



Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
in Niedersachsen



Landesgrundstücksmarktbericht Niedersachsen 2017



Niedersachsen

**Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Niedersachsen**

Geschäftsstelle beim

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

- Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg -

Landesgrundstücks- marktbericht 2017

für den Bereich des Landes Niedersachsen

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



Niedersachsen

Herausgeber: © 2017 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 Euro gemäß Nr. 6 der zur Druckfreigabe gültigen Gebührenordnung für Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GOGut) vom 26. September 2008 (Nds. GVBl. S. 306).
Nach Inkrafttreten der neuen Gebührenordnung für Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GOGut) in 2017 wird die Gebühr 90,00 Euro betragen.

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: © Wilfried Wirth - Fotolia, Detailfoto - Fotolia, Christian Schwier - Fotolia

Vorwort

Wirtschaft, Verwaltung und Politik benötigen gerade in Zeiten sich schnell verändernder Märkte aktuelle, verlässliche und interessensunabhängige Informationen als Grundlage für ihre Entscheidungen. Die Gutachterausschüsse in Niedersachsen kommen dieser Anforderung insbesondere mit der Veröffentlichung der örtlichen Grundstücksmarktberichte sowie des Landesmarktberichtes nach, mit der Analyse von jährlich mehr als 100.000 notariell beurkundeten Grundstückskaufverträgen und der fachlichen Expertise der Sachverständigen der Gutachterausschüsse. Mit diesem Landesmarktbericht werden datenbasierte, unabhängige und gesicherte Erkenntnisse über den Immobilienmarkt vorgelegt.



Die Umsatzsteigerungen auf dem Immobilienmarkt in Niedersachsen haben sich im Jahr 2016 weiter fortgesetzt, jedoch im Tempo nachgelassen. Mit einem Investitionsvolumen von 18,4 Mrd. Euro ist gegenüber dem Vorjahr ca. 1 Mrd. Euro mehr für den Kauf von Immobilien ausgegeben worden als in 2015. Die Zahl der Transaktionen zeigt sich mit ca. 108.500 annähernd auf dem Niveau der Vorjahre.

Erstmals wird in diesem Jahr mit dem Niedersächsischen Immobilienpreisindex die Preisentwicklung für Wohnimmobilien in insgesamt 16 niedersächsischen städtischen und ländlichen Regionen veröffentlicht. Es zeigt sich, dass in nahezu allen Regionen die Preise für Eigenheime und Wohnungen steigen. Besonders in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern ist ein überdurchschnittlicher Anstieg zu beobachten. Hier sind die Preise für Eigenheime und Wohnungen seit 2010 um 8 bis 12 % pro Jahr gestiegen.

Bei den Acker- und Grünlandflächen hat sich der bis 2015 aufgetretene Trend starker Preisanstiege in 2016 hingegen nicht in dem Maße fortgesetzt. Insbesondere die Grünlandpreise sind mit durchschnittlich 1,50 Euro/m² nahezu stabil geblieben. Für Ackerflächen wurden im Durchschnitt 3,20 Euro/m² gezahlt; im Jahr 2015 lag der Durchschnittspreis noch bei ca. 3,00 Euro/m².

Der Bericht ist in Zusammenarbeit mit den örtlichen Gutachterausschüssen in Niedersachsen sowie deren Geschäftsstellen und der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses entstanden und vom Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen beschlossen worden.

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.....	6
2	Zielsetzung des Landesgrundstücksmarktberichtes.....	8
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	9
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	9
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	10
3.3	Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen für verdichtetes Bauen in Niedersachsen.....	14
4	Übersicht über die Umsätze.....	19
4.1	Übersichtskarte Vertragsvorgänge.....	22
4.2	Übersichtskarte Geldumsätze	23
4.3	Übersichtskarte Flächenumsätze	24
5	Bauland	25
5.1	Allgemeines.....	25
5.2	Individueller Wohnungsbau	30
5.2.1	Preisniveau	30
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	32
5.2.2.1	Preisentwicklung	32
5.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	34
5.3	Geschosswohnungsbau	35
5.3.1	Preisniveau	35
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	35
5.3.2.1	Preisentwicklung	35
5.3.2.2	Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser	35
5.4	Gewerbliche Bauflächen	37
5.4.1	Preisniveau	37
5.4.2	Preisentwicklung	37
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	38
5.6	Sonstiges Bauland	40
5.7	Erbbaurechte.....	41
5.7.1	Begründung von Erbbaurechten	41
5.7.2	Verkauf von Erbbaugrundstücken	41
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	42
6.1	Allgemeines.....	42
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	44
6.2.1	Preisniveau	44
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	47
6.2.2.1	Preisentwicklung	47
6.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	49
6.3	Höfe.....	49
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	50
6.4.1	Forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand	52
6.4.2	Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand	53
6.5	Flächen mit keiner oder geringer Ertragsfähigkeit	54
6.6	Landwirtschaftliche Nutzflächen in siedlungsnahen Lagen	55
6.7	Preisverhalten bei Agrarland mit besonderen (begünstigenden) Merkmalen	56
7	Übrige unbebaute Flächen.....	58
7.1	Gartenland.....	58
7.2	Abbauland	60
7.3	Wasserflächen.....	62

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	86
9.1	Allgemeines	86
9.2	Preisentwicklung von gebrauchten Eigenheimen	91
9.3	Ein- und Zweifamilienhäuser	97
9.3.1	Preisniveau	97
9.3.2	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	99
9.3.2.1	Sachwertfaktoren	99
9.3.2.2	Vergleichsfaktoren	100
9.3.3	Erbbaurechte Ein- und Zweifamilienhäuser	101
9.3.3.1	Preisniveau	101
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“	101
9.3.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	102
9.4	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	104
9.4.1	Preisniveau	104
9.4.2	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	106
9.4.2.1	Sachwertfaktoren	106
9.4.2.2	Vergleichsfaktoren	106
9.4.3	Erbbaurechte Reihenhäuser/Doppelhaushälften	107
9.4.3.1	Preisniveau	107
9.4.3.2	Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“	107
9.4.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	108
9.5	Wohnungseigentum	110
9.5.1	Preisniveau	110
9.5.2	Preisentwicklung von gebrauchten Eigentumswohnungen	114
9.5.3	Vergleichsfaktoren	119
9.5.4	Erbbaurechte	120
9.5.4.1	Preisniveau	120
9.5.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	121
9.6	Teileigentum	123
9.7	Mehrfamilienhäuser	125
9.7.1	Preisniveau	125
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	126
9.8	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	132
9.8.1	Preisniveau	132
9.8.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	133
9.9	Lagergebäude, Produktionsgebäude	136
9.9.1	Preisniveau	137
10	Mieten und Pachten	138
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	140
12	Vorankündigung: Immobilienmarktbericht Deutschland 2017	141
Anhang 1:	Umsatzzahlen	142
Anhang 2:		148
Übersichtskarte und Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen		148
Anhang 3: Übersichtskarte für Niedersachsen		151

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Landesgrundstücksmarktbericht gibt einen **Überblick über den Grundstücksmarkt in Niedersachsen** im Jahr 2016. 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 2016 wechselten durch ca. 108.000 Verträge 390 km² Grundstücksfläche für 18,4 Milliarden Euro den Eigentümer. Davon betrafen ca. 18 % der Kaufverträge Bauland, 45 % bebaute Grundstücke, 26 % Wohnungs- / Teileigentum und 8 % land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Während die Anzahl der registrierten Kaufverträge und der Flächenumsatz nur leicht um 1 bzw. 2 % zurückgingen, war beim Geldumsatz in 2016 ein Plus von 6 % zu verzeichnen.

Geldumsatzsteigerungen gab es auf fast allen Immobilienteilmärkten, insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser (+ 20 %), beim Wohnungseigentum (+ 10 %) und den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (+ 6 %). Auf dem Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude wurde dagegen ein Rückgang des Geldumsatzes von 10 % bei einem leichten Anstieg der Anzahl der registrierten Kaufverträge um 1 % und ein Flächenumsatzplus von 8 % registriert.

In Niedersachsen war ab dem Jahr 2010 ein stetiger Preisanstieg für **Bauland des individuellen Wohnungsbaus** festzustellen. Dieser Trend setzte sich auch im Jahr 2016 fort. Die Preise stiegen im landesweiten Mittel um 3 %.

Bauland des **individuellen Wohnungsbaus** mittlerer Lage kostet einschließlich der Erschließungsbeiträge in Niedersachsen zwischen 20 Euro/m² in den Gemeinden Siedenburg (Landkreis Diepholz) und Halle (Landkreis Holzminden) und 1.000 Euro/m² auf der ostfriesischen Insel Juist. Im Landesdurchschnitt wurden 93 Euro (2015: 91 Euro) je m² Grundstücksfläche bezahlt.

Beim **gewerblichen Bauland** erhöhte sich in 2016 die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr leicht um 2 % (2015: ± 0 %). Die dabei veräußerte Gesamtfläche stieg um 8 % (2015: + 23 %) und der Geldumsatz um 23 % (2015: + 9 %) an.

Bei den **bebauten Wohngrundstücken** sank die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr um 1 % (2015: + 3 %). Durchschnittlich wurden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 88.000 Euro im Landkreis Holzminden und 408.000 Euro in der Landeshauptstadt Hannover gezahlt (Medianwerte). Im Landesdurchschnitt wurden für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 166.000 Euro (2015: 154.000 Euro) und für Reihenhäuser/Doppelhaushälften 163.000 Euro (2015: 151.000 Euro) bezahlt (Medianwerte).

Die Anzahl der Verträge für **Eigentumswohnungen** stieg gegenüber dem Vorjahr um 2 % (2015: + 7 %); der Geldumsatz stieg um etwa 10 % (2015: + 16 %). Neue Eigentumswohnungen kosteten je m² Wohnfläche im Durchschnitt zwischen 1.750 Euro in der Stadt Delmenhorst und 4.070 Euro in der Landeshauptstadt Hannover.

Der bisher veröffentlichte „Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX)“ wurde durch einen auf Regionen bezogenen Preisindex für gebrauchte Eigenheime (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) und gebrauchte Eigentumswohnungen ersetzt. Bei den Eigenheimen sowie bei den Eigentumswohnungen zeigt die niedersachsenweite Betrachtung der Preisentwicklung einen seit etwa 2008 ansteigenden Trend. Dieser gilt sowohl für die ländlichen als auch für die städtischen Bereiche. Festzustellen ist allerdings, dass in den Städten eine erheblich stärkere Preissteigerung stattgefunden hat als in den ländlichen Gebieten.

Bei den gebrauchten Eigenheimen sind die Preise in den Städten im Mittel seit Anfang 2010 bis zur Jahreshälfte 2016 um 55 % gestiegen; dies entspricht einer jährlichen Preissteigerungsrate von ca. 8,5 %. In den ländlichen Gebieten sind die Preise im gleichen Zeitraum um 32 % gestiegen; dies entspricht einer Steigerungsrate von ca. 5 % pro Jahr. Die Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen sind seit Anfang 2010 bis zur Jahreshälfte 2016 in den Städten um 62 % gestiegen; dies entspricht einer jährlichen Preissteigerungsrate von ca. 10 %. Eine vergleichbar starke Preissteigerung ist in den kleineren Städten

der ländlichen Regionen Niedersachsens nicht festzustellen. Die Preise sind jedoch in dem o. g. Zeitraum auch dort um 43 % gestiegen; die jährliche Preissteigerungsrate liegt damit etwa bei 6,5 %.

Die Anzahl der 2016 im Wege von Zwangsversteigerungsverfahren übertragenen bebauten Grundstücke ist auf den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser (- 14 %), Wohnungs-/Teileigentum (- 14 %) sowie Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude (- 4 %) rückläufig. Bei den Mehrfamilienhäusern blieb sie gleich.

Die Anzahl der Verträge für **land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen** sank in 2016 um 10 % (2015: - 5 %). Der Geldumsatz stieg weiterhin um 5 % (2015: + 7 %) und der Flächenumsatz ging um 4 % (2015: + 4 %) zurück. Somit sind weiterhin überwiegend 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 2016 (Auswertungszeitraum 01.11.2015 bis 31.10.2016). 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 von 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 2016)

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. 532.000 Einwohnern. Braunschweig ist mit ca. 251.000 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 2,8 % der rund 3,9 Millionen Erwerbstätigen arbeiten in der Landwirtschaft. 23,7 % sind im produzierenden Gewerbe und 73,4 % im Dienstleistungssektor tätig, davon 25,8 % im Bereich Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Kommunikation sowie 47,6 % im Bereich öffentlicher und sonstiger Dienstleistungen.

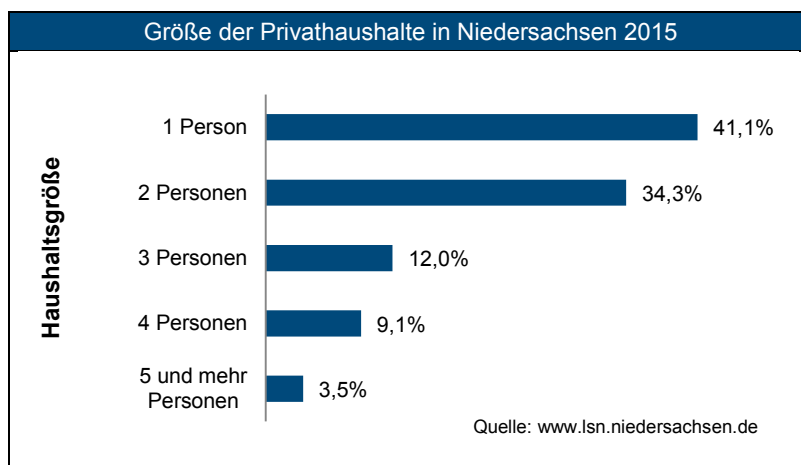
Überregionale und internationale Bedeutung haben vor allem das Volkswagenwerk in Wolfsburg, das Oldenburger Münsterland als agrarische Intensivregion sowie die Stadt Hannover mit der CeBIT und der Hannover-Messe.

Bevölkerung in Niedersachsen

Die Einwohnerzahl in Niedersachsen lag zum Stichtag 31.12.2015 bei insgesamt rd. 7,93 Millionen (Basis: Fortschreibung Zensus 2011). Seit dem Höchststand im Jahr 2004 ging die Einwohnerzahl des Landes Jahr für Jahr leicht zurück; seit dem Jahr 2013 gab es wieder einen Zuwachs. Im Jahr 2015 stieg die Einwohnerzahl um rd. 1,3 %; die Zunahme lag damit leicht über dem Bundesdurchschnitt (1,2%).

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 2015 bei 41,1 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist seit 2005 von 2,1 auf 2,0 Personen im Jahr 2015 zurückgegangen. Während sich die Anzahl der Privathaushalte in Niedersachsen seit 2005 insgesamt um 3,7 % auf rd. 3,9 Mill. erhöhte, stieg die Anzahl der Einpersonenhaushalte im selben Zeitraum sogar um 13,5 %.



Angeichts des fortschreitenden Trends zu kleineren Haushalten wird es zu einem weiteren Anstieg der Zahl der Haushalte kommen. Trotz eines prognostizierten Rückgangs der Bevölkerung um rd. 5 % dürften die Haushaltszahlen in Niedersachsen im Zeitraum 2013 bis 2035 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).

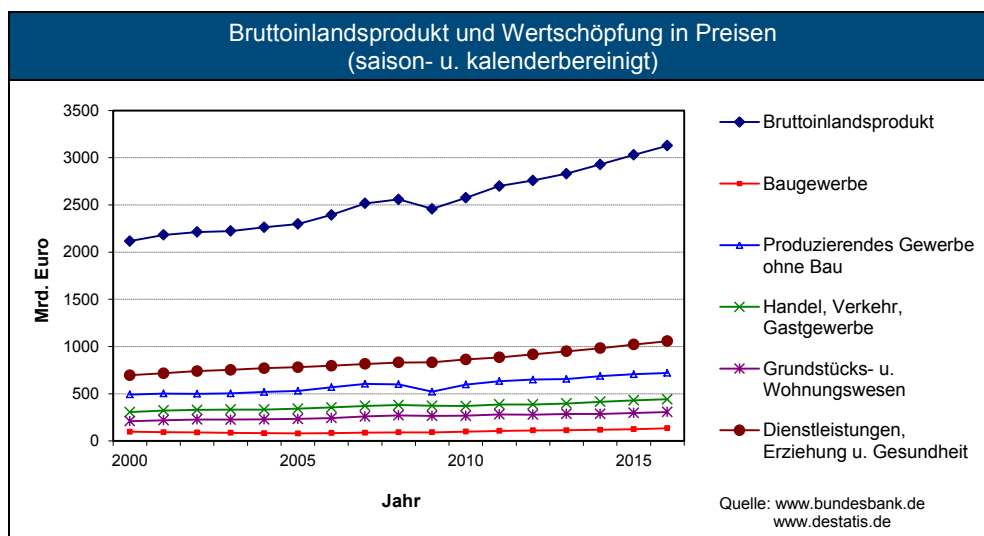
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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

Konjunktur

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

Auf Bundesebene stieg das BIP in 2016 preisbereinigt um 1,9 %. Die nachfolgende Grafik zeigt die langfristigen Entwicklungen in Deutschland in jeweiligen Preisen (saison- u. kalenderbereinigt).



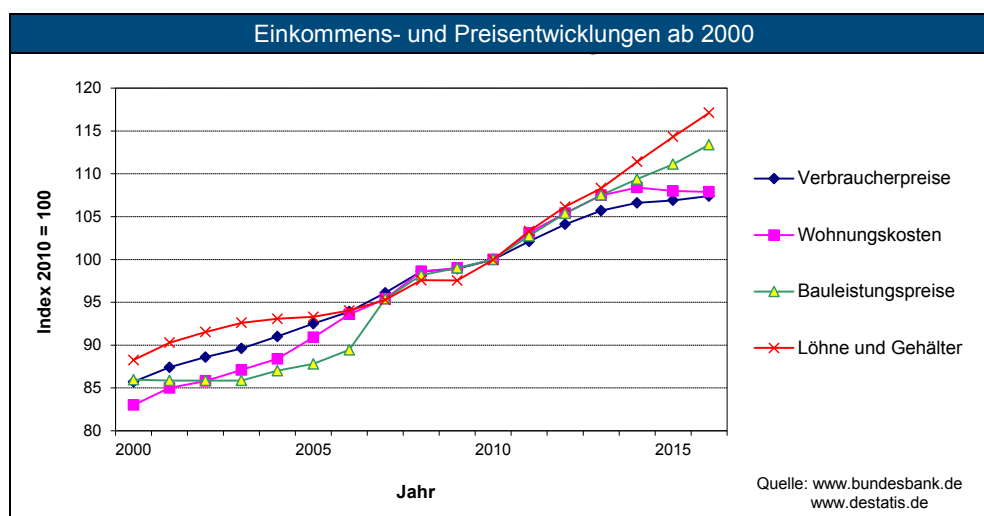
Einkommens- und Preisentwicklungen

Die Zahl der Erwerbstätigen in Niedersachsen stieg von 2014 nach 2015 um 1,3 % auf rd. 3,8 Millionen. Niedersachsen lag damit über dem Durchschnitt im Bundesgebiet, in dem die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber 2014 ebenfalls anstieg (+ 0,8 %), wobei die Entwicklungsspanne zwischen + 5,6 % (Berlin und Bayern) und - 6,2 % (Thüringen) lag.

Die durchschnittlichen Bruttojahresverdienste (einschl. Sonderzahlungen) vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer/-innen stiegen in Niedersachsen im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr um 2,2 %; im Bundesgebiet waren es im gleichen Zeitraum + 2,5 %.

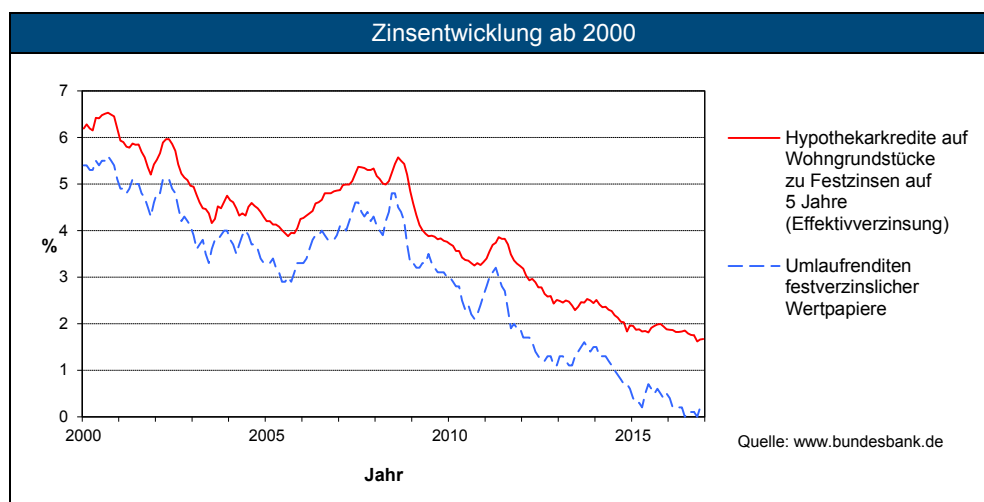
Gleichzeitig stieg der Verbraucherpreisindex für Niedersachsen von 2014 nach 2015 um 0,1 %, von 2015 nach 2016 um 0,2 % (Quellen: Niedersachsen Monitor 2016, Landesamt für Statistik Niedersachsen; Destatis).

Die nachfolgende Grafik zeigt die langfristigen Entwicklungen in Deutschland.



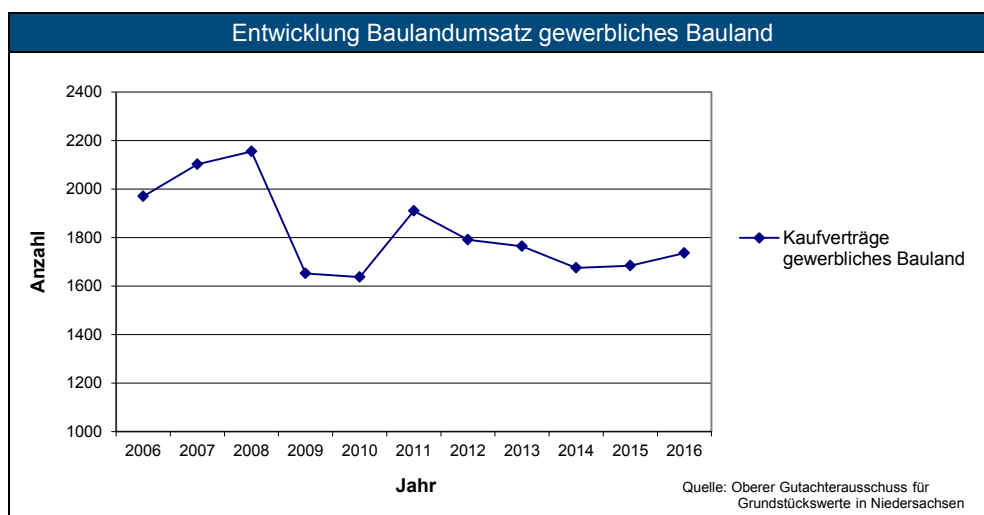
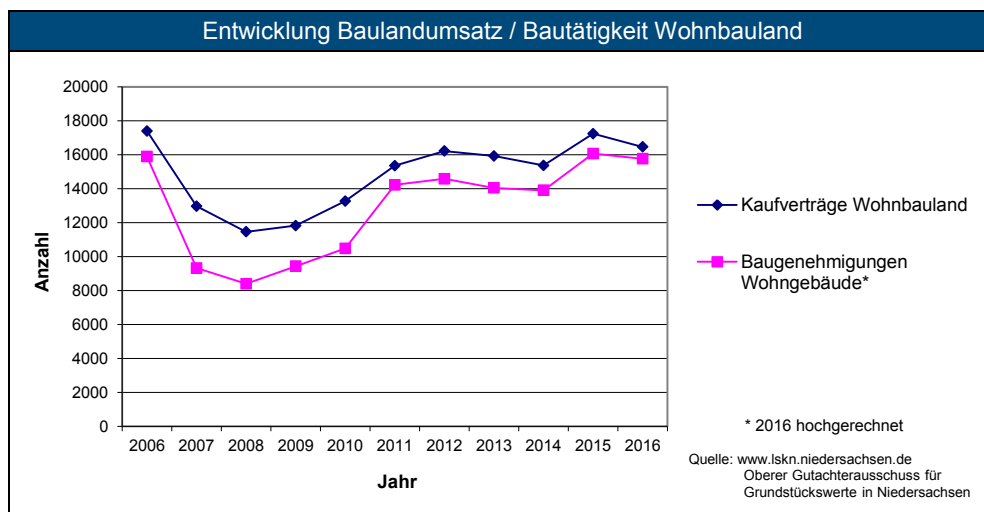
Zinsen

Nach einem Zwischenhoch in 2000 bis 2002 sanken die Zinsen für Geldanlagen und Wohnungsbaukredite, unterbrochen von einem Anstieg zwischen 2006 und 2008, bis 2016 kontinuierlich auf einen historischen Tiefststand.



Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in Niedersachsen

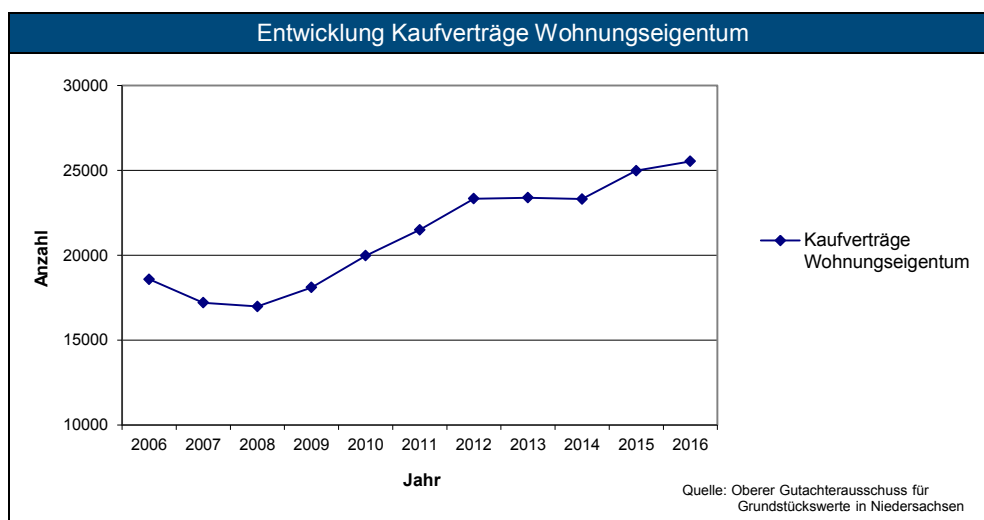
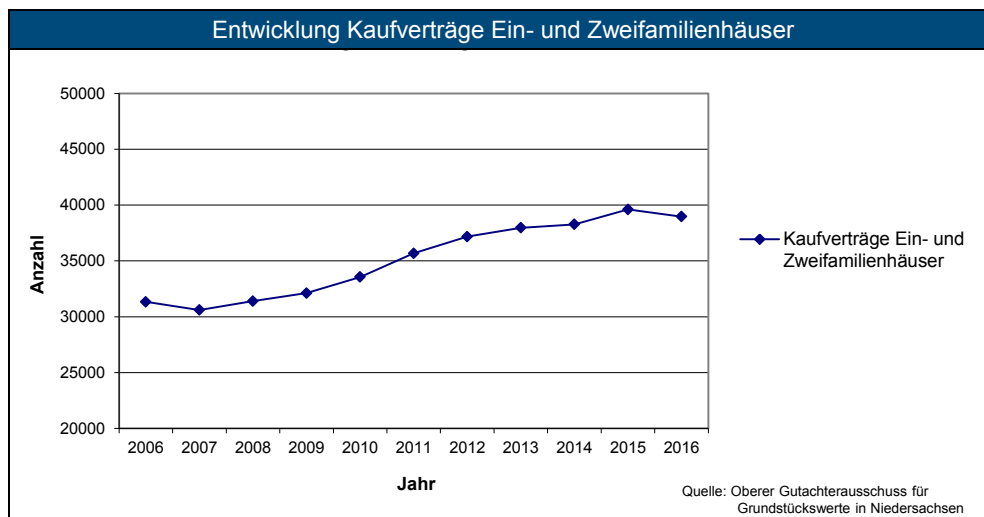
Die nachfolgenden Grafiken zeigen die langfristigen Entwicklungen in ausgesuchten Teilmärkten des Immobilienmarktes in Niedersachsen.



Baulandumsatz / Bautätigkeit

Die niedersächsische Bauwirtschaft entwickelte sich weiter positiv; im Jahr 2015 erzielte das Bauhauptgewerbe einen Umsatz von rd. 11,3 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr entsprach das einem Anstieg von rd. 1,0 %. Damit lag Niedersachsen unter dem Bundesdurchschnitt (+ 1,5 %) und hatte einen Umsatzanteil von 11,1 % am Bundesergebnis. Die Länder mit den höchsten Umsatzanteilen im Bauhauptgewerbe waren Bayern (20,1 %), Nordrhein-Westfalen (16,9 %) und Baden-Württemberg (13,4 %). Bei der Zuwachsrate lag Niedersachsen bundesweit an zehnter Stelle. Die stärkste Zunahme verzeichnete Hamburg (+ 16,0 %), Schlusslicht war Hessen (- 8,5 %). In den westlichen Ländern verlief die Umsatzentwicklung mit + 1,8 % insgesamt besser als in den östlichen Ländern mit + 0,6 %; der Bundesdurchschnitt lag bei + 1,5 %.

Im mittelfristigen Vergleich von 2010 zu 2015 stieg der Umsatz im niedersächsischen Baugewerbe mit 23,1 % ähnlich wie im nationalen Durchschnitt von + 22,9 %. Bundesweit war in diesem Zeitraum die Entwicklung im Westen (+ 25,1 %) etwas positiver als im Osten (+ 15,4 %) (aus: Niedersachsen Monitor 2016, Landesamt für Statistik Niedersachsen).



3.3 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen für verdichtetes Bauen in Niedersachsen

(Verfasser: Investitions- und Förderbank Niedersachsen - NBank)

Der Rat der Immobilienweisen stellt in seinem Frühjahrsgutachten 2017 fest, dass die Themen „bezahlbarer Neubau von Wohn- und Wirtschaftsimmobilien, die Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren und Grundstücksvergaben in Regionen mit Engpässen, aber auch Grundlagen für eine passende Infrastruktur in strukturschwachen Regionen [...] die immobilienpolitische Diskussion im Wahljahr 2017 prägen werden“. So zeigt sich der Blick auf die Wohnungsmärkte in Deutschland wie in Niedersachsen denn auch zweigeteilt. Während die Groß- und Universitätsstädte deutlich Einwohner hinzugewinnen und zwingend auf bezahlbaren Neubau angewiesen sind, sinkt im ländlichen Raum in vielen Gebieten die Bevölkerungszahl weiter.

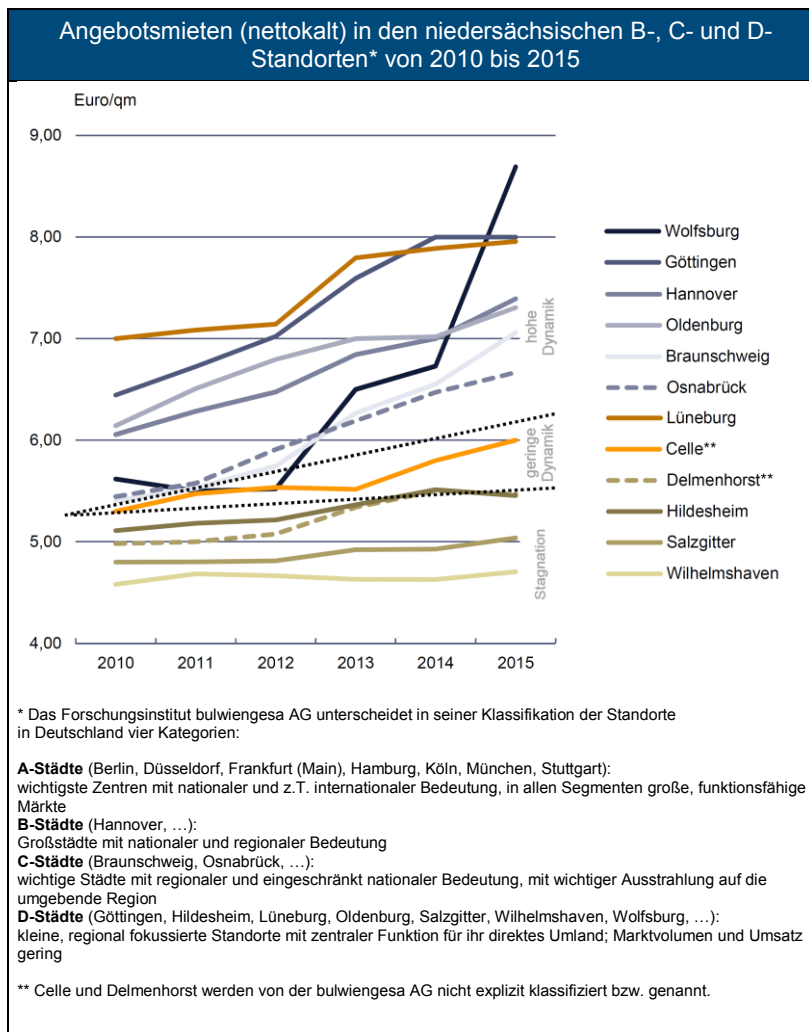
Dabei treffen die oft dynamischen Veränderungen in der Wohnungsnachfrage auf ein Wohnungsangebot oder auch auf einen Wohnungsbestand, der nur langsam durch Neubau und Bestandsanpassungen erweitert oder verkleinert werden kann. Steht einer steigenden Nachfrage - mindestens zeitweise - zu wenig Wohnraum gegenüber, steigen die Preise für Wohnen. Dagegen sinken die Wohnpreise, wenn das Angebot längerfristig höher ist als die Nachfrage. Förderlich für einen schnellen Wohnungsneubau sind geringe Kosten für Fremdkapital, Herstellung der Gebäude und geeignetes Bauland. Umgekehrt hemmen hohe Baukosten die Bestandserweiterung. Sollen wie jetzt in vielen dynamischen Märkten neue Wohnungen in hoher Zahl an den Markt gebracht werden, spielt auch die Auslastung der beteiligten Gewerke und Dienstleister eine wichtige Rolle. In der Phase sich entspannender und entspannter Wohnungsmärkte zu Beginn der Nuller-Jahre haben Bau-Handwerksbetriebe, -Projektentwickler und Architekten, aber auch Kommunalverwaltungen Kapazitäten deutlich abgebaut. Diese lassen sich jetzt nicht von heute auf morgen wieder hochfahren - bei deutlich erhöhter Nachfrage ein weiterer Kostentreiber.

Vor diesem Hintergrund werden nachstehend einerseits die Marktdynamik anhand der Angebotsmieten und andererseits die erwartbare Neubautätigkeit anhand der Ergebnisse der regelmäßigen NBank-Wohnbaulandumfragen und der Baugenehmigungen in den niedersächsischen Städten und Gemeinden beleuchtet.

Hohe Nettokaltmieten in den Groß- und Universitätsstädten

Auch wenn die durchschnittlichen Angebotspreise für zu vermietende Wohnungen in Niedersachsen 2015 noch durchweg unter neun Euro je Quadratmeter lagen, zeigte sich in den meisten Groß- und Universitätsstädten eine hohe Dynamik seit 2010. Während die Mieten landesweit um durchschnittlich 13 % zulegten, zogen die Preise in den sechs größten Städten Hannover, Braunschweig, Oldenburg, Osnabrück, Wolfsburg und Göttingen um ein Fünftel und mehr an. Die höchsten durchschnittlichen Vermietungsangebote wurden 2015 in Wolfsburg (8,70 Euro/m²), Göttingen und Lüneburg (je 8,00 Euro/m²), Hannover (7,40 Euro/m²), Oldenburg (7,30 Euro/m²) und Braunschweig (7,10 Euro/m²) aufgerufen. Auch für viele Gemeinden im südlichen Hamburger Umland galt diese Größenordnung. Mit größer werdendem räumlichen Abstand zu den großen Arbeitsmarkt- und Ausbildungszentren sinken auch die Mieten. In den ländlich peripheren Regionen - mit dem Eigenheim als dominierende Wohnform - wurden mit drei bis fünf Euro je Quadratmeter die preiswertesten Mietangebote registriert.

Hohe Mietpreise und eine hohe Preisdynamik zeigen sich damit in den verdichteten Städten und Gemeinden mit hoher Bevölkerungsdynamik.



Niedersachsen bleibt „Eigenheimland“ ...

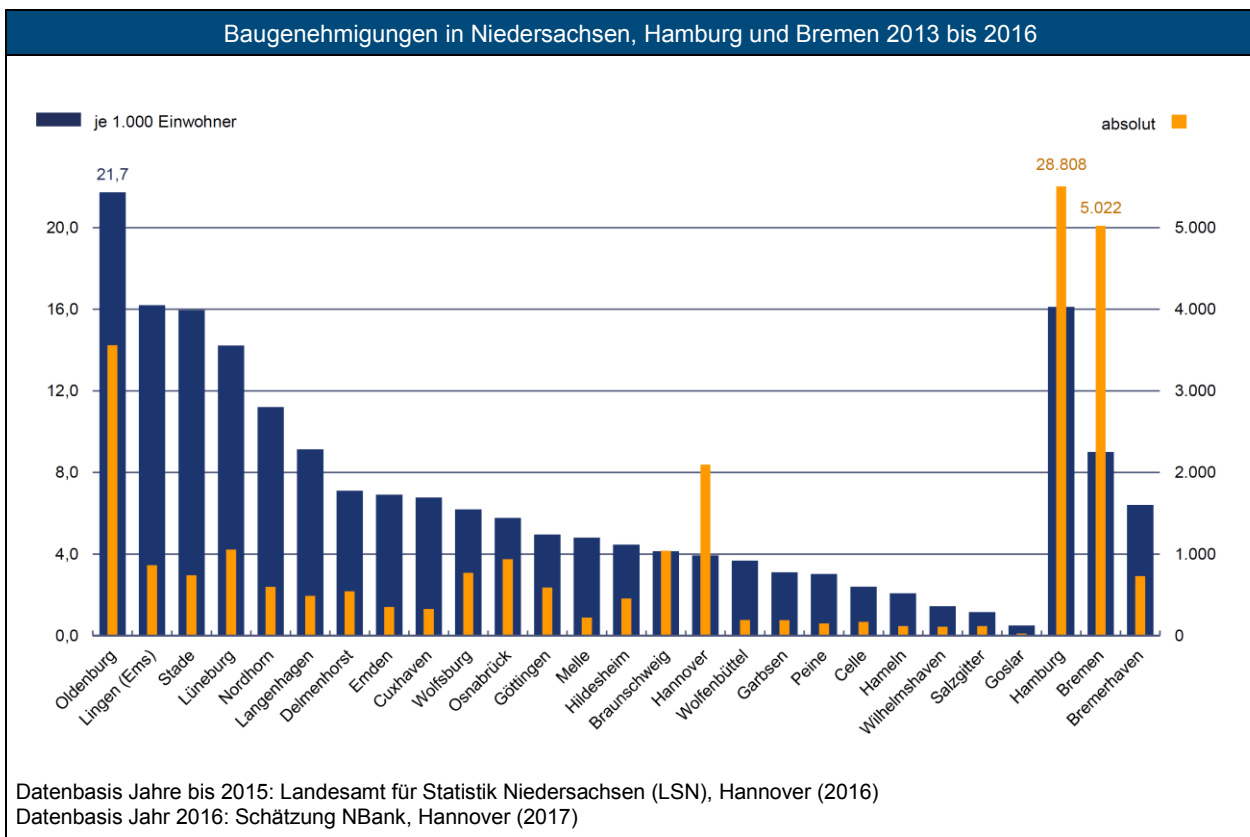
Mit einem Anteil in Höhe von 61 % an allen Wohnungen prägen Ein- und Zweifamilienhäuser Niedersachsen deutlich stärker als im Vergleich zum Bundesgebiet (47 %). Vor allem in Westniedersachsen, aber auch in vielen weiteren ländlichen Regionen gehören teilweise neun von zehn Wohnungen zur Kategorie „Eigenheime“. Geschosswohnungen machten dagegen 2015 einen Anteil in Höhe von 39 % aus (Bund: 53 %). Insbesondere in den größeren Städten wie Hannover, Braunschweig, Oldenburg und Osnabrück ist das Wohnraumangebot stark durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Die Neubautätigkeit der Vergangenheit festigte dieses Verhältnis. Seit Anfang der 1980er-Jahre wurden doppelt so viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt wie in Mehrfamilienhäusern.

... aber aktuell wieder mehr Geschosswohnungsneubau

Mit dem Anziehen der Baukonjunktur erreichte die Zahl genehmigter Geschosswohnungen in 2016 beinahe die der „Eigenheime“. Zuletzt war dies zu Beginn der 1990er-Jahre der Fall, als - ähnlich wie jetzt auch - starker Zuzug das Wohnungsangebot verknappte. Damals wie heute wurde ein Großteil der Neubauleistung in den größten Städten erbracht. Die beiden wesentlichen Unterschiede zwischen den beiden Zeiträumen 1991-1995 und 2012-2016: Die damalige Neubauleistung war mit rund 240.000 Wohnungen doppelt so hoch wie heute, vor allem weil in den Städten im Geschosswohnungsbereich doppelt bis dreimal so viele neue Angebote entstanden wie im „Eigenheimbereich“. Zweitens sind heute die acht niedersächsischen Großstädte (100.000 Einwohner und mehr) nicht mehr automatisch auch die baustärksten Städte. Unter den TOP 8 finden sich heute Oldenburg, Lingen und Stade statt Göttingen, Hildesheim und Salzgitter.

Die folgende Abbildung zeigt, dass aktuell vor allem die Städte Lingen, Stade, Lüneburg und Nordhorn in Relation zu ihrer Größe die höchsten Genehmigungszahlen im Geschosswohnungsbereich verzeichnen.

Eine höhere Baugenehmigungsdichte weist nur noch Oldenburg auf. Selbst mit Hamburg können Lingen und Stade mithalten. In Hannover und Braunschweig sind die Bauaktivitäten in verdichteter Bauweise dagegen drei bis viermal geringer. In absoluten Zahlen ausgedrückt: Das dreimal größere Hamburg genehmigte 14-mal so viele Geschosswohnungen wie Hannover.



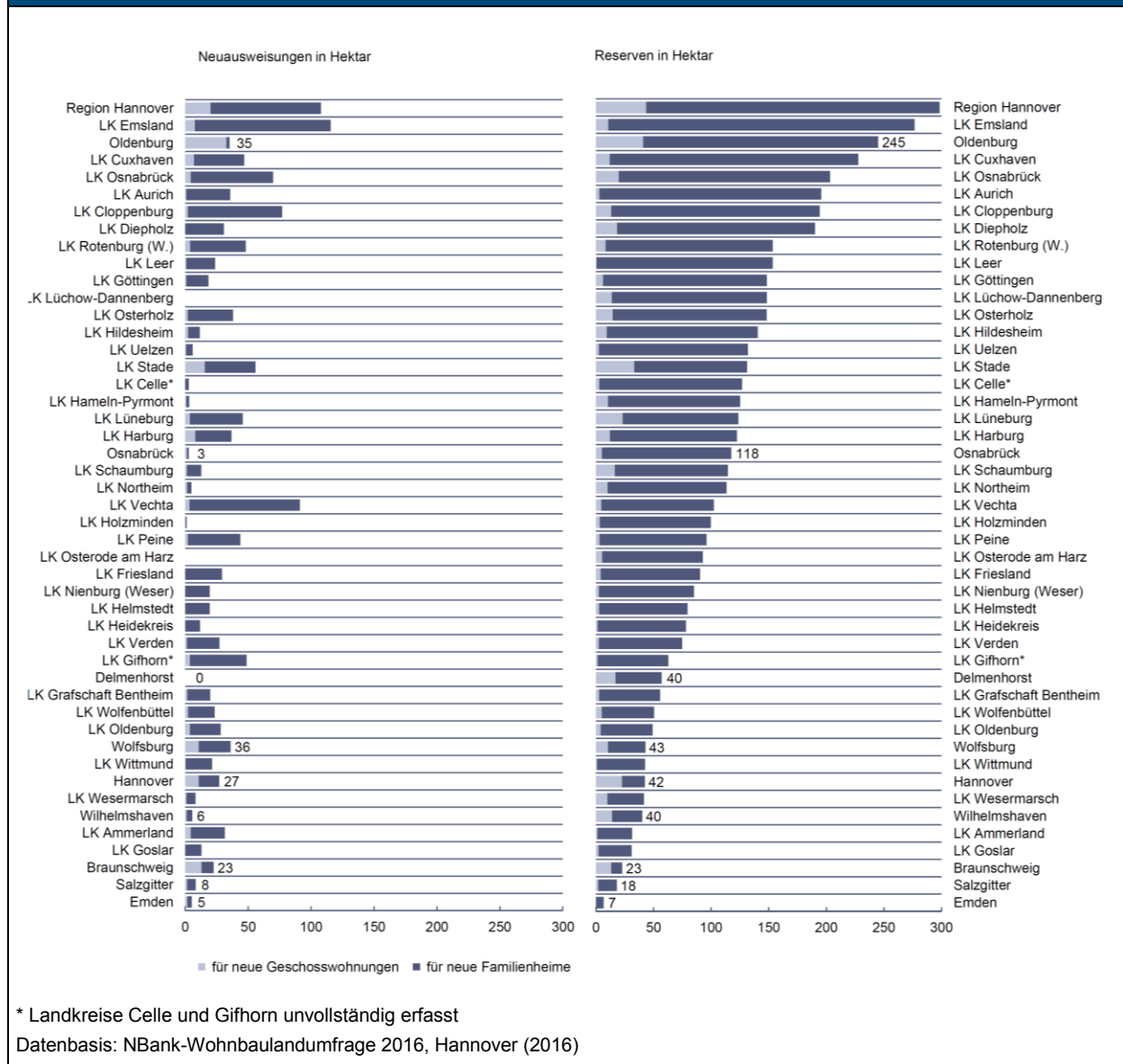
Wohnbaulandumfrage 2016 zeigt unterschiedliche Flächenpolitik der Kommunen

Die Neubauaktivitäten in den größten niedersächsischen Zentren passen nicht zu der oben skizzierten Entwicklung der Wohnungsmieten als Gradmesser für eine Marktanspannung. In Niedersachsen schafft einzig die Stadt Oldenburg neue Wohnungsangebote in ausreichendem Maß, um der gestiegenen Nachfrage zu begegnen. Naheliegender ist die Frage, ob die nachfragestarken Wohnstandorte auch in ausreichendem Maß entsprechendes Bauland vorhalten. Eine Antwort darauf liefern die Ergebnisse der regelmäßigen Wohnbaulandumfragen der NBank.

Langfristig betreiben die niedersächsischen Städte und Gemeinden eine unterschiedliche Baulandpolitik. Ein Fünftel von ihnen hat seit mindestens sechs Jahren kein Wohnbauland ausgewiesen. Grundstücke für den Wohnungsneubau kommen in diesen meist kleinen Kommunen in Südniedersachsen, an der östlichen Landesgrenze und entlang der Oberweser ausschließlich aus dem Reserve-Pool. Dagegen hat ein gutes Drittel der Städte und Gemeinden - meist in den Wachstums- und Verdichtungsräumen - seit 2010 kontinuierlich Baurechte geschaffen. Diese Kommunen im Westen sowie im Umland von Hannover und Hamburg verzeichneten auch den höchsten Baulandverbrauch. Insgesamt wurden die Flächenreserven in Niedersachsen durch den Baulandverbrauch 2014 und 2015 um 400 ha oder sieben Prozent abgebaut. Sie beliefen sich zu Beginn des Jahres 2016 auf 5.200 Hektar für 83.000 Wohnungen.

Die Anspannung der Wohnungsmärkte in den dynamischen Wohnungsmärkten hat dazu geführt, dass die Kommunen wieder intensiver neue Flächen schaffen wollen. Dabei werden nicht nur der Umfang der Neuausweisungen, die in den einzelnen Städten und Gemeinden vorgesehen sind, sondern auch die Zahl der Kommunen, die Baurechte schaffen wollen, deutlich über dem bisherigen Niveau liegen.

Neues Wohnbauland 2014/2015 und Reserven Ende 2015

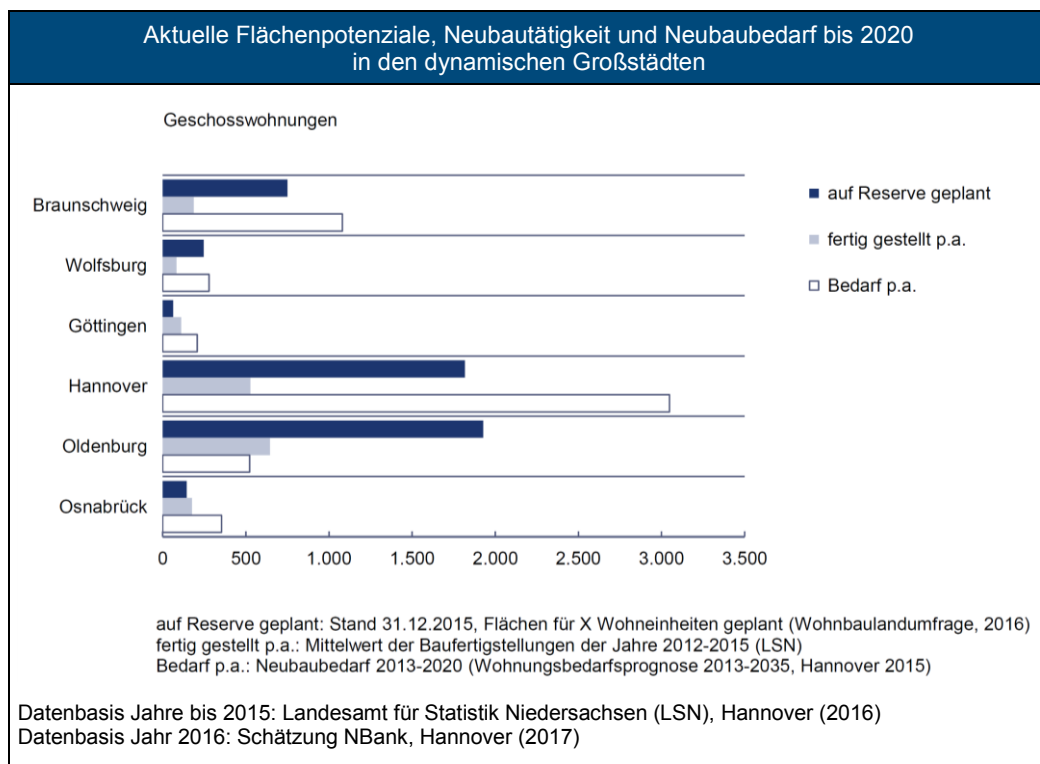


In den Jahren 2014 und 2015 wurden in Niedersachsen fast 1.350 Hektar Wohnbauland für mehr als 24.100 Wohnungen geschaffen. Damit hat der Umfang der Neuausweisungen gegenüber 2012/2013 weiter zugenommen. Knapp zwei Drittel der Städte und Gemeinden haben in den Jahren 2014 und 2015 Baurechte geschaffen. Die Schwerpunkte der Ausweisungsaktivitäten lagen in den bevölkerungsreichen und bevölkerungsdynamischen Landesteilen. Bezogen auf die Bevölkerung haben die Kommunen im Westen Niedersachsens deutlich mehr Bauland neu ausgewiesen, im Süden und im Nordosten deutlich weniger als im niedersächsischen Durchschnitt (1,7 ha je 10.000 Einwohner). Allerdings haben sich die großräumigen Disparitäten zwischen West und Ost sowie zwischen Stadt und Land gegenüber den vorangegangenen Umfragen verringert.

Vor allem aufgrund eines gestiegenen Anteils der Flächen für Geschosswohnungsneubau wird Bauland zukünftig besser ausgenutzt. Zudem sehen die Planungen vielerorts mehr kleinere und mittelgroße Grundstücke für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern vor als in der Vergangenheit. Vor allem die Region Hannover und viele großen Städte zeichnen sich durch hohe Dichtewerte aus. Insgesamt liegt der Durchschnittswert von 554 qm Bruttowohnbauland je Wohneinheit damit erheblich unter dem Niveau der vergangenen Jahre.

Zu wenige Baulandreserven für Geschosswohnungen

Trotz dieser leichten Veränderungen in der Ausweisungspraxis sind die Flächenreserven in Niedersachsen noch zu mehr als neunzig Prozent für Familienheime reserviert. Flächen für neue Geschosswohnungen belaufen sich landesweit auf 440 Hektar und befinden sich überwiegend in den großen und mittelgroßen Städten. Diese Reserven sind so knapp, dass der Bedarf vielerorts nicht gedeckt werden kann, siehe folgende Abbildung. Damit besteht die Gefahr, dass der Neubau von Mehrfamilienhäusern ausgebremst wird. Dieses Defizit muss vor allem deshalb zügig behoben werden, weil die maßgeblichen Träger der Wohnungsnachfrage aktuell Zuwanderer und Haushaltsgründer sind, also Gruppen, die auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern angewiesen sind. Auch die Alterung der Gesellschaft lässt die Nachfrage nach kleineren Wohnungen ohne (großen) Garten und im Idealfall barrierefrei überall im Land steigen.



Herausforderungen für die nächsten Jahre

Zwar ist der Mangel an preisgünstigen Wohnungen in den Verdichtungsräumen weniger auf kurzfristige als vielmehr auf die langjährige Vernachlässigung des Geschosswohnungsbaus bei der Baulandbereitstellung zurückzuführen. Umso mehr aber müssen die betroffenen Städte und Gemeinden hier Abhilfe durch die Schaffung von Baurechten schaffen.

Um den erhöhten Bedarfen Rechnung zu tragen und trotzdem den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ konsequent umzusetzen und die Flächeninanspruchnahme „auf der grünen Wiese“ nicht wieder zu erhöhen, ist ein Umsteuern unumgänglich. Die Kommunen sollten flächensparende Bauweisen priorisieren, die attraktiven Flächenpotenziale innerhalb der Siedlungsbereiche erschließen und die Wohnraumbedarfe verstärkt über die Aktivierung von Baulücken, den Rück- und Neubau untergenutzter Flächen, ggf. auch Aufstockung und Dachausbau decken. Für die praktische Umsetzung dieser Ziele benötigen sie ein kommunales Siedlungsflächenkonzept und ein aktives Flächenmanagement.

Mit dem alleinigen Bereitstellen bedarfsgerechter Flächen ist es allerdings nicht getan. Wer heute angemessenen Wohnraum in ausreichendem Maß zur Verfügung stellen will, sollte dafür sorgen, dass die Bestände energetisch einen sinnvollen Standard erreichen, möglichst wenige Barrieren aufweisen und für alle Einkommensgruppen bezahlbar bleiben. Vor allem in den Großstädten mit angespannten Wohnungsmärkten braucht es dazu einen breiten gesellschaftlichen Konsens, der z. B. eine verdichtete Bauweise, kürzere Genehmigungsverfahren, Grundstücksvergabe nach Konzept und kommunale Quoten für geförderten Geschosswohnungsneubau durchsetzt. Besonderen Erfolg versprechen alle diese Maßnahmen, wenn sie auf integrierten Stadtentwicklungskonzepten beruhen, die die Themen Wohnen, sozialer Zusammenhalt sowie Bildung und Arbeit miteinander verknüpfen.

4 Übersicht über die Umsätze

Den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen sind im Berichtszeitraum insgesamt **108.436 Verträge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Anzahl der Verträge ist in 2016 gegenüber dem Vorjahr leicht (- 1 %) gesunken. Insgesamt wurde in Niedersachsen eine Grundstücksfläche von etwa **390 km²** (- 2 %) für ca. **18,4 Mrd. Euro** (+ 6 %) umgesetzt.

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Region									
Region Hannover	11.869	-3%	↓	3308	1%	↑	1.553	-21%	↓
Kreisfreie Städte									
Stadt Braunschweig	2.591	0%	→	673	-21%	↓	240	-5%	↓
Stadt Delmenhorst	998	3%	↑	165	32%	↑	84	12%	↑
Stadt Emden	997	10%	↑	142	20%	↑	137	18%	↑
Stadt Oldenburg (Oldb.)	2.506	-6%	↓	554	-6%	↓	130	-5%	↓
Stadt Osnabrück	1.455	-8%	↓	332	-13%	↓	96	0%	→
Stadt Salzgitter	1.415	17%	↑	212	33%	↑	351	-9%	↓
Stadt Wilhelmshaven	879	0%	→	188	57%	↑	294	271%	↑
Stadt Wolfsburg	1.460	-11%	↓	349	15%	↑	248	-13%	↓
Landkreise									
Ammerland	1.868	4%	↑	322	15%	↑	803	13%	↑
Aurich	4.094	-3%	↓	596	3%	↑	1.375	-3%	↓
Celle	2.506	6%	↑	347	0%	→	1.470	8%	↑
Cloppenburg	2.183	0%	→	318	6%	↑	997	5%	↑
Cuxhaven	3.843	3%	↑	563	25%	↑	2.182	-9%	↓
Diepholz	3.301	-4%	↓	478	0%	→	1.255	-26%	↓
Emsland	4.268	-10%	↓	663	9%	↑	1.899	11%	↑
Friesland	1.821	-2%	↓	261	10%	↑	522	-1%	↓
Gifhorn	3.002	8%	↑	499	30%	↑	1.945	21%	↑
Goslar	2.568	12%	↑	246	17%	↑	568	-23%	↓
Göttingen	2.906	-6%	↓	543	27%	↑	1.083	-24%	↓
Grafschaft Bentheim	2.360	10%	↑	330	15%	↑	663	29%	↑
Hamel-Pyrmont	1.904	-3%	↓	248	33%	↑	619	69%	↑
Harburg	3.388	-1%	↓	748	-1%	↓	1.068	6%	↑
Heidekreis	1.936	3%	↑	302	27%	↑	1.108	-9%	↓
Helmstedt	1.229	-15%	↓	149	12%	↑	698	20%	↑
Hildesheim	2.933	-2%	↓	498	19%	↑	968	22%	↑
Holz Minden	939	4%	↑	71	-7%	↓	307	-17%	↓
Leer	2.919	-3%	↓	367	8%	↑	933	-9%	↓
Lüchow-Dannenberg	847	-4%	↓	67	-3%	↓	494	-35%	↓
Lüneburg	2.655	7%	↑	599	6%	↑	929	-3%	↓
Nienburg/Weser	1.702	-3%	↓	168	13%	↑	969	2%	↑
Northeim	1.657	0%	→	166	22%	↑	456	-12%	↓

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreise									
Oldenburg	2.057	1%	↑	323	8%	↑	1.453	12%	↑
Osnabrück	4.004	7%	↑	612	23%	↑	1.955	37%	↑
Osterholz	1.653	-3%	↓	243	11%	↑	607	-32%	↓
Osterode am Harz	1.042	-12%	↓	69	-2%	↓	307	-27%	↓
Peine	2.070	-6%	↓	318	19%	↑	1.052	-9%	↓
Rotenburg (Wümme)	2.429	0%	→	295	-8%	↓	1.702	3%	↑
Schaumburg	2.162	8%	↑	269	11%	↑	473	-26%	↓
Stade	2.810	-7%	↓	468	-6%	↓	819	-28%	↓
Uelzen	1.283	0%	→	155	1%	↑	654	-15%	↓
Vechta	1.546	-13%	↓	274	-4%	↓	450	-10%	↓
Verden	1.928	0%	→	341	-7%	↓	761	18%	↑
Wesermarsch	1.522	11%	↑	181	0%	→	1.190	-4%	↓
Wittmund	1.342	-2%	↓	186	-7%	↓	666	20%	↑
Wolfenbüttel	1.589	-10%	↓	217	-14%	↓	769	-1%	↓
Niedersachsen	108.436	-1%	↓	18422	6%	↑	39.305	-2%	↓

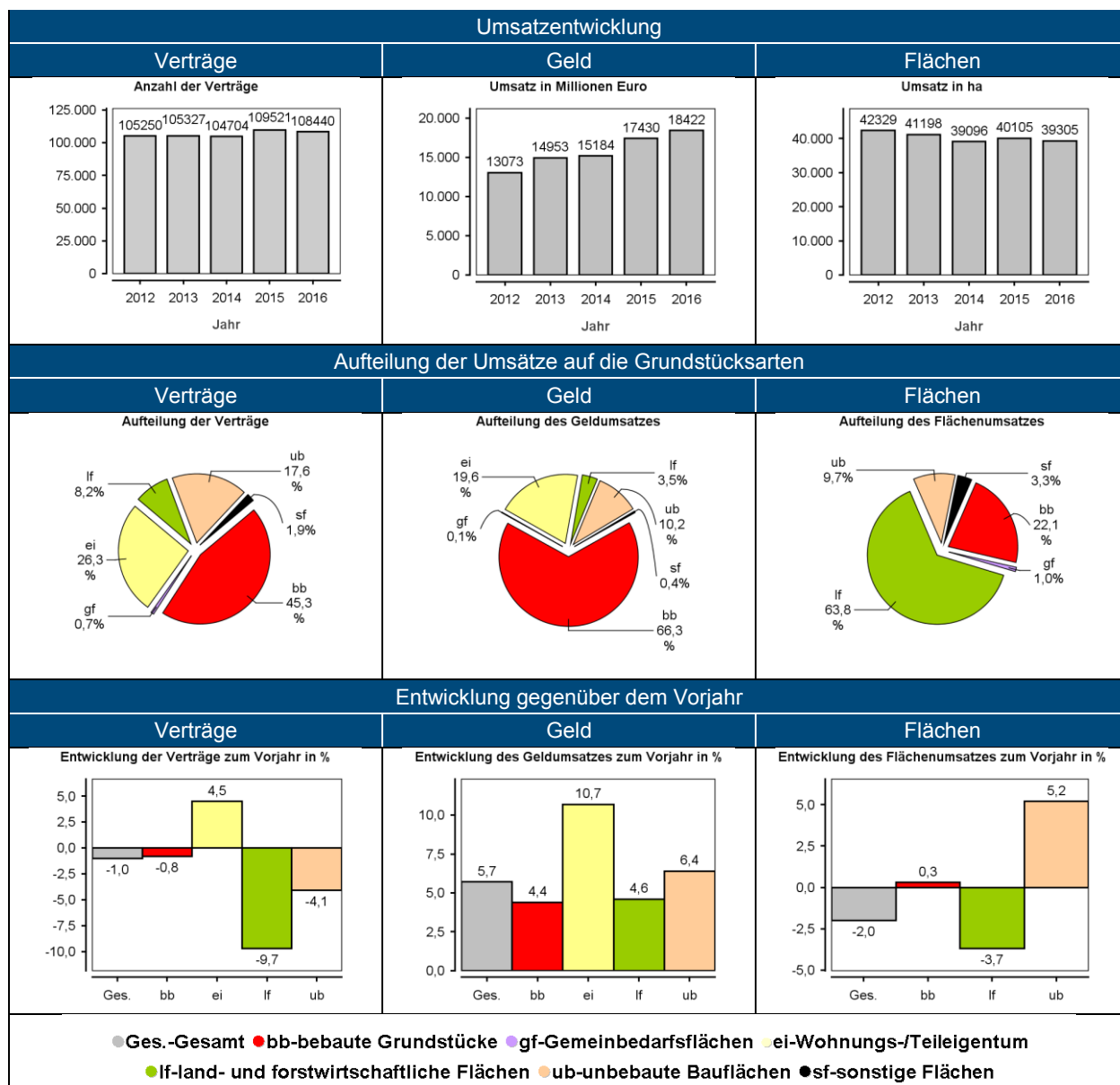
Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- **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.

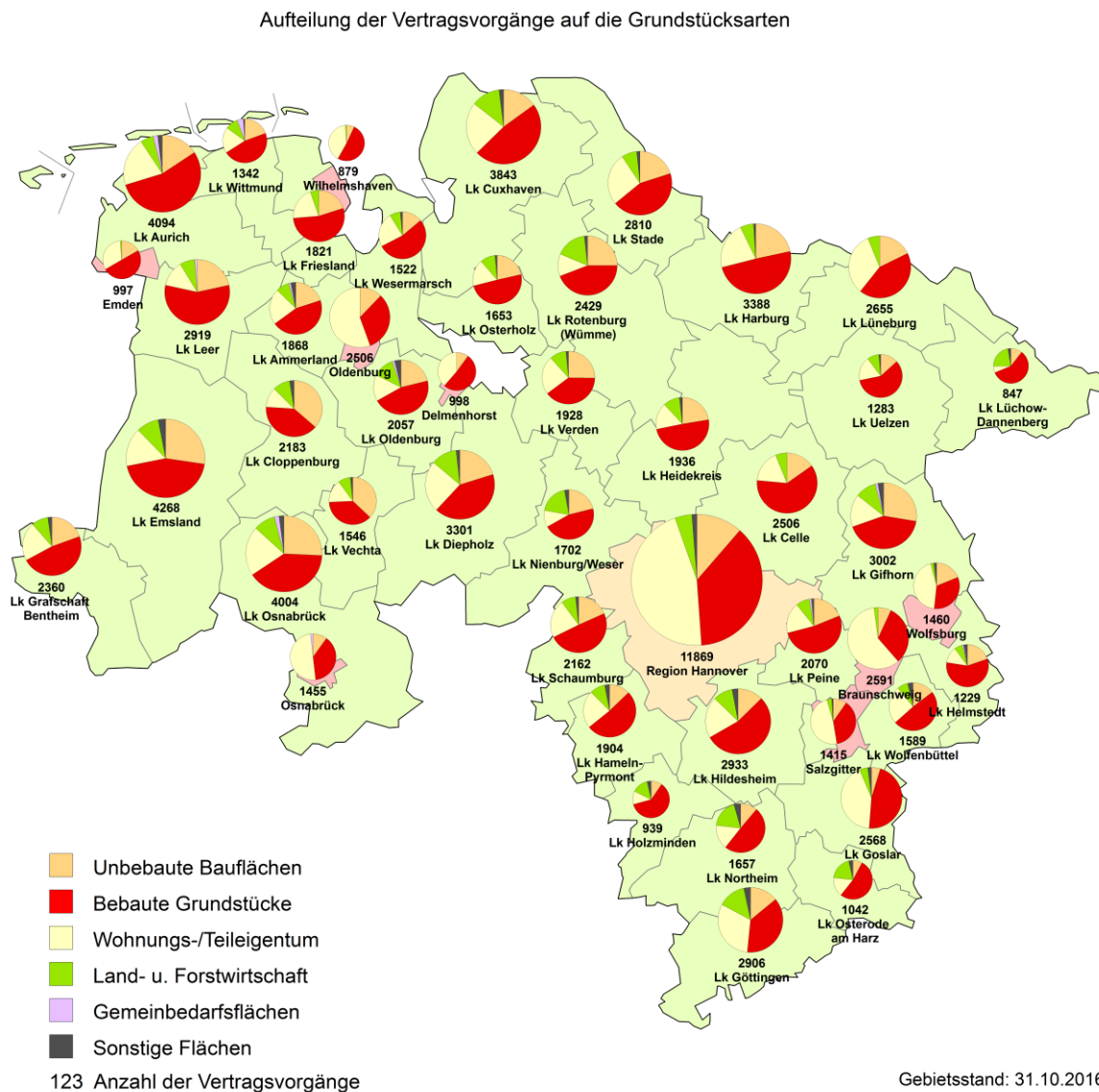


4.1 Übersichtskarte Vertragsvorgänge

Aufteilung auf die Grundstücksarten

(Zahlen dazu siehe Anhang 1)

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

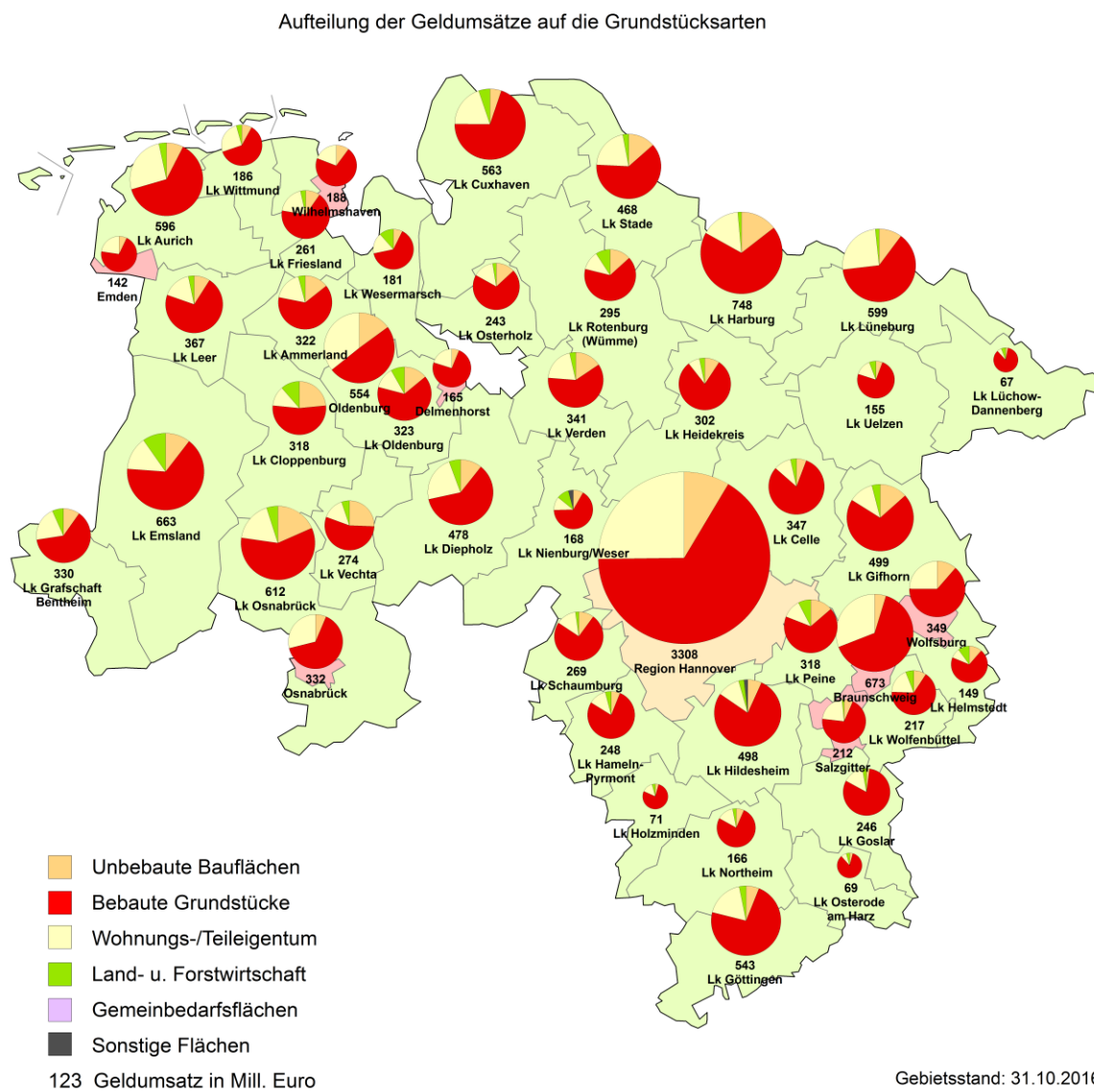


4.2 Übersichtskarte Geldumsätze

Aufteilung auf die Grundstücksarten

(Zahlen dazu siehe Anhang 1)

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

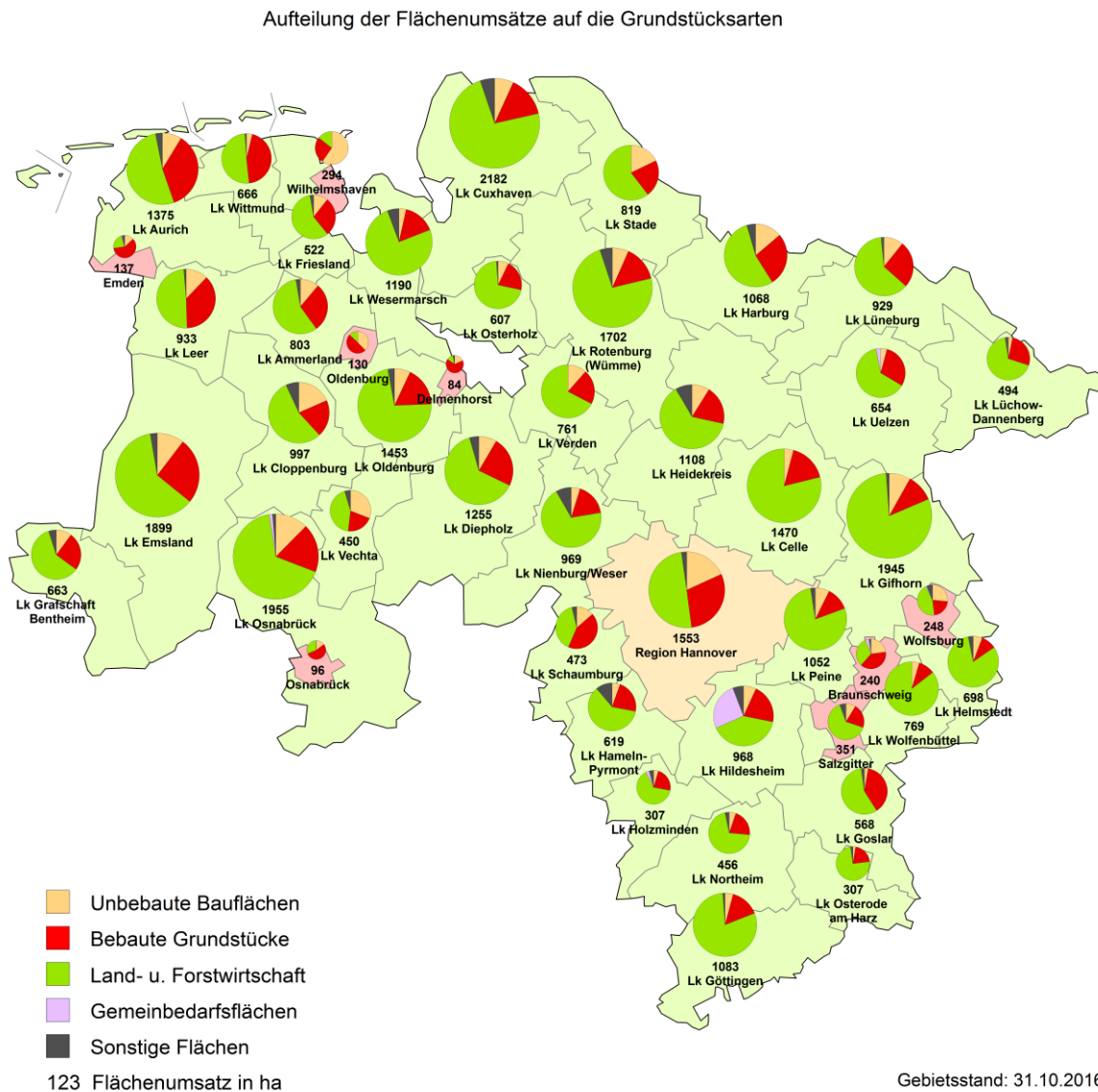


4.3 Übersichtskarte Flächenumsätze

Aufteilung auf die Grundstücksarten

(Zahlen dazu siehe Anhang 1)

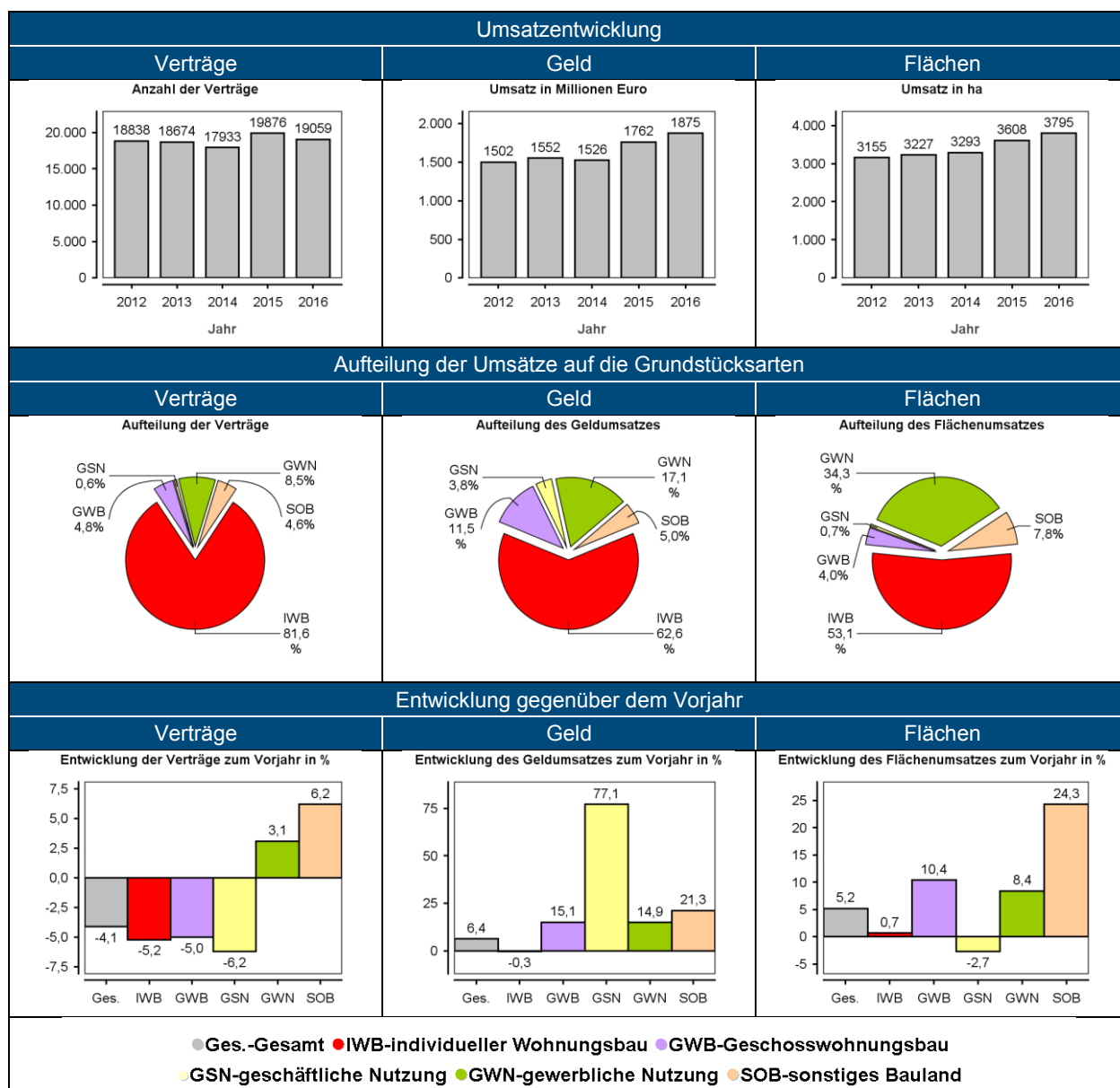
Die Mengenverhältnisse werden durch die unterschiedliche Größe der Kreisflächen dargestellt.
Die Zahl gibt den Flächenumsatz in Hektar (ha) an.



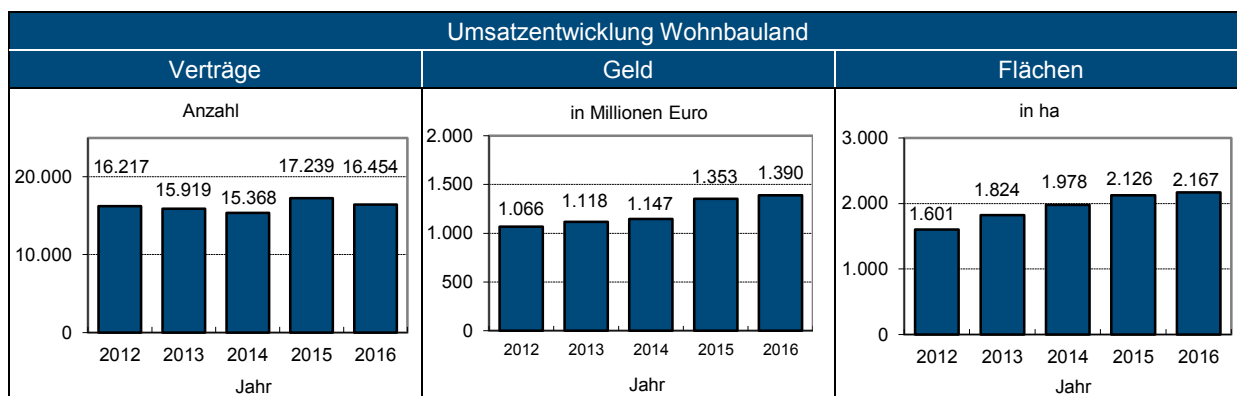
5 Bauland

5.1 Allgemeines

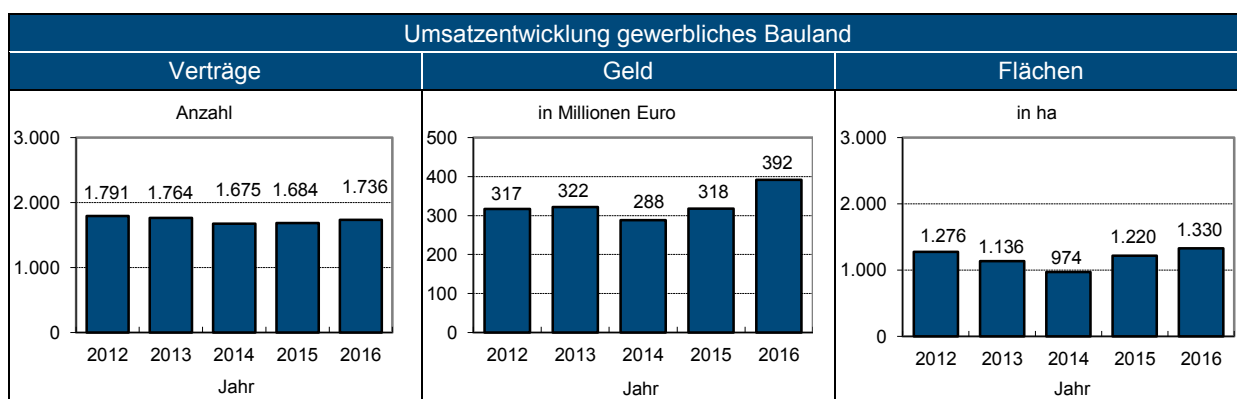
Den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen sind im Berichtszeitraum insgesamt 19.059 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Erwerbsvorgänge ist damit gegenüber dem Vorjahr um 4 % gesunken. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von 3.795 ha (+ 5 %) für 1.875 Mio. Euro (+ 6 %) umgesetzt.



Der seit 2008 steigende Geldumsatz beim Wohnbauland setzte sich auch in 2016 weiter fort (+ 2 %). Ebenso war ein Plus von 1 % beim Flächenumsatz zu verzeichnen. Die Anzahl der Verträge sank nach einem starken Anstieg von 11 % in 2015 wieder um 5 %.



Beim gewerblichen Bauland stieg die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr leicht an (+ 2 %). Die dabei veräußerte Gesamtfläche erhöhte sich in 2016 um 8 % (2015: + 23 %). Der Geldumsatz stieg um 23 % (2015: + 9 %).

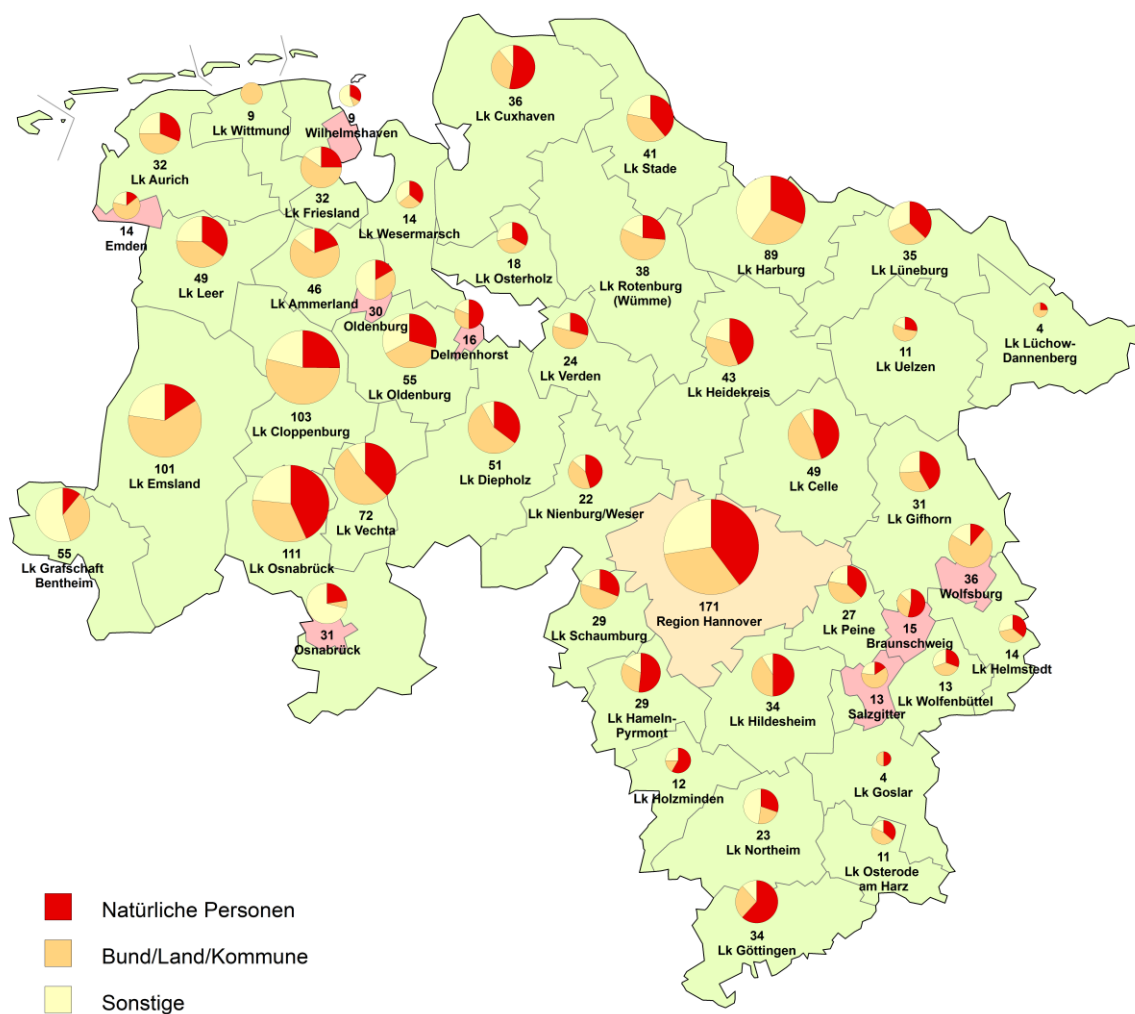


Die nachfolgende Übersicht zeigt die Aufteilung des Marktes bei gewerblichem Bauland nach Veräußern.

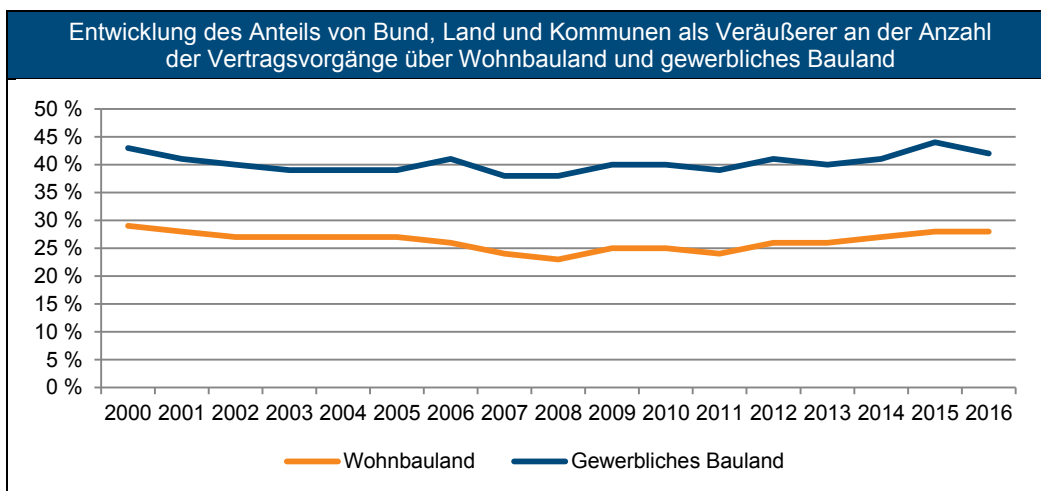
Insgesamt waren im Jahr 2016 in Niedersachsen die Veräußerer von gewerblichem Bauland zu 34 % natürliche Personen, zu 42 % Bund/Land/Kommune und zu 24 % Sonstige.

Gewerbliches Bauland

Aufteilung des Marktes für Gewerbebauland nach Veräußerern



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



Der Anteil der öffentlichen Hand beim Verkauf von Wohnbauland blieb im Berichtsjahr konstant. Beim gewerblich genutzten Bauland war er rückläufig.

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

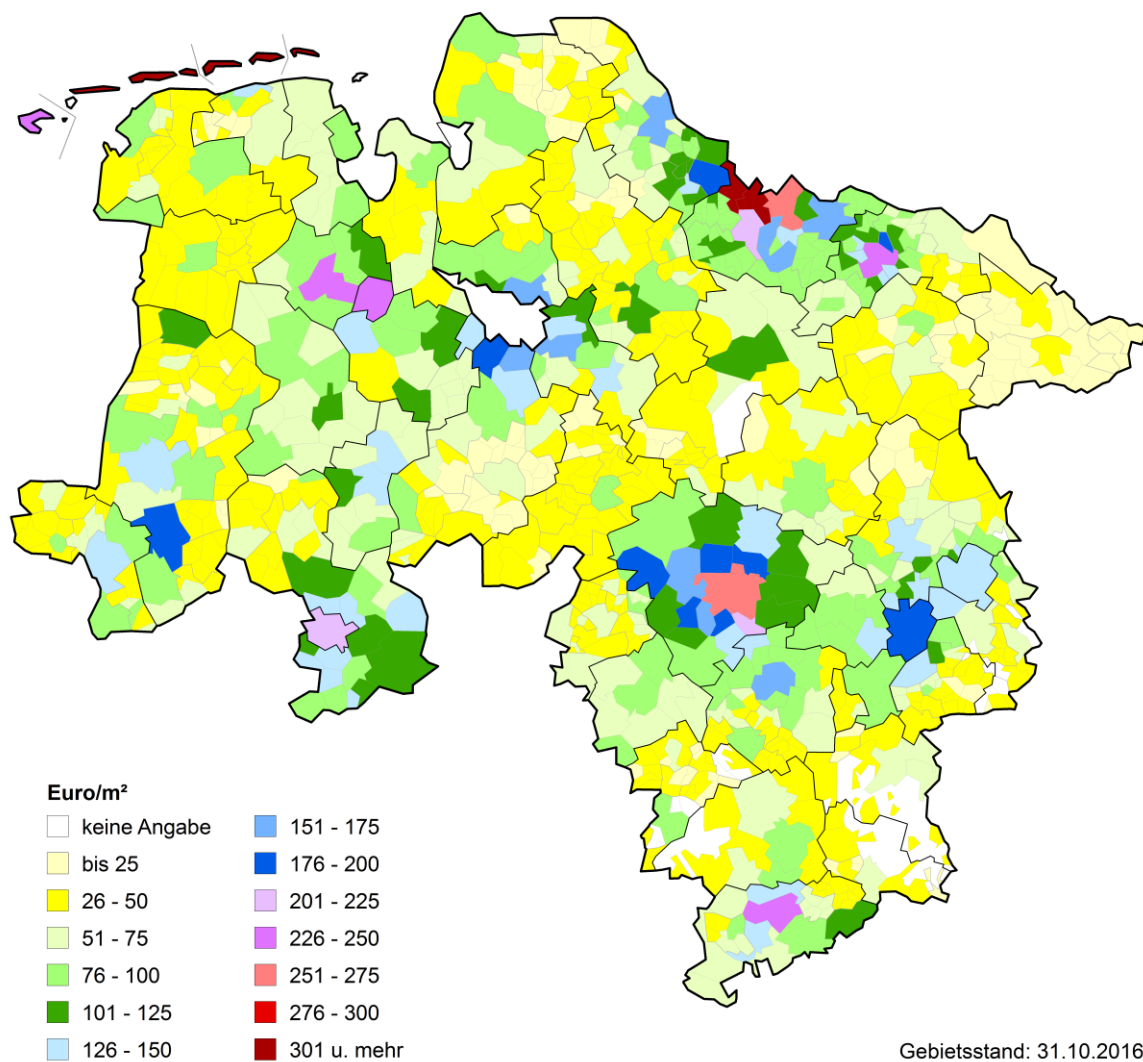
Das Preisniveau für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden kann aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten abgeleitet werden. Eine Übersicht von Bodenrichtwerten finden Sie im Abschnitt 8.2.1 dieses Marktberichtes. Danach kostet Wohnbauland für den individuellen Wohnungsbau mittlerer Lage einschließlich Erschließungsbeiträgen in Niedersachsen zwischen 20 Euro/m² in den Gemeinden Siedenburg (Landkreis Diepholz) und Halle (Landkreis Holzminden) und 410 Euro/m² in der Landeshauptstadt Hannover. Auf der ostfriesischen Insel Juist liegt der Wert sogar bei 1000 Euro/m², wobei hier der Tourismus eine preisbestimmende Wirkung hat.

Für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland (nur individueller Wohnungsbau, ohne Geschosswohnungsbau) wurde im Berichtsjahr im Landesdurchschnitt 93 Euro je m² Grundstücksfläche (Vorjahr: 91 Euro/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 konstant geblieben.

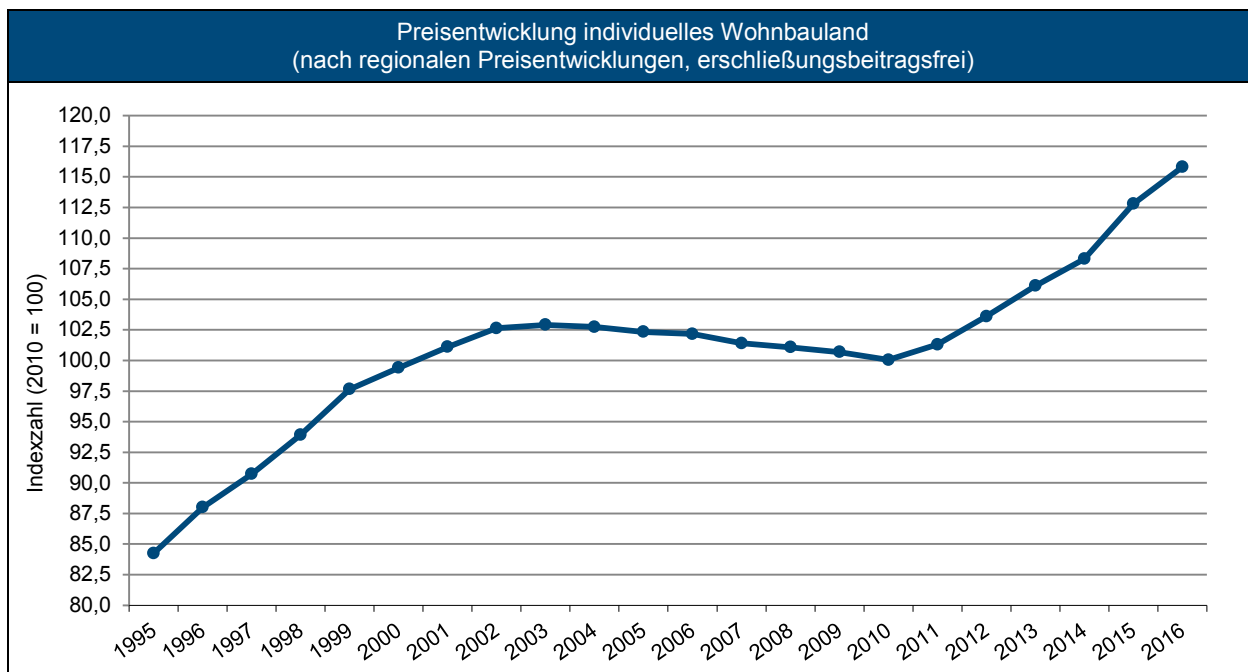
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie
Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage



5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

5.2.2.1 Preisentwicklung

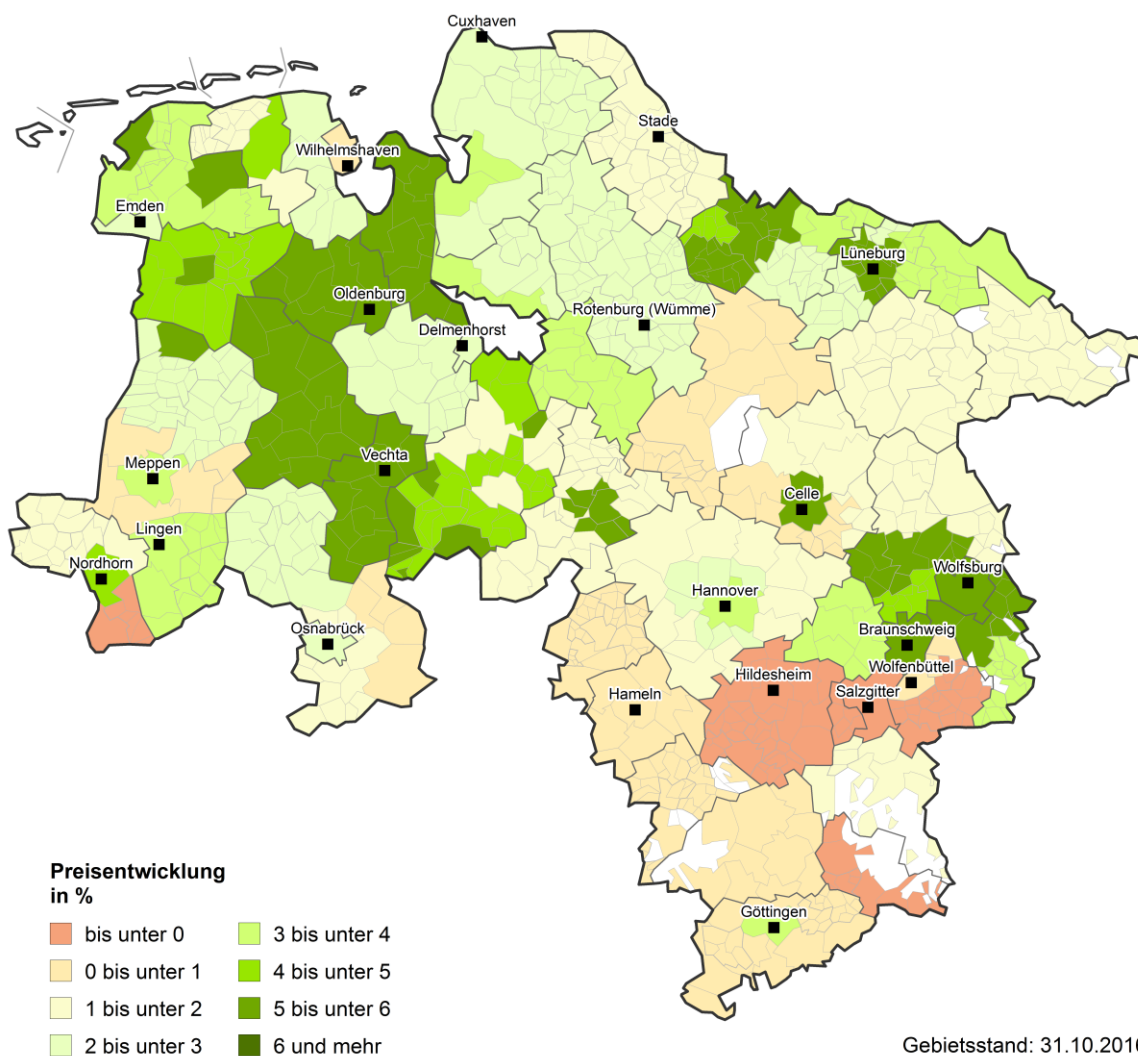
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch Indexreihen dargestellt. Die Preisentwicklung von individuellem Wohnbauland wird durch die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktberichten jährlich durch Indexreihen veröffentlicht. Die Aggregation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



Nach einem starken Preisanstieg bis zum Jahr 2002 hatte 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 2016 fort, die Preise stiegen im landesweiten Mittel um 3 % (2015: + 4 %).

Die Preisentwicklungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens sind unterschiedlich. Seit dem Jahr 2010 zeigt sich landesweit ein mittlerer Anstieg von rd. 2,5 % pro Jahr.

Mittlere jährliche Preisentwicklung der Bauplätze für Eigenheime 2010 - 2016



Die höchsten jährlichen Preissteigerungsraten für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus finden sich in der Stadt Oldenburg (+ 10 %), der Stadt Braunschweig (+ 7 %) und dem Landkreis Ammerland (+ 7 %), gefolgt von den Landkreisen Vechta und Wesermarsch mit + 6 % sowie der Stadt Wolfsburg und den Landkreisen Cloppenburg, Leer, Diepholz und Helmstedt mit durchschnittlich 5 %. Fallende Preise wurden dagegen in der Stadt Salzgitter und den Landkreisen Hildesheim, Osterode am Harz und Wolfenbüttel festgestellt.

5.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten

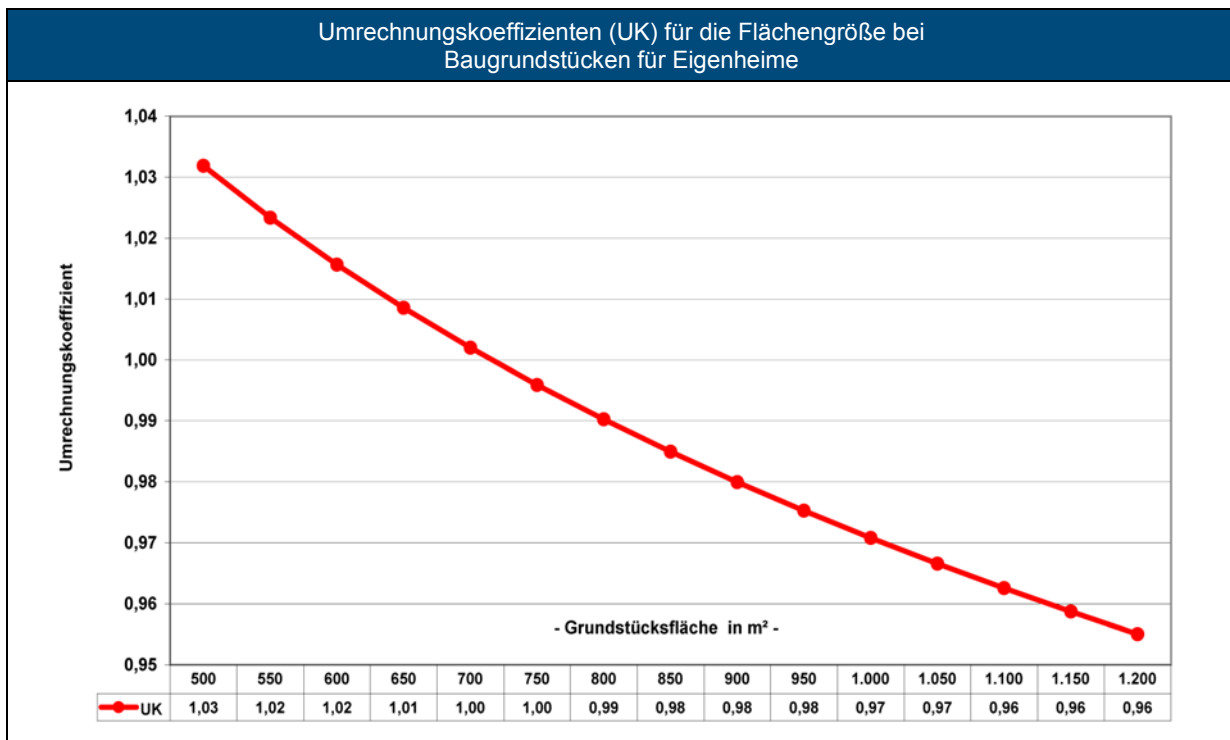
Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, z.B. Grundstücksgröße, unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung oder Ähnlichem, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

Die Mehrzahl der Gutachterausschüsse in Niedersachsen haben entsprechende Daten ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

Im Folgenden werden die Ergebnisse einer bundesweiten Untersuchung dargestellt; in diese Untersuchung ist eine erhebliche Anzahl von Kauffällen aus Niedersachsen eingeflossen. Die Ergebnisse können im Land Niedersachsen dann angewendet werden, wenn die örtlichen Gutachterausschüsse 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 Euro/m² in der Spanne der unten angegebenen Grundstücksgrößen angewandt werden



Beispielrechnung:

Gegeben:

Bodenrichtwert = 150 Euro/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

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

5.3 Geschosswohnungsbau

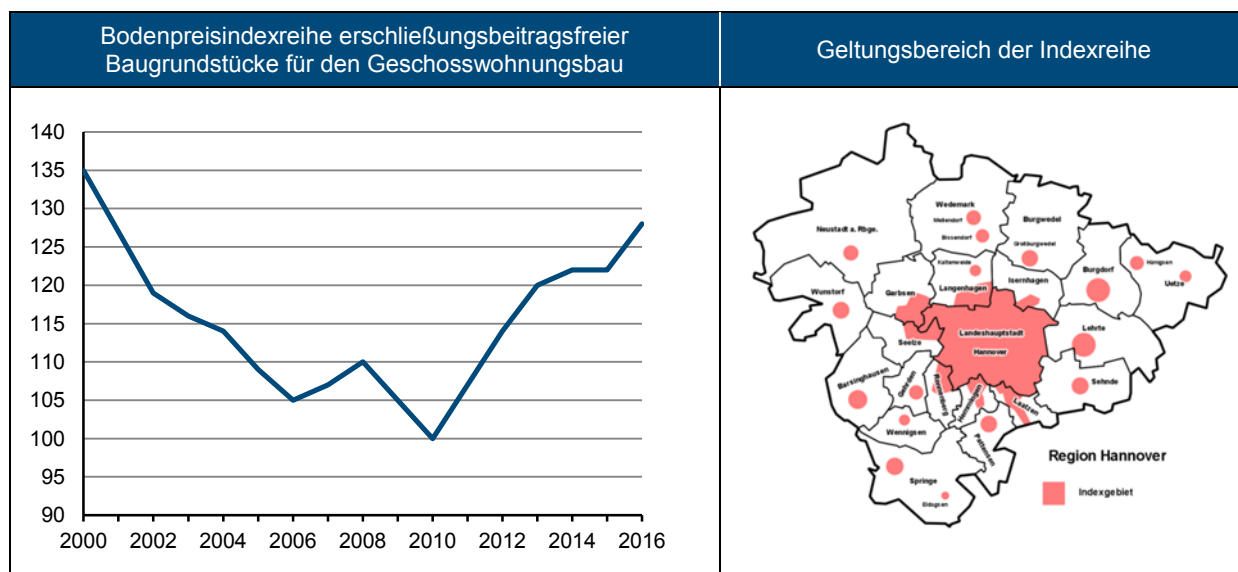
5.3.1 Preisniveau

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.



Hinweis: Werte für 2015/2016 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 Werteeinfluss möglich. Es ist davon auszugehen, dass die WGFZ insbesondere bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser einen Werteeinfluss hat.

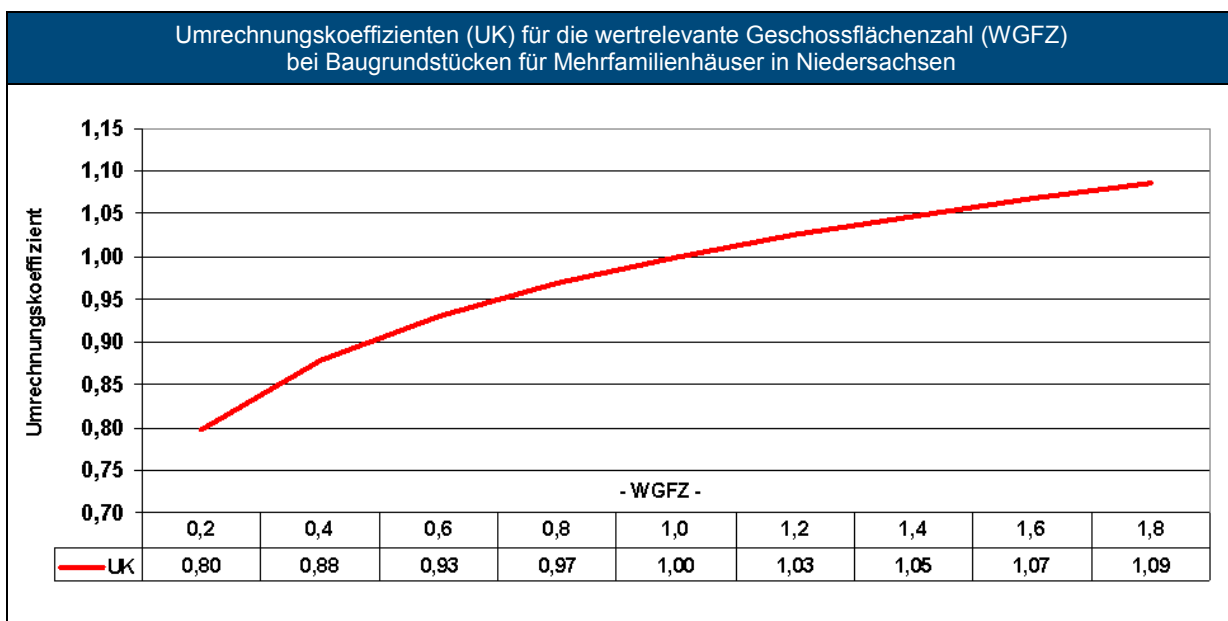
Der Obere Gutachterausschuss hat überregional mit Kauffällen über unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante GFZ nach Nr. 6 Abs. 6 der BRW-RL abgeleitet.

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

Zielgröße:	Kaufpreis in Euro/m ² (erschließungsbeitragsfrei).
Einflussgrößen:	Bodenrichtwert in Euro/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 - 2012
Gültiger Bodenrichtwertbereich	50 - 350 Euro/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 Euro/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

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

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.

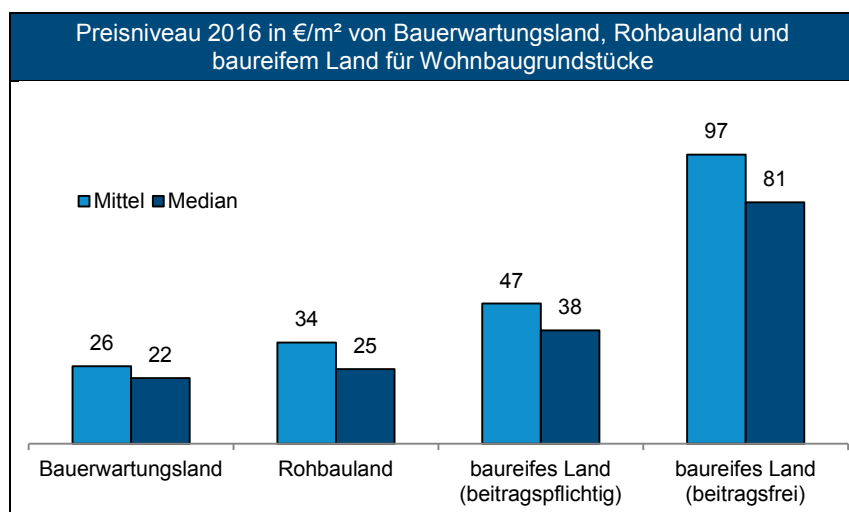
Einige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben für ihren Zuständigkeitsbereich Bodenpreisindexreihen ermittelt und in ihren Marktberichten veröffentlicht.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

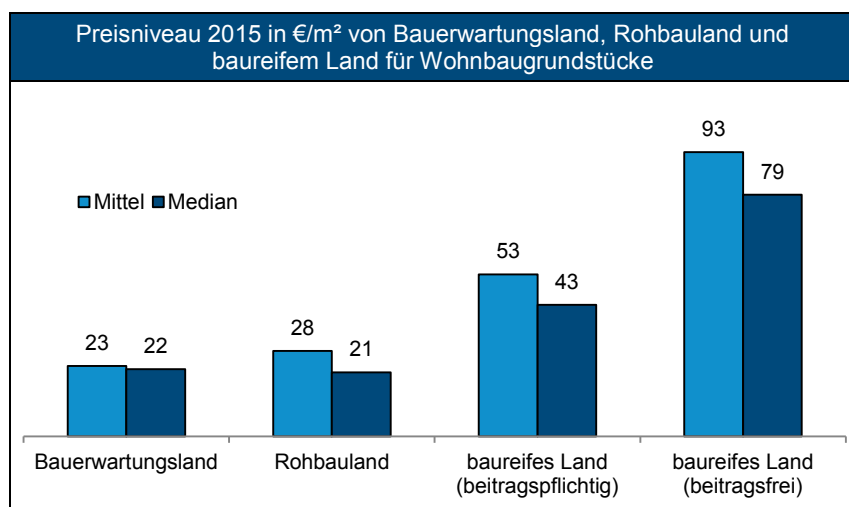
Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf allgemeine städtebauliche Entwicklungen des Gemeindegebietes gründen.

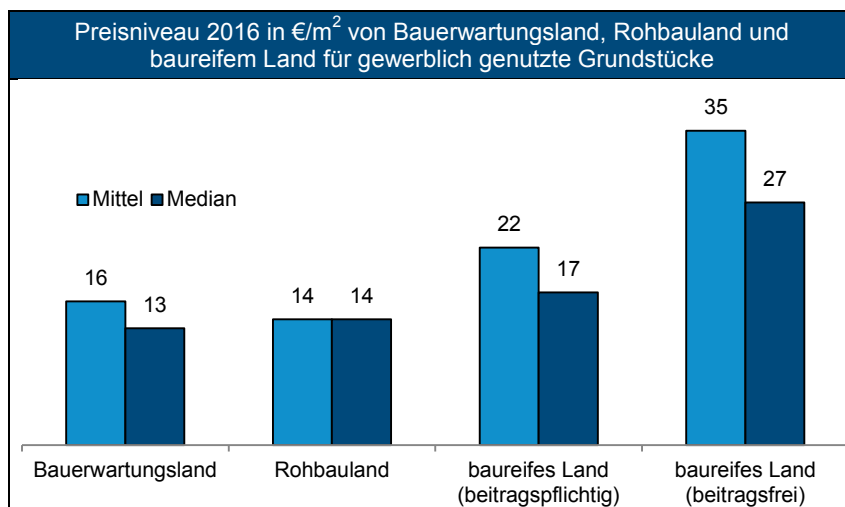
Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

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.

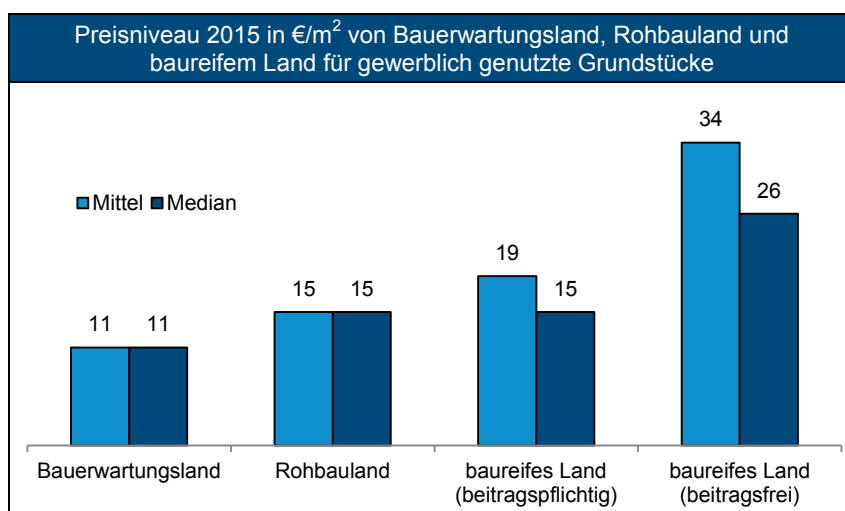


Vorjahresdaten zum Vergleich:





Vorjahresdaten zum Vergleich:



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.

Daneben gibt es vielfach Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Außenbereichen.

5.7 Erbbaurechte

5.7.1 Begründung von Erbbaurechten

In Niedersachsen wurden im Berichtsjahr 2016 insgesamt 204 erstmalige Erbbaurechtsbegründungen registriert. Der Schwerpunkt der Erbbaurechtsbegründungen liegt in den Landkreisen Osnabrück (28 %), Vechta (15 %) und Emsland (11 %).

Es wurden von Privatpersonen 78, von der Kirche 47, von Gebietskörperschaften 38, von Baugesellschaften und anderen Trägern des öffentlichen Rechts 9 und von sonstigen Erbbaurechtsgebern 19 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Bei 13 Verträgen konnten keine Angaben zum Erbbaurechtsgeber gemacht werden.

Zu Wohnzwecken wurden 165 und zu gewerblichen Zwecken wurden 17 Erbbaurechte begründet; 9 Erbbaurechte wurden zu sonstigen Zwecken (Sportanlagen, Spielplätze, Mischnutzungen etc.) begründet.

Die Laufzeit aller Verträge differiert zwischen 15 und 99 Jahren. Bei Begründungen zu Wohnzwecken haben 128 Verträge eine Laufzeit von 99 Jahren, 11 Verträge haben eine Laufzeit von 80 Jahren und 12 Verträge von 75 Jahren. Bei Begründungen zu gewerblichen Zwecken liegen die Verträge bei einer Laufzeit von 15 bis 99 Jahren. Die Verträge zur Begründung von Erbbaurechten enthalten in 84 % aller Fälle eine Klausel zur Anpassung des Erbbauzinses an den Verbraucherpreisindex bzw. Lebenshaltungskostenindex.

Einige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben für ihren Zuständigkeitsbereich Erbbauzinsen in Euro/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 können die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses bzw. die Rendite (Verhältnis des Erbbauzinses je m²-Grundstücksfläche zum Bodenrichtwert), die Restlaufzeit des Erbbaurechtes oder der Erbbaurechtsgeber einen wesentlichen Einfluss haben.

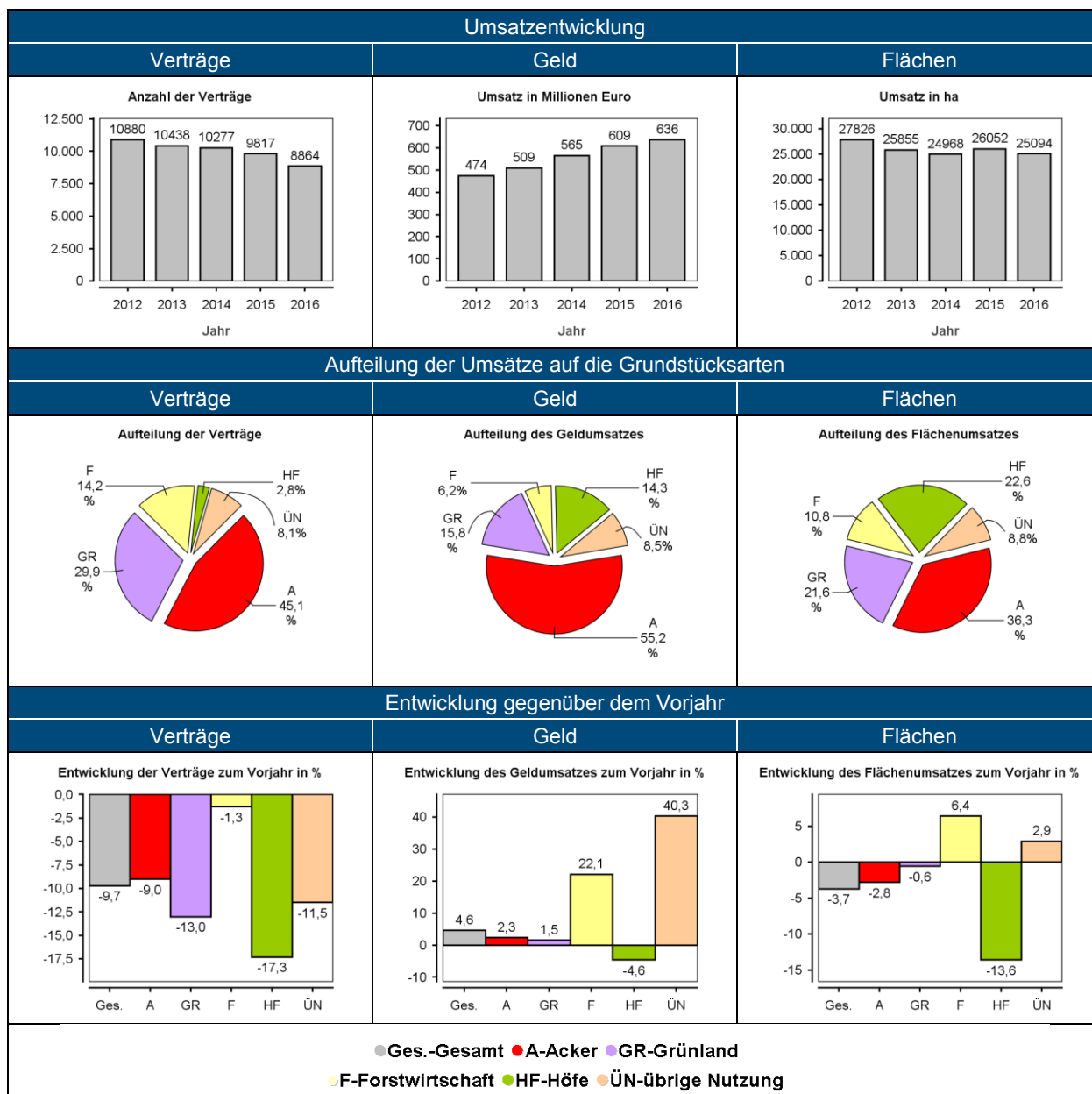
Erbbauzinsen können während ihrer Laufzeit durch eine Anpassungsklausel an wirtschaftliche Entwicklungen angepasst werden. Da die Bodenwerte für Bauland im Laufe der Jahre aber stärker gestiegen sind, liegen die erzielbaren Erbbauzinsen, insbesondere bei langen Laufzeiten, regelmäßig unter einer angemessenen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

Einige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben deshalb für ihren Zuständigkeitsbereich Erbbaugrundstücksfaktoren aus Kaufpreisen für Erbbaugrundstücke entsprechend den Anforderungen nach § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt und in ihren Marktberichten veröffentlicht.

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

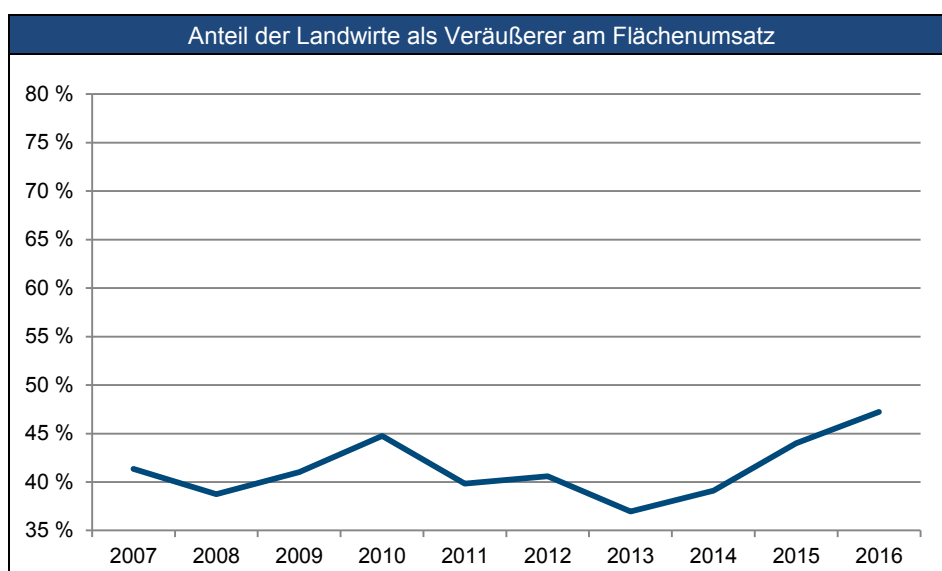
Die Anzahl der Verträge ist in 2016 gegenüber dem Jahr 2015 um 10 % gesunken. Der Geldumsatz stieg weiterhin um 5 % und der Flächenumsatz ging um 4 % zurück. Der seit Jahren zu beobachtende Trend von sinkenden Vertragsumsätzen und steigenden Geldumsätzen setzte sich in 2016 fort. Insgesamt ist wie im Vorjahr eine steigende Preisentwicklung erkennbar.



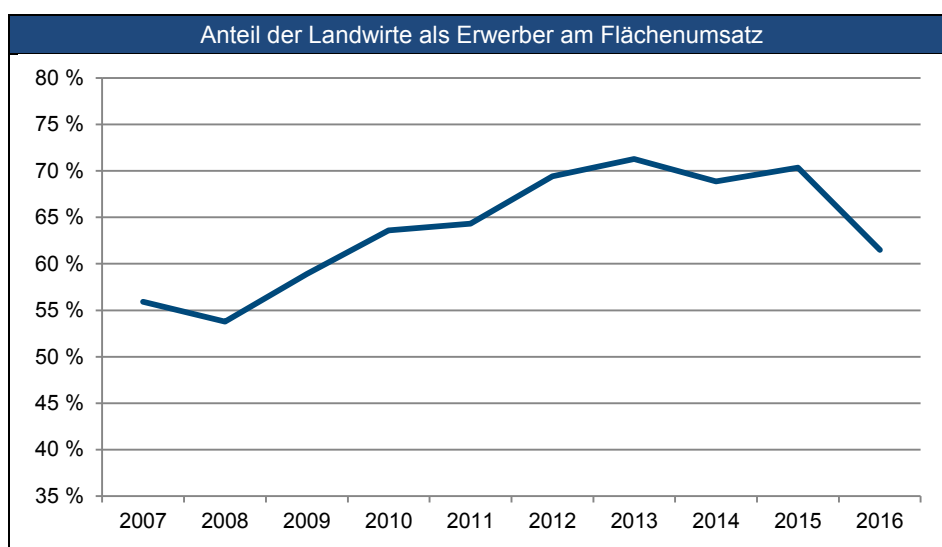
Veräußerer / Erwerber land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Aus den Grundstückskaufverträgen über land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ist in ca. 40 % der Transaktionen identifizierbar, ob der Erwerber der Gruppe der Landwirte zugeordnet werden kann. Die Angaben werden den Kaufverträgen ohne weitere Prüfung entnommen. Aus dieser Stichprobe kann mit hinreichender Genauigkeit auf die Gruppenzuordnung bei allen Transaktionen über land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen geschlossen werden.

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 47 % festgestellt werden. Seit 2013 ist der Anteil der Landwirte als Veräußerer von 37 % nahezu linear auf 47 % angestiegen.



Der Anteil der Landwirte als Erwerber von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen, liegt seit 2007 im Mittel bei ca. 60 %. In den Jahren von 2012 bis 2015 etwa gleichbleibend bei ca. 70 %, ist dieser Anteil im Jahr 2016 auf 61 % gesunken.

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 m ² 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	1,55 €	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 €	0,96 €	7,00 €
2015	2,99 €	1,00 €	7,50 €
2016	3,20 €	1,13 €	8,10 €

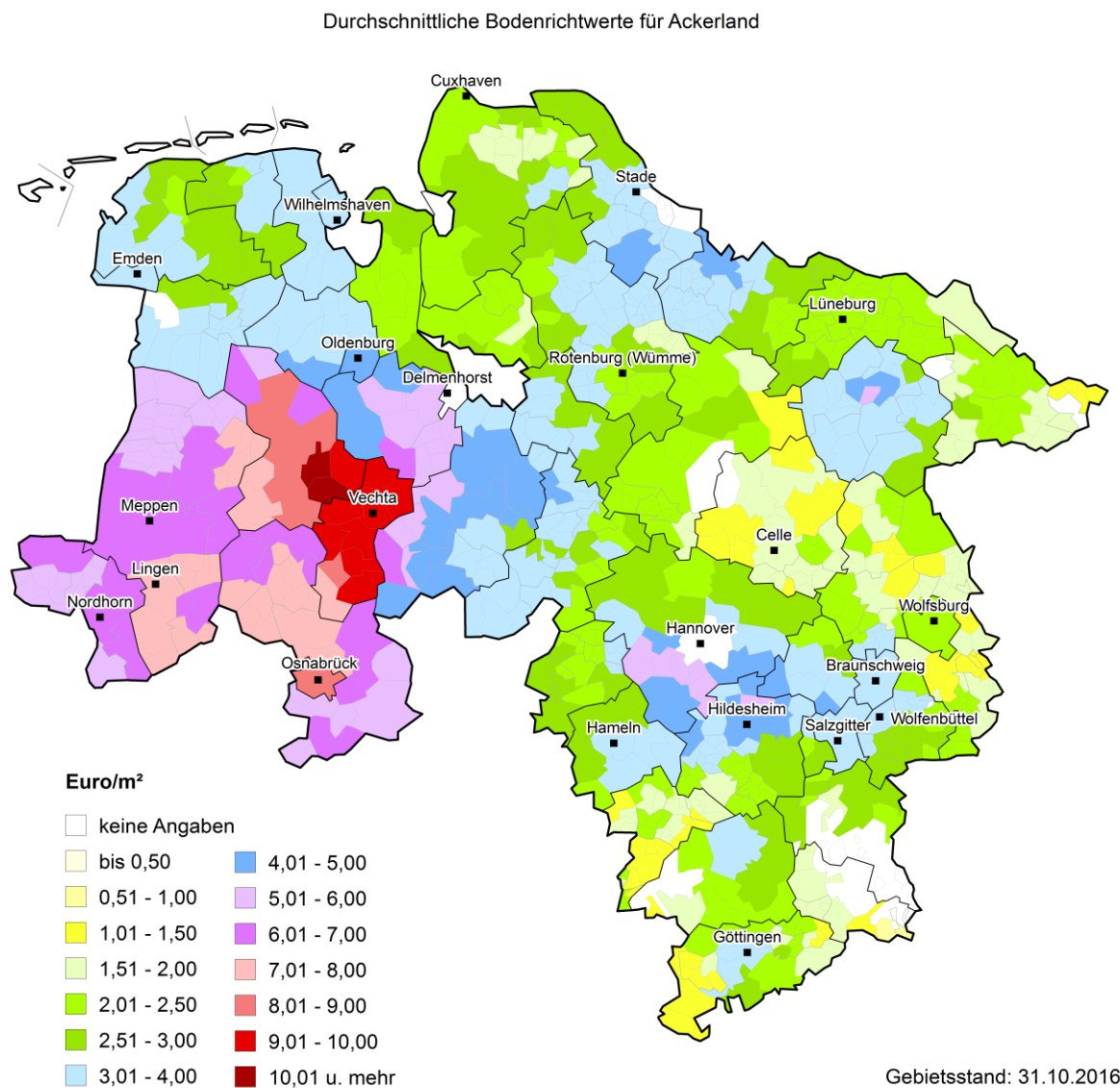
Aus der o. g. Tabelle ist ablesbar, dass im Jahr 2016 ein Anteil von 5 % aller Kauffälle unter einem Verkaufspreis von 1,13 Euro/m² lag (Perzentil 05) und ein Anteil von 5 % aller Kauffälle zu einem Preis von mehr als 8,10 Euro/m² veräußert wurde (Perzentil 95). Der mittlere Kaufpreis für das Jahr 2016 lag bei 3,20 Euro/m² (Median). Die wesentliche Preisspanne für die veräußerten Ackerflächen in Niedersachsen reicht demnach im Jahr 2016 von 1,13 Euro/m² bis 8,10 Euro/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 Euro/m² nahezu linear auf 8,10 Euro/m² an.

Grünlandflächen (Kaufpreise je m ² 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 €	0,35 €	2,10 €
2011	1,00 €	0,40 €	2,50 €
2012	1,02 €	0,41 €	2,67 €
2013	1,19 €	0,47 €	3,00 €
2014	1,25 €	0,45 €	3,09 €
2015	1,50 €	0,50 €	3,50 €
2016	1,50 €	0,50 €	3,50 €

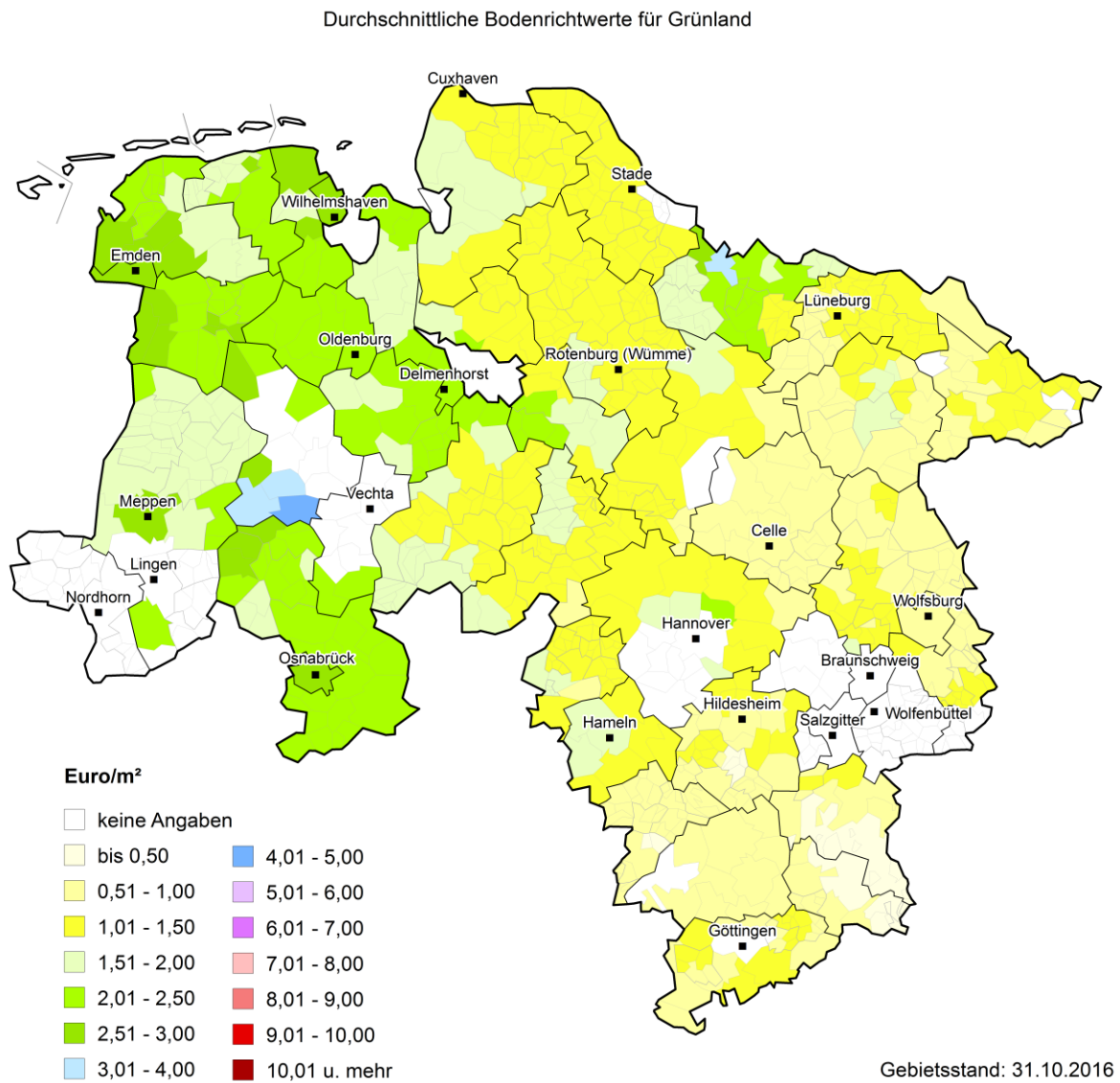
Bei den Grünlandflächen zeigt sich in Niedersachsen erstmalig seit 2010 eine stagnierende Preisentwicklung. Der mittlere Preis liegt mit 1,50 Euro/m² auf dem Niveau des Vorjahres. Gleiches gilt sowohl für die oberen als auch für die unteren Preissegmente.

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:

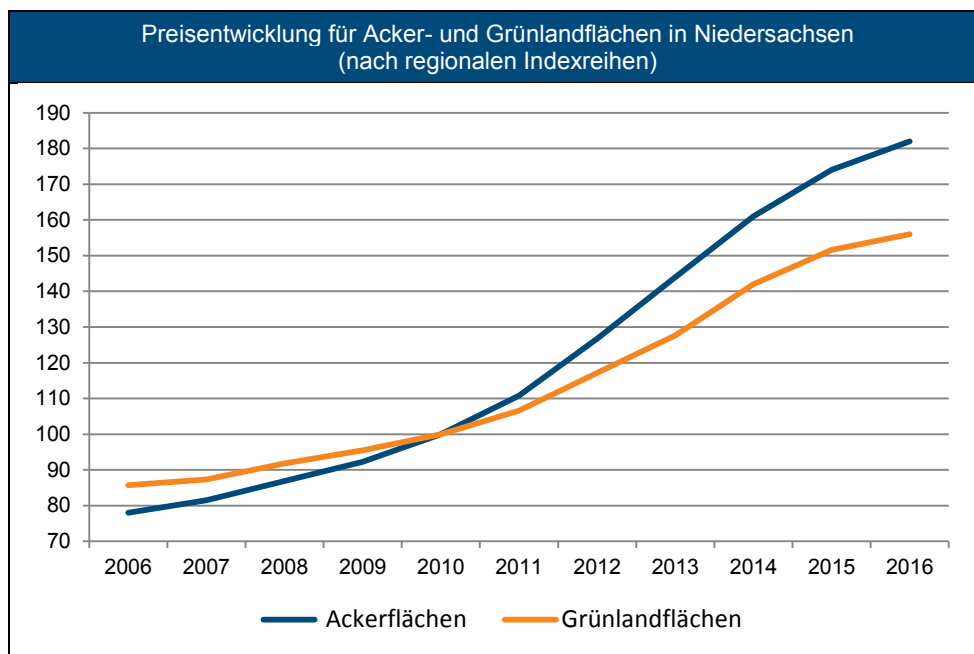


6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

6.2.2.1 Preisentwicklung

Landesweite Preisentwicklung

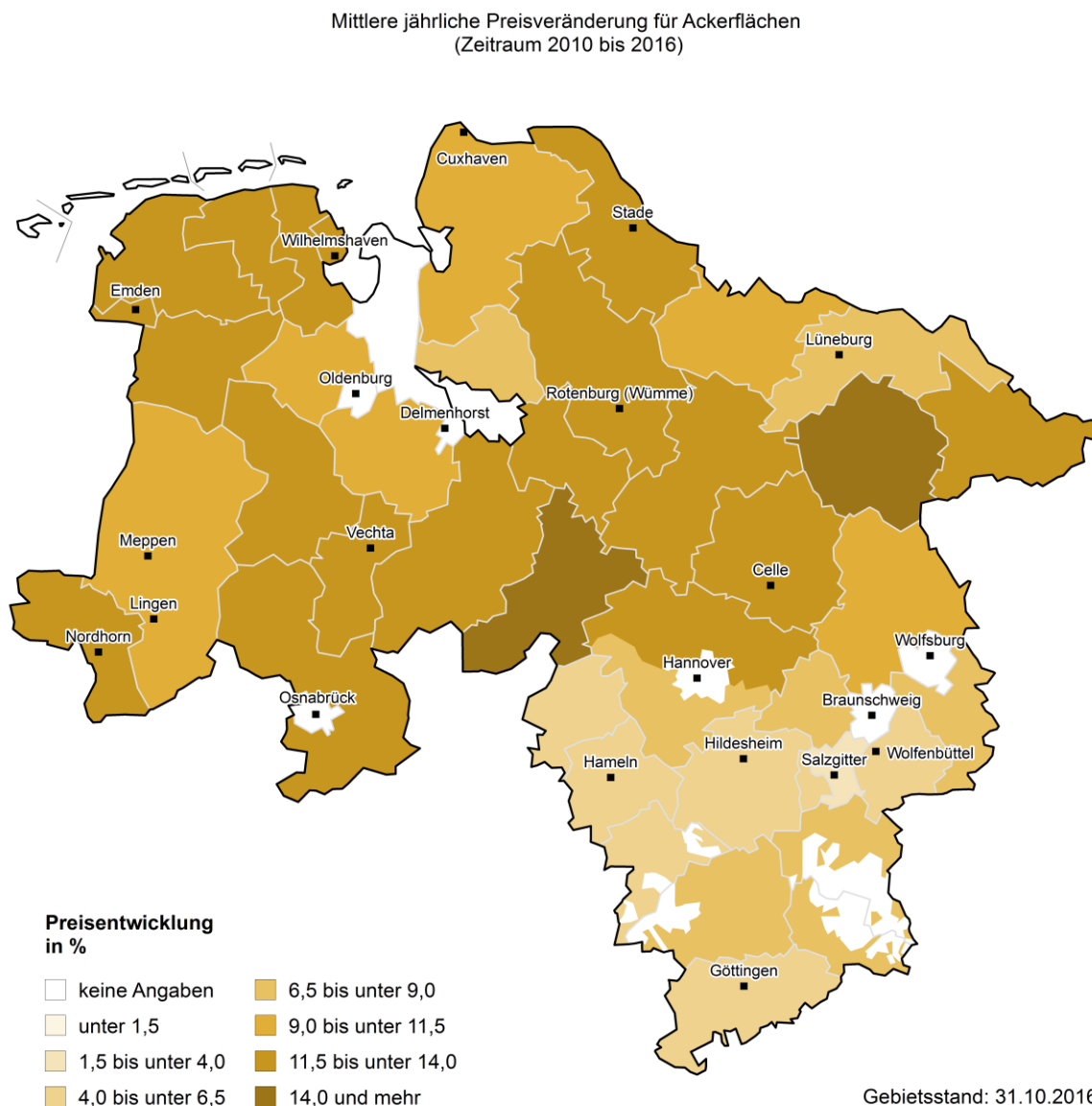
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch Indexreihen dargestellt. Die Preisentwicklung von Acker- und Grünlandflächen wird durch die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktberichten jährlich durch Indexreihen veröffentlicht. Die Aggregation 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 2016 sind die Preise für Ackerland um jährlich ca. 11 % und für Grünlandflächen um ca. 8 % gestiegen.

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. + 11 % jährlich. Wie in der unten stehenden Abbildung dargestellt, zeigen sich jedoch erhebliche Unterschiede. In 90 % der Gemeinden Niedersachsens liegt die jährliche Preissteigerung zwischen etwa 4,7 % und 16,1 %.



Die höchsten jährlichen Preissteigerungen bei den Ackerflächen wurden in dem Landkreis Uelzen mit 16,6 % und dem Landkreis Nienburg (Weser) mit 16,1 % gemessen. Es folgen die Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund mit 14,0 % sowie der Landkreis Vechta mit 13,1 % und der Landkreis Stade mit 12,9 %.

Die geringsten Steigerungsraten lagen im Landkreis Hildesheim (+ 4,3 %) sowie in den Landkreisen Schaumburg (+ 4,7 %), Holzminden (+ 5,1 %), Wolfenbüttel (+ 5,4 %) und Hameln-Pyrmont (+ 5,5 %).

6.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, z. B. in der Grundstücksgröße oder in der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit, 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	Umrechnungskoeffizienten für		
	Ackerzahl	Grünlandzahl	Fläche
Aurich	X	X	X
Braunschweig-Wolfsburg	X		
Hameln-Hannover	X		X
Lüneburg	X	X	X
Northeim	X		X
Otterndorf			X
Sulingen-Verden	X	X	X

6.3 Höfe

Im mehrjährigen Vergleich wurden in Niedersachsen seit 2010 jährlich etwa 65 bis 105 ganze landwirtschaftliche Betriebe veräußert. Dabei wurden lediglich diejenigen berücksichtigt, für die die Gutachterausschüsse eine Transaktion innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (nicht also Schenkungen, Erbschaften oder andere ungewöhnliche Verkäufe) registriert haben. Insgesamt ist eine abnehmende Tendenz festzustellen.

Im Jahr 2016 wurden 65 Verkäufe über landwirtschaftliche Betriebe registriert. Davon wurden in 2 Fällen lediglich die Flächen des betreffenden Betriebes, nicht aber die Gebäude veräußert; in 38 Fällen wurden auch die Gebäude mit veräußert und in 25 Fällen konnten diese Umstände nicht identifiziert werden. Die Flächengrößen der als „ganzer Hof“ registrierten Kauffälle lagen im Mittel bei ca. 16 ha.

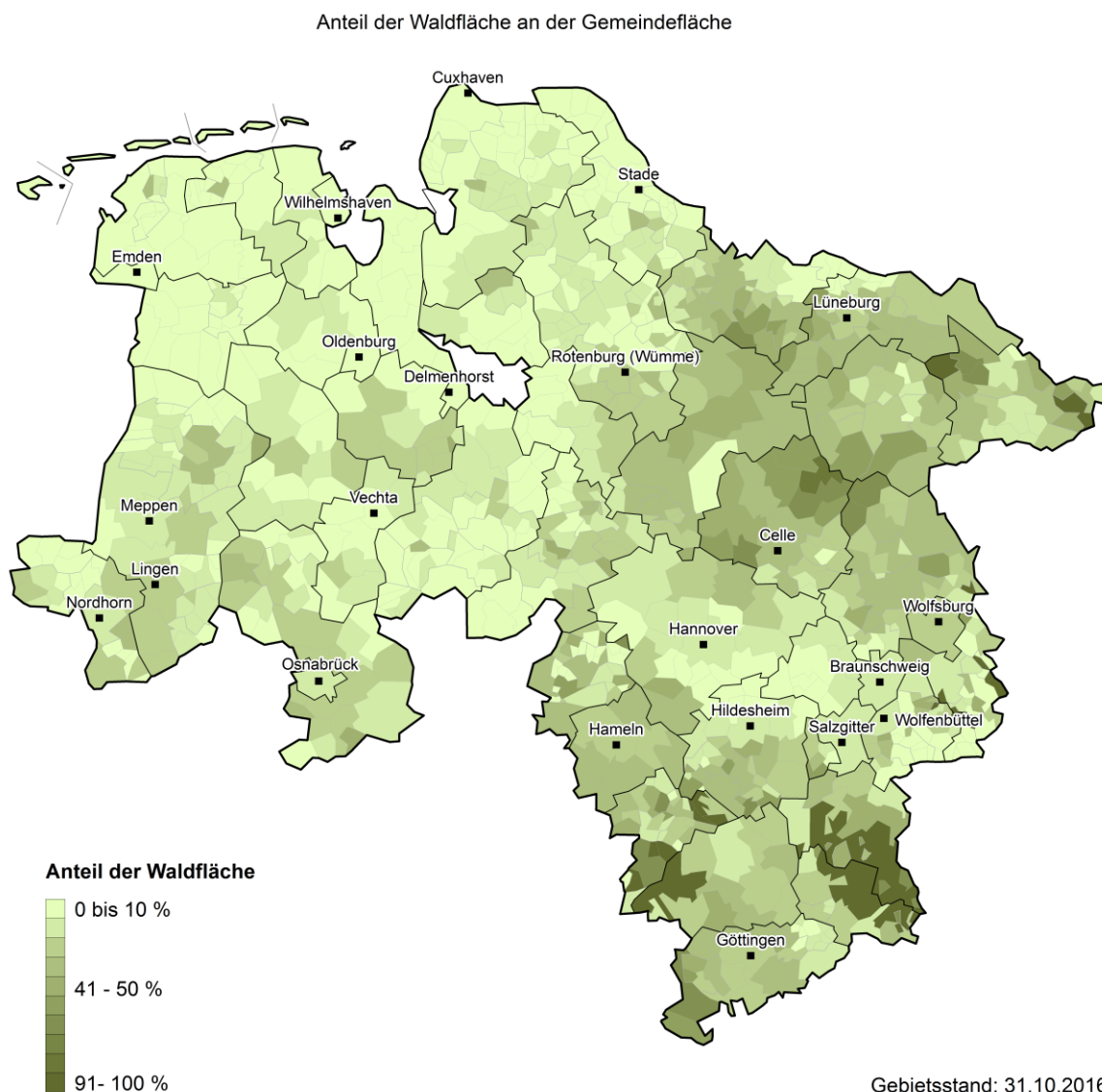
Zum Preisverhalten bei den Verkäufen ganzer Höfe haben Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses über einen längeren Zeitraum nachfolgende Ergebnisse gezeigt:

Eine Untersuchung mit Kauffällen ab dem Jahr 2010 zeigt, 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 2,2-fachen des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen. Bei Gesamtflächen über 20 ha liegen die Quadratmeterpreise im Mittel bei dem 1,8-fachen des Bodenrichtwertes. Die über den Bodenrichtwerten liegenden Gesamtpreise dürften nicht nur aus der zusätzlichen Gebäudesubstanz resultieren, sondern auch aus der Tatsache, dass tlw. gut arrondierte Höfe als Ganzes veräußert worden sind.

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

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

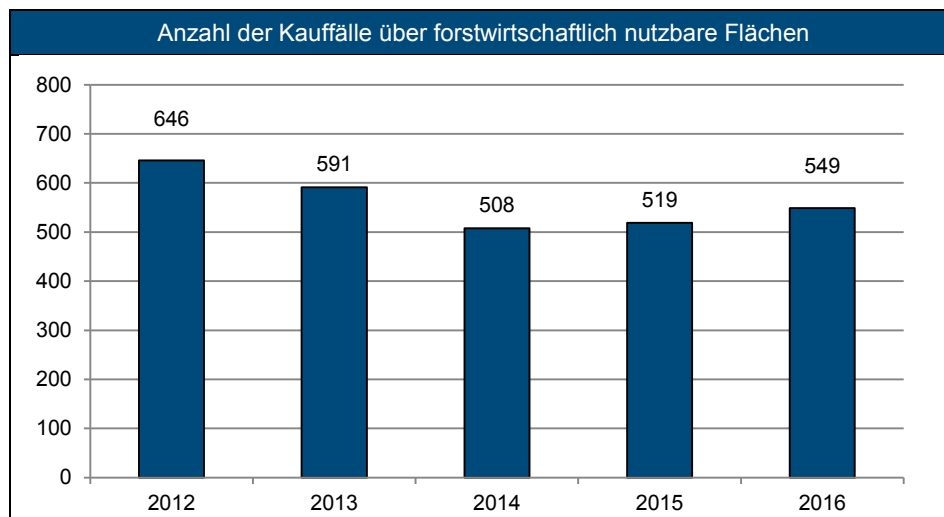
In Niedersachsen sind die Waldflächen insgesamt unregelmäßig verteilt. Liegt der Anteil der Waldflächen in den südlichen und östlichen Bereichen des Landes etwa zwischen 50 % und 90 % der Gebietsfläche auf der Gemeindeebene, so finden sich im ostfriesischen Raum oder im Emsland und der Wesermarsch vergleichsweise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



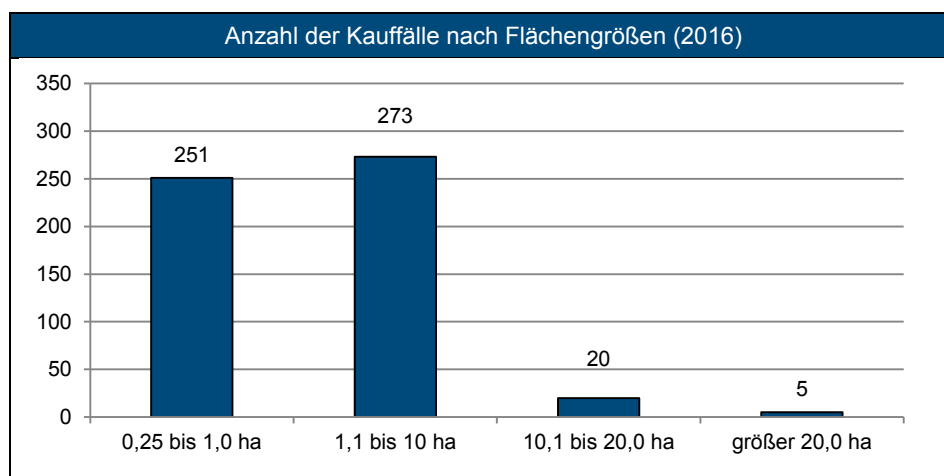
Der Teilmarkt der Waldflächen ist vergleichsweise inhomogen. Bei Eigentumsübergängen spielen in vielen Fällen nicht nur rein wirtschaftliche Aspekte, sondern auch andere, oftmals persönliche Überlegungen der Marktbeteiligten eine größere Rolle als auf anderen Teilmärkten wirtschaftlich genutzter Immobilien.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

In einem längeren zeitlichen Vergleich zeigt sich ein seit 2011 stetiger Rückgang aller Transaktionen von Forst- und Waldflächen. So wurden durch die Gutachterausschüsse im Jahr 2011 etwa 1.500 Verkäufe registriert, 2016 waren es ca. 1.250. Dabei handelt es sich auch um Verkäufe kleiner Flächen, um Schenkungen, Zukäufe oder andere Eigentumsübergänge. Insgesamt scheint sich jedoch die rückläufige Tendenz der Verkäufe zu verlangsamen.

Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind nach strengen Maßstäben etwa 500 bis 650 Verkäufe über forstlich nutzbare Grundstücke mit und ohne Bestand zuzuordnen. Die Tendenz über die Anzahl der Verkaufsfälle war seit 2012 leicht sinkend, scheint jedoch wieder leicht zuzunehmen. 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 2016 sind 549 Verkäufe über solche Grundstücke registriert worden.²



Der Grundstücksflächenumsatz bei Verkäufen solcher Flächen ist von 2012 (2.180 ha) nach 2013 (1.500 ha) vergleichsweise stark um 30 % zurückgegangen. Seit 2014 bewegt sich der Grundstücksflächenumsatz etwa auf dem Niveau von 1.250 bis 1.500 ha je Jahr.



Im Jahr 2016 wurden mit den 549 Verkaufsfällen eine Fläche von 1.325 ha und ein Geldwert von 22,7 Mio. Euro umgesetzt. Dabei handelte es sich bei dem Großteil der Verkäufe um Flächen bis zu einer Größe von 10 ha. Der erheblich geringere Anteil der Verkäufe betraf Flächengrößen über 10 ha.

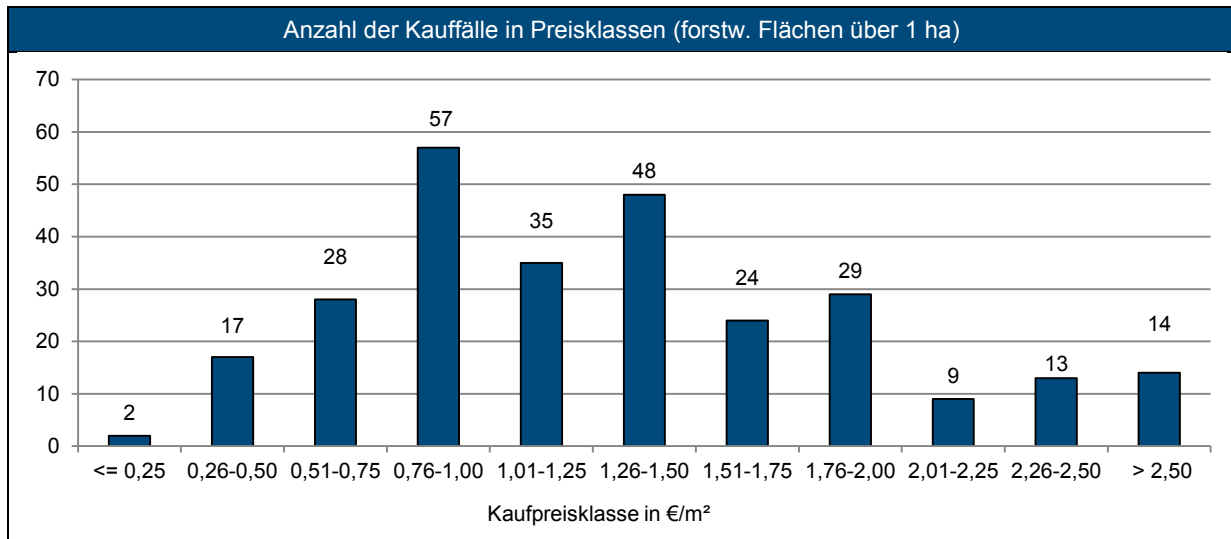
Der Kaufpreis forstwirtschaftlicher Flächen enthält in der Regel auch den Wert des Bestandes.

² Abweichungen zu Angaben aus den Landesmarktberichten der Vorjahre ergeben sich aus veränderten Ansätzen für den Ausschluss von nicht marktüblichen Kauffällen und Ausreißern.

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 2016 standen insgesamt 276 Kauffälle mit Flächen über 1 ha, deren Preis den Bestandswert enthält, zur Verfügung. Zur Verdeutlichung des Preisniveaus in Niedersachsen wird die Verteilung der Kauffälle auf Preisklassen dargestellt.



Die Stichprobe zeigt die folgenden Kennzahlen:

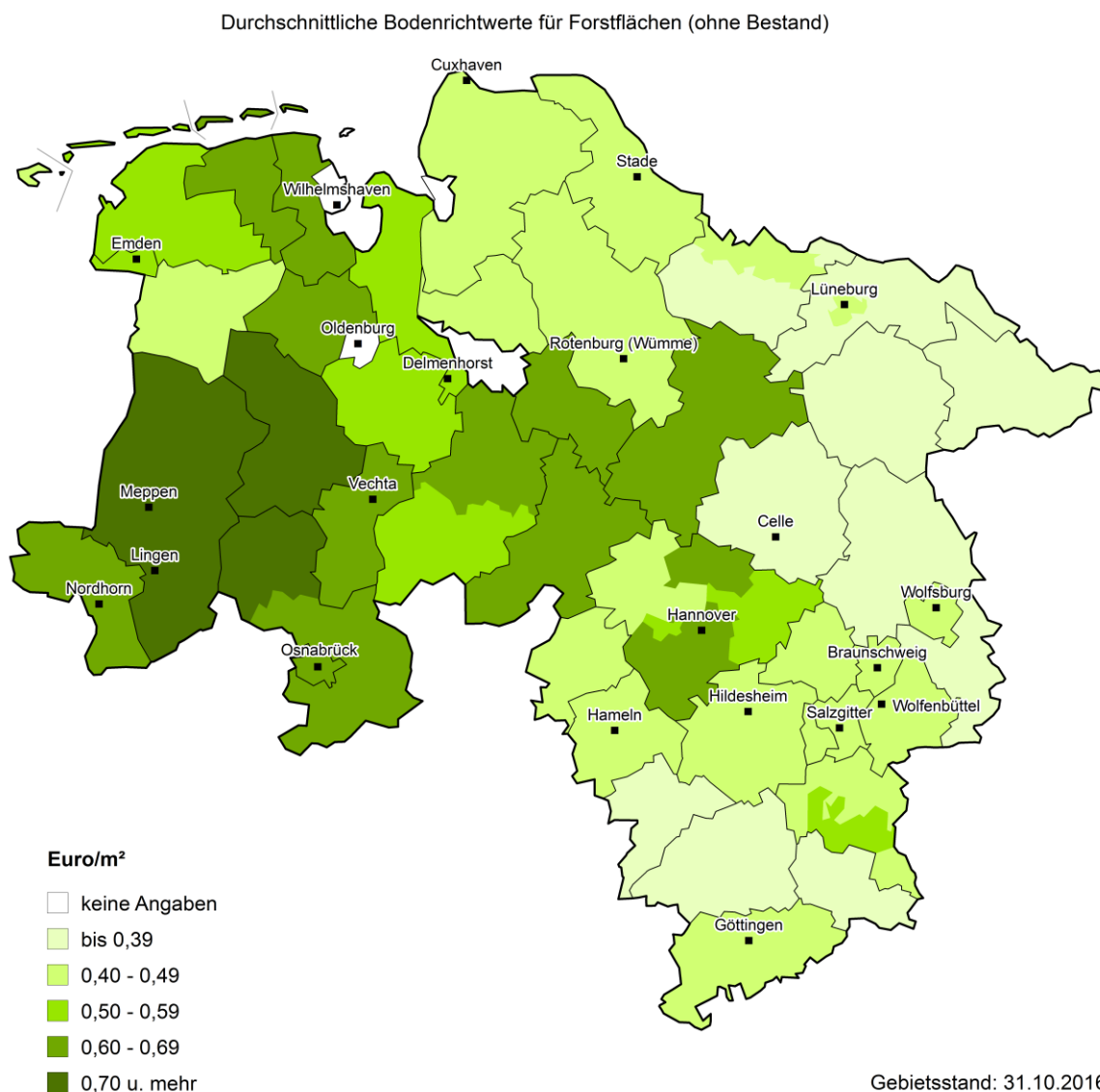
- Für 90 % aller Kauffälle lagen die Flächengrößen zwischen 1,0 ha und 14,2 ha, die mittlere Flächengröße (Median) betrug 2,25 ha.
- Etwa 90 % aller Kaufpreise (inkl. des Bestandswertes) lagen zwischen 0,50 Euro/m² und 2,51 Euro/m²; der mittlere Kaufpreis (Median) lag bei 1,25 Euro/m². Der mittlere Kaufpreis ist gegenüber dem Jahr 2015 (1,30 Euro/m²) leicht gefallen.

6.4.2 Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand

Forstwirtschaftlich nutzbare Flächen werden in der Regel mit aufstehendem Bewuchs verkauft. Nur in 1 bis 2 % der Transaktionen werden Grundstücke veräußert, die noch nicht mit aufstehendem Holz bestanden sind. In den Kaufverträgen wird oftmals auch der Wert des Bestandes notiert; wie dieser Wert zustande kommt, ist hingegen sehr unsicher.

Die Gutachterausschüsse haben zum Stichtag 31.12.2016 Bodenrichtwerte für Forstflächen ohne Bestand abgeleitet; dieses ist auf der Grundlage einer landesweiten Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses und der örtlichen Marktanalysen durch die Gutachterausschüsse erfolgt.

In der nachfolgenden Karte ist das Ergebnis der Bodenrichtwertermittlungen zusammengefasst.

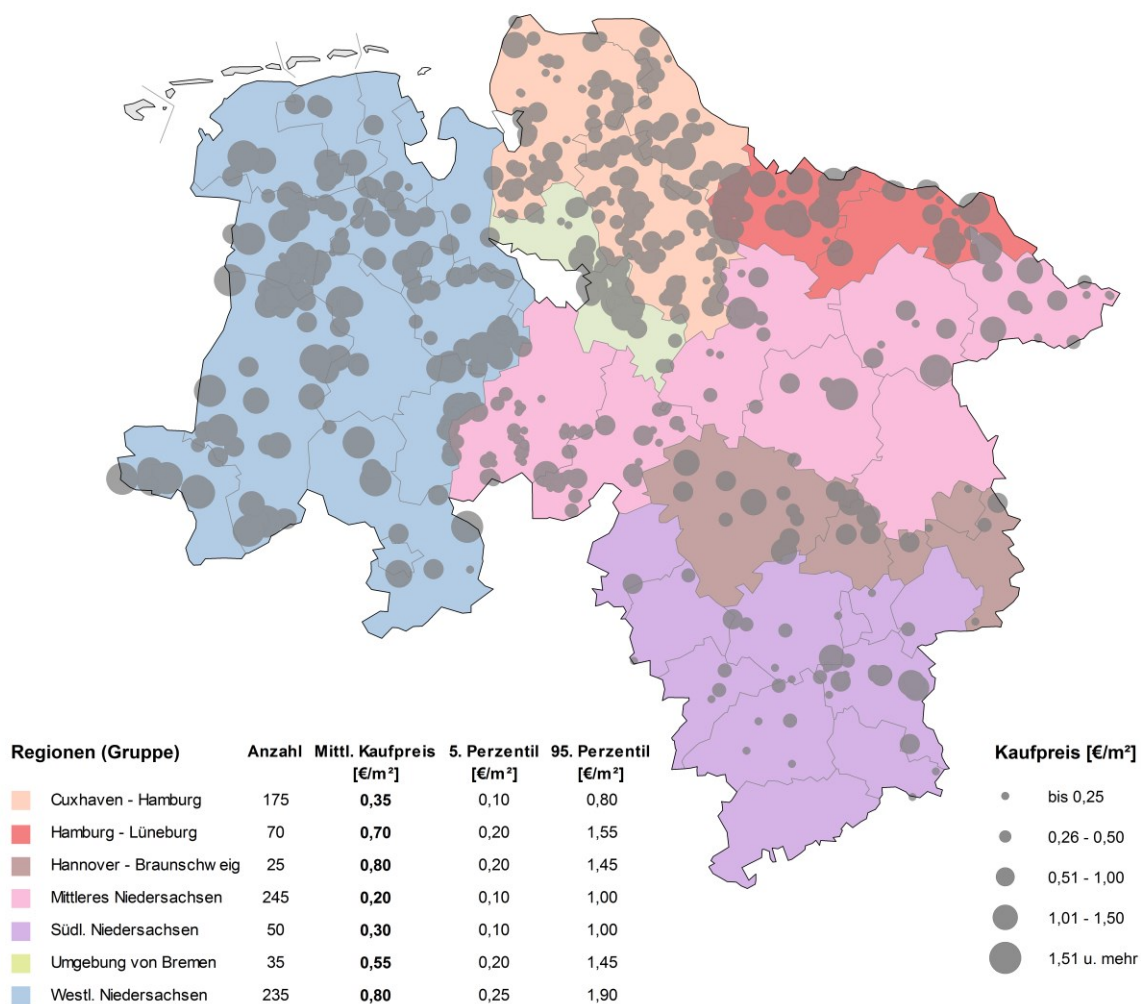


6.5 Flächen mit keiner oder geringer Ertragsfähigkeit

Flächen mit keiner oder geringer Ertragsfähigkeit sind unkultivierte Heide- oder Moorflächen, Unland-, Ödland- oder Geringstlandflächen. Solche Grundstücke werden in Niedersachsen im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und ohne rechtliche Einschränkungen (z. B. durch Naturschutz) nur in sehr geringem Umfang gehandelt. Die Gutachterausschüsse erheben die Informationen zu den veräußerten Grundstücken aus den Grundstückskaufverträgen. Nicht immer liegen dort Informationen über möglicherweise vorhandenes Abbaugut oder andere Ertragsmöglichkeiten vor und es ist daher nicht auszuschließen, dass - insbesondere bei höheren Kaufpreisen - noch Erträge erzielbar sind und sich dieses in den Kaufpreisen ausgewirkt hat.

Zur Beurteilung des allgemeinen Preisniveaus von Flächen mit keiner oder geringer Ertragsfähigkeit hat der Obere Gutachterausschuss Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs untersucht. Für die Grundstücke waren keine tatsächlichen und rechtlichen Einschränkungen erkennbar. Insgesamt sind für die Untersuchung 835 Kauffälle ab dem Jahr 2010 herangezogen worden.

Transaktionen über Grundstücke mit keiner oder geringer Ertragsfähigkeit



Gebietsstand für Landkreise u. kreisfreie Städte: 31.10.2016

In der Karte sind die Kauffälle seit 2010 dargestellt. Die ungefähre örtliche Zuordnung der Transaktionen sowie die Kaufpreiskategorien sind aus den Kreisdarstellungen ersichtlich. Die regionalen Preisunterschiede können aus der zugehörigen Tabelle abgelesen werden; es ist der mittlere Kaufpreis (Median) in der Region und die Kaufpreisspanne, in der 90 % der Kauffälle (5. und 95. Perzentil) liegen, angegeben.

Eine zeitliche Abhängigkeit der Kaufpreise konnte aus den Transaktionsfällen nicht signifikant abgeleitet werden.

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)			Anmerkungen
	Min.	Max.	Durchschnitt	
Region				
Region Hannover - Eigentümergeärten				
Stadt Hannover und direkt angrenzende Ortsteile	9,00	40,00	21,00	ca. 9 % (4 - 19 %) des angrenzenden Bodenrichtwertes (Wohnbauland)
stadtnahe Region und Zentren in der übrigen Region	2,00	40,00	12,65	ca. 9 % (1 - 26 %) 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	0,80	30,00	8,40	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten
Stadt Emden	1,39	42,50	13,44	für BRW Bauland ab 40 €/m², Faktor 0,23
	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 % des Richtwertniveaus
Stadt Salzgitter	1,40	20,00	7,50	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten
Stadt Wilhelmshaven	1,39	42,50	13,44	für BRW Bauland ab 40 €/m², Faktor 0,23
	1,25	15,96	6,50	für BRW Bauland bis 39 €/m², Faktor 0,27
Stadt Wolfsburg	2,10	28,00	8,80	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten
Landkreise				
Ammerland - Ortslage	5,00	60,00	26,50	rund 35 % des Richtwertniveaus
Ammerland - Außenbereich	3,00	17,00	6,50	rund 30 % des Richtwertniveaus
Aurich	1,39	42,50	13,44	für BRW Bauland ab 40 €/m², Faktor 0,23
	1,25	15,96	6,50	für BRW Bauland bis 39 €/m², Faktor 0,27
Celle	1,40	11,50	5,60	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten
Cloppenburg - Ortslage	5,00	25,00	11,50	rund 25 % - 30 % des Richtwertniveaus
Cloppenburg - Außenbereich	3,00	15,00	8,00	rund 40 % -45 % des Richtwertniveaus
Cuxhaven	0,76	35,46	4,99	5-Jahres-Mittel
Diepholz	1,50	80,00	18,00	5-Jahres-Mittel: rd. 27% (5-75%) v. BRW -Baul.
Diepholz - Stühr-Syke-Weyhe - Ortslage	10,00	80,00	34,00	5-Jahres-Mittel: rd. 33% (10-70%) v. BRW -Bau..
Diepholz - Stühr-Syke-Weyhe - Ortsrandlagen	1,50	16,00	8,60	5-Jahres-Mittel: rd. 12% (5-30%) v. BRW -Baul.
Diepholz - übriger Landkreis	3,00	73,08	11,70	5-Jahres-Mittel: rd. 29% (10-75%) v. BRW -Baul.
Diepholz - übriger Landkreis - Ortsrandlagen	2,50	4,50	3,40	5-Jahres-Mittel: rd. 37% (25-55%) v. BRW -Baul.
Friesland	1,39	42,50	13,44	für BRW Bauland ab 40 €/m², Faktor 0,23
	1,25	15,96	6,50	für BRW Bauland bis 39 €/m², Faktor 0,27
Gifhorn	0,50	31,10	9,30	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten
Goslar	1,00	18,00	6,27	Teilbereiche / Diagramm im örtlichen GMB
Göttingen, Stadt	5,00	30,00	13,95	
Göttingen	1,00	16,25	6,47	
Hameln, Stadt	1,35	25,50	6,90	

	Preis (€/m²)			Anmerkungen
	Min.	Max.	Durchschnitt	
Hameln - übriger Landkreis	0,50	19,00	5,10	
Harburg	1,10	17,40	7,50	Ø ca. 12 % des ebf. Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Heidekreis	2,00	52,00	15,10	5-Jahres-Mittel: rd. 30% (5-85%) -v. BRW-Baul.
Heidekreis - Ortslagen	2,00	52,00	19,50	5-Jahres-Mittel: rd. 38% (5-85%) v. BRW -Baul.
Heidekreis - Ortsrandlagen	2,00	30,00	8,60	5-Jahres-Mittel: rd. 19% (5-30%) v. BRW -Baul.
Helmstedt	0,85	17,60	7,40	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten
Hildesheim, Stadt	2,10	21,00	9,30	
Hildesheim - Kleinstädte	1,65	16,65	6,05	
Hildesheim - ländliche Gemeinden	1,40	14,55	4,85	
Holzminden	0,95	10,50	3,49	Teilbereiche im örtlichen GMB
Leer	1,39	42,50	13,44	für BRW Bauland ab 40 €/m², Faktor 0,23
	1,25	15,96	6,50	für BRW Bauland bis 39 €/m², Faktor 0,27
Lüchow-Dannenberg	0,30	15,00	4,20	Ø ca. 25 % des ebf. Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Lüneburg	0,30	21,50	4,60	Ø ca. 16 % des ebf. Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Nienburg/Weser	1,50	24,00	8,50	5-Jahres-Mittel: rd. 33% (10-90%) v. BRW -Baul.
Nienburg/Weser (BRW > 40 €/m²)	4,00	24,00	14,90	5-Jahres-Mittel: rd. 31% (10-55%) v. BRW -Baul.
Nienburg/Weser (BRW ≤ 40 €/m²)	1,50	18,00	7,90	5-Jahres-Mittel: rd. 35% (10-90%) v. BRW -Baul.
Nienburg/Weser - Ortslagen	2,50	8,00	5,30	5-Jahres-Mittel: rd. 25% (10-50%) v. BRW -Baul.
Northeim	1,00	16,00	4,18	Teilbereiche im örtlichen GMB
Oldenburg - Ortslage	6,50	34,50	19,00	rund 25 % des Richtwertniveaus
Oldenburg - Außenbereich	3,00	14,50	7,00	rund 25 % - 30 % des Richtwertniveaus
Osterholz	1,50	30,21	7,90	5-Jahres-Mittel
Osterode am Harz	0,85	8,75	2,85	Teilbereiche im örtlichen GMB
Peine	0,70	31,50	10,20	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten
Rotenburg (Wümme)	0,93	10,13	3,99	5-Jahres-Mittel
Schaumburg - Innenstadtlagen	9,90	18,50	14,00	
Schaumburg - Stadtrandlagen	3,50	9,60	6,15	
Schaumburg - Dorflagen	1,00	7,50	4,10	
Stade	1,00	32,00	8,33	5-Jahres-Mittel
Uelzen	0,50	11,30	4,40	Ø ca. 20 % des ebf. Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Vechta - Ortslage	10,00	25,00	20,00	rund 30 % des Richtwertniveaus
Vechta - Außenbereich	4,00	17,00	9,50	rund 40 % des Richtwertniveaus
Verden	3,00	35,00	12,50	5-Jahres-Mittel: rd. 24% (5-65%) v. BRW -Baul.
Verden - Ortslagen bis 50 €/m²	4,50	25,00	12,50	5-Jahres-Mittel: rd. 36% (15-65%) v. BRW -Baul.
Verden - Ortslagen über 50 €/m²	7,00	18,00	12,60	5-Jahres-Mittel: rd. 14% (5-20%) v. BRW -Baul.
Verden - Ortsrandlagen	3,00	35,00	12,40	5-Jahres-Mittel: rd. 18% (5-50%) v. BRW -Baul.
Wesermarsch - Ortslage	4,00	17,50	11,00	rund 30 % des Richtwertniveaus
Wesermarsch - Außenbereich	2,50	10,00	5,50	rund 45 % des Richtwertniveaus
Wittmund	1,39	42,50	13,44	für BRW Bauland ab 40 €/m², Faktor 0,23
	1,25	15,96	6,50	für BRW Bauland bis 39 €/m², Faktor 0,27
Wolfenbüttel	1,45	40,00	7,10	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten

7.2 Abbauand

Abbauland sind Grundstücksflächen, bei denen der wirtschaftliche Nutzen durch den Abbau von Bodenschätzen erzielt wird. Seit 2010 sind vorrangig Verkäufe von Flächen zur Kies- bzw. Sandgewinnung (55 %) und Torfgewinnung (35 %) in der Kaufpreissammlung registriert worden.

Die Höhe des Kaufpreises ist in der Regel vom Wert der Abbaugüter abhängig. Dieser Wert wird in den Kaufverträgen in Einzelfällen verzeichnet, kann jedoch von den Gutachterausschüssen nicht überprüft werden. Bei den oben genannten Kauffällen wurde in lediglich 9 Fällen der Wert des Abbaugutes registriert; dieser reichte von 3 Euro/m² bis zu 20 Euro/m² der veräußerten Grundstücksfläche. Insoweit können Untersuchungen zur Abhängigkeit des Gesamtkaufpreises vom Wert des Abbaugutes nicht erfolgen.

Zur Beurteilung des Preisniveaus solcher Flächen hat der Obere Gutachterausschuss Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs untersucht. Für die Grundstücke waren keine tatsächlichen und rechtlichen Einschränkungen erkennbar. Es wurden Kauffälle ab dem Jahr 2010 herangezogen. Insgesamt sind für die Untersuchung dieser beiden Grundstücksteilmärkte rd. 470 Kauffälle herangezogen worden.

Landesweit ergibt sich das folgende Preisniveau:

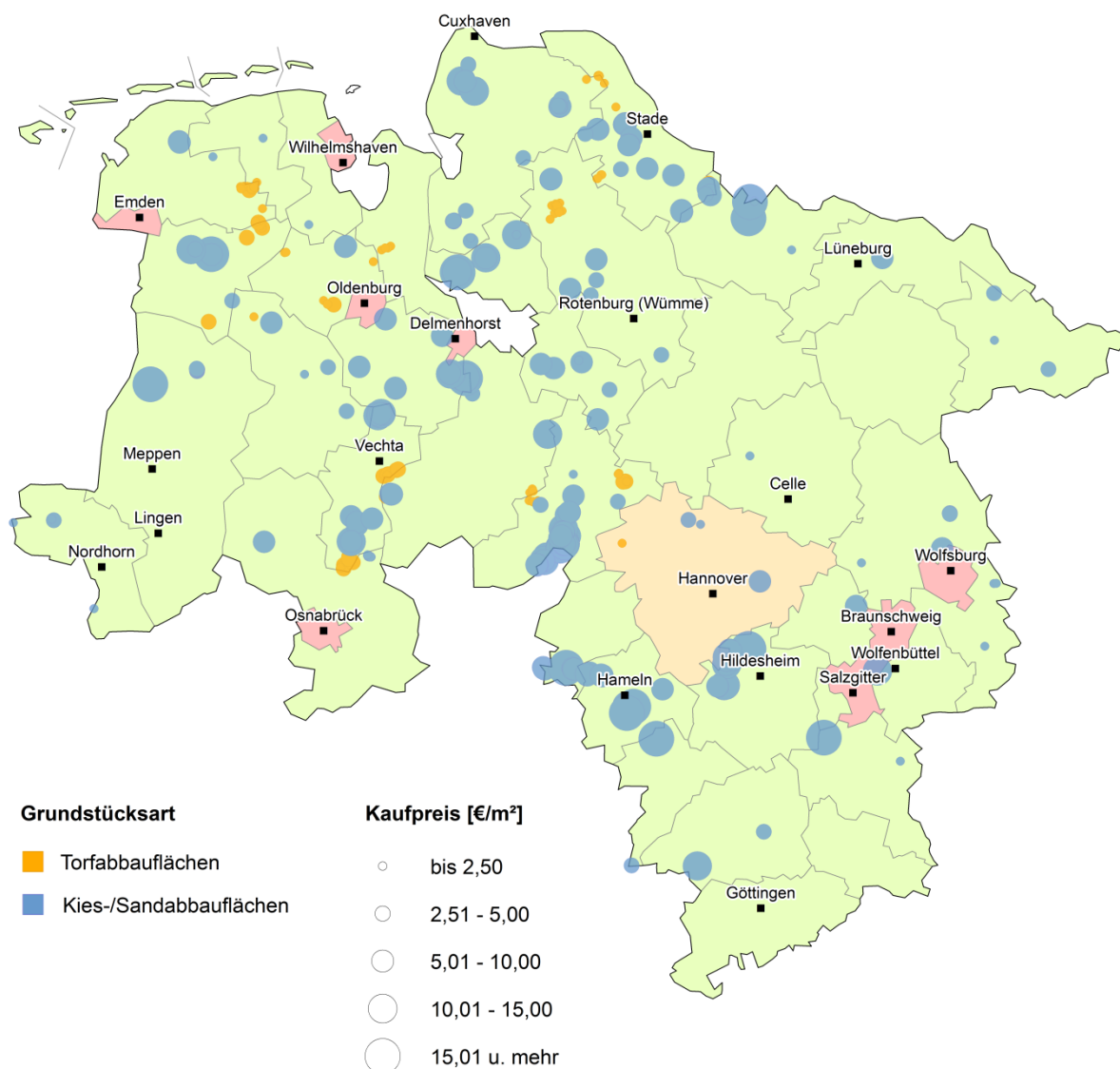
Kies-/ Sandabbauflächen inkl. des Abbaugutes

Mittleres Preisniveau (Median):	7,00 €/m²
5. Perzentil:	1,30 €/m ²
95. Perzentil:	14,50 €/m ²

Torfabbauflächen inkl. des Abbaugutes:

Mittleres Preisniveau (Median):	1,20 €/m²
5. Perzentil:	0,50 €/m ²
95. Perzentil:	3,50 €/m ²

Transaktionen über Kies-/Sand- und Torfabbauflächen



In der Karte sind die Transaktionsfälle seit 2010 dargestellt. Die ungefähre örtliche Zuordnung der Transaktion sowie die Kaufpreiskategorien sind aus den Kreisdarstellungen ersichtlich. Regionale Preisunterschiede können nicht festgestellt werden; ebenso konnte eine zeitliche Abhängigkeit der Kaufpreise aus den Transaktionsfällen nicht signifikant abgeleitet werden.

7.3 Wasserflächen

In der Kaufpreissammlung werden Verkäufe über Wasserflächen registriert. Nach der Anzahl der Transaktionen können die Verkäufe gegliedert werden in:

- Wasserflächen, bei denen der weitere Nutzungszweck nicht ermittelt werden konnte (38 % der Transaktionen, 47 % der Grundstücksfläche)
- Wasserflächen für nicht gewerbliche Freizeitnutzungen (25 % der Transaktionen, 31 % der Grundstücksfläche)
- Wasserflächen für gewerbliche Fischerei (18 % der Transaktionen, 19 % der Grundstücksfläche)
- private Gräben (16% der Transaktionen, 2 % der Grundstücksfläche)
- Wasserflächen für gewerbliche Nutzungen ohne Fischerei (3 % der Transaktionen, 1 % der Grundstücksfläche)

Aufgrund des geringen Anteils der Wasserflächen für die gewerbliche Nutzung ohne Fischerei wird diese Kategorie nicht weiter untersucht. Für die anderen Kategorien wurden Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs untersucht. Für die Grundstücke waren keine tatsächlichen und rechtlichen Einschränkungen erkennbar. Es wurden Kauffälle ab dem Jahr 2010 herangezogen.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen sich wie nachfolgend dargestellt:

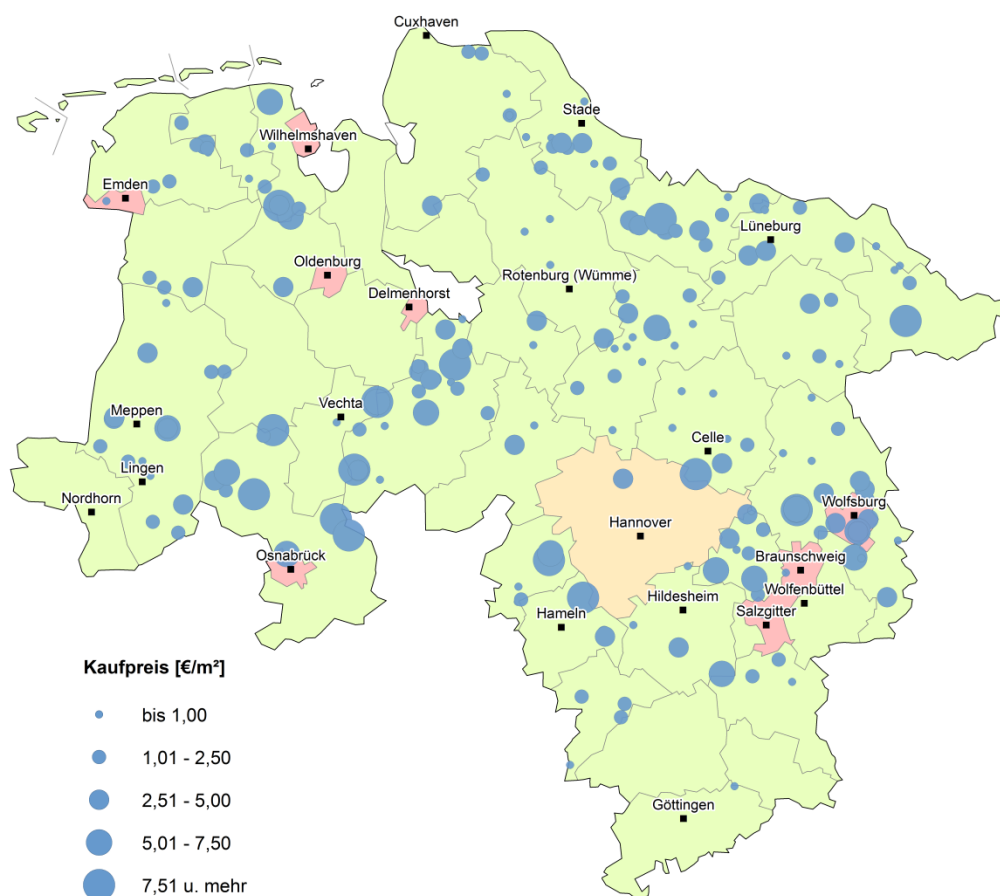
Wasserflächen, bei denen der weitere Nutzungszweck nicht ermittelt werden konnte

Anzahl der ausgewerteten Transaktionen: 220

Mittlere Flächengröße (Median):	5.000 m²
5. Perzentil der Flächengröße:	245 m ²
95. Perzentil der Flächengröße:	43.500 m ²
Mittlerer Kaufpreis (Median):	1,85 €/m²
5. Perzentil von Kaufpreis:	0,30 €/m ²
95. Perzentil von Kaufpreis:	9,10 €/m ²

Aus den Kauffalldaten konnten zeitliche Einflüsse nicht abgeleitet werden. Ein signifikanter Zusammenhang zu der Flächengröße oder zu einem benachbarten Bodenrichtwert war ebenfalls nicht feststellbar.

Transaktionen über Wasserflächen ohne weitere Informationen zum Nutzungszweck



In der Karte sind die Kauffälle seit 2010 dargestellt. Die ungefähre örtliche Zuordnung der Transaktionen sowie die Kaufpreiskategorien sind aus den Kreisdarstellungen ersichtlich.

Wasserflächen für nicht gewerbliche Freizeitnutzungen

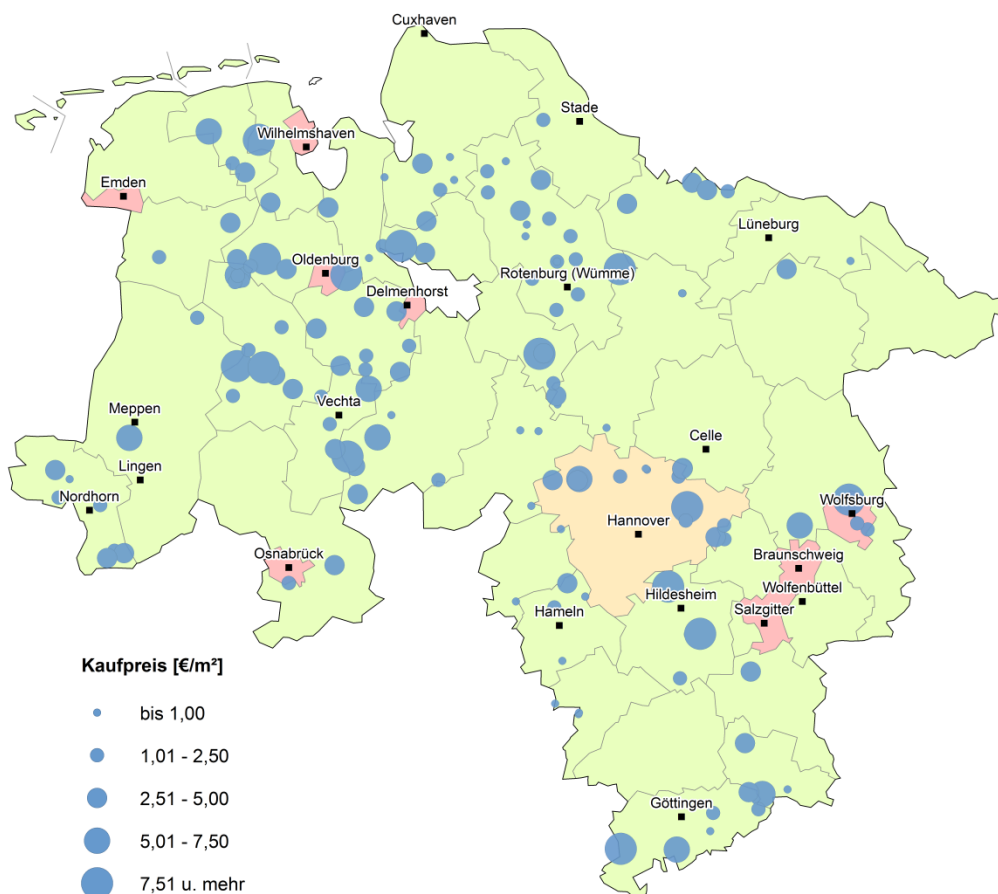
Anzahl der ausgewerteten Transaktionen: 150

Mittlere Flächengröße (Median): 5.500 m²
 5. Perzentil der Flächengröße: 1.300 m²
 95. Perzentil der Flächengröße: 63.000 m²

Mittlerer Kaufpreis (Median): 2,00 €/m²
 5. Perzentil von Kaufpreis: 0,40 €/m²
 95. Perzentil von Kaufpreis: 9,50 €/m²

Aus den Kauffalldaten konnten zeitliche Einflüsse nicht abgeleitet werden. Ein signifikanter Zusammenhang zu der Flächengröße oder zu einem benachbarten Bodenrichtwert war ebenfalls nicht feststellbar.

Transaktionen über Wasserflächen für nicht gewerbliche Freizeitnutzung



In der Karte sind die Kauffälle seit 2010 dargestellt. Die ungefähre örtliche Zuordnung der Transaktionen sowie die Kaufpreiskategorien sind aus den Kreisdarstellungen ersichtlich.

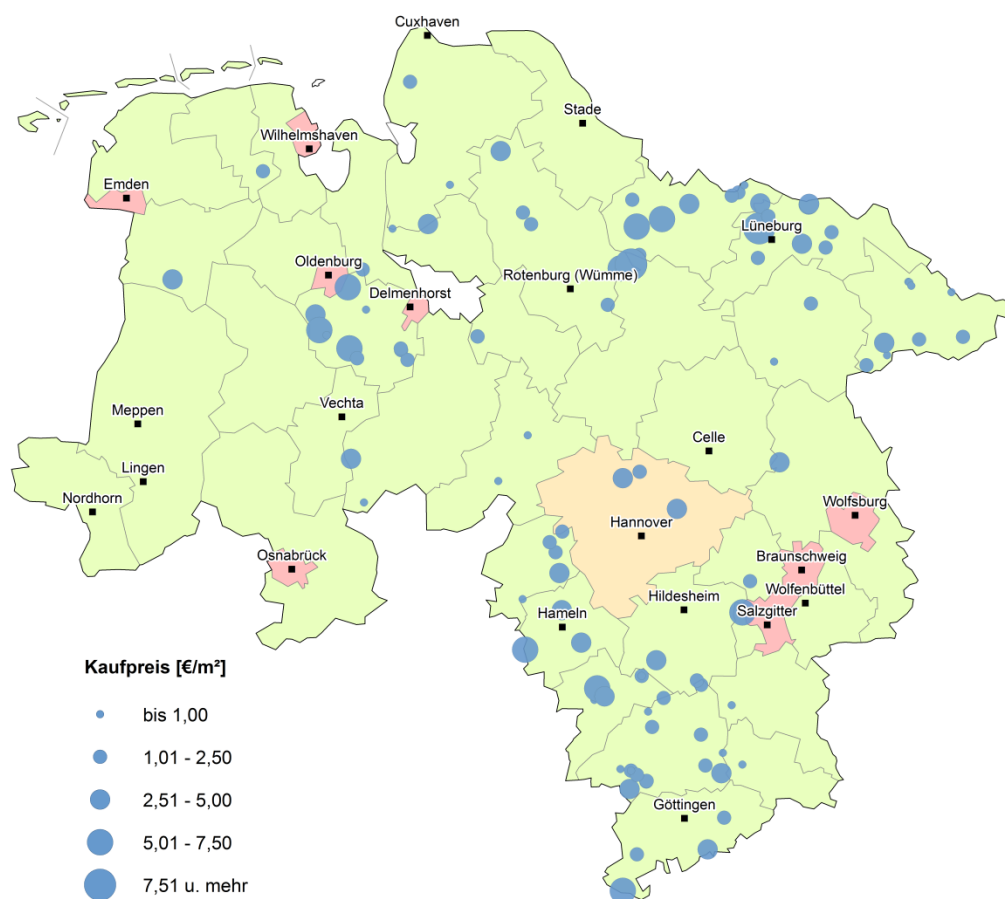
Wasserflächen für gewerbliche Fischerei**Anzahl der ausgewerteten Transaktionen:** 60

Mittlere Flächengröße (Median): 6.600 m²
 5. Perzentil der Flächengröße: 1.300 m²
 95. Perzentil der Flächengröße: 41.000 m²

Mittlerer Kaufpreis (Median): 1,95 €/m²
 5. Perzentil von Kaufpreis: 0,45 €/m²
 95. Perzentil von Kaufpreis: 3,30 €/m²

Aus den Kauffalldaten konnten zeitliche Einflüsse nicht abgeleitet werden. Ein signifikanter Zusammenhang zu der Flächengröße oder zu einem benachbarten Bodenrichtwert war ebenfalls nicht feststellbar.

Transaktionen über Wasserflächen für gewerbliche Fischerei



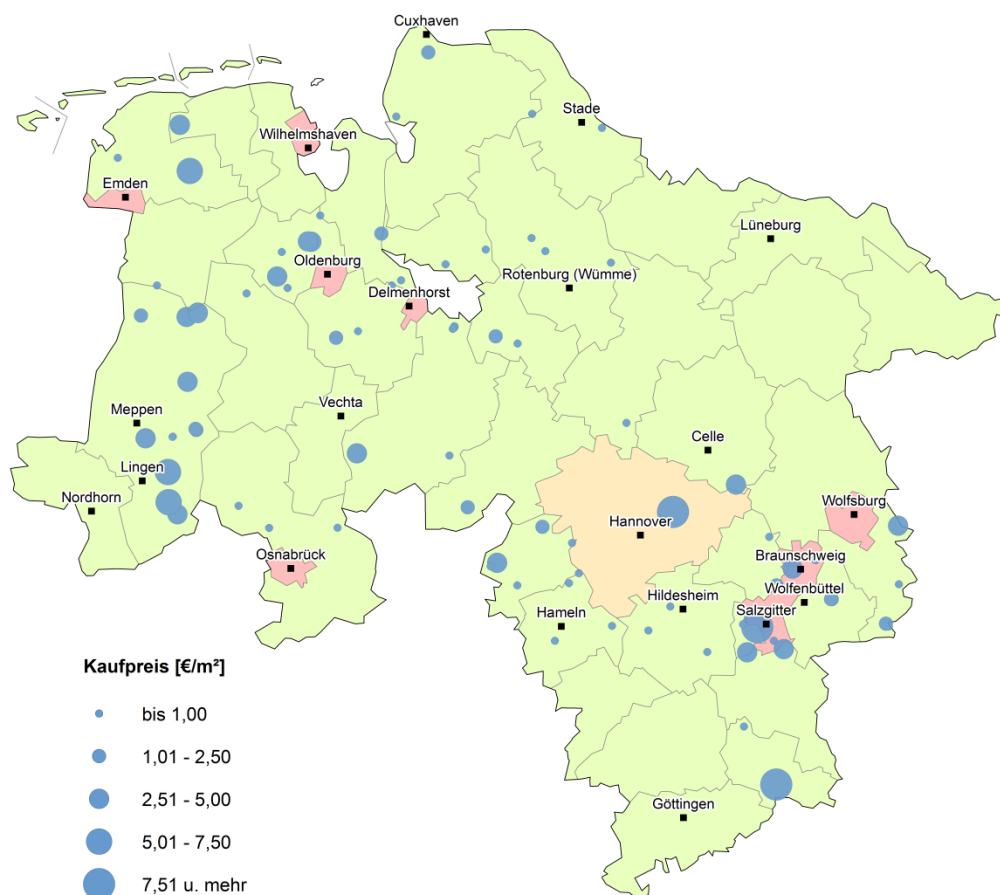
In der Karte sind die Kauffälle seit 2010 dargestellt. Die ungefähre örtliche Zuordnung der Transaktionen sowie die Kaufpreiskategorien sind aus den Kreisdarstellungen ersichtlich.

Private Gräben**Anzahl der ausgewerteten Transaktionen:** 95

Mittlere Flächengröße (Median):	625 m²
5. Perzentil der Flächengröße:	35 m ²
95. Perzentil der Flächengröße:	4.350 m ²
Mittlerer Kaufpreis (Median):	1,00 €/m²
5. Perzentil von Kaufpreis:	0,22 €/m ²
95. Perzentil von Kaufpreis:	5,85 €/m ²

Aus den Kauffalldaten konnten zeitliche Einflüsse nicht abgeleitet werden. Ein signifikanter Zusammenhang zu der Flächengröße war nicht feststellbar. Allerdings ist aus den Daten ersichtlich, dass ab einer Flächengröße von ca. 4.000 m² Kaufpreise zwischen 0,60 und 1,15 Euro/m² gezahlt worden sind. Um einen signifikanten Zusammenhang zwischen dem Bodenrichtwert für Bauland und dem Kaufpreis für private Gräben zu ermitteln, reichte die Anzahl der geeigneten Kauffälle nicht aus.

Transaktionen über Wasserflächen für private Gräben



In der Karte sind die Kauffälle seit 2010 dargestellt. Die ungefähre örtliche Zuordnung der Transaktionen sowie die Kaufpreiskategorien sind aus den Kreisdarstellungen ersichtlich.

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

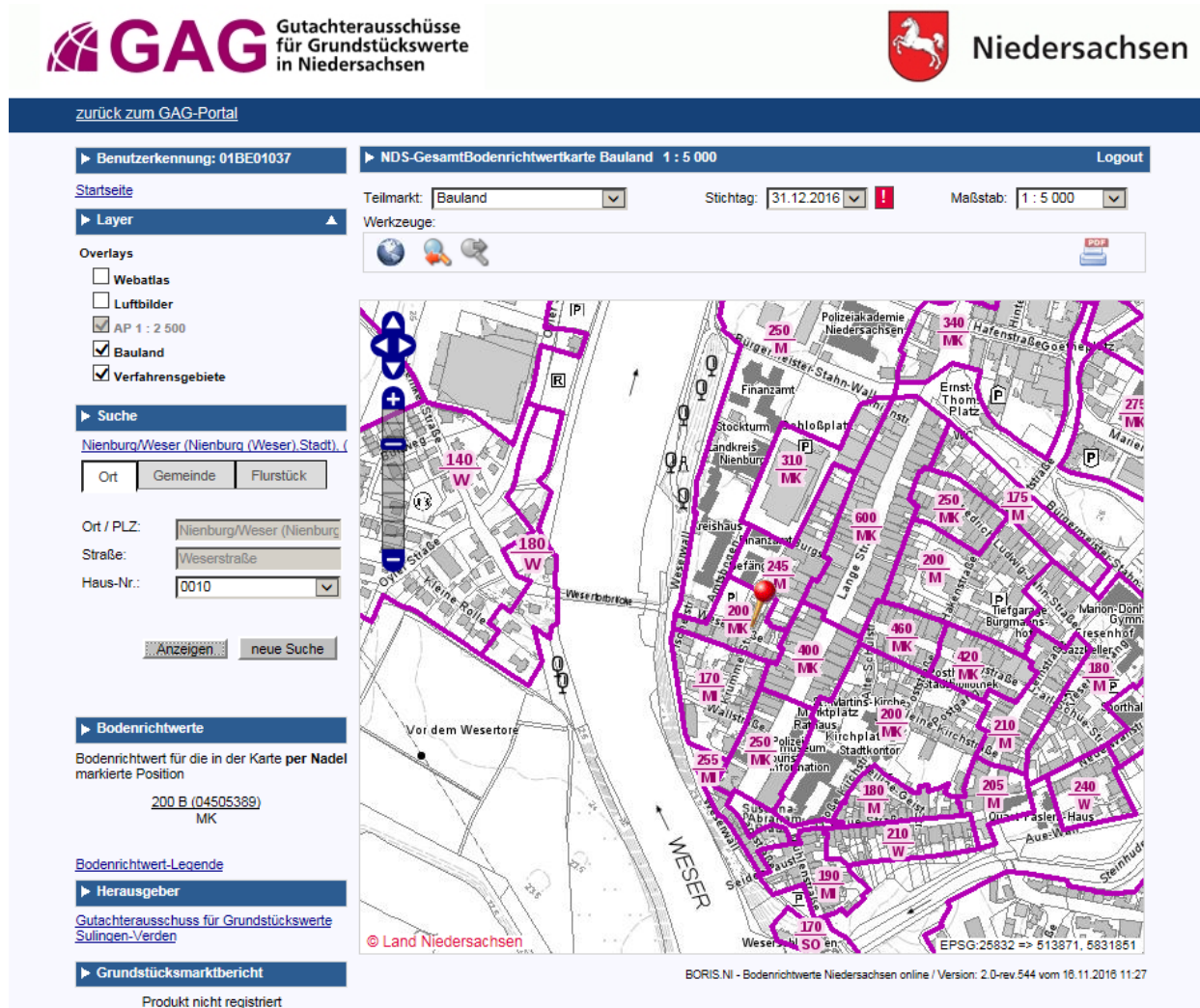
Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten veröffentlicht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich sowie durch Bereitstellung 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 31.12.2016** 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.

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	450	410	390		300	
Linden / Limmer	44		durch Industrie verdichtetes Wohngebiet				300	230	190
Südstadt	40		zentrumnahes verdichtetes Wohngebiet				520		500
Vahrenheide / Sahlkamp	24		gemischtes Wohngebiet		220			200	
Barsinghausen	14	M	landschaftlich reizvolle Lage	190	140	115		110	
Isernhagen NB	3		Großstadtrandlage		225				
Laatzten	21	M	Großstadtrandlage	240		225	225		215
Neustadt am Rbge.	19	M	ehemalige Kreisstadt	175	140	110	160		140
Neustadt / Mandelsloh	1		ländlicher Ort		66				
Pattensen	9	G	Landgemeinde		170			160	
Pattensen / Oerie	0,3		ländlicher Ort		105				
Wedemark / Duden-Rodenbostel	0,1		ländlicher Ort		70				
Wedemark / Mellendorf	6	G	Landgemeinde		175				
Wennigsen / Bredenbeck	3		landschaftlich reizvolle Lage		150				
Kreisfreie Städte									
Stadt Braunschweig	250	O	Großstadt	460	200	130	480	220	140
Stadt Delmenhorst	81	M	kreisfreie Stadt	160	135	105			
Stadt Emden	51	M	kreisfreie Stadt	150	75	45	200	65	45
Stadt Oldenburg	164	O	Universitätsstadt	375	250	160	600	400	
Stadt Osnabrück	156	O	Universitätsstadt	530	220	120	550	350	115
Stadt Salzgitter									
Gebhardshagen	7	G	Wohnen	85	65	45		65	
Lebenstedt	43	M	Wohnen	125	90	55	105	85	65
Flachstöckheim	1		ländlicher Ort		70				
Stadt Wilhelmshaven	77	O	Seehafenstadt	150	80	35	150	80	60
Stadt Wolfsburg	125	O	kreisfreie Stadt	170	135	95	195	155	130
Landkreise									
Landkreis Ammerland									
Apen	11	G	ländlicher Ort	85	55	40			
Bad Zwischenahn	28	M	Kurort	350	230	130			
Edewecht	22	G	ländlicher Ort	115	100	90			
Rastede	22	M	Luftkurort	180	125	75			
Westerstede	22	M	Kreisstadt	140	90	60			
Wiefelstede	16	G	ländlicher Ort	110	100	70			
Landkreis Aurich									
Aurich	40	M	Kreisstadt	140	80	38	200	90	70
Baltrum	0,5		Inselgemeinde	450	350	300			
Brookmerland	13	G	Gemeinde	45	40	28			
Dornum / Dornum	1	G	Gemeindesitz	45	35	28			

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
Dornum / Dornumersiel	0,5		Nordseebad		80				
Dornum / Neßmersiel	0,5		Nordseebad	85	70	45			
Großefehn	13	G	Gemeinde	50	35	22			
Großheide	9	G	Gemeinde	38	35	25			
Hage	11	G	Gemeinde	80	60	35			35
Hinte	7	G	Gemeinde	80	55	35			
Ihlow	13	G	Gemeinde	50	40	25			
Juist	2		Inselgemeinde		1000			1500	
Krummhörn / Greetsiel	2		Erholungsort	170	150	80			
Krummhörn / Pewsum	4	G	Gemeindesitz	60	40	32			
Norden	23	M	Stadt	100	80	35	150	85	38
Norden / Norddeich	2		Nordseebad	170	110	80			
Norderney	6	G	Insel, Stadt	900	750	450	2900	450	
Südbrookmerland	19	G	Gemeinde	48	35	22			
Wiesmoor	13	G	Stadt	60	50	20			
Landkreis Celle									
Bergen	13	G	Kleinstadt	55	42	38		45	
Celle	71	O	Kreisstadt	170	100	80	200	155	110
Eschede	4	G	Gemeindesitz Landgemeinde		40				
Faßberg	7	G	Landgemeinde		35				
Flotwedel / Wienhausen	11	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	80	75				
Hambühren	10	G	Landgemeinde		60				
Lachendorf	6	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	60					
Südheide	12	G	Landgemeinde	70	60	50			
Wathlingen	6	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	85	70				
Wietze	8	G	Landgemeinde		55				
Winsen (Aller)	13	G	Landgemeinde	55	50				
Landkreis Cloppenburg									
Barßel	13	G	ländlicher Ort mit Naherholungs- funktion	65	53	40			
Bösel	8	G	ländlicher Ort	65	65	50			
Cappeln	7	G	ländlicher Ort	80	75	60			
Cloppenburg, Stadt	33	M	Kreisstadt	170	120	100	280	250	210
Ernstek	12	G	ländlicher Ort	85	60	45			
Essen	9	G	ländlicher Ort	80	75	50			
Friesoythe, Stadt	22	M	zentraler Ort	120	95	60			
Garrel	15	G	ländlicher Ort	105	80	60			
Lastrup	7	G	ländlicher Ort	60	60	60			
Lindern	5	G	ländlicher Ort	55	55	40			
Löningen, Stadt	13	G	zentraler Ort	110	90	60			
Molbergen	8	G	ländlicher Ort	70	65	60			
Saterland	13	G	ländlicher Ort	65	65	55			
Landkreis Cuxhaven									
Beverstedt	13	G	Gemeindesitz		50	30			
Cuxhaven, Stadt	50	M	Nordseeheilbad u. Kreisstadt	200	90	60	120	80	50
Loxstedt	16	G	Gemeindesitz u. Nahbereich Bremerhaven (O)	74	58	35			
Schiffdorf	14	G	Gemeindesitz u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	96	58				
SG Börde Lamstedt / Lamstedt	3	G	Landgemeinde u. Samtgemeinde- sitz		31	19			
SG Hagen / Hagen i. Bremischen	4	G	Landgemeinde u. Samtgemeinde- sitz	65	40				
SG Hemmoor / Stadt Hemmoor	9	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeu- tung u. Samtgemeindesitz	50	42	30			
SG Land Hadeln / Cadenberge	3	G	Landgemeinde u. Samtgemeinde- sitz	46	34	20			
SG Land Hadeln / Stadt Ottern- dorf	7	GT	Kleinstadt, Nordseebad und SG- Sitz	76	60	30			
Stadt Geestland / Bad Bederkesa	5	G	Luftkurort	98	70	58			

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
Stadt Geestland / Langen	19	G	Kleinstadt u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	105	98	74			
Wurster Nordseeküste / Dorum	4	G	Landgemeinde und Nordseebad	56	44				
Wurster Nordseeküste / Nordholz	7	G	Gemeindesitz u. Küstenbadeort		50	32			
Landkreis Diepholz									
Barnstorf	6	G	Fleckengemeinde	70	56	30			
Bassum	16	G	Stadtgemeinde	88	76	42			
Bassum / Nordwohld	2	G	Ortsteil Stadtgemeinde	64	52				
Borstel	1		Landgemeinde		24	18			
Bruchhausen-Vilsen	7	G	Fremdenverkehrsort	80	65	44			
Diepholz	17	M	Kreisstadt	110	80	48		58	
Hüde	1		Fremdenverkehrsort	76	68	56			
Kirchdorf	2	G	Landgemeinde	28	24	18			
Lemförde	3	G	Fleckengemeinde	74	54	30			
Rehden	2	G	Landgemeinde		28				
Schwaförden	2	G	Landgemeinde		24				
Schwarne	3		Landgemeinde	46	42	30			
Siedenburg	1	G	Landgemeinde		20				
Stuhr	33	M	Großstadtrandlage	220	185	94			
Sulingen	13	M	Stadtgemeinde	84	56	36		36	
Syke	24	M	Stadtgemeinde	170	135	92		94	
Twistringen	12	G	Stadtgemeinde	82	66	40			
Wagenfeld	7	G	Landgemeinde	60	36	24			
Weyhe	30	G	Großstadtrandlage	260	175	95			
Landkreis Emsland									
Dörpen	16	G	Zentraler Ort		70				
Emsbüren	10	G	Zentraler Ort	115	80	33			
Freren	10	G	Zentraler Ort	70	50				
Geeste	11	G	Zentraler Ort		70	30			
Haren (Ems), Stadt	24	G	Zentraler Ort	135	95	60			
Haselünne, Stadt	13	G	Zentraler Ort	120	90	29			
Herzlake	10	G	Zentraler Ort		45	30			
Lathen	11	G	Zentraler Ort	85	60	33			
Lengerich	9	G	Zentraler Ort	60	42				
Lingen (Ems), Stadt	53	M	Mittelzentrum	215	180	85			
Meppen, Stadt	35	M	Kreisstadt	160	140	70			
Nordhümmling	12	G	Zentraler Ort	68	50	20			
Papenburg, Stadt	37	M	Zentraler Ort	150	105	50			
Rhede (Ems)	4	G	Zentraler Ort		50	29			
Salzbergen	8	G	Zentraler Ort	85	75	40			
Sögel	16	G	Zentraler Ort	115	80				
Spelle	13	G	Zentraler Ort	85	70				
Twist	10	G	Zentraler Ort		40				
Werlte	17	G	Zentraler Ort	95	80	40			
Landkreis Friesland									
Bockhorn	9	G	ländlicher Ort	70	60	33			
Jever	14	M	Kreisstadt	120	75	30			
Sande	9	G	ländlicher Ort	75	65	35			
Schortens / Heidmühle	20	G	Stadt	90	65	30			
Varel	25	M	Kreisstadt	100	80	50			
Wangerland / Hohenkirchen	10	G	ländlicher Ort	65	55	30			
Wangerooze	1	G	Nordseeheilbad	380	330	220	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			
Calberlah	5	G	Landgemeinde		85	75			
Dannenburg	2	G	Landgemeinde	150	90	60			

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
Gifhorn	42	M	Kreisstadt	165	130	80	155	125	
Hankensbüttel	4	G	Luftkurort und Samtgemeindegemeinschaft	50	35				
Isenbüttel	6	G	Samtgemeindegemeinschaft Landgemeinde	130	115	95			
Leiferde	4	G	Landgemeinde		90	60			
Meine	8	G	Samtgemeindegemeinschaft Landgemeinde		135				
Meinersen	8	G	Samtgemeindegemeinschaft Landgemeinde	100	90				
Rühen	5	G	Landgemeinde		95	65			
Wahrenholz	4	G	Landgemeinde		55	35			
Walle	1	G	Großstadtnähe	170	130				
Wesendorf	5	G	Samtgemeindegemeinschaft Landgemeinde		65				
Wittingen	12	G	Kleinstadt	53	40	30			
Landkreis Goslar									
Bad Harzburg	22	G	Kleinstadt	120	63	36			
Braunlage	6	G	Kur-, Fremdenverkehrsort	75	45	35			
Clausthal-Zellerfeld	16	G	Kleinstadt mit Universität	46	32	28		42	
Goslar	51	M	Kreisstadt	135	74	34		53	
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		38			32	
Landkreis Göttingen									
Adelebsen	6	G	Flecken, Gemeinde im ländlichen Raum	76	68				
Bovenden	13	G	Flecken, Gemeinde mit stadtnahem Wohnen	175	150	110		145	
Dransfeld / SG	9	G	Samtgemeinde, Stadt im ländlichen Raum	105	100				
Duderstadt	21	M	Stadt im ländlichen Raum	110	110	70		65	
Friedland	13	G	Landgemeinde	52	50				
Gieboldehausen / SG	14	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum	62	47	40			
Gleichen (Reinhausen)	9	G	stadtnahe Landgemeinde	95	86				
Göttingen, Stadt	117	O	Universitätsstadt	380	230	200	250	185	170
			Uni - Nähe				270		
			Zentrum - Nähe	300	240		240		
			Randlage	205	150	125	190		
Hann. Münden	24	M	Stadt mit Fremdenverkehr	94	72	42	88	70	56
Radolfshausen / SG (Ebergötzen)	7	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum	66	61				
Rosdorf	12	G	Gemeinde mit stadtnahem Wohnen	190	150			150	
Staufenberg (Landwehrhagen)	8	G	Landgemeinde		72				
Landkreis Grafschaft Bentheim									
Bad Bentheim, Stadt	15	G	Zentraler Ort	130	100	40			
Emlichheim	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	15	G	Zentraler Ort	120	90	70			
Uelsen	6	G	Zentraler Ort	130	90	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			
Emmerthal	10	G	Gemeindegemeinschaft	70	60	45			
Hameln	56	M	Kreisstadt	150	80	55	100	90	80

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
Hess. Oldendorf	18	G	Kleinstadt	70	65	55			
Salzhemmendorf	9	G	Flecken	65	60	40			
Landkreis Harburg									
Elbmarsch / Niedermarschacht	1		Dorf		100				
Hanstedt / Hanstedt	5	G	Erholung		155				
Hollenstedt / Hollenstedt	3	G	Pendlerwohnort		100				
Jesteburg / Jesteburg	7	G	Pendlerwohnort	185	160	125			
Neu Wulmstorf / Neu Wulmstorf	21	G	Randlage Hamburg	330	310	230	400		
Rosengarten / Vahrendorf	1		bevorzugte Wohnlage		310				
Salzhausen / Salzhausen	5		zentraler, ländlicher Ort		105				
Seevetal / Maschen	9		Wohnort	235	195				
Stadt Buchholz i. d. Nordheide	38	M	Kleinstadt	250	215	130	350	260	195
Stadt Winsen (Luhe)	34	M	Kreisstadt	200	175	135	180	140	
Stelle / Stelle	11	G	Wohnort		130				
Tostedt / Tostedt	13	G	Kleinstadt	145	125	105	170		
Landkreis Heidekreis									
Ahlden / Ahlden	2	G	Landgemeinde		27				
Ahlden / Hodenhagen	3	G	Landgemeinde	60	42				
Bad Fallingb. / Bad Fallingb. / bostel	11	G	Kreisstadt	70	64	48			39
Bispingen / Bispingen	2	G	Fremdenverkehrsort		55				
Neuenkirchen	6	G	Landgemeinde		30				
Schneverdingen / Schneverdingen	13	G	Fremdenverkehrsort	85	85	60		75	60
Soltau / Soltau	21	M	Stadtgemeinde	110	95	80	85	75	65
Walsrode / Walsrode	16	M	selbstständige Stadt	92	80	36	70	60	40
Landkreis Helmstedt									
Büddenstedt	2	G	Gemeindefitz Landgemeinde		35				
Grasleben	2	G	Samtgemeindefitz Landgemeinde		50				
Helmstedt	23	M	Kreisstadt	90	55	45	95	65	50
Jerxheim	1	G	Samtgemeindefitz Landgemeinde		30				
Königsutter am Elm	9	G	Kleinstadt	90	70	50		70	
Lehre	4	G	Großstadtnähe und Gemeindefitz	175	130	105			
Räbke	0,7		Landgemeinde und Naherholung		35				
Schöningen	11	G	Kleinstadt	50	45			60	
Süplingen	2	G	Samtgemeindefitz Landgemeinde		35				
Velpke	4	G	Großstadtnähe und Samtgemeindefitz		90				
Landkreis Hildesheim									
Alfeld	19	M	Industriestadt	105	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	5	G	Landgemeinde Südkreis		35				
Hildesheim, Stadt	99	O	Kreisstadt	310	175	125	190	165	120
Landwehr / Wetteborn	0,2		ländlicher Ort Südkreis		33				
Landkreis Holzminden									
Bevern	4	G	Samtgemeinde	75	58	46			
Bodenwerder	6	G	Kleinstadt	62	50	40			
Boffzen	2,7	G	Samtgemeinde	66	52	44			
Bremke	0,3		ländlicher Ort		20				
Delligsen	8	G	Flecken	62	50	44			
Eschershausen	3	G	Samtgemeinde	50	44	35			
Holzminden	20	M	Kreisstadt	92	82	65			
Neuhaus	2	G	Fremdenverkehrsort	42		37			
Polle	1	G	Samtgemeinde	58	45	34			
Stadtoldendorf	5	G	Kleinstadt	66	48	38			

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
Landkreis Leer									
Borkum	6	G	Insel, Stadt	330	250	130	450	250	200
Bunde	8	G	Gemeinde	60	45	30			
Hesel	10	G	Samtgemeinde	55	45	18			
Jemgum	4	G	Gemeinde	40	30	16			
Jümme	6	G	Samtgemeinde	65	50	20			
Leer	35	M	Kreisstadt	180	90	55	180	70	45
Moormerland	22	G	Gemeinde	65	45	25			
Ostrhauderfehn	11	G	Gemeinde	50	40	28			
Rhauderfehn	17	G	Gemeinde	65	50	28			
Uplengen	11	G	Gemeinde	60	50	25			
Weener	16	G	Stadt	70	50	22			
Westoverledingen	20	G	Gemeinde	40	35	22			
Landkreis Lüchow - Dannenberg									
Elbtalaue / Dannenberg	8	G	Erholung, Wohnen	44	33	17			
Elbtalaue / Hitzacker	5	G	Luftkurort	42	31	18			
Gartow / Flecken Gartow	1	G	Luftkurort		22				
Lüchow (Wendland) / Clenze	2	G	Erholung, Wohnen		26				
Lüchow (Wendland) / Lüchow	10	M	Kreisstadt	40	32	17		29	
Landkreis Lüneburg									
Adendorf / Adendorf	10	G	Pendler-Wohnort	200	180	125			
Amelinghausen / Amelinghausen	4	M	Fremdenverkehrsort	92	84				
Amelinghausen / Betzendorf	1		Wohngemeinde		70				
Amt Neuhaus / Neuhaus	2	G	Gemeindesitz		23				
Bardowick / Bardowick	6	G	stadtnahe Wohngemeinde	135	120	100			
Dahlenburg / Dahlenburg	3	M	Kleinstadt		50	44			
Gellersen / Reppenstedt	7	G	stadtnahe Gemeinde	180	150	130			
Hansestadt Lüneburg	72	O	Kreisstadt u. Verwaltungszentrum	320	245	190	360	280	245
Ilmenau / Melbeck	3	G	Landgemeinde		100				
Ostheide / Barendorf	2	G	Wohngemeinde		120				
Ostheide / Wendisch Evern	2		stadtnahe Wohngemeinde		130				
Scharnebeck / Scharnebeck	3	G	Wohngemeinde		120				
Stadt Bleckede/ Bleckede	5	G	Kleinstadt		65				
Landkreis Nienburg / Weser									
Eystrup	3	G	Landgemeinde	46	36	32			
Hoya	4	G	Stadtgemeinde	56	48	35		50	
Liebenau	4	G	Fleckengemeinde	42	40	38		36	30
Linsburg	0,9		Landgemeinde	48	40				
Marklohe	4	G	Landgemeinde	80	50	37			
Nienburg/Weser	31	M	Kreisstadt	175	88	57	175	84	57
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	5	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**)	32	M	Stadt mit historischem Stadtkern	76	59	42		63	
Hardeggen	8	G	Kleinstadt	80	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	46	28			
Nörten-Hardenberg	8	G	Flecken, Randlage Göttingen	96	80	42			
Northeim	29	M	Kreisstadt	170	79	44		61	
Uslar	14	G	Stadt, Fremdenverkehr	67	47	26			

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
Landkreis Oldenburg									
Dötlingen	6	G	ländlicher Ort	75	65	55			
Ganderkesee	31	G	Bremer Umland	135	105	90			
Großenkneten	16	G	ländlicher Ort	70	45	30			
Harpstedt	11	G	ländlicher Ort	75	70	60			
Hatten	14	G	Oldenburger Umland	150	80	65			
Hude	16	G	ländliche Umlandgemeinde	115	100	90			
Wardenburg	16	G	Großstadtrandlage	140	130	60			
Wildeshausen, Stadt	19	M	Kreisstadt	120	105	75			
Landkreis Osnabrück									
Bad Essen	15	G	zentraler Ort, Kurort	175	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	155	135	100	110	90	
Bersenbrück	8	G	zentraler Ort	70	60	45			
Bissendorf	15	G	Stadtrandgemeinde	150	110	90			
Bohmte	13	G	zentraler Ort	95	70	60			
Bramsche	31	M	Industrie- u. Wohnstadt	130	110	80			
Dissen	9	G	zentraler Ort	125	115	85		110	
Fürstenau	9	G	zentraler Ort	80	65	40			
Georgsmarienhütte	32	M	Industriestandort	160	135	100	135	120	
Glandorf	7	G	zentraler Ort	95	80	70			
Hagen am Teutoburger Wald	13	G	Stadtrandgemeinde	150	130	105			
Hasbergen	11	G	Stadtrandgemeinde	160	120	90			
Hilte am Teutoburger Wald	10	G	zentraler Ort	125	100	75			
Melle (Stadt)	48	M	zentraler Ort	150	120	90	120	95	
Neuenkirchen	4	G	zentraler Ort	45	33	30			
Ostercappeln	10	G	zentraler Ort	130	85	70			
Quakenbrück	13	M	zentraler Ort	95	80	45			40
Wallenhorst	23	G	Stadtrandgemeinde	145	135	105	135		
Landkreis Osterholz									
Adolphsdorf	0,4	G	Ort mit ländlichem Charakter		38				
Grasberg	8	G	Gemeindesitz		96				
Lilienthal	19	G	Gemeindesitz	220	180	100			
Osterholz-Scharmbeck	30	M	Kreisstadt	130	115	86			
Ritterhude	15	G	Gemeindesitz		125				
Schwanewede	21	G	Gemeindesitz	110	100	66			
SG Hambergen	12	G	Samtgemeindesitz		60				
Worpswede	9	G	Gemeindesitz mit Erholungsfunktion	120	88				
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	74	48	36		41	
Walkenried / SG (ab 01.11.2016 EG Walkenried)	5	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum	33	25	14			
Landkreis Peine									
Peine	50	M	Kreisstadt	135	75	60			
Plockhorst	1	G	ländlicher Ort		60				
Vechede	5	G	Nähe Großstadt		150				
Landkreis Rotenburg (Wümme)									
Bothel / Bothel	2	G	Landgemeinde / Erholungsort		52				
Bremervörde	19	M	ehemalige Kreisstadt	120	86	60		70	55

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
Fintel / Lauenbrück	3	G	Landgemeinde / Fremdenverkehr		60				
Geestequelle / Oerel	2	G	Landgemeinde		33				
Gnarrenburg	3	G	Landgemeinde		48				
Rotenburg (Wümme)	21	M	Kreisstadt	160	110	80		110	70
Scheeßel	7	G	Landgemeinde	125	100	76			
Selsingen / Selsingen	4	G	Landgemeinde		45				
Sittensen / Sittensen	6	G	Landgemeinde	100	82	55			
Sottrum / Sottrum	6	G	Landgemeinde	84	70				
Tarmstedt / Tarmstedt	4	G	Landgemeinde		60				
Visselhövede	10	G	Kleinstadt / Erholungsort	64	48	44			
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	11	M	Kurort	175	125	94	190	135	
Bückeburg	19	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung	125	85	52		70	
Obernkirchen	9	G	Kleinstadt	57	44	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	250	190	130	300	200	165
Drochtersen	11	G	Landgemeinde	70	54	30			
Fredenbeck / Fredenbeck	6	G	Landgemeinde	110	94	74			
Harselfeld / Harselfeld	12	G	Landgemeinde	125	100				
Himmelpforten / Oldendorf- Himmelpforten	5	G	Landgemeinde	94	74	60			
Horneburg / Horneburg	6	G	Landgemeinde	135	110	100			
Jork	12	G	Landgemeinde	135	120	90			
Lühe / Steinkirchen	2	G	Landgemeinde	140	125				
Nordkehdingen / Freiburg	2	G	Landgemeinde		38				
Oldendorf / Oldendorf- Himmelpforten	3	G	Landgemeinde		56				
Stade	46	M	Kreisstadt	220	160	100	210	125	
Landkreis Uelzen									
Aue / Bad Bodenteich	4	G	Landgemeinde		41				
Aue / Wrestedt	3	G	Landgemeinde		37				
Bevensen-Ebstorf / Bad Beven- sen	9	G	Kurort	80	68	48			
Bevensen-Ebstorf / Ebstorf	5	G	Landgemeinde		38				
Bevensen-Ebstorf / Hanstedt	1	G	Landgemeinde		29				
Bienenbüttel / Bienenbüttel	7	G	Nähe Lüneburg	58	52	48			
Hansestadt Uelzen	35	M	Kreisstadt	80	58	34		64	
Rosche / Rosche	2	G	Landgemeinde		31				
Sudenburg / Sudenburg	5	G	Landgemeinde		29				
Landkreis Vechta									
Bakum	6	G	ländlicher Ort	85	70	60			
Damme, Stadt	17	G	zentraler Ort mit Naherholungs- funktion	170	95	85			
Dinklage, Stadt	13	G	zentraler Ort	140	105	85			
Goldenstedt	10	G	ländlicher Ort	70	70	50			
Holdorf	7	G	ländlicher Ort	73	60	53			
Lohne, Stadt	26	M	zentraler Ort	175	140	93			
Neuenkirchen-Vörden	8	G	ländlicher Ort	90	70	55			
Steinfeld	10	G	ländlicher Ort	90	65	53			
Vechta, Stadt	33	M	Kreisstadt	175	150	110	300	250	180
Visbek	11	G	ländlicher Ort	65	53	48			

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
Landkreis Verden									
Achim	31	M	Großstadtrandlage	210	180			150	98
Langwedel	14	G	Landgemeinde	125	100	78			
Oyten	16	G	Großstadtrandlage	185	150			130	
Verden	27	M	Kreisstadt	210	160	95		140	85
Landkreis Wesermarsch									
Berne	7	G	ländlicher Ort	58	48				
Brake	15	M	Kreisstadt	100	63	43		48	
Butjadingen / Burhave	6	G	Küstenbadeort	88	55				
Elsfleth	9	G	Stadt	73	63	43			
Jade / Jaderberg	3	G	ländlicher Ort	65	40				
Lemwerder	7	G	Großstadtrandlage	100	63	33			
Nordenham	26	M	Stadt	100	85	43	150	65	43
Ovelgönne	5	G	ländlicher Ort	65	43				
Stadland / Rodenkirchen	4	G	ländlicher Ort	73	48	28			
Landkreis Wittmund									
Esens / Bensersiel	0,5		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	40	35	20			
Holtriem / Westerholt	2	G	Gemeindesitz	35	30	22			
Langeoog	2	G	Inselgemeinde		700				
Spiekeroog	1	G	Inselgemeinde		750				
Wittmund / Carolinensiel	2		Nordseebad	170	120				
Wittmund / Leerhufe	2		ländlicher Ort	50	40	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		50				
Schlade - Werla	9	G	Landgemeinde	50	35	25			
Schöppenstedt	5	G	Kleinstadt		65				
Sickte	6	G	Großstadtnähe		120			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										
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner in 1000	Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
		€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Region Hannover										
Landeshauptstadt Hannover	526	9200	4600	2600	250	160	68	2100	380	250
Barsinghausen, Stadt	33	390		240	85	40	20			
Burgdorf, Stadt	30	380		235	58		36			
Burgwedel, Stadt	20		310			75				
Garbsen, Stadt	60		240		115	80	50			
Gehrden, Stadt	15		260		64		60			
Hemmingen, Stadt	19				80		52			
Isernhagen, Gemeinde	23				250	125	80			
Laatzen, Stadt	40		370		230	135	62			
Langenhagen, Stadt	52	380		200	120	95	42			
Lehrte, Stadt	43	320	225	200	60	42	20			
Neustadt a. Rbge., Stadt	44	430		280	50		45			
Pattensen, Stadt	14					44				
Ronnenberg, Stadt	24				62		48			
Seelze, Stadt	33		225			44				
Sehnde, Stadt	23		190			40				
Springe, Stadt	28		250		76	40	30			
Uetze, Gemeinde	20					30				
Wedemark, Gemeinde	29				60		35			
Wennigsen/Deister, Gemeinde	14		200		56		50			
Wunstorf, Stadt	41	430	300	150	50		30			
Kreisfreie Städte										
Stadt Braunschweig	250	5600	1250	450	90	35	30	430	420	120
Stadt Delmenhorst	81	700	450	180	35	30	25			
Stadt Emden	51	800	480	230	25	22	18			
Stadt Oldenburg	164	2350	1150	700	50	25	18	500	250	
Stadt Osnabrück	156	4250	2500	820	130	80	40	650	390	250
Stadt Salzgitter										
Lebenstedt	43	260	210	180	50	20			30	
Bad	20	230	155	75	15	10			25	
Stadt Wilhelmshaven	77	750	350	100	30	18	13	300	100	
Stadt Wolfsburg	125	1600	600	220	100	45*	30*	285	170	105
Landkreise										
Landkreis Ammerland										
Apen	11	80	70	60	10	10	8			
Bad Zwischenahn	28	540	325	200	30	30	20			
Edeweicht	22	129	125	90	30	14				
Rastede	22	200	150	125	30	25	20			
Westerstede	22	350	250	150	35	23	15			
Wiefelstede	16	160	135	110	30	25	25			
Landkreis Aurich										
Aurich	40	800	350	130	60	35	8			
Baltrum	0,5	450	350							

Übersicht über die Bodenrichtwerte										
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Brookmerland	13	95	65	60		10				
Dornum	5	70	55			10				
Großefehn	13		55			8	5			
Großheide	9		60			10				
Hage	11	130	90	45	30	25				
Hinte	7		48			18				
Ihlow	13		60			10	8			
Juist	2	2000	1600							
Krummhörn	13	80	60			16				
Norden	25	500	300	160	75	30	15	180	100	80
Norderney	6	2300	1700	1000		60				
Südbrookmerland	19		70		15	10	6			
Wiesmoor	13	170	120	80	18	10	8			
Landkreis Celle										
Bergen	13	80	55	42	25	20	18			
Celle	71	760	430	260	40	30	20			
Eschede	4		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			
Südheide	12	90	80			14	8			
Wietze	8	80	70			16				
Winsen	13	80	65			17				
Landkreis Cloppenburg										
Barßel	13	100	90		13	8				
Bösel	8		80		14	10				
Cappeln	7	80	60		15	12				
Cloppenburg, Stadt	33	700	440	300	45	35	14			
Emstek	12	110	100	90	43	28	20			
Essen	9	110	90	90	15	13				
Friesoythe, Stadt	22	275	215	180	18	13	12			
Garrel	15	180	115	110	15	10				
Lastrup	7	95	85		10	5				
Lindern	5	60	45	35		6				
Löningen, Stadt	13	210	170	140	20	13				
Molbergen	8	80	70			6				
Saterland	13	90	70	55	15	10	9			
Landkreis Cuxhaven										
Beverstedt	4		80			20				
Cuxhaven, Stadt	50	400	165	84	60	36	20			
Loxstedt	16	100	60	35	24	18				
Schiffdorf	14		78			32				
SG Börde Lamstedt / Lamstedt	3		36			12				
SG Hagen / Hagen im Bremischen	4	52	46			17				
SG Hemmoor / Stadt Hemmoor	9	60	33	22		12				
SG Land Hadeln / Cadenberge	3		44	30		20				
SG Land Hadeln / Stadt Otterndorf	7	60	40		23	18				
Stadt Geestland / Bad Bederkesa	5	110	74	58		17				
Stadt Geestland / Langen	19	110	74	30	40	26	17			
Wurster Nordseeküste / Dorum	4	58	42	15		16				
Wurster Nordseeküste / Nordholz	7		48	30		13				
Landkreis Diepholz										
Barnstorf	6	58	50	38	26	8	6	58		
Bassum	16	130	100	76	18	15	13	130	98	

Übersicht über die Bodenrichtwerte										
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Bruchhausen-Vilsen	7	92	79	46	30	13	10	79	74	
Diepholz	17	160	104	90	32	24	12	104	82	
Stuhr	33	170	130	105	60	40	25	170	130	
Sulingen	13	110	90	78		14	10	110	74	
Syke	24	230	160	100	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			8				
Emsbüren	10		120			15				
Freren	10		80			10				
Geeste	11		80			12				
Haren (Ems), Stadt	24	410	300	180		12				
Haselünne, Stadt	13	410	250	135		8				
Herzlake	10		92			10				
Lathen	11	110	85			8				
Lengerich	9	70	65			8				
Lingen (Ems), Stadt	53	1550	850	430	42	18	8			
Meppen, Stadt	35	770	490	300	35	25	8			
Nordhümmling	12		68			6				
Papenburg, Stadt	37	270	180	130	20	9				
Rhede (Ems)	4	58	45			6				
Salzbergen	8	115	90			17				
Sögel	16		160		14	8				
Spelle	13		100			13				
Twist	10		50			8				
Werlte	17		140			6				
Landkreis Friesland										
Bockhorn	9	100	65			15				
Jever	14	400	230	100		15		150		
Sande	8	90	65	40		15				
Schortens / Heidmühle	20	160	140	80		15		100		
Varel	25	400	200	70	30	18	12	250		
Wangerland / Hohenkirchen	10	66	57	50		16				
Wangerrooge	1	990	660	550						
Zetel	12	140	60	32		13				
Landkreis Gifhorn										
Brome	3		55			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				38					
Wesendorf	5		60							
Wittingen	12	70	55	35		15*	10*			
Landkreis Goslar										
Bad Harzburg	22	180	58	35		14	11			
Braunlage	6	42	36	28		20	15	32	28	
Clausthal-Zellerfeld	16	55	39	21		9				
Goslar	51	380	160	58	38	25	19	100	89	58
Langelsheim	12		39			9				
Liebenburg	8						8			
Lutter am Barenberge, SG	4		24			22				
Seesen	19	70	30	18		8				

Übersicht über die Bodenrichtwerte										
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Vienenburg (gehört seit 01.01.2014 zur Stadt Goslar)		39				13			39	
Landkreis Göttingen										
Adelebsen	6		58			23			52	
Bovenden	13	170	120		45		40		120	
Dransfeld / SG	9		76			65	26		47	26
Duderstadt	21	170	115	82	55	26	20		82	
Friedland	13		71			40			71	
Gieboldehausen / SG	14		55			31			40	
Gleichen (Reinhausen)	9		63						60	
Göttingen, Stadt	117	1.750	780	340	80	45		400	320	250
Hann. Münden	24	180	115	88	35	31	26		120	
Radolfshausen-Ebergötzen / SG Ebergötzen	7		53			31			53	
Rosdorf	12		115		50	50	42		115	
Staufenberg (Landwehrhagen)	8		72			42			72	
Landkreis Grafschaft Bentheim										
Bad Bentheim, Stadt	15	500	310	160	20	18	8			
Emlichheim	7		130			12				
Neuenhaus, Stadt	10	160	100			13				
Nordhorn, Stadt	53	1800	500	230	25	16				
Schüttorf, Stadt	15	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	30	20		110	
Hess. Oldendorf	18	110	90	75		20		110		
Salzhemmendorf	9		40			15				
Landkreis Harburg										
Seevetal	41	330	260	220		88	80			
Stadt Buchholz i.d.N.	38	1400	750	700		72				
Stadt Winsen (Luhe)	34	900	600	330		43	23			
Landkreis Heidekreis										
Ahlden	7		50			20				
Bad Fallingb. / Bad Fallingb. / Bad Fallingb.	11	110	55			28				
Bispingen / Bispingen	6		60			15				
Schneverdingen / Schneverdingen	13	135	110			20				
Soltau / Soltau	21	210	120			30		120		
Walsrode / Walsrode	16	215	85			25				
Landkreis Helmstedt										
Emmerstedt	2				15					
Flechtorf	3				45					
Helmstedt	23	270	200	135	25	15				
Königsutter an Elm	9	180	120	100	30	20				
Ochsendorf	0,5				13*					
Schöningen	11	110	80	60		20	10			
Velpke	4				23					
Wendhausen	2				35					
Landkreis Hildesheim										
Alfeld	19	450	240	160	30		18		195	
Bad Salzdetfurth	13	190	140	68		24				
Bockenem	10	170	125	90	40	32	20			

Übersicht über die Bodenrichtwerte										
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Elze	9	170		98	26		18			
Gronau	5	170	110	66		23				
Harsum	11					35				
Hildesheim, Stadt	99	1950	620	450	75	52	38	880	310	220
Nordstemmen	12					25				
Sarstedt	19	250	220	140	50	40	35			
Landkreis Holzminden										
Bevern	4	56		48		15				
Bodenwerder	6	130	100	76		15				
Boffzen	3		46			14*				
Delligsen	8	54		34		15*				
Eschershausen	3	60		39		18				
Holzminden	20	245	190	80	47	40	20	130		86
Polle	1		34							
Stadtoldendorf	5	100	84	64		15				
Landkreis Leer										
Borkum	6	550	450	350		50				
Bunde	8	75	60	55		14			60	
Hesel	10		60			18			60	
Jemgum	4		35			5				
Jümme	6		40			9	7			
Leer	35	800	400	220	45	25	10	200	115	90
Moormerland	22	100	60	45		9			60	
Ostrhauderfehn	11	70	50	40		9			50	
Rhauderfehn	17	100	75	50		12			85	
Uplengen	11	85	75	50	20	12	8			
Weener	16	85	55	40		10	5		70	
Westoverledingen	20		60			10			60	
Landkreis Lüchow-Dannenberg										
Elbtalaue / Dannenberg	8					8*				
Elbtalaue / Hitzacker	5					8*				
Gartow / Flecken Gartow	1									
Lüchow (Wendland) / Clenze	2					4*				
Lüchow (Wendland) / Lüchow	10					6*				
Landkreis Lüneburg										
Amelinghausen/ Amelinghausen	4		98	64		33				
Dahlenburg / Dahlenburg	3	96	84	48		16				
Hansestadt Lüneburg	72	2600	1500	900		40		235	165	
Stadt Bleckede / Bleckede	5		96	74		16				
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	5	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	32	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	17		46	36
Nörten-Hardenberg	8	76	54	44	36	23	19	76	54	34

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
Northeim	29	240	175	105	36	30	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	160				26				
Hude	16	150				20				
Wardenburg	16	150				20				
Wildeshausen, Stadt	19	420	250	165	35	18				
Landkreis Osnabrück										
Bad Essen	15	190	150	85	35	25	20	190	140	
Bad Iburg	11	250	150	95	40	23		250		
Bad Laer	9	160	120	90		25		160	120	80
Bad Rothenfelde	8	280	240	160		35		280	240	160
Belm	14	250	120	100	60		28	250	120	90
Bersenbrück	8	180	120	90	16		11	180	120	90
Bissendorf	15	140	100	95	50	40	25	140	100	95
Bohmte	13	120	100	65	15	10		120		
Bramsche	31	300	175	120	45	25	11	175	160	120
Dissen	9	235	170	115	35	25		235	170	
Fürstenau	9	140	105	73	45	18	13	140		
Georgsmarienhütte	32	255	200	145	100	50	45	255	200	145
Glandorf	7	120	110	85	25			120	110	85
Hagen am Teutoburger Wald	13	170	140	130	50	30		170	120	
Hasbergen	11	165	110	75	45			165		
Hilter am Teutoburger Wald	10	125	115	100	40	25		125	105	
Melle (Stadt)	48	385	300	175	45	30	23	385	300	175
Neuenkirchen	4	50	30			21		50	30	
Ostercappeln	10	110	100	70	25	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		88			35				
Lilienthal	19	195			54					
Osterholz-Scharmbeck	30	220				28				
Ritterhude	15		135		35	30				
Schwanewede	21		125			40	16			
SG Hambergen	12		60			18	10			
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 (ab 01.11.2016 EG Walkenried)	5					7				
Landkreis Peine										
Mehrum	1					20				
Peine	50	540	340	180	50	34		145	60	45
Wahle	1	95								
Landkreis Rotenburg (Wümme)										
Bothel / Bothel	2					12				

Übersicht über die Bodenrichtwerte										
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Bremervörde	19	220	115		25	15				
Fintel / Lauenbrück	3	60				12				
Geestequelle / Basdahl Nord	1					10				
Gnarrenburg / Karlshöfen	1	60				10				
Rotenburg (Wümme)	21	270	130		40	25				
Scheeßel	7	190	105		20	15				
Selsingen / Selsingen	4	67	45			13				
Sittensen / Sittensen	6	160	115		27	20				
Sottrum / Sottrum	6	120	74		30	15				
Tarmstedt / Tarmstedt	4					15				
Visselhövede	10	120	74		20	10				
Zeven	14	210	130		27	15				
Landkreis Schaumburg										
Bad Nenndorf	11	200		92	75	31			115	
Bückeburg	19	290	200	120	30	20	16	205		110
Obernkirchen	9	115	80	64		16		115		
Rinteln	25	280	185	100	40	19			130	
Rodenberg	6	130	94	80		24			60	
Stadthagen	22	360	170	80	34	20	20		145	
Landkreis Stade										
Apensen / Apensen	4		135			28				
Buxtehude	40	600	520	320		54				
Drochtersen	11		110			18				
Fredenbeck / Fredenbeck	6		100			28				
Harsefeld / Harsefeld	12	147	120			32				
Himmelpforten / Oldendorf- Himmelpforten	5		90			20				
Horneburg / Horneburg	6		120		35	20				
Jork	12		165			29				
Nordkehdingen / Freiburg	2		45			10				
Stade	46	900	600	440	70	40				
Landkreis Uelzen										
Bevensen-Ebstorf / Bad Bevensen	9		105			17				
Bienenbüttel / Bienenbüttel	7					12				
Hansestadt Uelzen	35	550	460	280		23				
Rosche / Rosche	2					8				
Landkreis Vechta										
Bakum	6	68	53	50		20				
Damme, Stadt	17	285	220	180	35	25				
Dinklage, Stadt	13	175	140	110	23	20				
Goldenstedt	10	80	65	55	15	15				
Holdorf	7	85	80	65	25	20				
Lohne, Stadt	26	400	350	160	40	35	30			
Neuenkirchen-Vörden	8	75	70	60	28	20				
Steinfeld	10	110	100	83	20	20	18			
Vechta, Stadt	33	600	450	300	50	30	20			
Visbek	11	115	60	55	20	20				
Landkreis Verden										
Achim	31	265	210		50	40				
Dörverden	9		55							
Kirchlinteln	10					22				
Langwedel	14		110			26				
Ottersberg	12		105			25				
Oyten	16		195			38				
Thedinghausen	15		95			18				
Verden	27	330	260	170		30			85	

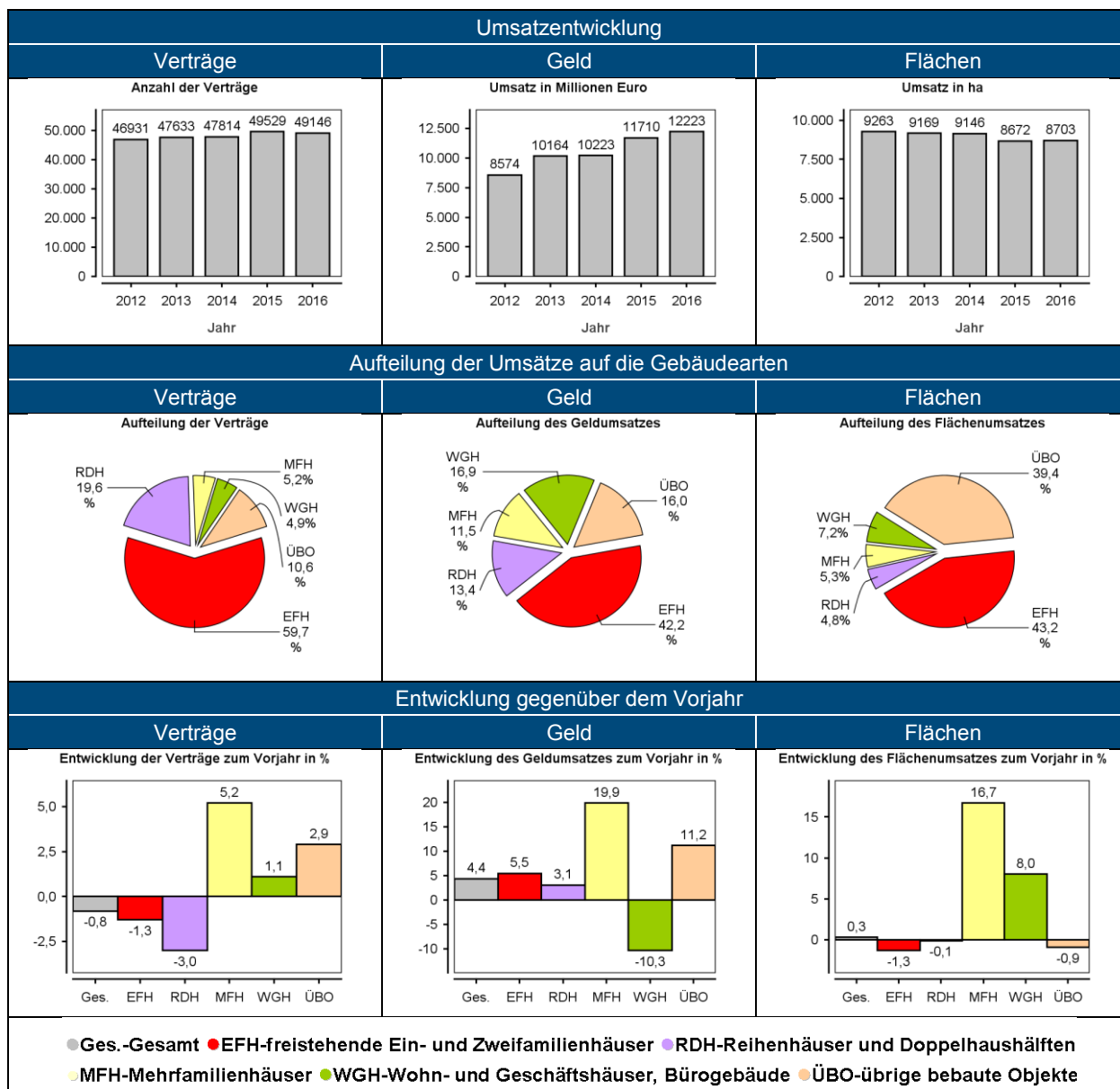
Übersicht über die Bodenrichtwerte										
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Landkreis Wesermarsch										
Brake	15	200	150	85	36	20			63	
Nordenham	26	350	200	140	36	28	13		65	
Landkreis Wittmund										
Esens	14	400	250	150		20				
Friedeburg	11	60	45			6				
Holtriem	9	40	35			12				
Langeoog	2	1300	700			50				
Spiekeroog	1		750			45				
Wittmund	21	210	180	100	15	9				
Landkreis Wolfenbüttel										
Cremlingen	13					30				
Schöppenstedt	5					15				
Semmenstedt	0,7					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.



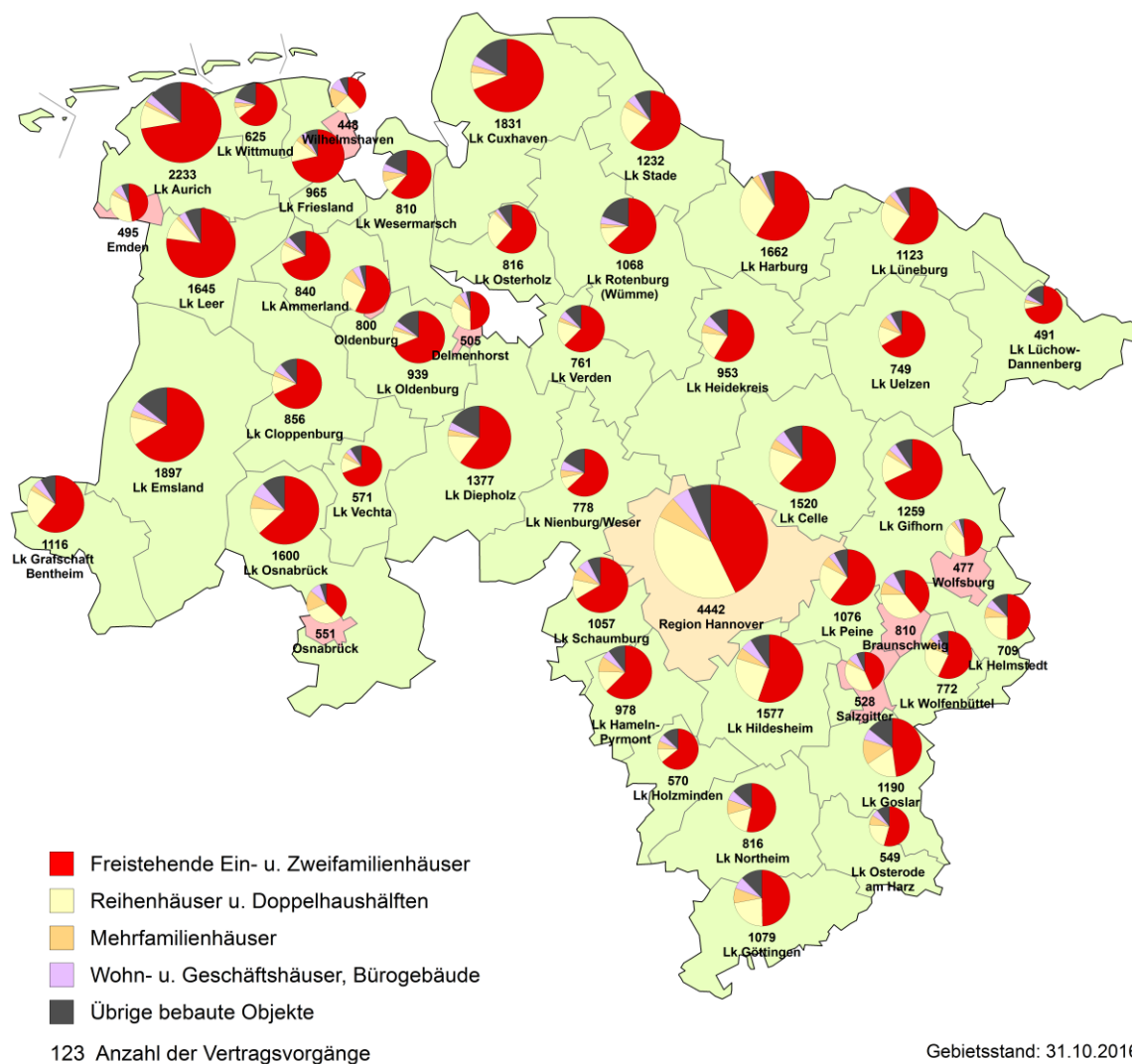
Vertragsvorgänge bebauter Grundstücke

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

(Datengrundlage siehe Anhang 1)

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

Aufteilung der Vertragsvorgänge bebauter Grundstücke



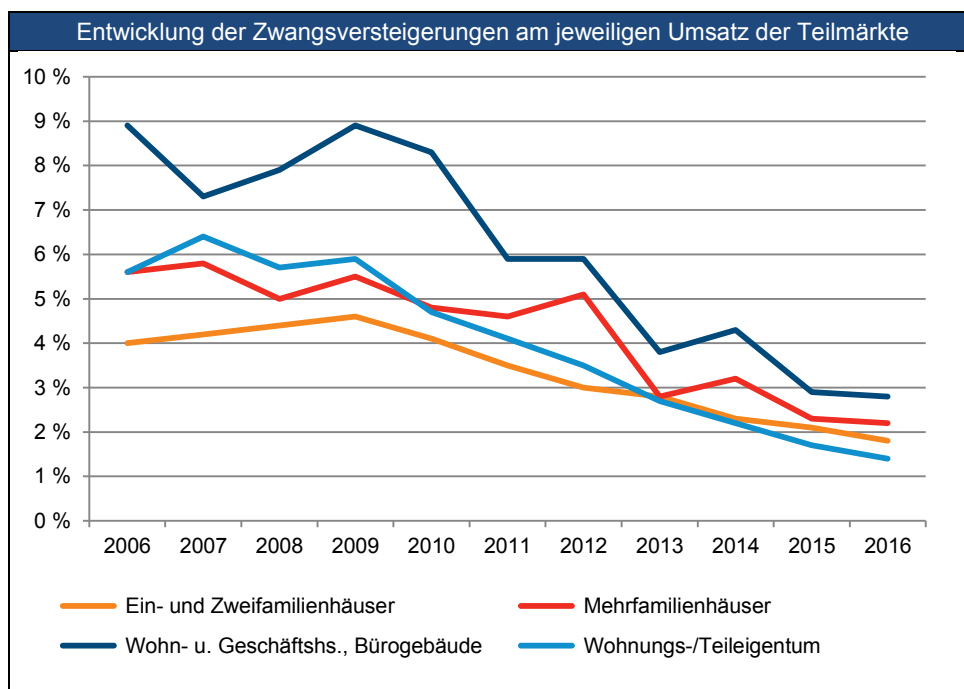
Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der 2016 im Wege von Zwangsversteigerungsverfahren übertragenen bebauten Grundstücke ist auf den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser (- 14 %), Wohnungs-/Teileigentum (- 14 %) sowie Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude (- 4 %) rückläufig. Bei den Mehrfamilienhäusern blieb sie gleich.

	Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		Wohnungs-/Teileigentum	
Jahr	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	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	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
2016	703	1,8	56	2,2	67	2,8	391	1,4

% = 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 Hannover	37	1,0	2	0,7	4	1,8	66	1,2
	(54)	(1,4)	(3)	(0,9)	(1)	(0,4)	(92)	(1,7)
Kreisfreie Städte								
Stadt Braunschweig	2	0,3	1	1,4	0	0,0	8	0,5
	(4)	(0,6)	(2)	(2,4)	(2)	(2,9)	(17)	(1,2)
Stadt Delmenhorst	7	1,7	4	10,5	0	0,0	9	2,4
	(8)	(1,8)	(1)	(3,8)	(1)	(3,2)	(11)	(3,3)
Stadt Emden	10	2,5	0	0,0	0	0,0	10	3,1
	(6)	(1,4)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(8)	(2,7)
Stadt Oldenburg	6	0,9	0	0,0	0	0,0	5	0,4
	(6)	(0,9)	(1)	(1,7)	(0)	(0,0)	(2)	(0,1)
Stadt Osnabrück	5	1,3	2	2,1	0	0,0	12	1,7
	(5)	(1,3)	(1)	(1,0)	(0)	(0,0)	(11)	(1,4)
Stadt Salzgitter	8	1,9	0	0,0	1	2,6	19	2,8
	(11)	(2,6)	(2)	(12,5)	(2)	(6,3)	(16)	(3,0)
Stadt Wilhelmshaven	4	1,4	1	1,2	2	4,2	5	1,4
	(5)	(1,8)	(1)	(1,8)	(0)	(0,0)	(4)	(1,1)
Stadt Wolfsburg	4	1,0	0	0,0	0	0,0	1	0,2
	(6)	(1,5)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(2)	(0,3)
Landkreise								
Ammerland	6	0,9	0	0,0	1	3,1	2	0,5
	(9)	(1,2)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(2)	(0,5)
Aurich	23	1,3	3	8,1	2	2,7	0	0,0
	(19)	(1,1)	(0)	(0,0)	(1)	(1,3)	(1)	(0,1)
Celle	37	3,0	3	4,3	2	2,3	19	4,4
	(39)	(3,3)	(0)	(0,0)	(5)	(5,7)	(14)	(4,5)
Cloppenburg	12	1,7	3	10,7	3	6,5	0	0,0
	(14)	(2,0)	(1)	(4,8)	(2)	(4,8)	(3)	(1,8)
Cuxhaven	22	1,6	0	0,0	1	1,3	12	1,4
	(33)	(2,5)	(2)	(4,1)	(6)	(9,2)	(16)	(2,0)
Diepholz	16	1,5	0	0,0	0	0,0	7	0,9
	(16)	(1,5)	(0)	(0,0)	(1)	(1,7)	(12)	(1,6)
Emsland	29	1,9	0	0,0	4	5,0	9	1,3
	(25)	(1,5)	(0)	(0,0)	(1)	(1,1)	(2)	(0,2)
Friesland	11	1,3	0	0,0	0	0,0	3	0,8
	(12)	(1,5)	(0)	(0,0)	(3)	(6,7)	(11)	(2,8)
Gifhorn	10	1,0	1	2,8	2	3,7	4	0,8
	(15)	(1,4)	(0)	(0,0)	(1)	(2,4)	(1)	(0,3)
Goslar	22	2,8	5	3,1	3	3,9	25	2,3
	(31)	(4,1)	(5)	(3,8)	(2)	(2,8)	(24)	(2,8)
Göttingen	17	2,2	1,0	1,1	1	1,3	5	0,6
	(17)	(1,9)	(1)	(0,8)	(1)	(1,7)	(8)	(0,9)
Grafschaft Bentheim	29	3,1	2,0	6,1	5	8,8	6	1,2
	(21)	(2,3)	(0)	(0,0)	(2)	(5,3)	(10)	(2,0)

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Ein- und Zwei- familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		Wohnungs- /Teileigentum	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Landkreise								
Hameln-Pyrmont	23	3,1	0	0,0	0	0,0	20	4,5
	(37)	(4,5)	(1)	(1,4)	(0)	(0,0)	(26)	(5,6)
Harburg	15	1,0	0	0,0	0	0,0	8	1,1
	(17)	(1,2)	(2)	(4,0)	(0)	(0,0)	(7)	(1,1)
Heidekreis	12	1,6	0	0,0	0	0,0	11	3,5
	(25)	(3,4)	(0)	(0,0)	(1)	(2,1)	(10)	(3,5)
Helmstedt	11	2,1	4	7,0	2	4,8	3	2,0
	(20)	(3,5)	(5)	(8,3)	(3)	(7,0)	(10)	(6,3)
Hildesheim	22	1,7	0	0,0	3	3,4	11	1,8
	(31)	(2,6)	(1)	(0,9)	(1)	(1,5)	(9)	(1,3)
Holzminden	21	4,9	2	5,6	1	3,1	0	0,0
	(12)	(3,0)	(5)	(9,3)	(5)	(16,1)	(1)	(1,4)
Leer	23	1,6	0	0,0	2	3,6	1	0,3
	(18)	(1,2)	(3)	(6,4)	(2)	(3,0)	(5)	(1,4)
Lüchow-Dannenberg	12	3,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0
	(13)	(3,4)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)
Lüneburg	13	1,4	0	0,0	0	0,0	8	0,9
	(15)	(1,6)	(0)	(0,0)	(2)	(3,7)	(5)	(0,7)
Nienburg/Weser	11	2,0	2	5,0	0	0,0	5	2,7
	(24)	(4,1)	(3)	(13,0)	(3)	(5,9)	(4)	(3,0)
Northeim	21	3,6	8	10,3	6	11,3	11	4,2
	(26)	(4,6)	(4)	(6,0)	(5)	(7,1)	(5)	(2,3)
Oldenburg	4	0,5	0	0,0	0	0,0	7	2,2
	(10)	(1,3)	(1)	(6,7)	(1)	(2,3)	(4)	(1,3)
Osnabrück	24	2,0	2	2,0	2	1,8	9	1,1
	(26)	(2,3)	(2)	(2,3)	(0)	(0,0)	27	(4,1)
Osterholz	15	2,1	0	0,0	0	0,0	6	2,1
	(13)	(1,9)	(2)	(12,5)	(2)	(6,1)	(9)	(3,2)
Osterode am Harz	19	4,5	4	9,1	1	3,3	4	2,4
	(11)	(2,3)	(1)	(1,9)	(0)	(0,0)	(6)	(3,4)
Peine	20	2,2	1	1,6	1	2,6	4	1,1
	(27)	(3,0)	(3)	(4,9)	(1)	(2,3)	(3)	(0,8)
Rotenburg (Wümme)	18	2,3	2,0	7,7	3,0	6,3	0,0	0,0
	(13)	(1,6)	(0)	(0,0)	(1)	(1,7)	(2)	(0,6)
Schaumburg	25	3,0	0	0,0	4	5,7	19	4,0
	(36)	(4,5)	(2)	(2,9)	(1)	(1,9)	(22)	(5,0)
Stade	10	1,0	0	0,0	1	1,8	11	1,5
	(11)	(1,0)	(0)	(0,0)	(1)	(1,9)	(10)	(1,4)
Uelzen	24	4,0	1	1,8	3	10,0	3	1,3
	(23)	(4,0)	(0)	(0,0)	(1)	(3,4)	(5)	(1,7)
Vechta	1	0,2	0	0,0	0	0,0	1	0,4
	(5)	(0,9)	(0)	(0,0)	(1)	(2,9)	(4)	(1,3)
Verden	8	1,3	0	0,0	1	2,4	4	0,9
	(13)	(2,0)	(0)	(0,0)	(1)	(3,0)	(6)	(1,3)
Wesermarsch	13	2,3	1	1,8	3	7,3	7	1,9
	(13)	(2,3)	(0)	(0,0)	(3)	(7,7)	(4)	(1,7)
Wittmund	4	0,9	0	0,0	1	4,3	0	0,0
	(16)	(3,4)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(1)	(0,4)
Wolfenbüttel	17	2,7	1	2,2	2	4,7	11	2,7
	(15)	2,3	(2)	(3,5)	(5)	(9,8)	(8)	(1,7)

9.2 Preisentwicklung von gebrauchten Eigenheimen

Zur Darstellung der Preisentwicklung von Eigenheimen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) hat der Obere Gutachterausschuss einen „Niedersächsischen Immobilienpreisindex für Eigenheime und Eigentumswohnungen (NIPIX)“ abgeleitet.

Die Methode orientiert sich an der des Statistischen Bundesamtes (Destatis) zur Ableitung des Häuserpreisindex. Dabei wird die sogenannte hedonische Methode angewendet wie sie im Allgemeinen bei der Berechnung von Preisindizes von Gütern verwendet wird. Die preisbestimmenden Merkmale eines bebauten Grundstückes, wie z. B. das Alter des Gebäudes, die Größe der Wohnung und die Lagequalität, werden mittels eines statistischen Regressionsmodells mit den beobachteten Preisen in Verbindung gebracht. (Dr. Michael Beer, Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik 4/2008, Seite 356 ff.). Für die Berechnung der Indexwerte des NIPIX werden quartalsweise Regressionsmodelle gebildet, die es erlauben, Immobilienpreise quartalsweise miteinander zu vergleichen. Der Vorteil dieser Methode besteht darin, dass für die Indexwerte lediglich die reine Preisveränderung, nicht aber die Veränderung der Qualität der Immobilie berücksichtigt wird.

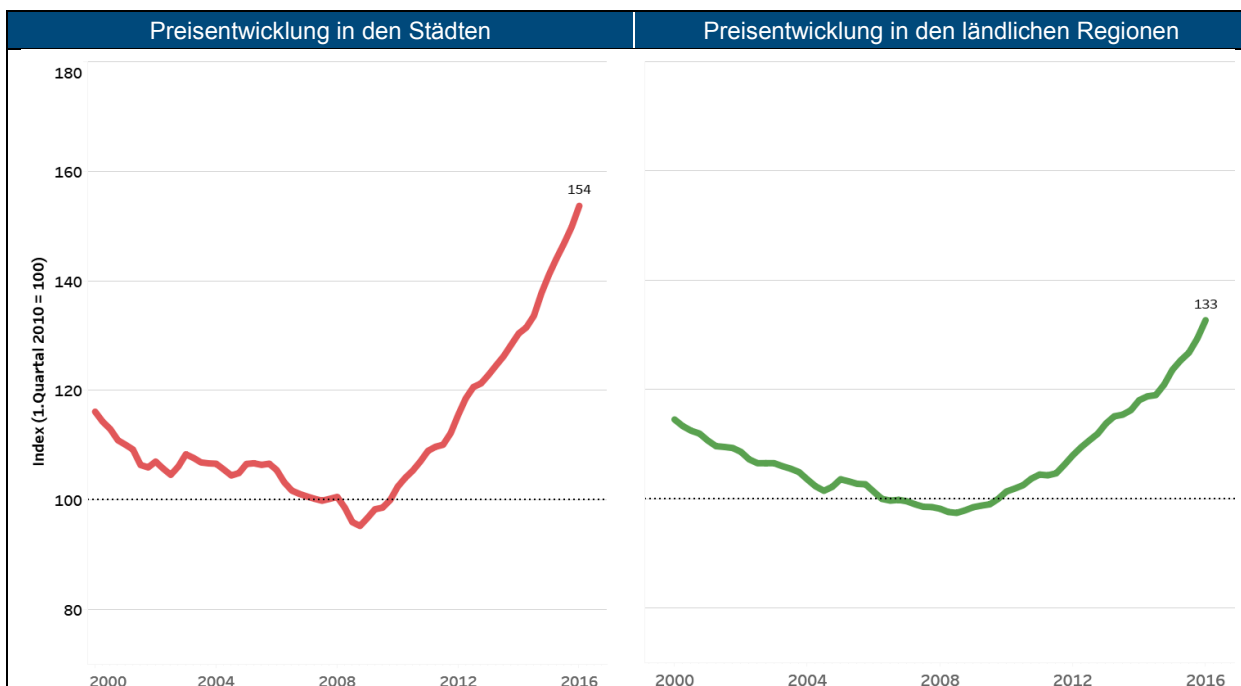
Die Indexwerte beziehen sich auf das 1. Quartal 2010 mit einem Wert von 100 und ergeben daher die prozentuale Preisentwicklung seit diesem Quartal. Liegt der Preisindex im 4. Quartal 2015 z. B. bei 120, dann sind die Preise vom 1. Quartal 2010 bis zum 4. Quartal 2015 um 20 % angestiegen.



Untersuchungen zeigen, dass Immobilienpreisentwicklungen in Niedersachsen regional unterschiedlich sind. Aufgrund dieser unterschiedlichen Entwicklungen, insbesondere der Bevölkerungszahlen und des Preisniveaus, sind Wohnungsmarktregionen gebildet worden. Damit können Preisentwicklungen von Immobilien in Niedersachsen in 16 Regionen – 9 ländliche, 6 städtische Regionen und die Inseln – abgebildet werden.

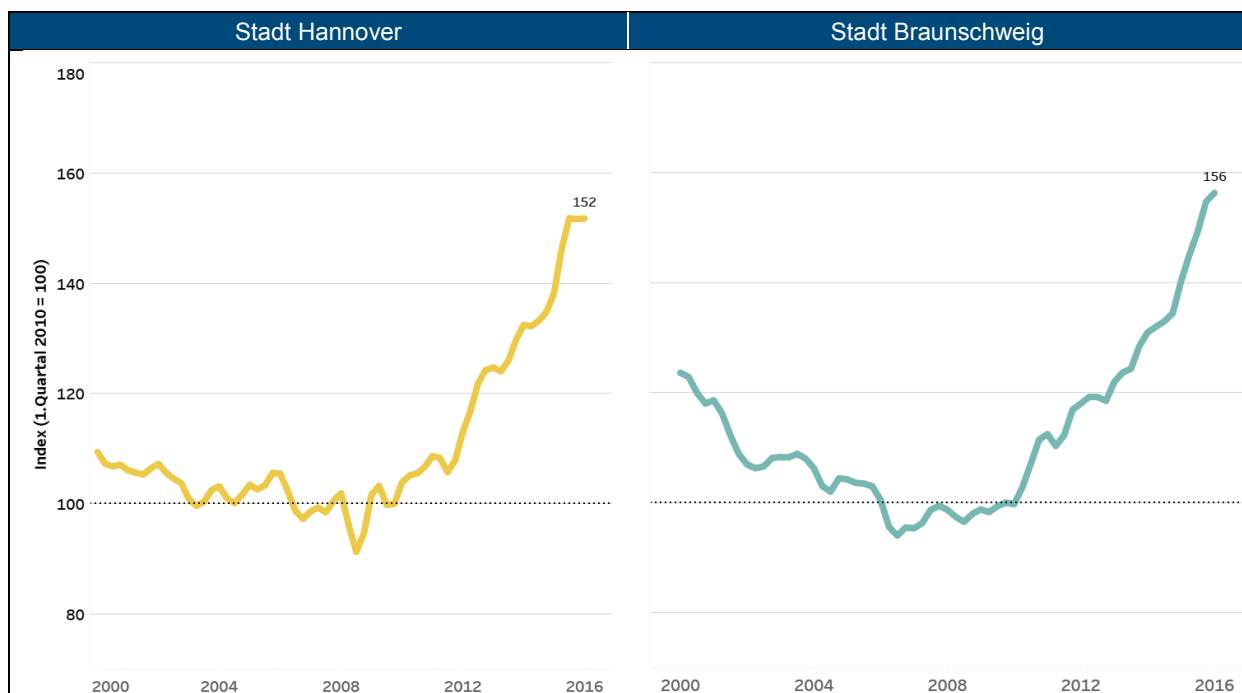
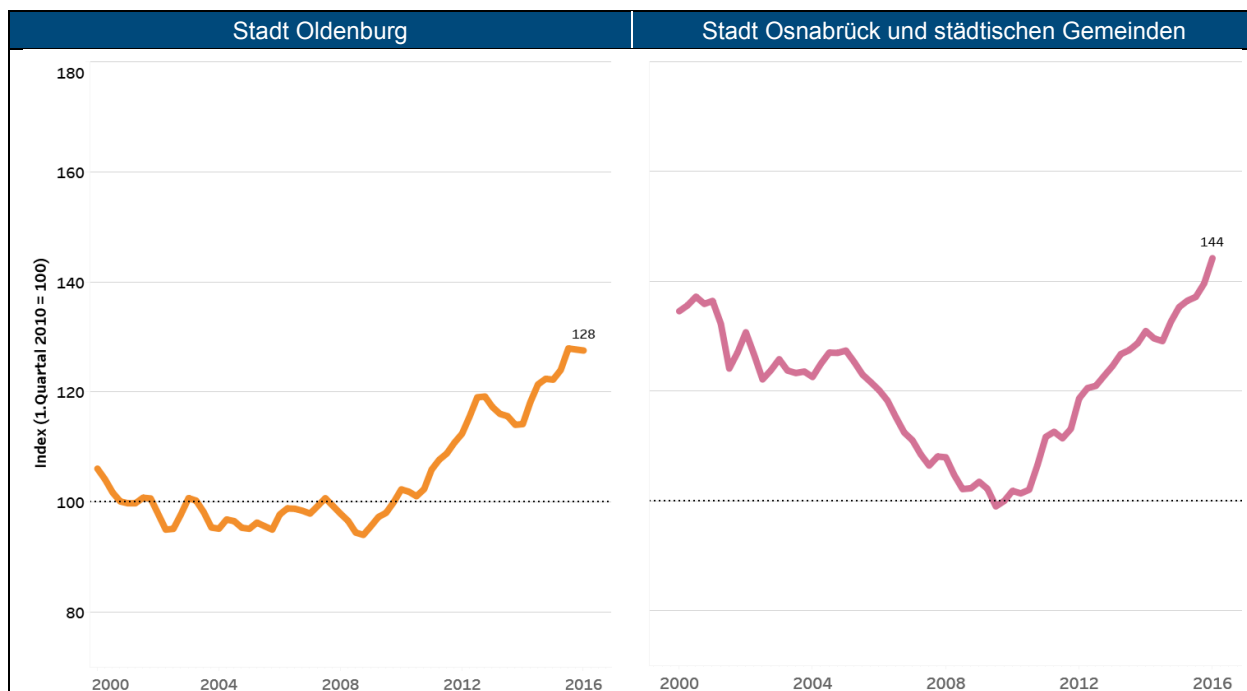
Die vorhergehende Abbildung zeigt die Abgrenzungen dieser Regionen.

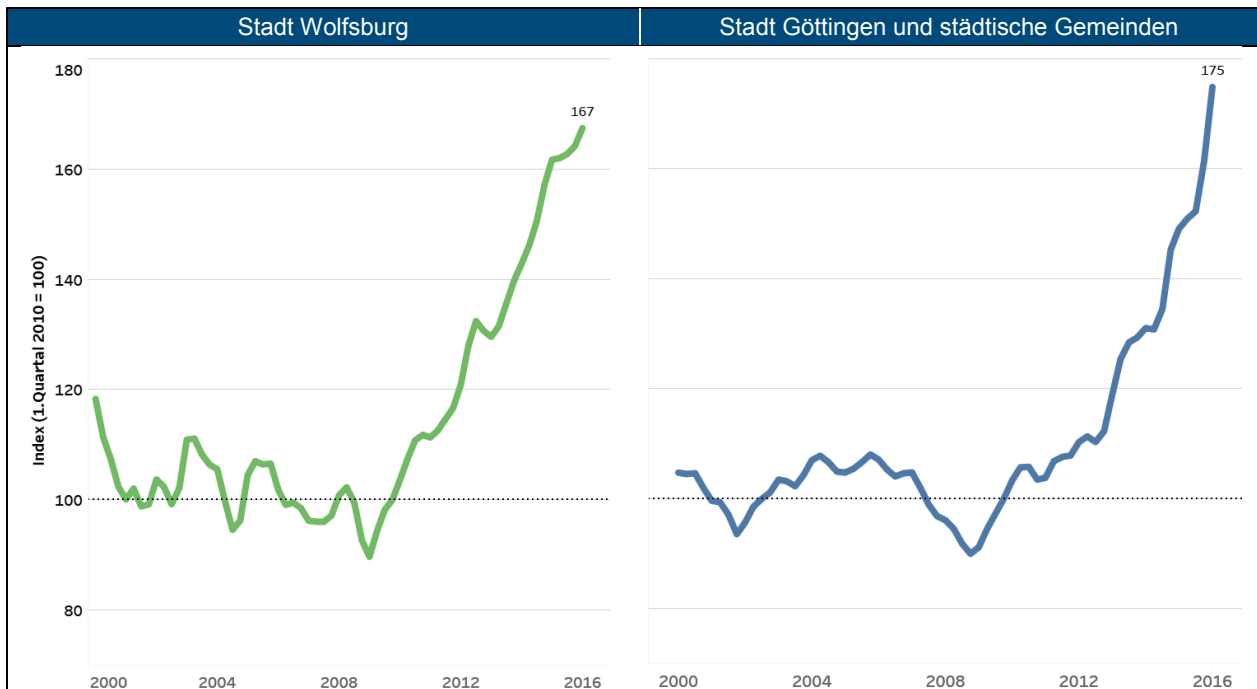
Die niedersachsenweite Betrachtung der Preisentwicklung zeigt seit 2008 einen ansteigenden Trend. Dieses gilt sowohl für die ländlichen als auch für die städtischen Bereiche. Festzustellen ist allerdings, dass in den Städten eine erheblich stärkere Preissteigerung stattgefunden hat als in den ländlichen Gebieten. Für die ostfriesischen Inseln konnten aufgrund der sehr geringen Verkaufsaktivität auf dem Sektor der Eigenheime keine Preisindexreihen abgeleitet werden.



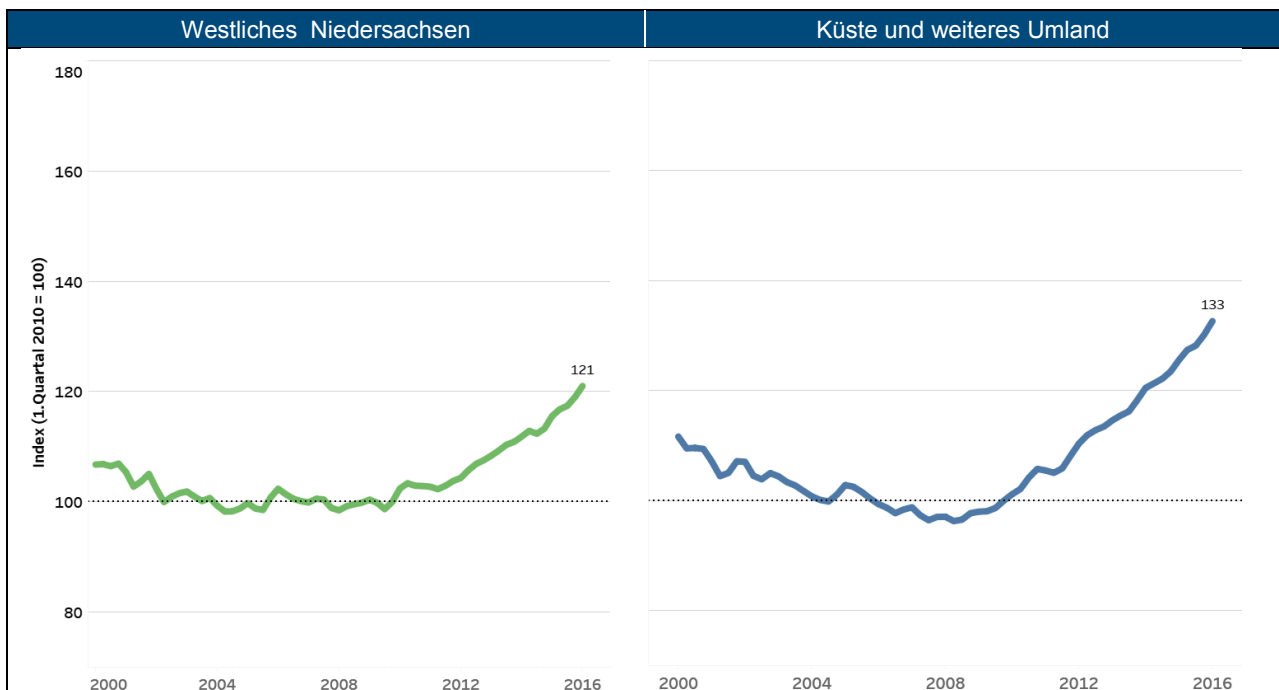
Die Preise in den Städten sind im Mittel seit Anfang 2010 bis zur Jahreshälfte 2016 um 55 % gestiegen; dies entspricht einer jährlichen Preissteigerungsrate von ca. 8,5 %. In den ländlichen Gebieten sind die Preise im gleichen Zeitraum um 32 % gestiegen, dies entspricht einer Steigerungsrate von ca. 5 % pro Jahr.

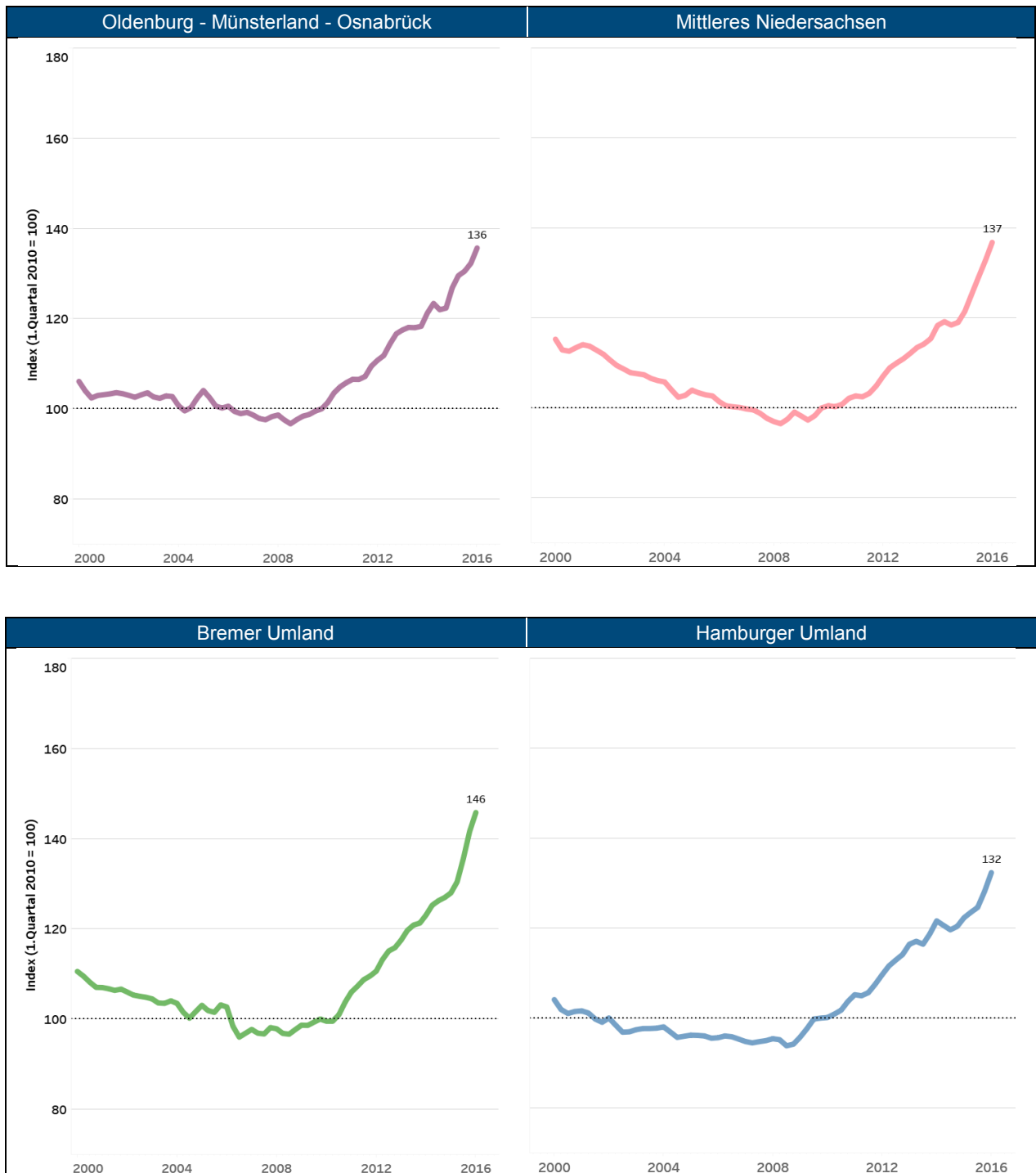
In den folgenden Grafiken werden die regionalen Preisentwicklungen abgebildet. Dadurch wird ein Vergleich der Preisdynamik für gebrauchte Eigenheime in den Städten und Regionen Niedersachsens möglich.

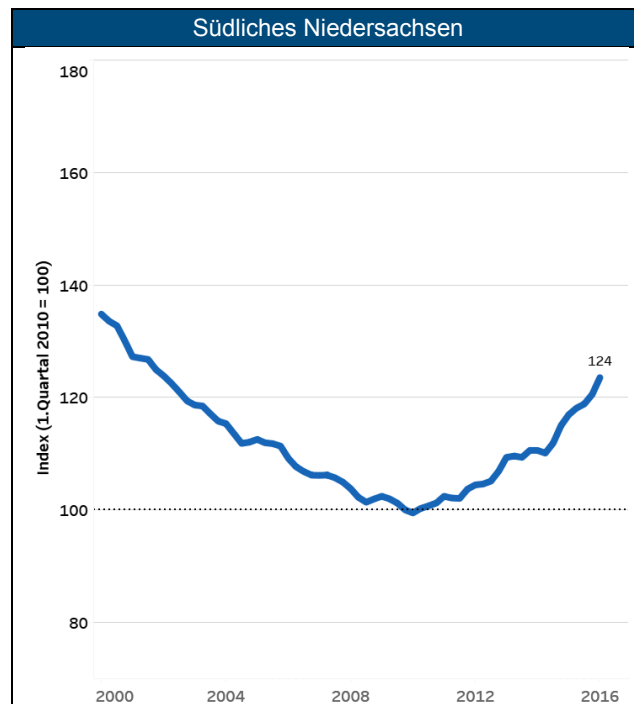
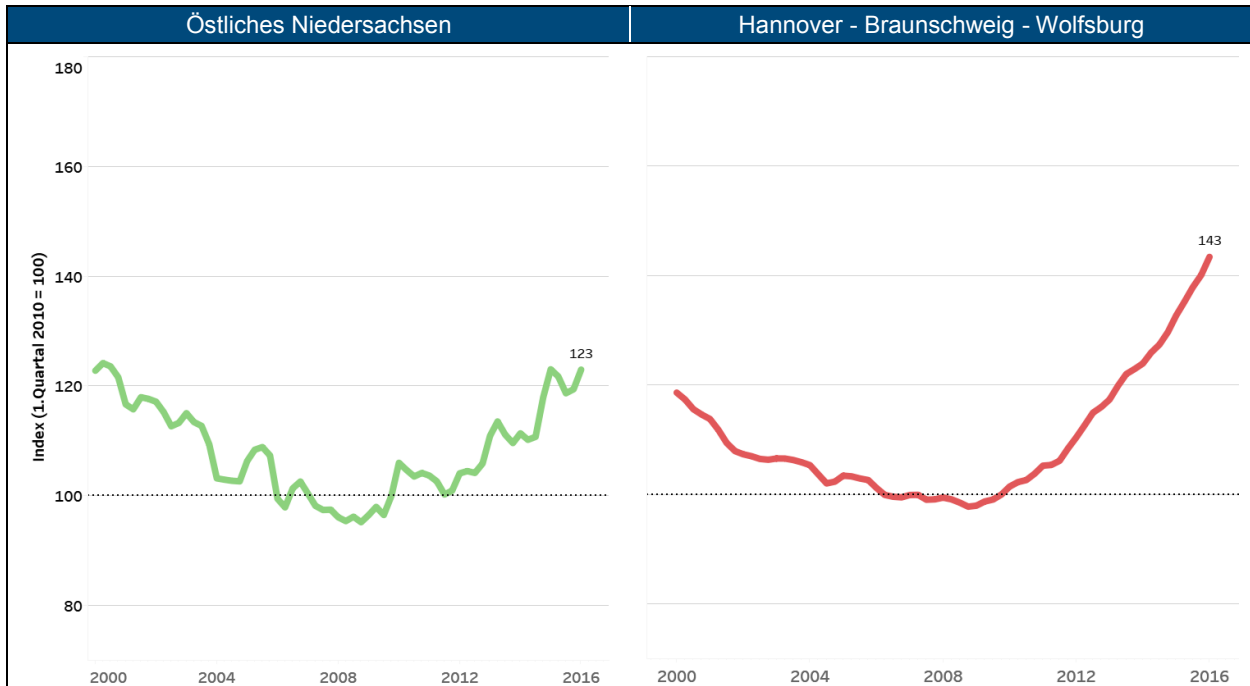
Preisentwicklung von gebrauchten Eigenheimen in den Städten:



Preisentwicklung von gebrauchten Eigenheimen in den ländlichen Regionen:

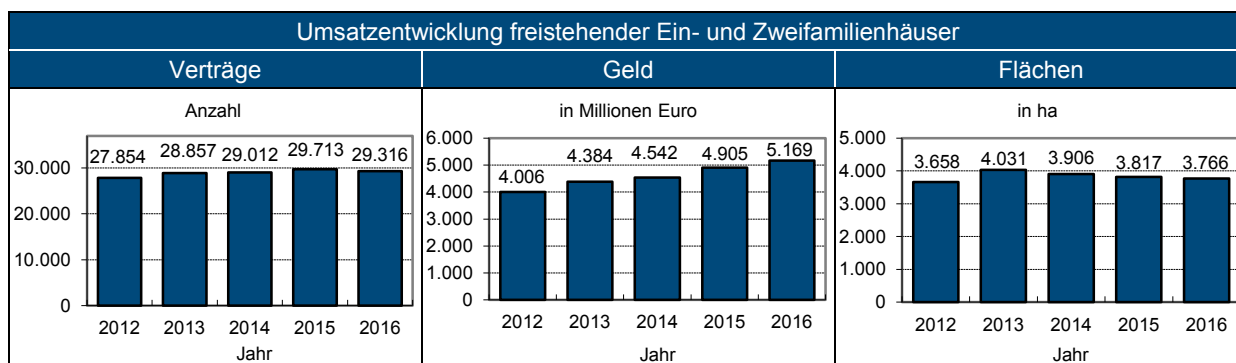






9.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

In Niedersachsen fielen die Anzahl der Verträge und der Flächenumsatz von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Berichtsjahr um jeweils 1 %. Der Geldumsatz stieg um 5 %.

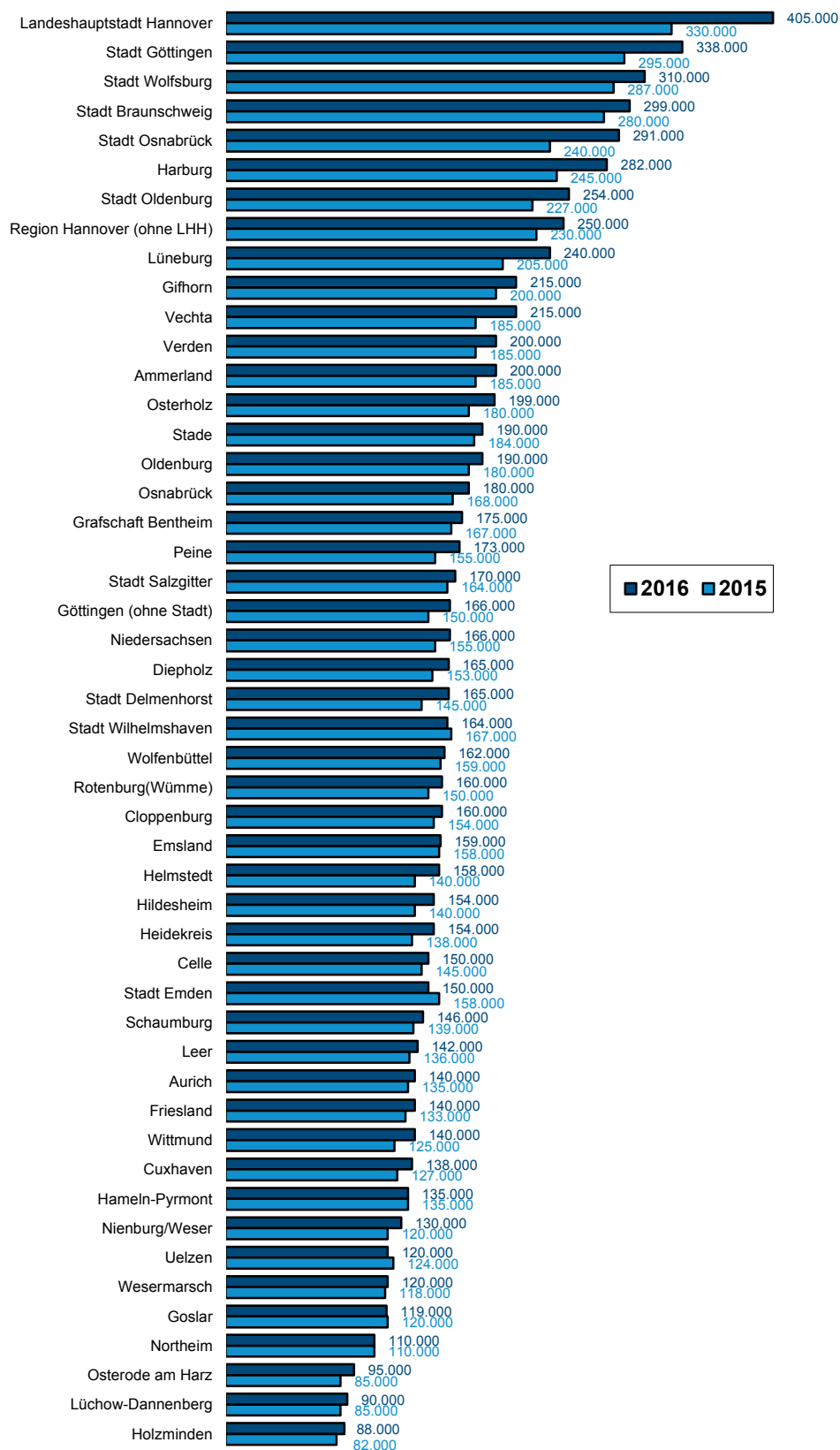


9.3.1 Preisniveau

Die Durchschnittswerte von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern lagen im Jahr 2016 zwischen 88.000 Euro im Landkreis Holzminden und 405.000 Euro in der Landeshauptstadt Hannover. Für Niedersachsen lag der durchschnittliche Preis bei 166.000 Euro (Vorjahr: 154.000 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 2015 und 2016 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 in € für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Landkreisen



9.3.2 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

9.3.2.1 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).

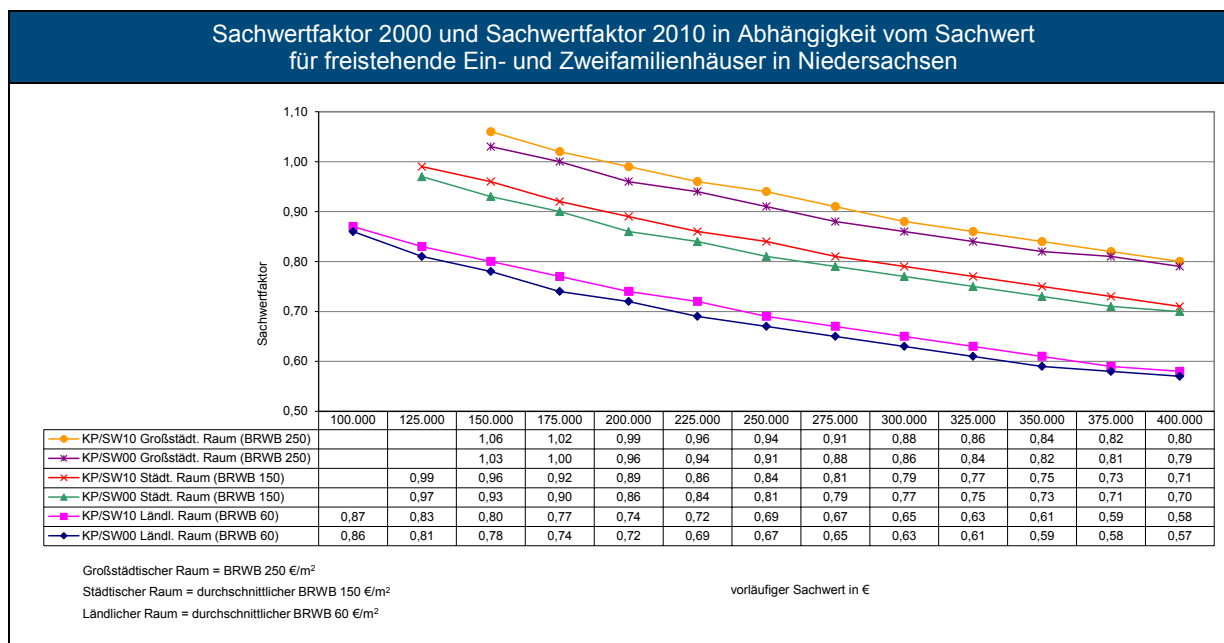
Ziel der Sachwertrichtlinie ist die Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswertes nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen. Als wesentliche Neuerungen gegenüber der Sachwertberechnung 2000 wurden festgelegt:

- 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.



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.

9.3.2.2 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 zuzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie und abzüglich der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.

⁽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 einen 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.

9.3.3 Erbbaurechte Ein- und Zweifamilienhäuser

In Niedersachsen wurden im Jahr 2016 insgesamt 777 (2015: 845) freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, veräußert.

9.3.3.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen, die auf einem Erbbaurechtsgrundstück stehen, sind 2016 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) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Niedersachsen					
verkaufte Objekte 2016 (2015)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1946 - 1969	140 (165)	1961 (1961)	130 (133)	1.056 (951)	132.000 (123.000)
Baujahr 1970 - 1984	73 (98)	1976 (1976)	146 (150)	1.248 (1.175)	174.000 (169.000)
Baujahr 1985 - 1999	66 (63)	1993 (1993)	148 (149)	1.422 (1.328)	211.000 (191.000)
Baujahr 2000 - 2013 (Baujahr 2000 - 2012)	25 (40)	2004 (2004)	153 (149)	1.345 (1.369)	202.000 (202.000)
Neubauten Baujahr 2014 - 2016 (Baujahr 2013 - 2015)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

9.3.3.2 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.

9.3.4 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.

Grundsätze, Parameter zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) – bekanntgemacht im BAnz am 04.12.2015 – wurde per Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport vom 12.09.2016 vorläufig eingeführt. Die Richtlinie und der Erlass zur vorläufigen Einführung enthalten Hinweise z. B. zu den Ansätzen für die Bewirtschaftungskosten, zur Ermittlung des Rohertrages, zur Anwendung der Gesamtnutzungsdauer und zur Ableitung der Restnutzungsdauer. Die Hinweise sind bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen landeseinheitlich verwendet worden. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens nach der EW-RL sind diese Modellparameter anzuhalten

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Zinssatz identisch, der sich bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung und unter Abschätzung des Investitionsrisikos ergeben würde. Bei dem Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Modellwert.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der durch den Gutachterausschuss abgeleitete Liegenschaftszinssatz unter Zugrundelegung der bei der Ableitung verwendeten Parameter einzusetzen. Die Parameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser sind wie folgt:

1. Roherträge
Roherträge sind vorrangig die tatsächlich erzielten Erträge. Sie sind auf Marktüblichkeit zu überprüfen und bei Abweichungen auf die marktüblich erzielbaren Erträge anzupassen.
2. Bewirtschaftungskosten
 - a. Verwaltungskosten:
 - 230 Euro je Wohnung *)
 - 30 Euro je Garage bzw. Stellplatz*)
 - b. Instandhaltungskosten
 - 9 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche *)
 - 68 Euro je Garage *)
 - c. Mietausfallwagnis
 - 2 % vom Jahresrohertrag

*) **Hinweis:** Die Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat (www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen) .

3. Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist einheitlich mit 70 Jahren anzusetzen.

4. Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an Anlage 4 der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung von Modernisierungen angesetzt.

Rohetragsfaktoren für vermietete freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Eine Größe zur ungefähren Ermittlung des Preisniveaus von Ertragsobjekten ist der Rohetragsfaktor. Der Rohetragsfaktor stellt das Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete (Rohetrtrag) dar:

$$\text{Rohetragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$$

Damit kann das Preisniveau von Ertragsobjekten näherungsweise ermittelt werden.

Dabei ist der Jahresrohertrag die im Miet- bzw. Pachtvertrag vereinbarte jährliche Miete ohne Nebenkosten oder Umsatzsteuer (Vertragsmiete). In der Vertragsmiete sind die umgelegten Betriebskosten nicht enthalten; die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis etc.) dagegen sind enthalten. Bei teilweisem Leerstand, der lediglich Folge einer üblichen Fluktuation ist, sowie bei teilweiser Eigennutzung ist der Jahresrohertrag auf Vollvermietung abzustellen.

Der Kehrwert des Rohetragsfaktors wird auch als Bruttoanfangsrendite bezeichnet.

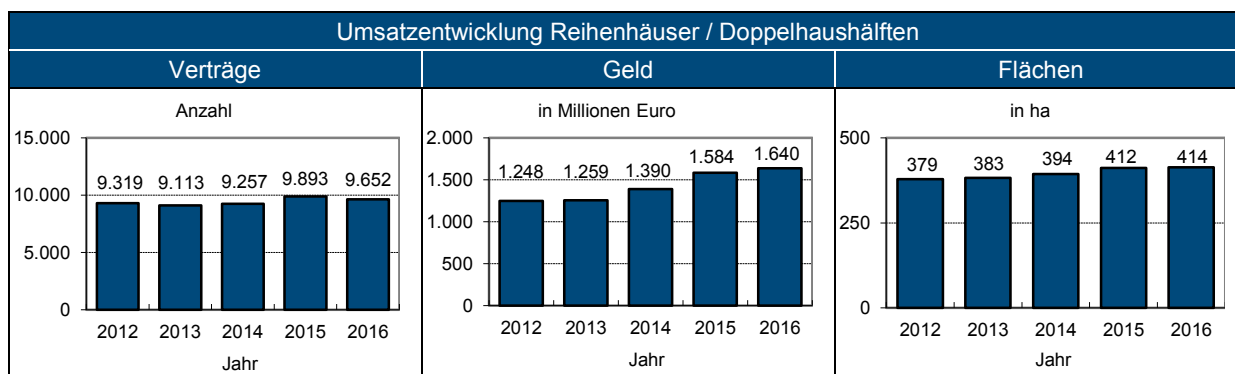
Rohetragsfaktor und Bruttoanfangsrendite werden oft von z. B. Immobilienmaklern oder Investoren zur Ermittlung von näherungsweisen Preis- bzw. Renditeniveaus genutzt.

Einige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben für ihren Zuständigkeitsbereich Liegenschaftszinssätze bzw. Rohetragsfaktoren für vermietete freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

	Liegenschaftszinssatz	Rohetragsfaktor
Region		
Region Hannover	3,2%	
Kreisfreie Städte		
Stadt Braunschweig	3,5%	20,6
Stadt Emden	1,9%	
Stadt Salzgitter	3,3%	12,7
Stadt Wilhelmshaven	1,9%	
Stadt Wolfsburg	3,8%	19,9
Landkreise		
Aurich	1,9%	
Celle	3,8%	19,1
Diepholz	2,7%	20,2
Friesland	1,9%	
Gifhorn	3,7%	16,5
Hamel-Pyrmont	3,7%	
Heidekreis	2,7%	20,2
Helmstedt	5,4%	11,9
Hildesheim	3,7%	
Leer	1,9%	
Nienburg/Weser	2,7%	20,2
Peine	2,9%	18,8
Schaumburg	3,7%	
Verden	2,7%	20,2
Wittmund	1,9%	
Wolfenbüttel	3,4%	17,6

9.4 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

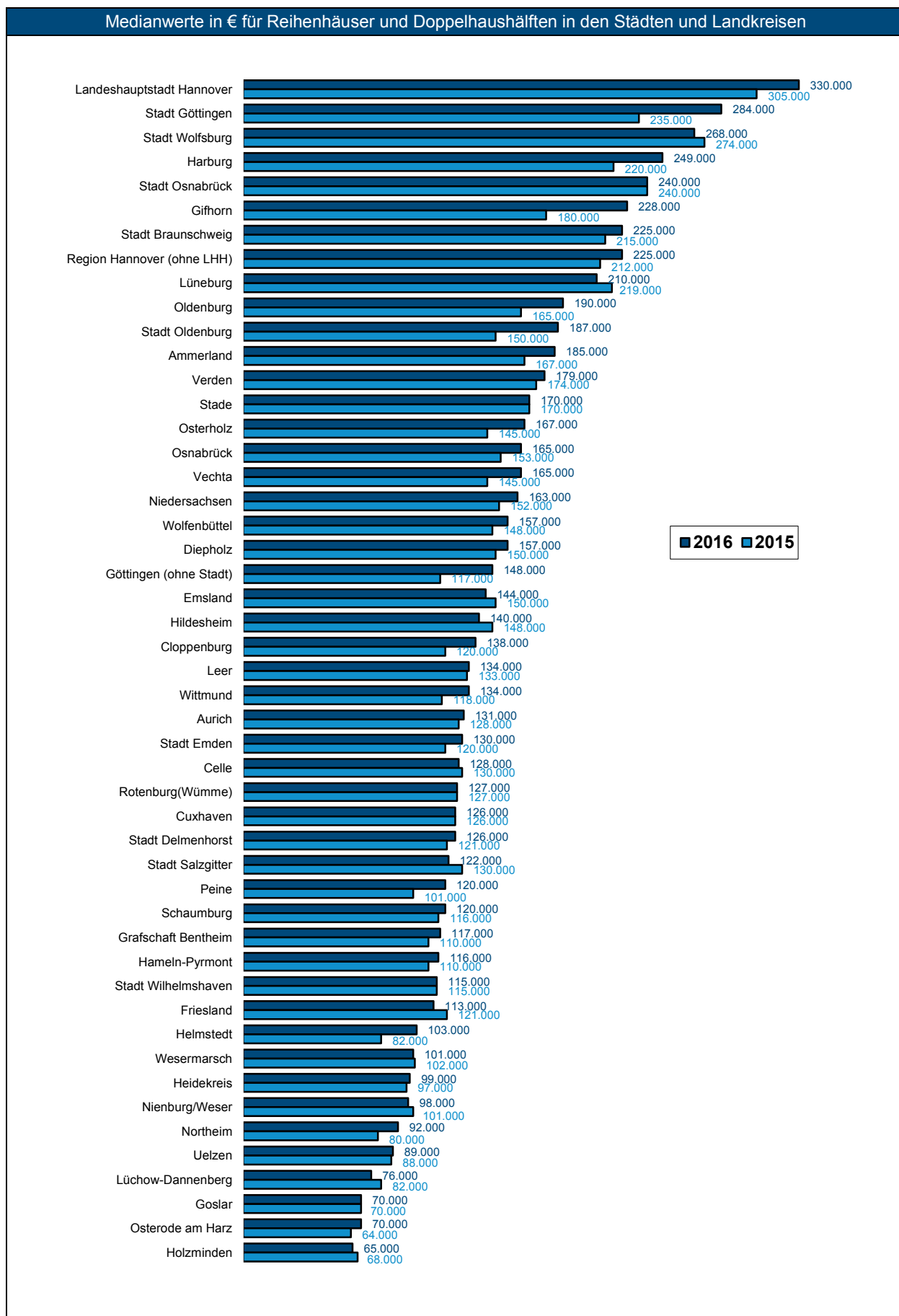
Der Umsatz bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften entwickelte sich in 2016 unterschiedlich. Während die Anzahl der Verträge abnahm (- 3 %), stieg der Geldumsatz um 3 %. Der Flächenumsatz blieb in etwa gleich.



9.4.1 Preisniveau

Die Kaufpreise von Reihenhäusern/Doppelhaushälften lagen im Jahr 2016 zwischen 65.000 Euro im Landkreis Holzminden und 330.000 Euro in der Landeshauptstadt Hannover, für das Land Niedersachsen bei durchschnittlich 163.000 Euro (Vorjahr: 151.000 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 2015 und 2016 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.



9.4.2 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

9.4.2.1 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.

9.4.2.2 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 zuzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie und abzüglich der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.

⁽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.

9.4.3 Erbbaurechte Reihenhäuser/Doppelhaushälften

In Niedersachsen wurden im Jahr 2016 insgesamt 515 (2015: 491) Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, veräußert.

9.4.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen, die auf einem Erbbaurechtsgrundstück stehen, sind 2016 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) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Niedersachsen					
verkaufte Objekte 2016 (2015)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	30 (10)	1930 (1930)	104 (111)	1005 (911)	104.000 (99.000)
Baujahr 1946 - 1969	135 (114)	1959 (1959)	108 (102)	1.149 (1.068)	123.000 (111.000)
Baujahr 1970 - 1984	27 (25)	1976 (1975)	125 (120)	1.349 (1.222)	163.000 (144.000)
Baujahr 1985 - 1999	33 (45)	1991 (1990)	119 (122)	1.814 (1.573)	211.000 (190.000)
Baujahr 2000 - 2013 (Baujahr 2000 - 2012)	- (13)	- (2003)	- (124)	- (1.431)	- (176.000)
Neubauten Baujahr 2014 - 2016 (Baujahr 2013 - 2015)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

9.4.3.2 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.

9.4.4 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.

Grundsätze, Parameter zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) – bekanntgemacht im BAnz am 04.12.2015 – wurde per Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport vom 12.09.2016 vorläufig eingeführt. Die Richtlinie und der Erlass zur vorläufigen Einführung enthalten Hinweise z. B. zu den Ansätzen für die Bewirtschaftungskosten, zur Ermittlung des Rohertrages, zur Anwendung der Gesamtnutzungsdauer und zur Ableitung der Restnutzungsdauer. Die Hinweise sind bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen landeseinheitlich verwendet worden. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens nach der EW-RL sind diese Modellparameter anzuhalten

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Zinssatz identisch, der sich bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung und unter Abschätzung des Investitionsrisikos ergeben würde. Bei dem Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Modellwert.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der durch den Gutachterausschuss abgeleitete Liegenschaftszinssatz unter Zugrundelegung der bei der Ableitung verwendeten Parameter einzusetzen. Die Parameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für vermietete Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind wie folgt:

5. Roherträge
Roherträge sind vorrangig die tatsächlich erzielten Erträge. Sie sind auf Marktüblichkeit zu überprüfen und bei Abweichungen auf die marktüblich erzielbaren Erträge anzupassen.
6. Bewirtschaftungskosten
 - a. Verwaltungskosten:
 - 230 Euro je Wohnung *)
 - 30 Euro je Garage bzw. Stellplatz*)
 - b. Instandhaltungskosten
 - 9 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche *)
 - 68 Euro je Garage *)
 - c. Mietausfallwagnis
 - 2 % vom Jahresrohertrag

*) **Hinweis:** Die Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat (www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen) .

7. Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist einheitlich mit 70 Jahren anzusetzen.

8. Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an Anlage 4 der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung von Modernisierungen angesetzt.

Rohertragsfaktoren für vermietete Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Eine Größe zur ungefähren Ermittlung des Preisniveaus von Ertragsobjekten ist der Rohertragsfaktor. Der Rohertragsfaktor stellt das Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar:

$$\text{Rohertragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$$

Damit kann das Preisniveau von Ertragsobjekten näherungsweise ermittelt werden.

Dabei ist der Jahresrohertrag die im Miet- bzw. Pachtvertrag vereinbarte jährliche Miete ohne Nebenkosten oder Umsatzsteuer (Vertragsmiete). In der Vertragsmiete sind die umgelegten Betriebskosten nicht enthalten; die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis etc.) dagegen sind enthalten. Bei teilweisem Leerstand, der lediglich Folge einer üblichen Fluktuation ist, sowie bei teilweiser Eigennutzung ist der Jahresrohertrag auf Vollvermietung abzustellen.

Der Kehrwert des Rohertragsfaktors wird auch als Bruttoanfangsrendite bezeichnet.

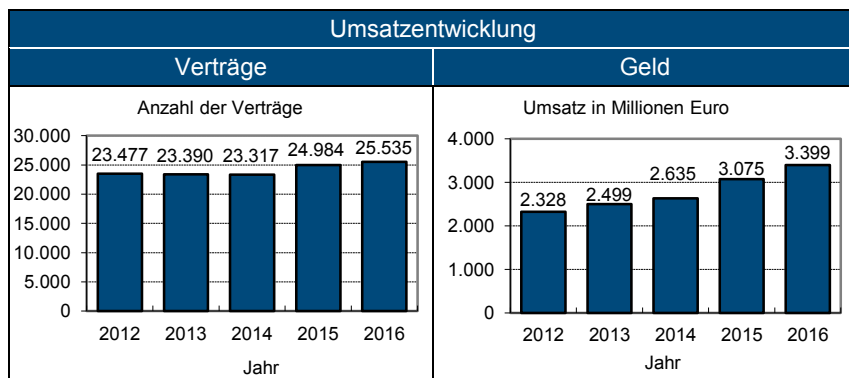
Rohertragsfaktor und Bruttoanfangsrendite werden oft von z. B. Immobilienmaklern oder Investoren zur Ermittlung von näherungsweisen Preis- bzw. Renditeniveaus genutzt.

Einige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben für ihren Zuständigkeitsbereich Liegenschaftszinssätze bzw. Rohertragsfaktoren für vermietete Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt.

	Liegenschaftszinssatz	Rohertragsfaktor
Region		
Region Hannover	3,3%	
Kreisfreie Städte		
Stadt Emden	2,4%	
Stadt Wilhelmshaven	2,4%	
Landkreise		
Aurich	2,4%	
Diepholz	3,4%	19,6
Friesland	2,4%	
Heidekreis	3,4%	19,6
Leer	2,4%	
Nienburg/Weser	3,4%	19,6
Verden	3,4%	19,6
Wittmund	2,4%	

9.5 Wohnungseigentum

In Niedersachsen ist in 2016 die Anzahl der Kaufverträge von Eigentumswohnungen um 2 % gestiegen (2015: + 7 %); der Geldumsatz stieg überproportional um 10 % (2015: + 16 %).



9.5.1 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 2016 durchschnittlich gezahlten Kaufpreise ermittelt worden. Detaillierte Angaben sind in den Grundstücksmarktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse enthalten. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittspreise [€/m²] für Wohnungseigentum						
	Baujahr bis 1945	Baujahr 1946 bis 1969	Baujahr 1970 bis 1984	Baujahr 1985 bis 1999	Baujahr 2000 bis 2013 (2000 bis 2012)	Baujahr 2014 bis 2016 (2013 bis 2015)
Region Hannover						
Stadt Hannover	2.270,-	1.600,-	1.490,-	1.840,-	2.730,-	4.070,-
	(1.990,-)	(1.410,-)	(1.410,-)	(1.730,-)	(2.500,-)	(3.490,-)
Region Hannover (o. Stadt Hannover)	990,-	1.080,-	1.140,-	1.620,-	2.050,-	2.820,-
	(910,-)	(1.030,-)	(1.040,-)	(1.500,-)	(1.910,-)	(2.790,-)
Kreisfreie Städte						
Stadt Braunschweig	2.020,-	1.410,-	1.570,-	1.780,-	2.730,-	3.100,-
	(1.730,-)	(1.350,-)	(1.400,-)	(1.650,-)	(2.380,-)	(2.640,-)
Stadt Delmenhorst*	820,-	860,-	860,-	1.240,-	1.520,-	1.750,-
	(860,-)	(750,-)	(860,-)	(1.140,-)	(1.370,-)	(1.660,-)
Stadt Emden	1.310,-	860,-	550,-	1.430,-	1.850,-	2.320,-
	(930,-)	(730,-)	(630,-)	(1.280,-)	(1.700,-)	(2.260,-)
Stadt Oldenburg	2.380,-**	1.460,-	1.670,-	1.780,-	2.540,-	2.960,-
	(2.550,-)	(1.310,-)	(1.440,-)	(1.610,-)	(2.290,-)	(2.710,-)
Stadt Osnabrück	1.590,-	1.140,-	1.590,-	1.600,-	2.520,-	2.740,-
	(1.890,-)	(1.190,-)	(1.310,-)	(1.530,-)	(2.400,-)	(2.750,-)
Stadt Salzgitter	420,-	580,-	670,-	1.210,-	1.630,-	2.200,-
	(400,-)	(510,-)	(690,-)	(1.200,-)	(1.550,-)	(1.960,-)
Stadt Wilhelmshaven	730,-	770,-	990,-	1.790,-	1.900,-	2.480,-
	(670,-)	(750,-)	(870,-)	(1.440,-)	(1.740,-)	(1.940,-)
Stadt Wolfsburg	2.260,-	1.710,-	1.310,-	1.900,-	2.550,-	2.670,-
	(1.850,-)	(1.250,-)	(1.060,-)	(1.780,-)	(2.120,-)	(2.960,-)
Landkreise						
Ammerland	-	980,-	1.510,-	1.500,-	2.310,-	2.540,-
	(-)	(640,-)	(1.310,-)	(1.360,-)	(2.000,-)	(2.370,-)
Aurich (ohne Küste u. Inseln)	-	1.000,-	1.290,-	1.560,-	1.910,-	3.170,-
	(-)	(960,-)	(1.120,-)	(1.340,-)	(1.500,-)	(2.140,-)
Celle	1.230,-	650,-	690,-	1.390,-	1.460,-	2.360,-
	(1.330,-)	(770,-)	(690,-)	(1.130,-)	(-)	(2.140,-)
Cloppenburg	-	-	1.100,-	1.500,-	1.770,-	2.090,-
	(-)	(-)	(1.090,-)	(1.380,-)	(1.610,-)	(2.060,-)
Cuxhaven***	1.090,-	1.330,-	1.240,-	1.670,-	2.170,-	3.050,-
	(1.210,-)	(900,-)	(930,-)	(1.460,-)	(1.860,-)	(2.590,-)
Diepholz	840,-	720,-	1.100,-	1.560,-	2.050,-	2.300,-
	(790,-)	(890,-)	(1.070,-)	(1.350,-)	(1.860,-)	(2.200,-)
Emsland	890,-	830,-	880,-	1.250,-	1.700,-	2.130,-
	(410,-)	(660,-)	(830,-)	(1.220,-)	(1.560,-)	(2.040,-)
Friesland (ohne Küste u. Wangerooge)	780,-	1.100,-	1.090,-	1.410,-	2.230,-	2.900,-
	(500,-)	(830,-)	(1.120,-)	(1.350,-)	(1.610,-)	(2.260,-)
Gifhorn	1110,-	1.260,-	1.210,-	1.710,-	1.590,-	2.460,-
	(860,-)	(1.420,-)	(960,-)	(1.480,-)	(2.050,-)	(2.280,-)
Goslar	590,-	520,-	520,-	1.030,-	2.430,-	2.250,-
	(640,-)	(580,-)	(520,-)	(970,-)	(1.960,-)	(2.130,-)
Göttingen (ohne Stadt Göttingen)	730,-	710,-	950,-	1.220,-	2.020,-	2.700,-
	(740,-)	(820,-)	(900,-)	(1.100,-)	(1.590,-)	(2.570,-)
Stadt Göttingen	2.400,-	1.460,-	1.140,-	1.790,-	2.580,-	3.270,-
	(2.120,-)	(1.340,-)	(1.260,-)	(1.680,-)	(2.380,-)	(3.020,-)
Grafschaft Benthaim	1.200,-	1.140,-	1.020,-	1.440,-	1.760	1.950,-
	(-)	(770,-)	(970,-)	(1.420,-)	(1.780,-)	(2.060,-)
Hameln- Pyrmont	720,-	640,-	710,-	1.090,-	1.760,-	2.410,-
	(1.020,-)	(590,-)	(680,-)	(1.050,-)	(1.760,-)	(2.380,-)

Durchschnittspreise [€/m²] für Wohnungseigentum						
	Baujahr bis 1945	Baujahr 1946 bis 1969	Baujahr 1970 bis 1984	Baujahr 1985 bis 1999	Baujahr 2000 bis 2013 (2000 bis 2012)	Baujahr 2014 bis 2016 (2013 bis 2015)
Landkreise						
Harburg	- (-)	1.420,- (1.220,-)	1.430,- (1.400,-)	1.910,- (1.750,-)	2.490,- (2.330,-)	3.050,- (3.280,-)
Heidekreis	420,- (560,-)	300,- (340,-)	560,- (500,-)	1.080,- (1.100,-)	- (-)	2.140,- (1.980,-)
Helmstedt	840,- (470,-)	820,- (540,-)	940,- (820,-)	1.170,- (1.140,-)	1.300,- (-)	2.580,- (-)
Hildesheim	1.070,- (910,-)	940,- (980,-)	1.040,- (1.080,-)	1.320,- (1.340,-)	1.580,- (1.710,-)	2.890,- (2.590,-)
Holzminen	330,- (350,-)	530,- (580,-)	600,- (560,-)	1.010,- (1.050,-)	- (-)	- (-)
Leer (ohne Borkum)	- (-)	1.000,- (-)	1.030,- (900,-)	1.350,- (1.240,-)	1.680,- (1.610,-)	2.080,- (2.060,-)
Lüchow- Dannenberg	- (-)	500,- (500,-)	750,- (640,-)	770,- (870,-)	980,- (1.140,-)	- (-)
Lüneburg	1.940,- (1.990,-)	1.300,- (1.460,-)	1.460,- (1.320,-)	2.000,- (1.810,-)	4.330,- (2.360,-)	3.390,- (3.090,-)
Nienburg/ Weser	680,- (620,-)	600,- (520,-)	800,- (750,-)	1.310,- (1.220,-)	1.750,- (1.330,-)	3.190,- (2.720,-)
Northeim	430,- (400,-)	640,- (480,-)	720,- (740,-)	1.110,- (1.010,-)	1.640,- (1.700,-)	2.550,- (2.280,-)
Oldenburg	- (-)	740,- (730,-)	1.180,- (1.140,-)	1.270,- (1.340,-)	1.800,- (1.580,-)	2.320,- (2.030,-)
Osnabrück	750,- (850,-)	880,- (690,-)	1.020,- (990,-)	1.350,- (1.250,-)	2.040,- (1.770,-)	2.610,- (2.570,-)
Osterholz	760,- (760,-)	780,- (670,-)	950,- (800,-)	1.430,- (1.440,-)	1.860,- (1.650,-)	2.420,- (2.470,-)
Osterode am Harz	320,- (310,-)	340,- (410,-)	430,- (440,-)	500,- (550,-)	- (-)	- (-)
Peine	720,- (680,-)	840,- (680,-)	970,- (840,-)	1.190,- (1.190,-)	1.510,- (1.520,-)	2.250,- (2.540,-)
Rotenburg (Wümme)	- (-)	550,- (520,-)	920,- (970,-)	1.270,- (1.150,-)	1.400,- (1.460,-)	2.340,- (2.060,-)
Schaumburg	810,- (860,-)	630,- (630,-)	780,- (740,-)	1.100,- (1.080,-)	1.450,- (1.390,-)	2.250,- (2.210,-)
Stade	1.760,- (1.490,-)	1.190,- (1.120,-)	1.280,- (1.180,-)	1.630,- (1.610,-)	1.910,- (2.250,-)	2.780,- (2.670,-)
Uelzen	910,- (660,-)	590,- (840,-)	970,- (840,-)	1.300,- (1.080,-)	1.150,- (1.250,-)	2.600,- (1.730,-)
Vechta	- (-)	1.160,- (860,-)	1.310,- (1.600,-)	1.400,- (1.350,-)	1.940,- (1.600,-)	2.390,- (2.100,-)
Verden	770,- (730,-)	930,- (730,-)	1.030,- (1.020,-)	1.470,- (1.420,-)	1.900,- (1.610,-)	2.460,- (2.250,-)
Wesermarsch	590,- (590,-)	580,- (640,-)	750,- (660,-)	1.220,- (920,-)	1.480,- (1.410,-)	1.910,- (1.810,-)
Wittmund (ohne Küste u. Inseln)	- (-)	1.170,- (-)	1.080,- (1.010,-)	1.410,- (1.450,-)	1.980,- (1.500,-)	1.770,- (1.800,-)
Wolfenbüttel	1.160,- (790,-)	890,- (760,-)	1.140,- (980,-)	1.500,- (1.300,-)	- (-)	2.600,- (2.340,-)

* = 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

Die Durchschnittspreise von Ferienwohnungen auf den ostfriesischen Inseln und in den Küstenorten sind in der Regel höher als die von Wohnungen für Dauerwohnzwecke. Wegen der Besonderheit dieser Region sollen im Folgenden die von den Gutachterausschüssen Aurich und Otterndorf ermittelten Durchschnittspreise für die Jahre 2015/2016 genannt werden:

Durchschnittspreise [€/m²] für Wohnungseigentum				
	Erstverkauf (Neubauten, €/m²)		Weiterverkauf (€/m²)	
	2015	2016	2015	2016
Küstenorte (Ferienwohnungen)				
Bensersiel	3.130	3.250	2.380	2.060
Carolinensiel	2.960	2.520	1.720	1.830
Dangast	2.890	3.200	1.820	2.010
Dornumersiel	1.950	1.830	1.270	1.330
Greetsiel	2.990	3.170	1.920	1.890
Hooksiel	2.430	2.170	1.510	1.850
Horumersiel	-	2.890	1.450	1.760
Norddeich	3.020	3.340	2.660	2.310
Stadt Cuxhaven	4.330	4.150	2.640	2.800
Inseln (Ferienwohnungen)				
Baltrum	4.200	4.600	2.300	3.500
	(3.300 - 4.800)	(4.400 - 4.900)	(2.200 - 2.400)	(2.400 - 5.600)
Borkum	4.500	4.100	3.500	4.200
	(3.600 - 6.200)	(3.600 - 4.500)	(1.100 - 8.000)	(1.800 - 9.600)
Juist	5.700	9.500	6.900	6.800
	(4.800 - 7.800)	(5.000 - 11.600)	(3.900 - 12.600)	(3.200 - 11.200)
Langeoog	5.500	7.200	4.500	4.700
	(4.000 - 6.500)	(5.000 - 8.600)	(3.000 - 6.600)	(1.600 - 6.700)
Norderney	8.300	9.100	6.500	7.900
	(4.700 - 12.600)	(6.900 - 13.400)	(4.000 - 12.400)	(4.300 - 12.500)
Spiekeroog	-	9.000	4.700	6.100
		(7.500 - 10.300)	(3.900 - 5.500)	(3.700 - 8.800)
Wangerooge	5.900	6.400	3.900	4.000
	(5.700 - 6.100)	(6.000 - 6.700)	(1.200 - 6.300)	(1.800 - 8.300)

9.5.2 Preisentwicklung von gebrauchten Eigentumswohnungen

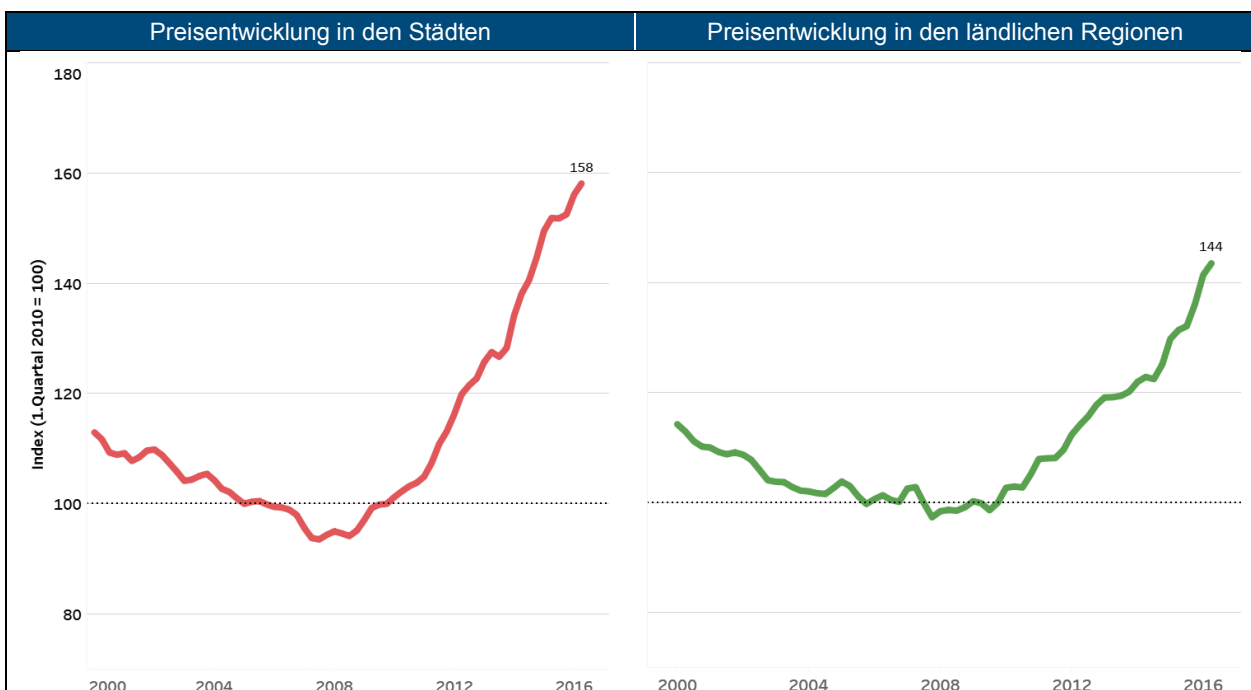
Zur Darstellung der Preisentwicklung von Eigentumswohnungen hat der Obere Gutachterausschuss einen „Niedersächsischen Immobilienpreisindex für Eigenheime und Eigentumswohnungen (NIPIX)“ abgeleitet.

Die Methode orientiert sich an der des Statistischen Bundesamtes (Destatis) zur Ableitung des Häuserpreisindex. Dabei wird die sogenannte hedonische Methode angewendet wie sie im Allgemeinen bei der Berechnung von Preisindizes von Gütern verwendet wird. Die preisbestimmenden Merkmale eines bebauten Grundstückes, wie z. B. das Alter des Gebäudes, die Größe der Wohnung und die Lagequalität, werden mittels eines statistischen Regressionsmodells mit den beobachteten Preisen in Verbindung gebracht. (Dr. Michael Beer, Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik 4/2008, Seite 356 ff.). Für die Berechnung der Indexwerte des NIPIX werden quartalsweise Regressionsmodelle gebildet, die es erlauben, Immobilienpreise quartalsweise miteinander zu vergleichen. Der Vorteil dieser Methode besteht darin, dass für die Indexwerte lediglich die reine Preisveränderung, nicht aber die Veränderung der Qualität der Immobilie berücksichtigt wird.

Die Indexwerte beziehen sich auf das 1. Quartal 2010 mit einem Wert von 100 und ergeben daher die prozentuale Preisentwicklung seit diesem Quartal. Liegt der Preisindex im 4. Quartal 2015 z. B. bei 120, dann sind die Preise vom 1. Quartal 2010 bis zum 4. Quartal 2015 um 20 % angestiegen.

Untersuchungen zeigen, dass Immobilienpreisentwicklungen in Niedersachsen regional unterschiedlich sind. Aufgrund dieser unterschiedlichen Entwicklungen, insbesondere der Bevölkerungszahlen und des Preisniveaus sind Wohnungsmarktregionen gebildet worden. Damit können Preisentwicklungen von Immobilien in Niedersachsen in 16 Regionen – 9 ländliche, 6 städtische Regionen und die Inseln – abgebildet werden. Im Kapitel 9.2 ist eine Karte mit den 16 Wohnungsmarktregionen in Niedersachsen dargestellt.

Die niedersachsenweite Betrachtung der Preisentwicklung zeigt einen seit 2008 ansteigenden Trend. Dieser gilt sowohl für die ländlichen als auch für die städtischen Bereiche. Festzustellen ist allerdings, dass in den Städten eine erheblich stärkere Preissteigerung stattgefunden hat als in den ländlichen Gebieten.



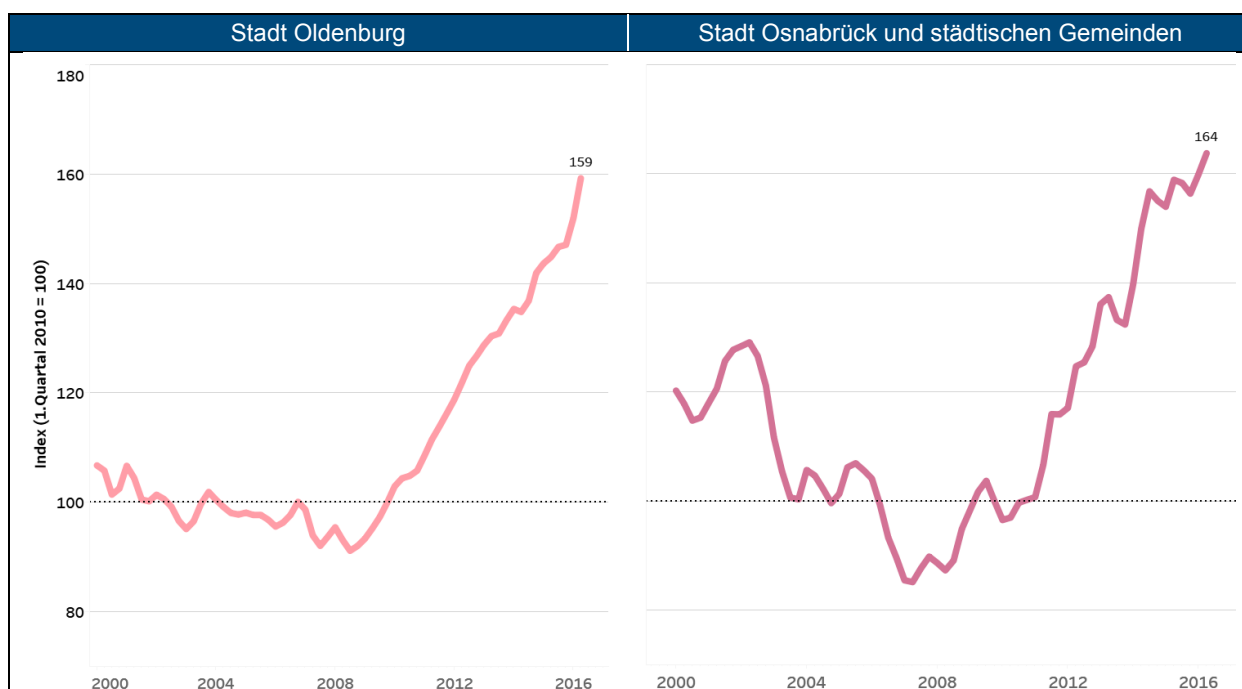
Seit Anfang 2010 bis zur Jahreshälfte 2016 sind die Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen in den Städten um 62 % gestiegen; dies entspricht einer jährlichen Preissteigerungsrate von ca. 10 %. Eine vergleichbar starke Preissteigerung ist in den kleineren Städten der ländlichen Regionen Niedersachsens

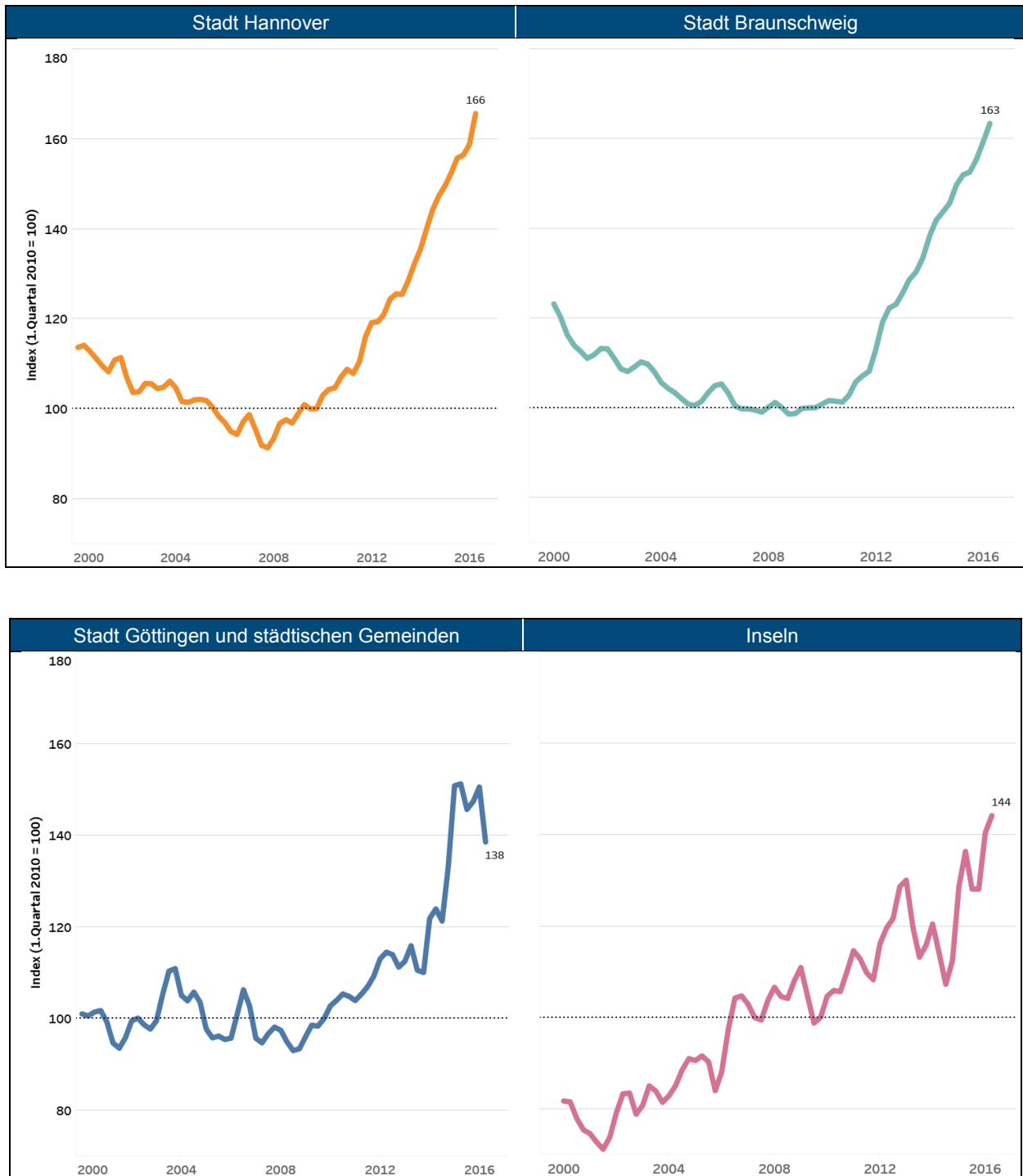
nicht festzustellen; die Preise sind jedoch in dem o. g. Zeitraum auch dort um 43 % gestiegen; die jährliche Preissteigerungsrate liegt damit etwa bei 6,5 %.

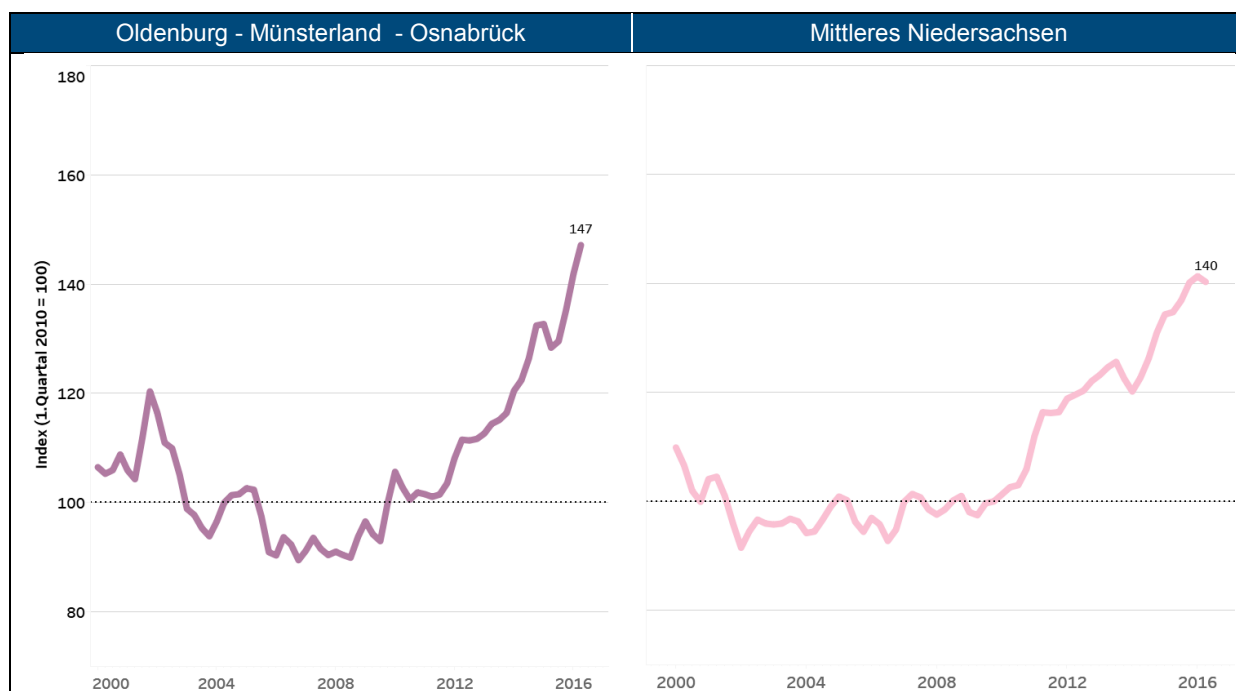
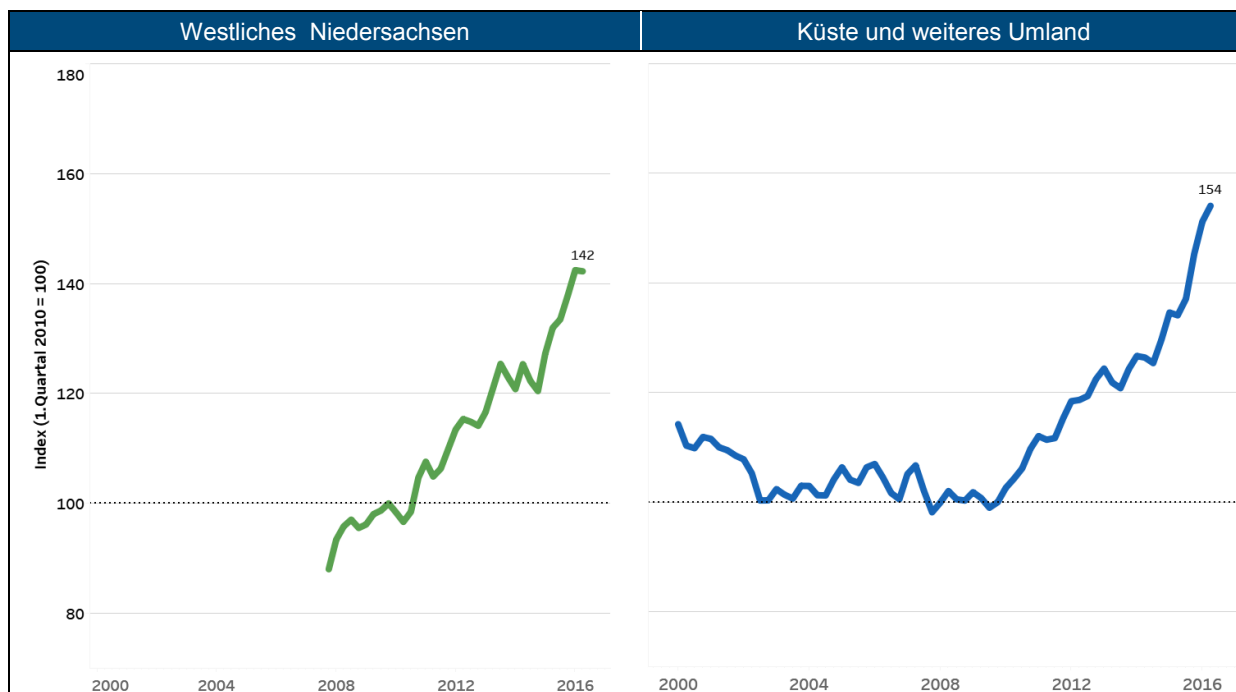
Eigentumswohnungen werden überwiegend in den eher städtisch geprägten Regionen gehandelt, dazu gehören auch die Mittel- und Grundzentren, die hier nicht separat abgebildet werden können. Für die Region „Östliches Niedersachsen“ konnten keine Preisindexreihen abgeleitet werden, weil die Anzahl der Transaktionen in mehreren zusammenhängenden Quartalen in dieser Immobilienart zu gering war. Für die Region „Westliches Niedersachsen“ sind aufgrund der Datenlage Preisindexreihen ab 2008 abgebildet worden, und der Bereich der Stadt Wolfsburg ist gemeinsam mit der Region „Hannover - Braunschweig - Wolfsburg“ ausgewertet, da in der Stadt Wolfsburg zu geringe Transaktionszahlen vorlagen.

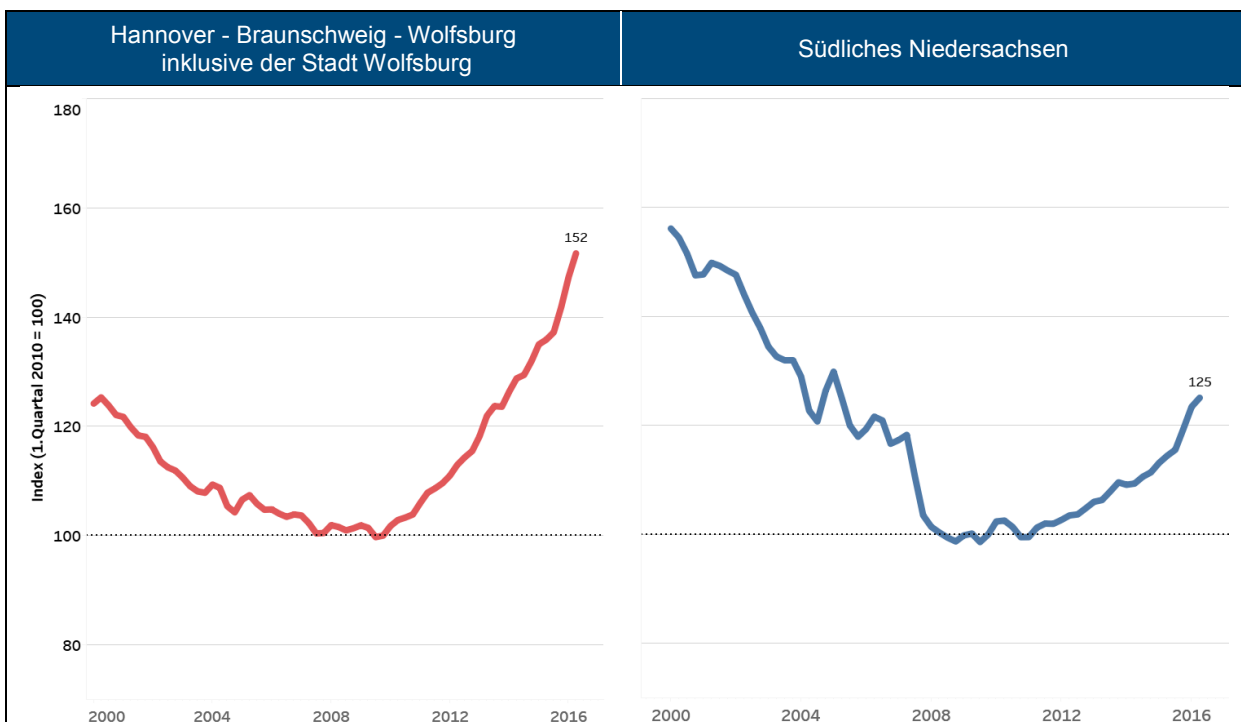
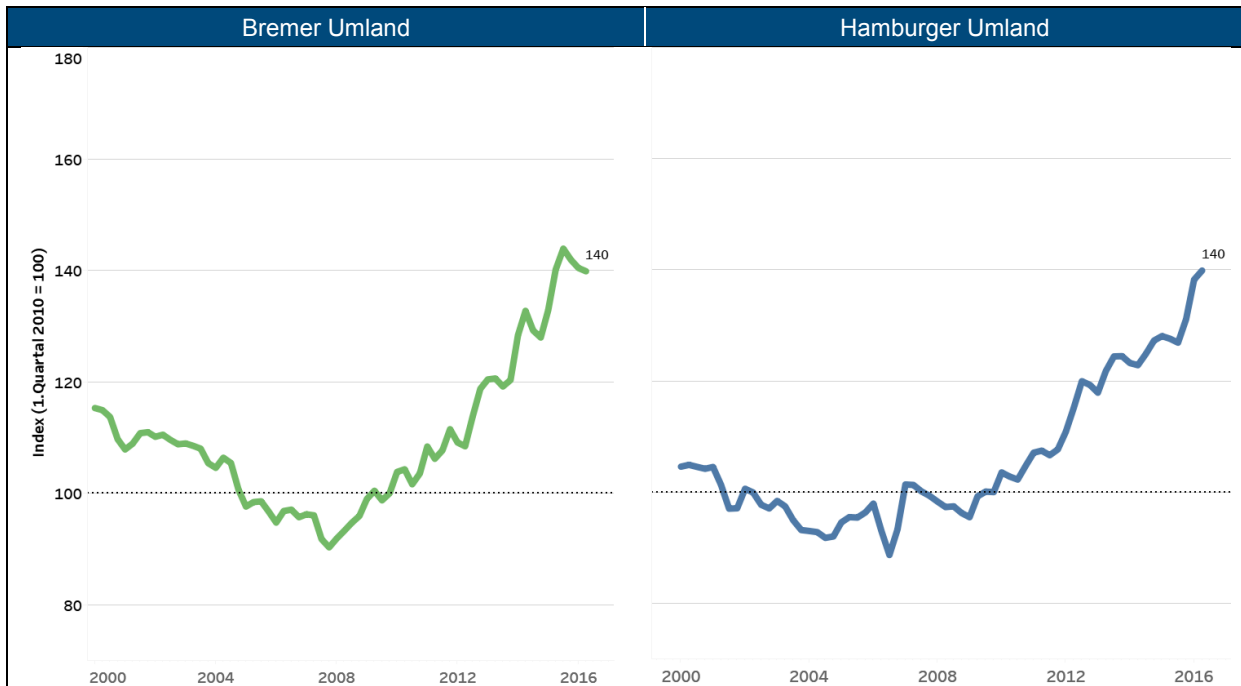
In den folgenden Grafiken werden die regionalen Preisentwicklungen abgebildet. Dadurch wird ein Vergleich der Preisdynamiken für gebrauchte Eigentumswohnungen in den Städten und Regionen Niedersachsens möglich.

Preisentwicklung von gebrauchten Eigentumswohnungen in den Städten und auf den Inseln:





Preisentwicklung von gebrauchten Eigentumswohnungen in den ländlichen Regionen:



9.5.3 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 zuzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie und abzüglich der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.

⁽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.

9.5.4 Erbbaurechte

In Niedersachsen wurden im Jahr 2016 insgesamt 1016 (2015: 967) Eigentumswohnungen (Wohnungserbbaurechte) aus Objekten, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, veräußert.

9.5.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen verschiedener Altersgruppen aus Objekten, die auf einem Erbbaurechtsgrundstück stehen, sind 2016 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 (Erbbaurecht) für Wohnungserbbaurechte in Niedersachsen					
verkaufte Objekte 2016 (2015)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	34 (28)	1930 (1930)	67 (56)	1.368 (1.168)	91.000 (63.000)
Baujahr 1946 - 1969	306 (247)	1962 (1962)	65 (65)	1.149 (1.069)	75.000 (69.000)
Baujahr 1970 - 1984	178 (213)	1974 (1974)	71 (72)	1.230 (1.135)	87.000 (80.000)
Baujahr 1985 - 1999	69 (70)	1993 (1992)	65 (67)	1.479 (1.389)	98.000 (94.000)
Baujahr 2000 - 2013 (Baujahr 2000 - 2012)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Neubauten Baujahr 2014 - 2016 (Baujahr 2013 - 2015)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

9.5.5 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.

Grundsätze, Parameter zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) – bekanntgemacht im BAnz am 04.12.2015 – wurde per Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport vom 12.09.2016 vorläufig eingeführt. Die Richtlinie und der Erlass zur vorläufigen Einführung enthalten Hinweise z. B. zu den Ansätzen für die Bewirtschaftungskosten, zur Ermittlung des Rohertrages, zur Anwendung der Gesamtnutzungsdauer und zur Ableitung der Restnutzungsdauer. Die Hinweise sind bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen landeseinheitlich verwendet worden. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens nach der EW-RL sind diese Modellparameter anzuhalten

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Zinssatz identisch, der sich bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung und unter Abschätzung des Investitionsrisikos ergeben würde. Bei dem Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Modellwert.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der durch den Gutachterausschuss abgeleitete Liegenschaftszinssatz unter Zugrundelegung der bei der Ableitung verwendeten Parameter einzusetzen. Die Parameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für vermietete Eigentumswohnungen sind wie folgt:

9. Roherträge

Roherträge sind vorrangig die tatsächlich erzielten Erträge. Sie sind auf Marktüblichkeit zu überprüfen und bei Abweichungen auf die marktüblich erzielbaren Erträge anzupassen.

10. Bewirtschaftungskosten

a. Verwaltungskosten:

- 275 Euro je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern*)
- 3 % vom Jahresrohertrag bei Wohn- und Geschäftshäusern
- 30 Euro je Garage bzw. Stellplatz*)

b. Instandhaltungskosten

- 9 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche *)
- 68 Euro je Garage *)

c. Mietausfallwagnis

- 2 % vom Jahresrohertrag bei Mehrfamilienhäusern
- 4 % vom Jahresrohertrag bei Wohn- und Geschäftshäusern

*) **Hinweis:** Die Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat (www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen) .

11. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern ist einheitlich mit 70 Jahren anzusetzen.

12. Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an Anlage 4 der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung von Modernisierungen angesetzt.

Rohertragsfaktoren für vermietete Eigentumswohnungen

Eine Größe zur ungefähren Ermittlung des Preisniveaus von Ertragsobjekten ist der Rohertragsfaktor. Der Rohertragsfaktor stellt das Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar:

$$\text{Rohertragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$$

Damit kann das Preisniveau von Ertragsobjekten näherungsweise ermittelt werden.

Dabei ist der Jahresrohertrag die im Miet- bzw. Pachtvertrag vereinbarte jährliche Miete ohne Nebenkosten oder Umsatzsteuer (Vertragsmiete). In der Vertragsmiete sind die umgelegten Betriebskosten nicht enthalten; die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis etc.) dagegen sind enthalten. Bei teilweisem Leerstand, der lediglich Folge einer üblichen Fluktuation ist, sowie bei teilweiser Eigennutzung ist der Jahresrohertrag auf Vollvermietung abzustellen.

Der Kehrwert des Rohertragsfaktors wird auch als Bruttoanfangsrendite bezeichnet.

Rohertragsfaktor und Bruttoanfangsrendite werden oft von z. B. Immobilienmaklern oder Investoren zur Ermittlung von näherungsweisen Preis- bzw. Renditeniveaus genutzt.

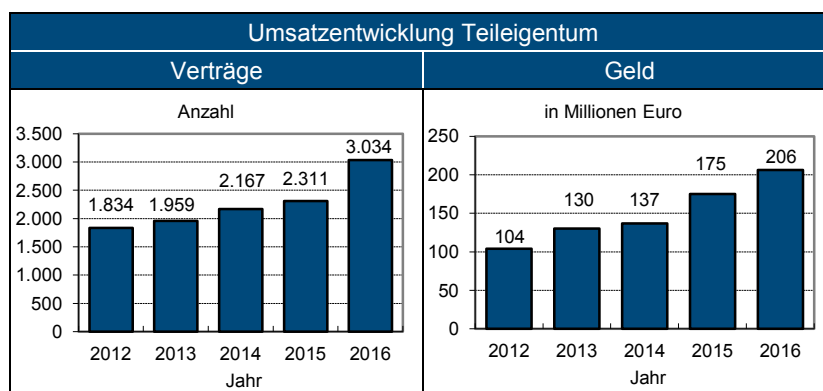
Einige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben für ihren Zuständigkeitsbereich Liegenschaftszinssätze bzw. Rohertragsfaktoren für vermietete Eigentumswohnungen ermittelt.

	Liegenschaftszinssatz	Rohertragsfaktor
Region Hannover		
Region Hannover	2,8%	
Kreisfreie Städte		
Stadt Braunschweig	2,8%	15,2
Stadt Emden	2,1%	
Stadt Wilhelmshaven	2,1%	
Landkreise		
Aurich	2,1%	
Cuxhaven	4,0%	16,1
Diepholz	3,5%	16,4
Friesland	2,1%	
Heidekreis	3,5%	16,4
Hildesheim (nur Stadt)	4,4%	
Leer	2,1%	
Nienburg/Weser	3,5%	16,4
Osterholz	4,0%	16,1
Rotenburg (Wümme)	4,0%	16,1
Stade	4,0%	16,1
Verden	3,5%	16,4
Wittmund	2,1%	

9.6 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 2016 insgesamt in 3.034 Fällen Teileigentum veräußert worden (+ 30 % gegenüber dem Vorjahr), davon sind allein 279 Fälle in der Landeshauptstadt Hannover, 229 Fälle in der Stadt Braunschweig und 176 Fälle in der Stadt Oldenburg registriert worden. Der Geldumsatz stieg dabei von 175 Mio. Euro im Jahr 2015 auf 206 Mio. Euro in 2016.



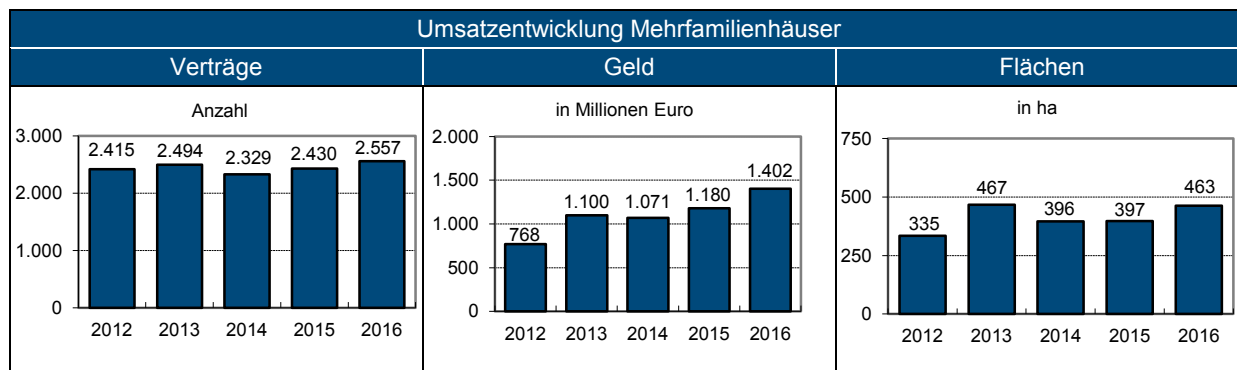
Nachstehend werden die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Durchschnittspreise dargestellt.

Durchschnittspreise für Teileigentum				
	Gewerbliche Objekte	Einstellplatz Tiefgarage	PKW-Stellplatz	Garage
	in €/m²	in €	in €	in €
Region				
Region Hannover (ohne St.)		7.500 neu: 15.000		6.900 neu: 14.000
Stadt Hannover		7.800 neu: 19.000		9.400
Kreisfreie Städte				
Stadt Braunschweig		10.700 neu: 16.900	4.700 neu: 10.400	8.600 neu: 12.800
Stadt Delmenhorst	520	8.000		
Stadt Emden	1.000	18.000	3.500	6.000
Stadt Oldenburg (Oldb)	1.380	11.000		5.000
Stadt Salzgitter			3.000	7.200
Stadt Wilhelmshaven	1.000	18.000	3.500	6.000
Stadt Wolfsburg		2.800 neu: 17.200	neu: 8.200	6.700

Durchschnittspreise für Teileigentum				
	Gewerbliche Objekte	Einstellplatz Tiefgarage	PKW- Stellplatz	Garage
	in €/m²	in €	in €	in €
Landkreise				
Ammerland	1.270	17.000		8.000
Aurich	1.000	18.000	3.500	6.000
Celle		5.800 neu: 19.000		6.500
Cloppenburg	1.130			8.000
Cuxhaven		16.300	6.800	10.800
Diepholz (Stuhr, Weyhe, Syke)	1.560	9.600	1.200	7.900
Diepholz (übriger Landkreis)	970	6.600		2.700
Friesland	1.000	18.000	3.500	6.000
Gifhorn		neu: 23.400	neu: 7.900	neu: 13.400
Goslar		3.500	1.500	5.000
Göttingen, Stadt		6.600	2.500	7.200
Göttingen, LK (ohne Stadt)		5.000		7.000
Hameln-Pyrmont		5.000 neu: 15.000		6.500
Heidekreis	500	3.300	4.400	5.900
Helmstedt				5.500
Hildesheim		neu: 17.500		5.900
Holzminden				4.600
Leer	1.000	18.000	3.500	6.000
Nienburg/Weser	1.300	16.000	5.800	8.800
Northeim	840	6.400	1.675	5.300
Oldenburg	1.090			
Osterholz		12.300	11.000	10.800
Osterode am Harz				4.300
Peine				4.600 neu: 12.500
Rotenburg (Wümme)		9.400		2.600
Schaumburg	1.050	6.000 neu: 13.000	3.500	5.200 neu: 12.500
Stade		16.000	7.500	8.400
Vechta	1.420			
Verden	1.070	12.600	2.200	7.400
Wesermarsch	920			3.000
Wittmund	1.000	18.000	3.500	6.000
Wolfenbüttel		8.200	8.500	6.700

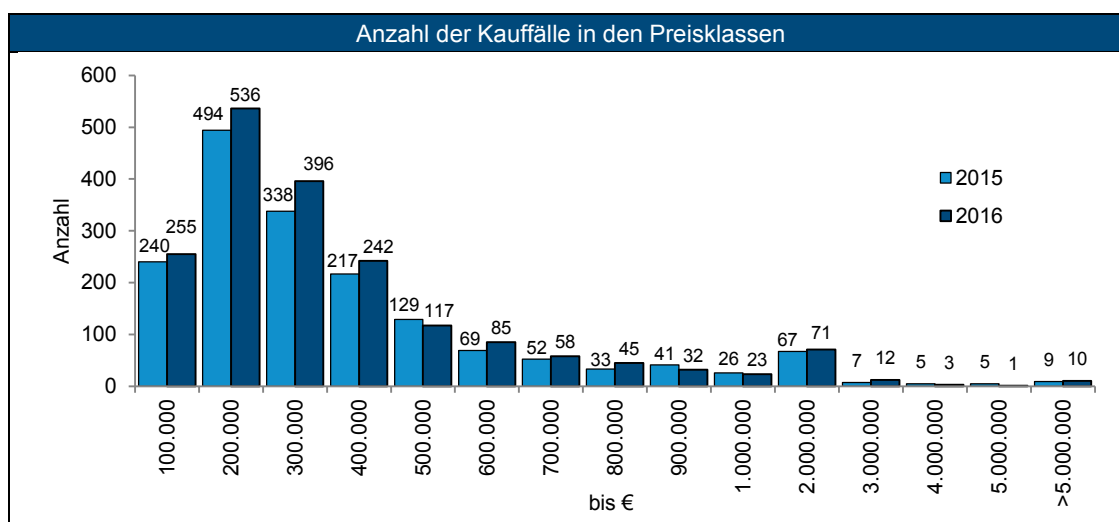
9.7 Mehrfamilienhäuser

Auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser stieg der Umsatz bei den Verträgen um 5 % (2015: + 5 %). Gleichzeitig stieg der Geldumsatz um 20 % (2015: + 10 %). Wurden im Jahr 2015 insgesamt 171 Kaufverträge (Geldumsatz 565 Millionen Euro) mit einem Kaufpreis über 1 Million Euro abgeschlossen, so waren es im Jahr 2016 zusammen 193 Verträge mit einem Geldumsatz von 738 Millionen Euro.



9.7.1 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 5 % (im Vorjahr 8 %) der Kauffälle aus Großinvestitionen / Portfolioverkäufen.

9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser dienen dem Eigentümer in der Regel nicht zur eigenen Nutzung, vielmehr stehen bei dem Erwerb solcher Immobilien Renditeüberlegungen im Vordergrund. Der Wert dieser Objekte ist insbesondere von den zu erzielenden Mieteinnahmen 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.

Grundsätze, Parameter zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) – bekanntgemacht im BAnz am 04.12.2015 – wurde per Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport vom 12.09.2016 vorläufig eingeführt. Die Richtlinie und der Erlass zur vorläufigen Einführung enthalten Hinweise z. B. zu den Ansätzen für die Bewirtschaftungskosten, zur Ermittlung des Rohertrages, zur Anwendung der Gesamtnutzungsdauer und zur Ableitung der Restnutzungsdauer. Die Hinweise sind bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen landeseinheitlich verwendet worden. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens nach der EW-RL sind diese Modellparameter anzuhalten

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Zinssatz identisch, der sich bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung und unter Abschätzung des Investitionsrisikos ergeben würde. Bei dem Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Modellwert.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der durch den Gutachterausschuss abgeleitete Liegenschaftszinssatz unter Zugrundelegung der bei der Ableitung verwendeten Parameter einzusetzen. Die Parameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser sind wie folgt:

13. Roherträge

Roherträge sind vorrangig die tatsächlich erzielten Erträge. Sie sind auf Marktüblichkeit zu überprüfen und bei Abweichungen auf die marktüblich erzielbaren Erträge anzupassen.

14. Bewirtschaftungskosten

- a. Verwaltungskosten:
 - 275 Euro je Wohnung *)
 - 30 Euro je Garage bzw. Stellplatz*)
- b. Instandhaltungskosten
 - 9 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche *)
 - 68 Euro je Garage *)
- c. Mietausfallwagnis
 - 2 % vom Jahresrohertrag

*) **Hinweis:** Die Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat (www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen) .

15. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser ist einheitlich mit 70 Jahren anzusetzen.

16. Restnutzungsdauer

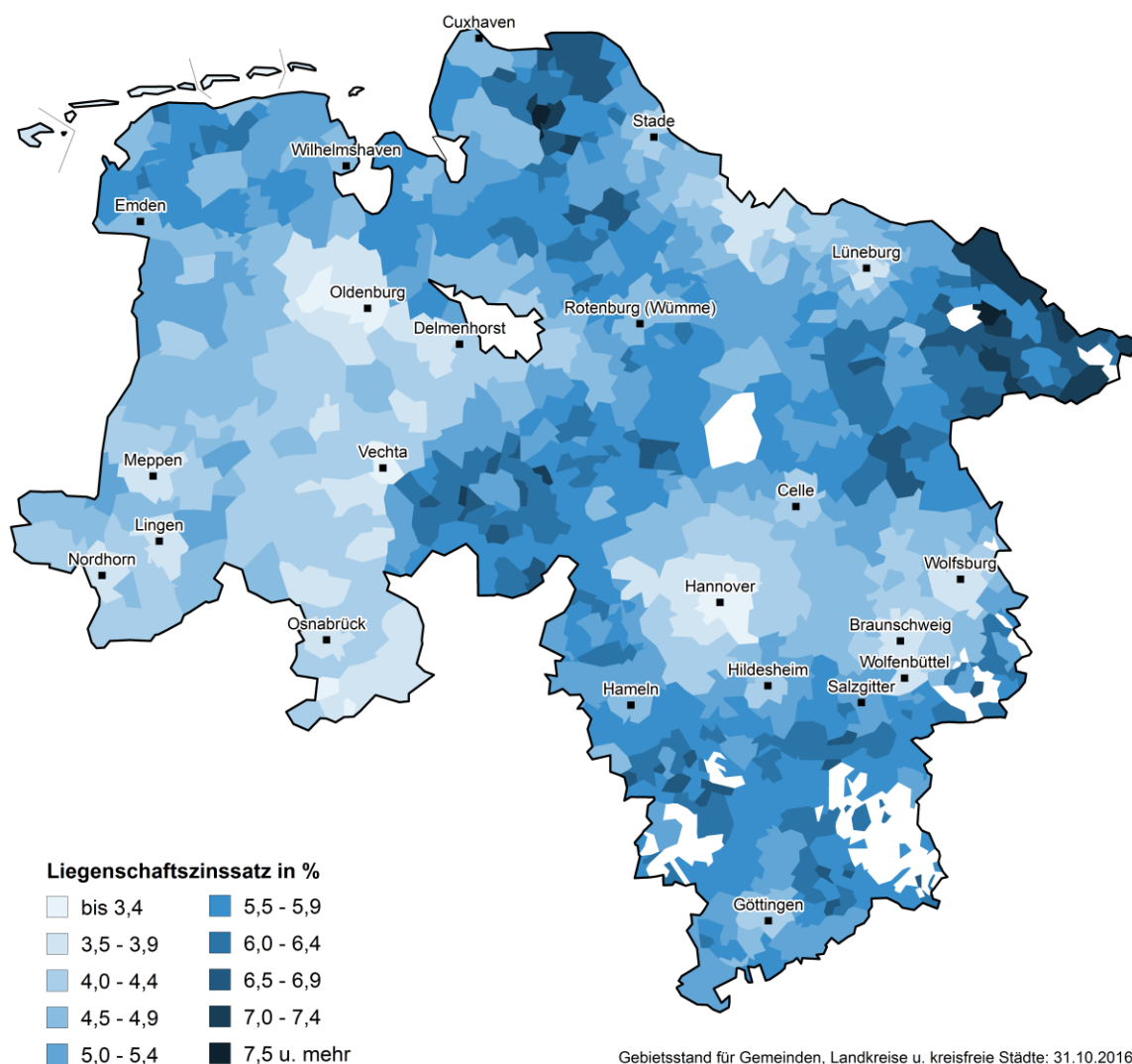
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an Anlage 4 der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung von Modernisierungen angesetzt.

Für die einzelnen Gemeinden in Niedersachsen wurden Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mittels multipler Regression. Der Auswertung liegen für das Jahr 2016 ca. 600 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zugrunde; die ausgewertete Stichprobe umfasst ca. 2.500 Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2016.

Es zeigt sich, dass in den Städten (hohe Bevölkerungsdichte und höhere Bodenrichtwerte) ein niedrigerer Liegenschaftszinssatz vorliegt als in den ländlichen Räumen.

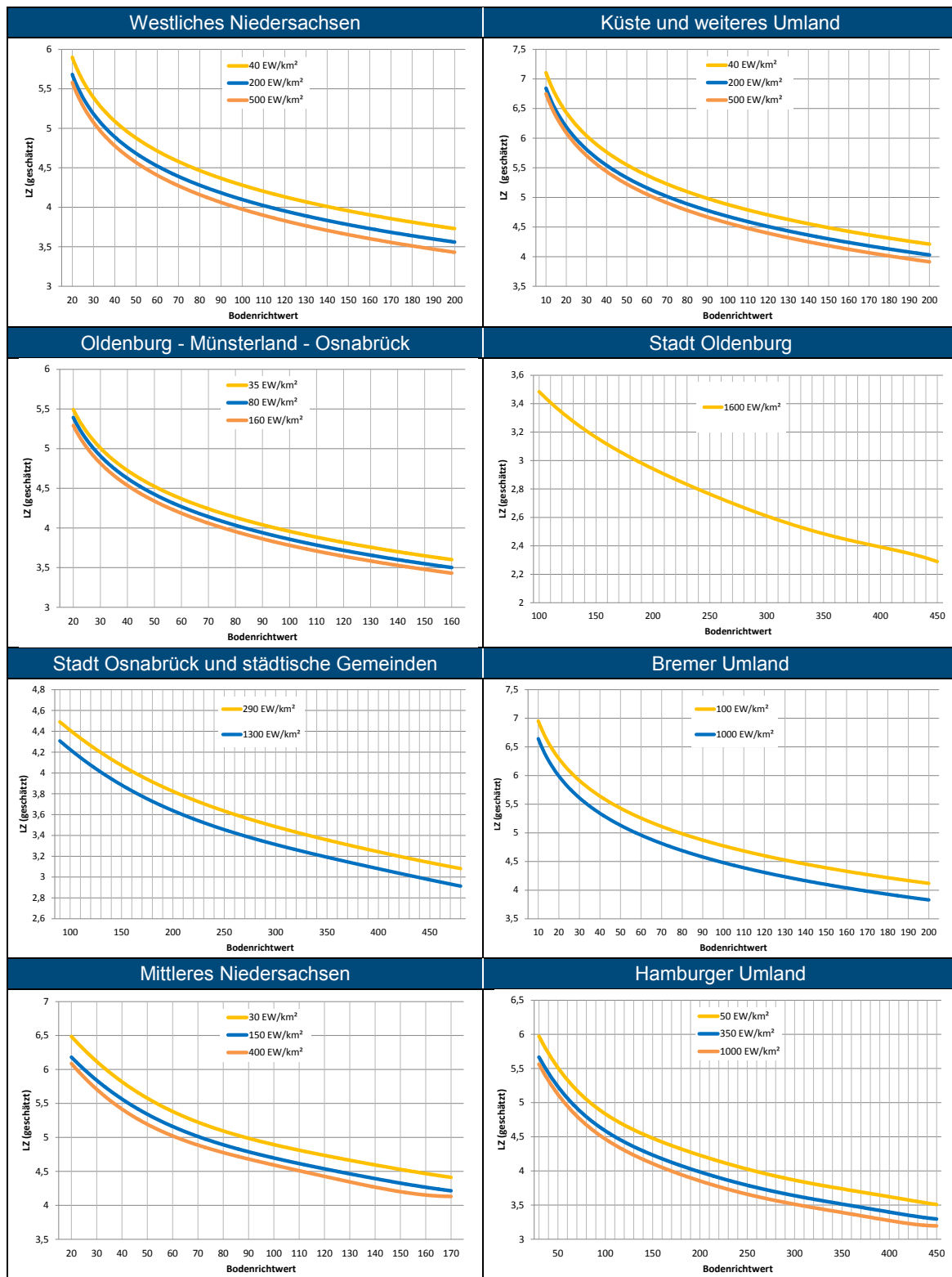
Die landesweiten Liegenschaftszinssätze können verwandt werden, wenn keine regional abgeleiteten Liegenschaftszinssätze veröffentlicht worden sind.

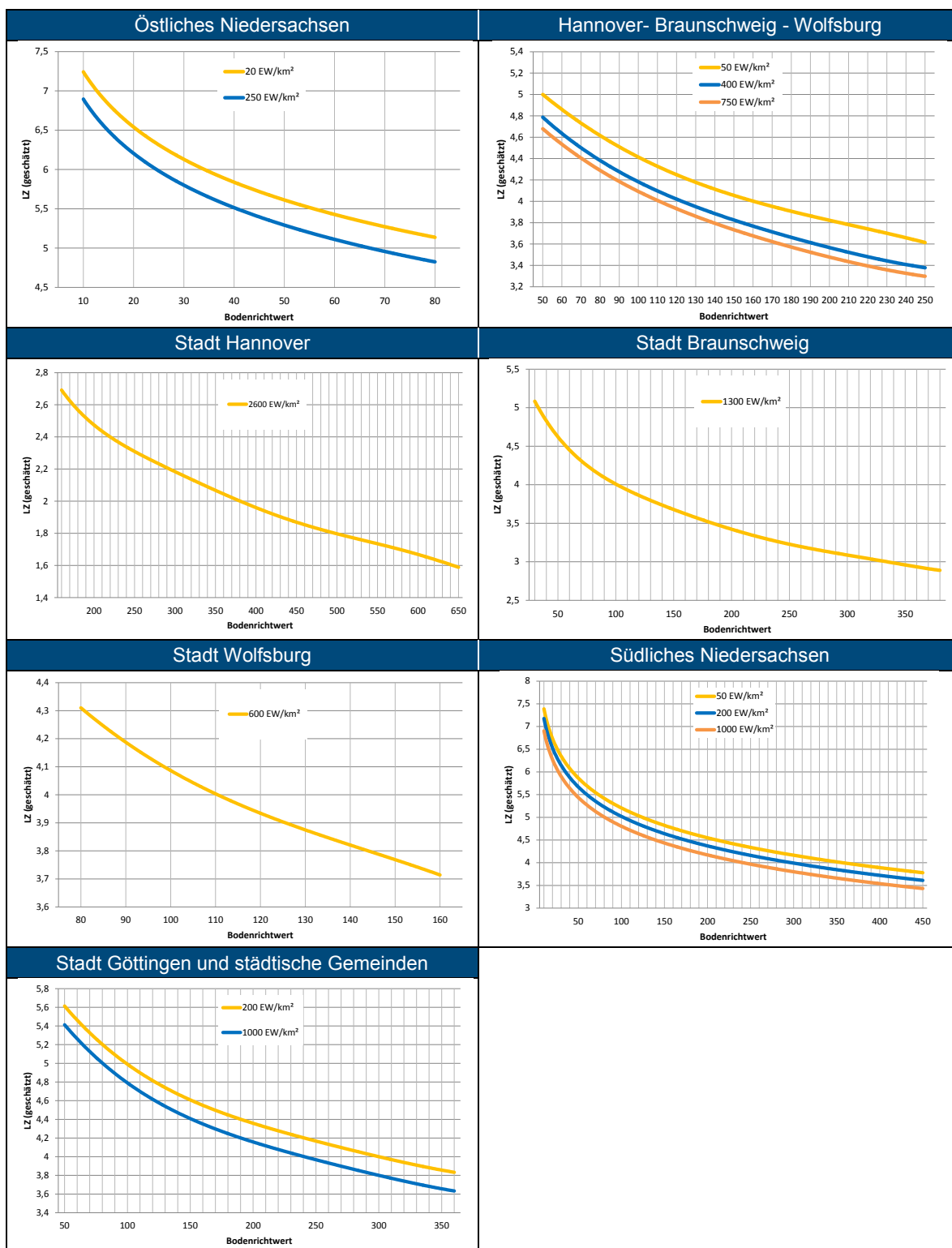
Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser



Der Liegenschaftszinssatz (LZ) in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und Bevölkerungsdichte wird für die einzelnen Wohnungsmarktregionen in Niedersachsen in den folgenden Diagrammen dargestellt. Sie zeigen, dass sich bei einer höheren Bevölkerungsdichte sowie einem höherem Bodenrichtwert ein niedriger Liegenschaftszinssatz ergibt.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser nach Wohnungsmarktregionen:





Rohertragsfaktor

Eine Größe zur ungefähren Ermittlung des Preisniveaus von Ertragsobjekten ist der Rohertragsfaktor. Der Rohertragsfaktor stellt das Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar:

$$\text{Rohertragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$$

Damit kann das Preisniveau von Ertragsobjekten näherungsweise ermittelt werden.

Dabei ist der Jahresrohertrag die im Miet- bzw. Pachtvertrag vereinbarte jährliche Miete ohne Nebenkosten oder Umsatzsteuer (Vertragsmiete). In der Vertragsmiete sind die umgelegten Betriebskosten nicht enthalten; die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis etc.) dagegen sind enthalten. Bei teilweisem Leerstand, der lediglich Folge einer üblichen Fluktuation ist, sowie bei teilweiser Eigennutzung ist der Jahresrohertrag auf Vollvermietung abzustellen.

Der Kehrwert des Rohertragsfaktors wird auch als Bruttoanfangsrendite bezeichnet.

Rohertragsfaktor und Bruttoanfangsrendite werden oft von z. B. Immobilienmaklern oder Investoren zur Ermittlung von näherungsweisen Preis- bzw. Renditeniveaus genutzt.

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 für das Jahr 2016 ca. 600 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vor.

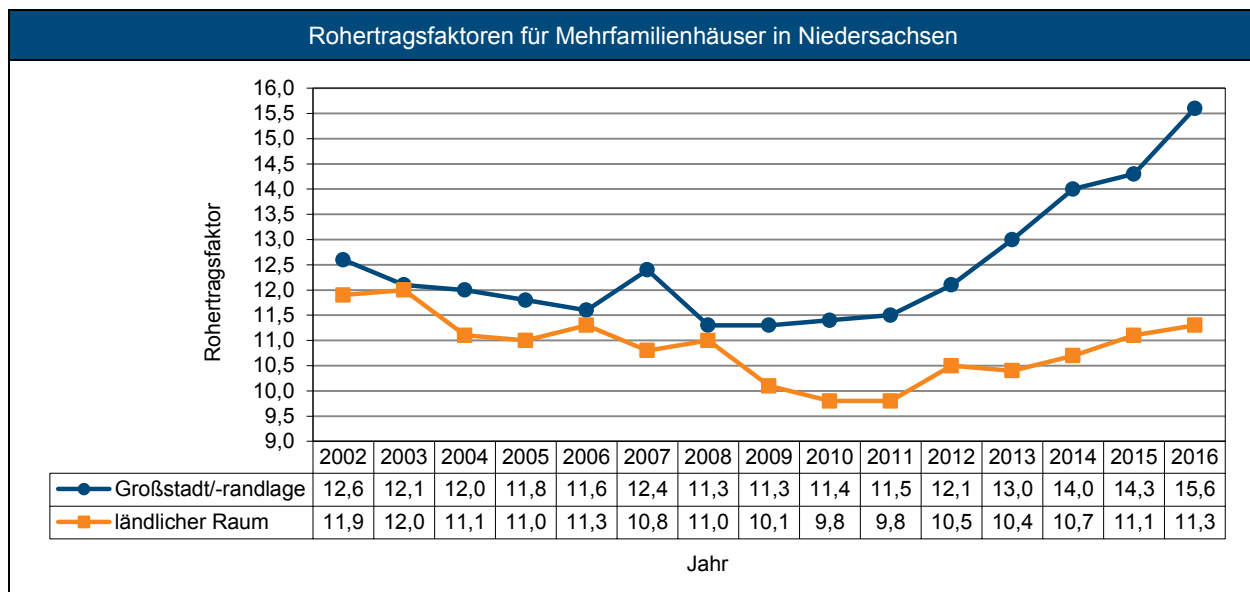
	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	393	200
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 160 €/m ²	70 €/m ² - 475 €/m ²
Durchschnitt	65 €/m ²	190 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 14	3 - 20
Durchschnitt	4	6
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 55 Jahre	15 Jahre - 70 Jahre
Durchschnitt	30 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,35 €/m ² - 7,05 €/m ²	4,00 €/m ² - 9,15 €/m ²
Durchschnitt	4,80 €/m ²	6,20 €/m ²

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

Ländlicher Raum **11,3**

Großstädte und Großstadtrandlagen **15,6**

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



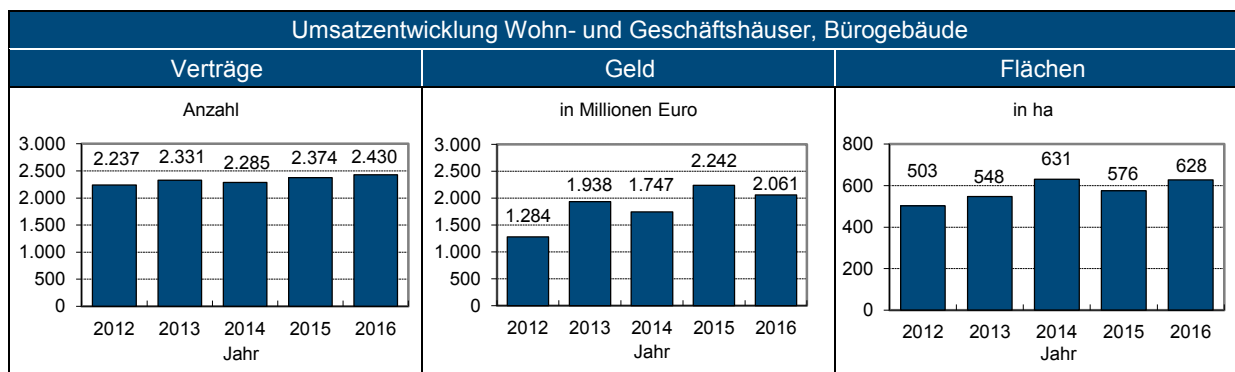
Die landesweiten Rohertragsfaktoren können verwendet werden, wenn keine regionalabgeleiteten Rohertragsfaktoren veröffentlicht worden sind.

9.8 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 (+ 1 %) und der Flächenumsatz (+ 8 %) anstiegen, gab es beim Geldumsatz einen Rückgang um 10 %.

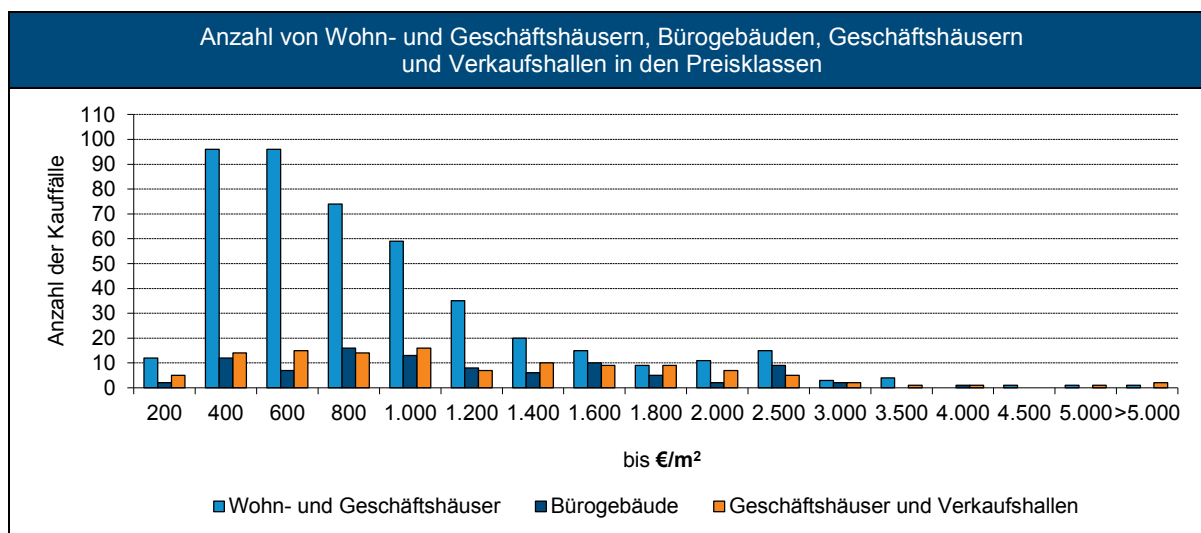
Der Geldumsatz von Objekten mit einem Kaufpreis größer 10 Mio. Euro verringerte sich. Wurden im Jahr 2015 38 Objekte mit einem Umsatz von 870 Mio. Euro verkauft, waren es in 2016 nur noch 28 Objekte mit insgesamt 557 Mio. Euro Umsatz.



9.8.1 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 Euro/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.



9.8.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Grundsätze, Parameter zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) – bekanntgemacht im BANz am 04.12.2015 – wurde per Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport vom 12.09.2016 vorläufig eingeführt. Die Richtlinie und der Erlass zur vorläufigen Einführung enthalten Hinweise z. B. zu den Ansätzen für die Bewirtschaftungskosten, zur Ermittlung des Rohertrages, zur Anwendung der Gesamtnutzungsdauer und zur Ableitung der Restnutzungsdauer. Die Hinweise sind bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen landeseinheitlich verwendet worden. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens nach der EW-RL sind diese Modellparameter anzuhalten.

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV). Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der durch den Gutachterausschuss abgeleitete Liegenschaftszinssatz unter Zugrundelegung der bei der Ableitung verwendeten Parameter einzusetzen. Die Parameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büroimmobilien sind wie folgt:

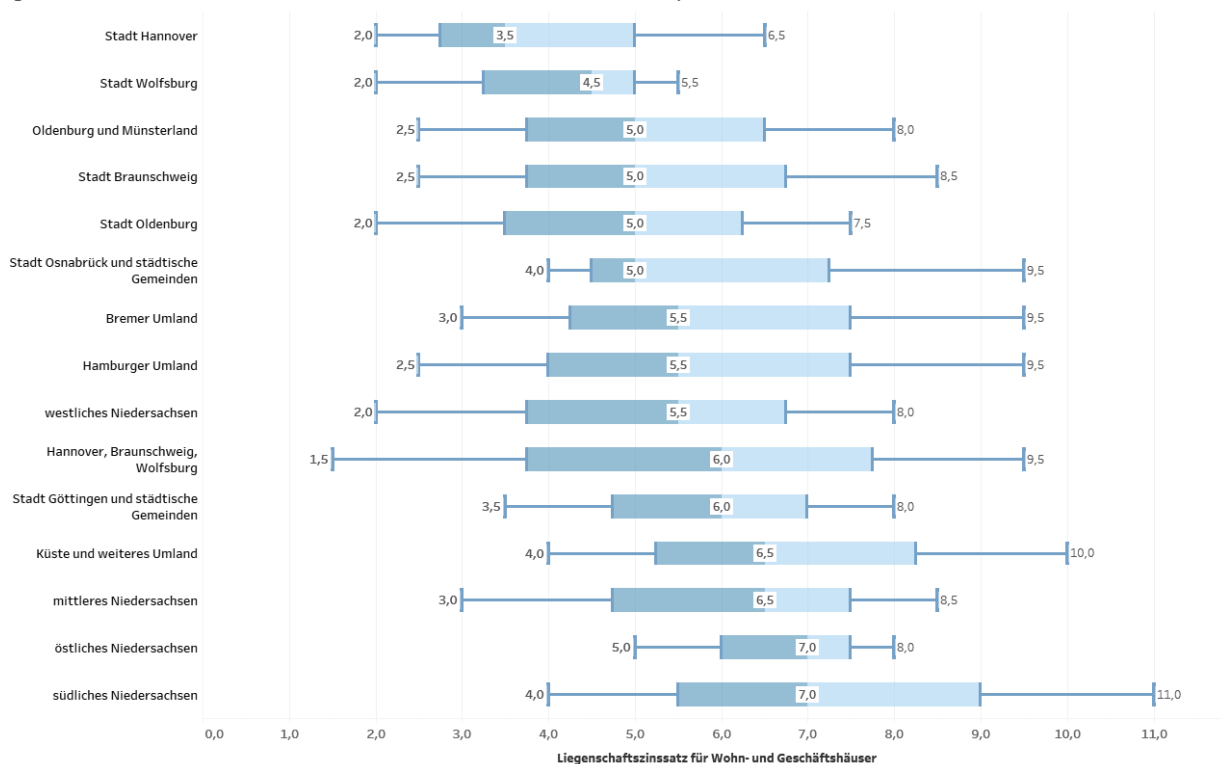
1. Roherträge
Roherträge sind vorrangig die tatsächlich erzielten Erträge. Sie sind auf Marktüblichkeit zu überprüfen und bei Abweichungen auf die marktüblich erzielbaren Mieten anzupassen.
2. Bewirtschaftungskosten
 - a. Verwaltungskosten:
 - 3 % vom Jahresrohertrag
 - b. Instandhaltungskosten
 - 9 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche *)
 - 68 Euro je Garage *)
 - c. Mietausfallwagnis
 - 4 % vom Jahresrohertrag

*) **Hinweis:** Die Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat (www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen).
3. Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer für Wohn- und Geschäftshäuser ist einheitlich mit 70 Jahren anzusetzen, bei Büroimmobilien beträgt sie 60 Jahre.
4. Restnutzungsdauer
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an Anlage 4 der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung von Modernisierungen angesetzt.

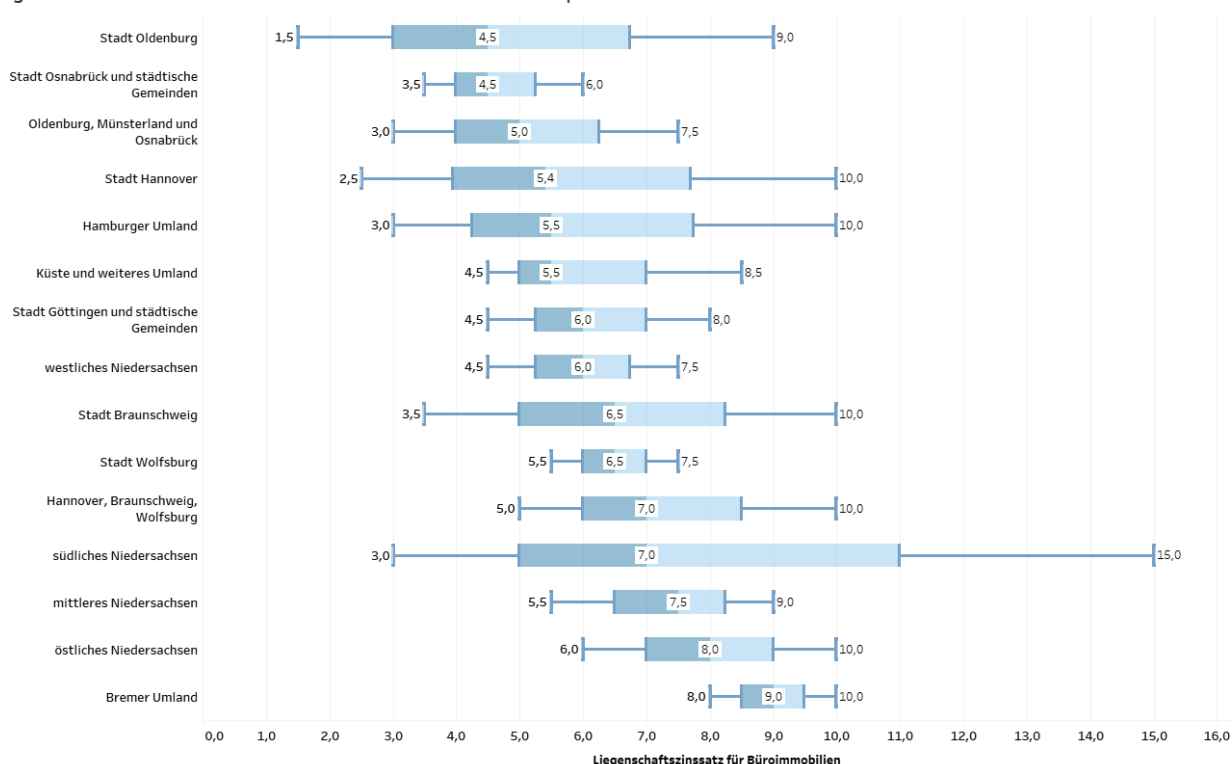
Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Der Auswertung liegen ca. 770 Kauffälle für Wohn- und Geschäftshäuser und ca. 200 Kauffälle für Büroimmobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus den Jahren 2012 bis 2016 vor.

Für die einzelnen Wohnungsmarktregionen ergeben sich die hier dargestellten mittleren Liegenschaftszinssätze mit ihren Spannen.

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser: mittlerer Wert und Spannen



Liegenschaftszinssatz für Büroimmobilien: mittlerer Wert und Spannen



Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Eine Größe zur ungefähren Ermittlung des Preisniveaus von Ertragsobjekten ist der Rohertragsfaktor. Der Rohertragsfaktor stellt das Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar:

$$\text{Rohertragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$$

Damit kann das Preisniveau von Ertragsobjekten näherungsweise ermittelt werden.

Dabei ist der Jahresrohertrag die im Miet- bzw. Pachtvertrag vereinbarte jährliche Miete ohne Nebenkosten oder Umsatzsteuer (Vertragsmiete). In der Vertragsmiete sind die umgelegten Betriebskosten nicht enthalten; die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis etc.) dagegen sind enthalten. Bei teilweisem Leerstand, der lediglich Folge einer üblichen Fluktuation ist, sowie bei teilweiser Eigennutzung ist der Jahresrohertrag auf Vollvermietung abzustellen.

Der Kehrwert des Rohertragsfaktors wird auch als Bruttoanfangsrendite bezeichnet.

Rohertragsfaktor und Bruttoanfangsrendite werden oft von z. B. Immobilienmaklern oder Investoren zur Ermittlung von näherungsweisen Preis- bzw. Renditeniveaus genutzt.

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

Wohn- und Geschäftshäuser	11,9
Bürogebäude	12,4

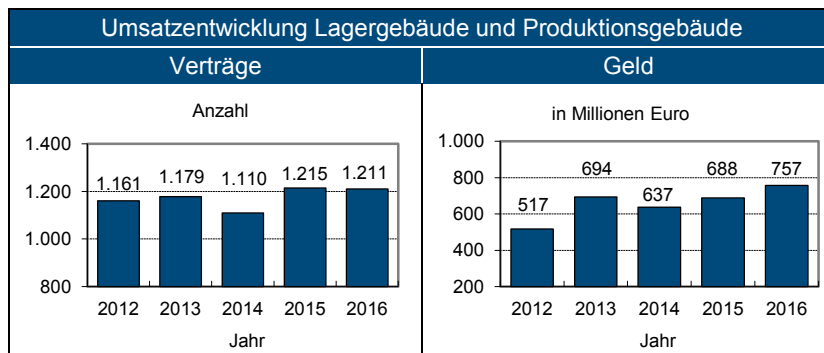
Die Analyse erfolgte auf der Grundlage von ca. 770 Kauffällen für Wohn- und Geschäftshäuser und ca. 200 Kauffälle für Büroimmobilien aus den Jahren 2012 bis 2016.

Die landesweiten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren kommen nur zur Anwendung, wenn die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte keine örtlichen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht haben.

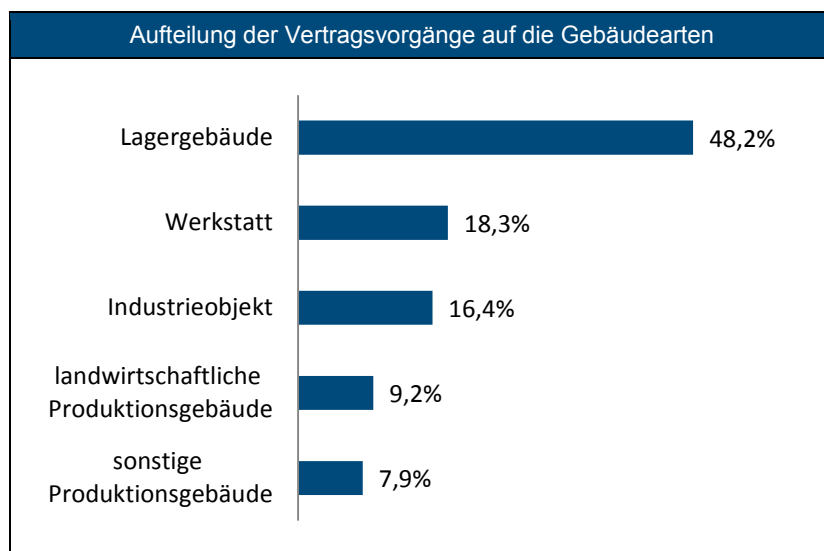
9.9 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Von den in Abschnitt 9.1 in den Grafiken und den im Anhang 1 in den Umsatzzahlentabellen dargestellten übrigen bebauten Objekten entfallen 23 % (2015: 24 %) der Verträge auf Lagergebäude und Produktionsgebäude. Ihr Anteil am Geldumsatz beträgt 39 % (2015: 39 %).

Die Anzahl der Verträge für Lagergebäude und Produktionsgebäude in Niedersachsen blieb im Vergleich zum Vorjahr konstant (2015: + 9 %). Beim Geldumsatz konnte ein Anstieg von 10 % (2015: + 8 %) festgestellt werden.

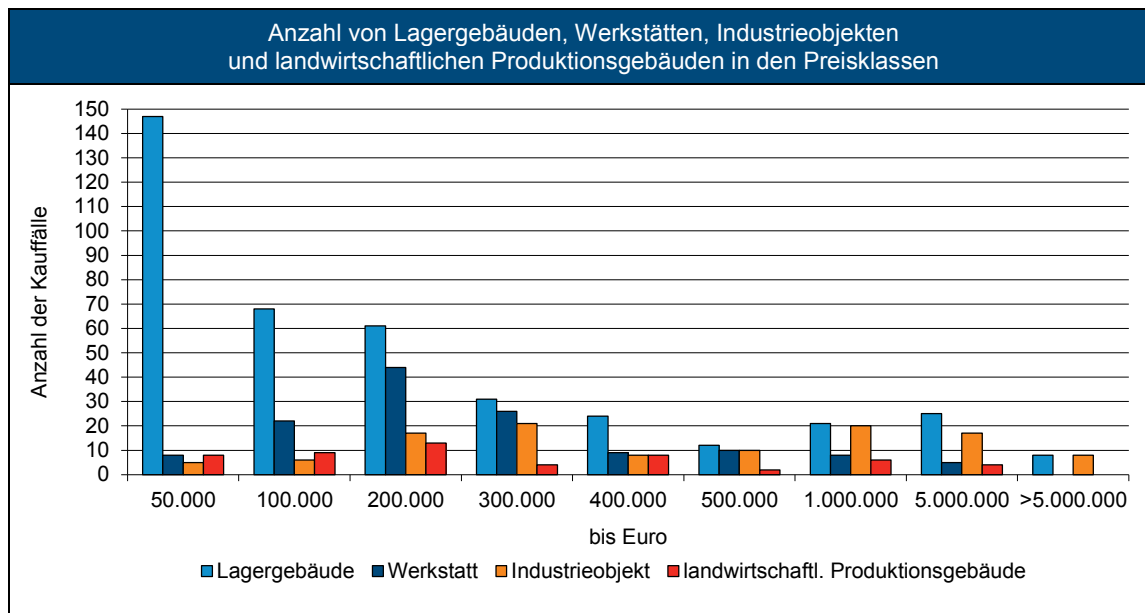


Die nachfolgende Grafik zeigt die Aufteilung der Vertragsvorgänge in 2016 auf die verschiedenen Gebäudearten.



9.9.1 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 und Pachten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem marktüblich erzielbaren Ertrag des Grundstücks der Verkehrswert ermittelt. Daneben sind die Gutachterausschüsse auch befugt, nach § 14 DVO-BauGB Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten.

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

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

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Wohnungen	Garagen	Läden	Büro	sonstige gewerbliche Nutzung	landwirt- schaftliche Pachten
Region Hannover						
Landeshauptstadt Hannover	x ¹⁾	x	x	x	x	
Region ohne Landeshauptstadt	x ¹⁾	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		x	x		
Stadt Wolfsburg	x		x	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	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					
Stadt Varel (Innenstadt)			x	x		
Landkreis Gifhorn	x		x			x
Landkreis Goslar	x					x
Stadt Goslar (Innenstadt)			x			
Landkreis Göttingen	x					x
Stadt Duderstadt (Innenstadt)			x			
Stadt Göttingen	x		x			
Stadt Hann. Münden (Innenstadt)			x			
Landkreis Grafschaft Bentheim	x					x

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Wohnungen	Garagen	Läden	Büro	sonstige gewerbliche Nutzung	landwirt- schaftliche Pachten
Landkreis Hameln-Pyrmont	x ¹⁾	x				
Landkreis Harburg	x					
Landkreis Heidekreis	x	x	x	x	x	x
Landkreis Helmstedt	x		x	x		x
Landkreis Hildesheim	x ¹⁾	x				
Landkreis Holzminden	x	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 ¹⁾	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	x
Landkreis Wesermarsch						
Stadt Brake (Innenstadt)			x	x		
Stadt Nordenham (Innenstadt)			x	x		
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.

12 Vorankündigung: Immobilienmarktbericht Deutschland 2017

Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) wird voraussichtlich Ende 2017 den fünften bundesweiten Immobilienmarktbericht mit den Daten aus 2015/2016 herausgeben.

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

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

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

Weitere Informationen:

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

Der neue Bericht wird kostenlos zum Download unter der Adresse

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

bereitgestellt.

Anhang 1: Umsatzzahlen**Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr**

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude		übrige bebau- te Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Region														
Region Hannover	11.869	-3	1.903	-5	1.747	-3	281	-18	3.931	-5	223	-2	288	-8
Kreisfreie Städte														
Stadt Braunschweig	2.591	0	316	-8	291	-6	70	-15	677	-8	70	3	63	-25
Stadt Delmenhorst	998	3	252	-15	168	11	38	46	458	-3	28	-10	19	12
Stadt Emden	997	10	234	-2	172	-5	21	17	427	-2	36	57	32	39
Stadt Oldenburg	2.506	-6	458	5	205	-15	62	3	725	-2	42	-37	33	3
Stadt Osnabrück	1.455	-8	204	9	175	-17	94	-9	473	-6	49	-9	29	4
Stadt Salzgitter	1.415	17	229	7	203	-6	20	25	452	1	39	22	37	-5
Stadt Wilhelmshaven	879	3	172	2	110	-3	84	50	366	8	48	109	34	36
Stadt Wolfsburg	1.460	-11	234	-7	186	22	16	0	436	4	21	-9	20	-23
Landkreise														
Ammerland	1.868	4	585	-1	107	-20	18	29	710	-4	32	0	98	2
Aurich	4.094	-3	1.617	1	214	3	37	54	1.868	2	75	-1	290	5
Celle	2.506	6	943	7	278	-3	70	19	1.291	5	86	-2	143	6
Cloppenburg	2.183	0	582	-5	105	15	28	33	715	-1	46	10	95	-3
Cuxhaven	3.843	3	1.257	9	141	-9	62	27	1.460	8	76	17	295	16
Diepholz	3.301	-4	832	-2	214	-12	42	27	1.088	-3	55	-7	234	-9
Emsland	4.268	-10	1.255	-9	235	-4	55	41	1.545	-7	80	-8	272	11
Friesland	1.821	-2	690	3	131	7	33	74	854	5	37	-18	74	-30
Gifhorn	3.002	8	856	3	196	-20	36	16	1.088	-2	54	32	117	-8
Goslar	2.568	12	570	2	211	3	163	23	944	5	76	6	170	17
Göttingen	2.906	-6	535	-16	243	-8	93	-26	871	-15	75	27	133	23
Grafschaft Bentheim	2.360	10	681	2	248	0	33	74	962	3	57	50	97	5
Hameln-Pyrmont	1.904	-3	610	-11	128	-2	89	24	827	-7	48	12	103	37
Harburg	3.388	-1	979	-3	502	8	51	2	1.532	1	28	-32	102	-7
Heidekreis	1.936	3	559	-5	175	25	48	12	782	2	57	19	114	15
Helmstedt	1.229	-15	355	-5	172	-14	57	-5	584	-8	42	-2	83	1
Hildesheim	2.933	-2	874	0	385	14	84	-24	1.343	2	88	33	146	4
Holzminde	939	4	366	3	63	43	36	-33	465	3	32	3	73	18
Leer	2.919	-3	1.269	0	170	-2	26	-45	1.465	-2	56	-16	124	1
Lüchow-Dannenberg	847	-4	351	1	27	-21	13	30	391	0	22	57	78	-1
Lüneburg	2.655	7	670	1	261	-12	56	14	987	-2	41	-24	95	1
Nienburg/Weser	1.702	-3	490	-3	67	-16	40	74	597	-1	50	-2	131	-7
Northeim	1.657	0	434	6	143	-9	78	16	655	4	53	-24	108	-5
Oldenburg	2.057	1	646	-6	98	1	24	60	768	-4	33	-23	138	16
Osnabrück	4.004	7	1.013	13	203	-5	99	14	1.315	10	109	40	176	17
Osterholz	1.653	-3	501	-1	204	7	14	-13	719	1	18	-45	79	-5
Osterode am Harz	1.042	-12	298	-13	120	-7	44	-19	462	-12	30	-33	57	-7
Peine	2.070	-6	650	-1	239	-2	62	2	951	-1	39	-11	86	-8
Rotenburg (Wümme)	2.429	0	671	0	116	-3	26	-13	813	-1	48	-19	207	41
Schaumburg	2.162	8	703	3	124	1	80	16	907	4	70	30	80	4
Stade	2.810	-7	763	-11	256	2	45	-2	1.064	-7	57	6	111	26
Uelzen	1.283	0	500	8	102	-6	57	-2	659	5	30	3	60	-3
Vechta	1.546	-13	396	-14	72	-1	25	56	493	-10	26	-26	52	-21
Verden	1.928	0	475	-1	134	-22	21	-32	630	-7	41	24	90	-7
Wesermarsch	1.522	11	497	4	73	-22	56	522	626	8	41	5	143	-19
Wittmund	1.342	-2	401	-5	53	15	25	79	479	-1	23	-15	123	21
Wolfenbüttel	1.589	-10	440	-4	185	-9	45	-21	670	-7	43	-16	59	-28
Niedersachsen	108.436	-1	29.316	-1	9.652	-3	2.557	5	41.525	-1	2.430	1	5.191	3

Noch Verträge 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		Wohn- bauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Region																
Region Hannover	4929	0	488	34	1145	-8	171	-2	32	-35	493	-13	23	-49	146	-2
Kreisfreie Städte																
Stadt Braunschw.	1291	-1	229	149	156	-13	15	-63	6	0	54	86	12	-33	18	-25
Stadt Delmenhorst	358	14	21	0	81	-4	16	14	1	0	6	20	2	100	8	60
Stadt Emden	313	7	5	-44	152	79	14	-18	0	-100	13	-13	3	-25	2	-33
Stadt Oldenburg	1208	-3	176	-17	273	-15	30	-14	1	-50	6	-33	5	25	7	-22
Stadt Osnabrück	642	-5	78	-6	107	-34	31	72	5	0	6	-57	27	13	8	-50
Stadt Salzgitter	627	32	44	-25	120	50	13	117	3	50	50	9	14	0	16	45
Stadt Wilhelmsh.	327	-5	29	-3	52	-21	9	-10	0	-100	10	43	0	-100	4	33
Stadt Wolfsburg	529	-2	112	2	236	-43	36	38	2	0	31	-9	7	-46	30	7
Landkreise																
Ammerland	342	-3	76	13	326	34	46	-4	2	-71	155	12	24	-14	57	16
Aurich	818	-3	17	-41	573	-19	32	-9	39	-24	226	-17	78	70	78	10
Celle	401	42	31	3	307	-13	49	36	22	340	153	-19	3	-40	20	-9
Cloppenburg	234	50	15	15	669	-5	103	1	13	-54	215	-4	21	-49	57	4
Cuxhaven	738	4	138	86	511	-2	36	-8	29	-3	477	-17	6	-63	77	-15
Diepholz	735	5	61	3	608	5	51	-30	5	400	401	-21	6	-77	57	21
Emsland	655	-15	20	-62	966	-13	101	-11	95	79	393	-3	12	140	129	-38
Friesland	364	-5	12	20	319	-5	32	68	9	125	97	-6	8	-71	15	-6
Gifhorn	288	-5	193	395	646	8	31	0	153	55	309	-1	37	-30	86	9
Goslar	968	27	121	19	118	2	4	-67	0	-100	113	-14	6	-78	48	41
Göttingen	791	-2	110	5	364	8	34	42	8	-50	398	-11	25	-34	97	-10
Grafsch. Bentheim	497	4	3	-73	389	23	55	-5	12	9	216	18	19	375	53	61
Hameln-Pyrmont	404	-8	36	33	209	7	29	107	5	67	180	-15	5	0	58	-6
Harburg	587	2	144	157	455	-28	89	14	182	10	205	-3	27	286	37	32
Heidekreis	294	13	20	-9	383	19	43	-12	8	-38	195	-19	4	33	36	-27
Helmstedt	143	-5	9	0	220	-41	14	-18	9	125	76	-16	14	-18	35	-8
Hildesheim	526	-19	71	129	324	-22	34	-15	10	400	286	21	19	90	86	13
Holzminde	105	57	4	33	70	-9	12	33	8	167	132	-9	5	-17	33	-30
Leer	333	12	40	-15	572	-10	49	17	5	-50	218	-6	34	-3	23	5
Lüchow-Dannenb.	51	34	0	-100	82	-15	4	33	3	0	190	-18	3	-25	23	5
Lüneburg	687	13	178	141	395	-1	35	6	34	42	162	-1	16	23	25	92
Nienburg/Weser	164	28	21	320	324	15	22	-4	11	38	327	-24	6	-73	49	-6
Northeim	213	15	51	46	161	-3	23	44	0	0	311	-8	9	-47	73	-14
Oldenburg	301	-3	19	138	358	-8	55	49	23	64	255	-1	29	164	78	32
Osnabrück	756	23	88	120	860	-5	111	16	57	-25	370	-15	79	16	83	-8
Osterholz	269	3	20	-17	329	12	18	-18	7	17	165	-24	5	25	24	-55
Osterode am Harz	160	-8	7	40	70	-15	11	120	0	0	204	-17	4	-43	37	6
Peine	342	6	35	-29	359	-17	27	4	5	-72	169	10	25	-53	32	-26
Rotenb. (Wümme)	288	-12	5	-17	544	12	38	23	21	-13	408	-14	16	-11	41	11
Schaumburg	419	7	56	17	363	23	29	38	2	0	180	-10	18	350	38	19
Stade	627	-4	116	41	517	-17	41	5	3	-63	219	-12	11	57	44	-23
Uelzen	219	11	9	-91	157	-2	11	175	0	-100	114	19	7	250	17	89
Vechta	228	-19	12	-37	480	-10	72	-18	15	-40	128	-7	14	600	26	-24
Verden	399	-10	54	108	456	19	24	-23	5	-29	196	3	4	0	29	4
Wesermarsch	349	58	12	20	185	17	14	-22	12	0	112	-12	5	-17	23	5
Wittmund	244	-9	13	8	245	16	9	-25	6	-60	124	-26	62	11	14	-36
Wolfenbüttel	372	-15	35	52	218	-17	13	30	1	0	114	-5	7	-56	57	19
Niedersachsen	25.535	2	3.034	30	16.454	-5	1.736	2	869	6	8.862	-10	766	-9	2.034	-4

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Büro- gebäude		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	3.308	1	525	0	447	3	376	24	1.348	7	561	-16	264	-14
Kreisfreie Städte														
Stadt Braunschweig	673	-21	92	-10	64	2	79	0	235	-4	124	-55	70	-29
Stadt Delmenhorst	165	32	45	2	21	17	13	44	79	11	16	22	25	61
Stadt Emden	142	20	32	-3	19	5	18	201	68	21	12	86	19	14
Stadt Oldenburg	554	-6	127	19	39	-2	53	10	219	12	34	-66	20	15
Stadt Osnabrück	332	-13	62	17	38	-17	47	-8	147	-2	46	-47	18	-16
Stadt Salzgitter	212	33	38	19	24	-9	53	674	116	76	25	9	7	-81
Stadt Wilhelmsh.	188	57	29	7	12	-2	52	271	93	74	19	1	19	238
Stadt Wolfsburg	349	15	69	-1	45	24	17	203	131	17	39	85	51	80
Landkreise														
Ammerland	322	15	120	3	20	-9	7	54	147	3	11	-10	46	83
Aurich	596	3	233	5	31	16	16	18	281	7	27	-16	66	-12
Celle	347	0	139	12	34	4	25	-42	197	-1	51	-33	31	47
Cloppenburg	318	6	96	3	16	16	9	16	121	5	21	-42	25	-16
Cuxhaven	563	25	172	19	19	-4	36	-37	226	3	122	440	43	-4
Diepholz	478	0	143	5	33	-9	11	33	187	4	39	-25	63	8
Emsland	663	9	203	-1	30	-8	15	-16	247	-3	46	-19	139	153
Friesland	261	10	103	11	16	7	19	237	138	22	10	-52	28	15
Gifhorn	499	30	178	10	39	-10	15	93	232	9	84	208	35	29
Goslar	246	17	67	10	16	6	41	36	124	17	40	25	35	11
Göttingen	543	27	105	4	48	6	36	-13	188	1	83	-3	123	640
Grafsch. Bentheim	330	15	117	8	29	5	10	95	156	11	24	54	26	-4
Hameln-Pyrmont	248	33	75	-9	16	28	32	66	122	8	38	245	31	44
Harburg	748	-1	279	6	117	21	34	4	430	10	27	-24	55	-26
Heidekreis	302	27	87	7	19	25	38	25	144	13	45	154	52	100
Helmstedt	149	12	57	5	17	4	6	-17	80	2	15	55	9	43
Hildesheim	498	19	131	7	49	10	38	-19	217	2	95	108	74	150
Holzminde	71	-7	28	4	3	26	6	40	38	10	8	-33	9	-48
Leer	367	8	179	7	21	-2	7	-35	207	3	21	47	32	29
Lüchow-Dannenb.	67	-3	31	3	2	-17	3	42	36	4	13	10	8	-12
Lüneburg	599	6	160	16	55	-12	72	33	287	13	34	-68	55	83
Nienburg/Weser	168	13	61	3	7	-12	8	133	76	7	13	8	23	10
Northeim	166	22	46	5	12	15	11	24	69	9	36	25	23	65
Oldenburg	323	8	125	2	18	22	8	93	151	7	28	40	29	18
Osnabrück	612	23	186	19	33	9	28	20	247	18	48	53	60	24
Osterholz	243	11	101	12	35	27	6	94	143	17	12	5	16	-33
Osterode am Harz	69	-2	27	-8	7	-3	6	-37	40	-14	9	16	9	84
Peine	318	19	109	10	30	12	14	16	152	11	16	-6	44	34
Rotenburg (Wümme)	295	-8	106	9	14	-2	16	27	136	9	16	-52	40	-41
Schaumburg	269	11	96	9	15	5	27	-1	138	7	29	9	31	58
Stade	468	-6	149	-4	45	2	27	-2	221	-2	40	-29	30	-6
Uelzen	155	1	61	5	9	2	11	5	81	4	13	12	21	75
Vechta	274	-4	86	-3	13	-7	12	98	111	2	15	-26	24	-43
Verden	341	-7	100	4	23	-22	9	-68	132	-14	17	4	57	-31
Wesermarsch	181	0	62	7	7	-28	13	890	83	19	11	13	22	-56
Wittmund	186	-7	58	-1	7	20	11	174	75	10	5	-79	34	-23
Wolfenbüttel	217	-14	72	-2	26	-4	12	-11	111	-4	23	-11	9	-67
Niedersachsen	18.422	6	5.169	5	1.640	3	1.402	20	8.211	7	2.061	-10	1.951	11

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		Teileigen- tum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Region																
Region Hannover	786	14	41	5	162	-14	111	46	9	115	21	-17	1	-63	4	-65
Kreisfreie Städte																
Stadt Braunschweig	200	8	7	60	24	-13	6	-50	3	334	3	51	0	-65	0	-64
Stadt Delmenhorst	33	35	0	-74	7	-18	3	50	0	0	1	k.A.	0	k.A.	0	k.A.
Stadt Emden	31	2	0	-72	9	136	1	-43	0	-100	1	3	0	-49	1	k.A.
Stadt Oldenburg	193	0	5	-72	69	18	14	84	0	-91	0	157	0	-89	0	-60
Stadt Osnabrück	91	-1	5	-6	10	-44	10	98	1	-32	3	411	0	372	0	-39
Stadt Salzgitter	44	82	2	88	9	57	1	223	3	k.A.	3	8	0	-94	1	-39
Stadt Wilhelmshaven	30	11	6	767	8	10	11	k.A.	0	-100	1	846	0	-100	0	21
Stadt Wolfsburg	83	13	4	91	31	-47	7	12	0	0	2	-3	0	-68	1	291
Landkreise																
Ammerland	55	1	3	-28	42	84	4	0	0	15	13	23	1	-14	1	-84
Aurich	153	6	2	-55	32	-8	2	2	11	156	20	15	0	1	2	278
Celle	34	87	1	21	16	-12	2	-35	3	858	12	35	0	-4	0	-86
Cloppenburg	36	62	2	51	61	42	12	-31	1	-53	36	18	1	249	3	107
Cuxhaven	108	18	2	-24	25	-11	3	-48	1	-66	29	3	1	435	3	-8
Diepholz	102	9	5	11	44	17	6	-16	0	774	27	-33	0	-47	2	-21
Emsland	89	-13	4	-57	51	-14	10	18	8	13	64	36	0	-42	4	-30
Friesland	48	8	1	184	21	1	3	16	2	32	9	-8	0	-79	1	409
Gifhorn	43	24	17	267	56	37	5	-15	7	-3	20	-4	0	-64	1	-35
Goslar	34	24	1	-57	5	3	0	-84	0	-100	7	27	0	-86	1	-37
Göttingen	94	4	3	-16	25	13	7	-13	2	154	17	29	1	273	1	-2
Grafschaft Bentheim	67	8	1	-45	26	42	5	-24	1	0	22	52	0	232	2	81
Hameln-Pyrmont	29	14	1	93	10	44	4	192	0	-1	10	93	0	k.A.	2	198
Harburg	98	-5	16	304	71	-21	22	7	15	-26	11	4	1	489	2	-20
Heidekreis	20	11	2	300	19	2	9	-16	1	0	10	-37	0	-69	1	-61
Helmstedt	12	32	0	342	14	-43	3	78	0	-61	15	402	0	-29	0	-16
Hildesheim	52	-21	3	11	25	-24	6	-44	4	k.A.	13	-14	1	706	9	102
Holzminden	9	177	1	k.A.	2	-23	1	-46	0	956	3	-25	0	-43	0	-73
Leer	48	3	13	315	29	-10	4	26	0	-66	12	-13	0	11	1	3
Lüchow-Dannenberg	4	63	0	-100	2	14	0	24	0	-64	4	-55	0	-94	0	66
Lüneburg	139	36	12	-11	50	4	8	23	3	754	10	27	0	228	0	169
Nienburg/Weser	15	44	3	k.A.	12	20	1	-41	0	-2	17	6	0	-99	7	41
Northeim	20	61	3	35	8	-8	3	73	0	0	5	-11	0	-36	0	-34
Oldenburg	39	-2	3	556	36	4	6	24	3	68	26	-16	1	679	3	70
Osnabrück	97	34	10	90	72	16	28	43	12	86	30	-26	6	612	2	127
Osterholz	33	13	2	-11	28	33	4	174	0	-93	6	-21	0	505	0	-83
Osterode am Harz	5	-19	0	35	2	-3	1	k.A.	0	0	3	-17	0	7	0	-63
Peine	34	13	2	-7	31	3	13	328	0	-86	24	95	0	-96	2	146
Rotenburg (Wümme)	34	-16	1	79	32	33	6	75	1	100	27	10	0	40	2	38
Schaumburg	35	4	1	8	22	33	5	92	0	0	6	-52	0	k.A.	1	78
Stade	96	8	3	-44	56	4	6	-26	0	-89	14	-16	0	k.A.	1	-85
Uelzen	22	11	0	-98	8	14	1	235	0	-100	9	-21	0	190	0	-18
Vechta	37	-8	2	-43	46	8	24	108	1	24	14	-5	0	-28	1	-4
Verden	57	3	12	499	46	51	6	-63	0	-20	12	63	0	-42	1	-54
Wesermarsch	30	76	1	-41	9	13	4	3	0	-10	21	-6	0	-44	1	169
Wittmund	46	0	2	20	10	32	4	k.A.	1	-65	8	8	0	69	1	168
Wolfenbüttel	38	-14	2	-7	19	-22	2	162	0	-99	13	59	0	-42	1	-85
Niedersachsen	3.399	10	206	16	1.390	2	392	23	94	21	636	5	18	0	65	-12

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	1.553	-21	178	-22	58	-2	39	-1	274	-16	58	-8	129	-12
Kreisfreie Städte														
Stadt Braunschweig	240	-5	27	2	10	-12	7	-44	44	-13	15	-32	33	7
Stadt Delmenhorst	84	12	27	-28	5	-5	5	65	36	-19	5	-23	13	155
Stadt Emden	137	18	17	-22	6	-17	8	347	31	0	3	148	49	111
Stadt Oldenburg	130	-5	29	-9	8	-19	8	22	46	-7	5	-42	14	-63
Stadt Osnabrück	96	0	19	2	7	-19	8	-7	34	-5	8	-8	10	-31
Stadt Salzgitter	351	-9	21	-12	8	-10	12	401	42	17	21	243	12	-91
Stadt Wilhelmshaven	294	271	14	6	4	-10	34	698	52	136	10	78	14	-28
Stadt Wolfsburg	248	-13	19	-11	8	18	3	113	29	1	6	-17	18	-26
Landkreise														
Ammerland	803	13	102	-8	5	-8	3	41	110	-8	5	-5	115	57
Aurich	1.375	-3	281	6	9	10	11	90	302	8	13	-34	178	-19
Celle	1.470	8	103	2	14	15	19	-50	136	-10	34	41	79	115
Cloppenburg	997	5	85	-6	5	14	3	6	92	-5	11	-25	93	11
Cuxhaven	2.182	-9	162	5	7	-5	16	80	186	9	32	54	101	18
Diepholz	1.255	-26	104	3	9	-8	7	19	120	3	19	1	159	6
Emsland	1.899	11	138	-8	11	4	6	-30	155	-8	31	-8	296	46
Friesland	522	-1	97	9	6	-6	12	507	115	18	4	-61	30	-44
Gifhorn	1.945	21	91	5	9	-18	5	34	105	4	21	91	76	81
Goslar	568	-23	62	4	11	25	22	-6	95	4	19	25	104	6
Göttingen	1.083	-24	60	-28	10	-9	9	-53	79	-31	16	39	66	48
Grafschaft Bentheim	663	29	73	11	10	7	3	21	86	11	14	-4	63	-4
Hameln-Pyrmont	619	69	52	-20	6	5	15	160	74	-4	8	134	58	114
Harburg	1.068	6	164	-1	23	10	21	-13	209	-1	8	-24	73	64
Heidekreis	1.108	-9	69	-2	10	40	21	17	99	5	16	59	101	6
Helmstedt	698	20	32	-3	8	-6	4	-27	45	-6	8	0	15	4
Hildesheim	968	22	74	-5	15	9	10	-38	99	-8	19	45	89	65
Holzminden	307	-17	35	1	3	41	4	-37	42	-2	5	-9	26	58
Leer	933	-9	215	3	6	-8	3	-68	224	0	13	17	110	-17
Lüchow-Dannenberg	494	-35	74	-10	2	6	6	133	82	-5	5	16	45	16
Lüneburg	929	-3	143	36	12	-8	13	83	168	34	20	69	51	-1
Nienburg/Weser	969	2	62	4	3	-9	6	174	72	10	11	-13	88	17
Northeim	456	-12	42	10	6	-20	9	20	57	7	11	-20	28	-31
Oldenburg	1.453	12	101	-13	4	-14	6	64	111	-10	17	35	124	19
Osnabrück	1.955	37	139	1	10	-5	15	26	163	2	30	8	167	49
Osterholz	607	-32	57	-7	8	10	2	-8	68	-6	4	-41	57	-2
Osterode am Harz	307	-27	28	-16	8	17	7	-31	42	-14	7	5	14	-10
Peine	1.052	-9	59	1	12	4	6	-12	77	0	7	-34	43	-80
Rotenburg (Wümme)	1.702	3	117	0	5	-20	12	81	134	3	15	-7	100	-39
Schaumburg	473	-26	79	-2	6	19	16	11	102	1	21	64	79	134
Stade	819	-28	104	2	8	-3	8	31	121	3	10	18	45	-41
Uelzen	654	-15	119	34	5	6	8	-2	133	30	6	23	52	-12
Vechta	450	-10	44	-33	3	-23	3	98	49	-30	7	-29	37	-25
Verden	761	18	57	1	13	25	5	-44	75	-1	9	54	74	-20
Wesermarsch	1.190	-4	71	2	5	-18	12	476	88	13	8	-25	89	-42
Wittmund	666	20	81	17	2	3	7	194	90	22	6	-24	200	67
Wolfenbüttel	769	-1	40	-5	9	5	5	-16	54	-5	9	-6	13	-37
Niedersachsen	39.305	-2	3.766	-1	414	0	463	17	4.643	0	628	8	3.431	-1

Noch Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Region Kreisfreie Stadt Landkreise	unbebaute Bauflächen						land- und forstwirtschaft- liche Flächen		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flä- chen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Region												
Region Hannover	131	-16	145	15	6	23	772	-25	3	-40	35	-68
Kreisfreie Städte												
Stadt Braunschweig	18	-32	15	-1	22	k.A.	77	-22	10	165	5	16
Stadt Delmenhorst	8	-37	6	115	1	0	10	395	0	k.A.	3	k.A.
Stadt Emden	14	61	4	-68	0	-100	29	-16	2	-62	6	k.A.
Stadt Oldenburg (Oldb)	35	35	14	83	0	-89	17	133	0	-66	0	-87
Stadt Osnabrück	6	-40	7	109	1	-15	29	36	1	132	0	-49
Stadt Salzgitter	9	3	9	403	14	k.A.	225	24	1	-80	20	51
Stadt Wilhelmshaven	8	12	167	k.A.	0	-100	42	710	0	-100	0	-83
Stadt Wolfsburg	43	-66	23	34	0	0	110	50	3	14	16	195
Landkreise												
Ammerland	67	86	22	-18	0	-48	458	28	5	-74	21	-72
Aurich	82	5	13	-31	23	6	714	-5	7	4	43	187
Celle	33	-6	11	-33	15	k.A.	1.155	9	0	-88	5	-85
Cloppenburg	109	34	62	-34	11	178	547	0	3	-21	69	183
Cuxhaven	67	-23	79	155	3	-64	1.596	-15	4	265	114	-4
Diepholz	81	7	23	-56	0	542	792	-36	5	-38	56	53
Emsland	87	-13	83	15	27	-29	1.165	15	4	-64	51	-33
Friesland	39	13	15	29	2	-25	303	-2	0	-91	14	516
Gifhorn	109	9	39	101	10	-34	1.554	23	8	-67	23	-30
Goslar	13	6	1	-89	0	-100	322	-35	0	-82	13	-17
Göttingen	34	9	9	-43	2	54	862	-27	3	-11	12	2
Grafschaft Bentheim	41	47	24	-38	2	-36	397	42	3	350	32	455
Hamelnd-Pyrmont	19	34	14	181	1	-41	376	72	1	163	69	269
Harburg	53	-34	56	2	39	-37	578	12	6	234	48	90
Heidekreis	48	41	49	-11	2	-68	700	-17	0	-42	93	14
Helmstedt	29	-43	10	-12	1	-57	565	31	4	-9	22	94
Hildesheim	40	-12	20	-36	6	k.A.	390	-17	249	k.A.	57	-24
Holzminnen	7	6	6	-41	1	178	198	-24	10	4	13	-32
Leer	90	9	23	-25	0	-91	459	-14	2	-52	12	31
Lüchow-Dannenberg	14	29	2	19	0	-61	333	-43	0	-94	12	-66
Lüneburg	67	9	27	44	5	122	572	-15	3	5	15	85
Nienburg/Weser	33	10	11	-16	3	182	671	-4	1	-82	81	55
Northeim	15	-22	9	11	0	0	320	-11	1	-58	15	-25
Oldenburg	53	7	24	6	24	461	1.052	14	7	462	42	-12
Osnabrück	95	-4	91	35	56	144	1.303	42	25	411	25	31
Osterholz	38	0	6	21	0	-66	427	-5	1	75	7	-97
Osterode am Harz	5	-13	4	0	0	0	229	-30	0	-93	7	-44
Peine	47	8	29	72	0	-94	821	11	2	-90	26	24
Rotenburg (Wümme)	70	31	31	50	11	116	1.252	4	3	48	87	33
Schaumburg	44	35	19	96	1	0	187	-58	4	359	17	100
Stade	125	39	18	-84	1	-81	489	-27	1	137	8	-86
Uelzen	20	-21	7	309	0	-100	412	-28	20	k.A.	3	34
Vechta	83	13	52	15	3	-34	196	-15	0	-47	21	49
Verden	62	70	24	-36	1	39	509	36	1	2	5	-73
Wesermarsch	21	-19	19	-46	3	252	895	-3	2	k.A.	67	337
Wittmund	22	13	2	-34	0	-81	336	6	3	-22	7	-19
Wolfenbüttel	31	1	4	-7	0	-99	652	17	1	-97	6	-90
Niedersachsen	2.167	1	1.330	8	297	24	25.094	-4	409	86	1.305	-16

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-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 und Northeim. Mit Wirkung zum 01.11.2016 sind die Landkreise Göttingen und Osterode am Harz zum neuen Landkreis Göttingen fusioniert.		
	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-clp@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