

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen



Landesgrundstücks- marktbericht

2008



Niedersachsen

**Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Niedersachsen**

Geschäftsstelle bei der
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg

Landesgrundstücks- marktbericht 2008

für den Bereich des Landes Niedersachsen

Zusammengestellt in Zusammenarbeit mit den
Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
im Land Niedersachsen



Niedersachsen

Herausgeber: © 2008 Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

Geschäftsstelle: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg

Postfach 2029
26010 Oldenburg
Tel.: 0441/9215-538 / -633, Fax: 0441/9215- 503
E-Mail: oga@gll-ol.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de

Druck: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Gebühr: 50,00 €
Nr. 6 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nach dem Baugesetzbuch (GO Gut) vom 22. April 1997 (Nds. GVBl. S.119), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.07.2005 (Nds. GVBl S. 249)

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig.

Der Grundstücksmarktbericht kann von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses und von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften bezogen werden (Anschriften siehe Anhang 2). In digitaler Form (PDF-Dokument) kann er über das Internet herunter geladen werden.

<p>Zur Titelseite Fotos: Franz-Josef Selbach, Oldenburg</p>

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	5
2	Zielsetzung des Landesgrundstücksmarktberichtes.....	7
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	8
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	10
4	Übersicht über die Umsätze	13
4.1	Übersichtskarte Vertragsvorgänge	17
4.2	Übersichtskarte Geldumsätze	18
4.3	Übersichtskarte Flächenumsätze.....	19
4.4	Großinvestitionen / Portfolioverkäufe.....	20
5	Bauland.....	23
5.1	Allgemeines	23
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	26
5.2.1	Preisniveau	26
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	28
5.2.2.1	Preisentwicklung.....	28
5.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten.....	29
5.3	Geschosswohnungsbau.....	30
5.3.1	Preisniveau	30
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	30
5.3.2.1	Preisentwicklung	30
5.3.2.2	Umrechnungskoeffizienten.....	30
5.4	Gewerbliche Bauflächen	32
5.4.1	Preisniveau	32
5.4.2	Preisentwicklung.....	32
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	33
5.6	Sonstiges Bauland	35
5.7	Erbbaurechte	37
5.7.1	Begründung von Erbbaurechten.....	37
5.7.2	Verkauf von Erbbaugrundstücken	39
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	42
6.1	Allgemeines	42
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	43
6.2.1	Preisniveau	43
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	46
6.2.2.1	Preisentwicklung	46
6.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten.....	50
6.3	Höfe	52
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	53
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland	56
7	Übrige unbebaute Flächen.....	57
7.1	Gartenland	57
7.2	Abbauland.....	60
7.3	Wasserflächen	61
8	Bodenrichtwerte	63
8.1	Gesetzlicher Auftrag	63
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	64

8.2.1	Wohnbauland.....	65
8.2.2	Gewerbliches Bauland.....	74
9	Bebaute Grundstücke	81
9.1	Allgemeines	81
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	87
9.2.1	Preisniveau	87
9.2.2	Preisentwicklung.....	89
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	91
9.2.3.1	Marktanpassungsfaktoren.....	91
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren	95
9.2.4	Erbbaurechte	99
9.2.4.1	Preisniveau	99
9.2.4.2	Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“	100
9.2.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	101
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	103
9.3.1	Preisniveau	103
9.3.2	Preisentwicklung.....	105
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	107
9.3.3.1	Marktanpassungsfaktoren.....	107
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren	109
9.3.4	Erbbaurechte	111
9.3.4.1	Preisniveau	111
9.3.4.2	Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“	112
9.3.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	112
9.4	Wohnungseigentum	114
9.4.1	Preisniveau	114
9.4.2	Preisentwicklung.....	119
9.4.3	Vergleichsfaktoren	120
9.4.4	Erbbaurechte	122
9.4.4.1	Preisniveau	122
9.4.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	123
9.5	Teileigentum	124
9.6	Mehrfamilienhäuser	126
9.6.1	Preisniveau	126
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	127
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Warenhäuser und Verkaufshallen.....	133
9.7.1	Preisniveau	133
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	134
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	143
9.8.1	Preisniveau	144
9.8.2	Liegenschaftszinssätze.....	144
10	Mieten, Pachten	146
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	149
	Anhang 1: Umsatzzahlen	150
	Anhang 2:	
	Übersichtskarte und Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	156
	Anhang 3: Übersichtskarte für Niedersachsen	161

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Landesgrundstücksmarktbericht gibt einen **Überblick über den Grundstücksmarkt in Niedersachsen** im Jahr 2007. Er ist das Ergebnis der Auswertung sämtlicher notariell beglaubigter Grundstückskaufverträge durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Es werden neben Umsatzzahlen des Berichtsjahres die Umsatzentwicklung in den letzten 5 Jahren, das Preisniveau und die Preisentwicklung nach Grundstücksarten beschrieben.

In 2007 wechselten durch ca. 88.000 Verträge 488 km² Grundstücksfläche für 14,0 Milliarden Euro den Eigentümer. Davon betrafen 18 % der Kaufverträge Bauland, 46 % bebaute Grundstücke, 21 % Wohnungs- / Teileigentum und 12 % land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Der Grundstücksmarkt in Niedersachsen hat sich gegenüber 2006 im Jahr 2007 unterschiedlich entwickelt. Insgesamt nahm die Anzahl der registrierten Kaufverträge um - 5 % (Vorjahr: + 3 %) ab. Es gab zwar in den einzelnen Teilmärkten der bebauten Grundstücke überwiegend ein Umsatzplus, insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern (+ 11 %) und den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden (+ 21 %), jedoch gingen die Vertragszahlen bei den Eigentumswohnungen um - 7 % und beim Wohnbauland sogar um - 25 % zurück. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr insgesamt um + 9 % gestiegen; alleine in der Region Hannover um + 33 %. In Niedersachsen wiesen dabei die Teilmärkte Geschäfts- und Verwaltungsgebäude (+ 36 %), sonstige Gebäude (+ 40 %) und Teileigentum (+ 78 %) einen besonders hohen Anstieg auf. Diese Steigerungen resultieren wie im Vorjahr vor allem aus den Verkäufen größerer einzelner Wohn- und Geschäftsimmobiliien sowie aus Portfolioverkäufen an Großanleger.

Die durchschnittliche Preisentwicklung für **Bauland des individuellen Wohnungsbaus** bewegte sich, abhängig von Angebot und Nachfrage, zwischen - 20,7 % im Altkreis Wittlage bis + 10,7 % in der Stadt Melle, beide im Landkreis Osnabrück liegend. In den meisten Gemeinden haben sich die Preise kaum verändert. Bauland mittlerer Lage kostet einschließlich der Erschließungskosten in Niedersachsen zwischen 19 €/m² in Randlagen des Landkreises Lüneburg und 360 €/m² in der Landeshauptstadt Hannover. Der durchschnittliche Preis ist leicht gestiegen und liegt bei 90 €/m² (Vorjahr: 88 €/m²).

Beim **gewerblichen Bauland** ist in 2007 die Anzahl der Verträge um + 7 % weiter gestiegen; die dabei veräußerte Gesamtfläche ist um + 12 % angestiegen. Die Preise für diese überwiegend von Kommunen angebotenen Flächen sind seit Jahren fast unverändert.

Bei den **bebauten Wohngrundstücken** ist die Anzahl der Verträge im Jahr 2007 um - 1 % leicht zurückgegangen. Der **Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX)** für Einfamilienhäuser zeigt, dass die Preise für Neubauten nach einem leichten Rückgang im Vorjahr in 2007 wieder gestiegen sind. Die Preise für 10 Jahre alte Gebäude blieben konstant und bei den 20 Jahre alten und älteren Gebäuden setzte sich der Preistrückgang fort. Durchschnittlich wurden für freistehende Einfamilienhäuser zwischen 90.000 Euro im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 250.000 Euro in der Landeshauptstadt Hannover gezahlt. Im Landesdurchschnitt wurden für ein Einfamilienhaus 140.000 Euro (Vorjahr: 142.000 Euro), für ein Zweifamilienhaus 144.000 Euro (Vorjahr: 149.000 Euro) und für Reihenhäuser/Doppelhaushälften 129.000 Euro (Vorjahr: 134.000 Euro) bezahlt.

Die Anzahl der Verträge für **Eigentumswohnungen** ist nach den Anstiegen in den letzten beiden Jahren jetzt um - 7 % wieder gesunken. Der **Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX)** für Eigentumswohnungen ergibt, dass die Preise für Neubauten konstant geblieben sind. Für ältere Wohnungen setzte sich der leichte Preisanstieg des Vorjahres nicht fort. Der langfristig über die letzten Jahre zu beobachtende Preistrückgang dominiert. Neue Eigentumswohnungen kosteten je m² Wohnfläche zwischen 1.220 Euro im Landkreis Soltau-Fallingb. und 2.600 Euro in der Landeshauptstadt Hannover.

Die Anzahl der im Wege von Zwangsversteigerungsverfahren übertragenen bebauten Grundstücke ist bei den Ein- und Zweifamilienhäusern weiterhin gestiegen. Bei den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser und Wohnungs-/Teileigentum ist nach einem Rückgang der Zahlen im Vorjahr wieder ein Anstieg festzustellen, bei dem Teilmarkt Geschäfts- und Verwaltungsgebäude blieben die Zahlen konstant.

Auch auf dem Immobilienmarkt in Niedersachsen zeigt sich in den letzten Jahren eine Zunahme von größeren Investitionen. Insgesamt wurden im Rahmen solcher **Großinvestitionen und Portfolioverkäufe** in den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und sonstige Gebäude rund 3,5 Mrd. Euro umgesetzt; das entspricht etwa 25 % des gesamten Geldumsatzes auf dem Immobilienmarkt in Niedersachsen.

Die Anzahl der Verträge für **landwirtschaftlich genutzte Flächen** auf dem Immobilienmarkt ist um + 4 % weiter gestiegen. Ihr Flächenumsatz im Land ist insgesamt um + 7 % angestiegen. Die Preisentwicklung ist, durch die unterschiedliche Angebots- und Nachfragesituation geprägt, regional sehr verschieden verlaufen.

Weitere detaillierte Informationen zum Grundstücksmarkt in den kreisfreien Städten und Landkreisen sowie der Region Hannover enthalten die Marktberichte der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Die Grundstücksmarktberichte stehen als Druck oder in digitaler Form auf Datenträger sowie als Download im Internet (<http://www.gag.niedersachsen.de>) zur Verfügung. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind bei den Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) eingerichtet; die Anschriften befinden sich im Anhang 2 dieses Berichtes.

2 Zielsetzung des Landesgrundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Landesgrundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen zusammengestellt und vom Oberen Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient der **allgemeinen Markttransparenz**. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der Kaufpreissammlung durch die örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und ist **Ergänzung** zu den regionalen Marktberichten. Somit stellt er den Grundstücksmarkt Niedersachsen in stark **generalisierter Form** dar. Es werden beispielhaft Auswertungsergebnisse einzelner Gutachterausschüsse wiedergegeben. Darüber hinaus werden die von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelten und in ihren Marktberichten veröffentlichten, für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlichen Daten zusammengefasst dargestellt.

Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2007 (Auswertungszeitraum 01.11.2006 bis 31.10.2007). Es sind aber auch langjährige Übersichten enthalten.

Grundlage dieses Marktberichtes und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung, in die Auswertungen aller Verträge eingehen, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet.

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 die Verknappung oder die Bereitstellung eines Angebotes an Bauland kann die Entwicklung des Raumes maßgeblich beeinflusst werden.

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der 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 deutlich 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 Bürgerinnen und Bürger sowie Institutionen, um ihnen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser nur eine Orientierung geben. Er kann die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall nicht ersetzen.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geographische Gegebenheiten, Verkehrsinfrastruktur, Nutzung des Grund und Bodens, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

(Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie)

In Niedersachsen leben auf einer Fläche von 47.625 Quadratkilometern ca. 8 Millionen Einwohner. Niedersachsen ist damit der Fläche nach das zweitgrößte, der Einwohnerzahl nach das viertgrößte Bundesland. Landeshauptstadt und zugleich mit ca. 515.000 Einwohnern größte Stadt des Landes ist Hannover.

Am 1. November 1946 wurde durch den Zusammenschluss der Länder Hannover, Oldenburg, Braunschweig und Schaumburg-Lippe das Land Niedersachsen gegründet. Es gliedert sich in acht kreisfreie Städte und 37 Landkreise. Eine Besonderheit ist die Region Hannover, in der die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden ihres Umlandes zusammengeschlossen sind.

Niedersachsens tiefster Punkt liegt nahe der Nordseeküste in der ostfriesischen Gemeinde Krummhörn 2,5 Meter unter dem Meeresspiegel. Der höchste Berg des Landes ist mit 971 Metern der Wurmberg im Harz. Zwischen Wattenmeer und Harz liegen vielfältige und attraktive Landschaften wie die Lüneburger Heide und das Weserbergland.

Etwa 60 % der Landesfläche werden landwirtschaftlich genutzt und rund 20 % sind mit Wald bestanden. Dennoch ist Niedersachsen kein reines Agrarland mehr. Knapp ein Drittel der Wirtschaftsleistung in Niedersachsen wird im Bereich des produzierenden Gewerbes erbracht, wobei der Anteil der produzierenden Sektoren der Volkswirtschaft insgesamt langsam aber stetig abnimmt

Bevölkerung in Niedersachsen

Die Einwohnerzahl in Niedersachsen hatte zum 31.12.2004 erstmals die 8-Millionen-Grenze erreicht. Seitdem ist sie etwa auf das Niveau von 2002 gesunken. Ende 2006 lebten in Niedersachsen 7.982.685 Menschen. Die Trendwende zum allmählichen Rückgang der Bevölkerung war etwa Anfang 2005.

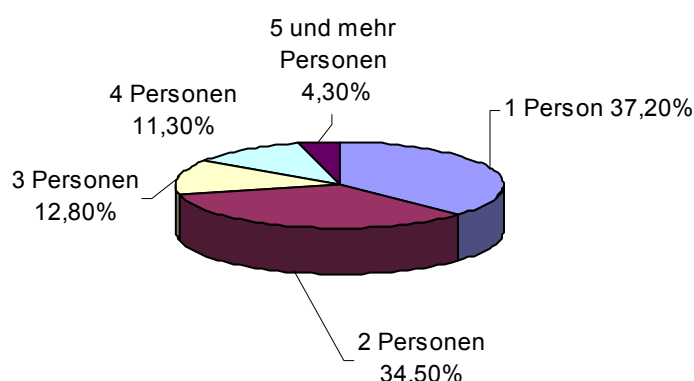
Der Bevölkerungsverlust des Jahres 2006 in Niedersachsen ist in erster Linie auf ein Geburtendefizit zurück zu führen, welches in dieser Höhe in Niedersachsen noch nie zuvor beobachtet worden ist.

Die bundesweite Betrachtung der Zu- und Abnahme der Bevölkerung seit 2001 zeigt, dass für Niedersachsen mit + 0,3 % insgesamt noch eine positive Bilanz zu beobachten ist (Bundesdurchschnitt - 0,2 %). Nennenswerte Bevölkerungsgewinne konnten seit 2001 lediglich die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg sowie das Bundesland Bayern verzeichnen. Diese Entwicklungen gehen auf Zuwanderungen zurück, die für Niedersachsen auch in den Städten Hannover und Braunschweig festzustellen sind.

Wohnsituation in Niedersachsen

Der niedersächsische Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie hat in seinem Monatsbericht 3/2005 veröffentlicht, dass der Trend zu kleineren Wohneinheiten weiter anhält und die Anzahl der Einpersonenhaushalte in 2004 um + 1,0 % zugenommen hat, mit der Folge, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte an der Gesamtsumme aller Haushalte auf 37,2 % anstieg und die durchschnittliche Haushaltsgröße seit 1997 von 2,22 auf 2,13 Personen in 2004 abgenommen hat. Die Anzahl der Privathaushalte hat sich im selben Zeitraum in Niedersachsen von 3.535 Tsd. auf 3.764 Tsd. erhöht.

Größe der Privat-Haushalte in Niedersachsen 2004



Entscheidend für die Wohnungsnachfrage ist die Zahl und Struktur der Haushalte. Die kleineren Haushalte mit ein oder zwei Personen beanspruchen inzwischen etwa 70 % aller Wohnungen, bis 2020 wird dieser Anteil auf 75 % ansteigen. Das Ansteigen von Haushaltszahlen erfolgt in allen Gebietstypen (ländlicher Raum, verdichtetes Umland von Städten und kreisfreie Städte), wobei die stärksten Zuwächse der Haushaltszahlen in ländlichen Gebieten zu erwarten sind.

Das südliche Hamburger Umland mit den Landkreisen Harburg, Lüneburg und Stade, sowie die westniedersächsischen Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim, Cloppenburg, Vechta, Ammerland und Oldenburg profitieren am meisten von dem Haushaltswachstum. Auch im Landkreis Osnabrück bleibt das Haushaltswachstum noch erhalten, obwohl die Bevölkerungszahl schon zurückgeht. Die Landkreise Hildesheim, Cuxhaven, Schaumburg, Uelzen, Wolfenbüttel, Northeim und Hameln-Pyrmont sowie die Städte Osnabrück und Hannover müssen sich bis 2020 erstmals auf zurück gehende Haushaltszahlen einstellen (aus: Wohnungsmarktbeobachtung 2007, Niedersächsische Landestreuhandstelle, Norddeutsche Landesbank Girozentrale).

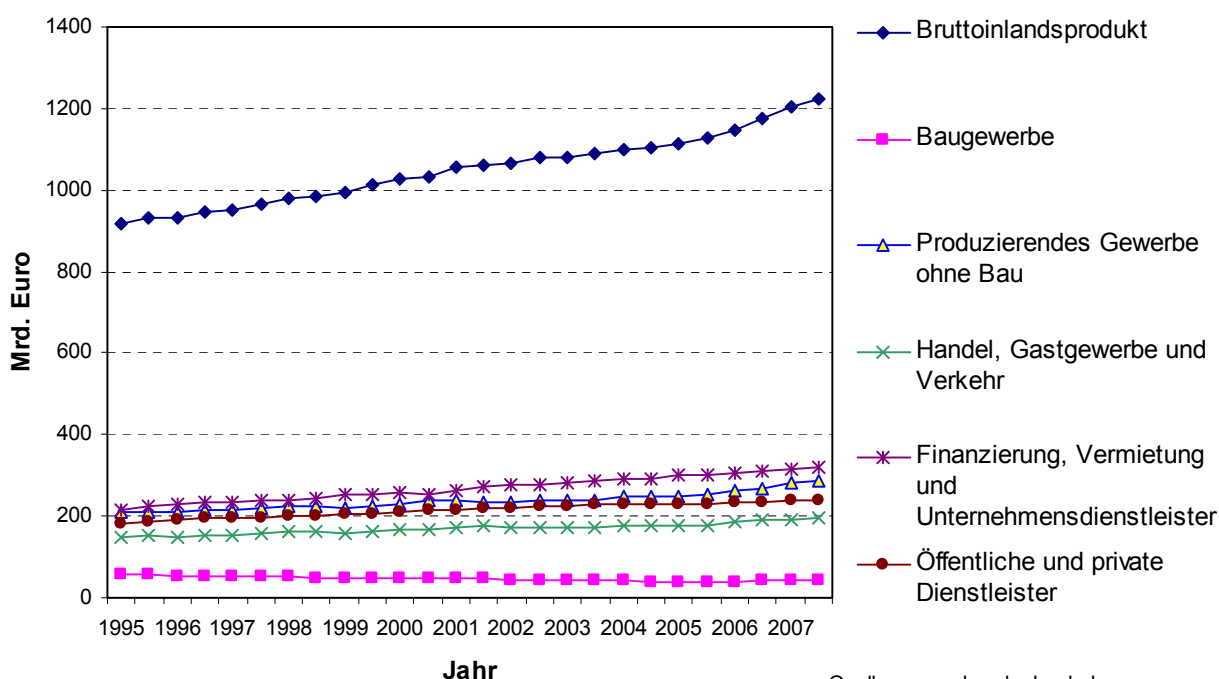
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten wie Konjunkturverlauf und die Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung. Sie werden deshalb hier kurz dargestellt.

Konjunktur

Das Maß für die wirtschaftliche Leistung einer Region ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP). Im Jahr 2007 kam es in Niedersachsen nominal zu einem Wachstum um + 1,8 % (preisbereinigt, verkettet). Auf Bundesebene stieg das BIP um + 2,5 % (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, 1. Fortschreibung 2007). Die nachfolgende Grafik zeigt die langfristigen Entwicklungen in Deutschland.

Bruttoinlandsprodukt und Wertschöpfung
in Preisen (jeweils 1. und 2. Halbjahr)



Im Jahr 2006 erreichte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) Niedersachsens einen Wert von 197,1 Mrd. Euro. Das Land erwirtschaftete damit 8,5 % des BIP von ganz Deutschland. Das reale Wirtschaftswachstum lag 2006 bei + 2,6 % und damit nahe am Bundesdurchschnitt von + 2,7 %. Damit hat sich das Wachstumstempo in den vergangenen fünf Jahren kontinuierlich erhöht. Die Wachstumsraten für Niedersachsen entwickelten sich wie folgt:

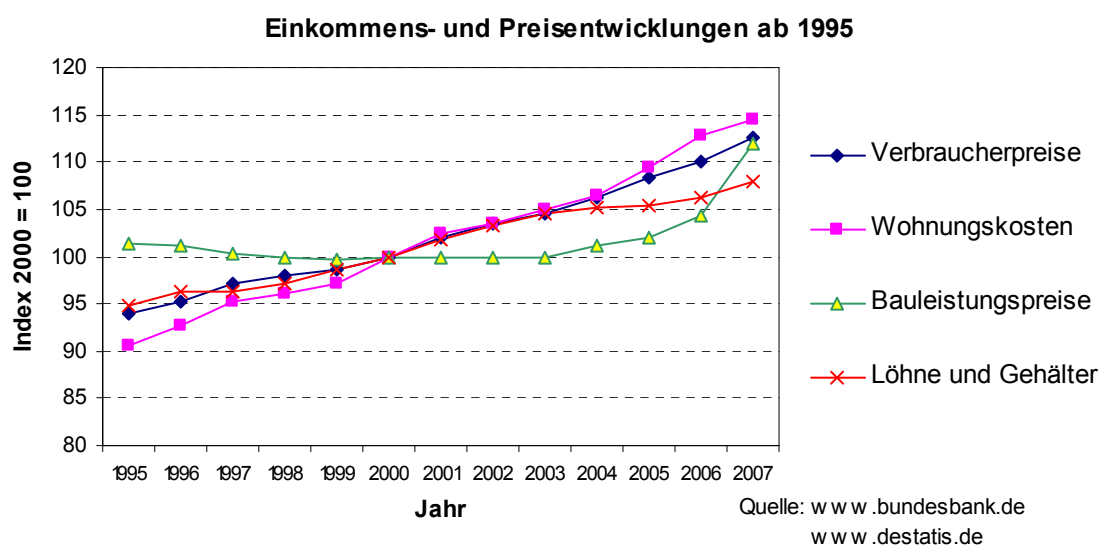
2002: - 0,7 %
2003: + 0,4 %
2004: + 0,9 %
2005: + 1,8 %
2006: + 2,6 %

Die Wachstumsraten der Bundesländer lagen 2006 eng beieinander. Mit + 4,0 % wies Sachsen die höchste Steigerung auf, die niedrigste gab es mit + 1,6 % im Saarland.
(aus Niedersachsen Monitor 2007, Niedersächsischer Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie)

Einkommens- und Preisentwicklungen

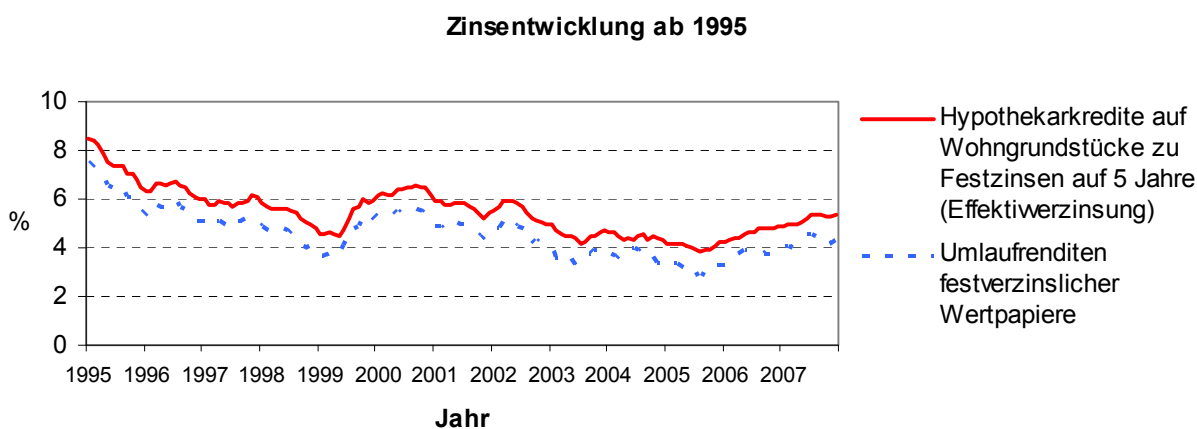
Die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Niedersachsen stieg von 2005 auf 2006 um 0,6 % auf 3.555.700. Leichte Arbeitsplatzgewinne in ähnlicher Höhe traten in allen Bundesländern auf. Die Zuwachsraten streuten - ähnlich wie beim BIP- Wachstum - nur leicht um den Bundesdurchschnitt von 0,7 %.

Die Bruttomonatsverdienste der ganzjährig vollbeschäftigten Arbeitnehmer stiegen von Oktober 2005 bis Oktober 2006 in Niedersachsen nur um 1,0 % auf 2.970 €. Der Verdienstzuwachs niedersächsischer Arbeitnehmer blieb damit hinter dem bundesweiten Zuwachs von 1,9 % zurück. Der höchste Verdienstzuwachs trat in Berlin (+ 2,6 %) und Hamburg (+ 2,5 %) auf, der bundesweit niedrigste Zuwachs ist der Niedersachsens. Vor allem aber: Dem Plus von 1 % bei den Bruttolöhnen steht eine Inflationsrate von 1,4 % in Niedersachsen 2006 gegenüber. Das bedeutet eine reale Verdiensteinbuße trotz guter Konjunktur (aus Niedersachsen Monitor 2007, Niedersächsischer Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie).



Zinsen

Nach einem Zwischenhoch in 2000 bis 2002 sanken die Zinsen für Geldanlagen und Wohnungsbaukredite kontinuierlich bis zum Jahr 2006. Seit 2006 steigen die Zinsen wieder und nähern sich bis Ende 2007 dem Zinsniveau der Mitte des Jahres 2002.

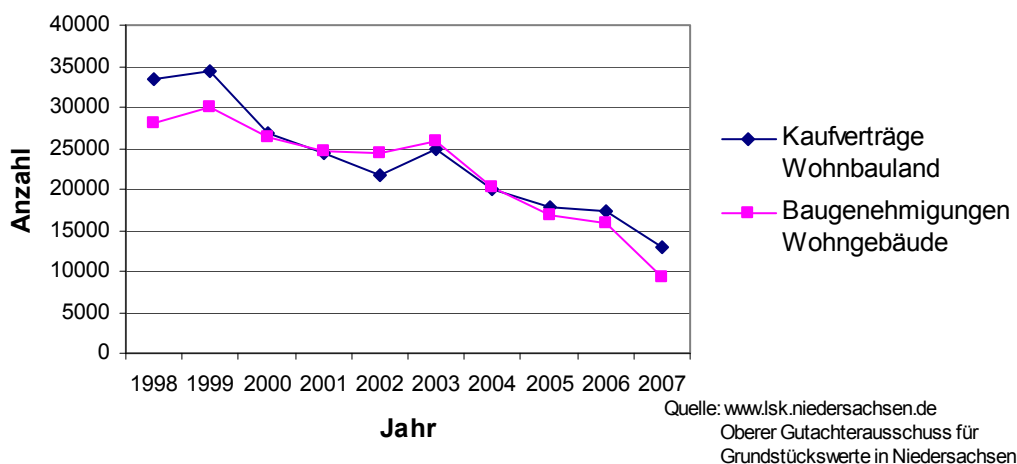


Baulandumsatz / Bautätigkeit

Im Bauhauptgewerbe trat bundesweit bereits im Jahr 2006 eine Trendwende ein. Nach Jahren des Rückgangs wuchs der Umsatz im Jahr 2006 national um + 9,3 %, in Niedersachsen sogar um + 12,9 % (Niedersachsen Monitor 2007, Niedersächsischer Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie).

Dennoch wird die allgemeine Lage der Bauwirtschaft in Niedersachsen als eher zwiespältig gesehen. Der allgemeine Wachstumstrend im gewerblichen Bau wird durch die weiterhin verhaltene Entwicklung im öffentlichen Bau und eine deutliche Abschwächung im Wohnungsbau getrübt.

Entwicklung Baulandumsatz / Bautätigkeit



Aufgrund der Umsatzentwicklung für Wohnbauland in 2007 (- 25 %) ist zu erwarten, dass auch in 2008 die Neubautätigkeit in Niedersachsen keinen Aufschwung verzeichnen wird.

4 Übersicht über die Umsätze

Den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen sind im Berichtszeitraum insgesamt **88.155 Verträge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Verträge ist gegenüber dem Vorjahr um - 5 % gesunken. 2007 wurde in Niedersachsen insgesamt eine Grundstücksfläche von **48.838 ha** für **13.963 Millionen Euro** umgesetzt.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich									
Landkreis Aurich	3.193	-1%	↓	350	+5%	↑	1.321	-28%	↓
Landkreis Leer	2.481	+1%	↑	293	+29%	↑	1.921	+77%	↑
Landkreis Wittmund	1.077	+5%	↑	104	+9%	↑	1.120	+61%	↑
Stadt Emden	638	-5%	↓	97	+36%	↑	98	+33%	↑
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig									
Landkreis Goslar	1.777	+5%	↑	197	+9%	↑	405	+35%	↑
Landkreis Peine	1.643	+17%	↑	179	+18%	↑	558	-7%	↓
Landkreis Wolfenbüttel	1.207	-10%	↓	133	-4%	↓	332	-51%	↓
Stadt Braunschweig	2.681	-2%	↓	611	-25%	↓	412	+15%	↑
Stadt Salzgitter	957	+2%	↑	249	0%	→	498	-28%	↓
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg									
Landkreis Cloppenburg	1.758	-8%	↓	179	+8%	↑	1.114	-8%	↓
Landkreis Oldenburg	1.778	-15%	↓	209	-7%	↓	2.382	+2%	↑
Landkreis Vechta	1.243	-6%	↓	159	+15%	↑	603	-9%	↓
Stadt Delmenhorst	775	-11%	↓	115	-20%	↓	70	-25%	↓
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln									
Landkreis Hameln-Pyrmont	1.625	-3%	↓	197	+15%	↑	632	-13%	↓
Landkreis Hildesheim	2.550	-9%	↓	439	-1%	↓	1.066	-7%	↓
Landkreis Holzminden	753	-1%	↓	59	-22%	↓	402	-54%	↓
Landkreis Schaumburg	1.602	-8%	↓	256	+45%	↑	509	-16%	↓
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover									
Region Hannover	10.157	-9%	↓	3.254	+33%	↑	1.718	-8%	↓

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg									
Landkreis Harburg	3.141	-7%	↓	528	-7%	↓	1.447	+23%	↑
Landkreis Lüchow-Dannenberg	885	+17%	↑	46	-17%	↓	1.110	+36%	↑
Landkreis Lüneburg	2.077	-9%	↓	369	-14%	↓	1.812	+13%	↑
Landkreis Uelzen	963	-7%	↓	109	-8%	↓	1.012	-29%	↓
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen									
Landkreis Emsland	3.551	-12%	↓	410	+4%	↑	2.475	-10%	↓
Landkreis Grafschaft Bentheim	1.847	-11%	↓	244	+11%	↑	912	+33%	↑
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim									
Landkreis Göttingen	2.792	0%	→	506	+23%	↑	766	-3%	↓
Landkreis Northeim	1.362	-2%	↓	146	+39%	↑	576	+24%	↑
Landkreis Osterode am Harz	1.046	+29%	↑	81	+42%	↑	508	+67%	↑
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg									
Landkreis Ammerland	1.520	-4%	↓	166	+6%	↑	741	-14%	↓
Landkreis Friesland	1.365	-5%	↓	160	+13%	↑	467	-15%	↓
Landkreis Wesermarsch	1.067	-7%	↓	104	-16%	↓	1.207	+27%	↑
Stadt Oldenburg	1.792	-11%	↓	397	+24%	↑	136	-17%	↓
Stadt Wilhelmshaven	994	-9%	↓	121	-39%	↓	82	-25%	↓
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück									
Landkreis Osnabrück	3.035	-11%	↓	363	0%	→	1.535	+12%	↑
Stadt Osnabrück	1.436	+1%	↑	351	+14%	↑	113	+20%	↑
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf									
Landkreis Cuxhaven	2.596	0%	→	287	-11%	↓	2.090	-24%	↓
Landkreis Osterholz	1.232	-2%	↓	153	+18%	↑	597	-13%	↓
Landkreis Stade	2.194	-12%	↓	306	-5%	↓	1.121	-1%	↓

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen									
Landkreis Diepholz	2.625	-10%	↓	356	+17%	↑	1.770	+4%	↑
Landkreis Nienburg/Weser	1.432	-8%	↓	119	0%	→	1.338	0%	→
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden									
Landkreis Rotenburg (Wümme)	1.716	-3%	↓	204	+12%	↑	2.004	+7%	↑
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	1.613	-3%	↓	172	-3%	↓	1.666	+19%	↑
Landkreis Verden	1.383	-6%	↓	191	+14%	↑	802	+46%	↑
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg									
Landkreis Celle	2.208	-6%	↓	302	+23%	↑	2.987	+29%	↑
Landkreis Gifhorn	2.059	-1%	↓	242	-12%	↓	2.918	+57%	↑
Landkreis Helmstedt	1.202	+1%	↑	128	+24%	↑	835	+86%	↑
Stadt Wolfsburg	1.127	-15%	↓	324	+17%	↑	651	+202%	↑
Land Niedersachsen	88.155	-5%	↓	13.963	+9%	↑	48.838	+6%	↑

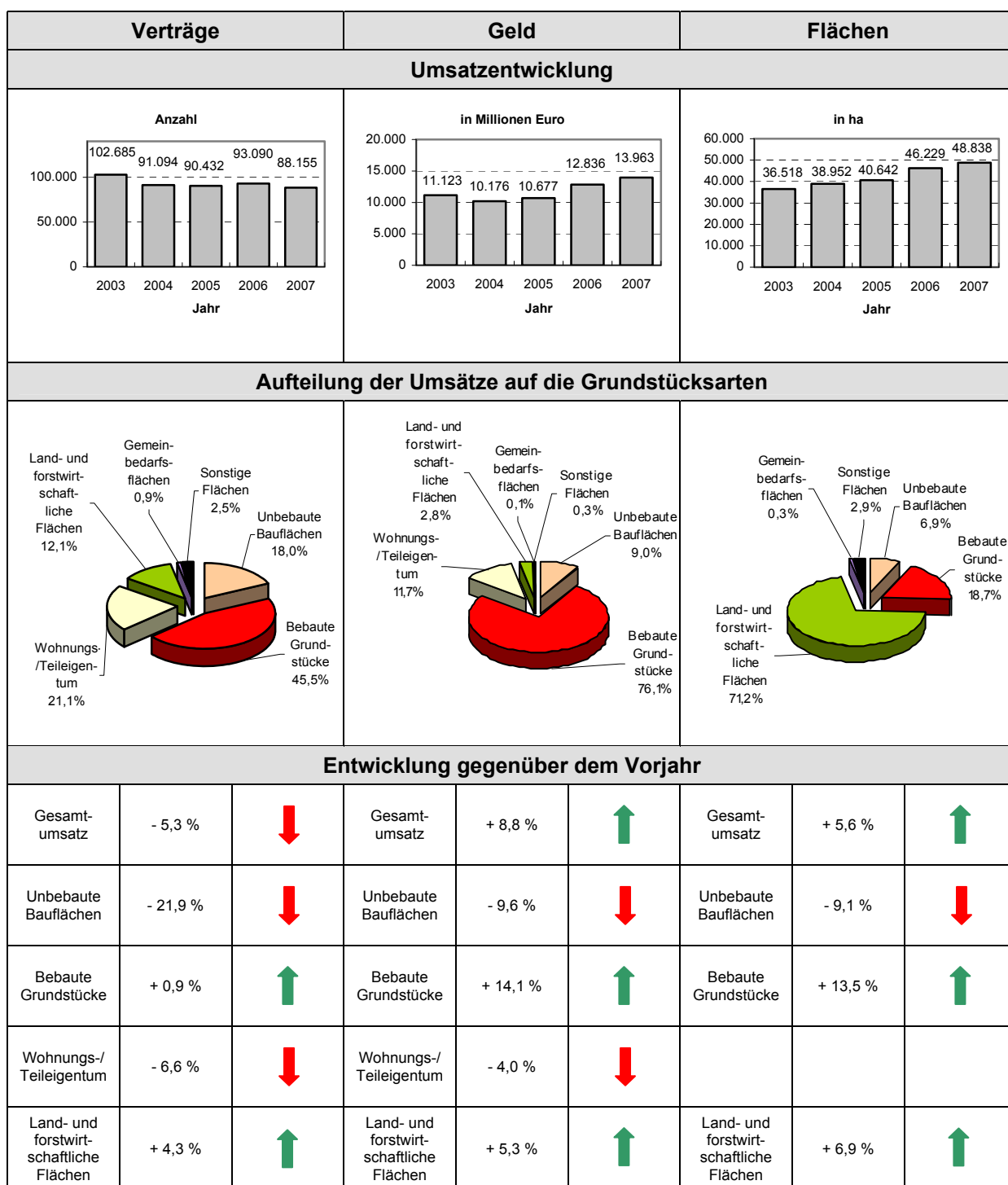
Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

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

In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe und zusammengesetzte Flächen oder 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 detaillierte Aussagen.

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

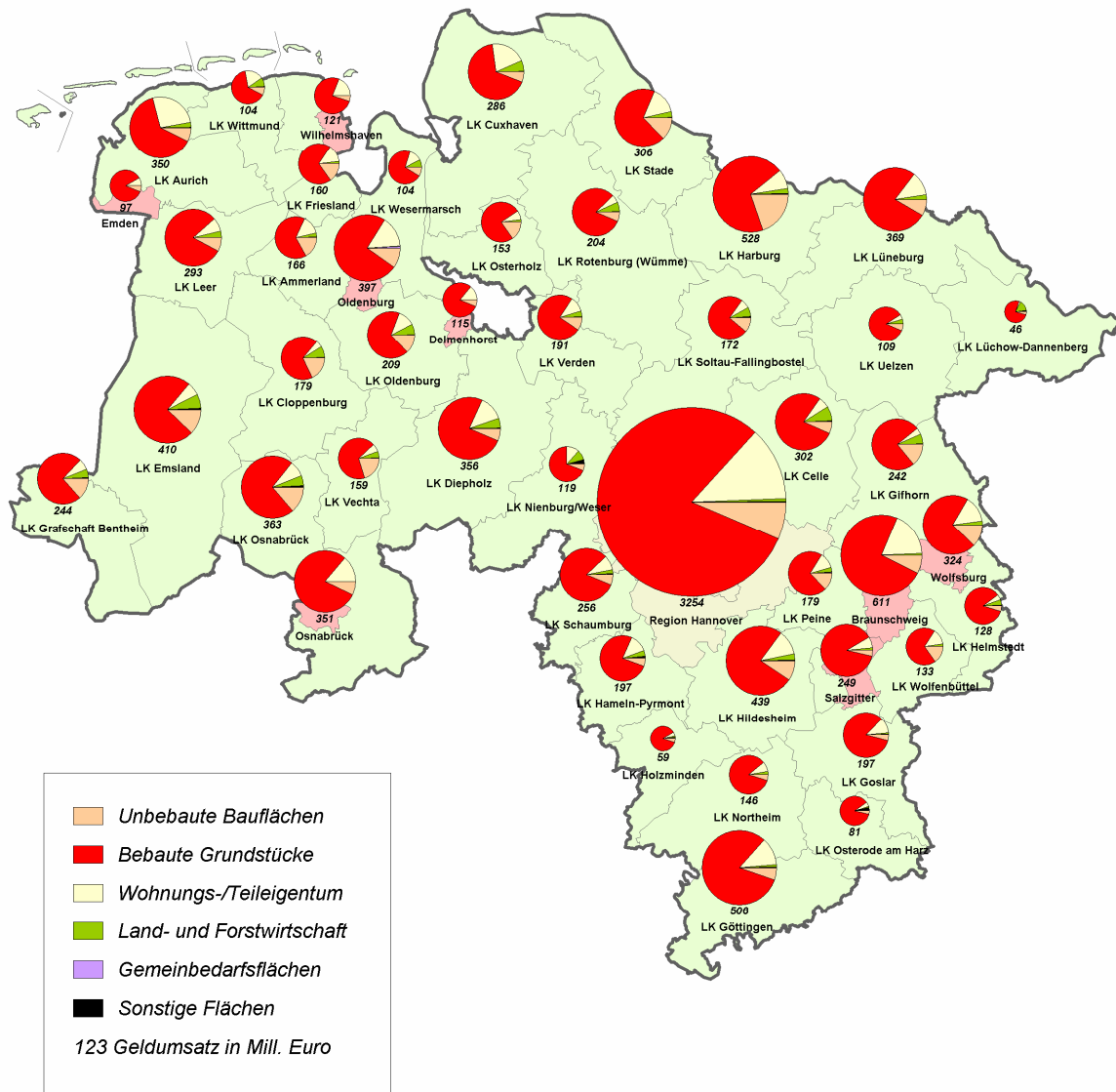


4.2 Übersichtskarte Geldumsätze

Aufteilung auf die Grundstücksarten

(Zahlen dazu siehe Anhang 1)

Die Mengenverhältnisse werden durch die unterschiedliche Größe der Kreisflächen dargestellt.
Die Zahl gibt den Geldumsatz in Millionen Euro an.



4.4 Großinvestitionen / Portfolioverkäufe

Der Anteil der im Rahmen von größeren Investitionen veräußerten Grundstücke nimmt auch in Niedersachsen zu. Daher werden in diesem Kapitel Kaufverträge über bebaute Grundstücke mit Gesamtkaufpreisen von mehr als 5 Millionen Euro behandelt. Die Auswertung solcher Kaufverträge ist vergleichsweise aufwändig, da es sich in der Regel um sehr komplexe Vertragswerke handelt. Sie können Grundstücke betreffen, die vor Ort eine wirtschaftliche Einheit bilden, oder es handelt sich um Paketverkäufe z. B. mit mehreren Grundstücken, deren einzelne Objekte in völlig unterschiedlichen Regionen liegen (Portfolioverkäufe).

Großinvestitionen über Objekte ausschließlich in Niedersachsen

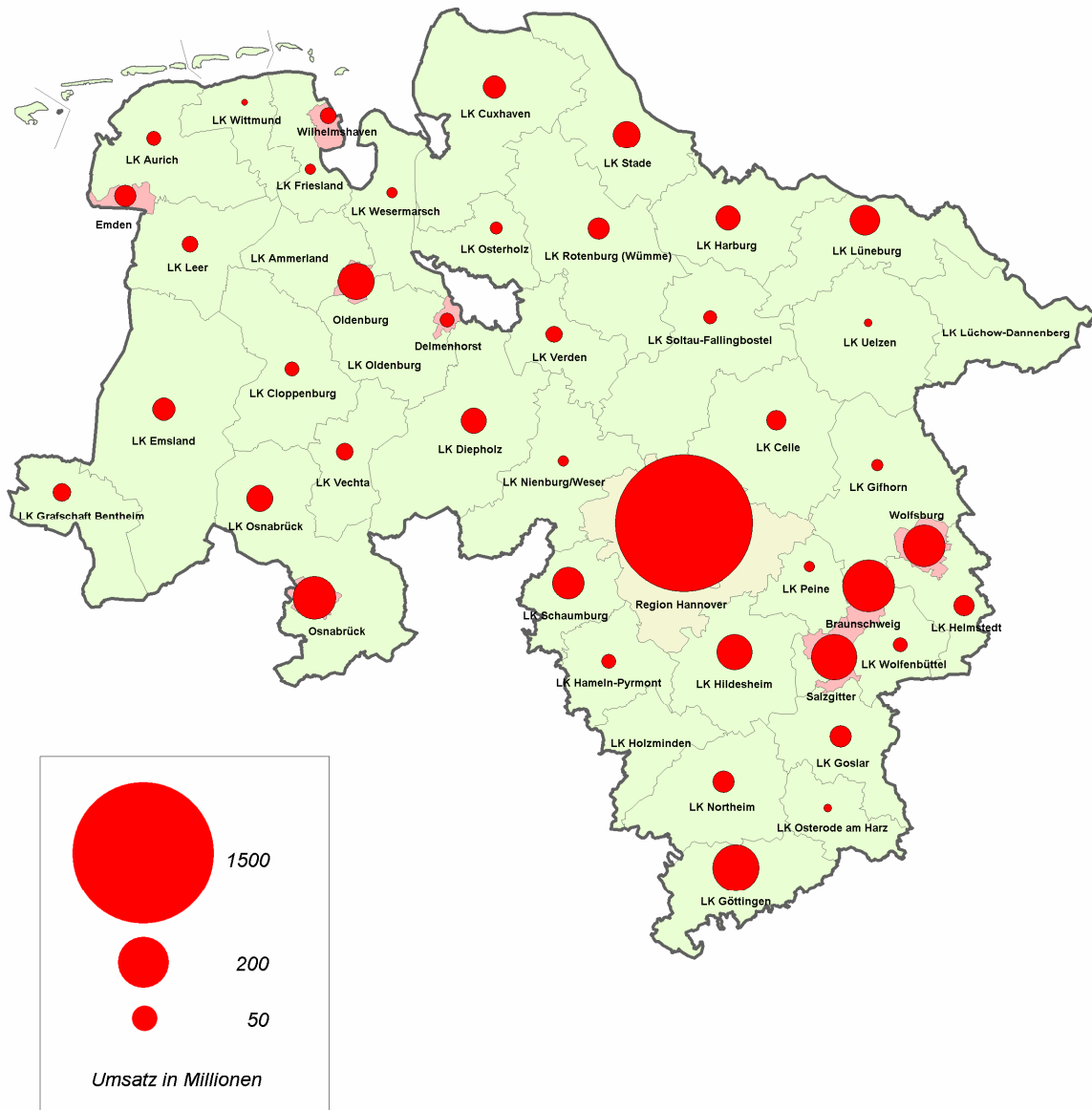
In Niedersachsen wurden im Jahr 2007 in den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gebäude insgesamt ca. 3,5 Mrd. Euro umgesetzt; das entspricht etwa 25 % des gesamten Geldumsatzes auf dem Grundstücksmarkt in Niedersachsen.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Aufteilung des Geldumsatzes auf die betroffenen Teilmärkte dargestellt.

Teilmarkt	Geldumsatz	
	in Millionen €	% - Anteil am Gesamtumsatz des Teilmarktes
Mehrfamilienhäuser	501	40 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	2.134	63 %
Sonstige Gebäude	827	50 %
Gesamt	3.462	55 %

Von den Veräußerern waren 19 % Privatpersonen, 12 % Wohnungsunternehmen und 68 % sonstige Veräußerer (z. B. institutionelle Anleger wie Versicherungsgesellschaften, Pensionsfonds, Kapitalanlagegesellschaften und Banken). Erwerber waren zu 6 % Privatpersonen, 10 % Wohnungsunternehmen und 84 % sonstige Erwerber.

Großinvestitionen wurden in erster Linie in den Großstädten und ihren Randlagen (ca. 72 % des Geldumsatzes bei Großinvestitionen) vorgenommen. Mit einem Anteil von 42 % spielte die Region Hannover die Hauptrolle.



Der Obere Gutachterausschuss hat aus diesen Verträgen **Rohertragsfaktoren** abgeleitet. Der Rohertragsfaktor stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne die umlagefähigen Nebenkosten, jedoch inklusive der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallwagnis.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Rohertragsfaktoren für die Teilmärkte Mehrfamilienhäuser sowie Geschäfts- und Verwaltungsgebäude - aufgeteilt nach Wohn- und Geschäftshäusern, Bürogebäude und Warenhäuser und Verkaufshallen - dargestellt. Es wurden nur Verträge ausgewertet, bei denen die Grundstücke verkauft wurden (z. B. kein Tausch, Zwangsversteigerung u. ä.) und bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse (z. B. Verwandtschaft, andere Geschäftsbeziehungen etc.) vorlagen.

Teilmarkt	Rohertragsfaktor				
	bei Großinvestitionen				ohne Großinvestitionen *
	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert
Mehrfamilienhäuser	74	12,5	7,4	19,7	12,4 *
Wohn- und Geschäftshäuser	38	12,2	7,4	19,6	11,3 *
Bürogebäude	26	14,5	11,2	18,7	11,3 *
Warenhäuser und Verkaufshallen	39	13,0	9,3	18,5	12,5 *

* = Weitere Angaben unter Kapitel 9.6.2 und 9.7.2

Es zeigt sich, dass die Rohertragsfaktoren aus Großinvestitionen / Portfolioverkäufen etwas höher liegen. Dies ist darin begründet, dass gerade Großinvestoren darauf bedacht sind, Objekte zu erwerben, die sich in der Regel in guten Lagen befinden (Großstädte und Speckgürtel) und bei denen von einer vergleichsweise hohen Ertragssicherheit auszugehen ist. Bei den Mehrfamilienhäusern kann dieser Unterschied zurzeit nicht festgestellt werden.

Bundesweite Portfolioverkäufe in denen Grundstücke aus Niedersachsen enthalten sind

Von den örtlichen Gutachterausschüssen in Niedersachsen wurden dem Oberen Gutachterausschuss insgesamt 42 Verträge über Portfolioverkäufe aus dem Jahr 2007 übermittelt. In diesen Verträgen wurden immer mehrere Objekte veräußert, von denen eines oder mehrere in Niedersachsen und weitere Objekte in anderen Bundesländern lagen. Die 42 Portfolioverkäufe setzten sich aus 2 bis 77 Einzelobjekten zusammen; insgesamt wurden 750 Einzelobjekte aus den Verträgen erfasst, bei denen auch Grundstücke aus Niedersachsen veräußert wurden. Der Obere Gutachterausschuss kann damit erste Aussagen zu dem Marktverhalten bei großen Portfolioverkäufen machen.

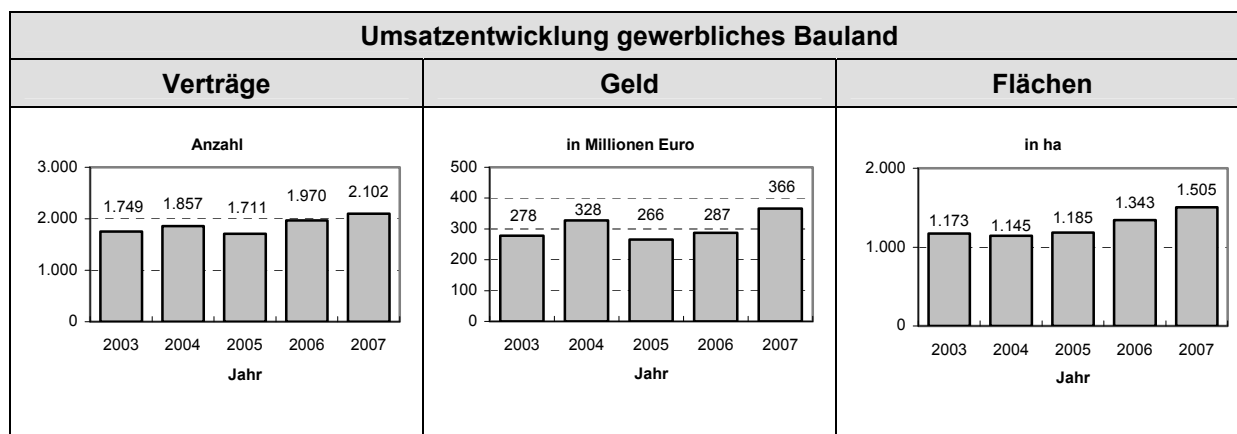
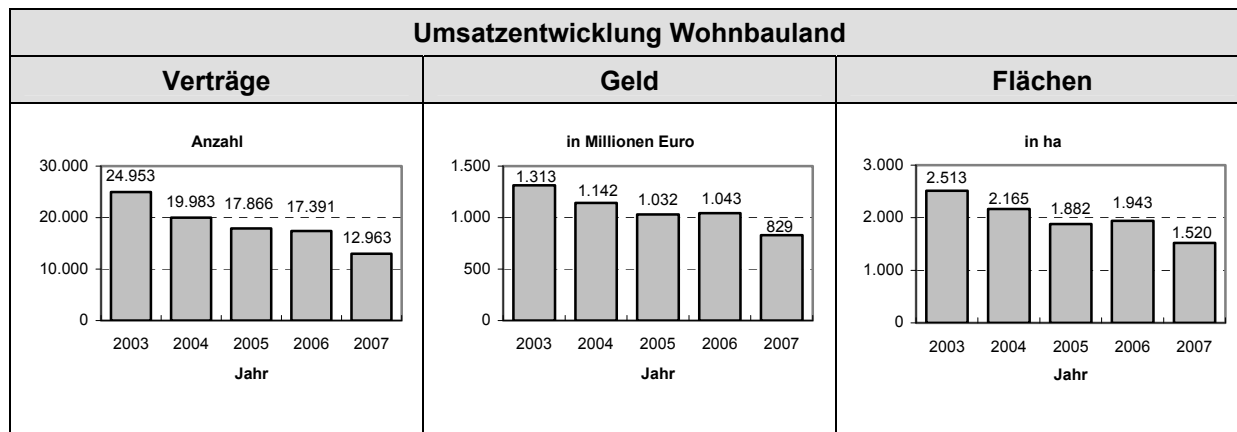
Die Einzelobjekte dieser 42 untersuchten Portfolios liegen im ganzen Bundesgebiet. Die Bundesländer Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen waren mit 22 % bzw. 25 % am häufigsten und die Bundesländer Bremen und Saarland mit 1 % bzw. 0,5 % am wenigsten vertreten. In Niedersachsen selber lagen die meisten Objekte in der Region Hannover. Die Gesamtaufpreise lagen zwischen 6 Millionen Euro und 2.060 Millionen Euro, insgesamt wurden ca. 5,14 Milliarden Euro umgesetzt. Ca. 50 % der Erwerber hatten ihren Sitz im Ausland, davon wiederum 50 % in Luxemburg. Überwiegend wurden in diesen Paketen Mehrfamilienhäuser und Geschäfts- und Verwaltungsgebäude veräußert, wobei oftmals mehrere Gebäudetypen in einem Paket vertreten waren.

Aufgrund der in den Verträgen notierten Daten und weiterer Nachfragen bei den beurkundenden Stellen reichten die Informationen von 20 Verträgen aus, um einen mittleren Rohertragsfaktor zu ermitteln. Für die betroffenen Portfolios ergibt sich ein **mittlerer Rohertragsfaktor von 13,4** (Spanne: 9,9 - 17,9).

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Nach einem vergleichsweise hohen Umsatzniveau in den Jahren 1998/99 brachen die Umsätze im Jahr 2000 ein. Nach einer kurzfristigen Erholung im Jahr 2003 setzte sich die rückläufige Entwicklung beim Wohnbauland in den Jahren 2004 bis 2006 fort. Diese Tendenz verstärkte sich im Jahr 2007; die Anzahl der Verträge nahm um - 25 % weiter ab. Der Flächenumsatz fiel dabei um - 22 % und der Geldumsatz um - 20 %. Beim gewerblichen Bauland ging dagegen die Anzahl der Verträge um + 7 %, der Flächenumsatz um + 12 % und der Geldumsatz um + 27 % nach oben.

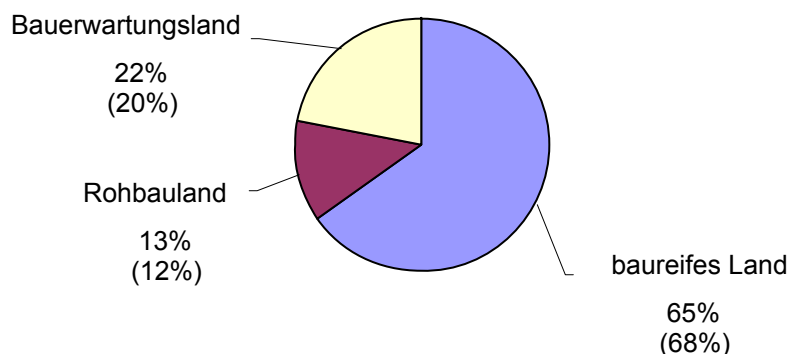


Aufteilung des Baulandes nach Entwicklungsstufen

Für die verkauften Baulandflächen in 2007 wurden von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entsprechend den Angaben in den Verträgen und den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten die Entwicklungsstufen erfasst.

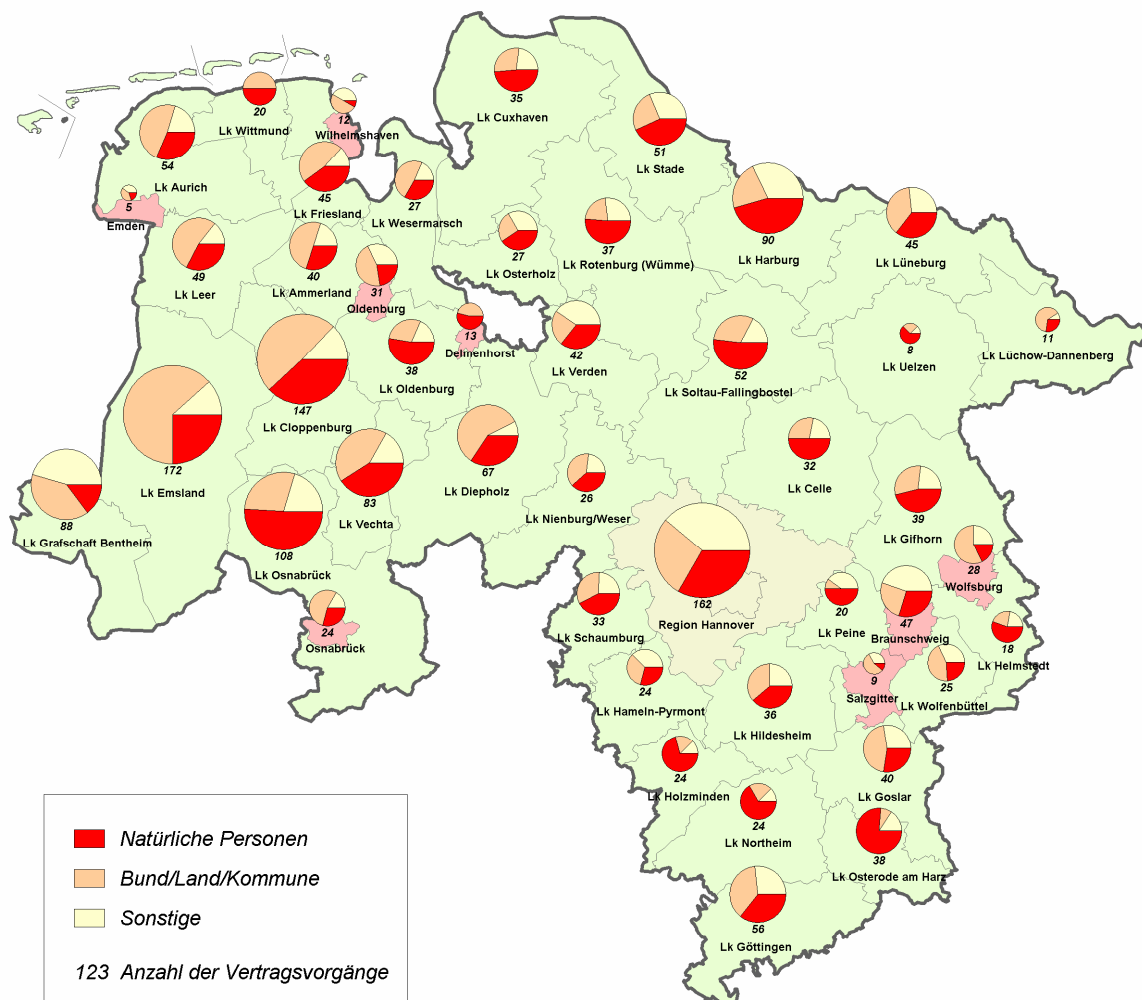
Die Grafik zeigt die Aufteilung des gesamten Flächenumsatzes auf die Entwicklungsstufen. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr:

- baureifes Land
- Rohbauland
- Bauerwartungsland



Die nachfolgende Übersicht zeigt die Aufteilung des Marktes bei gewerblichem Bauland nach Veräußern.

Gewerbliches Bauland



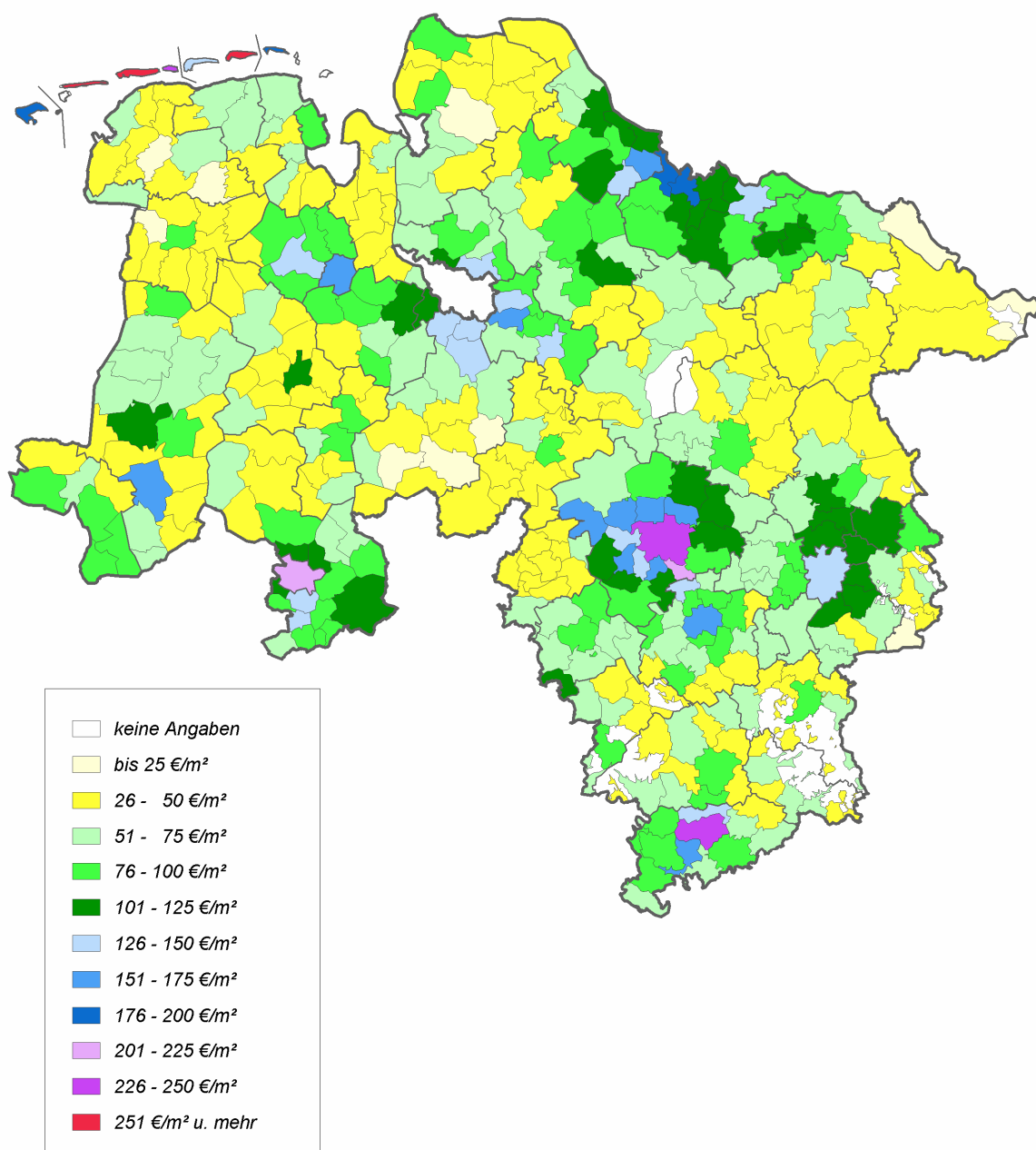
Die Mengenverhältnisse werden durch die unterschiedliche Größe der Kreisflächen dargestellt. Die Zahl gibt die Gesamtzahl der für die Auswertung verwendeten Vertragsvorgänge an.

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Das Preisniveau für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden kann aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten abgeleitet werden. Eine Übersicht über die Bodenrichtwerte finden Sie im Abschnitt 8.2.1 dieses Marktberichtes. Danach kostet Wohnbauland für den individuellen Wohnungsbau mittlerer Lage einschließlich Erschließungskosten in Niedersachsen zwischen 19 €/m² in Randlagen im Landkreis Lüneburg und 360 €/m² in der Landeshauptstadt Hannover; auf einzelnen ostfriesischen Inseln liegen die Werte bei 300 €/m² und höher.

In der nachfolgenden Grafik werden Preisklassen der durchschnittlichen **Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage** für Gemeinden, Samtgemeinden und Städte dargestellt. Die Übersichtskarte mit den Gemeindebezeichnungen finden Sie im Anhang 3 dieses Berichtes.

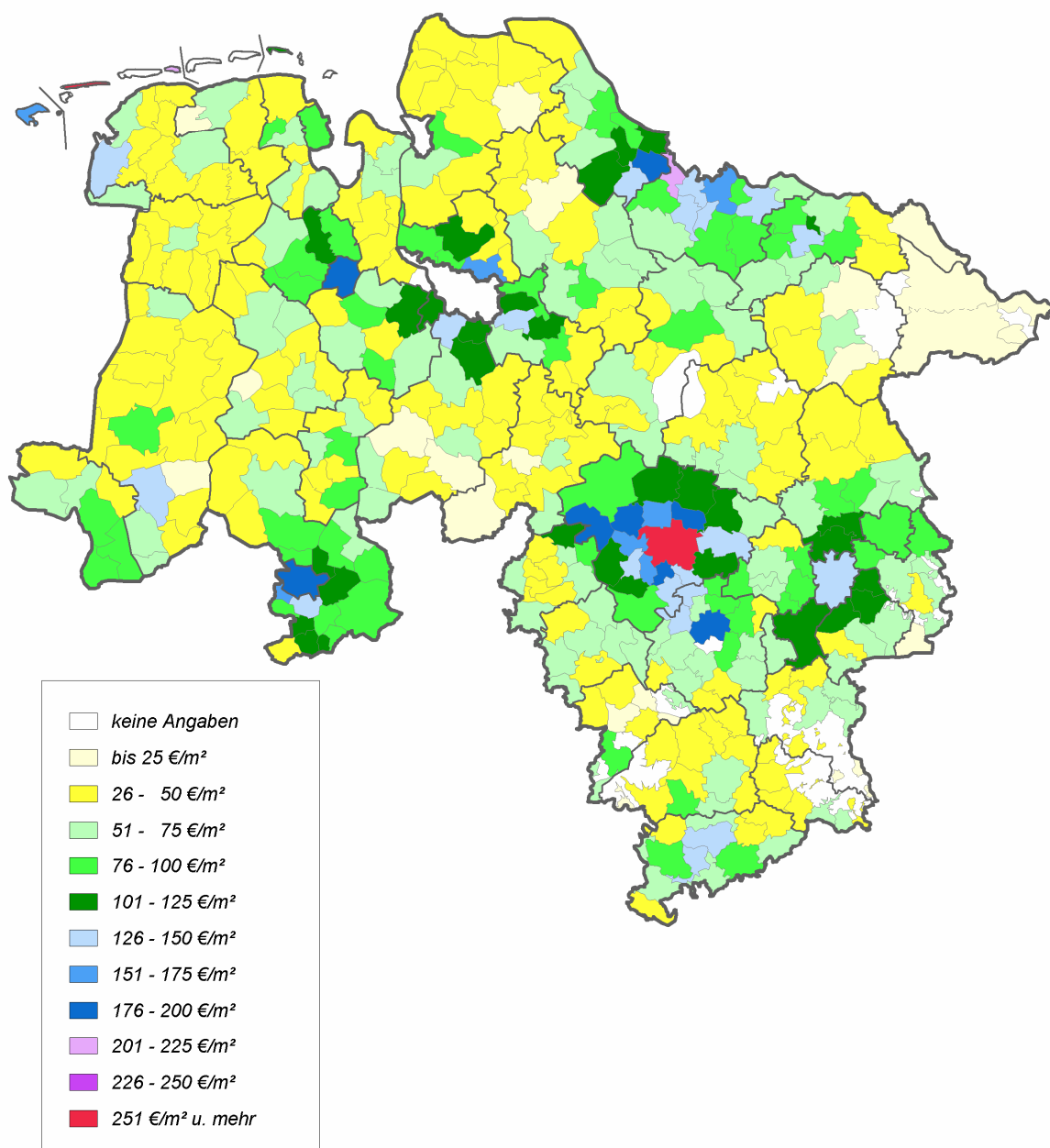


Die Grafik auf der vorhergehenden Seite zeigt das allgemeine Preisniveau in den Städten / Samtgemeinden / Gemeinden. Das tatsächliche Marktgeschehen für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus spielt sich jedoch nicht immer in dem mittleren Preisniveau ab, sondern richtet sich danach, in welchen Gemeindeteilen und in welcher Lage Bauland angeboten wird.

Um das Marktgeschehen des Jahres 2007 transparent zu machen, werden deshalb hier zusätzlich aus den **tatsächlich gezahlten Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land** des individuellen Wohnungsbaus in Niedersachsen die Preisklassen dargestellt, in denen der größte Umsatz stattgefunden hat.

Für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland (nur individueller Wohnungsbau, ohne Geschosswohnungsbau) wurden im Berichtsjahr im Landesdurchschnitt 90 €/m² Grundstücksfläche (Vorjahr 88 €/m²) bezahlt.

Ein Vergleich der Darstellungen zeigt, dass 2007 der häufigste Umsatz nicht immer auf dem Preisniveau des mittleren Bodenrichtwertes erfolgte.



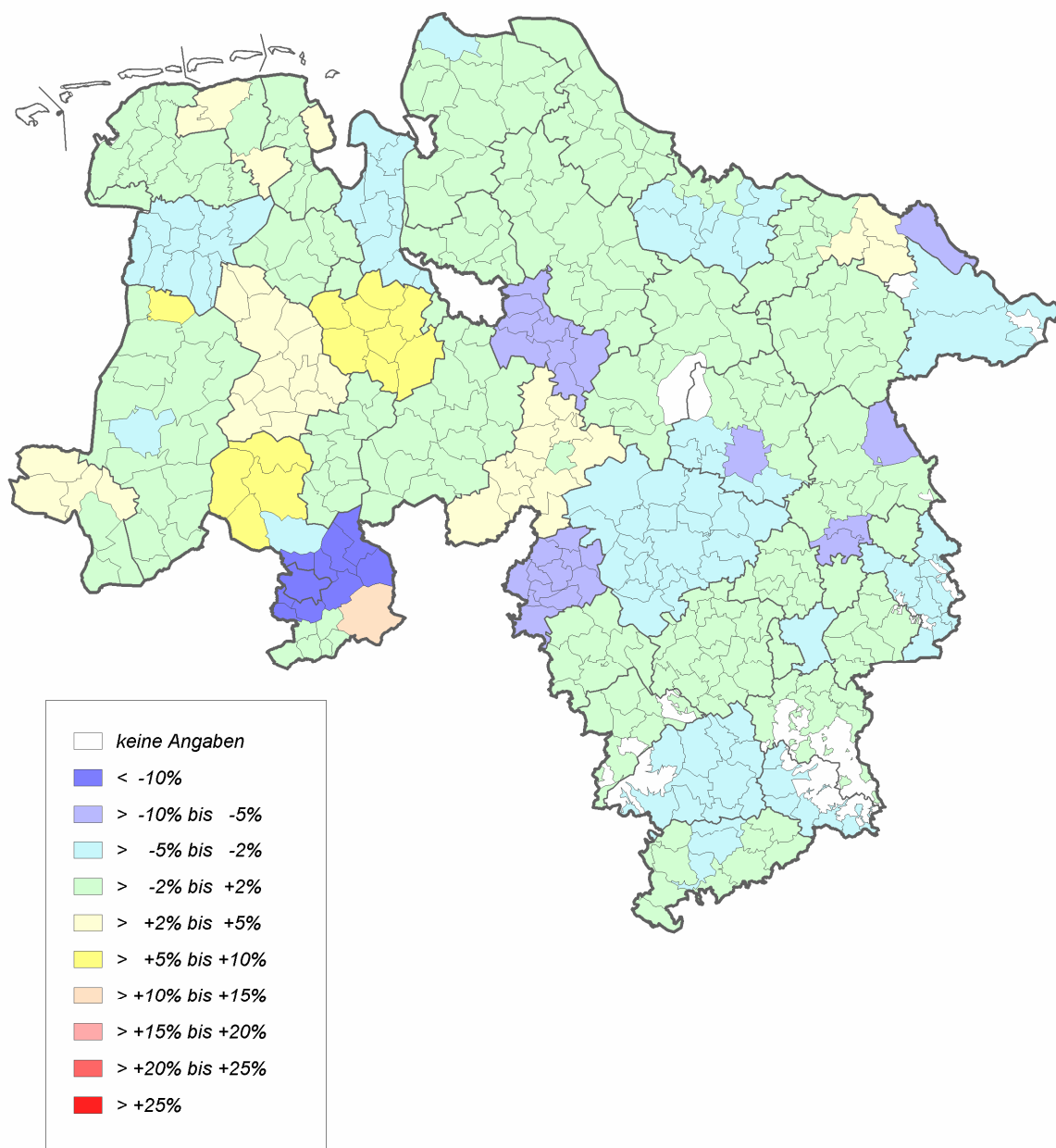
5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

5.2.2.1 Preisentwicklung

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch Indexreihen dargestellt. Die Entwicklung der Grundstückspreise lässt sich damit zuverlässig beurteilen.

Indexreihen beschreiben die Bodenpreisentwicklung zutreffend, wenn sie sich auf gleichartige Teilmärkte beziehen. Da viele Gebietskörperschaften sehr unterschiedlich strukturiert sind, sind in diesen Fällen von den Gutachterausschüssen auch Bodenpreisindexreihen für räumlich begrenzte Teilmärkte abgeleitet worden. Die Darstellung aller Bodenpreisindexreihen in Niedersachsen würde den Rahmen dieses Berichtes sprengen. Hier wird deshalb auf die Grundstücksmarktberichte der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse verwiesen.

In der folgenden Übersicht sind die Veränderungen der Indexreihen für Bauland des individuellen Wohnungsbaus in 2007 gegenüber 2006 dargestellt worden. Die Preisveränderungen lagen zwischen - 20,7 % im Altkreis Wittlage bis + 10,7 % in der Stadt Melle, beide im Landkreis Osnabrück liegend. In den meisten Gemeinden haben sich, wie die Übersicht zeigt, die Preise kaum verändert.



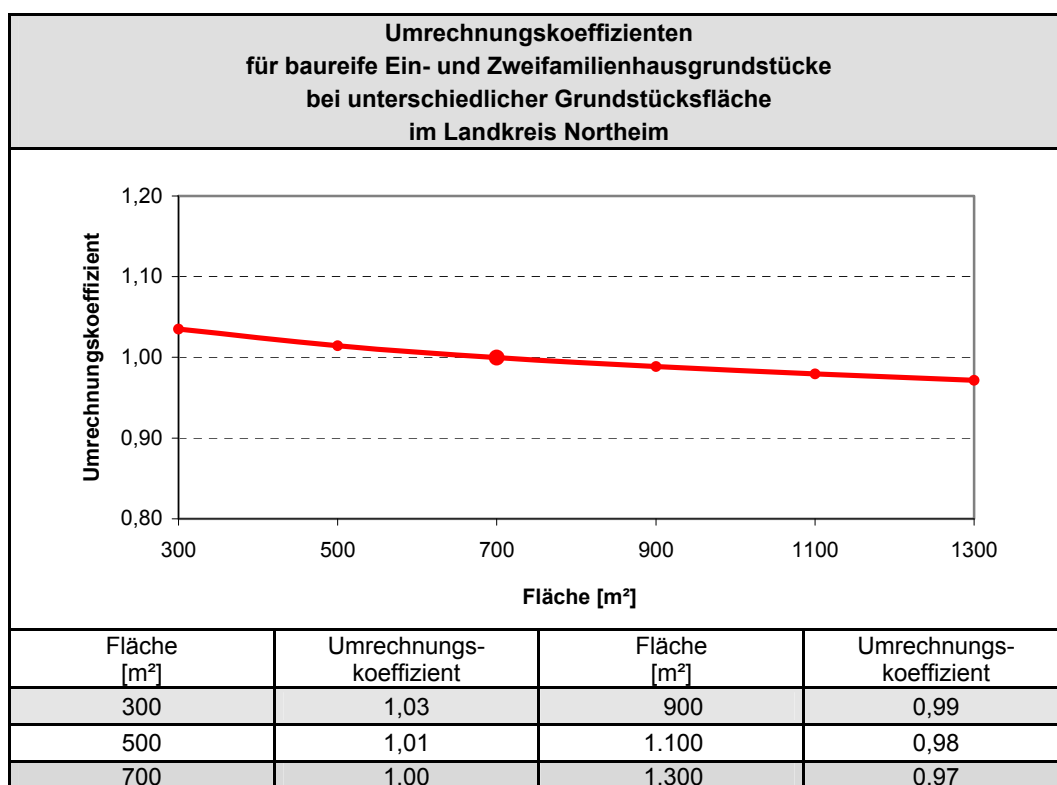
5.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, z.B. Grundstücksgröße, unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung oder Ähnlichem, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße

Untersuchungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben ergeben, dass für größere Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus geringere Kaufpreise je m² Grundstücksfläche gezahlt werden als für kleinere, selbstständig bebaubare Grundstücke. Diese Aussage gilt jedoch nur, wenn das Grundstück nicht in selbstständig bebaubare Teile zerlegt werden kann.

Für den Bereich des **Landkreises Northeim** hat der zuständige Gutachterausschuss - ausgehend von einer Grundstücksgröße von 700 m² - folgende Umrechnungskoeffizienten ermittelt.



Anwendungsbeispiel

Der Bodenrichtwert für ein Baugrundstück in Einbeck beträgt 80 €/m² und bezieht sich auf eine Grundstücksfläche von 1100 m². Wie ist der Wert bei 500 m²?

Koeffizient bei 500 m²: 1,01
Koeffizient bei 1100 m²: 0,98

Bodenwert bei 500 m² : $80 \text{ €/m}^2 \times \frac{101}{98} = \text{rund } 82 \text{ €/m}^2$

Für die Bereiche der **kreisfreien Städte Emden und Wolfsburg**, der **Stadt Nienburg** sowie der **Landkreise Aurich, Celle, Cuxhaven, Diepholz** (nur die Gemeinden Stuhr, Syke und Weyhe), **Göttingen, Harburg, Hildesheim, Holzminden, Leer, Lüneburg, Osterholz, Osterode am Harz, Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb., Stade, Uelzen, Verden, Wittmund** und der **Region Hannover** haben die zuständigen Gutachterausschüsse ebenfalls Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Grundstücksgrößen ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

Das Preisniveau in den Städten und Gemeinden ist aus der Übersicht über die Bodenrichtwerte im Abschnitt 8.2.1 dieses Berichtes ersichtlich.

5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

5.3.2.1 Preisentwicklung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Hannover und Braunschweig haben für erschließungsbeitragsfreie Flächen des Geschosswohnungsbaus jeweils eine Indexreihe ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. In der Landeshauptstadt Hannover fielen die Preise für entsprechende Bauflächen seit ihrem Höchststand in 1997 bis 2003. Seither stagnieren die Preise nahezu. In der Stadt Braunschweig fallen die Preise seit 2001, im Jahr 2007 um - 2 %.

5.3.2.2 Umrechnungskoeffizienten

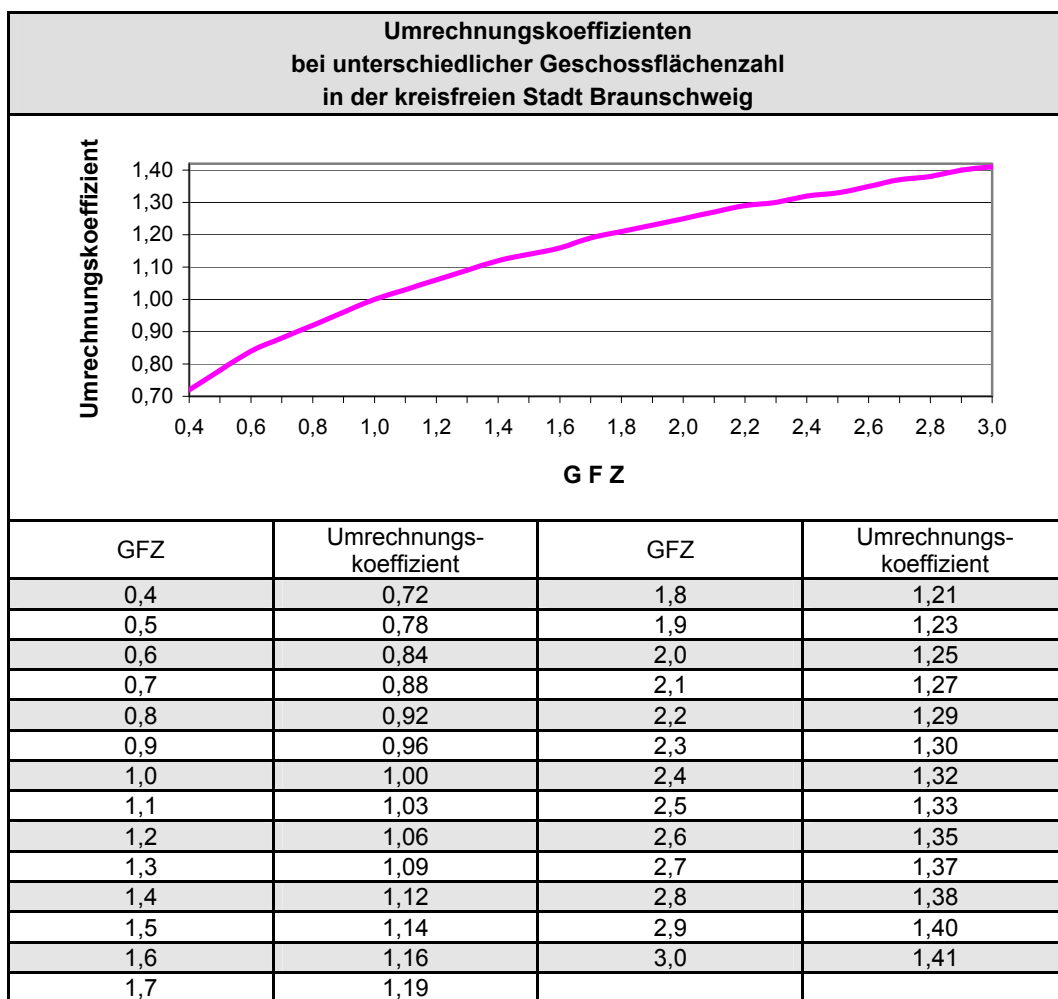
Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, z. B. in den Grundstücksgrößen, im unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder Ähnlichem, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

Abhängigkeit des Kaufpreises von der Geschossflächenzahl

Die bauliche Ausnutzbarkeit beeinflusst wesentlich den Wert eines Baugrundstückes. Als Maß der baulichen Ausnutzbarkeit bei Wohn- und Geschäftgrundstücken wird in der Regel die Geschossflächenzahl (GFZ) angegeben. Die Geschossflächenzahl begrenzt dabei, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässigerweise gebaut werden dürfen.

Um die durch unterschiedliche bauliche Ausnutzbarkeiten hervorgerufenen Wertänderungen sonst gleichwertiger Baugrundstücke zu erfassen, werden Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit der GFZ ermittelt.

Für den Bereich der kreisfreien **Stadt Braunschweig** hat der zuständige Gutachterausschuss folgende Umrechnungskoeffizienten ermittelt.



Anwendungsbeispiel:

GFZ des Baugrundstücks: 2,0

Bodenrichtwert: $\frac{200}{W 1,6}$

Umrechnungskoeffizienten: GFZ 2,0 = 1,25
GFZ 1,6 = 1,16

Umrechnung: $200 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,25}{1,16}$

Bodenwert: rd. 215 €/m²

Für den Bereich der **Landeshauptstadt Hannover** hat der zuständige Gutachterausschuss ebenfalls Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit der GFZ ermittelt und in seinem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Gewerbe- und Industriebauland wird zu einem großen Anteil von den Kommunen angeboten. Das Preisniveau bei Bauland für gewerbliche und industrielle Nutzungen liegt erheblich unter den Preisen für Wohnbauland.

Die Preise für gewerbliches Bauland in den einzelnen Gemeinden können aus den Übersichten über die Bodenrichtwerte unter 8.2.2 entnommen werden. In der Übersicht sind auch Bodenrichtwerte für zentrale und zentrumsnahe Geschäftsgebiete und für Flächen für Dienstleistung und Verwaltung enthalten.

Aus dieser Übersicht ergeben sich für die Bereiche der jeweiligen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte folgende Minimum- und Maximumwerte für die Bodenrichtwerte von gewerblichem Bauland, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

Gutachter- ausschuss für Grundstücks- werte	Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Aurich	35 - 900	25 - 650	36 - 410	9 - 50	5 - 50	10 - 18	170 - 190	36 - 80	50 - 90
Braunschweig	75 - 5600	60 - 1250	75 - 450	20 - 100	8 - 36	30	115 - 430	25 - 340	38 - 100
Cloppenburg	52 - 660	44 - 410	39 - 260	10 - 46	5 - 35	4 - 25			
Hameln	54 - 1950	34 - 620	34 - 450	25 - 86	15 - 52	20 - 38	100 - 880	60 - 310	64 - 220
Hannover	320 - 9200	190 - 4600	150 - 2600	50 - 215	30 - 140	20 - 70	2300	380	235
Lüneburg	235 - 1400	70 - 800	40 - 480	20 - 76	8 - 72	23 - 66	150	120	
Meppen	50 - 1400	35 - 810	125 - 410	12 - 35	3 - 25	7 - 12			
Northeim	40 - 1600	28 - 650	26 - 310	24 - 80	7 - 62	10 - 44	31 - 260	26 - 200	27 - 150
Oldenburg	75 - 2150	55 - 1150	35 - 700	8 - 50	8 - 25	5 - 18	125 - 450	60 - 200	
Osnabrück	50 - 3575	26 - 2100	53 - 625	15 - 130	10 - 60	11 - 40	50 - 470	26 - 295	48 - 190
Otterndorf	38 - 800	15 - 520	22 - 350	28 - 60	8 - 40	15	160	130	
Sulingen	50 - 680	40 - 455	32 - 185	18 - 75	6 - 31	10 - 20	50 - 330	40 - 205	45 - 110
Verden	100 - 270	55 - 190	67 - 68	10 - 25	8 - 35				
Wolfsburg	80 - 1600	50 - 600	42 - 220	15 - 45	13 - 30	10 - 18	280	85 - 165	100

5.4.2 Preisentwicklung

Der Teilmarkt der Gewerbe- und Industriegrundstücke wird auf der Angebotsseite stark durch die Kommunen geprägt, die hier günstig Bauland anbieten. Diese Situation führt in Niedersachsen überwiegend zu stabilen Preisen, deren Entwicklung von der allgemeinen konjunkturellen Situation auf dem Grundstücksmarkt nahezu unabhängig ist.

Für die Landeshauptstadt Hannover und die angrenzenden Randgebiete im Norden und Süden sowie für die Stadt Braunschweig und die Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim, Harburg, Lüneburg, Peine und Wolfenbüttel haben die zuständigen Gutachterausschüsse Bodenpreisindexreihen ermittelt und in Ihren Marktberichten veröffentlicht.

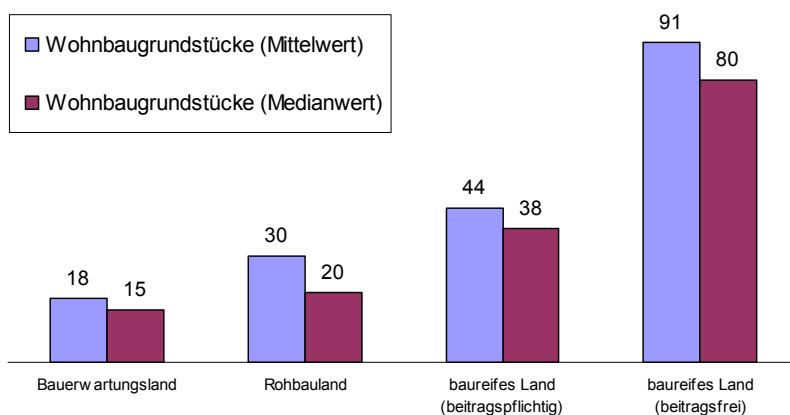
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf allgemeine städtebauliche Entwicklungen des Gemeindegebietes gründen.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

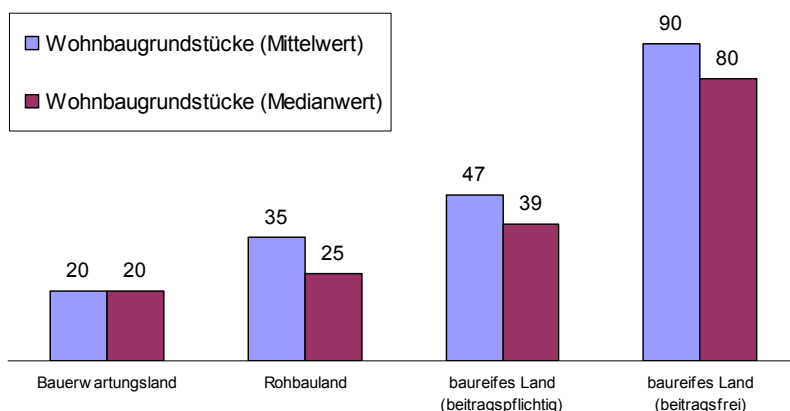
Aus den Daten der Kaufpreissammlung sind die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und die Medianwerte für Rohbauland und Bauerwartungsland ermittelt worden. Der Medianwert ist der Zentralwert der nach der Größe geordneten Einzelwerte. Er wird hier angegeben, weil er von Extremwerten weniger beeinflusst wird als der Durchschnittswert. Zur Verdeutlichung werden zusätzlich die Werte von baureifem Land dargestellt. Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Preisniveau 2007 in €/m² von Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land für Wohnbaugrundstücke

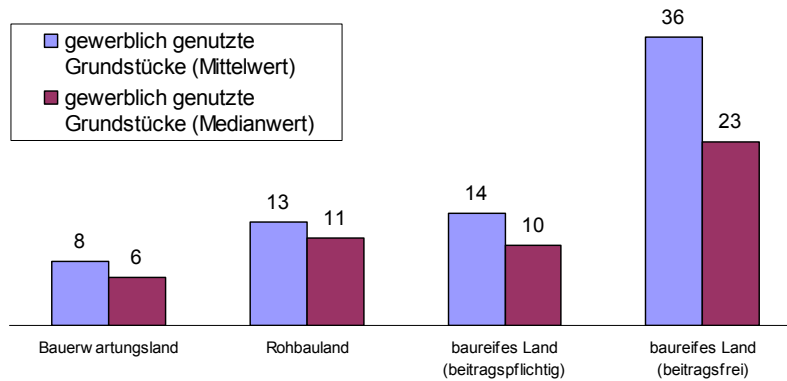


Vorjahresdaten zum Vergleich:

Preisniveau 2006 in €/m² von Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land für Wohnbaugrundstücke

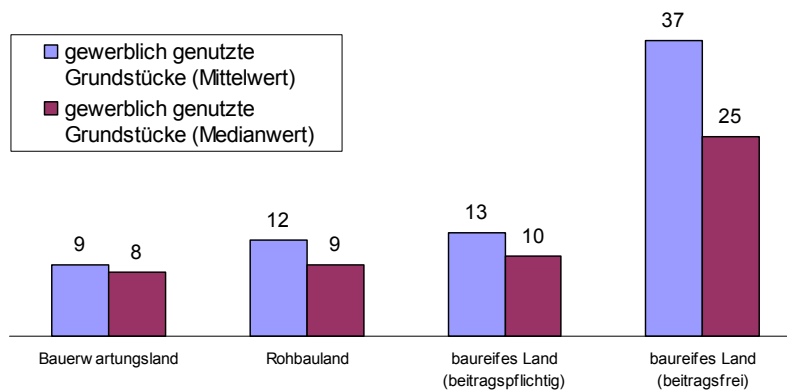


Preisniveau 2007 in €/m² von Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land für gewerblich genutzte Grundstücke



Vorjahresdaten zum Vergleich:

Preisniveau 2006 in €/m² von Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land für gewerblich genutzte Grundstücke



5.6 Sonstiges Bauland

Flächen im Außenbereich

Die bauliche Nutzung von Grundstücken im Außenbereich ist im Baugesetzbuch im § 35 geregelt. Danach sind im Außenbereich nur so genannte privilegierte Nutzungen, wie z.B. die Errichtung landwirtschaftlicher Betriebe einschl. dazugehöriger Wohnungen, zulässig. Vorhandene bauliche Anlagen dürfen nur unter Einschränkungen erweitert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Preise der Grundstücke, die für eine derartige Nutzung in Frage kommen, sind dabei im Wesentlichen von der Lage, d.h. von der Entfernung zur nächsten Ortslage bzw. Stadt, und der Größe des Grundstücks abhängig.

Für die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführte(n) Region, kreisfreien Städte und Landkreise haben die zuständigen Gutachterausschüsse zu den Verkehrswerten von Flächen, die für eine Wohnnutzung oder für landwirtschaftliche Hofstellen vorgesehen sind, Untersuchungen angestellt und in den Marktberichten veröffentlicht.

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnnutzung	landwirtschaftliche Hofstellen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich		
Landkreis Aurich	47 - 73 % des Bodenrichtwertes der benachbarten Bodenrichtwertzone	18 - 31 % des Bodenrichtwertes der benachbarten Bodenrichtwertzone
Landkreis Wittmund	47 - 73 % des Bodenrichtwertes der benachbarten Bodenrichtwertzone	18 - 31 % des Bodenrichtwertes der benachbarten Bodenrichtwertzone
Stadt Emden	47 - 73 % des Bodenrichtwertes der benachbarten Bodenrichtwertzone	18 - 31 % des Bodenrichtwertes der benachbarten Bodenrichtwertzone
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg		
Landkreis Cloppenburg auch in Splittersiedlungen	10 - 35 €/m ²	1,10 - 10,50 €/m ² im Durchschnitt der 2,2-fache Wert der landwirtschaftlichen Nutzflächen
Landkreis Oldenburg auch in Splittersiedlungen	24 - 35 €/m ²	
Landkreis Vechta auch in Splittersiedlungen	14 - 35 €/m ²	2,60 - 13 €/m ² im Durchschnitt der 2,2-fache Wert der landwirtschaftlichen Nutzflächen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
Landkreis Hameln-Pyrmont	8 - 15 €/m ²	
Landkreis Holzminden auch in Splittersiedlungen	30 - 70 % des Bodenrichtwertes der nächsten Ortslage	
Landkreis Schaumburg	10 - 18 €/m ²	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover		
Region Hannover	50 - 70 % des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke der nächstgelegenen Ortslage	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen		
Landkreis Grafschaft Bentheim	7 - 15 €/m ²	7 - 15 €/m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
Landkreis Göttingen	40 - 60 % des Bodenrichtwertes der benachbarten Ortslage	

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnnutzung	landwirtschaftliche Hofstellen
Landkreis Northeim	40 - 60 % des Bodenrichtwertes der benachbarten Ortslage	
Landkreis Osterode am Harz	40 - 60 % des Bodenrichtwertes der benachbarten Ortslage	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg		
Landkreis Ammerland auch in Splittersiedlungen	20 €/m ²	10 €/m ²
Landkreis Friesland auch in Splittersiedlungen in der Gemeinde Wangerland: Nordost, Küstennähe	15 - 18 €/m ²	6 - 7 €/m ² 8 - 9 €/m ²
Landkreis Wesermarsch auch in Splittersiedlungen	7,50 - 10 €/m ²	4 - 6 €/m ²
Stadt Oldenburg auch in Splittersiedlungen	40 €/m ²	
Stadt Wilhelmshaven auch in Splittersiedlungen	18 €/m ²	6 €/m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück		
Landkreis Osnabrück in Splittersiedlungen	13 - 100 €/m ²	8 - 30 €/m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
Landkreis Diepholz nördlicher Landkreis südlicher Landkreis in Splittersiedlungen: nördlicher Landkreis südlicher Landkreis	40 - 60 % des angrenzenden Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke im Dorfgebiet 40 - 80 % des angrenzenden Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke im Dorfgebiet	30 - 60 % des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in vergleichbarer Lage 20 - 60 % des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in vergleichbarer Lage
Landkreis Nienburg / Weser in Splittersiedlungen	40 - 80 % des angrenzenden Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke im Dorfgebiet	4,50 - 14 €/m ²

Wohngrundstücke im Außenbereich sind ca. 500 - 3.000 m² groß, bei den landwirtschaftlichen Hofstellen gelten die angegebenen Preise überwiegend für Grundstücksgrößen von 3.000 bis 4.000 m².

5.7 Erbbaurechte

5.7.1 Begründung von Erbbaurechten

In Niedersachsen wurden im Berichtsjahr 2007 insgesamt 200 Erbbaurechtsbegründungen registriert, davon 63 im Landkreis Osnabrück. Es wurden von Privat 108, von der Kirche 21, von Gebietskörperschaften 26 und von sonstigen Erbbaurechtsgebern 45 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen, wobei 132 Erbbaurechte zu Wohnzwecken und 61 Erbbaurechte zu gewerblichen Zwecken begründet wurden.

Die Laufzeit der Verträge differiert zwischen 10 und 99 Jahren. Hierbei haben bei Begründungen zu Wohnzwecken 94 Verträge eine Laufzeit von 99 Jahren und 18 Verträge eine Laufzeit von 90 bis 98 Jahren. Bei Begründungen zu gewerblichen Zwecken liegen die meisten Verträge bei einer Laufzeit von 50 bis 99 Jahren, davon 22 Verträge bei einer Laufzeit von 99 Jahren. Die Verträge enthalten überwiegend eine Klausel zur Anpassung des Erbbauzinses an den Verbraucherpreisindex bzw. Lebenshaltungskostenindex.

Einige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben in ihren Marktberichten Aussagen zu Abhängigkeiten des Erbbauzinssatzes von z.B. dem Erbbaurechtsgeber oder dem Bodenwertniveau gemacht. Die Aussagen sind zum Teil unterschiedlich, so dass eine landesweit gültige Aussage zu Abhängigkeiten des Erbbauzinssatzes nicht möglich ist. Es wird hier auf die Veröffentlichungen in den Marktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte verwiesen.

In der Regel wird das Erbbaurecht am erschließungsbeitragspflichtigen Grund und Boden vergeben. Die Erschließungskosten trägt meist der Erbbauberechtigte.

Folgende Erbbauzinsen in €/m² und Erbbauzinssätze in % in Bezug auf den Bodenwert wurden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelt.

Begründung von Erbbaurechten zu Wohnzwecken:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins in €/m²			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
				ohne Erschließung		mit Erschließung	
	Anzahl	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich							
an erschließungsbeitrags <u>p</u> flichtigen Grundstücken begründet							
Landkreis Aurich	3	0,33	0,25 - 0,37			1,7	1,2 - 2,4
an erschließungsbeitrags <u>f</u> reien Grundstücken begründet							
Landkreis Aurich	2	0,36		5,6			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig							
an erschließungsbeitrags <u>p</u> flichtigen Grundstücken begründet							
Landkreis Goslar	1	1,66		5,0			
Landkreis Wolfenbüttel	1	0,90		5,0		1,8	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg							
an erschließungsbeitrags <u>p</u> flichtigen Grundstücken begründet							
Landkreis Cloppenburg	2	0,90				2,2	
Landkreis Vechta	4	2,61	0,90 - 4,95	4,5		2,3	1,9 - 3,0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln							
an erschließungsbeitrags <u>p</u> flichtigen Grundstücken begründet							
Landkreis Hameln-Pyrmont	2	1,25	1,33 - 1,66	2,85	2,8 - 2,9		
Landkreis Hildesheim	1	4,50		5,0			
an erschließungsbeitrags <u>f</u> reien Grundstücken begründet							
Landkreis Hameln-Pyrmont	1	2,00				1,8	

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins in €/m ²			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
				ohne Erschließung		mit Erschließung	
	Anzahl	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover							
an erschließungsbeitrags <u>pflichtigen</u> Grundstücken begründet							
Region Hannover	6	5,40	5,20 - 5,80	4,4	3,9 - 5,0		
an erschließungsbeitrags <u>freien</u> Grundstücken begründet							
Region Hannover	2	7,77				5,2	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg							
an erschließungsbeitrags <u>pflichtigen</u> Grundstücken begründet							
Landkreis Harburg	5	1,55	0,34 - 4,00				
Landkreis Lüneburg	9	2,54	2,20 - 2,70				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen							
an erschließungsbeitrags <u>pflichtigen</u> Grundstücken begründet							
Landkreis Emsland	5	1,85	1,00 - 3,50	2,2	2,0 - 2,5		
Landkreis Grafschaft Bentheim	3	2,29	0,55 - 3,33	3,8	3,0 - 5,0		
an erschließungsbeitrags <u>freien</u> Grundstücken begründet							
Landkreis Emsland	5	2,86	1,50 - 5,00			2,9	1,9 - 4,9
Landkreis Grafschaft Bentheim	2	1,65				4,0	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück							
an erschließungsbeitrags <u>pflichtigen</u> Grundstücken begründet							
Landkreis Osnabrück	52	2,10	0,30 - 4,50	4,6	2,3 - 5,5	2,7	1,3 - 4,8
Stadt Osnabrück	6	5,35	5,25 - 5,90	7,0	6,6 - 7,2	2,4	2,3 - 2,6
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg							
an erschließungsbeitrags <u>pflichtigen</u> Grundstücken begründet							
Landkreis Helmstedt	4	2,57	1,49 - 3,88	5,0	5,0 - 5,0		

Begründung von Erbbaurechten zu gewerblichen Zwecken:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins in €/m ²			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
				ohne Erschließung		mit Erschließung	
	Anzahl	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig							
an erschließungsbeitrags <u>pflichtigen</u> Grundstücken begründet							
Landkreis Goslar	1	0,54		6,0			
Landkreis Wolfenbüttel	1	0,51		5,0		1,6	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg							
an erschließungsbeitrags <u>pflichtigen</u> Grundstücken begründet							
Landkreis Vechta	3	3,68	0,55 - 5,55	4,5		4,2	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln							
an erschließungsbeitrags <u>pflichtigen</u> Grundstücken begründet							
Landkreis Hildesheim	1	1,00		4,0			
Landkreis Schaumburg	1	0,48		4,0			

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins in €/m ²			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
				ohne Erschließung		mit Erschließung	
	Anzahl	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück							
an erschließungsbeitrags <u>pflichtigen</u> Grundstücken begründet							
Landkreis Osnabrück	9	1,33	0,07 - 3,50	4,4	3,2 - 5,0	3,6	3,1 - 4,4
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg							
an erschließungsbeitrags <u>pflichtigen</u> Grundstücken begründet							
Stadt Wolfsburg	3	1,36	1,36 - 1,36	4,0	4,0 - 4,0		

5.7.2 Verkauf von Erbbaugrundstücken

Erbbauzinsen können während ihrer Laufzeit durch eine Anpassungsklausel an wirtschaftliche Entwicklungen angepasst werden. Da die Bodenwerte für Bauland in der Vergangenheit aber stark gestiegen sind, liegen die Erbbauzinsen, insbesondere bei langen Laufzeiten, fast regelmäßig unter einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes. Hier hat der Grundstückseigentümer meist ein Interesse daran, das Grundstück zu verkaufen, und zwar überwiegend an den Erbbauberechtigten. Der Bodenwert (Kaufpreis) des Erbbaugrundstückes (Eigentum an Grund und Boden) liegt bei einem Verkauf in der Regel unter dem aktuellen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert.

Einige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben für ihren Bereich Verkäufe von Erbbaugrundstücken an den Erbbauberechtigten aus den letzten Jahren untersucht. Als Ergebnis wurden **Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke** (Kaufpreis / erschließungsbeitragsfreiem Bodenwert) ermittelt

Der Bodenwert (Kaufpreis) eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes (Erbbaugrundstück) hängt von den jeweiligen Vertragsbedingungen und weiteren Einflüssen ab.

Als **Beispiel** wird hier die Untersuchung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte **Osnabrück** vorgestellt:

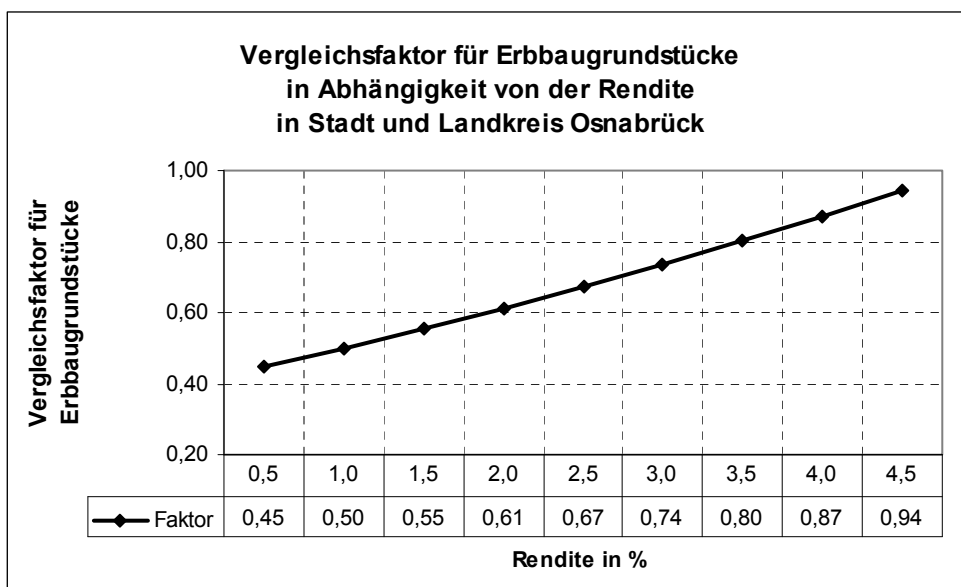
Die Stichprobe umfasst Kauffälle aus der Stadt und dem Landkreis Osnabrück und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Min – Max	Mittelwert
Anzahl	83	
Kaufzeitpunkt	2004 – 2007	2006
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 240 €/m ²	96 €/m ²
Grundstücksgröße	150 m ² – 1.580 m ²	700 m ²
Restlaufzeit	20 Jahre – 98 Jahre	69 Jahre
Rendite	0,07 % – 6,1 %	1,95 %

In dem folgenden Diagramm ist der Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke (Kaufpreis / erschließungsbeitragsfreier Bodenwert) in Abhängigkeit von der jeweiligen Rendite (Erbbauzins zum Zeitpunkt des Verkaufes x 100 % / erschließungsbeitragsfreier Bodenwert) in Form einer Regressionskurve dargestellt. Die Kurve zeigt den Mittelwert des Faktors für durchschnittliche Objekte. Besondere wertbeeinflussende Umstände müssen im Einzelfall durch Zu- und Abschläge zu dem in der Grafik dargestellten Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke berücksichtigt werden.

Die in dem Diagramm enthaltenen Wertbereiche (Rendite) geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Faktoren nicht zu verwenden.

Der Bodenwert eines Erbbaugrundstücks ergibt sich durch Multiplikation des Vergleichsfaktors für Erbbaugrundstücke mit dem unbelasteten erschließungsbeitragsfreien Bodenwert des Grundstücks.


Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert: 150 €/m² Grundstücksgröße: 750 m²
 Erzielbarer Erbbauzins: 2.250,- €/Jahr

Unbelasteter, voll erschlossener Bodenwert: 150 €/m² x 750 m² = 112.500,- €

Rendite: 2.250,- €/Jahr x 100 % / 112.500,- € = 2,0 %

Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke: 0,61
 (durch Abgreifen aus Diagramm)

Wert des Erbbaugrundstücks =
 unbelasteter Bodenwert x Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke: 112.500,- € x 0,61 = **rund 69.000,- €**

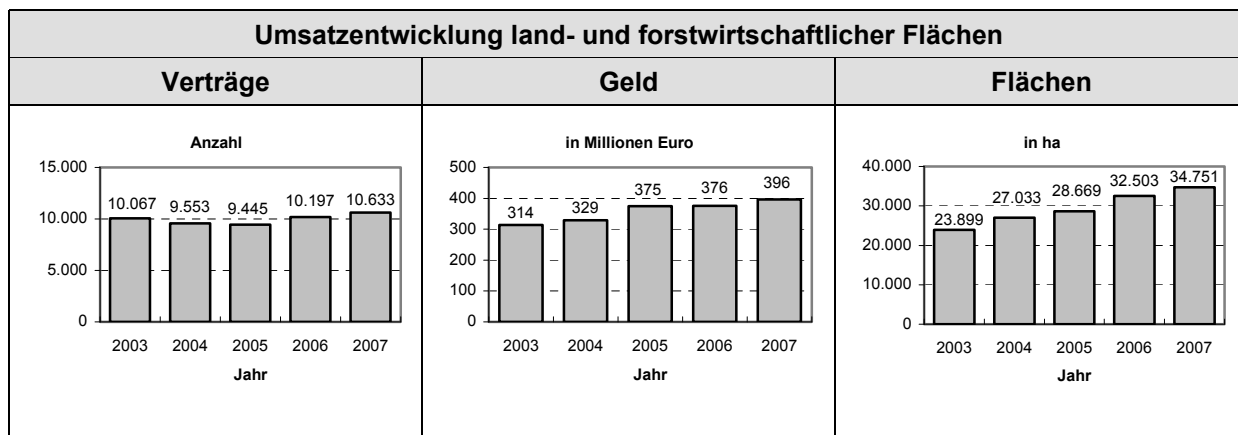
Folgende Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben ebenfalls Vergleichsfaktoren für Ihren Zuständigkeitsbereich ermittelt:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Vergleichsfaktor		Restlaufzeit des Erbbau- rechtsvertrages in Jahren	Kaufpreis (€/m ²)	
	Mittel	Spanne		Mittel	Spanne
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln					
LK Hameln- Pyrmont	0,55	0,15 - 1,66	28 - 96	38	10 - 84
LK Hildesheim	0,53	0,10 - 0,89	32 - 94	63	16 - 180
LK Holzminden	0,58	0,49 - 0,67	45 - 71	36	20 - 51
LK Schaumburg	0,74	0,27 - 1,06	0 - 82	43	16 - 70
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover					
Region Hannover	Graphische Darstellung der Vergleichsfaktoren		20 - 80		
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen					
LK Diepholz	0,78	0,44 - 1,25		37	29 - 45
LK Nienburg	0,73	0,15 - 1,10		47	5 - 168

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

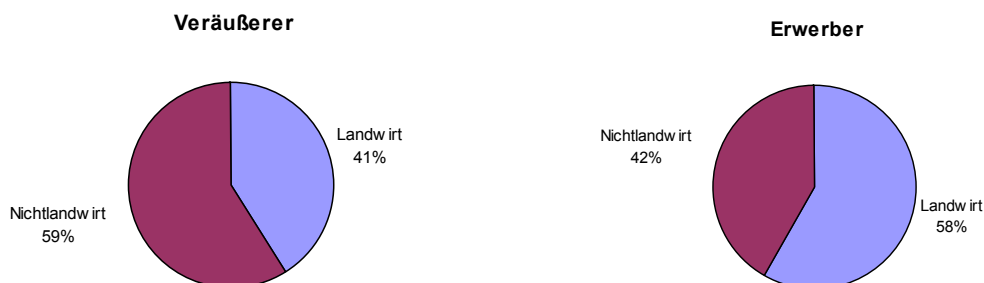
6.1 Allgemeines

Der Flächenumsatz in Niedersachsen ist gegenüber dem Jahr 2006 um + 7 % weiter angestiegen. Die Anzahl der Verträge hat sich um + 4 % und der Geldumsatz um + 5 % verbessert.



Veräußerer / Erwerber landwirtschaftlich genutzter Flächen

Auswertungen der Kaufverträge haben ergeben, dass in Niedersachsen der Anteil der Landwirte am Flächenumsatz bei den Veräußerern sowie bei den Erwerbern im Jahr 2007 leicht gestiegen ist.



Der Anteil der Pächter, die die von ihnen bewirtschafteten Flächen erwerben, liegt im Landesdurchschnitt bei 3,4 % (im Vorjahr 2,1 %).

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² nicht berücksichtigt worden. Die Durchschnittswerte beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle und geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Ackerland in Niedersachsen ist mit 1,51 €/m² gegenüber dem Vorjahr (1,47 €/m²) leicht gestiegen. Die mittlere Flächengröße betrug 2,8 ha.

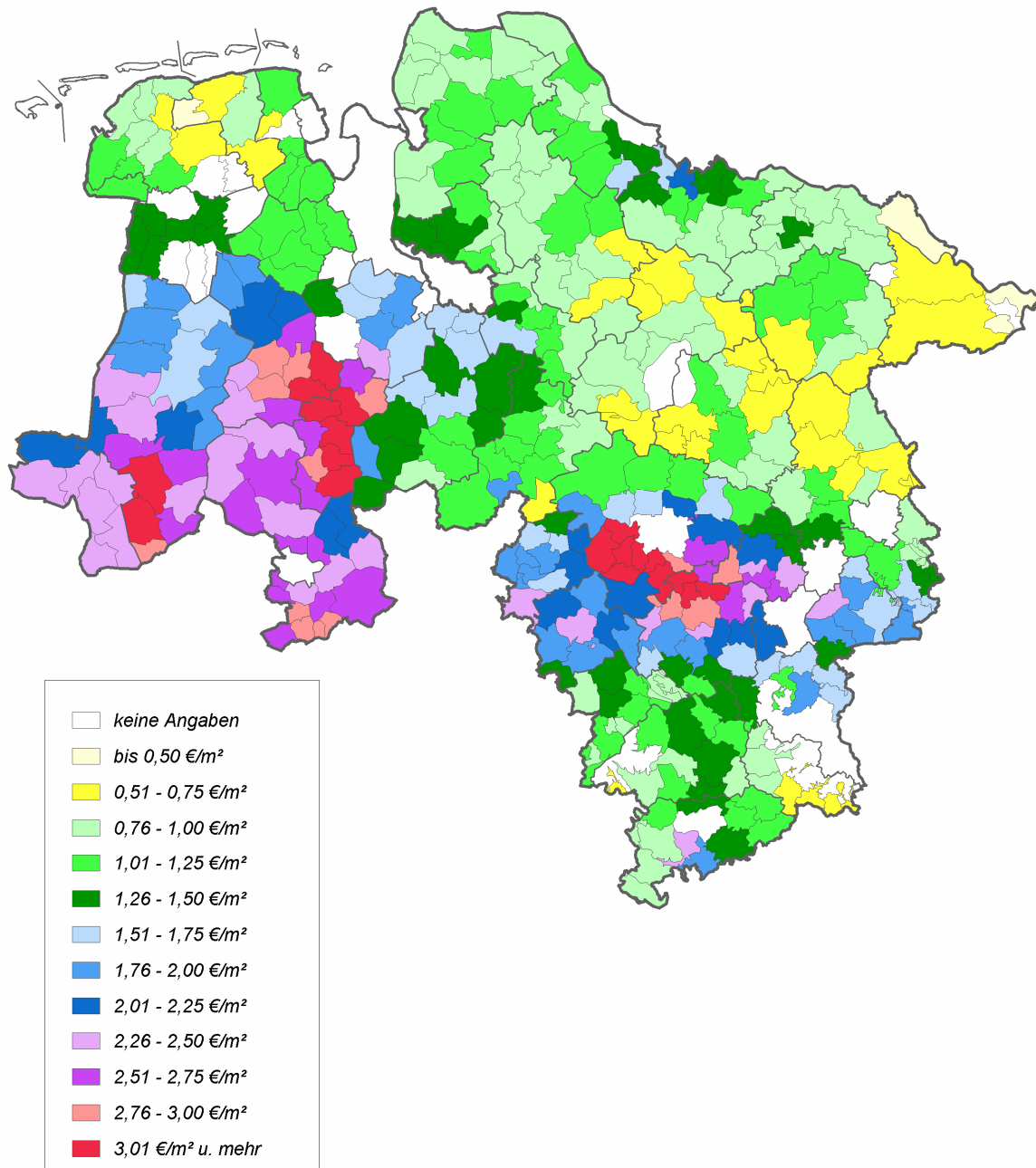
Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grünland ist mit 0,90 €/m² gegenüber dem Vorjahr (0,83 €/m²) gestiegen. Die mittlere Flächengröße betrug 2,7 ha.

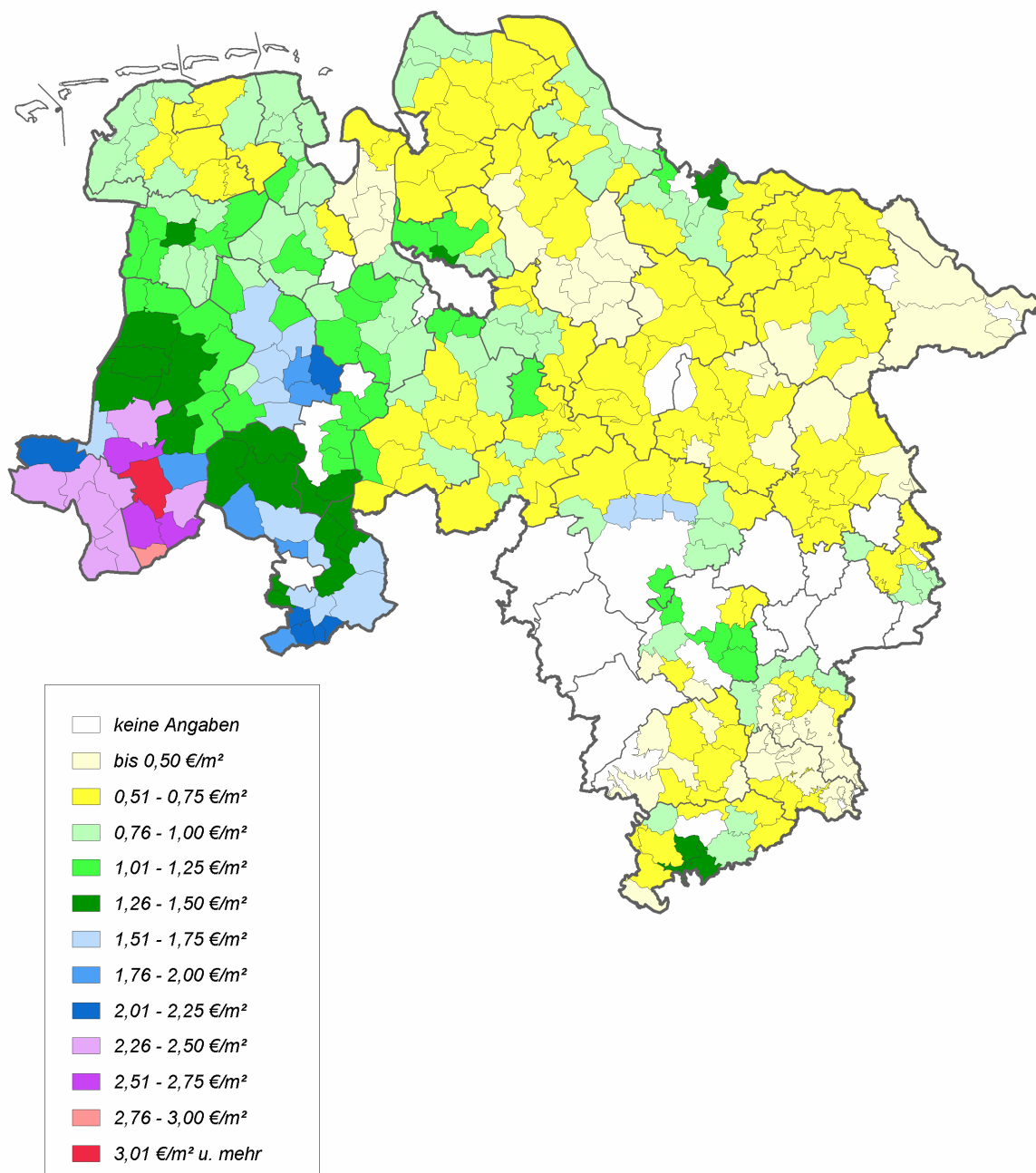
Das Preisniveau für landwirtschaftliche Flächen in den Gemeinden, Samtgemeinden und Städten kann aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten abgeleitet werden. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von ca. 2 Hektar (ha) Größe mit regelmäßiger Form in normalen Kulturzustand.

In den nachfolgenden Grafiken werden Preisklassen der durchschnittlichen **Bodenrichtwerte für Ackerland und Grünland** für Gemeinden, Samtgemeinden und Städte dargestellt. Die Ermittlung der Durchschnittswerte erfolgt hierbei über die Gewichtung der Flächenanteile der einzelnen Bodenrichtwertzonen. Liegt in einer Gemeinde, Samtgemeinde oder Stadt keine Flächendeckung mit Bodenrichtwertzonen von mindestens 25 % der Gesamtfläche vor, wird hier in der Grafik keine Angabe gemacht. Ebenso wird auf eine Angabe für den Bereich der Großstädte verzichtet. Detaillierte Angaben zum Preisniveau finden Sie in den Marktberichten der zuständigen Gutachterausschüsse.

Die Übersichtskarte mit den Gemeindebezeichnungen finden Sie im Anhang 3 dieses Berichtes.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Ackerland:



Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Grünland:

6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

6.2.2.1 Preisentwicklung

Die Preisentwicklungen in der Region Hannover, den kreisfreien Städten und den Landkreisen sind entsprechend den schwankenden Angeboten und Nachfragen sehr unterschiedlich verlaufen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch Indexreihen dargestellt. Die Entwicklung der Grundstückspreise lässt sich damit zuverlässig beurteilen.

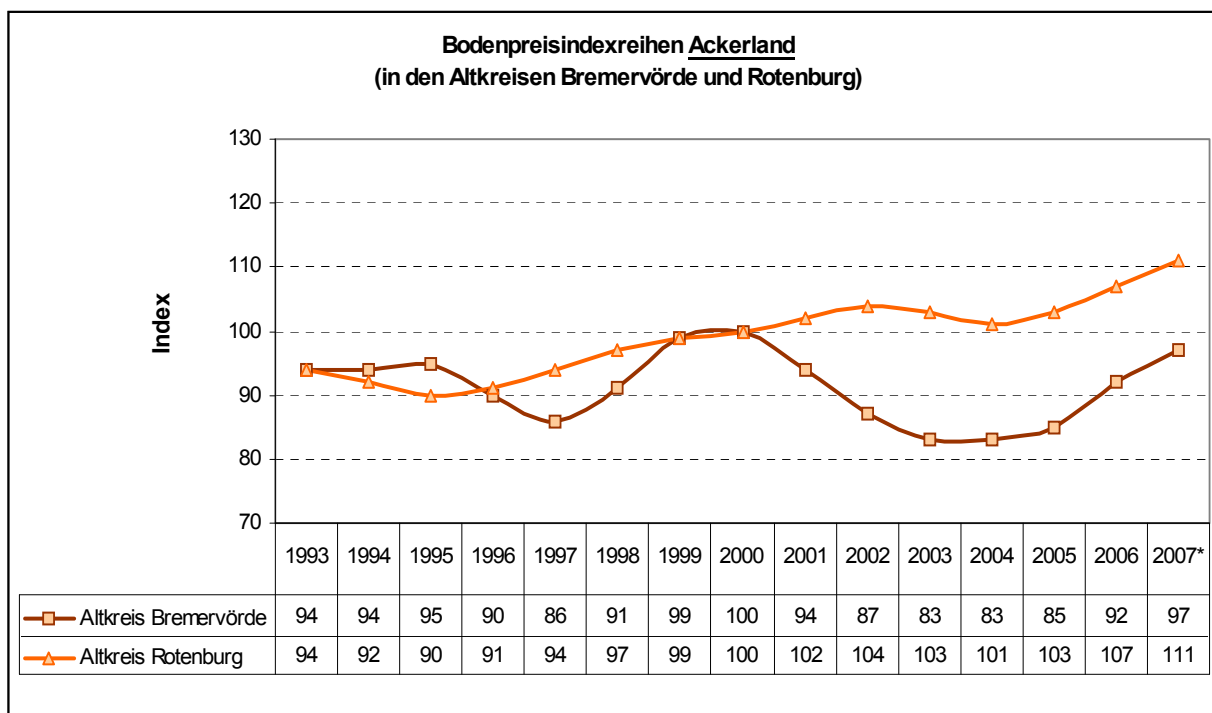
Indexreihen beschreiben die Bodenpreisentwicklung zutreffend, wenn sie sich auf gleichartige Teilmärkte beziehen. Aufgrund der strukturellen Unterschiede in den Gebietskörperschaften sind von den Gutachterausschüssen zum Teil auch Bodenpreisindexreihen für räumlich begrenzte Teilmärkte abgeleitet worden. Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100 und zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden.

Die Indexveränderungen für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Berichtsjahr lagen zwischen - 13,3 % für Grünland im Landkreis Helmstedt und + 18,8 % für Grünland im Landkreis Wesermarsch.

Die Darstellung aller Bodenpreisindexreihen in Niedersachsen würde den Rahmen dieses Berichtes sprengen. Hier werden beispielhaft zwei Indexreihen, eine für Ackerland und eine für Grünland, dargestellt. Weiter sind die Indexveränderungen (in % zum Vorjahr) in Tabellen zusammengestellt worden.

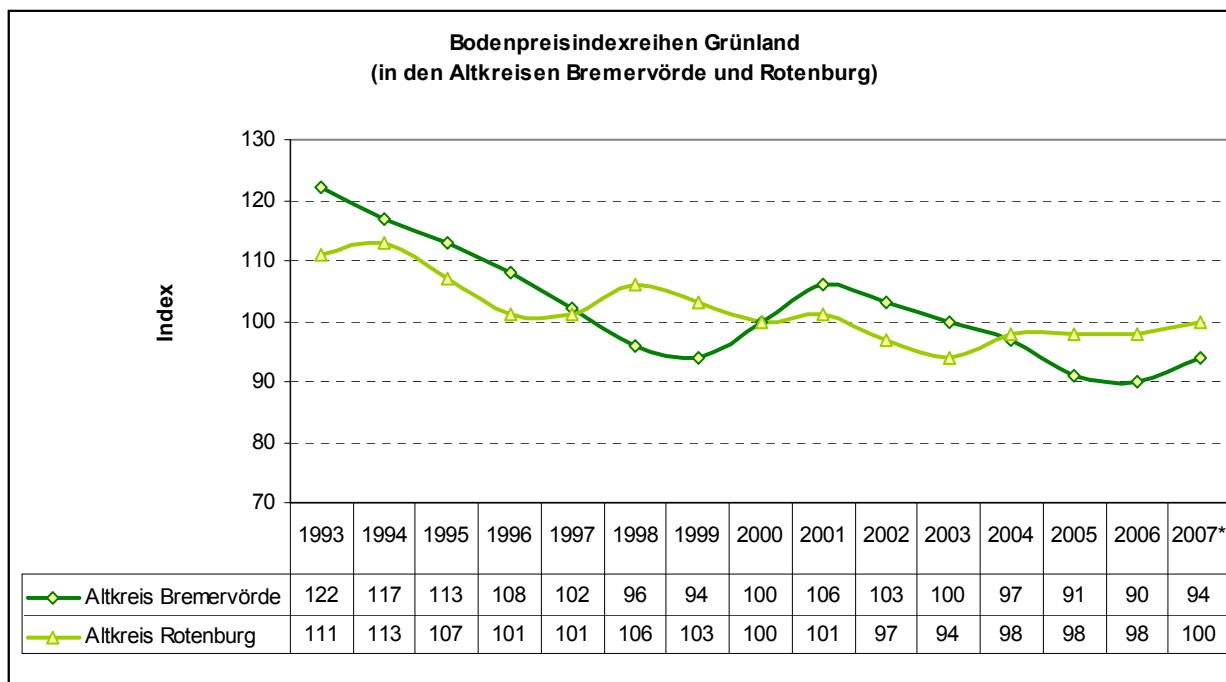
Weitere Informationen dazu sind in den Grundstücksmarktberichten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse enthalten.

Indexreihe für Ackerland im Landkreis Rotenburg (Wümme):



*) Die Indexzahlen des Jahres 2007 sind vorläufig.

Indexreihe für Grünland im Landkreis Rotenburg (Wümme):



*) Die Indexzahlen des Jahres 2007 sind vorläufig.

Die Indexzahlen ermöglichen die Umrechnung eines bekannten Kaufpreises auf einen anderen Stichtag.

Anwendungsbeispiel:

Der Preis für ein Ackergrundstück in der Samtgemeinde Bothel (AltKreis Rotenburg) liegt 2003 bei 0,80 €/m².

Welcher Wert kann im Jahre 1994 angenommen werden?

Index im Jahre 2003: 103

Index im Jahre 1994: 92

Bodenwert 1994: $0,80 \text{ €/m}^2 \times 92 / 103 = \mathbf{0,71 \text{ €/m}^2}$, bzw. 1,40 DM/m².

Für die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführte(n) Region, kreisfreien Städte und Landkreise haben die zuständigen Gutachterausschüsse folgende Indexreihen ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	bestimmte Lage	Indexreihe für	% Entwicklung zum Vorjahr
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich			
Landkreis Aurich	Marsch Geest	landw. Flächen	4,1
		landw. Flächen	5,7
Landkreis Leer	Landkreis Leer	landw. Flächen	3,9
Landkreis Wittmund	Marsch Geest	landw. Flächen	4,1
		landw. Flächen	5,7
Stadt Emden	Marsch Geest	landw. Flächen	4,1
		landw. Flächen	5,7

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	bestimmte Lage	Indexreihe für	% Entwicklung zum Vorjahr
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Goslar		Ackerland	0,0
Landkreis Peine		Ackerland	-2,0
Landkreis Wolfenbüttel		Ackerland	-11,2
Stadt Braunschweig		Ackerland	-1,7
Stadt Salzgitter		Ackerland (Ackerzahl >70)	9,4
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg			
Landkreis Cloppenburg		Ackerland Grünland	0,0 -8,0
Landkreis Oldenburg		Ackerland Grünland	5,9 -2,1
Landkreis Vechta		Ackerland	2,9
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln			
Landkreis Hameln-Pyrmont		Ackerland	-1,1
Landkreis Hildesheim		Ackerland	1,1
Landkreis Holzminden		Ackerland	0,0
Landkreis Schaumburg		Ackerland	2,1
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover			
Region Hannover	nördlicher Teil der Region ohne die Stadt Hannover	Ackerland Grünland	2,3 9,0
	südlicher Teil der Region ohne die Stadt Hannover	Ackerland	0,0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg			
Landkreis Harburg		Ackerland Grünland	-1,0 3,2
Landkreis Lüchow-Dannenberg		Ackerland Grünland	-2,1 0,0
Landkreis Lüneburg		Ackerland Grünland	-1,9 1,9
Landkreis Uelzen		Ackerland Grünland	-1,0 1,0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen			
Landkreis Emsland		landw. Flächen	5,5
Landkreis Grafschaft Bentheim		landw. Flächen	4,1
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim			
Landkreis Göttingen		Ackerland Grünland	2,2 -5,5
Landkreis Northeim		Ackerland Grünland	1,0 -2,1
Landkreis Osterode am Harz		Ackerland Grünland	-3,1 -13,2
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg			
Landkreis Ammerland		landw. Flächen	11,8
Landkreis Friesland		landw. Flächen	6,7
Landkreis Wesermarsch		Grünland	18,8

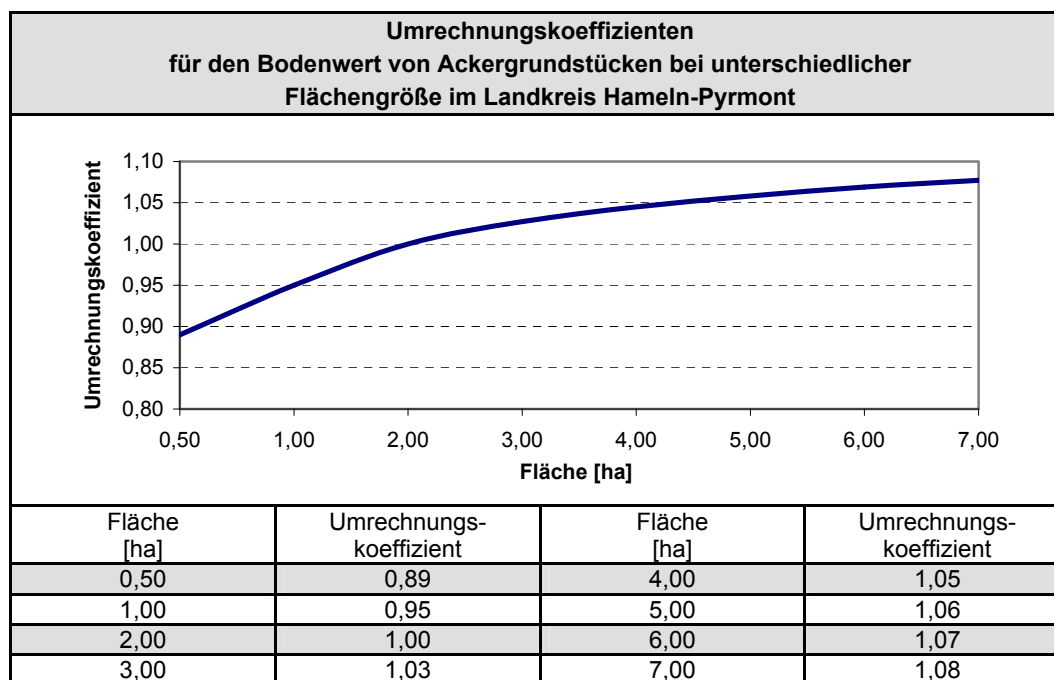
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	bestimmte Lage	Indexreihe für	% Entwicklung zum Vorjahr
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück			
Landkreis Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Ackerland	3,6
		Grünland	1,3
	Nordkreis und Bramsche	Ackerland	5,4
		Grünland	-10,8
	Südkreis und Stadtrandgemeinden	Ackerland	1,6
		Grünland	5,0
	Altkreis Wittlage und Melle	Ackerland	2,8
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf			
Landkreis Cuxhaven	Nordteil	Lehmboden	-0,1
		Sandboden	2,1
	Südteil	Moorboden	1,0
		Lehmboden	17,5
		Sandboden	4,5
		Moorboden	5,9
		Tonboden	2,5
Landkreis Osterholz		Grünland	-5,4
Landkreis Stade		Ackerland	1,9
		Grünland	-1,0
		Grünland-Moor	0,0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	Nordkreis	Ackerland	2,9
		Grünland	1,1
	Südkreis	Ackerland	0,9
		Grünland	10,1
Landkreis Nienburg/Weser	Geest	Ackerland	4,2
	Marsch	Ackerland	5,7
	Landkreis Nienburg/Weser	Grünland	-6,8
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden			
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Altkreis Bremervörde	Ackerland	5,4
		Grünland	4,4
	Altkreis Rotenburg	Ackerland	3,7
		Grünland	2,0
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel		Ackerland	2,9
		Grünland	4,5
Landkreis Verden		Ackerland	3,5
		Grünland	-1,9
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg			
Landkreis Celle		Ackerland	-3,3
		Grünland	10,0
Landkreis Gifhorn		Ackerland	17,0
		Grünland	-3,0
Landkreis Helmstedt		Ackerland	4,0
		Grünland	-13,3

6.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten

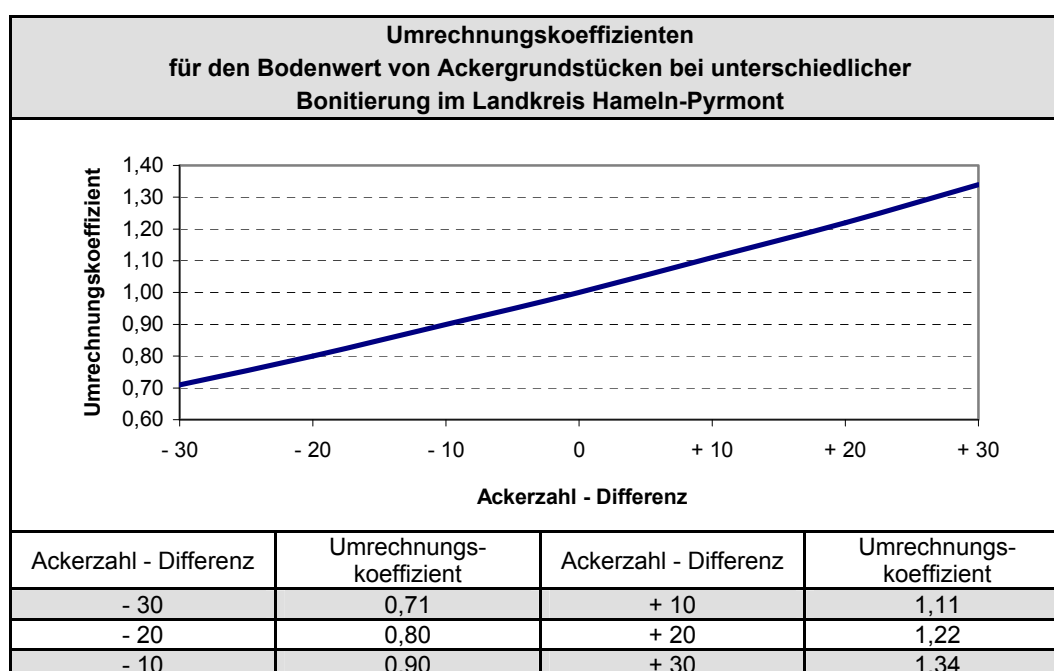
Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, z. B. in der Grundstücksgröße, in der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit oder Ähnlichem, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

Für den Bereich des **Landkreises Hameln-Pyrmont** hat der zuständige Gutachterausschuss folgende Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Einfluss der Flächengröße auf den Bodenwert von Ackergrundstücken:



Einfluss der Bonitierung (Ackerzahl) auf den Bodenwert von Ackergrundstücken:



Anwendung der Umrechnungskoeffizienten Ackerland:

Anwendungsbeispiel:			
Gesucht wird der Bodenwert für eine 1 ha große Ackerfläche mit der Ackerzahl von 60 im Landkreis Hameln-Pyrmont.			
Der Bodenrichtwert liegt bei 2,50 €/m ² für Ackergrundstücke von 2 ha Größe und 70 Bodenpunkten.			
Die Differenz zwischen der Bonitierung der zu bewertenden Ackerfläche (60 Bodenpunkte) und der Bonitierung des Bodenrichtwertgrundstücks (70 Bodenpunkte) beträgt -10 (= 60 - 70).			
Umrechnungskoeffizienten:	2,0 ha = 1,00 1,0 ha = 0,95	- 10 Ackerzahl-Differenz = 0,90	
Umrechnung:	$2,50 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,95}{1,00} \times 0,90 = 2,14 \text{ €/m}^2$		
Gesuchter Bodenwert:	rd. 2,15 €/m²		

Für die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten kreisfreie Städte und Landkreise, sowie der Region Hannover haben die zuständigen Gutachterausschüsse Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Grundstücke ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Grundstücksart	Umrechnungskoeffizient für	Zu- / Abschläge in % für
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich			
Landkreise Aurich, Leer, Wittmund und Stadt Emden zusammengefasst	landwirtschaftliche Flächen	Acker- bzw. Grünlandzahl	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Goslar	Ackerland		Abweichung der Ackerzahl rechtfertigt einen Auf- bzw. Abschlag von 0,20 €/m ² je 10 Bodenpunkte
Landkreis Wolfenbüttel	Ackerland		Abweichung der Ackerzahl rechtfertigt einen Auf- bzw. Abschlag von 0,20 €/m ² je 10 Bodenpunkte
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln			
Landkreis Hameln-Pyrmont	Ackerland	Ackerzahl-Differenz Flächengröße	
Landkreis Hildesheim	Ackerland	Ackerzahl-Differenz Flächengröße	
	Grünland	Grünlandzahl-Differenz	
Landkreis Holzminden	Ackerland	Ackerzahl-Differenz Flächengröße	
Landkreis Schaumburg	Ackerland	Ackerzahl-Differenz Flächengröße	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover			
Region Hannover (ohne die Landeshauptstadt Hannover)	Ackerland	Ackerzahl Flächengröße	

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Grundstücksart	Umrechnungskoeffizient für	Zu- / Abschläge in % für
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg			
Landkreis Harburg	Ackerland	Ackerzahl	
	Grünland	Grünlandzahl	
Landkreis Lüchow-Dannenberg	Ackerland	Ackerzahl	
Landkreis Lüneburg	Ackerland	Ackerzahl	
	Grünland	Grünlandzahl	
Landkreis Uelzen	Ackerland	Ackerzahl	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim			
Landkreis Göttingen	Ackerland	Ackerzahl Flächengröße	
Landkreis Northeim	Ackerland	Ackerzahl Flächengröße	
Landkreis Osterode am Harz	Ackerland	Ackerzahl Flächengröße	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	Ackerland	Ackerzahl Flächengröße	Ortsnähe Form
	Grünland	Grünlandzahl	Ortsnähe Moorboden
Landkreis Nienburg/Weser	Ackerland	Ackerzahl Flächengröße	Ortsnähe Form
	Grünland	Grünlandzahl	Ortsnähe

6.3 Höfe

Bei den Höfen wurden Verkäufe mit und ohne Gebäudebestand und einer Mindestgröße von 10 ha untersucht.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind 2007 in Niedersachsen 47 (im Vorjahr 36) landwirtschaftliche Betriebe mit Gebäudebestand und einer Flächengröße zwischen 10 ha und 718 ha verkauft worden. Die erzielten Preise inkl. Gebäude lagen zwischen 0,46 €/m² und 4,09 €/m². In 15 Fällen wurden die Höfe von Landwirten veräußert und in 23 Fällen von Landwirten erworben.

Bei 8 Höfen (im Vorjahr 7) wechselten nur die landwirtschaftlichen Flächen - ohne Gebäudebestand - mit einer Größe zwischen 17 ha und 89 ha den Eigentümer. Die Kaufpreise lagen zwischen 0,61 €/m² und 1,79 €/m². In 2 Fällen waren Landwirte die Erwerber.

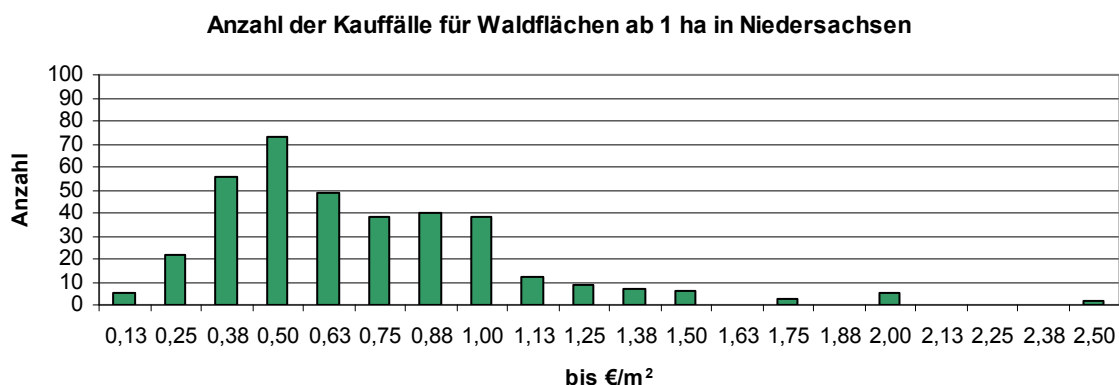
6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses sind Verkäufe von Waldflächen aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Jahres 2007 untersucht worden. In die Auswertung einbezogen wurden Fälle mit einer Fläche ab 1 ha, für die auch nach dem Verkauf keine andere Nutzung als Wald vorgesehen war. Ausgewertet wurden 365 Kauffälle mit Flächen bis zu 99 ha und einer Gesamtfläche von 1.822 ha. Die Kaufpreise dieser Flächen lagen zwischen 0,09 €/m² und 2,50 €/m², durchschnittlich bei 0,67 €/m² (im Vorjahr bei 0,58 €/m²). Bei den Flächengrößen über 10 ha lagen die Kaufpreise zwischen 0,09 €/m² und 1,44 €/m². In den Kaufpreisen ist der Wert des Bestandes jeweils enthalten.

Soweit in den Kaufverträgen der Wert des Bestandes besonders angegeben war, betrug er bis zu 1,50 €/m² (im Vorjahr 1,45 €/m²).

Bereich	Anzahl	mittlere Größe in ha	Kaufpreis in €/m ²	
			Mittel	Spanne
Land Niedersachsen	365	5,0	0,67	0,09 - 2,50

Zur Verdeutlichung des Preisniveaus in Niedersachsen wird die Verteilung der Kauffälle auf Preisklassen dargestellt.



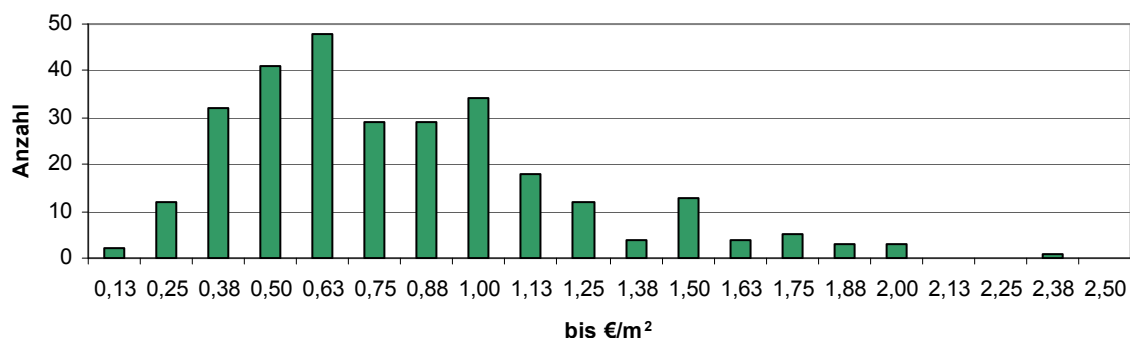
Die Auswertung der Kauffälle über Waldflächen mit einer Größe von 0,25 ha bis 1 ha ergab die folgenden Werte:

Bereich	Anzahl	mittlere Größe in ha	Kaufpreis in €/m ²	
			Mittel	Spanne
Land Niedersachsen	290	0,6	0,77	0,07 - 2,28

Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise bei 0,77 €/m² (im Vorjahr bei 0,74 €/m²). In den Kaufpreisen ist der Wert des Bestandes jeweils enthalten. Soweit in den Kaufverträgen der Wert des Bestandes besonders angegeben war, betrug er bis zu 1,02 €/m² (im Vorjahr 1,00 €/m²).

Zur Verdeutlichung des Preisniveaus in Niedersachsen wird die Verteilung der Kauffälle auf Preisklassen dargestellt.

Anzahl der Kauffälle für Waldflächen von 0,25 ha bis 1 ha in Niedersachsen



Forstwirtschaftliche Flächen werden in der Regel mit aufstehendem Aufwuchs verkauft. Das heißt, dass die Kaufpreise für derartige Flächen von Art, Umfang und Alter des Bestandes sowie dessen Unterhaltungszustand wesentlich bestimmt werden. Von einigen Gutachterausschüssen werden aber auch Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt, bei denen der Bestand nicht im Kaufpreis berücksichtigt war (in der unten stehenden Tabelle in der Spalte Bestand mit „ohne Bestand“ angegeben). Von den Gutachterausschüssen werden in Ihren Marktberichten folgende durchschnittliche Preise für forstwirtschaftliche Flächen angegeben.

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Bestand	mittlere Größe in ha	Kaufpreis in €/m²	
			Mittel	Spanne
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig				
LK Goslar nördlicher Oberharz Vorharz	Wald (insgesamt)	2,1	0,95	0,50 - 1,55
	Wald (insgesamt)	2,2	0,70	0,10 - 1,80
LK Peine	Wald (insgesamt)		0,80	0,40 - 2,60
Stadt Braunschweig	Wald (insgesamt)	1,0	0,80	0,40 - 2,00
Stadt Salzgitter	Wald (insgesamt)	2,5	1,30	0,30 - 4,00
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg				
LK Cloppenburg	Wald (insgesamt)	2,1	0,96	0,34 - 2,00
	Laubwald	0,9	0,98	0,34 - 1,45
	Nadelwald	1,8	0,96	0,40 - 2,00
	Mischwald	3,9	0,86	0,26 - 1,50
LK Oldenburg	Wald (insgesamt)	2,6	0,66	0,18 - 1,60
	Laubwald	1,4	0,68	0,18 - 1,47
	Nadelwald	4,6	0,56	0,18 - 1,25
	Mischwald	1,7	0,73	0,39 - 1,60
LK Vechta	Wald (insgesamt)	2,7	0,83	0,44 - 1,66
	Laubwald	1,1	0,93	0,44 - 1,66
	Nadelwald	3,6	0,72	0,60 - 0,85
	Mischwald	5,2	0,82	0,51 - 1,00
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln				
LK Hameln-Pyrmont	Wald (insgesamt)	6,0	0,84	0,15 - 2,50
LK Hildesheim	Wald (insgesamt)	0,9	0,85	0,24 - 1,48

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Bestand	mittlere Größe in ha	Kaufpreis in €/m²	
			Mittel	Spanne
LK Holzminden	Wald (insgesamt)	1,3	0,68	0,11 - 1,69
	ohne Bestand	3,4	0,26	0,16 - 0,32
LK Schaumburg	Wald (insgesamt)	1,6	0,82	0,26 - 2,14
	ohne Bestand	2,7	0,51	0,39 - 0,64
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover				
Region Hannover	Wald (insgesamt)	2,1	0,71	0,30 - 2,62
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg				
LK Harburg	Wald (insgesamt)		0,63	0,19 - 1,98
LK Lüchow-Dannenberg	Wald (insgesamt)		0,37	0,09 - 1,14
LK Lüneburg	Wald (insgesamt)		0,46	0,11 - 1,50
LK Uelzen	Wald (insgesamt)		0,38	0,13 - 1,11
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen				
LK Emsland	Wald (insgesamt)	1,4	0,73	0,20 - 3,71
LK Grafschaft Bentheim	Wald (insgesamt)	2,1	1,26	0,44 - 2,25
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim				
LK Göttingen, LK Northeim und LK Osterode am Harz zusammengefasst	Wald (insgesamt)		0,57	
	ohne Bestand			0,30 - 0,50
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg				
LK Ammerland	Laubwald	5,9	0,65	0,31 - 1,08
	Nadelwald	3,5	0,51	0,21 - 0,80
	Mischwald	6,6	0,68	0,23 - 1,58
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück				
LK Osnabrück	Wald (insgesamt)	3,7	0,96	0,25 - 2,50
	Laubwald	1,5	1,00	0,25 - 2,50
	Nadelwald	1,6	0,79	0,40 - 1,50
	Mischwald	5,3	1,03	0,30 - 2,50
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf				
LK Cuxhaven	Wald (insgesamt)		0,65	0,10 - 2,36
LK Osterholz	Wald (insgesamt)		0,72	0,09 - 2,50
LK Stade	Wald (insgesamt)		0,50	0,18 - 1,21
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen				
LK Diepholz - nördlicher Teil - südlicher Teil	Laubwald		0,70	0,20 - 1,85
	Nadelwald		0,75	0,25 - 1,70
	Mischwald		0,70	0,10 - 1,90
	Laubwald		0,60	0,15 - 1,30
	Nadelwald		0,70	0,20 - 2,00
	Mischwald		0,55	0,10 - 1,00
LK Nienburg	Laubwald		0,50	0,15 - 1,30
	Nadelwald		0,50	0,10 - 1,25
	Mischwald		0,50	0,10 - 0,95
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden				
LK Rotenburg (Wümme)	Laubwald	1,1	0,59	0,11 - 1,17

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Bestand	mittlere Größe in ha	Kaufpreis in €/m ²	
			Mittel	Spanne
	Nadelwald	3,6	0,50	0,12 - 1,52
	Mischwald	2,0	0,50	0,11 - 0,99
	Laubwald	0,6	0,46	0,29 - 0,60
LK Soltau-Fallingb.ostel	Nadelwald	4,3	0,75	0,14 - 3,96
	Mischwald	1,1	0,53	0,40 - 0,84
	Laubwald	1,3	1,05	0,50 - 1,68
LK Verden	Nadelwald	1,9	0,82	0,35 - 2,95
	Mischwald	11,7	0,76	0,16 - 2,37
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg				
LK Celle	Wald (insgesamt)	8,1	0,59	0,29 - 0,94
LK Gifhorn	Wald (insgesamt)	10,9	0,50	0,17 - 1,13
LK Helmstedt	Wald (insgesamt)	3,0	0,82	0,25 - 1,00

6.5 Heide, Moor, Ödland, Unland

Für die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Landkreise haben die zuständigen Gutachterausschüsse aus den Grundstücksverkäufen der letzten Jahre durchschnittliche Kaufpreise ermittelt.

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung	Preise
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig		
Landkreis Goslar	Ödland und Unland	0,05 - 2,75 €/m ² (Durchschnitt 0,90 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
LK Göttingen, LK Northeim und LK Osterode am Harz zusammengefasst	Unland	durchschnittlich 0,30 €/m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
Landkreis Cuxhaven	Heide, Ödland und Unland	0,10 - 1,00 €/m ² (Durchschnitt 0,30 €/m ²)
Landkreis Osterholz	Heide, Ödland und Unland	0,05 - 2,94 €/m ² (Durchschnitt 0,68 €/m ²)
Landkreis Stade	Heide, Ödland und Unland	0,07 - 0,63 €/m ² (Durchschnitt 0,31 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
Landkreis Diepholz	Moor und Ödland	0,05 - 0,70 €/m ² (Durchschnitt 0,25 €/m ²)
Landkreis Nienburg/Weser	Moor und Ödland	0,03 - 0,45 €/m ² (Durchschnitt 0,18 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Heide, Moor, Ödland und Unland	0,05 - 1,00 €/m ² (Durchschnitt 0,33 €/m ²)
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	Heide, Moor, Ödland und Unland	0,08 - 1,52 €/m ² (Durchschnitt 0,41 €/m ²)
Landkreis Verden	Heide, Moor, Ödland und Unland	0,06 - 1,31 €/m ² (Durchschnitt 0,60 €/m ²)

7 Übrige unbebaute Flächen

7.1 Gartenland

Für die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführte(n) Region, kreisfreien Städte und Landkreise haben die zuständigen Gutachterausschüsse aus den Grundstücksverkäufen der letzten Jahre durchschnittliche Kaufpreise für private Grünflächen (Hausgärten u.a.) ermittelt. Die Preise gelten nur für Flächen, die nicht als Bauland genutzt werden können.

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung und gegebenenfalls Lage	Preise
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich		
Landkreis Aurich, Landkreis Leer, Landkreis Wittmund und Stadt Emden zusammengefasst	private Grünflächen, Hausgarten im Stadtgebiet bis 1000 m ² größer 1000 m ² im ländlichen Bereich bis 1000 m ² größer 1000 m ²	0,98 - 25,00 €/m ² (Durchschnitt 10,38 €/m ²) 1,00 - 6,35 €/m ² (Durchschnitt 4,15 €/m ²) 0,26 - 22,45 €/m ² (Durchschnitt 5,64 €/m ²) 0,13 - 12,53 €/m ² (Durchschnitt 3,41 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig		
Landkreis Goslar	Hausgarten Kleingarten	Diagrammdarstellung des Preisniveaus in Abhängigkeit von Bodenrichtwert und Grundstücksgröße
Landkreis Peine	Grabeland/ Dauerkleingarten	2,40 - 12,00 €/m ² (Durchschnitt 4,60 €/m ²)
Stadt Braunschweig	private Grünflächen private Kleingartenflächen	12,00 - 30,00 €/m ² 5,00 - 20,00 €/m ² (Durchschnitt 8,00 €/m ²)
Stadt Salzgitter	Gartenland bzw. private Grünflächen je nach Lage im dörflichen Bereich oder städtischen Bereich	2,00 - 15,00 €/m ² (Durchschnitt 7,50 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg		
Landkreis Cloppenburg	Hausgarten	durchschnittlich 27 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwerts in der Nachbarschaft
Landkreis Oldenburg	Hausgarten	durchschnittlich 20 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwerts in der Nachbarschaft
Landkreis Vechta	Hausgarten	durchschnittlich 34 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwerts in der Nachbarschaft
Stadt Delmenhorst	Hausgarten	durchschnittlich 33 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwerts in der Nachbarschaft
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
Landkreis Hameln-Pyrmont	Hausgarten/Grabeland oder Kleingartenanlage in Hameln im übrigen Landkreis	1,20 - 22,00 €/m ² (Durchschnitt 8,50 €/m ²) durchschnittlich 11 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 1,00 - 20,00 €/m ² (Durchschnitt 7,00 €/m ²) durchschnittlich 20 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen
Landkreis Hildesheim	Hausgarten/Grabeland oder Kleingartenanlage in der Stadt Hildesheim in Kleinstädten in ländlichen Gemeinden	4,60 - 20,00 €/m ² (Durchschnitt 9,95 €/m ²) durchschnittlich 5 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 3,00 - 15,20 €/m ² (Durchschnitt 6,65 €/m ²) durchschnittlich 9 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 1,95 - 14,05 €/m ² (Durchschnitt 5,60 €/m ²)

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung und gegebenenfalls Lage	Preise
		durchschnittlich 12 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen
Landkreis Holzminden	Hausgarten/Grabeland oder Kleingartenanlage in den Städten im übrigen Landkreis	2,20 - 10,50 €/m ² (Durchschnitt 4,70 €/m ²) durchschnittlich 11 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 1,20 - 3,50 €/m ² (Durchschnitt 2,40 €/m ²) durchschnittlich 12 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen
Landkreis Schaumburg	Hausgarten/Grabeland oder Kleingartenanlage in ländlichen Gemeinden in den Stadtrandlagen in den Innenstädten	2,00 - 9,50 €/m ² 10 - 20 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 3,00 - 15,00 €/m ² 8 - 25 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 7,50 - 20,00 €/m ² 8 - 25 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover		
Region Hannover	Eigentümergeärten in der Stadt Hannover und direkt angrenzende Ortsteile in der stadtnahen Region und Zentren im Landkreis in ländlich strukturierten Ortschaften in der übrigen Region Hannover sonstiges Gartenland in der Stadt Hannover und direkt angrenzenden Ortsteilen in der stadtnahen Region und Zentren im Landkreis in ländlich strukturierten Ortschaften in der übrigen Region Hannover Grabeland in der Stadt Hannover und direkt angrenzende Ortsteile in der stadtnahe Region und Zentren im Landkreis in ländlich strukturierte Ortschaften in der übrigen Region Hannover Kleingarten zwischen 5000 und 25000 m ²	15,00 - 35,00 €/m ² 10,00 - 20,00 €/m ² 7,50 - 15,00 €/m ² 6,00 - 17,50 €/m ² 5,00 - 12,50 €/m ² 2,00 - 8,00 €/m ² 4,00 - 9,00 €/m ² 2,00 - 7,00 €/m ² 0,70 - 4,00 €/m ² 5,00 - 14,00 €/m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen		
Landkreis Grafschaft Bentheim	Gartenland als Zukauf bei landwirt. Hofstellen im Außenbereich	3,00 - 5,00 €/m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
Landkreis Göttingen	Gartenland in der Stadt Göttingen im Landkreis Göttingen	durchschnittlich 21,36 €/m ² durchschnittlich 4,98 €/m ² durchschnittlich 8 - 15 % des benachbarten

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung und gegebenenfalls Lage	Preise
		Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
Landkreis Northeim	Gartenland	durchschnittlich 4,63 €/m ² durchschnittlich 8 - 15 % des benachbarten Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
Landkreis Osterode am Harz	Gartenland	durchschnittlich 3,24 €/m ² durchschnittlich 8 - 15 % des benachbarten Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg		
Landkreis Ammerland	Hausgarten in bebauten Ortslagen private Grünanlagen im Außenbereich	durchschnittlich 25 % des Baulandwertes 2,50 - 5,00 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	Gartenland in Ortslagen als Zukauf bei landwirt. Hofstellen im Außenbereich	10 - 20 % des Baulandwertes 2,50 - 5,00 €/m ²
Stadt Oldenburg	Hausgarten in bebauten Ortslagen private Grünanlagen im Außenbereich	durchschnittlich 25 % des Baulandwertes 2,50 - 5,00 €/m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück		
Landkreis Osnabrück	Gartenland als Zukauf bei landwirt. Hofstellen im Außenbereich	2,50 - 5,00 €/m ²
Stadt Osnabrück	Hausgarten/Grabeland oder Dauerkleingarten	26,00 €/m ² 16,00 €/m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
Landkreis Cuxhaven	Gartenland	2,00 - 20,50 €/m ² (Durchschnitt 5,70 €/m ²) durchschnittlich 15,8 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes
Landkreis Osterholz	Gartenland	4,50 - 27,17 €/m ² (Durchschnitt 13,73 €/m ²) durchschnittlich 15,8 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes
Landkreis Stade	Gartenland	2,00 - 30,00 €/m ² (Durchschnitt 11,00 €/m ²) durchschnittlich 14,9 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
Landkreis Diepholz	Gartenland im südlichen Bereich im nördlichen Bereich	durchschnittlich 3,60 €/m ² 10 - 70 % (Durchschnitt 40 %) des Baulandpreises (inkl. Erschl.- Kosten) durchschnittlich 8,60 €/m ² 5 - 40 % (Durchschnitt ca. 15 %) des Baulandpreises (inkl. Erschl.- Kosten)
Landkreis Nienburg/Weser	Gartenland	durchschnittlich 16,00 €/m ² durchschnittlich 33 % des mittleren erschließungsbeitragsfreien Baulandrichtwertes
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Gartenland	5,00 - 30,00 €/m ² (Durchschnitt 12,12 €/m ²) durchschnittlich 25 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung und gegebenenfalls Lage	Preise
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	Gartenland bis 500 m ² 500 - 1000 m ²	1,00 - 30,00 €/m ² durchschnittlich 10,43 €/m ² durchschnittlich 27 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes durchschnittlich 4,81 €/m ² durchschnittlich 12 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes
Landkreis Verden	Gartenland	1,00 - 35,00 €/m ² (Durchschnitt 12,39 €/m ²) durchschnittlich 17 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes

7.2 Abbauand

Abbauland sind Flächen, aus denen durch den Abbau von Torf, Ton, Sand oder Kies ein erheblicher wirtschaftlicher Nutzen gezogen wird. Die Kaufpreise sind abhängig von der Qualität und der Mächtigkeit des abzubauenen Wirtschaftsgutes.

Aus den Marktberichten der Gutachterausschüsse liegen folgende Angaben vor:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung	Preise
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich		
Landkreis Aurich	Kies Sand Ton Torf	2,53 - 4,04 €/m ² (Durchschnitt 3,40 €/m ²) 0,68 - 6,74 €/m ² (Durchschnitt 3,18 €/m ²) 1,02 - 6,62 €/m ² (Durchschnitt 2,17 €/m ²) 0,56 - 1,53 €/m ² (Durchschnitt 1,21 €/m ²)
Landkreis Leer	Kies Sand Torf	0,27 - 6,39 €/m ² (Durchschnitt 4,10 €/m ²) 0,57 - 5,42 €/m ² (Durchschnitt 2,22 €/m ²) 0,40 - 1,00 €/m ² (Durchschnitt 0,59 €/m ²)
Landkreis Wittmund	Kies Sand Ton	0,82 - 4,05 €/m ² (Durchschnitt 2,15 €/m ²) 1,18 - 4,19 €/m ² (Durchschnitt 2,52 €/m ²) 0,39 - 14,18 €/m ² (Durchschnitt 3,44 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig		
Landkreis Goslar	Kies	3,80 - 6,15 €/m ²
Landkreis Peine	Kies/Sand	2,50 - 6,50 €/m ² (Durchschnitt 4,50 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
Landkreis Hameln-Pyrmont	Kies	4,00 - 20,00 €/m ² (Durchschnitt 10,80 €/m ²) durchschnittlich 430 % des Ackerlandrichtwertes
Landkreis Hildesheim	Kies	4,60 - 10,50 €/m ² (Durchschnitt 7,35 €/m ²) durchschnittlich 226 % des Ackerlandrichtwertes
Landkreis Holzminden	Kies	6,15 - 12,30 €/m ² (Durchschnitt 9,21 €/m ²) durchschnittlich 507 % des Ackerlandrichtwertes
Landkreis Schaumburg	Kies	3,89 - 8,00 €/m ² (Durchschnitt 7,60 €/m ²) durchschnittlich 299 % des Ackerlandrichtwertes
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover		
Region Hannover	Kies Sand	3,50 - 14,20 €/m ² Im Mittel wird für die Bodenkrume 80 % des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes für Ackerland gezahlt. 2,40 - 7,10 €/m ² Im Mittel wird für die Bodenkrume 80 % des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes für Ackerland gezahlt.
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen		
Landkreis Grafschaft Bentheim	Sand	1,30 - 2,40 €/m ² (Durchschnitt 1,83 €/m ² ohne Abbaugut)

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung	Preise
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
Landkreis Cuxhaven	Sand/Kies Torf	1,00 - 7,01 €/m ² (Durchschnitt 2,55 €/m ² einschl. Abbaugut) 0,44 - 1,01 €/m ² (Durchschnitt 0,87 €/m ² einschl. Abbaugut)
Landkreis Osterholz	Sand	3,00 - 9,32 €/m ² (Durchschnitt 5,00 €/m ² einschl. Abbaugut)
Landkreis Stade	Sand/Kies Torf	2,52 - 6,90 €/m ² (Durchschnitt 5,99 €/m ² einschl. Abbaugut) 1,00 - 1,10 €/m ² (Durchschnitt 1,00 €/m ² einschl. Abbaugut)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
Landkreis Diepholz	Sand Torf	1,75 - 8,10 €/m ² (Durchschnitt 4,85 €/m ² ; davon entfielen im Mittel 3,65 €/m ² auf den Anteil des Abbaugutes) 0,90 - 3,40 €/m ² (Durchschnitt 1,65 €/m ² ; davon entfielen im Mittel 1,20 €/m ² auf den Anteil des Abbaugutes)
Landkreis Nienburg/Weser	Kies Sand Torf	4,00 - 10,50 €/m ² (Durchschnitt 7,50 €/m ² ; davon entfielen im Mittel 2,50 €/m ² auf die Ackerkrume) 2,00 - 7,70 €/m ² (Durchschnitt 4,80 €/m ²) 0,20 - 1,50 €/m ² (Durchschnitt 0,90 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Sand	2,24 - 5,32 €/m ² (Durchschnittswerte von 1998 bis 2007 einschließlich Abbaugut)
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	Sand/Kies	durchschnittlich 0,60 €/m ² ohne Abbaugut
Landkreis Verden	Sand	durchschnittlich 0,60 €/m ² ohne Abbaugut

7.3 Wasserflächen

Aus den Marktberichten der Gutachterausschüsse liegen folgende Angaben vor:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung	Preise
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig		
Landkreis Goslar	Wasserflächen über 1000 m ²	0,20 – 5,00 €/m ² (Durchschnitt 1,50 €/m ²)
Landkreis Peine	Wasserflächen	0,50 - 6,00 €/m ²
Stadt Braunschweig	Wasserflächen	0,50 - 8,00 €/m ² (Durchschnitt 2,60 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
Landkreis Hameln-Pyrmont	Wasserflächen für Fischerei und Freizeit	0,20 - 5,20 €/m ² (Durchschnitt 1,55 €/m ²)
Landkreis Hildesheim	Wasserflächen für Fischerei und Freizeit	0,20 - 2,38 €/m ² (Durchschnitt 1,34 €/m ²)
Landkreis Holzminden	Wasserflächen für Fischerei und Freizeit	0,30 - 10,25 €/m ² (Durchschnitt 3,27 €/m ²)
Landkreis Schaumburg	Wasserflächen für Fischerei und Freizeit	1,04 - 8,75 €/m ² (Durchschnitt 3,62 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
Landkreis Cuxhaven	Teichflächen ohne Fischbewirt.	0,57 - 5,41 €/m ² (Durchschnitt 2,12 €/m ²)

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung	Preise
Landkreis Stade	Teichflächen ohne Fischbewirt.	0,50 - 2,61 €/m ² (Durchschnitt 1,22 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
Landkreis Diepholz	Teiche	0,20 - 6,50 €/m ² (Durchschnitt 2,30 €/m ²)
Landkreis Nienburg/Weser	Teiche/Seen über 2500 m ²	durchschnittlich 0,86 €/m ² Eine Abhängigkeit zwischen der Größe der Teichflächen sowie der Art der Anlagen und des Preises wurde festgestellt.
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Teiche/Seen	0,23 - 5,58 €/m ² (Durchschnitt 1,44 €/m ²) Eine Abhängigkeit zwischen der Größe der Teichflächen, der Lage sowie der Art der Außenanlagen und des Preises wurde festgestellt.
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	Teiche/Seen	0,84 - 1,75 €/m ² (Durchschnitt 1,41 €/m ²) Eine Abhängigkeit zwischen der Größe der Teichflächen, der Lage sowie der Art der Außenanlagen und des Preises wurde festgestellt.

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum 1.1. jeden Jahres (bis 2000 zum Ende jeden Jahres) Bodenrichtwerte mindestens für baureifes Land zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. In Niedersachsen sind mit Ausnahme einiger kreisfreier Städte auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt worden. Bodenrichtwerte können für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes oder einer anderen Nutzung ermittelt werden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht.

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes. Sie werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Hierbei sind nur solche Kaufpreise zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden sind.

Bodenrichtwerte für Bauland

Der Bodenrichtwert wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert. Im Regelfall werden die Bodenrichtwerte für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Zu einer Zone werden die Grundstücke zusammengefasst, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen und für die ein annähernd gleiches Preisniveau vorliegt.

Diese Merkmale können zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben werden. Es sind

- der Entwicklungszustand,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise,
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Grundstücksgröße.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen gelten die gleichen Grundsätze. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von ca. 2 Hektar (ha) Größe mit regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand.

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:200.000 (landwirtschaftliche Flächen), der Topographischen Karte 1:50.000 sowie auf der Basis einer spezifisch aufbereiteten Präsentation der Automatisierten Liegenschaftskarte 1:5.000 (Bauland) dargestellt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im **Internet** bzw. durch Abgabe auf **CD** oder **DVD** erteilt werden.

Veröffentlichung auf CD und DVD

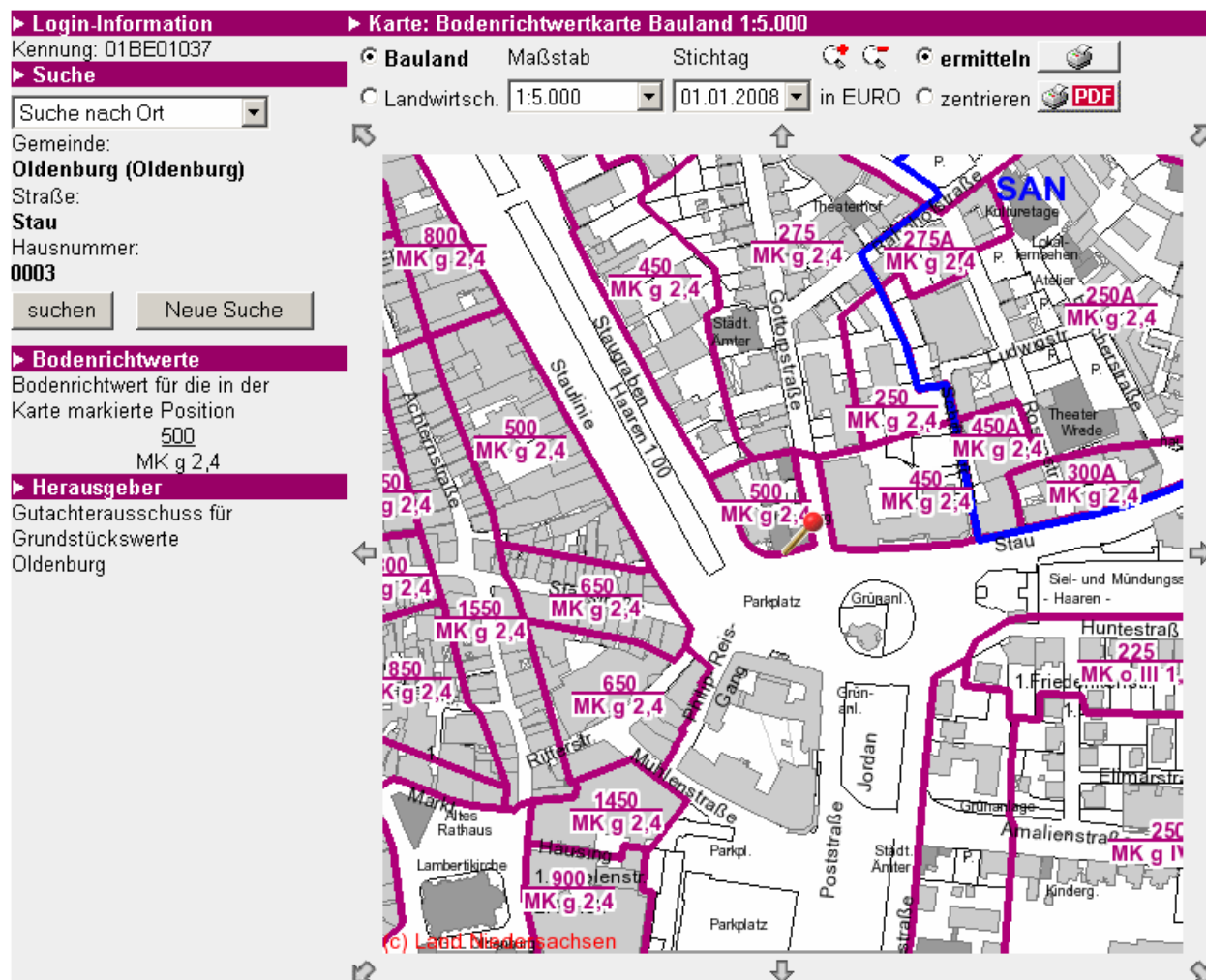
In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für Bauland und für landwirtschaftliche Flächen auf jeweils einer CD für die Zuständigkeitsbereiche von bis zu drei Gutachterausschüssen zur Verfügung. Auf einer DVD werden die Bodenrichtwerte für den Bereich des ganzen Landes Niedersachsen bereitgestellt. Beide Produkte können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder über Internet unter www.gag.niedersachsen.de erworben werden.

Veröffentlichung im Internet

Die Bodenrichtwerte in Niedersachsen können kostenpflichtig im Internet im Abonnement oder als Einzelauskunft unter folgender Adresse abgerufen werden:

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

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:



8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Für eine bessere Vergleichbarkeit haben die Gutachterausschüsse **Übersichten über die Bodenrichtwerte zum 01.01.2008** erstellt.

Für baureifes Land sind die Angaben gegliedert nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau und Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau. Dabei sind nach Möglichkeit für gute, mittlere und mäßige Lagen typische Grundstückswerte angegeben worden. Bei der Auswahl kam es im Wesentlichen darauf an, die Orte zu erfassen, die für die Struktur eines Gebietes maßgebend sind. Bei der Auswahl ist die zentralörtliche Gliederung, wie sie in den Raumordnungsprogrammen festgelegt ist, unterstützend herangezogen worden.

Um auch einen Überblick über das Preisniveau bei gewerblich genutzten Grundstücken zu geben, werden die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte in den Städten und zentralen Orten der Gemeinden für Grundstücke in zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten, Gewerbegebieten und Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung in einer Landesübersicht zusammengestellt.

Die Übersichten über die Bodenrichtwerte dienen der Markttransparenz. Sie vermitteln auf anschauliche Weise einen Überblick über das durchschnittliche Bodenpreisniveau im Land Niedersachsen.

8.2.1 Wohnbauand

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

Die ausgewählten Gemeinden / Gemeindeteile werden durch die Merkmale Bedeutung, Einwohnerzahl und die in den Raumordnungsprogrammen angegebene Zentralitätsstufe charakterisiert: O - Oberzentrum, M - Mittelzentrum, G – Grundzentrum

Übersicht über die Bodenrichtwerte									
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich									
Landkreis Aurich									
Aurich	40,0	M	Kreisstadt	90	65	40		55	28
Baltrum	0,5		Inselgemeinde	300	240				
Brookmerland	13,0	G	Gemeinde	40	30	22			
Dornum/Dornum	1,0	G	Gemeindesitz	40	35	30			
Dornum/Dornumersiel	0,5		Nordseebad		75				
Dornum/Neßmersiel	0,5		Nordseebad	70	60	45			
Großefehn	13,0	G	Gemeinde	38	25	20			
Großheide	9,0	G	Gemeinde	35	30	22			
Hage	11,0	G	Gemeinde	60	40	28			
Hinte	7,0	G	Gemeinde	60	45	25			
Ihlow	13,0	G	Gemeinde	45	30	25			38
Juist	2,0		Inselgemeinde	460	310				
Krummhörn/Greetsiel	2,0		Erholungsort	110	90	55			
Krummhörn/Pewsum	4,0	G	Gemeindesitz	50	38	25			
Norden	23,0	M	Stadt	80	60	40			
Norden/Norddeich	2,0		Nordseebad	110	75	50			
Norderney	6,0	G	Insel, Stadt	650	300			160	
Südbrookmerland	19,0	G	Gemeinde	32	25	20			
Wiesmoor	13,0	G	Stadt	40	32	20			
Landkreis Leer									
Borkum	6,0	G	Insel, Stadt	240	180	70		200	40
Bunde	8,0	G	Gemeinde	65	30	20			
Hesel	10,0	G	Samtgemeinde	50	28	18			
Jemgum	4,0	G	Gemeinde	40	25	16			
Jümme	6,0	G	Samtgemeinde	55	32	18			
Leer	35,0	M	Kreisstadt	120	80	40		65	
Moormerland	22,0	G	Gemeinde	50	40	25			
Ostrhauderfehn	11,0	G	Gemeinde	45	32	25			
Rhauderfehn	17,0	G	Gemeinde	60	35	25			
Uplengen	11,0	G	Gemeinde	60	40	22			
Weener	16,0	G	Stadt	70	35	22			
Westoverledingen	20,0	G	Gemeinde	40	32	20			
Landkreis Wittmund									
Esens/Bensersiel	0,5		Nordseeheilbad	250	150				
Esens/Esens	6,5	G	Stadt	85	75	55			
Esens/Neuharlingersiel	1,0		Nordseeheilbad	210	150				
Esens/Stedesdorf	2,0		ländlicher Ort	35	28				
Friedeburg/Friedeburg	4,0	G	Gemeindesitz	47	35	30			
Friedeburg/Horsten	2,0		ländlicher Ort	40	30				
Holtriem/Blomberg	1,5		ländlicher Ort	30	30	25			
Holtriem/Westerholt	2,0	G	Gemeindesitz	32	30				
Langeoog	2,0		Inselgemeinde	350	150				

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Spiekeroog	1,0		Inselgemeinde	350					
Wittmund/Carolinensiel	1,5		Nordseebad	150	120				
Wittmund/Leerhufe	2,0		ländlicher Ort	40	35				
Wittmund/Wittmund	9,0	M	Kreisstadt	90	65	50			
Stadt Emden	51,0	M	kreisfreie Stadt	100	75	45	180	65	45
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig									
Landkreis Goslar									
Goslar	38,9	M	Kreisstadt	105	48	32		50	
Lutter am Barenberge	1,7	G	Landgemeinde	34		25			
Münchehof	1,6		kleine Landgemeinde	48		29			
Sankt Andreasberg	2,0	G	Kur-, Fremdenverkehrsort	53	39	38			
Vienenburg	6,0	G	Kleinstadt mit hohem Gewerbean- teil		39			34	
Westerode	1,0		kleine Landgemeinde	80		38			
Landkreis Peine									
Peine	50,0	M	Kreisstadt	180	65	42			
Solschen	1,0	Gzf	ländlicher Ort		65				
Vechelde	5,0	G	Nähe Großstadt		100				
Landkreis Wolfenbüttel									
Baddeckenstedt	3,0	G	ländlicher Ort		55				
Börßum	2,0	G	ländlicher Ort		60				
Cremlingen	13,0	G	Großstadtnähe		105				
Remlingen	2,0	G	ländlicher Ort		50				
Schladen	5,0	G	Kleinstadt		60				
Schöppenstedt	6,0	G	Kleinstadt		65				
Sicke	6,0	G	Großstadtnähe		110			110	
Wolfenbüttel	54,0	M	Kreisstadt	150	125	95	150	125	95
Stadt Braunschweig	245,0	O	Größte Stadt in Südostniedersachsen	340	150	105	380	170	115
Stadt Salzgitter									
Gebhardshagen	8,0	G	Wohnen	75	60	40		60	
Salzgitter-Lebenstedt	43,0	M	Wohnen	105	80	48	95	75	60
Üfingen	0,9		ländlicher Ort		55				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg									
Landkreis Cloppenburg									
Barßel	12,4	G	ländlicher Ort mit Naherholungs- funktion	65	45	35			
Bösel	7,6	G	ländlicher Ort	55	45	30			
Cappeln	6,4	G	ländlicher Ort	58	45	30			
Cloppenburg, Stadt	31,8	M	Kreisstadt	135	105	65			
Emstek	11,4	G	ländlicher Ort	62	40	30			
Essen	8,1	G	ländlicher Ort	55	45	40			
Friesoythe, Stadt	20,6	M	zentraler Ort	90	75	43			
Garrel	12,7	G	ländlicher Ort	90	42	32			
Lastrup	6,8	G	ländlicher Ort	40	36	36			
Lindern	4,7	G	ländlicher Ort	37	33	22			
Löningen, Stadt	13,2	G	zentraler Ort	89	65	45			
Molbergen	7,7	G	ländlicher Ort	45	38	35			
Saterland	12,9	G	ländlicher Ort	50	40	30			
Landkreis Oldenburg									
Dötlingen	6,0	G	ländlicher Ort	65	55	45			
Ganderkesee	30,8	G	Bremer Umland	120	110	90			
Großenkneten	13,7	G	ländlicher Ort	45	40	30			
Harpstedt	11,3	G	ländlicher Ort	75	70	55			
Hatten	13,7	G	Oldenburger Umland	105	85	60			
Hude	15,7	G	ländliche Umlandgemeinde	110	90	80			
Wardenburg	16,1	G	Großstadtrandlage	120	100	60			
Wildeshausen, Stadt	18,6	M	Kreisstadt	100	85	65			

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner	Zentralität	Merkmale Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Landkreis Vechta									
Bakum	5,8	G	ländlicher Ort	50	39	33			
Damme, Stadt	16,4	G	zentraler Ort mit Naherholungsfunktion	130	70	49			
Dinklage, Stadt	12,7	G	zentraler Ort	90	70	43			
Goldenstedt	9,2	G	ländlicher Ort	50	39	31			
Holdorf	6,5	G	ländlicher Ort	45	39	33			
Lohne, Stadt	25,6	M	zentraler Ort	120	90	55			
Neuenkirchen-Vörden	8,0	G	ländlicher Ort	45	36	28			
Steinfeld	9,4	G	ländlicher Ort	60	48	35			
Vechta, Stadt	30,4	M	Kreisstadt	130	90	55			
Visbek	9,2	G	ländlicher Ort	57	43	33			
Stadt Delmenhorst	75,3	M	kreisfreie Stadt	140	120	95			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln									
Landkreis Hameln - Pyrmont									
Aerzen	12,0	G	Flecken	68	55	50			
Bad Münder	21,0	G	Kurstadt	115	80	55		135	
Bad Pyrmont	24,0	G	Kurstadt	150	110	90		145	
Coppenbrügge	9,0	G	Flecken		60				
Emmerthal	11,0	G	Gemeindefitz	105	60	45			
Hameln	59,0	M	Kreisstadt	175	82	55	100	92	82
Hess. Oldendorf	21,0	G	Kleinstadt	70	65	55	100		
Salzhemmendorf	11,0	G	Flecken		60				
Landkreis Hildesheim									
Alfeld	11,9	M	Industriestadt	130	80	52		95	
Algermissen	5,1	G	Landgemeinde Nordkreis	98		95			
Algermissen/Gr.Lobke	0,7		ländlicher Ort Nordkreis		64				
Bad Salzdetfurth	5,3	G	Fremdenverkehrsort	100	85	82			
Elze	6,3	G	Verkehrsknotenpunkt	90	80	70			
Freden	3,5	G	Landgemeinde Südkreis		40				
Hildesheim	112,3	O	Kreisstadt	310	175	125	190	165	120
Landwehr/Wetteborn	0,2		ländlicher Ort Südkreis		33				
Landkreis Holzminden									
Bevern	3,6	G	Samtgemeinde	64	58	46			
Bodenwerder	3,4	G	Kleinstadt	62	50	40			
Boffzen	3,2	G	Samtgemeinde	64	52	44			
Bremke	0,3		ländlicher Ort		20				
Delligsen	4,0	G	Flecken	60	50	44			
Eschershausen	3,5	G	Samtgemeinde	50	44	35			
Holzminden	19,3	M	Kreisstadt	90	80	64			
Neuhaus	1,6		Fremdenverkehrsort	46		37			
Polle	1,4	G	Samtgemeinde		58				
Stadoldendorf	6,5	G	Kleinstadt	54	48	38			
Landkreis Schaumburg									
Bad Eilsen	2,2	G	Kurort		80				
Bad Nenndorf	8,3	M	Kurort	150	100	85		120	
Bückeburg	12,5	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung	110	70	50		74	
Obernkirchen	6,2	G	Kleinstadt	58	42	34			
Pollhagen	1,2		ländlicher Ort		36				
Rinteln	13,2	M	ehemalige Kreisstadt	105	74	56			64
Rodenberg	6,0	G	Kleinstadt	82	66	50	78		
Stadthagen	17,0	M	Kreisstadt	120	76	40		74	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover									
Region Hannover									
Barsinghausen	13,6	M	landschaftlich reizvolle Lage	200	140	110		100	
Isernhagen NB	2,7		Großstadtrandlage		200				

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Ein- wohner	Zentra- lität	Merkmale Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Laatzten	20,9	M	Großstadttrandlage	260	250	220	220		210
Landeshauptstadt Hannover	507,8	O							
Kirchrode/Kleefeld	22,0		individuell geprägtes Wohngebiet	380	360	320		250	
Linden/Limmer	43,7		durch Industrie verdichtetes Wohngebiet				290	210	170
Südstadt	38,3		zentrumnahes verdichtetes Wohngebiet				410		400
Vahrenheide/Sahlkamp	23,1		gemischtes Wohngebiet		210			180	
Neustadt am Rbge.	17,9	M	ehemalige Kreisstadt	155	125	105	130		115
Neustadt/Hagen	1,4		ländlicher Ort		70				
Neustadt/Mandelsloh	1,3		ländlicher Ort		60				
Pattensen	7,0	G	Landgemeinde		140			135	
Pattensen/Oerie	0,3		ländlicher Ort		76				
Wedemark/Duden - Rodenbostel	0,1		ländlicher Ort		60				
Wedemark/Mellendorf	6,3	G	Naherholungsgebiet		155				
Wennigsen/Bredenbeck	3,0		landschaftlich reizvolle Lage		135				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg									
Landkreis Harburg									
Elbmarsch/Niedermarschacht	1,0		Dorf	82	80	78			
Hanstedt/Hanstedt	4,9	G	Erholung		110				
Hollenstedt/Hollenstedt	3,1	G	Pendlerwohntort		86				
Jesteburg/Jesteburg	7,3	G	Pendlerwohntort	120	105	100			
Neu Wulmstorf/Neu Wulmstorf	20,6	G	Randlage Hamburg	230	200	180	250		
Rosengarten/Vahrendorf	1,1		bevorzugte Wohnlage		190				
Salzhäusen/Salzhausen	4,4		zentraler, ländlicher Ort		88				
Seevetal/Maschen	8,7		Wohnort	170	125				
Stadt Buchholz in der Nordheide	38,2	M	Kleinstadt	150	125	88	230	150	125
Stadt Winsen (Luhe)	33,5	M	Kreisstadt	155	130	70	130		
Stelle/Stelle	11,0	G	Wohnort		110				
Tostedt/Tostedt	13,4	G	Kleinstadt	115	100	92	140		
Landkreis Lüchow - Dannenberg									
Elbtalaue/Dannenberg	8,3	G	Erholung, Wohnen	45	30	20			
Elbtalaue/Hitzacker	5,0	G	Luftkurort	50	36	24			
Gartow/Flecken Gartow	1,4	G	Luftkurort		23				
Lüchow (Wendland)/Clenze	2,3	G	Erholung, Wohnen		20				
Lüchow (Wendland)/Lüchow	9,6	M	Kreisstadt	50	28	24		30	
Landkreis Lüneburg									
Adendorf/Adendorf	10,2	G	Pendler-Wohnort	125	115	95			
Amelinghausen/Amelinghausen	3,8	M	Fremdenverkehrsort	75	72				
Amelinghausen/Betzendorf	1,1		Wohngemeinde		55				
Amt Neuhaus/Neuhaus	1,7	G	Gemeindesitz		19				
Bardowick/Bardowick	6,1	G	stadtnahe Wohngemeinde	105	100	92			
Dahlenburg/Dahlenburg	3,4	M	Kleinstadt	70	48	42			
Gellersen/Reppenstedt	6,9	G	stadtnahe Gemeinde	125	125	115			
Ilmenau/Melbeck	3,3	G	Landgemeinde		80				
Ostheide/Barendorf	2,3	G	Wohngemeinde		78				
Ostheide/Wendisch Evern	1,8		stadtnahe Wohngemeinde		95				
Scharnebeck/Scharnebeck	3,2	G	Wohngemeinde		88				
Stadt Bleckede/Bleckede	5,4	G	Kleinstadt	60	54	45			
Stadt Lüneburg	72,0	O	Kreisstadt und Verwaltungszentrum	140	110	100	200	140	140
Landkreis Uelzen									
Altes Amt Ebstorf/Ebstorf	5,4	G	Landgemeinde		35				
Bevensen/Bad Bevensen	8,7	G	Kurort	75	58	42			
Bienenbüttel/Bienenbüttel	6,7	G	Nähe Lüneburg	54	48	38			
Bodenteich/Bad Bodenteich	3,9	G	Landgemeinde		38				

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
Gemeinde / Gemeindeteil	Ein- wohner	Zentra- lität	Merkmale Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Hanstedt/Hanstedt	1,0	G	Landgemeinde		30				
Rosche/Rosche	2,1	G	Landgemeinde		26				
Stadt Uelzen/Uelzen	34,8	M	Kreisstadt	72	55	35		62	
Sudenburg/Sudenburg	4,7	G	Landgemeinde		32				
Wrestedt/Wrestedt	3,0	G	Landgemeinde		35				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen									
Landkreis Emsland									
Dörpen	16,0	G			60				
Emsbüren	10,0	G		70	60	30			
Freren	11,0	G		60	45				
Geeste	11,0	G			50	25			
Haren (Ems), Stadt	23,0	G		90	70	38			
Haselünne, Stadt	13,0	G		120	95	29			
Herzlake	10,0	G			45	23			
Lathen	11,0	G		65	55	28			
Lengerich	9,0	G		40	35				
Lingen (Ems), Stadt	51,0	M		175	160	80			
Meppen, Stadt	35,0	M	Kreisstadt	150	105	60			
Nordhümmling	12,0	G		50	40	20			
Papenburg, Stadt	35,0	M		100	80	38			
Rhede (Ems)	4,0	G			33	25			
Salzbergen	8,0	G			60	35			
Sögel	16,0	G		90	70				
Spelle	13,0	G			50				
Twist	10,0	G			35				
Werlte	16,0	G		80	60	25			
Landkreis Grafschaft Bentheim									
Bad Bentheim	15,5	G		130	90	40			
Emlichheim	14,1	G		60	40	35			
Neuenhaus	13,9	G		70	65	55			
Nordhorn	53,1	M	Kreissitz	170	85	65	270	190	
Schüttorf	15,6	G		120	85	60			
Uelsen	11,3	G		110	85	70			
Wietmarschen	11,0	G		70	40	30			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim									
Landkreis Göttingen									
Adelebsen	6,9	G	Gemeinde im ländlichen Raum	80	76				
Duderstadt	22,8	M	Stadt im ländlichen Raum	88	78	62		62	
Duderstadt/Hilkerode	1,1		Landgemeinde	50	35	30			
Gleichen/Bremke	0,9		stadtnahe Landgemeinde mit Naherholung		60				
Gleichen/Ischenrode	0,2		Landgemeinde		50				
Gleichen/Klein Lengden	0,8		Landgemeinde mit stadtnahem Wohnen	92	74				
Hann. Münden	25,2	M	Stadt mit Fremdenverkehr	92	60	42	88	72	56
Hann. Münden/Volkmarshausen	0,9		stadtnahe Landgemeinde mit Gewerbe		52				
Göttingen	121,9	O	Universitätsstadt	280	195	155	205	170	160
			Uni - Nähe				200		
			Zentrum - Nähe				165		
			Randlage	170	135	115	145		
Landkreis Northeim									
Bad Gandersheim	10,9	M	Kurort	65	52	31			
Bodenfelde	3,6	G	Fremdenverkehr	38	36	28			
Dassel	11,1	G	Kleinstadt	36	31	26			
Einbeck	27,9	M	Stadt mit historischem Stadtkern	90	62	40		66	
Hardeggen	8,7	G	Kleinstadt	82	62	44			
Kalefeld	7,3	G	Gemeinde	49	38	30			

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Katlenburg - Lindau	7,5	G	Gemeinde	49	44	34			
Kreiensen	7,4	G	Gemeinde	44	33	26			
Moringen	7,5	G	Kleinstadt	73	48	33			
Nörten - Hardenberg	8,5	G	Flecken, Randlage Göttingen	100	84	56			
Northeim	30,9	M	Kreisstadt	125	76	46		64	
Uslar	15,9	G	Stadt, Fremdenverkehr	70	54	28			
Landkreis Osterode am Harz									
Bad Grund	2,6	G	Harzstadt	55	35	16			
Bad Lauterberg im Harz	11,8	G	Harzrandstadt	92	58	32			
Bad Sachsa	8,2	G	Harzrandstadt	71	49	28			
Hattorf	4,4		Gemeinde		40	23			
Herzberg am Harz	14,8	G	Harzrandstadt	74	62	30			
Osterode am Harz	24,7	M	Kreisstadt	78	53	42		47	
Walkenried	2,4		Gemeinde	39	29	17			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg									
Landkreis Ammerland									
Apen	11,0	G	ländlicher Ort	70	50	35			
Bad Zwischenahn	27,0	M	Kurort	200	145	100			
Edeweicht	21,0	G	ländlicher Ort	90	85	75			
Rastede	20,0	M	Luftkurort	120	85	65			
Westerstede	22,0	M	Kreisstadt	120	80	60			
Wiefelstede	15,0	G	ländlicher Ort	100	90	65			
Landkreis Friesland									
Bockhorn	9,0	G	ländlicher Ort	65	43				
Jever	14,0	M	Kreisstadt	110	75				
Sande	9,0	G	ländlicher Ort	65	55				
Schortens/Heidmühle	21,0	M	Stadt	75	50				
Varel	25,0	M	selbstständige Stadt	90	50				
Wangerland/Hohenkirchen	10,0	G	ländlicher Ort		55				
Wangerooze	1,0	G	Inselbad		200		820	300	
Zetel	12,0	G	ländlicher Ort	65	60				
Landkreis Wesermarsch									
Berne	7,0	G	ländlicher Ort	50	40				
Brake	16,0	M	Kreisstadt	70	50	34	46	38	
Butjadingen/Burhave	7,0	G	Küstenbadeort	65	40				
Elsfleth	9,0	G	Stadt	53	40	30			
Jade/Jaderberg	6,0	G	ländlicher Ort	55	45	38			
Lemwerder	7,0	G	Großstadtrandlage	90	55	30	55		
Nordenham	28,0	M	Stadt	80	70	30	55	34	20
Ovelgönne	6,0	G	ländlicher Ort	46	38				
Stadland/Rodenkirchen	8,0	G	ländlicher Ort	50	40	32		36	
Stadt Oldenburg	159,0	O	Universitätsstadt	220	160	100	220	170	
Stadt Wilhelmshaven	83,0	O	Seehafenstadt	135	85	45	90	75	60
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück									
Landkreis Osnabrück									
Bad Essen	15,8	G	Kurort	150	100	60			
Bad Iburg	11,5	G	Kurort	200	130	85			
Bad Laer	9,2	G	Kurort	140	90	70			
Bad Rothenfelde	7,3	G	Kurort	150	100	70	145		
Belm	13,9	G	Stadttrandgemeinde	145	120	80	90		40
Bersenbrück	28,1	G	zentraler Ort	54	45	30			
Bissendorf	14,4	G	Stadttrandgemeinde	135	100	80			
Bohmte	13,3	G		75	60	45			
Bramsche	30,9	M	Industrie- und Wohnstadt	125	95	60			
Dissen	9,3	G	Industriestandort	120	100	90		100	85
Fürstenau	16,7	G	zentraler Ort	80	55	35			
Georgsmarienhütte	32,5	M	Industriestandort	180	130	90	125	105	

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner	Zentralität	Merkmale Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Glandorf	6,8	G		80	58	35			
Hagen am Teutoburger Wald	14,2	G	Luftkurort	165	100	80			
Hasbergen	11,1	G	Stadttrandgemeinde	150	115	90			
Hilter am Teutoburger Wald	10,2	G		115	85	55			
Melle (Stadt)	46,7	M	zentraler Ort	130	105	80	100	80	70
Neuenkirchen	10,4	G		45	33	26			
Ostercappeln	9,7	G		110	70	48			
Quakenbrück	23,0	M	Zentrum des Artlandes	85	50	35			40
Wallenhorst	24,1	G	Stadttrandgemeinde	145	110	85			
Stadt Osnabrück	163,0	O	kreisfreie Stadt	350	220	120	350	220	115
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf									
Landkreis Cuxhaven									
Cuxhaven, Stadt	52,1	M	Nordseeheilbad und Kreisstadt	150	87	55	110	60	50
Langen, Stadt	18,7	G	Kleinstadt und Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	90	85	60			
Loxstedt	16,3	G	Gemeindesitz und Nahbereich Bremerhaven (O)	64	55				
Nordholz	7,6	G	Gemeindesitz und Küstenbadeort	45	34	32			
Schiffdorf	14,1	G	Gemeindesitz und Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)		75	56			
SG Am Dobrock/Cadenberge	3,4	G	Landgemeinde und Samtgemeindesitz		38	23			
SG Bederkesa/Bad Bederkesa	5,1	G	Luftkurort	100	73	59			
SG Bederkesa/Ringstedt	0,9	G	ländlicher Ort		25				
SG Beverstedt/ Flecken Beverstedt	4,4	G	Flecken und Samtgemeindesitz		48	31			
SG Börde Lamstedt/Lamstedt	3,4	G	Landgemeinde und Samtgemeindesitz		30	19			
SG Hadeln/Stadt Otterndorf	7,1	G	Kleinstadt und Nordseebad	70	48				
SG Hagen/Hagen im Bremischen	3,9	G	Landgemeinde und Samtgemeindesitz		53	42			
SG Hemmoor/Stadt Hemmoor	8,8	M	Kleinstadt m. regionaler Bedeutung u. Samtgemeindesitz	48	38	30			
SG Land Wursten/Dorum	3,6	G	Landgemeinde und Nordseebad		40				
SG Sietland/Ihlienworth	1,7	G	ländlicher Ort und Samtgemeindesitz		26				
Landkreis Osterholz									
Adolphsdorf	0,4	G	Ort mit ländlichem Charakter		40				
Grasberg	8,0	G	Gemeindesitz		80				
Lilienthal	18,0	G	Gemeindesitz	170	135	80			
Osterholz - Scharmbeck	31,0	M	Kreisstadt	125	100	75			
Ritterhude	14,0	G	Gemeindesitz		110				
Schwanewede	19,0	G	Gemeindesitz	105	75	63			
SG Hambergen	12,0	G	Samtgemeindesitz		60				
Worpswede	9,0	G	Gemeindesitz mit Erholungsfunktion	105	75				
Landkreis Stade									
Apensen/Apensen	3,1	G	Landgemeinde		140				
Buxtehude	39,2	M	selbstständige Stadt Nähe Hamburg	240	160	110	190	155	120
Drochtersen	12,2	G	Landgemeinde	70	60	50			
Fredenbeck/Fredenbeck	5,8	G	Landgemeinde		85				
Harsefeld/Harsefeld	12,4	G	Landgemeinde	115	105	90			
Himmelpforten/Himmelpforten	4,9	G	Landgemeinde	70	65	60			
Horneburg/Horneburg	5,6	G	Landgemeinde	130	100	80			
Jork	11,9	G	Landgemeinde	135	120	85			
Lühe/Steinkirchen	1,6	G	Landgemeinde		105				
Nordkehdingen/Freiburg	1,8	G	Landgemeinde		38				
Oldendorf/Oldendorf	2,9	G	Landgemeinde		50				
Stade	45,9	M	Kreisstadt	180	110	70		100	

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
Gemeinde / Gemeindeteil	Ein- wohner	Zentra- lität	Merkmale Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen									
Landkreis Diepholz									
Barnstorf	6,0	G	Fleckengemeinde	36	28	18			
Bassum	16,2	G	Stadtgemeinde	88	72	46			
Bassum/Nordwohldede	1,5		ländlicher Ort		60				
Borstel	1,4		ländlicher Ort		25				
Bruchhausen - Vilsen	6,2	G	Fremdenverkehrsort	80	54	40			
Diepholz	16,6	M	Kreisstadt	90	66	42			
Hüde	1,0		Fremdenverkehrsort	74	50				
Kirchdorf	2,8	G	Landgemeinde		21				
Lemförde	2,9	G	Fleckengemeinde	50	38	30			
Rehden	1,8	G	Landgemeinde		24				
Schwaförden	1,5	G	Landgemeinde		27				
Schwarme	2,5		Landgemeinde		52				
Siedenburg	1,3	G	Landgemeinde		23				
Stuhr	33,0	G	Großstadt-Randlage	165	135	82			
Sulingen	13,3	M	Stadtgemeinde	54	42	28			
Syke/Syke	24,6	M	Stadtgemeinde	155	130	105			
Twistringen	12,5	G	Stadtgemeinde	65	56	42			
Wagenfeld	7,1	G	Landgemeinde	44	32	20			
Weyhe	30,3	G	Großstadt-Randlage	170	135	100			
Landkreis Nienburg/Weser									
Hoya	3,8	G	Kleinstadt	50	45	35		45	
Liebenau	3,9	G	Fleckengemeinde		40				
Linsburg	1,0		Landgemeinde		38				
Marklohe	4,5	G	Landgemeinde		55	35			
Nienburg	32,7	M	Kreisstadt	140	80	55	140	80	50
Rehburg-Loccum	10,8	G	Kleinstadt	60	50	45			45
Stolzenau	7,6	G	Fleckengemeinde	52	45	35		45	35
Warmen	3,5		Landgemeinde		26				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden									
Landkreis Rotenburg (Wümme)									
Bremervörde	19,3	M	ehemalige Kreisstadt	115	80	56			
Gnarrenburg	9,5	G	Landgemeinde		54				
Rotenburg (Wümme)	22,0	M	Kreisstadt	150	100	65		115	
Scheeßel	12,8	G	Landgemeinde	115	105	85			
SG Bothel	8,7	G	Landgemeinde/Erholungsort		50				
SG Fintel/Lauenbrück	7,6	G	Landgemeinde/Fremdenverkehr		64				
SG Geestequelle	6,7	G	Landgemeinde		33				
SG Selsingen	9,1	G	Landgemeinde		45				
SG Sittensen	10,9	G	Landgemeinde	115	85	55			
SG Sottrum	14,2	G	Landgemeinde		70				
SG Tarmstedt	11,0	G	Landgemeinde		64				
SG Zeven	21,8	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung	95	80	72			
Visselhövede	10,8	G	Kleinstadt und Erholungsort	65	49	40			
Landkreis Soltau - Fallingb. b.									
Bispingen/Bispingen	2,5	G	Fremdenverkehrsort		55				
Bad Fallingb. b./ Bad Fallingb. b.	11,5	G	Kneipp - Bad	70	55	40			
Neuenkirchen/Tewel	1,0	G	Landgemeinde		30				
Schneverdingen/ Schneverdingen	13,3	G	Fremdenverkehrsort	80	75	60			
SG Ahlden/Ahlden	1,6	G	Landgemeinde		30				
SG Ahlden/Hodenhagen	3,1	G	Landgemeinde	50	40				
Soltau/Soltau	18,0	M	Sole - Kurort	105	85	75			
Walsrode/Walsrode	15,5	M	selbständige Stadt	90	60	35			

Übersicht über die Bodenrichtwerte									
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²
Landkreis Verden									
Langwedel	14,6	G	Landgemeinde	100	90	55			
Oyten	15,2	G	Großstadtrandbereich zu Bremen	155	145				
Verden	26,9	M	Kreisstadt	165	132	75			
Wittlohe	0,5		Ort mit ländlichem Charakter		25				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg									
Landkreis Celle									
Bergen	13,0	G	Kleinstadt	55	40	40	52	45	100
Celle	71,0	M	Kreisstadt	170	100	65	190	145	
Eschede	4,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	56	45	38	50	42	
Faßberg	7,0	G	Landgemeinde		35				
Flotwedel/Bröckel	2,0	G	Landgemeinde		38				
Hambühren	10,0	G	Landgemeinde	65			75		
Hermannsburg	8,0	G	Landgemeinde	90	75	55	85		
Lachendorf	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	55	45		70		
Unterlüß	4,0	G	Landgemeinde	38	35	28	42		
Wathlingen	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	65	58	35	80		
Wietze	8,0	G	Landgemeinde	80	55		70		
Winsen (Aller)	13,0	G	Landgemeinde	58	52		80	65	
Landkreis Gifhorn									
Barwedel	1,0	G	Landgemeinde		65	40			120
Brome	3,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	50	45	36			
Calberlah	5,0	G	Landgemeinde		85	75			
Dannenbüttel	2,0	G	Landgemeinde		80	50			
Gifhorn	42,0	M	Kreisstadt	160	125	70	150	120	
Hankensbüttel	4,0	G	Luftkurort und Samtgemeindesitz		45	35			
Isenbüttel	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		110	60			
Leiferde	4,0	G	Landgemeinde		85	50			
Meine	8,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		115				
Meinersen	8,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		75				
Rühen	5,0	G	Landgemeinde		80	55			
Wahrenholz	4,0	G	Landgemeinde		55	35			
Walle	1,0	G	Großstadtnähe		115				
Wesendorf	5,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		60				
Wittingen	5,0	G	Kleinstadt	50	40	30			
Landkreis Helmstedt									
Büddenstedt	1,7	G	ländlicher Ort und Gemeindesitz		40				50
Grasleben	2,5	G	Samtgemeindesitz	55	45				
Helmstedt	25,2	M	Kreisstadt	95	55	45	95	65	
Jerxheim	1,2	G	Samtgemeindesitz		23				
Königsutter am Elm	9,0	G	Kleinstadt	85	60	50		70	
Lehre	4,3	G	Großstadtnähe und Gemeindesitz		110				
Räbke	0,7		ländlicher Ort mit Naherholung		33				
Schöningen	11,2	G	Kleinstadt	60	45			60	
Süplingen	1,8	G	Samtgemeindesitz	50	40				
Velpke	3,5	G	Großstadtnähe und Gemeindesitz	90	80				
Stadt Wolfsburg	122,0	O	kreisfreie Stadt	175	120	80	190	130	115

Zusammengestellt nach § 21 Abs. 6 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) auf der Grundlage der Übersichten, die von den Gutachterausschüssen nach § 21 Abs. 5 DVO-BauGB erstellt worden sind.

8.2.2 Gewerbliches Bauland

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

Zusammengestellt nach § 21 Abs. 6 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) auf der Grundlage der Übersichten, die von den Gutachterausschüssen nach § 21 Abs. 5 DVO-BauGB erstellt worden sind.

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich										
Landkreis Aurich										
Aurich	40,0	700	300	150	50	28	10			
Baltrum	0,5	300	230							
Brookmerland	13,0	80	55	45		10				
Dornum	5,0	60	42			9				
Großefehn	13,0		40			5				
Großheide	9,0		50			10				
Hage	11,0	110	75	55		18				
Hinte	7,0					18				
Ihlow	13,0		45			8				
Juist	2,0	600	430							
Krummhörn	13,0		60			12				
Norden	25,0	410	280	180	40	15		170	80	50
Norderney	6,0	900	650	410		50				
Südbrookmerland	19,0		60			6				
Wiesmoor	13,0	150	100	60	18	8				
Landkreis Leer										
Borkum	6,0	400	360	250	40	28				
Bunde	8,0	70	55	50		6			55	
Hesel	10,0		50			9			50	
Jemgum	4,0		35			5				
Jümme	6,0		25		9	7				
Leer	35,0	580	400	170	38	18		190		90
Moormerland	22,0	67	55	42		9			55	
Ostrhauderfehn	11,0	56	41	36		9			36	
Rhauderfehn	17,0	90	77	65		10			77	
Stadt Weener	16,0	73	63	55	10	5			59	
Uplengen	11,0	75	65	40	20	9			40	
Westoverledingen	20,0		52			8			52	
Landkreis Wittmund										
Esens	14,0	320	220	150		20				
Friedeburg	11,0	50	42			6				
Holtriem	9,0	35	30			12				
Langeoog	2,0	700	350			40				
Spiekeroog	1,0		350			38				
Wittmund	21,0	180	150	90	15	9				
Stadt Emden	51,0	650	350	150	25	20	18			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig										
Landkreis Goslar										
Goslar	38,9					19				
Lutter am Barenberge	1,7					22				
Sankt Andreasberg	2,1					8				

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Vienenburg	6,0					13				
Landkreis Peine										
Mehrum	1,5					20				
Peine	50,0	540	340	180	50	34		115	48	38
Wahle	1,0	75								
Landkreis Wolfenbüttel										
Cremlingen	13,0					30				
Schöppenstedt	6,0		60			15				
Semmenstedt	1,0					15				
Wolfenbüttel	54,0	490	245	185		30				
Stadt Braunschweig	245,0	5600	1250	450	100	36	30	430	340	100
Stadt Salzgitter										
Salzgitter-Lebenstedt	43,0	260	210	180	22	10			30	
Salzgitter-Bad	22,0	230	155	75	20	10			25	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg										
Landkreis Cloppenburg										
Barßel	12,5	70	60	50	13	9	7			
Bösel	7,6		65			7				
Cappeln	6,4	55	45			12				
Cloppenburg, Stadt	31,8	550	360	210	46	28	15			
Emstek	11,4	77	63	46	17	10				
Essen	8,1	84	68	63	11	8				
Friesoythe, Stadt	20,6	260	190	170	18	8	4			
Garrel	12,7	100	85	75	10	6				
Lastrup	6,8	52	48		10	5				
Lindern	4,7		46			7				
Löningen, Stadt	13,2	195	150	83	20	10	4			
Molbergen	7,7	60	50			6				
Saterland	12,9	68	58	45	15	10	7			
Landkreis Oldenburg										
Dötlingen	6,1	65				15				
Ganderkesee	30,8	150	140	130		20				
Großenkneten	13,7	55				12				
Harpstedt	11,3	85				18				
Hatten	13,7	120				25				
Hude	15,7	140				20				
Wardenburg	16,1	125				16				
Wildeshausen, Stadt	18,6	400	235	160	35	18				
Landkreis Vechta										
Bakum	5,8	60	44	39	19					
Damme, Stadt	16,4	310	230	160	23	20	13			
Dinklage, Stadt	12,7	140	110	82	20	13				
Goldenstedt	9,2	71	45		13	10	8			
Holdorf	6,5	69	53	44	21	19				
Lohne, Stadt	25,6	470	330	260	35	25	20			
Neuenkirchen-Vörden	8,0	71	55	46	30	15				
Steinfeld	9,4	94	71	55	20	18	13			
Vechta, Stadt	30,4	500	370	260	31	18	13			
Visbek	9,2	83	53	46	21	15	14			
Stadt Delmenhorst	75,3	660	410	180	40	35	25			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln										
Landkreis Hameln - Pyrmont										
Aerzen	12,0		62			20				
Bad Münder	21,0	150	135	115	25	18			135	
Bad Pyrmont	24,0	520	230	170		25		160		62
Coppenbrügge	9,0					25				
Emmerthal	11,0		65			15				

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Hameln	59,0	950	440	150	52	25	20		110	
Hess. Oldendorf	21,0	100	82	66		15		100		
Salzhemmendorf	11,0					15				
Landkreis Hildesheim										
Alfeld	11,9	410	215	145	30		24		185	
Bad Salzdetfurth	5,3	190	140	68		24				
Bockenem	4,7	170	125	90	40		20			
Elze	6,3	170		98	26		24			
Gronau	5,5	170	110	66		23				
Harsum	5,0					32				
Hildesheim	112,3	1950	620	450	75	52	38	880	310	220
Nordstemmen	5,1					25				
Sarstedt	14,2	250	220	140		35				
Landkreis Holzminden										
Bevern	3,6	56		48		14 *				
Bodenwerder	3,4	130	100	76		14 *				
Boffzen	3,2		46			14 *				
Delligsen	4,0	54		34		13 *				
Eschershausen	3,5	60		39		18				
Holzminden	19,3	245	190	80	46		20	130		86
Polle	1,4		34							
Stadoldendorf	6,5	100	84	64		10 *				
Landkreis Schaumburg										
Bad Nenndorf	8,3	200		110	86	31			115	
Bückeburg	12,5	260	190	110	30	20	9 *	170		64
Obernkirchen	6,2	135	84	64		11 *		115		
Rinteln	13,2	280	185	100	26	12 *			130	
Rodenberg	6,0		92			24			60	
Stadthagen	17,0	330	155	92	34	20	13 *		125	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover										
Region Hannover										
Barsinghausen, Stadt	34,5		360		96	44	20			
Burgdorf, Stadt	30,1	380		235	52		36			
Burgwedel, Stadt	20,5		290			75				
Garbsen, Stadt	63,4		235		105		58			
Gehrden, Stadt	14,9		270		64		58			
Hemmingen, Stadt	18,8				72		50			
Isernhagen, Gemeinde	22,7				110		70			
Laatzen, Stadt	39,5		380		215	125	70			
Landeshauptstadt Hannover	507,8	9200	4600	2600	190	140	66	2300	380	235
Langenhagen, Stadt	49,2	380		270	110	90	40			
Lehrte, Stadt	44,5	320	225	180	56		44			
Neustadt/Rbge., Stadt	44,7	430		280	50		38			
Pattensen, Stadt	13,6					44				
Ronnenberg, Stadt	23,6				64		48			
Seelze, Stadt	33,0		225			42				
Sehnde, Stadt	21,6		190			40				
Springe, Stadt	30,3		250		76	38	30			
Uetze, Gemeinde	20,1					30				
Wedemark, Gemeinde	28,6				52		35			
Wennigsen/Deister, Gemeinde	14,2		200		56		50			
Wunstorf, Stadt	42,0	410	300	150	50		30			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg										
Landkreis Harburg										
Seevetal	41,3	235	190	170	76	72	66			
Stadt Buchholz in der Nordheide	38,2	750	550	450		65				
Stadt Winsen (Luhe)	33,5	750	550	260	60	38	23			

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Landkreis Lüchow - Dannenberg										
Elbtalaue/Dannenberg	8,3					4 *				
Elbtalaue/Hitzacker	5,0					10				
Lüchow (Wendland)/Clenze	2,3					5 *				
Lüchow (Wendland)/Lüchow	9,6					8 *				
Landkreis Lüneburg										
Amelinghausen/Amelinghausen	3,8		82	52		24				
Dahlenburg/Dahlenburg	3,4		70	40	20	15				
Stadt Bleckede/Bleckede	5,4		80	60		19				
Stadt Lüneburg	72,0	1400	800	480	70	42		150	120	
Landkreis Uelzen										
Bevensen/Bad Bevensen	8,7		100			18				
Bienenbüttel/Bienenbüttel	6,7					13				
Rosche/Rosche	2,1					8				
Stadt Uelzen	34,8	400	200		25	20				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen										
Landkreis Emsland										
Dörpen	16,0		70			6				
Emsbüren	10,0		90			11				
Freren	11,0		75			6				
Geeste	11,0		60			6				
Haren (Ems), Stadt	23,0	400	300	180		7				
Haselünne, Stadt	13,0	400	250	135		6				
Herzlake	10,0		85			7				
Lathen	11,0	90	70			4 *				
Lengerich	9,0		60			6				
Lingen (Ems), Stadt	51,0	1400	810	410	25	16	5 *			
Meppen, Stadt	35,0	800	500	280	35	25	5 *			
Nordhümmling	12,0		55			5				
Papenburg, Stadt	35,0	265	170	125	17	10				
Rhede (Ems)	4,0	50	35			3				
Salzbergen	8,0		85			6 *				
Sögel	16,0		130		15	10				
Spelle	13,0		100			8				
Twist	10,0		45			5				
Werlte	16,0		130			6				
Landkreis Grafschaft Bentheim										
Bad Bentheim	15,5				20	16	7			
Nordhorn	53,1		470		25	14	12			
Schüttorf	15,6	320	180	140	12					
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim										
Landkreis Göttingen										
Bovenden	13,7	135			54		44			
Duderstadt	22,8	155	105	78	48	26	23		74	
Gieboldehausen	4,1		52			31			40	
Hann. Münden	25,2	195	135	88	35	31	26		120	
Rosdorf	11,8		98		76	62	42			
Stadt Göttingen	121,9	1600	650	310	80	55		260	200	150
Landkreis Northeim										
Bad Gandersheim	10,9	225	175	70		21	13	145	120	70
Dassel	11,1	40	28	26		19	15	31	26	
Einbeck	27,9	220	130	66	36	23	17	125	76	56
Nörten - Hardenberg	8,5	76	44	34	36	23	19	76	56	31
Northeim	30,9	240	190	105	36	27	24	240	94	46
Uslar	15,9	105	64	51	24	18		56	46	
Landkreis Osterode am Harz										
Bad Grund	2,6		47			10			44	27

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	Ein- wohner in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Bad Lauterberg im Harz	11,8	160	105			19	10			46
Bad Sachsa	8,2		102	57		19	11			57
Hattorf am Harz	4,4			30		14	10			
Herzberg am Harz	14,8	86		42		14	10			42
Osterode am Harz	24,7	195	170	125	29	19	12	89		45
Walkenried	2,4					7				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg										
Landkreis Ammerland										
Apen	11,0	75	55	35	8	8	5			
Bad Zwischenahn	27,0	540	325	180	28	20	15			
Edewecht	21,0	125	100	80	25	13				
Rastede	20,0	200	150	125	25	20	10			
Westerstede	22,0	325	240	150	35	22	12			
Wiefelstede	15,0	150	125	85	25	20	15			
Landkreis Friesland										
Jever	14,0	390	230	100		15		130		
Schortens/Heidmühle	21,0	154	77			15				
Varel	25,0	390	250	80		22		125		
Wangerooze	1,0	820	430							
Landkreis Wesermarsch										
Brake	16,0	260	180	85	36	18			60	
Nordenham	28,0	460	260	110	36	23			65	
Stadt Oldenburg	159,0	2150	1150	700	50	25	18	450	200	
Stadt Wilhelmshaven	83,0	535	325	90	25	18	13	275	100	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück										
Landkreis Osnabrück										
Bad Essen	15,8	175	135	80	28	20	11 *	175	125	75
Bad Iburg	11,5	245	135	95	33	23		245		
Bad Laer	9,2	160	90	75	20 *	20		160	90	75
Bad Rothenfelde	7,3	265	205	140		32		265	205	140
Belm	13,9	250	135	90	55		26	250	135	90
Bersenbrück	28,1	135	105	53	23	15	11	135	105	53
Bissendorf	14,4	130	100	80	50	26	15 *	130	100	80
Bohmte	13,3	110	85	58	15 *	10		110		
Bramsche	30,9	295	175	110	45	30	11	175	125	78
Dissen	9,3	225	175	110	34	26		225	175	
Fürstenau	16,7	140	105	73	20	15	13	140		
Georgsmarienhütte	32,5	240	185	130	90	60	30	235	180	130
Glandorf	6,8	95	70	53		20	15	95	70	53
Hagen am Teutoburger Wald	14,2	170	110	90	35		20	170	110	
Hasbergen	11,1	160	100	65	40			160		
Hilter am Teutoburger Wald	10,2	110	85	70	25	13 *				
Melle (Stadt)	46,7	343	275	168	45	28	18 *	343	275	168
Neuenkirchen	10,4	50	26		15	10		50	26	
Ostercappeln	9,7	110	100	60	23	16	13	100	70	48
Quakenbrück	23,0	175	108	63	22	10	3 *	175	108	63
Wallenhorst	24,1	225	160	125	35	30		225	160	125
Stadt Osnabrück	163,0	3575	2100	625	130	50	40	470	295	190
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf										
Landkreis Cuxhaven										
Cuxhaven, Stadt	52,1	500	165	85	60	20	15			
Langen, Stadt	18,7		92	72		26	15			
Loxstedt	16,3	100	64			18				
Nordholz	7,6		38	34	28	20				
Schiffdorf	14,1		72			26				
SG Am Dobrock/Cadenberge	3,4		36			20				
SG Bederkesa/Bad Bederkesa	5,1	110	75	56		20				

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
SG Bederkesa/Ringstedt	0,9		18							
SG Beverstedt/Flecken Beverstedt	4,4		70			15				
SG Börde Lamstedt/Lamstedt	3,4		28			14				
SG Hadeln/Otterndorf	7,1	60	40			23	15			
SG Hagen/Hagen im Bremischen	3,9		52			17				
SG Hemmoor/Stadt Hemmoor	8,8	38	31	22		12				
SG Land Wursten/Dorum	3,6		46			16				
SG Sietland/Ihlienworth	1,7		15			13				
Landkreis Osterholz										
Grasberg	8,0		85			30				
Lilienthal	18,0	180			35					
Osterholz - Scharmbeck	31,0	215				28				
Ritterhude	14,0		130		30					
Schwanewede	18,0		105			18				
SG Hambergen	12,0		62							
Worpswede	9,0		145							
Landkreis Stade										
Apensen/Apensen	3,1					17				
Buxtehude	39,2	550	470	300		40				
Drochtersen	12,2		100			15				
Fredenbeck/Fredenbeck	5,8					15				
Harsefeld/Harsefeld	12,4		140			28				
Himmelpforten/Himmelpforten	4,9		100			15				
Hornburg/Hornburg	5,5				33	20				
Jork	11,9		150			25				
Nordkehdingen/Freiburg	1,8					8				
Stade	45,9	800	520	350	50	35		160	130	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen										
Landkreis Diepholz										
Barnstorf	6,0		52		22	6				
Bassum	16,2		130			15	13			
Bruchhausen - Vilsen	6,2		62			20				
Diepholz	16,6		180		32	20	12			
Stuhr	33,0		155		60	31	20		60	
Sulingen	13,3		90		18		10			
Syke	24,6		205			26				
Twistringen	12,5		100			13				
Weyhe	30,3		170		26	20				
Landkreis Nienburg/Weser										
Hoya	3,8	76	66	60	25	10			60	
Nienburg	32,7	680	455	185	75	20	15	330	205	110
Rehburg - Loccum	10,8	50	40			12		50	40	
Stolzenau	7,6	65	55	50		15		65	55	45
Uchte	5,7	50	40	32		14			40	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden										
Landkreis Rotenburg (Wümme)										
Bremervörde	19,3	245	115	67	20	15				
Rotenburg (Wümme)	22,0	270	130		15	13				
Scheeßel	12,8	190	105			15				
SG Selsingen	9,1				10	8				
SG Sittensen	10,9	160	115	68	25	20				
SG Sottrum	14,2					15				
SG Zeven	21,8	210	140		20	15				
Visselhövede	10,8	100	55			10				
Landkreis Soltau - Fallingb. b. S.										
Bispingen/Bispingen	2,5		55			15				
Bad Fallingb. b. S./Bad Fallingb. b. S.	11,5	105	55			27				

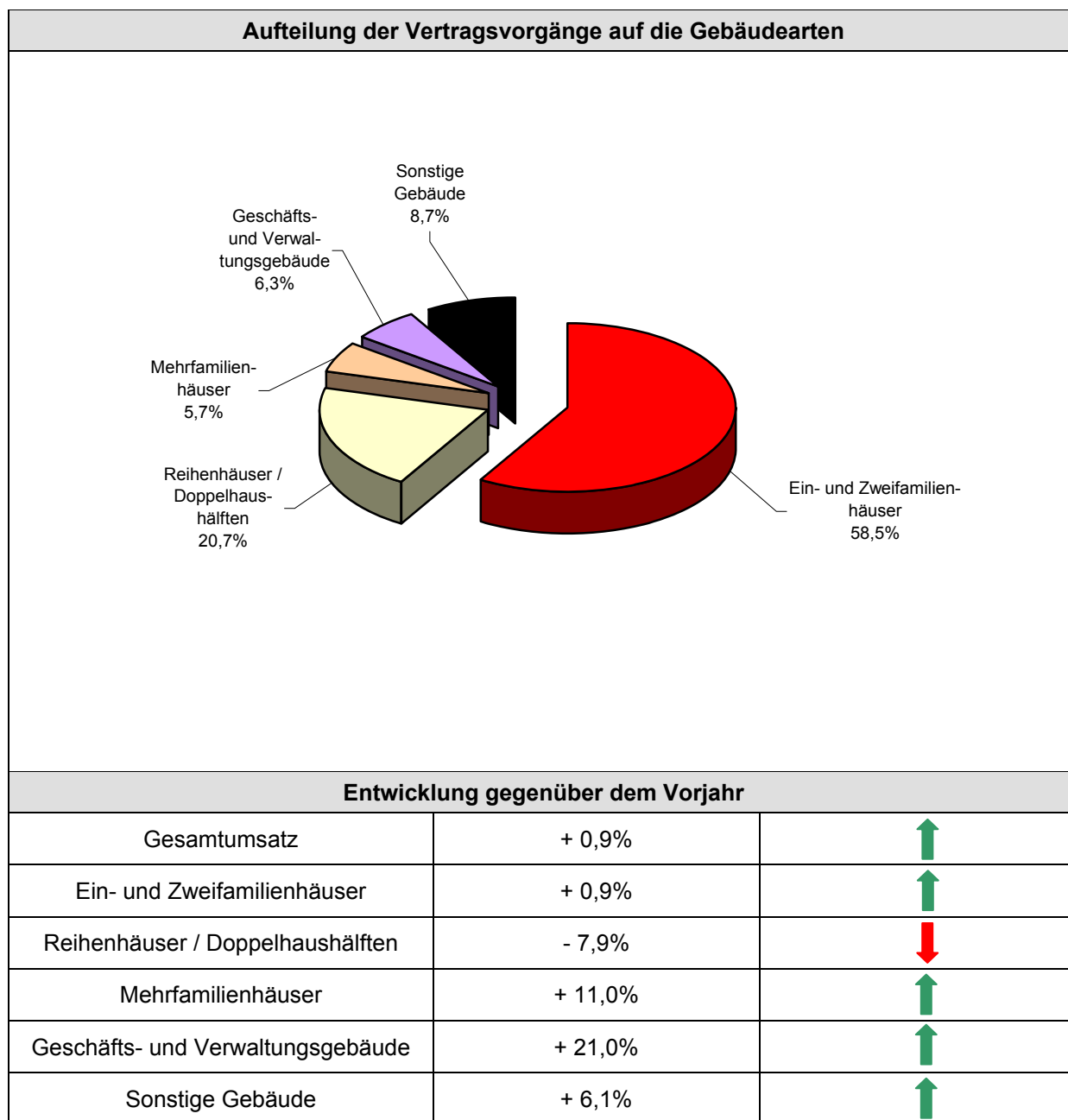
Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Schneverdingen/Schneverdingen	13,3	125	85			25				
SG Ahlden/Hodenhausen	3,1		50			11				
Soltau/Soltau	18,0	205	110			30				
Walsrode/Walsrode	15,5	215	85			15				
Landkreis Verden										
Achim	30,1	260	150			35				
Dörverden	9,5		60							
Kirchlinteln	10,5					23				
Langwedel	14,6					25				
Ottersberg	12,2		90			23				
Oyten	15,2		190			30				
SG Thedinghausen	15,0		80							
Verden	26,9	260				28				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg										
Landkreis Celle										
Bergen	13,0	80	55	42	25	20	18			
Celle	71,0	760	540	200	45	25	18			
Hambühren	10,0				23	17	13			
SG Wathlingen	15,0				22	13	11			
Landkreis Gifhorn										
Brome	3,0		50			8 *				
Gifhorn	42,0	380	280	150	40	30	15		90	
Hankensbüttel	4,0		50			25	15			
Isenbüttel	6,0		110			22				
Meine	8,0		110			21 *				
Meinersen	8,0		85			20				
Walle (Gemeinde Schwülper)	1,0				38					
Wesendorf	5,0		60			18				
Wittingen	12,0		70			13 *	10 *			
Landkreis Helmstedt										
Emmerstedt	2,3				15					
Flechtorf	2,7				20					
Helmstedt	25,5	300	225	150	25	19			85	
Königslutter am Elm	9,0	190	160	85	35	20				
Ochsendorf	0,5				13 *					
Schöningen	11,2	150	90	70		20	10			
Wendhausen	1,5				35					
Stadt Wolfsburg	122,0	1600	600	220	70 *	45 *	30 *	280	165	100

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

Entsprechend der Struktur des Landes Niedersachsen ist außerhalb der größeren Städte das freistehende, eigengenutzte Einfamilienwohnhaus die Gebäudeart, die am Grundstücksmarkt vorherrscht.

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Aufteilung des Marktes und die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.



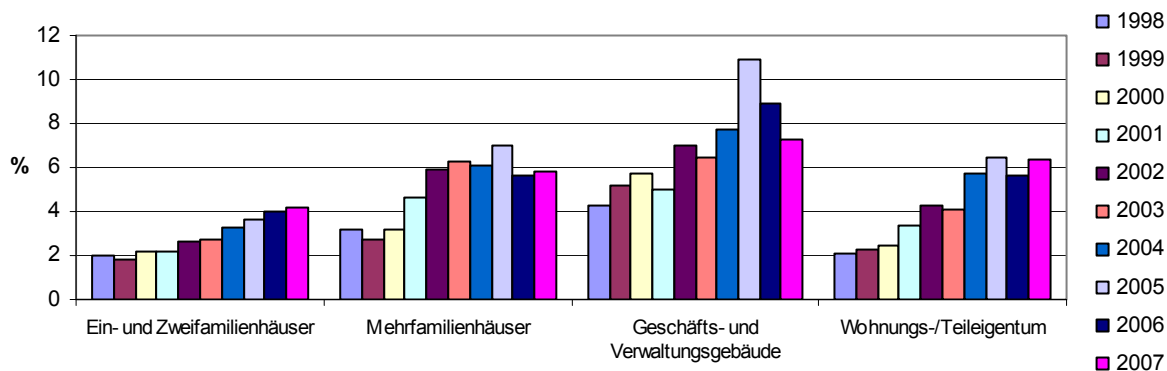
Zwangsversteigerungen

Auswertungen der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse zeigen, dass in Niedersachsen insgesamt die Anzahl der im Wege von Zwangsversteigerungsverfahren übertragenen bebauten Grundstücke bei den Ein- und Zweifamilienhäusern seit 1998 kontinuierlich zugenommen hat. Bei den übrigen bebauten Grundstücken ist nach einem Rückgang im Vorjahr überwiegend wieder ein Anstieg festzustellen.

Land Niedersachsen								
Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		Wohnungs-/Teileigentum	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
1998	666	2,0	57	3,2	76	4,3	505	2,1
1999	649	1,8	49	2,7	93	5,2	544	2,3
2000	657	2,2	49	3,2	83	5,7	481	2,5
2001	686	2,2	72	4,6	81	5,0	611	3,4
2002	794	2,6	83	5,9	98	7,0	716	4,3
2003	959	2,7	106	6,3	106	6,5	806	4,1
2004	1038	3,3	92	6,1	123	7,7	1005	5,7
2005	1141	3,6	120	7,0	194	10,9	1219	6,5
2006	1270	4,0	117	5,6	185	8,9	1119	5,6
2007	1350	4,2	134	5,8	185	7,3	1188	6,4

Grafische Darstellung:

**% - Anteil der Zwangsversteigerungen
für Teilmärkte in Niedersachsen**



Nachfolgend werden für die Landkreise, kreisfreien Städte und die Region Hannover die auf den jeweiligen Teilmärkten durch Zwangsversteigerungsverfahren übergegangenen bebauten Grundstücke dargestellt.

() = die Zahlen des Vorjahres

% = Prozentanteil am jeweiligen Umsatz der Teilmärkte

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		Wohnungs-/Teileigentum	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich								
LK Aurich	31 (47)	2,2 (3,4)	3 (0)	13,0 (0)	1 (8)	1,4 (10,7)	12 (16)	2,4 (3,2)

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Ein- und Zwei- familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		Wohnungs- /Teileigentum	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
LK Leer	52 (44)	4,2 (3,7)	3 (0)	14,3 (0)	6 (7)	14,0 (12,3)	11 (17)	5,7 (6,8)
LK Wittmund	10 (13)	2,7 (3,3)	0 (0)	0 (0)	3 (2)	10,7 (8,0)	3 (5)	1,9 (3,4)
Stadt Emden	6 (11)	1,7 (4,2)	0 (1)	0 (1,7)	4 (1)	15,4 (7,7)	12 (10)	9,2 (4,5)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig								
LK Goslar	22 (10)	4,5 (2,1)	9 (9)	10,6 (10,8)	13 (10)	18,1 (13,9)	97 (42)	16,5 (7,4)
LK Peine	5 (9)	0,8 (1,7)	2 (0)	5,9 (0)	0 (1)	0 (4,3)	4 (1)	1,4 (0,4)
LK Wolfenbüttel	28 (27)	6,5 (5,5)	4 (3)	12,1 (7,7)	5 (5)	13,5 (15,6)	10 (10)	3,8 (3,6)
Stadt Braunschweig	14 (8)	2,2 (1,3)	1 (3)	0,5 (1,7)	3 (6)	3,2 (6,7)	45 (52)	3,6 (4,3)
Stadt Salzgitter	16 (9)	5,5 (3,3)	1 (0)	4,0 (0)	0 (3)	0 (6,3)	15 (18)	3,9 (6,1)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg								
LK Cloppenburg	46 (32)	7,5 (6,0)	0 (1)	0 (6,3)	3 (0)	5,4 (0)	12 (0)	11,3 (0)
LK Oldenburg	22 (32)	3,2 (4,2)	1 (4)	5,9 (11,1)	4 (4)	12,9 (10,5)	22 (12)	8,9 (3,9)
LK Vechta	24 (11)	6,4 (2,7)	4 (1)	18,2 (7,7)	3 (5)	8,6 (16,7)	6 (10)	4,8 (7,6)
Stadt Delmenhorst	16 (11)	4,2 (3,1)	5 (4)	26,3 (12,9)	1 (3)	2,4 (9,7)	22 (22)	10,8 (8,1)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln								
LK Hameln- Pyrmont	38 (40)	6,3 (6,5)	6 (7)	12,0 (11,5)	6 (6)	11,8 (17,1)	50 (40)	11,8 (10,5)
LK Hildesheim	49 (43)	5,0 (4,3)	4 (2)	4,0 (3,1)	4 (5)	4,5 (5,1)	18 (29)	3,2 (4,6)
LK Holzminden	19 (15)	6,1 (5,5)	3 (1)	7,5 (3,7)	1 (4)	4,2 (13,8)	4 (4)	7,5 (6,3)
LK Schaumburg	40 (13)	6,8 (2,5)	2 (1)	5,9 (3,1)	5 (2)	9,3 (7,7)	17 (30)	6,0 (10,2)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover								
Region Hannover	111 (109)	3,9 (3,6)	19 (12)	4,3 (3,3)	15 (15)	4,2 (6,4)	210 (195)	5,1 (4,2)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg								
LK Harburg	42 (49)	3,2 (3,5)	0 (0)	0 (0)	2 (1)	5,4 (3,3)	19 (19)	4,3 (3,8)
LK Lüchow- Dannenberg	26 (26)	8,5 (9,8)	2 (0)	28,6 (0)	3 (3)	30,0 (15,8)	2 (1)	6,9 (4,0)
LK Lüneburg	43 (39)	5,2 (4,4)	0 (4)	0 (7,1)	1 (2)	2,3 (4,3)	19 (33)	4,3 (8,1)
LK Uelzen	26 (28)	5,7 (5,8)	1 (1)	2,7 (3,4)	2 (3)	7,7 (16,7)	6 (11)	6,4 (9,6)

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Ein- und Zwei- familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		Wohnungs- /Teileigentum	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen								
LK Emsland	56 (42)	4,4 (3,3)	1 (1)	5,0 (5,3)	7 (5)	8,8 (8,2)	21 (27)	6,6 (5,9)
LK Grafschaft Bentheim	15 (24)	2,0 (3,0)	1 (0)	6,3 (0)	2 (2)	3,8 (4,2)	13 (4)	6,4 (1,8)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim								
LK Göttingen	25 (29)	3,0 (3,9)	3 (6)	2,3 (6,8)	5 (7)	4,9 (10,8)	57 (96)	7,2 (11,2)
LK Northeim	35 (31)	7,2 (6,7)	11 (2)	21,6 (4,2)	5 (2)	9,8 (4,7)	8 (25)	4,3 (13,5)
LK Osterode am Harz	1 (6)	0,4 (2,7)	0 (2)	0 (9,1)	0 (1)	0 (5,0)	6 (5)	6,1 (5,2)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg								
LK Ammerland	27 (15)	4,7 (2,5)	3 (1)	33,3 (10,0)	2 (4)	5,6 (12,5)	16 (20)	6,3 (9,0)
LK Friesland	17 (27)	2,7 (4,1)	3 (0)	12,5 (0)	4 (6)	9,5 (15,4)	15 (10)	6,0 (4,2)
LK Wesermarsch	23 (26)	4,8 (4,6)	3 (3)	16,7 (12,0)	7 (1)	20,6 (2,5)	9 (15)	6,4 (9,0)
Stadt Oldenburg	16 (15)	2,5 (2,0)	2 (2)	3,2 (3,1)	4 (2)	4,5 (2,9)	21 (23)	3,1 (3,3)
Stadt Wilhelmshaven	4 (11)	2,0 (4,0)	7 (16)	10,3 (21,3)	3 (3)	5,9 (9,4)	121 (54)	23,9 (10,4)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück								
LK Osnabrück	57 (33)	5,8 (3,2)	5 (3)	8,5 (4,5)	9 (10)	9,8 (12,3)	31 (29)	8,4 (6,4)
Stadt Osnabrück	7 (8)	2,2 (2,2)	1 (5)	1,0 (5,3)	1 (2)	1,5 (5,7)	36 (59)	5,3 (9,8)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf								
LK Cuxhaven	53 (36)	5,6 (3,9)	1 (2)	2,1 (8,7)	2 (5)	4,3 (11,1)	34 (30)	6,6 (6,5)
LK Osterholz	23 (34)	4,2 (6,8)	1 (0)	20,0 (0)	2 (3)	15,4 (27,3)	7 (8)	5,0 (5,8)
LK Stade	35 (30)	4,8 (3,6)	2 (1)	5,9 (2,3)	4 (2)	7,0 (4,9)	69 (26)	12,0 (4,7)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen								
LK Diepholz	49 (32)	4,9 (3,2)	3 (5)	9,1 (15,6)	5 (5)	7,7 (9,3)	12 (22)	2,5 (4,4)
LK Nienburg/ Weser	24 (22)	5,2 (4,4)	4 (0)	11,8 (0)	5 (6)	13,5 (13,0)	7 (2)	6,1 (1,2)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden								
LK Rotenburg (Wümme)	41 (39)	6,3 (5,5)	3 (3)	16,7 (18,8)	6 (5)	18,8 (12,8)	9 (4)	7,1 (3,5)
LK Soltau- Fallingb.otel	23 (33)	4,0 (5,2)	3 (2)	10,0 (12,5)	4 (4)	9,3 (10,3)	15 (16)	6,4 (8,3)
LK Verden	27 (27)	5,2 (4,6)	0 (2)	0 (14,3)	6 (2)	17,1 (8,0)	21 (14)	9,4 (5,6)

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Ein- und Zwei- familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		Wohnungs- /Teileigentum	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg								
LK Celle	41 (51)	4,2 (5,7)	3 (1)	3,9 (2,3)	3 (3)	5,3 (5,8)	19 (27)	5,6 (5,3)
LK Gifhorn	37 (43)	4,2 (5,1)	0 (2)	0 (10,0)	6 (5)	12,2 (12,8)	9 (3)	6,8 (1,7)
LK Helmstedt	19 (19)	3,8 (3,7)	3 (3)	7,5 (5,8)	6 (3)	18,8 (12,5)	10 (11)	8,1 (10,1)
Stadt Wolfsburg	9 (11)	2,3 (4,5)	1 (1)	5,9 (20,0)	2 (1)	4,9 (9,1)	6 (12)	2,2 (2,9)

Marktsituation bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern / Doppelhaushälften

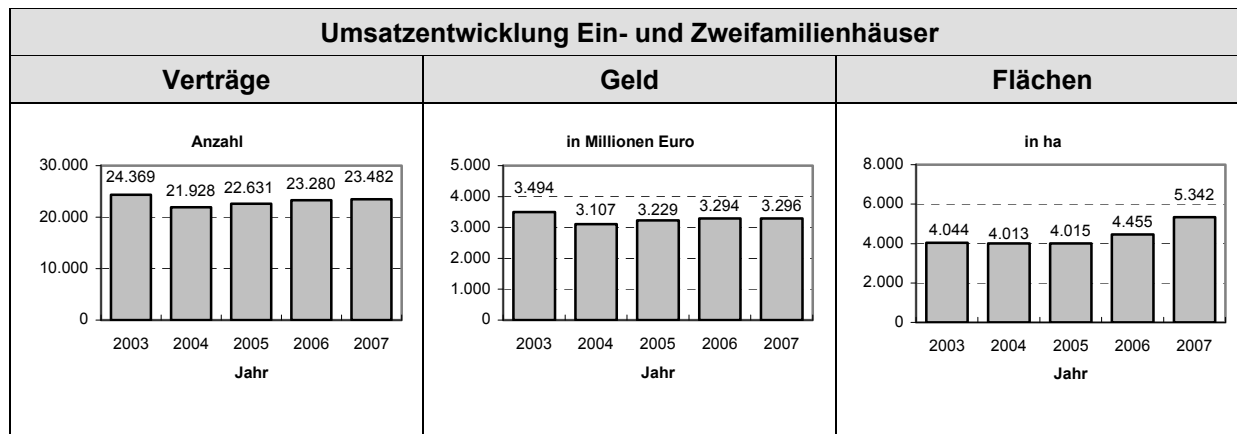
Die Angebots- und Nachfragesituation wird bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und den Reihenhäusern / Doppelhaushälften von der gesamtwirtschaftlichen Lage, besonders von der Einkommenssituation, vorwiegend der Arbeitnehmer, und der Höhe der Mieten beeinflusst. Dieser Teilmarkt ist deshalb gekennzeichnet durch eine Nachfrage, die sich vorwiegend auf Objekte bezieht, die auch von durchschnittlich verdienenden Erwerbern finanziert werden können.

Besonders bei höherwertigen Objekten ist für den Kaufpreis entscheidend, ob die Lage, die Gestaltung, die Bauausführung und die Ausstattung den heutigen Anforderungen an gesundes, ruhiges Wohnen entsprechen. Objekte, die diese Anforderungen nicht erfüllen, lassen sich nur mit zum Teil erheblichen Nachlässen verkaufen. Finanzkräftige Interessenten solcher Objekte überlegen oft, ob nicht ein Neubau nach ihren Vorstellungen mit dem heutigen Baustandard und entsprechender Ausstattung für sie vorteilhafter ist.

Folge dieser Angebots- und Nachfragesituation ist, dass die Kaufpreise für Gebäude mittlerer Größe regelmäßig unter dem Sachwert der Objekte liegen und größere Objekte sogar nur mit hohen Abschlägen am Markt absetzbar sind. Diese allgemein gültige Marktsituation ist in ländlich strukturierten Räumen stärker ausgeprägt als in Städten mit zentraler Funktion und höherer Wirtschaftskraft. Untersuchungen über das Verhältnis von Kaufpreis zum Sachwert werden in den Abschnitten 9.2.3.1 und 9.3.3.1 beschrieben.

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

In Niedersachsen ist die Anzahl der Verträge von Ein- und Zweifamilienhäusern im Berichtsjahr um + 1 % (2006: + 3 %) gestiegen, der Geldumsatz ist konstant geblieben (2006: + 2 %) und der Flächenumsatz hat sich um + 20 % (2006: + 11 %) erhöht.



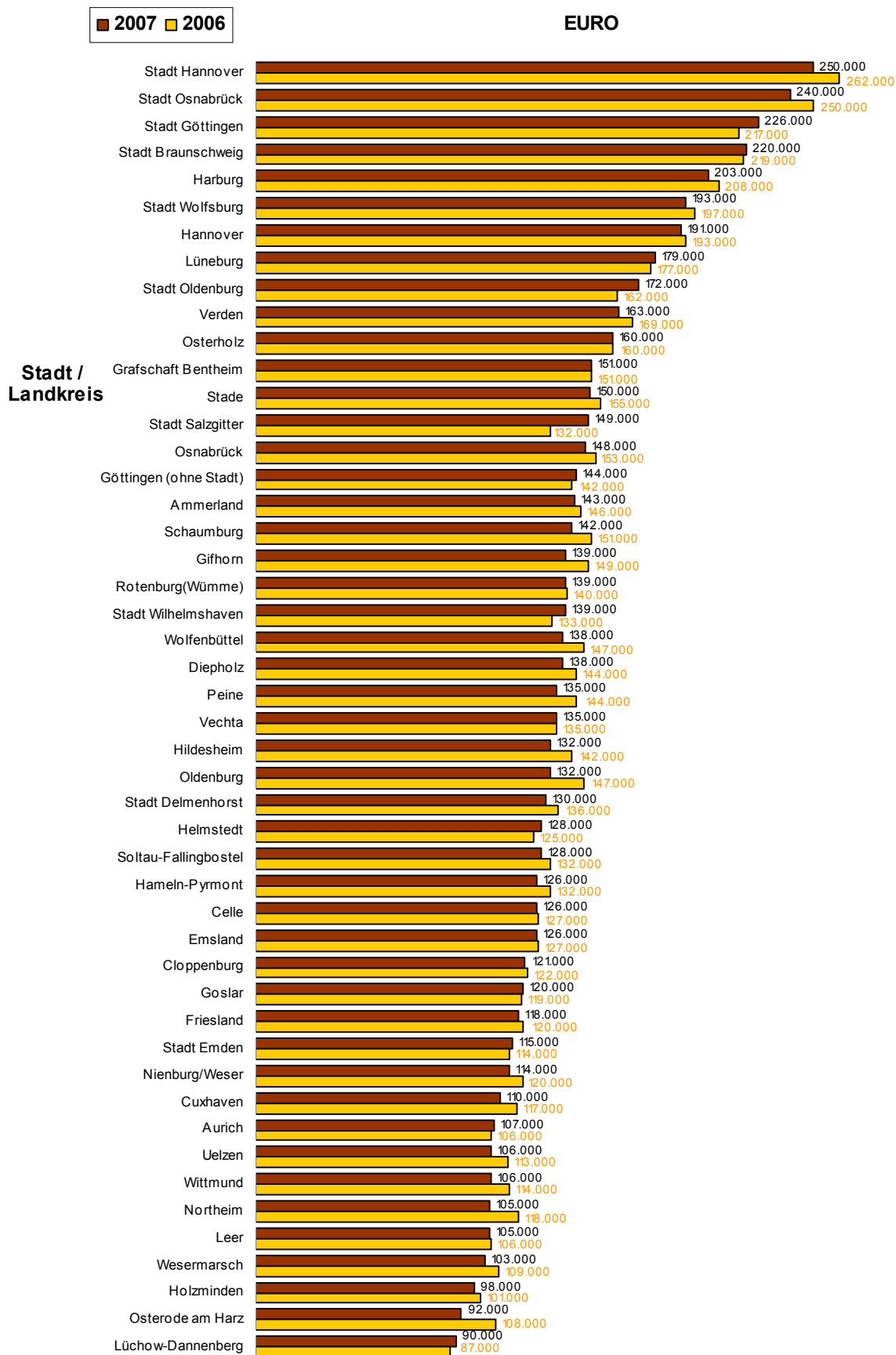
9.2.1 Preisniveau

Die Durchschnittspreise von freistehenden Einfamilienhäusern lagen im Jahr 2007 zwischen 90.000 Euro im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 250.000 Euro in der Landeshauptstadt Hannover. Für Niedersachsen lag der durchschnittliche Preis bei 140.000 Euro (Vorjahr: 142.000 Euro). Bei diesen Angaben ist allerdings zu berücksichtigen, dass die einzelnen Vergleichsmengen hinsichtlich der durchschnittlichen Gebäudegröße und des Baujahres sehr unterschiedlich sein können.

Die Kaufpreise von Zweifamilienhäusern lagen in der Regel über den Kaufpreisen für Einfamilienhäuser, für das Land Niedersachsen bei durchschnittlich 144.000 Euro (Vorjahr: 149.000 Euro).

In der Grafik auf der nächsten Seite sind die im Jahr 2007 durchschnittlich in den kreisfreien Städten und Landkreisen, der Region Hannover (ohne Landeshauptstadt Hannover) und der Landeshauptstadt Hannover sowie dem Landkreis Göttingen (ohne Stadt Göttingen) und der Stadt Göttingen gezahlten Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser aufgeführt.

Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser



9.2.2 Preisentwicklung

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse werden oft durch Indexreihen dargestellt. Auch die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt lässt sich damit zuverlässig beurteilen.

Der Obere Gutachterausschuss hat deshalb zur Beurteilung des Gesamtmarktes in Niedersachsen eine Untersuchung zur Entwicklung eines "Niedersächsischen Grundstücksmarkindexes (NIDEX)" für Einfamilienhäuser auf der Grundlage der Automatisierten Kaufpreissammlung durchgeführt.

Indexreihen beschreiben die Preisentwicklung zutreffend, wenn sie sich auf gleichartige Teilmärkte beziehen. Da der Markt in Niedersachsen jedoch sehr unterschiedlich strukturiert ist und sich die Immobilienpreise in den Regionen unterschiedlich entwickeln, kann der landesweite Index nicht auf die Entwicklung in den einzelnen Städten und Gemeinden übertragen werden. Hier wird deshalb auf die Grundstücksmarktberichte der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse verwiesen.

Niedersächsischer Immobilienindex (NIDEX) für Einfamilienhäuser

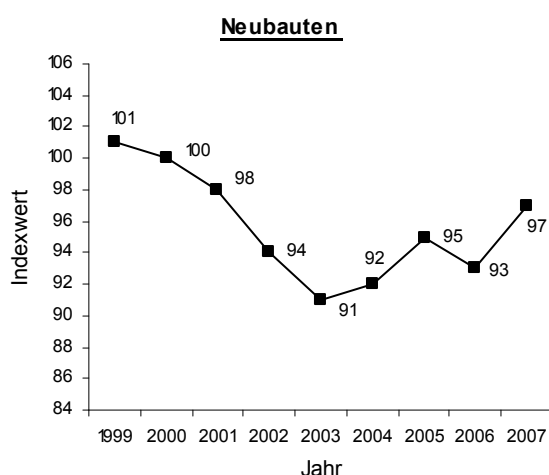
Als Datengrundlage für die Ermittlung dienen alle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung in Niedersachsen registrierten Kauffälle von Einfamilienhäusern. Mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) wurden die Kauffälle ab 1998 für jedes Indexjahr getrennt voneinander ausgewertet. Die unterschiedlichen wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte wie Grundstücksgröße, Bodenwert, Wohnfläche, Ausstattung, Alter und Keller sind dabei wertmäßig berücksichtigt worden.

In die Untersuchungen wurden alle Kauffälle für Einfamilienhäuser mit Baujahr ab 1945 einbezogen. Da Neubauten anderen Marktgepflogenheiten unterliegen als ältere Gebäude, wurden die Kauffälle mit Neubauten einer gesonderten Untersuchung unterzogen.

Die für die Indexermittlung herangezogenen Vergleichswerte beziehen sich auf ein durchschnittliches freistehendes Einfamilienhaus in Niedersachsen (Musterhaus) mit folgenden Merkmalen:

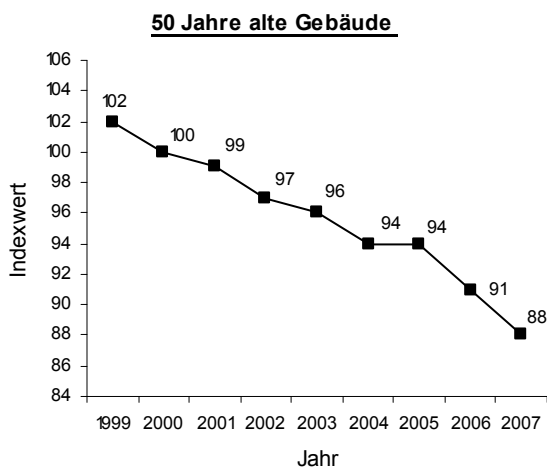
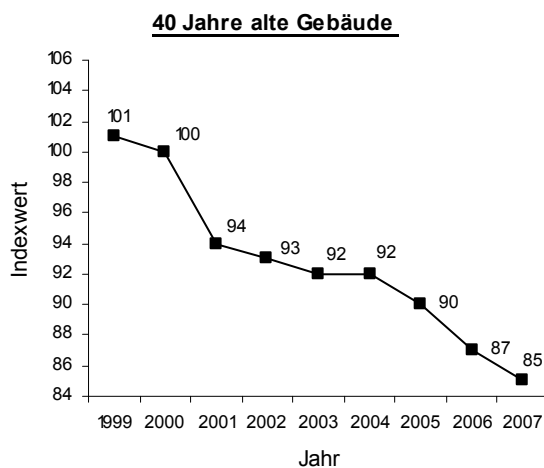
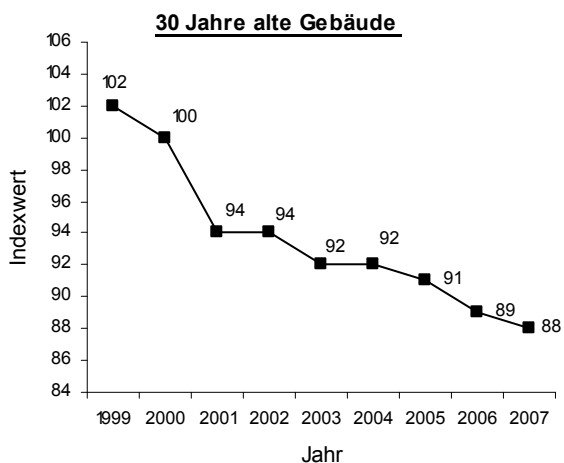
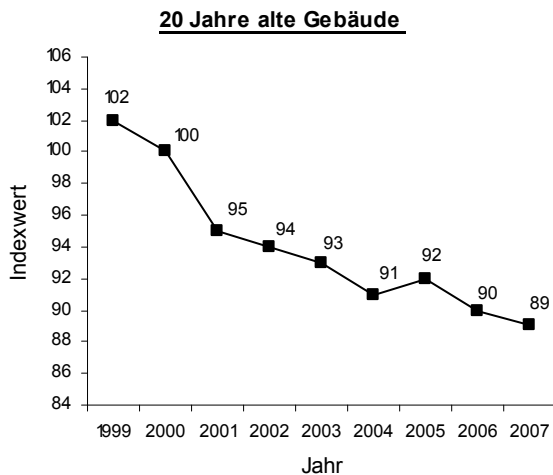
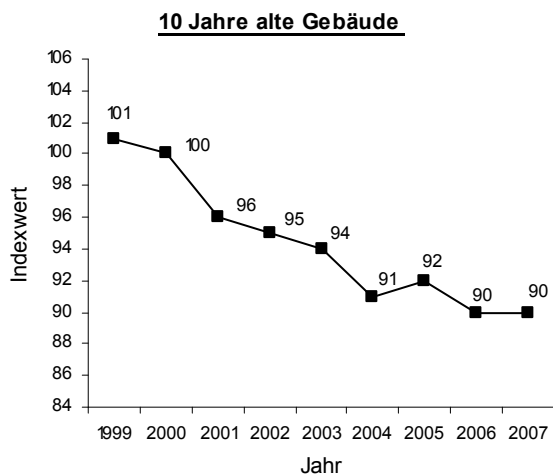
130 m² Wohnfläche, mittlere Ausstattung, ohne Keller, auf einem Grundstück zur Größe von 700 m² zum Bodenrichtwert von 72 €/m².

NIDEX für Einfamilienhäuser :
Neubauten, Basisjahr 2000 = Indexwert 100



NIDEX für Einfamilienhäuser :

10 bis 50 Jahre alte Häuser, Basisjahr 2000 = Indexwert 100



Die Grafiken zeigen, dass die Preise für Neubauten wieder gestiegen sind. Die Preise für 10 Jahre alte Gebäude blieben stabil. Der Preisrückgang bei den 20 Jahre alten oder älteren Gebäuden setzte sich fort.

9.2.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

9.2.3.1 Marktanpassungsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren dienen zur Anpassung des nach dem Sachwertverfahren ermittelten Wertes eines Grundstücks an die Marktlage.

Beim Sachwertverfahren werden der Bodenwert und der Herstellungswert der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen und andere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen getrennt ermittelt.

Der Herstellungswert wird dabei aus der Größe (Raum- oder Flächeneinheit) der Gebäude und den gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) je Raum- oder Flächeneinheit errechnet. Als Normalherstellungskosten werden heute in der Regel Werte angesetzt, die im Auftrage des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau durch die Sächsische Bauinstitut GmbH unter Leitung von Professor Dipl.-Ing. Martin Mittag ermittelt wurden. Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen vom 01. Dezember 2001 sind die Normalherstellungskosten von 1995 (NHK 95) überarbeitet, aktualisiert, erweitert, auf Euro umgestellt und als Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) in die Wertermittlung eingeführt worden. Die NHK 2000 werden mit Hilfe der Baupreisindexreihen auf den Wertermittlungstichtag umgerechnet und mit den Regional- sowie ggf. den Ortsfaktoren auf die örtlichen Gegebenheiten umgerechnet.

Zur Anpassung der berechneten Sachwerte an die Marktlage haben die Gutachterausschüsse aus den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen Marktanpassungsfaktoren ermittelt.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors ist abhängig von der Größe des Objektes, von der Lage und vom Baujahr; allgemein gilt, je größer das Objekt, desto kleiner ist der Anpassungsfaktor; der Faktor ist in ländlichen Gebieten kleiner als in den Städten.

Als **Beispiel** werden hier die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg für den Bereich des **Landkreises Cloppenburg** ermittelten Daten für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgestellt:

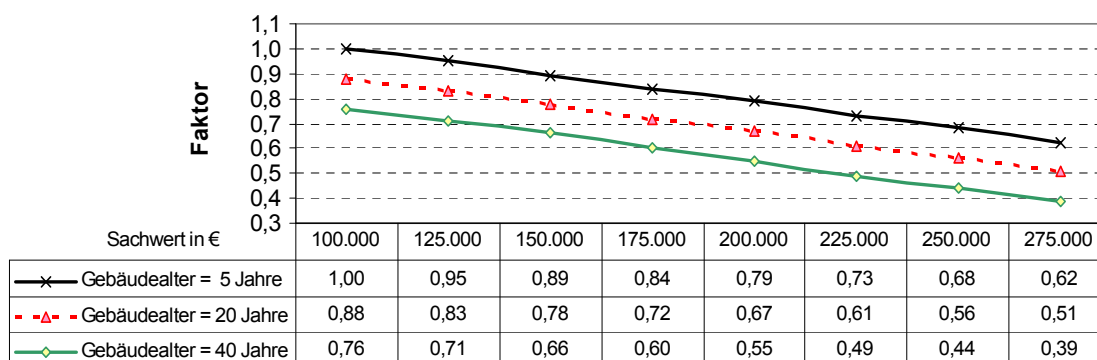
Aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten sind Marktanpassungsfaktoren als Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert für gleichartige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für den Bereich des Landkreises Cloppenburg abgeleitet worden.

Die Sachwerte wurden nach dem folgenden Modell ermittelt:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, 2000 = 100)
	x	Faktor 1,15 (für Baunebenkosten)
	x	Regionalfaktor 0,75 für die Landkreise Cloppenburg und Vechta oder Regionalfaktor 0,85 für die Stadt Delmenhorst sowie den Landkreis Oldenburg
	-	Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Die Auswertung von Kaufverträgen über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Zeitraum 2005 bis 2007 ergab eine Abhängigkeit des Faktors Kaufpreis/Sachwert von der Höhe des Sachwertes sowie dem Alter der vorhandenen Bausubstanz.

Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert für Ein- und Zweifamilienhäuser - Landkreis Cloppenburg -



Hinweise zur Anwendung

Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein 20 Jahre altes Einfamilienhaus im Landkreis Cloppenburg mit einem Sachwert von 200.000 € und einem Lagewert von 70 €/m²?

Aufgrund des Gebäudealters von 20 Jahren ist der gesuchte Faktor an der für dieses Gebäudealter dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,67.

Der Wert dieser Immobilie beträgt damit: $200.000 \text{ €} \times 0,67 = \text{rund } 135.000 \text{ €}$.

Für die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Bereiche haben die zuständigen Gutachterausschüsse **Anpassungsfaktoren** ermittelt und in ihren örtlichen Grundstücksmarktberichten veröffentlicht:

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Sachwertverfahren auf der Basis	Regional-faktoren	Bauneben-kosten	Alterswert-minderung nach	Gesamtnutzungsdauer
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich					
LK Aurich	NHK 2000	0,80 Ortsfaktoren für Juist 1,9 Norderney 1,4 Baltrum 1,8	12%	Ross	90 Jahre
LK Leer	NHK 2000	0,80 Ortsfaktor für Borkum 1,3	12%	Ross	90 Jahre

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Sachwertver- fahren auf der Basis	Regional- faktoren	Bauneben- kosten	Alterswert- minderung nach	Gesamtnutzungsdauer
LK Wittmund	NHK 2000	0,80 Ortsfaktoren für Langeoog 1,6 Spiekeroog 1,7	12%	Ross	90 Jahre
Stadt Emden	NHK 2000	0,80	12%	Ross	90 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig					
LK Goslar	NHK 2000	0,80	15%	Ross	100 Jahre
LK Peine	NHK 2000	0,89	15%	Ross	100 Jahre
LK Wolfenbüttel	NHK 2000	0,80	15%	Ross	100 Jahre
Stadt Salzgitter	NHK 2000	0,89	15%	Ross	100 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg					
LK Cloppenburg	NHK 2000	0,75	15%	Ross	100 Jahre
LK Oldenburg	NHK 2000	0,85	15%	Ross	100 Jahre
LK Vechta	NHK 2000	0,75	15%	Ross	100 Jahre
Stadt Delmenhorst	NHK 2000	0,85	15%	Ross	100 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln					
LK Hameln-Pyrmont	NHK 2000	0,89	15%	Ross	nach NHK 2000
LK Hildesheim	NHK 2000	0,89	15%	Ross	nach NHK 2000
LK Holzminden	NHK 2000	0,89	15%	Ross	nach NHK 2000
LK Schaumburg	NHK 2000	0,89	15%	Ross	nach NHK 2000
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover					
Region Hannover	NHK 2000	0,96 Stadt Hannover 0,89 übrige Region	15%	Ross	90 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg					
LK Harburg	NHK 2000	0,86	16%	Ross	90 Jahre
LK Lüchow- Dannenberg	NHK 2000	0,87	16%	Ross	90 Jahre
LK Lüneburg	NHK 2000	0,89	16%	Ross	90 Jahre
LK Uelzen	NHK 2000	0,91	16%	Ross	90 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen					
LK Emsland	NHK 2000	0,82	12%-15%	Ross	80 - 90 Jahre
LK Grafschaft Bentheim	NHK 2000	0,82	16%	Ross	90 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim					
LK Göttingen	NHK 2000	0,90	15%	Ross	90 Jahre
LK Northeim	NHK 2000	0,90	15%	Ross	90 Jahre
LK Osterode a. Harz	NHK 2000	0,90	15%	Ross	90 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg					
LK Ammerland	NHK 2000	0,85	15%	Ross	90 Jahre
LK Friesland	NHK 2000	0,88 Ortsfaktor für Wangerooge 1,8	15%	Ross	90 Jahre
LK Wesermarsch	NHK 2000	0,80	15%	Ross	90 Jahre
Stadt Oldenburg	NHK 2000	0,85	15%	Ross	90 Jahre

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Sachwertver- fahren auf der Basis	Regional- faktoren	Bauneben- kosten	Alterswert- minderung nach	Gesamtnutzungsdauer
Stadt Wilhelmshaven	NHK 2000	0,90	15%	Ross	90 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück					
LK Osnabrück ohne die Samtgemeinden in den Samtgemeinden	NHK 2000	0,89 0,80	16%	Ross	100 Jahre
Stadt Osnabrück	NHK 2000	0,89	16%	Ross	100 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf					
LK Cuxhaven	NHK 2000	0,80	15%	Ross	80 Jahre
LK Osterholz	NHK 2000	0,80	15%	Ross	80 Jahre
LK Stade	NHK 2000	0,80	15%	Ross	80 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen					
LK Diepholz	NHK 2000	0,89	12%	Ross	80 - 100 Jahre
LK Nienburg/Weser	NHK 2000	0,90	15%	Ross	80 - 100 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden					
LK Rotenburg (Wümme)	NHK 2000	0,80	16%	Ross	80 Jahre
LK Soltau- Fallingb.ostel	NHK 2000	0,80	16%	Ross	80 Jahre
LK Verden	NHK 2000	0,80	16%	Ross	80 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg					
LK Celle	NHK 2000	0,90	15%	Ross	100 Jahre
LK Gifhorn (nur im südlichen Landkreis)	NHK 2000	0,86	15%	Ross	100 Jahre
LK Helmstedt	NHK 2000	0,89	15%	Ross	100 Jahre
Stadt Wolfsburg	NHK 2000	0,92	15%	Ross	100 Jahre

9.2.3.2 Vergleichsfaktoren

Die Vergleichsfaktoren werden aus Kaufpreisen gleichartiger bebauter Grundstücke abgeleitet und sind auf die Bezugsgröße Wohnfläche bezogen.

Eingehende Untersuchungen haben dabei ergeben, dass die Vergleichsfaktoren von verschiedenen Größen wie Wohnfläche, Baujahr, Lage (Bodenrichtwert), Ausstattung und Grundstücksgröße, aber auch von anderen Größen wie Garage, Keller u.a. abhängig sein können.

Als **Beispiel** werden hier die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg für den Bereich der kreisfreien **Stadt Oldenburg** ermittelten Daten für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgestellt:

Für den Bereich der Stadt Oldenburg umfasst die Stichprobe 256 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006 – 2007	2006
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² – 210 €/m ²	148 €/m ²
Baujahr	1955 – 2004	1974
Wohnfläche	60 m ² – 200 m ²	130 m ²
Grundstücksgröße	242 m ² – 1000 m ²	611 m ²

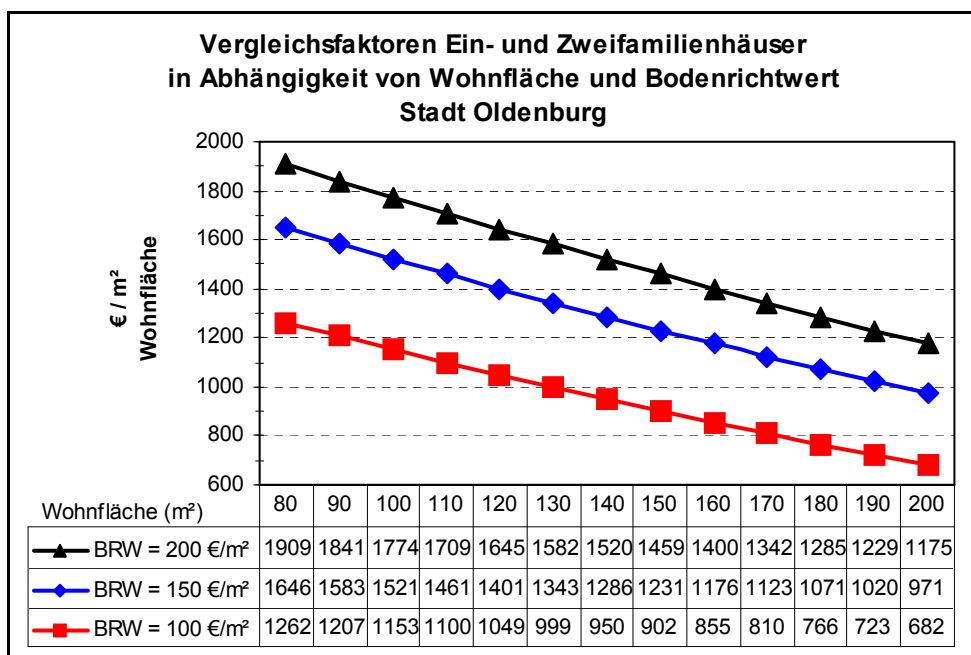
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2007
Lage (Bodenrichtwert)	150,- €/m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	600 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	überwiegend massiv

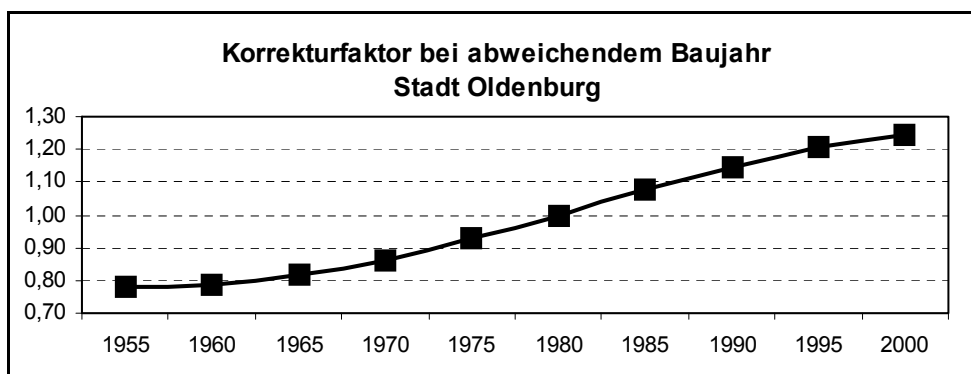
Hinweise zur Anwendung der Vergleichsfaktoren:

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

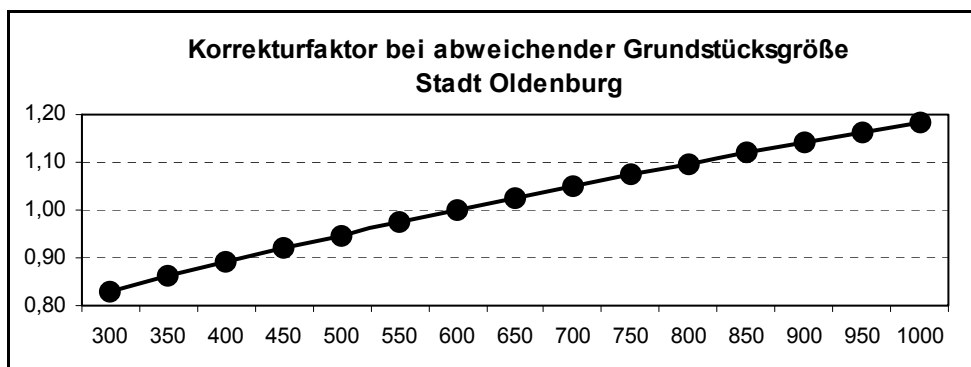
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Anwendungsbeispiel für Vergleichsfaktoren:			
Ein- bzw. Zweifamilienhaus in Oldenburg			
Bodenrichtwert:	150 €/m ²	Wohnfläche:	140 m ²
Baujahr:	1975	Grundstücksgröße:	800 m ²
Vergleichsfaktor ermitteln (durch Abgreifen aus dem Diagramm oder Interpolation aus der Wertetabelle)	1.286,- €/m ²		
Korrekturfaktor für abweichendes Baujahr	0,93		
Korrekturfaktor für abweichende Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus dem Diagramm)	1,10		
Vergleichsfaktor korrigiert = Vergleichsfaktor (Diagramm) x Korrekturfaktor Wohnfläche und Grundstücksgröße =	1.286,- €/m ² x 0,93 x 1,10 = 1.316,- €/m ²		
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor korrigiert	= 140 m ² x 1.316,- €/m ² = rd. 184.000,- €		

Für die in der Tabelle aufgeführten Einflussfaktoren sind von den Gutachterausschüssen in ihren Marktberichten in Form von Tabellen oder Grafiken, sowie auch durch Angabe von Zu- oder Abschlägen in % ihre Einflüsse auf den Vergleichsfaktor angegeben.

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Einflussfaktoren
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich	
LK Aurich	Lage (nur in der Stadt Aurich), Baujahr, Wohnfläche
LK Leer	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße (nur in der Stadt Leer), Ausstattung (nur in der Stadt Leer)
LK Wittmund	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Stadt Emden	Lage, Baujahr, Wohnfläche
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig	
LK Goslar	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Ausstattung, Keller, bauliche Verbesserung
LK Peine	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Ausstattung, Garage, Keller
LK Wolfenbüttel	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Gebäudekonstruktion
Stadt Braunschweig	Lage (Zonen), Baujahrsklassen, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Stadt Salzgitter	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg	
LK Cloppenburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Oldenburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Vechta	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Stadt Delmenhorst	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln	
LK Hameln-Pyrmont	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Ausstattung, Garage, Keller, bauliche Verbesserung, Gebäudekonstruktion
LK Hildesheim	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Ausstattung, Keller, Garage

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Einflussfaktoren
LK Holzminden	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Schaumburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Garage, Keller
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover	
Region Hannover	Lage, Baujahr (wahlweise Alter), Wohnfläche, Grundstücksgröße, Ausstattung, Garage, Keller, Fassade, Gebäudekonstruktion
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg	
LK Harburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Keller, Entfernung z. Zentrum Hamburg
LK Lüchow-Dannenberg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Keller, regionale Lage
LK Lüneburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Keller
LK Uelzen	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Keller, regionale Lage
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen	
LK Emsland	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Keller
LK Grafschaft Bentheim	Lage, Baujahr, Wohnfläche
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim	
LK Göttingen	Lage (zusätzlich Zonen bei Baujahr ab 1946), Baujahr (bei Baujahr ab 1946), Wohnfläche, Grundstücksgröße, Gebäudekonstruktion (bei Baujahr ab 1946)
LK Northeim	Lage (zusätzlich Zonen), Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Osterode am Harz	Lage (zusätzlich Zonen), Baujahr (bei Baujahr ab 1946), Wohnfläche, Grundstücksgröße, Gebäudekonstruktion (bei Baujahr vor 1946)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg	
LK Ammerland	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Friesland	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Wesermarsch	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Stadt Oldenburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Stadt Wilhelmshaven	Lage, Baujahr, Wohnfläche
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück	
LK Osnabrück	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Stadt Osnabrück	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf	
LK Cuxhaven	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Keller
LK Osterholz	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Stade	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Keller
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen	
LK Diepholz	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Ausstattung, Keller, bauliche Verbesserung
LK Nienburg/Weser	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Ausstattung, Keller, bauliche Verbesserung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden	
LK Rotenburg (Wümme)	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Keller
LK Soltau-Fallingb.ostel	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Keller
LK Verden	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Keller (im Verdichtungsraum)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg	
LK Celle	Lage (Zonen), Baujahr, Wohnfläche
LK Gifhorn	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Keller

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Einflussfaktoren
LK Helmstedt	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Keller
Stadt Wolfsburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bieten mit dem Online-Dienst „Immobilien-Preis-Kalkulator“ (<http://www.gag.niedersachsen.de>) seit 2008 die Möglichkeit, mit Hilfe dieser Vergleichsfaktoren ein ungefähres Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser zu errechnen.

9.2.4 Erbbaurechte

In Niedersachsen wurden im Jahr 2007 insgesamt 660 (2006: 630) Ein- und Zweifamilienhäuser, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, veräußert.

9.2.4.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen, die auf einem Erbbaurechtsgrundstück stehen, sind 2007 in Niedersachsen 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 **nicht** den Bodenwert (Erbbaurecht), sondern den Bodenwertanteil des Erbbaurechtes.

Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Die dargestellte Anzahl der Kauffälle gibt die Zahl der Kauffälle an, die für die Ermittlung des mittleren Baujahres und des durchschnittlichen Kaufpreises zur Verfügung standen. Für die Ermittlung der mittleren Wohnfläche und des durchschnittlichen Wohnflächenpreises standen weniger Kauffälle zur Verfügung, da die Wohnfläche nicht immer bekannt war.

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Erbbaurecht) 2007 für Ein- und Zweifamilienhäuser in Niedersachsen

verkaufte Objekte 2007	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	- (10)	- (1920)	- (-)	- (-)	- (107.000,-)
Baujahr 1946 – 1969	166 (169)	1959 (1960)	133 (133)	885,- (980,-)	110.000,- (118.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	99 (92)	1978 (1976)	152 (159)	1.066,- (1.040,-)	153.000,- (154.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	95 (68)	1993 (1993)	141 (155)	1.130,- (1.160,-)	153.000,- (168.000,-)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	21 (30)	2001 (2001)	141 (126)	1.200,- (1.150,-)	165.000,- (145.000,-)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

9.2.4.2 Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“

Für Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht werden gewöhnlich geringere Kaufpreise erzielt als für im Volleigentum befindliche Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die folgenden Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben für ihren Bereich Vergleichsfaktoren zum Verhältnis der Kaufpreise bebauter Erbbaurechte zu vergleichbaren bebauten Grundstücken im Volleigentum abgeleitet. Neben den Mittelwerten sind die Spannen zusätzlich in Klammern dargestellt.

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Vergleichsfaktor		Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages in Jahren	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Bodenrichtwert (€/m ²)	Rendite (%)
	Mittel	Spanne				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln						
LK Hameln-Pyrmont	0,92 *		(41 - 94)		(25 - 175)	
LK Hildesheim	0,86 *		(19 - 84)		(34 - 175)	
LK Schaumburg	0,86 *		(25 - 89)		(26 - 145)	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover						
Region Hannover	0,82 *	(0,50 - 1,20)	(40 - 85)	(1.200 - 2.200)		
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim						
LK Göttingen	0,80 - 0,85 *					
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück						
Stadt und LK Osnabrück zusammengefasst	0,83 *	(0,43 - 1,10)	65 (27 - 94)		90 (18 - 250)	1,41 (0,12 - 4,86)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen						
LK Diepholz und LK Nienburg /Weser zusammengefasst	0,80 *	(0,60 - 1,00)	60 (45 - 91)	920 (300 - 1.595)	80 (43 - 140)	0,80 (0,10 - 3,50)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden						
LK Rotenburg (Wümme), LK Soltau-Fallingbostel und LK Verden zusammengefasst	0,81 *	(0,57 - 1,05)	59 (26 - 91)	831 (347 - 1.437)	95 (13 - 170)	1,60 (0,20 - 4,40)

* = Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie dem Wohnflächenpreis, der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages, dem Erbbauzins und dem Bodenrichtwert ist zurzeit nicht nachweisbar.

9.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Ein- und Zweifamilienhäuser dienen dem Eigentümer vorrangig zur eigenen Nutzung. Sie werden nach dem Vergleichswertverfahren oder auch nach dem Sachwertverfahren bewertet. Teilweise stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Bei derartigen Wertermittlungsfällen wird der Ertragswert benötigt. Einige Gutachterausschüsse haben deshalb aus Verkäufen von vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Information erhält der Gutachterausschuss über Fragebögen, die an die Erwerber oder Veräußerer verschickt werden.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und der 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, von der Lage am Kapitalmarkt sowie von den individuellen Merkmalen des bebauten Grundstückes. 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 in der Vergangenheit als wertbeständig galt.

Die in der Tabelle aufgeführten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich			
Landkreise Aurich, Leer, Wittmund und Stadt Emden zusammengefasst	Landkreise Aurich, Leer, Wittmund und Stadt Emden	Einfamilienhäuser	4,0 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Peine	Landkreis Peine	Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 1945	4,7 %
Landkreis Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 1946	4,0 %
Stadt Braunschweig	Stadt Braunschweig	Einfamilienhäuser Baujahr nach 1945 Baujahr bis 1945	4,2 % 2,5 %
Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 1945	4,3 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover			
Region Hannover	Region Hannover	Ein- und Zweifamilienhäuser	4,0 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg			
Landkreis Gifhorn	Landkreis Gifhorn	Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 1900	3,2 %

Rohertragsfaktor

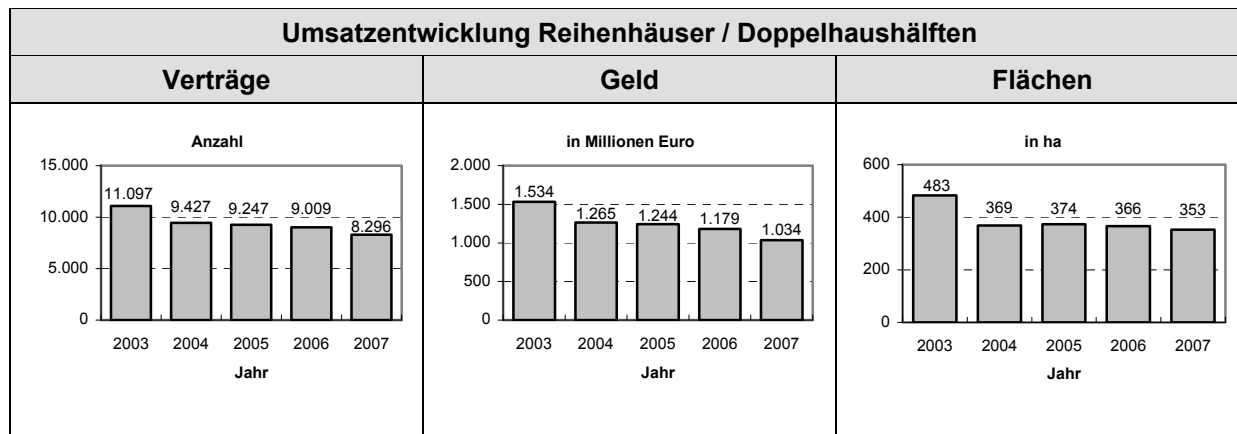
Eine weitere geeignete Größe für die Beschreibung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten,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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig hat für diesen Teilmarkt folgende durchschnittliche Rohertragsfaktoren ermittelt und in seinem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohertragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Peine	Landkreis Peine	Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 1945	17,2
Landkreis Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 1946	22,0
Stadt Braunschweig	Stadt Braunschweig	Einfamilienhäuser Baujahr nach 1945	18,7
		Baujahr bis 1945	21,4
Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 1945	15,1

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

In Niedersachsen ist die Anzahl der Verträge für Reihenhäuser und Doppelhaushälften um - 8 % (2006: - 3 %), der Geldumsatz um - 12 % (2006: - 5 %) und der Flächenumsatz um - 4 % (2006: - 2 %) weiter gefallen.

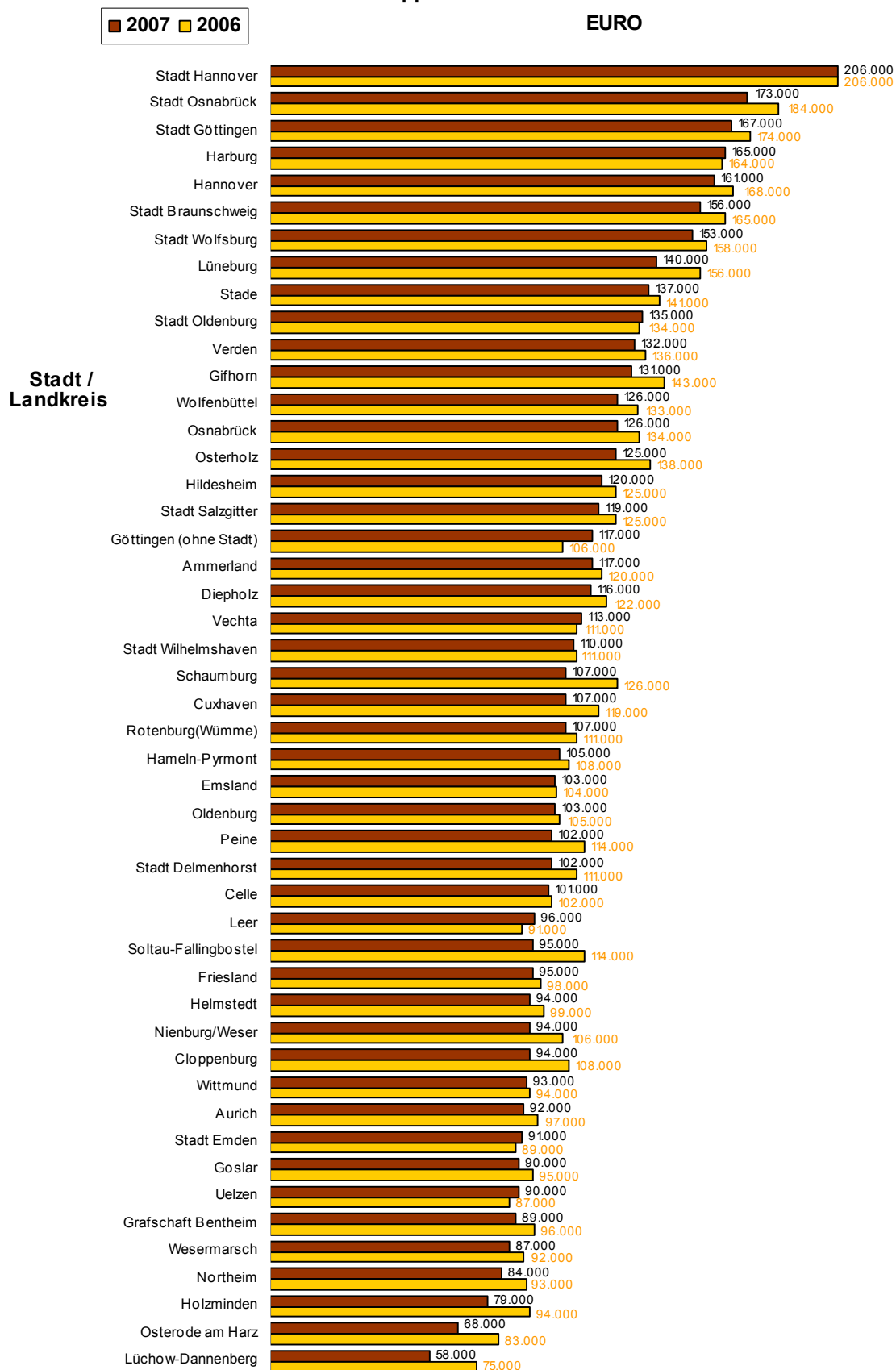


9.3.1 Preisniveau

Die Durchschnittspreise von Einfamilien-Reihenhäusern/-Doppelhaushälften lagen zwischen 58.000 Euro im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 206.000 Euro in der Landeshauptstadt Hannover, für das Land Niedersachsen bei durchschnittlich 129.000 Euro (Vorjahr: 134.000 Euro). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die einzelnen Vergleichsmengen sehr unterschiedlich hinsichtlich der durchschnittlichen Gebäudegröße und des Baujahres sein können.

In der Grafik auf der nächsten Seite sind die im Jahr 2007 durchschnittlich in den kreisfreien Städten und Landkreisen, der Region Hannover (ohne Landeshauptstadt Hannover) und der Landeshauptstadt Hannover sowie dem Landkreis Göttingen (ohne Stadt Göttingen) und der Stadt Göttingen gezahlten Kaufpreise für Einfamilien-Reihenhäuser/-Doppelhaushälften aufgeführt.

Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilien-Reihenhäuser / - Doppelhaushälften



9.3.2 Preisentwicklung

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse werden oft durch Indexreihen dargestellt. Auch die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt lässt sich damit zuverlässig beurteilen.

Der Obere Gutachterausschuss hat deshalb zur Beurteilung des Gesamtmarktes in Niedersachsen eine Untersuchung zur Entwicklung eines "Niedersächsischen Grundstücksmarkindexes (NIDEX)" für Reihenhäuser/Doppelhaushälften auf der Grundlage der Automatisierten Kaufpreissammlung durchgeführt.

Indexreihen beschreiben die Preisentwicklung zutreffend, wenn sie sich auf gleichartige Teilmärkte beziehen. Da der Markt in Niedersachsen jedoch sehr unterschiedlich strukturiert ist und sich die Immobilienpreise in den Regionen unterschiedlich entwickeln, kann der landesweite Index nicht auf die Entwicklung in den einzelnen Städten und Gemeinden übertragen werden. Hier wird deshalb auf die Grundstücksmarktberichte der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse verwiesen.

Niedersächsischer Immobilienindex (NIDEX) für Reihenhäuser/Doppelhaushälften

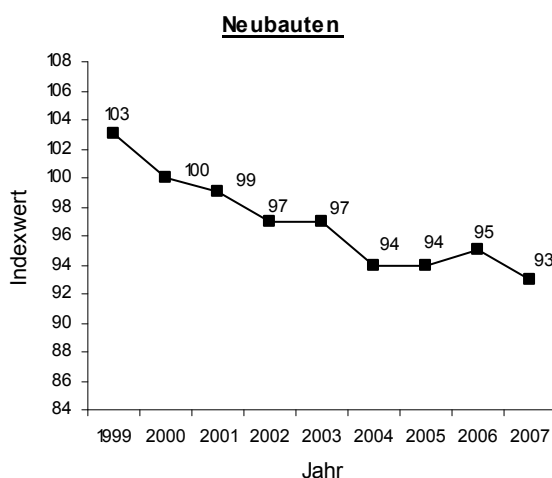
Als Datengrundlage für die Ermittlung dienen alle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung in Niedersachsen registrierten Kauffälle von Reihenhäusern/Doppelhaushälften. Mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) wurden die Kauffälle ab 1998 für jedes Indexjahr getrennt voneinander ausgewertet. Die unterschiedlichen wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte wie Grundstücksgröße, Bodenwert, Wohnfläche, Ausstattung, Alter und Keller sind dabei wertmäßig berücksichtigt worden.

In die Untersuchungen wurden alle Kauffälle für Reihenhäuser/Doppelhaushälften mit Baujahr ab 1945 einbezogen. Da Neubauten anderen Marktgepflogenheiten unterliegen als ältere Gebäude, wurden die Kauffälle mit Neubauten einer gesonderten Untersuchung unterzogen.

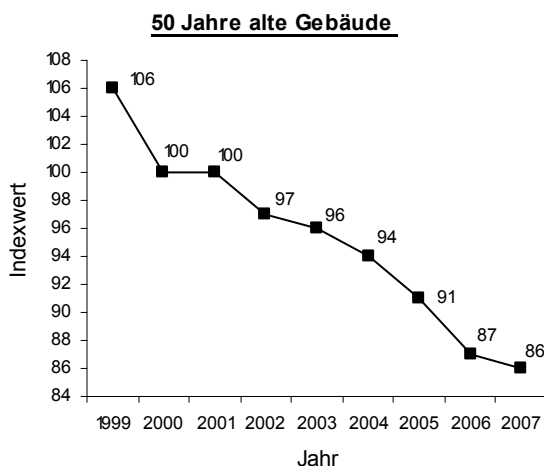
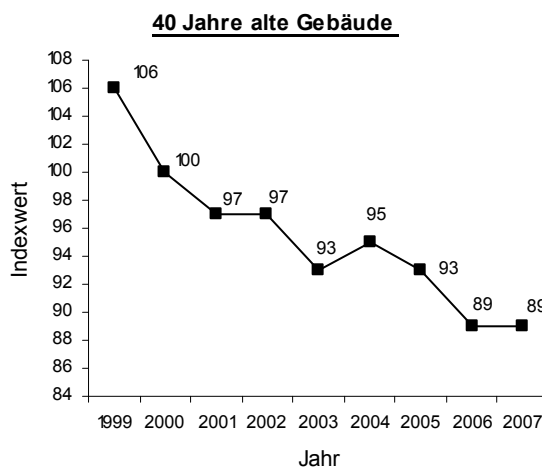
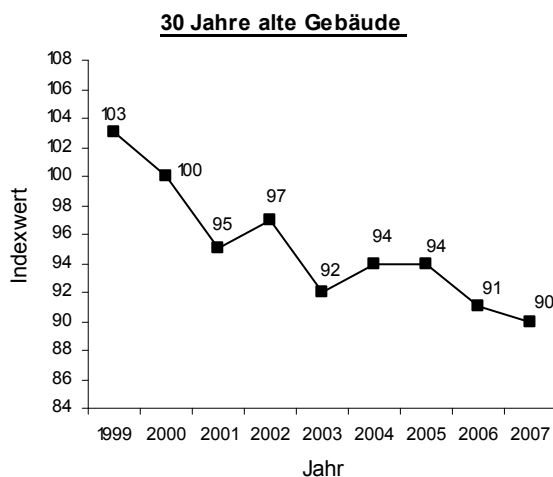
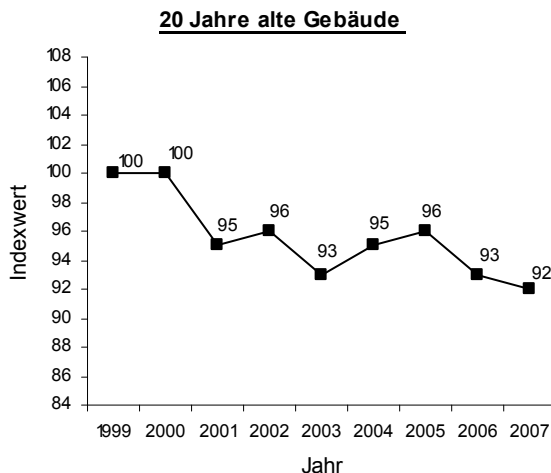
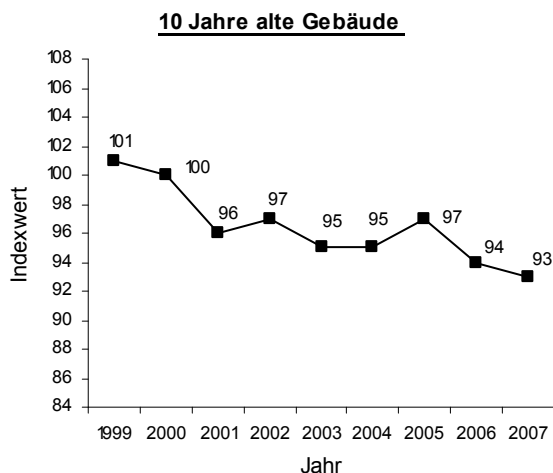
Die für die Indexermittlung herangezogenen Vergleichswerte beziehen sich auf ein(e) durchschnittliches(e) Einfamilien-Reihenhaus/-Doppelhaushälfte in Niedersachsen (Musterhaus) mit folgenden Merkmalen:

110 m² Wohnfläche, mittlere Ausstattung, ohne Keller, auf einem Grundstück zur Größe von 340 m² zum Bodenrichtwert von 110 €/m².

NIDEX für Reihenhäuser/Doppelhaushälften : Neubauten, Basisjahr 2000 = Indexwert 100



NIDEX für Reihenhäuser/Doppelhaushälften :
10 bis 50 Jahre alte Häuser, Basisjahr 2000 = Indexwert 100



Die Grafiken zeigen, dass die Preise für Neubauten wieder leicht gesunken sind. Die Tendenz der sinkenden Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften setzte sich fort, so sind auch bei den 10 Jahre alten und älteren Gebäude die Preise weiter leicht gefallen.

9.3.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

9.3.3.1 Marktanpassungsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren dienen zur Anpassung des nach dem Sachwertverfahren ermittelten Wertes eines Grundstücks an die Marktlage.

Beim Sachwertverfahren werden der Bodenwert und der Herstellungswert der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen und andere Betriebseinrichtungen sowie der Wert der sonstigen Anlagen getrennt ermittelt.

Der Herstellungswert wird dabei aus der Größe (Raum- oder Flächeneinheit) der Gebäude und den gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) je Raum- oder Flächeneinheit errechnet. Als Normalherstellungskosten werden heute in der Regel Werte angesetzt, die im Auftrag des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau durch die Sächsische Bauinstitut GmbH unter Leitung von Professor Dipl.-Ing. Martin Mittag ermittelt wurden. Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen vom 01. Dezember 2001 sind die Normalherstellungskosten von 1995 (NHK 95) überarbeitet, aktualisiert, erweitert, auf Euro umgestellt und als Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) in die Wertermittlung eingeführt worden. Die NHK 2000 werden mit Hilfe der Baupreisindexreihen auf den Wertermittlungstichtag umgerechnet und mit den Regional- sowie ggf. den Ortsfaktoren auf die örtlichen Gegebenheiten umgerechnet.

Zur Anpassung der berechneten Sachwerte an die Marktlage haben die Gutachterausschüsse aus den Kaufpreisen Marktanpassungsfaktoren ermittelt.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors ist abhängig von der Größe des Objektes, von der Lage und vom Baujahr; allgemein gilt, je größer das Objekt, desto kleiner ist der Anpassungsfaktor; der Faktor ist in ländlichen Gebieten kleiner als in den Städten.

Ein Beispiel zur Ermittlung und Anwendung von Marktanpassungsfaktoren ist unter 9.2.3.1 aufgeführt.

Für die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Bereiche haben die zuständigen Gutachterausschüsse **Anpassungsfaktoren** ermittelt und in ihren örtlichen Grundstücksmarktberichten veröffentlicht:

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Sachwertver- fahren auf der Basis	Regional- faktoren	Bauneben- kosten	Alterswert- minderung nach	Gesamtnutzungsdauer
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich					
LK Aurich	NHK 2000	0,80	12%	Ross	90 Jahre
LK Leer	NHK 2000	0,80	12%	Ross	90 Jahre
Stadt Emden	NHK 2000	0,80	12%	Ross	90 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig					
LK Peine	NHK 2000	0,89	15%	Ross	100 Jahre
LK Wolfenbüttel	NHK 2000	0,80	15%	Ross	100 Jahre
Stadt Salzgitter	NHK 2000	0,89	15%	Ross	100 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln					
LK Hameln-Pyrmont	NHK 2000	0,89	15%	Ross	nach NHK 2000
LK Hildesheim	NHK 2000	0,89	15%	Ross	nach NHK 2000
LK Schaumburg	NHK 2000	0,89	15%	Ross	nach NHK 2000
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover					
Region Hannover	NHK 2000	0,96 Stadt Hannover 0,89 übrige Region	15%	Ross	90 Jahre

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Sachwertver- fahren auf der Basis	Regional- faktoren	Bauneben- kosten	Alterswert- minderung nach	Gesamtnutzungsdauer
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg					
LK Harburg	NHK 2000	0,86	16%	Ross	90 Jahre
LK Lüneburg	NHK 2000	0,89	16%	Ross	90 Jahre
LK Uelzen	NHK 2000	0,91	16%	Ross	90 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen					
LK Grafschaft Bentheim	NHK 2000	0,82	16%	Ross	90 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim					
LK Göttingen	NHK 2000	0,90	12%	Ross	90 Jahre
LK Northeim	NHK 2000	0,90	12%	Ross	90 Jahre
LK Osterode a. Harz	NHK 2000	0,90	12%	Ross	90 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück					
LK Osnabrück ohne die Samtgemeinden in den Samtgemeinden	NHK 2000	0,89 0,80	14%	Ross	100 Jahre
Stadt Osnabrück	NHK 2000	0,89	14%	Ross	100 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf					
LK Cuxhaven	NHK 2000	0,80	15%	Ross	80 Jahre
LK Osterholz	NHK 2000	0,80	15%	Ross	80 Jahre
LK Stade	NHK 2000	0,80	15%	Ross	80 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen					
LK Diepholz	NHK 2000	0,89	12%	Ross	80 - 100 Jahre
LK Nienburg/Weser	NHK 2000	0,90	15%	Ross	80 - 100 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden					
LK Rotenburg (Wümme) (nur im Verdicht- ungsraum)	NHK 2000	0,80	14%	Ross	80 Jahre
LK Soltau- Fallingb.ostel	NHK 2000	0,80	14%	Ross	80 Jahre
LK Verden	NHK 2000	0,80	14%	Ross	80 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg					
LK Celle	NHK 2000	0,90	15%	Ross	100 Jahre
LK Gifhorn (nur im südlichen Landkreis einschl. der Stadt Gifhorn)	NHK 2000	0,86	15%	Ross	100 Jahre
LK Helmstedt	NHK 2000	0,89	15%	Ross	100 Jahre
Stadt Wolfsburg	NHK 2000	0,92	15%	Ross	100 Jahre

9.3.3.2 Vergleichsfaktoren

Die Vergleichsfaktoren werden aus Kaufpreisen gleichartiger bebauter Grundstücke abgeleitet und sind auf die Bezugsgröße Wohnfläche bezogen.

Ein Beispiel zur Ermittlung und Anwendung von Vergleichsfaktoren ist unter 9.2.3.2 aufgeführt.

Für die in der Tabelle aufgeführten Einflussfaktoren sind von den Gutachterausschüssen in ihren Marktberichten in Form von Tabellen oder Grafiken, sowie auch durch Angabe von Zu- oder Abschlägen in % ihre Einflüsse auf den Vergleichsfaktor angegeben.

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Einflussfaktoren
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich	
LK Aurich	Lage (nicht in der Stadt Aurich und auf den Inseln), Baujahr, Wohnfläche
LK Leer	Lage (nur in der Stadt Leer), Baujahr, Wohnfläche
LK Wittmund	Wohnfläche
Stadt Emden	Lage, Baujahr, Wohnfläche
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig	
LK Goslar (nur Stadt Goslar ohne Oker)	Lage (Zonen), Alter, Wohnfläche, Haustyp, Erbbaurecht
LK Peine	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, Keller
LK Wolfenbüttel	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Gebäudekonstruktion
Stadt Braunschweig	Lage (Zonen), Baujahrsklassen, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Stadt Salzgitter	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg	
LK Cloppenburg	Lage, Baujahr, Grundstücksgröße
LK Oldenburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Vechta	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Stadt Delmenhorst	Baujahr, Wohnfläche
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln	
LK Hameln-Pyrmont	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Garage, Keller, regionale Lage
LK Hildesheim	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Ausstattung, Garage, Keller
LK Schaumburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Garage, Keller, Haustyp
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover	
Region Hannover	Lage, Alter (wahlweise Baujahr), Wohnfläche, Grundstücksgröße, Ausstattung, Garage, Keller, Haustyp
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg	
LK Harburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Haustyp, Keller, Entfernung z. Zentrum Hamburg
LK Lüneburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Haustyp, Keller, Entfernung z. Zentrum Lüneburg
LK Uelzen	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Haustyp, Keller regionale Lage
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen	
LK Grafschaft Bentheim	Lage, Baujahr, Wohnfläche

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Einflussfaktoren
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim	
LK Göttingen	Lage (zusätzlich Zonen), Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Northeim	Lage (Zonen, zusätzlich bei Baujahr ab 1946), Baujahr (bei Baujahr ab 1946), Wohnfläche, Grundstücksgröße, Gebäudekonstruktion (bei Baujahr vor 1946)
LK Osterode am Harz	Lage (Zonen), Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg	
LK Ammerland	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Friesland	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Wesermarsch	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Stadt Oldenburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Stadt Wilhelmshaven	Lage, Baujahr, Wohnfläche
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück	
LK Osnabrück	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Stadt Osnabrück	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf	
LK Cuxhaven	Lage, Baujahr, Wohnfläche
LK Osterholz	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche
LK Stade	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen	
LK Diepholz	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Ausstattung, Keller
LK Nienburg/Weser	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Ausstattung, Keller
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden	
LK Rotenburg (Wümme) (nur im Verdichtungsraum)	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Soltau-Fallingb.ostel	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Keller
LK Verden	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg	
LK Celle	Lage (Zonen), Baujahr, Wohnfläche
LK Gifhorn	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Keller
LK Helmstedt	Lage, Baujahr, Wohnfläche
Stadt Wolfsburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche

9.3.4 Erbbaurechte

In Niedersachsen wurden im Jahr 2007 insgesamt 488 (2006: 431) Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, veräußert.

9.3.4.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen, die auf einem Erbbaurechtsgrundstück stehen, sind 2007 in Niedersachsen 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 **nicht** den Bodenwert (Erbbaurecht), sondern den Bodenwertanteil des Erbbaurechtes.

Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Die dargestellte Anzahl der Kauffälle gibt die Zahl der Kauffälle an, die für die Ermittlung des mittleren Baujahres und des durchschnittlichen Kaufpreises zur Verfügung standen. Für die Ermittlung der mittleren Wohnfläche und des durchschnittlichen Wohnflächenpreises standen weniger Kauffälle zur Verfügung, da die Wohnfläche nicht immer bekannt war.

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Erbbaurecht) 2007
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Niedersachsen**

verkaufte Objekte 2007	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	20 (18)	1932 (1932)	115 (114)	750,- (870,-)	88.000,- (91.000,-)
Baujahr 1946 – 1969	176 (187)	1959 (1959)	106 (105)	990,- (1.050,-)	104.000,- (106.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	35 (27)	1977 (1977)	121 (119)	1.020,- (1.140,-)	116.000,- (136.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	60 (63)	1992 (1993)	121 (116)	1.240,- (1.290,-)	148.000,- (148.000,-)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	17 (10)	2002 (2001)	137 (-)	1.250,- (-)	162.000,- (146.000,-)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

9.3.4.2 Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht werden gewöhnlich geringere Kaufpreise erzielt als für im Volleigentum befindliche Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Die folgenden Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben für ihren Bereich Vergleichsfaktoren zum Verhältnis der Kaufpreise bebauter Erbbaurechte zu vergleichbaren bebauten Grundstücken im Volleigentum abgeleitet. Neben den Mittelwerten sind die Spannen zusätzlich in Klammern dargestellt.

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Vergleichsfaktor		Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages in Jahren	Wohnflächenpreis (€/m²)	Bodenrichtwert (€/m²)	Rendite (%)
	Mittel	Spanne				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover						
Region Hannover	0,91 *	(0,60 - 1,25)	(30 - 84)	(1.000 - 2.100)		
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim						
LK Göttingen	0,80 - 0,85 *					
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück						
Stadt und LK Osnabrück zusammengefasst	0,86 *	(0,58 - 1,10)	58 (27 - 93)		149 (25 - 250)	1,31 (0,25 - 5,62)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen						
LK Diepholz und LK Nienburg /Weser zusammengefasst	0,93 *	(0,74 - 1,12)	52 (25 - 80)	813 (450 - 1.600)	40 (26 - 150)	0,80 (0,20 - 1,50)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden						
LK Rotenburg (Wümme), LK Soltau- Fallingbostel und LK Verden zusammengefasst	0,79 *	(0,52 - 1,19)	52 (37 - 62)	921 (561 - 1.411)	121 (56 - 170)	0,60 (0,10 - 1,70)

* = Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie dem Wohnflächenpreis, der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages, dem Erbbauzins und dem Bodenrichtwert ist zurzeit nicht nachweisbar.

9.3.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Reihenhäuser und Doppelhaushälften dienen dem Eigentümer vorrangig zur eigenen Nutzung. Sie werden nach dem Vergleichswertverfahren oder auch nach dem Sachwertverfahren bewertet. Teilweise stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Bei derartigen Wertermittlungsfällen wird der Ertragswert benötigt. Einige Gutachterausschüsse haben deshalb aus Verkäufen von vermieteten Reihenhäusern und Doppelhaushälften Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Information erhält der Gutachterausschuss über Fragebögen, die an die Erwerber oder Veräußerer verschickt werden.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und der 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, von der Lage am Kapitalmarkt sowie von den individuellen Merkmalen des bebauten Grundstückes. 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 in der Vergangenheit als wertbeständig galt.

Die in der Tabelle aufgeführten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich			
Landkreise Aurich, Leer, Wittmund und Stadt Emden zusammengefasst	Landkreise Aurich, Leer, Wittmund und Stadt Emden	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4,2 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover			
Region Hannover	Region Hannover	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4,0 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	Südkreis	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	5,0 %
	Nordkreis	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4,8 %
Landkreis Nienburg /Weser	Stadt Nienburg	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4,4 %
	übriger Landkreis	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4,7 %

Rohrertragsfaktor

Eine weitere geeignete Größe für die Beschreibung 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.

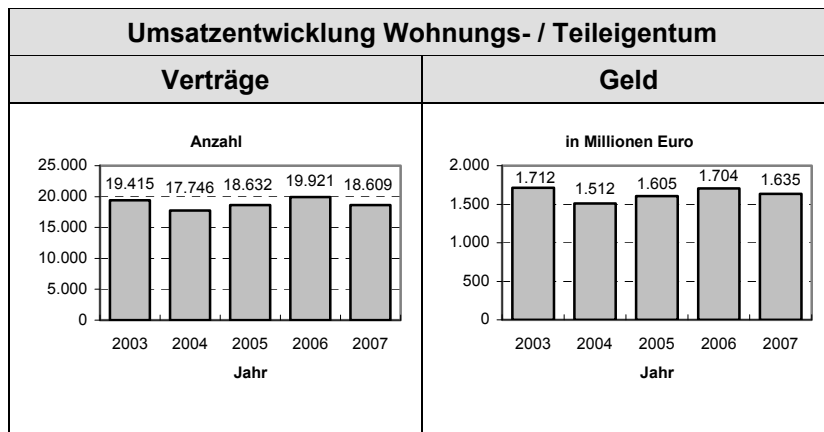
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen hat folgende durchschnittliche Rohertragsfaktoren ermittelt und in seinem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohrertragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	Südkreis	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	14,5
	Nordkreis	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	16,8
Landkreis Nienburg /Weser	Stadt Nienburg	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	18,5
	übriger Landkreis	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	17,0

9.4 Wohnungseigentum

In Niedersachsen ist die Anzahl der Verträge von Eigentumswohnungen nach einem Anstieg im Vorjahr von + 7 % wieder um - 7 % gesunken. Ebenso ist der Geldumsatz um - 9 % (2006: + 6 %) gefallen. Die Anzahl der Verträge von Teileigentum (nicht zu Wohnzwecken dienende Räume eines Gebäudes) nahm um + 5 % (2006: + 13 %) und der Geldumsatz um + 78 % (2006: + 15 %) weiter zu. Die Steigerung des Geldumsatzes von + 78 % resultiert alleine aus dem Verkauf von 5 Großobjekten mit einem Gesamtumsatz von ca. 74 Millionen Euro. Ohne diese Kauffälle wäre die Höhe des Geldumsatzes in 2007 beim Teileigentum nahezu identisch mit dem Wert von 2006. Die Umsatzzahlen in den kreisfreien Städten und Landkreisen sowie in der Region Hannover sind im Anhang 1 dargestellt.

Zusammen ergibt sich die dargestellte Entwicklung:



9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres für verschiedene Altersgruppen mittlere Wohnflächenpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht in die Auswertung eingeflossen. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. So werden z. B. Unterschiede aufgrund durchgreifender Sanierungen/Renovierungen bei den älteren Baujahrsklassen sowie Unterschiede in der individuellen Wohnlage oder der Größe der Wohnung nicht berücksichtigt. Die Gutachterausschüsse ermitteln deshalb Vergleichsfaktoren (Kaufpreis/Wohnfläche). Dabei wird die Auswirkung von wertrelevanten Merkmalen auf diesen Faktor untersucht. Eine Zusammenstellung der Ergebnisse steht im Kapitel 9.4.3.

Von den Gutachterausschüssen sind die nachfolgenden im Jahr 2007 durchschnittlich gezahlten Kaufpreise ermittelt worden. Detaillierte Angaben sind in den Marktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse enthalten. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum

Baujahr bis 1945	Baujahr 1946 bis 1969	Baujahr 1970 bis 1984	Baujahr 1985 bis 1999	Baujahr 2000 bis 2004 (2000 bis 2003)	Baujahr 2005 bis 2007 (2004 bis 2006)
in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich					
Landkreis Aurich (ohne Küstenorte und Inseln)					
(570)	610 (740)	900 (890)	1.120 (1.050)	1.340 (1.250)	1.500 (1.510)

Baujahr bis 1945	Baujahr 1946 bis 1969	Baujahr 1970 bis 1984	Baujahr 1985 bis 1999	Baujahr 2000 bis 2004 (2000 bis 2003)	Baujahr 2005 bis 2007 (2004 bis 2006)
in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²
Landkreis Leer (ohne Borkum)					
610 (610)	830 (740)	860 (910)	1.040 (1.080)	1.440 (1.340)	1.870 (1.650)
Landkreis Wittmund (ohne Küstenorte und Inseln)					
- (-)	- (950)	870 (950)	1.050 (1.160)	1.840 (1.380)	1.590 (1.530)
Stadt Emden					
840 (670)	830 (700)	670 (600)	1.260 (1.340)	1.840 (1.190)	1.370 (1.210)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig					
Landkreis Goslar					
740 (650)	540 (570)	580 (590)	860 (1.080)	1.070 (-)	2.530 (2.380)
Landkreis Peine					
720 (900)	710 (710)	740 (770)	1.040 (1.110)	1.230 (1.360)	1.260 (1.280)
Landkreis Wolfenbüttel					
1.000 (990)	760 (760)	820 (860)	1.120 (1.210)	1.260 (-)	1.930 (1.670)
Stadt Braunschweig					
1.140 (1.140)	890 (940)	950 (980)	1.120 (1.280)	1.640 (1.890)	1.780 (1.650)
Stadt Salzgitter					
660 (730)	710 (680)	790 (740)	1.200 (1.110)	1.410 (1.110)	1.330 (1.260)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg					
Landkreis Cloppenburg					
- (-)	- (700)	820 (790)	950 (1.050)	1.260 (-)	1.390 (1.490)
Landkreis Oldenburg					
- (600)	760 (770)	890 (950)	1.140 (1.070)	1.090 (1.180)	1.350 (1.360)
Landkreis Vechta					
- (1.500**)	680 (560)	700 (710)	1.160 (1.110)	- (-)	1.490 (1.470)
Stadt Delmenhorst					
555 (320 - 1.060*)	625 (700)	810 (780)	1.050 (1.150)	1.250 (-)	1.430 (1.340)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln					
Landkreis Hameln - Pyrmont					
- (870)	550 (540)	680 (700)	960 (1.030)	- (-)	1.580 (1.650)
Landkreis Hildesheim					
940 (880)	970 (910)	920 (940)	1.080 (1.090)	1.250 (1.510)	1.570 (1.350)

Baujahr bis 1945	Baujahr 1946 bis 1969	Baujahr 1970 bis 1984	Baujahr 1985 bis 1999	Baujahr 2000 bis 2004 (2000 bis 2003)	Baujahr 2005 bis 2007 (2004 bis 2006)
in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²
Landkreis Holzminden					
360 (350)	450 (540)	600 (620)	900 (1.080)	- (-)	- (-)
Landkreis Schaumburg					
700 (-)	630 (770)	790 (780)	1.030 (1.150)	1.230 (1.680)	1.830 (1.870)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover					
Region Hannover (ohne die Stadt Hannover)					
670 (1.000)	840 (830)	880 (1.000)	1.330 (1.300)	1.440 (1.630)	1.840 (1.640)
Stadt Hannover					
1.290 (1.370)	1.100 (1.130)	1.060 (990)	1.430 (1.370)	1.780 (2.030)	2.600 (2.420)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg					
Landkreis Harburg					
1.150 (1.210)	1.200 (900)	940 (1.150)	1.400 (1.390)	1.880 (1.150)	1.970 (1.810)
Landkreis Lüchow - Dannenberg					
- (-)	606 (-)	520 (-)	- (-)	- (840)	- (-)
Landkreis Lüneburg					
1.300 (1.310)	1.130 (930)	980 (1.160)	1.220 (1.330)	1.670 (1.920)	2.007 (1.900)
Landkreis Uelzen					
- (670)	670 (-)	830 (820)	990 (1.150)	- (-)	- (-)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen					
Landkreis Emsland					
- (-)	420 (690)	810 (820)	930 (920)	1.290 (1.000)	1.470 (1.410)
Landkreis Grafschaft Bentheim					
- (990)	520 (700)	810 (820)	1.180 (1.150)	1.510 (1.190)	- (1.580)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim					
Landkreis Göttingen (ohne Stadt Göttingen)					
700 (820)	810 (690)	810 (880)	990 (980)	- (-)	1.600 (1.730)
Landkreis Northeim					
610 (390)	670 (640)	660 (770)	1.040 (1.050)	- (-)	1.700 (1.440)
Landkreis Osterode am Harz					
550 (430)	510 (580)	520 (640)	840 (1.130)	- (-)	- (-)
Stadt Göttingen					
1.340 (1.410)	1.120 (1.000)	890 (1.060)	1.210 (1.180)	2.010 (1.800)	2.010 (1.960)

Baujahr bis 1945	Baujahr 1946 bis 1969	Baujahr 1970 bis 1984	Baujahr 1985 bis 1999	Baujahr 2000 bis 2004 (2000 bis 2003)	Baujahr 2005 bis 2007 (2004 bis 2006)
in €/m²	in €/m²	in €/m²	in €/m²	in €/m²	in €/m²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg					
Landkreis Ammerland					
- (-)	870 (630)	1.030 (1.070)	1.070 (1.120)	1.530 (1.580)	1.890 (1.770)
Landkreis Friesland (ohne Wangerooge und Ferienwohnungen)					
580 (490)	700 (550)	1.090 (1.110)	1.200 (1.260)	1.270 (-)	1.810 (1.750)
Landkreis Wesermarsch (ohne Ferienwohnungen)					
830 (-)	960 (660)	750 (760)	1.010 (1.140)	- (-)	- (-)
Stadt Oldenburg					
1.710** (1.750**)	870 (930)	960 (950)	1.040 (1.020)	- (1.480)	1.880 (1.860)
Stadt Wilhelmshaven					
470**** (580)	670 (750)	870 (830)	1.470 (1.430)	- (1.650)	1.970 (1.310)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück					
Landkreis Osnabrück					
- (710*)	590 (560)	840 (950)	940 (1.120)	- (-)	2.060 (1.360)
Stadt Osnabrück					
1.175* (550 - 2.220*)	690 (790)	970 (1.140)	1.070 (1.160)	1.480 (1.260)	1.970 (2.000)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf					
Landkreis Cuxhaven					
650 - 2.110* (510 - 1.180)	980 (1.170)	990 (1.310)	1.360 (1.290)	1.440 (1.410)	1.690 (1.610)
Landkreis Osterholz					
- (780)	720*** (830)	910*** (960)	1.100 (1.310)	- (1.340)	1.568 (1.630)
Landkreis Stade					
1.250 (910)	890 (890)	1.030 (1.000)	1.270 (1.410)	1.600 (1.610)	1.790 (1.850)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen					
Landkreis Diepholz					
580 (780)	750 (550)	900 (890)	1.140 (1.150)	1.460 (1.510)	1.570 (1.500)
Landkreis Nienburg					
590 (690)	800 (600)	770 (890)	1.020 (1.070)	- (-)	1.530 (-)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden					
Landkreis Rotenburg (Wümme)					
- (-)	670 (780)	710 (870)	1.050 (1.070)	- (-)	1.440 (1.530)

Baujahr bis 1945	Baujahr 1946 bis 1969	Baujahr 1970 bis 1984	Baujahr 1985 bis 1999	Baujahr 2000 bis 2004 (2000 bis 2003)	Baujahr 2005 bis 2007 (2004 bis 2006)
in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²
Landkreis Soltau - Fallingb.ostel					
- (-)	500 (620)	610 (690)	970 (1.130)	1.130 (1.250)	1.220 (1.550)
Landkreis Verden					
800 (910)	670 (810)	880 (890)	1.130 (1.240)	1.220 (1.340)	1.910 (1.790)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg					
Landkreis Celle					
870 (730)	740 (820)	770 (770)	1.090 (1.030)	1.460 (1.240)	- (-)
Landkreis Gifhorn					
750 (670)	860 (1.030)	870 (770)	1.150 (1.170)	- (-)	- (-)
Landkreis Helmstedt					
- (790)	590 (680)	710 (850)	1.130 (1.180)	- (-)	- (-)
Stadt Wolfsburg					
1.120 (1.140)	930 (980)	1.030 (830)	1.300 (1.170)	- (-)	1.650 (1.620)

* = je nach dem Modernisierungsgrad

** = inkl. sanierte Wohnungen in guter Lage

*** = ohne Kauffälle aus Sanierungsgebiet „soziale Stadt“ (Osterholz-Scharmbeck) und vergleichbarem Gebiet (Schwanewede)

**** = ohne nicht oder schlecht renovierte Objekte bis Baujahr 1918

9.4.2 Preisentwicklung

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse werden oft durch Indexreihen dargestellt. Auch die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt lässt sich damit zuverlässig beurteilen.

Der Obere Gutachterausschuss hat deshalb zur Beurteilung des Gesamtmarktes in Niedersachsen eine Untersuchung zur Entwicklung eines "Niedersächsischen Grundstücksmarkindexes (NIDEX)" für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern auf der Grundlage der Automatisierten Kaufpreissammlung durchgeführt.

Indexreihen beschreiben die Preisentwicklung zutreffend, wenn sie sich auf gleichartige Teilmärkte beziehen. Da der Markt in Niedersachsen jedoch sehr unterschiedlich strukturiert ist und sich die Immobilienpreise in den Regionen auch unterschiedlich entwickeln, kann der landesweite Index nicht auf die Entwicklung in den einzelnen Städten und Gemeinden übertragen werden. Hier wird deshalb auf die Grundstücksmarktberichte der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse verwiesen.

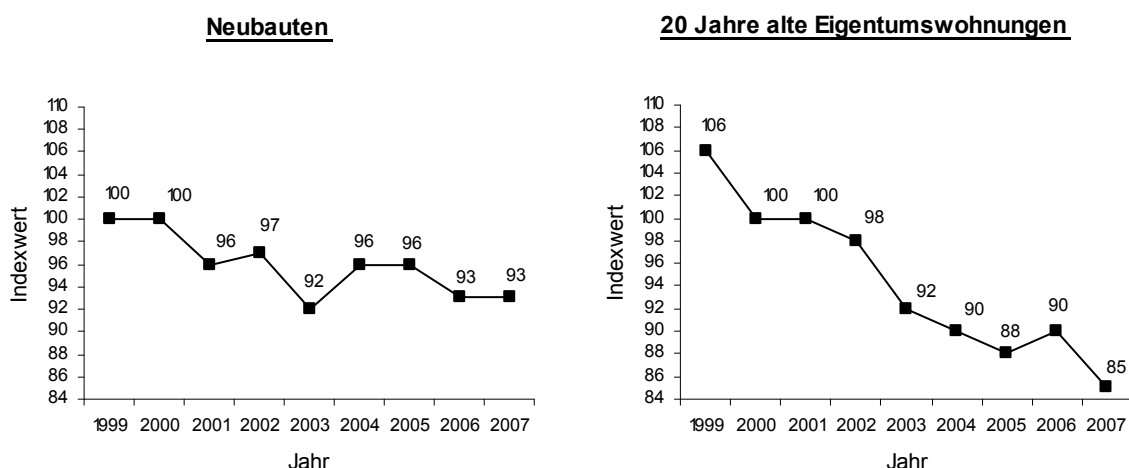
Niedersächsischer Immobilienindex (NIDEX) für Eigentumswohnungen

Als Datengrundlage für die Ermittlung dienen alle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung in Niedersachsen registrierten Kauffälle von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern. Mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) wurden die Kauffälle ab 1998 für jedes Indexjahr getrennt voneinander ausgewertet. Die unterschiedlichen wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte wie Bodenwert, Wohnfläche und Alter sind dabei wertmäßig berücksichtigt worden.

In die Untersuchungen wurden alle Kauffälle für Eigentumswohnungen mit Baujahr ab 1960 einbezogen. Da Neubauten anderen Marktgepflogenheiten folgen als ältere Gebäude, wurden die Kauffälle mit Neubauten einer gesonderten Untersuchung unterzogen.

Die für die Indexermittlung herangezogenen Vergleichswerte beziehen sich auf eine durchschnittliche Eigentumswohnung in Niedersachsen (Musterwohnung) mit folgenden Merkmalen: 70 m² Wohnfläche und einem Grundstück mit dem Bodenrichtwert von 100 €/m².

NIDEX für Eigentumswohnungen : Basisjahr 2000 = Indexwert 100



Die Grafiken zeigen, dass die Preise für Neubauten im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben sind. Für ältere Wohnungen setzte sich die leichte Preissteigerung des letzten Jahres nicht fort. Der langfristig rückläufige Trend dominiert.

9.4.3 Vergleichsfaktoren

Die Vergleichsfaktoren werden aus Kaufpreisen gleichartiger bebauter Grundstücke abgeleitet und sind auf die Bezugsgröße Wohnfläche bezogen.

Eingehende Untersuchungen haben dabei ergeben, dass die Vergleichsfaktoren von verschiedenen Größen wie Wohnfläche, Baujahr, und Lage (Bodenrichtwert), aber auch von anderen Merkmalen wie Ausstattung, Garage, Balkon, Vermietung u. a. abhängig sein können.

Ein Beispiel zur Ermittlung und Anwendung von Vergleichsfaktoren ist unter 9.2.3.2 aufgeführt.

Für die in der Tabelle aufgeführten Einflussfaktoren sind von den Gutachterausschüssen in ihren Marktberichten in Form von Tabellen oder Grafiken, sowie auch durch Angabe von Zu- oder Abschlägen in % ihre Einflüsse auf den Vergleichsfaktor angegeben.

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Einflussfaktoren
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich	
LK Aurich (nur in der Stadt Aurich und den Bereichen Norden, Norddeich, Hage und den Inseln Norderney und Juist)	Lage (nicht in der Stadt Aurich), Baujahr (nicht in der Stadt Aurich), Wohnfläche, Anzahl der Wohnungen (nur in der Stadt Aurich) Auf der Insel Norderney: Lage, Baujahr Auf der Insel Juist: Baujahr, Wohnfläche
LK Leer	Lage (nur in der Stadt Leer), Baujahr, Wohnfläche, Ortszentrum (nur auf Borkum)
LK Wittmund (und die Insel Langeoog)	Lage, Baujahr, Wohnfläche Auf der Insel Langeoog: Baujahr
Stadt Emden	Lage, Baujahr, Wohnfläche
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig	
LK Goslar	Lage, Alter, Wohnfläche
LK Peine	Lage, Baujahr
LK Wolfenbüttel	Lage, Baujahr, Vermietung
Stadt Braunschweig	Lage (Zonen), Baujahrsklassen, Wohnfläche
Stadt Salzgitter	Lage, Baujahr, Wohnfläche
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg	
LK Cloppenburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche
LK Vechta	Baujahr, Wohnfläche
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln	
LK Hameln-Pyrmont	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Anzahl der Wohnungen, Garage/Stellplatz, Haustyp, regionale Lage
LK Hildesheim	Lage, Baujahr, Anzahl der Wohnungen, Garage/Stellplatz
LK Schaumburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, Garage/Stellplatz
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover	
Region Hannover	Lage, Baujahr (wahlweise Alter), Wohnfläche, Ausstattung, Modernisierung, Anzahl der Wohnungen, Balkon, Terrasse, Garage, Vermietung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg	
LK Harburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Anzahl der Vollgeschosse, regionale Lage Entfernung z. Zentrum Hamburg
LK Lüchow-Dannenberg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, regionale Lage

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Einflussfaktoren
LK Lüneburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Anzahl der Vollgeschosse, regionale Lage, Entfernung z. Zentrum Lüneburg
LK Uelzen	Lage, Baujahr, Wohnfläche, regionale Lage
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen	
LK Emsland	Lage, Baujahr, Wohnfläche
LK Grafschaft Bentheim	Lage, Baujahr, Wohnfläche
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim	
LK Göttingen (nur Städte Göttingen und Hann. Münden)	Baujahr, Wohnfläche (nur Stadt Göttingen), Garage, Stellplatz (nur Stadt Göttingen)
LK Northeim	Lage (Zonen), Baujahr
LK Osterode am Harz	Lage Zonen), Baujahr
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg	
Stadt Oldenburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche
Stadt Wilhelmshaven	Lage, Baujahr, Wohnfläche
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück	
LK Osnabrück	Lage, Baujahr
Stadt Osnabrück	Lage, Baujahr, Wohnfläche
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf	
LK Stade (nur die Städte Stade und Buxtehude)	Lage, Baujahr, Anzahl der Wohnungen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen	
LK Diepholz	Lage (auch bei Neubauten), Baujahr, Wohnfläche (auch bei Neubauten), Ausstattung, Anzahl der Wohnungen
LK Nienburg/Weser (nur Stadt Nienburg)	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, Anzahl der Wohnungen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden	
LK Rotenburg (Wümme)	Baujahr, Wohnfläche
LK Soltau-Fallingb.ostel	Lage, Baujahr, Wohnfläche
LK Verden	Lage, Baujahr
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg	
LK Celle	Lage, Baujahr
LK Gifhorn (nur Stadt Gifhorn)	Baujahr, Wohnfläche
LK Helmstedt	Lage, Baujahr
Stadt Wolfsburg	Baujahr

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bieten mit dem Online-Dienst „Immobilien-Preis-Kalkulator“ (<http://www.gag.niedersachsen.de>) seit 2008 die Möglichkeit, mit Hilfe dieser Vergleichsfaktoren ein ungefähres Preisniveau für Eigentumswohnungen zu errechnen.

9.4.4 Erbbaurechte

In Niedersachsen wurden im Jahr 2007 insgesamt 717 (2006: 675) Eigentumswohnungen (Wohnungserbbaurechte) aus Objekten, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, veräußert.

9.4.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen verschiedener Altersgruppen aus Objekten, die auf einem Erbbaurechtsgrundstück stehen, sind 2007 in Niedersachsen 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 **nicht** den anteiligen Bodenwert (Erbbaurecht), sondern den anteiligen Bodenwertanteil des Erbbaurechtes.

Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Die dargestellte Anzahl der Kauffälle gibt die Zahl der Kauffälle an, die für die Ermittlung des mittleren Baujahres und des durchschnittlichen Kaufpreises zur Verfügung standen. Für die Ermittlung der mittleren Wohnfläche und des durchschnittlichen Wohnflächenpreises standen weniger Kauffälle zur Verfügung, da die Wohnfläche nicht immer bekannt war.

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007
für Wohnungserbbaurechte in Niedersachsen**

verkaufte Objekte 2007	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	- (15)	- (1928)	- (69)	- (590,-)	- (45.000,-)
Baujahr 1946 – 1969	175 (218)	1962 (1961)	67 (68)	770,- (850,-)	54.000,- (56.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	157 (137)	1973 (1973)	74 (78)	790,- (860,-)	61.000,- (66.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	58 (68)	1991 (1992)	63 (70)	1.050,- (1.060,-)	67.000,- (76.000,-)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	- (36)	- (2005)	- (83)	- (1.920,-)	- (156.000,-)

9.4.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Eigentumswohnungen werden neben einer Eigennutzung auch unter Renditegesichtspunkten zur Geldanlage gehandelt. Einige Gutachterausschüsse haben deshalb aus Verkäufen von vermieteten Eigentumswohnungen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Information erhält der Gutachterausschuss über Fragebögen, die an die Erwerber oder Veräußerer verschickt werden.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und der 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, von der Lage am Kapitalmarkt sowie von den individuellen Merkmalen des bebauten Grundstückes. 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 in der Vergangenheit als wertbeständig galt.

Die in der Tabelle aufgeführten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover			
Region Hannover	Region Hannover	Eigentumswohnung	5,9 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	Landkreis Diepholz	Eigentumswohnung	5,3 %
Landkreis Nienburg /Weser	Landkreis Nienburg /Weser	Eigentumswohnung	6,0 %

Rohertragsfaktor

Eine weitere geeignete Größe für die Beschreibung 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.

Die in der Tabelle aufgeführten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben folgende durchschnittliche Rohertragsfaktoren ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohertragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Stadt Braunschweig	Stadt Braunschweig	Eigentumswohnung	17,3
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	Landkreis Diepholz	Eigentumswohnung	15,0
Landkreis Nienburg /Weser	Landkreis Nienburg /Weser	Eigentumswohnung	14,0

9.5 Teileigentum

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes kann auch Teileigentum begründet werden. In der Rechtsform von Teileigentum stehen nicht zu Wohnzwecken genutzte Räume eines Gebäudes, wie z.B. Läden, Büros, Arztpraxen usw., aber auch getrennt von Wohnungen verkaufte Garagenplätze.

In Niedersachsen ist im Jahr 2007 insgesamt 1.403-mal Teileigentum veräußert worden (+ 5 % gegenüber dem Vorjahr), davon allein 355-mal in der Region Hannover.

Nachstehend werden die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Durchschnittspreise dargestellt.

Durchschnittspreise für Teileigentum

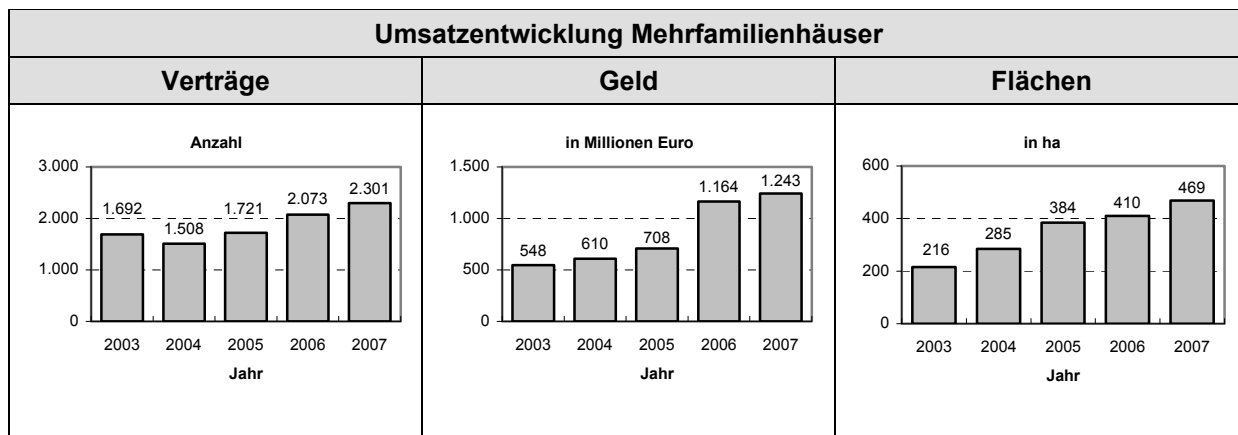
Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Gewerbliche Objekte	Tiefgarage	PKW - Stellplatz	Garage
	in €/m ²	in €	in €	in €
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig				
LK Goslar		Neubauten 15.000 sonst 3.800	1.500	ohne Neubauten 4.400
LK Wolfenbüttel		7.500 - 12.000		6.500
Stadt Braunschweig	750	12.500	3.000	7.000
Stadt Salzgitter				7.000
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg				
LK Cloppenburg	780			
LK Oldenburg	1.010			4.000
Stadt Delmenhorst	980			5.800
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln				
LK Hameln-Pyrmont		6.000		5.000
LK Hildesheim		5.000	2.500 - 3.000	5.000
LK Schaumburg		8.000	2.000	6.000
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover				
Region Hannover (o. Stadt Hannover) / Stadt Hannover		5.200 / 6.700		7.000 / 7.900
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen				
LK Grafschaft Bentheim		10.000		6.500
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim				
Stadt Göttingen			2.500	6.000
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg				
Stadt Oldenburg	1.150	8.800		Baujahr bis 2004 6.100
Stadt Wilhelmshaven	460	11.500		Neubau 10.700 sonst 5.400
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück				
LK Osnabrück	1.210			3.150
Stadt Osnabrück	922	9.500		5.400

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Gewerbliche Objekte	Tiefgarage	PKW - Stellplatz	Garage
	in €/m ²	in €	in €	in €
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf				
LK Cuxhaven		12.700		7.400
LK Osterholz		9.000		6.000
LK Stade		9.580		7.750
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden				
LK Soltau-Fallingb.ostel		10.000		2.500
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg				
LK Helmstedt				4.100
Stadt Wolfsburg				7.000

9.6 Mehrfamilienhäuser

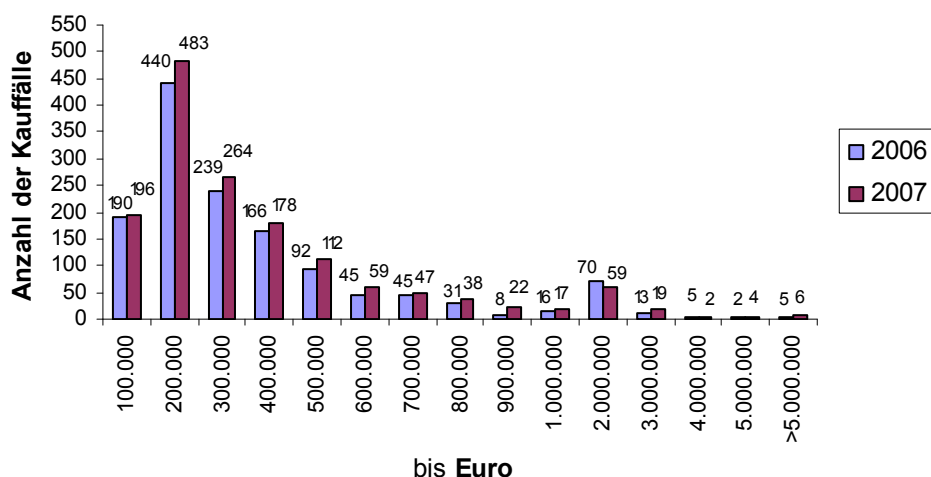
Auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser stieg der Umsatz bei den Verträgen weiter um + 11 % (2006: + 20 %) an. Der hohe Geldumsatz des Vorjahres wurde mit + 7 % (2006: + 64 %) übertroffen.

Wie die unten stehende Grafik beim Preisniveau zeigt, wurden auch in 2007 in den höheren Preisspannen wieder vermehrt Mehrfamilienhäuser verkauft. Dies zeigt, dass das Interesse größerer Investorengruppen an Mehrfamilienhäusern unverändert geblieben ist.



9.6.1 Preisniveau

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die Preisspannen von selbstständigen Mehrfamilienhäusern im Vergleich zum Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Es wurden nur Kauffälle ausgewertet, deren Eigentumsübergang sich durch Kauf vollzogen hat.



In diese Auswertung sind auch Objekte aus Großinvestitionen / Portfolioverkäufen (siehe Kapitel 4.4) eingegangen. Ihr prozentualer Anteil an der Anzahl der Verkäufe steigt mit der Höhe der Preisklassen. Fasst man die Preisklassen größer 700.000 Euro zusammen, so kommen hier 36 % der Kauffälle aus Großinvestitionen / Portfolioverkäufen.

9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser dienen dem Eigentümer in der Regel nicht zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte insbesondere von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Information erhält der Gutachterausschuss über Fragebögen, die an die Erwerber oder Veräußerer verschickt werden.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und der 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, von der Lage am Kapitalmarkt sowie von den individuellen Merkmalen des bebauten Grundstückes. 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 in der Vergangenheit als wertbeständig galt.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (siehe Seite 130) ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus dem Jahr 2007 aus dem Land Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften:

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

Der Auswertung liegen 302 Kauffälle (145 Land und 157 Stadt) von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	145	157
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 190 €/m ²	56 €/m ² - 420 €/m ²
Durchschnitt	80 €/m ²	200 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	153 m ² - 992 m ²	160 m ² - 948 m ²
Durchschnitt	395 m ²	465 m ²
Baujahr	1900 - 2001	1900 - 1994
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 92 Jahre	30 Jahre - 73 Jahre
Durchschnitt	47 Jahre	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,28 €/m ² - 6,70 €/m ²	2,05 €/m ² - 7,83 €/m ²
Durchschnitt	4,43 €/m ²	5,17 €/m ²

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2007 folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser:

Ländlicher Raum	6,8 %
Großstädte und Großstadtrandlagen	5,7 %

Im ländlichen Raum hatte das Merkmal Wohnfläche den höchsten Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz, gefolgt von den Merkmalen Lagewert (Bodenrichtwert) und Nettokaltmiete.

In den Großstädten und Großstadtrandlagen ergab sich für das Merkmal Restnutzungsdauer der höchste Einfluss, gefolgt von den Merkmalen Wohnfläche und Lagewert (Bodenrichtwert).

Abweichende Merkmale des 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	
		Ländlicher Raum	Großstadt/-randlagen
Lage (BRW)	höher	fällt	fällt
	niedriger	steigt	steigt
Größe: Wohnfläche	größer	steigt	steigt
	niedriger	fällt	fällt
Restnutzungsdauer	höher		steigt
	niedriger		fällt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt	
	niedriger	fällt	

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich			
Landkreis Aurich	Landkreis Aurich	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Landkreis Leer	Landkreis Leer	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Landkreis Wittmund	Landkreis Wittmund	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Stadt Emden	Stadt Emden	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Goslar	Landkreis Goslar	Mehrfamilienhäuser	6,2 %
Landkreis Peine	Landkreis Peine	Mehrfamilienhäuser	5,8 %
Landkreis Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	Mehrfamilienhäuser	7,0 %
Stadt Braunschweig	Stadt Braunschweig	Mehrfamilienhäuser Baujahr nach 1945	6,3 %
		Mehrfamilienhäuser Baujahr bis 1945	5,2 %
Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	Mehrfamilienhäuser	7,6 %

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg			
Landkreise Cloppenburg Oldenburg, Vechta und Stadt Delmenhorst zusammengefasst	Landkreise Cloppenburg Oldenburg, Vechta und Stadt Delmenhorst	Mehrfamilienhäuser	7,2 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln			
Landkreis Hameln- Pyrmont	Landkreis Hameln- Pyrmont	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Landkreis Hildesheim	Stadt Hildesheim	Mehrfamilienhäuser	6,4 %
	übriger Landkreis	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Landkreis Holzminden	Landkreis Holzminden	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Landkreis Schaumburg	Landkreis Schaumburg	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover			
Region Hannover	Region Hannover	Mehrfamilienhäuser	5,6 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg			
Landkreis Harburg	Landkreis Harburg	Mehrfamilienhäuser	6,9 %
Landkreis Lüchow- Dannenberg	Landkreis Lüchow- Dannenberg	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Landkreis Lüneburg	Landkreis Lüneburg	Mehrfamilienhäuser	6,0 %
Landkreis Uelzen	Landkreis Uelzen	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen			
Landkreis Emsland	Landkreis Emsland	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Landkreis Grafschaft Bentheim	Landkreis Grafschaft Bentheim	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim			
Landkreis Göttingen	Stadt Göttingen	Mehrfamilienhäuser	5,7 % *
	übriger Landkreis	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Landkreis Northeim	Landkreis Northeim	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Landkreis Osterode am Harz	Landkreis Osterode am Harz	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg			
Landkreis Ammerland	Landkreis Ammerland	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Landkreis Friesland	Landkreis Friesland	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Landkreis Wesermarsch	Landkreis Wesermarsch	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Stadt Oldenburg	Stadt Oldenburg	Mehrfamilienhäuser	5,5 %
Stadt Wilhelmshaven	Stadt Wilhelmshaven	Mehrfamilienhäuser	6,4 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück			
Landkreis Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Mehrfamilienhäuser	6,9 %
Stadt Osnabrück	Stadt Osnabrück	Mehrfamilienhäuser	5,5 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf			
Landkreis Cuxhaven	Landkreis Cuxhaven	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Landkreis Osterholz	Landkreis Osterholz	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Landkreis Stade	Landkreis Stade	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	ländlicher Raum	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
	Großstadtrandlage	Mehrfamilienhäuser	5,7 % *
Landkreis Nienburg /Weser	Landkreis Nienburg /Weser	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden			
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Landkreis Rotenburg (Wümme)	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Landkreis Soltau- Fallingb.ostel	Landkreis Soltau- Fallingb.ostel	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Landkreis Verden	Landkreis Verden	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg			
Landkreis Celle	Landkreis Celle	Mehrfamilienhäuser	6,8 %
Landkreis Gifhorn	Landkreis Gifhorn	Mehrfamilienhäuser	6,65 %

* = der Gutachterausschuss hat die vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Niedersachsen für seinen Bereich überprüft und als zutreffend übernommen.

Rohrertragsfaktor

Eine weitere geeignete Größe für die Beschreibung von Ertragswertobjekten ist der Rohrertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohrertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Rohrertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2007 die folgenden durchschnittlichen Rohrertragsfaktoren:

Ländlicher Raum	10,8
Großstädte und Großstadtrandlagen	12,4

Die Analyse erfolgte mit der gleichen Stichprobe wie bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze.

Im ländlichen Raum hatte das Merkmal Restnutzungsdauer den höchsten Einfluss auf den Rohrertragsfaktor, gefolgt von den Merkmalen Wohnfläche, Lagewert (Bodenrichtwert) und Nettokaltmiete. In den Großstädten und Großstadtrandlagen ergab sich für das Merkmal Wohnfläche der höchste Einfluss, gefolgt von den Merkmalen Lagewert (Bodenrichtwert), Restnutzungsdauer und Nettokaltmiete.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben folgende durchschnittliche Rohrertragsfaktoren ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohrertragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich			
Landkreis Aurich	Landkreis Aurich	Mehrfamilienhäuser	10,8 *
Landkreis Leer	Landkreis Leer	Mehrfamilienhäuser	10,8 *
Landkreis Wittmund	Landkreis Wittmund	Mehrfamilienhäuser	10,8 *
Stadt Emden	Stadt Emden	Mehrfamilienhäuser	10,8 *

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohertragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Peine	Landkreis Peine	Mehrfamilienhäuser	10,2
Landkreis Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	Mehrfamilienhäuser	10,5
Stadt Braunschweig	Stadt Braunschweig	Mehrfamilienhäuser Baujahr nach 1945	12,0
		Baujahr bis 1945	11,5
Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	Mehrfamilienhäuser	10,3
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg			
Landkreise Cloppenburg Oldenburg, Vechta und Stadt Delmenhorst zusammengefasst	Landkreise Cloppenburg Oldenburg, Vechta und Stadt Delmenhorst	Mehrfamilienhäuser	9,7
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln			
Landkreis Hameln- Pyrmont	Landkreis Hameln- Pyrmont	Mehrfamilienhäuser	10,8 *
Landkreis Hildesheim	Landkreis Hildesheim	Mehrfamilienhäuser	10,4
Landkreis Holzminden	Landkreis Holzminden	Mehrfamilienhäuser	10,8 *
Landkreis Schaumburg	Landkreis Schaumburg	Mehrfamilienhäuser	10,8 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover			
Region Hannover	Region Hannover	Mehrfamilienhäuser	11,8
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg			
Landkreis Harburg	Landkreis Harburg	Mehrfamilienhäuser	11,5
Landkreis Lüneburg	Landkreis Lüneburg	Mehrfamilienhäuser	12,0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen			
Landkreis Emsland	Landkreis Emsland	Mehrfamilienhäuser	10,8 *
Landkreis Grafschaft Bentheim	Landkreis Grafschaft Bentheim	Mehrfamilienhäuser	10,8 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim			
Landkreis Göttingen	Stadt Göttingen	Mehrfamilienhäuser	12,4 *
	übriger Landkreis	Mehrfamilienhäuser	10,8 *
Landkreis Northeim	Landkreis Northeim	Mehrfamilienhäuser	10,8 *
Landkreis Osterode am Harz	Landkreis Osterode am Harz	Mehrfamilienhäuser	10,8 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg			
Landkreis Ammerland	Landkreis Ammerland	Mehrfamilienhäuser	10,8 *
Landkreis Friesland	Landkreis Friesland	Mehrfamilienhäuser	10,8 *
Landkreis Wesermarsch	Landkreis Wesermarsch	Mehrfamilienhäuser	10,8 *
Stadt Oldenburg	Stadt Oldenburg	Mehrfamilienhäuser	13,3
Stadt Wilhelmshaven	Stadt Wilhelmshaven	Mehrfamilienhäuser	10,8
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück			
Landkreis Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Mehrfamilienhäuser	11,8
Stadt Osnabrück	Stadt Osnabrück	Mehrfamilienhäuser	13,6
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf			
Landkreis Cuxhaven	Landkreis Cuxhaven	Mehrfamilienhäuser	10,8 *
Landkreis Osterholz	Landkreis Osterholz	Mehrfamilienhäuser	10,8 *

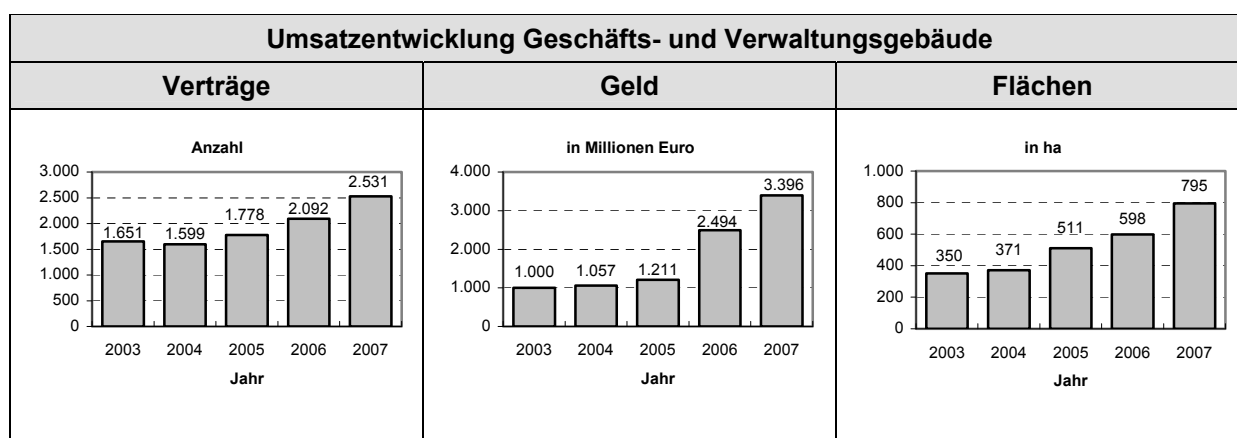
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohertragsfaktor
Landkreis Stade	Landkreis Stade	Mehrfamilienhäuser	10,8 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	ländlicher Raum	Mehrfamilienhäuser	10,8 *
	Großstadtrandlage	Mehrfamilienhäuser	12,4 *
Landkreis Nienburg /Weser	Landkreis Nienburg /Weser	Mehrfamilienhäuser	10,8 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden			
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Landkreis Rotenburg (Wümme)	Mehrfamilienhäuser	10,8 *
Landkreis Soltau- Fallingbostal	Landkreis Soltau- Fallingbostal	Mehrfamilienhäuser	10,8 *
Landkreis Verden	Landkreis Verden	Mehrfamilienhäuser	10,8 *

* = der Gutachterausschuss hat die vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten durchschnittlichen Rohertragsfaktoren für Niedersachsen für seinen Bereich überprüft und als zutreffend übernommen.

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Warenhäuser und Verkaufshallen

Unter dem Begriff „Geschäfts- und Verwaltungsgebäude“ werden die Teilmärkte der Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Warenhäuser und Verkaufshallen und der Objekte mit mehreren Nutzungen (Geschäfte mit Wohnungen, Büros oder Praxen) zusammengefasst.

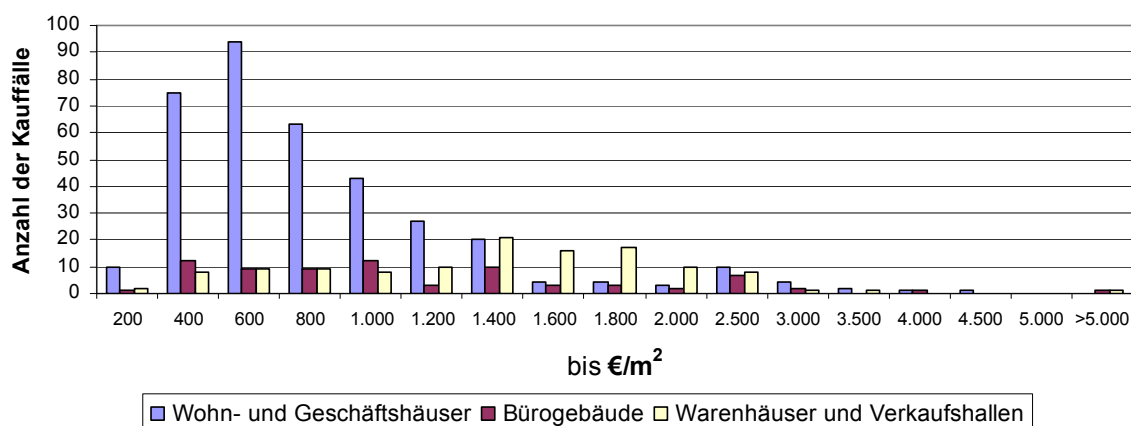
Im Berichtsjahr ist ein Anstieg der Vertragsumsätze von + 21 % (2006: + 18 %) zu verzeichnen. Der Geldumsatz ist nach dem extremen Zuwachs von + 106 % im Vorjahr um weitere + 36 % gestiegen. Der im Gegensatz zu den Jahren 2003 bis 2005 extrem hohe Geldumsatz der Jahre 2006 und 2007 resultiert aus den Mehrverkäufen größerer einzelner Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, insbesondere Bürogebäude, Warenhäuser und Verkaufshallen, sowie Paketverkäufen von Gesellschaften an Großanleger. In 2007 wurden alleine 137 Kauffälle mit einem Kaufpreis über 5 Millionen Euro und einem Gesamtumsatz von ca. 1.760 Millionen Euro registriert; das sind ca. 52 % des Gesamtumsatzes. Im Jahre 2006 waren es in dieser Preiskategorie 92 Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von ca. 1.430 Millionen Euro, das sind 57 % des Gesamtumsatzes des Vorjahres. In den Jahren 2003 bis 2005 lagen die Werte zwischen 332 Millionen Euro und 456 Millionen Euro und einem Anteil am Gesamtumsatz von 33 % bis 43 %. (siehe auch Kapitel 4.4)



9.7.1 Preisniveau

Die in der Kaufpreissammlung nachgewiesenen Objekte sind sehr unterschiedlich hinsichtlich der Lage, der Gebäudegröße, des Baujahres und der Ausstattung.

Eine landesweite Aussage zum Preisniveau kann der nachfolgenden Grafik, die die Verteilung der Kaufpreise in €/m² Wohn- und Nutzfläche auf die einzelnen Preisklassen zeigt, entnommen werden. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Es wurden nur Kauffälle von selbstständigen Objekten ausgewertet, deren Eigentumsübergang sich durch Kauf vollzogen hat.



9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Warenhäuser und Verkaufshallen

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und der 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, von der Lage am Kapitalmarkt sowie von den individuellen Merkmalen des bebauten Grundstückes. 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 in der Vergangenheit als wertbeständig galt.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (siehe Seite 139) ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2005 bis 2007 aus dem Land Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

Der Auswertung liegen 126 Kauffälle (61 ländlich und 65 städtisch) von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	61	65
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 390 €/m ²	50 €/m ² - 770 €/m ²
Durchschnitt	110 €/m ²	240 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	100 m ² - 909 m ²	203 m ² - 1028 m ²
Durchschnitt	400 m ²	510 m ²
Baujahr	1900 - 1994	1900 - 1992
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 72 Jahre	30 Jahre - 77 Jahre
Durchschnitt	42 Jahre	44 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,03 €/m ² - 9,50 €/m ²	3,39 €/m ² - 9,08 €/m ²
Durchschnitt	4,93 €/m ²	5,56 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 78 %	20 % - 78 %
Durchschnitt	45 %	37 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze:

Wohn- und Geschäftshäuser

- **Ländlicher Raum** **7,4 %**
- **Großstädte und Großstadtrandlagen** **6,6 %**

Liegenschaftszinssatz für Warenhäuser und Verkaufshallen

Der Auswertung liegen 39 Kauffälle von gängigen Marktoobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	39
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 230 €/m ²
Durchschnitt	70 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	802 m ² - 2000 m ²
Durchschnitt	1200 m ²
Baujahr	1966 - 2007
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	27 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	4,95 €/m ² - 13,79 €/m ²
Durchschnitt	9,84 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	100 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

Warenhäuser und Verkaufshallen **6,1 %**

Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude

Der Auswertung liegen 29 Kauffälle von gängigen Marktoobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	29
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 750 €/m ²
Durchschnitt	230 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	119 m ² - 2741 m ²
Durchschnitt	950 m ²
Baujahr	1910 - 1998
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 75 Jahre
Durchschnitt	52 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,83 €/m ² - 15,00 €/m ²
Durchschnitt	6,82 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	96 % - 100 %
Durchschnitt	100 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze:

Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude **7,2 %**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben auf der Grundlage eigener und der Auswertung des Oberen Gutachterausschusses folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und Verkaufshallen ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich				
Landkreis Aurich	Landkreis Aurich	Wohn- und Geschäftshäuser	7,4 % *	
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,1 % *	
		Bürogebäude	7,2 % *	
Landkreis Leer	Landkreis Leer	Wohn- und Geschäftshäuser	7,4 % *	
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,1 % *	
		Bürogebäude	7,2 % *	
Landkreis Wittmund	Landkreis Wittmund	Wohn- und Geschäftshäuser	7,4 % *	
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,1 % *	
		Bürogebäude	7,2 % *	
Stadt Emden	Stadt Emden	Wohn- und Geschäftshäuser	7,4 % *	
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,1 % *	
		Bürogebäude	7,2 % *	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig				
Landkreis Peine	Landkreis Peine	Geschäftshäuser	6,5 - 7,5 %	
Stadt Braunschweig	Innenstadt	Geschäfte Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	5,5 % 6,2 %	
		Verwaltung Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	4,8 % 6,4 %	
		Außenbereich	Geschäfte Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	5,7 % 6,9 %
			Verwaltung Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	5,6 % 6,8 %
	Stadt Braunschweig	Geschäfte Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	5,6 % 6,4 %	
		Verwaltung Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	5,1 % 6,5 %	
	Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	Geschäftshäuser	7,5 - 8,5 %

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg			
Landkreise Cloppenburg Oldenburg, Vechta und Stadt Delmenhorst zusammengefasst	Landkreise Cloppenburg Oldenburg, Vechta und Stadt Delmenhorst	Wohn- und Geschäftshäuser	7,2 %
		Verkaufshallen	5,2 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover			
Region Hannover	Innenstadt Hannover	Kauf- und Warenhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude (abhängig von der Lage)	4,0 - 7,5 %
	Peripherie zur Innenstadt	Büro- und Verwaltungsgebäude	6,5 - 8,0 %
	übrige Gebiete in Hannover	Wohn- und Geschäftshäuser	7,0 - 8,5 %
	Innenstädtische Geschäftslagen in den Mittel- und Grundzentren	Wohn- und Geschäftshäuser	6,5 - 8,5 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg			
Landkreis Harburg	ländlicher Raum	Wohn- und Geschäftshäuser	7,4 % *
	Großstadtrandlage	Wohn- und Geschäftshäuser	6,6 % *
Landkreis Lüchow- Dannenberg	Landkreis Lüchow- Dannenberg	Wohn- und Geschäftshäuser	7,4 % *
Landkreis Lüneburg	ländlicher Raum	Wohn- und Geschäftshäuser	7,4 % *
	Großstadtrandlage	Wohn- und Geschäftshäuser	6,6 % *
Landkreis Uelzen	Landkreis Uelzen	Wohn- und Geschäftshäuser	7,4 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen			
Landkreis Emsland	Landkreis Emsland	Wohn- und Geschäftshäuser	7,4 % *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,1 % *
		Bürogebäude	7,2 % *
Landkreis Grafschaft Bentheim	Landkreis Grafschaft Bentheim	Wohn- und Geschäftshäuser	7,4 % *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,1 % *
		Bürogebäude	7,2 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim			
Landkreis Göttingen	Innenstadt Göttingen	Wohn- und Geschäftshäuser	6,5 - 7,5 %
	Stadt Göttingen ohne Innenstadt	Wohn- und Geschäftshäuser	6,6 % *
	übriger Landkreis	Wohn- und Geschäftshäuser	7,4 % *
	Landkreis Göttingen	Warenhäuser und Verkaufshallen	6,1 % *

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
		Bürogebäude	7,2 % *
Landkreis Northeim	Landkreis Northeim	Wohn- und Geschäftshäuser	7,4 % *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,1 % *
		Bürogebäude	7,2 % *
Landkreis Osterode am Harz	Landkreis Osterode am Harz	Wohn- und Geschäftshäuser	7,4 % *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,1 % *
		Bürogebäude	7,2 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg			
Landkreis Ammerland	Landkreis Ammerland	Wohn- und Geschäftshäuser	7,4 % *
Landkreis Friesland	Landkreis Friesland	Wohn- und Geschäftshäuser	7,4 % *
Landkreis Wesermarsch	Landkreis Wesermarsch	Wohn- und Geschäftshäuser	7,4 % *
Stadt Oldenburg	ohne Innenstadt	Wohn- und Geschäftshäuser	6,7 %
	Innenstadt	Wohn- und Geschäftshäuser	5,5 %
Stadt Wilhelmshaven	Stadt Wilhelmshaven	Wohn- und Geschäftshäuser	6,6 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück			
Landkreis Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Wohn- und Geschäftsgrundstücke	7,4 % *
Stadt Osnabrück	Stadt Osnabrück	Wohn- und Geschäftsgrundstücke	7,0 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	ländlicher Raum	Wohn- und Geschäftsgrundstücke	7,4 % *
	Großstadtrandlage	Wohn- und Geschäftsgrundstücke	6,6 % *
	Landkreis Diepholz	Warenhäuser und Verkaufshallen	6,1 % *
		Bürogebäude	7,2 % *
Landkreis Nienburg /Weser	Landkreis Nienburg /Weser	Wohn- und Geschäftshäuser	7,4 % *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,1 % *
		Bürogebäude	7,2 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden			
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Landkreis Rotenburg (Wümme)	Wohn- und Geschäftshäuser	7,4 % *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,1 % *
		Bürogebäude	7,2 % *

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Landkreis Soltau- Fallingb.ostel	Landkreis Soltau- Fallingb.ostel	Wohn- und Geschäftshäuser	7,4 % *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,1 % *
		Bürogebäude	7,2 % *
Landkreis Verden	Landkreis Verden	Wohn- und Geschäftshäuser	7,4 % *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,1 % *
		Bürogebäude	7,2 % *

* = der Gutachterausschuss hat die vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Niedersachsen für seinen Bereich überprüft und als zutreffend übernommen.

Rohrertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Warenhäuser und Verkaufshallen

Eine weitere geeignete Größe für die Beschreibung von Ertragswertobjekten ist der Rohrertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohrertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen die folgenden durchschnittlichen Rohrertragsfaktoren:

Rohrertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

- **Ländlicher Raum** **10,0**
- **Großstädte und Großstadtrandlagen** **11,3**

Rohrertragsfaktor für Warenhäuser und Verkaufshallen **12,5**

Rohrertragsfaktor für Bürogebäude **11,3**

Die Analyse erfolgte mit den gleichen Stichproben wie bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben auf der Grundlage eigener und der Auswertung des Oberen Gutachterausschusses folgende durchschnittliche Rohrertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und Geschäftshäuser ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohetragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich			
Landkreis Aurich	Landkreis Aurich	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,5 *
		Bürogebäude	11,3 *
Landkreis Leer	Landkreis Leer	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,5 *
		Bürogebäude	11,3 *
Landkreis Wittmund	Landkreis Wittmund	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,5 *
		Bürogebäude	11,3 *
Stadt Emden	Stadt Emden	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,5 *
		Bürogebäude	11,3 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Peine	Landkreis Peine	Geschäftshäuser	10,5 - 12,0
Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	Geschäftshäuser	8,5 - 9,5
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg			
Landkreise Cloppenburg Oldenburg, Vechta und Stadt Delmenhorst zusammengefasst	Landkreise Cloppenburg Oldenburg, Vechta und Stadt Delmenhorst	Wohn- und Geschäftshäuser	10,7
		Verkaufshallen	13,1
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover			
Region Hannover	Region Hannover	Wohn- und Geschäftshäuser	11,3 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,5 *
		Bürogebäude	11,3 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg			
Landkreis Harburg	Landkreis Harburg	Wohn- und Geschäftshäuser	13,4
		Bürogebäude	13,4
Landkreis Lüchow-Dannenberg	Landkreis Lüchow-Dannenberg	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
Landkreis Lüneburg	Landkreis Lüneburg	Wohn- und Geschäftshäuser	12,3
		Wohn- und Geschäftshäuser	12,3
Landkreis Uelzen	Landkreis Uelzen	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohertragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen			
Landkreis Emsland	Landkreis Emsland	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,5 *
		Bürogebäude	11,3 *
Landkreis Grafschaft Bentheim	Landkreis Grafschaft Bentheim	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,5 *
		Bürogebäude	11,3 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim			
Landkreis Göttingen	Innenstadt Göttingen	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 - 13,0
	Stadt Göttingen ohne Innenstadt	Wohn- und Geschäftshäuser	11,3 *
	übriger Landkreis	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
	Landkreis Göttingen	Warenhäuser und Verkaufshallen	12,5 *
		Bürogebäude	11,3 *
Landkreis Northeim	Landkreis Northeim	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,5 *
		Bürogebäude	11,3 *
Landkreis Osterode am Harz	Landkreis Osterode am Harz	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,5 *
		Bürogebäude	11,3 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg			
Landkreis Ammerland	Landkreis Ammerland	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
Landkreis Friesland	Landkreis Friesland	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
Landkreis Wesermarsch	Landkreis Wesermarsch	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
Stadt Oldenburg	ohne Innenstadt	Wohn- und Geschäftshäuser	11,2
	Innenstadt	Wohn- und Geschäftshäuser	14,1
Stadt Wilhelmshaven	Stadt Wilhelmshaven	Wohn- und Geschäftshäuser	11,3 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück			
Landkreis Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Wohn- und Geschäftsgrundstücke	10,0 *
Stadt Osnabrück	Stadt Osnabrück	Wohn- und Geschäftsgrundstücke	10,9

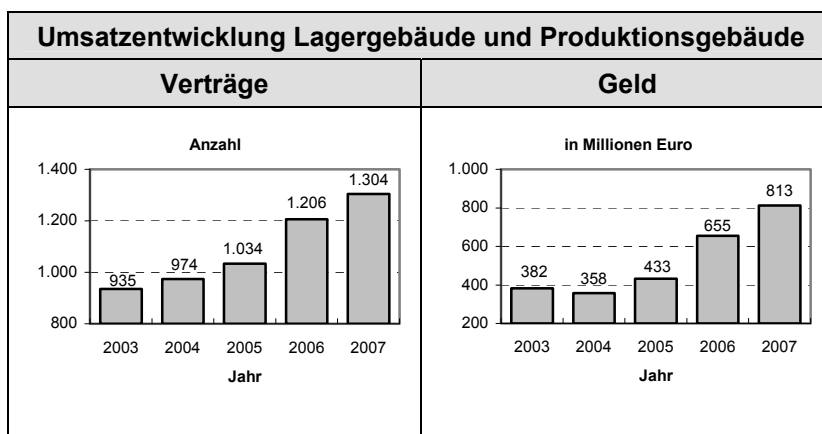
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohertragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	ländlicher Raum	Wohn- und Geschäftsgrundstücke	10,0 *
		Großstadtrandlage	11,3 *
	Landkreis Diepholz	Warenhäuser und Verkaufshallen	12,5 *
		Bürogebäude	11,3 *
Landkreis Nienburg /Weser	Landkreis Nienburg /Weser	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,5 *
		Bürogebäude	11,3 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden			
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Landkreis Rotenburg (Wümme)	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,5 *
		Bürogebäude	11,3 *
Landkreis Soltau- Fallingbostel	Landkreis Soltau- Fallingbostel	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,5 *
		Bürogebäude	11,3 *
Landkreis Verden	Landkreis Verden	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,5 *
		Bürogebäude	11,3 *

* = der Gutachterausschuss hat die vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten durchschnittlichen Rohertragsfaktoren für Niedersachsen für seinen Bereich überprüft und als zutreffend übernommen.

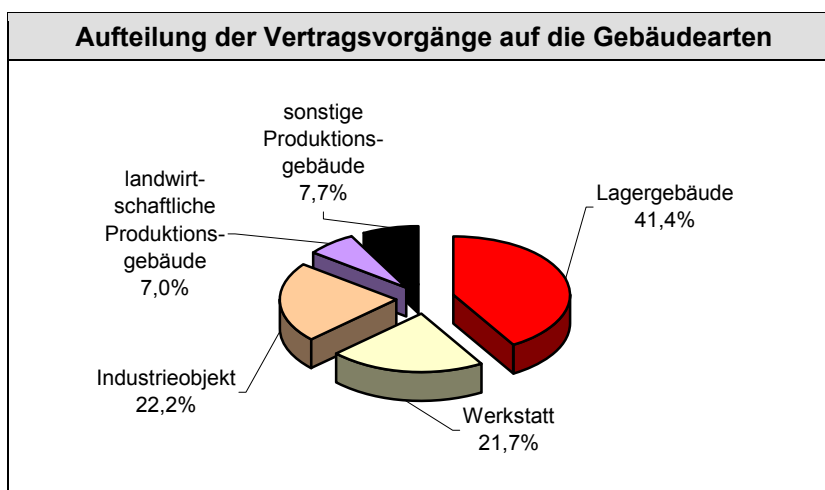
9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Von den in Abschnitt 9.1 (Seite 77) in den Grafiken und den im Anhang 1 in den Umsatzzahlentabellen dargestellten sonstigen Gebäude entfallen 37 % der Anzahl der Verträge auf Lagergebäude und Produktionsgebäude. Ihr Anteil am Geldumsatz beträgt 49 %.

Die Anzahl der Verträge für Lagergebäude und Produktionsgebäude in Niedersachsen hat um + 8 % (2006: + 17 %) gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Der Geldumsatz stieg um + 24 % (2006: + 51 %).

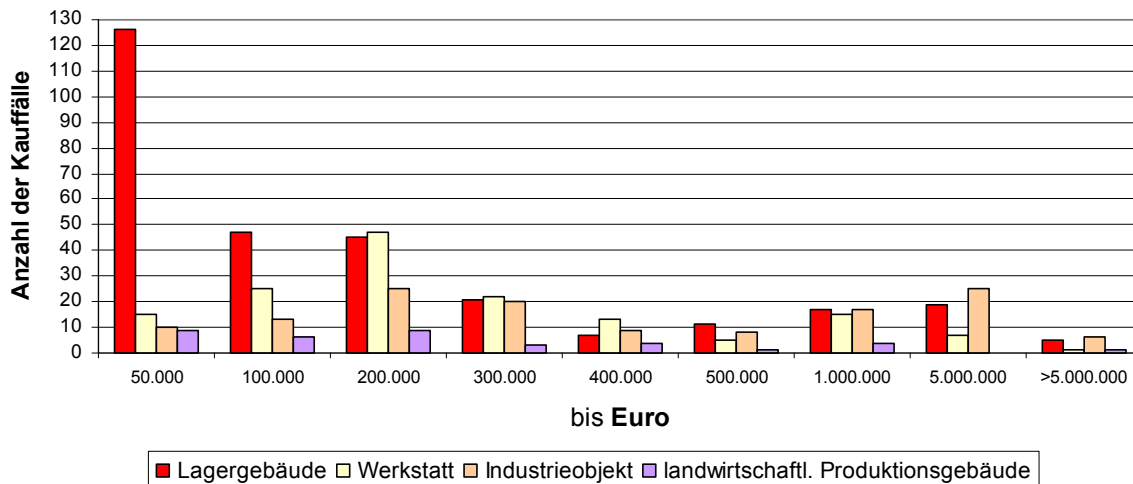


Die nachfolgende Grafik zeigt die Aufteilung der Vertragsvorgänge in 2007 auf die verschiedenen Gebäudearten.



9.8.1 Preisniveau

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die Preisspannen von selbstständigen Lagergebäuden und Produktionsgebäuden. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Es wurden nur Kauffälle ausgewertet, deren Eigentumsübergang sich durch Kauf vollzogen hat.



9.8.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und der 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, von der Lage am Kapitalmarkt sowie von den individuellen Merkmalen des bebauten Grundstückes. 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 in der Vergangenheit als wertbeständig galt.

Die hier angegebenen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben auf der Grundlage eigener Auswertungen Liegenschaftszinssätze ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Bei der Darstellung von Spannen liegen für die Angabe eines Mittelwertes zum Teil noch keine gesicherten Ergebnisse vor; die Spannen dienen hier als Orientierungswerte:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Peine	Landkreis Peine	gewerblich genutzte Objekte	6,5 - 7,5 %
Stadt Braunschweig	Innenstadt	Gewerbe Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	6,3 % 7,7 %
		Gewerbe Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	7,4 % 7,6 %
	Außenbereich	Gewerbe Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	7,4 % 7,6 %
	Stadt Braunschweig	Gewerbe Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	6,9 % 7,6 %
		Gewerbe Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	6,9 % 7,6 %

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	gewerblich genutzte Objekte	7,5 - 8,5 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg			
Landkreis Ammerland	Landkreis Ammerland	Kfz-Handel	6,0 - 7,0 %
		Produktion	6,5 - 7,0 %
		Lager	6,5 - 9,0 %
		Werkstatt	7,5 - 9,0 %
Stadt Oldenburg	Stadt Oldenburg	Kfz-Handel	6,0 - 7,0 %
		Produktion	6,5 - 7,0 %
		Lager	6,5 - 9,0 %
		Werkstatt	7,5 - 9,0 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz und Landkreis Nienburg Zusammengefasst	Landkreis Diepholz und Landkreis Nienburg	Industriegebäude	7,0 - 9,5 %
		Werkstatt oder Handwerksbetrieb	6,0 - 9,0 %

10 Mieten, Pachten

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 erstellen.

Informationen über Miet- und Pachtzinsen liegen daher bei den Gutachterausschüssen vor und werden in deren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. **Die dort angegebenen Mieten stellen keinen Miet-spiegel im Sinne der §§ 558 c und d des BGB dar oder ersetzen diesen.**

Für folgende Bereiche sind Miet- und Pachtangaben in den Grundstücksmarktberichten enthalten:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnungen	Garagen	Läden	Büro	sonstige gewerbl. Nutzung	landwirt- schaftliche Pachten
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich						
Landkreis Aurich (Stadt Aurich) (Stadt Norden)	x ²⁾ x ¹⁾²⁾		x x	x x		
Landkreis Leer (ohne Stadt Leer) (Stadt Leer)	x ²⁾ x		x	x		
Landkreis Wittmund (Stadt Wittmund) (Stadt Esens)			x x	x x		
Stadt Emden			x	x		
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig						
Landkreis Goslar	x					
Landkreis Wolfenbüttel (Stadt Wolfenbüttel) (Innenstadt Stadt Wolfenbüttel)	x		x			
Stadt Braunschweig			x	x		
Stadt Salzgitter (in den Ortsteilen Lebenstedt, Salzgitter-Bad und Thiede)	x ¹⁾²⁾		x			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg						
Landkreis Cloppenburg (Stadt Cloppenburg)	x					
Landkreis Oldenburg	x					
Landkreis Vechta (Stadt Vechta)	x					
Stadt Delmenhorst (Innenstadt)	x ¹⁾²⁾		x			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln						
Landkreis Hameln-Pyrmont (Innenstadt Hameln)	x		x	x	x	x
Landkreis Hildesheim (in den Städten)	x		x	x		x
Landkreis Holzminden (Stadt Holzminden ohne Innenstadt und Bevern, Bodenwerder, Boffzen, Delligsen, Eschershausen, Grünen- plan, Lauenförde und Stadtoldendorf) (Innenstadt Holzminden)	x	x	x			x
Landkreis Schaumburg	x	x				x

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnungen	Garagen	Läden	Büro	sonstige gewerbl. Nutzung	landwirt- schaftliche Pachten
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover						
Region Hannover (Region ohne die Landeshauptstadt)	x		x	x	x	x
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg						
Landkreis Harburg	x					
Landkreis Lüchow-Dannenberg	x					
Landkreis Lüneburg	x					
Landkreis Uelzen	x					
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen						
Landkreis Emsland	x					
Landkreis Grafschaft Bentheim (Stadt Nordhorn) (Landkreis ohne Stadt Nordhorn)	x ¹⁾ x		x		x	x
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim						
Landkreis Göttingen (ohne Innenstadt Göttingen) (in den Städten Duderstadt, Göttingen und Hann. Münden) (ohne Stadt Göttingen und Rosdorf, Bovenden und Eddigehausen)	x x ¹⁾		x			x
Landkreis Northeim (in den Städten Einbeck und Northeim)	x		x			
Landkreis Osterode am Harz (in den Städten Bad Lauterberg im Harz, Herzberg am Harz und Osterode am Harz)	x		x			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg						
Landkreis Ammerland	x					
Landkreis Friesland (in den Orten Jever, Schortens) (in den Orten Varel und Zetel)	x ¹⁾²⁾ x					
Landkreis Wesermarsch (in den Orten Brake, Elsfleth, Lemwerder und Nordenham) (in den Innenstädten von Brake, Nordenham und Elsfleth) (in der Innenstadt Brake)	x		x	x		
Stadt Oldenburg (Innenstadt)	x ¹⁾²⁾		x			
Stadt Wilhelmshaven	x					
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück						
Landkreis Osnabrück (in den Städten bzw. Gemeinden Ankum, Bersenbrück, Fürstenau, Neuenkirchen, Quakenbrück und in Bad Essen, Ostercappeln, Bissendorf, Bad Iburg, Bad Rothenfelde, Glandorf, Bad Laer, Hagen a.T.W., Hasbergen, Hilter a.T.W., Bohmte)	x ¹⁾²⁾ x					

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnungen	Garagen	Läden	Büro	sonstige gewerbl. Nutzung	landwirt- schaftliche Pachten
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf						
Landkreis Osterholz	x					
Landkreis Stade	x					
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen						
Landkreis Diepholz	x ¹⁾²⁾	x	x	x	x	x
Landkreis Nienburg/Weser	x ¹⁾²⁾	x	x	x	x	x
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden						
Landkreis Rotenburg (Wümme)	x					
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	x					x
Landkreis Verden						x
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg						
Landkreis Celle	x					
Landkreis Gifhorn (in den Ortszentren von Gifhorn und Wittingen - hier nur die Fußgänger- zonen - und Brome, Hankensbüttel, Isenbüttel, Meine, Meinersen, Wesendorf)	x		x			x
Landkreis Helmstedt	x					x
Stadt Wolfsburg	x					

¹⁾ zusätzlich für Einfamilienhäuser

²⁾ zusätzlich für Reihenhäuser/Doppelhaushälften

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

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

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

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

Mit der Änderung der Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch ist in Niedersachsen je ein **Gutachterausschuss für Grundstückswerte** für den Bereich einer Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften mit der Geschäftsstelle bei der örtlich zuständigen Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) eingerichtet worden. Der Gutachterausschuss führt die Bezeichnung "Gutachterausschuss für Grundstückswerte NN", wobei für NN der Name des Behördensitzes einzutragen ist. Die Zuständigkeitsbereiche können Sie dem Anhang 2 entnehmen.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen hat seine Geschäftsstelle bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Oldenburg.

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

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,
- nach Auftrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erstatten,
- nach Auftrag Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten,
- nach Auftrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten (§ 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz).

Der **Obere Gutachterausschuss** hat, wenn ein Gutachten des Gutachterausschusses vorliegt, ein Obergutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks zu erstatten nach Auftrag

- eines Gerichts,
- einer für städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde,
- der sonst nach § 193 (1) Baugesetzbuch Berechtigten (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte), wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

Anschriften, Fax- und Telefonnummern sowie **E-Mail-Adressen** der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen und des Oberen Gutachterausschusses befinden sich im Anhang 2 dieses Berichtes.

Anhang 1: Umsatzzahlen**Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr**

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich														
Aurich	3.193	-1	1.179	-1	208	12	23	15	1.410	1	73	-3	172	-9
Leer	2.481	1	1.124	3	128	10	21	31	1.273	4	43	-25	59	-13
Wittmund	1.077	5	342	-6	33	-8	9	13	384	-6	28	12	41	64
Stadt Emden	638	-5	158	16	204	59	13	-78	375	16	26	100	24	20
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig														
Goslar	1.777	5	346	6	144	-2	85	2	575	4	72	0	204	16
Peine	1.643	17	491	38	154	-10	34	42	679	23	36	57	40	-47
Wolfenbüttel	1.207	-10	300	-12	131	-13	33	-15	464	-12	37	16	26	-16
Stadt Braunschweig	2.681	-2	303	11	327	-6	201	12	831	4	95	6	77	-1
Stadt Salzgitter	957	2	146	17	146	-1	25	-58	317	-5	23	-52	63	-21
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg														
Cloppenburg	1.758	-8	551	14	63	24	19	19	633	15	56	107	50	-4
Oldenburg	1.778	-15	584	-7	102	-26	17	-53	703	-12	31	-18	90	18
Vechta	1.243	-6	317	-2	57	-28	22	69	396	-5	35	17	40	-9
Stadt Delmenhorst	775	-11	234	29	146	-17	19	-39	399	3	41	32	15	67
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln														
Hameln-Pyrmont	1.625	-3	492	-1	109	-12	50	-18	651	-4	51	46	48	7
Hildesheim	2.550	-9	669	2	310	-11	101	58	1.080	1	89	-9	75	1
Holzminde	753	-1	259	10	54	46	40	48	353	18	24	-17	47	-8
Schaumburg	1.602	-8	511	4	77	-45	34	6	622	-6	54	108	55	-33
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover														
Region Hannover	10.157	-9	1.444	-3	1.431	-7	441	20	3.316	-2	359	54	276	6
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg														
Harburg	3.141	-7	867	-7	433	-11	34	36	1.334	-8	37	23	107	5
Lüchow-Dannenberg	885	17	268	10	39	77	7	40	314	16	10	-47	38	3
Lüneburg	2.077	-9	565	-2	266	-15	57	4	888	-6	43	-9	68	31
Uelzen	963	-7	370	-11	83	20	37	28	490	-5	26	44	67	20
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen														
Emsland	3.551	-12	1.060	0	209	-5	20	5	1.289	0	80	31	188	-30
Grafschaft Bentheim	1.847	-11	557	-4	208	-9	16	100	781	-4	53	10	50	-4
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim														
Göttingen	2.792	0	529	12	295	9	128	45	952	15	103	58	123	6
Northeim	1.362	-2	374	10	115	-7	51	6	540	5	51	19	58	-15
Osterode am Harz	1.046	29	179	7	76	36	43	95	298	22	38	90	171	307
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg														
Ammerland	1.520	-4	467	1	106	-17	9	-10	582	-3	36	13	44	69
Friesland	1.365	-5	508	-4	129	-2	24	50	661	-3	42	8	49	17
Wesermarsch	1.067	-7	402	-16	73	-16	18	-28	493	-17	34	-15	62	-2
Stadt Oldenburg	1.792	-11	436	-12	210	-22	62	-3	708	-14	88	28	20	-43
Stadt Wilhelmshaven	994	-9	107	-27	91	-31	68	-9	266	-25	51	59	40	25
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück														
Osnabrück	3.035	-11	755	-4	227	-9	59	-11	1.041	-5	92	14	88	-3
Stadt Osnabrück	1.436	1	135	-17	178	-9	103	8	416	-8	66	89	33	-3
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf														
Cuxhaven	2.596	0	850	4	100	-2	47	104	997	6	47	4	136	25
Osterholz	1.232	-2	387	22	157	-15	5	67	549	9	13	18	46	70
Stade	2.194	-12	540	-8	194	-21	34	-23	768	-13	57	39	59	-3
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen														
Diepholz	2.625	-10	797	5	208	-15	33	3	1.038	0	65	20	98	10
Nienburg/Weser	1.432	-8	405	-6	59	-13	34	70	498	-4	37	-20	53	15
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden														
Rotenburg (Wümme)	1.716	-3	544	-4	111	-21	18	13	673	-7	32	-18	102	-4
Soltau-Fallingb.ostel	1.613	-3	488	-6	86	-22	30	88	604	-7	43	10	61	22
Verden	1.383	-6	398	-4	118	-33	23	64	539	-11	35	40	47	2
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg														
Celle	2.208	-6	771	10	207	7	76	73	1.054	13	57	10	131	20
Gifhorn	2.059	-1	693	5	182	1	21	5	896	4	49	26	105	119
Helmstedt	1.202	1	357	8	145	-18	40	-23	542	-3	32	33	39	-9
Stadt Wolfsburg	1.127	-15	223	37	167	18	17	183	407	31	41	156	14	56
Land Niedersachsen	88.155	-5	23.482	1	8.296	-8	2.301	11	34.079	-1	2.531	21	3.499	6

Noch Verträge mit Veränderungen gegenüber Vorjahr

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich																
Aurich	479	-1	24	60	446	-18	54	-25	18	-18	293	-1	55	-8	169	88
Leer	183	-19	10	-58	510	-7	49	40	2	-67	332	44	12	-33	8	-67
Wittmund	133	-6	24	200	124	-29	20	150	7	17	236	34	16	14	64	45
Stadt Emden	131	-40	0	-100	55	-11	5	-58	1	0	6	0	0	0	15	0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig																
Goslar	529	5	58	-9	122	-16	40	90	4	33	100	1	16	100	57	39
Peine	224	0	66	113	202	-27	20	-44	26	2500	216	54	99	395	35	6
Wolfenbüttel	243	-2	20	-29	193	-33	25	127	0	0	130	16	27	59	42	-9
Stadt Braunschweig	1.110	-2	126	66	277	-36	47	12	0	0	67	24	12	50	39	30
Stadt Salzgitter	370	27	11	120	111	26	9	-40	0	-100	40	-11	2	-82	11	-27
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg																
Cloppenburg	102	-44	4	33	350	-38	147	7	28	0	316	-2	9	-10	63	85
Oldenburg	235	-8	13	-73	267	-32	38	-27	17	-35	313	4	22	144	49	-36
Vechta	123	-5	1	-50	332	-20	83	6	8	-27	186	38	3	-50	36	-39
Stadt Delmenhorst	189	-26	15	7	82	-36	13	-7	3	-50	7	-36	3	-25	8	60
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln																
Hameln-Pyrmont	404	11	20	25	181	-28	24	-31	2		201	6	4	-43	39	-20
Hildesheim	561	-10	6	100	325	-36	36	-8	1	-86	244	-10	7	-65	126	35
Holzminden	49	-18	4	0	58	-28	24	-8	1		132	-17	13	44	48	14
Schaumburg	257	-3	26	-10	277	-29	33	27	0	-100	214	-1	9	125	55	53
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover																
Region Hannover	3.766	-11	355	-6	1.139	-28	162	-6	44	-15	529	-8	65	-8	146	-6
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg																
Harburg	440	-10	6	50	624	-17	90	91	222	-25	240	32	7	0	34	3
Lüchow-Dannenberg	27	13	2	100	62	-18	11	83	1	-67	350	33	3	-80	67	63
Lüneburg	411	4	29	164	257	-43	45	-2	87	-6	231	5	7	-22	11	0
Uelzen	87	-19	7	17	123	-23	8	14	2	0	139	-1	0	-100	14	-22
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen																
Emsland	308	-31	8	-20	808	-27	172	6	99	-18	506	8	22	5	71	-5
Grafschaft Bentheim	187	-13	16	23	394	-28	88	14	23	28	194	-8	31	19	30	-36
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim																
Göttingen	738	-6	52	-24	263	-10	56	-23	4	-85	393	-3	24	71	84	-17
Northeim	166	-2	18	20	139	-37	24	41	0	-100	290	14	16	-27	60	-13
Osterode am Harz	92	-1	6	50	88	-21	38	443	0	0	240	2	31	107	44	26
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg																
Ammerland	226	4	28	460	336	-17	40	-20	3	-25	158	0	36	-14	31	-37
Friesland	244	3	4	0	206	-25	45	29	8	100	75	-21	14	40	17	0
Wesermarsch	131	-18	9	13	106	-5	27	145	3	-57	170	35	10	11	22	16
Stadt Oldenburg	622	-6	61	79	222	-28	31	7	0	-100	14	75	17	21	9	-50
Stadt Wilhelmshaven	408	-6	99	19	96	-17	12	-25	6	100	1	-92	7	40	8	60
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück																
Osnabrück	339	-19	30	-17	684	-22	108	-6	31	63	492	-9	23	188	107	-22
Stadt Osnabrück	630	12	44	19	181	-12	24	9	3	-70	13	-46	4	33	22	-29
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf																
Cuxhaven	494	12	18	-22	359	-17	35	-20	27	-44	445	-1	3	-40	35	-41
Osterholz	135	4	6	-14	250	-21	27	0	5	400	160	-15	1	0	40	-9
Stade	539	6	34	-21	371	-31	51	2	6	-85	240	-9	3	-84	66	32
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen																
Diepholz	443	-4	34	3	299	-38	67	-16	2	-71	507	-9	9	29	63	-35
Nienburg/Weser	109	-25	6	-67	166	-30	26	13	3	-57	447	-1	2	100	85	21
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden																
Rotenburg (Wümme)	117	4	9	200	235	-31	37	61	9	-36	459	22	5	-17	38	6
Soltau-Fallingb.ostel	227	26	9	-25	247	-28	52	68	48	433	261	-8	1	-88	60	13
Verden	207	-7	17	-35	267	-13	42	50	5	150	199	18	7	-42	18	-18
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg																
Celle	304	-35	33	-20	297	-20	32	-26	18	-22	239	6	6	0	37	-42
Gifhorn	125	-29	7		393	-18	39	18	12	33	354	3	22	83	57	-28
Helmstedt	110	17	13	-13	122	-30	18	100	2	100	214	34	75	42	35	-36
Stadt Wolfsburg	252	-35	15	-40	317	-33	28	8	0	0	40	8	5	67	8	-75
Land Niedersachsen	17.206	-7	1.403	5	12.963	-25	2.102	7	791	-16	10.633	4	765	16	2.183	-3

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich														
Aurich	350	5	129	0	21	21	8	-68	158	-8	33	57	31	-15
Leer	293	29	170	40	12	17	20	214	202	46	18	-7	17	-6
Wittmund	104	9	40	-7	3	-12	3	-33	46	-9	10	32	11	45
Stadt Emden	97	36	16	15	11	-1	5	-75	32	-29	45	482	5	61
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig														
Goslar	197	9	42	3	12	-11	15	36	68	6	55	2	41	6
Peine	179	18	65	39	15	-19	11	152	91	30	23	169	14	-32
Wolfenbüttel	133	-4	39	-17	15	-24	8	14	62	-16	22	47	7	155
Stadt Braunschweig	611	-25	66	10	50	-9	95	-36	211	-20	141	-50	100	10
Stadt Salzgitter	249	0	20	25	16	-6	108	57	144	41	52	-43	22	90
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg														
Cloppenburg	179	8	68	13	6	-4	5	22	78	12	26	52	18	123
Oldenburg	209	-7	82	-9	12	-18	7	-27	101	-12	13	-6	28	15
Vechta	159	15	45	-2	7	-25	5	38	57	-3	38	194	12	-10
Stadt Delmenhorst	115	-20	34	20	15	-24	7	-81	56	-35	31	75	5	-26
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln														
Hameln-Pyrmont	197	15	57	-2	11	-14	16	6	84	-2	33	30	32	296
Hildesheim	439	-1	84	-6	37	-12	25	-9	147	-8	140	75	47	-44
Holzminden	59	-22	24	12	3	21	8	-29	36	0	10	-10	5	-65
Schaumburg	256	45	67	-1	8	-52	22	147	96	4	85	758	29	42
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover														
Region Hannover	3.254	33	296	-3	254	-8	435	42	986	11	1.183	80	445	102
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg														
Harburg	528	-7	176	-10	69	-14	37	0	282	-10	41	32	45	2
Lüchow-Dannenberg	46	-17	24	11	2	31	1	-57	27	9	1	-95	8	305
Lüneburg	369	-14	95	-6	37	-21	30	-29	162	-15	71	-43	53	320
Uelzen	109	-8	39	-15	7	22	6	46	52	-7	23	-39	17	455
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen														
Emsland	410	4	144	3	21	-7	8	-31	173	-1	96	259	35	-43
Grafschaft Bentheim	244	11	88	-4	19	-15	3	60	110	-5	46	34	24	127
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim														
Göttingen	506	23	81	8	37	-2	46	28	164	10	198	83	50	-7
Northeim	146	39	39	3	9	-16	6	-32	54	-5	30	154	38	205
Osterode am Harz	81	42	17	-8	5	24	7	177	29	17	24	141	17	34
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg														
Ammerland	166	6	67	-4	12	-18	2	-17	81	-7	14	1	12	153
Friesland	160	13	59	-6	13	-3	9	89	81	0	16	61	13	36
Wesermarsch	104	-16	42	-20	6	-23	5	-59	53	-27	12	16	9	-50
Stadt Oldenburg	397	24	76	-8	28	-23	20	-18	124	-14	161	182	9	-67
Stadt Wilhelmshaven	121	-39	16	-18	10	-26	29	152	54	24	29	-74	8	26
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück														
Osnabrück	363	0	110	-13	28	-14	15	-1	153	-12	65	145	43	-6
Stadt Osnabrück	351	14	36	-10	31	-8	47	64	113	11	96	10	68	70
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf														
Cuxhaven	287	-11	92	1	11	-6	33	-1	136	0	34	-2	22	-17
Osterholz	153	18	62	29	19	-22	4	567	85	16	12	481	17	18
Stade	306	-5	78	-12	26	-26	11	-67	115	-27	75	44	20	51
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen														
Diepholz	356	17	110	8	24	-20	13	7	147	2	62	121	60	88
Nienburg/Weser	119	0	41	-13	5	-20	8	208	55	-3	18	40	10	-36
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden														
Rotenburg (Wümme)	204	12	73	-3	12	-22	20	191	105	8	25	23	37	28
Soltau-Fallingbostel	172	-3	64	-7	8	-37	6	-3	77	-11	15	-51	35	66
Verden	191	14	63	-10	15	-34	18	524	96	1	28	177	18	102
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg														
Celle	302	23	92	9	20	9	33	-20	145	1	65	162	25	67
Gifhorn	242	-12	91	-2	22	-11	5	-30	118	-6	51	-43	13	71
Helmstedt	128	24	44	14	13	-18	5	-52	62	-5	15	33	32	222
Stadt Wolfsburg	324	17	34	49	21	25	12	-70	67	-16	117	16	47	1.652
Land Niedersachsen	13.963	9	3.296	0	1.034	-12	1.243	7	5.573	-1	3.396	36	1.655	40

Noch Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich																
Aurich	63	16	29	1.271	21	-6	4	-18	2	25	9	-51	0	-88	1	-68
Leer	20	-13	3	94	19	2	4	131	0	-100	11	81	0	0	0	-86
Wittmund	16	6	3	275	5	-6	2	229	1	14	9	107	0	-100	1	-70
Stadt Emden	8	-25	0	0	4	36	2	200	0	0	0	100	0	0	0	100
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig																
Goslar	21	-17	1	-44	5	28	3	-10	0		2	4	0	0	1	-30
Peine	15	-15	6	143	11	-45	9	87	3		6	-18	1		1	150
Wolfenbüttel	17	-11	0	0	12	-22	8	8.200	0	0	3	-69	0	-75	0	-75
Stadt Braunschweig	105	-4	4	110	28	-42	17	110	0	0	4	21	0	-90	0	-20
Stadt Salzgitter	16	11	1	-50	8	-8	1	-88	0	0	4	-69	0	0	0	-100
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg																
Cloppenburg	9	-53	0	100	19	-22	11	10	2	33	15	-3	0	-63	1	-8
Oldenburg	23	3	1	-72	20	-26	7	-6	1	-30	15	24	0	0	1	140
Vechta	10	-2	0	-75	18	-16	14	47	0	-50	8	15	0		1	-76
Stadt Delmenhorst	15	-31	1	117	6	-36	1	-55	0	0	0	-75	0		0	-100
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln																
Hameln-Pyrmont	25	-7	1	-38	9	-16	2	-38	0	0	8	6	0	-100	3	173
Hildesheim	51	-12	0		30	7	10	5	0	50	12	-42	0	-100	2	75
Holz Minden	2	-26	0	50	2	-18	1	-64	0	0	1	-68	0		1	100
Schaumburg	22	8	1	-50	12	-44	4	48	0	-100	6	-22	1	500	1	300
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover																
Region Hannover	364	-8	45	62	115	-32	85	47	9	147	16	11	2	240	3	-32
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg																
Harburg	44	-15	0	100	68	-8	23	-15	13	-38	11	65	0	-100	2	50
Lüchow-Dannenberg	1	-24	0	0	1	0	1	350	0	0	7	33	0	-100	1	250
Lüneburg	43	11	2	40	19	-57	10	23	3	-50	9	26	0	0	0	0
Uelzen	5	-32	0	200	6	43	1	100	0	-100	5	-48	0	-100	0	0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen																
Emsland	24	-36	1	-52	30	-27	13	65	6	-4	28	-1	0	-50	3	-64
Grafschaft Bentheim	15	-16	3	-34	19	-12	11	111	3	30	13	72	1	25	1	-52
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim																
Göttingen	58	-10	4	48	18	9	9	18	0	-97	5	-17	1	50	1	-62
Northeim	11	-5	2	88	5	-27	2	125	0	-100	4	28	0	-50	0	0
Osterode am Harz	4	-21	0	0	2	-36	2	650	0	0	1	-24	0	-50	3	967
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg																
Ammerland	23	20	1	550	24	15	4	-28	0	0	5	21	0	200	1	40
Friesland	22	3	0	33	10	-13	9	137	5	4.800	3	-9	0	100	0	-57
Wesermarsch	11	3	2	475	6	53	3	367	0	-100	8	14	0		0	-83
Stadt Oldenburg	55	5	4	40	20	-31	19	292	0		1	150	3	317	0	
Stadt Wilhelmshaven	21	-10	1	-55	5	39	0	-83	0	0	0	-50	0		0	0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück																
Osnabrück	28	-22	2	43	37	-24	11	-10	3	1.150	19	19	1	125	2	64
Stadt Osnabrück	45	-1	3	-65	17	2	8	75	0	-67	0	-50	0		0	-82
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf																
Cuxhaven	58	-7	1	-70	14	-29	2	-46	1	-54	18	-40	0	0	1	-75
Osterholz	11	11	0	0	19	-11	4	57	0		3	-31	0	0	0	-20
Stade	43	-11	3	-27	33	-3	6	13	0	-75	10	16	0	-50	1	100
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen																
Diepholz	40	-12	6	-7	17	-41	6	11	0	-75	18	23	0	0	1	-14
Nienburg/Weser	7	-30	7	886	5	-36	2	27	0	-100	11	23	0	0	5	19
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden																
Rotenburg (Wümme)	9	-8	1	30	9	-27	4	81	0	0	13	34	0	-100	1	0
Soltau-Fallingb.ostel	11	-16	1	-27	11	-19	8	108	1	67	12	49	0	-100	2	109
Verden	19	-20	3	136	14	-35	5	15	0	0	8	207	0	-100	1	-20
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg																
Celle	18	-26	1	17	14	-7	2	-57	4	100	25	92	0	0	2	129
Gifhorn	10	-31	0		26	2	8	158	1	133	15	59	0		1	71
Helmstedt	6	3	0	-100	3	-49	3	600	0	0	6	126	0	0	1	-9
Stadt Wolfsburg	25	-24	22	2.600	35	4	5	-79	0	0	7	313	0	0	0	-92
Land Niedersachsen	1.469	-9	166	78	829	-20	366	27	57	5	396	5	10	23	47	-15

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

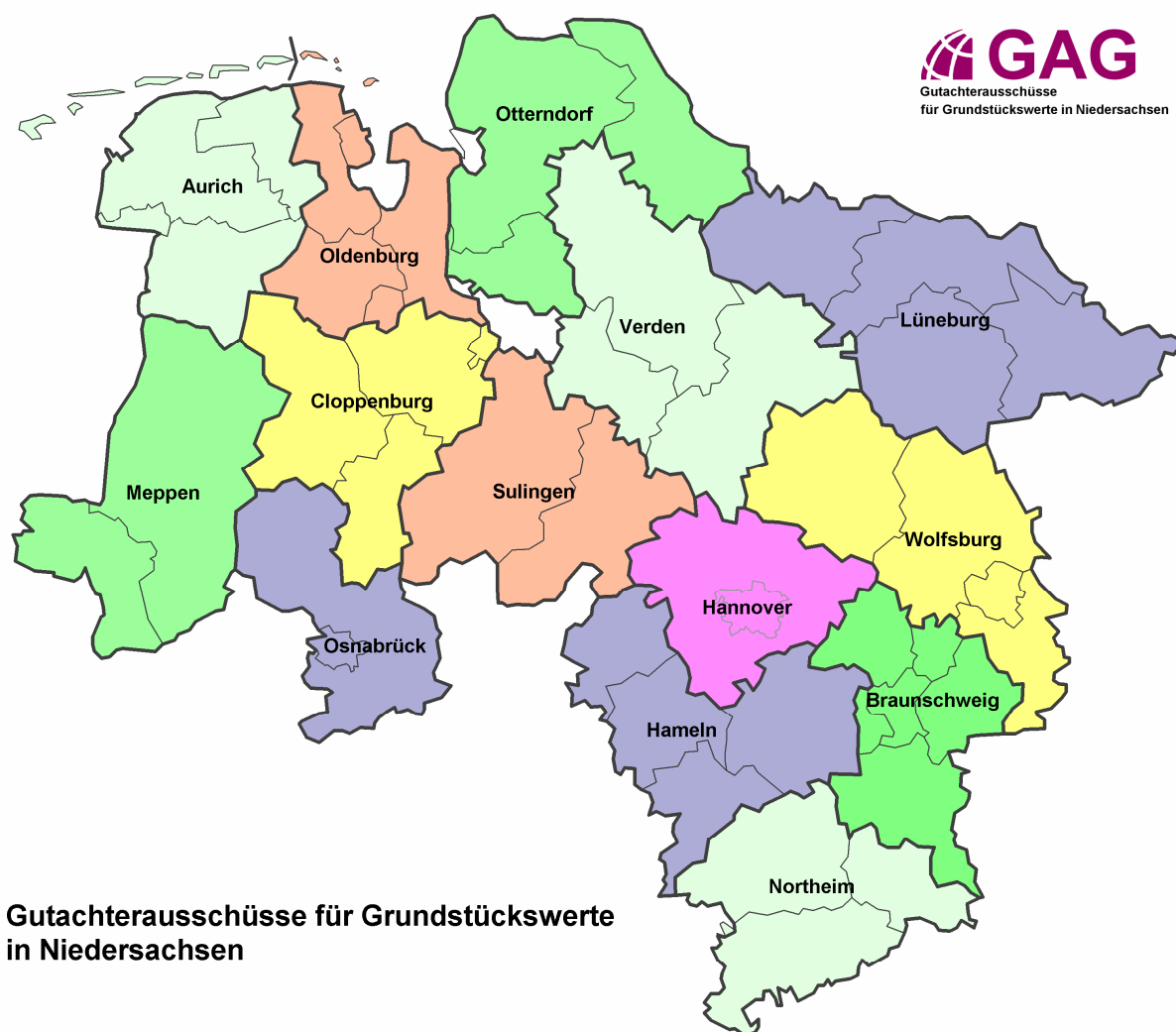
Landkreis kreisfreie Stadt Region	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich														
Aurich	1.321	-28	322	14	9	16	4	-78	335	9	24	23	32	-15
Leer	1.921	77	944	256	7	-12	10	98	960	245	11	-63	41	-36
Wittmund	1.120	61	127	9	1	-7	1	-76	129	6	4	-55	11	255
Stadt Emden	98	33	12	21	6	38	3	-80	21	-23	13	908	6	-44
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig														
Goslar	405	35	45	15	6	0	13	50	64	19	19	-1	85	114
Peine	558	-7	55	59	7	-3	5	152	67	54	11	279	32	-31
Wolfenbüttel	332	-51	29	-17	5	-25	3	-38	37	-20	10	79	13	168
Stadt Braunschweig	412	15	27	6	17	31	22	-30	65	-6	19	35	39	-57
Stadt Salzgitter	498	-28	13	10	6	0	97	311	116	180	12	-46	137	587
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg														
Cloppenburg	1.114	-8	128	13	3	17	8	100	139	16	15	46	44	11
Oldenburg	2.382	2	282	-30	5	-25	4	-54	291	-31	14	17	94	-30
Vechta	603	-9	70	26	2	-32	4	57	76	25	19	215	54	44
Stadt Delmenhorst	70	-25	23	-6	10	57	3	-75	36	-18	12	53	4	65
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln														
Hameln-Pyrmont	632	-13	50	-3	6	2	10	-12	65	-4	23	214	36	218
Hildesheim	1.066	-7	74	22	13	-11	9	22	97	16	23	-1	70	73
Holzminde	402	-54	28	11	2	35	8	-37	39	-3	5	16	16	-39
Schaumburg	509	-16	81	31	4	-45	7	62	92	27	24	400	22	-62
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover														
Region Hannover	1.718	-8	150	-1	50	-1	60	4	259	0	107	88	146	19
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg														
Harburg	1.447	23	149	-9	17	-8	10	25	177	-8	14	-16	43	-31
Lüchow-Dannenberg	1.110	36	54	1	2	11	1	-18	57	1	1	-84	24	56
Lüneburg	1.812	13	114	9	11	-12	10	-26	134	4	18	8	83	67
Uelzen	1.012	-29	56	-9	4	30	7	58	66	-3	7	146	36	254
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen														
Emsland	2.475	-10	458	78	10	-24	5	-2	473	72	62	194	86	-77
Grafschaft Bentheim	912	33	133	18	8	-7	2	167	143	17	18	46	49	138
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Norheim														
Göttingen	766	-3	97	78	17	34	17	24	131	62	36	112	75	23
Norheim	576	24	38	3	5	-17	6	-2	48	0	9	102	54	30
Osterode am Harz	508	67	55	235	4	63	5	200	65	212	11	200	58	428
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg														
Ammerland	741	-14	98	-61	5	2	1	-71	105	-60	16	23	39	44
Friesland	467	-15	80	-1	6	-8	3	31	89	0	10	-21	23	-53
Wesermarsch	1.207	27	148	41	3	-16	5	-47	156	32	6	-32	18	-55
Stadt Oldenburg	136	-17	32	-28	7	-24	5	-29	44	-27	15	5	9	-72
Stadt Wilhelmshaven	82	-25	11	-25	4	-29	8	29	22	-14	8	-20	10	-73
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück														
Osnabrück	1.535	12	190	-14	11	4	8	1	208	-13	31	51	69	-9
Stadt Osnabrück	113	20	13	-36	7	4	10	40	30	-12	13	128	30	59
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf														
Cuxhaven	2.090	-24	139	29	7	55	15	8	161	28	18	44	39	20
Osterholz	597	-13	71	-9	6	-8	1	250	78	-8	6	247	20	-44
Stade	1.121	-1	112	29	7	-11	4	-50	122	20	14	-32	28	51
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen														
Diepholz	1.770	4	148	-16	8	-22	6	-34	161	-17	30	25	66	54
Nienburg/Weser	1.338	0	81	-2	4	13	9	252	94	6	15	29	50	-30
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden														
Rotenburg (Wümme)	2.004	7	167	10	5	-37	14	361	186	14	8	-7	59	-50
Sothau-Fallingbostel	1.666	19	82	-12	4	-29	5	36	92	-11	8	-56	53	3
Verden	802	46	81	-14	4	-41	9	264	95	-10	8	49	22	-71
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg														
Celle	2.987	29	97	0	9	-10	22	0	127	-1	15	48	37	20
Gifhorn	2.918	57	81	4	9	0	3	-33	93	2	17	-22	160	1342
Helmstedt	835	86	80	138	7	-29	3	-47	90	84	6	-12	54	147
Stadt Wolfsburg	651	202	19	73	7	40	6	-13	32	40	14	-24	12	376
Land Niedersachsen	48.838	6	5.342	20	353	-4	469	14	6.163	18	795	33	2.185	-2

noch Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich												
Aurich	49	-39	34	17	15	-11	818	-36	4	-24	11	-75
Leer	54	-26	51	193	0	-92	799	43	2	-13	4	-94
Wittmund	11	-28	8	371	26	90	910	83	1	-71	21	-29
Stadt Emden	5	-39	8	19	0	0	42	109	0	0	4	875
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig												
Goslar	17	58	14	37	4	350	169	17	1	14	33	56
Peine	19	-46	20	5	13		333	-22	13	950	50	146
Wolfenbüttel	25	-23	18	900	0	0	226	-61	1	-90	4	-53
Stadt Braunschweig	28	-38	37	125	0	0	212	92	3	56	8	-7
Stadt Salzgitter	9	-37	8	-79	0	-100	215	-49	0	-100	1	-99
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg												
Cloppenburg	74	-17	88	-4	32	102	682	-5	3	0	38	-69
Oldenburg	51	3	61	-66	7	-43	1.802	20	8	77	54	271
Vechta	46	-6	68	16	1	-73	315	2	1	22	24	-83
Stadt Delmenhorst	7	-58	3	-10	0	0	8	-28	0	-96	1	-79
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln												
Hameln-Pyrmont	22	-33	13	-23	0	0	452	-18	0	-100	21	-39
Hildesheim	31	-37	47	80	1	-33	725	-19	2	-31	70	227
Holzminde	5	-2	4	-64	0	0	164	-78	1	-50	167	427
Schaumburg	24	-59	24	63	0	-100	308	-19	5	92	12	34
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover												
Region Hannover	98	-51	101	14	7	83	946	-8	11	0	43	-59
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg												
Harburg	78	-9	92	155	80	-49	927	56	1	-50	36	11
Lüchow-Dannenberg	12	58	10	432	0	-80	975	35	0	-83	31	371
Lüneburg	24	-66	33	-3	18	-54	1.497	19	2	-35	4	-67
Uelzen	20	17	8	295	0	-97	871	-34	0	-100	5	12
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen												
Emsland	91	-10	150	53	53	-1	1.448	-8	2	-67	111	-57
Grafschaft Bentheim	38	-7	78	97	16	-24	542	54	7	127	22	-70
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim												
Göttingen	24	9	17	-56	1	-91	449	-18	6	256	28	81
Northeim	14	-30	26	310	0	-100	416	27	3	-80	6	30
Osterode am Harz	6	-20	24	1406	0	0	189	-22	5	53	151	979
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg												
Ammerland	56	52	23	-42	1	-14	466	2	4	50	32	31
Friesland	21	-21	59	69	11	5400	238	-15	4	83	12	-77
Wesermarsch	16	31	37	838	0	-50	964	29	3	71	8	-50
Stadt Oldenburg	16	-34	27	127	0	0	23	20	2	-32	1	233
Stadt Wilhelmshaven	16	186	4	-57	1	17	19	-6	0	0	2	5
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück												
Osnabrück	56	-33	64	-37	24	3900	1.056	28	5	153	22	4
Stadt Osnabrück	14	11	13	246	0	-67	13	-24	0		1	-72
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf												
Cuxhaven	35	-13	10	-40	4	-85	1.795	-26	3	600	26	-69
Osterholz	48	15	12	-50	0		425	-10	0	0	9	-60
Stade	46	-5	27	-20	3	-20	849	-4	2	-15	31	110
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen												
Diepholz	62	-5	35	5	8	64	1.382	5	1	33	24	38
Nienburg/Weser	22	-32	17	6	0	-93	1.028	5	1		113	-19
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden												
Rotenburg (Wümme)	31	-18	30	78	2	-34	1.646	10	1	-22	42	6
Soltau-Fallingbostel	40	-24	26	-15	2	-56	1.413	28	0	-99	32	5
Verden	24	-57	17	26	0	0	621	144	2	-93	14	-23
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg												
Celle	34	4	11	-33	20	13	2.706	32	0	300	36	19
Gifhorn	61	21	31	75	3	-23	2.490	52	25	3050	38	60
Helmstedt	8	-42	11	247	0	0	636	93	12	111	20	-6
Stadt Wolfsburg	36	-8	9	-69	0	0	546	546	0		3	-87
Land Niedersachsen	1.520	-22	1.505	12	352	-18	34.751	7	144	-5	1.422	-21

Anhang 2: Übersichtskarte und Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen sind jeweils für den Bereich einer Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) zuständig. Eine Zusammenstellung der Kontaktanschriften finden Sie im Anschluss auf den folgenden Seiten.



Anschriften der Gutachterausschüsse:

1	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Emden und der Landkreise Aurich, Leer und Wittmund bei der		
	gag@gll-aur.niedersachsen.de		
	GLL Aurich	Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941/176-584 Fax.: 04941/176-596

2	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig und Salzgitter und der Landkreise Goslar, Peine und Wolfenbüttel bei der		
	gag@gll-bs.niedersachsen.de		
	GLL Braunschweig	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531/484-2170 Fax.: 0531/484-2180

3	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta bei der		
	gag@gll-clp.niedersachsen.de		
	GLL Cloppenburg	Wilke-Steding-Str. 5 49661 Cloppenburg	Tel.: 04471/951-136 Fax.: 04471/951-299

4	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim, Holzminden und Schaumburg bei der		
	gag@gll-hm.niedersachsen.de		
	GLL Hameln	Langelinienwall 26 31134 Hildesheim	Tel.: 05121/164-03 Fax.: 05121/164-300

5	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover bei der		
	gag@gll-h.niedersachsen.de		
	GLL Hannover	Ständehausstr. 16 30159 Hannover	Tel.: 0511/30245-431 Fax.: 0511/30245-460

6	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüneburg, Lüchow-Dannenberg und Uelzen bei der		
	gag@gll-lg.niedersachsen.de		
	GLL Lüneburg	Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131/8545-165 Fax.: 04131/8545-197

7	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim bei der		
		gag@gll-mep.niedersachsen.de	
	GLL Meppen	Obergerichtsstr. 18 49716 Meppen	Tel.: 05931/159-0 Fax.: 05931/159-101

8	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Northeim und Osterode am Harz bei der		
		gag@gll-nom.niedersachsen.de	
	GLL Northeim	Danziger Str. 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551/5074-322 Fax.: 0551/5074-347

9	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Oldenburg und Wilhelmshaven und der Landkreise Ammerland, Friesland und Wesermarsch bei der		
		gag@gll-ol.niedersachsen.de	
	GLL Oldenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-577 Fax.: 0441/9215-503

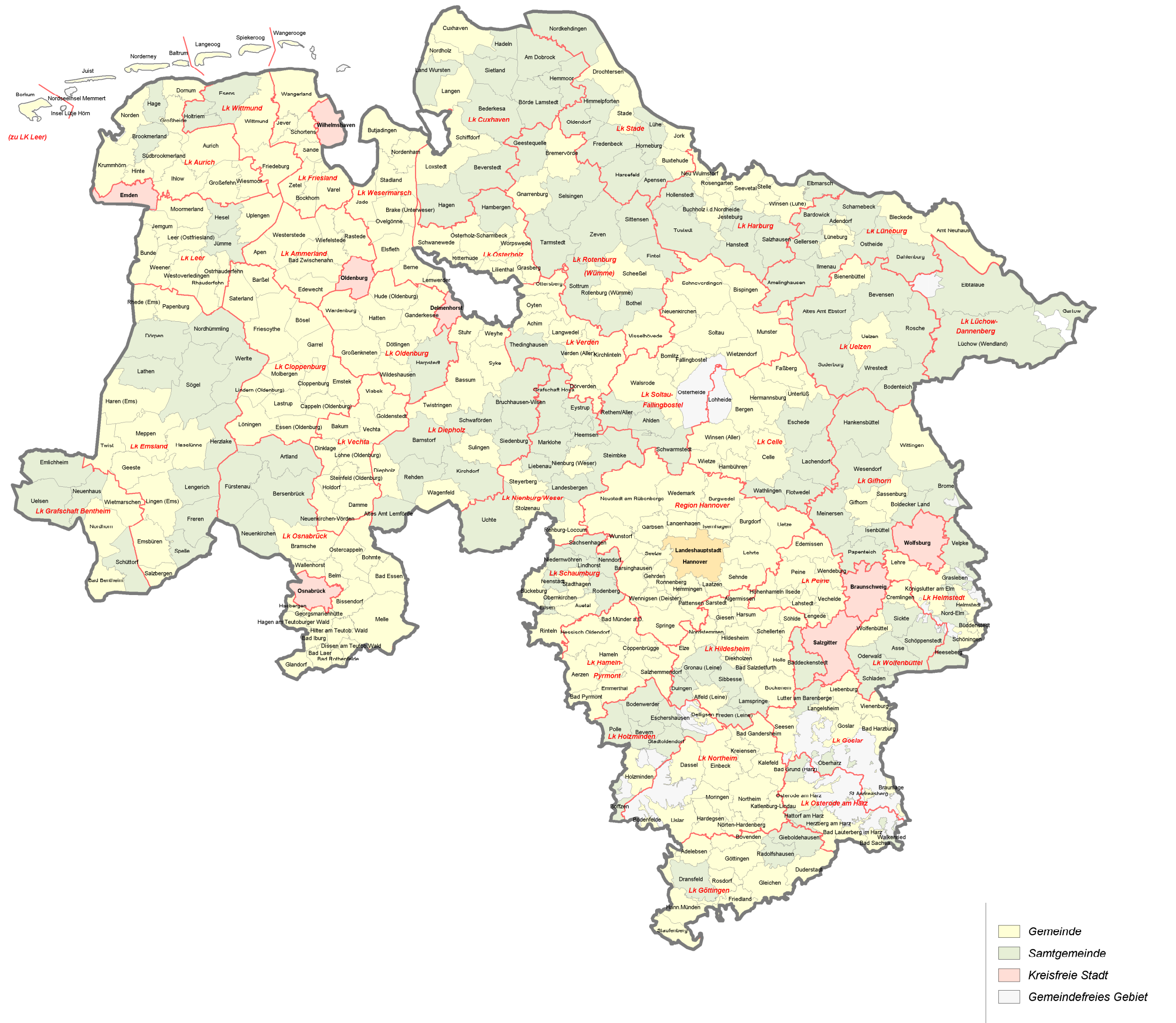
10	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und des Landkreises Osnabrück bei der		
		gag@gll-os.niedersachsen.de	
	GLL Osnabrück	Mercatorstr. 6 49080 Osnabrück	Tel.: 0541/503-180 Fax.: 0541/503-104

11	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade bei der		
		gag@gll-ott.niedersachsen.de	
	GLL Otterndorf	Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791/306-42 Fax.: 04791/306-25

12	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg/Weser bei der		
		gag@gll-sul.niedersachsen.de	
	GLL Sulingen	Brückenstr. 8 31582 Nienburg	Tel.: 05021/808-147 Fax.: 05021/808-156

13	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden bei der		
		gag@gll-ver.niedersachsen.de	
	GLL Verden	Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme)	Tel.: 04261/74-247 Fax: 04261/74-280
14	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt bei der		
		gag@gll-wob.niedersachsen.de	
	GLL Wolfsburg	Siegfried-Ehlers-Straße 2 38440 Wolfsburg	Tel.: 05361/2663-0 Fax.: 05361/2663-40
15	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen		
	Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen bei der		
		oga@gll-ol.niedersachsen.de	
	GLL Oldenburg	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-633 Fax.: 0441/9215-503

Anhang 3: Übersichtskarte für Niedersachsen



Anschriften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

GLL Aurich
Oldersumer Str. 48
26603 Aurich
Tel.: 04941 176-584
Fax: 04941 176-596

Stadt Emden
Landkreis Aurich
Landkreis Leer
Landkreis Wittmund

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig

GLL Braunschweig
Wilhelmstr. 3
38100 Braunschweig
Tel.: 0531 484-2170
Fax: 0531 484-2180

Stadt Braunschweig
Stadt Salzgitter
Landkreis Goslar
Landkreis Peine
Landkreis Wolfenbüttel

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg

GLL Cloppenburg
Wilke-Steding-Straße 5
49661 Cloppenburg
Tel.: 04471 951-136
Fax: 04471 951-299

Stadt Delmenhorst
Landkreis Cloppenburg
Landkreis Oldenburg
Landkreis Vechta

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln

GLL Hameln
Langelinienwall 26
31134 Hildesheim
Tel.: 05121 164-03
Fax: 05121 164-300

Landkreis Hameln-Pyrmont
Landkreis Hildesheim
Landkreis Holzminden
Landkreis Schaumburg

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover

GLL Hannover
Ständehausstraße 16
30159 Hannover
Tel.: 0511 30245-431
Fax: 0511 30245-460

Region Hannover

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

GLL Lüneburg
Adolph-Kolping-Straße 12
21337 Lüneburg
Tel.: 04131 8545-165
Fax: 04131 8545-197

Landkreis Harburg
Landkreis Lüneburg
Landkreis Lüchow-Dannenberg
Landkreis Uelzen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen

GLL Meppen
Obergerichtsstr. 18
49716 Meppen
Tel.: 05931 159-0
Fax: 05931 159-101

Landkreis Emsland
Landkreis Grafschaft Bentheim

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim

GLL Northeim
Danziger Straße 40
37083 Göttingen
Tel.: 0551 5074-322
Fax: 0551 5074-347

Landkreis Göttingen
Landkreis Northeim
Landkreis Osterode a. H.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg

GLL Oldenburg
Stau 3
26122 Oldenburg
Tel.: 0441 9215-577
Fax: 0441 9215-503

Stadt Oldenburg
Stadt Wilhelmshaven
Landkreis Ammerland
Landkreis Friesland
Landkreis Wesermarsch

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück

GLL Osnabrück
Mercatorstraße 6
49080 Osnabrück
Tel.: 0541 503-180
Fax: 0541 503-104

Stadt Osnabrück
Landkreis Osnabrück

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf

GLL Otterndorf
Pappstraße 4
27711 Osterholz-Scharmbeck
Tel.: 04791 306-42
Fax: 04791 306-25

Landkreis Cuxhaven
Landkreis Osterholz
Landkreis Stade

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen

GLL Sulingen
Brückenstraße 8
31582 Nienburg
Tel.: 05021 808-147
Fax: 05021 808-156

Landkreis Diepholz
Landkreis Nienburg/Weser

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden

GLL Verden
Ulmenweg 9
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 74-247
Fax: 04261 74-280

Landkreis Rotenburg(Wümme)
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel
Landkreis Verden

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg

GLL Wolfsburg
Siegfried-Ehlers-Straße 2
38440 Wolfsburg
Tel.: 05361 2663-0
Fax: 05361 2663-40

Stadt Wolfsburg
Landkreis Celle
Landkreis Gifhorn
Landkreis Helmstedt

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

Geschäftsstelle:

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg (GLL)
Postfach 2029
26010 Oldenburg

Tel.: 0441 9215-633
Fax.: 0441 9215-503