GAG
Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
in Niedersachsen

Landesgrundstücksmarktbericht Niedersachsen 2015

Niedersachsen

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

Landesgrundstücks-marktbericht 2015

für den Bereich des Landes Niedersachsen

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

Niedersachsen

Herausgeber: © 2015 Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
- Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg -

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 Landesvermessung 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 oder 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 Landesvermessung 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: © ArTo – Fotolia, JSB – Fotolia, Oliver Möstl - Fotolia

Vorwort

Noch nie waren die Zeiten so günstig, um einen Immobilienkauf zu realisieren. Baugeld war nie günstiger als heute – und glücklicherweise gibt es aktuell keine signifikanten Anzeichen für eine Immobilienblase in Deutschland und speziell in Niedersachsen. Wer eine Wohnung oder ein Haus kauft, will darin wohnen und sich gleichzeitig für die Zukunft absichern. Auch Selbstständige wollen mit einem neuen Standort ihr Unternehmen zukunftssicher und –orientiert aufstellen. Solche Investitionsentscheidungen können aber nur auf Grundlage eines transparenten Grundstücksmarkts solide getroffen werden. Nicht nur für Privatleute und die Wirtschaft, auch für Kommunen ist dieser deshalb eine wichtige Analyse- und Entscheidungsgrundlage. Mit dem Ihnen hier vorliegenden Landesgrundstücksmarktbericht Niedersachsen 2015 bekommen private, kommunale und gewerbliche Investoren eine solide Grundlage für ihre Entscheidung.

Seit mehr als fünf Jahren steigen in Niedersachsen Transaktionszahlen und Preise für Grundstücke und Immobilien. Die in diesem Bericht dargestellten Preisentwicklungen sind Indikatoren für einen lebhaften Immobilienmarkt, der von unterschiedlichen Angebots- und Nachfragesituationen in den Regionen Niedersachsens geprägt wird.

Die in dem Bericht dargelegten Zahlen sind das Ergebnis der Grundstücksmarktanalysen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und der landesweiten Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses. Dieser Bericht des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen basiert auf aktuell landesweit jährlich rd. 100.000 notariell beurkundeten Grundstückskaufverträgen. Sie werden von den Gutachterausschüssen anonymisiert registriert und aus ihnen werden Grundstücksmarktdaten und Bodenrichtwerte für Wirtschaft, Kommunen und Privatpersonen abgeleitet.

Die Arbeit der Gutachterausschüsse ist insbesondere durch die Zusammenarbeit der Sachverständigen aus verschiedenen Disziplinen, den ehrenamtlichen Gutachtern und der Verwaltung unter Nutzung der Kaufpreissammlung geprägt. Der Bericht ist das Ergebnis einer abgestimmten Zusammenarbeit des Oberen Gutachterausschusses, seiner Geschäftsstelle und den Gutachterausschüssen vor Ort.

Allen Beteiligten gilt mein ausdrücklicher Dank.

Boris Pistorius
Niedersächsischer Minister für Inneres und Sport

Inhaltsverzeichnis

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze 7

2 Zielsetzung des Landesgrundstücksmarktberichtes 9

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 10
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen 10
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung 13
3.3 Wohnungsangebot in Niedersachsen – eine „Bestands"- Aufnahme 17

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 33
5.2.1 Preisniveau 33
5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten 35
5.2.2.1 Preisentwicklung 35
5.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten 37
5.3 Geschosswohnungsbau 38
5.3.1 Preisniveau 38
5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten 38
5.3.2.1 Preisentwicklung 38
5.3.2.2 Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser 38
5.4 Gewerbliche Bauflächen 40
5.4.1 Preisniveau 40
5.4.2 Preisentwicklung 40
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland 41
5.6 Sonstiges Bauland 43
5.7 Erbbaurechte 44
5.7.1 Begründung von Erbbaurechten 44
5.7.2 Verkauf von Erbbaugrundstücken 44

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen 47
6.1 Allgemeines 47
6.2 Landwirtschaftliche Flächen 49
6.2.1 Preisniveau 49
6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten 52
6.2.2.1 Preisentwicklung 52
6.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten 54
6.3 Höfe 54
6.4 Forstwirtschaftliche Flächen 55
6.4.1 Forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand 57
6.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen ohne Bestandswert 58
6.5 Heide, Moor, Ödland, Unland 60
6.6 Landwirtschaftliche Nutzflächen in siedlungsnahen Lagen 61

7 Übrige unbebaute Flächen 62
7.1 Gartenland 62
7.2 Abbauland 64
7.3 Wasserflächen 66

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 90
9.2.1 Preisniveau 90
9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren 94
9.2.3.1 Sachwertfaktoren 94
9.2.3.2 Vergleichsfaktoren 95
9.2.4 Erbbaurechte Ein- und Zweifamilienhäuser 96
9.2.4.1 Preisniveau 96
9.2.4.2 Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“ 96
9.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren 97
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften 99
9.3.1 Preisniveau 99
9.3.2 Preisentwicklung 101
9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren 103
9.3.3.1 Sachwertfaktoren 103
9.3.3.2 Vergleichsfaktoren 103
9.3.4 Erbbaurechte Reihenhäuser / Doppelhaushälften 104
9.3.4.1 Preisniveau 104
9.3.4.2 Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“ 104
9.3.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren 105
9.4 Wohnungseigentum 107
9.4.1 Preisniveau 107
9.4.2 Preisentwicklung 110
9.4.3 Vergleichsfaktoren 111
9.4.4 Erbbaurechte 112
9.4.4.1 Preisniveau 112
9.4.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren 113
9.5 Teileigentum 115
9.6 Mehrfamilienhäuser 117
9.6.1 Preisniveau 117
9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren 118
9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude 122
9.7.1 Preisniveau 122
9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren 123
9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude 125
9.8.1 Preisniveau 126

10 Mieten, Pachten 127

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses 130

12 Vorankündigung: Immobilienmarktbericht Deutschland 2015 131

Anhang 1: Umsatzzahlen.....132

Anhang 2: Übersichtskarte und Anschriften der Gutachterausschüsse 138

Anhang 3: Übersichtskarte für Niedersachsen.....141

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Landesgrundstücksmarktbericht gibt einen **Überblick über den Grundstücksmarkt in Niedersachsen** im Jahr 2014. Er ist das Ergebnis der Auswertung sämtlicher Vertragsvorgänge über Immobilien nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB) 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 2014 wechselten durch ca. 104.400 Verträge 395 km² Grundstücksfläche für 15,2 Milliarden Euro den Eigentümer. Davon betrafen 17 % der Kaufverträge Bauland, 46 % bebaute Grundstücke, 24 % Wohnungs- / Teileigentum und 10 % land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Während die Anzahl der registrierten Kaufverträge damit nahezu gleich blieb, stieg der Geldumsatz in 2014 um + 2 % an. Gleichzeitig sank der gesamte Flächenumsatz um - 4 %.

Geldumsatzsteigerungen gab es insbesondere bei den Land- und forstwirtschaftlichen Flächen (+11%), den Reihenhäusern und Doppelhaushälften (+ 10 %) sowie den Eigentumswohnungen (+ 5 %).
Ein deutlicher Umsatzrückgang war bei den Wohn- und Geschäftshäusern, Bürogebäuden (- 11 %) und dem gewerblichen Bauland (- 12 %) zu verzeichnen.

In Niedersachsen ist ab dem Jahr 2010 ein stetiger Preisanstieg für **Bauland des individuellen Wohnungsbaus** festzustellen. Dieser Trend setzte sich auch im Jahr 2014 fort, die Preise stiegen im landesweiten Mittel um + 2 %.

Bauland des **individuellen Wohnungsbaus** mittlerer Lage kostet einschließlich der Erschließungskosten in Niedersachsen zwischen 19 €/m² in der Gemeinde Amt Neuhaus (Landkreis Lüneburg) und 800 €/m² auf der ostfriesischen Insel Juist. Im Landesdurchschnitt wurden 92 €/m² (2013: 89 €/m²) Grundstücksfläche bezahlt.

Beim **gewerblichen Bauland** ist in 2014 die Anzahl der Verträge um - 6 % (2013: - 2 %) gefallen, die dabei veräußerte Gesamtfläche verringerte sich um - 15 % (2013: - 13 %), bedingt durch einen geringeren Umsatz bei den großflächigen Verkäufen über 5 ha. Der Geldumsatz fiel ebenfalls um etwa - 12 %.

Bei den **bebauten Wohngrundstücken** blieb die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr konstant (2013: + 2 %). Der Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX) für Einfamilienhäuser zeigt einen Preisanstieg von 6 % bei Neubauten, mit zunehmendem Alter der Gebäude fällt der Preisanstieg moderater aus. Die Preise für bis zu 30 Jahre alten Reihenhäusern und Doppelhaushälften stiegen um 7 – 8 %. Durchschnittlich wurden für freistehende Einfamilienhäuser zwischen 83.000 Euro im Landkreis Osterode am Harz und 308.000 Euro in der Stadt Osnabrück gezahlt. Im Landesdurchschnitt wurden für ein Einfamilienhaus 161.000 Euro (2013: 157.000 Euro), für ein Zweifamilienhaus 167.000 Euro (2013: 164.000 Euro) und für Reihenhäuser/Doppelhaushälften 156.000 Euro (2013: 146.000 Euro) bezahlt.

Die Anzahl der Verträge für **Eigentumswohnungen** blieb gegenüber dem Vorjahr konstant, der Geldumsatz stieg um etwa + 5 %. Der Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX) für Eigentumswohnungen zeigt eine Teuerung von rd. 5 – 7 % bei Wohnungen, die nicht älter als 20 Jahre sind. Neue Eigentumswohnungen kosteten je m² Wohnfläche im Durchschnitt zwischen 1.700 Euro in den Städten Delmenhorst und Emden und 3.540 Euro in der Landeshauptstadt Hannover.

Die Anzahl der im Wege von Zwangsversteigerungsverfahren übertragenen bebauten Grundstücke war auf den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser (- 17 %) und Wohnungs-/Teileigentum (- 18 %) weiterhin rückläufig. Im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude (+ 12 %) und der Mehrfamilienhäuser (+ 7 %) stiegen die Zahlen wieder an.

Die Anzahl der Verträge und der Flächenumsatz für **land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen** sanken jeweils um - 2 % (2013: - 4% bzw. - 8 %), der Geldumsatz stieg um 11 %. Der seit Jahren zu beobachtende Trend von sinkenden Vertrags- und Flächenumsätzen bei gleichzeitig steigenden Geldumsätzen setzte sich damit fort. Weiterhin sind stark steigende Preise für Acker- und Grünlandflächen zu verzeichnen.

Weitere detaillierte Informationen zum Grundstücksmarkt in den kreisfreien Städten und Landkreisen sowie der Region Hannover enthalten die Grundstücksmarktberichte der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Die Marktberichte stehen als Druck oder in digitaler Form auf Datenträger sowie zum Download im Internet (http://www.gag.niedersachsen.de) zur Verfügung. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind bei den Regionaldirektionen des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung 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 ergänzt die regionalen Grundstücksmarktberichte. Somit stellt er den Grundstücksmarkt Niedersachsens 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 2014 (Auswertezeitraum 01.11.2013 bis 31.10.2014). 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

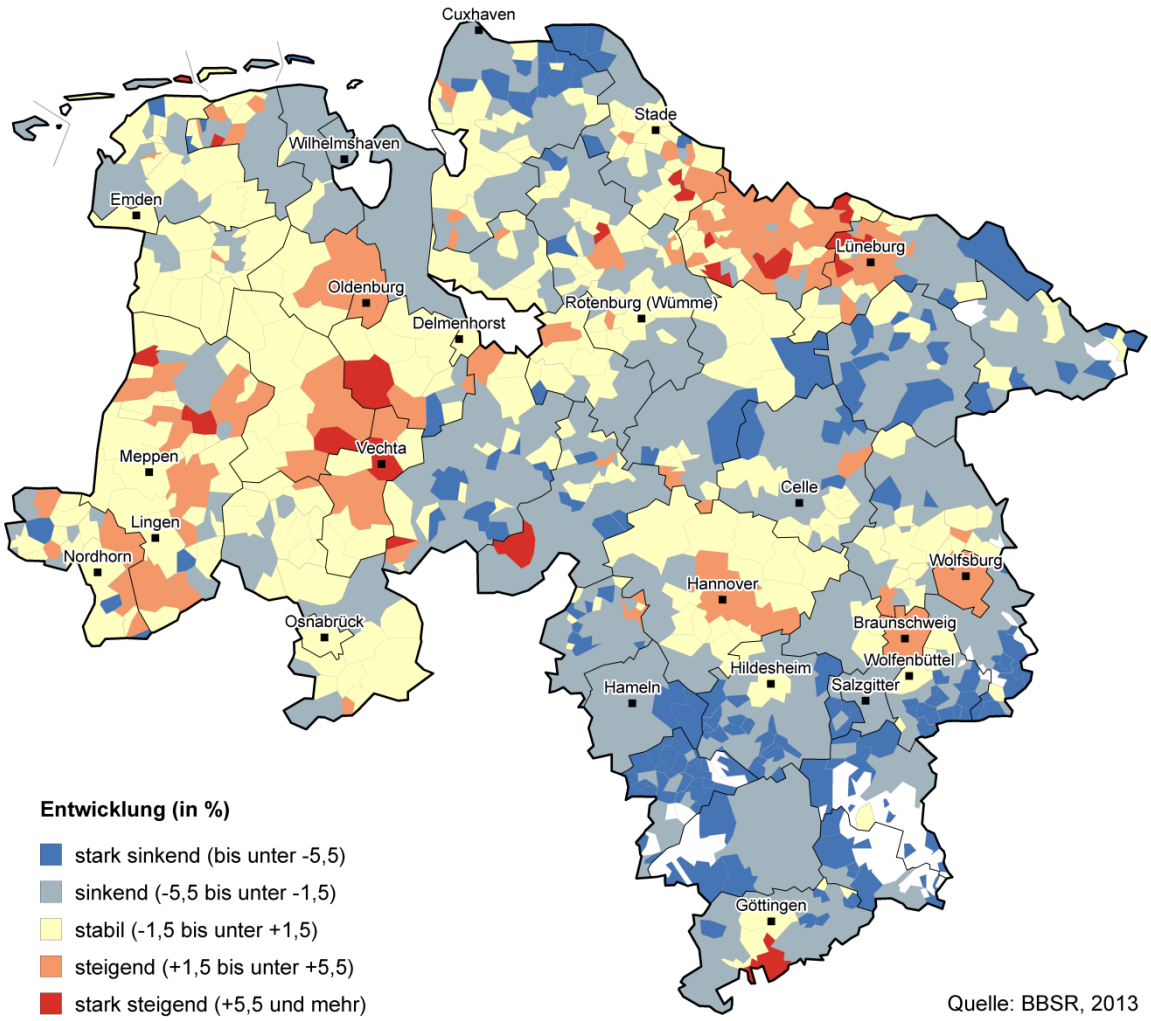
(Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Niedersachsen Monitor 2014)

In Niedersachsen leben auf einer Fläche von knapp 48.000 Quadratkilometern rund 7,8 Millionen Einwohner (Basis: Fortschreibung Zensus 2011). Niedersachsen ist damit der Fläche nach das zweitgrößte, der Einwohnerzahl nach das viertgrößte Bundesland. Niedersachsen wurde 1946 gegründet und ist hervorgegangen aus den Ländern Hannover, Oldenburg, Braunschweig und Schaumburg-Lippe. Landeshauptstadt und zugleich größte Stadt ist Hannover mit ca. 518.000 Einwohnern. Braunschweig ist mit ca. 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.
61 % der Landesfläche werden landwirtschaftlich genutzt und rd. 21 % sind Waldfläche. Trotzdem ist Niedersachsen kein Agrarland mehr. Nur 2,8 % der rund 3,9 Millionen Erwerbstätigen arbeiten in der Landwirtschaft. 23,8 % sind im produzierenden Gewerbe und 73,4 % im Dienstleistungssektor tätig, davon 25,8 % im Bereich Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Kommunikation sowie 47,6 % im Bereich öffentlicher und sonstiger Dienstleistungen.
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.

Bevölkerung in Niedersachsen
Die Einwohnerzahl in Niedersachsen lag zum Stichtag 31.06.2014 bei insgesamt rd. 7,81 Millionen (Basis: Fortschreibung Zensus 2011). Seit dem Höchststand im Jahr 2004 ging die Einwohnerzahl des Landes Jahr für Jahr leicht zurück; im Jahr 2013 gab es mit rd. 0,1 % und in der ersten Jahreshälfte 2014 mit rd. 0,3% wieder einen leichten Zuwachs.

Die Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen von 2006 nach 2011 (Basis: Fortschreibung Volkszählung 1987) ist der folgenden Grafik zu entnehmen.

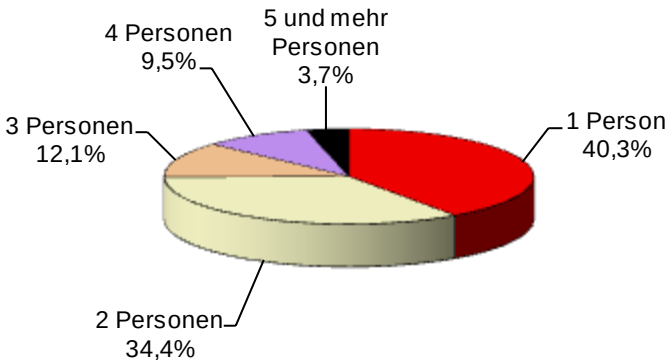
Bevölkerungsentwicklung 2006 - 2011



Wohnsituation in Niedersachsen

Nach Angaben des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) hält der Trend zu kleineren Wohneinheiten weiter an. Der Anteil der Einpersonenhaushalte an der Gesamtsumme aller Haushalte liegt im Jahr 2013 bei 40,3%. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist seit 2003 von 2,14 auf 2,03 Personen im Jahr 2013 zurückgegangen. Während sich die Anzahl der Privathaushalte in Niedersachsen seit 2003 insgesamt um 2,6% auf rd. 3,8 Mill. erhöhte, stieg die Anzahl der Einpersonenhaushalte im selben Zeitraum sogar um 11,6%.

Größe der Privathaushalte in Niedersachsen 2013



Quelle:
www.lsn.niedersachsen.de

Angesichts des fortschreitenden Trends zu kleineren Haushalten wird es trotz der rückläufigen Einwohnerzahlen in Niedersachsen insgesamt zu einem weiteren Anstieg der Zahl der Haushalte kommen. Mit dem Höchststand von rund 3,945 Mio. Haushalten wird für das Jahr 2025 gerechnet. Danach sind bis 2030 wieder leichte Rückgänge zu erwarten. Insgesamt dürften die Haushaltszahlen in Niedersachsen im Prognosezeitraum 2011 bis 2030 auf etwa 3,94 Mio. ansteigen. Die regionalen Entwicklungen folgen weitestgehend dem regionalen Muster der Bevölkerungsentwicklung.

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 bis 2030 gegenüber 2011 noch mit Zuwächsen in den Landkreisen Vechta (+ 17 %) und Cloppenburg (+ 16 %) zu rechnen; ebenso ist für den Landkreis Ammerland (+ 16 %) sowie für die Stadt und den Landkreis Oldenburg (je + 13 %) eine deutliche Zunahme zu erwarten. Neben dem westlichen Niedersachsen wird auch für das südliche Hamburger Umland sowie für die Städte Braunschweig und Wolfsburg eine um mehr als + 10 % steigende Anzahl der Haushalte prognostiziert. Im südlichen Niedersachsen ist dagegen bis 2030 von einer deutlich abnehmenden Anzahl der Haushalte auszugehen; den stärksten Rückgang sieht die Prognose im Landkreis Northeim mit - 17 % (aus: Wohnungsmarktbeobachtung 2012/2013, Wohnen in Niedersachsen 2012 – 2030: Investieren in zukunftssichere Bestände, NBank).

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

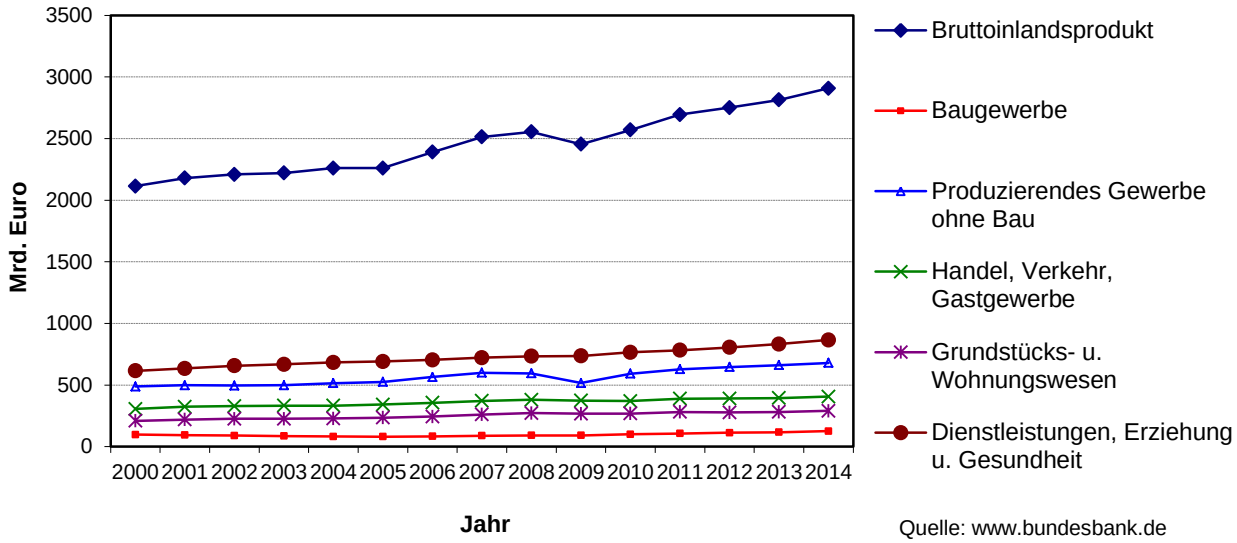
Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten wie Konjunkturverlauf und die Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung. Sie werden deshalb, wie auch die langfristigen Entwicklungen in ausgesuchten Teilmärkten des Immobilienmarktes in 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).

Auf Bundesebene stieg das BIP in 2014 preisbereinigt um + 1,5 %. Die nachfolgende Grafik zeigt die langfristigen Entwicklungen in Deutschland in jeweiligen Preisen (saison- u. kalenderbereinigt).

Bruttoinlandsprodukt und Wertschöpfung in Preisen
(saison- u. kalenderbereinigt)



Quelle: www.bundesbank.de
www.destatis.de

Einkommens- und Preisentwicklungen

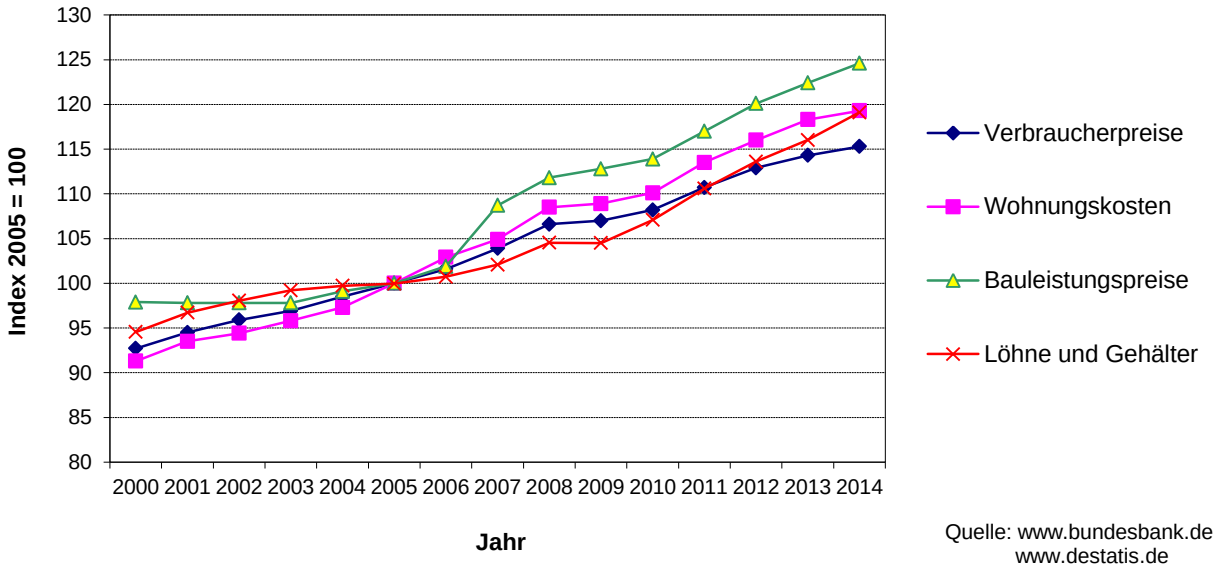
Die Zahl der Erwerbstätigen in Niedersachsen stieg von 2012 nach 2013 um + 0,7 % auf rd. 3,8 Millionen. Niedersachsen lag damit leicht über dem Durchschnitt im Bundesgebiet, in dem die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber 2012 ebenfalls anstieg (+ 0,6 %), wobei die Entwicklungsspanne zwischen + 1,9 % (Berlin) und - 1,0 % (Mecklenburg-Vorpommern) lag.

Die durchschnittlichen Bruttojahresverdienste (einschl. Sonderzahlungen) vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer/-innen stiegen in Niedersachsen im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr um + 1,6 %; im Bundesgebiet waren es im gleichen Zeitraum + 1,2 %.

Gleichzeitig stieg der Verbraucherpreisindex für Niedersachsen von 2012 nach 2013 um + 1,6 %, von 2013 nach 2014 um + 0,9 % (Quellen: Niedersachsen Monitor 2014, Landesamt für Statistik Niedersachsen; Destatis).

Die nachfolgende Grafik zeigt die langfristigen Entwicklungen in Deutschland.

Einkommens- und Preisentwicklungen ab 2000

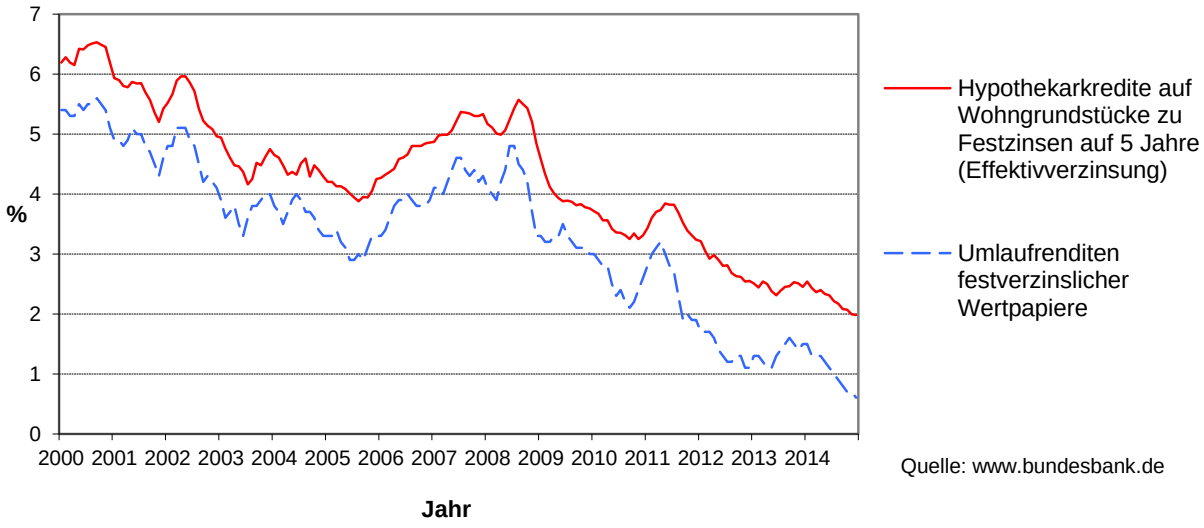


Quelle: www.bundesbank.de
www.destatis.de

Zinsen

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

Zinsentwicklung ab 2000

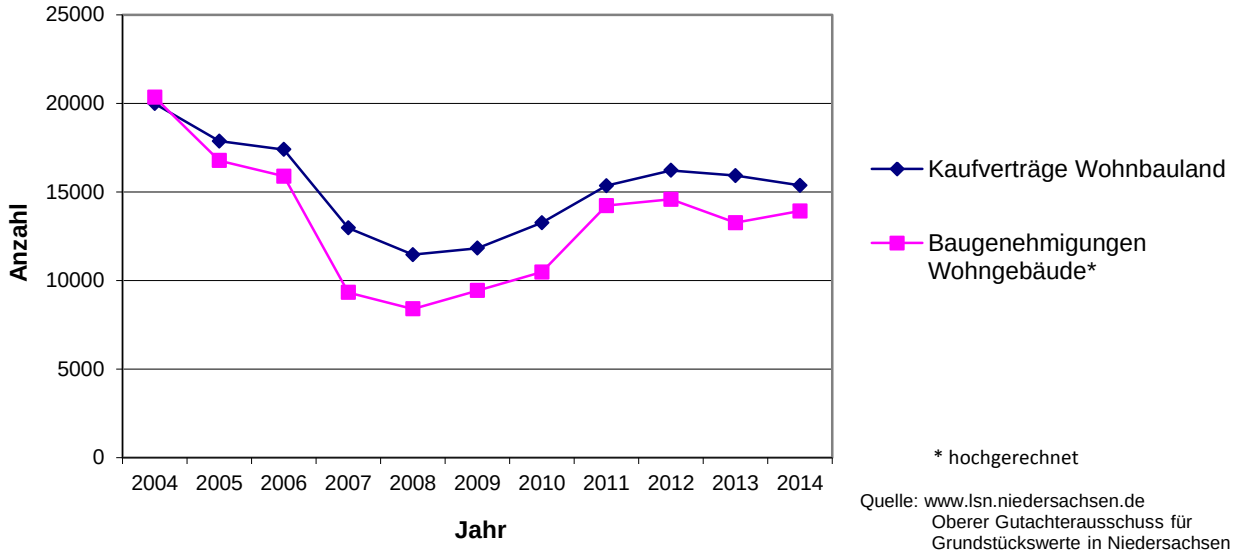


Quelle: www.bundesbank.de

Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in Niedersachsen

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

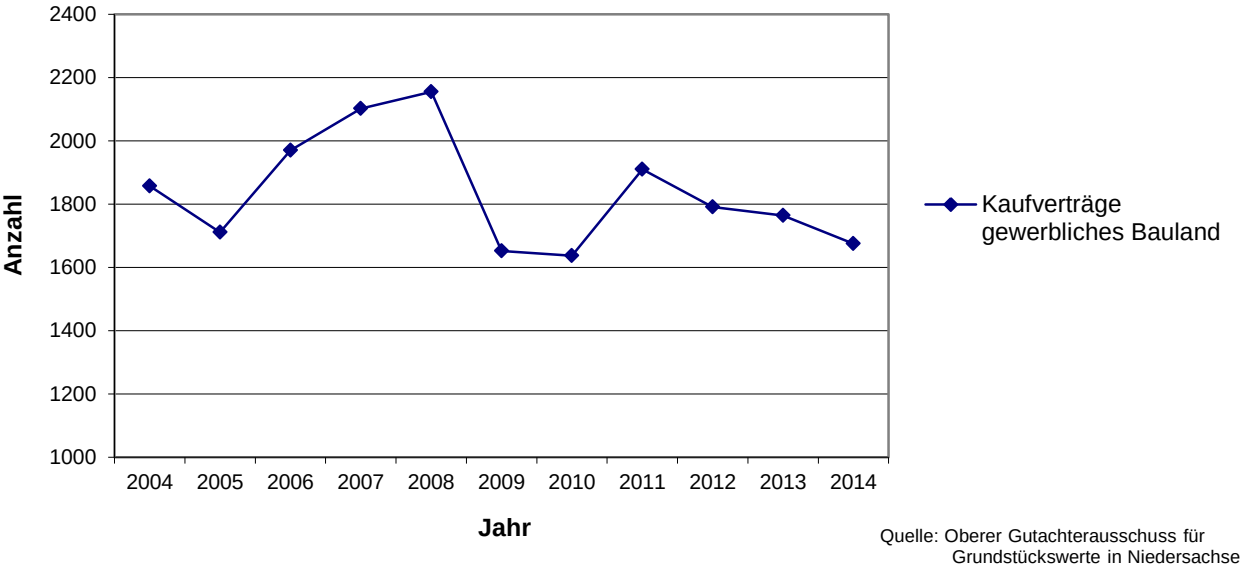
Entwicklung Baulandumsatz / Bautätigkeit Wohnbauland



* hochgerechnet

Quelle: www.lsn.niedersachsen.de
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

Entwicklung Baulandumsatz gewerbliches Bauland



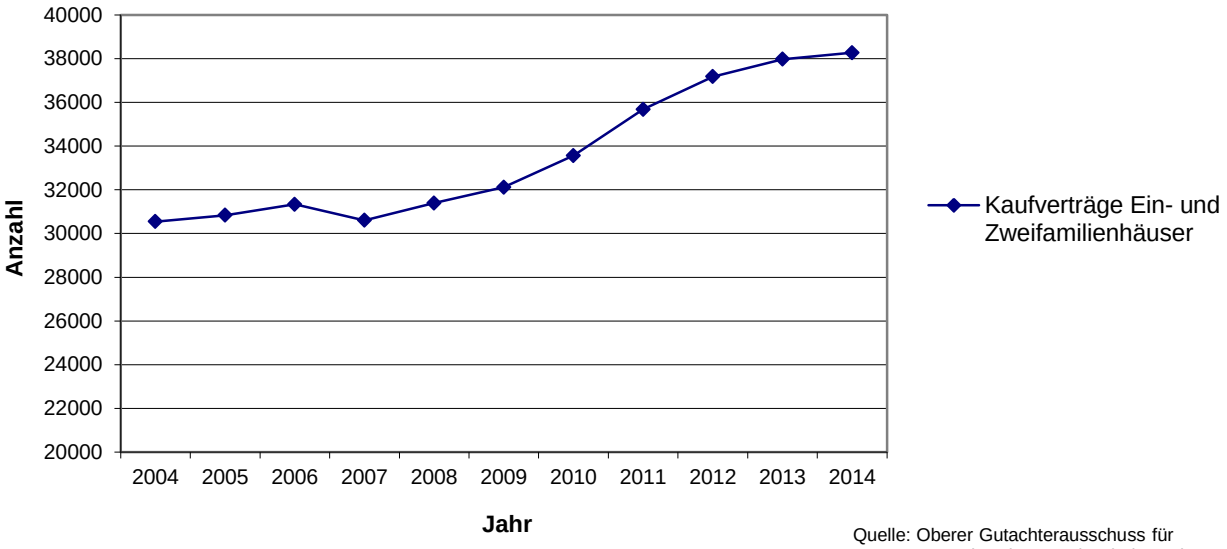
Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachse

Baulandumsatz / Bautätigkeit

Die niedersächsische Bauwirtschaft entwickelte sich weiter positiv; im Jahr 2013 erzielte das Bauhauptgewerbe einen Umsatz von knapp 10,8 Mrd. Euro, gegenüber dem Vorjahr entsprach das einem Anstieg um + 2,1 %. Damit lag Niedersachsen unter dem Bundesdurchschnitt (+ 3,0 %) und hatte einen Umsatzanteil von 11,1 % am Bundesergebnis. Die Länder mit den höchsten Umsatzanteilen im Bauhauptgewer-

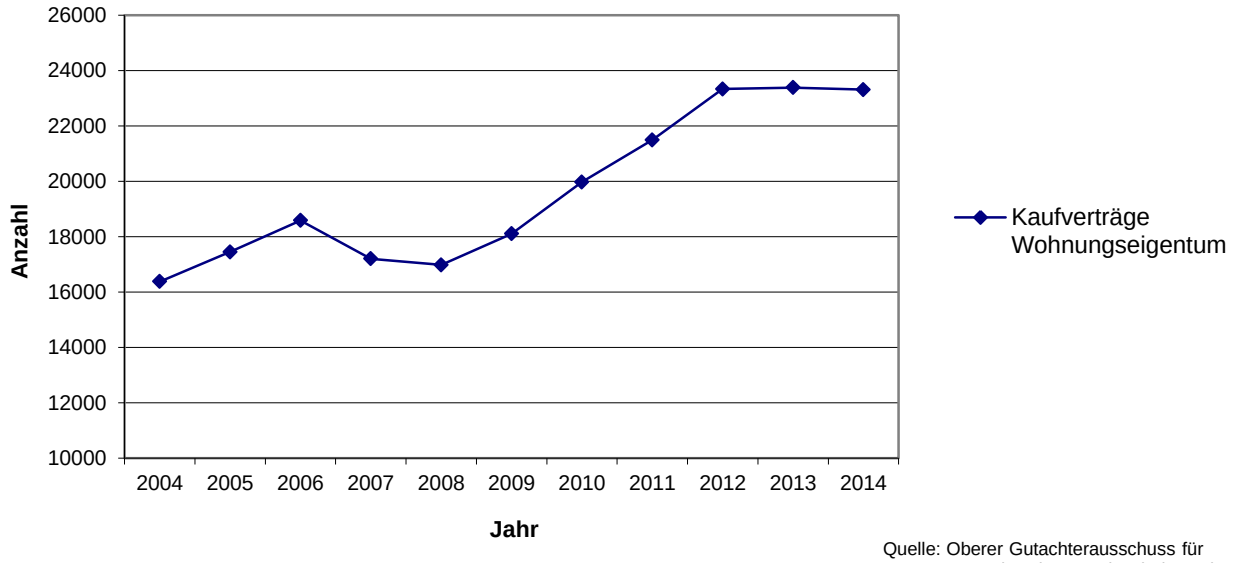
be waren Bayern (20,3 %), Nordrhein-Westfalen (16,0 %) und Baden-Württemberg (12,9 %). Bei der Zuwachsrate lag Niedersachsen bundesweit an neunter Stelle. Die stärkste Zunahme erzielte Hamburg (+ 10,3 %), Schlusslicht war Mecklenburg-Vorpommern mit - 15,2 %.
Im mittelfristigen Vergleich von 2008 zu 2013 stieg der Umsatz im niedersächsischen Baugewerbe mit + 17,3 % deutlich schneller als im nationalen Durchschnitt von + 11,2 %. Bundesweit war in diesem Zeitraum die Entwicklung im Westen (+ 12,0 %) etwas positiver als im Osten (+ 8,5 %) (aus: Niedersachsen Monitor 2014, Landesamt für Statistik Niedersachsen).

Entwicklung Kaufverträge Ein- und Zweifamilienhäuser



Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

Entwicklung Kaufverträge Wohnungseigentum



Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

3.3 Wohnungsangebot in Niedersachsen – eine „Bestands"- Aufnahme

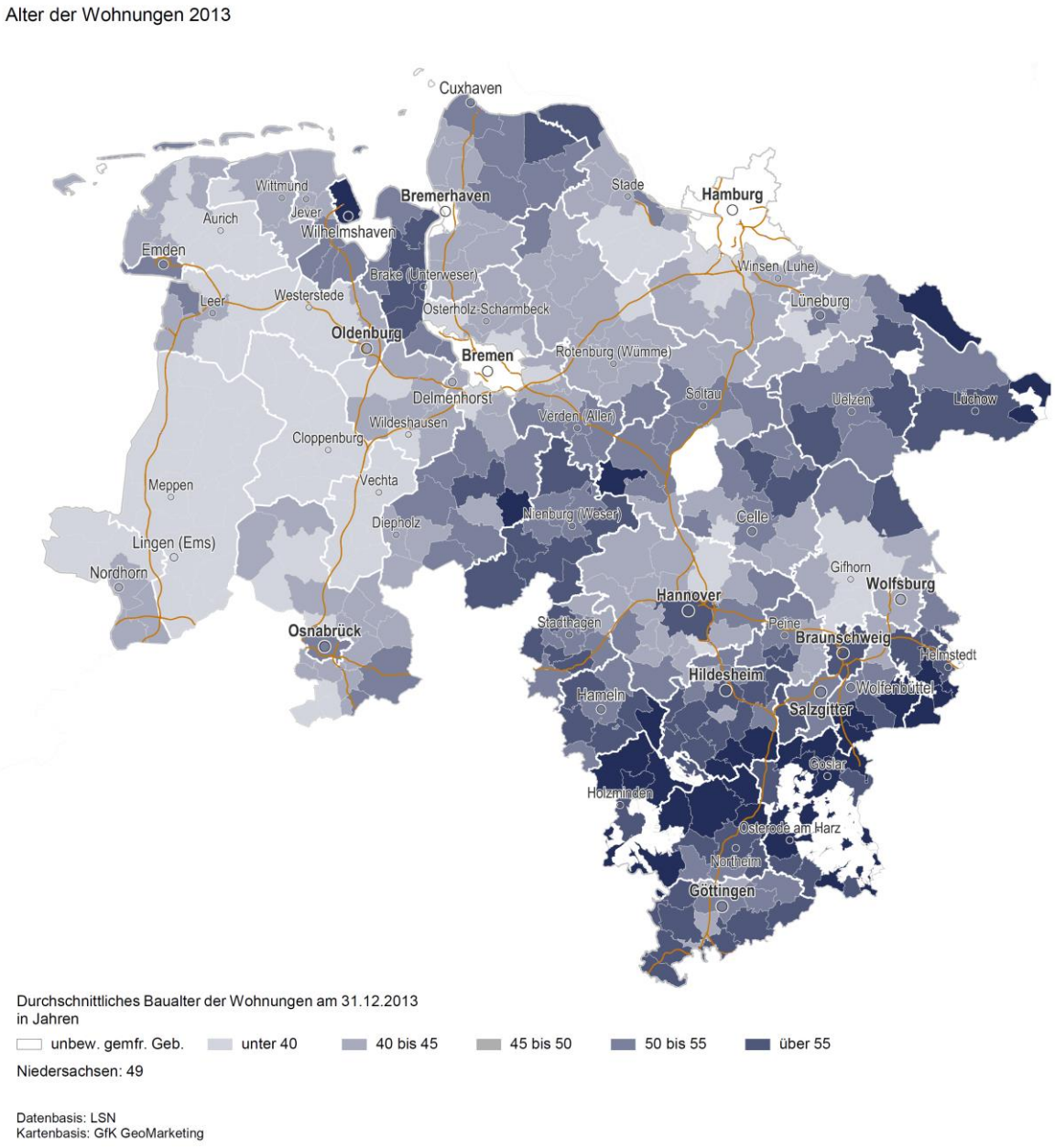
(Verfasser: Investitions- und Förderbank Niedersachsen - NBank)

In Deutschland wird zurzeit viel über das Wohnungsangebot diskutiert. Im Vordergrund stehen dabei fehlende Wohnungen in den bevölkerungsdynamischen Ballungsräumen bzw. Groß- und Universitätsstädten. Gleichzeitig kommt es mehr und mehr zu einem Zuviel an Wohnungen in den ländlich peripheren Räumen. Schlecht erreichbar und häufig ohne ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot verlieren sie Einwohner. Die Aufmerksamkeit genießt das Thema zu Recht, denn das aktuelle Wanderungsgeschehen verschärft die Unterschiede zwischen Stadt und Land noch. Um diese Probleme zielgerichtet und damit nachhaltig anzugehen, ist es wichtig, die Wohnungsbestände genau zu kennen. Neubau und Modernisierungen in Ballungszentren benötigen ebenso eine belastbare Planungsbasis wie Innenentwicklung, Umnutzung oder Rückbau in Gebieten mit Bevölkerungsrückgang.

Altes Südostniedersachsen – junger Westen

Seit 2009 generiert die NBank Baualtersklassen in 10-Jahresschritten, um den Wohnungsbestand nach Alter zu sortieren. Der Zensus 2011 hat kleinräumig neue Bestandsdaten zur Verfügung gestellt, die die zuvor von der NBank abgeschätzten Ergebnisse bestätigen. Am stärksten sind in Niedersachsen die Baualtersklassen der Nachkriegszeit und damit der Zeit des Wiederaufbaus vertreten. Aus den 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahren stammt mit 1,8 Mio. Wohnungen die Hälfte des heutigen Wohnungsbestands. Eine weitere Neubauwelle erfasste Westdeutschland und damit auch Niedersachsen nach der deutschen Vereinigung, die eine Ost-West-Wanderung vor allem jüngerer Altersgruppen zur Folge hatte. Auch hier liegt der Anteil einer Dekade (1990er-Jahre) am Gesamtbestand mit 14 % im zweistelligen Bereich. Dagegen sind die 1980er-Jahre und die aktuelle Dekade 2010 bis 2013 deutlich schwächer besetzt.
Seit 2009 haben sich Alterung und Neubau etwa die Waage gehalten. Über alle Baualtersklassen beträgt das gewichtete Durchschnittsalter einer Wohnung, eines Hauses in Niedersachsen 49 Jahre. Mit 33 Jahren finden sich besonders junge Wohnungsbestände in den Landkreisen Emsland, Cloppenburg, Vechta und Ammerland. Daneben weisen auch die Landkreise Harburg und Gifhorn ein niedriges durchschnittliches Baualter auf. In großen Teilen Westniedersachsens und im nachfragestarken Umland südlich von Hamburg bzw. nördlich von Wolfsburg und Braunschweig wurde in den letzten beiden Jahrzehnten viel neuer Wohnraum geschaffen. Mit 63 Jahren am ältesten sind die Häuser und Wohnungen in den Landkreisen Holzminden und Goslar sowie in der Stadt Wilhelmshaven. Vor allem die südniedersächsischen Landkreise, aber auch der Raum Uelzen und das Wendland sind durch ein vergleichsweise hohes durchschnittliches Baualter gekennzeichnet.

Baualter des niedersächsischen Wohnungsbestandes 2013



Der gründerzeitliche Anteil am Wohnungsbestand in Niedersachsen ist mit einem guten Zehntel insgesamt gering. Insbesondere in den Großstädten mit wichtigen Verwaltungen oder Industriezweigen wie z. B. Hannover, Braunschweig oder Salzgitter wurde ein großer Teil der gründerzeitlichen Bebauung während des zweiten Weltkrieges zerstört.

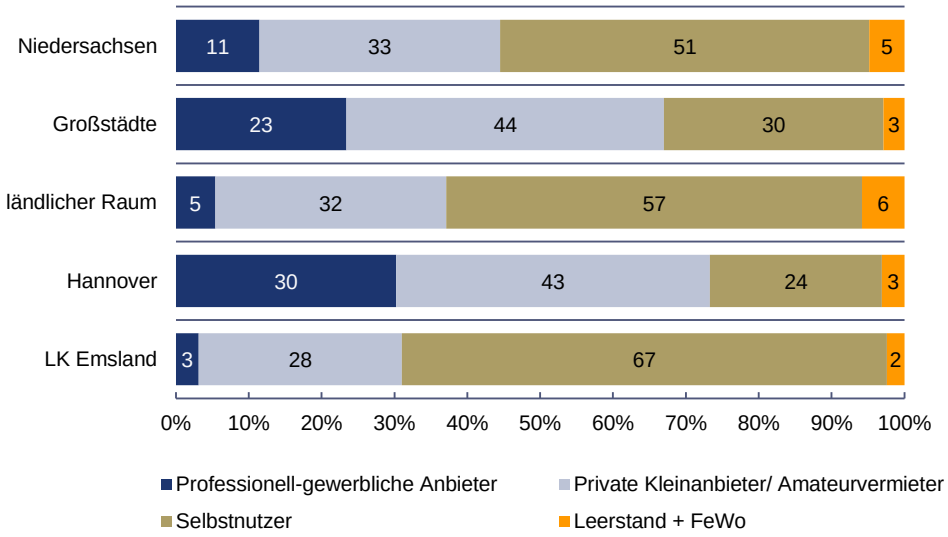
Niedersachsen ist „Eigenheimerland“

Mit 70 % befindet sich der Großteil des niedersächsischen Wohnungsbestands in Privatbesitz. Weitere 18 % gehören Gemeinschaften von Wohnungseigentümern. Die restlichen zwölf Prozent teilen sich auf genossenschaftliche, kommunale oder privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen sowie Bund, Land oder kirchliche Einrichtungen auf. Allerdings treten nicht nur Unternehmen als Vermieter auf. Private Kleinanbieter oder Amateurvermieter vermieten sogar mehr Wohnungen (33 % des Gesamtbestands) als die professionell-gewerblichen Wohnungsanbieter (11 %). Mit 44 % ist die Mietquote im Flächenland Niedersachsen deutlich geringer als im Bundesdurchschnitt (52 %).

Großstädte sind gekennzeichnet durch einen im Vergleich zum Landesdurchschnitt doppelt so hohen Anteil Wohneigentum in Unternehmerhand. Entsprechend höher sind auch die Vermietungsanteile dieser professionell-gewerblichen Wohnungsanbieter. In ländlichen Räumen sind dagegen 94 % aller Wohnun-

gen im Eigentum von Privatpersonen oder Wohneigentumsgemeinschaften. Allerdings gibt es hier anteilig mehr private Amateurvermieter, so dass die Selbstnutzerquote nur leicht über dem Landesdurchschnitt (51 %) liegt.

Eigentums- und Nutzungsstruktur des niedersächsischen Wohnungsbestandes 2011



Datenbasis: Zensus 2011

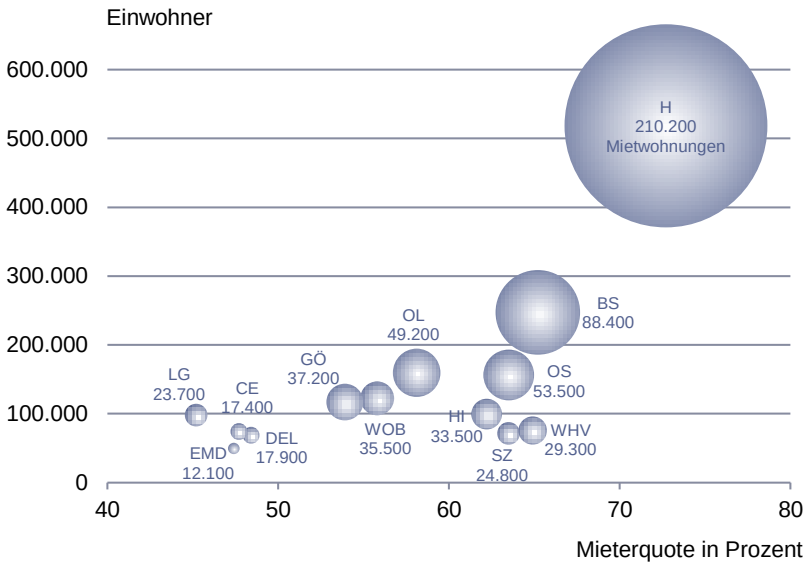
Die regional unterschiedlichen Eigentums- und Nutzungsstrukturen in Niedersachsen gehen einher mit deutlich unterschiedlichen Wohngebäudetypen in ländlichen Regionen einerseits und Städten andererseits. In Landkreisen mit einem hohen Anteil an privatem, oft auch selbst genutztem Wohneigentum ist auch der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern hoch. Städtischer Wohnraum ist dagegen stärker verdichtet. Dies zeigt sich in deutlich mehr Geschosswohnungen und einem höheren Anteil professioneller Vermieter mit großen Wohnungsbeständen.
Zum 31.12.2013 lebten in Niedersachsen 7,79 Mio. Menschen in 3.8 Mio. Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern oder Geschosswohnungen. Die ersten drei Begriffe fasst die Statistik zu Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen. Zuletzt betrug ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand 60 %.
Viele Ein- und Zweifamilienhauswohnungen wurden im Westen Niedersachsens gebaut. In den Landkreisen Oldenburg und Cloppenburg sind die Quoten mit 83 % am höchsten. Ähnlich hohe Zahlen finden sich in den Landkreisen Osterholz-Scharmbeck, Rotenburg (Wümme), Gifhorn und Lüchow. Die größeren Städte Niedersachsens weisen dagegen einen viel höheren Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf (z. B. 84 % in Hannover).
In Gebieten mit einem hohen Anteil Ein- und Zweifamilienhauswohnungen ist auch die durchschnittliche Wohnfläche hoch. Hier bieten die Häuser im Schnitt 114 Quadratmeter Wohnfläche (je Wohnung). Auch gibt es in diesen Regionen im Vergleich zum niedersächsischen Durchschnitt deutlich mehr Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen sowie weniger kleine Wohnungen. Entgegengesetzt verhält es sich mit den Gebieten, in denen der Anteil an Mehrfamilienhäusern höher ist als der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser. Vor allem in den großen Städten wohnen die Menschen im Vergleich zum Niedersachsendurchschnitt überwiegend in kleinen und mittleren Wohnungen mit weniger als fünf Räumen auf durchschnittlich 85 Quadratmetern.

Mietwohnungsmärkte in den einwohnerstärksten Städten – viele Selbstnutzer auf dem Land von der Ems bis an die Elbe

Niedersachsen weist eine Mietquote von 44 % auf. In den Großstädten sind dagegen zwei Drittel des Wohnungsbestands vermietet. In der Landeshauptstadt Hannover sind es 73 %, in Oldenburg – bekannt für seinen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern – sind mit 58 % immer noch deutlich mehr als die Hälfte aller Wohneinheiten vermietet. Aber auch andere große und mittlere Städte in Niedersachsen besitzen Mietquoten, die über dem Bundesdurchschnitt oder dem Niedersachsendurchschnitt rangieren. Mit steigender Siedlungsdichte erhöht sich der Anteil des vermieteten Wohnraums. Umgekehrt stellt der Zensus vor allem im Westen Niedersachsens Anteile selbstgenutzten Wohneigentums in Höhe von 60 % und mehr fest. Zwei Drittel aller niedersächsischen Landkreise weisen einen Selbstnutzeranteil von min-

destens 50 % auf. Abgesehen von den großen Städten zeigen sich niedrige Selbstnutzerquoten (max. 40 %) im südlichen und östlichen Niedersachsen.

Mietwohnungsmärkte in Niedersachsen 2011



Datenbasis: Zensus 2011, eigene Berechnungen

Enge Stadt – leer stehendes Land

Die 2011er-Zensusdaten ergeben für Niedersachsen eine Wohnungsleerstandsquote in Höhe von 3,7 %. Damit wird Niedersachsen zwar ein geringerer Leerstand bescheinigt als Deutschland insgesamt (4,5 %). Allerdings sind die ostdeutschen Werte mit durchschnittlich sieben Prozent sehr hoch. Im Vergleich aller westdeutschen Bundesländer liegt Niedersachsen genau im Durchschnitt.

Die höchsten Leerstandsquoten finden sich im südlichen Niedersachsen, in der Lüneburger Heide und im Wendland. Hier stehen mehr als sechs Prozent aller Wohnungen leer. Niedrige Leerstandswerte weisen die kreisfreien Städte, aber auch Westniedersachsen auf. Die Erklärung liefert die Entwicklung von Angebot und Nachfrage in den letzten Jahren. In den Kommunen mit hohen Leerstandsquoten entwickelte sich die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte schwächer als das Angebot an Wohnraum bzw. der Bestand. In größeren Städten und Landkreisen mit geringeren Leerständen entwickelte sich hingegen die Nachfrage stärker als die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen. Wohnungsknappheit spüren die Menschen vor allem in den Groß- und Universitätsstädten sowie in deren angrenzenden Räumen, sodass hier weiter der Bedarf nach neuem Wohnraum besteht. Kommunen mit Bevölkerungsrückgang und einem daraus resultierendem Überschuss an Wohnungen stehen dagegen vor der Frage, wie sie ihre Ortskerne attraktiv erhalten können oder wie sie damit umgehen, wenn trotz leer stehender Häuser in Einzelfällen der Wunsch nach Neubau besteht, weil der Bestand nicht mehr zeitgemäß ist oder ein entsprechender Umbau sich nicht rechnet.

Ausblick

Die Wohnungsmärkte in Niedersachsen zeigen sich mehr denn je heterogen. Neben den großräumlichen Unterschieden zwischen West- und Südniedersachsen verfestigen sich die Disparitäten zwischen zentral urbanen und peripher ländlichen Räumen. Neue Zuzüge zieht es vor allem in die Ober- und Mittelzentren mit einem guten Mix aus Arbeitsplatzangebot und Versorgungsinfrastruktur. Hier besteht voraussichtlich auch zukünftig Wohnungsbedarf. Stadtplaner stehen vor der Herausforderung, den Wohnungsbestand zeitnah weiter zu entwickeln bzw. zu erweitern, ohne langfristig Überkapazitäten aufzubauen.

Die weniger bevölkerungsdynamischen Kommunen tun gut daran, neues Bauland auch in Zukunft nur zurückhaltend und mit Augenmaß auszuweisen, denn schlecht erreichbare ländliche Gebiete sind durch Abwanderung der jüngeren Bevölkerung und ein steigendes Leerstandsrisiko gekennzeichnet. Einfach umkehren lässt sich der Abwärtstrend nicht. Vielmehr gilt es, spezifische Stärken zu erkennen, diese weiterzuentwickeln und dann auch zu vermarkten. Größere positive Effekte können in der Regel nur gemeinsam, das heißt in einem regionalen Verbund erreicht werden. Insgesamt braucht es dazu Kooperationen sowohl innerhalb der Kommunalverwaltung und zwischen den lokalen Marktakteuren als auch zwischen den Kommunen.

4 Übersicht über die Umsätze

Den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen sind im Berichtszeitraum insgesamt **104.403 Verträge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Anzahl der Verträge ist in 2014 gegenüber dem Vorjahr nahezu gleich geblieben (- 1 %). Insgesamt wurde in Niedersachsen eine Grundstücksfläche von **395 km²** (- 4 %) für ca. **15 Mrd. €** (+ 2 %) umgesetzt.

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Region									
Region Hannover	11.410	-1%	↓	2653	-5%	↓	1.942	28%	↑
Kreisfreie Städte									
Stadt Braunschweig	2.471	-6%	↓	550	-5%	↓	198	-9%	↓
Stadt Delmenhorst	941	0%	→	155	24%	↑	83	-17%	↓
Stadt Emden	1.081	15%	↑	154	32%	↑	242	29%	↑
Stadt Oldenburg (Oldb)	2.116	-12%	↓	423	-1%	↓	234	48%	↑
Stadt Osnabrück	1.724	-2%	↓	386	20%	↑	101	-20%	↓
Stadt Salzgitter	1.099	3%	↑	128	-4%	↓	481	177%	↑
Stadt Wilhelmshaven	802	0%	→	114	10%	↑	120	101%	↑
Stadt Wolfsburg	1.270	-3%	↓	358	32%	↑	252	130%	↑
Landkreise									
Ammerland	1.879	-16%	↓	251	-16%	↓	718	-28%	↓
Aurich	4.049	-4%	↓	571	9%	↑	1.407	3%	↑
Celle	2.297	-2%	↓	276	-1%	↓	1.224	-12%	↓
Cloppenburg	2.363	8%	↑	288	11%	↑	1.356	-5%	↓
Cuxhaven	3.585	-2%	↓	365	-6%	↓	2.466	5%	↑
Diepholz	3.399	4%	↑	416	8%	↑	1.604	12%	↑
Emsland	4.337	1%	↑	543	-8%	↓	1.519	-52%	↓
Friesland	1.654	-8%	↓	215	-1%	↓	811	57%	↑
Gifhorn	2.703	-1%	↓	385	17%	↑	2.468	125%	↑
Goslar	2.289	-1%	↓	172	-6%	↓	809	-22%	↓
Göttingen	3.290	4%	↑	493	22%	↑	856	-34%	↓

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreise									
Grafschaft Bentheim	2.019	-12%	↓	250	-7%	↓	582	-7%	↓
Hameln-Pyrmont	1.793	1%	↑	169	15%	↑	553	53%	↑
Harburg	3.326	-3%	↓	705	-6%	↓	985	-17%	↓
Heidekreis	1.666	2%	↑	179	8%	↑	965	-1%	↓
Helmstedt	1.264	-5%	↓	121	-1%	↓	576	19%	↑
Hildesheim	2.740	-3%	↓	335	-11%	↓	541	-17%	↓
Holzminden	903	6%	↑	65	-10%	↓	333	-22%	↓
Leer	3.014	7%	↑	351	15%	↑	924	-20%	↓
Lüchow-Dannenberg	834	-1%	↓	58	0%	→	966	-17%	↓
Lüneburg	2.291	-2%	↓	457	-6%	↓	887	-8%	↓
Nienburg/Weser	1.886	10%	↑	157	14%	↑	951	-18%	↓
Northeim	1.503	-2%	↓	132	14%	↑	503	-27%	↓
Oldenburg	2.136	5%	↑	293	7%	↑	1.924	30%	↑
Osnabrück	3.936	10%	↑	454	11%	↑	1.287	10%	↑
Osterholz	1.573	-3%	↓	189	-8%	↓	647	5%	↑
Osterode am Harz	1.055	-2%	↓	65	11%	↑	514	28%	↑
Peine	1.966	7%	↑	267	19%	↑	804	24%	↑
Rotenburg (Wümme)	2.192	-3%	↓	259	3%	↑	1.303	-36%	↓
Schaumburg	1.893	-1%	↓	211	6%	↑	424	-24%	↓
Stade	2.966	-1%	↓	445	4%	↑	824	-20%	↓
Uelzen	1.199	1%	↑	119	1%	↑	561	2%	↑
Vechta	1.669	-3%	↓	257	-4%	↓	1.101	58%	↑
Verden	1.728	-6%	↓	245	-12%	↓	604	-37%	↓
Wesermarsch	1.318	-4%	↓	128	-1%	↓	633	-35%	↓
Wittmund	1.172	-9%	↓	179	11%	↑	585	-17%	↓
Wolfenbüttel	1.602	2%	↑	186	3%	↑	581	-31%	↓
Land Niedersachsen	104.403	-1%	↓	15170	2%	↑	39.450	-4%	↓

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).

- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.

- **Wohnungs- und Teileigentum:** Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum oder Teileigentum aufgeteilt sind.

- **land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind. In dieser Grundstücksart werden neben Ackerland, Grünland und Wald auch ganze Höfe, Sonderkulturen, Heide und Moor erfasst.

- **Gemeinbedarfsflächen:** Unbebaute Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten sind, wie Straßen, Grünanlagen, Flächen für die Ent- und Bewässerung sowie für Ent- und Versorgungseinrichtungen.

- **sonstige Flächen:** Alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke, wie Abbauflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen usw. werden hier aufgeführt.

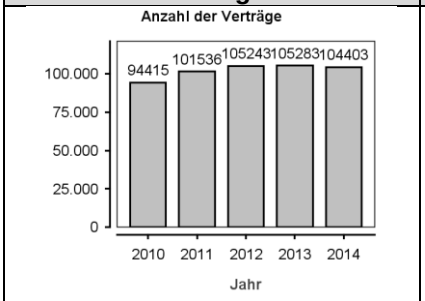
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe und zusammengesetzte Flächen oder mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

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

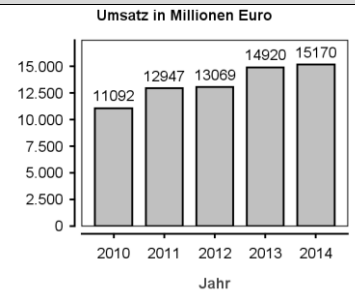
Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen für das Land Niedersachsen dargestellt.

Umsatzentwicklung

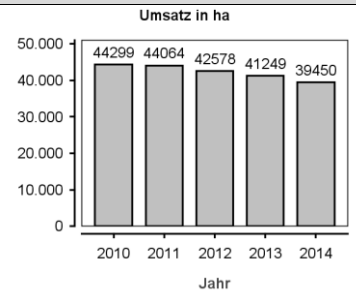
Verträge



Geld

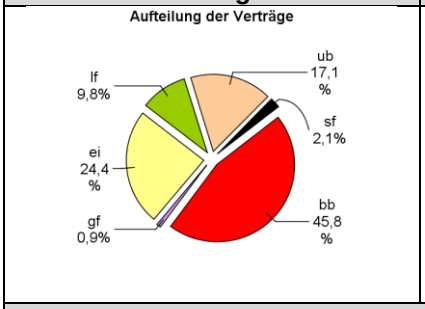


Flächen

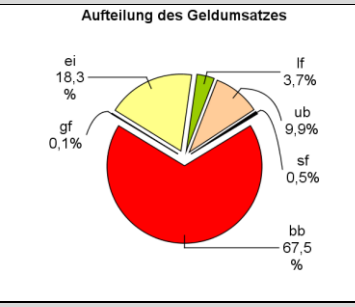


Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten

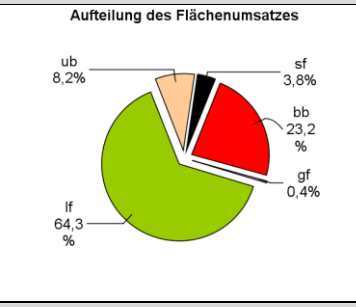
Verträge



Geld

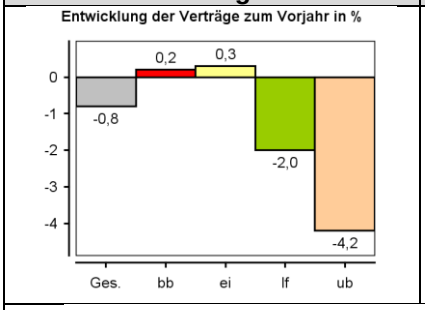


Flächen

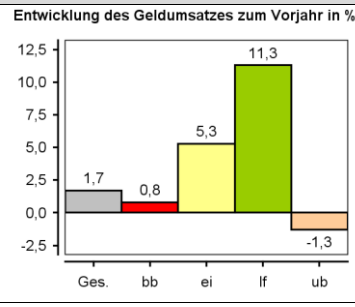


Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

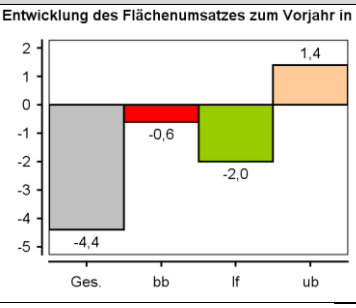
Verträge



Geld



Flächen



Ges.-Gesamt bb-bebaute Grundstücke gf-Gemeinbedarfsflächen ei-Wohnungs-/Teileigentum
lf-land- und forstwirtschaftliche Flächen ub-unbebaute Bauflächen sf-sonstige Flächen

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.

Aufteilung der Vertragsvorgänge auf die Grundstücksarten

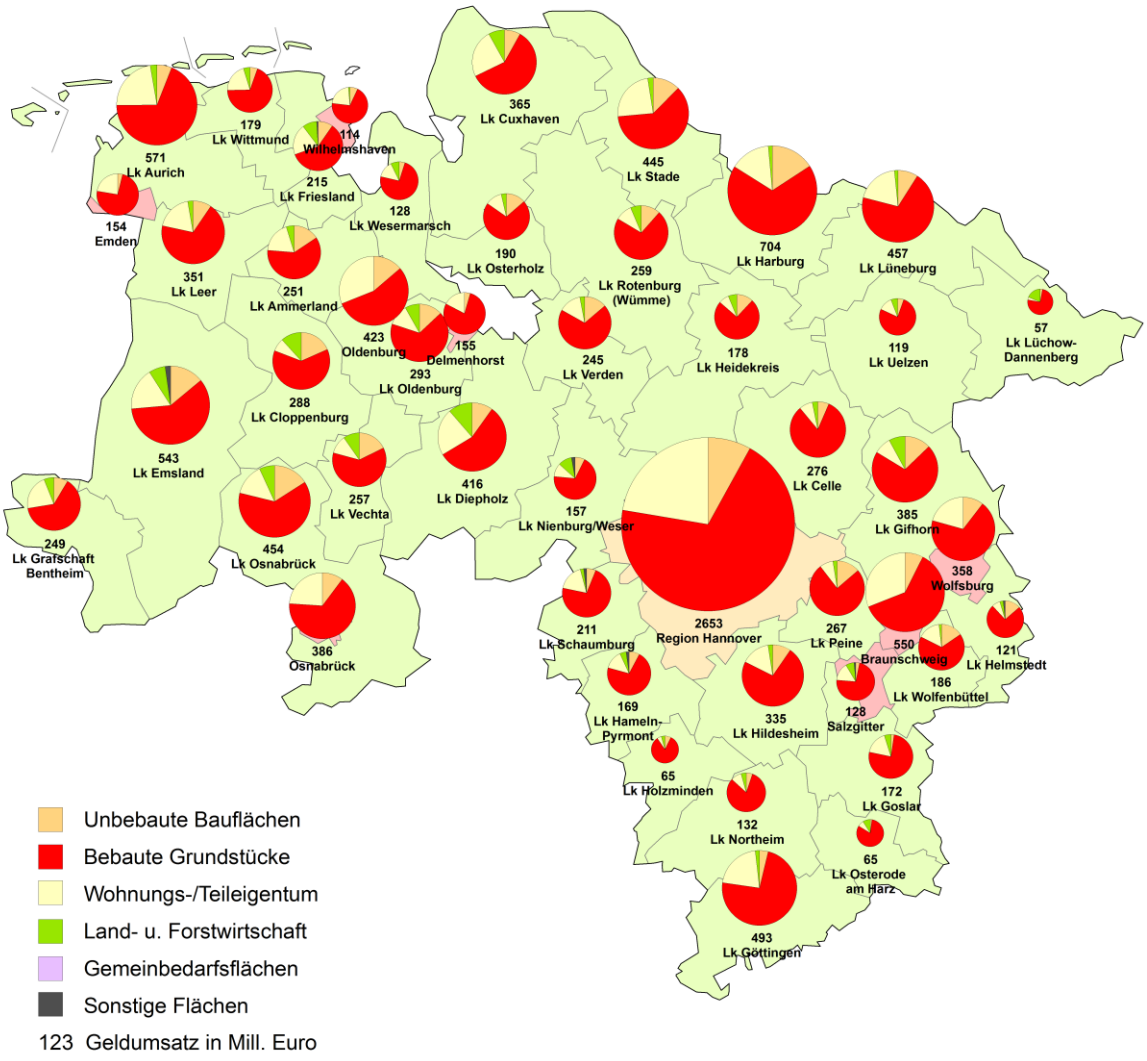
4.2 Übersichtskarte Geldumsätze

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.

Aufteilung der Geldumsätze auf die Grundstücksarten



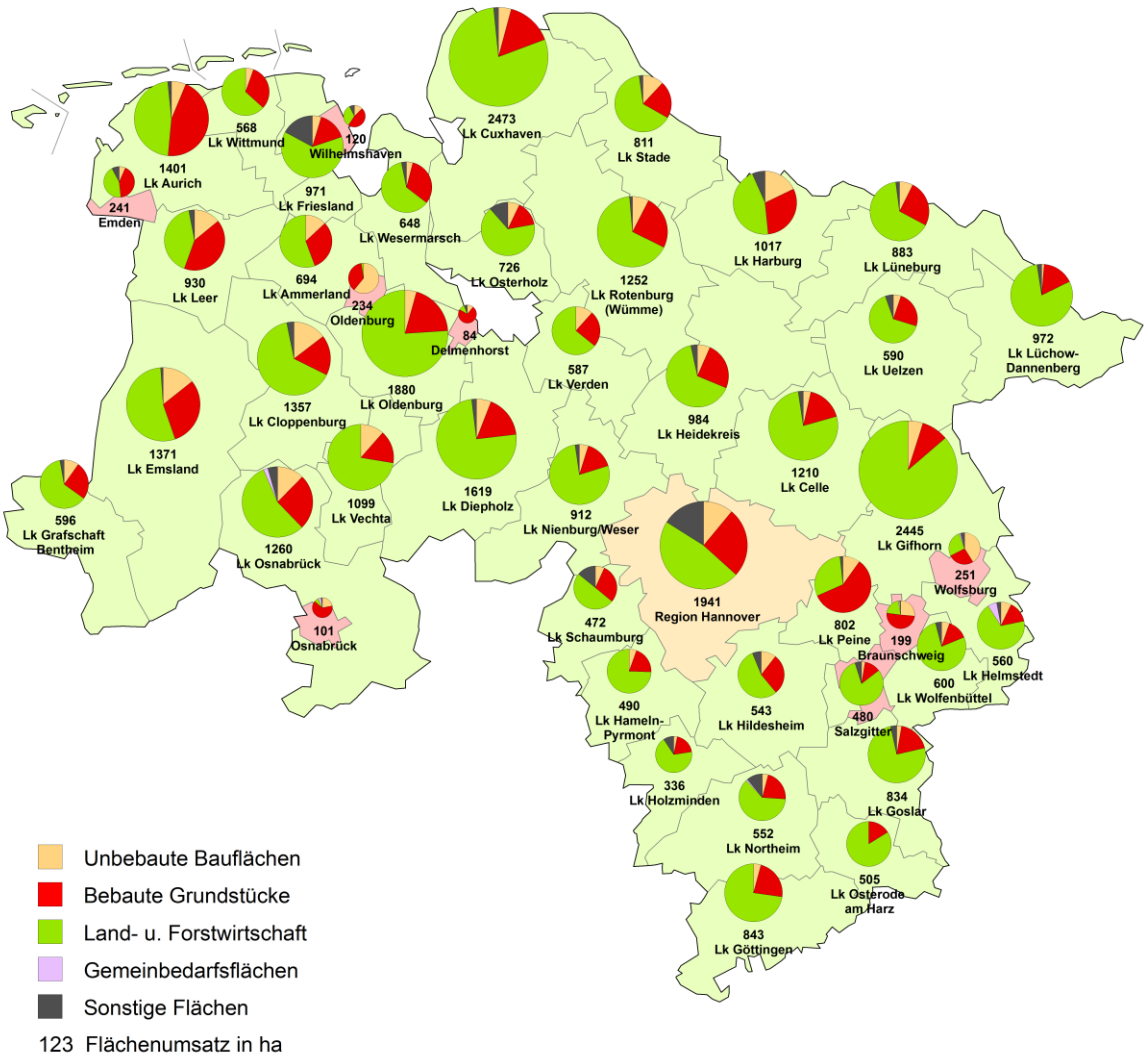
4.3 Übersichtskarte Flächenumsätze

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.

Aufteilung der Flächenumsätze auf die Grundstücksarten

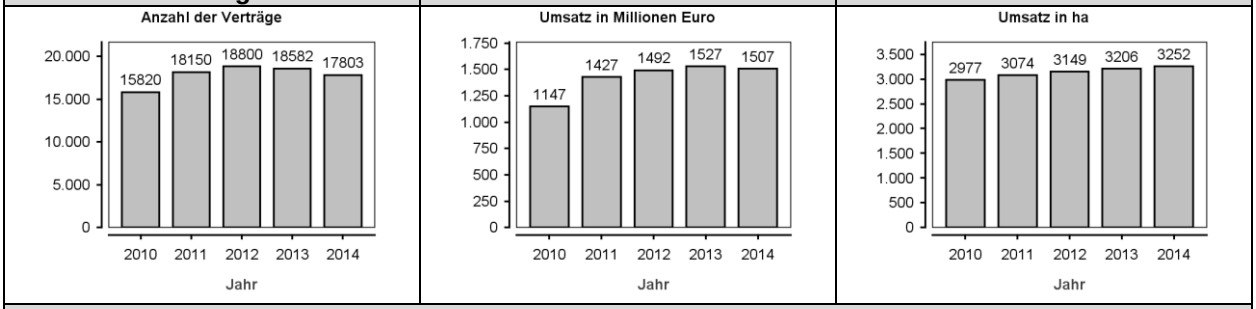


5 Bauland

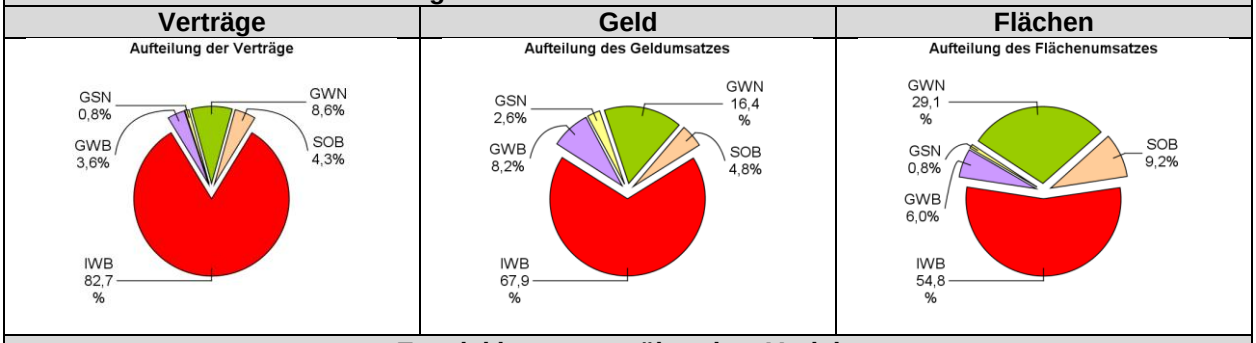
5.1 Allgemeines

Den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen sind im Berichtszeitraum insgesamt 17.803 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Erwerbsvorgänge hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um - 4 % verringert. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von 3.252 ha (+ 1 %) für 1.507 Mio. Euro (- 1 %) umgesetzt.

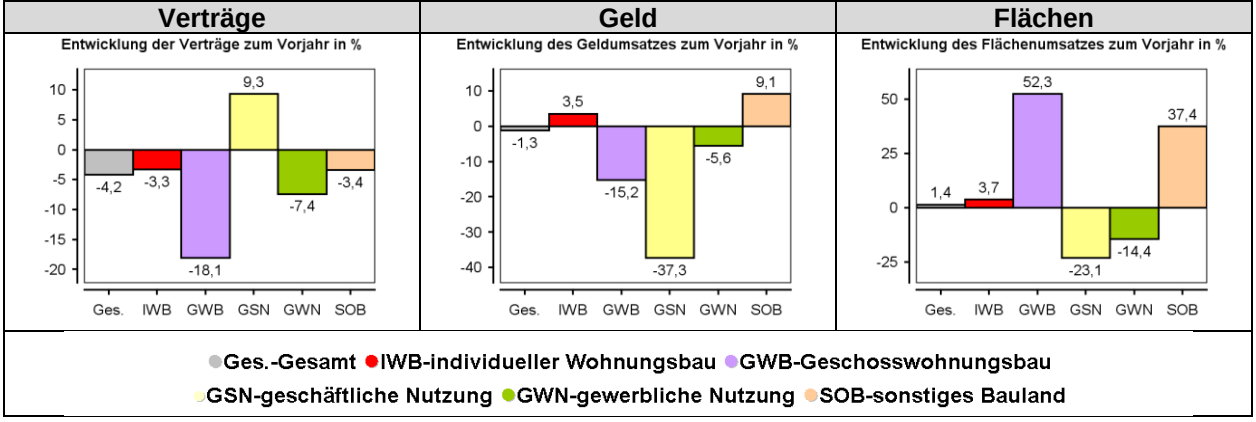
Umsatzentwicklung



Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten

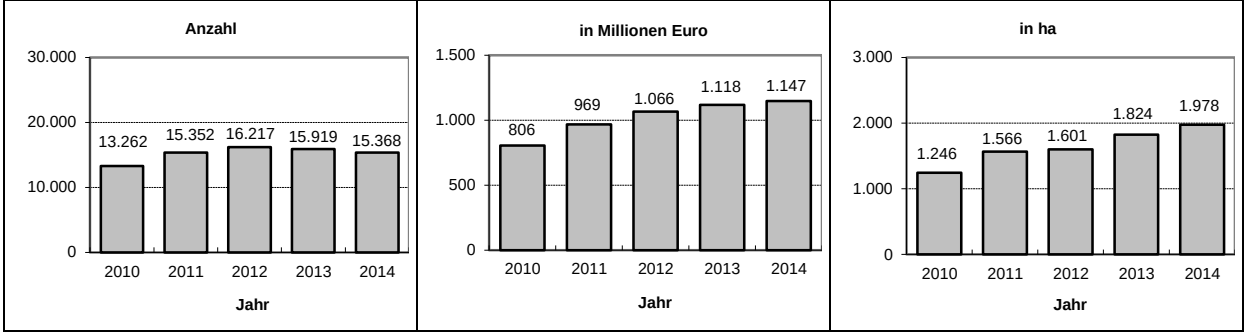


Entwicklung gegenüber dem Vorjahr



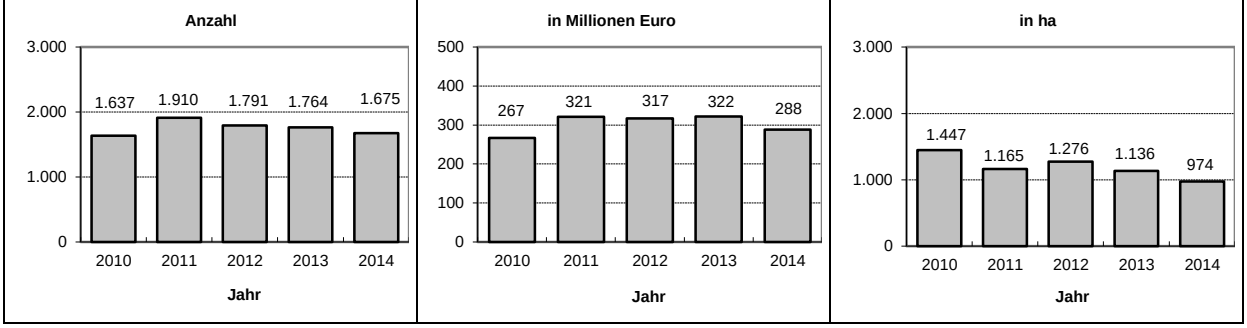
Der seit 2008 steigende Geldumsatz beim Wohnbauland setzte sich auch in 2014 weiter fort (+ 1 %). Ebenso war ein Plus von 7 % bei den veräußerten Flächen zu verzeichnen. Die Zahl der Verträge sank um - 4 % (2013: - 2 %).

Umsatzentwicklung Wohnbauland



Beim gewerblichen Bauland ist in 2014 die Anzahl der Verträge um - 6 % (2013: - 2 %) gefallen, die dabei veräußerte Gesamtfläche verringerte sich um - 15 % (2013: - 13 %), bedingt durch einen geringeren Umsatz bei den großflächigen Verkäufen über 5 ha. Der Geldumsatz fiel ebenfalls um etwa - 12 %.

Umsatzentwicklung gewerbliches Bauland



Marktbeteiligte

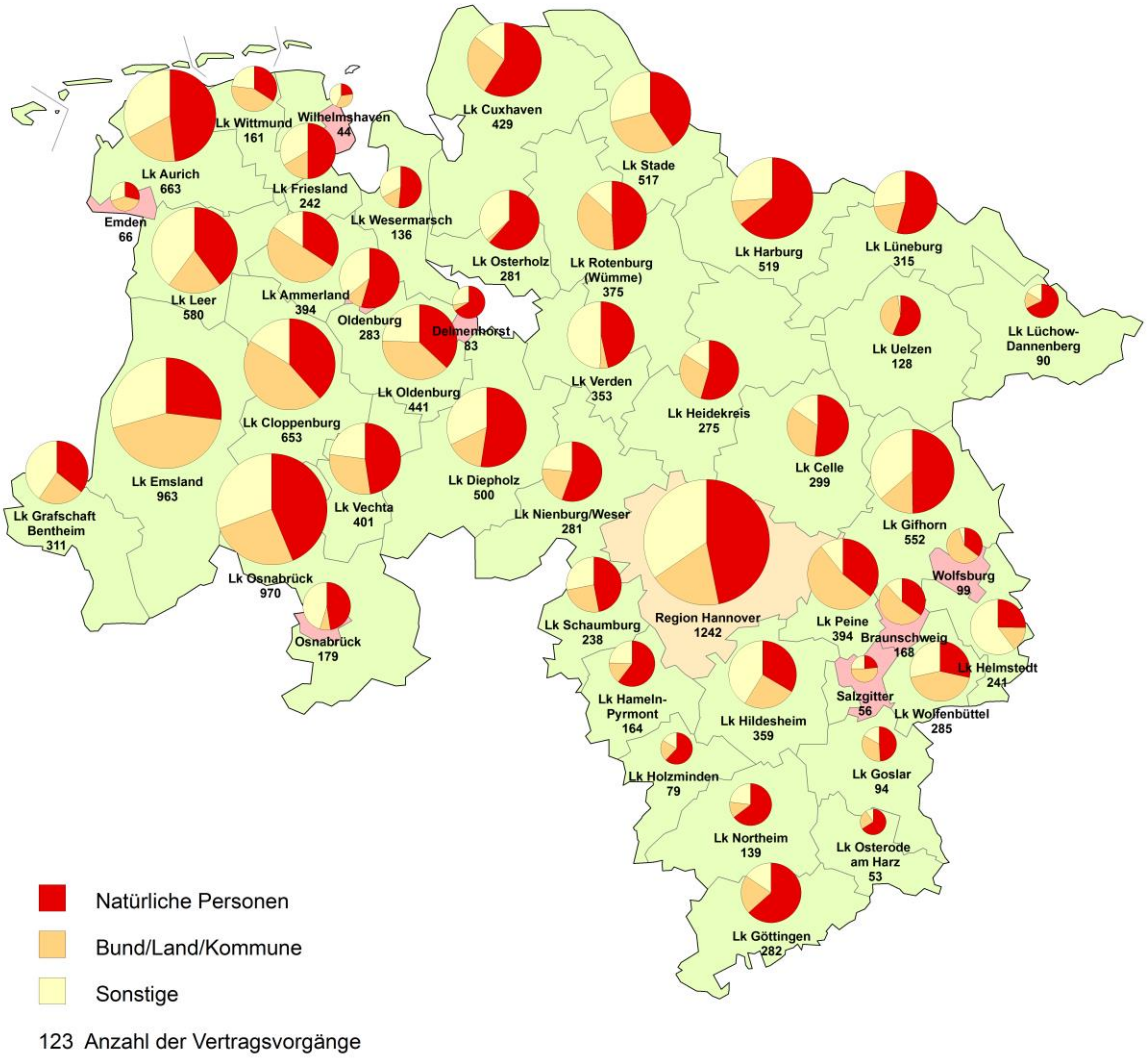
In vielen Städten und Gemeinden erwerben neben privaten Bauträgergesellschaften Kommunen Bauerwartungsland, führen die Erschließung durch und veräußern die Bauplätze an bauwillige Bürger und Gewerbebetriebe. Hierbei bedienen sich die Kommunen zur Erledigung dieser Aufgaben zunehmend besonderer Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaften.

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

Insgesamt waren im Jahr 2014 in Niedersachsen die Veräußerer von Wohnbauland zu 45 % natürliche Personen, zu 27 % Bund/Land/Kommune und zu 28 % Sonstige.

Wohnbauland

Aufteilung des Marktes für Wohnbauland nach Veräußerern



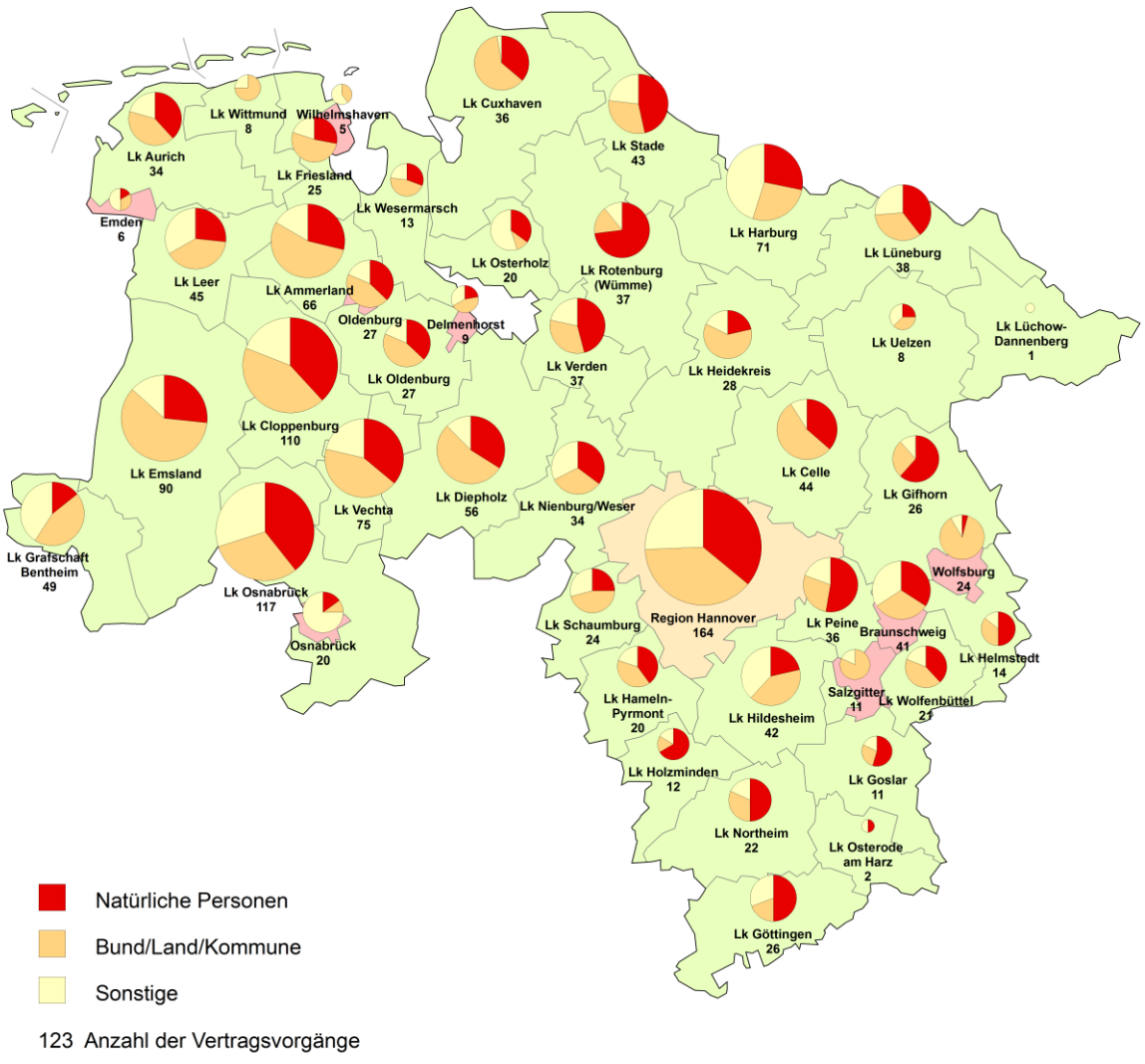
Die Mengenverhältnisse werden durch die unterschiedliche Größe der Kreisflächen dargestellt.
Die Zahl gibt die Gesamtzahl der für die Auswertung verwendeten Vertragsvorgänge an.

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

Insgesamt waren im Jahr 2014 in Niedersachsen die Veräußerer von gewerblichem Bauland zu 35 % natürliche Personen, zu 41 % Bund/Land/Kommune und zu 24 % Sonstige.

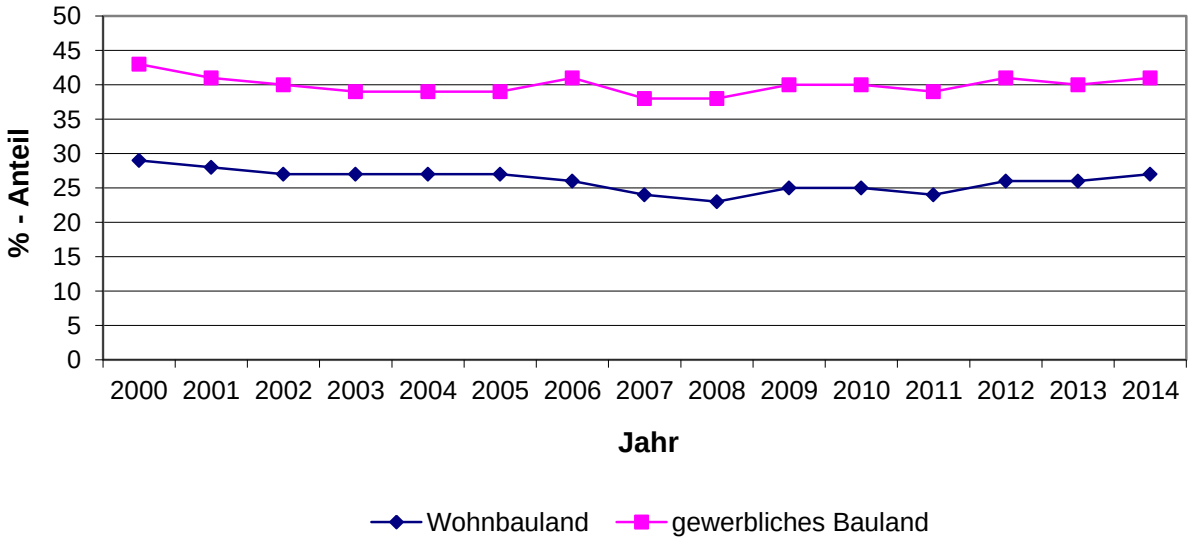
Gewerbliches Bauland

Aufteilung des Marktes für Gewerbebauland nach Veräußerern



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

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



Der Anteil der öffentlichen Hand beim Verkauf von Wohnbauland liegt seit 2007 etwa bei 25 %.
Bei gewerblich genutztem Bauland liegt der Anteil seit etwa 2001 nahezu konstant bei rd. 40 %.

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

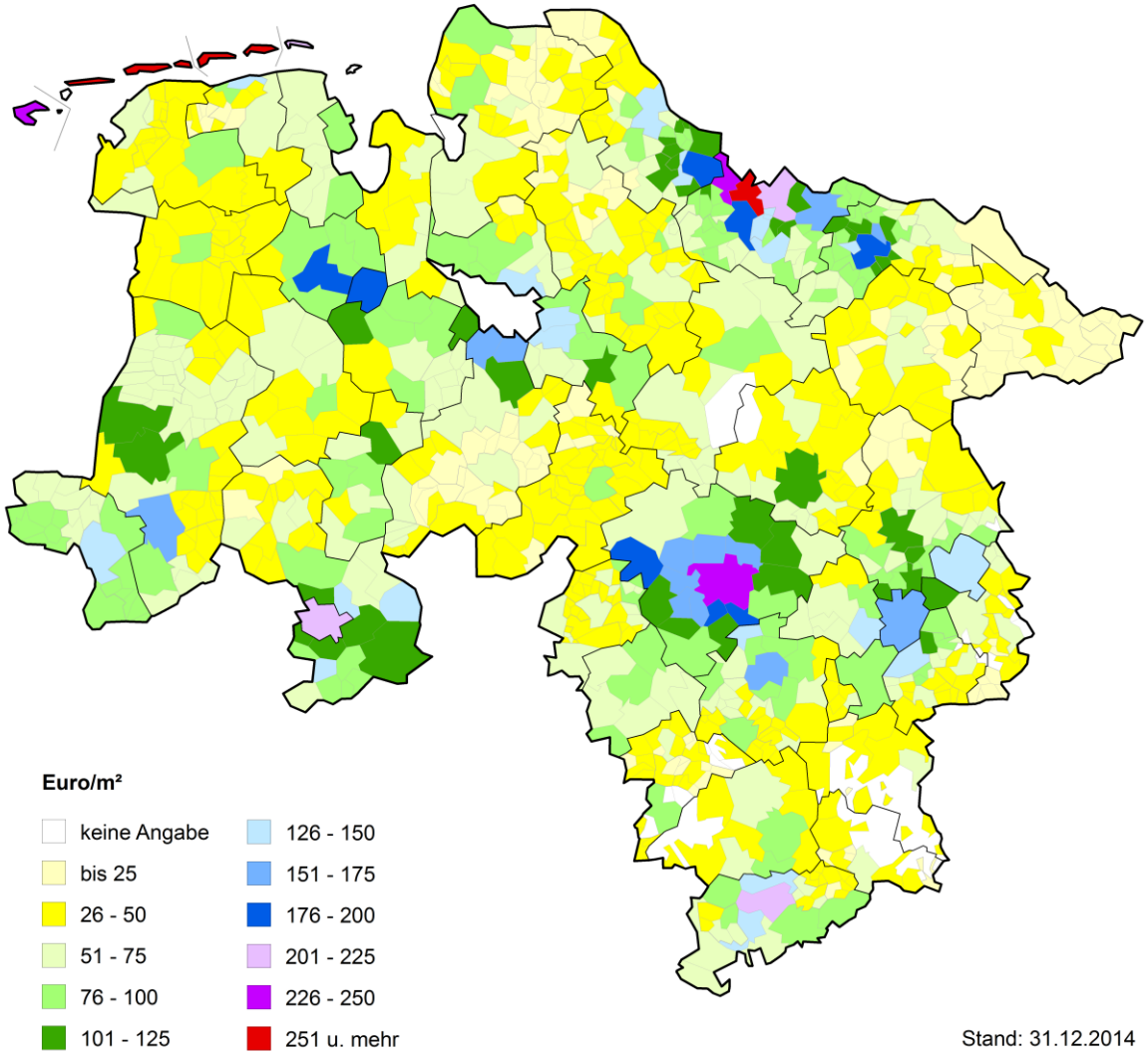
Das Preisniveau für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden kann aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten abgeleitet werden. Eine Übersicht von Bodenrichtwerten finden Sie im Abschnitt 8.2.1 dieses Marktberichtes. Danach kostet Wohnbauland für den individuellen Wohnungsbau mittlerer Lage einschließlich Erschließungskosten in Niedersachsen zwischen 19 €/m² in der Gemeinde Amt Neuhaus (Landkreis Lüneburg) und 360 €/m² in der Landeshauptstadt Hannover. Auf der ostfriesischen Insel Juist liegt der Wert sogar bei 800 €/m², wobei hier die Beherbergungsbetriebe eine preiserhöhende Wirkung haben.

Für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland (nur individueller Wohnungsbau, ohne Geschosswohnungsbau) wurden im Berichtsjahr im Landesdurchschnitt 92 €/m² Grundstücksfläche (Vorjahr: 89 €/m²) bezahlt.

In der nachfolgenden Grafik werden Preisklassen der durchschnittlichen **Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage** für Gemeinden und Städte dargestellt.

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

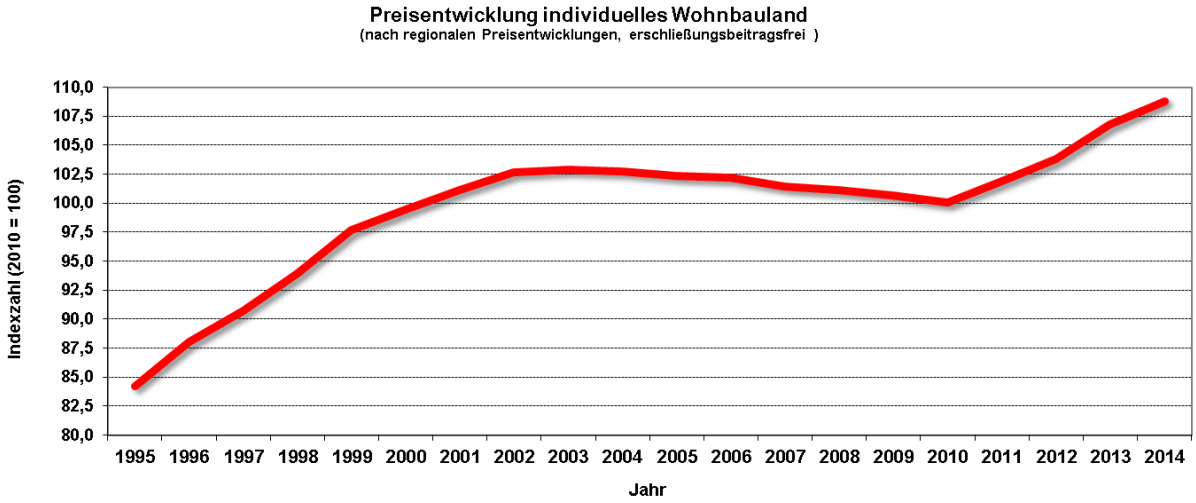
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie
Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage



5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

5.2.2.1 Preisentwicklung

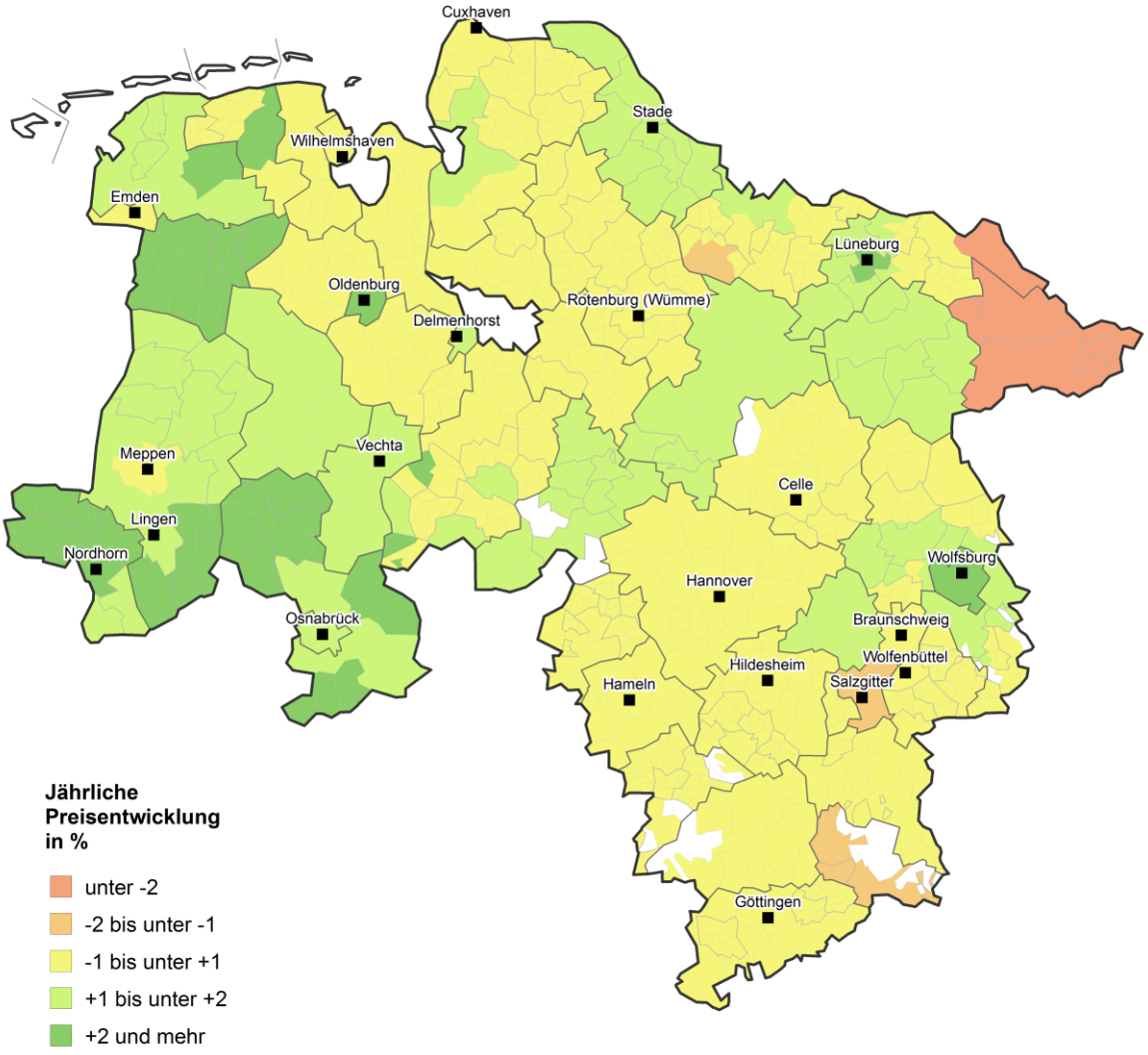
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch Indexreihen dargestellt. Die Preisentwicklung von individuellem Wohnbauland wird durch die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktberichten jährlich durch Indexreihen veröffentlicht. Die Aggregation dieser Indexreihen auf das Land Niedersachsen ergibt die nachfolgende Grafik.



Nach einem starken Preisanstieg bis zum Jahr 2002 hat sich auf dem Teilmarkt der Baulandflächen in Niedersachsen eine Beruhigung eingestellt, die sich mit leicht fallenden Preisen bis zum Jahr 2010 fortsetzte. Die Grundstückspreise verharrten jedoch auf einem vergleichsweise hohen Niveau und begannen ab 2011 wieder zu steigen. Dieser Trend setzte sich auch im Jahr 2014 fort, die Preise stiegen im landesweiten Mittel um + 2 %.

Die Preisentwicklungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens sind unterschiedlich. Seit dem Jahr 2000 zeigt sich landesweit ein mittlerer Anstieg von rd. 1 % pro Jahr.

Mittlere Preisentwicklung der Bauplätze für Eigenheime 2000 - 2014



Die höheren jährlichen Preissteigerungsraten finden sich in den westlichen Landesteilen. So stiegen die Preise für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus in Leer und Aurich sowie in den Landkreisen Osnabrück, Grafschaft Bentheim und Emsland um rund + 3 % je Jahr. In den Landkreisen Lüchow-Dannenberg, Osterode a. H. und Goslar wurden seit 2000 im jährlichen Mittel fallende Preise um -1,0 % bis -2,5 % festgestellt. Diese langjährige Tendenz hat sich auch im Jahr 2014 ähnlich fortgesetzt.

5.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten

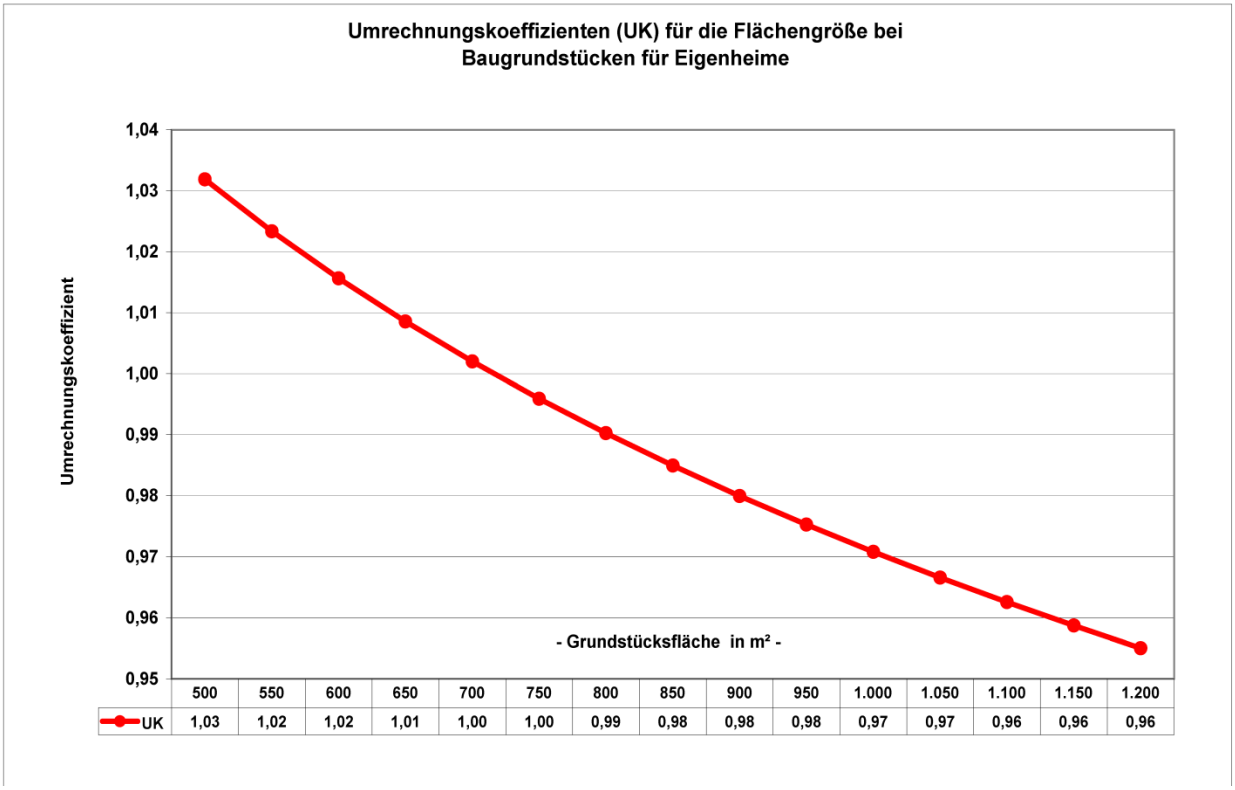
Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, z.B. Grundstücksgröße, unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung oder Ähnlichem, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

Die Mehrzahl der Gutachterausschüsse in Niedersachsen haben entsprechende Daten ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht, insoweit wird hier auf diese Berichte verwiesen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse einer bundesweiten Untersuchung dargestellt; in diese Untersuchung ist eine erhebliche Anzahl von Kauffällen aus Niedersachsen eingeflossen. Die Ergebnisse können für die Regionen im Land Niedersachsen dann angewendet werden, wenn die örtlichen Gutachterausschüsse selbst keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht haben.

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. Die Umrechnungskoeffizienten können nur bei Bodenrichtwerten zwischen 30 bis 300 €/m² angewandt werden, eine Extrapolation über die u. a. Grundstücksgrößen hinaus ist nicht sachgerecht.



	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1.000	1.050	1.100	1.150	1.200
UK	1,03	1,02	1,02	1,01	1,00	1,00	0,99	0,98	0,98	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96	0,96

Beispielrechnung:

Gegeben:
Bodenrichtwert = 150 €/m² bei einer Grundstücksgröße von 900 m² und Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjektes = 600 m².
Gesucht:
Der an die Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjektes angepasste Bodenwert.
Lösung:
UK für Grundstücksgröße 900 m² = 0,98
UK für Grundstücksgröße 600 m² = 1,02

$$\text{angepasster Bodenwert} = 150 \times \frac{1{,}02}{0{,}98} = \text{rd. } 156 \text{ €/m²}$$

5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

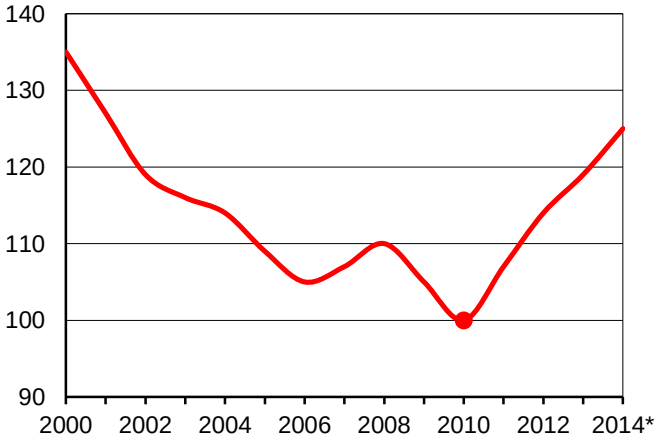
Das Preisniveau in den Städten und Gemeinden ist aus der Übersicht über die Bodenrichtwerte im Abschnitt 8.2.1 dieses Berichtes ersichtlich.

5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

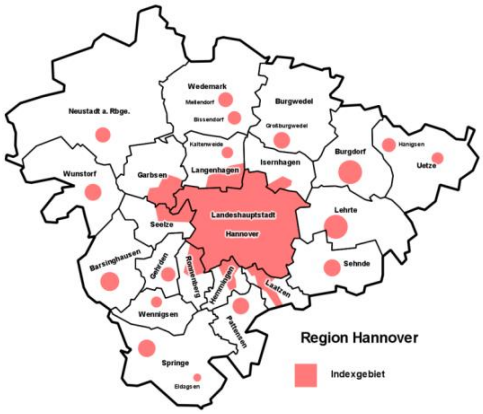
5.3.2.1 Preisentwicklung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Hannover und Braunschweig haben für erschließungsbeitragsfreie Flächen des Geschosswohnungsbaus jeweils eine Indexreihe ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Im Indexreihengebiet der Region Hannover steigen die Preise für entsprechende Bauflächen seit ihrem Tiefstand im Jahr 2010 wieder an.

Bodenpreisindexreihe erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau



Geltungsbereich der Indexreihe



* Für dieses Jahr ist der Wert vorläufig (Trend)

5.3.2.2 Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser

Nach § 10 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) sind bei der Darstellung von Bodenrichtwerten der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung des Bodenrichtwertgrundstückes anzugeben. Darüber hinaus sollen unter anderem auch - je nach Wertrelevanz - das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße, -tiefe oder -breite dargestellt werden.

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

Der Obere Gutachterausschuss hat überregional mit Kauffällen über unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante GFZ nach Nr. 6 Abs. 6 der BRW-RL abgeleitet.

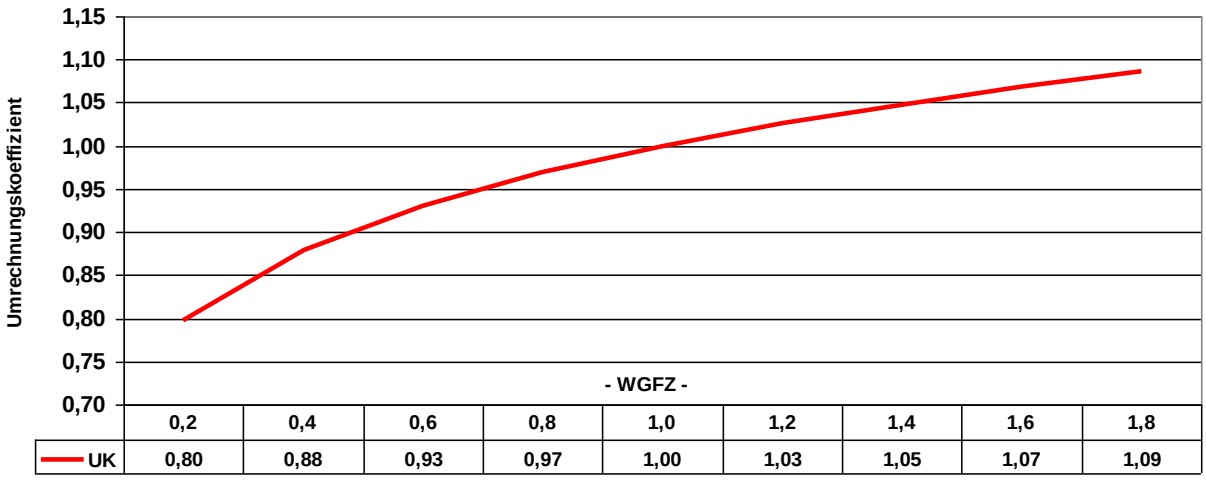
Die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten erfolgte mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse nach folgendem Modell:

Zielgröße:	Verkaufspreis in €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei).
Einflussgrößen:	Bodenrichtwert in €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für das veräußerte Grundstück, wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Weitere Einflussgrößen, wie z. B. Entwicklungsdynamik der Gemeinde, Regionstypen oder Einwohnerdichte, haben sich in der Stichprobe als nicht signifikant ergeben.

Stichprobenbeschreibung:	
Anzahl der Kauffälle	184 geeignete Fälle aus Niedersachsen
Zeitraum der Stichprobe	2006 bis 2012
Gültiger Bodenrichtwertbereich	50 - 350 €/m²
Ergebnisse des Regressionsmodells:	
Bestimmtheitsmaß	ca. 0,8
Anmerkung zum Regressionsmodell	Die Einflussgrößen WGFZ und Bodenrichtwert sind korreliert, da zum jetzigen Zeitpunkt keine wegen der WGFZ korrigierten Bodenrichtwerte vorliegen. Der erhöhte Grad der Korrelation lässt dennoch ein angenähertes Ergebnis mit hinreichender statistischer Genauigkeit zu.

Umrechnungskoeffizienten (UK) für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser in Niedersachsen



WGFZ	0,2	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8
UK	0,80	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09

Bei einem Bodenrichtwert von 250 €/m^2, bezogen auf eine WGFZ von 1,2, ergibt sich für ein Bewertungsgrundstück mit einer WGFZ von 1,8 nachfolgende Berechnung zur Ableitung des korrigierten Bodenrichtwertes:

$$\text{Korrekturfaktor} = \frac{1{,}09}{1{,}03} = 1{,}06$$

Der Korrekturfaktor von 1,06 bedeutet eine Erhöhung des Bodenrichtwertes um + 6 %. Der korrigierte Bodenrichtwert ergibt den Bodenwert des Bewertungsgrundstückes zu

250 €/m² x 1,06 = 265 €/m².

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 Städte Braunschweig, Emden, Salzgitter, Wilhelmshaven und die Landkreise Aurich, Emsland, Friesland, Grafschaft Bentheim, Harburg, Leer, Lüneburg, Peine, Wittmund und Wolfenbüttel haben die zuständigen Gutachterausschüsse Bodenpreisindexreihen ermittelt und in ihren Marktberichten veröffentlicht.

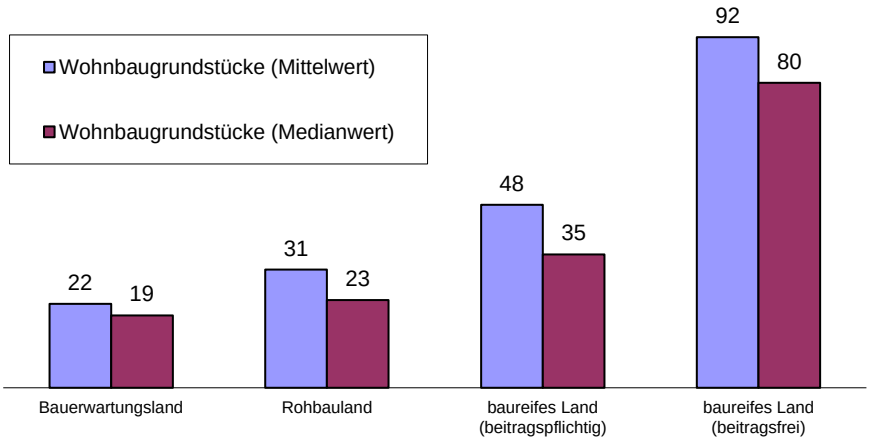
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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.

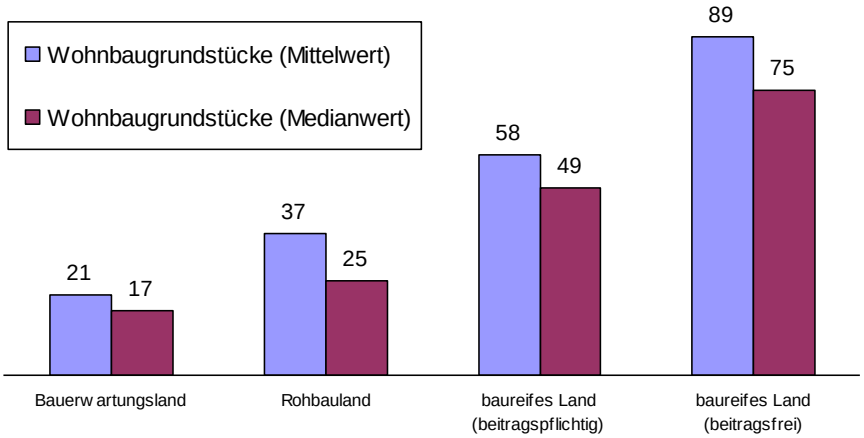
Aus den Daten der Kaufpreissammlung sind die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und die Medianwerte für Rohbauland und Bauerwartungsland ermittelt worden. Der Medianwert ist der Zentralwert der nach der Größe geordneten Einzelwerte. Er wird hier angegeben, weil er von Extremwerten weniger beeinflusst 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 2014 in €/m² von Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land für Wohnbaugrundstücke

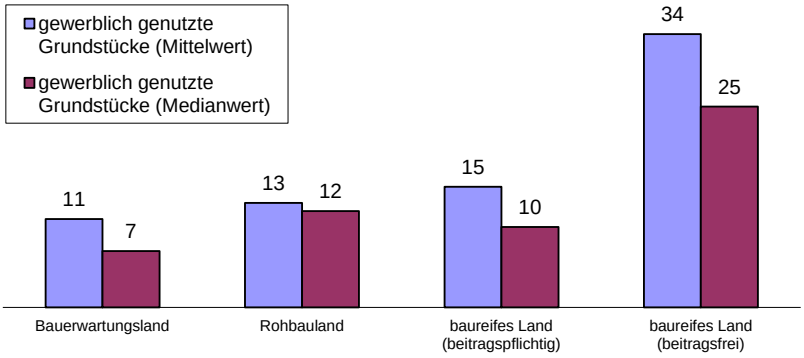


Vorjahresdaten zum Vergleich:

Preisniveau 2013 in €/m² von Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land für Wohnbaugrundstücke

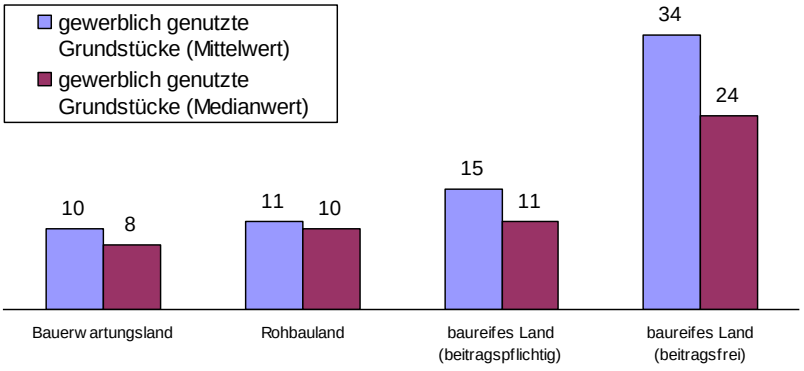


Preisniveau 2014 in €/m² von Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land für gewerblich genutzte Grundstücke



Vorjahresdaten zum Vergleich**:**

Preisniveau 2013 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 durchgeführt und in ihren Marktberichten veröffentlicht.

5.7 Erbbaurechte

5.7.1 Begründung von Erbbaurechten

In Niedersachsen wurden im Berichtsjahr 2014 insgesamt 182 erstmalige Erbbaurechtsbegründungen registriert. Der Schwerpunkt der Erbbaurechtsbegründungen liegt in den Landkreisen Osnabrück (24 %), Emsland (10 %) und Vechta (10 %).

Es wurden von Privatpersonen 76, von der Kirche 53, von Gebietskörperschaften 14, von Baugesellschaften und Trägern des öffentlichen Rechts 6 und von sonstigen Erbbaurechtsgebern 31 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen.

Zu Wohnzwecken wurden 137 und zu gewerblichen Zwecken wurden 30 Erbbaurechte begründet; 15 Erbbaurechte wurden zu sonstigen Zwecken (Sportanlagen, Spielplätze, Mischnutzungen etc.) begründet.

Die Laufzeit aller Verträge differiert zwischen 20 und 99 Jahren.
Bei Begründungen zu Wohnzwecken haben 100 Verträge eine Laufzeit von 99 Jahren, 18 Verträge haben eine Laufzeit von 80 Jahren.
Bei Begründungen zu gewerblichen Zwecken liegen die Verträge bei einer Laufzeit von 20 bis 99 Jahren.
Die Verträge zu Wohnzwecken enthalten in der Regel eine Klausel zur Anpassung des Erbbauzinses an den Verbraucherpreisindex bzw. Lebenshaltungskostenindex. Verträge zu gewerblichen Zwecken sind zumeist an den Bodenwert gekoppelt.

Einige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben für ihren Zuständigkeitsbereich Erbbauzinsen in €/m^2 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 Grundstücksmarktberichten 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. Unter anderem haben die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses und die Restlaufzeit des Erbbaurechtes einen wesentlichen Einfluss.

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

Es wurden Verkäufe von Erbbaugrundstücken aus den 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.

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.

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

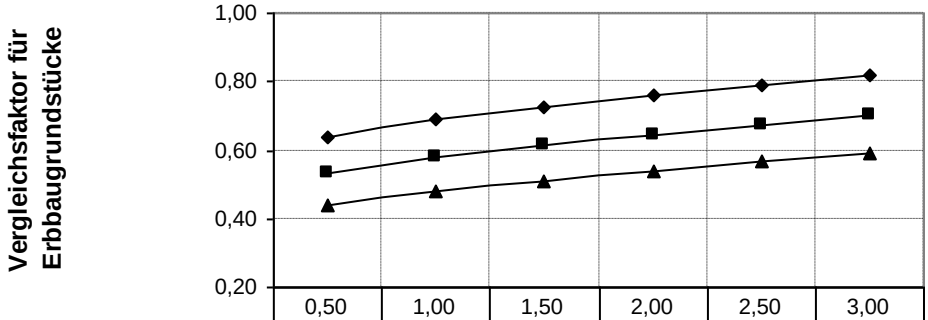
Merkmal	Min – Max	Mittelwert
Anzahl	210	
Kaufzeitpunkt	2006 - 2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m² - 180 €/m²	80 €/m²
Grundstücksgröße	190 m² - 1.420 m²	720 m²
Restlaufzeit	17 Jahre - 98 Jahre	63 Jahre
Erbbauzins	0,01 €/m² - 2,67 €/m²	0,82 €/m²
Rendite	0,02 % - 3,50 %	1,13 %
Beitragsrechtlicher Zustand 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 zugrunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Faktoren nicht zu verwenden.

Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke in Abhängigkeit von der Rendite und der Restlaufzeit (RLZ) in Niedersachsen



	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00
30 Jahre RLZ	0,64	0,69	0,73	0,76	0,79	0,82
60 Jahre RLZ	0,53	0,58	0,61	0,65	0,67	0,70
90 Jahre RLZ	0,44	0,48	0,51	0,54	0,57	0,59

Rendite in %

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 zugrunde.
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-) beitragrechtlichen 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 €/m²	Grundstücksgröße:	720 m²
Erzielbarer Erbbauzins:	590,- €/Jahr	Restlaufzeit:	60 Jahre
Erschließungskosten wurden vom Erbbauberechtigten getragen			
Unbelasteter, voll erschlossener Bodenwert:	80 €/m² x 720 m² = 57.600,- €		
Rendite:	590,- €/Jahr x 100 % / 57.600,- € = 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 x 1,0 = 0,58		
Wert des Erbbaugrundstücks = unbelasteter Bodenwert x Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke: 57.600,- € x 0,58 = **rund 33.000,- €**			

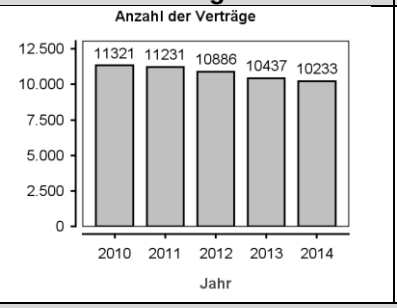
6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

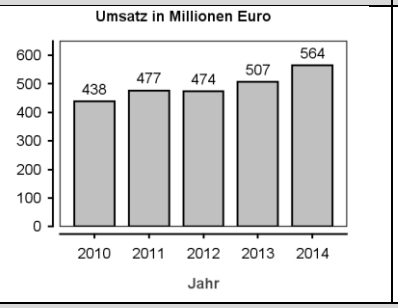
Der Flächenumsatz und die Anzahl der Verträge sind in 2014 gegenüber dem Jahr 2013 um jeweils - 2 % gesunken. Dagegen stieg der Geldumsatz um 11 % an. Damit setzte sich der seit Jahren zu beobachtende Trend von sinkenden Vertrags- und Flächenumsätzen bei gleichzeitig steigenden Geldumsätzen fort. Bereits hier wird die steigende Preisentwicklung erkennbar.

Umsatzentwicklung

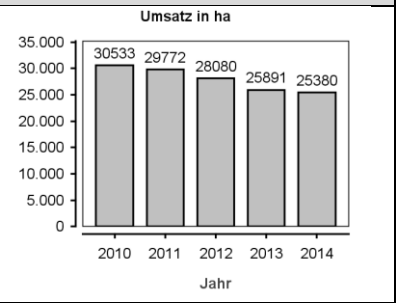
Verträge



Geld

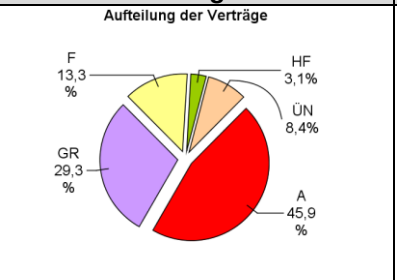


Flächen

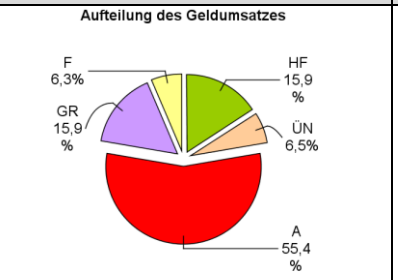


Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten

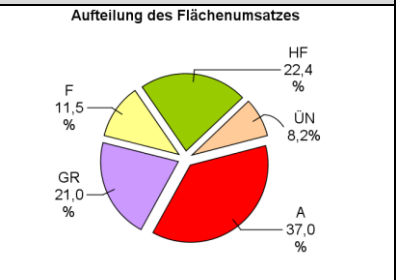
Verträge



Geld

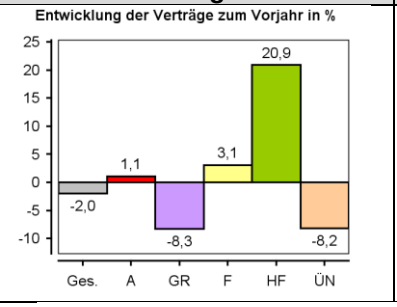


Flächen

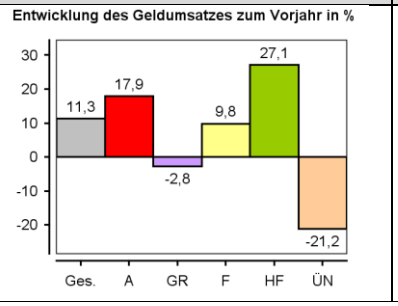


Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

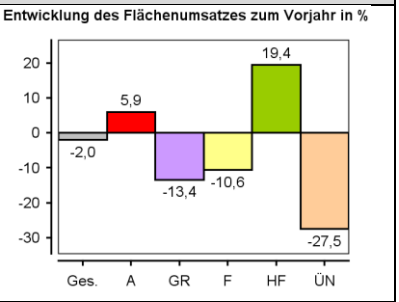
Verträge



Geld



Flächen

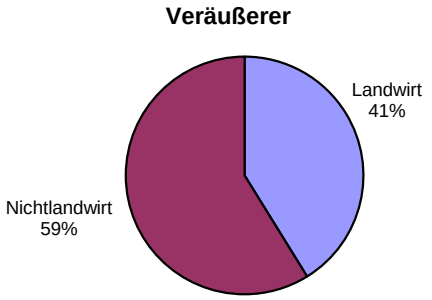


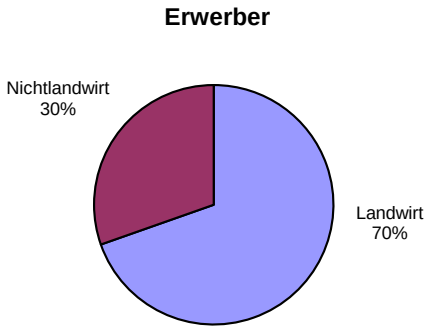
Ges.-Gesamt A-Acker GR-Grünland
F-Forstwirtschaft HF-Höfe ÜN-übrige Nutzung

Veräußerer / Erwerber land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Die langfristige Betrachtung der Veräußerer und Erwerber bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen zeigt, dass der Anteil der Landwirte als Veräußerer am Flächenumsatz seit 2009 im Mittel bei etwa 40 % liegt. Die langfristige Gesamttendenz ist rückläufig. Im Jahr 2014 lag der Anteil der Landwirte als Veräußerer bei ca. 40 % des Flächenumsatzes.

Der Anteil der Landwirte, die land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen erwerben, lag im Mittel der Jahre 2009 bis 2014 zwischen 55 und 70%; die Tendenz ist seit 2009 steigend. Im Jahr 2014 lag der Anteil des Flächenumsatzes der durch Landwirte erworben wurde bei ca. 70 %.





Der Anteil des Flächenumsatzes von Pächtern, die gleichzeitig Landwirt sind und die von ihnen gepachteten Flächen erwerben, steigt in den vergangenen Jahren kontinuierlich. Betrug dieser Anteil im Jahr 2007 noch etwas über 3 % des Flächenumsatzes, so stieg er bis zum Jahr 2014 auf rd. 11%.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen der vergangenen Jahre Kaufpreise je m² Grundstücksfläche ermittelt worden. Dabei ist das statistische Lagemaß "Perzentil" verwendet worden. Dieses Maß ist besonders unempfindlich gegen Ausreißer und beschreibt den Markt gut in einem ersten Überblick.

Ackerflächen (Kaufpreise je m² Grundstücksfläche)

Jahr	Median (Perzentil 50)	Perzentil 05	Perzentil 95
2007	1,40 €	0,50 €	3,83 €
2008	1,50 €	0,52 €	3,90 €
2009	1,56 €	0,50 €	3,90 €
2010	1,60 €	0,62 €	4,10 €
2011	1,84 €	0,65 €	4,36 €
2012	2,00 €	0,70 €	5,20 €
2013	2,21 €	0,80 €	6,00 €
2014	2,64 €	0,85 €	6,80 €

Aus der o. g. Tabelle ist ablesbar, dass im Jahr 2014 ein Anteil von 5 % aller Kauffälle unter einem Verkaufspreis von 0,85 €/m² lagen (Perzentil 05) und ein Anteil von 5 % aller Kauffälle zu einem Preis von mehr als 6,80 €/m² veräußert wurden (Perzentil 95). Der mittlere Kaufpreis für das Jahr 2014 lag bei 2,64 €/m² (Median). Die wesentliche Preisspanne für die veräußerten Ackerflächen in Niedersachsen reicht demnach im Jahr 2014 von 0,85 €/m² bis 6,80 €/m². Insgesamt steigen die Preise kontinuierlich an.

Grünlandflächen (Kaufpreise je m² Grundstücksfläche)

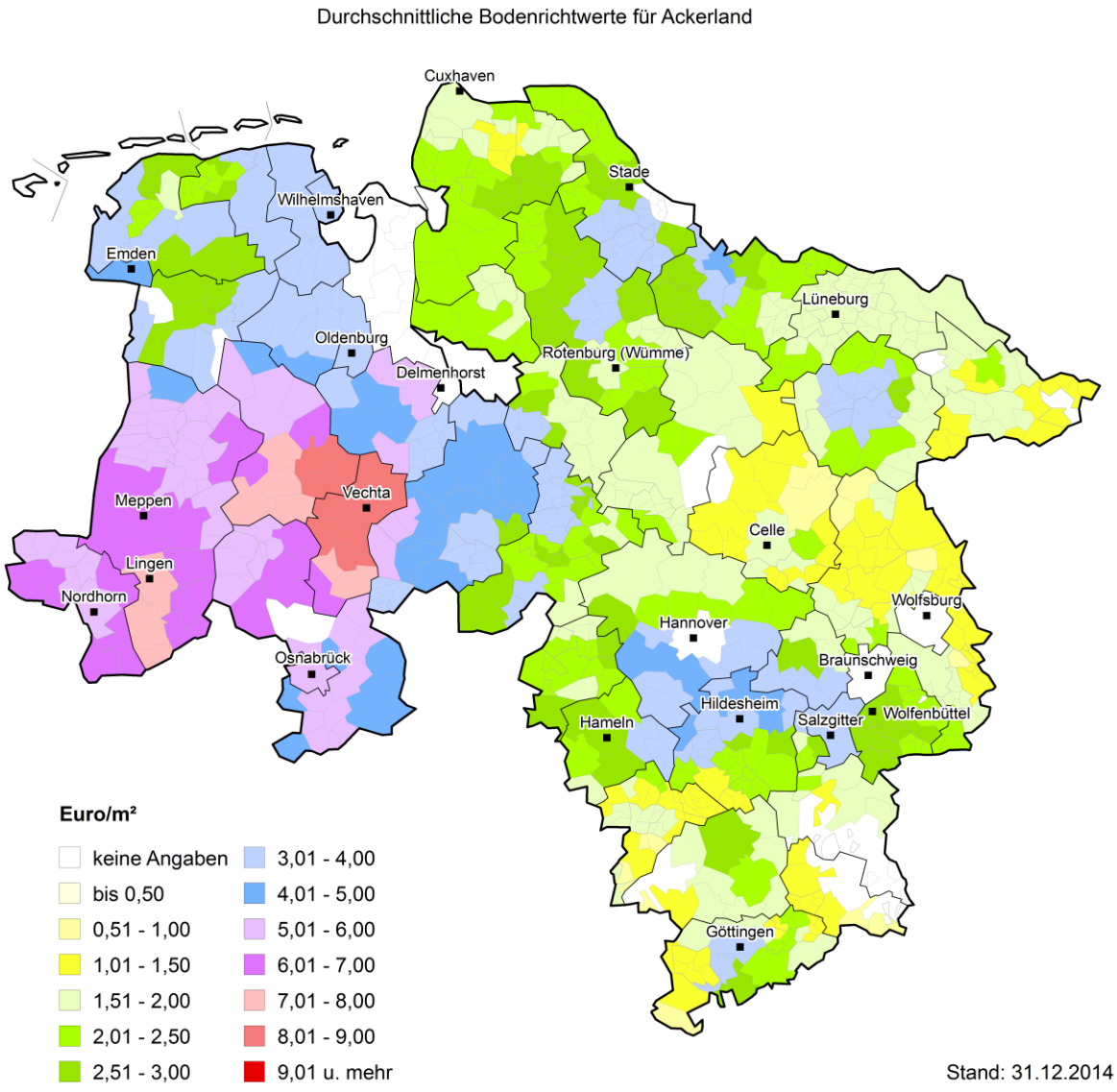
Jahr	Median (Perzentil 50)	Perzentil 05	Perzentil 95
2007	0,81 €	0,30 €	2,50 €
2008	0,82 €	0,30 €	2,35 €
2009	0,85 €	0,32 €	2,50 €
2010	0,96 €	0,34 €	2,67 €
2011	1,00 €	0,37 €	3,00 €
2012	1,06 €	0,37 €	3,00 €
2013	1,20 €	0,45 €	3,29 €
2014	1,34 €	0,43 €	3,78 €

Bei den Grünlandflächen zeigt sich in Niedersachsen eine ab 2013 starke Preisentwicklung; im Jahr 2014 ist der mittlere Preis von 1,20 Euro (2013) um ca. 12 % auf 1,34 gestiegen. Die Preise für Grünlandflächen bewegen sich im Jahr 2014 im Wesentlichen zwischen 0,43 €/m² und 3,78 €/m². Gegenüber den Vorjahren ist auch die Preisspanne erheblich größer geworden; lag diese im Jahr 2013 noch bei 2,84 Euro, so liegt sie im Jahr 2014 bei 3,35 Euro.

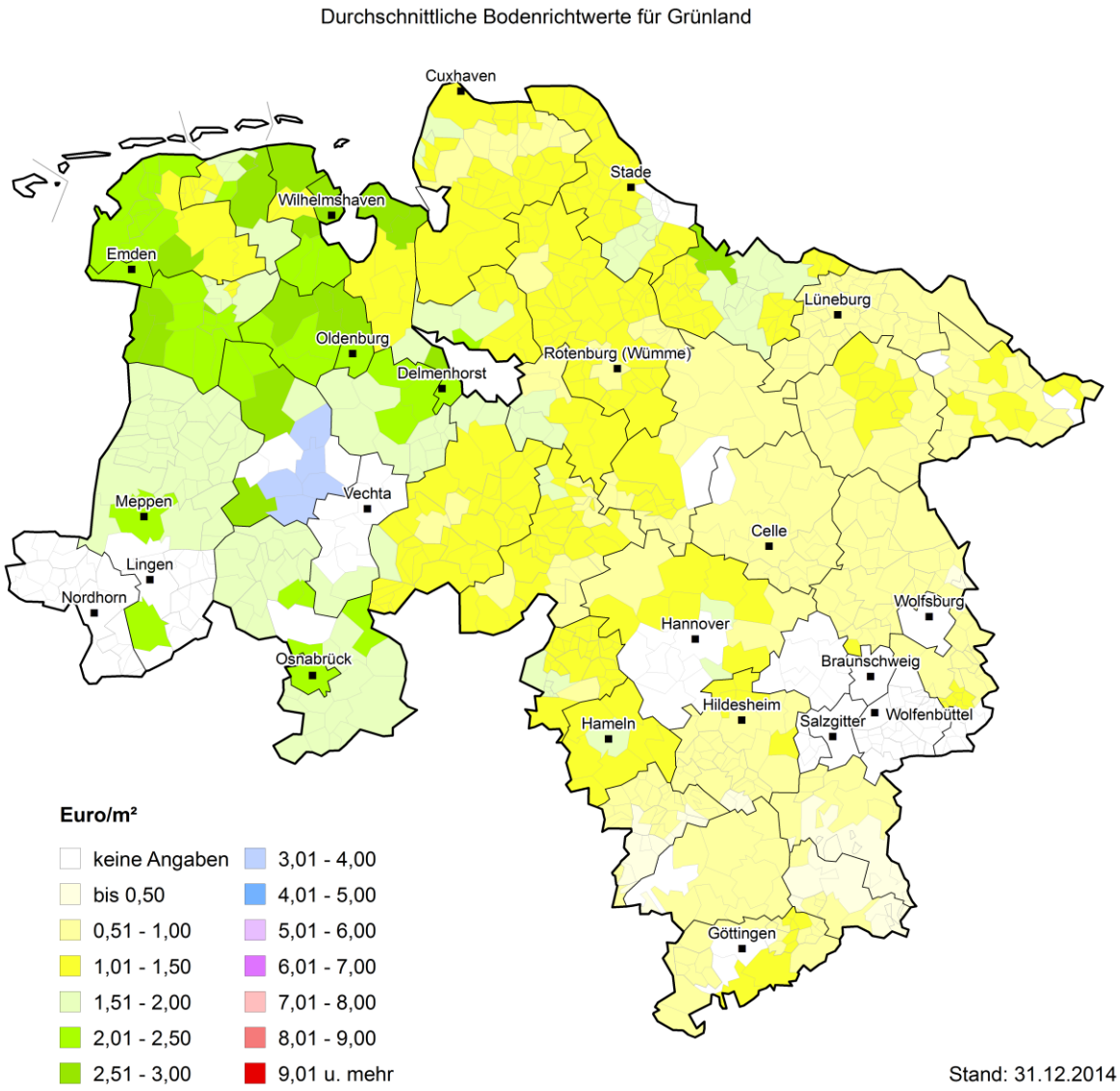
Das Preisniveau für landwirtschaftliche Flächen in den Gemeinden, Samtgemeinden und Städten kann aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten abgeleitet werden. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von ca. 2 Hektar (ha) Größe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

In den nachfolgenden Karten werden Preisklassen der durchschnittlichen **Bodenrichtwerte für Ackerland und Grünland** für Gemeinden und Städte dargestellt. Die Ermittlung der Durchschnittswerte erfolgt hierbei über die Gewichtung der Flächenanteile der einzelnen Bodenrichtwertzonen. Liegt in einer Gemeinde oder Stadt keine Flächendeckung mit Bodenrichtwertzonen von mindestens 25 % der Gesamtfläche vor, wird keine Angabe gemacht.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Ackerland:



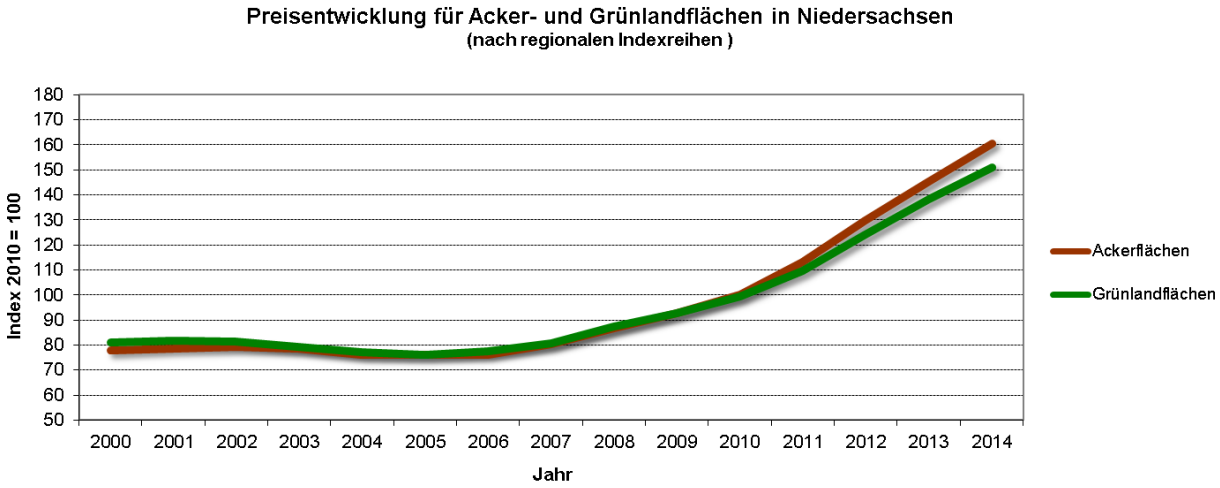
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Grünland:



6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

6.2.2.1 Preisentwicklung

Landesweite Preisentwicklung
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch Indexreihen dargestellt. Die Preisentwicklung von Acker- und Grünlandflächen wird durch die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktberichten jährlich durch Indexreihen veröffentlicht. Die Aggregation dieser Indexreihen auf das Land Niedersachsen ergibt die nachfolgende Grafik.



Ab dem Jahr 2006 ist für Acker- und Grünlandflächen ein starker Preisanstieg zu verzeichnen. Die Preise sind landesweit von 2006 um jährlich etwa 10 % gestiegen. Ein besonders starker Preisanstieg zeigt sich bei den Ackerflächen ab dem Jahr 2010. Bei den Grünlandflächen ist nur eine geringfügig geringere Preissteigerung zu verzeichnen.

Untersuchungen zu der Frage, ob Nichtlandwirte regelmäßig höhere Preise für Acker- oder Grünlandflächen zahlen als Landwirte, lieferten kein signifikantes Ergebnis. Die bisherigen Erfahrungen zeigen jedoch, dass dies eher nicht zu vermuten ist.

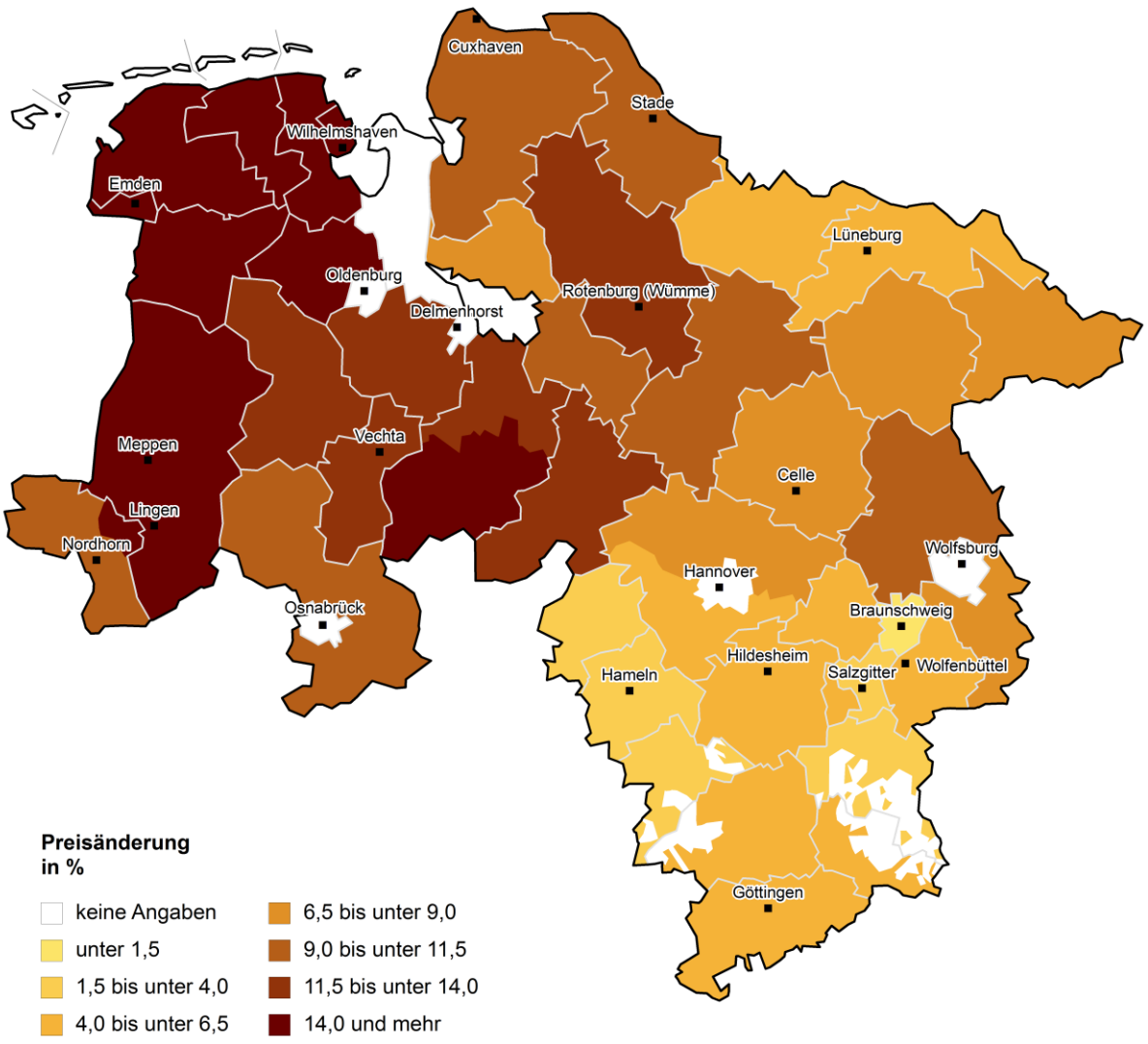
Anders gelagert ist die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe. Offensichtlich kommt es hier zu einer Verschiebung der Größen und der Produktionsschwerpunkte der Betriebe. Die Erfahrungen der Gutachterausschüsse, insbesondere im Bereich der ostfriesischen Küste, zeigen Zusammenhänge zwischen Preisentwicklungen und der Zunahme von Windenergieanlagen, Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Biogasanlagen und Energiespeicher/Kavernen. Demnach rückt die Produktion alternativer Energien z. B. durch Windkraft oder Biogasanlagen stärker in den Fokus der landwirtschaftlichen Betriebe.

Es kann auch davon ausgegangen werden, dass die Preiseinflüsse auf dem Sektor der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke stark überlagernd wirken. Beispielsweise besteht ein signifikanter Zusammenhang zwischen Viehbesatzdichten und den Preisen für Acker- und Grünlandflächen; die Nähe zu Orten oder Ortsrändern jedoch spielt eine eher untergeordnete Rolle.

Regionale Preisentwicklung

Die landesweite Betrachtung der Preisentwicklung auf der Ebene der Landkreise zeigt ein inhomogenes Bild. Niedersachsenweit liegen die Preisveränderungen seit 2006 bei Acker- und Grünlandflächen bei etwa 10% je Jahr. Wie in der unten stehenden Abbildung dargestellt, zeigen sich jedoch erheblich Unterschiede. In 90 % der Gemeinden Niedersachsens liegt die jährliche Preissteigerung zwischen etwa + 2,5 und + 16,0 % jährlich.

Mittlere jährliche Preisveränderung für Ackerflächen
(Zeitraum 2006 bis 2014)



Die höchsten jährlichen Preissteigerungen bei den Ackerflächen wurden in den Landkreisen Diepholz, Aurich, Friesland, Leer und Wittmund mit ca. + 16 % gemessen. Im Landkreis Emsland und im Landkreis Rotenburg (Wümme) lagen die Preissteigerungen bei jährlich ca. + 14 %.

Die geringsten Steigerungsraten lagen in den Landkreisen Schaumburg und Goslar (+ 2,5 %) sowie in den Landkreisen Holzminden, Hamel-Pyrmont (+ 3,5 %) und Göttingen (+ 4 %).

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 für Grundstückswerte haben in ihren Grundstücksmarktberichten Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Grundstücke veröffentlicht.

6.3 Höfe

Im längerfristigen Vergleich werden in Niedersachsen jährlich etwa 70 bis 100 ganze landwirtschaftliche Betriebe veräußert. Dabei werden lediglich diejenigen berücksichtigt, für die die Gutachterausschüsse eine Transaktion innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (nicht also Schenkungen, Erbschaften oder andere ungewöhnliche Verkäufe) registriert haben. Eine zunehmende oder abnehmende Tendenz der Verkäufe ganzer Betriebe kann nicht festgestellt werden.

Im Jahr 2014 wurden 73 Verkäufe über landwirtschaftliche Betriebe registriert. Davon wurden in 7 Fällen lediglich die Flächen des betreffenden Betriebes, nicht aber die Gebäude veräußert; in 40 Fällen wurden auch die Gebäude mit veräußert und in 26 Fällen konnten diese Umstände nicht identifiziert werden. Die Flächengrößen der als „ganzer Hof“ registrierten Kauffälle lagen im Mittel bei ca. 10 ha.

Zum Preisverhalten bei den Verkäufen ganzer Höfe haben Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses über einen längeren Zeitraum nachfolgende Ergebnisse gezeigt:

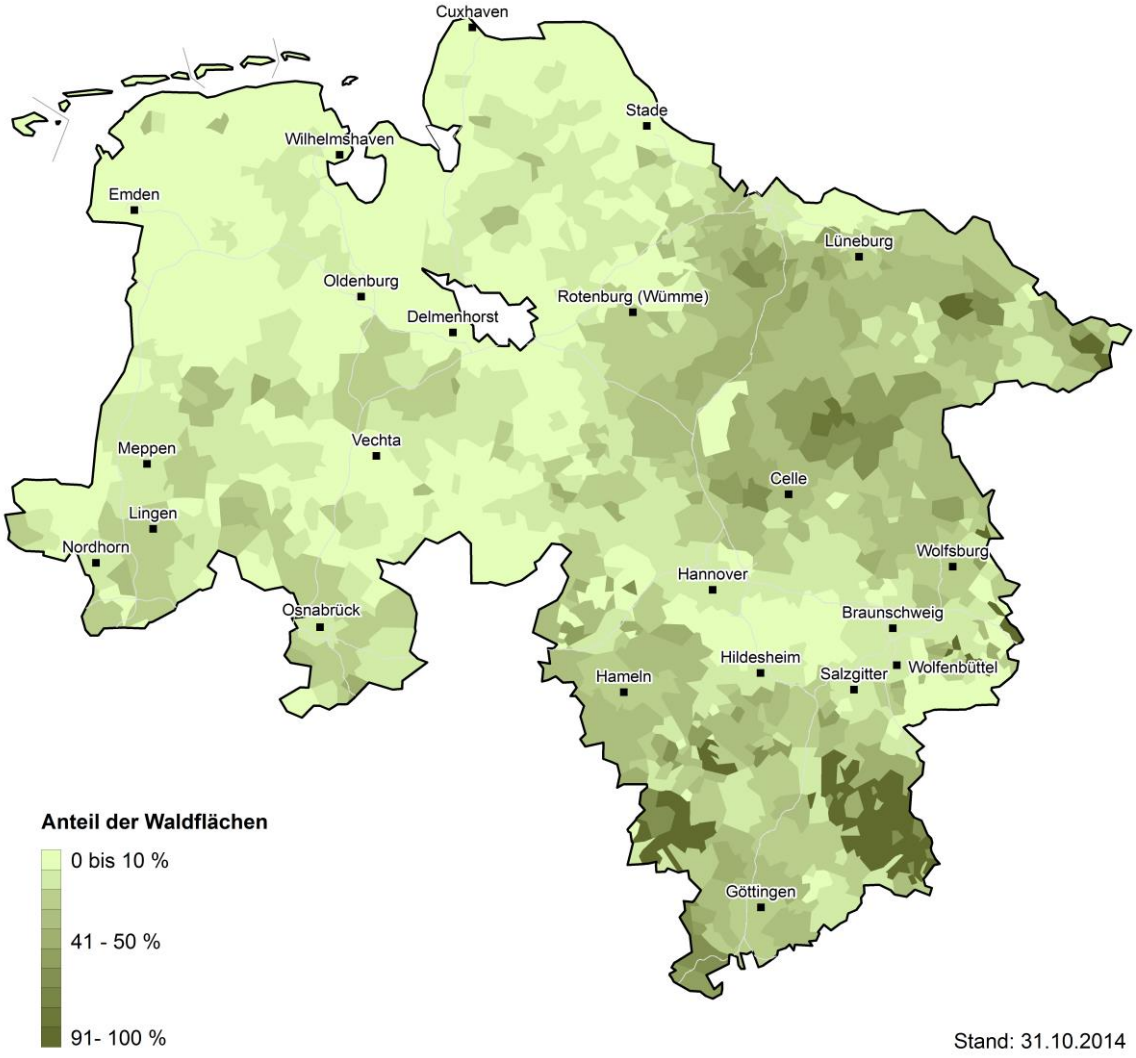
Bei den Verkäufen ganzer Höfe ohne Gebäudebestand kann keine signifikante Abweichung des Quadratmeterpreises von dem in der Region üblichen Preisniveau solcher Flächen festgestellt werden.

Langfristige Untersuchungen zeigen, dass sich bei Veräußerungen von Höfen mit Gebäudebestand der Gebäudewert bei einer Flächengröße von rd. 10 bis 20 ha noch signifikant bemerkbar macht; die Preise je m² Grundstücksfläche liegen - je nach Gebäudebestand - im Mittel bei dem 2-fachen des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen. Bei Gesamtflächen über 20 ha liegen die Quadratmeterpreise im Mittel noch bei dem 1,5-fachen des Bodenrichtwertes. Die über den Bodenrichtwerten liegenden Gesamtpreise dürften nicht nur aus der zusätzlichen Gebäudesubstanz resultieren, sondern auch aus der Tatsache, dass tlw. gut arrondierte Höfe als Ganzes veräußert worden sind.

Bei sehr großen Betrieben sind diese mittleren Zahlen nicht anwendbar, da hier zusätzlich andere, oftmals auch außerlandwirtschaftliche Aspekte eine Rolle spielen können.

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

In Niedersachsen sind die Waldflächen insgesamt unregelmäßig verteilt. Liegt der Anteil der Waldflächen in den südlichen und östlichen Bereichen des Landes etwa zwischen 50 % und 90 % der Gebietsfläche auf der Gemeindeebene, so finden sich im ostfriesischen Raum oder im Emsland und der Wesermarsch vergleichsweise wenig bewaldete Flächen.

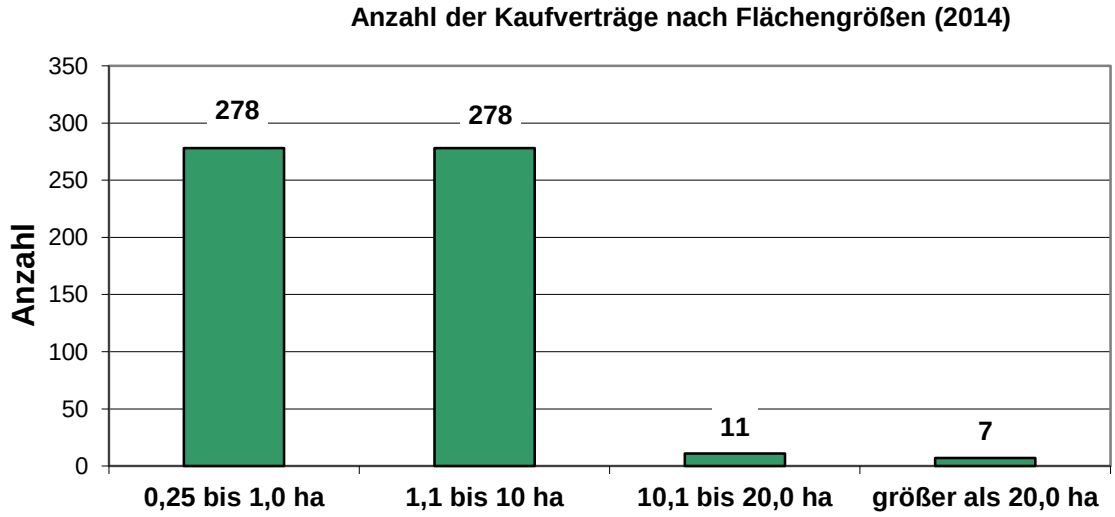


Der Teilmarkt der Waldflächen ist vergleichsweise inhomogen. Bei Eigentumsübergängen spielen in vielen Fällen nicht nur rein wirtschaftliche Aspekte, sondern auch andere, oftmals persönliche Überlegungen der Marktbeteiligten eine größere Rolle als auf anderen Teilmärkten wirtschaftlich genutzter Immobilien. Zudem ist der Anteil der Waldflächen an dem gesamten Immobilienmarkt sehr gering.

In einem längeren zeitlichen Vergleich werden in Niedersachsen jährlich etwa 1.300 bis 1.500 Transaktionen über Waldflächen im weitesten Sinne registriert. Dabei handelt es sich auch um kleine Flächen, um Schenkungen, Zukäufe oder andere Eigentumsübergänge.

Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind davon etwa 550 bis 700 Verkäufe über Waldflächen zuzuordnen. Hier handelt es sich um Flächen, bei denen die wirtschaftliche Nutzbarkeit für den Kaufwillen im Vordergrund gestanden hat und die eine Flächengröße von mindestens 0,25 ha haben. Im Jahr 2014 sind ca. 570 Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs registriert worden, im Jahr 2013 waren es rd. 600 und in 2012 etwa 700 Verkaufsfälle.

Im Jahr 2014 wurden mit den etwa 570 Verkaufsfällen eine Fläche von etwa 1.460 ha und ein Geldwert von 16,7 Mio. Euro umgesetzt. Der Kaufpreis forstwirtschaftlicher Flächen enthält in der Regel auch den Wert des Bestandes.



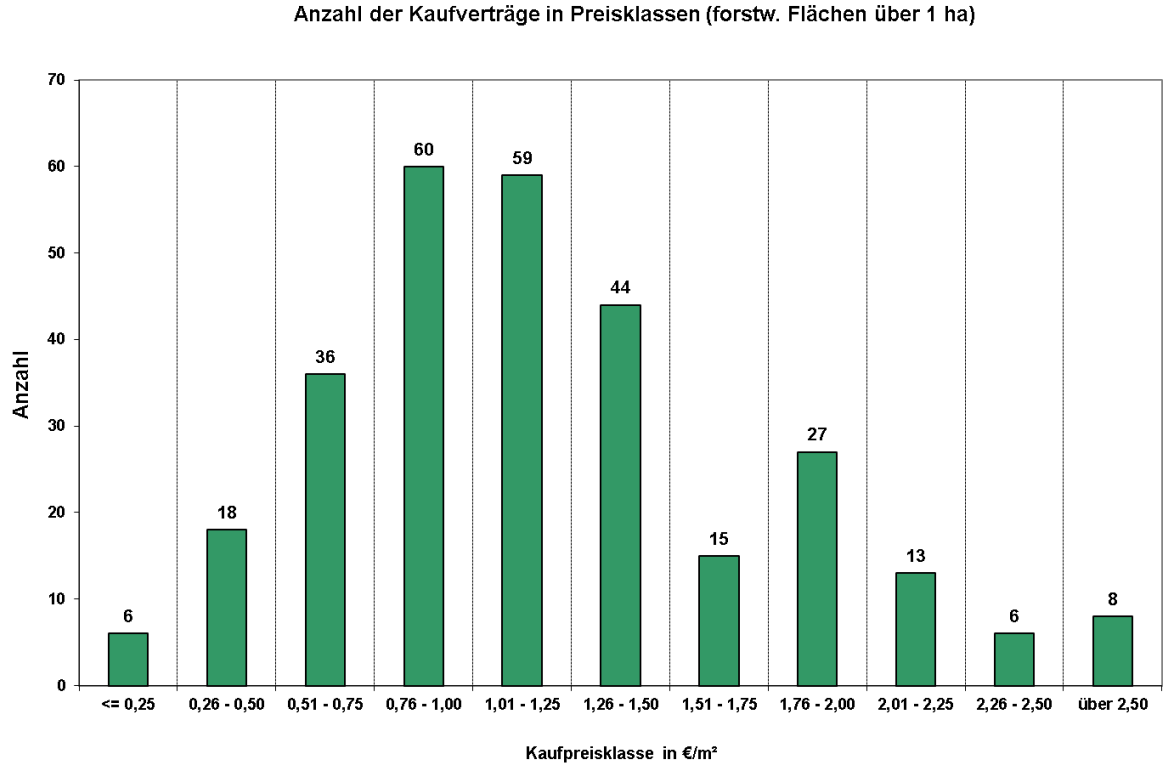
Die Preise, inklusive des Bestandes, bewegen sich im Wesentlichen zwischen 0,35 €/m² und 2,60 €/m². Der mittlere Verkaufspreis der Flächen liegt bei ca. 1,05 €/m².

Der Anteil der Verkaufsfälle über Waldflächen durch die öffentliche Hand lag im Jahr 2011 bei 10%, er geht seit diesem Zeitpunkt kontinuierlich zurück. Im aktuellen Berichtsjahr lagen die Verkäufe durch die öffentliche Hand bei ca. 7,0 %.

6.4.1 Forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand

Forstflächen werden im Allgemeinen ab einer Flächengröße von mehr als 1 ha als wirtschaftlich sinnvoll nutzbar angesehen, zudem sollten die Flächen mit größeren Maschinen (z. B. Harvester) zu bewirtschaften und gut zu erreichen sein. Im Folgenden werden die in diesem Sinne forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen ab einer Größe von über 1 ha weiter untersucht.

Für die Auswertung standen insgesamt 292 Kauffälle mit Flächen über 1 ha, deren Preis den Bestandeswert enthält, zur Verfügung. Zur Verdeutlichung des Preisniveaus in Niedersachsen wird die Verteilung der Kauffälle auf Preisklassen dargestellt.



Es ergaben sich für diese Stichprobe die folgenden Kennzahlen:

- Für 90 % aller Kauffälle lagen die Flächengrößen zwischen 1,1 ha und 10,9 ha, die mittlere Flächengröße betrug 2,13 ha.

- Etwa 90 % aller Kaufpreise (inkl. des Bestandswertes) lagen zwischen 0,45 €/m² und 2,25 €/m²; der mittlere Kaufpreis lag bei 1,10 €/m². Der mittlere Kaufpreis ist gegenüber dem Jahr 2013 (1,05 €/m²) leicht angestiegen.

6.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen ohne Bestandswert

Forstwirtschaftliche Flächen werden in der Regel mit aufstehendem Bewuchs verkauft. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat als Grundlage für die Ableitung von Bodenwerten für forstwirtschaftlich genutzte Flächen die entsprechenden Verkäufe aus Niedersachsen über einen Zeitraum ab dem Jahr 2005 bis 2011 untersucht und dabei die reinen Bodenwerte identifiziert.

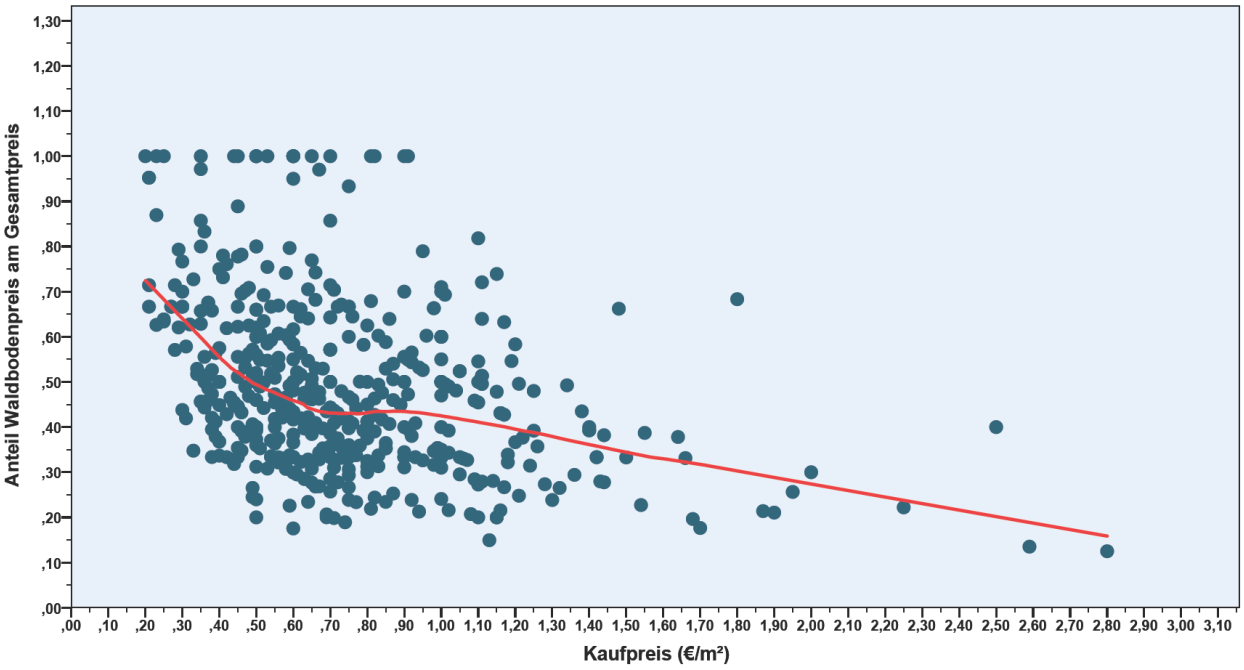
Dabei wurden Kauffälle untersucht, die nachfolgende Merkmale aufwiesen:

- Kaufpreise (inklusive des Bestandswertes) zwischen 0,20 €/m² und 3,00 €/m²,
- Flächen > 1 ha,
- nur Verkäufe (kein Tausch, keine Zwangsversteigerungen, keine Erbauseinandersetzungen etc.),
- keine weiteren Umstände wie Naturschutzflächen und andere Dienstbarkeiten,
- die Flächen sollen keiner anderen Nutzung (z. B. Gemeinbedarfsfläche) zugeführt werden,
- Angaben über den Preisanteil des Bestandes vorhanden.

Die Angaben über den Wert des aufstehenden Bewuchses wurden im Rahmen der Aufbereitung der Daten durch Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses verifiziert, teilweise auch ergänzt und von dem Gesamtkaufpreis abgezogen. Der verbleibende Bodenwertanteil wurde weiter untersucht.

Unter diesen Voraussetzungen konnten insgesamt rd. 550 Kauffälle aus Niedersachsen ausgewertet werden. Aus der Untersuchung ergaben sich nachfolgende Erkenntnisse:

Der Anteil des Bodenwertes am gesamten Kaufpreis beträgt im Mittel etwa 45 %.



Je höher der Kaufpreis je m² allerdings ist, desto geringer wird auch der Anteil des Bodenwertes. Ein höherer Preis ist also in erster Linie durch den Aufwuchs und weniger durch den Boden bestimmt.

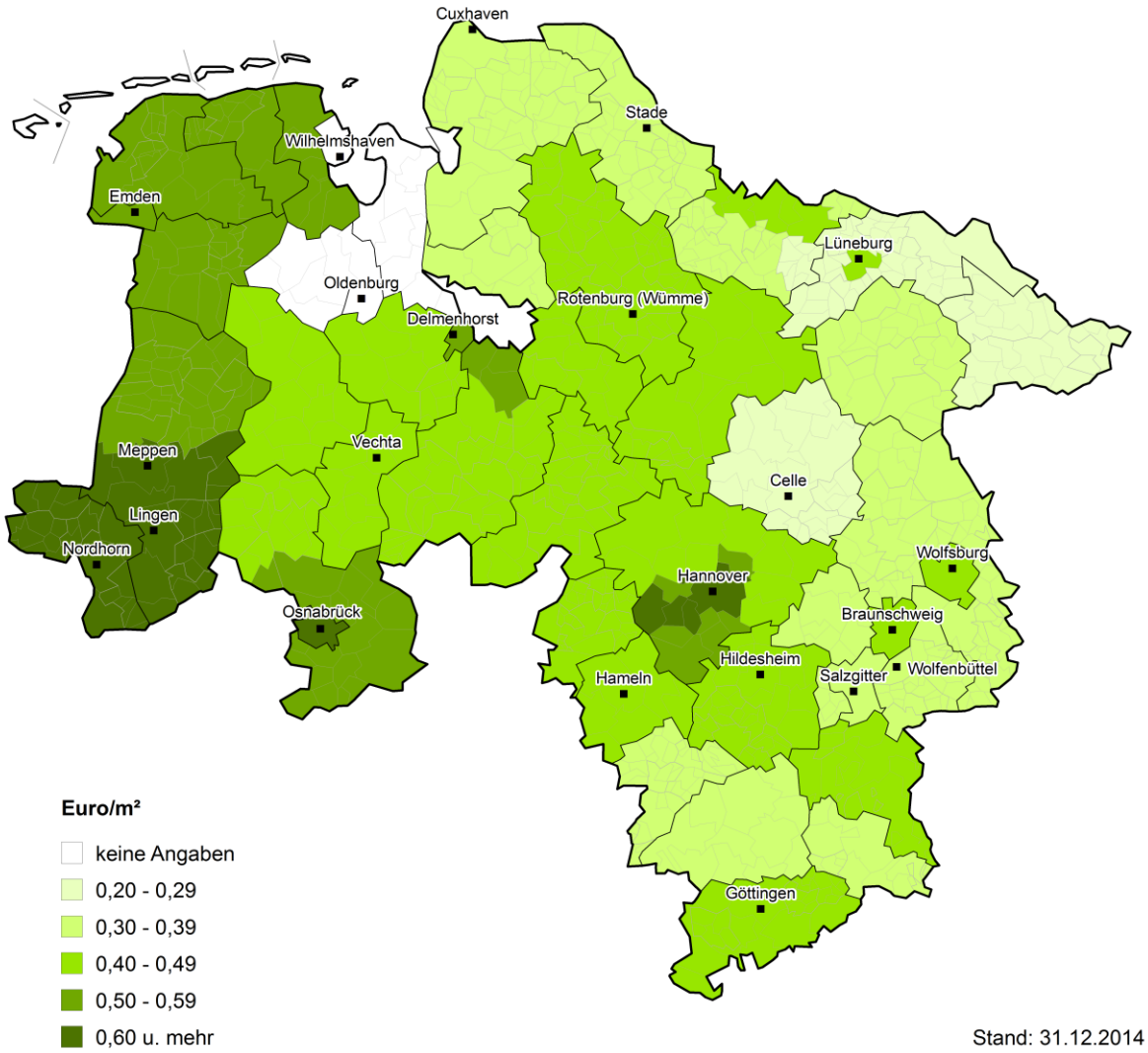
Wenn die Fläche durch die öffentliche Hand veräußert wird, ist der Bodenwert in der Regel höher als bei Privatverkäufen.

Weiterhin konnte festgestellt werden, dass in Gebieten mit höherer Bevölkerungsdichte auch höhere Bodenwerte für forstwirtschaftliche Flächen gelten.

Es ist auch eine Preisabhängigkeit des Waldbodenwertes von dem Niveau für landwirtschaftlich genutzte Flächen festzustellen. Liegt das Preisniveau für z. B. Grünland z. B. um 10 % höher, dann kann auch von höheren Waldbodenwerten um ca. 2 - 5 % ausgegangen werden.

Die Gutachterausschüsse haben auf der Grundlage dieser Untersuchungen und nach den regionalen Erfahrungen zum Stichtag 31.12.2014 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen (ohne Bestand) abgeleitet. In der nachfolgenden Grafik sind die ermittelten Werte zusammengefasst.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Forstflächen (ohne Bestand)



6.5 Heide, Moor, Ödland, Unland

In der nachfolgenden Tabelle sind die von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelten durchschnittlichen Kaufpreise aufgeführt:

	Nutzung	Preis (€/m²)		
		Min.	Max.	Durchschnitt
Kreisfreie Städte				
Stadt Emden	Geringstland, Unland	0,48	2,33	1,09
Stadt Wilhelmshaven	Geringstland, Unland	0,48	2,33	1,09
Landkreise				
Ammerland	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,23	1,40	0,72
Aurich	Geringstland, Unland	0,48	2,33	1,09
Celle	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,60	0,70	0,65
Cloppenburg	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,16	2,00	0,77
Cuxhaven	Ödland, Geringstland	0,06	1,20	0,33
Diepholz	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,05	0,50	0,25
Friesland	Geringstland, Unland	0,48	2,33	1,09
Gifhorn	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,25	0,60	0,42
Goslar	Ödland, Unland	0,25	4,32	0,89
Göttingen	Unland			0,45
Heidekreis	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,28	0,53	0,41
Helmstedt	Ödland, Unland	0,08	2,00	0,66
Leer	Geringstland, Unland	0,48	2,33	1,09
Nienburg/Weser	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,10	0,35	0,28
Northeim	Unland			0,40
Oldenburg	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,18	1,73	0,76
Osterholz	Ödland, Geringstland	0,06	0,90	0,45
Osterode am Harz	Unland			0,20
Peine	Ödland, Unland	0,35	1,03	0,74
Rotenburg (Wümme)	Ödland, Geringstland	0,10	1,00	0,39
Stade	Ödland, Geringstland	0,20	1,00	0,50
Vechta	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,13	2,50	0,80
Verden	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,17	2,00	0,84
Wesermarsch	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,21	1,50	0,91
Wittmund	Geringstland, Unland	0,48	2,33	1,09
Wolfenbüttel	Ödland, Unland	0,17	0,71	0,46

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. Bei den Verkaufsfällen handelte es sich um Flächen, bei denen keine hinreichend konkreten Hinweise auf eine außerlandwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit vorlagen.

Als Ergebnis der Untersuchungen wird nachfolgendes festgestellt:

Es kann davon ausgegangen werden, dass allein der Faktor „Siedlungsnähe“, abweichend von den bisherigen Erfahrungen, nicht zu einem erhöhten Verkehrswert landwirtschaftlicher Flächen führt, sondern andere Aspekte einen deutlicheren Einfluss haben. Die Preisbildung von Agrarflächen ist stärker von anderen, kleinräumig identifizierbaren Faktoren (Form, Erreichbarkeit etc.) und von großräumigen Einflüssen (Tierhaltungsintensität, Nutzungsintensität von Alternativenergieanlagen, Agrar- und allgemeine Wirtschaftsstruktur etc.) abhängig. Dadurch erklärt sich auch die hohe Varianz 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; dies jedoch nur, wenn das aktuelle 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.

7 Übrige unbebaute Flächen

7.1 Gartenland

In der nachfolgenden Tabelle sind die von den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelten durchschnittlichen Kaufpreise aufgeführt. Die Preise gelten nur für Flächen, die nicht als Bauland genutzt werden können.

	Preis (€/m²)			Anmerkung
	Min.	Max.	Durchschnitt	
Region				
Region Hannover - Eigentümergärten				
Stadt Hannover	3,00	36,00	18,00	ca. 6 % (2-10%) des angrenzenden Bodenrichtwertes (Wohnbauland)
Stadtnahe Region u. Zentren in der übrigen Region	2,00	45,00	12,75	ca. 10 % (1-38%) des angrenzenden Bodenrichtwertes (Wohnbauland)
Ländlich strukturierte Gebiete in der übrigen Region	2,00	36,00	8,65	ca. 11 % (2-32%) des angrenzenden Bodenrichtwertes (Wohnbauland)
Kreisfreie Städte				
Stadt Braunschweig	2,10	30,00	8,80	Priv. Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten
Stadt Delmenhorst (Stadtlage)	7,50	52,50	27,50	20 - 25% vom Ø - Bodenrichtwert
Stadt Emden	1,39	42,50	13,44	für BRW Bauland ab 40 €/m², Faktor 0,23
Stadt Emden	1,25	15,96	6,50	für BRW Bauland bis 39 €/m², Faktor 0,27
Stadt Oldenburg (Stadtlage)	22,50	83,50	48,50	30 - 35% vom Ø - Bodenrichtwert
Stadt Oldenburg (Randlage)	3,00	52,00	18,00	
Stadt Osnabrück	5,41	50,00	30,41	Hausgärten / Grabeland
Stadt Osnabrück	7,09	20,00	13,32	Dauerkleingärten
Stadt Salzgitter	1,50	20,00	8,40	Priv. Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten
Stadt Wilhelmshaven	1,39	42,50	13,44	für BRW Bauland ab 40 €/m², Faktor 0,23
Stadt Wilhelmshaven	1,25	15,96	6,50	für BRW Bauland bis 39 €/m², Faktor 0,27
Stadt Wolfsburg	2,40	19,20	9,50	Priv. Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten
Landkreise				
Ammerland (Ortslage)	3,00	100,00	24,50	25 - 30% vom Ø - Bodenrichtwert
Ammerland (Außenbereich)	3,00	17,00	6,50	
Aurich	1,39	42,50	13,44	für BRW Bauland ab 40 €/m², Faktor 0,23
Aurich	1,25	15,96	6,50	für BRW Bauland bis 39 €/m², Faktor 0,27
Celle	0,70	30,20	7,10	Priv. Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten
Cloppenburg (Ortslage)	5,50	25,00	12,00	ca. 30% vom Ø -Bodenrichtwert
Cloppenburg (Außenbereich)	3,00	23,00	8,00	
Cuxhaven	1,00	27,81	4,95	5-Jahres-Mittel: rd. 19% (2-48%) v. BRW-Baul.
Diepholz (Stuhr, Syke, Weyhe)	3,00	80,00	20,50	5-Jahres-Mittel: rd. 23% (10-65%) v. BRW-Baul.
Diepholz (übriger Landkr.)	2,00	60,00	9,60	5-Jahres-Mittel: rd. 43% (10-90%) v. BRW-Baul.
Diepholz (gesamter LK)	2,00	80,00	14,10	5-Jahres-Mittel: rd. 33% (10-90%) v. BRW-Baul.
Friesland	1,39	42,50	13,44	für BRW Bauland ab 40 €/m², Faktor 0,23
Friesland	1,25	15,96	6,50	für BRW Bauland bis 39 €/m², Faktor 0,27
Gifhorn	0,50	22,40	7,70	Priv. Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten
Goslar				Diagramm im örtl. Grundstücksmarktbericht
Göttingen, Stadt	10,74	40,37	23,47	
Göttingen	1,56	16,08	7,41	

	Preis (€/m²)			Anmerkung
	Min.	Max.	Durchschnitt	
Landkreise				
Hameln, Stadt	1,35	17,50	6,50	Median: 5,50 (42 Fälle seit 2010)
Hameln-Pyrmont (übr. LK)	0,50	15,00	4,70	Median: 4,20 (56 Fälle seit 2010)
Harburg	0,70	25,50	10,10	Ø ca. 5-13% des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Heidekreis			40,15	bis 500 m²
Heidekreis			16,70	über 500 m²
Heidekreis			6,05	Ortsrandlage
Helmstedt	1,60	12,80	4,70	Priv. Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten
Hildesheim, Stadt	4,00	38,30	11,92	
Hildesheim (Kleinstädte)	1,50	10,40	5,60	
Hildesheim (ländl. Gem.)	1,40	14,55	4,75	
Holzminden	1,23	3,26	2,46	
Leer	1,39	42,50	13,44	für BRW Bauland ab 40 €/m², Faktor 0,23
Leer	1,25	15,96	6,50	für BRW Bauland bis 39 €/m², Faktor 0,27
Lüchow-Dannenberg	0,50	11,30	4,00	Ø ca. 20-25% des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Lüneburg	1,00	25,20	7,90	Ø ca. 8-10% des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Nienburg/Weser (BRW > 50 €/m²)	7,00	58,00	20,40	5-Jahres-Mittel: rd. 24% (10-90%) v. BRW-Baul.
Nienburg/Weser (BRW <= 50 €/m²)	2,00	30,00	9,10	5-Jahres-Mittel: rd. 37% (10-65%) v. BRW-Baul.
Nienburg/Weser	2,00	58,00	9,80	5-Jahres-Mittel: rd. 36% (10-90%) v. BRW-Baul.
Northeim	1,60	21,53	4,30	
Oldenburg (Ortslage)	6,50	35,00	19,50	ca. 25% vom Ø -Bodenrichtwert
Oldenburg (Außenbereich)	3,00	30,00	7,00	
Osnabrück	0,95	42,45	13,04	Hausgärten / Grabeland
Osterholz	1,18	40,00	12,11	5-Jahres-Mittel: rd. 19% (2-45%) v. BRW-Baul.
Osterode am Harz	1,42	4,61	3,49	
Peine	1,80	29,40	10,20	Priv. Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten
Rotenburg (Wümme)	0,87	10,13	4,10	5-Jahres-Mittel: rd. 24% (8-50%) v. BRW-Baul.
Schaumburg	10,00	15,50	12,30	Innenstadtlagen
Schaumburg	4,00	9,60	6,45	Stadtrandlagen
Schaumburg	1,50	9,00	4,55	Dorflagen
Stade	1,04	21,70	9,36	5-Jahres-Mittel: rd. 22% (8-55%) v. BRW-Baul.
Uelzen	0,50	22,20	4,90	Ø ca. 11-16% des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Vechta (Ortslage)	3,00	25,00	14,50	20 - 25% vom Ø - Bodenrichtwert
Vechta (Außenbereich)	3,00	17,00	8,50	
Verden			15,05	direkte Ortslage
Verden			9,95	Ortsrandlage
Wesermarsch (Ortslage)	3,00	30,20	9,00	20 - 25% vom Ø - Bodenrichtwert
Wesermarsch (Außenbereich)	3,00	8,00	4,50	
Wittmund	1,39	42,50	13,44	für BRW Bauland ab 40 €/m², Faktor 0,23
Wittmund	1,25	15,96	6,50	für BRW Bauland bis 39 €/m², Faktor 0,27
Wolfenbüttel	1,00	20,00	4,60	Priv. Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten

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. In der nachfolgenden Tabelle sind die von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelten durchschnittlichen Kaufpreise aufgeführt:

	Abbaugut (Sand, Torf, Ton...)	Preis (€/m²)			Preis inkl. Abbaugut (j=ja, n=nein)	Anmerkung
		Min.	Max.	Durchschnitt		
Region						
Region Hannover	Kies	4,70	13,00	7,40	j	im Mittel für Bodenkrume 78% des Bodenrichtwertes für Ackerland
	Sand	2,40	6,65	3,90	j	
Kreisfreie Städte						
Stadt Emden	Sand	0,60	7,00	3,26	j	10-Jahresauswertung
	Torf	0,81	3,70	1,54	j	10-Jahresauswertung
	Ton	1,60	3,45	2,36	j	10-Jahresauswertung
	Kies	1,90	6,00	4,35	j	10-Jahresauswertung
Stadt Wilhelmshaven	Sand	0,60	7,00	3,26	j	10-Jahresauswertung
	Torf	0,81	3,70	1,54	j	10-Jahresauswertung
	Ton	1,60	3,45	2,36	j	10-Jahresauswertung
	Kies	1,90	6,00	4,35	j	10-Jahresauswertung
Landkreise						
Ammerland	Sand	2,80	10,50	5,70	j	
	Torf	0,22	2,70	1,40	j	
Aurich	Sand	0,60	7,00	3,26	j	10-Jahresauswertung
	Torf	0,81	3,70	1,54	j	10-Jahresauswertung
	Ton	1,60	3,45	2,36	j	10-Jahresauswertung
	Kies	1,90	6,00	4,35	j	10-Jahresauswertung
Celle	Sand / Kies	0,20	0,90	0,50	j	
Cloppenburg	Sand	1,10	4,00	3,20	j	
	Torf	1,00	3,60	2,30	j	
Cuxhaven	Torf	0,47	1,00	0,90	j	
	Sand / Kies	1,70	12,63	4,72	j	
Diepholz	Sand	3,35	10,55	5,20	j	Wertanteil Abbaugut: 2,45 €/m² (2,00 - 3,15 €/²)
	Torf	0,50	1,55	1,20	j	Wertanteil Abbaugut: 1,00 €/m² (0,20 - 1,15 €/²)
Friesland	Sand	0,60	7,00	3,26	j	10-Jahresauswertung
	Torf	0,81	3,70	1,54	j	10-Jahresauswertung
	Ton	1,60	3,45	2,36	j	10-Jahresauswertung
	Kies	1,90	6,00	4,35	j	10-Jahresauswertung
Gifhorn	Sand / Kies	0,10	5,00	1,30	j	
Goslar	Kies	0,50	6,14	4,50	j	10-Jahresauswertung
Hameln-Pyrmont	Kies	3,90	25,60	9,00	j	
Heidekreis	Sand / Kies	0,40	5,07	2,92	j	10-Jahresauswertung
Helmstedt	Sand / Kies	0,50	12,30	4,90	j	
Hildesheim	Kies	7,50	19,50	10,65	j	

	Abbaugut (Sand, Torf, Ton...)	Preis (€/m²)			Preis inkl. Abbaugut (j=ja, n=nein)	Anmerkung
		Min.	Max.	Durchschnitt		
Leer	Sand	0,60	7,00	3,26	j	10-Jahresauswertung
	Torf	0,81	3,70	1,54	j	10-Jahresauswertung
	Ton	1,60	3,45	2,36	j	10-Jahresauswertung
	Kies	1,90	6,00	4,35	j	10-Jahresauswertung
Nienburg/Weser	Sand	1,50	8,90	4,45	j	Wertanteil Abbaugut: 3,00 €/m² (1,80 - 5,40 €/²)
	Kies	6,40	15,00	9,30	j	Wertanteil Abbaugut: 7,30 €/m² (4,80 - 11,00 €/²)
	Ton	1,00	2,50	1,15	j	Wertanteil Abbaugut: 0,85 €/m² (0,40 - 2,00 €/²)
Northeim	Mergel	1,95	17,09	6,79	j	10-Jahresauswertung
Oldenburg	Sand	3,00	15,15	7,80	j	
Osterholz	Sand / Kies	0,67	14,15	7,43	j	
Osterode am Harz	Kreide, Kies Steinbruch	1,85	28,53	5,87	j	10-Jahresauswertung
Peine	Sand / Kies	1,70	7,00	4,60	j	
Rotenburg (Wümme)	Torf	0,80	2,60	1,41	j	
	Sand / Kies	3,11	8,50	5,22	j	
Schaumburg	Kies	6,00	16,00	8,02	j	
Stade	Torf	0,53	1,00	0,75	j	
Stade	Sand / Kies	2,59	10,00	7,44	j	
Vechta	Sand	3,65	12,90	7,15	j	
	Torf	0,90	4,67	2,15	j	
Verden	Sand	1,25	11,10	5,65	j	Ø 5,50 €/m² (1,55-10,60€/m²) für Sandvorkommen
Wesermarsch	Torf	0,12	1,30	0,70	j	
Wittmund	Sand	0,60	7,00	3,26	j	10-Jahresauswertung
	Torf	0,81	3,70	1,54	j	10-Jahresauswertung
	Ton	1,60	3,45	2,36	j	10-Jahresauswertung
	Kies	1,90	6,00	4,35	j	10-Jahresauswertung

7.3 Wasserflächen

In der nachfolgenden Tabelle sind die von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelten durchschnittlichen Kaufpreise aufgeführt:

	Nutzung	Preis (€/m²)			Anmerkung
		Min.	Max.	Durchschnitt	
Region					
Region Hannover	Private Gräben	0,47	4,50	1,34	Median 0,54 €/m²
	Fischerei u. Freizeit	0,10	8,19	2,62	Median 2,00 €/m²
Kreisfreie Städte					
Stadt Emden		0,13	3,00	1,86	
Stadt Wilhelmshaven		0,13	3,00	1,86	
Stadt Wolfsburg	Gewässerflächen / Freizeit	0,80	15,90	4,90	
Landkreise					
Ammerland	Teichflächen	1,55	0,55	3,10	nicht gewerblich
	Graben	0,25	5,00	2,30	
Aurich		0,13	3,00	1,86	
Celle	Gewässerflächen	0,30	5,50	2,10	
Cloppenburg	Teichflächen	0,85	2,00	1,45	nicht gewerblich
	Graben	0,50	4,00	1,40	
Cuxhaven	Teichflächen	0,30	4,22	1,82	nicht gewerblich, 5 Jahre
Diepholz	Gräben	0,20	4,40	1,05	
	Teiche > 2.500 m²	0,10	8,80	2,00	tlw. m. kl. Schutzhütten
	Teiche < 2.500 m²	0,35	7,75	2,85	
Friesland		0,13	3,00	1,86	
Gifhorn	Gewässerflächen	0,20	6,50	2,50	
Goslar	Gewässerflächen	0,21	5,05	1,89	10-Jahresauswertung
Göttingen	Gewässerflächen	0,30	14,29	3,77	10-Jahresauswertung
Hameln-Pyrmont	Private Gräben	0,50	5,00	1,50	Median 1,00 €/m²
	Fischerei u. Freizeit	0,54	12,50	3,65	Median 2,00 €/m²
Heidekreis		0,45	5,50	1,59	ohne Gräben, 5 Jahre
Helmstedt	Gewässerflächen	0,90	7,00	3,50	
Hildesheim	Private Gräben	0,11	2,47	1,58	Median 2,20 €/m²
	Fischerei u. Freizeit	0,21	7,75	2,50	Median 1,87 €/m²
Holzminden	Teich	0,42	1,20	0,74	
Leer		0,13	3,00	1,86	
Nienburg/Weser	Gräben	0,25	1,25	0,60	
	Teiche > 2.500 m²	0,20	3,70	1,10	tlw. m. kl. Schutzhütten
	Teiche < 2.500 m²	0,40	1,60	0,95	
Northeim	Wasserflächen	1,10	15,03	3,83	10-Jahresauswertung
Oldenburg	Fischerei	0,70	7,00	2,95	
	Teichflächen	0,85	4,30	2,75	nicht gewerblich
	Graben	0,75	2,00	0,95	
Osterholz	Teichflächen	0,90	14,12	2,10	nicht gewerblich, 5 Jahre
Osterode am Harz	Wasserflächen	0,10	6,22	1,90	10-Jahresauswertung
Peine	Gewässerflächen	0,30	6,60	2,60	
Rotenburg (Wümme)	Teichflächen	0,21	10,43	2,53	nicht gewerblich, 5 Jahre
Schaumburg	Private Gräben	0,10	5,00	1,32	Median 1,00 €/m²
	Fischerei u. Freizeit	0,01	8,75	2,65	Median 2,02 €/m²
Stade	Teichflächen	0,71	4,51	1,78	nicht gewerblich, 5 Jahre
Vechta	Teichflächen	1,75	3,00	4,25	nicht gewerblich
Verden		1,00	6,09	2,64	ohne Gräben, 5 Jahre
Wesermarsch	Graben	0,50	2,10	1,05	
Wittmund		0,13	3,00	1,86	
Wolfenbüttel	Gewässerflächen	0,90	3,40	2,10	

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) in Verbindung mit der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres flächendeckend Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

In den Jahren 2001 bis 2010 wurden die Bodenrichtwerte gemäß der DVO-BauGB jeweils zum Stichtag 01.01. des Folgejahres ermittelt. Seit 2011 ist der Stichtag entsprechend der Regelung im Baugesetzbuch jeweils der 31.12. des Jahres.

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 (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen
Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen gelten die gleichen Grundsätze. Bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken beziehen sich die Bodenrichtwerte im Allgemeinen auf Flächen von ca. 2 Hektar (ha) Größe mit regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand. Bei Bodenrichtwerten für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist der Bestand nicht enthalten.

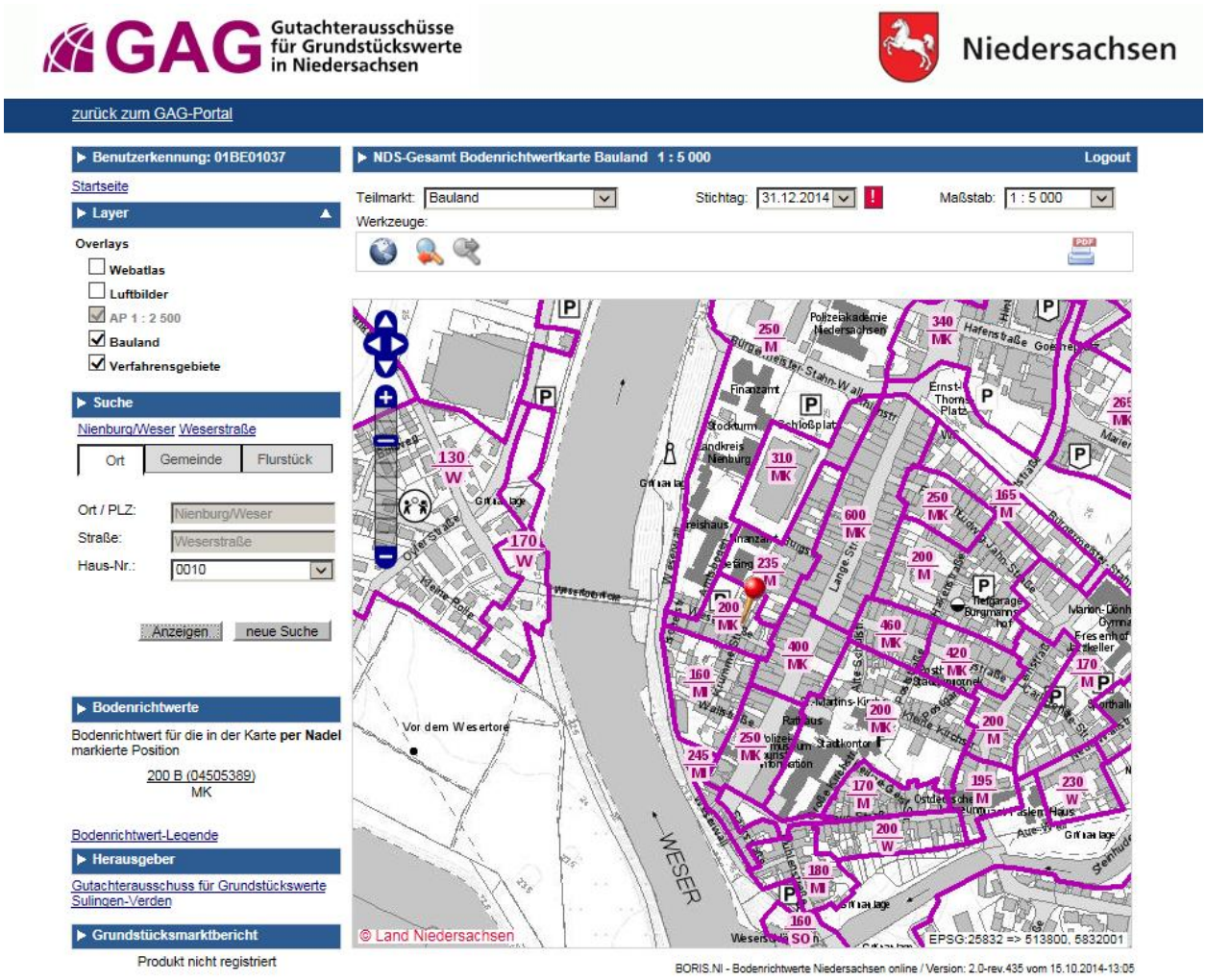
Bodenrichtwerte für sonstige Flächen
Bodenrichtwerte können auch für sonstige Flächen, die nicht dem Bauland oder den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen zuzuordnen sind, beschlossen werden. Hierzu zählen z. B. Kleingärten, Lagerflächen, Gemeinbedarfsflächen oder Abbauland.

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten veröffentlicht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich sowie durch Bereitstellung im Internet bzw. durch sonstigen Zugriff auf das Bodenrichtwertinformationssystem Niedersachsen (BORIS.NI) erteilt 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 für Grundstückswerte **Übersichten über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2014** erstellt.

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

Um auch einen Überblick über das Preisniveau bei gewerblich genutzten Grundstücken zu geben, werden die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte 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 im Landesraumordnungsprogramm angegebene Zentralitätsstufe charakterisiert:
O - Oberzentrum, M - Mittelzentrum, G - Grundzentrum

Zusammenstellung nach § 21 Abs. 6 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB)

Übersicht über die Bodenrichtwerte

	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²
Region Hannover									
Landeshauptstadt Hannover		O							
Kirchrode / Kleefeld	23,9		individuell geprägtes Wohngebiet	380	360	300		250	
Linden / Limmer	44,1		durch Industrie verdichtetes Wohngebiet				290	220	180
Südstadt	39,4		zentrumsnahes verdichtetes Wohngebiet				490		480
Vahrenheide / Sahlkamp	23,1		gemischtes Wohngebiet		230			190	
Barsinghausen	14,2	M	landschaftlich reizvolle Lage	190	140	110		105	
Isernhagen NB	2,7		Großstadtrandlage		200				
Laatzen	20,9	M	Großstadtrandlage	250	240	215	220		210
Neustadt am Rbge.	18,6	M	ehemalige Kreisstadt	155	125	105	135		125
Neustadt / Mandelsloh	1,2		ländlicher Ort		66				
Pattensen	8,4	G	Landgemeinde		160			140	
Pattensen / Oerie	0,3		ländlicher Ort		95				
Wedemark / Duden-Rodenbostel	0,1		ländlicher Ort		62				
Wedemark / Mellendorf	6,4	G	Landgemeinde		165				
Wennigsen / Bredenbeck	3,3		landschaftlich reizvolle Lage		140				
Kreisfreie Städte									
Stadt Braunschweig	250	O	größte Stadt in Südostniedersachsen	380	165	110	400	180	120
Stadt Delmenhorst	74	M	kreisfreie Stadt	135	120	90			
Stadt Emden	51	M	kreisfreie Stadt	150	75	38	200	55	45
Stadt Oldenburg	160	O	Universitätsstadt	300	200	100	400	250	
Stadt Osnabrück	156	O	Kreisfreie Stadt	440	220	120	460	290	115
Stadt Salzgitter									
Gebhardshagen	7	G	Wohnen	75	60	40		60	
Salzgitter-Lebenstedt	41	M	Wohnen	105	80	48	95	75	60
Üfingen	0,9		ländlicher Ort		55				
Stadt Wilhelmshaven	77	O	Seehafenstadt	140	80	40	125	80	60
Stadt Wolfsburg	123,0	O	kreisfreie Stadt	180	130	90	190	150	125
Landkreise									
Landkreis Ammerland									
Apen	11	G	ländlicher Ort	70	50	35			
Bad Zwischenahn	28	M	Kurort	300	190	110			
Edewecht	22	G	ländlicher Ort	100	80	75			
Rastede	21	M	Luftkurort	160	100	65			
Westerstede	22	M	Kreisstadt	130	80	60			
Wiefelstede	16	G	ländlicher Ort	100	90	65			
Landkreis Aurich									
Aurich	40	M	Kreisstadt	130	85	30	180	65	

Übersicht über die Bodenrichtwerte

	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²
Baltrum	0,5		Inselgemeinde	450	350	300			
Brookmerland	13	G	Gemeinde	45	40	22			
Dornum / Dornum	1	G	Gemeindesitz	40	35	30			
Dornum / Dornumersiel	0,5		Nordseebad		80				
Dornum / Neßmersiel	0,5		Nordseebad	70	60	45			
Großefehn	13	G	Gemeinde	45	35	22			
Großheide	9	G	Gemeinde	38	30	25			
Hage	11	G	Gemeinde	60	45	28			28
Hinte	7	G	Gemeinde	80	55	30			
Ihlow	13	G	Gemeinde	50	40	25			
Juist	2		Inselgemeinde		800			1100	
Krummhörn / Greetsiel	2		Erholungsort	150	130	80			
Krummhörn / Pewsum	4	G	Gemeindesitz	55	38	32			
Norden	23	M	Stadt	80	70	50			38
Norden / Norddeich	2		Nordseebad	170	110	50			
Norderney	6	G	Insel, Stadt	900	750	450	2900	450	
Südbrookmerland	19	G	Gemeinde	32	30	22			
Wiesmoor	13	G	Stadt	60	45	20			
Landkreis Celle									
Bergen	13,0	G	Kleinstadt	55	42	38		45	
Celle	71,0	O	Kreisstadt	170	110	65	200	155	110
Eschede	4,0	G	Gemeindesitz Landgemeinde		40				
Faßberg	7,0	G	Landgemeinde		35				
Flotwedel / Wienhausen	11,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	85	75				
Hambühren	10,0	G	Landgemeinde		60				
Hermannsburg	8,0	G	Landgemeinde	70	60	50			
Lachendorf	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	58					
Unterlüß	4,0	G	Landgemeinde		35				
Wathlingen	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	85	70				
Wietze	8,0	G	Landgemeinde		55				
Winsen (Aller)	13,0	G	Landgemeinde	55	50				
Landkreis Cloppenburg									
Barßel	12	G	ländlicher Ort mit Naherholungs-funktion	55	43	38			
Bösel	7	G	ländlicher Ort	60	58	33			
Cappeln	6,5	G	ländlicher Ort	65	50	38			
Cloppenburg, Stadt	33	M	Kreisstadt	125	95	75	200	160	
Emstek	12	G	ländlicher Ort	75	50	35			
Essen	9	G	ländlicher Ort	60	50	40			
Friesoythe, Stadt	21	M	zentraler Ort	90	75	50			
Garrel	14	G	ländlicher Ort	100	70	45			
Lastrup	7	G	ländlicher Ort	43	43	33			
Lindern	5	G	ländlicher Ort	55	43	23			
Löningen, Stadt	13	G	zentraler Ort	95	75	55			
Molbergen	8	G	ländlicher Ort	60	50	45			
Saterland	13	G	ländlicher Ort	65	50	35			
Landkreis Cuxhaven									
Cuxhaven, Stadt	48,3	M	Nordseeheilbad u. Kreisstadt	200	90	60	120	80	50
Langen, Stadt	18,3	G	Kleinstadt u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	105	90	66			
Beverstedt	13,5	G	Gemeindesitz		50	30			
Loxstedt	15,8	G	Gemeindesitz u. Nahbereich Bremerhaven (O)	68	54	30			
Nordholz	7,2	G	Gemeindesitz u. Küstenbadeort	48	34	30			
Schiffdorf	13,7	G	Gemeindesitz u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	92	56				
SG Am Dobrock / Cadenberge	3,4	G	Landgemeinde u. Samtgemeinde-sitz	40	34	20			
SG Bederkesa / Bad Bederkesa	5,2	G	Luftkurort	90	70	52			

Übersicht über die Bodenrichtwerte									
	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²
SG Bederkesa / Ringstedt	1,0	G	ländlicher Ort		30				
SG Börde Lamstedt / Lamstedt	3,3	G	Landgemeinde u. Samtgemeindesitz		31	19			
SG Hagen / Hagen im Bremischen	4,0	G	Landgemeinde u. Samtgemeindesitz	60	40				
SG Hemmoor / Stadt Hemmoor	8,7	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung u. Samtgemeindesitz	50	40	30			
SG Land Hadeln / Stadt Otterndorf	7,1	GT	Kleinstadt, Nordseebad und SG-Sitz		70	24			
SG Land Wursten / Dorum	3,8	G	Landgemeinde u. Nordseebad	56	46				
Landkreis Diepholz									
Barnstorf	6,1	G	Fleckengemeinde	42	34	23			
Bassum	15,5	G	Stadtgemeinde	88	70	42			
Bassum / Nordwohlde	1,5	G	ländlicher Ort	64	52				
Borstel	1,2		Landgemeinde		24	18			
Bruchhausen-Vilsen	7,2	G	Fremdenverkehrsort	78	64	44			
Diepholz	15,9	M	Kreisstadt	90	70	42		46	
Hüde	1,1		Fremdenverkehrsort	76	68	52			
Kirchdorf	2,1	G	Landgemeinde		22	16			
Lemförde	3,0	G	Fleckengemeinde	62	50	30			
Rehden	1,9	G	Landgemeinde		26				
Schwaförden	1,5	G	Landgemeinde		22				
Schwarme	2,5		Landgemeinde	46	42	30			
Siedenburg	1,2	G	Landgemeinde		22				
Stuhr	32,6	M	Großstadt-Randlage	200	165	84			
Sulingen	12,6	M	Stadtgemeinde	76	52	34		34	
Syke	23,7	M	Stadtgemeinde	165	115	88		90	
Twistringen	12,2	G	Stadtgemeinde	70	54	40			
Wagenfeld	6,8	G	Landgemeinde	56	32	22			
Weyhe	30,0	G	Großstadt-Randlage	220	160	90			
Landkreis Emsland									
Dörpen	16	G			66				
Emsbüren	10	G		92	76	33			
Freren	11	G		120	50				
Geeste	11	G			60	28			
Haren (Ems), Stadt	23	G		135	110	50			
Haselünne, Stadt	12	G		120	85	29			
Herzlake	10	G			40	30			
Lathen	11	G		66	54	32			
Lengerich	9	G		60	40				
Lingen (Ems), Stadt	52	M		210	170	80			
Meppen, Stadt	34	M	Kreisstadt	145	110	68			
Nordhümmling	12	G		65	50	20			
Papenburg, Stadt	36	M		110	90	46			
Rhede (Ems)	4	G			45	28			
Salzbergen	7	G		85	72	40			
Sögel	16	G		115	75				
Spelle	13	G			60				
Twist	10	G			35				
Werlte	16	G		80	70	28			
Landkreis Friesland									
Bockhorn	9	G	ländlicher Ort	70	60	40			
Jever	14	M	Kreisstadt	120	75				
Sande	9	G	ländlicher Ort	75	60	42			
Schortens / Heidmühle	20	G	Stadt	80	65	50			
Varel	25	M	Kreisstadt	100	80	45			
Wangerland / Hohenkirchen	10	G	ländlicher Ort	65	55				
Wangerooge	1	G	Nordseeheilbad		220		900	500	
Zetel	12	G	ländlicher Ort	75	60	45			

Übersicht über die Bodenrichtwerte

	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²
Landkreis Gifhorn									
Barwedel	1,0	G	Landgemeinde		65	40			
Brome	3,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	50	40	35			
Calberlah	5,0	G	Landgemeinde		80	70			
Dannenbüttel	2,0	G	Landgemeinde		80	50			
Gifhorn	42,0	M	Kreisstadt	160	125	75	150	120	
Hankensbüttel	4,0	G	Luftkurort und Samtgemeindesitz	40	30				
Isenbüttel	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	125	110	90			
Leiferde	4,0	G	Landgemeinde		85	55			
Meine	8,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		125				
Meinersen	8,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	90	80				
Rühen	5,0	G	Landgemeinde		80	55			
Wahrenholz	4,0	G	Landgemeinde		55	35			
Walle	1,0	G	Großstadtnähe		115				
Wesendorf	5,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		65				
Wittingen	12,0	G	Kleinstadt	53	40	30			
Landkreis Goslar									
Braunlage	4,6	M	Kur-, Fremdenverkehrsort	75	45	36			
Goslar	29,5	M	Kreisstadt	95	46	30		48	
Langelsheim	5,2	G	Kleinstadt mit Gewerbeanteil	55	36	22		27	
Münchehof	1,5	G	kleine Landgemeinde	46		28			
Vienenburg	5,5	G	Kleinstadt mit hohem Gewerbeanteil		37			32	
Seesen	11,1	G	Kleinstadt	65	48	25			
Westerode	1,1		kleine Landgemeinde	75		36			
Landkreis Göttingen									
Adelebsen	6,5	G	Flecken, Gemeinde im ländlichen Raum	80	74				
Bovenden	13,2	G	Flecken, Gemeinde mit stadtnahem Wohnen	160	130	98		135	
Dransfeld / SG	9,3	G	Samtgemeinde, Stadt im ländlichen Raum	100	96				
Duderstadt	20,9	M	Stadt im ländlichen Raum	95	84	66		62	
Friedland	7,7	G	Landgemeinde	56	52				
Gieboldehausen / SG	13,9	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum	45	45				
Gleichen (Reinhausen)	9	G	stadtnahe Landgemeinde	92	82				
Göttingen	116	O	Universitätsstadt	340	215	185	225	170	160
			Uni - Nähe				200		
			Zentrum - Nähe				180		
			Randlage	190	140	115	145		
Hann. Münden	23,7	M	Stadt mit Fremdenverkehr	94	72	42	88	72	56
Radolfshausen / SG (Ebergötzen)	7,2	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum	63	58				
Rosdorf	11,7	G	Gemeinde mit stadtnahem Wohnen	170	120			130	
Staufenberg (Landwehrhagen)	7,9	G	Landgemeinde		70				
Landkreis Grafschaft Bentheim									
Bad Bentheim, Stadt	15	G		130	100	40			
Emlichheim	14	G			60	35			
Neuenhaus, Stadt	14	G		70	65	35			
Nordhorn, Stadt	52	M	Kreisstadt	200	150	75	320	200	
Schüttorf, Stadt	15	G		120	90	70			
Uelsen	11	G		130	100	70			
Wietmarschen	12	G			80	50			
Landkreis Hameln - Pyrmont									
Aerzen	10,6	G	Flecken	68	55	50			
Bad Münder	17,3	G	Kurstadt	110	80	50			
Bad Pyrmont	18,9	G	Kurstadt	130	100	80		130	
Coppenbrügge	7,2	G	Flecken	70	60	50			

Übersicht über die Bodenrichtwerte									
	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein-	Zen-	Bedeutung	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige
	wohner	tralität		Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage
	in 1000			€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²
Emmerthal	10,0	G	Gemeindesitz	70	60	45			
Hameln	56,2	M	Kreisstadt	150	80	55	100	90	80
Hess. Oldendorf	18,0	G	Kleinstadt	70	65	45			
Salzhemmendorf	9,3	G	Flecken	65	60	40			
Landkreis Harburg									
Elbmarsch / Niedermarschacht	1		Dorf		90				
Hanstedt / Hanstedt	5	G	Erholung		135				
Hollenstedt / Hollenstedt	3,1	G	Pendlerwohnort		90				
Jesteburg / Jesteburg	7,4	G	Pendlerwohnort	150	130	105			
Neu Wulmstorf / Neu Wulmstorf	20,6	G	Randlage Hamburg	270	245	185	320		
Rosengarten / Vahrendorf	1,1		bevorzugte Wohnlage		250				
Salzhausen / Salzhausen	4,5		zentraler, ländlicher Ort		88				
Seevetal / Maschen	9,1		Wohnort	190	160				
Stadt Buchholz i.d. Nordheide	38,3	M	Kleinstadt	210	180	110	290	220	160
Stadt Winsen (Luhe)	33,6	M	Kreisstadt	185	160	125	165	130	
Stelle / Stelle	11	G	Wohnort		120				
Tostedt / Tostedt	13,2	G	Kleinstadt	115	100	84	135		
Landkreis Heidekreis									
Ahlden / Ahlden	1,5	G	Landgemeinde		30				
Ahlden / Hodenhagen	3,2	G	Landgemeinde	55	40				
Bad Fallingbostel / Bad Fallingbostel	10,7	G	Kneipp-Bad	70	60	45			
Bispingen / Bispingen	2,5	G	Fremdenverkehrsort		55				
Neuenkirchen / Tewel	1	G	Landgemeinde		30				
Schneverdingen / Schneverdingen	13,3	G	Fremdenverkehrsort	85	80	60			
Soltau / Soltau	18	M	Sole-Kurort	110	90	75			
Walsrode / Walsrode	15,5	M	selbstständige Stadt	90	75	35			
Landkreis Helmstedt									
Büddenstedt	1,7	G	Gemeindesitz Landgemeinde		35				
Grasleben	2,5	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		50				
Helmstedt	22,9	M	Kreisstadt	90	55	45	95	65	50
Jerxheim	1,2	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		25				
Königslutter am Elm	8,9	G	Kleinstadt	90	60	50		70	
Lehre	4,2	G	Großstadtnähe und Gemeindesitz	175	120	100			
Räbke	0,7		Landgemeinde und Naherholung		30				
Schöningen	11,2	G	Kleinstadt	50	45			60	
Süpplingen	1,8	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		35				
Velpke	3,6	G	Großstadtnähe und Samtgemeindesitz	90	75				
Landkreis Hildesheim									
Alfeld	18,9	M	Industriestadt	130	80	52		95	
Algermissen	7,8	G	Landgemeinde Nordkreis	98		95			
Algermissen / Gr. Lobke	0,6		ländlicher Ort Nordkreis		64				
Bad Salzdetfurth	13,2	G	Fremdenverkehrsort	100	85	82			
Elze	8,8	G	Verkehrsknotenpunkt	90	80	70			
Freden	4,8	G	Landgemeinde Südkreis		40				
Hildesheim	99,3	O	Kreisstadt	310	175	125	190	165	120
Landwehr/Wetteborn	0,2		ländlicher Ort Südkreis		33				
Landkreis Holzminden									
Bevern	3,9	G	Samtgemeinde	69	58	46			
Bodenwerder	5,5	G	Kleinstadt	62	50	40			
Boffzen	2,7	G	Samtgemeinde	66	52	44			
Bremke	0,3		ländlicher Ort		20				
Delligsen	8,1	G	Flecken	62	50	44			
Eschershausen	3,4	G	Samtgemeinde	50	44	35			
Holzminden	19,8	M	Kreisstadt	90	80	64			
Neuhaus	1,6	G	Fremdenverkehrsort	42		37			
Polle	1,1	G	Samtgemeinde	58	45	34			

Übersicht über die Bodenrichtwerte										
	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des						
				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus			
	Ein-	Zen-	Bedeutung	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige	
	wohner	tralität		Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	
	in 1000			€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	
Stadtoldendorf	5,4	G	Kleinstadt	66	48	38				
Landkreis Leer										
Borkum	6	G	Insel, Stadt	320	250	130		220		
Bunde	8	G	Gemeinde	60	30	25				
Hesel	10	G	Samtgemeinde	55	45	18				
Jemgum	4	G	Gemeinde	40	28	16				
Jümme	6	G	Samtgemeinde	55	32	20				
Leer	35	M	Kreisstadt	170	90	50	180	70	45	
Moormerland	22	G	Gemeinde	55	38	25				
Ostrhauderfehn	11	G	Gemeinde	45	42	30				
Rhauderfehn	17	G	Gemeinde	50	35	25				
Uplengen	11	G	Gemeinde	60	45	25				
Weener	16	G	Stadt	50	35	22				
Westoverledingen	20	G	Gemeinde	40	35	22				
Landkreis Lüchow - Dannenberg										
Elbtalaue / Dannenberg	8,3	G	Erholung, Wohnen	41	31	16				
Elbtalaue / Hitzacker	4,9	G	Luftkurort	40	29	17				
Gartow / Flecken Gartow	1,4	G	Luftkurort		20					
Lüchow (Wendland) / Clenze	2,3	G	Erholung, Wohnen		24					
Lüchow (Wendland) / Lüchow	9,6	M	Kreisstadt	38	30	16		27		
Landkreis Lüneburg										
Adendorf / Adendorf	10,1	G	Pendler-Wohnort	175	160	110				
Amelinghausen / Amelinghausen	3,8	M	Fremdenverkehrsort	88	80					
Amelinghausen / Betzendorf	1,1		Wohngemeinde		65					
Amt Neuhaus / Neuhaus	1,8	G	Gemeindesitz		19					
Bardowick / Bardowick	6,2	G	stadtnahe Wohngemeinde	120	105	88				
Dahlenburg / Dahlenburg	3,4	M	Kleinstadt		45	39				
Gellersen / Reppenstedt	7	G	stadtnahe Gemeinde	160	130	115				
Ilmenau / Melbeck	3,3	G	Landgemeinde		90					
Ostheide / Barendorf	2,3	G	Wohngemeinde		105					
Ostheide / Wendisch Evern	1,7		stadtnahe Wohngemeinde		115					
Scharnebeck / Scharnebeck	3,2	G	Wohngemeinde		105					
Stadt Bleckede/Bleckede	5,4	G	Kleinstadt		60					
Stadt Lüneburg	72,4	O	Kreisstadt u. Verwaltungszentrum	250	190	150	280	220	190	
Landkreis Nienburg / Weser										
Eystrup	3,3	G	Landgemeinde	44	35	30				
Hoya	3,8	G	Stadtgemeinde	54	48	35		50		
Liebenau	3,6	G	Fleckengemeinde	45	42	38		38	30	
Linsburg	0,9		Landgemeinde	45	38					
Marklohe	4,4	G	Landgemeinde	55	40	32				
Nienburg/Weser	30,7	M	Kreisstadt	165	85	55	165	85	55	
Rehburg	10,1	G	Stadtgemeinde	56	48	43			43	
Steyerberg	5,2	G	Fleckengemeinde	47	36	28				
Stolzenau	7,5	G	Landgemeinde	52	45	26		45	35	
Uchte / Uchte	4,7	G	Fleckengemeinde	62	38	30		35		
Landkreis Northeim										
Bad Gandersheim	9,9	M	Stadt, Kurort	62	49	28				
Bodenfelde	3,3	G	Flecken, Fremdenverkehr	36	34	27				
Dassel	9,9	G	Kleinstadt	34	29	26				
Einbeck (Einw. incl. Kreiensen**)	31,7	M	Stadt mit historischem Stadtkern	76	59	42		63		
Hardegsen	7,8	G	Kleinstadt	78	59	42				
Kalefeld	6,6	G	Gemeinde	47	36	29				
Katlenburg - Lindau	7,2	G	Gemeinde	48	40	32				
Kreiensen **	**	G	gehört seit 2013 zur Stadt Einbeck	36	32	23				
Moringen	7,1	G	Kleinstadt	65	43	28				
Nörten-Hardenberg	8,1	G	Flecken, Randlage Göttingen	96	80	53				
Northeim	28,9	M	Kreisstadt	130	79	44		61		

Übersicht über die Bodenrichtwerte										
	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des						
				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus			
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²
Uslar	14,5	G	Stadt, Fremdenverkehr	67	47	26			
Landkreis Oldenburg									
Dötlingen	6	G	ländlicher Ort	65	55	45			
Ganderkesee	30	G	Bremer Umland	125	100	90			
Großenkneten	15	G	ländlicher Ort	60	45	30			
Harpstedt	11	G	ländlicher Ort	75	70	55			
Hatten	14	G	Oldenburger Umland	120	80	60			
Hude	16	G	ländliche Umlandgemeinde	105	95	85			
Wardenburg	16	G	Großstadtrandlage	140	115	60			
Wildeshausen, Stadt	19	M	Kreisstadt	110	90	70			
Landkreis Osnabrück									
Bad Essen	15,2	G	zentraler Ort, Kurort	170	130	70			
Bad Iburg	10,9	G	zentraler Ort, Kurort	190	135	85			
Bad Laer	9,2	G	zentraler Ort, Kurort	140	90	70			
Bad Rothenfelde	7,6	G	zentraler Ort, Kurort	180	100	70	145		
Belm	13,7	G	Stadtrandgemeinde	145	135	90	110	90	
Bersenbrück	28,0	G	zentraler Ort	70	60	45			
Bissendorf	14,5	G	Stadtrandgemeinde	150	110	90			
Bohmte	12,9	G	zentraler Ort	85	70	60			
Bramsche	30,7	M	Industrie- u. Wohnstadt	120	100	70			
Dissen	9,4	G	zentraler Ort	120	100	80		100	85
Fürstenau	15,7	G	zentraler Ort	80	60	35			
Georgsmarienhütte	32,2	M	Industriestandort	150	125	90	125	105	
Glandorf	6,8	G	zentraler Ort	90	58	45			
Hagen am Teutoburger Wald	13,4	G	Stadtrandgemeinde	125	100	80			
Hasbergen	11,0	G	Stadtrandgemeinde	160	115	90			
Hilter am Teutoburger Wald	10,2	G	zentraler Ort	110	90	65			
Melle (Stadt)	46,4	M	zentraler Ort	130	105	80	100	80	70
Neuenkirchen	10,2	G	zentraler Ort	45	33	30			
Ostercappeln	9,5	G	zentraler Ort	130	75	60			
Quakenbrück	23,3	M	zentraler Ort	85	65	45			45
Wallenhorst	23,3	G	Stadtrandgemeinde	145	125	90	125		
Landkreis Osterholz									
Adolphsdorf	0,4	G	Ort mit ländlichem Charakter		38				
Grasberg	8	G	Gemeindesitz		82				
Lilienthal	18	G	Gemeindesitz	170	120	90			
Osterholz - Scharmbeck	30	M	Kreisstadt	115	100	84			
Ritterhude	15	G	Gemeindesitz		110				
Schwanewede	20	G	Gemeindesitz	110	96	66			
SG Hambergen	12	G	Samtgemeindesitz		56				
Worpswede	9	G	Gemeindesitz mit Erholungsfunktion	110	84				
Landkreis Osterode am Harz									
Bad Grund (Harz)	8,8	G	Harzstadt, Fremdenverkehr	43	30	14			
Bad Lauterberg im Harz	10,7	G	Harzrandstadt, Fremdenverkehr	78	50	27			
Bad Sachsa	7,5	G	Harzrandstadt, Fremdenverkehr	60	42	24			
Hattorf am Harz / SG	7,5	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum		40	23			
Herzberg am Harz	13,2	G	Harzrandstadt	58	53	26			
Osterode am Harz	22,5	M	Kreisstadt	70	48	36		41	
Walkenried / SG	4,7	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum	33	25	14			
Landkreis Peine									
Peine	50	M	Kreisstadt	125	70	55			
Plockhorst	1	G	ländlicher Ort		50				
Vechelde	5	G	Nähe Großstadt		130				
Landkreis Rotenburg (Wümme)									
Bothel / Bothel	8,1	G	Landgemeinde / Erholungsort		50				
Bremervörde	18,7	M	ehemalige Kreisstadt	120	85	55		70	

Übersicht über die Bodenrichtwerte										
	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des						
				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus			
	Ein-	Zen-	Bedeutung	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige	
	wohner	tralität		Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	
	in 1000			€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	
Fintel / Lauenbrück	7,3	G	Landgemeinde / Fremdenverkehr		60					
Geestequelle / Oerel	6,4	G	Landgemeinde		36					
Gnarrenburg	9,1	G	Landgemeinde		50					
Rotenburg (Wümme)	20,9	M	Kreisstadt	150	100	70		105		
Scheeßel	12,9	G	Landgemeinde	140	100	76				
Selsingen / Selsingen	9,5	G	Landgemeinde		45					
Sittensen / Sittensen	10,9	G	Landgemeinde	115	82	55				
Sottrum / Sottrum	14,3	G	Landgemeinde		70					
Tarmstedt / Tarmstedt	10,7	G	Landgemeinde		60					
Visselhövede	10,0	G	Kleinstadt / Erholungsort	65	49	40				
Zeven / Zeven	22,5	M	Kleinstadt mit regional. Bedeutung	95	75	65		75		
Landkreis Schaumburg										
Bad Eilsen	2,4	G	Kurort	125	70	52				
Bad Nenndorf	10,5	M	Kurort	150	110	86	190	120		
Bückeburg	19	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung	120	85	52		70		
Obernkirchen	9,3	G	Kleinstadt	59	42	34				
Pollhagen	1,1		ländlicher Ort		36					
Rinteln	25,2	M	ehemalige Kreisstadt	110	74	56		74	64	
Rodenberg	6,3	G	Kleinstadt	82	66	50	76			
Stadthagen	21,6	M	Kreisstadt	105	76	42		74		
Landkreis Stade										
Apensen / Apensen	3,6	G	Landgemeinde	155	140					
Buxtehude	39,8	M	selbst. Stadt Nähe Hamburg	240	180	110	300	190	140	
Drochtersen	11,2	G	Landgemeinde	70	66	40				
Fredenbeck / Fredenbeck	6,0	G	Landgemeinde	100	90	70				
Harsefeld / Harsefeld	12,3	G	Landgemeinde	120	100	90				
Himmelpforten / Himmelpforten	5,0	G	Landgemeinde	96	70	50				
Horneburg / Horneburg	5,7	G	Landgemeinde	120	105	94				
Jork	11,8	G	Landgemeinde	130	120	86				
Lühe / Steinkirchen	1,5	G	Landgemeinde	140	120					
Nordkehdingen / Freiburg	1,9	G	Landgemeinde		38					
Oldendorf / Oldendorf	2,9	G	Landgemeinde		50					
Stade	45,3	M	Kreisstadt	220	140	90	210	125		
Landkreis Uelzen										
Altes Amt Ebstorf / Ebstorf	5,4	G	Landgemeinde		34					
Bevensen / Bad Bevensen	8,7	G	Kurort	74	60	44				
Bienenbüttel / Bienenbüttel	6,7	G	Nähe Lüneburg	54	48	44				
Bodenteich / Bad Bodenteich	3,9	G	Landgemeinde		37					
Hanstedt / Hanstedt	0,9	G	Landgemeinde		27					
Rosche / Rosche	2	G	Landgemeinde		29					
Stadt Uelzen / Stadt Uelzen	34,6	M	Kreisstadt	72	54	32		56		
Suderburg / Suderburg	4,6	G	Landgemeinde		27					
Wrestedt / Wrestedt	3	G	Landgemeinde		33					
Landkreis Vechta										
Bakum	6	G	ländlicher Ort	65	55	45				
Damme, Stadt	16	G	zentraler Ort mit Naherholungs-funktion	145	78	55				
Dinklage, Stadt	13	G	zentraler Ort	100	90	75				
Goldenstedt	9	G	ländlicher Ort	60	55	40				
Holdorf	7	G	ländlicher Ort	65	50	45				
Lohne, Stadt	25	M	zentraler Ort	130	100	75				
Neuenkirchen-Vörden	8	G	ländlicher Ort	70	55	45				
Steinfeld	10	G	ländlicher Ort	80	55	48				
Vechta, Stadt	31	M	Kreisstadt	150	120	80	220	180		
Visbek	9	G	ländlicher Ort	50	48	43				
Landkreis Verden										
Achim	30,0	M	selbstständige Stadt	180	160					

Übersicht über die Bodenrichtwerte									
	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein-wohner	Zen-tralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²
Langwedel	14,4	G	Landgemeinde	115	95	75			
Oyten	15,4	G	Großstadtrandbereich zu Bremen	155	125				
Verden	26,7	M	Kreisstadt	165	135	75			
Landkreis Wesermarsch									
Berne	7	G	ländlicher Ort	60	45				
Brake	16	M	Kreisstadt	70	60	40		45	
Butjadingen / Burhave	6	G	Küstenbadeort	70	40				
Elsfleth	9	G	Stadt	70	55	40			
Jade / Jaderberg	6	G	ländlicher Ort	60	40				
Lemwerder	7	G	Großstadtrandlage	90	55	30			
Nordenham	26	M	Stadt	90	75	35	80	60	30
Ovelgönne	5	G	ländlicher Ort	50	40				
Stadland / Rodenkirchen	7	G	ländlicher Ort	60	45	25			
Landkreis Wittmund									
Esens / Bensersiel	0,5		Nordseeheilbad		150				
Esens / Esens	6,5	G	Stadt	120	80	70			
Esens / Neuharlingersiel	1		Nordseeheilbad		150				
Esens / Stedesdorf	2		ländlicher Ort	34	28				
Friedeburg / Friedeburg	4	G	Gemeindesitz	47	38	32			
Friedeburg / Horsten	2		ländlicher Ort	40	30	25			
Holtriem / Blomberg	1,5		ländlicher Ort	34	30	20			
Holtriem / Westerholt	2	G	Gemeindesitz	34	30				
Langeoog	2	G	Inselgemeinde		600				
Spiekeroog	1	G	Inselgemeinde		600				
Wittmund / Carolinensiel	1,5		Nordseebad	170	120				
Wittmund / Leerhafe	2		ländlicher Ort	40	35	25			
Wittmund / Wittmund	9	M	Kreisstadt	80	65	45			
Landkreis Wolfenbüttel									
Baddeckenstedt	2,9	G	ländlicher Ort		50				
Börßum	2,8	G	ländlicher Ort		55				
Cremlingen	12,8	G	Großstadtnähe		100				
Remlingen	1,8	G	ländlicher Ort		40				
Schladen	5,0	G	Kleinstadt		50				
Schöppenstedt	5,3	G	Kleinstadt		65				
Sickte	5,8	G	Großstadtnähe		110				
Wolfenbüttel	53,4	M	Kreisstadt	195	140	85	195	140	85

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.

Zusammenstellung nach § 21 Abs. 6 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB)

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m² von Baugrundstücken in								
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region		zentralen und zentrums-			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst-		
Gemeinde/Gemeindeteil		nahen Geschäftsgebieten						leistung und Verwaltung		
	Ein-	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige
	wohner	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage
	in 1000	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²
Region Hannover										
Landeshauptstadt Hannover	519,3	9200	4600	2600	240	155	68	2300	380	245
Barsinghausen, Stadt	33,2	390		240	85	40	20			
Burgdorf, Stadt	29,5	380		235	55		36			
Burgwedel, Stadt	20,2		290			72				
Garbsen, Stadt	60,0		235		110	76	45			
Gehrden, Stadt	14,5		260		64		58			
Hemmingen, Stadt	18,5				74		50			
Isernhagen, Gemeinde	23,1				160	95	75			
Laatzen, Stadt	39,5		370		225	130	62			
Langenhagen, Stadt	52,0	380		270	115	90	40			
Lehrte, Stadt	43,1	320	225	180	60	44	20			
Neustadt/Rbge., Stadt	43,4	430		280	50		38			
Pattensen, Stadt	14,0					44				
Ronnenberg, Stadt	23,6				60		48			
Seelze, Stadt	32,5		225			44				
Sehnde, Stadt	23,2		190			40				
Springe, Stadt	28,3		250		76	38	30			
Uetze, Gemeinde	19,9					30				
Wedemark, Gemeinde	28,8				60		35			
Wennigsen/Deister, Gemeinde	13,9		200		56		50			
Wunstorf, Stadt	40,7	410	300	150	50		30			
Kreisfreie Städte										
Stadt Braunschweig	250	5600	1250	450	90	35	30	430	350	100
Stadt Delmenhorst	74	700	450	180	35	30	25			
Stadt Emden	51	700	420	200	25	22	18			
Stadt Oldenburg	160	2150	1150	700	50	25	18	450	200	
Stadt Osnabrück	156	3750	2200	625	130	80	40	470	295	190
Stadt Salzgitter										
Salzgitter-Lebenstedt	41	260	210	180	22	10			30	
Salzgitter-Bad	20	230	155	75	15	10			25	
Stadt Wilhelmshaven	77	650	327	90	30	18	13	275	100	
Stadt Wolfsburg	123	1600	600	220	100	45*	30*	280	165	100
Landkreise										
Landkreis Ammerland										
Apen	11	75	55	35	10	8	7			
Bad Zwischenahn	28	540	325	180	30	20	15			
Edewecht	22	125	100	80	30	14				
Rastede	21	200	150	125	30	25	20			
Westerstede	22	350	250	150	35	23	15			
Wiefelstede	16	150	125	85	30	30	25			
Landkreis Aurich										
Aurich	40	700	300	180	60	35	8			
Baltrum	0,5	450	350							

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m² von Baugrundstücken in								
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region		zentralen und zentrums-			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst-		
Gemeinde/Gemeindeteil		nahen Geschäftsgebieten						leistung und Verwaltung		
	Ein-	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige
	wohner	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage
	in 1000	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²
Brookmerland	13	80	55	50		10				
Dornum	5	60	45			10				
Großefehn	13		40			8	5			
Großheide	9		50			10				
Hage	11	110	75	60	30	18				
Hinte	7		40			18				
Ihlow	13		45			10	8			
Juist	2	1500	1200							
Krummhörn	13		60			16				
Norden	25	400	260	180	65	30	15	170	80	70
Norderney	6	2300	1700	1000		60				
Südbrookmerland	19		60		15	10	6			
Wiesmoor	13	150	100	60	18	10	8			
Landkreis Celle										
Bergen	13	80	55	42	25	20	18			
Celle	71	760	430	260	35	28	18			
Eschede	4		50			16				
Faßberg	6					10				
Hambühren	10		75		20	17				
Hermannsburg	8	90	80			14	8			
Lachendorf	6		70		20	13				
Langlingen	2					10				
SG Wathlingen	15		70		25	15	13			
Unterlüß	4		42			13				
Wietze	8	80	70			16				
Winsen	13	80	65			17				
Landkreis Cloppenburg										
Barßel	12	70	60		13	8				
Bösel	7		70		14	8				
Cappeln	7	60	50		15	12				
Cloppenburg, Stadt	33	600	400	230	45	28	14			
Emstek	12	90	85	80	25	20	15			
Essen	9	85	65	60	13	12				
Friesoythe, Stadt	21	275	215	180	18	13	12			
Garrel	14	110	90	65	15	6				
Lastrup	7	55	50		10	5				
Lindern	5	45	35	20		6				
Löningen, Stadt	13	210	170	120	20	13				
Molbergen	8	60	50			6				
Saterland	13	68	58	45	15	10	7			
Landkreis Cuxhaven										
Beverstedt	13,5		80			17				
Cuxhaven, Stadt	48,3	500	165	80	60	36	15			
Langen, Stadt	18,3	110	70	30		26	17			
Loxstedt	15,8	100	68	30	24	18				
Nordholz	7,2		48	34		12				
Schiffdorf	13,7		76			30				
SG Am Dobrock / Cadenberge	3,4		44			20				
SG Bederkesa / Bad Bederkesa	5,2	110	74	55		17				
SG Börde Lamstedt / Lamstedt	3,3		30			12				
SG Hagen / Hagen im Bremischen	4,0		52			17				
SG Hemmoor / Stadt Hemmoor	8,7	60	38	22		12				
SG Land Hadeln / Stadt Otterndorf	7,1	60	40		23	18	13			
SG Land Wursten / Dorum	3,8	46	20	12		16				
Landkreis Diepholz										
Barnstorf	6,1	52	46	32	25	8	6	52		
Bassum	15,5	130	100	78	25	20	13	130	98	
Bruchhausen-Vilsen	7,2	92	79	46	30	13	10	79	74	

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m² von Baugrundstücken in								
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region		zentralen und zentrums-			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst-		
Gemeinde/Gemeindeteil		nahen Geschäftsgebieten						leistung und Verwaltung		
	Ein-	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige
	wohner	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage
	in 1000	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²
Diepholz	15,9	160	100	82	32	20	12	100	72	
Stuhr	32,6	170	130	105	60	40	25	170	165	
Sulingen	12,6	100	84	68		14	10	100	64	
Syke	23,7	230	200	160	40	28		230	160	
Twistringen	12,2	100	82	70		13		82	70	
Weyhe	30,0	200	145	100	55	26	20	200	155	
Landkreis Emsland										
Dörpen	16		80			6				
Emsbüren	10		120			15				
Freren	10		80			10				
Geeste	11		68			6				
Haren (Ems), Stadt	23	410	300	180		12				
Haselünne, Stadt	12	410	250	135		8				
Herzlake	10		92			6				
Lathen	11	100	80			8				
Lengerich	9	68	58			6				
Lingen (Ems), Stadt	52	1500	850	430	42	18	8			
Meppen, Stadt	34	750	480	290	35	25	8			
Nordhümmling	12		65			6				
Papenburg, Stadt	36	270	180	130	19	9				
Rhede (Ems)	4	56	40			3				
Salzbergen	7		90			13				
Sögel	16		140		14	8				
Spelle	13		100			12				
Twist	10		50			4				
Werlte	16		140			6				
Landkreis Friesland										
Bockhorn	9	100	65			15				
Jever	14	400	230	100		15		130		
Sande	8	90	60	40		15				
Schortens / Heidmühle	20	160	140	80		15		100		
Varel	25	410	200	80	20	18	12	200		
Wangerland / Hohenkirchen	10	66	57	50		16				
Wangerooge	1	900	550	200						
Zetel	12	140	60	32		13				
Landkreis Gifhorn										
Brome	3		53			15				
Gifhorn	42	395	295	155	50	30	15		90	
Hankensbüttel	4		50			20	15			
Isenbüttel	6		100			25				
Meine	8		105			21*				
Meinersen	8		80			20				
Walle (Gemeinde Schwülper)	1				30					
Wesendorf	5		60							
Wittingen	12	70	55	35		15*	10*			
Landkreis Goslar										
Braunlage	4,6					15				
Goslar	29,5					19				
Seesen	19,5					10				
Vienenburg	5,5					13				
Landkreis Göttingen										
Adelebsen	6,5		58			23			52	
Bovenden	13,2	135	110		45		40		110	
Dransfeld / SG	9,3		76			65			26	
Duderstadt	20,9	155	105	78	51	26	23		80	
Friedland	7,7		68			39			68	
Gieboldehausen / SG	13,9		52			31			38	
Gleichen (Reinhausen)	9		60						60	

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m² von Baugrundstücken in								
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region		zentralen und zentrums-			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst-		
Gemeinde/Gemeindeteil		nahen Geschäftsgebieten						leistung und Verwaltung		
	Ein-	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige
	wohner	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage
	in 1000	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²
Hann. Münden	23,7	180	115	88	35	31	26		120	
Radolfshausen / SG (Ebergötzen)	7,2		50			31			50	
Rosdorf	11,7		100		50	50	42		100	
Stadt Göttingen	116,6	1.600	720	310	80	45		330	270	175
Staufenberg (Landwehrhagen)	7,9		68			39			68	
Landkreis Grafschaft Bentheim										
Bad Bentheim, Stadt	15				20	18	8			
Emlichheim	14		120			11				
Neuenhaus, Stadt	14	160	100			13				
Nordhorn, Stadt	52	1800	500	230	25	16				
Schüttorf, Stadt	15	430	240	140		14				
Uelsen	11	200	110			12				
Wietmarschen	12		100			12				
Landkreis Hameln - Pyrmont										
Aerzen	10,6		62			20				
Bad Münder	17,3	150	135	115	25	20			135	
Bad Pyrmont	18,9	550	250	175		25		170		60
Coppenbrügge	7,2					25				
Emmerthal	10,0		65			15				
Hameln	56,2	950	440	190	50	25	20		110	
Hess. Oldendorf	18,0	110	90	75		20		110		
Salzhemmendorf	9,3		40			15				
Landkreis Harburg										
Seevetal	41,4	270	210	180	92	85	78			
Stadt Buchholz i.d.N.	38,3	1100	600	550		70				
Stadt Winsen (Luhe)	33,6	800	550	300	64	42	23			
Landkreis Heidekreis										
Ahlden	7		50			11				
Bad Fallingbostel / Bad Fallingbostel	10,7	105	55			26				
Bispingen / Bispingen	6,2		55			15				
Schneverdingen / Schneverdingen	13,3	125	90			20				
Soltau / Soltau	18	205	110			30				
Walsrode / Walsrode	15,5	215	85			15				
Landkreis Helmstedt										
Emmerstedt	2,2				15					
Flechtorf	3,1				45					
Helmstedt	22,9	270	200	135	25	19				
Königslutter an Elm	8,8	200	120	100	30	20				
Ochsendorf	0,5				13*					
Schöningen	11,2	130	80	60		20	10			
Velpke	3,6				23					
Wendhausen	1,6				35					
Landkreis Hildesheim										
Alfeld	18,9	450	240	160	30		24		195	
Bad Salzdetfurth	13,2	190	140	68		24				
Bockenem	9,8	170	125	90	40	32	20			
Elze	8,9	170		98	26		24			
Gronau	5,2	170	110	66		23				
Harsum	11,5					32				
Hildesheim	99,3	1950	620	450	75	52	38	880	310	220
Nordstemmen	12,0					25				
Sarstedt	18,5	250	220	140	45	40	35			
Landkreis Holzminden										
Bevern	3,9	56		48		15				
Bodenwerder	5,5	130	100	76		15				
Boffzen	2,7		46			14*				
Delligsen	8,1	54		34		15*				
Eschershausen	3,4	60		39		18				

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m² von Baugrundstücken in								
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region		zentralen und zentrums-			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst-		
Gemeinde/Gemeindeteil		nahen Geschäftsgebieten						leistung und Verwaltung		
	Ein-	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige
	wohner	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage
	in 1000	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²
Holzminden	19,8	245	190	80	45	40	20	130		86
Polle	1,1		34							
Stadtoldendorf	5,4	100	84	64		15				
Landkreis Leer										
Borkum	6	550	450	350	50	35				
Bunde	8	70	55	50		7			55	
Hesel	10		50			10			50	
Jemgum	4		35			5				
Jümme	6		28			9	7			
Leer	35	630	350	200	38	20	10	190		90
Moormerland	22	90	55	42		9			55	
Ostrhauderfehn	11	60	45	40		9			40	
Rhauderfehn	17	90	65	45		12			77	
Uplengen	11	75	65	50	20	12				
Weener	16	73	62	42		10	5		59	
Westoverledingen	20		55			10			55	
Landkreis Lüchow - Dannenberg										
Elbtalaue / Dannenberg	8,3					8*				
Elbtalaue / Hitzacker	4,9					8*				
Gartow / Flecken Gartow	1,4									
Lüchow (Wendland) / Clenze	2,3					4*				
Lüchow (Wendland) / Lüchow	9,6					6*				
Landkreis Lüneburg										
Amelinghausen/ Amelinghausen	3,8		95	60		32				
Dahlenburg / Dahlenburg	3,4	85	75	42	22	16				
Stadt Bleckede / Bleckede	5,4		85	65		16				
Stadt Lüneburg	72,4	2100	1200	700	70	39		210	150	
Landkreis Nienburg/Weser										
Hoya	3,8	76	66	60	25	10			60	
Nienburg/Weser	30,7	600	400	200	76	25	20	340	200	60
Rehburg	10,1	48	43	38		12		48	43	
Stolzenau	7,5	65	55	50		15	10	65	55	50
Uchte	4,7	50	40	32			10		40	
Landkreis Northeim										
Bad Gandersheim	9,9	170	150	70		21	13	140	110	70
Bodenfelde	3,3		31				14		31	
Dassel	9,9	40	28	26		19	15	29	26	
Einbeck	31,7	210	130	52	36	23	17	125	76	54
Hardegsen	7,8		66	36			16		50	36
Kalefeld	6,6		34				17		34	
Katlenburg - Lindau	7,2		36				17		36	
Kreiensen **	**		40	25			19		40	25
Moringen	7,1		46	36		18	14		46	36
Nörten-Hardenberg	8,1	76	54	44	36	23	19	76	54	34
Northeim	28,9	240	175	105	36	27	24	240	94	46
Uslar	14,5	105	64	51	24	18		56	46	
Landkreis Oldenburg										
Dötlingen	6	65			15					
Ganderkesee	30	150	140	130	22	16				
Großenkneten	15	55			13					
Harpstedt	11	85			18					
Hatten	14	120			25					
Hude	16	140			20					
Wardenburg	16	125			20					
Wildeshausen, Stadt	19	420	250	165	35	18				
Landkreis Osnabrück										
Bad Essen	15,2	190	150	85	35	30	20	190	140	80
Bad Iburg	10,9	245	135	95	40	23		245		

Übersicht über die Bodenrichtwerte **Landkreis, kreisfreie Stadt, Region** Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m² von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
	Einwohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²
Bad Laer	9,2	160	120	90		20		160	120	80
Bad Rothenfelde	7,6	265	220	140		35		265	220	140
Belm	13,7	250	120	90	60		28	250	120	90
Bersenbrück	26,0	165	120	90	16		11	165	120	90
Bissendorf	14,5	140	100	90	50	40	25	140	100	90
Bohmte	12,9	120	95	65	15*	10		120		
Bramsche	30,7	295	175	110	45	30	11	175	150	110
Dissen	9,4	235	170	115	35	25		235	170	–
Fürstenau	15,7	140	105	73	25	15	13	140		
Georgsmarienhütte	32,2	240	185	130	65	40	30	240	185	130
Glandorf	6,8	95	70	55	25			95	70	55
Hagen am Teutoburger Wald	13,4	170	110	90	35	20		170	120	
Hasbergen	11,0	165	110	80	40			165		
Hilter am Teutoburger Wald	10,2	125	105	90	30	13*		125	105	
Melle (Stadt)	46,6	350	275	160	45	30	20	350	275	160
Neuenkirchen	10,2	50	30			10		50	30	
Ostercappeln	9,5	110	100	70	23	18	11	100	70	60
Quakenbrück	23,3	175	108	75	25	15	10	175	108	98
Wallenhorst	23,3	245	170	135	50	43	35	245	170	135
Landkreis Osterholz										
Grasberg	8		86			30				
Lilienthal	18	190			45					
Osterholz-Scharmbeck	30	225				28				
Ritterhude	15		135		34	30				
Schwanewede	20		115			35	16			
SG Hambergen	12		62				10			
Worpswede	9	150					12			
Landkreis Osterode am Harz										
Bad Grund (Harz)	8,8		39			10			44	23
Bad Lauterberg im Harz	10,7	145	90			19	10			40
Bad Sachsa	7,5		82	46		19	11			46
Hattorf am Harz / SG	7,5			22		14	10			
Herzberg am Harz	13,2	74		36		14	10			36
Osterode am Harz	22,5	165	145	110	29	19	10	77		39
Walkenried / SG	4,7					7				
Landkreis Peine										
Mehrum	1					20				
Peine	50	540	340	180	50	34		115	48	38
Wahle	1	75								
Landkreis Rotenburg (Wümme)										
Bothel / Bothel	8,1					12				
Bremervörde	18,7	245	115		25	15				
Fintel / Fintel	7,3					11				
Geestequelle / Basdahl Nord	6,4					10				
Gnarrenburg / Karlshöfen	9,1					10				
Rotenburg (Wümme)	20,9	270	130		35	25	14			
Scheeßel	12,9	190	105			15				
Selsingen / Selsingen	9,5				12	10				
Sittensen / Sittensen	10,9	160	115	68	30	20				
Sottrum / Sottrum	14,3				18	15				
Tarmstedt / Tarmstedt	10,7					15				
Visselhövede	9,9	100	55		20	10				
Zeven	22,5	210	140			15				
Landkreis Schaumburg										
Bad Nenndorf	10,5	200		110	75	31			115	
Bückeburg	19	290	200	120	30	20	16	205		110
Obernkirchen	9,3	135	84	64		16		115		
Rinteln	25,2	280	185	100	40	19			130	

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m² von Baugrundstücken in								
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region		zentralen und zentrums-			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst-		
Gemeinde/Gemeindeteil		nahen Geschäftsgebieten						leistung und Verwaltung		
	Ein-	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige
	wohner	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage
	in 1000	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²
Rodenberg	6,3	130	94	80		24			60	
Stadthagen	21,6	330	155	92	34	20	20		125	
Landkreis Stade										
Apensen / Apensen	3,6					25				
Buxtehude	39,8	600	520	320		54				
Drochtersen	11,2		110			15				
Fredenbeck / Fredenbeck	6,0					25				
Harsefeld / Harsefeld	12,3		145			32				
Himmelpforten / Himmelpforten	5,0					20				
Horneburg / Horneburg	5,7				35	20				
Jork	11,8		150			27				
Nordkehdingen / Freiburg	1,9					10				
Oldendorf	2,9					12				
Stade	45,3	900	600	440	70	40				
Landkreis Uelzen										
Bevensen / Bad Bevensen	8,7		95			17				
Bienenbüttel / Bienenbüttel	6,7					12				
Rosche / Rosche	2					8				
Stadt Uelzen	34,6	520	420	260	32	23				
Landkreis Vechta										
Bakum	6	68	53	50		20				
Damme, Stadt	16	250	190	160		23				
Dinklage, Stadt	13	145	115	87	23	20				
Goldenstedt	9	80	65	50	15	10				
Holdorf	7	80	70	50	25	20				
Lohne, Stadt	25	400	260	130	35	30	20			
Neuenkirchen-Vörden	8	75	65	55	28	15				
Steinfeld	10	100	90	73	20	18	13			
Vechta, Stadt	31	500	380	260	45	30				
Visbek	9	105	55	50	20	15				
Landkreis Verden										
Achim	30,0	260	195			38				
Dörverden	8,9		50							
Kirchlinteln	10,1					23				
Langwedel	14,4		105			26				
Ottersberg	12,2		90			25				
Oyten	15,4		190			38				
Thedinghausen	14,8		85			18				
Verden	26,7	280				30				
Landkreis Wesermarsch										
Brake	16	200	150	85	36	20			60	
Nordenham	26	350	200	130	36	20	13		65	
Landkreis Wittmund										
Esens	14	350	220	180		20				
Friedeburg	11	50	45			6				
Holtriem	9	35	30			12				
Langeoog	2	1000	600			50				
Spiekeroog	1		600			45				
Wittmund	21	180	130	90	15	9				
Landkreis Wolfenbüttel										
Schöppenstedt	5,3		60			15				
Semmenstedt	0,6					15				
Wolfenbüttel	53,4	490	245	185		30				

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.

Umsatzentwicklung

Aufteilung der Umsätze auf die Gebäudearten

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

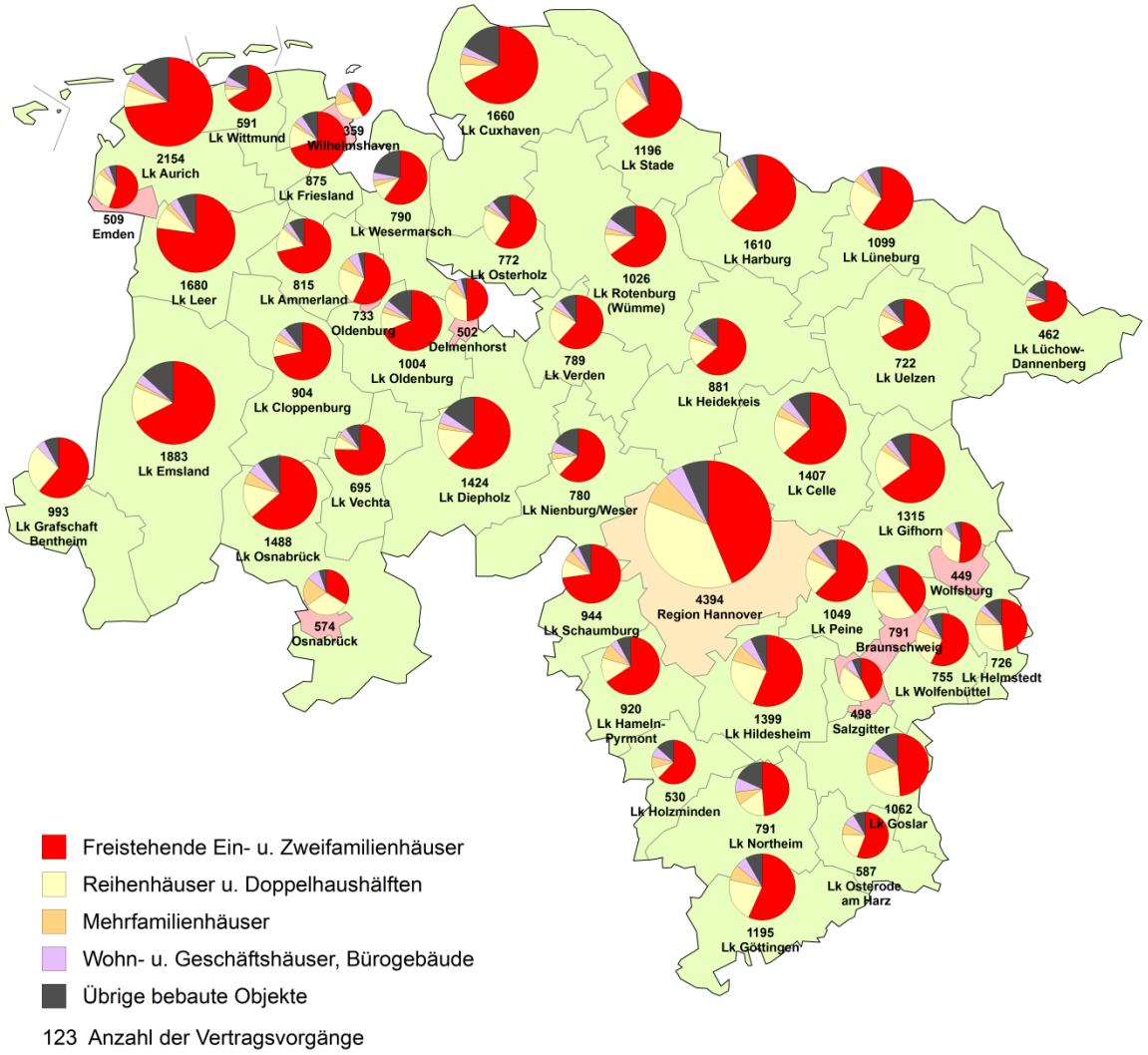
Ges.-Gesamt ●EFH-freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ●RDH-Reihenhäuser und Doppelhaushälften
●MFH-Mehrfamilienhäuser ●WGH-Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude ●ÜBO-übrige bebaute Objekte

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.

Aufteilung der Vertragsvorgänge bebauter Grundstücke

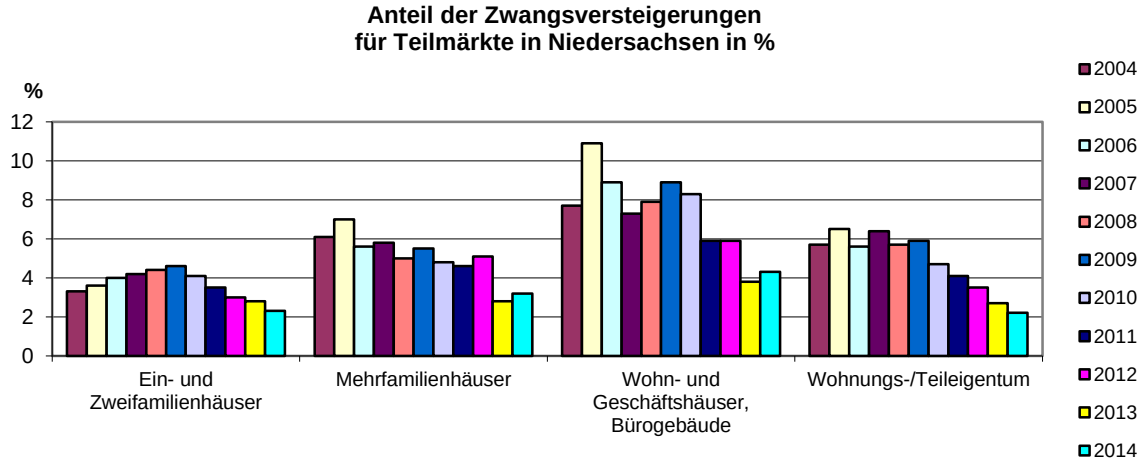


Zwangsversteigerungen
Die Anzahl der 2014 im Wege von Zwangsversteigerungsverfahren übertragenen bebauten Grundstücke ist auf den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser (- 17 %) und Wohnungs-/Teileigentum (- 18 %) weiterhin rückläufig. Im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude (+ 12 %) und der Mehrfamilienhäuser (+ 7 %) steigen die Zahlen wieder an.

Land Niedersachsen								
Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		Wohnungs-/Teileigentum	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
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
2011	1266	3,5	99	4,6	129	5,9	963	4,1
2012	1123	3,0	122	5,1	131	5,9	886	3,5
2013	1060	2,8	70	2,8	88	3,8	677	2,7
2014	883	2,3	75	3,2	99	4,3	555	2,2

% = Prozentanteil am jeweiligen Umsatz der Teilmärkte

Grafische Darstellung:



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

() = die Zahlen des Vorjahres
% = Prozentanteil am jeweiligen Umsatz der Teilmärkte

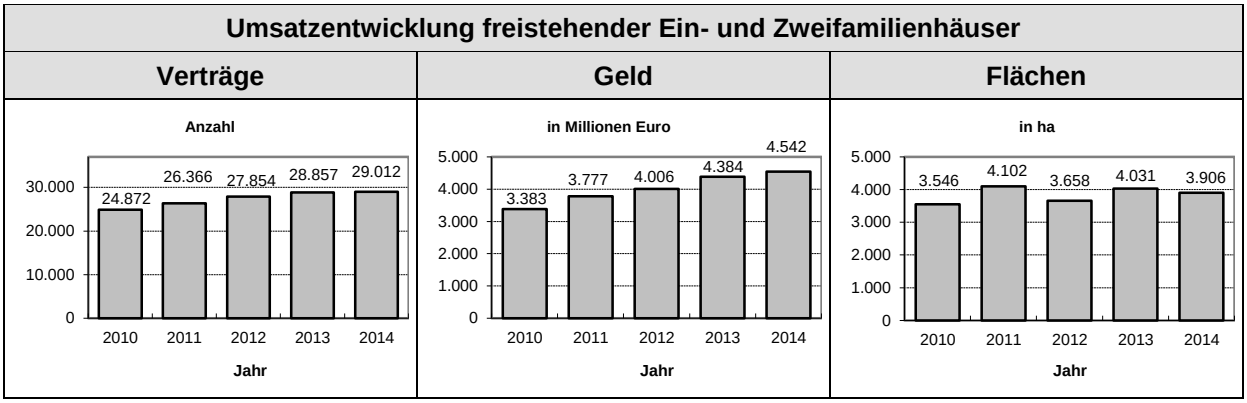
Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		Wohnungs-/Teileigentum	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Region								
Region	52	1,5	5	1,5	5	2,3	115	2,4
Hannover	(82)	(2,4)	(3)	(0,8)	(5)	(2,1)	(134)	(2,7)
Kreisfreie Städte								
Stadt	7	1,2	4	5,5	0	0,0	15	1,1
Braunschweig	(8)	(1,4)	(3)	(3,1)	(1)	(1,3)	(26)	(1,7)
Stadt	9	2,1	3	8,6	4	16,0	17	5,2
Delmenhorst	(16)	(3,4)	(0)	(0,0)	(2)	(9,5)	(15)	(5,5)
Stadt Emden	3	0,7	1	4,5	1	4,3	4	0,9
	(6)	(1,5)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(24)	(7,1)
Stadt Oldenburg	6	1,0	1	1,8	1	2,0	1	0,1
	(9)	(1,4)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(6)	(0,5)
Stadt Osnabrück	0	0,0	1	0,9	0	0,0	10	1,1
	(9)	(2,4)	(2)	(1,9)	(0)	(0,0)	(24)	(3,0)
Stadt Salzgitter	12	2,8	0	0,0	1	3,1	28	6,4
	(8)	(2,1)	(2)	(10,5)	(2)	(8,3)	(24)	(6,0)
Stadt	2	0,8	2	4,1	0	0,0	20	5,4
Wilhelmshaven	(2)	(0,7)	(0)	(0,0)	(1)	(4,3)	(12)	(3,5)
Stadt Wolfsburg	2	0,5	0	0,0	0	0,0	2	0,3
	(6)	(1,5)	(0)	(0,0)	(1)	(3,1)	(0)	(0,0)
Landkreise								
Ammerland	5	0,7	0	0,0	0	0,0	2	0,5
	(9)	(1,1)	(2)	(8,0)	(2)	(4,5)	(3)	(0,8)
Aurich	29	1,7	1	2,4	3	3,5	6	0,8
	(27)	(1,5)	(1)	(3,1)	(2)	(2,1)	(4)	(0,6)
Celle	33	2,9	0	0,0	2	2,9	12	4,3
	(27)	(2,5)	(0)	(0,0)	(2)	(2,7)	(12)	(4,0)
Cloppenburg	18	2,5	0	0,0	1	2,6	0	0,0
	(23)	(2,9)	(0)	(0,0)	(1)	(2,2)	(2)	(1,1)
Cuxhaven	33	2,6	9	12,5	7	12,7	17	2,3
	(50)	(3,7)	(2)	(3,1)	(4)	(7,1)	(18)	(2,8)
Diepholz	24	2,2	1	2,8	2	2,7	8	1,0
	(36)	(3,2)	(0)	(0,0)	(3)	(5,3)	(16)	(2,4)
Emsland	47	3,1	2	6,1	5	7,4	11	1,5
	(35)	(2,4)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(9)	(1,3)
Friesland	10	1,4	0	0,0	4	9,1	6	1,7
	(7)	(0,9)	(0)	(0,0)	(2)	(6,7)	(3)	(0,7)
Gifhorn	16	1,4	1	2,6	2	4,5	5	1,7
	(27)	(2,6)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(2)	(0,6)
Goslar	17	2,3	3	2,4	3	4,9	11	1,2
	(36)	(4,6)	(4)	(2,7)	(5)	(6,9)	(15)	(1,7)
Göttingen	11	1,2	1,0	1,1	1	1,5	24	2,4
	(30)	(3,0)	(0)	(0,0)	(1)	(1,3)	(21)	(2,3)
Grafschaft	13	1,5	0,0	0,0	0	0,0	13	3,2
Bentheim	(30)	(3,5)	(0)	(0,0)	(1)	(2,1)	(8)	(1,9)

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Ein- und Zwei-familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		Wohnungs-/Teileigentum	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Landkreise								
Hameln-Pyrmont	38	5,2	6	7,8	3	7,5	16	4,0
	(24)	(3,5)	(5)	(5,8)	(1)	(3,0)	(31)	(6,3)
Harburg	24	1,7	0	0,0	0	0,0	8	1,1
	(27)	(1,8)	(2)	(4,3)	(1)	(2,3)	(13)	(1,9)
Heidekreis	23	3,3	0	0,0	1	2,2	12	6,2
	(26)	(3,9)	(0)	(0,0)	(1)	(3,2)	(12)	(6,6)
Helmstedt	18	3,3	0	0,0	4	12,9	3	2,4
	(17)	(3,1)	(7)	(9,1)	(5)	(10,6)	(10)	(6,5)
Hildesheim	33	3,0	3	2,9	7	9,5	23	3,7
	(36)	(3,2)	(2)	(1,9)	(2)	(2,5)	(8)	(1,3)
Holzminden	21	5,6	7	15,6	6	15,0	5	7,4
	(18)	(5,3)	(4)	(9,5)	(2)	(8,0)	(4)	(5,3)
Leer	20	1,4	3	7,5	0	0,0	7	1,7
	(24)	(1,7)	(1)	(3,4)	(2)	(3,2)	(2)	(0,6)
Lüchow-Dannenberg	14	4,0	0	0,0	0	0,0	6	13,3
	(27)	(7,1)	(1)	(11,1)	(1)	(4,8)	(1)	(2,4)
Lüneburg	16	1,7	0	0,0	0	0,0	2	0,4
	(23)	(2,4)	(0)	(0,0)	(1)	(2,9)	(8)	(1,5)
Nienburg/ Weser	20	3,5	3	9,1	3	5,9	31	12,8
	(16)	(2,9)	(3)	(10,3)	(0)	(0,0)	(3)	(1,7)
Northeim	26	5,0	7	11,3	6	8,7	8	4,7
	(33)	(6,1)	(3)	(4,4)	(6)	(10,2)	(8)	(4,6)
Oldenburg	15	1,9	0	0,0	4	10,8	4	1,3
	(17)	(2,2)	(2)	(5,7)	(2)	(5,4)	(52)	(12,3)
Osnabrück	16	1,4	0	0,0	4	5,1	14	1,9
	(39)	(3,6)	(2)	(2,2)	(4)	(4,7)	40	(6,9)
Osterholz	21	3,3	1	5,3	1	3,2	9	3,8
	(21)	(3,1)	(0)	(0,0)	(2)	(7,7)	(9)	(2,8)
Osterode am Harz	14	3,2	0	0,0	2	4,3	7	4,4
	(26)	(6,3)	(2)	(7,1)	(4)	(11,4)	(9)	(4,7)
Peine	34	4,0	2	4,5	2	4,4	11	4,2
	(36)	(4,3)	(2)	(5,6)	(0)	(0,0)	(6)	(2,1)
Rotenburg (Wümme)	23	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	2,1
	(20)	(2,6)	(3)	(14,3)	(1)	(2,4)	(8)	(3,0)
Schaumburg	47	6,0	2	3,6	1	2,6	12	2,8
	(45)	(6,0)	(5)	(11,6)	(3)	(6,3)	(13)	(3,5)
Stade	16	1,5	0	0,0	0	0,0	8	0,9
	(14)	(1,4)	(0)	(0,0)	(3)	(6,4)	(20)	(2,4)
Uelzen	22	3,7	0	0,0	0	0,0	4	2,2
	(17)	(3,0)	(0)	(0,0)	(3)	(11,5)	(4)	(2,5)
Vechta	13	2,2	0	0,0	1	3,0	0	0,0
	(10)	(1,8)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(2)	(0,9)
Verden	9	1,4	0	0,0	1	2,9	12	3,8
	(15)	(2,4)	(0)	(0,0)	(4)	(11,1)	(13)	(4,0)
Wesermarsch	12	2,2	2	6,9	4	10,5	8	3,6
	(14)	(2,4)	(3)	(8,1)	(3)	(8,6)	(3)	(1,5)
Wittmund	17	3,9	3	16,7	4	11,1	4	1,9
	(9)	(2,0)	(0)	(0,0)	(2)	(7,4)	(9)	(3,7)
Wolfenbüttel	22	3,6	1	2,0	3	7,9	9	2,4
	(23)	3,7	(4)	(6,1)	(0)	(0,0)	(11)	(3,2)

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

In Niedersachsen blieb die Anzahl der Verträge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Berichtsjahr in etwa gleich (2013: + 3 %). Der Geldumsatz stieg in 2014 um + 3 % (2013: + 9 %), der Flächenumsatz verringerte sich um - 3 % (2013: + 10 %).

Umsatzentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



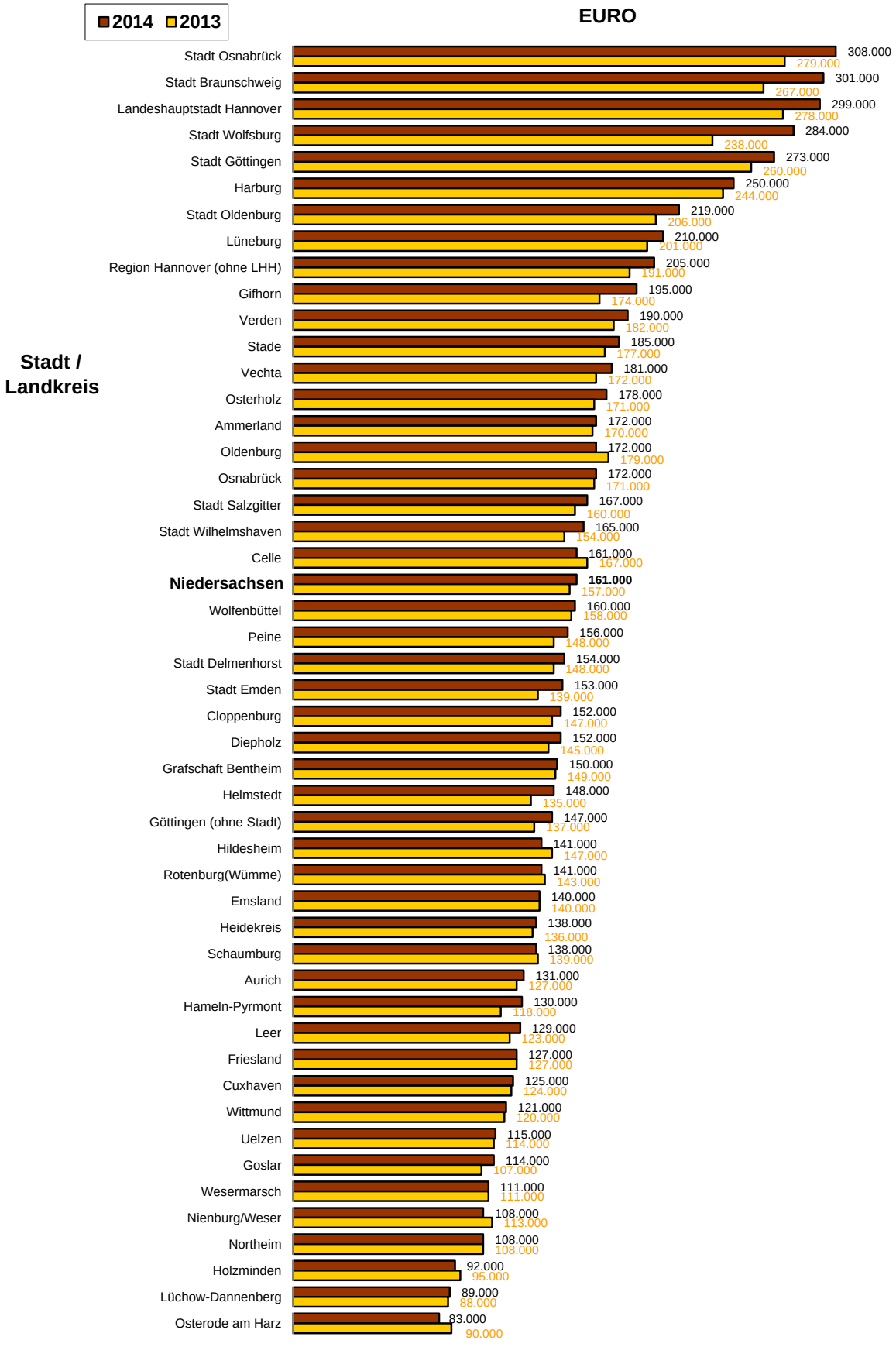
9.2.1 Preisniveau

Die Durchschnittspreise von freistehenden Einfamilienhäusern lagen im Jahr 2014 zwischen 83.000 Euro im Landkreis Osterode am Harz und 308.000 Euro in der Stadt Osnabrück. Für Niedersachsen lag der durchschnittliche Preis bei 161.000 Euro (Vorjahr: 157.000 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 167.000 Euro (Vorjahr: 164.000 Euro).

In der Grafik auf der nächsten Seite sind die in den Jahren 2013 und 2014 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 Immobilienindexes (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

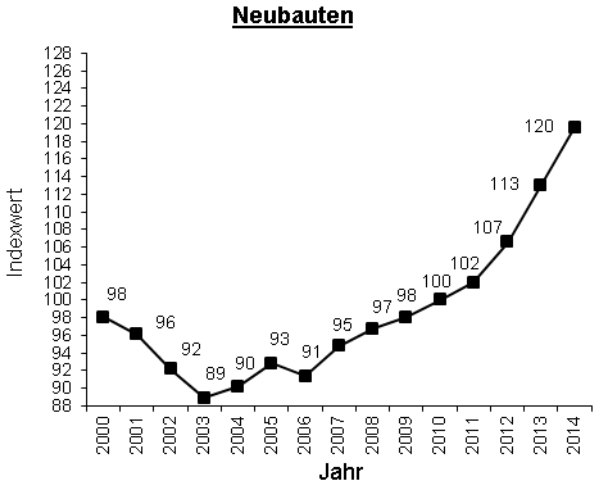
Als Datengrundlage für die Ermittlung dienen die in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung in Niedersachsen registrierten Kauffälle von Einfamilienhäusern. Mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) wurden die Kauffälle ab 1998 für jedes Indexjahr getrennt voneinander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

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

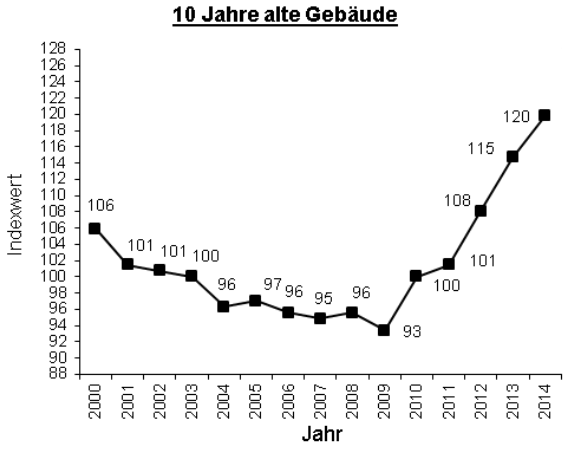
Die für die Indexermittlung herangezogenen Vergleichswerte beziehen sich auf ein durchschnittliches freistehendes Einfamilienhaus in Niedersachsen (Musterhaus) mit folgenden Merkmalen:

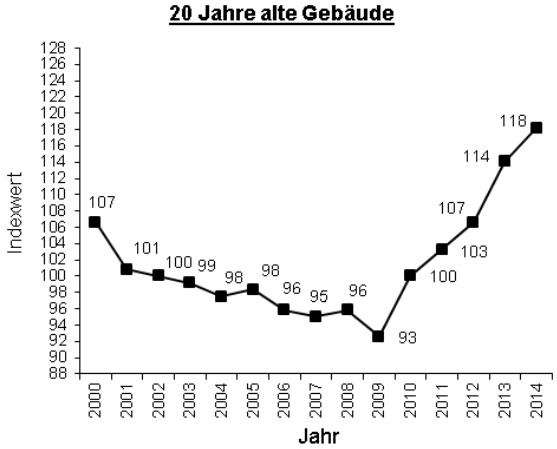
130 m^2 Wohnfläche, mittlere Ausstattung, ohne Keller, auf einem Grundstück zur Größe von 700 m^2 zum Bodenrichtwert von 72 €/m^2.

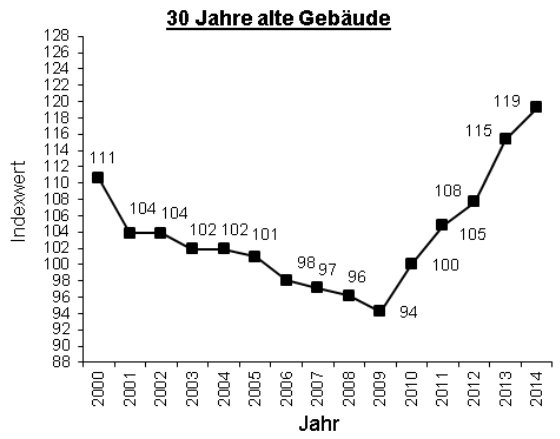
NIDEX für Einfamilienhäuser:
Neubauten, Basisjahr 2010 = Indexwert 100

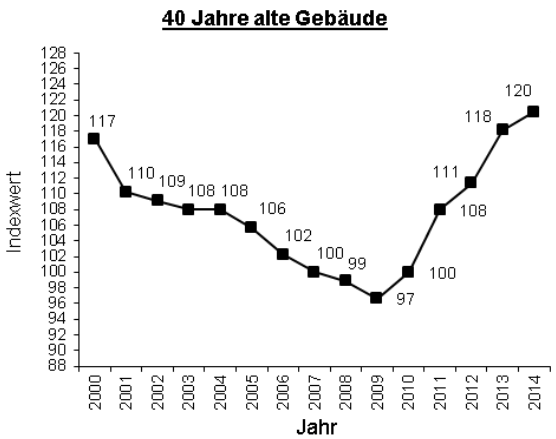


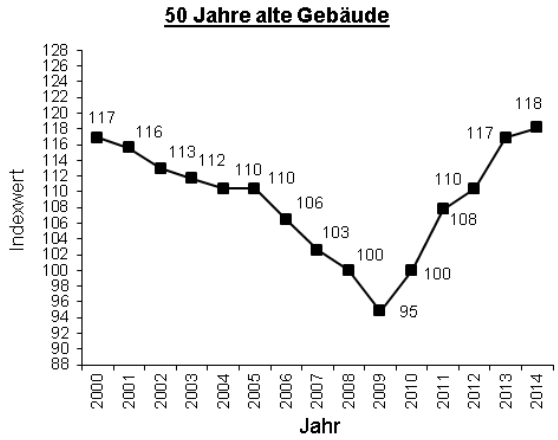
NIDEX für Einfamilienhäuser:
10 bis 50 Jahre alte Häuser, Basisjahr 2010 = Indexwert 100











Die Grafiken zeigen, dass die Preise für freistehende Einfamilienhäuser weiter gestiegen sind.

9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

9.2.3.1 Sachwertfaktoren

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

Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) – bekanntgemacht im BAnz am 18.10.2012 – wurde per Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport vom 06.12.2012 vorläufig zur Anwendung empfohlen. Die Richtlinie beinhaltet Hinweise für die Ermittlung des Sachwertes nach den § 21 - 23 der ImmoWertV. Sie ersetzen die Nummern 1.5.5 Absatz 4, 3.1.3, 3.6 bis 6.6.2 sowie die Anlagen 4, 6, 7 und 8 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006).

Ziel der Sachwertrichtlinie ist die Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswertes nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen. Als wesentliche Neuerungen zur Sachwertberechnung 2000 wurden festgelegt:

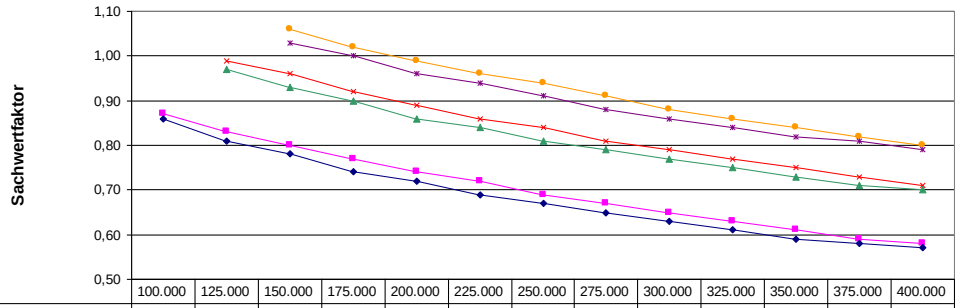
- Anwendung der Normalherstellungskosten 2010
- einheitliche Ansätze für besondere Bauteile
- einheitliche Zu-/Abschläge bei abweichender Bauweise
- keine Regionalfaktoren
- einheitlicher Baupreisindex (Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden (konventioneller Bauart) des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100))
- lineare Alterswertminderung
- einheitliche Gesamtnutzungsdauer; in Niedersachsen einheitliches Modell für Ein- und Zweifamilienhäuser von 70 Jahren
- Modell zur Modifizierung der Restnutzungsdauer
- einheitliche Ansätze für Außenanlagen.

Modellvergleich Sachwertfaktor nach NHK 2000 und nach NHK 2010

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen hat anhand einer Stichprobe aus einem Zeitraum von 3 Jahren mit ca. 11.200 Kauffällen aus Niedersachsen den Sachwertfaktor zu den NHK 2000 bzw. NHK 2010 untersucht. Es wurde der Einfluss der Merkmale Sachwert, Bodenrichtwert und Standardstufe auf den Sachwertfaktor analysiert. Über die Regressionsfunktionen wurden dann zu Sachwerten in 25.000 Euro Schritten die Sachwertfaktoren ermittelt.

Die Sachwertfaktoren zu den NHK 2000 bzw. NHK 2010 in Abhängigkeit vom Sachwert sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Sachwertfaktor 2000 und Sachwertfaktor 2010 in Abhängigkeit vom Sachwert für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Niedersachsen



	100.000	125.000	150.000	175.000	200.000	225.000	250.000	275.000	300.000	325.000	350.000	375.000	400.000
KP/SW10 Großstädtischer Raum (BRWB 250)			1,06	1,02	0,99	0,96	0,94	0,91	0,88	0,86	0,84	0,82	0,80
KP/SW00 Großstädtischer Raum (BRWB 250)			1,03	1,00	0,96	0,94	0,91	0,88	0,86	0,84	0,82	0,81	0,79
KP/SW10 Städtischer Raum (BRWB 150)		0,99	0,96	0,92	0,89	0,86	0,84	0,81	0,79	0,77	0,75	0,73	0,71
KP/SW00 Städtischer Raum (BRWB 150)		0,97	0,93	0,90	0,86	0,84	0,81	0,79	0,77	0,75	0,73	0,71	0,70
KP/SW10 Ländlicher Raum (BRWB 60)	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,72	0,69	0,67	0,65	0,63	0,61	0,59	0,58
KP/SW00 Ländlicher Raum (BRWB 60)	0,86	0,81	0,78	0,74	0,72	0,69	0,67	0,65	0,63	0,61	0,59	0,58	0,57

vorläufiger Sachwert in €

Großstädtischer Raum = BRWB 250 €/m²
Städtischer Raum = durchschnittlicher BRWB 150 €/m²
Ländlicher Raum = durchschnittlicher BRWB 60 €/m²

Zwischen den Sachwerten 100.000 Euro bis 400.000 Euro liegt der Sachwertfaktor 2010 immer etwas höher als der Faktor 2000.

Die Sachwertfaktoren können für das Land Niedersachsen angewandt werden, wenn die örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte keine eigenen Sachwertfaktoren veröffentlichen.

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 Merkmalen wie Garage, Keller u. a. abhängig sein können (siehe regionale Marktberichte).

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 freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern/Doppelhaushälften) die Grundstücksgröße, weitere Einflussgrößen sind ggf. mit Durchschnittswerten belegt.

9.2.4 Erbbaurechte Ein- und Zweifamilienhäuser

In Niedersachsen wurden im Jahr 2014 insgesamt 814 (2013: 837) 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 2014 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) 2014 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Niedersachsen

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1946 – 1969	167 (150)	1960 (1961)	137 (133)	924,- (935,-)	124.000,- (121.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	76 (95)	1976 (1976)	150 (148)	1.083,- (1.092,-)	158.000,- (156.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	66 (63)	1992 (1994)	147 (154)	1.257,- (1.216,-)	180.000,- (181.000,-)
Baujahr 2000 – 2011 (Baujahr 2000 – 2010)	34 (27)	2003 (2003)	154 (149)	1.362,- (1.258,-)	204.000,- (181.000,-)
Neubauten Baujahr 2012 – 2014 (Baujahr 2011 – 2013)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

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.

Einige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben Vergleichsfaktoren zum Verhältnis der Kaufpreise bebauter Erbbaurechtsgrundstücke 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 für Grundstückswerte 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 in den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Informationen erhält der Gutachterausschuss über Fragebögen, die an die Erwerber oder Veräußerer versendet werden.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge, der üblichen Bewirtschaftungskosten 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:

	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Region			
Region Hannover	Region Hannover	Ein- u. Zweifamilienhäuser	4,4 %
Kreisfreie Städte			
Stadt Braunschweig	Stadt Braunschweig	Ein- u. Zweifamilienhäuser	4,6 %
Stadt Emden	Stadt Emden	Ein- u. Zweifamilienhäuser	3,8 %
Stadt Wilhelmshaven	Stadt Wilhelmshaven	Ein- u. Zweifamilienhäuser	3,8 %
Landkreise			
Aurich	Landkreis Aurich	Ein- u. Zweifamilienhäuser	3,8 %
Celle	Landkreis Celle	Ein- u. Zweifamilienhäuser	4,2 %
Diepholz	Landkreis Diepholz	Ein- u. Zweifamilienhäuser	4,5 %
Friesland	Landkreis Friesland	Ein- u. Zweifamilienhäuser	3,8 %
Gifhorn	Landkreis Gifhorn	Ein- u. Zweifamilienhäuser	3,9 %
Hameln-Pyrmont	Landkr. Hameln-Pyrmont	Ein- u. Zweifamilienhäuser	4,0 %
Heidekreis	Landkreis Heidekreis	Ein- u. Zweifamilienhäuser	4,0 %
Helmstedt	Landkreis Helmstedt	Ein- u. Zweifamilienhäuser	4,0 %
Hildesheim	Landkreis Hildesheim	Ein- u. Zweifamilienhäuser	4,0 %
Leer	Landkreis Leer	Ein- u. Zweifamilienhäuser	3,8 %
Nienburg/Weser	Landkr. Nienburg/Weser	Ein- u. Zweifamilienhäuser	4,5 %
Peine	Landkreis Peine	Ein- u. Zweifamilienhäuser	4,0 %
Schaumburg	Landkreis Schaumburg	Ein- u. Zweifamilienhäuser	4,0 %
Verden	Landkreis Verden	Ein- u. Zweifamilienhäuser	3,8 %
Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	Ein- u. Zweifamilienhäuser	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.

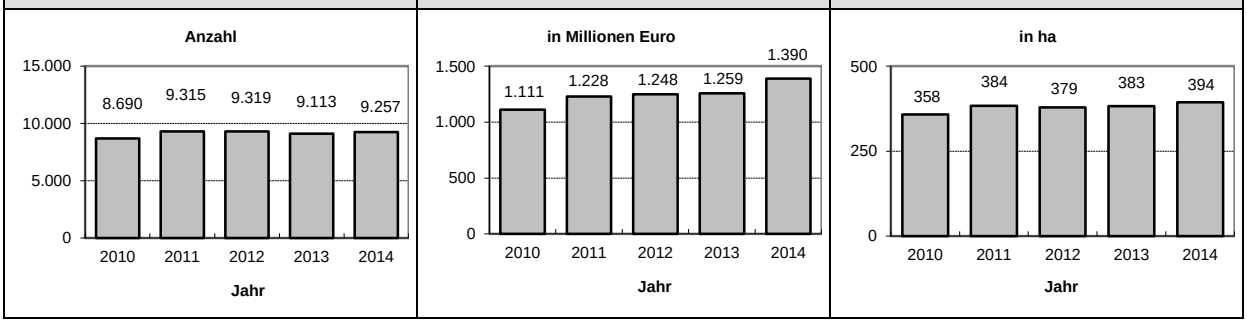
Beispielhaft haben die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg und Sulingen-Verden für diesen Teilmarkt folgende durchschnittliche Rohertragsfaktoren ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht:

	Lage	Objektart	Rohertragsfaktor
Kreisfreie Städte			
Stadt Braunschweig	Stadt Braunschweig	Ein- u. Zweifamilienhäuser	17,7
Landkreise			
Celle	Landkreis Celle	Ein- u. Zweifamilienhäuser	16,6
Diepholz	Landkreis Diepholz	Ein- u. Zweifamilienhäuser	15,4
Gifhorn	Landkreis Gifhorn	Ein- u. Zweifamilienhäuser	17,0
Heidekreis	Landkreis Heidekreis	Ein- u. Zweifamilienhäuser	15,3
Helmstedt	Landkreis Helmstedt	Ein- u. Zweifamilienhäuser	16,4
Nienburg/Weser	Landkr. Nienburg/Weser	Ein- u. Zweifamilienhäuser	14,9
Peine	Landkreis Peine	Ein- u. Zweifamilienhäuser	16,3
Verden	Landkreis Verden	Ein- u. Zweifamilienhäuser	16,7
Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	Ein- u. Zweifamilienhäuser	18,3

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Der Umsatz bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften entwickelte sich in 2014 unterschiedlich. Während die Anzahl der Verträge (+ 1 %) und der Flächenumsatz (+ 2 %) sich fast auf dem Niveau des Vorjahres bewegten, stieg der Geldumsatz in diesem Teilmarkt stark an (+ 10 %).

Umsatzentwicklung Reihenhäuser / Doppelhaushälften

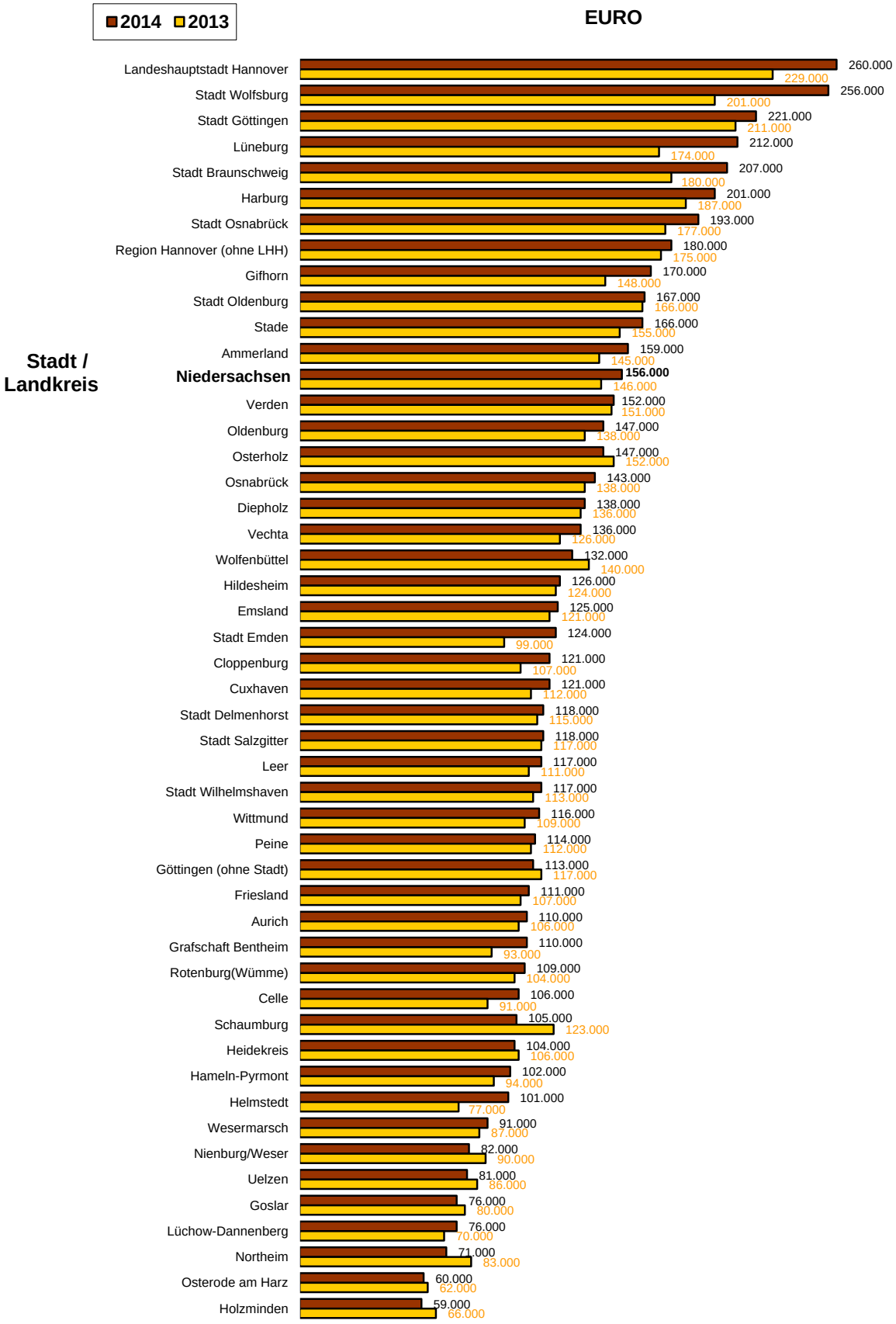


9.3.1 Preisniveau

Die Durchschnittspreise von Einfamilien-Reihenhäusern/-Doppelhaushälften lagen im Jahr 2014 zwischen 59.000 Euro im Landkreis Holzminden und 260.000 Euro in der Landeshauptstadt Hannover, für das Land Niedersachsen bei durchschnittlich 156.000 Euro (Vorjahr: 146.000 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 in den Jahren 2013 und 2014 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 Immobilienindexes (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

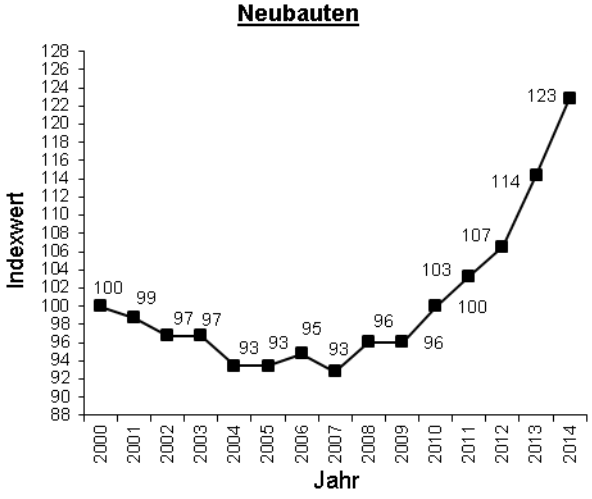
Als Datengrundlage für die Ermittlung dienen die in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung in Niedersachsen registrierten Kauffälle von Reihenhäusern/Doppelhaushälften. Mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) wurden die Kauffälle ab 1998 für jedes Indexjahr getrennt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

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

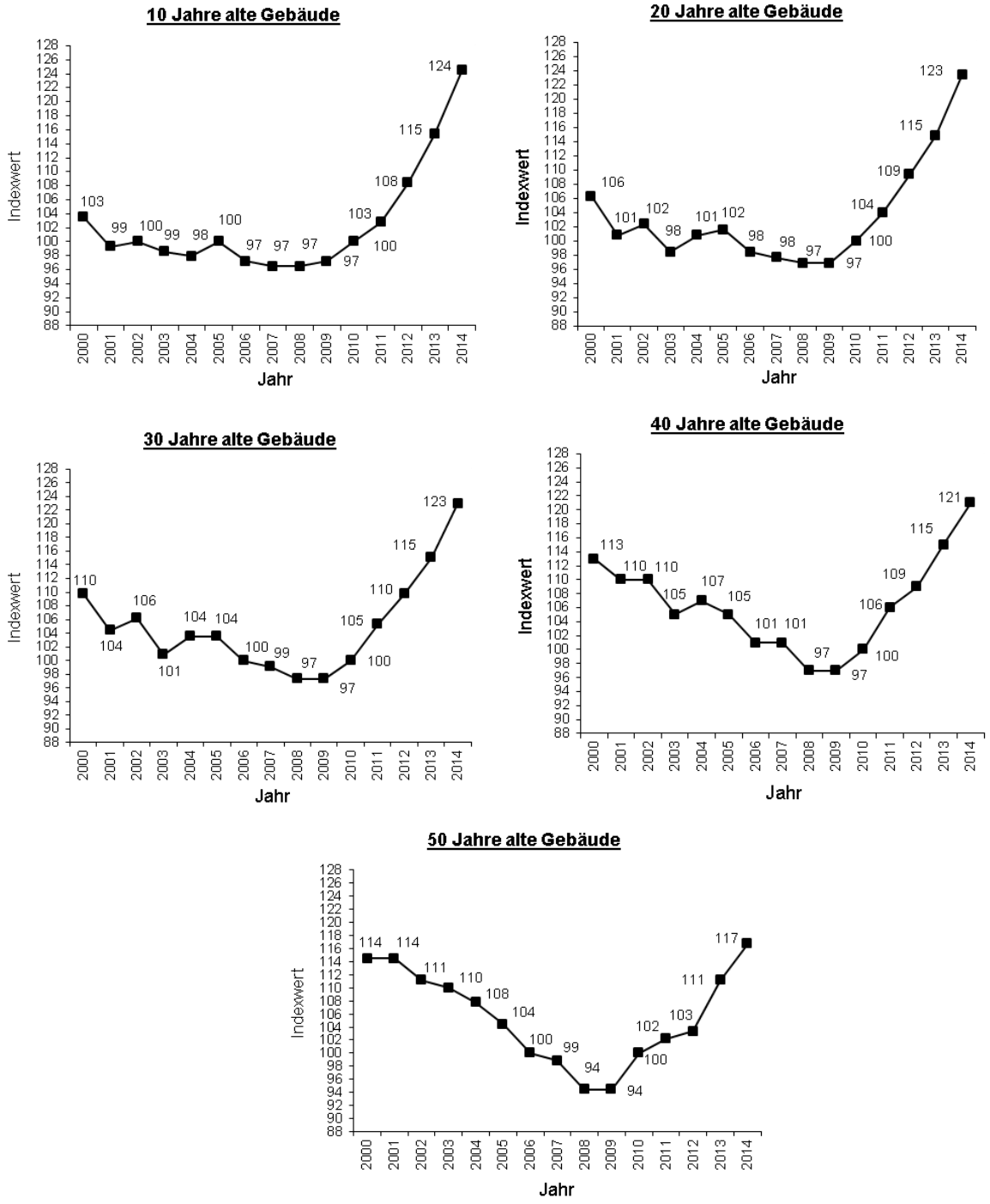
Die für die Indexermittlung herangezogenen Vergleichswerte beziehen sich auf ein(e) durchschnittliches(e) Einfamilien-Reihenhaus/-Doppelhaushälfte in Niedersachsen (Musterhaus) mit folgenden Merkmalen:

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

NIDEX für Reihenhäuser/Doppelhaushälften:
Neubauten, Basisjahr 2010 = Indexwert 100



NIDEX für Reihenhäuser/Doppelhaushälften:
10 bis 50 Jahre alte Häuser, Basisjahr 2010 = Indexwert 100



Die Grafiken zeigen, dass die Preise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften weiter gestiegen sind.

9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

9.3.3.1 Sachwertfaktoren

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

Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) – bekanntgemacht im BAnz am 18.10.2012 – wurde per Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport vom 06.12.2012 vorläufig zur Anwendung empfohlen.

Ziel der Sachwertrichtlinie ist die Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswertes nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen. Als wesentliche Neuerungen zur Sachwertberechnung 2000 wurden festgelegt:

- Anwendung der Normalherstellungskosten 2010
- einheitliche Ansätze für besondere Bauteile
- einheitliche Zu-/Abschläge bei abweichender Bauweise
- keine Regionalfaktoren
- einheitlicher Baupreisindex (Baupreisindex für Einfamilienhäuser des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100)
- lineare Alterswertminderung
- einheitliche Gesamtnutzungsdauer; in Niedersachsen einheitliches Modell für Reihenhäuser und Doppelhaushälften von 70 Jahren
- Modell zur Modifizierung der Restnutzungsdauer
- einheitliche Ansätze für Außenanlagen.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser das neue Modell der Sachwertfaktoren 2010 mit dem alten Modell der Sachwertfaktoren 2000 verglichen. Die Ergebnisse sind im Kapitel 9.2.3.1 dargestellt.

9.3.3.2 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 Merkmalen wie Garage, Keller u. a. abhängig sein können (siehe regionale Marktberichte).

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 freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern/Doppelhaushälften) die Grundstücksgröße, weitere Einflussgrößen sind ggf. mit Durchschnittswerten belegt.

9.3.4 Erbbaurechte Reihenhäuser / Doppelhaushälften

In Niedersachsen wurden im Jahr 2014 insgesamt 500 (2013: 492) 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 2014 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) 2014 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Niedersachsen

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	12 (15)	1928 (1933)	94 (96)	872,- (883,-)	80.000,- (86.000)
Baujahr 1946 – 1969	149 (136)	1959 (1960)	112 (109)	1.098,- (1.057,-)	123.000,- (114.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	31 (40)	1976 (1976)	117 (121)	1.292,- (1.110,-)	149.000,- (136.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	30 (31)	1992 (1991)	119 (122)	1.535,- (1.442,-)	180.000,- (174.000,-)
Baujahr 2000 – 2011 (Baujahr 2000 – 2010)	11 (11)	2003 (2002)	123 (117)	1.342 (1.382)	163.000,- (160.000,-)
Neubauten Baujahr 2012 – 2014 (Baujahr 2011 – 2013)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

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.

Einige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen 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 für Grundstückswerte 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 in den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Informationen erhält der Gutachterausschuss über Fragebögen, die an die Erwerber oder Veräußerer versendet werden.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge, der üblichen Bewirtschaftungskosten 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:

	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Region			
Region Hannover	Region Hannover	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	4,4 %
Kreisfreie Städte			
Stadt Braunschweig	Stadt Braunschweig	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	4,6 %
Stadt Emden	Stadt Emden	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	4,0 %
Stadt Wilhelmshaven	Stadt Wilhelmshaven	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	4,0 %
Landkreise			
Aurich	Landkreis Aurich	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	4,0 %
Celle	Landkreis Celle	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	4,2 %
Diepholz	Landkreis Diepholz	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	4,3 %
Friesland	Landkreis Friesland	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	4,0 %
Gifhorn	Landkreis Gifhorn	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	3,9 %
Heidekreis	Landkreis Heidekreis	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	4,5 %
Helmstedt	Landkreis Helmstedt	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	4,0 %
Leer	Landkreis Leer	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	4,0 %
Nienburg/Weser	Landkr. Nienburg/Weser	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	4,4 %
Peine	Landkreis Peine	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	4,0 %
Verden	Landkreis Verden	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	4,4 %
Wittmund	Landkreis Wittmund	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	4,0 %
Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	Reihenhäuser / 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.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg und Sulingen-Verden haben folgende durchschnittliche Rohertragsfaktoren ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht:

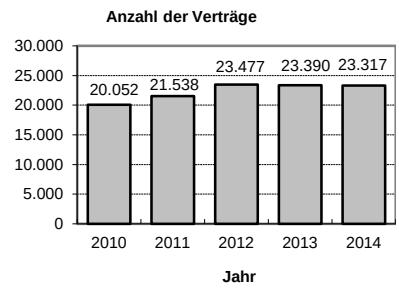
	Lage	Objektart	Rohertragsfaktor
Kreisfreie Städte			
Stadt Braunschweig	Stadt Braunschweig	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	17,7
Landkreise			
Celle	Landkreis Celle	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	16,6
Diepholz	Landkreis Diepholz	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	17,7
Gifhorn	Landkreis Gifhorn	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	17,0
Heidekreis	Landkreis Heidekreis	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	15,9
Helmstedt	Landkreis Helmstedt	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	16,4
Nienburg/Weser	Landkr. Nienburg/Weser	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	15,6
Peine	Landkreis Peine	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	16,3
Verden	Landkreis Verden	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	16,2
Wolfenbüttel	Landkreis Wolfenbüttel	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	18,3

9.4 Wohnungseigentum

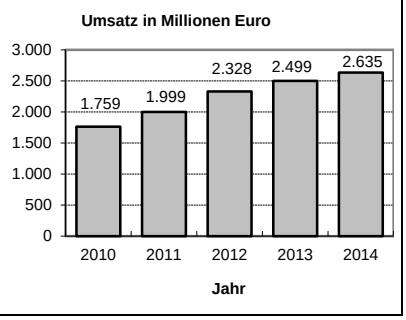
In Niedersachsen ist die Anzahl der Kaufverträge von Eigentumswohnungen in etwa gleich geblieben (2013: ± 0 %), der Geldumsatz um + 5 % (2013: + 7 %) gestiegen.

Umsatzentwicklung

Verträge



Geld



9.4.1 Preisniveau

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

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

Von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte sind die nachfolgenden, im Jahr 2014 durchschnittlich gezahlten Kaufpreise ermittelt worden. Detaillierte Angaben sind in den Grundstücksmarktberichten 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 2011 (2000 bis 2010)	Baujahr 2012 bis 2014 (2011 bis 2013)
	in €/m²	in €/m²	in €/m²	in €/m²	in €/m²	in €/m²
Region Hannover						
Stadt Hannover	1.880,-	1.220,-	1.180,-	1.750,-	2.170,-	3.540,-
	(1.500,-)	(1.210,-)	(1.110,-)	(1.750,-)	(2.210,-)	(3.250,-)
Region Hannover	860,-	940,-	980,-	1.490,-	1.830,-	2.680,-
(o. Stadt Hannover)	(840,-)	(850,-)	(900,-)	(1.370,-)	(1.880,-)	(2.360,-)
Kreisfreie Städte						
Stadt	1.500,-	1.250,-	1.340,-	1.460,-	2.260,-	2.360,-
Braunschweig	(1.330,-)	(1.040,-)	(1.160,-)	(1.430,-)	(2.270,-)	(2.340,-)
Stadt	700,-	690,-	740,-	1.100,-	1.280,-	1.680,-
Delmenhorst*	(830,-)	(540,-)	(930,-)	(1.160,-)	(1.360,-)	(1.690,-)
Stadt Emden	600,-	610,-	620,-	1.170,-	1.550,-	1.700,-
	(840,-)	(750,-)	(660,-)	(1.190,-)	(1.670,-)	(1.950,-)
Stadt Oldenburg	1.880,-	1.240,-	1.390,-	1.480,-	2.040,-	2.530,-
	(1.670,-)	(1.090,-)	(1.330,-)	(1.390,-)	(2.050,-)	(2.540,-)
Stadt Osnabrück	1.340,-	770,-	1.370,-	1.460,-	1.780,-	2.840,-
	(1.370,-)	(910,-)	(1.190,-)	(1.340,-)	(2.000,-)	(2.560,-)
Stadt Salzgitter	360	500,-	620,-	1.130,-	1.410,-	-
	(300,-)	(470,-)	(640,-)	(1.030,-)	(1.460,-)	(1.550,-)
Stadt	790,-	730,-	890,-	1.060,-	1.680,-	-
Wilhelmshaven	(780,-)	(580,-)	(790,-)	(1.100,-)	(-)	(-)
Stadt Wolfsburg	1.770,-	1.310,-	880,-	1.540,-	2.040,-	2.660,-
	(1.530,-)	(1.050,-)	(910,-)	(1.280,-)	(1.970,-)	(2.680,-)
Landkreise						
Ammerland	1.040,-	710,-	1.420,-	1.340,-	1.880,-	2.160,-
	(-)	(530,-)	(1.260,-)	(1.270,-)	(1.870,-)	(2.370,-)
Aurich (ohne	-	1.220,-	1.060,-	1.250,-	1.450,-	2.170,-
Küste u. Inseln)	(-)	(1.040,-)	(1.030,-)	(1.260,-)	(1.460,-)	(2.220,-)
Celle	990,-	740,-	790,-	1.330,-	1.350,-	2.660,-
	(1.390,-)	(700,-)	(810,-)	(1.050,-)	(1.330,-)	(2.180,-)
Cloppenburg	-	-	880,-	1.320,-	1.570,-	2.010,-
	(-)	(-)	(960,-)	(1.100,-)	(1.240,-)	(1.940,-)
Cuxhaven**	1.410,-	1.210,-	1.480,-	2.010,-	2.180,-	3.680,-
	(1.240,-)	(1.220,-)	(1.460,-)	(1.810,-)	(2.140,-)	(3.510,-)
Diepholz	940,-	830,-	980,-	1.310,-	1.820,-	2.070,-
	(820,-)	(780,-)	(1.030,-)	(1.320,-)	(1.730,-)	(1.920,-)
Emsland	-	740,-	1.020,-	1.210,-	1.490,-	1.930,-
	(650,-)	(720,-)	(920,-)	(1.120,-)	(1.360,-)	(1.910,-)
Friesland (ohne	790,-	730,-	920,-	1.210,-	1.530,-	2.210,-
Küste u. Wanger.)	(660,-)	(820,-)	(950,-)	(1.310,-)	(1.500,-)	(2.340,-)
Gifhorn	600,-	990,-	1.100,-	1.360,-	1.570,-	1.970,-
	(820,-)	(1.050,-)	(920,-)	(1.340,-)	(1.990,-)	(2.010,-)
Goslar	570,-	520,-	480,-	720,-	1800	2.080,-
	(610,-)	(470,-)	(480,-)	(760,-)	(1.410,-)	(1.900,-)
Göttingen (ohne	640,-	740,-	850,-	1.060,-	*	2.670,-
Stadt Göttingen)	(580,-)	(640,-)	(810,-)	(980,-)	(1.800,-)	(2.310,-)
Stadt Göttingen	1.910,-	1.010,-	1.000,-	1.560,-	2.410	2.960,-
	(1.800,-)	(1.050,-)	(1.260,-)	(1.410,-)	(2.250,-)	(2.820,-)
Grafschaft	-	770,-	980,-	1.250,-	1.510	2.070,-
Bentheim	(-)	(830,-)	(930,-)	(1.450,-)	(1.590,-)	(1.920,-)
Hameln-	500,-	550,-	710,-	980,-	1.410,-	2.520,-
Pyrmont	(730,-)	(530,-)	(690,-)	(940,-)	(1.380,-)	(2.210,-)

	Baujahr bis 1945	Baujahr 1946 bis 1969	Baujahr 1970 bis 1984	Baujahr 1985 bis 1999	Baujahr 2000 bis 2011 (2000 bis 2010)	Baujahr 2012 bis 2014 (2011 bis 2013)
	in €/m²	in €/m²	in €/m²	in €/m²	in €/m²	in €/m²
Landkreise						
Harburg	1.090,-	1.280,-	1.320,-	1.800,-	2.120,-	2.870,-
	(1.140,-)	(1.260,-)	(1.180,-)	(1.690,-)	(2.110,-)	(2.550,-)
Heidekreis	-	380,-	530,-	1.240,-	-	1.910,-
	(710,-)	(410,-)	(700,-)	(1.010,-)	(-)	(-)
Helmstedt	750,-	590,-	720,-	1.220,-	1.460,-	1.910,-
	(760,-)	(390,-)	(650,-)	(1.170,-)	(1.310,-)	(-)
Hildesheim	820,-	940,-	1.070,-	1.190,-	1.800,-	2.440,-
	(880,-)	(740,-)	(1.000,-)	(1.100,-)	(1.320,-)	(2.460,-)
Holzminden	400,-	410,-	610,-	770,-	-	-
	(320,-)	(440,-)	(580,-)	(960,-)	(-)	(1.770,-)
Leer (ohne	-	630,-	860,-	1.250,-	1.540,-	2.160,-
Borkum)	(-)	(790,-)	(810,-)	(1.190,-)	(1.620,-)	(1.930,-)
Lüchow-	-	480,-	610,-	870,-	920,-	-
Dannenberg	(-)	(530,-)	(560,-)	(820,-)	(-)	(-)
Lüneburg	1.010,-	1.390,-	1.340,-	1.750,-	2.310,-	2.970,-
	(1.620,-)	(1.320,-)	(1.200,-)	(1.640,-)	(2.250,-)	(3.020,-)
Nienburg/	610,-	600,-	920,-	1160,-	1.190,-	1.860,-
Weser	(760,-)	(620,-)	(720,-)	(1.000,-)	(1.430,-)	(2.300,-)
Northeim	470,-	600,-	640,-	940,-	1.390,-	2.440,-
	(490,-)	(680,-)	(720,-)	(930,-)	(-)	(1.920,-)
Oldenburg	-	-	920,-	1.210,-	1.200,-	1.830,-
	(930,-)	(540,-)	(900,-)	(1.200,-)	(1.540,-)	(1.940,-)
Osnabrück	560,-	700,-	800,-	1.160,-	1.760,-	2.560,-
	(1.100,-)	(630,-)	(880,-)	(1.070,-)	(1.610,-)	(2.190,-)
Osterholz	880,-	680,-	790,-	1.500,-	1.420,-	1.930,-
	(690,-)	(570,-)	(790,-)	(1.380,-)	(1.360,-)	(2.150,-)
Osterode	220,-	450,-	380,-	670,-	-	-
am Harz	(240,-)	(470,-)	(410,-)	(560,-)	(-)	(-)
Peine	940	710,-	830,-	1.040,-	1.060,-	2.070,-
	(730,-)	(620,-)	(740,-)	(1.160,-)	(1.300,-)	(1.840,-)
Rotenburg	-	400,-	920,-	1.050,-	1.400,-	2.050,-
(Wümme)	(-)	(420,-)	(810,-)	(1.110,-)	(1.230,-)	(2.090,-)
Schaumburg	-	580,-	700,-	1.060,-	1.490,-	2.200,-
	(560,-)	(600,-)	(710,-)	(1.010,-)	(1.450,-)	(2.230,-)
Stade	1.470,-	1.080,-	1.100,-	1.530,-	2.060,-	2.640,-
	(1.390,-)	(1.080,-)	(1.080,-)	(1.510,-)	(1.910,-)	(2.560,-)
Uelzen	680,-	1.050,-	830,-	1.250,-	1.310,-	2.000,-
	(-)	(400,-)	(810,-)	(1.040,-)	(1.440,-)	(1.970,-)
Vechta	-	760	1.080,-	1.260,-	1.560,-	2.150,-
	(-)	(1.020,-)	(1.050,-)	(1.310,-)	(1.670,-)	(1.790,-)
Verden	920,-	590,-	960,-	1.320,-	1.650,-	2220
	(1.050,-)	(807,-)	(920,-)	(1.180,-)	(1.670,-)	(2.150,-)
Wesermarsch	550,-	540,-	640,-	1.130,-	1.370,-	-
	(540,-)	(550,-)	(690,-)	(970,-)	(1.240,-)	(1.730,-)
Wittmund (ohne	-	-	940,-	1.330,-	1.530,-	2.020,-
Küste u. Inseln)	(-)	(1060,-)	(1.140,-)	(1.090,-)	(1.540,-)	(1.830,-)
Wolfenbüttel	840,-	720,-	910,-	1.190,-	1.710,-	1.930,-
	(710,-)	(650,-)	(800,-)	(1.170,-)	(1.780,-)	(1.970,-)

* = ohne Kauffälle aus den Bereichen „Am Wollepark“, „Delmodstraße 41, 43“ und „Lefferspark“ (Delmenhorst)

** = ohne hochwertige Kurlagen der Stadt Cuxhaven

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 Immobilienindexes (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.

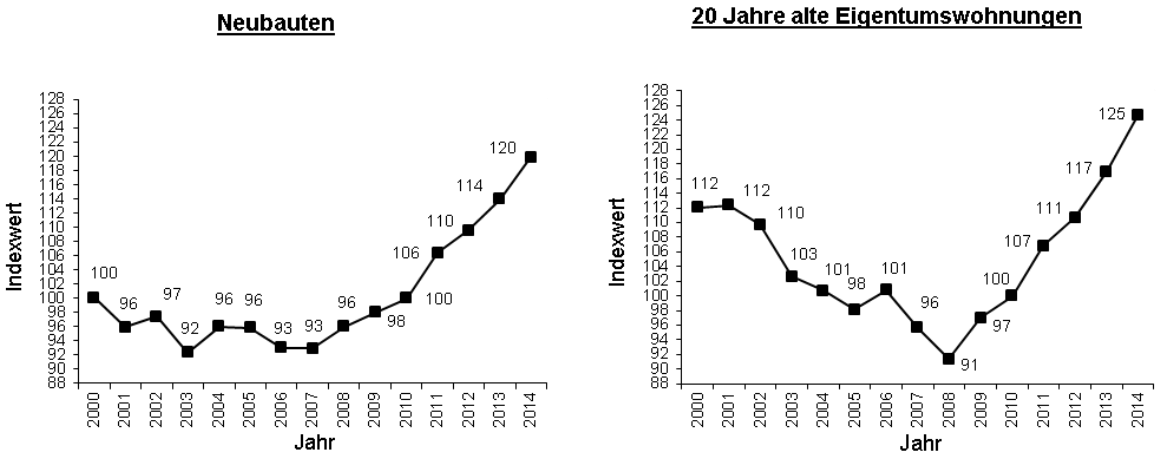
Niedersächsischer Immobilienindex (NIDEX) für Eigentumswohnungen

Als Datengrundlage für die Ermittlung dienen die 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, Bodenrichtwert von 100 €/m².

NIDEX für Eigentumswohnungen: Basisjahr 2010 = Indexwert 100



Die Grafiken zeigen, dass die Preise für Neubauten und ältere Eigentumswohnungen 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.

In den örtlichen Grundstücksmarktberichten werden die Einflussfaktoren auf den Vergleichsfaktor in Form von Tabellen oder Grafiken sowie 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 freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern/Doppelhaushälften) die Grundstücksgröße, weitere Einflussgrößen sind ggf. mit Durchschnittswerten belegt.

9.4.4 Erbbaurechte

In Niedersachsen wurden im Jahr 2014 insgesamt 996 (2013: 916) Eigentumswohnungen (Wohnungserbbaurechte) aus Objekten, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, veräußert.

9.4.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen verschiedener Altersgruppen aus Objekten, die auf einem Erbbaurechtsgrundstück stehen, sind 2014 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 2014 für Wohnungserbbaurechte in Niedersachsen

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	17 (16)	1929 (1929)	64 (63)	1.145 (1.146)	73.000 (70.000)
Baujahr 1946 – 1969	304 (289)	1962 (1961)	64 (64)	934,- (903,-)	60.000,- (58.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	227 (165)	1974 (1974)	72 (75)	933,- (950,-)	68.000,- (71.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	78 (64)	1993 (1992)	71 (66)	1.361,- (1.224,-)	97.000,- (82.000,-)
Baujahr 2000 – 2011 (Baujahr 2000 – 2010)	- (11)	- (2003)	- (88)	- (1.657)	- (147.000)
Neubauten Baujahr 2012 – 2014 (Baujahr 2011 – 2013)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

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 für Grundstückswerte von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben in den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Informationen erhält der Gutachterausschuss über Fragebögen, die an die Erwerber oder Veräußerer versendet werden.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge, der üblichen Bewirtschaftungskosten 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 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht:

	Lage	Objektart	Liegenschaftszinssatz
Region			
Region Hannover	Region Hannover	Eigentumswohnung	4,6 %
Kreisfreie Städte			
Stadt Emden	Stadt Emden	Eigentumswohnung	4,3 %
Stadt Wilhelmshaven	Stadt Wilhelmshaven	Eigentumswohnung	4,3 %
Landkreise			
Aurich	Landkreis Aurich	Eigentumswohnung	4,3 %
Cuxhaven	Landkreis Cuxhaven	Eigentumswohnung	5,0 %
Diepholz	Landkreis Diepholz	Eigentumswohnung	5,4 %
Friesland	Landkreis Friesland	Eigentumswohnung	4,3 %
Heidekreis	Landkreis Heidekreis	Eigentumswohnung	5,4 %
Hildesheim	Stadt Hildesheim	Eigentumswohnung	5,4 %
Leer	Landkreis Leer	Eigentumswohnung	4,3 %
Nienburg/Weser	Landkreis Nienb./Weser	Eigentumswohnung	5,4 %
Osterholz	Landkreis Osterholz	Eigentumswohnung	5,0 %
Rotenburg (Wümme)	Landkreis Rotenburg	Eigentumswohnung	5,0 %
Stade	Landkreis Stade	Eigentumswohnung	5,0 %
Verden	Landkreis Verden	Eigentumswohnung	5,4 %

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

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

	Lage	Objektart	Rohertragsfaktor
Region			
Kreisfreie Städte			
Stadt Braunschweig	Stadt Braunschweig	Eigentumswohnung	15,9
Stadt Wolfsburg	Stadt Wolfsburg	Eigentumswohnung	16,7
Landkreise			
Cuxhaven	Landkreis Cuxhaven	Eigentumswohnung	15,9
Diepholz	Landkreis Diepholz	Eigentumswohnung	14,5
Heidekreis	Landkreis Heidekreis	Eigentumswohnung	14,5
Nienburg/Weser	Landkr. Nienburg/Weser	Eigentumswohnung	14,5
Osterholz	Landkreis Osterholz	Eigentumswohnung	15,9
Rotenburg (Wümme)	Landkreis Rotenburg	Eigentumswohnung	15,9
Stade	Landkreis Stade	Eigentumswohnung	15,9
Verden	Landkreis Verden	Eigentumswohnung	14,5
Wolfenbüttel	Stadt Wolfenbüttel	Eigentumswohnung	14,0

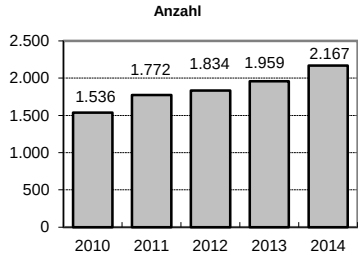
9.5 Teileigentum

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.

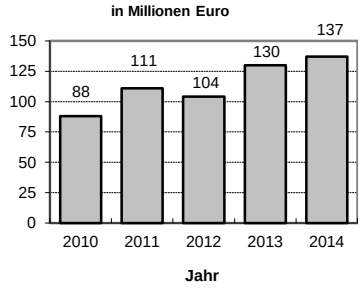
In Niedersachsen ist im Jahr 2014 insgesamt in 2.167 Fällen Teileigentum veräußert worden (+ 10 % gegenüber dem Vorjahr), davon sind allein 199 Fälle in der Landeshauptstadt Hannover, 166 Fälle in der Stadt Braunschweig und 117 Fälle in der Stadt Oldenburg registriert worden. Der Geldumsatz stieg dabei von 130 Mio. € im Jahr 2013 auf 137 Mio. € in 2014.

Umsatzentwicklung Teileigentum

Verträge



Geld



Nachstehend werden die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Durchschnittspreise dargestellt.

Durchschnittspreise für Teileigentum

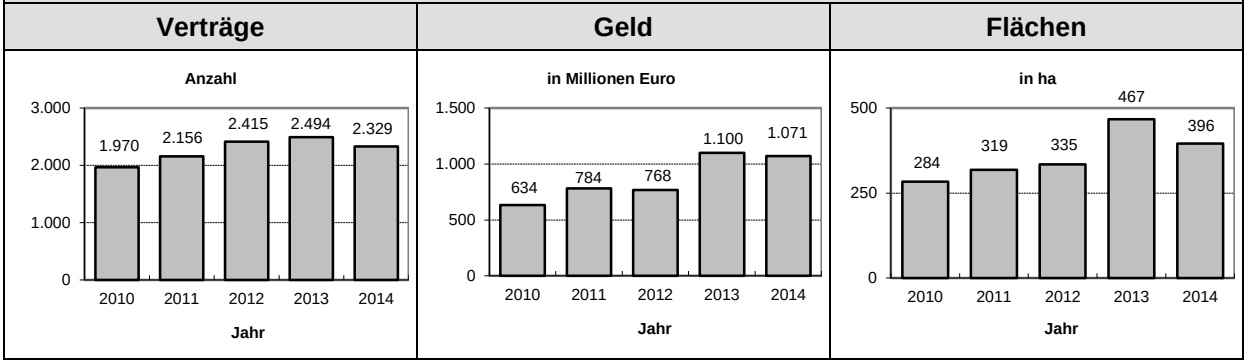
	Gewerbliche Objekte	Tiefgarage	PKW-Stellplatz	Garage
	in €/m²	in €	in €	in €
Region				
Region Hannover (ohne St.)		6.000		6.000
Stadt Hannover		7.500		8.000
Kreisfreie Städte				
Stadt Braunschweig		8.000	4.750	10.600
Stadt Delmenhorst		4.000		2.500
Stadt Emden	950	10.300	5.900	9.800
Stadt Oldenburg (Oldb)	1.600	12.500 (bis 2011) 17.500 (ab 2012)		6000 (bis 2011)
Stadt Osnabrück	711	14.900		6.750
Stadt Salzgitter				6.600
Stadt Wilhelmshaven	950	10.300	5.900	9.800
Stadt Wolfsburg		3.100		6.100

	Gewerbliche Objekte	Tiefgarage	PKW-Stellplatz	Garage
	in €/m²	in €	in €	in €
Landkreise				
Ammerland	1.430	12.000		8.000
Aurich	950	10.300	5.900	9.800
Celle		4.700		4.000
Cloppenburg				6.000
Cuxhaven		13.000	5.000	7.400
Diepholz	1.400	8.350	1.450	7.300
Friesland	950	10.300	5.900	9.800
Gifhorn				4.750
Goslar		3.800	1.700	5.000
Göttingen, Stadt		7.900	5.500	6.700
Göttingen, LK (ohne Stadt)		6.400	3.000	6.200
Hameln-Pyrmont		8.000		6.000
Heidekreis		2.900		2.800
Helmstedt				5.300
Hildesheim		19.500	4.000	6.500
Holzminden				3.500
Leer	950	10.300	5.900	9.800
Nienburg/Weser	1.350	16.000	5.850	8.450
Northeim	1.200	6.600	1.675	4.900
Oldenburg	910			4.500
Osnabrück	915	10.000		5.700
Osterholz		11.900	5.200	7.900
Osterode am Harz				4.500
Peine				6.100
Rotenburg (Wümme)		12.400	4.500	5.100
Schaumburg	910	8.000	2.500	6.000
Stade		13.600	4.900	7.400
Vechta				4.000
Verden		5.700	1.100	5.500
Wesermarsch				5.500
Wittmund	950	10.300	5.900	9.800
Wolfenbüttel		7.300	8.700	5.600

9.6 Mehrfamilienhäuser

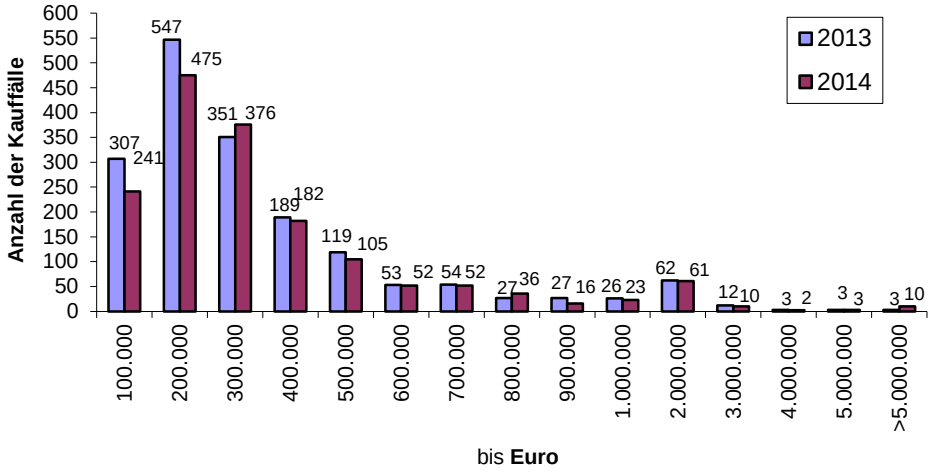
Auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser sank der Umsatz bei den Verträgen um - 6 % (2013: + 3 %). Gleichzeitig fiel der Geldumsatz um - 3 % (2013: + 43 %). Wurden im Jahr 2013 insgesamt 172 Kaufverträge (Geldumsatz 511 Millionen Euro) mit einem Kaufpreis über 1 Million Euro abgeschlossen, so waren es im Jahr 2014 zusammen 150 Verträge mit einem Geldumsatz von 516 Millionen Euro. Die unter Kapitel 9.6.1 dargestellte Grafik der Preisspannen für Mehrfamilienhäuser zeigt, dass 2014 in den beiden unteren Preisklassen deutlich weniger Mehrfamilienhäuser verkauft wurden, die Zahl der hochpreisigen Objekte größer 5 Millionen € aber stark anstieg.

Umsatzentwicklung Mehrfamilienhäuser



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 6 % (im Vorjahr 5 %) 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 in den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Informationen erhält der Gutachterausschuss über Fragebögen, die an die Erwerber oder Veräußerer versendet 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 2013 und 2014 aus dem Land Niedersachen 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 913 Kauffälle (526 Land und 387 Stadt) aus den Jahren 2013 und 2014 von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	913
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m² - 470 €/m²
Durchschnitt	130 €/m²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15
Durchschnitt	6
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	7 Jahre - 80 Jahre
Durchschnitt	37 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,14 €/m² - 12,92 €/m²
Durchschnitt	5,18 €/m²

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2014 bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Anzahl der Wohnungen je Gebäude 6 Wohnungen
- Lage (Bodenrichtwert) 100 €/m^2
- Restnutzungsdauer 40 Jahre

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

- **Land Niedersachsen 5,6 %**

Der Einfluss der Kaufzeit (Jahr) hat sich als nicht signifikant ergeben.

Abweichende Merkmale des Objekts vom Normobjekt führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Korrekturfaktoren der Abweichungen können nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	Größe des Merkmales	Korrekturfaktor
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	4	0,96
	6	**1,00**
	8	1,02
	10	1,04
	12	1,05
	14	1,06
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m^2	1,18
	100 €/m^2	**1,00**
	150 €/m^2	0,89
	200 €/m^2	0,82
	250 €/m^2	0,76
	300 €/m^2	0,71
Restnutzungsdauer (Jahre)	20	1,09
	30	1,04
	40	**1,00**
	50	0,97
	60	0,95
	70	0,92
	80	0,91

Mit Hilfe der Korrekturfaktoren und der durchschnittlichen Einflussgrößen der Stichprobe lassen sich die Liegenschaftszinssätze eines typischen Mehrfamilienhauses für den ländlichen Raum und für die Großstadt/Großstadtrandlage wie folgt ermitteln:

	Ländlicher Raum	**Großstadt/Großstadtrandlage**
Lage (Bodenrichtwert):	70 €/m²	200 €/m²
Anzahl der Wohnungen:	5	7
Restnutzungsdauer:	40	40
Korrekturfaktor Lage	1,11	0,82
Korrekturfaktor Anzahl Wohnungen	0,98	1,01
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer	1	1
Liegenschaftszinssatz =	Liegenschaftszinssatz (Normobjekt) x Korrekturfaktoren	
	5,6 x 1,11 x 0,98 x 1,0	5,6 x 0,82 x 1,01 x 1,0
	6,1 %	**4,6 %**

Die landesweiten Liegenschaftszinssätze kommen nur zur Anwendung, wenn die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte keine örtlichen Liegenschaftszinssätze in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlichen.

Rohertragsfaktor

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

Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

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

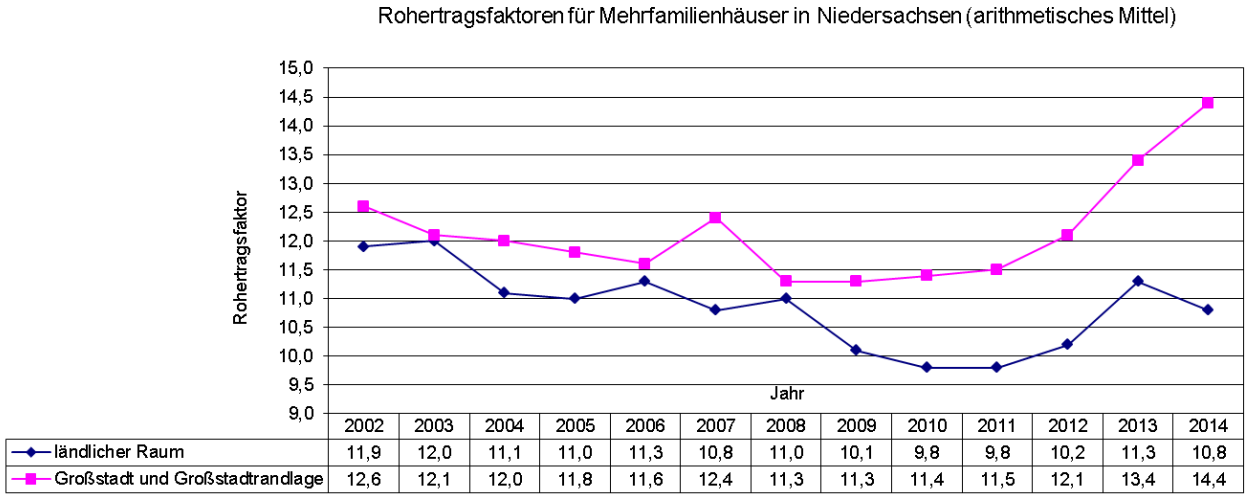
Der Auswertung liegen insgesamt 913 Kauffälle (526 Land und 387 Stadt) aus den Jahren 2013 und 2014 von marktgängigen Objekten mit folgenden Kennzahlen der Stichproben zugrunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	**Großstädte und Großstadtrand-lagen**
Anzahl der Erwerbsvorgänge	526	387
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m² - 300 €/m²	30 €/m² - 470 €/m²
Durchschnitt	74 €/m²	207 €/m²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15	3 - 15
Durchschnitt	5	7
Wirtschaftliche Restnutzungs-dauer des Gebäudes	7 Jahre - 80 Jahre	12 Jahre - 80 Jahre
Durchschnitt	36 Jahre	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,14 €/m² – 12,92 €/m²	2,28 €/m² – 10,61 €/m²
Durchschnitt	4,77 €/m²	5,74 €/m²

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

Ländlicher Raum	**10,8**
Großstädte und Großstadtrandlagen	**14,4**

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



	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
ländlicher Raum	11,9	12,0	11,1	11,0	11,3	10,8	11,0	10,1	9,8	9,8	10,2	11,3	10,8
Großstadt und Großstadtrandlage	12,6	12,1	12,0	11,8	11,6	12,4	11,3	11,3	11,4	11,5	12,1	13,4	14,4

Die landesweiten Rohertragsfaktoren kommen nur zur Anwendung, wenn die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte keine örtlichen Rohertragsfaktoren in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlichen.

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

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

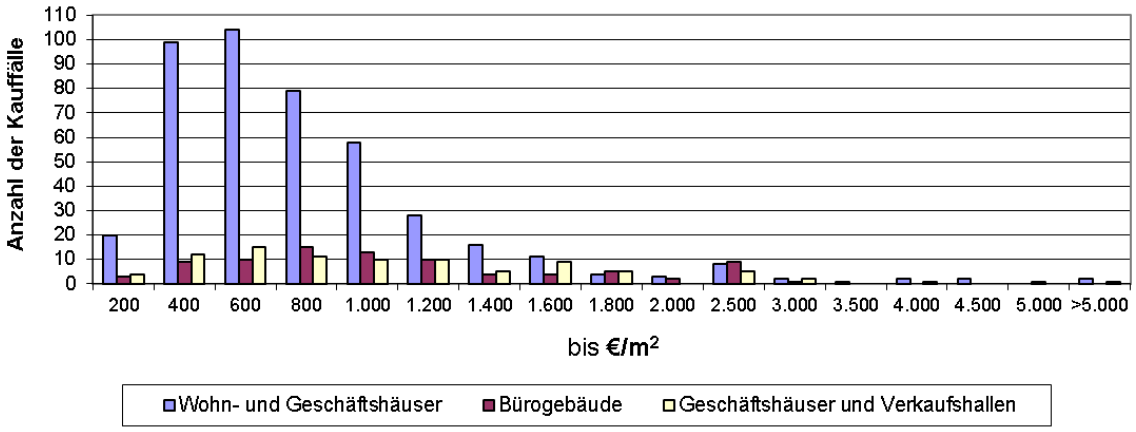
Dieser Teilmarkt hat sich im Berichtsjahr hinsichtlich Vertragsanzahl, Geld- bzw. Flächenumsatz unterschiedlich entwickelt. Während die Anzahl der Verträge (- 3 %) und der Geldumsatz (- 11 %) abnahm, gab es beim Flächenumsatz eine Steigerung um + 14 %.
Der Geldumsatz bei Objekten mit einem Kaufpreis größer 10 Mio. Euro ging zurück. Wurden im Jahr 2013 20 Objekte mit einem Umsatz von 696 Mio. Euro verkauft, waren es in 2014 26 Objekte mit insgesamt 475 Mio. Euro Umsatz.

Umsatzentwicklung Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

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 keine Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen 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
Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und der 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 diesem Kapitel angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2012 bis 2014 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 Restnutzungsdauer 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 273 Kauffälle von gängigen Marktobjekten aus den Jahren 2012 bis 2014 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	273
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m² - 800 €/m²
Durchschnitt	176 €/m²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	105 m² - 1.187 m²
Durchschnitt	454 m²
Baujahr	1900 - 2012
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 77 Jahre
Durchschnitt	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,27 €/m² - 14,94 €/m²
Durchschnitt	5,64 €/m²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 80 %
Durchschnitt	44 %

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

Wohn- und Geschäftshäuser 6,9 %

Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude
Der Auswertung lagen 64 Kauffälle von gängigen Marktobjekten aus den Jahren 2012 bis 2014 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	64
Lage (Bodenrichtwert)	7 €/m² - 2.300 €/m²
Durchschnitt	414 €/m²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	100 m² - 4.306 m²
Durchschnitt	994 m²
Baujahr	1900 - 2013
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,36 €/m² - 14,24 €/m²
Durchschnitt	7,17 €/m²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	80 % - 100 %
Durchschnitt	99 %

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

Bürogebäude **6,5 %**

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

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

Rohertragsfaktoren für:

Wohn- und Geschäftshäuser **10,7**

Bürogebäude **12,4**

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

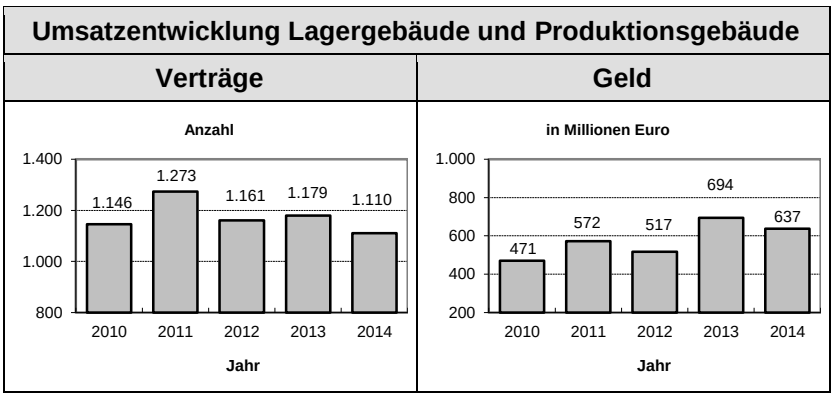
Die Mehrheit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben auf der Grundlage eigener und der Auswertung des Oberen Gutachterausschusses durchschnittliche Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Von den in Abschnitt 9.1 (Seite 81) in den Grafiken und den im Anhang 1 in den Umsatzzahlentabellen dargestellten übrigen bebauten Objekten entfallen 23 % (2013: 24 %) der Verträge auf Lagergebäude und Produktionsgebäude. Ihr Anteil am Geldumsatz beträgt 43 % (2013: 48 %).

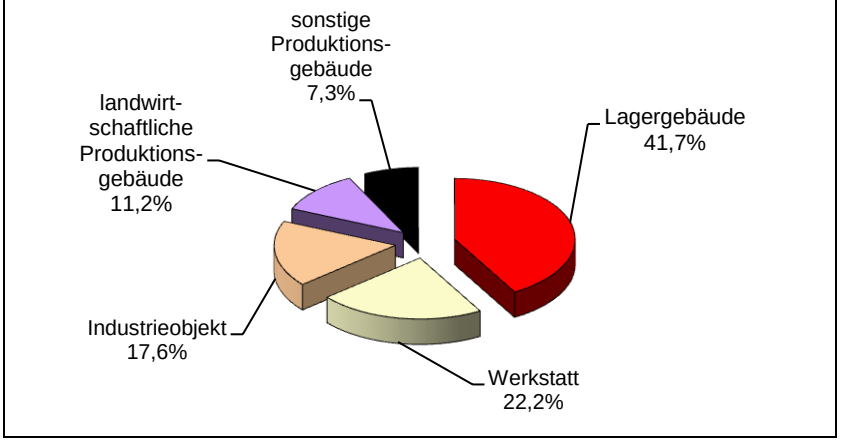
Die Anzahl der Verträge für Lagergebäude und Produktionsgebäude in Niedersachsen ist um - 6 % (2013: + 2 %) gegenüber dem Vorjahr gefallen. Beim Geldumsatz konnte ein Rückgang von - 8 % (2013: + 34 %) festgestellt werden.

Umsatzentwicklung Lagergebäude und Produktionsgebäude



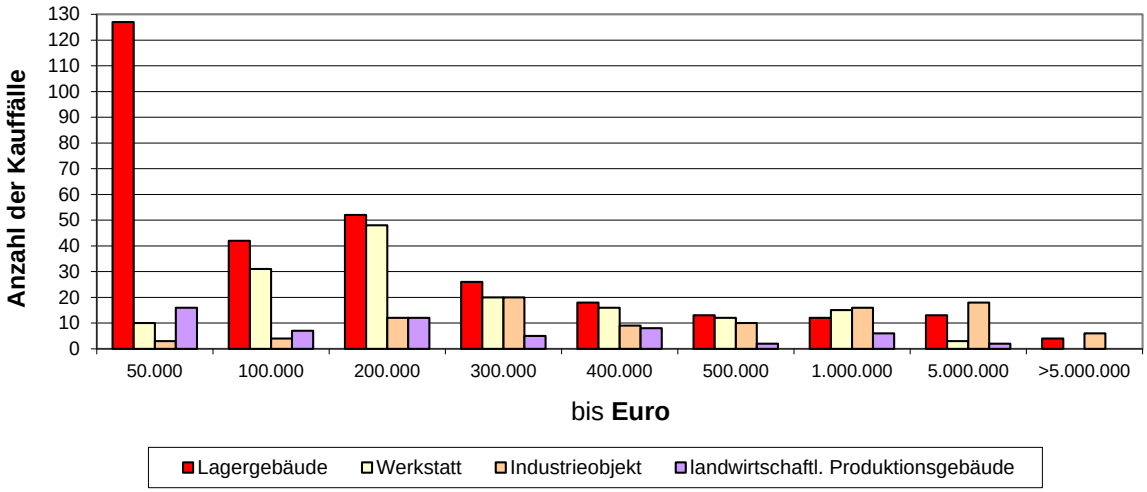
Die nachfolgende Grafik zeigt die Aufteilung der Vertragsvorgänge in 2014 auf die verschiedenen Gebäudearten.

Aufteilung der Vertragsvorgänge auf die Gebäudearten



9.8.1 Preisniveau

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



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 marktüblich 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 Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und d des BGB dar oder ersetzen diesen.**

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

	Wohnungen	Garagen	Läden	Büro	sonstige gewerbliche Nutzung	landwirtschaftliche Pachten
Region Hannover						
Landeshauptstadt Hannover	x	x	x	x	x	
Region ohne Landeshauptstadt	x	x	x	x	x	x
kreisfreie Städte						
Stadt Delmenhorst	x[1) 2)]					
Stadt Delmenhorst (Innenstadt)			x			
Stadt Emden						
Stadt Emden (Innenstadt)			x	x		
Stadt Oldenburg	x[1) 2)]					
Stadt Oldenburg (Innenstadt)			x			
Stadt Salzgitter	x		x	x		
Stadt Wilhelmshaven	x					
Stadt Wolfsburg	x					
Landkreise						
Landkreis Ammerland	x[1)]					
Stadt Bad Zwischenahn (Innenstadt)			x	x		
Landkreis Aurich	x[1) 2)]					
Stadt Aurich	x[1) 2)]		x	x		
Stadt Aurich (Innenstadt)			x	x		
Stadt Norden	x[1) 2)]		x	x		
Stadt Norden (Innenstadt)			x	x		
Insel Norderney	x					
Landkreis Celle	x					x
Landkreis Cloppenburg	x[1) 2)]					
Stadt Cloppenburg (Innenstadt)			x			
Stadt Friesoythe (Innenstadt)			x			
Stadt Löningen (Innenstadt)			x			
Landkreis Cuxhaven	x					
Landkreis Diepholz	x[3)]	x	x	x	x	x
Landkreis Emsland	x					x
Landkreis Friesland						
Jever, Schortens, Varel und Zetel	x					
Landkreis Gifhorn	x		x			x
Landkreis Goslar	x					
Stadt Goslar (Innenstadt)			x			

	Wohnungen	Garagen	Läden	Büro	sonstige gewerbliche Nutzung	landwirt-schaftliche Pachten
Landkreis Göttingen	x					x
Stadt Duderstadt (Innenstadt)			x			
Stadt Göttingen	x		x			
Stadt Hann. Münden (Innenstadt)			x			
Landkreis Grafschaft Bentheim	x					x
Landkreis Hameln-Pyrmont	x[1)]	x				
Landkreis Harburg	x					
Landkreis Heidekreis	x[3)]	x	x	x		x
Landkreis Helmstedt	x					x
Landkreis Hildesheim	x[1)]	x				
Landkreis Holzminden	x	x				
Landkreis Leer	x[1) 2)]					
Stadt Leer	x[1) 2)]					
Stadt Leer (Innenstadt)			x	x		
Insel Borkum	x					
Landkreis Lüchow-Dannenberg	x					
Landkreis Lüneburg	x					
Landkreis Nienburg/Weser	x[3)]	x	x	x	x	x
Landkreis Northeim	x					x
Stadt Bad Gandersheim	x[1)]					
Stadt Einbeck	x[1)]					
Stadt Einbeck (Innenstadt)			x			
Stadt Northeim	x[1)]					
Stadt Northeim (Innenstadt)			x			
Landkreis Oldenburg	x[1) 2)]					
Stadt Wildeshausen (Innenstadt)			x			
Landkreis Osnabrück						
in den Städten bzw. Gemeinden Ankum, Bersenbrück, Fürstenau, Neuenkirchen, Quakenbrück	x[1) 2)]					
und in Bad Essen, Ostercappeln, Bissendorf, Bad Iburg, Bad Rothenfelde, Glandorf, Bad Laer, Hagen a.T.W., Hasbergen, Hilter a.T.W.und Bohmte	x					
Landkreis Osterholz	x					
Landkreis Osterode am Harz	x					x
Stadt Bad Lauterberg (Innenstadt)			x			
Stadt Osterode am Harz (Innenstadt)			x			
Landkreis Peine			x	x		
Landkreis Rotenburg (Wümme)	x					
Landkreis Schaumburg	x[1)]	x				
Landkreis Stade	x					
Landkreis Uelzen	x					
Landkreis Vechta	x[1) 2)]					
Stadt Lohne (Innenstadt)			x			
Stadt Vechta (Innenstadt)			x			
Landkreis Verden	x[3)]	x	x	x		x
Landkreis Wesermarsch						
Stadt Brake (Innenstadt)			x	x		
Stadt Nordenham (Innenstadt)			x	x		

	Wohnungen	Garagen	Läden	Büro	sonstige gewerbliche Nutzung	landwirt-schaftliche Pachten
Landkreis Wittmund	x[1) 2)]					
Stadt Esens	x[1)]					
Stadt Esens (Innenstadt)			x	x		
Stadt Wittmund	x[1)]					
Stadt Wittmund (Innenstadt)			x	x		
Landkreis Wolfenbüttel	x		x	x		

[1]) zusätzlich für Einfamilienhäuser

[2]) zusätzlich für Reihenhäuser/Doppelhaushälften

[3]) Umrechnungskoeffizienten für Mieten von Einfamilienhäusern

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u. a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG 1960 ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme der Grundstücksmarkt wieder funktionsfähig gemacht werden sollte. Die Preisfreigabe wurde begleitet von der Institutionalisierung der Gutachterausschüsse, denen die Aufgabe obliegt, auf der Basis der **Marktbeobachtung** mittels einer Kaufpreissammlung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt letztlich unverzichtbare Markttransparenz zu sorgen. Die **allgemeine Markttransparenz** wird hergestellt durch die Veröffentlichung gutachterlich ermittelter Bodenrichtwerte und ergänzt durch eine einzelfallbezogene Erstattung individueller Verkehrswertgutachten. Dieser Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse gilt im Wesentlichen bis heute. Im Rahmen der Novellierung des BauGB 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 Immobilienwertermittlungsverordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches gesetzlich geregelt.

In Niedersachsen ist seit dem 01.07.2014 je ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) mit einer Geschäftsstelle bei der örtlich zuständigen Regionaldirektion eingerichtet. Die Zuständigkeitsbereiche können dem Anhang 2 entnommen werden.

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

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 sowie Rechte an Grundstücken zu erstatten,
- außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Entschädigung für andere Vermögensnachteile zu erstatten,
- nach Antrag Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten,
- nach Antrag 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) BauGB Berechtigten (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte), wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere die Aufgabe, durch überregionale Auswertungen und Analysen zur landes- und bundesweiten Transparenz auf dem Grundstücksmarkt beizutragen.

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 2015

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) wird voraussichtlich Ende 2015 den dritten bundesweiten Immobilienmarktbericht mit den Daten aus 2013/2014 herausgegeben.

Grundlage der Immobilienmarktstudie sind die Marktinformationen der insgesamt rd. 1.350 Gutachterausschüsse in Deutschland, von denen sich bisher eine große Anzahl beteiligt hat.

Auch der neue Bericht wird wieder Angaben zu Umsätzen auf dem Immobilienmarkt, zu Durchschnittspreisen von Wohnbaulandplätzen, Eigenheimen und Wohnungen sowie Aussagen zu Gewerbeobjekten der Bundesländer enthalten.

Darüber hinaus werden Regionen wie z. B. das Rhein-Main-Gebiet, Küstenbereiche oder die Ruhr-Metropole besonders untersucht.

Weitere Informationen:

Redaktionsstelle des Immobilienmarktberichts Deutschland
c/o Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen
Stau 3, 26122 Oldenburg
E-Mail: oga@lgln.niedersachsen.de

Der Bericht kostet als Druck 90 €.

Bestellung oder Download unter der Adresse:

http://www.immobilienmarktbericht-deutschland.info

Anhang 1: Umsatzzahlen

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	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	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Region														
Region Hannover	11.410	-1	1.924	3	1.629	6	331	-14	3.884	2	216	-10	294	-3
Kreisfreie Städte														
Stadt Braunschweig	2.471	-6	314	-5	281	12	73	-26	668	-1	55	-30	68	1
Stadt Delmenhorst	941	0	249	-19	172	10	35	67	456	-6	25	14	21	-22
Stadt Emden	1.081	15	282	18	154	3	22	57	458	14	23	15	28	-18
Stadt Oldenburg (Oldb)	2.116	-12	420	-2	177	-14	57	-19	654	-7	51	-9	28	27
Stadt Osnabrück	1.724	-2	193	5	184	-5	114	9	491	2	53	-16	30	3
Stadt Salzgitter	1.099	3	212	12	211	9	8	-58	431	7	32	33	35	-20
Stadt Wilhelmshaven	802	0	148	1	107	-16	49	-16	304	-8	32	39	23	53
Stadt Wolfsburg	1.270	-3	231	1	155	-5	10	-17	396	-2	32	0	21	-16
Landkreise														
Ammerland	1.879	-16	582	-12	119	-21	12	-52	713	-15	29	-34	73	-34
Aurich	4.049	-4	1.572	-2	173	-10	41	28	1.786	-2	86	-9	282	-1
Celle	2.297	-2	888	3	249	8	59	2	1.196	4	69	-8	142	3
Cloppenburg	2.363	8	650	-7	84	1	38	58	772	-4	39	-17	93	9
Cuxhaven	3.585	-2	1.117	-7	130	-2	72	9	1.319	-6	55	-4	286	-9
Diepholz	3.399	4	890	0	206	-17	36	57	1.132	-3	73	28	219	-6
Emsland	4.337	1	1.272	6	260	15	33	-40	1.565	6	68	-8	250	6
Friesland	1.654	-8	614	3	117	-18	19	-24	750	-2	44	42	81	-34
Gifhorn	2.703	-1	855	3	252	18	38	9	1.145	6	44	2	126	15
Goslar	2.289	-1	518	-8	222	3	126	-14	866	-6	61	-18	135	7
Göttingen	3.290	4	678	-2	260	-11	92	-4	1.030	-5	66	-15	99	-7
Grafschaft Bentheim	2.019	-12	603	1	258	-1	6	-60	867	-1	49	4	77	0
Hameln-Pyrmont	1.793	1	604	5	127	8	77	-11	808	4	40	21	72	1
Harburg	3.326	-3	1.002	-3	443	4	33	-28	1.478	-2	26	-40	106	13
Heidekreis	1.666	2	561	-1	143	40	29	-37	733	3	45	45	103	-4
Helmstedt	1.264	-5	352	-6	195	17	65	-18	612	-2	31	-34	83	6
Hildesheim	2.740	-3	788	3	329	-11	103	21	1.220	0	74	-13	105	-12
Holzminden	903	6	330	13	44	-8	45	7	419	9	40	60	71	13
Leer	3.014	7	1.296	5	150	-9	40	38	1.486	4	60	-5	134	7
Lüchow-Dannenberg	834	-1	328	-8	21	-5	12	33	361	-7	23	10	78	47
Lüneburg	2.291	-2	656	-4	270	7	50	-23	976	-3	42	20	81	5
Nienburg/Weser	1.886	10	486	-1	80	21	33	14	599	2	51	21	130	25
Northeim	1.503	-2	386	-8	130	-1	62	-9	578	-6	69	13	144	44
Oldenburg	2.136	5	692	3	103	-1	33	-8	828	2	37	-3	139	18
Osnabrück	3.936	10	948	7	229	19	82	-11	1.259	7	79	-8	150	-14
Osterholz	1.573	-3	459	-4	178	-8	19	12	656	-5	31	19	85	23
Osterode am Harz	1.055	-2	328	9	115	0	46	59	489	10	47	34	51	11
Peine	1.966	7	652	1	204	8	44	22	900	4	45	-4	104	33
Rotenburg (Wümme)	2.192	-3	667	6	115	-17	34	55	816	4	54	32	156	6
Schaumburg	1.893	-1	687	7	96	-9	55	28	838	6	38	-21	68	-23
Stade	2.966	-1	781	4	264	6	40	5	1.085	5	41	-15	70	-21
Uelzen	1.199	1	486	6	101	-3	26	-13	613	3	30	15	79	30
Vechta	1.669	-3	524	9	58	-17	15	-29	597	5	33	-34	65	8
Verden	1.728	-6	487	5	166	2	18	-22	671	3	35	-8	83	-10
Wesermarsch	1.318	-4	474	-4	76	-14	29	-22	579	-6	38	6	173	31
Wittmund	1.172	-9	394	-4	44	-2	18	-22	456	-5	36	33	99	-13
Wolfenbüttel	1.602	2	432	-6	176	2	50	-24	658	-5	38	-7	59	31
Niedersachsen	104.403	-1	29.012	0	9.257	1	2.329	-6	40.598	0	2.285	-3	4.899	2

Noch Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				unbebaute Bauflächen						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Region																
Region Hannover	4.465	-4	338	1	1.242	-4	164	4	45	67	580	-1	33	-11	149	-15
Kreisfreie Städte																
Stadt Braunschweig	1.223	-10	166	-5	168	-1	41	24	3	-40	44	63	5	67	30	11
Stadt Delmenhorst	307	17	17	42	83	-1	9	-25	0	-100	15	-17	3	0	5	-62
Stadt Emden	405	20	49	k.A.	66	-44	6	-14	3	200	27	440	8	100	8	-33
Stadt Oldenburg (Oldb)	933	-13	117	-30	283	-2	27	-4	4	300	8	-60	4	-85	7	-74
Stadt Osnabrück	796	16	83	-29	178	-42	20	18	13	18	11	22	34	89	15	-6
Stadt Salzgitter	391	7	46	53	56	-39	11	120	1	0	56	6	9	-75	31	107
Stadt Wilhelmshaven	329	4	38	36	44	-32	5	-38	5	150	11	120	1	-50	10	25
Stadt Wolfsburg	614	-2	35	-12	99	-29	24	41	1	0	20	25	9	80	19	111
Landkreise																
Ammerland	321	-8	59	64	394	-18	66	5	6	50	136	-20	37	-48	45	-29
Aurich	722	3	14	-26	663	-7	34	0	44	91	283	-17	69	10	66	-37
Celle	250	-11	28	12	299	-19	44	-4	8	-33	212	14	6	-33	43	-17
Cloppenburg	173	-1	2	-60	654	6	110	10	25	-50	290	16	137	k.A.	68	31
Cuxhaven	682	13	67	86	429	0	36	-3	20	-33	586	-6	19	6	86	-12
Diepholz	717	14	58	53	500	5	56	4	6	200	562	5	17	89	59	-25
Emsland	692	1	53	61	963	-9	90	10	88	13	376	-7	7	75	185	22
Friesland	334	-19	11	-62	242	-6	25	9	5	-17	124	9	15	0	23	-30
Gifhorn	279	2	10	-84	552	-11	26	-21	87	-7	316	13	32	-3	86	-18
Goslar	815	5	81	-16	94	-13	11	-31	4	-20	160	22	31	63	31	15
Göttingen	865	2	147	220	282	4	26	-32	10	-55	552	6	62	13	151	40
Grafschaft Bentheim	389	-3	22	-27	311	-37	49	-31	12	0	197	-12	8	300	38	-33
Hameln-Pyrmont	388	-18	14	-18	164	-2	20	0	3	200	216	44	5	-17	63	31
Harburg	559	-11	181	170	520	-8	71	-8	144	-9	202	-19	15	25	24	-41
Heidekreis	183	8	11	-21	275	8	28	-24	15	650	229	-9	5	150	39	-13
Helmstedt	120	-16	7	-36	241	-10	14	17	6	100	99	1	17	240	34	-31
Hildesheim	560	0	55	-18	359	7	42	-7	4	33	224	-24	18	260	79	-19
Holzminden	65	-7	3	-40	79	58	12	50	1	0	161	-21	1	0	51	28
Leer	356	10	45	246	580	10	45	18	9	-18	222	9	58	-3	19	6
Lüchow-Dannenberg	42	2	3	200	89	-6	1	-50	1	-50	213	10	0	-100	23	-42
Lüneburg	527	0	34	55	313	-24	38	-7	43	34	199	23	9	50	29	4
Nienburg/Weser	187	27	55	77	281	53	34	-31	7	0	465	-5	19	850	58	-19
Northeim	162	1	9	-36	139	8	22	29	1	-50	277	-19	12	33	90	20
Oldenburg	293	-25	27	-21	441	50	27	-37	18	29	250	13	12	-14	64	14
Osnabrück	674	26	47	2	962	17	117	-3	29	38	431	-6	92	21	96	20
Osterholz	228	-22	8	-71	281	16	20	-5	5	150	234	8	5	-58	20	-26
Osterode am Harz	152	-14	6	-54	53	-25	2	-82	0	-100	218	-6	4	-20	33	-11
Peine	254	-2	9	-57	394	42	36	12	2	-50	177	7	10	-64	35	-29
Rotenburg (Wümme)	228	-7	13	-38	375	-4	37	-14	27	17	435	-9	10	-50	41	-33
Schaumburg	373	7	52	126	238	-21	24	-25	0	-100	208	-9	9	-10	45	18
Stade	807	3	71	22	517	-11	43	-7	5	-67	240	-2	7	-56	80	14
Uelzen	176	12	7	75	128	-31	8	-20	2	100	145	3	2	0	9	-10
Vechta	216	7	5	-44	401	-20	75	-32	26	189	228	31	3	-57	20	-31
Verden	294	-2	18	-10	353	-16	37	19	4	-20	215	-12	0	-100	18	-36
Wesermarsch	215	17	8	-50	136	-4	13	-54	9	-84	114	-15	9	12	24	20
Wittmund	203	-12	10	-23	161	-3	8	-43	8	-53	162	-20	11	-21	18	20
Wolfenbüttel	353	17	28	-30	285	51	21	31	1	-50	103	-26	16	-6	40	-47
Niedersachsen	23.317	-1	2.167	10	15.367	-4	1.675	-6	760	-3	10.233	-2	895	14	2.207	-7

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts-häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei-familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilien-häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio.€	%	Mio.€	%	Mio.€	%	Mio.€	%	Mio.€	%	Mio.€	%	Mio.€	%
Region														
Region Hannover	2.653	-5	453	9	376	22	251	-28	1079	1	500	-27	245	-5
Kreisfreie Städte														
Stadt Braunschweig	550	-5	89	13	54	26	52	-22	195	4	79	-41	64	32
Stadt Delmenhorst	155	24	37	-16	20	10	19	14	75	-4	16	275	30	115
Stadt Emden	154	32	35	21	15	16	20	212	70	45	10	4	31	16
Stadt Oldenburg (Oldb)	423	-1	97	2	30	-12	31	-26	157	-8	50	10	26	26
Stadt Osnabrück	386	20	53	-2	33	4	70	53	156	19	61	33	36	79
Stadt Salzgitter	128	-4	29	12	23	14	5	-87	57	-34	30	181	7	-41
Stadt Wilhelmshaven	114	10	24	5	12	-15	18	45	54	10	15	9	11	9
Stadt Wolfsburg	358	32	60	19	35	21	61	312	156	66	77	38	11	-72
Landkreise														
Ammerland	251	-16	102	-13	19	-13	5	-42	127	-14	9	-36	16	-33
Aurich	571	9	204	2	21	-13	48	420	274	17	45	-25	75	16
Celle	276	-1	115	6	28	31	33	64	176	18	33	-33	18	-19
Cloppenburg	288	11	96	-1	10	19	11	53	118	4	25	60	36	20
Cuxhaven	365	-6	133	-6	15	2	19	-26	166	-8	16	-39	35	-20
Diepholz	416	8	132	5	28	-16	8	81	168	3	32	116	35	-51
Emsland	543	-8	182	-3	32	21	11	-30	224	-2	36	-63	63	30
Friesland	215	-1	77	-2	14	-12	5	-27	95	-5	12	54	21	-7
Gifhorn	385	17	150	8	41	30	9	-36	200	9	55	196	17	-41
Goslar	172	-6	58	-3	16	-2	19	-19	93	-7	17	-21	19	-7
Göttingen	493	22	114	4	43	-11	70	106	226	18	103	142	32	28
Grafschaft Bentheim	250	-7	97	4	29	3	1	-79	126	1	12	-40	21	45
Hameln-Pyrmont	169	15	68	12	12	8	14	-10	93	7	14	48	13	34
Harburg	705	-6	253	-1	88	13	45	156	386	10	26	-78	65	58
Heidekreis	179	8	76	0	14	41	8	-23	98	2	10	23	25	6
Helmstedt	121	-1	50	8	17	34	7	-18	74	10	6	-63	10	59
Hildesheim	335	-11	109	-2	38	-12	26	-14	173	-6	47	26	22	-52
Holzminden	65	-10	27	7	2	-10	6	-69	35	-25	8	46	11	17
Leer	351	15	166	10	17	-10	13	75	195	10	18	-17	28	22
Lüchow-Dannenberg	58	0	28	-11	1	2	2	88	31	-8	7	30	5	17
Lüneburg	457	-6	137	-1	55	28	20	-69	212	-14	73	14	34	73
Nienburg/Weser	157	14	50	-8	7	10	6	38	62	-3	19	33	27	89
Northeim	132	14	42	4	9	2	15	32	65	9	17	8	25	137
Oldenburg	293	7	120	8	14	5	15	52	149	11	13	-30	33	23
Osnabrück	454	11	155	10	31	20	20	-12	206	9	38	21	39	-20
Osterholz	189	-8	79	1	26	-10	5	-37	110	-4	12	-11	13	-44
Osterode am Harz	65	11	27	5	6	4	6	81	39	12	7	12	7	132
Peine	267	19	92	5	21	12	8	18	122	7	25	55	55	45
Rotenburg (Wümme)	259	3	93	5	13	-8	12	-16	118	0	39	59	28	-4
Schaumburg	211	6	80	0	10	-15	13	68	103	3	11	-49	39	110
Stade	445	4	139	8	42	13	25	-13	205	6	50	87	15	-46
Uelzen	119	1	60	10	8	-11	4	-30	72	4	8	-20	11	-5
Vechta	257	-4	93	17	8	-7	4	-62	105	7	12	-37	41	-17
Verden	245	-12	92	11	26	7	4	-30	121	9	19	-17	29	-47
Wesermarsch	128	-1	51	-3	7	-15	5	-42	63	-9	11	79	21	43
Wittmund	179	11	54	7	6	33	13	98	73	18	12	-11	38	67
Wolfenbüttel	186	3	66	-4	22	-2	13	-9	102	-4	13	-36	10	92
Niedersachsen	15.170	2	4.542	3	1.390	10	1.071	-3	7.003	4	1.747	-11	1.491	3

Noch Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				unbebaute Bauflächen						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Region																
Region Hannover	564	7	21	12	150	-2	54	-19	7	26	22	32	2	-7	10	124
Kreisfreie Städte																
Stadt Braunschweig	163	5	7	12	30	9	10	-37	1	420	2	46	0	-40	0	-91
Stadt Delmenhorst	25	16	2	792	6	-5	1	1	0	-100	0	-51	0	k.A.	0	192
Stadt Emden	33	42	1	245	4	-17	0	-68	1	k.A.	2	38	0	122	1	399
Stadt Oldenburg (Oldb)	127	-4	5	-49	51	17	5	46	2	378	0	-83	0	-49	0	-95
Stadt Osnabrück	78	-7	14	209	27	-17	9	388	3	715	0	-44	1	110	0	42
Stadt Salzgitter	18	-1	1	164	3	-31	1	75	0	0	9	828	0	-68	2	451
Stadt Wilhelmshaven	23	9	2	-11	4	-40	4	634	1	k.A.	2	-11	0	-51	1	k.A.
Stadt Wolfsburg	72	19	1	-50	29	133	8	107	0	425	2	389	1	-18	1	474
Landkreise																
Ammerland	46	-8	2	72	32	-12	7	-41	0	-60	12	-12	0	-51	2	57
Aurich	125	12	3	-49	27	-2	3	9	4	219	15	1	0	-44	1	-54
Celle	20	-11	2	252	15	-23	3	4	0	-49	9	-21	1	258	1	14
Cloppenburg	21	-4	0	-70	36	10	14	88	2	66	33	-4	1	389	1	275
Cuxhaven	86	28	1	-10	21	14	4	-67	5	-5	29	3	0	-81	1	-73
Diepholz	89	24	3	132	33	16	8	67	0	337	47	56	1	k.A.	1	-54
Emsland	88	11	6	6	58	25	5	16	13	49	37	-1	1	166	12	-60
Friesland	43	-22	1	-71	15	3	1	-62	5	133	20	118	0	132	2	536
Gifhorn	31	10	1	-84	42	-2	4	12	3	-20	31	269	0	-75	1	-21
Goslar	29	6	1	-29	3	-21	1	-25	0	-41	8	92	0	k.A.	0	-90
Göttingen	99	2	4	134	16	-30	3	-62	0	-61	9	-43	1	81	1	-7
Grafschaft Bentheim	51	1	3	-57	17	-43	4	-14	1	2	15	-3	0	868	0	-80
Hameln-Pyrmont	23	-10	0	126	9	25	5	307	0	225	8	51	0	422	4	122
Harburg	81	-8	21	40	61	-1	38	-21	12	-8	10	-15	0	99	3	17
Heidekreis	12	9	1	268	14	20	7	44	1	k.A.	11	10	0	865	0	-56
Helmstedt	8	4	0	-68	14	-13	2	-25	0	24	4	-12	0	433	2	872
Hildesheim	49	-12	2	13	25	-19	7	-17	0	26	8	-13	0	k.A.	2	20
Holzminden	3	-29	0	-66	3	95	2	150	0	-83	3	-26	0	-99	1	40
Leer	57	30	9	411	30	44	3	12	1	30	10	-25	0	279	0	13
Lüchow-Dannenberg	2	1	0	k.A.	2	-15	0	-89	0	-68	11	3	0	-100	0	106
Lüneburg	86	0	3	4	34	-31	6	-41	2	130	7	12	0	-64	1	-31
Nienburg/Weser	14	29	2	2	10	2	2	-30	0	-30	17	11	0	5	4	-7
Northeim	10	18	2	-63	5	-27	1	82	0	-21	6	-23	0	-67	0	-54
Oldenburg	33	-15	1	-53	33	43	3	-64	2	-31	24	36	0	-87	2	39
Osnabrück	60	30	5	93	54	7	16	4	1	-62	31	39	1	1	4	301
Osterholz	22	-17	1	-78	24	30	2	-18	0	-61	7	27	0	-86	0	-52
Osterode am Harz	5	-33	0	-82	1	-44	0	-94	0	-100	6	57	0	198	0	101
Peine	21	5	0	-74	27	38	9	20	0	420	7	60	0	-53	1	-83
Rotenburg (Wümme)	24	2	2	250	22	24	6	87	1	-62	17	-40	0	-15	2	-46
Schaumburg	35	20	3	177	12	-28	1	-64	0	-100	5	-43	0	55	4	741
Stade	105	9	1	-59	46	-5	8	-49	1	-45	11	-7	0	-72	3	96
Uelzen	14	-6	1	18	5	-15	1	117	0	k.A.	7	19	0	0	0	-31
Vechta	28	9	1	-85	35	-6	10	-42	1	468	25	75	0	-100	0	-60
Verden	32	-5	2	35	27	-22	6	10	0	-68	8	-37	0	-100	1	-22
Wesermarsch	18	35	1	-3	5	-17	1	-66	0	-93	9	-41	0	259	0	0
Wittmund	35	2	1	-21	8	-14	1	14	1	-80	8	-10	0	45	0	-48
Wolfenbüttel	29	19	1	114	26	49	3	170	0	-61	3	-36	0	-75	1	39
Niedersachsen	2.635	5	137	5	1.147	1	288	-12	73	9	564	11	13	-1	75	-9

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts-häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei-familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilien-häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Region														
Region Hannover	1942	28	184	9	55	2	37	-39	277	-3	84	56	138	0
Kreisfreie Städte														
Stadt Braunschweig	198	-9	25	-7	11	10	7	-41	42	-12	21	20	36	-32
Stadt Delmenhorst	83	-17	24	-7	6	4	7	-48	36	-18	4	23	20	23
Stadt Emden	242	29	29	47	5	-44	9	600	44	42	2	-51	55	-11
Stadt Oldenburg (Oldb)	234	48	27	-7	7	-10	4	-38	38	-13	13	18	34	24
Stadt Osnabrück	101	-20	16	-9	7	-8	17	69	40	13	11	18	14	-71
Stadt Salzgitter	481	177	19	18	8	5	2	-98	29	-67	20	396	8	-71
Stadt Wilhelmshaven	120	101	14	18	5	-1	6	41	24	18	5	10	26	160
Stadt Wolfsburg	252	130	18	-7	6	-16	16	484	40	35	10	23	16	33
Landkreise														
Ammerland	718	-28	107	13	5	-18	1	-68	114	8	13	31	91	-53
Aurich	1407	3	355	41	8	-9	25	367	387	45	34	32	209	26
Celle	1224	-12	104	12	14	32	23	14	141	14	25	45	39	-84
Cloppenburg	1356	-5	104	-29	3	-3	4	78	112	-27	14	8	113	-23
Cuxhaven	2.466	5	139	-13	5	-6	12	-16	156	-13	9	-50	208	23
Diepholz	1604	12	113	-14	8	-6	4	46	126	-12	21	30	130	4
Emsland	1519	-52	149	-34	12	4	5	-25	165	-32	20	-17	230	-6
Friesland	811	57	73	7	5	-18	3	-19	81	3	7	6	59	-15
Gifhorn	2.468	125	95	8	12	20	6	-9	112	8	15	53	87	35
Goslar	809	-22	55	-8	11	7	16	-6	82	-6	7	-25	65	-12
Göttingen	856	-34	88	-51	10	-9	38	191	136	-33	23	53	33	-5
Grafschaft Bentheim	582	-7	68	4	10	11	1	3	79	4	12	-12	58	45
Hameln-Pyrmont	553	53	58	15	5	8	7	-19	70	10	5	70	22	-15
Harburg	985	-17	221	18	18	-8	10	0	248	15	9	-5	49	-8
Heidekreis	965	-1	70	-17	7	16	6	-46	83	-18	24	269	135	109
Helmstedt	576	19	33	-5	9	13	6	-32	48	-7	3	-60	31	37
Hildesheim	541	-17	66	-3	13	-10	8	9	87	-3	16	0	50	-14
Holzminden	333	-22	30	-7	2	-15	5	-75	37	-32	6	97	22	10
Leer	924	-20	219	6	9	30	6	11	234	7	14	-26	136	26
Lüchow-Dannenberg	966	-17	106	-7	2	6	2	177	110	-5	7	-44	42	44
Lüneburg	887	-8	127	25	14	20	7	-49	147	17	20	69	56	73
Nienburg/Weser	951	-18	56	-15	4	13	5	-7	64	-13	11	19	64	30
Northeim	503	-27	37	-13	7	18	20	78	63	7	13	12	44	13
Oldenburg	1924	30	114	0	4	-35	7	22	126	-1	9	-31	232	79
Osnabrück	1287	10	133	10	10	20	10	-29	153	7	19	-35	147	-6
Osterholz	647	5	56	-9	7	-2	3	19	67	-7	6	-4	38	-8
Osterode am Harz	514	28	32	4	6	-19	7	159	46	10	10	117	25	-55
Peine	804	24	59	-36	9	11	5	-11	72	-31	9	-42	386	108
Rotenburg (Wümme)	1303	-36	112	-4	5	-12	9	-9	127	-4	18	38	165	30
Schaumburg	424	-24	87	20	5	-2	6	3	98	17	6	-44	34	-21
Stade	824	-20	94	-28	10	11	5	-53	108	-28	12	60	51	-31
Uelzen	561	2	79	-25	13	108	3	-58	95	-20	5	39	45	45
Vechta	1101	58	90	35	2	-12	1	-84	94	22	5	-29	79	-23
Verden	604	-37	57	-9	6	-16	3	-12	66	-10	8	-36	68	-37
Wesermarsch	633	-35	54	-6	5	7	3	-47	62	-8	7	51	134	49
Wittmund	585	-17	72	-6	2	-2	2	-47	76	-8	10	-10	90	-38
Wolfenbüttel	581	-31	40	-4	7	5	6	-32	53	-7	10	5	18	3
Niedersachsen	39.450	-4	3.906	-3	394	2	396	-16	4.695	-4	631	14	3.830	2

Noch Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Region Kreisfreie Stadt Landkreise	unbebaute Bauflächen						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Region												
Region Hannover	132	-2	75	-1	6	-11	915	18	4	-34	311	545
Kreisfreie Städte												
Stadt Braunschweig	30	17	22	1	1	276	41	-5	3	928	2	-81
Stadt Delmenhorst	7	-34	2	-25	0	-100	9	-63	0	158	5	k.A.
Stadt Emden	7	-13	1	-86	8	132	106	101	0	382	19	18
Stadt Oldenburg (Oldb)	130	379	9	50	3	559	6	-82	1	-79	0	-94
Stadt Osnabrück	14	-28	6	89	2	114	7	-10	5	289	2	71
Stadt Salzgitter	4	-31	9	278	0	0	386	863	0	-86	24	k.A.
Stadt Wilhelmshaven	6	-24	7	111	2	k.A.	40	238	0	-80	9	k.A.
Stadt Wolfsburg	91	368	12	-12	0	766	68	179	4	678	10	388
Landkreise												
Ammerland	55	6	35	-58	0	-49	386	-19	1	-55	23	-68
Aurich	60	-14	16	-20	12	3	655	-11	4	-34	29	-49
Celle	28	-23	13	-14	2	-39	928	2	5	636	42	12
Cloppenburg	94	9	68	9	35	497	868	-8	12	117	39	258
Cuxhaven	52	6	16	-16	35	204	1956	8	2	-80	32	-59
Diepholz	62	8	32	11	2	k.A.	1206	19	9	k.A.	16	-66
Emsland	95	10	50	19	51	81	741	-12	2	71	166	-90
Friesland	26	5	5	-32	15	526	610	90	2	10	6	27
Gifhorn	88	-14	23	70	9	22	2.100	176	4	-27	29	2
Goslar	9	7	14	-4	0	-82	620	-24	8	466	4	-89
Göttingen	26	-36	7	-71	2	-49	608	-37	4	-11	17	31
Grafschaft Bentheim	24	-39	28	-11	6	-10	369	-8	3	k.A.	3	-85
Hameln-Pyrmont	16	-3	11	99	0	k.A.	363	61	0	-12	67	199
Harburg	61	-13	74	-30	46	-1	455	-27	7	44	34	-29
Heidekreis	33	32	26	-40	5	k.A.	637	-11	7	k.A.	16	-29
Helmstedt	30	2	8	-56	2	475	387	12	35	k.A.	33	210
Hildesheim	30	-19	26	1	1	-39	297	-18	3	161	31	-46
Holzminden	6	96	5	17	0	40	229	-30	0	-93	29	77
Leer	105	123	25	-9	1	-62	384	-47	2	-10	24	172
Lüchow-Dannenberg	13	-33	0	-70	0	-39	776	-20	0	-100	18	125
Lüneburg	41	-34	15	-46	9	-25	574	-11	2	123	21	-52
Nienburg/Weser	24	-6	19	-41	1	-14	705	-22	2	65	61	-13
Northeim	14	-14	8	87	1	-13	341	-36	6	-6	12	-10
Oldenburg	47	9	24	-38	10	11	1420	30	1	-70	56	123
Osnabrück	88	8	61	-18	7	0	703	9	26	237	84	189
Osterholz	36	21	14	45	1	-12	480	7	1	-65	5	-38
Osterode am Harz	4	-43	1	-87	0	-100	415	47	0	287	14	68
Peine	46	35	33	85	0	1	239	10	2	-26	16	-76
Rotenburg (Wümme)	62	26	25	37	8	-50	831	-47	1	-64	67	-43
Schaumburg	25	-17	7	-67	0	-100	235	-34	0	-78	18	147
Stade	67	-22	27	35	3	-61	522	-18	2	-63	32	-21
Uelzen	18	-27	12	141	1	937	382	6	0	0	3	-24
Vechta	81	10	42	-41	3	624	793	126	0	-99	4	-68
Verden	31	-44	36	30	0	47	374	-44	0	-100	21	18
Wesermarsch	18	7	8	-62	0	-89	396	-48	2	52	5	-26
Wittmund	17	-50	6	-14	7	196	356	-11	1	-3	24	-3
Wolfenbüttel	24	29	8	35	0	-62	461	-36	2	-11	5	-41
Niedersachsen	1978	7	974	-15	300	37	25.380	-2	176	72	1485	-48

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 Landesvermessung 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 Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund		
		E-Mail: gag-aur@lgln.niedersachsen.de	
	LGLN **Regionaldirektion Aurich**	Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941 176-584 Fax.: 04941 176-596

2	**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg**		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel		
		E-Mail: gag-bs@lgln.niedersachsen.de	
	LGLN **Regionaldirektion** **Braunschweig-Wolfsburg**	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531 484-2232 Fax.: 0531 484-2180

3	**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover**		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover und der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg		
		E-Mail: gag-hm@lgln.niedersachsen.de gag-h@lgln.niedersachsen.de	
	LGLN **Regionaldirektion** **Hameln-Hannover**	Constantinstr. 40 30177 Hannover	Tel.: 0511 30245-431 Fax.: 0511 30245-450

4	**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg**		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg und Uelzen		
		E-Mail: gag-lg@lgln.niedersachsen.de	
	LGLN **Regionaldirektion Lüneburg**	Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131 8545-165 Fax.: 04131 8545-197

5	**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim**		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Goslar, Holzminden, Northeim und Osterode am Harz		
		E-Mail: gag-nom@lgln.niedersachsen.de	
	LGLN **Regionaldirektion Northeim**	Danziger Str. 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551 5074-322 Fax.: 0551 5074-374

6	**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg**		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Delmenhorst und Oldenburg und der Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch		
		E-Mail: gag-ol@lgln.niedersachsen.de	
	LGLN **Regionaldirektion** **Oldenburg-Cloppenburg**	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-527 Fax.: 0441 9215-503

7	**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen**		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und der Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück		
		E-Mail: gag-os@lgln.niedersachsen.de	
	LGLN **Regionaldirektion** **Osnabrück-Meppen**	Schilfstraße 6 48529 Nordhorn	Tel.: 05931 159-0 Fax.: 05931 159-101

8	**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf**		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade		
		E-Mail: gag-ott@lgln.niedersachsen.de	
	LGLN **Regionaldirektion Otterndorf**	Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791 306-46 Fax.: 04791 306-25

9	**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden**		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg/Weser und Verden		
		E-Mail: gag-sul@lgln.niedersachsen.de	
	LGLN **Regionaldirektion** **Sulingen-Verden**	Galtener Straße 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271 801-0 Fax.: 04271 801-112

10	**Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen**		
	Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen		
		E-Mail: oga@lgln.niedersachsen.de	
	LGLN **Regionaldirektion** **Oldenburg-Cloppenburg**	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-633 Fax.: 0441 9215-505

Anhang 3: Übersichtskarte für Niedersachsen

GAG

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses

Stau 3
26122 Oldenburg

Telefon: 0441 9215-633
Telefax: 0441 9215-505

E-Mail: oga@lgln.niedersachsen.de, Internet: www.gag.niedersachsen.de