

Landesgrundstücksmarktbericht Niedersachsen 2016



Niedersachsen

**Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Niedersachsen**

Geschäftsstelle beim

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

- Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg -

Landesgrundstücks- marktbericht 2016

für den Bereich des Landes Niedersachsen

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



Niedersachsen

Herausgeber: © 2016 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@lgl.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. Er führt die Daten mit der zur Erfüllung seiner Aufgaben erforderlichen Sorgfalt. Er übernimmt jedoch keine Garantie für die Verfügbarkeit der Daten sowie für die Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhalts dieser Daten.

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: © jorisvo – Fotolia, Janni – Fotolia, womue - Fotolia

Vorwort

Der Immobilienmarkt in Niedersachsen zeichnete sich auch 2015 insgesamt durch steigende Investitionsbereitschaft aus, regional gab es allerdings sehr unterschiedliche Entwicklungen. In den größeren Städten sind bei knapper werdenden Immobilienangeboten deutlich steigende Immobilienpreise zu verzeichnen, in Gebieten mit zurückgehenden Bevölkerungszahlen zeigt sich eine schwächere Entwicklung. 2015 war zudem mit einem Umsatzvolumen von 17,4 Milliarden Euro ein Rekordjahr auf dem Immobilienmarkt. Das ist die Fortsetzung eines Anstiegs, der sich im Niedrigzinsumfeld seit etwa 2013 zeigt, ein Ende dieser Entwicklung ist aktuell nicht in Sicht.



Wie die allermeisten Segmente der Wirtschaft hat sich auch der Immobilienmarkt zu einem immer schneller werdenden Markt mit einem immer höheren Transparenzerfordernis und dem Anspruch nach sofortiger Verfügbarkeit von Informationen entwickelt. Investoren und Interessenten auf dem Immobilienmarkt benötigen unabhängige Informationen, bevor sie sich für eine Investition entscheiden. Die in dem vorgelegten Bericht enthaltenen Zahlen sind das Ergebnis regionaler Analysen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und der landesweiten Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses. Der Bericht basiert auf den anfallenden jährlich derzeit rd. 110.000 notariell beurkundeten Grundstückskaufverträgen. Sie werden von den Gutachterausschüssen anonymisiert registriert und ausgewertet. Aus ihnen werden umfassende Grundstücksmarktdaten und Bodenrichtwerte für Wirtschaft, Kommunen und Privatpersonen abgeleitet und veröffentlicht.

Die Bereitstellung von Wohnraum ist angesichts des starken Zugangs von Flüchtlingen insbesondere im vergangenen Jahr und möglicherweise auch in diesem und den zukünftigen Jahren ein elementares Thema. Insofern bieten die hier dargestellten verlässlichen, unabhängigen und zeitnahen Analysen des Immobilienmarktes eine wichtige Grundlage für die Entscheidungen u.a. der öffentlichen Verwaltung. Aber auch internationale Entwicklungen, wie z. B. die Weltkonjunktur und das Zinsniveau in den USA und in Europa, haben Einfluss auf den niedersächsischen Immobilienmarkt.

Die Institution der Gutachterausschüsse hat ihre Grundlage in der fachlichen Zusammenarbeit von ehrenamtlich tätigen Sachverständigen aus unterschiedlichen Bereichen der Immobilienwirtschaft und der Verwaltung. Durch die Analyse der Kaufpreissammlungen und die Vervollständigung der Betrachtungen durch die fachliche Expertise der Gutachter werden unabhängige und datenbasierte Erkenntnisse über den Immobilienmarkt erlangt.

Dieser Bericht ist das Ergebnis einer Gemeinschaftsarbeit der Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses, seiner Geschäftsstelle und den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte vor Ort.

Allen Beteiligten gilt mein ausdrücklicher Dank.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Boris Pistorius'.

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.....	11
3.3	Wohnungsmarktprognose 2035 und aktuelle Herausforderungen durch verstärkte Zuwanderung (Verfasser: Investitions- und Förderbank Niedersachsen - NBank)	15
4	Übersicht über die Umsätze.....	19
4.1	Übersichtskarte Vertragsvorgänge.....	23
4.2	Übersichtskarte Geldumsätze	24
4.3	Übersichtskarte Flächenumsätze	25
5	Bauland	26
5.1	Allgemeines.....	26
5.2	Individueller Wohnungsbau	31
5.2.1	Preisniveau	31
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	33
5.2.2.1	Preisentwicklung	33
5.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten.....	35
5.3	Geschosswohnungsbau	36
5.3.1	Preisniveau	36
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	36
5.3.2.1	Preisentwicklung	36
5.3.2.2	Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser	36
5.4	Gewerbliche Bauflächen	38
5.4.1	Preisniveau	38
5.4.2	Preisentwicklung	38
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	39
5.6	Sonstiges Bauland	41
5.7	Erbbaurechte	42
5.7.1	Begründung von Erbbaurechten	42
5.7.2	Verkauf von Erbbaugrundstücken	42
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	45
6.1	Allgemeines.....	45
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	47
6.2.1	Preisniveau	47
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	50
6.2.2.1	Preisentwicklung	50
6.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten.....	52
6.3	Höfe	52
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	53
6.4.1	Forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand.....	55
6.4.2	Forstwirtschaftliche Flächen ohne Bestandwert.....	56
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland.....	58
6.6	Landwirtschaftliche Nutzflächen in siedlungsnahen Lagen	59
6.7	Preisverhalten bei Agrarland mit besonderen (begünstigenden) Merkmalen.....	60

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	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	90
9.2.1	Preisniveau	90
9.2.2	Preisentwicklung.....	92
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.....	98
9.3.1	Preisniveau	98
9.3.2	Preisentwicklung.....	100
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	102
9.3.3.1	Sachwertfaktoren	102
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren	102
9.3.4	Erbbaurechte Reihenhäuser/Doppelhaushälften.....	103
9.3.4.1	Preisniveau.....	103
9.3.4.2	Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“	103
9.3.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	104
9.4	Wohnungseigentum	105
9.4.1	Preisniveau	105
9.4.2	Preisentwicklung.....	108
9.4.3	Vergleichsfaktoren	109
9.4.4	Erbbaurechte	110
9.4.4.1	Preisniveau.....	110
9.4.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	111
9.5	Teileigentum.....	112
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	114
9.6.1	Preisniveau	114
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	115
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	119
9.7.1	Preisniveau	119
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	120
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude.....	122
9.8.1	Preisniveau	123
10	Mieten, Pachten.....	124
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....	127

Anhang 1: Umsatzzahlen.....	128
Anhang 2:	134
Übersichtskarte und Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	134
Anhang 3: Übersichtskarte für Niedersachsen.....	137

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Landesgrundstücksmarktbericht gibt einen **Überblick über den Grundstücksmarkt in Niedersachsen** im Jahr 2015. 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 2015 wechselten durch ca. 110.000 Verträge 400 km² Grundstücksfläche für 17 Milliarden Euro den Eigentümer. Davon betrafen 18 % der Kaufverträge Bauland, 45 % bebaute Grundstücke, 25 % Wohnungs- / Teileigentum und 9 % land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Während die Anzahl der registrierten Kaufverträge und der Flächenumsatz nur leicht um 4 bzw. 2 % stiegen, war beim Geldumsatz in 2015 ein deutliches Plus von 14 % zu verzeichnen.

Geldumsatzsteigerungen gab es auf allen Immobilienteilmärkten; insbesondere im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude (+ 28 %), beim Wohnbauland (+ 17 %) und beim Wohnungseigentum (+ 16 %).

In Niedersachsen ist ab dem Jahr 2010 ein stetiger Preisanstieg für **Bauland des individuellen Wohnungsbaus** festzustellen. Dieser Trend setzte sich auch im Jahr 2015 fort, die Preise stiegen im landesweiten Mittel um 3 %.

Bauland des **individuellen Wohnungsbaus** mittlerer Lage kostet einschließlich der Erschließungsbeiträge in Niedersachsen zwischen 20 €/m² in den Gemeinden Siedenburg (Landkreis Diepholz) und Bodenwerder-Bremke (Landkreis Holzminden) und 800 €/m² auf der ostfriesischen Insel Juist. Im Landesdurchschnitt wurden 91 €/m² (2014: 92 €/m²) Grundstücksfläche bezahlt.

Beim **gewerblichen Bauland** blieb in 2015 die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr in etwa gleich (2014: - 6 %). Die dabei veräußerte Gesamtfläche stieg jedoch in 2015 mit 23 % stark an (2014: - 15 %), bedingt durch einen höheren Umsatz bei den großflächigen Verkäufen über 5 ha. Der Geldumsatz stieg um etwa 9 % (2014: - 12%).

Bei den **bebauten Wohngrundstücken** stieg die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr um 3 %. (2014: ± 0 %). Der Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX) für Einfamilienhäuser zeigt einen Preisanstieg von 8 % bei Neubauten, bei älteren Gebäuden fiel der Preisanstieg mit 6 - 7 % etwas geringer aus. Die Preise für bis zu 20 Jahre alte Reihenhäuser und Doppelhaushälften stiegen um etwa 5 %. Durchschnittlich wurden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 78.000 Euro im Landkreis Holzminden und 335.000 Euro in der Landeshauptstadt Hannover gezahlt (Medianwerte). Im Landesdurchschnitt wurden für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 154.000 Euro (2014: 145.000 Euro) und für Reihenhäuser/Doppelhaushälften 151.000 Euro (2014: 144.000 Euro) bezahlt (Medianwerte).

Die Anzahl der Verträge für **Eigentumswohnungen** stieg gegenüber dem Vorjahr um 7 % (2014: ± 0 %), der Geldumsatz stieg um etwa 17 %. Der Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX) für Eigentumswohnungen zeigt eine Teuerung von rd. 5 - 6 % bei Wohnungen, die nicht älter als 20 Jahre sind. Neue Eigentumswohnungen kosteten je m² Wohnfläche im Durchschnitt zwischen 1.470 Euro im Landkreis Osterholz und 3.490 Euro in der Landeshauptstadt Hannover.

Die Anzahl der 2015 im Wege von Zwangsversteigerungsverfahren übertragenen bebauten Grundstücke ist auf allen Teilmärkten (Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude (- 29 %), Mehrfamilienhäuser (- 25 %), Wohnungs-/Teileigentum (- 18 %), Ein- und Zweifamilienhäuser (- 7 %) rückläufig.

Die Anzahl der Verträge für **land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen** sank in 2015 um 5 % (2014: - 2 %), Geld- und Flächenumsatz stiegen um 7 bzw. 4 % (2014: Geldumsatz + 11% / Flächenumsatz - 2 %). Weiterhin sind 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 2015 (Auswertungszeitraum 01.11.2014 bis 31.10.2015). 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 2015)

In Niedersachsen leben auf einer Fläche von knapp 48.000 Quadratkilometern rund 7,9 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. 526.000 Einwohnern. Braunschweig ist mit ca. 249.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt.

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

60 % der Landesfläche werden landwirtschaftlich genutzt und rd. 22 % sind Waldfläche. Trotzdem ist Niedersachsen kein Agrarland mehr. Nur 2,7 % der rund 3,9 Millionen Erwerbstätigen arbeiten in der Landwirtschaft. 23,6 % sind im produzierenden Gewerbe und 73,7 % im Dienstleistungssektor tätig, davon 25,6 % im Bereich Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Kommunikation sowie 48,0 % 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.

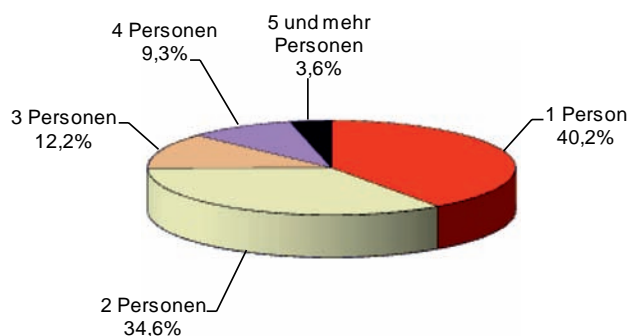
Bevölkerung in Niedersachsen

Die Einwohnerzahl in Niedersachsen lag zum Stichtag 31.06.2015 bei insgesamt rd. 7,86 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 2014 mit rd. 0,5 % wieder einen leichten Zuwachs; in der ersten Jahreshälfte 2015 stieg die Einwohnerzahl bereits um rd. 0,4 %.

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 2014 bei 40,2 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist seit 2004 von 2,13 auf 2,03 Personen im Jahr 2014 zurückgegangen. Während sich die Anzahl der Privathaushalte in Niedersachsen seit 2004 insgesamt um 1,7 % auf rd. 3,8 Mill. erhöhte, stieg die Anzahl der Einpersonenhaushalte im selben Zeitraum sogar um 9,9 %.

Größe der Privathaushalte in Niedersachsen 2014



Quelle:
www.lsn.niedersachsen.de

Angesichts des fortschreitenden Trends zu kleineren Haushalten wird es zu einem weiteren Anstieg der Zahl der Haushalte kommen. Insgesamt dürften die Haushaltszahlen in Niedersachsen im Zeitraum 2013 bis 2035 trotz eines prognostizierten Rückgangs der Bevölkerung um rd. 5 % auf etwa 3,85 Mio. und damit um rd. 1 % ansteigen.

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 2035 gegenüber 2013 noch mit Zuwächsen in den Landkreisen Vechta (+ 19 %) und Cloppenburg (+ 13 %) zu rechnen; ebenso ist für den Landkreis Ammerland (+ 12 %) sowie für die Stadt Oldenburg (+ 10 %) und die Landkreise Leer und Oldenburg (je + 9 %) 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 2035 von einer deutlich abnehmenden Anzahl der Haushalte auszugehen; den stärksten Rückgang sieht die Prognose im Landkreis Osterode am Harz mit 25 % (aus: Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015, NBank).

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

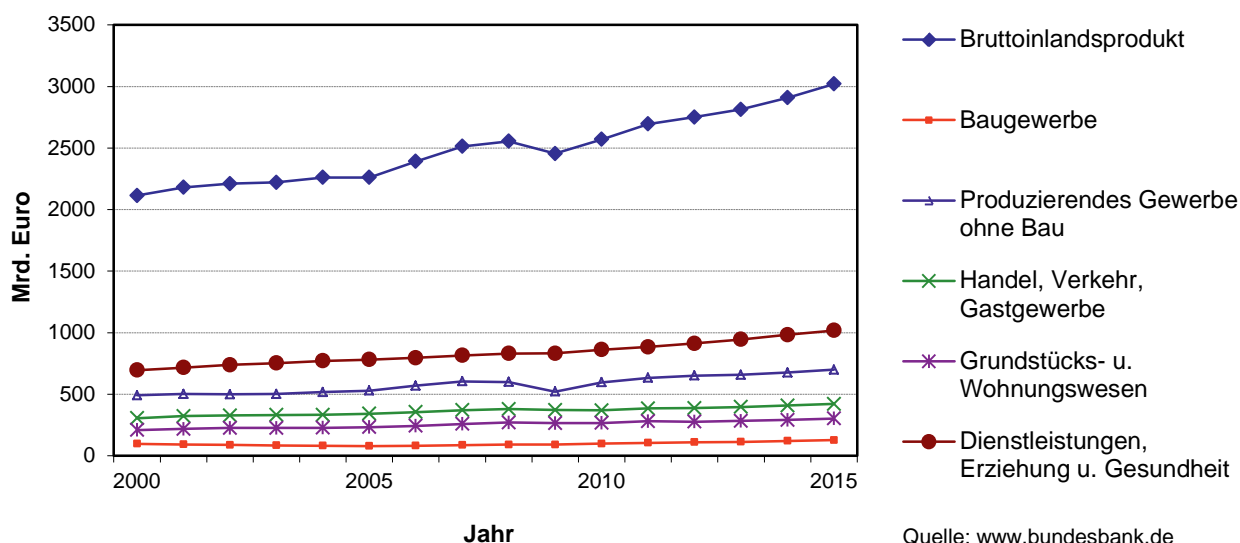
Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenda-ten wie Konjunkturverlauf und die Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung. Sie werden deshalb, wie auch die langfristigen Entwicklungen in ausgesuchten Teilmärkten des Immobilienmark-tes 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 2015 preisbereinigt um 1,7 %. Die nachfolgende Grafik zeigt die langfristigen Entwicklungen in Deutschland in jeweiligen Preisen (saison- u. kalenderbereinigt).

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



Einkommens- und Preisentwicklungen

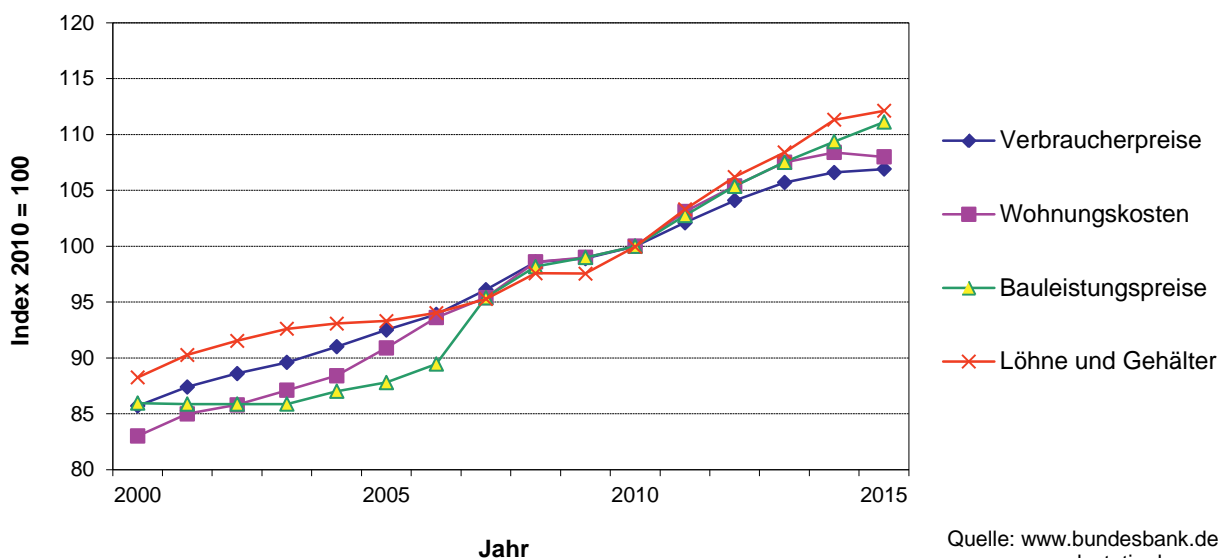
Die Zahl der Erwerbstätigen in Niedersachsen stieg von 2013 nach 2014 um 0,4 % auf rd. 3,8 Millionen. Niedersachsen lag damit unter dem Durchschnitt im Bundesgebiet, in dem die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber 2013 ebenfalls anstieg (+ 0,8 %), wobei die Entwicklungsspanne zwischen + 2,6 % (Bremen) und - 1,8 % (Saarland) lag.

Die durchschnittlichen Bruttojahresverdienste (einschl. Sonderzahlungen) vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer/-innen stiegen in Niedersachsen im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr um 1,9 %; im Bundesgebiet waren es im gleichen Zeitraum + 2,3 %.

Gleichzeitig stieg der Verbraucherpreisindex für Niedersachsen von 2013 nach 2014 um 0,9 %, von 2014 nach 2015 um 0,1 % (Quellen: Niedersachsen Monitor 2015, Landesamt für Statistik Niedersachsen; Destatis).

Die nachfolgende Grafik zeigt die langfristigen Entwicklungen in Deutschland.

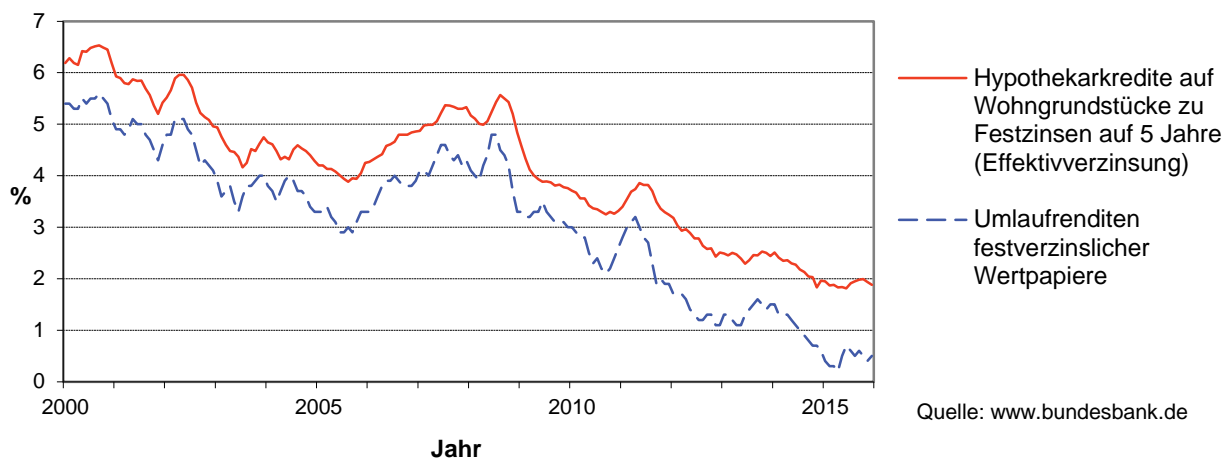
Einkommens- und Preisentwicklungen ab 2000



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.

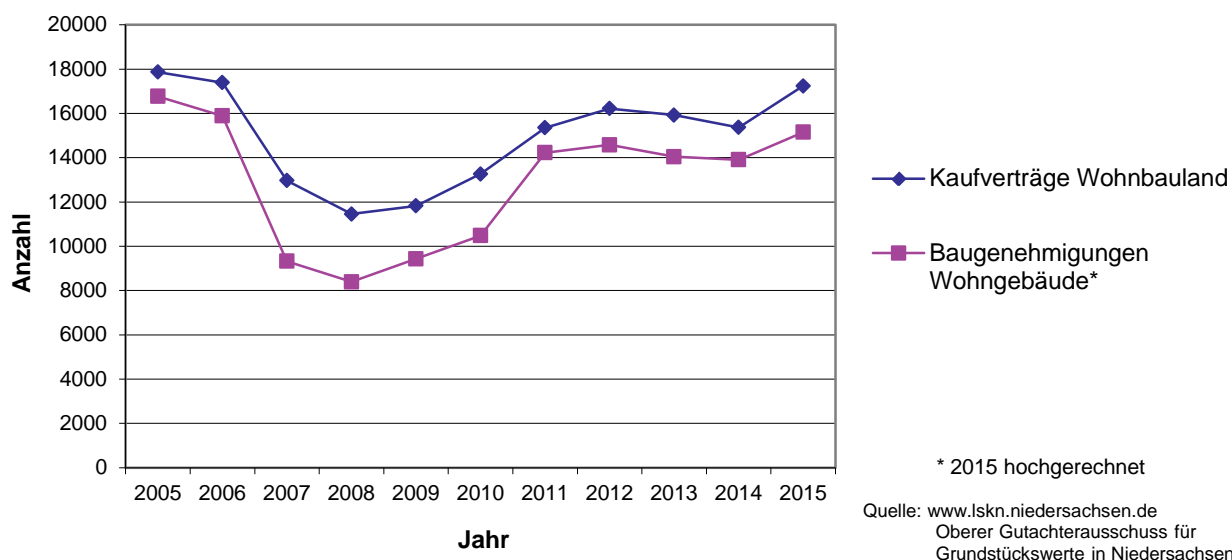
Zinsentwicklung ab 2000



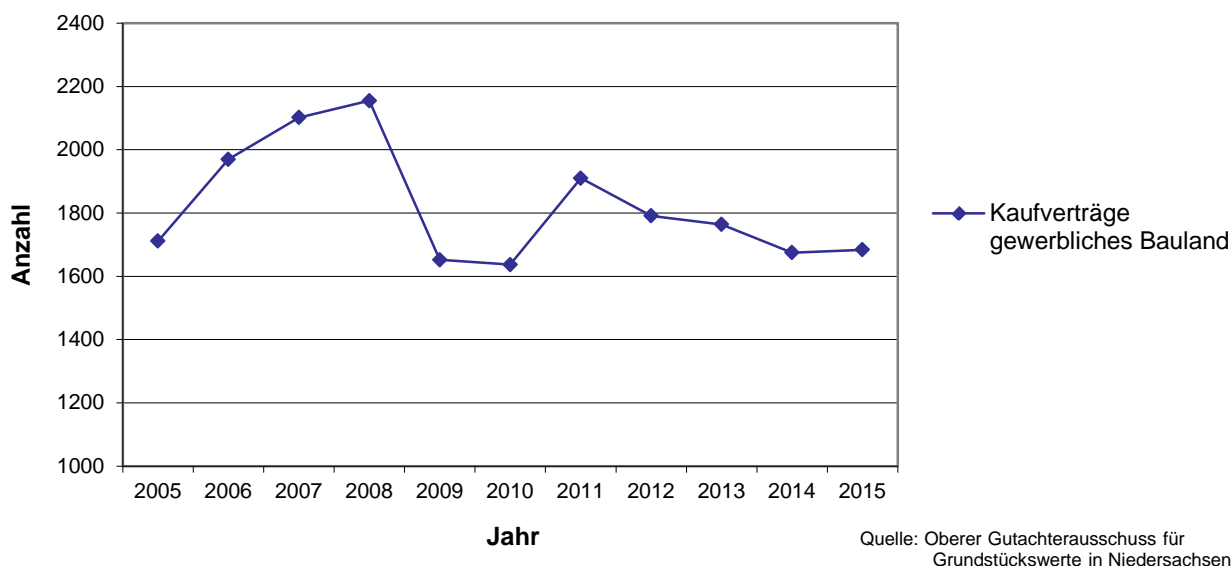
Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in Niedersachsen

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

Entwicklung Baulandumsatz / Bautätigkeit Wohnbauland



Entwicklung Baulandumsatz gewerbliches Bauland



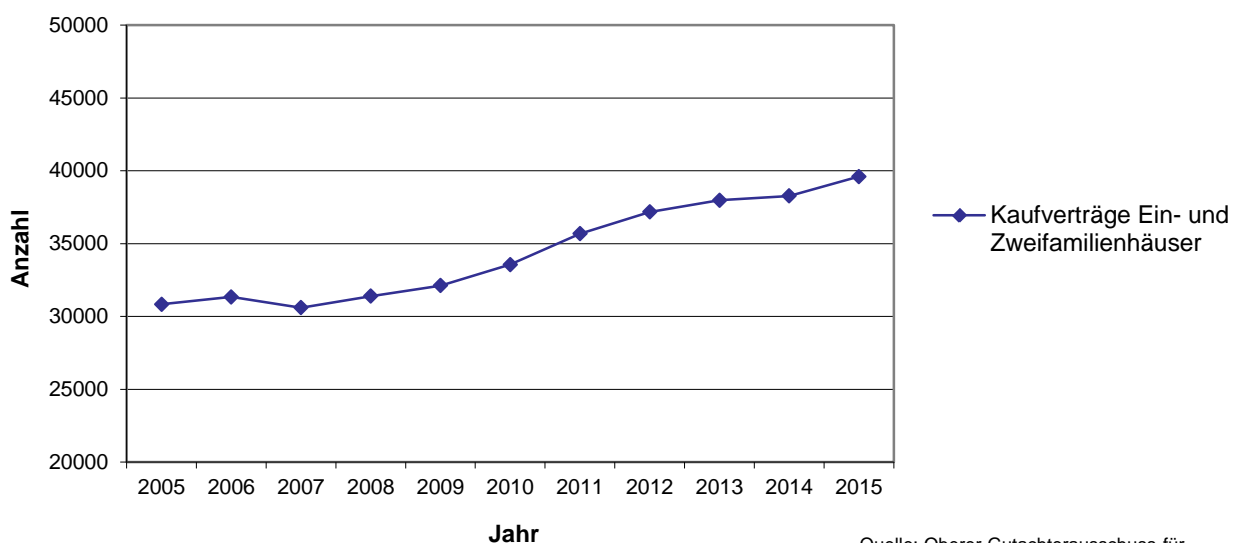
Baulandumsatz / Bautätigkeit

Die niedersächsische Bauwirtschaft entwickelte sich weiter positiv; im Jahr 2014 erzielte das Bauhauptgewerbe einen Umsatz von rd. 11,2 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr entsprach das einem Anstieg von rd. 4,0 %. Damit lag Niedersachsen etwa im Bundesdurchschnitt (+ 4,1 %) und hatte einen Umsatzanteil von 11,1 % am Bundesergebnis. Die Länder mit den höchsten Umsatzanteilen im Bauhauptgewerbe

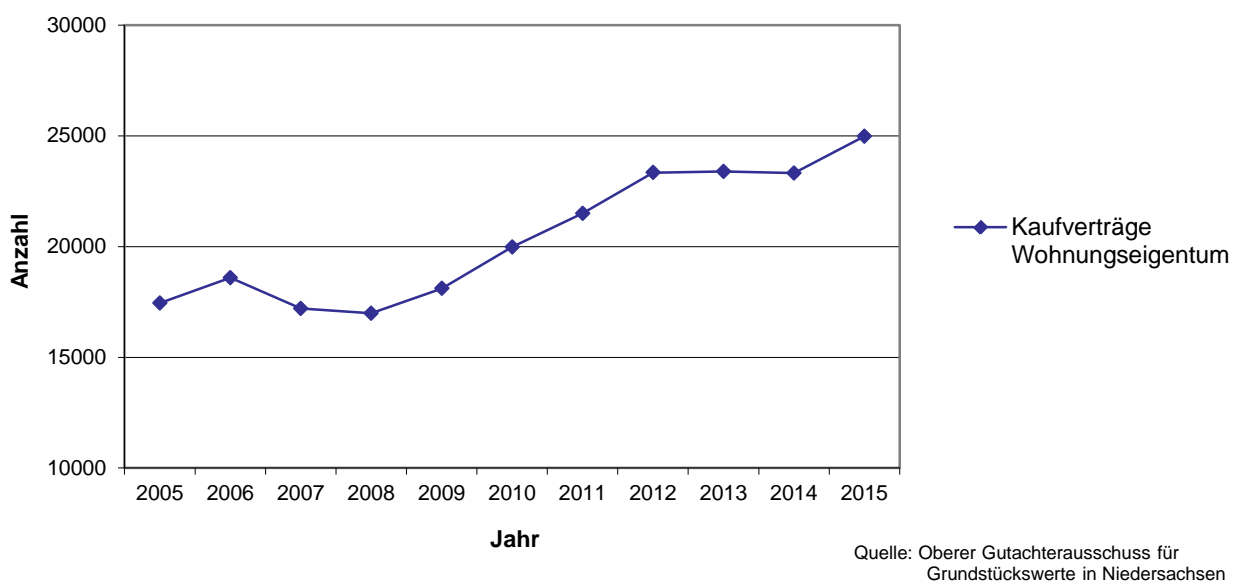
be waren Bayern (20,3 %), Nordrhein-Westfalen (16,3 %) und Baden-Württemberg (13,1 %). Bei der Zuwachsrate lag Niedersachsen bundesweit an achter Stelle. Die stärkste Zunahme erzielte Mecklenburg-Vorpommern (+ 19,6 %), Schlusslicht war Bremen (- 16,7 %). Insgesamt verlief die Entwicklung in den westlichen und den östlichen Ländern mit jeweils + 4,1 % identisch zum Bundesdurchschnitt.

Im mittelfristigen Vergleich von 2009 zu 2014 stieg der Umsatz im niedersächsischen Baugewerbe mit 27,9 % deutlich schneller als im nationalen Durchschnitt von + 20,7 %. Bundesweit war in diesem Zeitraum die Entwicklung im Westen (+ 22,2 %) etwas positiver als im Osten (+ 15,3 %) (aus: Niedersachsen Monitor 2015, Landesamt für Statistik Niedersachsen).

Entwicklung Kaufverträge Ein- und Zweifamilienhäuser



Entwicklung Kaufverträge Wohnungseigentum



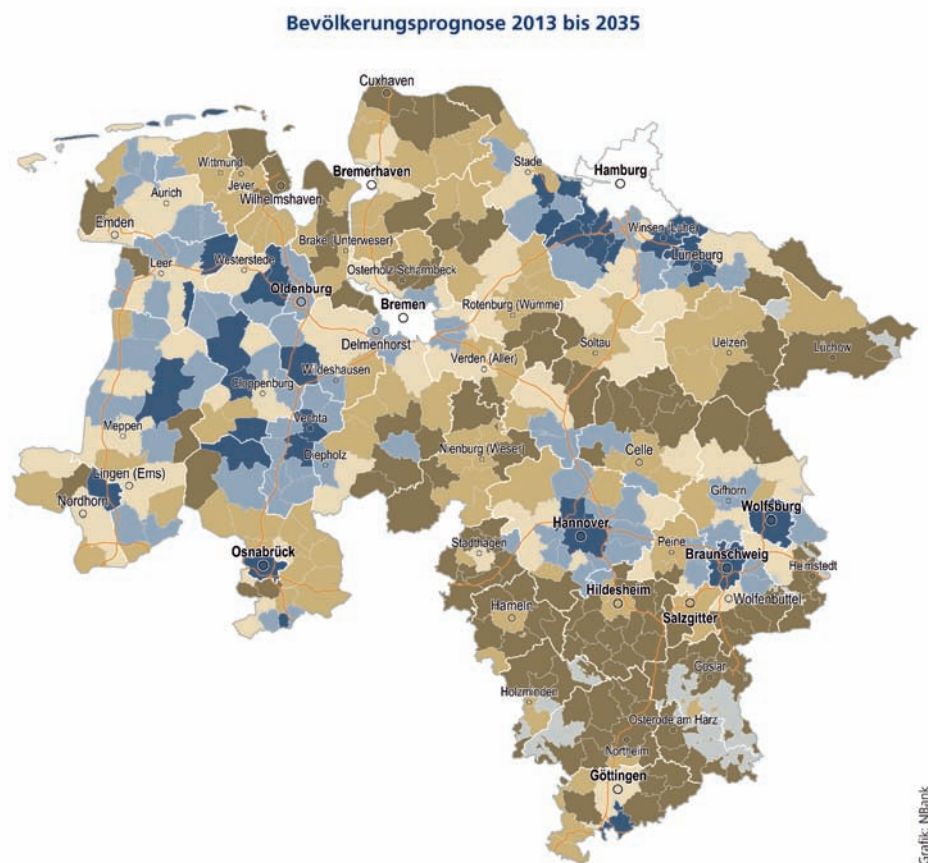
3.3 Wohnungsmarktprognose 2035 und aktuelle Herausforderungen durch verstärkte Zuwanderung (Verfasser: Investitions- und Förderbank Niedersachsen - NBank)

Grundlage für die Vorhersage von Wohnungsmarktentwicklungen sind Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen. Die aktuellen Untersuchungen der NBank zu diesem Thema wurden zur Jahreswende 2014/15 erarbeitet und beinhalten daher noch nicht die in 2015 und 2016 beobachteten Zuzugsströme nach Deutschland und damit auch nach Niedersachsen. Die grundlegenden regionalen Ergebnisse auf Basis der Jahre bis Ende 2013 bleiben jedoch richtungsweisend.

Bevölkerungsprognose für die niedersächsischen Regionen

In den niedersächsischen Städten und Gemeinden übersteigt die Zahl der Sterbefälle bis 2035 immer mehr die Geburtenzahl. Nur das Oldenburger Münsterland verzeichnete bisher noch ein gewisses natürliches Bevölkerungswachstum. Aber auch hier wird sich mittelfristig ein Geburtendefizit einstellen.

Diese Entwicklungen können die Wanderungen nur teilweise kompensieren. Insbesondere in den südlichen Landesteilen, aber auch im Nordosten, im östlichen Küstenraum, in der Unterweserregion sowie Bereichen des mittleren Niedersachsens reichen die prognostizierten Zuzüge nicht aus, um die Bevölkerungszahl auch nur stabil zu halten. Nur die Einwohnerzahlen der großen Städte und ausgewählter Kommunen in deren direktem Umland sowie einzelner Gemeinden in Westniedersachsen werden aufgrund vieler Zuzüge noch wachsen.



Veränderung der Einwohnerzahl vom 31.12.2013 bis 31.12.2035



Niedersachsen: -4,8 %

Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose 2013 bis 2035

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV Beratung

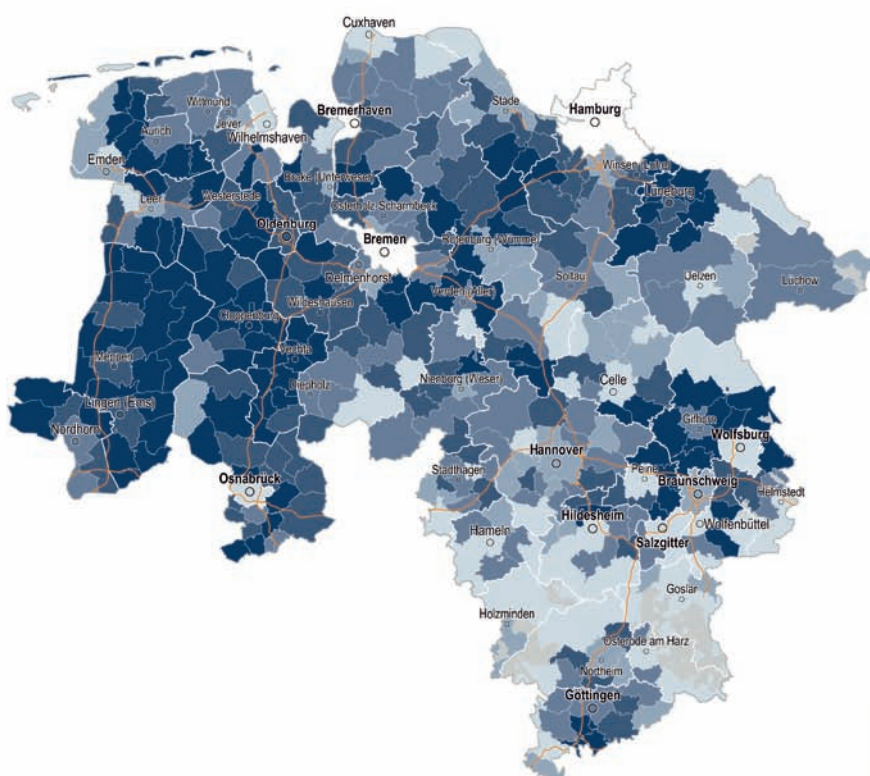
Wachstum der kleinen Haushalte

Die auf die Bevölkerungsprognose aufgesetzte Prognoserechnung der Haushalte zeigt, dass sich der Singularisierungstrend allein aufgrund der Alterung und der damit verbundenen Verkleinerung der Haushalte fortsetzt. Insgesamt werden die Haushaltszahlen von 2013 bis 2035 leicht zunehmen. Mit Ausnahme der großen Städte, die für alle Altersgruppen attraktiv bleiben, wird es landesweit allerdings immer weniger Familienhaushalte geben. Schon in den letzten zehn Jahren ging der Anteil der „Familienaltersgruppe“ (0-18 Jahre und 30-45 Jahre) an allen Einwohnern von 42 auf 36 % zurück. Bis 2035 sinkt die Zahl der Familienhaushalte um ein knappes Fünftel.

Im Gegensatz dazu wird die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte noch einige Jahre zum Teil deutlich steigen. Insbesondere in Westniedersachsen, im südlichen Hamburger Umland sowie in weiten Teilen der Region um Hannover, Braunschweig und Wolfsburg – also dort, wo künftig mit deutlich steigenden Zahlen älterer Menschen zu rechnen ist, – wird es bis 2035 sehr viel mehr kleine (und ältere) Haushalte geben. Mit mehr jungen Ein- und Zweipersonenhaushalte kann allerdings nur noch punktuell, nämlich in einzelnen Standorten in Westniedersachsen und südlich von Hamburg sowie in Hannover, gerechnet werden.

In den wachsenden Städten und Gemeinden entwickeln sich die Haushaltszahlen insbesondere zu Beginn des Prognosezeitraums dynamisch. In der Landessumme sinken sie nach 2022 wieder leicht. Damit bestehen vor allem kurzfristig relativ starke Herausforderungen durch vermehrte Wohnungsnachfrage in den bevölkerungsdynamischen Kommunen.

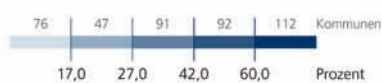
**Prognose der über 65-Jährigen in Ein- und Zwei-Personenhaushalten
2013 bis 2035**



Grafik: NBank

Veränderung der Haushaltszahlen vom 31.12.2013 bis 31.12.2035

(Basis: Zensus 2011, Mikrozensus; Berechnungen und Schätzungen der CIMA)



Niedersachsen: 34,8 %

Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose 2013 bis 2035

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV Beratung

Schlussfolgerungen für die Wohnungsnachfrage in Stadt ...

Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum durch junge Menschen in Studium und Ausbildung dürfte sich künftig noch stärker als bisher auf die Hochschulstandorte und Arbeitsmarktzentren konzentrieren. In den wachsenden großen Städten ergeben sich außerdem deutliche Nachfragesteigerungen nach großen, familiengerechten Wohnungen und Eigenheimen. Damit entwickeln sich neue Engpässe aus der zunehmenden Attraktivität der Städte für Familien. Die von Familien nachgefragten Wohnungsqualitäten – größere Räume, zusätzliche Arbeits- oder Spielzimmer, moderner Schnitt mit offener Küche etc. – finden sich im Wohnungsbestand nicht im gefragten Umfang wieder. Viele Wohnungen vor allem in Nachkriegsbauten bieten nur zwei bis drei Zimmer.

... und Land

Im Gegensatz dazu werden viele strukturschwache ländliche Regionen mit Bevölkerungsrückgängen und zunehmenden Wohnungsleerständen umgehen müssen. Die Wohnbauaktivitäten dürften sich in diesen Regionen vielfach auf qualitätsverbessernde Maßnahmen beschränken. Dies schließt ausdrücklich den Neubau ein, etwa wenn die Anpassung bestehender Wohnungen und Häuser an aktuelle energetische, ästhetische und praktische Vorstellungen der Nutzer im Vergleich zum Neubau zu bürokratisch, umständlich und/ oder teuer ist. Auf die mit dem Bevölkerungsrückgang einhergehende Unternutzung kommunaler Infrastrukturen sei hier nur hingewiesen. Die damit verbundenen Herausforderungen sind ebenfalls beträchtlich.

Wohnungsangebote für Senioren sowie für untere und mittlere Einkommen knapp

Sowohl in den wachsenden als auch in den schrumpfenden Städten und Gemeinden besteht ein Nachholbedarf an Wohnungsangeboten, die eine selbstbestimmte Lebensführung bis ins hohe Alter ermöglichen. Dies gilt sowohl in Bezug auf die Wohnung selbst (barrierearm) als auch auf das Wohnumfeld bzw. auf den Standort (wohnnah Dienstleistungen). Erschwerend kommt hinzu, dass die älter werdende Generation entsprechende Wohnwünsche vielfach nur realisieren kann, wenn sie ihre vorhandenen Eigenheime zu einem angemessenen Preis verkaufen kann. Angesichts des künftig deutlich abnehmenden Nachfragepotenzials durch Familien dürfte sich dies in vielen Regionen als zunehmend schwieriger erweisen.

Aufgrund des Nachfragedrucks in den wachsenden Städten steigen dort Wohnraum-Mieten und -Kaufpreise. Neuer Wohnraum entsteht zunächst einmal für die kaufkräftige Nachfrage. Dabei sind Sickerereffekte - also die „Zug um Zug -Wohnungswechsel“ durch die Milieus und Einkommensgruppen von oben nach unten und damit eine indirekte Angebotsausweitung schließlich auch im preiswerten Segment - oft nicht nachweisbar. Studenten-Wohngemeinschaften konkurrieren mit Familien um bezahlbare größere Wohnungen, junge Singlehaushalte und Alleinerziehende mit Seniorenhaushalten um preiswerte kleine Wohnungen. Gerade in den Großstadträumen lag nur jedes zwölfte Mietangebot unter der Grenze der „Kosten der Unterkunft“.

Ausblick: Unerwartete Zuwanderung seit 2015

Seit 2012/13 verzeichnet Niedersachsen insgesamt deutlich mehr Zu- als Fortzüge, sodass die Einwohnerzahl des Landes trotz negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung wächst. Wichtigste Herkunftsregionen für internationale Zuzüge waren bis vor kurzem Osteuropa (insbesondere Polen), Südosteuropa (Rumänien, Bulgarien) sowie die wirtschaftlich angeschlagenen südeuropäischen Länder (Spanien, Portugal etc.). Arbeitsmarktorientierte Wanderungsgewinne standen somit klar im Vordergrund. Allerdings lässt das Ausmaß der aktuellen Zuwanderung von Flüchtlingen aus Krisengebieten die gerade beschriebenen Wanderungsströme geradezu gering erscheinen.

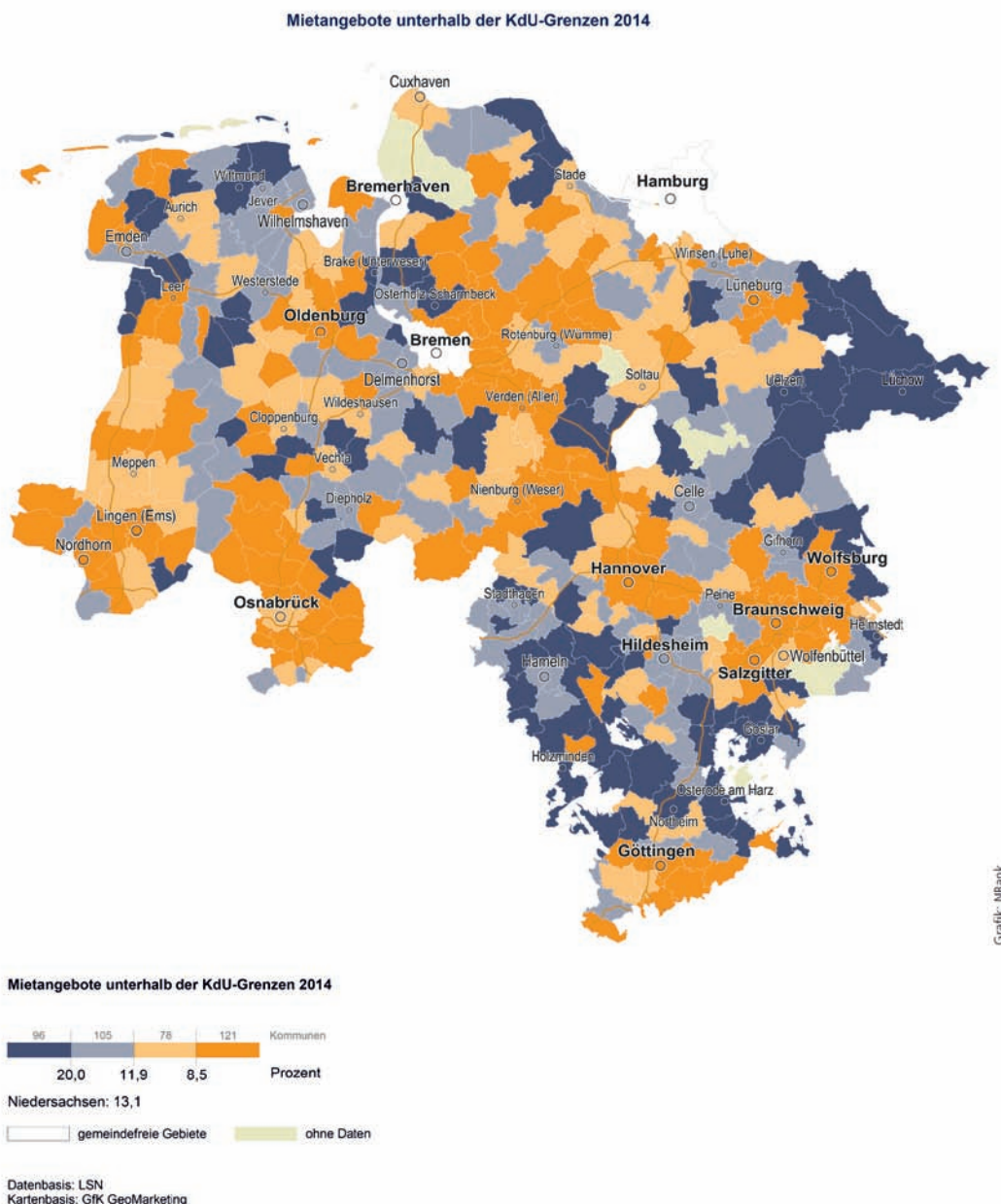
Die Zahl der Asyl-Erstanträge stieg in Deutschland von 110.000 in 2013 über 173.000 in 2014 auf 442.000 in 2015. In den Erstaufnahmelagern wurden im vergangenen Jahr 1,1 Mio. Asylsuchende registriert. In Niedersachsen waren es rund 100.000 Personen. Damit stieg der Wanderungssaldo in den Jahren 2014 und 2015 nicht wie prognostiziert auf jeweils rund 40.000 Personen. Vielmehr wies die Landesstatistik für 2014 einen Saldo in Höhe von 54.400 Personen aus, für das erste Halbjahr 2015 waren es bereits 50.200 Personen.

Die Abschätzung der hieraus erwachsenden zusätzlichen Wohnungsnachfrage ist aus mehreren Gründen schwierig. Unsicherheit besteht zunächst darüber, wie lange die hohen Zuzugszahlen andauern werden. Denkbar sind mehrere Jahre auf etwa gleichem Niveau, bevor dann sukzessive wieder ein „normales“ Zuzugsniveau erreicht wird. Aber auch ein baldiger Aufnahmestopp ist grundsätzlich möglich. Ferner hängt die Zahl der Asylsuchenden, die bleiben dürfen und damit Wohnungen nachfragen, davon ab, aus welchem Herkunftsland sie nach Deutschland kommen. Ebenfalls schwer abzuschätzen ist die Familien- oder Haushaltsstruktur der Bleibenden. Werden viele kleine Wohnungen für Single-Haushalte benötigt,

oder sucht vor allem die fünfköpfige Familie eine Wohnung? Bilden möglicherweise mehrere junge Singles eine Wohngemeinschaft, oder ist dies keine Option?

Zudem fehlen genaue Informationen über das potenzielle Wohnungsangebot. Wie viele Wohnungen stehen zurzeit leer, und wie viele der aktuell leer stehenden Wohnungen sind auch tatsächlich bewohnbar? Kann es gelingen, Wohnungsnachfrager in die – oft ländlichen – Regionen zu lenken, in denen Wohnungen in nennenswertem Umfang leer stehen? Rücken möglicherweise Einheimische enger zusammen und bieten vermehrt Einliegerwohnungen an?

Aktuell arbeiten die Wohnungsmarktforscher an belastbaren Modellen, die diese Fragen mindestens teilweise beantworten. Einig sind sich alle Experten darin, dass dringend zusätzlicher Wohnungsneubau benötigt wird. Die schon in den letzten Jahren gestiegene Wohnungsnachfrage in den Zentren hat dort zu steigenden Preisen geführt. So hat die NBank in einer im Jahr 2015 durch das Land beauftragten Analyse zwölf niedersächsische Städte identifiziert, in denen die Versorgung mit Mietwohnraum besonders gefährdet ist. Die zusätzliche Nachfrage durch Asylberechtigte verschärft diese Situation vor allem im begehrten preiswerten Segment. Auf Bundesebene wird der benötigte Wohnungsneubau der nächsten Jahre auf das anderthalbfache des aktuellen Niveaus eingeschätzt.



KdU = „Kosten der Unterkunft“ nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII; hier die „durchschnittlichen anerkannten Unterkunftskosten pro Bedarfsgemeinschaft (BG) mit Unterkunftsart Miete“ der Statistik der Bundesagentur für Arbeit. (Daten zu Leistungen nach dem SGB II nach einer Wartezeit von 3 Monaten).

4 Übersicht über die Umsätze

Den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen sind im Berichtszeitraum insgesamt **109.248 Verträge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Anzahl der Verträge ist in 2015 gegenüber dem Vorjahr um 4 % gestiegen. Insgesamt wurde in Niedersachsen eine Grundstücksfläche von **400 km²** (+ 2 %) für ca. **17 Mrd. €** (+ 14 %) 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	12.163	6%	↑	3258	23%	↑	1.954	0%	→
Kreisfreie Städte									
Stadt Braunschweig	2.563	2%	↑	826	50%	↑	250	25%	↑
Stadt Delmenhorst	964	2%	↑	124	-20%	↓	75	-10%	↓
Stadt Emden	910	-16%	↓	118	-23%	↓	116	-52%	↓
Stadt Oldenburg (Oldb)	2.662	26%	↑	590	39%	↑	136	-42%	↓
Stadt Osnabrück	1.581	-8%	↓	381	-1%	↓	96	-5%	↓
Stadt Salzgitter	1.192	8%	↑	158	23%	↑	369	-23%	↓
Stadt Wilhelmshaven	851	6%	↑	120	4%	↑	79	-34%	↓
Stadt Wolfsburg	1.637	29%	↑	305	-15%	↓	284	13%	↑
Landkreise									
Ammerland	1.793	-5%	↓	280	11%	↑	698	-3%	↓
Aurich	4.231	4%	↑	577	1%	↑	1.411	0%	→
Celle	2.370	3%	↑	348	26%	↑	1.359	11%	↑
Cloppenburg	2.183	-8%	↓	299	3%	↑	945	-25%	↓
Cuxhaven	3.735	4%	↑	451	23%	↑	2.410	-2%	↓
Diepholz	3.437	1%	↑	479	15%	↑	1.696	6%	↑
Emsland	4.714	9%	↑	607	14%	↑	1.712	13%	↑
Friesland	1.849	11%	↑	234	9%	↑	466	-43%	↓
Gifhorn	2.789	3%	↑	382	-1%	↓	1.605	-35%	↓
Goslar	2.295	-1%	↓	211	22%	↑	742	-12%	↓
Göttingen	3.078	-7%	↓	428	-14%	↓	1.422	66%	↑

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	2.143	4%	↑	287	14%	↑	511	-13%	↓
Hameln-Pyrmont	1.969	10%	↑	187	11%	↑	365	-34%	↓
Harburg	3.422	3%	↑	751	6%	↑	1.001	1%	↑
Heidekreis	1.876	12%	↑	236	30%	↑	1.218	24%	↑
Helmstedt	1.450	15%	↑	132	9%	↑	581	1%	↑
Hildesheim	2.966	8%	↑	417	22%	↑	786	41%	↑
Holzminden	903	0%	→	77	18%	↑	372	12%	↑
Leer	2.997	0%	→	340	-3%	↓	1.031	11%	↑
Lüchow-Dannenberg	879	5%	↑	69	19%	↑	750	-23%	↓
Lüneburg	2.486	8%	↑	569	24%	↑	956	6%	↑
Nienburg/Weser	1.746	-7%	↓	148	-6%	↓	952	0%	→
Northeim	1.654	9%	↑	135	2%	↑	518	3%	↑
Oldenburg	2.046	-4%	↓	299	2%	↑	1.292	-33%	↓
Osnabrück	3.756	-5%	↓	500	10%	↑	1.430	12%	↑
Osterholz	1.712	9%	↑	220	16%	↑	895	38%	↑
Osterode am Harz	1.184	11%	↑	71	8%	↑	424	-18%	↓
Peine	2.167	9%	↑	264	-2%	↓	1.139	41%	↑
Rotenburg (Wümme)	2.424	10%	↑	322	24%	↑	1.655	26%	↑
Schaumburg	1.994	5%	↑	241	14%	↑	639	48%	↑
Stade	3.006	1%	↑	495	11%	↑	1.145	38%	↑
Uelzen	1.280	6%	↑	152	27%	↑	768	36%	↑
Vechta	1.767	7%	↑	284	11%	↑	500	-28%	↓
Verden	1.917	11%	↑	366	50%	↑	638	6%	↑
Wesermarsch	1.368	4%	↑	182	41%	↑	1.236	95%	↑
Wittmund	1.371	16%	↑	199	10%	↑	556	-6%	↓
Wolfenbüttel	1.768	10%	↑	252	36%	↑	774	33%	↑
Land Niedersachsen	109.248	4%	↑	17365	14%	↑	39.954	2%	↑

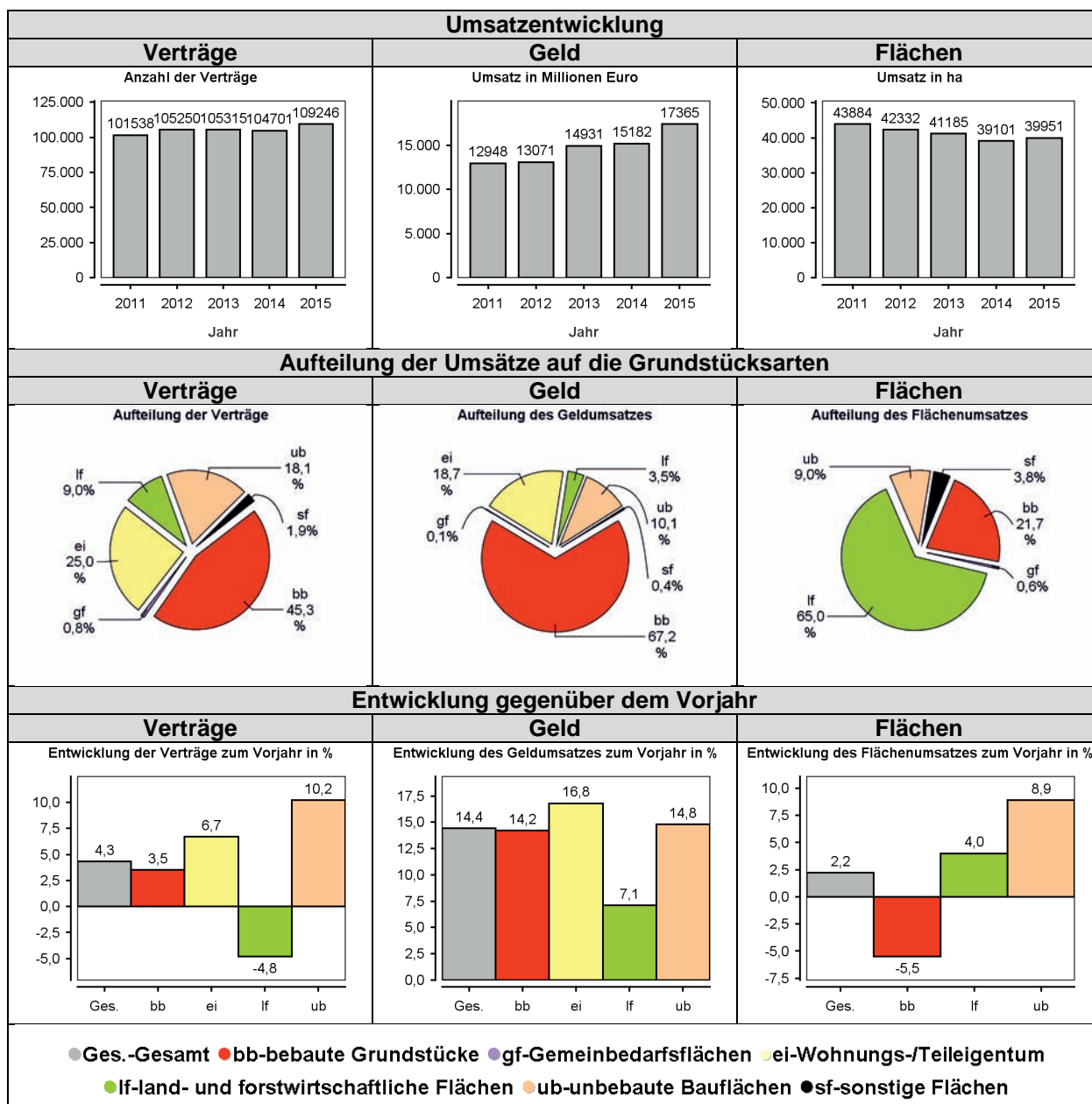
Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- **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.

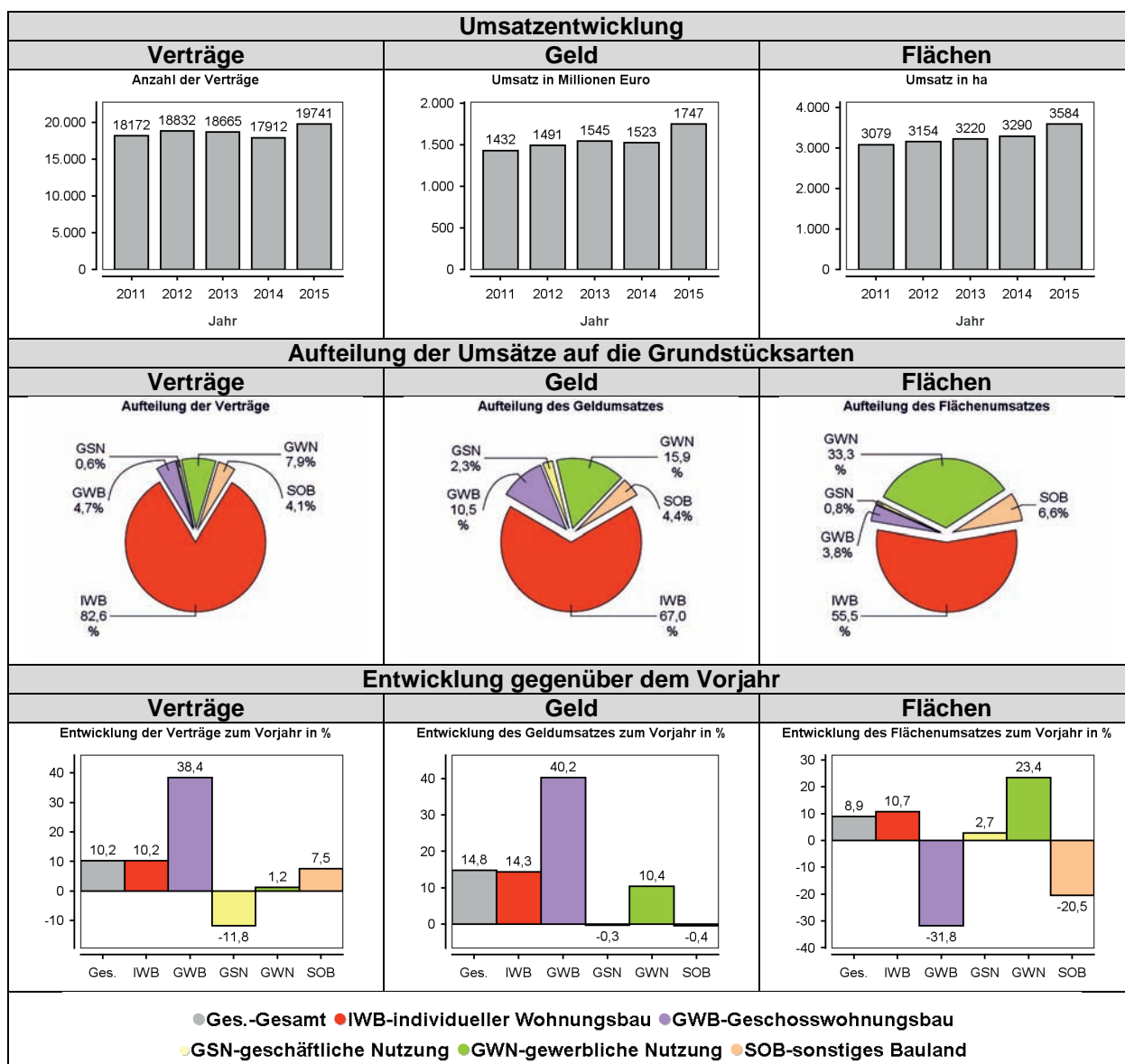
Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen für das Land Niedersachsen dargestellt.



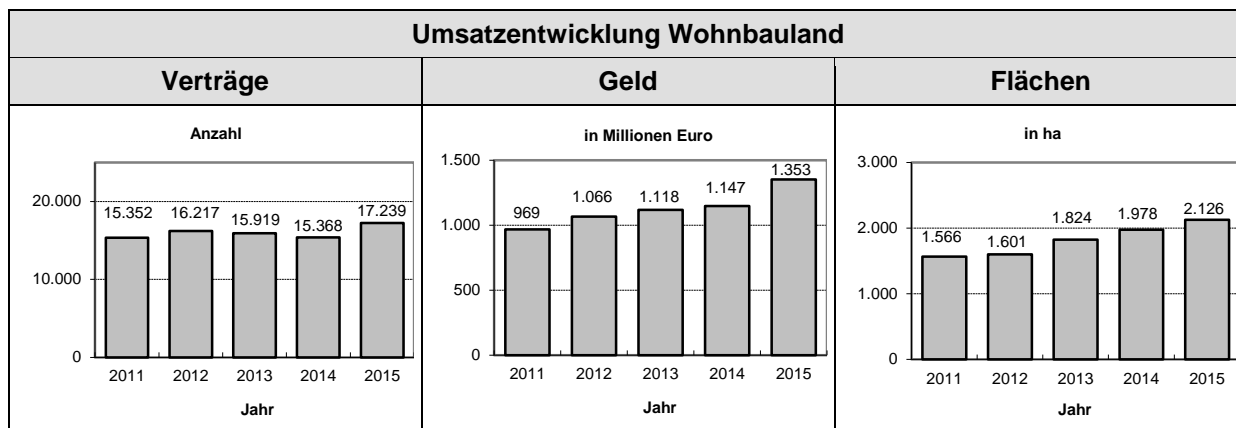
5 Bauland

5.1 Allgemeines

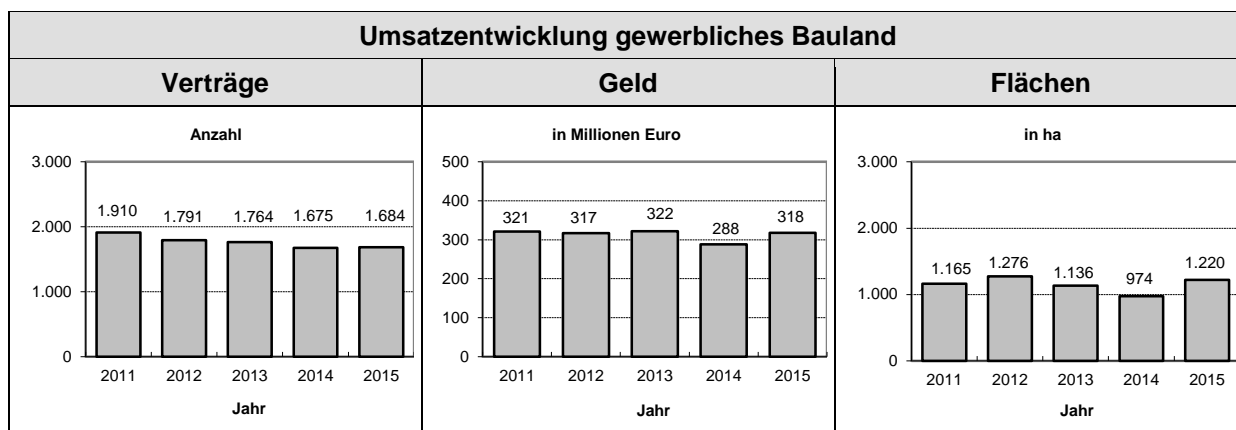
Den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen sind im Berichtszeitraum insgesamt 19.741 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Erwerbsvorgänge hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 10 % erhöht. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von 3.584 ha (+ 9 %) für 1.747 Mio. Euro (+ 15 %) umgesetzt.

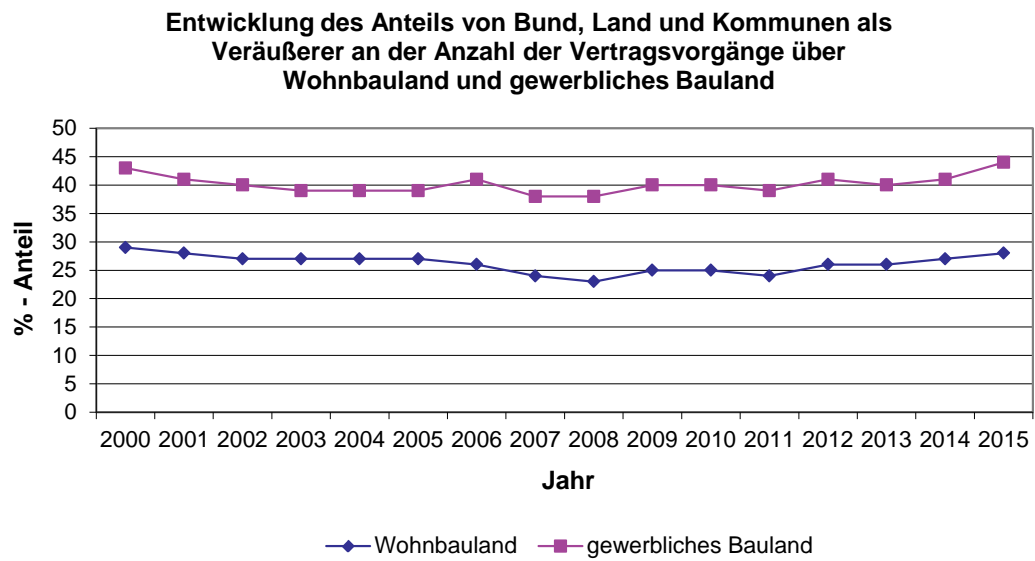


Der seit 2008 steigende Geldumsatz beim Wohnbauland setzte sich auch in 2015 weiter fort (+ 17 %). Ebenso war ein Plus von 11 % bei der Anzahl der Verträge zu verzeichnen. Der Flächenumsatz stieg um 6 % (2014: + 7 %).



Beim gewerblichen Bauland blieb in 2015 die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr in etwa gleich (2014: - 6 %). Die dabei veräußerte Gesamtfläche stieg jedoch in 2015 mit 23% stark an (2014: - 15 %), bedingt durch einen höheren Umsatz bei den großflächigen Verkäufen über 5 ha. Der Geldumsatz stieg um etwa 9 % (2014: - 12%).





Der Anteil der öffentlichen Hand beim Verkauf von Wohnbauland und gewerblich genutztem Bauland ist in den letzten Jahren leicht angestiegen.

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

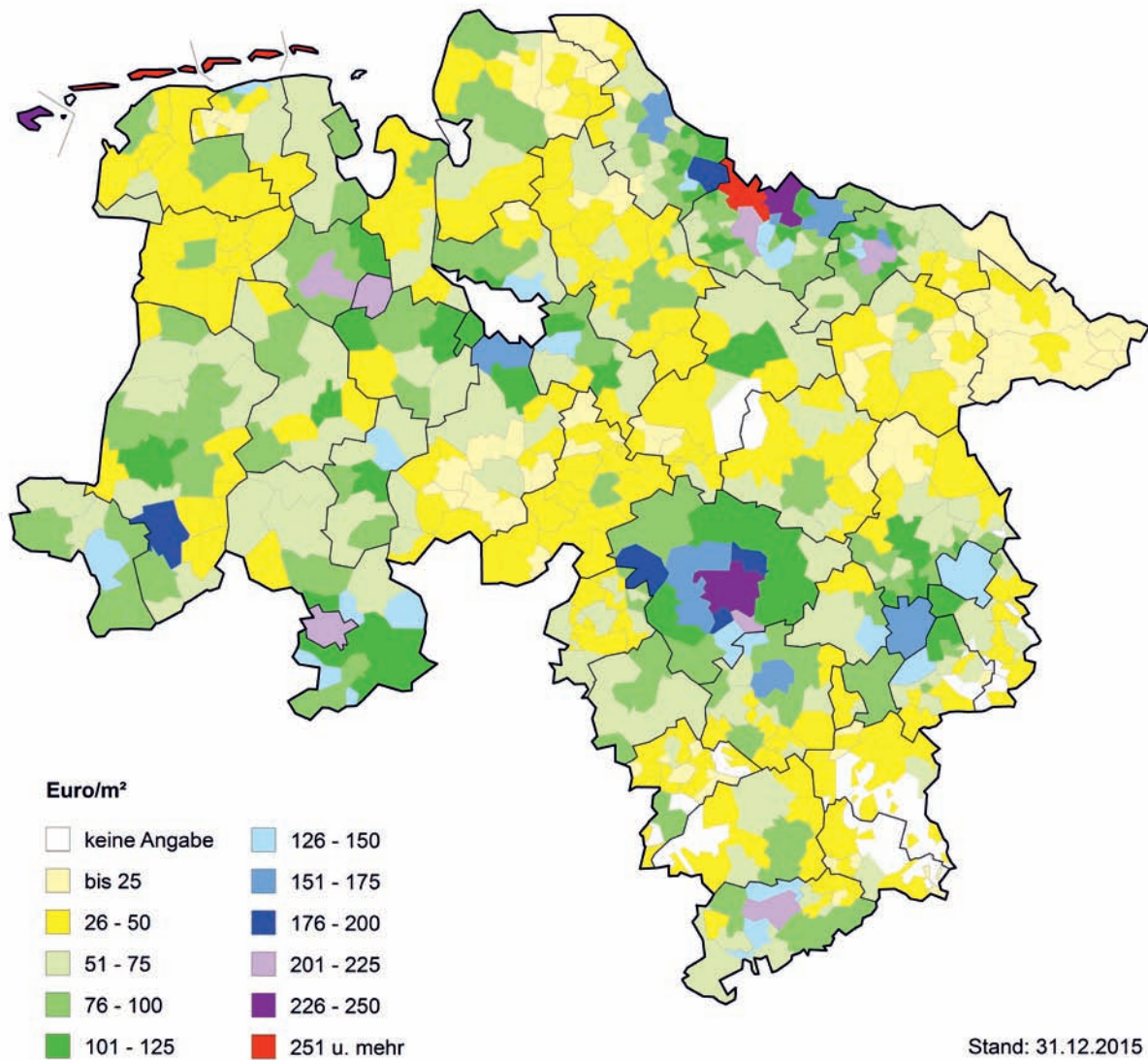
Das Preisniveau für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden kann aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten abgeleitet werden. Eine Übersicht von Bodenrichtwerten finden Sie im Abschnitt 8.2.1 dieses Marktberichtes. Danach kostet Wohnbauland für den individuellen Wohnungsbau mittlerer Lage einschließlich Erschließungsbeiträgen in Niedersachsen zwischen 20 €/m² in den Gemeinden Siedenburg (Landkreis Diepholz) und Bodenwerder-Bremke (Landkreis Holzminden) und 370 €/m² in der Landeshauptstadt Hannover. Auf der ostfriesischen Insel Juist liegt der Wert sogar bei 800 €/m², wobei hier der Tourismus eine preiserhöhende Wirkung hat.

Für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland (nur individueller Wohnungsbau, ohne Geschosswohnungsbau) wurde im Berichtsjahr im Landesdurchschnitt 91 €/m² Grundstücksfläche (Vorjahr: 92 €/m²) bezahlt.

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

Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte sind in Niedersachsen gegenüber dem Vorjahr überwiegend gestiegen.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie
Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage

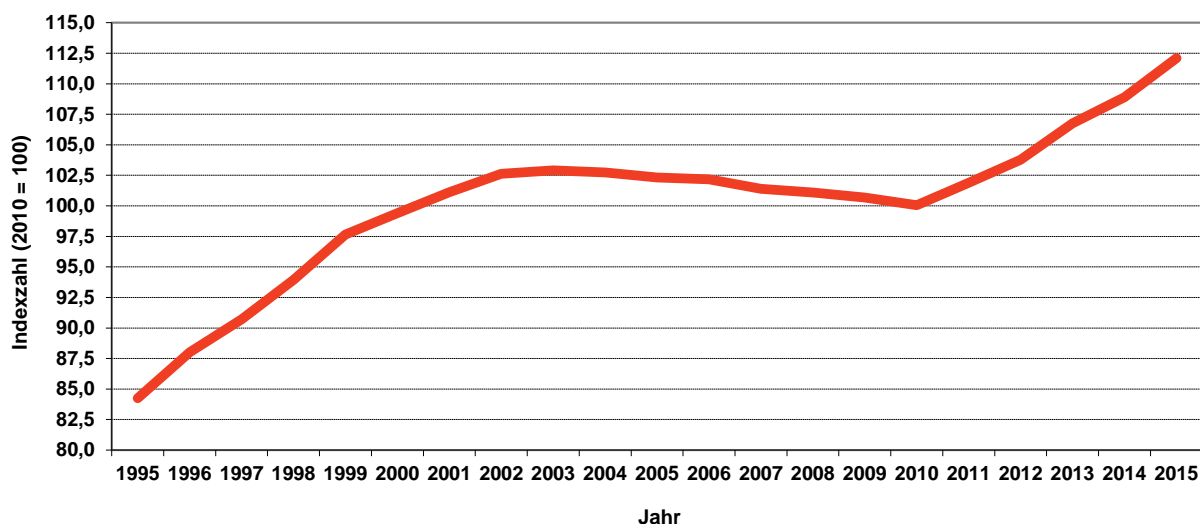


5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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.

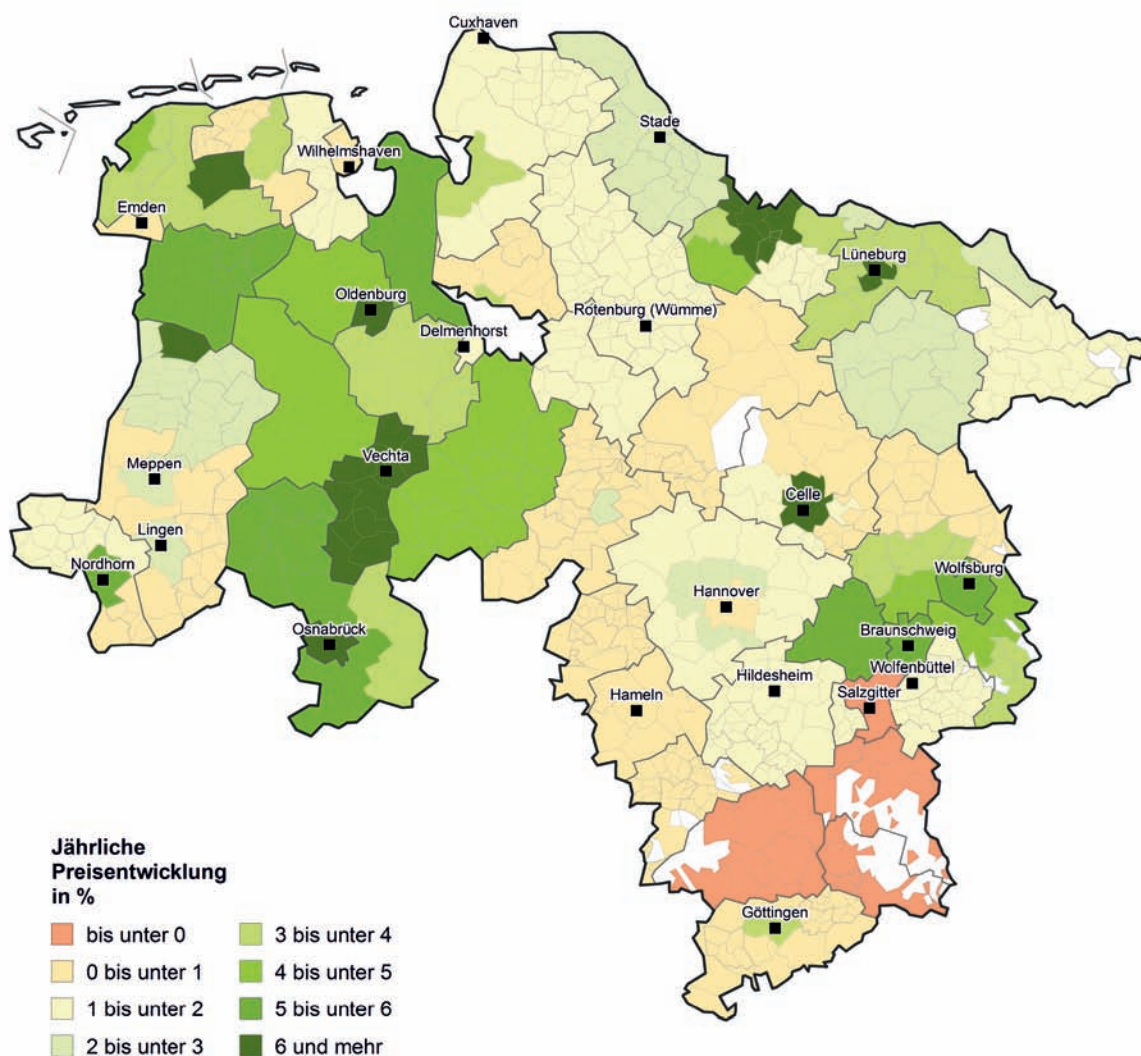
Preisentwicklung individuelles Wohnbauland
(nach regionalen Preisentwicklungen, erschließungsbeitragsfrei)



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 2010 wieder zu steigen. Dieser Trend setzte sich auch im Jahr 2015 fort, die Preise stiegen im landesweiten Mittel um 3 % (2014: + 2 %).

Die Preisentwicklungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens sind unterschiedlich. Seit dem Jahr 2010 zeigt sich landesweit ein mittlerer Anstieg von rd. 2 % pro Jahr.

Mittlere Preisentwicklung der Bauplätze für Eigenheime 2010 - 2015



Die höheren jährlichen Preissteigerungsraten finden sich in den westlichen Landesteilen. So stiegen die Preise für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus in den Städten Oldenburg (+ 9 %) und Osnabrück (+ 7 %) sowie in den Landkreisen Vechta, Wesermarsch, Leer, Osnabrück und Cloppenburg mit durchschnittlich 5 % stark an. Fallende Preise wurden dagegen in den südöstlichen Landesteilen (Stadt Salzgitter, Landkreise Osterode am Harz, Northeim, Goslar) festgestellt.

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.

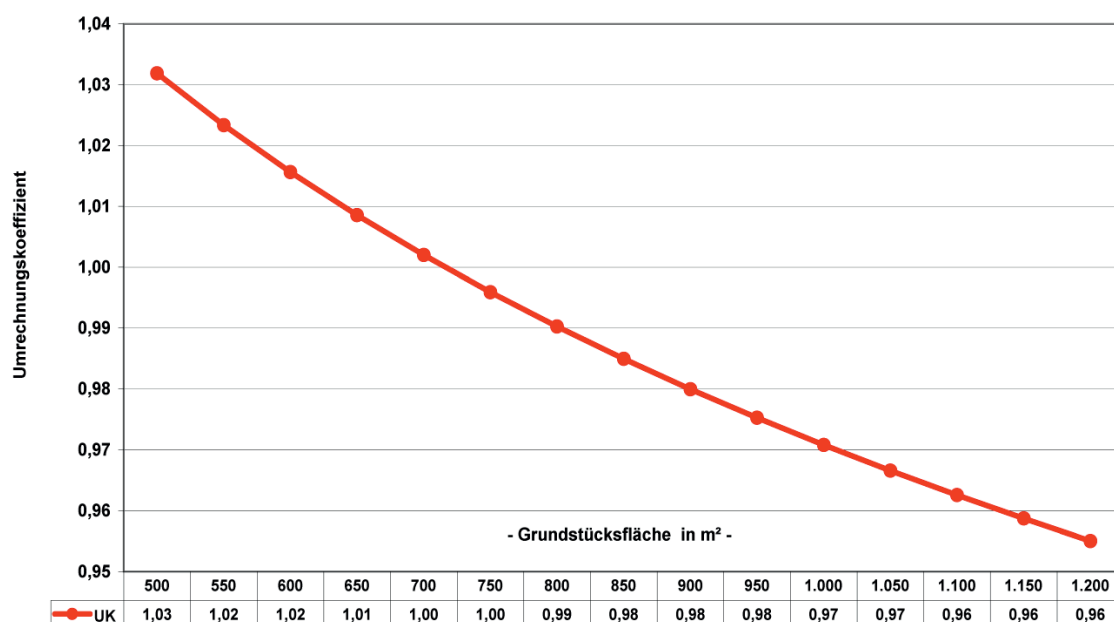
Die Mehrzahl der Gutachterausschüsse in Niedersachsen haben entsprechende Daten ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht, insoweit wird hier auf diese Berichte verwiesen.

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 größere 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.

Umrechnungskoeffizienten (UK) für die Flächengröße bei Baugrundstücken für Eigenheime



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

$$\text{angepasster Bodenwert} = 150 \times \frac{1,02}{0,98} = \text{rd. } 156 \text{ €/m}^2$$

5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

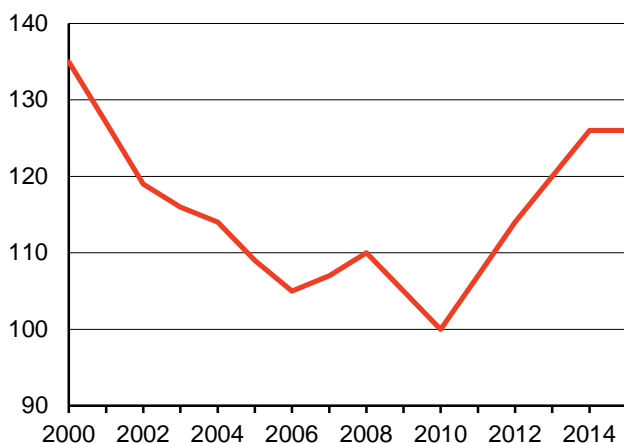
Das Preisniveau in den Städten und Gemeinden ist aus der Übersicht über die Bodenrichtwerte im Abschnitt 8.2.1 dieses Berichtes ersichtlich.

5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

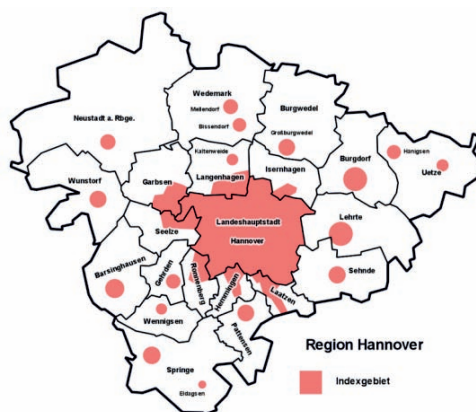
5.3.2.1 Preisentwicklung

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



Hinweis: Werte für 2014/2015 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.

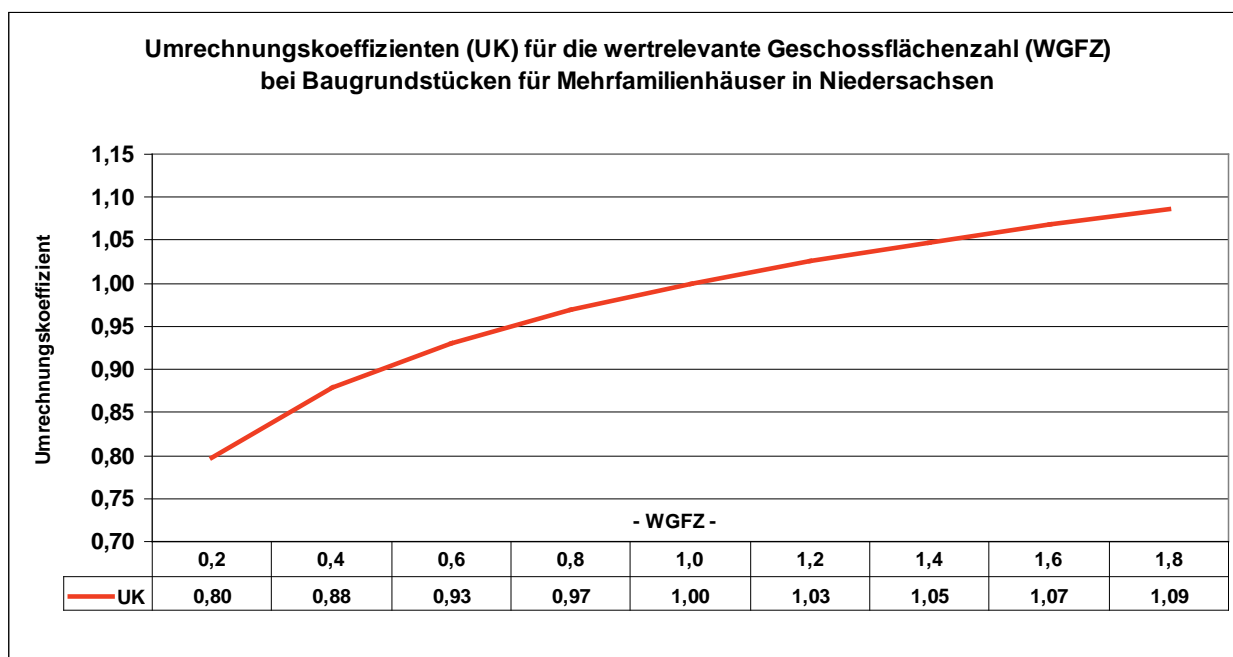
Der Obere Gutachterausschuss hat überregional mit Kauffällen über unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante GFZ nach Nr. 6 Abs. 6 der BRW-RL abgeleitet.

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

Zielgröße:	Verkaufspreis in €/m ² (erschließungsbeitragsfrei).
Einflussgrößen:	Bodenrichtwert in €/m ² (erschließungsbeitragsfrei) 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 €/m ²
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.



Bei einem Bodenrichtwert von 250 €/m², 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

$$250 \text{ €/m}^2 \times 1,06 = 265 \text{ €/m}^2.$$

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.

Einige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben für ihren Zuständigkeitsbereich Bodenpreisindexreihen ermittelt und in ihren Marktberichten veröffentlicht.

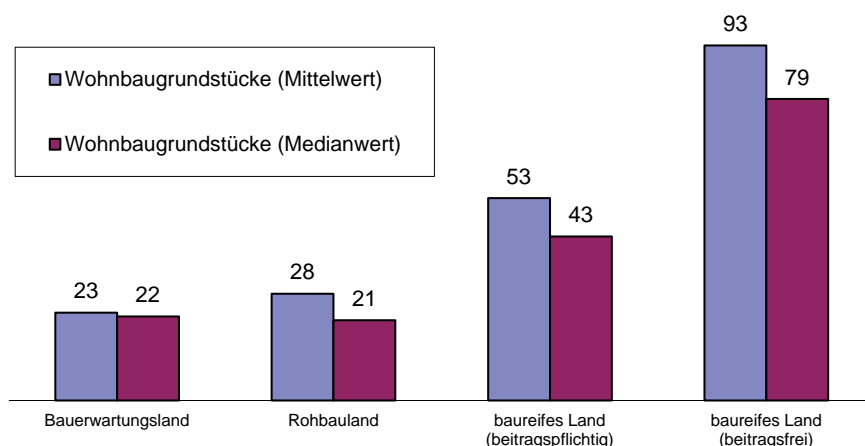
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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.

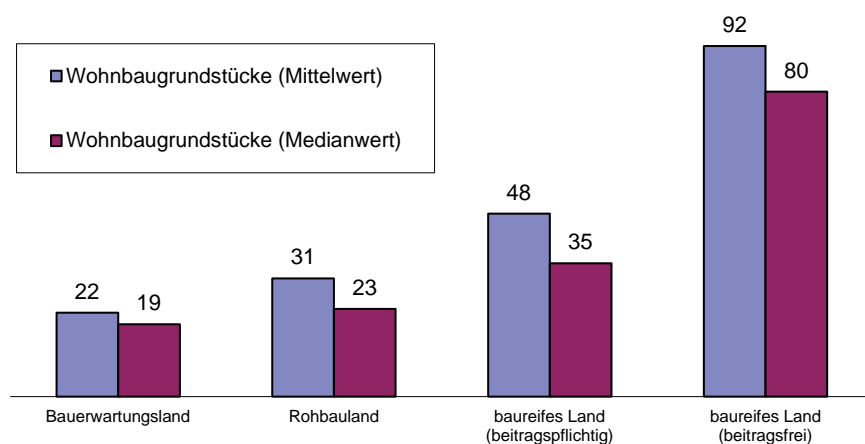
Aus den Daten der Kaufpreissammlung sind die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und die Medianwerte für Rohbauland und Bauerwartungsland ermittelt worden. Der Medianwert ist der Zentralwert der nach der Größe geordneten Einzelwerte. Er wird hier angegeben, weil er von Extremwerten weniger beeinflusst 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 2015 in €/m² von Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land für Wohnbaugrundstücke

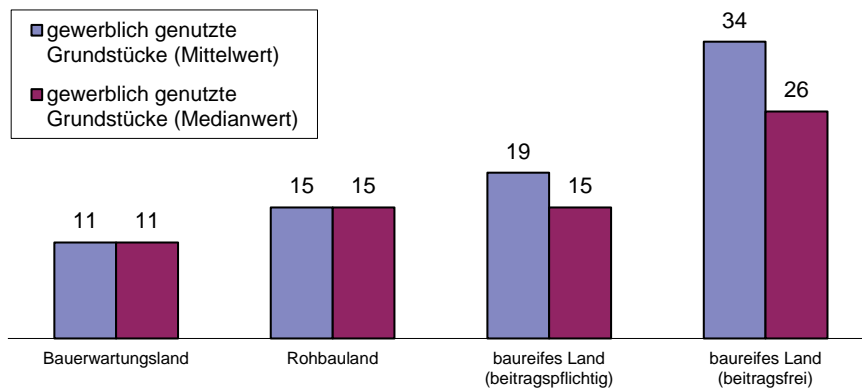


Vorjahresdaten zum Vergleich:

Preisniveau 2014 in €/m² von Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land für Wohnbaugrundstücke

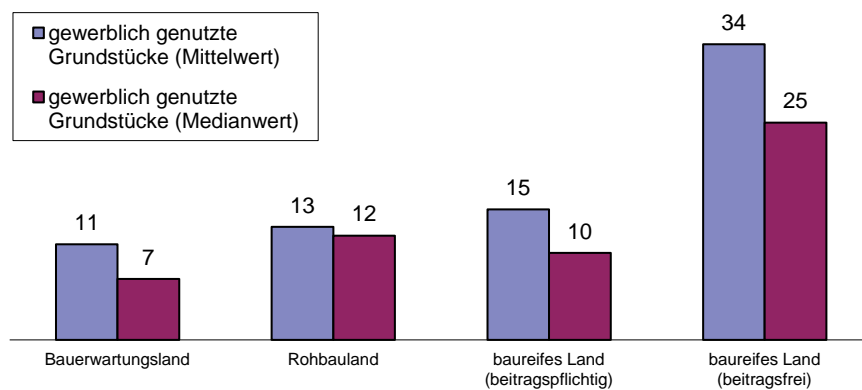


Preisniveau 2015 in €/m² von Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land für gewerblich genutzte Grundstücke



Vorjahresdaten zum Vergleich:

Preisniveau 2014 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 2015 insgesamt 187 erstmalige Erbbaurechtsbegründungen registriert. Der Schwerpunkt der Erbbaurechtsbegründungen liegt in den Landkreisen Osnabrück (28 %), Emsland (13 %) und Cloppenburg (11 %).

Es wurden von Privatpersonen 74, von der Kirche 50, von Gebietskörperschaften 25, von anderen Trägern des öffentlichen Rechts 12 und von sonstigen Erbbaurechtsgebern 26 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen.

Zu Wohnzwecken wurden 148 und zu gewerblichen Zwecken wurden 30 Erbbaurechte begründet; 9 Erbbaurechte wurden zu sonstigen Zwecken (Sportanlagen, Spielplätze, Mischnutzungen etc.) begründet.

Die Laufzeit aller Verträge differiert zwischen 10 und 99 Jahren.

Bei Begründungen zu Wohnzwecken haben 121 Verträge eine Laufzeit von 99 Jahren, 11 Verträge haben eine Laufzeit von 80 Jahren.

Bei Begründungen zu gewerblichen Zwecken liegen die Verträge bei einer Laufzeit von 10 bis 99 Jahren. Die Verträge zur Begründung von Erbbaurechten enthalten in 92 % aller Fälle eine Klausel zur Anpassung des Erbbauzinses an den Verbraucherpreisindex bzw. Lebenshaltungskostenindex. Nur noch 2 % der Verträge sind an den Bodenwert gekoppelt.

Einige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben für ihren Zuständigkeitsbereich Erbbauzinsen in €/m² und Erbbauzinssätze in % in Bezug auf den Bodenwert ermittelt und in ihren Marktberichten veröffentlicht. Zum Teil haben sie auch in ihren Marktberichten Aussagen zu Abhängigkeiten des Erbbauzinssatzes von z.B. dem Erbbaurechtsgeber oder dem Bodenwertniveau gemacht. Die Aussagen sind zum Teil unterschiedlich, so dass eine landesweit gültige Aussage zu Abhängigkeiten des Erbbauzinssatzes nicht möglich ist. Es wird hier auf die Veröffentlichungen in den 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.

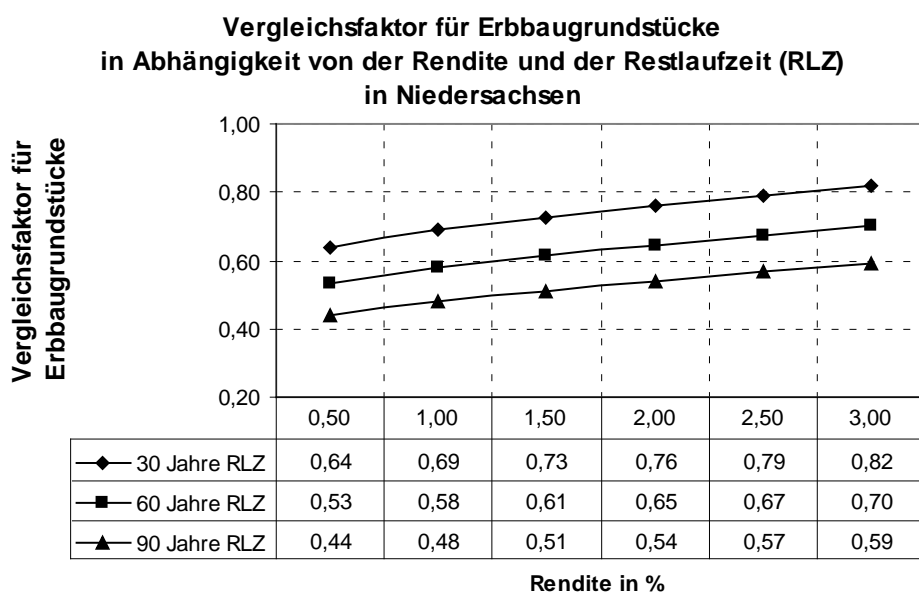
Die Stichprobe umfasst Kaufpreise aus dem gesamten Land Niedersachsen und lässt sich wie folgt beschreiben:

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

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

Die Kurven zeigen die mittleren Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke für durchschnittliche Objekte. Besondere wertbeeinflussende Umstände müssen im Einzelfall durch Zu- und Abschläge zu dem in der Grafik dargestellten Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke berücksichtigt werden.

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



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

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

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

Weitere Einflüsse auf die Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke, wie z. B. den Zweck des Erbbaurechtes, das Bodenwertniveau oder die Art der Anpassungsklausel, konnten statistisch gesichert nicht nachgewiesen werden. Es können aber regionale Abweichungen vom Landesmittel auftreten.

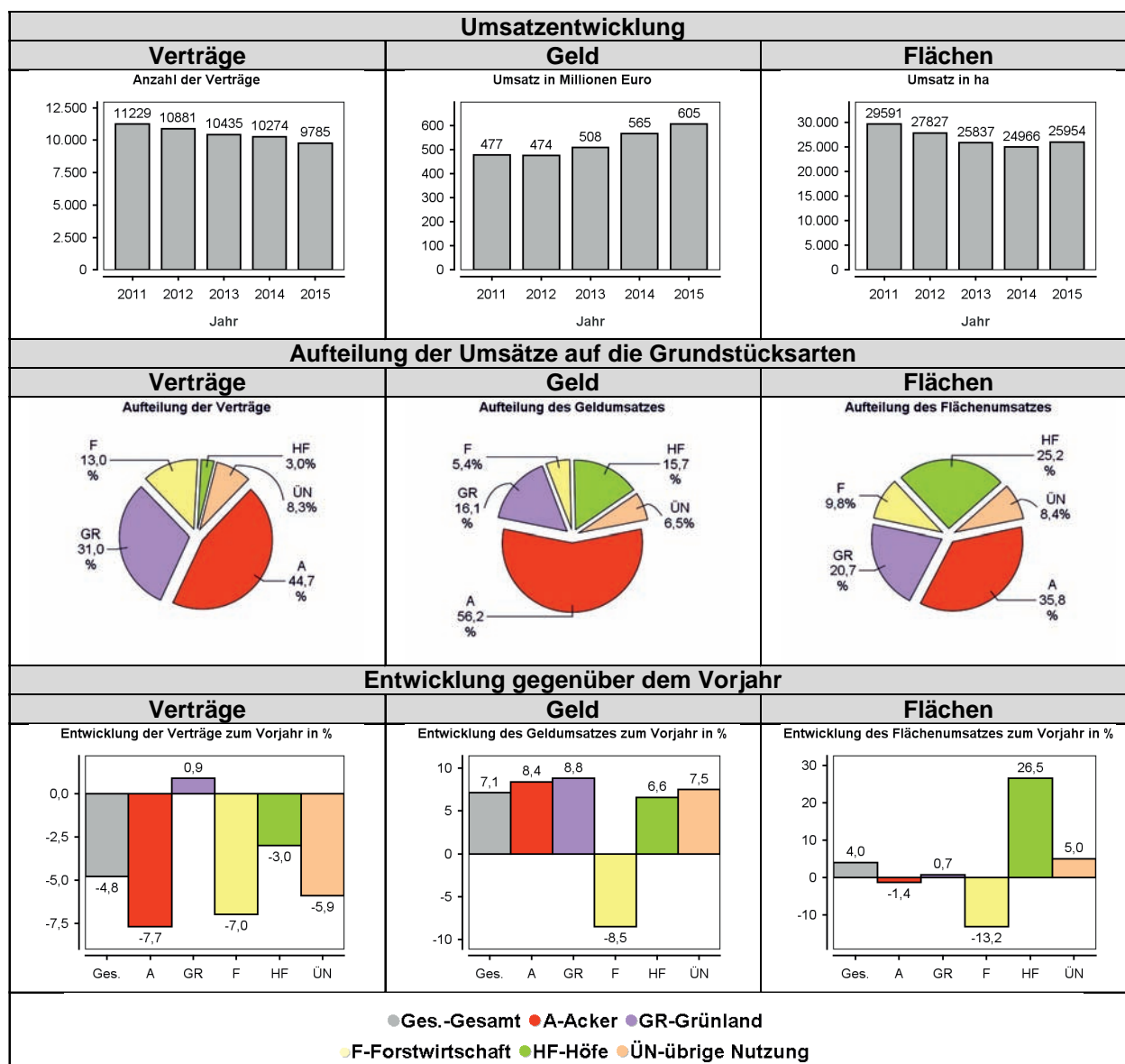
Der Bodenwert eines Erbbaugrundstücks ergibt sich durch Multiplikation des Vergleichsfaktors für Erbbaugrundstücke mit dem unbelasteten erschließungsbeitragsfreien Bodenwert des Grundstücks.

Anwendungsbeispiel:			
Bodenrichtwert:	80 €/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		
<i>(in Abhängigkeit von der Rendite und der Restlaufzeit, durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
x ggf. Korrektur für den (erschließungs-)beitragsrechtlichen Zustand:	1,0		
= Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:	0,58 x 1,0 = 0,58		
Wert des Erbbaugrundstücks = unbelasteter Bodenwert x Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:	57.600,- € x 0,58 = rund 33.000,- €		

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Die Anzahl der Verträge ist in 2015 gegenüber dem Jahr 2014 um 5 % gesunken. Der Flächenumsatz stieg um 4 % und der Geldumsatz um 7 %. Erstmals ist somit seit 2012 beim Flächenumsatz wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Der seit Jahren zu beobachtende Trend von sinkenden Vertragsumsätzen und steigenden Geldumsätzen setzte sich dabei in 2015 fort. Insgesamt ist aber wie im Vorjahr hier eine steigende Preisentwicklung erkennbar.

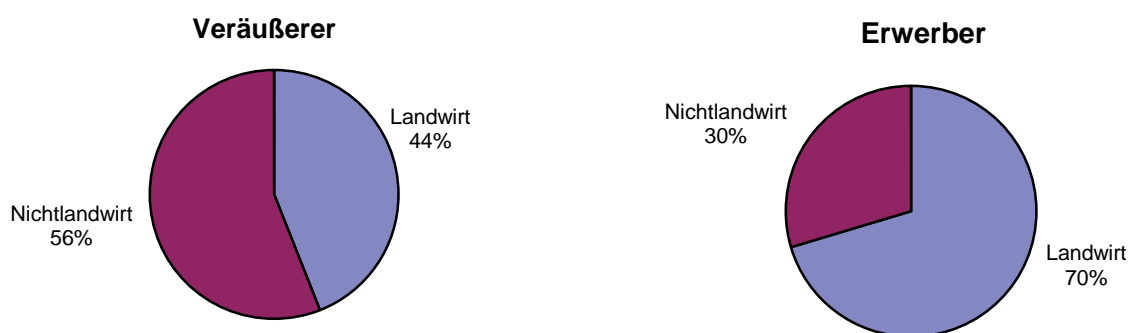


Veräußerer / Erwerber land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen

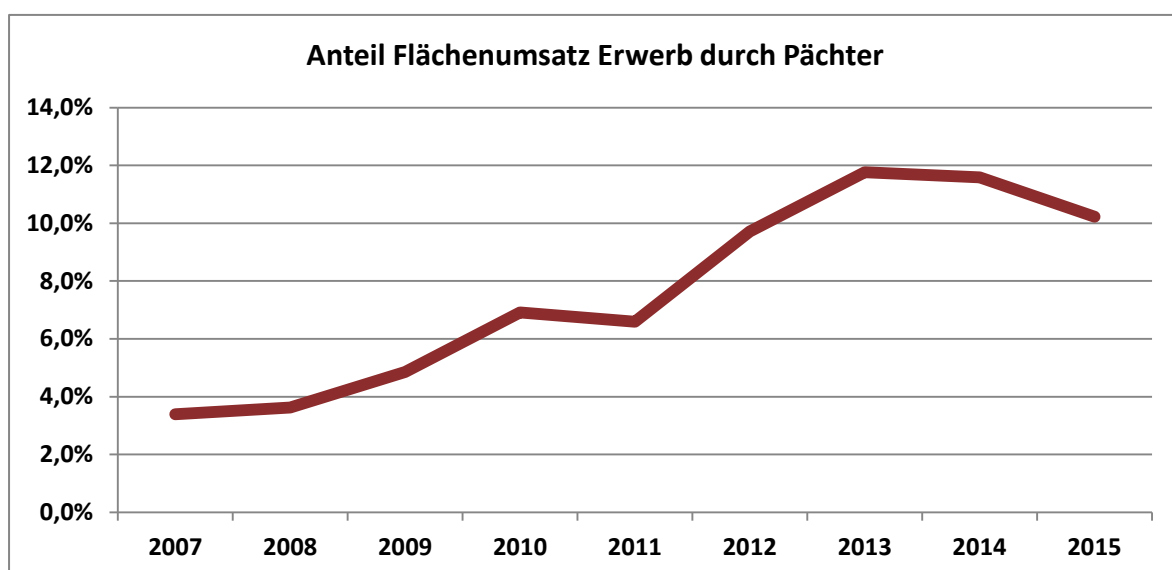
Die langfristige Betrachtung der Anteile von Landwirten als Veräußerer und Erwerber von land- und forstwirtschaftlichen Flächen wird bezogen auf den Grundstücksflächenumsatz dargestellt.

Der Anteil der Landwirte als Veräußerer liegt seit 2007 im Mittel bei etwa 40 %; allerdings kann hier eine Schwankungsbreite von 37 bis 45 % festgestellt werden. Die langfristige Gesamttendenz ist gleichbleibend. Im Jahr 2015 lag der Anteil der Landwirte als Veräußerer bei ca. 41 % des Flächenumsatzes.

Der Anteil der Landwirte, die land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen erwerben, lag im Mittel seit 2007 bei ca. 65 %. Allerdings ist hier eine eindeutig steigende Tendenz des Anteils der Landwirte erkennbar. Lag der Anteil der Landwirte als Erwerber im Jahr 2007 noch bei ca. 55 %, so stieg er im Jahr 2015 bereits auf 70 %.



Der Anteil des Flächenumsatzes von Pächtern, die gleichzeitig Landwirt sind und die von ihnen gepachteten Flächen erwerben, ist von 2007 bis zum Jahr 2013 angestiegen. Seit dem Jahr 2013 zeigt sich hier eine leicht rückläufige Tendenz.



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.¹

Ackerflächen (Kaufpreise je m² Grundstücksfläche)

Jahr	Median (Perzentil 50)	Perzentil 05	Perzentil 95
2006	1,25 €	0,50 €	3,09 €
2007	1,30 €	0,53 €	3,20 €
2008	1,42 €	0,60 €	3,45 €
2009	1,50 €	0,66 €	3,60 €
2010	1,56 €	0,70 €	4,00 €
2011	1,80 €	0,70 €	4,00 €
2012	2,00 €	0,80 €	5,00 €
2013	2,20 €	0,81 €	6,00 €
2014	2,70 €	1,00 €	6,96 €
2015	3,00 €	1,02 €	7,50 €

Aus der o. g. Tabelle ist ablesbar, dass im Jahr 2015 ein Anteil von 5 % aller Kauffälle unter einem Verkaufspreis von 1,02 €/m² lagen (Perzentil 05) und ein Anteil von 5 % aller Kauffälle zu einem Preis von mehr als 7,50 €/m² veräußert wurden (Perzentil 95). Der mittlere Kaufpreis für das Jahr 2015 lag bei 3,00 €/m² (Median). Die wesentliche Preisspanne für die veräußerten Ackerflächen in Niedersachsen reicht demnach im Jahr 2015 von 1,02 €/m² bis 7,50 €/m². Insgesamt steigen die Preise kontinuierlich an. Seit 2011 ist ein besonders starker Anstieg in den oberen Preiskategorien zu verzeichnen, hier steigen die Preise für Ackerflächen von 4,00 €/m² nahezu linear auf 7,50 €/m² an.

Grünlandflächen (Kaufpreise je m² Grundstücksfläche)

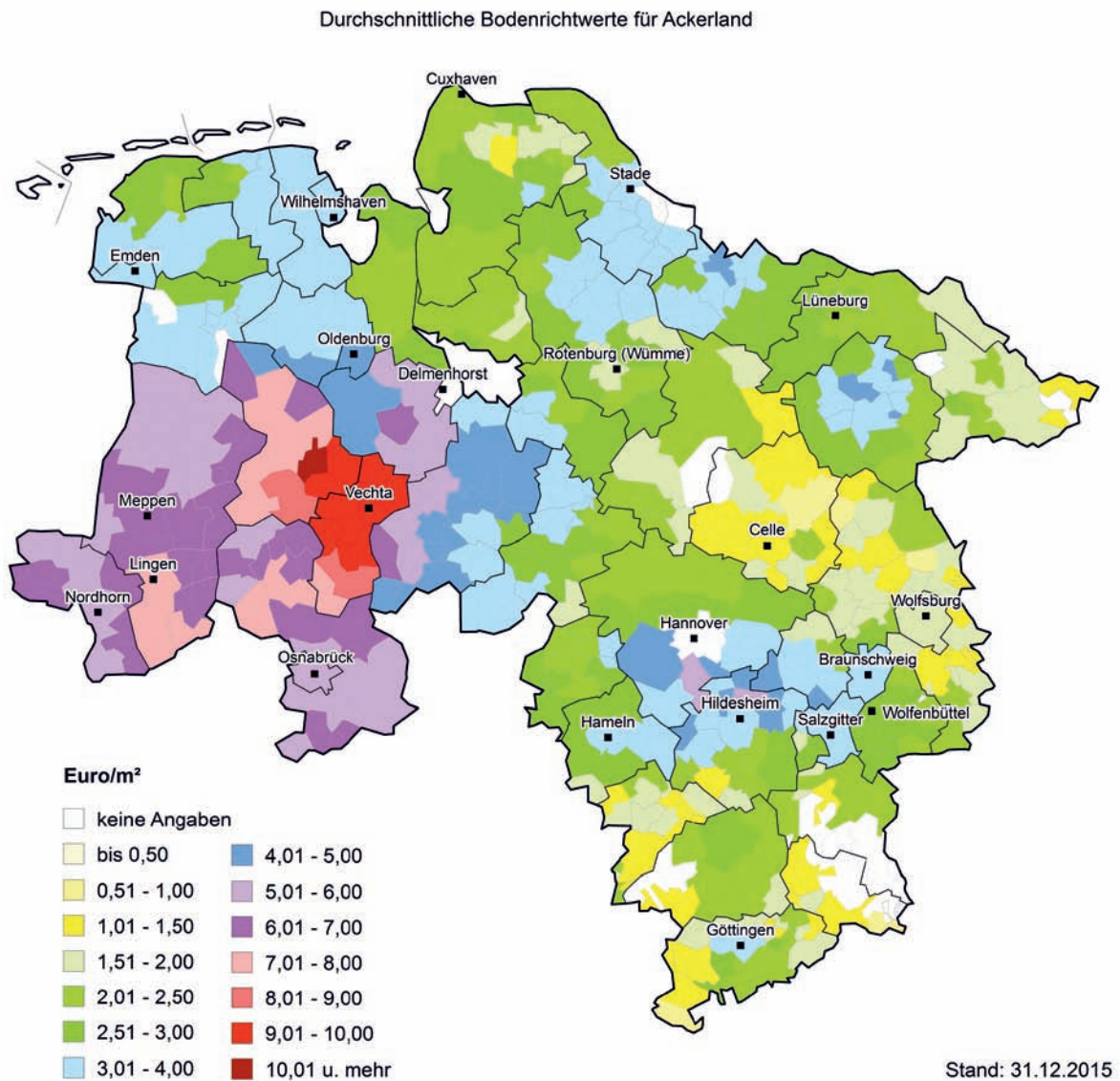
Jahr	Median (Perzentil 50)	Perzentil 05	Perzentil 95
2006	0,75 €	0,31 €	2,15 €
2007	0,81 €	0,33 €	2,11 €
2008	0,80 €	0,32 €	2,00 €
2009	0,80 €	0,34 €	2,00 €
2010	0,90 €	0,36 €	2,06 €
2011	1,00 €	0,40 €	2,49 €
2012	1,03 €	0,43 €	2,55 €
2013	1,20 €	0,49 €	2,99 €
2014	1,25 €	0,45 €	3,00 €
2015	1,50 €	0,50 €	3,50 €

Bei den Grünlandflächen zeigt sich in Niedersachsen eine ab 2010 stärker steigende Preisentwicklung; im Jahr 2015 ist der mittlere Preis von 1,25 €/m² (2014) um ca. 20 % auf 1,50 €/m² gestiegen. Die Preise für Grünlandflächen bewegen sich im Jahr 2015 im Wesentlichen zwischen 0,50 €/m² und 3,50 €/m². Im Gegensatz zur Preisentwicklung bei den Ackerflächen sind die Preise in den oberen Preissegmenten nicht stärker angestiegen als die mittleren Preise. Hier hat es in den Jahren 2006 bis 2010 sogar einen leichten Preisrückgang gegeben.

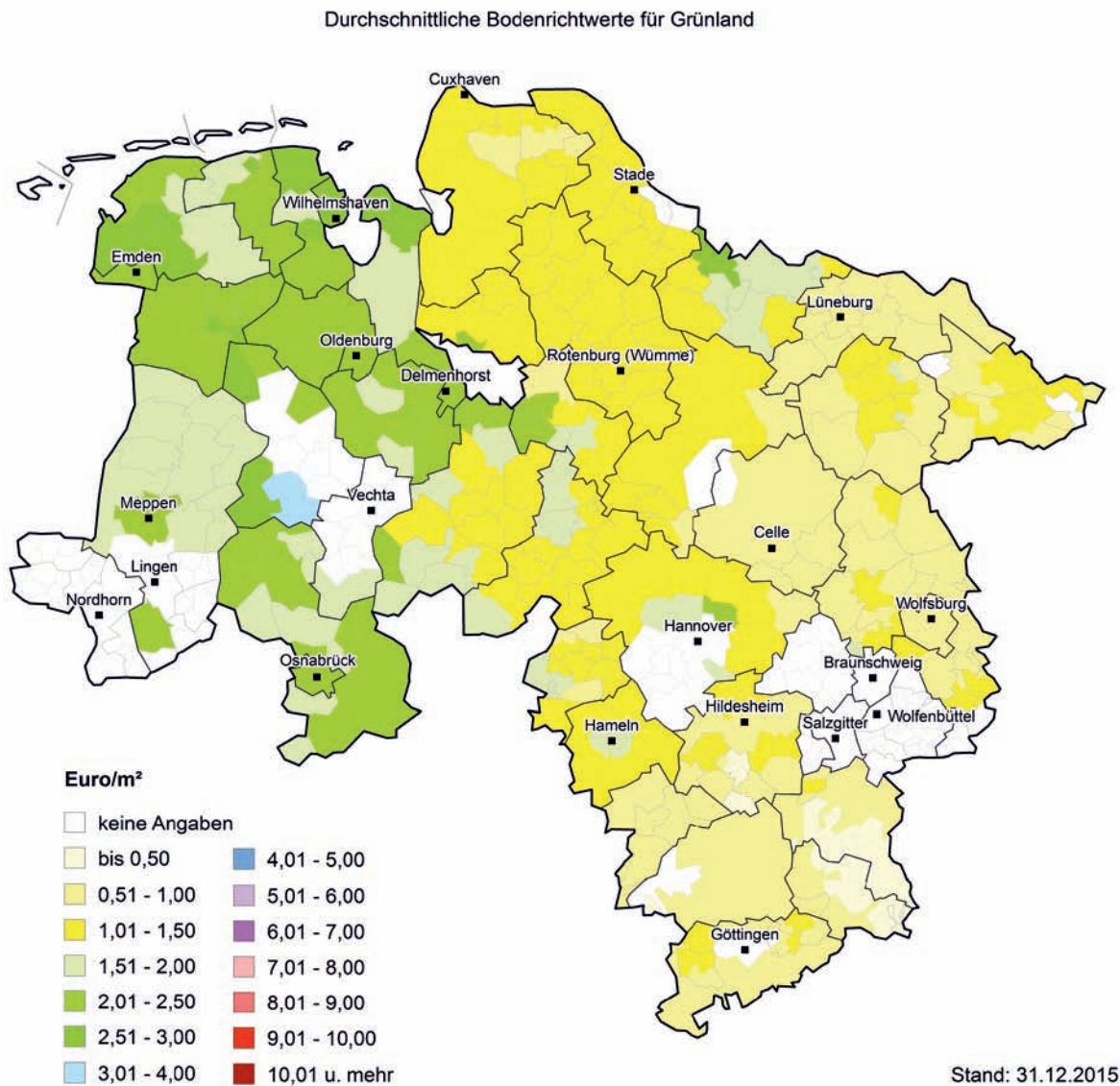
In den nachfolgenden Karten werden Preisklassen der durchschnittlichen **Bodenrichtwerte für Ackerland und Grünland** für Gemeinden und Städte dargestellt. Die Ermittlung der Durchschnittswerte erfolgt hierbei über die Gewichtung der Flächenanteile der einzelnen Bodenrichtwertzonen. Liegt in einer Gemeinde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

¹ Abweichungen zu Angaben aus den Landesmarktberichten der Vorjahre ergeben sich aus veränderten Ansätzen für den Ausschluss von nicht marktüblichen Kauffällen und Ausreißern.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Ackerland:



Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Grünland:

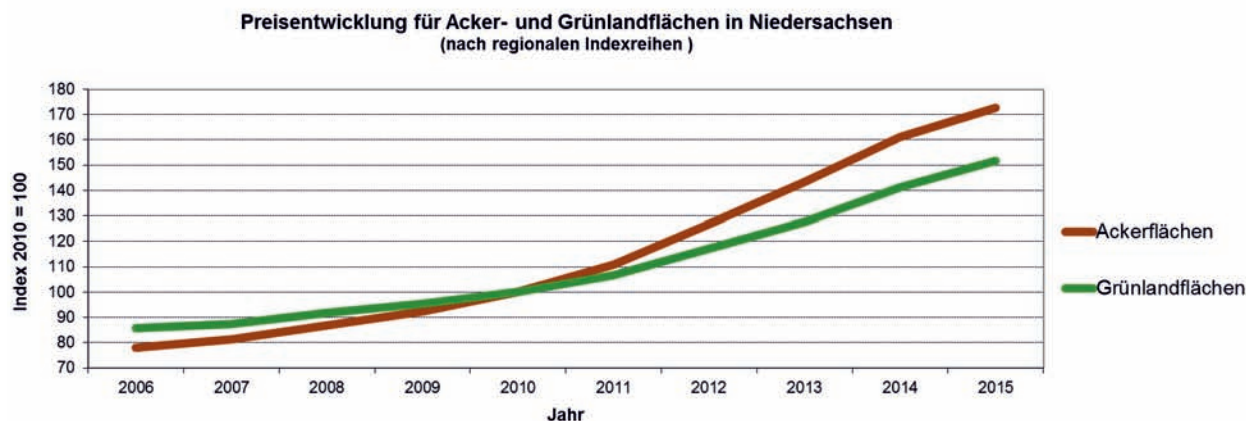


6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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 2010 ist für Acker- und Grünlandflächen ein starker Preisanstieg zu verzeichnen. Im Zeitraum 2010 bis 2015 sind die Preise für Ackerland um jährlich ca. 12 % und für Grünlandflächen um ca. 9 % gestiegen.

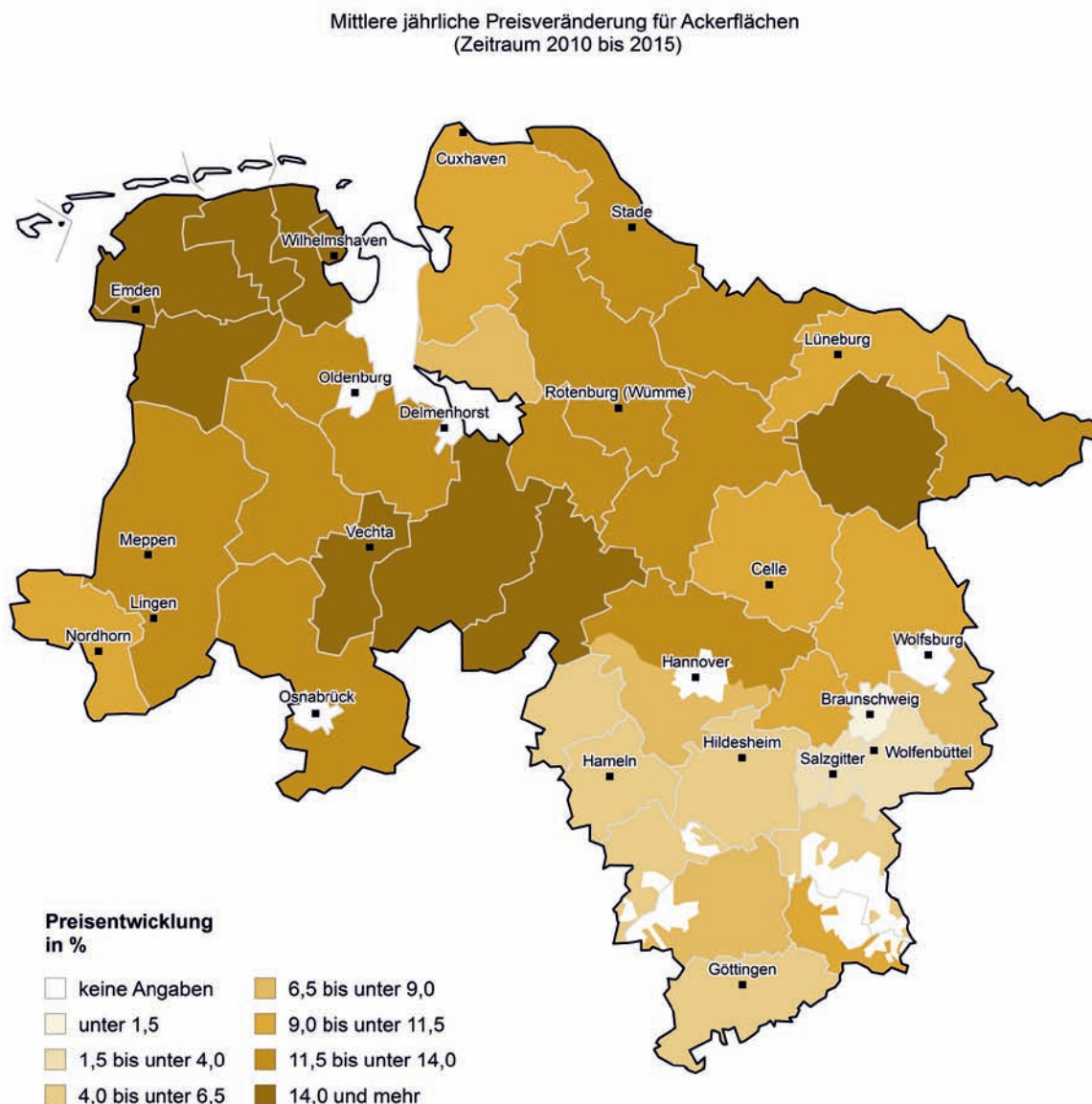
Untersuchungen zu der Frage, ob Nichtlandwirte regelmäßig höhere Preise für Acker- oder Grünlandflächen zahlen als Landwirte, lieferten kein signifikantes Ergebnis. Die bisherigen Erfahrungen zeigen jedoch, dass dies eher nicht zu vermuten ist.

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 2010 für Ackerflächen bei ca. + 12 % jährlich. Wie in der unten stehenden Abbildung dargestellt, zeigen sich jedoch erhebliche Unterschiede. In 90 % der Gemeinden Niedersachsens liegt die jährliche Preissteigerung zwischen etwa 4,2 % und 17,1 %.



Die höchsten jährlichen Preissteigerungen bei den Ackerflächen wurden in den Landkreisen Diepholz, Aurich, Friesland, Leer und Wittmund mit ca. 17 % gemessen. Im Landkreis Emsland lagen die jährlichen Preissteigerungen bei ca. 12,9 % und im Landkreis Rotenburg (Wümme) bei ca. 13,9 %.

Die geringsten Steigerungsraten lagen in den Landkreisen Wolfenbüttel (+ 3,5 %) sowie in den Landkreisen Hildesheim (+ 4,2 %), Schaumburg (+ 4,5 %), Göttingen (+ 4,9 %) und Hameln-Pyrmont (+ 5,4 %).

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.

Soweit wertrelevante Einflussfaktoren identifiziert worden sind, haben die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in ihren Grundstücksmarktberichten Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Grundstücke veröffentlicht.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte	Umrechnungskoeffizienten für		
	Ackerzahl	Grünlandzahl	Fläche
Aurich	X	X	X
Braunschweig-Wolfsburg	X		
Hameln-Hannover	X		X
Lüneburg	X	X	
Northeim	X		X
Otterndorf			X
Sulingen-Verden	X	X	X

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 2015 wurden 70 Verkäufe über landwirtschaftliche Betriebe registriert. Davon wurden in 6 Fällen lediglich die Flächen des betreffenden Betriebes, nicht aber die Gebäude veräußert; in 40 Fällen wurden auch die Gebäude mit veräußert und in 24 Fällen konnten diese Umstände nicht identifiziert werden. Die Flächengrößen der als „ganzer Hof“ registrierten Kauffälle lagen im Mittel bei ca. 12 ha.

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

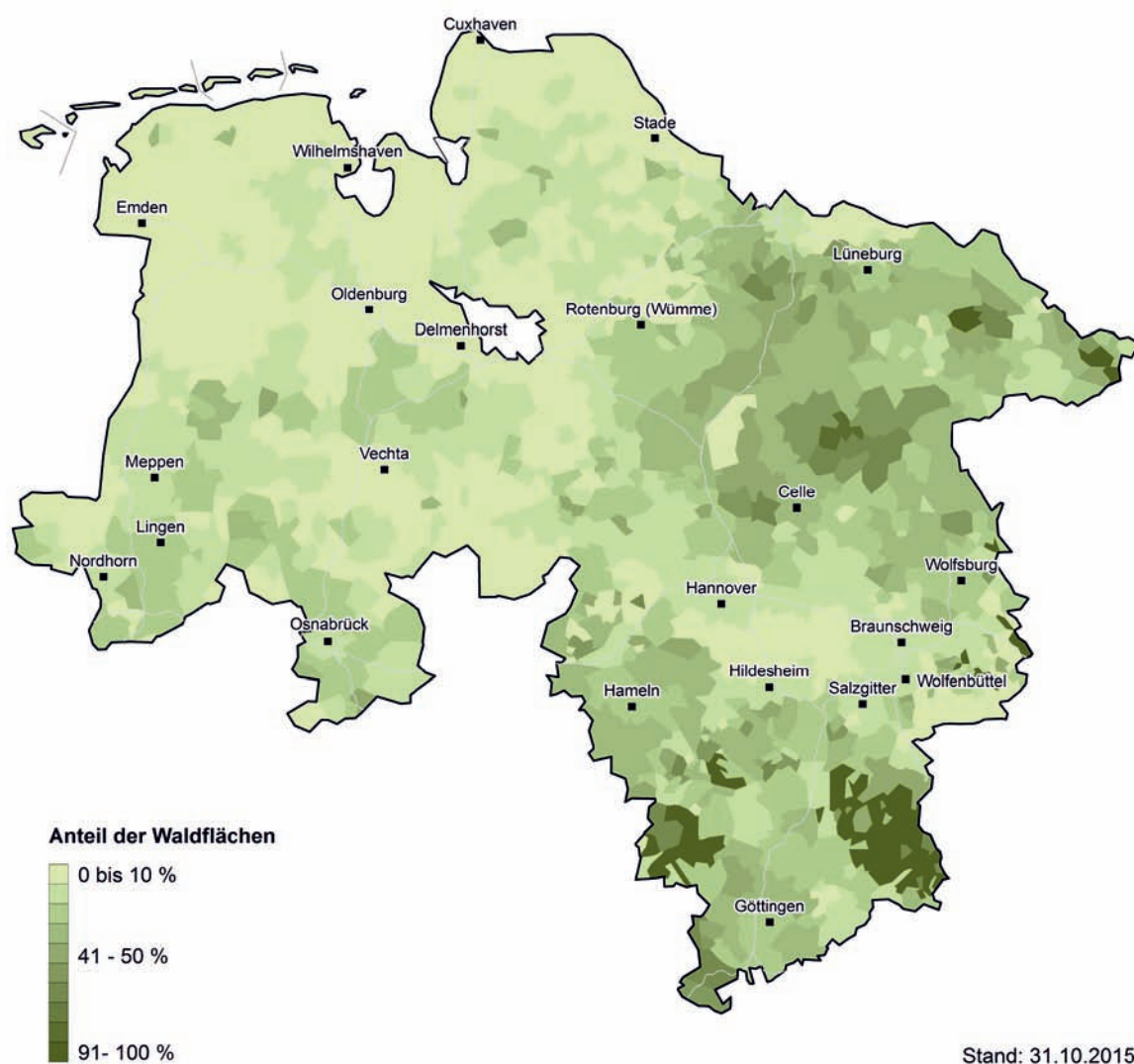
Bei den Verkäufen ganzer Höfe ohne Gebäudebestand kann keine signifikante Abweichung des Quadratmeterpreises von dem in der Region üblichen Preisniveau solcher Flächen festgestellt werden.

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 2,5-fachen des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen. Bei Gesamtflächen über 20 ha liegen die Quadratmeterpreise im Mittel bei dem 2-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 arrandierte 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

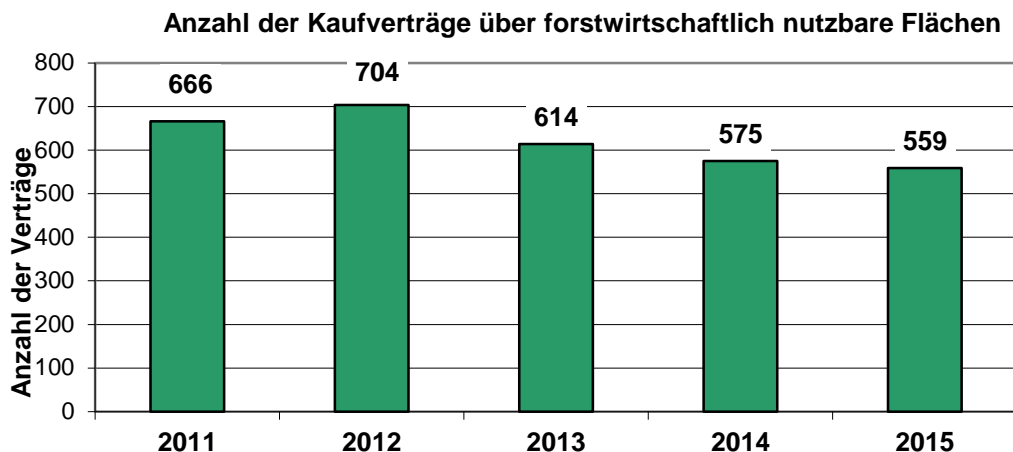
In Niedersachsen sind die Waldflächen insgesamt unregelmäßig verteilt. Liegt der Anteil der Waldflächen in den südlichen und östlichen Bereichen des Landes etwa zwischen 50 % und 90 % der Gebietsfläche auf der Gemeindeebene, so finden sich im ostfriesischen Raum oder im Emsland und der Wesermarsch vergleichsweise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



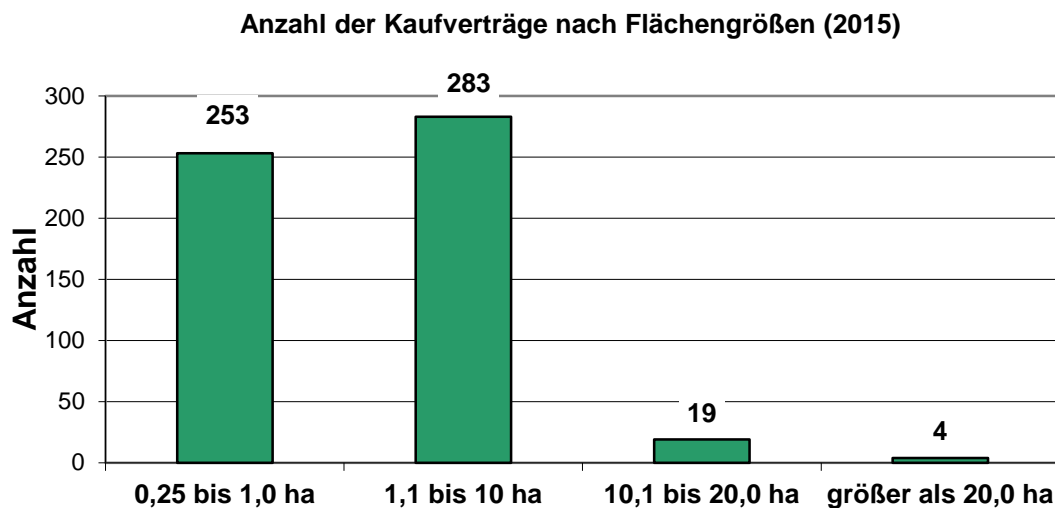
Der Teilmarkt der Waldflächen ist vergleichsweise inhomogen. Bei Eigentumsübergängen spielen in vielen Fällen nicht nur rein wirtschaftliche Aspekte, sondern auch andere, oftmals persönliche Überlegungen der Marktbeteiligten eine größere Rolle als auf anderen Teilmärkten wirtschaftlich genutzter Immobilien.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

In einem längeren zeitlichen Vergleich zeigt sich ein seit 2011 stetiger Rückgang der Transaktionen von forstwirtschaftlichen Flächen. So wurden durch die Gutachterausschüsse im Jahr 2011 etwa 1.500 Verkäufe registriert, 2015 waren es ca. 1.300. Dabei handelt es sich auch um Verkäufe kleiner Flächen, um Schenkungen, Zukäufe oder andere Eigentumsübergänge.

Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind davon etwa 550 bis 700 Verkäufe über Waldflächen zuzuordnen. Die Tendenz über die Anzahl der Verkaufsfälle ist seit 2012 leicht sinkend. Bei den veräußerten Grundstücken handelt es sich um Flächen, bei denen die Nutzbarkeit als Wald- bzw. Forstfläche für den Kaufwillen im Vordergrund gestanden hat und die eine Flächengröße von mindestens 0,25 ha aufweisen. Im Jahr 2015 sind 559 Verkäufe über solche Grundstücke registriert worden.



Der Grundstücksflächenumsatz bei Verkäufen solcher Flächen ist von 2012 (2.400 ha) nach 2013 (1.462 ha) vergleichsweise stark um 40 % zurückgegangen. Seit 2013 bewegt sich der Grundstücksflächenumsatz etwa auf dem Niveau von rd. 1.460 ha (2013 und 2014) bis 1.350 ha im Jahr 2015.



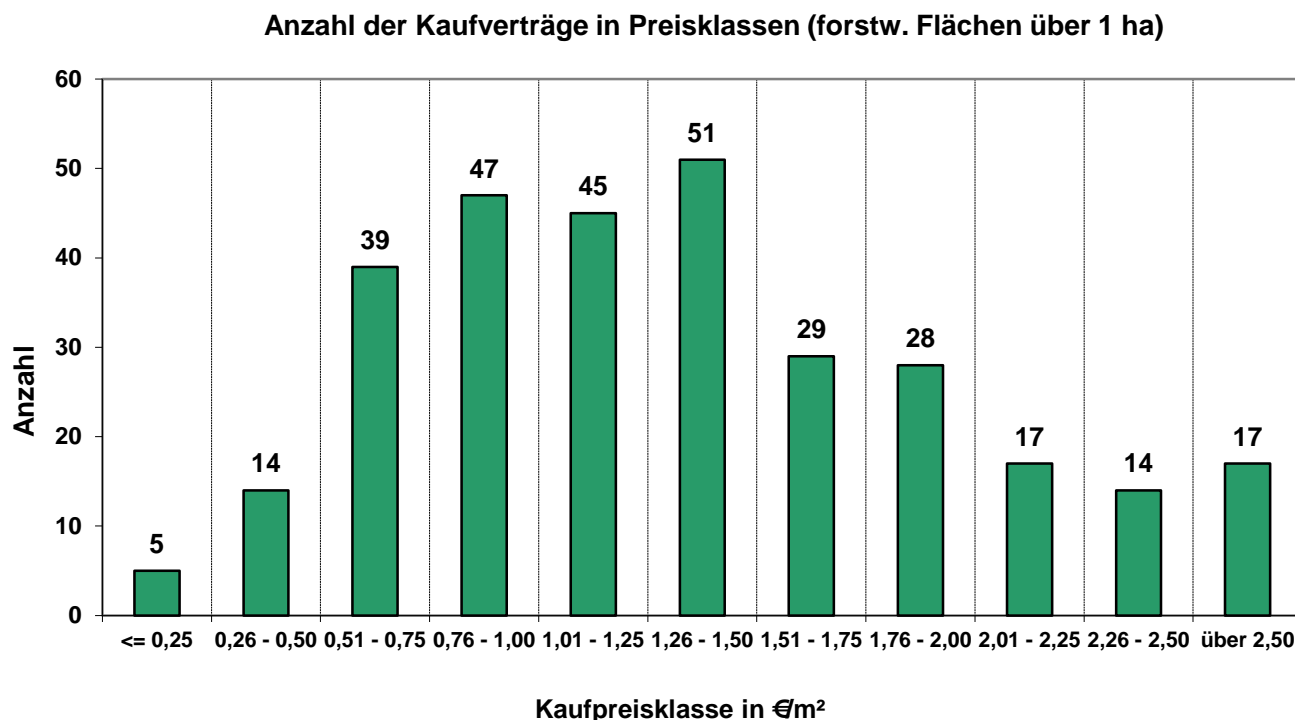
Im Jahr 2015 wurden mit den 559 Verkaufsfällen eine Fläche von 1.350 ha und ein Geldwert von 19,0 Mio. Euro umgesetzt. Dabei handelte es sich bei 96 % der Verkäufe um Flächen bis zu einer Größe von 10 ha. Der geringe Anteil von rd. 4 % der Verkäufe betraf Flächengrößen über 10 ha.

Der Kaufpreis forstwirtschaftlicher Flächen enthält in der Regel auch den Wert des Bestandes.

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 für das Jahr 2015 standen insgesamt 306 Kauffälle mit Flächen über 1 ha, deren Preis den Bestandwert enthält, zur Verfügung. Zur Verdeutlichung des Preisniveaus in Niedersachsen wird die Verteilung der Kauffälle auf Preisklassen dargestellt.



Die Stichprobe zeigt die folgenden Kennzahlen:

- Für 90 % aller Kauffälle lagen die Flächengrößen zwischen 1,5 ha und 12,5 ha, die mittlere Flächengröße (Median) betrug 2,4 ha.
- Etwa 90 % aller Kaufpreise (inkl. des Bestandwertes) lagen zwischen 0,45 €/m² und 2,55 €/m²; der mittlere Kaufpreis (Median) lag bei 1,29 €/m². Der mittlere Kaufpreis ist gegenüber dem Jahr 2014 (1,10 €/m²) um mehr als 15 % angestiegen.

6.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen ohne Bestandwert

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.

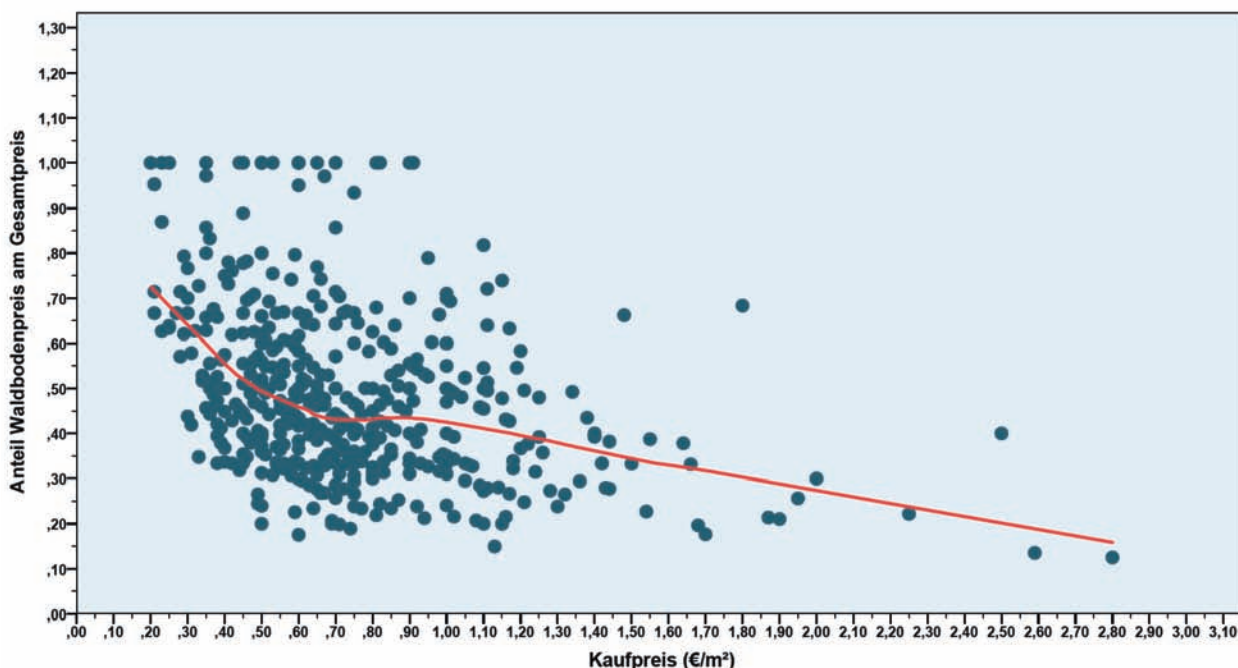
Dabei wurden Kauffälle untersucht, die nachfolgende Merkmale aufwiesen:

- Kaufpreise (inklusive des Bestandwertes) 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.

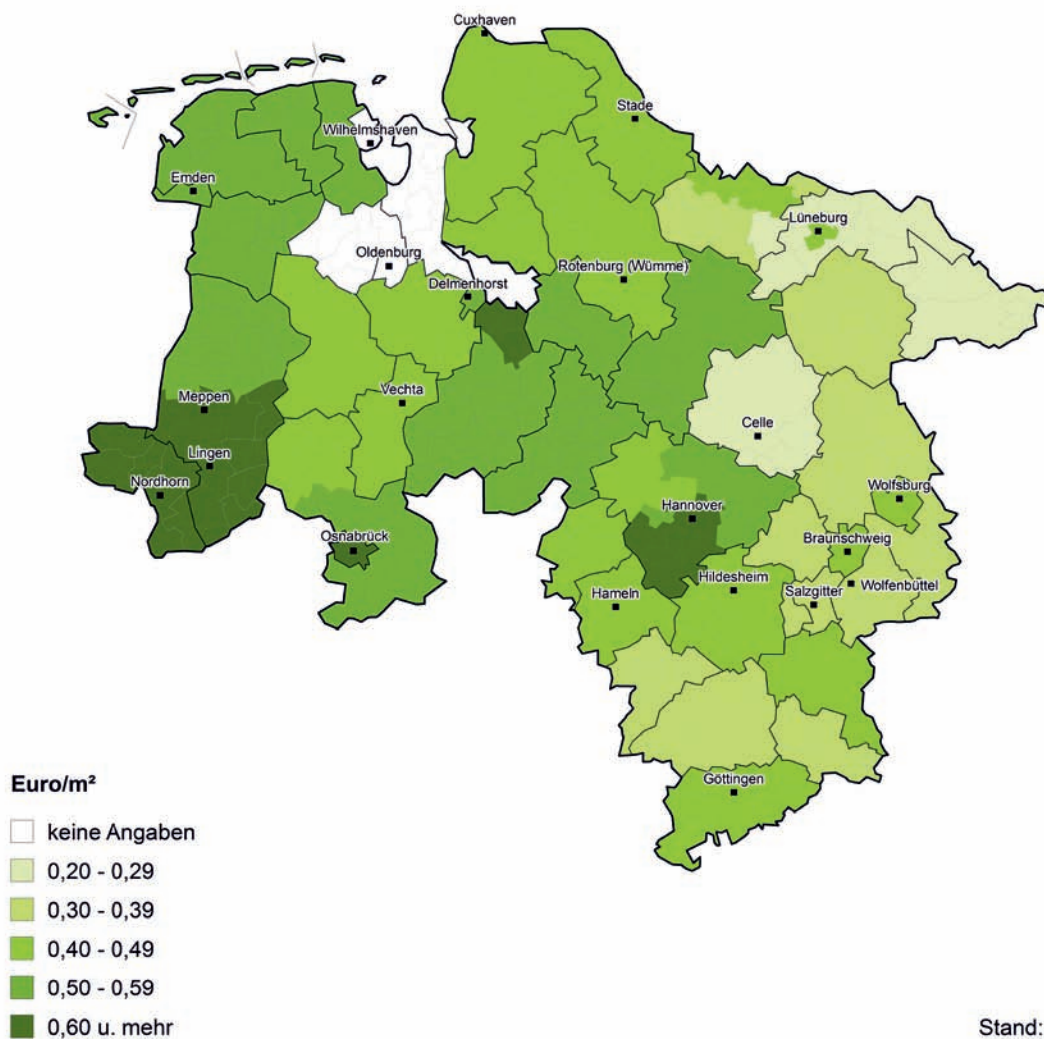
Wenn die Fläche durch die öffentliche Hand veräußert wird, ist der Bodenwert in der Regel höher als bei Privatverkäufen.

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 31.12.2015 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	0,2	1,68	1,11
Stadt Wilhelmshaven	Geringstland, Unland	0,2	1,68	1,11
Landkreise				
Ammerland	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,20	1,42	0,73
Aurich	Geringstland, Unland	0,20	1,68	1,11
Celle	Heide, Moor, Öd-/Unland	0,60	1,50	0,80
Cloppenburg	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,16	2,00	0,90
Cuxhaven	Heide, Öd-/Un- Geringstland	0,01	1,16	0,30
Diepholz	Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland	0,15	1,20	0,28
Friesland	Geringstland, Unland	0,20	1,68	1,11
Gifhorn	Heide, Moor, Öd-/Unland	0,25	0,60	0,50
Goslar	Geringst- und Unland	0,05	4,32	0,80
Göttingen	Unland			0,45
Heidekreis	Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland	0,13	0,50	0,33
Helmstedt	Öd-/Unland	0,10	2,00	0,70
Leer	Geringstland, Unland	0,20	1,68	1,11
Nienburg/Weser	Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland	0,14	0,55	0,30
Northeim	Unland			0,30
Oldenburg	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,18	1,73	0,74
Osterholz	Heide, Öd-/Un- Geringstland	0,06	0,90	0,44
Osterode am Harz	Unland			0,20
Peine	Öd-/Unland	0,55	1,00	0,70
Rotenburg (Wümme)	Heide, Öd-/Un- Geringstland	0,10	1,05	0,42
Stade	Heide, Öd-/Un- Geringstland	0,20	1,00	0,49
Vechta	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,20	2,50	0,88
Verden	Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland	0,40	0,55	0,48
Wesermarsch	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,21	1,39	0,87
Wittmund	Geringstland, Unland	0,20	1,68	1,11
Wolfenbüttel	Öd-/Unland	0,15	0,70	0,50

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 zu Siedlungsgebieten 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 siedlungsnahen 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.

6.7 Preisverhalten bei Agrarland mit besonderen (begünstigenden) Merkmalen

Im Zusammenhang mit der Bewertung von landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in den einschlägigen Bewertungsvorschriften die Begriffe „begünstigtes oder benachteiligtes bzw. beeinträchtigtes Agrarland“ nicht genannt. Gleichwohl ist nach §4 Absatz 3 und §6 Absatz 4 ImmoWertV neben dem Entwicklungszustand bei der Wertermittlung auch zu berücksichtigen, ob z. B. eine anderweitige Nutzung der Fläche absehbar ist oder die Fläche für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von Erneuerbaren Energien bestimmt ist. Weiterhin sind bei der Ermittlung von Verkehrswerten auch Lage-merkmale wie die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft u.a. zu berücksichtigen.

Um Angaben zu der Preiswirkung von begünstigenden Indikatoren im o. g. Sinne machen zu können, hat der Obere Gutachterausschuss die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse analysiert, die Ergebnisse im Rahmen einer Sitzung erörtert und durch die Beteiligung der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse plausibilisiert. Zur Verfügung standen insgesamt ca. 700 Kauffälle der Jahre 2009 bis Mitte 2014, bei denen Merkmale identifiziert werden konnten, die auf eine außerlandwirtschaftliche Verwendung nach dem Kauf hinwiesen. Konkrete planungsrechtliche Gegebenheiten in Hinblick auf eine bauliche Nutzung waren nicht registriert, so dass die betreffenden Verkaufsflächen als Agrarflächen einzustufen waren.

Die Zuordnung der veräußerten Flächen erfolgte durch Gruppierung der Kauffälle mit Eigenschaften, die als begünstigende Merkmale identifiziert wurden, für die keine bauleitplanerischen Festsetzungen galten, für die jedoch die entsprechenden Nutzungen vorgesehen bzw. möglich waren. Die Zusammenfassung zu Gruppen erfolgte nach sachverständiger Einschätzung und unter Berücksichtigung des Verhältnisses von Kaufpreis zu Bodenrichtwert. Folgende Gruppen sind gebildet worden:

- **Abbauflächen inkl. der jeweiligen Abbaugüter**
 - Abbauflächen für Torf, Kies etc.
Die Art des abbaufähigen Gutes konnte aufgrund mangelnder Detailinformationen nicht hinreichend sicher ermittelt werden. Aus diesem Grund sind bei der Anwendung der u. a. Relationen die Abbaugüter ggf. ergänzend zu berücksichtigen.
- **Grundstücke für Freizeit und Erholung im weitesten Sinne**
 - Grün-, Erholungs- und Friedhofsflächen (kommunale und private Erwerber)
 - Sportflächen ohne Bebauung (auch z. B. Golf- oder Reitflächen).
- **Grundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Energieanlagen**
 - kommunale oder private Ver-/ Entsorgungseinrichtungen
 - Anlagen nach dem Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) wie z. b. Solar-, Windkraft-, Bioenergieanlagen.
 - Lagerflächen im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben
- **Grundstücke für den Gemeinbedarf (inkl. der Ausgleichsflächen)**
 - Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft
 - örtliche und überörtliche Verkehrsflächen (z. B. Anliegerstraße, Parkfläche, Weg)
 - Grundstücke für den Gemeinbedarf mit örtlicher Bedeutung (z. B. Graben)
 - Grundstücke für den Gemeinbedarf mit überörtlicher Bedeutung (z. B. Wasserstraße, Deich)

Aus der Untersuchung haben sich die folgenden Relationen von Kaufpreis (Euro/m²) zu dem zum Verkaufszeitpunkt geltenden landwirtschaftlichen Bodenrichtwert (Euro/m²) ergeben:

Kategorie der begünstigenden Merkmale	Verhältnis von Kaufpreis zu Bodenrichtwert	
	Median (Perzentil 50)	Spanne
Abbauflächen inkl. der Abbaugüter	2,5	1,0 bis 5,0
Grundstücke für Freizeit u. Erholung im weitesten Sinne	3,0	0,5 bis 6,0
Grundstücke für Ver-, Entsorgungs- und Energieanlagen	3,0	1,0 bis 7,0
Grundstücke für den Gemeinbedarf	1,2	0,5 bis 4,5

Die weitergehende Betrachtung der Stichprobe ergibt, dass in der Regel bei niedrigem Agrarlandpreisniveau von einem höheren Verhältnis von Kaufpreis zu Bodenrichtwert auszugehen ist als bei höheren Agrarlandpreisen.

Die angegebenen Werte können als Orientierungswerte für Agrarflächen mit der Aussicht auf eine außerlandwirtschaftliche Nutzung, ohne dass konkrete bauleitplanerische Festlegungen getroffen sind, dienen. In Fällen der zukünftigen Gemeinbedarfsnutzung liegt die Art der künftigen Nutzung jedoch in der Regel vor dem Verkauf der Flächen fest.

Für Flächen, für die eine bauliche Nutzung mit hinreichender Sicherheit absehbar ist, zeigt sich in der Regel ein anderes Preisverhalten.

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 - Eigentümergeärten				
Stadt Hannover und direkt angrenzende Ortsteile	3,00	40,00	20,00	ca. 8 % (2 - 19 %) des angrenzenden Bodenrichtwertes (Wohnbauland)
stadtnahe Region und Zentren in der übrigen Region	2,00	40,00	13,25	ca. 9 % (1 - 27 %) des angrenzenden Bodenrichtwertes (Wohnbauland)
ländlich strukturierte Gebiete in der übrigen Region	2,00	36,00	10,20	ca. 11 % (2 - 31 %) des angrenzenden Bodenrichtwertes (Wohnbauland)
Kreisfreie Städte				
Stadt Braunschweig	2,10	30,00	9,40	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten
Delmenhorst – Stadtlage	8,50	52,50	37,50	rund 30 % - 35 % des Bodenrichtwertes
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
Oldenburg – Stadtlage	20,00	83,50	47,00	rund 30 % - 35 % des Bodenrichtwertes
Oldenburg – Randlage	3,10	52,10	16,00	
Stadt Salzgitter	1,50	20,00	8,40	Private 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	10,50	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten
Landkreise				
Ammerland – Ortslage	3,00	30,00	17,00	rund 25% des Bodenrichtwertes
Ammerland – Außenbereich	3,00	17,00	6,50	rund 30% des Bodenrichtwertes
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	7,80	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten
Cloppenburg – Ortslage	5,50	25,00	12,00	rund 30 % - 35 % des Bodenrichtwertes
Cloppenburg – Außenbereich	3,00	23,00	8,50	
Cuxhaven	1,00	27,84	5,06	
Diepholz	3,00	73,08	16,75	5-Jahres-Mittel: rd. 26% (3-74%) v. BRW-Baul.
Diepholz - Stuhr-Syke-Weyhe - Ortsl.	5,02	64,86	26,91	5-Jahres-Mittel: rd. 28% (3-68%) v. BRW-Baul.
Diepholz - Stuhr-Syke-Weyhe - Ortsr.	3,00	16,03	8,96	5-Jahres-Mittel: rd. 13% (5-30%) v. BRW-Baul.
Diepholz - übriger Landkreis	3,00	73,08	11,66	5-Jahres-Mittel: rd. 32% (12-74%) 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	7,50	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten
Goslar		23,09	6,73	Diagramm im örtlichen GMB
Göttingen, Stadt	10,74	42,55	19,72	
Göttingen	1,24	22,03	5,62	

	Preis (€/m²)			Anmerkung
	Min.	Max.	Durchschnitt	
Landkreise				
Hameln, Stadt	1,35	25,50	7,10	Median: 5,50 (42 Fälle seit 2010)
Hameln (übr. LK)	0,50	15,00	4,95	Median: 4,15 (75 Fälle seit 2010)
Harburg	1,40	28,50	10,10	Ø ca. 4 % bis 12 % des ebf. Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Heidekreis	2,00	52,27	16,52	5-Jahres-Mittel: rd. 34% (2-83%) v. BRW-Baul.
Heidekreis - Ortslagen	2,00	52,27	25,61	5-Jahres-Mittel: rd. 41% (2-83%) v. BRW-Baul.
Heidekreis - Ortsrandlagen	3,00	30,00	9,13	5-Jahres-Mittel: rd. 28% (4-80%) v. BRW-Baul.
Helmstedt	1,60	12,80	4,40	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten
Hildesheim, Stadt	2,10	21,00	9,05	
Hildesheim (Kleinstädte)	1,50	10,40	5,85	
Hildesheim (ländl. Gem.)	1,40	14,55	4,65	
Holzminden	1,29	11,00	3,70	Teilbereiche im örtlichen GMB
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	3,90	Ø ca. 19 % bis 25 % des ebf. Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Lüneburg	1,00	25,20	7,90	Ø ca. 7 % bis 10 % des ebf. Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Nienburg/Weser	2,00	58,00	9,51	5-Jahres-Mittel: rd. 33% (8-73%) v. BRW-Baul.
Nienburg/Weser (BRW > 40 €/m²)	4,00	58,00	17,39	5-Jahres-Mittel: rd. 20% (8-35%) v. BRW-Baul.
Nienburg/Weser (BRW <= 40 €/m²)	2,00	25,71	7,98	5-Jahres-Mittel: rd. 35% (8-73%) v. BRW-Baul.
Northeim		25,89	4,32	Teilbereiche im örtlichen GMB
Oldenburg (Ortslage)	6,50	35,00	17,50	rund 25% des Bodenrichtwertes
Oldenburg (Außenbereich)	3,00	30,00	8,50	rund 30 % - 35 % des Bodenrichtwertes
Osterholz	1,50	29,33	7,21	
Osterode am Harz	1,57	6,33	2,94	Teilbereiche im örtlichen GMB
Peine	1,80	15,00	7,60	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten
Rotenburg (Wümme)	0,87	10,13	3,75	
Schaumburg	10,00	15,50	12,60	Innenstadtlagen
	3,50	9,60	6,15	Stadttrandlagen
	1,50	7,50	4,35	Dorflagen
Stade	1,00	21,70	9,44	
Uelzen	0,50	22,20	5,30	Ø ca. 10 % bis 15 % des ebf. Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Vechta – Ortslage	3,00	25,00	15,50	rund 25% des Bodenrichtwertes
Vechta – Außenbereich	3,00	17,00	10,00	
Verden	2,00	35,00	13,20	5-Jahres-Mittel: rd. 23% (5-63%) v. BRW-Baul.
Verden - Ortslagen bis 50 €/m²	2,00	18,05	12,68	5-Jahres-Mittel: rd. 33% (6-63%) v. BRW-Baul.
Verden - Ortslagen über 50 €/m²	10,00	18,00	14,55	5-Jahres-Mittel: rd. 17% (9-21%) v. BRW-Baul.
Verden - Ortsrandlagen	3,00	35,00	12,69	5-Jahres-Mittel: rd. 12% (5-32%) v. BRW-Baul.
Wesermarsch – Ortslage	4,00	25,00	11,00	rund 30% des Bodenrichtwertes
Wesermarsch – Außenbereich	3,00	11,00	5,00	
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	2,20	6,90	4,50	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten

7.2 Abbau-land

Abbauland sind Flächen, aus denen durch den Abbau von Torf, Ton, Sand, Kies oder Mergel ein erheblicher wirtschaftlicher Nutzen gezogen wird. Die Kaufpreise sind abhängig von der Qualität und der Mächtigkeit des abzubauenen Wirtschaftsgutes. 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	9,20	6,85	j	Im Mittel wird für die Bodenkrume 81 % des landw. BRW für Ackerland gezahlt
	Sand	2,40	15,60	5,35	j	
Landkreise						
Ammerland	Sand	2,80	10,50	5,70	j	
	Torf	0,22	2,70	1,50	j	
Aurich	Sand	1,56	7,82	4,77	j	10-Jahresauswertung
	Torf	0,98	3,70	1,70	j	10-Jahresauswertung
	Ton	1,60	16,70	5,98	j	10-Jahresauswertung
	Kies	3,23	12,50	6,63	j	10-Jahresauswertung
Celle	Sand / Kies	0,20	0,90	0,50	j	10-Jahresauswertung
Cloppenburg	Sand	1,10	12,58	4,25	j	
	Torf	1,27	3,60	2,50	j	
Cuxhaven	Torf	0,30	1,00	0,75	j	
	Sand	2,28	12,63	4,82	j	
Diepholz	Sand	0,45	6,95	4,10	j	Wertanteil Abbaugut: 2,70 €/m² (1,40 - 4,00 €/m²)
	Torf	0,50	1,55	1,05	j	
Friesland	Sand	1,56	7,82	4,77	j	10-Jahresauswertung
	Torf	0,98	3,70	1,70	j	10-Jahresauswertung
	Ton	1,60	16,70	5,98	j	10-Jahresauswertung
	Kies	3,23	12,50	6,63	j	10-Jahresauswertung
Gifhorn	Sand / Kies	0,10	5,00	1,30	j	10-Jahresauswertung
Goslar	Kies	1,05	6,14	4,28	j	10-Jahresauswertung
Hameln-Pyrmont	Kies	3,90	26,50	8,80	j	
Helmstedt	Sand / Kies	0,50	12,30	3,30	j	10-Jahresauswertung
Hildesheim	Kies	7,50	19,50	10,70	j	
Leer	Sand	1,56	7,82	4,77	j	10-Jahresauswertung
	Torf	0,98	3,70	1,70	j	10-Jahresauswertung
	Ton	1,60	16,70	5,98	j	10-Jahresauswertung
	Kies	3,23	12,50	6,63	j	10-Jahresauswertung
Nienburg/Weser	Sand	1,50	8,40	4,65	j	Wertanteil Abbaugut: 2,80 €/m² (2,30 - 3,30 €/m²)
	Kies	7,00	15,75	10,15	j	Wertanteil Abbaugut: 7,75 €/m² (5,00 - 12,10 €/m²)
	Torf	0,95	2,95	1,50	j	

	Abbaugut (Sand, Torf, Ton...)	Preis (€/m ²)			Preis inkl. Abbaugut (j=ja, n=nein)	Anmerkung
		Min.	Max.	Durchschnitt		
Northeim	Sand, Kies	3,50	15,00	6,94	j	10-Jahresauswertung
	Mergel	1,95	17,09	7,00	j	10-Jahresauswertung
Oldenburg	Sand	3,00	15,15	7,80	j	
Osterholz	Sand	0,67	23,00	11,38	j	Wertanteil Abbaugut: 0,77 €/m ³ bis 1,66 €/m ³ - i.M. 1,19 €/m ³
Osterode am Harz	Kreide, Kies Steinbruch	1,47	15,03	5,31	j	10-Jahresauswertung
Peine	Sand / Kies	1,80	7,00	4,60	j	10-Jahresauswertung
Rotenburg (Wümme)	Torf	0,80	2,60	1,52	j	
	Sand	3,11	9,19	5,66	j	
Schaumburg	Kies	6,00	16,00	8,55	j	
Stade	Torf	0,53	1,20	0,84	j	
	Sand	2,59	10,00	7,20	j	
Vechta	Sand	3,65	12,90	7,25	j	
	Torf	0,90	4,67	2,25	j	
Verden	Sand	1,25	11,10	5,65	j	10-Jahresauswertung Ø 0,75 €/m ³ für Sandvorkommen
Verden	Sand / Kies			5,95	j	10-Jahresauswertung
Wesermarsch	Torf	0,40	1,30	0,80	j	
Wittmund	Sand	1,56	7,82	4,77	j	10-Jahresauswertung
	Torf	0,98	3,70	1,70	j	10-Jahresauswertung
	Ton	1,60	16,70	5,98	j	10-Jahresauswertung
	Kies	3,23	12,50	6,63	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	7,71	2,45	Median: 1,00
	Fischerei und Freizeit	0,10	8,19	2,55	Median: 2,00
Kreisfreie Städte					
Stadt Emden		0,31	7,50	2,13	5-Jahresauswertung
Stadt Wilhelmshaven		0,31	7,50	2,13	5-Jahresauswertung
Stadt Wolfsburg	Freizeit	0,80	15,90	4,90	10-Jahresauswertung
Landkreise					
Ammerland	Teichflächen	0,55	6,60	2,00	nicht gewerblich
	Graben	0,25	3,30	1,35	
Aurich		0,31	7,50	2,13	5-Jahresauswertung
Celle	Gewässerflächen	0,30	9,10	2,00	10-Jahresauswertung
Cloppenburg	Teichflächen	1,00	5,00	2,25	nicht gewerblich
	Graben	0,50	4,00	1,95	
Cuxhaven		0,43	3,87	2,00	
Diepholz	Gräben	0,20	2,55	0,75	
	Teiche > 2.500 m²	0,30	10,70	2,45	tlw. m. kl. Schutzhütten
	Teiche < 2.500 m²			2,50	
Friesland		0,31	7,50	2,13	5-Jahresauswertung
Gifhorn	Gewässerflächen	0,20	9,70	2,80	10-Jahresauswertung
Goslar	Gewässerflächen	0,16	5,05	1,91	10-Jahresauswertung
Göttingen	Wasserflächen	0,30	14,29	3,77	10-Jahresauswertung
Hameln-Pyrmont	Private Gräben	0,50	5,00	1,50	Median 1,00
	Fischerei und Freizeit	0,50	12,50	3,55	Median 2,00
Heidekreis	Teiche > 2.500 m²	0,45	3,40	1,40	tlw. m. kl. Schutzhütten
Helmstedt	Gewässerflächen	0,90	7,00	3,60	10-Jahresauswertung
Hildesheim	Private Gräben	0,11	2,47	1,68	
	Fischerei und Freizeit	0,21	7,75	3,07	
Holzwinden	Wasserflächen	0,12	5,05	1,74	10-Jahresauswertung
Leer		0,31	7,50	2,13	5-Jahresauswertung
Nienburg/Weser	Gräben	0,40	1,25	0,60	
	Teiche > 2.500 m²	0,20	3,70	1,10	tlw. m. kl. Schutzhütten
Northeim	Wasserflächen	0,37	4,29	1,60	10-Jahresauswertung
Oldenburg	Fischerei	0,65	7,00	2,80	
	Teichflächen	0,45	4,30	2,00	nicht gewerblich
	Graben	–	–	0,65	
Osterholz		0,90	14,12	2,26	
Osterode am Harz	Wasserflächen	0,10	6,22	1,90	10-Jahresauswertung
Peine	Gewässerflächen	0,30	6,60	2,60	10-Jahresauswertung
Rotenburg (Wümme)		0,21	10,43	1,75	
Schaumburg	private Gräben	0,10	5,00	1,35	
	Fischerei u. Freizeit	0,01	4,30	1,78	
Stade		0,71	4,51	1,71	
Vechta	Teichflächen	1,75	6,90	3,30	nicht gewerblich
Verden	Teiche > 2.500 m²	1,00	6,10	2,80	tlw. m. kl. Schutzhütten
Wesermarsch	Teichflächen	–	–	2,15	nicht gewerblich
	Graben	0,50	2,10	1,20	
Wittmund		0,31	7,50	2,13	5-Jahresauswertung

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

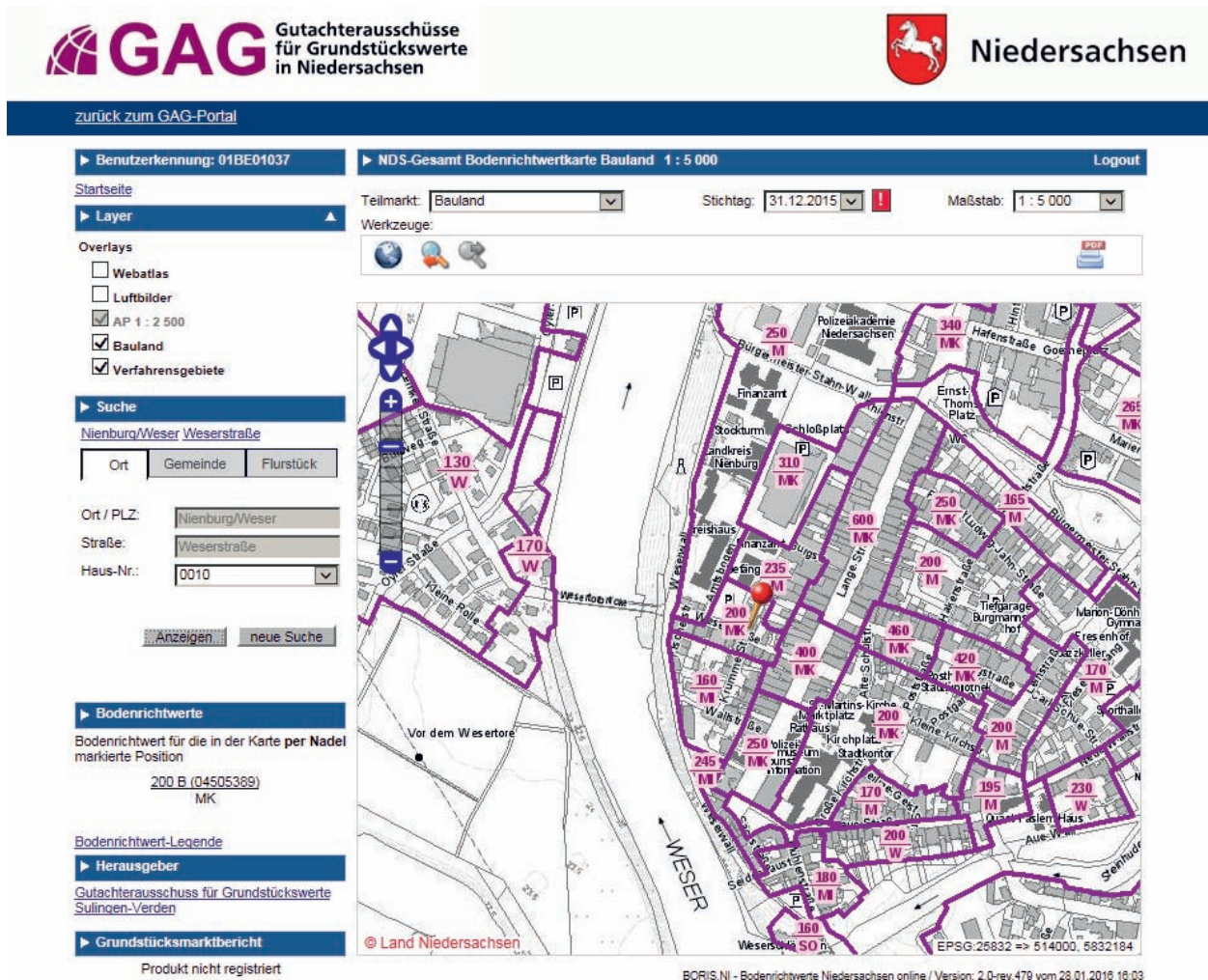
Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten veröffentlicht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich sowie durch Bereitstellung 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 31.12.2015** 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					
	Ein- wohner	Zen- tralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Region Hannover									
Landeshauptstadt Hannover		O							
Kirchrode / Kleefeld	24		individuell geprägtes Wohngebiet	400	370	320		250	
Linden / Limmer	44		durch Industrie verdichtetes Wohngebiet				290	220	180
Südstadt	40		zentrumsnahes verdichtetes Wohngebiet				490		480
Vahrenheide / Sahlkamp	24		gemischtes Wohngebiet		200			190	
Barsinghausen	14	M	landschaftlich reizvolle Lage	190	140	110		110	
Isernhagen NB	3		Großstadtrandlage		230				
Laatzen	21	M	Großstadtrandlage	250	240	215	220		210
Neustadt am Rbge.	19	M	ehemalige Kreisstadt	160	130	110	160		140
Neustadt / Mandelsloh	1		ländlicher Ort		66				
Pattensen	9	G	Landgemeinde		170			160	
Pattensen / Oerie	0,3		ländlicher Ort		98				
Wedemark / Duden-Rodenbostel	0,1		ländlicher Ort		65				
Wedemark / Mellendorf	6	G	Landgemeinde		170				
Wennigsen / Bredenbeck	3		landschaftlich reizvolle Lage		145				
Kreisfreie Städte									
Stadt Braunschweig	249	O	größte Stadt in Südniedersachsen	380	165	110	440	200	125
Stadt Delmenhorst	75	M	kreisfreie Stadt	140	120	85			
Stadt Emden	50	M	kreisfreie Stadt	150	75	38	200	55	45
Stadt Oldenburg	161	O	Universitätsstadt	325	225	125	500	300	
Stadt Osnabrück	160	O	Universitätsstadt	530	220	120	550	350	115
Stadt Salzgitter									
Gebhardshagen	7	G	Wohnen	75	60	40		60	
Lebenstedt	43	M	Wohnen	105	80	48	95	75	60
Üfingen	0,9		ländlicher Ort		55				
Stadt Wilhelmshaven	76	O	Seehafenstadt	140	80	35	125	80	60
Stadt Wolfsburg	123	O	kreisfreie Stadt	170	135	95	195	155	130
Landkreise									
Landkreis Ammerland									
Apen	11	G	ländlicher Ort	80	55	40			
Bad Zwischenahn	28	M	Kurort	325	210	120			
Edeweicht	22	G	ländlicher Ort	100	85	75			
Rastede	22	M	Luftkurort	170	110	70			
Westerstede	22	M	Kreisstadt	130	85	60			
Wiefelstede	16	G	ländlicher Ort	100	90	70			
Landkreis Aurich									
Aurich	41	M	Kreisstadt	140	80	50	200	90	70

Übersicht über die Bodenrichtwerte									
	Ein- wohner	Zen- tralität	Merkmale Bedeutung	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Baltrum	0,6		Inselgemeinde	450	350	300			
Brookmerland	13	G	Gemeinde	45	40	28			
Dornum / Dornum	1	G	Gemeindesitz	45	35	30			
Dornum / Dornumersiel	0,5		Nordseebad		80				
Dornum / Neßmersiel	0,5		Nordseebad	85	70	45			
Großefehn	14	G	Gemeinde	45	35	22			
Großheide	9	G	Gemeinde	38	35	25			
Hage	11	G	Gemeinde	60	45	28			28
Hinte	7	G	Gemeinde	80	55	35			
Ihlow	12	G	Gemeinde	50	40	25			
Juist	2		Inselgemeinde		800			1100	
Krummhörn / Greetsiel	2		Erholungsort	150	130	80			
Krummhörn / Pewsum	4	G	Gemeindesitz	60	40	32			
Norden	25	M	Stadt	100	80	50	150	74	38
Norden / Norddeich	2		Nordseebad	170	110	50			
Norderney	6	G	Insel, Stadt	900	750	450	2900	450	
Südbrookmerland	18	G	Gemeinde	45	35	22			
Wiesmoor	13	G	Stadt	60	45	20			
Landkreis Celle									
Bergen	13	G	Kleinstadt	55	42	38		45	
Celle	69	O	Kreisstadt	170	100	80	200	155	110
Eschede	6	G	Gemeindesitz Landgemeinde		40				
Faßberg	6	G	Landgemeinde		35				
Flotwedel / Wienhausen	4	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	80	75				
Hambühren	10	G	Landgemeinde		60				
Lachendorf	6	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	60					
Wathlingen	6	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	85	70				
Wietze	6	G	Landgemeinde		55				
Winsen (Aller)	13	G	Landgemeinde	55	50				
Landkreis Cloppenburg									
Barßel	13	G	ländlicher Ort mit Naherholungs- funktion	65	48	40			
Bösel	8	G	ländlicher Ort	65	55	45			
Cappeln	7	G	ländlicher Ort	75	65	50			
Cloppenburg, Stadt	33	M	Kreisstadt	130	110	90	220	210	170
Emstek	12	G	ländlicher Ort	85	50	40			
Essen	9	G	ländlicher Ort	65	55	45			
Friesoythe, Stadt	22	M	zentraler Ort	100	85	55			
Garrel	15	G	ländlicher Ort	105	70	45			
Lastrup	7	G	ländlicher Ort	48	48	48			
Lindern	5	G	ländlicher Ort	55	53	40			
Löningen, Stadt	13	G	zentraler Ort	100	85	55			
Molbergen	8	G	ländlicher Ort	70	60	55			
Saterland	13	G	ländlicher Ort	65	55	45			
Landkreis Cuxhaven									
Beverstedt	4	G	Gemeindesitz		50	30			
Cuxhaven, Stadt	48	M	Nordseeheilbad u. Kreisstadt	200	90	60	120	80	50
Hagen im Bremischen	4	G	Landgemeinde	64	38				
Loxstedt	16	G	Gemeindesitz u. Nahbereich Bremerhaven (O)	70	60	32			
Schiffdorf	14	G	Gemeindesitz u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	94	56				
SG Am Dobrock / Cadenberge	3	G	Landgemeinde u. Samtgemeinde- sitz	40	34	20			
Stadt Geestland / Bad Bederkesa	1	G	Luftkurort	98	70	52			
Stadt Geestland / Langen	1	G	Kleinstadt u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	105	94	70			
SG Börde Lamstedt / Lamstedt	3	G	Landgemeinde u. Samtgemeinde- sitz		31	19			

Übersicht über die Bodenrichtwerte									
	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
	Ein- wohner	Zen- tralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
SG Hemmoor / Stadt Hemmoor	9	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung u. Samtgemeindesitz	50	42	30			
SG Land Hadeln / Stadt Otterndorf	7	GT	Kleinstadt, Nordseebad und SG-Sitz	76	60	30			
Wurster Nordseeküste / Dorum	4	G	Landgemeinde und Nordseebad	54	46				
Wurster Nordseeküste / Nordholz	7	G	Gemeindesitz u. Küstenbadeort		48	30			
Landkreis Diepholz									
Barnstorf	6	G	Fleckengemeinde	46	38	26			
Bassum	16	G	Stadtgemeinde	88	76	42			
Bassum / Nordwohld	1	G	Ortsteil Stadtgemeinde	64	52				
Borstel	1		Landgemeinde		24	18			
Bruchhausen-Vilsen	7	G	Fremdenverkehrsort	78	64	44			
Diepholz	16	M	Kreisstadt	94	74	44		48	
Hüde	1		Fremdenverkehrsort	76	68	52			
Kirchdorf	2	G	Landgemeinde		22	18			
Lemförde	3	G	Fleckengemeinde	62	50	30			
Rehden	2	G	Landgemeinde		28				
Schwaförden	2	G	Landgemeinde		24				
Schwarme	3		Landgemeinde	46	42	30			
Siedenburg	1	G	Landgemeinde		20				
Stuhr	33	M	Großstadt-Randlage	200	165	84			
Sulingen	13	M	Stadtgemeinde	82	56	36		36	
Syke	24	M	Stadtgemeinde	165	125	88		90	
Twistringen	12	G	Stadtgemeinde	82	64	40			
Wagenfeld	7	G	Landgemeinde	56	36	24			
Weyhe	30	G	Großstadt-Randlage	220	165	86			
Landkreis Emsland									
Dörpen	16	G	Zentraler Ort		70				
Emsbüren	10	G	Zentraler Ort	115	80	33			
Freren	10	G	Zentraler Ort	68	50				
Geeste	11	G	Zentraler Ort		70	30			
Haren (Ems), Stadt	23	G	Zentraler Ort	125	95	50			
Haselünne, Stadt	13	G	Zentraler Ort	120	90	29			
Herzlake	10	G	Zentraler Ort		45	30			
Lathen	11	G	Zentraler Ort	69	56	33			
Lengerich	9	G	Zentraler Ort	60	40				
Lingen (Ems), Stadt	53	M	Mittelzentrum	210	180	80			
Meppen, Stadt	35	M	Kreisstadt	150	125	70			
Nordhümmling	12	G	Zentraler Ort	68	55	20			
Papenburg, Stadt	36	M	Zentraler Ort	130	100	50			
Rhede (Ems)	4	G	Zentraler Ort		45	29			
Salzbergen	8	G	Zentraler Ort	85	75	40			
Sögel	16	G	Zentraler Ort	115	80				
Spelle	13	G	Zentraler Ort	85	65				
Twist	9	G	Zentraler Ort		35				
Werlte	17	G	Zentraler Ort	85	75	35			
Landkreis Friesland									
Bockhorn	9	G	ländlicher Ort	70	60	33			
Jever	14	M	Kreisstadt	120	75	30			
Sande	9	G	ländlicher Ort	75	60	35			
Schortens / Heidmühle	20	G	Stadt	85	65	30			
Varel	24	M	Kreisstadt	100	80	45			
Wangerland / Hohenkirchen	9	G	ländlicher Ort	65	55	30			
Wangerooze	1	G	Nordseeheilbad	380	330	230	990	550	
Zetel	12	G	ländlicher Ort	75	60	32			
Landkreis Gifhorn									
Barwedel	1	G	Landgemeinde		65	40			
Brome	3	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	50	40	35			

Übersicht über die Bodenrichtwerte									
	Ein- wohner	Zen- tralität	Merkmale Bedeutung	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Calberlah	5	G	Landgemeinde		80	70			
Dannenburg	2	G	Landgemeinde		80	50			
Gifhorn	42	M	Kreisstadt	160	125	75	150	120	
Hankensbüttel	4	G	Luftkurort und Samtgemeindesitz	45	30				
Isenbüttel	6	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	125	110	90			
Leiferde	4	G	Landgemeinde		85	55			
Meine	8	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		125				
Meinersen	8	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	90	80				
Rühen	5	G	Landgemeinde		90	60			
Wahrenholz	4	G	Landgemeinde		55	35			
Walle	1	G	Großstadtnähe		120				
Wesendorf	5	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		65				
Wittingen	12	G	Kleinstadt	53	40	30			
Landkreis Goslar									
Bad Harzburg	22	G	Kleinstadt	75		36			
Braunlage	6	G	Kur-, Fremdenverkehrsort	75	45	36			
Clausthal-Zellerfeld	16	G	Kleinstadt mit Universität	46	32	28		42	
Goslar	50	M	Kreisstadt	100	48	32		50	
Langelsheim	12	G	Kleinstadt mit Gewerbeanteil	55	36	22		27	
Liebenburg	8	G	Kleinstadt im ländlichen Raum		32				
Lutter am Barenberge / SG	4	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum		32				
Seesen	19	G	Kleinstadt	65	48	25			
Vienenburg*		G	*gehört seit 01.01.2014 zur Stadt Goslar		37			32	
Landkreis Göttingen									
Adelebsen	6	G	Flecken, Gemeinde im ländlichen Raum	80	72				
Bovenden	13	G	Flecken, Gemeinde mit stadtnahem Wohnen	170	145	105		140	
Dransfeld / SG	9	G	Samtgemeinde, Stadt im ländlichen Raum	100	96				
Duderstadt	21	M	Stadt im ländlichen Raum	95	84	66		62	
Friedland	11	G	Landgemeinde	56	52				
Gieboldehausen / SG	14	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum	45	45				
Gleichen (Reinhausen)	9	G	stadtnahe Landgemeinde	90	82				
Göttingen, Stadt	117	O	Universitätsstadt	370	225	195	240	180	170
			Uni - Nähe				210		
			Zentrum - Nähe				190		
			Randlage	200	145	120	150		
Hann. Münden	24	M	Stadt mit Fremdenverkehr	94	72	42	88	72	56
Radolfshausen / SG (Ebergötzen)	7	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum	63	58				
Rosdorf	12	G	Gemeinde mit stadtnahem Wohnen	180	125			135	
Staufenberg (Landwehrhagen)	8	G	Landgemeinde		70				
Landkreis Grafschaft Bentheim									
Bad Bentheim, Stadt	15	G	Zentraler Ort	130	100	40			
Ermlichheim	7	G	Zentraler Ort		60	35			
Neuenhaus, Stadt	10	G	Zentraler Ort	70	65	35			
Nordhorn, Stadt	53	M	Kreisstadt	200	150	75	320	200	
Schüttorf, Stadt	13	G	Zentraler Ort	120	90	70			
Uelsen	6	G	Zentraler Ort	130	100	70			
Wietmarschen	12	G	Zentraler Ort		80	50			
Landkreis Hameln-Pyrmont									
Aerzen	11	G	Flecken	68	55	50			
Bad Münder	17	G	Kurstadt	110	80	50			
Bad Pyrmont	19	G	Kurstadt	130	100	80		130	
Coppenbrügge	7	G	Flecken	70	60	50			

Übersicht über die Bodenrichtwerte									
	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
	Ein- wohner	Zen- tralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Emmerthal	10	G	Gemeindesitz	70	60	45			
Hameln	56	M	Kreisstadt	150	80	55	100	90	80
Hess. Oldendorf	18	G	Kleinstadt	70	65	55			
Salzhemmendorf	9	G	Flecken	65	60	40			
Landkreis Harburg									
Elbmarsch / Niedermarschacht	1		Dorf		95				
Hanstedt / Hanstedt	5	G	Erholung		145				
Hollenstedt / Hollenstedt	4	G	Pendlerwohnort		95				
Jesteburg / Jesteburg	8	G	Pendlerwohnort	175	150	120			
Neu Wulmstorf / Neu Wulmstorf	21	G	Randlage Hamburg	300	280	210	360		
Rosengarten / Vahrenndorf	1		bevorzugte Wohnlage		280				
Salzhausen / Salzhausen	5		zentraler, ländlicher Ort		95				
Seevetal / Maschen	9		Wohnort	215	180				
Stadt Buchholz i. d. Nordheide	38	M	Kleinstadt	240	205	125	330	250	185
Stadt Winsen (Luhe)	34	M	Kreisstadt	195	170	130	175	135	
Stelle / Stelle	11	G	Wohnort		125				
Tostedt / Tostedt	13	G	Kleinstadt	130	110	95	150		
Landkreis Heidekreis									
Ahlden / Ahlden	2	G	Landgemeinde		30				
Ahlden / Hodenhagen	3	G	Landgemeinde	55	40				
Bad Fallingb. / Bad Fallingb.	11	G	Kneipp-Bad	70	62	45			40
Bispingen / Bispingen	6	G	Fremdenverkehrsort		55				
Neuenkirchen	6	G	Landgemeinde		30				
Schneverdingen / Schneverdingen	19	G	Fremdenverkehrsort	85	80	60		75	60
Soltau / Soltau	21	M	Stadtgemeinde	110	90	75	80	75	65
Walsrode / Walsrode	23	M	selbstständige Stadt	90	78	35	70	60	45
Landkreis Helmstedt									
Büddenstedt	2	G	Gemeindesitz Landgemeinde		35				
Grasleben	2	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		50				
Helmstedt	23	M	Kreisstadt	90	55	45	95	65	50
Jerxheim	1	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		30				
Königsutter am Elm	16	G	Kleinstadt	90	60	50		70	
Lehre	12	G	Großstadtnähe und Gemeindesitz	175	125	105			
Räbke	0,7		Landgemeinde und Naherholung		30				
Schöningen	11	G	Kleinstadt	50	45			60	
Süplingen	2	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		35				
Velpke	5	G	Großstadtnähe und Samtgemeindesitz	90	75				
Landkreis Hildesheim									
Alfeld	19	M	Industriestadt	130	80	52		95	
Algermissen	8	G	Landgemeinde Nordkreis	98		95			
Algermissen / Gr. Lobke	0,6		ländlicher Ort Nordkreis		64				
Bad Salzdetfurth	13	G	Fremdenverkehrsort	100	85	82			
Elze	9	G	Verkehrsknotenpunkt	90	80	70			
Freden	3	G	Landgemeinde Südkreis		40				
Hildesheim, Stadt	100	O	Kreisstadt	310	175	125	190	165	120
Landwehr / Wetteborn	0,2		ländlicher Ort Südkreis		33				
Landkreis Holzminden									
Bevern	6	G	Samtgemeinde	75	58	46			
Bodenwerder, SG Bodenwerder - Polle	6	G	Samtgemeinde, Kleinstadt	62	50	40			
Bodenwerder - Bremke	0,9		ländlicher Ort		20				
Boffzen	7	G	Samtgemeinde	66	52	44			
Delligsen	8	G	Flecken	62	50	44			
Eschershausen	3	G	Samtgemeinde	50	44	35			
Holzminden	20	M	Kreisstadt	92	82	65			
Holzminden-Neuhaus	1	G	Fremdenverkehrsort	42		37			

Übersicht über die Bodenrichtwerte									
	Ein- wohner	Zen- tralität	Merkmale Bedeutung	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Polle, SG Bodenwerder-Polle	1	G	Samtgemeinde	58	45	34			
Stadtdoldendorf	6	G	Kleinstadt	66	48	38			
Landkreis Leer									
Borkum	5	G	Insel, Stadt	320	250	130	450	250	200
Bunde	8	G	Gemeinde	60	30	25			
Hesel	11	G	Samtgemeinde	55	45	18			
Jemgum	4	G	Gemeinde	40	30	16			
Jümme	6	G	Samtgemeinde	65	32	20			
Leer	34	M	Kreisstadt	170	90	50	180	70	45
Moormerland	23	G	Gemeinde	65	50	25			
Ostrhauderfehn	11	G	Gemeinde	45	40	32			
Rhauderfehn	18	G	Gemeinde	50	35	25			
Uplengen	12	G	Gemeinde	60	50	25			
Weener	15	G	Stadt	50	35	22			
Westoverledingen	20	G	Gemeinde	40	35	22			
Landkreis Lüchow - Dannenberg									
Elbtalaue / Dannenberg	8	G	Erholung, Wohnen	42	32	16			
Elbtalaue / Hitzacker	5	G	Luftkurort	40	30	17			
Gartow / Flecken Gartow	1	G	Luftkurort		21				
Lüchow (Wendland) / Clenze	2	G	Erholung, Wohnen		25				
Lüchow (Wendland) / Lüchow	9	M	Kreisstadt	39	31	16		28	
Landkreis Lüneburg									
Adendorf / Adendorf	11	G	Pendler-Wohnort	180	165	115			
Amelinghausen / Amelinghausen	4	M	Fremdenverkehrsort	90	82				
Amelinghausen / Betzendorf	1		Wohngemeinde		68				
Amt Neuhaus / Neuhaus	2	G	Gemeindesitz		21				
Bardowick / Bardowick	7	G	stadtnahe Wohngemeinde	125	110	90			
Dahlenburg / Dahlenburg	3	M	Kleinstadt		48	42			
Gellersen / Reppenstedt	7	G	stadtnahe Gemeinde	165	135	120			
Ilmenau / Melbeck	3	G	Landgemeinde		92				
Ostheide / Barendorf	2	G	Wohngemeinde		112				
Ostheide / Wendisch Evern	2		stadtnahe Wohngemeinde		120				
Scharnebeck / Scharnebeck	3	G	Wohngemeinde		110				
Stadt Bleckede/ Bleckede	5	G	Kleinstadt		64				
Stadt Lüneburg	73	O	Kreisstadt u. Verwaltungszentrum	280	210	165	310	245	210
Landkreis Nienburg / Weser									
Eystrup	3	G	Landgemeinde	44	35	30			
Hoya	4	G	Stadtgemeinde	54	48	35		50	
Liebenau	4	G	Fleckengemeinde	42	40	38		36	30
Linsburg	0,9		Landgemeinde	45	38				
Marklohe	4	G	Landgemeinde	80	50	37			
Nienburg/Weser	31	M	Kreisstadt	165	85	55	165	85	55
Rehburg-Loccum	10	G	Stadtgemeinde	56	45	43			43
Steyerberg	5	G	Fleckengemeinde	47	36	28			
Stolzenau	7	G	Landgemeinde	52	45	26		45	35
Uchte / Uchte	6	G	Fleckengemeinde	62	38	30		35	
Landkreis Northeim									
Bad Gandersheim	10	M	Stadt, Kurort	62	49	28			
Bodenfelde	3	G	Flecken, Fremdenverkehr	36	34	27			
Dassel	10	G	Kleinstadt	34	29	26			
Einbeck (Einw. incl. Kreiensen**)	31	M	Stadt mit historischem Stadtkern	76	59	42		63	
Hardeggen	8	G	Kleinstadt	78	59	42			
Kalefeld	7	G	Gemeinde	47	36	29			
Katlenburg-Lindau	7	G	Gemeinde	48	40	32			
Kreiensen **	**	G	gehört seit 2013 zur Stadt Einbeck	36	32	23			
Moringen	7	G	Kleinstadt	65	43	28			
Nörten-Hardenberg	8	G	Flecken, Randlage Göttingen	96	80	53			

Übersicht über die Bodenrichtwerte									
	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
	Ein- wohner	Zen- tralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Northeim	29	M	Kreisstadt	130	79	44		61	
Uslar	14	G	Stadt, Fremdenverkehr	67	47	26			
Landkreis Oldenburg									
Dötlingen	6	G	ländlicher Ort	65	55	45			
Ganderkesee	31	G	Bremer Umland	130	105	90			
Großenkneten	16	G	ländlicher Ort	60	45	30			
Harpstedt	11	G	ländlicher Ort	75	70	55			
Hatten	14	G	Oldenburger Umland	130	80	65			
Hude	16	G	ländliche Umlandgemeinde	115	100	90			
Wardenburg	16	G	Großstadtrandlage	140	125	60			
Wildeshausen, Stadt	19	M	Kreisstadt	120	100	75			
Landkreis Osnabrück									
Bad Essen	15	G	zentraler Ort, Kurort	170	130	70			
Bad Iburg	11	G	zentraler Ort, Kurort	190	150	95			
Bad Laer	9	G	zentraler Ort, Kurort	140	90	70			
Bad Rothenfelde	8	G	zentraler Ort, Kurort	210	130	80	160		
Belm	14	G	Stadtrandgemeinde	145	135	90	110	90	
Bersenbrück	8	G	zentraler Ort	70	60	45			
Bissendorf	14	G	Stadtrandgemeinde	150	110	90			
Bohmte	13	G	zentraler Ort	85	70	60			
Bramsche	31	M	Industrie- u. Wohnstadt	120	100	70			
Dissen	9	G	zentraler Ort	125	105	85		110	
Fürstenau	9	G	zentraler Ort	80	60	35			
Georgsmarienhütte	32	M	Industriestandort	150	125	100	125	105	
Glandorf	7	G	zentraler Ort	90	80	70			
Hagen am Teutoburger Wald	13	G	Stadtrandgemeinde	150	130	100			
Hasbergen	11	G	Stadtrandgemeinde	160	115	90			
Hilter am Teutoburger Wald	10	G	zentraler Ort	110	90	75			
Melle (Stadt)	46	M	zentraler Ort	150	120	90	120	95	
Neuenkirchen	4	G	zentraler Ort	45	33	30			
Ostercappeln	10	G	zentraler Ort	130	75	60			
Quakenbrück	13	M	zentraler Ort	95	75	45			45
Wallenhorst	23	G	Stadtrandgemeinde	145	125	90	135		
Landkreis Osterholz									
Adolphsdorf	0,4	G	Ort mit ländlichem Charakter		38				
Grasberg	8	G	Gemeindesitz		88				
Hambergen / SG	12	G	Samtgemeindesitz		60				
Lilienthal	19	G	Gemeindesitz	210	150	100			
Osterholz-Scharmbeck	30	M	Kreisstadt	115	105	86			
Ritterhude	15	G	Gemeindesitz		115				
Schwanewede	20	G	Gemeindesitz	110	96	66			
Worpswede	9	G	Gemeindesitz mit Erholungsfunktion	110	84				
Landkreis Osterode am Harz									
Bad Grund (Harz)	9	G	Harzstadt, Fremdenverkehr	42	30	14			
Bad Lauterberg im Harz	11	G	Harzrandstadt, Fremdenverkehr	78	50	27			
Bad Sachsa	7	G	Harzrandstadt, Fremdenverkehr	60	42	24			
Hattorf am Harz / SG	7	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum		45	25			
Herzberg am Harz	13	G	Harzrandstadt	58	53	26			
Osterode am Harz	22	M	Kreisstadt	70	48	36		41	
Walkenried / SG	5	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum	33	25	14			
Landkreis Peine									
Peine	49	M	Kreisstadt	125	70	55			
Plockhorst	1	G	ländlicher Ort		50				
Vechelde	5	G	Nähe Großstadt		130				
Landkreis Rotenburg (Wümme)									
Bothel / Bothel	2	G	Landgemeinde / Erholungsort		50				

Übersicht über die Bodenrichtwerte									
	Ein- wohner	Zen- tralität	Merkmale Bedeutung	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Bremervörde	19	M	ehemalige Kreisstadt	120	84	55		70	
Fintel / Lauenbrück	2	G	Landgemeinde / Fremdenverkehr		60				
Geestequelle / Oerel	2	G	Landgemeinde		33				
Gnarrenburg	9	G	Landgemeinde		48				
Rotenburg (Wümme)	21	M	Kreisstadt	150	100	70		105	
Scheeßel	13	G	Landgemeinde	120	100	76			
Selsingen / Selsingen	4	G	Landgemeinde		45				
Sittensen / Sittensen	6	G	Landgemeinde	115	82	55			
Sottrum / Sottrum	6	G	Landgemeinde		65				
Tarmstedt / Tarmstedt	4	G	Landgemeinde		60				
Visselhövede	10	G	Kleinstadt / Erholungsort	65	49	40			
Zeven / Zeven	14	M	Kleinstadt mit regional. Bedeutung	95	75	65		75	65
Landkreis Schaumburg									
Bad Eilsen	2	G	Kurort	125	70	52			
Bad Nenndorf	10	M	Kurort	150	110	86	190	120	
Bückeburg	19	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung	125	85	52		70	
Obernkirchen	9	G	Kleinstadt	57	42	34			
Pollhagen	1		ländlicher Ort		36				
Rinteln	25	M	ehemalige Kreisstadt	110	74	56		74	64
Rodenberg	6	G	Kleinstadt	82	66	50	76		
Stadthagen	22	M	Kreisstadt	105	76	42		74	
Landkreis Stade									
Apensen / Apensen	4	G	Landgemeinde	165	145				
Buxtehude	40	M	selbst. Stadt Nähe Hamburg	240	180	110	300	190	155
Drochtersen	11	G	Landgemeinde	70	54	33			
Fredenbeck / Fredenbeck	6	G	Landgemeinde	110	94	74			
Harsefeld / Harsefeld	13	G	Landgemeinde	120	100				
Himmelpforten / Himmelpforten	5	G	Landgemeinde	94	74	60			
Hornburg / Hornburg	6	G	Landgemeinde	135	110	100			
Jork	12	G	Landgemeinde	135	120	86			
Lühe / Steinkirchen	2	G	Landgemeinde	140	125				
Nordkehdingen / Freiburg	2	G	Landgemeinde		38				
Oldendorf / Oldendorf	3	G	Landgemeinde		54				
Stade	46	M	Kreisstadt	220	160	100	210	125	
Landkreis Uelzen									
Altes Amt Ebstorf / Ebstorf	5	G	Landgemeinde		36				
Bevensen / Bad Bevensen	9	G	Kurort	78	64	46			
Bienenbüttel / Bienenbüttel	7	G	Nähe Lüneburg	56	50	46			
Bodenteich / Bad Bodenteich	4	G	Landgemeinde		39				
Hanstedt / Hanstedt	0,9	G	Landgemeinde		28				
Rosche / Rosche	2	G	Landgemeinde		30				
Stadt Uelzen / Stadt Uelzen	33	M	Kreisstadt	76	56	33		60	
Sudenburg / Sudenburg	5	G	Landgemeinde		28				
Wrestedt / Wrestedt	3	G	Landgemeinde		35				
Landkreis Vechta									
Bakum	6	G	ländlicher Ort	85	60	50			
Damme, Stadt	17	G	zentraler Ort mit Naherholungs- funktion	160	90	70			
Dinklage, Stadt	13	G	zentraler Ort	130	100	83			
Goldenstedt	10	G	ländlicher Ort	65	60	45			
Holdorf	7	G	ländlicher Ort	70	58	50			
Lohne, Stadt	26	M	zentraler Ort	145	115	90			
Neuenkirchen-Vörden	8	G	ländlicher Ort	70	60	48			
Steinfeld	10	G	ländlicher Ort	85	58	50			
Vechta, Stadt	33	M	Kreisstadt	165	140	95	300	210	
Visbek	11	G	ländlicher Ort	65	53	48			
Landkreis Verden									

Übersicht über die Bodenrichtwerte									
	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
	Ein- wohner	Zen- tralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Achim	31	M	selbstständige Stadt	200	170			140	92
Langwedel	14	G	Landgemeinde	120	95	75			
Oyten	15	G	Großstadtrandbereich zu Bremen	170	140			125	
Verden	27	M	Kreisstadt	175	140	75		125	75
Landkreis Wesermarsch									
Berne	7	G	ländlicher Ort	60	45				
Brake	15	M	Kreisstadt	70	60	40		45	
Butjadingen / Burhave	2	G	Küstenbadeort	70	45				
Elsfleth	9	G	Stadt	70	55	40			
Jade / Jaderberg	3	G	ländlicher Ort	65	40				
Lemwerder	7	G	Großstadtrandlage	90	60	30			
Nordenham	26	M	Stadt	90	80	40	80	60	40
Ovelgönne	5	G	ländlicher Ort	65	40				
Stadland / Rodenkirchen	4	G	ländlicher Ort	60	45	25			
Landkreis Wittmund									
Esens / Bengersiel	0,2		Nordseeheilbad		150				
Esens / Esens	7	G	Stadt	120	90	80			
Esens / Neuharlingersiel	1		Nordseeheilbad		150				
Esens / Stedesdorf	2		ländlicher Ort	34	28				
Friedeburg / Friedeburg	4	G	Gemeindesitz	50	38	32			
Friedeburg / Horsten	2		ländlicher Ort	40	30	25			
Holtriem / Blomberg	2		ländlicher Ort	32	30	20			
Holtriem / Westerholt	2	G	Gemeindesitz	34	30				
Langeoog	2	G	Inselgemeinde		600				
Spiekeroog	1	G	Inselgemeinde		600				
Wittmund / Carolinensiel	2		Nordseebad	170	120				
Wittmund / Leerhufe	2		ländlicher Ort	40	35	25			
Wittmund / Wittmund	9	M	Kreisstadt	80	60	45			
Landkreis Wolfenbüttel									
Baddeckenstedt	3	G	ländlicher Ort		50				
Börßum	3	G	ländlicher Ort		55				
Cremlingen	13	G	Großstadtnähe		110				
Remlingen	2	G	ländlicher Ort		45				
Schladen	5	G	Kleinstadt		50				
Schöppenstedt	5	G	Kleinstadt		65				
Siekte	6	G	Großstadtnähe		120				
Wolfenbüttel	52	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 €/m ² von Baugrundstücken in								
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region		zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
Gemeinde/Gemeindeteil	Ein-wohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Region Hannover										
Landeshauptstadt Hannover	526	9200	4600	2600	250	155	68	2100	380	245
Barsinghausen, Stadt	33	390		240	85	40	20			
Burgdorf, Stadt	30	380		235	58		36			
Burgwedel, Stadt	20		290			72				
Garbsen, Stadt	60		235		110	78	45			
Gehrden, Stadt	15		260		64		60			
Hemmingen, Stadt	19				78		50			
Isernhagen, Gemeinde	23				225	120	78			
Laatzen, Stadt	40		370		225	130	62			
Langenhagen, Stadt	52	380		270	115	95	42			
Lehrte, Stadt	43	320	225	200	60	44	20			
Neustadt a. Rbge., Stadt	44	430		280	50		45			
Pattensen, Stadt	14					44				
Ronnenberg, Stadt	24				60		48			
Seelze, Stadt	33		225			44				
Sehnde, Stadt	23		190			40				
Springe, Stadt	28		250		76	38	30			
Uetze, Gemeinde	20					30				
Wedemark, Gemeinde	29				60		35			
Wennigsen/Deister, Gemeinde	14		200		56		50			
Wunstorf, Stadt	41	410	300	150	50		30			
Kreisfreie Städte										
Stadt Braunschweig	249	5600	1250	450	90	35	30	430	350	100
Stadt Delmenhorst	75	700	450	180	35	30	25			
Stadt Emden	50	700	420	200	25	22	18			
Stadt Oldenburg	161	2350	1150	700	50	25	18	500	250	
Stadt Osnabrück	160	4250	2500	820	130	80	40	650	390	250
Stadt Salzgitter										
Lebenstedt	43	260	210	180	22	10			30	
Bad	20	230	155	75	15	10			25	
Stadt Wilhelmshaven	76	650	420	90	30	18	13	275	100	
Stadt Wolfsburg	123	1600	600	220	100	45*	30*	285	170	105
Landkreise										
Landkreis Ammerland										
Apen	11	80	70	55	10	10	8			
Bad Zwischenahn	28	540	325	180	30	20	15			
Edeweicht	22	129	125	75	30	14				
Rastede	22	200	150	125	30	25	20			
Westerstede	22	350	250	150	35	23	15			
Wiefelstede	16	150	125	85	30	25	25			
Landkreis Aurich										
Aurich	41	700	300	180	60	35	8			
Baltrum	0,6	450	350							
Brookmerland	13	80	55	50		10				

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Dornum	5	60	50			10				
Großefehn	14		45			8	5			
Großheide	9		50			10				
Hage	11	110	75	60	30	20				
Hinte	7		40			18				
Ihlow	12		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	18		60		15	10	6			
Wiesmoor	13	150	100	60	18	10	8			
Landkreis Celle										
Bergen	13	80	55	42	25	20	18			
Celle	69	760	430	260	35	28	18			
Eschede	6		50			16				
Faßberg	6					10				
Hambühren	10		75		20	17				
Lachendorf	6		70		20	13				
Langlingen	2					10				
SG Wathlingen	15		70		25	15	13			
Wietze	6	80	70			16				
Winsen	13	80	65			17				
Landkreis Cloppenburg										
Barßel	13	90	80		13	8				
Bösel	8		70		14	8				
Cappeln	7	70	50		15	12				
Cloppenburg, Stadt	33	600	440	230	45	28	14			
Erstek	12	100	95	90	35	28	20			
Essen	9	95	75	75	15	13				
Friesoythe, Stadt	22	275	215	180	18	13	12			
Garrel	15	120	100	75	15	10				
Lastrup	7	60	55		10	5				
Lindern	5	55	40	30		6				
Löningen, Stadt	13	210	170	130	20	13				
Molbergen	8	70	60			6				
Saterland	13	70	70	45	15	10	9			
Landkreis Cuxhaven										
Beverstedt	4		80			17				
Cuxhaven, Stadt	48	500	165	80	60	36	20			
Hagen im Bremischen	4		52			17				
Loxstedt	16	100	60	30	24	18				
Schiffdorf	14		76			32				
SG Am Dobrock / Cadenberge	3		45			20				
Stadt Geestland / Bad Bederkesa	1	110	75	55		17				
Stadt Geestland / Langen	1	110	70	30		26	17			
SG Börde Lamstedt / Lamstedt	3		26			12				
SG Hemmoor / Stadt Hemmoor	9	60	38	22		12				
SG Land Hadeln / Stadt Otterndorf	7	60	40		23	18				
Wurster Nordseeküste / Dorum	4	46	20	12		16				
Wurster Nordseeküste / Nordholz	7		46	34		12				
Landkreis Diepholz										
Barnstorf	6	54	48	34	25	8	6	54		
Bassum	16	130	100	76	18	15	13	130	98	
Bruchhausen-Vilsen	7	92	79	46	30	13	10	79	74	
Diepholz	16	160	104	86	32	24	12	104	76	
Stuhr	33	170	130	105	60	40	25	170	130	
Sulingen	13	110	90	78		14	10	110	74	

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Syke	24	230	160	160	40	28	20	230	160	
Twistringen	12	104	82	70		15	13	82	70	
Weyhe	30	260	145	100	80	25	20	220	165	
Landkreis Emsland										
Dörpen	16		95			10				
Emsbüren	10		120			15				
Freren	10		80			10				
Geeste	11		70			7				
Haren (Ems), Stadt	23	410	300	180		12				
Haselünne, Stadt	13	410	250	135		8				
Herzlake	10		92			10				
Lathen	11	100	80			8				
Lengerich	9	68	58			6				
Lingen (Ems), Stadt	53	1550	850	430	42	18	8			
Meppen, Stadt	35	770	490	300	35	26	8			
Nordhümmling	12		68			6				
Papenburg, Stadt	36	270	180	130	20	9				
Rhede (Ems)	4	58	45			6				
Salzbergen	8		90			17				
Sögel	16		145		14	8				
Spelle	13		100			12				
Twist	9		50			8				
Werlte	17		140			6				
Landkreis Friesland										
Bockhorn	9	100	65			15				
Jever	14	400	230	100		15		130		
Sande	9	90	60	40		15				
Schortens / Heidmühle	20	160	140	80		15		100		
Varel	24	400	200	70	30	18	12	250		
Wangerland / Hohenkirchen	9	66	57	50		16				
Wangerooze	1	990	660	550						
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				35					
Wesendorf	5		60							
Wittingen	12	70	55	35		15*	10*			
Landkreis Goslar										
Bad Harzburg	22	170	55	33		13	10			
Braunlage	6	40	28	36		19	15			
Clausthal-Zellerfeld	16	55	39	21		9				
Goslar	50	210	130	52	36	23	17	125	76	54
Langelsheim	12		39			9				
Liebenburg	8						8			
Lutter am Barenberge, SG	4		24							
Seesen	19	70	35	18		8				
Vienenburg (gehört seit 01.01.2014 zur Stadt Goslar)						10				
Landkreis Göttingen										
Adelebsen	6		58			23			52	
Bovenden	13	140	115		45		40		115	
Dransfeld / SG	9		76			65			44	
Duderstadt	21	155	105	78	51	26	20		84	

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Friedland	11		68			39			68	
Gieboldehausen / SG	14		52			31			38	
Gleichen (Reinhausen)	9		60						60	
Göttingen, Stadt	117	1.700	760	330	80	45		360	300	185
Hann. Münden	24	180	115	88	35	31	26		120	
Radolfshausen-Ebergötzen / SG Ebergötzen	7		50			31			50	
Rosdorf	12		105		50	50	42		105	
Staufenberg (Landwehrhagen)	8		70			42			70	
Landkreis Grafschaft Bentheim										
Bad Bentheim, Stadt	15	500	250	160	20	18	8			
Emlichheim	7		120			12				
Neuenhaus, Stadt	10	160	100			13				
Nordhorn, Stadt	53	1800	500	230	25	16				
Schüttorf, Stadt	13	430	240	140		14				
Uelsen	6	200	110			12				
Wietmarschen	12		100			12				
Landkreis Hameln-Pyrmont										
Aerzen	11		62			20				
Bad Münder	17	150	135	115	25	20			135	
Bad Pyrmont	19	550	250	175		25		170		60
Coppenbrügge	7					25				
Emmerthal	10		65			15				
Hameln	56	950	440	190	50	25	20		110	
Hess. Oldendorf	18	110	90	75		20		110		
Salzhemmendorf	9					15				
Landkreis Harburg										
Seevetal	41	300	235	200		86	78			
Stadt Buchholz i.d.N.	38	1300	700	650		71				
Stadt Winsen (Luhe)	34	850	600	320		42	23			
Landkreis Heidekreis										
Ahlden	7		50			11				
Bad Fallingb. / Bad Fallingb. / Bad Fallingb.	11	110	55			28				
Bispingen / Bispingen	6		55			15				
Schneverdingen / Schneverdingen	19	135	100			20				
Soltau / Soltau	21	210	110			30		100		
Walsrode / Walsrode	23	215	85			15				
Landkreis Helmstedt										
Emmerstedt	2				15					
Flechtorf	3				45					
Helmstedt	23	270	200	135	25	15				
Königslutter an Elm	16	200	120	100	30	20				
Ochsendorf	0,5				13*					
Schöningen	11	130	80	60		20	10			
Velpke	5				23					
Wendhausen	2				35					
Landkreis Hildesheim										
Alfeld	19	450	240	160	30		24		195	
Bad Salzdetfurth	13	190	140	68		24				
Bockenem	10	170	125	90	40	32	20			
Elze	9	170		98	26		24			
Gronau	5	170	110	66		23				
Harsum	11					32				
Hildesheim, Stadt	100	1950	620	450	75	52	38	880	310	220
Nordstemmen	12					25				
Sarstedt	19	250	220	140	50	40	35			
Landkreis Holzminden										
Bevern	6	56		48		15				

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Bodenwerder	6	130	100	76		15				
Boffzen	7		46			14*				
Delligsen	8	54		34		15*				
Eschershausen	3	60		39		18				
Holzminde	20	245	190	80	45	40	20	130		86
Polle	1		34							
Stadtoldendorf	6	100	84	64		15				
Landkreis Leer										
Borkum	5	550	450	350	50	40				
Bunde	8	70	55	50		7			55	
Hesel	11		50			10			50	
Jemgum	4		35			5				
Jümme	6		28			9	7			
Leer	34	630	350	200	45	25	10	190	115	90
Moormerland	23	90	55	45		9			55	
Ostrhauderfehn	11	60	45	40		9			40	
Rhauderfehn	18	90	65	45		12			77	
Uplengen	12	75	65	50	20	12	8			
Weener	15	73	62	42		10	5		60	
Westoverledingen	20		55			10			55	
Landkreis Lüchow-Dannenberg										
Elbtalaue / Dannenberg	8					8*				
Elbtalaue / Hitzacker	5					8*				
Gartow / Flecken Gartow	1									
Lüchow (Wendland) / Clenze	2					4*				
Lüchow (Wendland) / Lüchow	9					6*				
Landkreis Lüneburg										
Amelinghausen/ Amelinghausen	4		95	62		33				
Dahlenburg / Dahlenburg	3	90	80	60		16				
Stadt Bleckede / Bleckede	5		90	70		16				
Stadt Lüneburg	73	2300	1300	800		40		235	165	
Landkreis Nienburg/Weser										
Hoya	4	76	66	60	25	10			60	
Nienburg/Weser	31	600	400	200	76	25	20	340	200	60
Rehburg-Loccum	10	48	43	38		12		48	43	
Stolzenau	7	65	55	50		15	10	65	55	50
Uchte	6	50	40	32			10		40	
Landkreis Northeim										
Bad Gandersheim	10	170	150	70		21	13	140	110	70
Bodenfelde	3		31				14		31	
Dassel	10	40	28	26		19	15	29	26	
Einbeck	31	210	130	52	36	23	17	125	76	54
Hardeggen	8		66	36			16		50	36
Kalefeld	7		34				17		34	
Katlenburg-Lindau	7		36				17		36	
Kreiensen **	**		40	25			19		40	25
Moringen	7		46	36		18	14		46	36
Nörten-Hardenberg	8	76	54	44	36	23	19	76	54	34
Northeim	29	240	175	105	36	27	24	240	94	46
Uslar	14	105	64	51	24	18		56	46	
Landkreis Oldenburg										
Dötlingen	6	65			15					
Ganderkesee	31	150	140	130	22	16				
Großenkneten	16	55			13					
Harpstedt	11	85			18					
Hatten	14	120			26					
Hude	16	140			20					
Wardenburg	16	150			20					

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Wildeshausen, Stadt	19	420	250	165	35	18				
Landkreis Osnabrück										
Bad Essen	15	190	150	85	35	25	20	190	140	80
Bad Iburg	11	250	150	95	40	23		245		
Bad Laer	9	160	120	90		20		160	120	80
Bad Rothenfelde	8	280	240	160		35		280	240	160
Belm	14	250	120	90	60		28	250	120	90
Bersenbrück	8	165	120	90	16		11	165	120	90
Bissendorf	14	140	100	95	50	40	25	140	100	95
Bohmte	13	120	95	65	15*	10		120		
Bramsche	31	300	175	110	45	25	11	175	150	110
Dissen	9	235	170	115	35	25		235	170	
Fürstenau	9	140	105	73	25	15	13	140		
Georgsmarienhütte	32	240	185	130	100	50	45	240	185	130
Glandorf	7	110	90	75	25			110	90	75
Hagen am Teutoburger Wald	13	170	140	130	50	30		170	120	
Hasbergen	11	165	110	80	40			165		
Hilter am Teutoburger Wald	10	125	115	100	40	13*		125	105	
Melle (Stadt)	46	385	300	175	45	30	23	385	300	175
Neuenkirchen	4	50	30			15		50	30	
Ostercappeln	10	110	100	70	23	18	11	100	70	
Quakenbrück	13	175	108	75	22	15	10	175	108	98
Wallenhorst	23	245	170	135	50	43	35	245	170	135
Landkreis Osterholz										
Grasberg	8		86			35				
Hambergen / SG	12		60			17	10			
Lilienthal	19	195			48					
Osterholz-Scharmbeck	30	220				28				
Ritterhude	15		135		34	30				
Schwanewede	20		125			35	16			
Worpswede	9	145					12			
Landkreis Osterode am Harz										
Bad Grund (Harz)	9		39			10			44	23
Bad Lauterberg im Harz	11	145	90			19	10			40
Bad Sachsa	7		82	46		19	11			46
Hattorf am Harz / SG	7			22		14	10			
Herzberg am Harz	13	74		36		14	10			36
Osterode am Harz	22	165	145	110	29	19	10	77		39
Walkenried / SG	5					7				
Landkreis Peine										
Mehrum	1					20				
Peine	49	540	340	180	50	34		115	48	38
Wahle	1	75								
Landkreis Rotenburg (Wümme)										
Bothel / Bothel	2					12				
Bremervörde	19	245	115		25	15				
Fintel / Lauenbrück	2					12				
Geestequelle / Basdahl Nord	2					10				
Gnarrenburg / Karlshöfen	9		60			10				
Rotenburg (Wümme)	21	270	125		40	25	14			
Scheeßel	13	190	105			15				
Selsingen / Selsingen	4	67	45			13				
Sittensen / Sittensen	6	160	115	68	30	27				
Sottrum / Sottrum	6				20	15				
Tarmstedt / Tarmstedt	4					15				
Visselhövede	10	100	55		20	10				
Zeven	14	210	130			15				
Landkreis Schaumburg										

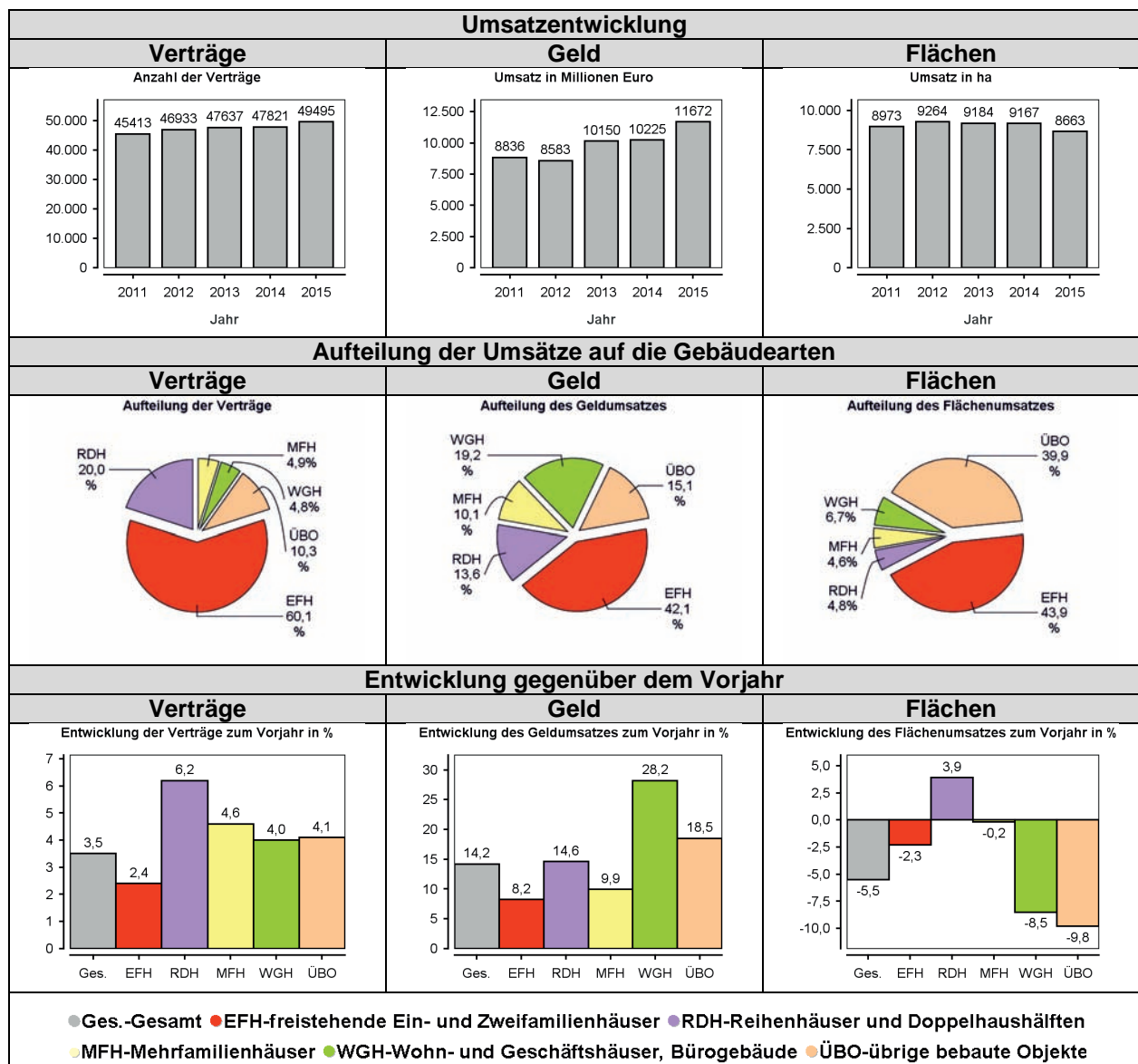
Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis, kreisfreie Stadt, Region		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Bad Nenndorf	10	200		110	75	31			115	
Bückeburg	19	290	200	120	30	20	16	205		110
Obernkirchen	9	135	84	64		16		115		
Rinteln	25	280	185	100	40	19			130	
Rodenberg	6	130	94	80		24			60	
Stadthagen	22	330	155	92	34	20	20		125	
Landkreis Stade										
Apensen / Apensen	4		135			25				
Buxtehude	40	600	520	320		54				
Drochtersen	11		110			18				
Fredenbeck / Fredenbeck	6		100			28				
Harsefeld / Harsefeld	13	147	120			32				
Oldendorf-Himmelpforten / Himmelpf.	5		70			20				
Horneburg / Horneburg	6		120		35	20				
Jork	12		150			27				
Nordkehdingen / Freiburg	2		45			10				
Stade	46	900	600	440	70	40				
Landkreis Uelzen										
Bevensen / Bad Bevensen	9		100			17				
Bienenbüttel / Bienenbüttel	7					12				
Rosche / Rosche	2					8				
Stadt Uelzen	33	550	440	270		23				
Landkreis Vechta										
Bakum	6	68	53	50		20				
Damme, Stadt	17	265	205	170	35	25				
Dinklage, Stadt	13	165	130	105	23	20				
Goldenstedt	10	80	65	55	15	15				
Holdorf	7	80	75	60	25	20				
Lohne, Stadt	26	400	260	140	35	30	25			
Neuenkirchen-Vörden	8	75	70	60	28	20				
Steinfeld	10	105	95	78	23	20	18			
Vechta, Stadt	33	500	380	260	50	30	20			
Visbek	11	115	60	55	20	20				
Landkreis Verden										
Achim	31	250	195		50	40				
Dörverden	9		50							
Kirchlinteln	10					22				
Langwedel	14		105			26				
Ottersberg	12		100			25				
Oyten	15		190			38				
Thedinghausen	15		85			18				
Verden	27	320	250	150		30			80	
Landkreis Wesermarsch										
Brake	15	200	150	85	36	20			60	
Nordenham	26	350	200	130	36	20	13		65	
Landkreis Wittmund										
Esens	7	350	220	180		20				
Friedeburg	10	50	45			6				
Holtriem	9	35	30			12				
Langeoog	2	1100	600			50				
Spiekeroog	1		600			45				
Wittmund	21	180	130	90	15	9				
Landkreis Wolfenbüttel										
Cremlingen	13					30				
Schöppenstedt	5		60			15				
Semmenstedt	0,6					15				
Wolfenbüttel	52	490	275	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.



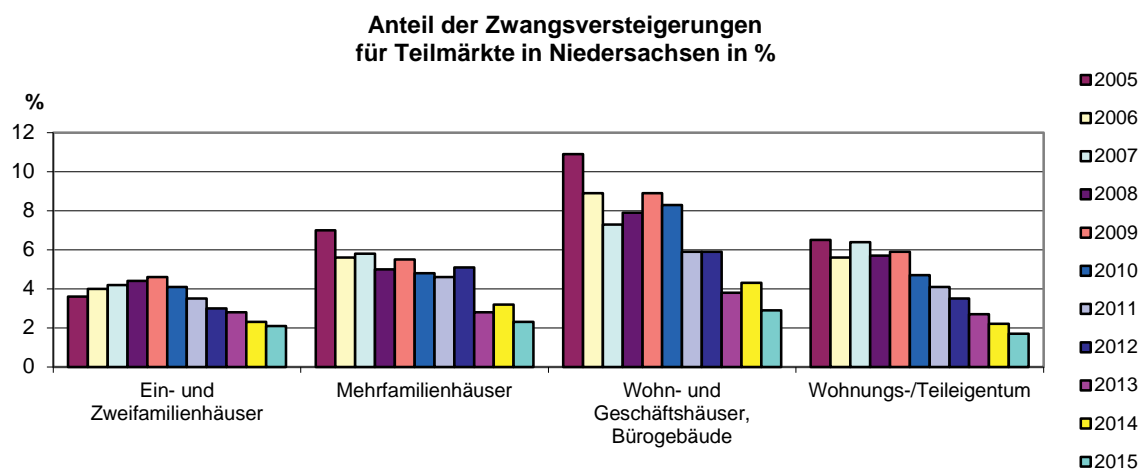
Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der 2015 im Wege von Zwangsversteigerungsverfahren übertragenen bebauten Grundstücke ist auf allen Teilmärkten (Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude (- 29 %), Mehrfamilienhäuser (- 25 %), Wohnungs-/Teileigentum (- 18 %), Ein- und Zweifamilienhäuser (- 7 %) rückläufig.

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
2015	819	2,1	56	2,3	70	2,9	454	1,7

% = 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

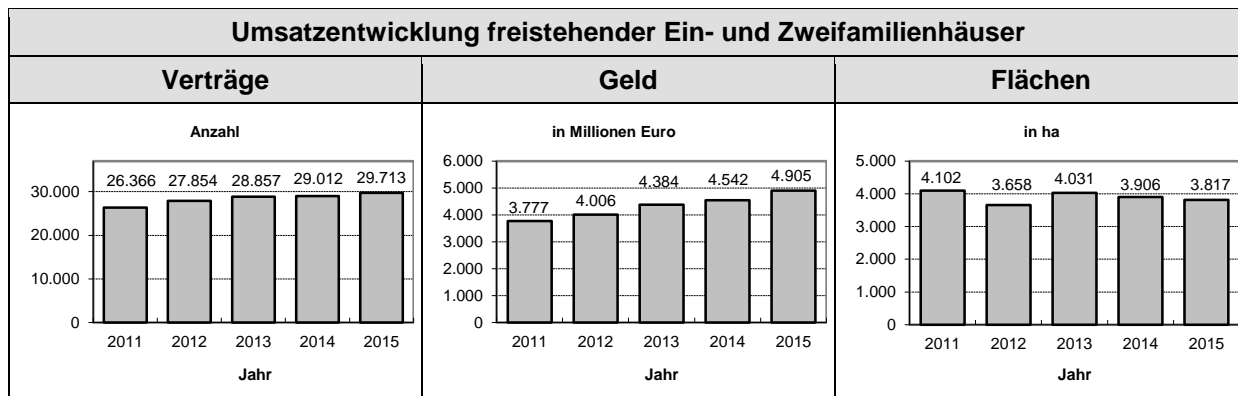
% = Prozentanteil am jeweiligen Umsatz der Teilmärkte

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Ein- und Zwei- familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		Wohnungs- /Teileigentum	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Region								
Region	54	1,4	3	0,9	1	0,5	91	1,7
Hannover	(52)	(1,5)	(5)	(1,5)	(5)	(2,3)	(115)	(2,4)
Kreisfreie Städte								
Stadt	4	0,6	2	2,4	2	3,0	17	1,2
Braunschweig	(7)	(1,2)	(4)	(5,5)	(0)	(0,0)	(15)	(1,1)
Stadt	8	1,8	1	3,7	1	3,3	11	3,3
Delmenhorst	(9)	(2,1)	(3)	(8,6)	(4)	(16,7)	(17)	(5,2)
Stadt Emden	6	1,4	0	0,0	0	0,0	8	2,7
	(3)	(0,7)	(1)	(4,5)	(1)	(4,3)	(4)	(0,9)
Stadt Oldenburg	6	0,9	1	1,7	0	0,0	2	0,1
	(6)	(1,0)	(1)	(1,8)	(1)	(2,0)	(1)	(0,1)
Stadt Osnabrück	5	1,3	1	1,0	0	0,0	10	1,3
	(3)	(0,8)	(1)	(0,9)	(0)	(0,0)	(11)	(1,2)
Stadt Salzgitter	11	2,6	2	12,5	2	6,3	13	2,4
	(12)	(2,9)	(0)	(0,0)	(1)	(3,2)	(29)	(6,6)
Stadt	5	1,8	1	1,8	0	0,0	4	1,1
Wilhelmshaven	(2)	(0,8)	(2)	(4,1)	(0)	(0,0)	(20)	(5,4)
Stadt Wolfsburg	6	1,5	0	0,0	0	0,0	2	0,3
	(2)	(0,5)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(2)	(0,3)
Landkreise								
Ammerland	9	1,2	0	0,0	0	0,0	2	0,5
	(5)	(0,7)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(2)	(0,5)
Aurich	19	1,1	0	0,0	1	1,3	1	0,1
	(29)	(1,7)	(1)	(2,4)	(3)	(3,5)	(6)	(0,8)
Celle	39	3,3	0	0,0	5	5,7	14	4,5
	(33)	(2,9)	(0)	(0,0)	(2)	(2,9)	(12)	(4,3)
Cloppenburg	14	2,0	1	4,8	2	4,8	3	1,8
	(18)	(2,5)	(0)	(0,0)	(1)	(2,6)	(0)	(0,0)
Cuxhaven	33	2,5	2	4,3	6	9,0	15	1,9
	(33)	(2,6)	(9)	(12,7)	(7)	(12,7)	(17)	(2,3)
Diepholz	16	1,5	0	0,0	1	1,7	12	1,6
	(24)	(2,2)	(1)	(2,8)	(2)	(2,8)	(8)	(1,0)
Emsland	25	1,5	0	0,0	1	1,1	2	0,2
	(47)	(3,1)	(2)	(6,1)	(5)	(7,4)	(11)	(1,5)
Friesland	12	1,5	0	0,0	3	6,7	11	2,8
	(10)	(1,4)	(0)	(0,0)	(4)	(9,1)	(6)	(1,7)
Gifhorn	15	1,4	0	0,0	1	2,4	1	0,3
	(16)	(1,4)	(1)	(2,6)	(2)	(4,5)	(5)	(1,7)
Goslar	30	3,9	5	4,0	2	2,8	24	2,8
	(17)	(2,3)	(3)	(2,4)	(3)	(4,8)	(11)	(1,2)
Göttingen	17	1,9	1,0	0,8	1	1,7	8	0,9
	(11)	(1,2)	(1)	(1,1)	(1)	(1,5)	(24)	(2,4)
Grafschaft	21	2,3	0,0	0,0	2	4,9	10	2,0
Bentheim	(13)	(1,5)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(13)	(3,1)

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Ein- und Zwei- familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		Wohnungs- /Teileigentum	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Landkreise								
Hameln- Pyrmont	37	4,5	1	1,4	0	0,0	25	5,4
	(38)	(5,2)	(6)	(8,0)	(3)	(7,5)	(16)	(4,0)
Harburg	17	1,2	2	4,0	0	0,0	7	1,1
	(24)	(1,7)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(8)	(1,1)
Heidekreis	25	3,4	0	0,0	1	2,1	10	3,5
	(23)	(3,2)	(0)	(0,0)	(1)	(2,2)	(12)	(6,2)
Helmstedt	20	3,5	5	8,3	3	7,3	10	6,3
	(18)	(3,3)	(0)	(0,0)	(4)	(12,9)	(3)	(2,4)
Hildesheim	31	2,6	1	0,9	1	1,6	9	1,3
	(33)	(2,9)	(3)	(3,1)	(7)	(10,0)	(23)	(3,7)
Holzminden	12	3,0	5	9,3	5	16,1	1	1,4
	(21)	(5,7)	(7)	(15,6)	(6)	(15,0)	(5)	(7,0)
Leer	18	1,2	3	6,4	2	3,0	5	1,4
	(20)	(1,4)	(3)	(7,9)	(0)	(0,0)	(7)	(1,7)
Lüchow- Dannenberg	13	3,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0
	(14)	(4,0)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(6)	(13,3)
Lüneburg	15	1,6	0	0,0	2	3,7	5	0,7
	(16)	(1,7)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(2)	(0,4)
Nienburg/ Weser	24	4,1	3	13,0	3	5,9	4	3,0
	(20)	(3,5)	(3)	(9,1)	(3)	(6,0)	(31)	(12,8)
Northeim	22	4,2	3	4,8	4	6,5	5	2,3
	(26)	(4,6)	(7)	(11,3)	(6)	(8,5)	(8)	(4,7)
Oldenburg	10	1,3	1	6,7	1	2,3	4	1,3
	(15)	(1,9)	(0)	(0,0)	(4)	(10,8)	(4)	(1,3)
Osnabrück	25	2,2	2	2,3	0	0,0	27	4,1
	(33)	(2,8)	(0)	(0,0)	(5)	(6,8)	14	(1,9)
Osterholz	13	1,9	2	11,8	2	6,1	9	3,2
	(21)	(3,3)	(1)	(5,3)	(1)	(3,2)	(9)	(3,8)
Osterode am Harz	11	2,3	1	1,9	0	0,0	6	3,4
	(14)	(3,1)	(0)	(0,0)	(2)	(4,3)	(7)	(4,4)
Peine	27	3,0	3	4,9	1	2,4	3	0,8
	(34)	(4,0)	(2)	(4,3)	(2)	(4,3)	(12)	(4,3)
Rotenburg (Wümme)	13	1,6	0,0	0,0	1,0	1,8	2,0	0,6
	(23)	(2,9)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(5)	(2,1)
Schaumburg	34	4,2	2	3,0	1	1,9	22	5,0
	(47)	(6,0)	(2)	(3,7)	(1)	(2,6)	(12)	(2,8)
Stade	11	1,0	0	0,0	1	1,9	10	1,4
	(16)	(1,5)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(8)	(0,9)
Uelzen	23	4,0	0	0,0	1	3,6	5	1,7
	(22)	(3,7)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(4)	(2,2)
Vechta	5	0,9	0	0,0	1	2,9	4	1,3
	(13)	(2,2)	(0)	(0,0)	(1)	(3,0)	(0)	(0,0)
Verden	13	2,0	0	0,0	1	2,9	7	1,5
	(9)	(1,4)	(0)	(0,0)	(1)	(2,7)	(12)	(3,8)
Wesermarsch	13	2,3	0	0,0	3	7,7	4	1,7
	(12)	(2,2)	(2)	(7,1)	(4)	(10,5)	(8)	(3,6)
Wittmund	17	3,6	0	0,0	0	0,0	1	0,4
	(18)	(4,1)	(3)	(16,7)	(4)	(10,8)	(4)	(1,8)
Wolfenbüttel	15	2,3	2	3,6	5	9,8	8	1,7
	(22)	3,6	(1)	(2,0)	(3)	(7,9)	(9)	(2,4)

9.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

In Niedersachsen stiegen die Anzahl der Verträge und der Geldumsatz von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Berichtsjahr um 2 bzw. 8 % an. Der Flächenumsatz verringerte sich um 2 %.

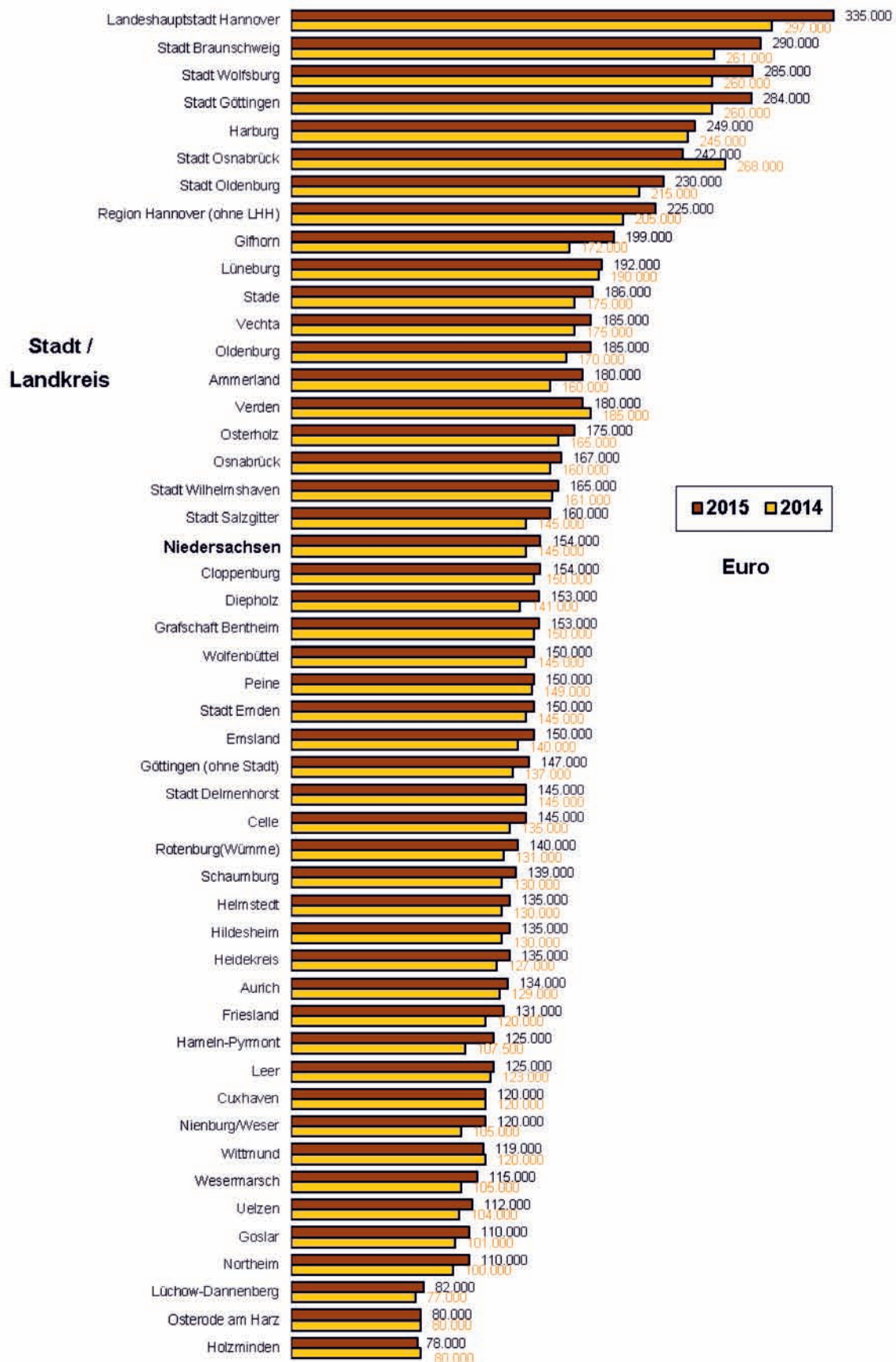


9.2.1 Preisniveau

Die Durchschnittswerte von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern lagen im Jahr 2015 zwischen 78.000 Euro im Landkreis Holzminden und 335.000 Euro in der Landeshauptstadt Hannover. Für Niedersachsen lag der durchschnittliche Preis bei 154.000 Euro (Vorjahr: 145.000 Euro). Bei diesen Angaben ist allerdings zu berücksichtigen, dass die einzelnen Vergleichsmengen hinsichtlich der durchschnittlichen Gebäudegröße und des Baujahres sehr unterschiedlich sein können.

In der Grafik auf der nächsten Seite sind für die Jahre 2014 und 2015 die Medianwerte 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 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aufgeführt. Der Medianwert oder Zentralwert ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Diese Maß ist besonders unempfindlich gegen Ausreißer und beschreibt den Markt gut in einem ersten Überblick.

Medianwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



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 Immobilienindex (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

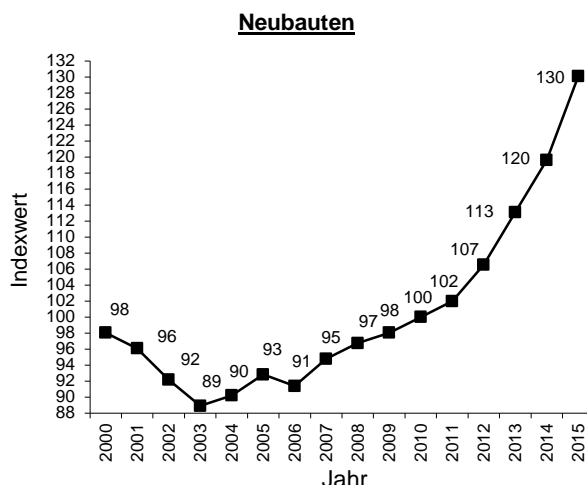
Als Datengrundlage für die Ermittlung dienen die in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung in Niedersachsen registrierten Kauffälle von Einfamilienhäusern. Mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) wurden die Kauffälle ab 1998 für jedes Indexjahr getrennt voneinander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

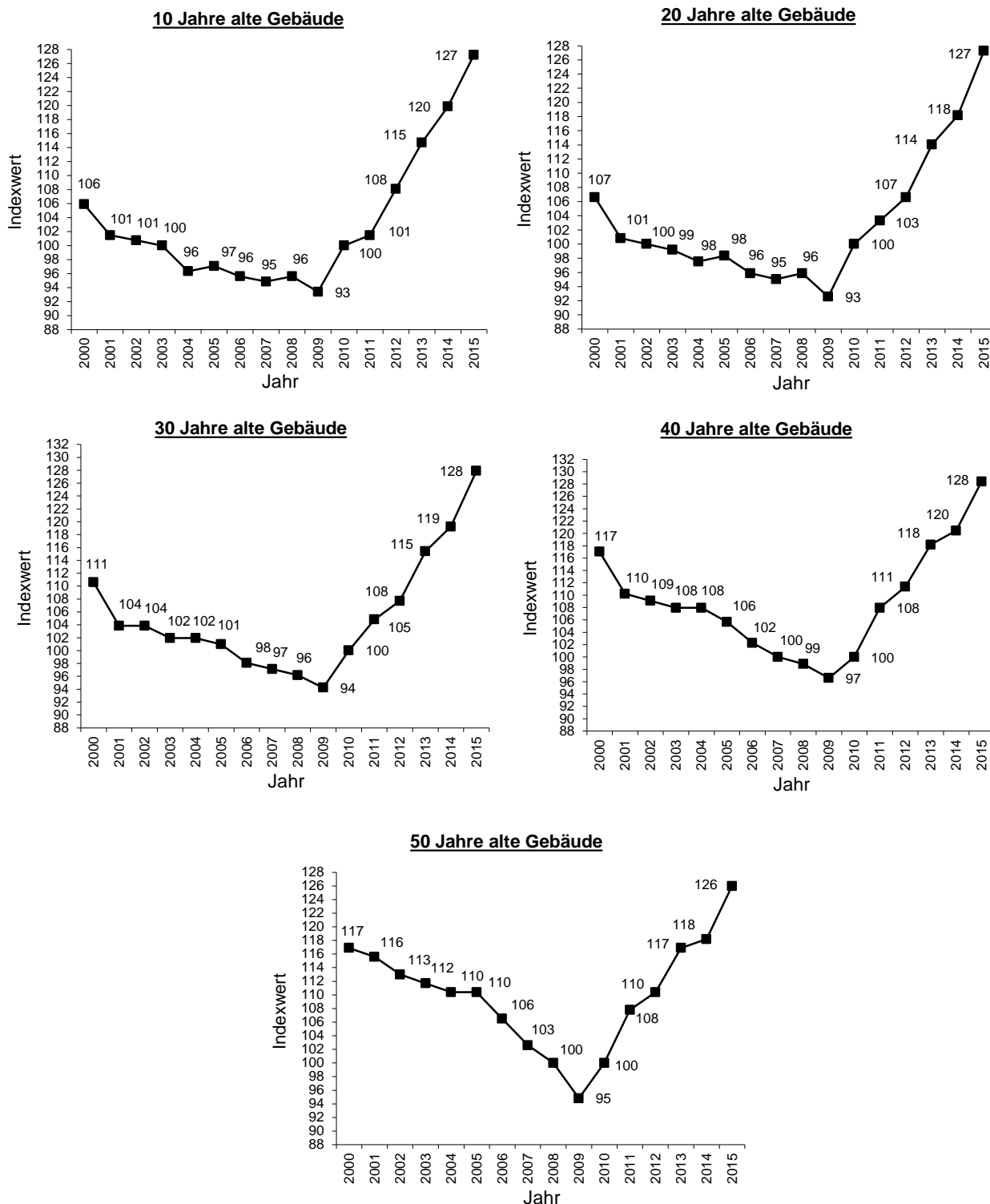
In die Untersuchungen wurden alle Kauffälle für Einfamilienhäuser mit Baujahr ab 1945 einbezogen. Da Neubauten anderen Marktgepflogenheiten unterliegen als ältere Gebäude, wurden die Kauffälle mit Neubauten einer gesonderten Untersuchung unterzogen.

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

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

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 in allen Altersklassen 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 05.09.2012 – wurde per Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport vom 06.12.2012 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 gegenüber der Sachwertberechnung 2000 wurden festgelegt:

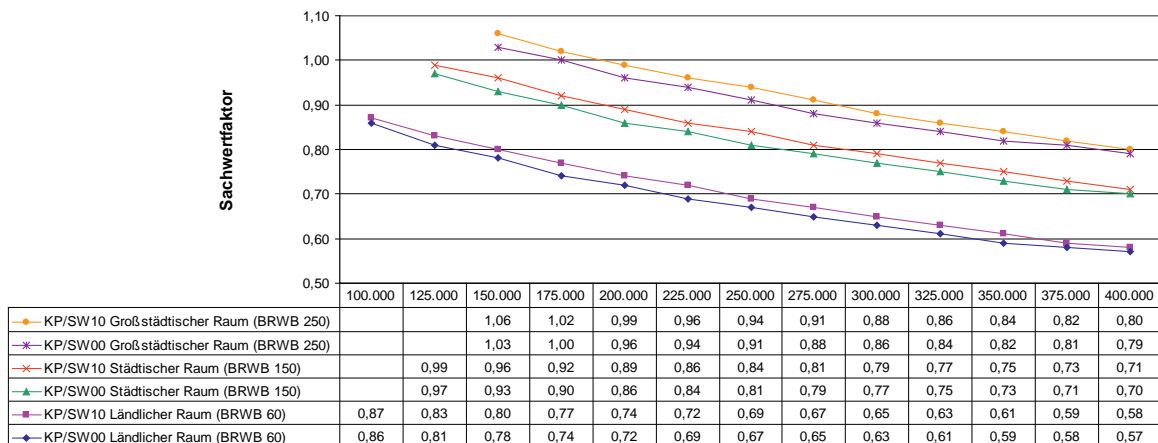
- Anwendung der Normalherstellungskosten 2010
- einheitliche Ansätze für besondere Bauteile
- einheitliche Zu-/Abschläge bei abweichender Bauweise
- keine Regionalfaktoren
- einheitlicher Baupreisindex (Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden (konventioneller Bauart) des Statistischen Bundesamtes (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 den Jahren 2010 bis 2012 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**



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

vorläufiger Sachwert in €

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

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben Sachwertfaktoren für ihre Zuständigkeitsbereiche ermittelt und in ihren Marktberichten veröffentlicht.

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, wertrelevantes (modifiziertes) Baujahr⁽¹⁾, Lage (Bodenrichtwert), Ausstattung (Standardstufe⁽²⁾) und Grundstücksgröße, aber auch von anderen Merkmalen wie Garage, Keller u. a. abhängig sein können (siehe regionale Marktberichte).

⁽¹⁾ Das wertrelevante (modifizierte) Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungstichtag abzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.

⁽²⁾ Die Ausstattung wird entsprechend der Sachwertrichtlinie in Standardstufen klassifiziert.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bieten mit dem Online-Dienst „**Immobilien-Preis-Kalkulator**“ (<http://www.gag.niedersachsen.de>) die Möglichkeit, mit Hilfe dieser Vergleichsfaktoren eine Immobilienpreisauskunft für Ein- und Zweifamilienhäuser zu errechnen. Der Immobilien-Preis-Kalkulator berücksichtigt die wesentlichen Einflussgrößen Lage (Bodenrichtwert), Baujahr, Wohnfläche und die Grundstücksgröße, weitere Einflussgrößen sind ggf. mit Durchschnittswerten belegt.

9.2.4 Erbbaurechte Ein- und Zweifamilienhäuser

In Niedersachsen wurden im Jahr 2015 insgesamt 845 (2014: 814) 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 2015 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) 2015 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Niedersachsen

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1946 – 1969	165 (167)	1961 (1960)	133 (137)	951,- (924,-)	123.000,- (124.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	98 (76)	1976 (1976)	150 (150)	1.175,- (1.083,-)	169.000,- (158.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	63 (66)	1993 (1992)	149 (147)	1.328,- (1.257,-)	191.000,- (180.000,-)
Baujahr 2000 – 2012 (Baujahr 2000 – 2011)	40 (34)	2004 (2003)	149 (154)	1.369,- (1.362,-)	202.000,- (204.000,-)
Neubauten Baujahr 2013 – 2015 (Baujahr 2012 – 2014)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

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.

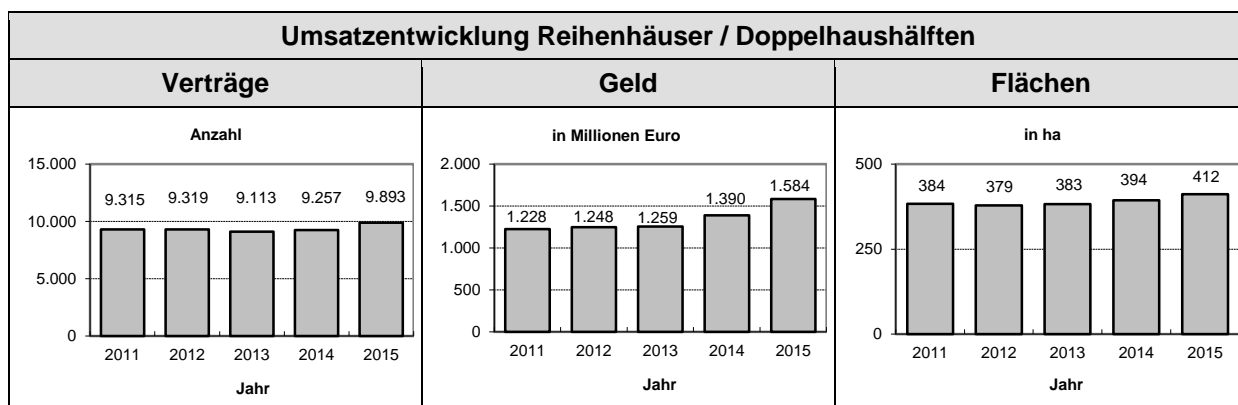
Rohertragsfaktor

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.

	Liegenschaftszinssatz	Rohertragsfaktor
Region		
Region Hannover	3,4%	
Kreisfreie Städte		
Stadt Braunschweig	4,6%	18,4
Stadt Emden	3,8%	
Stadt Salzgitter	4,0%	18,1
Stadt Wilhelmshaven	3,8%	
Stadt Wolfsburg	3,6%	19,8
Landkreise		
Aurich	3,8%	
Celle	3,9%	18,2
Diepholz	4,7%	14,9
Friesland	3,8%	
Gifhorn	3,9%	16,8
Hameln-Pyrmont	3,8%	
Heidekreis	4,0%	15,7
Helmstedt	4,0%	13,2
Hildesheim	3,8%	
Leer	3,8%	
Nienburg/Weser	4,6%	13,2
Peine	3,6%	16,6
Schaumburg	3,8%	
Verden	4,0%	16,7
Wittmund	3,8%	
Wolfenbüttel	3,5%	17,9

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Der Umsatz bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften entwickelte sich in 2015 durchweg positiv. Die Anzahl der Verträge (+ 6 %), der Flächenumsatz (+ 4 %) und vor allen Dingen der Geldumsatz (+ 15%) stiegen in diesem Teilmarkt stark an.

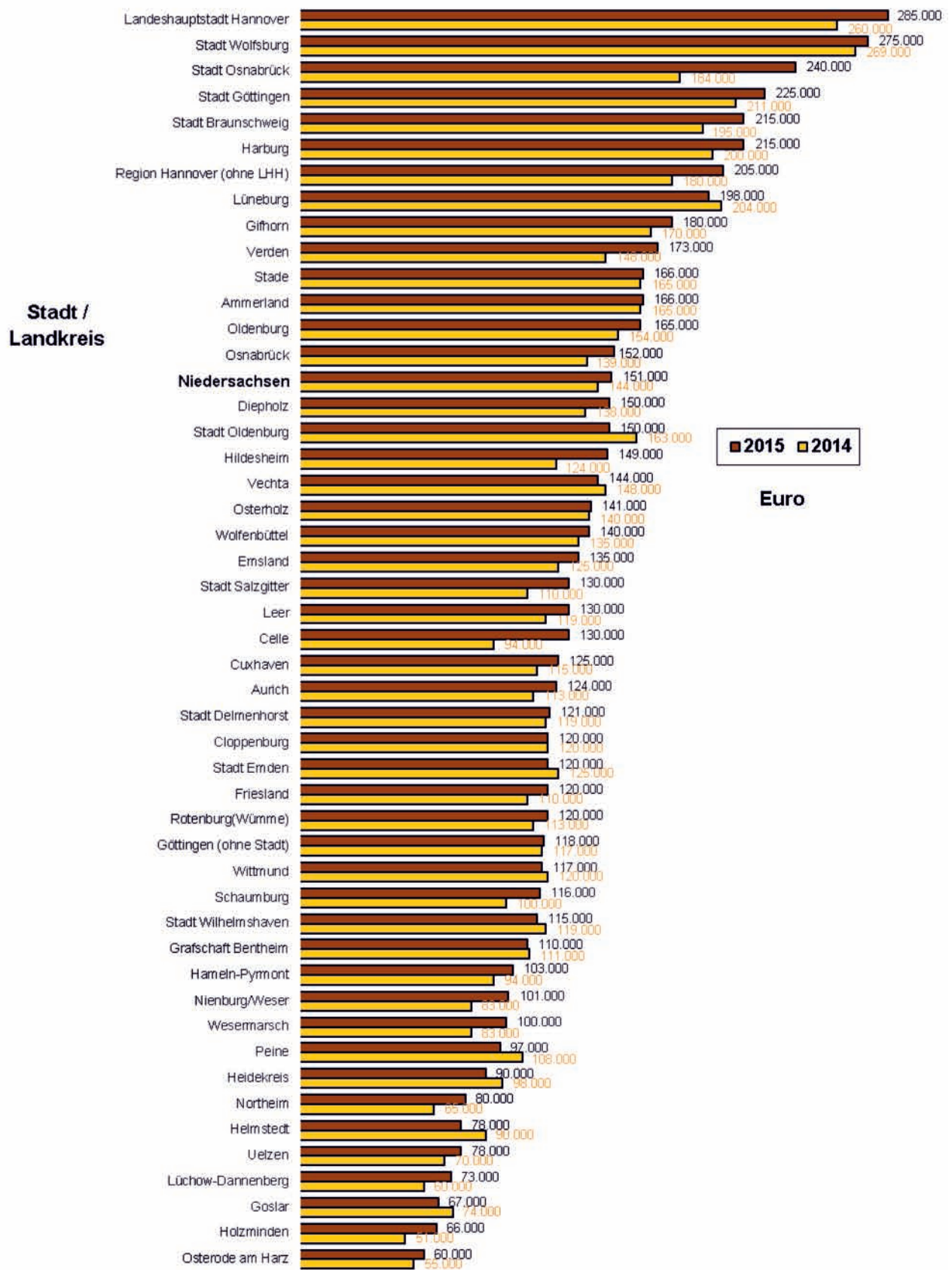


9.3.1 Preisniveau

Die Kaufpreise von Reihenhäusern/Doppelhaushälften lagen im Jahr 2015 zwischen 60.000 Euro im Landkreis Osterode am Harz und 285.000 Euro in der Landeshauptstadt Hannover, für das Land Niedersachsen bei durchschnittlich 151.000 Euro (Vorjahr: 144.000 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 für die Jahre 2014 und 2015 die Medianwerte 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 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aufgeführt. Der Medianwert oder Zentralwert ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Diese Maß ist besonders unempfindlich gegen Ausreißer und beschreibt den Markt gut in einem ersten Überblick.

Medianwerte für 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 Immobilienindex (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

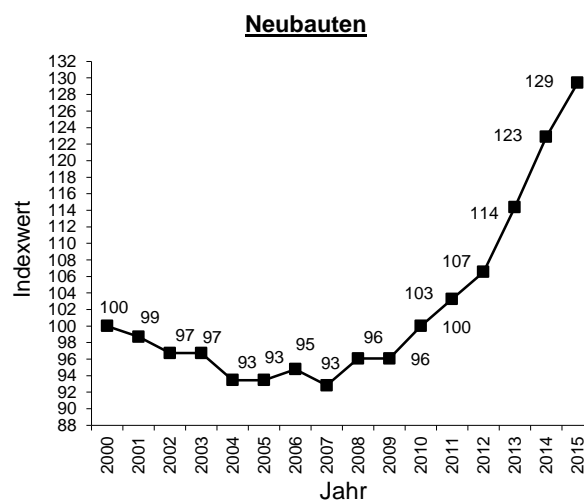
Als Datengrundlage für die Ermittlung dienen die in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung in Niedersachsen registrierten Kauffälle von Reihenhäusern/Doppelhaushälften. Mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) wurden die Kauffälle ab 1998 für jedes Indexjahr getrennt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

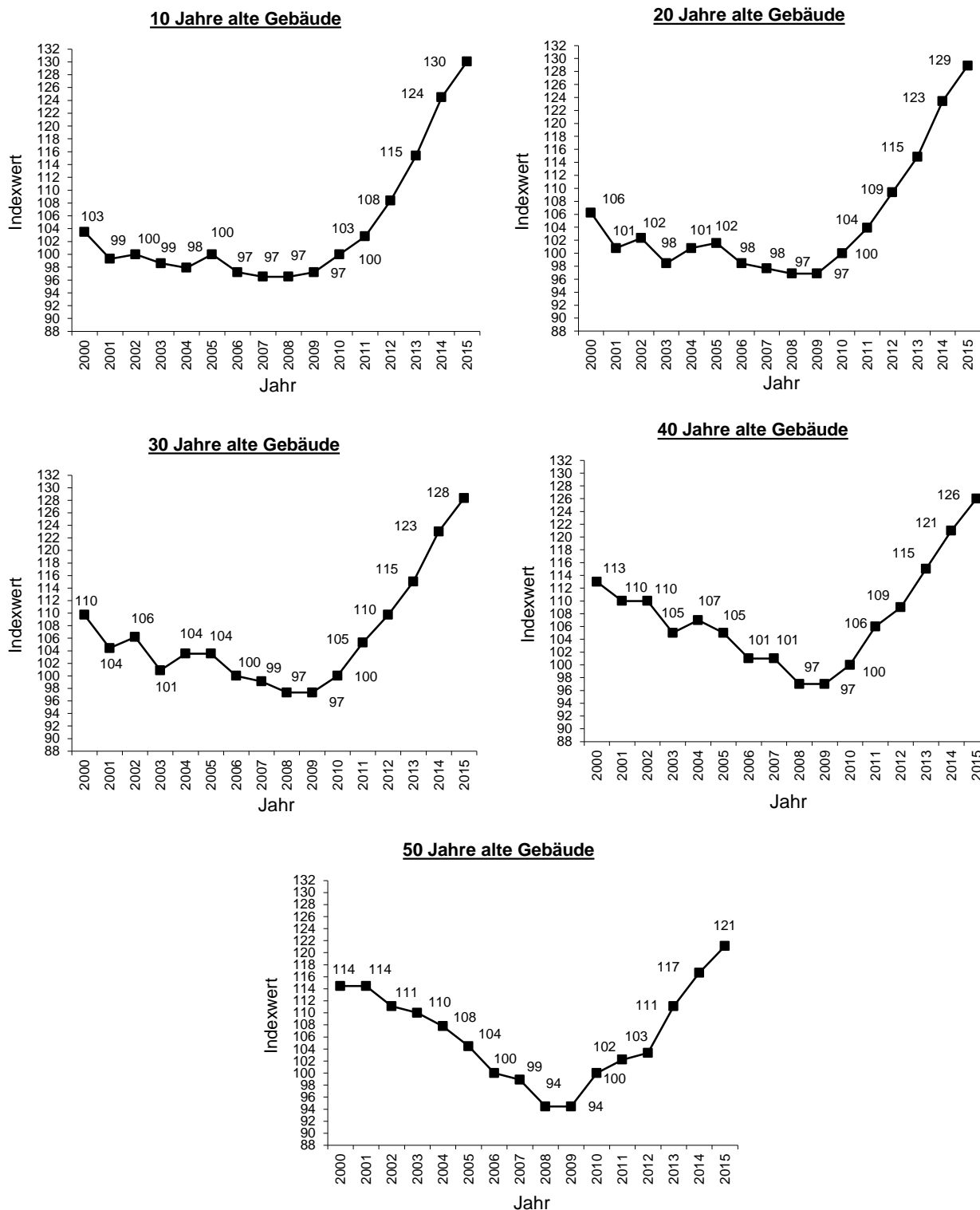
Die für die Indexermittlung herangezogenen Vergleichswerte beziehen sich auf ein(e) durchschnittliches(e) Einfamilien-Reihenhaus/-Doppelhaushälfte in Niedersachsen (Musterhaus) mit folgenden Merkmalen:

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

NIDEX für Reihenhäuser/Doppelhaushälften: Neubauten, Basisjahr 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 05.09.2012 – wurde per Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport vom 06.12.2012 zur Anwendung empfohlen.

Ziel der Sachwertrichtlinie ist die Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswertes nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen. Als wesentliche Neuerungen gegenüber der 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 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.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben Sachwertfaktoren für ihre Zuständigkeitsbereiche ermittelt und in ihren Marktberichten veröffentlicht.

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, wertrelevantes (modifiziertes) Baujahr⁽¹⁾, Lage (Bodenrichtwert), Ausstattung (Standardstufe⁽²⁾) und Grundstücksgröße, aber auch von anderen Merkmalen wie Garage, Keller u. a. abhängig sein können (siehe regionale Marktberichte).

⁽¹⁾ Das wertrelevante (modifizierte) Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungsstichtag abzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.

⁽²⁾ Die Ausstattung wird entsprechend der Sachwertrichtlinie in Standardstufen klassifiziert.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bieten mit dem Online-Dienst „**Immobilien-Preis-Kalkulator**“ (<http://www.gag.niedersachsen.de>) die Möglichkeit, mit Hilfe dieser Vergleichsfaktoren eine Immobilienpreisauskunft für Reihenhäuser/Doppelhaushälften zu errechnen. Der Immobilien-Preis-Kalkulator berücksichtigt die wesentlichen Einflussgrößen Lage (Bodenrichtwert), Baujahr, Wohnfläche und die Grundstücksgröße, weitere Einflussgrößen sind ggf. mit Durchschnittswerten belegt.

9.3.4 Erbbaurechte Reihenhäuser/Doppelhaushälften

In Niedersachsen wurden im Jahr 2015 insgesamt 491 (2014: 500) 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 2015 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) 2015 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Niedersachsen

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	10 (12)	1930 (1928)	111 (94)	911,- (872,-)	99.000,- (80.000)
Baujahr 1946 – 1969	114 (149)	1959 (1959)	102 (112)	1.068,- (1.098,-)	111.000,- (123.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	25 (31)	1975 (1976)	120 (117)	1.222,- (1.292,-)	144.000,- (149.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	45 (30)	1990 (1992)	122 (119)	1.573,- (1.535,-)	190.000,- (180.000,-)
Baujahr 2000 – 2012 (Baujahr 2000 – 2011)	13 (11)	2003 (2003)	124 (123)	1.431,- (1.342)	176.000,- (163.000,-)
Neubauten Baujahr 2013 – 2015 (Baujahr 2012 – 2014)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

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.

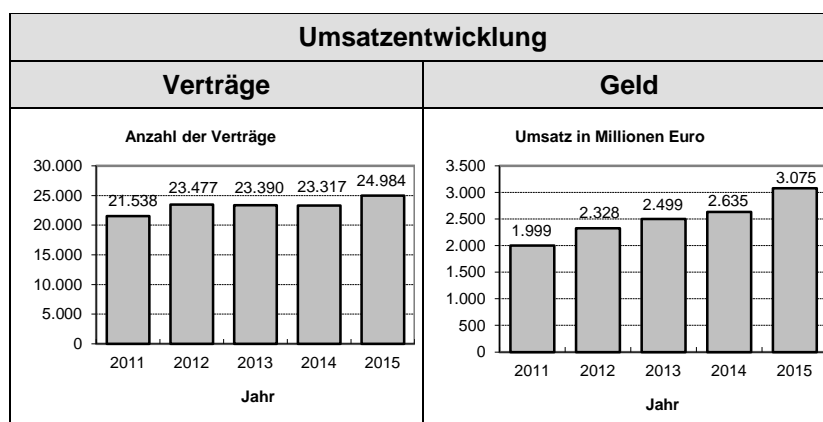
Rohertragsfaktor

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.

	Liegenschaftszinssatz	Rohertragsfaktor
Region		
Region Hannover	3,4%	
Kreisfreie Städte		
Stadt Braunschweig	4,6%	18,4
Stadt Emden	4,0%	
Stadt Salzgitter	4,0%	18,1
Stadt Wilhelmshaven	4,0%	
Stadt Wolfsburg	3,6%	19,8
Landkreise		
Aurich	4,0%	
Celle	3,9%	18,2
Diepholz	3,9%	18,1
Friesland	4,0%	
Gifhorn	3,9%	16,8
Heidekreis	4,4%	15,8
Helmstedt	4,0%	13,2
Leer	4,0%	
Nienburg/Weser	4,7%	14,1
Peine	3,6%	16,6
Wittmund	4,0%	
Wolfenbüttel	3,5%	17,9

9.4 Wohnungseigentum

In Niedersachsen ist in 2015 die Anzahl der Kaufverträge von Eigentumswohnungen um 7 % gestiegen (2014: ± 0 %), der Geldumsatz stieg überproportional um 16 % (2014: + 5 %).



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 Baujahresklassen 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 2015 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 2012 (2000 bis 2011)	Baujahr 2013 bis 2015 (2012 bis 2014)
	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²
Region Hannover						
Stadt Hannover	1.990,- (1.875,-)	1.410,- (1.220,-)	1.410,- (1.180,-)	1.730,- (1.750,-)	2.500,- (2.170,-)	3.490,- (3.540,-)
Region Hannover (o. Stadt Hannover)	910,- (860,-)	1.030,- (940,-)	1.040,- (980,-)	1.500,- (1.490,-)	1.910,- (1.830,-)	2.790,- (2.680,-)
Kreisfreie Städte						
Stadt Braunschweig	1.720,- (1.480,-)	1.340,- (1.260,-)	1.400,- (1.300,-)	1.650,- (1.460,-)	2.340,- (2.260,-)	2.650,- (2.350,-)
Stadt Delmenhorst*	860,- (700,-)	750,- (690,-)	860,- (740,-)	1.140,- (1.100,-)	1.370,- (1.280,-)	1.660,- (1.820,-)
Stadt Emden	930,- (600,-)	730,- (610,-)	630,- (620,-)	1.280,- (1.170,-)	1.700,- (1.550,-)	2.260,- (1.700,-)
Stadt Oldenburg	2.550,-** (1.880,-)	1.310,- (1.240,-)	1.440,- (1.400,-)	1.610,- (1.480,-)	2.290,- (2.040,-)	2.710,- (2.530,-)
Stadt Osnabrück	1.890,- (1.340,-)	1.190,- (770,-)	1.310,- (1.370,-)	1.530,- (1.460,-)	2.400,- (1.780,-)	2.730,- (2.840,-)
Stadt Salzgitter	400,- (360,-)	510,- (500,-)	690,- (620,-)	1.180,- (1.130,-)	1.580,- (1.410,-)	1.960,- (-)
Stadt Wilhelmshaven	670,- (790,-)	750,- (730,-)	870,- (890,-)	1.440,- (1.230,-)	1.740,- (1.860,-)	1.940,- (-)
Stadt Wolfsburg	1.850,- (1.750,-)	1.250,- (1.310,-)	1.060,- (880,-)	1.780,- (1.750,-)	2.120,- (2.040,-)	2.910,- (2.650,-)
Landkreise						
Ammerland	- (1.040,-)	640,- (710,-)	1.310,- (1.420,-)	1.360,- (1.340,-)	2.000,- (1.880,-)	2.370,- (2.160,-)
Aurich (ohne Küste u. Inseln)	- (-)	960,- (1.220,-)	1.120,- (1.060,-)	1.340,- (1.250,-)	1.500,- (1.450,-)	2.140,- (2.170,-)
Celle	1.330,- (990,-)	770,- (740,-)	690,- (790,-)	1.130,- (1.290,-)	- (1.350,-)	2.140,- (2.660,-)
Cloppenburg	- (-)	- (-)	1.090,- (880,-)	1.380,- (1.330,-)	1.610,- (1.530,-)	2.060,- (2.010,-)
Cuxhaven***	1.140,- (1.210,-)	1.060,- (1.130,-)	1.100,- (1.190,-)	1.460,- (1.460,-)	1.860,- (1.970,-)	2.510,- (2.520,-)
Diepholz	790,- (940,-)	890,- (830,-)	1.070,- (980,-)	1.360,- (1.310,-)	1.890,- (1.820,-)	2.200,- (2.060,-)
Emsland	410,- (-)	640,- (740,-)	890,- (1.020,-)	1.200,- (1.210,-)	1.650,- (1.490,-)	2.060,- (1.930,-)
Friesland (ohne Küste u. Wanger.)	500,- (840,-)	830,- (610,-)	1.120,- (1.130,-)	1.350,- (1.270,-)	1.610,- (1.450,-)	2.260,- (2.210,-)
Gifhorn	850,- (750,-)	1.090,- (990,-)	960,- (1.120,-)	1.450,- (1.360,-)	2.030,- (1.570,-)	2.280,- (1.970,-)
Goslar	620,- (570,-)	580,- (530,-)	520,- (480,-)	970,- (720,-)	1.950,- (1.800,-)	2.130,- (2.030,-)
Göttingen (ohne Stadt Göttingen)	740,- (740,-)	820,- (720,-)	880,- (880,-)	1.100,- (1.100,-)	1.530,- (1.550,-)	2.570,- (2.550,-)
Stadt Göttingen	2.090,- (2.000,-)	1.340,- (1.010,-)	1.260,- (970,-)	1.680,- (1.580,-)	2.380 (2.410,-)	3.020,- (2.920,-)
Grafschaft Bentheim	- (-)	830,- (770,-)	950,- (980,-)	1.350,- (1.250,-)	1.660 (1.500,-)	2.210,- (2.070,-)
Hameln- Pyrmont	1.020,- (500,-)	580,- (550,-)	680,- (710,-)	1.050,- (980,-)	1.760,- (1.410,-)	2.380,- (2.520,-)

	Baujahr bis 1945	Baujahr 1946 bis 1969	Baujahr 1970 bis 1984	Baujahr 1985 bis 1999	Baujahr 2000 bis 2012 (2000 bis 2011)	Baujahr 2013 bis 2015 (2012 bis 2014)
	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²
Landkreise						
Harburg	-	1.230,-	1.390,-	1.750,-	2.330,-	3.270,-
	(1.090,-)	(1.270,-)	(1.320,-)	(1.800,-)	(2.100,-)	(2.870,-)
Heidekreis	560,-	350,-	500,-	1.140,-	-	2.170,-
	(-)	(380,-)	(520,-)	(1.240,-)	(-)	(1.910,-)
Helmstedt	480,-	530,-	820,-	1.130,-	-	-
	(720,-)	(590,-)	(710,-)	(1.170,-)	(1.460,-)	(1910)
Hildesheim	910,-	980,-	1.080,-	1.340,-	1.710,-	2.590,-
	(820,-)	(940,-)	(1.070,-)	(1.190,-)	(1.800,-)	(2.440,-)
Holzminden	350,-	580,-	560,-	1.050,-	-	-
	(400,-)	(410,-)	(610,-)	(770,-)	(-)	(-)
Leer (ohne Borkum)	-	-	900,-	1.240,-	1.610,-	2.060,-
	(810,-)	(600,-)	(860,-)	(1.350,-)	(1.540,-)	(2.120,-)
Lüchow- Dannenberg	-	500,-	640,-	870,-	1.140,-	-
	(-)	(490,-)	(610,-)	(870,-)	(920,-)	(-)
Lüneburg	1.990,-	1.460,-	1.320,-	1.810,-	2.360,-	3.080,-
	(1.270,-)	(1.390,-)	(1.340,-)	(1.750,-)	(2.310,-)	(2.970,-)
Nienburg/ Weser	620,-	520,-	750,-	1.220,-	1.330,-	2.720,-
	(610,-)	(600,-)	(920,-)	(1.160,-)	(1.190,-)	(1.860,-)
Northeim	400,-	480,-	740,-	1.070,-	1.700,-	2.280,-
	(470,-)	(600,-)	(640,-)	(940,-)	(1.390,-)	(2.440,-)
Oldenburg	-	730,-	1.140,-	1.340,-	1.580,-	2.030,-
	(-)	(680,-)	(920,-)	(1.210,-)	(1.200,-)	(1.830,-)
Osnabrück	850,-	690,-	990,-	1.250,-	1.770,-	2.490,-
	(580,-)	(701,-)	(800,-)	(1.160,-)	(1.760,-)	(2.560,-)
Osterholz	760,-	760,-	800,-	1.440,-	1.620,-	1.470,-
	(880,-)	(610,-)	(790,-)	(1.490,-)	(1.420,-)	(2.080,-)
Osterode am Harz	320,-	410,-	450,-	570,-	-	-
	(220,-)	(450,-)	(370,-)	(670,-)	(-)	(-)
Peine	680,-	680,-	840,-	1.190,-	1.520,-	2.550,-
	(940,-)	(710,-)	(830,-)	(1.050,-)	(1.070,-)	(2.070,-)
Rotenburg (Wümme)	-	520,-	980,-	1.160,-	1.460,-	2.070,-
	(980,-)	(380,-)	(910,-)	(1.050,-)	(1.400,-)	(2.050,-)
Schaumburg	860,-	630,-	740,-	1.080,-	1.390,-	2.210,-
	(-)	(580,-)	(700,-)	(1.060,-)	(1.490,-)	(2.200,-)
Stade	1.490,-	1.120,-	1.140,-	1.630,-	2.260,-	2.670,-
	(1.470,-)	(1.080,-)	(1.100,-)	(1.520,-)	(2.060,-)	(2.650,-)
Uelzen	660,-	840,-	840,-	1.080,-	1.250,-	1.680,-
	(680,-)	(1.050,-)	(830,-)	(1.230,-)	(1.310,-)	(2.000,-)
Vechta	-	860,-	1.600,-	1.350,-	1.600,-	2.100,-
	(-)	(760,-)	(1.080,-)	(1.260,-)	(1.560,-)	(2.150,-)
Verden	730,-	730,-	1.020,-	1.420,-	1.610,-	2250
	(920,-)	(650,-)	(960,-)	(1.320,-)	(1.650,-)	(2.230,-)
Wesermarsch	590,-	640,-	660,-	920,-	1.410,-	1.810,-
	(550,-)	(540,-)	(640,-)	(1.130,-)	(1.370,-)	(-)
Wittmund (ohne Küste u. Inseln)	-	-	1.010,-	1.450,-	1.500,-	1.800,-
	(-)	(-)	(940,-)	(1.330,-)	(1.530,-)	(2.020,-)
Wolfenbüttel	790,-	760,-	970,-	1.300,-	-	2.340,-
	(840,-)	(720,-)	(910,-)	(1.190,-)	(1.710,-)	(1.930,-)

* = ohne Kauffälle aus den Bereichen „Am Wollepark“, „Delmodstraße 41, 43“, „Bremer Straße 103-107“ und „Lefferspark“

** = inkl. sanierte Wohnungen in guter Lage

*** = 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 Immobilienindex (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.

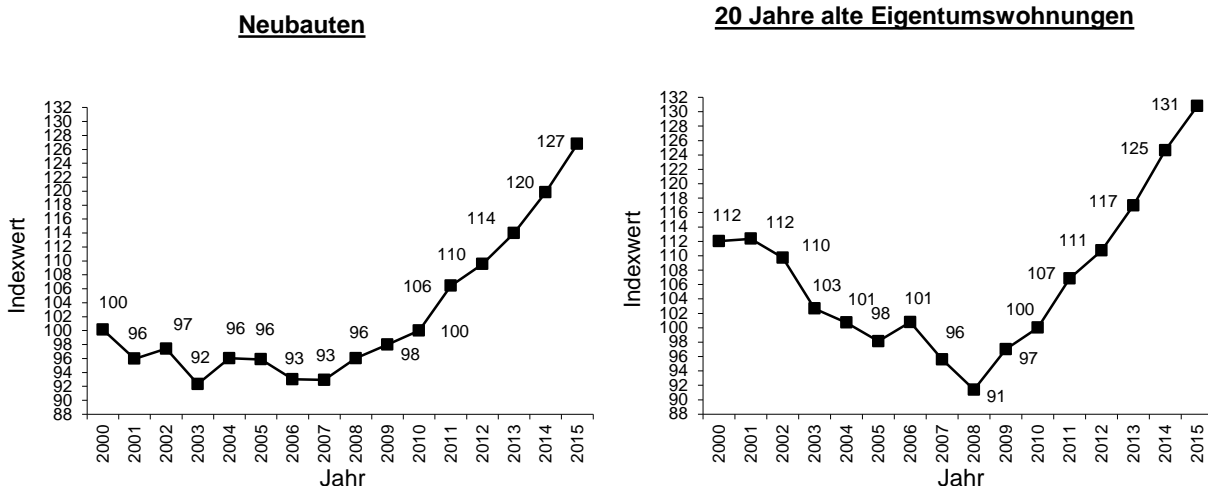
Niedersächsischer Immobilienindex (NIDEX) für Eigentumswohnungen

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, wertrelevantes (modifiziertes) Baujahr⁽¹⁾ und Lage (Bodenrichtwert), aber auch von anderen Merkmalen wie Ausstattung (Standardstufe⁽²⁾) Garage, Balkon, Vermietung u. a. abhängig sein können (siehe regionale Marktberichte).

⁽¹⁾ Das wertrelevante (modifizierte) Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungstichtag abzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.

⁽²⁾ Die Ausstattung wird entsprechend der Sachwertrichtlinie in Standardstufen klassifiziert.

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>) die Möglichkeit, mit Hilfe dieser Vergleichsfaktoren eine Immobilienauskunft für Eigentumswohnungen zu errechnen. Der Immobilien-Preis-Kalkulator berücksichtigt die wesentlichen Einflussgrößen Lage (Bodenrichtwert), Baujahr und Wohnfläche, weitere Einflussgrößen sind ggf. mit Durchschnittswerten belegt.

9.4.4 Erbbaurechte

In Niedersachsen wurden im Jahr 2015 insgesamt 967 (2014: 996) 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 2015 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 2015 für Wohnungserbbaurechte in Niedersachsen

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	28 (17)	1930 (1929)	56 (64)	1.168 (1.145)	63.000 (73.000)
Baujahr 1946 – 1969	247 (304)	1962 (1962)	65 (64)	1.069,- (934,-)	69.000,- (60.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	213 (227)	1974 (1974)	72 (72)	1.135,- (933,-)	80.000,- (68.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	70 (78)	1992 (1993)	67 (71)	1.389,- (1.361,-)	94.000,- (97.000,-)
Baujahr 2000 – 2012 (Baujahr 2000 – 2011)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Neubauten Baujahr 2013 – 2015 (Baujahr 2012 – 2014)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

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.

Rohertragsfaktor

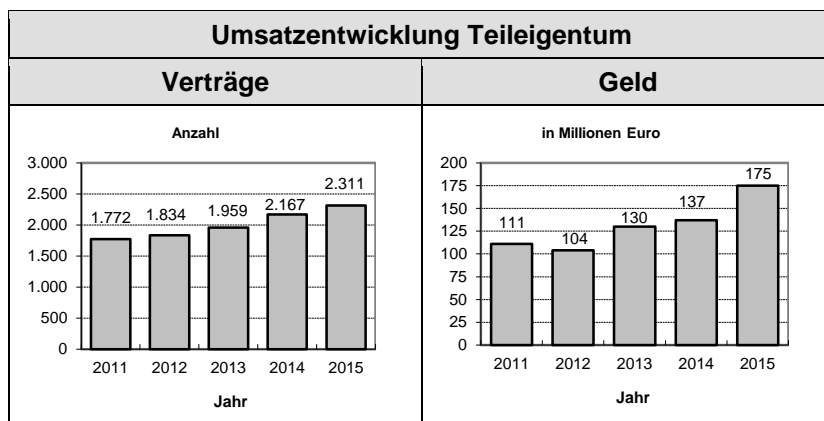
Eine weitere geeignete Größe für die Beschreibung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten,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

	Liegenschaftszinssatz	Rohertragsfaktor
Region Hannover		
Stadt Hannover	2,4%	
Übrige Region Hannover	3,7%	
Kreisfreie Städte		
Stadt Emden	4,3%	
Stadt Wilhelmshaven	4,3%	
Landkreise		
Aurich	4,3%	
Cuxhaven	5,3%	15,2
Diepholz	4,0%	15,6
Friesland	4,3%	
Heidekreis	4,0%	15,6
Hildesheim (nur Stadt)	5,2%	
Leer	4,3%	
Nienburg/Weser	4,0%	15,6
Osterholz	5,3%	15,2
Rotenburg (Wümme)	5,3%	15,2
Stade	5,3%	15,2
Verden	4,0%	15,6
Wittmund	4,3%	

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 2015 insgesamt in 2.311 Fällen Teileigentum veräußert worden (+ 6 % gegenüber dem Vorjahr), davon sind allein 226 Fälle in der Landeshauptstadt Hannover, 213 Fälle in der Stadt Oldenburg und 106 Fälle in der Stadt Göttingen registriert worden. Der Geldumsatz stieg dabei von 137 Mio. € im Jahr 2014 auf 175 Mio. € in 2015.



Nachstehend werden die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Durchschnittspreise dargestellt.

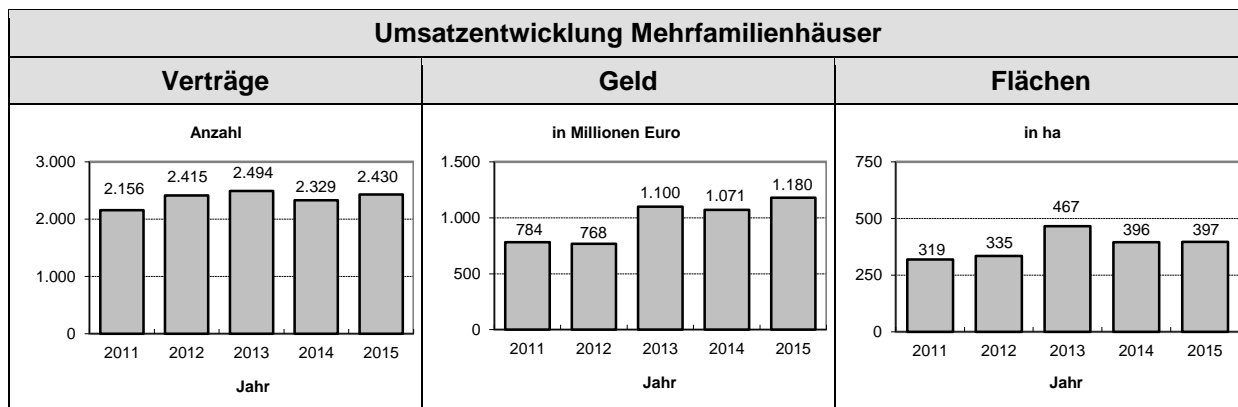
Durchschnittspreise für Teileigentum

	Gewerbliche Objekte	Einstellplatz Tiefgarage	PKW-Stellplatz	Garage
	in €/m ²	in €	in €	in €
Region				
Region Hannover (ohne St.)		7.200		6.500
Stadt Hannover		8.000		8.600
Kreisfreie Städte				
Stadt Braunschweig		7.900 (Bj. bis 2008) 17.400 (Bj.ab 2009)	4.600	7.600 (Bj. bis 2008) 12.300 (Bj. ab 2009)
Stadt Delmenhorst	540	3.000		4.500
Stadt Emden	1.100	11.800	5.000	6.600
Stadt Oldenburg (Oldb)	1.360	17.500		8.500
Stadt Salzgitter			3.000	6.900
Stadt Wilhelmshaven	1.100	11.800	5.000	6.600
Stadt Wolfsburg		3.000 (Bj. bis 2008) 16.200 (Bj.ab 2009)		6.600

	Gewerbliche Objekte	Einstellplatz Tiefgarage	PKW-Stellplatz	Garage
	in €/m ²	in €	in €	in €
Landkreise				
Ammerland	1.200	11.000		7.000
Aurich	1.100	11.800	5.000	6.600
Celle		4.900 (Bj. bis 2008) 17.600 (Bj.ab 2009)		6.200
Cloppenburg	1.240			10.000
Cuxhaven		13.000	6.200	10.000
Diepholz (Nordkreis)	1.200	10.300	1.200	7.900
Diepholz (Südkreis)	780	5.700		3.500
Friesland	1.100	11.800	5.000	6.600
Goslar		3.500	1.500	4.800
Göttingen, Stadt		7.900	5.500	6.700
Göttingen, LK (ohne Stadt)		6.400	3.000	6.200
Hamel-Pyrmont		8.000 neu: 18.000		6.000
Heidekreis	520	3.300	3.300	6.100
Helmstedt				5.400
Hildesheim		17.500		7.700
Holzminden				4.400
Leer	1.100	11.800	5.000	6.600
Nienburg/Weser	1.450	16.000	5.700	8.600
Northeim	350	6.600	1.675	4.900
Oldenburg	900			
Osterholz			5.000	5.000
Osterode am Harz				4.700
Peine				6.400
Rotenburg (Wümme)		14.800		2.600
Schaumburg	790	9.000	3.500	7.000
Stade		15.200	5.700	6.800
Vechta	1.410			4.000
Verden	1.010	7.600	2.100	6.300
Wesermarsch	1.000			5.500
Wittmund	1.100	11.800	5.000	6.600
Wolfenbüttel		7.900	8.800	6.000

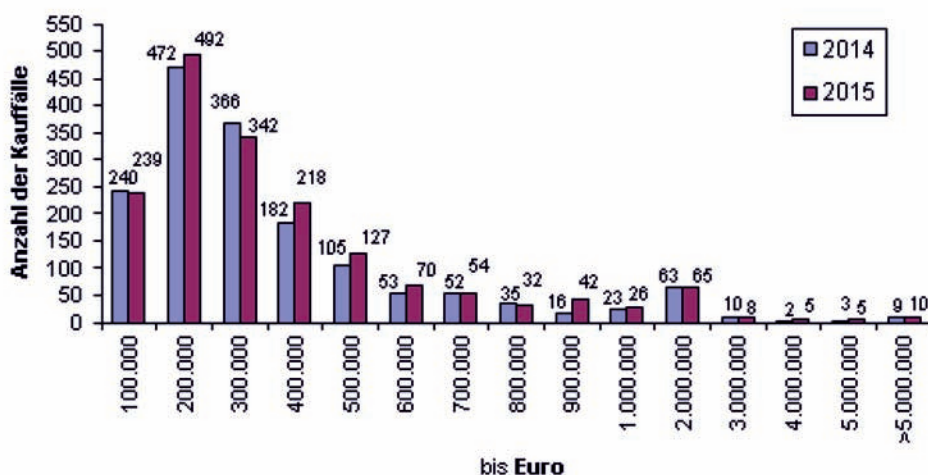
9.6 Mehrfamilienhäuser

Auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser stieg der Umsatz bei den Verträgen um 5 % (2014: - 6 %). Gleichzeitig stieg der Geldumsatz um 10 % (2014: - 3 %). Wurden im Jahr 2014 insgesamt 150 Kaufverträge (Geldumsatz 516 Millionen Euro) mit einem Kaufpreis über 1 Million Euro abgeschlossen, so waren es im Jahr 2015 zusammen 171 Verträge mit einem Geldumsatz von 565 Millionen Euro.



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 8 % (im Vorjahr 6 %) 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 2014 und 2015 aus dem Land Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem marktüblichen gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis
- einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.

Der Auswertung liegen 915 Kauffälle (541 Land und 374 Stadt) aus den Jahren 2014 und 2015 von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	915
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 480 €/m ²
Durchschnitt	130 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15
Durchschnitt	6
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre - 70 Jahre
Durchschnitt	32 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,14 €/m ² - 12,92 €/m ²
Durchschnitt	5,46 €/m ²

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2015 bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Anzahl der Wohnungen je Gebäude 6 Wohnungen
- Lage (Bodenrichtwert) 100 €/m²
- Restnutzungsdauer 30 Jahre

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

- **Land Niedersachsen** **5,2 %**

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	0,98
	6	1,00
	8	1,02
	10	1,03
	12	1,03
	14	1,04
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²	1,20
	100 €/m²	1,00
	150 €/m ²	0,87
	200 €/m ²	0,78
	250 €/m ²	0,70
	300 €/m ²	0,64
Restnutzungsdauer (Jahre)	10	1,07
	20	1,03
	30	1,00
	40	0,98
	50	0,96
	60	0,95
	70	0,93

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):	80 €/m ²	200 €/m ²
Anzahl der Wohnungen:	5	7
Restnutzungsdauer:	30	30
Korrekturfaktor Lage	1,08	0,78
Korrekturfaktor Anzahl Wohnungen	0,99	1,01
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer	1,00	1,00

Liegenschaftszinssatz =	Liegenschaftszinssatz (Normobjekt) x Korrekturfaktoren	
	5,2 x 1,08 x 0,99 x 1,0	5,2 x 0,78 x 1,01 x 1,0
	5,6 %	4,1 %

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 915 Kauffälle (541 Land und 374 Stadt) aus den Jahren 2014 und 2015 von marktgängigen Objekten mit folgenden Kennzahlen der Stichproben zugrunde:

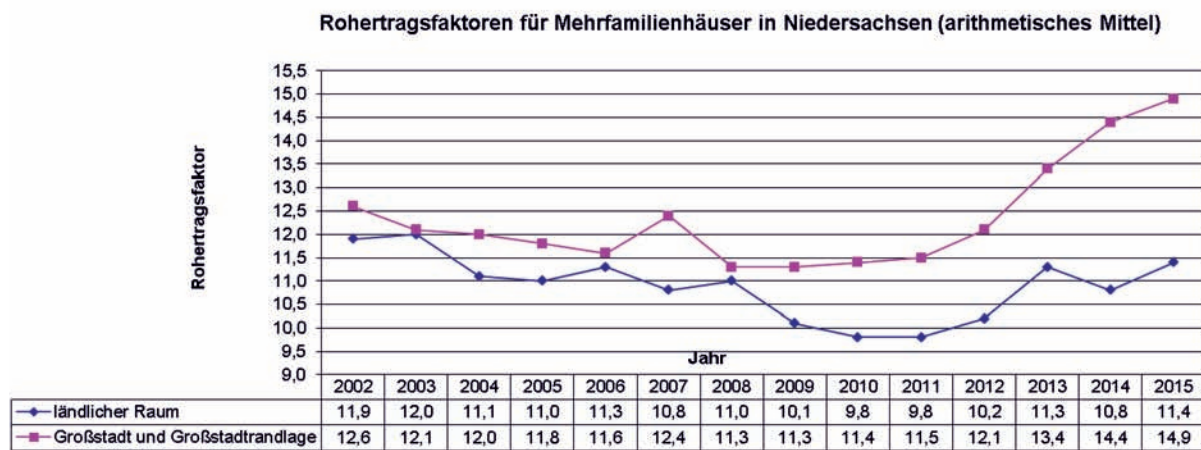
	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	541	374
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 370 €/m ²	55 €/m ² - 480 €/m ²
Durchschnitt	77 €/m ²	212 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15	3 - 15
Durchschnitt	5	7
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre - 70 Jahre	10 Jahre - 70 Jahre
Durchschnitt	32 Jahre	31 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,14 €/m ² - 12,92 €/m ²	2,80 €/m ² - 12,34 €/m ²
Durchschnitt	4,94 €/m ²	6,22 €/m ²

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

Ländlicher Raum **11,4**

Großstädte und Großstadtrandlagen **14,9**

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



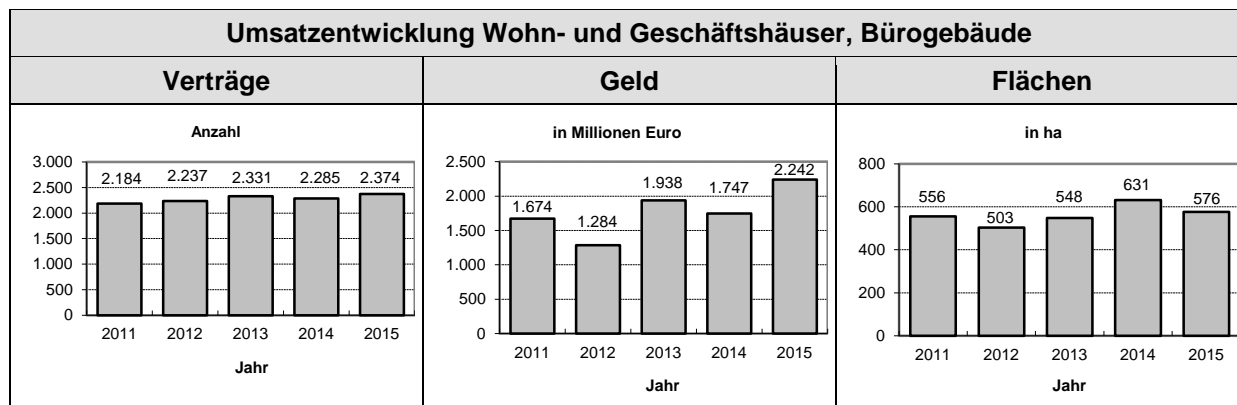
Die landesweiten Rohertragsfaktoren kommen nur zur Anwendung, wenn die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte keine örtlichen Rohertragsfaktoren in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlichen.

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 (+ 4 %) und der Geldumsatz (+ 28 %) anstiegen, gab es beim Flächenumsatz einen Rückgang um 8 %.

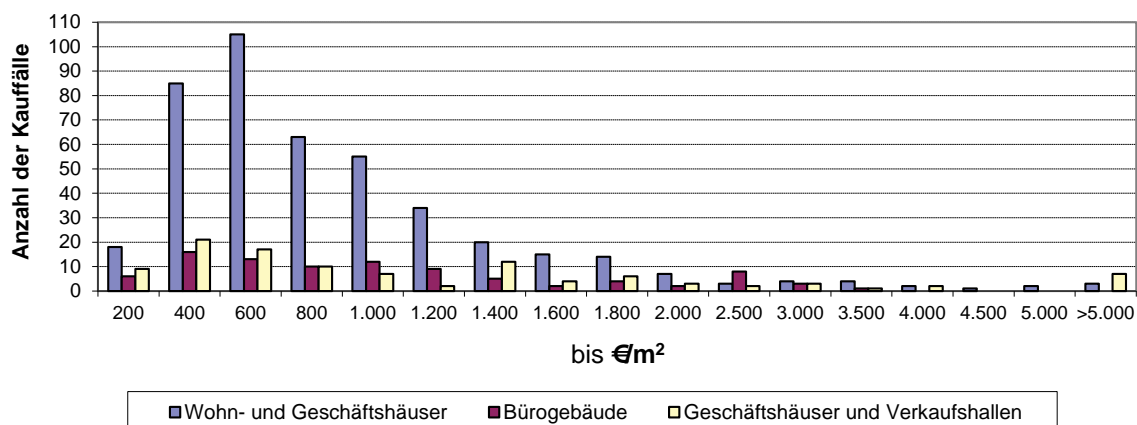
Der Geldumsatz bei Objekten mit einem Kaufpreis größer 10 Mio. Euro stieg stark an. Wurden im Jahr 2014 26 Objekte mit einem Umsatz von 475 Mio. Euro verkauft, waren es in 2015 38 Objekte mit insgesamt 870 Mio. Euro Umsatz.



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, Rothertragsfaktoren

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 Rothertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2013 bis 2015 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 marktüblichen gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis
- einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für Wohn- und Geschäftshäuser bzw. von 60 Jahren für Bürogebäude.

Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

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

Der Auswertung liegen 323 Kauffälle von gängigen Marktobjekten aus den Jahren 2013 bis 2015 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	323
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 1000 €/m ²
Durchschnitt	201 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	90 m ² - 1.500 m ²
Durchschnitt	485 m ²
Baujahr	1900 - 2012
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre – 70 Jahre
Durchschnitt	31 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,60 €/m ² - 14,94 €/m ²
Durchschnitt	5,83 €/m ²
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 6,6 %

Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude

Der Auswertung lagen 68 Kauffälle von gängigen Marktoobjekten aus den Jahren 2013 bis 2015 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	68
Lage (Bodenrichtwert)	7 €/m ² - 2.300 €/m ²
Durchschnitt	326 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	100 m ² - 3.822 m ²
Durchschnitt	941 m ²
Baujahr	1900 - 2015
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m ² - 15,96 €/m ²
Durchschnitt	7,59 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	89 % - 100 %
Durchschnitt	99 %

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

Bürogebäude 6,6 %

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 11,7

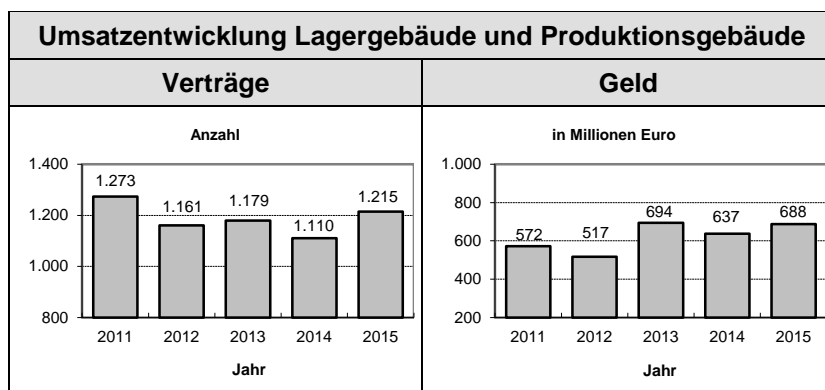
Die Analyse erfolgte mit den gleichen Stichproben wie bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze.

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.

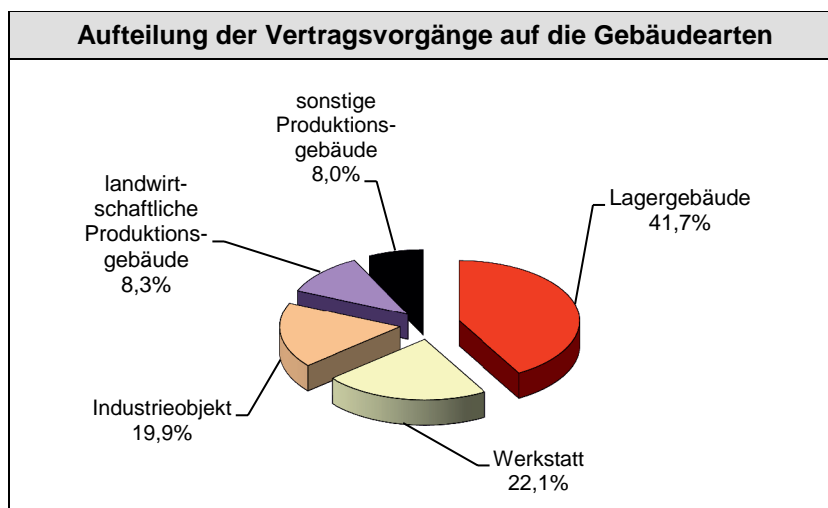
9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Von den in Abschnitt 9.1 in den Grafiken und den im Anhang 1 in den Umsatzzahlentabellen dargestellten übrigen bebauten Objekten entfallen 24 % (2014: 23 %) der Verträge auf Lagergebäude und Produktionsgebäude. Ihr Anteil am Geldumsatz beträgt 39 % (2014: 43 %).

Die Anzahl der Verträge für Lagergebäude und Produktionsgebäude in Niedersachsen ist um 9 % (2014: - 6 %) gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Beim Geldumsatz konnte ein Anstieg von 8 % (2014: - 8 %) festgestellt werden.

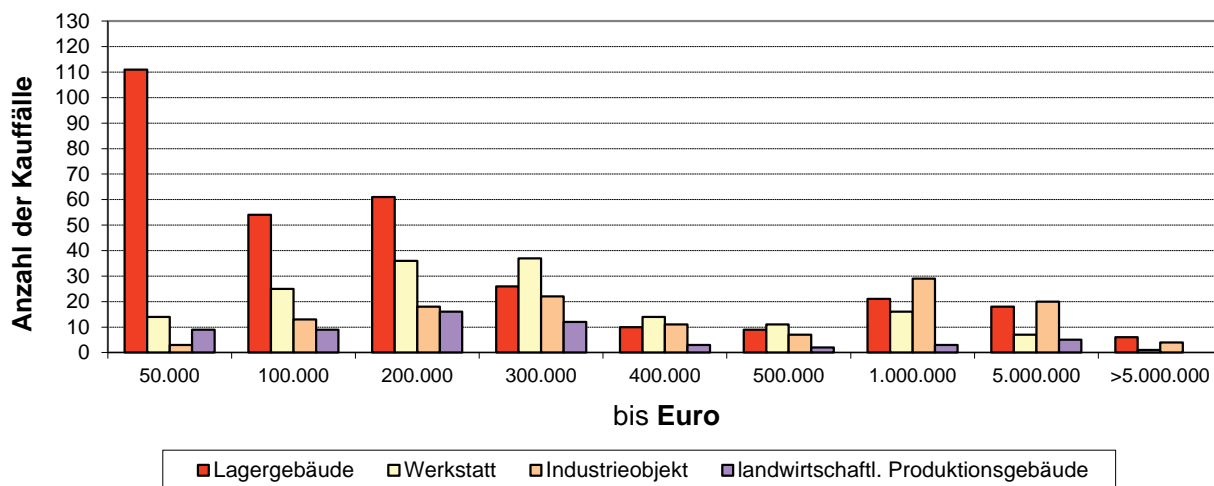


Die nachfolgende Grafik zeigt die Aufteilung der Vertragsvorgänge in 2015 auf die verschiedenen Gebäudearten.



9.8.1 Preisniveau

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die Preisspannen von selbstständigen Lagergebäuden und Produktionsgebäuden. In die Auswertung sind 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 erstellen.

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

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

	Wohnungen	Garagen	Läden	Büro	sonstige gewerbliche Nutzung	landwirt- schaftliche Pachten
Region Hannover						
Landeshauptstadt Hannover	x	x	x	x	x	
Region ohne Landeshauptstadt	x	x	x	x	x	x
kreisfreie Städte						
Stadt Braunschweig			x	x		
Stadt Delmenhorst	x ¹⁾					
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					
Stadt Bad Zwischenahn (Innenstadt)			x	x		
Landkreis Aurich	x ^{1) 2)}					
Stadt Aurich	x ^{1) 2)}					
Stadt Aurich (Innenstadt)			x	x		
Stadt Norden	x ^{1) 2)}					
Stadt Norden (Innenstadt)			x	x		
Insel Norderney	x					
Landkreis Celle	x					x
Landkreis Cloppenburg	x ¹⁾					
Stadt Cloppenburg (Innenstadt)			x			
Stadt Friesoythe (Innenstadt)			x			
Stadt Lönningen (Innenstadt)			x			
Landkreis Cuxhaven	x					
Landkreis Diepholz	x	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	x				
Stadt Hameln	x	x				
Stadt Bad Pyrmont	x	x				
Stadt Bad Münder, Hess.Oldend., Gemeindezentren	x	x				
Landkreis Harburg	x					
Landkreis Heidekreis	x	x	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	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⁾					
Stadt Wildeshausen (Innenstadt)			x			
Landkreis Osnabrück	x					x
Stadt Osnabrück	x					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	x				
Landkreis Stade	x					
Landkreis Uelzen	x					
Landkreis Vechta	x ¹⁾					
Stadt Lohne (Innenstadt)			x			
Stadt Vechta (Innenstadt)			x			
Landkreis Verden	x	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

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.

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	12.163	6	1.999	4	1.789	9	349	5	4.137	6	219	2	311	7
Kreisfreie Städte														
Stadt Braunschweig	2.563	2	343	9	309	9	82	12	734	9	66	14	84	20
Stadt Delmenhorst	964	2	298	20	151	-12	27	-23	476	5	30	25	17	-23
Stadt Emden	910	-16	238	-16	181	18	18	-18	437	-5	23	0	23	-18
Stadt Oldenburg (Oldb)	2.662	26	442	6	240	36	60	5	742	14	65	27	32	14
Stadt Osnabrück	1.581	-8	188	-2	211	15	103	-7	502	3	55	6	28	-10
Stadt Salzgitter	1.192	8	215	2	215	2	16	45	446	3	32	3	39	8
Stadt Wilhelmshaven	851	6	169	13	113	6	56	14	338	11	23	-28	25	9
Stadt Wolfsburg	1.637	29	254	10	150	-3	16	60	420	6	23	-28	26	24
Landkreise														
Ammerland	1.793	-5	597	3	130	9	14	17	741	4	32	10	95	28
Aurich	4.231	4	1.597	2	207	19	24	-41	1.828	2	76	-11	276	-2
Celle	2.370	3	882	-1	286	14	59	0	1.227	3	88	28	135	-5
Cloppenburg	2.183	-8	611	-6	91	6	21	-45	723	-6	42	8	98	3
Cuxhaven	3.735	4	1.160	4	153	16	47	-34	1.360	3	67	22	255	-11
Diepholz	3.437	1	847	-5	243	18	33	-8	1.123	-1	58	-18	259	18
Emsland	4.714	9	1.378	8	244	-7	39	18	1.661	6	87	28	245	-2
Friesland	1.849	11	669	9	122	4	19	0	810	8	45	2	104	25
Gifhorn	2.789	3	834	-2	244	-4	32	-16	1.110	-3	41	-7	125	-3
Goslar	2.295	-1	558	8	206	-8	126	-1	890	3	71	15	146	6
Göttingen	3.078	-7	636	-6	266	3	127	46	1.029	1	58	-15	107	4
Grafschaft Bentheim	2.143	4	664	10	248	-4	19	171	931	7	41	-16	89	16
Hameln-Pyrmont	1.969	10	693	15	129	1	70	-7	892	10	43	8	76	4
Harburg	3.422	3	1.009	0	465	5	50	52	1.524	3	40	54	110	5
Heidekreis	1.876	12	589	5	139	-5	44	47	772	5	47	4	99	-4
Helmstedt	1.450	15	374	6	200	3	60	-8	634	4	41	32	82	-1
Hildesheim	2.966	8	888	12	324	-4	116	21	1.328	8	61	-13	131	21
Holzminde	903	0	355	9	44	0	54	20	453	9	31	-22	62	-13
Leer	2.997	0	1.271	-1	175	16	47	24	1.493	1	67	8	123	-6
Lüchow-Dannenberg	879	5	348	6	33	57	10	-23	391	8	14	-39	78	0
Lüneburg	2.486	8	665	2	296	9	49	-2	1.010	4	54	29	96	17
Nienburg/Weser	1.746	-7	503	3	80	0	23	-30	606	1	51	2	140	7
Northeim	1.654	9	374	-14	144	7	62	0	580	-8	62	-13	171	68
Oldenburg	2.046	-4	689	0	97	-6	15	-55	801	-3	43	16	120	-12
Osnabrück	3.756	-5	904	-5	216	-8	87	7	1.207	-5	79	7	147	-1
Osterholz	1.712	9	508	11	191	7	17	-11	716	9	33	6	83	-3
Osterode am Harz	1.184	11	342	4	128	9	54	10	524	6	45	-4	61	17
Peine	2.167	9	656	1	244	19	61	33	961	7	42	-9	93	-14
Rotenburg (Wümme)	2.424	10	678	2	120	4	30	-12	828	2	57	6	147	-6
Schaumburg	1.994	5	682	-1	123	28	67	24	872	4	54	38	77	12
Stade	3.006	1	845	9	253	-5	46	10	1.144	6	53	29	88	26
Uelzen	1.280	6	461	-5	108	7	58	115	627	2	28	-7	62	-22
Vechta	1.767	7	459	-12	73	24	16	7	548	-8	35	6	66	2
Verden	1.917	11	480	0	171	3	30	67	681	3	35	-5	95	12
Wesermarsch	1.368	4	478	1	92	21	9	-68	579	0	39	3	177	2
Wittmund	1.371	16	426	8	45	0	12	-33	483	6	27	-27	100	0
Wolfenbüttel	1.768	10	457	6	204	16	56	12	717	9	51	34	82	39
Niedersachsen	109.248	4	29.713	2	9.893	6	2.430	5	42.036	3	2.374	4	5.085	4

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	4.937	11	356	3	1.231	-2	173	5	50	11	564	-4	44	38	141	-8
Kreisfreie Städte																
Stadt Braunschweig	1.304	5	92	-46	166	-2	41	-5	6	100	29	-34	18	260	23	-26
Stadt Delmenhorst	313	2	20	18	83	-1	14	56	0	0	5	-67	1	-67	5	0
Stadt Emden	292	-28	9	-82	85	29	17	183	2	-33	15	-44	4	-50	3	-62
Stadt Oldenburg (Oldb)	1.240	33	213	81	311	8	35	30	2	-50	9	12	4	0	9	29
Stadt Osnabrück	676	-15	82	-1	161	-12	18	-10	5	-62	14	40	24	-29	16	0
Stadt Salzgitter	474	21	59	28	70	21	6	-45	2	100	44	-21	13	44	7	-76
Stadt Wilhelmshaven	343	4	30	-23	66	50	8	60	4	-20	7	-36	4	300	3	-70
Stadt Wolfsburg	540	-12	110	214	417	321	26	8	0	-100	34	70	13	44	28	47
Landkreise																
Ammerland	351	9	67	14	241	-39	48	-25	7	0	134	-1	28	-26	49	7
Aurich	841	16	29	107	706	6	35	3	51	16	273	-4	46	-33	70	6
Celle	282	13	30	7	349	16	36	-18	5	-38	192	-9	5	-17	21	-51
Cloppenburg	164	-5	5	150	705	8	101	-6	28	17	222	-26	41	-67	54	-30
Cuxhaven	711	4	75	12	518	20	39	8	30	67	577	-2	13	-32	90	6
Diepholz	701	-2	59	0	582	16	72	29	1	-83	509	-9	26	53	47	-22
Emsland	769	11	52	-2	1.113	15	113	26	53	-40	407	8	5	-29	209	12
Friesland	380	13	10	-9	335	38	18	-28	4	-20	100	-19	28	87	15	-38
Gifhorn	301	7	40	400	598	8	31	19	98	11	313	-1	53	66	79	-9
Goslar	765	-6	102	26	116	23	11	0	1	-75	133	-24	27	-13	33	6
Göttingen	809	-7	106	-27	335	18	24	-8	17	55	447	-20	38	-39	108	-30
Grafschaft Bentheim	476	22	12	-45	309	-10	56	10	11	-8	182	-7	4	-67	32	-18
Hamelnd-Pyrmont	446	15	21	50	195	19	14	-30	3	0	212	-2	5	0	62	-2
Harburg	572	2	55	-70	634	22	77	8	165	13	210	3	7	-53	28	17
Heidekreis	261	43	22	100	321	17	49	69	13	-13	240	5	3	-40	49	26
Helmstedt	150	25	9	29	368	53	17	21	4	-33	90	-9	17	0	38	12
Hildesheim	647	16	31	-44	413	15	39	-9	2	-50	230	2	10	-44	74	-6
Holzminde	67	-1	3	0	77	-3	9	-25	3	200	145	-10	6	500	47	-8
Leer	299	-16	47	4	608	5	42	-7	9	0	235	5	52	-15	22	16
Lüchow-Dannenberg	38	-10	3	0	94	3	3	200	3	200	229	8	4	0	22	-12
Lüneburg	610	16	73	115	394	25	33	-13	25	-42	165	-20	13	44	13	-55
Nienburg/Weser	128	-32	5	-91	281	0	23	-32	8	14	429	-8	22	16	53	-9
Northeim	185	14	35	289	166	19	16	-27	0	-100	338	22	17	42	84	-7
Oldenburg	309	5	8	-70	387	-12	37	32	13	-28	258	3	11	-8	59	-8
Osnabrück	619	-8	40	-15	900	-8	95	-21	76	162	435	2	68	-26	90	-6
Osterholz	261	14	24	167	293	4	22	10	6	20	217	-8	4	-20	53	165
Osterode am Harz	173	14	5	-17	82	49	5	150	0	0	247	13	7	75	35	6
Peine	323	22	49	277	432	10	26	-28	18	800	147	-17	33	230	43	23
Rotenburg (Wümme)	329	44	6	-54	483	28	31	-16	24	-11	466	7	18	80	35	-15
Schaumburg	391	5	48	-9	294	24	21	-12	0	0	201	-4	4	-56	32	-29
Stade	654	-19	82	15	624	20	39	-9	8	60	250	3	7	0	57	-26
Uelzen	198	12	97	k.A.	156	22	4	-50	1	-50	96	-35	2	0	9	0
Vechta	282	31	19	280	531	32	88	17	25	-4	137	-35	2	-33	34	70
Verden	447	52	26	37	380	8	31	-16	7	133	184	-14	4	0	27	35
Wesermarsch	221	3	10	25	158	16	18	38	12	33	127	11	6	-33	21	-12
Wittmund	267	26	12	0	210	30	12	50	15	88	167	2	56	409	22	22
Wolfenbüttel	438	24	23	-18	261	-9	11	-48	1	0	120	17	16	0	48	23
Niedersachsen	24.984	7	2.311	6	17.239	11	1.684	0	818	7	9.785	-5	833	-7	2.099	-6

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	3.258	23	524	16	430	19	316	25	1.269	19	657	32	303	25
Kreisfreie Städte														
Stadt Braunschweig	826	50	102	14	63	16	80	53	244	25	252	216	98	66
Stadt Delmenhorst	124	-20	44	22	18	-8	9	-50	72	-4	13	-18	4	-89
Stadt Emden	118	-23	33	-7	18	17	6	-70	57	-19	7	-37	17	-46
Stadt Oldenburg (Oldb)	590	39	110	16	40	33	48	57	198	27	99	96	17	-35
Stadt Osnabrück	381	-1	53	1	46	40	51	-25	150	-2	88	44	22	-39
Stadt Salzgitter	158	23	32	13	27	18	7	20	66	16	23	-21	33	402
Stadt Wilhelmshaven	120	4	27	11	13	9	14	-22	54	0	19	27	6	-48
Stadt Wolfsburg	305	-15	70	17	36	3	6	-91	112	-28	21	-73	28	152
Landkreise														
Ammerland	280	11	118	15	22	13	4	-13	144	14	12	37	25	61
Aurich	577	1	222	9	27	26	14	-72	262	-4	32	-28	75	0
Celle	348	26	124	8	32	17	43	29	199	13	77	135	21	19
Cloppenburg	299	3	93	-3	14	31	7	-33	115	-3	37	45	30	-19
Cuxhaven	451	23	145	9	19	27	56	205	221	32	23	43	44	26
Diepholz	479	15	136	3	36	30	8	1	181	8	52	64	59	70
Emsland	607	14	205	13	32	2	18	62	255	14	57	57	55	-11
Friesland	234	9	93	21	15	9	6	10	113	19	21	70	25	15
Gifhorn	382	-1	162	8	43	4	8	-8	213	7	27	-50	27	54
Goslar	211	22	61	4	15	-4	29	52	105	13	32	86	32	57
Göttingen	428	-14	101	-11	45	4	41	-41	187	-18	86	-17	17	-49
Grafschaft Bentheim	287	14	108	12	27	-4	5	408	141	11	17	38	26	26
Hameln-Pyrmont	187	11	83	21	12	3	19	40	113	22	11	-23	22	69
Harburg	751	6	264	4	97	9	32	-27	393	2	34	32	73	13
Heidekreis	236	30	82	7	15	3	31	297	128	29	16	68	26	6
Helmstedt	132	9	54	9	17	-5	8	18	78	6	9	48	6	-38
Hildesheim	417	22	123	13	44	12	48	75	215	22	44	-9	29	13
Holzminden	77	18	27	5	2	0	5	-22	34	0	12	45	18	60
Leer	340	-3	167	1	22	26	11	-10	200	3	15	-18	25	-11
Lüchow-Dannenberg	69	19	31	11	2	55	2	9	35	13	12	75	9	75
Lüneburg	569	24	138	1	64	17	54	172	256	21	104	42	31	-9
Nienburg/Weser	148	-6	59	19	8	20	3	-43	70	14	12	-39	21	-23
Northeim	135	2	41	-11	9	4	8	-48	58	-17	20	13	27	26
Oldenburg	299	2	123	3	15	1	4	-73	142	-5	20	56	25	-23
Osnabrück	500	10	158	2	31	-1	24	19	213	3	31	-15	48	23
Osterholz	220	16	91	15	28	9	3	-31	122	12	11	-5	23	80
Osterode am Harz	71	8	29	9	7	10	10	71	47	19	8	6	5	-29
Peine	264	-2	98	7	26	23	12	39	137	12	14	-48	33	-41
Rotenburg (Wümme)	322	24	99	7	15	16	13	3	126	7	33	-15	68	145
Schaumburg	241	14	88	9	14	46	27	110	128	25	27	151	20	-49
Stade	495	11	153	11	45	5	28	11	226	10	56	11	32	105
Uelzen	152	27	58	-3	9	17	11	160	78	8	11	33	12	11
Vechta	284	11	88	-3	14	64	6	67	108	5	20	62	42	3
Verden	366	50	97	6	29	14	28	670	154	28	16	-16	83	185
Wesermarsch	182	41	58	14	10	47	1	-72	70	11	10	-12	50	144
Wittmund	199	10	59	11	6	-7	4	-72	68	-6	22	75	43	12
Wolfenbüttel	252	36	74	11	27	22	14	4	115	13	27	11	28	196
Niedersachsen	17.365	14	4.905	8	1.584	15	1.180	10	7.669	10	2.242	28	1.761	18

Noch Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				unbebaute Bauflächen						land- und forstwirtschaft- liche Flächen		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnungs- eigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Region																
Region Hannover	684	22	38	58	185	21	75	39	5	-63	26	18	3	114	12	20
Kreisfreie Städte																
Stadt Braunschweig	185	12	5	-38	26	-12	12	11	1	-53	2	11	1	k.A.	1	412
Stadt Delmenhorst	24	-4	0	-75	9	42	2	118	0	0	0	-80	0	-100	0	-90
Stadt Emden	31	-7	2	238	4	-10	2	315	0	-96	1	-47	0	265	0	-100
Stadt Oldenburg (Oldb)	193	53	18	199	56	6	8	44	0	-95	0	46	1	34	0	197
Stadt Osnabrück	92	18	4	-72	19	-36	5	-46	1	-71	1	217	0	-90	0	-19
Stadt Salzgitter	24	32	1	2	5	15	0	-70	0	-82	3	-70	1	k.A.	0	-81
Stadt Wilhelmshaven	27	16	1	-57	7	97	1	-83	4	432	0	-91	2	k.A.	0	-94
Stadt Wolfsburg	74	2	2	62	59	104	6	-21	0	-100	2	4	1	-38	0	-68
Landkreise																
Ammerland	54	18	4	116	22	-33	4	-38	0	-48	11	-10	1	514	4	153
Aurich	144	15	4	48	35	28	2	-36	4	17	18	15	0	121	0	-49
Celle	18	-9	1	-58	18	21	3	26	0	9	9	1	0	-98	1	5
Cloppenburg	23	9	0	151	43	18	18	24	2	15	31	-10	0	-73	1	-15
Cuxhaven	91	6	3	123	29	29	7	65	2	-48	28	-4	0	35	3	282
Diepholz	93	5	5	65	38	16	7	-3	0	-92	41	-14	1	42	2	123
Emsland	101	15	10	53	60	19	9	79	7	-44	47	28	1	16	6	-48
Friesland	44	5	1	-36	20	34	2	168	1	-75	8	-63	0	-39	0	-96
Gifhorn	34	8	5	553	41	-2	6	41	6	69	21	-31	1	220	2	37
Goslar	28	-3	1	114	5	67	1	9	0	-100	6	-36	0	-38	1	514
Göttingen	90	-9	4	-3	22	39	8	170	1	173	13	46	0	-65	1	-28
Grafschaft Bentheim	61	20	1	-49	18	0	7	70	1	28	15	-4	0	-68	1	357
Hameln-Pyrmont	25	8	1	16	7	-15	1	-70	0	k.A.	5	-32	0	-78	1	-81
Harburg	103	26	4	-81	90	46	21	-46	20	72	11	10	0	-68	2	-30
Heidekreis	18	54	0	-69	18	30	11	26	1	-36	16	41	0	91	2	758
Helmstedt	9	9	0	-70	24	67	2	-31	1	110	3	-23	0	-42	1	-73
Hildesheim	65	35	3	31	32	31	10	42	0	-61	15	74	0	-61	4	81
Holzwinden	3	0	0	-94	2	-13	2	4	0	163	4	48	0	k.A.	1	107
Leer	47	-20	3	-64	31	6	3	10	0	-48	15	51	0	0	1	86
Lüchow-Dannenberg	2	14	0	-20	2	1	0	570	0	k.A.	9	-19	0	0	0	-72
Lüneburg	102	19	13	388	48	38	6	17	0	-81	8	9	0	-26	0	-74
Nienburg/Weser	11	-26	0	-92	10	4	2	-20	1	265	16	-4	1	866	5	11
Norheim	12	20	2	32	9	64	2	9	0	-100	6	9	0	-88	1	45
Oldenburg	40	19	0	-48	34	2	5	42	1	-25	31	28	0	102	2	-10
Osnabrück	73	22	5	16	62	10	20	14	7	451	41	36	1	-15	1	-77
Osterholz	29	36	2	285	21	-10	1	-27	0	347	8	10	0	-85	2	539
Osterode am Harz	6	19	0	33	2	47	0	41	0	0	3	-43	0	212	1	41
Peine	30	38	2	330	30	8	3	-67	2	427	12	82	2	674	1	76
Rotenburg (Wümme)	40	66	1	-61	24	7	3	-49	1	-50	24	46	0	108	2	-26
Schaumburg	33	-4	1	-58	17	46	2	74	0	0	12	145	0	-89	1	-82
Stade	89	-15	5	413	54	17	9	13	4	389	17	49	0	-88	4	61
Uelzen	19	37	14	k.A.	7	38	0	-75	0	-99	11	58	0	460	0	29
Vechta	41	47	3	287	43	23	11	12	1	22	15	-41	0	k.A.	1	242
Verden	56	73	2	33	30	11	16	151	0	259	8	0	0	0	1	70
Wesermarsch	17	-4	1	52	8	44	4	327	1	251	22	140	0	-93	0	-10
Wittmund	45	20	2	25	8	-3	0	-61	3	143	8	-12	0	101	0	-33
Wolfenbüttel	44	53	3	273	23	-8	1	-72	1	163	8	139	0	67	4	389
Niedersachsen	3.075	16	175	24	1.353	17	318	9	77	0	605	7	19	41	72	-3

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	1.954	0	228	24	59	5	40	6	326	18	60	-29	147	6
Kreisfreie Städte														
Stadt Braunschweig	250	25	26	4	12	8	12	86	50	17	22	2	30	-17
Stadt Delmenhorst	75	-10	37	59	5	-11	3	-55	45	27	7	76	5	-74
Stadt Emden	116	-52	21	-28	8	41	2	-81	30	-30	1	-52	23	-58
Stadt Oldenburg (Oldb)	136	-42	32	23	10	47	7	56	49	31	7	-42	37	10
Stadt Osnabrück	96	-5	18	15	9	26	9	-47	35	-9	9	-21	15	5
Stadt Salzgitter	369	-23	24	28	9	12	2	38	36	24	6	-70	134	k.A.
Stadt Wilhelmshaven	79	-34	13	-4	5	0	4	-28	22	-9	5	9	19	-26
Stadt Wolfsburg	284	13	21	17	6	6	1	-92	29	-27	7	-35	24	50
Landkreise														
Ammerland	698	-3	112	6	5	-3	2	53	119	6	6	-56	73	-21
Aurich	1.411	0	265	-25	8	4	6	-76	279	-28	19	-43	221	6
Celle	1.359	11	100	-4	12	-12	38	66	151	7	24	-2	37	-5
Cloppenburg	945	-25	91	-12	4	15	3	-39	97	-13	15	10	84	-26
Cuxhaven	2.410	-2	155	11	7	39	9	-21	171	9	21	137	85	-59
Diepholz	1.696	6	101	-12	10	15	6	38	116	-8	18	-9	150	15
Emsland	1.712	13	149	0	11	-7	9	90	168	2	33	67	203	-10
Friesland	466	-43	89	22	7	23	2	-27	97	21	10	40	51	-13
Gifhorn	1.605	-35	86	-8	11	-12	5	-17	102	-9	11	-28	41	-53
Goslar	742	-12	60	10	9	-19	23	38	92	12	15	104	98	45
Göttingen	1.422	66	83	-4	11	10	20	-47	114	-15	12	-49	44	30
Grafschaft Bentheim	511	-13	66	-3	9	-6	2	81	78	-2	17	49	63	9
Hameln-Pyrmont	365	-34	66	14	5	2	5	-21	76	10	3	-30	28	27
Harburg	1.001	1	167	-25	21	17	24	149	212	-15	10	8	45	-9
Heidekreis	1.218	24	69	0	7	-7	18	164	94	12	10	-60	96	-29
Helmstedt	581	1	33	2	9	0	5	-10	48	0	7	138	14	-54
Hildesheim	786	41	80	19	13	1	16	82	109	23	16	3	47	-18
Holzminden	372	12	35	18	2	7	6	19	43	17	5	-10	16	-25
Leer	1.031	11	209	-5	7	-20	9	48	224	-4	11	-17	132	-1
Lüchow-Dannenberg	750	-23	82	-22	2	12	2	-7	87	-21	4	-40	38	-10
Lüneburg	956	6	106	-17	13	-5	7	6	126	-15	12	-40	52	-7
Nienburg/Weser	952	0	60	8	3	-7	2	-54	66	2	12	8	74	17
Northeim	518	3	36	-11	7	-6	7	-65	50	-26	12	-9	49	21
Oldenburg	1.292	-33	116	2	5	25	4	-52	125	-1	12	36	105	-54
Osnabrück	1.430	12	130	-2	10	2	12	14	152	-1	28	62	121	-19
Osterholz	895	38	64	15	8	8	2	-43	73	11	7	8	58	51
Osterode am Harz	424	-18	33	1	6	-1	10	22	49	4	7	-30	16	-38
Peine	1.139	41	58	0	11	24	7	30	76	6	8	-10	212	-45
Rotenburg (Wümme)	1.655	26	118	5	6	21	7	-29	131	3	15	-12	165	0
Schaumburg	639	48	80	-8	5	13	15	131	100	2	13	109	34	-5
Stade	1.145	38	102	9	9	-11	6	22	117	8	8	-29	78	52
Uelzen	768	36	89	12	5	-62	9	160	102	7	4	-18	59	32
Vechta	500	-28	65	-27	4	47	2	31	71	-25	10	113	49	-38
Verden	638	6	57	-2	10	60	9	175	75	12	6	-21	98	47
Wesermarsch	1.236	95	70	28	6	28	2	-29	78	25	11	44	154	15
Wittmund	556	-6	74	2	2	8	2	27	78	3	8	-24	115	27
Wolfenbüttel	774	33	42	6	8	14	6	-5	57	6	9	-6	20	16
Niedersachsen	39.954	2	3.817	-2	412	4	397	0	4.625	-2	576	-8	3.461	-10

Noch Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Region Kreisfreie Stadt Landkreise	unbebaute Bauflächen						land- und forstwirtschaft- liche Flächen		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Region												
Region Hannover	153	15	121	61	5	-18	1.029	12	5	50	106	-66
Kreisfreie Städte												
Stadt Braunschweig	25	-16	15	-32	1	-23	98	138	4	22	5	187
Stadt Delmenhorst	12	71	3	51	0	0	2	-76	0	-100	0	-97
Stadt Emden	9	30	12	750	0	-99	35	-67	6	k.A.	0	-100
Stadt Oldenburg (Oldb)	25	-81	8	-15	0	-96	7	14	1	12	1	303
Stadt Osnabrück	10	-30	3	-49	1	-64	21	201	0	-92	1	-58
Stadt Salzgitter	8	65	2	-80	0	-95	174	-55	6	k.A.	3	-86
Stadt Wilhelmshaven	7	12	2	-66	3	101	5	-87	12	k.A.	2	-77
Stadt Wolfsburg	125	38	17	46	0	-100	73	8	3	-38	5	-47
Landkreise												
Ammerland	35	-37	27	-22	0	-64	343	-11	19	k.A.	77	235
Aurich	78	29	19	20	22	83	750	14	6	73	15	-48
Celle	36	26	17	26	1	-60	1.058	14	1	-75	35	-17
Cloppenburg	81	-14	93	37	4	-89	544	-30	3	-74	24	-39
Cuxhaven	86	59	31	89	8	-76	1.887	-4	1	-30	119	277
Diepholz	78	26	51	58	0	-98	1.238	3	8	-11	37	122
Emsland	100	1	72	44	37	-26	1.011	37	10	440	77	-54
Friesland	34	30	11	118	2	-85	256	-58	2	-25	2	-75
Gifhorn	100	15	19	-17	14	48	1.259	-40	25	452	33	12
Goslar	13	49	12	-16	0	-100	496	-24	2	-74	14	294
Göttingen	31	21	16	108	1	-39	1.188	95	4	0	12	-32
Grafschaft Bentheim	28	1	39	38	2	-60	277	-25	1	-79	6	58
Hamelnd-Pyrmont	15	-10	5	-55	1	972	218	-40	0	85	19	-72
Harburg	78	27	55	-26	62	31	513	12	2	-75	25	-25
Heidekreis	34	4	55	25	5	14	841	32	0	-93	81	419
Helmstedt	51	69	12	54	2	7	432	12	4	-87	11	-67
Hildesheim	46	50	30	16	0	-80	462	53	1	-80	75	142
Holzminde	7	1	11	109	0	34	261	14	10	k.A.	19	-32
Leer	82	-22	31	23	3	156	534	38	4	67	9	-62
Lüchow-Dannenberg	10	-20	2	471	1	356	572	-26	0	0	36	19
Lüneburg	60	45	19	23	2	-74	673	15	3	49	8	-62
Nienburg/Weser	30	27	13	-34	1	60	701	-1	4	123	52	-15
Northeim	20	38	8	-6	0	-100	358	5	2	-71	20	65
Oldenburg	48	2	22	-6	4	-59	926	-35	1	58	48	-13
Osnabrück	98	8	67	9	23	222	916	33	5	-81	19	-77
Osterholz	38	7	5	-64	1	62	454	-6	0	-53	258	k.A.
Osterode am Harz	5	31	4	549	0	0	329	-21	2	527	13	-6
Peine	43	-6	17	-48	8	k.A.	733	200	20	947	21	32
Rotenburg (Wümme)	53	-15	21	-17	5	-37	1.203	44	2	38	60	-10
Schaumburg	33	28	10	38	0	0	441	84	1	230	8	-54
Stade	91	34	115	329	6	110	669	27	0	-79	62	95
Uelzen	23	29	2	-85	0	-96	575	49	1	137	2	-31
Vechta	74	-9	46	10	5	52	231	-40	1	k.A.	14	254
Verden	36	16	38	6	0	13	363	-3	1	0	19	-10
Wesermarsch	25	43	35	362	1	55	920	132	0	-96	12	131
Wittmund	20	19	3	-48	2	-64	318	-12	4	187	8	-64
Wolfenbüttel	30	27	4	-49	2	889	559	21	35	k.A.	57	k.A.
Niedersachsen	2.126	6	1.220	23	238	-20	25.954	4	220	25	1.533	2

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		
	LGLN Regionaldirektion Aurich	Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941 176-584 Fax.: 04941 176-596
		E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de	
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		
	LGLN Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531 484-2232 Fax.: 0531 484-2180
		E-Mail: gag-bs@lgl.niedersachsen.de	
3	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover und der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg		
	LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover	Constantinstr. 40 30177 Hannover	Tel.: 0511 30245-431 Fax.: 0511 30245-450
		E-Mail: gag-hm@lgl.niedersachsen.de gag-h@lgl.niedersachsen.de	
4	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg und Uelzen		
	LGLN Regionaldirektion Lüneburg	Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131 8545-165 Fax.: 04131 8545-197
		E-Mail: gag-lg@lgl.niedersachsen.de	
5	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Goslar, Holzminden, Northeim und Osterode am Harz		
	LGLN Regionaldirektion Northeim	Danziger Str. 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551 5074-322 Fax.: 0551 5074-374
		E-Mail: gag-nom@lgl.niedersachsen.de	

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		
	LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-527 Fax.: 0441 9215-503
		E-Mail: gag-ol@lgl.niedersachsen.de	

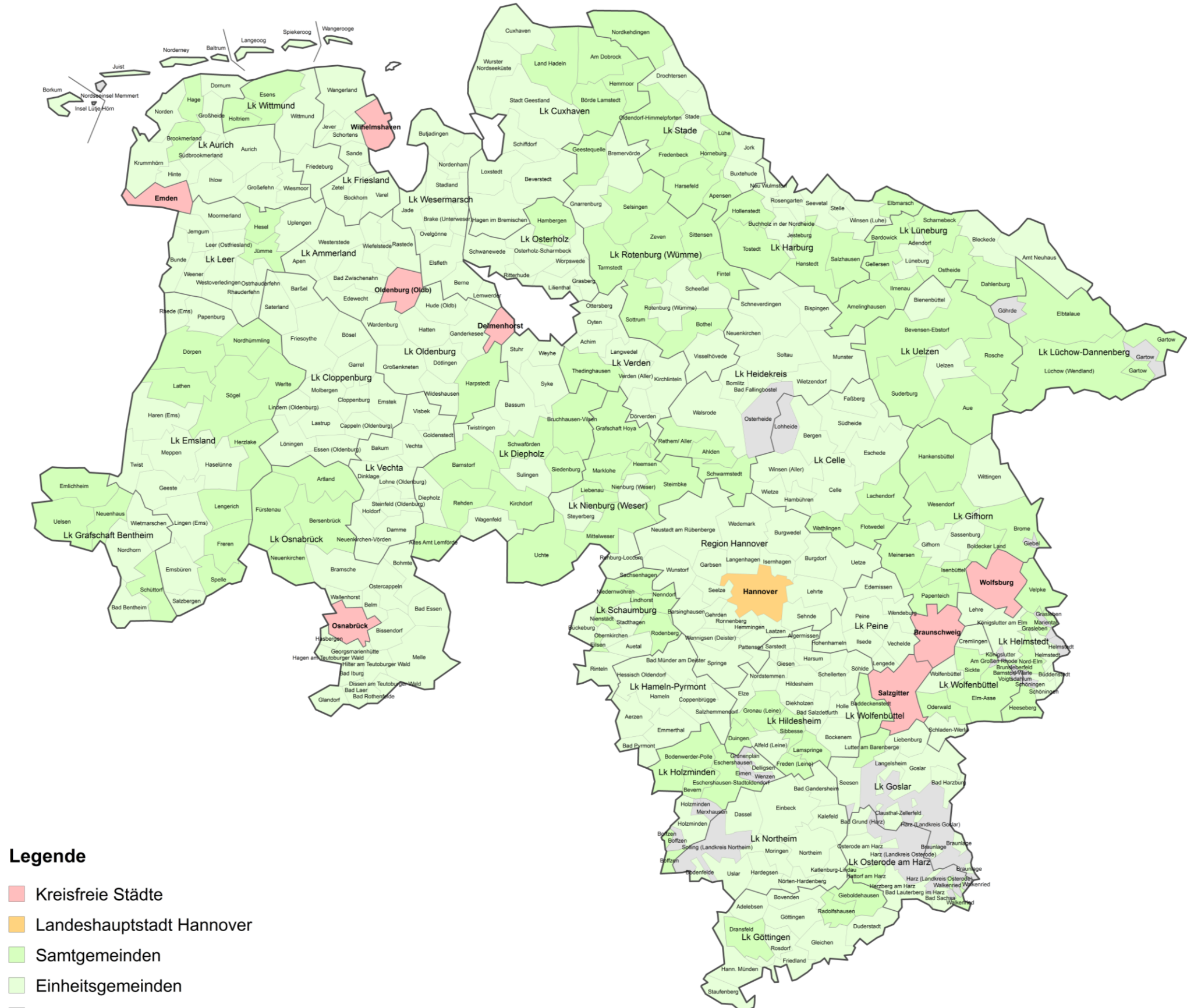
7	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und der Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück		
	LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen	Obergerichtsstraße 18 49716 Meppen	Tel.: 05931 159-0 Fax.: 05931 159-101
		E-Mail: gag-mep@lgl.niedersachsen.de	

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

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

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

Anhang 3: Übersichtskarte für Niedersachsen



Stand: 31.10.2015

Kartengrundlage: BKG, Kreise, Gemeinden



**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@lgin.niedersachsen.de, Internet: www.gag.niedersachsen.de