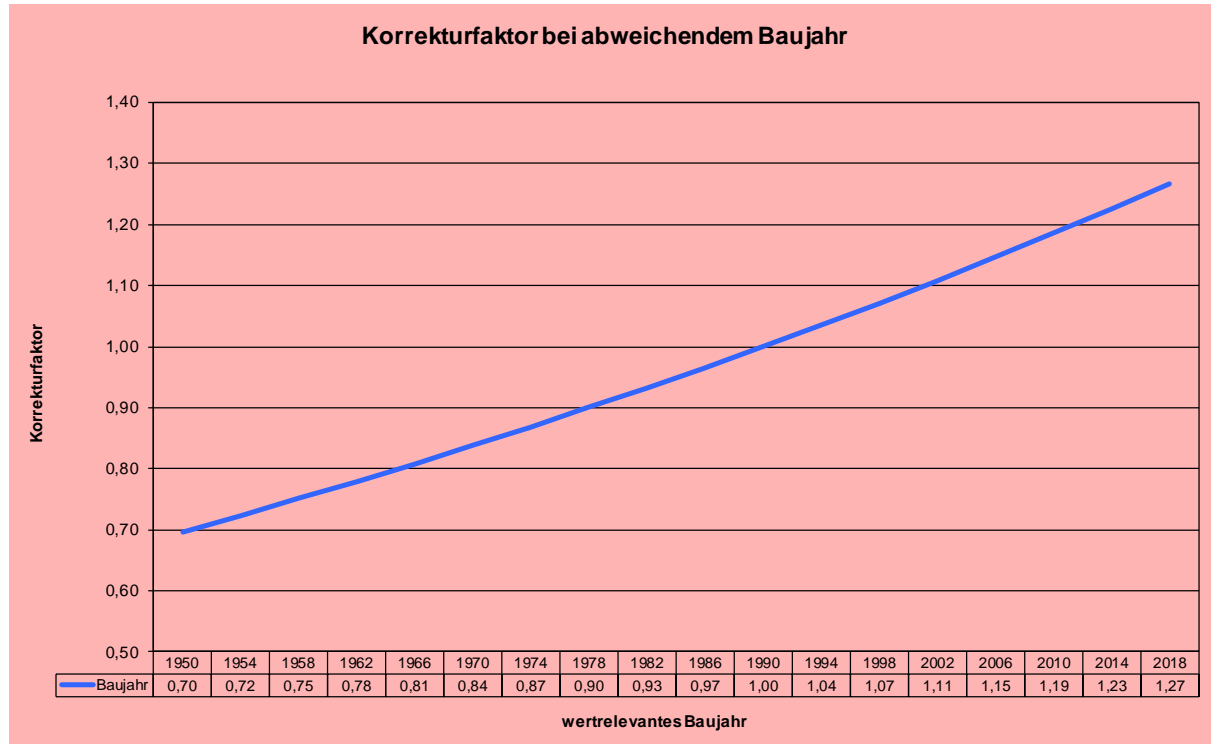
Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Harburg (Seite 23).

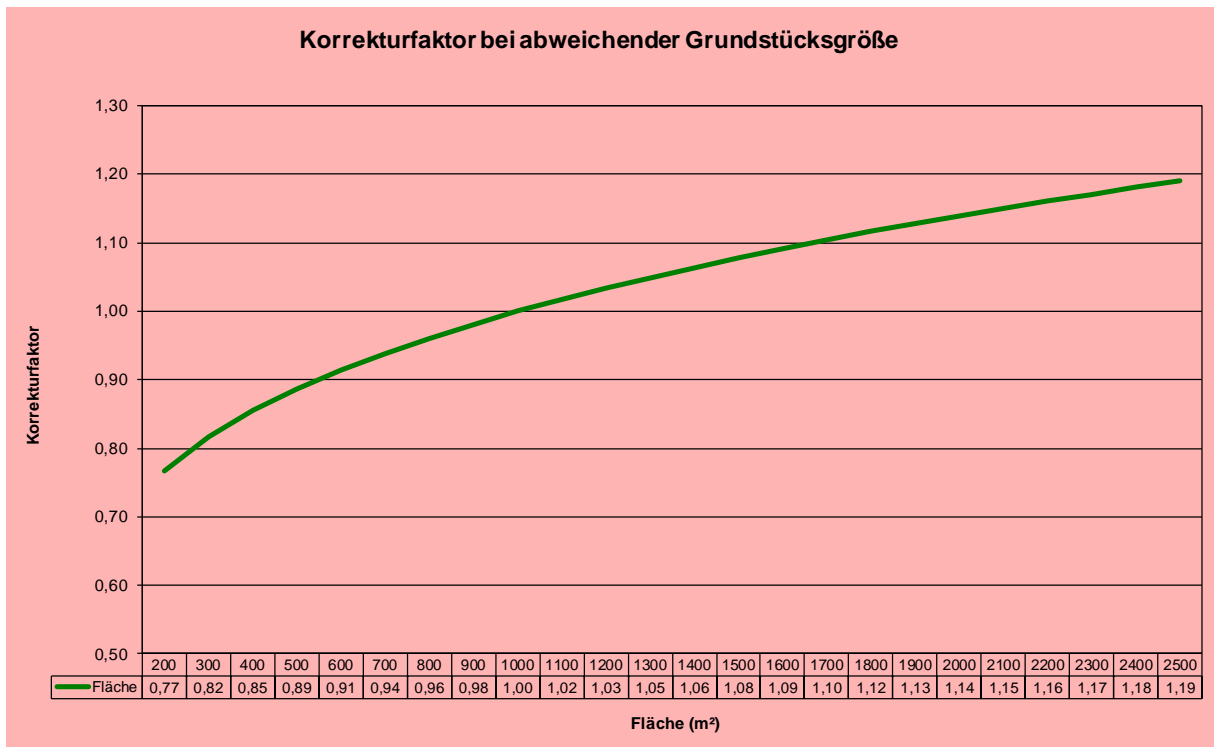
Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,95**

Korrekturfaktor für die Gebäudeart:

- Zweifamilienhaus **0,94**



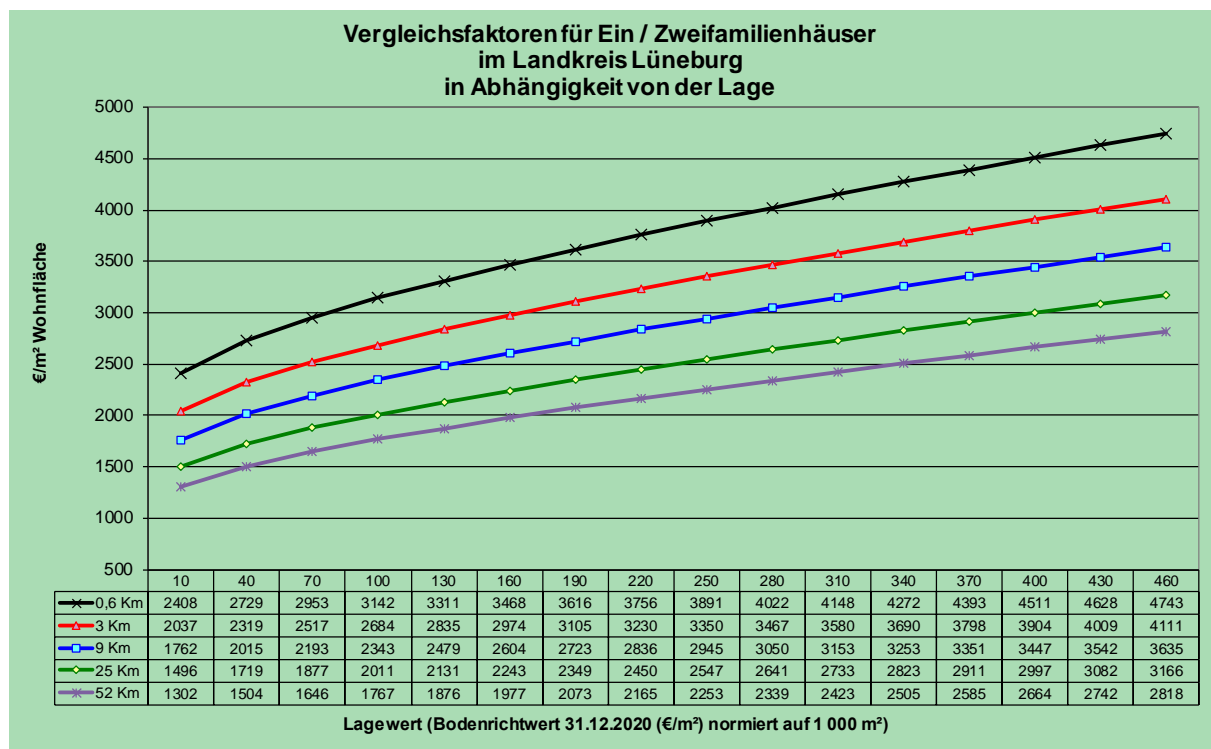


Anwendungsbeispiel			
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden, nicht unterkellerten Einfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:			
Entfernung (s. S. 55)	30 km		
Lagewert	160 €/m² = Bodenrichtwert normiert auf 1 000 m²		
wertrelevantes Baujahr, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1986		
Wohnfläche	160 m²		
Grundstücksgröße	800 m²		
Basiswert		=	3.192 €/m²
Korrekturfaktoren (Zwischenwerte ggf. interpolieren)			
Keller	ohne Keller	X	0,95
Gebäudeart	Einfamilienhaus	X	1,00
Baujahr	1986	X	0,97
Wohnfläche	160 m²	X	0,88
Grundstücksgröße	800 m²	X	0,96
Vergleichsfaktor		=	2.616 €/m²
Objektwert =	Wohnfläche x Vergleichsfaktor		
	160 m² x 2.616 €/m² = 418.560 €	=	rd. 420.000 €

9.2.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg

Die ausgewertete Stichprobe umfasst 2 348 Kauffälle.

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2008 – 2020	31.12.2020
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2020 normiert auf 1 000 m ²)	10 €/m ² – 460 €/m ²	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Lüneburg (Marktplatz)	0,6 Km – 52 Km	s. Abbildung
Region	Landkreis Lüneburg/Hansestadt Lüneburg/ Ortslagen Nebenzentren Amelinghausen, Stadt Bleckede und Flecken Dahlenburg; Amt Neuhaus	Landkreis Lüneburg
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Gebäudeart	Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
wertrelevantes Baujahr, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1950 – 2017	1985
Wohnfläche	50 m ² – 350 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	200 m ² – 2 400 m ²	1 000 m ²
Ausstattung	einfach – stark gehoben	mittel
Garage / Carport	ohne / vorhanden	vorhanden
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus (kein Flachdach)



Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 60 entnommen werden.

Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Lüneburg (Seite 26).

Korrekturfaktor für die Region:

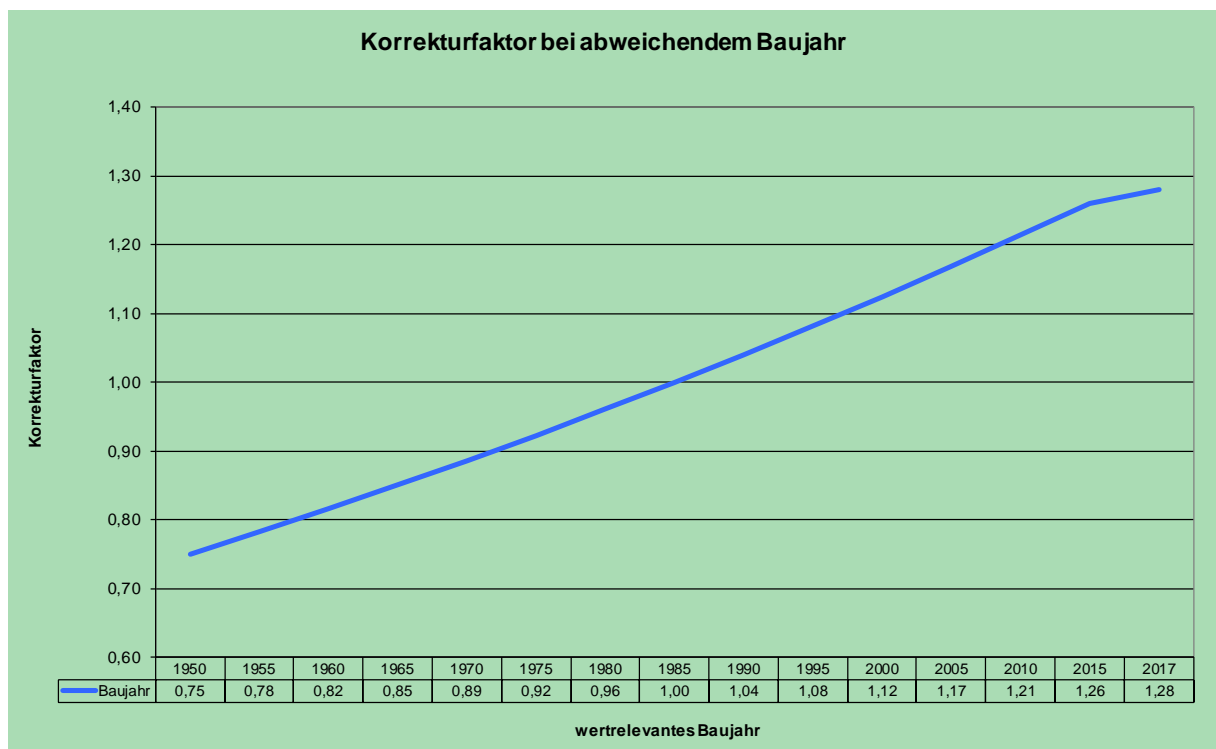
- Hansestadt Lüneburg mit Ortschaft Adendorf 0,96
- Nebenzentren Amelinghausen, Stadt Bleckede, Flecken Dahlenburg 1,04
- Amt Neuhaus 0,82

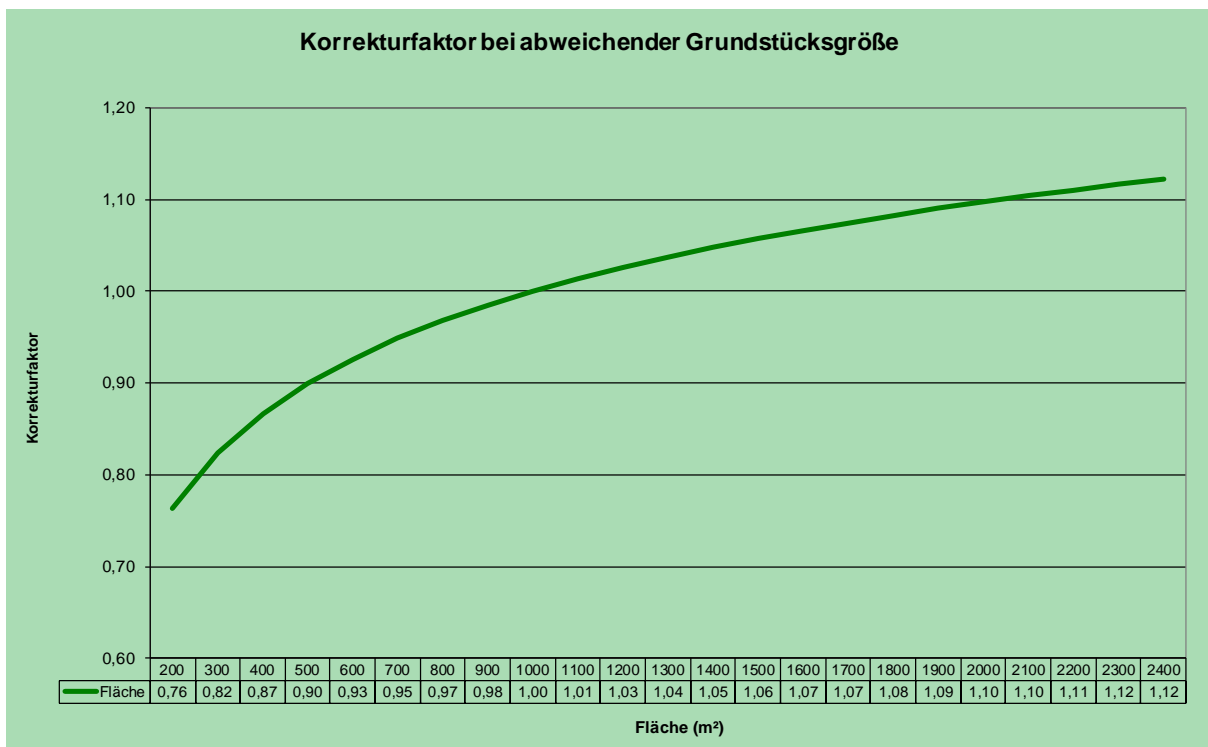
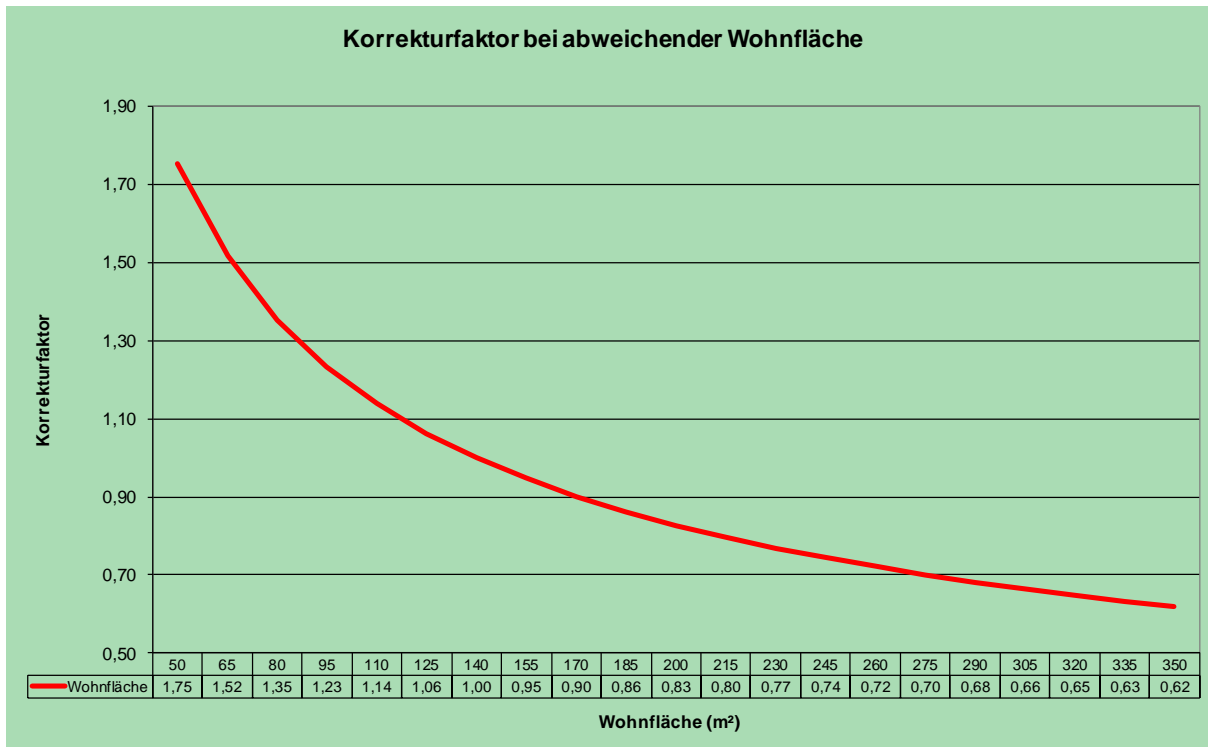
Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller 0,98

Korrekturfaktor für die Gebäudeart:

- Zweifamilienhaus 0,92



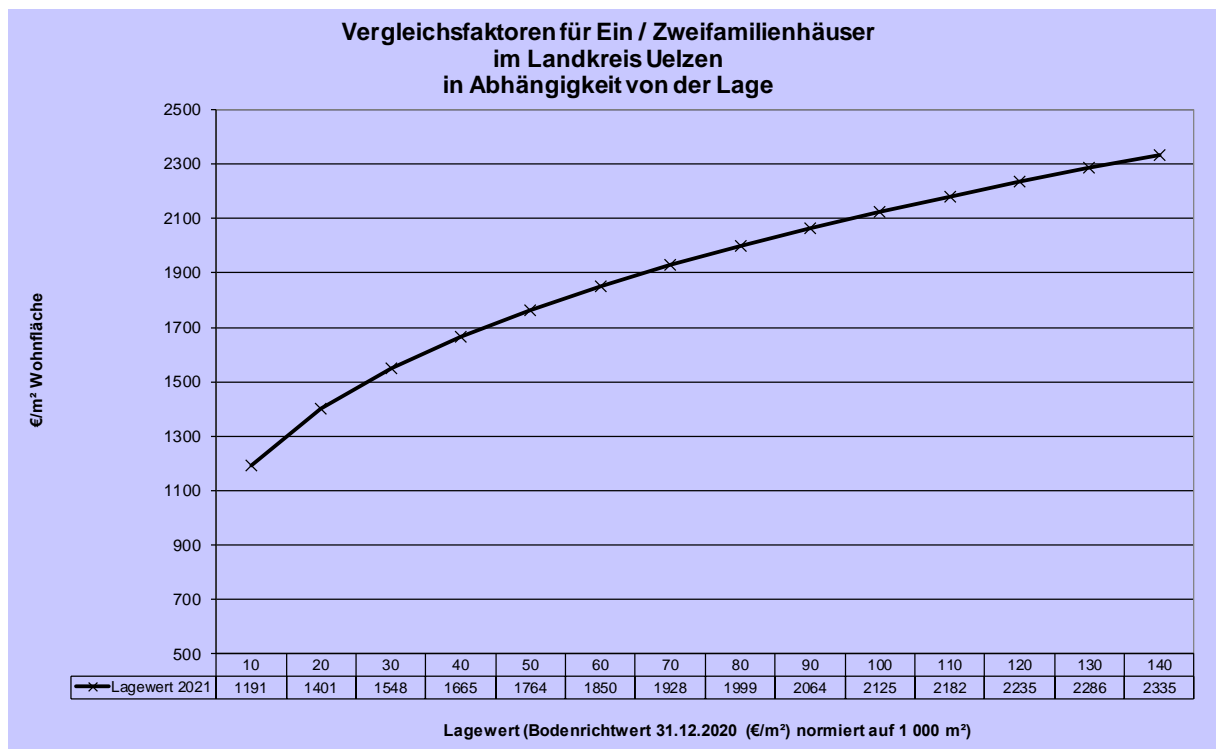


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

9.2.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen

Die Stichprobe umfasst 1 679 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2008 – 2020	31.12.2020
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2020 normiert auf 1 000 m ²)	10 €/m ² – 140 €/m ²	s. Abbildung
Lageregion	Landkreis Uelzen, Bad Bevensen, Hansestadt Uelzen, Bienenbüttel, Ebstorf, Bad Bodenteich	Landkreis Uelzen
wertrelevantes Baujahr, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1950 – 2016	1986
Wohnfläche	50 m ² – 270 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² – 2 700 m ²	1 100 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Gebäudeart	Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Ausstattung	einfach – stark gehoben	mittel
Garage / Carport	ohne – vorhanden	vorhanden
Konstruktion	Massivhaus / Fertighaus	Massivhaus



Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Uelzen (Seite 28).

Korrekturfaktor für die Lageregion:

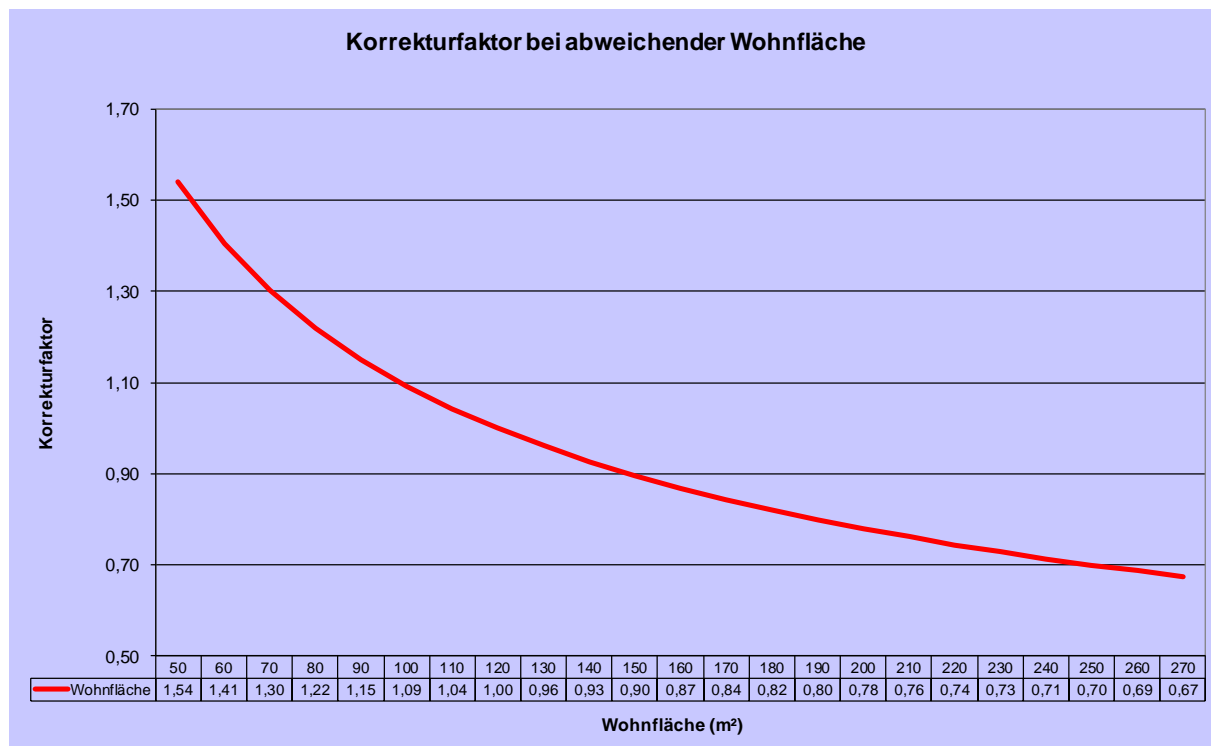
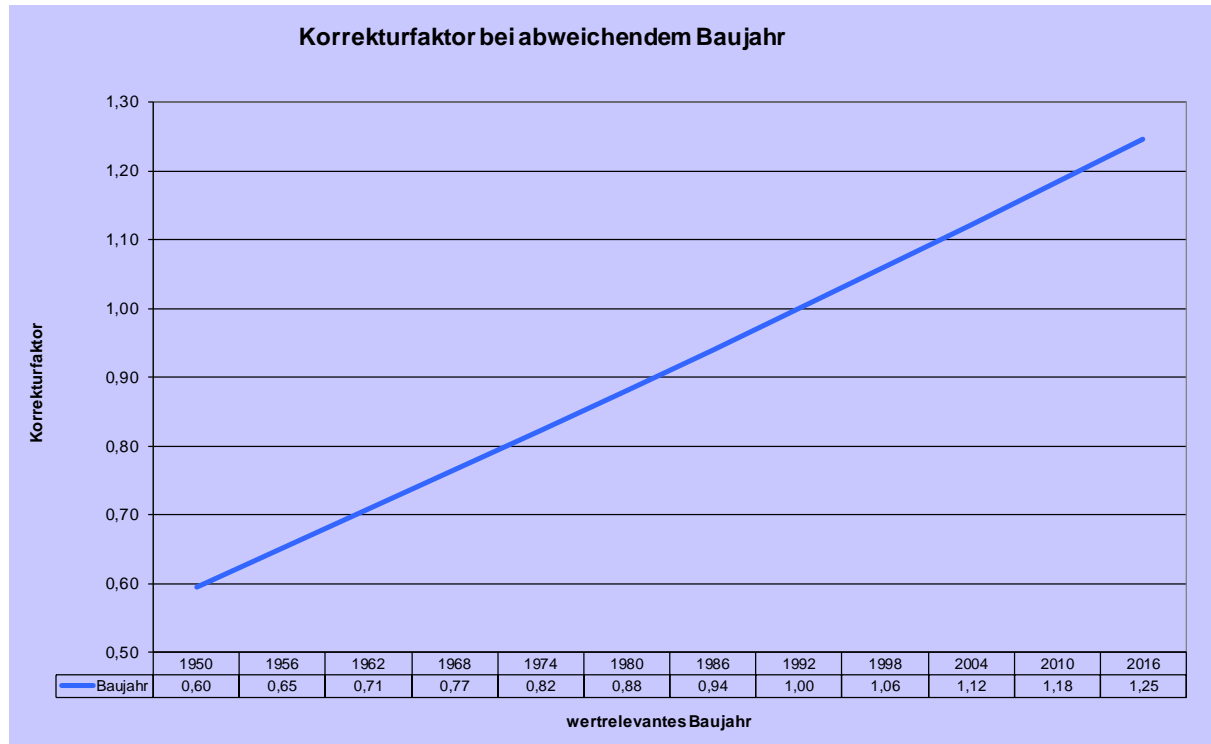
- **Bad Bevensen** **1,16**
- **Bienenbüttel** **1,13**
- **Ebstorf** **1,08**
- **Hansestadt Uelzen** **1,16**
- **Bad Bodenteich** **0,94**

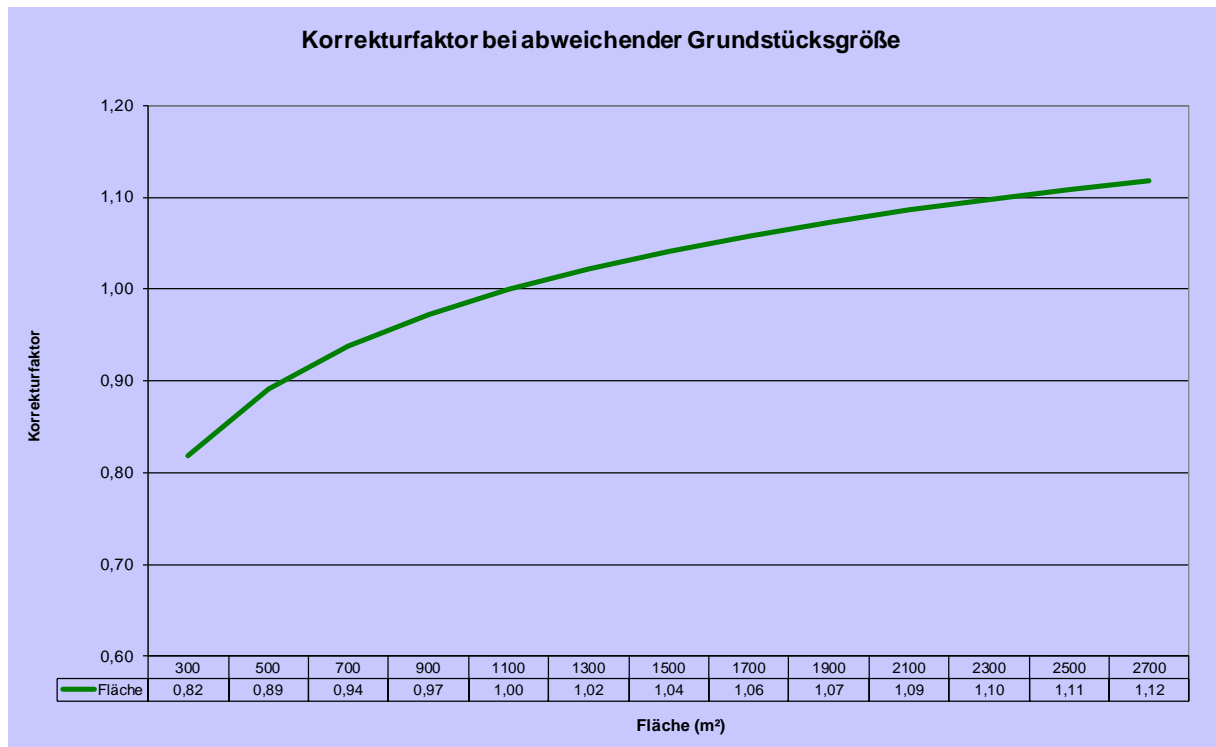
Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller 0,95

Korrekturfaktor für die Gebäudeart:

- Zweifamilienhaus 0,89



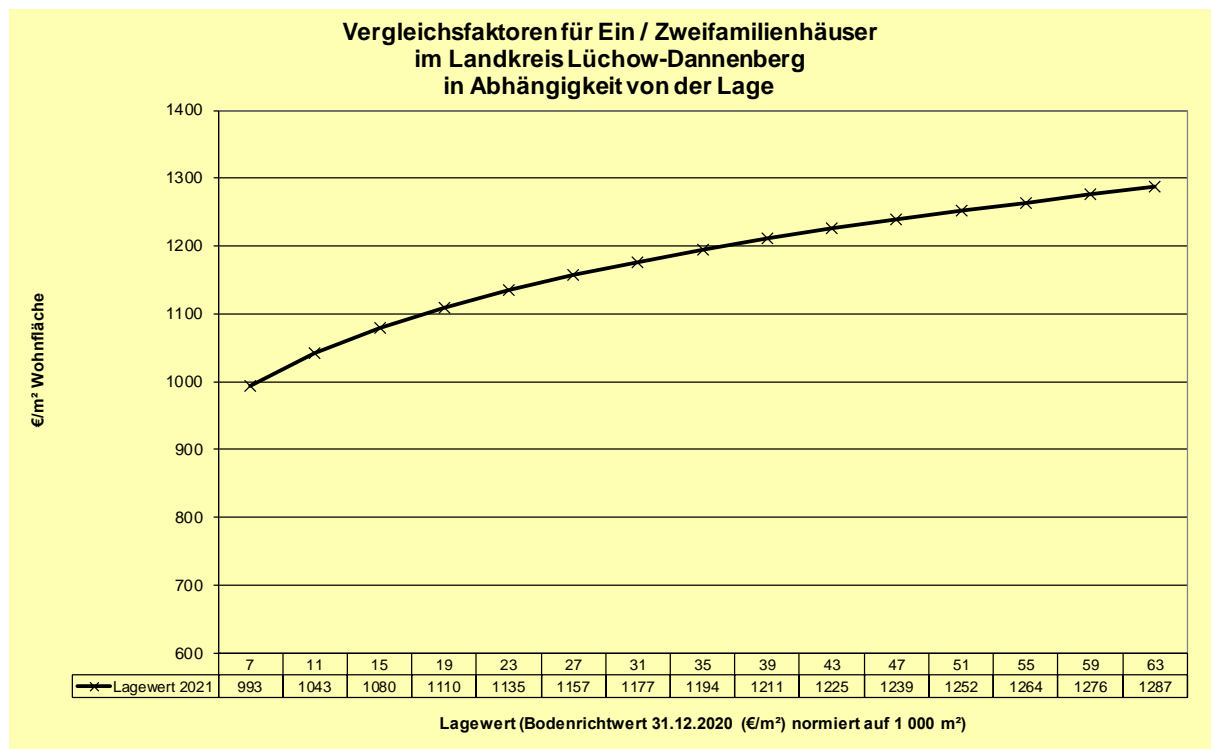


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

9.2.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die Stichprobe umfasst 1 052 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2006 – 2020	31.12.2020
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2020 normiert auf 1 000 m ²)	7 €/m ² – 63 €/m ²	s. Abbildung
Lageregion	Landkreis Lüchow-Dannenberg, Klein- städte	Landkreis Lüchow-Dannenberg
Gebäudeart	Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
wertrelevantes Baujahr, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1950 – 2015	1975
Wohnfläche	60 m ² – 250 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² – 2 500 m ²	1 100 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – stark gehoben	mittel
Dachform	Flachdach / Sattel- oder Walmdach	Sattel- oder Walmdach
Garage / Carport / Stellplatz	ohne - vorhanden	vorhanden



Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Lüchow-Dannenberg (Seite 30).

Korrekturfaktor für die Lageregion:

- Dannenberg 1,09
- Hitzacker 1,21
- Lüchow 1,13

Korrekturfaktor für die Gebäudeart:

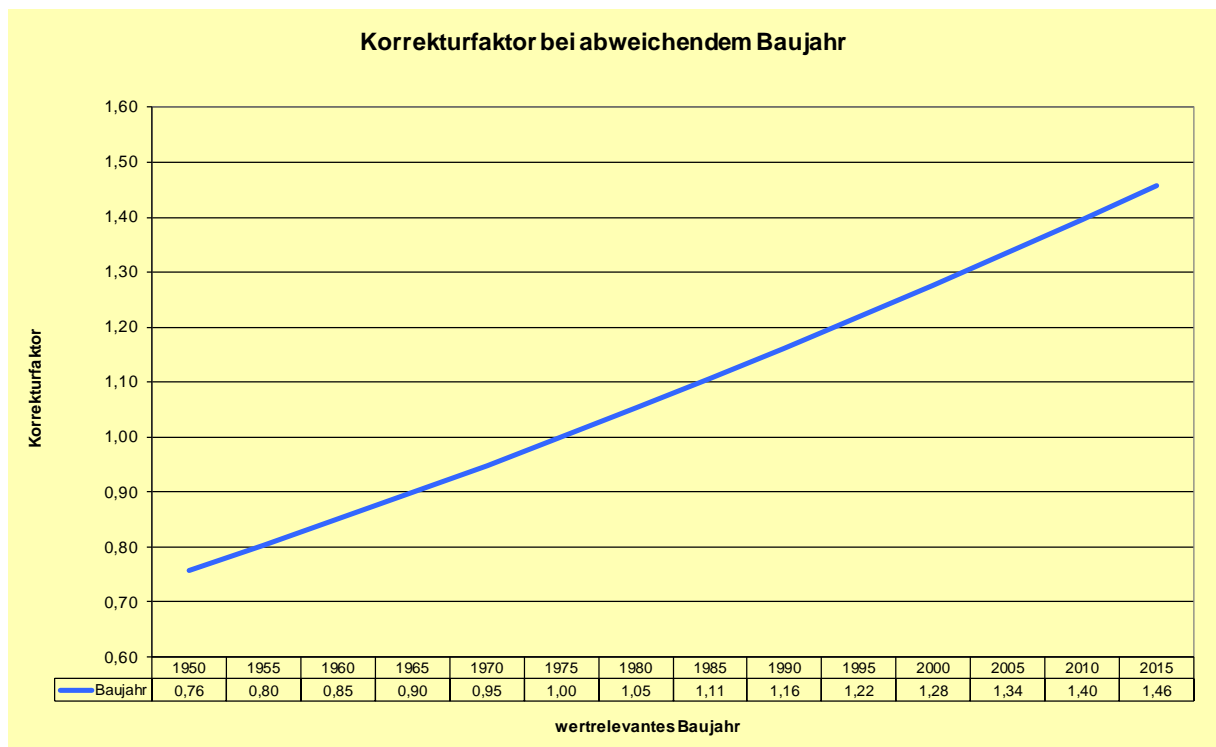
- Zweifamilienhaus 0,91

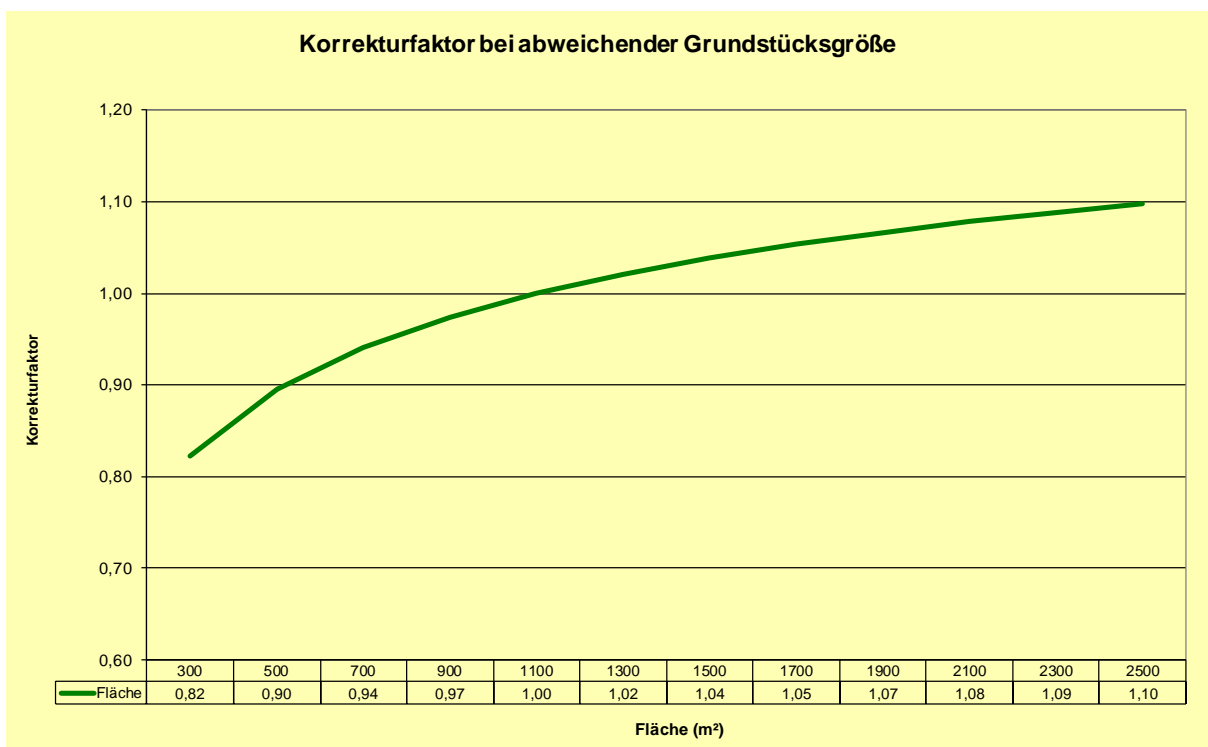
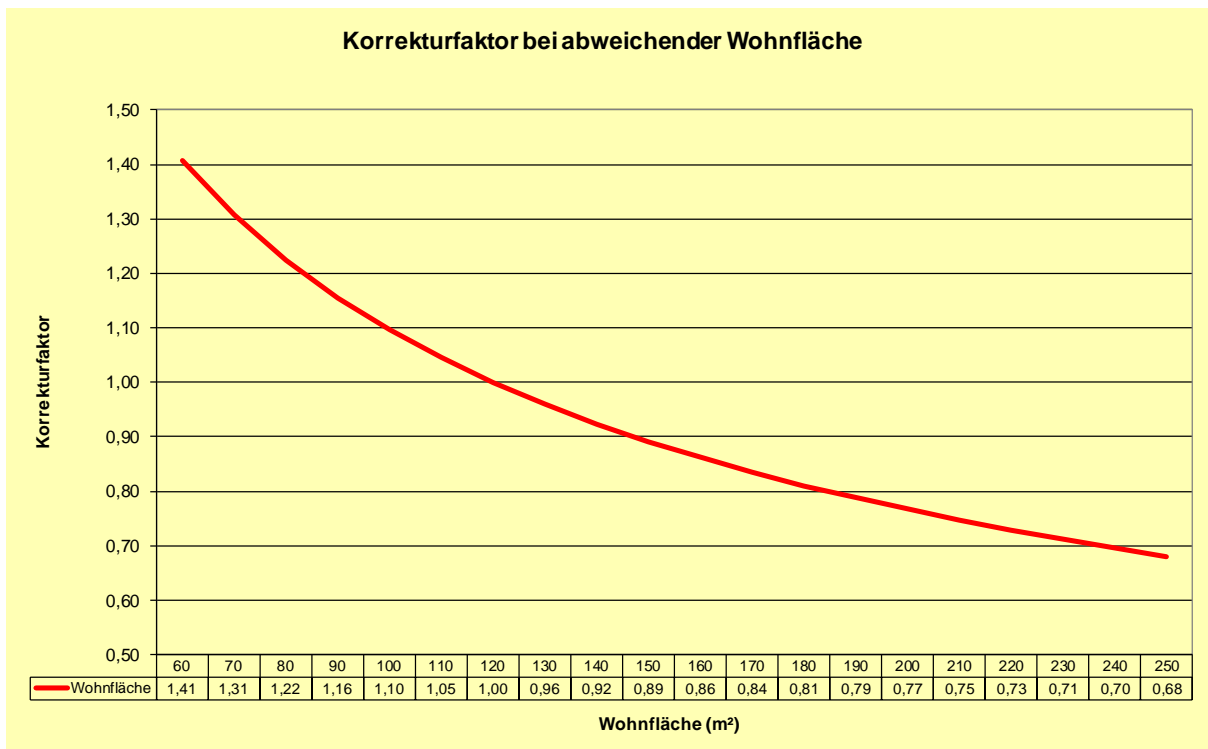
Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller 0,97

Korrekturfaktor für die Dachform:

- Flachdach 0,93





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

9.2.4 Liegenschaftszinssätze und 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
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie
- mit einem rentierlichen Bodenwert abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert, sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt.

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

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

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

9.2.4.1 Landkreis Harburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	43	-
Kaufzeitpunkt	2015 – 2020	31.12.2020
Baujahr	1950– 2006	1970
Lage (Bodenrichtwert)	84 €/m ² – 420 €/m ²	162 €/m ²
Wohnfläche	84 m ² – 272 m ²	137 m ²
Nettokaltmiete	2,17 €/m ² – 11,36 €/m ²	7,03 €/m ²

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

- Ein- oder Zweifamilienhaus: **2,0 %**

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

- Ein- oder Zweifamilienhaus: **21,4 Spanne von 8,3 bis 39,4**

9.2.4.2 Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	35	-
Kaufzeitpunkt	2015 – 2020	31.12.2020
Baujahr	1948– 2020	1980
Lage (Bodenrichtwert)	32 €/m ² – 410 €/m ²	130 €/m ²
Wohnfläche	75 m ² – 234 m ²	123 m ²
Nettokaltmiete	2,65 €/m ² – 15,00 €/m ²	5,77 €/m ²

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

- **Ein- oder Zweifamilienhaus:** **1,5 %**

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

- **Ein- oder Zweifamilienhaus:** **22,2 Spanne von 8,9 bis 38,1**

9.2.4.3 Landkreis Uelzen

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	18	-
Kaufzeitpunkt	2015 – 2020	31.12.2020
Baujahr	1948– 2000	1968
Lage (Bodenrichtwert)	26 €/m ² – 88 €/m ²	56 €/m ²
Wohnfläche	75 m ² – 250 m ²	156 m ²
Nettokaltmiete	3,28 €/m ² – 7,50 €/m ²	5,10 €/m ²

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

- **Ein- oder Zweifamilienhaus:** **2,7 %**

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

- **Ein- oder Zweifamilienhaus:** **14,4 Spanne von 5,0 bis 27,5**

9.2.4.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	20	-
Kaufzeitpunkt	2015 – 2020	31.12.2020
Baujahr	1952– 2013	1967
Lage (Bodenrichtwert)	11 €/m ² – 45 €/m ²	22 €/m ²
Wohnfläche	76 m ² – 240 m ²	127 m ²
Nettokaltmiete	1,67 €/m ² – 6,58 €/m ²	4,22 €/m ²

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

- **Ein- oder Zweifamilienhaus:** **3,3 %**

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

- **Ein- oder Zweifamilienhaus:** **12,4 Spanne von 4,0 bis 36,0**

9.2.5 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.

9.2.5.1 Erbbaurechtsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser				
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Anzahl Erbbaurechte	51	178	86	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes Spanne Mittel	29 – 60 Jahre 45 Jahre	24 – 58 Jahre 44 Jahre	20 – 48 Jahre 33 Jahre	-
Erbbaurechtsfaktor	0,76	0,80	0,97	-

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 0,80 beträgt der Wert des Objektes: $180.000 \text{ €} \times 0,80 = \text{rd. } 145.000 \text{ €}$.

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2020 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 oder persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Harburg					
Baujahr bis 1949	1 (6)	* (1934)	* (129)	* (1.586)	* (230.000)
Baujahr 1950 bis 1977	45 (51)	1963 (1964)	97 (99)	2.471 (2.223)	249.000 (219.000)
Baujahr 1978 bis 1990	28 (40)	1984 (1984)	114 (114)	2.883 (2.680)	330.000 (302.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	67 (57)	1999 (1999)	114 (120)	3.043 (2.664)	335.000 (308.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	36 (20)	2020 (2019)	143 (119)	2.967 (2.848)	392.000 (354.000)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüneburg					
Baujahr bis 1949	12 (14)	1928 (1927)	88 (105)	2.434 (2.068)	232.000 (192.000)
Baujahr 1950 bis 1977	19 (19)	1963 (1962)	102 (99)	2.984 (2.347)	285.000 (230.000)
Baujahr 1978 bis 1990	6 (8)	1980 (1988)	110 (120)	2.302 (2.310)	277.000 (274.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	41 (30)	2000 (2000)	125 (130)	2.963 (2.460)	344.000 (302.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	14 (16)	2020 (2019)	140 (130)	3.121 (3.305)	426.000 (444.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Uelzen					
Baujahr bis 1949	9 (4)	1930 (1912)	120 (109)	1.064 (1.038)	95.000 (117.000)
Baujahr 1950 bis 1977	19 (26)	1962 (1962)	80 (90)	1.050 (1.079)	95.000 (102.000)
Baujahr 1978 bis 1990	2 (3)	1986 (1987)	120 (120)	1.562 (1.692)	188.000 (195.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	10 (4)	1995 (1997)	118 (104)	1.362 (1.641)	159.000 (184.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	2 (2)	2021 (2019)	130 (139)	2.252 (1.454)	293.000 (200.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Baujahr bis 1949	7 (3)	1910 (1903)	120 (90)	718 (522)	87.000 (47.000)
Baujahr 1950 bis 1977	3 (6)	1955 (1974)	130 (74)	500 (1.003)	65.000 (68.000)
Baujahr 1978 bis 1990	4 (2)	1981 (1982)	105 (118)	1.067 (951)	105.000 (115.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	3 (0)	2009 -	120 -	2.460 -	155.000 -
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	0 (0)	- -	- -	- -	- -

9.3.2 Preisentwicklung

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

Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	+ 9,5 % (9,0 %)	+ 9,6 % (+ 9,7 %)	+ 10,0 % (+ 7,8 %)	+ 6,6 % (+ 5,0 %)
() Werte des Vorjahres				

Detaillierte Angaben zu der Preisentwicklung in den einzelnen Wohnungsmarktregionen können im Internet unter <https://www.gag.niedersachsen.de> abgerufen werden.

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 [€/m²] Brutto-Grundfläche (**BGF**) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

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

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 Reihenhäuser u. Doppelhaushälften		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL) Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL) lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude; üblich sind 2 % bis 5 % des Sachwertes der baulichen Anlagen zuzgl. pauschaler Hausanschlussgebühren
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

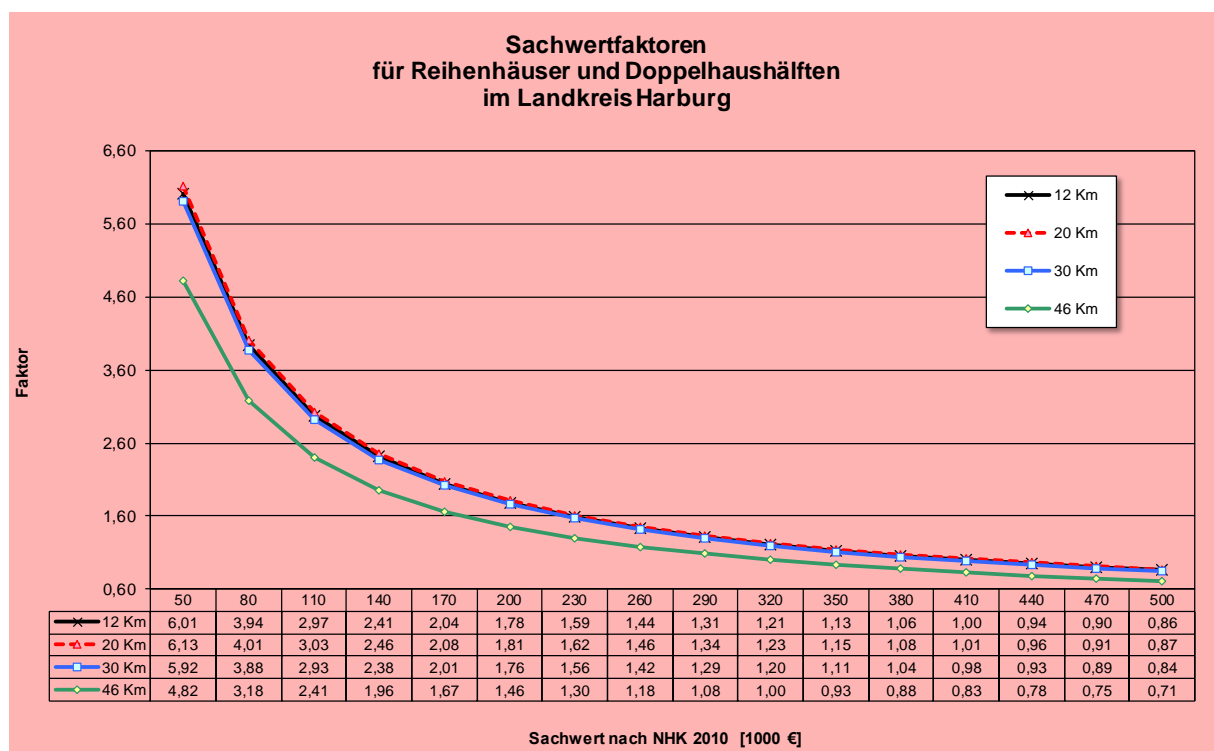
- Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen **Einflussgrößen** abhängig:
 - von der **Höhe** des Sachwertes:
Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
 - von der **Lage** des Objektes:
Objekte in guter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

9.3.3.1 Sachwertfaktoren Landkreis Harburg

Die analysierte Stichprobe umfasst 1 412 Kauffälle.

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

Merkmal	Wertebereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2008 – 2020	31.12.2020
Entfernung	12 km – 46 km	s. Grafik
vorläufiger Sachwert	50.000 € – 500.000 €	s. Grafik
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2020 normiert auf 1 000 m ²)	60 €/m ² bis 480 €/m ²	240 €/m ²
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihemittelhaus	Doppelhaushälfte
Restnutzungsdauer	15 – 70	45
Wohnfläche	50 m ² – 180 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² – 1 500 m ²	400 m ²
Standardstufe	1,0 – 4,0	2,5 (inkl. Einbauküche)
Unterkellerung	ohne bis Vollkeller	Vollkeller
Garage/Carport	ohne / vorhanden	vorhanden (eine)



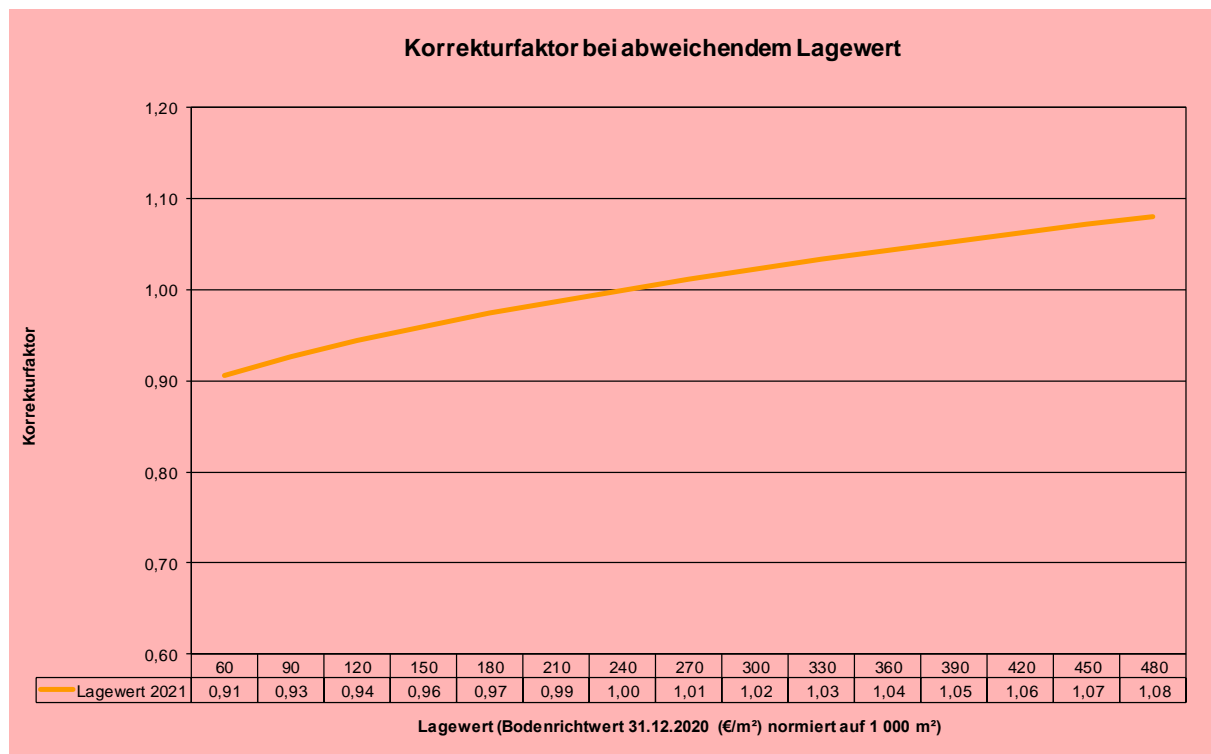
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Hamburg (Rathausplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 55 entnommen werden.

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

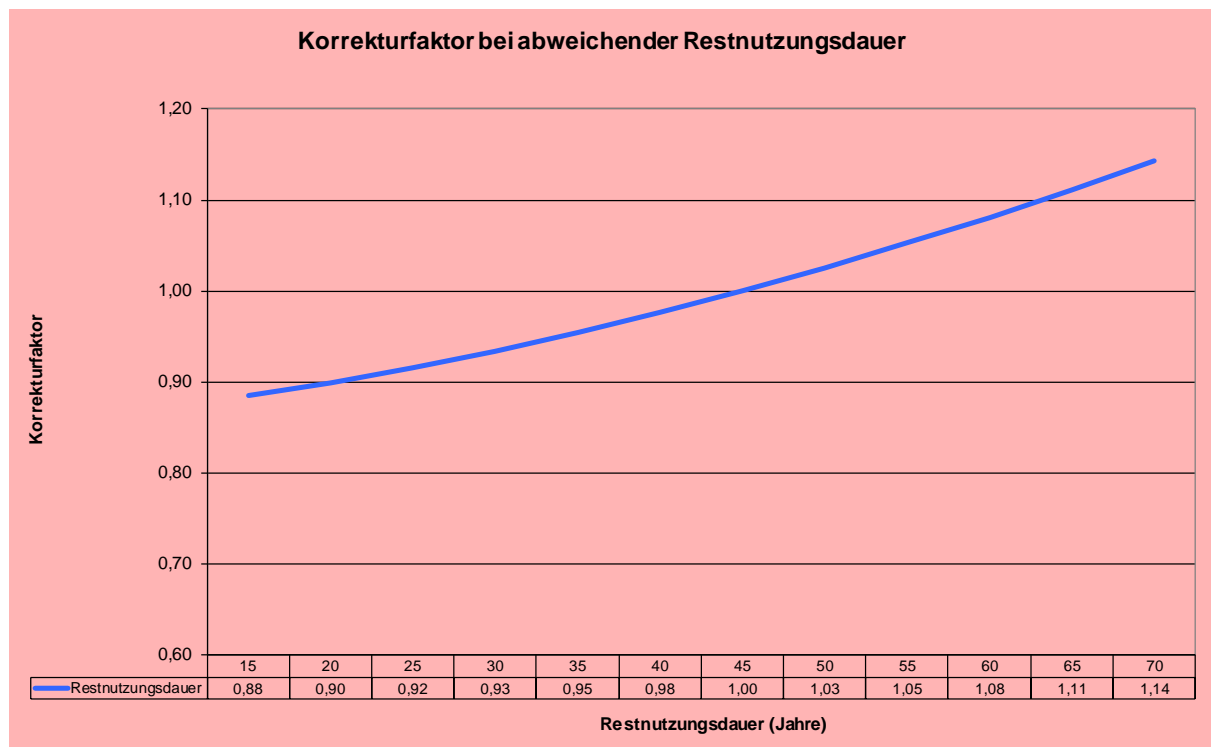
- ohne Keller **0,95**

Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

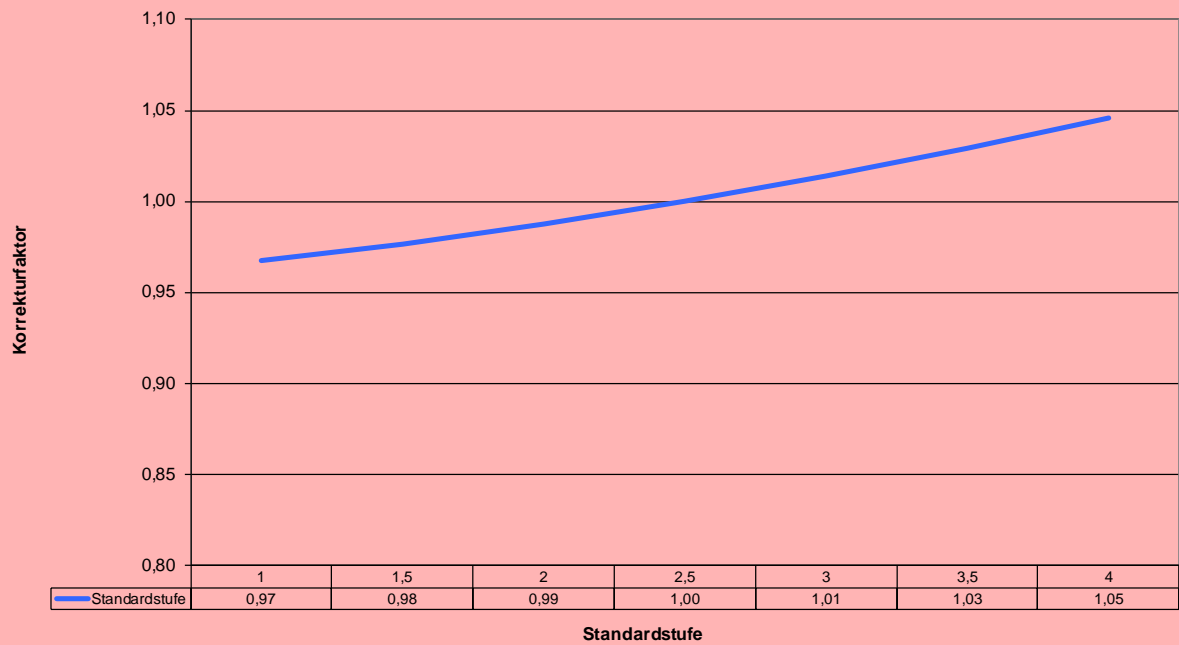
- Reihenendhaus 0,99
- Reihenmittelhaus 0,98



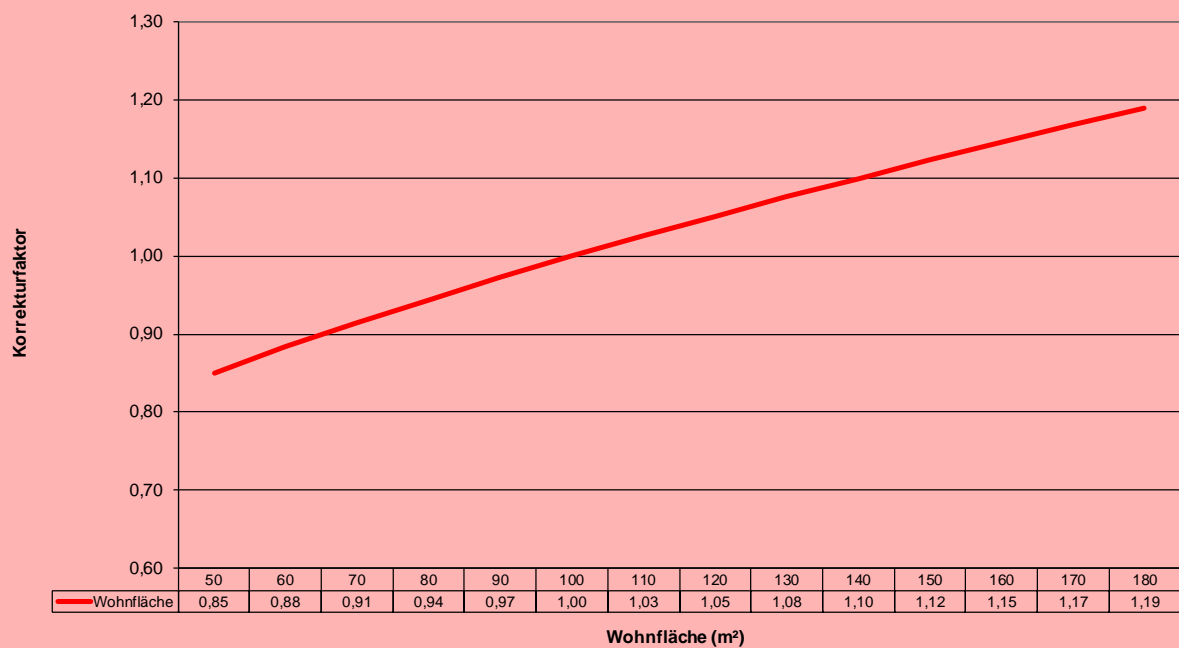
Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Harburg (Seite 23).

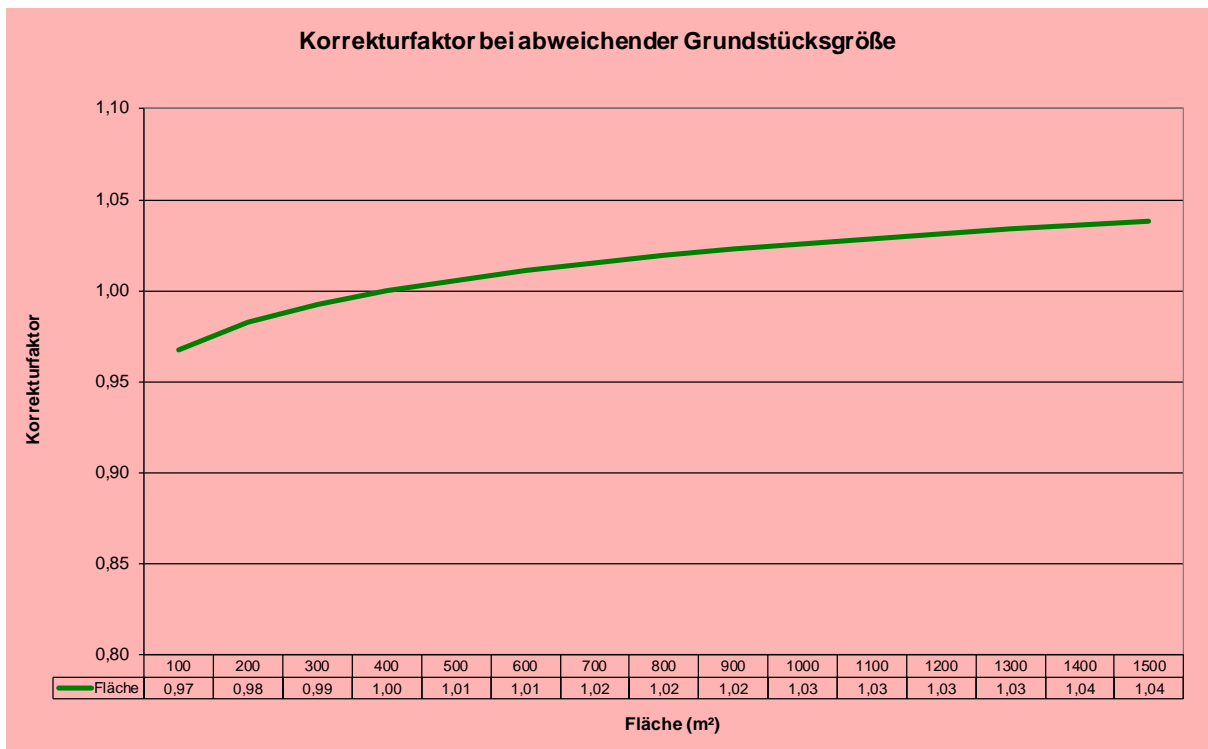


Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche





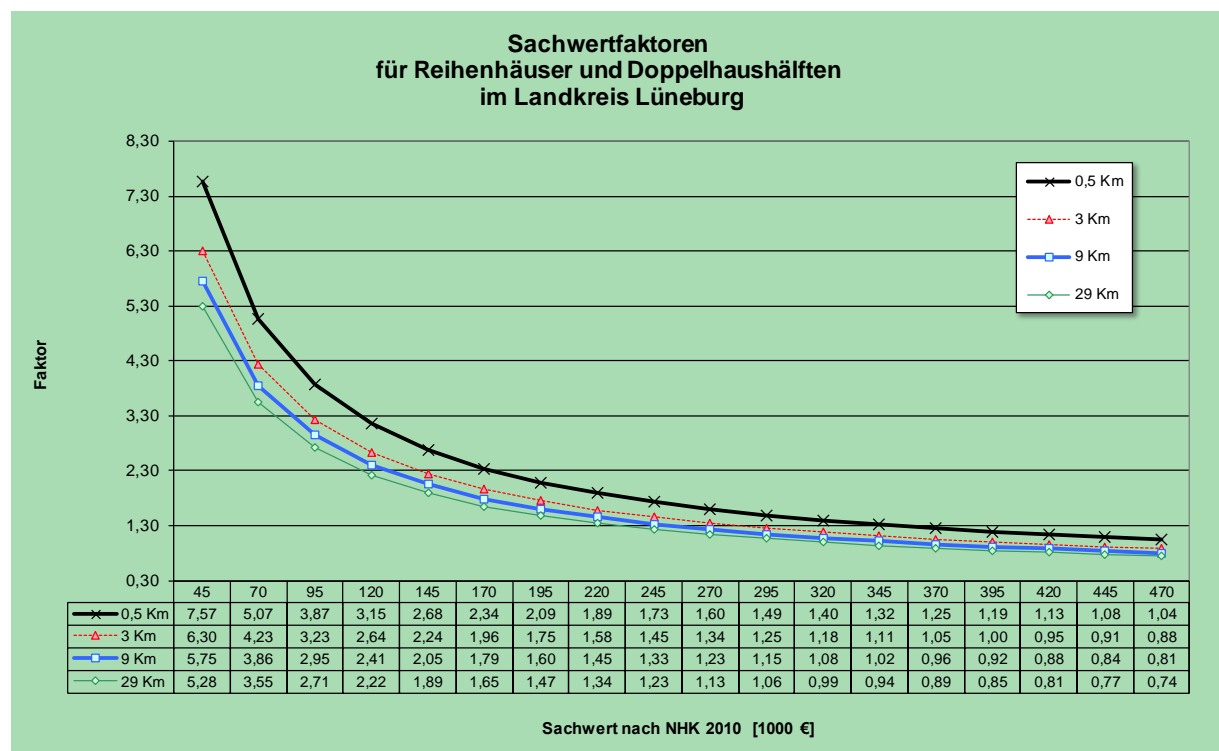
Das Anwendungsbeispiel entspricht dem im Abschnitt 9.2.3.1.

9.3.3.2 Sachwertfaktoren Landkreis Lüneburg

Die analysierte Stichprobe umfasst 775 Kauffälle.

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

Merkmal	Wertebereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2007 – 2020	31.12.2020
Entfernung	0,5 km – 29 km	s. Grafik
vorläufiger Sachwert	45.000 € – 470.000 €	s. Grafik
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenhäuser, Reihenhäusermittelhaus	Doppelhaushälfte
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2020 normiert auf 1 000 m ²)	30 €/m ² – 480 €/m ²	240 €/m ²
Restnutzungsdauer	15 – 70	45
Standardstufe	1 – 4,5	2,5
Wohnfläche	60 m ² – 180 m ²	100 m ²
Grundstückfläche	200 m ² – 1 000 m ²	400 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Garage/Carport/Stellplatz	ohne / vorhanden	Stellplatz und Carport



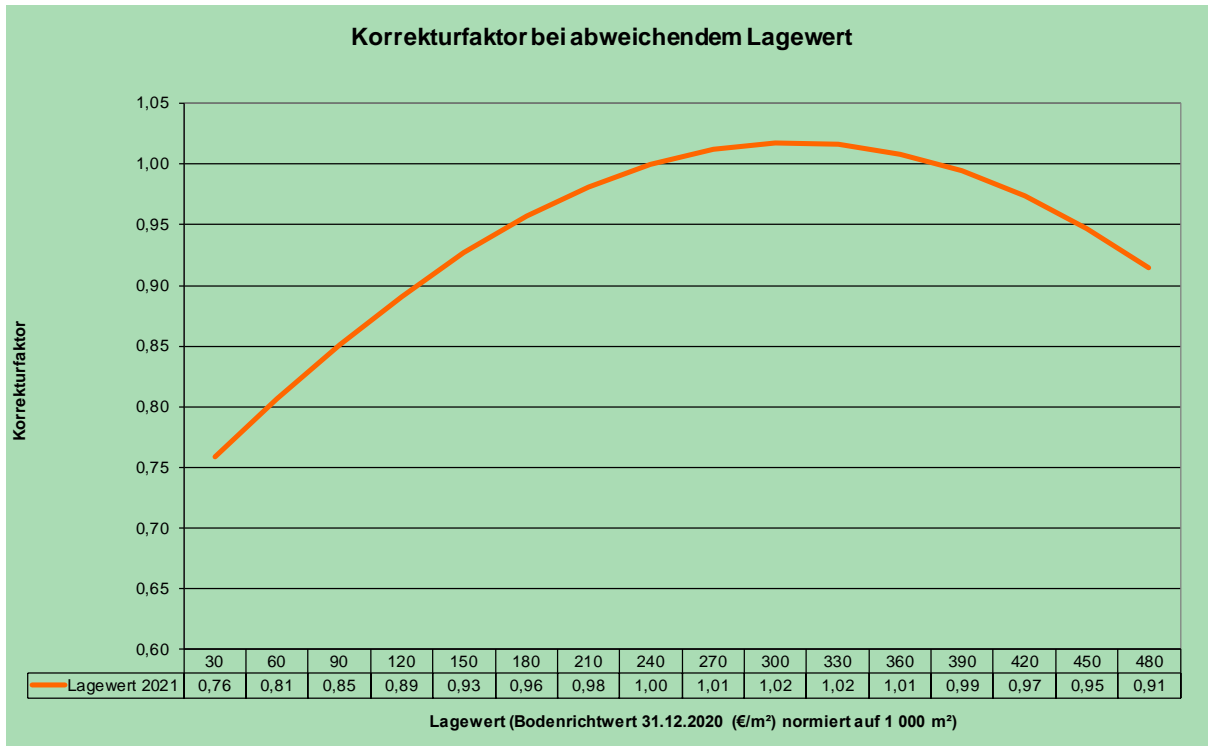
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 60 entnommen werden.

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

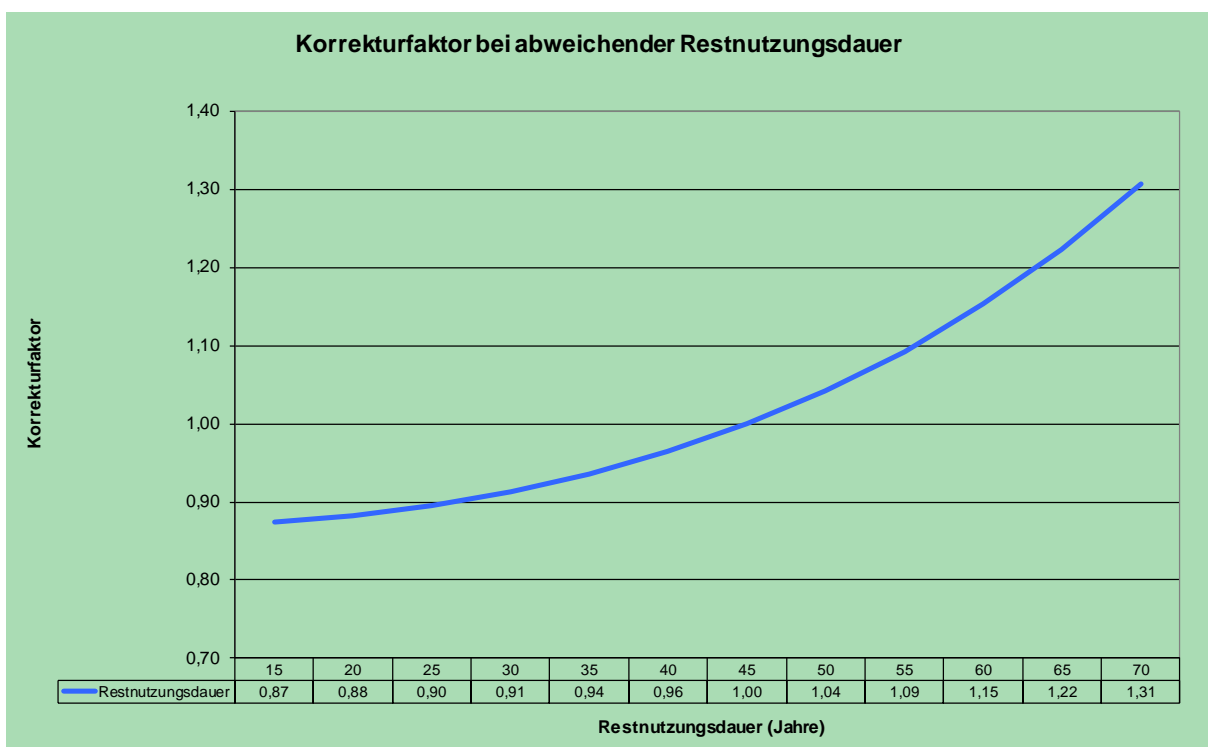
- ohne Keller **0,96**

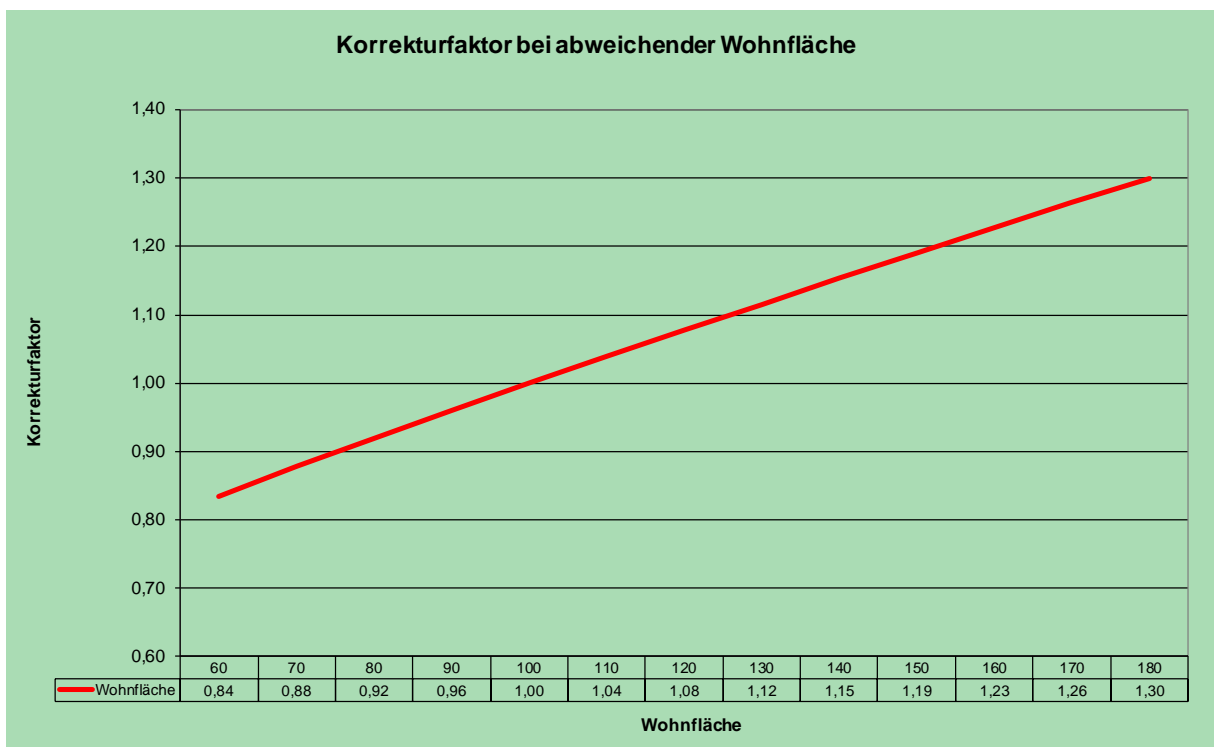
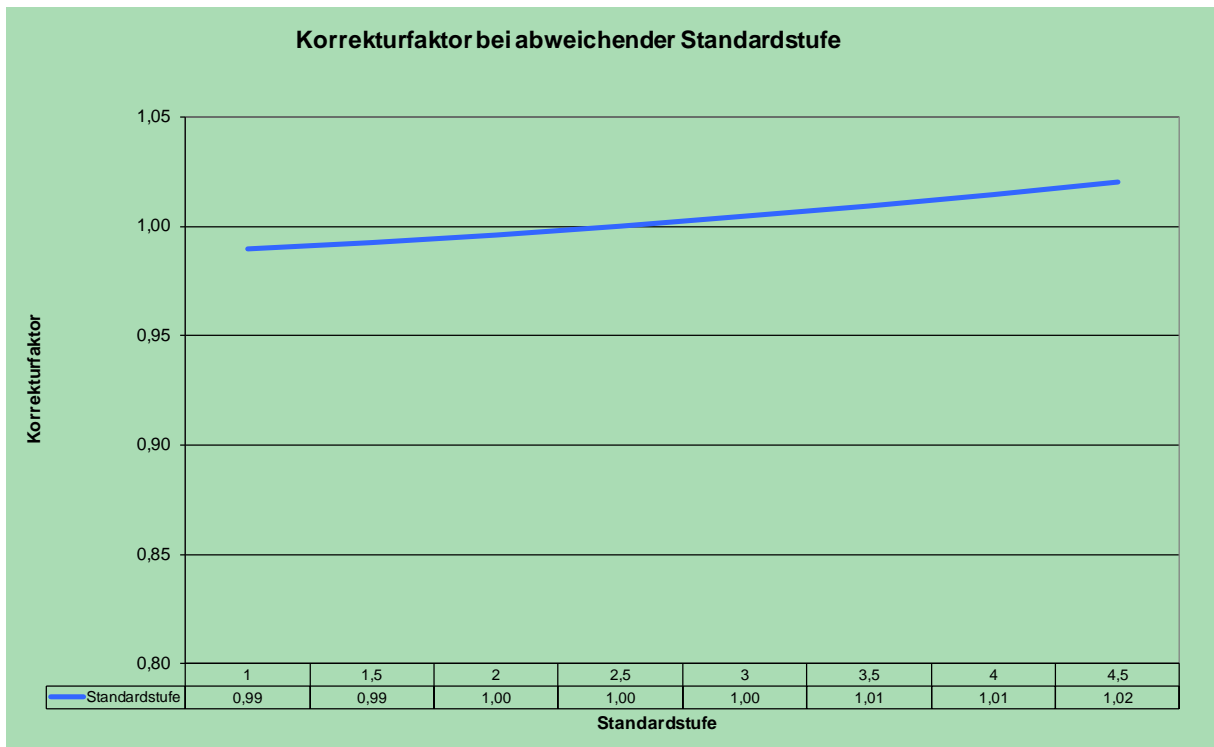
Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

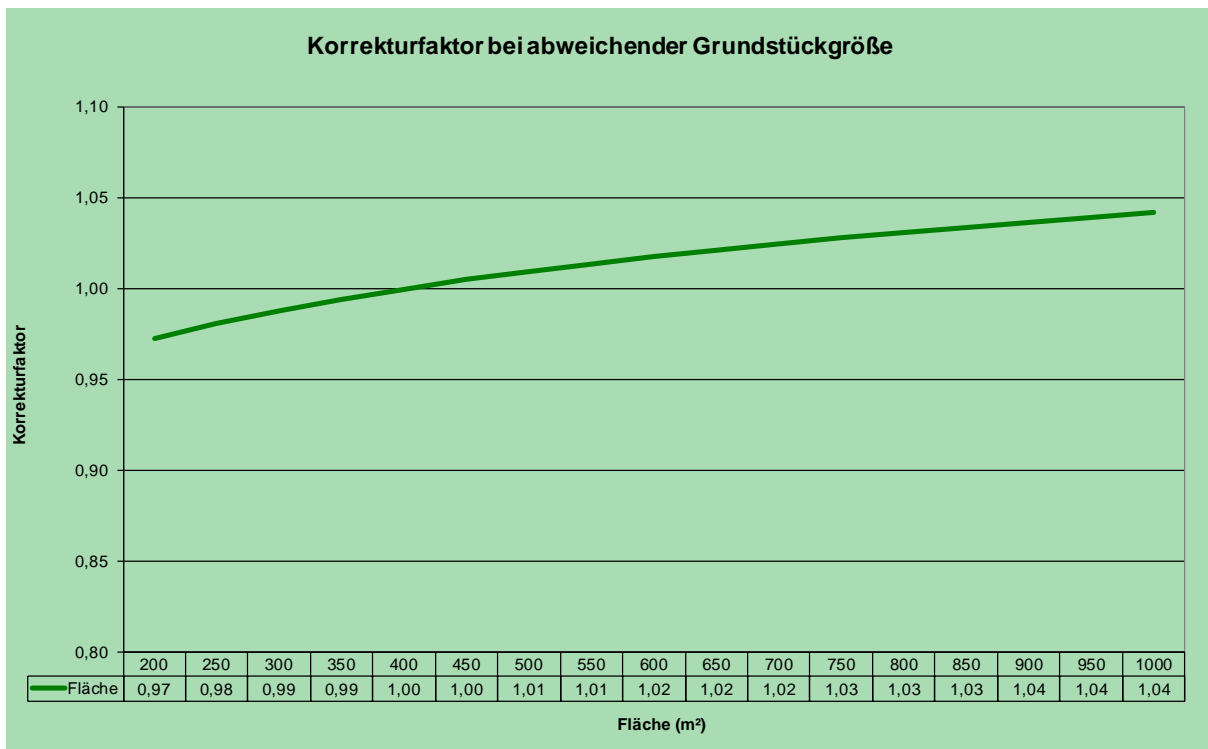
- Reihenendhaus 1,00
- Reihenmittelhaus 1,00



Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Lüneburg (Seite 26).







Die Anwendungshinweise finden Sie im Abschnitt 9.3.3.

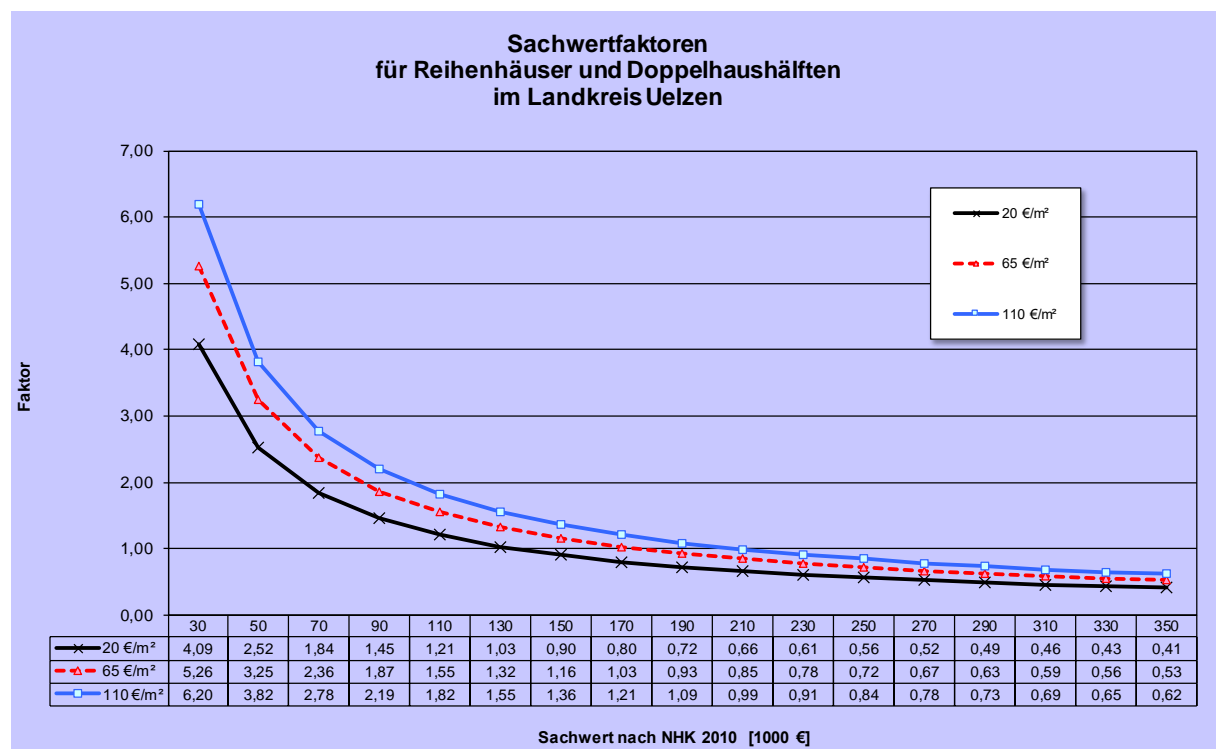
Das Anwendungsbeispiel entspricht dem im Abschnitt 9.2.3.1.

9.3.3.3 Sachwertfaktoren Landkreis Uelzen

Die analysierte Stichprobe umfasst 474 Kauffälle.

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

Merkmal	Wertebereich	Ausprägungen des Bezugsobjektes
Kaufzeitpunkt	2004 – 2020	31.12.2020
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2020 normiert auf 1 000 m ²)	20 €/m ² – 110 €/m ²	s. Grafik
vorläufiger Sachwert	30.000 € – 350.000 €	s. Grafik
Region	Landkreis Uelzen, Hansestadt Uelzen, Bad Bevensen (Ort) / Bad Bodenteich	Landkreis Uelzen
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihennittelhaus	Doppelhaushälfte
Restnutzungsdauer	15 Jahre – 70 Jahre	40
Standardstufe	1,0 – 4,0	2,5 (inkl. Einbauküche)
Wohnfläche	50 m ² – 180 m ²	100 m ²
Grundstücksfläche	100 m ² – 1 100 m ²	400 m ²
Garage / Carport / Stellplatz	ohne / vorhanden	vorhanden (ein/e)



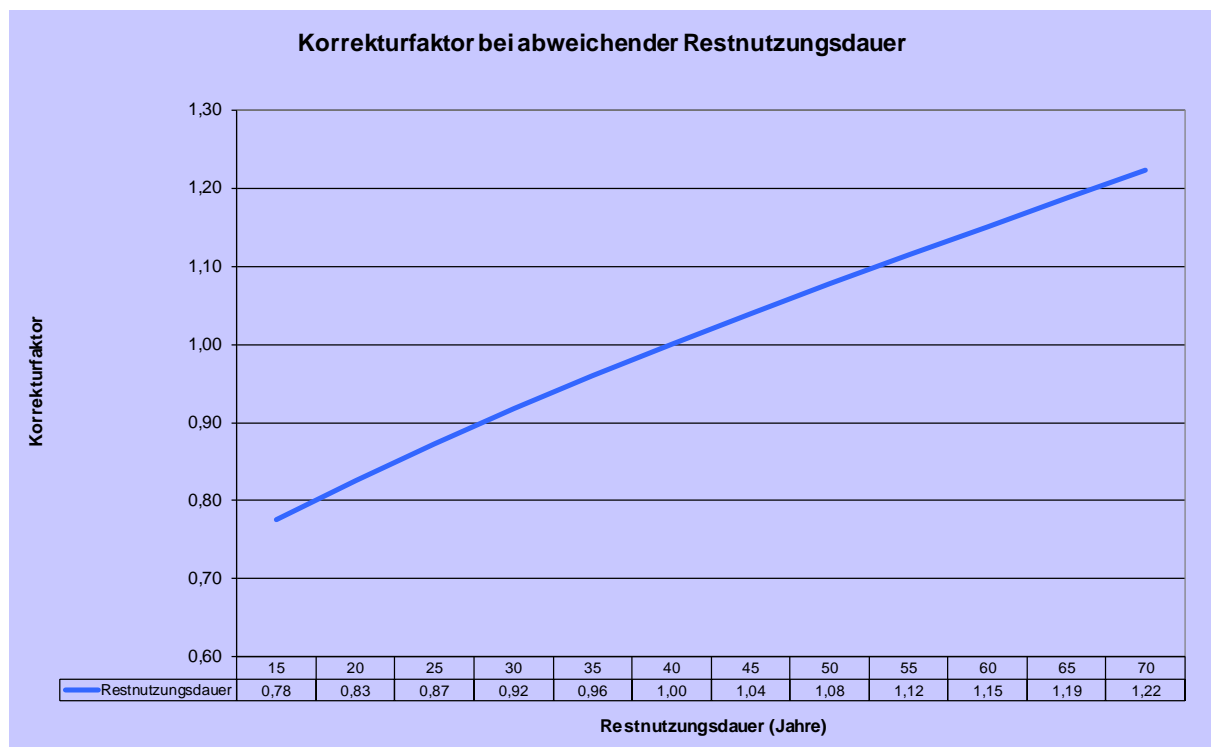
Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Uelzen (Seite 28).

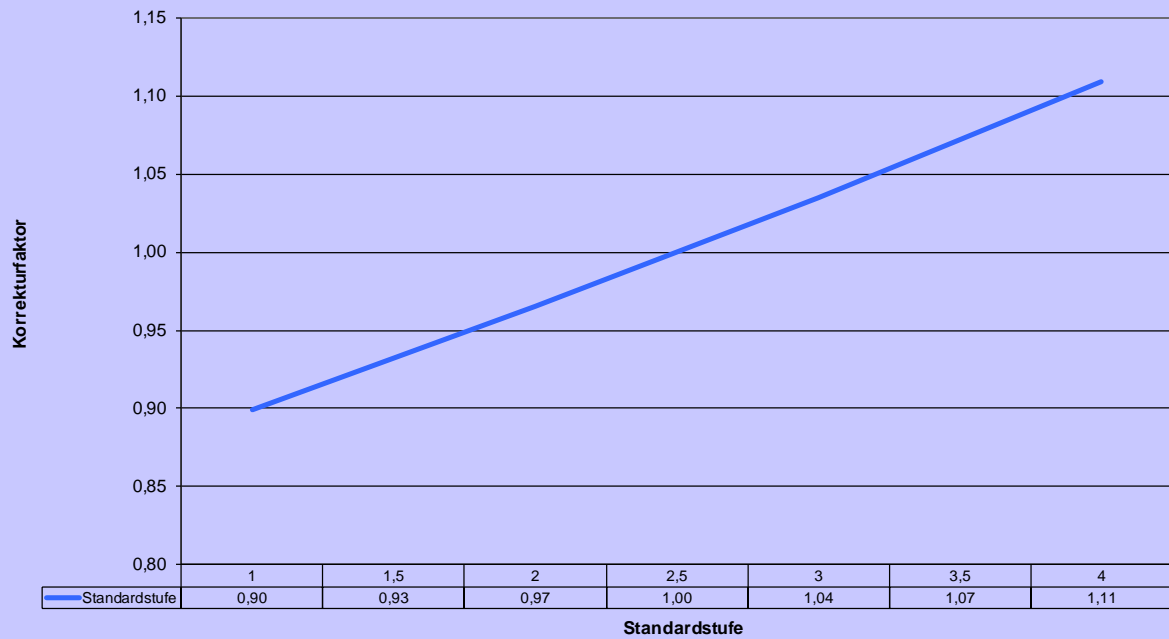
Korrekturfaktor für die Region:

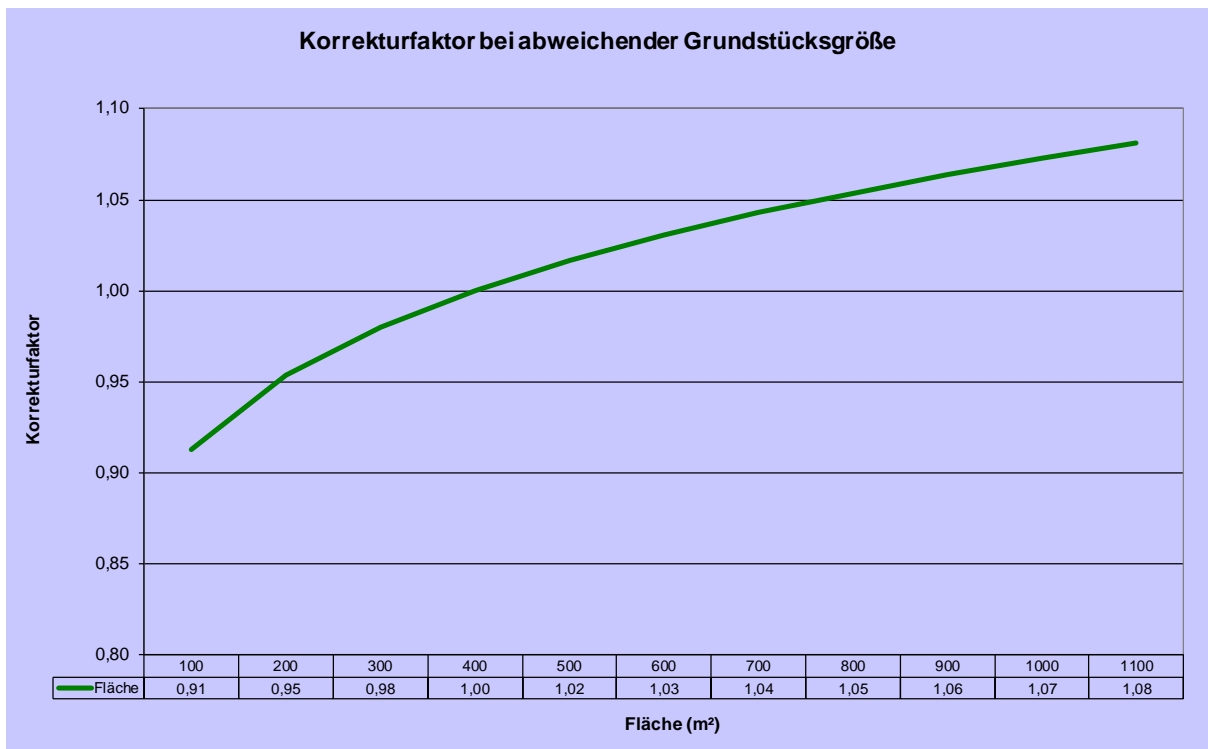
- Hansestadt Uelzen 1,12
- Bad Bevensen 1,12
- Bod Bodenteich 0,92

Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- Reihenendhaus 0,97
- Reihenmittelhaus 0,93



Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe**Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**



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

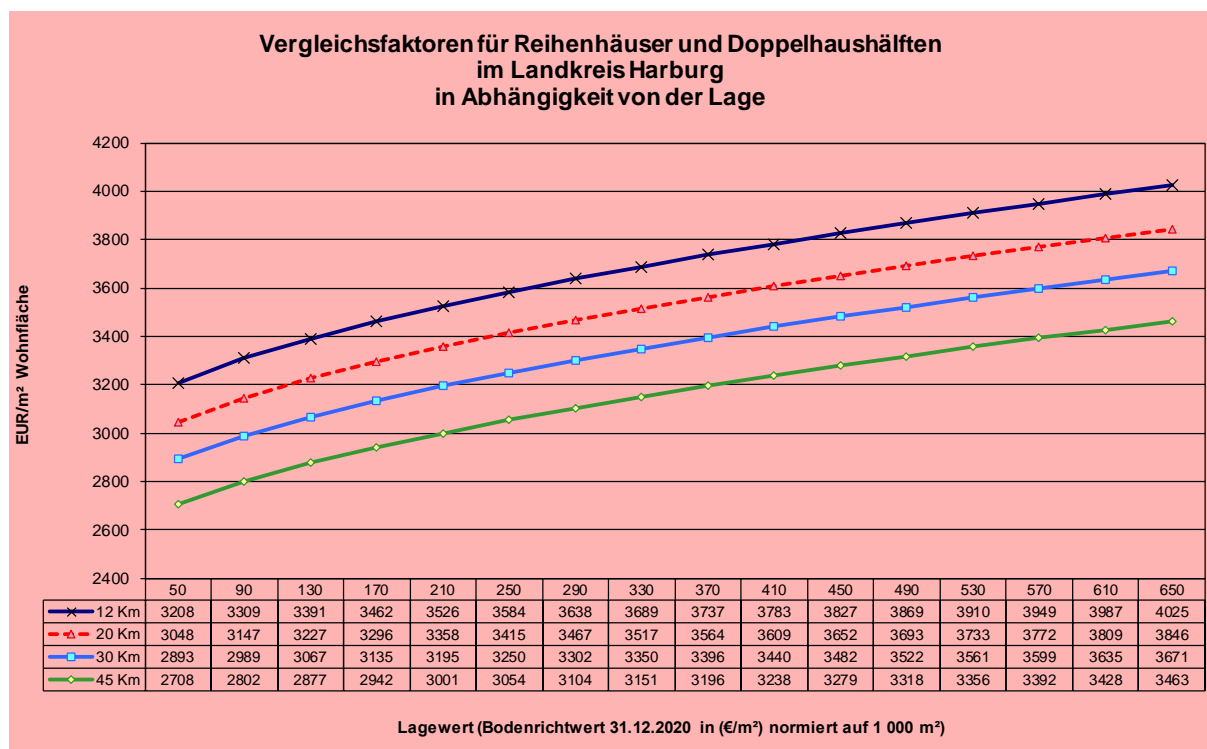
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

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 1 395 Kauffälle.

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2008 – 2020	31.12.2020
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2020 normiert auf 1 000 m ²)	50 €/m ² – 650 €/m ²	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Hamburg (Rathausplatz)	12 km – 45 km	s. Abbildung
wertrelevantes Baujahr, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1949 – 2017	1981
Wohnfläche	60 m ² – 180 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² – 1 200 m ²	400 m ²
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – stark gehoben	mittel (inkl. Einbauküche)
Garage / Carport / Stellplatz	ohne / 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 55 entnommen werden.

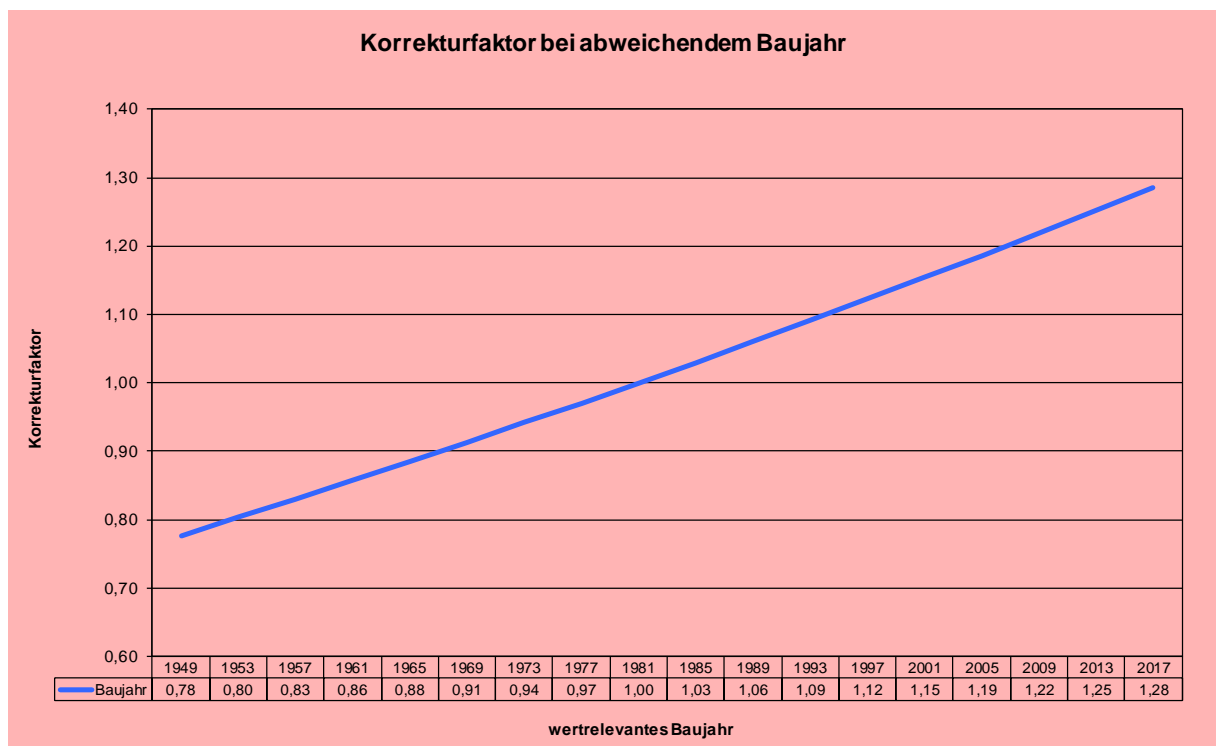
Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Harburg (Seite 23).

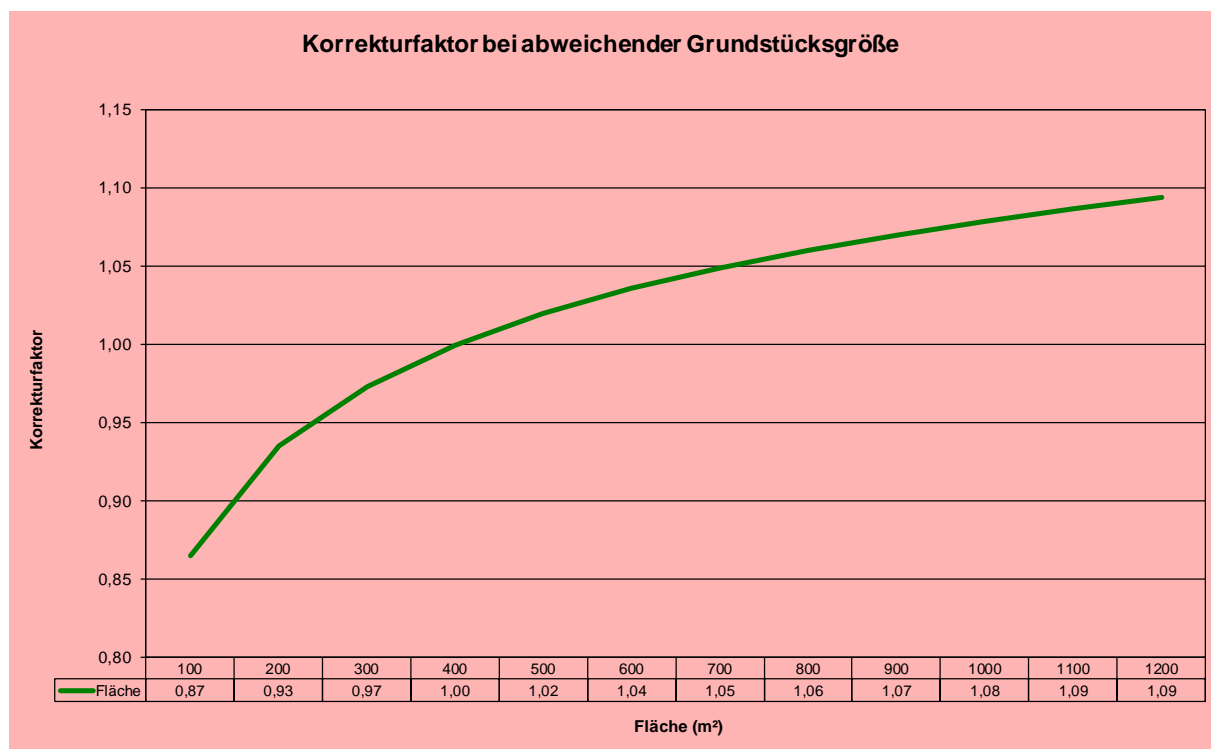
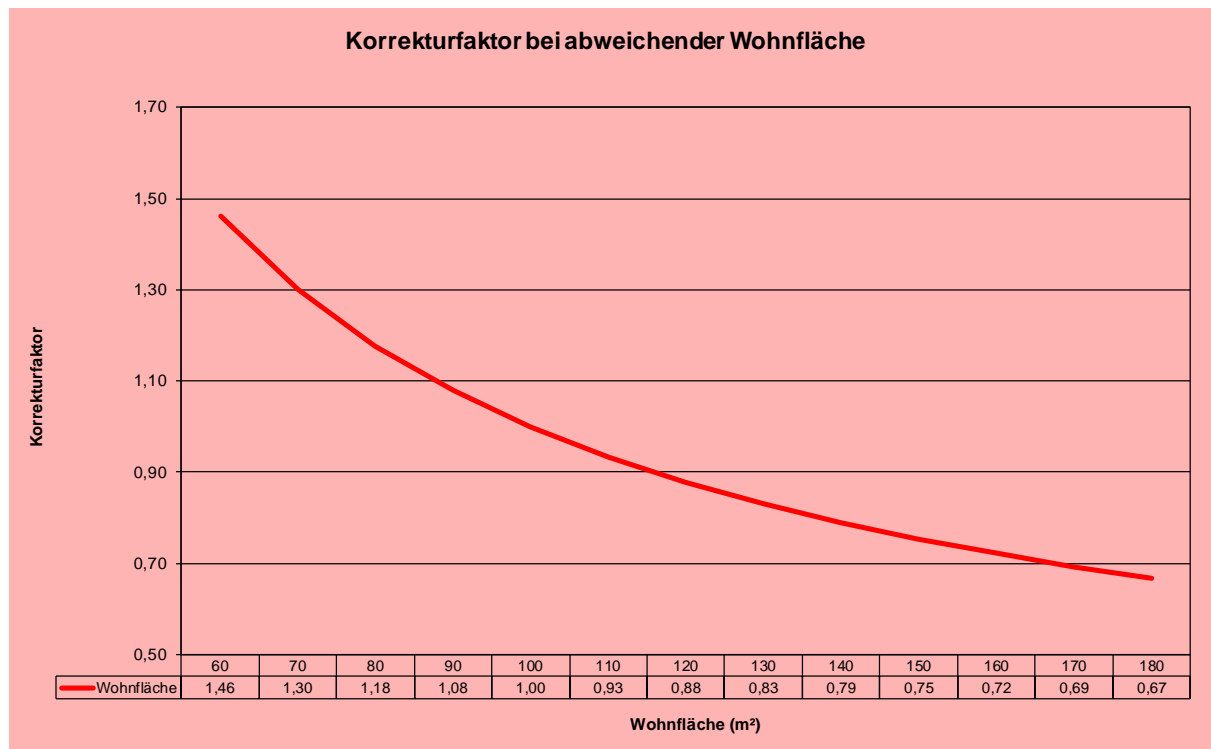
Korrekturfaktor für den Haustyp:

- Reihenendhaus 0,99
- Reihenmittelhaus 0,97

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller 0,93



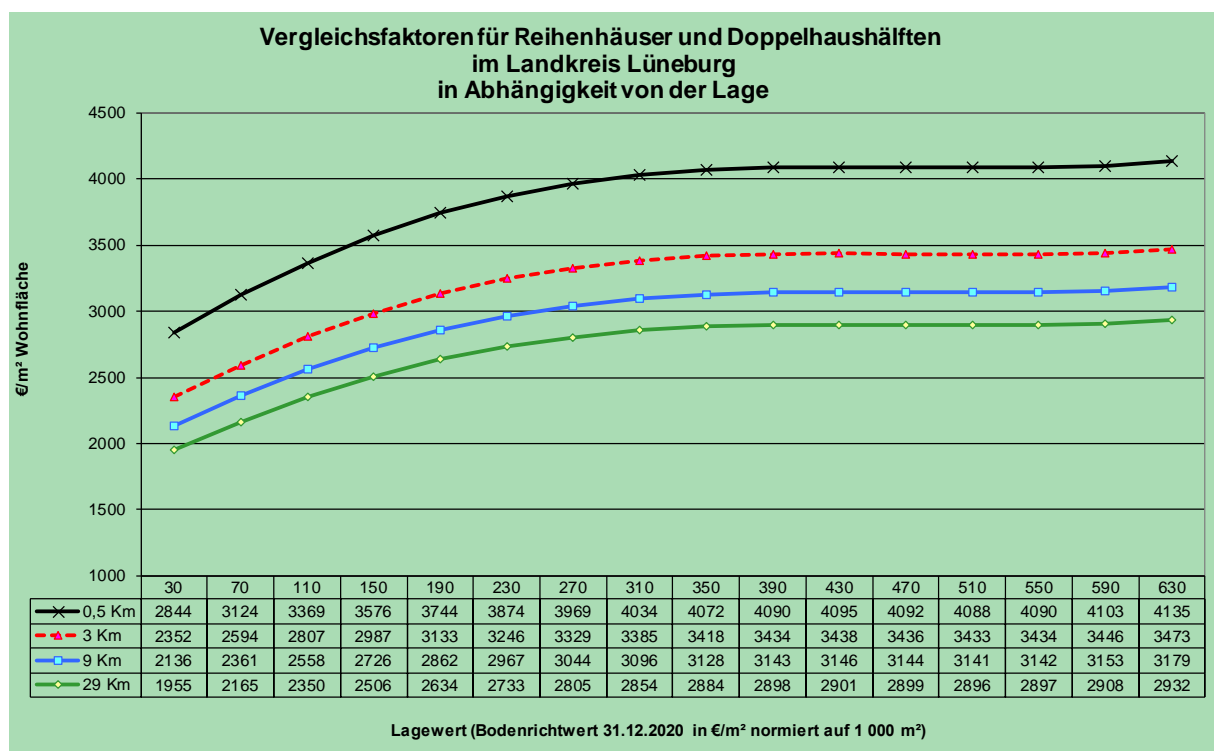


Die Anwendungshinweise und das Anwendungsbeispiel entsprechen Abschnitt 9.2.3.5.

9.3.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg

Die Stichprobe umfasst hier 956 Kauffälle.

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2008 – 2020	31.12.2020
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2020 normiert auf 1 000 m ²)	30 €/m ² – 630 €/m ²	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Lüneburg	0,5 km – 29 km	s. Abbildung
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
wertrelevantes Baujahr, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1950 – 2018	1982
Wohnfläche	50 m ² – 190 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² – 1 000 m ²	400 m ²
Ausstattung	einfach – stark gehoben	mittel (inkl. Einbauküche)
Garage / Carport / Stellplatz	ohne / vorhanden	vorhanden



Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum von Lüneburg (Marktplatz) und können aus der Entfernungskarte auf Seite 60 entnommen werden.

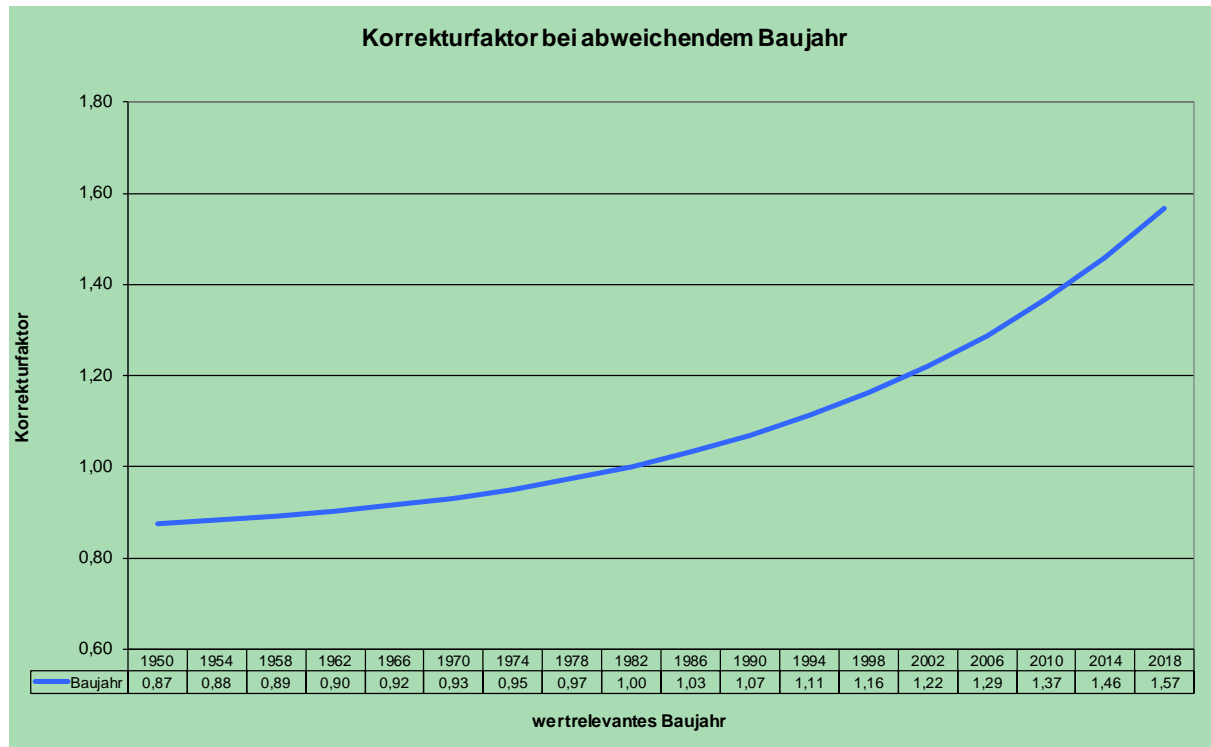
Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Lüneburg (Seite 26).

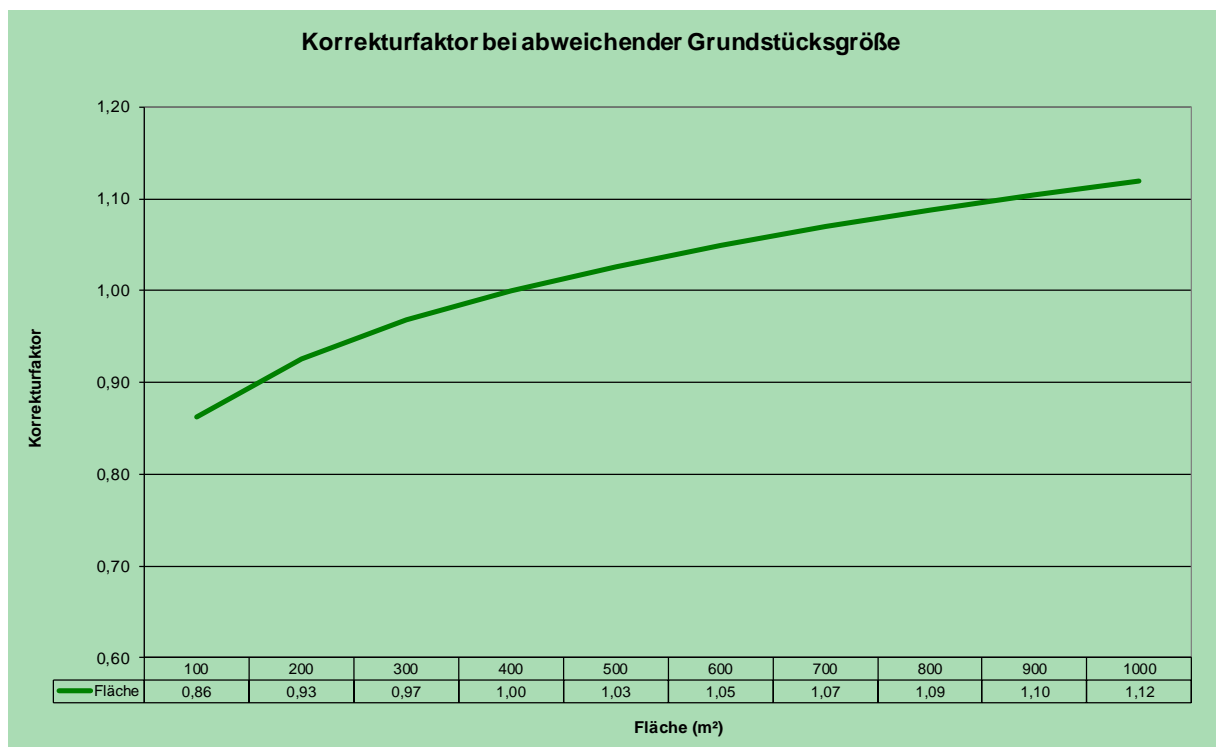
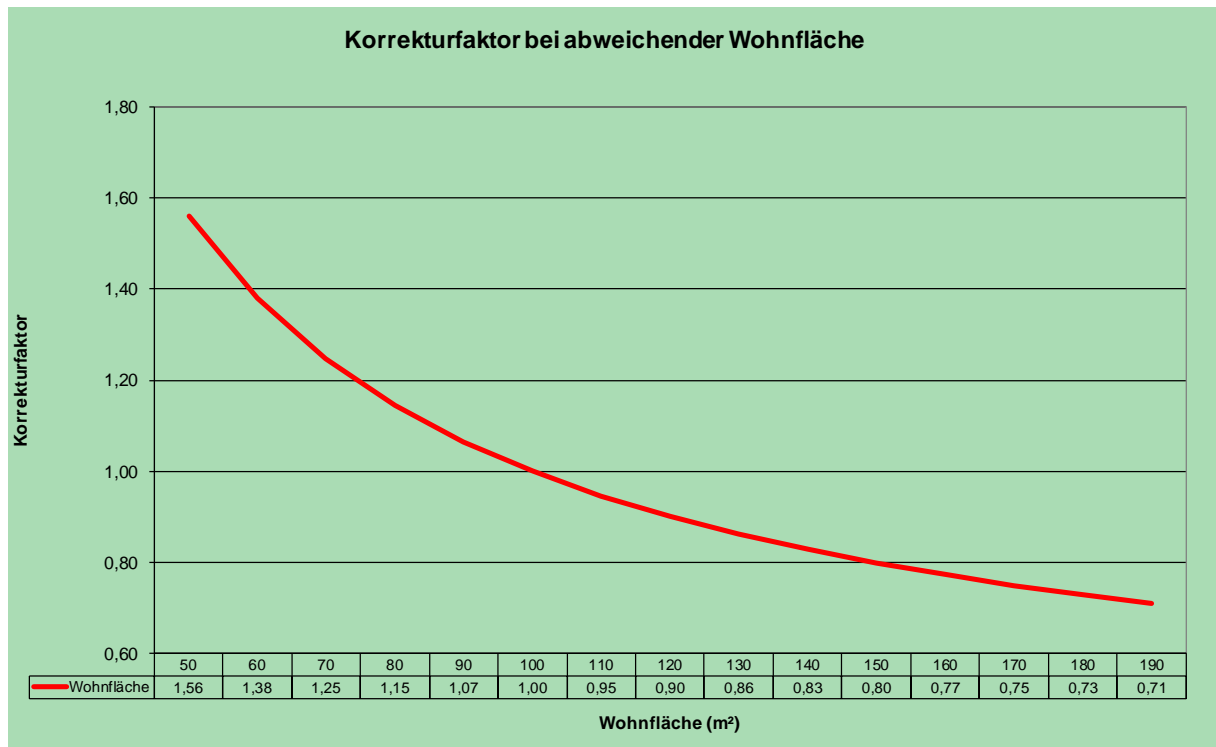
Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung):

- Reihenendhaus 0,98
- Reihenmittelhaus 0,97

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller 0,93



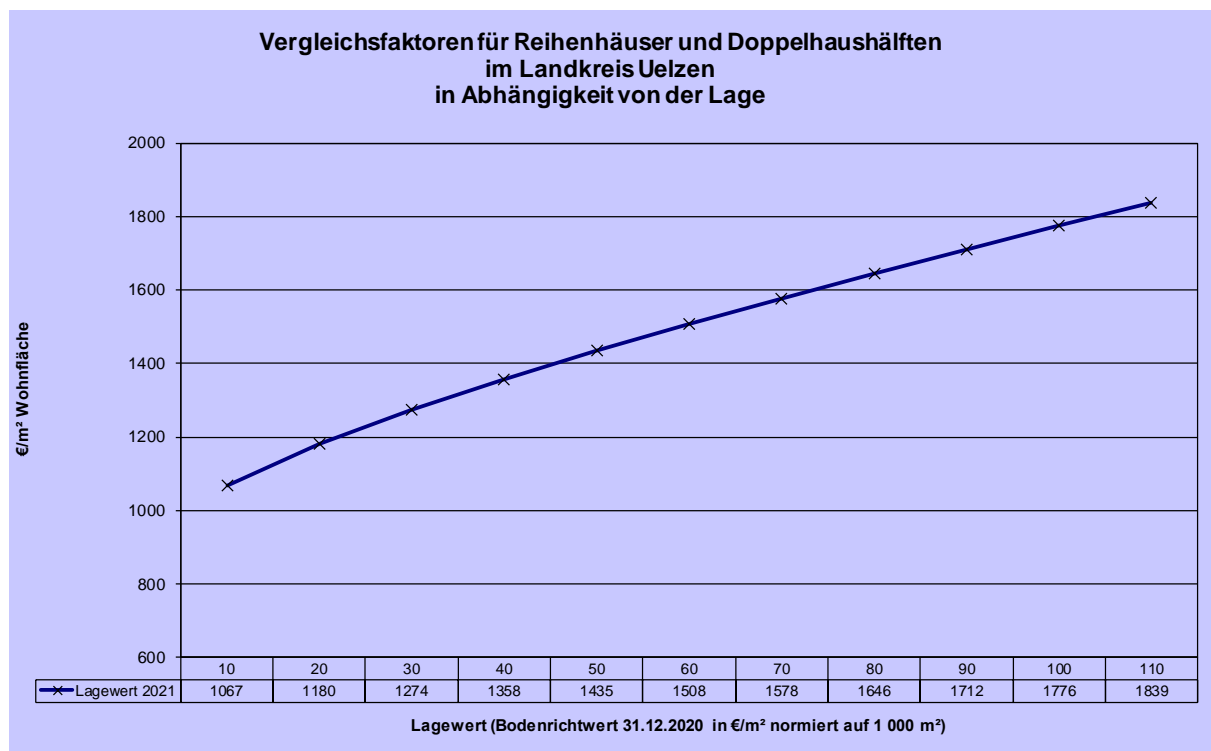


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

9.3.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen

Die Stichprobe umfasst hier 446 Kauffälle.

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2007 – 2020	31.12.2020
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2020 normiert auf 1 000 m ²)	10 €/m ² – 110 €/m ²	s. Abbildung
Region	Landkreis Uelzen, Bad Bevensen, Bienenbüttel, Hansestadt Uelzen	Landkreis Uelzen
wertrelevantes Baujahr, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1950 – 2014	1974
Wohnfläche	50 m ² – 180 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² – 1 200 m ²	400 m ²
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Rei- henmittelhaus	Doppelhaushälfte
Keller	ohne – Vollkeller	kein signifikanter Werteeinfluss
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel inkl. Einbauküche
Garage / Carport / Stellplatz	ohne - vorhanden	vorhanden



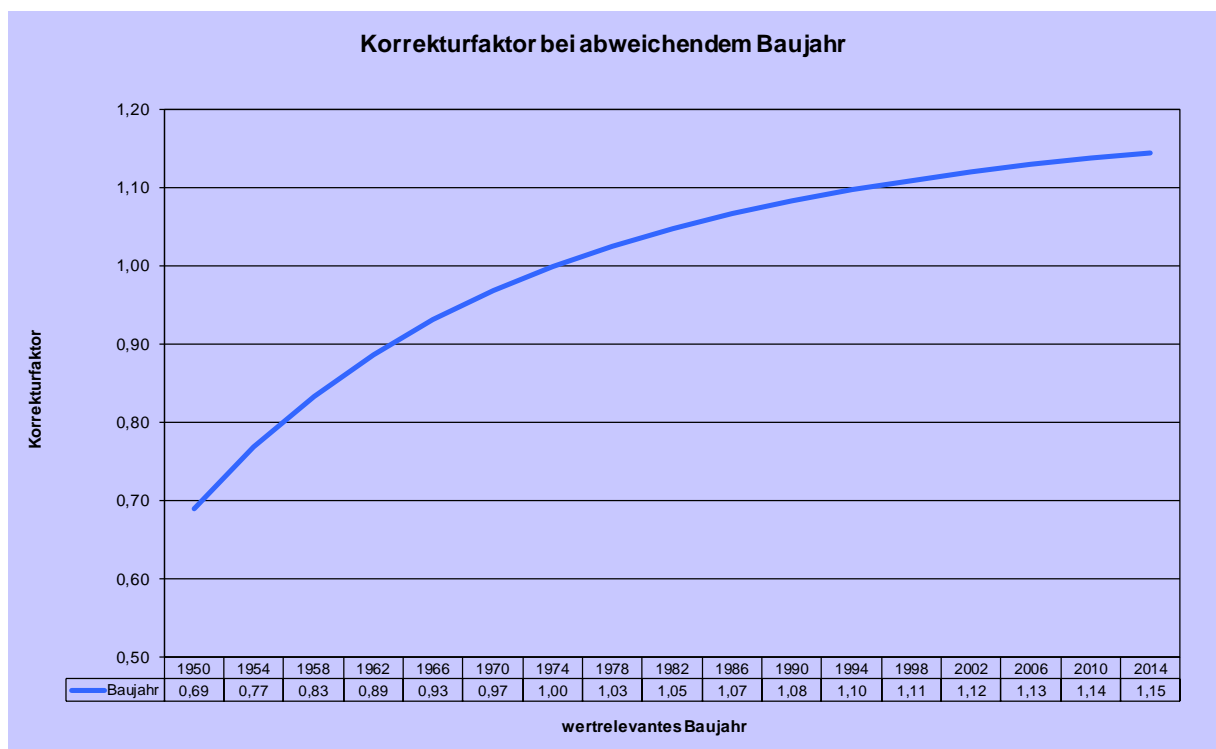
Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Uelzen (Seite 28).

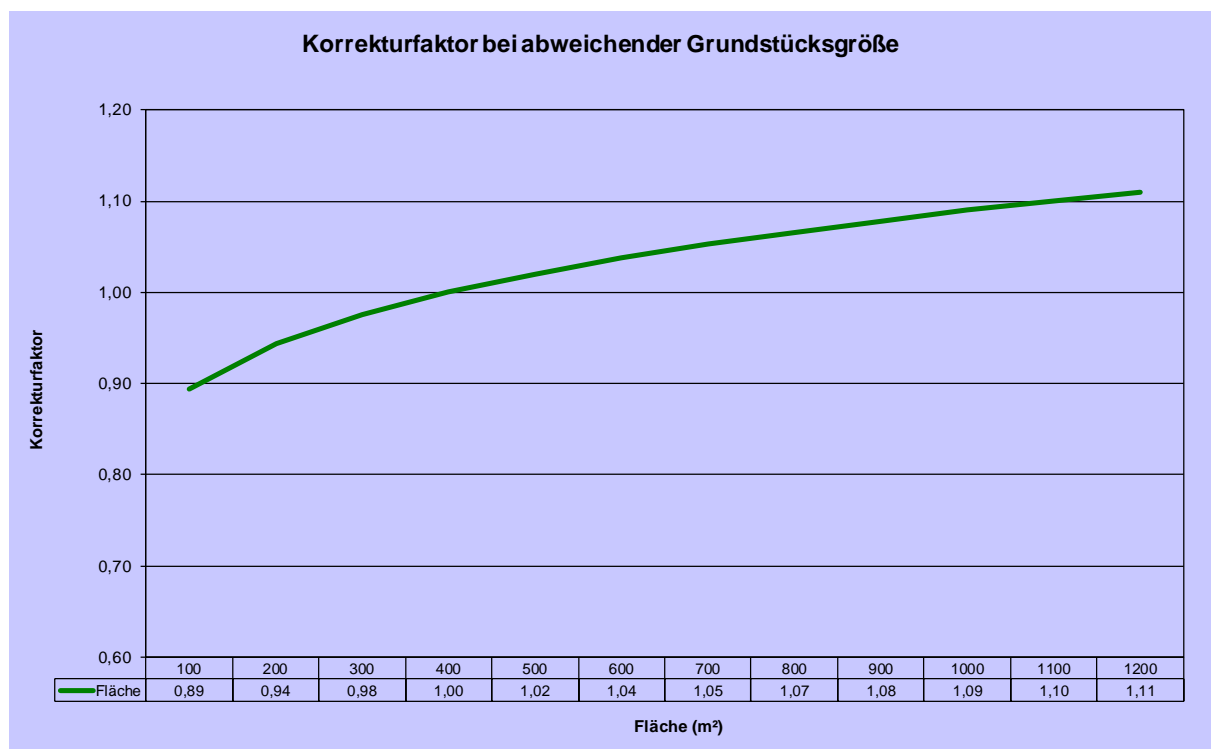
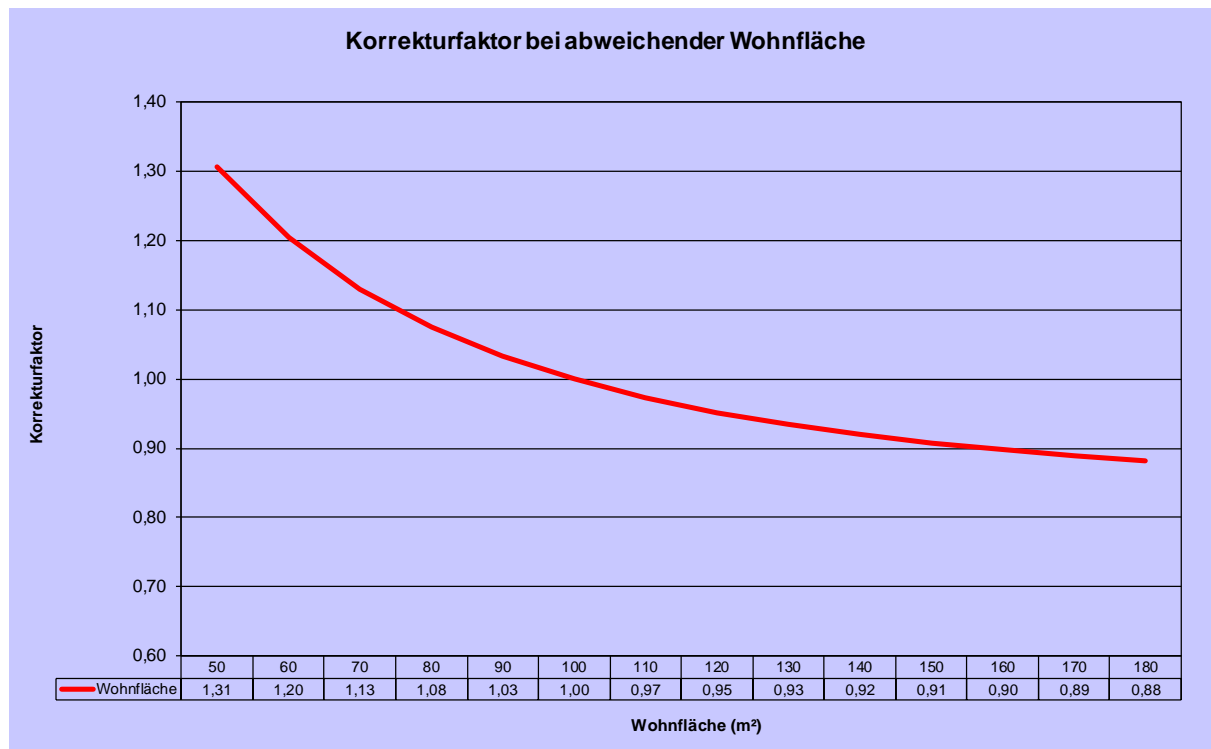
Korrekturfaktor für die Region:

- **Bad Bevensen** **1,16**
- **Bienenbüttel** **1,10**
- **Hansestadt Uelzen** **1,17**

Korrekturfaktor für den Haustyp:

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



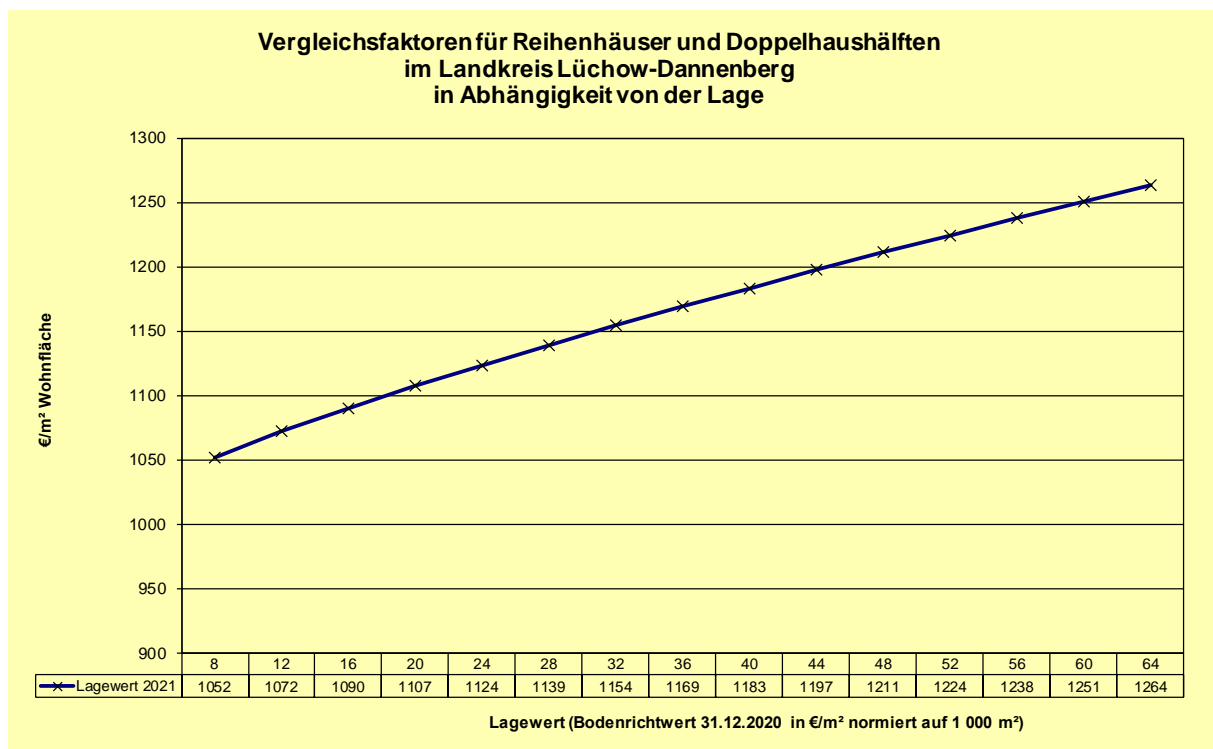


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

9.3.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die Stichprobe umfasst hier 221 Kauffälle.

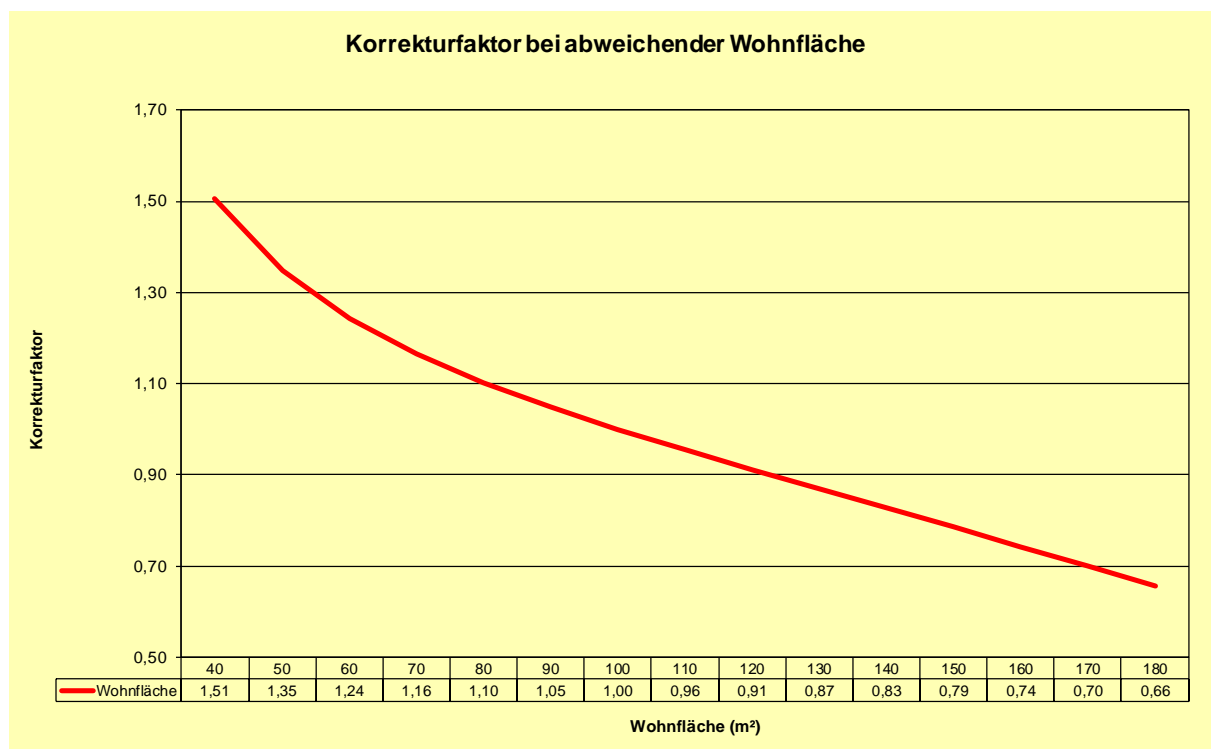
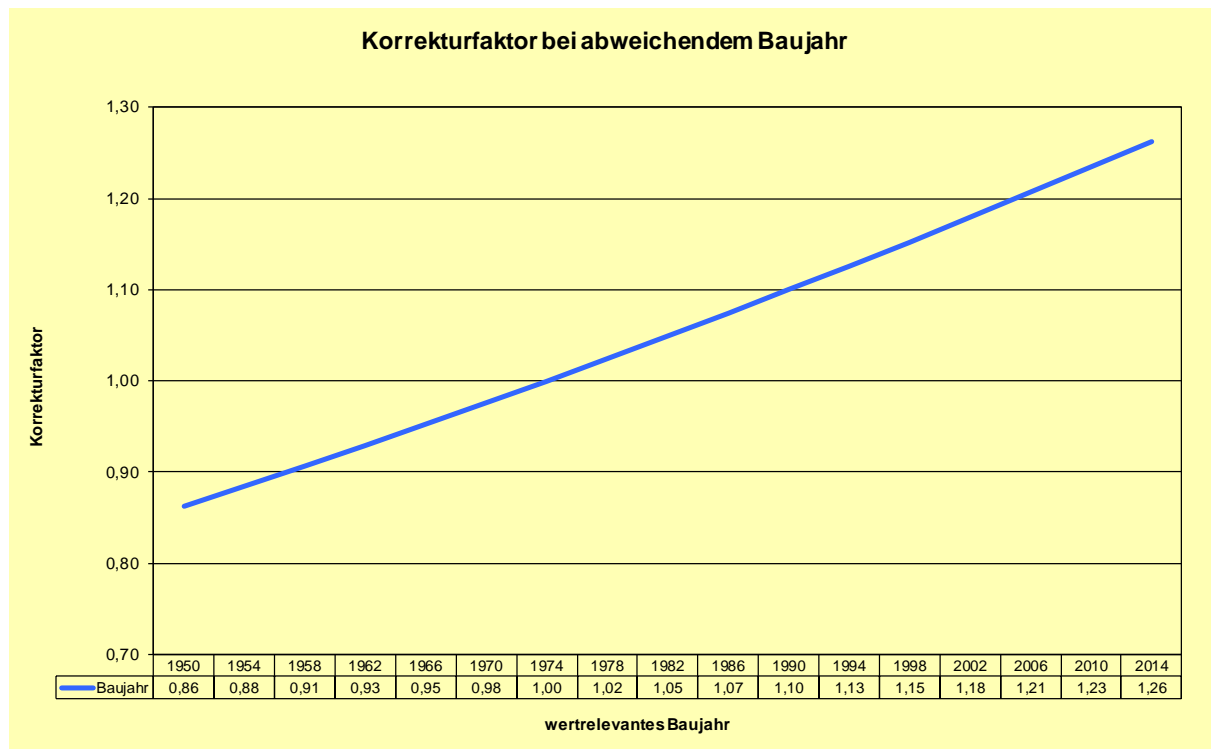
Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2020	31.12.2020
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2020 normiert auf 1 000 m ²)	8 €/m ² – 64 €/m ²	s. Abbildung
wertrelevantes Baujahr, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1950 – 2014	1974
Wohnfläche	40 m ² – 180 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	200 m ² – 1 400 m ²	500 m ²
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	kein signifikanter Einfluss
Keller	ohne – Vollkeller	Vollkeller
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Garage / Carport / Stellplatz	ohne – vorhanden	vorhanden

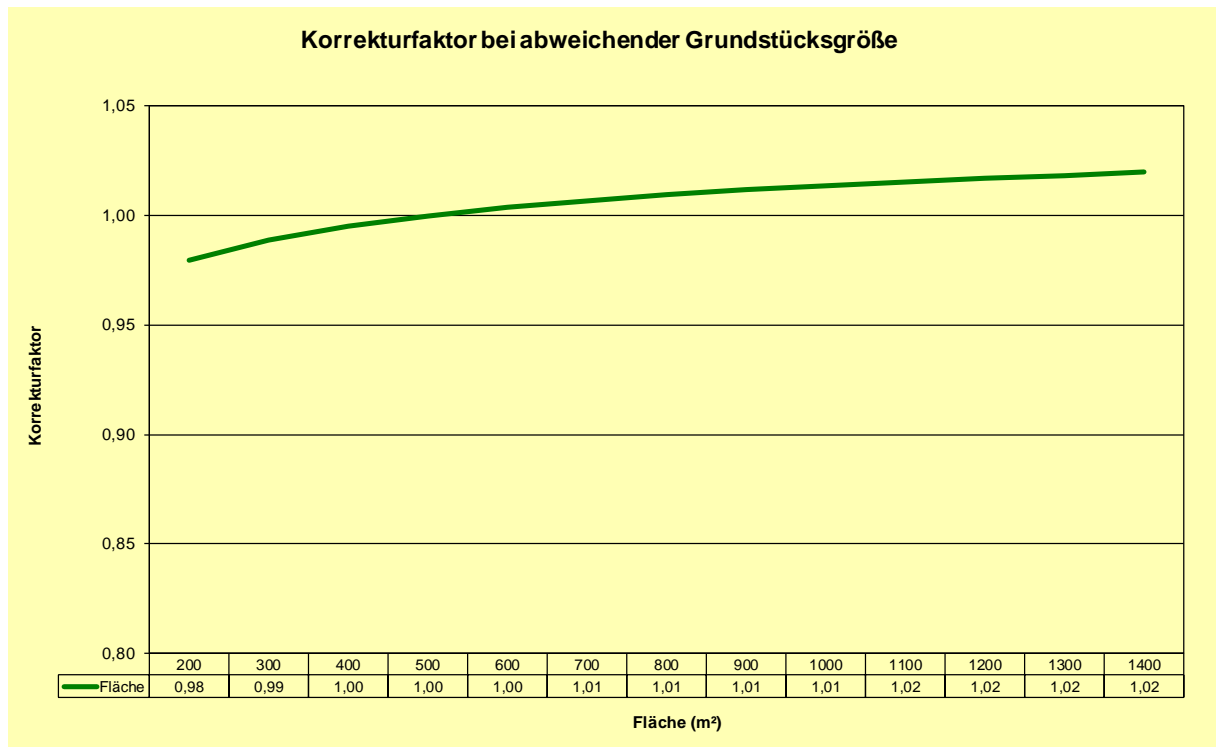


Die Normierung des Bodenrichtwertes erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen im Landkreis Lüchow-Dannenberg (Seite 30).

Korrekturfaktor für die Unterkellerung:

- ohne Keller **0,93**





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

9.3.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Die Ausführungen zur Ermittlung bzw. Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsfaktoren entnehmen Sie dem Abschnitt 9.2.4.

9.3.4.1 Landkreis Harburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	36	-
Kaufzeitpunkt	2015 – 2020	31.12.2020
Baujahr	1954– 2011	1993
Lage (Bodenrichtwert)	105€/m ² – 410 €/m ²	258 €/m ²
Wohnfläche	55 m ² – 177 m ²	106 m ²
Nettokaltmiete	4,42 €/m ² – 14,47 €/m ²	8,00 €/m ²

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

- **Reihenhaus- oder Doppelhaushälfte:** **1,4 %**

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

- **Reihenhaus- oder Doppelhaushälfte:** **21,9 Spanne von 10,2 bis 35,8**

9.3.4.2 Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	21	-
Kaufzeitpunkt	2015 – 2020	31.12.2020
Baujahr	1955– 2018	1993
Lage (Bodenrichtwert)	52 €/m ² – 466 €/m ²	168 €/m ²
Wohnfläche	75 m ² – 160 m ²	115 m ²
Nettokaltmiete	4,50 €/m ² – 11,33 €/m ²	6,85 €/m ²

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

- **Reihenhaus oder Doppelhaushälfte:** **1,5 %**

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

- **Reihenhaus oder Doppelhaushälfte:** **21,8** **Spanne von 5,6 bis 39,2**

9.3.4.3 Landkreis Uelzen

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	18	-
Kaufzeitpunkt	2015 – 2020	31.12.2020
Baujahr	1950– 2000	1962
Lage (Bodenrichtwert)	31 €/m ² – 89 €/m ²	61 €/m ²
Wohnfläche	70 m ² – 150 m ²	93 m ²
Nettokaltmiete	4,71 €/m ² – 6,73 €/m ²	5,48 €/m ²

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

- **Reihenhaus oder Doppelhaushälfte:** **1,8 %**

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

- **Reihenhaus oder Doppelhaushälfte:** **17,0** **Spanne von 5,8 bis 23,0**

9.3.4.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	4	-
Kaufzeitpunkt	2015 – 2020	31.12.2020
Baujahr	1960– 1996	1986
Lage (Bodenrichtwert)	22 €/m ² – 45 €/m ²	26 €/m ²
Wohnfläche	80 m ² – 120 m ²	106 m ²
Nettokaltmiete	3,47 €/m ² – 4,71 €/m ²	3,90 €/m ²

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

- **Reihenhaus oder Doppelhaushälfte:** **1,5 %**

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

- **Reihenhaus oder Doppelhaushälfte:** **19,3** **Spanne von 17,1 bis 31,3**

9.3.5 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.

9.3.5.1 Erbbaurechtsfaktoren für Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Reihenhäuser/Doppelhaushälften				
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Anzahl Erbbaurechte	44	129	84	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes Spanne Mittel	31 – 64 Jahre 38 Jahre	25 - 67 Jahre 38 Jahre	31 - 57 Jahre 43 Jahre	-
Erbbaurechtsfaktor	0,91	0,91	0,96	-

Ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.5.1.

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 oder 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 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Harburg					
Baujahr bis 1949	4 (2)	1928 (1938)	68 (50)	1.484 (2.983)	100.000 (142.000)
Baujahr 1950 bis 1977	73 (66)	1972 (1971)	72 (71)	2.103 (1.966)	135.000 (130.000)
Baujahr 1978 bis 1990	28 (23)	1984 (1984)	70 (75)	2.552 (2.453)	160.000 (170.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	66 (66)	1996 (1998)	64 (70)	3.038 (2.816)	190.000 (190.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	173 (126)	2020 (2019)	78 (69)	4.006 (4.097)	302.000 (279.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüneburg					
Baujahr bis 1949	8 (6)	1905 (1910)	98 (52)	2.957 (3.033)	270.000 (170.000)
Baujahr 1950 bis 1977	28 (36)	1971 (1970)	72 (61)	2.362 (1.915)	173.000 (130.000)
Baujahr 1978 bis 1990	40 (28)	1980 (1982)	54 (75)	2.307 (2.106)	116.000 (159.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	51 (56)	1999 (1997)	81 (71)	3.256 (3.031)	269.000 (210.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	56 (66)	2020 (2018)	90 (94)	3.937 (3.851)	342.000 (344.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Uelzen					
Baujahr bis 1949	4 (2)	1910 (1875)	107 (82)	831 (1.029)	101.000 (70.000)
Baujahr 1950 bis 1977	15 (20)	1971 (1971)	72 (62)	1.287 (1.146)	108.000 (69.000)
Baujahr 1978 bis 1990	15 (22)	1982 (1984)	71 (59)	1.208 (1.255)	85.000 (72.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	17 (25)	1994 (1995)	65 (62)	1.452 (1.455)	97.000 (88.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	40 (44)	2019 (2019)	102 (90)	3.011 (2.822)	298.000 (228.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Baujahr bis 1949	1 (3)	* (1910)	* (70)	* (410)	* (25.000)
Baujahr 1950 bis 1977	7 (5)	1960 (1970)	86 (80)	541 (775)	54.000 (56.000)
Baujahr 1978 bis 1990	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	5 (4)	1999 (1998)	71 (55)	1.222 (1.306)	100.000 (64.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	15 (0)	2020 -	82 -	2.147 -	171.000 -

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.4.2 Preisentwicklung

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

Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Wohnungseigentum	+ 9,7 % (+ 9,3 %)	+ 9,5 % (+ 7,0 %)	+ 9,7 % (+ 9,9 %)	+ 8,1 % (+ 7,5 %)

() Werte des Vorjahres

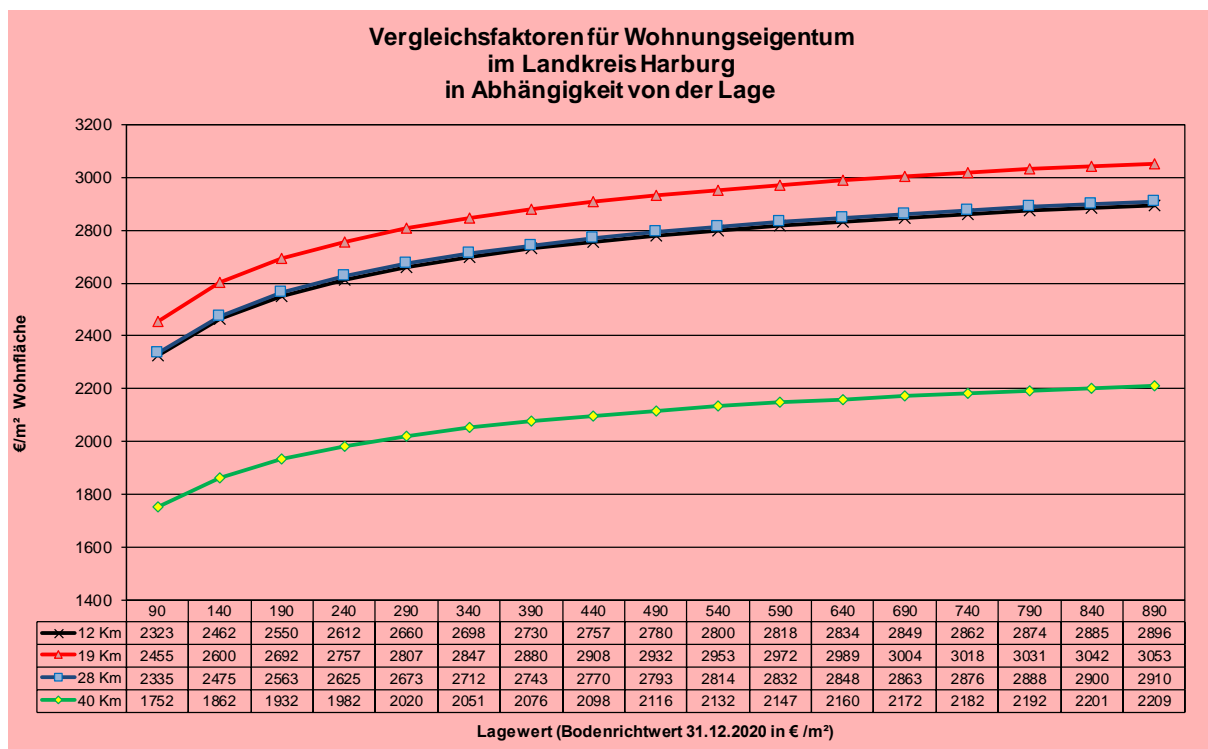
Detaillierte Angaben zu der Preisentwicklung in den einzelnen Wohnungsmarktregionen können im Internet unter <https://www.gag.niedersachsen.de> abgerufen werden.

9.4.3 Vergleichsfaktoren

9.4.3.1 Landkreis Harburg

Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 1 592 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2008 – 2020	31.12.2020
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2020 normiert auf 1 000 m ² oder WGFZ 1,0)	90 €/m ² – 890 €/m ²	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 Harburg / Salzhausen (Ort) / Stadt Buchholz i.d.N.	Landkreis Harburg
Vollgeschosse der Wohnanlage	I – VI	bis 3 Vollgeschosse
wertrelevantes Baujahr der Wohnanlage, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1950 – 2016	1986
Wohnfläche	30 m ² – 160 m ²	70 m ²
Garage / Stellplatz	ohne – vorhanden	Stellplatz in Garage
Vermietung	ja / nein	nein
Ausstattung		mittel (baujahrstypisch) inkl. Einbauküche



Korrekturfaktor für die Art des Lagewertes:

- Bodenrichtwert für ein individuelles Baugrundstück **1,05**

Korrekturfaktoren für die Region:

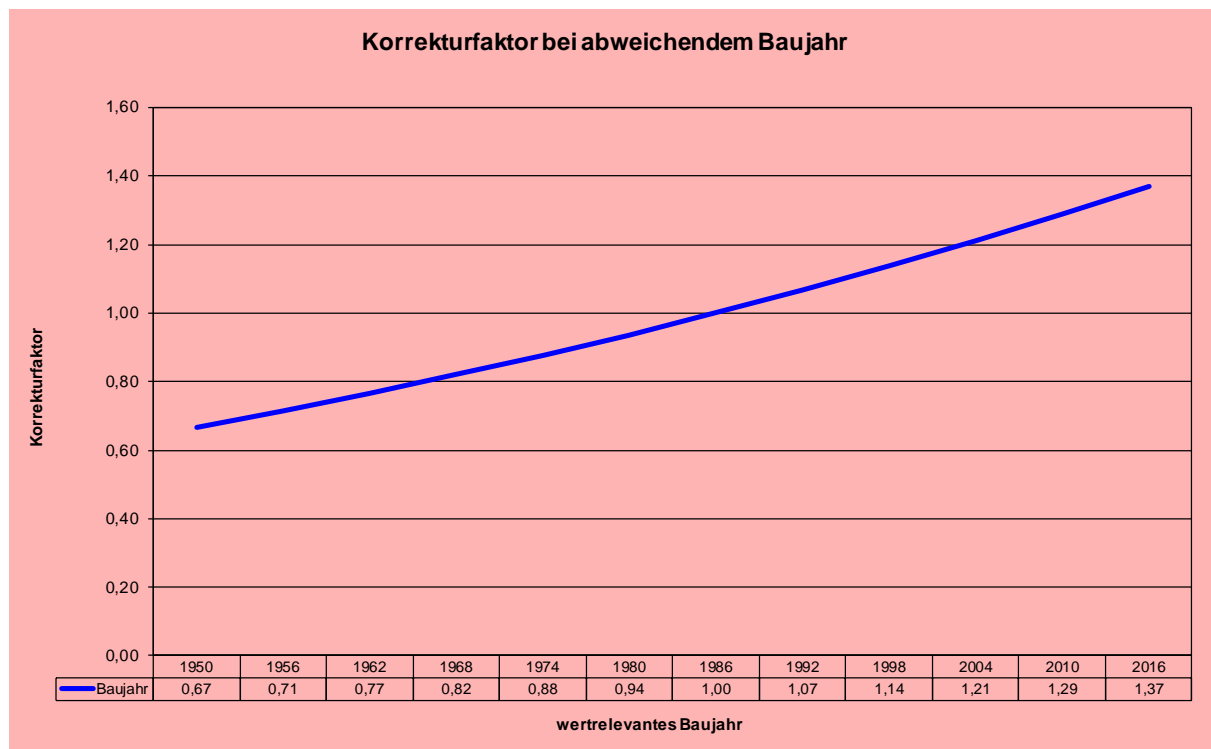
- Stadt Buchholz in der Nordheide 0,97
- Salzhausen (Ort) 1,27

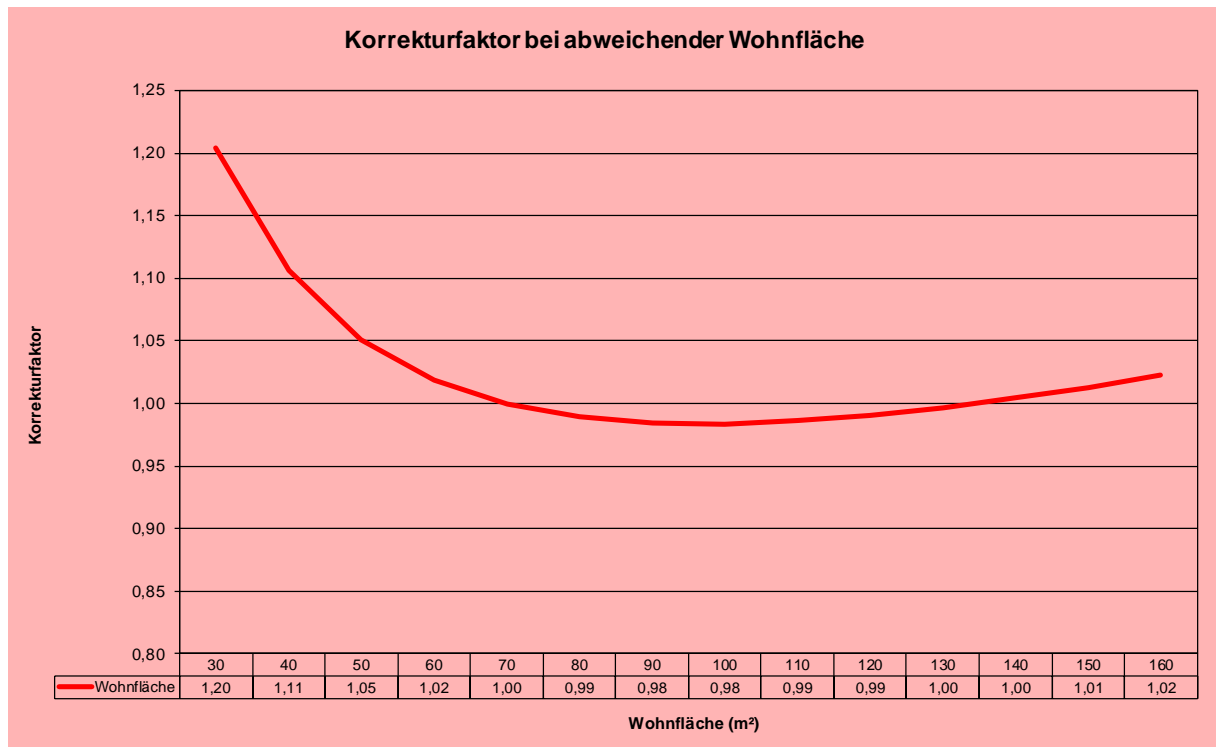
Korrekturfaktoren für die Vollgeschosse der Wohnanlage:

- IV – VI 0,97
- > VI 0,94

Korrekturfaktor für die Vermietung:

- Vermietung ja 0,95





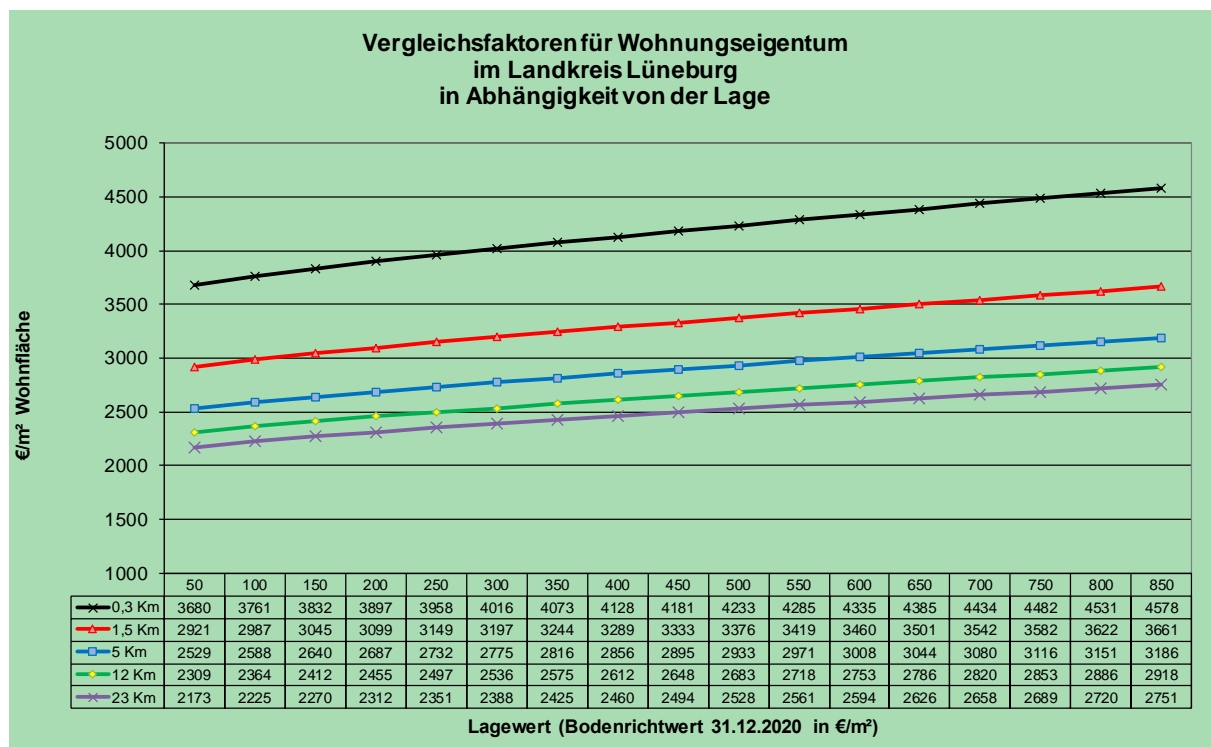
Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

9.4 Wohnungseigentum

9.4.3.2 Landkreis Lüneburg

Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 1 516 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2008 – 2020	31.12.2020
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2020 normiert auf 1 000 m ² oder WGfZ 1,0)	50 €/m ² – 850 €/m ²	s. Abbildung
Entfernung zum Stadtzentrum Lüneburg (Marktplatz)	0,3 Km bis 23 Km	s. Abbildung
Makrolagen in der Hansestadt Lüneburg	Innenstadt/ westliche Altstadt /Rotes Feld/ Kal- tenmoor / exponierte Wohnparks	keine
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	1950 – 2019	1990
Wohnfläche	30 m ² – 180 m ²	70 m ²
Garage / Stellplatz	ohne bis vorhanden	vorhanden
Vermietung	ja / nein	nein
Ausstattung		mittel (inkl. Einbauküche)



Korrekturfaktor für die Art des Lagewertes:

- Bodenrichtwert für ein individuelles Baugrundstück **1,05**

Korrekturfaktoren für die Makrolagen in der Hansestadt Lüneburg

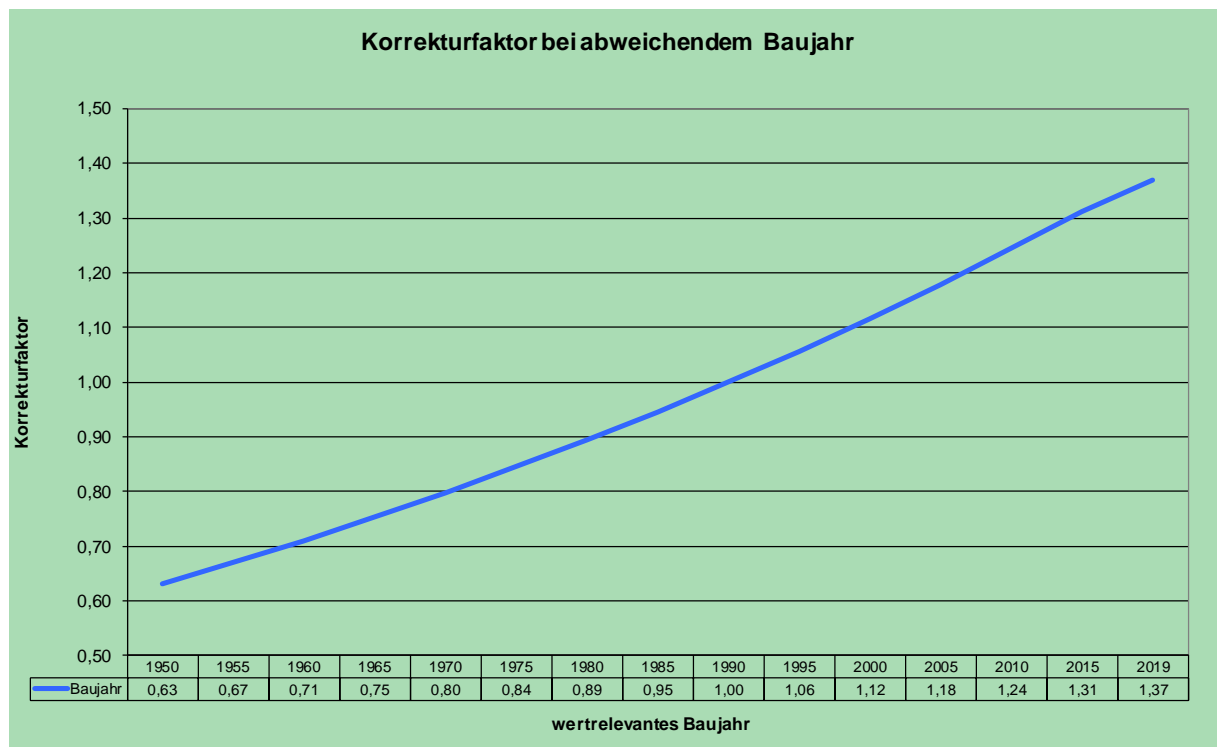
- Westliche Altstadt 1,21
- Rotes Feld 1,22
- Kaltenmoor 0,78
- Exponierte Wohnparks (Wasserturm, Im Schießgraben, Viskulenhof, Salzstraße am Wasser, Uelzener Straße Kurparkseite) 1,37

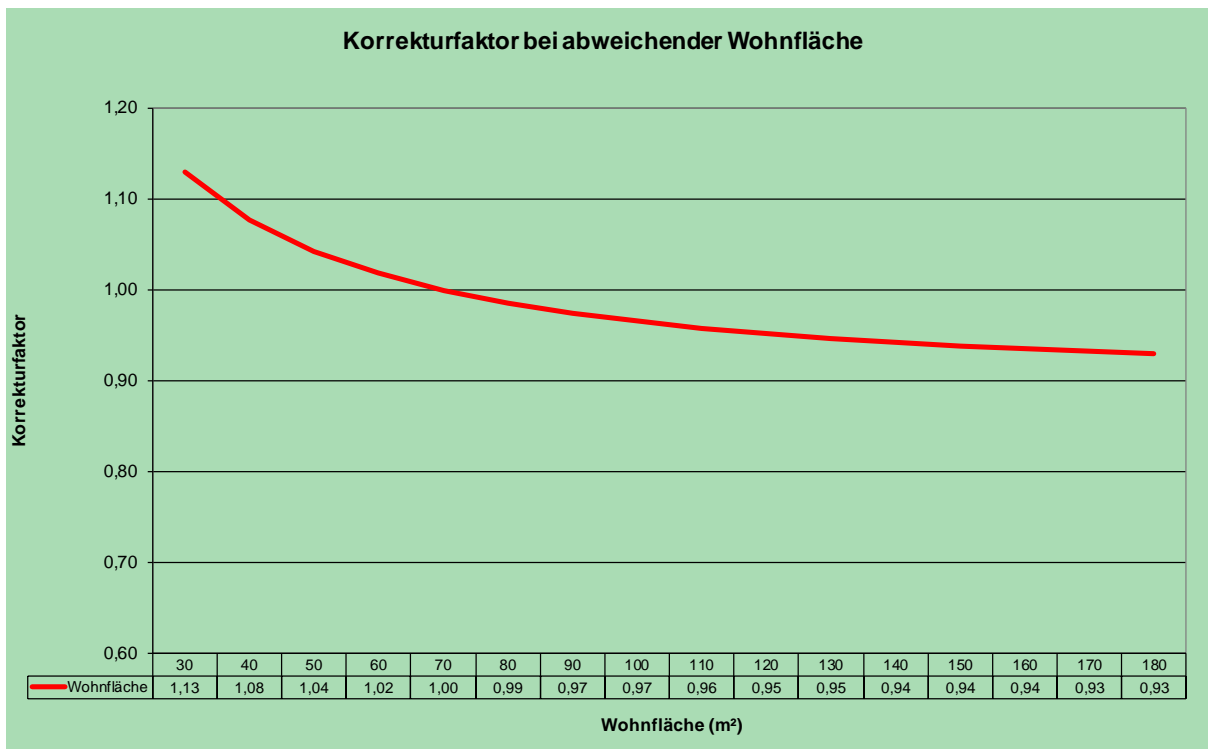
Korrekturfaktoren für die Vollgeschosse der Wohnanlage:

- IV – VI 0,94
- > VI 0,88

Korrekturfaktor für die Vermietung:

- Vermietung ja 0,97



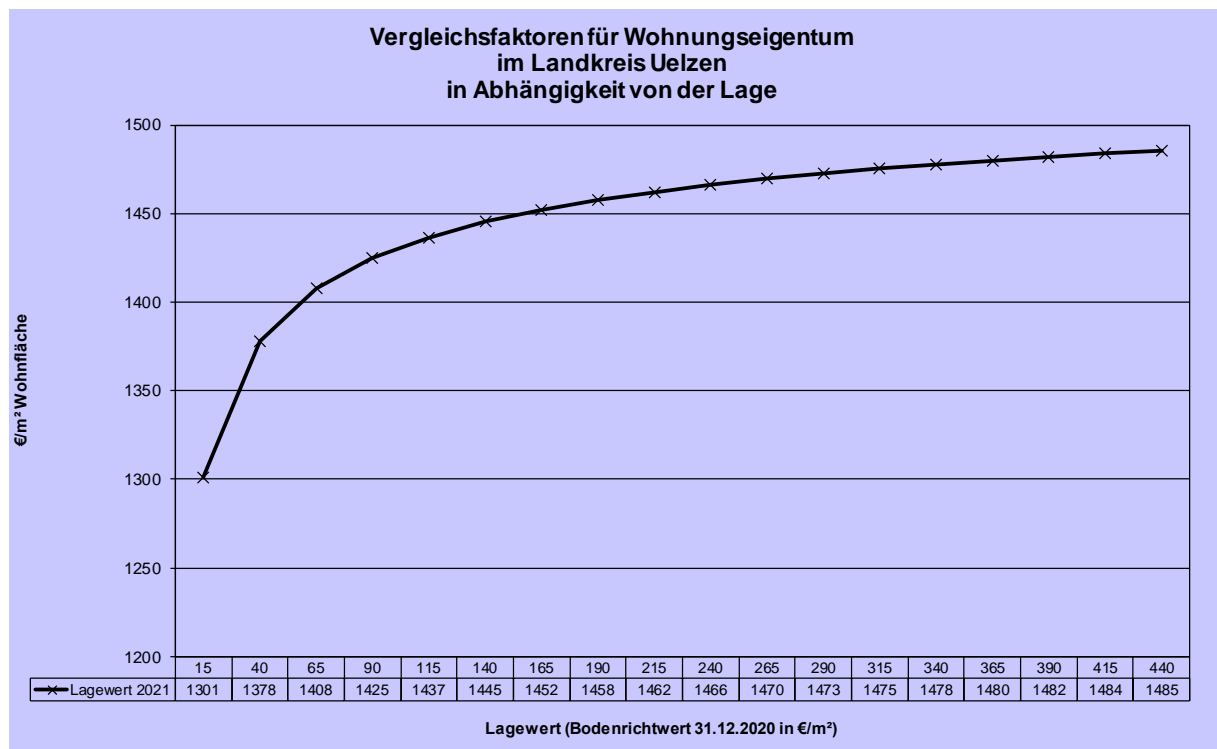


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

9.4.3.3 Landkreis Uelzen

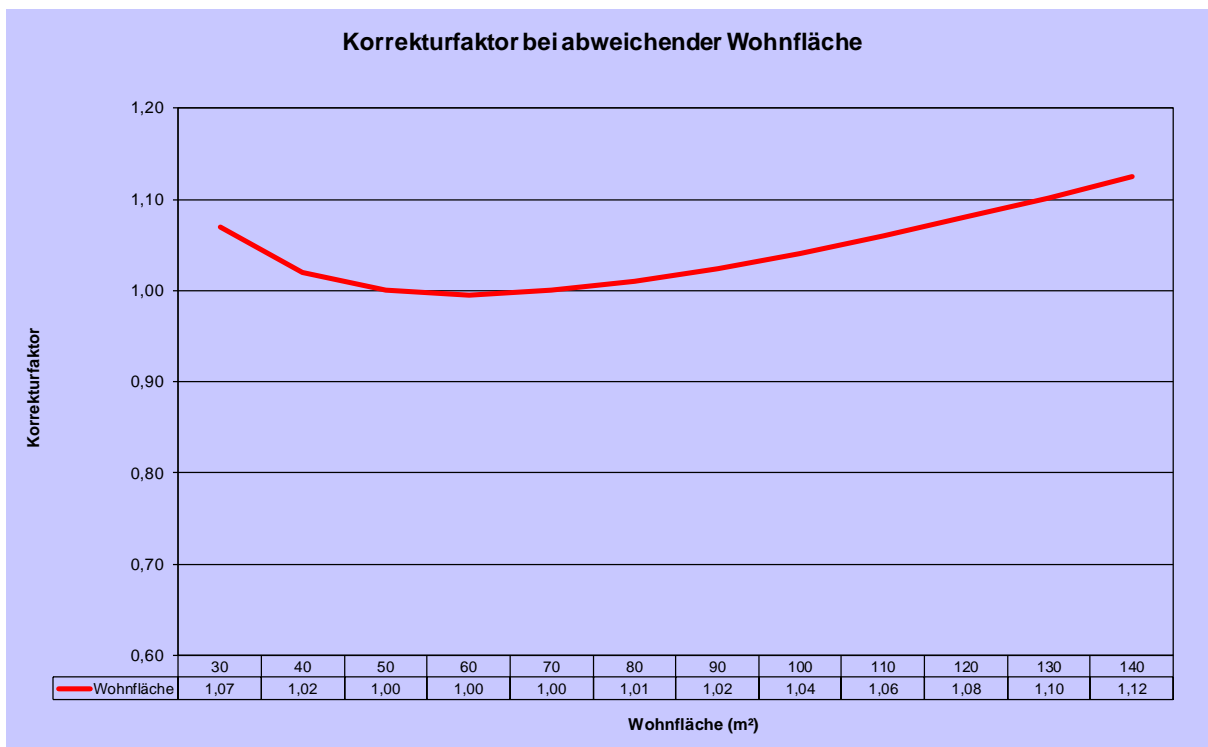
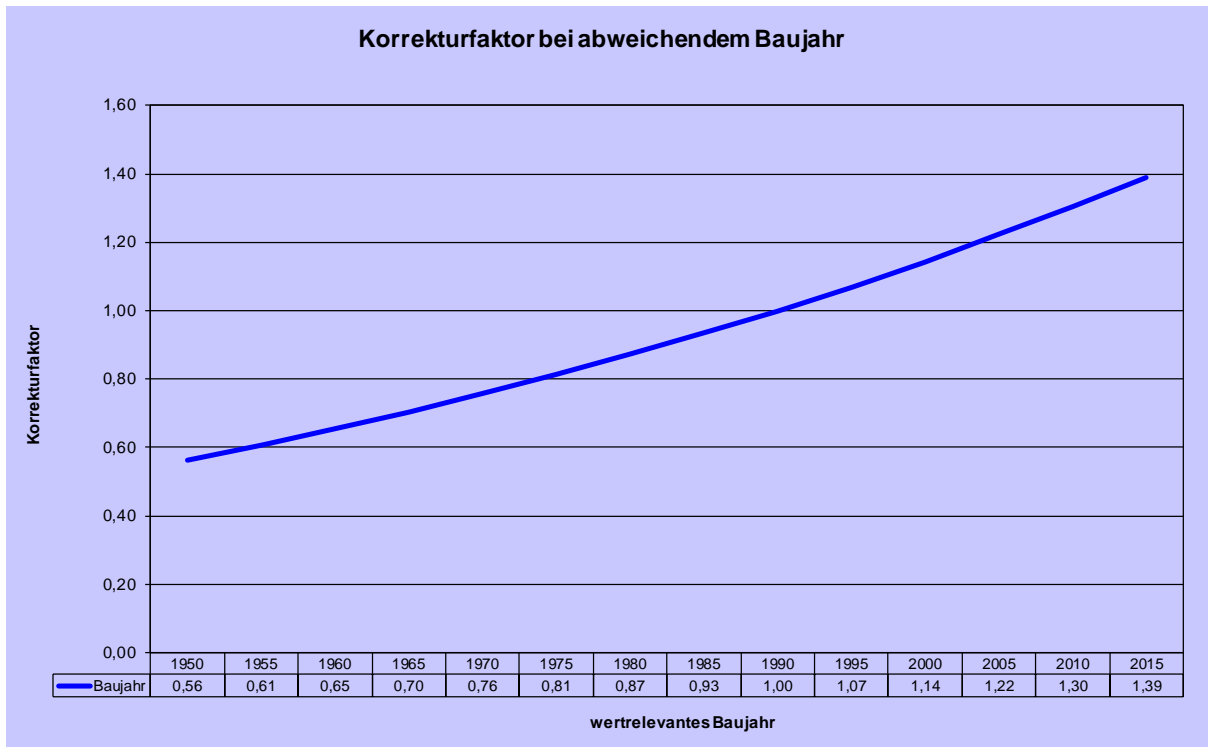
Nach dem bekannten Schema der vorherigen Abschnitte ergibt sich eine Stichprobe von 691 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2007 – 2020	31.12.2020
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2020 normiert auf 1 000 m ²)	15 €/m ² – 440 €/m ²	s. Abbildung
Region	Landkreis Uelzen, Bad Bevensen, Hansestadt Uelzen	Landkreis Uelzen
wertrelevantes Baujahr der Wohnanlage, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1950 – 2015	1990
Wohnfläche	30 m ² – 140 m ²	70 m ²
Stellplatz, Garage	ohne bis vorhanden	Stellplatz
Ausstattung		mittel (baujahrstypisch), inkl. Einbauküche



Korrekturfaktoren für die Lageregion:

- Bad Bevensen **1,24**
- Hansestadt Uelzen **1,14**

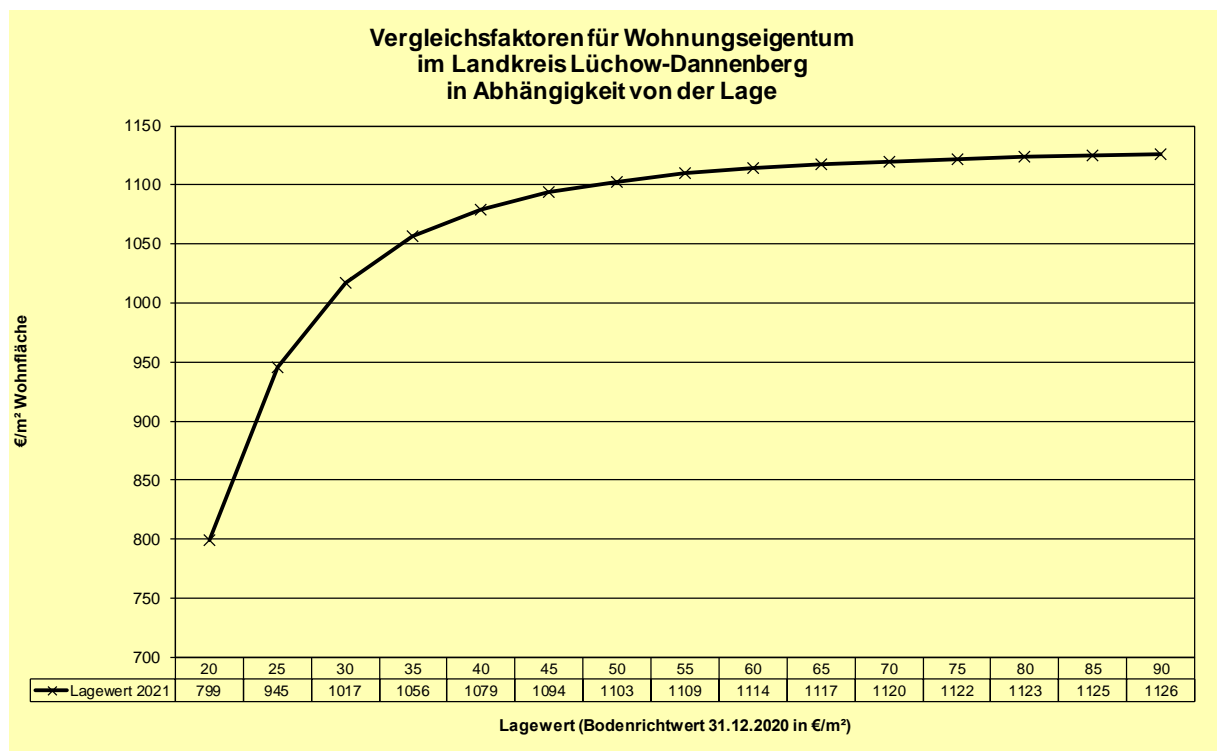


Die entsprechenden Anwendungshinweise und ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.3.5.

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 177 Kauffällen mit folgenden Ausprägungen:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2000 – 2020	31.12.2020
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2020)	20 €/m ² – 90 €/m ²	s. Abbildung
wertrelevantes Baujahr der Wohnanlage, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1958 – 2018	1986
Wohnfläche	35 m ² – 120 m ²	70 m ²
Vollgeschosse der Wohnanlage	I – VI	bis 3 Vollgeschosse
Ausstattung		mittel (baujahrstypisch)
Stellplatz / Garage	ohne / vorhanden	vorhanden

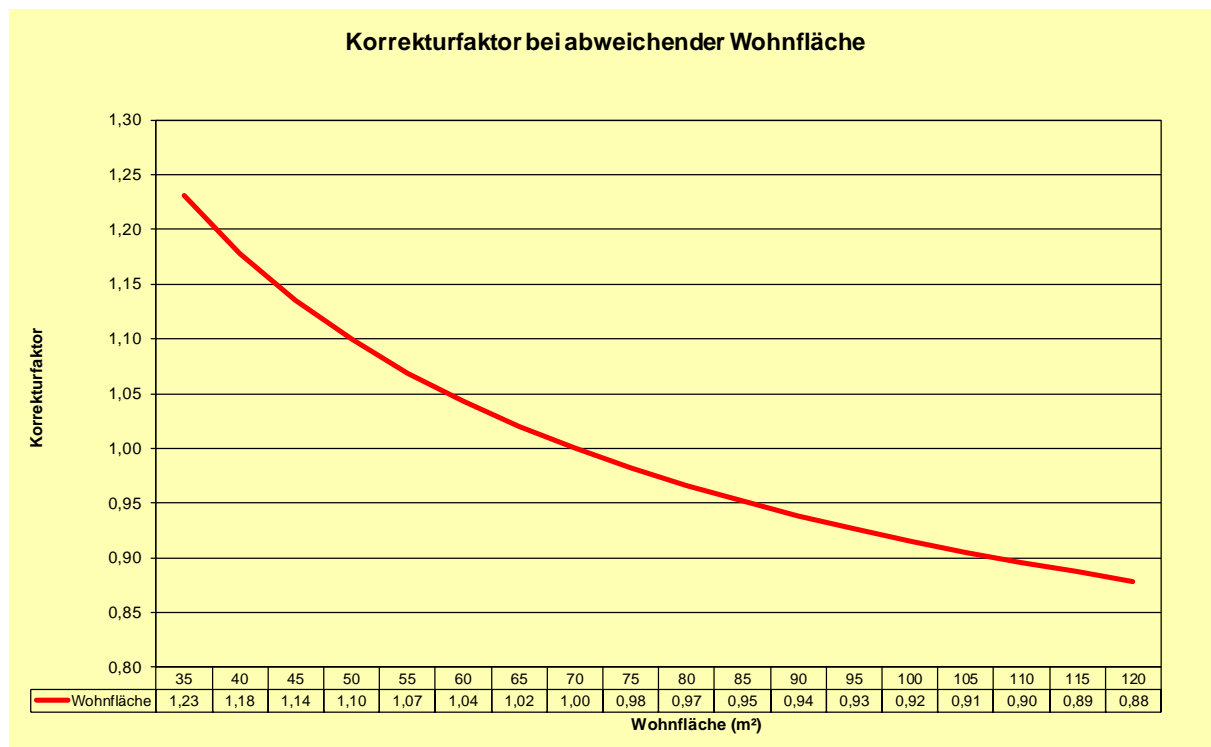
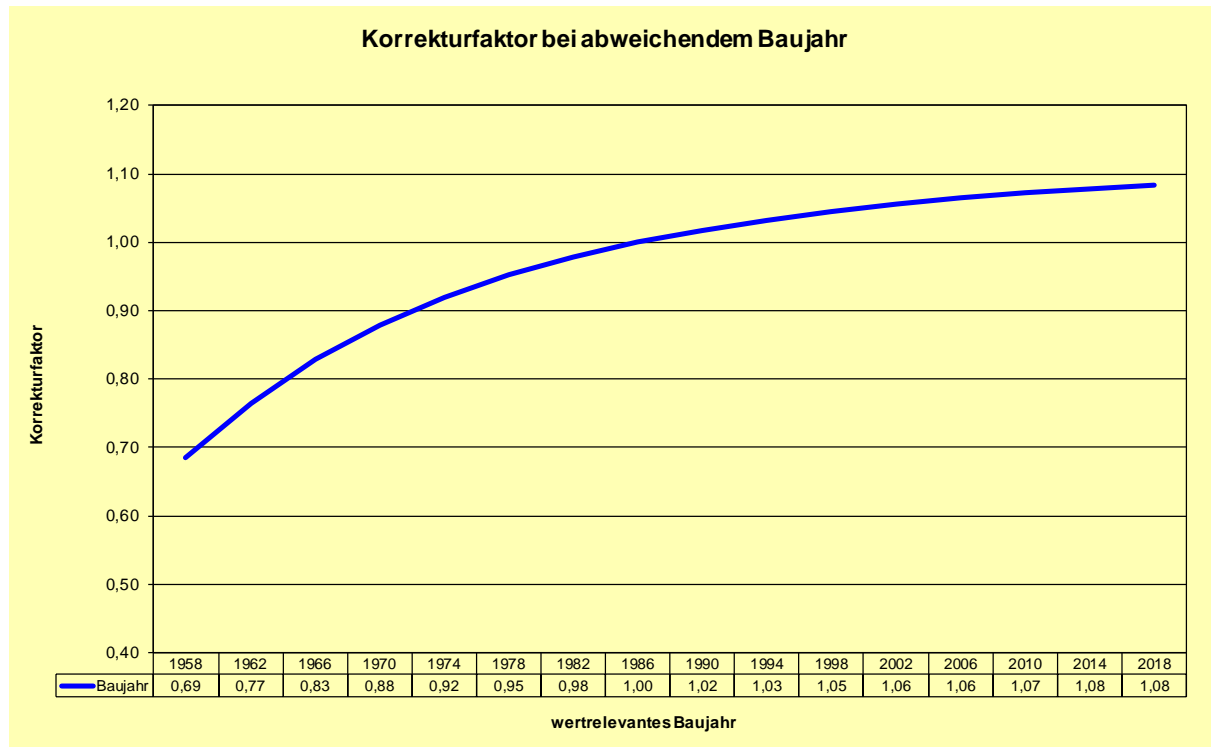


Korrekturfaktor für die Region:

- Hitzacker 1,09

Korrekturfaktor für die Vollgeschosse der Wohnanlage:

- IV – VI 0,93



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

9.4.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Die Ausführungen zur Ermittlung bzw. Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsfaktoren entnehmen Sie dem Abschnitt 9.2.4.

9.4.4.1 Landkreis Harburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	282	-
Kaufzeitpunkt	2015 – 2020	31.12.2020
Baujahr	1951– 2019	1994
Lage (Bodenrichtwert)	86 €/m ² – 1.100 €/m ²	275 €/m ²
Wohnfläche	25 m ² – 139 m ²	66 m ²
Nettokaltmiete	4,74 €/m ² – 14,65 €/m ²	7,97 €/m ²

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

- **Wohnungseigentum:** **2,6 %**

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

- **Wohnungseigentum:** **19,1 Spanne von 5,6 bis 42,0**

9.4.4.2 Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	273	-
Kaufzeitpunkt	2015 – 2020	31.12.2020
Baujahr	1950– 2019	1993
Lage (Bodenrichtwert)	64 €/m ² – 1.000 €/m ²	350 €/m ²
Wohnfläche	22 m ² – 168 m ²	64 m ²
Nettokaltmiete	4,09 €/m ² – 14,44 €/m ²	7,75 €/m ²

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

- **Wohnungseigentum:** **1,6 %**

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

- **Wohnungseigentum:** **21,7 Spanne von 5,1 bis 52,5**

9.4.4.3 Landkreis Uelzen

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	101	-
Kaufzeitpunkt	2015 – 2020	31.12.2020
Baujahr	1956– 2017	1986
Lage (Bodenrichtwert)	37 €/m ² – 165 €/m ²	76 €/m ²
Wohnfläche	26 m ² – 120 m ²	62 m ²
Nettokaltmiete	3,67 €/m ² – 10,53 €/m ²	5,88 €/m ²

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

- **Wohnungseigentum:** **3,6 %**

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

- **Wohnungseigentum:** **15,3 Spanne von 6,1 bis 32,9**

9.4.4.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	47	-
Kaufzeitpunkt	2015 – 2020	31.12.2020
Baujahr	1955– 2016	1997
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 70 €/m ²	30 €/m ²
Wohnfläche	33 m ² – 86 m ²	70 m ²
Nettokaltmiete	3,42 €/m ² – 8,78 €/m ²	5,00 €/m ²

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

- **Wohnungseigentum:** **4,3 %**

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

- **Wohnungseigentum:** **13,6** **Spanne von 6,3 bis 20,5**

9.5 Teileigentum

9.4.5 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.

9.4.5.1 Erbbaurechtsfaktoren für Wohnungseigentum

Wohnungseigentum				
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Anzahl Erbbaurechte	180	254	93	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes Spanne Mittel	34 – 57 Jahre 45 Jahre	19 - 56 Jahre 47 Jahre	27 – 57 Jahre 46 Jahre	-
Erbbaurechtsfaktor	0,92	0,96	0,97	-

Ein Anwendungsbeispiel finden Sie im Abschnitt 9.2.5.1.

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
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie
- mit einem rentierlichen Bodenwert abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert, sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt.

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

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

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

Detaillierte Angaben zu den Liegenschaftszinsen in den einzelnen Wohnungsmarktregionen können im Internet unter <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen> abgerufen werden.

9.6.2.1 Landkreis Harburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	86	-
Kaufzeitpunkt	2017-2020	2019
wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren	15-70	26
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ² – 550 €/m ²	210 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20 %)	121 m ² – 6 513 m ²	323 m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse³ ergibt sich für den Bereich des Landkreises Harburg folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

- **Mehrfamilienhäuser:** **3,3 %** (Vorjahr 3,7 %)

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **17,9** (Vorjahr 16,3) **Spanne von 6,9 bis 41,0**

9.6.2.2 Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	81	-
Kaufzeitpunkt	2017 -2020	2019
wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren	15 – 70	26
Lage (Bodenrichtwert)	27 €/m ² – 490 €/m ²	310 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20 %)	120 m ² – 7 911 m ²	330 m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse⁴ ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüneburg folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

- **Mehrfamilienhäuser:** **3,3 %** (Vorjahr 3,5 %)

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **19,2** (Vorjahr 17,5) **Spanne von 5,2 bis 47,1**

³ Modell des Oberen Gutachterausschusses Niedersachsen (Landesgrundstücksmarktbericht 2021)

⁴ Modell des Oberen Gutachterausschusses Niedersachsen (Landesgrundstücksmarktbericht 2021)

9.6.2.3 Landkreis Uelzen

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	48	-
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	2019
wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren	15 – 49	21
Lage (Bodenrichtwert)	22 €/m ² – 130 €/m ²	62 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20 %)	154 m ² – 670 m ²	327 m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse⁵ ergibt sich für den Bereich des Landkreises Uelzen folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

- **Mehrfamilienhäuser:** **4,8 %** (Vorjahr 5,6 %)

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **11,0** (Vorjahr 10,2) **Spanne von 3,0 bis 27,4**

9.6.2.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	18	-
Kaufzeitpunkt	2018 – 2020	2019
wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren	15 – 47	19
Lage (Bodenrichtwert)	11 €/m ² – 58 €/m ²	25 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20 %)	192 m ² – 660 m ²	299 m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse⁶ ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

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

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

- **Mehrfamilienhäuser:** **9,3** (Vorjahr 9,7) **Spanne von 3,5 bis 13,9**

⁵ Modell des Oberen Gutachterausschusses Niedersachsen (Landesgrundstücksmarktbericht 2021)

⁶ Modell des Oberen Gutachterausschusses Niedersachsen (Landesgrundstücksmarktbericht 2021)

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
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie
- mit einem rentierlichen Bodenwert abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert, sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt.

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

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

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

9.7.2.1 Landkreis Harburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	13	-
Kaufzeitpunkt	2017 – 2019	2018
wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren	19 – 47	23
Lage (Bodenrichtwert)	84 €/m ² – 1 000 €/m ²	260 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	189 m ² – 2 674 m ²	330 m ²

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

- **Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude:** **5,6** (Vorjahr 5,6 %)

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

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser

3,8 %

Land Niedersachsen, Bürogebäude

4,5 %

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 **Rohertragsfaktor** von:

Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude **13,5** (Vorjahr 13,5) **Spanne von 6,5 bis 22,3**

Als Vergleich wird auf die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 verwiesen.

9.7.2.2 Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	20	-
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	2018
wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren	11 – 35	28
Lage (Bodenrichtwert)	34 €/m ² – 3.300 €/m ²	345 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	100 m ² – 1 105 m ²	410 m ²

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

- **Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude:** **4,6** (Vorjahr 4,4 %)

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

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser

3,8 %

Land Niedersachsen, Bürogebäude

4,5 %

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 **Roh-ertragsfaktor** von:

Wohn- und Geschäftshäuser

13,3 (Vorjahr 14,0)

Spanne von 6,3 bis 28,4

Als Vergleich wird auf die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 verwiesen.

9.7.2.3 Landkreis Uelzen

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12	-
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	2018
wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren	19 – 40	21
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² – 700 €/m ²	38 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	190 m ² – 498 m ²	260 m ²

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

- **Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude:** **6,5 %** (Vorjahr 5,9 %)

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

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser

3,8 %

Land Niedersachsen, Bürogebäude

4,5 %

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

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

Wohn- und Geschäftshäuser

8,9 (Vorjahr 9,6)

Spanne von 6,0 bis 12,2

Als Vergleich wird auf die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 verwiesen.

9.7.2.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	9	-
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	2018
wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren	10 – 46	20
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 100 €/m ²	36 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	180 m ² – 498 m ²	200 m ²

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

Liegenschaftszinssatz:

- **Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude:** **5,6 %** (Vorjahr 5,7)

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

Land Niedersachsen, Wohn- und Geschäftshäuser

3,8 %

Land Niedersachsen, Bürogebäude

4,5 %

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

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

Wohn- und Geschäftshäuser **11,1** (Vorjahr 10,9) **Spanne von 6,2 bis 14,3**

Als Vergleich wird auf die landesweite Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 verwiesen.

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 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 oder persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Wochenendhäuser

Landkreis	Berichts- jahr	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohn-flä- chenpreis in €/m ²	durchschnittli- cher Kaufpreis in €
Harburg	2020	25	1963 (8)	62 (8)	2.176 (8)	132.000 (25)
	2019	19	1951 (10)	44 (7)	909 (7)	75.000 (19)
	2018	22	1971 (12)	70 (9)	2.250 (9)	92.000 (22)
	2017	21	1961 (9)	50 (8)	2.055 (8)	100.000 (21)
	2016	23	1966 (11)	49 (10)	1.054 (10)	80.000 (23)
Lüneburg	2020	18	1978 (7)	59 (9)	1.607 (7)	98.000 (18)
	2019	7	*	*	*	65.000 (7)
	2018	7	*	70 (3)	1.468 (3)	85.000 (7)
	2017	8	1973 (5)	57 (7)	1.267 (7)	102.000 (8)
	2016	19	1976 (12)	51 (11)	1.110 (11)	70.000 (19)
Uelzen	2020	17	1974 (9)	71 (9)	861 (9)	66.000 (17)
	2019	17	1972 (8)	65 (9)	1.972 (9)	75.000 (17)
	2018	17	1976 (11)	60 (11)	905 (11)	53.000 (17)
	2017	19	1971 (12)	48 (10)	855 (10)	38.000 (19)
	2016	13	1971 (7)	53 (8)	742 (8)	43.000 (13)
Lüchow – Dannenberg	2020	23	1976 (16)	55 (17)	1.280 (17)	65.000 (23)
	2019	24	1975 (15)	58 (14)	1.975 (14)	67.000 (24)
	2018	18	1974 (9)	56 (8)	885 (8)	59.000 (18)
	2017	27	1980 (23)	57 (19)	963 (19)	52.000 (27)
	2016	24	1980 (14)	55 (16)	931 (16)	50.000 (24)

() Anzahl der Kauffälle aus der die jeweiligen Werte abgeleitet wurden

* keine Angaben

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 Aufstellung der Mietenübersichten erfolgte nach der Regressionsmethode.

Alle Mietenangaben beziehen sich konjunkturell auf den 31.12. des Berichtsjahres.

Die hier angegebenen Mieten stellen keinen Mietspiegel im Sinne der §§ 558c und 558d BGB dar oder ersetzen diesen.

10.1 Landkreis Harburg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 2 496 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Harburg.

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

NETTOMONATSMIETE in €/m ² (31.12.2020)					
Region	Hamburger Umland				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
bis 40	9,30	10,50	11,40	12,40	13,30
40 – 60	7,80	8,70	9,40	10,20	10,90
60 – 80	7,10	7,90	8,50	9,20	9,80
80 – 100	6,80	7,60	8,10	8,70	9,30
über 100	6,70	7,40	7,90	8,50	9,00
Region	Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N.				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
bis 40	9,10	10,20	11,10	12,10	13,00
40 – 60	7,60	8,50	9,20	10,00	10,60
60 – 80	7,00	7,80	8,30	9,00	9,60
80 – 100	6,70	7,40	7,90	8,60	9,10
über 100	6,50	7,20	7,70	8,30	8,80
Region	Lüneburger Heide				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
bis 40	8,50	9,60	10,40	11,30	12,20
40 – 60	7,10	8,00	8,60	9,30	10,00
60 – 80	6,60	7,30	7,90	8,50	9,10
80 – 100	6,30	7,00	7,50	8,10	8,60
über 100	6,20	6,80	7,30	7,80	8,30

10.2 Landkreis Lüneburg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 2 786 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Lüneburg.

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

NETTOMONATSMIETE in €/m ² (31.12.2020)					
Region	Hansestadt Lüneburg				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
bis 40	9,80	10,50	11,10	11,90	12,70
40 – 60	8,30	8,80	9,30	10,00	10,60
60 – 80	7,70	8,20	8,60	9,20	9,70
80 – 100	7,50	7,90	8,30	8,90	9,40
über 100	7,40	7,80	8,20	8,70	9,20
Region	Umgebung Hansestadt Lüneburg				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
bis 40	8,70	9,30	9,90	10,60	11,30
40 – 60	7,40	7,90	8,30	8,90	9,50
60 – 80	6,90	7,30	7,70	8,30	8,80
80 – 100	6,70	7,10	7,50	8,00	8,50
über 100	6,60	7,00	7,40	7,90	8,30
Region	übriger Landkreis Lüneburg ⁷				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
bis 40	7,60	8,20	8,70	9,40	10,00
40 – 60	6,50	6,90	7,40	7,90	8,40
60 – 80	6,10	6,50	6,90	7,40	7,80
80 – 100	6,00	6,30	6,70	7,20	7,60
über 100	5,90	6,30	6,60	7,10	7,50

Für den Bereich **Amt Neuhaus** ließ sich aufgrund weniger Mietangaben keine eigene Übersicht darstellen. Ausgehend von der Region „übriger Landkreis Lüneburg“ hat der Gutachterausschuss für die Abschätzung eines Mietpreisniveaus im Amt Neuhaus einen Faktor von **0,95** abgeleitet.

⁷ ohne Amt Neuhaus

10.3 Landkreis Uelzen

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 1 814 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Uelzen.

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

NETTOMONATSMIETE in €/m ² (31.12.2020)					
Region	Hansestadt Uelzen				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
bis 40	6,00	6,70	7,20	7,70	8,10
40 – 60	5,60	6,10	6,50	6,90	7,20
60 – 80	5,30	5,70	6,00	6,30	6,60
80 – 100	5,00	5,40	5,60	5,90	6,10
über 100	4,80	5,10	5,30	5,50	5,70
Region	Bad Bevensen				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
bis 40	6,80	7,40	7,90	8,50	9,00
40 – 60	6,20	6,70	7,10	7,50	7,80
60 – 80	5,70	6,20	6,40	6,80	7,10
80 – 100	5,40	5,70	6,00	6,30	6,50
über 100	5,10	5,40	5,60	5,90	6,10
Region	übriger Landkreis Uelzen				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
bis 40	5,60	6,30	6,70	7,20	7,70
40 – 60	5,30	5,80	6,10	6,50	6,90
60 – 80	5,10	5,40	5,70	6,00	6,30
80 – 100	4,80	5,10	5,40	5,60	5,90
über 100	4,60	4,90	5,10	5,30	5,50

10.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 1 605 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Lüchow-Dannenberg.

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

NETTOMONATSMIETE in €/m ² (31.12.2020)					
Region	Städte Lüchow, Dannenberg und Hitzacker				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
bis 40	5,90	6,70	7,40	8,40	9,40
40 – 60	4,90	5,40	5,90	6,60	7,30
60 – 80	4,40	4,80	5,20	5,80	6,30
80 – 100	4,10	4,40	4,80	5,20	5,70
über 100	3,90	4,20	4,50	4,90	5,30
Region	übriger Landkreis Lüchow-Dannenberg				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
bis 40	5,10	5,80	6,50	7,40	8,40
40 – 60	4,30	4,80	5,30	6,00	6,60
60 – 80	3,90	4,30	4,70	5,20	5,70
80 – 100	3,70	4,00	4,40	4,80	5,20
über 100	3,50	3,80	4,10	4,50	4,90

11 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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 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 2021** in seinen Sitzungen am **14.01.2021, 19.01.2021 und 21.01.2021** 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 3: Anschriften

Landkreis	Anschrift	Telefon	Telefax
Dienststellen des LGLN			
Regionaldirektion Lüneburg			
Harburg	Katasteramt Winsen (Luhe) Von-Somnitz-Ring 3 21423 Winsen (Luhe)	04131 / 8300 165 Bodenrichtwertauskünfte 04131 / 8300 106	./ 8300 197
Lüchow-Dannenberg	Katasteramt Lüchow Königsberger Straße 10 29439 Lüchow	0581 / 8852 304 Bodenrichtwertauskünfte 0581 / 8852 312	./ 8852 160
Lüneburg	Geschäftsstelle des GAA Behördenzentrum Ost Adolph-Kolping-Straße 12 21337 Lüneburg	04131 / 8300 165 Bodenrichtwertauskünfte 04131 / 8300 106	./ 8300 197
Uelzen	Geschäftsstelle des GAA Schillerstraße 30a 29525 Uelzen	0581 / 8852 304 Bodenrichtwertauskünfte 0581 / 8852 312	./ 8852 160
Geschäftsstellen benachbarter Gutachterausschüsse			
Hansestadt Hamburg	Gutachterausschuss Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Neuenfelder Straße 19 21109 Hamburg	040 / 428 26 6000 gutachterausschuss@gv.hamburg.de	./ 42792 6000
Herzogtum Lauenburg	Geschäftsstelle d. GAA beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig Holstein Brolingstraße 53 b-d 23554 Lübeck	0451 / 30090 406 poststelle-luebeck@lverm-geo.landsh.de	./ 30090 449
Otterndorf	LGLN RD Otterndorf Geschäftsstelle des GAA Pappstraße 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	04791 / 306 46 gag-ott@lgl.niedersachsen.de	./ 306 25
Prignitz	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz Berliner Straße 49 19348 Perleberg	03876 / 713 791 gutachterausschuss@lkprignitz.de	./ 713 794
Altmarkkreis Salzwedel	Geschäftsstelle Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931 / 252 106 gaa.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de	./ 252 499
Verden	LGLN RD Sulingen-Verden Geschäftsstelle des GAA Galtener Straße 16 27232 Sulingen	04271 / 801 0 gag-sul@lgl.niedersachsen.de	./ 801 112

Wolfsburg	LGLN RD Braunschweig-Wolfs- burg	0531 / 484 2000	./ 484 2180
	Geschäftsstelle des GAA Wilhelmstraße 3 38100 Braunschweig	gag-bs@lgl.niedersachsen.de	
Oberer Gutachterausschuss			
Land Niedersachsen	LGLN RD Oldenburg-Cloppenburg	0441 / 9215 633	./ 9215 505
	Stau 3 26122 Oldenburg	oga@lgl.niedersachsen.de	



**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 8300 165
Telefax: 04131 8300 197

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

Schillerstraße 30a
29525 Uelzen

Telefon: 0581 8852 304
Telefax: 0581 8852 160



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



Internet: www.gag.niedersachsen.de