

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen



Landesgrundstücks- marktbericht

2010



Niedersachsen

**Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Niedersachsen**

Geschäftsstelle bei der
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg

Landesgrundstücks- marktbericht 2010

für den Bereich des Landes Niedersachsen

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



Niedersachsen

Herausgeber: © 2010 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@gll-ol.niedersachsen.de
Internet: 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 als Druck 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 steht er als PDF-Dokument im Internet unter www.gag.niedersachsen.de zum Download zur Verfügung.

Zur Titelseite
Fotos: Franz-Josef Selbach, Oldenburg

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	5
2	Zielsetzung des Landesgrundstücksmarktberichtes.....	7
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	8
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	8
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	10
4	Übersicht über die Umsätze	14
4.1	Übersichtskarte Vertragsvorgänge	18
4.2	Übersichtskarte Geldumsätze.....	19
4.3	Übersichtskarte Flächenumsätze.....	20
5	Bauland.....	21
5.1	Allgemeines.....	21
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	24
5.2.1	Preisniveau	24
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	26
5.2.2.1	Preisentwicklung	26
5.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten.....	27
5.3	Geschosswohnungsbau.....	28
5.3.1	Preisniveau	28
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	28
5.3.2.1	Preisentwicklung	28
5.3.2.2	Umrechnungskoeffizienten.....	28
5.4	Gewerbliche Bauflächen	30
5.4.1	Preisniveau	30
5.4.2	Preisentwicklung.....	30
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	31
5.6	Sonstiges Bauland	33
5.7	Erbbaurechte.....	35
5.7.1	Begründung von Erbbaurechten.....	35
5.7.2	Verkauf von Erbbaugrundstücken	37
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	41
6.1	Allgemeines.....	41
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	42
6.2.1	Preisniveau	42
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	45
6.2.2.1	Preisentwicklung.....	45
6.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten.....	49
6.3	Höfe.....	51
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	52
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland	55
7	Übrige unbebaute Flächen.....	56
7.1	Gartenland	56
7.2	Abbauland	60
7.3	Wasserflächen	61
8	Bodenrichtwerte	63
8.1	Gesetzlicher Auftrag	63
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	64
8.2.1	Wohnbauland.....	65
8.2.2	Gewerbliches Bauland.....	74

9	Bebaute Grundstücke	81
9.1	Allgemeines.....	81
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	85
9.2.1	Preisniveau	85
9.2.2	Preisentwicklung	87
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren.....	89
9.2.3.1	Marktanpassungsfaktoren	89
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren.....	93
9.2.4	Erbbaurechte	97
9.2.4.1	Preisniveau.....	97
9.2.4.2	Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“	98
9.2.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	99
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	101
9.3.1	Preisniveau	101
9.3.2	Preisentwicklung	103
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren.....	105
9.3.3.1	Marktanpassungsfaktoren	105
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren.....	107
9.3.4	Erbbaurechte	109
9.3.4.1	Preisniveau.....	109
9.3.4.2	Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“	110
9.3.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	110
9.4	Wohnungseigentum	112
9.4.1	Preisniveau	112
9.4.2	Preisentwicklung	117
9.4.3	Vergleichsfaktoren	118
9.4.4	Erbbaurechte	120
9.4.4.1	Preisniveau.....	120
9.4.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	121
9.5	Teileigentum.....	123
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	125
9.6.1	Preisniveau	125
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	126
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Warenhäuser und Verkaufshallen.....	132
9.7.1	Preisniveau	132
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	133
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude.....	142
9.8.1	Preisniveau	143
9.8.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	143
10	Mieten, Pachten	145
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	148
12	Immobilienmarktbericht Deutschland 2009	149
	Anhang 1: Umsatzzahlen	150
	Anhang 2:	156
	Übersichtskarte und Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	156
	Anhang 3: Übersichtskarte für Niedersachsen.....	160

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Landesgrundstücksmarktbericht gibt einen **Überblick über den Grundstücksmarkt in Niedersachsen** im Jahr 2009. 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 2009 wechselten durch ca. 88.000 Verträge 454 km² Grundstücksfläche für 10,0 Milliarden Euro den Eigentümer. Davon betrafen 16 % der Kaufverträge Bauland, 46 % bebaute Grundstücke, 22 % Wohnungs- / Teileigentum und 13 % land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Der Grundstücksmarkt in Niedersachsen hat sich gegenüber 2008 im Jahr 2009 unterschiedlich entwickelt. Insgesamt nahm die Anzahl der registrierten Kaufverträge um + 1 % (2008: - 1 %) zu. Bis auf die Teilmärkte Reihenhäuser / Doppelhaushälften (+ 3 %), Wohnbauland (+ 3 %), Eigentumswohnungen (+ 7 %) und Gemeinbedarfsflächen (+ 13 %) wiesen alle anderen Teilmärkte negative Entwicklungen auf: Ein- und Zweifamilienhäusern - 2 %, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke - 4 %, Mehrfamilienhäuser -12 %, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude - 18 % und gewerbliches Bauland - 23 %.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr insgesamt um - 12 % (2008: - 18 %) gesunken, in der Region Hannover sogar um - 22 %. Ein besonders starker Rückgang ist in Niedersachsen bei den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser (- 34 %), Geschäfts- und Verwaltungsgebäude (- 34 %) und gewerbliches Bauland (- 43 %) zu verzeichnen. Wie auch im Vorjahr zeigte sich in 2009, dass die Verkäufe größerer Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie von Portfolioverkäufen an Großanleger rückläufig sind.

Die durchschnittliche Preisentwicklung für **Bauland des individuellen Wohnungsbaus** bewegte sich, abhängig von Angebot und Nachfrage, zwischen - 11,8 % im Landkreis Lüchow-Dannenberg bis zu + 6,7 % im Landkreis Hildesheim. In den meisten Gemeinden haben sich die Preise kaum verändert. Bauland mittlerer Lage kostet einschließlich der Erschließungskosten in Niedersachsen zwischen 17 €/m² im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 450 €/m² auf der Insel Langeoog. Der durchschnittliche Preis ist konstant geblieben und liegt bei 89 €/m² (Vorjahr: 89 €/m²).

Beim **gewerblichen Bauland** ist in 2009 die Anzahl der Verträge um - 23 % (2008: + 3 %) gefallen, die dabei veräußerte Gesamtfläche fiel um - 47 % (2008: + 43 %). In 2008 war noch eine höhere Anzahl großflächiger Gewerbegrundstücke veräußert worden. 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 2009 um - 2 % (2008: + 2 %) gefallen. Der **Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX)** für Einfamilienhäuser zeigt, dass die Preise für Neubauten weiter gestiegen sind. Bei den 10 Jahre alten und älteren Gebäude setzte sich der Preisrückgang fort. Durchschnittlich wurden für freistehende Einfamilienhäuser zwischen 80.000 Euro im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 256.000 Euro in der Landeshauptstadt Hannover gezahlt. Im Landesdurchschnitt wurden für ein Einfamilienhaus 137.000 Euro (2008: 138.000 Euro), für ein Zweifamilienhaus 147.000 Euro (2008: 144.000 Euro) und für Reihenhäuser/Doppelhaushälften 128.000 Euro (2008: 127.000 Euro) bezahlt.

Die Anzahl der Verträge für **Eigentumswohnungen** ist gegenüber dem Vorjahr um + 7 % (2008: - 1 %) gestiegen. Der **Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX)** für Eigentumswohnungen ergibt, dass die Preise für Neubauten im Jahr 2009 weiter gestiegen sind. Auch bei älteren Wohnungen konnte ein Preisanstieg beobachtet werden. Neue Eigentumswohnungen kosteten je m² Wohnfläche zwischen 1.190 Euro im Landkreis Peine und 2.340 Euro in der Landeshauptstadt Hannover.

Die Anzahl der im Wege von Zwangsversteigerungsverfahren übertragenen bebauten Grundstücke ist bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sowie beim Wohnungs-/Teileigentum gestiegen. Bei den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser und Geschäfts- und Verwaltungsgebäude ist dagegen ein Rückgang der Zahlen festzustellen.

Die Anzahl der Verträge für **landwirtschaftlich genutzte Flächen** auf dem Immobilienmarkt ist um - 4 % (2008: + 9 %) gesunken. Ihr Flächenumsatz im Land ging um - 8 % (2008: + 1 %) zurück. Im Jahr 2009 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 2009 (Auswertungszeitraum 01.11.2008 bis 31.10.2009). 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 2009)

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. 520.000 Einwohnern. Braunschweig ist mit ca. 246.000 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.

60 % der Landesfläche werden landwirtschaftlich genutzt und 21 % sind Waldfläche. Trotzdem ist Niedersachsen kein Agrarland mehr. Nur 3,2 % der rund 3,6 Millionen Erwerbstätigen arbeiten in der Landwirtschaft. Etwa ein Viertel (24,4 %) der Erwerbstätigen arbeitet im Produzierenden Gewerbe, 26,2 % im Handel, Gastgewerbe und Verkehr und ein Drittel (31,6 %) 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 01.07.2010 David McAllister (CDU).

Bevölkerung in Niedersachsen

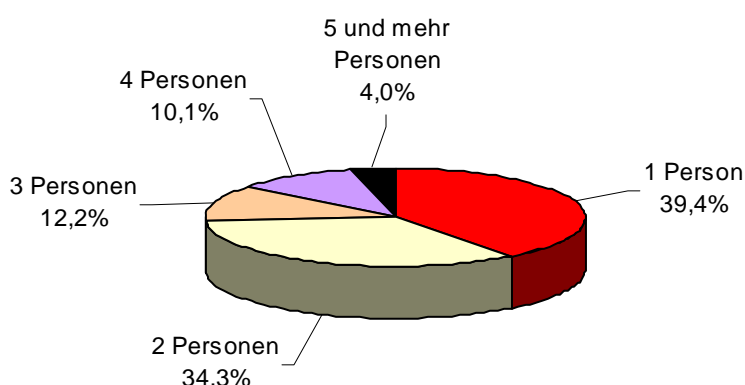
Die Einwohnerzahl in Niedersachsen lag zum Stichtag 31.12.2008 bei insgesamt rd. 7,95 Millionen. Am Jahresende 2004 hatte Niedersachsens Bevölkerung mit seinerzeit etwas mehr als 8 Millionen Menschen nahezu den Höchststand erreicht. Seitdem geht die Bevölkerung des Landes Jahr für Jahr leicht zurück, wobei das Tempo der Abnahme zunimmt. Die Einwohnerzahl von 7,947 Mio. Menschen am 31.12.2008 bedeutet im Fünfjahresvergleich mit dem Jahresende 2003 einen Rückgang um - 0,6 %. Der Vergleich 2008 zu 2003 zeigt, dass in diesem Zeitraum nur noch 5 von 16 Ländern Bevölkerungszuwächse aufweisen und dass es umgekehrt 11 Länder - unter ihnen Niedersachsen - mit Rückgängen gibt. Deutschlands Bevölkerung minderte sich in diesem Zeitraum um - 0,6 %, wobei die Entwicklung in Ostdeutschland (- 2,7 %) deutlich ungünstiger als in Westdeutschland (-0,1 %) verlief.

Die 5 Länder mit Bevölkerungszuwächsen sind die zwei Stadtstaaten Hamburg und Berlin, die „Südstaaten“ Baden-Württemberg und Bayern sowie Schleswig-Holstein, das diesbezüglich auch von der Nähe Hamburgs profitiert. Hamburg weist mit + 2,2 % 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 Kraftstoffpreise 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. Vor allem die rückläufigen Kinderzahlen führen zu tendenziell kleineren Haushalten. Der Anteil der Einpersonenhaushalte an der Gesamtsumme aller Haushalte liegt bei 39,4 % und die der Zweipersonenhaushalte bei 34,3 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist seit 1998 von 2,22 auf 2,07 Personen in 2008 zurückgegangen. Die Anzahl der Privathaushalte hat sich im selben Zeitraum in Niedersachsen von 3.545 Tsd. auf 3.847 Tsd. erhöht.

Größe der Privathaushalte in Niedersachsen 2008



Quelle:
www.lsk.niedersachsen.de

Wegen der Verschiebung der Altersstruktur und dem damit verbundenen Zuwachs der Bevölkerung im Alter über 60 Jahre wird die Zahl der Haushalte trotz insgesamt rückläufiger Bevölkerungszahl zunächst weiter ansteigen. Den Höhepunkt erreichen die Haushaltszahlen mit rd. 3,9 Mio. voraussichtlich im Jahr 2016. Der anschließende Rückgang vollzieht sich dann mit geringerem Tempo als die Bevölkerungsabnahme.

Die stärksten Zuwächse bei den Haushaltszahlen verbuchen bis 2025 das südliche Hamburger Umland mit den Landkreisen Stade, Harburg und Lüneburg sowie das westliche Niedersachsen. In der Region Hannover wird es ein leichtes Wachstum geben, dagegen ist der Südosten Niedersachsens besonders stark von sinkenden Haushaltszahlen betroffen. Aber auch in den Landkreisen Uelzen und Lüchow-Dannenberg in Nordost-Niedersachsen, in den Landkreisen Cuxhaven, Wesermarsch, Friesland und in den kreisfreien Städten Wilhelmshaven sowie Osnabrück gehen die Haushaltszahlen deutlich zurück. (aus: Wohnungsmarktbeobachtung 2008, NBank).

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

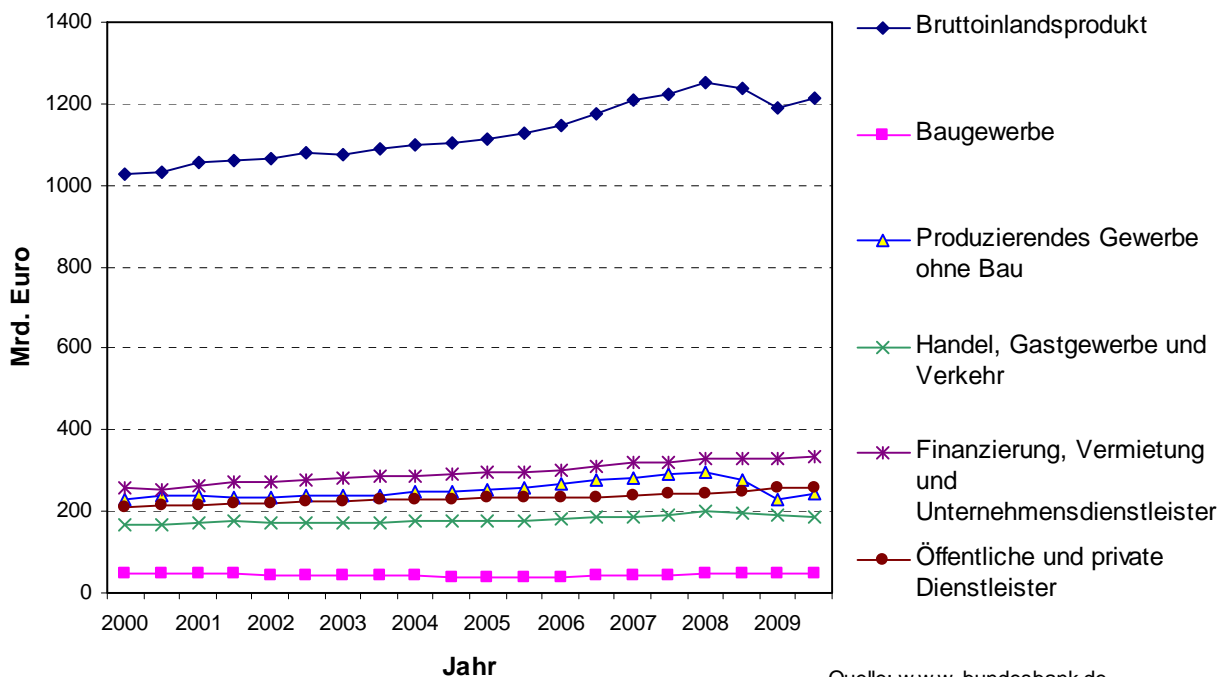
Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten wie Konjunkturverlauf und die Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung. Sie werden deshalb hier kurz dargestellt.

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 2009 sank Niedersachsens Wirtschaft nominal um - 4,7 (preisbereinigt, verkettet). Auf Bundesebene sank das BIP um - 5,0 % (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, 1. Fortschreibung 2009). Die nachfolgende Grafik zeigt die langfristigen Entwicklungen in Deutschland.

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



Quelle: www.bundesbank.de

In jeweiligen Preisen erreichte damit das Bruttoinlandsprodukt in Niedersachsen für 2009 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) war 2009 weiterhin niedriger als in Deutschland insgesamt: Niedersachsens Wert von 55.914 Euro lag um 6,5 % unter dem bundesdeutschen Vergleichswert.

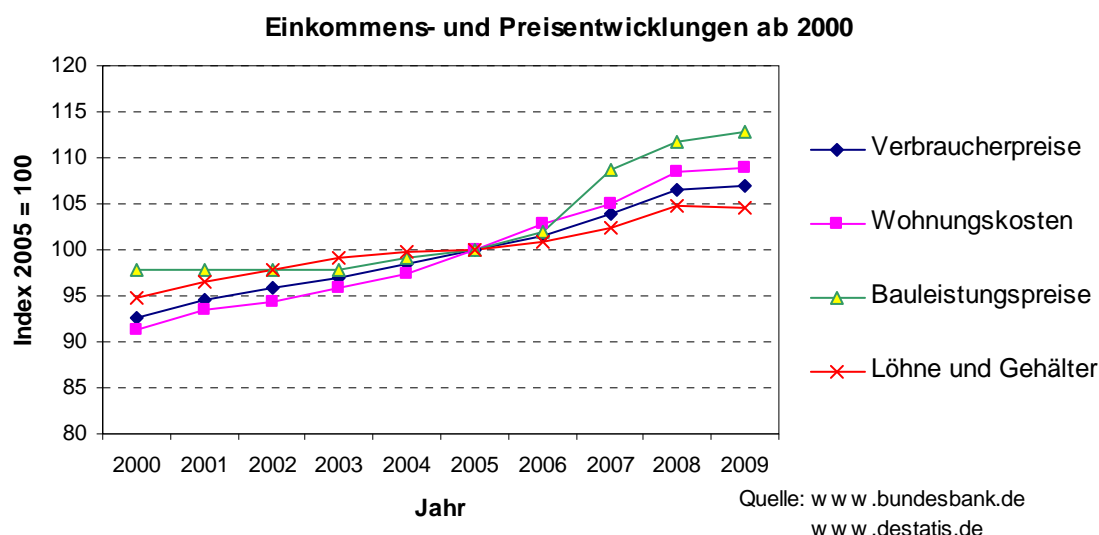
Einkommens- und Preisentwicklungen

Die Zahl der Erwerbstätigen in Niedersachsen stieg von 2007 nach 2008 um + 1,6 % auf 3,7 Mio. Diese Entwicklung verlief nahezu im Gleichschritt aller Bundesländer, es gibt kaum nennenswerte regionale Unterschiede. Bundesweit stieg die Zahl der Erwerbstätigen um + 1,4 %, wobei die Entwicklungsspanne zwischen + 2,2 % (Hamburg) und + 0,4 % (Thüringen) liegt. Niedersachsen liegt, wie auch beim BIP, im für das Land typischen Mittelfeld.

Der durchschnittliche Bruttoverdienst je Arbeitnehmer betrug in Niedersachsen im Jahr 2008 26.397 €, das ist ein Zuwachs von + 2,1 % gegenüber dem Vorjahr. Die niedersächsische Steigerungsrate lag damit aber unter dem Bundesdurchschnitt von + 2,3 %, der Verdienst blieb absolut 1.354 € unter dem bundesweiten Durchschnitt. Die höchsten durchschnittlichen Bruttojahresverdienste wurden 2008 in Hessen, Hamburg und Baden-Württemberg und Bayern erzielt, die niedrigsten Verdienste wies Mecklenburg-Vorpommern auf. Niedersachsen rangierte im Ländervergleich an zehnter Position.

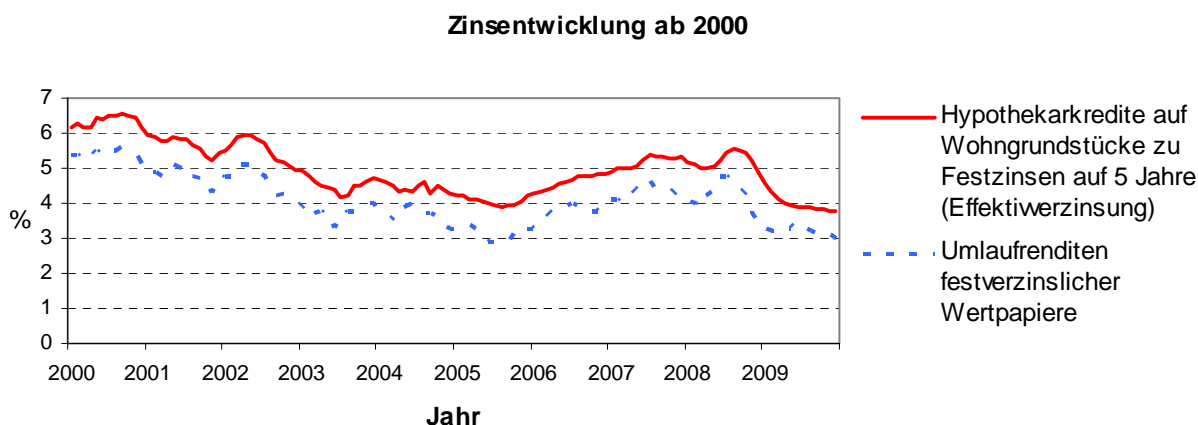
Der Verbraucherpreisindex für Deutschland (2005 = 100) lag im Jahresdurchschnitt 2003 bei 96,9, im Jahresdurchschnitt 2007 bei 103,9 und 2008 bei 106,6. Von 2007 auf 2008 stiegen die Preise damit um + 2,7 % und von 2003 auf 2008 um 9,7 %. Der mittelfristigen Lohnsteigerung um 4,7 % steht also eine Preissteigerung von 9,7 % gegenüber. (Quellen: Niedersachsen Monitor 2009, Niedersächsischer Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie; Destatis).

Die nachfolgende Grafik zeigt die langfristigen Entwicklungen in Deutschland.



Zinsen

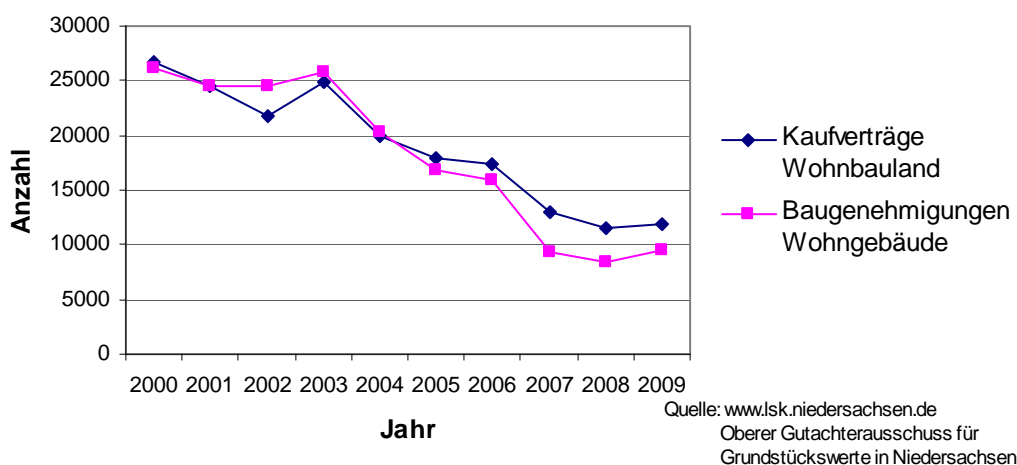
Nach einem Zwischenhoch in 2000 bis 2002 sanken die Zinsen für Geldanlagen und Wohnungsbaukredite kontinuierlich bis zum Jahr 2006. Ab 2006 stiegen die Zinsen wieder und hatten Mitte 2008 ihren vorläufigen Höhepunkt. Bis zum Jahresende fielen die Zinsen für Wohnungsbaukredite auf den niedrigsten Stand seit dem Jahr 2000 und die für Geldanlagen auf knapp über den Stand Mitte 2005.



Baulandumsatz / Bautätigkeit

Die niedersächsische Bauwirtschaft konnte das Jahr 2008 mit einem Umsatzplus von + 8,5 % gegenüber dem Vorjahr abschließen und erzielte einen Umsatz in Höhe von knapp 9,2 Mrd. €. Damit lag Niedersachsen über dem Bundesdurchschnitt von + 6,0 % und hatte einen Umsatzanteil von 10,6 % am Bundesergebnis. Die Länder mit den höchsten Umsätzen im Bauhauptgewerbe – Bayern (+ 6,3 %), Nordrhein-Westfalen (+ 7,4 %) und Baden-Württemberg (+ 5,8 %) – lagen unter der niedersächsischen Zuwachsrate. Starke Zunahmen wurden in den Stadtstaaten Bremen (+ 41,1 %) und Hamburg (+ 28,3 %) erzielt. Allein Mecklenburg-Vorpommern musste ein Minus (- 11,1 %) hinnehmen. Im mittelfristigen Vergleich von 2008 zu 2003 stieg der Umsatz im niedersächsischen Baugewerbe mit + 6,7 % deutlich schneller als im nationalen Durchschnitt von + 3,0 %, wobei dieser in zwei heterogene Entwicklungen zerfällt: Einem Plus von + 6,9 % im Westen stand ein Minus von - 8,9 % im Osten gegenüber. (aus Niedersachsen Monitor 2009, Niedersächsischer Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie).

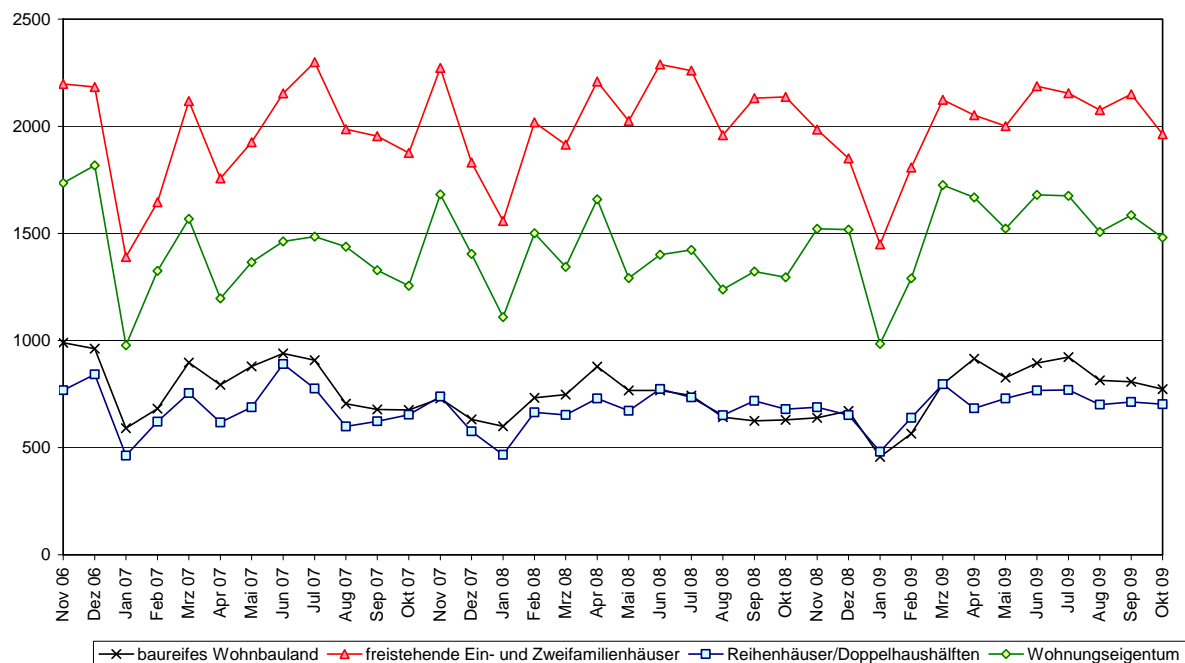
Die nachfolgende Grafik zeigt die langfristigen Entwicklungen in Niedersachsen.

Entwicklung Baulandumsatz / Bautätigkeit

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 2006 bis Oktober 2009



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 **88.322 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 % gestiegen. 2009 wurde in Niedersachsen insgesamt eine Grundstücksfläche von **45.384 ha** für **10.020 Millionen Euro** umgesetzt.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich									
Landkreis Aurich	3.529	+8%	↑	357	+1%	↑	1.663	-8%	↓
Landkreis Leer	2.418	+1%	↑	224	-2%	↓	1.001	-21%	↓
Landkreis Wittmund	1.171	+6%	↑	111	+1%	↑	758	-33%	↓
Stadt Emden	644	-14%	↓	57	-29%	↓	48	-50%	↓
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig									
Landkreis Goslar	1.567	-13%	↓	133	-29%	↓	324	-47%	↓
Landkreis Peine	1.682	+6%	↑	180	+8%	↑	584	+52%	↑
Landkreis Wolfenbüttel	1.300	-7%	↓	133	-20%	↓	1.579	+79%	↑
Stadt Braunschweig	2.556	+8%	↑	391	-13%	↓	310	+30%	↑
Stadt Salzgitter	835	-10%	↓	80	-9%	↓	135	-52%	↓
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg									
Landkreis Cloppenburg	1.868	+9%	↑	184	+11%	↑	1.286	+19%	↑
Landkreis Oldenburg	1.951	+4%	↑	228	+13%	↑	2.914	-5%	↓
Landkreis Vechta	1.400	+2%	↑	164	+11%	↑	559	0%	→
Stadt Delmenhorst	826	+7%	↑	86	-13%	↓	108	+5%	↑
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln									
Landkreis Hameln-Pyrmont	1.621	-7%	↓	134	-26%	↓	680	+35%	↑
Landkreis Hildesheim	2.308	-4%	↓	246	-17%	↓	728	-7%	↓
Landkreis Holzminden	735	-5%	↓	52	+11%	↑	590	+59%	↑
Landkreis Schaumburg	1.612	-3%	↓	151	-7%	↓	587	-6%	↓
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover									
Region Hannover	10.085	+1%	↑	1.692	-22%	↓	1.772	-10%	↓

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg									
Landkreis Harburg	2.857	-3%	↓	416	-17%	↓	1.182	-31%	↓
Landkreis Lüchow-Dannenberg	778	0%	→	39	-32%	↓	746	-68%	↓
Landkreis Lüneburg	2.139	-3%	↓	290	-20%	↓	1.107	-24%	↓
Landkreis Uelzen	1.013	+6%	↑	82	-4%	↓	881	+2%	↑
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen									
Landkreis Emsland	3.577	-3%	↓	356	-16%	↓	2.014	-22%	↓
Landkreis Grafschaft Bentheim	1.982	-7%	↓	225	-9%	↓	820	-27%	↓
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim									
Landkreis Göttingen	2.841	0%	→	299	-11%	↓	901	-11%	↓
Landkreis Northeim	1.399	-4%	↓	91	-16%	↓	666	-20%	↓
Landkreis Osterode am Harz	904	-5%	↓	54	-21%	↓	313	-32%	↓
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg									
Landkreis Ammerland	1.786	+29%	↑	193	+10%	↑	984	+7%	↑
Landkreis Friesland	1.500	+11%	↑	149	-2%	↓	617	+1%	↑
Landkreis Wesermarsch	1.118	+6%	↑	98	+2%	↑	1.348	-26%	↓
Stadt Oldenburg	1.930	12%	↑	282	-9%	↓	124	-30%	↓
Stadt Wilhelmshaven	758	-16%	↓	80	-28%	↓	109	+8%	↑
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück									
Landkreis Osnabrück	2.748	0%	→	307	+2%	↑	1.195	-63%	↓
Stadt Osnabrück	1.404	+24%	↑	253	0%	→	210	+69%	↑
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf									
Landkreis Cuxhaven	2.903	-2%	↓	241	-26%	↓	2.803	+15%	↑
Landkreis Osterholz	1.166	-5%	↓	119	-25%	↓	518	-27%	↓
Landkreis Stade	2.217	-9%	↓	294	-9%	↓	1.069	-27%	↓

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen									
Landkreis Diepholz	2.740	-3%	↓	260	-13%	↓	2.228	+12%	↑
Landkreis Nienburg/Weser	1.458	+7%	↑	97	-52%	↓	1.334	+3%	↑
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden									
Landkreis Rotenburg (Wümme)	1.939	+10%	↑	166	-10%	↓	1.978	-26%	↓
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	1.542	+5%	↑	146	-17%	↓	1.233	-5%	↓
Landkreis Verden	1.408	+3%	↑	269	+56%	↑	905	+23%	↑
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg									
Landkreis Celle	2.127	-1%	↓	196	-22%	↓	2.082	-9%	↓
Landkreis Gifhorn	1.842	-4%	↓	186	-8%	↓	1.417	+12%	↑
Landkreis Helmstedt	987	-11%	↓	76	-24%	↓	724	-7%	↓
Stadt Wolfsburg	1.151	+8%	↑	153	-4%	↓	250	+115%	↑
Land Niedersachsen	88.322	+1%	↑	10.020	-12%	↓	45.384	-8%	↓

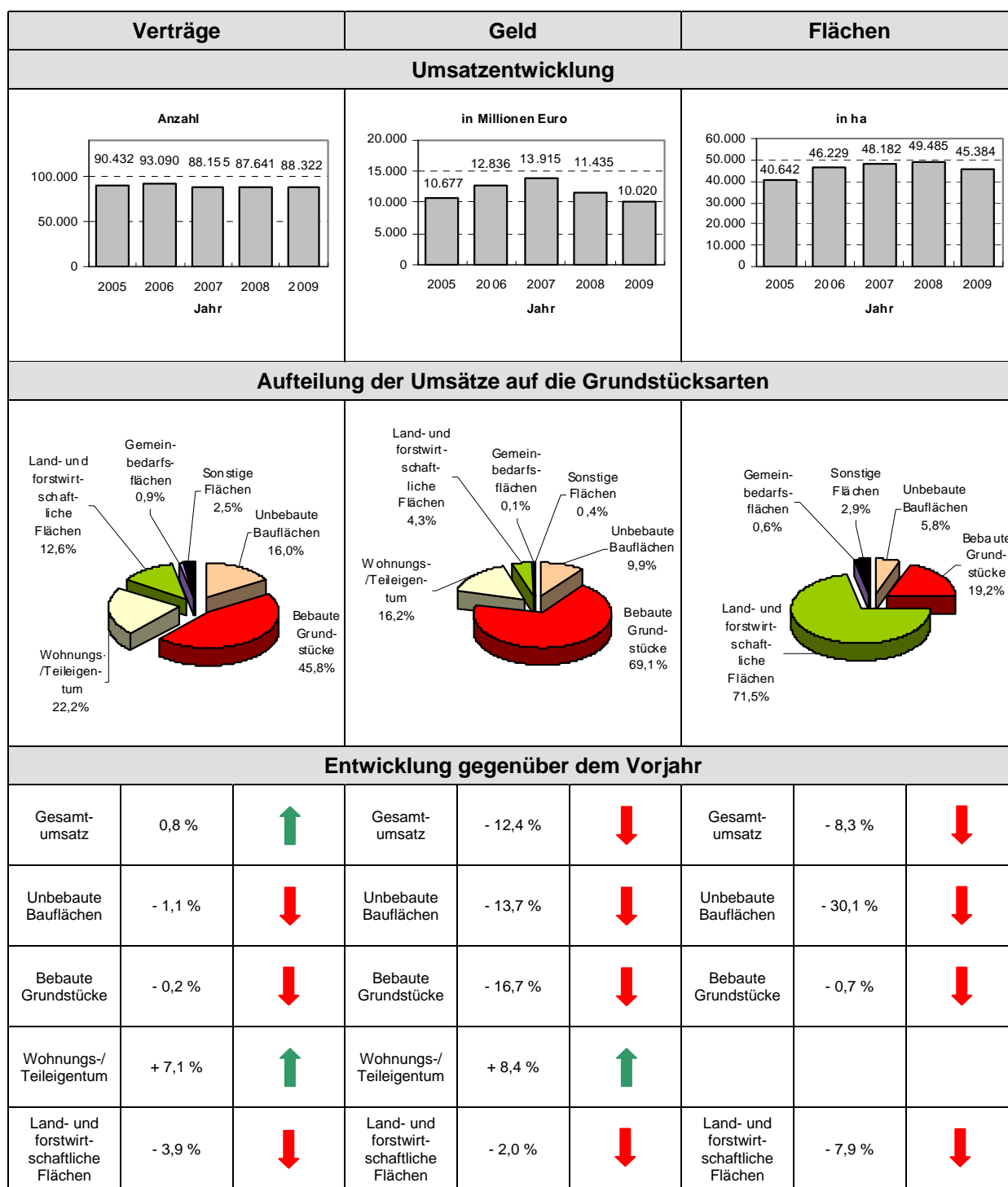
Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- **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.

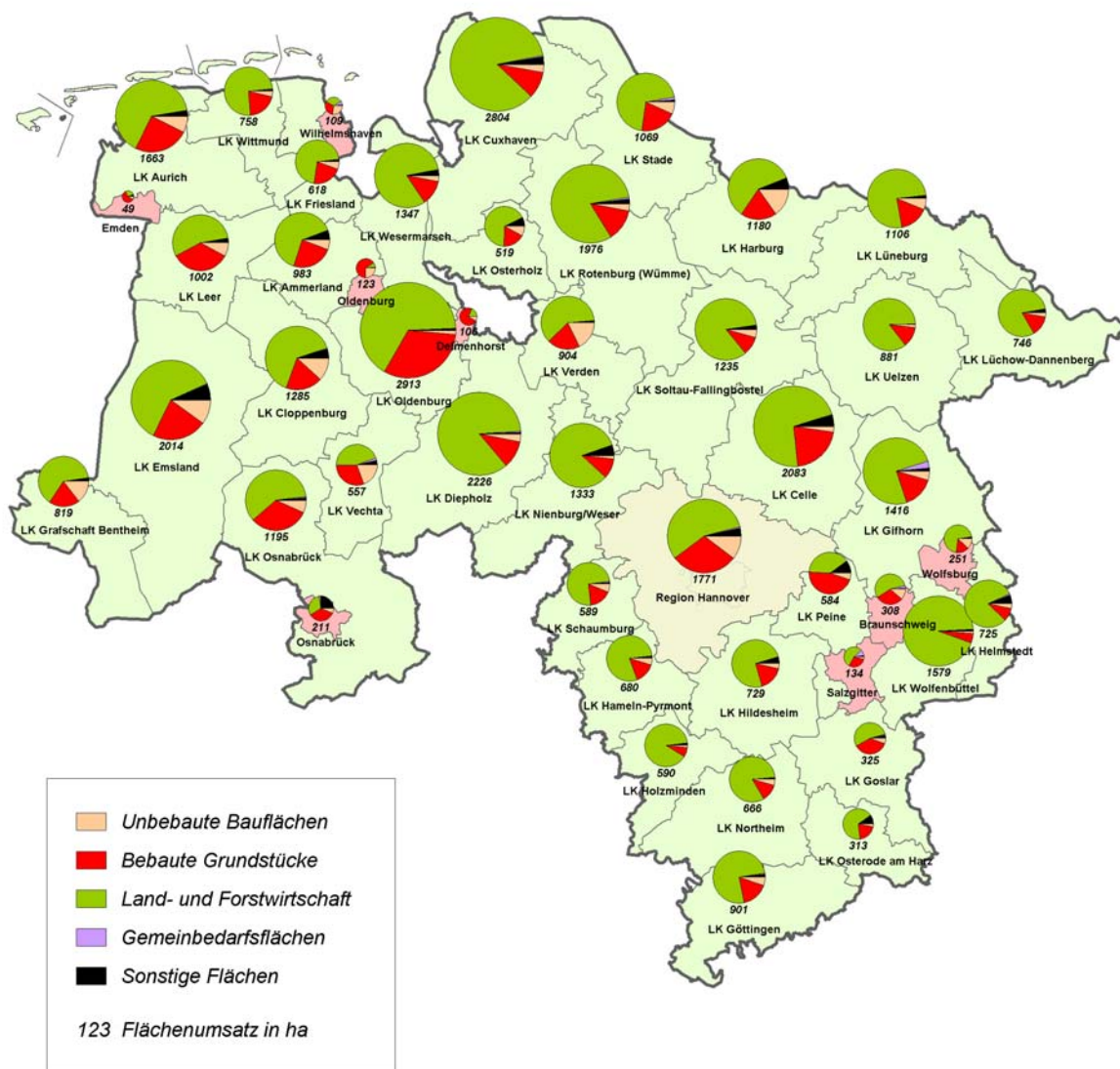


4.3 Übersichtskarte Flächenumsätze

Aufteilung auf die Grundstücksarten

(Zahlen dazu siehe Anhang 1)

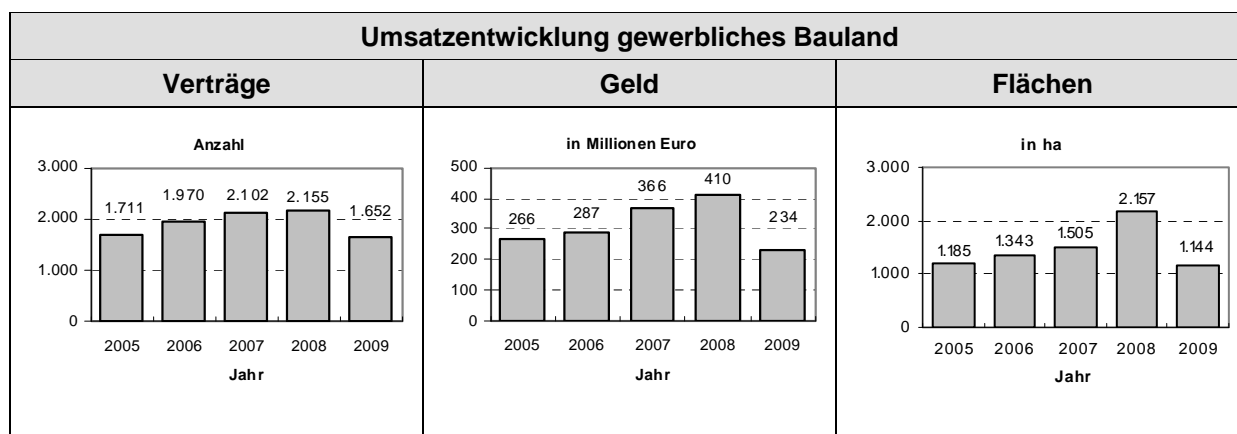
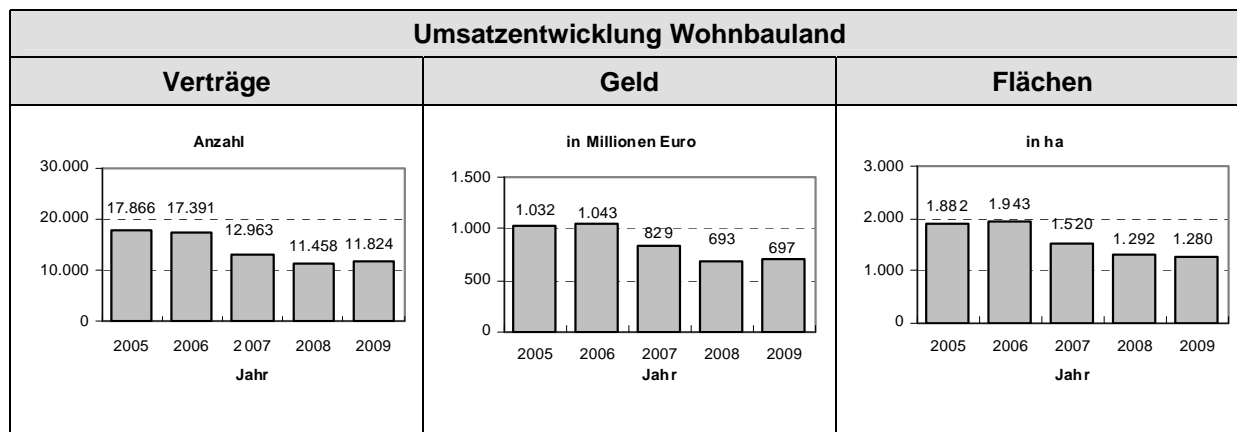
Die Mengenverhältnisse werden durch die unterschiedliche Größe der Kreisflächen dargestellt.
Die Zahl gibt den Flächenumsatz in Hektar (ha) an.



5 Bauland

5.1 Allgemeines

Die seit 2005 zu beobachtende rückläufige Entwicklung der Umsätze beim Wohnbauland setzte sich im Jahr 2009 nicht weiter fort. Die Anzahl der Verträge nahm um + 3 % zu, Geldumsatz (+ 1 %) und Flächenumsatz (- 1 %) waren nahezu konstant. Beim gewerblichen Bauland sank dagegen in 2009 die Anzahl der Verträge um - 23 %, der Flächenumsatz um - 47 % und der Geldumsatz um - 43 %. Der starke Rückgang des Flächenumsatzes beim gewerblichen Bauland resultiert auch aus einer geringeren Anzahl von großflächigen Verkäufen. Wurden im Jahr 2008 insgesamt 29 Verträge mit Flächengrößen zwischen 10 ha und 118 ha und einer Gesamtfläche von 833 ha abgeschlossen, so waren es in 2009 nur noch 9 Kauffälle zwischen 11 und 80 ha mit einer Gesamtfläche von 210 ha.

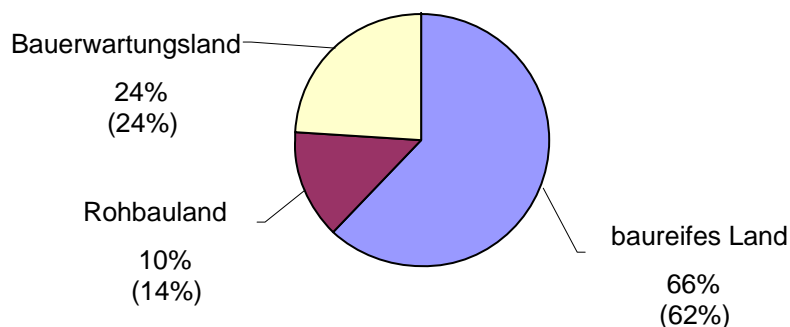


Aufteilung des Baulandes nach Entwicklungsstufen

Für die verkauften Baulandflächen in 2009 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 31). Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr:

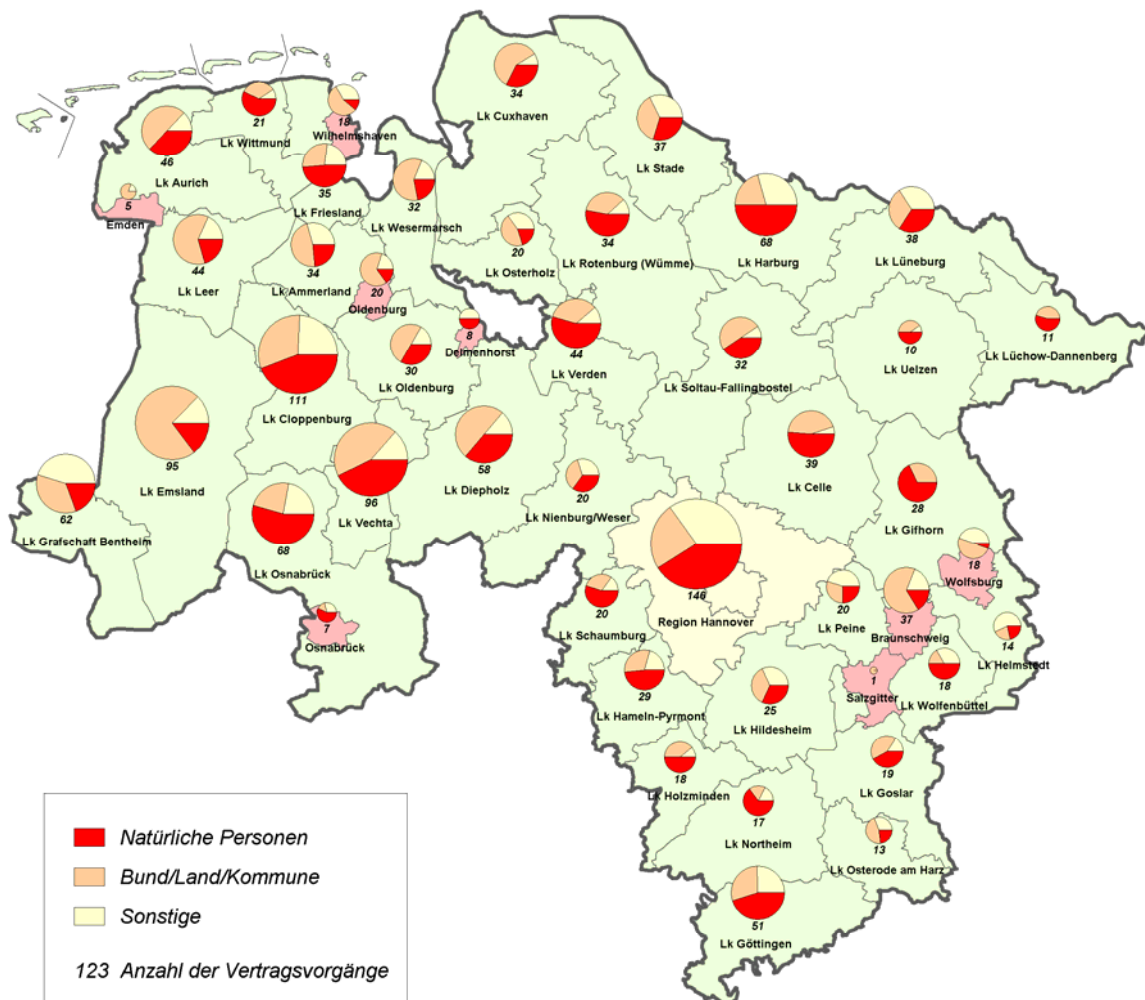
- baureifes Land
- Rohbauland
- Bauerwartungsland



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

Insgesamt waren im Jahr 2009 in Niedersachsen die Veräußerer von gewerblichem Bauland zu 38 % natürliche Personen, zu 40 % Bund/Land/Kommune und zu 22 % 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

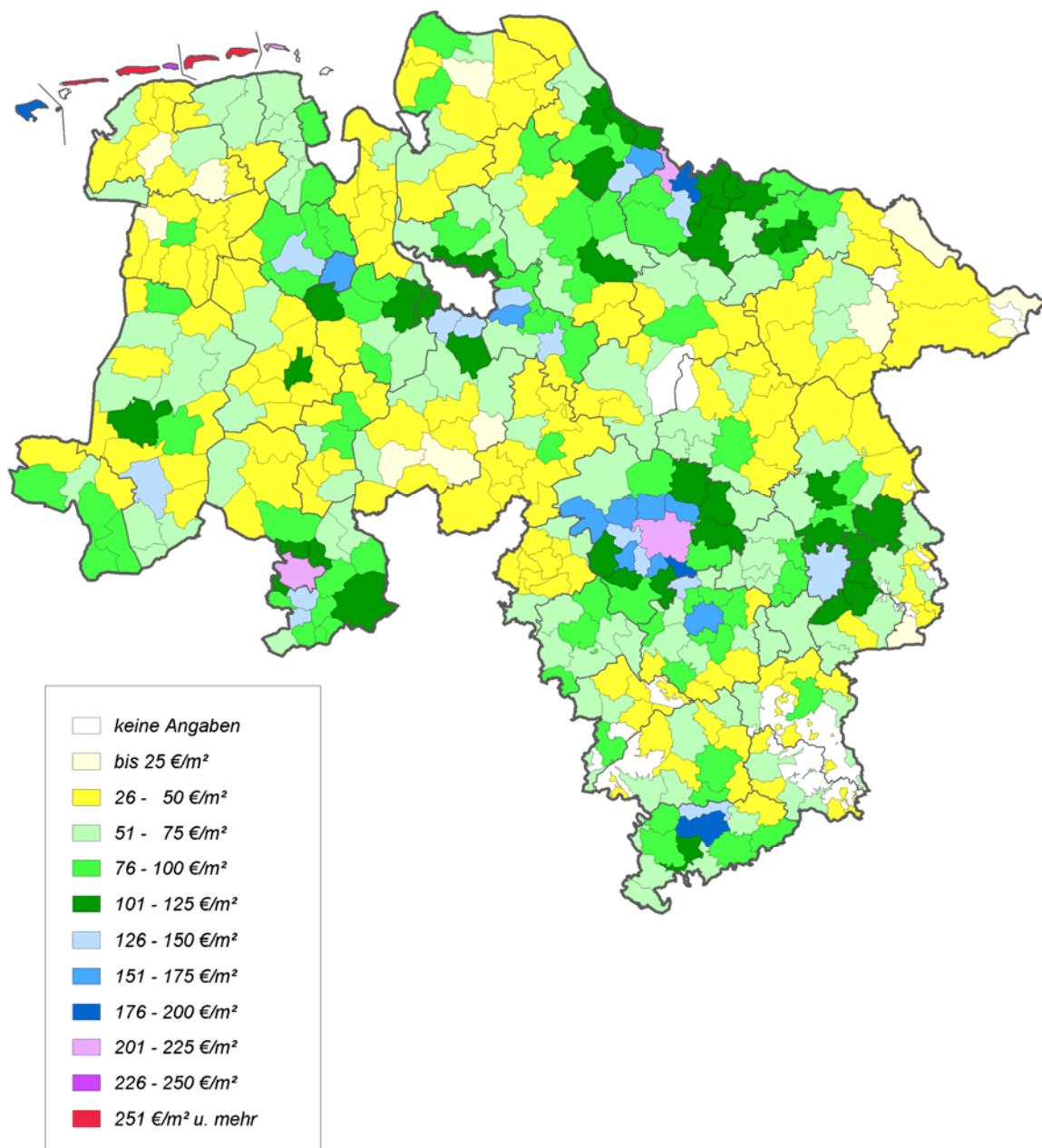
Das Preisniveau für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden kann aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten abgeleitet werden. Eine Übersicht über die Bodenrichtwerte finden Sie im Abschnitt 8.2.1 dieses Marktberichtes. Danach kostet Wohnbauland für den individuellen Wohnungsbau mittlerer Lage einschließlich Erschließungskosten in Niedersachsen zwischen 17 €/m² in Randlagen im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 350 €/m² in der Landeshauptstadt Hannover; auf einzelnen ostfriesischen Inseln liegen die Werte bei 350 €/m² und höher.

Für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland (nur individueller Wohnungsbau, ohne Geschosswohnungsbau) wurden im Berichtsjahr im Landesdurchschnitt 89 €/m² Grundstücksfläche (Vorjahr: 89 €/m²) 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.



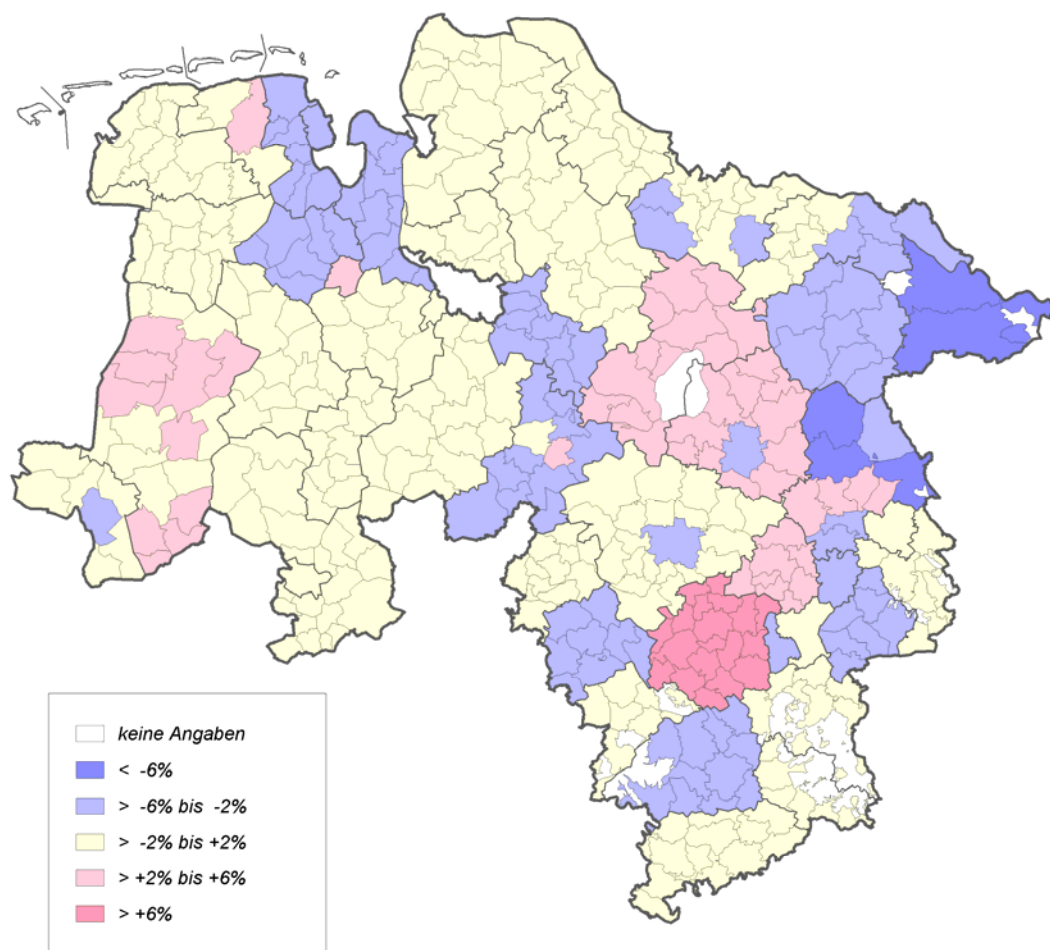
5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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 2009 gegenüber 2008 dargestellt worden. Die Preisänderungen lagen zwischen -11,8 % im Landkreis Lüchow-Dannenberg und + 6,7 % im Landkreis Hildesheim. In den meisten Gemeinden haben sich, wie die Übersicht zeigt, die Preise kaum verändert.



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

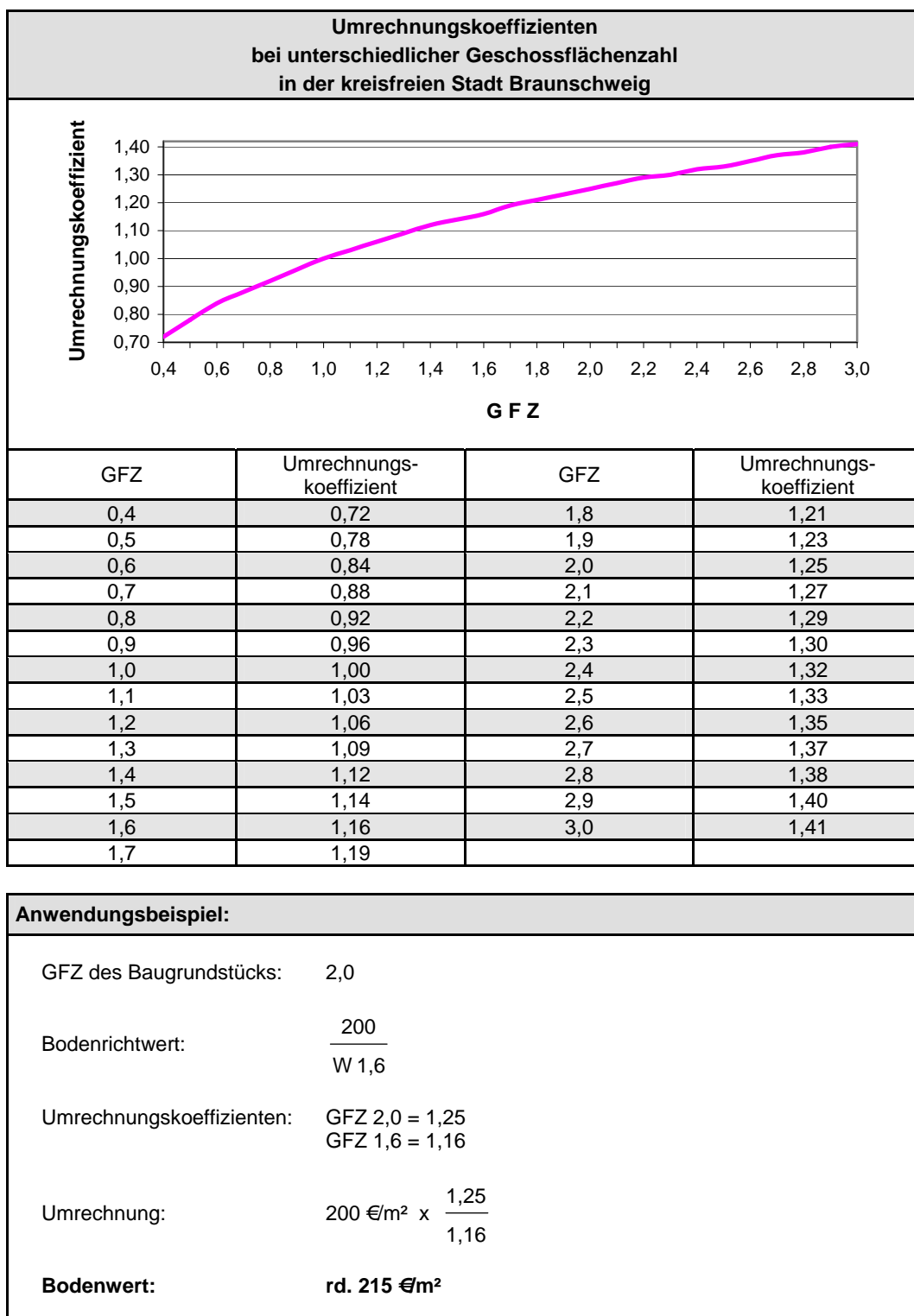
Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, z. B. in den Grundstücksgrößen, im unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder Ähnlichem, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

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 Ausnutzbarkeit 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.

Gutachter- ausschuss für Grundstücks- werte	Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Aurich	35 - 1250	25 - 900	36 - 600	8 - 50	5 - 50	10 - 18	170 - 190	38 - 80	50 - 90
Braunschweig	75 - 5600	60 - 1250	75 - 450	15 - 90	8 - 35	30	115 - 430	25 - 340	38 - 100
Cloppenburg	52 - 660	44 - 410	39 - 260	10 - 46	4 - 35	4 - 25			
Hameln	54 - 1950	34 - 620	34 - 450	25 - 86	15 - 52	18 - 38	100 - 880	60 - 310	60 - 220
Hannover	320 - 9200	190 - 4600	150 - 2600	50 - 190	30 - 150	20 - 70	2300	380	235
Lüneburg	74 - 1400	66 - 800	36 - 500	17 - 88	8 - 80	23 - 76	145	105	
Meppen	50 - 1600	35 - 800	125 - 410	15 - 35	3 - 25	5 - 9			
Northeim	40 - 1600	28 - 650	26 - 310	24 - 80	7 - 62	10 - 42	31 - 260	26 - 200	26 - 150
Oldenburg	75 - 2150	75 - 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	31 - 185	18 - 75	8 - 44	5 - 20	50 - 340	40 - 195	50 - 60
Verden	100 - 280	50 - 190	68 - 75	10 - 25	8 - 35				
Wolfsburg	80 - 1600	45 - 600	42 - 220	15 - 100	15 - 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.

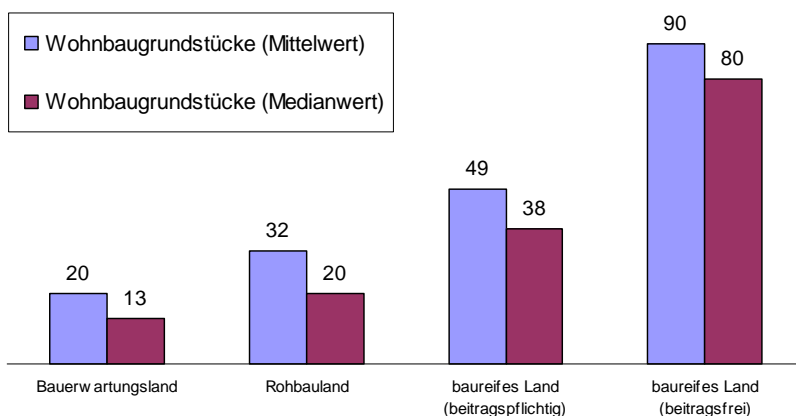
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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.

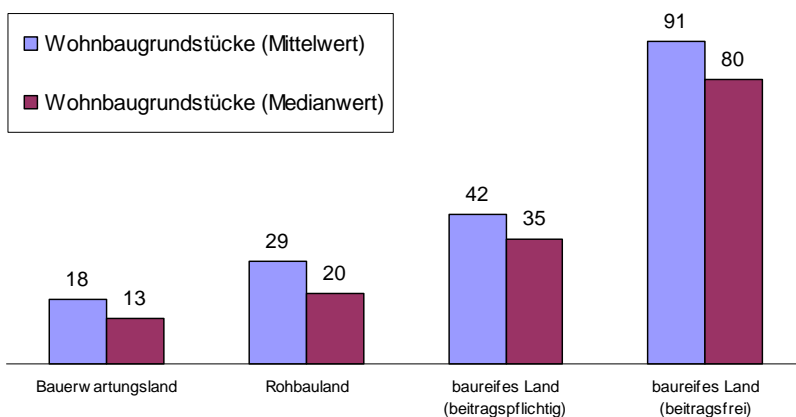
Aus den Daten der Kaufpreissammlung sind die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und die Medianwerte für Rohbauland und Bauerwartungsland ermittelt worden. Der Medianwert ist der Zentralwert der nach der Größe geordneten Einzelwerte. Er wird hier angegeben, weil er von Extremwerten weniger beeinflusst 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 2009 in €/m² von Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land für Wohnbaugrundstücke

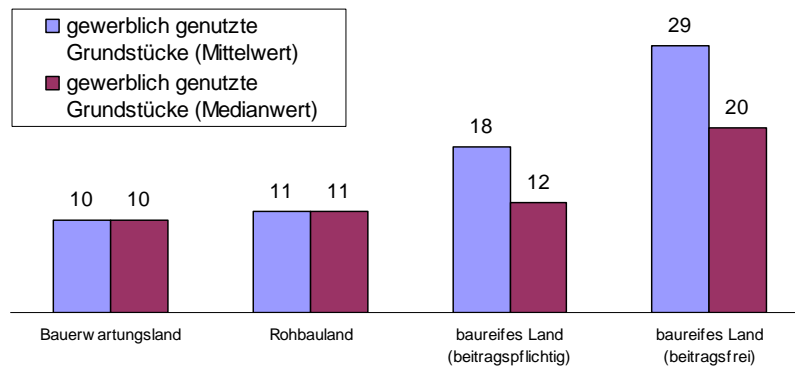


Vorjahresdaten zum Vergleich:

Preisniveau 2008 in €/m² von Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land für Wohnbaugrundstücke

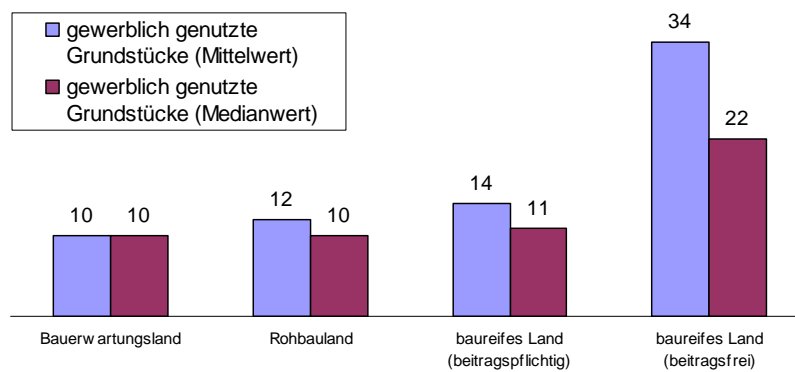


Preisniveau 2009 in €/m² von Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land für gewerblich genutzte Grundstücke



Vorjahresdaten zum Vergleich:

Preisniveau 2008 in €/m² von Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land für gewerblich genutzte Grundstücke



5.6 Sonstiges Bauland

Flächen im Außenbereich

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

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

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

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnnutzung	landwirtschaftliche Hofstellen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich		
Landkreis Aurich		30 - 63 % des Bodenrichtwertes der benachbarten Bodenrichtwertzone
Landkreis Leer		30 - 63 % des Bodenrichtwertes der benachbarten Bodenrichtwertzone
Landkreis Wittmund		30 - 63 % des Bodenrichtwertes der benachbarten Bodenrichtwertzone
Stadt Emden		30 - 63 % des Bodenrichtwertes der benachbarten Bodenrichtwertzone
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg		
Landkreis Cloppenburg auch in Splittersiedlungen	10 - 36 €/m ²	1,10 - 10,50 €/m ² im Durchschnitt der 2,0-fache Wert des Richtwertes für Ackerflächen
Landkreis Oldenburg auch in Splittersiedlungen	13 - 28 €/m ²	mittlerer Bodenwert 10 €/m ² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 3.500 m ²
Landkreis Vechta auch in Splittersiedlungen	13 - 35 €/m ²	3,00 - 13 €/m ² im Durchschnitt der 2,0-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 Grafschaft Bentheim	7 - 15 €/m ² Es wurde keine signifikante Differenzierung zwischen „Wohnnutzung“ und „landwirtschaftliche Hofstellen“ festgestellt.	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
Landkreis Göttingen, Northeim und Osterode am Harz zusammengefasst	40 - 60 % des Bodenrichtwertes der benachbarten Ortslage	

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnnutzung	landwirtschaftliche Hofstellen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg		
Landkreis Ammerland auch in Splittersiedlungen	20 €/m ²	8 - 10 €/m ²
Landkreis Friesland auch in Splittersiedlungen in der Gemeinde Wangerland: Nordost, Küstennähe	18 €/m ²	6 - 7 €/m ² 8 - 9 €/m ²
Landkreis Wesermarsch auch in Splittersiedlungen	10 €/m ²	4 - 6 €/m ²
Stadt Oldenburg auch in Splittersiedlungen	40 €/m ²	
Stadt Wilhelmshaven auch in Splittersiedlungen	18 €/m ²	6 €/m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück		
Landkreis Osnabrück in Splittersiedlungen	10 - 100 €/m ²	10 - 35 €/m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
Landkreis Diepholz nördlicher Landkreis südlicher Landkreis in Splittersiedlungen: nördlicher Landkreis südlicher Landkreis	40 - 60 % des angrenzenden Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke im Dorfgebiet 40 - 80 % des angrenzenden Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke im Dorfgebiet	20 - 60 % des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in vergleichbarer Lage 30 - 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 ²

Wohngrundstücke im Außenbereich sind ca. 600 - 3.000 m² groß, bei den landwirtschaftlichen Hofstellen gelten die angegebenen Preise überwiegend für Grundstücksgrößen von 3.000 bis 4.000 m².

5.7 Erbbaurechte

5.7.1 Begründung von Erbbaurechten

In Niedersachsen wurden im Berichtsjahr 2009 insgesamt 166 Erbbaurechtsbegründungen registriert, davon 39 im Landkreis Osnabrück. Es wurden von Privat 80, von der Kirche 37, von Gebietskörperschaften 26 und von sonstigen Erbbaurechtsgebern 23 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen, wobei alleine 121 Erbbaurechte zu Wohnzwecken und 33 Erbbaurechte zu gewerblichen Zwecken begründet wurden.

Die Laufzeit der Verträge differiert zwischen 10 und 99 Jahren. Hierbei haben bei Begründungen zu Wohnzwecken 101 Verträge eine Laufzeit von 99 Jahren. Die übrigen Verträge haben eine Laufzeit zwischen 10 und 96 Jahren. Bei Begründungen zu gewerblichen Zwecken liegen die Verträge bei einer Laufzeit von 17 bis 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 €/m² und Erbbauzinssätze in % in Bezug auf den Bodenwert wurden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelt.

Begründung von Erbbaurechten zu Wohnzwecken:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins in €/m ²			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
				ohne Erschließung		mit Erschließung	
	Anzahl	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich							
an erschließungsbeitrags <u>p</u> flichtigen Grundstücken begründet							
Landkreis Aurich	3	0,24		1,04			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig							
an erschließungsbeitrags <u>p</u> flichtigen Grundstücken begründet							
Landkreis Goslar	1	2,00		5,0			
Landkreis Wolfenbüttel	2	1,95	1,95 – 1,95	5,0			
an erschließungsbeitrags <u>f</u> reien Grundstücken begründet							
Stadt Braunschweig	2	6,94	6,91 – 6,98			4,5	4,5 – 4,5
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg							
an erschließungsbeitrags <u>p</u> flichtigen Grundstücken begründet							
Landkreis Cloppenburg	12	1,48	1,35 - 2,96	3,0			
Landkreis Vechta	11	1,75	0,56 - 3,00	3,3	2,5 - 4,0		
an erschließungsbeitrags <u>f</u> reien Grundstücken begründet							
Landkreis Cloppenburg	3	0,96	0,62 – 1,35			3,7	3,0 – 5,0
Landkreis Vechta	7	1,51	0,59 – 2,48			3,5	3,0 – 4,0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln							
an erschließungsbeitrags <u>p</u> flichtigen Grundstücken begründet							
Landkreis Hildesheim	1	1,30		5,0			

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins in €/m ²			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
				ohne Erschließung		mit Erschließung	
	Anzahl	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover							
an erschließungsbeitrags <u>freien</u> Grundstücken begründet							
Region Hannover	5	6,80				4,9	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg							
an erschließungsbeitrags <u>freien</u> Grundstücken begründet							
Landkreis Lüneburg	4	4,12	2,20 - 4,76				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen							
an erschließungsbeitrags <u>pflichtigen</u> Grundstücken begründet							
Landkreis Emsland	1	1,35				1,7	
Landkreis Grafschaft Bentheim	3	2,30	0,60 - 3,30	3,8	3,0 - 5,0		
an erschließungsbeitrags <u>freien</u> Grundstücken begründet							
Landkreis Emsland	1	0,90				2,3	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim							
an erschließungsbeitrags <u>freien</u> Grundstücken begründet							
Landkreis Northeim	2	1,25	1,15 - 1,35	5,0	5,0 - 5,0	2,98	2,88 - 3,07
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück							
an erschließungsbeitrags <u>pflichtigen</u> Grundstücken begründet							
Landkreis Osnabrück	34	1,77	0,6 - 5,05	4,6	3,0 - 5,1	2,7	1,9 - 5,6
Stadt Osnabrück	17	4,69	2,80 - 9,0	4,6	4,0 - 5,0	2,5	2,2 - 3,0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen							
an erschließungsbeitrags <u>freien</u> Grundstücken begründet							
Landkreis Diepholz (2009+2010)	3	0,70	0,20 - 1,20			2,1	1,4 - 3,3

Begründung von Erbbaurechten zu gewerblichen Zwecken:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins in €/m ²			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
				ohne Erschließung		mit Erschließung	
	Anzahl	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig							
an erschließungsbeitrags <u>pflichtigen</u> Grundstücken begründet							
Stadt Braunschweig	2	3,65	3,00 - 4,30	4,4	2,8 - 6,0		
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln							
an erschließungsbeitrags <u>pflichtigen</u> Grundstücken begründet							
Landkreis Schaumburg	1	2,50				5,0	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück							
an erschließungsbeitrags <u>pflichtigen</u> Grundstücken begründet							
Landkreis Osnabrück	7	1,80	0,13 - 8,4	5,0	5,0 - 5,0	3,1	3,1 - 3,1

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.

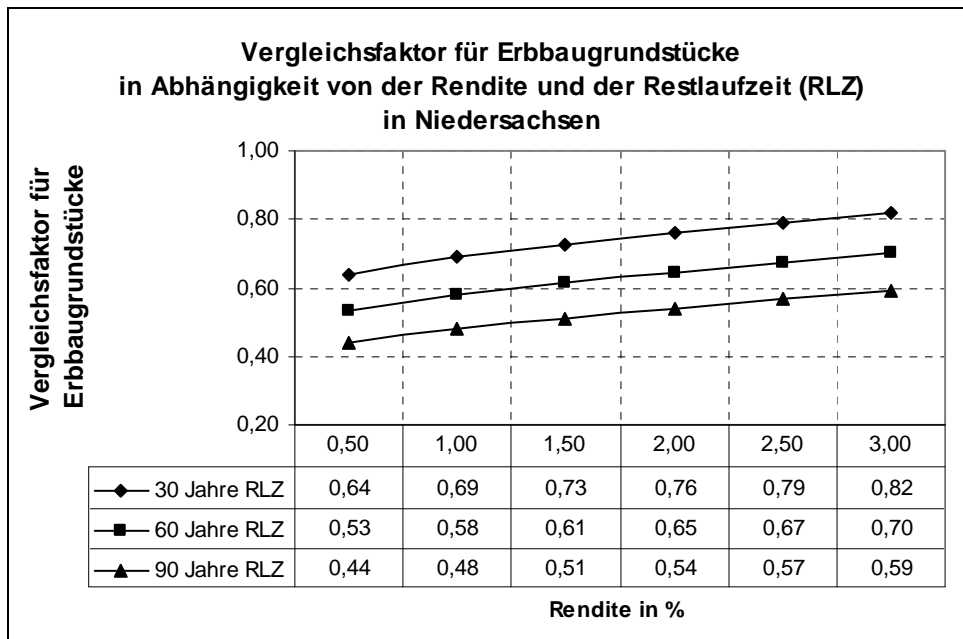
Die Stichprobe umfasst Kaufpreise aus dem gesamten Land Niedersachsen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Min – Max	Mittelwert
Anzahl	210	
Kaufzeitpunkt	2006 - 2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² - 180 €/m ²	80 €/m ²
Grundstücksgröße	190 m ² - 1.420 m ²	720 m ²
Restlaufzeit	17 Jahre - 98 Jahre	63 Jahre
Erbbauzins	0,01 €/m ² - 2,67 €/m ²	0,82 €/m ²
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 BauGB 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.

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.

Es können aber regionale Abweichungen vom Landesmittel auftreten.

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

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

Anwendungsbeispiel:			
Bodenrichtwert:	80 €/m ²	Grundstücksgröße:	720 m ²
Erzielbarer Erbbauzins:	590,- €/Jahr	Restlaufzeit:	60 Jahre
Erschließungskosten wurden vom Erbbauberechtigten getragen			
Unbelasteter, voll erschlossener Bodenwert:	80 €/m ² x 720 m ² = 57.600,- €		
Rendite:	590,- €/Jahr x 100 % / 57.600,- € = 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		
= Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:	0,58 x 1,0 = 0,58		
Wert des Erbbaugrundstücks = unbelasteter Bodenwert x Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:	57.600,- € x 0,58 = rund 33.000,- €		

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

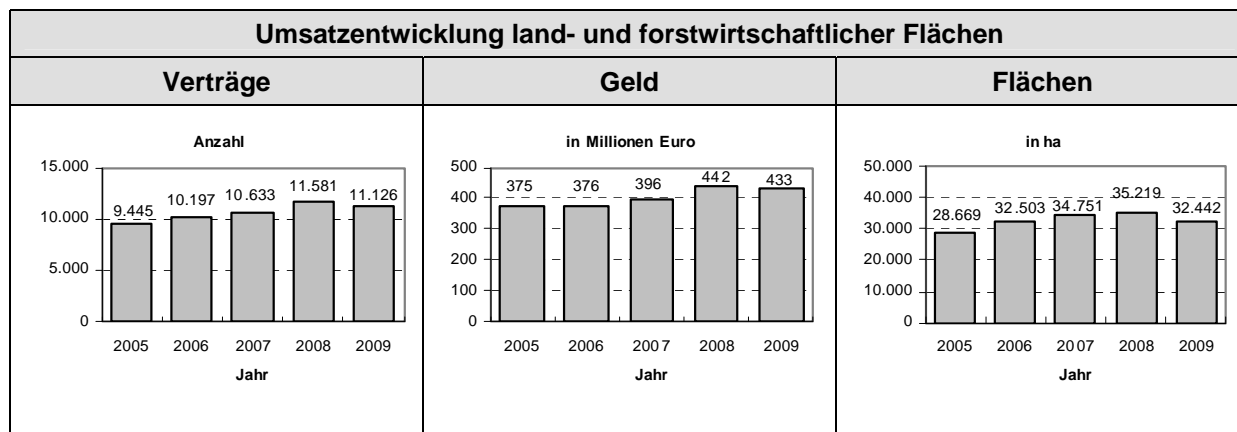
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Vergleichsfaktor		Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages in Jahren	Kaufpreis (€/m²)	
	Mittel	Spanne		Mittel	Spanne
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich					
LK Aurich	0,50			20	
LK Leer	0,42			16	
LK Wittmund	0,89			40	
Stadt Emden	0,84			55	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln					
LK Hameln-Pyrmont	0,84	0,53 - 1,12	42 - 69	77	60 - 91
LK Hildesheim	0,59	0,23 - 0,89	40 - 94	72	16 - 152
LK Holzminden	0,58	0,38 - 0,80	51 - 89	35	17 - 52
LK Schaumburg	0,75	0,27 - 1,06	0 - 82	44	16 - 75
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		

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Vergleichsfaktor		Restlaufzeit des Erbbau- rechtsvertrages in Jahren	Kaufpreis (€/m²)	
	Mittel	Spanne		Mittel	Spanne
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen					
LK Diepholz	1,00	0,45 - 1,50		45	29 - 74
LK Nienburg/ Weser	0,75	0,50 - 1,20		51	5 - 168
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden					
LK Rotenburg (Wümme), Soltau- Fallingbostel und Verden zusammengefasst	0,58	0,49 - 1,06		51	20 - 129

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

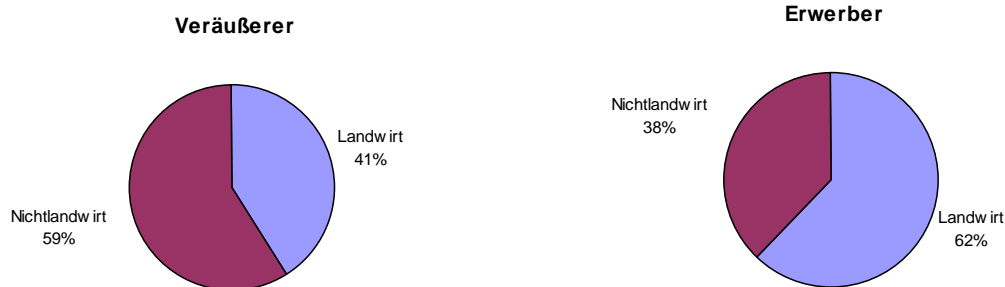
6.1 Allgemeines

Der Flächenumsatz in Niedersachsen ist gegenüber dem Jahr 2008 um - 8 % gefallen. Die Anzahl der Verträge verringerte sich um - 4 %, der Geldumsatz um - 2 %.



Veräußerer / Erwerber landwirtschaftlich genutzter Flächen

Auswertungen der Kaufverträge haben ergeben, dass in Niedersachsen der Anteil der Landwirte am Flächenumsatz im Jahr 2009 bei den Veräußerern auf 41 % (Vorjahr 39 %) wieder leicht gestiegen ist. Bei den Erwerbern stieg ihr Anteil auf 62 % (Vorjahr 58 %).



Der Anteil der Pächter, die die von ihnen bewirtschafteten Flächen erwerben, liegt im Landesdurchschnitt bei 4,8 % (im Vorjahr 3,6 %).

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

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

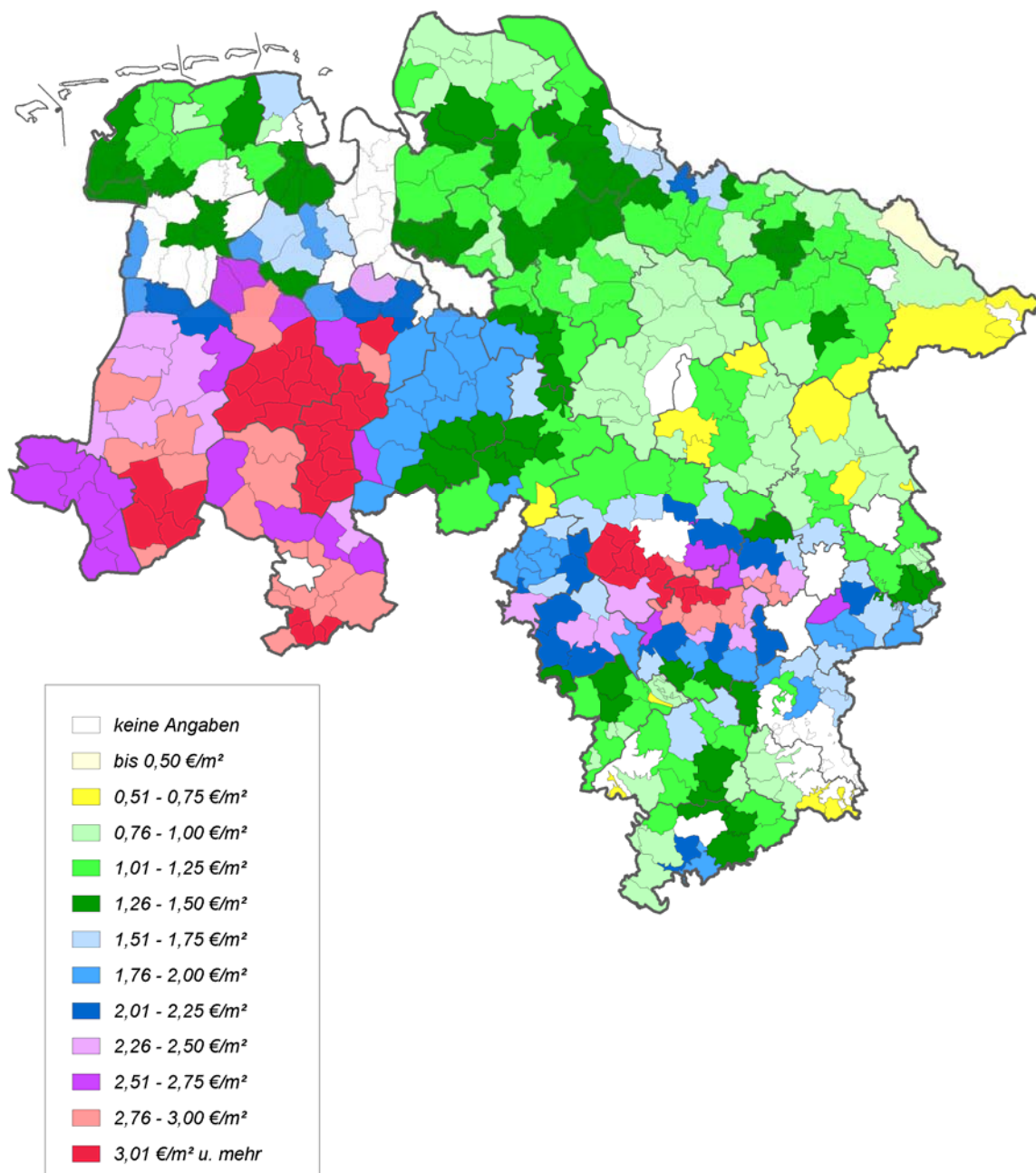
Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Ackerland in Niedersachsen ist mit 1,75 €/m² gegenüber dem Vorjahr (1,63 €/m²) gestiegen. Die mittlere Flächengröße betrug 2,6 ha.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grünland ist mit 0,94 €/m² gegenüber dem Vorjahr (0,90 €/m²) leicht gestiegen. Die mittlere Flächengröße betrug 2,5 ha.

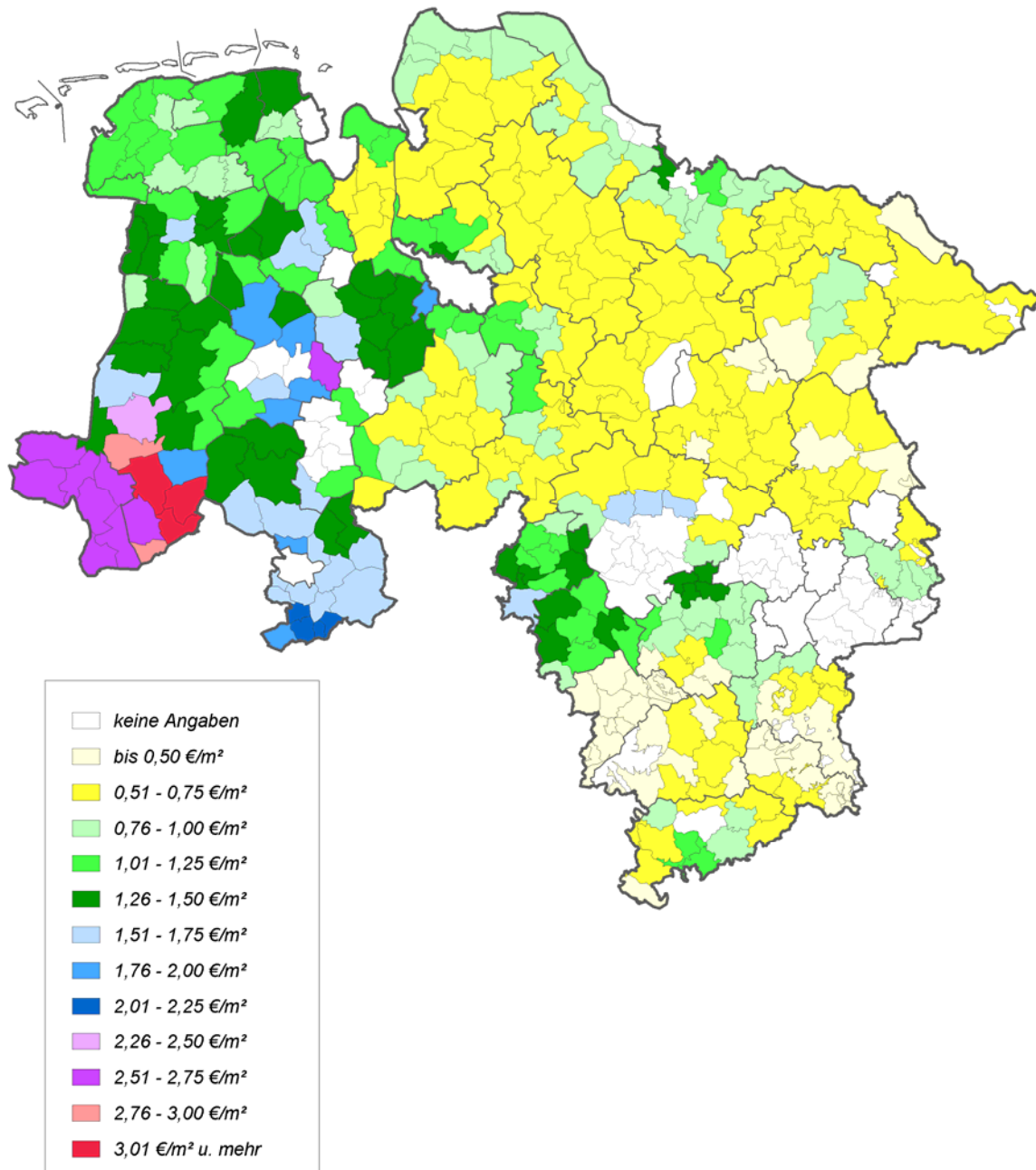
Das Preisniveau für landwirtschaftliche Flächen in den Gemeinden, Samtgemeinden und Städten kann aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten abgeleitet werden. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von ca. 2 Hektar (ha) Größe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

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

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

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Ackerland:

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Grünland:



6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

6.2.2.1 Preisentwicklung

Die Preisentwicklungen sind in der Region Hannover und den Landkreisen, insbesondere im Weser-Ems Gebiet, im Jahr 2009 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.

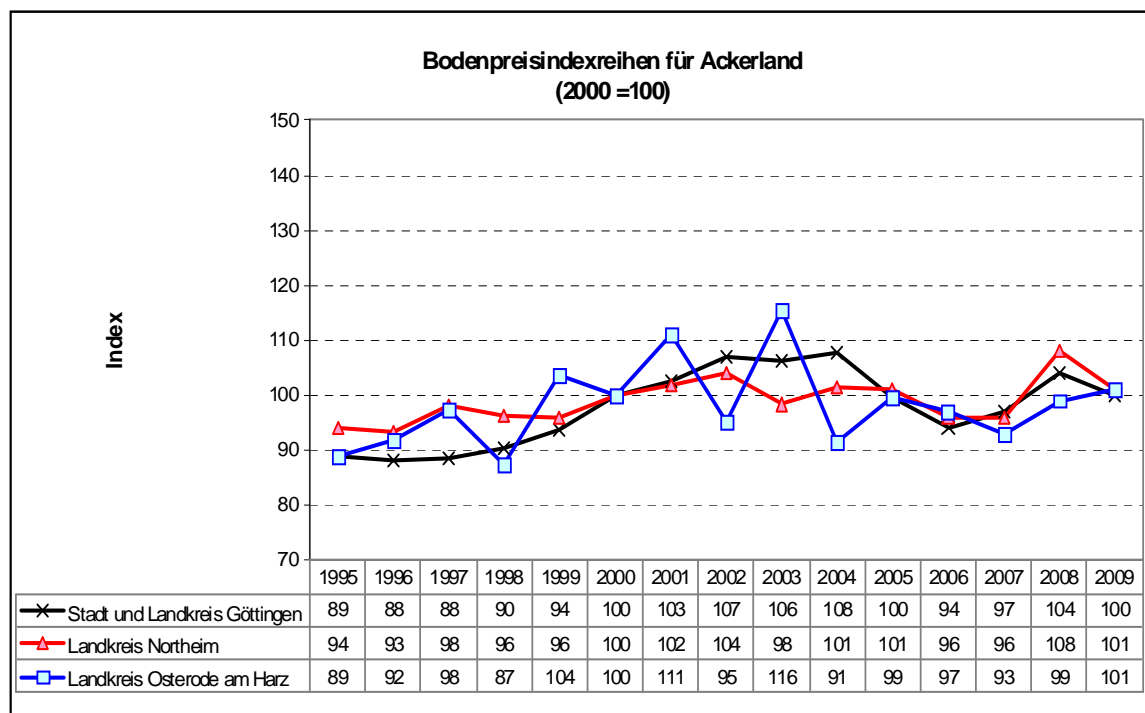
Die Indexveränderungen für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Berichtsjahr lagen zwischen - 12,2 % für Grünland im Landkreis Gifhorn und + 17,2 % für Grünland im Landkreis Verden.

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.

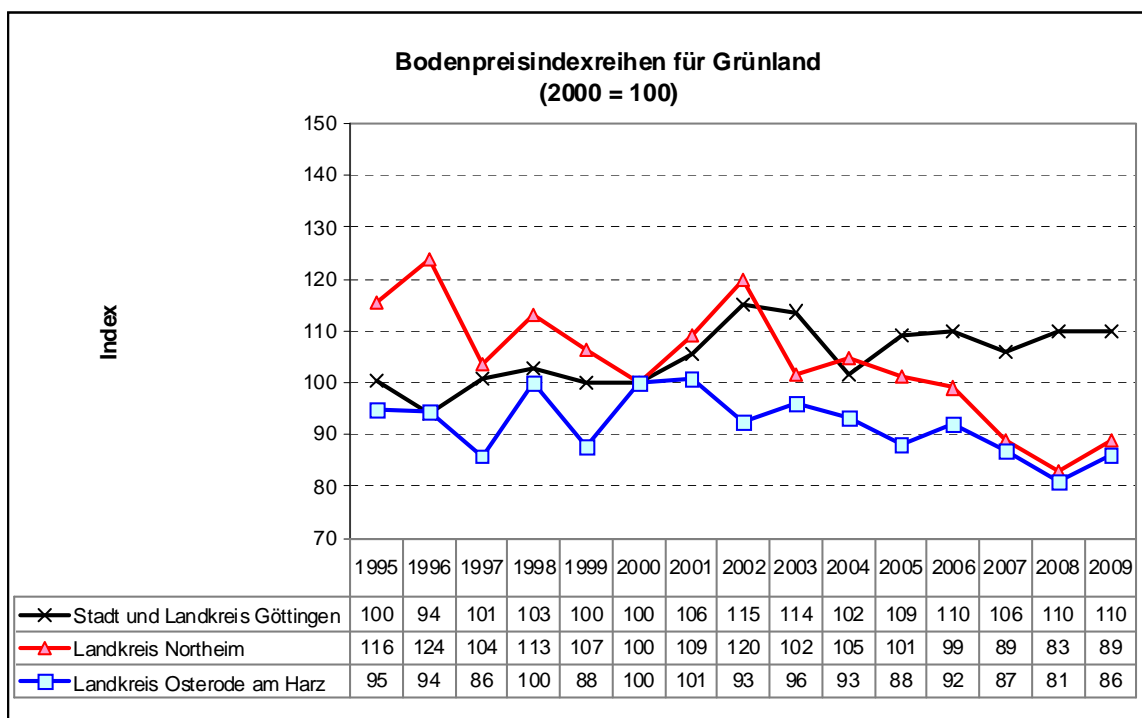
Indexreihe für Ackerland des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim:

Die Indexzahlen des Jahres 2009 sind vorläufig. Die Bodenpreisindexreihen beziehen sich auf Grundstücke mit einer Flächengröße von mindestens 1.500 m².



Indexreihe für Grünland des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim:

Die Indexzahlen des Jahres 2009 sind vorläufig. Die Bodenpreisindexreihen beziehen sich auf Grundstücke mit einer Flächengröße von mindestens 1.500 m².



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

Anwendungsbeispiel:

Der Wert eines Grünlandgrundstücks im Landkreis Northeim liegt im Jahr 2008 bei 0,95 €/m².

Wie wäre der Wert im Jahr 1997 gewesen?

Index im Jahr 2008: 83

Index im Jahr 1997: 104

Umrechnung: $0,95 \text{ €/m}^2 \times \frac{104}{83} = 1,19 \text{ €/m}^2$

Der gesuchte Bodenwert im Jahr 1997 beträgt rd. 1,20 €/m².

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

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	bestimmte Lage	Indexreihe für	% Entwicklung zum Vorjahr
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich			
Landkreis Aurich	Marsch	landw. Flächen	15,7
	Geest	landw. Flächen	14,8

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	bestimmte Lage	Indexreihe für	% Entwicklung zum Vorjahr
Landkreis Leer	Landkreis Leer	landw. Flächen	5,9
Landkreis Wittmund	Marsch Geest	landw. Flächen landw. Flächen	15,7 14,8
Stadt Emden	Marsch Geest	landw. Flächen landw. Flächen	15,7 14,8
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Goslar		Ackerland	-1,1
Landkreis Peine		Ackerland	-1,0
Landkreis Wolfenbüttel		Ackerland	4,2
Stadt Braunschweig		Ackerland	-0,9
Stadt Salzgitter		Ackerland (Ackerzahl >80)	0,0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg			
Landkreis Cloppenburg		Ackerland	12,2
Landkreis Oldenburg		Ackerland Grünland	16,0 13,2
Landkreis Vechta		Ackerland	5,2
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln			
Landkreis Hameln-Pyrmont		Ackerland	2,1
Landkreis Hildesheim		Ackerland	0,0
Landkreis Holzminden		Ackerland	0,0
Landkreis Schaumburg		Ackerland	2,0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover			
Region Hannover	nördlicher Teil der Region ohne die Stadt Hannover	Ackerland Grünland	1,1 1,0
	südlicher Teil der Region ohne die Stadt Hannover	Ackerland	1,1
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg			
Landkreis Harburg		Ackerland Grünland	1,0 2,1
Landkreis Lüchow-Dannenberg		Ackerland Grünland	8,9 7,7
Landkreis Lüneburg		Ackerland Grünland	0,9 -0,9
Landkreis Uelzen		Ackerland Grünland	2,0 1,9
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen			
Landkreis Emsland		landw. Flächen	7,3
Landkreis Grafschaft Bentheim		landw. Flächen	0,0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim			
Landkreis Göttingen		Ackerland Grünland	-3,8 0,0
Landkreis Northeim		Ackerland Grünland	-6,5 7,2
Landkreis Osterode am Harz		Ackerland Grünland	2,0 6,2

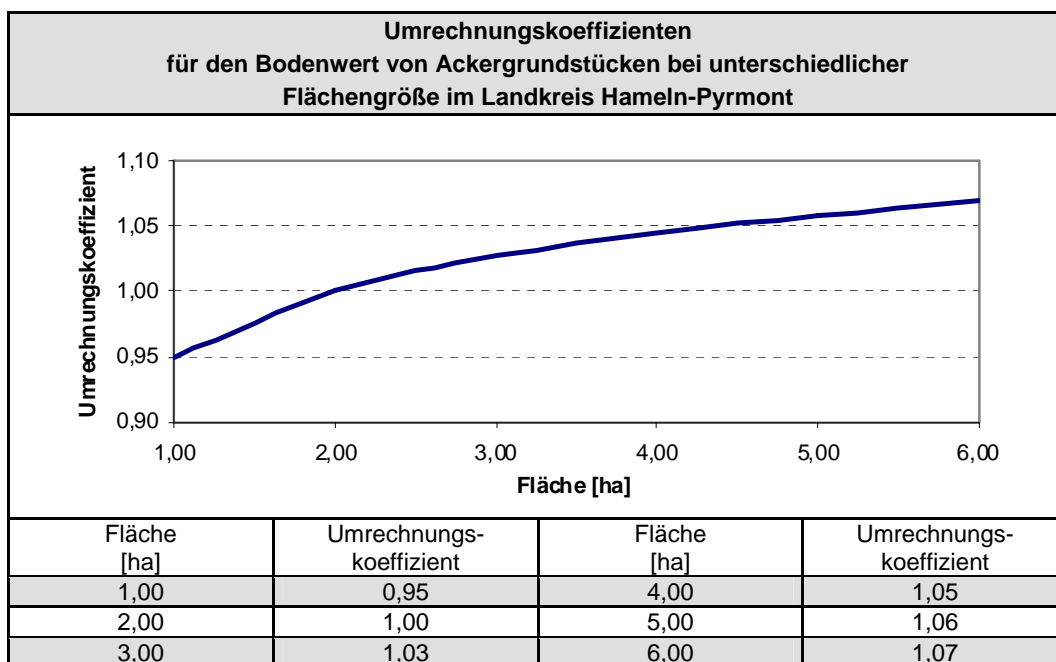
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	bestimmte Lage	Indexreihe für	% Entwicklung zum Vorjahr
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg			
Landkreis Ammerland		landw. Flächen	15,1
Landkreis Friesland		landw. Flächen	15,8
Landkreis Wesermarsch		Grünland	7,6
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück			
Landkreis Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Ackerland	3,5
		Grünland	-1,2
	Nordkreis und Bramsche	Ackerland	3,5
		Grünland	1,1
	Südkreis und Stadtrandgemeinden	Ackerland	3,0
		Grünland	0,0
	Altkreis Wittlage und Melle	Ackerland	3,5
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf			
Landkreis Cuxhaven		landw. Flächen	2,8
Landkreis Osterholz		landw. Flächen	4,5
Landkreis Stade		landw. Flächen	4,7
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	Nordkreis	Ackerland	6,4
		Grünland	-5,3
	Südkreis	Ackerland	11,5
		Grünland	5,5
Landkreis Nienburg/Weser	Geest	Ackerland	7,4
	Marsch	Ackerland	4,9
	Landkreis Nienburg/Weser	Grünland	2,9
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden			
Landkreis Rotenburg (Wümme)		Ackerland	13,0
		Grünland	0,0
Landkreis Soltau-Fallingbostel		Ackerland	2,5
		Grünland	3,2
Landkreis Verden		Ackerland	16,3
		Grünland	17,2
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg			
Landkreis Celle		Ackerland	10,0
		Grünland	0,0
Landkreis Gifhorn		Ackerland	-4,3
		Grünland	-12,2
Landkreis Helmstedt		Ackerland	-4,7
		Grünland	-4,3

6.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten

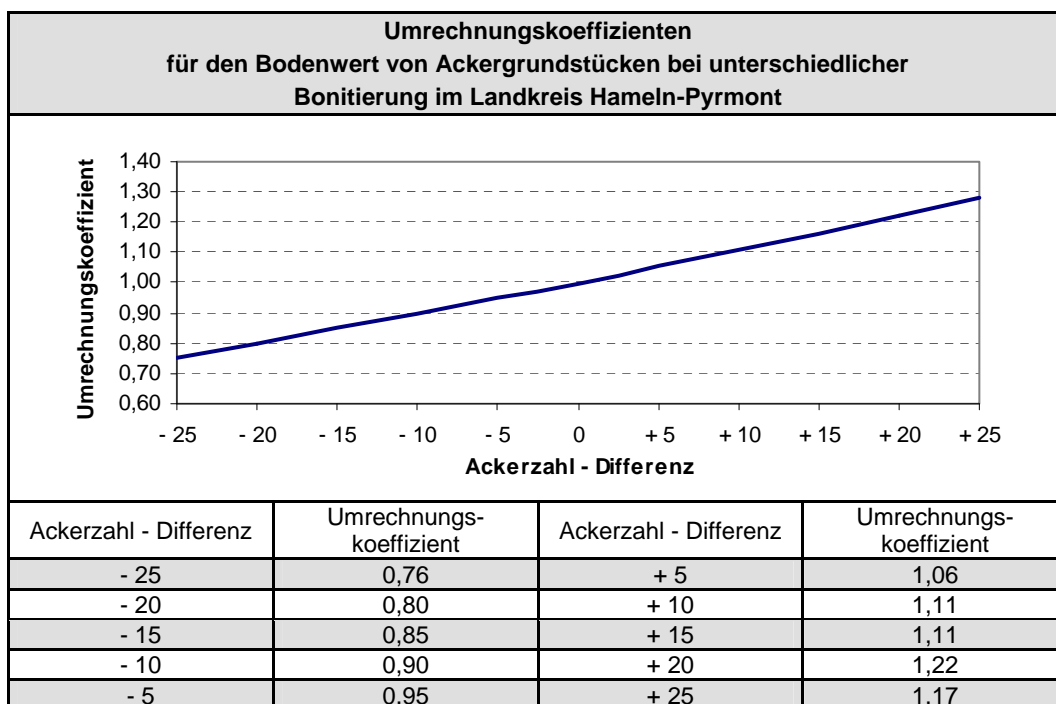
Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, z. B. in der Grundstücksgröße, in der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit oder Ähnlichem, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

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

Einfluss der Flächengröße auf den Bodenwert von Ackergrundstücken:



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



Anwendung der Umrechnungskoeffizienten Ackerland:

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

Für die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten kreisfreie Städte und Landkreise sowie 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 ² je 10 Bodenpunkte
Landkreis Wolfenbüttel	Ackerland		Abweichung der Ackerzahl rechtfertigt einen Auf- bzw. Abschlag von 0,20 €/m ² je 10 Bodenpunkte
Stadt Salzgitter	Ackerland	Ackerzahl	
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	
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 2009 in Niedersachsen 48 (im Vorjahr 70) landwirtschaftliche Betriebe mit Gebäudebestand und einer Flächengröße zwischen 12 ha und 257 ha verkauft worden. Die erzielten Preise inkl. Gebäude lagen zwischen 0,64 €/m² und 4,81 €/m². In 13 Fällen konnten Landwirte als Veräußerer und in 16 Fällen Landwirte als Erwerber festgestellt werden.

Bei 16 Höfen (im Vorjahr 9) wechselten nur die landwirtschaftlichen Flächen - ohne Gebäudebestand - mit einer Größe zwischen 12 ha und 116 ha den Eigentümer. Die Kaufpreise lagen zwischen 0,64 €/m² und 2,61 €/m². In 6 Fällen konnten Landwirte als Erwerber festgestellt werden.

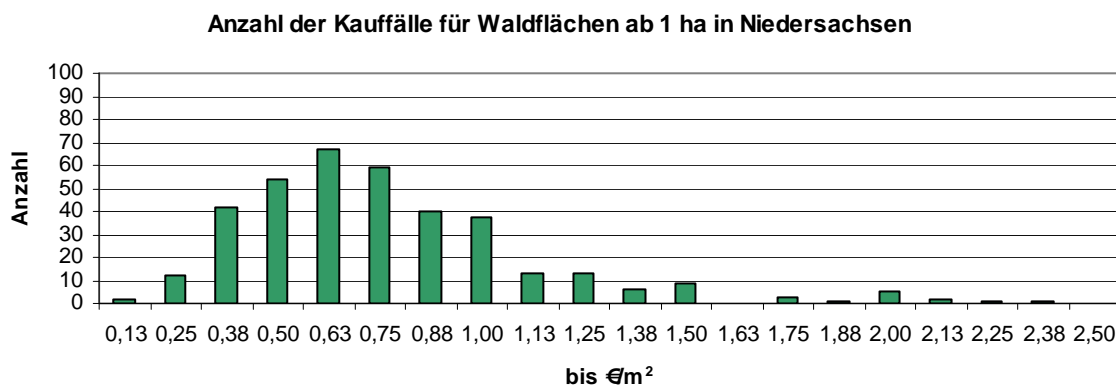
6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses sind Verkäufe von Waldflächen aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Jahres 2009 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 367 Kauffälle mit Flächen bis zu 29 ha und einer Gesamtfläche von 1.387 ha. Die Kaufpreise dieser Flächen lagen zwischen 0,10 €/m² und 2,32 €/m², durchschnittlich bei 0,72 €/m² (im Vorjahr bei 0,71 €/m²). Bei den Flächengrößen über 10 ha lagen die Kaufpreise zwischen 0,25 €/m² und 2,09 €/m². In den Kaufpreisen ist der Wert des Bestandes jeweils enthalten.

Soweit in den Kaufverträgen der Wert des Bestandes besonders angegeben war, betrug er bis zu 1,03 €/m² (im Vorjahr 0,95 €/m²).

Bereich	Anzahl	mittlere Größe in ha	Kaufpreis in €/m ²	
			Mittel	Spanne
Land Niedersachsen	367	3,8	0,72	0,10 - 2,32

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



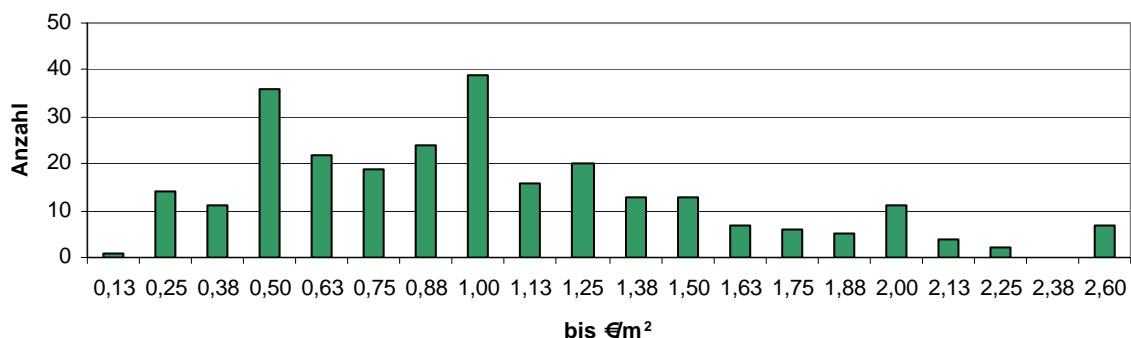
Die Auswertung der Kauffälle über Waldflächen mit einer Größe von 0,25 ha bis 1 ha ergab die folgenden Werte:

Bereich	Anzahl	mittlere Größe in ha	Kaufpreis in €/m ²	
			Mittel	Spanne
Land Niedersachsen	270	0,6	0,99	0,12 - 2,60

Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise bei 0,99 €/m² (im Vorjahr bei 0,82 €/m²). In den Kaufpreisen ist der Wert des Bestandes jeweils enthalten. Soweit in den Kaufverträgen der Wert des Bestandes besonders angegeben war, betrug er bis zu 1,50 €/m² (im Vorjahr 0,90 €/m²).

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

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



Forstwirtschaftliche Flächen werden in der Regel mit aufstehendem Bewuchs verkauft. Das heißt, dass die Kaufpreise für derartige Flächen von Baumart, Alter und Zustand des Bestandes sowie dessen Nutzungsmöglichkeiten wesentlich bestimmt werden. Von einigen Gutachterausschüssen werden auch Angaben zum Bodenpreis (ohne Bestand), bzw. zum Bodenpreisanteil am Gesamtpreis für forstwirtschaftlich genutzte Flächen gemacht.

Von den Gutachterausschüssen werden in ihren Marktberichten unter Berücksichtigung mehrerer zurückliegender Jahre folgende durchschnittliche Preise für forstwirtschaftliche Flächen angegeben.

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Bestand	mittlere Größe in ha	Kaufpreis in €/m²	
			Mittel	Spanne
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig				
LK Goslar nördlicher Oberharz Vorharz	Wald (insgesamt)	1,2	0,80	0,35 - 1,75
	Wald (insgesamt)	2,6	0,75	0,10 - 1,80
LK Peine	Wald (insgesamt)		0,60	0,25 – 0,90
LK Wolfenbüttel	Wald (insgesamt)	1,2	0,67	0,35 - 1,30
Stadt Braunschweig	Wald (insgesamt)	0,8	0,85	0,40 - 2,00
Stadt Salzgitter	Wald (insgesamt)	2,4	1,10	0,30 - 4,00
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg				
LK Cloppenburg	Wald (insgesamt)	1,7	1,00	0,34 - 2,00
	Laubwald	1,4	0,95	0,34 - 1,50
	Nadelwald	1,5	1,00	0,54 - 2,00
	Mischwald	3,1	1,05	0,50 - 1,70
LK Oldenburg	Wald (insgesamt)	3,1	0,75	0,12 - 1,83
	Laubwald	1,8	0,70	0,12 - 1,25
	Nadelwald	6,7	0,80	0,35 - 1,83
	Mischwald	1,2	0,75	0,43 - 1,36
LK Vechta	Wald (insgesamt)	2,5	0,90	0,27 – 2,03
	Laubwald	1,1	0,90	0,27 - 1,66
	Nadelwald	2,6	0,95	0,60 – 2,03
	Mischwald	4,1	0,80	0,50 - 1,27
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln				
LK Hameln-Pyrmont	mit Bestand	6,6	0,76	0,18 - 2,50
	ohne Bestand	5,5	0,33	0,24 – 0,38
LK Hildesheim	Wald (insgesamt)	0,7	0,89	0,24 - 1,64
LK Holzminden	Wald (insgesamt)	1,3	0,62	0,04 - 1,69
	ohne Bestand	3,4	0,26	0,16 - 0,32

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Bestand	mittlere Größe in ha	Kaufpreis in €/m²	
			Mittel	Spanne
LK Schaumburg	Wald (insgesamt)	1,9	0,80	0,26 - 1,82
	ohne Bestand	2,5	0,39	0,10 – 0,80
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover				
Region Hannover	Wald (insgesamt)	1,6	0,99	0,29 - 2,48
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg				
LK Harburg	Wald (insgesamt)		0,77	0,25 - 2,00
LK Lüchow-Dannenberg	Wald (insgesamt)		0,43	0,14 - 1,00
LK Lüneburg	Wald (insgesamt)		0,50	0,10 - 1,32
LK Uelzen	Wald (insgesamt)		0,54	0,13 - 1,69
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen				
LK Emsland	Wald (insgesamt)	1,3	1,04	0,30 – 2,50
LK Grafschaft Bentheim	Wald (insgesamt)	1,6	1,37	0,50 – 3,50
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim				
LK Göttingen, LK Northeim und LK Osterode am Harz zusammengefasst	Wald (insgesamt)		0,45	
	ohne Bestand			0,30 - 0,50
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg				
LK Ammerland	Laubwald	5,6	0,83	0,40 - 1,40
	Nadelwald	4,0	0,56	0,23 - 0,81
	Mischwald	7,4	0,80	0,23 - 1,58
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück				
LK Osnabrück	Wald (insgesamt)	2,4	1,13	0,32 - 2,53
	Laubwald	1,1	1,30	0,65 - 2,53
	Nadelwald	1,4	1,02	0,32 – 2,25
	Mischwald	1,1	1,17	0,38 - 2,32
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf				
LK Cuxhaven	Wald (insgesamt)		0,60	0,10 - 1,44
LK Osterholz	Wald (insgesamt)		0,80	0,09 - 2,42
LK Stade	Wald (insgesamt)		0,60	0,20 - 1,21
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen				
LK Diepholz - nördlicher Teil - südlicher Teil	Laubwald		0,95	0,35 - 2,40
	Nadelwald		0,90	0,25 - 1,70
	Mischwald		0,85	0,30 - 1,90
	Laubwald		0,65	0,15 - 1,75
	Nadelwald		0,65	0,35 - 2,00
	Mischwald		0,90	0,30 - 1,80
LK Nienburg/Weser	Laubwald		0,70	0,10 – 2,10
	Nadelwald		0,60	0,10 - 2,00
	Mischwald		0,60	0,10 – 1,45
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden				
LK Rotenburg (Wümme)	Laubwald		0,70	0,35 – 2,36
	Nadelwald		0,62	0,16 – 3,30
	Mischwald		0,86	0,11 – 2,42

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Bestand	mittlere Größe in ha	Kaufpreis in €/m ²	
			Mittel	Spanne
LK Soltau-Fallingb.ostel	Laubwald	1,0	0,58	0,25 - 1,62
	Nadelwald	4,5	0,64	0,14 – 2,12
	Mischwald	1,5	0,54	0,19 – 1,57
LK Verden	Laubwald	1,3	1,12	0,50 - 1,68
	Nadelwald	2,6	0,78	0,32 - 2,95
	Mischwald	8,8	1,08	0,26 – 3,55
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg				
LK Celle	Wald (insgesamt)	7,8	0,56	
LK Gifhorn	Wald (insgesamt)	2,4	0,63	
LK Helmstedt	Wald (insgesamt)	2,2	0,45	

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	0,25 – 1,50 €/m ² (Durchschnitt 0,60 €/m ²)
Stadt Braunschweig	Ödland und Unland	0,50 - 2,70 €/m ² (Durchschnitt 1,00 €/m ²)
Landkreis Peine	Ödland und Unland	durchschnittlich 0,23 €/m ²
Landkreis Wolfenbüttel	Ödland und Unland	durchschnittlich 0,50 €/m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
LK Göttingen, LK Northeim und LK Osterode am Harz zusammengefasst	Unland	durchschnittlich 0,30 €/m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
Landkreis Cuxhaven	Heide, Ödland und Unland	0,05 - 0,80 €/m ² (Durchschnitt 0,25 €/m ²)
Landkreis Osterholz	Heide, Ödland und Unland	0,05 - 2,94 €/m ² (Durchschnitt 0,59 €/m ²)
Landkreis Stade	Heide, Ödland und Unland	0,07 - 0,80 €/m ² (Durchschnitt 0,40 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
Landkreis Diepholz	Moor und Ödland	0,03 - 0,50 €/m ² (Durchschnitt 0,26 €/m ²)
Landkreis Nienburg/Weser	Moor und Ödland	0,03 - 0,70 €/m ² (Durchschnitt 0,23 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland	0,03 - 1,00 €/m ² (Durchschnitt 0,32 €/m ²)
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland	0,10 - 1,52 €/m ² (Durchschnitt 0,44 €/m ²)
Landkreis Verden	Heide, Moor, Ödland und Unland	0,06 - 0,99 €/m ² (Durchschnitt 0,41 €/m ²)

7 Übrige unbebaute Flächen

7.1 Gartenland

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

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 ² größer 1000 m ² im ländlichen Bereich bis 1000 m ² größer 1000 m ²	3,50 - 39,00 €/m ² (Durchschnitt 12,50 €/m ²) 1,30 - 9,00 €/m ² (Durchschnitt 4,70 €/m ²) 1,25 - 16,90 €/m ² (Durchschnitt 6,75 €/m ²) 1,50 - 10,20 €/m ² (Durchschnitt 3,80 €/m ²)
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 ² (Durchschnitt 7,20 €/m ²)
Stadt Braunschweig	private Grünflächen private Kleingartenflächen	10,00 - 25,00 €/m ² 5,00 - 20,00 €/m ² (Durchschnitt 10,00 €/m ²)
Stadt Salzgitter	Gartenland bzw. private Grünflächen je nach Lage im dörflichen Bereich oder städtischen Bereich	2,00 - 10,00 €/m ² (Durchschnitt 4,10 €/m ²)
Landkreis Wolfenbüttel	Grabeland/ Dauerkleingarten	1,00 - 18,00 €/m ² (Durchschnitt 6,20 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg		
Landkreis Cloppenburg	Hausgarten	durchschnittlich 21 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwerts in der Nachbarschaft
Landkreis Oldenburg	Hausgarten	durchschnittlich 18 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwerts in der Nachbarschaft
Landkreis Vechta	Hausgarten	durchschnittlich 34 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwerts in der Nachbarschaft
Stadt Delmenhorst	Hausgarten	durchschnittlich 27 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwerts in der Nachbarschaft
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
Landkreis Hameln-Pyrmont	Hausgarten/Grabeland oder Kleingartenanlage in Hameln im übrigen Landkreis	1,21 - 33,26 €/m ² (Durchschnitt 8,94 €/m ²) durchschnittlich 12 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 1,00 - 23,86 €/m ² (Durchschnitt 6,44 €/m ²) 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	3,35 - 20,25 €/m ² (Durchschnitt 10,35 €/m ²) durchschnittlich 5 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 2,05 - 15,20 €/m ² (Durchschnitt 6,35 €/m ²) durchschnittlich 10 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 1,70 - 14,30 €/m ² (Durchschnitt 5,70 €/m ²) durchschnittlich 14 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen
Landkreis Holzminden	Hausgarten/Grabeland oder Kleingartenanlage in den Städten im übrigen Landkreis	2,10 – 9,80 €/m ² (Durchschnitt 4,65 €/m ²) durchschnittlich 10 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 1,20 - 3,90 €/m ² (Durchschnitt 2,45 €/m ²) durchschnittlich 13 % 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 ² (Durchschnitt 4,90 €/m ²) 10 - 20 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 2,50 - 13,00 €/m ² (Durchschnitt 5,85 €/m ²) 8 - 25 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 10,00 - 20,00 €/m ² (Durchschnitt 13,70 €/m ²) 8 - 25 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover		
Region Hannover	Eigentümergeärten in der Stadt Hannover und direkt angrenzende Ortsteile 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 ² 10,00 - 20,00 €/m ² 7,50 - 15,00 €/m ² 6,00 - 17,50 €/m ² 5,00 - 12,50 €/m ² 2,00 - 8,00 €/m ² 4,00 - 9,00 €/m ² 2,00 - 7,00 €/m ² 0,70 - 4,00 €/m ² 3,00 - 14,00 €/m ²

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung und gegebenenfalls Lage	Preise
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg		
Landkreis Harburg	Hausgarten, Grünanlagen, Eigentumsgarten	1,40 - 33,06 €/m ² (Durchschnitt 10,48 €/m ²) durchschnittlich ca. 10 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Landkreis Lüneburg	Hausgarten, Grünanlagen, Eigentumsgarten	2,80 - 23,06 €/m ² (Durchschnitt 8,14 €/m ²) durchschnittlich ca. 7 - 10 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Landkreis Uelzen	Hausgarten, Grünanlagen, Eigentumsgarten	0,50 - 15,00 €/m ² (Durchschnitt 4,27 €/m ²) durchschnittlich ca. 15 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Landkreis Lüchow-Dannenberg	Hausgarten, Grünanlagen, Eigentumsgarten	0,50 - 10,39 €/m ² (Durchschnitt 4,74 €/m ²) durchschnittlich ca. 25 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen		
Landkreis Grafschaft Bentheim	Gartenland als Zukauf bei landwirt. Hofstellen im Außenbereich	3,00 - 5,00 €/m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
Landkreis Göttingen	Gartenland in der Stadt Göttingen im Landkreis Göttingen	durchschnittlich 10,36 €/m ² durchschnittlich 4,05 €/m ² durchschnittlich 8 - 15 % des benachbarten Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
Landkreis Northeim	Gartenland	durchschnittlich 4,33 €/m ² durchschnittlich 8 - 15 % des benachbarten Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
Landkreis Osterode am Harz	Gartenland	durchschnittlich 2,96 €/m ² durchschnittlich 8 - 15 % des benachbarten Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg		
Landkreis Ammerland	Hausgarten in bebauten Ortslagen private Grünanlagen im Außenbereich	durchschnittlich 25 % des Baulandwertes 2,50 - 5,00 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	Gartenland in Ortslagen als Zukauf bei landwirt. Hofstellen im Außenbereich	10 - 20 % des Baulandwertes abhängig auch von der Grundstücksgröße bis auf das Niveau der landwirtschaftlichen Preise
Stadt Oldenburg	Hausgarten in bebauten Ortslagen private Grünanlagen im Außenbereich	durchschnittlich 25 % des Baulandwertes 2,50 - 5,00 €/m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück		
Landkreis Osnabrück	Gartenland als Zukauf bei landwirt. Hofstellen im Außenbereich	2,50 - 5,50 €/m ²

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung und gegebenenfalls Lage	Preise
Stadt Osnabrück	Hausgarten/Grabeland oder Dauerkleingarten	23,50 €/m ² 15,00 €/m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
Landkreis Cuxhaven	Gartenland	0,83 - 16,67 €/m ² (Durchschnitt 4,80 €/m ²) durchschnittlich 15,3 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes
Landkreis Osterholz	Gartenland	1,00 - 47,39 €/m ² (Durchschnitt 9,78 €/m ²) durchschnittlich 13,4 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes
Landkreis Stade	Gartenland	1,00 - 15,00 €/m ² (Durchschnitt 6,70 €/m ²) durchschnittlich 10,3 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
Landkreis Diepholz	Gartenland im südlichen Bereich im nördlichen Bereich	durchschnittlich 4,80 €/m ² 10 - 90 % (Durchschnitt 40 %) des Baulandpreises (inkl. Erschl.- Kosten) durchschnittlich 10,10 €/m ² 10 - 70 % (Durchschnitt ca. 20 %) des Baulandpreises (inkl. Erschl.- Kosten)
Landkreis Nienburg/Weser	Gartenland	durchschnittlich 14,00 €/m ² durchschnittlich 30 % des mittleren erschließungsbeitragsfreien Baulandrichtwertes
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Gartenland	5,00 - 35,00 €/m ² (Durchschnitt 12,45 €/m ²) durchschnittlich 27 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	Gartenland bis 500 m ² 500 - 1000 m ²	1,00 - 25,00 €/m ² durchschnittlich 11,01 €/m ² durchschnittlich 25 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes durchschnittlich 5,77 €/m ² durchschnittlich 17 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes
Landkreis Verden	Gartenland	1,00 - 43,00 €/m ² (Durchschnitt 13,45 €/m ²) durchschnittlich 20 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg		
Landkreis Celle	Private Grünflächen, Gartenland	1,00 - 25,00 €/m ² (Durchschnitt 8,00 €/m ²)
Landkreis Gifhorn	Private Grünflächen, Gartenland	1,00 - 20,00 €/m ² (Durchschnitt 7,50 €/m ²)
Landkreis Helmstedt	Private Grünflächen, Gartenland	1,00 - 25,00 €/m ² (Durchschnitt 7,60 €/m ²)
Stadt Wolfsburg	Private Grünflächen, Gartenland	2,50 - 79,00 €/m ² (Durchschnitt 34,00 €/m ²)

7.2 Abbauand

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 abzubauenen Wirtschaftsgutes.

Aus den Marktberichten der Gutachterausschüsse liegen folgende Angaben vor:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung	Preise
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich		
Landkreis Aurich	Kies Sand Ton Torf	1,90 - 4,40 €/m ² (Durchschnitt 3,33 €/m ² einschl. Abbaugut) 1,83 - 6,74 €/m ² (Durchschnitt 3,59 €/m ² einschl. Abbaugut) 1,02 - 2,56 €/m ² (Durchschnitt 1,96 €/m ² einschl. Abbaugut) 0,69 - 1,53 €/m ² (Durchschnitt 1,25 €/m ² einschl. Abbaugut)
Landkreis Leer	Kies Sand Torf	1,90 - 6,39 €/m ² (Durchschnitt 4,26 €/m ² einschl. Abbaugut) 1,46 - 5,42 €/m ² (Durchschnitt 2,67 €/m ² einschl. Abbaugut) 0,50 - 1,37 €/m ² (Durchschnitt 0,89 €/m ² einschl. Abbaugut)
Landkreis Wittmund	Sand Ton	1,18 - 4,19 €/m ² (Durchschnitt 2,44 €/m ² einschl. Abbaugut) 1,38 - 14,18 €/m ² (Durchschnitt 4,09 €/m ² einschl. Abbaugut)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig		
Landkreis Goslar	Kies	3,80 - 6,15 €/m ²
Landkreis Peine	Kies/Sand	2,00 - 7,00 €/m ² (Durchschnitt 5,50 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
Landkreis Hameln-Pyrmont	Kies	durchschnittlich 5,88 €/m ² einschl. Abbaugut) durchschnittlich 240 % des Ackerlandrichtwertes
Landkreis Hildesheim	Kies	4,60 - 10,50 €/m ² (Durchschnitt 9,00 €/m ² einschl. Abbaugut) durchschnittlich 300 % des Ackerlandrichtwertes
Landkreis Schaumburg	Kies	3,89 - 8,00 €/m ² (Durchschnitt 7,55 €/m ² einschl. Abbaugut) durchschnittlich 300 % des Ackerlandrichtwertes
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover		
Region Hannover	Kies Sand	3,50 - 14,20 €/m ² (einschl. Abbaugut) Im Mittel wird für die Bodenkrume 80 % des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes für Ackerland gezahlt. 2,40 - 7,10 €/m ² (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 ² (ohne Abbaugut)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
Landkreis Göttingen, Northeim und Osterode am Harz zusammengefasst	Mergel	1,95 - 8,73 €/m ² (Durchschnitt 5,20 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
Landkreis Cuxhaven	Sand/Kies Torf	1,00 - 4,60 €/m ² (Durchschnitt 2,70 €/m ² einschl. Abbaugut) 0,30 - 0,84 €/m ² (Durchschnitt 0,60 €/m ² einschl. Abbaugut)
Landkreis Osterholz	Sand	4,20 - 13,00 €/m ² (Durchschnitt 7,52 €/m ² einschl. Abbaugut)
Landkreis Stade	Sand/Kies Torf	3,39 - 7,95 €/m ² (Durchschnitt 5,90 €/m ² einschl. Abbaugut) 1,00 - 1,00 €/m ² (Durchschnitt 1,00 €/m ² einschl. Abbaugut)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
Landkreis Diepholz	Sand Torf	1,75 - 7,90 €/m ² (Durchschnitt 4,80 €/m ² ; davon entfielen im Mittel 3,70 €/m ² auf den Anteil des Abbaugutes) 0,90 - 1,75 €/m ² (Durchschnitt 1,50 €/m ² ; davon entfielen im Mittel 1,05 €/m ² auf den Anteil des Abbaugutes)

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung	Preise
Landkreis Nienburg/Weser	Kies Sand Torf	3,50 - 11,30 €/m ² (Durchschnitt 8,00 €/m ² ; davon entfielen im Mittel 2,10 €/m ² auf die Ackerkrume) 2,75 - 7,70 €/m ² (Durchschnitt 4,70 €/m ²) 0,15 - 0,90 €/m ² (Durchschnitt 0,65 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Sand	2,24 - 8,23 €/m ² (Durchschnittswerte von 1998 bis 2008 einschließlich Abbaugut)
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	Sand/Kies	durchschnittlich 2,48 €/m ² (ohne Abbaugut)
Landkreis Verden	Sand	durchschnittlich 0,69 €/m ² (ohne Abbaugut)

7.3 Wasserflächen

Aus den Marktberichten der Gutachterausschüsse liegen folgende Angaben vor:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung	Preise
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig		
Landkreis Goslar	Wasserflächen über 1000 m ²	0,20 - 2,00 €/m ² (Durchschnitt 0,80 €/m ²)
Landkreis Peine	Wasserflächen	0,40 - 4,00 €/m ² (Durchschnitt 2,00 €/m ²)
Landkreis Wolfenbüttel	Wasserflächen	0,50 - 3,50 €/m ²
Stadt Braunschweig	Wasserflächen	0,50 - 8,00 €/m ² (Medianwert 4,00 €/m ²)
Stadt Salzgitter	Wasserflächen	1,00 - 2,00 €/m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
Landkreis Hameln-Pyrmont	Wasserflächen für Fischerei und Freizeit	0,32 - 8,70 €/m ² (Durchschnitt 1,92 €/m ²)
Landkreis Hildesheim	Wasserflächen für Fischerei und Freizeit	0,20 - 4,00 €/m ² (Durchschnitt 1,47 €/m ²)
Landkreis Holzminden	Wasserflächen für Fischerei und Freizeit	0,50 - 9,30 €/m ² (Durchschnitt 2,75 €/m ²)
Landkreis Schaumburg	Wasserflächen für Fischerei und Freizeit	1,04 - 8,75 €/m ² (Durchschnitt 3,05 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
Landkreis Göttingen	Teiche über 1000 m ²	0,35 - 4,00 €/m ² (Durchschnitt 1,42 €/m ²)
Landkreis Osterode am Harz	Teiche	0,23 - 4,11 €/m ² (Durchschnitt 1,36 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
Landkreis Cuxhaven	Teichflächen ohne Fischbewirt.	0,82 - 5,41 €/m ² (Durchschnitt 2,00 €/m ²)
Landkreis Osterholz	Teichflächen ohne Fischbewirt.	1,04 - 3,02 €/m ² (Durchschnitt 1,93 €/m ²)
Landkreis Stade	Teichflächen ohne Fischbewirt.	0,64 - 1,17 €/m ² (Durchschnitt 0,90 €/m ²)

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung	Preise
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
Landkreis Diepholz	Teiche bis 2500 m ² Teiche/Seen über 2500 m ²	0,45 - 2,35 €/m ² (Durchschnitt 1,15 €/m ²) 0,15 - 7,00 €/m ² (Durchschnitt 2,40 €/m ²)
Landkreis Nienburg/Weser	Teiche/Seen über 2500 m ²	durchschnittlich 1,25 €/m ² 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 - 4,65 €/m ² (Durchschnitt 1,43 €/m ²) Eine Abhängigkeit zwischen der Größe der Teichflächen, der Lage sowie der Art der Außenanlagen und dem Preis wurde festgestellt.
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	Teiche/Seen	0,84 - 5,34 €/m ² (Durchschnitt 2,52 €/m ²) Eine Abhängigkeit zwischen der Größe der Teichflächen, der Lage sowie der Art der Außenanlagen und dem Preis wurde festgestellt.
Landkreis Verden	Teiche/Seen	0,60 - 3,15 €/m ² (Durchschnitt 1,63 €/m ²) 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 Kulturzustand.

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

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

Veröffentlichung auf DVD

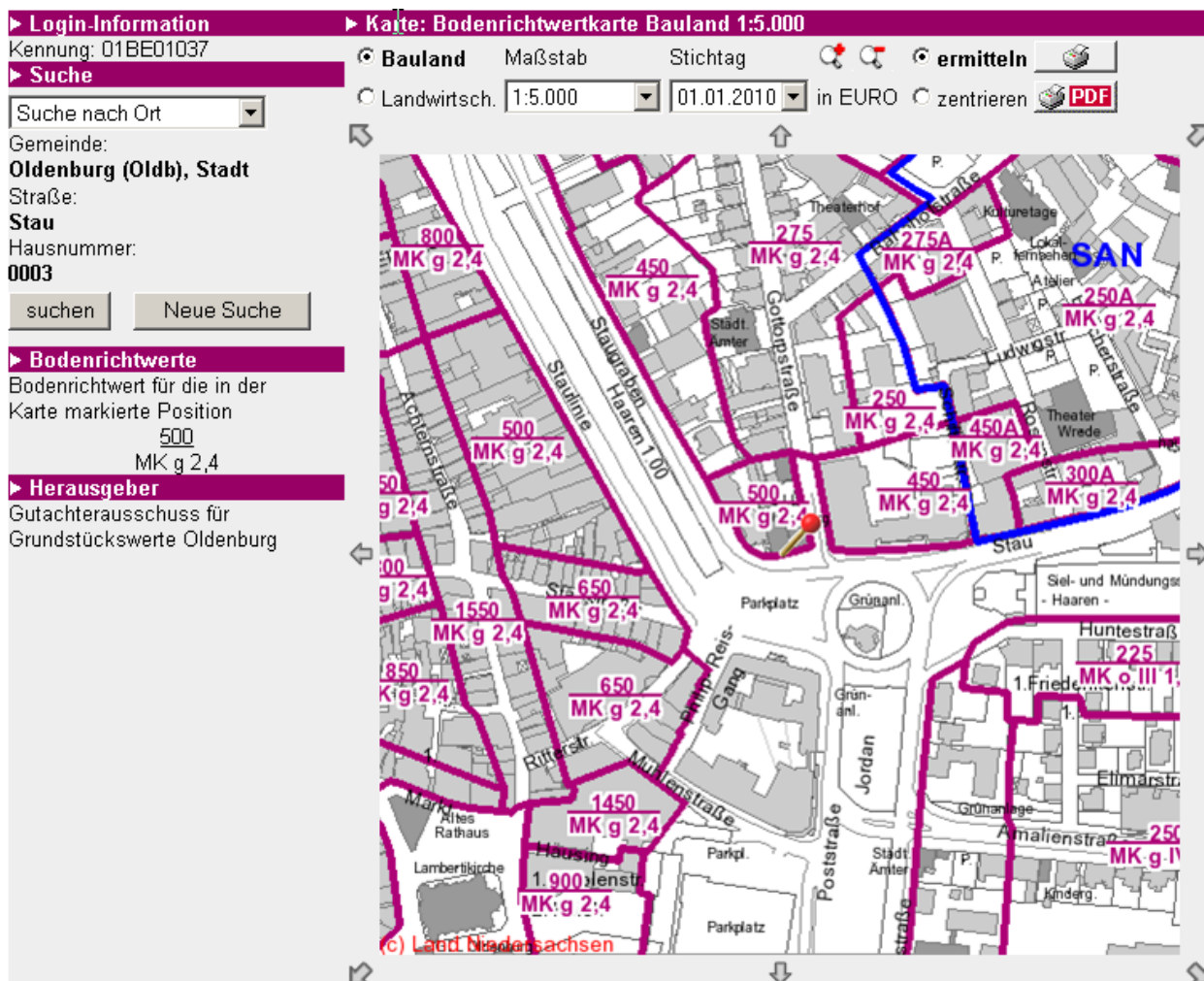
In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für Bauland und für landwirtschaftliche Flächen auf jeweils einer DVD für den Bereich des ganzen Landes Niedersachsen oder für die Zuständigkeitsbereiche von bis zu drei Gutachterausschüssen zur Verfügung. Die Produkte können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder über Internet unter www.gag.niedersachsen.de 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 01.01.2010** erstellt.

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

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

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

8.2.1 Wohnbauand

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

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

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
Gemeinde / Gemeindeteil	Ein- wohner	Zentra- lität	Merkmale Bedeutung	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige
				Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich									
Landkreis Aurich									
Aurich	40,0	M	Kreisstadt	100	65	40		55	
Baltrum	0,5		Inselgemeinde	300	250				
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	550	350				
Krummhörn/Greetsiel	2,0		Erholungsort	110	95	75			
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	800	420	220		220	
Südbrookmerland	19,0	G	Gemeinde	32	25	20			
Wiesmoor	13,0	G	Stadt	40	32	20			
Landkreis Leer									
Borkum	6,0	G	Insel, Stadt	250	180	70		200	
Bunde	8,0	G	Gemeinde	60	35	25			
Hesel	10,0	G	Samtgemeinde	50	30	18			
Jemgum	4,0	G	Gemeinde	40	25	16			
Jümme	6,0	G	Samtgemeinde	55	32	18			
Leer	35,0	M	Kreisstadt	120	80	45		65	40
Moormerland	22,0	G	Gemeinde	50	40	25			
Ostrhauderfehn	11,0	G	Gemeinde	45	32	25			
Rhauderfehn	17,0	G	Gemeinde	55	35	25			
Uplengen	11,0	G	Gemeinde	60	40	22			
Weener	16,0	G	Stadt	70	35	22			
Westoverledingen	20,0	G	Gemeinde	40	32	20			
Landkreis Wittmund									
Esens/Bensersiel	0,5		Nordseeheilbad	300	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	32	30	25			
Holtriem/Westerholt	2,0	G	Gemeindesitz	32	30				
Langeoog	2,0	G	Inselgemeinde		450				

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Spiekeroog	1,0	G	Inselgemeinde		350				
Wittmund/Carolinensiel	1,5		Nordseebad	150	120				
Wittmund/Leerhabe	2,0		ländlicher Ort	40	35				
Wittmund/Wittmund	9,0	M	Kreisstadt	80	65	55			
Stadt Emden	51,0	M	kreisfreie Stadt	100	75	45	180	65	45
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig									
Landkreis Goslar									
Goslar	37,0	M	Kreisstadt	95	46	30		48	
Lutter am Barenberge	2,0	G	Landgemeinde	32		24			
Münchehof	2,0		kleine Landgemeinde	46		28			
Sankt Andreasberg	2,0	G	Kur-, Fremdenverkehrsort	48	37	36			
Vienenburg	6,0	G	Kleinstadt mit hohem Gewerbean- teil		37			32	
Westerode	1,0		kleine Landgemeinde	75		36			
Landkreis Peine									
Peine	50,0	M	Kreisstadt	150	65	48			
Solschen	1,0	G	ländlicher Ort		65				
Vechelde	5,0	G	Nähe Großstadt		100				
Landkreis Wolfenbüttel									
Baddeckenstedt	3,0	G	ländlicher Ort		50				
Börßum	2,0	G	ländlicher Ort		60				
Cremlingen	13,0	G	Großstadtnähe		105				
Remlingen	2,0	G	ländlicher Ort		45				
Schladen	5,0	G	Kleinstadt		55				
Schöppenstedt	6,0	G	Kleinstadt		65				
Sicke	6,0	G	Großstadtnähe		105			105	
Wolfenbüttel	54,0	M	Kreisstadt	150	125	75	150	125	75
Stadt Braunschweig	247,0	O	Größte Stadt in Südostniedersachsen	340	140	95	380	170	115
Stadt Salzgitter									
Gebhardshagen	7,0	G	Wohnen	75	60	40		60	
Salzgitter-Lebenstedt	41,0	M	Wohnen	105	80	48	95	75	60
Üfingen	0,9		ländlicher Ort		55				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg									
Landkreis Cloppenburg									
Barßel	12,5	G	ländlicher Ort mit Naherholungs- funktion	65	42	35			
Bösel	7,5	G	ländlicher Ort	55	45	30			
Cappeln	6,9	G	ländlicher Ort	58	45	32			
Cloppenburg, Stadt	32,3	M	Kreisstadt	150	105	65			
Ernstek	11,3	G	ländlicher Ort	60	45	30			
Essen	8,2	G	ländlicher Ort	50	45	35			
Friesoythe, Stadt	20,6	M	zentraler Ort	90	75	43			
Garrel	13,0	G	ländlicher Ort	90	45	32			
Lastrup	6,7	G	ländlicher Ort	40	36	36			
Lindern	4,6	G	ländlicher Ort	40	35	22			
Löningen, Stadt	13,2	G	zentraler Ort	89	70	45			
Molbergen	7,7	G	ländlicher Ort	48	40	35			
Saterland	12,9	G	ländlicher Ort	50	40	30			
Landkreis Oldenburg									
Dötlingen	6,1	G	ländlicher Ort	65	55	45			
Ganderkesee	30,8	G	Bremer Umland	120	110	100			
Großenkneten	13,6	G	ländlicher Ort	60	45	30			
Harpstedt	11,1	G	ländlicher Ort	75	70	55			
Hatten	13,8	G	Oldenburger Umland	105	85	60			
Hude	15,8	G	ländliche Umlandgemeinde	100	90	70			
Wardenburg	16,0	G	Großstadtrandlage	120	105	60			
Wildeshausen, Stadt	18,8	M	Kreisstadt	100	85	65			

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner	Zentralität	Merkmale Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Landkreis Vechta									
Bakum	5,9	G	ländlicher Ort	52	39	33			
Damme, Stadt	16,5	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	25,8	M	zentraler Ort	120	90	55			
Neuenkirchen-Vörden	8,0	G	ländlicher Ort	60	36	28			
Steinfeld	9,6	G	ländlicher Ort	60	48	35			
Vechta, Stadt	31,0	M	Kreisstadt	130	90	53			
Visbek	9,3	G	ländlicher Ort	57	43	33			
Stadt Delmenhorst	74,8	M	kreisfreie Stadt	135	115	90			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln									
Landkreis Hameln - Pyrmont									
Aerzen	11,5	G	Flecken	68	55	50			
Bad Münder	18,0	G	Kurstadt	110	80	55			
Bad Pyrmont	21,1	G	Kurstadt	130	100	80		130	
Coppenbrügge	7,7	G	Flecken		60				
Emmerthal	10,9	G	Gemeindesitz	70	60	45			
Hameln	58,4	M	Kreisstadt	150	80	55	100	90	80
Hess. Oldendorf	19,5	G	Kleinstadt	70	65	55			
Salzhemmendorf	10,2	G	Flecken		60				
Landkreis Hildesheim									
Alfeld	20,6	M	Industriestadt	130	80	52		95	
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				
Landkreis Holzminden									
Bevern	4,2	G	Samtgemeinde	68	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				
Stadoldendorf	5,8	G	Kleinstadt	54	48	38			
Landkreis Schaumburg									
Bad Eilsen	2,2	G	Kurort		78				
Bad Nenndorf	10,4	M	Kurort	150	90	86	190	120	
Bückeburg	20,7	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung	110	70	50		74	
Obernkirchen	9,5	G	Kleinstadt	59	42	34			
Pollhagen	1,2		ländlicher Ort		36				
Rinteln	27,2	M	ehemalige Kreisstadt	105	74	56		74	64
Rodenberg	6,2	G	Kleinstadt	82	66	50	76		
Stadthagen	22,5	M	Kreisstadt	105	76	42		74	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover									
Region Hannover									
Barsinghausen	13,6	M	landschaftlich reizvolle Lage	190	140	110		100	
Isernhagen NB	2,7		Großstadtrandlage		200				

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Laatzten	20,9	M	Großstadtrandlage	240	230	205	220		210
Landeshauptstadt Hannover	517,2	O							
Kirchrode/Kleefeld	22,0		individuell geprägtes Wohngebiet	370	350	330		250	
Linden/Limmer	43,7		durch Industrie verdichtetes Wohngebiet				290	210	170
Südstadt	38,3		zentrumnahes verdichtetes Wohngebiet				410		400
Vahrenheide/Sahlkamp	23,1		gemischtes Wohngebiet		190			180	
Neustadt am Rbge.	17,9	M	ehemalige Kreisstadt	155	125	105	130		115
Neustadt/Mandelsloh	1,3		ländlicher Ort		60				
Pattensen	7,0	G	Landgemeinde		140			135	
Pattensen/Oerie	0,3		ländlicher Ort		85				
Wedemark/Duden - Rodenbostel	0,1		ländlicher Ort		60				
Wedemark/Mellendorf	6,3	G	Naherholungsgebiet		155				
Wennigsen/Bredenbeck	3,0		landschaftlich reizvolle Lage		140				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg									
Landkreis Harburg									
Elbmarsch/Niedermarschacht	1,1		Dorf		85				
Hanstedt/Hanstedt	5,0	G	Erholung		110				
Hollenstedt/Hollenstedt	3,1	G	Pendlerwohnort		85				
Jesteburg/Jesteburg	7,4	G	Pendlerwohnort	120	110	85			
Neu Wulmstorf/Neu Wulmstorf	20,6	G	Randlage Hamburg	240	205	155	260		
Rosengarten/Vahrendorf	1,1		bevorzugte Wohnlage		180				
Salzhausen/Salzhausen	4,5		zentraler, ländlicher Ort		75				
Seevetal/Maschen	9,1		Wohnort	160	120				
Stadt Buchholz in der Nordheide	38,3	M	Kleinstadt	165	130	82	235	180	125
Stadt Winsen (Luhe)	33,6	M	Kreisstadt	165	120	110	145	115	
Stelle/Stelle	11,0	G	Wohnort		105				
Tostedt/Tostedt	13,2	G	Kleinstadt	105	98	60	125		
Landkreis Lüchow - Dannenberg									
Elbtalaue/Dannenberg	8,3	G	Erholung, Wohnen	42	31	17			
Elbtalaue/Hitzacker	5,0	G	Luftkurort	40	33	19			
Gartow/Flecken Gartow	1,4	G	Luftkurort		19				
Lüchow (Wendland)/Clenze	2,3	G	Erholung, Wohnen		17				
Lüchow (Wendland)/Lüchow	9,6	M	Kreisstadt	38	31	17		28	
Landkreis Lüneburg									
Adendorf/Adendorf	10,1	G	Pendler-Wohnort	120	115	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	G	stadtnahe Wohngemeinde	105	98	84			
Dahlenburg/Dahlenburg	3,4	M	Kleinstadt		42	36			
Gellersen/Reppenstedt	7,0	G	stadtnahe Gemeinde	135	125	100			
Ilmenau/Melbeck	3,3	G	Landgemeinde		80				
Ostheide/Barendorf	2,3	G	Wohngemeinde		70				
Ostheide/Wendisch Evern	1,7		stadtnahe Wohngemeinde		92				
Scharnebeck/Scharnebeck	3,2	G	Wohngemeinde		98				
Stadt Bleckede/Bleckede	5,4	G	Kleinstadt		45				
Stadt Lüneburg	72,4	O	Kreisstadt und Verwaltungszentrum	165	125	105	200	160	1135
Landkreis Uelzen									
Altes Amt Ebstorf/Ebstorf	5,4	G	Landgemeinde		40				
Bevensen/Bad Bevensen	8,7	G	Kurort	70	56	37			
Bienenbüttel/Bienenbüttel	6,7	G	Nähe Lüneburg	54	48	44			
Bodenteich/Bad Bodenteich	3,9	G	Landgemeinde		36				
Hanstedt/Hanstedt	0,9	G	Landgemeinde		27				

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner	Zentralität	Merkmale Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Rosche/Rosche	2,1	G	Landgemeinde		23				
Stadt Uelzen/Stadt Uelzen	34,6	M	Kreisstadt	66	52	32		56	
Sudenburg/Sudenburg	4,6	G	Landgemeinde		26				
Wrestedt/Wrestedt	3,0	G	Landgemeinde		32				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen									
Landkreis Emsland									
Dörpen	16,0	G			60				
Emsbüren	10,0	G		80	75	30			
Freren	11,0	G		70	50				
Geeste	11,0	G			50	25			
Haren (Ems), Stadt	23,0	G		90	70	38			
Haselünne, Stadt	13,0	G		120	90	29			
Herzlake	10,0	G			40	23			
Lathen	11,0	G		65	50	28			
Lengerich	9,0	G		45	35				
Lingen (Ems), Stadt	52,0	M		180	150	80			
Meppen, Stadt	35,0	M	Kreisstadt	150	105	60			
Nordhümmling	12,0	G		50	40	25			
Papenburg, Stadt	35,0	M		100	85	38			
Rhede (Ems)	4,0	G			34	25			
Salzbergen	8,0	G		85	65	35			
Sögel	16,0	G		90	70				
Spelle	13,0	G			55				
Twist	10,0	G			35				
Werlte	16,0	G		80	65	27			
Landkreis Grafschaft Bentheim									
Bad Bentheim	15,7	G		130	90	40			
Emlichheim	14,3	G		60	50	45			
Neuenhaus	13,9	G		70	65	55			
Nordhorn	53,4	M	Kreissitz	180	90	70	280	200	
Schüttorf	15,6	G		120	85	60			
Uelsen	11,4	G		110	85	70			
Wietmarschen	11,3	G		70	40	30			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim									
Landkreis Göttingen									
Adelebsen	6,7	G	Gemeinde im ländlichen Raum	80	76				
Bovenden	13,5	G	Gemeinde mit stadtnahem Wohnen	160	130	98		135	
Dransfeld	9,5	G	Gemeinde im ländlichen Raum	100	96				
Duderstadt	22,3	M	Stadt im ländlichen Raum	88	78	62		62	
Duderstadt/Hilkerode	1,1		Landgemeinde	50	35	30			
Friedland	10,7	G	Landgemeinde	60	52				
Gieboldehausen	14,3	G	Gemeinde im ländlichen Raum	45	42				
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				
Radolfshausen/Ebergötzen	7,4	G	Gemeinde im ländlichen Raum	65	58				
Rosdorf	12,1	G	Gem. mit stadtnahem Wohnen	155	120			130	
Staufenberg/Landwehrhagen	8,2	G	Landgemeinde		65				
Göttingen	121,2	O	Universitätsstadt	280	195	185	205	170	160
			Uni - Nähe				200		
			Zentrum - Nähe				165		
			Randlage	170	135	115	145		

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
Gemeinde / Gemeindeteil	Ein- wohner	Zentra- lität	Merkmale Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
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	
Hardeggen	8,5	G	Kleinstadt	85	62	44			
Kalefeld	7,4	G	Gemeinde	49	38	30			
Katlenburg - Lindau	7,6	G	Gemeinde	49	44	34			
Kreiensen	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			
Landkreis Osterode am Harz									
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			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg									
Landkreis Ammerland									
Apen	11,0	G	ländlicher Ort	70	50	35			
Bad Zwischenahn	27,0	M	Kurort	200	150	100			
Edeweicht	21,0	G	ländlicher Ort	90	80	75			
Rastede	21,0	M	Luftkurort	130	85	65			
Westerstede	22,0	M	Kreisstadt	120	80	60			
Wiefelstede	15,0	G	ländlicher Ort	100	90	65			
Landkreis Friesland									
Bockhorn	9,0	G	ländlicher Ort	65	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				
Wangerrooge	1,0	G	Inselbad		220		820	400	
Zetel	12,0	G	ländlicher Ort	65	60	45			
Landkreis Wesermarsch									
Berne	7,0	G	ländlicher Ort	50	40				
Brake	16,0	M	Kreisstadt	70	50	34	46	38	
Butjadingen/Burhave	6,0	G	Küstenbadeort	70	40				
Elsfleth	9,0	G	Stadt	65	40	30			
Jade/Jaderberg	6,0	G	ländlicher Ort	60	40	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	
Stadt Oldenburg	160,0	O	Universitätsstadt	225	160	100	220	170	
Stadt Wilhelmshaven	80,0	O	Seehafenstadt	135	80	45	90	75	60
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück									
Landkreis Osnabrück									
Bad Essen	15,7	G	zentraler Ort, Kurort	155	100	60			
Bad Iburg	11,5	G	zentraler Ort, Kurort	190	130	85			
Bad Laer	9,2	G	zentraler Ort, Kurort	140	90	70			
Bad Rothenfelde	7,4	G	zentraler Ort, Kurort	180	100	70	145		
Belm	13,7	G	Stadttrandgemeinde	145	120	90		80	

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner	Zentralität	Merkmale Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Bersenbrück	28,4	G	zentraler Ort	54	45	30			
Bissendorf	14,3	G	Stadtrandgemeinde	125	100	70			
Bohmte	13,1	G	zentraler Ort	75	60	45			
Bramsche	31,1	M	Industrie- und Wohnstadt	125	95	60			
Dissen	9,5	G	zentraler Ort	120	100	80		100	85
Fürstenau	16,6	G	zentraler Ort	80	55	35			
Georgsmarienhütte	32,3	M	Industriestandort	180	130	90	125	105	
Glandorf	6,8	G	zentraler Ort	80	58	45			
Hagen am Teutoburger Wald	14,2	G	Stadtrandgemeinde, Kurort	165	100	80			
Hasbergen	11,1	G	Stadtrandgemeinde	160	115	90			
Hilter am Teutoburger Wald	10,3	G	zentraler Ort	110	90	55			
Melle (Stadt)	46,5	M	zentraler Ort	130	105	80	100	80	70
Neuenkirchen	10,4	G	zentraler Ort	45	33	30			
Ostercappeln	9,6	G	zentraler Ort	100	70	48			
Quakenbrück	22,9	M	zentraler Ort	85	50	35			40
Wallenhorst	23,9	G	Stadtrandgemeinde	145	110	85		120	95
Stadt Osnabrück	162,8	O	kreisfreie Stadt	340	220	120	350	220	115
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf									
Landkreis Cuxhaven									
Cuxhaven, Stadt	52,1	M	Nordseeheilbad und Kreisstadt	150	85	50	110	70	50
Langen, Stadt	18,7	G	Kleinstadt und Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	100	80	65			
Loxstedt	16,3	G	Gemeindesitz und Nahbereich Bremerhaven (O)		55	35			
Nordholz	7,6	G	Gemeindesitz und Küstenbadeort	40	34	30			
Schiffdorf	14,1	G	Gemeindesitz und Stadtrandlage 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	90	70	55			
SG Bederkesa/Ringstedt	0,9	G	ländlicher Ort		30				
SG Beverstedt/ Flecken Beverstedt	4,4	G	Flecken und Samtgemeindesitz		50	30			
SG Börde Lamstedt/Lamstedt	3,4	G	Landgemeinde und Samtgemeindesitz		32	19			
SG Hadeln/Stadt Otterndorf	7,1	G	Kleinstadt und Nordseebad	65	55				
SG Hagen/Hagen im Bremischen	3,9	G	Landgemeinde und Samtgemeindesitz	50	40	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/Ihlienworth	1,7	G	ländlicher Ort und Samtgemeindesitz		24	10			
Landkreis Osterholz									
Adolphsdorf	0,4	G	Ort mit ländlichem Charakter		40				
Grasberg	8,0	G	Gemeindesitz		80				
Lilienthal	18,0	G	Gemeindesitz	160	120	82			
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				
Landkreis Stade									
Apensen/Apensen	3,2	G	Landgemeinde		140				
Buxtehude	39,5	M	selbstständige Stadt Nähe Hamburg	240	170	110	190	170	140
Drochtersen	12,0	G	Landgemeinde	70	65	50			
Fredenbeck/Fredenbeck	5,8	G	Landgemeinde		85				
Harsefeld/Harsefeld	12,2	G	Landgemeinde	110	105	90			

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Himmelpforten/Himmelpforten	4,9	G	Landgemeinde	70	65	60			
Horneburg/Horneburg	5,5	G	Landgemeinde	115	100	80			
Jork	11,8	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	45,9	M	Kreisstadt	180	110	70		100	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen									
Landkreis Diepholz									
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	6,1	G	Fremdenverkehrsort	80	54	40			
Diepholz	16,5	M	Kreisstadt	90	66	42		56	46
Hüde	1,1		Fremdenverkehrsort	74	52				
Kirchdorf	2,8	G	Landgemeinde		21				
Lemförde	2,9	G	Fleckengemeinde	48	40	30			
Rehden	1,8	G	Landgemeinde		25				
Schwaförden	1,4	G	Landgemeinde		27				
Schwarme	2,5		Landgemeinde		52				
Siedenburger	1,2	G	Landgemeinde		23				
Stuhr	33,2	G	Großstadt-Randlage	165	135	82			
Sulingen	13,0	M	Stadtgemeinde	52	42	30		32	
Syke/Syke	24,4	M	Stadtgemeinde	150	115	85		105	
Twistringen	12,5	G	Stadtgemeinde	65	56	42			
Wagenfeld	7,0	G	Landgemeinde	44	32	20			
Weyhe	30,4	G	Großstadt-Randlage	175	135	100			
Landkreis Nienburg/Weser									
Hoya	3,8	G	Kleinstadt	50	45	35		45	
Liebenau	3,8	G	Fleckengemeinde		40				
Linsburg	1,0		Landgemeinde		38				
Marklohe	4,4	G	Landgemeinde		52	33			
Nienburg	32,3	M	Kreisstadt	145	80	55	145	80	50
Rehburg-Loccum	10,5	G	Kleinstadt	58	50	45			45
Stolzenau	7,4	G	Fleckengemeinde	52	45	35		45	35
Warmen	3,5		Landgemeinde		26				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden									
Landkreis Rotenburg (Wümme)									
Bremervörde	19,3	M	ehemalige Kreisstadt	115	80	56			
Gnarrenburg	9,5	G	Landgemeinde		54				
Rotenburg (Wümme)	22,0	M	Kreisstadt	150	100	65		115	
Scheeßel	12,8	G	Landgemeinde	115	105	85			
SG Bothel	8,7	G	Landgemeinde/Erholungsort		50				
SG Fintel/Lauenbrück	7,6	G	Landgemeinde/Fremdenverkehr		64	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			
Landkreis Soltau - Fallingb. b. Verden									
Bispingen/Bispingen	2,5	G	Fremdenverkehrsort		55				
Bad Fallingb. b. Verden/ Bad Fallingb. b. Verden	11,5	G	Kneipp - Bad	70	55	40			

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner	Zentralität	Merkmale Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Neuenkirchen/Tewel	1,0	G	Landgemeinde		30				
Schneverdingen/ Schneverdingen	13,3	G	Fremdenverkehrsort	75	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			
Landkreis Verden									
Langwedel	14,6	G	Landgemeinde	105	90	55			
Oyten	15,2	G	Großstadtrandbereich zu Bremen	155	145				
Verden	26,9	M	Kreisstadt	165	132	75			
Wittlohe	0,5		Ort mit ländlichem Charakter		25				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg									
Landkreis Celle									
Bergen	13,0	G	Kleinstadt	55	42	38		45	
Celle	71,0	O	Kreisstadt	170	100	65	190	145	100
Eschede	4,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	56	45	38		42	
Faßberg	7,0	G	Landgemeinde		33				
Flotwedel/Wienhausen	11,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	85	75				
Hambühren	10,0	G	Landgemeinde	80	60		75		
Hermannsburg	8,0	G	Landgemeinde	90	65	55	85		
Lachendorf	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	55	45		70		
Unterlüß	4,0	G	Landgemeinde	38	35	28	42		
Wathlingen	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	65	58	35	80		
Wietze	8,0	G	Landgemeinde	80	55		70		
Winsen (Aller)	13,0	G	Landgemeinde	58	52		80	65	
Landkreis Gifhorn									
Barwedel	1,0	G	Landgemeinde		65	40			
Brome	3,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	45	40	35			
Calberlah	5,0	G	Landgemeinde		80	70			
Dannenburg	2,0	G	Landgemeinde		80	50			
Gifhorn	42,0	M	Kreisstadt	150	115	70	140	110	
Hankensbüttel	4,0	G	Luftkurort und Samtgemeindesitz		35	30			
Isenbüttel	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		100	55			
Leiferde	4,0	G	Landgemeinde		80	50			
Meine	8,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		110				
Meinersen	8,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		70				
Rühen	5,0	G	Landgemeinde		75	50			
Wahrenholz	4,0	G	Landgemeinde		55	35			
Walle	1,0	G	Großstadtnähe		110				
Wesendorf	5,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		60				
Wittingen	5,0	G	Kleinstadt	50	40	30			
Landkreis Helmstedt									
Büddenstedt	1,7	G	ländlicher Ort und Gemeindesitz		38				
Grasleben	2,5	G	Samtgemeindesitz	52	43				
Helmstedt	22,9	M	Kreisstadt	90	55	45	95	65	50
Jerxheim	1,2	G	Samtgemeindesitz		20				
Königsflutter 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	

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
Gemeinde / Gemeindeteil	Ein- wohner	Zentra- lität	Merkmale Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Süplingen	1,8	G	Samtgemeindesitz	47	38				
Velpke	3,6	G	Großstadtnähe und Gemeindesitz	85	75				
Stadt Wolfsburg	121,0	O	kreisfreie Stadt	175	120	80	190	130	115

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

8.2.2 Gewerbliches Bauland

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

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

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich										
Landkreis Aurich										
Aurich	40,0	700	320	180	50	28	10			
Baltrum	0,5	300	250							
Brookmerland	13,0	80	55	45		10				
Dornum	5,0	60	45			9				
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			9				
Juist	2,0	650	500							
Krummhörn	13,0		60			12				
Norden	25,0	410	280	180	40	15		170	80	50
Norderney	6,0	1250	900	600		50				
Südbrookmerland	19,0		60		10	6				
Wiesmoor	13,0	150	100	60	18	8				
Landkreis Leer										
Borkum	6,0	400	360	250	40	28				
Bunde	8,0	70	55	50		6			55	
Hesel	10,0		50			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	

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Landkreis Wittmund										
Esens	14,0	320	220	150		20				
Friedeburg	11,0	50	42			6				
Holtriem	9,0	35	30			12				
Langeoog	2,0	800	350			40				
Spiekeroog	1,0		350			38				
Wittmund	21,0	180	150	90	15	9				
Stadt Emden	51,0	650	350	150	25	20	18			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig										
Landkreis Goslar										
Goslar	37,0					19				
Lutter am Barenberge	2,0					22				
Sankt Andreasberg	2,0					8				
Vienenburg	6,0					13				
Landkreis Peine										
Mehrum	1,0					20				
Peine	50,0	540	340	180	50	34		115	48	38
Wahle	1,0	75								
Landkreis Wolfenbüttel										
Cremlingen	13,0					30				
Schöppenstedt	6,0		60			15				
Semmenstedt	1,0					15				
Wolfenbüttel	54,0	490	245	185		30				
Stadt Braunschweig	247,0	5600	1250	450	90	35	30	430	340	100
Stadt Salzgitter										
Salzgitter-Lebenstedt	41,0	260	210	180	22	10			30	
Salzgitter-Bad	21,0	230	155	75	15	10			25	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg										
Landkreis Cloppenburg										
Barßel	12,5	70	60	50	13	9	6			
Bösel	7,5		65			8				
Cappeln	6,9	55	45			13				
Cloppenburg, Stadt	32,3	550	360	210	46	28	15			
Emstek	11,3	75	65	50	17	10				
Essen	8,2	84	68	63	11	8				
Friesoythe, Stadt	20,6	260	190	170	15	8	4			
Garrel	13,0	100	85	63	10	6				
Lastrup	6,7	52	48		10	4				
Lindern	4,6		46			5				
Löningen, Stadt	13,2	195	150	83	20	10	4			
Molbergen	7,7	60	50			7				
Saterland	12,9	68	58	45	15	10	6			
Landkreis Oldenburg										
Dötlingen	6,1	65				15				
Ganderkesee	30,8	150	140	130		20				
Großenkneten	13,6	55				12				
Harpstedt	11,1	85				18				
Hatten	13,8	120				25				
Hude	15,8	140				20				
Wardenburg	16,0	125				16				
Wildeshausen, Stadt	18,8	400	235	160	35	18				
Landkreis Vechta										
Bakum	5,9	60	44	39	19					
Damme, Stadt	16,5	310	230	160	23	20	13			
Dinklage, Stadt	12,8	140	110	82	21	13				
Goldenstedt	9,3	71	45		13	10	7			
Holdorf	6,5	69	53	44	21	19				

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Lohne, Stadt	25,8	470	330	260	35	25	20			
Neuenkirchen-Vörden	8,0	71	55	46	30	15				
Steinfeld	9,6	101	87	65	20	18	13			
Vechta, Stadt	31,0	500	370	260	29	18	13			
Visbek	9,3	83	53	46	21	15	14			
Stadt Delmenhorst	74,8	660	410	180	40	35	25			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln										
Landkreis Hameln - Pyrmont										
Aerzen	11,5		62			20				
Bad Münder	18,0	150	135	115	25	18			135	
Bad Pyrmont	21,1	530	238	172		25		162		60
Coppenbrügge	7,7					25				
Emmerthal	10,9		65			15				
Hameln	58,4	950	440	190	50	25	20		110	
Hess. Oldendorf	19,5	110	88	71		15		110		
Salzhemmendorf	10,2					15				
Landkreis Hildesheim										
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		40				
Landkreis Holzminden										
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	45		20	130		86
Polle	1,1		34							
Stadoldendorf	5,8	100	84	64		15				
Landkreis Schaumburg										
Bad Nenndorf	10,4	200		110	86	31			115	
Bückeburg	20,7	260	190	110	30	20	9 *	170		64
Obernkirchen	9,5	135	84	64		11 *		115		
Rinteln	27,2	280	185	100	26	12 *			130	
Rodenberg	6,2		92	80		24			60	
Stadthagen	22,5	330	155	92	34	20	18		125	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover										
Region Hannover										
Barsinghausen, Stadt	34,0		360			44	20			
Burgdorf, Stadt	30,0	380		235	52		36			
Burgwedel, Stadt	20,6		290			75				
Garbsen, Stadt	62,3		235			74	52			
Gehrden, Stadt	14,6		270		64		58			
Hemmingen, Stadt	18,5				68		50			
Isernhagen, Gemeinde	22,9				110		68			
Laatzen, Stadt	40,1		380		125		70			
Landeshauptstadt Hannover	518,1	9200	4600	2600	190	150	66	2300	380	235
Langenhagen, Stadt	51,7	380		270	105	90	40			
Lehrte, Stadt	43,5	320	225	180	60		44			
Neustadt/Rbge., Stadt	45,4	430		280	50		38			
Pattensen, Stadt	13,9					44				

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	Ein- wohner in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Ronnenberg, Stadt	23,2				64		48			
Seelze, Stadt	33,0		225			42				
Sehnde, Stadt	22,8		190			40				
Springe, Stadt	29,5		250		76	38	30			
Uetze, Gemeinde	20,3					30				
Wedemark, Gemeinde	29,2				60		35			
Wennigsen/Deister, Gemeinde	14,2		200		56		50			
Wunstorf, Stadt	41,4	410	300	150	50		30			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg										
Landkreis Harburg										
Seevetal	41,4	225	175	155	88	80	76			
Stadt Buchholz in der Nordheide	38,3	800	550	450		65				
Stadt Winsen (Luhe)	33,6	750	550	280	60	40	23			
Landkreis Lüchow - Dannenberg										
Elbtalaue/Dannenberg	8,3					8				
Elbtalaue/Hitzacker	5,0					8 *				
Lüchow (Wendland)/Clenze	2,3					4 *				
Lüchow (Wendland)/Lüchow	9,6					6 *				
Landkreis Lüneburg										
Amelinghausen/Amelinghausen	3,8		80	50		22				
Dahlenburg/Dahlenburg	3,4	74	66	36	17	13				
Stadt Bleckede/Bleckede	5,4		74	50		17				
Stadt Lüneburg	72,4	1400	800	500	60	34		145	105	
Landkreis Uelzen										
Bevensen/Bad Bevensen	8,7		92			17				
Bienenbüttel/Bienenbüttel	6,7					12				
Rosche/Rosche	2,1					7				
Stadt Uelzen	34,6	550	400	250	33	20				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen										
Landkreis Emsland										
Dörpen	16,0		70			6				
Emsbüren	10,0		90			12				
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	65	55			6				
Lingen (Ems), Stadt	51,0	1400	800	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			13				
Sögel	16,0		130		15	10				
Spelle	13,0		100			8				
Twist	10,0		45			5				
Werlte	16,0		130			6				
Landkreis Grafschaft Bentheim										
Bad Bentheim	15,7		San		20	16	7			
Nordhorn	53,4	1600	490		25	14	9			
Schüttorf	15,6	320	180	140	12					
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim										
Landkreis Göttingen										
Bovenden	13,6	135			54		40			
Duderstadt	22,5	155	105	78	48	26	23		74	

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Gieboldehausen	4,1		52			31			38	
Hann. Münden	24,8	195	135	88	35	31	26		120	
Rosdorf	12,0		98		76	62	42			
Stadt Göttingen	121,2	1600	650	310	80	55		260	200	150
Landkreis Northeim										
Bad Gandersheim	12,1	230	175	70		21	13	160	130	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	34
Northeim	30,3	240	190	105	36	27	24	240	94	46
Uslar	15,4	105	64	51	24	18		56	46	
Landkreis Osterode am Harz										
Bad Grund	2,5		45			10			44	26
Bad Lauterberg im Harz	11,6	165	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	11	89		45
Walkenried	2,4					7				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg										
Landkreis Ammerland										
Apen	11,0	75	55	35	8	8	5			
Bad Zwischenahn	27,0	540	325	180	28	20	15			
Edeweicht	21,0	125	100	80	28	13				
Rastede	21,0	200	150	125	25	20	10			
Westerstede	22,0	325	240	150	35	22	12			
Wiefelstede	15,0	150	125	85	23	20	15			
Landkreis Friesland										
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						
Landkreis Wesermarsch										
Brake	16,0	260	180	85	36	18			60	
Nordenham	27,0	460	260	110	36	23	12		65	
Stadt Oldenburg	160,0	2150	1150	700	50	25	18	450	200	
Stadt Wilhelmshaven	80,0	650	325	90	30	18	13	275	100	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück										
Landkreis Osnabrück										
Bad Essen	15,7	175	135	80	35	20	11 *	175	125	75
Bad Iburg	11,5	245	135	95	40	23		245		
Bad Laer	9,2	160	90	75		20		160	90	75
Bad Rothenfelde	7,4	265	205	140		32		265	205	140
Belm	13,7	250	135	90	60		26	250	135	90
Bersenbrück	28,4	150	120	90	23	15	11	150	120	90
Bissendorf	14,3	130	100	80	50	30		130	100	80
Bohmte	13,1	110	85	58	15 *	10		110		
Bramsche	31,1	295	175	110	45	30	11	175	125	78
Dissen	9,5	235	190	100	35	25		235	170	
Fürstenau	16,6	140	105	73	25	15	13	140		
Georgsmarienhütte	32,3	240	185	130	90	60	30	240	185	130
Glandorf	6,8	95	70	55	20 *	20	15	95	70	55
Hagen am Teutoburger Wald	14,2	170	110	90	35	25		170	120	
Hasbergen	11,1	165	100	80	40			165		
Hilter am Teutoburger Wald	10,3	110	85	75	25	13 *				
Melle (Stadt)	46,5	350	275	168	45	30	20	350	275	168
Neuenkirchen	10,4	50	30		15	10		50	30	

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Ostercappeln	9,6	110	100	60	23	18	13	100	70	48
Quakenbrück	22,9	175	108	63	22	15	10	175	108	63
Wallenhorst	23,9	225	160	125	35	30		225	160	125
Stadt Osnabrück	162,8	3575	2100	625	130	80	40	470	295	190
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf										
Landkreis Cuxhaven										
Cuxhaven, Stadt	52,1	500	165	80	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	12			
Schiffdorf	14,1		75			26				
SG Am Dobrock/Cadenberge	3,4		45			20				
SG Bederkesa/Bad Bederkesa	5,1	110	75	55		22				
SG Bederkesa/Ringstedt	0,9		20							
SG Beverstedt/Flecken Beverstedt	4,4		80			15				
SG Börde Lamstedt/Lamstedt	3,4		25			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				
Landkreis Osterholz										
Grasberg	8,0		85			30				
Lilienthal	18,0	180			40					
Osterholz - Scharmbeck	31,0	215				28				
Ritterhude	14,0		135		30					
Schwanewede	19,0		110				17			
SG Hambergen	12,0		60							
Worpswede	9,0		145							
Landkreis Stade										
Apensen/Apensen	3,2					18				
Buxtehude	39,5	550	470	300		45				
Drochtersen	12,0		115			15				
Fredenbeck/Fredenbeck	5,8					15				
Harsefeld/Harsefeld	12,2		140			30				
Himmelpforten/Himmelpforten	4,9		100			15				
Horneburg/Horneburg	5,5				33	20				
Jork	11,8		150			25				
Nordkehdingen/Freiburg	1,8					8				
Stade	45,9	800	520	350	65	40		160	125	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen										
Landkreis Diepholz										
Barnstorf	6,0	52	42	31	22	8	5			
Bassum	16,1	130	120	100		15	13		98	
Bruchhausen - Vilsen	6,1	92	79	60		20				
Diepholz	16,5	180	160	90	32	20	12		88	
Stuhr	33,1	155	135		60	44	20		60	
Sulingen	13,1	90	78	40	18	10			42	
Syke	24,4	205	190	140		26				
Twistringen	12,5	100	85	70		13			60	
Weyhe	30,4	170	145	100	30	26	20			
Landkreis Nienburg/Weser										
Hoya	3,8	76	66	60	25	10			60	
Nienburg	32,3	680	455	185	75	20	18	340	195	60
Rehburg - Loccum	10,5	50	45	40		12		50	40	
Stolzenau	7,4	65	55	50		15	10	65	55	50
Uchte	5,6	50	40	32		14			40	

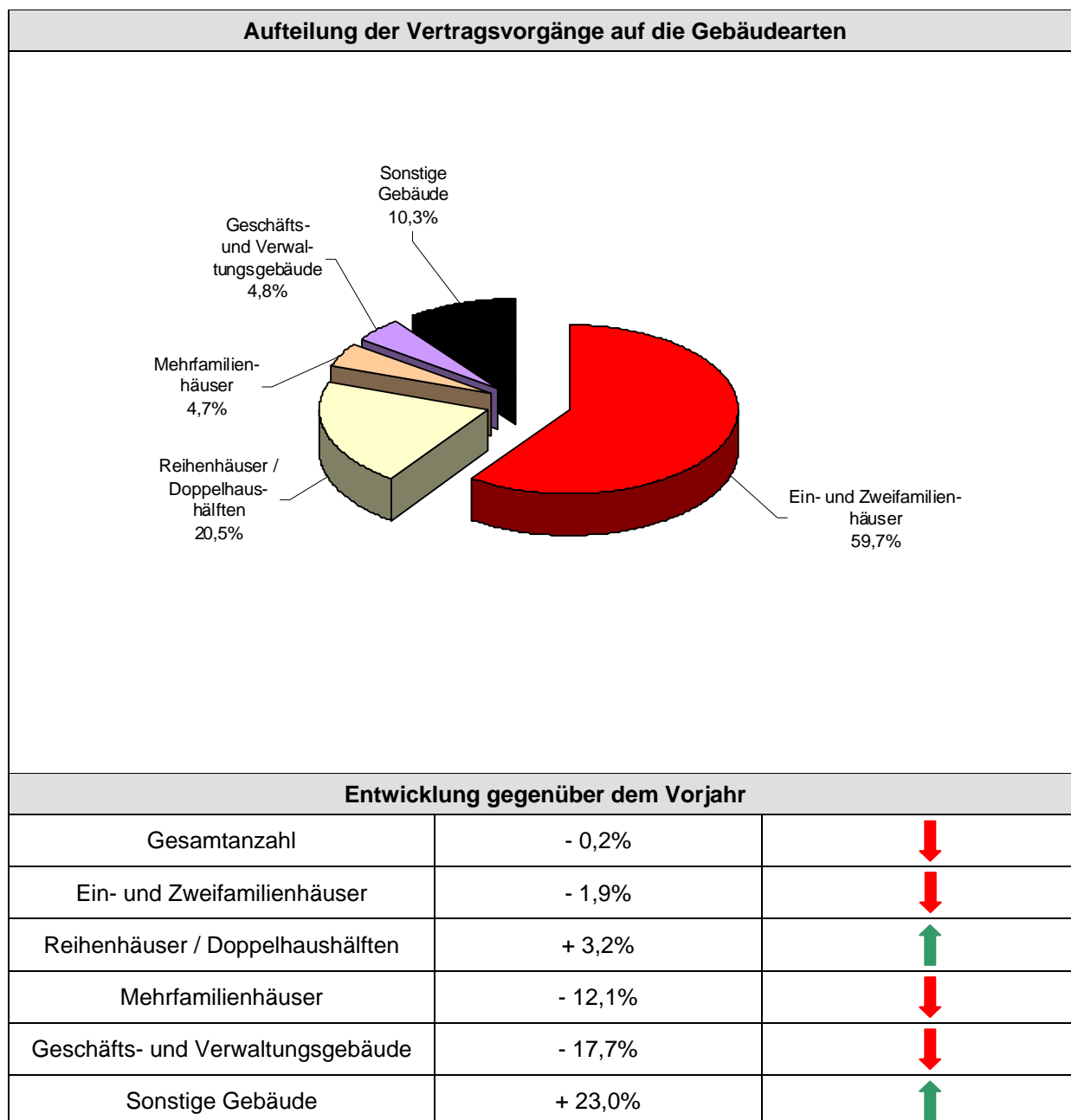
Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden										
Landkreis Rotenburg (Wümme)										
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				
Landkreis Soltau - Fallingb.ostel										
Bispingen/Bispingen	2,5		55			15				
Bad Fallingb.ostel/Bad Fallingb.ostel	11,5	105	55			27				
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				
Landkreis Verden										
Achim	30,1	260	150			35				
Dörverden	9,5		60							
Kirchlinteln	10,5					23				
Langwedel	14,6					25				
Ottersberg	12,2		90			23				
Oyten	15,2		190			30				
SG Thedinghausen	15,0		80							
Verden	26,9	280				30				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg										
Landkreis Celle										
Bergen	13,0	80	55	42	25	20	18			
Celle	71,0	760	540	200	45	30	13			
Hambühren	10,0				23	17	13			
SG Wathlingen	15,0				22	15	13			
Landkreis Gifhorn										
Brome	3,0		53			8 *				
Gifhorn	42,0	395	295	155	40	30	15		90	
Hankensbüttel	4,0		45			20	15			
Isenbüttel	6,0		100			22				
Meine	8,0		105			21 *				
Meinersen	8,0		80			20				
Walle (Gemeinde Schwülper)	1,0				30					
Wesendorf	5,0		60							
Wittingen	12,0		70			13 *	10 *			
Landkreis Helmstedt										
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 *					
Schöninggen	11,2	135	80	60		20	10			
Wendhausen	1,6				35					
Stadt Wolfsburg	121,0	1600	600	220	100	45 *	30 *	280	165	100

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

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

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

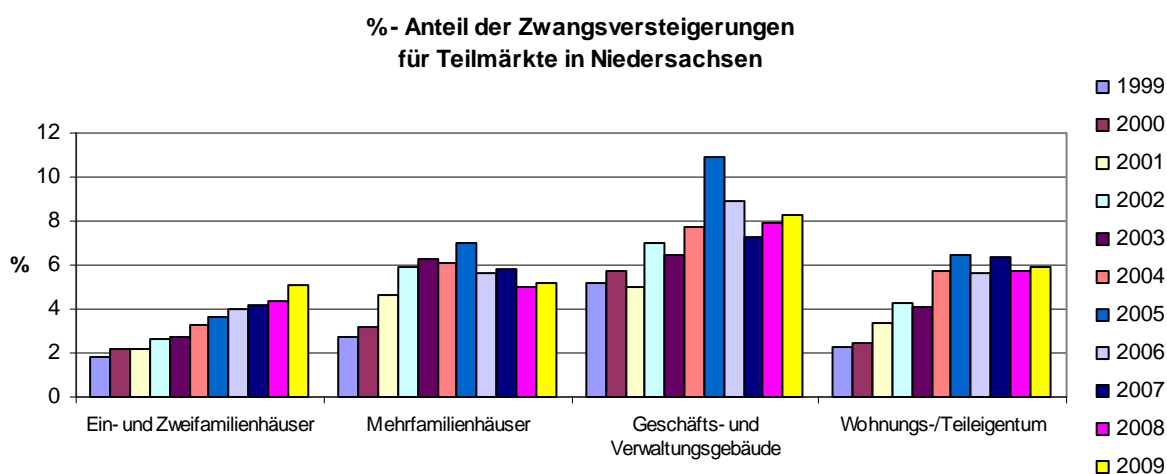


Zwangsversteigerungen

Auswertungen der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse zeigen, dass in Niedersachsen insgesamt die Anzahl der im Wege von Zwangsversteigerungsverfahren übertragenen bebauten Grundstücke bei den Ein- und Zweifamilienhäusern seit 1999 kontinuierlich gestiegen ist. Eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr gab es auch beim Wohnungs-/Teileigentum, bei den Mehrfamilienhäusern blieb die Zahl gegenüber 2008 relativ konstant, bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden ist gegenüber dem Vorjahr dagegen ein leichter Rückgang festzustellen.

Land Niedersachsen								
Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		Wohnungs-/Teileigentum	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
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
2009	1487	5,1	106	5,2	173	8,3	1163	5,9

Grafische Darstellung:



Marktsituation bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und 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 Teilmärkte ist deshalb gekennzeichnet durch eine Nachfrage, die sich vorwiegend auf Objekte bezieht, die auch von durchschnittlich verdienenden Erwerbern finanziert werden können.

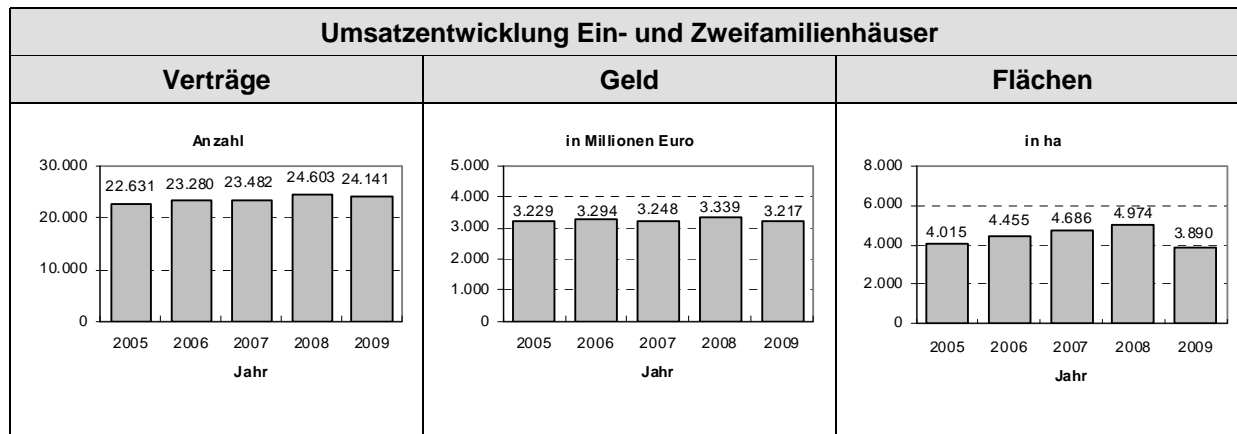
Besonders bei höherwertigen Objekten ist für den Kaufpreis entscheidend, ob die Lage, die Gestaltung, die Bauausführung und die Ausstattung den heutigen Anforderungen an gesundes, ruhiges Wohnen entsprechen. Objekte, die diese Anforderungen nicht erfüllen, lassen sich nur mit zum Teil erheblichen Nachlässen 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 - 2 % (2008: + 5 %) gesunken. Der Geldumsatz ist im Jahr 2009 um - 4 % (2008: + 3 %) und der Flächenumsatz um - 22 % (2008: + 6 %) gesunken.



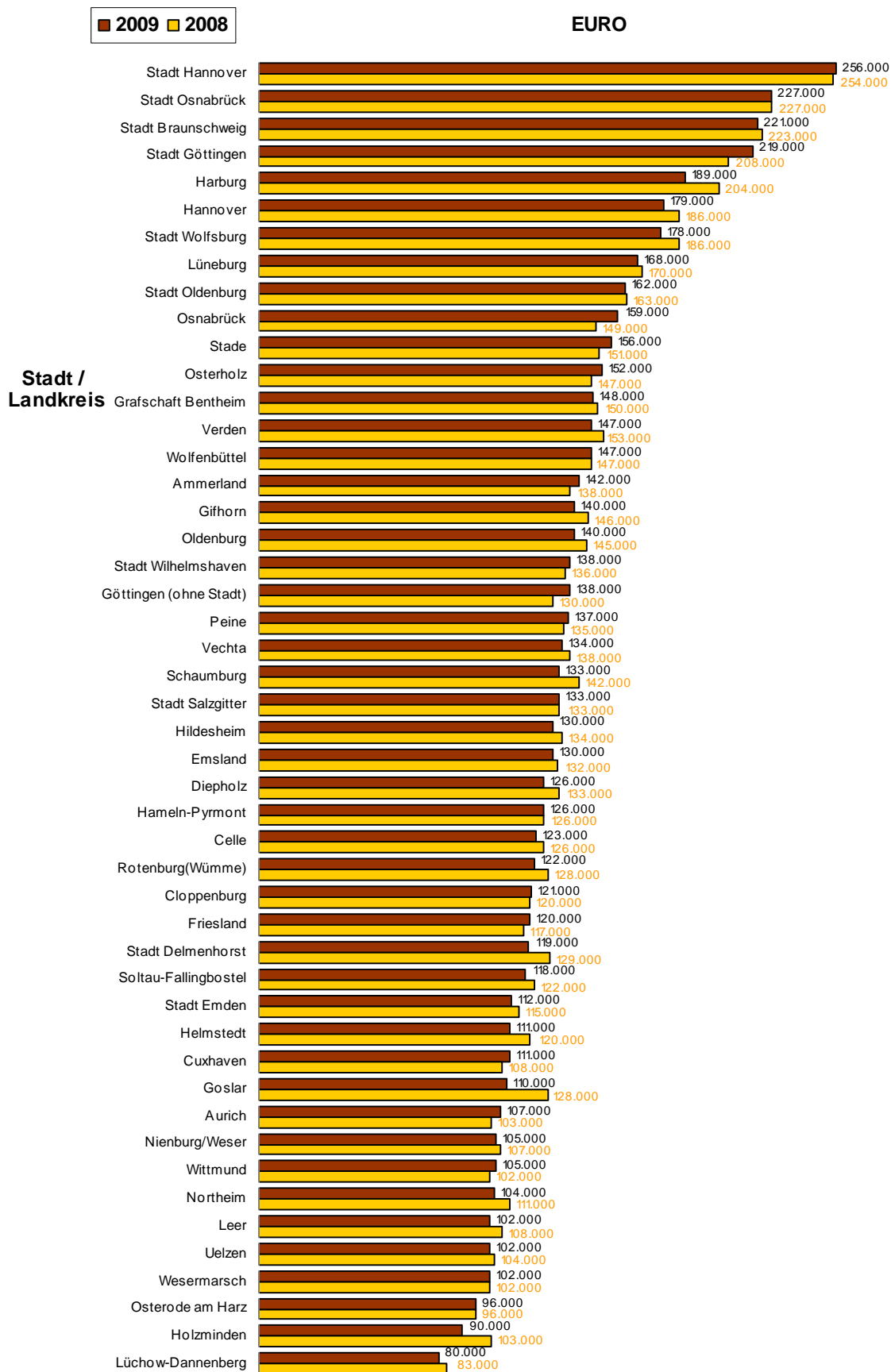
9.2.1 Preisniveau

Die Durchschnittspreise von freistehenden Einfamilienhäusern lagen im Jahr 2009 zwischen 80.000 Euro im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 256.000 Euro in der Landeshauptstadt Hannover. Für Niedersachsen lag der durchschnittliche Preis bei 137.000 Euro (Vorjahr: 138.000 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 147.000 Euro (Vorjahr: 144.000 Euro).

In der Grafik auf der nächsten Seite sind die im Jahr 2009 durchschnittlich in den kreisfreien Städten und Landkreisen, der Region Hannover (ohne Landeshauptstadt Hannover) und der Landeshauptstadt Hannover sowie dem Landkreis Göttingen (ohne Stadt Göttingen) und der Stadt Göttingen gezahlten Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser aufgeführt.

Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser



9.2.2 Preisentwicklung

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

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

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

Niedersächsischer Immobilienindex (NIDEX) für Einfamilienhäuser

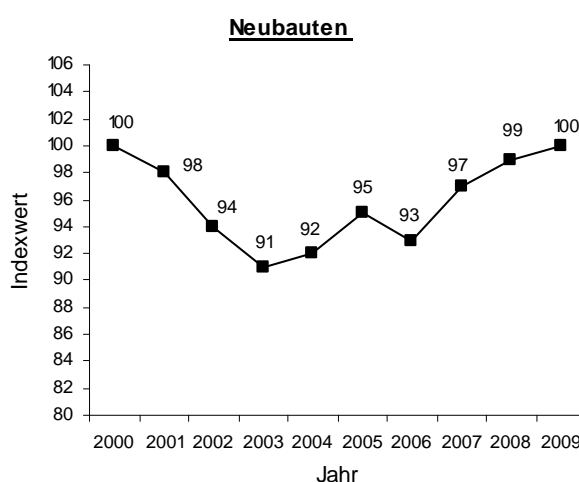
Als Datengrundlage für die Ermittlung dienen alle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung in Niedersachsen registrierten Kauffälle von Einfamilienhäusern. Mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) wurden die Kauffälle ab 1998 für jedes Indexjahr getrennt voneinander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

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

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

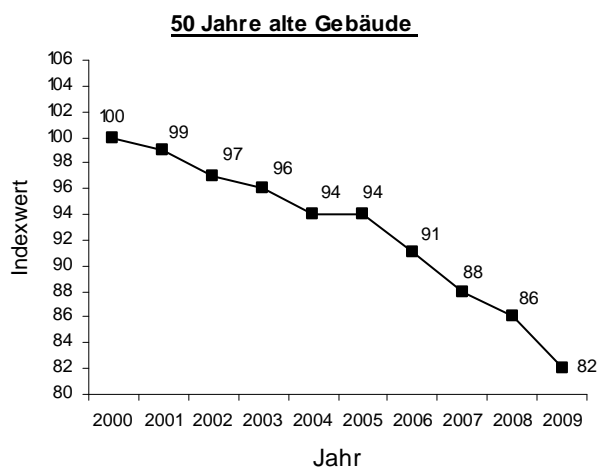
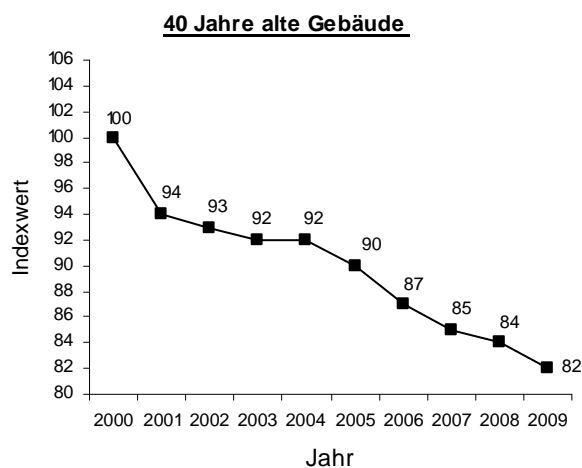
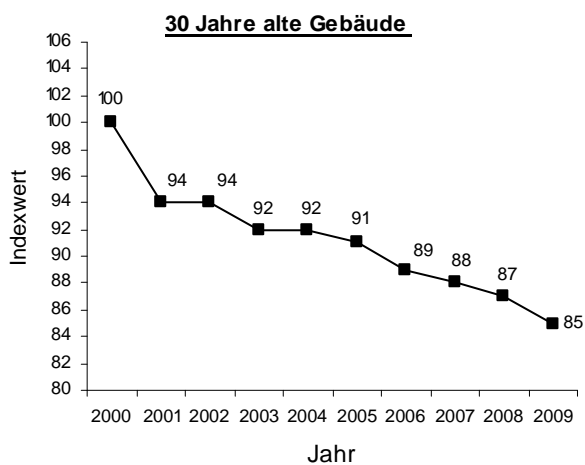
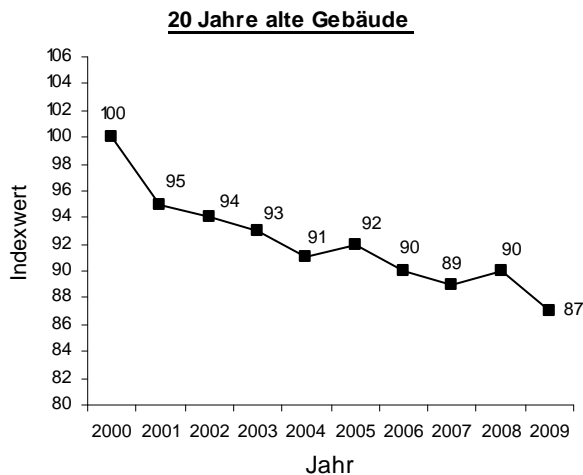
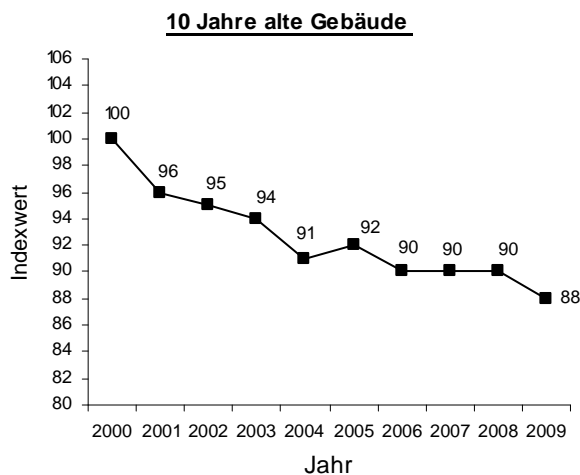
130 m² Wohnfläche, mittlere Ausstattung, ohne Keller, auf einem Grundstück zur Größe von 700 m² zum Bodenrichtwert von 72 €/m².

NIDEX für Einfamilienhäuser :
Neubauten, Basisjahr 2000 = Indexwert 100



NIDEX für Einfamilienhäuser :

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



Die Grafiken zeigen, dass die Preise für Neubauten weiter gestiegen sind. Der Preisrückgang bei den 10 Jahre alten oder älteren Gebäuden setzte sich fort.

9.2.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

9.2.3.1 Marktanpassungsfaktoren

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

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

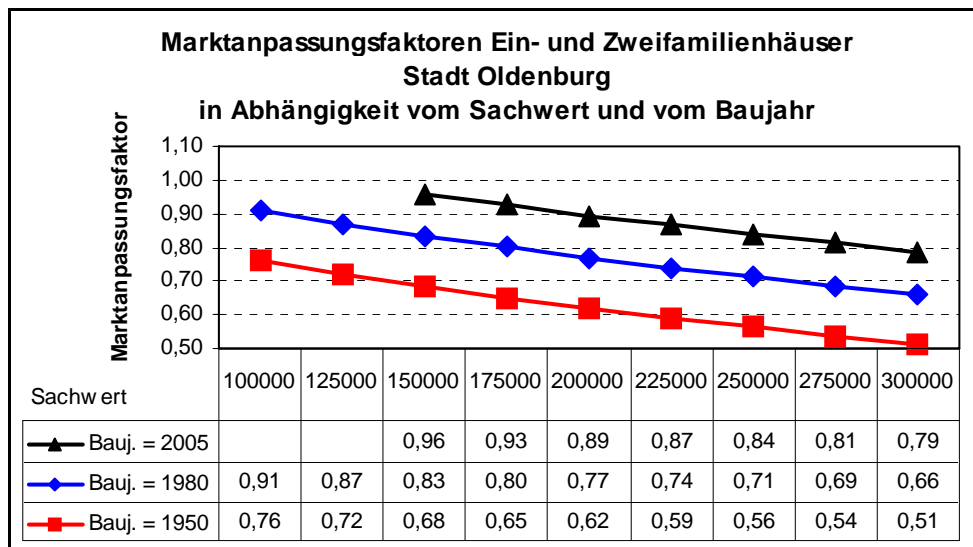
Die Höhe des Marktanpassungsfaktors ist abhängig von der Größe des Objektes, von der Lage und vom Baujahr; allgemein gilt, je größer das Objekt, desto kleiner ist der Anpassungsfaktor; der Faktor ist in ländlichen Gebieten kleiner als in den Städten.

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		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, 2000 = 100)
	x	Faktor 1,15 (für Baunebenkosten)
	x	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	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Für die Stadt Oldenburg basieren die Analysen auf insgesamt 126 Kauffällen aus den Jahren 2008 und 2009 und berücksichtigen Objekte vom Baujahr 1950 an.



Die Grafik bezieht sich auf einen Bodenrichtwert von 150,- €/m².

Korrekturwert für BRW = 100,- €/m² = - 0,12

Korrekturwert für BRW = 200,- €/m² = + 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,- €/m²)?

Wegen des Baujahres 1980 ist der gesuchte Faktor an der für dieses Baujahr dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,77.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 200.000,- € x 0,77 = **rd. 154.000,- €**

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	90 Jahre
LK Peine	NHK 2000	0,80	15%	Ross	90 Jahre
LK Wolfenbüttel	NHK 2000	0,80	15%	Ross	90 Jahre
Stadt Braunschweig	NHK 2000	0,80	15%	Ross	90 Jahre
Stadt Salzgitter	NHK 2000	0,80	15%	Ross	90 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	80 Jahre
LK Hildesheim	NHK 2000	0,89	15%	Ross	80 Jahre
LK Holzminden	NHK 2000	0,89	15%	Ross	80 Jahre
LK Schaumburg	NHK 2000	0,89	15%	Ross	80 Jahre
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 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 Wangerooze 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- Fallingb.ostel	NHK 2000	0,80	16%	Ross	80 Jahre
LK Verden	NHK 2000	0,80	16%	Ross	80 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg					
LK Celle	NHK 2000	0,90	15%	Ross	90 Jahre
LK Gifhorn	NHK 2000	0,86	15%	Ross	90 Jahre
LK Helmstedt	NHK 2000	0,84	15%	Ross	90 Jahre
Stadt Wolfsburg	NHK 2000	0,92	15%	Ross	90 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.

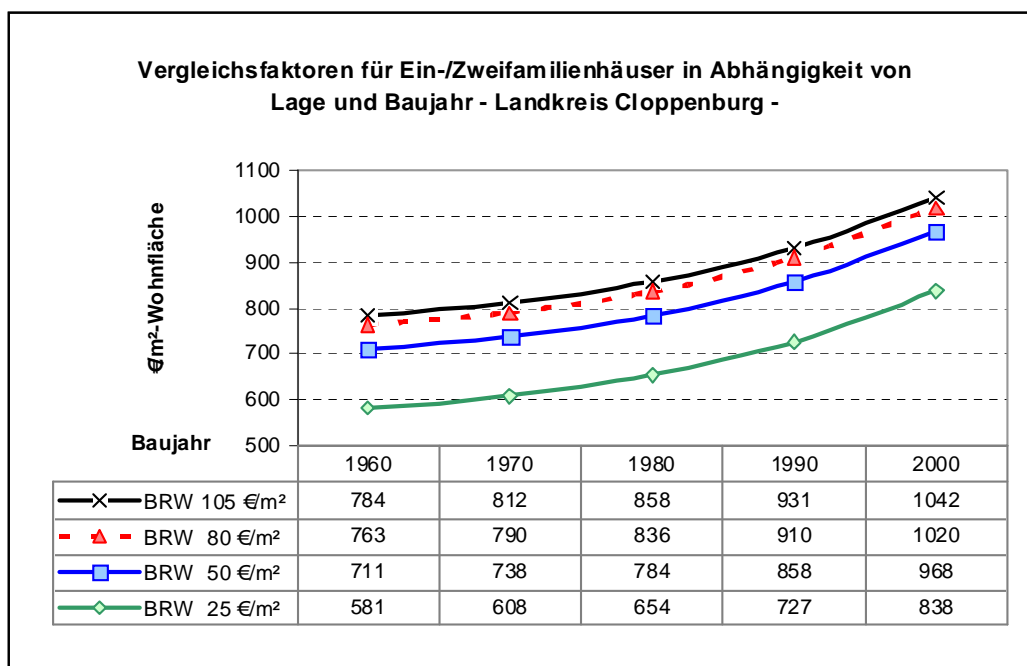
Als **Beispiel** werden hier die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg für den Bereich des **Landkreises Cloppenburg** ermittelten Daten für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgestellt:

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Cloppenburg umfasst 154 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008-2009	2008
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 105 €/m ²	48 €/m ²
Baujahr	1960 - 2008	1994
Wohnfläche	97 m ² - 260 m ²	160 m ²
Grundstücksgröße	314 m ² - 1.067 m ²	720 m ²

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

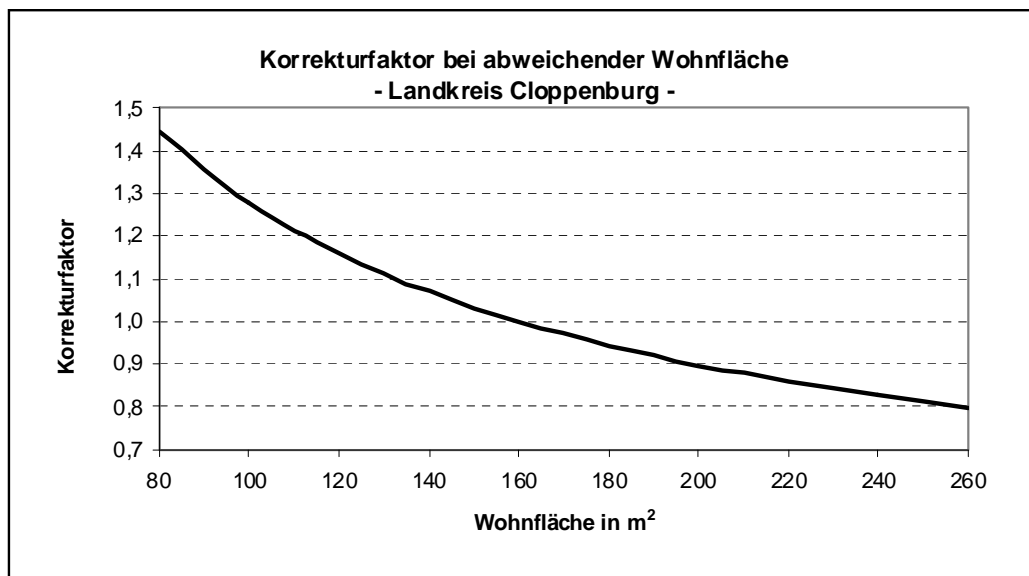
Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²
Baujahr	1990
Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksgröße	700 m ²



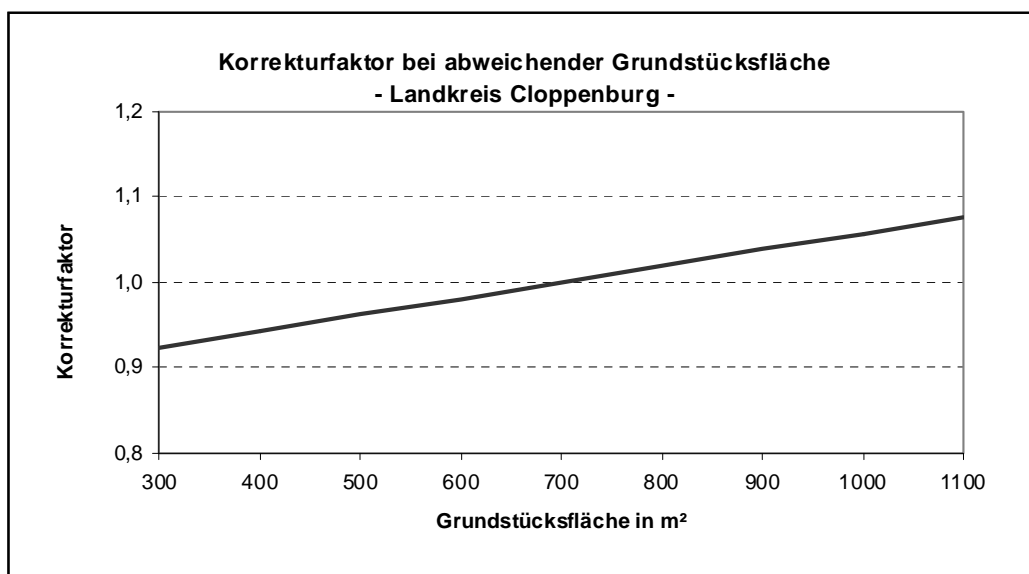
Hinweise zur Anwendung

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:	80 €/m ²	Wohnfläche:	140 m ²
Baujahr:	1980	Grundstücksgröße:	900 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	836 €/m ²		
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,07		
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,04		
Vergleichsfaktor =			
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	836 €/m ² x 1,07 x 1,04 = rund 930 €/m ²		
Grundstückswert =			
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	140 m ² x 930 €/m ² = rund 130.000 €		

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

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Einflussfaktoren
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich	
LK Aurich (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, Keller
LK Peine	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Wolfenbüttel	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Gebäudekonstruktion
Stadt Braunschweig	Lage (Zonen), Baujahrsklassen, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Stadt Salzgitter	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg	
LK Cloppenburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Oldenburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Vechta	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Stadt Delmenhorst	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln	
LK Hameln-Pyrmont	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Garage, Keller, bauliche Verbesserung, Gebäudekonstruktion
LK Hildesheim	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Garage, Keller, Gebäudekonstruktion
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, reg. Lage, Dachform
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, Grundstücksgröße
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, 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, Grundstücksgröße
LK Osterholz	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Stade	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen	
LK Diepholz	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Ausstattung, bauliche Verbesserung
LK Nienburg/Weser	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Ausstattung, bauliche Verbesserung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden	
LK Rotenburg (Wümme)	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Soltau-Fallingb.ostel	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Keller
LK Verden	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Keller
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg	
LK Celle	Lage (Zonen), Baujahr, Wohnfläche
LK Gifhorn	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Keller
LK Helmstedt	Lage, Baujahr, Wohnfläche
Stadt Wolfsburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche

9.2.4 Erbbaurechte

In Niedersachsen wurden im Jahr 2009 insgesamt 665 (2008: 619) 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 2009 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) 2009 für Ein- und Zweifamilienhäuser in Niedersachsen

verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1946 – 1969	181 (194)	1960 (1961)	131 (131)	820,- (860,-)	103.000,- (109.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	72 (103)	1977 (1977)	157 (155)	950,- (920,-)	144.000,- (137.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	94 (88)	1993 (1991)	143 (146)	1.140,- (1.130,-)	160.000,- (160.000,-)
Baujahr 2000 – 2006 (Baujahr 2000 – 2005)	35 (30)	2002 (2002)	139 (141)	1.100,- (1.080,-)	148.000,- (150.000,-)
Neubauten Baujahr 2007 – 2009 (Baujahr 2006 – 2008)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

9.2.4.2 Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“

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

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

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Vergleichsfaktor		Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages in Jahren	Wohnflächenpreis (€/m²)	Bodenrichtwert (€/m²)	Rendite (%)
	Mittel	Spanne				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg						
LK Cloppenburg	0,91 *	(0,54 - 1,12)	78 (40 - 94)	825 (360 - 1.080)	50 (30 - 70)	1,57 (0,76- 2,77)
LK Vechta	0,86 *	(0,64 – 0,97)	77 (39 - 93)	895 (530 - 1.070)	60 (39 - 90)	1,73 (0,80 - 2,83)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln						
LK Hameln-Pyrmont	0,89 *		(32 - 98)		(25 - 150)	
LK Hildesheim	0,87 *		(32 - 94)		(34 - 175)	
LK Schaumburg	0,90 *		(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	0,88 *		41 (22 - 95)		45 (10 - 115)	
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	0,78 *	(0,60 - 1,00)	60 (45 - 91)	890 (260 - 1.595)	66 (27 - 140)	0,80 (0,10 - 3,50)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden						
LK Rotenburg (Wümme), LK Soltau- Fallingbostel und LK Verden zusammengefasst	0,82 *	(0,57 - 1,05)	54 (24 - 77)	785 (485 - 1.276)	101 (13 - 180)	1,20 (0,1 – 3,80)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg						
Stadt Wolfsburg	0,85 *				114 (45 - 155)	

* = Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie dem Wohnflächenpreis, der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages, dem Erbbauszins, 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 Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet.

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

Liegenschaftszinssatz

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

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, von der Lage am Kapitalmarkt sowie von den individuellen Merkmalen des bebauten Grundstückes. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und in der Vergangenheit als wertbeständig galt.

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

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich			
Landkreise Aurich, Leer, Wittmund und Stadt Emden zusammengefasst	Landkreise Aurich, Leer, Wittmund und Stadt Emden	Einfamilienhäuser	4,0 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Peine	Landkreis Peine	Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 1945	5,7 %
Landkreis Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	Ein- und Zweifamilienhäuser	3,6 %
Stadt Braunschweig	Stadt Braunschweig	Einfamilienhäuser Baujahr nach 1945 Baujahr bis 1945	4,1 % 3,8 %
Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 1945	4,6 %
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

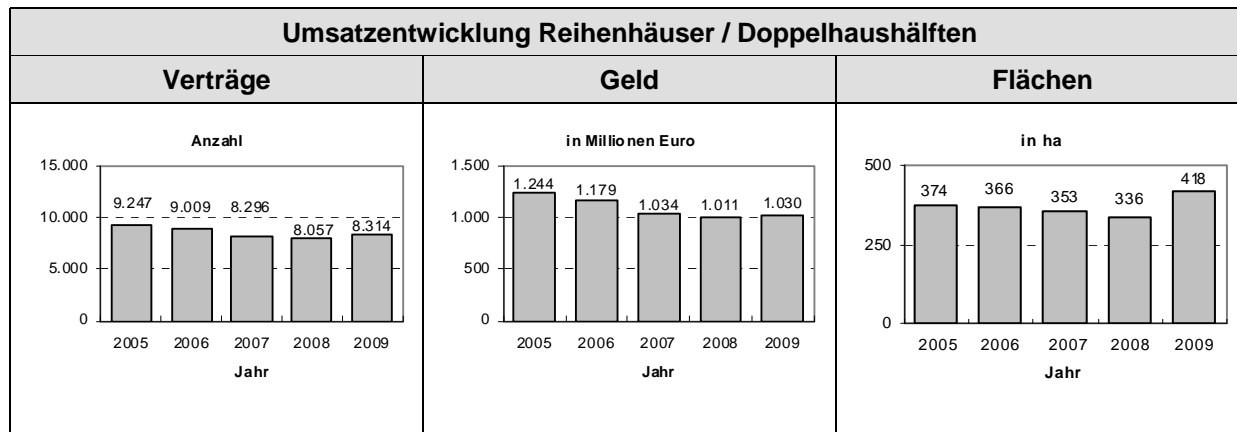
Eine weitere geeignete Größe für die Beschreibung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, 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	14,5
Landkreis Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	Ein- und Zweifamilienhäuser	18,2
Stadt Braunschweig	Stadt Braunschweig	Einfamilienhäuser Baujahr nach 1945	19,5
		Baujahr bis 1945	17,3
Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 1945	16,7

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

In Niedersachsen ist die Anzahl der Verträge für Reihenhäuser und Doppelhaushälften um + 3 % (2008: - 3 %), der Geldumsatz um + 2 % (2008: - 2 %) und der Flächenumsatz um 24 % (2008: - 5 %) gestiegen.

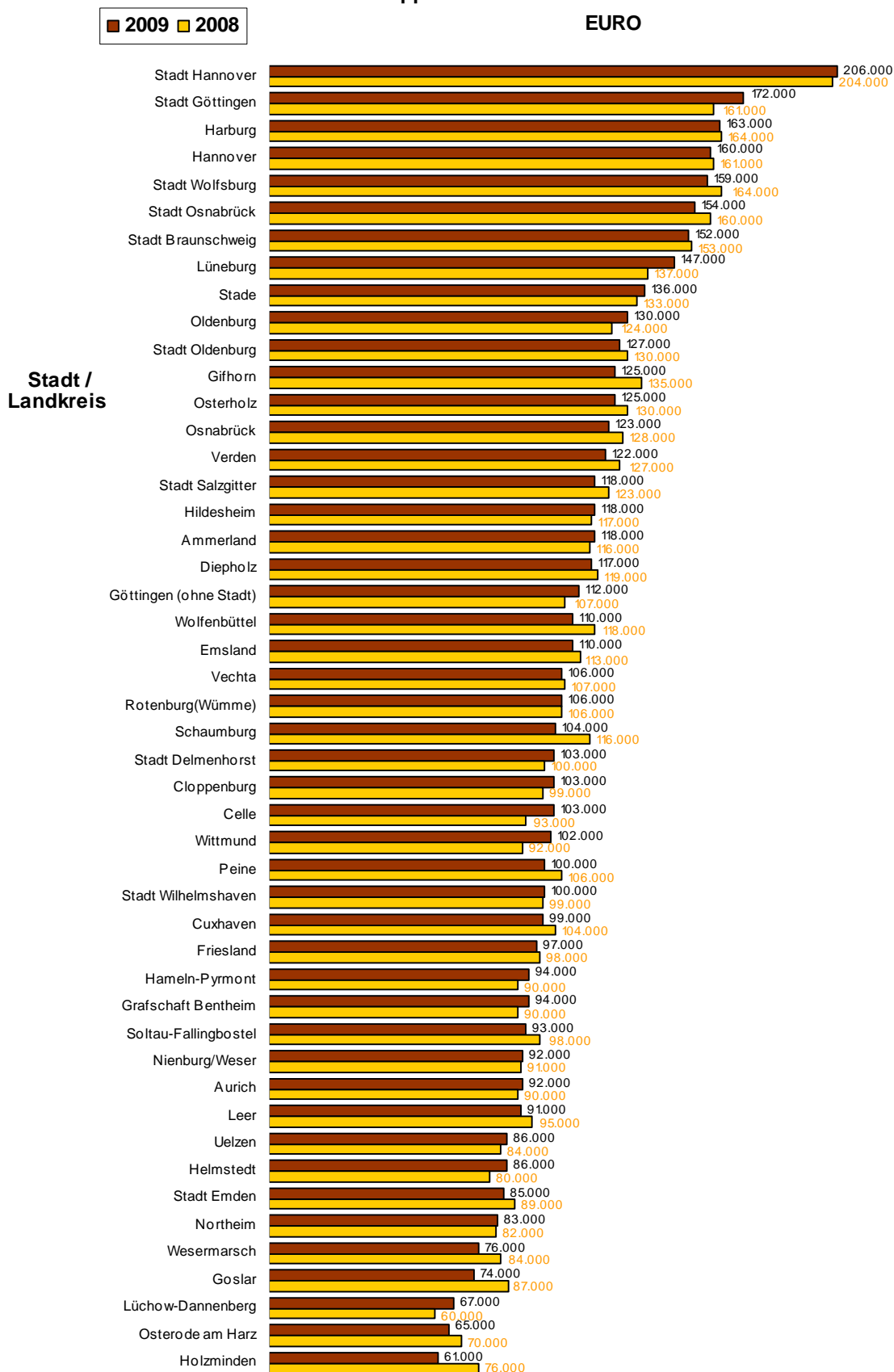


9.3.1 Preisniveau

Die Durchschnittspreise von Einfamilien-Reihenhäusern/-Doppelhaushälften lagen im Jahr 2009 zwischen 61.000 Euro im Landkreis Holzminden und 206.000 Euro in der Landeshauptstadt Hannover, für das Land Niedersachsen bei durchschnittlich 128.000 Euro (Vorjahr: 127.000 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 2009 durchschnittlich in den kreisfreien Städten und Landkreisen, der Region Hannover (ohne Landeshauptstadt Hannover) und der Landeshauptstadt Hannover sowie dem Landkreis Göttingen (ohne Stadt Göttingen) und der Stadt Göttingen gezahlten Kaufpreise für Einfamilien-Reihenhäuser/-Doppelhaushälften aufgeführt.

Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilien-Reihenhäuser / - Doppelhaushälften



9.3.2 Preisentwicklung

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

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

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

Niedersächsischer Immobilienindex (NIDEX) für Reihenhäuser/Doppelhaushälften

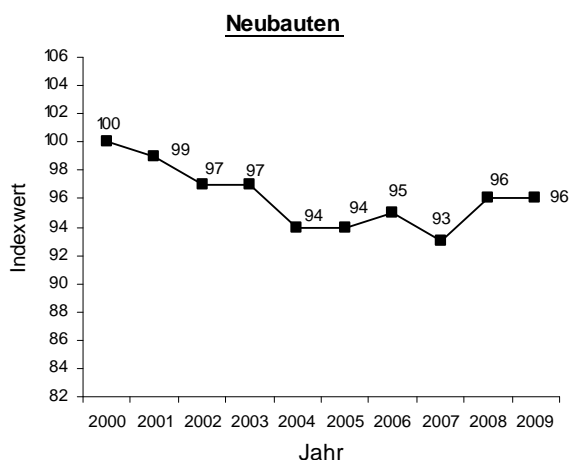
Als Datengrundlage für die Ermittlung dienen alle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung in Niedersachsen registrierten Kauffälle von Reihenhäusern/Doppelhaushälften. Mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) wurden die Kauffälle ab 1998 für jedes Indexjahr getrennt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

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

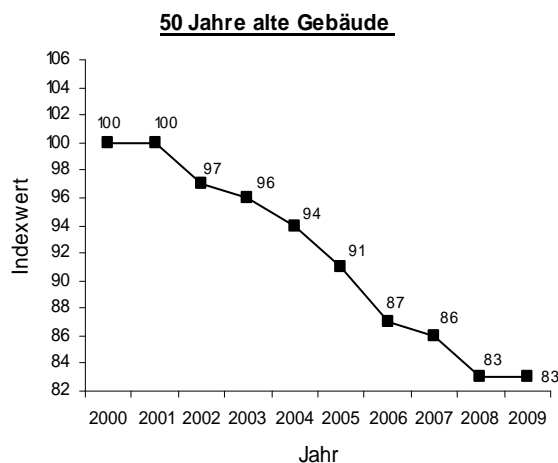
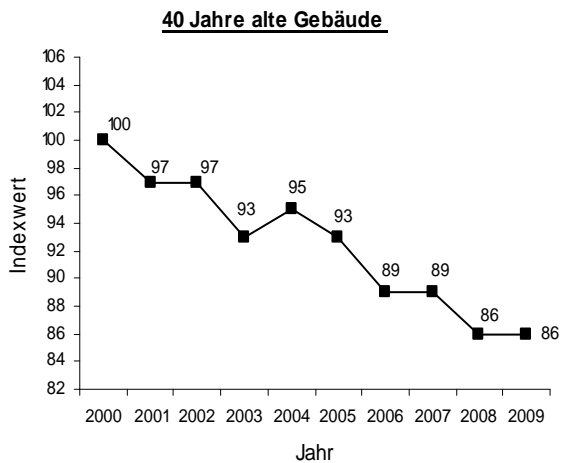
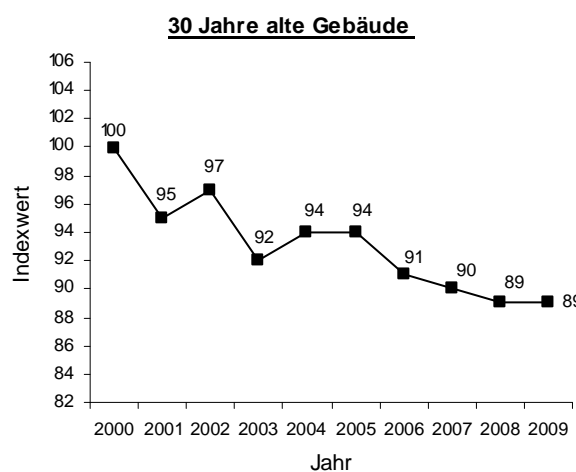
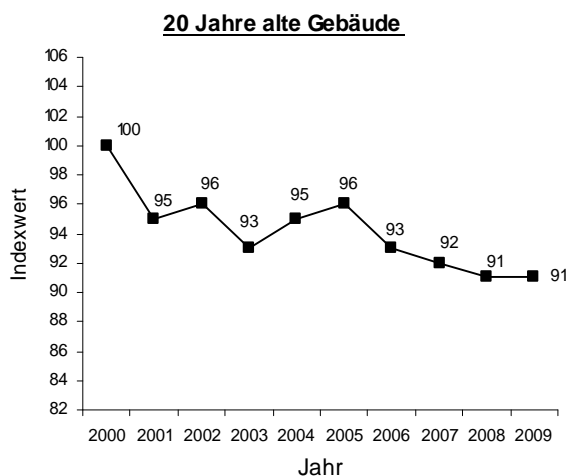
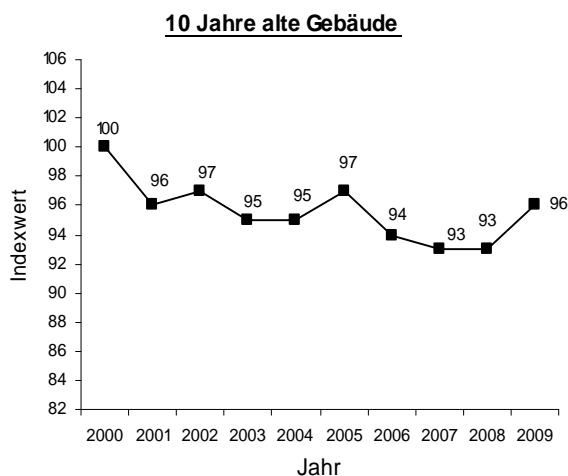
Die für die Indexermittlung herangezogenen Vergleichswerte beziehen sich auf ein(e) durchschnittliches(e) Einfamilien-Reihenhaus/-Doppelhaushälfte in Niedersachsen (Musterhaus) mit folgenden Merkmalen:

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

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



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



Die Grafiken zeigen, dass die Preise für Neubauten und ältere Reihenhäuser/Doppelhaushälften konstant geblieben sind. Die Preise für 10 Jahre alte Gebäude stiegen an.

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 kreisfreie Region	(LK), Stadt,	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	0,80	15%	Ross	90 Jahre
LK Wolfenbüttel		NHK 2000	0,80	15%	Ross	90 Jahre
Stadt Braunschweig		NHK 2000	0,80	15%	Ross	90 Jahre
Stadt Salzgitter		NHK 2000	0,80	15%	Ross	90 Jahre
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln						
LK Hameln-Pyrmont		NHK 2000	0,89	15%	Ross	80 Jahre
LK Hildesheim		NHK 2000	0,89	15%	Ross	80 Jahre
LK Schaumburg		NHK 2000	0,89	15%	Ross	80 Jahre

Landkreis kreisfreie Region	(LK), Stadt,	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- Fallingb.otel		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	90 Jahre
LK Gifhorn		NHK 2000	0,86	15%	Ross	90 Jahre
LK Helmstedt		NHK 2000	0,84	15%	Ross	90 Jahre
Stadt Wolfsburg		NHK 2000	0,92	15%	Ross	90 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, Grundstücksgroße
Stadt Emden	Lage, Baujahr, Wohnfläche
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig	
LK Goslar	Lage (Zonen), Baujahr, Wohnfläche, Haustyp, Erbbaurecht
LK Peine	Lage, Baujahr, Wohnfläche
LK Wolfenbüttel	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgroße, Gebäudekonstruktion
Stadt Braunschweig	Lage (Zonen), Baujahrsklassen, Wohnfläche, Grundstücksgroße
Stadt Salzgitter	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgroße
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg	
LK Cloppenburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgroße
LK Oldenburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgroße
LK Vechta	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgroße
Stadt Delmenhorst	Baujahr, Wohnfläche, Lage, Grundstücksgroße
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln	
LK Hameln-Pyrmont	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgroße, Ausstattung, Garage, Keller, regionale Lage
LK Hildesheim	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgroße, Garage
LK Schaumburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgroße, Garage, Keller, Haustyp
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover	
Region Hannover	Lage, Alter (wahlweise Baujahr), Wohnfläche, Grundstücksgroße, Ausstattung, Garage, Keller, Haustyp
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg	
LK Harburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgroße, Haustyp, Keller, Entfernung z. Zentrum Hamburg
LK Lüneburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgroße, Haustyp, Keller, Entfernung z. Zentrum Lüneburg
LK Uelzen	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgroße, Haustyp, Keller regionale Lage
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen	
LK Emsland	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgroße
LK Grafschaft Bentheim	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgroße

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)	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße
LK Soltau-Fallingb.ostel	Lage, Baujahr, Wohnfläche
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 2009 insgesamt 481 (2008: 482) 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 2009 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) 2009
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Niedersachsen**

verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	- (22)	- (1929)	- (110)	- (740,-)	- (86.000,-)
Baujahr 1946 – 1969	226 (211)	1960 (1960)	110 (107)	940,- (960,-)	99.000,- (100.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	26 (41)	1975 (1976)	121 (116)	1.010,- (1.070,-)	114.000,- (123.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	53 (55)	1994 (1992)	123 (123)	1.210,- (1.190,-)	145.000,- (143.000,-)
Baujahr 2000 – 2006 (Baujahr 2000 – 2005)	- (15)	- (2002)	- (122)	- (1.320,-)	- (160.000,-)
Neubauten Baujahr 2007 – 2009 (Baujahr 2006 – 2008)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

9.3.4.2 Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“

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

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

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Vergleichsfaktor		Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages in Jahren	Wohnflächenpreis (€/m²)	Bodenrichtwert (€/m²)	Rendite (%)
	Mittel	Spanne				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover						
Region Hannover	0,91 *	(0,60 - 1,25)	(30 - 84)	(1.000 - 2.100)		
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim						
Stadt Göttingen	0,88 *		55 (24 - 88)		176 (88 - 280)	
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)	770 (450 - 1.200)	40 (26 - 150)	0,80 (0,20 - 1,50)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden						
LK Rotenburg (Wümme), LK Soltau- Fallingb. und LK Verden zusammengefasst	0,75 *	(0,46 – 1,07)	49 (20 - 80)	805 (427 - 1.222)	122 (56 - 170)	0,74 (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 Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, von der Lage am Kapitalmarkt sowie von den individuellen Merkmalen des bebauten Grundstückes. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und in der Vergangenheit als wertbeständig galt.

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

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich			
Landkreise Aurich, Leer, Wittmund und Stadt Emden zusammengefasst	Landkreise Aurich, Leer, Wittmund und Stadt Emden	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4,2 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover			
Region Hannover	Region Hannover	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4,0 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	Südkreis	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	5,3 %
	Nordkreis	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4,6 %
Landkreis Nienburg /Weser	Stadt Nienburg	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4,4 %
	übriger Landkreis	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4,8 %

Rohrertragsfaktor

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

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

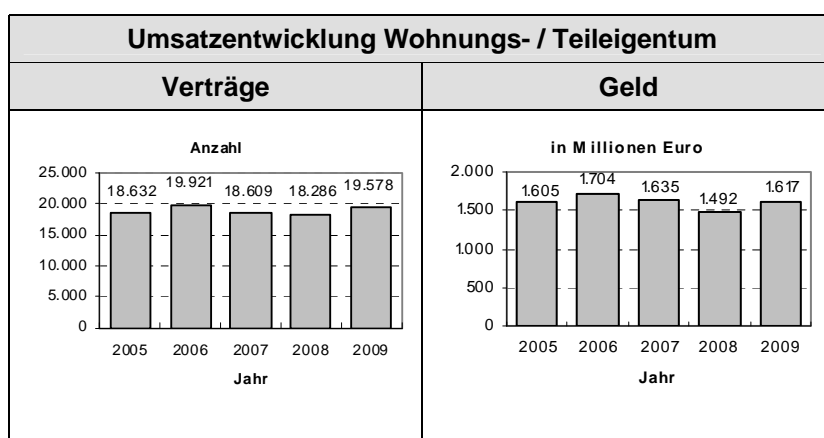
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohrertragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	Südkreis	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	14,7
	Nordkreis	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	17,7
Landkreis Nienburg /Weser	Stadt Nienburg	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	18,0
	übriger Landkreis	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	16,8

9.4 Wohnungseigentum

In Niedersachsen ist die Anzahl der Verträge von Eigentumswohnungen um + 7 % (2008: - 1 %) gestiegen. Ebenso ist der Geldumsatz um + 13 % (2008: - 6 %) gestiegen.

Die Anzahl der Verträge von Teileigentum (nicht zu Wohnzwecken dienende Räume eines Gebäudes) stieg um + 13 % (2008: - 7 %), der Geldumsatz fiel um - 22 % (2008: - 36 %). Insbesondere beim Teileigentum zeigen sich auch in den vergangenen Jahren immer wieder große relative Schwankungen im Geldumsatz. Dies liegt i.d.R. an Verkäufen mit großen Umsätzen. Derartige Verkäufe gingen in der Anzahl in 2009 gegenüber 2008 deutlich zurück.

Zusammen ergibt sich die dargestellte Entwicklung:



9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres für verschiedene Baualtergruppen 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 2009 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 2006 (2000 bis 2005)	Baujahr 2007 bis 2009 (2006 bis 2008)
in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich					
Landkreis Aurich (ohne Küstenorte und Inseln)					
- (-)	920 (580)	860 (960)	1.030 (970)	1.240 (1.310)	1.480 (1.460)
Landkreis Leer (ohne Borkum)					
- (830)	680 (-)	960 (930)	1.070 (1.040)	1.510 (1.300)	1.520 (1.710)
Landkreis Wittmund (ohne Küstenorte und Inseln)					
830 (-)	- (-)	920 (1.060)	1.030 (1.060)	1180 (-)	1.810 (1.490)
Stadt Emden					
640 (840)	760 (830)	750 (770)	1.130 (1.150)	1.220 (-)	1.760 (1.560)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig					
Landkreis Goslar					
550 (510)	520 (470)	500 (540)	740 (700)	1.210 (1.620)	* (2.320)
Landkreis Peine					
700 (680)	740 (810)	690 (730)	1.000 (1.010)	1.160 (1.220)	1.190 (1.310)
Landkreis Wolfenbüttel					
680 (820)	640 (660)	790 (790)	1.150 (1.130)	* (*)	* (1.740)
Stadt Braunschweig					
1.090 (1.110)	790 (890)	920 (1.000)	1.160 (1.090)	1.740 (1.660)	2.020 (1.780)
Stadt Salzgitter					
* (820)	560 (670)	690 (780)	1.040 (1.120)	1.110 (1.280)	1.520 (1.450)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg					
Landkreis Cloppenburg					
- (-)	- (-)	740 (770)	900 (920)	1.160 (1.130)	1.490 (1.480)
Landkreis Oldenburg					
830** (730)	520 (820)	1.520** (850)	1.000 (1.050)	- (1.100)	1.470 (1.420)
Landkreis Vechta					
- (-)	900 (640)	870 (750)	1.100 (1.090)	1.160 (1.170)	1.530 (1.450)
Stadt Delmenhorst					
550 (610)	650* (530)	590 (570)	1.040 (980)	- (1.040)	1.600 (1.400)

Baujahr bis 1945	Baujahr 1946 bis 1969	Baujahr 1970 bis 1984	Baujahr 1985 bis 1999	Baujahr 2000 bis 2006 (2000 bis 2005)	Baujahr 2007 bis 2009 (2006 bis 2008)
in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln					
Landkreis Hameln - Pyrmont					
570 (610)	710 (500)	620 (700)	950 (850)	1.760 (1.480)	1.730 (1.840)
Landkreis Hildesheim					
860 (660)	890 (780)	880 (860)	1.050 (1.040)	1.310 (1.490)	2.300 (-)
Landkreis Holzminden					
350 (-)	420 (450)	590 (620)	1.070 (1.020)	- (-)	- (-)
Landkreis Schaumburg					
610 (780)	640 (600)	680 (660)	870 (1.080)	1.440 (1.510)	1.820 (1.680)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover					
Region Hannover (ohne die Stadt Hannover)					
690 (600)	800 (800)	840 (840)	1.280 (1.300)	1.500 (1.550)	1.980 (1.860)
Stadt Hannover					
1.350 (1.230)	1.000 (990)	1.050 (960)	1.350 (1.370)	1.730 (2.000)	2.340 (2.460)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg					
Landkreis Harburg					
- (1.330)	830 (1.030)	1.020 (1.020)	1.450 (1.330)	1.490 (1.700)	2.030 (2.050)
Landkreis Lüchow - Dannenberg					
- (-)	390 (520)	500 (640)	- (800)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüneburg					
1.560 (1.330)	820 (1.000)	980 (980)	1.400 (1.330)	1.810 (1.920)	2.090 (2.070)
Landkreis Uelzen					
- (920)	450 (700)	780 (760)	1.100 (1.020)	- (1.190)	1.590 (-)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen					
Landkreis Emsland					
773 (-)	678 (573)	772 (724)	1.165 (946)	1.266 (1.388)	1.516 (1.340)
Landkreis Grafschaft Bentheim					
810 (920)	600 (690)	820 (770)	1.250 (1.150)	1.390 (1.440)	- (1.350)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim					
Landkreis Göttingen (ohne Stadt Göttingen)					
602 (500)	570 (590)	694 (710)	965 (980)	- (-)	- (-)

Baujahr bis 1945	Baujahr 1946 bis 1969	Baujahr 1970 bis 1984	Baujahr 1985 bis 1999	Baujahr 2000 bis 2006 (2000 bis 2005)	Baujahr 2007 bis 2009 (2006 bis 2008)
in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²
Landkreis Northeim					
453 (350)	529 (540)	694 (730)	970 (940)	1.334 (1.370)	- (-)
Landkreis Osterode am Harz					
437 (570)	369 (500)	445 (530)	671 (790)	- (-)	- (-)
Stadt Göttingen					
1.303 (1.390)	864 (1.010)	872 (870)	1.083 (1.050)	1.975 (1.610)	2.255 (2.040)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg					
Landkreis Ammerland					
- (-)	520 (790)	1.070 (960)	1.110 (1.240)	1.460 (1.460)	1.840 (1.870)
Landkreis Friesland (ohne Ferienwohnungen auf der Insel Wangerooge, aus dem Wangerland und aus Dangast)					
480 (500)	690 (720)	990 (970)	1.060 (1.170)	1.380 (1.380)	1.520 (1.520)
Landkreis Wesermarsch (ohne Ferienwohnungen)					
550 (510)	590 (600)	610 (700)	670 (950)	1.380 (1.340)	1.630 (1.800)
Stadt Oldenburg					
1.880** (1.240**)	850 (940)	950 (970)	980 (980)	1.430 (-)	1.980 (1.910)
Stadt Wilhelmshaven					
830**** (510****)	520 (650)	770 (780)	1.550 (1.520)	1.540 (-)	1.790 (2.290)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück					
Landkreis Osnabrück					
240-1.300* (740*)	610 (570)	810 (800)	980 (1.050)	1.170 (1.400)	1.850 (1.680)
Stadt Osnabrück					
450 – 3.350* (460 – 3.030*)	820 (780)	970 (960)	1.110 (1.020)	1.550 (1.620)	1.950 (1.790)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf (ohne Kurgebiete der Stadt Cuxhaven)					
Landkreis Cuxhaven					
- (1.300*)	750 (760)	840 (860)	1.160 (1.200)	1.530 (1.600)	1.780 (2.090)
Landkreis Osterholz					
940 (-)	840**** (910****)	770**** (860****)	1.120 (1.120)	(-) (1.450)	1.480 (1.500)
Landkreis Stade					
1.270* (1.170*)	870 (850)	1.070 (820)	1.250 (1.300)	1.560 (1.570)	1.880 (2.080)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen					
Landkreis Diepholz					
680 (940)	700 (970)	920 (790)	1.170 (1.080)	1.590 (1.480)	1.660 (1.640)

Baujahr bis 1945	Baujahr 1946 bis 1969	Baujahr 1970 bis 1984	Baujahr 1985 bis 1999	Baujahr 2000 bis 2006 (2000 bis 2005)	Baujahr 2007 bis 2009 (2006 bis 2008)
in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²
Landkreis Nienburg					
- (520)	500 (750)	660 (660)	1.030 (1.090)	- (1340)	- (1.810)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden					
Landkreis Rotenburg (Wümme)					
- (-)	510 (530)	880 (830)	950 (1.070)	1.430 (1.020)	1.480 (1.340)
Landkreis Soltau - Fallingb.ostel					
- (490)	440 (540)	640 (590)	870 (830)	1.260 (1.090)	- (1.520)
Landkreis Verden					
440 (640)	660 (680)	800 (760)	1.130 (1.130)	1.460 (1.380)	1.610 (1.530)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg					
Landkreis Celle					
1219 (800)	526 (640)	950 (720)	875 (1.070)	1263 (-)	- (-)
Landkreis Gifhorn					
- (-)	818 (840)	831 (880)	1.117 (1.170)	1.404 (1.550)	- (1.310)
Landkreis Helmstedt					
709 (690)	467 (640)	645 (670)	963 (900)	1.133 (1.100)	- (-)
Stadt Wolfsburg					
1.324 (1.120)	1007 (960)	912 (890)	1.226 (1.270)	1.773 (1.630)	1874 (1.950)

* = 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 Grundstücksmarkindexes (NIDEX)" für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern auf der Grundlage der Automatisierten Kaufpreissammlung durchgeführt.

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

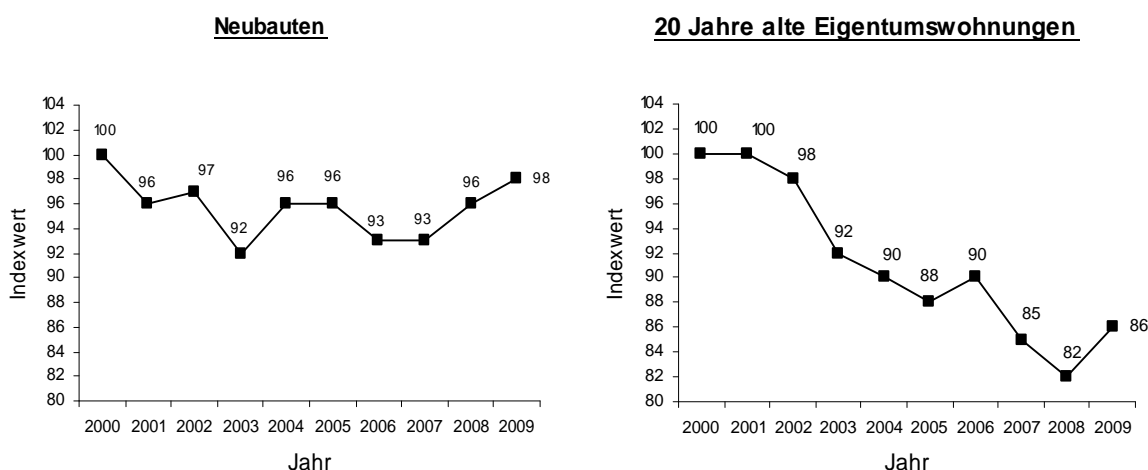
Niedersächsischer Immobilienindex (NIDEX) für Eigentumswohnungen

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

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

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

NIDEX für Eigentumswohnungen : Basisjahr 2000 = Indexwert 100



Die Grafiken zeigen, dass die Preise für Neubauten und ältere Wohnungen gestiegen sind.

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, Wohnfläche
Stadt Braunschweig	Lage (Zonen), Baujahrsklassen, Wohnfläche
Stadt Salzgitter	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Anzahl der Wohnungen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg	
LK Cloppenburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche
LK Vechta	Lage, Baujahr, Wohnfläche
Stadt Delmenhorst	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, Wohnfläche, 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

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Einflussfaktoren
LK Lüneburg	Lage, Baujahr, Wohnfläche, Anzahl der Vollgeschosse, regionale Lage, Entfernung z. Zentrum Lüneburg
LK Uelzen	Lage, Baujahr, Wohnfläche, regionale Lage
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen	
LK Emsland	Lage, Baujahr, Wohnfläche
LK Grafschaft Bentheim	Lage, Baujahr, Wohnfläche
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim	
LK Göttingen (nur Städte Göttingen und Hann. Münden und die Randgemeinden Boven- den, Eddighausen 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
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, Anzahl der Wohnungen
LK Soltau-Fallingb.ostel	Lage, Baujahr, Wohnfläche
LK Verden	Lage, Baujahr, Anzahl der Wohnungen
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 2009 insgesamt 819 (2008: 786) Eigentumswohnungen (Wohnungserbbaurechte) aus Objekten, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, veräußert.

9.4.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen verschiedener Altersgruppen aus Objekten, die auf einem Erbbaurechtsgrundstück stehen, sind 2009 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 2009
für Wohnungserbbaurechte in Niedersachsen**

verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	28 (17)	1920 (1928)	69 (70)	740,- (650,-)	51.000,- (41.000,-)
Baujahr 1946 – 1969	214 (207)	1962 (1962)	66 (66)	760,- (740,-)	49.000,- (50.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	164 (133)	1974 (1974)	75 (74)	800,- (780,-)	59.000,- (58.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	53 (53)	1993 (1992)	77 (77)	990,- (1.080,-)	76.000,- (81.000,-)
Baujahr 2000 – 2006 (Baujahr 2000 – 2005)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Neubauten Baujahr 2007 – 2009 (Baujahr 2006 – 2008)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

9.4.5 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren

Eigentumswohnungen werden neben einer Eigennutzung auch unter Renditegesichtspunkten zur Geldanlage gehandelt. Einige Gutachterausschüsse haben deshalb aus Verkäufen von vermieteten Eigentumswohnungen Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren 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	5,5 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	Stuhr / Syke / Weyhe	Eigentumswohnung	5,7 %
	übriger Landkreis		5,4 %
Landkreis Nienburg /Weser	Landkreis Nienburg /Weser	Eigentumswohnung	5,8 %

Rothertragsfaktor

Eine weitere geeignete Größe für die Beschreibung von Ertragswertobjekten ist der Rothertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltniete (Rothertrag) dar. Die Jahresnettokaltniete 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 Rothertragsfaktoren ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rothertragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	Eigentumswohnung	11,0
Stadt Braunschweig	Stadt Braunschweig	Eigentumswohnung	15,2
Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	Eigentumswohnung	11,3

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohertragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	Stuhr / Syke / Weyhe	Eigentumswohnung	14,0
	übriger Landkreis		15,0
Landkreis Nienburg /Weser	Landkreis Nienburg /Weser	Eigentumswohnung	14,0

9.5 Teileigentum

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

In Niedersachsen ist im Jahr 2009 insgesamt 1.470-mal Teileigentum veräußert worden (+ 13 % gegenüber dem Vorjahr), davon allein 339-mal in der Region Hannover.

Nachstehend werden die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Durchschnittspreise dargestellt.

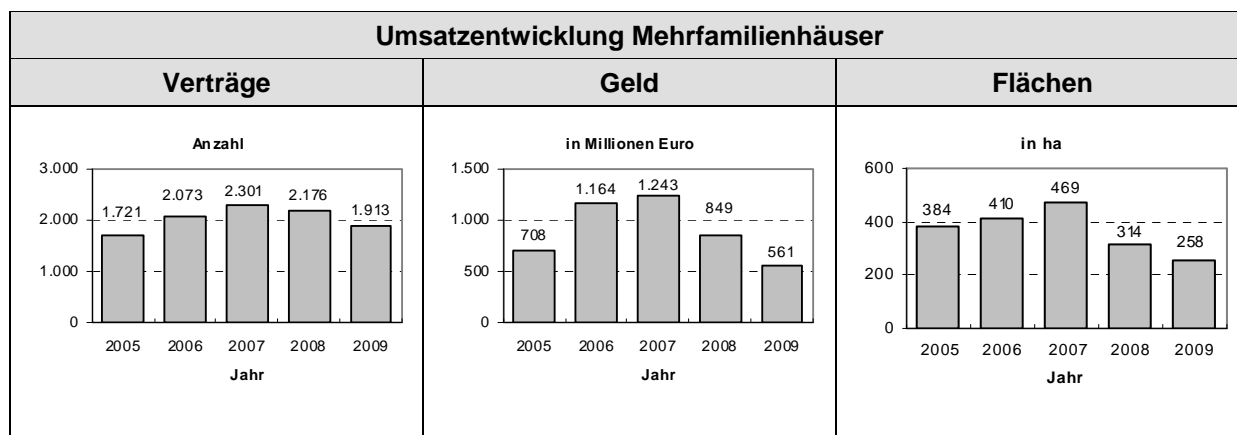
Durchschnittspreise für Teileigentum

Landkreis kreisfreie Region	(LK), Stadt, Region	Gewerbliche Objekte	Tiefgarage	PKW - Stellplatz	Garage
		in €/m ²	in €	in €	in €
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig					
LK Goslar			Neubauten 14.000 sonst 4.500	1.000	5.200
LK Peine					5.000
LK Wolfenbüttel			7.500		6.000
Stadt Braunschweig	750		12.000	4.000	8.000
Stadt Salzgitter				500 – 1.500	7.000
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln					
LK Hameln-Pyrmont			6.000		5.000
LK Hildesheim			6.500	3.000	6.000
LK Schaumburg	1.070		8.000	2.000	5.000
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover					
Region Hannover (o. Stadt Hanno- ver) / Stadt Hannover			5.500 / 7.000		6.900 / 7.700
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg					
LK Harburg	1.250		7.800		4.400
LK Lüneburg	1.390				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen					
LK Grafschaft Bentheim			10.000		6.000
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim					
Stadt Göttingen			6.500	2.500	4.600
LK Göttingen					5.200
LK Northeim			8.800		
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg					
Stadt Oldenburg			5.000 – 23.800		Baujahr bis 2005 7.400
Stadt Wilhelmshaven			2.700 - 15.500		Baujahr bis 2005 5.130
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück					
Stadt Osnabrück	1.880				4.050

Landkreis kreisfreie Region	(LK), Stadt,	Gewerbliche Objekte	Tiefgarage	PKW - Stellplatz	Garage
		in €/m ²	in €	in €	in €
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf					
LK Cuxhaven					5.900
LK Osterholz				2.000	4.000
LK Stade			9.000		5.000
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen					
LK Diepholz		1.060			4.600
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden					
LK Soltau-Fallingb.ostel		660	12.500		4.200
LK Verden		1.034		1.900	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg					
LK Gifhorn					3.800
LK Helmstedt					4.800

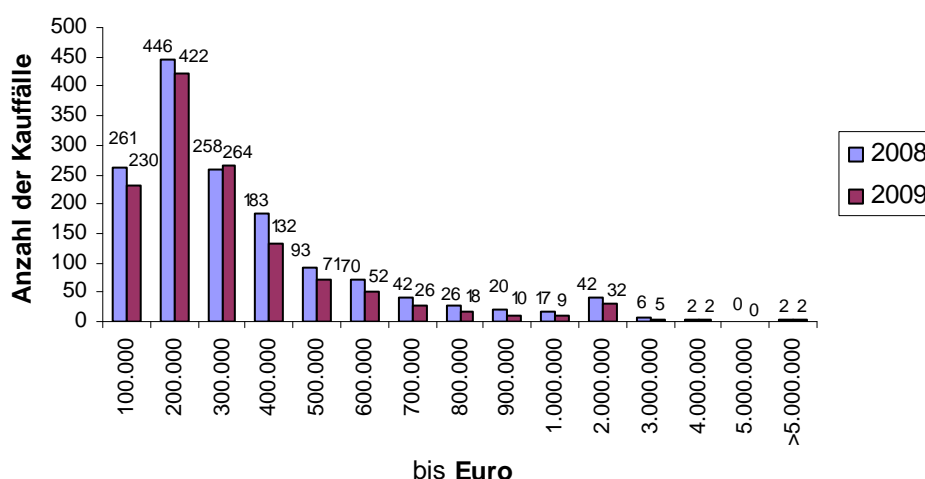
9.6 Mehrfamilienhäuser

Auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser ging der Umsatz bei den Verträgen um - 12 % (2008: - 5 %) zurück. Der Geldumsatz fiel um - 34 % (2008: - 32 %) sogar unter das Niveau von 2005. Wurden im Jahr 2008 nur noch 121 Kaufverträge (Geldumsatz 347 Millionen Euro) gegenüber 210 Kaufverträgen im Jahr 2007 über 1 Million Euro abgeschlossen, so waren es im Jahr 2009 nur noch 70 Verträge mit einem Geldumsatz von 134 Millionen Euro. Auch die unter Kapitel 9.6.1 dargestellte Grafik der Preisspannen für Mehrfamilienhäuser zeigt, dass in den höheren Preisklassen im Jahre 2009 weniger Kauffälle als im Jahr 2008 vorlagen, wobei der Anteil von Objekten aus Großinvestitionen / Portfolioverkäufen wie im Vorjahr bei 10 % lag. Insgesamt zeigt die Entwicklung, dass das Interesse größerer Investorengruppen an Mehrfamilienhäusern weiter 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 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 10 %) 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 128) ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2008 und 2009 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 632 Kauffälle (304 Land und 328 Stadt) von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	304	328
Lage (Bodenrichtwert)	19 €/m ² - 240 €/m ²	30 €/m ² - 410 €/m ²
Durchschnitt	75 €/m ²	210 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	129 m ² - 1298 m ²	144 m ² - 1255 m ²
Durchschnitt	350 m ²	530 m ²
Baujahr	1900 - 2009	1900 - 1997
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre - 80 Jahre	21 Jahre - 77 Jahre
Durchschnitt	40 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,00 €/m ² - 8,65 €/m ²	2,63 €/m ² - 8,98 €/m ²
Durchschnitt	4,45 €/m ²	5,15 €/m ²

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2009 folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser:

Ländlicher Raum	7,0 %
Großstädte und Großstadtrandlagen	6,0 %

Abweichende Merkmale des Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften können zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes führen. Die Untersuchung der Stichproben ergab für das Merkmal Lage (Bodenrichtwert) folgenden Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz:

Die Tendenz der Abweichung kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

Auswirkungen von Abweichungen in der Lage auf den Liegenschaftszinssatz			
Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz	
		Ländlicher Raum	Großstadt/-randlagen
Lage (BRW)	höher	fällt	fällt
	niedriger	steigt	steigt

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	7,0 % *
Landkreis Leer	Landkreis Leer	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Landkreis Wittmund	Landkreis Wittmund	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Stadt Emden	Stadt Emden	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Goslar	Landkreis Goslar	Mehrfamilienhäuser	6,8 %
Landkreis Peine	Landkreis Peine	Mehrfamilienhäuser	6,8 %
Landkreis Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	Mehrfamilienhäuser	7,2 %
Stadt Braunschweig	Stadt Braunschweig	Mehrfamilienhäuser Baujahr nach 1945 Baujahr bis 1945	6,6 % 5,9 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg			
Landkreise Cloppenburg Oldenburg, Vechta und Stadt Delmenhorst zusammengefasst	Landkreise Cloppenburg Oldenburg, Vechta und Stadt Delmenhorst	Mehrfamilienhäuser	6,7 %

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln			
Landkreis Hameln-Pyrmont	Landkreis Hameln-Pyrmont	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Landkreis Hildesheim	Stadt Hildesheim	Mehrfamilienhäuser	6,2 %
	übriger Landkreis	Mehrfamilienhäuser	6,8 % *
Landkreis Holzminden	Landkreis Holzminden	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Landkreis Schaumburg	Landkreis Schaumburg	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover			
Region Hannover	Region Hannover	Mehrfamilienhäuser	5,5 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg			
Landkreis Harburg	Landkreis Harburg	Mehrfamilienhäuser	6,6 %
Landkreis Lüchow-Dannenberg	Landkreis Lüchow-Dannenberg	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Landkreis Lüneburg	Landkreis Lüneburg	Mehrfamilienhäuser	6,2 %
Landkreis Uelzen	Landkreis Uelzen	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen			
Landkreis Emsland	Landkreis Emsland	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Landkreis Grafschaft Bentheim	Landkreis Grafschaft Bentheim	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim			
Landkreis Göttingen	Stadt Göttingen mit den Ortslagen Rosdorf und Bovenden	Mehrfamilienhäuser	6,0 % *
	übriger Landkreis	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Landkreis Northeim	Landkreis Northeim	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Landkreis Osterode am Harz	Landkreis Osterode am Harz	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg			
Landkreis Ammerland	Landkreis Ammerland	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Landkreis Friesland	Landkreis Friesland	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Landkreis Wesermarsch	Landkreis Wesermarsch	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Stadt Oldenburg	Stadt Oldenburg	Mehrfamilienhäuser	5,5 %
Stadt Wilhelmshaven	Stadt Wilhelmshaven	Mehrfamilienhäuser	6,3 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück			
Landkreis Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Mehrfamilienhäuser	7,4 %
Stadt Osnabrück	Stadt Osnabrück	Mehrfamilienhäuser	6,5 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf			
Landkreis Cuxhaven	Landkreis Cuxhaven	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Landkreis Osterholz	Landkreis Osterholz	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Landkreis Stade	Landkreis Stade	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	ländlicher Raum	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
	Großstadttrandlage	Mehrfamilienhäuser	6,0 % *
Landkreis Nienburg /Weser	Landkreis Nienburg /Weser	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden			
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Landkreis Rotenburg (Wümme)	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Landkreis Soltau- Fallingb.ostel	Landkreis Soltau- Fallingb.ostel	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Landkreis Verden	ländlicher Raum	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
	Großstadtrandlage	Mehrfamilienhäuser	6,0 % *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg			
Landkreis Celle	Landkreis Celle	Mehrfamilienhäuser	6,8 %
Landkreis Gifhorn	Landkreis Gifhorn	Mehrfamilienhäuser	6,6 %
Landkreis Helmstedt	Landkreis Helmstedt	Mehrfamilienhäuser	7,0 % *
Stadt Wolfsburg	Stadt Wolfsburg	Mehrfamilienhäuser	6,0 % *

* = 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 2009 die folgenden durchschnittlichen Rohertragsfaktoren:

Ländlicher Raum	10,1
Großstädte und Großstadtrandlagen	11,3

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

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

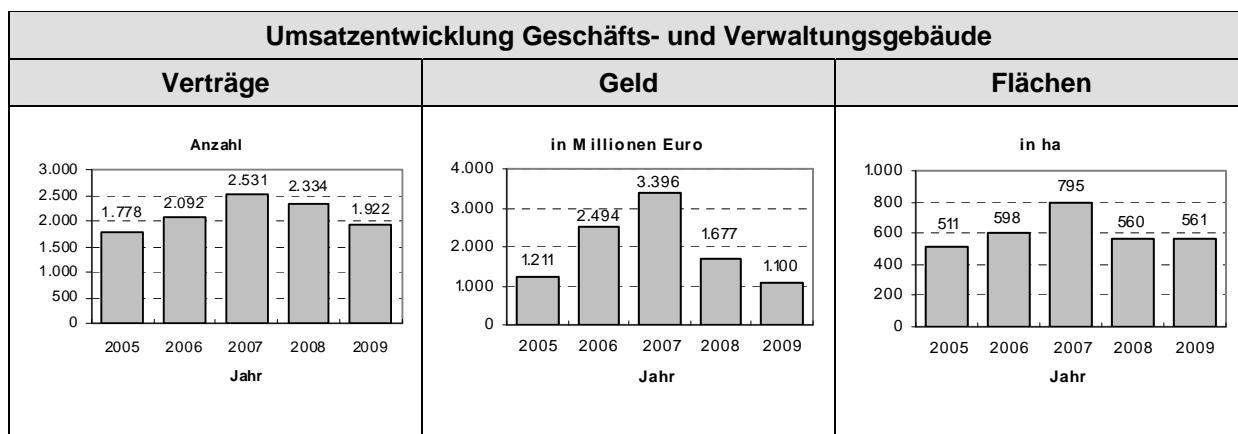
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohertragsfaktor
Landkreis Wesermarsch	Landkreis Wesermarsch	Mehrfamilienhäuser	10,1 *
Stadt Oldenburg	Stadt Oldenburg	Mehrfamilienhäuser	13,2
Stadt Wilhelmshaven	Stadt Wilhelmshaven	Mehrfamilienhäuser	10,4
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück			
Landkreis Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Mehrfamilienhäuser	11,5
Stadt Osnabrück	Stadt Osnabrück	Mehrfamilienhäuser	12,2
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf			
Landkreis Cuxhaven	Landkreis Cuxhaven	Mehrfamilienhäuser	10,1 *
Landkreis Osterholz	Landkreis Osterholz	Mehrfamilienhäuser	10,1 *
Landkreis Stade	Landkreis Stade	Mehrfamilienhäuser	10,1 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	ländlicher Raum	Mehrfamilienhäuser	10,1 *
	Großstadtrandlage	Mehrfamilienhäuser	11,3 *
Landkreis Nienburg /Weser	Landkreis Nienburg /Weser	Mehrfamilienhäuser	10,1 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden			
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Landkreis Rotenburg (Wümme)	Mehrfamilienhäuser	10,1 *
Landkreis Soltau- Fallingb.otel	Landkreis Soltau- Fallingb.otel	Mehrfamilienhäuser	10,1 *
Landkreis Verden	ländlicher Raum	Mehrfamilienhäuser	10,1 *
	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.

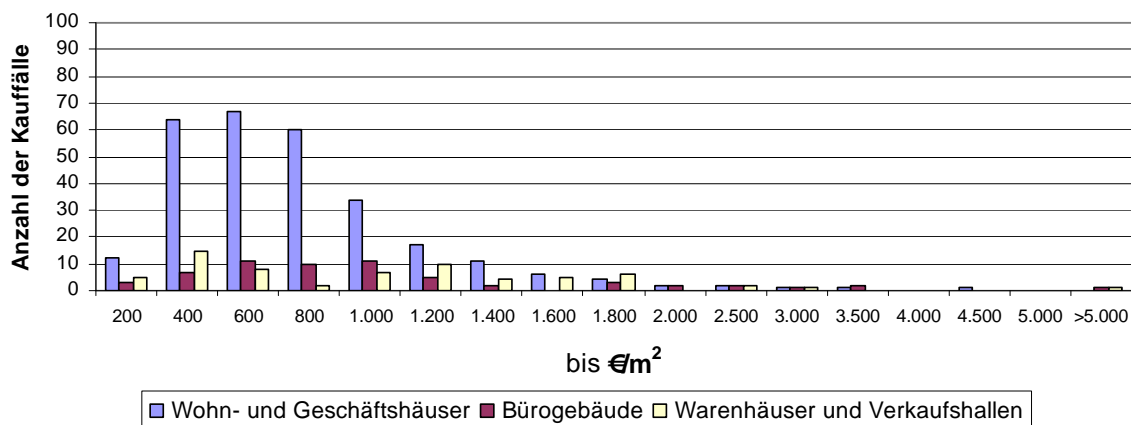
Im Berichtsjahr ist ein Rückgang der Vertragsumsätze von - 18 % (2008: - 8 %) zu verzeichnen. Der Geldumsatz ist im Berichtsjahr nach dem extremen Rückgang von - 51 % im Jahr 2008 nochmals um -34 % gefallen. Wurden noch in 2007 alleine 137 Kauffälle mit einem Kaufpreis über 5 Millionen Euro und einem Umsatz von ca. 1.760 Millionen Euro registriert (ca. 52 % des Gesamtumsatzes), so waren es im Jahr 2008 in dieser Preiskategorie noch 58 Kauffälle mit einem Geldumsatz von ca. 626 Millionen Euro (ca. 37 % des Gesamtumsatzes) und im Jahre 2009 nur noch 23 Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von ca. 397 Millionen Euro; das sind 36 % des Gesamtumsatzes.



9.7.1 Preisniveau

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

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



9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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

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

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, von der Lage am Kapitalmarkt sowie von den individuellen Merkmalen des bebauten Grundstückes. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und in der Vergangenheit als wertbeständig galt.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (siehe Seite 137) ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2007 bis 2009 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 165 Kauffälle (90 Land und 75 Stadt) von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	90	75
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² - 245 €/m ²	30 €/m ² - 410 €/m ²
Durchschnitt	90 €/m ²	150 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	137 m ² - 1113 m ²	122 m ² - 1500 m ²
Durchschnitt	400 m ²	565 m ²
Baujahr	1900 - 1995	1900 - 1992
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	18 Jahre - 67 Jahre	20 Jahre - 68 Jahre
Durchschnitt	35 Jahre	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,08 €/m ² - 13,26 €/m ²	2,77 €/m ² - 9,92 €/m ²
Durchschnitt	4,75 €/m ²	5,20 €/m ²
Anteil der Wohnfläche, Durchschnitt	55 %	65 %

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 %**

Liegenschaftszinssatz für Warenhäuser und Verkaufshallen

Da für diese Teilmärkte nicht genügend Kauffälle zur Verfügung stehen, ist im Folgenden die Auswertung zum Grundstücksmarktbericht 2009 veröffentlicht:

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

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

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

Warenhäuser und Verkaufshallen **6,2 %**

Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude

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

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

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

Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude **7,5 %**

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

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich				
Landkreis Aurich	Landkreis Aurich	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *	
		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	6,5 - 7,5 %	
Landkreis Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	Geschäftshäuser	5,5 - 7,5 %	
Stadt Braunschweig	Innenstadt	Geschäfte Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	5,5 % 6,3 %	
		Verwaltung Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	4,8 % 6,5 %	
		Außenbereich	Geschäfte Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	6,0 % 6,8 %
			Verwaltung Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	5,6 % 7,0 %
	Stadt Braunschweig	Geschäfte Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	5,7 % 6,5 %	
		Verwaltung Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	5,1 % 6,7 %	
	Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	Geschäftshäuser	7,0 - 7,5 %

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	7,8 %
		Verkaufshallen	5,3 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover			
Region Hannover	Innenstadt Hannover	Kauf- und Warenhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude (abhängig von der Lage)	4,0 – 8,0 %
	Peripherie zur Innenstadt	Büro- und Verwaltungsgebäude	6,0 - 8,0 %
	übrige Gebiete in Hannover	Wohn- und Geschäftshäuser	7,0 – 9,0 %
	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	5,9 %
Stadt Wilhelmshaven	Stadt Wilhelmshaven	Wohn- und Geschäftshäuser	6,3 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück			
Landkreis Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
Stadt Osnabrück	Stadt Osnabrück	Wohn- und Geschäftshäuser	7,2 %
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-Fallingb.otel	Landkreis Soltau-Fallingb.otel	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 Celle	Landkreis Celle	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
Landkreis Helmstedt	Landkreis Helmstedt	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
Landkreis Gifhorn	Landkreis Gifhorn	Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % *
Stadt Wolfsburg	Stadt Wolfsburg	Wohn- und Geschäftshäuser	6,8 %

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

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

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

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

Rohrertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

- Ländlicher Raum 9,3
- Großstädte und Großstadtrandlagen 10,5

Für die Teilmärkte Warenhäuser/Verkaufshallen und Bürogebäude lagen nicht genügend Daten vor, um gesicherte Auswertungen durchzuführen. Es werden hier die Daten zum Marktbericht 2009 veröffentlicht.

Rohrertragsfaktor für Warenhäuser und Verkaufshallen 12,3

Rohrertragsfaktor 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 Rohrertragsfaktoren 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	9,3 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Landkreis Leer	Landkreis Leer	Wohn- und Geschäftshäuser	9,3 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Landkreis Wittmund	Landkreis Wittmund	Wohn- und Geschäftshäuser	9,3 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Stadt Emden	Stadt Emden	Wohn- und Geschäftshäuser	9,3 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Peine	Landkreis Peine	Geschäftshäuser	10,5 - 12,5
Landkreis Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	Geschäftshäuser	10,5 - 12,5
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	9,2
		Verkaufshallen	13,1
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover			
Region Hannover	Region Hannover	Wohn- und Geschäftshäuser	10,5 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg			
Landkreis Harburg	Landkreis Harburg	Wohn- und Geschäftshäuser	13,3
		Bürogebäude	13,3
Landkreis Lüchow-Dannenberg	Landkreis Lüchow-Dannenberg	Wohn- und Geschäftshäuser	9,3 *
Landkreis Lüneburg	Landkreis Lüneburg	Wohn- und Geschäftshäuser	12,4
		Bürogebäude	12,4
Landkreis Uelzen	Landkreis Uelzen	Wohn- und Geschäftshäuser	9,3 *

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohertragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen			
Landkreis Emsland	Landkreis Emsland	Wohn- und Geschäftshäuser	9,3 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Landkreis Grafschaft Bentheim	Landkreis Grafschaft Bentheim	Wohn- und Geschäftshäuser	9,3 *
		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	10,5 *
	übriger Landkreis	Wohn- und Geschäftshäuser	9,3 *
	Landkreis Göttingen	Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Landkreis Northeim	Landkreis Northeim	Wohn- und Geschäftshäuser	9,3 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Landkreis Osterode am Harz	Landkreis Osterode am Harz	Wohn- und Geschäftshäuser	9,3 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg			
Landkreis Ammerland	Landkreis Ammerland	Wohn- und Geschäftshäuser	9,3 *
Landkreis Friesland	Landkreis Friesland	Wohn- und Geschäftshäuser	9,3 *
Landkreis Wesermarsch	Landkreis Wesermarsch	Wohn- und Geschäftshäuser	9,3 *
Stadt Oldenburg	ohne Innenstadt	Wohn- und Geschäftshäuser	11,6
	Innenstadt	Wohn- und Geschäftshäuser	13,6
Stadt Wilhelmshaven	Stadt Wilhelmshaven	Wohn- und Geschäftshäuser	10,2
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück			
Landkreis Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Wohn- und Geschäftshäuser	9,3 *
Stadt Osnabrück	Stadt Osnabrück	Wohn- und Geschäftshäuser	10,4

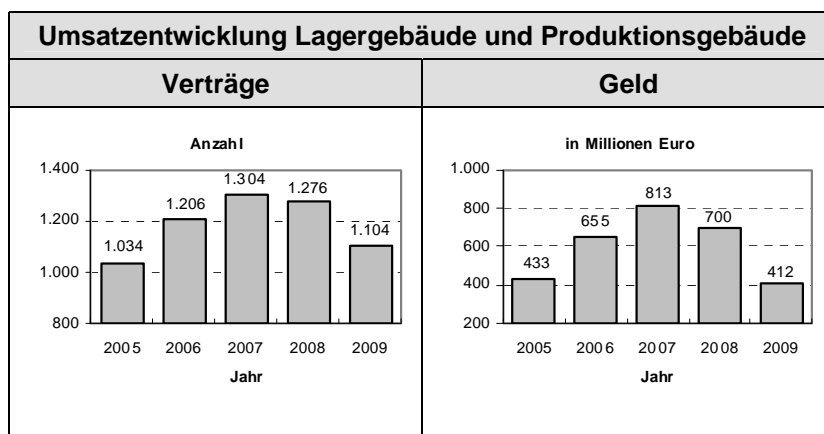
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohertragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	ländlicher Raum	Wohn- und Geschäftshäuser	9,3 *
	Großstadtrandlage	Wohn- und Geschäftshäuser	10,5 *
	Landkreis Diepholz	Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Landkreis Nienburg /Weser	Landkreis Nienburg /Weser	Wohn- und Geschäftshäuser	9,3 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden			
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Landkreis Rotenburg (Wümme)	Wohn- und Geschäftshäuser	9,3 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Landkreis Soltau-Fallingbostel	Landkreis Soltau-Fallingbostel	Wohn- und Geschäftshäuser	9,3 *
		Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
		Bürogebäude	10,7 *
Landkreis Verden	ländlicher Raum	Wohn- und Geschäftshäuser	9,3 *
	Großstadtrandlage	Wohn- und Geschäftshäuser	10,5 *
	Landkreis Verden	Warenhäuser und Verkaufshallen	12,3 *
	Landkreis Verden	Bürogebäude	10,7 *

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

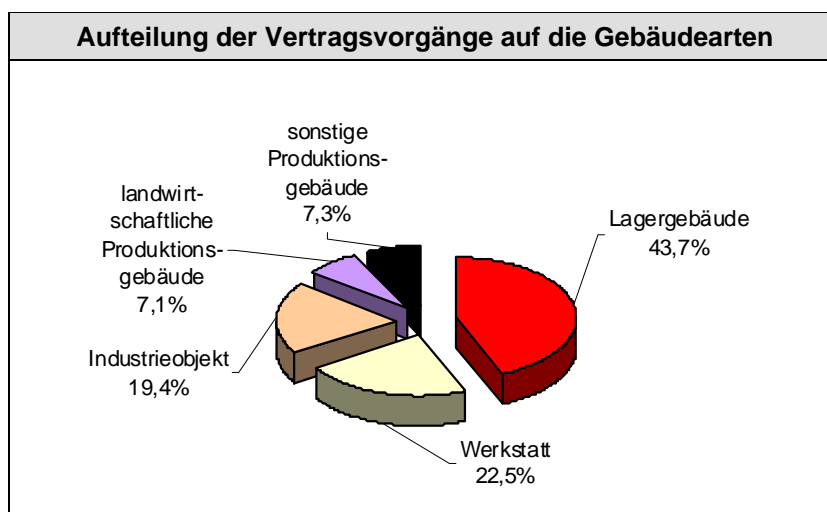
9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Von den in Abschnitt 9.1 (Seite 80) in den Grafiken und den im Anhang 1 in den Umsatzzahlentabellen dargestellten sonstigen Gebäuden entfallen 26 % (2008: 38 %) der Verträge auf Lagergebäude und Produktionsgebäude. Ihr Anteil am Geldumsatz beträgt 41 % (2008: 49 %).

Die Anzahl der Verträge für Lagergebäude und Produktionsgebäude in Niedersachsen ist um - 13 % (2008: - 2 %) gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Der Geldumsatz fiel um - 41 % (2008: - 14 %).

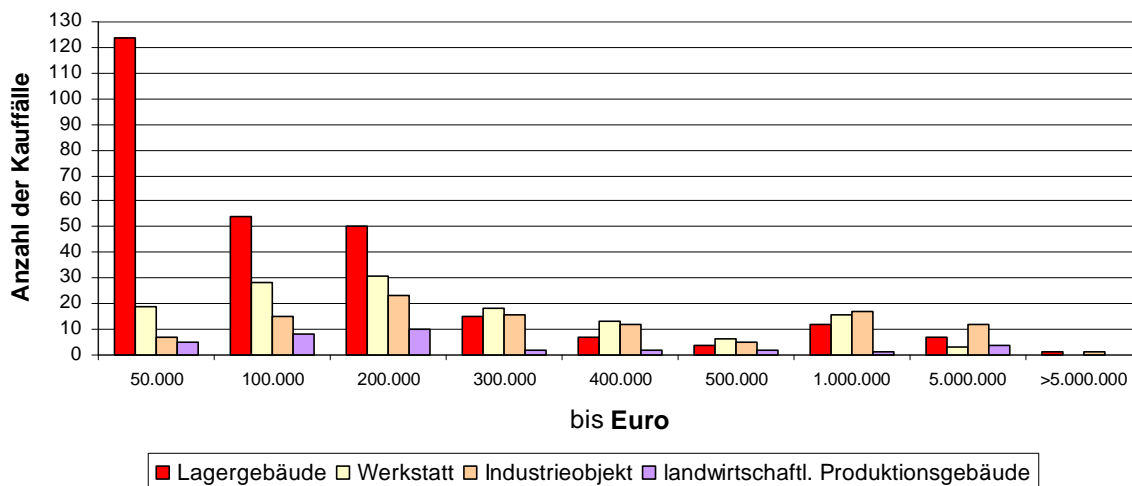


Die nachfolgende Grafik zeigt die Aufteilung der Vertragsvorgänge in 2009 auf die verschiedenen Gebäudearten.



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, Rothertragsfaktoren

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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig hat auf der Grundlage eigener Auswertungen Liegenschaftszinssätze ermittelt und in seinem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Bei der Darstellung von Spannen liegen für die Angabe eines Mittelwertes zum Teil noch keine gesicherten Ergebnisse vor; die Spannen dienen hier als Orientierungswerte:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Peine	Landkreis Peine	gewerblich genutzte Objekte	6,5 - 7,5 %
Stadt Braunschweig	Innenstadt	Gewerbe Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	6,3 % 7,2 %
	Außenbereich	Gewerbe Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	7,3 % 7,6 %

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
	Stadt Braunschweig	Gewerbe Baujahr vor 1945 Baujahr ab 1945	6,9 % 7,5 %
Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	gewerblich genutzte Objekte	7,0 – 7,5 %

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 auf der Grundlage eigener Auswertungen Liegenschaftszinssätze ermittelt und in seinem Grundstücksmarktbericht 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	10,5 - 12,5
Landkreis Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	gewerblich genutzte Objekte	10,5 - 12,5
Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	gewerblich genutzte Objekte	9,0 - 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
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich						
Landkreis Aurich (ohne Städte Aurich und Norden) (Stadt Aurich) (Stadt Norden) (Insel Norderney)	x ¹⁾²⁾ x ²⁾ x ¹⁾²⁾ x		x x	x x		
Landkreis Leer (ohne Stadt Leer und Borkum) (Stadt Leer) (Insel Borkum)	x ²⁾ x x		x	x		
Landkreis Wittmund (Stadt Wittmund) (Stadt Esens)			x x	x x		
Stadt Emden			x	x		
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig						
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 ¹⁾²⁾		x			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg						
Landkreis Cloppenburg (Stadt Cloppenburg)	x					
Landkreis Oldenburg	x					
Landkreis Vechta (Stadt Vechta)	x					
Stadt Delmenhorst (Innenstadt)	x ¹⁾²⁾		x			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln						
Landkreis Hameln-Pyrmont	x					
Landkreis Hildesheim	x	x				

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnungen	Garagen	Läden	Büro	sonstige gewerbl. Nutzung	landwirt- schaftliche Pachten
Landkreis Holzminden (Stadt Holzminden ohne Innenstadt und Bevern, Bodenwerder, Boffzen, Delligsen, Eschershausen, Grünen- plan, Lauenförde und Stadtoldendorf)	x	x				
Landkreis Schaumburg	x	x				
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 ¹⁾ x		x		x	x
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim						
Landkreis Göttingen (ohne Innenstadt Göttingen) (in den Städten Duderstadt, Göttingen und Hann. Münden) (ohne Stadt Göttingen und Rosdorf, Bovenden und Eddigehausen)	x x ¹⁾		x			x
Landkreis Northeim (in den Städten Bad Gandersheim, Einbeck und Northeim) (in den Städten Einbeck und Northeim)	x x ¹⁾		x			x
Landkreis Osterode am Harz (in den Innenstädten von Bad Lauter- berg 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 ¹⁾²⁾ x					
Landkreis Wesermarsch (in den Innenstädten von Brake, Nordenham und Elsfleth) (in der Innenstadt Brake)			x		x	
Stadt Oldenburg (Innenstadt)	x ¹⁾²⁾		x			
Stadt Wilhelmshaven	x					

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnungen	Garagen	Läden	Büro	sonstige gewerbl. Nutzung	landwirt- schaftliche Pachten
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück						
Landkreis Osnabrück (in den Städten bzw. Gemeinden Ankum, Bersenbrück, Fürstenau, Neuenkirchen, Quakenbrück und in Bad Essen, Ostercappeln, Bissendorf, Bad Iburg, Bad Rothenfelde, Glandorf, Bad Laer, Hagen a.T.W., Hasbergen, Hilter a.T.W., Bohmte)	x ^{1) 2)} x					
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf						
Landkreis Osterholz	x					
Landkreis Stade	x					
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen						
Landkreis Diepholz	x ^{1) 2)}	x	x	x	x	x
Landkreis Nienburg/Weser	x ^{1) 2)}	x	x	x	x	x
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden						
Landkreis Rotenburg (Wümme)	x					
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	x					x
Landkreis Verden						x
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg						
Landkreis Celle	x					
Landkreis Gifhorn (in den Ortszentren von Gifhorn und Wittingen - hier nur die Fußgänger- zonen - und Brome, Hankensbüttel, Isenbüttel, Meine, Meinersen, Wesendorf)	x		x			x
Landkreis Helmstedt	x					x
Stadt Wolfsburg	x					

¹⁾ zusätzlich für Einfamilienhäuser

²⁾ zusätzlich für Reihenhäuser/Doppelhaushälften

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

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

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

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

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

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

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

Aufgabe des **Gutachterausschusses** ist es,

- eine Kaufpreissammlung zu führen, in die Auswertungen aller Verträge eingehen, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen,
- Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- nach Auftrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erstatten,
- nach Auftrag Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten,
- nach Auftrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten (§ 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz).

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

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

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

12 Immobilienmarktbericht Deutschland 2009

Die Gutachterausschüsse in Deutschland haben einen ersten Immobilienmarktbericht für Deutschland herausgegeben. Autoren des Berichts sind Vorsitzende der Gutachterausschüsse oder Oberen Gutachterausschüsse aus nahezu allen Bundesländern.

Grundlage der Immobilienmarktstudie sind die Marktinformationen der Gutachterausschüsse in Deutschland, von denen sich eine hohe Anzahl an der Erhebung beteiligt hat. Ausgewertet wurden fast 1 Mio. Kaufverträge über Immobilien aus den Jahren 2007 und 2008.

Zielsetzung des Berichtes ist es, der Immobilienwirtschaft - mit rd. 400 Mrd. € Umsatz zweitgrößter Wirtschaftszweig Deutschlands -, aber auch Bürgern, Politik und Verwaltung zuverlässige und grundlegende Grundstücksmarktinformationen zu liefern. Hohe Transparenz auf den Immobilienmärkten ist ein wesentlicher Standortfaktor für Investitionen.

Der Bericht enthält unter anderem Angaben zu Umsätzen auf dem Immobilienmarkt, zu Durchschnittspreisen von Wohnbaulandplätzen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern und Aussagen zu Gewerbeobjekten. Die Immobilienmärkte der 16 Bundesländer werden in Kurzdarstellungen beschrieben.



Neben allgemeinen Strukturdaten über die Bundesrepublik und die einzelnen Bundesländer findet man im Immobilienmarktbericht Deutschland 2009 im Einzelnen Informationen zu:

- Gesamtumsätzen
- Extremwerten
- Schwerpunkten der Transaktionen
- Wohnimmobilien in großen deutschen Städten
- Renditeobjekten
- land- und forstwirtschaftlichen Flächen
- wertermittlungsrelevanten Daten
- dem Immobilienmarkt in den einzelnen Bundesländern
- Kontaktadressen der Gutachterausschüsse in Deutschland.

Redaktions- und Vertriebsstelle für die erste Ausgabe des Immobilienmarktberichts Deutschland ist die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen.

Der Bericht umfasst insgesamt 266 Seiten und kostet als Druck oder als PDF-Dokument 90 €.

Bestellung oder Download unter der Adresse:

<http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info>

Anhang 1: Umsatzzahlen

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich														
Aurich	3.529	8	1.345	3	196	10	33	22	1.492	5	82	-4	189	11
Leer	2.418	1	1.095	-5	154	28	25	-4	1.219	-2	47	-29	59	26
Wittmund	1.171	6	403	7	49	75	14	-12	414	10	25	-7	38	-17
Stadt Emden	644	-14	167	1	155	24	15	0	332	9	15	-60	25	-14
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig														
Goslar	1.567	-13	350	2	159	3	80	-48	589	-9	69	-17	118	-3
Peine	1.682	6	531	0	198	11	42	62	771	5	39	-2	81	97
Wolfenbüttel	1.300	-7	325	-14	143	-12	32	-14	500	-13	21	-38	44	26
Stadt Braunschweig	2.556	8	324	9	314	5	87	-7	725	5	70	-11	66	29
Stadt Salzgitter	835	-10	132	-17	160	9	10	-52	302	-8	25	19	49	40
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg														
Cloppenburg	1.868	9	565	2	67	-20	22	-8	654	-2	49	26	71	-13
Oldenburg	1.951	4	607	1	83	-12	37	85	727	2	28	-39	144	22
Vechta	1.400	2	396	14	60	-26	17	6	473	6	50	79	57	24
Stadt Delmenhorst	826	7	207	4	157	4	31	29	395	6	30	7	26	24
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln														
Hameln-Pyrmont	1.621	-7	500	-6	110	7	56	-16	666	-5	47	-25	68	39
Hildesheim	2.308	-4	598	-7	310	-3	78	-32	986	-8	56	-33	122	63
Holzminden	735	-5	243	4	43	54	18	-53	304	1	19	-14	57	24
Schaumburg	1.612	-3	520	-6	82	1	23	-12	625	-5	32	-33	62	11
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover														
Region Hannover	10.085	1	1.605	3	1.488	11	309	-19	3.402	4	158	-29	240	-15
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg														
Harburg	2.857	-3	838	-4	391	-10	33	10	1.262	-6	21	-40	76	-17
Lüchow-Dannenberg	778	0	280	21	24	-11	10	43	314	18	8	-11	65	7
Lüneburg	2.139	-3	636	2	258	-4	53	-9	947	-1	42	-16	62	-24
Uelzen	1.013	6	389	-4	75	14	30	36	494	0	22	-15	69	23
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen														
Emsland	3.577	-3	1.201	8	192	-2	19	-24	1.412	6	56	2	166	5
Grafschaft Bentheim	1.982	-7	559	-7	213	-2	23	21	795	-5	43	-24	126	193
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim														
Göttingen	2.841	0	469	-15	215	-11	107	-9	791	-13	66	-19	167	28
Northeim	1.399	-4	334	-6	107	-6	64	5	505	-5	47	-23	97	0
Osterode am Harz	904	-5	273	1	75	-16	27	-29	375	-6	24	49	55	-17
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg														
Ammerland	1.786	28	553	23	139	45	10	100	702	27	33	-3	84	62
Friesland	1.500	11	550	8	123	7	24	14	697	8	29	-44	69	-4
Wesermarsch	1.118	6	403	19	91	23	21	91	515	22	36	16	126	17
Stadt Oldenburg	1.930	12	462	-4	214	14	57	-11	733	0	52	-18	19	-42
Stadt Wilhelmshaven	758	-16	117	-22	103	7	35	-44	255	-17	22	-59	17	-48
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück														
Osnabrück	2.746	0	795	7	210	15	61	-18	1.066	6	88	14	143	61
Stadt Osnabrück	1.406	24	215	40	273	69	114	39	602	51	59	7	26	-16
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf														
Cuxhaven	2.903	-2	819	-12	96	-23	42	27	957	-12	28	-30	254	-4
Osterholz	1.166	-5	325	-4	144	-11	3	-77	472	-8	21	11	50	-15
Stade	2.217	-9	609	3	236	-5	36	-22	881	-1	45	-24	112	7
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen														
Diepholz	2.740	-3	713	1	200	-14	26	-7	939	-3	57	-11	192	-22
Nienburg/Weser	1.458	7	378	11	60	11	15	-40	453	8	34	-8	88	-11
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden														
Rotenburg (Wümme)	1.939	10	530	0	86	-33	17	-6	633	-10	46	2	139	10
Soltau-Fallingbostel	1.542	5	513	10	88	2	34	62	635	7	25	-14	87	32
Verden	1.408	3	378	1	108	-14	15	0	501	-7	37	-8	66	-13
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg														
Celle	2.127	-1	777	0	184	8	49	-26	1.010	-1	51	-34	107	-11
Gifhorn	1.842	-4	664	3	179	-7	17	-39	860	-1	31	-30	105	-27
Helmstedt	987	-11	272	-19	132	-4	36	-25	440	-15	19	-50	81	153
Stadt Wolfsburg	1.151	8	176	9	170	12	6	-63	352	-7	18	-28	20	-1
Land Niedersachsen	88.322	1	24.141	-2	8.314	3	1.913	-12	34.174	-2	1.922	-18	4.184	23

Noch Verträge mit Veränderungen gegenüber Vorjahr

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich																
Aurich	654	35	10	-29	452	6	47	-29	25	79	309	1	112	23	73	-30
Leer	224	29	48	300	467	1	44	22	1	0	241	-4	5	-67	18	-44
Wittmund	163	3	25	39	117	9	20	186	9		261	1	17	112	30	-44
Stadt Emden	189	-29	0	-100	51	-22	5	-69	0	-100	6	-40	1		15	-6
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig																
Goslar	495	-9	46	-9	88	-1	19	-48	5	60	94	-15	6	20	38	-2
Peine	259	7	13	18	180	8	20	25	6	-45	215	-20	27	42	71	122
Wolfenbüttel	271	-3	36	-5	174	4	18	-31			181	-6	14	75	41	8
Stadt Braunschweig	1.016	-4	212	128	308	57	37	-26	3	200	46	7	13	117	55	-46
Stadt Salzgitter	298	-25	18	260	70	-1	1	-92			56	166	4	-67	21	17
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg																
Cloppenburg	108	23	4	-20	485	47	111	4	11	-39	263	-9	31	11	81	27
Oldenburg	311	47	14	-50	291	6	30	-38	9	-44	313	-9	14	-48	70	17
Vechta	144	29	3	-62	353	7	96	-24	28	75	148	-34	10	150	38	6
Stadt Delmenhorst	247	14	10	43	63	-26	8	-11	23	0	15	-38	0	0	9	50
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln																
Hameln-Pyrmont	362	-20	27	145	161	8	29	45	1	-67	196	-5	9	-44	55	-14
Hildesheim	523	22	7	17	253	-19	25	-32	5	400	239	-12	4	-20	88	-16
Holzminden	57	-5	7	250	76	9	18	6	2		140	-32	5	-58	50	43
Schaumburg	368	40	20	-23	212	-3	20	-62	0	0	213	-21	10	150	41	-34
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover																
Region Hannover	3.802	8	339	-14	1.121	6	146	-41	29	-45	632	-14	52	18	164	15
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg																
Harburg	441	-8	18	20	536	9	68	-1	129	-29	247	9	15	275	44	69
Lüchow-Dannenberg	27	-10	1	0	66	-12	11	-39	2	0	195	-33	3	200	86	310
Lüneburg	406	8	20	-20	301	8	38	-36	57	-30	236	-21	1	-75	29	164
Uelzen	106	3	2	-75	115	16	10	-17	2	-33	176	22	1	0	16	45
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen																
Emsland	394	-8	12	-20	756	-6	95	-50	103	13	494	-1	18	-33	71	4
Grafschaft Bentheim	309	35	17	-47	327	-5	63	-30	13	-13	230	-9	35	-24	22	-52
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim																
Göttingen	777	0	37	-5	278	8	51	16	11	175	530	8	21	0	112	20
Northeim	132	-8	12	9	134	19	17	-48	2	100	360	-2	17	-39	75	4
Osterode am Harz	139	64	6	50	71	-5	13	-41	0	0	174	-20	9	80	38	19
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg																
Ammerland	279	39	20	43	365	52	34	-17	5	-17	197	6	8	-47	59	18
Friesland	281	24	86	120	175	1	35	35	1	-88	90	10	20	186	17	-29
Wesermarsch	128	-10	9	200	69	-19	32	3	3	0	166	-13	8	14	26	-26
Stadt Oldenburg	801	34	59	20	222	11	20	54	0	0	6	-62	12	-37	6	50
Stadt Wilhelmshaven	283	-15	45	-10	72	29	18	-22	5	67	10	233	8	100	23	-30
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück																
Osnabrück	391	15	31	107	465	1	68	-48	19	-10	388	-25	38	280	49	-35
Stadt Osnabrück	504	24	39	18	133	-4	7	-65	0	-100	11	-50	7	133	18	-5
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf																
Cuxhaven	530	-4	23	10	355	8	34	-21	31	15	584	10	26	2500	81	47
Osterholz	159	29	15	25	217	-2	20	-17	22	450	143	-27	6	100	41	-16
Stade	476	-8	21	0	297	-17	37	-12	6	-50	246	-28	13	160	83	-6
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen																
Diepholz	414	-5	30	-30	291	0	58	-9	6	-14	660	5	33	136	60	-15
Nienburg/Weser	89	-35	19	46	164	6	20	-5	1	-67	507	22	1	-50	82	28
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden																
Rotenburg (Wümme)	156	0	13	117	238	14	34	-3	20	33	619	27	15	114	26	-45
Soltau-Fallingbostel	278	20	9	13	175	-1	32	-3	11	22	245	-11	1	-50	44	-31
Verden	219	5	20	186	219	10	44	19	4	100	238	14	15	88	45	80
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg																
Celle	313	18	21	0	233	-16	39	-35	5	-74	290	18	14	75	44	33
Gifhorn	143	22	1	-96	253	-25	28	56	21	24	319	5	41	36	40	-45
Helmstedt	107	-10	7	-56	103	-15	14	-41	8	700	129	5	33	6	46	-62
Stadt Wolfsburg	335	1	38	58	272	-7	18	6	5	100	68	277	6	0	19	216
Land Niedersachsen	18.108	7	1.470	13	11.824	3	1.652	-23	649	-3	11.126	-4	759	13	2.260	0

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich														
Aurich	357	1	148	8	20	17	12	84	167	13	20	-30	30	-52
Leer	224	-2	116	-10	14	24	6	-44	128	-11	12	-32	13	-3
Wittmund	111	2	47	11	5	85	6	30	51	17	5	-32	8	-27
Stadt Emden	57	-28	20	11	12	22	2	-25	33	10	3	-84	4	-58
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig														
Goslar	133	-29	36	-14	11	-8	11	-50	58	-24	24	-40	25	-39
Peine	180	8	68	1	19	6	7	75	94	6	30	114	20	-43
Wolfenbüttel	133	-20	44	-15	14	-22	6	-33	64	-19	20	-29	9	25
Stadt Braunschweig	391	-13	71	11	47	4	33	-18	151	1	50	-52	55	-8
Stadt Salzgitter	80	-9	16	-20	18	0	4	-56	38	-17	14	56	4	0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg														
Cloppenburg	184	11	66	2	7	-18	4	-25	78	-2	13	7	22	-8
Oldenburg	228	13	81	-4	9	-20	9	240	100	0	11	-2	36	48
Vechta	164	11	60	20	6	-32	4	-21	70	9	11	-2	30	142
Stadt Delmenhorst	86	-13	23	-9	14	-15	8	-54	45	-24	14	-4	5	93
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln														
Hameln-Pyrmont	134	-27	53	-9	12	-46	9	-41	74	-23	10	-65	12	-16
Hildesheim	246	-17	74	-9	35	0	23	-43	133	-15	31	-33	18	-13
Holzminden	52	13	20	-2	2	10	2	-50	25	-8	9	111	7	-6
Schaumburg	151	-7	63	-12	8	-5	5	2	76	-11	7	-68	16	15
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover														
Region Hannover	1.692	-22	312	2	257	12	171	-42	739	-10	235	-53	148	-43
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg														
Harburg	416	-17	160	-5	62	-10	15	11	237	-5	22	-34	22	-49
Lüchow-Dannenberg	39	-32	21	17	1	-8	1	-70	23	5	3	123	4	-31
Lüneburg	290	-21	103	2	39	10	19	-18	161	1	23	-72	24	-42
Uelzen	82	-4	38	-4	6	26	3	-40	47	-6	7	-38	12	83
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen														
Emsland	356	-16	155	2	20	0	4	-69	179	-3	21	-54	40	-12
Grafschaft Bentheim	225	-9	86	-9	20	0	4	-20	110	-8	12	-20	28	-29
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim														
Göttingen	299	-11	68	-12	31	-5	36	-21	135	-13	35	-25	32	-22
Northeim	91	-16	31	-13	7	-20	9	-44	47	-22	10	-14	14	33
Osterode am Harz	54	-20	24	-3	5	-15	3	-51	32	-13	5	-61	8	-15
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg														
Ammerland	193	10	80	22	16	49	5	33	101	26	8	-72	16	-7
Friesland	149	-3	66	13	12	7	4	-67	82	0	5	-64	17	-1
Wesermarsch	98	2	42	22	7	21	2	62	51	24	8	30	14	2
Stadt Oldenburg	282	-10	79	-3	27	14	20	-59	127	-18	35	-33	16	-17
Stadt Wilhelmshaven	80	-28	16	-19	10	8	6	-67	32	-33	10	-57	14	80
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück														
Osnabrück	307	2	108	-1	24	7	14	-8	146	-1	38	10	44	52
Stadt Osnabrück	253	0	42	16	47	91	31	37	120	44	56	4	16	-72
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf														
Cuxhaven	241	-26	88	-11	9	-28	6	-36	104	-15	8	-48	25	-71
Osterholz	119	-25	48	-7	17	-17	2	-49	67	-12	9	-60	10	-63
Stade	294	-9	91	5	31	-5	20	-10	142	1	26	-44	33	5
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen														
Diepholz	260	-11	93	3	23	-13	5	-29	121	-2	20	-31	24	-46
Nienburg/Weser	97	-52	37	8	5	19	2	-68	44	-1	7	-16	16	-87
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden														
Rotenburg (Wümme)	166	-10	64	-4	9	-34	3	-68	76	-16	12	8	33	-6
Soltau-Fallingb.ostel	146	-18	60	5	8	-35	5	-4	73	-6	5	-34	20	-61
Verden	269	55	56	-2	12	-19	2	-17	70	-10	134	887	13	-34
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg														
Celle	196	-22	86	-9	16	0	11	-52	113	-16	22	-50	16	-29
Gifhorn	186	-8	94	-1	22	-8	3	-62	119	-6	12	-29	17	-15
Helmstedt	76	-24	28	-35	10	11	3	-66	42	-31	6	-64	8	700
Stadt Wolfsburg	153	-4	35	30	24	8	1	-87	60	1	22	-40	7	-50
Land Niedersachsen	10.020	-12	3.217	-4	1.030	2	561	-34	4.785	-8	1.100	-34	1.005	-30

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. €	%	Mio. €	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich																
Aurich	85	31	2	380	19	10	4	-45	3	266	12	18	0	-60	1	-52
Leer	23	42	6	103	16	16	6	173	0	520	8	-21	0	62	1	-42
Wittmund	16	0	5	0	4	-14	1	250	5		8	-35	0	233	1	-62
Stadt Emden	14	-7	0	-100	2	-20	0	-90	0	0	0	-69	0		0	-87
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig																
Goslar	17	-15	2	70	3	-25	2	-33	0	80	2	-33	0	-100	0	-23
Peine	17	31	0	3	10	25	3	67	0	-150	5	25	0	-50	2	150
Wolfenbüttel	17	-11	1	3	10	-33	1	-67	0		11	10	0		0	
Stadt Braunschweig	94	-3	5	25	26	18	3	-75	0		3	50	2	100	1	
Stadt Salzgitter	17	-6	0		4		1	-50	0		2	-60	2		0	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg																
Cloppenburg	9	27	0	-68	20	75	14	77	1	-58	24	28	0	-64	2	108
Oldenburg	32	59	0	-64	17	-18	2	-47	0	-36	29	47	0	21	1	66
Vechta	15	58	0	-68	16	-25	12	-38	1	659	7	-9	1		0	-50
Stadt Delmenhorst	17	16	0	-13	4	-46	0	-44	0	0	0	-24	0	0	0	47
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln																
Hameln-Pyrmont	20	-31	1	350	7	21	3	87	0		6	16	0	0	1	-50
Hildesheim	36	4	0		14	-25	2	-62	1	400	11	-12	0		1	-13
Holzminden	3	16	0		2	-21	1	8	0	0	6	128	0	-100	0	100
Schaumburg	30	57	1	22	9	-6	3	-32	0	0	9	19	0		0	-75
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover																
Region Hannover	360	14	17	-49	111	12	50	-48	8	-31	19	-3	2	15	5	67
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg																
Harburg	44	-4	2	199	43	-6	26	-56	7	17	9	-41	0	0	4	642
Lüchow-Dannenberg	1	-25	0	103	1	78	1	-75	0	-44	4	-81	0	0	1	673
Lüneburg	41	2	3	377	24	22	4	-44	4	-13	5	-41	0	0	0	151
Uelzen	6	6	0	-95	2	0	0	-61	0	-76	6	-14	0	0	0	367
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen																
Emsland	36	-5	2	-56	29	-9	9	-73	5	-27	31	-3	0	-55	5	232
Grafschaft Bentheim	30	67	3	-62	17	13	6	-54	4	-20	13	-13	0	-60	0	33
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim																
Göttingen	57	4	1	-61	23	48	6	-58	1	370	8	-4	1	329	1	35
Northeim	7	-17	1	-58	3	-3	1	-56	0	206	7	-16	0	-17	0	-81
Osterode am Harz	5	36	0	117	1	-23	1	-26	0		2	-34	0	26	1	65
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg																
Ammerland	29	37	1	133	24	61	2	-7	0	-27	9	-3	0	77	3	629
Friesland	23	24	4	36	7	-21	3	-29	0	-100	7	22	0		0	
Wesermarsch	8	-32	0	148	2	-14	3	-25	0	0	12	-29	0		0	
Stadt Oldenburg	68	34	5	141	23	-9	6	105	0	0	0	-68	1	-51	0	-56
Stadt Wilhelmshaven	17	-13	1	-24	2	-30	2	-75	0		1		0		0	-85
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück																
Osnabrück	28	3	3	136	24	9	7	-57	1	-13	15	-30	1		1	0
Stadt Osnabrück	40	22	2	50	17	-4	1	-87	0	-100	1	20	1		0	0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf																
Cuxhaven	52	-3	1	90	16	-8	7	68	2	36	22	11	0		2	62
Osterholz	12	33	1	95	13	-6	3	-61	1	5.784	3	-33	0	498	1	21
Stade	39	-17	1	5	32	10	6	-45	5	419	9	-39	0	1.146	1	-32
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen																
Diepholz	40	-3	2	2	16	-11	6	-43	0	100	29	28	0	-22	1	-51
Nienburg/Weser	5	-32	1	-46	6	42	2	7	0	-89	14	44	0	-15	1	-47
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden																
Rotenburg (Wümme)	13	0	3	342	9	-53	4	43	2	3	17	-6	0	101	0	-81
Soltau-Fallingb.ostel	22	38	1	106	7	-14	4	-46	6	1.208	9	-7	0	410	1	-86
Verden	21	-1	2	-87	16	4	5	7	1	332	7	11	0	840	0	-3
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg																
Celle	18	20	0	0	11	-15	3	-67	0	-75	13	6	0	6	1	57
Gifhorn	10	0	0	-50	13	-33	4	33	1		9	13	1	-10	1	16
Helmstedt	5	0	0	-50	5	67	1	-50	1		6	-23	0	20	2	38
Stadt Wolfsburg	35	35	3	-40	17	0	3	200	1	0	3	357	1	0	0	226
Land Niedersachsen	1.534	11	83	-22	697	1	234	-43	61	33	433	-2	13	44	43	5

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich														
Aurich	1.633	-8	324	-9	10	36	8	76	217	11	20	0	52	4
Leer	1.001	-21	303	-17	6	6	4	-41	196	-24	10	-41	21	-39
Wittmund	758	-33	139	9	2	61	1	-45	62	-16	7	-38	3	-73
Stadt Emden	48	-50	15	0	5	28	1	-54	18	1	2	-68	6	-25
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig														
Goslar	324	-47	33	-15	6	-14	11	-56	50	-29	15	-25	53	-78
Peine	584	52	218	403	8	0	5	25	232	252	16	45	20	-17
Wolfenbüttel	1.579	79	31	-16	6	-14	4	-20	41	-16	4	-50	24	-37
Stadt Braunschweig	310	30	27	0	12	9	7	-12	47	4	14	-46	31	-9
Stadt Salzgitter	135	-52	15	-6	7	0	1	-91	23	-30	3	-67	13	30
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg														
Cloppenburg	1.286	19	115	22	3	-21	2	-21	120	19	10	47	112	54
Oldenburg	2.914	-5	115	-53	4	-41	8	250	128	-50	10	18	791	210
Vechta	559	0	101	77	2	-29	1	-29	105	68	6	1	59	83
Stadt Delmenhorst	108	5	18	9	5	-24	4	-56	28	-16	7	-12	43	58
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln														
Hameln-Pyrmont	680	8	48	-4	5	-22	6	-35	59	-10	5	-79	36	-2
Hildesheim	728	-32	50	-33	12	-9	8	-7	70	-28	10	-59	44	-37
Holzminde	590	47	21	-26	2	-22	1	-83	24	-38	3	-45	15	-6
Schaumburg	587	15	62	-23	4	0	3	-64	69	-25	4	-85	27	25
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover														
Region Hannover	1.772	-10	164	6	68	50	63	49	294	21	27	-49	199	33
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Harburg														
Harburg	1.182	-31	141	1	16	-11	5	17	162	0	26	108	39	-15
Lüchow-Dannenberg	746	-29	72	58	1	-28	1	11	74	54	2	9	27	19
Lüneburg	1.107	-24	94	-17	29	182	10	34	133	2	8	-56	36	-47
Uelzen	881	2	62	15	5	60	2	-53	69	11	5	32	37	90
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen														
Emsland	2.014	-22	309	-7	10	-1	2	-70	321	-8	28	2	101	12
Grafschaft Bentheim	820	-27	113	-10	8	-9	2	12	123	-9	16	-2	24	-76
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Norheim														
Göttingen	901	-11	55	-25	9	-14	10	-40	74	-26	9	-63	67	-33
Norheim	666	-21	33		4	-16	7	3	45	-1	9	-19	28	-2
Osterode am Harz	313	-32	29	5	4	-16	2	-55	36	-6	4	-58	24	26
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg														
Ammerland	984	7	100	51	6	43	1	-15	107	49	10	-30	122	70
Friesland	617	1	64	1	5	5	4	-63	73	-8	5	-36	57	-1
Wesermarsch	1.348	-27	75	83	5	43	4	224	85	83	6	-10	80	-9
Stadt Oldenburg	124	-30	33	-1	7	19	4	-53	45	-9	4	-60	32	21
Stadt Wilhelmshaven	109	8	9	-17	4	13	2	-64	16	-25	4	-36	14	-16
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück														
Osnabrück	1.195	-37	102	-50	9	11	6	-47	117	-48	22	-10	243	-53
Stadt Osnabrück	210	70	19	3	16	182	10	88	45	52	10	1	19	24
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf														
Cuxhaven	2.803	15	106	-17	4	-34	5	53	114	-16	11	46	132	-31
Osterholz	518	-27	42	-28	6	-5	1	-91	48	-32	5	-48	38	29
Stade	1.069	-27	70	-18	9	-6	5	-43	84	-19	14	34	121	51
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen														
Diepholz	2.228	11	87	-2	8	1	3	-46	99	-5	13	-32	126	-12
Nienburg/Weser	1.334	4	55	20	4	42	1	-72	60	12	9	49	66	-42
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden														
Rotenburg (Wümme)	1.978	-26	106	17	3	-40	5	46	114	-25	29	218	118	-19
Soltau-Fallingb.ostel	1.233	-4	60	6	5	-26	7	100	72	-10	4	-34	45	-43
Verden	905	23	53	-11	4	-19	3	860	60	41	76	860	45	-9
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg														
Celle	2.082	-9	97	-36	49	512	12	-40	158	-12	45	181	235	190
Gifhorn	1.417	12	68	-8	8	-11	2	-60	78	-10	8	-38	132	528
Helmstedt	724	-7	25	-70	6	-14	3	-40	34	-64	3	-50	28	33
Stadt Wolfsburg	250	115	12	-15	7	19	1	-83	20		3	-50	15	50
Land Niedersachsen	45.354	-8	3.890	-22	418	24	258	-18	4.249	-24	561	0	3.600	38

noch Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich												
Aurich	65	20	42	-61	16	241	1.082	4	4	-62	40	-72
Leer	45	-18	34	56	0	-28	552	-19	3	326	24	-70
Wittmund	10	18	11	82	7		566	-38	3	72	9	-78
Stadt Emden	3	-38	1	-83	0	0	13	-70	0		3	-68
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig												
Goslar	7	-12	11	-65	0	-52	175	-21	3	-50	11	-15
Peine	14	17	15	200	1	-86	228	-7	2	-75	57	
Wolfenbüttel	14	-50	4	-56	0		1.479	100	1	-50	12	50
Stadt Braunschweig	24	9	11	-59	0		170	126	9	500	3	-62
Stadt Salzgitter	5	0	0	-94	0		74	-56	13		3	-94
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg												
Cloppenburg	57	34	90	54	4	-71	826	12	5	-63	61	100
Oldenburg	29	-34	10	-62	3	-52	1.923	-21	2	-85	18	2
Vechta	39	-33	53	-38	16	770	249	-10	11	5838	20	-37
Stadt Delmenhorst	8	-10	1	-47	0	0	20	-13	0	0	0	53
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln												
Hameln-Pyrmont	15	-30	16	22	1		536	19	0		12	-44
Hildesheim	17	-45	8	-84	1	10	545	-25	0	-91	34	-52
Holzminde	5	-4	5	23	0	0	527	221	1	-50	10	-94
Schaumburg	20	-16	17	-29	0	0	440	43	5	0	7	-47
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover												
Region Hannover	105	3	72	-63	6	-45	994	-13	11	11	62	-7
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg												
Harburg	47	-2	105	-52	28	-19	701	-36	2	85	70	-24
Lüchow-Dannenberg	12	114	7	-72	2	202	601	-73	0	0	21	92
Lüneburg	43	55	12	-65	13	-60	841	-26	0	-100	20	64
Uelzen	12	-10	4	-15	0	-93	750	0	0	0	4	146
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen												
Emsland	80	-8	83	-79	38	-64	1.226	-17	6	157	131	143
Grafschaft Bentheim	29	5	74	-61	16	-49	518	-15	2	-76	17	186
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim												
Göttingen	23	-6	21	-48	3	15	681	-6	6	57	17	41
Northeim	10	18	19	-38	0	51	547	-20	2	-62	7	-71
Osterode am Harz	5	-4	4	-54	0		210	-42	1	245	30	100
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg												
Ammerland	42	25	12	-16	2	-55	631	-7	0	-18	57	121
Friesland	13	-8	21	-47	0	-92	437	11	3		9	-57
Wesermarsch	10	38	31	10	0	0	1.095	-31	5	569	36	-41
Stadt Oldenburg	17	-63	14	105	0	0	10	-71	1	-55	1	-68
Stadt Wilhelmshaven	3	-36	26	-13	1		36	945	8		2	-91
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück												
Osnabrück	39	15	38	-42	3	-75	709	-27	8	900	16	-68
Stadt Osnabrück	11	-48	2	-89	0	-100	66	120	4	1400	54	2872
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf												
Cuxhaven	39	-30	29	26	10	207	2.380	22	13		75	24
Osterholz	25	32	14	10	2	4264	348	-35	2	-47	36	10
Stade	50	0	19	-54	3	-65	748	-34	17	3162	13	-61
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen												
Diepholz	28	-19	40	-8	2	217	1.896	18	10	-5	13	-65
Nienburg/Weser	13	-16	10	-89	0	-83	1.104	16	0	-96	71	53
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden												
Rotenburg (Wümme)	23	-47	33	63	3	-66	1.602	-26	15	-23	39	-74
Sothau-Fallingbostel	19	-25	22	-56	12	-38	1.033	4	1	1292	27	-50
Verden	119	380	41	67	0	124	551	1	2	34	10	-30
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg												
Celle	28	7	20	-39	1	-80	1.495	-22	6	234	95	183
Gifhorn	25	-29	27	170	12	300	1.065	5	48	-16	21	-32
Helmstedt	13	85	9	-18	2		585	-2	7	11	44	23
Stadt Wolfsburg	20	-5	6	200	4	0	177	247	1	0	5	0
Land Niedersachsen	1.280	-1	1.144	-47	212	-34	32.442	-8	243	19	1.327	-12

Anhang 2: Übersichtskarte und Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

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



Anschriften der Gutachterausschüsse:

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

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

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

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

5	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover bei der		
		gag@gll-h.niedersachsen.de	
	GLL Hannover	Constantinstr. 40 30177 Hannover	Tel.: 0511/30245-431 Fax.: 0511/30245-450

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

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

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

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

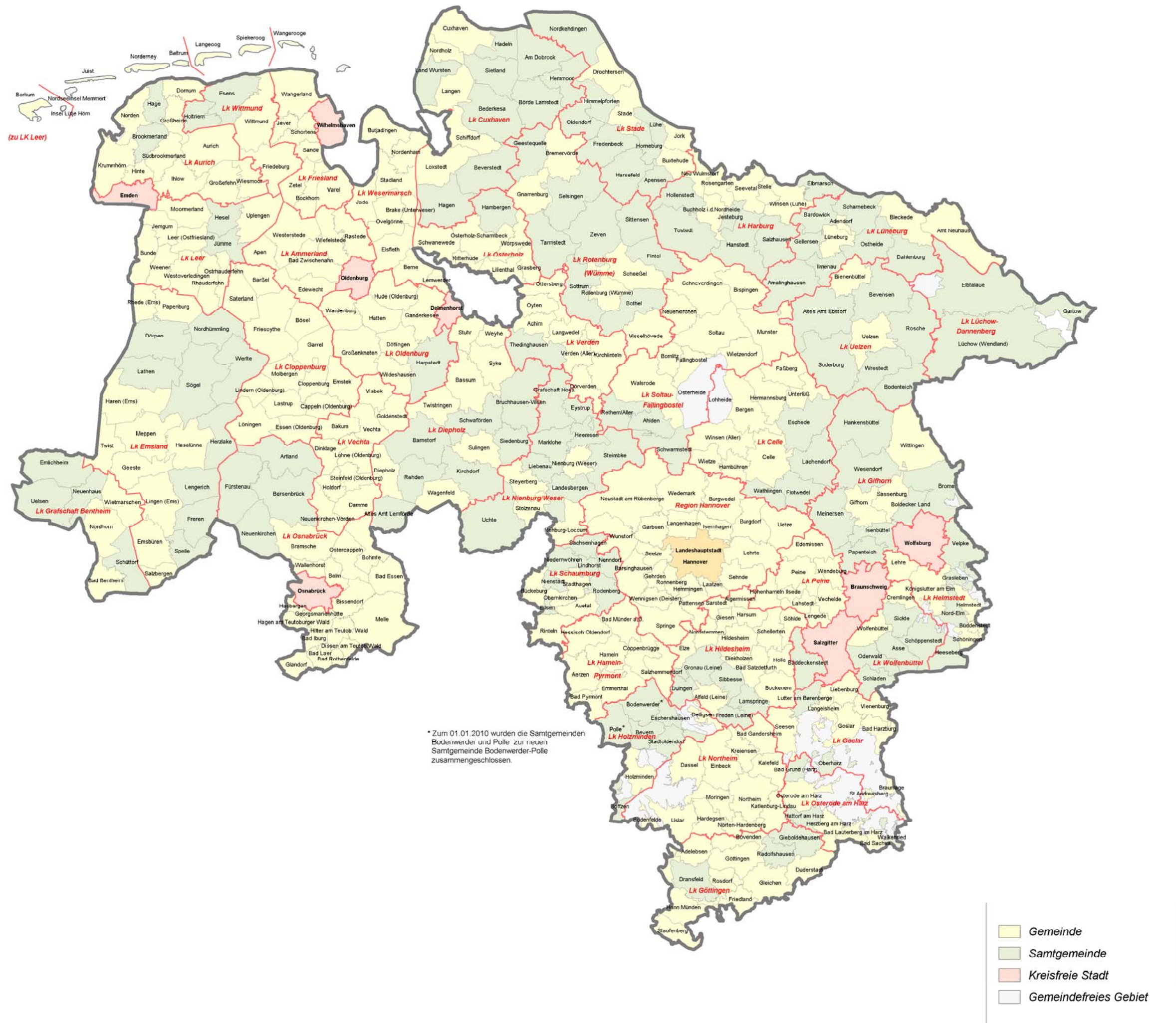
10	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und des Landkreises Osnabrück bei der		
		gag@gll-os.niedersachsen.de	
	GLL Osnabrück	Mercatorstr. 6 49080 Osnabrück	Tel.: 0541/503-180 Fax.: 0541/503-104

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

12	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg/Weser bei der		
		gag@gll-sul.niedersachsen.de	
	GLL Sulingen	Galtener Straße 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271/801-0 Fax.: 04271/801-112

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

Anhang 3: Übersichtskarte für Niedersachsen



Anschriften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

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

Stadt Emden
Landkreis Aurich
Landkreis Leer
Landkreis Wittmund

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig

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

Stadt Braunschweig
Stadt Salzgitter
Landkreis Goslar
Landkreis Peine
Landkreis Wolfenbüttel

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg

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

Stadt Delmenhorst
Landkreis Cloppenburg
Landkreis Oldenburg
Landkreis Vechta

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln

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

Landkreis Hameln-Pyrmont
Landkreis Hildesheim
Landkreis Holzminden
Landkreis Schaumburg

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover

GLL Hannover
Constantinstr. 40
30177 Hannover
Tel.: 0511 30245-431
Fax: 0511 30245-450

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
Galtener Straße 16
27232 Sulingen
Tel.: 04271 801-0
Fax: 04271 801-112

Landkreis Diepholz
Landkreis Nienburg/Weser

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden

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

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg

GLL Wolfsburg
Siegfried-Ehlers-Straße 2
38440 Wolfsburg
Tel.: 05361 2663-0
Fax: 05361 2663-60

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