

## Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen



# Landesgrundstücks- marktbericht

**2009**



**Niedersachsen**

**Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in Niedersachsen**  
Geschäftsstelle bei der  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg

# Landesgrundstücks- marktbericht 2009

für den Bereich des Landes Niedersachsen

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



**Niedersachsen**

---

Herausgeber: © 2009 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- 505  
E-Mail: [oga@gli-ol.niedersachsen.de](mailto:oga@gli-ol.niedersachsen.de)  
Internet: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)

Druck: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Gebühr: 50,00 €  
Nr. 6 der Gebührenordnung für Gutachterausschüsse für Grundstückswerte  
(GOGut) vom 26. September 2008 (Nds. GVBl. S. 306)

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

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

Das Land Niedersachsen und seine Bediensteten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Oberen Gutachterausschuss angebotenen Informationen entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die Vorschriften des § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) einschlägig sind.

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.

[Zur Titelseite](#)  
Fotos: Franz-Josef Selbach, Oldenburg

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Landesgrundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>8</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	8
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung .....	10
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>14</b>
4.1	Übersichtskarte Vertragsvorgänge .....	18
4.2	Übersichtskarte Geldumsätze.....	19
4.3	Übersichtskarte Flächenumsätze.....	20
4.4	Großinvestitionen / Portfolioverkäufe .....	21
<b>5</b>	<b>Bauland.....</b>	<b>24</b>
5.1	Allgemeines .....	24
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	27
5.2.1	Preisniveau .....	27
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten .....	29
5.2.2.1	Preisentwicklung .....	29
5.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten.....	30
5.3	Geschosswohnungsbau.....	31
5.3.1	Preisniveau .....	31
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten .....	31
5.3.2.1	Preisentwicklung .....	31
5.3.2.2	Umrechnungskoeffizienten.....	31
5.4	Gewerbliche Bauflächen .....	33
5.4.1	Preisniveau .....	33
5.4.2	Preisentwicklung .....	33
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	34
5.6	Sonstiges Bauland .....	36
5.7	Erbbaurechte .....	38
5.7.1	Begründung von Erbbaurechten.....	38
5.7.2	Verkauf von Erbbaugrundstücken .....	40
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....</b>	<b>44</b>
6.1	Allgemeines .....	44
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	45
6.2.1	Preisniveau .....	45
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten .....	48
6.2.2.1	Preisentwicklung .....	48
6.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten.....	52
6.3	Höfe .....	54
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen .....	55
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland .....	58
<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Flächen.....</b>	<b>59</b>
7.1	Gartenland .....	59
7.2	Abbauland.....	62
7.3	Wasserflächen .....	63
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>65</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	65
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte .....	66

8.2.1	Wohnbauland.....	67
8.2.2	Gewerbliches Bauland.....	76
<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>83</b>
9.1	Allgemeines .....	83
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	89
9.2.1	Preisniveau .....	89
9.2.2	Preisentwicklung .....	91
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren.....	93
9.2.3.1	Marktanpassungsfaktoren.....	93
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren .....	97
9.2.4	Erbbaurechte .....	101
9.2.4.1	Preisniveau .....	101
9.2.4.2	Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“ .....	102
9.2.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....	103
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	105
9.3.1	Preisniveau .....	105
9.3.2	Preisentwicklung .....	107
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren.....	109
9.3.3.1	Marktanpassungsfaktoren.....	109
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren .....	111
9.3.4	Erbbaurechte .....	113
9.3.4.1	Preisniveau .....	113
9.3.4.2	Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“ .....	114
9.3.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....	114
9.4	Wohnungseigentum .....	116
9.4.1	Preisniveau .....	116
9.4.2	Preisentwicklung .....	121
9.4.3	Vergleichsfaktoren .....	122
9.4.4	Erbbaurechte .....	124
9.4.4.1	Preisniveau .....	124
9.4.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....	125
9.5	Teileigentum .....	126
9.6	Mehrfamilienhäuser .....	128
9.6.1	Preisniveau .....	128
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....	129
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Warenhäuser und Verkaufshallen.....	135
9.7.1	Preisniveau .....	135
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....	136
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude .....	145
9.8.1	Preisniveau .....	146
9.8.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....	146
<b>10</b>	<b>Mieten, Pachten .....</b>	<b>148</b>
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>151</b>
<b>Anhang 1:</b>	<b>Umsatzzahlen .....</b>	<b>152</b>
<b>Anhang 2:</b>	<b>.....</b>	<b>158</b>
<b>Übersichtskarte und Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen .....</b>	<b>158</b>	
<b>Anhang 3:</b>	<b>Übersichtskarte für Niedersachsen .....</b>	<b>163</b>

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Landesgrundstücksmarktbericht gibt einen **Überblick über den Grundstücksmarkt in Niedersachsen** im Jahr 2008. 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 2008 wechselten durch ca. 88.000 Verträge 495 km<sup>2</sup> Grundstücksfläche für 11,4 Milliarden Euro den Eigentümer. Davon betrafen 16 % der Kaufverträge Bauland, 46 % bebaute Grundstücke, 21 % Wohnungs- / Teileigentum und 13 % land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Der Grundstücksmarkt in Niedersachsen hat sich gegenüber 2007 im Jahr 2008 überwiegend rückläufig entwickelt. Insgesamt nahm die Anzahl der registrierten Kaufverträge um - 1 % (2007: - 5 %) ab. Bis auf die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser (+ 5 %), gewerbliches Bauland (+ 3 %), landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (+ 9 %) und sonstige Flächen (+ 3 %) wiesen alle anderen Teilmärkte negative Entwicklungen zwischen - 1 % bei den Eigentumswohnungen und - 12 % beim Wohnbauland auf. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr insgesamt um - 18 % (2007: + 9 %) gesunken, in der Region Hannover sogar um - 34 %. Ein besonders starker Rückgang ist in Niedersachsen bei den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser (- 32 %), Geschäfts- und Verwaltungsgebäude (- 51 %) und Teileigentum (- 36 %) zu verzeichnen. Wiesen diese Teilmärkte im Vorjahr auf Grund der hohen Anzahl von Verkäufen größerer einzelner Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie von Portfolioverkäufen an Großanleger noch ein hohes Umsatzplus auf, so zeigt sich in diesem Jahr, dass der Anteil dieser Verkäufe stark rückläufig ist.

Die durchschnittliche Preisentwicklung für **Bauland des individuellen Wohnungsbaus** bewegte sich, abhängig von Angebot und Nachfrage, zwischen - 10,9 % in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven bis zu + 13,1 % außerhalb des Verdichtungsraumes im Landkreis Osterholz. In den meisten Gemeinden haben sich die Preise kaum verändert. Bauland mittlerer Lage kostet einschließlich der Erschließungskosten in Niedersachsen zwischen 19 €/m<sup>2</sup> in Randlagen des Landkreises Lüneburg und im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 350 €/m<sup>2</sup> in der Landeshauptstadt Hannover. Der durchschnittliche Preis ist leicht gesunken und liegt bei 89 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 90 €/m<sup>2</sup>).

Beim **gewerblichen Bauland** ist in 2008 die Anzahl der Verträge um + 3 % (2007: + 7 %) weiter gestiegen; die dabei veräußerte Gesamtfläche ist auch auf Grund der höheren Anzahl großflächiger Transaktionen um + 43 % (2007: + 12 %) angestiegen. Die Preise für diese häufig von Kommunen angebotenen Flächen sind seit Jahren fast unverändert.

Bei den **bebauten Wohngrundstücken** ist die Anzahl der Verträge im Jahr 2008 um + 2 % (2007: - 1 %) gestiegen. Der **Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX)** für Einfamilienhäuser zeigt, dass die Preise für Neubauten weiter gestiegen sind. Die Preise für 10 Jahre alte Gebäude blieben konstant und bei den 20 Jahre alten Gebäuden sind sie wieder leicht angezogen. Bei den 30 Jahre alten und älteren Gebäuden setzte sich der Preisrückgang fort. Durchschnittlich wurden für freistehende Einfamilienhäuser zwischen 83.000 Euro im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 254.000 Euro in der Landeshauptstadt Hannover gezahlt. Im Landesdurchschnitt wurden für ein Einfamilienhaus 138.000 Euro (2007: 140.000 Euro), für ein Zweifamilienhaus 144.000 Euro (2007: 144.000 Euro) und für Reihenhäuser/Doppelhaushälften 127.000 Euro (2007: 129.000 Euro) bezahlt.

Die Anzahl der Verträge für **Eigentumswohnungen** ist gegenüber dem Vorjahr um - 1 % (2007: - 7 %) leicht gesunken. Der **Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX)** für Eigentumswohnungen ergibt, dass die Preise für Neubauten wieder auf das Niveau von 2004 und 2005 gestiegen sind. Für ältere Wohnungen setzte sich der langfristig über die letzten Jahre zu beobachtende Preisrückgang fort. Neue Eigentumswohnungen kosteten je m<sup>2</sup> Wohnfläche zwischen 1.310 Euro im Landkreis Gifhorn und 2.460 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 dagegen ein starker Rückgang der Zahlen festzustellen. Bei dem Teilmarkt Geschäfts- und Verwaltungsgebäude blieben die Zahlen wieder konstant.

Die in den beiden letzten Jahren auf dem Immobilienmarkt in Niedersachsen zu beobachtende Zunahme von größeren Investitionen hat sich im Jahr 2008 nicht fortgesetzt, diese sind sogar stark rückläufig. Ins-

gesamt wurden im Rahmen solcher **Großinvestitionen und Portfolioverkäufe** in den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und sonstige Gebäude rund 1,6 Mrd. Euro (2007: 3,5 Mrd.) umgesetzt; das entspricht etwa 14 % (2007: 25 %) des gesamten Geldumsatzes auf dem Immobilienmarkt in Niedersachsen.

Die Anzahl der Verträge für **landwirtschaftlich genutzte Flächen** auf dem Immobilienmarkt ist um + 9 % (2007: + 4 %) weiter gestiegen. Ihr Flächenumsatz im Land ist insgesamt um + 1 % (2007: + 7 %) angestiegen, wobei es besonders im Weser-Ems Gebiet insgesamt ein hohes Umsatzplus von + 18 % gab. Im Jahr 2008 wurden in Niedersachsen, insbesondere im Weser-Ems Gebiet, zum Teil deutlich höhere Preise für landwirtschaftlich genutzte Flächen gezahlt.

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 2008 (Auswertezeitraum 01.11.2007 bis 31.10.2008). 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, Niedersachsen Monitor 2008)

In Niedersachsen leben auf einer Fläche von knapp 48000 Quadratkilometern rund 7,9 Millionen Einwohner. Niedersachsen ist damit der Fläche nach das zweitgrößte, der Einwohnerzahl nach das viertgrößte Bundesland. Niedersachsen wurde 1946 gegründet und ist hervorgegangen aus den Ländern Hannover, Oldenburg, Braunschweig und Schaumburg-Lippe. Landeshauptstadt und zugleich größte Stadt ist Hannover mit ca. 518.000 Einwohnern. Braunschweig ist mit ca. 245.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt. 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.

61 % der Landesfläche werden landwirtschaftlich genutzt und 21 % sind Waldfäche. Trotzdem ist Niedersachsen kein Agrarland mehr. Nur 3,3 % der rund 3,6 Millionen Erwerbstätigen arbeiten in der Landwirtschaft. Etwa ein Viertel (24,6 %) der Erwerbstätigen arbeitet im Produzierenden Gewerbe, 26,2 % im Handel, Gastgewerbe und Verkehr und ein Drittel (31,8 %) im öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor.

Überregionale und internationale Bedeutung haben vor allem das Volkswagenwerk in Wolfsburg, das Oldenburger Münsterland als agrarische Intensivregion sowie die Stadt Hannover mit der CeBIT und der Hannover-Messe.

Die Landesregierung wird derzeit von CDU und FDP gestellt. Ministerpräsident ist seit 2003 Christian Wulff (CDU).

#### Bevölkerung in Niedersachsen

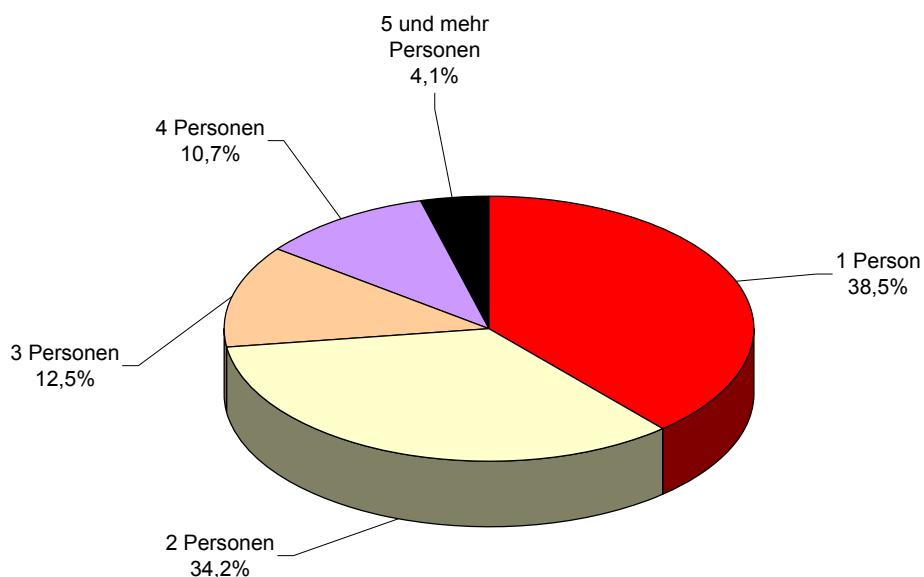
Die Einwohnerzahl in Niedersachsen lag zum Stichtag 31.12.2007 bei insgesamt 7,97 Millionen. Am Jahresende 2004 hatte Niedersachsens Bevölkerung mit seinerzeit etwas mehr als 8 Millionen Menschen nahezu den Höchststand erreicht. Seitdem geht die Bevölkerung des Landes Jahr für Jahr leicht zurück. Die Einwohnerzahl von 7,972 Mio. Menschen am 31.12.2007 bedeutet im Fünfjahresvergleich mit dem Jahresende 2002 einen Rückgang um - 0,1 %. Der Vergleich 2007 zu 2002 zeigt, dass in diesem Zeitraum nur noch 6 von 16 Ländern Bevölkerungszuwächse aufweisen und dass es umgekehrt 10 Länder - unter ihnen Niedersachsen - mit Rückgängen gibt. Deutschlands Bevölkerung minderte sich in diesem Zeitraum um - 0,4 %, wobei die Entwicklung in Ostdeutschland (- 2,7 %) deutlich ungünstiger als in Westdeutschland (+ 0,2 %) verlief.

Die 6 Länder mit Bevölkerungszuwächsen sind die drei Stadtstaaten Hamburg, Berlin und Bremen, die „Südstaaten“ Baden-Württemberg und Bayern sowie Schleswig-Holstein, das diesbezüglich auch von der Nähe Hamburgs profitiert. Hamburg weist mit + 2,4 % das beste Ergebnis aller Länder auf. Dies liegt u.a. auch daran, dass es einen Trend „zurück zur Stadt“ gibt: Gute Jobangebote, attraktive Wohnangebote und zugleich steigende Benzinpreise sorgen für Wachstum und bremsen den Fortzug in die „Speckgürtel“ rund um die Metropolen.

### Wohnsituation in Niedersachsen

Nach Angaben des niedersächsischen Landesbetriebes für Statistik und Kommunikationstechnologie hält der Trend zu kleineren Wohneinheiten weiter an. Der Anteil der Einpersonenhaushalte an der Gesamtsumme aller Haushalte liegt bei 38,5 % und die der Zweipersonenhaushalte bei 34,2 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist seit 1997 von 2,22 auf 2,09 Personen in 2007 zurückgegangen. Die Anzahl der Privathaushalte hat sich im selben Zeitraum in Niedersachsen von 3.535 Tsd. auf 3.809 Tsd. erhöht.

### Größe der Privathaushalte in Niedersachsen 2007



Quelle:  
[www.lsk.niedersachsen.de](http://www.lsk.niedersachsen.de)

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).

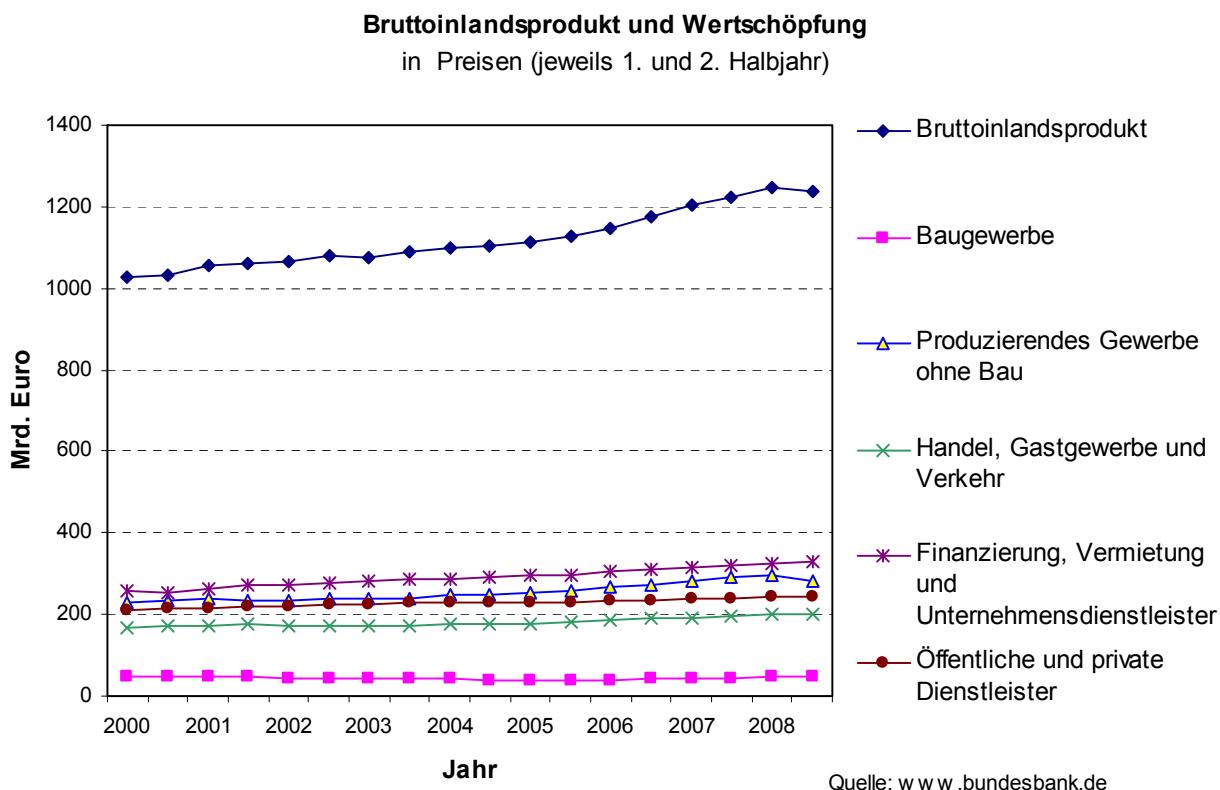
### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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 Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist ein Maß für die wirtschaftliche Leistung einer Volkswirtschaft in einem bestimmten Zeitraum. Es misst den Wert der im Inland hergestellten Waren und Dienstleistungen (Wertschöpfung), soweit diese nicht als Vorleistungen für die Produktion anderer Waren und Dienstleistungen verwendet werden. Das BIP ist damit die wichtigste Größe der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen und gehört zu den Indikatoren des Verbreitungsstandards des Internationalen Währungsfonds (IWF).

Im Jahr 2008 kam es in Niedersachsen nominal zu einem Wachstum um + 1,6 % (preisbereinigt, verketztet). Auf Bundesebene stieg das BIP um + 1,3 % (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, 1. Fortschreibung 2008). Die nachfolgende Grafik zeigt die langfristigen Entwicklungen in Deutschland.

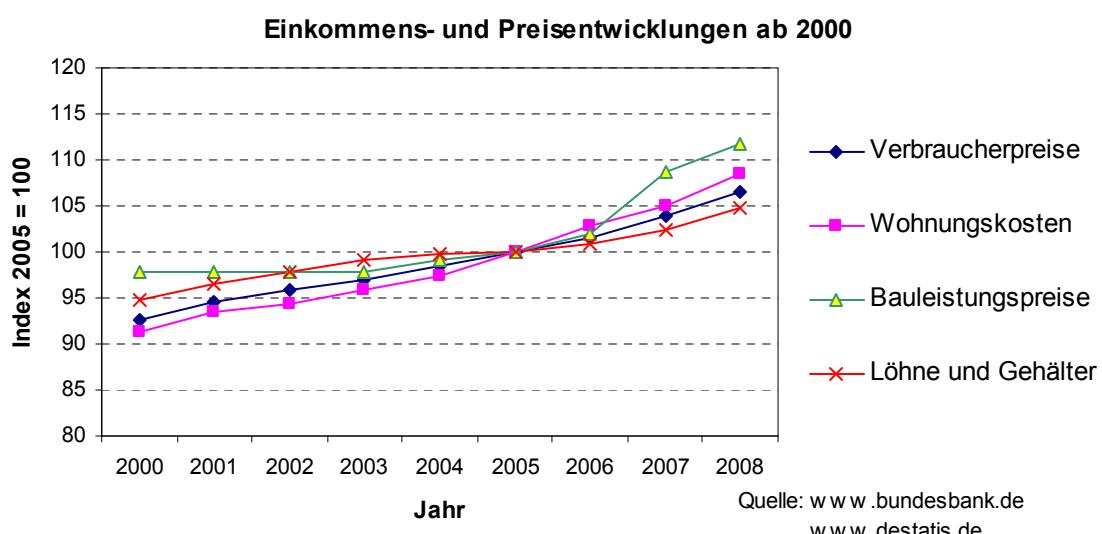


Im Jahr 2007 wuchs Niedersachsens Wirtschaft real noch um + 2,0 %. In jeweiligen Preisen erreichte damit das Bruttoinlandsprodukt in Niedersachsen für 2007 einen Anteil von 8,5 % an dem gesamten Bruttoinlandsprodukt in Deutschland; Niedersachsen liegt damit - gemessen an seiner Wirtschaftsleistung - hinter Nordrhein-Westfalen, Bayern, Baden-Württemberg und Hessen auf Platz 5 der 16 Bundesländer. Die Produktivität (BIP pro Erwerbstätigen) lag 2007 in Niedersachsen weiterhin deutlich niedriger als in Deutschland insgesamt: Niedersachsens Wert von 57 729 Euro lag um 6,1 % unter dem bundesdeutschen Vergleichswert. Bundesweit wuchs das BIP real um + 2,5 %; die höchsten Zuwachsraten von jeweils + 2,8 % hatten die Länder Baden-Württemberg, Bayern und Hamburg, der niedrigste Wert trat mit + 1,4 % in Schleswig-Holstein auf. (aus Niedersachsen Monitor 2008, Niedersächsischer Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie).

### Einkommens- und Preisentwicklungen

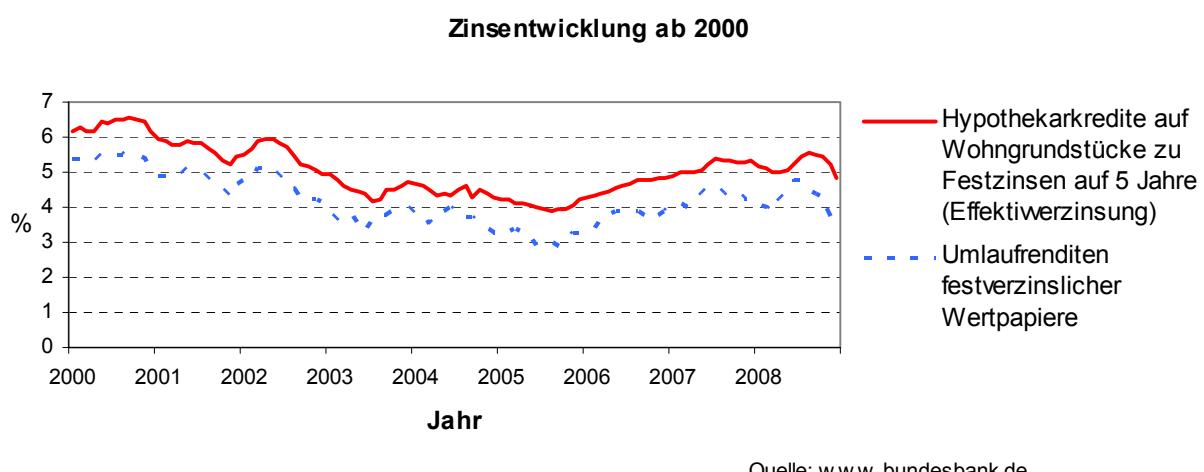
Die Zahl der Arbeitsplätze in Niedersachsen stieg von 2006 nach 2007 um + 1,6 % auf 3,6 Mio. Diese Entwicklung verlief nahezu im Gleichschritt aller Bundesländer und es gibt kaum nennenswerte regionale Unterschiede. Bundesweit stieg die Zahl der Erwerbstätigen um + 1,7 %, wobei die Entwicklungsspanne zwischen + 2,2 % (Berlin) und + 1,0 % (Saarland) liegt. Niedersachsen liegt, wie auch beim BIP, im für das Land typischen Mittelfeld. Das Bruttoeinkommen lag im Jahr 2007 in Niedersachsen bei 31.787 Euro pro Arbeitnehmer. Im Bundesvergleich ist das klar unterdurchschnittlich: im nationalen Durchschnitt liegt der Verdienst bei 33.474 Euro, und der Wert Niedersachsens erreicht 95,0 % davon. Lässt man einmal die Wirkung steuerlicher Effekte außer Acht und setzt nur die Inflationsrate dagegen, lässt sich eine Senkung der Reallöhne erkennen. Der Verbraucherpreisindex für Deutschland (2005 = 100) lag im Jahresdurchschnitt 2002 bei 95,9, im Jahresdurchschnitt 2006 bei 101,6 und 2007 bei 103,9. Von 2006 auf 2007 stiegen die Preise damit um + 2,3 % und von 2002 auf 2007 um 8,3 %. Der mittelfristigen Lohnsteigerung um 2,6 % steht also eine Preissteigerung von 8,3 % gegenüber. (aus Niedersachsen Monitor 2008, Niedersächsischer Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie).

Die nachfolgende Grafik zeigt die langfristigen Entwicklungen in Deutschland.



### Zinsen

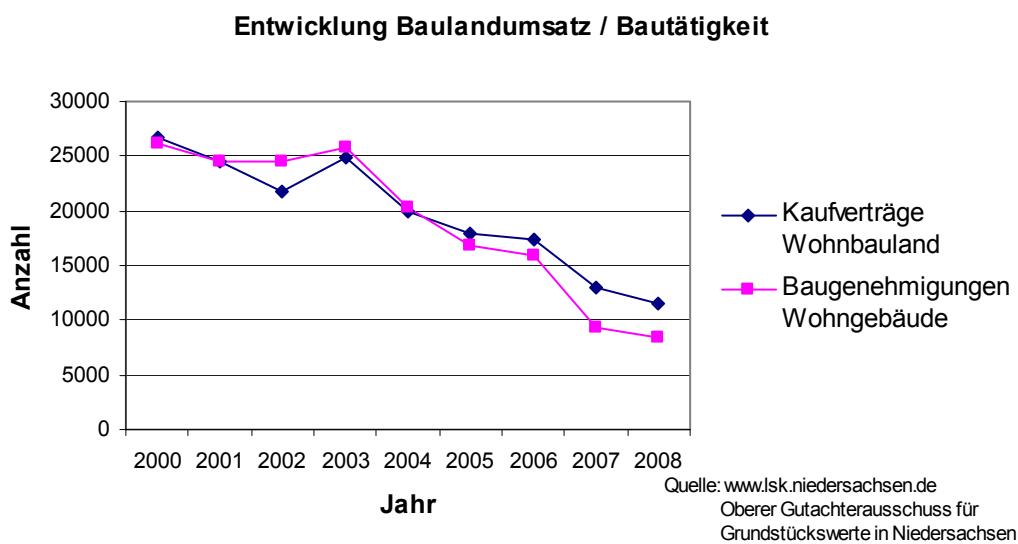
Nach einem Zwischenhoch in 2000 bis 2002 sanken die Zinsen für Geldanlagen und Wohnungsbaukredite kontinuierlich bis zum Jahr 2006. Ab 2006 stiegen die Zinsen wieder und hatten Mitte 2008 ihren vorläufigen Höhepunkt. Bis zum Jahresende fielen die Zinsen für Wohnungsbaukredite auf den Stand Anfang 2007 und die für Geldanlagen auf den Stand Anfang 2006.



### Baulandumsatz / Bautätigkeit

Die Umsätze im Bauhauptgewerbe Niedersachsens beliefen sich im Jahr 2007 auf ca. 8,5 Mrd. Euro, das waren 10,3 % der Umsätze des gesamten Bundesgebiets. Die Umsätze gingen im Vorjahresvergleich um - 2,7 % zurück (Deutschland: - 0,6 %). Auch im Fünfjahresvergleich gab es für Niedersachsens Bauhauptgewerbe Einbußen, allerdings fielen diese mit - 1,5 % deutlich moderater aus als im Bundesdurchschnitt von - 6,0 %. Mittelfristig konnte einzig Rheinland-Pfalz ein leichtes Umsatzplus von + 0,9 % erreichen, so dass Niedersachsens Rückgang noch das zweitbeste Ergebnis aller Länder ist. Die Rückgänge gehen vor allem auf eine gesunkene Nachfrage im Wohnungs- und Straßenbau zurück (aus Niedersachsen Monitor 2008, Niedersächsischer Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie).

Die nachfolgende Grafik zeigt die langfristigen Entwicklungen in Niedersachsen.

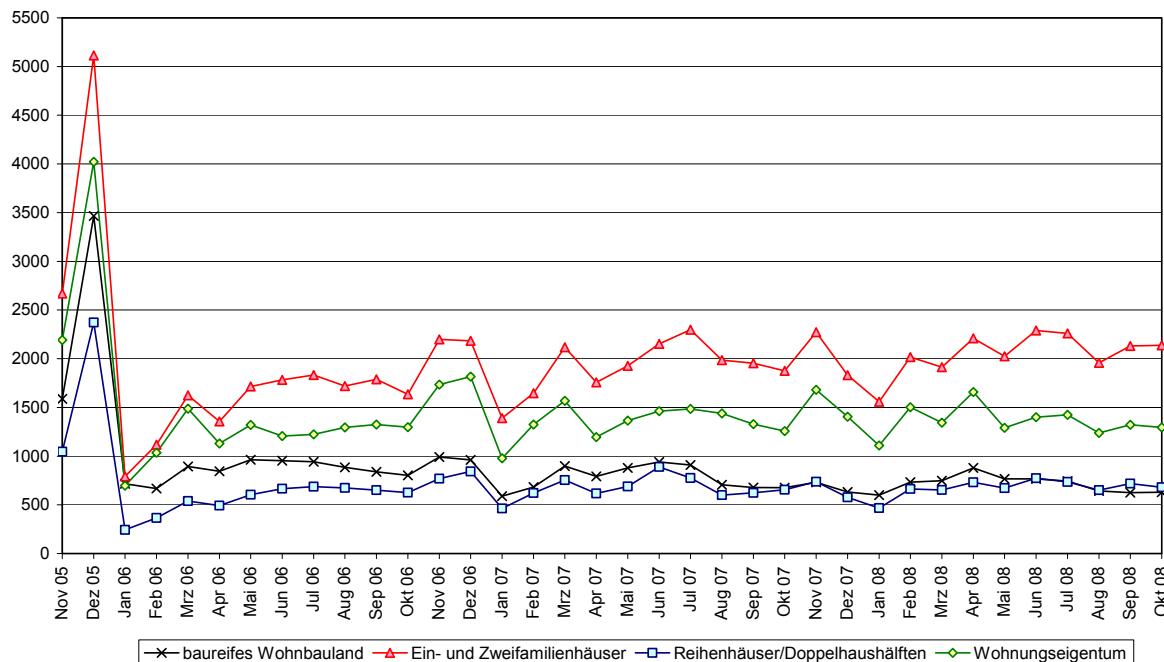


Aufgrund der Umsatzentwicklung für Wohnbau in 2008 (- 12 %) ist zu erwarten, dass auch in 2009 die Neubautätigkeit in Niedersachsen keinen Aufschwung verzeichnen wird.

### Monatliche Transaktionen auf dem Immobilienmarkt in Niedersachsen

Die langfristige Betrachtung der monatlichen Umsätze an Kaufverträgen über Immobilien gibt Aufschluss über mögliche Reaktionen des Grundstücksmarktes auf Einflüsse durch Änderungen in den wirtschafts- und finanzpolitischen Rahmenbedingungen

Anzahl der Kaufverträge von November 2005 bis Oktober 2008



Ein Zusammenhang einzelner Faktoren wie z. B. politische Diskussionen über Steuerbegünstigungen oder tatsächliche Rückgänge auf den Zinsmärkten können von unmittelbarem Einfluss auf die Anzahl der Transaktionen sein. Dabei sind die Parameter jedoch nicht nur von Diskussionen im politischen Raum, sondern auch von anderen Fakten und Entwicklungen abhängig.

## 4 Übersicht über die Umsätze

Den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen sind im Berichtszeitraum insgesamt **87.641 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 - 1 % gesunken. 2008 wurde in Niedersachsen insgesamt eine Grundstücksfläche von **49.485 ha** für **11.435 Millionen Euro** umgesetzt.

	Verträge		Geld		Fläche	
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr	Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr	Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich</b>						
Landkreis Aurich	3.258	+2%	354	+1%	1.799	+36%
Landkreis Leer	2.396	-3%	229	-7%	1.263	0%
Landkreis Wittmund	1.102	+2%	109	+5%	1.129	+1%
Stadt Emden	746	+17%	80	-18%	96	-2%
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig</b>						
Landkreis Goslar	1.800	+1%	188	-5%	614	+52%
Landkreis Peine	1.580	-4%	167	-7%	383	-31%
Landkreis Wolfenbüttel	1.394	+15%	167	+25%	883	+166%
Stadt Braunschweig	2.371	-12%	452	-26%	238	-42%
Stadt Salzgitter	924	-3%	88	-64%	281	-44%
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg</b>						
Landkreis Cloppenburg	1.707	-3%	165	-8%	1.077	-3%
Landkreis Oldenburg	1.883	+6%	201	-4%	3.067	+29%
Landkreis Vechta	1.374	+11%	178	+11%	557	-8%
Stadt Delmenhorst	770	-1%	99	-14%	103	+46%
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln</b>						
Landkreis Hameln-Pyrmont	1.739	+7%	182	-7%	505	-20%
Landkreis Hildesheim	2.398	-6%	297	-32%	782	-27%
Landkreis Holzminden	771	+2%	46	-21%	371	-8%
Landkreis Schaumburg	1.658	+3%	163	-36%	627	+23%
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover</b>						
Region Hannover	9.961	-2%	2.162	-34%	1.972	+15%

	Verträge			Geld		Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr	Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr	Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr		
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg</b>								
Landkreis Harburg	2.951	-6%	499	-6%	1.703	+18%		
Landkreis Lüchow-Dannenberg	769	-13%	42	-11%	1.056	-5%		
Landkreis Lüneburg	2.211	+6%	363	-2%	1.455	-20%		
Landkreis Uelzen	949	-1%	85	-22%	868	-14%		
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen</b>								
Landkreis Emsland	3.655	+3%	423	+3%	2.585	+4%		
Landkreis Grafschaft Bentheim	2.121	+15%	247	+1%	1.123	+23%		
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim</b>								
Landkreis Göttingen	2.821	+1%	336	-34%	1.017	+33%		
Landkreis Northeim	1.458	+7%	108	-26%	836	+45%		
Landkreis Osterode am Harz	953	-9%	67	-17%	459	-10%		
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg</b>								
Landkreis Ammerland	1.387	-9%	176	+6%	916	+24%		
Landkreis Friesland	1.350	-1%	152	-5%	610	+31%		
Landkreis Wesermarsch	1.056	-1%	96	-8%	1.835	+52%		
Stadt Oldenburg	1.721	-4%	311	-22%	178	+31%		
Stadt Wilhelmshaven	901	-9%	111	-8%	101	+23%		
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück</b>								
Landkreis Osnabrück	2.736	-10%	300	-17%	1.903	+24%		
Stadt Osnabrück	1.136	-21%	254	-27%	124	+10%		
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf</b>								
Landkreis Cuxhaven	2.958	+14%	325	+13%	2.438	+17%		
Landkreis Osterholz	1.212	-2%	158	+3%	710	+19%		
Landkreis Stade	2.435	+11%	323	+6%	1.464	+31%		

	Verträge		Geld		Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr	Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr	Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen</b>							
Landkreis Diepholz	2.829	+8%	294	-18%	1.994	+13%	
Landkreis Nienburg/Weser	1.364	-5%	196	+64%	1.261	-6%	
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden</b>							
Landkreis Rotenburg (Wümme)	1.756	+2%	183	-11%	2.632	+31%	
Landkreis Soltau-Fallingbostel	1.468	-9%	176	+3%	1.293	-22%	
Landkreis Verden	1.367	-1%	173	-9%	737	-8%	
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg</b>							
Landkreis Celle	2.140	-3%	250	-17%	2.285	-23%	
Landkreis Gifhorn	1.927	-6%	203	-16%	1.269	-57%	
Landkreis Helmstedt	1.115	-7%	100	-22%	776	-7%	
Stadt Wolfsburg	1.063	-6%	160	-51%	116	-82%	
Land Niedersachsen	87.641	-1%	11.435	-18%	49.485	+3%	

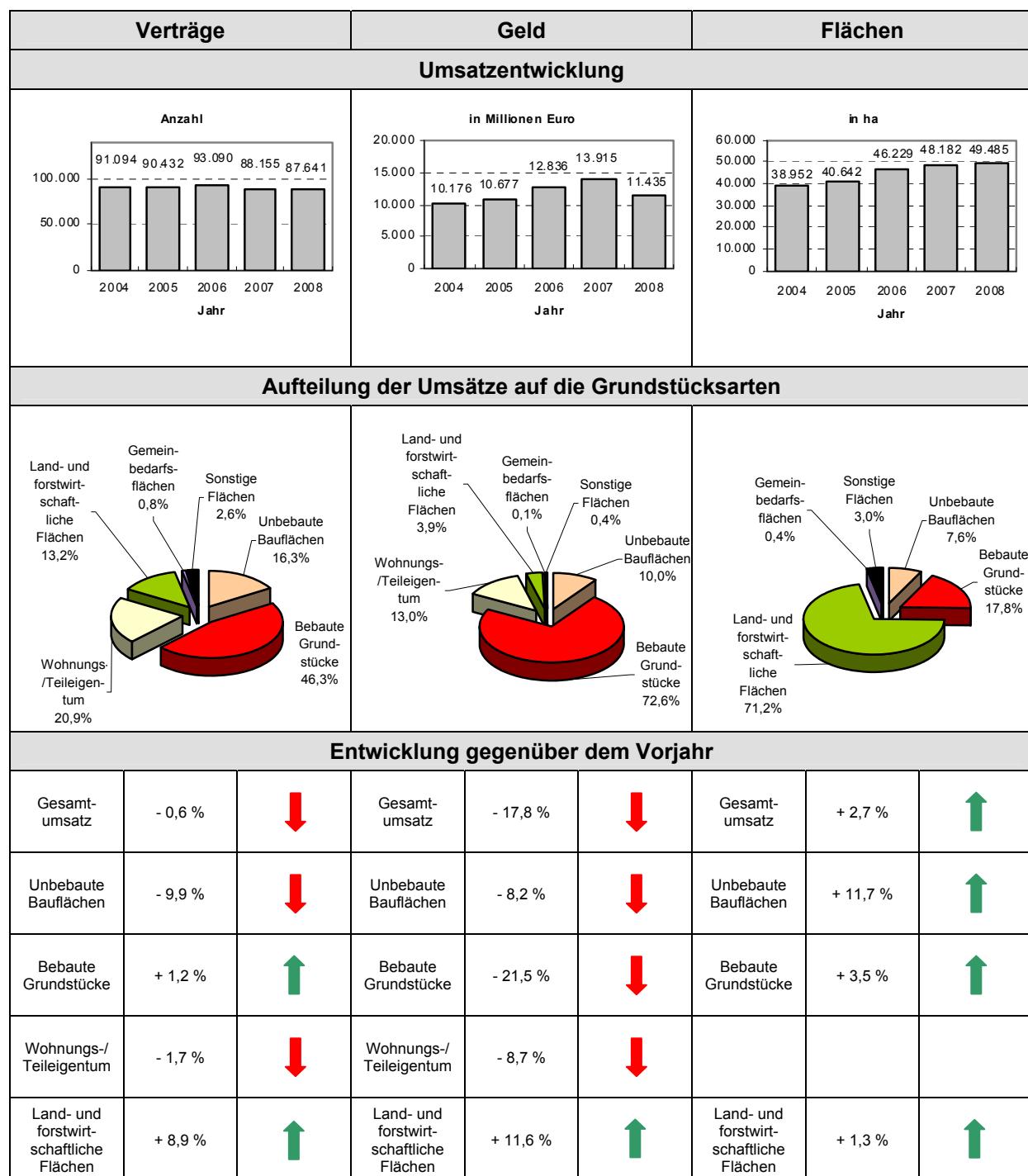
Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- **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 Abbauflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen usw. werden hier aufgeführt.

In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe 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.

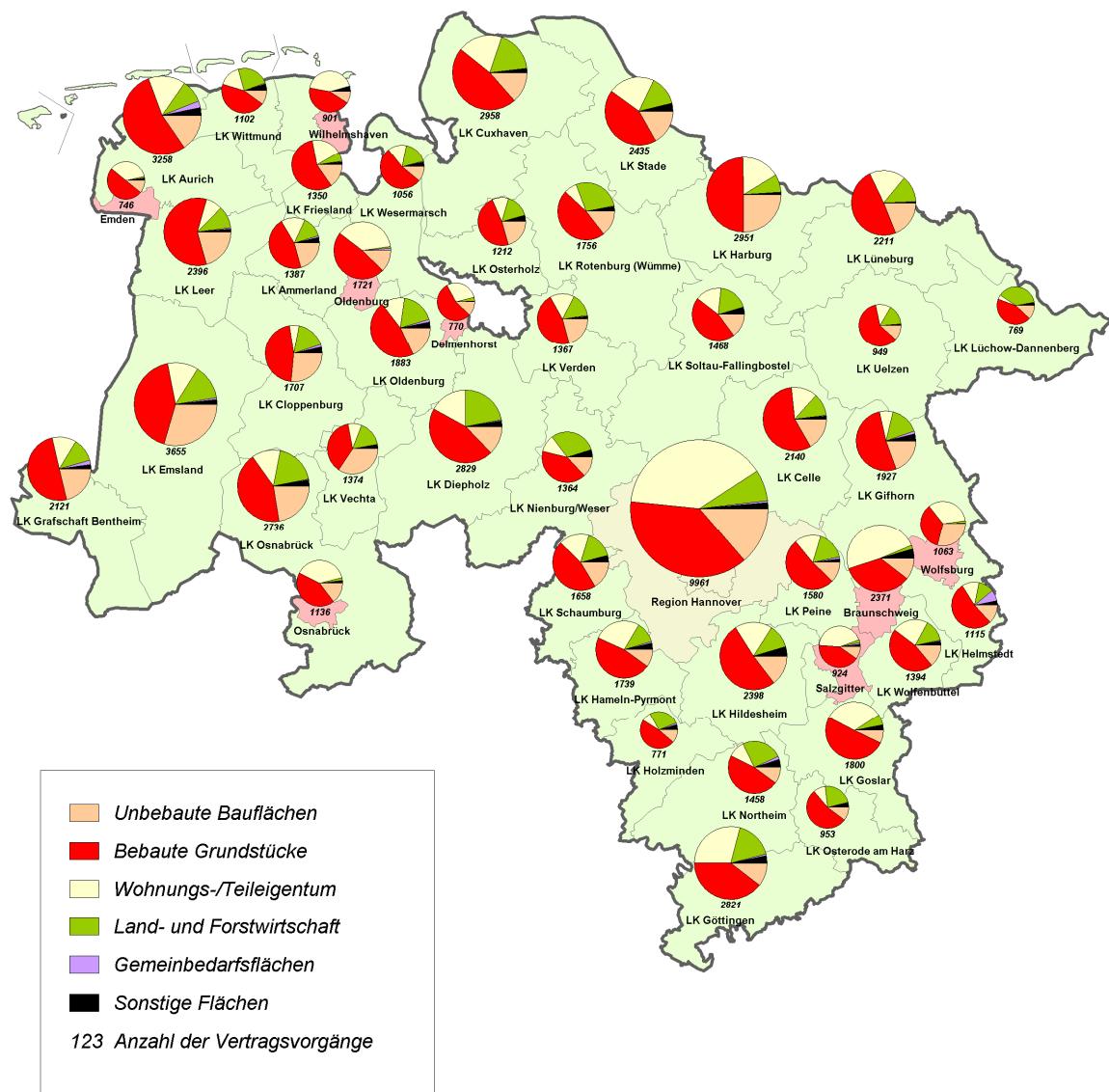


## 4.1 Übersichtskarte Vertragsvorgänge

Aufteilung auf die Grundstücksarten

(Zahlen dazu siehe Anhang 1)

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

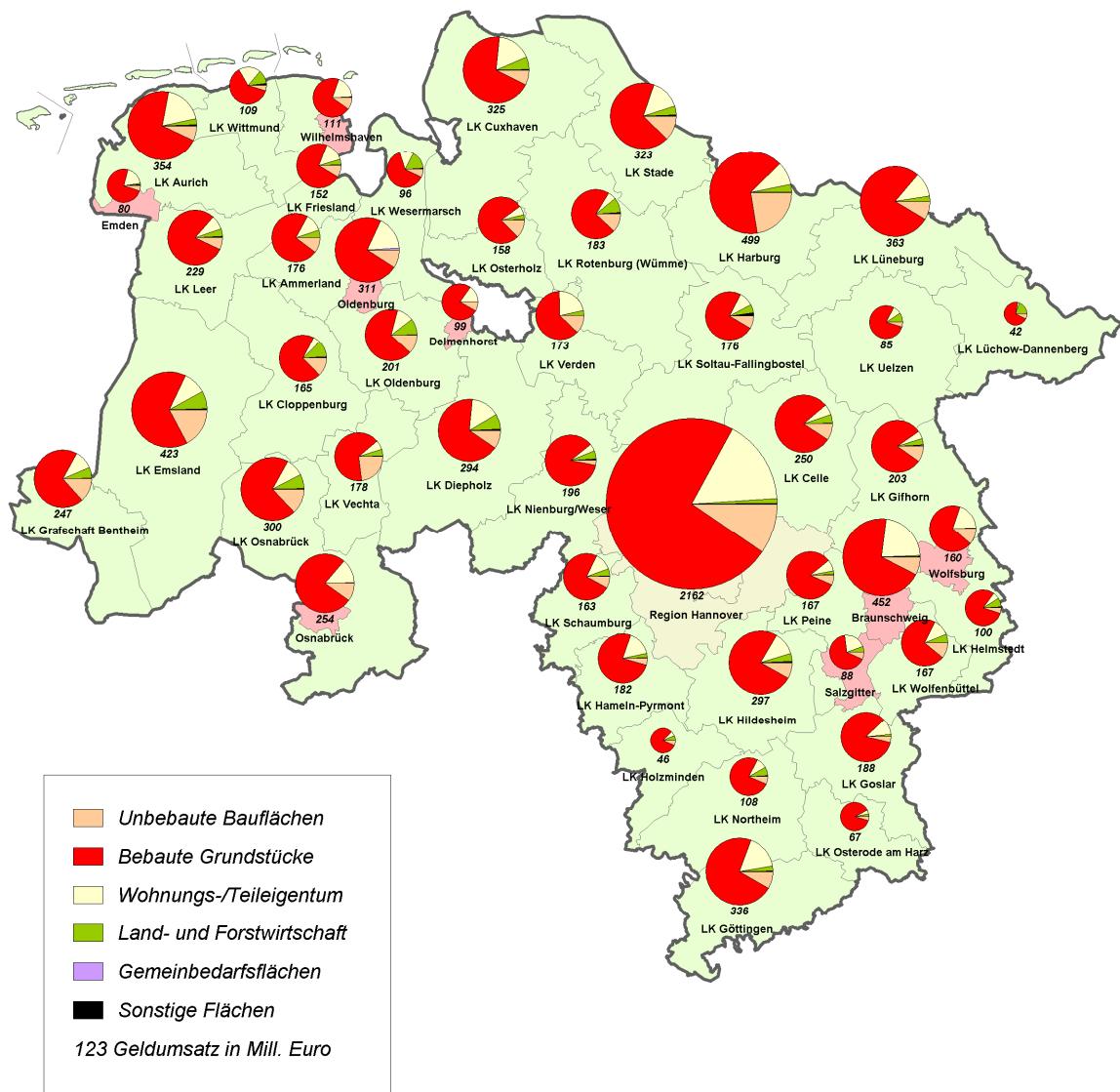


## 4.2 Übersichtskarte Geldumsätze

## Aufteilung auf die Grundstücksarten

(Zahlen dazu siehe Anhang 1)

Die Mengenverhaltnisse werden durch die unterschiedliche Gre der Kreisflächen dargestellt. Die Zahl gibt den Geldumsatz in Millionen Euro an.

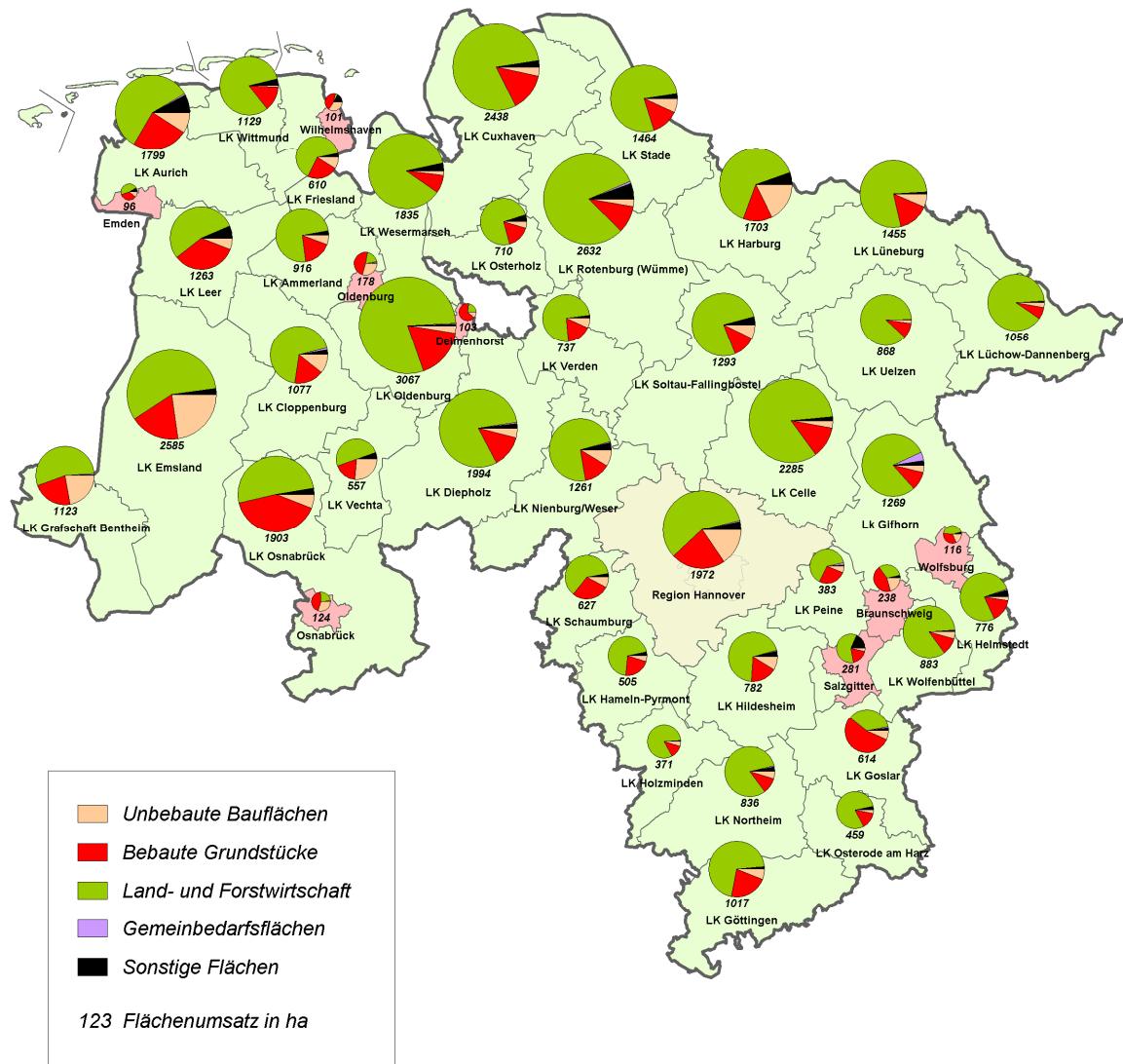


### 4.3 Übersichtskarte Flächenumsätze

Aufteilung auf die Grundstücksarten

(Zahlen dazu siehe Anhang 1)

Die Mengenverhältnisse werden durch die unterschiedliche Größe der Kreisflächen dargestellt.  
Die Zahl gibt den Flächenumsatz in Hektar (ha) an.



#### 4.4 Großinvestitionen / Portfolioverkäufe

Der Anteil der im Rahmen von größeren Investitionen veräußerten Grundstücke ist im Jahr 2008 in Niedersachsen zurückgegangen. In diesem Kapitel werden 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**

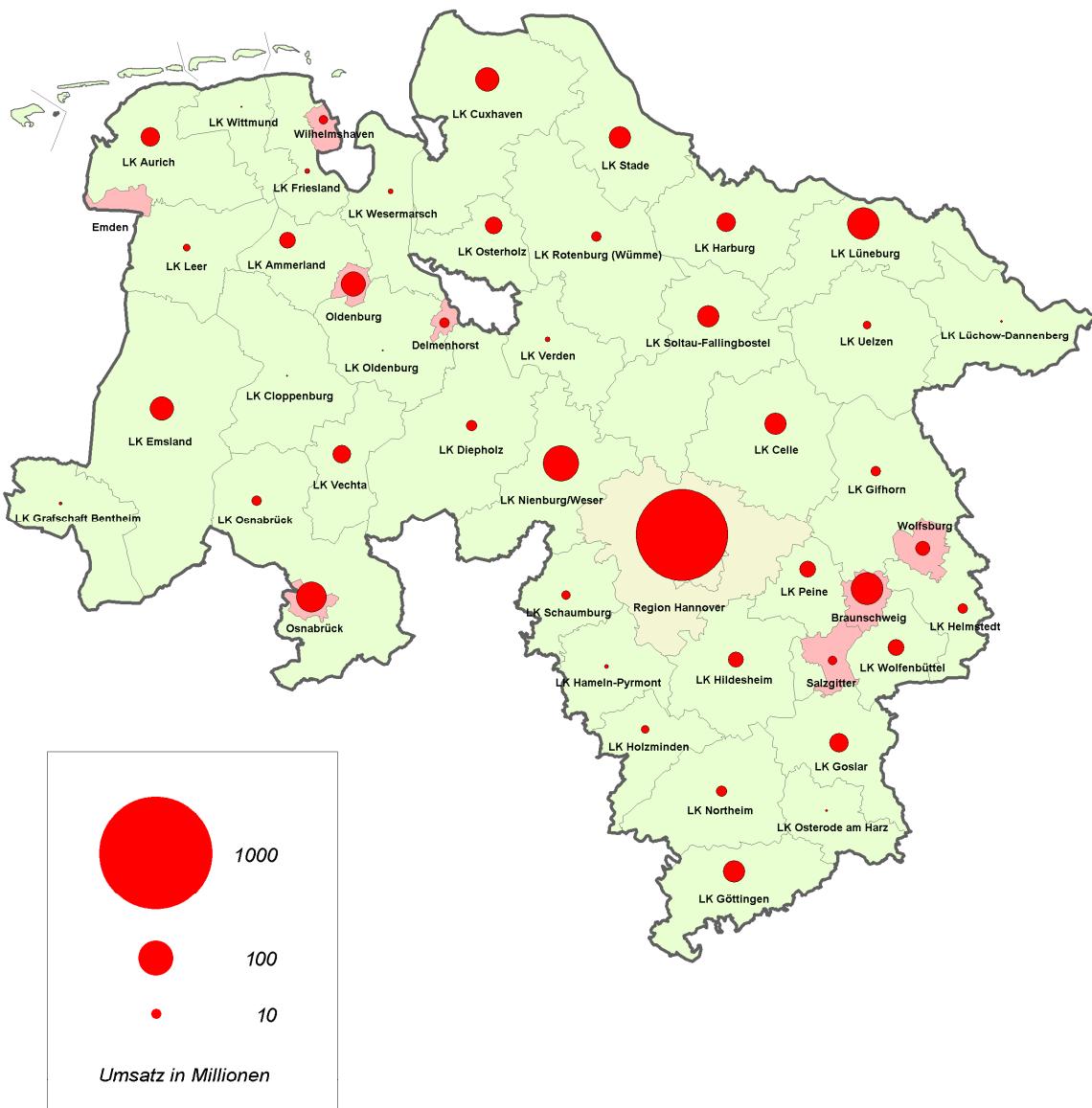
In Niedersachsen wurden im Jahr 2008 in den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gebäude insgesamt ca. 1,6 Mrd. Euro (Vorjahr: 3,5 Mrd.) umgesetzt; das entspricht etwa 14 % (Vorjahr: 25 %) des gesamten Geldumsatzes auf dem Grundstücksmarkt in Niedersachsen.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Aufteilung des Geldumsatzes auf die betroffenen Teilmärkte dargestellt. Die Vorjahreszahlen sind in Klammern dargestellt.

Teilmärkte	Geldumsatz	
	in Millionen €	% - Anteil am Gesamtumsatz des Teilmarktes
Mehrfamilienhäuser	190 (501)	22 % (40 %)
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	820 (2.134)	49 % (63 %)
Sonstige Gebäude	609 (827)	43 % (50 %)
Gesamt	1619 (3.462)	41 % (55 %)

Von den Veräußerern waren 17 % Privatpersonen und 79 % sonstige Veräußerer (z. B. institutionelle Anleger wie Versicherungsgesellschaften, Pensionsfonds, Kapitalanlagegesellschaften und Banken). Erwerber waren zu 11 % Privatpersonen und 87 % sonstige Erwerber.

Großinvestitionen wurden in erster Linie in den Großstädten und ihren Randlagen (ca. 60 % des Geldumsatzes bei Großinvestitionen) vorgenommen. Mit einem Anteil von 40 % (ca. 650 Millionen Euro) 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. Die aktuellen Zahlen für die Großinvestitionen sind aus den Daten der Jahre 2007 und 2008 ermittelt worden. Die Vorjahreszahlen (Daten aus dem Jahr 2007) sind in Klammern dargestellt.

Teilmärkt	Rohertragsfaktor				
	bei Großinvestitionen				ohne Großinvestitionen *
	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	
Mehrfamilienhäuser	99 (74)	12,6 (12,5)	4,7 (7,4)	19,7 (19,7)	11,3 * (12,4 *)
Wohn- und Geschäftshäuser	49 (38)	12,2 (12,2)	6,7 (7,4)	19,6 (19,6)	11,0 * (11,3 *)
Bürogebäude	55 (26)	12,9 (14,5)	6,2 (11,2)	18,7 (18,7)	10,7 * (11,3 *)
Warenhäuser und Verkaufshallen	45 (39)	12,9 (13,0)	9,3 (9,3)	18,5 (18,5)	12,3 * (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.

#### Bundesweite Portfolioverkäufe in denen Grundstücke aus Niedersachsen enthalten sind

Von den örtlichen Gutachterausschüssen in Niedersachsen wurden dem Oberen Gutachterausschuss insgesamt 24 Verträge (Vorjahr: 42) über Portfolioverkäufe aus dem Jahr 2008 übermittelt. In diesen Verträgen wurden immer mehrere Objekte veräußert, von denen eines oder mehrere in Niedersachsen und weitere Objekte in anderen Bundesländern lagen. Die 24 Portfolioverkäufe setzten sich aus 2 bis 1240 Einzelobjekten zusammen; insgesamt wurden 2023 Einzelobjekte aus den Verträgen erfasst, bei denen auch Grundstücke aus Niedersachsen veräußert wurden. Der Obere Gutachterausschuss ist dadurch in der Lage, Aussagen zu dem Marktverhalten bei großen Portfolioverkäufen zu machen.

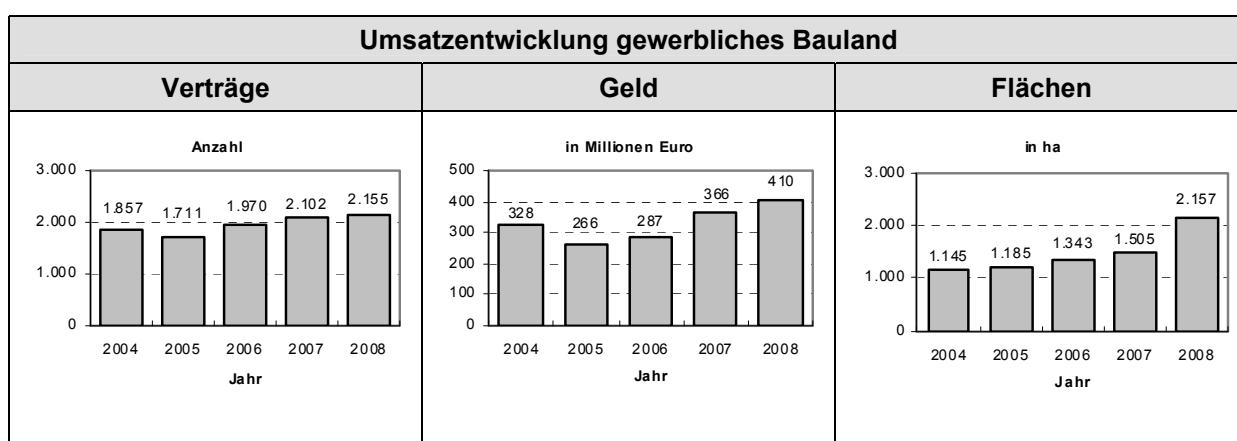
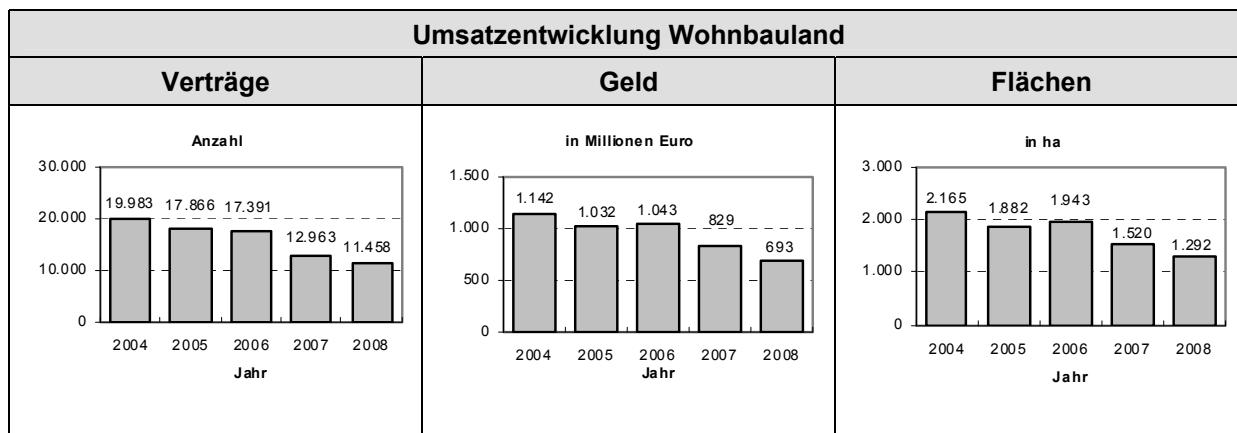
Die Einzelobjekte dieser 24 untersuchten Portfolios liegen im ganzen Bundesgebiet. Das Bundesland Bayern war mit 20 % am häufigsten vertreten, gefolgt von den Bundesländern Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Baden-Württemberg mit ca. 10 %. Bremen und Hamburg hatten mit ca. 1 % die geringste Beteiligung. In Niedersachsen selber lagen die meisten Objekte in der Region Hannover. Die Gesamtkaufpreise lagen zwischen 5 Millionen Euro und 1.600 Millionen Euro, insgesamt wurden ca. 3,8 Milliarden Euro (Vorjahr: 5,1 Mrd.) umgesetzt. Ca. 40 % der Erwerber hatten ihren Sitz im Ausland, davon wiederum 60 % 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 28 Verträgen der Jahre 2007 und 2008 aus, um einen mittleren Rohertragsfaktor zu ermitteln. Für die betroffenen Portfolios ergibt sich ein **mittlerer Rohertragsfaktor von 13,1** (Spanne: 8,0 - 17,9). Im Vorjahr (20 Verträge aus dem Jahr 2007) lag der mittlere Rohertragsfaktor bei 13,4 (Spanne 9,9 - 17,9).

## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

Die seit 2004 zu beobachtende rückläufige Entwicklung der Umsätze beim Wohnbauland setzte sich im Jahr 2008 fort. Die Anzahl der Verträge nahm um - 12 % weiter ab. Der Flächenumsatz fiel um - 15 % und der Geldumsatz um - 16 %. Beim gewerblichen Bauland nahm dagegen in 2008 die Anzahl der Verträge um + 3 %, der Flächenumsatz um + 43 % und der Geldumsatz um + 12 % zu. Der große Anstieg des Flächenumsatzes beim gewerblichen Bauland resultiert aus der höheren Anzahl von großflächigen Verkäufen. Wurden im Jahr 2007 insgesamt 12 Verträge über 10 ha (11ha bis 28 ha; zusammen 175 ha) abgeschlossen, waren es im Jahr 2008 alleine 29 Verträge mit Flächengrößen zwischen 10 ha und 118 ha und einer Gesamtfläche von 833 ha.

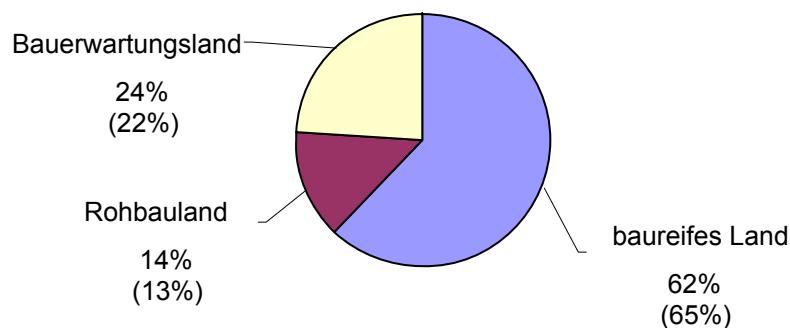


### Aufteilung des Baulandes nach Entwicklungsstufen

Für die verkauften Baulandflächen in 2008 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 (Definitionen siehe Kapitel 5.5, Seite 34). Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr:

- baureifes Land
- Rohbauland
- Bauerwartungsland



## Marktbeteiligte

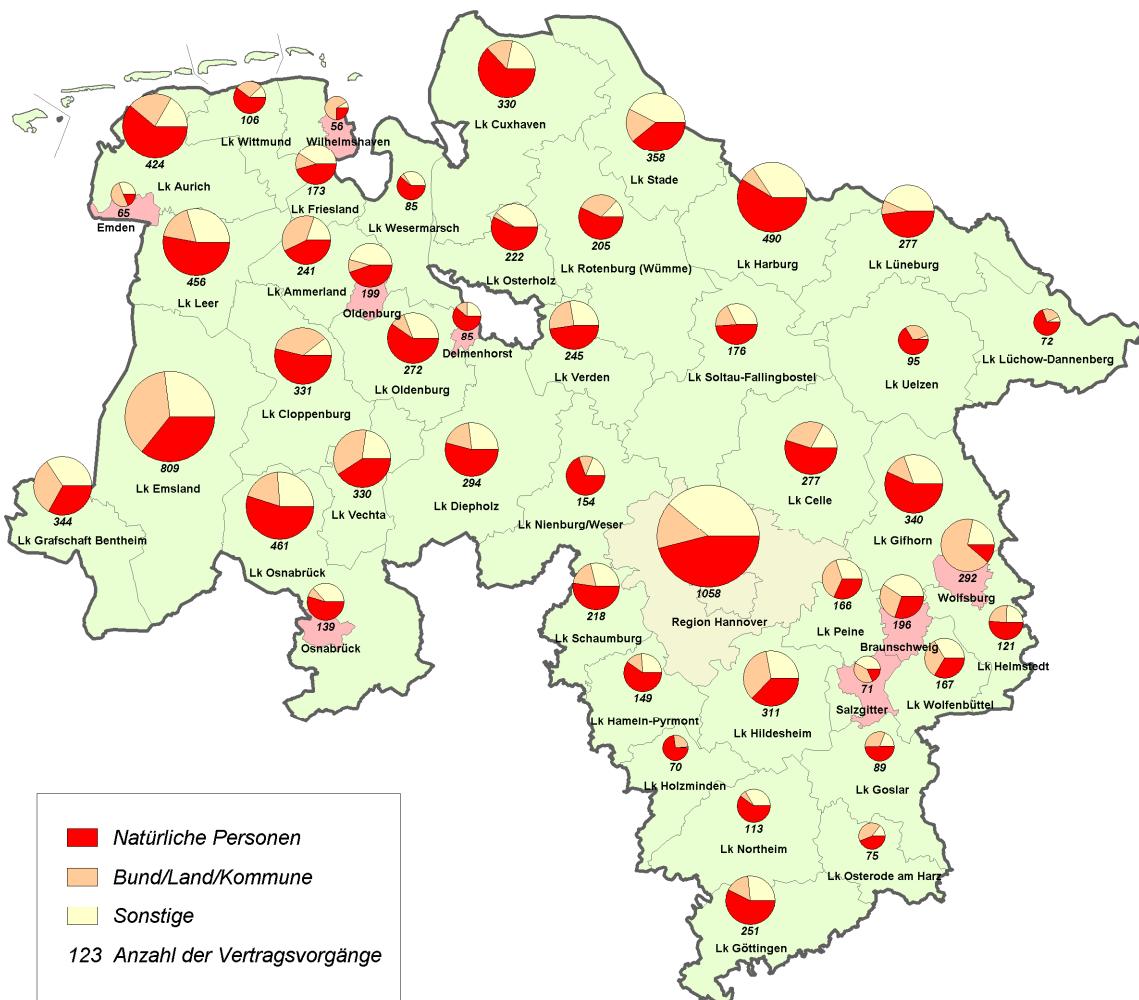
In vielen Städten und Gemeinden erwerben neben privaten Bauträgergesellschaften Kommunen Bauernwirtschaftsland, führen die Erschließung durch und veräußern die Bauplätze an bauwillige Bürger und Gewerbebetriebe.

Hierbei bedienen sich die Kommunen zur Erledigung dieser Aufgaben zunehmend besonderer Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaften.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Aufteilung des Marktes bei Wohnbauland nach Veräußerern.

Insgesamt waren im Jahr 2008 in Niedersachsen die Veräußerer von Wohnbauland zu 48 % natürliche Personen, zu 23 % Bund/Land/Kommune und zu 29 % Sonstige.

## Wohnbauland

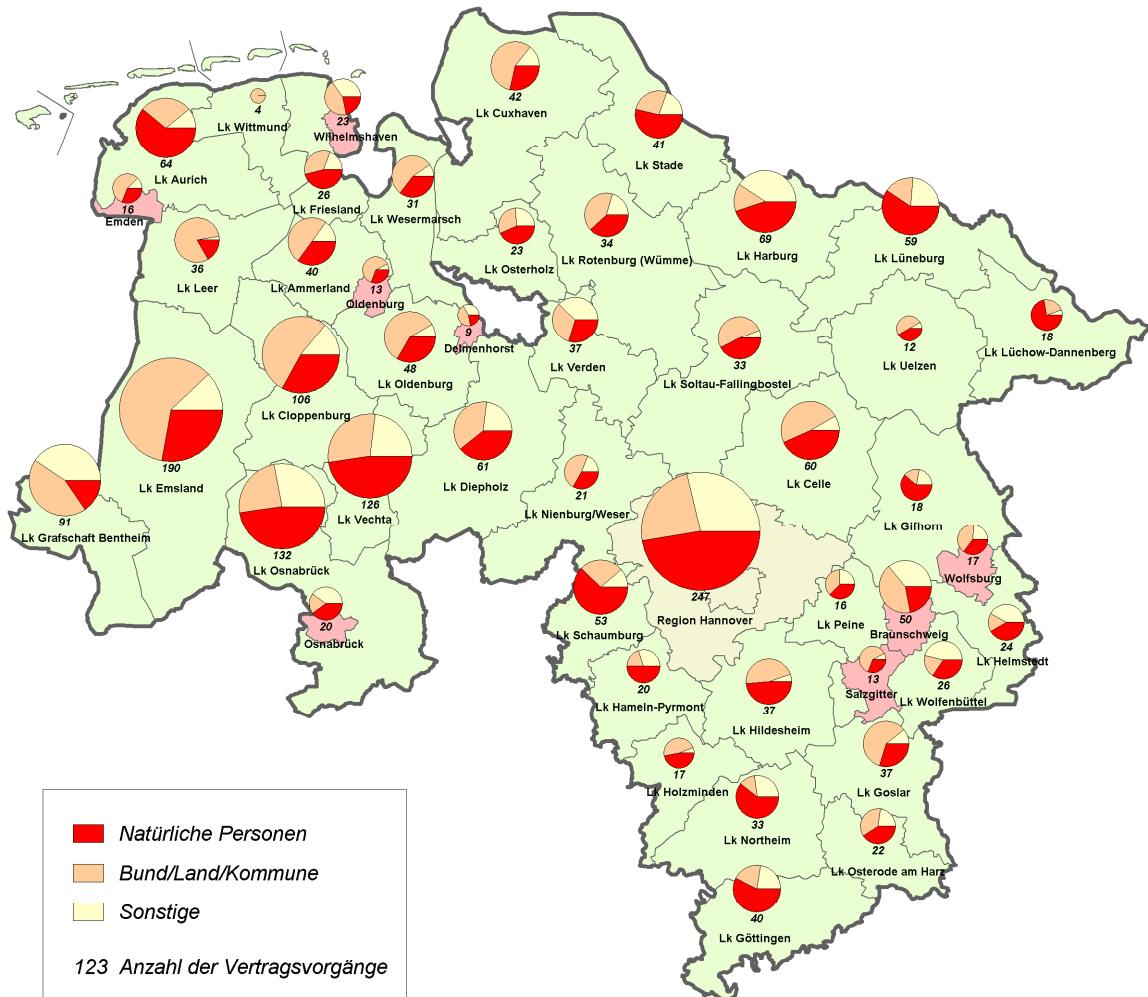


Die Mengenverhältnisse werden durch die unterschiedliche Größe der Kreisflächen dargestellt. Die Zahl gibt die Gesamtzahl der für die Auswertung verwendeten Vertragsvorgänge an.

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

Insgesamt waren im Jahr 2008 in Niedersachsen die Veräußerer von gewerblichem Bauland zu 41 % natürliche Personen, zu 38 % Bund/Land/Kommune und zu 21 % Sonstige.

### 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

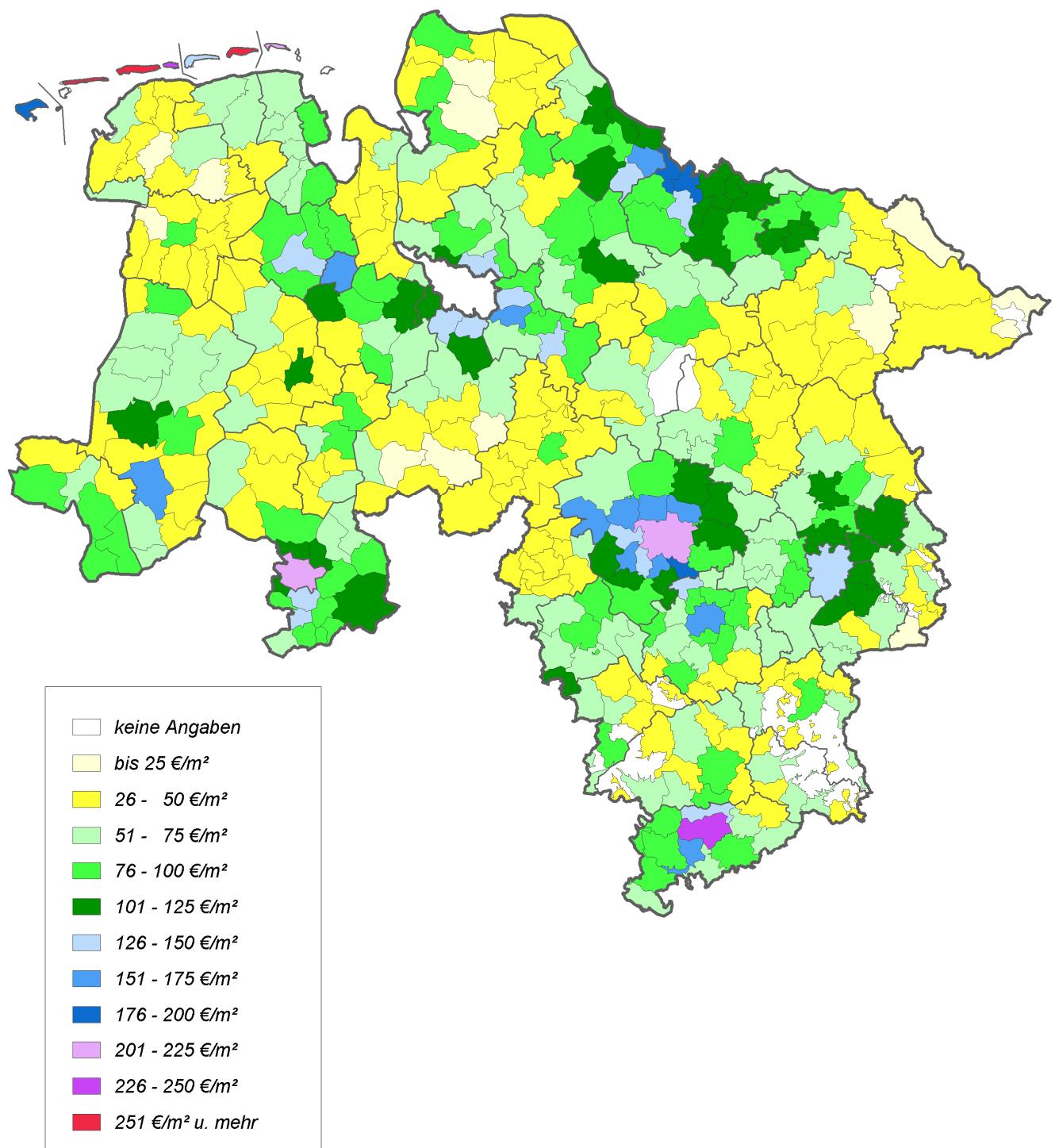
Das Preisniveau für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden kann aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten abgeleitet werden. Eine Übersicht über die Bodenrichtwerte finden Sie im Abschnitt 8.2.1 dieses Marktberichtes. Danach kostet Wohnbau-land für den individuellen Wohnungsbau mittlerer Lage einschließlich Erschließungskosten in Niedersachsen zwischen 19 €/m<sup>2</sup> in Randlagen im Landkreis Lüneburg und Landkreis Lüchow-Dannenberg und 350 €/m<sup>2</sup> in der Landeshauptstadt Hannover; auf einzelnen ostfriesischen Inseln liegen die Werte bei 300 €/m<sup>2</sup> und höher.

Für erschließungsbeitragsfreies Wohnbau-land (nur individueller Wohnungsbau, ohne Geschosswohnungsbau) wurden im Berichtsjahr im Landesdurchschnitt 89 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Vorjahr: 90 €/m<sup>2</sup>) bezahlt.

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.

Überwiegend haben sich in Niedersachsen diese durchschnittlichen Bodenrichtwerte zum Vorjahr nicht verändert.

Der häufigste Umsatz erfolgt jedoch nicht immer auf dem Preisniveau des durchschnittlichen Bodenrichtwertes mittlerer Lage.



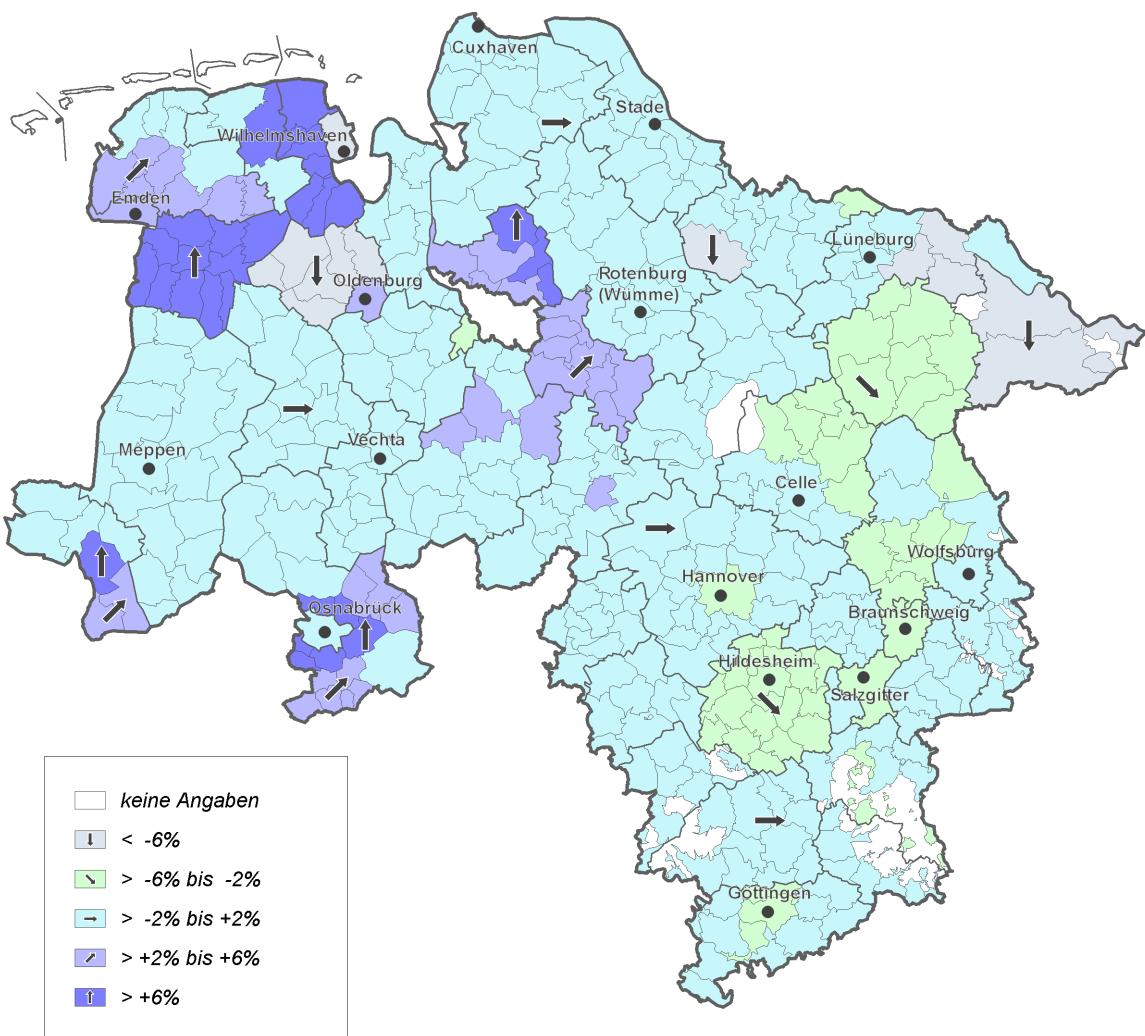
## 5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

### 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 2008 gegenüber 2007 dargestellt worden. Die Preisänderungen lagen zwischen - 10,9 % in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven bis zu + 13,1 % außerhalb des Verdichtungsraumes im Landkreis Osterholz. In den meisten Gemeinden haben sich, wie die Übersicht zeigt, die Preise kaum verändert.



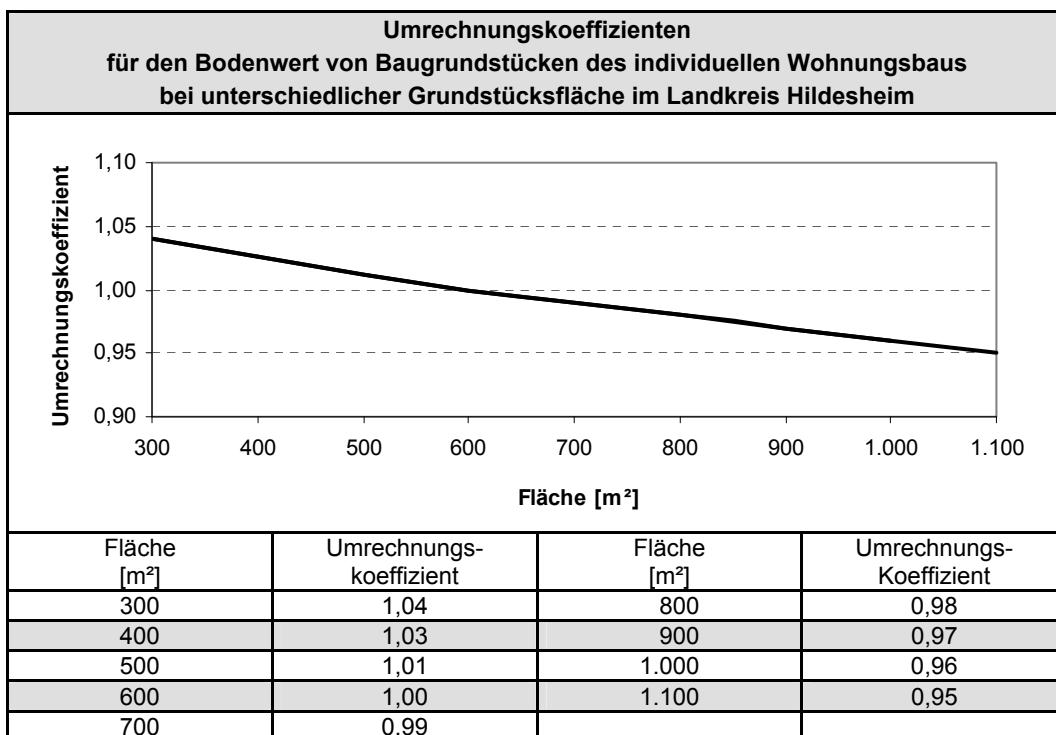
### 5.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten

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  $m^2$  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 Hildesheim** hat der zuständige Gutachterausschuss - ausgehend von einer Grundstücksgröße von  $600 m^2$  - folgende Umrechnungskoeffizienten ermittelt.



#### Anwendungsbeispiel:

Bei einem Bodenrichtwert von  $125 \text{ €/m}^2$  für  $600 m^2$  große Grundstücke wird der Bodenwert eines  $1.000 m^2$  großen Bauplatzes gesucht.

Umrechnungskoeffizienten:  $1.000 m^2 = 0,96$   
 $600 m^2 = 1,00$

Umrechnung:  $125 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,96}{1,00} = 120 \text{ €/m}^2$

Bodenwert: rd.  $120 \text{ €/m}^2$

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 (ohne die Stadt Göttingen)**, **Harburg, Holzminden, Leer, Lüneburg, Northeim, Osterholz, Osterode am Harz, Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingbostel, 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 fielen die Preise seit ihrem Höchststand in 2001 bis 2005. Seither stagnieren auch hier die Preise nahezu.

#### **5.3.2.2 Umrechnungskoeffizienten**

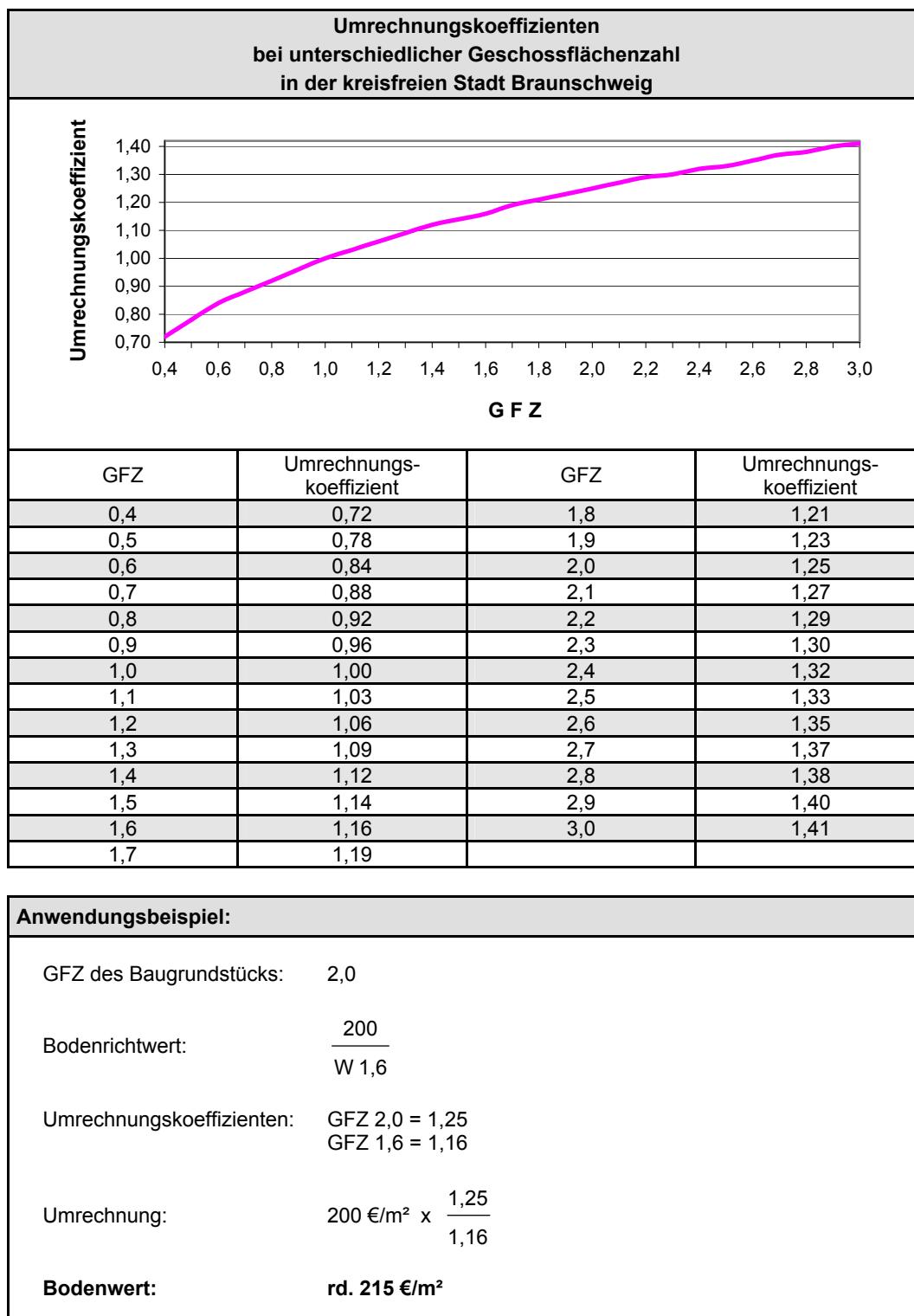
Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, z. B. in den Grundstücksgrößen, im unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder Ähnlichem, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

#### **Abhängigkeit des Kaufpreises von der Geschossflächenzahl**

Die bauliche Ausnutzbarkeit beeinflusst wesentlich den Wert eines Baugrundstückes. Als Maß der baulichen Ausnutzbarkeit bei Wohn- und Geschäftsgrundstücken 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.



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.

Gutachterausschuss für Grundstücks-werte	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in								
	zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>
Aurich	35 - 900	25 - 650	36 - 410	8 - 50	5 - 50	10 - 18	170 - 190	38 - 80	50 - 90
Braunschweig	75 - 5600	60 - 1250	75 - 450	20 - 90	8 - 35	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	18 - 38	100 - 880	60 - 310	62 - 220
Hannover	320 - 9200	190 - 4600	150 - 2600	50 - 190	30 - 150	20 - 70	2300	380	235
Lüneburg	230 - 1400	65 - 800	36 - 500	18 - 88	8 - 80	23 - 76	145	120	
Meppen	50 - 1400	35 - 810	125 - 410	12 - 35	3 - 25	5 - 12			
Northeim	40 - 1600	28 - 650	26 - 310	24 - 80	7 - 62	10 - 44	31 - 260	26 - 200	26 - 150
Oldenburg	75 - 2150	55 - 1150	35 - 700	8 - 50	8 - 25	5 - 18	125 - 450	60 - 200	
Osnabrück	50 - 3575	30 - 2100	55 - 625	15 - 130	10 - 80	10 - 40	50 - 470	30 - 295	48 - 190
Otterndorf	38 - 800	15 - 520	22 - 350	28 - 60	8 - 45	15 - 18	160	125	
Sulingen	50 - 680	40 - 455	32 - 185	18 - 75	6 - 31	10 - 20	50 - 340	40 - 195	45 - 60
Verden	100 - 280	50 - 190	68 - 75	10 - 25	8 - 35				
Wolfsburg	80 - 1600	50 - 600	42 - 220	15 - 100	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, die Stadt Salzgitter und die Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim, Harburg, Lüneburg, Peine und Wolfenbüttel haben die zuständigen Gutachterausschüsse Bodenpreisindexreihen ermittelt und in Ihren Marktberichten veröffentlicht.

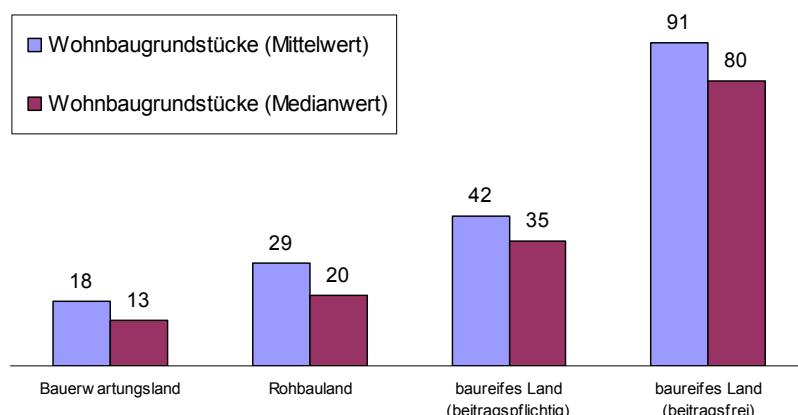
## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

**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.

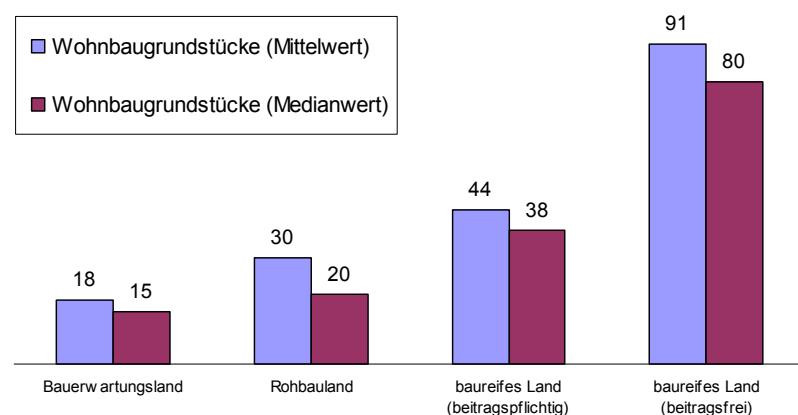
Aus den Daten der Kaufpreissammlung sind die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und die Medianwerte für Rohbauland und Bauerwartungsland ermittelt worden. Der Medianwert ist der Zentralwert der nach der Größe geordneten Einzelwerte. Er wird hier angegeben, weil er von Extremwerten weniger beeinflusst 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 2008 in €/m<sup>2</sup> von Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land für Wohnbaugrundstücke

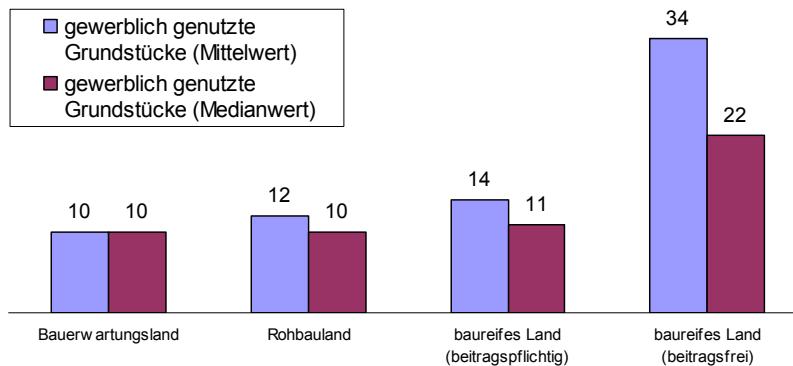


Vorjahresdaten zum Vergleich:

Preisniveau 2007 in €/m<sup>2</sup> von Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land für Wohnbaugrundstücke

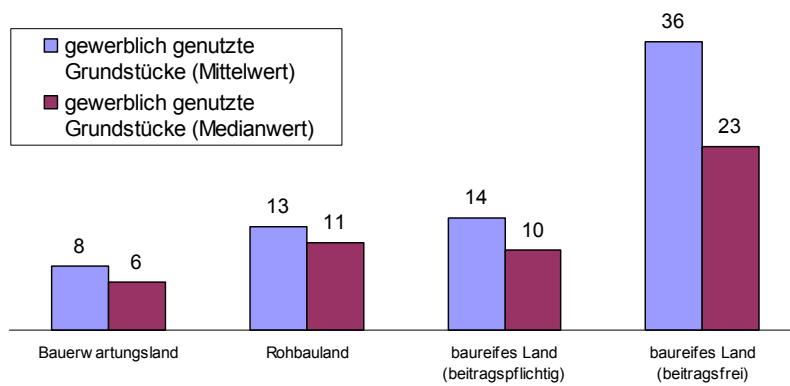


**Preisniveau 2008 in €/m<sup>2</sup> von Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land für gewerblich genutzte Grundstücke**



Vorjahresdaten zum Vergleich:

**Preisniveau 2007 in €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1,10 - 10,50 €/m <sup>2</sup> im Durchschnitt der 2,0-fache Wert des Richtwertes für Ackerflächen
Landkreis Oldenburg auch in Splittersiedlungen	24 - 25 €/m <sup>2</sup>	
Landkreis Vechta auch in Splittersiedlungen	14 - 35 €/m <sup>2</sup>	2,70 - 13 €/m <sup>2</sup> im Durchschnitt der 2,5-fache Wert des Richtwertes für Ackerflächen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
Landkreis Holzminden, Hildesheim, Holzminden und Schaumburg zusammengefasst auch in Splittersiedlungen	30 - 70 % des Bodenrichtwertes der nächsten Ortslage	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover		
Region Hannover	50 - 70 % des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen		
Landkreis Emsland	2 - 22 €/m <sup>2</sup> Das 2- bis 4-fache der angrenzenden landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte Es wurde keine signifikante Differenzierung zwischen „Wohnnutzung“ und „landwirtschaftliche Hofstellen“ festgestellt.	
Landkreis Grafschaft Bentheim	7 - 15 €/m <sup>2</sup> Das 2- bis 4-fache der angrenzenden landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte Es wurde keine signifikante Differenzierung zwischen „Wohnnutzung“ und „landwirtschaftliche Hofstellen“ festgestellt.	

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnnutzung	landwirtschaftliche Hofstellen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
Landkreis Göttingen, Northeim und Osterode am Harz zusammengefasst	40 - 60 % des Bodenrichtwertes der benachbarten Ortslage	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg		
Landkreis Ammerland auch in Splittersiedlungen	20 €/m <sup>2</sup>	10 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Friesland auch in Splittersiedlungen in der Gemeinde Wangerland: Nordost, Küstennähe	15 - 18 €/m <sup>2</sup>	6 - 7 €/m <sup>2</sup> 8 - 9 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Wesermarsch auch in Splittersiedlungen	7,50 - 10 €/m <sup>2</sup>	4 - 6 €/m <sup>2</sup>
Stadt Oldenburg auch in Splittersiedlungen	40 €/m <sup>2</sup>	
Stadt Wilhelmshaven auch in Splittersiedlungen	18 €/m <sup>2</sup>	6 €/m <sup>2</sup>
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück		
Landkreis Osnabrück in Splittersiedlungen	13 - 100 €/m <sup>2</sup>	8 - 30 €/m <sup>2</sup>
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 - 70 % des angrenzenden Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke im Dorfgebiet	4,50 - 14 €/m <sup>2</sup>

Wohngrundstücke im Außenbereich sind ca. 600 - 3.000 m<sup>2</sup> groß, bei den landwirtschaftlichen Hofstellen gelten die angegebenen Preise überwiegend für Grundstücksgrößen von 3.000 bis 4.000 m<sup>2</sup>.

## 5.7 Erbbaurechte

### 5.7.1 Begründung von Erbbaurechten

In Niedersachsen wurden im Berichtsjahr 2008 insgesamt 191 Erbbaurechtsbegründungen registriert, davon 40 im Landkreis Emsland. Es wurden von Privat 99, von der Kirche 23, von Gebietskörperschaften 33 und von sonstigen Erbbaurechtsgebern 36 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen, wobei alleine 133 Erbbaurechte zu Wohnzwecken und 46 Erbbaurechte zu gewerblichen Zwecken begründet wurden.

Die Laufzeit der Verträge differiert zwischen 13 und 99 Jahren. Hierbei haben bei Begründungen zu Wohnzwecken 109 Verträge eine Laufzeit von 99 Jahren. Die übrigen Verträge haben eine Laufzeit zwischen 30 und 90 Jahren. Bei Begründungen zu gewerblichen Zwecken liegen die meisten Verträge bei einer Laufzeit von 50 bis 99 Jahren, alleine 20 Verträge bei einer Laufzeit von 99 Jahren. Die Verträge enthalten überwiegend eine Klausel zur Anpassung 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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m <sup>2</sup>			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 erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken begründet							
Landkreis Wolfenbüttel	2	3,99	3,15 - 4,83	5,0			
Stadt Braunschweig	2	4,95	3,00 - 6,90	5,0	5,0 - 5,0	3,6	3,0 - 4,3
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg							
an erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken begründet							
Landkreis Cloppenburg	4	1,89	0,62 - 3,09			3,0	1,8 - 4,0
Landkreis Vechta	6	2,20	0,90 - 3,00	3,8	3,0 - 4,0	2,8	1,7 - 3,3
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln							
an erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken begründet							
Landkreis Hameln-Pyrmont	5	1,33		4,0			
an erschließungsbeitragsfreien Grundstücken begründet							
Landkreis Hildesheim	1	4,1				5,0	
Landkreis Schaumburg	1	1,81				4,0	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover							
an erschließungsbeitragsfreien Grundstücken begründet							
Region Hannover	3	4,39				4,5	

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Erbbauzins und Erbbauzinssatz							
	Jährlicher Erbbauzins in €/m <sup>2</sup>			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert				
	Anzahl	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen								
an erschließungsbeitrags <pflichtigen< p=""> Grundstücken begründet</pflichtigen<>								
Landkreis Emsland	12	1,08	0,45 - 1,50	4,3	2,0 - 5,0			
Landkreis Grafschaft Bentheim	3	2,30	0,60 - 3,30	3,8	3,0 - 5,0			
an erschließungsbeitragsfreien Grundstücken begründet								
Landkreis Emsland	10	3,89	0,20 - 8,00			5,3	2,0 - 8,8	
Landkreis Grafschaft Bentheim	2	1,60		4,0				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück								
an erschließungsbeitrags <pflichtigen< p=""> Grundstücken begründet</pflichtigen<>								
Landkreis Osnabrück	18	1,54	0,10 - 4,68	4,8	4,0 - 5,0	2,3	1,5 - 4,7	
Stadt Osnabrück	20	3,58	2,80 - 5,90	4,3	4,0 - 5,0	2,3	2,2 - 2,8	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen								
an erschließungsbeitragsfreien Grundstücken begründet								
Landkreis Diepholz	2	0,95	0,70 - 1,20			1,5	1,4 - 1,6	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg								
an erschließungsbeitrags <pflichtigen< p=""> Grundstücken begründet</pflichtigen<>								
Landkreis Helmstedt	1	2,75		5,0				

#### Begründung von Erbbaurechten zu gewerblichen Zwecken:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Erbbauzins und Erbbauzinssatz							
	Jährlicher Erbbauzins in €/m <sup>2</sup>			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert				
	Anzahl	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich								
an erschließungsbeitragsfreien Grundstücken begründet								
Landkreis Aurich		0,68	0,27 - 1,41			7	1,8 - 17,6	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig								
an erschließungsbeitrags <pflichtigen< p=""> Grundstücken begründet</pflichtigen<>								
Stadt Braunschweig	3	1,85	1,00 - 3,00	4,7	4,0 - 6,0	3,7	2,8 - 4,3	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg								
an erschließungsbeitragsfreien Grundstücken begründet								
Landkreis Cloppenburg	2	0,24	0,19 - 0,28			11,8	9,5 - 14,0	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln								
an erschließungsbeitrags <pflichtigen< p=""> Grundstücken begründet</pflichtigen<>								
Landkreis Hildesheim	1	2,90		4,8				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück								
an erschließungsbeitrags <pflichtigen< p=""> Grundstücken begründet</pflichtigen<>								
Landkreis Osnabrück	10	1,18	0,02 - 2,50	4,8	3,0 - 6,3	3,3	0,5 - 6,0	

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins in €/m <sup>2</sup>			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
	Anzahl	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf							
an erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken begründet							
Landkreis Cuxhaven	1	1,50		6,0			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg							
an erschließungsbeitragsfreien Grundstücken begründet							
Landkreis Helmstedt	1	3,5			7		

### 5.7.2 Verkauf von Erbbaugrundstücken

Der Wert eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erbbaugrundstück) ist grundsätzlich abhängig von den Modalitäten des Erbbaurechtsvertrages. Die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses und die Restlaufzeit des Erbbaurechtes haben u.a. einen wesentlichen Einfluss.

Erbbauzinsen können während ihrer Laufzeit durch eine Anpassungsklausel an wirtschaftliche Entwicklungen angepasst werden. Da die Bodenwerte für Bauland im Laufe der Jahre aber stärker gestiegen sind, liegen die erzielbaren Erbbauzinsen, insbesondere bei langen Laufzeiten, 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.

Es wurden Verkäufe von Erbbaugrundstücken aus den letzten Jahren untersucht. In der Regel trat der jeweilige Erbbauberechtigte als Erwerber auf. Als Ergebnis wurden **Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke** (Kaufpreis / erschließungsbeitragsfreiem Bodenwert) ermittelt.

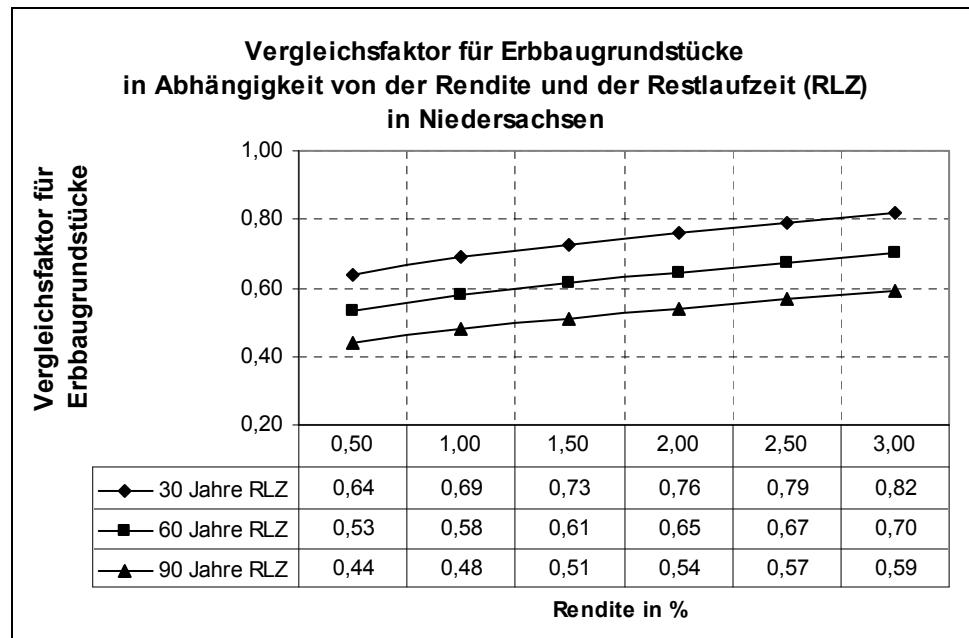
Die Stichprobe umfasst Kaufpreise aus dem gesamten Land Niedersachsen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Min – Max	Mittelwert
Anzahl	210	
Kaufzeitpunkt	2006 - 2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	190 m <sup>2</sup> - 1.420 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>
Restlaufzeit	17 Jahre - 98 Jahre	63 Jahre
Erbbauzins	0,01 €/m <sup>2</sup> - 2,67 €/m <sup>2</sup>	0,82 €/m <sup>2</sup>
Rendite	0,02 % - 3,50 %	1,13 %
Beitragsrechtlicher Zustand des Erbbaugrundstücks		überwiegend erschließungsbeitragspflichtig
Zweck des Erbbaurechts		überwiegend Wohnen
Anpassungsklausel		überwiegend vorhanden
Erwerber		überwiegend Erbbauberechtigter

In dem folgenden Diagramm sind die Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke (Kaufpreis / erschließungsbeitragsfreiem Bodenwert) in Abhängigkeit von der jeweiligen Rendite in Form einer Regressionskurve dargestellt. Die Rendite ergibt sich aus dem Erbbauzins zum Zeitpunkt des Verkaufes x 100 % / erschließungsbeitragsfreier Bodenwert.

Die Kurven zeigen die mittleren Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke 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 und Restlaufzeit) 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.



In der Regel wird das Erbbaurecht an einem erschließungsbeitragspflichtigen Grundstück vergeben. Während der Laufzeit des Erbbaurechtes sind Erschließungskosten nach Baugesetz und NKAG meist durch den Erbbauberechtigten zu tragen. Dieser Standardfall liegt dem vorstehenden Diagramm zu Grunde.

Im Einzelfall trägt der Grundstückseigentümer die Erschließungskosten. Veräußert er das Erbbaugrundstück, so lässt er sich den (belasteten) erschließungsbeitragsfreien Bodenwert honorieren. Aus diesem Grund ist an die Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke eine Korrektur für den (erschließungs-)beitragsrechtlichen Zustand anzubringen.

Der Korrekturfaktor für den (erschließungs-)beitragsrechtlichen Zustand liegt im Mittel bei **1,2**.

In einigen Regionen Niedersachsens treten zusätzlich **regionale Abweichungen** vom Landesmittel auf. Diese sind entsprechend zu berücksichtigen.

- 1,16      Stadt Braunschweig, Stadt Emden, Landkreis Cloppenburg
- 1,00      alle übrigen Landkreise, kreisfreien Städte oder die Region Hannover
- 0,85      Landkreis Osnabrück
- 0,72      Stadt Wilhelmshaven, Landkreis Holzminden

Weitere Einflüsse auf die Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke, wie z.B. den Zweck des Erbbaurechtes, das Bodenwertniveau oder die Art der Anpassungsklausel konnten statistisch gesichert nicht nachgewiesen werden.

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

Liegen Untersuchungsergebnisse des örtlichen Gutachterausschusses vor, so sind diese der landesweiten Auswertung vorzuziehen.

<b>Anwendungsbeispiel:</b>	
Bodenrichtwert:	80 €/m <sup>2</sup>
Erzielbarer Erbbauzins:	590,- €/Jahr
Erschließungskosten wurden vom Erbbauberechtigten getragen	
Unbelasteter, voll erschlossener Bodenwert:	$80 \text{ €/m}^2 \times 720 \text{ m}^2 = 57.600,- \text{ €}$
Rendite:	$590,- \text{ €/Jahr} \times 100 \% / 57.600,- \text{ €} = 1,0 \%$
Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:	0,58
<i>(in Abhängigkeit von der Rendite und der Restlaufzeit, durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
x ggf. Korrektur für den (erschließungs-)beitragsrechtlichen Zustand:	1,0
x ggf. regionale Korrektur:	1,0
= Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:	$0,58 \times 1,0 \times 1,0 = 0,58$
Wert des Erbbaugrundstücks = unbelasteter Bodenwert x Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:	$57.600,- \text{ €} \times 0,58 = \text{rund } 33.000,- \text{ €}$

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

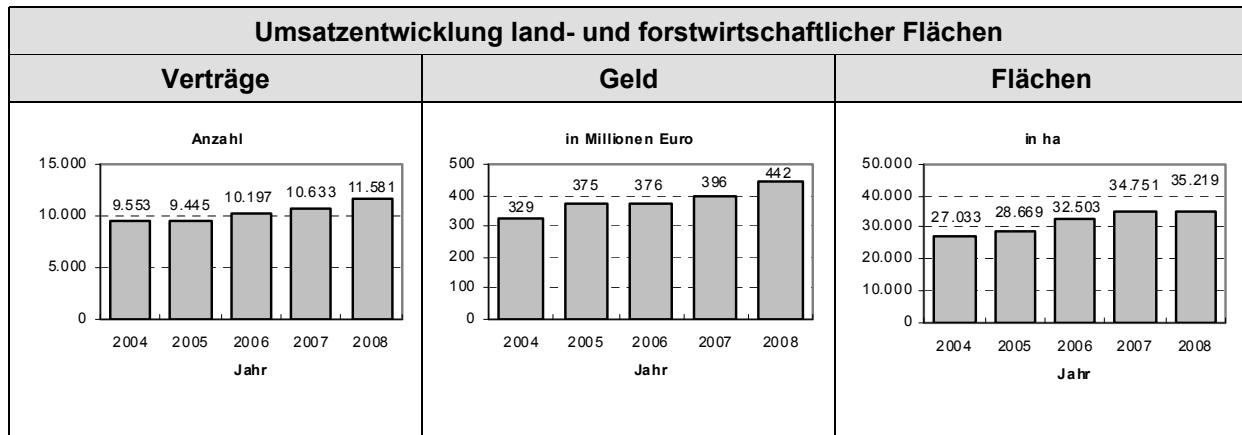
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Vergleichsfaktor		Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages in Jahren	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
	Mittel	Spanne		Mittel	Spanne
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich					
LK Aurich	0,68			25	
Stadt Emden	0,82			35	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln					
LK Hameln-Pyrmont	0,54	0,15 - 1,02	19 - 96	39	10 - 84
LK Hildesheim	0,57	0,10 - 0,89	44 - 94	73	16 - 180
LK Holzminden	0,52	0,38 - 0,68	55 - 89	26	17 - 51
LK Schaumburg	0,76	0,27 - 1,06	0 - 82	46	16 - 70
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover					
Region Hannover	Graphische Darstellung der Vergleichsfaktoren		20 - 80		
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim					
LK Göttingen		0,34 - 1,00	0 - 70		
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück					
Stadt und LK zusammengefasst	Graphische Darstellung der Vergleichsfaktoren		24 - 99	37	29 - 45

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen					
LK Diepholz	0,78	0,44 - 1,25		37	29 - 45
LK Nienburg/ Weser	0,68	0,15 - 1,20		42	5 - 168
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden					
LK Rotenburg (Wümme), Soltau- Fallingbostel und Verden zusammengefasst	0,72	0,36 - 1,10		66	20 - 129

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

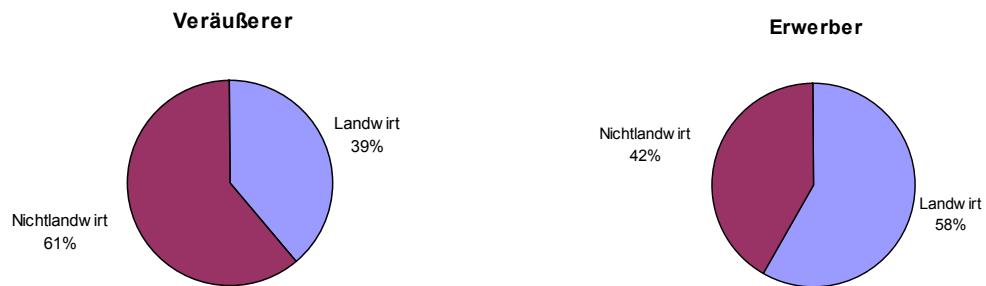
### 6.1 Allgemeines

Der Flächenumsatz in Niedersachsen ist gegenüber dem Jahr 2007 um + 1 % leicht angestiegen. Die Anzahl der Verträge hat sich um + 9 % und der Geldumsatz um + 12 % verbessert.



### Veräußerer / Erwerber landwirtschaftlich genutzter Flächen

Auswertungen der Kaufverträge haben ergeben, dass in Niedersachsen der Anteil der Landwirte am Flächenumsatz im Jahr 2008 bei den Veräußerern auf 39 % (Vorjahr 41 %) wieder leicht gesunken ist. Bei den Erwerbern lag ihr Anteil wie im Vorjahr bei 58 %.



Der Anteil der Pächter, die die von ihnen bewirtschafteten Flächen erwerben, liegt im Landesdurchschnitt bei 3,6 % (im Vorjahr 3,4 %).

## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt worden. Die Durchschnittswerte 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 1,63 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr (1,51 €/m<sup>2</sup>) gestiegen. Die mittlere Flächengröße betrug 2,5 ha.

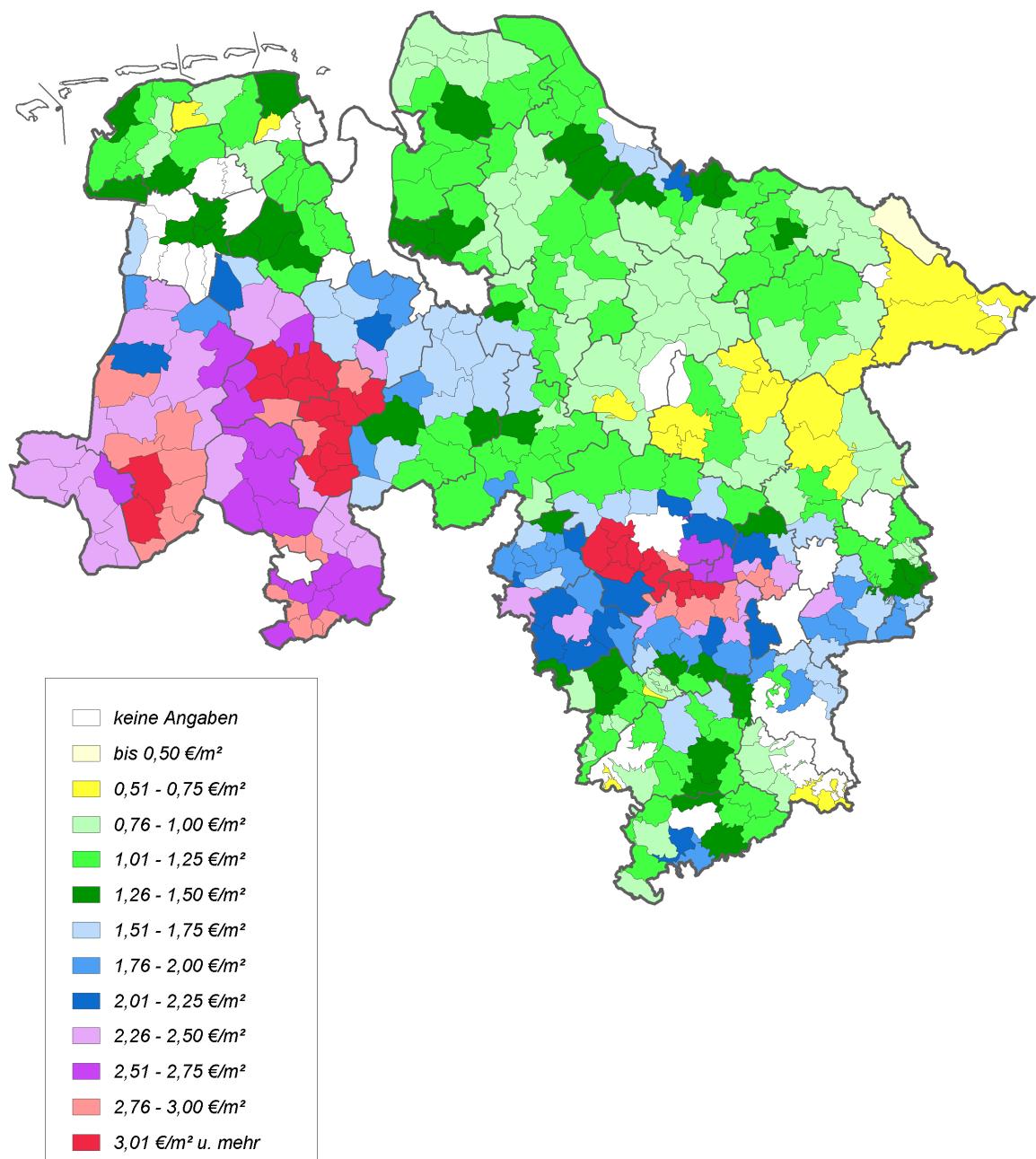
Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grünland ist mit 0,90 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr (0,90 €/m<sup>2</sup>) konstant geblieben. Die mittlere Flächengröße betrug 2,7 ha.

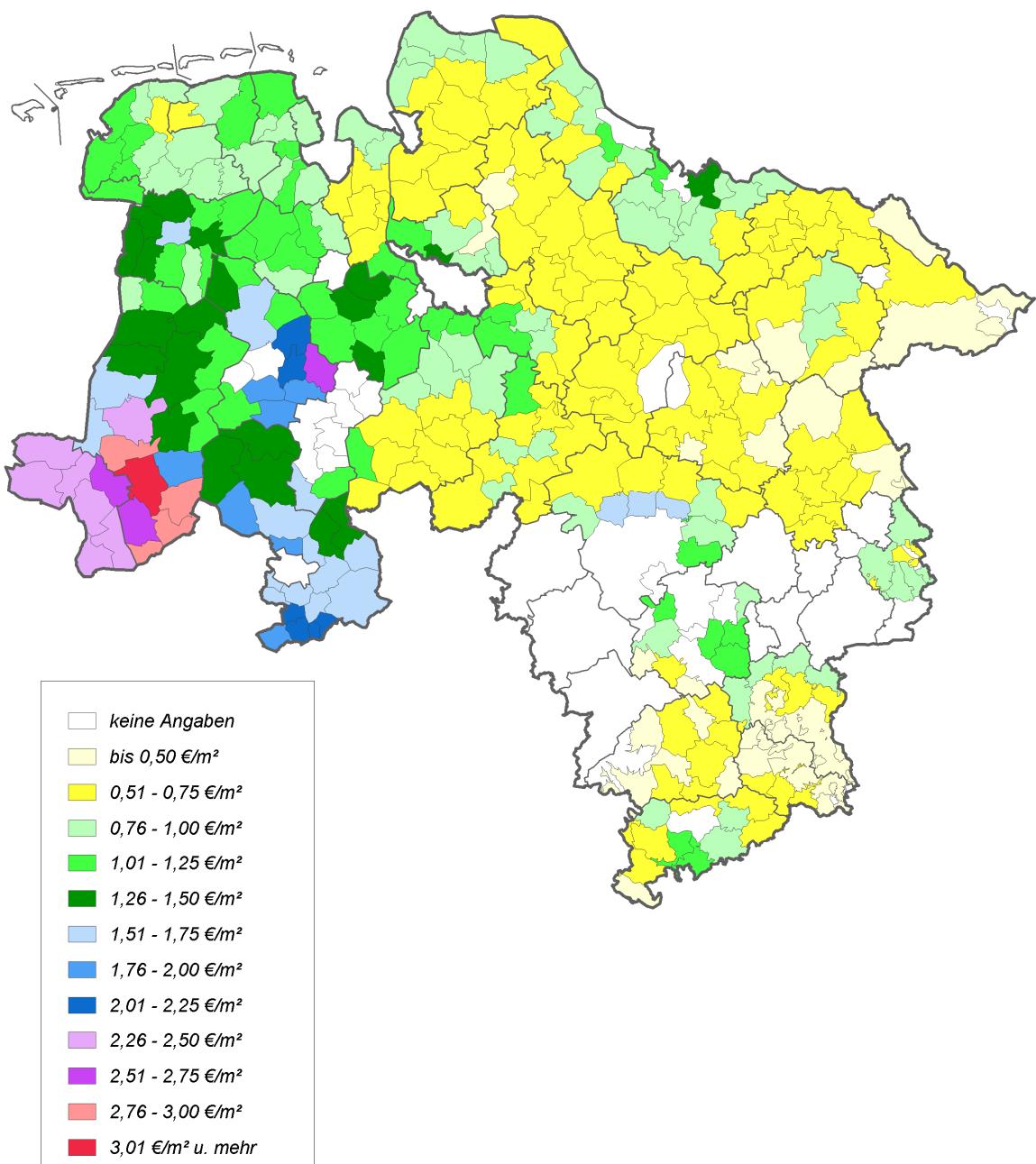
Das Preisniveau für landwirtschaftliche Flächen in den Gemeinden, Samtgemeinden und Städten kann aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten abgeleitet werden. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von ca. 2 Hektar (ha) Größe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

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, insbesondere im Weser-Ems Gebiet, im Jahr 2008 überwiegend positiv 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. Auf Grund 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.

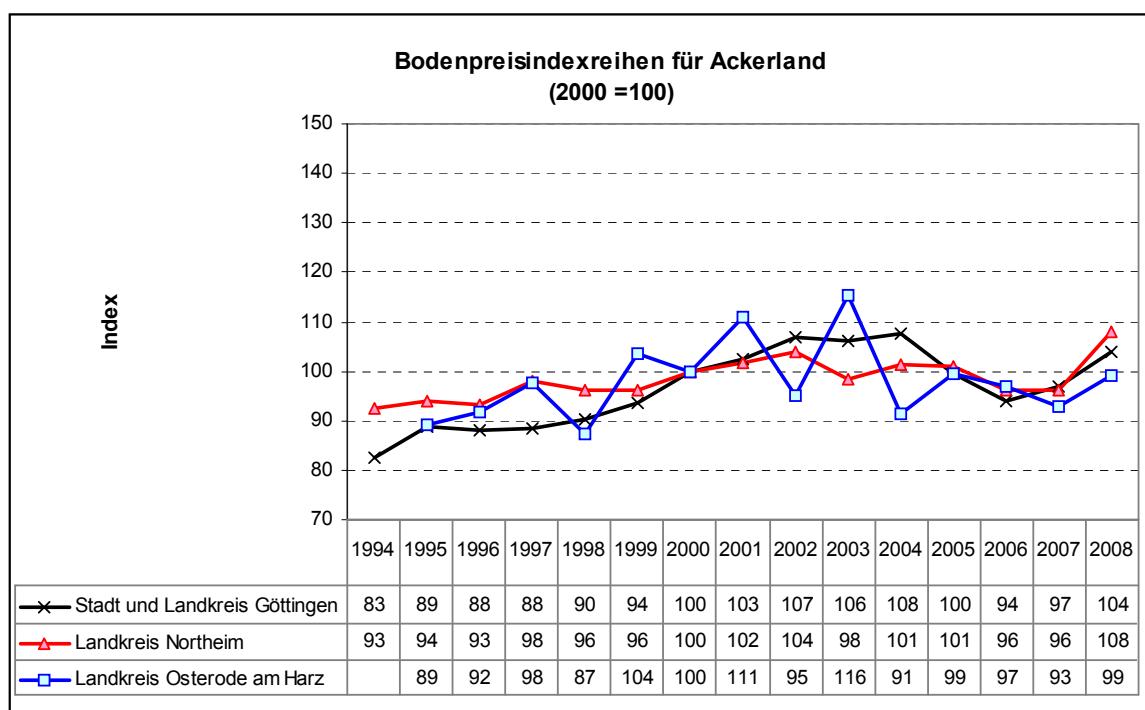
Die Indexveränderungen für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Berichtsjahr lagen zwischen - 16,2 % für Grünland im Südkreis und den Stadtrandgemeinden im Landkreis Osnabrück und + 35,3 % für Grünland im Landkreis Helmstedt.

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.

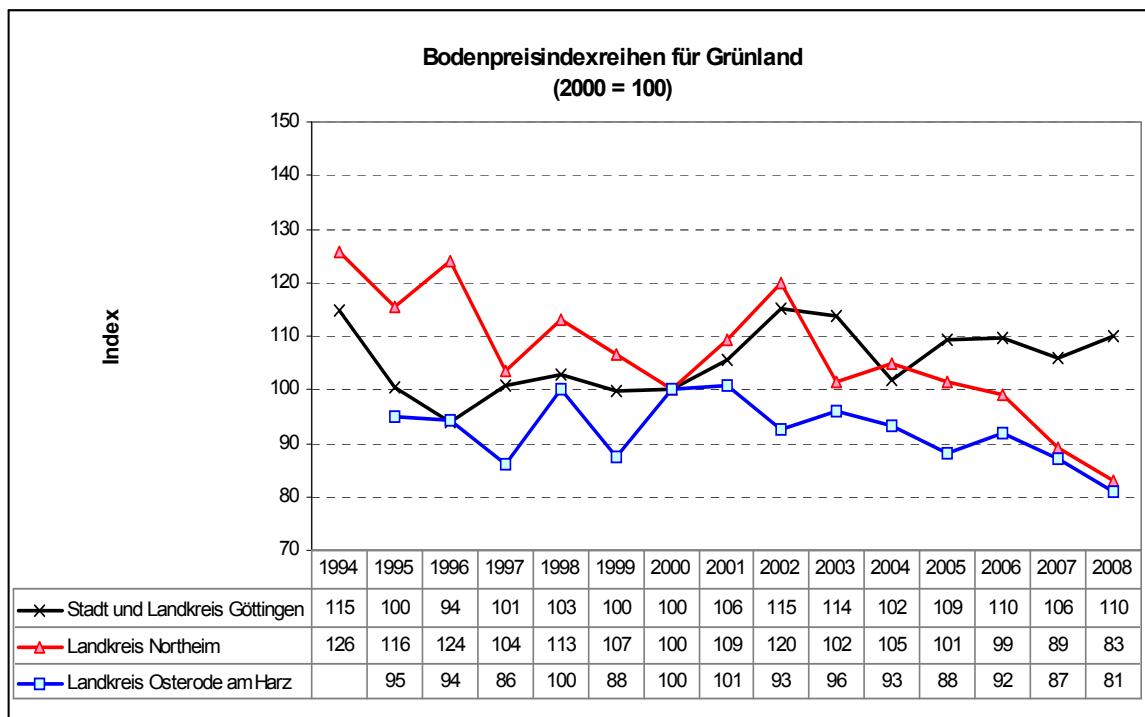
#### Indexreihe für Ackerland des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim:

Die Indexzahlen des Jahres 2008 sind vorläufig. Die Bodenpreisindexreihen beziehen sich auf Grundstücke mit einer Flächengröße von mindestens 1.500 m<sup>2</sup>.



### Indexreihe für Grünland des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim:

Die Indexzahlen des Jahres 2008 sind vorläufig. Die Bodenpreisindexreihen beziehen sich auf Grundstücke mit einer Flächengröße von mindestens 1.500 m<sup>2</sup>.



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

#### Anwendungsbeispiel:

Der Wert eines Grünlandgrundstücks im Landkreis Northeim liegt im Jahr 2007 bei 0,95 €/m<sup>2</sup>.

Wie wäre der Wert im Jahr 1997 gewesen?

Index im Jahr 2007: 89

Index im Jahr 1997: 104

$$\text{Umrechnung: } 0,95 \text{ €/m}^2 \times \frac{104}{89} = 1,11 \text{ €/m}^2$$

Der gesuchte Bodenwert im Jahr 1997 beträgt rd. 1,10 €/m<sup>2</sup>.

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 landw. Flächen	24,5 23,7

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	bestimmte Lage	Indexreihe für	% Entwicklung zum Vorjahr
Landkreis Leer	Landkreis Leer	landw. Flächen	18,3
Landkreis Wittmund	Marsch Geest	landw. Flächen landw. Flächen	24,5 23,7
Stadt Emden	Marsch Geest	landw. Flächen landw. Flächen	24,5 23,7
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Goslar		Ackerland	-2,0
Landkreis Peine		Ackerland	2,0
Landkreis Wolfenbüttel		Ackerland	10,6
Stadt Braunschweig		Ackerland	-0,9
Stadt Salzgitter		Ackerland (Ackerzahl >80)	0,9
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg			
Landkreis Cloppenburg		Ackerland Grünland	5,6 18,1
Landkreis Oldenburg		Ackerland Grünland	8,3 12,2
Landkreis Vechta		Ackerland	5,4
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln			
Landkreis Hameln-Pyrmont		Ackerland	2,1
Landkreis Hildesheim		Ackerland	7,8
Landkreis Holzminden		Ackerland	-4,2
Landkreis Schaumburg		Ackerland	2,0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover			
Region Hannover	nördlicher Teil der Region ohne die Stadt Hannover	Ackerland Grünland	2,2 2,0
	südlicher Teil der Region ohne die Stadt Hannover	Ackerland	-1,1
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg			
Landkreis Harburg		Ackerland Grünland	3,0 1,0
Landkreis Lüchow-Dannenberg		Ackerland Grünland	6,3 9,6
Landkreis Lüneburg		Ackerland Grünland	3,7 0,9
Landkreis Uelzen		Ackerland Grünland	1,0 2,9
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen			
Landkreis Emsland		landw. Flächen	4,1
Landkreis Grafschaft Bentheim		landw. Flächen	2,9
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim			
Landkreis Göttingen		Ackerland Grünland	7,2 3,8
Landkreis Northeim		Ackerland Grünland	12,5 -6,7
Landkreis Osterode am Harz		Ackerland Grünland	6,5 -6,9

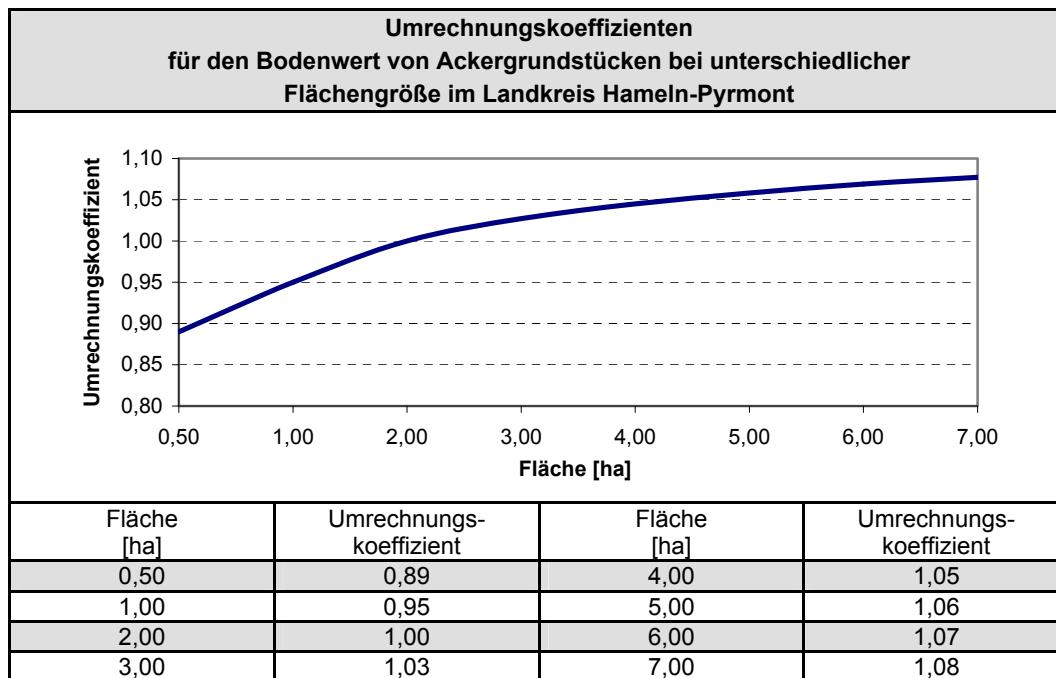
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	bestimmte Lage	Indexreihe für	% Entwicklung zum Vorjahr
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg			
Landkreis Ammerland		landw. Flächen	18,4
Landkreis Friesland		landw. Flächen	1,0
Landkreis Wesermarsch		Grünland	9,1
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück			
Landkreis Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Ackerland	6,7
	Nordkreis und Bramsche	Grünland	-6,4
	Südkreis und Stadtrandgemeinden	Ackerland	7,1
	Altkreis Wittlage und Melle	Grünland	-3,4
		Ackerland	0,1
		Grünland	-16,2
		Ackerland	8,2
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf			
Landkreis Cuxhaven		landw. Flächen	2,8
Landkreis Osterholz		landw. Flächen	-14,6
Landkreis Stade		landw. Flächen	2,9
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	Nordkreis	Ackerland	8,0
	Südkreis	Grünland	4,3
		Ackerland	7,0
		Grünland	0,0
Landkreis Nienburg/Weser	Geest	Ackerland	4,0
	Marsch	Ackerland	8,0
	Landkreis Nienburg/Weser	Grünland	7,1
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden			
Landkreis Rotenburg (Wümme)		Ackerland	7,6
		Grünland	9,1
Landkreis Soltau-Fallingbostel		Ackerland	3,5
		Grünland	3,3
Landkreis Verden		Ackerland	2,5
		Grünland	11,3
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg			
Landkreis Celle		Ackerland	5,3
		Grünland	-4,5
Landkreis Gifhorn		Ackerland	6,5
		Grünland	17,3
Landkreis Helmstedt		Ackerland	7,0
		Grünland	35,3

### 6.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten

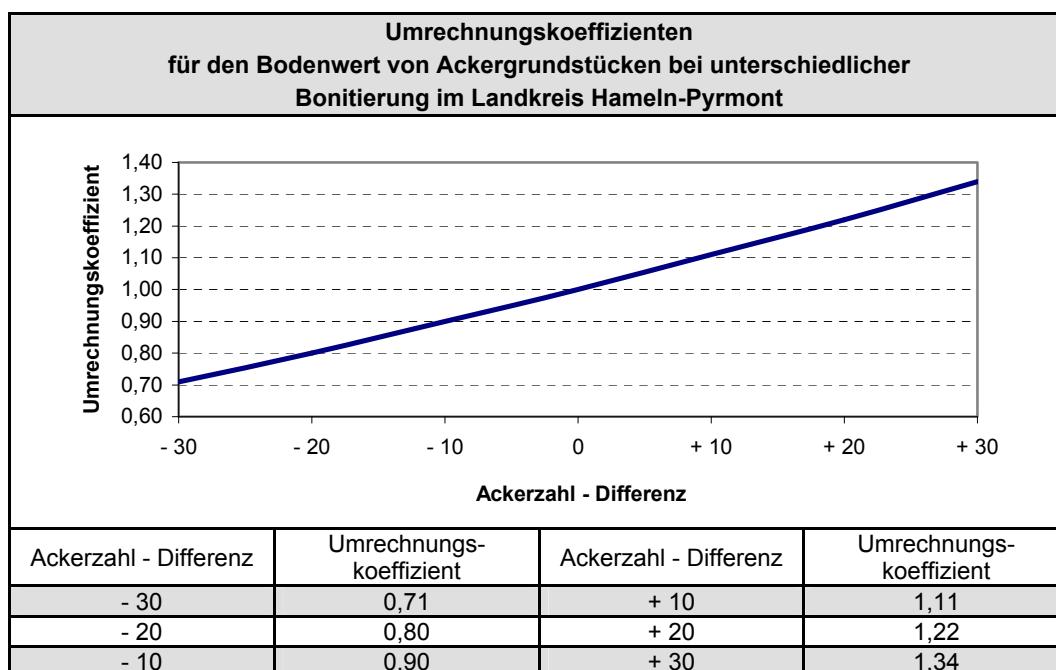
Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, z. B. in der Grundstücksgröße, in der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit oder Ähnlichem, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

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 <sup>2</sup> für Ackergrundstücke von 2 ha Größe und 70 Bodenpunkten.	
Umrechnungskoeffizienten:	2,0 ha = 1,00 1,0 ha = 0,95
Umrechnung:	2,50 €/m <sup>2</sup> x $\frac{0,95}{1,00}$ x 0,90 = 2,14 €/m <sup>2</sup>
Gesuchter Bodenwert:	rd. 2,15 €/m <sup>2</sup>

Für die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten kreisfreie Städte und Landkreise sowie die 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 <sup>2</sup> je 10 Bodenpunkte
Landkreis Wolfenbüttel	Ackerland		Abweichung der Ackerzahl rechtfertigt einen Auf- bzw. Abschlag von 0,20 €/m <sup>2</sup> je 10 Bodenpunkte
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln			
Landkreis Hameln-Pyrmont	Ackerland	Ackerzahl-Differenz Flächengröße	
Landkreis Hildesheim	Ackerland	Ackerzahl-Differenz Flächengröße Bodenrichtwert	
	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 2008 in Niedersachsen 70 (im Vorjahr 47) landwirtschaftliche Betriebe mit Gebäudebestand und einer Flächengröße zwischen 10 ha und 289 ha verkauft worden. Die erzielten Preise inkl. Gebäude lagen zwischen 0,48 €/m<sup>2</sup> und 4,54 €/m<sup>2</sup>. In 20 Fällen konnten Landwirte als Veräußerer und in 29 Fällen Landwirte als Erwerber festgestellt werden.

Bei 9 Höfen (im Vorjahr 8) wechselten nur die landwirtschaftlichen Flächen - ohne Gebäudebestand - mit einer Größe zwischen 19 ha und 127 ha den Eigentümer. Die Kaufpreise lagen zwischen 0,46 €/m<sup>2</sup> und 2,67 €/m<sup>2</sup>. In 5 Fällen konnten Landwirte als Erwerber festgestellt werden.

## 6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

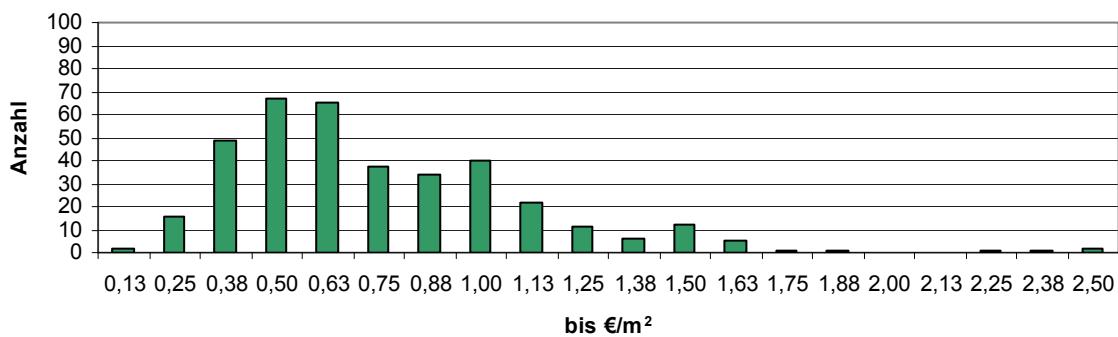
Von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses sind Verkäufe von Waldflächen aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Jahres 2008 untersucht worden. In die Auswertung einbezogen wurden Fälle mit einer Fläche ab 1 ha, für die auch nach dem Verkauf keine andere Nutzung als Wald vorgesehen war. Ausgewertet wurden 372 Kauffälle mit Flächen bis zu 87 ha und einer Gesamtfläche von 1.509 ha. Die Kaufpreise dieser Flächen lagen zwischen 0,10 €/m<sup>2</sup> und 2,50 €/m<sup>2</sup>, durchschnittlich bei 0,71 €/m<sup>2</sup> (im Vorjahr bei 0,67 €/m<sup>2</sup>). Bei den Flächengrößen über 10 ha lagen die Kaufpreise zwischen 0,25 €/m<sup>2</sup> und 1,44 €/m<sup>2</sup>. 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 0,95 €/m<sup>2</sup> (im Vorjahr 1,50 €/m<sup>2</sup>).

Bereich	Anzahl	mittlere Größe in ha	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	
			Mittel	Spanne
Land Niedersachsen	372	4,1	0,71	0,10 - 2,50

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

Anzahl der Kauffälle für Waldflächen ab 1 ha in Niedersachsen



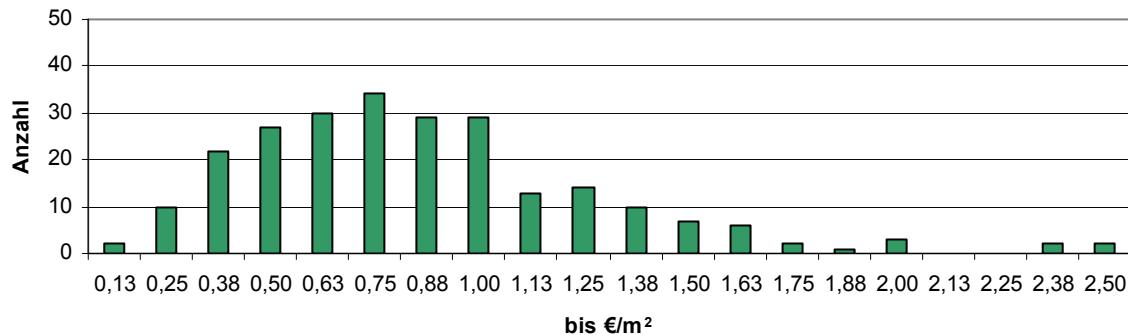
Die Auswertung der Kauffälle über Waldflächen mit einer Größe von 0,25 ha bis 1 ha ergab die folgenden Werte:

Bereich	Anzahl	mittlere Größe in ha	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	
			Mittel	Spanne
Land Niedersachsen	243	0,6	0,82	0,11 - 2,50

Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise bei 0,82 €/m<sup>2</sup> (im Vorjahr bei 0,77 €/m<sup>2</sup>). Soweit in den Kaufverträgen der Wert des Bestandes besonders angegeben war, betrug er bis zu 0,90 €/m<sup>2</sup> (im Vorjahr 1,02 €/m<sup>2</sup>).

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	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig				
LK Goslar nördlicher Oberharz Vorharz	Wald (insgesamt) Wald (insgesamt)	2,7 2,3	0,90 0,75	0,35 - 1,75 0,10 - 1,80
LK Peine	Wald (insgesamt)		0,80	0,25 - 1,40
LK Wolfenbüttel	Wald (insgesamt)	0,9	0,67	0,35 - 1,30
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)	1,9	0,97	0,34 - 2,00
	Laubwald	1,4	1,01	0,34 - 1,45
	Nadelwald	1,6	0,96	0,40 - 2,00
	Mischwald	3,1	1,00	0,50 - 1,55
LK Oldenburg	Wald (insgesamt)	3,2	0,68	0,12 - 1,83
	Laubwald	2,0	0,65	0,12 - 1,47
	Nadelwald	6,4	0,68	0,18 - 1,83
	Mischwald	1,4	0,72	0,43 - 1,50
LK Vechta	Wald (insgesamt)	2,4	0,86	0,27 - 1,66
	Laubwald	1,0	0,95	0,27 - 1,66
	Nadelwald	3,0	0,78	0,60 - 1,10
	Mischwald	4,4	0,89	0,51 - 1,27
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln				
LK Hameln-Pyrmont	Wald (insgesamt)	6,0	0,74	0,15 - 2,50
LK Hildesheim	Wald (insgesamt)	0,9	0,87	0,24 - 1,57

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Bestand	mittlere Größe in ha	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	
			Mittel	Spanne
LK Holzminden	Wald (insgesamt)	1,2	0,64	0,11 - 1,69
	ohne Bestand	3,4	0,26	0,16 - 0,32
LK Schaumburg	Wald (insgesamt)	2,0	0,80	0,26 - 1,82
	ohne Bestand	0,7	0,52	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover				
Region Hannover	Wald (insgesamt)	1,8	0,83	0,28 - 2,00
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg				
LK Harburg	Wald (insgesamt)		0,72	0,09 - 2,50
LK Lüchow-Dannenberg	Wald (insgesamt)		0,40	0,09 - 1,24
LK Lüneburg	Wald (insgesamt)		0,46	0,07 - 1,50
LK Uelzen	Wald (insgesamt)		0,49	0,13 - 1,69
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen				
LK Emsland und LK Grafschaft Bentheim zusammengefasst	Laubwald	3,3	1,00	0,40 - 2,50
	Nadelwald	2,8	0,80	0,50 - 2,80
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim				
LK Göttingen, LK Northeim und LK Osterode am Harz zusammengefasst	Wald (insgesamt)		0,71	
	ohne Bestand			0,30 - 0,50
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg				
LK Ammerland	Laubwald	5,6	0,69	0,31 - 1,16
	Nadelwald	3,4	0,53	0,21 - 0,80
	Mischwald	7,3	0,67	0,23 - 1,58
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück				
LK Osnabrück	Wald (insgesamt)	1,6	1,11	0,46 - 2,60
	Laubwald	2,1	1,21	0,60 - 2,30
	Nadelwald	1,6	1,08	0,50 - 1,60
	Mischwald	1,4	1,06	0,46 - 2,60
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf				
LK Cuxhaven	Wald (insgesamt)		0,48	0,07 - 1,04
LK Osterholz	Wald (insgesamt)		0,80	0,09 - 2,50
LK Stade	Wald (insgesamt)		0,50	0,20 - 1,21
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen				
LK Diepholz - nördlicher Teil - südlicher Teil	Laubwald		0,95	0,20 - 2,40
	Nadelwald		0,85	0,25 - 1,70
	Mischwald		0,76	0,10 - 1,90
	Laubwald		0,55	0,15 - 1,80
	Nadelwald		0,65	0,35 - 2,00
	Mischwald		0,75	0,30 - 1,80
LK Nienburg/Weser	Laubwald		0,60	0,10 - 1,50
	Nadelwald		0,55	0,10 - 2,00
	Mischwald		0,50	0,10 - 0,95
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden				
LK Rotenburg (Wümme)	Laubwald		0,51	0,35 - 1,00

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Bestand	mittlere Größe in ha	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	
			Mittel	Spanne
	Nadelwald		0,51	0,21 - 1,40
	Mischwald		0,67	0,11 - 1,54
LK Soltau-Fallingbostel	Laubwald	0,8	0,55	0,25 - 1,62
	Nadelwald	6,1	0,56	0,14 - 1,60
	Mischwald	1,9	0,53	0,08 - 2,05
LK Verden	Laubwald	1,3	1,12	0,50 - 1,68
	Nadelwald	2,2	0,80	0,32 - 2,95
	Mischwald	10,7	0,80	0,16 - 2,37
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg				
LK Celle	Wald (insgesamt)	11,4	0,67	0,35 - 1,14
LK Gifhorn	Wald (insgesamt)	3,8	0,63	0,10 - 1,59
LK Helmstedt	Wald (insgesamt)	3,2	0,68	0,25 - 1,01

## 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 <sup>2</sup> (Durchschnitt 0,85 €/m <sup>2</sup> )
Stadt Braunschweig	Ödland und Unland	0,50 - 2,70 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 1,00 €/m <sup>2</sup> )
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
LK Göttingen, LK Northeim und LK Osterode am Harz zusammengefasst	Unland	durchschnittlich 0,30 €/m <sup>2</sup>
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
Landkreis Cuxhaven	Heide, Ödland und Unland	0,05 - 0,50 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 0,23 €/m <sup>2</sup> )
Landkreis Osterholz	Heide, Ödland und Unland	0,05 - 2,94 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 0,67 €/m <sup>2</sup> )
Landkreis Stade	Heide, Ödland und Unland	0,07 - 0,90 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 0,34 €/m <sup>2</sup> )
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
Landkreis Diepholz	Moor und Ödland	0,05 - 0,50 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 0,25 €/m <sup>2</sup> )
Landkreis Nienburg/Weser	Moor und Ödland	0,03 - 0,50 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 0,22 €/m <sup>2</sup> )
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Heide, Moor, Ödland und Unland	0,03 - 1,00 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 0,31 €/m <sup>2</sup> )
Landkreis Soltau-Fallingbostel	Heide, Moor, Ödland und Unland	0,10 - 1,52 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 0,44 €/m <sup>2</sup> )
Landkreis Verden	Heide, Moor, Ödland und Unland	0,06 - 1,31 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 0,41 €/m <sup>2</sup> )

## 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.

Aus den Marktberichten der Gutachterausschüsse liegen folgende Angaben vor:

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 <sup>2</sup> größer 1000 m <sup>2</sup> im ländlichen Bereich bis 1000 m <sup>2</sup> größer 1000 m <sup>2</sup>	0,98 - 25,00 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 10,38 €/m <sup>2</sup> ) 1,00 - 6,35 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 4,15 €/m <sup>2</sup> ) 0,26 - 22,54 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 5,64 €/m <sup>2</sup> ) 0,13 - 12,53 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 3,41 €/m <sup>2</sup> )
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig		
Landkreis Goslar	Hausgarten/Kleingarten	Diagrammdarstellung des Preisniveaus in Abhängigkeit von Bodenrichtwert und Grundstücksgröße jeweils für die Lage innerhalb geschlossener Bebauung und dem Außenbereich, sowie Korrekturwerte für Hausgarten oder Kleingarten
Landkreis Peine	Grabeland/ Dauerkleingarten	2,00 - 20,00 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 7,50 €/m <sup>2</sup> )
Stadt Braunschweig	private Grünflächen private Kleingartenflächen	10,00 - 25,00 €/m <sup>2</sup> 5,00 - 20,00 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 9,00 €/m <sup>2</sup> )
Stadt Salzgitter	Gartenland bzw. private Grünflächen je nach Lage im dörflichen Bereich oder städtischen Bereich	2,00 - 15,00 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 6,60 €/m <sup>2</sup> )
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg		
Landkreis Cloppenburg	Hausgarten	durchschnittlich 24 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwerts in der Nachbarschaft
Landkreis Oldenburg	Hausgarten	durchschnittlich 20 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwerts in der Nachbarschaft
Landkreis Vechta	Hausgarten	durchschnittlich 35 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwerts in der Nachbarschaft
Stadt Delmenhorst	Hausgarten	durchschnittlich 29 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwerts in der Nachbarschaft
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
Landkreis Hameln-Pyrmont	Hausgarten/Grabeland oder Kleingartenanlage in Hameln  im übrigen Landkreis	1,20 - 26,00 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 7,90 €/m <sup>2</sup> ) durchschnittlich 9 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 1,90 - 20,00 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 6,85 €/m <sup>2</sup> ) durchschnittlich 17 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung und gegebenenfalls Lage	Preise
Landkreis Hildesheim	Hausgarten/Grabeland oder Kleingartenanlage in der Stadt Hildesheim  in Kleinstädten  in ländlichen Gemeinden	4,60 - 20,25 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 10,40 €/m <sup>2</sup> ) durchschnittlich 6 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 3,00 - 15,20 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 6,95 €/m <sup>2</sup> ) durchschnittlich 10 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 1,70 - 11,70 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 5,35 €/m <sup>2</sup> ) 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 <sup>2</sup> (Durchschnitt 4,90 €/m <sup>2</sup> ) durchschnittlich 10 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 1,20 - 3,80 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 2,45 €/m <sup>2</sup> ) 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 - 9,00 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 5,10 €/m <sup>2</sup> ) 10 - 20 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 3,00 - 15,00 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 6,20 €/m <sup>2</sup> ) 8 - 25 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 7,50 - 20,00 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 13,90 €/m <sup>2</sup> ) 8 - 25 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover		
Region Hannover	Eigentümergeärten in der Stadt Hannover und direkt angrenzende Ortsteile  stadtnahe Region und Zentren in der übrigen Region ländlich strukturierte Ortschaften in der übrigen Region sonstiges Gartenland in der Stadt Hannover und direkt angrenzende Ortsteile stadtnahe Region und Zentren in der übrigen Region ländlich strukturierte Ortschaften in der übrigen Region Grabeland in der Stadt Hannover und direkt angrenzende Ortsteile stadtnahe Region und Zentren in der übrigen Region ländlich strukturierte Ortschaften in der übrigen Region Kleingarten	15,00 - 35,00 €/m <sup>2</sup>  10,00 - 20,00 €/m <sup>2</sup>  7,50 - 15,00 €/m <sup>2</sup>  6,00 - 17,50 €/m <sup>2</sup>  5,00 - 12,50 €/m <sup>2</sup>  2,00 - 8,00 €/m <sup>2</sup>  4,00 - 9,00 €/m <sup>2</sup>  2,00 - 7,00 €/m <sup>2</sup>  0,70 - 4,00 €/m <sup>2</sup>  5,00 - 14,00 €/m <sup>2</sup>

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung und gegebenenfalls Lage	Preise
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen		
Landkreis Grafschaft Bentheim	Gartenland als Zukauf bei landwirt. Hofstellen im Außenbereich	3,00 - 5,00 €/m <sup>2</sup>
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
Landkreis Göttingen	Gartenland in der Stadt Göttingen im Landkreis Göttingen	durchschnittlich 13,29 €/m <sup>2</sup> durchschnittlich 2,97 €/m <sup>2</sup> durchschnittlich 8 - 15 % des benachbarten Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
Landkreis Northeim	Gartenland	durchschnittlich 3,70 €/m <sup>2</sup> durchschnittlich 8 - 15 % des benachbarten Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
Landkreis Osterode am Harz	Gartenland	durchschnittlich 3,78 €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Landkreis Wesermarsch	Gartenland in Ortslagen als Zukauf bei landwirt. Hofstellen im Außenbereich	10 - 20 % des Baulandwertes 2,50 - 5,00 €/m <sup>2</sup>
Stadt Oldenburg	Hausgarten in bebauten Ortslagen private Grünanlagen im Außenbereich	durchschnittlich 25 % des Baulandwertes 2,50 - 5,00 €/m <sup>2</sup>
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück		
Landkreis Osnabrück	Gartenland als Zukauf bei landwirt. Hofstellen im Außenbereich	2,50 - 5,00 €/m <sup>2</sup>
Stadt Osnabrück	Hausgarten/Grabeland oder Dauerkleingarten	24,50 €/m <sup>2</sup> 15,50 €/m <sup>2</sup>
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
Landkreis Cuxhaven	Gartenland	0,50 - 16,67 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 5,20 €/m <sup>2</sup> ) durchschnittlich 15,2 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes
Landkreis Osterholz	Gartenland	4,50 - 27,17 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 13,73 €/m <sup>2</sup> ) durchschnittlich 14,8 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes
Landkreis Stade	Gartenland	1,00 - 18,00 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 6,70 €/m <sup>2</sup> ) durchschnittlich 10,5 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
Landkreis Diepholz	Gartenland im südlichen Bereich  im nördlichen Bereich	durchschnittlich 5,80 €/m <sup>2</sup> 10 - 70 % (Durchschnitt 40 %) des Baulandpreises (inkl. Erschl.- Kosten) durchschnittlich 9,40 €/m <sup>2</sup> 5 - 60 % (Durchschnitt ca. 20 %) des

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung und gegebenenfalls Lage	Preise
	Baulandpreises (inkl. Erschl.- Kosten)	
Landkreis Nienburg/Weser	Gartenland	durchschnittlich 12,50 €/m <sup>2</sup> durchschnittlich 30 % des mittleren erschließungsbeitragsfreien Baulandrichtwertes
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Gartenland	5,00 - 30,00 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 11,54 €/m <sup>2</sup> ) durchschnittlich 26 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes
Landkreis Soltau-Fallingbostel	Gartenland bis 500 m <sup>2</sup>  500 - 1000 m <sup>2</sup>	1,00 - 25,00 €/m <sup>2</sup> durchschnittlich 11,53 €/m <sup>2</sup> durchschnittlich 26 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes durchschnittlich 5,81 €/m <sup>2</sup> durchschnittlich 17 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes
Landkreis Verden	Gartenland	1,00 - 35,00 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 10,19 €/m <sup>2</sup> ) durchschnittlich 14 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes

## 7.2 Abbauland

Abbauland sind Flächen, aus denen durch den Abbau von Torf, Ton, Sand, Kies oder Mergel ein erheblicher wirtschaftlicher Nutzen gezogen wird. Die Kaufpreise sind abhängig von der Qualität und der Mächtigkeit des abzubauenden 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 <sup>2</sup> (Durchschnitt 3,40 €/m <sup>2</sup> einschl. Abbaugut) 1,83 - 6,74 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 3,40 €/m <sup>2</sup> einschl. Abbaugut) 1,02 - 6,62 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 2,17 €/m <sup>2</sup> einschl. Abbaugut) 0,69 - 1,53 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 1,25 €/m <sup>2</sup> einschl. Abbaugut)
Landkreis Leer	Kies Sand Torf	1,90 - 6,39 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 4,26 €/m <sup>2</sup> einschl. Abbaugut) 1,46 - 5,42 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 2,67 €/m <sup>2</sup> einschl. Abbaugut) 0,50 - 1,37 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 0,88 €/m <sup>2</sup> einschl. Abbaugut)
Landkreis Wittmund	Kies Sand Ton	1,46 - 4,05 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 2,60 €/m <sup>2</sup> einschl. Abbaugut) 1,18 - 4,19 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 2,52 €/m <sup>2</sup> einschl. Abbaugut) 1,51 - 14,18 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 4,09 €/m <sup>2</sup> einschl. Abbaugut)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig		
Landkreis Goslar	Kies	3,80 - 6,15 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Peine	Kies/Sand	2,00 - 7,00 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 5,50 €/m <sup>2</sup> )
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
Landkreis Hameln-Pyrmont	Kies	4,00 - 20,00 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 10,80 €/m <sup>2</sup> einschl. Abbaugut) durchschnittlich 450 % des Ackerlandrichtwertes
Landkreis Hildesheim	Kies	4,60 - 10,50 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 8,20 €/m <sup>2</sup> einschl. Abbaugut) durchschnittlich 265 % des Ackerlandrichtwertes
Landkreis Schaumburg	Kies	3,89 - 8,00 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 7,50 €/m <sup>2</sup> einschl. Abbaugut) durchschnittlich 296 % des Ackerlandrichtwertes

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung	Preise
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover		
Region Hannover	Kies	3,50 - 14,20 €/m <sup>2</sup> (einschl. Abbaugut) Im Mittel wird für die Bodenkrume 80 % des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes für Ackerland gezahlt.
	Sand	2,40 - 7,10 €/m <sup>2</sup> (einschl. Abbaugut) Im Mittel wird für die Bodenkrume 80 % des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes für Ackerland gezahlt.
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen		
Landkreis Grafschaft Bentheim	Sand	1,00 - 2,40 €/m <sup>2</sup> (ohne Abbaugut)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
Landkreis Göttingen, Northeim und Osterode am Harz zusammengefasst	Mergel	2,00 - 9,00 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 5,10 €/m <sup>2</sup> )
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
Landkreis Cuxhaven	Sand/Kies	1,00 - 4,60 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 2,05 €/m <sup>2</sup> einschl. Abbaugut)
	Torf	0,30 - 1,01 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 0,86 €/m <sup>2</sup> einschl. Abbaugut)
Landkreis Osterholz	Sand	4,20 - 9,91 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 7,54 €/m <sup>2</sup> einschl. Abbaugut)
Landkreis Stade	Sand/Kies	3,40 - 7,98 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 6,00 €/m <sup>2</sup> einschl. Abbaugut)
	Torf	1,00 - 1,10 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 1,00 €/m <sup>2</sup> einschl. Abbaugut)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
Landkreis Diepholz	Sand	1,75 - 8,10 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 5,15 €/m <sup>2</sup> ; davon entfielen im Mittel 3,90 €/m <sup>2</sup> auf den Anteil des Abbaugutes)
	Torf	0,90 - 3,40 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 1,65 €/m <sup>2</sup> ; davon entfielen im Mittel 1,15 €/m <sup>2</sup> auf den Anteil des Abbaugutes)
Landkreis Nienburg/Weser	Kies	4,00 - 11,00 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 7,90 €/m <sup>2</sup> ; davon entfielen im Mittel 2,10 €/m <sup>2</sup> auf die Ackerkrume)
	Sand	2,80 - 7,70 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 4,60 €/m <sup>2</sup> )
	Torf	0,20 - 1,50 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 0,75 €/m <sup>2</sup> )
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Sand	2,24 - 8,23 €/m <sup>2</sup> (Durchschnittswerte von 1998 bis 2008 einschließlich Abbaugut)
Landkreis Soltau-Fallingbostel	Sand/Kies	durchschnittlich 0,60 €/m <sup>2</sup> (ohne Abbaugut)
Landkreis Verden	Sand	durchschnittlich 0,69 €/m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup>	0,20 - 5,00 €/m <sup>2</sup> (Medianwert 1,00 €/m <sup>2</sup> )
Landkreis Peine	Wasserflächen	0,40 - 4,00 €/m <sup>2</sup>
Stadt Braunschweig	Wasserflächen	0,50 - 8,00 €/m <sup>2</sup> (Medianwert 4,00 €/m <sup>2</sup> )
Stadt Salzgitterg	Wasserflächen	1,00 - 5,00 €/m <sup>2</sup>
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
Landkreis Hameln-Pyrmont	Wasserflächen für Fischerei und Freizeit	0,20 - 5,20 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 1,55 €/m <sup>2</sup> )

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung	Preise
Landkreis Hildesheim	Wasserflächen für Fischerei und Freizeit	0,20 - 2,38 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 1,34 €/m <sup>2</sup> )
Landkreis Holzminden	Wasserflächen für Fischerei und Freizeit	0,30 - 10,25 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 3,27 €/m <sup>2</sup> )
Landkreis Schaumburg	Wasserflächen für Fischerei und Freizeit	1,04 - 8,75 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 3,62 €/m <sup>2</sup> )
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
Landkreis Göttingen	Teiche über 1000 m <sup>2</sup>	0,35 - 7,00 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 1,90 €/m <sup>2</sup> )
Landkreis Osterode am Harz	Teiche	0,23 - 6,40 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 1,80 €/m <sup>2</sup> )
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
Landkreis Cuxhaven	Teichflächen ohne Fischbewirt.	0,82 - 5,41 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 2,21 €/m <sup>2</sup> )
Landkreis Osterholz	Teichflächen ohne Fischbewirt.	1,32 - 3,02 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 2,23 €/m <sup>2</sup> )
Landkreis Stade	Teichflächen ohne Fischbewirt.	0,60 - 1,20 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 1,00 €/m <sup>2</sup> )
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
Landkreis Diepholz	Teiche bis 2500 m <sup>2</sup> Teiche/Seen über 2500 m <sup>2</sup>	0,45 - 2,35 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 1,15 €/m <sup>2</sup> ) 0,15 - 7,00 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 2,40 €/m <sup>2</sup> )
Landkreis Nienburg/Weser	Teiche/Seen über 2500 m <sup>2</sup>	durchschnittlich 0,78 €/m <sup>2</sup> Eine Abhängigkeit zwischen der Größe der Teichflächen sowie der Art der Anlagen und dem Preis wurde festgestellt.
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Teiche/Seen	0,23 - 5,58 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 1,49 €/m <sup>2</sup> ) Eine Abhängigkeit zwischen der Größe der Teichflächen, der Lage sowie der Art der Außenanlagen und dem Preis wurde festgestellt.
Landkreis Soltau-Fallingbostel	Teiche/Seen	0,84 - 1,75 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 1,41 €/m <sup>2</sup> ) Eine Abhängigkeit zwischen der Größe der Teichflächen, der Lage sowie der Art der Außenanlagen und dem Preis wurde festgestellt.
Landkreis Verden	Teiche/Seen	0,93 - 2,00 €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt 1,70 €/m <sup>2</sup> ) Eine Abhängigkeit zwischen der Größe der Teichflächen, der Lage sowie der Art der Außenanlagen und dem Preis 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 Kulturstand.

#### **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 **DVD** erteilt werden.

#### **Veröffentlichung auf DVD**

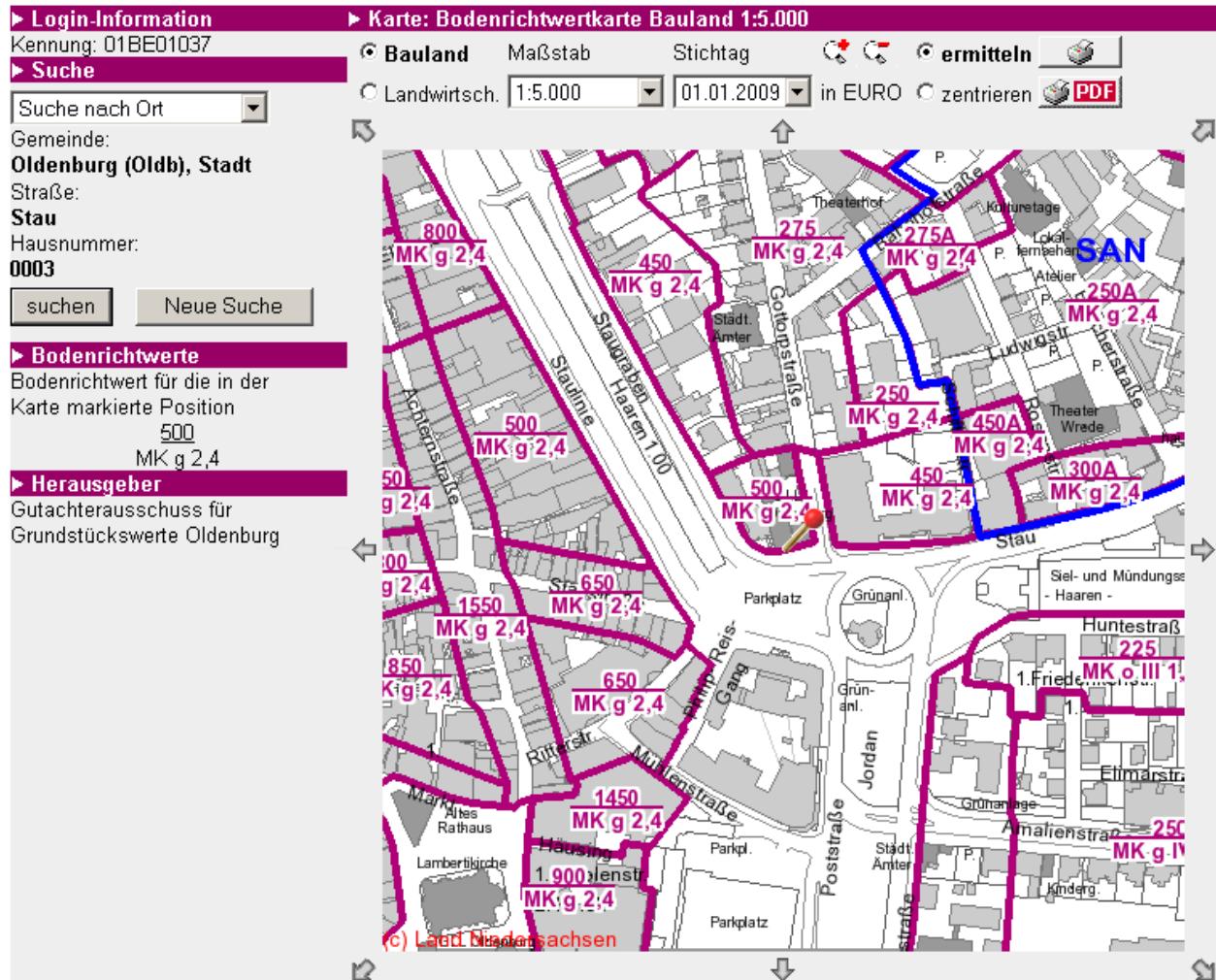
In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für Bauland und für landwirtschaftliche Flächen auf jeweils einer DVD für den Bereich des ganzen Landes Niedersachsen oder für die Zuständigkeitsbereiche von bis zu drei Gutachterausschüssen zur Verfügung. Die Produkte können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder über Internet unter [www.gag.niedersachsen.de](http://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 01.01.2009** erstellt.

Für baureifes Land sind die Angaben gegliedert nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnbau 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 Wohnbauland

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				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
	Ein-wohner	Zentra-lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich</b>									
<b>Landkreis Aurich</b>									
Aurich	40,0	M	Kreisstadt	90	65	40		55	
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			28
Hinte	7,0	G	Gemeinde	60	45	25			
Ihlow	13,0	G	Gemeinde	45	30	25			
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			38
Norden/Norddeich	2,0		Nordseebad	110	75	50			
Norderney	6,0	G	Insel, Stadt	650	300	180		160	
Südbrookmerland	19,0	G	Gemeinde	32	25	20			
Wiesmoor	13,0	G	Stadt	40	32	20			
<b>Landkreis Leer</b>									
Borkum	6,0	G	Insel, Stadt	250	180	70		200	
Bunde	8,0	G	Gemeinde	60	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	40
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			
<b>Landkreis Wittmund</b>									
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	G	Inselgemeinde	350	150				

## Landesgrundstücksmarktbericht 2009

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale		Bedeutung	individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
	Einwohner	Zentralität		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>
Spiekeroog	1,0	G	Inselgemeinde	350					
Wittmund/Carolinensiel	1,5		Nordseebad	150	120				
Wittmund/Leerhafen	2,0		ländlicher Ort	40	35				
Wittmund/Wittmund	9,0	M	Kreisstadt	90	65	50			
<b>Stadt Emden</b>	<b>51,0</b>	<b>M</b>	<b>kreisfreie Stadt</b>	<b>100</b>	<b>75</b>	<b>45</b>	<b>180</b>	<b>65</b>	<b>45</b>
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig</b>									
<b>Landkreis Goslar</b>									
Goslar	37,0	M	Kreisstadt	100	48	32		50	
Lutter am Barenberge	2,0	G	Landgemeinde	34		25			
Münchendorf	2,0		kleine Landgemeinde	48		29			
Sankt Andreasberg	2,0	G	Kur-, Fremdenverkehrsort	50	39	38			
Vienenburg	6,0	G	Kleinstadt mit hohem Gewerbeanteil		39			34	
Westerode	1,0		kleine Landgemeinde	75		38			
<b>Landkreis Peine</b>									
Peine	50,0	M	Kreisstadt	180	65	42			
Solschen	1,0	G	ländlicher Ort		65				
Vechelde	5,0	G	Nähe Großstadt		100				
<b>Landkreis Wolfenbüttel</b>									
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				
Sickte	6,0	G	Großstadtnähe		110			110	
Wolfenbüttel	54,0	M	Kreisstadt	150	125	75	150	125	75
<b>Stadt Braunschweig</b>	<b>245,0</b>	<b>O</b>	<b>Größte Stadt in Südniedersachsen</b>	<b>340</b>	<b>145</b>	<b>100</b>	<b>380</b>	<b>170</b>	<b>115</b>
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg</b>									
<b>Landkreis Cloppenburg</b>									
Barßel	12,6	G	ländlicher Ort mit Naherholungsfunktion	65	42	35			
Bösel	7,6	G	ländlicher Ort	55	45	30			
Cappeln	6,5	G	ländlicher Ort	58	45	32			
Cloppenburg, Stadt	32,0	M	Kreisstadt	150	105	65			
Emstek	11,4	G	ländlicher Ort	62	40	30			
Essen	8,2	G	zentraler Ort	50	45	40			
Friesoythe, Stadt	20,5	M	zentraler Ort	90	75	43			
Garrel	12,9	G	ländlicher Ort	90	45	32			
Lastrup	6,7	G	ländlicher Ort	40	36	36			
Lindern	4,7	G	ländlicher Ort	37	33	22			
Löningen, Stadt	13,3	G	zentraler Ort	89	70	45			
Molbergen	7,8	G	ländlicher Ort	45	38	35			
Saterland	12,9	G	ländlicher Ort	50	40	30			
<b>Landkreis Oldenburg</b>									
Dötlingen	6,1	G	ländlicher Ort	65	55	45			
Ganderkesee	30,9	G	Bremer Umland	120	110	90			
Großenkneten	13,8	G	ländlicher Ort	45	40	30			
Harpstedt	11,2	G	ländlicher Ort	75	70	55			
Hatten	13,8	G	Oldenburger Umland	105	85	60			
Hude	15,7	G	ländliche Umlandgemeinde	100	90	70			
Wardenburg	16,0	G	Großstadtrandlage	120	105	60			
Wildeshausen, Stadt	18,6	M	Kreisstadt	100	85	65			

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Ein- wohner in 1000	Merkmale		individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
		Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage € / m <sup>2</sup>	mittlere Lage € / m <sup>2</sup>	mäßige Lage € / m <sup>2</sup>	gute Lage € / m <sup>2</sup>	mittlere Lage € / m <sup>2</sup>	mäßige Lage € / m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Vechta</b>									
Bakum	5,8	G	ländlicher Ort	52	39	33			
Damme, Stadt	16,4	G	zentraler Ort mit Naherholungsfunktion	130	70	49			
Dinklage, Stadt	12,8	G	zentraler Ort	90	70	43			
Goldenstedt	9,3	G	ländlicher Ort	50	39	33			
Holdorf	6,5	G	ländlicher Ort	45	39	33			
Lohne, Stadt	25,7	M	zentraler Ort	120	90	55			
Neuenkirchen-Vörden	8,0	G	ländlicher Ort	46	36	28			
Steinfeld	9,4	G	ländlicher Ort	60	48	35			
Vechta, Stadt	31,2	M	Kreisstadt	130	90	53			
Visbek	9,2	G	ländlicher Ort	57	43	33			
<b>Stadt Delmenhorst</b>	<b>75,1</b>	<b>M</b>	<b>kreisfreie Stadt</b>	<b>135</b>	<b>115</b>	<b>90</b>			
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln</b>									
<b>Landkreis Hameln - Pyrmont</b>									
Aerzen	11,5	G	Flecken	68	55	50			
Bad Münder	18,0	G	Kurstadt	115	80	55			
Bad Pyrmont	21,1	G	Kurstadt	140	110	90			
Coppenburg	7,7	G	Flecken		60				
Emmerthal	10,9	G	Gemeindesitz	105	60	45			
Hameln	58,4	M	Kreisstadt	155	82	55	100	92	82
Hess. Oldendorf	19,5	G	Kleinstadt	70	65	55			
Salzhemmendorf	10,2	G	Flecken		62				
<b>Landkreis Hildesheim</b>									
Alfeld	20,6	M	Industriestadt	130	80	52			
Algermissen	8,1	G	Landgemeinde Nordkreis	98		95			
Algermissen/Gr. Lobke	0,7		ländlicher Ort Nordkreis		64				
Bad Salzdetfurth	13,9	G	Fremdenverkehrsort	100	85	82			
Elze	9,3	G	Verkehrsknotenpunkt	90	80	70			
Freden	5,1	G	Landgemeinde Südkreis		40				
Hildesheim	103,3	O	Kreisstadt	310	175	125	190	165	120
Landwehr/Wetteborn	0,2		ländlicher Ort Südkreis		33				
<b>Landkreis Holzminden</b>									
Bevern	4,2	G	Samtgemeinde	64	58	46			
Bodenwerder	5,8	G	Kleinstadt	62	50	40			
Boffzen	2,9	G	Samtgemeinde	64	52	44			
Bremke	0,3		ländlicher Ort		20				
Delligsen	8,5	G	Flecken	60	50	44			
Eschershausen	3,6	G	Samtgemeinde	50	44	35			
Holzminden	20,5	M	Kreisstadt	90	80	64			
Neuhaus	1,6		Fremdenverkehrsort	46		37			
Polle	1,1	G	Samtgemeinde		58				
Stadtoldendorf	5,8	G	Kleinstadt	54	48	38			
<b>Landkreis Schaumburg</b>									
Bad Eilsen	2,2	G	Kurort		78				
Bad Nenndorf	10,5	M	Kurort	150	90	86	190	120	
Bückeburg	20,7	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung	110	70	50		74	
Obernkirchen	9,6	G	Kleinstadt	58	42	34			
Pollhagen	1,2		ländlicher Ort		36				
Rinteln	27,5	M	ehemalige Kreisstadt	105	74	56		74	64
Rodenberg	6,2	G	Kleinstadt	82	66	50	76		
Stadthagen	22,7	M	Kreisstadt	115	76	40		74	
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover</b>									
<b>Region Hannover</b>									
Barsinghausen	13,6	M	landschaftlich reizvolle Lage	190	140	110		100	
Isernhagen NB	2,7		Großstadtrandlage		200				

## Landesgrundstücksmarktbericht 2009

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>
Laatzen	20,9	M	Großstadtrandlage	250	240	210	220		210
Landeshauptstadt Hannover	517,2	O	individuell geprägtes Wohngebiet	370	350	330		250	
Kirchrode/Kleefeld	22,0		durch Industrie verdichtetes Wohngebiet				290	210	170
Linden/Limmer	43,7		zentrumsnahes verdichtetes Wohngebiet				410		400
Südstadt	38,3		gemischtes Wohngebiet		200			180	
Vahrenheide/Sahlkamp	23,1	M	ehemalige Kreisstadt	155	125	105	130		115
Neustadt am Rbge.	17,9		ländlicher Ort		60				
Neustadt/Mandelsloh	1,3								
Pattensen	7,0	G	Landgemeinde		140			135	
Pattensen/Oerie	0,3		ländlicher Ort		80				
Wedemark/Duden - Rodenbostel	0,1		ländlicher Ort		60				
Wedemark/Mellendorf	6,3	G	Naherholungsgebiet		155				
Wennigsen/Bredenbeck	3,0		landschaftlich reizvolle Lage		140				
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg</b>									
<b>Landkreis Harburg</b>									
Elbmarsch/Niedermarschacht	1,1	G	Dorf	78	75	70			
Hanstedt/Hanstedt	5,0		Erholung		110				
Hollenstedt/Hollenstedt	3,1	G	Pendlerwohnort		86				
Jesteburg/Jesteburg	7,4		Pendlerwohnort	120	110	100			
Neu Wulmstorf/Neu Wulmstorf	20,6	G	Randlage Hamburg	225	200	180	245		
Rosengarten/Vahrendorf	1,1		bevorzugte Wohnlage		185				
Salzhausen/Salzhausen	4,5		zentraler, ländlicher Ort		88				
Seevetal/Maschen	9,1		Wohnort	165	120				
Stadt Buchholz in der Nordheide	38,3	M	Kleinstadt	165	135	88	235	150	120
Stadt Winsen (Luhe)	33,6		Kreisstadt	155	120	110	125		
Stelle/Stelle	11,0	G	Wohnort		105				
Tostedt/Tostedt	13,2		Kleinstadt	100	95	90	125		
<b>Landkreis Lüchow - Dannenberg</b>									
Elbtalaue/Dannenberg	8,3	G	Erholung, Wohnen	45	30	19			
Elbtalaue/Hitzacker	5,0		Luftkurort	46	35	23			
Gartow/Flecken Gartow	1,4	G	Luftkurort		22				
Lüchow (Wendland)/Clenze	2,3		Erholung, Wohnen		19				
Lüchow (Wendland)/Lüchow	9,6	M	Kreisstadt	40	26	22		32	
<b>Landkreis Lüneburg</b>									
Adendorf/Adendorf	10,1	G	Pendler-Wohnort	125	110	94			
Amelinghausen/Amelinghausen	3,8	M	Fremdenverkehrsort	78	70				
Amelinghausen/Betzendorf	1,1		Wohngemeinde		54				
Amt Neuhaus/Neuhaus	1,8	G	Gemeindesitz		19				
Bardowick/Bardowick	6,2		stadtnahe Wohngemeinde	105	98	88			
Dahlenburg/Dahlenburg	3,4	M	Kleinstadt	70	44	38			
Gellersen/Reppenstedt	7,0	G	stadtnahe Gemeinde	120	115	115			
Ilmenau/Melbeck	3,3		Landgemeinde		76				
Ostheide/Barendorf	2,3	G	Wohngemeinde		72				
Ostheide/Wendisch Evern	1,7		stadtnahe Wohngemeinde		92				
Scharnebeck/Scharnebeck	3,2	G	Wohngemeinde		95				
Stadt Bleckede/Bleckede	5,4		Kleinstadt	55	50	45			
Stadt Lüneburg	72,4	O	Kreisstadt und Verwaltungszentrum	150	110	100	195	145	140
<b>Landkreis Uelzen</b>									
Altes Amt Ebtorf/Ebtorf	5,4	G	Landgemeinde		40				
Bevensen/Bad Bevensen	8,7		Kurort	90	74	40			
Bienenbüttel/Bienenbüttel	6,7	G	Nähe Lüneburg	52	48	38			
Bodenteich/Bad Bodenteich	3,9		Landgemeinde		35				
Hanstedt/Hanstedt	0,9	G	Landgemeinde		29				

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Ein-wohner	Zentra-lität	Merkmale	individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>
Rosche/Rosche	2,1	G	Landgemeinde		25				
Stadt Uelzen/Stadt Uelzen	34,6	M	Kreisstadt	70	50	32		60	
Suderburg/Suderburg	4,6	G	Landgemeinde		28				
Wrestedt/Wrestedt	3,0	G	Landgemeinde		34				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen									
Landkreis Emsland									
Dörpen	16,0	G			60				
Emsbüren	10,0	G		80	60	30			
Freren	11,0	G		70	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	52,0	M		175	155	75			
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			34	25			
Salzbergen	8,0	G		75	65	35			
Sögel	16,0	G		90	70				
Spelle	13,0	G			50				
Twist	10,0	G			35				
Werlte	16,0	G		80	60	27			
Landkreis Grafschaft Bentheim									
Bad Bentheim	15,7	G		130	90	40			
Emlichheim	14,1	G		60	50	40			
Neuenhaus	13,9	G		70	65	55			
Nordhorn	53,3	M	Kreissitz	180	90	70	280	200	
Schüttorf	15,6	G		120	85	60			
Uelsen	11,3	G		110	85	70			
Wietmarschen	11,2	G		70	40	30			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim									
Landkreis Göttingen									
Adelebsen	6,7	G	Gemeinde im ländlichen Raum	80	76				
Duderstadt	22,5	M	Stadt im ländlichen Raum	88	78	62		62	
Duderstadt/Hilkerode	1,1		Landgemeinde	50	35	30			
Gleichen/Bremke	0,8		stadtnahe Landgemeinde mit Naherholung		60				
Gleichen/Ischenrode	0,2		Landgemeinde		50				
Gleichen/Klein Lengden	1,3		Landgemeinde mit stadtnahem Wohnen	92	74				
Hann. Münden	24,8	M	Stadt mit Fremdenverkehr	92	60	42	88	72	56
Hann. Münden/Volkmarshausen	0,9		stadtnahe Landgemeinde mit Gewerbe		52				
Göttingen	121,2	O	Universitätsstadt	280	195	155	205	170	160
			Uni - Nähe				200		
			Zentrum - Nähe				165		
			Randlage	170	135	115	145		
Landkreis Northeim									
Bad Gandersheim	12,1	M	Kurort	65	52	31			
Bodenfelde	3,7	G	Fremdenverkehr	38	36	28			
Dassel	10,8	G	Kleinstadt	36	31	26			
Einbeck	28,4	M	Stadt mit historischem Stadtkern	90	62	40		66	
Hardegsen	8,5	G	Kleinstadt	85	62	44			
Kalefeld	7,4	G	Gemeinde	49	38	30			
Katlenburg - Lindau	7,6	G	Gemeinde	49	44	34			

## Landesgrundstücksmarktbericht 2009

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner	Zentralität	Merkmale	individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>
Kreienzen	7,8	G	Gemeinde	40	33	26			
Moringen	7,4	G	Kleinstadt	73	48	33			
Nörten - Hardenberg	8,4	G	Flecken, Randlage Göttingen	100	84	56			
Northeim	30,3	M	Kreisstadt	125	83	46		64	
Uslar	15,4	G	Stadt, Fremdenverkehr	70	54	28			
<b>Landkreis Osterode am Harz</b>									
Bad Grund	2,5	G	Harzstadt	50	35	16			
Bad Lauterberg im Harz	11,6	G	Harzrandstadt	92	58	32			
Bad Sachsa	8,0	G	Harzrandstadt	71	49	28			
Hattorf	4,4		Gemeinde		40	23			
Herzberg am Harz	14,5	G	Harzrandstadt	74	62	30			
Osterode am Harz	24,2	M	Kreisstadt	78	53	42		47	
Walkenried	2,4		Gemeinde	39	29	17			
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg</b>									
<b>Landkreis Ammerland</b>									
Apen	11,0	G	ländlicher Ort	70	50	35			
Bad Zwischenahn	27,0	M	Kurort	200	145	100			
Edewecht	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			
<b>Landkreis Friesland</b>									
Bockhorn	9,0	G	ländlicher Ort	65	60	40			
Jever	14,0	M	Kreisstadt	110	75				
Sande	9,0	G	ländlicher Ort	65	55	42			
Schortens/Heidmühle	21,0	G	Stadt	75	60	50			
Varel	25,0	M	selbstständige Stadt	90	80	50			
Wangerland/Hohenkirchen	10,0	G	ländlicher Ort	65	55				
Wangerode	1,0	G	Inselbad		220		820	400	
Zetel	12,0	G	ländlicher Ort	65	60	45			
<b>Landkreis Wesermarsch</b>									
Berne	7,0	G	ländlicher Ort	50	40				
Brake	16,0	M	Kreisstadt	70	50	34	46	38	
Butjadingen/Burhave	7,0	G	Küstenbadeort	70	40				
Eilsfleth	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	27,0	M	Stadt	85	70	30	55	34	20
Ovelgönne	6,0	G	ländlicher Ort	50	38				
Stadland/Rodenkirchen	8,0	G	ländlicher Ort	50	40	32		36	
<b>Stadt Oldenburg</b>	159,0	O	Universitätsstadt	220	160	100	220	170	
<b>Stadt Wilhelmshaven</b>	82,0	O	Seehafenstadt	135	80	45	90	75	60
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück</b>									
<b>Landkreis Osnabrück</b>									
Bad Essen	15,8	G	zentraler Ort, Kurort	155	100	60			
Bad Iburg	11,4	G	zentraler Ort, Kurort	190	130	85			
Bad Laer	9,2	G	zentraler Ort, Kurort	140	90	70			
Bad Rothenfelde	7,3	G	zentraler Ort, Kurort	180	100	70	145		
Belm	13,9	G	Stadtstrandgemeinde	145	120	90		80	
Bersenbrück	28,1	G	zentraler Ort	54	45	30			
Bissendorf	14,4	G	Stadtstrandgemeinde	125	100	70			
Bohmte	13,3	G	zentraler Ort	75	60	45			
Bramsche	30,9	M	Industrie- und Wohnstadt	125	95	60			
Dissen	9,3	G	zentraler Ort	120	100	80		100	85
Fürstenau	16,7	G	zentraler Ort	80	55	35			
Georgsmarienhütte	32,4	M	Industriestandort	180	130	90	125	105	
Glandorf	6,9	G	zentraler Ort	80	58	45			

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale		Bedeutung	individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
	Ein-wohner	Zentra-lität		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>
Hagen am Teutoburger Wald	14,2	G	Stadtstrandgemeinde, Kurort	165	100	80			
Hasbergen	11,2	G	Stadtstrandgemeinde	160	115	90			
Hilter am Teutoburger Wald	10,3	G	zentraler Ort	110	90	55			
Melle (Stadt)	46,6	M	zentraler Ort	130	105	80	100	80	70
Neuenkirchen	10,4	G	zentraler Ort	45	33	30			
Ostercappeln	9,7	G	zentraler Ort	100	70	48			
Quakenbrück	23,0	M	zentraler Ort	85	50	35			40
Wallenhorst	23,9	G	Stadtstrandgemeinde	145	110	85		120	95
<b>Stadt Osnabrück</b>	<b>163,0</b>	<b>O</b>	<b>kreisfreie Stadt</b>	<b>340</b>	<b>220</b>	<b>120</b>	<b>350</b>	<b>220</b>	<b>115</b>
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf</b>									
<b>Landkreis Cuxhaven</b>									
Cuxhaven, Stadt	52,1	M	Nordseeheilbad und Kreisstadt	150	85	50	110	60	50
Langen, Stadt	18,7	G	Kleinstadt und Stadtstrandlage zu Bremerhaven (O)	100	80	60			
Loxstedt	16,3	G	Gemeindesitz und Nahbereich Bremerhaven (O)	60	55				
Nordholz	7,6	G	Gemeindesitz und Küstenbad-ort	50	34	30			
Schiffdorf	14,1	G	Gemeindesitz und Stadtstrandlage zu Bremerhaven (O)		80	55			
SG Am Dobrock/Cadenberge	3,4	G	Landgemeinde und Samtgemeindesitz		38	23			
SG Bederkesa/Bad Bederkesa	5,1	G	Luftkurort	100	70	55			
SG Bederkesa/Ringstedt	0,9	G	ländlicher Ort		25				
SG Beverstedt/ Flecken Beverstedt	4,4	G	Flecken und Samtgemeindesitz		50	30			
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	55	42	38			
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/Ihlieworth	1,7	G	ländlicher Ort und Samtgemeindesitz		24				
<b>Landkreis Osterholz</b>									
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	120	100	75			
Ritterhude	14,0	G	Gemeindesitz		110				
Schwanewede	19,0	G	Gemeindesitz	105	75	65			
SG Hambergen	12,0	G	Samtgemeindesitz		60				
Worpswede	9,0	G	Gemeindesitz mit Erholungsfunktion	105	70				
<b>Landkreis Stade</b>									
Apensen/Apensen	3,2	G	Landgemeinde		145				
Buxtehude	39,5	M	selbstständige Stadt Nähe Hamburg	240	170	110	190	170	140
Drochtersen	12,1	G	Landgemeinde	70	65	50			
Fredenbeck/Fredenbeck	5,8	G	Landgemeinde		85				
Harsefeld/Harsefeld	12,3	G	Landgemeinde	115	105	90			
Himmelpforten/Himmelpforten	4,9	G	Landgemeinde	70	65	60			
Horneburg/Horneburg	5,5	G	Landgemeinde	120	100	80			
Jork	11,9	G	Landgemeinde	130	120	85			
Lühe/Steinkirchen	1,6	G	Landgemeinde		105				
Nordkehdingen/Freiburg	1,8	G	Landgemeinde		38				
Oldendorf/Oldendorf	2,9	G	Landgemeinde		50				
Stade	46,0	M	Kreisstadt	180	110	70		100	

## Landesgrundstücksmarktbericht 2009

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner	Zentralität	Merkmale	individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen</b>									
<b>Landkreis Diepholz</b>									
Barnstorf	6,0	G	Fleckengemeinde	36	30	18			
Bassum	16,1	G	Stadtgemeinde	88	72	46			
Bassum/Nordwohlde	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	48	38	30			
Rehden	1,8	G	Landgemeinde		25				
Schwaförden	1,5	G	Landgemeinde		27				
Schwarme	2,5		Landgemeinde		52				
Siedenburg	1,3	G	Landgemeinde		23				
Stuhr	33,2	G	Großstadt-Randlage	165	135	82			
Sulingen	13,0	M	Stadtgemeinde	52	42	28			
Syke/Syke	24,5	M	Stadtgemeinde	155	120	90			
Twistringen	12,5	G	Stadtgemeinde	65	56	42			
Wagenfeld	7,0	G	Landgemeinde	44	32	20			
Weyhe	30,4	G	Großstadt-Randlage	170	135	100			
<b>Landkreis Nienburg/Weser</b>									
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	32,6	M	Kreisstadt	140	80	55	140	80	50
Rehburg-Loccum	10,6	G	Kleinstadt	58	50	45		45	
Stolzenau	7,5	G	Fleckengemeinde	52	45	35		45	35
Warmsen	3,5		Landgemeinde		26				
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden</b>									
<b>Landkreis Rotenburg (Wümme)</b>									
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	54			
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	70			
Visselhövede	10,8	G	Kleinstadt und Erholungsort	65	49	40			
<b>Landkreis Soltau - Fallingbostel</b>									
Bispingen/Bispingen	2,5	G	Fremdenverkehrsort		55				
Bad Fallingbostel/ Bad Fallingbostel	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				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale		Bedeutung	individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
	Ein-wohner	Zentra-lität		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Verden</b>									
Langwedel	14,6	G	Landgemeinde	105	90	55			
Oyten	15,2	G	Großstadtstrandbereich zu Bremen	155	145				
Verden	26,9	M	Kreisstadt	165	132	75			
Wittlohe	0,5		Ort mit ländlichem Charakter		25				
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg</b>									
<b>Landkreis Celle</b>									
Bergen	13,0	G	Kleinstadt	55	40	40	52	45	
Celle	71,0	O	Kreisstadt	170	100	65	190	145	100
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	
<b>Landkreis Gifhorn</b>									
Barwedel	1,0	G	Landgemeinde		65	40			
Brome	3,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	45	40	35			
Calberlah	5,0	G	Landgemeinde		80	70			
Dannenbüttel	2,0	G	Landgemeinde		80	50			
Gifhorn	42,0	M	Kreisstadt	160	125	70	150	120	
Hankensbüttel	4,0	G	Luftkurort und Samtgemeindesitz		40	30			
Isenbüttel	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		100	55			
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		75	50			
Wahrenholz	4,0	G	Landgemeinde		55	35			
Walle	1,0	G	Großstadtnähe		105				
Wesendorf	5,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		60				
Wittingen	5,0	G	Kleinstadt	50	40	30			
<b>Landkreis Helmstedt</b>									
Büddenstedt	1,7	G	ländlicher Ort und Gemeindesitz		38				
Grasleben	2,5	G	Samtgemeindesitz	52	43				
Helmstedt	22,9	M	Kreisstadt	85	55	45	95	65	50
Jerxheim	1,2	G	Samtgemeindesitz		20				
Königslutter am Elm	8,9	G	Kleinstadt	85	60	50		70	
Lehre	4,2	G	Großstadtnähe und Gemeindesitz		105				
Räbke	0,7		ländlicher Ort mit Naherholung		30				
Schöningen	11,2	G	Kleinstadt	55	45			60	
Süppingen	1,8	G	Samtgemeindesitz	47	38				
Velpke	3,6	G	Großstadtnähe und Gemeindesitz	85	75				
<b>Stadt Wolfsburg</b>	120,	O	kreisfreie Stadt	175	120	80	190	130	115

Zusammengestellt nach § 21 Abs. 6 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugetzrbuches ( 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 Bauge-setzbuches ( 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 <sup>2</sup> von Baugrundstücken in									
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Gemeinde/Gemeindeteil	zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung			
		Einwohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
		in 1000	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>					
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich</b>											
<b>Landkreis Aurich</b>											
Aurich		40,0	700	320	180	50	28	10			
Baltrum		0,5	300	250							
Brookmerland		13,0	80	55	45						
Dornum		5,0	60	45							
Großefehn		13,0		40		8	5				
Großheide		9,0		50				10			
Hage		11,0	110	75	55	30	18				
Hinte		7,0		40				18			
Ihlow		13,0		45				8			
Juist		2,0	600	450							
Krummhörn		13,0		60				12			
Norden		25,0	410	280	180	40	15				
Norderney		6,0	900	650	410			50			
Südbrookmerland		19,0		60		10	6				
Wiesmoor		13,0	150	100	60	18	8				
<b>Landkreis Leer</b>											
Borkum		6,0	400	360	250	40	28				
Bunde		8,0	70	55	50		6			55	
Hesel		10,0		50			10			50	
Jemgum		4,0		35			5				
Jümme		6,0		25		9	7				
Leer		35	580	400	170	38	18		190		90
Moormerland		22,0	67	55	42		9			55	
Ostrhauderfehn		11,0	56	41	36		9			38	
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			45	
Westoverledingen		20,0		52			8			52	
<b>Landkreis Wittmund</b>											
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				
<b>Stadt Emden</b>		51,0	650	350	150	25	20	18			
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig</b>											
<b>Landkreis Goslar</b>											
Goslar		37,0					19				
Lutter am Barenberge		2,0					22				
Sankt Andreasberg		2,0					8				

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in						Gebiete für Dienstleistung und Verwaltung		
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Gemeinde/Gemeindeteil	zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebiete für Dienstleistung und Verwaltung		
		Einwohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage
		in 1000	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>					
Vienenburg		6,0				13				
<b>Landkreis Peine</b>										
Mehrum		1,5				20				
Peine		50,0	540	340	180	50	34		115	48
Wahle		1,0	75							38
<b>Landkreis Wolfenbüttel</b>										
Cremlingen		13,0				30				
Schöppenstedt		6,0		60		15				
Semmenstedt		1,0				15				
Wolfenbüttel		54,0	490	245	185	30				
<b>Stadt Braunschweig</b>		245,0	5600	1250	450	90	35	30	430	340
<b>Stadt Salzgitter</b>										100
Salzgitter-Lebenstedt		43,0	260	210	180	22	10			30
Salzgitter-Bad		22,0	230	155	75	20	10			25
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg</b>										
<b>Landkreis Cloppenburg</b>										
Barßel		12,6	70	60	50	13	9	6		
Bösel		7,6		65			7			
Cappeln		6,5	55	45			12			
Cloppenburg, Stadt		32,0	550	360	210	46	28	15		
Emstek		11,4	77	63	46	17	10			
Essen		8,2	84	68	63	11	8			
Friesoythe, Stadt		20,5	260	190	170	18	8	4		
Garrel		12,9	100	85	63	10	6			
Lastrup		6,7	52	48		10	5			
Lindern		4,7		46			5			
Löningen, Stadt		13,3	195	150	83	20	10	4		
Molbergen		7,8	60	50			6			
Saterland		12,9	68	58	45	15	10	7		
<b>Landkreis Oldenburg</b>										
Dötlingen		6,1	65				15			
Ganderkesee		30,9	150	140	130		20			
Großenkneten		13,8	55				12			
Harpstedt		11,2	85				18			
Hatten		13,8	120				25			
Hude		15,7	140				20			
Wardenburg		16,0	125				16			
Wildeshausen, Stadt		18,6	400	235	160	35	18			
<b>Landkreis Vechta</b>										
Bakum		5,8	60	44	39	19				
Damme, Stadt		16,4	310	230	160	23	20	13		
Dinklage, Stadt		12,8	140	110	82	21	13			
Goldenstedt		9,3	71	45		13	10	8		
Holdorf		6,5	69	53	44	21	19			
Lohne, Stadt		25,7	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		31,2	500	370	260	29	18	13		
Visbek		9,2	83	53	46	21	15	14		
<b>Stadt Delmenhorst</b>		75,1	660	410	180	40	35	25		
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln</b>										
<b>Landkreis Hameln - Pyrmont</b>										
Aerzen		11,5			62			20		
Bad Münder		18,0	150	135	115	25	18			
Bad Pyrmont		21,1	530	238	172		25		162	135
Coppenbrügge		7,7					25			62
Emmerthal		10,9		65			15			

## Landesgrundstücksmarktbericht 2009

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in									
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region		zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung			
Gemeinde/Gemeindeteil	Einwohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
	in 1000	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	
Hameln	58,4	950	440	190	52	25	20		110		
Hess. Oldendorf	19,5	100	82	66		15		100			
Salzhemmendorf	10,2					15					
<b>Landkreis Hildesheim</b>											
Alfeld	20,6	410	215	145	30		24		185		
Bad Salzdetfurth	13,9	190	140	68		24					
Bockenem	10,9	170	125	90	40		20				
Elze	9,3	170		98	26		24				
Gronau	5,4	170	110	66		23					
Harsum	10,0					32					
Hildesheim	103,3	1950	620	450	75	52	38	880	310	220	
Nordstemmen	12,8					25					
Sarstedt	10,6	250	220	140		35					
<b>Landkreis Holzminden</b>											
Bevern	4,2	56		48		14 *					
Bodenwerder	5,8	130	100	76		14 *					
Boffzen	2,9		46			14 *					
Delligsen	8,5	54		34		13 *					
Eschershausen	3,6	60		39		18					
Holzminden	20,5	245	190	80	46		20	130		86	
Polle	1,1		34								
Stadtoldendorf	5,8	100	84	64		15					
<b>Landkreis Schaumburg</b>											
Bad Nenndorf	10,5	200		110	86	31			115		
Bückeburg	20,7	260	190	110	30	20	9 *	170		64	
Obernkirchen	9,6	135	84	64		11 *		115			
Rinteln	27,5	280	185	100	26	12 *			130		
Rödenberg	6,2		92	80		24			60		
Stadthagen	22,7	330	155	92	34	20	18		125		
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover</b>											
<b>Region Hannover</b>											
Barsinghausen, Stadt	34,1		360			44	20				
Burgdorf, Stadt	30,1	380		235	52		36				
Burgwedel, Stadt	20,5		290			75					
Garbsen, Stadt	62,8		235			74	52				
Gehrden, Stadt	14,7		270		64		58				
Hemmingen, Stadt	18,5				72		50				
Isernhagen, Gemeinde	22,9				110		68				
Laatzen, Stadt	40,1		380		125		70				
Landeshauptstadt Hannover	517,2	9200	4600	2600	190	150	66	2300	380	235	
Langenhagen, Stadt	51,6	380		270	105	90	40				
Lehrte, Stadt	43,7	320	225	180	60		44				
Neustadt/Rbge., Stadt	45,5	430		280	50		38				
Pattensen, Stadt	13,9					44					
Ronnenberg, Stadt	23,2				64		48				
Seelze, Stadt	33,0		225			42					
Sehnde, Stadt	22,8		190			40					
Springe, Stadt	29,6		250		76	38	30				
Uetze, Gemeinde	20,4					30					
Wedemark, Gemeinde	29,2		200		55		35				
Wennigsen/Deister, Gemeinde	14,1				56		50				
Wunstorf, Stadt	41,6	410	300	150	50		30				
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg</b>											
<b>Landkreis Harburg</b>											
Seevetal	41,4	230	190	170	88	80	76				
Stadt Buchholz in der Nordheide	38,3	800	550	450		65					
Stadt Winsen (Luhe)	33,6	750	550	260	55	38	23				

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in						Gebiete für Dienstleistung und Verwaltung		
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Gemeinde/Gemeindeteil	zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebiete für Dienstleistung und Verwaltung		
		Ein-wohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage
		in 1000	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>					
<b>Landkreis Lüchow - Dannenberg</b>										
Elbtalaue/Dannenberg	8,3						9			
Elbtalaue/Hitzacker	5,0						9 *			
Lüchow (Wendland)/Clenze	2,3						5 *			
Lüchow (Wendland)/Lüchow	9,6						7 *			
<b>Landkreis Lüneburg</b>										
Amelinghausen/Amelinghausen	3,8		80	50		18	24			
Dahlenburg/Dahlenburg	3,4		65	36			14			
Stadt Bleckede/Bleckede	5,4		74	48			17			
Stadt Lüneburg	72,4	1400	800	500	64	38		145	120	
<b>Landkreis Uelzen</b>										
Bevensen/Bad Bevensen	8,7		98				18			
Bienenbüttel/Bienenbüttel	6,7						13			
Rosche/Rosche	2,1						8			
Stadt Uelzen	34,6	550	400	250	35	20				
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen</b>										
<b>Landkreis Emsland</b>										
Dörpen	16,0		70				6			
Emsbüren	10,0		90				11			
Freren	11,0		75				6			
Geeste	11,0		60				6			
Haren (Ems), Stadt	23	400	300	180			7			
Haselünne, Stadt	13,0	400	250	135			6			
Herzlake	10,0		85				7			
Lathen	11,0	90	70				8			
Lengerich	9,0		60				6			
Lingen (Ems), Stadt	51,0	1400	810	410	25	16	8			
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			
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>										
Bad Bentheim	15,7				20	16	7			
Nordhorn	53,3		490		25	14	12			
Schüttorf	15,6	320	180	140	12					
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim</b>										
<b>Landkreis Göttingen</b>										
Bovenden	13,6	135		54		44				
Duderstadt	22,5	155	105	48	26	23		74		
Gieboldehausen	4,1		52		31			40		
Hann. Münden	24,8	195	135	35	31	26		120		
Rosdorf	12,0		98	76	62	42				
Stadt Göttingen	121,2	1600	650	80	55		260	200	150	
<b>Landkreis Northeim</b>										
Bad Gandersheim	12,1	225	175	70		21	13	155	120	70
Dassel	10,8	40	28	26		19	15	31	26	
Einbeck	28,4	230	130	52	36	23	17	125	76	54
Nörten - Hardenberg	8,4	76	54	44	36	23	19	76	54	32
Northeim	30,3	240	190	105	36	27	24	240	94	46
Uslar	15,4	105	64	51	24	18		56	46	
<b>Landkreis Osterode am Harz</b>										
Bad Grund	2,5		45		10			44	26	

## Landesgrundstücksmarktbericht 2009

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
Ein-wohner	in 1000	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
		€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>
Bad Lauterberg im Harz	11,6	160	105		19	10				46
Bad Sachsa	8,0		102	57		19	11			57
Hattorf am Harz	4,4			30		14	10			
Herzberg am Harz	14,5	86		42		14	10			42
Osterode am Harz	24,2	195	170	125	29	19	12	89		45
Walkenried	2,4					7				
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg</b>										
<b>Landkreis Ammerland</b>										
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	28	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	23	20	15			
<b>Landkreis Friesland</b>										
Jever	14,0	400	240	100		15		130		
Schortens/Heidmühle	21,0	155	120	80		15				
Varel	25,0	410	200	80	22	20	12	125		
Wangerooge	1,0	820	500	180						
<b>Landkreis Wesermarsch</b>										
Brake	16,0	260	180	85	36	18			60	
Nordenham	27,0	460	260	110	36	23	12		65	
Stadt Oldenburg	159,0	2150	1150	700	50	25	18	450	200	
Stadt Wilhelmshaven	82,0	650	325	90	30	18	13	275	100	
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück</b>										
<b>Landkreis Osnabrück</b>										
Bad Essen	15,8	175	135	80	35	20	11 *	175	125	75
Bad Iburg	11,4	245	135	95	40	23		245		
Bad Laer	9,2	160	90	75		20		160	90	75
Bad Rothenfelde	7,3	265	205	140		32		265	205	140
Belm	13,9	250	135	90	60		26	250	135	90
Bersenbrück	28,1	150	120	90	23	15	11	150	120	90
Bissendorf	14,4	130	100	80	50	30		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	235	190	100	35	25		235	170	
Fürstenau	16,7	140	105	73	25	15	13	140		
Georgsmarienhütte	32,4	240	185	130	90	60	30	240	185	130
Glandorf	6,9	95	70	55	20 *	20	15	95	70	55
Hagen am Teutoburger Wald	14,2	170	110	90	35	25		170	120	
Hasbergen	11,2	165	100	80	40			165		
Hilter am Teutoburger Wald	10,3	110	85	75	25	13 *				
Melle (Stadt)	46,6	350	275	168	45	30	20	350	275	168
Neuenkirchen	10,4	50	30		15	10		50	30	
Ostercappeln	9,7	110	100	60	23	18	13	100	70	48
Quakenbrück	23,0	175	108	63	22	15	10	175	108	63
Wallenhorst	23,9	225	160	125	35	30		225	160	125
Stadt Osnabrück	163,0	3575	2100	625	130	80	40	470	295	190
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf</b>										
<b>Landkreis Cuxhaven</b>										
Cuxhaven, Stadt	52,1	500	165	85	60	36	15			
Langen, Stadt	18,7	90	70	45		26	15			
Loxstedt	16,3	100	65			18				
Nordholz	7,6		40	34	28	20				
Schiffdorf	14,1		75			26				
SG Am Dobrock/Cadenberge	3,4		40			20				
SG Bederkesa/Bad Bederkesa	5,1	110	70	55		20				

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten						Gebiete für Dienstleistung und Verwaltung		
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil	Ein-wohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
		in 1000	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>					
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		30	22		12			
SG Land Wursten/Dorum	3,6			46			16			
SG Sietland/Ihlienworth	1,7			15			13			
<b>Landkreis Osterholz</b>										
Grasberg	8,0			85			30			
Lilienthal	18,0	180				35				
Osterholz - Scharmbeck	31,0	215				30	28			
Ritterhude	14,0			135						
Schwanewede	19,0			110				18		
SG Hambergen	12,0			60						
Worpswede	9,0			145						
<b>Landkreis Stade</b>										
Apensen/Apensen	3,2						18			
Buxtehude	39,5	550		470	300		45			
Drochtersen	12,1			115			15			
Fredenbeck/Fredenbeck	5,8						15			
Harsefeld/Harsefeld	12,3			140			28			
Himmelpforten/Himmelpforten	4,9			100			15			
Horneburg/Horneburg	5,5					33	20			
Jork	11,8			150			25			
Nordkehdingen/Freiburg	1,8						8			
Stade	46,0	800		520	350	60	35		160	125
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen</b>										
<b>Landkreis Diepholz</b>										
Barnstorf	6,0			52		22	6			
Bassum	16,1			130			15	13		
Bruchhausen - Vilsen	6,2			62			20			
Diepholz	16,6			180		32	20	12		
Stuhr	33,2			155		60	31	20		60
Sulingen	13,0			90		18		10		
Syke	24,5			205			26			
Twistringen	12,5			100			13			
Weyhe	30,4			170		26	20			
<b>Landkreis Nienburg/Weser</b>										
Hoya	3,8	76		66	60	25	10		60	
Nienburg	32,6	680		455	185	75	20	18	340	195
Rehburg - Loccum	10,6	50		40			12		50	40
Stolzenau	7,5	65		55	50		15		65	55
Uchte	5,4	50		40	32		14		40	45
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden</b>										
<b>Landkreis Rotenburg (Wümme)</b>										
Bremervörde	19,3	245		115	75	20	15			
Rotenburg (Wümme)	22,0	270		130		15	15			
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			
<b>Landkreis Soltau - Fallingbostel</b>										
Bispingen/Bispingen	2,5			55			15			
Bad Fallingbostel/Bad Fallingbostel	11,5	105		55			27			

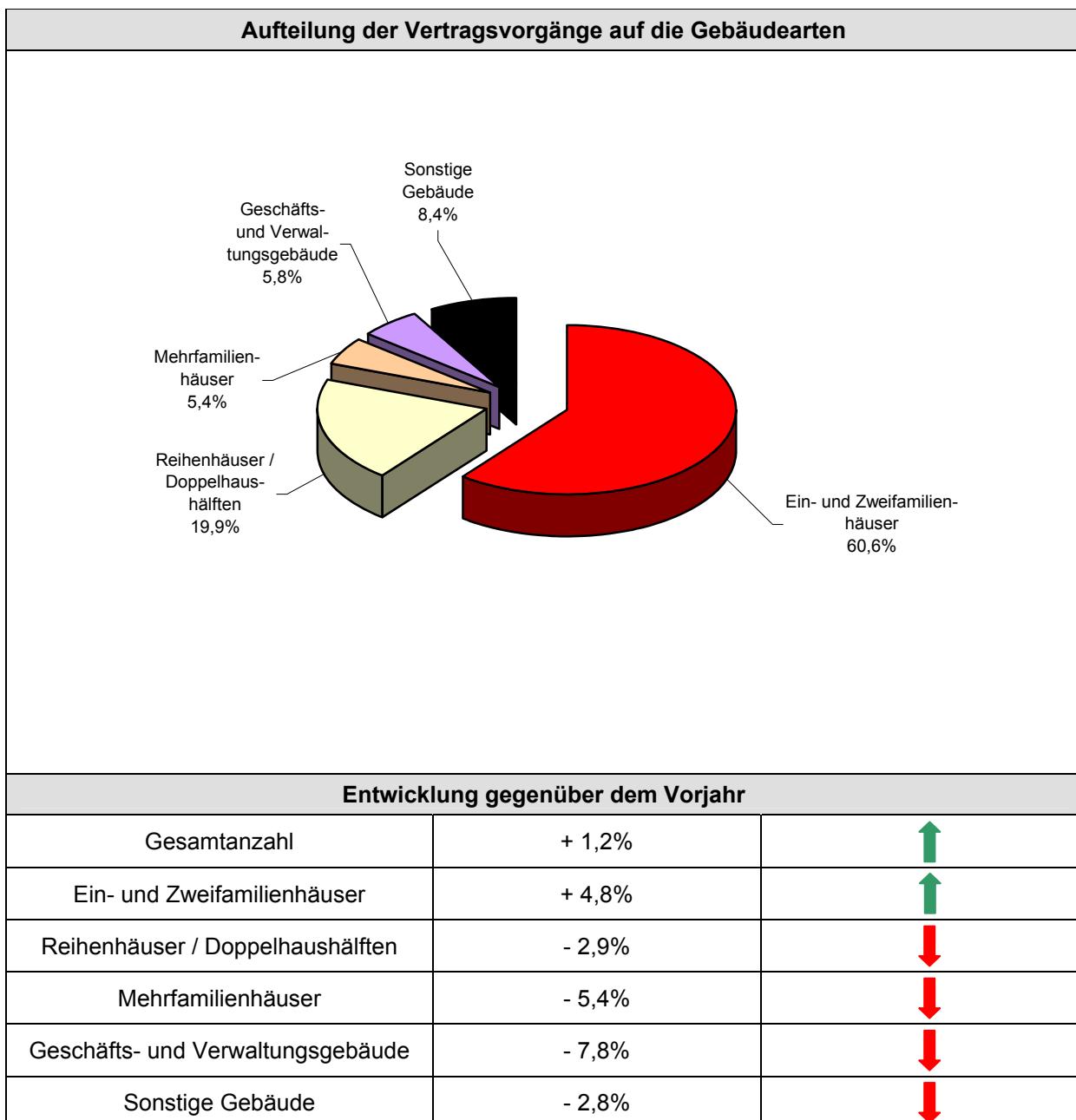
Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in									
		zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung			
Ein-wohner	in 1000	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
		€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	
Schneverdingen/Schneverdingen	13,3	125	85			20					
SG Ahlden/Hodenhagen	3,1		50			11					
Soltau/Soltau	18,0	205	110			30					
Walsrode/Walsrode	15,5	215	85			15					
<b>Landkreis Verden</b>											
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	280				30					
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg</b>											
<b>Landkreis Celle</b>											
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				
<b>Landkreis Gifhorn</b>											
Brome	3,0		50			8 *					
Gifhorn	42,0	380	280	150	40	30	15			90	
Hankensbüttel	4,0		50			25					
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 *				
<b>Landkreis Helmstedt</b>											
Emmerstedt	2,2				15						
Flechtorf	3,1				20						
Helmstedt	22,9	285	215	140	25	19				85	
Königslutter am Elm	8,9	190	160	85	35	20					
Ochsendorf	0,5				13 *						
Schöningen	11,2	135	80	60		20	10				
Wendhausen	1,6				35						
<b>Stadt Wolfsburg</b>	<b>122,0</b>	<b>1600</b>	<b>600</b>	<b>220</b>	<b>100</b>	<b>45 *</b>	<b>30 *</b>	<b>280</b>	<b>165</b>	<b>100</b>	

## 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.

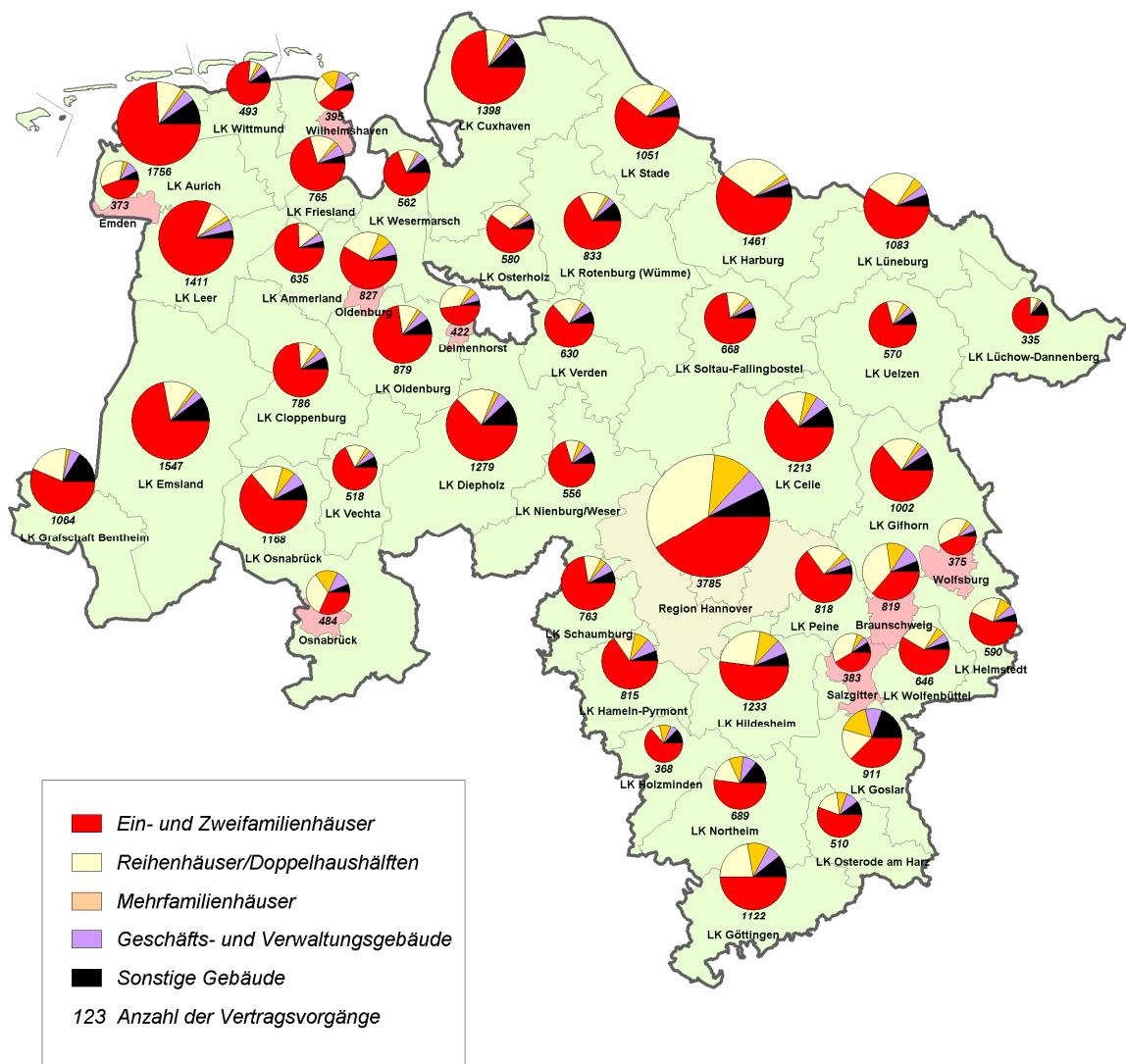


### Vertragsvorgänge bebauter Grundstücke

Darstellung des Gesamtmarktes und des Anteils der Gebäudearten in den kreisfreien Städten, Landkreisen und der Region Hannover

(Datengrundlage siehe Anhang 1)

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

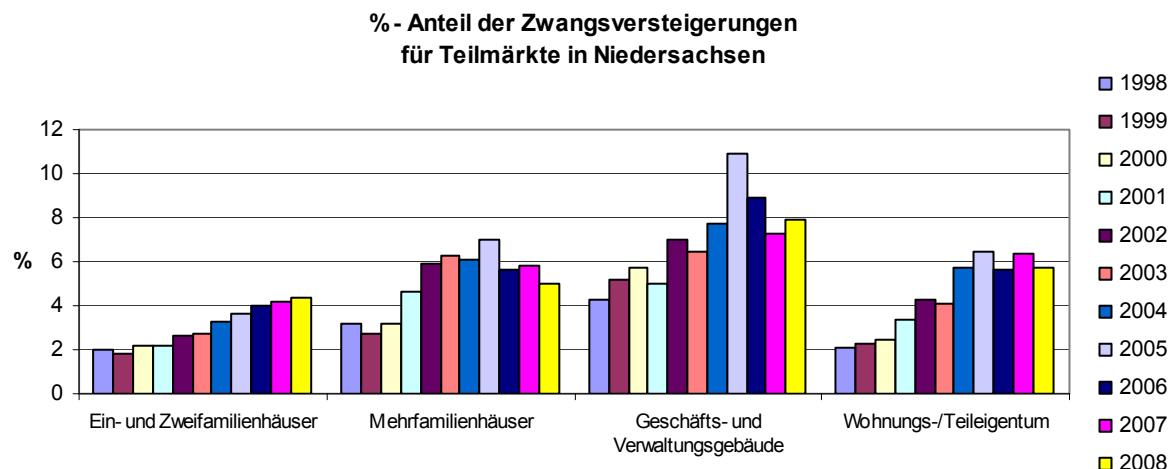


### Zwangsversteigerungen

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 Mehrfamilienhäusern und beim Wohnungs-/Teileigentum ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang festzustellen. Bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden blieb die Anzahl konstant.

Land Niedersachsen								
Jahr	Ein- und Zwei-familienhäuser		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
2008	1443	4,4	108	5,0	185	7,9	1040	5,7

Grafische Darstellung:



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 Vorjahrs

% = Prozentanteil am jeweiligen Umsatz der Teilmärkte

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Ein- und Zwei-familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		Wohnungs-/Teileigentum	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich								
LK Aurich	65 (31)	4,4 (2,2)	4 (3)	15,4 (13,0)	3 (1)	3,7 (1,4)	12 (12)	2,4 (2,4)

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Ein- und Zwei- familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		Wohnungs- /Teileigentum	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
LK Leer	62 (52)	4,9 (4,2)	3 (3)	11,1 (14,3)	12 (6)	18,2 (14,0)	21 (11)	11,1 (5,7)
LK Wittmund	14 (10)	3,5 (2,7)	0 (0)	0 (0)	4 (3)	14,8 (10,7)	1 (3)	0,6 (1,9)
Stadt Emden	8 (6)	2,7 (1,7)	0 (0)	0 (0)	5 (4)	13,2 (15,4)	28 (12)	10,5 (9,2)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig								
LK Goslar	28 (22)	5,6 (4,5)	5 (9)	3,2 (10,6)	7 (13)	8,4 (18,1)	36 (97)	6,1 (16,5)
LK Peine	12 (5)	1,7 (0,8)	0 (2)	0 (5,9)	0 (0)	0 (0)	3 (4)	1,2 (1,4)
LK Wolfenbüttel	28 (28)	5,2 (6,5)	2 (4)	5,4 (12,1)	2 (5)	5,9 (13,5)	16 (10)	5,1 (3,8)
Stadt Braunschweig	8 (14)	1,3 (2,2)	3 (1)	3,2 (0,5)	4 (3)	5,1 (3,2)	44 (45)	3,8 (3,6)
Stadt Salzgitter	10 (16)	3,3 (5,5)	1 (1)	4,8 (4,0)	1 (0)	4,8 (0)	11 (15)	2,8 (3,9)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg								
LK Cloppenburg	31 (46)	4,7 (7,5)	1 (0)	4,2 (0)	2 (3)	5,1 (5,4)	6 (12)	6,5 (11,3)
LK Oldenburg	30 (22)	4,1 (3,2)	5 (1)	26,3 (5,9)	3 (4)	6,4 (12,9)	18 (22)	7,5 (8,9)
LK Vechta	27 (24)	6,3 (6,4)	1 (4)	6,3 (18,2)	3 (3)	10,7 (8,6)	10 (6)	8,3 (4,8)
Stadt Delmenhorst	14 (16)	4,0 (4,2)	2 (5)	8,3 (26,3)	0 (1)	0 (2,4)	16 (22)	7,1 (10,8)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln								
LK Hameln- Pyrmont	56 (38)	8,8 (6,3)	8 (6)	11,9 (12,0)	7 (6)	11,1 (11,8)	35 (50)	7,5 (11,8)
LK Hildesheim	47 (49)	4,9 (5,0)	3 (4)	2,6 (4,0)	5 (4)	6,0 (4,5)	25 (18)	5,8 (3,2)
LK Holzminden	19 (19)	7,3 (6,1)	5 (3)	13,2 (7,5)	4 (1)	18,2 (4,2)	7 (4)	11,3 (7,5)
LK Schaumburg	42 (40)	6,6 (6,8)	2 (2)	7,7 (5,9)	4 (5)	8,3 (9,3)	20 (17)	6,9 (6,0)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover								
Region Hannover	116 (111)	4,0 (3,9)	7 (19)	1,8 (4,3)	8 (15)	3,6 (4,2)	205 (210)	5,3 (5,1)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg								
LK Harburg	42 (42)	3,2 (3,2)	0 (0)	0 (0)	4 (2)	11,4 (5,4)	20 (19)	4,1 (4,3)
LK Lüchow- Dannenberg	19 (26)	6,9 (8,5)	0 (2)	0 (28,6)	0 (3)	0 (30,0)	2 (2)	6,7 (6,9)
LK Lüneburg	45 (43)	4,9 (5,2)	0 (0)	0 (0)	3 (1)	6,0 (2,3)	12 (19)	3,0 (4,3)
LK Uelzen	31 (26)	6,6 (5,7)	1 (1)	4,5 (2,7)	4 (2)	15,4 (7,7)	8 (6)	7,2 (6,4)

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	41 (56)	3,1 (4,4)	1 (1)	4,0 (5,0)	2 (7)	3,6 (8,8)	22 (21)	5,0 (6,6)
LK Grafschaft Bentheim	22 (15)	2,7 (2,0)	1 (1)	5,3 (6,3)	5 (2)	8,8 (3,8)	9 (13)	3,4 (6,4)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim								
LK Göttingen	24 (25)	3,0 (3,0)	1 (3)	0,8 (2,3)	10 (5)	13,3 (4,9)	64 (57)	7,9 (7,2)
LK Northeim	26 (35)	5,5 (7,2)	5 (11)	8,2 (21,6)	14 (5)	23,3 (9,8)	15 (8)	9,8 (4,3)
LK Osterode am Harz	25 (1)	6,7 (0,4)	2 (0)	5,3 (0)	5 (0)	10,6 (0)	3 (6)	3,4 (6,1)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg								
LK Ammerland	13 (27)	2,3 (4,7)	0 (3)	0 (33,3)	2 (2)	5,9 (5,6)	12 (16)	5,6 (6,3)
LK Friesland	28 (17)	4,3 (2,7)	2 (3)	10,0 (12,5)	3 (4)	5,9 (9,5)	8 (15)	3,0 (6,0)
LK Wesermarsch	19 (23)	4,1 (4,8)	1 (3)	9,1 (16,7)	3 (7)	9,7 (20,6)	7 (9)	4,8 (6,4)
Stadt Oldenburg	15 (16)	2,2 (2,5)	2 (2)	3,1 (3,2)	7 (4)	11,1 (4,5)	22 (21)	3,4 (3,1)
Stadt Wilhelmshaven	13 (4)	5,2 (2,0)	7 (7)	11,3 (10,3)	5 (3)	9,3 (5,9)	50 (121)	13,0 (23,9)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück								
LK Osnabrück	47 (57)	5,1 (5,8)	6 (5)	8,1 (8,5)	1 (9)	1,3 (9,8)	30 (31)	8,5 (8,4)
Stadt Osnabrück	6 (7)	1,9 (2,2)	2 (1)	2,4 (1,0)	2 (1)	3,6 (1,5)	38 (36)	8,6 (5,3)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf								
LK Cuxhaven	43 (53)	3,7 (5,6)	4 (1)	12,1 (2,1)	2 (2)	4,9 (4,3)	33 (34)	5,7 (6,6)
LK Osterholz	17 (23)	3,3 (4,2)	1 (1)	9,1 (20,0)	0 (2)	0 (15,4)	13 (7)	9,6 (5,0)
LK Stade	28 (35)	3,2 (4,8)	0 (2)	0 (5,9)	3 (4)	5,1 (7,0)	57 (69)	10,6 (12,0)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen								
LK Diepholz	56 (49)	5,4 (4,9)	5 (3)	17,9 (9,1)	8 (5)	12,5 (7,7)	14 (12)	2,9 (2,5)
LK Nienburg/ Weser	28 (24)	6,3 (5,2)	1 (4)	4,0 (11,8)	5 (5)	13,5 (13,5)	14 (7)	9,4 (6,1)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden								
LK Rotenburg (Wümme)	51 (41)	7,4 (6,3)	3 (3)	17,6 (16,7)	2 (6)	5,9 (18,8)	12 (9)	9,4 (7,1)
LK Soltau- Fallingbostel	41 (23)	7,1 (4,0)	0 (3)	0 (10,0)	3 (4)	10,3 (9,3)	19 (15)	7,9 (6,4)
LK Verden	33 (27)	6,3 (5,2)	4 (0)	26,7 (0)	2 (6)	5,0 (17,1)	12 (21)	5,6 (9,4)

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	47 (41)	4,9 (4,2)	2 (3)	3,0 (3,9)	4 (3)	5,2 (5,3)	15 (19)	5,3 (5,6)
LK Gifhorn	42 (37)	5,0 (4,2)	1 (0)	3,6 (0)	8 (6)	18,2 (12,2)	4 (9)	2,8 (6,8)
LK Helmstedt	14 (19)	3,0 (3,8)	3 (3)	6,3 (7,5)	4 (6)	10,5 (18,8)	3 (10)	2,2 (8,1)
Stadt Wolfsburg	10 (9)	3,2 (2,3)	1 (1)	6,3 (5,9)	0 (2)	0 (4,9)	8 (6)	2,3 (2,2)

**Marktsituation bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern,  
Reihenhäusern / Doppelhaushälften**

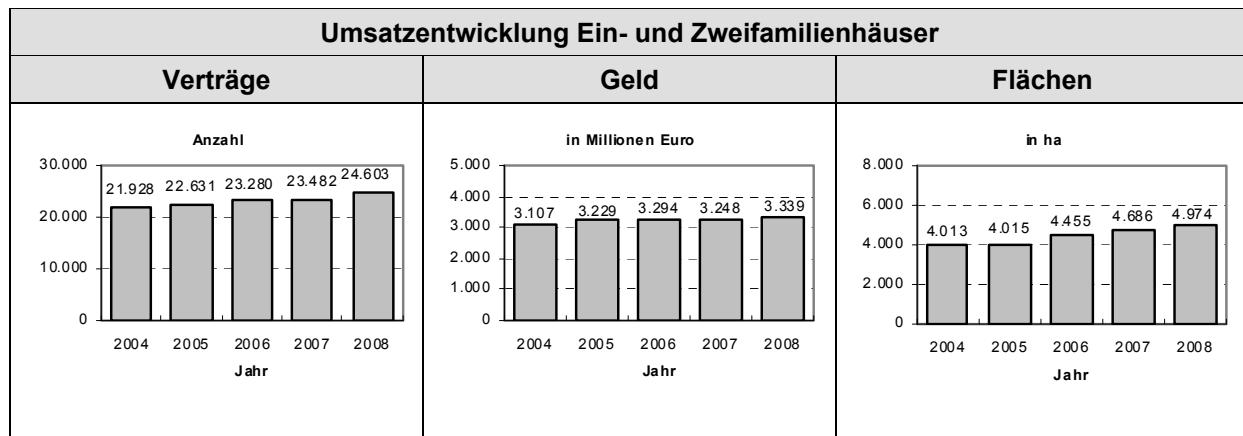
Die Angebots- und Nachfragesituation wird bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und den Reihenhäusern / Doppelhaushälften von der gesamtwirtschaftlichen Lage, besonders von der Einkommenssituation, vorwiegend der Arbeitnehmer, und der Höhe der Mieten beeinflusst. Dieser Teilmarkt ist deshalb 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 + 5 % (2007: + 1 %) gestiegen. Der Geldumsatz hat sich im Jahr 2008 um + 3 % (2007: - 1 %) und der Flächenumsatz um + 6 % (2007: + 5 %) erhöht.



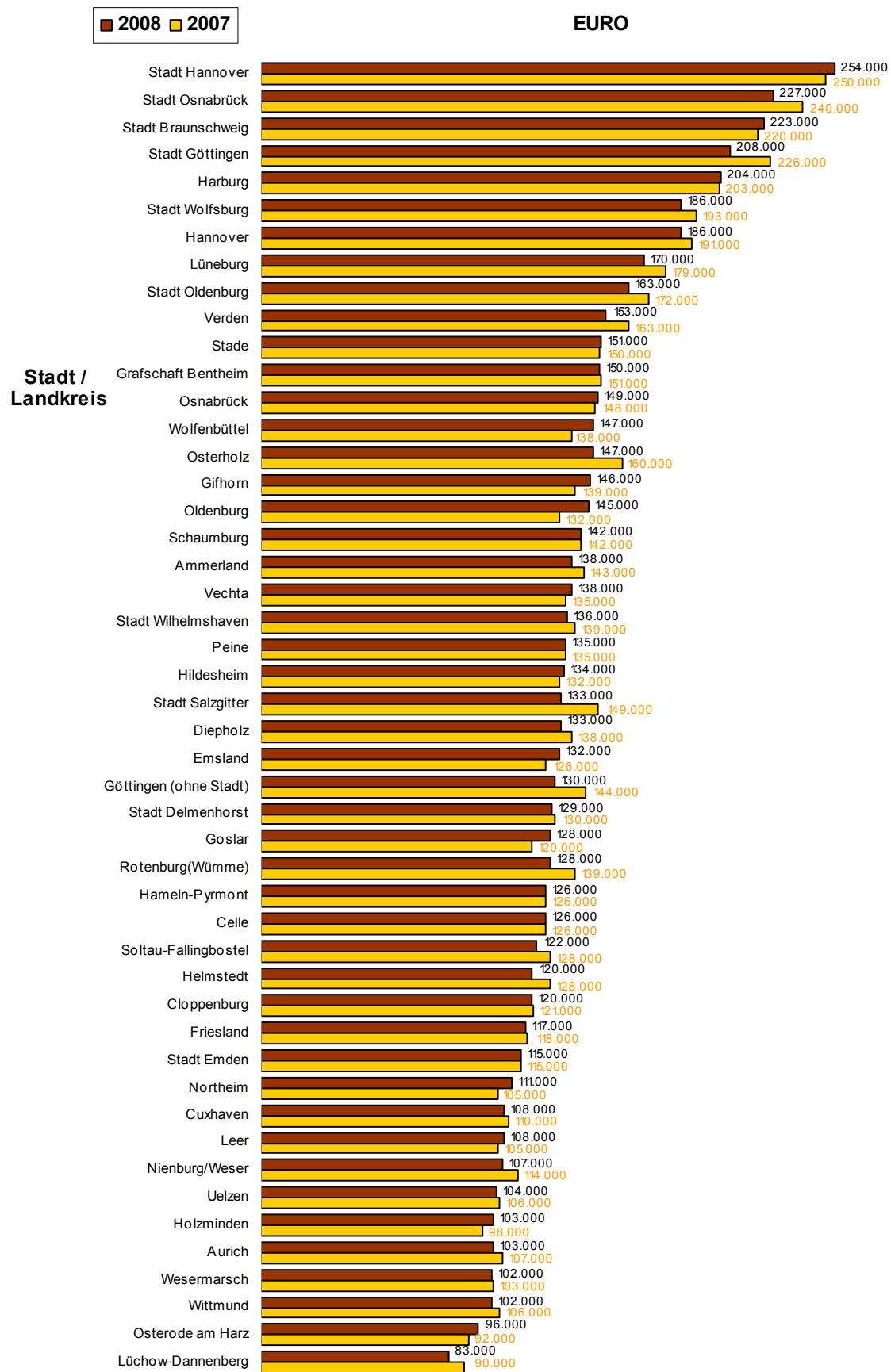
### 9.2.1 Preisniveau

Die Durchschnittspreise von freistehenden Einfamilienhäusern lagen im Jahr 2008 zwischen 83.000 Euro im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 254.000 Euro in der Landeshauptstadt Hannover. Für Niedersachsen lag der durchschnittliche Preis bei 138.000 Euro (Vorjahr: 140.000 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: 144.000 Euro).

In der Grafik auf der nächsten Seite sind die im Jahr 2008 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 Grundstücksmarktindexes (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**

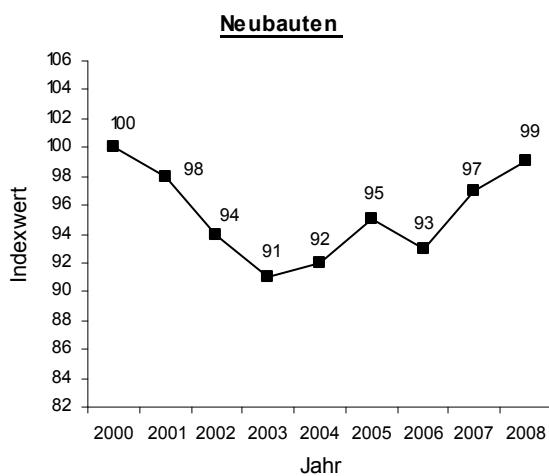
Als Datengrundlage für die Ermittlung dienen alle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung in Niedersachsen registrierten Kauffälle von Einfamilienhäusern. Mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) wurden die Kauffälle ab 1998 für jedes Indexjahr getrennt voneinander 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.

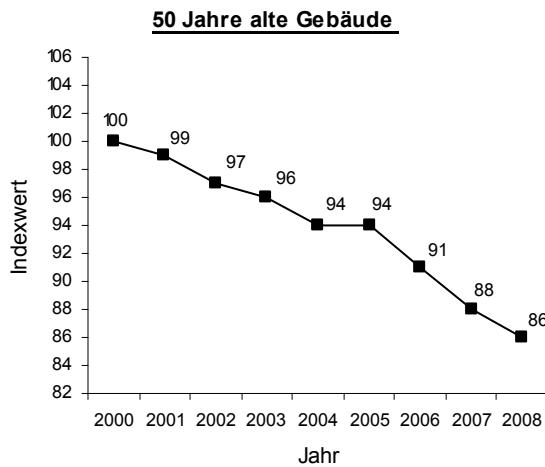
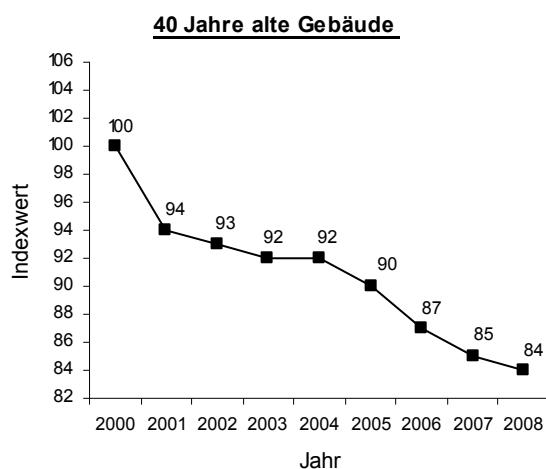
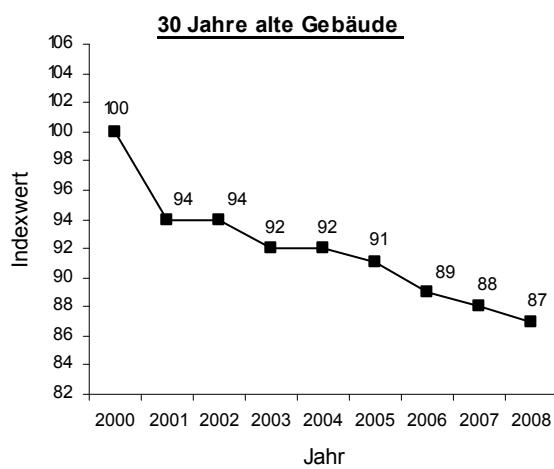
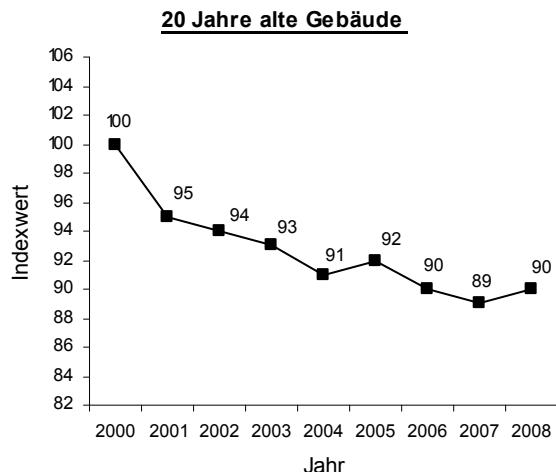
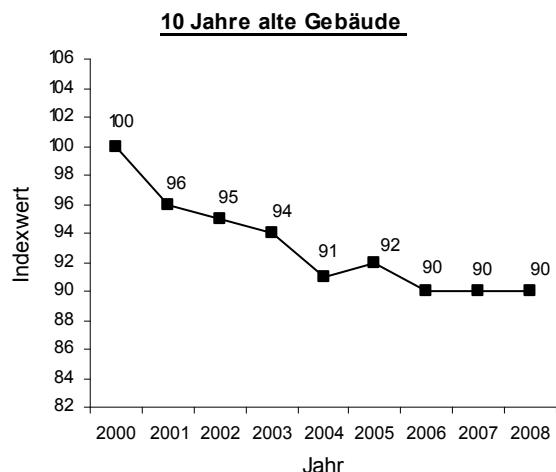
Die für die Indexermittlung herangezogenen Vergleichswerte beziehen sich auf ein durchschnittliches freistehendes Einfamilienhaus in Niedersachsen (Musterhaus) mit folgenden Merkmalen:

130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mittlere Ausstattung, ohne Keller, auf einem Grundstück zur Größe von 700 m<sup>2</sup> zum Bodenrichtwert von 72 €/m<sup>2</sup>.

**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 und 20 Jahre alte Gebäude wieder gestiegen sind. Die Preise für 10 Jahre alte Gebäude blieben weiter stabil. Der Preisrückgang bei den 30 Jahren 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 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 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.

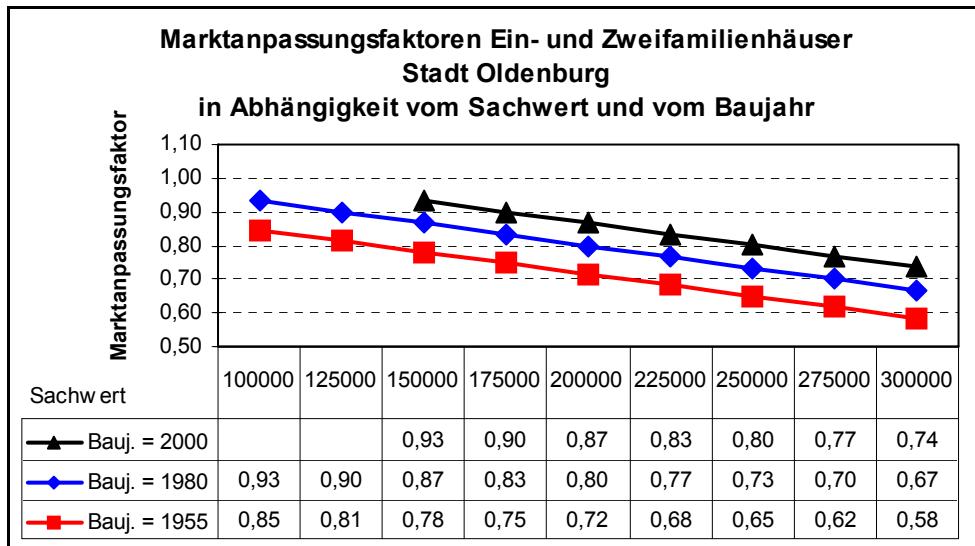
Die Höhe des Marktanpassungsfaktors ist abhängig von der Größe des Objektes, von der Lage und vom Baujahr; allgemein gilt, je größer das Objekt, desto kleiner ist der Anpassungsfaktor; der Faktor ist in ländlichen Gebieten kleiner als in den Städten.

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

Der Gutachterausschuss hat Marktanpassungsfaktoren für Sachwerte auf der Grundlage von Kaufpreisanalysen ermittelt. Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäu dewert	=	Bruttogrundfläche Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, 2000 = 100) Faktor 1,15 (für Baunebenkosten) Regionalfaktor, enthält den Ortsgrößenfaktor 0,85 Stadt Oldenburg, Landkreis Ammerland 0,90 Stadt Wilhelmshaven 0,88 Landkreis Friesland (Insel Wangerooge: 0,88 x 1,8) 0,80 Landkreis Wesermarsch - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz für Hausanschlüsse und besondere bauliche Anlagen
Sachwert	=	Gebäu dewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Für die Stadt Oldenburg basieren die Analysen auf insgesamt 112 Kauffällen aus den Jahren 2007 und 2008 und berücksichtigen Objekte vom Baujahr 1955 an.



Die Grafik bezieht sich auf einen Bodenrichtwert von 150,- €/m<sup>2</sup>.

Korrekturwert für BRW = 100,- €/m<sup>2</sup> = - 0,08

Korrekturwert für BRW = 200,- €/m<sup>2</sup> = + 0,07

#### Hinweise zur Anwendung der Marktanpassungsfaktoren:

Abgesehen von individuellen Merkmalen der Objekte und den persönlichen Verhältnissen der Vertragsparteien, die Abweichungen nach oben oder unten hervorrufen können, ist der einzelfallbezogene Marktanpassungsfaktor von drei wesentlichen Einflussgrößen abhängig:

- Von der Höhe des Sachwertes:  
Ein einfaches Objekt mit geringem Sachwert erzielt relativ zu seinem Sachwert einen höheren Verkaufspreis als ein aufwendiges Wohnhaus mit hohem Sachwert.
  - Von der Lage des Objektes:  
Wohnhäuser in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen und im ländlichen Raum.
  - Vom Baujahr des Objektes.
1. Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren (Kaufpreis zu Sachwert) beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
  2. Die Kurve zeigt den Mittelwert des Faktors für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Marktanpassungsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt. Besondere wertbeeinflussende Umstände müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge zu den aus den Grafiken ermittelten Werten berücksichtigt werden.
  3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.

#### Anwendungsbeispiel für Marktanpassungsfaktoren:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienwohnhaus in der Stadt Oldenburg, das im Jahr 1980 gebaut wurde und einen Sachwert von 200.000,- € hat (Bodenrichtwert = 150,- €/m<sup>2</sup>)?

Wegen des Baujahres 1980 ist der gesuchte Faktor an der für dieses Baujahr dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,80.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 200.000,- € x 0,80 = **rd. 160.000,- €**.

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 (ohne die Inseln)	NHK 2000	0,80 Ortsfaktoren für Juist 1,9 Norderney 1,4 Baltrum 1,8	12%	Ross	90 Jahre
LK Leer (ohne die Insel)	NHK 2000	0,80 Ortsfaktor für Borkum 1,3	12%	Ross	90 Jahre
LK Wittmund (ohne die Inseln)	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	90 Jahre
Stadt Salzgitter	NHK 2000	0,80	15%	Ross	100 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg					
LK Cloppenburg	NHK 2000	0,75	15%	Ross	80 - 100 Jahre
LK Oldenburg	NHK 2000	0,85	15%	Ross	80 - 100 Jahre
LK Vechta	NHK 2000	0,75	15%	Ross	80 - 100 Jahre
Stadt Delmenhorst	NHK 2000	0,85	15%	Ross	80 - 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	0,87	16%	Ross	90 Jahre
LK Lüchow- Dannenberg	NHK 2000	0,87	16%	Ross	90 Jahre
LK Lüneburg	NHK 2000	0,87	16%	Ross	90 Jahre
LK Uelzen	NHK 2000	0,87	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

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Sachwertver- fahren auf der Basis	Regional- faktoren	Bauneben- kosten	Alterswert- minderung nach	Gesamtnutzungsdauer
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
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- Fallingbostel	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	NHK 2000	0,86	15%	Ross	100 Jahre
LK Helmstedt	NHK 2000	0,84	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.

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.

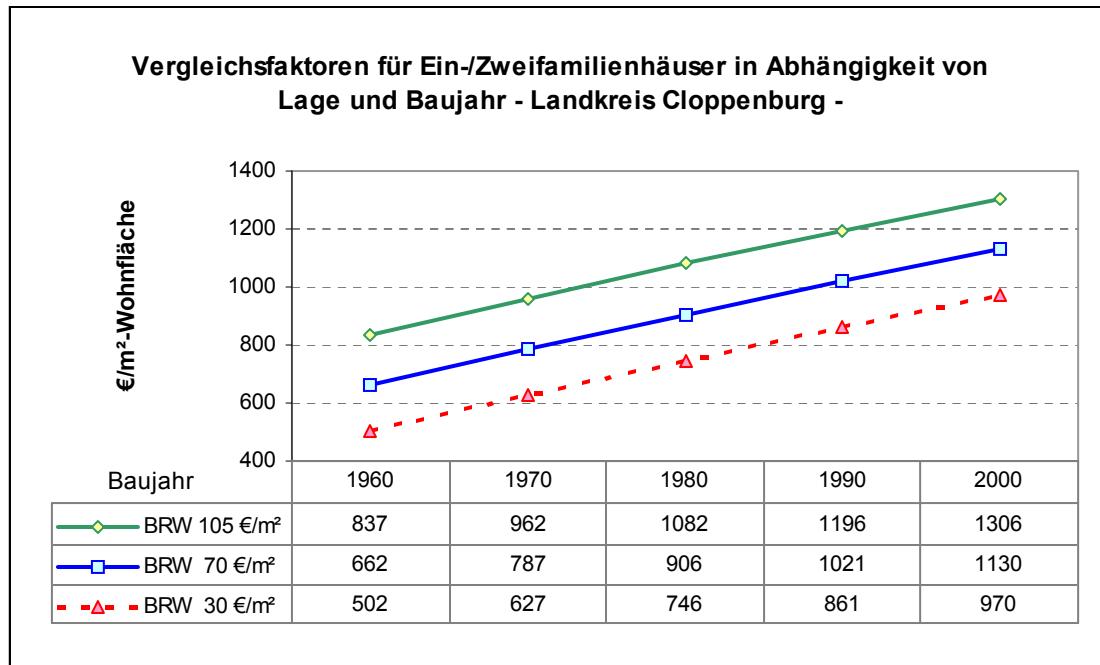
Als **Beispiel** werden hier die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg für den Bereich des **Landkreises Cloppenburg** ermittelten Daten für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgestellt:

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Cloppenburg umfasst 205 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006-2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 105 €/m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1960 - 2007	1990
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	400 m <sup>2</sup> - 1.000 m <sup>2</sup>	715 m <sup>2</sup>

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

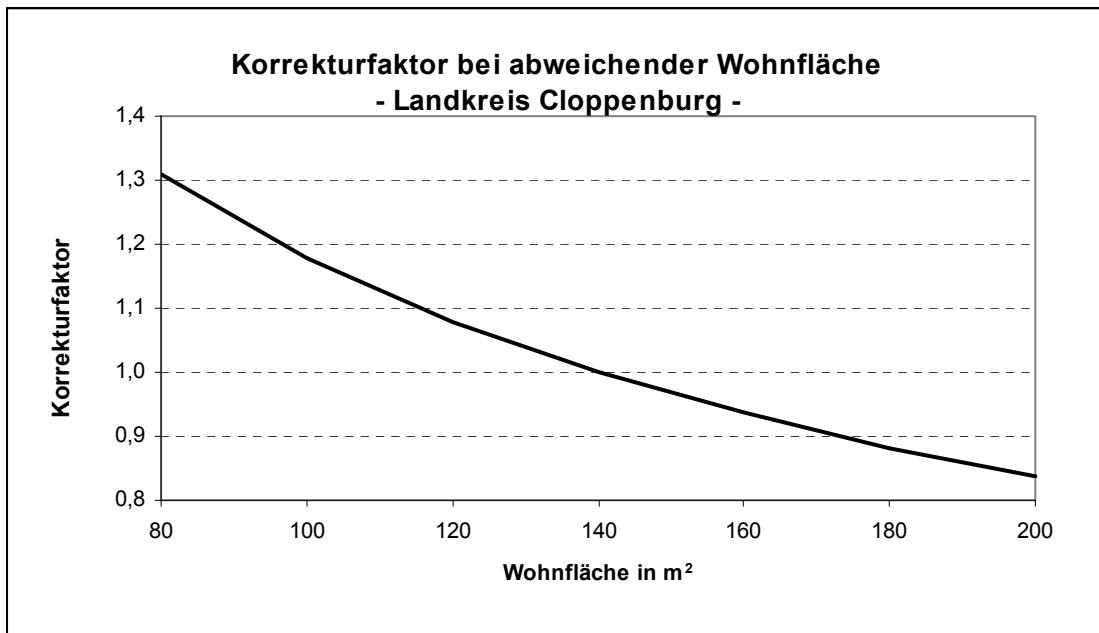
Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1990
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	700 m <sup>2</sup>



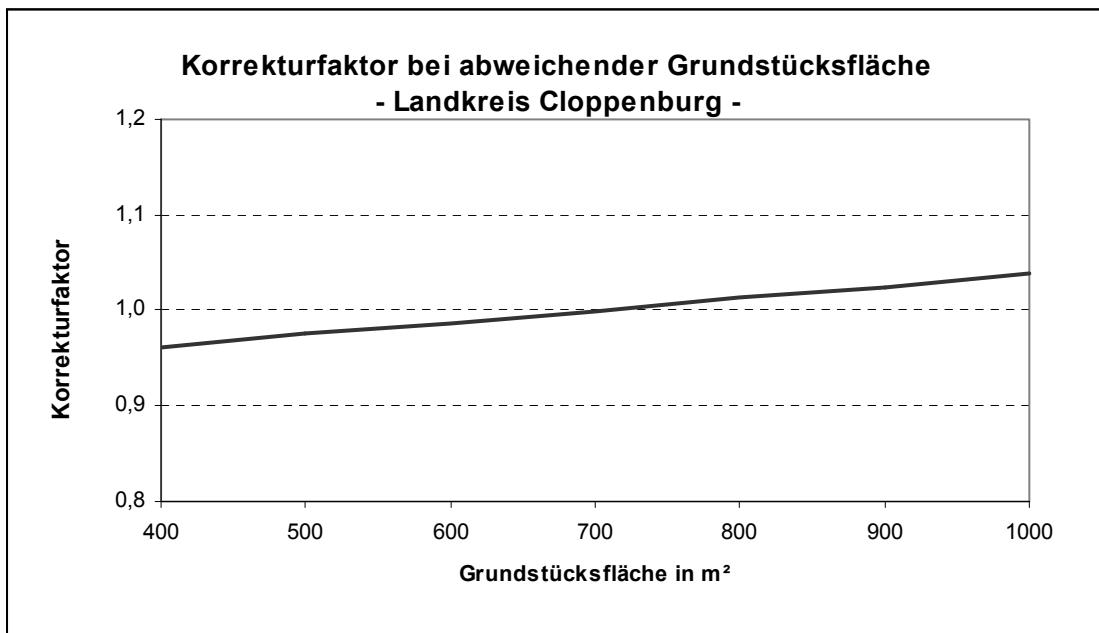
#### Hinweise zur Anwendung

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.

#### Abhängigkeit von der Wohnfläche



#### Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



**Anwendungsbeispiel:**

Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen im Landkreis Cloppenburg überschlägig zu ermitteln:

Bodenrichtwert:	70 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche:	160 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1970	Grundstücksgröße:	900 m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktor (Tabelle) (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	787 €/m <sup>2</sup>		
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,94		
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,02		
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	$787 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 1,02 = \text{rund } 750 \text{ €/m}^2$		
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	$160 \text{ m}^2 \times 750 \text{ €/m}^2 = \text{rund } 120.000 \text{ €}$		

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 (ohne Inseln)	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße (nur in Norden und Hage)
LK Leer (ohne Insel)	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße (nur in der Stadt Leer), Ausstattung (nur in der Stadt Leer), Dachgeschossausbau (nicht Stadt Leer)
LK Wittmund (ohne Inseln)	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Stadt Emden	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
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), Bauahrsklassen, 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
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, Garage
LK Holzminden	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Schaumburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Garage, Keller

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Einflussfaktoren
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
LK Northeim	Lage (zusätzlich Zonen), Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Osterode am Harz	Lage (zusätzlich Zonen), Baujahr (bei Baujahr ab 1946), 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, Grundstücksgröße
LK Osterholz	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Stade	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
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
LK Soltau-Fallingbostel	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, Keller
Stadt Wolfsburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche

## 9.2.4 Erbbaurechte

In Niedersachsen wurden im Jahr 2008 insgesamt 619 (2007: 660) 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 2008 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) 2008 für Ein- und Zweifamilienhäuser in Niedersachsen**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1946 – 1969	194 (166)	1961 (1959)	131 (133)	860,- (885,-)	109.000,- (110.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	103 (99)	1977 (1978)	155 (152)	920,- (1.070,-)	137.000,- (153.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	88 (95)	1991 (1993)	146 (141)	1.130,- (1.130,-)	160.000,- (153.000,-)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	30 (21)	2002 (2001)	141 (141)	1.080,- (1.200,-)	150.000,- (165.000,-)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

#### 9.2.4.2 Vergleichsfaktoren „Erbaurecht/Volleigentum“

Für Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbaurecht 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 Erbaurechte 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	Wohnflächen- preis (€/m <sup>2</sup> )	Boden- richt- wert (€/m <sup>2</sup> )	Rendite (%)
	Mittel	Spanne				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg						
LK Cloppenburg	0,92 *	(0,58 - 1,15)	80 (48 - 96)	800 (520 - 1.220)	50 (30 - 105)	1,57 (0,83 - 2,55)
LK Vechta	0,90 *	(0,45 - 1,16)	68 (44 - 90)	850 (450 - 1.130)	63 (36 - 92)	1,24 (0,15 - 2,53)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln						
LK Hameln- Pyrmont	0,94 *		(41 - 94)		(25 - 150)	
LK Hildesheim	0,86 *		(32 - 94)		(34 - 175)	
LK Schaumburg	0,89 *		(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 Northeim	0,93 *		50 (27 - 87)		173 (18 - 125)	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück						
LK Osnabrück	0,85 **	(0,47 - 1,10)	63 (20 - 94)		77 (18 - 140)	1,44 (0,12 - 5,98)
Stadt Osnabrück	0,80 *	(0,56 - 0,98)	58 (26 - 83)		164 (80 - 240)	1,07 (0,19 - 2,41)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen						
LK Diepholz und LK Nienburg /Weser zusammengefasst	0,79 *	(0,60 - 1,00)	60 (45 - 91)	890 (260 - 1.595)	68 (27 - 140)	0,80 (0,10 - 3,50)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden						
LK Rotenburg (Wümme), LK Soltau- Fallingbostel und LK Verden zusammengefasst	0,80 *	(0,57 - 1,05)	59 (26 - 91)	812 (485 - 1.276)	99 (13 - 180)	1,20 (0,10 - 4,40)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg						
Stadt Wolfsburg	0,85 *				114 (45 - 155)	

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

\*\* = Für den Landkreis Osnabrück wurde eine Abhängigkeit von der Restlaufzeit festgestellt.

### 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 solcher Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Bei derartigen Wertermittlungsfällen wird der Ertragswert benötigt. Einige Gutachterausschüsse haben deshalb aus Verkäufen von vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern 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 Em- den	Einfamilienhäuser	4,0 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Peine	Landkreis Peine	Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 1945	4,9 %
Landkreis Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	Ein- und Zweifamilienhäuser	4,0 %
Stadt Braunschweig	Stadt Braunschweig	Einfamilienhäuser Baujahr nach 1945 Baujahr bis 1945	4,3 % 3,6 %
Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 1945	4,7 %
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**

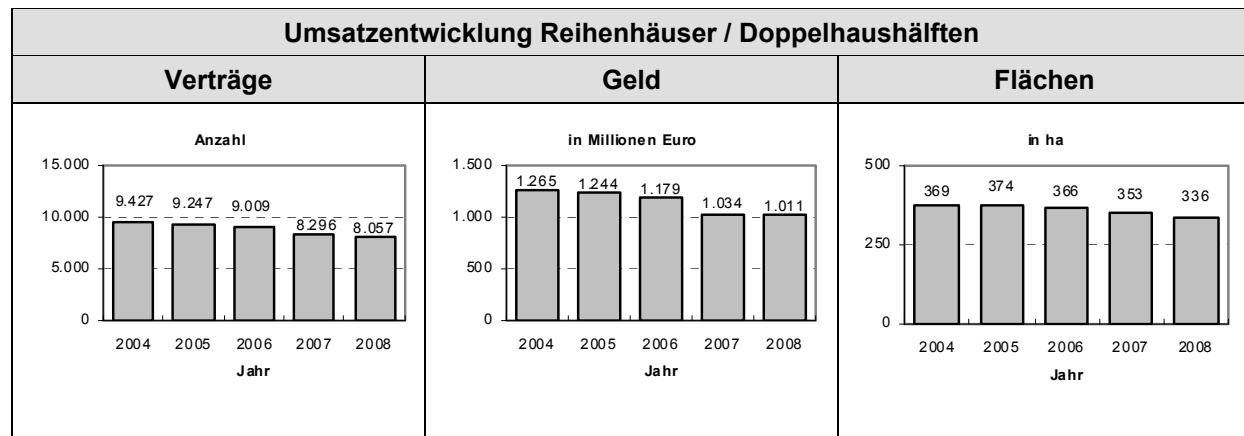
Eine weitere geeignete Größe für die Beschreibung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, 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	15,6
Landkreis Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	Ein- und Zweifamilienhäuser	19,6
Stadt Braunschweig	Stadt Braunschweig	Einfamilienhäuser Baujahr nach 1945 Baujahr bis 1945	18,0 17,1
Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 1945	16,9

### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

In Niedersachsen ist die Anzahl der Verträge für Reihenhäuser und Doppelhaushälften um - 3 % (2007: - 8 %), der Geldumsatz um - 2 % (2007: - 12 %) und der Flächenumsatz um - 5 % (2007: - 4 %) weiter gefallen.

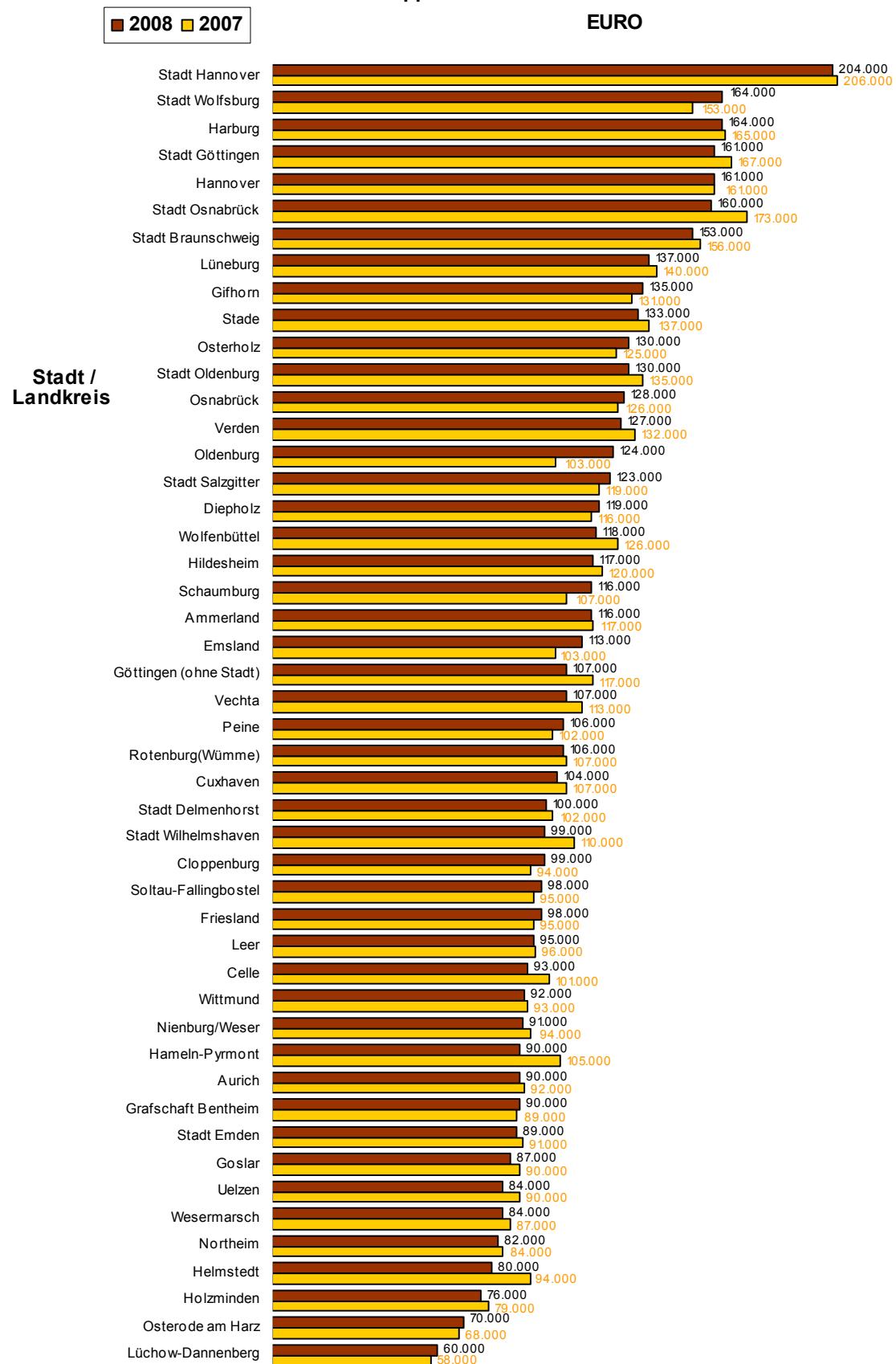


#### 9.3.1 Preisniveau

Die Durchschnittspreise von Einfamilien-Reihenhäusern/-Doppelhaushälften lagen im Jahr 2008 zwischen 60.000 Euro im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 204.000 Euro in der Landeshauptstadt Hannover, für das Land Niedersachsen bei durchschnittlich 127.000 Euro (Vorjahr: 129.000 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 2008 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 Grundstücksmarktindexes (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**

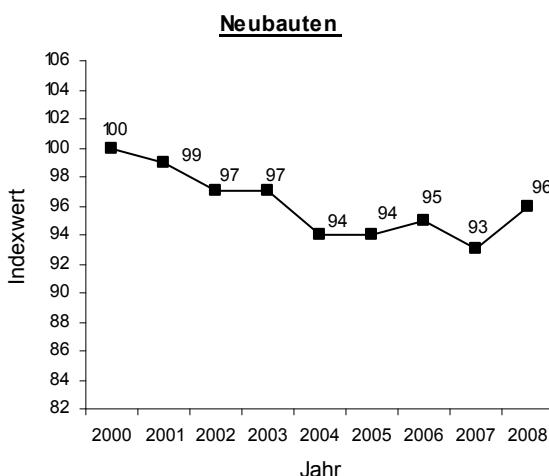
Als Datengrundlage für die Ermittlung dienen alle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung in Niedersachsen registrierten Kauffälle von Reihenhäusern/Doppelhaushälften. Mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) wurden die Kauffälle ab 1998 für jedes Indexjahr getrennt 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.

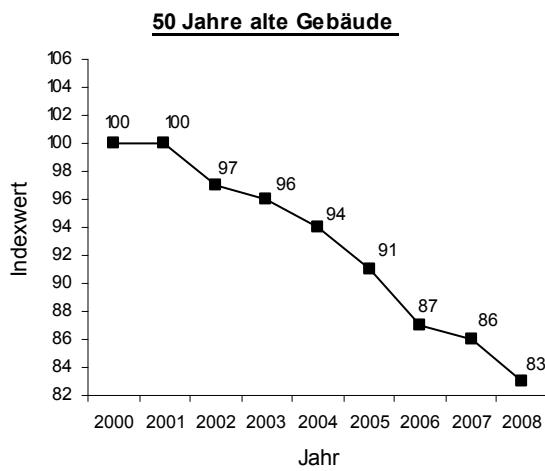
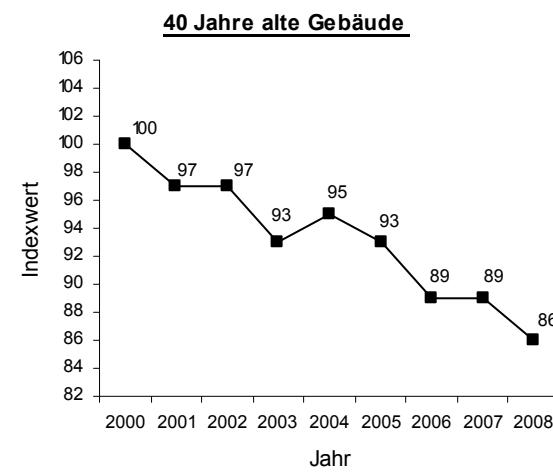
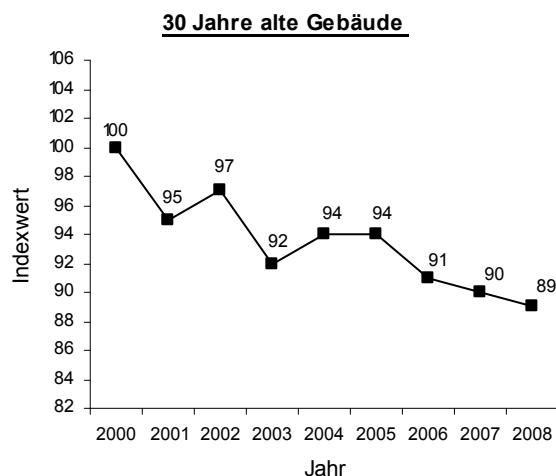
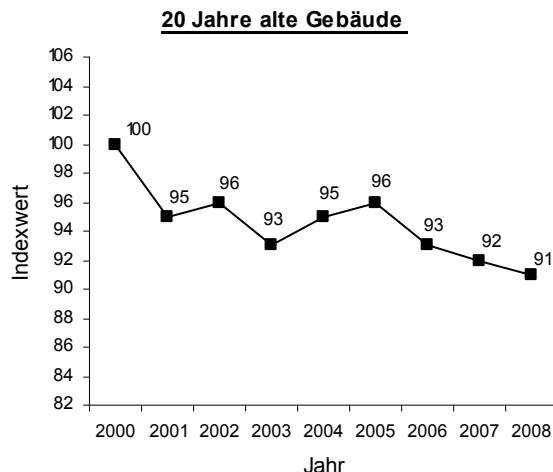
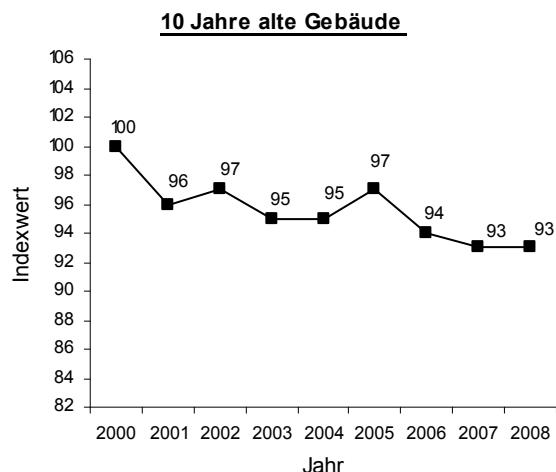
Die für die Indexermittlung herangezogenen Vergleichswerte beziehen sich auf ein(e) durchschnittliches(e) Einfamilien-Reihenhaus-/Doppelhaushälfte in Niedersachsen (Musterhaus) mit folgenden Merkmalen:

110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mittlere Ausstattung, ohne Keller, auf einem Grundstück zur Größe von 340 m<sup>2</sup> zum Bodenrichtwert von 110 €/m<sup>2</sup>.

#### **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 gestiegen sind. Die Preise für 10 Jahre alte Gebäude blieben stabil. Der Preisrückgang bei den 20 Jahre alten oder älteren Gebäuden setzte sich fort.

### 9.3.3 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 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 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 (ohne die Inseln)	NHK 2000	0,80 Ortsfaktoren für Juist 1,9 Norderney 1,4 Baltrum 1,8	12%	Ross	90 Jahre
LK Leer (ohne die Insel)	NHK 2000	0,80 Ortsfaktor für Borkum 1,3	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	0,80	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

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Sachwertver- fahren auf der Basis	Regional- faktoren	Bauneben- kosten	Alterswert- minderung nach	Gesamtnutzungsdauer
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	0,87	16%	Ross	90 Jahre
LK Lüneburg	NHK 2000	0,87	16%	Ross	90 Jahre
LK Uelzen	NHK 2000	0,87	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	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 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- Fallingbostel	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	0,84	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 (ohne Inseln)	Lage (nicht in der Stadt Aurich), Baujahr, Wohnfläche
LK Leer (ohne Insel)	Baujahr, Wohnfläche
LK Wittmund (ohne Inseln/Küste)	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
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, Grundstücksgröße, Ausstattung, Garage, Keller
LK Wolfenbüttel	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Gebäudekonstruktion
Stadt Braunschweig	Lage (Zonen), Bauahrsklassen, 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	Baujahr, Wohnfläche
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln	
LK Hameln-Pyrmont	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Ausstattung, Garage, Keller, regionale Lage
LK Hildesheim	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Garage
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 Emsland	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Grafschaft Bentheim	Lage, Baujahr, Wohnfläche

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Einflussfaktoren
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim	
LK Göttingen	Lage (zusätzlich Zonen bei Baujahr ab 1946), Baujahr (bei Baujahr ab 1946), Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Northeim	Lage (Zonen, zusätzlich bei Baujahr ab 1946), Baujahr (bei Baujahr ab 1946), Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Osterode am Harz	Lage (Zonen, zusätzlich bei Baujahr ab 1946), Baujahr (bei Baujahr ab 1946), Wohnfläche, Grundstücksgröße
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg	
LK Ammerland	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Friesland	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Wesermarsch	Lage, Baujahr, Wohnfläche
Stadt Oldenburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Stadt Wilhelmshaven	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
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, Grundstücksgröße
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-Fallingbostel	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Keller
LK Verden	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
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

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 Reihenhäuser/Doppelhaushälften zu errechnen.

### 9.3.4 Erbbaurechte

In Niedersachsen wurden im Jahr 2008 insgesamt 482 (2007: 488) 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 2008 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) 2008 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Niedersachsen

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	22 (20)	1929 (1932)	110 (115)	740,- (750,-)	86.000,- (88.000,-)
Baujahr 1946 – 1969	211 (176)	1960 (1959)	107 (106)	960,- (990,-)	100.000,- (104.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	41 (35)	1976 (1977)	116 (121)	1.070,- (1.020,-)	123.000,- (116.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	55 (60)	1992 (1992)	123 (121)	1.190,- (1.240,-)	143.000,- (148.000,-)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	15 (17)	2002 (2002)	122 (137)	1.320,- (1.250,-)	160.000,- (162.000,-)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

### 9.3.4.2 Vergleichsfaktoren „Erbaurecht/Volleigentum“

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbaurecht 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 Erbaurechte 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 <sup>2</sup> )	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	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						
Stadt Göttingen	0,88 *		62 (30 - 91)		183 (115 - 220)	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück						
LK Osnabrück	0,83 **	(0,51 - 1,06)	70 (26 - 93)		94 (25 - 135)	2,05 (0,34 - 5,62)
Stadt Osnabrück	0,88 *	(0,61 - 1,10)	54 (27 - 93)		160 (110 - 240)	1,13 (0,31 - 4,49)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen						
LK Diepholz und LK Nienburg/Weser zusammengefasst	0,90 *	(0,60 - 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	0,75 *	(0,54 - 0,97)	52 (37 - 80)	838 (567 - 1.222)	131 (75 - 170)	1,10 (0,10 - 5,00)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg						
Stadt Wolfsburg	0,94 *				121 (56 - 180)	

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

\*\* = Für den Landkreis Osnabrück wurde eine Abhängigkeit von der Restlaufzeit und der Rendite festgestellt.

### 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 solcher 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 Grundstücks marktlage, 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 Grundstücks marktberichten 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 Em- den	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	5,1 %
	Nordkreis	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4,8 %
Landkreis Nienburg /Weser	Stadt Nienburg	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4,6 %
	übriger Landkreis	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4,8 %

### Rohertragsfaktor

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

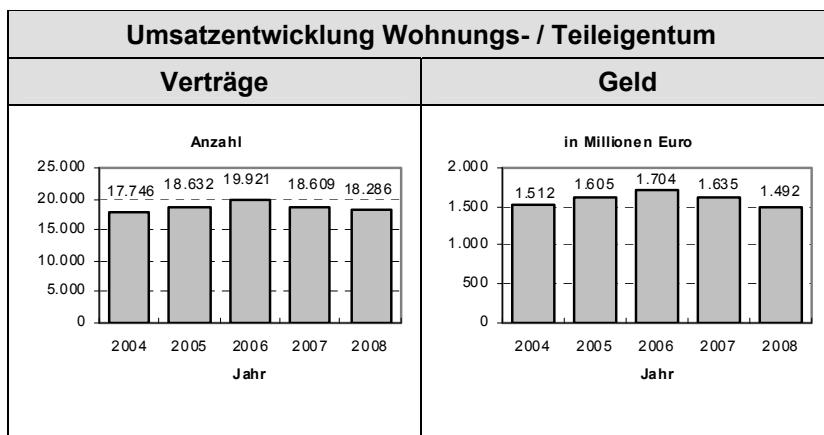
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen hat folgende durchschnittliche Rohertragsfaktoren ermittelt und in seinem Grundstücks marktbericht veröffentlicht:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohertragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	Südkreis	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	14,4
	Nordkreis	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	17,2
Landkreis Nienburg /Weser	Stadt Nienburg	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	17,5
	übriger Landkreis	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	16,9

## 9.4 Wohnungseigentum

In Niedersachsen ist die Anzahl der Verträge von Eigentumswohnungen um - 1 % (2007: - 7 %) leicht gesunken. Ebenso ist der Geldumsatz um - 6 % (2007: - 9 %) gefallen. Die Anzahl der Verträge von Teileigentum (nicht zu Wohnzwecken dienende Räume eines Gebäudes) ging um - 7 % (2007: + 5 %) und der Geldumsatz um - 36 % (2007: + 78 %) zurück. Die Steigerung des Geldumsatzes aus dem Vorjahr von + 78 % resultierte 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 gewesen. In diesem Berichtsjahr wurden nur 2 Großobjekte mit einem Gesamtumsatz von ca. 26 Millionen Euro verkauft. Insbesondere hierdurch und durch die geringere Anzahl der Verträge im Berichtsjahr lässt sich der große Rückgang von - 36 % beim Geldumsatz begründen. 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 2008 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 2005 (2000 bis 2004)	Baujahr 2006 bis 2008 (2005 bis 2007)
in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich					
Landkreis Aurich (ohne Küstenorte und Inseln)					
- (-)	580 (610)	960 (900)	970 (1.120)	1.310 (1.340)	1.460 (1.500)
Landkreis Leer (ohne Borkum)					
830 (610)	- (830)	930 (860)	1.040 (1.040)	1.300 (1.440)	1.710 (1.870)
Landkreis Wittmund (ohne Küstenorte und Inseln)					
- (-)	- (-)	1.060 (870)	1.060 (1.050)	- (1.840)	1.490 (1.590)
Stadt Emden					
840 (840)	830 (830)	770 (670)	1.150 (1.260)	- (1.840)	1.560 (1.370)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig					
Landkreis Goslar					
470 (740)	470 (540)	520 (580)	750 (860)	1.570 (1.070)	2.320 (2.530)
Landkreis Peine					
730 (720)	690 (710)	730 (730)	1.010 (1.030)	1.180 (1.350)	1.330 (1.270)
Landkreis Wolfenbüttel					
810 (990)	660 (750)	790 (820)	1.150 (1.120)	- (1.260)	1.740 (1.900)
Stadt Braunschweig					
1.110 (1.130)	890 (900)	1.000 (950)	1.100 (1.110)	1.630 (1.640)	1.780 (1.720)
Stadt Salzgitter					
920 (660)	630 (670)	790 (790)	1.140 (1.200)	1.280 (1.410)	1.450 (1.330)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg					
Landkreis Cloppenburg					
- (-)	- (-)	770 (820)	920 (950)	1.130 (1.260)	1.480 (1.390)
Landkreis Oldenburg					
730 (-)	820 (760)	850 (890)	1.050 (1.140)	1.100 (1.090)	1.420 (1.350)
Landkreis Vechta					
- (-)	640 (680)	750 (700)	1.090 (1.160)	1.170 (-)	1.450 (1.490)
Stadt Delmenhorst					
610 (560)	530 (630)	570 (810)	980 (1.050)	1.040 (1.250)	1.400 (1.430)

Baujahr bis 1945	Baujahr 1946 bis 1969	Baujahr 1970 bis 1984	Baujahr 1985 bis 1999	Baujahr 2000 bis 2005 (2000 bis 2004)	Baujahr 2006 bis 2008 (2005 bis 2007)
in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln					
Landkreis Hameln - Pyrmont					
630 (-)	590 (550)	760 (680)	900 (960)	1.500 (-)	1.860 (1.580)
Landkreis Hildesheim					
890 (940)	930 (970)	860 (920)	1.040 (1.080)	1.540 (1.250)	1.930 (1.570)
Landkreis Holzminden					
- (360)	450 (450)	620 (600)	1.020 (900)	- (-)	- (-)
Landkreis Schaumburg					
780 (700)	610 (630)	670 (790)	1.080 (1.030)	1.540 (1.230)	1.760 (1.830)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover					
Region Hannover (ohne die Stadt Hannover)					
570 (670)	890 (840)	850 (880)	1.300 (1.330)	1.540 (1.440)	1.860 (1.840)
Stadt Hannover					
1.320 (1.290)	1.040 (1.100)	1.110 (1.060)	1.490 (1.430)	2.080 (1.780)	2.460 (2.600)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg					
Landkreis Harburg					
1.330 (1.150)	1.030 (1.200)	1.020 (940)	1.330 (1.400)	1.700 (1.880)	2.050 (1.970)
Landkreis Lüchow - Dannenberg					
- (-)	520 (610)	640 (520)	800 (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüneburg					
1.330 (1.300)	1.000 (1.130)	980 (980)	1.330 (1.220)	1.920 (1.670)	2.070 (2.010)
Landkreis Uelzen					
920 (-)	700 (670)	760 (830)	1.020 (990)	1.190 (-)	- (-)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen					
Landkreis Emsland					
- (-)	570 (420)	720 (810)	950 (930)	1.390 (1.290)	1.340 (1.470)
Landkreis Grafschaft Bentheim					
920 (1.120)	690 (570)	770 (820)	1.150 (1.200)	1.440 (1.490)	1.350 (1.320)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim					
Landkreis Göttingen (ohne Stadt Göttingen)					
500 (700)	590 (810)	710 (810)	980 (990)	- (-)	- (1.600)

Baujahr bis 1945	Baujahr 1946 bis 1969	Baujahr 1970 bis 1984	Baujahr 1985 bis 1999	Baujahr 2000 bis 2005 (2000 bis 2004)	Baujahr 2006 bis 2008 (2005 bis 2007)
in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>
Landkreis Northeim					
350 (610)	540 (670)	730 (660)	940 (1.040)	1.370 (-)	- (1.630)
Landkreis Osterode am Harz					
570 (550)	500 (510)	530 (520)	790 (840)	- (-)	- (-)
Stadt Göttingen					
1.390 (1.340)	1.010 (1.120)	870 (890)	1.050 (1.210)	1.610 (2.010)	2.040 (2.010)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg					
Landkreis Ammerland					
- (-)	790 (870)	960 (1.030)	1.240 (1.070)	1.460 (1.530)	1.870 (1.890)
Landkreis Friesland (ohne Ferienwohnungen auf der Insel Wangerooge, aus dem Wangerland und aus Dangast)					
500 (580)	720 (700)	970 (1.090)	1.170 (1.200)	1.380 (1.270)	1.520 (1.810)
Landkreis Wesermarsch (ohne Ferienwohnungen)					
510 (-)	600 (960)	700 (750)	950 (1.010)	1.340 (-)	1.800 (-)
Stadt Oldenburg					
1.240** (1.710**)	940 (870)	970 (960)	980 (1.040)	- (-)	1.910 (1.880)
Stadt Wilhelmshaven					
510**** (470****)	650 (670)	780 (870)	1.520 (1.470)	- (-)	2.290 (1.970)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück					
Landkreis Osnabrück					
740* (-)	570 (590)	800 (840)	1.050 (940)	1.400 (-)	1.680 (2.060)
Stadt Osnabrück					
460 - 3030* (530 - 2.730*)	780 (690)	960 (970)	1.020 (1.070)	1.620 (1.480)	1.790 (1.970)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf					
Landkreis Cuxhaven					
1.300* (1.420*)	760 (890)	860 (800)	1.200 (1.360)	1.600 (1.430)	2.090 (1.970)
Landkreis Osterholz					
(-)	950**** (720***)	870**** (910***)	1.180 (1.100)	1.470 (-)	1.500 (1.570)
Landkreis Stade					
1.170* (1.180*)	850 (810)	820 (1.010)	1.300 (1.300)	1.570 (1.600)	2.080 (1.850)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen					
Landkreis Diepholz					
900 (670)	960 (760)	790 (900)	1.110 (1.140)	1.460 (1.460)	1.570 (1.570)

Baujahr bis 1945	Baujahr 1946 bis 1969	Baujahr 1970 bis 1984	Baujahr 1985 bis 1999	Baujahr 2000 bis 2005 (2000 bis 2004)	Baujahr 2006 bis 2008 (2005 bis 2007)
in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Nienburg</b>					
520 (590)	740 (800)	670 (770)	1.070 (1.020)	1.340 (-)	1.810 (1.530)
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden</b>					
<b>Landkreis Rotenburg (Wümme)</b>					
- (-)	530 (670)	830 (710)	1.070 (1.050)	1.020 (-)	1.340 (1.440)
<b>Landkreis Soltau - Fallingbostel</b>					
490 (-)	540 (500)	590 (610)	830 (970)	1.090 (1.130)	1.520 (1.220)
<b>Landkreis Verden</b>					
640 (800)	680 (670)	760 (880)	1.130 (1.130)	1.380 (1.220)	1.530 (1.910)
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg</b>					
<b>Landkreis Celle</b>					
800 (870)	640 (740)	720 (770)	1.070 (1.090)	- (1.460)	- (-)
<b>Landkreis Gifhorn</b>					
- (780)	840 (890)	880 (840)	1.170 (1.160)	1.550 (-)	1.310 (1.130)
<b>Landkreis Helmstedt</b>					
690 (-)	640 (650)	670 (710)	900 (1.130)	1.100 (-)	- (-)
<b>Stadt Wolfsburg</b>					
1.120 (1.120)	960 (930)	890 (1.040)	1.270 (1.250)	1.630 (1.420)	1.950 (1.650)

\* = je nach dem Modernisierungsgrad

\*\* = inkl. sanierte Wohnungen in guter Lage

\*\*\* = ohne Kauffälle aus Sanierungsgebiet „soziale Stadt“ (Osterholz-Scharmbeck) und vergleichbaren Gebieten (Osterholz-Scharmbeck, 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 Grundstücksmarktindexes (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.

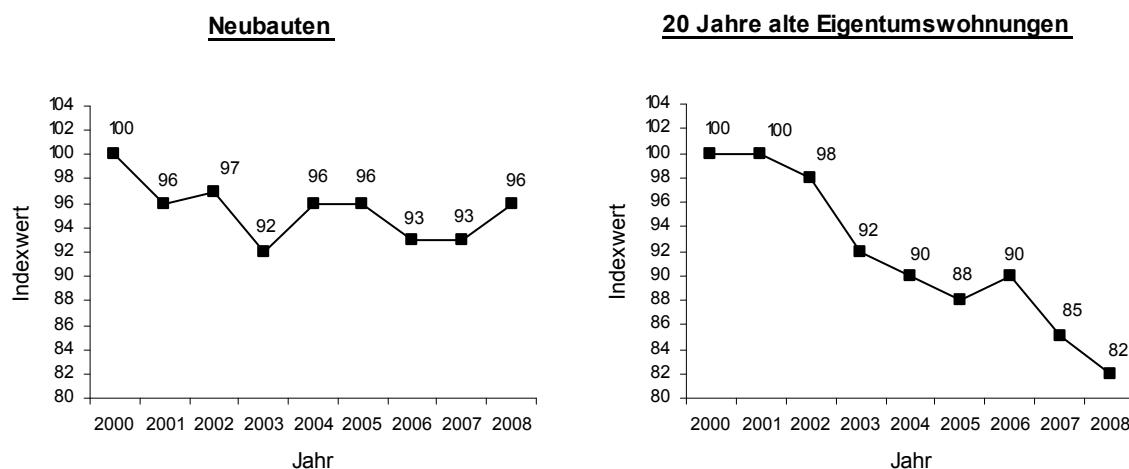
#### **Niedersächsischer Immobilienindex (NIDEX) für Eigentumswohnungen**

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück mit dem Bodenrichtwert von 100 €/m<sup>2</sup>.

#### **NIDEX für Eigentumswohnungen : Basisjahr 2000 = Indexwert 100**



Die Grafiken zeigen, dass die Preise für Neubauten wieder auf den Stand der Jahre 2004 und 2005 angestiegen sind. Bei den älteren Wohnungen setzte sich der langfristig rückläufige Trend fort.

#### 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 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, Wohnfläche Auf der Insel Juist: Baujahr
LK Leer	Lage (nur in der Stadt Leer), Baujahr, Wohnfläche Auf der Insel Borkum: Baujahr, Wohnfläche, Ortszentrum der Stadt 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, Anzahl der Wohnungen
LK Wolfenbüttel	Lage, Baujahr, Vermietung
Stadt Braunschweig	Lage (Zonen), Bauahrsklassen, Wohnfläche
Stadt Salzgitter	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Anzahl der Wohnungen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg	
LK Cloppenburg	Lage, 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/Stellplatz, Vermietung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg	
LK Harburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Anzahl der Vollgeschosse, regionale Lage
LK Lüchow-Dannenberg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, regionale Lage
LK Lüneburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Anzahl der Vollgeschosse, Entfernung z. Zentrum Lüneburg
LK Uelzen	Lage, Baujahr, Wohnfläche, regionale Lage

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Einflussfaktoren
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 und die Randgemeinden Boven- den, Eddigehausen und Rosdorf)	Lage (nicht in der Stadt Hann. Münden, Zonen in der Stadt Göttingen und den Randgemeinden bei Baujahr vor 1946), Baujahr (bei Baujahr ab 1946)
LK Northeim	Lage (zusätzlich Zonen), Baujahr
LK Osterode am Harz	Lage (Zonen), Baujahr
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg	
LK Ammerland	Lage, Baujahr, Wohnfläche, regionale Lage
LK Friesland	Lage, Baujahr, Wohnfläche, regionale Lage
LK Wesermarsch	Lage, Baujahr, Wohnfläche, regionale Lage
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 Cuxhaven (ohne Kurlagen)	Lage, Baujahr, Wohnfläche
LK Osterholz	Lage, Baujahr
LK Stade	Lage, Baujahr
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)	Lage, Baujahr, Wohnfläche
LK Soltau-Fallingbostel	Lage, Baujahr, Wohnfläche
LK Verden	Lage, Baujahr
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg	
LK Celle (nur Stadt 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 2008 insgesamt 786 (2007: 717) Eigentumswohnungen (Wohnungs-erbbaurechte) aus Objekten, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, veräußert.

##### 9.4.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen verschiedener Altersgruppen aus Objekten, die auf einem Erbbaurechtsgrundstück stehen, sind 2008 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 2008 für Wohnungserbbaurechte in Niedersachsen

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	17 (-)	1928 (-)	70 (-)	650,- (-)	41.000,- (-)
Baujahr 1946 – 1969	207 (175)	1962 (1962)	66 (67)	740,- (770,-)	50.000,- (54.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	133 (157)	1974 (1973)	74 (74)	780,- (790,-)	58.000,- (61.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	53 (58)	1992 (1991)	77 (63)	1.080,- (1.050,-)	81.000,- (67.000,-)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

#### 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	6,0 %
Landkreis Nienburg /Weser	Landkreis Nienburg /Weser	Eigentumswohnung	6,5 %

##### Rohertragsfaktor

Eine weitere geeignete Größe für die Beschreibung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokerntmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokerntmiete 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	16,4
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	Landkreis Diepholz	Eigentumswohnung	14,0
Landkreis Nienburg /Weser	Landkreis Nienburg /Weser	Eigentumswohnung	13,4

## 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 2008 insgesamt 1.301-mal Teileigentum veräußert worden (- 7 % gegenüber dem Vorjahr), davon allein 392-mal in der Region Hannover.

Nachstehend werden die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Durchschnittspreise dargestellt.

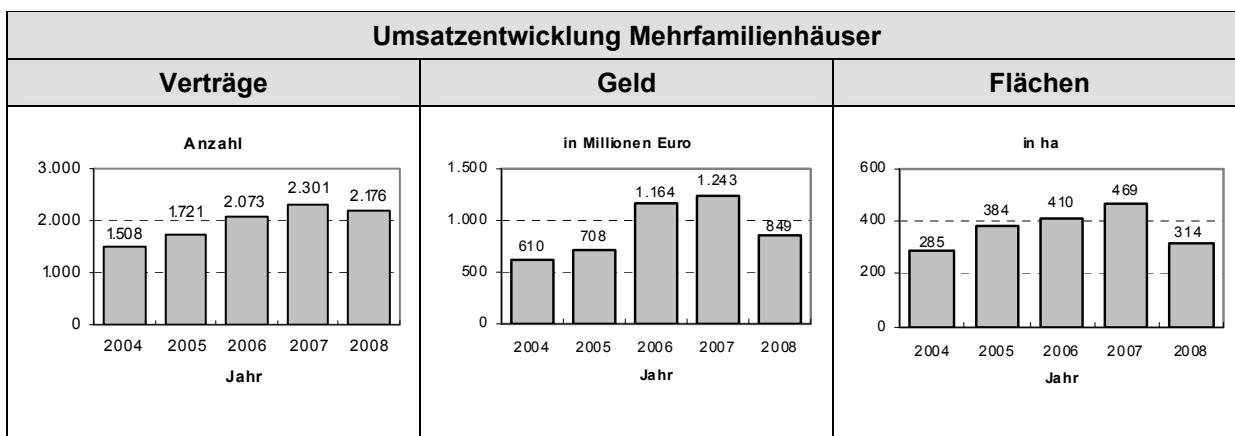
### Durchschnittspreise für Teileigentum

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Gewerbliche Objekte	Tiefgarage	PKW - Stellplatz	Garage
	in €/m <sup>2</sup>	in €	in €	in €
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich				
LK Leer		15.500		
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig				
LK Goslar		Neubauten 15.000 sonst 5.100	1.200	Neubauten 15.000 sonst 4.500
LK Wolfenbüttel		7.500 - 11.000		3.000 - 10.000
Stadt Braunschweig	750	12.500	3.000	7.000
Stadt Salzgitter				7.000
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg				
LK Oldenburg	780		2.000	
LK Vechta	850	4.000		
Stadt Delmenhorst	920			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln				
LK Hameln-Pyrmont		6.000		5.000
LK Hildesheim		5.000	2.500 - 3.000	5.000
LK Schaumburg	1.040	8.000	2.000	5.500
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover				
Region Hannover (o. Stadt Hannover) / Stadt Hannover		5.200 / 6.100		7.000 / 8.000
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen				
LK Grafschaft Bentheim		10.000		6.000
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim				
Stadt Göttingen			2.500	6.000
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg				
Stadt Oldenburg	1.080	11.500		Baujahr bis 2005 6.600
Stadt Wilhelmshaven	410	6.400 - 11.500		Neubau 10.850 sonst 5.400

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Gewerbliche Objekte	Tiefgarage	PKW - Stellplatz	Garage
	in €/m <sup>2</sup>	in €	in €	in €
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück				
LK Osnabrück	1.140			2.900
Stadt Osnabrück	860	9.100		4.300
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf				
LK Cuxhaven		10.500		6.000
LK Osterholz				3.900
LK Stade		9.800		6.400
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen				
LK Diepholz	1.320			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden				
LK Soltau-Fallingbostel				5.800
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg				
LK Gifhorn				3.800
LK Helmstedt				4.800

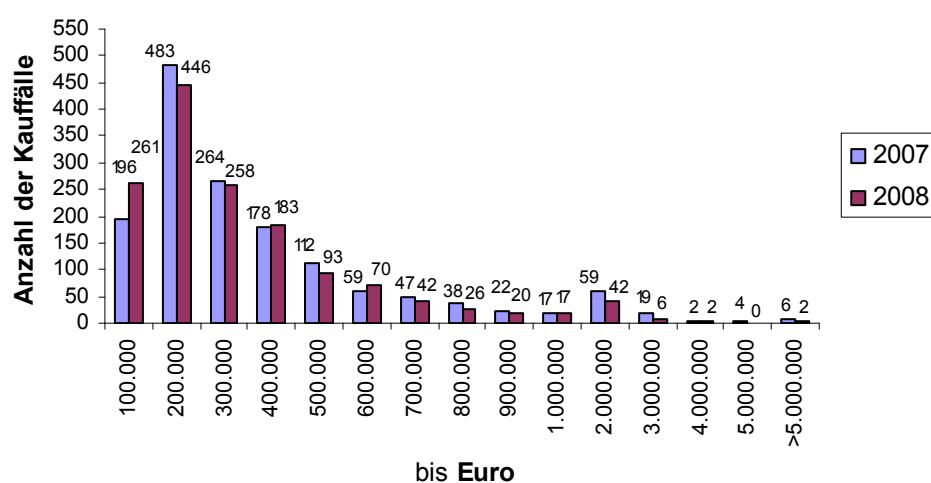
## 9.6 Mehrfamilienhäuser

Auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser ging der Umsatz bei den Verträgen nach 3 Jahren der Steigerung erstmals wieder um - 5 % (2007: + 11 %) zurück. Der Geldumsatz fiel um - 32 % (2007: + 7 %) sogar unter das Niveau von 2006. Wurden im Jahr 2007 noch 210 Kaufverträge über 1 Million Euro abgeschlossen, so waren es im Jahr 2008 nur noch 121 Verträge. Auch die unter Kapitel 9.6.1 dargestellte Grafik der Preisspannen für Mehrfamilienhäuser zeigt, dass in den höheren Preisklassen im Jahre 2008 weniger Kauffälle als im Jahr 2007 vorlagen, wobei der Anteil von Objekten aus Großinvestitionen / Portfolioverkäufen von 36 % im Vorjahr auf 10 % im Berichtsjahr zurück ging. Dies zeigt, dass das Interesse größerer Investorengruppen an Mehrfamilienhäusern nachgelassen hat.



### 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 10% (im Vorjahr 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 132) ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus dem Jahr 2008 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 297 Kauffälle (132 Land und 165 Stadt) von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	132	165
Lage (Bodenrichtwert)	19 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	32 €/m <sup>2</sup> - 400 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	75 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	140 m <sup>2</sup> - 983 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup> - 992 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	380 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 2008	1900 - 1997
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 80 Jahre	30 Jahre - 69 Jahre
Durchschnitt	46 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,57 €/m <sup>2</sup> - 7,56 €/m <sup>2</sup>	2,92 €/m <sup>2</sup> - 7,72 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	4,53 €/m <sup>2</sup>	5,17 €/m <sup>2</sup>

### Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2008 folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser:

<b>Ländlicher Raum</b>	<b>6,7 %</b>
<b>Großstädte und Großstadtrandlagen</b>	<b>6,1 %</b>

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 Wohnfläche der höchste Einfluss, gefolgt von den Merkmalen Restnutzungsdauer 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	

Festzustellen ist, dass die Spannen für die Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren vergleichsweise groß sind und die Bestimmtheitsmaße relativ gering. Dies ist ein Hinweis darauf, dass das Investitionsverhalten auf dem Sektor der Mehrfamilienhäuser nicht ausschließlich auf der Grundlage messbarer wirtschaftlicher Erwägungen erfolgt.

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	6,7 % *
Landkreis Leer	Landkreis Leer	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Landkreis Wittmund	Landkreis Wittmund	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Stadt Emden	Stadt Emden	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Goslar	Landkreis Goslar	Mehrfamilienhäuser	6,9 %

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Landkreis Peine	Landkreis Peine	Mehrfamilienhäuser	6,3 %
Landkreis Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	Mehrfamilienhäuser	7,2 %
Stadt Braunschweig	Stadt Braunschweig	Mehrfamilienhäuser Baujahr nach 1945 Baujahr bis 1945	6,4 % 5,6 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg			
Landkreise Cloppenburg Oldenburg, Vechta und Stadt Delmenhorst zusammengefasst	Landkreise Cloppenburg Oldenburg, Vechta und Stadt Delmenhorst	Mehrfamilienhäuser	6,3 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln			
Landkreis Hameln- Pyrmont	Landkreis Hameln- Pyrmont	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Landkreis Hildesheim	Stadt Hildesheim	Mehrfamilienhäuser	6,5 %
	übriger Landkreis	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Landkreis Holzminden	Landkreis Holzminden	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Landkreis Schaumburg	Landkreis Schaumburg	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover			
Region Hannover	Region Hannover	Mehrfamilienhäuser	5,6 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg			
Landkreis Harburg	Landkreis Harburg	Mehrfamilienhäuser	7,0 %
Landkreis Lüchow- Dannenberg	Landkreis Lüchow- Dannenberg	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Landkreis Lüneburg	Landkreis Lüneburg	Mehrfamilienhäuser	5,9 %
Landkreis Uelzen	Landkreis Uelzen	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen			
Landkreis Emsland	Landkreis Emsland	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Landkreis Grafschaft Bentheim	Landkreis Grafschaft Bentheim	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim			
Landkreis Göttingen	Stadt Göttingen mit den Ortslagen Rosdorf und Bovenden	Mehrfamilienhäuser	6,1 % *
	übriger Landkreis	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Landkreis Northeim	Landkreis Northeim	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Landkreis Osterode am Harz	Landkreis Osterode am Harz	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg			
Landkreis Ammerland	Landkreis Ammerland	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Landkreis Friesland	Landkreis Friesland	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Landkreis Wesermarsch	Landkreis Wesermarsch	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Stadt Oldenburg	Stadt Oldenburg	Mehrfamilienhäuser	5,2 %
Stadt Wilhelmshaven	Stadt Wilhelmshaven	Mehrfamilienhäuser	6,0 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück			
Landkreis Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Mehrfamilienhäuser	7,4 %
Stadt Osnabrück	Stadt Osnabrück	Mehrfamilienhäuser	6,2 %

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf			
Landkreis Cuxhaven	Landkreis Cuxhaven	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Landkreis Osterholz	Landkreis Osterholz	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Landkreis Stade	Landkreis Stade	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	ländlicher Raum	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
	Großstadtrandlage	Mehrfamilienhäuser	6,1 % *
Landkreis Nienburg /Weser	Landkreis Nienburg /Weser	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden			
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Landkreis Rotenburg (Wümme)	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Landkreis Soltau- Fallingbostel	Landkreis Soltau- Fallingbostel	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
Landkreis Verden	ländlicher Raum	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *
	Großstadtrandlage	Mehrfamilienhäuser	6,1 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg			
Landkreis Celle	Landkreis Celle	Mehrfamilienhäuser	6,8 %
Landkreis Gifhorn	Landkreis Gifhorn	Mehrfamilienhäuser	6,6 %
Landkreis Helmstedt	Landkreis Helmstedt	Mehrfamilienhäuser	6,7 % *

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

## 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.

## Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2008 die folgenden durchschnittlichen Rohertragsfaktoren:

<b>Ländlicher Raum</b>	<b>11,0</b>
<b>Großstädte und Großstadtrandlagen</b>	<b>11,3</b>

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

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

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohertragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich			
Landkreis Aurich	Landkreis Aurich	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
Landkreis Leer	Landkreis Leer	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
Landkreis Wittmund	Landkreis Wittmund	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
Stadt Emden	Stadt Emden	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Peine	Landkreis Peine	Mehrfamilienhäuser	10,4
Landkreis Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	Mehrfamilienhäuser	10,0
Stadt Braunschweig	Stadt Braunschweig	Mehrfamilienhäuser Baujahr nach 1945 Baujahr bis 1945	11,6 11,1
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg			
Landkreise Cloppenburg Oldenburg, Vechta und Stadt Delmenhorst zusammengefasst	Landkreise Cloppenburg Oldenburg, Vechta und Stadt Delmenhorst	Mehrfamilienhäuser	11,3
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln			
Landkreis Hameln- Pyrmont	Landkreis Hameln- Pyrmont	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
Landkreis Hildesheim	Landkreis Hildesheim	Mehrfamilienhäuser	10,8
Landkreis Holzminden	Landkreis Holzminden	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
Landkreis Schaumburg	Landkreis Schaumburg	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover			
Region Hannover	Region Hannover	Mehrfamilienhäuser	11,5
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg			
Landkreis Harburg	Landkreis Harburg	Mehrfamilienhäuser	11,3
Landkreis Lüneburg	Landkreis Lüneburg	Mehrfamilienhäuser	12,0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen			
Landkreis Emsland	Landkreis Emsland	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
Landkreis Grafschaft Bentheim	Landkreis Grafschaft Bentheim	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim			
Landkreis Göttingen	Stadt Göttingen mit den Ortslagen Rosdorf und Bovenden	Mehrfamilienhäuser	11,3 *
	übriger Landkreis	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
Landkreis Northeim	Landkreis Northeim	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
Landkreis Osterode am Harz	Landkreis Osterode am Harz	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg			
Landkreis Ammerland	Landkreis Ammerland	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
Landkreis Friesland	Landkreis Friesland	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
Landkreis Wesermarsch	Landkreis Wesermarsch	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
Stadt Oldenburg	Stadt Oldenburg	Mehrfamilienhäuser	13,9
Stadt Wilhelmshaven	Stadt Wilhelmshaven	Mehrfamilienhäuser	10,5

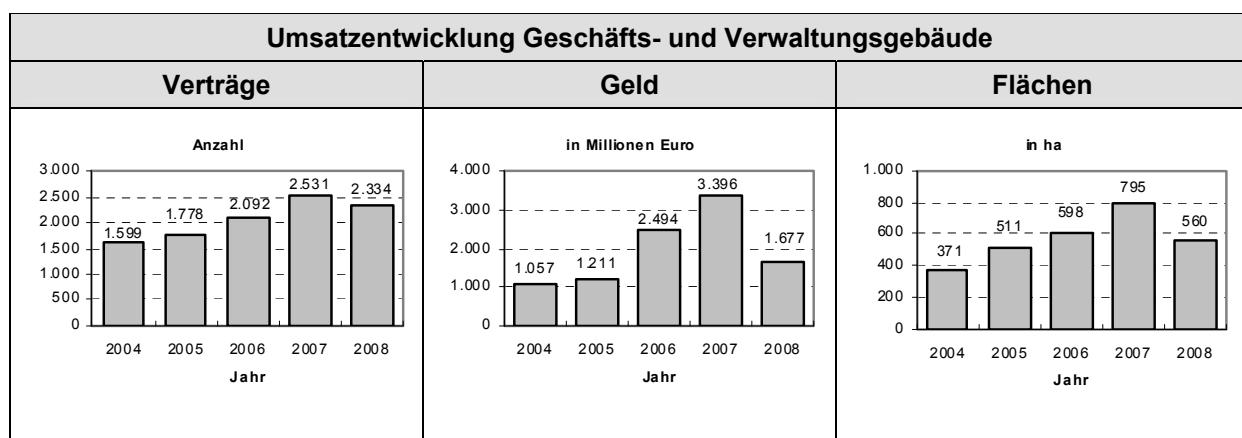
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohertragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück			
Landkreis Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Mehrfamilienhäuser	11,5
Stadt Osnabrück	Stadt Osnabrück	Mehrfamilienhäuser	12,2
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf			
Landkreis Cuxhaven	Landkreis Cuxhaven	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
Landkreis Osterholz	Landkreis Osterholz	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
Landkreis Stade	Landkreis Stade	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	ländlicher Raum	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
	Großstadtrandlage	Mehrfamilienhäuser	11,3 *
Landkreis Nienburg /Weser	Landkreis Nienburg /Weser	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden			
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Landkreis Rotenburg (Wümme)	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
Landkreis Soltau- Fallingbostel	Landkreis Soltau- Fallingbostel	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
Landkreis Verden	ländlicher Raum	Mehrfamilienhäuser	11,0 *
	Großstadtrandlage	Mehrfamilienhäuser	11,3 *

\* = 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.

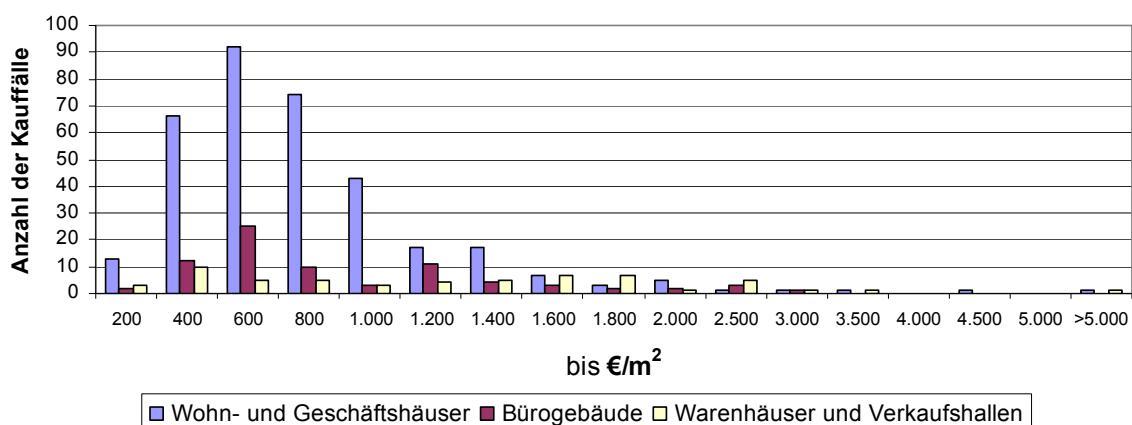
Im Berichtsjahr ist ein Rückgang der Vertragsumsätze von - 8 % (2007: + 21 %) zu verzeichnen. Der Geldumsatz ist im Berichtsjahr nach den extremen Zuwächsen von + 36 % im Jahr 2007 und + 106 % im Jahr 2006 um - 51 % gefallen. Der extrem hohe Geldumsatz der Jahre 2006 und 2007 resultierte aus den Mehrverkäufen größerer einzelner Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, insbesondere Bürogebäude, Warenhäuser und Verkaufshallen, sowie Paketverkäufen von Gesellschaften an Großanleger. Wurden in 2007 alleine 137 Kauffälle mit einem Kaufpreis über 5 Millionen Euro und einem Umsatz von ca. 1.760 Millionen Euro registriert (ca. 52 % des Gesamtumsatzes), so waren es im Jahr 2008 in dieser Preiskategorie nur noch 58 Kauffälle mit einem Geldumsatz von ca. 626 Millionen Euro, das sind 37 % des Gesamtumsatzes. Bei allen Teilmärkten ist insgesamt ein starker Rückgang beim Geldumsatz zu beobachten. Er liegt zwischen - 41 % bei den Objekten mit mehreren Nutzungen und - 67 % bei den Verkaufshallen. (siehe auch Kapitel 4.4)



### 9.7.1 Preisniveau

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

Eine landesweite Aussage zum Preisniveau kann der nachfolgenden Grafik, die die Verteilung der Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> 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 141) ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2006 bis 2008 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 149 Kauffälle (75 Land und 74 Stadt) von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	75	74
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> - 390 €/m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup> - 770 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	130 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	100 m <sup>2</sup> - 1200 m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup> - 1197 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	470 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 1998	1900 - 1992
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 72 Jahre	30 Jahre - 75 Jahre
Durchschnitt	43 Jahre	42 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,03 €/m <sup>2</sup> - 9,50 €/m <sup>2</sup>	3,00 €/m <sup>2</sup> - 10,47 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	5,00 €/m <sup>2</sup>	5,66 €/m <sup>2</sup>
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 76 %	20 % - 79 %
Durchschnitt	43 %	38 %

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

#### Wohn- und Geschäftshäuser

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

**Liegenschaftzinssatz für Warenhäuser und Verkaufshallen**

Der Auswertung liegen 34 Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	<b>Land Niedersachsen</b>
Anzahl der Erwerbsvorgänge	34
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 205 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	70 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	802 m <sup>2</sup> - 1800 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	1200 m <sup>2</sup>
Baujahr	1966 - 2007
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	4,95 €/m <sup>2</sup> - 13,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	9,67 €/m <sup>2</sup>
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	100 %

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

**Warenhäuser und Verkaufshallen**      **6,2 %**

**Liegenschaftzinssatz für Bürogebäude**

Der Auswertung liegen 28 Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	<b>Land Niedersachsen</b>
Anzahl der Erwerbsvorgänge	28
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> - 650 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	280 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	120 m <sup>2</sup> - 3232 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	1350 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 1998
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 75 Jahre
Durchschnitt	50 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,83 €/m <sup>2</sup> - 15,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	7,58 €/m <sup>2</sup>
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	96 % - 100 %
Durchschnitt	100 %

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

**Liegenschaftzinssatz für Bürogebäude**      **7,5 %**

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

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich			
Landkreis Aurich	Landkreis Aurich	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,2 % *
		Bürogebäude	7,5 % *
Landkreis Leer	Landkreis Leer	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,2 % *
		Bürogebäude	7,5 % *
Landkreis Wittmund	Landkreis Wittmund	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,2 % *
		Bürogebäude	7,5 % *
Stadt Emden	Stadt Emden	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,2 % *
		Bürogebäude	7,5 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Peine	Landkreis Peine	Geschäftshäuser	6,0 - 7,0 %
Stadt Braunschweig	Innenstadt	Geschäfte Baujahr vor 1945	5,5 %
		Baujahr ab 1945	6,3 %
		Verwaltung Baujahr vor 1945	4,8 %
		Baujahr ab 1945	6,4 %
	Außenbereich	Geschäfte Baujahr vor 1945	5,7 %
		Baujahr ab 1945	6,8 %
		Verwaltung Baujahr vor 1945	5,6 %
		Baujahr ab 1945	7,1 %
Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	Geschäfte Baujahr vor 1945	5,5 %
		Baujahr ab 1945	6,4 %
		Verwaltung Baujahr vor 1945	5,1 %
		Baujahr ab 1945	6,7 %
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	7,0 %
		Verkaufshallen	5,1 %
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	7,5 % *
	Großstadtrandlage	Wohn- und Geschäftshäuser	6,8 % *
Landkreis Lüchow- Dannenberg	Landkreis Lüchow- Dannenberg	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
Landkreis Lüneburg	ländlicher Raum	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
	Großstadtrandlage	Wohn- und Geschäftshäuser	6,8 % *
Landkreis Uelzen	Landkreis Uelzen	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen			
Landkreis Emsland	Landkreis Emsland	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,2 % *
		Bürogebäude	7,5 % *
Landkreis Grafschaft Bentheim	Landkreis Grafschaft Bentheim	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,2 % *
		Bürogebäude	7,5 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim			
Landkreis Göttingen	Innenstadt Göttingen	Wohn- und Geschäftshäuser	6,5 - 7,5 %
	Stadt Göttingen ohne Innenstadt	Wohn- und Geschäftshäuser	6,8 % *
	übriger Landkreis	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
	Landkreis Göttingen	Warenhäuser und Verkaufshallen	6,2 % *

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
		Bürogebäude	7,5 % *
Landkreis Northeim	Landkreis Northeim	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,2 % *
		Bürogebäude	7,5 % *
Landkreis Osterode am Harz	Landkreis Osterode am Harz	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,2 % *
		Bürogebäude	7,5 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg			
Landkreis Ammerland	Landkreis Ammerland	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
Landkreis Friesland	Landkreis Friesland	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
Landkreis Wesermarsch	Landkreis Wesermarsch	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
Stadt Oldenburg	ohne Innenstadt	Wohn- und Geschäftshäuser	6,5 %
	Innenstadt	Wohn- und Geschäftshäuser	5,8 %
Stadt Wilhelmshaven	Stadt Wilhelmshaven	Wohn- und Geschäftshäuser	6,8 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück			
Landkreis Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Wohn- und Geschäftshäuser	7,4 %
Stadt Osnabrück	Stadt Osnabrück	Wohn- und Geschäftshäuser	7,0 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	ländlicher Raum	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
	Großstadtrandlage	Wohn- und Geschäftshäuser	6,8 % *
	Landkreis Diepholz	Warenhäuser und Verkaufshallen	6,2 % *
		Bürogebäude	7,5 % *
Landkreis Nienburg /Weser	Landkreis Nienburg /Weser	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,2 % *
		Bürogebäude	7,5 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden			
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Landkreis Rotenburg (Wümme)	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,2 % *
		Bürogebäude	7,5 % *

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Landkreis Soltau- Fallingbostel	Landkreis Soltau- Fallingbostel	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	6,2 % *
		Bürogebäude	7,5 % *
Landkreis Verden	ländlicher Raum	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
	Großstadtrandlage	Wohn- und Geschäftshäuser	6,8 % *
	Landkreis Verden	Warenhäuser und Verkaufshallen	6,2 % *
	Landkreis Verden	Bürogebäude	7,5 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg			
Landkreis Helmstedt	Landkreis Helmstedt	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *

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

### **Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Warenhäuser und Verkaufshallen**

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.

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

#### **Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser**

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

**Rohertragsfaktor für Warenhäuser und Verkaufshallen** **12,3**

**Rohertragsfaktor für Bürogebäude** **10,7**

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 Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und Geschäftshäuser ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohertragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich			
Landkreis Aurich	Landkreis Aurich	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Landkreis Leer	Landkreis Leer	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Landkreis Wittmund	Landkreis Wittmund	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Stadt Emden	Stadt Emden	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Peine	Landkreis Peine	Geschäftshäuser	11,0 - 12,0
Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	Geschäftshäuser	9,0 - 10,0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg			
Landkreise Cloppenburg Oldenburg, Vechta und Stadt Delmenhorst zusammengefasst	Landkreise Cloppenburg Oldenburg, Vechta und Stadt Delmenhorst	Wohn- und Geschäftshäuser	10,5
		Verkaufshallen	13,4
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover			
Region Hannover	Region Hannover	Wohn- und Geschäftshäuser	11,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg			
Landkreis Harburg	Landkreis Harburg	Wohn- und Geschäftshäuser	13,5
		Bürogebäude	13,5
Landkreis Lüchow-Dannenberg	Landkreis Lüchow-Dannenberg	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
Landkreis Lüneburg	Landkreis Lüneburg	Wohn- und Geschäftshäuser	12,2
		Bürogebäude	12,2
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	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Landkreis Grafschaft Bentheim	Landkreis Grafschaft Bentheim	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim			
Landkreis Göttingen	Innenstadt Göttingen	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 - 13,0
	Stadt Göttingen ohne Innenstadt	Wohn- und Geschäftshäuser	11,0 *
	übriger Landkreis	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
	Landkreis Göttingen	Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Landkreis Northeim	Landkreis Northeim	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Landkreis Osterode am Harz	Landkreis Osterode am Harz	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
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	11,5
	Innenstadt	Wohn- und Geschäftshäuser	13,6
Stadt Wilhelmshaven	Stadt Wilhelmshaven	Wohn- und Geschäftshäuser	11,0 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück			
Landkreis Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Wohn- und Geschäftshäuser	10,4
Stadt Osnabrück	Stadt Osnabrück	Wohn- und Geschäftshäuser	11,8

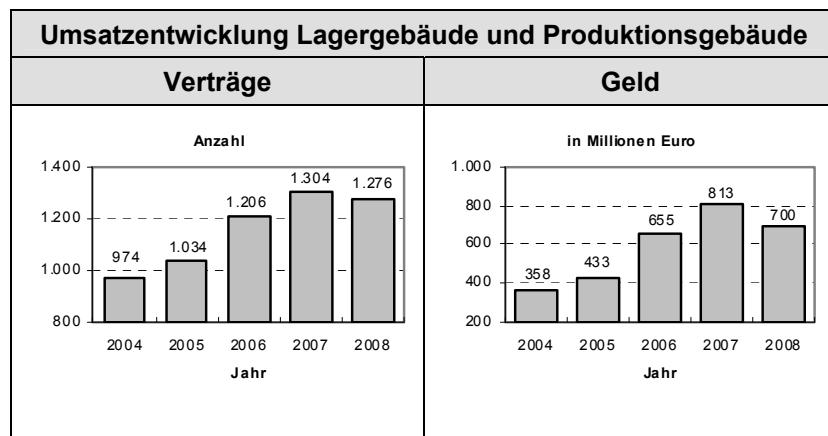
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohertragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	ländlicher Raum	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
	Großstadtrandlage	Wohn- und Geschäftshäuser	11,0 *
	Landkreis Diepholz	Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Landkreis Nienburg /Weser	Landkreis Nienburg /Weser	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden			
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Landkreis Rotenburg (Wümme)	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Landkreis Soltau- Fallingbostel	Landkreis Soltau- Fallingbostel	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Landkreis Verden	ländlicher Raum	Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 *
	Großstadtrandlage	Wohn- und Geschäftshäuser	11,0 *
	Landkreis Verden	Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *

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

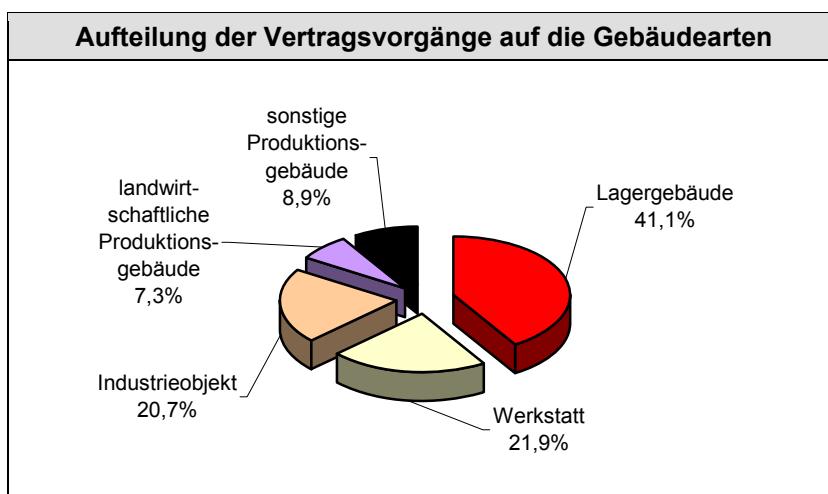
## 9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Von den in Abschnitt 9.1 (Seite 83) in den Grafiken und den im Anhang 1 in den Umsatzzahlentabellen dargestellten sonstigen Gebäuden entfallen 38 % (2007: 37 %) der Verträge auf Lagergebäude und Produktionsgebäude. Ihr Anteil am Geldumsatz beträgt 49 % (2007: 49 %).

Die Anzahl der Verträge für Lagergebäude und Produktionsgebäude in Niedersachsen ist um - 2 % (2007: + 8 %) gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Der Geldumsatz fiel um - 14 % (2007: + 24 %).

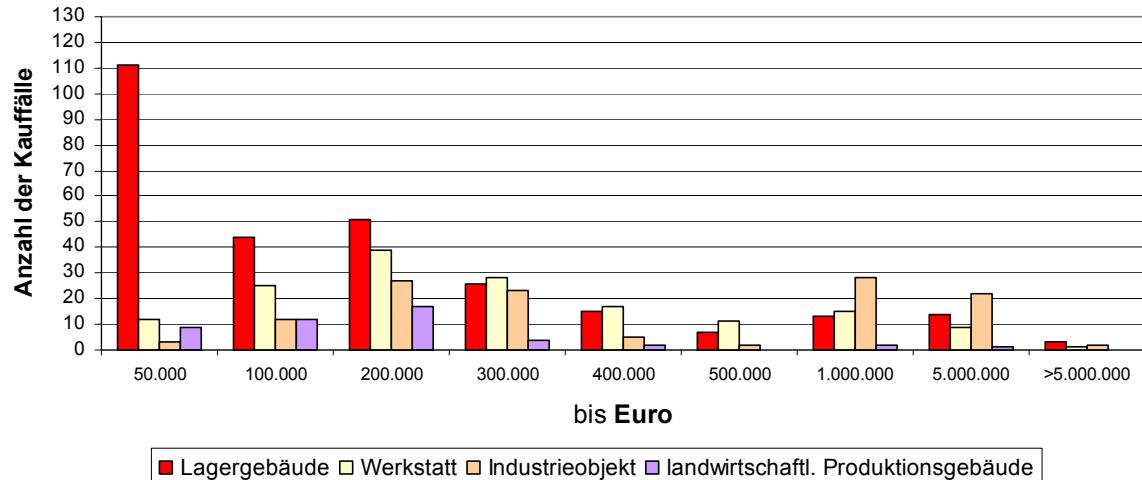


Die nachfolgende Grafik zeigt die Aufteilung der Vertragsvorgänge in 2008 auf die verschiedenen Gebäudearten.



### 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, Rohertragsfaktoren

#### 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 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	6,0 - 7,0 %
Stadt Braunschweig	Innenstadt	Gewerbe Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	6,3 % 7,0 %
	Außenbereich	Gewerbe Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	7,3 % 7,7 %

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
	Stadt Braunschweig	Gewerbe Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	6,9 % 7,6 %
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 %

### 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 hier angegebenen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben auf der Grundlage eigener Auswertungen Rohertragsfaktoren 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	Rohertragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Peine	Landkreis Peine	gewerblich genutzte Objekte	11,0 - 12,0
Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	gewerblich genutzte Objekte	9,0 - 10,0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz und Landkreis Nienburg zusammengefasst	Landkreis Diepholz und Landkreis Nienburg	Industriegebäude	5 - 10
		Werkstatt oder Handwerksbetrieb	10,0

## 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 erstatten.

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
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich</b>						
Landkreis Aurich (ohne Städte Aurich und Norden und die Inseln) (Stadt Aurich) (Stadt Norden)	x <sup>1)2)</sup> x <sup>1)2)</sup> x <sup>1)2)</sup>			x x	x x	
Landkreis Leer (ohne Stadt Leer und Borkum) (Stadt Leer)	x <sup>2)</sup> x		x	x		
Landkreis Wittmund (Stadt Wittmund) (Stadt Esens)			x x	x x		
Stadt Emden			x	x		
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig</b>						
Landkreis Goslar (Innenstadt Stadt Goslar)	x		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 <sup>1)2)</sup>		x			
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg</b>						
Landkreis Cloppenburg (Stadt Cloppenburg)	x					
Landkreis Oldenburg	x					
Landkreis Vechta (Stadt Vechta)	x					
Stadt Delmenhorst (Innenstadt)	x <sup>1)2)</sup>		x			
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln</b>						
Landkreis Hameln-Pyrmont	x					
Landkreis Hildesheim	x					
Landkreis Holzminden (Stadt Holzminden ohne Innenstadt und Bevern, Bodenwerder, Boffzen, Delligsen, Eschershausen, Grünenplan, Lauenförde und Stadtoldendorf)	x	x				
Landkreis Schaumburg	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 Lüneburg	x					
Landkreis Uelzen	x					
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen						
Landkreis Emsland	x					x
Landkreis Grafschaft Bentheim (Stadt Nordhorn) (Landkreis ohne Stadt Nordhorn)	x <sup>1)</sup> 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 <sup>1)</sup>		x			x
Landkreis Northeim (in den Städten Bad Gandersheim, Einbeck und Northeim) (in den Städten Einbeck und Northeim)	x <sup>1)</sup>		x			x
Landkreis Osterode am Harz (in den Innenstädten von Bad Lauterberg im Harz, Herzberg am Harz und Osterode am Harz)	x		x			x
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg						
Landkreis Ammerland	x					
Landkreis Friesland (in den Orten Jever, Schortens) (in den Orten Varel und Zetel)	x <sup>1)2)</sup> x					
Landkreis Wesermarsch (in den Innenstädten von Brake, Nordenham und Elsfleth) (in der Innenstadt Brake)			x	x		
Stadt Oldenburg (Innenstadt)	x <sup>1)2)</sup>		x			
Stadt Wilhelmshaven	x					
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück						
Landkreis Osnabrück (in den Städten bzw. Gemeinden Ankum, Bersenbrück, Fürstenau, Neuenkirchen, Quakenbrück und in Bad Essen, Osterode am Harz, Bissendorf, Bad Iburg, Bad Rothenfelde, Glandorf, Bad Laer, Hagen a.T.W., Hasbergen, Hilter a.T.W., Bohmte)	x <sup>1)2)</sup> x					
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf						
Landkreis Osterholz	x					
Landkreis Stade	x					

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnungen	Garagen	Läden	Büro	sonstige gewerbl. Nutzung	landwirt- schaftliche Pachten
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen						
Landkreis Diepholz	x <sup>1)2)</sup>	x	x	x	x	x
Landkreis Nienburg/Weser	x <sup>1)2)</sup>	x	x	x	x	x
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden						
Landkreis Rotenburg (Wümme)	x					
Landkreis Soltau-Fallingbostel	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					

<sup>1)</sup> zusätzlich für Einfamilienhäuser

<sup>2)</sup> 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 ermittelnder 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	%		
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich</b>														
Aurich	3.258	2	1.301	10	178	-14	26	13	1.505	7	81	11	170	-1
Leer	2.396	-3	1.150	2	121	-5	27	29	1.298	2	66	53	47	-20
Wittmund	1.102	2	376	10	28	-15	16	78	420	9	27	-4	46	12
Stadt Emden	746	17	166	5	125	-39	15	15	306	-18	38	46	29	21
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig</b>														
Goslar	1.800	1	342	-1	154	7	154	81	650	13	83	15	178	-13
Peine	1.580	-4	532	8	179	16	26	-24	737	9	40	11	41	2
Wolfenbüttel	1.394	15	378	26	162	24	37	12	577	24	34	-8	35	35
Stadt Braunschweig	2.371	-12	297	-2	298	-9	94	-53	689	-17	79	-17	51	-34
Stadt Salzgitter	924	-3	159	9	147	1	21	-16	327	3	21	-9	35	-44
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg</b>														
Cloppenburg	1.707	-3	580	5	85	35	24	26	689	9	39	-30	58	16
Oldenburg	1.883	6	639	9	95	-7	19	12	753	7	47	52	79	-12
Vechta	1.374	11	352	11	80	40	16	-27	448	13	28	-20	42	5
Stadt Delmenhorst	770	-1	202	-14	151	3	24	26	377	-6	28	-32	17	13
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln</b>														
Hameln-Pyrmont	1.739	7	533	8	103	-6	67	34	703	8	63	24	49	2
Hildesheim	2.398	-6	642	-4	318	3	114	13	1.074	-1	84	-6	75	0
Holzminden	771	2	234	-10	28	-48	38	-5	300	-15	22	-8	46	-2
Schaumburg	1.658	3	552	8	81	5	26	-24	659	6	48	-11	56	2
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover</b>														
Region Hannover	9.961	-2	1.564	8	1.337	-7	382	-13	3.283	-1	221	-38	281	2
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg</b>														
Harburg	2.951	-6	877	1	435	0	30	-12	1.342	1	35	-5	84	-21
Lüchow-Dannenberg	769	-13	250	-7	25	-36	7	0	282	-10	8	-20	45	18
Lüneburg	2.211	6	643	14	269	1	57	0	969	9	50	16	64	-6
Uelzen	949	-1	404	9	66	-20	22	-41	492	0	26	0	52	-22
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen</b>														
Emsland	3.655	3	1.114	5	196	-6	25	25	1.335	4	55	-31	157	-16
Grafschaft Bentheim	2.121	15	600	8	218	5	19	19	837	7	57	8	170	240
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim</b>														
Göttingen	2.821	1	559	6	251	-15	118	-8	928	-3	75	-27	119	-3
Northeim	1.458	7	359	-4	110	-4	61	20	530	-2	60	18	99	71
Osterode am Harz	953	-9	284	59	89	17	38	-12	411	38	47	24	52	-70
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg</b>														
Ammeland	1.387	-9	472	1	95	-10	5	-44	572	-2	34	-6	29	-34
Friesland	1.350	-1	539	6	116	-10	20	-17	675	2	51	21	39	-20
Wesermarsch	1.056	-1	387	-4	74	1	11	-39	472	-4	31	-9	59	-5
Stadt Oldenburg	1.721	-4	482	11	188	-10	65	5	735	4	63	-28	29	45
Stadt Wilhelmshaven	901	-9	156	46	96	5	62	-9	314	18	54	6	27	-33
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück</b>														
Osnabrück	2.736	-10	745	-1	183	-19	74	25	1.002	-4	77	-16	89	1
Stadt Osnabrück	1.136	-21	154	14	162	-9	82	-20	398	-4	55	-17	31	-6
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf</b>														
Cuxhaven	2.958	14	1.032	21	125	25	33	-30	1.190	19	41	-13	167	23
Osterholz	1.212	-2	349	-10	160	2	11	120	520	-5	19	46	41	-11
Stade	2.435	11	636	18	249	28	46	35	931	21	59	4	61	3
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen</b>														
Diepholz	2.829	8	804	1	232	12	28	-15	1.064	3	64	-2	151	54
Nienburg/Weser	1.364	-5	391	-3	55	-7	25	-26	471	-5	37	0	48	-9
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden</b>														
Rotenburg (Wümme)	1.756	2	562	3	128	15	17	-6	707	5	34	6	92	-10
Soltau-Fallingbostel	1.468	-9	486	0	88	2	21	-30	595	-1	29	-33	44	-28
Verden	1.367	-1	400	1	124	5	15	-35	539	0	40	14	51	9
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg</b>														
Celle	2.140	-3	779	1	171	-17	66	-13	1.016	-4	77	35	120	-8
Gifhorn	1.927	-6	644	-7	193	6	28	33	865	-3	44	-10	93	-11
Helmstedt	1.115	-7	335	-6	137	-6	48	20	520	-4	38	19	32	-18
Stadt Wolfsburg	1.063	-6	161	-28	152	-9	16	-6	329	-19	25	-39	21	50
Land Niedersachsen	87.641	-1	24.603	5	8.057	-3	2.176	-5	34.836	2	2.334	-8	3.401	-3

## Noch Verträge mit Veränderungen gegenüber Vorjahr

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland					landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Gemeinbedarfs- flächen	sonstige Flächen				
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich																
Aurich	486	1	14	-42	424	-5	64	19	14	-22	306	4	90	64	104	-38
Leer	174	-5	16	60	456	-11	36	-27	1	-50	255	-23	15	25	32	300
Wittmund	158	19	18	-25	106	-15	4	-80	0	-100	261	11	8	-50	54	-16
Stadt Emden	265	102	1		65	18	16	220	0	-100	10	67	0	0	16	7
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig																
Goslar	544	3	51	-12	89	-27	37	-8	2	-50	110	10	5	-69	51	-11
Peine	237	6	11	-83	166	-18	16	-20	11	-58	270	25	19	-81	32	-9
Wolfenbüttel	278	14	38	90	167	-13	26	4	1		192	48	8	-70	38	-10
Stadt Braunschweig	1.062	-4	93	-26	196	-29	50	6	1		43	-36	6	-50	101	159
Stadt Salzgitter	395	7	5	-55	71	-36	13	44	6		21	-48	12	500	18	64
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg																
Cloppenburg	87	-15	6	50	331	-5	106	-28	16	-43	287	-9	26	189	62	-2
Oldenburg	212	-10	28	115	272	2	48	26	16	-6	341	9	27	23	60	22
Vechta	112	-9	8	700	330	-1	126	52	16	100	225	21	4	33	35	-3
Stadt Delmenhorst	217	15	7	-53	85	4	9	-31	0	-100	24	243	0	-100	6	-25
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln																
Hameln-Pyrmont	455	13	11	-45	149	-18	20	-17	3	50	206	2	16	300	64	64
Hildesheim	427	-24	6	0	311	-4	37	3	1	0	273	12	5	-29	105	-17
Holzminden	60	22	2	-50	70	21	17	-29	0	-100	207	57	12	-8	35	-27
Schaumburg	263	2	26	0	218	-21	53	61	0	0	269	26	4	-56	62	13
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover																
Region Hannover	3.509	-7	392	10	1.058	-7	247	52	53	20	731	38	44	-32	142	-3
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg																
Harburg	478	9	15	150	490	-21	69	-23	181	-18	227	-5	4	-43	26	-24
Lüchow-Dannenberg	29	7	1	-50	72	16	18	64	2	100	290	-17	1	-67	21	-69
Lüneburg	375	-9	25	-14	277	8	59	31	82	-6	295	28	4	-43	11	0
Uelzen	103	18	8	14	95	-23	12	50	3	50	145	4	1		12	-14
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen																
Emsland	424	38	15	88	809	0	190	10	81	-18	496	-2	26	18	67	-6
Grafschaft Bentheim	229	22	32	100	344	-13	91	3	15	-35	254	31	46	48	46	53
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim																
Göttingen	776	5	39	-25	251	-5	40	-29	3	-25	476	21	21	-13	93	11
Northeim	142	-14	11	-39	113	-19	33	38	1		368	27	28	75	73	22
Osterode am Harz	85	-8	4	-33	75	-15	22	-42	1		219	-9	5	-84	32	-27
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg																
Ammerland	201	-11	14	-50	241	-28	40	0	6	100	185	17	15	-58	50	61
Friesland	227	-7	38	850	173	-16	26	-42	8	0	82	9	7	-50	24	41
Wesermarsch	143	9	3	-67	85	-20	31	15	0	-100	190	12	7	-30	35	59
Stadt Oldenburg	596	-4	47	-23	199	-10	13	-58	0	0	16	14	19	12	4	-56
Stadt Wilhelmshaven	331	-19	53	-46	56	-42	23	92	3	-50	3	200	4	-43	33	313
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück																
Osnabrück	340	0	15	-50	461	-33	132	22	21	-32	514	4	10	-57	75	-30
Stadt Osnabrück	408	-35	33	-25	139	-23	20	-17	8	167	22	69	3	-25	19	-14
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf																
Cuxhaven	553	12	21	17	330	-8	42	20	27	0	531	19	1	-67	55	57
Osterholz	123	-9	12	100	222	-11	23	-15	4	-20	196	23	3	200	49	23
Stade	518	-4	20	-41	358	-4	41	-20	11	83	343	43	5	67	88	33
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen																
Diepholz	434	-2	43	26	294	-2	61	-9	7	250	626	23	14	56	71	13
Nienburg/Weser	137	26	12	100	154	-7	21	-19	3	0	415	-7	2	0	64	-25
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden																
Rotenburg (Wümme)	122	4	6	-33	205	-13	34	-8	15	67	487	6	7	40	47	24
Solttau-Fallingbostel	232	2	8	-11	176	-29	33	-37	9	-81	275	5	3	200	64	7
Verden	207	0	7	-59	245	-8	37	-12	2	-60	206	4	8	14	25	39
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg																
Celle	264	-13	21	-36	277	-7	60	88	19	6	245	3	8	33	33	-11
Gifhorn	117	-6	25	257	340	-13	18	-54	17	42	304	-14	30	36	74	30
Helmstedt	119	8	16	23	121	-1	24	33	1	-50	122	-43	87	16	35	0
Stadt Wolfsburg	331	31	24	60	292	-8	17	-39	0	0	18	-55	0	-100	6	-25
Land Niedersachsen	16.985	-1	1.301	-7	11.458	-12	2.155	3	671	-15	11.581	9	670	-12	2.249	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. €	%				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich													
Aurich	354	1	137	6	17	-19	6	-25	161	1	27	-18	
Leer	229	-7	129	5	11	-6	11	-44	152	-2	18	1	
Wittmund	109	5	42	3	3	-10	5	50	49	6	8	-19	
Stadt Emden	80	-18	18	7	10	-11	3	-39	30	-6	19	-57	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig													
Goslar	188	-5	42	1	12	2	22	52	76	12	40	-27	
Peine	167	-7	67	3	18	18	4	-61	89	-2	14	-40	
Wolfenbüttel	167	25	52	32	18	23	9	8	79	27	28	28	
Stadt Braunschweig	452	-26	64	-3	45	-10	40	-58	149	-29	105	-26	
Stadt Salzgitter	88	-64	20	-3	18	10	9	-92	46	-68	9	-83	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg													
Cloppenburg	165	-8	68	1	8	53	6	20	83	6	12	-53	
Oldenburg	201	-4	91	11	12	7	3	-63	106	5	11	-13	
Vechta	178	11	51	13	9	35	5	-2	65	14	41	7	
Stadt Delmenhorst	99	-14	26	-22	17	10	17	129	60	6	15	-53	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln													
Hameln-Pyrmont	182	-7	59	3	23	110	15	-7	96	15	28	-17	
Hildesheim	297	-32	81	-4	35	-6	41	62	157	7	46	-67	
Holzminden	46	-21	21	-14	2	-38	4	-53	27	-25	4	-56	
Schaumburg	163	-36	71	7	8	4	5	-76	85	-12	22	-74	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover													
Region Hannover	2.162	-34	307	4	230	-10	286	-34	823	-16	504	-57	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg													
Harburg	499	-6	170	-4	69	0	14	-62	252	-11	34	-17	
Lüchow-Dannenberg	42	-11	19	-19	2	-29	3	317	23	-12	1	40	
Lüneburg	363	-2	104	10	35	-5	23	-24	162	0	81	14	
Uelzen	85	-22	40	2	4	-34	6	-8	49	-4	12	-49	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen													
Emsland	423	3	152	6	20	-5	13	51	185	7	46	-52	
Grafschaft Bentheim	247	1	95	9	20	6	5	41	120	9	15	-67	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim													
Göttingen	336	-34	77	-5	34	-7	45	0	157	-4	36	-82	
Northeim	108	-26	36	-9	9	-2	16	193	60	13	12	-61	
Osterode am Harz	67	-17	26	56	6	8	6	-13	38	30	12	-51	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg													
Ammerland	176	6	70	5	11	-12	4	80	85	5	31	112	
Friesland	152	-5	67	14	11	-13	8	-12	86	7	11	-36	
Wesermarsch	96	-8	39	-6	6	-6	1	-71	46	-12	6	-53	
Stadt Oldenburg	311	-22	82	8	24	-14	50	145	156	26	52	-68	
Stadt Wilhelmshaven	111	-8	20	30	9	-5	19	-35	49	-11	23	-20	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück													
Osnabrück	300	-17	109	-1	23	-19	16	5	148	-3	34	-47	
Stadt Osnabrück	254	-27	37	2	25	-20	22	-52	83	-26	54	-44	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf													
Cuxhaven	325	13	108	17	13	21	10	-70	131	-4	16	-55	
Osterholz	158	3	54	-14	21	9	4	-10	78	-9	22	80	
Stade	323	6	94	21	33	25	22	102	149	30	46	-38	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen													
Diepholz	294	-18	102	-7	27	13	7	-50	136	-7	29	-53	
Nienburg/Weser	196	64	39	-6	5	-13	6	-26	50	-9	9	-51	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden													
Rotenburg (Wümme)	183	-11	71	-2	13	9	7	-66	91	-13	11	-55	
Soltau-Fallingbostel	176	3	60	-6	13	66	6	-10	78	1	7	-52	
Verden	173	-9	61	-4	15	2	2	-87	78	-19	14	-51	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg													
Celle	250	-17	95	3	16	-17	23	-31	134	-7	44	-33	
Gifhorn	203	-16	95	4	24	12	8	43	127	8	17	-67	
Helmstedt	100	-22	43	-1	9	-29	9	77	61	-1	17	19	
Stadt Wolfsburg	160	-51	27	-21	22	3	8	-35	57	-16	37	-69	
Land Niedersachsen	11.435	-18	3.339	3	1.011	-2	849	-32	5.199	-6	1.677	-51	
											1.426	-14	

**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		Wohnbau Land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%		
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich																
Aurich	65	3	1	-98	17	-17	7	76	1	-47	10	21	0	300	2	214
Leer	16	-19	3	-10	14	-27	2	-46	0	0	10	-4	0	0	2	850
Wittmund	16	4	5	67	5	-4	0	-91	0	-100	13	40	0	0	2	233
Stadt Emden	15	73	0		3	-24	1	-33	0	0	1	25	0	0	1	200
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig																
Goslar	20	-7	0	-67	4	-16	3	-4	0	-67	3	33	0	0	0	-71
Peine	13	-14	0	-95	8	-24	1	-85	2	-52	4	-27	1	-17	0	-80
Wolfenbüttel	19	8	1	200	15	22	3	-63	0		10	225	0	-100	0	100
Stadt Braunschweig	97	-8	4	-5	22	-23	12	-28	0	0	2	-40	0	0	1	75
Stadt Salzgitter	18	12	0	-67	4	-52	1	140	0		5	33	0		0	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg																
Cloppenburg	7	-22	1	300	12	-37	8	-30	1	-25	19	24	1	100	1	-25
Oldenburg	20	-14	1	160	20	-2	4	-39	1	-14	20	27	0	100	1	-58
Vechta	10	-8	1	1.200	22	19	19	36	0	100	8	0	0	-100	1	11
Stadt Delmenhorst	15	-1	0	-77	7	13	1	-20	0	0	0	300	0	-100	0	0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln																
Hameln-Pyrmont	29	18	0	-60	6	-32	2	-38	1		5	-34	0	0	1	-67
Hildesheim	35	-31	0	-100	19	-38	5	-49	0	-67	12	-2	0		2	-29
Holzminden	3	9	0	-100	2	6	1	-7	0	0	3	92	0	0	0	-88
Schaumburg	19	-16	1	80	10	-17	4	-14	0	0	8	39	0	-100	1	50
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover																
Region Hannover	315	-14	31	-31	98	-14	97	14	11	12	19	17	1	-18	3	-4
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg																
Harburg	46	5	1	75	46	-32	60	158	6	-52	15	29	0	0	1	-79
Lüchow-Dannenberg	1	0	0	0	1	-20	2	156	0		8	4	0	0	0	-86
Lüneburg	41	-5	1	-71	20	6	7	-31	5	84	9	-8	0	0	0	0
Uelzen	6	18	1	133	2	-60	1	0	0		8	43	0	0	0	0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen																
Emsland	38	56	4	179	32	7	34	157	6	0	32	12	0	0	2	-40
Grafschaft Bentheim	18	24	8	204	15	-17	13	17	5	73	15	14	1	0	0	-77
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim																
Göttingen	54	-6	2	-49	15	-19	13	49	0	200	8	48	0	-67	1	0
Northeim	8	-22	1	-13	4	-32	3	72	0	0	8	90	0	0	1	500
Osterode am Harz	3	-11	0	0	2	13	2	7	0	0	2	77	0	-100	0	-88
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg																
Ammerland	21	-8	1	-62	15	-38	2	-44	1	150	9	69	0	-100	0	-43
Friesland	19	-14	3	700	9	-16	4	-53	0	-92	6	103	0	-100	1	133
Wesermarsch	11	7	0	-96	3	-57	4	50	0	0	16	102	0	-100	1	500
Stadt Oldenburg	51	-8	2	-55	26	26	3	-85	0	0	0	-20	3	16	0	100
Stadt Wilhelmshaven	20	-8	1	-14	3	-45	8	2.567	0	-100	0	-50	0	0	1	500
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück																
Osnabrück	27	-3	1	-45	22	-39	15	35	1	-52	22	14	0	-89	1	-39
Stadt Osnabrück	33	-27	1	-61	17	0	7	-6	0	100	1	67	0	0	0	-33
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf																
Cuxhaven	54	-6	1	-20	18	32	4	86	2	42	20	8	0	0	1	43
Osterholz	9	-21	1	250	14	-27	7	48	0	-100	5	38	0	0	1	100
Stade	47	9	1	-59	29	-11	10	63	1	800	14	40	0	-100	2	50
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen																
Diepholz	41	3	2	-56	18	6	10	60	0	100	23	27	1	500	1	117
Nienburg/Weser	7	0	2	-74	4	-24	2	16	0		10	-8	0	0	2	-62
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden																
Rotenburg (Wümme)	9	-3	1	-46	19	97	3	-26	0	100	18	39	0		2	88
Soltau-Fallingbostel	16	51	0	-75	8	-22	6	-23	1	0	10	-17	0	0	4	74
Verden	21	10	17	558	16	14	5	9	0	0	6	-29	0	0	0	-63
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg																
Celle	15	-18	0	-86	13	-10	9	279	1	-75	12	-51	0		1	-63
Gifhorn	10	3	0	-75	17	-32	3	-69	1	-14	8	-49	1	50	1	-42
Helmstedt	5	-14	1		3	-6	2	-36	0	0	8	33	0	100	1	20
Stadt Wolfsburg	26	2	5	-77	17	-51	1	-83	0	0	1	-89	0	0	0	0
Land Niedersachsen	1.386	-6	106	-36	693	-16	410	12	46	-20	442	12	9	-9	41	-13

**Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:**

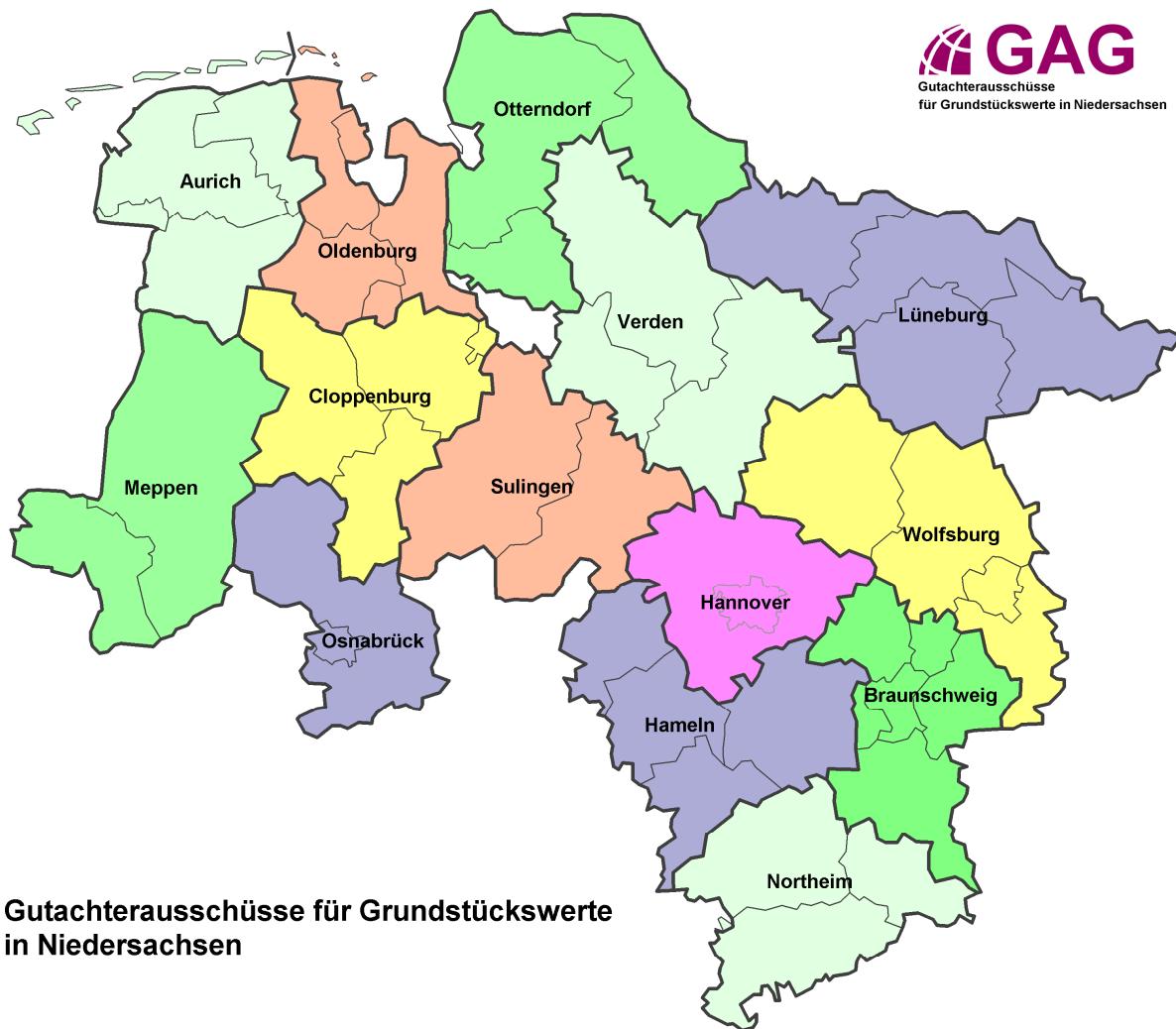
Landkreis kreisfreie Stadt Region	Flächenumsatz insgesamt	Wohnhäuser										Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
		Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt							
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Auriach</b>															
Auriach	1.799	36	357	11	7	-20	5	15	369	10	19	-21	50	55	
Leer	1.263	0	363	26	6	-16	6	-34	375	23	16	54	34	-17	
Wittmund	1.129	1	128	0	1	-21	2	133	131	1	11	175	11	4	
Stadt Emden	96	-2	15	29	4	-34	1	-44	21	1	5	-64	8	30	
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig</b>															
Goslar	614	52	39	-15	7	12	25	101	70	11	20	4	242	183	
Peine	383	-31	54	-1	8	22	4	-26	66	-1	11	4	24	-26	
Wolfenbüttel	883	166	37	27	7	37	5	79	49	32	8	-20	38	198	
Stadt Braunschweig	238	-42	27	0	11	-36	8	-65	45	-31	26	32	34	-12	
Stadt Salzgitter	281	-44	16	22	7	8	11	-89	33	-71	9	-22	10	-93	
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg</b>															
Cloppenburg	1.077	-3	127	-1	4	30	3	-65	133	-4	7	-52	40	-8	
Oldenburg	3.067	29	461	63	11	137	2	-37	474	63	9	-39	43	-54	
Vechta	557	-8	70	0	3	48	2	-42	75	-1	6	-66	20	-63	
Stadt Delmenhorst	103	46	40	76	7	-27	9	185	57	59	8	-35	4	-16	
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln</b>															
Hameln-Pyrmont	505	-20	54	9	5	-24	8	-15	67	3	9	-58	34	-6	
Hildesheim	782	-27	64	-14	12	-11	12	36	88	-9	9	-60	38	-45	
Holzminden	371	-8	22	-24	1	-39	5	-40	28	-28	3	-43	16	-5	
Schaumburg	627	23	76	-7	4	20	3	-64	82	-10	10	-56	83	284	
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover</b>															
Region Hannover	1.972	15	155	4	46	-9	42	-30	242	-7	53	-51	150	2	
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg</b>															
Harburg	1.703	18	141	-5	18	3	5	-56	164	-8	13	-10	45	4	
Lüchow-Dannenberg	1.056	-5	51	-6	2	-20	1	44	54	-6	1	27	17	-30	
Lüneburg	1.455	-20	127	12	10	-2	7	-23	145	8	18	-1	54	-34	
Uelzen	868	-14	54	-2	3	-28	5	-22	62	-6	4	-41	19	-47	
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen</b>															
Emsland	2.585	4	332	-28	10	-3	6	24	348	-26	27	-56	91	5	
Grafschaft Bentheim	1.123	23	126	-5	9	7	2	13	137	-4	16	-9	98	102	
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim</b>															
Göttingen	1.017	33	80	-18	10	-39	17	1	108	-18	17	-52	100	34	
Northeim	836	45	37	-4	5	2	7	23	48	0	11	19	25	-53	
Osterode am Harz	459	-10	30	-45	5	23	5	-6	40	-38	10	-12	16	-72	
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg</b>															
Ammeland	916	24	120	22	4	-20	1	8	126	20	14	-11	18	-55	
Friesland	610	31	102	27	5	-15	3	-15	109	23	7	-27	27	16	
Wesermarsch	1.835	52	96	-35	4	19	1	-77	101	-35	7	22	34	87	
Stadt Oldenburg	178	31	39	23	6	-15	10	111	55	26	11	-28	21	129	
Stadt Wilhelmshaven	101	23	21	96	4	-10	6	-24	30	36	6	-24	7	-27	
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück</b>															
Osnabrück	1.903	24	205	8	8	-23	11	44	224	7	24	-22	522	654	
Stadt Osnabrück	124	10	18	41	6	-17	5	-47	29	-2	10	-22	15	-49	
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf</b>															
Cuxhaven	2.438	17	212	53	6	-19	3	-79	221	37	13	-27	111	185	
Osterholz	710	19	77	9	6	0	3	129	86	11	11	78	19	-4	
Stade	1.464	31	130	17	10	39	8	113	148	21	10	-26	37	32	
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen</b>															
Diepholz	1.994	13	181	22	8	11	7	7	196	21	19	-36	51	-23	
Nienburg/Weser	1.261	-6	73	-11	3	-22	5	-40	81	-14	6	-58	86	72	
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden</b>															
Rotenburg (Wümme)	2.632	31	142	-15	6	27	3	-77	151	-19	9	16	94	59	
Solttau-Fallingbostel	1.293	-22	70	-15	7	64	3	-38	80	-13	6	-27	66	24	
Verden	737	-8	87	7	5	2	2	-80	93	-2	8	-4	23	6	
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg</b>															
Celle	2.285	-23	151	56	8	-8	20	-6	179	41	16	12	81	119	
Gifhorn	1.269	-57	74	-9	9	0	5	45	87	-6	13	-24	21	-87	
Helmstedt	776	-7	82	3	7	11	5	56	94	5	6	3	21	-62	
Stadt Wolfsburg	116	-82	15	-23	6	-14	3	-48	23	-26	6	-56	10	-20	
Land Niedersachsen	49.485	3	4.974	6	336	-5	314	-33	5.623	2	560	-30	2.604	19	

## 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	%	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich													
Aurich	54	9	106	212	5	-68	1.046	28	12	229	141	1213	
Leer	53	-2	22	-58	0	-50	683	-14	1	-70	80	2057	
Wittmund	8	-25	1	-91	0	-100	925	2	2	67	41	93	
Stadt Emden	5	7	5	-39	0	0	45	7	0	0	8	105	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig													
Goslar	8	-54	32	134	1	-81	222	32	6	625	13	-61	
Peine	12	-39	5	-76	7	-47	245	-27	8	-34	5	-91	
Wolfenbüttel	28	13	9	-51	1		741	229	2	100	8	111	
Stadt Braunschweig	22	-22	27	-27	0	0	75	-65	0	-96	8	4	
Stadt Salzgitter	5	-46	5	-34	0		167	-22	1		51	4536	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg													
Cloppenburg	43	-42	59	-32	13	-59	739	8	13	355	30	-21	
Oldenburg	44	-14	27	-56	6	-21	2.437	35	10	22	17	-68	
Vechta	59	29	87	27	2	111	279	-11	0	-82	30	23	
Stadt Delmenhorst	9	31	2	-23	0	0	23	189	0	-100	0	-50	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln													
Hameln-Pyrmont	14	-37	9	-32	1		352	-22	1		16	-23	
Hildesheim	31	0	37	-21	0	-90	544	-25	5	136	29	-58	
Holzminden	7	29	11	144	0	0	304	85	1	-42	3	-98	
Schaumburg	27	11	22	-7	0	0	385	25	0	-96	17	36	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover													
Region Hannover	101	3	194	93	9	27	1.145	21	10	-9	66	55	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg													
Harburg	48	-38	219	139	35	-56	1.088	17	0	-40	92	154	
Lüchow-Dannenberg	5	-54	23	131	1	200	944	-3	0	-100	11	-65	
Lüneburg	28	15	34	2	33	85	1.130	-25	2	7	12	254	
Uelzen	10	-51	4	-46	4	3800	760	-13	0	0	4	-8	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen													
Emsland	87	-4	396	165	104	96	1.475	2	2	10	54	-52	
Grafschaft Bentheim	28	-27	189	142	32	99	611	13	7	-3	6	-72	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim													
Göttingen	24	-2	34	105	3	286	716	59	4	-33	12	-56	
Northeim	8	-41	30	18	0		681	64	6	118	25	315	
Osterode am Harz	5	-11	8	-65	0		364	93	0	-92	15	-90	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg													
Ammerland	34	-39	14	-40	5	292	680	46	0	-92	26	-19	
Friesland	14	-33	39	-34	1	-90	392	65	0	-95	20	67	
Wesermarsch	7	-54	29	-22	0	-100	1.597	66	1	-76	61	626	
Stadt Oldenburg	45	186	7	-75	0	0	34	48	3	93	2	130	
Stadt Wilhelmshaven	5	-72	31	663	0	-100	4	-81	0	0	18	700	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück													
Osnabrück	34	-39	66	2	13	-47	972	-8	1	-83	49	121	
Stadt Osnabrück	21	53	16	23	0	100	30	137	0	50	2	125	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf													
Cuxhaven	57	63	23	133	3	-15	1.950	9	0	-100	60	128	
Osterholz	19	-61	13	9	0	-100	527	24	3		32	248	
Stade	51	12	42	53	7	146	1.135	34	1	-78	34	11	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen													
Diepholz	37	-41	42	18	1	-91	1.601	16	11	1250	38	58	
Nienburg/Weser	16	-27	93	454	0	0	926	-10	7	763	47	-59	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden													
Rotenburg (Wümme)	45	46	19	-36	7	289	2.138	30	20	2714	149	257	
Soltau-Fallingbostel	25	-36	50	89	19	1160	994	-30	0	-100	54	66	
Verden	25	5	25	48	0	0	548	-12	1	-33	14	6	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg													
Celle	26	-25	33	206	6	-70	1.909	-29	2	325	33	-6	
Gifhorn	35	-43	10	-69	3	10	1.012	-59	57	125	31	-19	
Helmstedt	7	-3	11	3	0	0	594	-7	6	-47	36	81	
Stadt Wolfsburg	19	-47	2	-77	0	0	51	-91	0	-100	5	80	
Land Niedersachsen	1.292	-15	2.157	43	323	-8	35.219	1	204	41	1.504	6	

## 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:**

<b>1</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Emden und der Landkreise Aurich, Leer und Wittmund bei der			
	<a href="mailto:gag@gll-aur.niedersachsen.de">gag@gll-aur.niedersachsen.de</a>		
<b>GLL Aurich</b>	Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941/176-584 Fax.: 04941/176-596	
<b>2</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig und Salzgitter und der Landkreise Goslar, Peine und Wolfenbüttel bei der			
	<a href="mailto:gag@gll-bs.niedersachsen.de">gag@gll-bs.niedersachsen.de</a>		
<b>GLL Braunschweig</b>	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531/484-2170 Fax.: 0531/484-2180	
<b>3</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta bei der			
	<a href="mailto:gag@gll-clp.niedersachsen.de">gag@gll-clp.niedersachsen.de</a>		
<b>GLL Cloppenburg</b>	Wilke-Steding-Str. 5 49661 Cloppenburg	Tel.: 04471/951-136 Fax.: 04471/951-299	
<b>4</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim, Holzminden und Schaumburg bei der			
	<a href="mailto:gag@gll-hm.niedersachsen.de">gag@gll-hm.niedersachsen.de</a>		
<b>GLL Hameln</b>	Langelinienwall 26 31134 Hildesheim	Tel.: 05121/164-03 Fax.: 05121/164-300	
<b>5</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover bei der			
	<a href="mailto:gag@gll-h.niedersachsen.de">gag@gll-h.niedersachsen.de</a>		
<b>GLL Hannover</b>	Ständehausstr. 16 30159 Hannover	Tel.: 0511/30245-431 Fax.: 0511/30245-460	
<b>6</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüneburg, Lüchow-Dannenberg und Uelzen bei der			
	<a href="mailto:gag@gll-lg.niedersachsen.de">gag@gll-lg.niedersachsen.de</a>		
<b>GLL Lüneburg</b>	Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131/8545-165 Fax.: 04131/8545-197	

<b>7</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim bei der		
	<a href="mailto:gag@gll-mep.niedersachsen.de">gag@gll-mep.niedersachsen.de</a>		
	<b>GLL Meppen</b>	Obergerichtsstr. 18 49716 Meppen	Tel.: 05931/159-0 Fax.: 05931/159-101
<b>8</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Northeim und Osterode am Harz bei der		
	<a href="mailto:gag@gll-nom.niedersachsen.de">gag@gll-nom.niedersachsen.de</a>		
	<b>GLL Northeim</b>	Danziger Str. 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551/5074-322 Fax.: 0551/5074-347
<b>9</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Oldenburg und Wilhelmshaven und der Landkreise Ammerland, Friesland und Wesermarsch bei der		
	<a href="mailto:gag@gll-ol.niedersachsen.de">gag@gll-ol.niedersachsen.de</a>		
	<b>GLL Oldenburg</b>	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-577 Fax.: 0441/9215-503
<b>10</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und des Landkreises Osnabrück bei der		
	<a href="mailto:gag@gll-os.niedersachsen.de">gag@gll-os.niedersachsen.de</a>		
	<b>GLL Osnabrück</b>	Mercatorstr. 6 49080 Osnabrück	Tel.: 0541/503-180 Fax.: 0541/503-104
<b>11</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade bei der		
	<a href="mailto:gag@gll-ott.niedersachsen.de">gag@gll-ott.niedersachsen.de</a>		
	<b>GLL Otterndorf</b>	Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791/306-42 Fax.: 04791/306-25
<b>12</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg/Weser bei der		
	<a href="mailto:gag@gll-sul.niedersachsen.de">gag@gll-sul.niedersachsen.de</a>		
	<b>GLL Sulingen</b>	Brückenstr. 8 31582 Nienburg	Tel.: 05021/808-149 Fax.: 05021/808-156

<b>13</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingbostel und Verden bei der		
		gag@gll-ver.niedersachsen.de	
	<b>GLL Verden</b>	Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme)	Tel: 04261/74-247 Fax: 04261/74-280
<b>14</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt bei der		
		gag@gll-wob.niedersachsen.de	
	<b>GLL Wolfsburg</b>	Siegfried-Ehlers-Straße 2 38440 Wolfsburg	Tel.: 05361/2663-0 Fax.: 05361/2663-60
<b>15</b>	<b>Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen bei der		
		oga@gll-ol.niedersachsen.de	
	<b>GLL Oldenburg</b>	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-633 Fax.: 0441/9215-505



**Anhang 3: Übersichtskarte für Niedersachsen**



<span style="background-color: #ffffcc; border: 1px solid black; padding: 2px;"></span>	Gemeinde
<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;"></span>	Samtgemeinde
<span style="background-color: #ff9999; border: 1px solid black; padding: 2px;"></span>	Kreisfreie Stadt
<span style="background-color: #cccccc; border: 1px solid black; padding: 2px;"></span>	Gemeindefreies Gebiet

## 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-Fallingbostel  
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 9215-505