

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen



**Landesgrundstücks-
marktbericht**

2011



Niedersachsen

**Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Niedersachsen**
Geschäftsstelle beim
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
- Regionaldirektion Oldenburg -

Landesgrundstücks- marktbericht 2011

für den Bereich des Landes Niedersachsen

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



Niedersachsen

Herausgeber: © 2011 Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
- Regionaldirektion Oldenburg -

Postfach 2029
26010 Oldenburg
Tel.: 0441/9215-538 / -633, Fax: 0441/9215- 505
E-Mail: oga@lgln.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de

Druck: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

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 Regionaldirektionen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen 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.....	6
2 Zielsetzung des Landesgrundstücksmarktberichtes	8
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	9
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	9
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung	11
3.3 Der niedersächsische Immobilienmarkt im bundesweiten Vergleich.....	15
3.4 Kommunale Wohnungspolitik in Niedersachsen	15
4 Übersicht über die Umsätze	21
4.1 Übersichtskarte Vertragsvorgänge	25
4.2 Übersichtskarte Geldumsätze.....	26
4.3 Übersichtskarte Flächenumsätze.....	27
5 Bauland.....	28
5.1 Allgemeines.....	28
5.2 Individueller Wohnungsbau.....	32
5.2.1 Preisniveau	32
5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	34
5.2.2.1 Preisentwicklung	34
5.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten.....	36
5.3 Geschosswohnungsbau.....	37
5.3.1 Preisniveau	37
5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	37
5.3.2.1 Preisentwicklung	37
5.3.2.2 Umrechnungskoeffizienten.....	37
5.4 Gewerbliche Bauflächen	39
5.4.1 Preisniveau	39
5.4.2 Preisentwicklung	39
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	40
5.6 Sonstiges Bauland	42
5.7 Erbbaurechte.....	43
5.7.1 Begründung von Erbbaurechten.....	43
5.7.2 Verkauf von Erbbaugrundstücken	43
6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	46
6.1 Allgemeines.....	46
6.2 Landwirtschaftliche Flächen.....	47
6.2.1 Preisniveau	47
6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	50
6.2.2.1 Preisentwicklung	50
6.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten.....	52
6.3 Höfe.....	53
6.4 Forstwirtschaftliche Flächen	54
6.5 Heide, Moor, Ödland, Unland	57
6.6 Landwirtschaftliche Nutzflächen in siedlungsnahen Lagen	58
7 Übrige unbebaute Flächen.....	60
7.1 Gartenland	60
7.2 Abbauland.....	64
7.3 Wasserflächen	65

8 Bodenrichtwerte	67
8.1 Gesetzlicher Auftrag	67
8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte	68
8.2.1 Wohnbauland	69
8.2.2 Gewerbliches Bauland	78
9 Bebaute Grundstücke	85
9.1 Allgemeines	85
9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	91
9.2.1 Preisniveau	91
9.2.2 Preisentwicklung	93
9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	95
9.2.3.1 Sachwertfaktoren	95
9.2.3.2 Vergleichsfaktoren	97
9.2.4 Erbbaurechte	100
9.2.4.1 Preisniveau	100
9.2.4.2 Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“	100
9.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	101
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften	103
9.3.1 Preisniveau	103
9.3.2 Preisentwicklung	105
9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	107
9.3.3.1 Sachwertfaktoren	107
9.3.3.2 Vergleichsfaktoren	107
9.3.4 Erbbaurechte	108
9.3.4.1 Preisniveau	108
9.3.4.2 Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“	108
9.3.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	109
9.4 Wohnungseigentum	111
9.4.1 Preisniveau	111
9.4.2 Preisentwicklung	117
9.4.3 Vergleichsfaktoren	118
9.4.4 Erbbaurechte	119
9.4.4.1 Preisniveau	119
9.4.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	120
9.5 Teileigentum	122
9.6 Mehrfamilienhäuser	124
9.6.1 Preisniveau	124
9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	125
9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	130
9.7.1 Preisniveau	130
9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	131
9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude	134
9.8.1 Preisniveau	135
9.8.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	135
10 Mieten, Pachten	137
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	140
12 Vorankündigung: Immobilienmarktbericht Deutschland 2011	141

Anhang 1: Umsatzzahlen.....	142
Anhang 2:.....	148
Übersichtskarte und Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen.....	148
Anhang 3: Landesgrundstücksmarktberichte in Deutschland	152
Anhang 4: Übersichtskarte für Niedersachsen	155

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Landesgrundstücksmarktbericht gibt einen **Überblick über den Grundstücksmarkt in Niedersachsen** im Jahr 2010. 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 2010 wechselten durch ca. 94.000 Verträge 439 km² Grundstücksfläche für 11,0 Milliarden Euro den Eigentümer. Davon betrafen 17 % der Kaufverträge Bauland, 45 % bebaute Grundstücke, 23 % Wohnungs- / Teileigentum und 12 % land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Der Grundstücksmarkt in Niedersachsen hat sich gegenüber 2009 im Jahr 2010 positiv entwickelt. Insgesamt nahm die Anzahl der registrierten Kaufverträge um + 6 % (2009: + 1 %) zu. Die größten Zuwächse gab es hierbei beim Teilmarkt Wohnungseigentum mit + 10 % und beim Wohnbauland mit + 12 %. Selbst der Teilmarkt des gewerblichen Baulandes hat sich nach dem Einbruch des Vorjahres (- 23 %) mit - 1 % wieder gefangen.

Der Geldumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um + 9 % (2009: - 12 %) erhöht. Auch hier ergab sich bei den oben angegebenen Teilmärkten der größte Zuwachs.

Die durchschnittliche Preisentwicklung für **Bauland des individuellen Wohnungsbaus** bewegte sich, abhängig von Angebot und Nachfrage, zwischen - 11,9 % im Landkreis Goslar ohne Oberharz und bis zu + 7,8 % in der Stadt Celle. 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 550 €/m² auf der Insel Norderney. Im Landesdurchschnitt wurden im Berichtsjahr 93 €/m² Grundstücksfläche (Vorjahr: 89 €/m²) bezahlt.

Beim **gewerblichen Bauland** ist in 2010 die Anzahl der Verträge um - 1 % (2009: - 23 %) nur leicht gefallen, die dabei veräußerte Gesamtfläche ist um + 26 % (2009: - 47 %) gestiegen. In 2010 wurden 8 großflächige Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 509 ha veräußert; in 2009 waren es 9 Verkäufe mit ca. 210 ha. 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 2010 um + 4 % (2009: - 2 %) gestiegen. Der **Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX)** für Einfamilienhäuser zeigt, dass die Preise für Neubauten weiter gestiegen sind. Bei den älteren Gebäuden setzte sich der seit 10 Jahren zu beobachtende Preisrückgang nicht fort; erstmals ergab sich wieder eine positive Entwicklung. Auch der NIDEX für Reihenhäuser/Doppelhaushälften zeigt vergleichbare Preisanstiege. Durchschnittlich wurden für freistehende **Einfamilienhäuser** zwischen 85.000 Euro im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 262.000 Euro in der Stadt Göttingen gezahlt. Im Landesdurchschnitt wurden für ein **Einfamilienhaus** 141.000 Euro (2009: 137.000 Euro), für ein **Zweifamilienhaus** 149.000 Euro (2009: 147.000 Euro) und für **Reihenhäuser/Doppelhaushälften** 132.000 Euro (2009: 128.000 Euro) bezahlt.

Die Anzahl der Verträge für **Eigentumswohnungen** ist gegenüber dem Vorjahr um + 10 % (2009: + 7 %) gestiegen. Der **Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX)** für Eigentumswohnungen ergibt, dass die Preise für Neubauten und ältere Objekte im Jahr 2010 weiter gestiegen sind. Neue Eigentumswohnungen kosteten je m² Wohnfläche im Durchschnitt zwischen 1.430 Euro im Landkreis Rotenburg (Wümme) und 2.520 Euro in der Landeshauptstadt Hannover.

Die Anzahl der im Wege von Zwangsversteigerungsverfahren übertragenen bebauten Grundstücke ist insgesamt zurückgegangen. Hierbei verstärkt bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sowie beim Wohns-/Teileigentum und weniger zurückgegangen, dafür aber schon in den letzten 2 Jahren rückläufig, bei den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude.

Die Anzahl der Verträge für **landwirtschaftlich genutzte Flächen** ist um + 1 % (2009: - 4 %) gestiegen. Ihr Flächenumsatz im Land ging weiter um - 7 % (2009: - 8 %) zurück; der Geldumsatz dagegen ging um + 1 % (2009: - 2 %) nach oben. Dies spiegelt auch die steigenden Preise für Acker- und Grünlandflächen wieder.

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 Regionaldirektionen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen 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 2010 (Auswertezeitraum 01.11.2009 bis 31.10.2010). 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 2010)

In Niedersachsen leben auf einer Fläche von knapp 48.000 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. 521.000 Einwohnern. Braunschweig ist mit ca. 247.000 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 3,7 Millionen Erwerbstätigen arbeiten in der Landwirtschaft. Knapp ein Viertel (23,4 %) der Erwerbstätigen arbeitet im Produzierenden Gewerbe, 26,0 % im Handel, Gastgewerbe und Verkehr und ein Drittel (32,4 %) 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

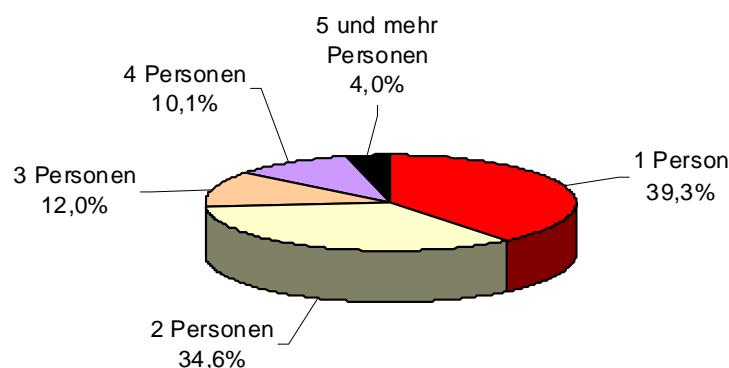
Die Einwohnerzahl in Niedersachsen lag zum Stichtag 31.12.2009 bei insgesamt rd. 7,93 Millionen. Am Jahresende 2004 hatte Niedersachsens Bevölkerung mit seinerzeit etwas mehr als 8 Millionen Menschen nahezu den Höchststand erreicht. Seitdem geht die Bevölkerung des Landes Jahr für Jahr leicht zurück, wobei das Tempo der Abnahme zunimmt. Die Einwohnerzahl von 7,929 Mio. Menschen am 31.12.2009 bedeutet im Fünfjahresvergleich mit dem Jahresende 2004 einen Rückgang um - 0,9 %. Der Vergleich 2009 zu 2004 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 - 0,8 %, wobei die Entwicklung in Ostdeutschland (- 2,6 %) deutlich ungünstiger als in Westdeutschland (- 0,4 %) 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 + 2,3 % die höchste Zuwachsrate 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. Der Anteil der Einpersonenhaushalte an der Gesamtsumme aller Haushalte liegt bei 39,3 % und die der Zweipersonenhaushalte bei 34,6 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist seit 1998 von 2,22 auf 2,07 Personen in 2009 zurückgegangen. Die Anzahl der Privathaushalte hat sich im selben Zeitraum in Niedersachsen von 3.545 Tsd. auf 3.833 Tsd. erhöht.

Größe der Privathaushalte in Niedersachsen 2009



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 Haushaltzzahlen mit rund 3,9 Mio. voraussichtlich im Jahr 2017. Danach werden die Haushaltzzahlen abnehmen und im Jahr 2030 um etwa 73.000 Haushalte unter dem Ausgangsjahr 2009 liegen. Dieser Rückgang vollzieht sich dann mit geringerem Tempo als die Bevölkerungsabnahme.

Innerhalb Niedersachsens gibt es entsprechend der regionalen Unterschiede bei der Bevölkerungsentwicklung erhebliche Gegensätze in der erwarteten Zahl der Haushalte. Im westlichen Niedersachsen, insbesondere im Oldenburger Münsterland, ist noch mit Zuwächsen in Höhe von + 18 % im Landkreis Vechta und + 14 % im Landkreis Cloppenburg zu rechnen. Neben dem westlichen Niedersachsen werden auch für das südliche Hamburger Umland sowie für die Städte Hannover und Braunschweig steigende Haushaltzzahlen prognostiziert. Im südlichen Niedersachsen ist dagegen bis 2030 von abnehmenden Haushaltzzahlen in der Größenordnung von über - 20 % auszugehen. (aus: Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011, NBank).

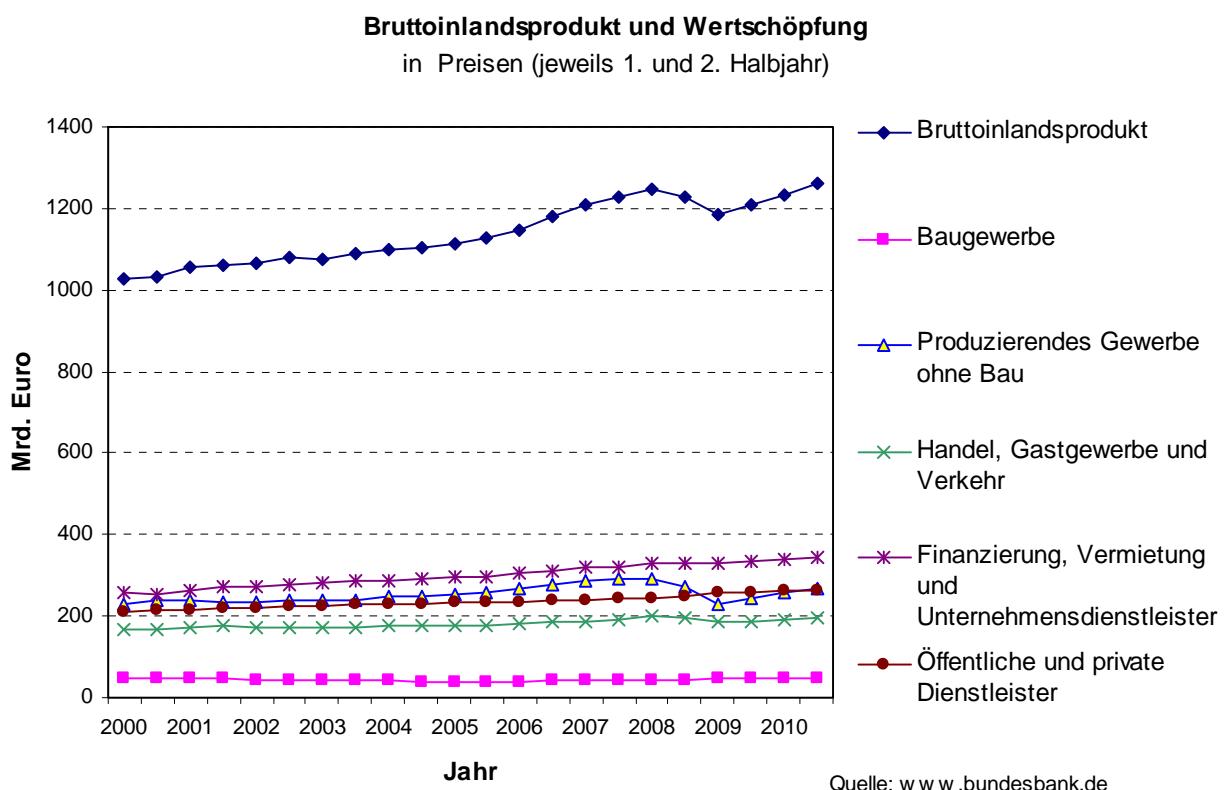
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie Konjunkturverlauf und die Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung. Sie werden deshalb, wie auch die langfristigen Entwicklungen in ausgesuchten Teilmärkten des Immobilienmarktes in Niedersachsen, 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 2010 stieg Niedersachsens Wirtschaft nominal um + 3,4 % (preisbereinigt, verkettet). Auf Bundesebene stieg das BIP um + 3,6 % (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, 1. Fortschreibung 2010). Die nachfolgende Grafik zeigt die langfristigen Entwicklungen in Deutschland.



In jeweiligen Preisen erreichte damit das Bruttoinlandsprodukt in Niedersachsen für 2010 einen Anteil von 8,6 % 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 2010 weiterhin niedriger als in Deutschland insgesamt: Niedersachsens Wert von 57.757 Euro lag um 6,4 % unter dem bundesdeutschen Vergleichswert.

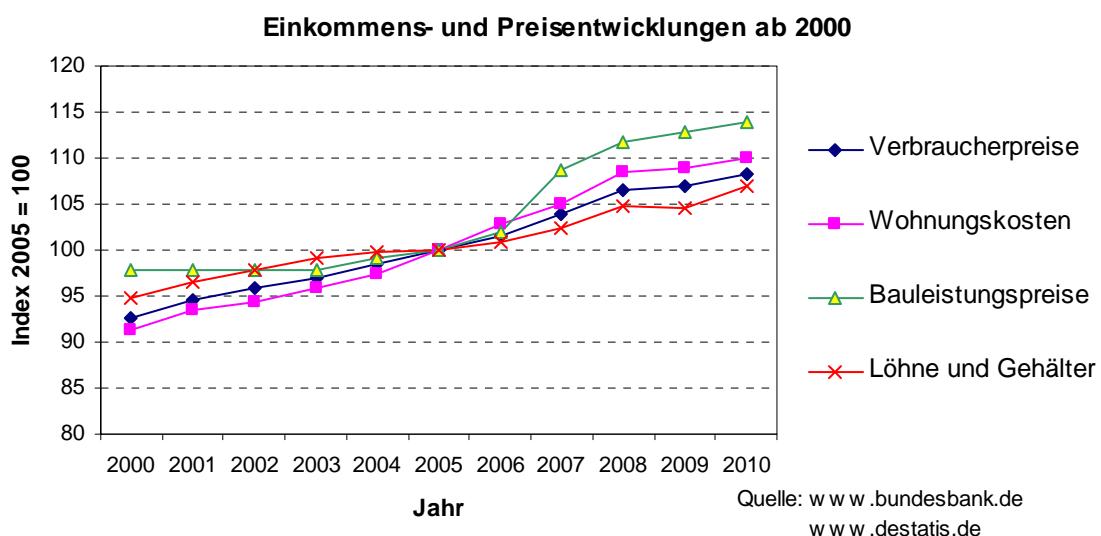
Einkommens- und Preisentwicklungen

Die Zahl der Erwerbstätigen in Niedersachsen stieg von 2008 nach 2009 leicht um + 0,5 % auf rd. 3,7 Mio. Bundesweit blieb die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber 2008 unverändert, wobei die Entwicklungsspanne zwischen + 1,8 % (Berlin) und - 1,3 % (Thüringen) liegt. Niedersachsen liegt, wie auch beim BIP, im Mittelfeld.

Der durchschnittliche Bruttoverdienst je Arbeitnehmer betrug in Niedersachsen im Jahr 2009 26.545 €; das ist ein Zuwachs von + 0,8 % gegenüber dem Vorjahr. Die niedersächsische Steigerungsrate lag damit über dem Bundesdurchschnitt von - 0,2 %, der Verdienst blieb absolut 1.118 € unter dem bundesweiten Durchschnitt. Die höchsten durchschnittlichen Bruttojahresverdienste wurden 2009 in Hessen, Hamburg und Baden-Württemberg und Bayern erzielt, die niedrigsten Verdienste wies Mecklenburg-Vorpommern auf. Niedersachsen rangierte im Ländervergleich an neunter Position.

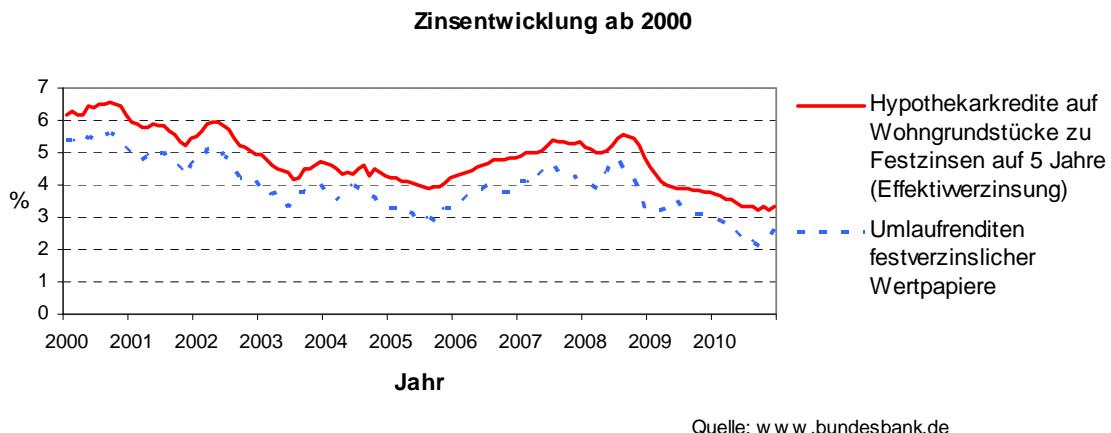
Der Verbraucherpreisindex für Deutschland (2005 = 100) lag im Jahresdurchschnitt 2003 bei 96,9, im Jahresdurchschnitt 2008 bei 106,6 und 2009 bei 107,0. Von 2008 auf 2009 stiegen die Preise damit um + 0,4 % und von 2004 auf 2009 um + 8,5 %. Der mittelfristigen Lohnsteigerung um + 5,1 % steht also eine Preissteigerung von + 8,5 % gegenüber. (Quellen: Niedersachsen Monitor 2010, Niedersächsischer Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie; Destatis).

Die nachfolgende Grafik zeigt die langfristigen Entwicklungen in Deutschland.



Zinsen

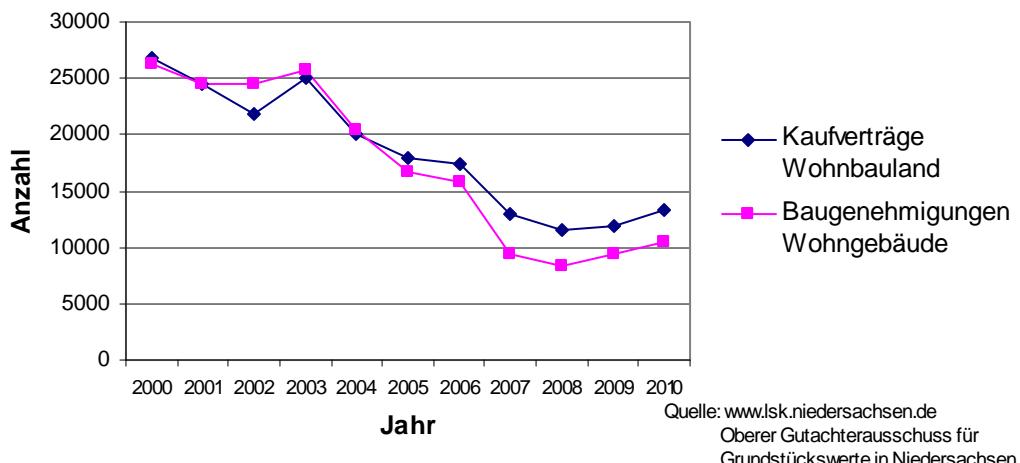
Nach einem Zwischenhoch in 2000 bis 2002 sanken die Zinsen für Geldanlagen und Wohnungsbaukredite kontinuierlich bis zum Jahr 2006. Ab 2006 stiegen die Zinsen wieder und hatten Mitte 2008 ihren vorläufigen Höhepunkt. Danach sanken die Zinsen kontinuierlich.



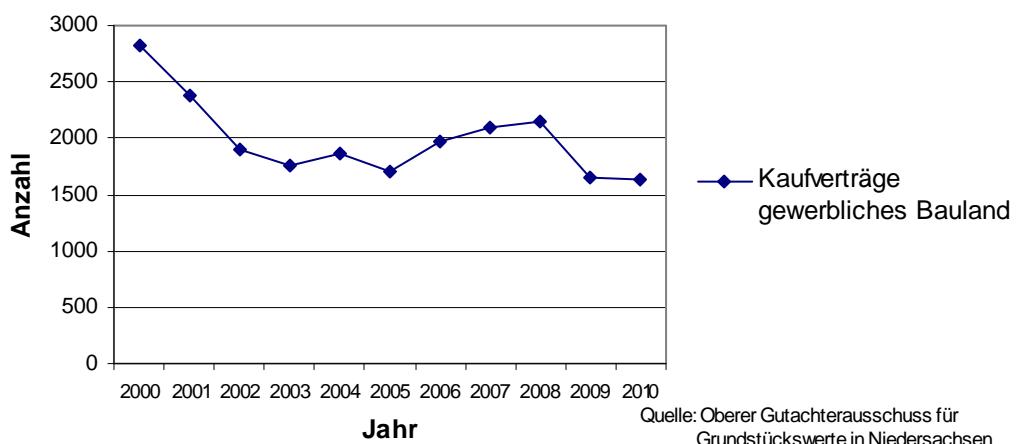
Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in Niedersachsen

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die langfristigen Entwicklungen in ausgesuchten Teilmärkten des Immobilienmarktes in Niedersachsen

Entwicklung Baulandumsatz / Bautätigkeit Wohnbauland



Entwicklung Baulandumsatz gewerbliches Bauland

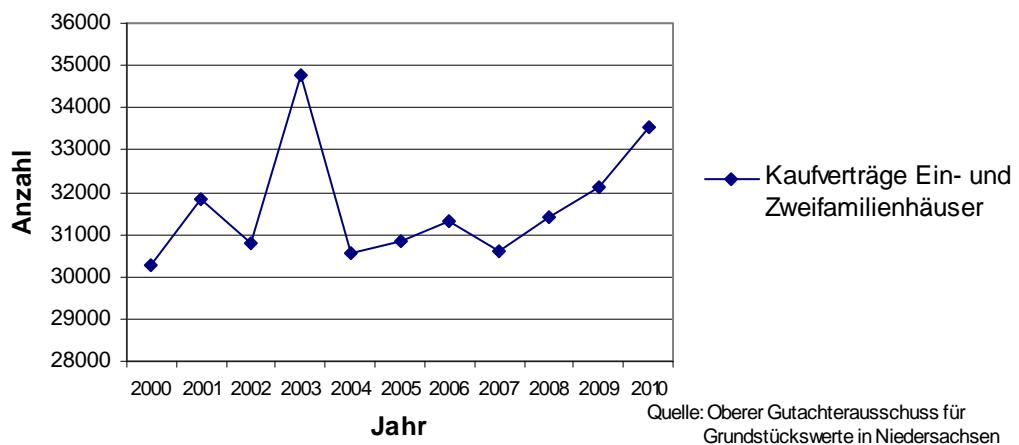


Baulandumsatz / Bautätigkeit

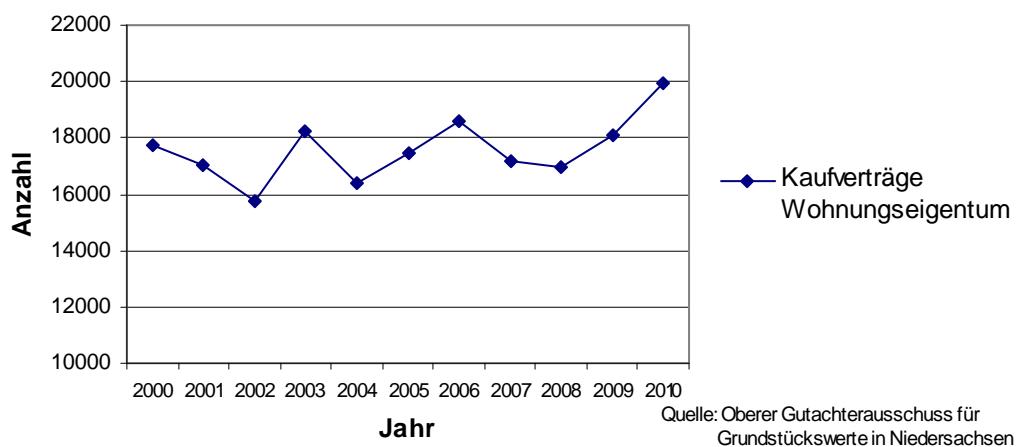
Die Wirtschaftskrise ging auch an der niedersächsischen Bauwirtschaft nicht spurlos vorüber; im Jahr 2009 erzielte sie einen Umsatz von knapp 8,8 Mrd. Euro, gegenüber dem Vorjahr entsprach das einem Rückgang um - 4,6%. Damit lag Niedersachsen ungefähr im Bundesdurchschnitt (- 4,1%) und hatte einen Umsatzanteil von 10,5 % am Bundesergebnis. Von den Ländern mit den höchsten Umsätzen im Bauhauptgewerbe - Baden-Württemberg (+ 18,2 %) Bayern (+ 4,1 %), Nordrhein-Westfalen (+ 2,9 %) - lag nur Baden-Württemberg über der niedersächsischen Zuwachsrate von 10,2 %. Die stärkste Zunahme erzielte der Stadtstaat Hamburg (+ 22,0 %). Schlusslicht blieb Mecklenburg-Vorpommern mit einem Minus von - 17,7 %. Im mittelfristigen Vergleich von 2009 zu 2004 stieg der Umsatz im niedersächsischen Baugewerbe mit + 10,2 % deutlich schneller als im nationalen Durchschnitt von + 4,3 %, wobei dieser in zwei heterogene Entwicklungen zerfällt: Einem Plus von + 6,7 % im Westen stand ein Minus von - 3,5 % im Osten gegenüber.

(aus: Niedersachsen Monitor 2010, Niedersächsischer Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie).

Entwicklung Kaufverträge Ein- und Zweifamilienhäuser



Entwicklung Kaufverträge Wohnungseigentum



3.3 Der niedersächsische Immobilienmarkt im bundesweiten Vergleich

Mit der Herausgabe des Immobilienmarktberichts Deutschland 2009 (Erhebungszeitraum 2007 - 2008) durch den Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland ist jetzt erstmalig ein Ländervergleich möglich, der auf den amtlichen Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse basiert. Obwohl die Datenerhebung für diese Ausgabe teilweise noch größere Lücken aufweist, da nicht alle Bundesländer in der Lage waren, die benötigten Daten flächendeckend zu liefern, so lassen die - teilweise mit soziodemographischen Daten hochgerechneten - Analysen doch einen ersten bundesweiten Vergleich zu.

Bei der **Anzahl der Kauffälle** (Transaktionen) lag Niedersachsen im Jahr 2008 mit rd. 88.000 Kauffällen hinter den Ländern Bayern, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen an vierter Stelle; der Anteil an den bundesweiten Transaktionen betrug dabei rd. 10 %.

Rechnet man die Länderangaben zum **Flächenumsatz** auf das Bundesgebiet hoch, so ergibt sich für das Jahr 2008 ein Gesamtumsatz von rd. 4.560 km²; auf Niedersachsen entfielen dabei ca. 500 km² (11 %). Schwerpunkte waren die ostdeutschen Bundesländer Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt mit sehr hohen Anteilen im land- und forstwirtschaftlichen Bereich. Dazu kommen Niedersachsen und Bayern als Länder mit ebenfalls hohen Anteilen in diesem Teilmarkt. Allein diese fünf Bundesländer verzeichneten in 2008 einen Gesamtflächenumsatz von ca. 2.700 km², das entspricht 60 % des Gesamtumsatzes in Deutschland.

Der gesamte **Geldumsatz** betrug im Bundesgebiet in 2008 hochgerechnet rd. 131 Mrd. Euro, auf den niedersächsischen Anteil entfielen dabei rd. 11,5 Mrd. Euro.

Mit rd. 1.000 €/m² lag das Preisniveau in Niedersachsen bei den **Wohnflächenpreisen** für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich unter dem Durchschnittspreis im Bundesgebiet (1.235 €/m²). Ein ähnliches Bild zeigte sich auch bei den Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen; mit rd. 900 €/m² waren derartige Objekte im Vergleich zum Bundesgebiet (rd. 1.250 €/m²) recht günstig zu erwerben.

3.4 Kommunale Wohnungspolitik in Niedersachsen

(Verfasser: Investitions- und Förderbank Niedersachsen - NBank)

Wohnungsmarktperspektiven

Die Entwicklungsperspektiven der niedersächsischen Wohnungsmärkte sind vielfältig. Von Metropolmärkten mit weiterhin dynamisch wachsenden Gemeinden bis zu Ortsteilen im ländlich-peripheren Raum, die erhebliche Leerstände zu erwarten haben, ist alles vorhanden. Auch kleinräumig sind ungleiche Entwicklungsgeschwindigkeiten festzustellen. Einige Orte bleiben attraktiv für ihre Bewohner und ziehen sogar neue Zuwanderer an, während andere Kommunen die Folgen des demografischen Wandels ungemildert spüren. Die kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung des Landes Niedersachsen begleitet diese Entwicklungen in regelmäßiger Folge und zeigt die Perspektiven auf, die sich vor dem aktuellen Hintergrund ergeben.

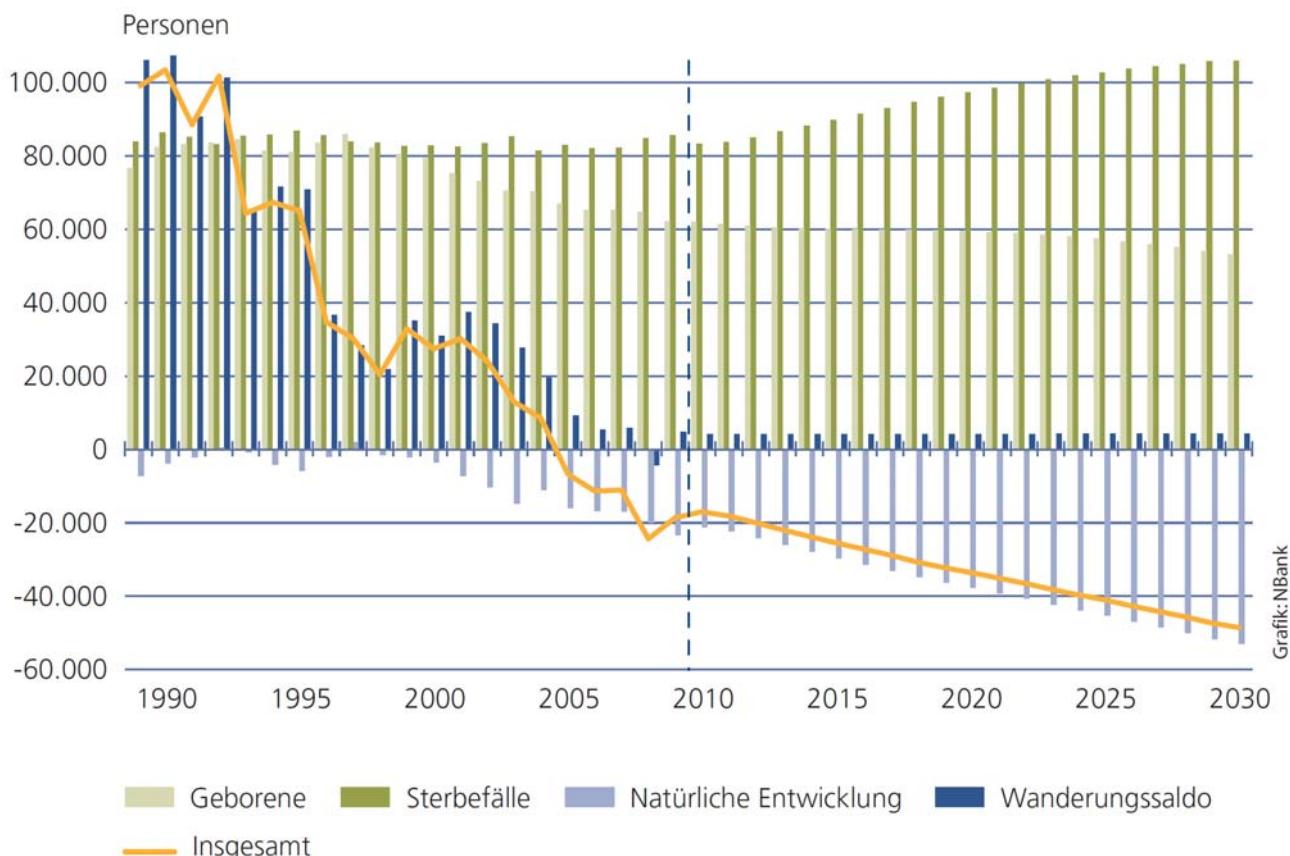
Die Wohnungsmarktentwicklungen sind dabei ganz wesentlich von langfristigwirksamen Faktoren, z. B. der demografischen Entwicklung und dem vorhandenen Wohnungsbestand beeinflusst. Aber auch der kurzfristige, durch Marktreaktionen ausgelöste Wandel der Rahmenbedingungen, z. B. der Preisentwicklung oder der Förderlandschaft, beeinflusst die Wohnungsmärkte und die Wohnstandortentwicklung maßgeblich. Durch den angekündigten Truppenabbau der britischen Streitkräfte gehen z. B. nicht nur Wohnungsnachfrager verloren, sondern in erster Linie Menschen, die als Arbeitskräfte und Konsumenten Teil einer sozialen und wirtschaftlichen Gemeinschaft sind. Wirtschaftliche Prosperität, Arbeitsmarkt und Wohnungsmärkte hängen eng zusammen.

Bevölkerungsprognose 2030

Die Einwohnerzahl in Niedersachsen wird bis zum Jahr 2030 um ca. 704.000 Personen oder neun Prozent sinken. Hierbei wird ein jährlicher Wanderungsgewinn von etwa 4.300 Personen für Niedersachsen angenommen, der nicht ausreicht, die Einwohnerzahl in Niedersachsen konstant zu halten. Aufgrund der

gesellschaftlichen Alterung nimmt die Zahl der Sterbefälle immer weiter zu und die Geburtenzahlen gehen zurück. Bis auf den Landkreis Vechta sehen sich erstmals alle kreisfreien Städte und Landkreise mit der Tatsache konfrontiert, dass ihre Einwohnerzahlen spätestens bis zum Ende des Prognosezeitraums 2030 fallen werden. Insgesamt dürfen nur weniger als ein Prozent aller niedersächsischen Kommunen noch auf weiter leicht steigende Einwohnerzahlen hoffen.

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung 1989-2030



Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose des NIW: Variante II B (mittlere Variante): Natürliche Entwicklung im Trend;

Wanderungen ca. + 4.300 p. a., eigene Berechnungen, bis 2009: LSKN

Bereits in den kommenden zehn Jahren wird die für die Familiengründung und den Immobilienerwerb relevante Altersgruppe der 30-45-Jährigen viel schwächer besetzt sein als heute. Gleichzeitig wird die Gruppe der 60- bis unter 75-Jährigen sehr stark anwachsen, die besonders zur Bildung kleiner Haushalte beiträgt. Insgesamt reicht die Bandbreite der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 unter den niedersächsischen Stadt- und Landkreisen von Zuwachsen in Höhe von sechs Prozent im Landkreis Vechta bis zu Bevölkerungsrückgängen um - 27 % im Landkreis Holzminden.

Haushaltsprognose

Basierend auf der Bevölkerungsprognose wird die Zahl der Haushalte in Niedersachsen bis zum Jahr 2017 von derzeit 3,83 auf ca. 3,89 Mio. ansteigen. Danach geht die Haushaltzahl auf 3,76 Mio. im Jahr 2030 zurück. Von 2009 bis 2030 sinkt die Haushaltzahl daher insgesamt um - 1,9 %. Die Perspektive 2030 deckt erstmalig den flächendeckend langfristig wirkenden Trend zurückgehender Haushaltzzahlen auf. Spätestens gegen Ende des Prognosezeitraums sind in den allermeisten Kommunen die Zeiten des Wachstums vorbei.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte in Niedersachsen wird auch zukünftig weiter durch den anhaltenden Singularisierungstrend und den Rückgang größerer Haushalte mit mehr als drei Personen geprägt sein. Innerhalb Niedersachsens gibt es entsprechend der regionalen Unterschiede bei der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung erhebliche Gegensätze in der erwarteten Haushaltsentwicklung. So ist im

Landkreis Vechta bis 2030 von einem Anstieg der Haushaltszahl um knapp + 18 % auszugehen, während im Landkreis Goslar mit Rückgängen von etwa - 21 % zu rechnen ist. Daher wird es zukünftig je nach räumlicher Lage sowohl Wohnungsneubedarfe als auch Wohnungsüberhänge in Niedersachsen geben.

Wohnungsbedarfsprognose

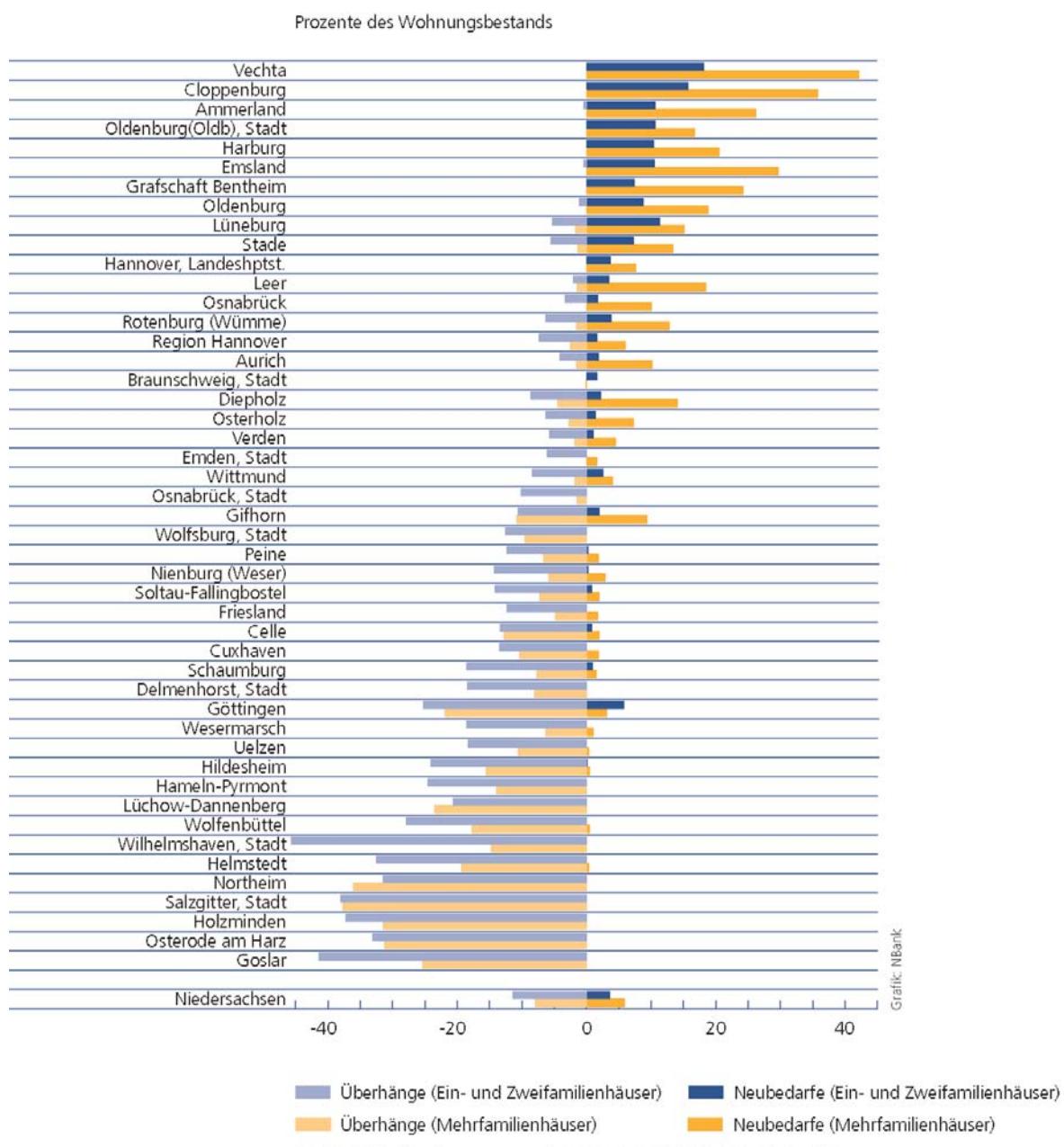
Die Summe der Wohnungsneubedarfe bis 2030 in den noch prosperierenden Gemeinden in Niedersachsen beträgt ohne gemeindeübergreifenden Ausgleich 265.000 Wohneinheiten. Ihnen stehen Wohnungsüberhänge in Höhe von insgesamt 156.000 Einheiten in schrumpfenden Kommunen gegenüber. Durch die hierbei erfolgte Berücksichtigung der zu erwartenden Wohnungsabgänge weisen Regionen mit wachsenden Haushaltszahlen hohe Neubedarfe an Wohnungen auf, während in Regionen mit schrumpfenden Haushalten der erwartete Überhang durch Wohnungsabrisse und -umnutzungen reduziert wird. In Einzelfällen, wie z. B. in der Stadt Emden, kann trotz eines prognostizierten Haushaltsrückgangs bis 2030 bei Berücksichtigung von Wohnungsabgängen noch mit Neubedarfen gerechnet werden.

Bereits im Ausgangsjahr der Prognose 2009 gab es in Niedersachsen anderthalb mal so viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wie in Mehrfamilienhäusern. Das Nachfragepotenzial nach Mietwohnungen und Wohneigentum ist im Landesdurchschnitt jedoch nahezu ausgeglichen. Bis zum Jahr 2030 ist aufgrund der Veränderungen der Haushaltszahl und -struktur mit einem leichten Anstieg der Nachfrage nach Mietwohnungen und einem Rückgang des Nachfragepotenzials nach Ein- und Zweifamilienhäusern zu rechnen.

Insgesamt ist für Niedersachsen bis zum Jahr 2030 (ohne gemeindespezifische Saldierung der Minder- bzw. Neubedarfe nach Gebäudetypen) mit einem Neubedarf von 121.000 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 151.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auszugehen. Mit 118.000 Einheiten droht fast ebenso vielen Ein- und Zweifamilienhauswohnungen andernorts Leerstand, bei den Geschosswohnungen zeigt die Prognose 44.000 Überhänge an.

Die regionalen Unterschiede bei den vorausberechneten Wohnungsbedarfen und -überhängen nach Gebäudetypen fallen ausgesprochen groß aus. Während z. B. im Landkreis Goslar Überhänge bei den Ein- und Zweifamilienhäusern von gut 23 % des heutigen Wohnungsbestandes zu erwarten sind, wird für den Landkreis Vechta bei diesem Gebäudetyp mit zusätzlichen Neubedarfen in Höhe von 22 % des Wohnungsbestandes gerechnet.

**Anteil Wohnungsneubedarfe und - überhänge bis 2030 am Wohnungsbestand 2009
Vergleich: Ein- und Zwei- gegenüber Mehrfamilienhäusern**



Wohnbauland - Neuausweisungen

Die niedersächsischen Städte und Gemeinden werden im Abstand von zwei Jahren von der NBank detalliert nach ihren Neuausweisungen und Reserven von Wohnbauland befragt. Die Baulandumfrage 2010 ist die zehnte in Folge; der Erhebungszeitraum umfasst die Jahre 2008 und 2009.

Neuausweisungen von Wohnbauland in Niedersachsen 1992-2009 (NBank 2010)



In den Jahren 2008 und 2009 wurden in Niedersachsen knapp 1.200 Hektar Wohnbaufläche für 16.900 Wohnungen neu ausgewiesen. Damit lag der Umfang der Flächenausweisungen um ein Drittel unter dem seinerzeit schon geringen Niveau von 2006 und 2007. 94 % der Fläche und 81 % der geplanten Wohnungen waren für den Familienheimbau vorgesehen. Aktuell hat sich die mittlere Grundstücksgröße bei 700 qm Bruttowohnbauland je Wohneinheit stabilisiert (800 qm für Familienheime und 250 qm für Geschoßwohnungen). Auch in den traditionellen Wachstumsregionen wurden die Neuausweisungen stark zurückgefahren. 45 % der Städte und Gemeinden haben in den Jahren 2008/2009 gar kein Wohnbauland ausgewiesen.

Wohnbauland-Reserven

Zu Beginn des Jahres 2010 beliefen sich die Wohnbaulandreserven in Niedersachsen auf gut 6.600 Hektar für fast 107.000 Wohnungen. Mehr als 20 % der gesamten Reserveflächen befinden sich in der Region Hannover. Die geringen Reserven für den Geschoßwohnungsbau befinden sich zu 40 % in der Region Hannover und der Stadt Oldenburg. Nach wie vor liegt nur etwa ein Viertel der gesamten Reserveflächen für den Wohnungsbau in bebauten Ortsteilen bzw. in Baulücken. Brachflächen werden kaum für Wohnzwecke recycelt.

Landesweit belaufen sich die Reserveflächen auf 8,5 Hektar je 10.000 Einwohner. Die Ursachen für große regionale Unterschiede in der Reserve-Intensität liegen vor allem in der jeweils vorherrschenden Siedlungsflächenpolitik der 1990er-Jahre. In Regionen mit einer lokal sehr offensiven Angebotsplanung wurden in der Vergangenheit häufig große Reservepotenziale angehäuft. Mit der stark nachlassenden Nachfrage nach Bauland lassen sich viele dieser Flächen nur schwer vermarkten, so dass der große Reservepool kaum abgebaut wird.

Eine ganz andere Siedlungsflächenpolitik herrscht offenbar schon seit vielen Jahren in den Landkreisen Ammerland, Oldenburg und Stade vor; trotz eines relativ dynamischen Baulandmarkts sind die dortigen Städte und Gemeinden zurückhaltend mit Neuausweisungen; durch dieses Verhalten haben sie ihre vergleichsweise geringen Reserven in den letzten zwei Jahren weiter abgebaut.

Schlussfolgerungen für die Siedlungsentwicklung

Eindimensionale Lösungsvorschläge zu den Folgen des demografischen Wandel versprechen keinen Erfolg mehr. Baulandausweisungen ziehen keine neuen Einwohner an, wenn Arbeitsplätze fehlen. Die Arbeitsmöglichkeiten oder die Voraussetzungen für die Bildung neuer Arbeitsplätze müssen erst in einem längeren Prozess geschaffen werden. Als Grundlage für konkretes Handeln in den Städten und Gemeinden empfiehlt die niedersächsische Bauministerin Aygül Özkan, kommunale und regionale Entwicklungs-konzepte zu entwickeln, die durch Wohnungsmarktbeobachtungen gestützt werden.

Bisher setzen sich relativ wenige aber eine wachsende Anzahl von Städten und Gemeinden in Niedersachsen offensiv mit den Anforderungen an eine zukunftsfähige Siedlungsflächenpolitik auseinander. 60 Städte und Gemeinden betreiben ein Bauflächenmanagement, weitere sechs bereiten entsprechende Instrumente vor. In zwei Dritteln dieser 66 Kommunen kommt dabei ein flächendeckendes Systems zur Erfassung der Baulücken zum Einsatz. Fast 85 % aller Städte und Gemeinden praktizieren überhaupt keine Form von Flächenmanagement und nur 10 % setzen Instrumente ein, die ihnen ein umfassendes Bild über ihre Baulandreserven und Potenziale liefern können. Gut 10 % der Städte und Gemeinden sind an Projekten bzw. Programmen beteiligt, zu deren Zielsetzung eine nachhaltige Siedlungsflächenpolitik gehört, und knapp 20 % haben Maßnahmen zur Innenentwicklung umgesetzt. Dabei geht es schwerpunktmäßig um Nachverdichtungen und um die Entwicklung von Wohnbau Land in zentralen Lagen bzw. innerhalb des Siedlungskörpers.

Nur wenige Kommunen betreiben darüber hinaus ein umfassendes Wohnungsmarktmonitoring, das Hinweise für zukünftige Wohnungs- und Flächennachfrage geben könnte. Ende 2010 hat sich in Niedersachsen ein Arbeitskreis kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (AK KomWoB) konstituiert, der mit Unterstützung der NBank dazu beitragen soll, dass in den niedersächsischen Kommunen bedarfsgerechte Monitoringinstrumente entwickelt bzw. stärker genutzt werden.

Für eine erfolgversprechende Entwicklung von Städten und Gemeinden muss sich die lokale Politik auf die Stabilisierung und Sicherung der Siedlungskerne, die Anreicherung und Ergänzung von Wohngebie-ten und auf die Schaffung einer größeren Vielfalt im Wohnungsangebot konzentrieren. In besonders vom demografischen Wandel betroffenen Regionen wird z. B. die Erarbeitung von regionalen „Wohnbauflä-chenentwicklungskonzepten“ empfohlen.

Die Herausforderungen des demografischen Wandels schlagen sich jedoch in allen kommunalen Aufga-benfeldern nieder. Rückläufige Einwohnerzahlen führen zu tendenziell rückläufigen Einnahmen (Einkommensteuer, Finanzausgleich, Zweckzuweisungen), in vielen Fällen ohne dass die Ausgaben, z. B. wegen der Kostenremanzenz bei sinkender Auslastung von Infrastruktureinrichtungen oder der Ver-schlechterung der Sozialstrukturen, in gleichem Maße sinken. Daher gilt es, die Attraktivität der niedersächsischen Regionen auch im Bundesländervergleich zu steigern. Dies kann gelingen, wenn Impulse aus innovativen (wirtschaftlichen) Prozessen vor Ort die Wanderungsbewegungen und damit die Wohnungs märkte stimulieren. Die Effizienzsteigerung öffentlicher Verwaltungen (Fusionen kommunaler Kör-perschaften), attraktive Bildungsangebote mit entsprechenden Anschlussarbeitsplätzen sowie Imagebil-dung können dazu beitragen.

Die große Herausforderung in Bezug auf die Wohnungsmärkte wird sein, städtebaulich interessante, aber für die Wohnungs nachfrage derzeit unattraktive Bestände umzubauen und an die zukünftigen Herausfor-derungen anzupassen. Die Ergebnisse der Entwicklungsstrategien und vor allem der konkreten Initiativen und Projekte sollten schließlich vor dem Hintergrund der angestrebten Ziele einer sorgfältigen Evaluie- rung unterzogen werden, damit die Maßnahmen ggf. angepasst und weiterentwickelt werden können.

4 Übersicht über die Umsätze

Den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen sind im Berichtszeitraum insgesamt **93.559 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 + 6 % gestiegen. 2010 wurde in Niedersachsen insgesamt eine Grundstücksfläche von **43.865 ha** für **10.958 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	3.686	+4%	↑	397	+11%	↑	1.412	-15%	↓
Landkreis Leer	2.681	+11%	↑	272	+21%	↑	1.017	+2%	↑
Landkreis Wittmund	1.146	-2%	↓	132	+19%	↑	1.026	+35%	↑
Stadt Emden	885	+37%	↑	68	+19%	↑	128	+164%	↑
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig									
Landkreis Goslar	1.746	+11%	↑	130	-3%	↓	414	+28%	↑
Landkreis Peine	1.662	-4%	↓	182	0%	→	656	+6%	↑
Landkreis Wolfenbüttel	1.286	-1%	↓	123	-8%	↓	618	-61%	↓
Stadt Braunschweig	2.550	-1%	↓	398	0%	→	309	-3%	↓
Stadt Salzgitter	911	+9%	↑	77	-5%	↓	165	+23%	↑
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg									
Landkreis Cloppenburg	1.973	+6%	↑	176	-4%	↓	1.290	0%	→
Landkreis Oldenburg	1.877	-4%	↓	210	-8%	↓	1.235	-58%	↓
Landkreis Vechta	1.648	+18%	↑	170	+3%	↑	775	+39%	↑
Stadt Delmenhorst	776	-6%	↓	80	-6%	↓	50	-54%	↓
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln									
Landkreis Hameln-Pyrmont	1.591	-2%	↓	134	0%	→	449	-34%	↓
Landkreis Hildesheim	2.542	+10%	↑	275	+12%	↑	573	-21%	↓
Landkreis Holzminden	747	+2%	↑	54	+2%	↑	542	-8%	↓
Landkreis Schaumburg	1.665	+4%	↑	177	+17%	↑	438	-25%	↓
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover									
Region Hannover	10.637	+5%	↑	1.956	+15%	↑	1.772	+2%	↑

	Verträge			Geld		Fläche			
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr	Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr		
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg									
Landkreis Harburg	3.244	+14%	↑	502	+21%	↑	1.132	-3%	↓
Landkreis Lüchow-Dannenberg	738	-5%	↓	40	+2%	↑	679	-10%	↓
Landkreis Lüneburg	2.197	+3%	↑	306	+6%	↑	1.452	+30%	↑
Landkreis Uelzen	989	-2%	↓	77	-6%	↓	854	-3%	↓
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen									
Landkreis Emsland	3.753	+5%	↑	400	+12%	↑	1.952	-3%	↓
Landkreis Grafschaft Bentheim	2.023	+2%	↑	227	+1%	↑	888	+8%	↑
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim									
Landkreis Göttingen	2.891	+2%	↑	332	+11%	↑	1158	+29%	↑
Landkreis Northeim	1.442	+3%	↑	93	+3%	↑	686	+3%	↑
Landkreis Osterode am Harz	948	+5%	↑	60	+11%	↑	363	+16%	↑
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg									
Landkreis Ammerland	1.899	+6%	↑	240	+24%	↑	986	0%	→
Landkreis Friesland	1.499	0%	→	165	+10%	↑	551	-11%	↓
Landkreis Wesermarsch	1.209	+8%	↑	113	+15%	↑	1.736	+29%	↑
Stadt Oldenburg	2.206	+14%	↑	321	+14%	↑	107	-13%	↓
Stadt Wilhelmshaven	776	+2%	↑	108	+35%	↑	487	+347%	↑
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück									
Landkreis Osnabrück	3.232	+18%	↑	344	+12%	↑	1.362	+14%	↑
Stadt Osnabrück	1.619	+15%	↑	323	+28%	↑	166	-21%	↓
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf									
Landkreis Cuxhaven	3.042	+5%	↑	298	+24%	↑	2.458	-12%	↓
Landkreis Osterholz	1.259	+8%	↑	142	+19%	↑	662	+28%	↑
Landkreis Stade	2.338	+5%	↑	296	+1%	↑	1.189	+11%	↑

	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	2.975	+9%	↑	291	+12%	↑	1.691	-24%	↓
Landkreis Nienburg/Weser	1.679	+15%	↑	107	+11%	↑	1.231	-8%	↓
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden									
Landkreis Rotenburg (Wümme)	2.115	+9%	↑	172	+4%	↑	2.398	+21%	↑
Landkreis Soltau-Fallingbostel	1.523	-1%	↓	157	+7%	↑	1.338	+9%	↑
Landkreis Verden	1.535	+9%	↑	177	-34%	↓	922	+2%	↑
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg									
Landkreis Celle	2.117	-1%	↓	211	+6%	↑	2.192	+5%	↑
Landkreis Gifhorn	2.168	+20%	↑	225	+22%	↑	1.688	+19%	↑
Landkreis Helmstedt	1.003	+2%	↑	91	+19%	↑	526	-27%	↓
Stadt Wolfsburg	1.131	-3%	↓	129	-12%	↓	142	-44%	↓
Land Niedersachsen	93.559	+6%	↑	10.958	+9%	↑	43865	-3%	↓

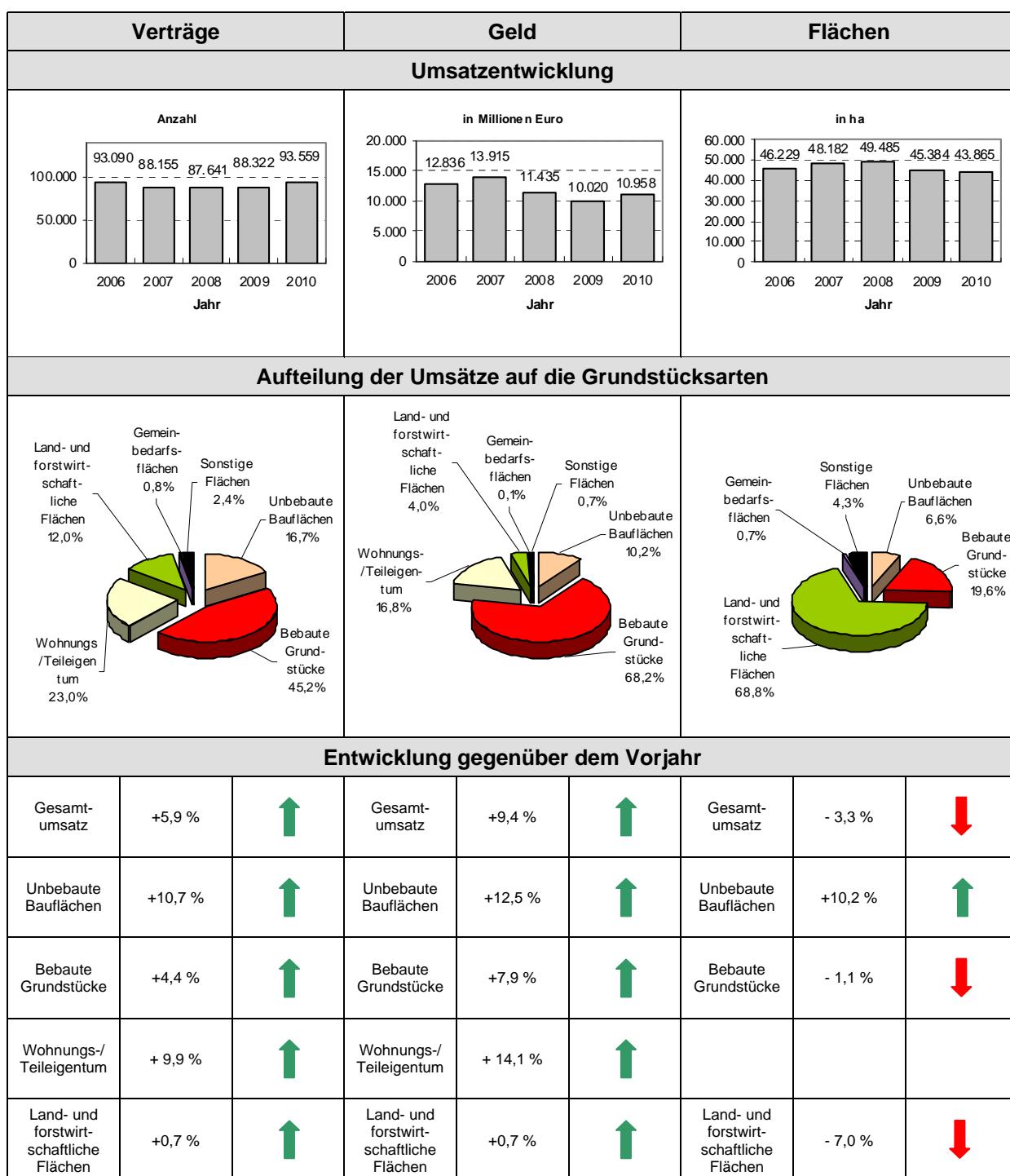
Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

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

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

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

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

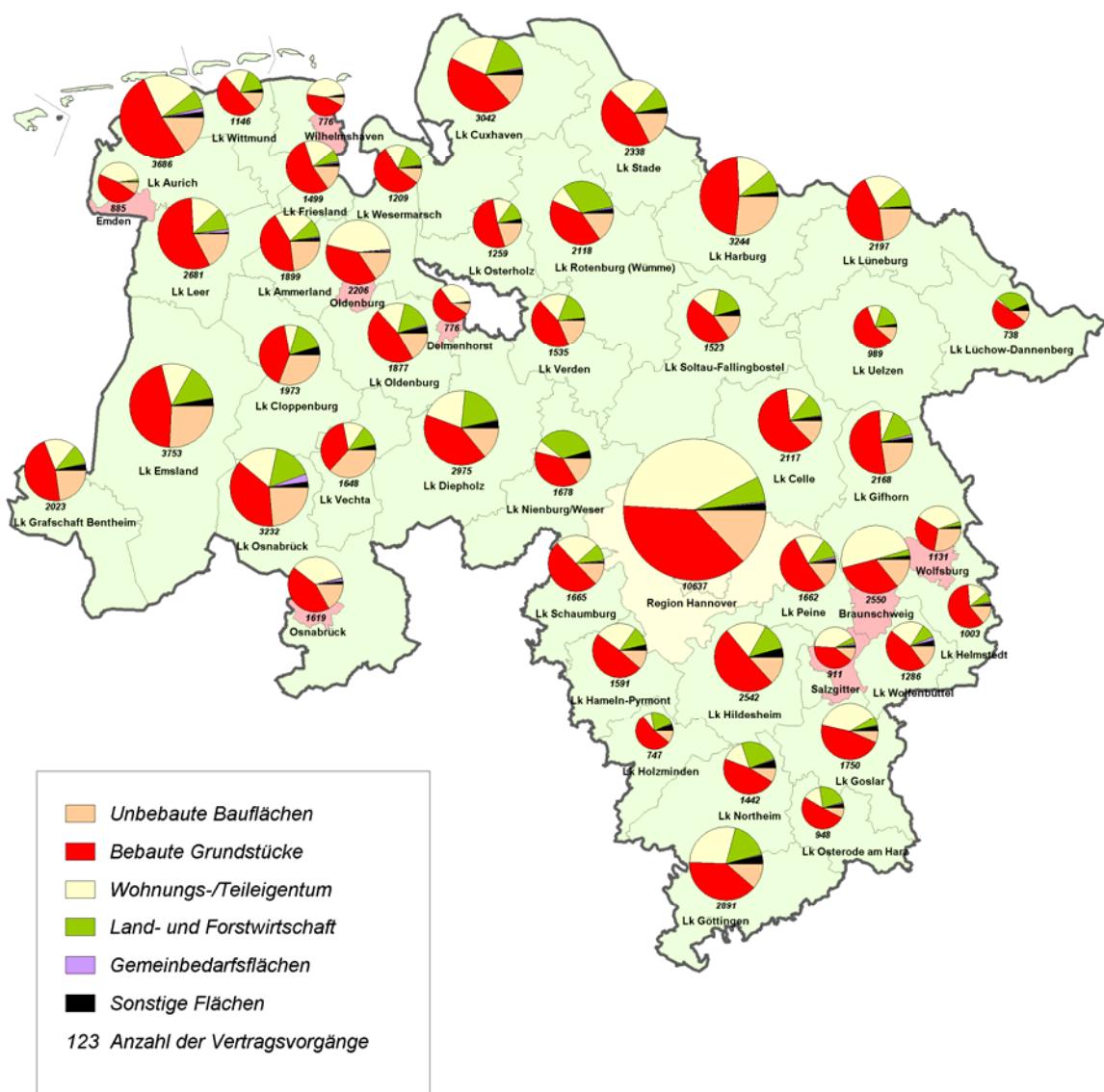


4.1 Übersichtskarte Vertragsvorgänge

Aufteilung auf die Grundstücksarten

(Zahlen dazu siehe Anhang 1)

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

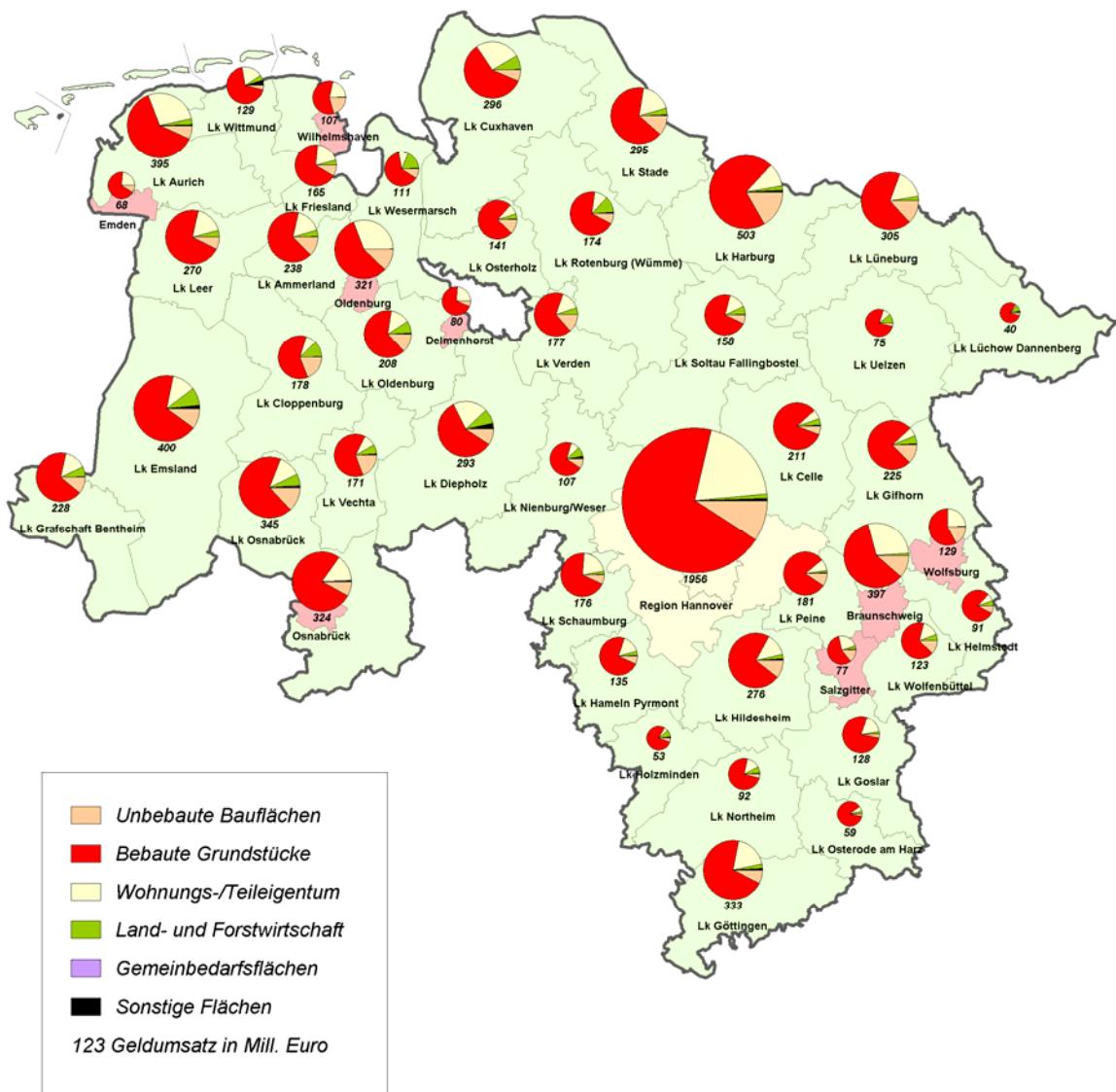


4.2 Übersichtskarte Geldumsätze

Aufteilung auf die Grundstücksarten

(Zahlen dazu siehe Anhang 1)

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

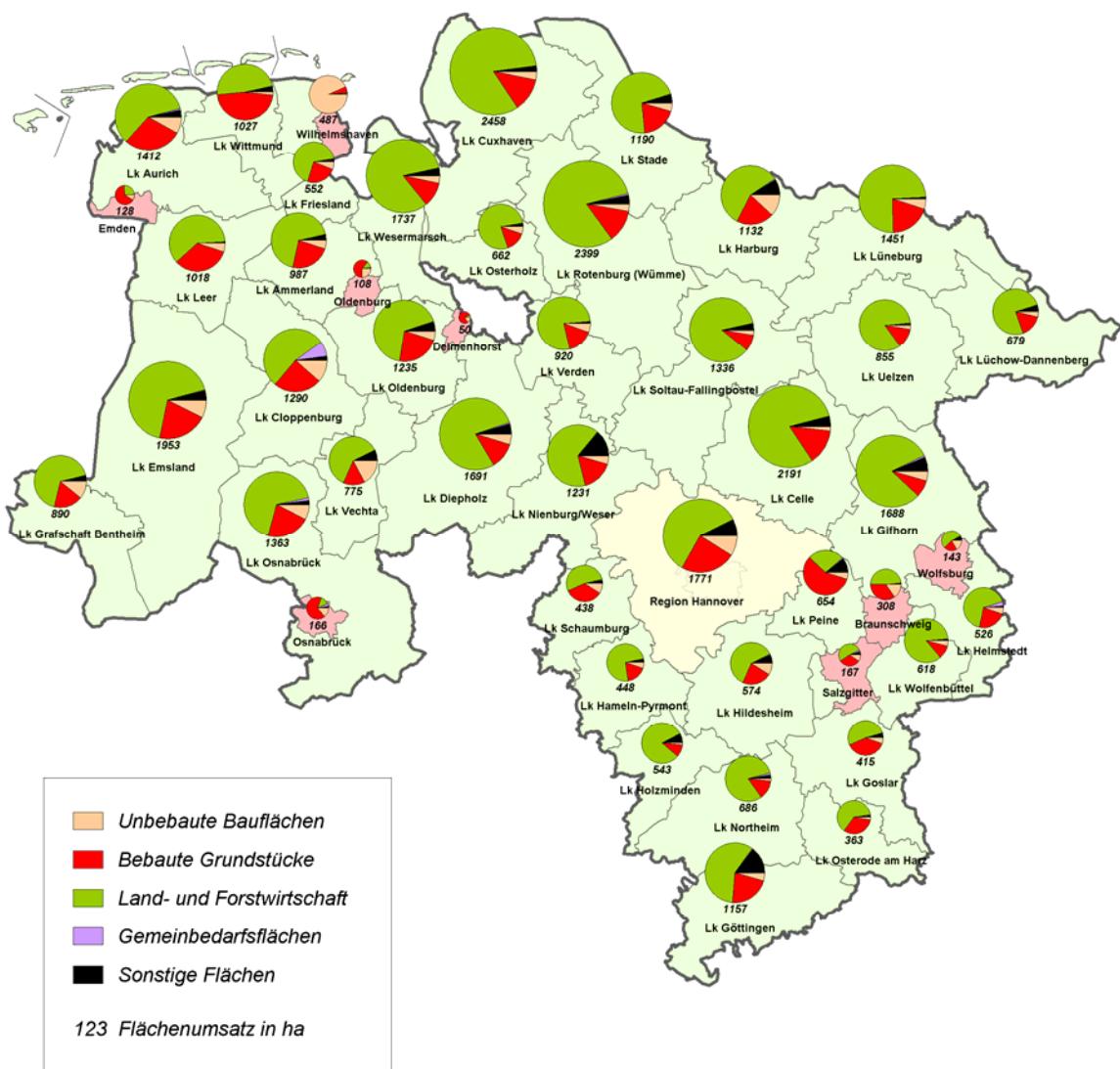


4.3 Übersichtskarte Flächenumsätze

Aufteilung auf die Grundstücksarten

(Zahlen dazu siehe Anhang 1)

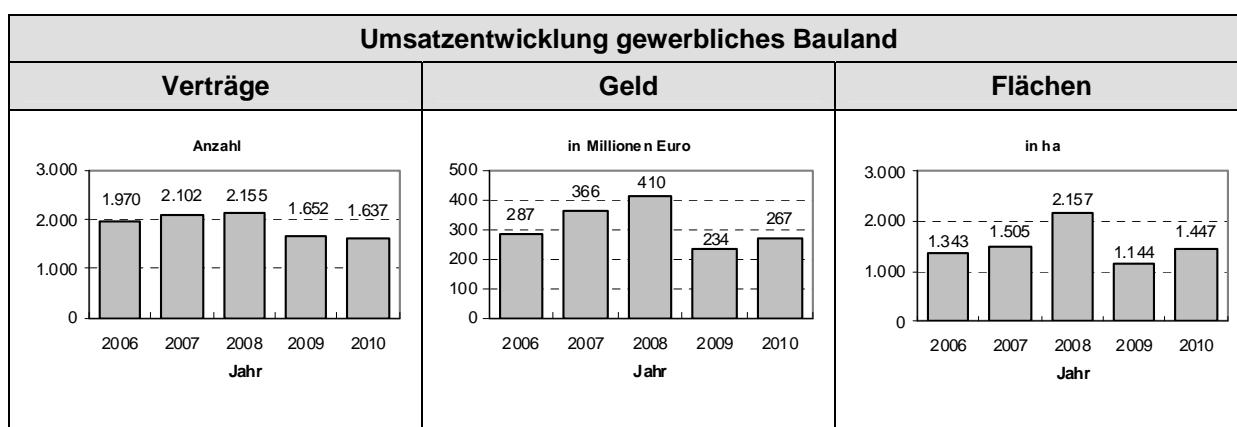
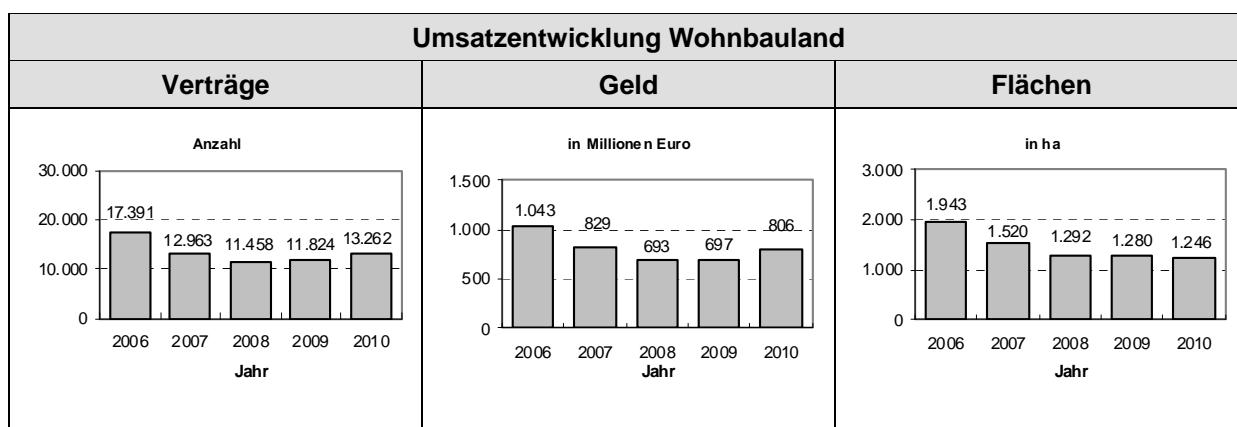
Die Mengenverhältnisse werden durch die unterschiedliche Größe der Kreisflächen dargestellt.
Die Zahl gibt den Flächenumsatz in Hektar (ha) an.



5 Bauland

5.1 Allgemeines

Die Anzahl der Verträge für Wohnbauland nahm im Jahr 2010 um + 12 % (2009: + 3 %) und der Geldumsatz um + 16 % (2009: + 1 %) zu. Der Flächenumsatz ist dagegen um - 3 % (2009: - 1 %) gefallen. Der Teilmarkt des gewerblichen Baulandes erholte sich im Berichtsjahr wieder. Die Anzahl der Verträge ist nur leicht um - 1 % gesunken (2009: - 23 %). Der Geldumsatz stieg im Berichtsjahr wieder um + 14 % (2009: - 43 %) und der Flächenumsatz um + 26 % (2009: - 47 %) an. Der Zuwachs beim Flächenumsatz resultiert überwiegend aus 8 (2009: 9) großflächigen Verkäufen zwischen 10 ha und 341 ha mit einer Gesamtfläche von 509 ha (2009: 210 ha).

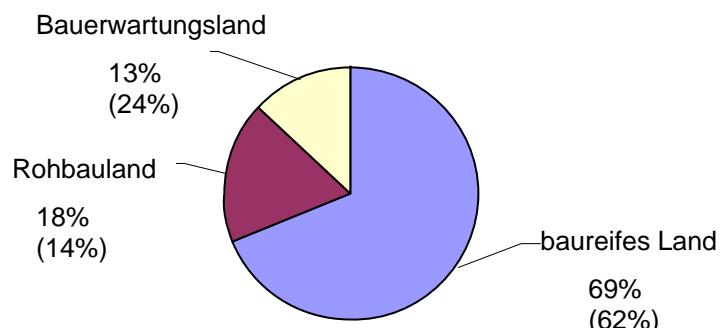


Aufteilung des Baulandes nach Entwicklungsstufen

Für die verkauften Baulandflächen in 2010 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 40). Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr:

- baureifes Land
- Rohbauland
- Bauerwartungsland



Marktbeteiligte

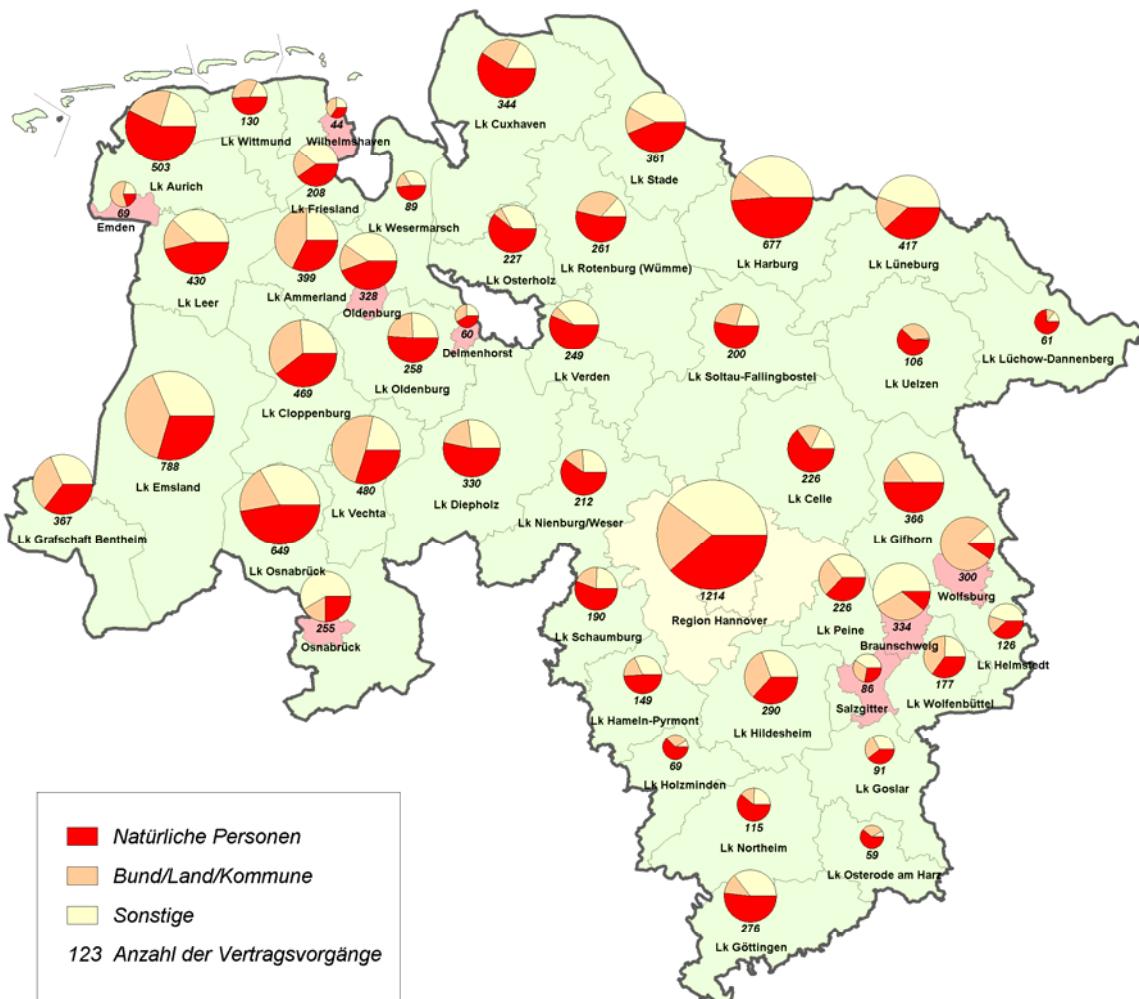
In vielen Städten und Gemeinden erwerben neben privaten Bauträgergesellschaften Kommunen Bauernwirtschaftsland, führen die Erschließung durch und veräußern die Bauplätze an bauwillige Bürger und Gewerbebetriebe.

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

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

Insgesamt waren im Jahr 2010 in Niedersachsen die Veräußerer von Wohnbauland zu 43 % natürliche Personen, zu 25 % Bund/Land/Kommune und zu 32 % Sonstige.

Wohnbauland

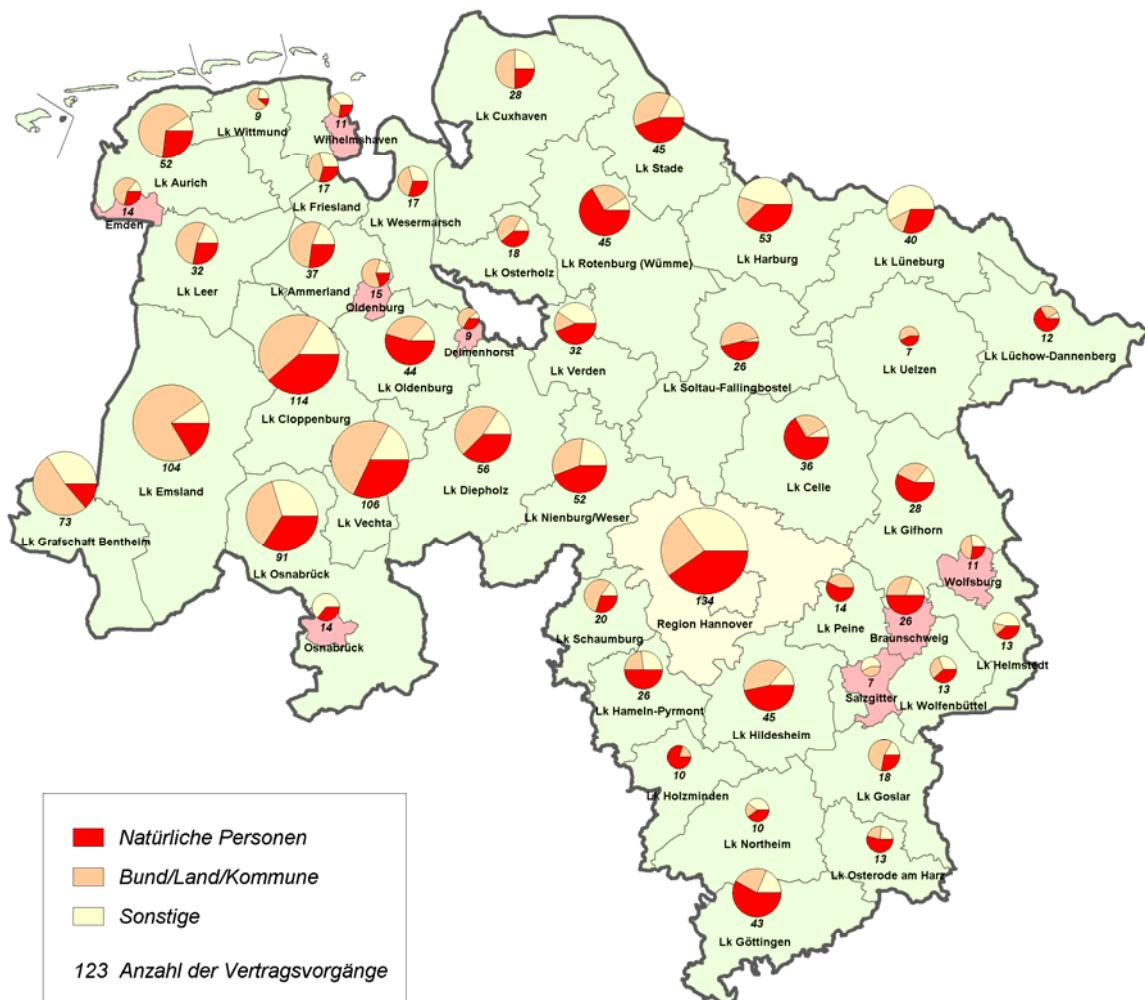


Die Mengenverhältnisse werden durch die unterschiedliche Größe der Kreisflächen dargestellt.
Die Zahl gibt die Gesamtzahl der für die Auswertung verwendeten Vertragsvorgänge an.

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

Insgesamt waren im Jahr 2010 in Niedersachsen die Veräußerer von gewerblichem Bauland zu 38 % natürliche Personen, zu 40 % Bund/Land/Kommune und zu 22 % Sonstige.

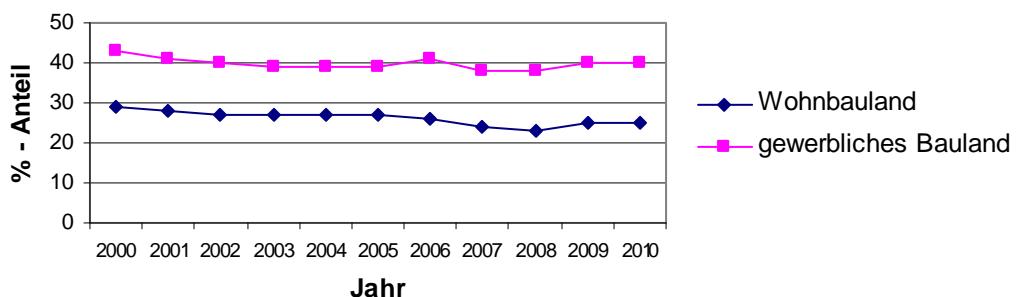
Gewerbliches Bauland



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

Betrachtet man die Entwicklung des % - Anteils von Bund, Land und Kommunen als Veräußerer an der Anzahl der Vertragsvorgänge, so lässt sich beim Wohnbauland und beim gewerblichen Bauland jeweils eine über die letzten 10 Jahre leicht sinkende Tendenz erkennen.

**Entwicklung des Anteils von Bund, Land und
Kommunen als Veräußerer an der Anzahl der
Vertragsvorgänge über Wohnbauland und
gewerbliches Bauland**



5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

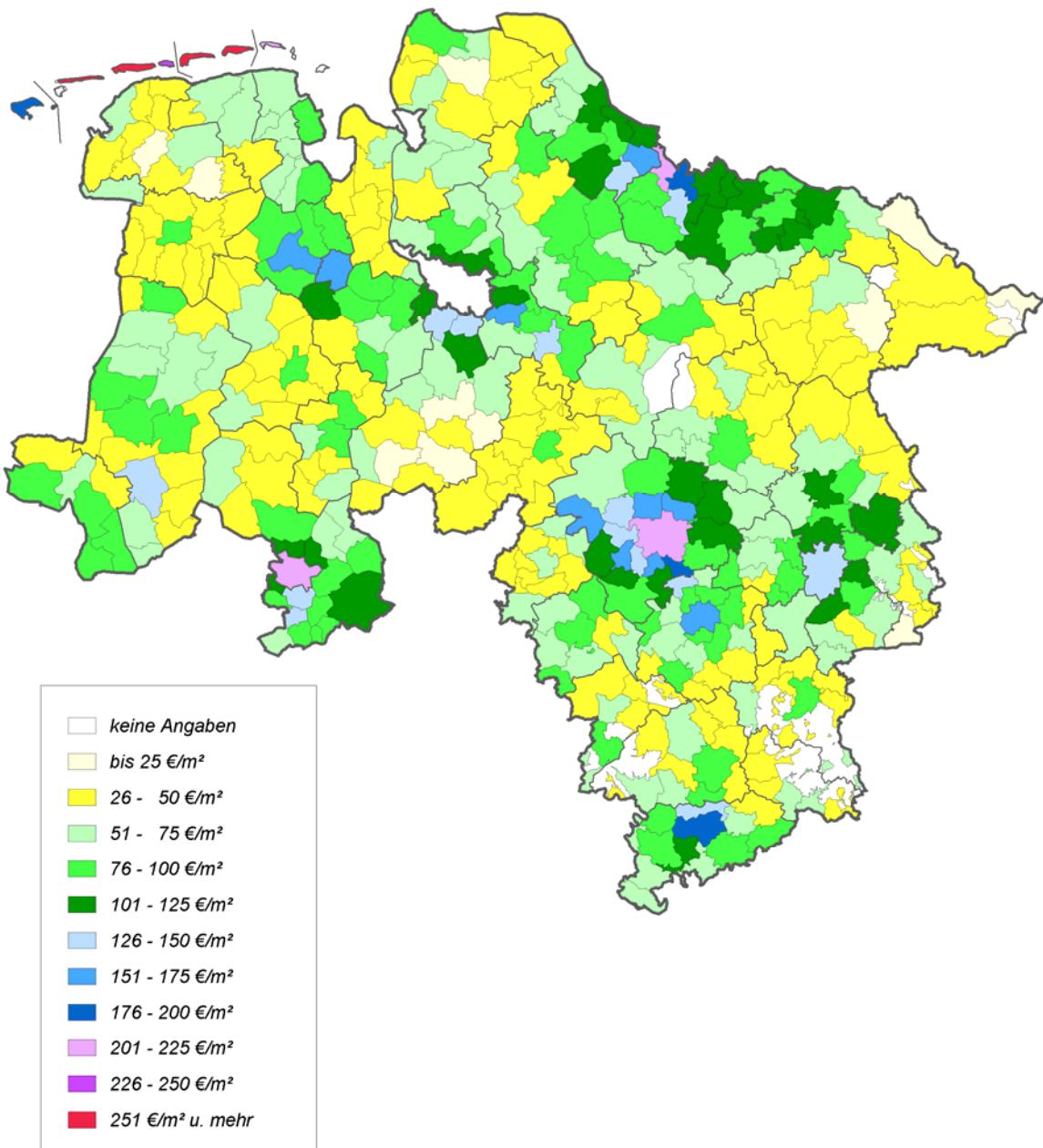
Das Preisniveau für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden kann aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten abgeleitet werden. Eine Übersicht über die Bodenrichtwerte finden Sie im Abschnitt 8.2.1 dieses Marktberichtes. Danach kostet Wohnbau-land für den individuellen Wohnungsbau mittlerer Lage einschließlich Erschließungskosten in Niedersachsen zwischen 17 €/m² in Randlagen im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 350 €/m² in der Landeshauptstadt Hannover; auf der ostfriesischen Insel Norderney liegen die Werte sogar bei 550 €/m².

Für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland (nur individueller Wohnungsbau, ohne Geschosswohnungsbau) wurden im Berichtsjahr im Landesdurchschnitt 93 €/m² Grundstücksfläche (Vorjahr: 89 €/m²) bezahlt.

In der nachfolgenden Grafik werden Preisklassen der durchschnittlichen **Bodenrichtwerte für erschlie-ßungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage** für Gemeinden, Samtgemeinden und Städte dargestellt. Die Übersichtskarte mit den Gemeindebezeichnungen finden Sie im Anhang 4 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.



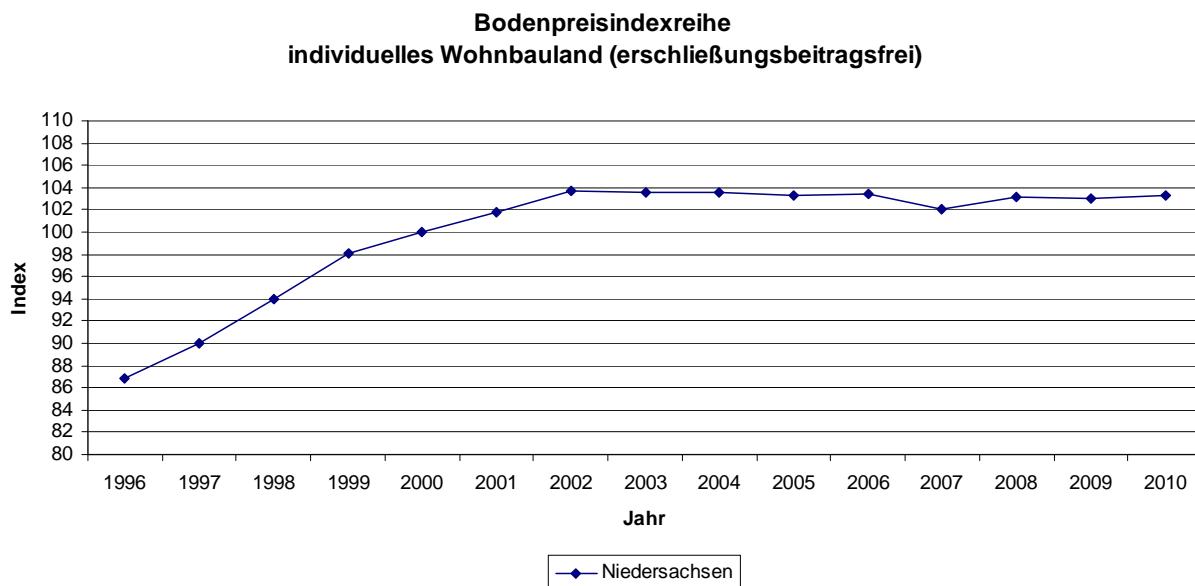
5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

5.2.2.1 Preisentwicklung

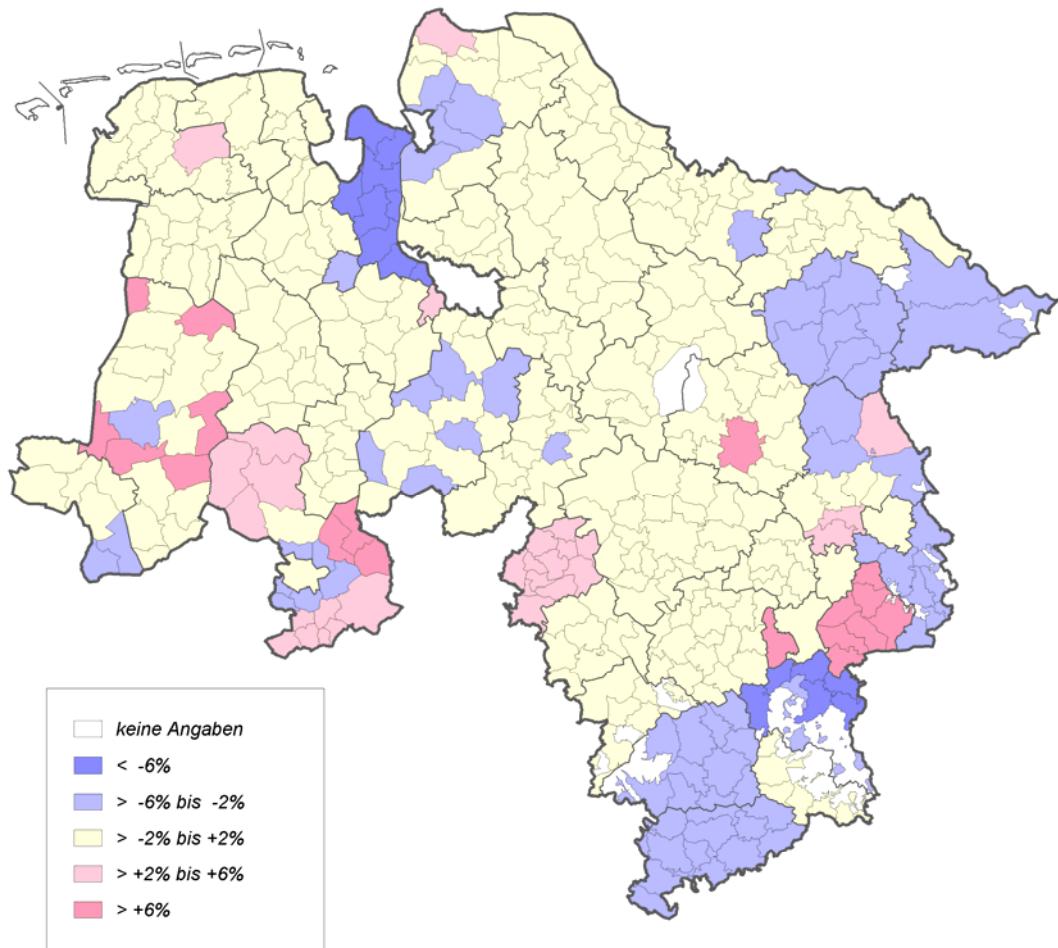
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch Indexreihen dargestellt. Die Entwicklung der Grundstückspreise lässt sich damit zuverlässig beurteilen.

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.

Für das Land Niedersachsen ergibt sich nachfolgende Indexreihe für erschließungsbeitragsfreies individuelles Wohnbauland. Es ist zu erkennen, dass nach einem stetigen Preisanstieg bis 2002 die Preise in Niedersachsen nahezu stagnieren.



In der folgenden Übersicht sind die Veränderungen der Indexreihen für Bauland des individuellen Wohnungsbaus in 2010 gegenüber 2009 dargestellt worden. Die Preisänderungen lagen zwischen -11,9 % im Landkreis Goslar ohne Oberharz und + 7,8 % in der Stadt Celle. In den meisten Gemeinden haben sich, wie die Übersicht zeigt, die Preise kaum verändert.



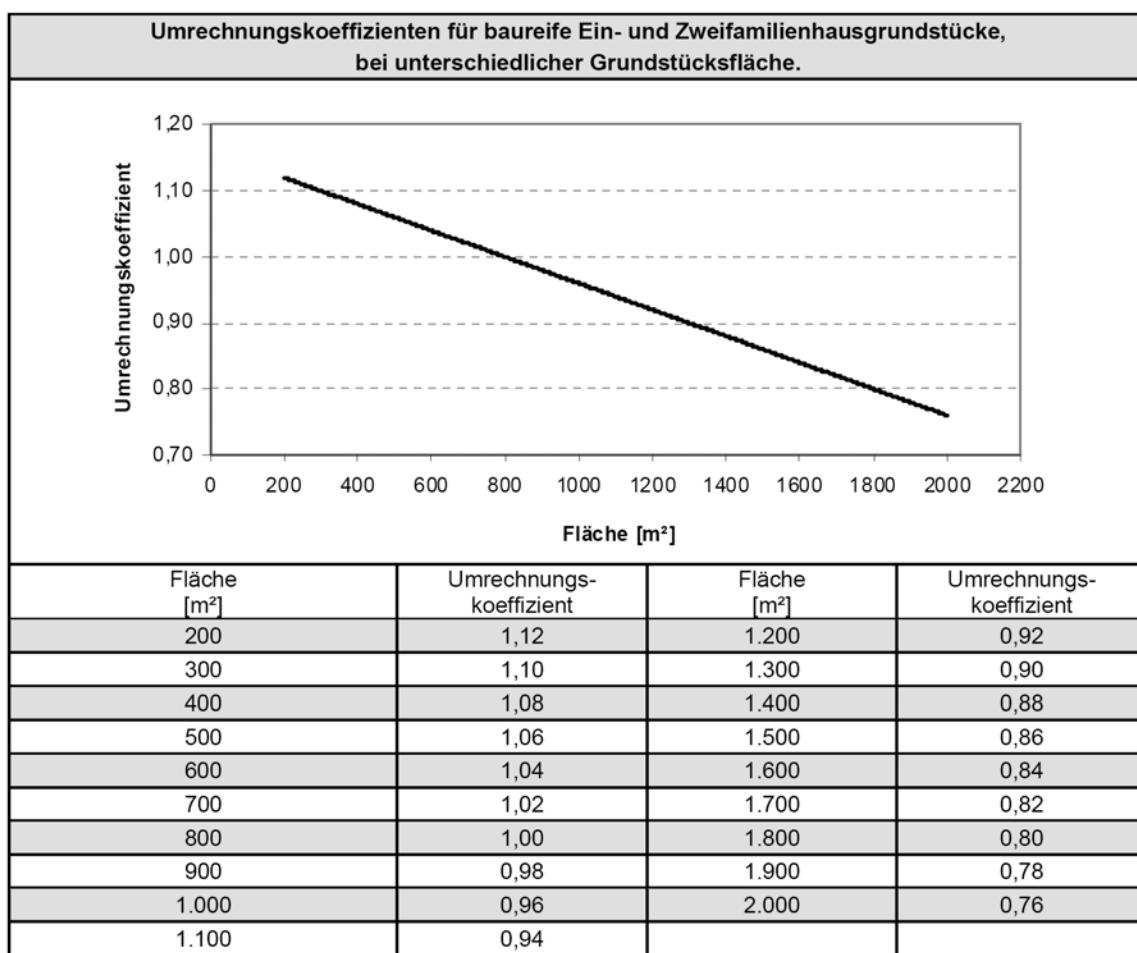
5.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, z.B. Grundstücksgröße, unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung oder Ähnlichem, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Die Mehrzahl der Gutachterausschüsse in Niedersachsen haben entsprechende Daten ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße

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

Für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingbostel und Verden hat der zuständige Gutachterausschuss folgende Umrechnungskoeffizienten ermittelt:



Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks: 600 m²

Kaufpreis: 70,- €/m²

Welcher Preis wäre in gleicher Lage für ein Baugrundstück mit doppelter Größe angemessen?

Umrechnungskoeffizienten: 600 m² = 1,04
1.200 m² = 0,92

Umrechnung: 70,- €/m² x 0,92/1,04 = 62,- €/m²

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

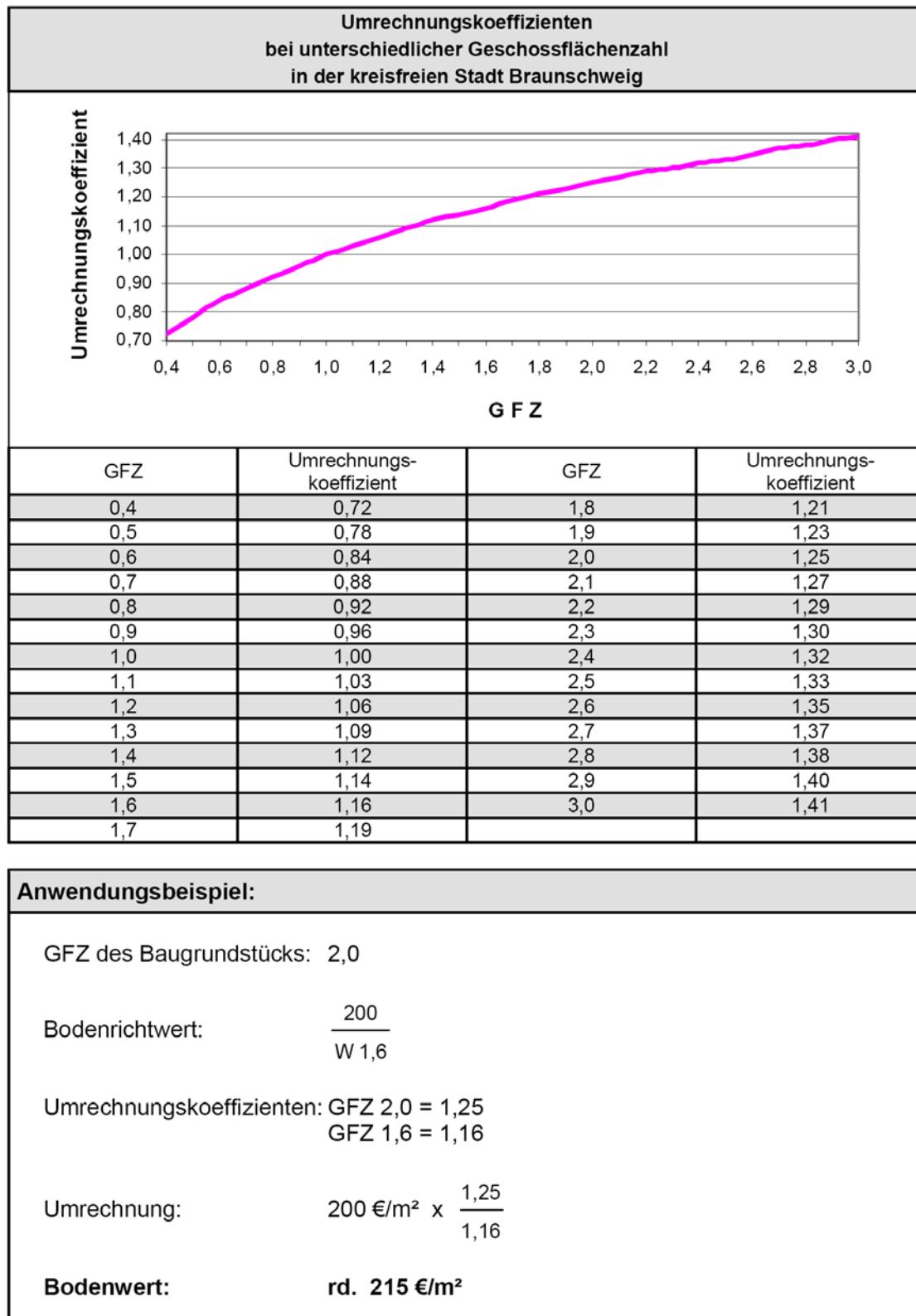
Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, z. B. in den Grundstücksgrößen, im unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder Ähnlichem, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

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 von 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.

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.

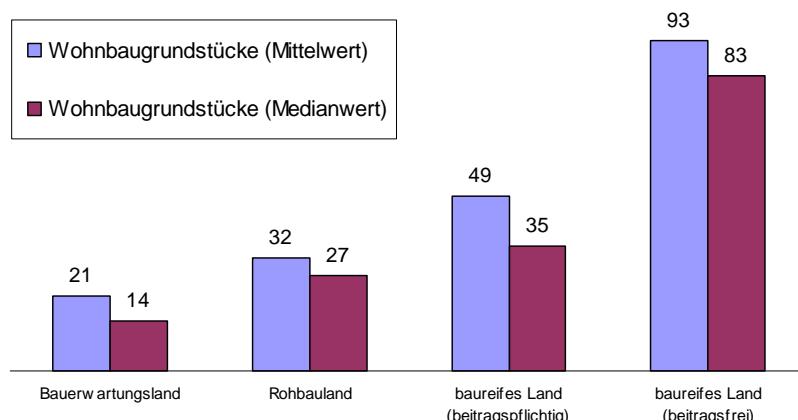
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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.

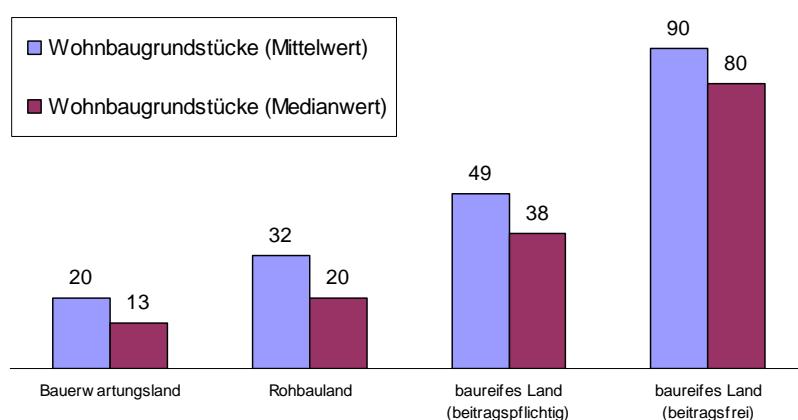
Aus den Daten der Kaufpreissammlung sind die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und die Medianwerte für Rohbauland und Bauerwartungsland ermittelt worden. Der Medianwert ist der Zentralwert der nach der Größe geordneten Einzelwerte. Er wird hier angegeben, weil er von Extremwerten weniger beeinflusst 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 2010 in €m² von Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land für Wohnbaugrundstücke

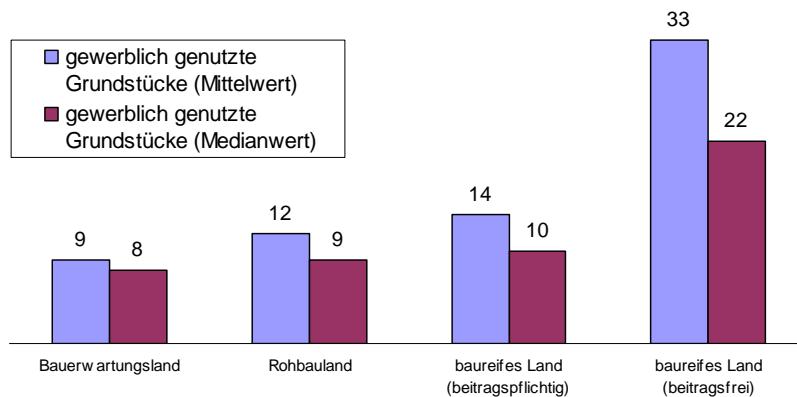


Vorjahresdaten zum Vergleich:

Preisniveau 2009 in €m² von Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land für Wohnbaugrundstücke

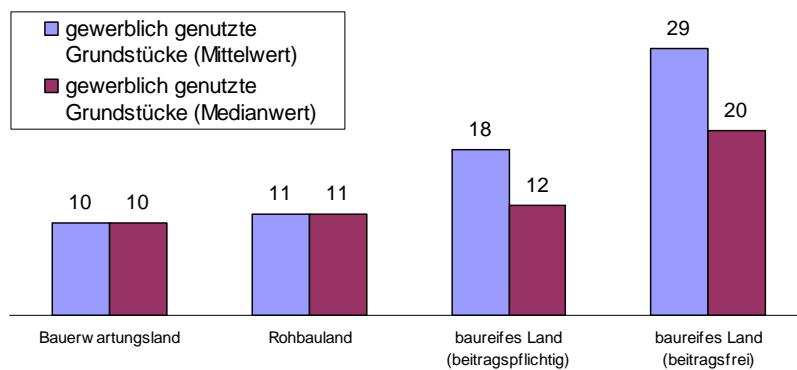


Preisniveau 2010 in €/m² von Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land für gewerblich genutzte Grundstücke



Vorjahresdaten zum Vergleich:

Preisniveau 2009 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.

Die meisten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben zu den Verkehrswerten von Flächen, die für eine Wohnnutzung oder für landwirtschaftliche Hofstellen vorgesehen sind, Untersuchungen angestellt und in ihren Marktberichten veröffentlicht.

5.7 Erbbaurechte

5.7.1 Begründung von Erbbaurechten

In Niedersachsen wurden im Berichtsjahr 2010 insgesamt 188 Erbbaurechtsbegründungen registriert, davon 40 im Landkreis Osnabrück. Es wurden von Privat 68, von der Kirche 47, von Gebietskörperschaften 15 und von sonstigen Erbbaurechtsgebern 58 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen, wobei alleine 133 Erbbaurechte zu Wohnzwecken und 38 Erbbaurechte zu gewerblichen Zwecken begründet wurden.

Die Laufzeit der Verträge differiert zwischen 13 und 100 Jahren. Hierbei haben bei Begründungen zu Wohnzwecken 101 Verträge eine Laufzeit von 99 bzw. 100 Jahren. Die übrigen Verträge haben eine Laufzeit zwischen 29 und 98 Jahren. Bei Begründungen zu gewerblichen Zwecken liegen die Verträge bei einer Laufzeit von 13 bis 100 Jahren. Die Verträge enthalten überwiegend eine Klausel zur Anpassung an den Verbraucherpreisindex bzw. Lebenshaltungskostenindex.

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

Einige Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen haben für ihre Zuständigkeitsbereiche Erbbauzinsen in €/m² und Erbbauzinssätze in % in Bezug auf den Bodenwert ermittelt und in ihren Marktberichten veröffentlicht. Zum Teil haben sie auch 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.

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 (Eigenum an Grund und Boden) liegt bei einem Verkauf in der Regel unter dem aktuellen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert.

Es wurden Verkäufe von Erbbaugrundstücken aus den Jahren 2006 bis 2008 untersucht. In der Regel trat der jeweilige Erbbauberechtigte als Erwerber auf. Als Ergebnis wurden **Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke** (Kaufpreis / erschließungsbeitragsfreiem Bodenwert) ermittelt.

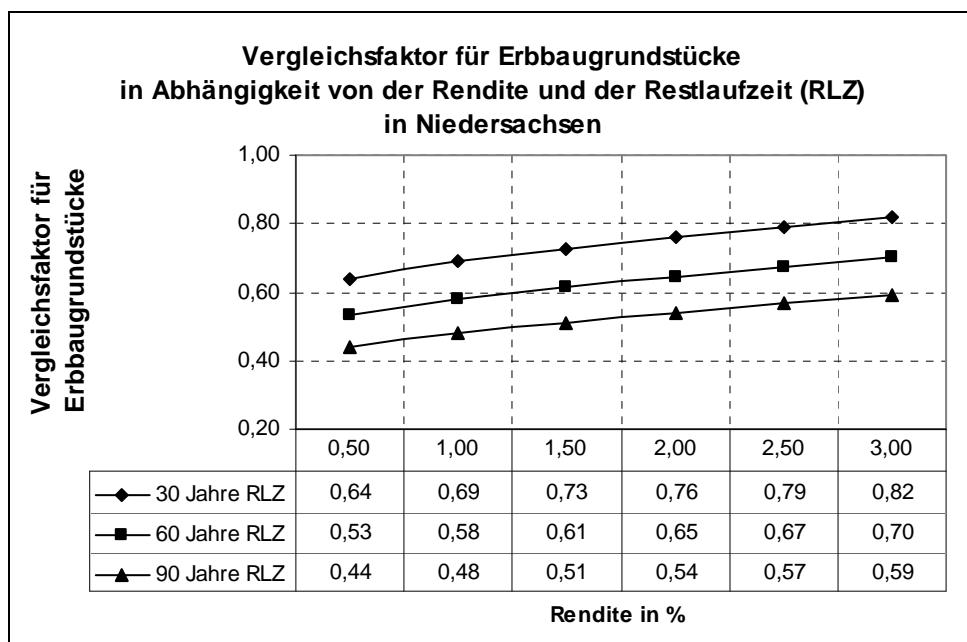
Die Stichprobe umfasst Kaufpreise aus dem gesamten Land Niedersachsen und lässt sich wie folgt beschreiben:

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 in Niedersachsen 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.

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:	$80 \text{ €/m}^2 \times 720 \text{ m}^2 = 57.600,- \text{ €}$		
Rendite:	$590,- \text{ €/Jahr} \times 100 \% / 57.600,- \text{ €} = 1,0 \%$		
Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:	0,58 (in Abhängigkeit von der Rendite und der Restlaufzeit, durch Abgreifen aus Diagramm)		
x ggf. Korrektur für den (erschließungs-)beitragsrechtlichen Zustand:	1,0		
= Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:	$0,58 \times 1,0 = 0,58$		
Wert des Erbbaugrundstücks = unbelasteter Bodenwert x Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke: $57.600,- \text{ €} \times 0,58 = \text{rund } 33.000,- \text{ €}$			

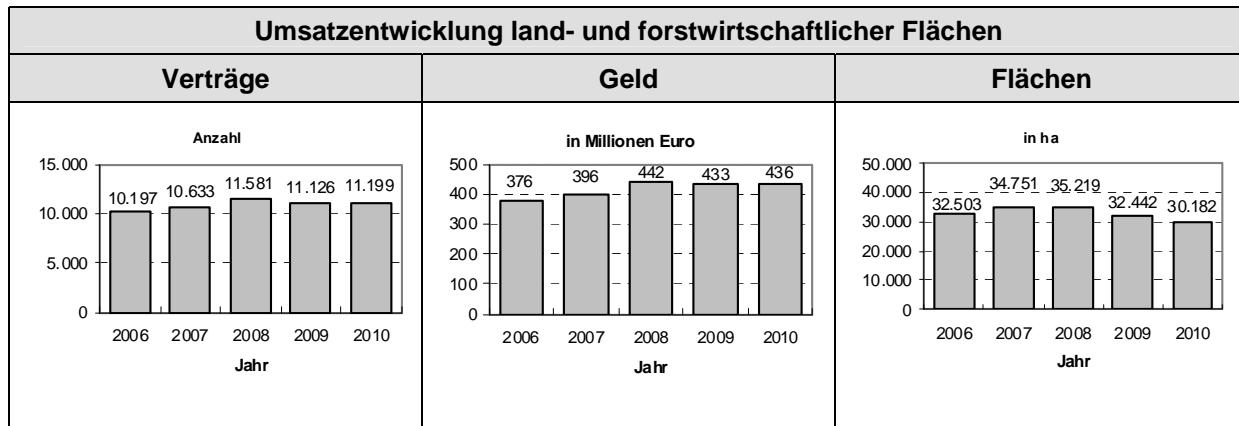
Neuere Berechnungen mit Kauffällen aus den letzten Jahren wurden für das Land Niedersachsen nicht durchgeführt.

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

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

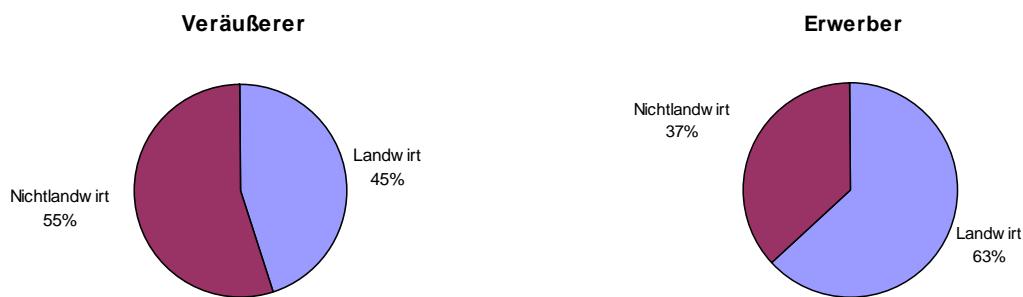
6.1 Allgemeines

Der Flächenumsatz in Niedersachsen ist gegenüber dem Jahr 2009 um - 7 % gefallen. Die Anzahl der Verträge erhöhte sich wie auch der Geldumsatz um + 1 %.



Veräußerer / Erwerber landwirtschaftlich genutzter Flächen

Auswertungen der Kaufverträge haben ergeben, dass in Niedersachsen der Anteil der Landwirte am Flächenumsatz im Jahr 2010 bei den Veräußerern auf 45 % (Vorjahr 41 %) weiter angestiegen ist. Bei den Erwerbern stieg ihr Anteil auf 63 % (Vorjahr 62 %).



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

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 Ackerflächen in Niedersachsen ist mit 1,82 €/m² gegenüber dem Vorjahr (1,75 €/m²) gestiegen. Die mittlere Flächengröße betrug 2,5 ha.

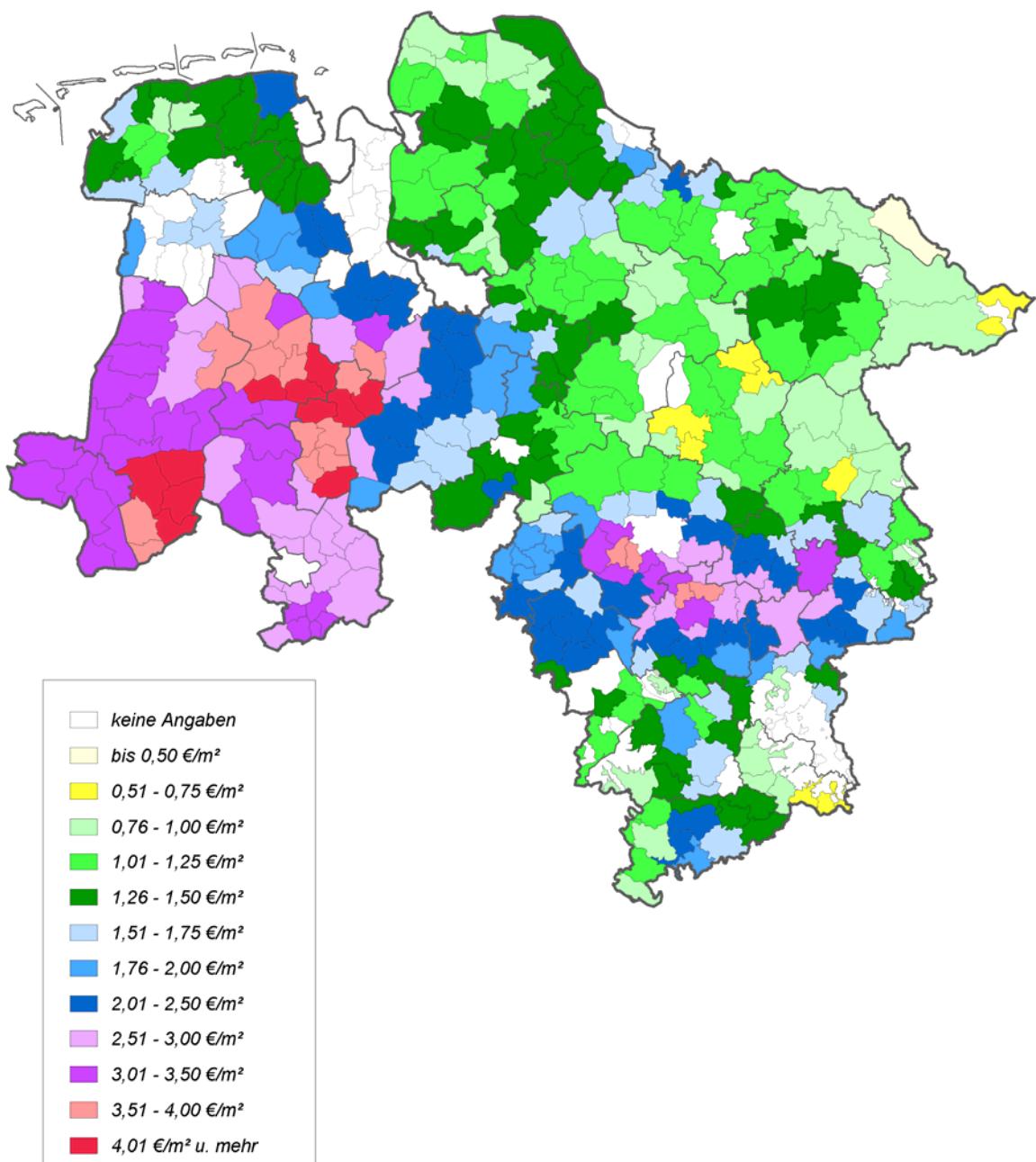
Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grünlandflächen ist mit 1,03 €/m² gegenüber dem Vorjahr (0,94 €/m²) gestiegen. Die mittlere Flächengröße betrug 2,2 ha.

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

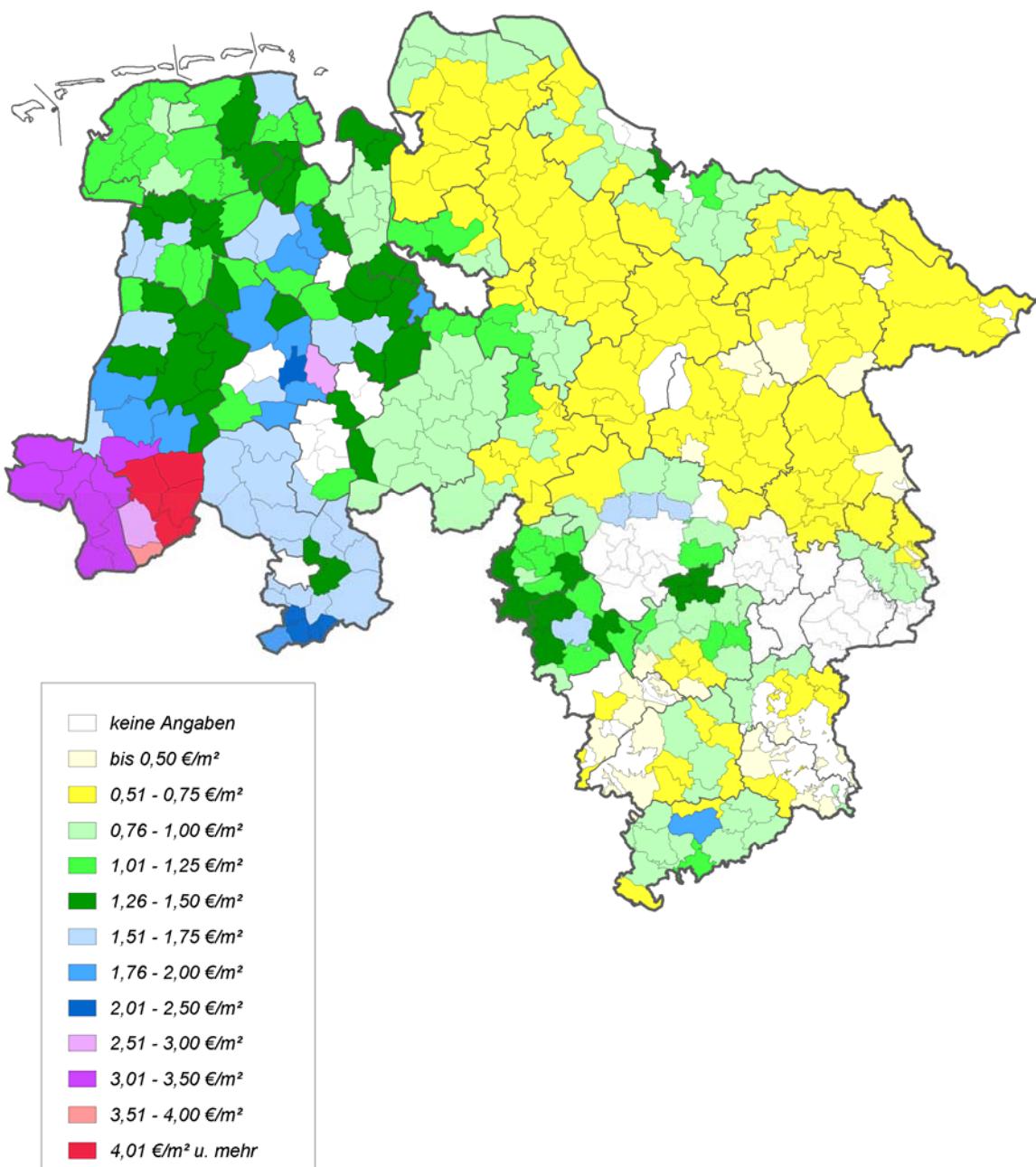
In den nachfolgenden Grafiken werden Preisklassen der durchschnittlichen **Bodenrichtwerte für Ackerland und Grünland** für Gemeinden, Samtgemeinden und Städte dargestellt. Die Ermittlung der Durchschnittswerte erfolgt hierbei über die Gewichtung der Flächenanteile der einzelnen Bodenrichtwertzonen.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

Die Übersichtskarte mit den Gemeindebezeichnungen finden Sie im Anhang 4 dieses Berichtes.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Ackerland:



Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Grünland:



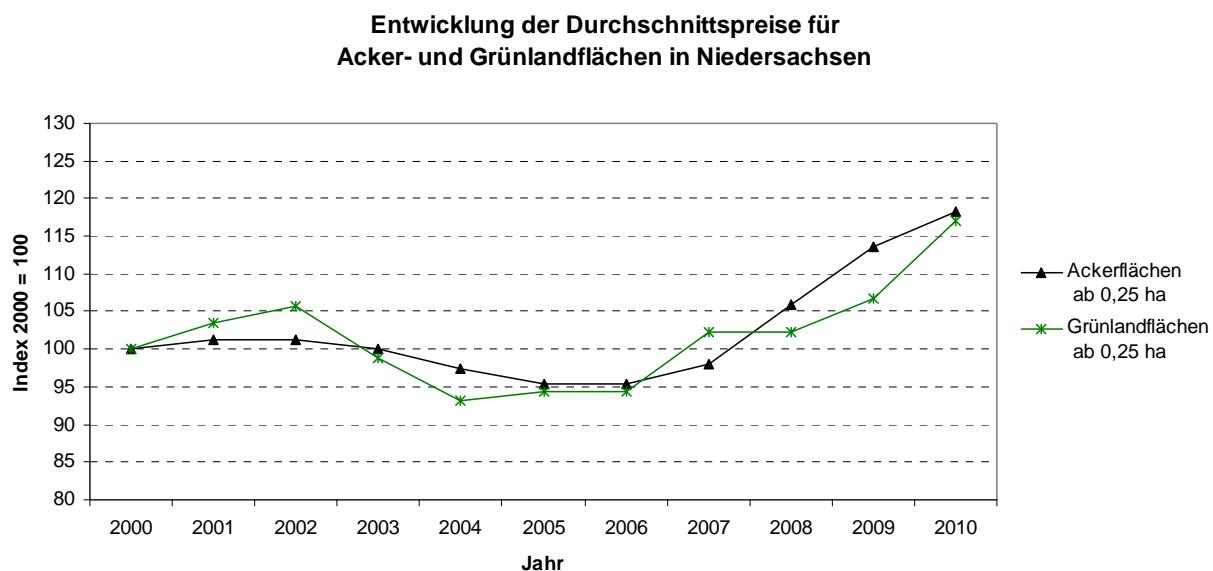
6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

6.2.2.1 Preisentwicklung

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

Landesweite Preisentwicklung

Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die Preisentwicklung für Acker- und Grünlandflächen in den letzten 10 Jahren. Für die Ermittlung der Durchschnittspreise 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. Es zeigt sich, dass die Preise für solche Flächen seit 2006 kontinuierlich ansteigen. Hierbei spielt natürlich auch der Kauf von Flächen für die Gewinnung von Biogas eine große Rolle.



Regionale Preisentwicklung

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 - 4,7 % für Grünland im Landkreis Uelzen und + 33,9 % für Grünland im Landkreis Wesermarsch.

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. Des Weiteren sind hier die Indexveränderungen (in % zum Vorjahr) zusammengestellt worden:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	bestimmte Lage	Indexreihe für	% Entwicklung zum Vorjahr
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich			
Landkreis Aurich	Marsch Geest	landw. Flächen landw. Flächen	9,5 11,4
Landkreis Leer	Landkreis Leer	landw. Flächen	9,0
Landkreis Wittmund	Marsch Geest	landw. Flächen landw. Flächen	9,5 11,4
Stadt Emden	Marsch Geest	landw. Flächen landw. Flächen	9,5 11,4
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Goslar		Ackerland	-4,3
Landkreis Peine		Ackerland	2,0
Landkreis Wolfenbüttel		Ackerland	9,9
Stadt Braunschweig		Ackerland	-1,8
Stadt Salzgitter		Ackerland (Ackerzahl >80)	4,5
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg			
Landkreis Cloppenburg		Ackerland	11,3
Landkreis Oldenburg		Ackerland Grünland	6,9 3,7
Landkreis Vechta		Ackerland	5,6
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln			
Landkreis Hameln-Pyrmont		Ackerland	2,0
Landkreis Hildesheim		Ackerland	1,0
Landkreis Holzminden		Ackerland	3,1
Landkreis Schaumburg		Ackerland	2,0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover			
Region Hannover	nördlicher Teil der Region ohne die Stadt Hannover	Ackerland Grünland	2,1 2,0
	südlicher Teil der Region ohne die Stadt Hannover	Ackerland	1,1
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg			
Landkreis Harburg		Ackerland Grünland	3,9 2,0
Landkreis Lüchow-Dannenberg		Ackerland Grünland	11,8 1,1
Landkreis Lüneburg		Ackerland Grünland	1,8 3,7
Landkreis Uelzen		Ackerland Grünland	9,7 -4,7
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen			
Landkreis Emsland		landw. Flächen	3,3
Landkreis Grafschaft Bentheim		landw. Flächen	6,3
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim			
Landkreis Göttingen		Ackerland Grünland	5,3 5,5
Landkreis Northeim		Ackerland Grünland	7,7 16,5

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	bestimmte Lage	Indexreihe für	% Entwicklung zum Vorjahr
Landkreis Osterode am Harz		Ackerland Grünland	-1,8 -3,5
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg			
Landkreis Ammerland		landw. Flächen	8,7
Landkreis Friesland		landw. Flächen	19,6
Landkreis Wesermarsch		Grünland	33,9
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück			
Landkreis Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Ackerland	6,2
	Nordkreis und Bramsche	Grünland	9,6
	Südkreis und Stadtstrandgemeinden	Ackerland	8,3
	Altkreis Wittlage und Melle	Grünland	15,3
		Ackerland	4,0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf			
Landkreis Cuxhaven		landw. Flächen	3,6
Landkreis Osterholz		landw. Flächen	4,3
Landkreis Stade		landw. Flächen	2,8
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	Nordkreis	Ackerland	7,4
	Südkreis	Grünland	1,1
Landkreis Nienburg/Weser	Ackerland	12,3	
	Marsch	Grünland	11,3
	Landkreis Nienburg/Weser	Ackerland	5,2
Landkreis Verden	Ackerland	Ackerland	1,6
		Grünland	3,5
		Ackerland	9,1
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden			
Landkreis Rotenburg (Wümme)		Ackerland Grünland	10,4 9,7
Landkreis Soltau-Fallingbostel		Ackerland Grünland	8,5 5,2
Landkreis Verden		Ackerland Grünland	9,1 5,3
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg			
Landkreis Celle		Ackerland Grünland	5,5 0,0
Landkreis Gifhorn		Ackerland Grünland	5,5 12,9
Landkreis Helmstedt		Ackerland Grünland	6,9 0,0

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.

Einige Gutachterausschüsse haben Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Grundstücke ermittelt und in ihren Marktberichten veröffentlicht.

6.3 Höfe

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

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind 2010 in Niedersachsen 66 (im Vorjahr 48) landwirtschaftliche Betriebe mit Gebäudebestand und einer Flächengröße zwischen 10 ha und 145 ha verkauft worden. Die erzielten Preise inkl. Gebäude lagen zwischen 0,57 €/m² und 6,69 €/m². In 15 Fällen konnten Landwirte als Veräußerer und in 23 Fällen Landwirte als Erwerber festgestellt werden.

Bei 7 Höfen (im Vorjahr 16) wechselten nur die landwirtschaftlichen Flächen - ohne Gebäudebestand - mit einer Größe zwischen 10 ha und 97 ha den Eigentümer. Die Kaufpreise lagen zwischen 0,62 €/m² und 2,26 €/m². In 2 Fällen konnten Landwirte als Erwerber festgestellt werden.

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

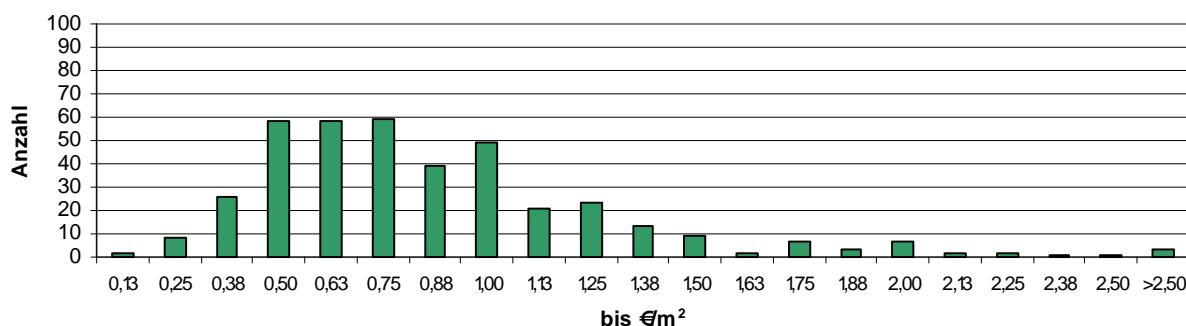
Von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses sind Verkäufe von Waldflächen aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Jahres 2010 untersucht worden. In die Auswertung einbezogen wurden Fälle mit einer Fläche ab 1 ha, für die auch nach dem Verkauf keine andere Nutzung als Wald vorgesehen war. Ausgewertet wurden 393 Kauffälle mit Flächen bis zu 86 ha und einer Gesamtfläche von 1.808 ha. Die Kaufpreise dieser Flächen lagen zwischen 0,11 €/m² und 2,95 €/m², durchschnittlich bei 0,83 €/m² (im Vorjahr bei 0,72 €/m²). Bei den Flächengrößen über 10 ha lagen die Kaufpreise zwischen 0,31 €/m² und 1,86 €/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 2,45 €/m² (im Vorjahr 1,03 €/m²).

Bereich	Anzahl	mittlere Größe in ha	Kaufpreis in €/m ²	
			Mittel	Spanne
Land Niedersachsen	393	4,6	0,83	0,11 - 2,95

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

Anzahl der Kauffälle für Waldflächen ab 1 ha in Niedersachsen



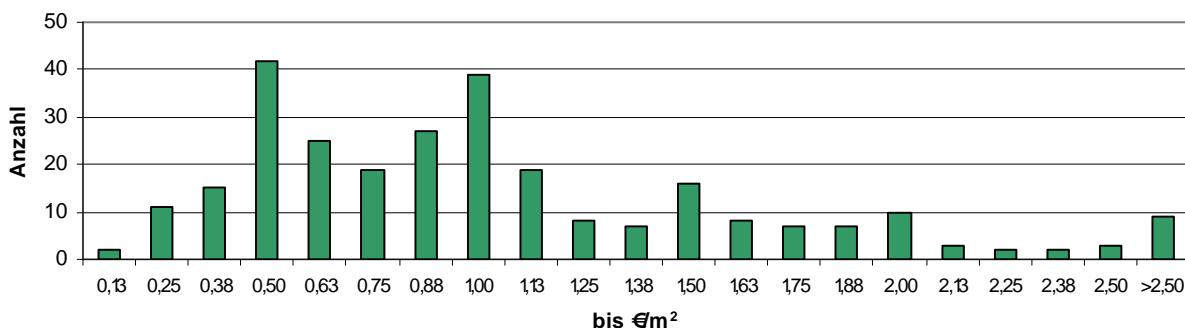
Die Auswertung der Kauffälle über Waldflächen mit einer Größe von 0,25 ha bis 1 ha ergab die folgenden Werte:

Bereich	Anzahl	mittlere Größe in ha	Kaufpreis in €/m ²	
			Mittel	Spanne
Land Niedersachsen	281	0,5	1,01	0,10 - 3,75

Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise bei 1,01 €/m² (im Vorjahr bei 0,99 €/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 1,30 €/m² (im Vorjahr 1,50 €/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 €/m ²	
			Mittel	Spanne
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig				
LK Goslar nördlicher Oberharz Vorharz	Wald (insgesamt) Wald (insgesamt)	1,2 4,7	0,70 0,75	0,35 - 1,75 0,15 - 1,30
LK Peine	Wald (insgesamt)		0,80	0,50 - 3,60
LK Wolfenbüttel	ohne Bestand	6,8	0,32	0,15 - 0,50
Stadt Braunschweig	Wald (insgesamt)	0,5	1,00	0,30 - 3,00
Stadt Salzgitter	Wald (insgesamt)	2,3	1,10	0,25 - 4,50
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg				
LK Cloppenburg	Wald (insgesamt)	1,5	1,10	0,50 - 2,20
LK Oldenburg	Wald (insgesamt)	2,6	0,86	0,15 - 1,85
LK Vechta	Wald (insgesamt)	1,6	1,00	0,25 - 2,80
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln				
LK Hameln-Pyrmont	Wald (insgesamt)	5,4	0,74	0,18 - 2,50
	ohne Bestand	5,5	0,33	0,24 - 0,38
LK Hildesheim	Wald (insgesamt)	0,6	0,84	0,32 - 1,70
LK Holzminden	Wald (insgesamt)	1,4	0,61	0,10 - 1,91
	ohne Bestand	2,5	0,24	0,15 - 0,31
LK Schaumburg	Wald (insgesamt)	1,9	0,89	0,26 - 2,26
	ohne Bestand	2,3	0,41	0,10 - 0,80
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover				
Region Hannover	Wald (insgesamt)	2,35	0,93	0,25 - 2,20
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg				
LK Harburg	Wald (insgesamt)		0,91	0,36 - 2,00
LK Lüchow-Dannenberg	Wald (insgesamt)		0,50	0,19 - 0,99

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Bestand	mittlere Größe in ha	Kaufpreis in €/m²	
			Mittel	Spanne
LK Lüneburg	Wald (insgesamt)		0,57	0,10 - 1,43
LK Uelzen	Wald (insgesamt)		0,55	0,22 - 1,00
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen				
LK Emsland	Wald (insgesamt)	2,2	1,22	0,30 - 3,00
LK Grafschaft Bentheim	Wald (insgesamt)	5,0	1,16	0,60 - 2,13
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim				
LK Göttingen, LK Northeim und LK Osterode am Harz zusammengefasst	Wald (insgesamt)		0,59	
	ohne Bestand			0,30 - 0,50
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg				
LK Ammerland	Laubwald	5,3	0,83	0,40 - 1,40
	Nadelwald	3,8	0,65	0,23 - 1,20
	Mischwald	7,0	0,81	0,23 - 1,58
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück				
LK Osnabrück	Wald (insgesamt)	1,5	1,17	0,15 - 3,48
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf				
LK Cuxhaven	Wald (insgesamt)		0,56	0,09 - 1,04
LK Osterholz	Wald (insgesamt)		0,81	0,09 - 2,42
LK Stade	Wald (insgesamt)		0,60	0,18 - 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		1,00	0,30 - 1,85
LK Nienburg/Weser	Laubwald		0,80	0,15 - 2,10
	Nadelwald		0,65	0,10 - 2,00
	Mischwald		0,70	0,10 - 1,95
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden				
LK Rotenburg (Wümme)	Laub- u. Mischwald	2,9	0,87	0,10 - 4,18
	Nadelwald	3,0	0,67	0,16 - 3,75
LK Soltau-Fallingbostel	Laub- u. Mischwald	1,2	0,61	0,20 - 1,62
	Nadelwald	4,0	0,68	0,14 - 2,12
LK Verden	Laubwald	1,7	0,94	0,50 - 1,68
	Nadelwald	3,2	0,79	0,32 - 2,95
	Mischwald	1,8	1,13	0,26 - 3,55
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg				
LK Celle	Wald (insgesamt)	6,3	0,56	
LK Gifhorn	Wald (insgesamt)	4,7	0,65	

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	0,30 - 1,50 €/m ² (Durchschnitt 0,65 €/m ²)
Stadt Braunschweig	Ödland und Unland	0,50 - 1,10 €/m ² (Durchschnitt 0,85 €/m ²)
Landkreis Peine	Ödland und Unland	durchschnittlich 0,60 €/m ²
Landkreis Wolfenbüttel	Ödland und Unland	0,11 - 1,23 €/m ² (Durchschnitt 0,50 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg		
LK Cloppenburg	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,05 - 1,15 €/m ² (Durchschnitt 0,65 €/m ²)
LK Oldenburg	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,10 - 1,55 €/m ² (Durchschnitt 0,65 €/m ²)
LK Vechta	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,25 - 0,70 €/m ² (Durchschnitt 0,45 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
LK Göttingen, LK Northeim und LK Osterode am Harz zusammengefasst	Unland, Geringstland	durchschnittlich 0,30 €/m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
Landkreis Cuxhaven	Heide, Ödland und Unland	0,05 - 0,57 €/m ² (Durchschnitt 0,25 €/m ²)
Landkreis Osterholz	Heide, Ödland und Unland	0,05 - 1,00 €/m ² (Durchschnitt 0,47 €/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	0,01 - 0,50 €/m ² (Durchschnitt 0,25 €/m ²)
Landkreis Nienburg/Weser	Moor und Ödland	0,03 - 0,50 €/m ² (Durchschnitt 0,20 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland	0,03 - 0,91 €/m ² (Durchschnitt 0,31 €/m ²)
Landkreis Soltau-Fallingbostel	Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland	0,10 - 1,50 €/m ² (Durchschnitt 0,37 €/m ²)
Landkreis Verden	Heide, Moor, Ödland und Unland	0,06 - 0,99 €/m ² (Durchschnitt 0,41 €/m ²)

6.6 Landwirtschaftliche Nutzflächen in siedlungsnahen Lagen

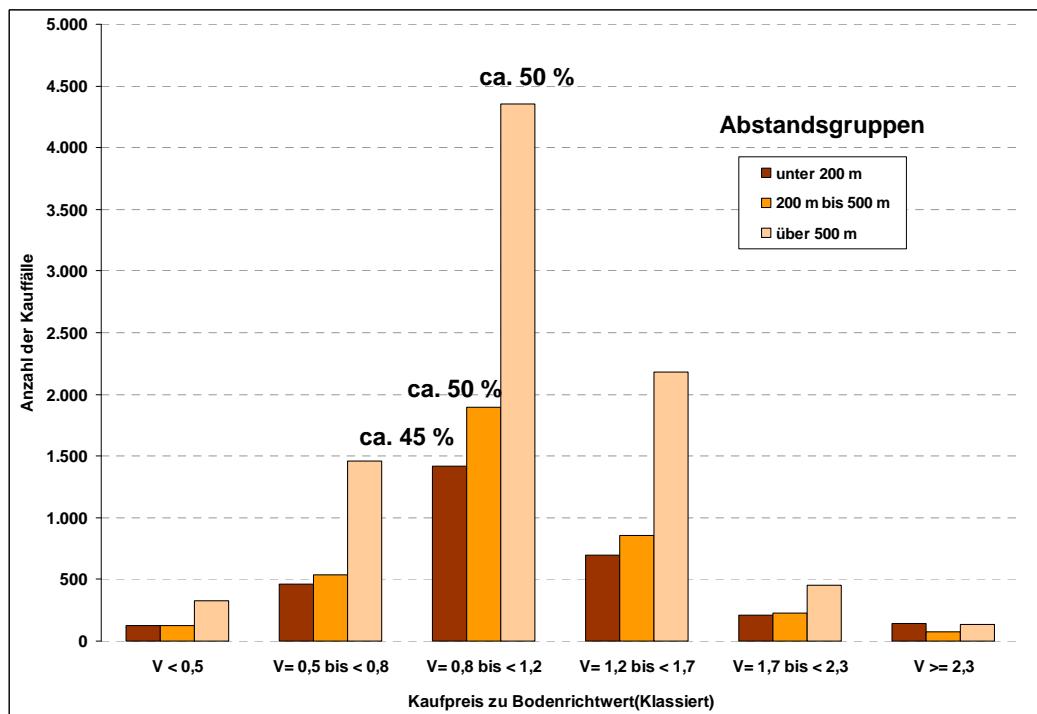
Zur Beurteilung der Preise landwirtschaftlicher Nutzflächen in der Nähe von Siedlungen hat der Obere Gutachterausschuss die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse ausgewertet. Ziel war die Überprüfung, ob Agrarflächen durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten zu höheren Preisen veräußert werden als vergleichbare Flächen, die in größerer Entfernung zu Siedlungen liegen.

Dazu wurden insgesamt rd. 15.000 Verkaufsfälle über landwirtschaftliche Nutzflächen aus den Jahren 2008 bis 2010 analysiert. Zielgröße der Untersuchung war das Verhältnis (V) von Kaufpreis (P) zu Bodenrichtwert (RW) :

$$V = \frac{P}{RW}$$

Um den Einfluss des Abstandes von Siedlungsgebieten abzuleiten, wurden die Kauffälle in die Abstandsgruppen von den Siedlungsrändern wie folgt klassifiziert:

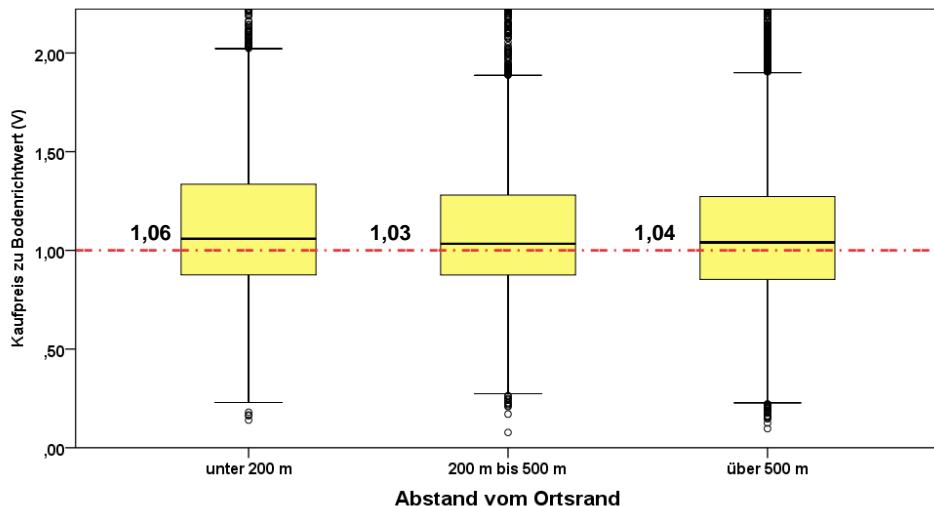
- unter 200 m vom Ortsrand
- über 200 m bis 500 m vom Ortsrand und
- über 500 m vom Ortsrand entfernt.



Die Betrachtung des Verhältnisses von Bodenrichtwert zu Kaufpreis (V) innerhalb der Abstandgruppen zeigt, dass etwa 45 % (Abstand unter 200 m) bis 50 % (Abstand über 200 m) der Kaufpreise innerhalb der Abstandsgruppen um den Bodenrichtwert liegen. Das Verhältnis V beträgt in diesen Fällen etwa 0,8 bis 1,2.

Die Kauffälle der klassierten V (siehe Balkendiagramm) sind über die Abstandsgruppen nahezu normalverteilt.

Der unten dargestellte Boxplot zeigt, dass die Mediane der Verhältniszahlen V_i innerhalb der Abstandsgruppen ebenfalls nicht wesentlich voneinander abweichen.



Die Verhältniszahlen V_i liegen im Mittel aller Abstandsgruppen geringfügig über 1,0 und bei den Kauffällen, die in einer Entfernung unter 200 m von Siedlungsgebieten liegen, ergibt sich ein Kaufpreis leicht über dem Bodenrichtwert ($V = 1,06$).

Die Signifikanztests haben ergeben, dass sich die Abstandsgruppen 200 m bis 500 m und die über 500 m nicht unterscheiden. Die Wahrscheinlichkeit des Eintretens eines höheren Kaufpreises als der Bodenrichtwert in der Abstandsgruppe "unter 200 m" ist mit etwa 10 % eher gering.

Zusammenfassung

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Faktor „Siedlungsnähe“, abweichend von den bisherigen Erfahrungen, nicht mehr generell zu einem stark erhöhtem Verkehrswert landwirtschaftlicher Flächen führt, sondern andere Aspekte einen deutlicheren Einfluss haben. Die Preisbildung von Agrarflächen wird stärker von anderen, kleinräumig identifizierbaren Faktoren (Form, Erreichbarkeit etc.) und von großräumigen Einflüssen (Tierhaltungsintensität, Agrar- und allgemeine Wirtschaftsstruktur etc.) abhängig sein. Dadurch erklärt sich auch die hohe Varianz (Streuung) der Kaufpreise auf diesem Teilmarkt.

Bei niedrigem Preisniveau und Flächen in einem Abstand von unter 200 m kann von einem geringen Zuschlag auf den Bodenrichtwert ausgegangen werden, wenn das Verhalten auf dem örtlichen Markt dieses rechtfertigt und keine anderen klein- oder großräumig wirkenden Einflüsse gelten.

Bei Flächen, für die eine außerlandwirtschaftliche Nutzung konkret und mit hinreichender Sicherheit absehbar ist, zeigt sich eine andere Preisbildung.

Die Veränderung des Preisverhaltens für siedlungsnahe Agrarflächen wird in erster Linie auf die veränderte Baulandpolitik der Kommunen zurück zu führen sein. Die Entwicklung von siedlungsnahen landwirtschaftlichen Flächen zu Bauland wird heute in der Regel erst dann vorgenommen, wenn auch konkrete Bauleitplanungen anstehen und die Wartezeit bis zur Vermarktung der Flächen kurz ist. Dies gilt auch für das Verhalten von privaten Investoren, die erst dann bereit sind, in Flächen zu investieren, wenn konkrete Planungsabsichten der Gemeinde vorliegen oder zugesichert sind. Der spekulative, den Preis erhöhende Aspekt der reinen Siedlungsnähe ist damit nahezu weggefallen.

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 Bodenrichtwert > 39 €/m ² bis 1000 m ² größer 1000 m ² Bodenrichtwert < 40 €/m ² bis 1000 m ² größer 1000 m ²	3,50 - 39,00 €/m ² (Durchschnitt 12,50 €/m ²) durchschnittlich 20 % vom jeweiligen Bodenrichtwert des angrenzenden Baulandes 1,30 - 9,00 €/m ² (Durchschnitt 4,70 €/m ²) durchschnittlich 10 % vom jeweiligen Bodenrichtwert des angrenzenden Baulandes 1,25 - 16,90 €/m ² (Durchschnitt 6,75 €/m ²) durchschnittlich 24 % vom jeweiligen Bodenrichtwert des angrenzenden Baulandes 1,50 - 10,20 €/m ² (Durchschnitt 3,80 €/m ²) durchschnittlich 16 % vom jeweiligen Bodenrichtwert des angrenzenden Baulandes
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	3,40 - 29,00 €/m ² (Durchschnitt 5,00 €/m ²)
Landkreis Wolfenbüttel	Grabeland/ Dauerkleingarten	1,00 - 20,00 €/m ² (Durchschnitt 6,00 €/m ²)
Stadt Braunschweig	private Grünflächen private Kleingartenflächen	3,00 - 20,00 €/m ² (Durchschnitt 10,00 €/m ²) 5,00 - 20,00 €/m ² (Durchschnitt 10,00 €/m ²)
Stadt Salzgitter	Gartenland bzw. private Grünflächen je nach der Lage im dörflichen Randbereich oder innerhalb der größeren Stadtteile	1,50 - 14,00 €/m ² (Durchschnitt 4,30 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg		
Landkreis Cloppenburg	Hausgarten	durchschnittlich 22 % des erschließungsbeitrags-freien Wohnbaulandwerts in der Nachbarschaft
Landkreis Oldenburg	Hausgarten	durchschnittlich 21 % des erschließungsbeitrags-freien Wohnbaulandwerts in der Nachbarschaft
Landkreis Vechta	Hausgarten	durchschnittlich 28 % des erschließungsbeitrags-freien Wohnbaulandwerts in der Nachbarschaft
Stadt Delmenhorst	Hausgarten	durchschnittlich 23 % des erschließungsbeitrags-freien Wohnbaulandwerts in der Nachbarschaft

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung und gegebenenfalls Lage	Preise
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
Landkreis Hameln-Pyrmont	Hausgarten/Grabeland oder Kleingartenanlage in Hameln im übrigen Landkreis	2,44 - 25,80 €/m ² (Durchschnitt 7,73 €/m ²) durchschnittlich 12 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 0,54 - 20,00 €/m ² (Durchschnitt 5,90 €/m ²) durchschnittlich 15 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen
Landkreis Hildesheim	Hausgarten/Grabeland oder Kleingartenanlage in der Stadt Hildesheim in Kleinstädten in ländlichen Gemeinden	3,35 - 38,30 €/m ² (Durchschnitt 13,15 €/m ²) durchschnittlich 7 % 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 5,90 €/m ²) durchschnittlich 15 % 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 4,55 €/m ²) durchschnittlich 9 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 1,20 - 3,90 €/m ² (Durchschnitt 2,55 €/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 4,65 €/m ²) 10 - 20 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 2,50 - 13,00 €/m ² (Durchschnitt 5,70 €/m ²) 8 - 25 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen 10,00 - 20,00 €/m ² (Durchschnitt 14,30 €/m ²) 8 - 25 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Baulandflächen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover		
Region Hannover	Eigentümergärten in der Stadt Hannover und direkt angrenzende Ortsteile stadtnahe Region und Zentren in der übrigen Region ländlich strukturierte Gebiete in der übrigen Region sonstiges Gartenland in der Stadt Hannover und direkt angrenzende Ortsteile stadtnahe Region und Zentren in der übrigen Region ländlich strukturierte Gebiete in der übrigen Region	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 - 13,00 €/m ² 3,50 - 8,00 €/m ²

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung und gegebenenfalls Lage	Preise
	Grabeland in der Stadt Hannover und direkt angrenzende Ortsteile stadtnahe Region und Zentren in der übrigen Region ländlich strukturierte Gebiete in der übrigen Region Kleingarten	4,00 - 8,00 €/m ² 3,00 - 6,00 €/m ² 2,00 - 4,00 €/m ² 3,00 - 14,00 €/m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg		
Landkreis Harburg	Hausgarten, Grünanlagen, Eigentumsgarten	1,40 - 33,06 €/m ² (Durchschnitt 8,72 €/m ²) durchschnittlich ca. 7 - 9 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Landkreis Lüneburg	Hausgarten, Grünanlagen, Eigentumsgarten	2,86 - 23,00 €/m ² (Durchschnitt 9,05 €/m ²) durchschnittlich ca. 8 - 13 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Landkreis Uelzen	Hausgarten, Grünanlagen, Eigentumsgarten	0,50 - 15,00 €/m ² (Durchschnitt 4,54 €/m ²) durchschnittlich ca. 15 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Landkreis Lüchow-Dannenberg	Hausgarten, Grünanlagen, Eigentumsgarten	0,50 - 10,39 €/m ² (Durchschnitt 4,44 €/m ²) durchschnittlich ca. 25 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
Landkreis Göttingen	Gartenland in der Stadt Göttingen im Landkreis Göttingen	durchschnittlich 23,84 €/m ² durchschnittlich 5,17 €/m ² durchschnittlich 8 - 15 % des benachbarten Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
Landkreis Northeim	Gartenland	durchschnittlich 4,93 €/m ² durchschnittlich 8 - 15 % des benachbarten Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
Landkreis Osterode am Harz	Gartenland	durchschnittlich 3,15 €/m ² durchschnittlich 8 - 15 % des benachbarten Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg		
Landkreis Ammerland	Hausgarten oder private Grünfläche in bebauten Ortslagen im Außenbereich	durchschnittlich 25 % des Baulandwertes 2,50 - 5,00 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	Hausgarten oder private Grünfläche in bebauten Ortslagen im Außenbereich	10 - 20 % des Baulandwertes abhängig auch von der Grundstücksgröße bis auf das Niveau der landwirtschaftlichen Preise
Stadt Oldenburg	Hausgarten oder private Grünfläche in bebauten Ortslagen im Außenbereich	durchschnittlich 25 % des Baulandwertes 2,50 - 5,00 €/m ²

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung und gegebenenfalls Lage	Preise
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück		
Landkreis Osnabrück	Gartenland als Zukauf bei landwirt. Hofstellen im Außenbereich	2,50 - 5,50 €/m ²
Stadt Osnabrück	Hausgarten/Grabeland und Dauerkleingarten	Darstellung der Kaufpreise in €/m ² in einem Balkendiagramm
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
Landkreis Cuxhaven	Gartenland	0,43 - 11,84 €/m ² (Durchschnitt 4,35 €/m ²) durchschnittlich 14,4 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes
Landkreis Osterholz	Gartenland	1,00 - 47,39 €/m ² (Durchschnitt 11,93 €/m ²) durchschnittlich 16,5 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes
Landkreis Stade	Gartenland	1,00 - 17,20 €/m ² (Durchschnitt 7,50 €/m ²) durchschnittlich 13,0 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
Landkreis Diepholz	Gartenland im südlichen Bereich im nördlichen Bereich	durchschnittlich 5,60 €/m ² 10 - 90 % (Durchschnitt ca. 35 - 40 %) des erschließungsbeitragsfreien Baulandrichtwertes durchschnittlich 14,00 €/m ² 10 - 65 % (Durchschnitt ca. 25 - 30 %) des erschließungsbeitragsfreien Baulandrichtwertes
Landkreis Nienburg/Weser	Gartenland	durchschnittlich 14,00 €/m ² durchschnittlich 33 % des mittleren erschließungsbeitragsfreien Baulandrichtwertes
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Gartenland	5,00 - 35,00 €/m ² (Durchschnitt 12,27 €/m ²) durchschnittlich 27 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes
Landkreis Soltau-Fallingbostel	Gartenland bis 500 m ² 500 - 1000 m ²	1,50 - 25,00 €/m ² durchschnittlich 11,46 €/m ² durchschnittlich 26 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes durchschnittlich 8,36 €/m ² durchschnittlich 21 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes
Landkreis Verden	Gartenland	1,00 - 43,00 €/m ² (Durchschnitt 12,95 €/m ²) durchschnittlich 19 % des jeweils benachbarten Baulandrichtwertes
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg		
Landkreis Celle	Private Grünflächen, Gartenland	1,00 - 23,00 €/m ² (Durchschnitt 5,10 €/m ²)
Landkreis Gifhorn	Private Grünflächen, Gartenland	2,00 - 20,00 €/m ² (Durchschnitt 7,00 €/m ²)
Landkreis Helmstedt	Private Grünflächen, Gartenland	1,80 - 17,65 €/m ² (Durchschnitt 7,60 €/m ²)
Stadt Wolfsburg	Private Grünflächen, Gartenland	4,20 - 27,50 €/m ² (Durchschnitt 10,50 €/m ²)

7.2 Abbauland

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

Aus den Marktberichten der Gutachterausschüsse liegen folgende Angaben vor:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung	Preise
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich		
Landkreis Aurich	Kies	1,90 - 4,40 €/m ² (Durchschnitt 3,33 €/m ² einschl. Abbaugut) durchschnittlich 398 % des landwirts. Bodenrichtwertes
	Sand	1,83 - 6,74 €/m ² (Durchschnitt 3,59 €/m ² einschl. Abbaugut) durchschnittlich 370 % des landwirts. Bodenrichtwertes
	Ton	1,02 - 2,56 €/m ² (Durchschnitt 1,96 €/m ² einschl. Abbaugut) durchschnittlich 207 % des landwirts. Bodenrichtwertes
	Torf	0,69 - 1,53 €/m ² (Durchschnitt 1,25 €/m ² einschl. Abbaugut) durchschnittlich 184 % des landwirts. Bodenrichtwertes
Landkreis Leer	Kies	1,90 - 6,39 €/m ² (Durchschnitt 4,26 €/m ² einschl. Abbaugut) durchschnittlich 344 % des landwirts. Bodenrichtwertes
	Sand	1,46 - 5,42 €/m ² (Durchschnitt 2,67 €/m ² einschl. Abbaugut) durchschnittlich 326 % des landwirts. Bodenrichtwertes
	Torf	0,50 - 1,37 €/m ² (Durchschnitt 0,89 €/m ² einschl. Abbaugut) durchschnittlich 165 % des landwirts. Bodenrichtwertes
Landkreis Wittmund	Sand	1,18 - 4,19 €/m ² (Durchschnitt 2,44 €/m ² einschl. Abbaugut) durchschnittlich 313 % des landwirts. Bodenrichtwertes
	Ton	1,38 - 14,18 €/m ² (Durchschnitt 4,09 €/m ² einschl. Abbaugut) durchschnittlich 584 % des landwirts. Bodenrichtwertes
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig		
Landkreis Goslar	Kies	3,80 - 6,15 €/m ²
Landkreis Peine	Kies/Sand	0,20 - 7,00 €/m ² (Durchschnitt 5,10 €/m ²)
Landkreis Wolfenbüttel	Kies/Sand	2,50 - 5,50 €/m ² (Durchschnitt 3,25 €/m ²)
Stadt Braunschweig	Kies/Sand	6,00 - 15,00 €/m ² (Durchschnitt 10,00 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg		
Landkreis Cloppenburg	Sand	0,85 - 5,30 €/m ² (Durchschnitt 3,60 €/m ² einschl. Abbaugut)
	Torf	0,50 - 2,35 €/m ² (Durchschnitt 1,35 €/m ² einschl. Abbaugut)
Landkreis Oldenburg	Sand	0,25 - 12,60 €/m ² (Durchschnitt 5,30 €/m ² einschl. Abbaugut)
	Torf	0,30 - 1,15 €/m ² (Durchschnitt 0,75 €/m ² einschl. Abbaugut)
Landkreis Vechta	Sand	4,05 - 20,45 €/m ² (Durchschnitt 7,65 €/m ² einschl. Abbaugut)
	Torf	0,50 - 4,00 €/m ² (Durchschnitt 1,80 €/m ² einschl. Abbaugut)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
Landkreis Hameln-Pyrmont	Kies	5,80 - 27,70 €/m ² (Durchschnitt 12,76 €/m ² einschl. Abbaugut) durchschnittlich 560 % des Ackerlandrichtwertes
Landkreis Hildesheim	Kies	8,50 - 10,50 €/m ² (Durchschnitt 9,20 €/m ² einschl. Abbaugut) durchschnittlich 300 % des Ackerlandrichtwertes
Landkreis Schaumburg	Kies	4,50 - 8,00 €/m ² (Durchschnitt 7,08 €/m ² einschl. Abbaugut) durchschnittlich 280 % des Ackerlandrichtwertes
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover		
Region Hannover	Kies	3,10 - 14,60 €/m ² (einschl. Abbaugut) Im Mittel wird für die Bodenkrume 80 % des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes für Ackerland gezahlt.
	Sand	2,40 - 7,00 €/m ² (einschl. Abbaugut) Im Mittel wird für die Bodenkrume 80 % des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes für Ackerland gezahlt.

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung	Preise
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
Landkreis Göttingen, Northeim und Osterode am Harz zusammengefasst	Mergel	0,44 - 22,61 €/m ² (Durchschnitt 2,80 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
Landkreis Cuxhaven	Sand/Kies Torf	1,00 - 4,60 €/m ² (Durchschnitt 2,73 €/m ² einschl. Abbaugut) 0,68 - 1,01 €/m ² (Durchschnitt 0,92 €/m ² einschl. Abbaugut)
Landkreis Osterholz	Sand	4,69 - 13,00 €/m ² (Durchschnitt 8,19 €/m ² einschl. Abbaugut)
Landkreis Stade	Sand/Kies	3,39 - 7,95 €/m ² (Durchschnitt 6,00 €/m ² einschl. Abbaugut)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
Landkreis Diepholz	Sand Torf	3,45 - 7,90 €/m ² (Durchschnitt 5,20 €/m ² ; davon entfielen im Mittel 4,05 €/m ² auf den Anteil des Abbaugutes) 1,35 - 1,75 €/m ² (Durchschnitt 1,55 €/m ² ; davon entfielen im Mittel 1,05 €/m ² auf den Anteil des Abbaugutes)
Landkreis Nienburg/Weser	Kies Sand Torf	6,50 - 11,00 €/m ² (Durchschnitt 8,50 €/m ² ; davon entfielen im Mittel 6,20 €/m ² auf den Anteil des Abbaugutes) 3,00 - 7,70 €/m ² (Durchschnitt 4,75 €/m ² ; davon entfielen im Mittel 3,25 €/m ² auf den Anteil des Abbaugutes) 0,50 - 1,00 €/m ² (Durchschnitt 0,75 €/m ² ; davon entfielen im Mittel 0,55 €/m ² auf den Anteil des Abbaugutes)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Sand	2,24 - 8,23 €/m ² (Durchschnittswerte von 1998 bis 2010 einschließlich Abbaugut)
Landkreis Soltau-Fallingbostel	Sand/Kies	0,25 - 6,51 €/m ² (Durchschnitt 2,48 €/m ² einschl. Abbaugut)
Landkreis Verden	Sand	durchschnittlich 0,67 €/m ² (ohne Abbaugut)

7.3 Wasserflächen

Aus den Marktberichten der Gutachterausschüsse liegen folgende Angaben vor:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung	Preise
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig		
Landkreis Goslar	Wasserflächen über 1000 m ²	0,20 - 5,00 €/m ² (Durchschnitt 1,45 €/m ²)
Landkreis Peine	Wasserflächen	0,35 - 4,50 €/m ² (Durchschnitt 2,20 €/m ²)
Landkreis Wolfenbüttel	Wasserflächen	0,40 - 2,60 €/m ² (Durchschnitt 1,40 €/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 Cloppenburg		
Landkreis Cloppenburg	nicht gewerbl. Teichflächen über 1000 m ²	0,60 - 4,90 €/m ² (Durchschnitt 2,75 €/m ²)
Landkreis Oldenburg	nicht gewerbl. Teichflächen über 1000 m ²	0,65 - 2,00 €/m ² (Durchschnitt 1,35 €/m ²)
Landkreis Vechta	nicht gewerbl. Teichflächen über 1000 m ²	1,30 - 4,00 €/m ² (Durchschnitt 3,20 €/m ²)

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Nutzung	Preise
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
Landkreis Hameln-Pyrmont	Wasserflächen für Fischerei und Freizeit	0,20 - 8,70 €/m ² (Durchschnitt 2,22 €/m ²)
Landkreis Hildesheim	Wasserflächen für Fischerei und Freizeit	0,20 - 4,00 €/m ² (Durchschnitt 1,41 €/m ²)
Landkreis Holzminden	Wasserflächen für Fischerei und Freizeit	0,50 - 9,00 €/m ² (Durchschnitt 2,90 €/m ²)
Landkreis Schaumburg	Wasserflächen für Fischerei und Freizeit	1,04 - 8,75 €/m ² (Durchschnitt 3,68 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
Landkreis Göttingen	Teichgrundstück über 1000 m ²	0,36 - 4,00 €/m ² (Durchschnitt 1,79 €/m ²)
Landkreis Northeim	Teichgrundstück	0,16 - 15,03 €/m ² (Durchschnitt 2,03 €/m ²)
Landkreis Osterode am Harz	Teichgrundstück	0,10 - 7,78 €/m ² (Durchschnitt 1,36 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
Landkreis Cuxhaven	Teichflächen ohne Fischbewirt.	0,30 - 5,41 €/m ² (Durchschnitt 1,62 €/m ²)
Landkreis Osterholz	Teichflächen ohne Fischbewirt.	1,04 - 3,02 €/m ² (Durchschnitt 1,95 €/m ²)
Landkreis Stade	Teichflächen ohne Fischbewirt.	0,64 - 1,17 €/m ² (Durchschnitt 0,90 €/m ²)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
Landkreis Diepholz	Teiche bis 2500 m ² Teiche/Seen über 2500 m ²	0,50 - 7,70 €/m ² (Durchschnitt 3,10 €/m ²) 0,10 - 8,80 €/m ² (Durchschnitt 2,30 €/m ²)
Landkreis Nienburg/Weser	Teiche/Seen über 2500 m ²	durchschnittlich 0,95 €/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 1,62 €/m ²) Eine Abhängigkeit zwischen der Größe der Teichflächen, der Lage sowie der Art der Außenanlagen und dem Preis wurde festgestellt.
Landkreis Soltau-Fallingbostel	Teiche/Seen	0,49 - 10,00 €/m ² (Durchschnitt 3,45 €/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 - 3,32 €/m ² (Durchschnitt 1,87 €/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 Kulturstand.

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

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

Veröffentlichung auf DVD

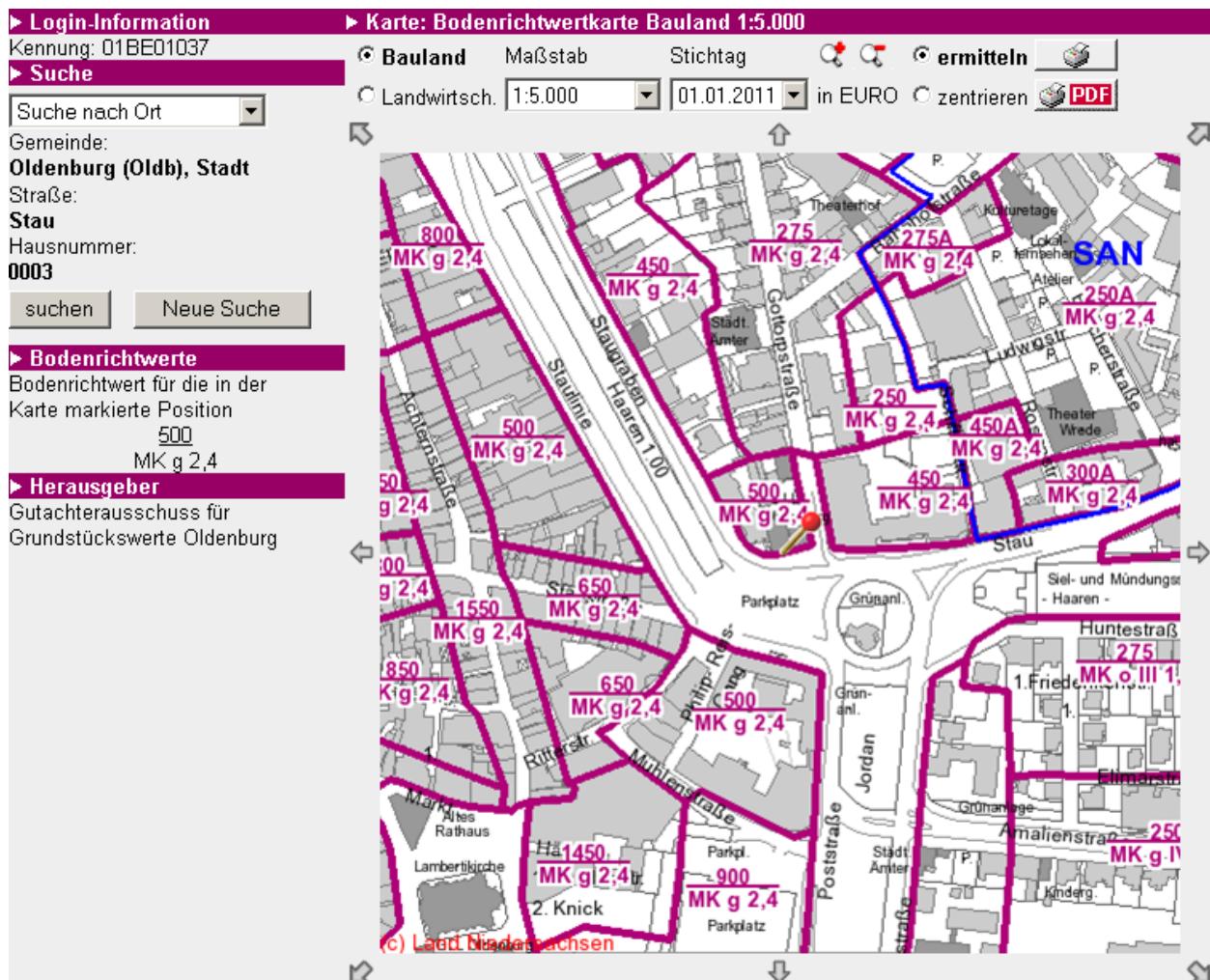
In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für Bauland und für landwirtschaftliche Flächen auf jeweils einer DVD für den Bereich des ganzen Landes Niedersachsen oder für die Zuständigkeitsbereiche von bis zu drei Gutachterausschüssen zur Verfügung. Die Produkte können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder über Internet unter www.qag.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 01.01.2011** 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, unterstützt herangezogen worden.

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

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

8.2.1 Wohnbauland

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

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

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des						
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Merkmale			individuellen Wohnungsbau*			Geschosswohnungsbau*			
	Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
		in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich										
Landkreis Aurich										
Aurich	40,0	M	Kreisstadt	100	65	35	150	55		
Baltrum	0,5		Inselgemeinde	300	250					
Brookmerland	13,0	G	Gemeinde	45	30	22				
Dornum/Dornum	1,0	G	Gemeindesitz	40	35	30				
Dornum/Dornumerziel	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	38	30	25				
Hage	11,0	G	Gemeinde	60	40	28				28
Hinte	7,0	G	Gemeinde	60	45	25				
Ihlow	13,0	G	Gemeinde	42	30	25				
Juist	2,0		Inselgemeinde	550	400					
Krummhörn/Greetsiel	2,0		Erholungsort	110	95	75				
Krummhörn/Pewsum	4,0	G	Gemeindesitz	50	38	25				
Norden	23,0	M	Stadt	80	60	50				38
Norden/Norddeich	2,0		Nordseebad	110	75	50				
Norderney	6,0	G	Insel, Stadt	1050	550	280				220
Südbrookmerland	19,0	G	Gemeinde	30	25	20				
Wiesmoor	13,0	G	Stadt	40	35	20				
Landkreis Leer										
Borkum	6,0	G	Insel, Stadt	250	180	70	200			
Bunde	8,0	G	Gemeinde	60	30	25				
Hesel	10,0	G	Samtgemeinde	48	28	18				
Jemgum	4,0	G	Gemeinde	40	26	16				
Jümme	6,0	G	Samtgemeinde	45	32	18				
Leer	35,0	M	Kreisstadt	130	80	45	150	65	40	
Moormerland	22,0	G	Gemeinde	50	41	25				
Ostrhauderfehn	11,0	G	Gemeinde	45	33	25				
Rhauderfehn	17,0	G	Gemeinde	55	35	25				
Uplengen	11,0	G	Gemeinde	60	40	22				
Weener	16,0	G	Stadt	70	35	23				
Westoverledingen	20,0	G	Gemeinde	39	32	21				
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	30	30	20				
Holtriem/Westerholt	2,0	G	Gemeindesitz	34	30					
Langeoog	2,0	G	Inselgemeinde		450					

Landesgrundstücksmarktbericht 2011

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€ / m 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/Leerhafen	2,0		ländlicher Ort	40	35				
Wittmund/Wittmund	9,0	M	Kreisstadt	80	65				
Stadt Emden	51,0	M	kreisfreie Stadt	150	75	38	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 Gewerbeanteil		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				
Vecelde	5,0	G	Nähe Großstadt		100				
Landkreis Wolfenbüttel									
Baddeckenstedt	2,9	G	ländlicher Ort		50				
Börßum	2,2	G	ländlicher Ort		60				
Cremlingen	12,9	G	Großstadtnähe		105				
Remlingen	1,9	G	ländlicher Ort		45				
Schlade	4,2	G	Kleinstadt		55				
Schöppenstedt	5,5	G	Kleinstadt		60				
Sicke	5,7	G	Großstadtnähe		95			95	
Wolfenbüttel	53,5	M	Kreisstadt	150	125	75	150	125	75
Stadt Braunschweig	246,0	O	Größte Stadt in Südniedersachsen	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 Naherholungsfunktion	55	40	30			
Bösel	7,6	G	ländlicher Ort	55	45	33			
Cappeln	6,6	G	ländlicher Ort	58	45	33			
Cloppenburg, Stadt	32,5	M	Kreisstadt	115	90	65			
Emstek	11,4	G	ländlicher Ort	45	45	30			
Essen	8,2	G	ländlicher Ort	48	43	35			
Friesoythe, Stadt	20,6	M	zentraler Ort	83	70	43			
Garrel	13,1	G	ländlicher Ort	75	45	35			
Lastrup	6,8	G	ländlicher Ort	40	40	33			
Lindern	4,6	G	ländlicher Ort	40	35	23			
Löningen, Stadt	13,2	G	zentraler Ort	75	65	45			
Molbergen	7,6	G	ländlicher Ort	48	40	35			
Saterland	12,9	G	ländlicher Ort	50	43	33			
Landkreis Oldenburg									
Dötlingen	6,1	G	ländlicher Ort	65	55	45			
Ganderkesee	30,9	G	Bremer Umland	120	100	80			
Großenkneten	13,7	G	ländlicher Ort	60	45	30			
Harpstedt	11,2	G	ländlicher Ort	75	70	55			
Hatten	13,9	G	Oldenburger Umland	105	85	60			
Hude	15,8	G	ländliche Umlandgemeinde	95	90	70			
Wardenburg	16,0	G	Großstadtrandlage	120	105	60			
Wildeshausen, Stadt	19,0	M	Kreisstadt	100	85	65			

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des						
Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner	Zentralität	Merkmale	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau			
				Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000				€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Landkreis Vechta										
Bakum	5,8	G	ländlicher Ort	60	40	33				
Damme, Stadt	16,4	G	zentraler Ort mit Naherholungsfunktion	130	70	50				
Dinklage, Stadt	12,8	G	zentraler Ort	90	70	50				
Goldenstedt	9,3	G	ländlicher Ort	50	40	30				
Holdorf	6,5	G	ländlicher Ort	65	45	40				
Lohne, Stadt	25,9	M	zentraler Ort	120	90	65				
Neuenkirchen-Vörden	8,0	G	ländlicher Ort	60	35	28				
Steinfeld	9,6	G	ländlicher Ort	70	50	35				
Vechta, Stadt	31,2	M	Kreisstadt	130	90	53				
Visbek	9,3	G	ländlicher Ort	50	43	33				
Stadt Delmenhorst	74,5	M	kreisfreie Stadt	135	115	90				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln										
Landkreis Hameln - Pyrmont										
Aerzen	11,4	G	Flecken	68	55	50				
Bad Münder	17,7	G	Kurstadt	110	80	50				
Bad Pyrmont	20,8	G	Kurstadt	130	100	80	130			
Coppenbrügge	7,6	G	Flecken	60	50					
Emmerthal	10,7	G	Gemeindesitz	70	60	45				
Hameln	58,0	M	Kreisstadt	150	80	55	100	90	80	
Hess. Oldendorf	19,2	G	Kleinstadt	70	65	55				
Salzhemmendorf	10,1	G	Flecken	65	60	40				
Landkreis Hildesheim										
Alfeld	20,2	M	Industriestadt	130	80	52	95			
Algermissen	8,0	G	Landgemeinde Nordkreis	98	64	95				
Algermissen/Gr.Lobke	0,7		ländlicher Ort Nordkreis							
Bad Salzdetfurth	13,7	G	Fremdenverkehrsort	100	85	82				
Elze	9,0	G	Verkehrsknotenpunkt	90	80	70				
Freden	4,8	G	Landgemeinde Südkreis	40						
Hildesheim	102,7	O	Kreisstadt	310	175	125	190	165	120	
Landwehr/Wetteborn	0,2		ländlicher Ort Südkreis	33						
Landkreis Holzminden										
Bevern	4,0	G	Samtgemeinde	68	58	46				
Bodenwerder	5,6	G	Kleinstadt	62	50	40				
Boffzen	2,8	G	Samtgemeinde	64	52	44				
Bremke	0,3		ländlicher Ort	20						
Delligsen	8,4	G	Flecken	60	50	44				
Eschershausen	3,5	G	Samtgemeinde	50	44	35				
Holzminden	20,1	M	Kreisstadt	90	80	64				
Neuhaus	1,6		Fremdenverkehrsort	48		37				
Polle	1,1	G	Samtgemeinde	58						
Stadtoldendorf	5,6	G	Kleinstadt	54	48	38				
Landkreis Schaumburg										
Bad Eilsen	2,2	G	Kurort	100	70	52				
Bad Nenndorf	10,5	M	Kurort	150	92	86	190	120		
Bückeburg	20,4	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung	115	85	52	70			
Obernkirchen	9,4	G	Kleinstadt	59	42	34				
Pollhagen	1,2		ländlicher Ort	36						
Rinteln	26,9	M	ehemalige Kreisstadt	110	74	56	74		64	
Rodenberg	6,1	G	Kleinstadt	82	66	50	76			
Stadthagen	22,4	M	Kreisstadt	100	76	42	74			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover										
Region Hannover										
Barsinghausen	14,2	M	landschaftlich reizvolle Lage	190	140	110		100		
Isernhagen NB	2,9		Großstadtrandlage	190						

Landesgrundstücksmarktbericht 2011

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²
Laatzen	20,9	M	Großstadtrandlage	240	230	205	220		210
Landeshauptstadt Hannover	517,2	O	individuell geprägtes Wohngebiet	370	350	330		250	
Kirchrode/Kleefeld	22,8		durch Industrie verdichtetes Wohngebiet				290	210	170
Linden/Limmer	43,3		zentrumsnahes verdichtetes Wohngebiet				410		400
Südstadt	38,5		gemischtes Wohngebiet		190			180	
Vahrenheide/Sahlkamp	22,7	M	ehemalige Kreisstadt	155	125	105	130		115
Neustadt am Rbg.	18,6		ländlicher Ort		60				
Neustadt/Mandelstoh	1,2		Landgemeinde		140			135	
Pattensen	8,1	G	ländlicher Ort		95				
Pattensen/Oerie	0,3		ländlicher Ort		60				
Wedemark/Duden - Rodenbostel	0,1		Naherholungsgebiet		165				
Wedemark/Mellendorf	6,4	G	landschaftlich reizvolle Lage		140				
Wennigsen/Bredenbeck	3,3								
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg									
Landkreis Harburg									
Elbmarsch/Niedermarschacht	1,1		Dorf		80				
Hanstedt/Hanstedt	5,0	G	Erholung		110				
Hollenstedt/Hollenstedt	3,1	G	Pendlerwohnort		80				
Jesteburg/Jesteburg	7,4	G	Pendlerwohnort	120	110	85			
Neu Wulmstorf/Neu Wulmstorf	20,6	G	Randlage Hamburg	220	210	150	260		
Rosengarten/Vahrendorf	1,1		bevorzugte Wohnlage		185				
Salzhausen/Salzhausen	4,5		zentraler, ländlicher Ort		80				
Seevetal/Maschen	9,1		Wohnort	160	120				
Stadt Buchholz in der Nordheide	38,3	M	Kleinstadt	165	130	88	235	180	125
Stadt Winsen (Luhe)	33,6	M	Kreisstadt	165	120	110	145	115	
Stelle/Stelle	11,0	G	Wohnort		105	105			
Tostedt/Tostedt	13,2	G	Kleinstadt	105	92	78	125		
Landkreis Lüchow - Dannenberg									
Elbtalaue/Dannenberg	8,3	G	Erholung, Wohnen	40	30	17			
Elbtalaue/Hitzacker	5,0	G	Luftkurort	39	32	18			
Gartow/Flecken Gartow	1,4	G	Luftkurort		20				
Lüchow (Wendland)/Clenze	2,3	G	Erholung, Wohnen		17				
Lüchow (Wendland)/Lüchow	9,6	M	Kreisstadt	37	30	17		27	
Landkreis Lüneburg									
Adendorf/Adendorf	10,1	G	Pendler-Wohnort	130	115	98			
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	88	72			
Dahlenburg/Dahlenburg	3,4	M	Kleinstadt		42	36			
Gellersen/Reppenstedt	7,0	G	stadtnahe Gemeinde	135	120	100			
Ilmenau/Melbeck	3,3	G	Landgemeinde		74				
Ostheide/Barendorf	2,3	G	Wohngemeinde		82				
Ostheide/Wendisch Evern	1,7		stadtnahe Wohngemeinde		92				
Scharnebeck/Scharnebeck	3,2	G	Wohngemeinde		110				
Stadt Bleckede/Bleckede	5,4	G	Kleinstadt		54				
Stadt Lüneburg	72,4	O	Kreisstadt und Verwaltungszentrum	165	125	105	200	160	135
Landkreis Uelzen									
Altes Amt Ebstorf/Ebstorf	5,4	G	Landgemeinde		38				
Bevensen/Bad Bevensen	8,7	G	Kurort	68	54	36			
Bienbüttel/Bienbüttel	6,7	G	Nähe Lüneburg	52	46	42			
Bodenteich/Bad Bodenteich	3,9	G	Landgemeinde		35				
Hanstedt/Hanstedt	0,9	G	Landgemeinde		26				

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des						
Gemeinde / Gemeindeteil	Ein-wohner	Zentral-ität	Merkmale	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau			
				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	64	50	31		54		
Suderburg/Suderburg	4,6	G	Landgemeinde		26					
Wrestedt/Wrestedt	3,0	G	Landgemeinde		30					
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen										
Landkreis Emsland										
Dörpen	16,0	G			60					
Emsbüren	10,0	G		90	75	32				
Freren	11,0	G		66	45					
Geeste	11,0	G			50	27				
Haren (Ems), Stadt	23,0	G		90	80	38				
Haselünne, Stadt	13,0	G		120	90	29				
Herzlake	10,0	G			40	25				
Lathen	11,0	G		64	52	31				
Lengerich	9,0	G			60	35				
Lingen (Ems), Stadt	52,0	M		180	150	80				
Meppen, Stadt	35,0	M	Kreisstadt	145	100	66				
Nordhümmling	12,0	G		50	40	24				
Papenburg, Stadt	35,0	M		105	88	42				
Rhede (Ems)	4,0	G			36	27				
Salzbergen	8,0	G		80	65	35				
Sögel	16,0	G		100	70					
Spelle	13,0	G			50					
Twist	10,0	G			38					
Werlte	16,0	G		78	65	29				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bentheim										
Landkreis Grafschaft Bentheim										
Bad Bentheim	16,0	G		130	90	40				
Emlichheim	14,0	G		60	50	45				
Neuenhaus	14,0	G		70	65	55				
Nordhorn	53,0	M	Kreisstadt	180	90	70	280	200		
Schüttorf	16,0	G		120	85	60				
Uelsen	11,0	G		110	85	70				
Wietmarschen	11,0	G		70	40	30				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim										
Landkreis Göttingen										
Adelebsen	6,5	G	Flecken, Gemeinde im ländlichen Raum	80	76					
Bovenden	13,4	G	Flecken, Gemeinde mit stadtnahem Wohnen	160	130	98		135		
Dransfeld / SG	9,3	G	Samtgemeinde, Stadt im ländl. Raum	100	96					
Duderstadt	21,8	M	Stadt im ländlichen Raum	93	82	62		62		
Friedland	10,9	G	Landgemeinde	56	52					
Gieboldehausen / SG	14,1	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum	45	43					
Gleichen (Reinhagen)	9,4	G	stadtnahe Landgemeinde	92	82					
Göttingen	121,3	O	Universitätsstadt	300	195	185	205	170	160	
			Uni - Nähe				200			
			Zentrum - Nähe				165			
			Randlage	190	135	115	145			
Hann. Münden	24,5	M	Stadt mit Fremdenverkehr	92	60	42	88	72	56	
Radolfshausen / SG (Ebergötzen)	7,4	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum	65	58					
Rosdorf	12,0	G	Gemeinde mit stadtnahem Wohnen	155	120			130		
Staufenberg (Landwehrhagen)	8,1	G	Landgemeinde		65					
Landkreis Northeim										
Bad Gandersheim	10,4	M	Stadt, Kurort	62	49	28				
Bodenfelde	3,4	G	Flecken, Fremdenverkehr	36	34	27				

Landesgrundstücksmarktbericht 2011

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²
Dassel	10,3	G	Kleinstadt	34	29	26			
Einbeck	26,6	M	Stadt mit historischem Stadt kern	86	59	42		63	
Hardegsen	8,2	G	Kleinstadt	81	59	42			
Kalefeld	6,8	G	Gemeinde	47	36	29			
Katlenburg - Lindau	7,4	G	Gemeinde	48	40	32			
Kreiensen	7,0	G	Gemeinde	38	32	23			
Moringen	7,2	G	Kleinstadt	70	43	28			
Nörten - Hardenberg	8,3	G	Flecken, Randlage Göttingen	95	80	53			
Northeim	29,5	M	Kreisstadt	120	79	44		61	
Uslar	14,8	G	Stadt, Fremdenverkehr	67	52	26			
Landkreis Osterode am Harz									
Bad Grund	2,4	G	Harzstadt, Fremdenverkehr	48	33	15			
Bad Lauterberg im Harz	11,2	G	Harzrandstadt, Fremdenverkehr	87	55	30			
Bad Sachsa	7,7	G	Harzrandstadt, Fremdenverkehr	67	47	27			
Hattorf am Harz	4,3		Gemeinde		40	23			
Herzberg am Harz	13,8	G	Harzrandstadt	70	59	29			
Osterode am Harz	23,6	M	Kreisstadt	74	50	40		45	
Walkenried	2,3		Gemeinde	37	28	16			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg									
Landkreis Ammerland									
Apen	11,0	G	ländlicher Ort	70	50	35			
Bad Zwischenahn	27,0	M	Kurort	200	165	100			
Edewecht	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				
Wangerode	1,0	G	Nordseeheilbad		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				
Stadtland/Rodenkirchen	8,0	G	ländlicher Ort	55	40	32		36	
Stadt Oldenburg	161,0	O	Universitätsstadt	240	160	90	220	170	
Stadt Wilhelmshaven	81,0	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	Stadtrandgemeinde	145	120	90		80	
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			

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des						
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau			
	Ein- wohner	Zentral- ität	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	
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	Stadtstrandgemeinde, Kurort	165	100	80				
Hasbergen	11,1	G	Stadtstrandgemeinde	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	Stadtstrandgemeinde	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 Strandlage zu Bremerhaven (O)	100	75	60				
Loxstedt	16,3	G	Gemeindesitz und Nahbereich Bremerhaven (O)		55	35				
Nordholz	7,6	G	Gemeindesitz und Küstenbadort	46	34	30				
Schifeldorf	14,1	G	Gemeindesitz und Strandlage zu Bremerhaven (O)	80	55					
SG Am Dobrock/Cadenberge	3,4	G	Landgemeinde und Samtgemeindesitz		40	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		55	30				
SG Börde Lamstedt/Lamstedt	3,4	G	Landgemeinde und Samtgemeindesitz		30	19				
SG Hadeln/Stadt Otterndorf	7,1	G	Kleinstadt und Nordseebad	65	55					
SG Hagen/Hagen im Bremischen	3,9	G	Landgemeinde und Samtgemeindesitz	55	38	36				
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/Ihlvielworth	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	115	100	80				
Ritterhude	14,0	G	Gemeindesitz		110					
Schwanewede	19,0	G	Gemeindesitz	105	75	60				
SG Hambergen	12,0	G	Samtgemeindesitz		60					
Worpswede	9,0	G	Gemeindesitz mit Erholungsfunktion	105	70					
Landkreis Stade										
Apensen/Apensen	3,3	G	Landgemeinde		140					
Buxtehude	39,6	M	selbstständige Stadt Nähe Hamburg	240	170	110	190	170	140	
Drochtersen	11,9	G	Landgemeinde	70	65	45				
Fredernebeck/Fredenbeck	5,8	G	Landgemeinde		80					
Harsefeld/Harsefeld	12,4	G	Landgemeinde	110	105	90				
Himmelpforten/Himmelpforten	4,9	G	Landgemeinde	70	60	50				
Horneburg/Horneburg	5,5	G	Landgemeinde	115	100	80				
Jork	11,8	G	Landgemeinde	130	120	85				

Landesgrundstücksmarktbericht 2011

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²
Lühe/Steinkirchen	1,6	G	Landgemeinde		110				
Nordkehdingen/Freiburg	1,8	G	Landgemeinde		40				
Oldendorf/Oldendorf	2,9	G	Landgemeinde		55				
Stade	46,1	M	Kreisstadt	180	110	70		100	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen									
Landkreis Diepholz									
	Barnstorf	6,0	G	Fleckengemeinde	36	30	22		
	Bassum	15,9	G	Stadtgemeinde	88	72	46		
	Bassum/Nordwohlde	1,5		ländlicher Ort		56			
	Borstel	1,4		ländlicher Ort		24			
	Bruchhausen - Vilsen	6,1	G	Fremdenverkehrsort	80	62	40		
	Diepholz	16,6	M	Kreisstadt	86	64	42	46	
	Hüde	1,1		Fremdenverkehrsort	76	68	52		
	Kirchdorf	2,9	G	Landgemeinde		22			
	Lemförde	2,9	G	Fleckengemeinde	48	40	30		
	Rehden	1,8	G	Landgemeinde		25			
	Schwaförden	1,4	G	Landgemeinde		24			
	Schwarme	2,4		Landgemeinde		52			
	Siedenburg	1,3	G	Landgemeinde		23			
	Stuhr	33,3	M	Großstadt-Randlage	165	135	78		
	Sulingen	12,8	M	Stadtgemeinde	54	42	34	32	
	Syke/Syke	24,4	M	Stadtgemeinde	150	115	85	105	
	Twistringen	12,4	G	Stadtgemeinde	65	56	42		
	Wagenfeld	6,9	G	Landgemeinde	48	32	20		
	Weyhe	30,4	G	Großstadt-Randlage	180	135	88		
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	30		
	Nienburg	32,3	M	Kreisstadt	145	80	55	145	80
	Rehburg-Loccum	10,5	G	Kleinstadt	58	50	45		45
	Stolzenau	7,4	G	Fleckengemeinde	52	45	35	45	35
	Warmse	3,5		Landgemeinde		26			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden									
Landkreis Rotenburg (Wümme)									
	Bremervörde	18,8	M	ehemalige Kreisstadt	115	80	55		
	Gnarrenburg	9,3	G	Landgemeinde		54			
	Rotenburg (Wümme)	21,8	M	Kreisstadt	150	100	65	115	
	Scheeßel	12,8	G	Landgemeinde	110	100	80		
	SG Boethel	8,6	G	Landgemeinde/Erholungsort		50			
	SG Fintel/Lauenbrück	7,5	G	Landgemeinde/Fremdenverkehr		64	54		
	SG Geestequelle	6,5	G	Landgemeinde		33			
	SG Selsingen	9,5	G	Landgemeinde		45			
	SG Sittensen	11,0	G	Landgemeinde	115	82	55		
	SG Sottrum	14,3	G	Landgemeinde		70			
	SG Tarmstedt	10,8	G	Landgemeinde		64			
	SG Zeven	22,7	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung	95	80	70		
	Visselhövede	10,3	G	Kleinstadt und Erholungsort	65	49	40		
Landkreis Soltau - Fallingbostel									
	Bispingen/Bispingen	6,2	G	Fremdenverkehrsort		55			
	Bad Fallingbostel/ Bad Fallingbostel	11,5	G	Kneipp - Bad	70	55	40		
	Neuenkirchen/Tewel	5,7	G	Landgemeinde		30			
	Schneverdingen/ Schneverdingen	18,8	G	Fremdenverkehrsort	75	75	60		

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Ein- wohner	Zentral- ität	Merkmale Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
				gute Lage €/ m ²	mittlere Lage €/ m ²	mäßige Lage €/ m ²	gute Lage €/ m ²	mittlere Lage €/ m ²	mäßige Lage €/ m ²
	in 1000								
SG Ahlden/Ahlden	7,0	G	Landgemeinde		30				
SG Ahlden/Hodenhagen	7,0	G	Landgemeinde	50	40				
Soltau/Soltau	21,8	M	Sole - Kurort	105	85	75			
Walsrode/Walsrode	24,0	M	selbständige Stadt	90	60	35			
Landkreis Verden									
Langwedel	14,7	G	Landgemeinde		100	80			
Oyten	15,4	G	Großstadtrandbereich zu Bremen	150	125				
Verden	26,8	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	75	60	50	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	45	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			
Dannenbüttel	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		35				
Grasleben	2,5	G	Samtgemeindesitz	50	40				
Helmstedt	22,9	M	Kreisstadt	85	55	45	95	65	50
Jerkhheim	1,2	G	Samtgemeindesitz		20				
Königslutter am Elm	8,9	G	Kleinstadt	90	60	50		70	
Lehre	4,2	G	Großstadtnähe und Gemeindesitz		100				
Räbke	0,7		ländlicher Ort mit Naherholung		30				
Schöningen	11,2	G	Kleinstadt	50	45			60	
Süppingen	1,8	G	Samtgemeindesitz	45	35				
Velpke	3,6	G	Großstadtnähe und Gemeindesitz	90	70				

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Stadt Wolfsburg	121,0	O	kreisfreie Stadt	175	120	80	190	130	115

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

8.2.2 Gewerbliches Bauland

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

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

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m² von Baugrundstücken in								
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region		zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
Gemeinde/Gemeindeteil	Einwohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich										
Landkreis Aurich										
Aurich	40,0	700	300	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	700	550							
Krummhörn	13,0		60			12				
Norden	25,0	410	280	180	65	30	15	170	80	
Norderney	6,0	1600	1150	800		60				
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		28		9	7				
Leer	35	580	400	170	38	18	10	190	90	
Moormerland	22,0	80	55	42		9		55		
Ostrhauderfehn	11,0	60	40	40		9		40		
Rhauderfehn	17,0	90	77	65		10		77		
Stadt Weener	11,0	75	65	40	20	9			45	
Uplengen	16,0	73	63	55	10	5		59		
Westoverledingen	20,0		52			8		52		

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten									
	Einwohner	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	450				40				
Spiekeroog	1,0		350				40				
Wittmund	21,0	180	150	90	15		9				
Stadt Emden	51,0	700	420	200	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	12,9						30				
Schöppenstedt	5,5		60				15				
Semmenstedt	0,7						15				
Wolfenbüttel	53,5	490	245	185			30				
Stadt Braunschweig	246,0	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		13	9	6				
Bösel	7,6		65		10	7					
Cappeln	6,6	55	45		13	12					
Cloppenburg, Stadt	32,5	600	400	230	45	28	11				
Emstek	11,4	75	65	50	18	10					
Essen	8,2	84	63	58	11	10					
Friesoythe, Stadt	20,6	275	215	170	15	9	4				
Garrel	13,1	100	85	63	9	6					
Lastrup	6,8	55	50		10	5	4				
Lindern	4,6	45	30			5					
Löningen, Stadt	13,2	200	160	100	20	10	4				
Molbergen	7,6	60	50		7	6					
Saterland	12,9	68	58	45	15	9	6				
Landkreis Oldenburg											
Dötlingen	6,1	65				15					
Ganderkesee	30,9	150	140	130	20	16					
Großenkneten	13,7	55				12					
Harpstedt	11,2	85				18					
Hatten	13,9	120				25					
Hude	15,8	140				20					
Wardenburg	16,0	125				16					
Wildeshausen, Stadt	19,0	420	250	165	35	18					
Landkreis Vechta											
Bakum	5,8	60	45	40	20						
Damme, Stadt	16,4	250	190	160	23	20	13				
Dinklage, Stadt	12,8	140	110	82	20	13					
Goldenstedt	9,3	73	45		13	10	8				
Holdorf	6,5	70	55	45	25	20					

Landesgrundstücksmarktbericht 2011

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten									Gebiete für Dienst- leistung und Verwaltung		
		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	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Lohne, Stadt	25,9	470	330	260	35	25	20						
Neuenkirchen-Vörden	8,0	70	55	45	28	15							
Steinfeld	9,6	101	87	65	20	18	13						
Vechta, Stadt	31,2	500	370	260	30	18	13						
Visbek	9,3	83	53	45	20	15	14						
Stadt Delmenhorst	74,5	700	450	180	40	35	25						
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln													
Landkreis Hameln - Pyrmont													
Aerzen	11,4		62			20							
Bad Münder	17,7	150	135	115	25	18						135	60
Bad Pyrmont	20,8	530	238	172		25							
Coppenbrügge	7,6					25							
Emmerthal	10,7		65			15							
Hameln	58,0	950	440	190	50	25	20					110	
Hess. Oldendorf	19,2	110	88	71		15							
Salzhemmendorf	10,1					15							
Landkreis Hildesheim													
Alfeld	20,2	450	240	160	30		24					195	
Bad Salzdetfurth	13,7	190	140	68		24							
Bockenem	10,6	170	125	90	40		20						
Elze	9,0	170		98	26		24						
Gronau	5,2	170	110	66		23							
Harsum	11,8					32							
Hildesheim	102,7	1950	620	450	75	52	38	880	310	220			
Nordstemmen	12,6					25							
Sarstedt	18,5	250	220	140		40							
Landkreis Holzminden													
Bevern	4,0	56		48		14*							
Bodenwerder	5,6	130	100	76		14*							
Boffzen	2,8		46			14*							
Delligsen	8,4	54		34		15*							
Eschershausen	3,5	60		39		18							
Holzminden	20,1	245	190	80	45		20	130				86	
Polle	1,1		34			15							
Stadtoldendorf	5,6	100	84	64									
Landkreis Schaumburg													
Bad Nenndorf	10,5	200		110	75	31						115	
Bückeburg	20,4	295	205	120	30	20	16	205				110	
Obernkirchen	9,4	135	84	64		16		115					
Rinteln	26,9	280	185	100	26	19						130	
Rodenberg	6,1		92	80		24						60	
Stadthagen	22,4	330	155	92	34	20	18					125	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover													
Region Hannover													
Barsinghausen, Stadt	33,7		360			44		20					
Burgdorf, Stadt	29,9	380		235	52		36						
Burgwedel, Stadt	20,5		290			75							
Garbsen, Stadt	61,8		235			74		52					
Gehrden, Stadt	14,5		270		64			58					
Hemmingen, Stadt	18,6			68			50						
Isernhagen, Gemeinde	22,9			110			68						
Laatzen, Stadt	40,2	380		125			70						
Landeshauptstadt Hannover	522,0	9200	4600	2600	190	150	66	2300	380	235			
Langenhagen, Stadt	52,5	380		270	105	90	40						
Lehrte, Stadt	43,3	320	225	180	60		44						
Neustadt/Rbg., Stadt	45,1	430		280	50		38						
Pattensen, Stadt	13,9					44							

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten									
Gemeinde/Gemeindeteil	Einwohner	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	
Ronnenberg, Stadt	23,2				64			48			
Seelze, Stadt	32,8		225			42					
Sehnde, Stadt	22,9		190			40					
Springe, Stadt	29,3		250		76	38	30				
Uetze, Gemeinde	20,2					30					
Wedemark, Gemeinde	29,1				60			35			
Wennigsen/Deister, Gemeinde	14,1		200		56			50			
Wunstorf, Stadt	41,1	410	300	150	50			30			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg											
Landkreis Harburg											
Seevetal	41,4	220	180	155	86	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		28					
Dahlenburg/Dahlenburg	3,4	74	66	36	20	13					
Stadt Bleckede/Bleckede	5,4		74	52		16					
Stadt Lüneburg	72,4	1400	800	500	60	34		145	105		
Landkreis Uelzen											
Bevensen/Bad Bevensen	8,7		90			17					
Bienenbüttel/Bienenbüttel	6,7					12					
Rosche/Rosche	2,1					8					
Stadt Uelzen	34,6	490	390	250	32	22					
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen											
Landkreis Emsland											
Dörpen	16,0		70			6					
Emsbüren	10,0		90			12					
Freren	11,0		74			6					
Geeste	11,0		66			6					
Haren (Ems), Stadt	23	400	300	180		7					
Haselünne, Stadt	13,0	400	250	135		6					
Herzlake	10,0		92			8					
Lathen	11,0	88	68			8					
Lengerich	9,0	66	56			6					
Lingen (Ems), Stadt	51,0	1400	800	410	45	16	8				
Meppen, Stadt	35,0	750	480	270	35	25	5				
Nordhümmling	12,0		60			5					
Papenburg, Stadt	35,0	270	175	130	17	10					
Rhede (Ems)	4,0	55	38			3					
Salzbergen	8,0		84			13					
Sögel	16,0		130		15	10					
Spelle	13,0		98			8					
Twist	10,0		50			5					
Werlte	16,0		130			6					
Landkreis Grafschaft Bentheim											
Bad Bentheim	16,0		San		20	16	7				
Nordhorn	53,4	1600	490		25	14	14				
Schüttorf	16,0	320	180	140	12						
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim											
Landkreis Göttingen											
Bovenden	13,4	135	105	78	54	40					
Duderstadt	21,8	155			51	26	23		78		

Landesgrundstücksmarktbericht 2011

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten									Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
		Einwohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage			
	in 1000	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²
Gieboldehausen	4,0		52			31					38		
Hann. Münden	24,5	195	115	88	35	31	26				120		
Rosdorf	12,0		100		56	56	42						
Stadt Göttingen	121,3	1600	650	310	80	55			270	210	150		
Landkreis Northeim													
Bad Gandersheim	10,4	230	175	70		21	13	160	130	70			
Dassel	10,3	40	28	26		19	15	29	26				
Einbeck	26,6	230	130	52	36	23	17	125	76	54			
Nörten - Hardenberg	8,3	76	54	44	36	23	19	76	54	34			
Northeim	29,5	240	175	105	36	27	24	240	94	46			
Uslar	14,8	105	64	51	24	18		56	46				
Landkreis Osterode am Harz											44	25	
Bad Grund	2,4		43			10							
Bad Lauterberg im Harz	11,2	160	100			19	10					44	
Bad Sachsa	7,7		97	54		19	11					54	
Hattorf am Harz	4,3			30		14	10						
Herzberg am Harz	13,8	82		40		14	10					40	
Osterode am Harz	23,6	185	160	120	29	19	11	85				43	
Walkenried	2,3					7							
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg													
Landkreis Ammerland													
Apen	11,0	75	55	35	8	8	5						
Bad Zwischenahn	27,0	540	325	180	28	20	15						
Edewecht	21,0	125	100	80	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	160	140	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	161,0	2150	1150	700	50	25	18	450	200				
Stadt Wilhelmshaven	81,0	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 Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten									
	Einwohner	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	60			18					
Nordholz	7,6		40	34		20	12				
Schiffdorf	14,1		75			26					
SG Am Dobrock/Cadenberge	3,4		45			20					
SG Bederkesa/Bad Bederkesa	5,1	110	75	55		18					
SG Bederkesa/Ringstedt	0,9		20								
SG Beverstedt/Flecken Beverstedt	4,4		80			15					
SG Börde Lamstedt/Lamstedt	3,4		26			14					
SG Hadeln/Otternedorf	7,1	60	40			23	18				
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/Ihlendorf	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				15				
SG Hambergen	12,0		60								
Worpswede	9,0		145								
Landkreis Stade											
Apensen/Apensen	3,3					18					
Buxtehude	39,6	550	470	300		45					
Drochtersen	11,9		115			15					
Fredernebeck/Fredenbeck	5,8					15					
Harsefeld/Harsefeld	12,4		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	46,1	800	520	350	65	40		160	125		
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen											
Landkreis Diepholz											
Barnstorf	6,0	52	42	32	22	8	6				
Bassum	15,9	130	120	100		15	13			98	
Bruchhausen - Vilsen	6,1	92	79	60		20					
Diepholz	16,6	180	160	100	32	20	12			88	
Stuhr	33,3	155	135		60	44	20			60	
Sulingen	12,8	90	78	40	18	10				42	
Syke	24,4	205	190	140		26				140	
Twistringen	12,4	100	85	70		13				60	
Weyhe	30,4	170	145	100	50	25	20				
Landkreis Nienburg/Weser											
Hoya	3,8	76	66	60	25	10				60	
Nienburg	32,3	680	455	200	75	20	18	340	195	60	
Rehburg - Loccum	10,5	50	45	40		12		50	45		
Stolzenau	7,4	65	55	50		15	10	65	55		
Uchte	5,6	50	40	32		14		40			

Landesgrundstücksmarktbericht 2011

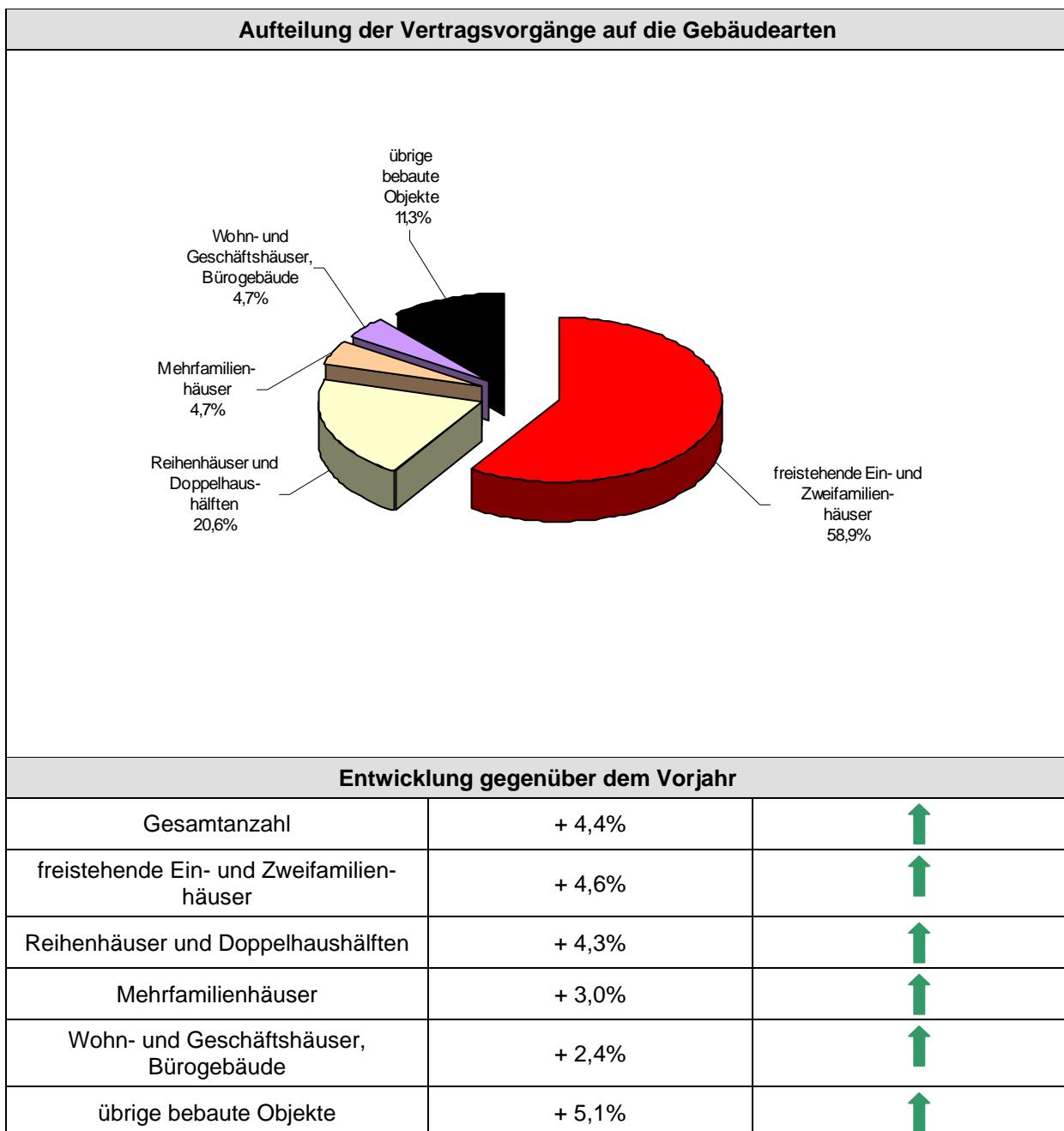
Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten									
		Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung						
		Ein- wohner	gute Lage	mittlere 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 Verden											
Landkreis Rotenburg (Wümme)											
Bremervörde	18,8	245	115	75	20	15					
Rotenburg (Wümme)	21,8	270	130		15	15					
Scheeßel	12,8	190	105			15					
SG Selsingen	9,5				10	8					
SG Sittensen	11,0	160	115	68	25	20					
SG Sottrum	14,3					15					
SG Zeven	22,7	210	140		20	15					
Visselhövede	10,3	100	55			10					
Landkreis Soltau - Fallingbostel											
Bispingen/Bispingen	6,2		55			15					
Bad Fallingbostel/Bad Fallingbostel	11,5	105	55			27					
Schneverdingen/Schneverdingen	18,8	125	85			20					
SG Ahlden/Hodenhagen	7,0		50			11					
Soltau/Soltau	21,8	205	110			30					
Walsrode/Walsrode	24,0	215	85			15					
Landkreis Verden											
Achim	30,1	260	150			35					
Dörverden	9,2		60								
Kirchlinteln	10,4					23					
Langwedel	14,7					25					
Ottersberg	12,1		90			25					
Oyten	15,4		190			30					
SG Thedinghausen	14,8		80			18					
Verden	26,8	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	15				
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				35						
Helmstedt	22,9	270	205	135	25	19				80	
Königslutter am Elm	8;8	208	178	118	35	20					
Ochsendorf	0,5				13*						
Schöningen	11,2	130	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.

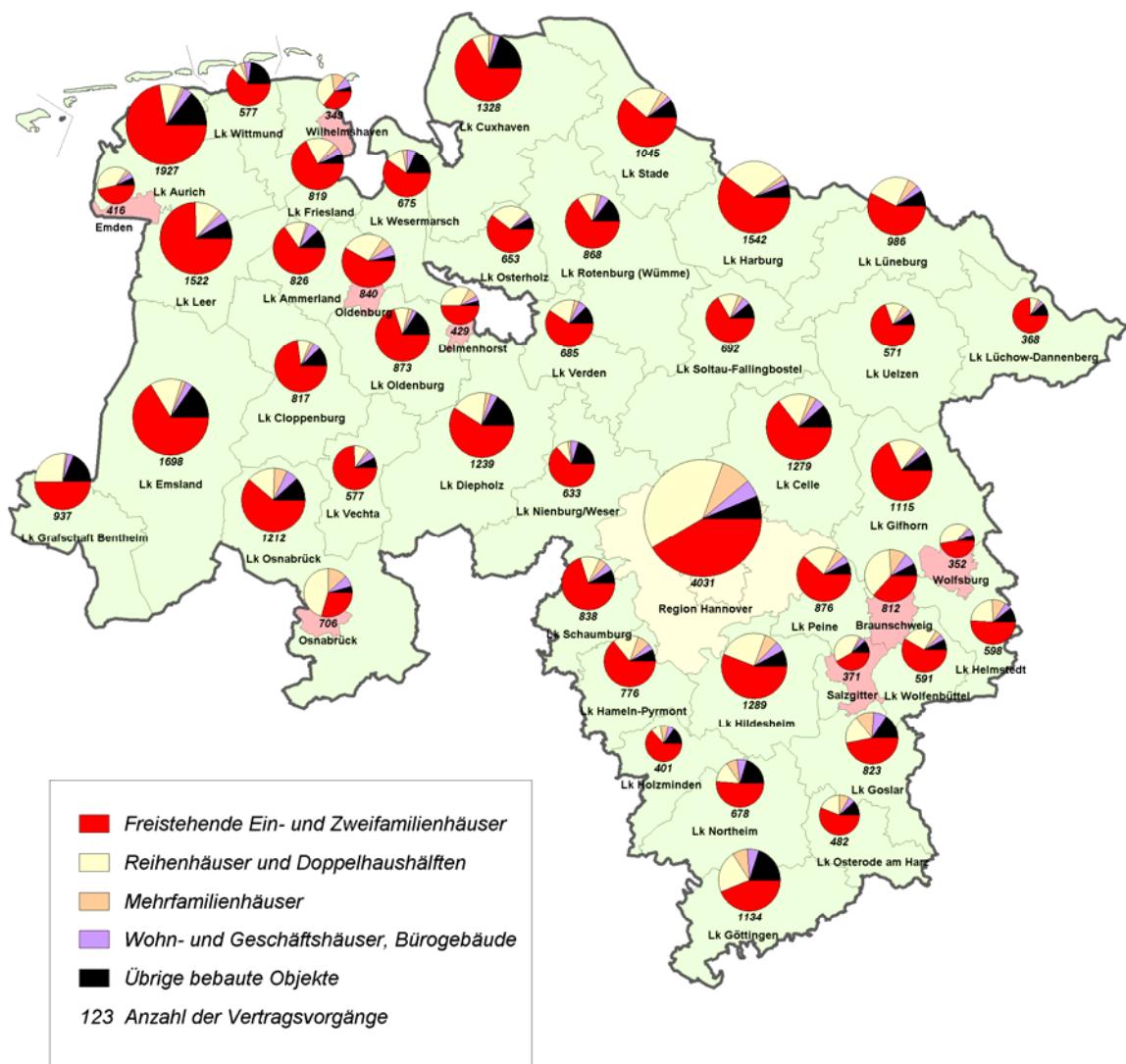


Vertragsvorgänge bebauter Grundstücke

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

(Datengrundlage siehe Anhang 1)

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

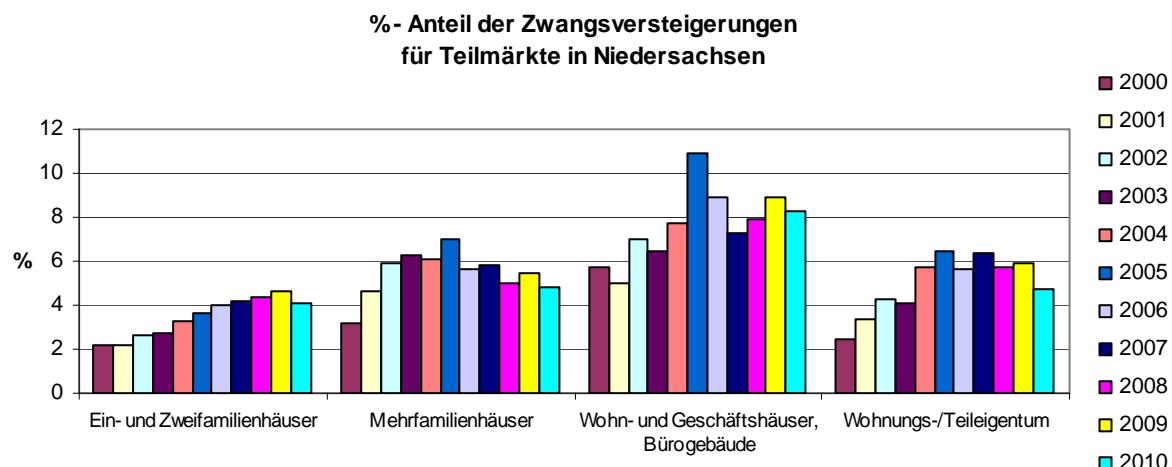


Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der im Wege von Zwangsversteigerungsverfahren übertragenen bebauten Grundstücke ist insgesamt zurückgegangen. Der Rückgang bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sowie beim Wohnungs-/Teileigentum ist deutlich. In den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude ist der Anteil immer noch höher.

Land Niedersachsen								
Jahr	Ein- und Zwei-familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		Wohnungs-/Teileigentum	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
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	1490	4,6	106	5,5	172	8,9	1158	5,9
2010	1365	4,1	95	4,8	164	8,3	1017	4,7

Grafische Darstellung:



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

() = die Zahlen des Vorjahres

% = Prozentanteil am jeweiligen Umsatz der Teilmärkte

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Ein- und Zwei-familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		Wohnungs-/Teileigentum	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich								
LK Aurich	38 (40)	2,4 (2,6)	0 (1)	0 (3,0)	7 (9)	10,4 (11,0)	10 (11)	1,3 (1,7)

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Ein- und Zwei-familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		Wohnungs-/Teileigentum	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
LK Leer	44 (49)	3,4 (3,9)	1 (2)	4,3 (8,0)	2 (7)	3,1 (14,9)	6 (17)	1,6 (6,3)
LK Wittmund	13 (12)	3,3 (2,7)	0 (0)	0 (0)	2 (4)	6,9 (16,0)	2 (3)	1,0 (1,6)
Stadt Emden	11 (11)	3,1 (3,4)	1 (1)	7,7 (6,7)	2 (1)	9,1 (6,7)	18 (23)	5,0 (12,2)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig								
LK Goslar	41 (35)	7,7 (6,9)	8 (6)	8,6 (7,5)	8 (4)	11,9 (5,8)	50 (40)	7,5 (7,4)
LK Peine	10 (9)	1,4 (1,2)	0 (1)	0 (2,4)	1 (2)	2,5 (5,1)	20 (9)	6,9 (3,3)
LK Wolfenbüttel	21 (30)	4,2 (6,4)	1 (4)	3,8 (12,5)	1 (3)	4,2 (14,3)	14 (28)	4,7 (9,1)
Stadt Braunschweig	5 (10)	0,8 (1,6)	3 (1)	3,5 (1,1)	3 (5)	4,9 (7,1)	57 (39)	4,5 (3,2)
Stadt Salzgitter	14 (19)	4,6 (6,5)	0 (1)	0 (10,0)	2 (3)	12,5 (12,0)	18 (12)	4,9 (3,8)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg								
LK Cloppenburg	28 (32)	4,2 (5,1)	0 (0)	0 (0)	2 (5)	5,4 (10,2)	5 (7)	3,5 (6,3)
LK Oldenburg	17 (35)	2,5 (5,1)	0 (1)	0 (2,7)	3 (3)	13,0 (10,7)	5 (13)	1,7 (4,0)
LK Vechta	12 (16)	2,5 (3,5)	1 (2)	9,1 (11,8)	1 (3)	2,9 (6,0)	3 (5)	1,4 (3,4)
Stadt Delmenhorst	15 (17)	4,2 (4,7)	2 (0)	5,6 (0)	1 (4)	5,3 (13,3)	37 (32)	14,2 (12,5)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln								
LK Hameln-Pyrmont	39 (40)	6,3 (6,6)	4 (8)	6,5 (14,3)	4 (6)	12,5 (12,8)	26 (29)	6,6 (7,5)
LK Hildesheim	50 (56)	4,8 (6,2)	8 (6)	9,5 (7,7)	4 (0)	6,3 (0)	26 (34)	5,3 (6,4)
LK Holzminden	9 (21)	3,1 (7,3)	2 (4)	6,9 (22,2)	2 (1)	9,5 (5,3)	5 (6)	8,6 (9,4)
LK Schaumburg	56 (43)	8,1 (7,1)	5 (1)	11,9 (4,3)	6 (4)	15,8 (12,5)	24 (33)	5,7 (8,5)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover								
Region Hannover	97 (115)	3,0 (3,7)	9 (8)	2,7 (2,6)	11 (10)	5,7 (6,3)	209 (233)	4,7 (5,6)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg								
LK Harburg	57 (48)	4,1 (3,9)	2 (1)	6,1 (3,0)	2 (0)	5,1 (0)	25 (20)	5,2 (4,4)
LK Lüchow-Dannenberg	30 (34)	9,9 (11,2)	2 (2)	22,2 (20,0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	6,3 (3,6)
LK Lüneburg	28 (49)	3,5 (5,5)	3 (2)	5,5 (3,8)	2 (1)	5,6 (2,4)	20 (29)	4,4 (6,8)
LK Uelzen	36 (20)	7,6 (4,3)	3 (4)	11,1 (13,3)	1 (2)	5,6 (9,1)	5 (2)	4,6 (1,9)

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Ein- und Zwei- familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		Wohnungs- /Teileigentum	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen								
LK Emsland	51 (52)	3,8 (3,7)	1 (0)	3,3 (0)	1 (3)	1,8 (5,4)	7 (18)	1,5 (4,4)
LK Grafschaft Bentheim	17 (26)	2,4 (3,4)	0 (0)	0 (0)	4 (6)	11,8 (14,0)	5 (8)	1,5 (2,5)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim								
LK Göttingen	18 (15)	2,4 (2,2)	0 (2)	0 (1,9)	1 (4)	1,5 (6,1)	52 (48)	6,3 (5,9)
LK Northeim	29 (37)	6,5 (8,4)	6 (6)	12,0 (9,4)	6 (13)	13,3 (27,7)	29 (11)	14,2 (7,6)
LK Osterode am Harz	33 (35)	9,1 (10,1)	4 (1)	10,3 (3,7)	4 (1)	16,0 (4,2)	7 (23)	5,2 (15,9)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg								
LK Ammerland	26 (23)	4,0 (3,3)	0 (2)	0 (20,0)	7 (4)	11,7 (12,1)	5 (15)	1,2 (5,0)
LK Friesland	18 (26)	2,6 (3,9)	1 (2)	3,6 (8,3)	5 (5)	14,3 (17,2)	8 (8)	2,8 (2,2)
LK Wesermarsch	28 (28)	5,7 (5,7)	3 (4)	15,0 (19,0)	6 (6)	14,3 (16,7)	8 (9)	4,4 (6,6)
Stadt Oldenburg	11 (13)	1,6 (1,9)	0 (0)	0 (0)	2 (0)	3,8 (0)	7 (17)	0,7 (2,0)
Stadt Wilhelmshaven	3 (2)	1,2 (0,9)	0 (0)	0 (0)	4 (0)	11,8 (0)	31 (73)	9,0 (22,3)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück								
LK Osnabrück	51 (45)	5,6 (4,5)	4 (3)	5,1 (4,9)	11 (6)	14,9 (6,8)	17 (34)	3,1 (8,1)
Stadt Osnabrück	3 (11)	0,6 (2,3)	2 (2)	2,2 (1,8)	2 (4)	3,7 (6,8)	34 (41)	5,9 (7,6)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf								
LK Cuxhaven	44 (50)	4,4 (5,5)	3 (7)	9,1 (16,7)	4 (3)	10,5 (10,7)	35 (42)	4,9 (7,6)
LK Osterholz	15 (28)	2,6 (6,0)	1 (0)	11,1 (0)	1 (3)	4,5 (14,3)	5 (7)	3,0 (4,0)
LK Stade	20 (30)	2,3 (3,6)	2 (1)	4,3 (2,8)	2 (2)	8,0 (4,4)	40 (46)	7,1 (9,3)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen								
LK Diepholz	44 (50)	4,6 (5,5)	2 (0)	6,5 (0)	6 (5)	13,6 (8,8)	12 (14)	1,9 (3,2)
LK Nienburg/Weser	38 (30)	8,3 (6,8)	1 (0)	7,1 (0)	9 (6)	25,7 (17,6)	9 (20)	7,7 (18,5)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden								
LK Rotenburg (Wümme)	35 (49)	5,2 (8,0)	0 (2)	0 (11,8)	2 (6)	4,4 (13,0)	14 (18)	7,4 (10,7)
LK Soltau-Fallingbostel	31 (50)	5,6 (8,3)	0 (5)	0 (14,7)	3 (2)	8,1 (8,0)	16 (15)	5,9 (5,2)
LK Verden	30 (32)	5,6 (6,6)	2 (15)	9,5 (3)	3 (2)	7,3 (5,4)	28 (21)	10,3 (8,8)

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Ein- und Zwei- familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		Wohnungs- /Teileigentum	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg								
LK Celle	60 (59)	5,8 (6,1)	2 (3)	4,8 (6,1)	3 (4)	5,0 (7,8)	24 (24)	9,3 (7,2)
LK Gifhorn	45 (28)	4,7 (3,3)	1 (1)	6,3 (5,9)	3 (7)	9,4 (22,6)	20 (9)	12,4 (6,3)
LK Helmstedt	30 (21)	6,8 (5,2)	5 (6)	8,3 (16,7)	5 (3)	16,7 (15,8)	10 (3)	6,5 (2,6)
Stadt Wolfsburg	14 (9)	4,7 (2,6)	0 (0)	0 (0)	3 (0)	12,5 (0)	8 (8)	2,0 (2,1)

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 Teilmarkt ist deshalb gekennzeichnet durch eine Nachfrage, die sich vorwiegend auf Objekte bezieht, die auch von durchschnittlich verdienenden Erwerbern finanziert werden können.

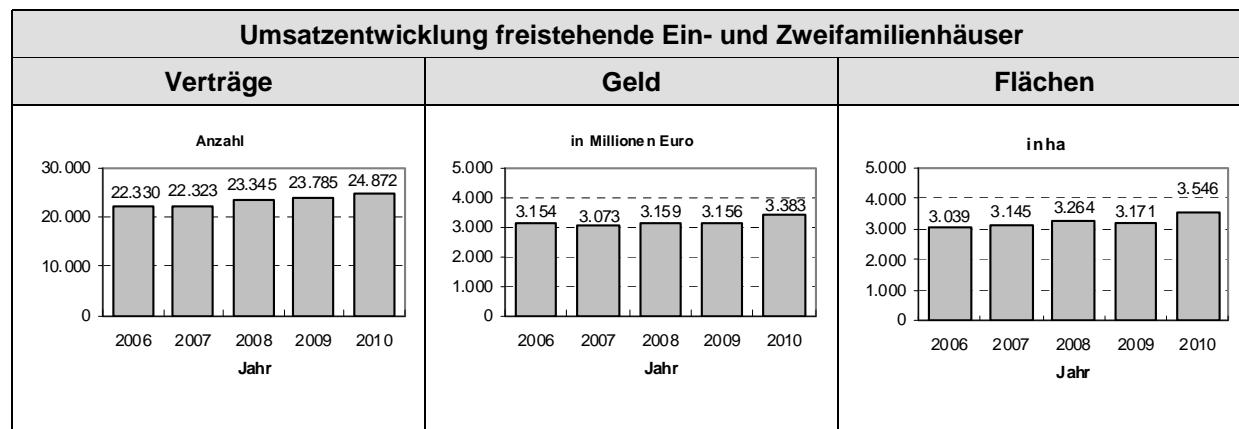
Besonders bei höherwertigen Objekten ist für den Kaufpreis entscheidend, ob die Lage, die Gestaltung, die Bauausführung und die Ausstattung den heutigen Anforderungen an gesundes, ruhiges Wohnen entsprechen. Objekte, die diese Anforderungen nicht erfüllen, lassen sich nur mit zum Teil erheblichen Nachlässen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

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

Insgesamt ist eine deutliche Belebung dieses Teilmarktes festzustellen; dies setzt sich auch in 2011 fort.

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

In Niedersachsen ist die Anzahl der Verträge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Berichtsjahr um + 5 % (2009: + 2 %) gestiegen. Der Geldumsatz ist im Jahr 2010 um + 7 % (2009: 0 %) und der Flächenumsatz um + 11 % (2009: - 3 %) gestiegen.



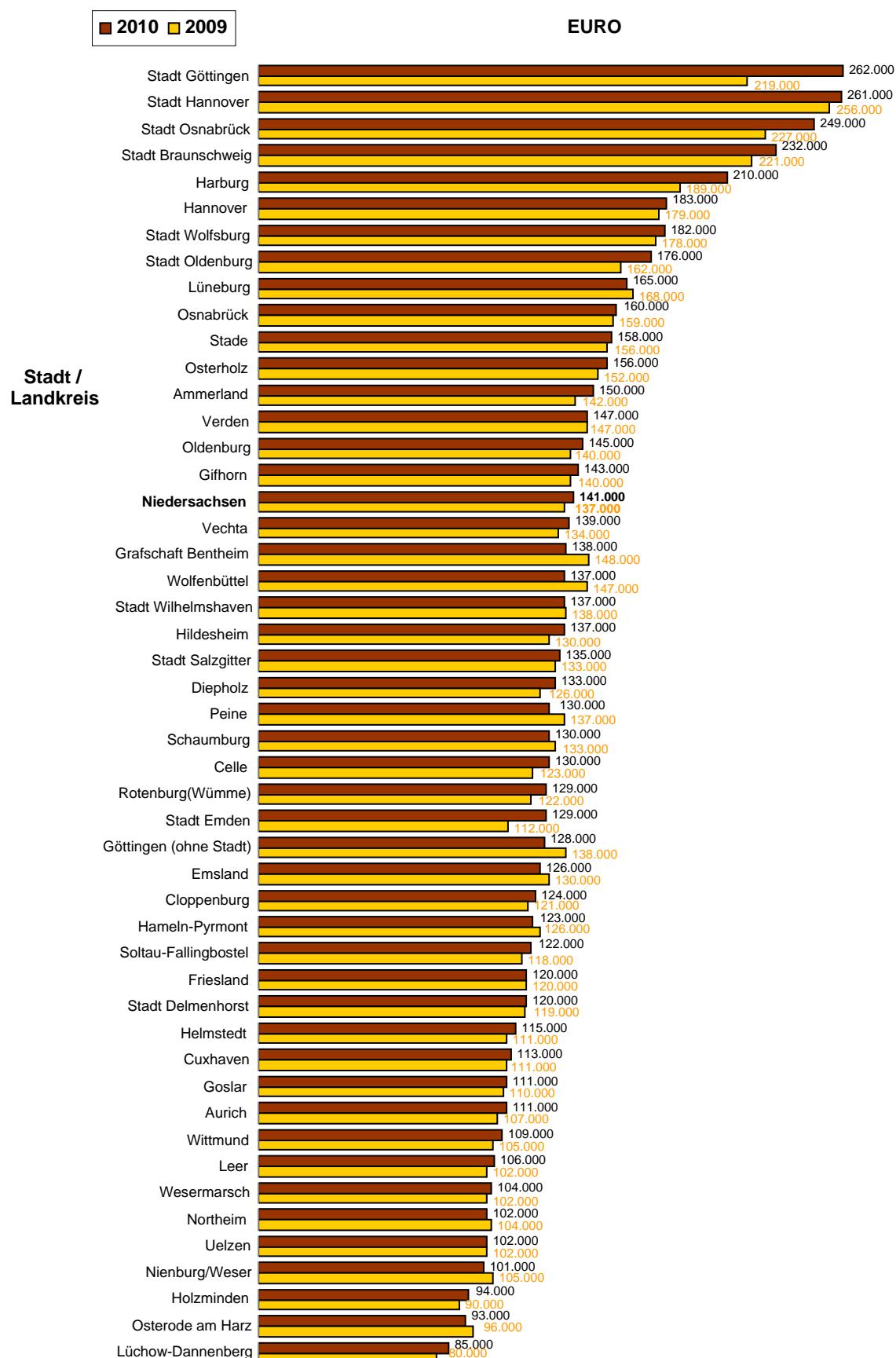
9.2.1 Preisniveau

Die Durchschnittspreise von freistehenden Einfamilienhäusern lagen im Jahr 2010 zwischen 85.000 Euro im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 262.000 Euro in der Stadt Göttingen. Für Niedersachsen lag der durchschnittliche Preis bei 141.000 Euro (Vorjahr: 137.000 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 149.000 Euro (Vorjahr: 147.000 Euro).

In der Grafik auf der nächsten Seite sind die im Jahr 2010 durchschnittlich in den kreisfreien Städten und Landkreisen, der Region Hannover (ohne Landeshauptstadt Hannover) und der Landeshauptstadt Hannover sowie dem Landkreis Göttingen (ohne Stadt Göttingen) und der Stadt Göttingen gezahlten Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser aufgeführt.

Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser



9.2.2 Preisentwicklung

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

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

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

Niedersächsischer Immobilienindex (NIDEX) für Einfamilienhäuser

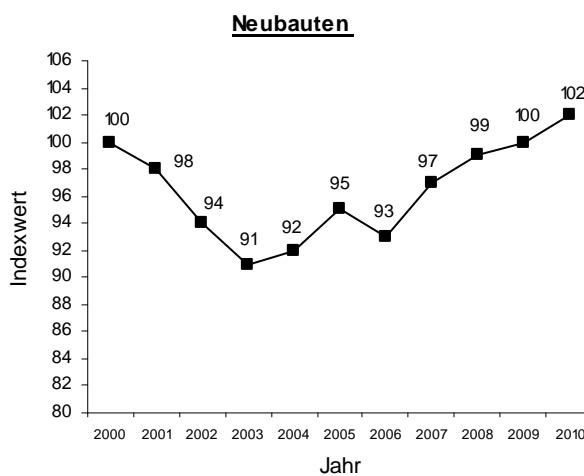
Als Datengrundlage für die Ermittlung dienen alle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung in Niedersachsen registrierten Kauffälle von Einfamilienhäusern. Mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) wurden die Kauffälle ab 1998 für jedes Indexjahr getrennt voneinander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

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

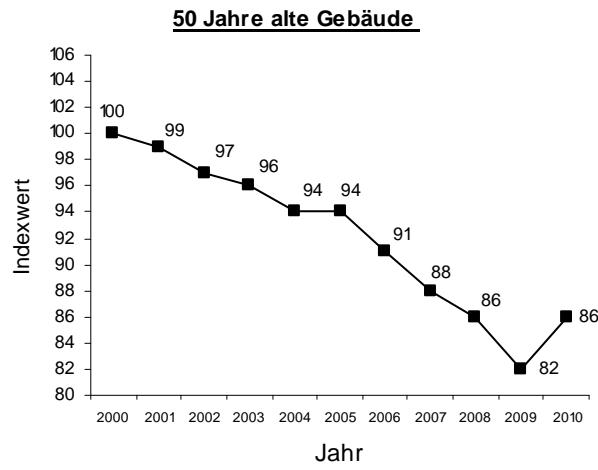
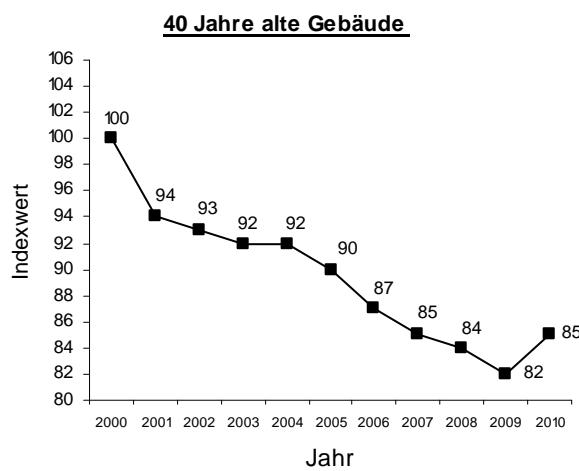
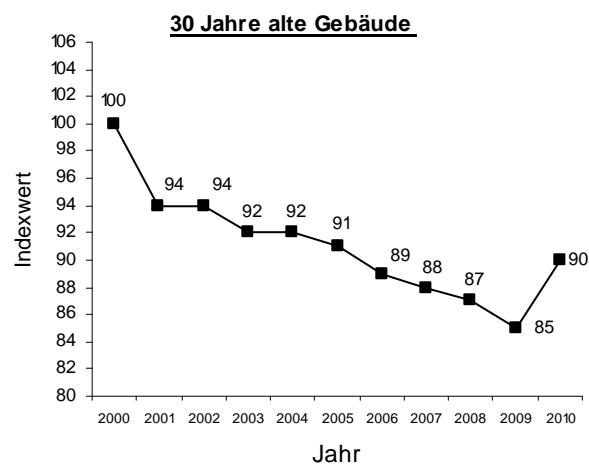
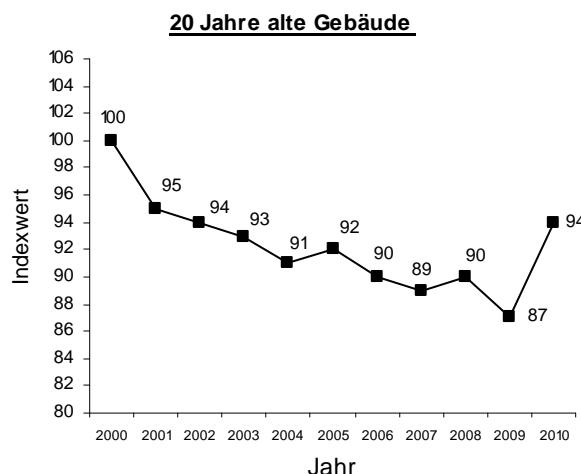
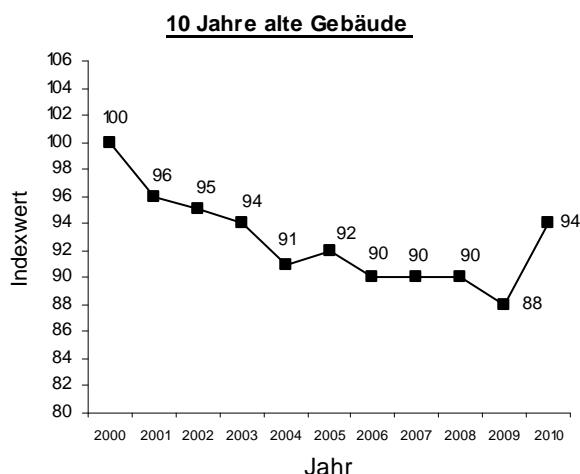
Die für die Indexermittlung herangezogenen Vergleichswerte beziehen sich auf ein durchschnittliches freistehendes Einfamilienhaus in Niedersachsen (Musterhaus) mit folgenden Merkmalen:

130 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 seit 10 Jahren zu beobachtende Preisrückgang bei den älteren Gebäuden kehrte sich im Jahr 2010 erstmals in einen Preisanstieg um.

9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

9.2.3.1 Sachwertfaktoren

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

Beim Sachwertverfahren werden der Bodenwert, der Herstellungswert der baulichen Anlagen und der Wert der sonstigen Anlagen getrennt ermittelt.

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

Zur Anpassung der berechneten Sachwerte an die Marktlage haben die Gutachterausschüsse aus den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen nach einem einheitlichen Modell Sachwertfaktoren ermittelt und in ihren örtlichen Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

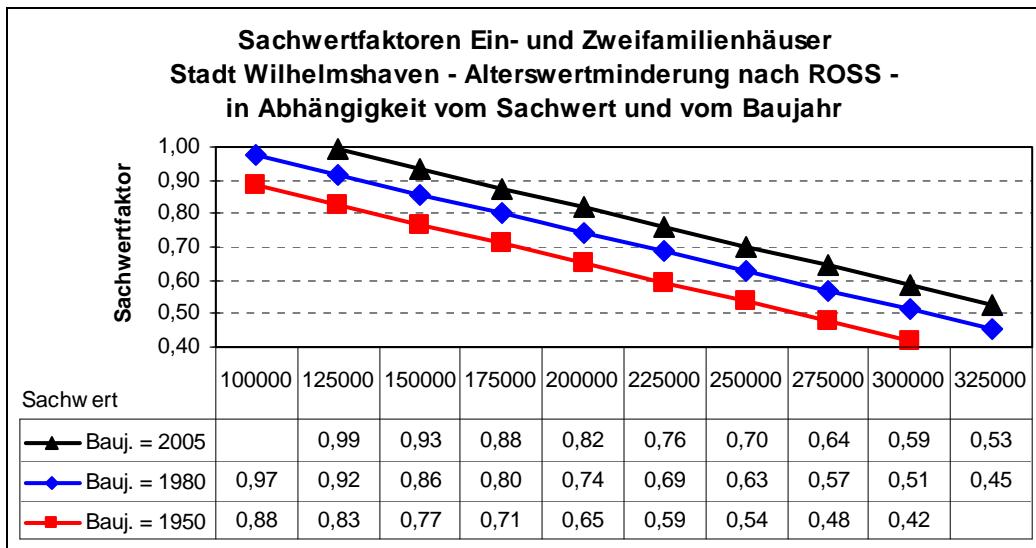
Die Höhe des Sachwertsfaktors ist abhängig von der Größe des Objektes, von der Lage und vom Baujahr; allgemein gilt, je größer das Objekt, desto kleiner ist der Anpassungsfaktor; der Faktor ist in ländlichen Gebieten kleiner als in den Städten.

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

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

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäu dewert	=	Bruttogrundfläche 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	=	Gebäu dewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Für die Stadt Wilhelmshaven basieren die Analysen auf insgesamt 79 Kauffällen aus den Jahren 2008 bis 2010.



Die Grafik bezieht sich auf einen Bodenrichtwert von **80,- €/m²** für die Gemeinde **Wilhelmshaven**. Für abweichende Gemeinden oder Bodenwerte sind die Grafikwerte mit Korrekturfaktoren zu multiplizieren:
Korrekturfaktor Fedderwarden und Sengwarden: **x 1,26**
Korrekturfaktor für BRW = 130,- €/m²: **x 1,27**; BRW = 40,- €/m²: **x 0,72**

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

Abgesehen von individuellen Merkmalen der Objekte und den persönlichen Verhältnissen der Vertragsparteien, die Abweichungen nach oben oder unten hervorrufen können, ist der einzelfallbezogene Sachwertfaktor 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 Sachwertfaktoren (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 Sachwertfaktoren. 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 Sachwertfaktoren nicht zu verwenden.

Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie groß ist der Sachwertfaktor für ein Einfamilienwohnhaus in der Stadt Wilhelmshaven, das im Jahr 1980 gebaut wurde und einen Sachwert von 200.000,- € hat (Bodenrichtwert = 80,- €/m²)?

Wegen des Baujahres 1980 ist der gesuchte Faktor an der für dieses Baujahr dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,74.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 200.000,- € x 0,74 = **rd. 148.000,- €**

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 (siehe regionale Marktberichte).

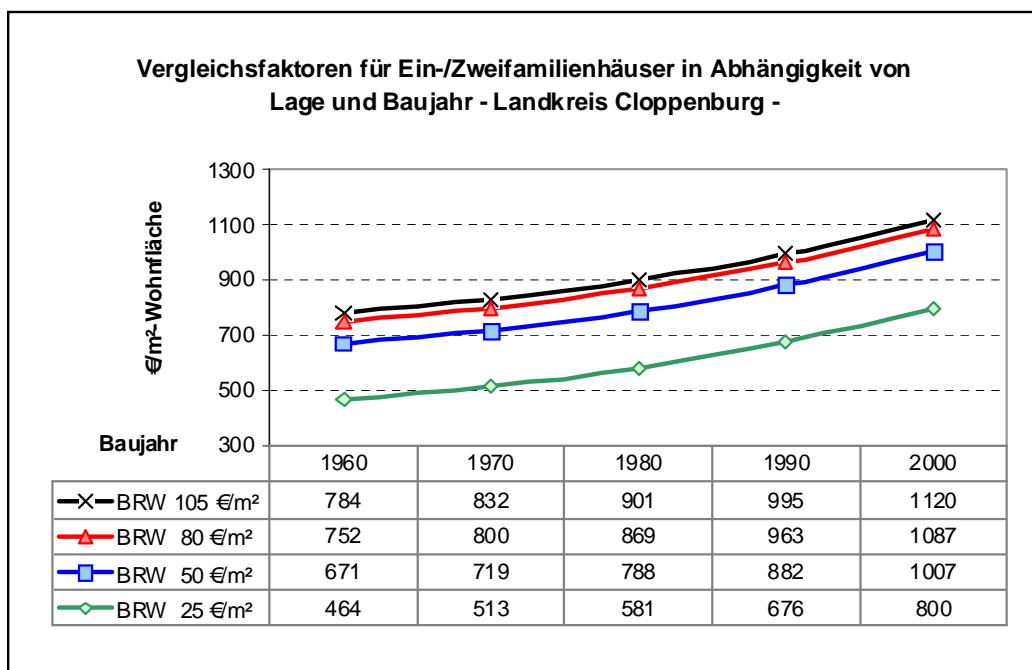
Als **Beispiel** werden hier die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg für den Bereich des **Landkreises Cloppenburg** ermittelten Daten für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgestellt:

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Cloppenburg umfasst 250 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2010	November 2009
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 105 €/m ²	51 €/m ²
Baujahr	1960 - 2010	1989
Wohnfläche	79 m ² - 246 m ²	148 m ²
Grundstücksgröße	350 m ² - 1.099 m ²	740 m ²

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

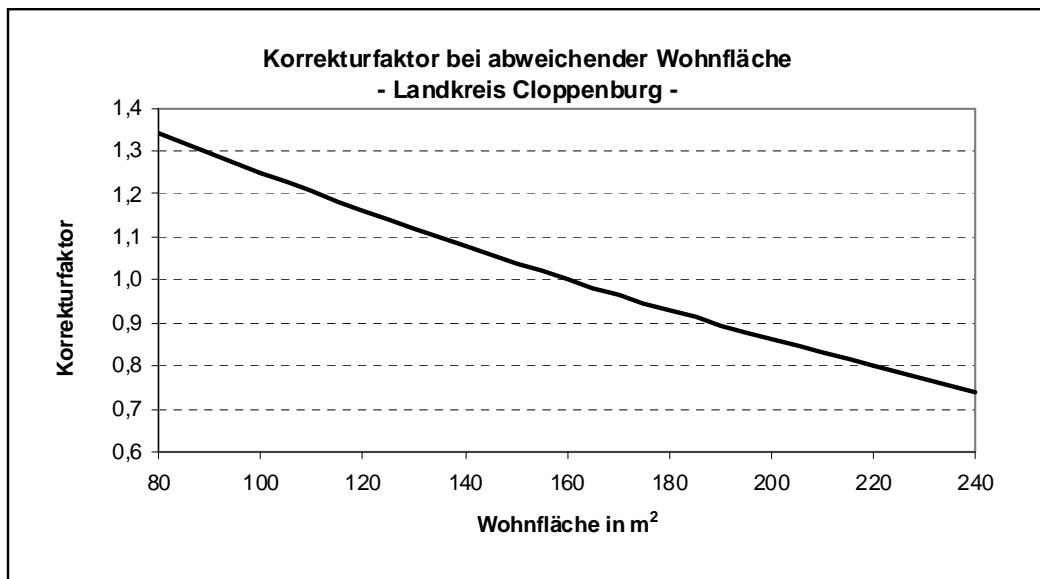
Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²
Baujahr	1990
Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksgröße	700 m ²
Bauweise	massiv
Keller	überwiegend nicht unterkellert
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Garage	maximal 2



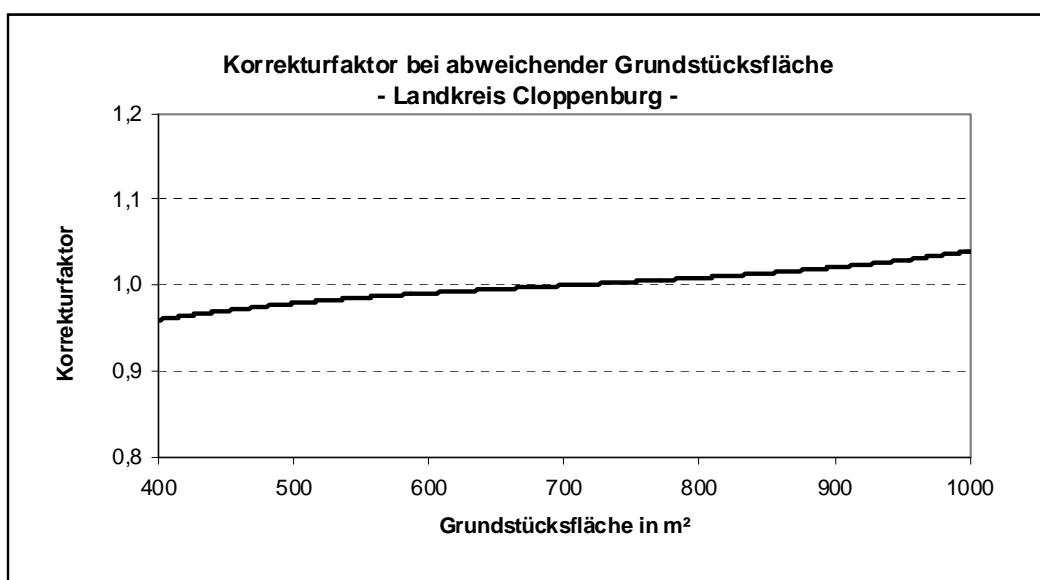
Hinweise zur Anwendung

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:	1990	Grundstücksgröße:	900 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	963 €/m ²		
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,08		
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,02		
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	$963 \text{ €/m}^2 \times 1,08 \times 1,02 = \text{rund } 1.060 \text{ €/m}^2$		
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	$140 \text{ m}^2 \times 1.060 \text{ €/m}^2 = \text{rund } 150.000 \text{ €}$		

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. Der Immobilien-Preis-Kalkulator berücksichtigt die wesentlichen Einflussgrößen Lage (Bodenrichtwert), Baujahr, Wohnfläche und (bei Ein-/Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern/Doppelhaushälften) die Grundstücksgröße, weitere Einflussgrößen sind ggf. mit Durchschnittswerten belegt.

Zur Qualitätssicherung des mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator ermittelten Preisniveaus sind die Berechnungsergebnisse in einer umfangreichen Stichprobe mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen eines Jahres (rd. 4600 Kauffälle) verglichen worden. Die Analyse zeigte, dass die Abweichung in fast 40% der Fälle weniger als 10% betrug und sich in ca. zwei Dritteln aller Fälle in einem Rahmen von +/- 20% bewegte.

9.2.4 Erbbaurechte

In Niedersachsen wurden im Jahr 2010 insgesamt 696 (2009: 665) freistehende 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 2010 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.

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Erbbaurecht) 2010
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Niedersachsen**

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1946 – 1969	131 (181)	1961 (1960)	145 (131)	800,- (820,-)	116.000,- (103.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	80 (72)	1977 (1977)	148 (157)	980,- (950,-)	142.000,- (144.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	62 (94)	1993 (1993)	151 (143)	1.150,- (1.140,-)	168.000,- (160.000,-)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	34 (35)	2002 (2002)	149 (139)	1.110,- (1.100,-)	162.000,- (148.000,-)
Neubauten Baujahr 2008 – 2010 (Baujahr 2007 – 2009)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

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 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Cloppenburg, Hameln, Hannover, Lüneburg, Northeim, Osnabrück, Sulingen, Verden und Wolfsburg haben Vergleichsfaktoren zum Verhältnis der Kaufpreise bebauter Erbbaurechte zu vergleichbaren bebauten Grundstücken im Volleigentum abgeleitet und in ihren Marktberichten veröffentlicht.

9.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

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

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich			
Landkreise Aurich, Leer, Wittmund und Stadt Emden zusammengefasst	Landkreise Aurich, Leer, Wittmund und Stadt Emden	Einfamilienhäuser	4,0 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Goslar	Landkreis Goslar	Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 1945	4,4 %
Landkreis Peine	Landkreis Peine	Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 1945	5,5 %
Landkreis Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	Ein- und Zweifamilienhäuser	3,4 %
Stadt Braunschweig	Stadt Braunschweig	Einfamilienhäuser Baujahr nach 1945 Baujahr bis 1945	3,9 % 3,0 %
Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 1945	5,0 %
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	3,25 %

Rohertragsfaktor

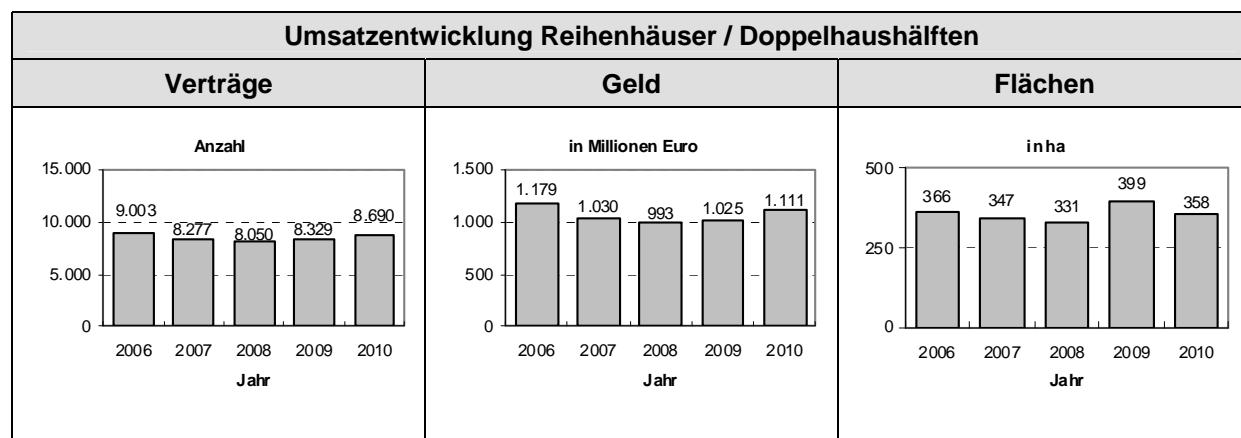
Eine weitere geeignete Größe für die Beschreibung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokalmtmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokalmtmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, 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 Goslar	Landkreis Goslar	Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 1945	16,8
Landkreis Peine	Landkreis Peine	Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 1945	15,4
Landkreis Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	Ein- und Zweifamilienhäuser	19,0
Stadt Braunschweig	Stadt Braunschweig	Einfamilienhäuser Baujahr nach 1945 Baujahr bis 1945	17,1 17,9
Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 1945	15,8

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

In Niedersachsen ist die Anzahl der Verträge für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berichtsjahr um + 4 % (2009: + 3 %) und der Geldumsatz um + 8 % (2009: + 3 %) gestiegen; der Flächenumsatz ist um - 10 % (2009: + 20 %) gefallen.

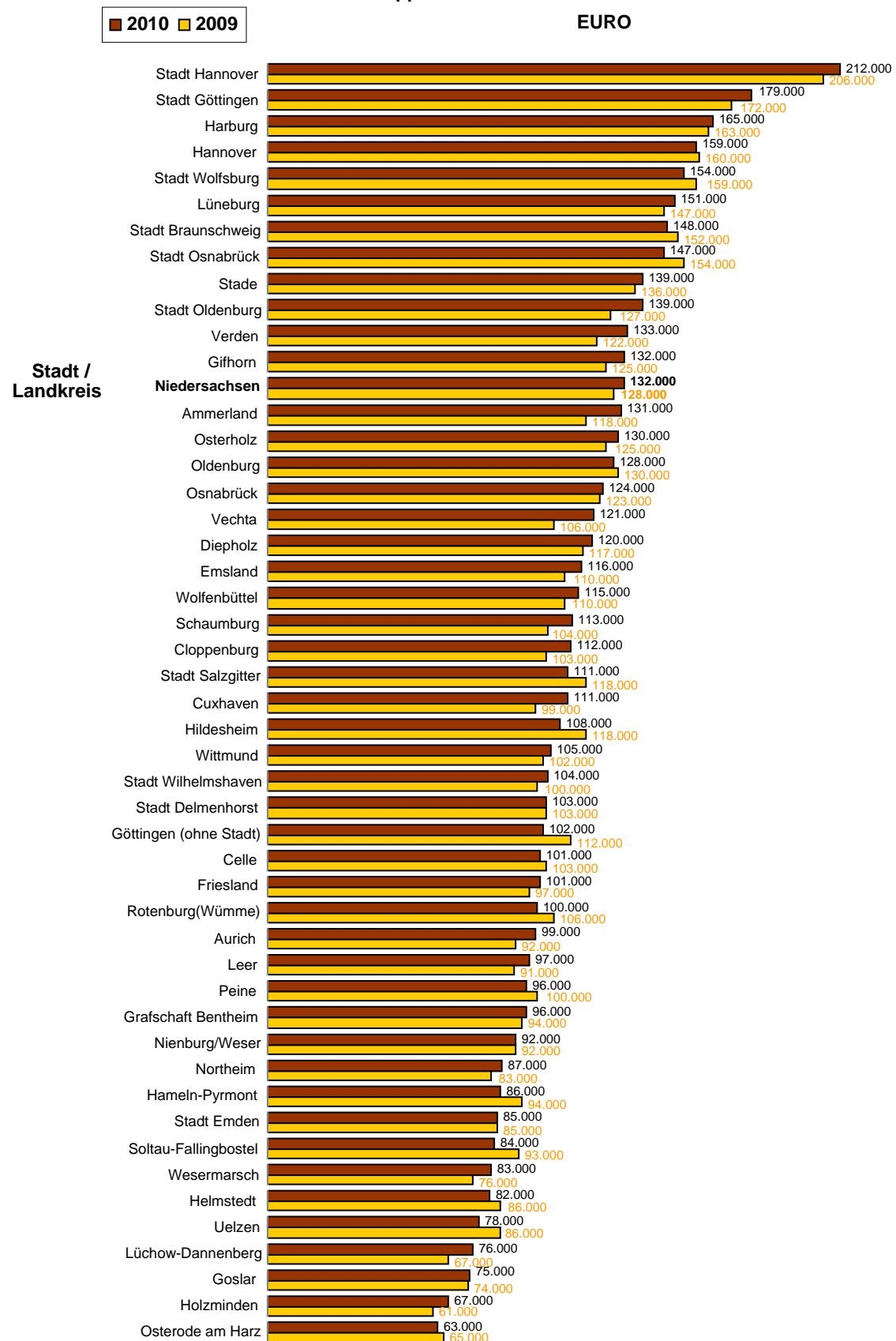


9.3.1 Preisniveau

Die Durchschnittspreise von Einfamilien-Reihenhäusern/-Doppelhaushälften lagen im Jahr 2010 zwischen 63.000 Euro im Landkreis Osterode am Harz und 212.000 Euro in der Landeshauptstadt Hannover, für das Land Niedersachsen bei durchschnittlich 132.000 Euro (Vorjahr: 128.000 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 2010 durchschnittlich in den kreisfreien Städten und Landkreisen, der Region Hannover (ohne Landeshauptstadt Hannover) und der Landeshauptstadt Hannover sowie dem Landkreis Göttingen (ohne Stadt Göttingen) und der Stadt Göttingen gezahlten Kaufpreise für Einfamilien-Reihenhäuser/-Doppelhaushälften aufgeführt.

**Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilien-Reihenhäuser / -
Doppelhaushälften**



9.3.2 Preisentwicklung

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

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

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

Niedersächsischer Immobilienindex (NIDEX) für Reihenhäuser/Doppelhaushälften

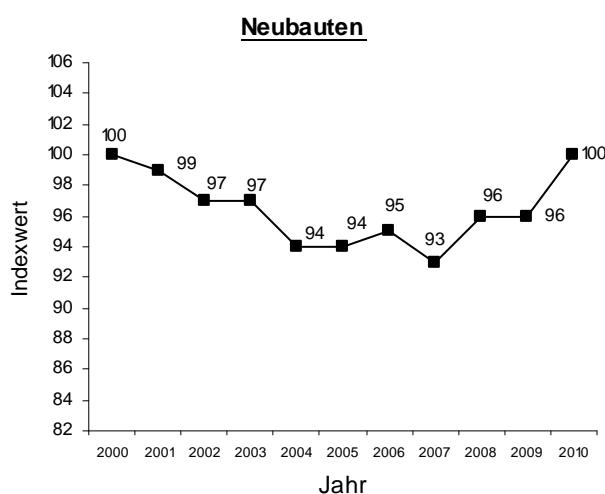
Als Datengrundlage für die Ermittlung dienen alle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung in Niedersachsen registrierten Kauffälle von Reihenhäusern/Doppelhaushälften. Mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) wurden die Kauffälle ab 1998 für jedes Indexjahr getrennt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

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

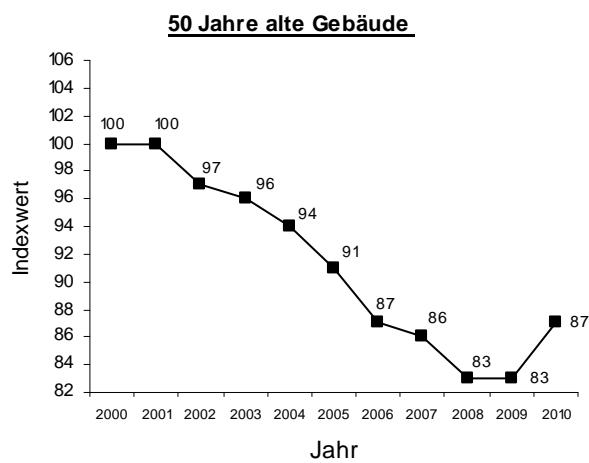
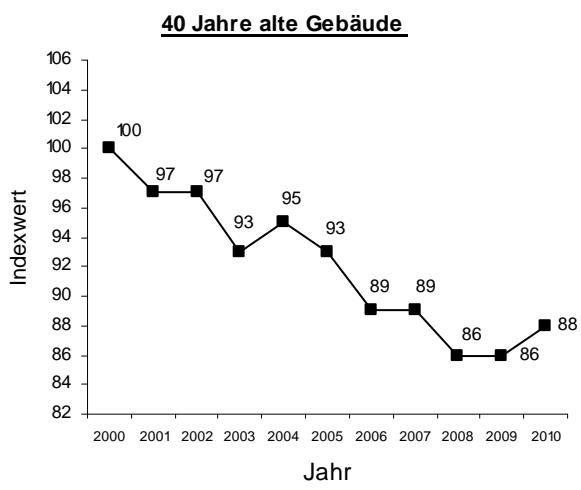
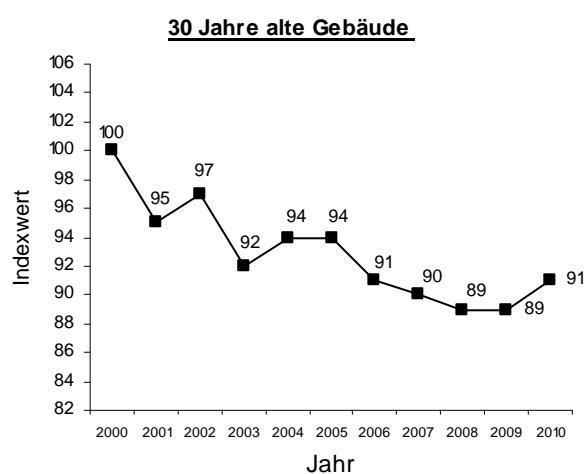
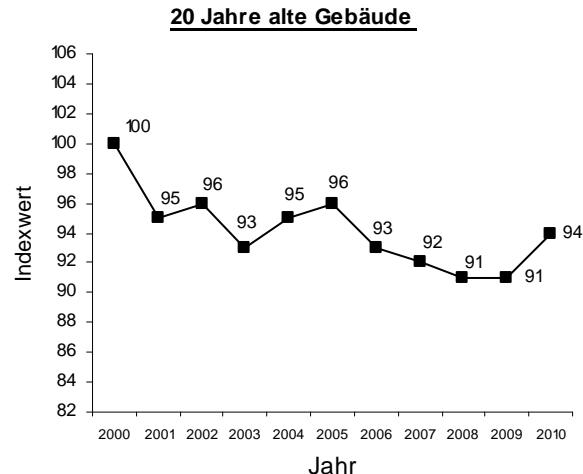
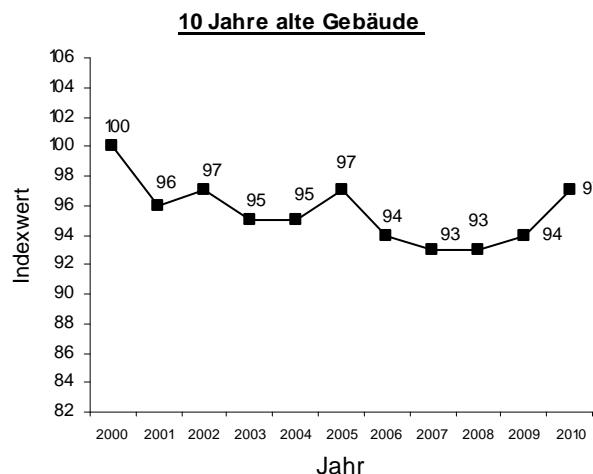
Die für die Indexermittlung herangezogenen Vergleichswerte beziehen sich auf ein(e) durchschnittliches(e) Einfamilien-Reihenhaus-/Doppelhaushälfte in Niedersachsen (Musterhaus) mit folgenden Merkmalen:

110 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 deutlich gestiegen sind; vergleichbar wie die freistehenden Einfamilienhäuser.

9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

9.3.3.1 Sachwertfaktoren

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

Beim Sachwertverfahren werden der Bodenwert, der Herstellungswert der baulichen Anlagen und der Wert der sonstigen Anlagen getrennt ermittelt.

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

Die Höhe des Sachwertfaktors 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 Sachwertfaktoren ist unter 9.2.3.1 aufgeführt.

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.

In den örtlichen Grundstücksmarktberichten werden die Einflussfaktoren auf den Vergleichsfaktor in Form von Tabellen oder Grafiken, sowie auch durch Angabe von Zu- oder Abschlägen in % benannt.

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. Der Immobilien-Preis-Kalkulator berücksichtigt die wesentlichen Einflussgrößen Lage (Bodenrichtwert), Baujahr, Wohnfläche und (bei Ein-/Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern/Doppelhaushälften) die Grundstücksgröße, weitere Einflussgrößen sind ggf. mit Durchschnittswerten belegt.

9.3.4 Erbbaurechte

In Niedersachsen wurden im Jahr 2010 insgesamt 514 (2009: 481) 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 2010 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.

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Erbbaurecht) 2010
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Niedersachsen**

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	21 (-)	1931 (-)	116 (-)	820,- (-)	91000,- (-)
Baujahr 1946 – 1969	132 (226)	1959 (1960)	108 (110)	940,- (940,-)	100.000,- (99.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	27 (26)	1975 (1975)	125 (121)	990,- (1.010,-)	126.000,- (114.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	40 (53)	1991 (1994)	120 (123)	1.260,- (1.210,-)	150.000,- (145.000,-)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	15 (-)	2002 (-)	119 (-)	1.210,- (-)	145.000,- (-)
Neubauten Baujahr 2008 – 2010 (Baujahr 2007 – 2009)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

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 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Hannover, Lüneburg, Northeim, Osnabrück, Sulingen, Verden und Wolfsburg haben Vergleichsfaktoren zum Verhältnis der Kaufpreise bebauter Erbbaurechte zu vergleichbaren bebauten Grundstücken im Volleigentum abgeleitet und in ihren Marktberichten veröffentlicht.

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	Stuhr/Syke/Weyhe	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4,6 %
	übriger Landkreis Diepholz	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	5,3 %
Landkreis Nienburg/Weser	Stadt Nienburg	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4,4 %
	übriger Landkreis	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4,8 %

Rohertragsfaktor

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

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

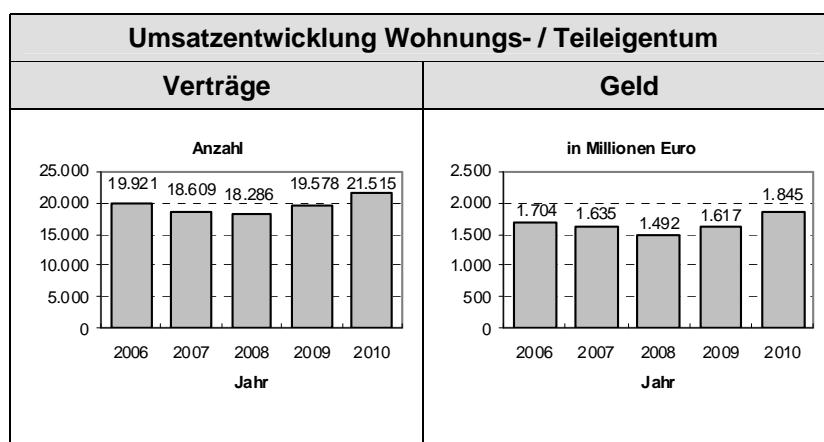
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohertragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	Stuhr/Syke/Weyhe	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	17,7
	übriger Landkreis Diepholz	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	14,7
Landkreis Nienburg/Weser	Stadt Nienburg	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 + 10 % (2009: + 7 %) gestiegen. Ebenso ist der Geldumsatz um + 15 % (2009: + 11 %) gestiegen.

Die Anzahl der Verträge von Teileigentum (nicht zu Wohnzwecken dienende Räume eines Gebäudes) stieg um + 4 % (2009: + 13 %), der Geldumsatz stieg um + 6 % (2009: - 22 %). Insbesondere beim Teileigentum zeigten sich in den vergangenen Jahren immer wieder große relative Schwankungen im Geldumsatz. Dies lag i.d.R. an Verkäufen mit großen Umsätzen. Im Jahr 2010 resultiert der positive Geldumsatz überwiegend aus der steigenden Zahl der Vertragsvorgänge.

Zusammengefasst ergibt sich die dargestellte Entwicklung:



9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres für verschiedene Baualtersgruppen 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 (siehe Kapitel 9.4.3.).

Von den Gutachterausschüssen sind die nachfolgenden im Jahr 2010 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 2007 (2000 bis 2006)	Baujahr 2008 bis 2010 (2007 bis 2009)
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)					
- (-)	1.090 (1.010)	880 (830)	1.150 (1.040)	1.150 (1.240)	1.440 (1.460)
Landkreis Leer (ohne Borkum)					
- (-)	830 (680)	890 (960)	1.030 (1.070)	1.140 (1.510)	2.170 (1.520)
Landkreis Wittmund (ohne Küstenorte und Inseln)					
- (-)	- (1.040)	1.100 (920)	1.160 (1.030)	1.450 (1.180)	1.800 (1.810)
Stadt Emden					
- (640)	610 (760)	570 (750)	1.070 (1.130)	1.710 (1.220)	1.740 (1.760)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig					
Landkreis Goslar					
450 (550)	520 (520)	480 (500)	700 (740)	1.790 (1.210)	- (-)
Landkreis Peine					
650 (700)	600 (720)	690 (700)	910 (1.000)	1.150 (1.200)	- (1.190)
Landkreis Wolfenbüttel					
940 (680)	640 (630)	790 (790)	1.120 (1.150)	1.560 (1.650)	1.810 (1.860)
Stadt Braunschweig					
1.170 (1.090)	880 (790)	900 (910)	1.260 (1.160)	2.070 (1.740)	2.170 (2.020)
Stadt Salzgitter					
640 (-)	530 (560)	640 (720)	790 (1.040)	1.130 (1.110)	1.450 (1.510)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg					
Landkreis Cloppenburg					
- (-)	- (-)	880 (750)	1.040 (890)	1.290 (1.170)	1.740 (1.490)
Landkreis Oldenburg					
- (830**)	520 (520)	760 (1.520**)	970 (1.000)	1.360 (1.440)	1.510 (1.470)
Landkreis Vechta					
- (-)	820 (900)	880 (870)	1.060 (1.100)	1.390 (1.160)	1.600 (1.530)
Stadt Delmenhorst					
670* (550)	600* (640*)	740 (590)	990 (1.040)	1.260 (1.260)	1.800 (1.500)

Baujahr bis 1945	Baujahr 1946 bis 1969	Baujahr 1970 bis 1984	Baujahr 1985 bis 1999	Baujahr 2000 bis 2007 (2000 bis 2006)	Baujahr 2008 bis 2010 (2007 bis 2009)
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					
770 (570)	660 (710)	590 (620)	940 (950)	1.590 (1.760)	2.040 (-)
Landkreis Hildesheim					
970 (850)	780 (890)	960 (880)	1.170 (1.050)	1.280 (1.310)	- (2.300)
Landkreis Holzminden					
- (350)	490 (420)	570 (590)	910 (1.070)	990 (-)	- (-)
Landkreis Schaumburg					
630 (610)	680 (640)	670 (680)	970 (870)	1.290 (1.440)	1.840 (1.820)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover					
Region Hannover (ohne die Stadt Hannover)					
730 (690)	820 (830)	800 (840)	1.250 (1.280)	1.550 (1.500)	2.150 (1.960)
Stadt Hannover					
1.360 (1.380)	1.010 (1.070)	1.030 (1.070)	1.600 (1.340)	1.920 (1.730)	2.520 (2.340)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg					
Landkreis Harburg					
- (-)	1.170 (810)	1.020 (1.020)	1.460 (1.430)	1.840 (1.490)	2.230 (2.070)
Landkreis Lüchow - Dannenberg					
- (-)	- (-)	510 (550)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Lüneburg					
1.230 (1.560)	1.070 (920)	800 (1.010)	1.360 (1.350)	1.840 (1.810)	2.300 (2.050)
Landkreis Uelzen					
560 (-)	- (450)	750 (780)	1.100 (1.100)	- (-)	- (1.590)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen					
Landkreis Emsland					
- (770)	700 (680)	790 (770)	1.000 (1.160)	1.190 (1.270)	1.630 (1.520)
Landkreis Grafschaft Bentheim					
790 (810)	840 (600)	840 (820)	1.190 (1.250)	1.420 (1.390)	1.600 (-)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim					
Landkreis Göttingen (ohne Stadt Göttingen)					
630 (600)	600 (570)	730 (690)	890 (960)	1.530 (-)	1.920 (-)

Baujahr bis 1945	Baujahr 1946 bis 1969	Baujahr 1970 bis 1984	Baujahr 1985 bis 1999	Baujahr 2000 bis 2007 (2000 bis 2006)	Baujahr 2008 bis 2010 (2007 bis 2009)
in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²
Landkreis Northeim					
360 (450)	560 (530)	690 (620)	880 (970)	1.620 (1.330)	1.820 (-)
Landkreis Osterode am Harz					
- (440)	290 (370)	450 (440)	810 (670)	- (-)	- (-)
Stadt Göttingen					
1.520 (1.300)	950 (860)	830 (870)	1.070 (1.080)	2.020 (1.970)	2.190 (2.250)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg					
Landkreis Ammerland					
- (-)	680 (550)	1.000 (1.070)	1.050 (1.110)	1.580 (1.410)	2.090 (1.700)
Landkreis Friesland (ohne Ferienwohnungen auf der Insel Wangerooge, aus dem Wangerland und aus Dangast)					
450 (480)	830 (690)	1.060 (990)	1.100 (1.060)	1.240 (1.380)	1.860 (1.520)
Landkreis Wesermarsch (ohne Ferienwohnungen)					
580 (550)	520 (590)	670 (610)	950 (670)	- (1.380)	1.440 (1.630)
Stadt Oldenburg					
1.450** (1.880**)	950 (860)	1.030 (950)	1.070 (1.000)	1.580 (1.480)	2.120 (2.020)
Stadt Wilhelmshaven					
560 (840**)	700 (530)	760 (770)	1.580 (1.540)	1.350 (1.540)	- (-)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück					
Landkreis Osnabrück					
1.120 (1.300*)	630 (610)	830 (810)	1.060 (980)	1.570 (-)	2.210 (1.850)
Stadt Osnabrück					
1.470 (1.470)	750 (820)	940 (970)	1.060 (1.110)	- (1.550)	2.090 (1.950)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf (ohne Kurgebiete der Stadt Cuxhaven)					
Landkreis Cuxhaven					
1.020* (570)	900 (860)	770 (910)	1.410 (1.410)	1.700 (1.700)	2.510 (1.720)
Landkreis Osterholz					
1.080 (940)	640*** (790***)	690*** (740***)	1.230 (1.160)	(1.270) (-)	1.830 (1.480)
Landkreis Stade					
1.080* (1.340*)	840 (880)	1.050 (1.080)	1.380 (1.260)	1.710 (1.560)	1.970 (1.850)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen					
Landkreis Diepholz					
920 (670)	670 (700)	860 (920)	1.120 (1.160)	1.460 (1.580)	1.680 (1.660)

Baujahr bis 1945	Baujahr 1946 bis 1969	Baujahr 1970 bis 1984	Baujahr 1985 bis 1999	Baujahr 2000 bis 2007 (2000 bis 2006)	Baujahr 2008 bis 2010 (2007 bis 2009)
in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²
Landkreis Nienburg					
870 (-)	460 (500)	510 (660)	1.110 (1.030)	1.380 (-)	1.840 (-)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden					
Landkreis Rotenburg (Wümme)					
- (-)	560 (510)	790 (880)	960 (950)	1.260 (1.430)	1.430 (1.480)
Landkreis Soltau - Fallingbostel					
- (-)	470 (440)	660 (640)	1.070 (870)	1.210 (1.260)	- (-)
Landkreis Verden					
- (440)	710 (660)	850 (800)	1.180 (1.130)	1.540 (1.460)	1.680 (1.610)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg					
Landkreis Celle					
730 (1.220)	650 (520)	780 (950)	1.010 (870)	- (-)	- (-)
Landkreis Gifhorn					
- (-)	760 (820)	960 (840)	1.060 (1.120)	1.310 (1.400)	- (-)
Landkreis Helmstedt					
- (710)	450 (470)	700 (640)	1.000 (960)	1.210 (1.130)	- (-)
Stadt Wolfsburg					
1.340 (1.240)	1.020 (1.010)	900 (910)	1.230 (1.220)	1.590 (1.800)	1.870 (1.850)

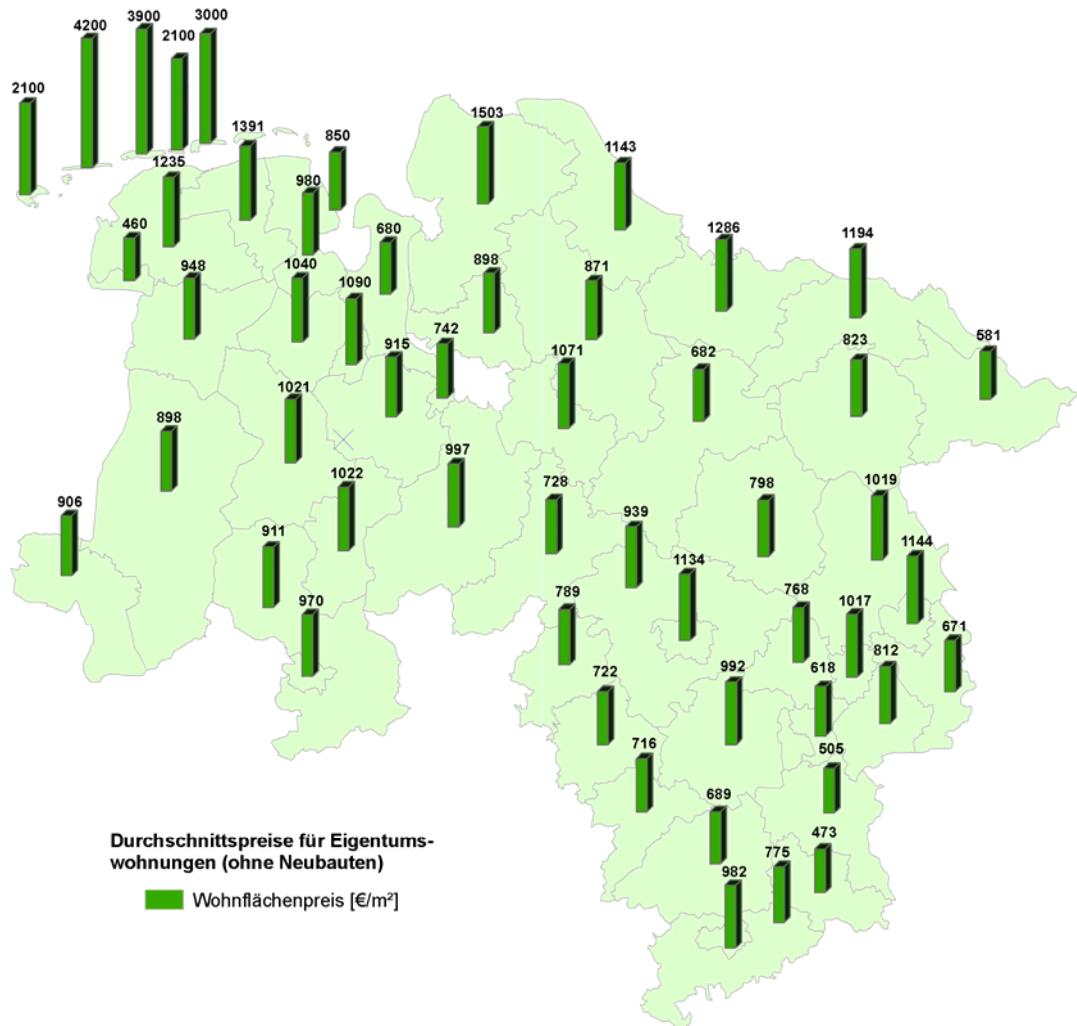
* = je nach dem Modernisierungsgrad

** = inkl. sanierte Wohnungen in guter Lage

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

In der nachfolgenden Grafik werden die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen (ohne Neubauten) je nach Landkreis (jeweils ohne die Inseln und der Landkreis Göttingen ohne die Stadt Göttingen), kreisfreier Stadt, Region Hannover (ohne die Landeshauptstadt), Landeshauptstadt Hannover, Stadt Göttingen und die Inseln Borkum, Juist, Norderney, Baltrum und Langeoog (für die Inseln Spiekeroog und Wangerooge lagen nicht genügend Daten vor) dargestellt.

Die Verhältnisse der Preise werden durch die entsprechenden Säulen abgebildet. Die Zahl gibt den durchschnittlichen Wohnflächenpreis in €/m² an. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert.



9.4.2 Preisentwicklung

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

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

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

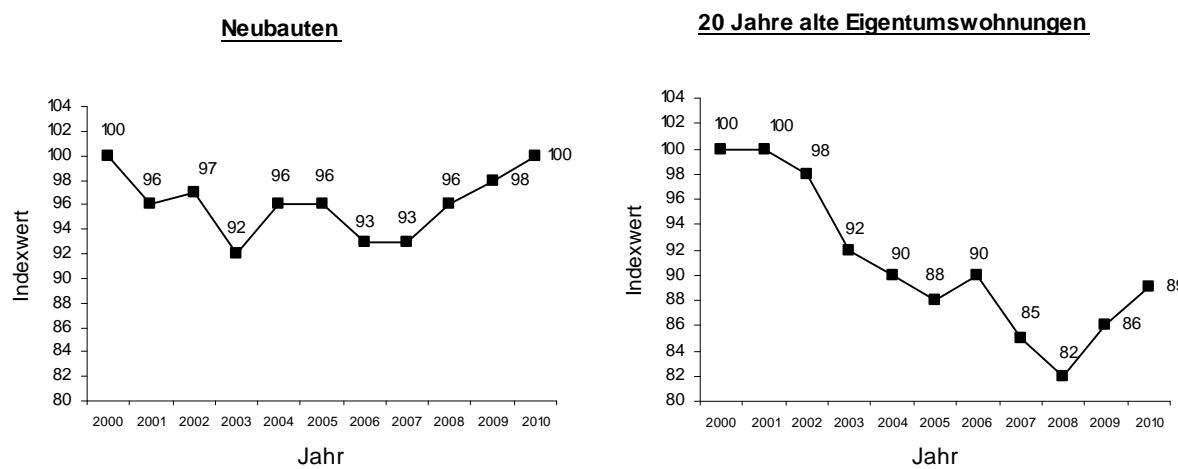
Niedersächsischer Immobilienindex (NIDEX) für Eigentumswohnungen

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

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

Die für die Indexermittlung herangezogenen Vergleichswerte beziehen sich auf eine durchschnittliche Eigentumswohnung in Niedersachsen (Musterwohnung) mit folgenden Merkmalen:
70 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 weiter 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.

In den örtlichen Grundstücksmarktberichten werden die Einflussfaktoren auf den Vergleichsfaktor in Form von Tabellen oder Grafiken, sowie auch durch Angabe von Zu- oder Abschlägen in % benannt.

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. Der Immobilien-Preis-Kalkulator berücksichtigt die wesentlichen Einflussgrößen Lage (Bodenrichtwert), Baujahr, Wohnfläche und (bei Ein-/Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern/Doppelhaushälften) die Grundstücksgröße, weitere Einflussgrößen sind ggf. mit Durchschnittswerten belegt.

9.4.4 Erbbaurechte

In Niedersachsen wurden im Jahr 2010 insgesamt 816 (2009: 819) Eigentumswohnungen (Wohnungs-erbbaurechte) aus Objekten, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, veräußert.

9.4.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen verschiedener Altersgruppen aus Objekten, die auf einem Erbbaurechtsgrundstück stehen, sind 2010 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.

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010
für Wohnungserbbaurechte in Niedersachsen**

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	- (28)	- (1920)	- (69)	- (740,-)	- (51.000,-)
Baujahr 1946 – 1969	230 (214)	1962 (1962)	65 (66)	750,- (760,-)	49.000,- (49.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	191 (164)	1975 (1974)	71 (75)	830,- (800,-)	59.000,- (59.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	63 (53)	1992 (1993)	71 (77)	1.100,- (990,-)	79.000,- (76.000,-)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Neubauten Baujahr 2008 – 2010 (Baujahr 2007 – 2009)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

9.4.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

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

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover			
Region Hannover	Region Hannover	Eigentumswohnung	5,7 %
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	Stuhr/Syke/Weyhe	Eigentumswohnung	5,5 %
	übriger Landkreis Diepholz	Eigentumswohnung	5,0 %
Landkreis Nienburg /Weser	Landkreis Nienburg /Weser	Eigentumswohnung	5,4 %

Rohertragsfaktor

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

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

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohertragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig			
Landkreis Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	Eigentumswohnung	14,7
Stadt Braunschweig	Stadt Braunschweig	Eigentumswohnung	13,8
Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	Eigentumswohnung	11,0

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Lage	Objektart	Rohertragsfaktor
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen			
Landkreis Diepholz	Stuhr/Syke/Weyhe	Eigentumswohnung	14,0
	übriger Landkreis Diepholz	Eigentumswohnung	16,0
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 2010 insgesamt 1.536-mal Teileigentum veräußert worden (+ 4 % gegenüber dem Vorjahr), davon allein 233-mal in der Landeshauptstadt Hannover und 173-mal in der Stadt Braunschweig.

Nachstehend werden die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Durchschnittspreise dargestellt.

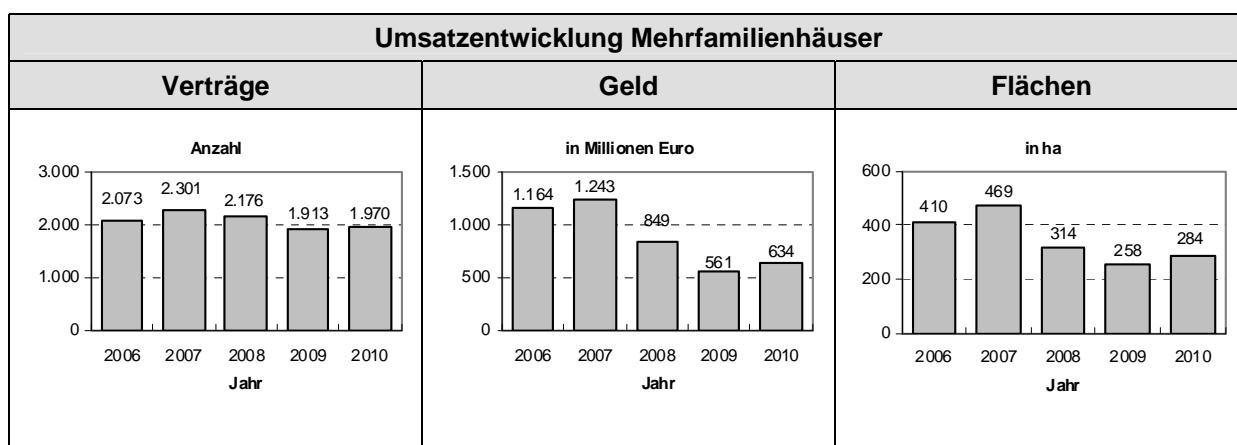
Durchschnittspreise für Teileigentum

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Gewerbliche Objekte	Tiefgarage	PKW - Stellplatz	Garage
	in €/m ²	in €	in €	in €
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig				
LK Goslar		Neubauten 14.000 sonst 4.100	1.100	4.500
LK Peine				5.000
LK Wolfenbüttel		6.500		6.000
Stadt Braunschweig	750	12.000 - 17.500	4.000	8.000
Stadt Salzgitter				7.000
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln				
LK Hameln-Pyrmont		7.000		5.000
LK Hildesheim		3.750	3.500	5.150
LK Schaumburg	870	8.000	2.000	5.000
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover				
Region Hannover (o. Stadt Hannover) / Stadt Hannover		5.900 / 7.000		6.700 / 7.300
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg				
LK Harburg	1.300	5.800		
LK Lüneburg	1.400			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim				
LK Göttingen (ohne Stadt)				5.000
LK Northeim				4.500
LK Osterode am Harz				4.000
Stadt Göttingen	1.350	6.500	3.000	6.000
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg				
Stadt Oldenburg		4.000 - 25.000		Baujahr bis 2007 6.700
Stadt Wilhelmshaven		2.400 - 14.500		Baujahr bis 2007 4.300
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück				
Stadt Osnabrück	960	3.725		5.900

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Gewerbliche Objekte	Tiefgarage	PKW - Stellplatz	Garage
	in €/m ²	in €	in €	in €
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf				
LK Cuxhaven (ohne Kurgebiet)		5.600		5.900
Cuxhaven Kurgebiet		16.500		12.500
LK Osterholz	1.164	4.650		6.450
LK Stade		12.000 - 22.000	1.100	5.500
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen				
LK Diepholz	1.110			5.400
LK Nienburg				2.000
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden				
LK Rotenburg	963			
LK Soltau-Fallingbostel		4.600		2.900
LK Verden		5.800		3.000
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg				
LK Celle		5.000		4.000
LK Gifhorn			2.000	5.000
LK Helmstedt				4.000
Stadt Wolfsburg		5.000	2.500	6.000

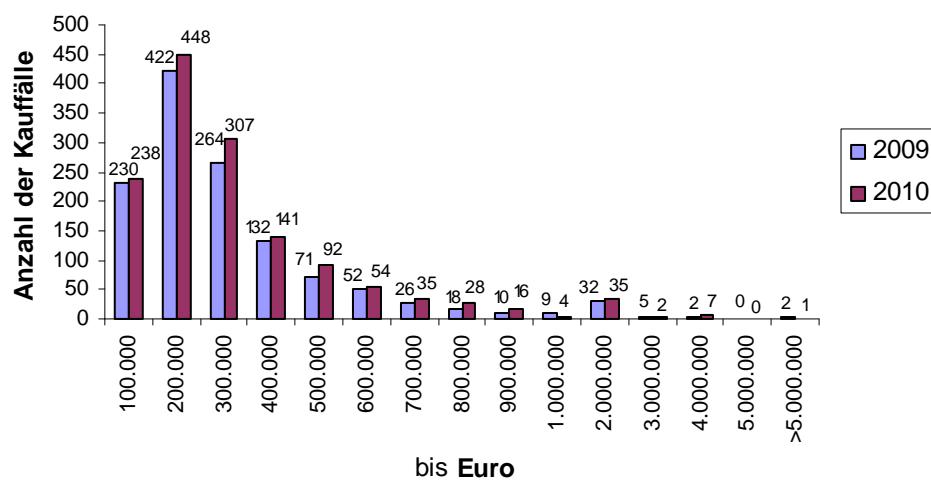
9.6 Mehrfamilienhäuser

Auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser ging der Umsatz bei den Verträgen nach 2 Jahren wieder leicht um + 3 % (2009: - 12 %) nach oben. Der Geldumsatz stieg dabei um + 13 % (2009: - 34 %). Wurden im Jahr 2009 insgesamt 70 Kaufverträge (Geldumsatz 134 Millionen Euro) über 1 Million Euro abgeschlossen, so waren es im Jahr 2010 zusammen 76 Verträge mit einem Geldumsatz von 184 Millionen Euro. Auch die unter Kapitel 9.6.1 dargestellte Grafik der Preisspannen für Mehrfamilienhäuser zeigt, dass in den höheren Preisklassen im Jahre 2010 leicht mehr Kauffälle als im Jahr 2009 vorlagen, wobei der Anteil von Objekten aus Großinvestitionen / Portfolioverkäufen bei 18 % lag.



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 18 % (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 ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2009 und 2010 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 726 Kauffälle (421 Land und 305 Stadt) aus den Jahren 2009 und 2010 von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	726
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m ² - 820 €/m ²
Durchschnitt	130 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15
Durchschnitt	6
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	2 Jahre - 80 Jahre
Durchschnitt	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,60 €/m ² - 9,46 €/m ²
Durchschnitt	4,80 €/m ²

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahre 2010 bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Anzahl der Wohnungen je Gebäude 6 Wohnungen
- Lage (Bodenrichtwert) 100 €/m²
- monatliche Nettokaltmiete 5,00 €/m²

Für das Normobjekt im ländlichen Raum Niedersachsens ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

- **Ländlicher Raum** 7,5 %

Für das Normobjekt in Großstadt und Großstadtrandlagen Niedersachsens ergibt sich über den Korrekturfaktor für die räumliche Lage (0,93; siehe u. a. Tabelle) folgender Liegenschaftszinssatz:

- **Großstadt und Großstadtrandlage** 7,0 %

Der Einfluss der Kaufzeit hat sich als nicht signifikant ergeben.

Abweichende Merkmale des Objektes von dem Normobjekt führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Korrekturfaktoren der Abweichungen können nachfolgender Tabelle entnommen werden:

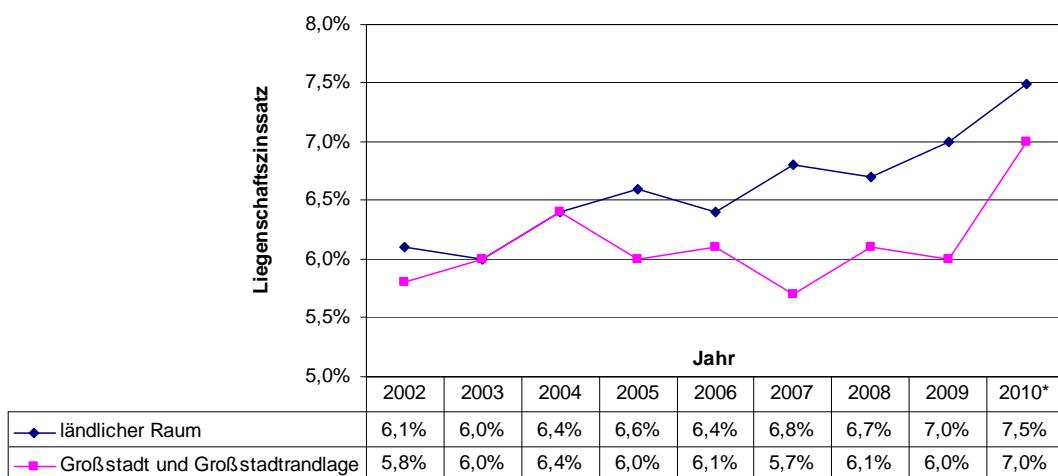
	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
räumliche Lage (Großstadt und Großstadtrandlage)	ländlicher Raum	1,00
	Großstadt und Großstadtrandlage	0,93
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3-5	0,91
	>= 6	1,00
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²	1,12
	100 €/m²	1,00
	150 €/m ²	0,92
	200 €/m ²	0,87
	250 €/m ²	0,85
monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m ²	0,90
	4,00 €/m ²	0,96
	5,00 €/m²	1,00
	6,00 €/m ²	1,00
	7,00 €/m ²	0,98

Anwendungsbeispiel:			
Es ist der Liegenschaftszinssatz für ein mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:			
räumliche Lage:	Großstadtrandlage	Anzahl der Wohnungen:	4
Lage (Bodenrichtwert):	200 €/m ²	monatliche Nettokaltmiete:	4 €/m ²
Liegenschaftszinssatz des Normobjektes im ländlichen Raum	7,5%		
Korrekturfaktor für räumliche Lage	0,93		
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen	0,91		
Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert)	0,87		
Korrekturfaktor für monatliche Nettokaltmiete	0,96		
Liegenschaftszinssatz =			
Liegenschaftszinssatz (Normobjekt) x Korrekturfaktoren		7,5 % x 0,93 x 0,91 x 0,87 x 0,96 = rd. 5,3 %	

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelte seit 2003 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für das Land Niedersachsen. Hierbei wurden die Zinssätze für die Berichtsjahre 2002 bis 2009 jeweils an Hand einer Stichprobe mit Erwerbsvorgängen aus dem entsprechenden Jahr über das einfache arithmetische Mittel berechnet. In diesem Jahr werden die Liegenschaftszinssätze erstmals durch eine Kaufpreisanalyse (multiple Regression) mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2009 und 2010 bezogen auf ein hierfür definiertes Normobjekt (siehe vorherige Seite) ermittelt. Durch das neue Berechnungsmodell ist ein direkter Vergleich mit den Vorjahresergebnissen nicht unbedingt möglich.

Die Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in Niedersachsen wird durch das nachfolgende Diagramm dargestellt.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in Niedersachsen



* = Die für dieses Berichtsjahr angegebenen Werte wurden über die multiple Regressionsanalyse ermittelt und beziehen sich auf das Normobjekt.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben auf der Grundlage eigener Auswertungen und der des Oberen Gutachterausschusses durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

Rohertragsfaktor

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

Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Die Ermittlung der Rohertragsfaktoren erfolgte über die Bildung des einfachen arithmetischen Mittels mit der gleichen Stichprobe wie bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze.

Der Auswertung liegen 726 Kauffälle (421 Land und 305 Stadt) aus den Jahren 2009 und 2010 von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	421	305
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m ² - 270 €/m ²	26 €/m ² - 820 €/m ²
Durchschnitt	72 €/m ²	210 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15	3 - 15
Durchschnitt	5	8
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	5 Jahre - 80 Jahre	2 Jahre - 80 Jahre
Durchschnitt	39 Jahre	36 Jahre
monatliche Nettokalmtmiete	1,60 €/m ² - 9,46 €/m ²	2,61 €/m ² - 8,67 €/m ²
Durchschnitt	4,49 €/m ²	5,23 €/m ²

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

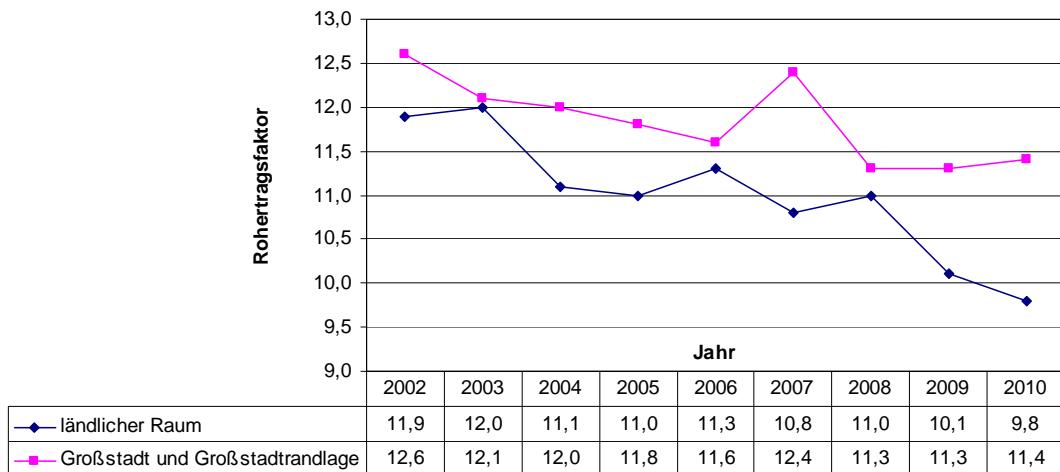
Ländlicher Raum **9,8**

Großstädten und Großstadtrandlagen **11,4**

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelt seit 2003 Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser für das Land Niedersachsen. Hierbei erfolgte die Berechnung der Faktoren über die Bildung des einfachen arithmetischen Mittels jeweils mit der gleichen Stichprobe wie bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze.

Die Entwicklung der Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in Niedersachsen wird durch das nachfolgende Diagramm dargestellt.

Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in Niedersachsen

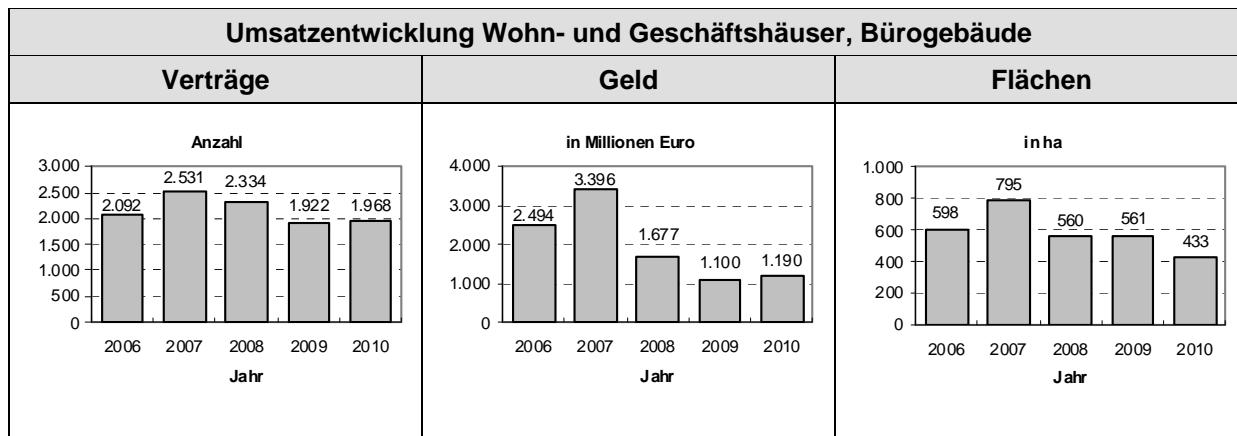


Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben auf der Grundlage eigener Auswertungen und der des Oberen Gutachterausschusses durchschnittliche Rohertragsfaktoren ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

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

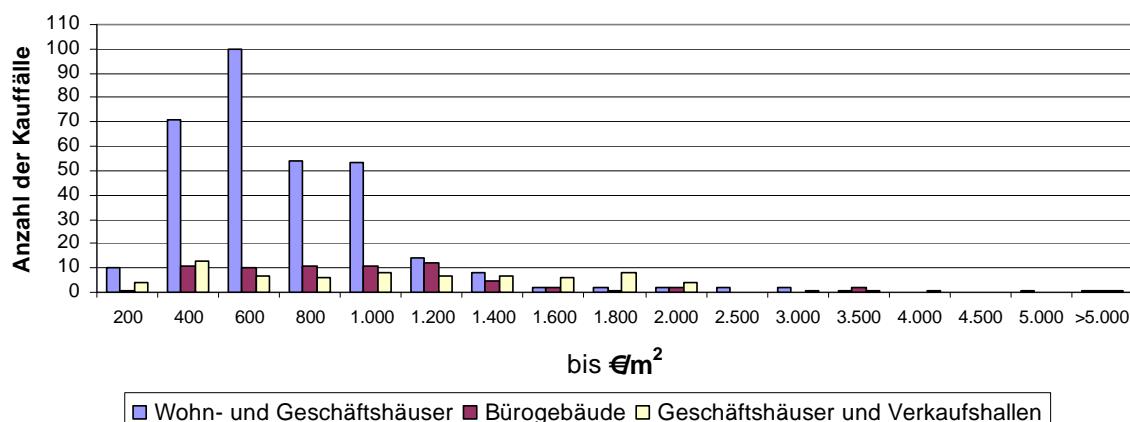
Dieser Teilmarkt hat sich nach den starken Rückgängen in den beiden letzten Jahren im Berichtsjahr wieder stabilisiert. In 2010 ist ein Anstieg der Vertragsumsätze um + 2 % (2009: - 18 %) zu verzeichnen. Der Geldumsatz ist hierbei nach den extremen Rückgängen von - 34 % im Jahr 2009 und - 51 % im Jahr 2008 wieder um + 8 % gestiegen.



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 und Verkaufshallen

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und der wirtschaftlichen Nutzungsdauer 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 133) ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2007 bis 2010 bzw. 2008 bis 2010 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 Nutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

Ein signifikanter Einfluss zwischen der Lage im ländlichen Raum und den Großstädten und Großstadtrandlagen auf den Liegenschaftszinssatz konnte nicht festgestellt werden, so dass die Auswertung insgesamt für das Land Niedersachsen durchgeführt wird.

Der Auswertung liegen 151 Kauffälle von gängigen Marktobjekten aus den Jahren 2008 bis 2010 mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	151
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² - 680 €/m ²
Durchschnitt	200 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	118 m ² - 1200 m ²
Durchschnitt	485 m ²
Baujahr	1900 - 1998
Wirtschaftliche Nutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 73 Jahre
Durchschnitt	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,04 €/m ² - 15,60 €/m ²
Durchschnitt	5,66 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 79 %
Durchschnitt	42 %

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

Wohn- und Geschäftshäuser 7,2 %

Liegenschaftzinssatz für Verkaufshallen (Discounter)

Der Auswertung lagen 34 Kauffälle von gängigen Marktobjekten aus den Jahren 2007 bis 2010 mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	34
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² - 270 €/m ²
Durchschnitt	90 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	820 m ² - 1834 m ²
Durchschnitt	1190 m ²
Baujahr	1985 - 2009
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	8,04 €/m ² - 13,41 €/m ²
Durchschnitt	10,58 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	100 %

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

Verkaufshallen (Discounter) 6,4 %

Liegenschaftzinssatz für Bürogebäude

Der Auswertung lagen 36 Kauffälle von gängigen Marktobjekten aus den Jahren 2007 bis 2010 mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	36
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 650 €/m ²
Durchschnitt	260 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	112 m ² - 3232 m ²
Durchschnitt	1200 m ²
Baujahr	1906 - 2001
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 75 Jahre
Durchschnitt	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,59 €/m ² - 15,23 €/m ²
Durchschnitt	7,28 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	81 % - 100 %
Durchschnitt	99 %

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

Bürogebäude 7,0 %

Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und Verkaufshallen

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

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

Rohertragsfaktoren für:

Wohn- und Geschäftshäuser **10,3**

Verkaufshallen (Discounter) **12,4**

Bürogebäude **11,1**

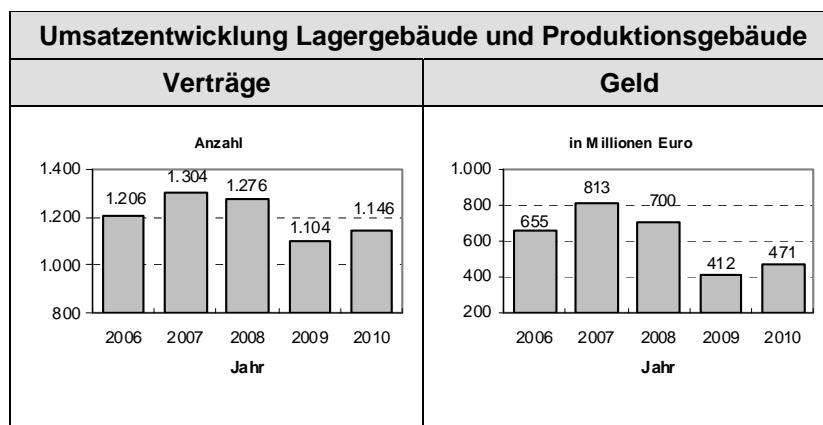
Die Analyse erfolgte mit den gleichen Stichproben wie bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze.

Die Mehrheit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte hat auf der Grundlage eigener Auswertungen und der des Oberen Gutachterausschusses durchschnittliche Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

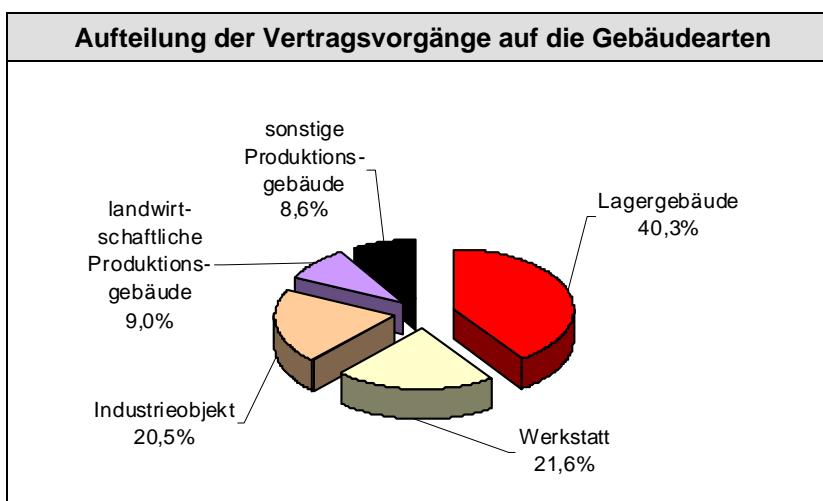
9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Von den in Abschnitt 9.1 (Seite 85) in den Grafiken und den im Anhang 1 in den Umsatzzahlentabellen dargestellten übrigen bebauten Objekten entfallen 24 % (2009: 26 %) der Verträge auf Lagergebäude und Produktionsgebäude. Ihr Anteil am Geldumsatz beträgt 41 % (2009: 41 %).

Die Anzahl der Verträge für Lagergebäude und Produktionsgebäude in Niedersachsen ist nach 2 Jahren wieder leicht um + 4 % (2009: - 13 %) gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Auch beim Geldumsatz konnte eine Steigerung von + 14 % im Berichtsjahr (2009: - 41 %) festgestellt werden.

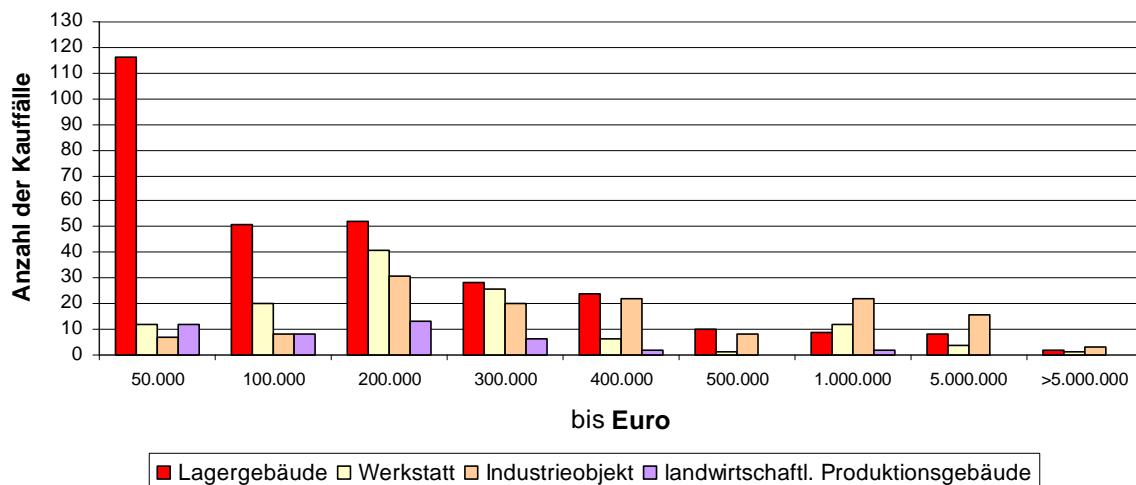


Die nachfolgende Grafik zeigt die Aufteilung der Vertragsvorgänge in 2010 auf die verschiedenen Gebäudearten.



9.8.1 Preisniveau

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



9.8.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Liegenschaftszinssatz

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

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

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 Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	gewerblich genutzte Objekte	5,5 - 8,5 %
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 %

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 Rohertragsfaktoren 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 Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	gewerblich genutzte Objekte	10,0 - 13,0

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 ¹⁾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	x		
Stadt Salzgitter (in den Ortsteilen Lebenstedt, Salzgitter-Bad und Thiede)	x ¹⁾²⁾		x			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg						
Landkreis Cloppenburg (Stadt Cloppenburg)	x		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 Holzminden	x	x				
Landkreis Schaumburg	x	x				

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnungen	Garagen	Läden	Büro	sonstige gewerbl. Nutzung	landwirt- schaftliche Pachten
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover						
Region Hannover (Region ohne die Landeshauptstadt)	x x		x x	x x	x x	x
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg						
Landkreis Harburg	x					
Landkreis Lüchow-Dannenberg	x					
Landkreis Lüneburg	x					
Landkreis Uelzen	x					
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen						
Landkreis Emsland	x					x
Landkreis Grafschaft Bentheim (Stadt Nordhorn) (Landkreis ohne Stadt Nordhorn)	x 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 Eddigehausen)	x ¹⁾ x		x			x
Landkreis Northeim (in den Städten Bad Gandersheim, Einbeck und Northeim) (in den Städten Einbeck und Northeim)	x ¹⁾ x		x			x
Landkreis Osterode am Harz (in den Innenstädten von Bad Lauterberg im Harz, Herzberg, Bad Grund, Bad Sachsa und Osterode am Harz) in Osterode am Harz und Bad Lauterberg	x ¹⁾		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					
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück						
Landkreis Osnabrück (in den Städten bzw. Gemeinden Ankum, Bersenbrück, Fürstenau, Neuenkirchen, Quakenbrück und in Bad Essen, Osterode am Harz, Bissendorf, Bad Iburg, Bad Rothenfelde, Glandorf, Bad Laer, Hagen a.T.W., Hasbergen, Hilter a.T.W., Bohmte)	x ¹⁾²⁾ x					

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnungen	Garagen	Läden	Büro	sonstige gewerbl. Nutzung	landwirt- schaftliche Pachten
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf						
Landkreis Osterholz	x					
Landkreis Stade	x					
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen						
Landkreis Diepholz	x ¹⁾²⁾	x	x	x	x	x
Landkreis Nienburg/Weser	x ¹⁾²⁾	x	x	x	x	x
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden						
Landkreis Rotenburg (Wümme)	x					
Landkreis Soltau-Fallingbostel	x					x
Landkreis Verden						x
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg						
Landkreis Celle	x					
Landkreis Gifhorn (in den Ortszentren von Gifhorn, Wittingen, Hankensbüttel, Brome, Westendorf, Isenbüttel, Meinersen, Meine)	x		x			x
Landkreis Helmstedt (in den Städten und Gemeinden Helmstedt, Königslutter, Schöningen, Lehre und Grasleben)	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 ermittelnder Bodenrichtwerte und ergänzt durch eine einzelfallbezogene Erstattung individueller Verkehrswertgutachten. Dieser Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse gilt im Wesentlichen bis heute. Im Rahmen der Novellierung des Bauplanungsrechts wurde er um die Ableitung und Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erweitert. Ansonsten haben die Länder die Möglichkeit, den Gutachterausschüssen durch Rechtsverordnungen weitere Aufgaben zuzuweisen. Davon wurde bundesweit unterschiedlich Gebrauch gemacht (z.B. Mietgutachten, Grundstücksmarktberichte).

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

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

In Niedersachsen ist seit dem 01.01.2011 je ein Gutachterausschuss für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) mit einer Geschäftsstelle bei der örtlich zuständigen Regionaldirektion eingerichtet. Der Gutachterausschuss führt die Bezeichnung "Gutachterausschuss für Grundstückswerte NN", wobei für NN der Name des Regionaldirektionssitzes einzutragen ist. Die Zuständigkeitsbereiche können Sie dem Anhang 2 entnehmen.

Der Obere Gutachterausschuss ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle beim LGLN, Regionaldirektion Oldenburg.

Die **Gutachterausschüsse für Grundstückswerte** setzen sich zusammen aus den vorsitzenden, den stellvertretenden vorsitzenden und den ehrenamtlichen Mitgliedern. Alle Mitglieder müssen in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sein.

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 Vorankündigung: Immobilienmarktbericht Deutschland 2011

Im Jahr 2009 hat der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse der Bundesrepublik Deutschland einen ersten Immobilienmarktbericht für Deutschland herausgegeben. Er wird voraussichtlich im Herbst 2011 einen neuen bundesweiten Immobilienmarktbericht mit den Daten aus den Jahren 2009/2010 veröffentlichen.

Die inhaltliche Struktur der ersten Ausgabe wird im Wesentlichen beibehalten.

Im Vergleich zur ersten Auflage erwartet der Arbeitskreis aber eine weiter verbesserte Datenlage bzgl. der Daten der Gutachterausschüsse. Vor allem in den südlichen Bundesländern hatten nur wenige Gutachterausschüsse an der ersten bundesweiten Datenauswertung teilgenommen.

Die Erhebungsräume werden teilweise neu so strukturiert, dass zielgenauere Aussagen und räumliche Analysen möglich werden. Es sollen jetzt auch zusammenhängende Wirtschaftsräume (Rhein-Main-Gebiet, Küstenbereiche etc.) näher untersucht werden.

Es wird angestrebt, Kenndaten der Immobilienteilmärkte (z. B. Liegenschaftszinssätze, Preistrends und -strukturen, Umsatzentwicklungen) stärker herauszuarbeiten. Dazu werden auch bundesweit flächendeckende Kernaussagen zu typischen Immobilien abgeleitet, wie z. B. Preis und Größe, Durchschnittswerte, Extremwerte (Min./ Max.) von Wohnungen und selbst genutzten Häusern, Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau, Gewerbebauplätzen und gewerblich genutzten Grundstücken.

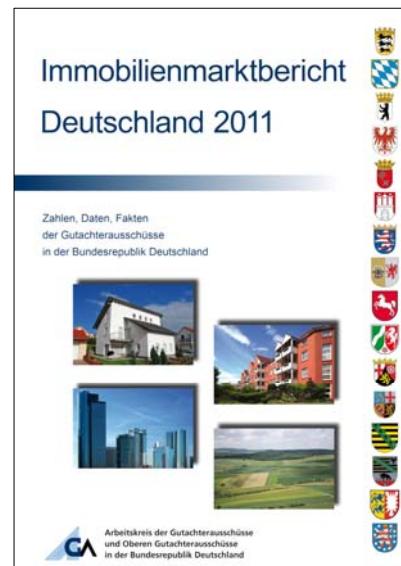
Der AK OGA wird versuchen, die 2010 deutlich erkennbar gestiegenen Investitionen in Immobilien näher zu untersuchen (z. B. bevorzugte/ nicht bevorzugte Teilmärkte und Investitionsräume oder andere bundesweite Trends).

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

Der Immobilienmarktbericht 2011 wird als Druck oder als PDF-Dokument 90 € kosten.

Bestellung oder Download unter der Adresse:

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



Anhang 1: Umsatzzahlen

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Verträge insgesamt	Wohnhäuser										Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude	übrige bebaute Objekte		
		freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt							
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich															
Aurich	3.686	4	1.391	10	173	-12	22	-33	1.586	6	67	-17	274	0	
Leer	2.681	11	1.136	9	174	13	23	-8	1.333	9	64	39	125	9	
Wittmund	1.146	-2	359	2	38	-22	19	36	416	0	29	16	132	47	
Stadt Emden	885	37	193	19	159	3	13	-19	365	10	22	47	29	-3	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig															
Goslar	1.746	11	386	10	147	-9	93	15	626	6	67	0	130	12	
Peine	1.662	-4	541	3	182	-8	49	20	772	0	40	0	64	-29	
Wolfenbüttel	1.286	-1	345	7	150	5	26	-19	521	4	24	14	46	2	
Stadt Braunschweig	2.550	-1	298	-9	304	-3	86	-3	688	-5	61	-13	63	-6	
Stadt Salzgitter	911	9	155	23	150	-6	7	-42	312	3	16	-36	43	-19	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg															
Cloppenburg	1.973	6	596	5	67	0	18	-18	681	4	37	-24	99	39	
Oldenburg	1.877	-4	610	0	77	-7	23	-38	710	-2	23	-18	140	-3	
Vechta	1.648	18	429	8	59	-2	11	-35	499	5	34	-32	44	-23	
Stadt Delmenhorst	776	-6	216	4	140	-11	36	16	392	-1	19	-32	18	-31	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln															
Hameln-Pyrmont	1.591	-2	498	0	126	15	62	11	686	3	32	-32	58	-15	
Hildesheim	2.542	10	721	21	318	3	84	8	1.123	14	64	14	102	-16	
Holzminden	747	2	254	5	35	-19	29	61	318	5	21	11	62	9	
Schaumburg	1.665	4	588	13	100	22	42	83	730	17	38	19	70	13	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover															
Region Hannover	10.637	5	1.677	4	1.573	6	336	9	3.586	5	193	22	252	5	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg															
Harburg	3.244	14	928	11	453	16	33	0	1.414	12	39	86	89	17	
Lüchow-Dannenberg	738	-5	274	-2	29	21	9	-10	312	-1	12	50	44	-32	
Lüneburg	2.197	3	567	-11	241	-7	55	4	863	-9	36	-14	87	40	
Uelzen	989	-2	396	2	78	4	27	-10	501	1	18	-18	52	-25	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen															
Emsland	3.753	5	1.124	2	231	20	30	43	1.385	5	55	-2	258	-1	
Grafschaft Bentheim	2.023	2	467	-11	251	18	10	-57	728	-4	34	-23	175	8	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim															
Göttingen	2.891	2	497	7	251	17	91	-16	839	7	68	1	227	33	
Northeim	1.442	3	347	6	98	-14	50	-22	495	-2	45	-4	138	44	
Osterode am Harz	948	5	270	-1	91	21	39	44	400	7	25	4	57	4	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg															
Ammernland	1.899	6	539	-3	116	-17	11	10	666	-5	60	82	100	18	
Friesland	1.499	0	554	1	149	21	28	22	731	5	35	17	53	-23	
Wesermarsch	1.209	8	404	0	83	-9	20	-5	507	-2	42	20	126	-1	
Stadt Oldenburg	2.206	14	489	7	217	1	53	-9	759	4	53	4	28	47	
Stadt Wilhelmshaven	776	2	125	7	129	24	45	25	299	16	34	79	16	-11	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück															
Osnabrück	3.232	18	741	-7	176	-16	79	30	996	-7	74	-16	142	-1	
Stadt Osnabrück	1.619	15	208	-3	322	18	91	-20	621	3	54	-8	31	19	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf															
Cuxhaven	3.042	5	888	9	112	17	33	-21	1.033	8	38	36	257	1	
Osterholz	1.259	8	395	22	172	19	9	200	576	22	22	5	55	10	
Stade	2.338	5	640	5	229	-2	46	28	915	4	25	-44	105	-6	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen															
Diepholz	2.975	9	731	3	225	12	31	19	987	5	44	-23	208	8	
Nienburg/Weser	1.679	15	401	6	55	-10	14	-7	470	4	35	3	128	45	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden															
Rotenburg (Wümme)	2.115	9	571	8	107	24	18	6	696	10	45	-2	127	-9	
Soltau-Fallingbostel	1.523	-1	461	-10	97	10	23	-32	581	-9	37	48	74	-16	
Verden	1.535	9	407	8	131	21	21	40	559	12	41	11	85	29	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg															
Celle	2.117	-1	824	6	207	12	42	-14	1.073	6	60	18	146	36	
Gifhorn	2.168	20	759	14	195	9	16	-6	970	13	32	3	113	8	
Helmstedt	1.003	2	305	12	139	5	60	67	504	15	30	58	64	-21	
Stadt Wolfsburg	1.131	-3	167	-5	134	-21	7	17	308	-12	24	33	20	0	
Land Niedersachsen	93.559	6	24.872	5	8.690	4	1.970	3	35.532	4	1.968	2	4.756	5	

Noch Verträge mit Veränderungen gegenüber Vorjahr

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Wohnungs- / Teileigentum				unbebaute Baufächen						land- und forstwirtschaft- liche Flächen		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnungs- eigentum		Teileigentum		Wohnbau Land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich																
Aurich	752	15	25	127	503	11	52	11	26	4	267	-14	57	-49	77	5
Leer	353	46	19	-14	430	-8	32	-27	2	100	269	12	41	720	13	-28
Wittmund	198	11	5	-50	130	11	9	-57	11	22	185	-29	1	-94	30	0
Stadt Emden	362	92	1	0	69	35	14	180	0	0	16	167	0	-100	7	-53
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig																
Goslar	606	21	58	29	90	2	18	-5	6	20	88	-6	10	67	51	34
Peine	276	7	12	-8	226	26	14	-30	2	-67	189	-26	25	-7	42	-41
Wolfenbüttel	271	0	27	-25	177	2	13	-28	1	0	122	-34	32	129	52	27
Stadt Braunschweig	1.087	5	173	-19	334	8	26	-30	0	-100	73	59	8	-38	37	-33
Stadt Salzgitter	324	8	46	411	86	23	7	600	1	0	44	-21	14	180	18	-18
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg																
Cloppenburg	131	21	10	150	469	-3	114	3	25	127	318	21	7	-77	82	1
Oldenburg	276	-11	15	7	258	-11	44	47	12	33	311	-1	16	14	72	3
Vechta	203	41	7	133	480	36	106	10	21	-25	199	34	8	-20	47	24
Stadt Delmenhorst	242	-2	18	80	60	-3	9	80	5	-81	4	-73	4	0	5	-44
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln																
Hameln-Pyrmont	371	2	24	-11	149	-7	26	-10	6	500	184	-6	4	-56	51	-7
Hildesheim	477	-9	9	29	290	15	45	80	2	-60	320	34	9	125	101	15
Holzminden	52	-9	6	-14	69	-9	10	-44	1	-50	159	14	8	60	41	-18
Schaumburg	402	9	22	10	190	-10	20	0	1	0	163	-23	11	10	18	-56
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover																
Region Hannover	4.050	7	355	5	1.214	8	134	-8	39	34	608	-4	38	-27	168	2
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg																
Harburg	457	4	23	28	677	26	53	-22	133	3	294	19	11	-27	54	23
Lüchow-Dannenberg	15	-44	1	0	61	-8	12	9	3	50	232	19	2	-33	44	-49
Lüneburg	442	9	15	-25	417	38	40	5	44	-23	224	-5	9	800	20	-31
Uelzen	103	-3	6	200	104	-10	7	-30	0	-100	174	-1	4	300	20	25
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen																
Emsland	441	12	12	0	788	4	104	9	77	-25	519	5	13	-28	101	42
Grafschaft Bentheim	325	5	15	-6	367	12	73	18	20	43	215	-7	12	-66	59	168
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim																
Göttingen	758	-3	66	78	276	-1	41	-21	12	9	481	-9	16	-24	107	-4
Northeim	199	51	5	-58	115	-14	10	-41	1	-50	348	-3	12	-29	74	-3
Osterode am Harz	128	-8	6	0	59	-17	13	0	0	0	216	24	11	-89	33	-13
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg																
Ammerland	346	24	60	200	399	10	37	9	2	-60	180	-9	14	75	35	-42
Friesland	277	-1	10	-88	208	19	17	-51	5	400	115	28	16	-20	32	88
Wesermarsch	165	30	15	50	89	29	17	-47	18	500	199	20	10	25	21	-19
Stadt Oldenburg	935	17	57	-3	328	48	15	-29	1	0	6	0	14	17	10	67
Stadt Wilhelmshaven	302	6	44	0	44	-39	11	-39	4	-20	5	-50	4	-56	13	-43
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück																
Osnabrück	494	26	61	97	649	40	91	34	23	21	521	34	108	184	73	49
Stadt Osnabrück	538	7	39	0	255	92	14	100	4		6	-45	26	271	31	72
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osterndorf																
Cuxhaven	669	26	43	87	344	-3	28	-18	39	26	496	-15	23	-12	72	-11
Osterholz	157	-1	7	-53	227	5	18	-10	8	-64	151	6	4	-33	34	-17
Stade	531	12	34	62	361	21	45	22	2	-60	251	2	7	-46	62	-25
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen																
Diepholz	572	38	51	70	330	13	56	-3	32	433	588	-11	15	-55	92	53
Nienburg/Weser	114	28	3	-84	212	29	52	160	8	700	579	14	2	100	75	-9
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden																
Rotenburg (Wümme)	168	8	20	54	261	9	45	32	19	-20	668	8	21	40	48	85
Soltau-Fallingbostel	249	-12	20	122	200	15	26	-19	9	-10	265	9	3	50	59	31
Verden	249	14	24	20	249	14	32	-27	2	-50	270	13	4	-73	20	-56
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg																
Celle	243	-23	16	-16	226	-3	36	-8	8	60	252	-13	12	-14	45	2
Gifhorn	154	11	7	600	366	63	28	0	96	357	315	-1	33	-18	54	38
Helmstedt	141	32	13	86	126	22	12	-14	3	-62	76	-41	12	-64	22	-52
Stadt Wolfsburg	374	10	31	-24	300	9	11	-39	2	-60	34	-51	7	17	20	5
Land Niedersachsen	19.979	10	1.536	4	13.262	12	1.637	-1	736	13	11.199	1	718	-5	2.242	-1

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude	übrige bebau- te Objekte
			freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt			
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich												
Aurich	397	11	155	15	21	6	5	-54	182	9	21	8
Leer	272	21	124	15	18	30	3	-44	145	13	24	124
Wittmund	132	19	41	1	4	-18	3	-41	48	-6	12	134
Stadt Emden	68	19	22	19	12	3	2	-19	37	11	5	51
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig												
Goslar	130	-3	39	9	10	-5	18	60	68	16	12	-50
Peine	182	0	69	4	17	-12	11	46	97	3	27	-8
Wolfenbüttel	123	-8	44	2	16	15	4	-31	64	0	9	-54
Stadt Braunschweig	398	0	66	-7	45	-5	31	-12	142	-6	63	28
Stadt Salzgitter	77	-5	19	23	16	-12	1	-64	36	-5	3	-76
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg												
Cloppenburg	176	-4	69	4	7	5	6	25	82	6	7	-44
Oldenburg	210	-8	84	4	8	-11	5	-45	98	-2	7	-31
Vechta	170	3	61	2	7	14	3	-34	70	1	17	51
Stadt Delmenhorst	80	-6	24	4	13	-8	10	31	47	8	5	-65
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln												
Hameln-Pyrmont	134	0	55	3	15	25	10	9	80	7	13	29
Hildesheim	275	12	92	23	33	-5	25	6	150	13	28	-10
Holzminden	54	2	20	0	2	-13	3	47	25	2	7	-20
Schaumburg	177	17	70	12	11	35	7	38	88	16	19	173
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover												
Region Hannover	1.956	16	336	8	278	8	231	35	845	14	330	40
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg												
Harburg	502	21	192	20	75	21	13	-11	280	18	30	32
Lüchow-Dannenberg	40	2	23	7	2	36	4	395	28	22	1	-67
Lüneburg	306	6	93	-9	35	-9	16	-14	145	-10	39	73
Uelzen	77	-6	38	1	5	-5	4	14	47	1	6	-20
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen												
Emsland	400	12	146	6	26	29	15	228	186	15	32	51
Grafschaft Bentheim	227	1	69	-11	25	27	2	-55	96	-5	15	21
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim												
Göttingen	332	11	74	10	36	16	25	-30	135	1	53	48
Northeim	93	3	32	4	8	5	5	-40	45	-4	8	-18
Osterode am Harz	60	11	22	-8	5	0	5	67	32	0	5	0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg												
Ammeland	240	24	79	0	15	-7	5	3	100	-1	34	309
Friesland	165	10	65	-2	15	29	5	46	85	5	14	171
Wesermarsch	113	15	41	-1	6	-9	2	5	50	-2	7	-4
Stadt Oldenburg	321	14	88	11	29	8	13	-35	131	3	45	31
Stadt Wilhelmshaven	108	35	18	13	13	29	10	53	41	26	8	-12
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück												
Osnabrück	344	12	108	1	21	-14	17	16	146	0	40	5
Stadt Osnabrück	323	28	48	13	56	19	30	-4	133	1	73	30
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf												
Cuxhaven	298	24	98	12	12	34	10	54	121	16	15	89
Osterholz	142	19	61	28	22	28	2	16	85	27	6	-28
Stade	296	1	99	9	31	1	33	63	163	15	11	-59
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen												
Diepholz	291	12	98	5	27	14	6	23	130	7	12	-41
Nienburg/Weser	107	11	38	2	4	-19	2	12	45	0	8	12
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden												
Rotenburg (Wümme)	172	4	73	14	11	24	5	72	89	17	11	-11
Soltau-Fallingbostel	157	7	64	6	10	37	4	-22	78	7	16	240
Verden	177	-34	59	5	16	30	5	120	80	14	22	-84
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg												
Celle	211	6	96	13	19	15	8	-29	123	9	26	19
Gifhorn	225	22	110	16	25	16	4	30	139	17	18	52
Helmstedt	91	19	31	10	10	-4	4	31	45	8	10	82
Stadt Wolfsburg	129	-12	30	-15	19	-22	2	102	51	-16	16	-27
Land Niedersachsen	10.958	9	3.383	7	1.111	8	634	13	5.133	8	1.190	8
												1.148

Noch Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Wohnungs- / Teileigentum				unbebaute Bauflächen					land- und forstwirtschaft- liche Flächen		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen		
	Wohnungs- eigentum		Teileigentum		Wohnbau Land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich																
Aurich	105	22	3	15	22	19	3	-16	2	-39	12	-1	0	10	2	113
Leer	44	63	3	-36	18	10	2	-72	0	k.A.	11	34	0	204	0	-61
Wittmund	24	29	0	-74	3	-21	0	-50	2	-64	6	-23	0	-99	6	696
Stadt Emden	16	16	0	0	4	52	2	k.A.	0	0	0	194	0	-100	0	236
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig																
Goslar	20	15	2	-4	2	-25	2	3	0	672	3	57	0	-80	0	97
Peine	16	-6	0	32	13	32	3	3	1	80	3	-51	0	129	1	-35
Wolfenbüttel	19	10	0	-74	10	-2	5	457	0	0	7	-41	0	-69	0	22
Stadt Braunschweig	108	14	4	-26	33	16	12	330	0	-100	4	26	0	-98	0	-57
Stadt Salzgitter	17	4	1	390	10	117	1	0	0	0	3	44	1	-67	0	198
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg																
Cloppenburg	13	44	1	351	20	-5	13	-11	1	-5	21	-15	0	-100	1	-51
Oldenburg	27	-13	1	148	17	0	9	320	1	163	17	-40	0	-28	2	123
Vechta	15	-2	1	182	23	39	9	-20	1	-28	12	55	0	-81	2	343
Stadt Delmenhorst	18	4	1	317	4	5	1	196	0	38	0	-76	0	0	0	-70
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln																
Hameln-Pyrmont	21	6	0	-67	6	-22	3	-4	0	5	-16	0	0	1	40	
Hildesheim	37	1	0		18	29	7	225	4	600	7	-31	0		3	123
Holzminden	3	-10	0	33	2	7	1	-50	0	0	5	-14	0		1	500
Schaumburg	36	22	1	0	9	-2	3	24	0	0	4	-56	0	-50	1	167
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover																
Region Hannover	374	4	14	-19	127	14	47	-6	5	-29	19	3	1	-55	9	91
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg																
Harburg	50	14	2	-1	58	35	20	-25	6	-23	10	18	0	30	4	4
Lüchow-Dannenberg	1	-25	0	161	1	-32	1	61	0	92	4	-1	0	560	1	-11
Lüneburg	49	18	2	-46	34	41	5	23	1	-72	8	59	0	k.A.	0	-47
Uelzen	7	3	0	717	3	40	0	-32	0	-100	8	39	0	455	0	145
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen																
Emsland	41	12	5	171	30	4	6	-34	4	-18	35	14	1	632	6	25
Grafschaft Bentheim	32	7	1	-45	17	-2	7	-5	1	-65	15	10	0	-27	1	128
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim																
Göttingen	59	4	3	274	16	-30	7	14	2	48	8	2	1	-44	2	259
Northeim	13	89	0	-89	3	-8	1	-29	0	-34	6	-7	0	201	1	140
Osterode am Harz	4	-20	0	0	1	0	1	0	0	0	2	0	0	0	0	k.A.
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg																
Ammerland	39	35	1	22	27	14	3	36	0	-83	10	20	0	345	1	-66
Friesland	24	2	8	75	10	43	3	10	1	k.A.	7	-3	0	246	0	-8
Wesermarsch	9	18	1	129	4	83	6	86	0	k.A.	20	74	0	-14	1	75
Stadt Oldenburg	93	35	5	-3	34	45	5	-17	0	0	0	59	1	-56	0	-7
Stadt Wilhelmshaven	19	14	3	192	2	7	20	905	0	63	0	-89	0	-96	1	611
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück																
Osnabrück	37	32	4	65	34	42	9	42	2	71	21	36	2	100	2	55
Stadt Osnabrück	43	9	4	94	23	35	3	231	0	0	-33	1	0	1	300	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf																
Cuxhaven	71	36	6	308	14	-12	3	-57	2	-16	24	11	0	0	1	-30
Osterholz	12	4	0	-70	13	1	2	-25	2	151	6	75	0	-99	1	-58
Stade	52	34	1	8	27	-15	7	21	0	-92	11	30	0	-66	2	114
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen																
Diepholz	58	44	2	-17	20	23	6	6	1	234	25	-16	1	41	9	k.A.
Nienburg/Weser	8	57	1	-6	5	-11	4	83	1	k.A.	10	-31	0	-90	3	240
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden																
Rotenburg (Wümme)	15	13	2	-43	11	27	2	-49	0	56	21	26	1	98	1	377
Solttau-Fallingbostel	21	-9	1	52	8	20	3	-17	0	-93	10	6	0	-41	1	40
Verden	23	14	3	37	15	-7	9	69	0	-91	9	40	0	-99	0	17
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg																
Celle	14	-20	0	58	9	-19	3	1	0	-17	9	-33	0	-9	2	64
Gifhorn	12	17	1	210	21	82	4	5	3	133	12	44	0	-23	2	167
Helmstedt	7	23	0	-78	5	-4	2	103	0	-97	5	-27	0	-73	0	-87
Stadt Wolfsburg	31	7	0	-81	20	16	2	-37	0	-92	1	-80	0	-98	0	-9
Land Niedersachsen	1.757	15	88	6	806	16	267	14	43	-30	436	1	9	-31	73	70

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude		übrige bebauten Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich														
Aurich	1.412	-15	231	16	7	-23	4	-53	242	11	21	6	140	-21
Leer	1.017	2	191	2	7	19	3	-25	201	2	14	53	124	-10
Wittmund	1.026	35	77	29	1	-21	3	181	81	30	9	24	390	369
Stadt Emden	128	164	15	20	6	4	1	96	22	18	3	119	58	556
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig														
Goslar	414	28	44	33	6	-6	14	29	64	27	8	-39	85	59
Peine	656	6	49	-77	8	0	8	65	65	-72	8	-49	301	60
Wolfenbüttel	618	-61	31	4	6	-10	3	-38	40	-2	3	-12	17	-33
Stadt Braunschweig	309	-3	24	-13	12	0	6	-16	42	-11	18	28	47	51
Stadt Salzgitter	165	23	25	105	7	-5	2	-4	34	48	3	-9	15	0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg														
Cloppenburg	1.290	0	107	-7	3	4	3	40	113	-6	6	-45	199	77
Oldenburg	1.235	-58	133	16	5	30	4	-57	142	11	4	-60	133	-83
Vechta	775	39	71	-30	2	-1	1	-35	74	-29	6	-14	31	-47
Stadt Delmenhorst	50	-54	19	3	5	-10	5	23	29	3	2	-69	7	-84
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln														
Hameln-Pyrmont	449	-34	44	-9	6	28	7	17	57	-3	5	2	16	-54
Hildesheim	573	-21	64	28	12	0	9	5	84	21	15	53	31	-29
Holzminden	542	-8	25	17	1	-28	3	86	28	17	3	21	20	32
Schaumburg	438	-25	65	4	4	23	5	104	74	9	8	114	69	154
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover														
Region Hannover	1.772	2	171	4	53	-21	43	-31	267	-9	44	59	119	-40
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg														
Harburg	1.132	-3	152	7	21	30	6	21	179	10	12	-54	43	10
Lüchow-Dannenberg	679	-10	91	27	2	91	4	195	98	31	1	-69	10	-64
Lüneburg	1.452	30	191	103	9	-69	9	-8	209	57	8	8	67	85
Uelzen	854	-3	63	1	3	-24	7	165	73	5	4	-25	30	-18
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen														
Emsland	1.952	-3	126	-19	11	6	7	246	144	-14	20	-27	243	-4
Grafschaft Bentheim	888	8	48	-15	10	28	1	-46	59	-11	8	-53	94	16
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim														
Göttingen	1.158	29	51	-4	10	15	8	-18	69	-4	22	139	162	136
Northeim	686	3	34	3	4	-7	5	-30	43	-3	8	-12	41	46
Osterode am Harz	363	16	32	10	5	25	6	200	43	19	4	0	71	196
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg														
Ammerland	986	0	77	-23	4	-26	2	58	83	-22	13	27	136	9
Friesland	551	-11	70	10	6	22	4	3	80	11	10	96	42	-28
Wesermarsch	1.736	29	49	-35	4	-34	3	-20	55	-35	5	-12	127	57
Stadt Oldenburg	107	-13	34	3	8	6	4	-11	46	2	7	75	12	-63
Stadt Wilhelmshaven	487	347	9	-3	6	37	3	26	18	12	3	-22	3	-75
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück														
Osnabrück	1.362	14	127	25	8	-7	11	80	146	25	25	15	123	-49
Stadt Osnabrück	166	-21	20	3	18	15	7	-32	44	0	7	-27	59	212
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf														
Cuxhaven	2.458	-12	112	6	6	56	5	10	123	8	10	-7	173	32
Osterholz	662	28	48	13	7	25	2	306	57	18	4	-20	35	-8
Stade	1.189	11	108	52	8	-10	8	71	124	47	4	-68	97	-20
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen														
Diepholz	1.691	-24	96	10	9	3	6	79	111	12	12	-7	75	-41
Nienburg/Weser	1.231	-8	63	14	3	-25	2	44	68	13	9	-3	127	94
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden														
Rotenburg (Wümme)	2.398	21	121	14	4	28	4	-19	129	13	10	-67	152	29
Soltlau-Fallingbostel	1.338	9	58	-5	5	16	3	-54	66	-8	9	141	34	-25
Verden	922	2	56	7	5	26	3	7	64	7	9	-88	73	61
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg														
Celle	2.192	5	202	108	9	-81	5	-56	217	37	13	-71	74	-69
Gifhorn	1.688	19	79	16	9	13	2	7	90	15	8	-1	30	-77
Helmstedt	526	-27	27	9	7	29	32	899	66	96	5	62	50	78
Stadt Wolfsburg	142	-44	16	29	6	-15	1	70	23	15	3	11	4	-77
Land Niedersachsen	43.865	-3	3.546	11	358	-10	284	10	4.186	9	433	-23	3.989	-7

noch Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis kreisfreie Stadt Region	unbebaute Bauflächen						land- und forstwirtschaft- liche Flächen	Gemein- bedarfs- flächen	sonstige Flächen				
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland								
	ha	%	ha	%	ha	%			ha	%	ha		
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich													
Aurich	70	9	32	-23	13	-20	834	-23	11	138	49	23	
Leer	42	-6	9	-74	0	91	619	12	2	-29	7	-69	
Wittmund	12	28	2	-79	4	-41	493	-13	0	-100	36	290	
Stadt Emden	4	36	7	813	0	0	34	152	0	-100	0	-87	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig													
Goslar	10	47	9	-19	4		216	24	2	-45	17	64	
Peine	24	79	7	-52	0	-65	174	-34	5	121	70	23	
Wolfenbüttel	18	31	7	65	0	0	525	-65	1	147	7	-41	
Stadt Braunschweig	24	-24	23	112	0	0	149	-12	1	-89	4	21	
Stadt Salzgitter	9	70	7		0	0	87	18	4	-71	8	172	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg													
Cloppenburg	58	3	81	-10	9	115	696	-16	101	k.A.	27	-56	
Oldenburg	29	-3	27	170	5	71	832	-57	4	174	59	238	
Vechta	54	39	62	16	18	12	473	90	1	-92	56	181	
Stadt Delmenhorst	4	-46	4	269	0	-87	4	-79	0	0	0	-19	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln													
Hameln-Pyrmont	13	-14	9	-41	1		333	-38	1		13	14	
Hildesheim	21	25	28	261	2	64	349	-36	4	1800	39	14	
Holzminden	5	2	3	-49	1	0	440	-16	1	0	41	306	
Schaumburg	22	10	17	-2	0	0	232	-47	3	-33	13	105	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover													
Region Hannover	94	-10	60	-17	5	-18	1.052	6	3	-74	128	105	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg													
Harburg	62	32	30	-71	42	49	658	-6	7	277	99	40	
Lüchow-Dannenberg	10	-13	14	109	1	-31	513	-15	1	221	32	49	
Lüneburg	52	21	14	20	6	-53	1.083	29	2	k.A.	10	-51	
Uelzen	18	51	3	-31	0	-100	714	-5	1	k.A.	12	185	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen													
Emsland	64	-21	65	-25	16	-55	1.316	7	7	12	78	-40	
Grafschaft Bentheim	29	-2	56	-24	11	-37	599	16	2	11	32	85	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim													
Göttingen	19	-18	25	23	7	125	678	0	5	-24	170	876	
Northeim	9	-5	3	-86	0	-34	554	1	10	331	18	146	
Osterode am Harz	3	-40	6	50	0	0	227	8	3	200	6	-80	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg													
Ammerland	36	-15	13	8	0	-93	671	6	2	733	33	-42	
Friesland	21	63	11	-46	1	701	372	-15	3	7	12	40	
Wesermarsch	13	28	43	39	2		1.432	31	1	-82	58	63	
Stadt Oldenburg	22	33	5	-66	0	0	13	25	2	38	1	36	
Stadt Wilhelmshaven	3	-17	451	k.A.	1	30	4	-89	0	-95	4	143	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück													
Osnabrück	51	28	47	24	6	97	918	29	20	144	27	71	
Stadt Osnabrück	17	56	5	211	1		21	-68	7	64	4	-93	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf													
Cuxhaven	39	1	22	-23	17	65	2.022	-15	2	-86	50	-33	
Osterholz	23	-7	6	-58	6	196	514	48	0	-99	17	-53	
Stade	37	-26	16	-18	1	-80	854	14	3	-79	54	309	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen													
Diepholz	32	16	46	14	3	27	1.324	-30	10	-1	78	490	
Nienburg/Weser	18	32	37	272	1	k.A.	799	-28	0	-34	172	142	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden													
Rotenburg (Wümme)	27	13	29	-14	11	314	1.946	21	15	-5	80	105	
Soltau-Fallingbostel	17	-9	9	-58	9	-21	1.145	12	0	-78	47	67	
Verden	24	-80	26	-37	0	-74	712	29	0	-81	12	23	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg													
Celle	17	-38	21	4	1	-3	1.759	18	5	-12	85	-11	
Gifhorn	39	67	29	7	7	-47	1.363	28	14	-70	108	427	
Helmstedt	11	-16	17	98	0	-96	351	-40	19	169	7	-84	
Stadt Wolfsburg	20	-1	4	-37	0	-95	78	-57	1	76	10	117	
Land Niedersachsen	1.246	-3	1.447	26	212	0	30.182	-7	286	18	1.890	42	

Anhang 2: Übersichtskarte und Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen sind jeweils für den Bereich einer Regionaldirektion beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) 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 beim		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-lg@lgln.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-mep@lgln.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-nom@lgln.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-ol@lgln.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-os@lgln.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-ott@lgln.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Otterndorf	Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791/306-46 Fax.: 04791/306-25

12	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg/Weser beim		
	gag-sul@lgln.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion 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-Fallingbostel und Verden beim		
	gag-ver@lgln.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-wob@lgln.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	oga@lgln.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Oldenburg	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-633 Fax.: 0441/9215-505

Anhang 3: Landesgrundstücksmarktberichte in Deutschland

Neben dem Landesgrundstücksmarktbericht Niedersachsen werden auch in weiteren Bundesländern Landesgrundstücksmarktberichte erstellt. Hierzu gehören die Bundesländer Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen-Anhalt und Thüringen (siehe Übersichtskarte).

Landesgrundstücksmarktberichte werden von den Oberen Gutachterausschüssen und den zentralen Geschäftsstellen herausgegeben; sie analysieren und werten das Grundstücksmarktgeschehen eines ganzen Bundeslandes.

Eine Zusammenstellung der entsprechenden Landesportale im Internet und Email-Adressen finden Sie im Anschluss dieser Seite.



1	Berlin
	http://www.gutachterausschuss-berlin.de
	gaa@senstadt.berlin.de
2	Brandenburg
	http://www.gutachterausschuesse-bb.de
	oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
3	Bremen
	http://www.gutachterausschuss.bremen.de
	gutachterausschuss@geo-bremen.de
4	Hamburg
	http://www.gutachterausschuss.hamburg.de
	gutachterausschuss@gv.hamburg.de
5	Hessen
	http://gutachterausschuss.hessen.de
	info.zggh@hvbg.hessen.de
6	Niedersachsen
	http://www.gag.niedersachsen.de
	oga@lgln.niedersachsen.de
7	Northrhein-Westfalen
	http://www.gutachterausschuss.nrw.de
	oga@brd.nrw.de
8	Rheinland-Pfalz
	http://www.gutachterausschuesse.rlp.de
	oga.rlp@lvermgeo.rlp.de
9	Saarland
	http://www.lkvk.saarland.de
	zgga@lkvk.saarland.de
10	Sachsen-Anhalt
	http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
	ogaa@lvermgeo.sachsen-anhalt.de
11	Thüringen
	http://www.gutachterausschuss-th.de
	gutachter.thueringen@tlvermgeo.thueringen.de

Anhang 4: Übersichtskarte für Niedersachsen



█ Gemeinde
█ Samtgemeinde
█ Kreisfreie Stadt
█ Gemeindefreies Gebiet

Anschriften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

LGLN, Regionaldirektion 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

LGLN, Regionaldirektion 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

LGLN, Regionaldirektion 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

LGLN, Regionaldirektion 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

LGLN, Regionaldirektion Hannover
Constantinstr. 40
30177 Hannover
Tel.: 0511 30245-431
Fax: 0511 30245-450

Region Hannover

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

LGLN, Regionaldirektion 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

LGLN, Regionaldirektion Meppen
Obergerichtsstr. 18
49716 Meppen
Tel.: 05931 159-0
Fax: 05931 159-101

Landkreis Emsland
Landkreis Grafschaft Bentheim

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim

LGLN, Regionaldirektion 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

LGLN, Regionaldirektion 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

LGLN, Regionaldirektion Osnabrück
Mercatorstraße 6
49080 Osnabrück
Tel.: 0541 503-180
Fax: 0541 503-104

Stadt Osnabrück
Landkreis Osnabrück

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf

LGLN, Regionaldirektion Otterndorf
Pappstraße 4
27711 Osterholz-Scharmbeck
Tel.: 04791 306-46
Fax: 04791 306-25

Landkreis Cuxhaven
Landkreis Osterholz
Landkreis Stade

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen

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

Landkreis Diepholz
Landkreis Nienburg/Weser

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden

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

Landkreis Rotenburg(Wümme)
Landkreis Soltau-Fallingbostel
Landkreis Verden

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg

LGLN, Regionaldirektion 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:

LGLN, Regionaldirektion Oldenburg
Postfach 2029
26010 Oldenburg

Tel.: 0441 9215-538
Fax.: 0441 9215-505