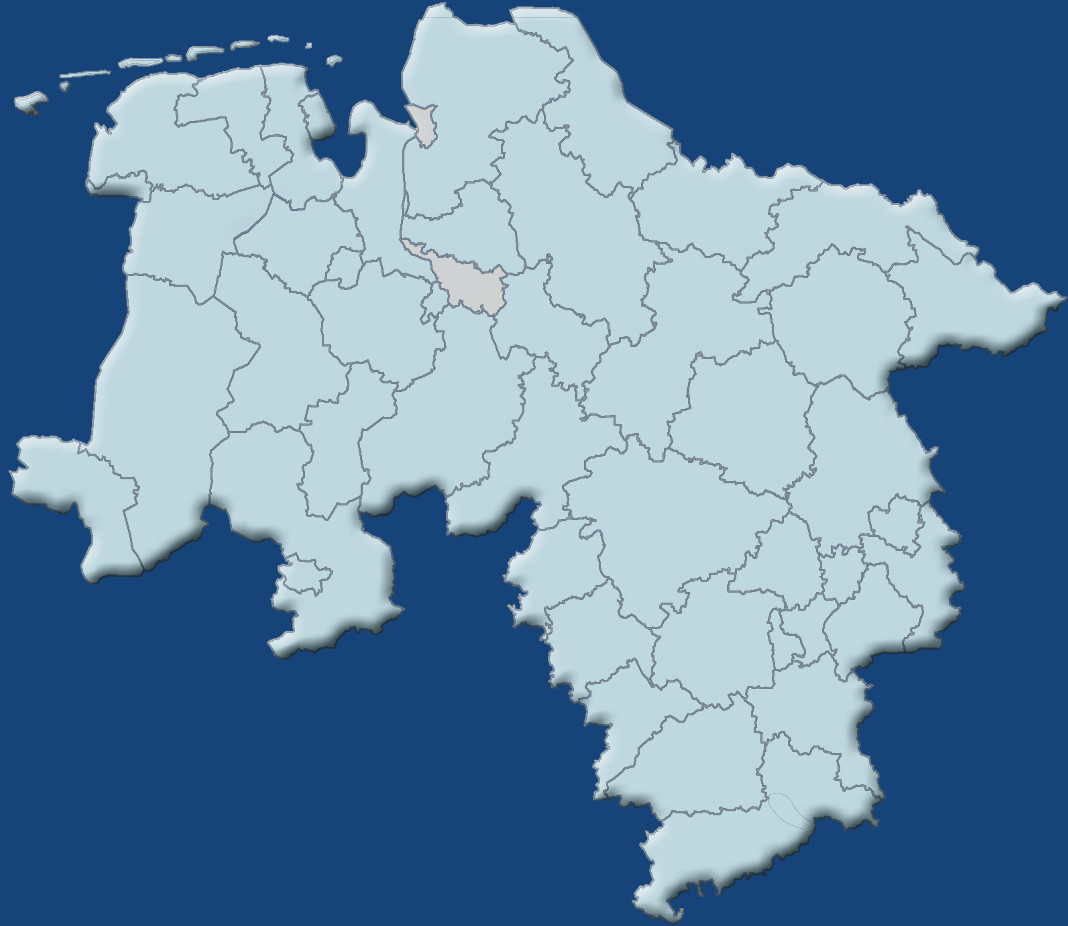




Gutachterausschüsse für Grundstückswerte  
in Niedersachsen



# Landesgrundstücksmarktbericht Niedersachsen 2020



Niedersachsen



**Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in Niedersachsen**

Geschäftsstelle beim

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

- Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg -

# Landesgrundstücks- marktbericht 2020

für den Bereich des Landes Niedersachsen

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



**Niedersachsen**

---

Herausgeber: © 2020 Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen  
Herausgabe: 07.04.2020

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

Stau 3  
26122 Oldenburg  
Tel.: 0441/9215-622, Fax: 0441/9215- 505  
E-Mail: oga@lgn.niedersachsen.de  
Internet: www.gag.niedersachsen.de



Druck: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gebühr: 95,00 Euro gemäß Nr. 5.2 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GOGut) vom 25. Juni 2019 (Nds. GVBl. Nr. 10/2019).

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](http://www.gag.niedersachsen.de) zum Download zur Verfügung.

Zur Titelseite  
Fotos: Adobe Stock



## Vorwort

Seit nunmehr zehn Jahren erleben wir eine Entwicklung auf dem Immobilienmarkt mit anhaltenden Preissteigerungen in fast allen Teilmärkten. Ob bebaute Wohnimmobilien, Wirtschaftsimmobilien, Bauplätze oder Grund und Boden in der Land- und Forstwirtschaft – die Preise sind gestiegen, wenn auch nicht immer aus den gleichen Gründen.

Niedrige Zinsen und eine insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung haben in dieser Dekade die Investitionen in Immobilien attraktiv gemacht. Das gilt gleichermaßen für den Bau von Eigenheimen wie für den Bau von Mehrfamilienhäusern. Aufgrund niedriger Renditeerwartungen auf dem Kapitalmarkt in Verbindung mit steigenden Bevölkerungszahlen und dem Trend zu kleineren Haushaltsgrößen erfreuen sich insbesondere Wohnimmobilien als Anlagealternative größerer Beliebtheit.



Gegenüber 2009 wurde im Jahr 2019 in Niedersachsen fast die zweieinhalbfache Geldsumme in Immobilien investiert. Der Geldumsatz betrug 23,8 Milliarden Euro – zwei Milliarden Euro mehr als noch im Jahr davor. Die Anzahl der Transaktionen stieg in den letzten zehn Jahren moderater – nur um 26 Prozent. Dennoch ist auch das ein Trend. Letztmals wurden im Jahr 1999 mehr Grundstückskaufverträge gezählt. Die aktuelle Hochphase begann, nachdem die vermeintlich stärksten Erschütterungen der Finanzkrise überstanden waren. Im vorausgegangenen Jahrzehnt der 2000er Jahre waren die Umsätze sogar um mehr als 10 Prozent gesunken. Im Jahr 2009 begann dann eine rasante Entwicklung auf dem Immobilienmarkt. Vor wenigen Jahren überholte diese die Entwicklung der gängigen makroökonomischen Kennzahlen wie Bruttoinlandprodukt, Verbraucherpreise und Lohnentwicklung.

Eine Umkehr des Trends ist demnach in absehbarer Zukunft nicht zu erwarten. Dennoch kommt der Beobachtung des Immobilienmarkts auch weiterhin eine große Bedeutung zu, um sich abzeichnende neue Entwicklungen – und sei es zunächst nur in bestimmten Teilmärkten – frühzeitig erkennen zu können.

Ein wichtiger Beitrag dazu sind die jährlich herausgegebenen Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse und der Landesgrundstücksmarktbericht, der vom Oberen Gutachterausschuss beschlossen wird und in enger Abstimmung mit den örtlichen Gutachterausschüssen entsteht. Der vorliegende Landesgrundstücksmarktbericht informiert umfassend über das Marktgeschehen und spiegelt die Umsatz- und Preisentwicklung sowie das Preisniveau der wichtigsten Immobilienarten wider. Grundlage hierfür bilden die notariell beurkundeten Grundstückskaufverträge für Immobilien in Niedersachsen.

Allen Beteiligten gilt mein ausdrücklicher Dank.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Boris Pistorius'. The signature is fluid and cursive, with the first letters being larger and more prominent.

Boris Pistorius  
Niedersächsischer Minister für Inneres und Sport

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Landesgrundstücksmarktberichtes</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>9</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	9
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	10
3.3	Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Große Herausforderungen insbesondere in den niedersächsischen Zentren	14
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze</b>	<b>22</b>
4.1	Übersichtskarte Vertragsvorgänge	25
4.2	Übersichtskarte Geldumsätze	26
4.3	Übersichtskarte Flächenumsätze	27
<b>5</b>	<b>Bauland</b>	<b>28</b>
5.1	Allgemeines	28
5.2	Individueller Wohnungsbau	33
5.2.1	Preisniveau	33
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	35
5.2.2.1	Preisentwicklung	35
5.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	37
5.3	Geschosswohnungsbau	38
5.3.1	Preisniveau	38
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	38
5.3.2.1	Preisentwicklung	38
5.3.2.2	Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser	38
5.4	Gewerbliche Bauflächen	40
5.4.1	Preisniveau	40
5.4.2	Preisentwicklung	40
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	41
5.6	Sonstiges Bauland	46
5.7	Erbbaurechte	47
5.7.1	Begründung von Erbbaurechten	47
5.7.2	Verkauf von Erbbaugrundstücken	47
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>48</b>
6.1	Allgemeines	48
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	50
6.2.1	Preisniveau	50
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	53
6.2.2.1	Preisentwicklung	53
6.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	55
6.3	Höfe	55
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	56
6.4.1	Forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand	58
6.4.2	Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand	59
6.5	Flächen mit keiner oder geringer Ertragsfähigkeit	60
6.6	Landwirtschaftliche Nutzflächen in siedlungsnahen Lagen	61
6.7	Preisverhalten bei Agrarland mit besonderen (begünstigenden) Merkmalen	62
<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Flächen</b>	<b>64</b>
7.1	Gartenland	64
7.2	Abbauland	67
7.3	Wasserflächen	69

<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>71</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag	71
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	72
8.2.1	Wohnbauland	73
8.2.2	Gewerbliches Bauland	82
<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>90</b>
9.1	Allgemeines	90
9.2	Preisentwicklung von gebrauchten Eigenheimen	95
9.3	Ein- und Zweifamilienhäuser	102
9.3.1	Preisniveau	102
9.3.2	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	104
9.3.2.1	Sachwertfaktoren	104
9.3.2.2	Vergleichsfaktoren	105
9.3.3	Erbbaurechte Ein- und Zweifamilienhäuser	106
9.3.3.1	Preisniveau	106
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“	106
9.3.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	107
9.4	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	109
9.4.1	Preisniveau	109
9.4.2	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	111
9.4.2.1	Sachwertfaktoren	111
9.4.2.2	Vergleichsfaktoren	111
9.4.3	Erbbaurechte Reihenhäuser/Doppelhaushälften	112
9.4.3.1	Preisniveau	112
9.4.3.2	Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“	112
9.4.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	113
9.5	Wohnungseigentum	115
9.5.1	Preisniveau	115
9.5.2	Preisentwicklung von gebrauchten Eigentumswohnungen	119
9.5.3	Vergleichsfaktoren	125
9.5.4	Erbbaurechte	126
9.5.4.1	Preisniveau	126
9.5.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	127
9.6	Teileigentum	129
9.7	Mehrfamilienhäuser	131
9.7.1	Preisniveau	131
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	132
9.8	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	140
9.8.1	Preisniveau	140
9.8.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	141
9.9	Lagergebäude, Produktionsgebäude	144
9.9.1	Preisniveau	145
<b>10</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>146</b>
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>148</b>
<b>Anhang 1:</b>	<b>Umsatzzahlen</b>	<b>149</b>
<b>Anhang 2:</b>		<b>155</b>
<b>Übersichtskarte und Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen</b>		<b>155</b>
<b>Anhang 3:</b>	<b>Übersichtskarte für Niedersachsen</b>	<b>157</b>

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Landesgrundstücksmarktbericht gibt einen **Überblick über den Grundstücksmarkt in Niedersachsen** im Jahr 2019. 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 2019 wechselten durch 111.679 Verträge 382 km<sup>2</sup> Grundstücksfläche für 23,8 Milliarden Euro den Eigentümer. Davon betrafen 17 % der Kaufverträge Bauland, 47 % bebaute Grundstücke, 26 % Wohnungs- / Teileigentum und 8 % land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Die Anzahl der registrierten Kaufverträge stieg um 3 % an. Beim Geldumsatz war ein Plus von 9 % zu verzeichnen. Der Flächenumsatz fiel gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 1 %.

Auf fast allen Immobilienteilmärkten gab es in 2019 deutliche Geldumsatzsteigerungen. Vermehrt wurde im Bereich der Mehrfamilienhäuser (+ 22 %) und Eigentumswohnungen (+ 18 %) investiert, aber auch in den Teilmärkten Reihenhäuser und Doppelhaushälften (+ 14 %) und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (+ 12 %) stieg der Geldumsatz an.

Bei den unbebauten Flächen (Wohnbauland ± 0 %, gewerbliches Bauland – 1 %) erreichte der Geldumsatz das Niveau des Vorjahres.

In Niedersachsen ist seit dem Jahr 2010 ein stetiger Preisanstieg für **Bauland des individuellen Wohnungsbaus** festzustellen. Dieser Trend setzte sich auch im Jahr 2019 fort. Die Preise stiegen im landesweiten Mittel um 5 % (Vorjahr + 6 %).

Bauland des **individuellen Wohnungsbaus** mittlerer Lage kostet einschließlich der Erschließungsbeiträge in Niedersachsen zwischen 20 Euro/m<sup>2</sup> im Ort Bremke (Landkreis Holzminden) und 700 Euro/m<sup>2</sup> in der Landeshauptstadt Hannover (Stadtteile Kirchrode / Kleefeld). Der mittlere Wert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland (nur individueller Wohnungsbau, ohne Geschosswohnungsbau) lag im Berichtsjahr bei 92 Euro je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Vorjahr: 88 Euro/m<sup>2</sup>).

Die Umsätze von **Bauland für den Geschosswohnungsbau** sind nach dem starken Anstieg im Vorjahr wieder gefallen. Die Anzahl der Kauffälle (- 6 %), die Geldsumme (- 25 %) und insbesondere der Flächenumsatz (- 29 %) nahmen ab.

Beim **gewerblichen Bauland** sank in 2019 die Anzahl der Verträge um 3 %. Geld- (- 1 %) und Flächenumsatz (+ 1 %) blieben in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Bei den **bebauten Wohngrundstücken** stieg die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr um 3 % an (2018: + 4 %). Die mittleren Preise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern lagen im Jahr 2019 zwischen 100.000 Euro im Landkreis Holzminden und 455.000 Euro in der Landeshauptstadt Hannover. Niedersachsenweit wurden im Mittel für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 212.000 Euro (2018: 190.000 Euro) und für Reihenhäuser/Doppelhaushälften 215.000 Euro (2018: 195.000 Euro) bezahlt.

Die Anzahl der Verträge für **Eigentumswohnungen** stieg gegenüber dem Vorjahr um 7 % (2018: - 1 %); der Geldumsatz stieg um 18 % (2018: + 4 %). Neue Eigentumswohnungen kosteten je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Mittel zwischen 2.180 Euro im Landkreis Friesland und 4.660 Euro in der Landeshauptstadt Hannover. Auf der ostfriesischen Insel Juist liegt der Wert sogar bei 14.700 Euro/m<sup>2</sup>, wobei hier der Tourismus eine preisbestimmende Wirkung hat.

Die niedersachsenweite Betrachtung der Preisentwicklung für gebrauchte Eigenheime (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) zeigt seit 2009 und bei den gebrauchten Eigentumswohnungen seit 2008 einen ansteigenden Trend. Dieser gilt gleichermaßen sowohl für die ländlichen als auch für die städtischen Bereiche.

Bei den gebrauchten Eigenheimen sind die Preise in den Städten im Mittel seit Anfang 2010 bis zum dritten Quartal 2019 um 66 % gestiegen; dies entspricht einem mittleren Anstieg von 5,8 % pro Jahr. In den ländlichen Gebieten sind die Preise im gleichen Zeitraum um 64 % gestiegen, dies entspricht einem mittleren Anstieg von ca. 5,7 % pro Jahr. Die Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen sind seit Anfang

2010 bis zum dritten Quartal 2019 in den Städten um 88 % gestiegen; dies entspricht einem mittleren Anstieg von 7,3 % pro Jahr. Ebenfalls eine starke Preissteigerung ist in den kleineren Städten der ländlichen Regionen Niedersachsens festzustellen; die Preise sind in dem o. g. Zeitraum um 74 % gestiegen; dies entspricht einem mittleren Anstieg von 6,3 % pro Jahr.

Die Anzahl der 2019 im Wege von Zwangsversteigerungsverfahren übertragenen bebauten Grundstücke ist in den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser (- 18 %), Mehrfamilienhäuser (- 5 %), Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude (- 9 %) sowie Wohnungs-/Teileigentum (- 8 %) weiterhin rückläufig.

Die Anzahl der Verträge für **land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen** fiel wie im Vorjahr um 3 %, die Geldsumme stieg in 2019 um 9 % (2018: + 4 %). Der Flächenumsatz fiel um 4 % geringer aus. Weiterhin sind steigende Preise für Acker- und Grünlandflächen zu verzeichnen. Im Zeitraum 2010 bis 2019 stiegen die Preise für Ackerland um jährlich ca. 9 %, die für Grünlandflächen um ca. 7 %.

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.

Gegenüber den früheren Grundstücksmarktberichten beziehen sich alle Wertangaben jetzt in der Regel auf den **Median** („**mittlerer Wert**“). Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren (zentralen) Stelle steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert. Der Median ist im Vergleich zum arithmetischen Mittel robuster gegenüber Extremwerten (Ausreißern).

Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2019 (Auswertungszeitraum 01.11.2018 bis 31.10.2019). 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 2019)

In Niedersachsen leben auf einer Fläche von knapp 48.000 Quadratkilometern rd. 8,0 Millionen Einwohner. Niedersachsen ist damit der Fläche nach das zweitgrößte, der Einwohnerzahl nach das viertgrößte Bundesland. Niedersachsen wurde 1946 gegründet und ist hervorgegangen aus den Ländern Hannover, Oldenburg, Braunschweig und Schaumburg-Lippe. Landeshauptstadt und zugleich größte Stadt ist Hannover mit ca. 535.000 Einwohnern. Braunschweig ist mit ca. 249.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt. Niedersachsens tiefster Punkt liegt nahe der Nordseeküste in der ostfriesischen Gemeinde Krummhörn 2,5 Meter unter dem Meeresspiegel. Der höchste Berg des Landes ist mit 971 Metern der Wurmberg im Harz. Zwischen Wattenmeer und Harz liegen vielfältige und attraktive Landschaften wie die Lüneburger Heide und das Weserbergland.

Rund 60 % der Landesfläche werden landwirtschaftlich genutzt und 22 % sind Waldfläche. Mit rd. 18 % hat Niedersachsen den zweithöchsten Anteil an der Bruttowertschöpfung des gesamten Agrarsektors in der Bundesrepublik, dennoch ist Niedersachsen kein Agrarland mehr. Nur 2,5 % der rund 4,1 Millionen Erwerbstätigen arbeiteten 2018 in der Landwirtschaft. 23,8 % waren im produzierenden Gewerbe und 73,7 % im Dienstleistungssektor tätig, davon 25,5 % im Bereich Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Kommunikation sowie 48,2 % im Bereich öffentlicher und sonstiger Dienstleistungen.

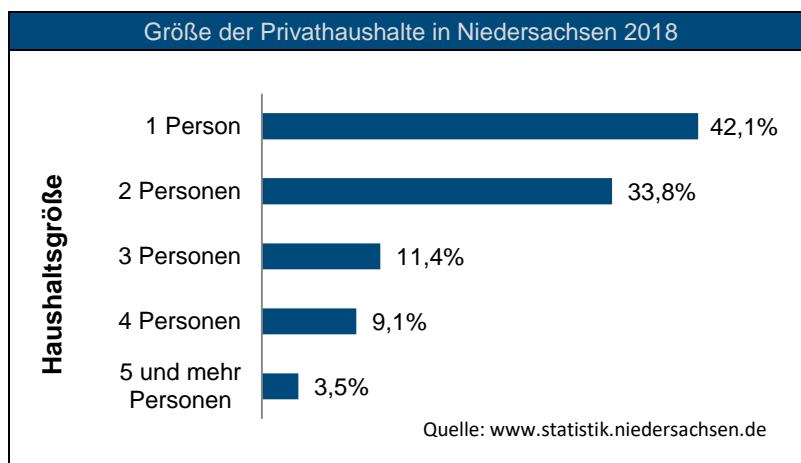
Überregionale und internationale Bedeutung haben vor allem das Volkswagenwerk in Wolfsburg, das Oldenburger Münsterland als agrarische Intensivregion sowie die Stadt Hannover mit der Hannover-Messe.

#### Bevölkerung in Niedersachsen

Die Einwohnerzahl in Niedersachsen lag zum Stichtag 31.10.2019 bei insgesamt 8,00 Millionen (Basis: Fortschreibung Zensus 2011). Seit dem Höchststand im Jahr 2004 ging die Einwohnerzahl des Landes Jahr für Jahr leicht zurück, seit 2013 gibt es wieder Zuwächse; in 2018 stieg die Einwohnerzahl um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr (Bundesdurchschnitt 0,3 %) und lag damit wieder auf dem Niveau von 2004.

#### Wohnsituation in Niedersachsen

Nach den Angaben des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte an der Gesamtsumme aller Haushalte im Jahr 2018 bei 42,1 % und ist damit gegenüber dem Vorjahr geringfügig zurückgegangen. Bei den 2- und 3-Personen-Haushalten gab es dagegen leichte Zuwächse. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist von 2008 bis 2018 von 2,1 auf 2,0 Personen zurückgegangen. Während sich die Anzahl der Privathaushalte in Niedersachsen in diesem Zeitraum insgesamt nur um 3,3 % auf rd. 4,0 Mill. erhöhte, stieg die Anzahl der Einpersonenhaushalte um 10,5 %.



Angesichts des fortschreitenden Trends zu kleineren Haushalten wird es zu einem weiteren Anstieg der Zahl der Haushalte kommen. Der Höchststand ist im Jahr 2025 mit rd. 4,1 Millionen Haushalten zu erwarten. Deutlich zunehmen wird die Zahl der kleinen Haushalte mit einer oder zwei Personen, während die Anzahl der Haushalte mit drei Personen weitgehend konstant bleibt. Die Zahl der Haushalte mit vier und mehr Personen wird dagegen in den kommenden Jahren wieder sinken. Innerhalb Niedersachsens gibt es dabei entsprechend der regionalen Unterschiede bei der Bevölkerungsentwicklung Gegensätze in der erwarteten Zahl der Haushalte (aus: Wohnungsmarktbeobachtung 2019, NBank).

Weiter steigende Genehmigungszahlen bei den Baugenehmigungen in Niedersachsen lassen auf anhaltend starke Neubauaktivitäten schließen, allerdings verbessert sich die Wohnsituation damit nur partiell. Während der Bedarf im Eigenheimsektor weitestgehend erfüllt wird, bleibt der Geschosswohnungsbau nach wie vor unter dem tatsächlichen Bedarf. Einer der wesentlichen Gründe hierfür liegt in dem immer noch knappen Baulandangebot für Mehrfamilienhäuser, wobei die Kommunen inzwischen aber zunehmend mit Neuausweisungen auf die wachsende Nachfrage reagieren. (Quelle: NBank).

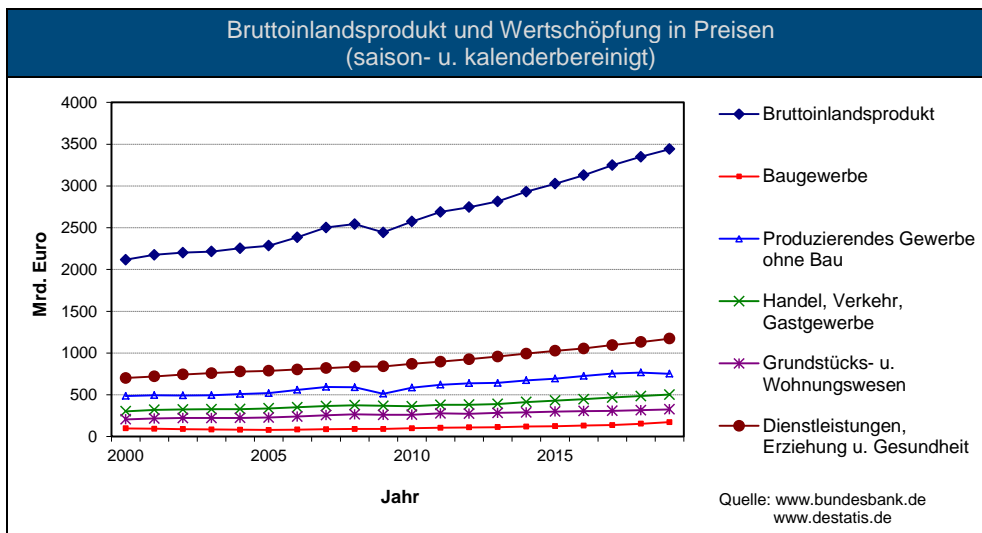
### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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 2019 preisbereinigt um 0,6 %. Die nachfolgende Grafik zeigt die langfristigen Entwicklungen in Deutschland in jeweiligen Preisen (saison- u. kalenderbereinigt).





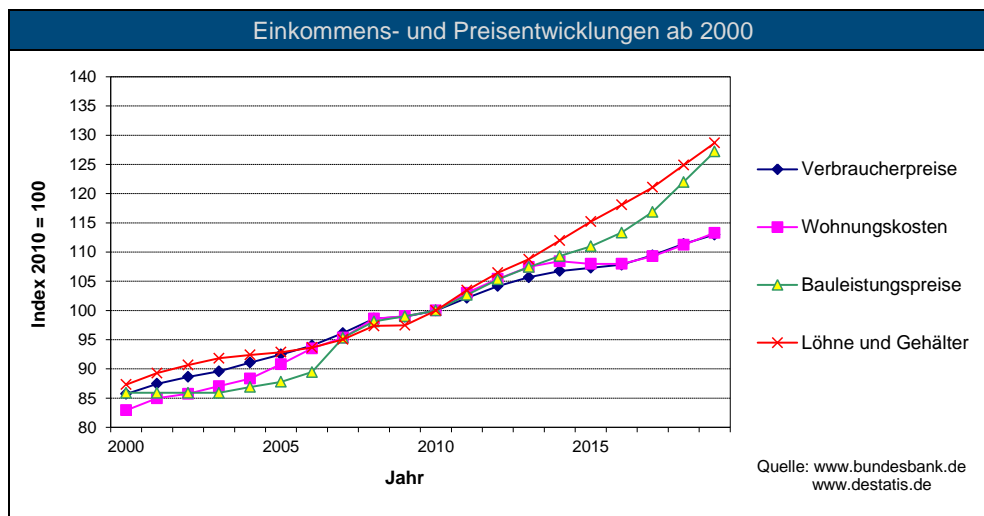
### Einkommens- und Preisentwicklungen

Die Zahl der Erwerbstätigen in Niedersachsen stieg von 2017 nach 2018 um 1,3 % auf rd. 4,11 Millionen. Niedersachsen lag damit knapp unter dem Durchschnitt im Bundesgebiet, in dem die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber 2017 ebenfalls anstieg (+ 1,4 %), wobei die Entwicklungsspanne zwischen + 0,1 % (Sachsen-Anhalt) und + 2,9 % (Berlin) lag.

Die durchschnittlichen Bruttojahresverdienste (einschl. Sonderzahlungen) vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer/-innen stiegen in Niedersachsen im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr mit 3,1 % zwar stärker als im gesamten Bundesgebiet, lagen aber mit rd. 48.200 Euro um 3.100 Euro unterhalb des Bundesdurchschnitts (51.300 Euro).

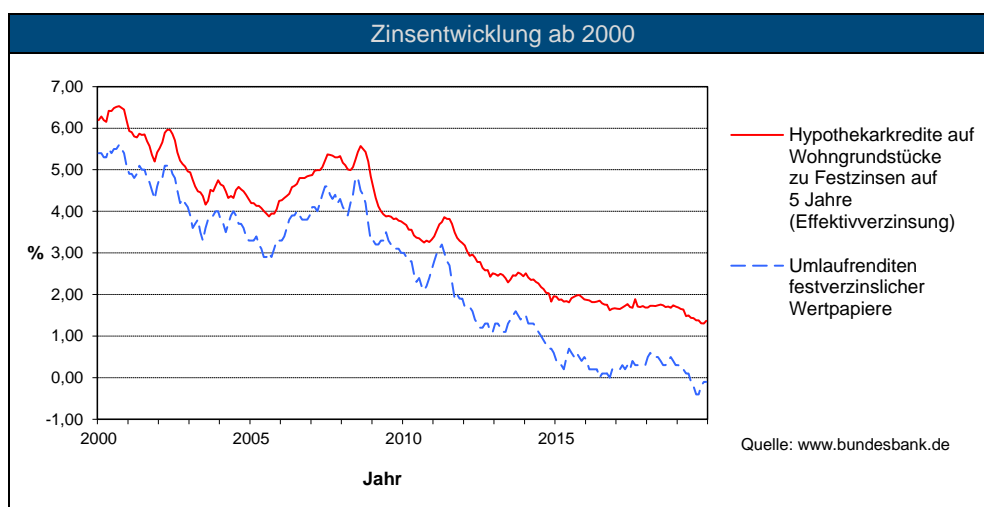
Gleichzeitig stieg der Verbraucherpreisindex für Niedersachsen von 2017 nach 2018 um 1,6 %, von 2018 nach 2019 um 1,4 % (Quellen: Niedersachsen Monitor 2018, Landesamt für Statistik Niedersachsen; Destatis).

Die nachfolgende Grafik zeigt die langfristigen Entwicklungen in Deutschland.



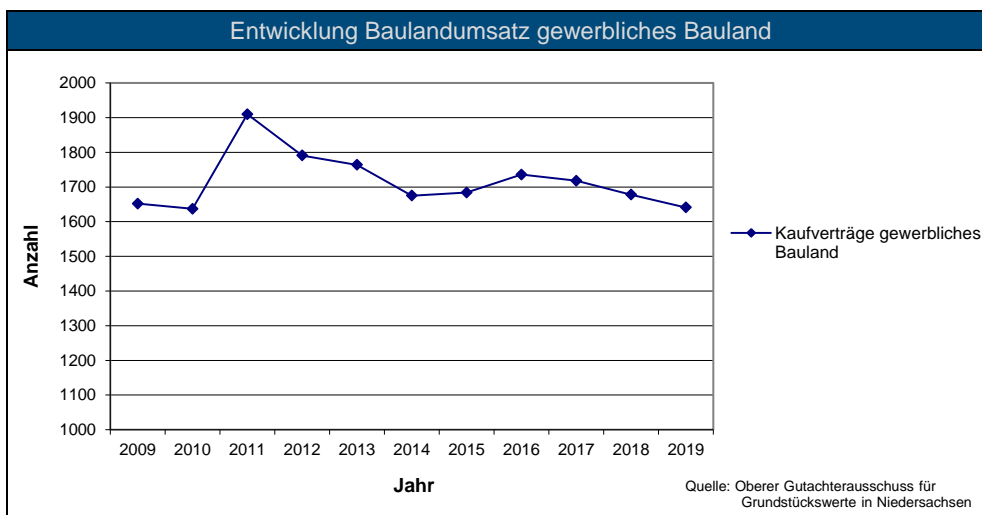
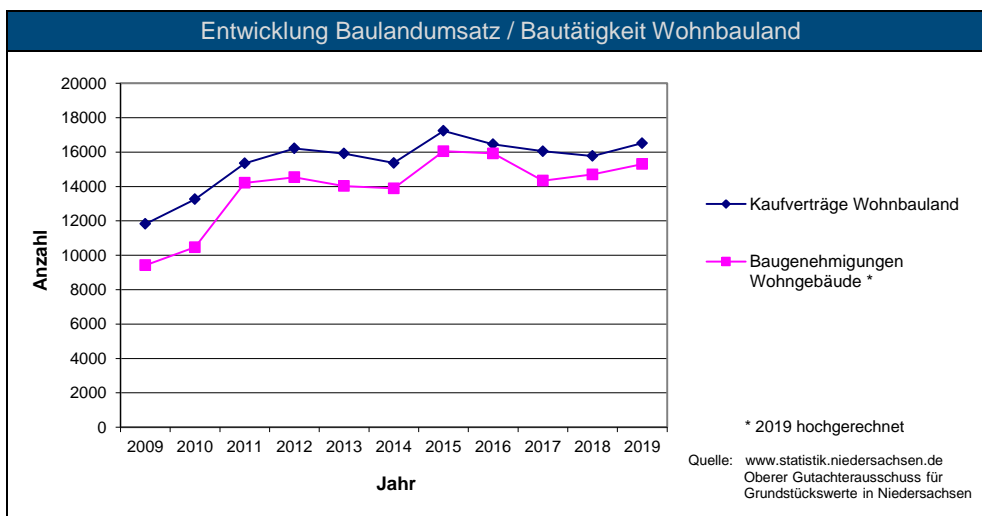
### Zinsen

Nach einem Zwischenhoch in 2000 bis 2002 sanken die Zinsen für Geldanlagen und Wohnungsbaukredite, unterbrochen von einem Anstieg zwischen 2006 und 2009, bis jetzt kontinuierlich auf einen historischen Tiefstand. Die Umlaufrenditen festverzinslicher Wertpapiere befinden sich seit ca. Mitte 2019 sogar im negativen Bereich.



### Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in Niedersachsen

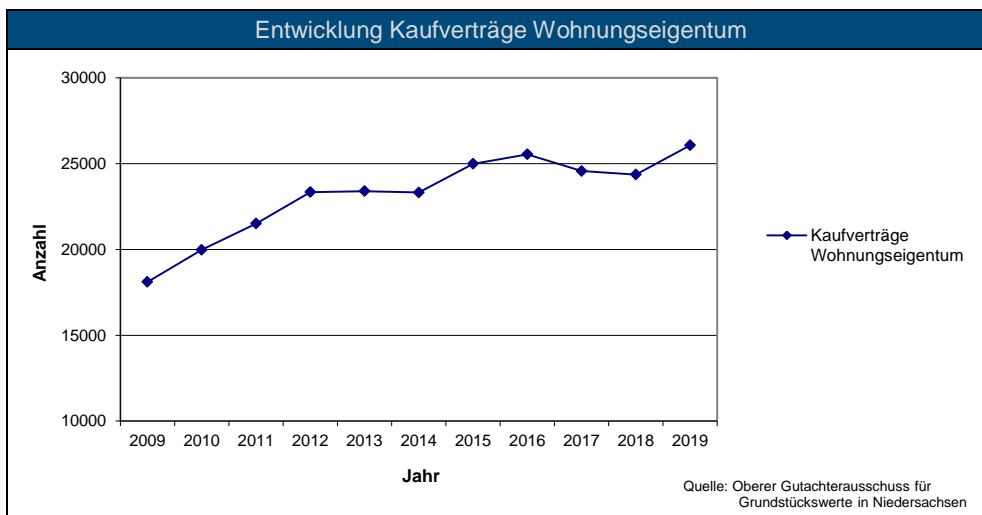
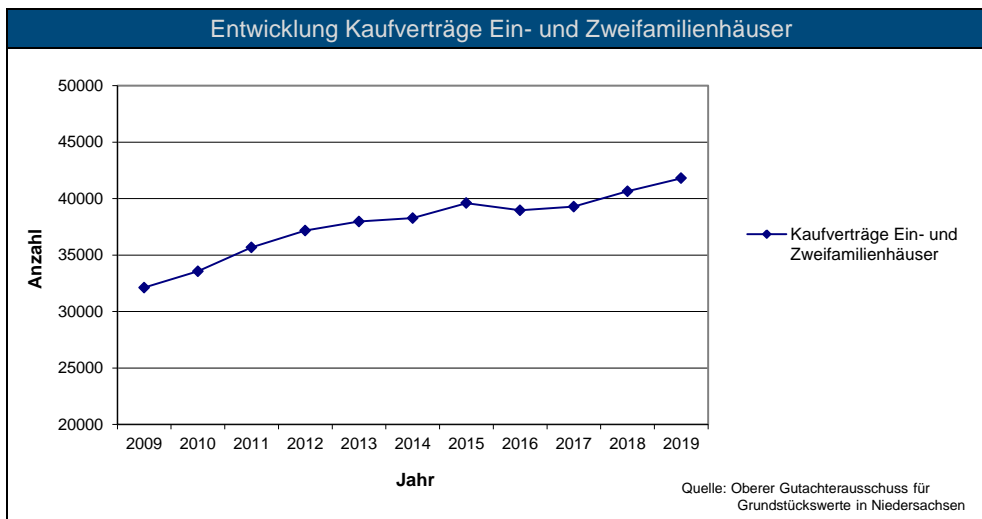
Die nachfolgenden Grafiken zeigen die langfristigen Entwicklungen in ausgesuchten Teilmärkten des Immobilienmarktes in Niedersachsen.



### Baulandumsatz / Bautätigkeit

Die niedersächsische Bauwirtschaft entwickelte sich weiter positiv; im Jahr 2018 erzielte das Bauhauptgewerbe (Betriebe mit 20 u. mehr Beschäftigten) einen Umsatz von 9,6 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr entsprach das einem Anstieg von 8,1 %. Damit lag Niedersachsen unter dem Bundesdurchschnitt (+ 10,7 %) und hatte einen Umsatzanteil von 11,1 % am Bundesergebnis. Die Länder mit den höchsten Umsatzanteilen im Bauhauptgewerbe waren Bayern (20,8 %), Nordrhein-Westfalen (15,0 %) und Baden-Württemberg (14,7 %). Bei der Zuwachsrate lag Niedersachsen bundesweit an 12. Stelle. Die stärkste Zunahme verzeichnete Bremen (+ 48,9%), Schlusslicht war Brandenburg (+ 1,5 %). In den westlichen Ländern verlief die Umsatzentwicklung mit + 10,4 % insgesamt etwas schwächer als in den östlichen Ländern mit + 11,7 %.

Im mittelfristigen Vergleich von 2013 zu 2018 stieg der Umsatz im niedersächsischen Bauhauptgewerbe um + 29,6 % und lag damit unter dem Bundesdurchschnitt von + 36,5 %. (aus: Niedersachsen Monitor 2018, Landesamt für Statistik Niedersachsen).



### 3.3 Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Große Herausforderungen insbesondere in den niedersächsischen Zentren

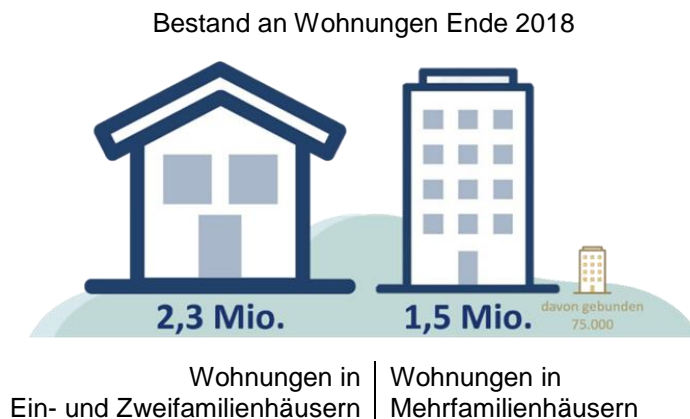
(Verfasser: Robert Koschitzki; Investitions- und Förderbank Niedersachsen - NBank)

Im Flächenland Niedersachsen sind die Wohnungsmärkte heterogen und entwickeln sich unterschiedlich. Kennzeichen sind: Wachstum und Schrumpfung, Knappheit und Leerstand zeigen sich teilweise in unmittelbarer Nachbarschaft. Das Atmen des Marktes drückt sich in mehr oder weniger Suburbanisierung aus. Der demografische Wandel bleibt eine ständige Herausforderung. Er wurde nur zeitweise durch hohe Zuwanderung aus dem Ausland überlagert.

Herausforderungen spüren insbesondere die großen Zentren (acht niedersächsische Großstädte plus Delmenhorst, Wilhelmshaven, Lüneburg und Celle). Hier sind die Einwohnerzahlen seit 2011 doppelt bis dreifach so stark angestiegen wie im Landesdurchschnitt. Damit stieg die Wohnbauflächennachfrage deutlich, und Bauland wurde zu einem wesentlichen Preistreiber für den Wohnungsneubau. Dies macht – im Zusammenspiel mit hohen gesetzlichen Anforderungen an das Bauen, mittlerweile mehr Ausbau- als Rohbaukosten sowie knappen und damit teuren Ressourcen in der Bauwirtschaft – eine Vermietung zu bezahlbaren Preisen für einen Großteil der wohnungssuchenden Haushalte nahezu unmöglich. Diese Knappheiten treffen vielerorts auf eine zunächst noch steigende Wohnungsnachfrage.

#### Nachhaltiger Wohnungsbestand?

In Niedersachsen gewährleisten vor allem Eigenheime die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Ende 2018 waren es mehr als 2,3 Mio. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern – zu 90 % auf dem Land und in den Mittelstädten. Verdichtete Wohnformen bieten vor allem die Städte. Fast die Hälfte der 1,5 Mio. Geschosswohnungen stehen in den zwölf großen Zentren – davon knapp 240.000 in Hannover und Braunschweig.



Einen wichtigen Beitrag zur Wohnungsversorgung von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen liefern öffentlich geförderte Mietwohnungen, weil sie einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen. Allerdings waren in Niedersachsen Ende 2019 nur noch knapp 67.300 Wohnungen derart gebunden - etwas mehr als die Hälfte davon in den zwölf großen Städten und weitere 8.000 im Umland von Hannover und Osnabrück. Der Bestand nahm in den vergangenen Jahren sukzessive ab, weil regelmäßig mehr gebundene Mietwohnungen aus der Bindung ausgelaufen sind als neue gefördert und gebaut wurden. In den Jahren 2020 und 2021 werden voraussichtlich weitere 17.000 Wohnungen aus der Bindung fallen.

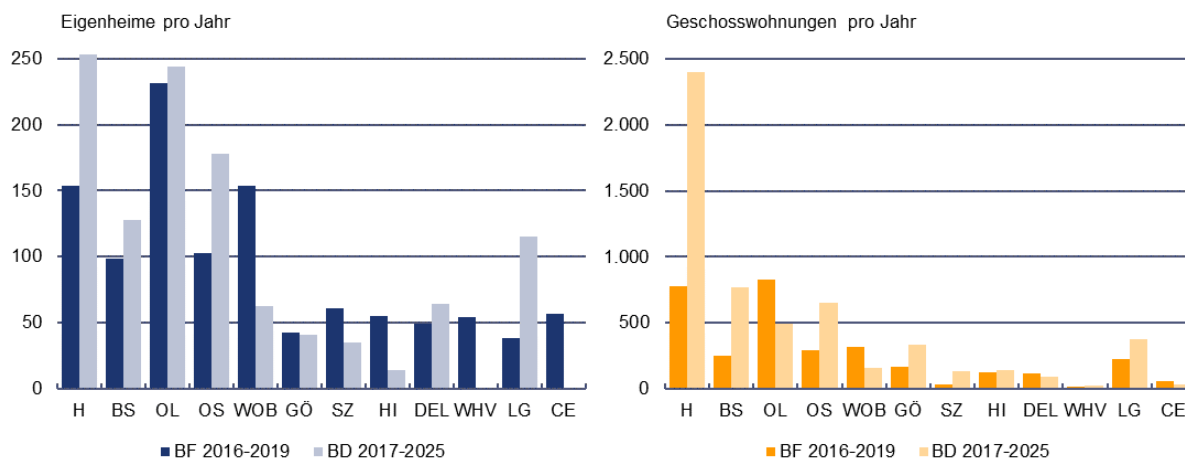
#### Nachhaltiger Wohnungsneubau?

Für die Wohnraumversorgung aller Einkommensgruppen braucht es demnach wieder mehr bezahlbare Angebote, und Voraussetzung dafür wiederum ist bezahlbares Bauland. Viele Städte und Gemeinden haben in den letzten Jahren auf die wachsenden Einwohnerzahlen in Niedersachsen mit mehr Neuausweisungen reagiert. In den Jahren 2016 und 2017 wurden knapp 1.800 ha Wohnbauland für rund 34.200 neue Wohnungen geschaffen – davon annähernd die Hälfte für neue Geschosswohnungen. Räumliche Schwerpunkte für mehr verdichtetes Bauen bildeten die Regionen Hannover, Wolfsburg und Braunschweig mit dem Südkreis Gifhorn sowie Stadt und Land Osnabrück. Dennoch reichen diese Anstrengungen bisher nicht aus, um steigende Neubaubedarfe zu decken. Deutliche Preissteigerungen sind die Folge. Damit gewinnen alternative Instrumente wie z. B. die Wiedernutzung von Brachen und Konzepte für mehr bauliche Dichte an Bedeutung.

Der tatsächliche Neubau auf den dafür ausgewiesenen Flächen bewegt sich in Niedersachsen seit 2016 auf einem hohen Niveau von durchschnittlich 28.400 Wohnungen pro Jahr. Auch für 2019 erwartet die NBank-Wohnungsmarktbeobachtung 13.500 neue Eigenheime und 13.000 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen. Zudem werden seit 2016 mehr Wohnungen genehmigt als in der Folge fertig gestellt. In der Pipeline befinden sich aktuell rund 2.000 Eigenheime und mehr als 6.000 Geschosswohnungen. Hier wird deutlich, wie knapp die Ressourcen in der Bauwirtschaft sind.

In den Jahren 2016–2019 wurden in den großen Zentren durchschnittlich rund 1.100 Eigenheime und 3.200 Geschosswohnungen pro Jahr neu errichtet. Im Eigenheimbereich entspricht dies dem im NBank-Prognosemodell errechneten jährlichen Neubaubedarf bis zum Jahr 2025. Für den Geschosswohnungsbereich errechnet das Modell allerdings einen deutlich höheren Bedarf (5.600 Wohnungen).

### Fertig gestellte Wohnungen 2016–2019 und prognostizierter Neubaubedarf 2017–2025



BF = Fertiggestellte Wohnungen, BD = prognostizierter Neubaubedarf, Eigenheime = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Geschosswohnungen = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

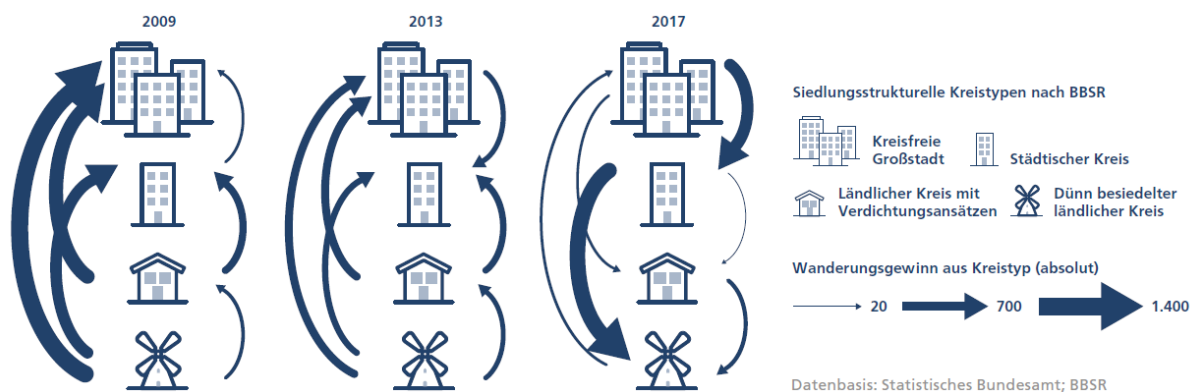
### Kehrt die Suburbanisierung mit Macht zurück?

Der Wohnungsbedarf hängt vor allem davon ab, wie sich das Niveau und die Zusammensetzung von Einwohner- und Haushaltszahlen entwickeln. Die Bevölkerungsentwicklung bildet sich in den Zu- und Fortzügen sowie in den Geburten und Sterbefällen ab. Während die Zu- und Fortzüge im Zeitablauf stark variieren und damit schwieriger vorherzusagen sind, ergibt sich die zukünftige Entwicklung der Geburten und Sterbefälle größtenteils aus der aktuellen Bevölkerungsstruktur. In den vergangenen Jahren hätten in Niedersachsen die Geborenen und Gestorbenen für sich genommen per Saldo zu einem Rückgang der Einwohnerzahl geführt. Gleichzeitig übertrafen die Zuzüge allerdings die Fortzüge. Alle vier Komponenten summierten sich in den Jahren 2009 bis 2018 auf ein Plus in Höhe von 254.400 Personen in wachsenden Kommunen und ein Minus in Höhe von 85.500 Personen in schrumpfenden Kommunen. Elf der zwölf großen Zentren wuchsen – in Summe um rund 90.600 Personen. Wilhelmshaven verlor 1.000 Einwohner.

Nicht überall konnte der Wohnungsneubau mit dem Bevölkerungswachstum Schritt halten. In Hannover standen 33.500 Neubürgern 8.600 neue Wohnungen gegenüber, in Osnabrück waren es 6.800 Einwohner mehr bei einem Plus von 4.000 Wohnungen. In beiden Städten leben durchschnittlich 1,76 Personen in einem Haushalt. Wenn jeder neue Haushalt eine Wohnung benötigt, hätte Hannover mehr als das Doppelte und Osnabrück mehr als das Anderthalbfache der tatsächlichen Bestandsausweitung gebraucht, um das Verhältnis von Angebot und Nachfrage aufrecht zu erhalten. Ähnliches gilt auch für Braunschweig und Lüneburg sowie Delmenhorst und Salzgitter. Letztere bilden allerdings eine Ausnahme, weil hier (sehr) viele geflüchtete Menschen in leerstehenden Wohnraum zuzogen.

Zudem verringerte sich in den zwölf großen Städten in den Jahren 2012 bis 2019 der Bestand gebundener Wohnungen von 47.300 auf 35.900 Einheiten. Die weitaus meisten Bindungen liefen in Hannover, Delmenhorst und Oldenburg aus. Allein in der Landeshauptstadt Hannover hätten die Förderanstrengungen in diesem Zeitraum doppelt so hoch sein müssen, um den Bestand von Ende 2012 zu halten.

Entwicklung der Binnenwanderungen von Deutschen in Niedersachsen auf der Kreisebene



Der in quantitativer und/ oder qualitativer Hinsicht zunehmende Druck auf die Wohnungsmärkte in vielen großen Zentren hat zu einer Umkehr der Wanderungsströme und damit wieder zu mehr Suburbanisierung geführt. Noch 2009 waren die kreisfreien Großstädte das wichtigste Ziel niedersächsischer Binnenwanderungen. In jüngster Vergangenheit zeichnet sich hier allerdings ein in Summe negativer Wanderungssaldo ab. Vor allem die stark gestiegenen Mieten und Kaufpreise in den kreisfreien Großstädten dürften der Grund dafür sein, dass der Fortzug aus diesen Städten bei den 30- bis unter 50-Jährigen – also den Familienwanderern – besonders deutlich ist. Beliebte Ziele sind dabei Standorte in Pendeldistanz zu den Arbeitsmarktzentren bzw. Standorte mit einer guten Anbindung an überregionale Verkehrswege. Auch die städtischen Kreise, mit ähnlichen Stärken und Schwächen hinsichtlich infrastruktureller Ausstattung, aber auch der Wohnkosten wie die kreisfreien Großstädte, verlieren inzwischen per Saldo Familien.

Dagegen hat sich in den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen, wie etwa Diepholz und Stade, aber auch in der kreisfreien Stadt Delmenhorst, der über viele Jahre zu beobachtende Fortzug in die Großstadtreionen zuletzt umgekehrt. 2017 konnten sowohl aus den städtischen Kreisen als auch aus den kreisfreien Großstädten Einwohner gewonnen werden, wenn auch in sehr geringem Umfang. Deutlicher profitierten zuletzt die dünn besiedelten ländlichen Kreise, die viele Jahre lang Bevölkerung an die anderen Regionen verloren haben wie z. B. Northeim, Nienburg/Weser, Cuxhaven und Cloppenburg. Insgesamt zeigt sich hier eine gestiegene Attraktivität für Familien. Aber auch in den Altersklassen der über 50-Jährigen können die dünn besiedelten ländlichen Kreise leicht steigende Wanderungsgewinne verzeichnen.

Trotz dieser Entwicklungen wachsen die Großstädte bzw. die verstädterten Regionen immer noch, weil sie überregional Bildungswanderer und Arbeitssuchende anziehen. Gleichzeitig verlieren weniger gut angebundene bzw. wirtschaftlich dynamische Regionen Einwohner.

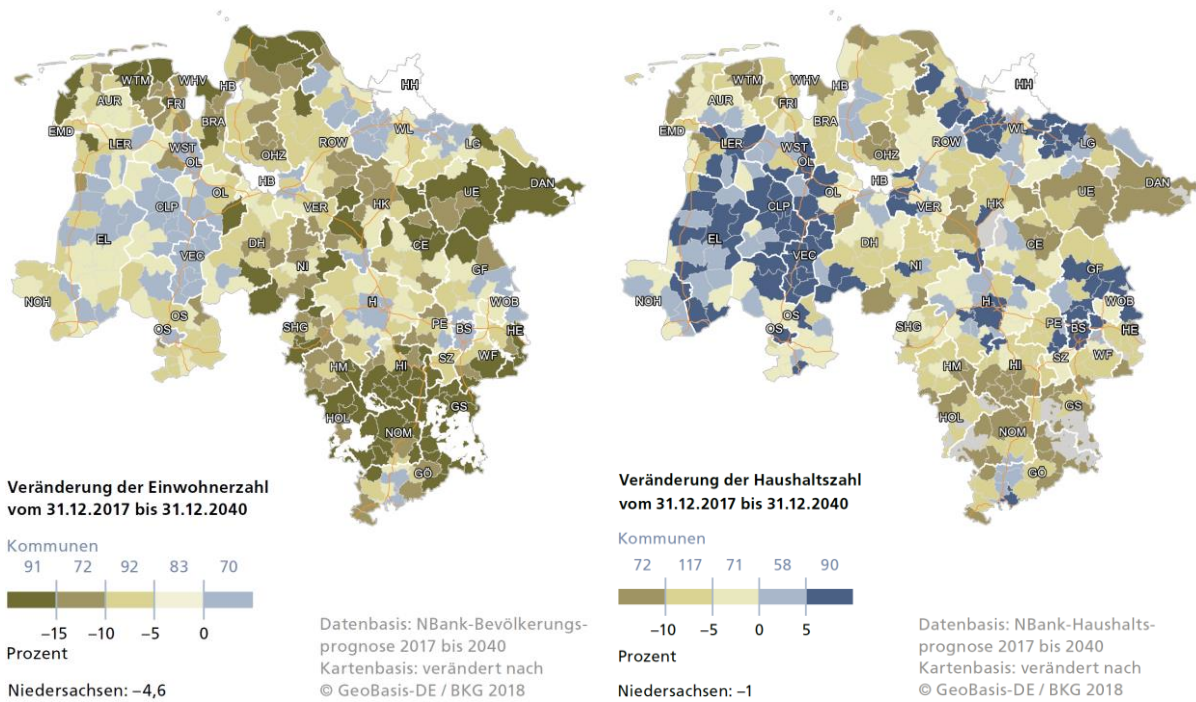
**Herausforderung Zukunft**

Weite Teile Niedersachsens müssen zukünftig (bis 2040) erhebliche Bevölkerungsrückgänge verkraften. Nur einzelne Standorte verzeichnen weiterhin ein Wachstum. Insbesondere in den großen niedersächsischen Städten wie Hannover, Braunschweig, Lüneburg, Oldenburg und Osnabrück wird die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner bis 2040 weiter ansteigen. Im Umland großer Städte wie auch im westlichen Niedersachsen entwickelt sich die Einwohnerzahl vielfach stabil.

Teils gravierende Bevölkerungsrückgänge werden dagegen für das südliche und östliche Niedersachsen sowie die Städte und Gemeinden entlang der Nordseeküste erwartet. Hier führt das hohe Durchschnittsalter zu mehr Sterbefällen. Gleichzeitig verlassen insbesondere junge Menschen diese Regionen und ziehen zum Ausbildungs- oder Berufsstart in andere Teile des Landes.

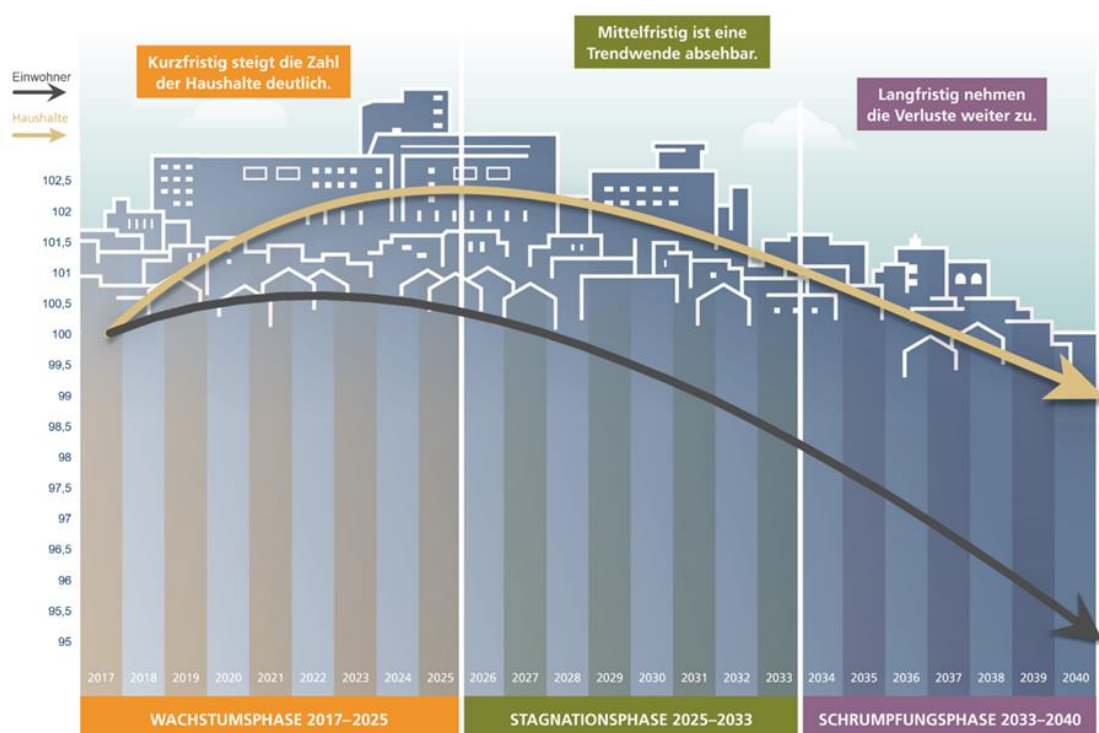


Prognose der Einwohner- und Haushaltszahlen in Niedersachsen 2017–2040



Die Zahl der Haushalte wird in Niedersachsen bis zum Jahr 2025 weiter auf knapp 4,06 Millionen steigen. Vor allem die kleinen Haushalte mit einer oder zwei Personen werden deutlich zulegen, während große Familienhaushalte mit vier und mehr Personen signifikant weniger werden. Nach einer kurzen Stagnationsphase wird die Haushaltszahl vor allem ab Mitte der 2030er-Jahre deutlich zurückgehen. Nur noch etwa 60 Städte und Gemeinden können in dieser allgemeinen Schrumpfungsphase Haushaltszuwächse verzeichnen. Im Jahr 2040 wird es dann deutlich weniger Familienhaushalte mit drei oder mehr Personen und dafür noch mehr kleine Seniorenhaushalte geben.

Haushaltsprognose Niedersachsen 2017–2040



Dabei verlaufen die einzelnen Phasen regional unterschiedlich, und die Spannweite der Haushaltsentwicklung erstreckt sich von -31 % bis +23 %. Bei einem Großteil der Städte und Gemeinden wie etwa Emden, Peine und Stadthagen verläuft die Entwicklung aber deutlich gemäßiger. Erst im späteren Verlauf des Prognosehorizonts kommt es zu einer stärker aufgefächerten Entwicklung. Zu der Gruppe der Kommunen mit deutlichen sukzessiven Haushaltsrückgängen gehören z. B. die Städte Goslar, Cuxhaven und Lüchow. Dagegen können große Städte wie Hannover, Braunschweig, Oldenburg und Osnabrück noch bis zum Ende des Prognosezeitraums mit Haushaltszuwächsen rechnen. Davon profitiert oftmals auch das Umland. Denn viele Haushalte, die in diesen Städten keinen bedarfsgerechten Wohnraum finden, werden weiterhin in Umlandkommunen mit attraktiverem Wohnungsangebot ausweichen. Eine Ausnahme bilden die Städte Salzgitter und Wolfsburg, die beide voraussichtlich ab Mitte der 2030er-Jahre mit Haushaltsverlusten rechnen müssen.

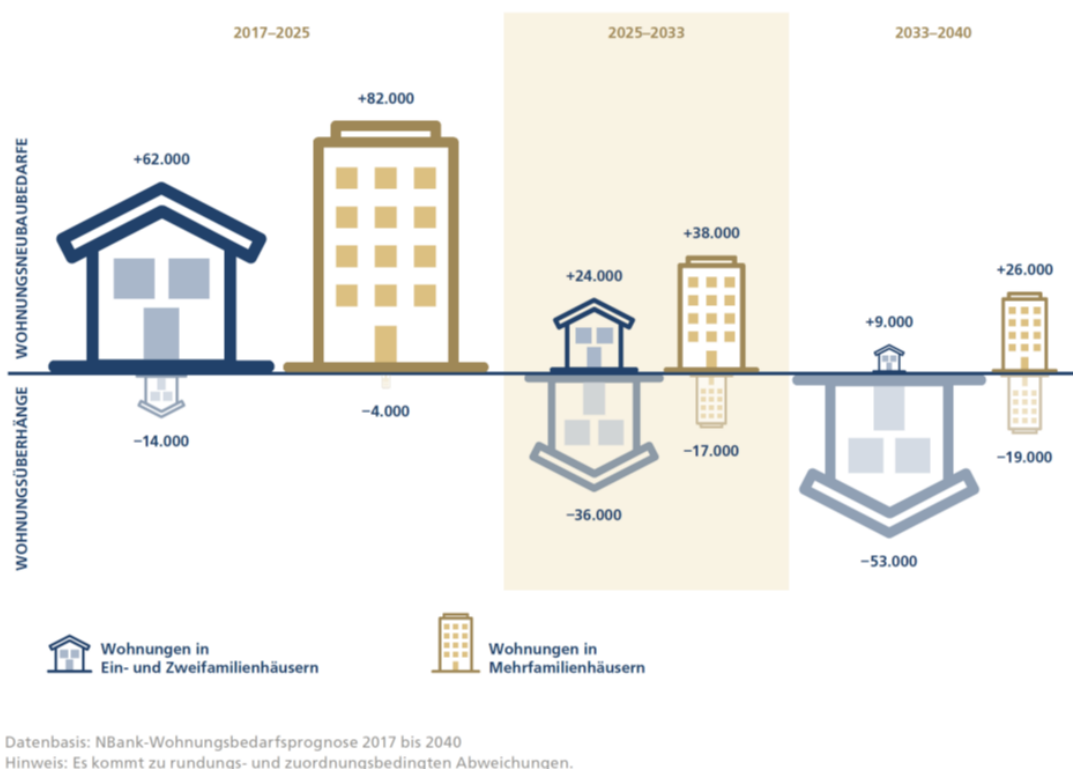
Fernab von den Großstädten können sich weite Teile des westlichen Niedersachsens weiterhin auf eine deutliche Zunahme der Haushaltszahlen einstellen. Hier werden im Zuge der Alterung aus den heute noch großen Familienhaushalten langfristig mehrere kleinere Haushalte. Mit teilweise markanten Haushaltsverlusten müssen vor allem ländliche Regionen im südlichen und östlichen Niedersachsen, aber auch an der Küste rechnen. Hier ist die Alterung der Bevölkerung bereits stark fortgeschritten. Zudem weisen die betroffenen Kommunen oftmals negative Wanderungsbilanzen auf.

**Wohnungsprognose sensibilisiert**

Insgesamt werden in Niedersachsen bis zum Jahr 2040 knapp 240.000 zusätzliche Wohnungen benötigt – und zwar größtenteils kurzfristig (144.000 Wohnungen bis 2025). Gleichzeitig summieren sich die Wohnungsüberhänge in den Städten und Gemeinden mit rückläufigen Haushaltszahlen im gesamten Prognosezeitraum auf rund 137.000 Wohnungen. Allerdings verläuft diese Entwicklung zunächst moderat. Die Überhänge steigen bis 2025 auf gerade einmal 17.000 Wohnungen in ganz Niedersachsen und entfallen größtenteils auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

In den Jahren von 2025 bis 2033 ist noch mit Neubaubedarfen in Höhe von 61.000 Wohnungen zu rechnen. Dabei entfallen 2033 bereits zwei Drittel der Neubaubedarfe auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die vor allem noch in Westniedersachsen und im Umland der großen Städte benötigt werden. In vielen Kommunen – darunter auch einzelne Großstädte wie Göttingen und Wolfsburg – wird aber schon der Umkehrpunkt der Haushaltsentwicklung erreicht. Damit steigen die Überhänge – vor allem im Eigenheimbereich – deutlich um zusätzliche 51.000 Wohnungen an.

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern nach Prognosephasen





Von 2033 bis 2040 beträgt der Neubaubedarf nur noch rund 34.000 Wohnungen, rund drei Viertel davon im Geschosswohnungsbau. Neue Eigenheime werden voraussichtlich nur noch an einzelnen Standorten erforderlich sein – selbst in Westniedersachsen und im Umland der Großstädte. Die Zahl der Überhänge steigt dagegen aufgrund der zunehmenden Haushaltsverluste um zusätzliche 70.000 Wohnungen, etwa drei Viertel davon in Ein- und Zweifamilienhäusern. Besonders deutlich fallen die Überhänge im südlichen und östlichen Niedersachsen und entlang der Küste aus.

### **Passgenaue Handlungsfelder und -empfehlungen**

Was bedeuten die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose bis 2040 für die Marktakteure? Wie können Regionen mit bestehenden und zukünftig weiter steigenden Wohnungsüberhängen die erforderlichen Qualitäten im Markt bereitstellen und gleichzeitig Konzepte für die Bewältigung von zunehmendem Leerstand entwickeln? Wie stellen Regionen mit zunächst noch steigenden Wohnungsbedarfen ausreichenden Neubau sicher, ohne den Wohnungsüberhang von morgen zu erhöhen? Dazu hat die NBank ihre Handlungsempfehlungen erstmals differenziert formuliert, je nach zukünftiger Entwicklung der Haushaltszahlen.

Die Entwicklungen der Haushaltszahlen in den niedersächsischen Kommunen bewegen sich bis 2040 zwischen Wachstum und sinkender Nachfrage. Mit Blick auf die kurzfristige (2017–2025) und langfristige (2017–2040) Entwicklung ergeben sich vier unterschiedliche Konstellationen, in die sich alle Städte und Gemeinden einsortieren lassen. Hier einige Beispiele:

- Hannover oder Cloppenburg wachsen sowohl kurzfristig als auch über den gesamten Prognosehorizont.
- Hameln oder Wolfsburg sind kurzfristig stabil bis wachsend und insgesamt stabil.
- Kurzfristig stabil/ wachsend aber langfristig schrumpfend trifft auf Celle oder Stadthagen zu.
- Sowohl kurz- als auch langfristig schrumpfen Goslar oder Osterholz-Scharmbeck.

Diese Unterscheidung ist Voraussetzung für die richtigen Schlussfolgerungen, wenn es um passgenaue Handlungsempfehlungen für die Zukunft geht. Der aktuelle Wohnungsmarktbericht der NBank unterscheidet vier Handlungsfelder mit entsprechenden Herausforderungen.

- 1) Bedarfsgerechtes Wohnen unter den Bedingungen des demografischen Wandels  
Für mehr altengerechte Wohnungsangebote für kleine Seniorenhaushalte mit geringeren Einkommen sorgen, dabei aber die Familien nicht ganz außer Acht lassen
- 2) Bezahlbares Wohnen  
Für mehr leistbare Wohnungsangebote auch in den teuren Städten mit angespanntem Markt sorgen und die auslaufenden Sozialbindungen erneuern, auch in einem Niedrigzinsumfeld
- 3) Flächenverbrauch und vorsorge  
Flächenreserven sorgfältig abschätzen und bedarfsgerecht für die notwendigen Neubauaktivitäten aktivieren, dabei die vorhandenen bzw. benötigten Flächen so effizient wie möglich (aus)nutzen
- 4) Wohnen im klimagerechten Quartier  
Wohnimmobilien sollen weniger CO<sub>2</sub> verbrauchen bzw. hohen energetischen Standards gerecht werden, dabei unempfindlich gegen Hitze oder Starkregen sein und von der Produktion bis zum Abriss im Sinne einer Kreislaufwirtschaft betrieben werden

Insbesondere in den beiden ersten Handlungsfeldern bedarf es gemeinsamer Anstrengungen von Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft, um tragfähige Lösungen nicht nur zu erarbeiten, sondern auch umzusetzen. Vor allem ist die Bezahlbarkeit geeigneten Wohnraums für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen langfristig sicherzustellen. Dabei müssen die Städte passgenau agieren. In einer „stabil wachsenden“ Stadt wie Hannover muss vor allem zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum bereitgestellt werden. Dagegen sollte Hildesheim („stabil bis wachsend und dann schrumpfend“) das Wohnungsangebot nicht signifikant ausweiten und eher die Wohnungsbestände modernisieren bzw. punktuell ergänzen.

**Bedarfsgerechtes Wohnen unter den Bedingungen des demografischen Wandels**

Hannover	Hildesheim
altersgerechte Wohnungen im ohnehin entstehenden Neubau ausreichend mitdenken	Fokus des Wohnungsneubaus deutlich auf dem altersgerechten Wohnen
Anreize für Familienwohnen in der Stadt sowohl im Eigentum als auch in der Miete setzen, um Familien als wichtige Ankerhaushalte zu halten	altersgerechte Wohnangebote hauptsächlich im Bestand schaffen, altersgerechte bauliche Ergänzung in integrierten Lagen und Eigentumbildung in Bestandsobjekten
	qualitativ ergänzender Ersatzneubau

**Bezahlbares Wohnen**

Hannover	Hildesheim
systematischen Aufbau neuer Sozial- und Mietpreisbindungen	punktueller Ergänzung des Wohnungsangebots durch Bestandsmodernisierung/ -umbau sowie Städtebauförderung
neue Bewirtschaftungs- und Betreibermodelle (Bürger-Baugenossenschaften, Mietshäusersyndikat, Mitarbeiterwohnen)	neue Bewirtschaftungs- und Betreibermodelle (Bürger-Baugenossenschaften, Mietshäusersyndikat, Mitarbeiterwohnen)
bedarfsgerechte Baulandausweisung (Konzeptvergabe, kontinuierliche Bodenbevorratung)	bedarfsgerechte Baulandausweisung (Konzeptvergabe, kontinuierliche Bodenbevorratung)

**Flächenverbrauch und -vorsorge**

Hannover	Hildesheim
Bauland ausreichend vorhalten und effizient nutzen (hohe Neubaudichte, Nachverdichtung)	Flächen prioritär für Geschosswohnungen, die zum Siedlungskontext passen
gezielt Flächenpotenziale im Innenbereich erschließen	„Jung kauft alt“ fördern
interkommunale Abstimmung und Planung mit Blick auf aktuelle und künftige Bedarfe sowie konkurrierende Nutzungen	Angebot bedarfsgerecht ergänzen
	interkommunale Abstimmung und Planung mit Blick auf aktuelle und künftige Bedarfe sowie konkurrierende Nutzungen

**Wohnen im klimagerechten Quartier**

Hannover	Hildesheim
ambitionierte energetische Vorgaben für den Wohnungsneubau	energetischen Maßnahmen fördern, wenn sonst deutliche Mieterhöhung
bauliche Dichte erhöhen	bauliche Dichte erhöhen
ausgewogenes Verhältnis von klimatisch-energetischen und sozialen Erfordernissen	ausgewogenes Verhältnis von klimatisch-energetischen und sozialen Erfordernissen
Gegenüberstellung von Gebäudetypologien für abgestimmte Anpassungsstrategien	Gegenüberstellung von Gebäudetypologien für abgestimmte Anpassungsstrategien
Transparenz über die Möglichkeiten des Einsatzes „grüner Energie“	Transparenz über die Möglichkeiten des Einsatzes „grüner Energie“
Quartiers-Klimabilanz	Quartiers-Klimabilanz

Der Blick auf die Wohnungsmarktentwicklungen zeigt jedoch, dass in den angespannten Großstädten mehr denn je die Gefahr besteht, wohnungssuchende Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen abzuhängen. Zu viele Bindungen laufen ohne Ersatz aus. Ohne konkrete Maßnahmen für eine nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik, die sich stadtentwicklungstechnisch stärker als bisher am Gemeinwohl orientieren, bleibt Bauland der preistreibende Faktor für innerstädtischen Wohnungsneubau. In Niedersachsen sorgt die jüngste Anpassung der Wohnraumförderrichtlinie dafür, dass sich die Bereitstellung von zusätzlichen bezahlbaren Mietwohnungen für Unternehmen und Investoren langfristig rechnet. Auch für dringend notwendige Modernisierungen und Ersatzneubauten stehen Fördermittel aus der Wohnraum- oder Städtebauförderung bereit. Die so entstehenden Wohnungsangebote können mittlerweile von vielen Haushalte genutzt werden. Wohnberechtigt im Sinne der Förderrichtlinien können neben den Menschen, die soziale Mindestsicherungsleistungen erhalten, viele Erwerbstätige aus ganz normalen Berufsgruppen sein wie Gesundheit (z. B. Krankenpflegerin oder Reha-Techniker), Technik (z. B. Kfz-Technikerin oder Handwerker) oder Bau (z. B. Spezialtiefbauerin oder Polier).

Die NBank steht mit ihrem Beratungsangebot bereit, um sowohl neue als auch fördererfahrene Investoren und Bauwillige zu begleiten. Für mehr bezahlbare Wohnraumangebote braucht es auch in Zukunft vor allem Aktivitäten der Kommunen und der etablierten, vielfach ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Über neue und alte Betreibermodelle wie Mitarbeiterwohnen, Bürgergenossenschaften oder Miethäusersyndikate können und sollten sich aber auch (teils) neue Akteure nach Kräften einbringen. Dabei ist es in jedem Fall von großem Vorteil, wenn die Baugemeinde eigenes Bauland bevorratet und an diejenigen Marktakteure vergibt, die das beste Konzept bieten.

Den aktuellen NBank-Bericht „Wohnungsmarktbeobachtung 2019 – Zukunftsfähige Wohnungsmärkte, Perspektiven für Niedersachsen bis 2040“ finden Sie im Internet unter <https://www.nbank.de>

## 4 Übersicht über die Umsätze

Den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen sind im Berichtszeitraum insgesamt **111.679 Verträge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Anzahl der Verträge ist damit in 2019 gegenüber dem Vorjahr um 3 % gestiegen. Insgesamt wurde in Niedersachsen eine Grundstücksfläche von **382 km<sup>2</sup>** (- 1 %) für **23,8 Mrd. Euro** (+ 9 %) umgesetzt.

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Region									
Region Hannover	12.272	6%	↑	4622	13%	↑	1.875	29%	↑
Kreisfreie Städte									
Stadt Braunschweig	2.845	8%	↑	911	0%	→	200	-15%	↓
Stadt Delmenhorst	917	-8%	↓	180	5%	↑	109	14%	↑
Stadt Emden	847	-5%	↓	172	21%	↑	82	-17%	↓
Stadt Oldenburg (Oldb.)	2.301	-2%	↓	648	-6%	↓	93	-27%	↓
Stadt Osnabrück	1.600	4%	↑	519	0%	→	109	-48%	↓
Stadt Salzgitter	1.362	3%	↑	209	21%	↑	181	-8%	↓
Stadt Wilhelmshaven	1.109	10%	↑	223	1%	↑	108	28%	↑
Stadt Wolfsburg	1.565	5%	↑	487	-20%	↓	235	-43%	↓
Landkreise									
Ammerland	1.902	-2%	↓	417	9%	↑	722	-26%	↓
Aurich	4.180	12%	↑	780	26%	↑	1.213	-11%	↓
Celle	2.834	3%	↑	504	22%	↑	1.899	20%	↑
Cloppenburg	2.200	0%	→	436	7%	↑	853	-10%	↓
Cuxhaven	4.022	4%	↑	579	11%	↑	2.528	26%	↑
Diepholz	3.665	8%	↑	688	15%	↑	1.506	6%	↑
Emsland	4.751	11%	↑	850	22%	↑	1.789	8%	↑
Friesland	1.873	3%	↑	326	12%	↑	684	23%	↑
Gifhorn	2.674	-1%	↓	511	5%	↑	2.025	7%	↑
Goslar	2.798	7%	↑	346	9%	↑	490	12%	↑
Göttingen	4.224	4%	↑	818	-15%	↓	1.094	-14%	↓
Grafschaft Bentheim	2.367	-2%	↓	406	3%	↑	568	-1%	↓
Hamel-Pyrmont	2.003	6%	↑	315	37%	↑	500	-5%	↓
Harburg	3.351	2%	↑	1120	25%	↑	1.258	33%	↑
Heidekreis	2.005	1%	↑	355	13%	↑	1.219	6%	↑
Helmstedt	1.431	-9%	↓	192	-9%	↓	332	-24%	↓
Hildesheim	2.896	-5%	↓	560	8%	↑	649	-7%	↓
Holzminden	993	7%	↑	84	-3%	↓	412	9%	↑
Leer	3.092	3%	↑	467	4%	↑	1.049	-3%	↓
Lüchow-Dannenberg	903	10%	↑	82	13%	↑	826	8%	↑
Lüneburg	2.210	-4%	↓	599	8%	↑	1.138	17%	↑
Nienburg/Weser	1.700	5%	↑	220	13%	↑	1.048	-54%	↓
Northeim	1.714	-1%	↓	187	13%	↑	633	25%	↑

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	1.769	-10%	↓	374	-5%	↓	597	-30%	↓
Osnabrück	3.820	-5%	↓	678	-1%	↓	1.391	-9%	↓
Osterholz	1.731	-1%	↓	363	12%	↑	574	-19%	↓
Peine	2.317	6%	↑	417	5%	↑	550	2%	↑
Rotenburg (Wümme)	2.558	1%	↑	409	8%	↑	1.607	-13%	↓
Schaumburg	2.149	2%	↑	340	15%	↑	571	6%	↑
Stade	3.160	-1%	↓	639	8%	↑	1.257	23%	↑
Uelzen	1.408	18%	↑	214	17%	↑	1.024	82%	↑
Vechta	1.537	-1%	↓	347	16%	↑	483	22%	↑
Verden	1.871	-3%	↓	443	12%	↑	625	-23%	↓
Wesermarsch	1.534	2%	↑	248	22%	↑	954	-23%	↓
Wittmund	1.329	6%	↑	223	14%	↑	487	-19%	↓
Wolfenbüttel	1.886	20%	↑	312	28%	↑	612	-14%	↓
Land Niedersachsen	111.679	3%	↑	23820	9%	↑	38.157	-1%	↓

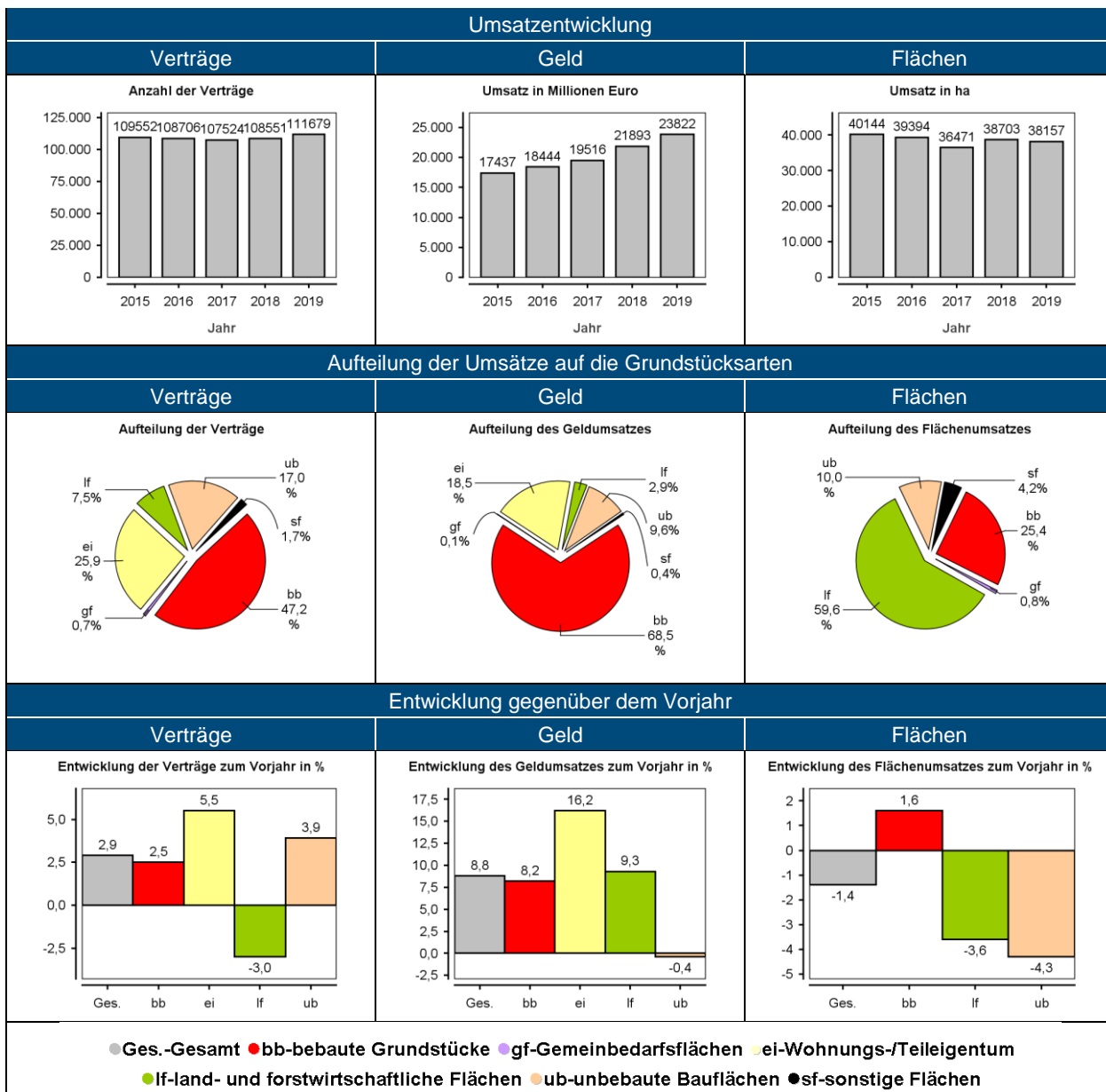
Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- **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.

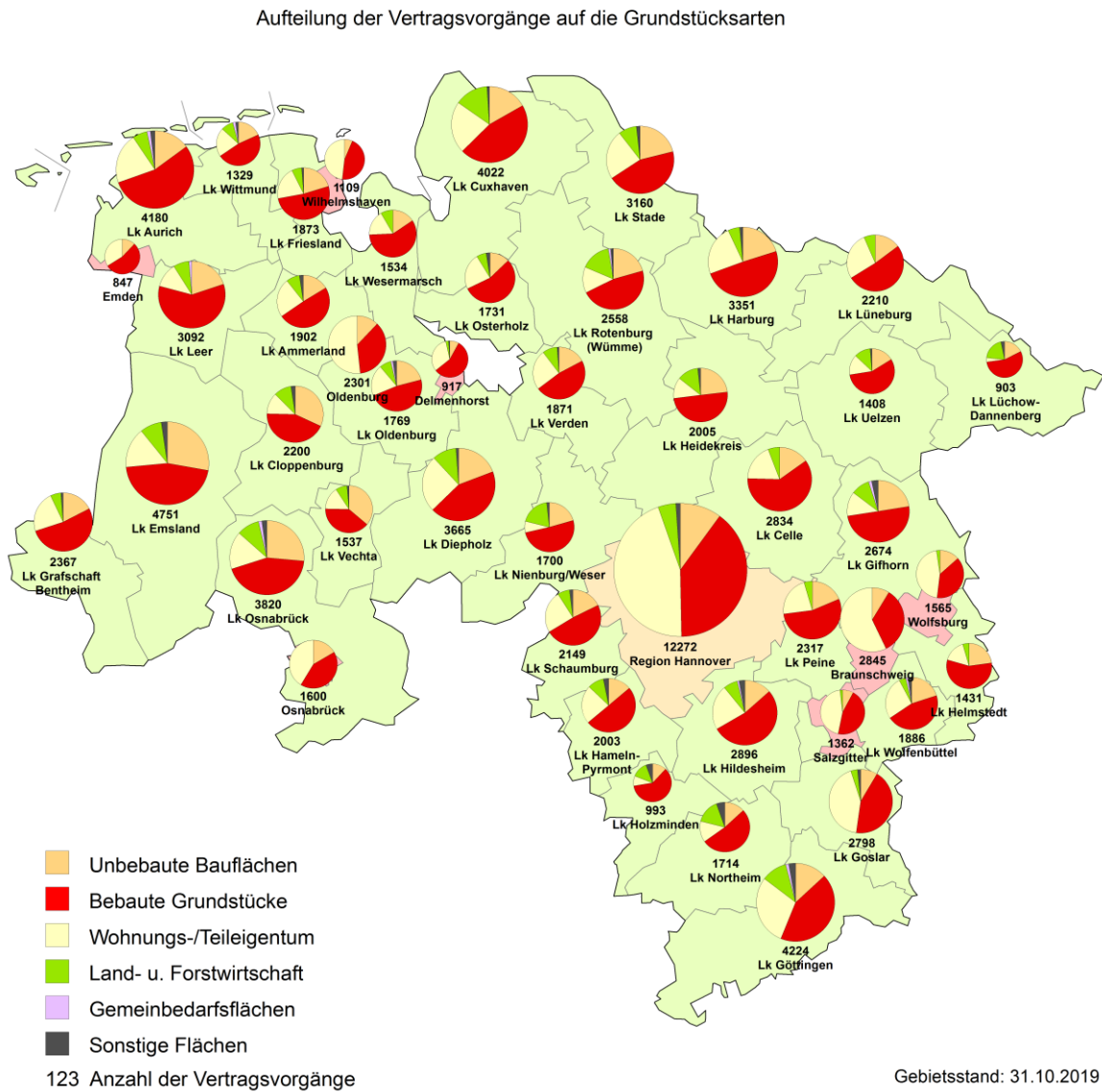


### 4.1 Übersichtskarte Vertragsvorgänge

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.

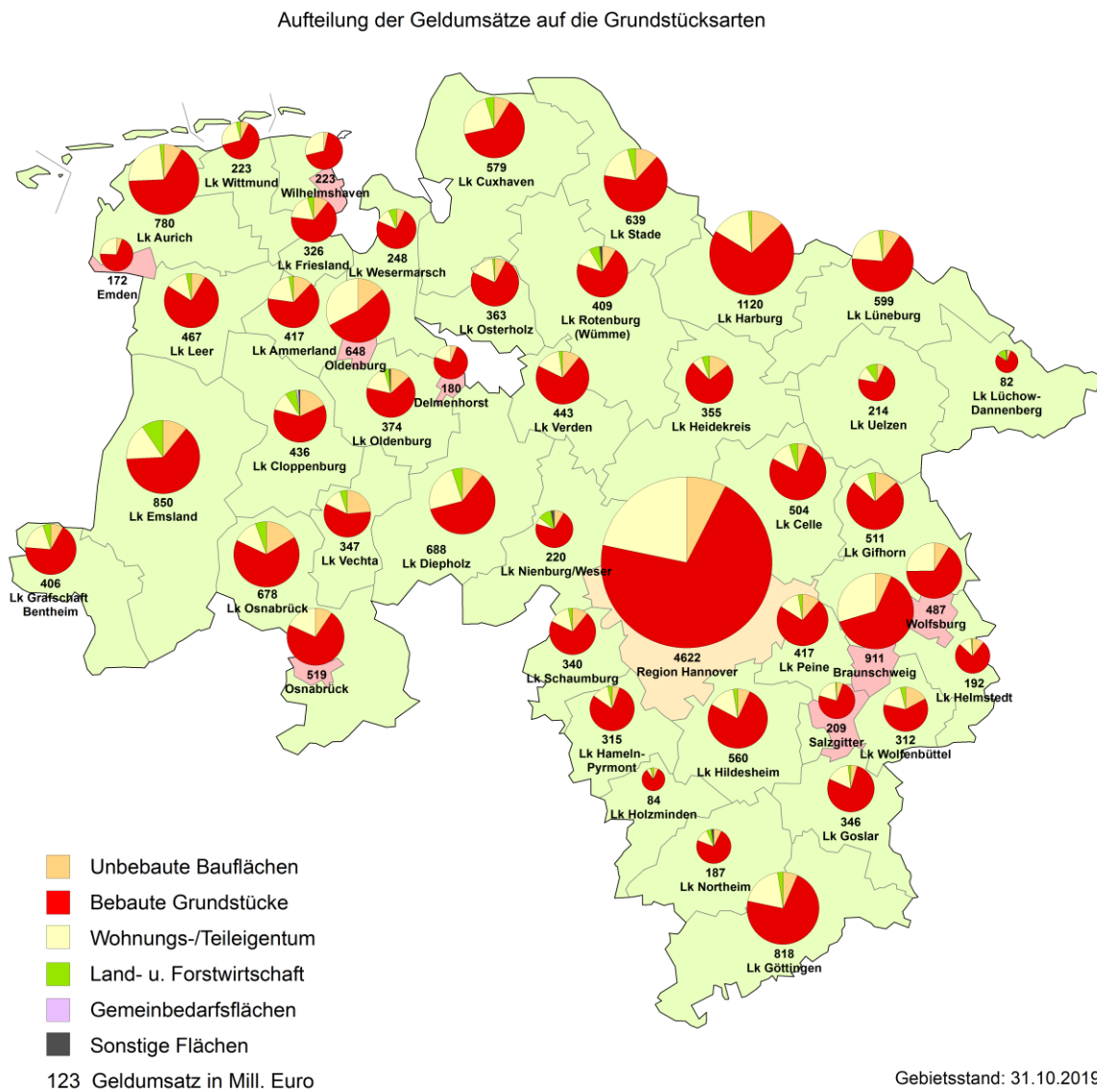


## 4.2 Übersichtskarte Geldumsätze

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.





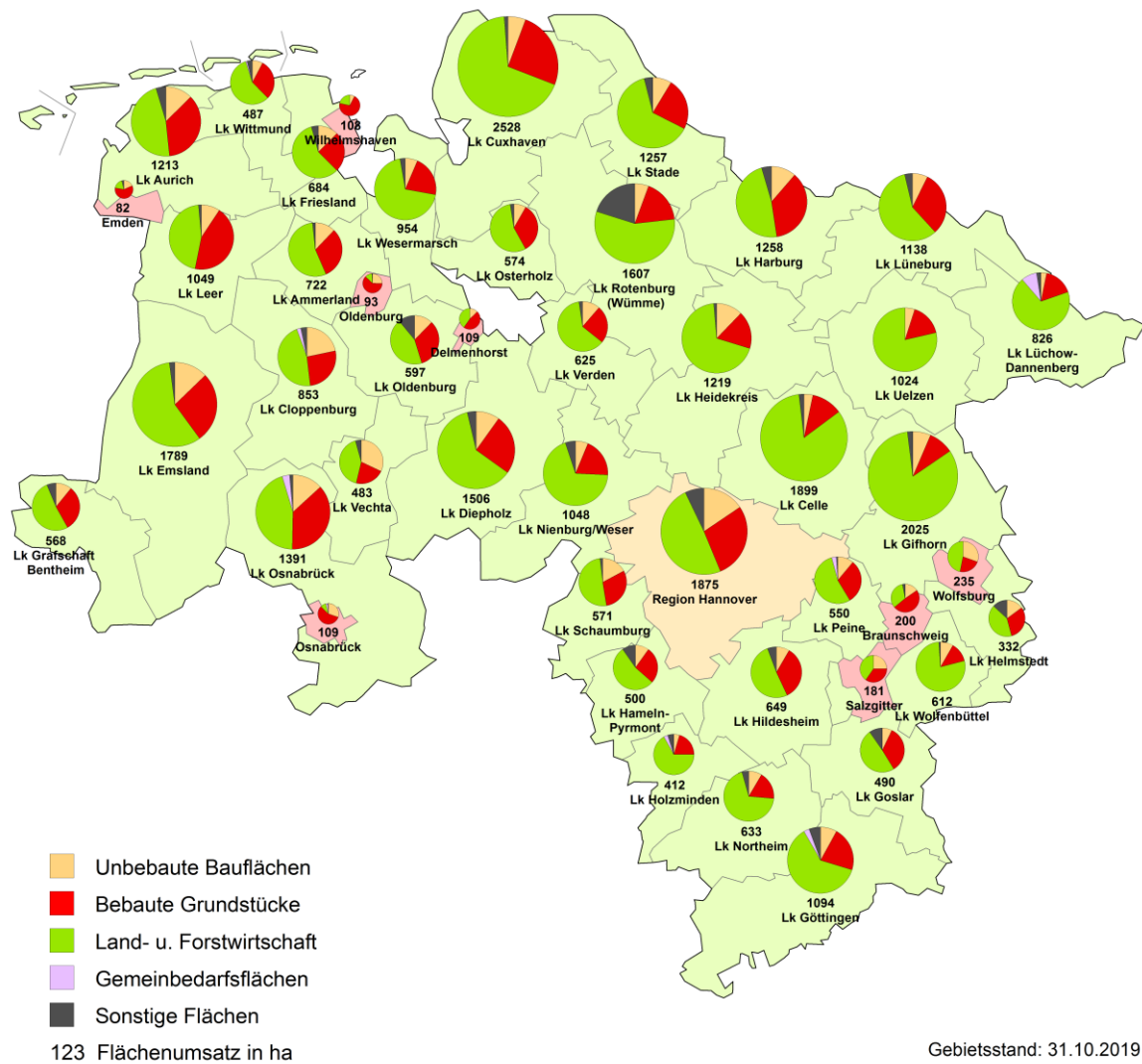
### 4.3 Übersichtskarte Flächenumsätze

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.

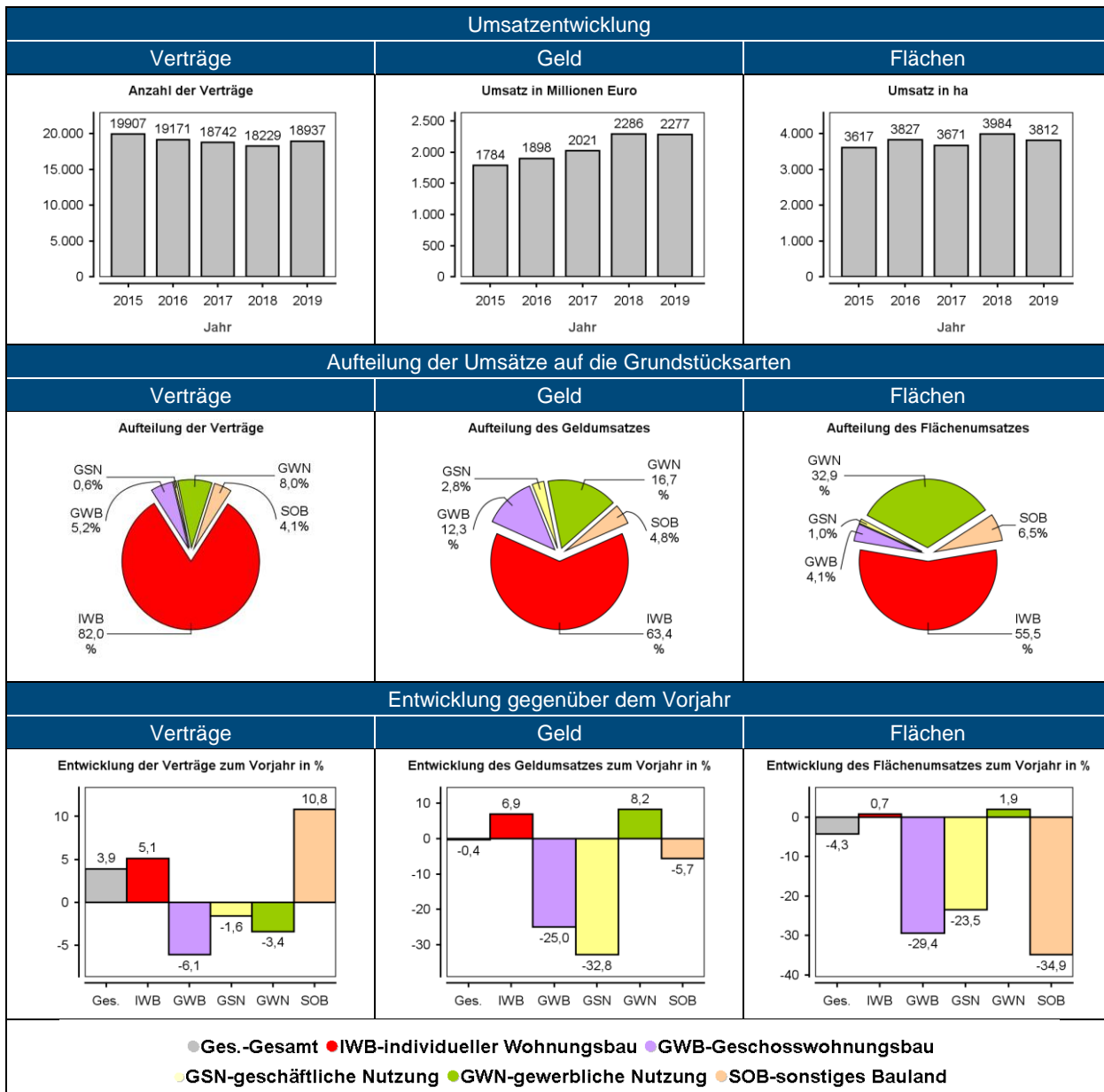
Aufteilung der Flächenumsätze auf die Grundstücksarten



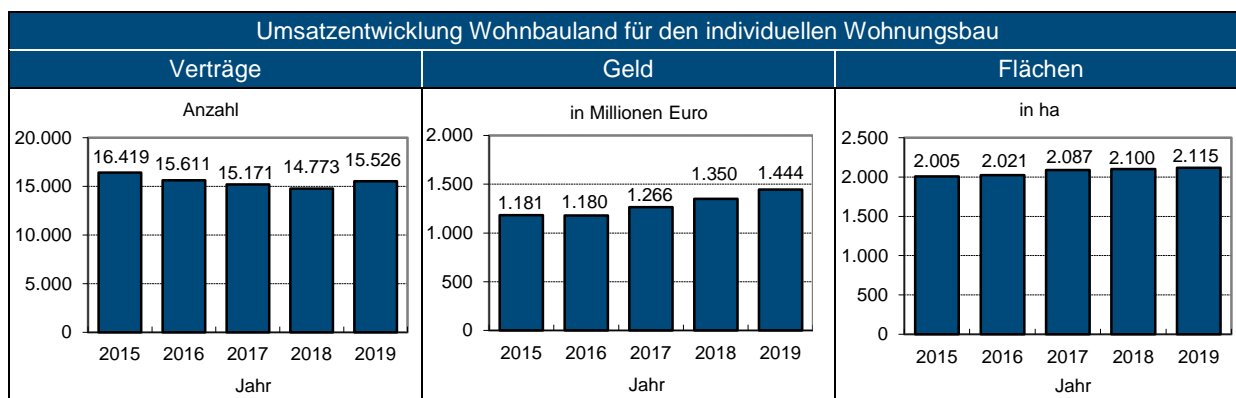
## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

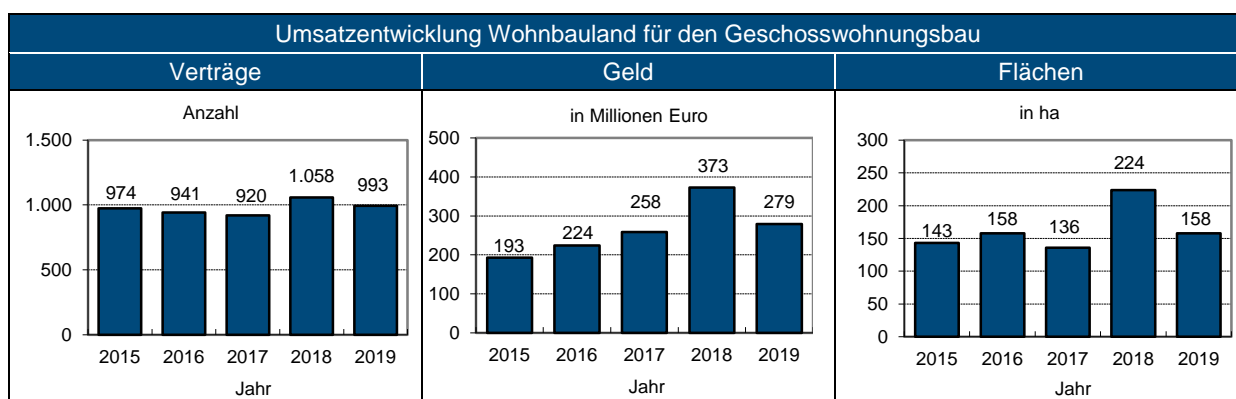
Den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen sind im Berichtszeitraum insgesamt 18.937 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Erwerbsvorgänge ist damit gegenüber dem Vorjahr um 4 % gestiegen. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von 3.812 ha (- 4 %) für etwa 2,3 Mrd. Euro ( $\pm 0$  %) umgesetzt.



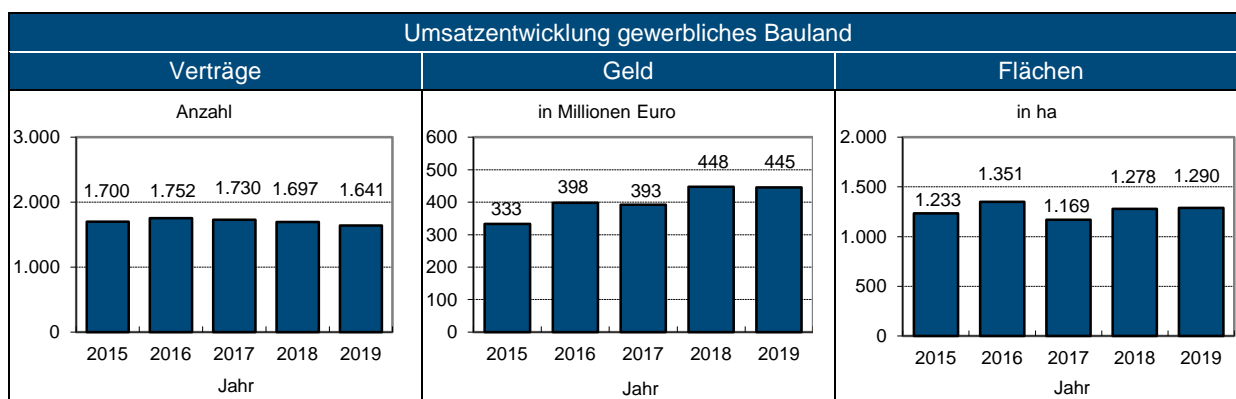
Bei den Flächen für den individuellen Wohnungsbau waren von 2015 bis 2018 rückläufige Vertragszahlen zu beobachten. In 2019 stieg die Anzahl der Verkäufe mit + 5 % wieder an. Durch die steigenden Bodenpreise wuchs die Geldsumme gleichzeitig um 7 %. Der Flächenumsatz blieb auf dem hohen Niveau des Vorjahres von etwa 2.100 ha.



Demgegenüber sind die Umsätze beim Bauland für den Geschosswohnungsbau wieder gefallen. Die Anzahl der Kauffälle (- 6 %), die Geldsumme (- 25 %) und insbesondere der Flächenumsatz (- 29 %) nahmen ab.



Beim gewerblichen Bauland sank in 2019 Anzahl der Verträge um 3 %. Geld- (- 1 %) und Flächenumsatz (+ 1 %) blieben in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.



### Marktbeteiligte

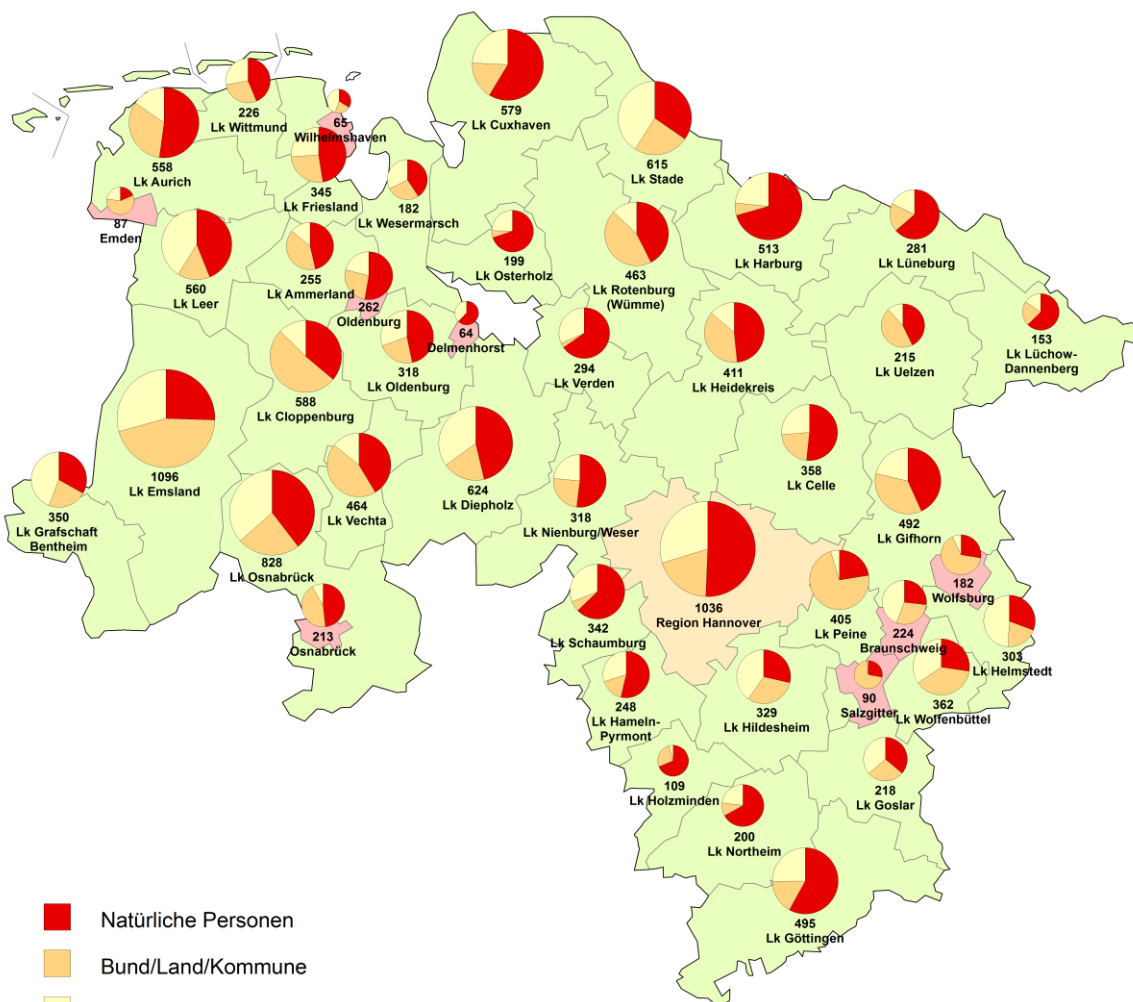
In vielen Städten und Gemeinden erwerben neben privaten Bauträgergesellschaften Kommunen Bauerwartungsland, führen die Erschließung durch und veräußern die Bauplätze an bauwillige Bürger und Gewerbebetriebe. Hierbei bedienen sich die Kommunen zur Erledigung dieser Aufgaben zunehmend besonderer Grundstücks-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

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

Insgesamt waren im Jahr 2019 in Niedersachsen die Veräußerer von Wohnbauland zu 45 % natürliche Personen, zu 29 % Bund/Land/Kommune und zu 26 % Sonstige.

### Wohnbauland

Aufteilung des Marktes für Wohnbauland nach Veräußerern



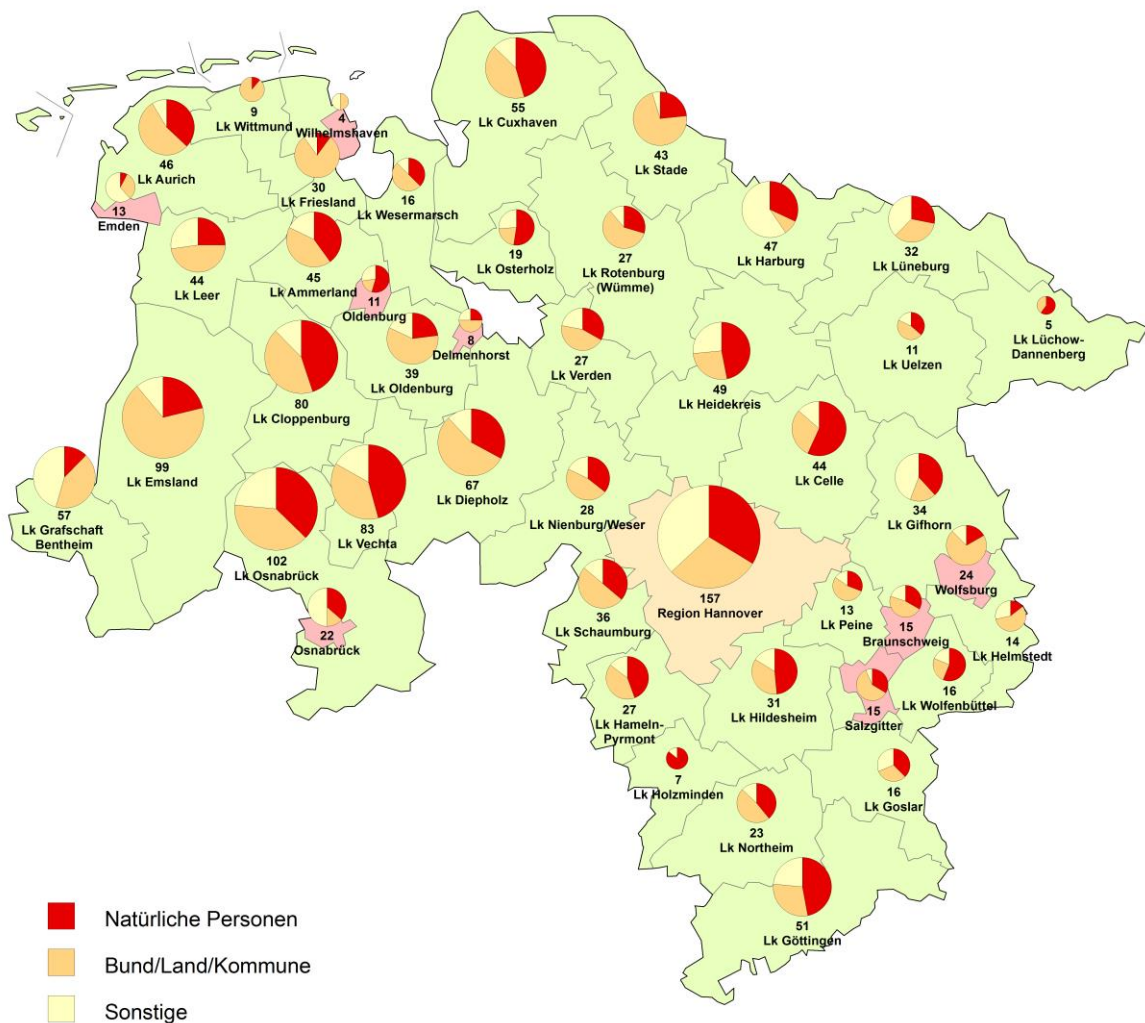
Die Mengenverhältnisse werden durch die unterschiedliche Größe der Kreisflächen dargestellt. Die Zahl gibt die Gesamtzahl der für die Auswertung verwendeten Vertragsvorgänge an.

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

Insgesamt waren im Jahr 2019 in Niedersachsen die Veräußerer von gewerblichem Bauland zu 35 % natürliche Personen, zu 43 % Bund/Land/Kommune und zu 22 % Sonstige.

### Gewerbliches Bauland

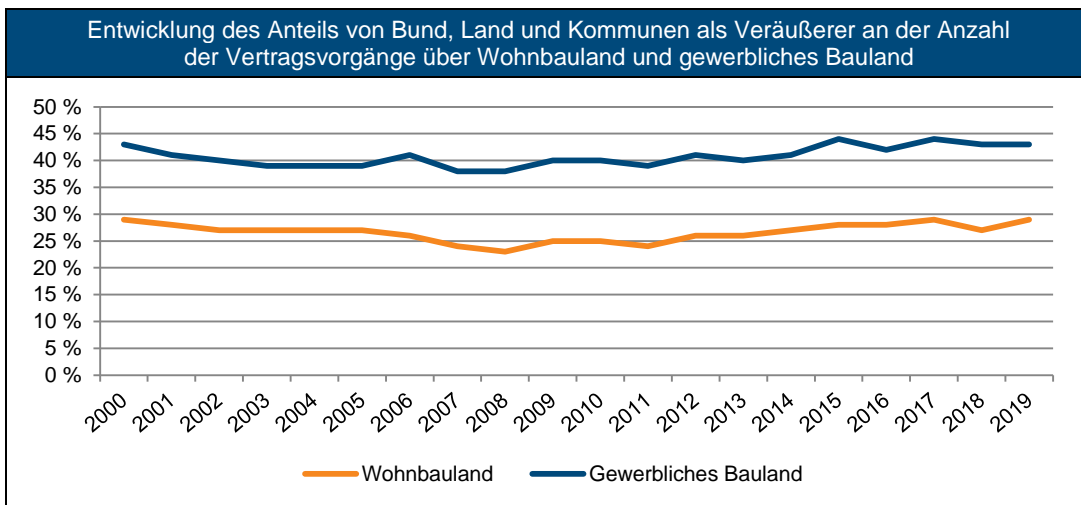
Aufteilung des Marktes für Gewerbebauland nach Veräußerern



123 Anzahl der Vertragsvorgänge

Gebietsstand: 31.10.2019

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 gewerblich genutztem Bauland blieb in 2019 bei 43%, bei Wohnbauland stieg er um zwei Prozentpunkte auf nunmehr 29%.

## 5.2 Individueller Wohnungsbau

### 5.2.1 Preisniveau

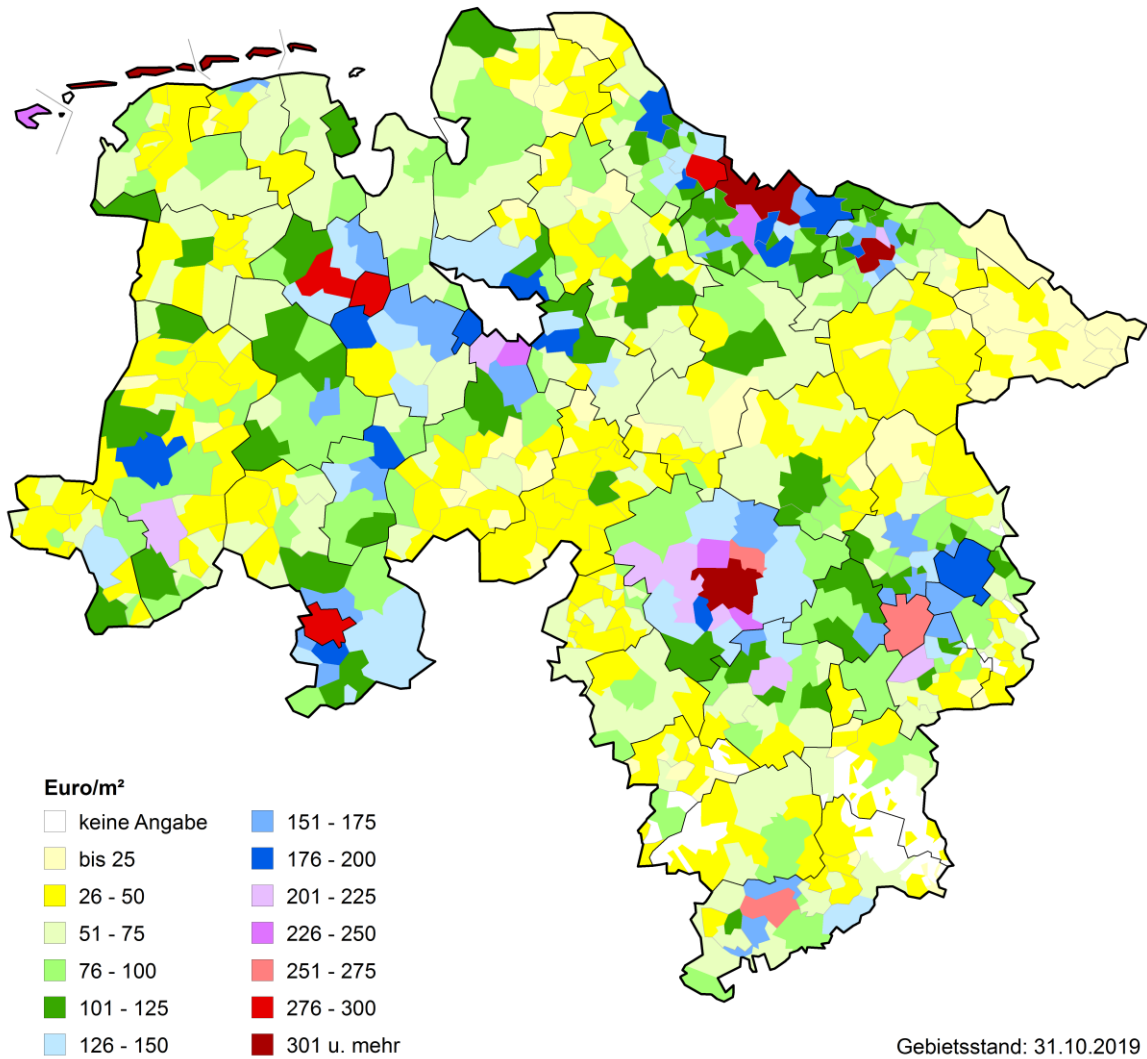
Das Preisniveau für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden kann aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten abgeleitet werden. Eine Übersicht von Bodenrichtwerten befindet sich im Abschnitt 8.2.1 dieses Marktberichtes. Danach kostet Wohnbauland für den individuellen Wohnungsbau mittlerer Lage einschließlich Erschließungsbeiträgen in Niedersachsen zwischen 20 Euro/m<sup>2</sup> im Ort Bremke (Landkreis Holzminden) und 700 Euro/m<sup>2</sup> in der Landeshauptstadt Hannover (Stadtteile Kirchrode / Kleefeld). Auf der ostfriesischen Insel Juist liegt der Wert sogar bei 1.000 Euro/m<sup>2</sup>, wobei hier der Tourismus eine preisbestimmende Wirkung hat.

Der mittlere Wert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland (nur individueller Wohnungsbau, ohne Geschosswohnungsbau) lag im Berichtsjahr bei 92 Euro je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Vorjahr: 88 Euro/m<sup>2</sup>).

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

Danach weisen 471 der 968 Gemeinden Niedersachsens ein höheres Preisniveau als im Vorjahr auf. In 484 Gemeinden bleiben die durchschnittlichen Bodenrichtwerte konstant, für 13 Gemeinden wird ein niedrigeres Preisniveau angegeben.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage

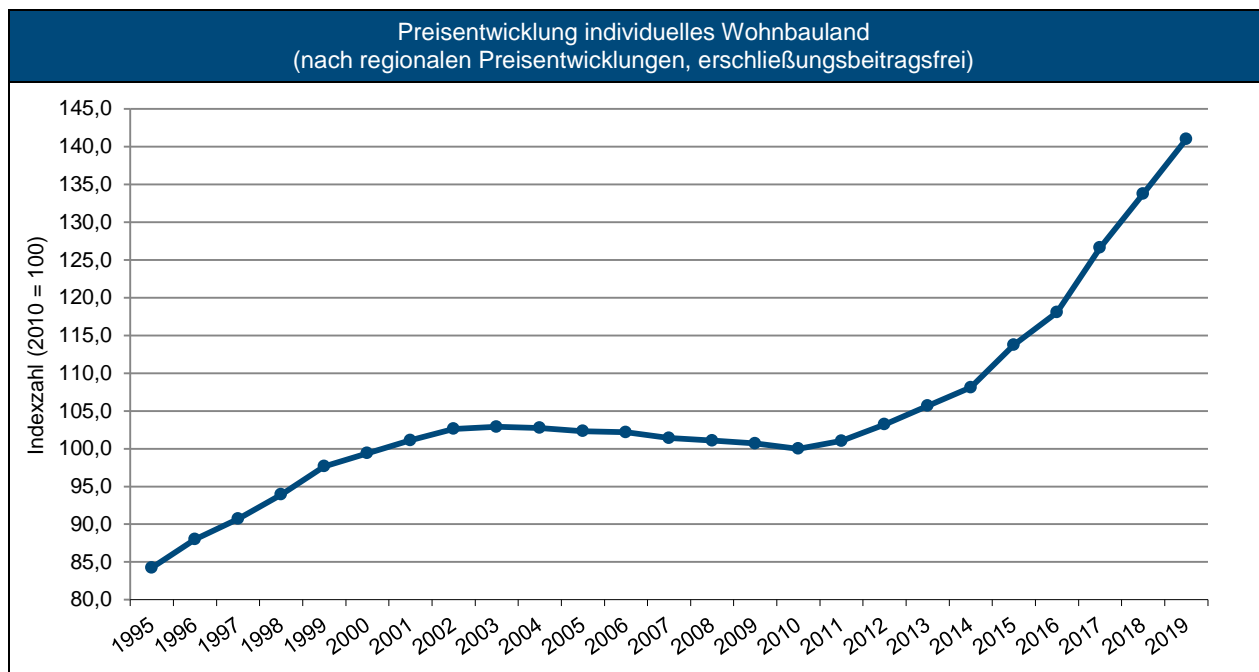




## 5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

### 5.2.2.1 Preisentwicklung

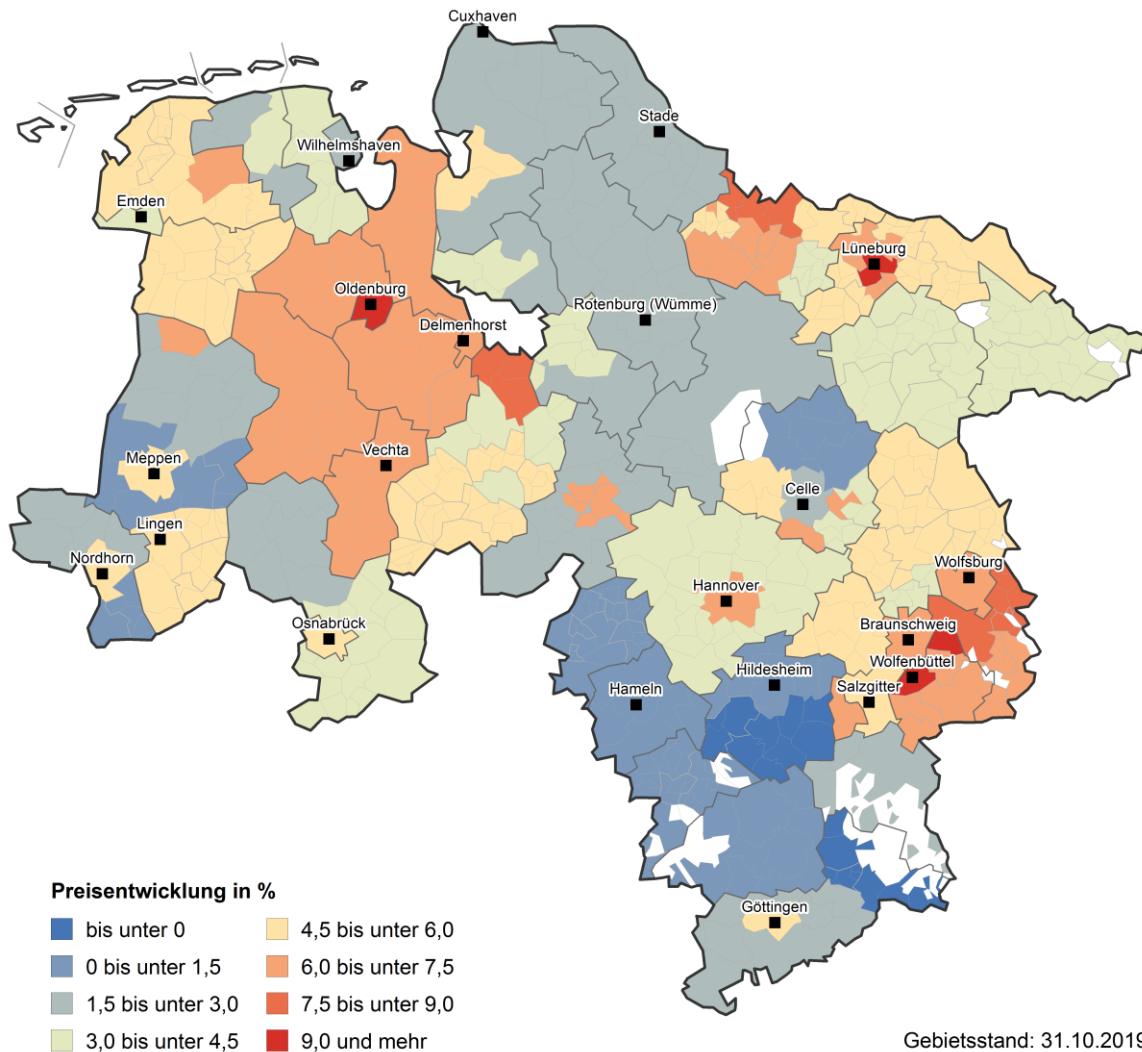
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch Indexreihen dargestellt. Die Preisentwicklung von individuellem Wohnbauland wird durch die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktberichten jährlich durch Indexreihen veröffentlicht. Die Aggregation 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 in 2019 fort, die Preise stiegen im landesweiten Mittel um 5 % (2018: + 6 %).

Die Preisentwicklungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens sind unterschiedlich. Seit dem Jahr 2010 zeigt sich landesweit ein mittlerer jährlicher Anstieg von rd. 3 % pro Jahr. In 90 % der Gemeinden Niedersachsens liegt die jährliche Preissteigerung zwischen 0,5 % und 7,5 %.

Mittlere jährliche Preisentwicklung der Bauplätze für Eigenheime 2010 - 2019



Die höchsten jährlichen Preissteigerungen für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus finden sich im Landkreis Wolfenbüttel (Stadt Wolfenbüttel, Ortslagen Cremlingen) mit 12,6 %, in der Stadt Lüneburg mit 10,7 %, sowie in der kreisfreien Stadt Oldenburg mit 10 %.

Leicht fallende Preise wurden dagegen in einzelnen Gemeinden der Landkreise Göttingen und Hildesheim (jeweils - 0,2 %) festgestellt.

### 5.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten

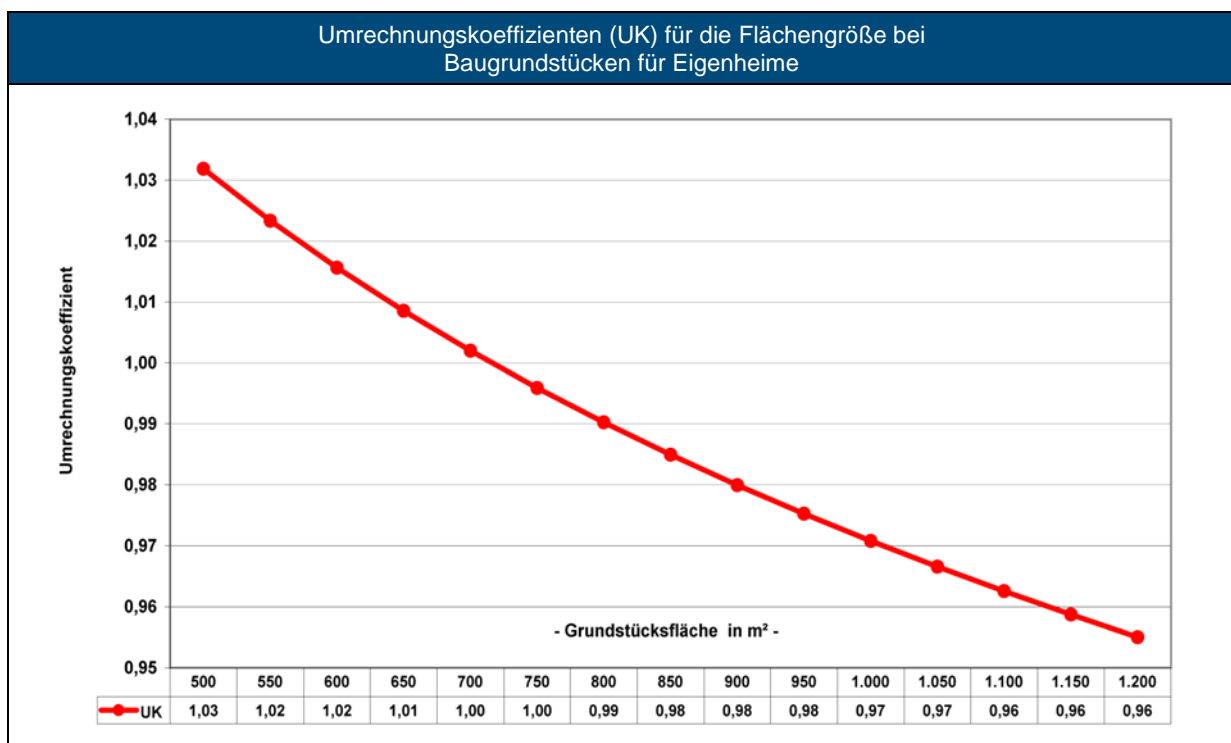
Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, z.B. Grundstücksgröße, unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung oder Ähnlichem, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> in der Spanne der unten angegebenen Grundstücksgrößen angewandt werden



#### Beispielrechnung:

##### Gegeben:

Bodenrichtwert = 150 Euro/m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> und Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjektes = 600 m<sup>2</sup>.

##### Gesucht:

Der an die Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjektes angepasste Bodenwert.

##### Lösung:

UK für Grundstücksgröße 900 m<sup>2</sup> = 0,98

UK für Grundstücksgröße 600 m<sup>2</sup> = 1,02

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

### 5.3 Geschosswohnungsbau

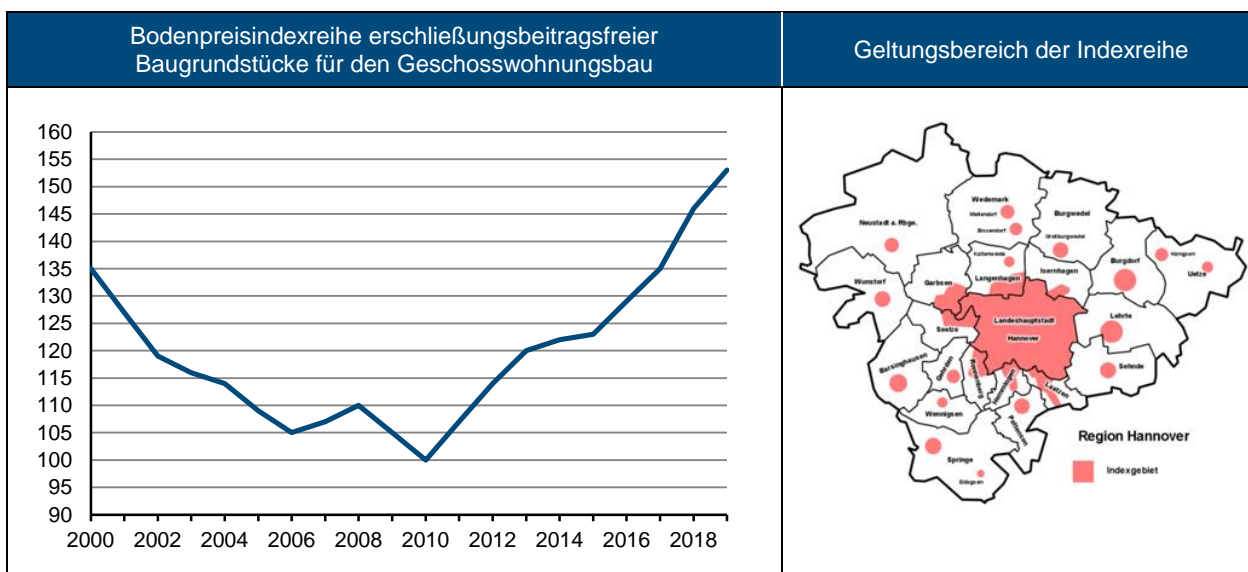
#### 5.3.1 Preisniveau

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 stark an.



Hinweis: Werte für 2018/2019 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.

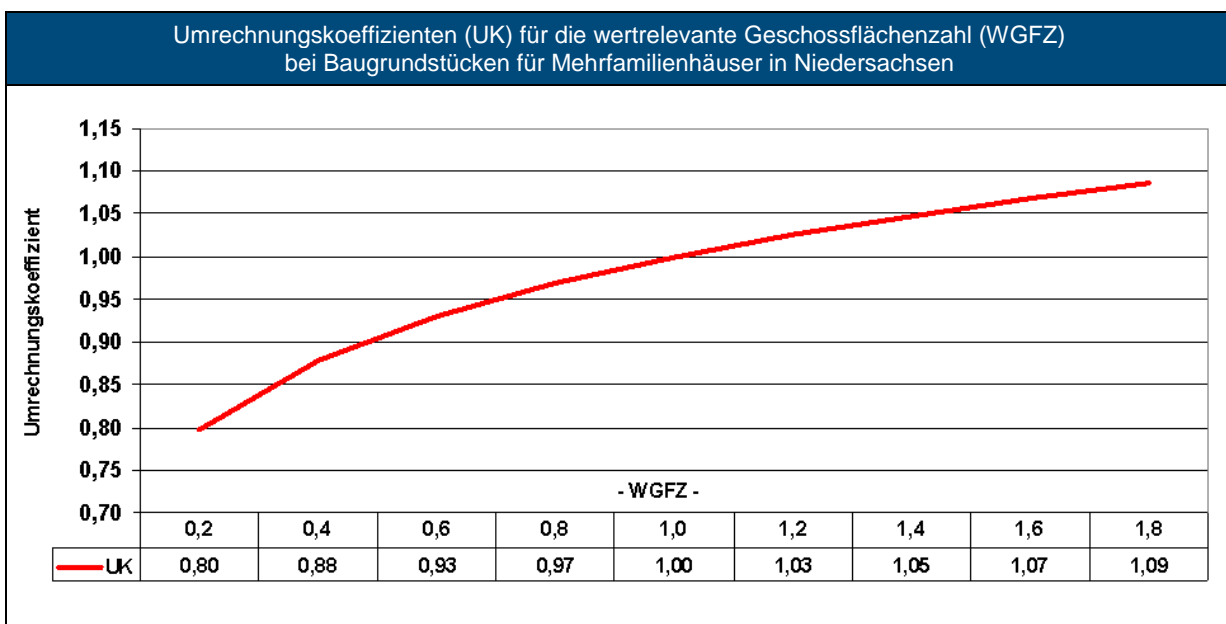
Der Obere Gutachterausschuss hat überregional mit Kauffällen über unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante GFZ nach Nr. 6 Abs. 6 der BRW-RL abgeleitet. Die Ergebnisse können im Land Niedersachsen dann angewendet werden, wenn die örtlichen Gutachterausschüsse keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht haben.

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

Zielgröße: Kaufpreis in Euro/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei).  
 Einflussgrößen: Bodenrichtwert in Euro/m<sup>2</sup> (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 <sup>2</sup>
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/m<sup>2</sup>, 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.

Die Kaufpreise von Bauerwartungsland und Rohbauland weisen in der Regel nur einen Bruchteil des Wertes für beitragsfreies Bauland auf, da z. B. Kosten für die Wartezeit zur Erlangung der Planreife, für die Bodenordnung und die Erschließungskosten noch nicht enthalten sind.

Die hier vorgestellte Untersuchung stellt die Werte für Bauerwartungsland bzw. Rohbauland in Relation zu dem Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der jeweiligen Nutzung dar, der zu dem jeweiligen Kauffall in der Kaufpreissammlung erfasst wurde. Die Zielgröße lautet also:

### Kaufpreis pro Quadratmeter / Bodenrichtwert

Zusätzlich zum Bauerwartungsland und Rohbauland wurden auch die Kaufpreise für baureifes Land – unterschieden nach **erschließungsbeitrags- und kommunalabgabepflichtigem Bauland** und **erschließungsbeitragsfreiem Bauland** ausgewertet. Bei letzteren Flächen ist zu erwarten, dass der Quotient zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert in etwa gleich 1 ist. In Zeiten steigender Bodenwerte wird dieser Wert im Mittel deshalb leicht übertroffen, da jeweils auf den Vertragszeitpunkt bezogene Kaufpreise mit den Bodenrichtwerten des Stichtags 31.12. des Vorjahres verglichen werden.

Es ergibt sich damit für die Untersuchung folgender Selektionsansatz:

- Datum des Vertrages vom 01.11.2010 – 31.10.2019
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse
- selbstständig bebaubare Grundstücke
- Wohnbaugrundstücke und gewerblich genutzte Grundstücke
- nur Kauf als Anlass des Eigentumsübergang
- Bodenrichtwert durch Geschäftsstelle erhoben und eingetragen
- Art der Nutzung der eingetragenen Bodenrichtwertzone ist konsistent mit der erfassten Grundstücksart

Bei der Auswertung wurden drei sachliche Teilmärkte unterschieden:

- Teilmarkt 1: Wohnnutzung für den Eigenheimbau
- Teilmarkt 2: Wohnnutzung für den Geschosswohnungsbau
- Teilmarkt 3: gewerbliche Nutzung

Insgesamt ergaben sich folgende beschreibende Merkmale für die Stichproben:

Bauerwartungsland			
	Eigenheimbauplätze	Geschosswohnungsbau	Gewerbliche Nutzung
Anzahl	1.091	32	234
BRW	6 - 370 €/m <sup>2</sup>	24 - 180 €/m <sup>2</sup>	5 - 180 €/m <sup>2</sup>
Fläche	184 - 295.058 m <sup>2</sup>	201 - 36.948 m <sup>2</sup>	483 - 217.024 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	1,00 - 125,90 €/m <sup>2</sup>	4,00 - 50,00 €/m <sup>2</sup>	1,50 - 65,00 €/m <sup>2</sup>

Rohbauland			
	Eigenheimbauplätze	Geschosswohnungsbau	Gewerbliche Nutzung
Anzahl	847	35	189
BRW	10 - 320 €/m <sup>2</sup>	26 - 270 €/m <sup>2</sup>	5 - 150 €/m <sup>2</sup>
Fläche	150 - 103.130 m <sup>2</sup>	377 - 89.730 m <sup>2</sup>	177 - 444.758 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	2,50 - 209,60 €/m <sup>2</sup>	4,20 - 131,10 €/m <sup>2</sup>	1,00 - 80,40 €/m <sup>2</sup>

Baureifes Land (erschließungsbeitragspflichtig)			
	Eigenheimbauplätze	Geschosswohnungsbau	Gewerbliche Nutzung
Anzahl	2.635	85	415
BRW	8 - 380 €/m <sup>2</sup>	26 - 500 €/m <sup>2</sup>	3 - 220 €/m <sup>2</sup>
Fläche	150 - 28.933 m <sup>2</sup>	200 - 14.876 m <sup>2</sup>	222 - 176.344 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	3,74 - 484,74 €/m <sup>2</sup>	6,20 - 459,30 €/m <sup>2</sup>	1,70 - 176,60 €/m <sup>2</sup>

Baureifes Land (erschließungsbeitragsfrei)			
	Eigenheimbauplätze	Geschosswohnungsbau	Gewerbliche Nutzung
Anzahl	88.632	3.343	5.770
BRW	6 - 1.300 €/m <sup>2</sup>	14 - 850 €/m <sup>2</sup>	3 - 620 €/m <sup>2</sup>
Fläche	150 - 37.297 m <sup>2</sup>	150 - 39.520 m <sup>2</sup>	150 - 508.056 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	0,17 - 2.337,43 €/m <sup>2</sup>	9,06 - 1.464,97 €/m <sup>2</sup>	3,00 - 620,00 €/m <sup>2</sup>

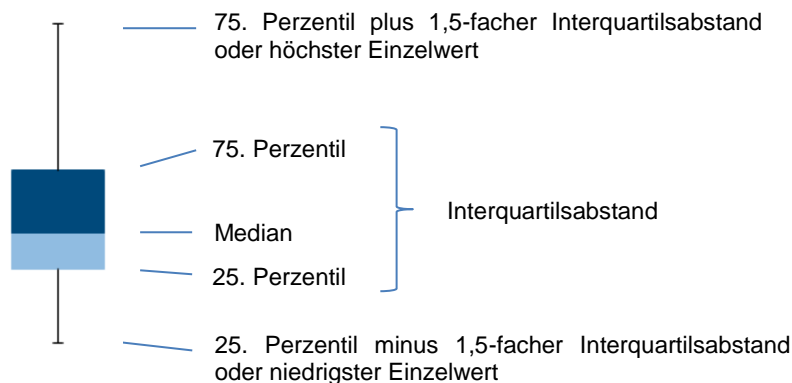
Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt mit der Boxplot-Methode. Eine kurze Erläuterung dazu befindet sich vor der Ergebnisdarstellung. Für die Anwendung der Boxplot-Methode ist zu gewährleisten, dass die Stichprobe normalverteilt ist. Verteilungen zu Kaufpreisen tendieren dazu, nicht normalverteilt, sondern linkssteil zu sein, d.h. der Mittelwert der Verteilung liegt in der Regel rechts vom Gipfel der Häufigkeitsfunktion. Das Maß, das die horizontale Abweichung von der Normalverteilung beschreibt, ist die Schiefe. Überschreitet die Schiefe einen Schwellwert, so ist eine Transformation der Daten erforderlich. Im vorliegenden Fall wurde eine Transformation mit den Daten aller Teilmärkte durchgeführt, und zwar mittels Wurzel-Funktion.

Auch wenn die Boxplot-Methode an sich als Methode zur Ausreißerelimination geeignet ist, wurden bereits vorab Ausreißer in Bezug auf die Zielgröße, dem oben genannten Quotienten „Kaufpreis pro Quadratmeter / Bodenrichtwert“ eliminiert. Dies war erforderlich, weil einige der Quotienten unverhältnismäßig groß waren, so dass ein sinnvoller Zusammenhang zwischen Kaufpreis, Entwicklungszustand und Bodenrichtwert nicht mehr gegeben war. Dazu zählen Fälle, in denen der Preis für das Bauerwartungsland bereits höher war als der Bodenrichtwert. Als Ausreißerkriterium wurde dabei das 2,5-fache der Standardabweichung der Zielgröße gewählt.



Bei der **Darstellung der Ergebnisse** werden nach der Boxplot-Methode folgende Werte dargestellt:

- Median oder 50. Perzentil (gleich viele Einzelwerte befinden sich oberhalb wie unterhalb dieses Wertes)
- 25. Perzentil (25 % der Einzelwerte sind geringer, 75 % der Werte sind höher) als Unterkante der Box
- 75. Perzentil (75 % der Einzelwerte sind geringer, 25 % der Werte sind höher) als Oberkante der Box
- der 1,5-fache Interquartilsabstand oberhalb und unterhalb der Box, wobei der Interquartilsabstand die Differenz aus dem 75. und dem 25. Perzentil ist; wenn es keine Einzelwerte gibt, die diese Schranken unter- oder überschreiten, definiert der jeweils höchste bzw. niedrigste Einzelwert diese Markierung



Folgende Ergebnisse wurden erzielt:

**Medianwerte der Quotienten „Kaufpreis pro Quadratmeter / Bodenrichtwert“**

	Eigenheimbauplätze	Geschosswohnungsbau	Gewerbliche Nutzung
Bauerwartungsland	0,277	0,256	0,341
Rohbauland	0,387	0,437	0,500
baureifes Land (beitragspflichtig)	0,700	0,666	0,630
baureifes Land (beitragsfrei)	1,020	1,144	1,000

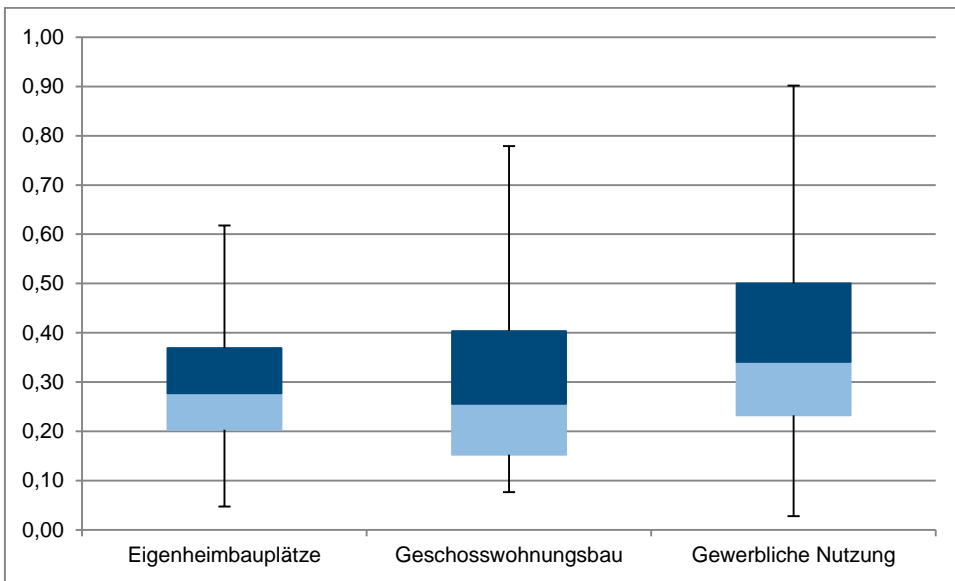
Somit steigert sich der Wert von Bauflächen für die Eigenheimnutzung je nach Entwicklungszustand von rd. 28 % des Bodenrichtwerts bei Bauerwartungsland über rd. 39 % bei Rohbauland und 70 % bei beitragspflichtigen Flächen bis zu 102 % bei erschließungsbeitragsfreiem baureifem Land, immer bezogen auf den Median.

Der Wert von Bauflächen für den Geschosswohnungsbau steigert sich je nach Entwicklungszustand von rd. 26 % des Bodenrichtwerts bei Bauerwartungsland über rd. 44 % bei Rohbauland und rd. 67 % bei beitragspflichtigen Flächen bis zu rd. 114 % bei erschließungsbeitragsfreiem baureifem Land, auch hier immer bezogen auf den Median.

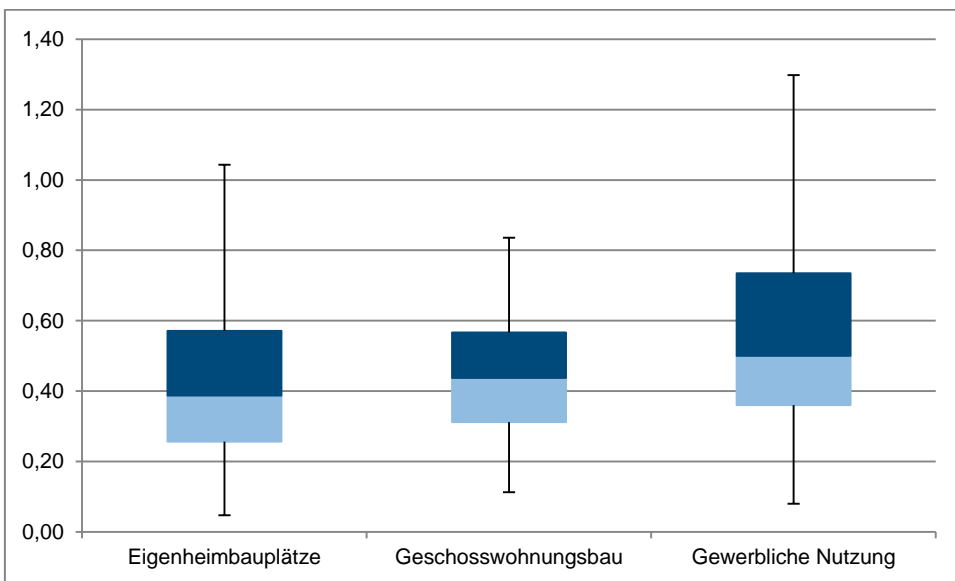
Der Wert von Bauflächen für die gewerbliche Nutzung steigert sich je nach Entwicklungszustand von rd. 34 % des Bodenrichtwerts bei Bauerwartungsland über 50 % bei Rohbauland und 63 % bei beitragspflichtigen Flächen bis zu 100 % bei erschließungsbeitragsfreiem baureifem Land, auch hier immer bezogen auf den Median.

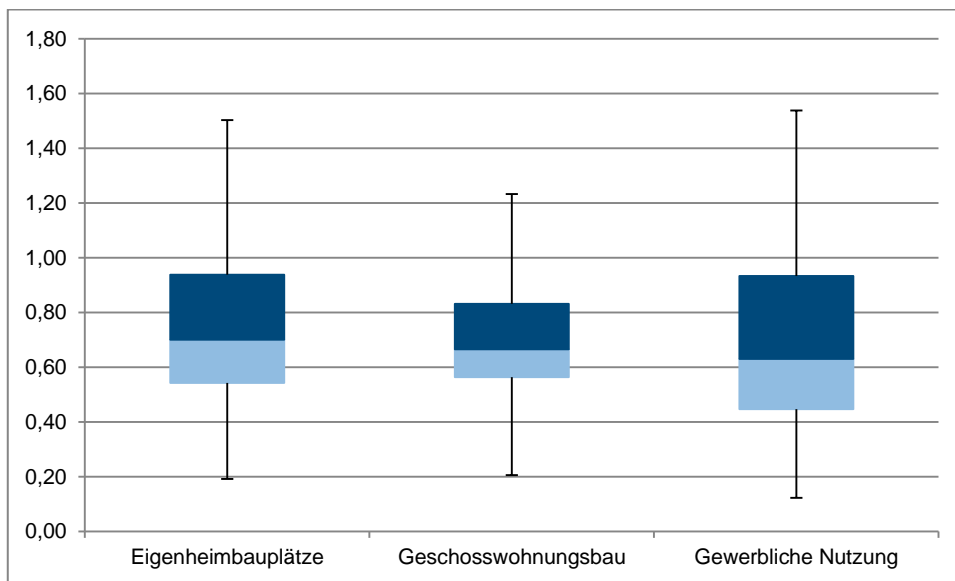
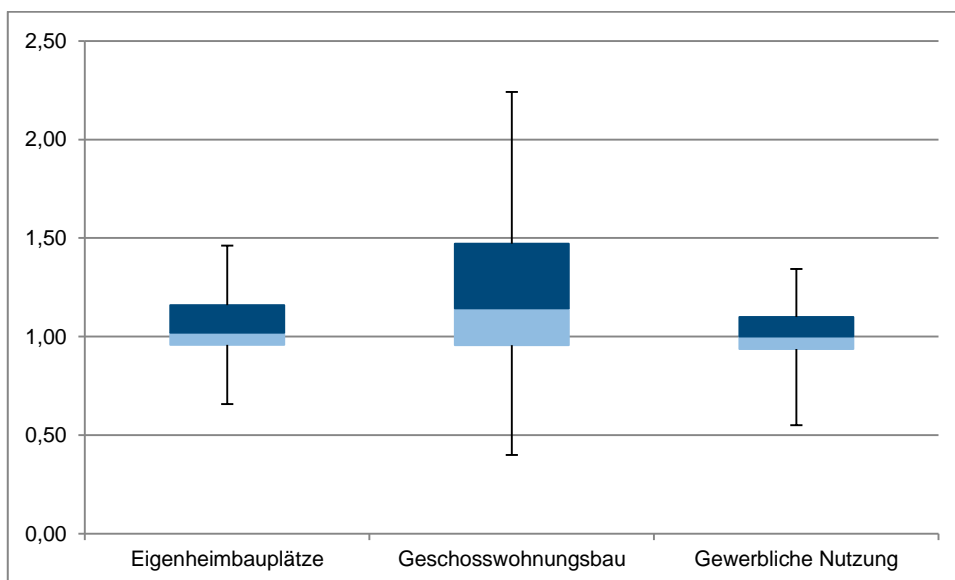
Boxplots zu den Quotienten „Kaufpreis pro Quadratmeter / Bodenrichtwert“

Bauerwartungsland



Rohbauland



**Baureifes Land beitrags- und abgabepflichtig****Baureifes Land beitragsfrei**

Ferner wurde untersucht, ob der ermittelte Quotient abhängig ist von den folgenden Einflussgrößen:

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert

Dabei stellte sich heraus, dass derlei Abhängigkeiten nur in bestimmten Teilmärkten ansatzweise erkennbar sind. Auf eine Darstellung wird an dieser Stelle verzichtet.

## **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 2019 insgesamt 160 erstmalige Erbbaurechtsbegründungen registriert. Der Schwerpunkt der Erbbaurechtsbegründungen liegt in den Landkreisen Osnabrück (30 %) und Emsland (20 %).

Es wurden von Privatpersonen 80, von der Kirche 21, von Baugesellschaften und anderen Trägern des öffentlichen Rechts 15, von Gebietskörperschaften 20 und von sonstigen Erbbaurechtsgebern 24 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen.

Zu Wohnzwecken wurden 121 und zu gewerblichen Zwecken wurden 21 Erbbaurechte begründet; 9 Erbbaurechte wurden zu sonstigen Zwecken (Sportanlagen, Spielplätze, Mischnutzungen etc.) begründet. In 9 Fällen konnte die Zweckbestimmung des Erbbaurechtsvertrages nicht ermittelt werden.

Die Laufzeit aller Verträge differiert zwischen 5 und 100 Jahren. Bei Begründungen zu Wohnzwecken haben 94 Verträge eine Laufzeit von 99 Jahren. Bei Begründungen zu gewerblichen Zwecken liegen die Verträge bei einer Laufzeit von 5 bis 99 Jahren. Die Verträge zur Begründung von Erbbaurechten zu Wohnzwecken enthalten in 73 % 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/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche zum Bodenrichtwert), die Restlaufzeit des Erbbaurechtes oder der Erbbaurechtsgeber einen wesentlichen Einfluss haben.

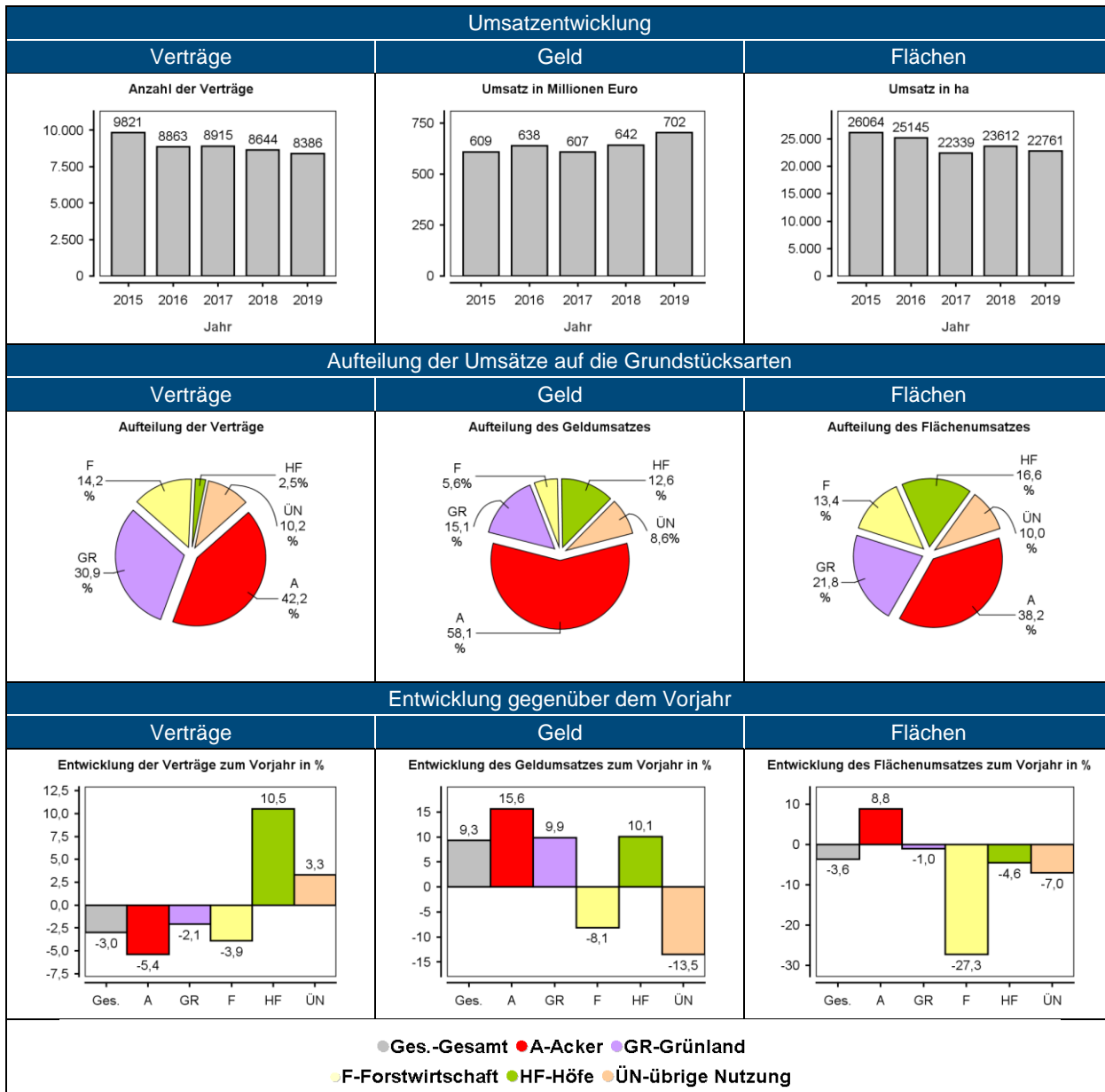
Erbbauzinsen können während ihrer Laufzeit durch eine Anpassungsklausel an wirtschaftliche Entwicklungen angepasst werden. Da die Bodenwerte für Bauland im Laufe der Jahre aber stärker gestiegen sind, liegen die erzielbaren Erbbauzinsen, insbesondere bei langen Laufzeiten, regelmäßig unter einer angemessenen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

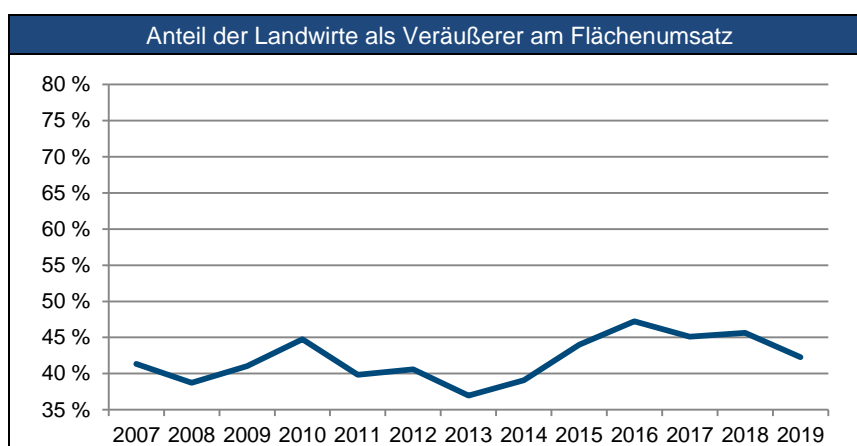
Die Anzahl der Verträge von land- und forstwirtschaftlichen Flächen ging wie im Vorjahr um 3 % zurück, der Flächenumsatz sank um 4 % (2018: + 5 %). Gleichzeitig stieg der Geldumsatz um 9 % (2018: + 4 %).



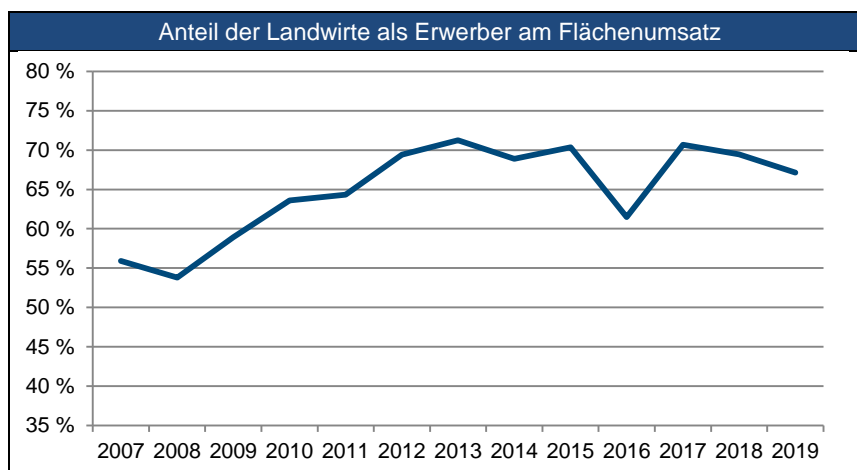
### Veräußerer / Erwerber land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Aus den Grundstückskaufverträgen über land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ist in 36 % 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 42 %; allerdings kann hier eine Schwankungsbreite von 37 bis 47 % festgestellt werden. Von 2013 bis 2016 stieg der Anteil der Landwirte als Veräußerer von 37 % nahezu linear auf 47 %. In 2019 sank ihr Anteil auf ca. 42 %.



Der Anteil der Landwirte als Erwerber von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen, liegt seit 2007 im Mittel bei 65 %. Nachdem ihr Anteil in 2016 um etwa 10 % zurückgegangen war, hatte er sich in 2017 und 2018 mit 70 % auf das Niveau der Vorjahre eingependelt. In 2019 ist ihr Anteil auf ca. 67 % gesunken.

## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen der vergangenen Jahre Kaufpreise je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ermittelt worden. Dabei ist das statistische Lagemaß "Perzentil" verwendet worden. Dieses Maß ist besonders unempfindlich gegenüber Ausreißern und beschreibt den Markt gut in einem ersten Überblick.

Ackerflächen (Kaufpreise je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche)			
Jahr	Median (Perzentil 50)	Perzentil 05	Perzentil 95
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 €
2017	3,28 €	1,20 €	8,10 €
2018	3,30 €	1,50 €	8,45 €
2019	3,50 €	1,60 €	9,40 €

Aus der o. g. Tabelle ist ablesbar, dass im Jahr 2019 ein Anteil von 5 % aller Kauffälle unter einem Verkaufspreis von 1,60 Euro/m<sup>2</sup> lag (Perzentil 05), ein Anteil von 5 % aller Kauffälle zu einem Preis von mehr als 9,40 Euro/m<sup>2</sup> veräußert wurde (Perzentil 95). Der mittlere Kaufpreis für das Jahr 2019 betrug 3,50 Euro/m<sup>2</sup> (Median). Insgesamt stiegen die Preise kontinuierlich an.

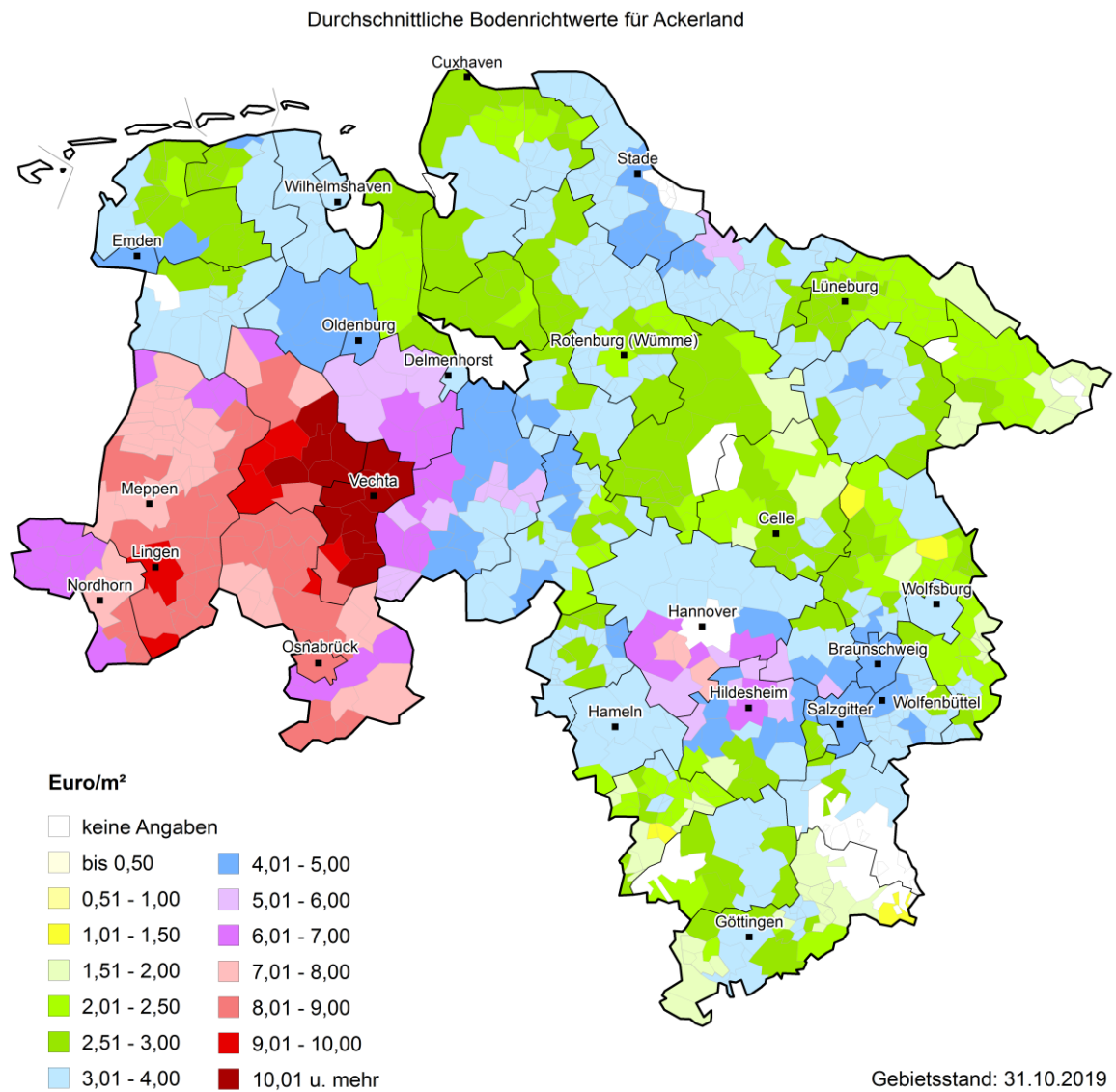
Grünlandflächen (Kaufpreise je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche)			
Jahr	Median (Perzentil 50)	Perzentil 05	Perzentil 95
2008	0,80 €	0,32 €	2,00 €
2009	0,80 €	0,34 €	2,00 €
2010	0,90 €	0,35 €	2,10 €
2011	1,00 €	0,40 €	2,50 €
2012	1,02 €	0,41 €	2,67 €
2013	1,19 €	0,47 €	3,00 €
2014	1,25 €	0,45 €	3,09 €
2015	1,50 €	0,50 €	3,50 €
2016	1,50 €	0,50 €	3,50 €
2017	1,52 €	0,51 €	3,50 €
2018	1,60 €	0,58 €	3,93 €
2019	1,84 €	0,65 €	3,78 €

Bei den Grünlandflächen zeigte sich in Niedersachsen in den Jahren 2015 bis 2017 ein eher stagnierendes Preisniveau. Der mittlere Preis lag bei etwa 1,50 Euro/m<sup>2</sup>. In 2019 stieg der mittlere Preis auf 1,84 Euro/m<sup>2</sup>.

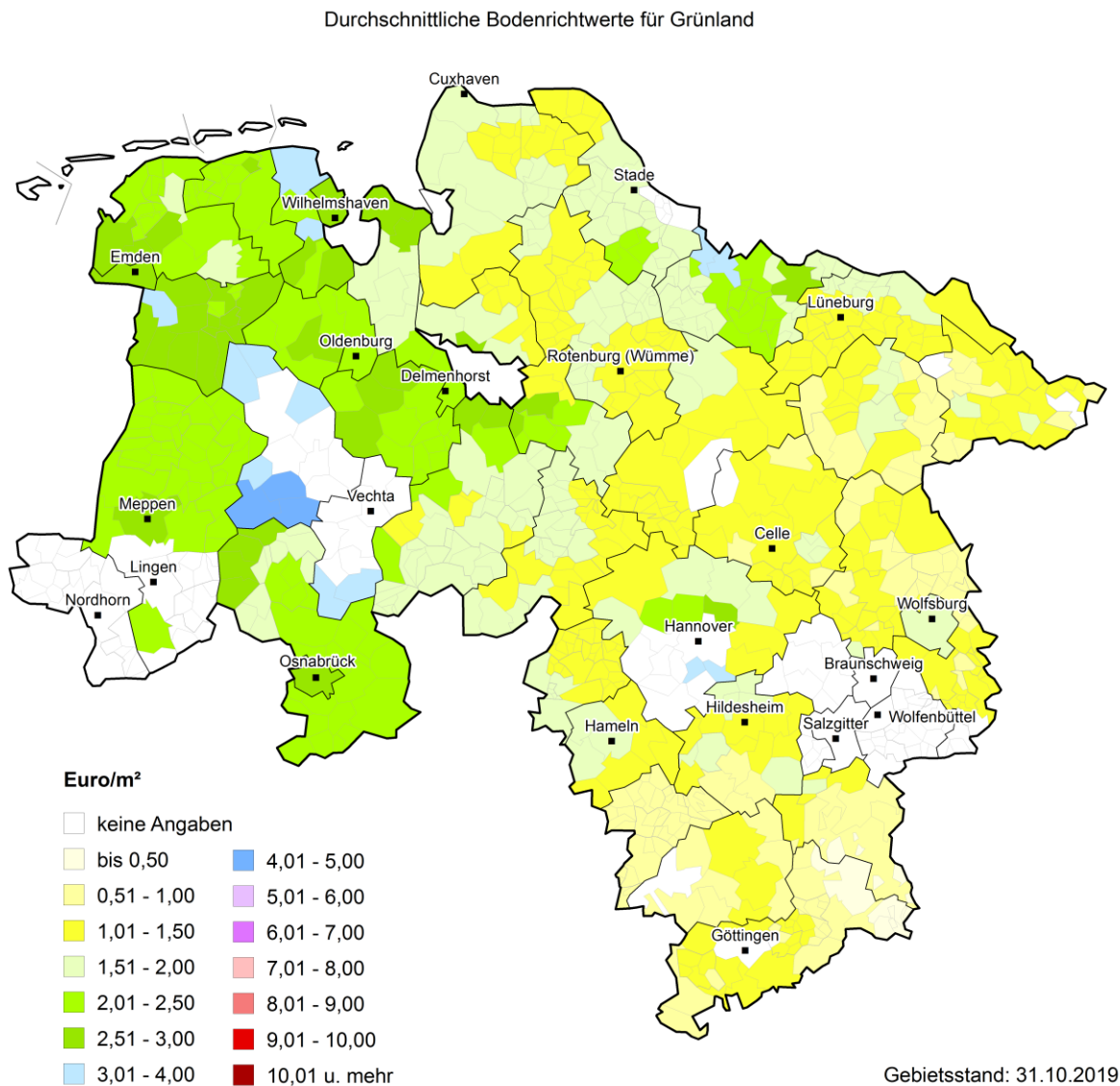
In den nachfolgenden Karten werden Preisklassen der durchschnittlichen **Bodenrichtwerte für Ackerland und Grünland** für Gemeinden und Städte dargestellt. Die Ermittlung der Durchschnittswerte erfolgt hierbei über die Gewichtung der Flächenanteile der einzelnen Bodenrichtwertzonen. Liegt in einer Gemeinde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



Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Ackerland:



Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Grünland:

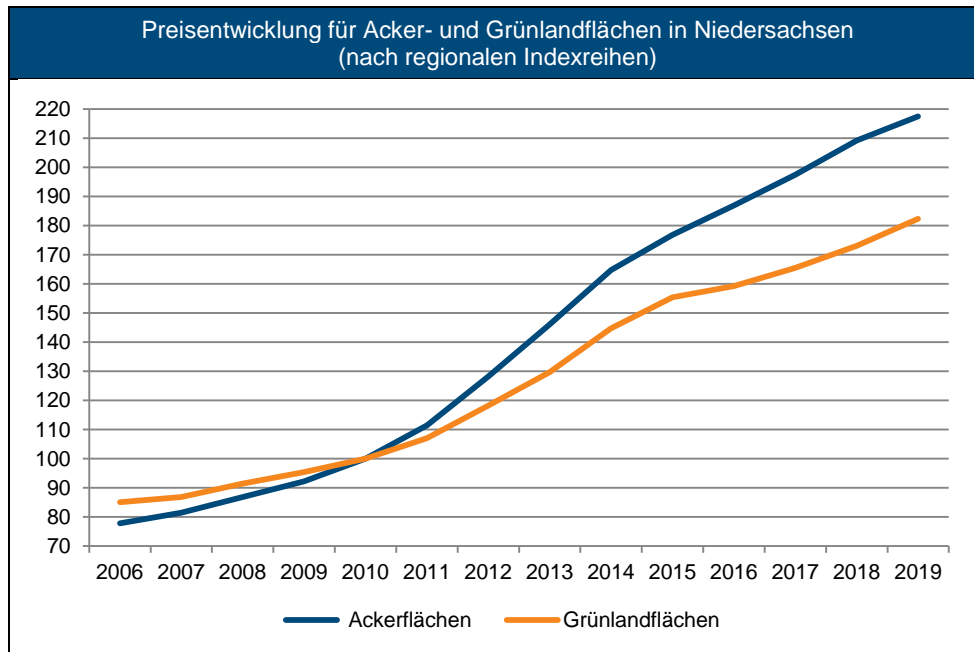


## 6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

### 6.2.2.1 Preisentwicklung

#### Landesweite Preisentwicklung

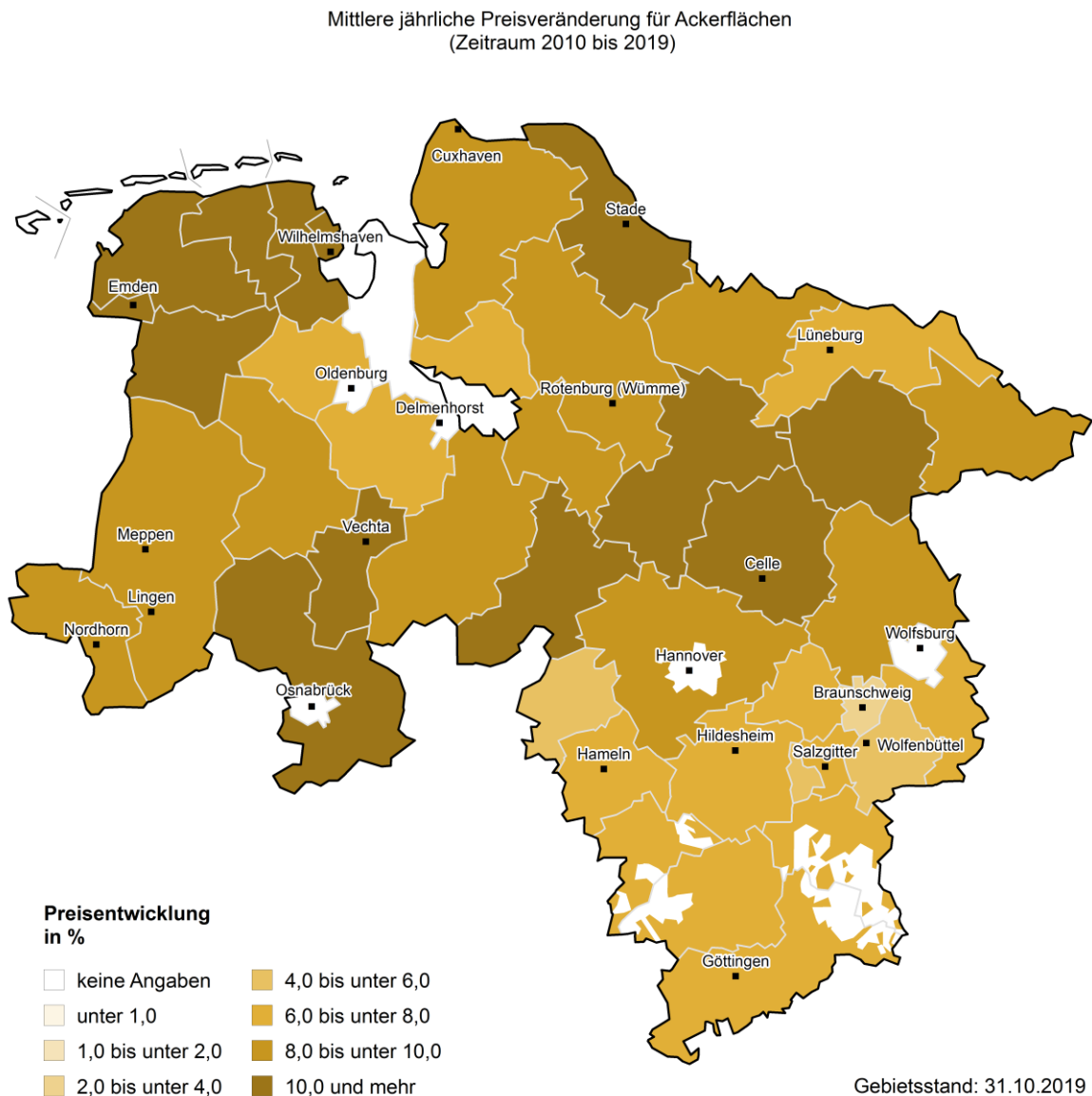
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch Indexreihen dargestellt. Die Preisentwicklung von Acker- und Grünlandflächen wird durch die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktberichten jährlich durch Indexreihen veröffentlicht. Die Aggregation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



Ab dem Jahr 2010 ist für Acker- und Grünlandflächen ein starker Preisanstieg zu verzeichnen. Im Zeitraum 2010 bis 2019 sind die Preise für Ackerland um jährlich ca. 9 % und für Grünlandflächen um ca. 7 % 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. + 9,4 % jährlich. Wie in der unten stehenden Abbildung dargestellt, zeigen sich jedoch erhebliche Unterschiede. In 90 % der Gemeinden Niedersachsens liegt die jährliche Preissteigerung zwischen etwa 5,9 % und 11,2 %.



Die höchsten jährlichen Preissteigerungen bei den Ackerflächen wurden in den Landkreisen Celle (11,5 %), Nienburg (Weser) (11,2 %) und Uelzen (11,1 %) ermittelt.

Die geringsten Steigerungsraten (ohne Städte) lagen in den Landkreisen Schaumburg (5,8 %), Wolfenbüttel (5,9 %) und Hameln-Pyrmont (6,0%).

### 6.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, z. B. in der Grundstücksgröße 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		
Hamelnd-Hannover	X		X
Lüneburg	X	X	X
Northeim	X		X
Otterndorf			X
Sulingen-Verden	X	X	X

### 6.3 Höfe

In den letzten 5 Jahren wurden jährlich zwischen 34 und 57 ganze landwirtschaftliche Betriebe veräußert. Dabei wurden lediglich diejenigen berücksichtigt, für die die Gutachterausschüsse eine Transaktion innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs registriert haben.

Im Jahr 2019 wurden 34 Verkäufe über landwirtschaftliche Betriebe registriert. Davon wurden in einem Fall die Flächen des betreffenden Betriebes, nicht aber die Gebäude veräußert; in 22 Fällen wurden auch die Gebäude mit veräußert und in 11 Fällen konnten diese Umstände nicht identifiziert werden. Die Flächengrößen der als „ganzer Hof“ registrierten Kauffälle lagen in 2019 im Mittel (Median) nur bei 11 ha.

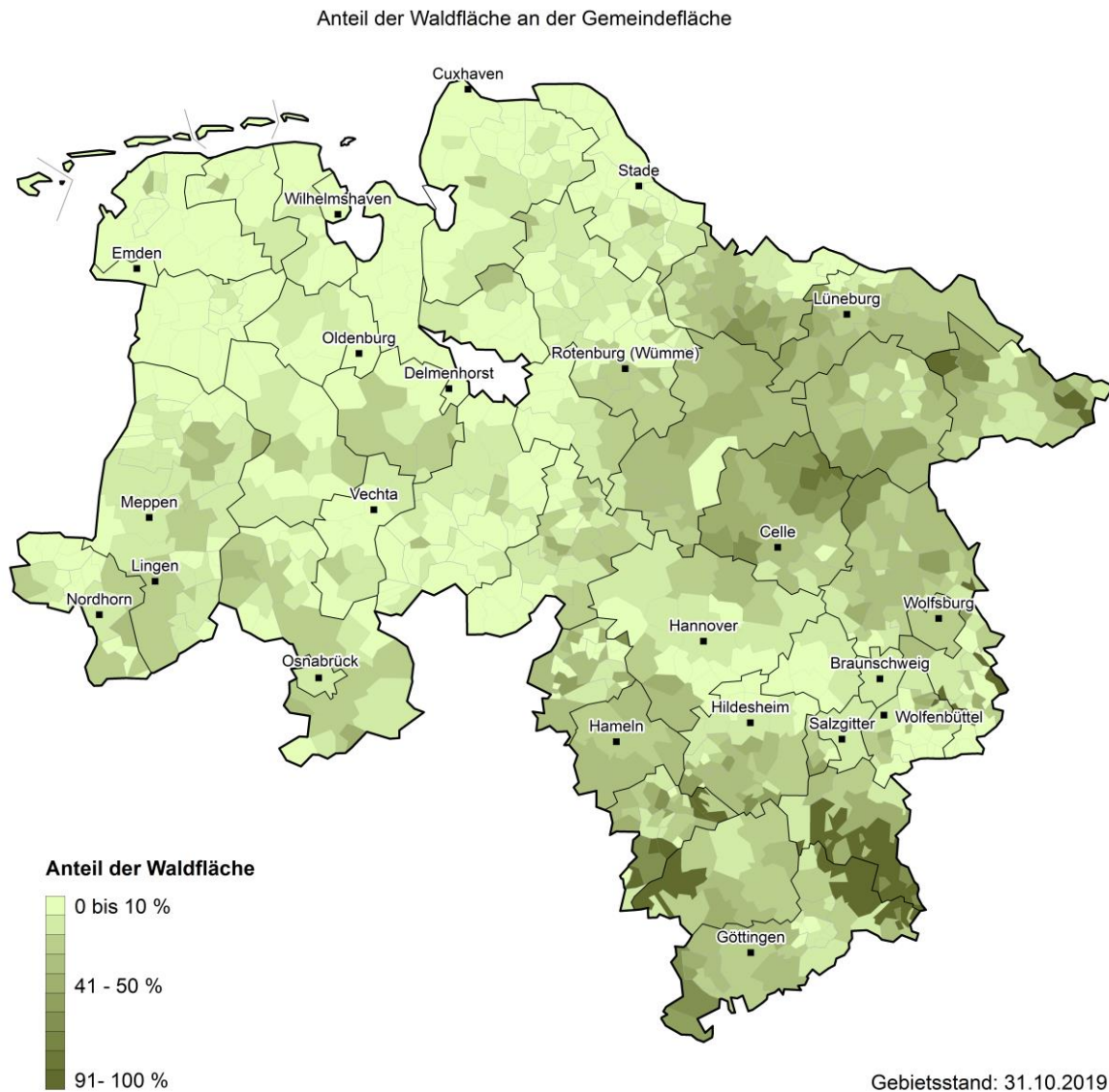
Zum Preisverhalten bei den Verkäufen ganzer Höfe haben Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses über einen längeren Zeitraum nachfolgende Ergebnisse gezeigt:

Eine Untersuchung mit Kauffällen aus den letzten 5 Jahren zeigt, dass sich bei Veräußerungen von Höfen mit Gebäudebestand der Gebäudewert bei einer Flächengröße von 10 bis 20 ha gegenüber größeren Gesamtflächen kaum noch bemerkbar macht; die Preise je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche liegen - je nach Gebäudebestand - im Mittel (Median) bei dem 1,7-fachen des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen. Bei Gesamtflächen über 20 ha liegen die Quadratmeterpreise im Mittel (Median) bei dem 1,6-fachen des Bodenrichtwertes. Die über den Bodenrichtwerten liegenden Gesamtpreise dürften nicht aus der zusätzlichen Gebäudesubstanz resultieren, sondern im Wesentlichen aus der Tatsache, dass tlw. gut arrundierte Höfe als Ganzes veräußert worden sind.

VERG/BRWL für ganze Höfe mit Gebäudebestand				
Fläche	Anzahl	Median (Perzentil 50)	Perzentil 05	Perzentil 95
10 - 20 ha	36	1,7	0,7	5,1
> 20 ha	53	1,6	0,9	2,9

### 6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

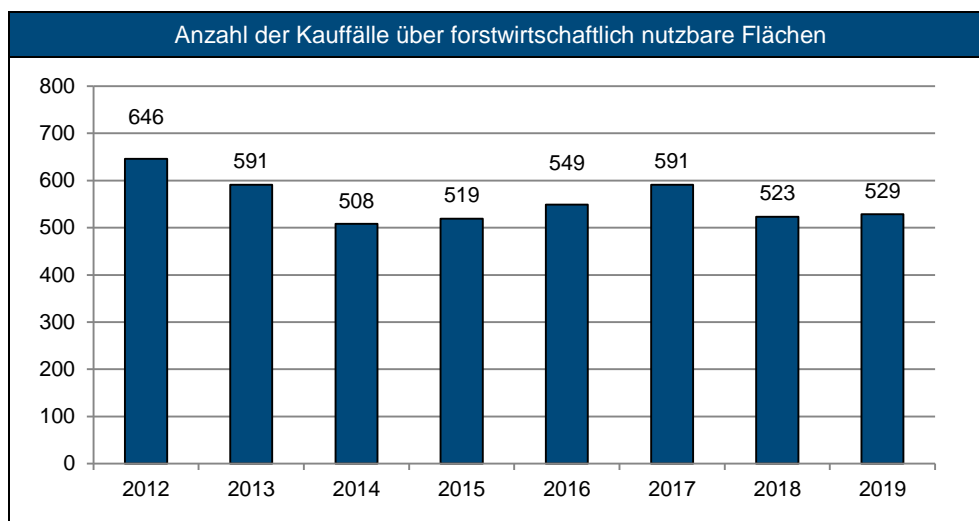
In Niedersachsen sind die Waldflächen insgesamt unregelmäßig verteilt. Liegt der Anteil der Waldflächen in den südlichen und östlichen Bereichen des Landes etwa zwischen 50 % und 90 % der Gebietsfläche auf der Gemeindeebene, so finden sich im ostfriesischen Raum oder im Emsland und der Wesermarsch vergleichsweise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



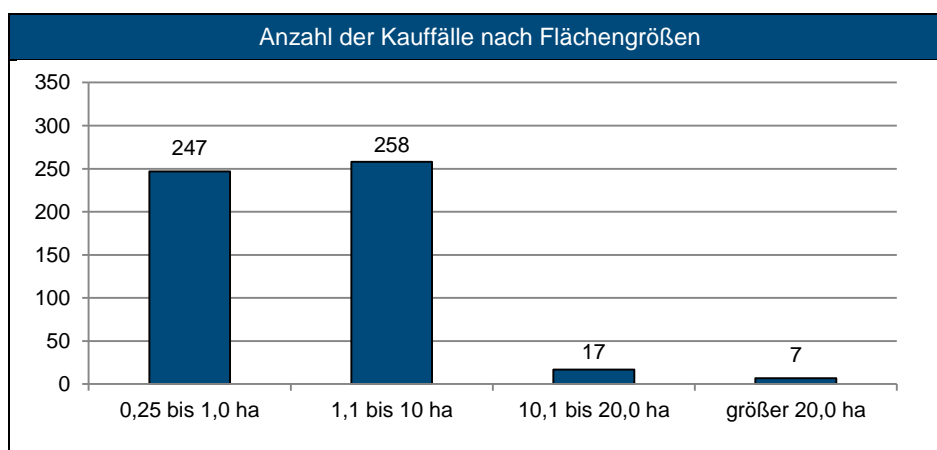
Der Teilmarkt der Waldflächen ist vergleichsweise inhomogen. Bei Eigentumsübergängen spielen in vielen Fällen nicht nur rein wirtschaftliche Aspekte, sondern auch andere, oftmals persönliche Überlegungen der Marktbeteiligten eine größere Rolle als auf anderen Teilmärkten wirtschaftlich genutzter Immobilien. 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, 2019 waren es 1.193. Dabei handelt es sich auch um Verkäufe kleiner Flächen, Zukäufe oder andere Eigentumsübergänge. Insgesamt scheint sich jedoch die rückläufige Tendenz der Verkäufe zu verlangsamen.

Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind in den letzten Jahren nach strengen Maßstäben etwa 500 bis 650 Verkäufe über forstlich nutzbare Grundstücke mit und ohne Bestand zuzuordnen. Die Anzahl der Verkaufsfälle in 2019 entspricht mit 529 Verkäufen dem Niveau des Vorjahres. 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.



Der Grundstücksflächenumsatz bei Verkäufen solcher Flächen bewegte sich in den letzten 5 Jahren zwischen 1.200 und 1.500 ha pro Jahr.



Im Jahr 2019 wurden mit den 529 Verkaufsfällen eine Fläche von 1.498 ha und ein Geldwert von 21,1 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.

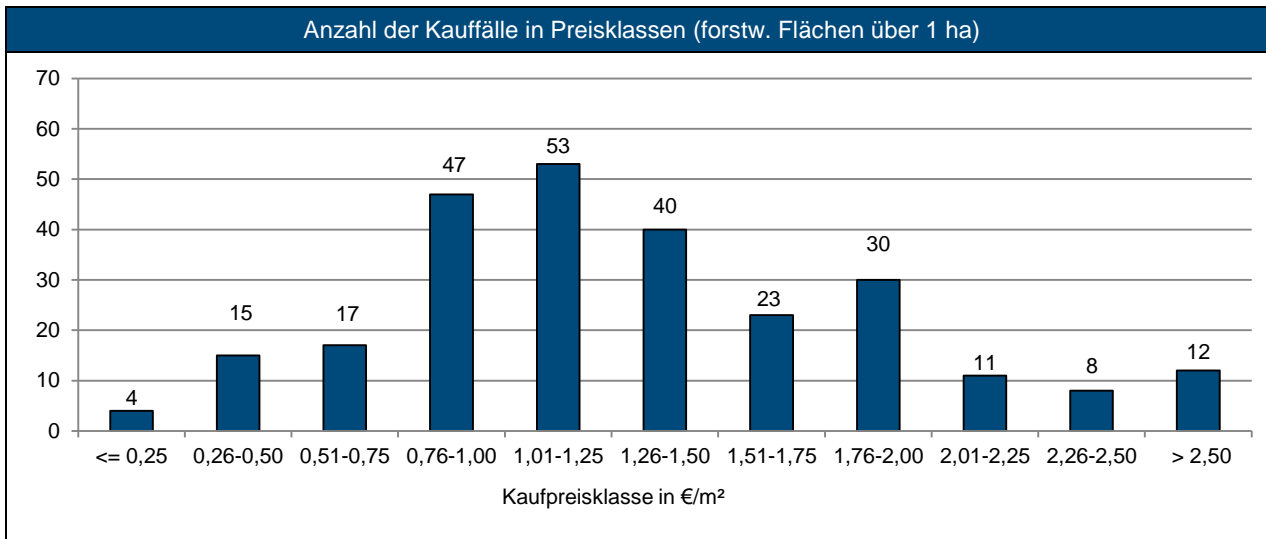
Der Kaufpreis forstwirtschaftlicher Flächen enthält in der Regel auch den Wert des Bestandes.



### 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 2019 standen insgesamt 260 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 1,1 ha und 12,0 ha, die mittlere Flächengröße (Median) betrug 2,36 ha.
- Etwa 90 % aller Kaufpreise (inkl. des Bestandwertes) lagen zwischen 0,45 Euro/m² und 2,46 Euro/m²; der mittlere Kaufpreis (Median) lag bei 1,21 Euro/m². Der mittlere Kaufpreis ist gegenüber dem Jahr 2018 (1,36 Euro/m²) leicht gesunken.

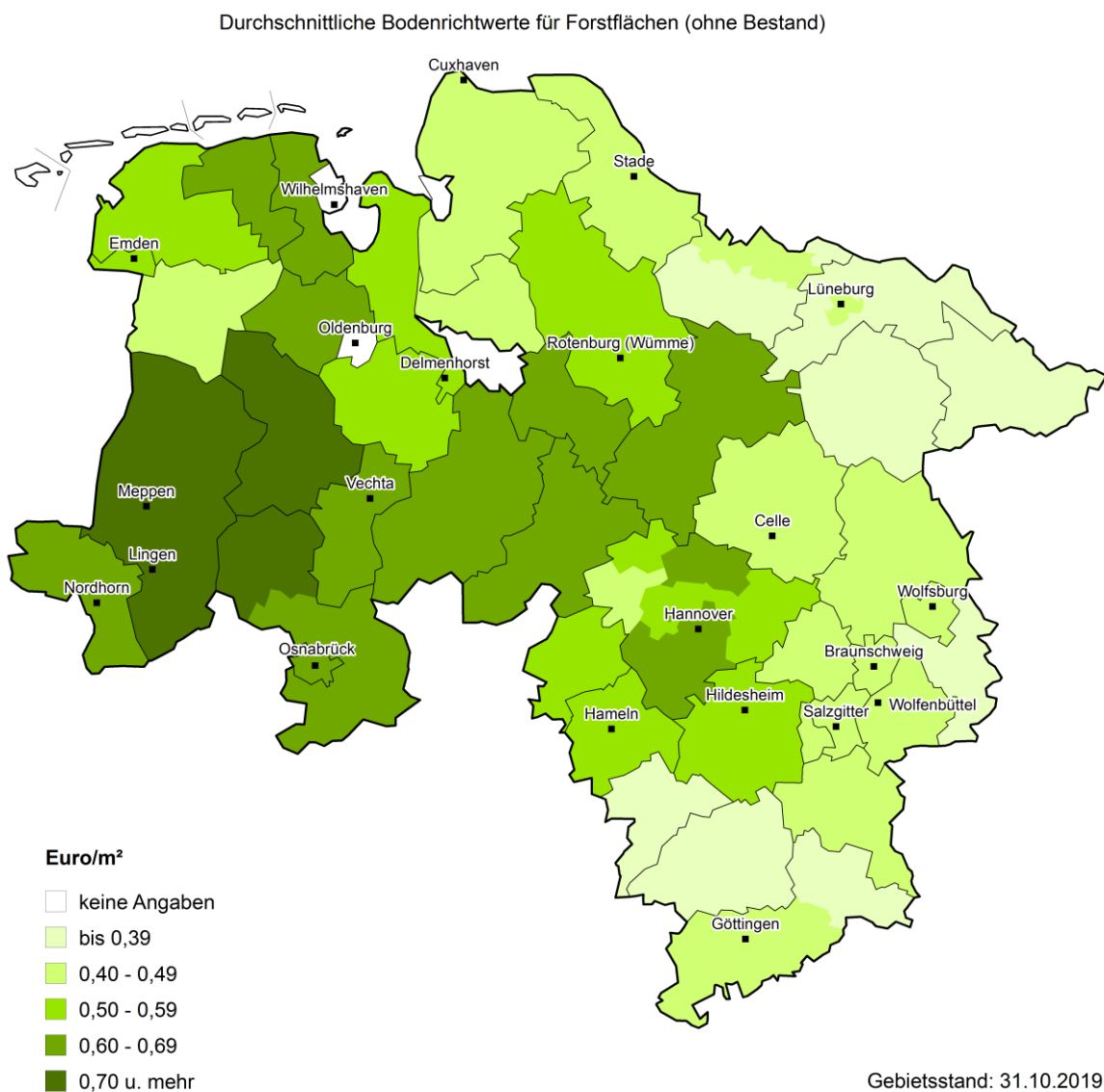


### 6.4.2 Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand

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 31.12.2019 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.

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

	Nutzung	Preis (€/m <sup>2</sup> )		
		Min.	Max.	Median
<b>Kreisfreie Städte</b>				
Stadt Emden	Geringstland, Unland	0,22	2,61	0,98
Stadt Wilhelmshaven	Geringstland, Unland	0,22	2,61	0,98
<b>Landkreise</b>				
Ammerland	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,23	1,61	0,96
Aurich	Geringstland, Unland	0,22	2,61	0,98
Celle	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,30	2,00	1,20
Cloppenburg	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,40	3,09	1,00
Cuxhaven	Geringstland, Moor	0,07	1,60	0,42
Diepholz	Heide, Moor, Ödland, Unland (5 - Jahreswerte)	0,10	1,20	0,25
Friesland	Geringstland, Unland	0,22	2,61	0,98
Gifhorn	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,30	1,50	0,70
Goslar	Geringstland, Hutung, Streuwiese	0,05	1,50	0,51
	Unland	0,10	1,84	0,39
Göttingen (Altkreis Göttingen)	Geringstland, Hutung, Streuwiese	0,10	2,03	0,50
	Unland	0,10	1,84	0,39
Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)	Geringstland, Hutung, Streuwiese	0,09	0,45	0,20
	Unland	0,10	1,84	0,39
Heidekreis	Heide, Moor, Ödland, Unland (5 - Jahreswerte)	0,15	1,00	0,54
Helmstedt	Ödland, Unland	0,10	2,50	0,50
Holzminden	Geringstland, Hutung, Streuwiese	0,16	0,67	0,39
	Unland	0,10	1,84	0,39
Leer	Geringstland, Unland	0,22	2,61	0,98
Nienburg/Weser	Heide, Moor, Ödland, Unland (5 - Jahreswerte)	0,10	0,90	0,30
Northeim	Geringstland, Hutung, Streuwiese	0,05	0,96	0,54
	Unland	0,10	1,84	0,39
Oldenburg	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,50	2,00	0,89
Osterholz	Geringstland, Moor	0,10	0,60	0,29
Peine	Ödland, Unland	0,10	2,10	1,70
Rotenburg (Wümme)	Geringstland, Moor	0,10	1,15	0,48
Stade	Geringstland, Moor	0,23	1,80	0,69
Vechta	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,10	1,00	0,36
Verden	Heide, Moor, Ödland, Unland (5 - Jahreswerte)	0,10	1,85	0,55
Wesermarsch	Heide, Moor, Ödland, Unland	0,40	2,00	0,97
Wittmund	Geringstland, Unland	0,22	2,61	0,98

## 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 Lagemerkmale 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/m<sup>2</sup>) zu dem zum Verkaufszeitpunkt geltenden landwirtschaftlichen Bodenrichtwert (Euro/m<sup>2</sup>) 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 mittleren Kaufpreise aufgeführt. Die Preise gelten nur für Flächen, die nicht als Bauland genutzt werden können.

	Preis (€/m <sup>2</sup> )			Anmerkungen
	Min.	Max.	Median	
<b>Region</b>				
Region Hannover - Eigentümergeärten				
Stadt Hannover und direkt angrenzende Ortsteile	6,15	69,00	24,85	ca. 9 % (3 - 35 %) des angrenzenden Bodenrichtwertes (Wohnbauland)
stadtnahe Region und Zentren in der übrigen Region	2,00	60,00	11,40	ca. 7 % (2 - 29 %) des angrenzenden Bodenrichtwertes (Wohnbauland)
ländlich strukturierte Gebiete in der übrigen Region	1,10	50,00	10,00	ca. 11 % (1 - 40 %) des angrenzenden Bodenrichtwertes (Wohnbauland)
<b>Kreisfreie Städte</b>				
Stadt Braunschweig	1,00	40,00	8,00	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten (5-Jahresauswertung)
Stadt Emden	1,33	20,00	5,00	für BRW Bauland bis 39 €/m <sup>2</sup> , Faktor 0,23
	1,05	97,00	12,00	für BRW Bauland ab 40 €/m <sup>2</sup> , Faktor 0,22
Stadt Delmenhorst - Stadtlage	16,50	25,50	25,50	5-Jahresauswertung
Stadt Oldenburg - Stadtlage	5,00	70,00	47,00	5-Jahresauswertung
Stadt Oldenburg - Randlage	8,50	10,00	10,00	5-Jahresauswertung
Stadt Salzgitter	2,00	22,90	4,10	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten (5-Jahresauswertung)
Stadt Wilhelmshaven	1,33	20,00	5,00	für BRW Bauland bis 39 €/m <sup>2</sup> , Faktor 0,23
	1,05	97,00	12,00	für BRW Bauland ab 40 €/m <sup>2</sup> , Faktor 0,22
Stadt Wolfsburg	1,00	34,00	7,40	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten (5-Jahresauswertung)
<b>Landkreise</b>				
Ammerland - Ortslage	5,00	60,00	25,00	5-Jahresauswertung
Ammerland - Außenbereich	5,00	20,00	9,50	5-Jahresauswertung
Aurich	1,33	20,00	5,00	für BRW Bauland bis 39 €/m <sup>2</sup> , Faktor 0,23
	1,05	97,00	12,00	für BRW Bauland ab 40 €/m <sup>2</sup> , Faktor 0,22
Celle	2,50	11,30	5,60	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten (5-Jahresauswertung)
Cloppenburg - Ortslage	5,00	40,00	19,50	5-Jahresauswertung
Cloppenburg - Außenbereich	5,00	35,00	9,00	5-Jahresauswertung
Cuxhaven	1,00	45,66	7,16	5-Jahresmittel
Diepholz	1,40	155,00	10,00	5-Jahres-Mittel: rd. 22 % v. BRW inkl. Erschließung; Spannen von 5 % bis 60 % vom BRW
Diepholz - Stuhr-Syke-Weyhe - Ortslage	10,00	155,00	43,65	5-Jahres-Mittel: rd. 29 % v. BRW inkl. Erschließung; Spannen von 10 % bis 55 % vom BRW
Diepholz - Stuhr-Syke-Weyhe - Ortsrandlagen	1,70	17,00	6,65	5-Jahres-Mittel: rd. 6 % v. BRW inkl. Erschließung; Spannen von 5 % bis 30 % vom BRW
Diepholz - übriger Landkreis - Ortslagen bis 40 €/m <sup>2</sup>	2,80	29,45	8,00	5-Jahres-Mittel: rd. 36 % v. BRW inkl. Erschließung; Spannen von 15 % bis 80 % vom BRW
Diepholz - übriger Landkreis - Ortslagen über 40 €/m <sup>2</sup>	8,00	73,00	13,00	5-Jahres-Mittel: rd. 22 % v. BRW inkl. Erschließung; Spannen von 15 % bis 65 % vom BRW
Diepholz - übriger Landkreis - Ortsrandlagen	1,40	16,45	5,00	5-Jahres-Mittel: rd. 30 % v. BRW inkl. Erschließung; Spannen von 5 % bis 60 % vom BRW
Friesland	1,33	20,00	5,00	für BRW Bauland bis 39 €/m <sup>2</sup> , Faktor 0,23
	1,05	97,00	12,00	für BRW Bauland ab 40 €/m <sup>2</sup> , Faktor 0,22

	Preis (€/m <sup>2</sup> )			Anmerkungen
	Min.	Max.	Median	
Gifhorn	0,50	30,00	7,60	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten (5-Jahresauswertung)
Goslar	0,78	13,14	4,65	Teilbereiche im örtlichen GMB
Göttingen - Stadt Göttingen				nur 1 Verkauf
Göttingen - Altkreis Göttingen o. Stadt	3,70	14,35	6,22	Teilbereiche im örtlichen GMB
Göttingen - Altkreis Osterode am Harz	0,41	11,39	2,50	Teilbereiche im örtlichen GMB
Hameln - Stadt Hameln	1,55	25,54	6,00	
Hameln - übriger Landkreis	0,46	18,81	3,80	
Harburg	0,50	47,10	8,10	Ø ca. 7 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Heidekreis	1,00	50,00	8,35	5-Jahres-Mittel: rd. 19 % v. BRW inkl. Erschließung; Spannen von 5 % bis 85 % vom BRW
Heidekreis - Ortslagen bis 40 €/m <sup>2</sup>	5,00	25,00	10,90	5-Jahres-Mittel: rd. 28 % v. BRW inkl. Erschließung; Spannen von 15 % bis 85 % vom BRW
Heidekreis - Ortslagen über 40 €/m <sup>2</sup>	1,70	50,00	25,00	5-Jahres-Mittel: rd. 33 % v. BRW inkl. Erschließung; Spannen von 5 % bis 80 % vom BRW
Heidekreis - Ortsrandlagen bis 40 €/m <sup>2</sup>	1,00	10,00	5,00	5-Jahres-Mittel: rd. 13 % v. BRW inkl. Erschließung; Spannen von 5 % bis 30 % vom BRW
Heidekreis - Ortsrandlagen über 40 €/m <sup>2</sup>	2,00	30,00	8,85	5-Jahres-Mittel: rd. 18 % v. BRW inkl. Erschließung; Spannen von 5 % bis 40 % vom BRW
Helmstedt	1,60	17,60	7,00	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten (5-Jahresauswertung)
Hildesheim - Stadt Hildesheim	2,55	32,70	11,45	
Hildesheim - Kleinstädte	1,00	20,00	5,75	
Hildesheim - ländliche Gemeinden	1,00	12,90	4,35	
Holzwinden	0,40	11,00	2,00	Teilbereiche im örtlichen GMB
Leer	1,33	20,00	5,00	für BRW Bauland bis 39 €/m <sup>2</sup> , Faktor 0,23
	1,05	97,00	12,00	für BRW Bauland ab 40 €/m <sup>2</sup> , Faktor 0,22
Lüchow-Dannenberg	0,30	9,60	4,00	Ø ca. 23 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Lüneburg	0,90	40,00	9,20	Ø ca. 19 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Nienburg/Weser	1,00	42,50	8,00	5-Jahres-Mittel: rd. 29 % v. BRW inkl. Erschließung; Spannen von 5 % bis 85 % vom BRW
Nienburg/Weser - Ortslagen	2,25	42,50	9,60	5-Jahres-Mittel: rd. 33 % v. BRW inkl. Erschließung; Spannen von 10 % bis 85 % vom BRW
Nienburg/Weser - Ortsrandlagen	1,00	22,50	4,65	5-Jahres-Mittel: rd. 19 % v. BRW inkl. Erschließung; Spannen von 5 % bis 50 % vom BRW
Northeim	1,00	13,48	3,72	Teilbereiche im örtlichen GMB
Oldenburg - Ortslage	5,00	30,00	12,00	5-Jahresauswertung
Oldenburg - Außenbereich	5,00	35,00	9,50	5-Jahresauswertung
Osterholz	1,50	39,28	6,14	5-Jahresmittel
Peine	0,70	33,30	9,80	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten (5-Jahresauswertung)
Rotenburg (Wümme)	1,00	25,00	4,37	5-Jahresmittel
Schaumburg - Innenstadtlagen	8,00	18,50	9,86	
Schaumburg - Stadtrandlagen	3,50	9,30	5,27	
Schaumburg - Dorflagen	1,00	7,85	4,00	
Stade	1,00	32,98	5,00	5-Jahresmittel
Uelzen	1,00	14,90	5,90	Ø ca. 22 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft
Vechta - Ortslage	20,00	26,50	25,00	5-Jahresauswertung
Vechta - Außenbereich	5,00	20,00	6,00	5-Jahresauswertung

	Preis (€/m <sup>2</sup> )			Anmerkungen
	Min.	Max.	Median	
Verden	1,10	70,00	12,00	5-Jahres-Mittel: rd. 18 % v. BRW inkl. Erschließung; Spannen von 5 % bis 80 % vom BRW
Verden - Ortslagen bis 50 €/m <sup>2</sup>	5,00	25,00	9,10	5-Jahres-Mittel: rd. 27 % v. BRW inkl. Erschließung; Spannen von 10 % bis 65 % vom BRW
Verden - Ortslagen über 50 €/m <sup>2</sup>	6,25	70,00	18,00	5-Jahres-Mittel: rd. 19 % v. BRW inkl. Erschließung; Spannen von 5 % bis 45 % vom BRW
Verden - Ortsrandlagen bis 50 €/m <sup>2</sup>	1,10	20,00	5,00	5-Jahres-Mittel: rd. 18 % v. BRW inkl. Erschließung; Spannen von 5 % bis 80 % vom BRW
Verden - Ortsrandlagen über 50 €/m <sup>2</sup>	2,20	44,20	5,00	5-Jahres-Mittel: rd. 10 % v. BRW inkl. Erschließung; Spannen von 5 % bis 30 % vom BRW
Wittmund	1,33	20,00	5,00	für BRW Bauland bis 39 €/m <sup>2</sup> , Faktor 0,23
	1,05	97,00	12,00	für BRW Bauland ab 40 €/m <sup>2</sup> , Faktor 0,22
Wolfenbüttel	0,30	15,00	6,20	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten (5-Jahresauswertung)



## 7.2 Abbauland

Abbauland sind Flächen, aus denen durch den Abbau von Kies, Kreide, Mergel, Sand, Stein, Ton und Torf ein erheblicher wirtschaftlicher Nutzen gezogen wird. Die Kaufpreise sind abhängig von der Qualität und der Mächtigkeit des abzubauenen Wirtschaftsgutes. In der nachfolgenden Tabelle sind die von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelten mittleren Kaufpreise aufgeführt:

	Abbaugut (Sand, Torf, Ton...)	Preis (€/m <sup>2</sup> )			Preis inkl. Abbaugut (j=ja, n=nein)	Anmerkung
		Min.	Max.	Median		
Region						
Region Hannover	Kies	4,70	13,70	8,00	j	Im Mittel wird für die Bodenkrume 80 % des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes für Ackerland gezahlt.
	Sand	2,40	15,60	4,50	j	
Landkreise						
Ammerland	Sand	1,05	10,50	5,00	j	9-Jahresauswertung
	Torf	0,22	4,00	1,40	j	9-Jahresauswertung
Aurich	Kies	3,23	5,50	3,94	j	10-Jahresauswertung
	Sand	1,57	5,57	3,84	j	10-Jahresauswertung
	Torf	1,80	3,70	2,70	j	10-Jahresauswertung
Celle	Sand / Kies	-	-	-		
Cloppenburg	Sand	1,10	12,90	4,82	j	9-Jahresauswertung
	Torf	1,20	3,60	2,67	j	9-Jahresauswertung
Cuxhaven	Sand	3,04	11,00	4,12	j	
Diepholz	Sand	3,75	11,40	6,25	j	10-Jahresauswertung Ø 6,20 €/m <sup>2</sup> für das Abbaugut
	Torf	0,50	3,55	1,00	j	10-Jahresauswertung
Friesland	Kies	3,23	5,50	3,94	j	10-Jahresauswertung
	Sand	1,57	5,57	3,84	j	10-Jahresauswertung
	Torf	1,80	3,70	2,70	j	10-Jahresauswertung
Gifhorn	Sand / Kies	0,20	5,00	1,00		10-Jahresauswertung
Goslar	Kies	3,50	20,00	12,00		
	Kreide	1,85	5,13	2,50	j	10-Jahresauswertung
	Stein (Steinbr.)	0,03	3,72	1,50	j	10-Jahresauswertung
Göttingen	Kies	3,50	20,00	12,00		
	Kreide	1,85	5,13	2,50	j	10-Jahresauswertung
	Stein (Steinbr.)	0,03	3,72	1,50	j	10-Jahresauswertung
Hameln-Pyrmont	Kies	2,10	11,10	7,00	j	5-Jahres Auswertung
Heidekreis	Sand / Kies	1,35	27,45	6,50	j	10-Jahresauswertung
Helmstedt	Sand / Kies	0,60	15,50	4,40		10-Jahresauswertung
Hildesheim	Kies	7,50	14,00	12,00	j	5-Jahresauswertung

	Abbaugut (Sand, Torf, Ton...)	Preis (€/m <sup>2</sup> )			Preis inkl. Abbaugut (j=ja, n=nein)	Anmerkung
		Min.	Max.	Median		
Holzminden	Kies	3,50	20,00	12,00	j	10-Jahresauswertung
	Kreide	1,85	5,13	2,50	j	10-Jahresauswertung
	Stein (Steinbr.)	0,03	3,72	1,50	j	10-Jahresauswertung
Leer	Kies	3,23	5,50	3,94	j	10-Jahresauswertung
	Sand	1,57	5,57	3,84	j	10-Jahresauswertung
	Torf	1,80	3,70	2,70	j	10-Jahresauswertung
Nienburg/Weser	Sand	-	-	9,20	j	10-Jahresauswertung Ø 6,50 €/m <sup>2</sup> für das Abbaugut
	Kies	8,95	17,10	11,50	j	10-Jahresauswertung Ø 8,70 €/m <sup>2</sup> für das Abbaugut
	Torf	1,20	2,95	1,75	j	10-Jahresauswertung Ø 1,20 €/m <sup>2</sup> für das Abbaugut
Northeim	Kies	3,50	20,00	12,00	j	10-Jahresauswertung
	Kreide	1,85	5,13	2,50	j	10-Jahresauswertung
	Stein (Steinbr.)	0,03	3,72	1,50	j	10-Jahresauswertung
Oldenburg	Sand	2,21	18,00	9,00	j	9-Jahresauswertung
Osterholz	Sand	5,97	23,00	10,96	j	Abbaugut: 0,77 €/m <sup>3</sup> - 1,66 €/m <sup>3</sup>
Rotenburg (Wümme)	Sand	2,55	12,17	8,40	j	
	Torf	0,85	2,00	2,00	j	
Schaumburg	Kies	5,77	17,00	8,30	j	
Stade	Sand	4,06	24,95	7,26	j	Abbaugut: 5,00 €/m <sup>2</sup> -23.15 €/m <sup>2</sup>
	Torf	0,65	3,00	1,18	j	Abbaugut: 0,36 €/m <sup>2</sup> - 1,2 €/m <sup>2</sup>
Vechta	Sand	2,25	20,51	8,43	j	9-Jahresauswertung
	Torf	0,90	6,50	1,90	j	9-Jahresauswertung
Verden	Sand	1,25	8,30	7,30	j	10-Jahresauswertung Ø 5,00 €/m <sup>2</sup> für das Abbaugut
	Kies / Sand	-	-	5,75	j	10-Jahresauswertung Ø 4,25 €/m <sup>2</sup> für das Abbaugut
Wittmund	Kies	3,23	5,50	3,94	j	10-Jahresauswertung
	Sand	1,57	5,57	3,84	j	10-Jahresauswertung
	Torf	1,80	3,70	2,70	j	10-Jahresauswertung

### 7.3 Wasserflächen

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

	Nutzung	Preis (€/m <sup>2</sup> )			Anmerkung
		Min.	Max.	Median	
Region					
Region Hannover	private Gräben	0,50	7,00	1,30	10-Jahresauswertung
	Fischerei und Freizeit	0,15	8,20	1,95	10-Jahresauswertung
Kreisfreie Städte					
Stadt Emden	Freizeitnutzung	0,60	10,92	2,30	10-Jahresauswertung
	privater Gräben	0,50	5,13	1,56	10-Jahresauswertung
	ohne spezifizierte Nutzung	0,31	7,50	1,40	10-Jahresauswertung
Stadt Wilhelmshaven	Freizeitnutzung	0,60	10,92	2,30	10-Jahresauswertung
	privater Gräben	0,50	5,13	1,56	10-Jahresauswertung
	ohne spezifizierte Nutzung	0,31	7,50	1,40	10-Jahresauswertung
Stadt Wolfsburg	Gewässerflächen/Freizeit	0,60	15,90	2,80	10-Jahresauswertung
Landkreise					
Ammerland	nichtgewerbliche Teichflächen	2,47	8,84	6,67	4-Jahresauswertung
	Gräben	0,30	2,50	1,00	4-Jahresauswertung
Aurich	Freizeitnutzung	0,60	10,92	2,30	10-Jahresauswertung
	privater Gräben	0,50	5,13	1,56	10-Jahresauswertung
	ohne spezifizierte Nutzung	0,31	7,50	1,40	10-Jahresauswertung
Celle	Gewässerflächen	0,30	5,50	1,90	10-Jahresauswertung
Cloppenburg	nichtgewerbliche Teichflächen	0,55	5,28	3,90	4-Jahresauswertung
	Graben	2,00	5,00	4,00	4-Jahresauswertung
Cuxhaven		0,89	6,60	3,60	5 - Jahresmittel
Diepholz	Gräben	0,30	2,55	0,75	Jahre 2015-2019
	Teiche und Seen	0,30	10,05	2,20	Jahre 2015-2019 tlw. mit kl. baul. Anlagen
Gifhorn	Gewässerflächen	0,20	12,00	2,80	10-Jahresauswertung
Goslar	Wasserflächen (Teiche)	0,16	5,05	2,00	10-Jahresauswertung
Göttingen (Altkreis Göttingen)	Wasserflächen (Teiche)	0,30	14,29	3,25	10-Jahresauswertung
Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)	Wasserflächen (Teiche)	0,31	6,11	1,89	10-Jahresauswertung
Hameln-Pyrmont	Private Gräben	0,60	1,00	1,00	10-Jahresauswertung
	Wasserflächen für Fischerei und Freizeit	0,54	11,51	2,44	10-Jahresauswertung
Heidekreis	Gräben	2,50	3,00	2,75	Jahre 2015-2019
	Teiche und Seen	0,30	6,30	0,95	Jahre 2015-2019 tlw. mit kl. baul. Anlagen
Helmstedt	Gewässerflächen	0,90	7,00	2,50	10-Jahresauswertung
Hildesheim	Private Gräben	0,10	2,45	0,75	10-Jahresauswertung
	Fischerei und Freizeit	0,35	10,05	1,85	10-Jahresauswertung
Holzminen	Wasserflächen (Teiche)	0,12	4,65	1,20	10-Jahresauswertung - Mittel 1,49 €/m <sup>2</sup>
Friesland	Freizeitnutzung	0,60	10,92	2,30	10-Jahresauswertung
	privater Gräben	0,50	5,13	1,56	10-Jahresauswertung
	ohne spezifizierte Nutzung	0,31	7,50	1,40	10-Jahresauswertung

	Nutzung	Preis (€/m <sup>2</sup> )			Anmerkung
		Min.	Max.	Median	
Leer	Freizeitnutzung	0,60	10,92	2,30	10-Jahresauswertung
	privater Gräben	0,50	5,13	1,56	10-Jahresauswertung
	ohne spezifizierte Nutzung	0,31	7,50	1,40	10-Jahresauswertung
Nienburg/Weser	Gräben	0,01	1,00	0,50	Jahre 2015-2019
	Teiche und Seen	0,25	7,75	3,75	Jahre 2015-2019 tlw. mit kl. baul. Anlagen
Northeim	Wasserflächen (Teiche)	0,16	6,38	1,34	10-Jahresauswertung - Mittel 1,72 €/m <sup>2</sup>
Oldenburg	nichtgewerbliche Teichflächen	2,40	7,00	4,26	4-Jahresauswertung
	Gräben	0,50	1,00	0,87	4-Jahresauswertung
Osterholz		0,67	14,49	1,78	5 - Jahresmittel
Peine	Gewässerflächen	0,20	13,50	2,00	10-Jahresauswertung
Rotenburg (Wümme)		0,56	10,00	1,28	5 - Jahresmittel
Schaumburg	Private Gräben	0,01	5,00	1,07	
	Fischerei u. Freizeit	0,01	4,30	2,02	
Stade		0,62	8,40	1,70	5 - Jahresmittel
Verden	Teiche und Seen	1,10	10,00	1,85	Jahre 2015-2019 tlw. mit kl. baul. Anlagen
Wittmund	Freizeitnutzung	0,60	10,92	2,30	10-Jahresauswertung
	privater Gräben	0,50	5,13	1,56	10-Jahresauswertung
	ohne spezifizierte Nutzung	0,31	7,50	1,40	10-Jahresauswertung

## **8 Bodenrichtwerte**

### **8.1 Gesetzlicher Auftrag**

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

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

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes. Sie werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Hierbei sind nur solche Kaufpreise zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden sind.

#### **Bodenrichtwerte für Bauland**

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

#### **Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen**

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

#### **Bodenrichtwerte für sonstige Flächen**

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

#### **Veröffentlichung der Bodenrichtwerte**

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

### Veröffentlichung im Internet

Die Bodenrichtwerte in Niedersachsen können kostenpflichtig im Internet im Abonnement oder als Einzelauskunft unter folgender Adresse abgerufen werden:

<http://www.gag.niedersachsen.de>

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

The screenshot shows the GAG (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen) website interface. At the top, there are logos for GAG and Niedersachsen. Below the header, there's a navigation bar with 'zurück zum GAG-Portal'. The main content area is divided into several sections:

- Benutzerkennung:** 01BE01037
- NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland:** 1 : 5 000
- Logout** button
- Startseite** link
- Layer** dropdown menu
- Overlays:**
  - Webatlas
  - Luftbilder
  - AP 1 : 2 500
  - Bauland
  - Verfahrensgebiete
- Suche:**
  - Location: Nienburg/Weser (Nienburg (Weser), Stadt) (NI)
  - Buttons: Ort, Gemeinde, Flurstück
  - Form fields: Ort / PLZ: Nienburg/Weser (Nienburg), Straße: Weserstraße, Haus-Nr.: 0010
  - Buttons: Anzeigen, neue Suche
- Bodenrichtwerte:**
  - Text: Bodenrichtwert für die in der Karte per Nadel markierte Position
  - Value: 200 B (04505389) MK
- Bodenrichtwert-Legende** link
- Herausgeber:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden
- Grundstücksmarktbericht** link

The map itself shows a grid of purple-outlined polygons representing ground value zones. Each polygon is labeled with a value and a code (e.g., 170 W, 210 W, 200 MI, 250 MK, 310 MK, 400 MK, 460 MK, 210 M, 220 M, 235 M, 275 M, 240 W, 220 MI, 190 MI, 240 W). A red dot on the map indicates the current position. The map is titled 'WESER' and includes a copyright notice '© Land Niedersachsen' and a version number 'BORIS.NI - Bodenrichtwerte Niedersachsen online / Version: 2.0-rev.808 vom 18.11.2019 12:12'.

## 8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Für eine bessere Vergleichbarkeit haben die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte **Übersichten über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2019** 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 Geschäftsbereichen, 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 in 1000	Zen- tralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	
<b>Region Hannover</b>									
Landeshauptstadt Hannover	536	O							
Kirchrode / Kleefeld	25		individuell geprägtes Wohngebiet	700	550			360	
Linden / Limmer	46		durch Industrie verdichtetes Wohngebiet				360	300	235
Südstadt	40		zentrumnahes verdichtetes Wohngebiet				680		650
Vahrenheide / Sahlkamp	24		gemischtes Wohngebiet		310			245	
Barsinghausen	14	M	landschaftlich reizvolle Lage	260	175	140		125	
Isernhagen NB	3		Großstadtrandlage		320				
Laatzen (nur Ortsteil)	23,8	M	Großstadtrandlage	270		250	245		235
Neustadt am Rbge.	44	M	ehemalige Kreisstadt	185	150	120	170		150
Neustadt / Mandelsloh	1		ländlicher Ort		90				
Pattensen (nur Ortsteil)	8,8	G	Landgemeinde		195			180	
Pattensen / Oerie	0,3		ländlicher Ort		120				
Wedemark / Duden-Rodenbostel	0,1		ländlicher Ort		95				
Wedemark / Mellendorf	7	G	Landgemeinde		210				
Wennigsen / Bredenbeck	3		landschaftlich reizvolle Lage		185				
<b>Kreisfreie Städte</b>									
<b>Stadt Braunschweig</b>	249	O	Großstadt	600	260	180	670	300	200
<b>Stadt Delmenhorst</b>	78	M	kreisfreie Stadt	215	185	155	235	200	215
<b>Stadt Emden</b>	50	M	kreisfreie Stadt	180	120	45	200	120	45
<b>Stadt Oldenburg</b>	169	O	Universitätsstadt	425	300	250	650	450	
<b>Stadt Osnabrück</b>	164	O	Universitätsstadt	680	295	170	630	410	165
<b>Stadt Salzgitter</b>	104								
Flachstöckheim	1		ländlicher Ort		75				
Gebhardshagen	7	G	Wohnen	95	70	50		70	
Lebenstedt	45	M	Wohnen	140	100	60	115	95	70
<b>Stadt Wilhelmshaven</b>	76	O	Seehafenstadt	170	105	40	200	105	65
<b>Stadt Wolfsburg</b>	124	O	kreisfreie Stadt	270	200	160	310	250	190
<b>Landkreise</b>									
<b>Landkreis Ammerland</b>									
Apen	12	G	ländlicher Ort	100	80	60	150	120	
Bad Zwischenahn	29	M	Kurort	400	290	160	600	440	
Edeweicht	23	G	ländlicher Ort	160	130	110	240	200	
Rastede	23	M	Luftkurort	250	170	100	380	260	
Westerstede	23	M	Kreisstadt	180	120	80	270	180	
Wiefelstede	16	G	ländlicher Ort	210	130	85	320	200	
<b>Landkreis Aurich</b>									
Aurich	42	M	Kreisstadt	160	100	45	220	120	80
Baltrum	0,5		Inselgemeinde	600	500	400		500	
Brookmerland	13	G	Gemeinde	60	50	30		50	
Dornum / Dornum	1	G	Gemeindefitz	65	45	35		45	



Übersicht über die Bodenrichtwerte									
	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
	Ein- wohner in 1000	Zen- tralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>
Dornum / Dornumersiel	0,5		Nordseebad		90			90	
Dornum / Neßmersiel	0,5		Nordseebad	85	70	50		70	
Großefehn	14	G	Gemeinde	75	55	28		55	
Großheide	9	G	Gemeinde	50	42	28		42	
Hage	11	G	Gemeinde	85	60	35		60	35
Hinte	7	G	Gemeinde	110	80	45		80	
Ihlow	12	G	Gemeinde	65	55	32		55	
Juist	2		Inselgemeinde		1.000			1.800	
Krummhörn / Greetsiel	2		Erholungsort	170	150	80		340	
Krummhörn / Pewsum	4	G	Gemeindesitz	85	65	38		65	
Norden	25	M	Stadt	120	100	42	200	140	50
Norden / Norddeich	2		Nordseebad	210	160	100		200	
Norderney	6	G	Insel, Stadt	1.100	750	550	3.600	1.600	550
Südbrookmerland	18	G	Gemeinde	63	48	25		48	
Wiesmoor	13	G	Stadt	90	75	35		75	
<b>Landkreis Celle</b>									
Bergen	13	G	Kleinstadt	45	45	30		45	
Celle	69	O	Kreisstadt	200	100	90	220	165	120
Eschede	6	G	Gemeindesitz Landgemeinde		50				
Faßberg	6	G	Landgemeinde		38				
Flotwedel / Wienhausen	11	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	105	100				
Hambühren	10	G	Landgemeinde	100	85				
Lachendorf	6	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	85	65				
Südheide	12	G	Landgemeinde	80	70	60			
Wathlingen	6	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	120	90				
Wietze	8	G	Landgemeinde	90	75				
Winsen (Aller)	13	G	Landgemeinde	90	75				
<b>Landkreis Cloppenburg</b>									
Barßel	13	G	ländlicher Ort mit Naherholungs- funktion	78	70	60	120		
Bösel	8	G	ländlicher Ort	90	85	70	135		
Cappeln	8	G	ländlicher Ort	108	95	70	160		
Cloppenburg, Stadt	35	M	Kreisstadt	195	160	120	360	330	290
Ernstek	12	G	ländlicher Ort	105	80	70	160		
Essen	9	G	ländlicher Ort	90	80	55	135		
Friesoythe, Stadt	22	M	zentraler Ort	140	120	80	210	180	
Garrel	15	G	ländlicher Ort	165	125	90	250	190	
Lastrup	7	G	ländlicher Ort	90	80	80	135		
Lindern	5	G	ländlicher Ort	60	55	55	120		
Löningen, Stadt	13	G	zentraler Ort	135	115	80	200	170	
Molbergen	9	G	ländlicher Ort	80	78	70	120		
Saterland	14	G	ländlicher Ort	85	75	68	130		
<b>Landkreis Cuxhaven</b>									
Beverstedt	14	G	Gemeindesitz	66	48	23			
Cuxhaven, Stadt	48	M	Nordseeheilbad u. Kreisstadt	280	120	70	150	88	54
Loxstedt	16	G	Gemeindesitz u. Nahbereich Bre- merhaven (O)	88	64	40			
Schiffdorf	14	G	Gemeindesitz u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	125	96	66			
SG Börde Lamstedt / Lamstedt	6	G	Landgemeinde u. Samtgemeinde- sitz		36	27			
SG Hagen / Hagen i. Bremischen	11	G	Landgemeinde u. Samtgemeinde- sitz	88	42	21			
SG Hemmoor / Stadt Hemmoor	14	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeu- tung u. Samtgemeindesitz	60	44	33			
SG Land Hadeln / Cadenberge	12	G	Landgemeinde	52	44				
SG Land Hadeln / Stadt Ottern- dorf	7	GT	Kleinstadt, Nordseebad und Samt- gemeindesitz	90	68	32		68	
Stadt Geestland / Bad Bederkesa	12	G	Luftkurort	115	84	62			



Übersicht über die Bodenrichtwerte									
	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
	Ein- wohner in 1000	Zen- tralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>
Stadt Geestland / Langen	19	G	Kleinstadt u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	140	100	70			
Wurster Nordseeküste / Dorum	4	G	Landgemeinde und Nordseebad	70	52				
Wurster Nordseeküste / Nordholz	7	G	Gemeindefitz u. Küstenbadeort	60	50	36			
<b>Landkreis Diepholz</b>									
Barnstorf	6	G	Fleckengemeinde	70	60	36			
Bassum	16	G	Stadtgemeinde	125	105	64			
Bassum / Nordwohld	2	G	Ortsteil Stadtgemeinde	115	85	52			
Borstel	1		Landgemeinde		24	18			
Bruchhausen-Vilsen	9	G	Fremdenverkehrsort	100	86	58			
Diepholz	17	M	Kreisstadt	160	100	50		56	
Hüde	1		Fremdenverkehrsort	76	64				
Kirchdorf	2	G	Landgemeinde	40	30	20			
Lemförde	3	G	Fleckengemeinde	80	58	34			
Rehden	2	G	Landgemeinde	50	36				
Schwaförden	2	G	Landgemeinde	30	24				
Schwarme	3		Landgemeinde	70	52	34			
Siedenburg	1	G	Landgemeinde		24	18			
Stuhr	34	M	Großstadtrandlage	300	225	135			
Sulingen	13	M	Stadtgemeinde	92	70	46		40	
Syke	24	M	Stadtgemeinde	220	155	120		125	
Twistringen	12	G	Stadtgemeinde	105	90	50			
Wagenfeld	7	G	Landgemeinde	62	40	30			
Weyhe	31	G	Großstadtrandlage	340	235	110			
<b>Landkreis Emsland</b>									
Dörpen	5	G	Zentraler Ort		80				
Emsbüren	10	G	Zentraler Ort	135	105	40			
Freren	5	G	Zentraler Ort	80	64				
Geeste	11	G	Zentraler Ort		80	32			
Haren (Ems), Stadt	24	G	Zentraler Ort	155	105	75			
Haselünne, Stadt	13	G	Zentraler Ort	125	96	46			
Herzlake	5	G	Zentraler Ort		50	35			
Lathen	7	G	Zentraler Ort	86	64	35			
Lengerich	3	G	Zentraler Ort	72	50				
Lingen (Ems), Stadt	55	M	Mittelzentrum	270	220	94			
Meppen, Stadt	35	M	Kreisstadt	200	180	82			
Nordhümmling	12	G	Zentraler Ort	70	55	35			
Papenburg, Stadt	38	M	Zentraler Ort	180	110	58			
Rhede (Ems)	4	G	Zentraler Ort		55	30			
Salzbergen	8	G	Zentraler Ort		100	50			
Sögel	8	G	Zentraler Ort	135	82				
Spelle	9	G	Zentraler Ort		95				
Twist	10	G	Zentraler Ort		45				
Werlte	10	G	Zentraler Ort	110	90	40			
<b>Landkreis Friesland</b>									
Bockhorn	9	G	ländlicher Ort	85	70	35		70	
Jever	14	M	Kreisstadt	120	85	55		110	
Sande	9	G	ländlicher Ort	75	65	40		65	40
Schortens / Heidmühle	20	G	Stadt	90	70	30		75	
Varel	24	M	Kreisstadt	120	80	50	110	90	
Wangerland / Hohenkirchen	9	G	ländlicher Ort	65	55	30		55	
Wangerooze	1	G	Nordseeheilbad	650	450	220	2.000	1.200	
Zetel	12	G	ländlicher Ort	80	65	35		65	
<b>Landkreis Gifhorn</b>									
Barwedel	1	G	Landgemeinde	145	80	55			
Brome	3	G	Samtgemeindefitz Landgemeinde	80	60	40			
Calberlah	5	G	Landgemeinde		130	85			
Dannenbüttel	2	G	Landgemeinde	155	105	70			

Übersicht über die Bodenrichtwerte									
	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
	Einwohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>
Gifhorn	43	M	Kreisstadt	200	155	90	185	165	
Hankensbüttel	5	G	Luftkurort und Samtgemeindegemeinschaft	55	40				
Isenbüttel	6	G	Samtgemeindegemeinschaft Landgemeinde	150	130	105			
Leiferde	4	G	Landgemeinde		105	70			
Meine	9	G	Samtgemeindegemeinschaft Landgemeinde		160	120			
Meinersen	8	G	Samtgemeindegemeinschaft Landgemeinde		105				
Rühen	6	G	Landgemeinde	125	100	75			
Wahrenholz	4	G	Landgemeinde		65	45			
Walle	1	G	Großstadtnähe	210	150				
Wesendorf	5	G	Samtgemeindegemeinschaft Landgemeinde		70				
Wittingen	11	G	Kleinstadt	95	50	40			
<b>Landkreis Goslar</b>									
Bad Harzburg	22	G	Kleinstadt	110	75	38	88		
Braunlage	6	G	Kur-, Fremdenverkehrsort	79	47	37			
Clausthal-Zellerfeld	16	G	Kleinstadt mit Universität	66	48	34		44	
Goslar	51	M	Kreisstadt	150	75	38		41	
Goslar / Vienenburg		G	*gehört seit 01.01.2014 zur Stadt Goslar		40				
Langelshausen	11	G	Kleinstadt mit Gewerbeanteil	64	42	28		31	
Liebenburg	8	G	Kleinstadt im ländlichen Raum		34				
Lutter am Barenberge / SG	4	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum		34				
Seesen	19	G	Kleinstadt	75	55	39		39	
Seesen / Münchehof	2		ländlicher Ort	53	37	32			
<b>Landkreis Göttingen</b>									
Adelebsen	6	G	Flecken, Gemeinde im ländlichen Raum	76	65				
Bad Grund (Harz)	8	G	Gemeinde, Fremdenverkehr	40	30	14		20	
Bad Lauterberg im Harz	10	G	Harzrandstadt, Fremdenverkehr	82	53	28		56	
Bad Sachsa	7	G	Harzrandstadt, Fremdenverkehr	60	42	24		49	
Bovenden	14	G	Flecken, Gemeinde mit stadtnahem Wohnen	200	180	130		175	
Dransfeld / SG	9	G	Samtgemeinde, Stadt im ländlichen Raum	115	110				
Duderstadt	20	M	Stadt im ländlichen Raum	145	125	87		75	
Friedland	15	G	Landgemeinde	135	100				
Gieboldehausen / SG	14	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum	65	55	42			
Gleichen (Reinhausen)	9	G	stadtnahe Landgemeinde	115	100				
Göttingen, Stadt	119	O	Universitätsstadt	400	250	220	270	200	190
			Uni - Nähe				290		
			Zentrum - Nähe	320	260		260		
			Randlage	215	160	135	200		
Hann. Münden	24	M	Stadt mit Fremdenverkehr	99	76	44	92	74	53
Hattorf am Harz / SG	7	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum		45	25		25	
Herzberg am Harz	13	G	Harzrandstadt	60	53	26		39	
Osterode am Harz	22	M	Harzrandstadt	77	46	36		41	
Radolfshausen / SG (Ebergötzen)	7	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum	76	70				
Rosdorf	12	G	Gemeinde mit stadtnahem Wohnen	220	175			180	
Staufenberg (Landwehrhagen)	8	G	Landgemeinde		79				
Walkenried	4	G	Gemeinde im ländl. Raum	40	25	14		21	
<b>Landkreis Graftschaft Bentheim</b>									
Bad Bentheim, Stadt	16	G	Zentraler Ort	130	110	40			
Emlichheim	7	G	Zentraler Ort		70	35			
Neuenhaus, Stadt	10	G	Zentraler Ort	80	70	35			
Nordhorn, Stadt	54	M	Kreisstadt	200	150	75	320	200	
Schüttorf, Stadt	13	G	Zentraler Ort	120	95	70			
Uelsen	6	G	Zentraler Ort	130	90	70			

Übersicht über die Bodenrichtwerte									
	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
	Einwohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
				gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>
Wietmarschen	12	G	Zentraler Ort		80	54			
<b>Landkreis Hameln-Pyrmont</b>									
Aerzen	11	G	Flecken	68	55	50			
Bad Münder	18	G	Kurstadt	110	80	50			
Bad Pyrmont	19	G	Kurstadt	150	100	80		130	
Coppenbrügge	7	G	Flecken	70	60	50			
Emmerthal	10	G	Gemeindefitz	90	60	45			
Hameln	57	M	Kreisstadt	170	100	55	100	90	80
Hess. Oldendorf	18	G	Kleinstadt	70	65	55			
Salzhemmendorf	9	G	Flecken	65	60	40			
<b>Landkreis Harburg</b>									
Elbmarsch / Niedermarschacht	1		Dorf		135				
Hanstedt / Hanstedt	6	G	Erholung		180				
Hollenstedt / Hollenstedt	4	G	Pendlerwohnort		115				
Jesteburg / Jesteburg	8	G	Pendlerwohnort	215	185	145			
Neu Wulmstorf / Neu Wulmstorf	21	G	Randlage Hamburg	450	430	320	550		
Rosengarten / Vahrendorf	1		bevorzugte Wohnlage		430				
Salzhausen / Salzhausen	5		zentraler, ländlicher Ort		120				
Seevetal / Maschen	9		Wohnort	330	270				
Stadt Buchholz i. d. Nordheide	40	M	Kleinstadt	290	250	150	410	300	225
Stadt Winsen (Luhe)	35	M	Kreisstadt	245	215	170	220	160	
Stelle / Stelle	11	G	Wohnort		160				
Tostedt / Tostedt	14	G	Kleinstadt	175	155	125	205		
<b>Landkreis Heidekreis</b>									
Ahlden / Ahlden	2	G	Landgemeinde		32				
Ahlden / Hodenhagen	3	G	Landgemeinde	75	52				
Bad Fallingb. / Bad Fallingb. / bostel	12	G	Kreisstadt	80	75	54			42
Bispingen / Bispingen	6	G	Fremdenverkehrsort		64				
Neuenkirchen	6	G	Landgemeinde		57				
Neuenkirchen / Tewel	1	G	Landgemeinde		47				
Schneverdingen / Schneverdingen	19	G	Fremdenverkehrsort	130	105	76		85	70
Soltau / Soltau	21	M	Stadtgemeinde	150	110	90	98	87	75
Walsrode / Walsrode	23	M	selbstständige Stadt	110	99	41	81	70	46
<b>Landkreis Helmstedt</b>									
Büddenstedt	2	G	Gemeindefitz Landgemeinde		35				
Grasleben	3	G	Samtgemeindefitz Landgemeinde		65				
Helmstedt	26	M	Kreisstadt	105	70	65	105	85	50
Jerxheim	1	G	Samtgemeindefitz Landgemeinde		35				
Königslutter am Elm	16	G	Kleinstadt	105	90	70		90	
Lehre	12	G	Großstadtnähe und Gemeindefitz	210	185	165			
Räbke	0,7		Landgemeinde und Naherholung		55				
Schöningen	11	G	Kleinstadt	50	40			60	
Süplingen	2	G	Samtgemeindefitz Landgemeinde		45				
Velpke	5	G	Großstadtnähe und Samtgemeindefitz		115				
<b>Landkreis Hildesheim</b>									
Alfeld	19	M	Industriestadt	105	80	50		90	
Algermissen	8	G	Landgemeinde Nordkreis	150		140			
Algermissen / Gr. Lobke	0,6		ländlicher Ort Nordkreis		70				
Bad Salzdetfurth	13	G	Fremdenverkehrsort	100	90	85			
Elze	9	G	Verkehrsknotenpunkt	100	85	75			
Freden	5	G	Landgemeinde Südkreis		35				
Hildesheim, Stadt	102	O	Kreisstadt	360	210	145	220	190	140
Landwehr / Wetteborn	0,2		ländlicher Ort Südkreis		33				
<b>Landkreis Holzminde</b>									
Bevern	4	G	Samtgemeinde	75	58	46			

Übersicht über die Bodenrichtwerte									
	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
	Einwohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>
Bodenwerder	6	G	Kleinstadt	62	50	40			
Boffzen	3	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		82	
Neuhaus	1	G	Fremdenverkehrsort	42		37			
Polle	1	G	Samtgemeinde	58	45	34			
Stadtoldendorf	6	G	Kleinstadt	66	48	38			
<b>Landkreis Leer</b>									
Borkum	5	G	Insel, Stadt	350	250	160	1700	750	250
Bunde	8	G	Gemeinde	65	45	30		45	
Hesel	11	G	Samtgemeinde	65	55	32		55	
Jemgum	4	G	Gemeinde	50	40	28		40	
Jümme	7	G	Samtgemeinde	80	50	22		50	
Leer	35	M	Kreisstadt	210	120	60	250	120	50
Moormerland	23	G	Gemeinde	90	75	35		75	
Ostrhauderfehn	11	G	Gemeinde	75	60	35		60	
Rhauderfehn	18	G	Gemeinde	75	60	40		60	
Uplengen	12	G	Gemeinde	80	70	30		70	
Weener	16	G	Stadt	75	60	35		60	
Westoverledingen	21	G	Gemeinde	75	50	30		50	
<b>Landkreis Lüchow - Dannenberg</b>									
Elbtalaue / Dannenberg	8	G	Erholung, Wohnen	52	38	20			
Elbtalaue / Hitzacker	5	G	Luftkurort	47	36	21			
Gartow / Flecken Gartow	1	G	Luftkurort		25				
Lüchow (Wendland) / Clenze	2	G	Erholung, Wohnen		30				
Lüchow (Wendland) / Lüchow	9	M	Kreisstadt	45	37	20			
<b>Landkreis Lüneburg</b>									
Adendorf / Adendorf	11	G	Pendler-Wohnort	245	215	155			
Amelinghausen / Amelinghausen	4	M	Fremdenverkehrsort	120	105				
Amelinghausen / Betzendorf	1		Wohngemeinde		82				
Amt Neuhaus / Neuhaus	2	G	Gemeindegemeinschaft		25				
Bardowick / Bardowick	7	G	stadtnahe Wohngemeinde	170	150	125			
Dahlenburg / Dahlenburg	3	M	Kleinstadt		60	50			
Gellersen / Reppenstedt	8	G	stadtnahe Gemeinde	215	180	160			
Hansestadt Lüneburg	75	O	Kreisstadt u. Verwaltungszentrum	430	330	260	490	380	340
Ilmenau / Melbeck	3	G	Landgemeinde		120				
Ostheide / Barendorf	2	G	Wohngemeinde		145				
Ostheide / Wendisch Evern	2		stadtnahe Wohngemeinde		160				
Scharnebeck / Scharnebeck	4	G	Wohngemeinde		150				
Stadt Bleckede/ Bleckede	9	G	Kleinstadt		78				
<b>Landkreis Nienburg / Weser</b>									
Eystrup	3	G	Landgemeinde	62	42	38			
Hoya	4	G	Stadtgemeinde	62	52	40		62	
Liebenau	4	G	Fleckengemeinde	64	45	43		41	35
Linsburg	0,9		Landgemeinde	52	32				
Marklohe	5	G	Landgemeinde	85	70	55			
Nienburg/Weser	32	M	Kreisstadt	215	105	74	215	98	66
Rehburg-Loccum	10	G	Stadtgemeinde	62	49	47			48
Steyerberg	5	G	Fleckengemeinde	47	38	30			
Stolzenau	7	G	Landgemeinde	56	50	28		50	39
Uchte / Uchte	5	G	Fleckengemeinde	64	42	33		35	
<b>Landkreis Northeim</b>									
Bad Gandersheim	10	M	Stadt, Kurort	65	51	29			
Bodenfelde	3	G	Flecken, Fremdenverkehr	36	34	27			
Dassel	10	G	Kleinstadt	36	30	27			

Übersicht über die Bodenrichtwerte									
	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
	Einwohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>
Einbeck (Einw. incl. Kreiensen**)	31	M	Stadt mit historischem Stadtkern	80	64	44		66	
Hardeggen	8	G	Kleinstadt	84	62	44			
Kalefeld	6	G	Gemeinde	49	38	30			
Katlenburg-Lindau	7	G	Gemeinde	50	42	34			
Kreiensen **	**	G	gehört seit 2013 zur Stadt Einbeck	38	34	24			
Moringen	7	G	Kleinstadt	68	50	29			
Nörten-Hardenberg	8	G	Flecken, Randlage Göttingen	135	84	62			
Northeim	29	M	Kreisstadt	170	83	46		66	
Uslar	14	G	Stadt, Fremdenverkehr	70	49	27			
<b>Landkreis Oldenburg</b>									
Dötlingen	6	G	ländlicher Ort	80	75	70	120	110	
Ganderkesee	31	G	Bremer Umland	200	165	140	300	250	
Großenkneten	16	G	ländlicher Ort	85	50	35	125	75	
Harpstedt	5	G	ländlicher Ort	90	75	65	135	110	
Hatten	14	G	Oldenburger Umland	180	140	110	270	210	
Hude	16	G	ländliche Umlandgemeinde	180	160	110	270	240	
Wardenburg	16	G	Großstadtrandlage	220	195	75	330	290	
Wildeshausen, Stadt	20	M	Kreisstadt	160	135	115	240	200	
<b>Landkreis Osnabrück</b>									
Bad Essen	16	G	zentraler Ort, Kurort	195	145	90			
Bad Iburg	11	G	zentraler Ort, Kurort	200	160	105			
Bad Laer	9	G	zentraler Ort, Kurort	170	120	100			
Bad Rothenfelde	8	G	zentraler Ort, Kurort	215	135	85	165		
Belm	14	G	Stadtrandgemeinde	190	155	120	130	110	
Bersenbrück	9	G	zentraler Ort	80	75	65			
Bissendorf	15	G	Stadtrandgemeinde	160	130	110			
Bohmte	13	G	zentraler Ort	115	85	75			
Bramsche	31	M	Industrie- u. Wohnstadt	155	125	100			
Dissen	10	G	zentraler Ort	125	110	85		110	
Fürstenau	9	G	zentraler Ort	80	65	40			
Georgsmarienhütte	32	M	Industriestandort	190	180	140	190	160	
Glandorf	7	G	zentraler Ort	105	90	80			
Hagen am Teutoburger Wald	14	G	Stadtrandgemeinde	170	150	125			
Hasbergen	11	G	Stadtrandgemeinde	195	160	125			
Hilter am Teutoburger Wald	10	G	zentraler Ort	150	120	85			
Melle (Stadt)	47	M	zentraler Ort	170	145	115	145	120	
Neuenkirchen	5	G	zentraler Ort	60	55	50			
Ostercappeln	10	G	zentraler Ort	145	100	85			
Quakenbrück	13	M	zentraler Ort	120	100	50			45
Wallenhorst	23	G	Stadtrandgemeinde	175	165	135	135		
<b>Landkreis Osterholz</b>									
Grasberg	8	G	Gemeindegemeinschaft	105	96	50			
Lilienthal	19	G	Gemeindegemeinschaft	240	190	90			
Osterholz-Scharmbeck	30	M	Kreisstadt	135	120	100			
Ritterhude	15	G	Gemeindegemeinschaft	180	150	115			
Schwanewede	20	G	Gemeindegemeinschaft	150	115	84			
SG Hambergen	12	G	Samtgemeindegemeinschaft	66	66	42			
Worpswede	10	G	Gemeindegemeinschaft mit Erholungsfunktion	140	105	100			
<b>Landkreis Peine</b>									
Peine	50	M	Kreisstadt	165	90	75			
Plockhorst	1	G	ländlicher Ort		80				
Vechelde	17	G	Nähe Großstadt		175				
<b>Landkreis Rotenburg (Wümme)</b>									
Bothel / Bothel	2	G	Landgemeinde / Erholungsort		70				
Bremervörde	19	M	ehemalige Kreisstadt	125	90	60	110	80	60
Fintel / Lauenbrück	2	G	Landgemeinde / Fremdenverkehr		66				
Geestequelle / Oerel	2	G	Landgemeinde		46				

Übersicht über die Bodenrichtwerte									
	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
	Ein- wohner in 1000	Zen- tralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>
Gnarrenburg	9	G	Landgemeinde		54				
Rotenburg (Wümme)	22	M	Kreisstadt	160	120	80	160	120	80
Scheeßel	13	G	Landgemeinde	140	110	80			
Selsingen / Selsingen	4	G	Landgemeinde		54				
Sittensen / Sittensen	6	G	Landgemeinde	120	105	64			
Sottrum / Sottrum	7	G	Landgemeinde	105	88	66			
Tarmstedt / Tarmstedt	4	G	Landgemeinde		80				
Visselhövede	10	G	Kleinstadt / Erholungsort	66	60	46			
Zeven / Zeven	14	M	Kleinstadt mit regional. Bedeutung	115	90	70	80	76	70
<b>Landkreis Schaumburg</b>									
Bad Eilsen	3	G	Kurort	130	70	52			
Bad Nenndorf	11	M	Kurort	180	125	94	190	135	
Bückeburg	19	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung	125	90	58		75	
Obernkirchen	9	G	Kleinstadt	58	44	34			
Pollhagen	1		ländlicher Ort		36				
Rinteln	25	M	ehemalige Kreisstadt	110	75	56		74	60
Rodenberg	7	G	Kleinstadt	82	64	50	76		
Stadthagen	22	M	Kreisstadt	140	76	42		74	
<b>Landkreis Stade</b>									
Apensen / Apensen	4	G	Landgemeinde	200	170	130			
Buxtehude	40	M	selbst. Stadt Nähe Hamburg	340	280	220	400	300	250
Drochtersen	11	G	Landgemeinde	76	54				
Fredenbeck / Fredenbeck	6	G	Landgemeinde	145	105	80			
Harsefeld / Harsefeld	14	G	Landgemeinde	140	98				
Himmelpforten / Oldendorf-Himmelpforten	5	G	Landgemeinde	120	94	64			
Horneburg / Homeburg	6	G	Landgemeinde	195	145	115			
Jork	12	G	Landgemeinde	140	130	115			
Lühe / Steinkirchen	2	G	Landgemeinde	145	130				
Nordkehdingen / Freiburg	2	G	Landgemeinde		44				
Oldendorf / Oldendorf-Himmelpforten	3	G	Landgemeinde		62	32			
Stade	48	M	Kreisstadt	310	200	125	290	190	140
<b>Landkreis Uelzen</b>									
Aue / Bad Bodenteich	4	G	Landgemeinde		49				
Aue / Wrestedt	6	G	Landgemeinde		45				
Bevensen-Ebstorf / Bad Bevensen	9	G	Kurort	94	78	58			
Bevensen-Ebstorf / Ebstorf	5	G	Landgemeinde		45				
Bevensen-Ebstorf / Hanstedt	1	G	Landgemeinde		34				
Bienenbüttel / Bienenbüttel	7	G	Nähe Lüneburg	68	62	58			
Hansestadt Uelzen	34	M	Kreisstadt	96	68	39		78	
Rosche / Rosche	2	G	Landgemeinde		36				
Suderburg / Suderburg	5	G	Landgemeinde		34				
<b>Landkreis Vechta</b>									
Bakum	6	G	ländlicher Ort	110	95	85	165	145	
Damme, Stadt	17	G	zentraler Ort mit Naherholungsfunktion	185	115	100	280	175	
Dinklage, Stadt	13	G	zentraler Ort	160	130	110	240	195	
Goldenstedt	10	G	ländlicher Ort	90	80	65	135	120	
Holdorf	7	G	ländlicher Ort	95	85	75	145	130	
Lohne, Stadt	27	M	zentraler Ort	185	160	125	300	240	
Neuenkirchen-Vörden	9	G	ländlicher Ort	105	90	73	160	135	
Steinfeld	10	G	ländlicher Ort	100	90	70	150	135	
Vechta, Stadt	33	M	Kreisstadt	215	185	145	400	350	180
Visbek	10	G	ländlicher Ort	80	75	70	120	115	
<b>Landkreis Verden</b>									
Achim	32	M	Großstadtrandlage	235	205			160	100

Übersicht über die Bodenrichtwerte									
	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
	Ein- wohner in 1000	Zen- tralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>
Langwedel	14	G	Landgemeinde	135	110	90			
Oyten	16	G	Großstadtrandlage	205	170			145	
Verden	28	M	Kreisstadt	225	170	120		145	95
<b>Landkreis Wesermarsch</b>									
Berne	7	G	ländlicher Ort	78	63				
Brake	15	M	Kreisstadt	100	70	45		90	
Butjadingen / Burhave	6	G	Küstenbadeort	90	68				
Elsfleth	9	G	Stadt	88	78	50			
Jade / Jaderberg	6	G	ländlicher Ort	75	70	55			
Lemwerder	7	G	Großstadtrandlage	130	100	80		130	
Nordenham	26	M	Stadt	100	85	45	150	115	
Ovelgönne	5	G	ländlicher Ort	85	65	45			
Stadland / Rodenkirchen	7	G	ländlicher Ort	78	60	30			
<b>Landkreis Wittmund</b>									
Esens / Bensenried	0,5		Nordseeheilbad		170			170	
Esens / Esens	7	G	Stadt	130	100	85		100	
Esens / Neuharlingersiel	1		Nordseeheilbad		170			170	
Esens / Stedesdorf	2		ländlicher Ort	34	30			30	
Friedeburg / Friedeburg	1	G	Gemeindefitz	68	50	35		50	
Friedeburg / Horsten	2		ländlicher Ort	40	35	30		35	
Holtriem / Blomberg	2		ländlicher Ort	48	40	20		40	
Holtriem / Westerholt	3	G	Gemeindefitz	40	30	25		30	
Langeoog	2	G	Inselgemeinde		700			1.200	
Spiekeroog	1	G	Inselgemeinde		750			1.500	
Wittmund / Carolinensiel	2		Nordseebad	180	120			120	
Wittmund / Leerhufe	2		ländlicher Ort	70	40	30		40	
Wittmund / Wittmund	9	M	Kreisstadt	90	75	55		75	55
<b>Landkreis Wolfenbüttel</b>									
Baddeckenstedt	3	G	ländlicher Ort		50				
Börßum	3	G	ländlicher Ort		65				
Cremlingen	13	G	Großstadtnähe		150				
Remlingen	2	G	ländlicher Ort		55				
Schladen - Werla	9	G	Landgemeinde	60	40	30			
Schöppenstedt	5	G	Kleinstadt		80				
Sicke	6	G	Großstadtnähe		155			155	
Wolfenbüttel	52	M	Kreisstadt	300	220	130	300	220	130

**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 Kostenerstattungsbeiträge 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 Kostenerstattungsbeiträge 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	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>
<b>Region Hannover</b>										
Landeshauptstadt Hannover	536	10.500	4.800	1.800	270	170	70	2.200	380	310
Barsinghausen, Stadt	34	430		260	85	45	20			
Burgdorf, Stadt	31	400		260	55		36			
Burgwedel, Stadt	20		370			85				
Garbsen, Stadt	61		250		125	85	55			
Gehrden, Stadt	15		320		68		65			
Hemmingen, Stadt	19				90		58			
Isernhagen, Gemeinde	24				250	135	90			
Laatzen, Stadt	42		370		250	150	85			
Langenhagen, Stadt	55	400		270	130	105	45			
Lehrte, Stadt	44	320		200	60	42	20			
Neustadt a. Rbge., Stadt	44	450		290	50		45			
Pattensen, Stadt	15					55				
Ronnenberg, Stadt	24				75		48			
Seelze, Stadt	34		250			46				
Sehnde, Stadt	23		190			40				
Springe, Stadt	29		250		76	45	35			
Uetze, Gemeinde	20					30				
Wedemark, Gemeinde	30				65		37			
Wennigsen/Deister, Gemeinde	14		240		65		55			
Wunstorf, Stadt	42	430	310	150	55		30			
<b>Kreisfreie Städte</b>										
Stadt Braunschweig	249	7.000	1.300	550	105	38	25	510	240	160
Stadt Delmenhorst	78	830	490	220	50	35	25			
Stadt Emden	50	850	460	230	25	22	18			
Stadt Oldenburg	169	2.350	1.150	700	50	25	18	500	300	
Stadt Osnabrück	164	5.000	2.950	1.000	155	95	60	790	490	305
Stadt Salzgitter	104									
Lebenstedt	45	260	210	180	50	25			30	
Bad	21	230	165	80	18	10			25	
Stadt Wilhelmshaven	76	750	350	100	30	18	13	350	120	
Stadt Wolfsburg	124	1.200	400	200	100	70*	40*	370	235	
<b>Landkreise</b>										
<b>Landkreis Ammerland</b>										
Apen	12	100	80	70	14	14				
Bad Zwischenahn	29	540	325	250	45	30	20			
Edeweicht	23	130	125	110	30	20				
Rastede	23	220	170	140	30	25	20			
Westerstede	23	350	250	170	45	28	15			
Wiefelstede	16	160	135	110	40	30	25			
<b>Landkreis Aurich</b>										
Aurich	42	700	340	140	60	45	10			
Baltrum	0,5	600	500			60				



Übersicht über die Bodenrichtwerte										
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>
Brookmerland	13	700	340	140	60	45	10			
Domum	5	600	500			60				
Großefehn	14	95	80	35		10				
Großheide	9	70	55			10				
Hage	11		70			8	5			
Hinte	7		60			10				
Ihlow	12	130	90	50	30	25				
Juist	2		75			18				
Krummhörn	13		60			10	8			
Norden	25	2.500	2.000							
Norderney	6	90	70			20				
Südbrookmerland	18	500	300	160	75	30	15	180	100	90
Wiesmoor	13	2.900	2.100	1.600		70				
<b>Landkreis Celle</b>										
Bergen	13	90	55	45		20			95	
Celle	69	760	430	260	40	30	20			
Eschede	6		50			15				
Faßberg	6					10				
Hambühren	10		100			20				
Lachendorf	6		70			25				
Langlingen	2		70		25	15				
SG Wathlingen	15	90	80			15	8			
Südheide	12	90	75			16				
Wietze	8	110	75			20				
Winsen	13	90	55	45		20				
<b>Landkreis Cloppenburg</b>										
Barßel	13	115	95		13	12	7			
Bösel	8	115			14	10				
Cappeln	8	110	90		18					
Cloppenburg, Stadt	35	770	600	350	55	45	18			
Emstek	12	125	115	105	55	35	28			
Essen	9	130	110		15					
Friesoythe, Stadt	22	315	250	210	25	13				
Garrel	15	215	175	130	16	10				
Lastrup	7	110	98		15					
Lindern	5	70	50	43	8					
Löningen, Stadt	13	220	180	150	20	13				
Molbergen	9	110	90		12					
Saterland	14	95	85	70	15	9				
<b>Landkreis Cuxhaven</b>										
Beverstedt	14		88			22				
Cuxhaven, Stadt	48	480	260	110	72	40	22			
Loxstedt	16	110	84	38	24	20				
Schiffdorf	14		74		48	32				
SG Börde Lamstedt / Lamstedt	6		37			15				
SG Hagen / Hagen im Bremischen	11	62	54			21				
SG Hemmoor / Stadt Hemmoor	14	110	70	28		20				
SG Land Hadeln / Cadenberge	12		46	38	27	20				
SG Land Hadeln / Stadt Otterndorf	7	70	54	42	25	20				
Stadt Geestland / Bad Bederkesa	12	120	92	66		27				
Stadt Geestland / Langen	19	120	90	32	42	28	15			
Wurster Nordseeküste / Dorum	4	70	44	36		16				
Wurster Nordseeküste / Nordholz	7		50	36		15				
<b>Landkreis Diepholz</b>										
Barnstorf	6	64	54	40	30	10	8	64		
Bassum	16	185	145	110	18	15	13	185	140	

Übersicht über die Bodenrichtwerte										
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>
Bruchhausen-Vilsen	9	120	105	60	30	20	10	105	96	
Diepholz	17	160	100	80	32	26	12	120	86	68
Stuhr	34	320	260	140	90	60	30	260	200	
Sulingen	13	130	90	52	20	16	12	84	70	54
Syke	24	300	225	135	40	35	25	300	225	
Twistringen	12	130	105	90		20	13	105	90	
Weyhe	31	420	230	155	85	50	30	380	275	
<b>Landkreis Emsland</b>										
Dörpen	17		120			9				
Emsbüren	10		135			18				
Freren	10		98			10				
Geeste	11		80			11				
Haren (Ems), Stadt	24	430	300	250		14				
Haselünne, Stadt	13	430	260	140		9				
Herzlake	10		98			11				
Lathen	12	110	95			9				
Lengerich	9	82	72			8				
Lingen (Ems), Stadt	55	1.500	850	430	46	22	9			
Meppen, Stadt	35	770	490	300	39	35	8			
Nordhümmling	12		72			8				
Papenburg, Stadt	38	280	190	150	21	10				
Rhede (Ems)	4	62	52			7				
Salzbergen	8	120	92			19				
Sögel	17		170		16	9				
Spelle	14		125			14				
Twist	10		55			9				
Werlte	17		145			10				
<b>Landkreis Friesland</b>										
Bockhorn	9	110	70			20				
Jever	14	400	230	110		15		150		
Sande	9	95	65	40		15				
Schortens / Heidmühle	20	160	140	80		20		100		
Varel	24	412	200	83	30	20	13	257		
Wangerland / Hohenkirchen	9	66	57	50		16				
Wangerooze	1	2.000	1.500	1.200		50				
Zetel	12	140	75	35		13				
<b>Landkreis Gifhorn</b>										
Brome	3		55	40		15				
Gifhorn	43	395	295	165	60	35	15		90	
Hankensbüttel	5		50			20	15			
Isenbüttel	6		110			40				
Meine	9		125			30*				
Meinersen	8		95			25				
Walle (Gemeinde Schwülper)	1				38					
Wesendorf	5		70			15*				
Wittingen	11	70	55	35		15*	10*			
<b>Landkreis Goslar</b>										
Bad Harzburg	22	200	115	64		17	12		64	
Braunlage	6	105	74	42		16		34		
Clausthal-Zellerfeld	16	58	41			10			58	
Goslar	51	420	280	98	33	26	13	135	84	64
Goslar / Viernburg (gehört seit 01.01.2014 zur Stadt Goslar)			41			14	10		41	
Langelsheim	11		45			11			45	
Liebenburg	8					13	9			
Lutter am Barenberge, SG	4		25			23				

Übersicht über die Bodenrichtwerte										
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>
Seesen	19	81	58	29		14	10		35	
<b>Landkreis Göttingen</b>										
Adelebsen	6		58			23			52	
Bad Grund (Harz)	8		39			10			44	23
Bad Lauterberg im Harz	10	152	95			19	10			42
Bad Sachsa	7		82	46		19	11			46
Bovenden	14	208	140		55		45		140	
Dransfeld / SG	9		84			40	26		51	27
Duderstadt	20	200	130	95	64	26	20		90	
Friedland	15		79			40			79	
Gieboldehausen / SG	14		58			31			42	
Gleichen (Reinhausen)	9		74						67	
Göttingen, Stadt	119	1.900	840	380	85	50		420	370	270
Hann. Münden	24	190	120	92	35	31	26		125	
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
Radolfshausen-Ebergötzen / SG E- bergötzen	7		63			31			63	
Rosdorf	12		135		55	50	47		135	
Staufenberg (Landwehrhagen)	8		79			42			79	
Walkenried	4					7				
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>										
Bad Bentheim, Stadt	16	500	310	160	20	18	15			
Emlichheim	14		150			14				
Neuenhaus, Stadt	10	160	100			13				
Nordhorn, Stadt	54	1.800	500	230	25	20				
Schüttorf, Stadt	13	430	240	140		14				
Uelsen	11	230	110			12				
Wietmarschen	12		100			18				
<b>Landkreis Hameln-Pyrmont</b>										
Aerzen	11		62			20				
Bad Münder	18	150	135	115	25	20			135	
Bad Pyrmont	19	550	250	175		25		170		60
Coppenbrügge	7					25				
Emmerthal	10		65			15				
Hameln	57	950	440	190	50	30	20		110	
Hess. Oldendorf	18	110	90	75		20		110		
Salzhemmendorf	9		40			15				
<b>Landkreis Harburg</b>										
Seevetal	42	460	360	310		94	84			
Stadt Buchholz i.d.N.	40	1.600	850	800		78				
Stadt Winsen (Luhe)	35	1.100	750	410		44	23			
<b>Landkreis Heidekreis</b>										
Ahlden	7		58			32				
Bad Fallingb. / Bad Fallingb.ostel	12	115	65			32				
Bispingen	6		69		50	15				
Schneverdingen / Schneverdingen	19	160	145			26				
Soltau	21	240	135			32		135		
Walsrode / Walsrode	23	250	98			32				
<b>Landkreis Helmstedt</b>										
Emmerstedt	2				15					
Flechtingen	3				50					
Helmstedt	26	270	199	135	25	15				
Königslutter an Elm	16	180	120	80	30*	25				
Ochsendorf	0,5				13*					

Übersicht über die Bodenrichtwerte										
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>
Schöningen	11	110	80	60		20	10			
Velpke	5					25				
Wendhausen	2				35					
<b>Landkreis Hildesheim</b>										
Alfeld	19	450	240	160	30		18		195	
Bad Salzdettfurth	13	190	140	68		24				
Bockenem	10	170	125	90	40	32	25			
Elze	9	170		105	26		18			
Gronau	11	170	110	66		23				
Harsum	11					38				
Hildesheim, Stadt	102	1950	710	520	75	52	38	950	360	255
Nordstemmen	12					25				
Sarstedt	19	250	230	155	60	35	26			
<b>Landkreis Holzminden</b>										
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							
Stadoldendorf	6	100	84	64		15				
<b>Landkreis Leer</b>										
Borkum	5	900	750	450		70				
Bunde	8	75	60	55		12			60	
Hesel	11		70			20			70	
Jemgum	4		40			10				
Jümme	7		40			12				
Leer	35	900	400	220	45	25	10	200	115	120
Moormerland	23	100	85	60		11			85	
Ostrhauderfehn	11	90	70	55		15			70	
Rhauderfehn	18	110	75	65		13			110	
Uplengen	12	85	65	50	20	12				
Weener	16	85	60	50		10	5		70	
Westoverledingen	21		60			10			60	
<b>Landkreis Lüchow-Dannenberg</b>										
Elbtalaue / Dannenberg	8					8*				
Elbtalaue / Hitzacker	5					8*				
Gartow / Flecken Gartow	1									
Lüchow (Wendland) / Clenze	2					4*				
Lüchow (Wendland) / Lüchow	9					6*				
<b>Landkreis Lüneburg</b>										
Amelinghausen/ Amelinghausen	4		125	82		38				
Dahlenburg / Dahlenburg	3	110	98	56		19				
Hansestadt Lüneburg	75	3.600	2.100	1.200		46		280	195	
Stadt Bleckede / Bleckede	9		110	88		19				
<b>Landkreis Nienburg/Weser</b>										
Hoya	4	135	84	72	25	10			62	
Nienburg/Weser	32	600	400	200	100	25	20	340	200	60
Rehburg-Loccum	10	52	47	42		12		52	47	
Stolzenau	7	70	60	54		15		70	60	54
Uchte	5	58	48	37			8		45	
<b>Landkreis Northeim</b>										
Bad Gandersheim	10	170	150	74			15	140	110	74
Bodenfelde	3		31				14		31	
Dassel	10	45	31	27		19	15	31	27	

Übersicht über die Bodenrichtwerte										
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>
Einbeck (Einw. incl. Kreiensen**)	31	210	130	52	36	23	17	125	80	57
Hardegsen	8		66	38			16		53	38
Kalefeld	6		36				17		36	
Katlenburg-Lindau	7		36				17		36	
Kreiensen **	**		42	26			19		42	26
Moringen	7		48	38		20	18		48	38
Nörten-Hardenberg	8	76	54	44	36	23	19	76	54	36
Northeim	29	240	175	105	36	30	24	240	99	48
Uslar	14	104	63	51	24	18		54	46	
<b>Landkreis Oldenburg</b>										
Dötlingen	6	70					15			
Ganderkesee	31	190	180	170	35	25				
Großenkneten	16	55					13			
Harpstedt	11	85					18			
Hatten	14	200					26			
Hude	16	180					30			
Wardenburg	16	190					27			
Wildeshausen, Stadt	20	420	250	185	50	30				
<b>Landkreis Osnabrück</b>										
Bad Essen	16	210	165	95	40	30	20	210	155	
Bad Iburg	11	260	160	95	40	23		260		
Bad Laer	9	205	145	120		25		205	145	120
Bad Rothenfelde	8	285	245	165		35		285	245	165
Belm	14	250	120	115	70	-	35	250	120	110
Bersenbrück	30	185	145	110	50		11	185	145	110
Bissendorf	15	160	120	115	48	40	25	160	120	115
Bohmte	13	135	120	85	15	10		135		
Bramsche	31	300	190	140	50	40	20	190	185	140
Dissen	10	235	170	115	60	35	25	235	170	
Fürstenuau	16	140	105	80	45	18	13	140		
Georgsmarienhütte	32	305	210	165	100	50	45	305	210	165
Glandorf	7	130	120	105	30	25		130	120	105
Hagen am Teutoburger Wald	14	170	160	150	50	30		170	120	
Hasbergen	11	185	130	95	55			185		
Hilter am Teutoburger Wald	10	155	145	130	45	25		155	135	
Melle (Stadt)	47	400	310	210	50	35	25	400	310	210
Neuenkirchen	5	65	50			21		65	50	
Ostercappeln	10	125	115	85	25	18	11	115	85	
Quakenbrück	13	200	135	100	22	18	10	200	135	125
Wallenhorst	23	245	170	135	50	43	35	245	170	135
<b>Landkreis Osterholz</b>										
Grasberg	8		92				37			
Lilienthal	19	215	175	140	70					
Osterholz-Scharmbeck	30	220	170	155		36				
Ritterhude	15	140	110		40	30				
Schwanewede	20	165	110	84	70	46	18			
SG Hambergen	12		66			18	10			
Worpswede	10	170					13			
<b>Landkreis Peine</b>										
Mehrum	1					25				
Peine	50	540	340	180	50	34		155	65	50
Wahle	1	110								
<b>Landkreis Rotenburg (Wümme)</b>										
Bothel / Bothel	2		58		17	15				
Bremervörde	19	220	150	110	35	20	15			
Fintel / Lauenbrück	2		64			12				

Übersicht über die Bodenrichtwerte										
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>
Geestequelle / Oerel	2					10				
Gnarrenburg / Gnarrenburg	3		62			10				
Rotenburg (Wümme)	22	300	190	150	40	25	15			
Scheeßel	13	190	130	105	50	20	12			
Selsingen / Selsingen	4		68			15				
Sittensen / Sittensen	6	160	125	84	34	30	22			
Sottrum / Sottrum	7	140	88		37	28	17			
Tarmstedt / Tarmstedt	4		80			17				
Visselhövede	10	120	94	74	40	15	10			
Zeven	14	210	140	110	30	21	16			
<b>Landkreis Schaumburg</b>										
Bad Nenndorf	11	200		92	75	31			115	
Bückeburg	19	290	200	120	30	24	18	205		110
Obernkirchen	9	115	80	64		16		115		
Rinteln	25	280	185	100	26	19			130	
Rodenberg	7	130	94	80		35			60	
Stadthagen	22	360	170	80	30	20	18		145	
<b>Landkreis Stade</b>										
Apensen / Apensen	4		140			35				
Buxtehude	40	700	500	390	62	42				
Drochtersen	11		115			18				
Fredenbeck / Fredenbeck	6		105			30				
Harsefeld / Harsefeld	14	160	130	100		34				
Himmelpforten / Oldendorf- Himmelpforten	5	96	70	54		20				
Horneburg / Horneburg	6	135	105			35	20			
Jork	12	170	135	84		35				
Nordkehdingen / Freiburg	2		44			10				
Stade	48	900	550	440	72	52	25			
<b>Landkreis Uelzen</b>										
Bevensen-Ebstorf / Bad Bevensen	9		128			18				
Bienenbüttel / Bienenbüttel	7					13				
Hansestadt Uelzen	34	640	534	331		24				
Rosche / Rosche	2					8				
<b>Landkreis Vechta</b>										
Bakum	6	105	100	90	35	35				
Damme, Stadt	17	300	235	185	35	35				
Dinklage, Stadt	13	200	165	150	28	28				
Goldenstedt	10	105	85	75	25	25				
Holdorf	7	100	100	85	35	35				
Lohne, Stadt	27	360	320	185	40	35				
Neuenkirchen-Vörden	9	95	90	80	30	30				
Steinfeld	10	120	115	100	30	30				
Vechta, Stadt	33	600	450	300	50	30	25			
Visbek	10	135	80	75	20	20				
<b>Landkreis Verden</b>										
Achim	32	290	235		50	45				
Dörverden	9		57							
Kirchlinteln	10		100			22				
Langwedel	14		120			30				
Ottersberg	13		110			25				
Oyten	16		210			40				
Thedinghausen	15		100			18				
Verden	28	345	275	180		30			88	
<b>Landkreis Wesermarsch</b>										
Brake	15	200	150	90	36	20			70	

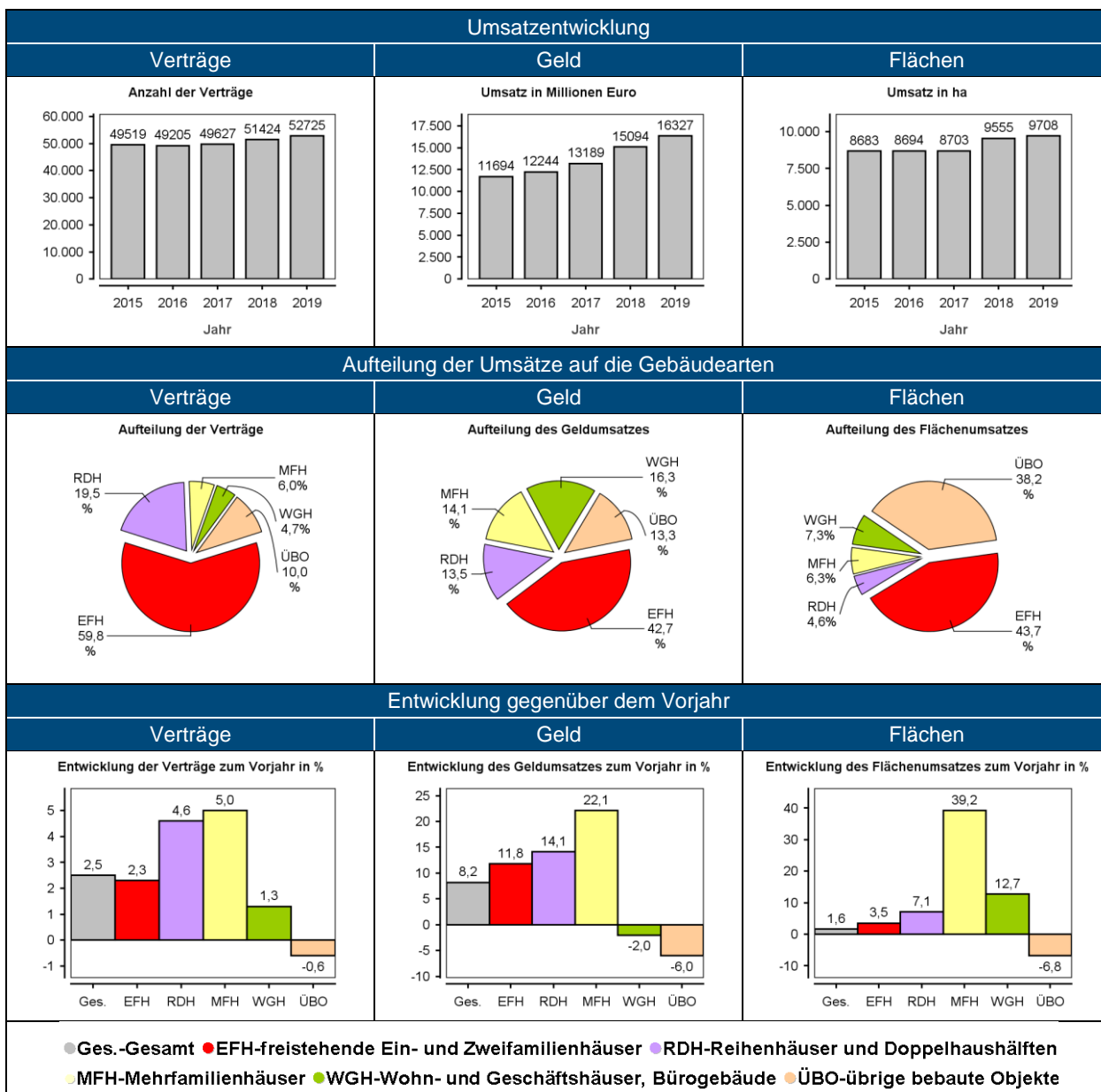
Übersicht über die Bodenrichtwerte										
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region Gemeinde/Gemeindeteil	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in									
	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
in 1000	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>
Nordenham	26	350	200	140	36	28	15		75	
<b>Landkreis Wittmund</b>										
Esens	14	400	250	150		20				
Friedeburg	11	60	45			6				
Holtriem	10		40			12				
Langeoog	2	1.300	700			50				
Spiekeroog	1		750			45				
Wittmund	20	210	180	100	15	9				
<b>Landkreis Wolfenbüttel</b>										
Cremlingen	13					30				
Schöppenstedt	5					15				
Semmenstedt	0,7					15				
Wolfenbüttel	52	640	360	240		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.





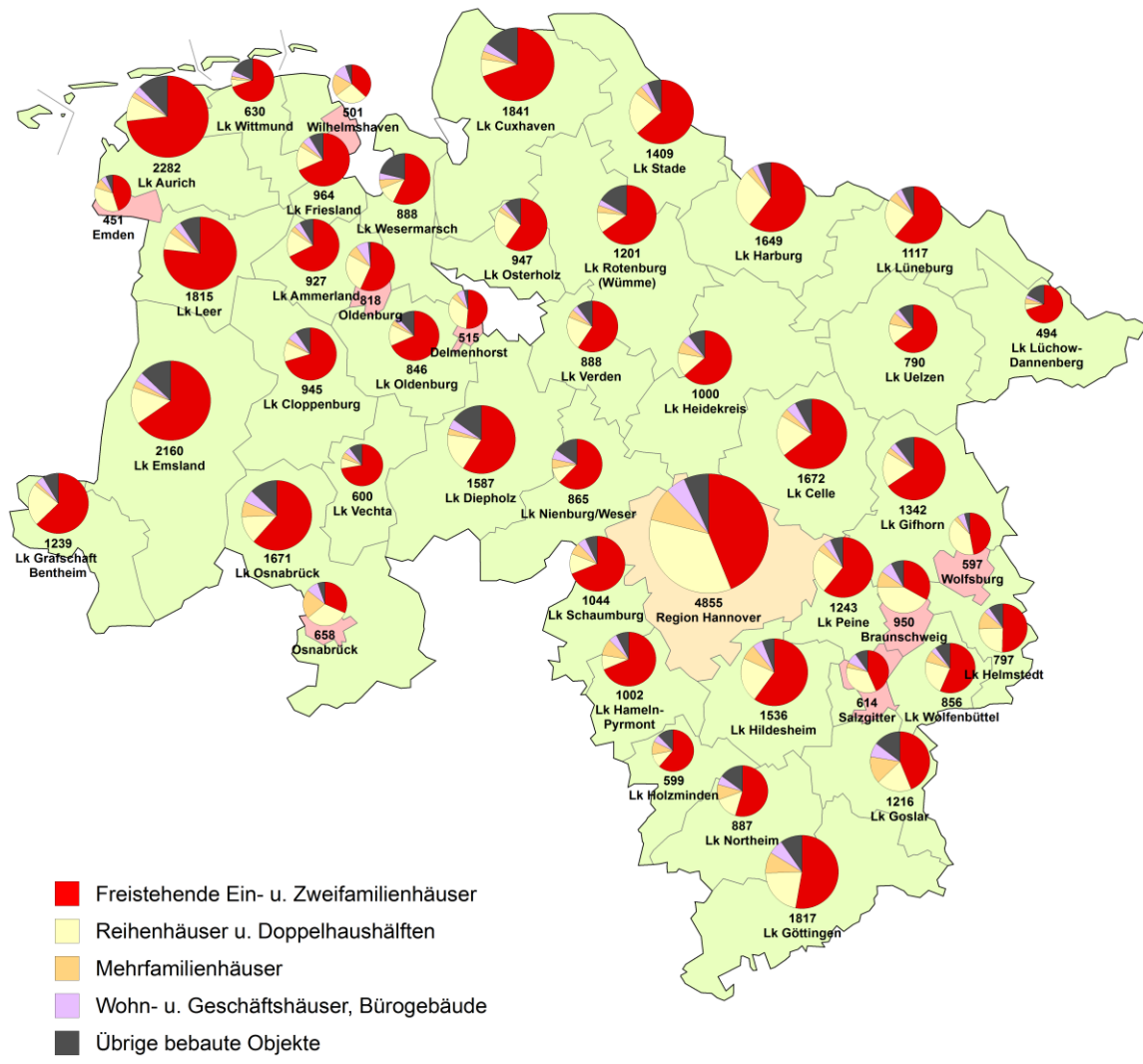
### Vertragsvorgänge bebauter Grundstücke

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



Gebietsstand: 31.10.2019

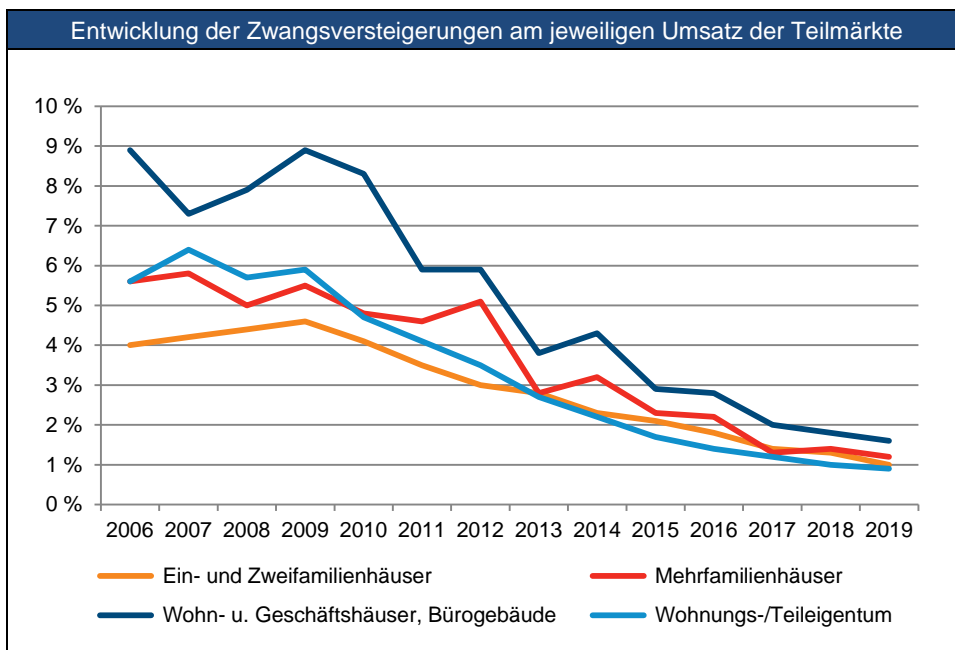
**Zwangsversteigerungen**

Die Anzahl der 2019 im Wege von Zwangsversteigerungsverfahren übertragenen bebauten Grundstücke ist in den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser (- 18 %), Mehrfamilienhäuser (- 5 %), Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude (- 9 %) sowie Wohnungs-/Teileigentum (- 8 %) weiterhin rückläufig.

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		Wohnungs-/Teileigentum	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2003	959	2,7	106	6,3	106	6,5	806	4,1
2004	1038	3,3	92	6,1	123	7,7	1005	5,7
2005	1141	3,6	120	7	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
2017	561	1,4	35	1,3	48	2,0	325	1,2
2018	521	1,3	41	1,4	45	1,8	271	1,0
2019	425	1,0	39	1,2	41	1,6	248	0,9

% = 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	%
<b>Region</b>								
Region Hannover	23 (39)	0,6 (1,1)	3 (2)	0,7 (0,4)	3 (4)	1,1 (1,7)	31 (46)	0,6 (0,9)
<b>Kreisfreie Städte</b>								
Stadt Braunschweig	8 (2)	1,1 (0,3)	1 (2)	1,1 (2,2)	1 (1)	1,4 (1,6)	2 (5)	0,1 (0,3)
Stadt Delmenhorst	1 (3)	0,2 (0,8)	2 (0)	7,7 (0,0)	0 (0)	0,0 (0,0)	16 (10)	5,5 (2,4)
Stadt Emden	2 (2)	0,6 (0,6)	0 (0)	0,0 (0,0)	0 (0)	0,0 (0,0)	5 (4)	1,8 (1,5)
Stadt Oldenburg	1 (3)	0,1 (0,4)	0 (1)	0,0 (1,7)	0 (1)	0,0 (1,6)	1 (2)	0,1 (0,2)
Stadt Osnabrück	1 (4)	0,2 (0,9)	3 (1)	2,1 (0,8)	1 (0)	1,7 (0,0)	3 (6)	0,5 (0,9)
Stadt Salzgitter	6 (7)	1,3 (1,6)	1 (1)	4,2 (3,2)	1 (0)	2,0 (0,0)	4 (8)	0,7 (1,2)
Stadt Wilhelmshaven	0 (0)	0,0 (0,0)	1 (1)	1,1 (1,1)	0 (0)	0,0 (0,0)	14 (9)	2,6 (2,2)
Stadt Wolfsburg	2 (0)	0,4 (0,0)	0 (0)	0,0 (0,0)	0 (0)	0,0 (0,0)	2 (3)	0,3 (0,5)
<b>Landkreise</b>								
Ammerland	8 (6)	1,0 (0,8)	0 (0)	0,0 (0,0)	0 (1)	0,0 (3,2)	0 (2)	0,0 (0,5)
Aurich	24 (14)	1,3 (0,8)	3 (0)	6,8 (0,0)	2 (0)	3,0 (0,0)	1 (1)	0,1 (0,1)
Celle	21 (23)	1,5 (1,9)	0 (0)	0,0 (0,0)	3 (4)	3,8 (5,4)	8 (13)	1,5 (2,5)
Cloppenburg	4 (8)	0,5 (1,1)	0 (0)	0,0 (0,0)	4 (4)	7,4 (8,5)	0 (0)	0,0 (0,0)
Cuxhaven	16 (17)	1,1 (1,2)	0 (0)	0,0 (0,0)	0 (2)	0,0 (3,2)	16 (3)	1,8 (0,4)
Diepholz	15 (12)	1,2 (1,0)	0 (4)	0,0 (7,8)	1 (1)	1,4 (1,5)	6 (4)	0,7 (0,5)
Emsland	14 (16)	0,8 (1,0)	0 (0)	0,0 (0,0)	1 (0)	1,3 (0,0)	0 (6)	0,0 (0,9)
Friesland	3 (6)	0,4 (0,7)	0 (0)	0,0 (0,0)	1 (1)	2,1 (2,1)	2 (1)	0,5 (0,3)
Gifhorn	5 (3)	0,4 (0,3)	1 (0)	2,6 (0,0)	0 (0)	0,0 (0,0)	0 (3)	0,0 (1,0)
Goslar	18 (15)	2,4 (2,2)	3 (3)	1,7 (1,6)	1 (1)	1,1 (1,4)	10 (13)	0,8 (1,1)
Göttingen	27 (34)	2,0 (2,5)	3,0 (2)	1,8 (1,4)	2 (3)	1,7 (2,3)	14 (7)	1,1 (0,7)
Grafschaft Bentheim	8 (17)	0,8 (1,6)	1,0 (0)	4,2 (0,0)	0 (1)	0,0 (2,1)	0 (1)	0,0 (0,2)

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Ein- und Zwei- familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		Wohnungs- /Teileigentum	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Landkreise								
Hameln-Pyrmont	18	2,3	1	1,0	0	0,0	30	6,5
	(14)	(1,8)	(1)	(1,1)	(0)	(0,0)	(9)	(2,1)
Harburg	8	0,6	0	0,0	0	0,0	4	0,5
	(18)	(1,2)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(3)	(0,4)
Heidekreis	4	0,5	1	1,4	3	6,1	9	3,6
	(11)	(1,5)	(1)	(2,4)	(0)	(0,0)	(9)	(2,6)
Helmstedt	4	0,7	5	5,2	2	6,5	9	4,0
	(8)	(1,3)	(2)	(3,3)	(2)	(5,0)	(6)	(1,7)
Hildesheim	24	1,9	0	0,0	0	0,0	5	0,8
	(31)	(2,4)	(3)	(2,3)	(4)	(4,0)	(14)	(2,3)
Holzminden	21	4,9	3	4,9	3	8,8	6	7,2
	(17)	(4,0)	(7)	(10,4)	(4)	(9,8)	(7)	(10,9)
Leer	9	0,6	0	0,0	1	1,7	1	0,3
	(15)	(1,0)	(1)	(1,6)	(1)	(1,5)	(2)	(0,6)
Lüchow-Dannenberg	4	1,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0
	(19)	(5,2)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(1)	(2,7)
Lüneburg	7	0,7	0	0,0	1	2,5	3	0,5
	(10)	(1,1)	(1)	(1,4)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)
Nienburg/Weser	10	1,6	1	1,9	1	1,8	2	1,6
	(5)	(0,8)	(1)	(2,9)	(0)	(0,0)	(3)	(2,2)
Northeim	13	2,1	2	2,3	0	0,0	1	0,4
	(24)	(4,1)	(3)	(4,8)	(1)	(1,9)	(0)	(0,0)
Oldenburg	6	0,9	0	0,0	0	0,0	0	0,0
	(8)	(1,1)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(2)	(0,5)
Osnabrück	11	0,9	0	0,0	2	2,1	11	1,8
	(19)	(1,4)	(2)	(1,4)	(3)	(3,1)	7	(1,1)
Osterholz	4	0,5	0	0,0	0	0,0	13	3,2
	(9)	(1,3)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(9)	(2,5)
Peine	5	0,5	0	0,0	1	1,9	4	0,8
	(10)	(1,1)	(0)	(0,0)	(1)	(2,1)	(1)	(0,3)
Rotenburg (Wümme)	5	0,5	0,0	0,0	1,0	2,6	3,0	0,8
	(9)	(1,1)	(0)	(0,0)	(1)	(2,3)	(3)	(0,9)
Schaumburg	22	2,6	1	1,4	0	0,0	1	0,2
	(26)	(3,0)	(2)	(3,2)	(2)	(3,6)	(9)	(1,9)
Stade	7	0,6	0	0,0	0	0,0	3	0,4
	(6)	(0,5)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(15)	(2,1)
Uelzen	6	1,0	1	1,6	1	3,6	1	0,5
	(8)	(1,3)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(1)	(0,6)
Vechta	3	0,6	0	0,0	1	3,4	1	0,4
	(5)	(1,0)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(2)	(0,8)
Verden	10	1,4	0	0,0	1	3,0	2	0,4
	(3)	(0,5)	(0)	(0,0)	(1)	(2,4)	(6)	(1,1)
Wesermarsch	4	0,7	2	4,0	0	0,0	2	0,8
	(4)	(0,7)	(0)	(0,0)	(1)	(1,9)	(8)	(3,3)
Wittmund	4	0,8	0	0,0	2	7,4	1	0,4
	(7)	(1,6)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(4)	(1,7)
Wolfenbüttel	9	1,3	0	0,0	0	0,0	1	0,2
	(4)	(0,6)	(0)	(0,0)	(0)	(0,0)	(3)	(0,7)



## 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.

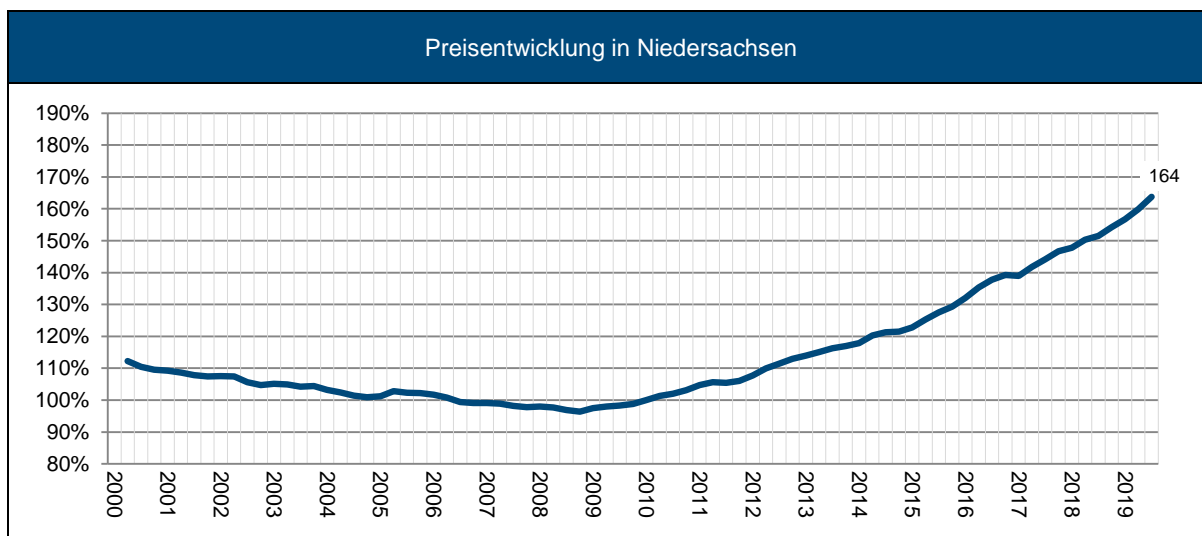


Untersuchungen zeigen, dass Immobilienpreisentwicklungen in Niedersachsen regional unterschiedlich sind. Aufgrund dieser unterschiedlichen Entwicklungen, insbesondere der Bevölkerungszahlen und des Preisniveaus, sind Wohnungsmarktregionen gebildet worden. Damit können Preisentwicklungen von Immobilien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

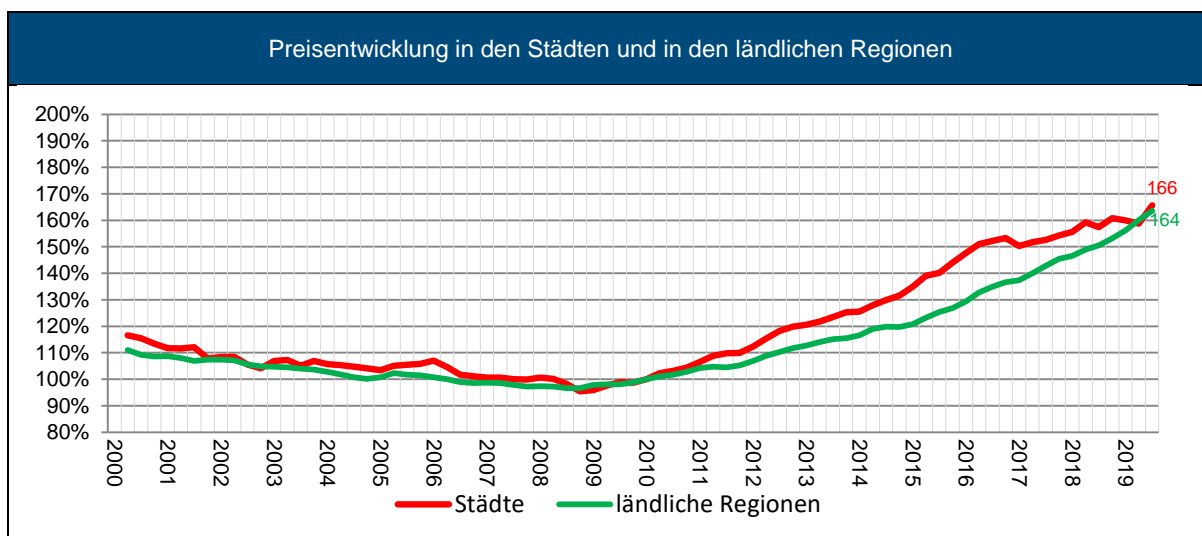
Die vorhergehende Abbildung zeigt die Abgrenzungen dieser Regionen.

Die niedersachsenweite Indexreihe sowie die Indexreihen nach Städten und ländlichen Regionen werden durch gewichtete Mittelbildung aus den regionalen Indexreihen abgeleitet, wobei als Gewichte die Anzahl der Kauffälle pro Quartal verwendet werden.

Die niedersachsenweite Betrachtung der Preisentwicklung zeigt seit 2009 einen ansteigenden Trend. Die Preise sind seit Anfang 2010 bis zum dritten Quartal 2019 um 64 % gestiegen. Seit 2010 zeigt sich ein mittlerer Anstieg von ca. 5,7 % pro Jahr.



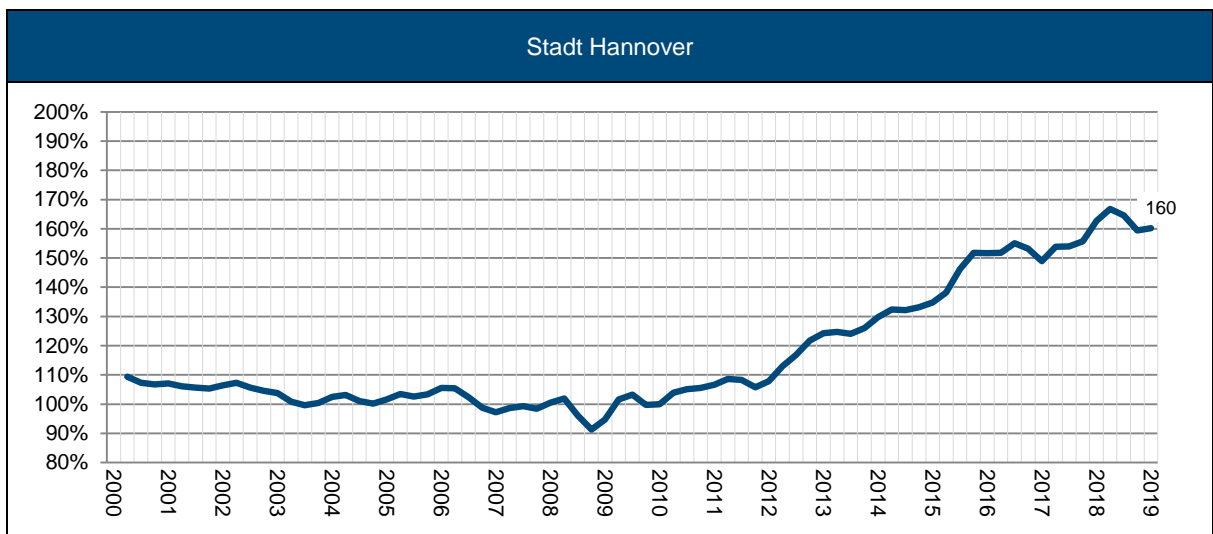
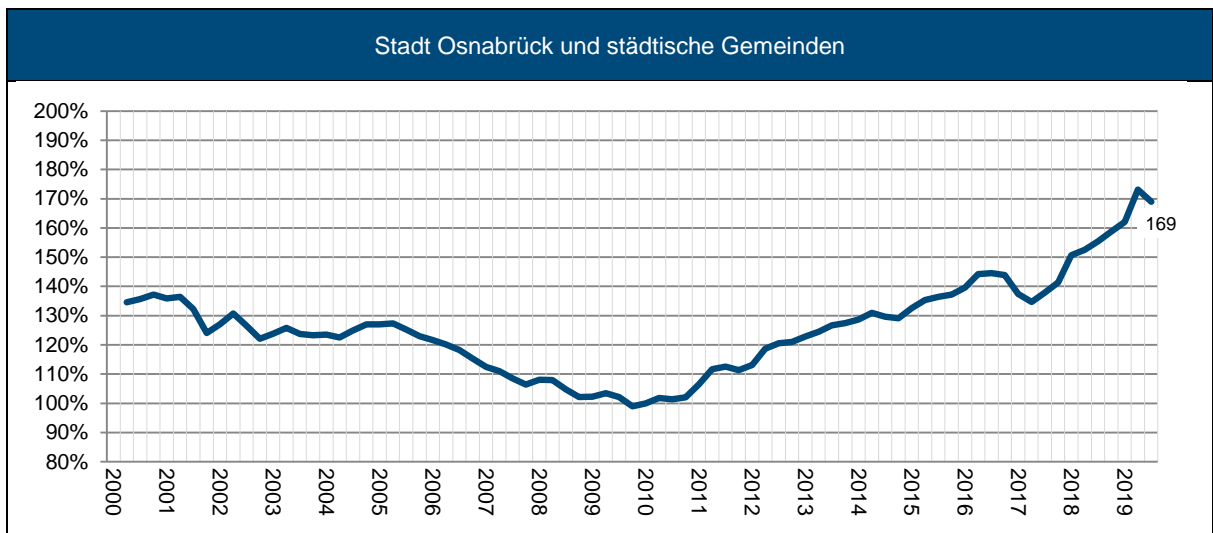
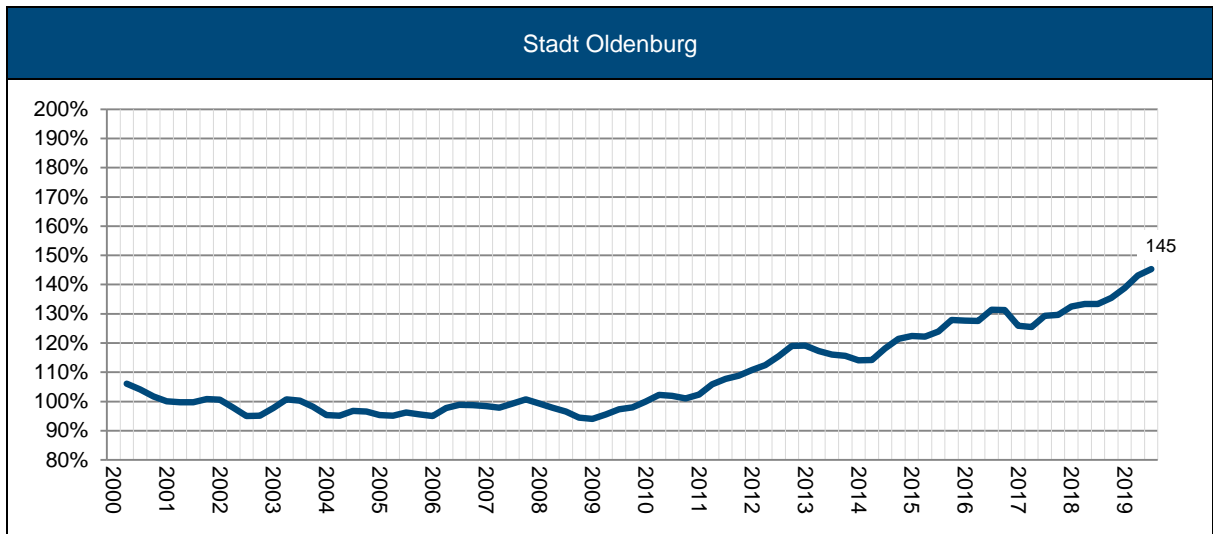
Der ansteigende Trend gilt sowohl für die ländlichen als auch für die städtischen Bereiche. In den Städten ist bis ca. 2016 ein stärkerer Anstieg zu verzeichnen als in den ländlichen Regionen, seit 2016 fällt der Anstieg hier jedoch moderater aus. Für die ostfriesischen Inseln konnten aufgrund der sehr geringen Verkaufaktivität auf dem Sektor der Eigenheime keine Preisindexreihen abgeleitet werden.

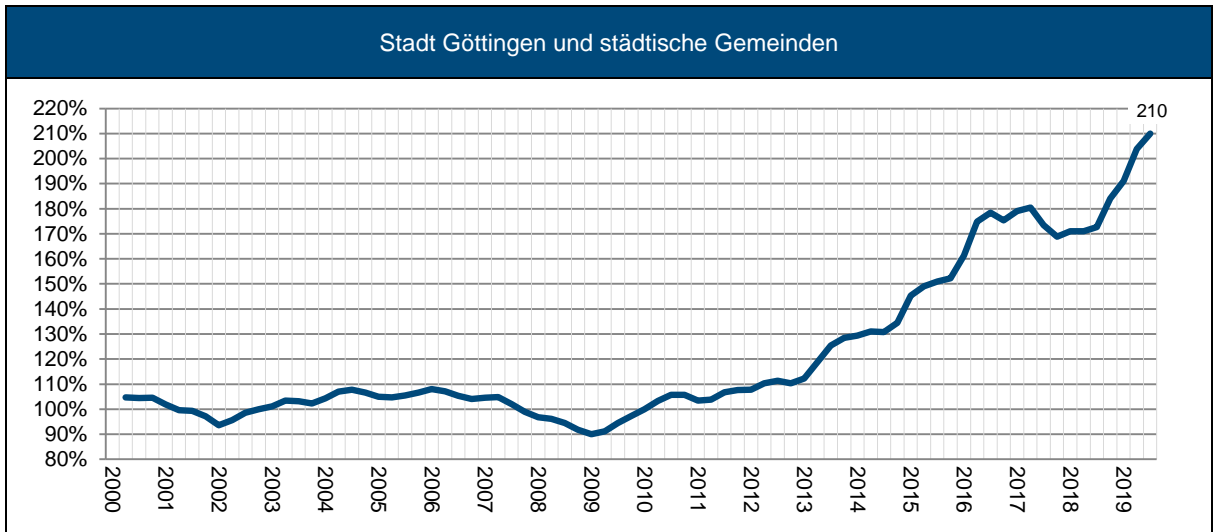
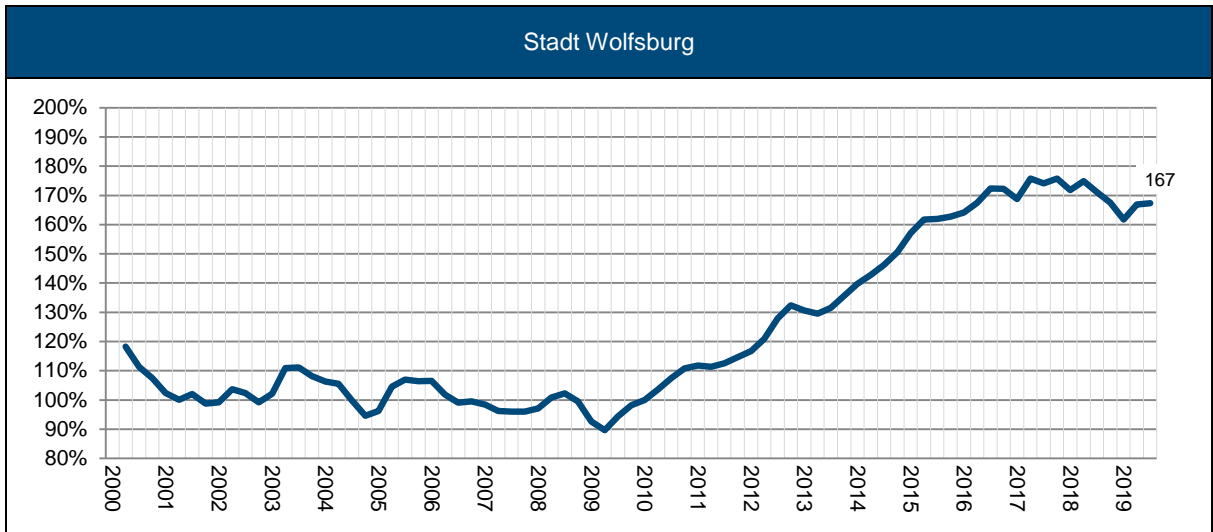
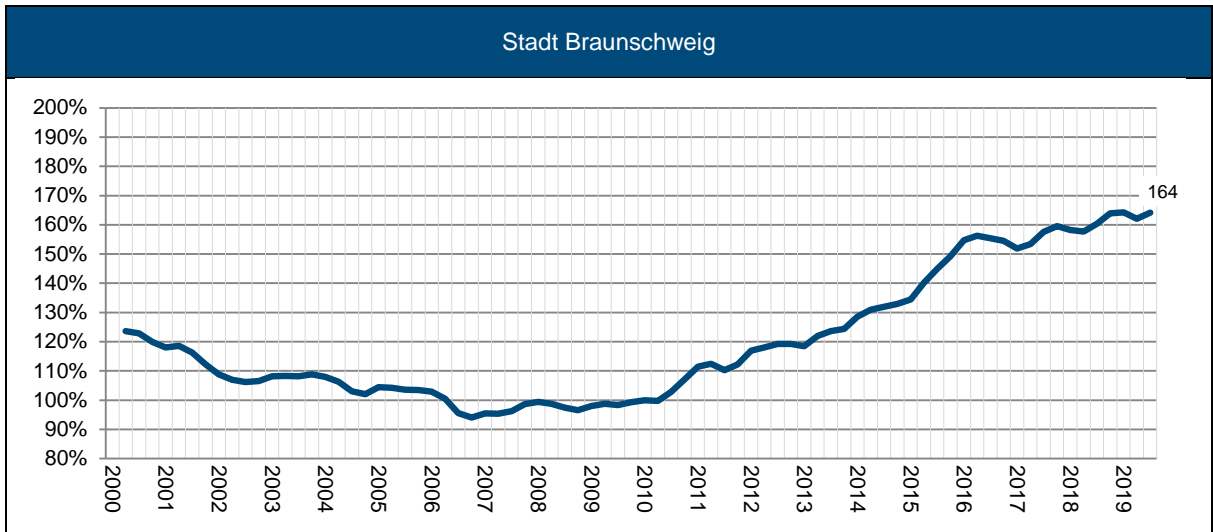


Die Preise in den Städten sind im Mittel seit Anfang 2010 bis zum dritten Quartal 2019 um 66 % gestiegen; dies entspricht einem mittleren Anstieg von ca. 5,8 % pro Jahr. In den ländlichen Gebieten sind die Preise im gleichen Zeitraum um 64 % gestiegen, dies entspricht einem mittleren Anstieg von ca. 5,7 % 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.

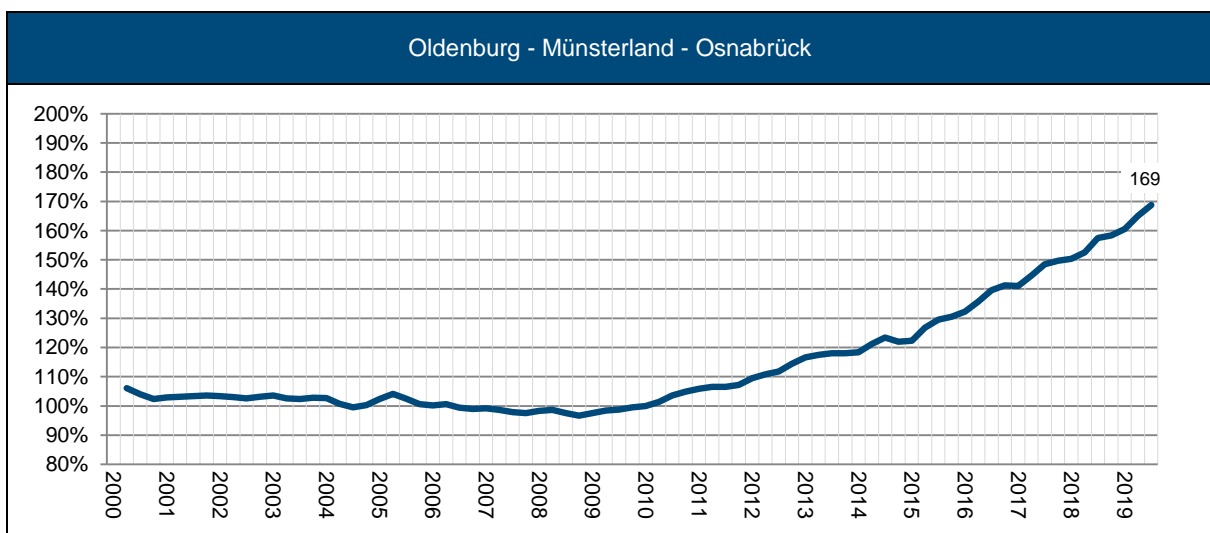
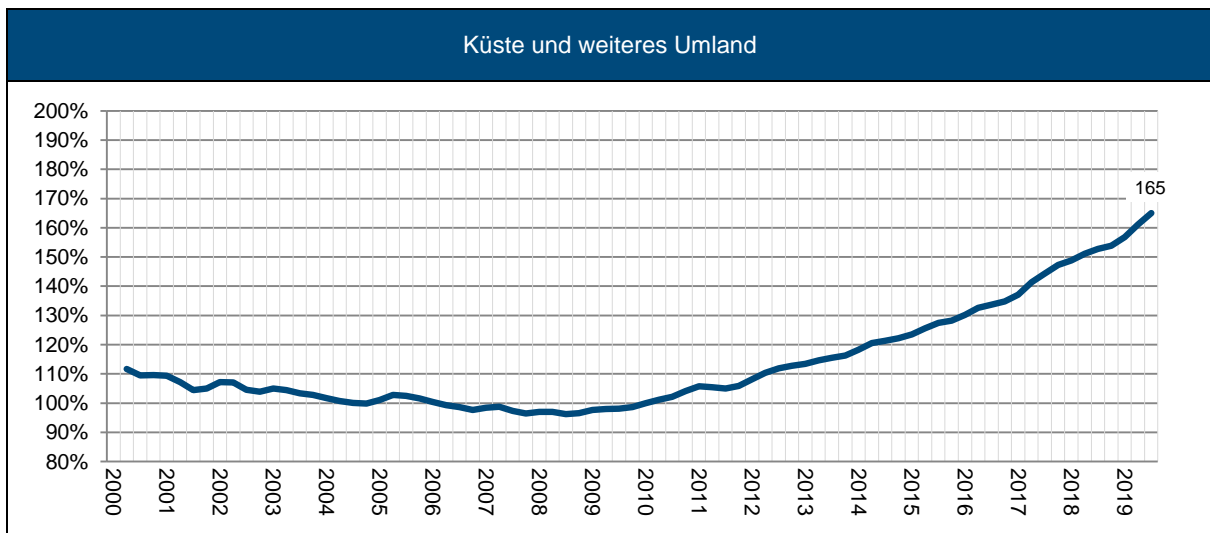
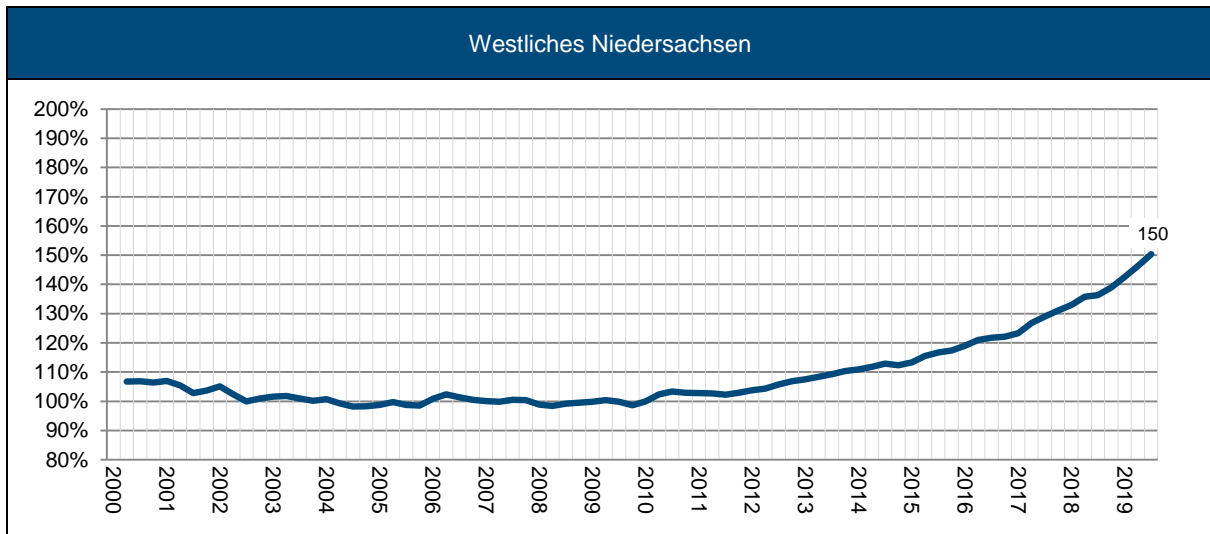
**Preisentwicklung von gebrauchten Eigenheimen in den Städten:**

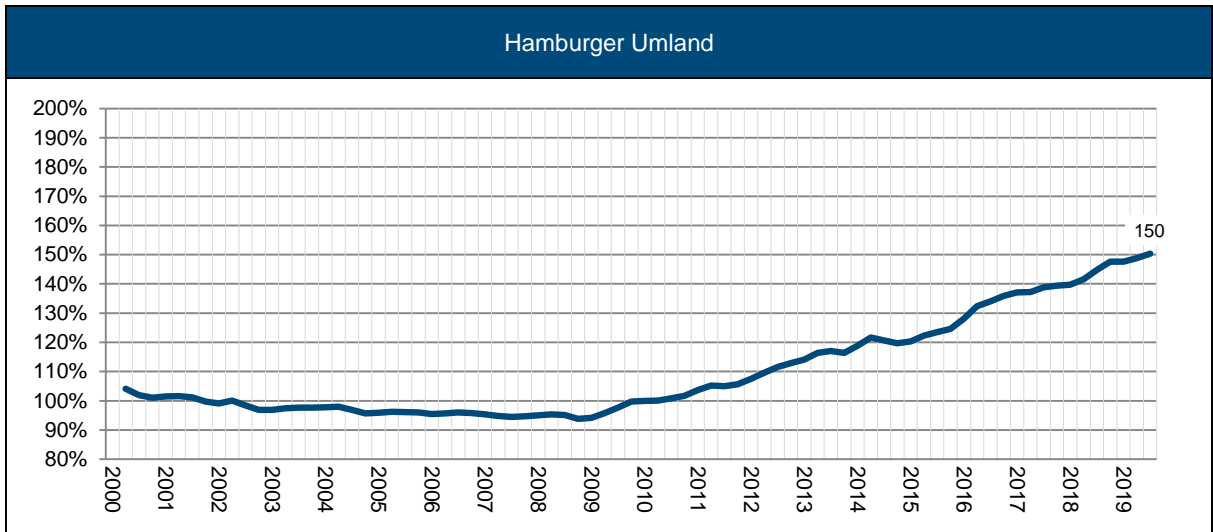
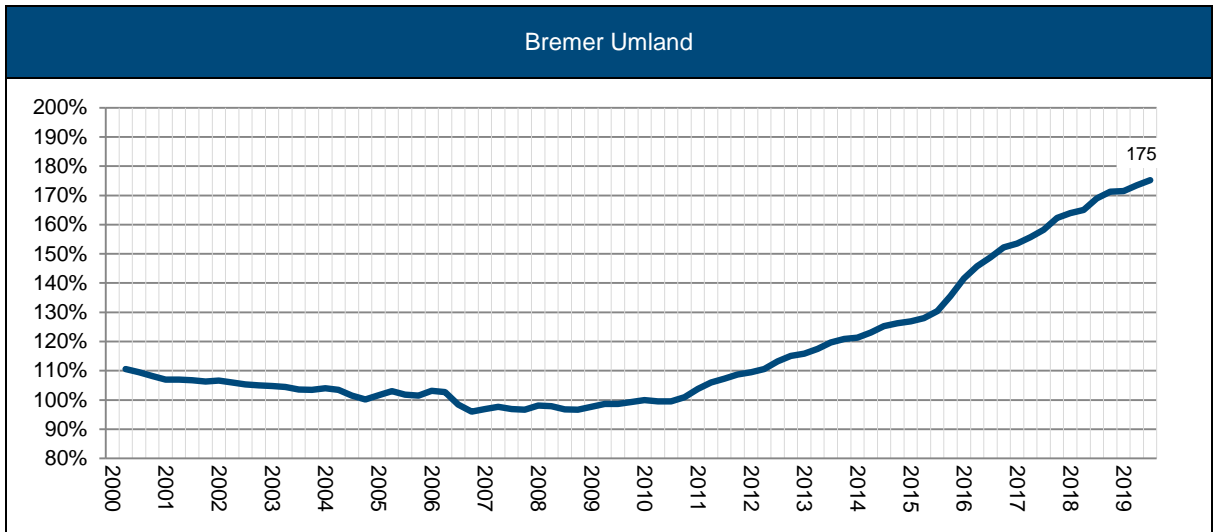
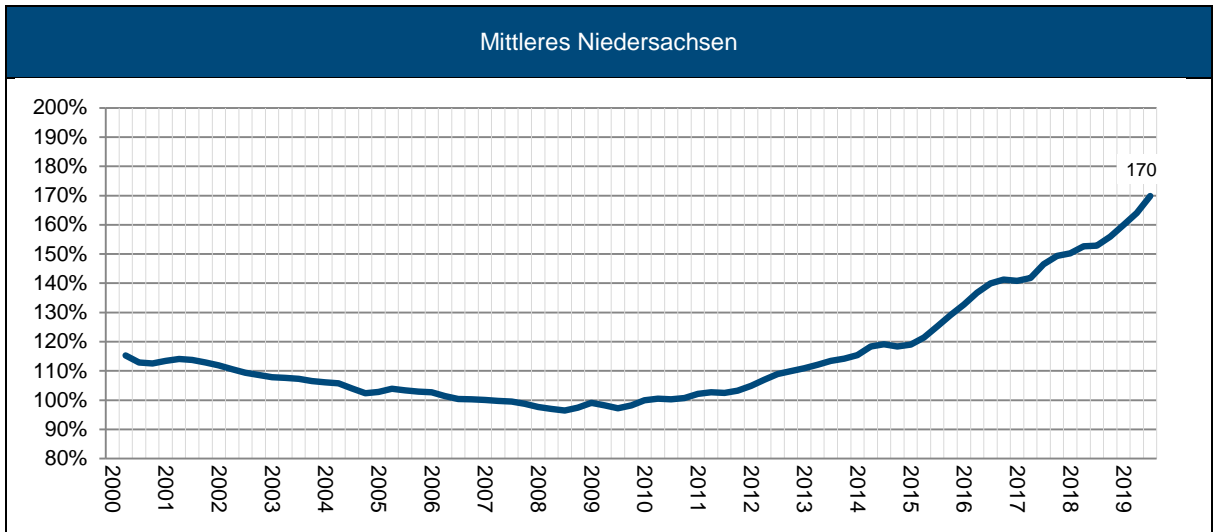


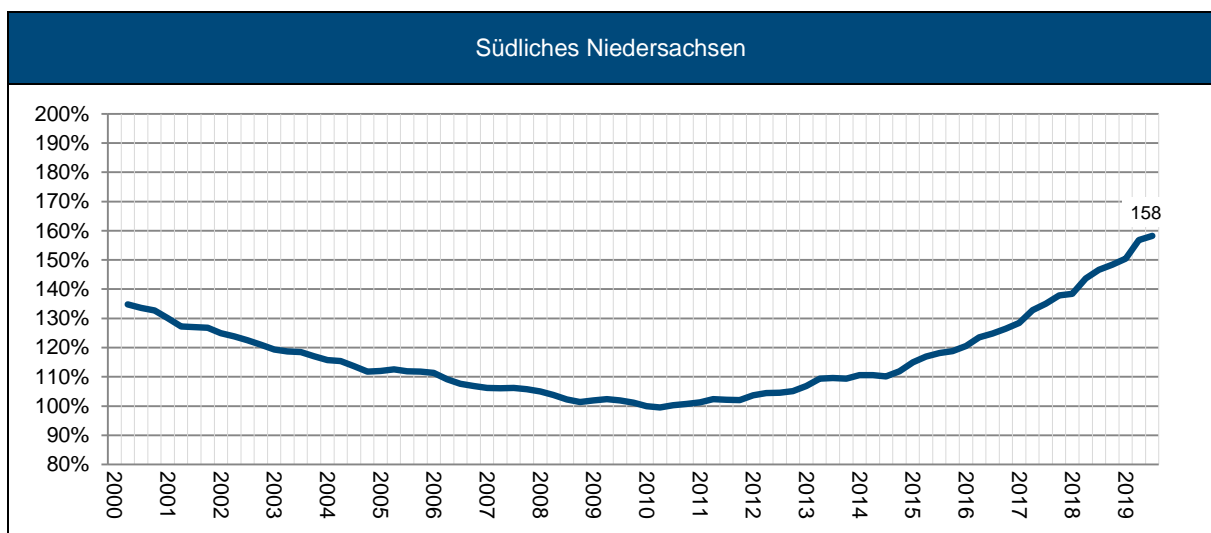
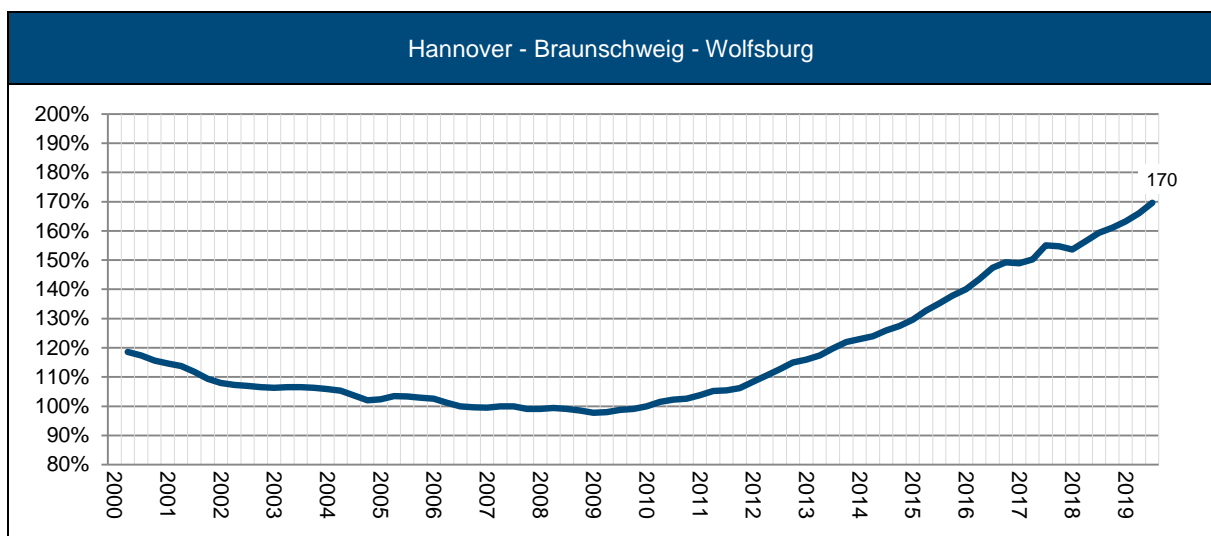
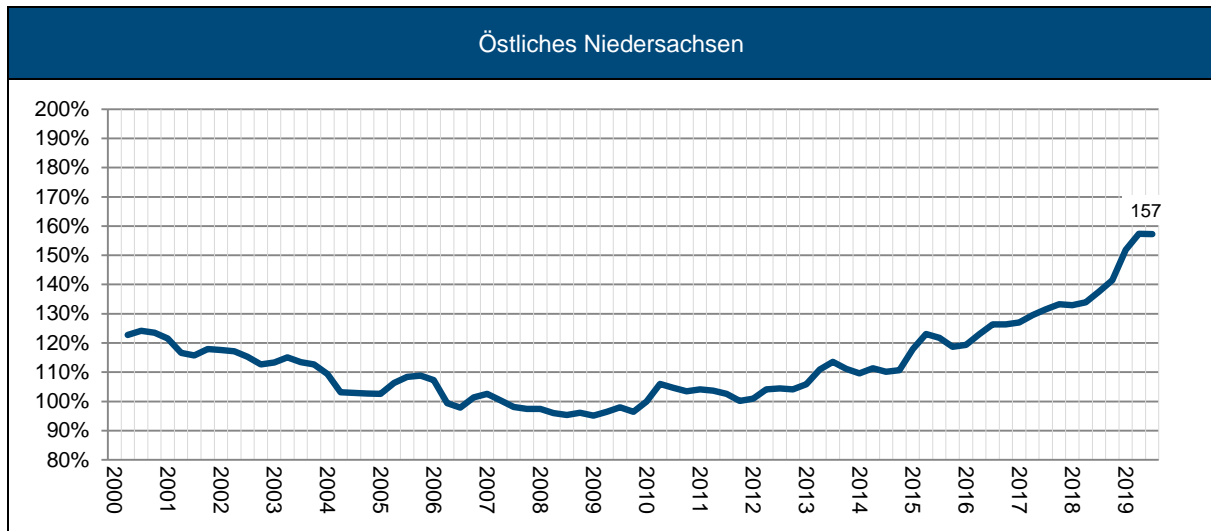




Preisentwicklung von gebrauchten Eigenheimen in den ländlichen Regionen:

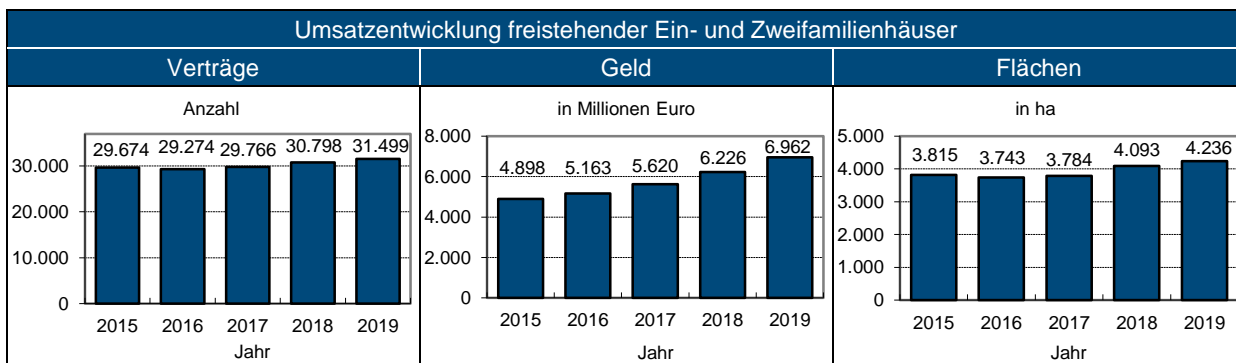






### 9.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

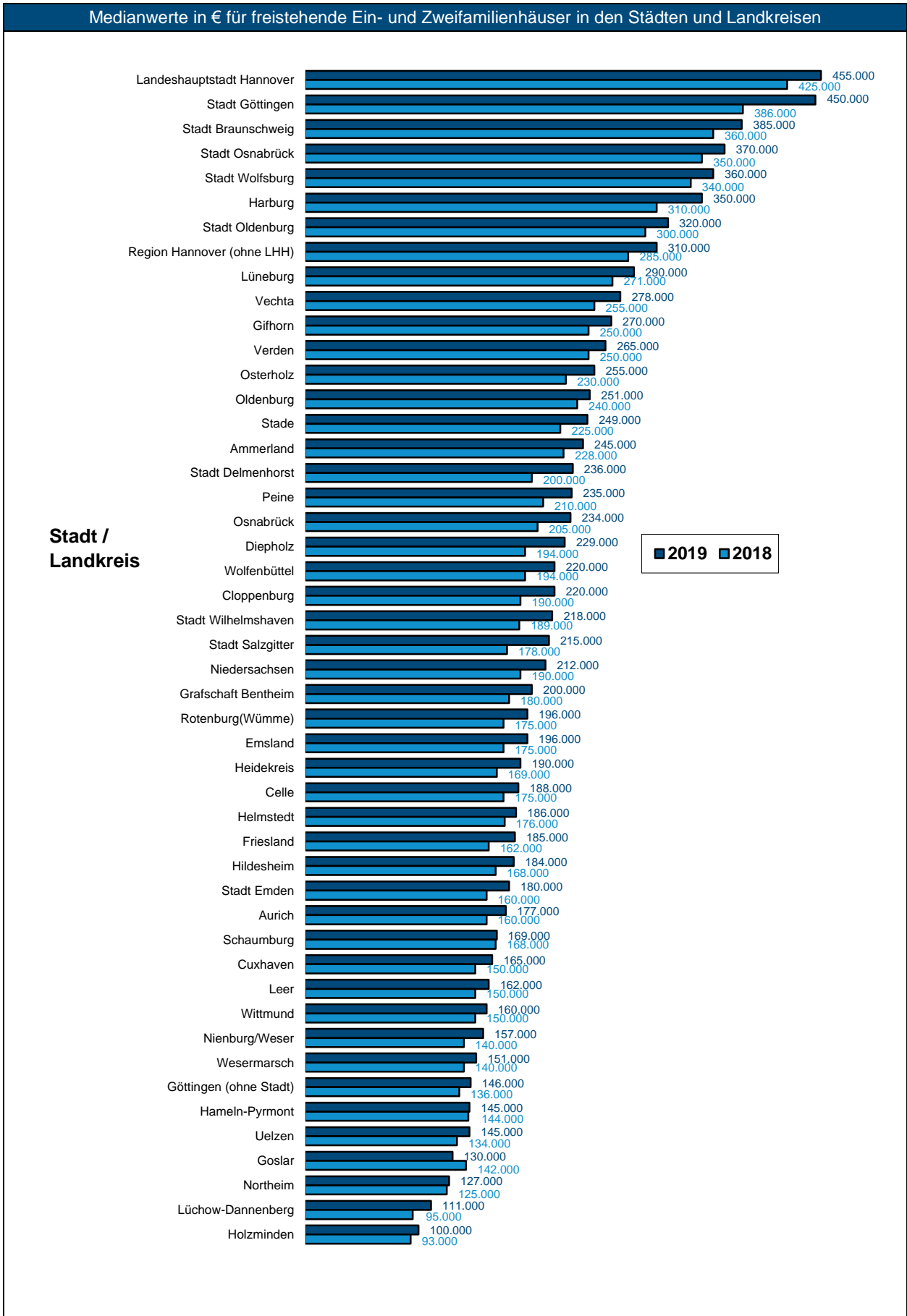
In Niedersachsen stieg im Berichtsjahr die Anzahl der Verträge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern um 2 % an. Der Anstieg von 12 % beim Geldumsatz deutet auf die stark gestiegenen Preise in diesem Teilmarkt hin. Der Flächenumsatz stieg um 4 %



#### 9.3.1 Preisniveau

Die mittleren Preise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern lagen im Jahr 2019 zwischen 100.000 Euro im Landkreis Holzminden und 455.000 Euro in der Landeshauptstadt Hannover. Für Niedersachsen lag der mittlere Preis bei 212.000 Euro (Vorjahr: 190.000 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 2018 und 2019 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.



### **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).

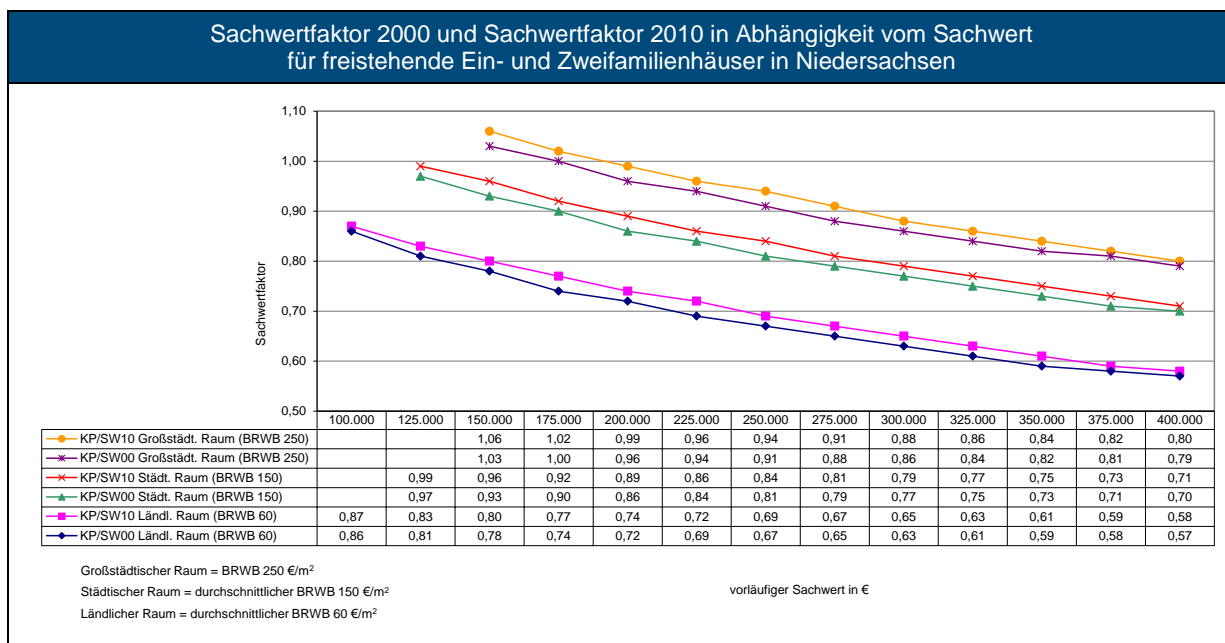
Ziel der Sachwertrichtlinie ist die Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswertes nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen. Als wesentliche Neuerungen gegenüber der Sachwertberechnung 2000 wurden festgelegt:

- 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<sup>(1)</sup>, Lage (Bodenrichtwert), Ausstattung (Standardstufe<sup>(2)</sup>) und Grundstücksgröße, aber auch von anderen Merkmalen wie Garage, Keller u. a. abhängig sein können (siehe regionale Marktberichte).

<sup>(1)</sup> Das wertrelevante (modifizierte) Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungsstichtag zuzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie und abzüglich der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.

<sup>(2)</sup> Die Ausstattung wird entsprechend der Sachwertrichtlinie in Standardstufen klassifiziert.

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

### 9.3.3 Erbbaurechte Ein- und Zweifamilienhäuser

In Niedersachsen wurden im Jahr 2019 insgesamt 802 (2018: 817) 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 2019 in Niedersachsen die folgenden mittleren Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die mittleren Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren 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.

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Erbbaurecht) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Niedersachsen					
verkaufte Objekte 2019 (2018)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	13 (16)	1938 (1933)	126 (131)	1.071 (1.085)	115.000 (145.000)
Baujahr 1950 - 1977	228 (212)	1964 (1964)	134 (126)	1.214 (1.062)	157.000 (143.000)
Baujahr 1978 - 1990	52 (64)	1983 (1983)	146 (141)	1.463 (1.256)	195.500 (200.000)
Baujahr 1991 - 2016 (Baujahr 1991 - 2015)	76 (79)	1999 (1998)	140 (140)	1.627 (1.530)	224.750 (215.000)
Neubauten Baujahr 2017 - 2019 (Baujahr 2016 - 2018)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

#### 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 m<sup>2</sup> 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](http://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.

### Rohertagsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

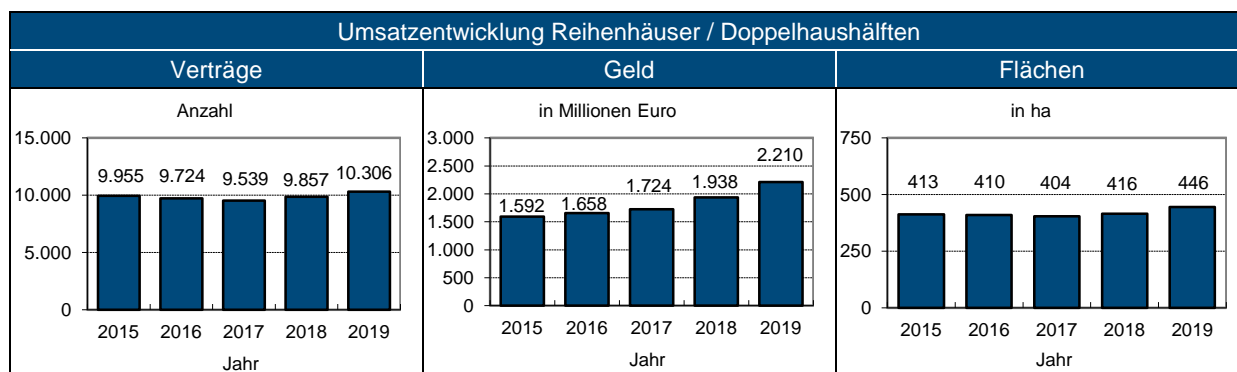
Eine Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertagsfaktor, der Quotient aus dem Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (marktüblicher Rohertag). Hierbei wurden tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte oder marktübliche Mieten angesetzt. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch ohne Abzug der Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und des Mietausfallwagnisses.

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

	Liegenschaftszinssatz	Rohertagsfaktor
<b>Region</b>		
Region Hannover	2,2%	
<b>Kreisfreie Städte</b>		
Stadt Braunschweig	2,6%	22,4
Stadt Emden	2,1%	
Stadt Salzgitter	1,5%	18,0
Stadt Wilhelmshaven	2,1%	
Stadt Wolfsburg	3,8%	18,7
<b>Landkreise</b>		
Aurich	2,1%	
Celle	3,6%	20,8
Diepholz	2,2%	22,2
Friesland	2,1%	
Gifhorn	3,5%	17,1
Hameln-Pyrmont	2,4%	
Harburg	3,1%	21,9
Heidekreis	2,2%	22,2
Helmstedt	4,0%	13,2
Hildesheim	2,4%	
Leer	2,1%	
Lüchow-Dannenberg	5,6%	11,4
Lüneburg	2,7%	22,6
Nienburg/Weser	2,2%	22,2
Peine	2,5%	20,2
Schaumburg	2,4%	
Uelzen	4,9%	14,4
Verden	2,2%	22,2
Wittmund	2,1%	
Wolfenbüttel	2,3%	18,2

## 9.4 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

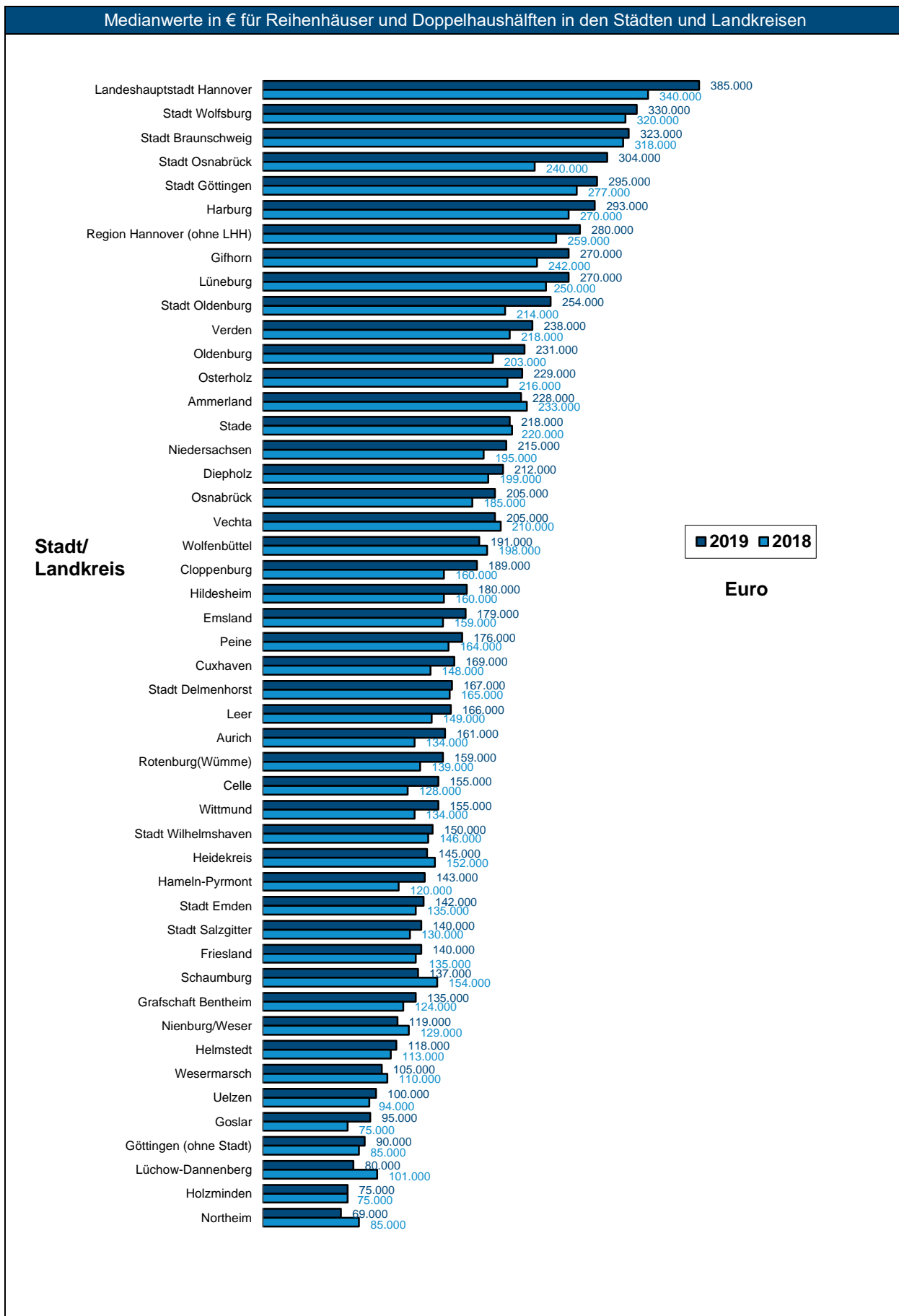
Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften stieg in 2019 die Anzahl der Verträge um 5 %, der Flächenumsatz um 7 %. Der um 14 % gestiegene Geldumsatz deutet auf stark gestiegene Preise in diesem Teilmarkt hin.



### 9.4.1 Preisniveau

Die mittleren Kaufpreise von Reihenhäusern/Doppelhaushälften lagen im Jahr 2019 zwischen 69.000 Euro im Landkreis Northeim und 385.000 Euro in der Landeshauptstadt Hannover, für das Land Niedersachsen bei 215.000 Euro (Vorjahr: 195.000 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 2018 und 2019 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.



## 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<sup>(1)</sup>, Lage (Bodenrichtwert), Ausstattung (Standardstufe<sup>(2)</sup>) und Grundstücksgröße, aber auch von anderen Merkmalen wie Garage, Keller u. a. abhängig sein können (siehe regionale Marktberichte).

<sup>(1)</sup> Das wertrelevante (modifizierte) Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungsstichtag zuzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie und abzüglich der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.

<sup>(2)</sup> 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 2019 insgesamt 496 (2018: 561) 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 2019 in Niedersachsen die folgenden mittleren Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die mittleren Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren 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.

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Erbbaurecht) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Niedersachsen					
verkaufte Objekte 2019 (2018)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	17 (29)	1929 (1929)	113 (90)	1.067 (859)	110.000 (84.500)
Baujahr 1950 - 1977	180 (215)	1961 (1961)	104 (105)	1.289 (1.286)	147.500 (135.000)
Baujahr 1978 - 1990	33 (23)	1983 (1988)	124 (119)	1.621 (1.900)	216.500 (230.000)
Baujahr 1991 - 2016 (Baujahr 1991 - 2015)	26 (50)	1999 (1998)	111 (116)	1.812 (1.918)	214.500 (205.000)
Neubauten Baujahr 2017 - 2019 (Baujahr 2016 - 2018)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

#### 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 landesweit einheitlich 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:

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 m<sup>2</sup> 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/Verbraucherpreisindex/Tabellen](http://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen)) .

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

4. Restnutzungsdauer

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

**Rohertagsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften**

Eine Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertagsfaktor, der Quotient aus dem Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (marktüblicher Rohertag). Hierbei wurden tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte oder marktübliche Mieten angesetzt. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch ohne Abzug der Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und des Mietausfallwagnisses.

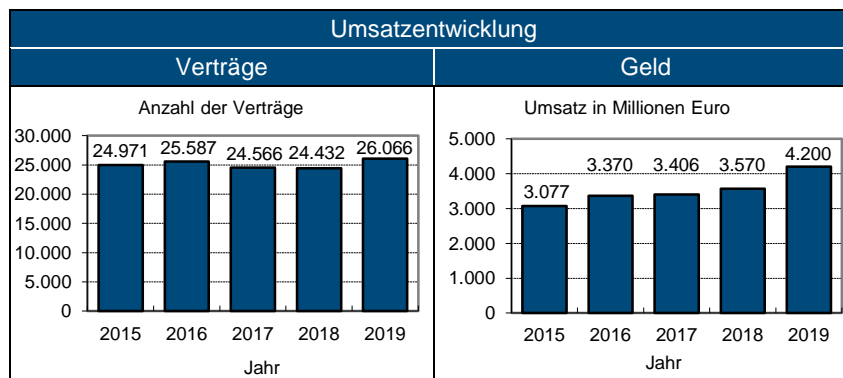
Einige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben für ihren Zuständigkeitsbereich Liegenschaftszinssätze bzw. Rohertagsfaktoren für vermietete Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt.

	Liegenschaftszinssatz	Rohertagsfaktor
<b>Region</b>		
Region Hannover	2,2%	
<b>Kreisfreie Städte</b>		
Stadt Braunschweig	2,6%	22,4
Stadt Emden	2,4%	
Stadt Salzgitter	1,5%	18,0
Stadt Wilhelmshaven	2,4%	
Stadt Wolfsburg	3,8%	18,7
<b>Landkreise</b>		
Aurich	2,4%	
Celle	3,6%	20,8
Diepholz	2,7%	22,8
Friesland	2,4%	
Gifhorn	3,5%	17,1
Hamelnd-Pyrmont	2,4%	
Harburg	3,8%	19,3
Heidekreis	2,7%	22,8
Helmstedt	4,0%	13,2
Hildesheim	2,4%	
Leer	2,4%	
Lüchow-Dannenberg	4,2%	16,3
Lüneburg	2,7%	22,6
Nienburg/Weser	2,7%	22,8
Peine	2,5%	20,2
Schaumburg	2,4%	
Uelzen	5,1%	12,5
Verden	2,7%	22,8
Wittmund	2,4%	
Wolfenbüttel	2,3%	18,2



## 9.5 Wohnungseigentum

In Niedersachsen ist in 2019 die Anzahl der Kaufverträge von Eigentumswohnungen um 7 % gestiegen (2018: - 1 %); der Geldumsatz stieg um 18 % an (2018: + 5 %).



### 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 mittleren Werte 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.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben für das Berichtsjahr 2019 nachfolgende, mittlere Wohnflächenpreise ermittelt. Detaillierte Angaben sind in den Grundstücksmarktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse enthalten. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Wohnflächenpreise [€/m <sup>2</sup> ] für Wohnungseigentum					
	Baujahr bis 1949	Baujahr 1950 bis 1977	Baujahr 1978 bis 1990	Baujahr 1991 bis 2016 (1991 bis 2015)	Baujahr ab 2017 (ab 2016)
<b>Region Hannover</b>					
Stadt Hannover	2.890	2.180	2.290	2.760	4.660
	(2.750)	(1.990)	(2.150)	(2.190)	(4.410)
Region Hannover (o. Stadt Hannover)	1.530	1.470	1.920	2.260	3.370
	(1.310)	(1.370)	(1.760)	(2.020)	(3.250)
<b>Kreisfreie Städte</b>					
Stadt Braunschweig	2.270	1.889	2.246	2.427	3.556
	(2.146)	(1.715)	(2.043)	(2.421)	(3.146)
Stadt Delmenhorst*	1.602	1.133	1.490	1.696	2.741
	(1.010)	(927)	(1.295)	(1.574)	(2.145)
Stadt Emden	1.631	685	1.725	1.969	3.117
	(1.386)	(667)	(1.441)	(2.150)	(3.066)
Stadt Oldenburg	2.093	2.032	2.248	2.255	3.514
	(2.031)	(1.869)	(2.015)	(2.303)	(3.256)
Stadt Osnabrück	1.580	1.540	1.710	2.170	3.090
	(2.060)	(1.280)	(1.810)	(2.200)	(2.920)
Stadt Salzgitter	445	797	1.165	1.429	2.500
	(373)	(689)	(1.096)	(1.658)	(2.535)
Stadt Wilhelmshaven	592	884	1.026	2.079	3.486
	(680)	(850)	(1.003)	(1.267)	(3.477)
Stadt Wolfsburg	2.467	1.855	2.284	2.787	3.292
	(2.025)	(1.644)	(2.080)	(2.537)	(3.130)
<b>Landkreise</b>					
Ammerland	-	1.600	1.947	2.208	2.668
	(-)	(1.619)	(1.768)	(1.911)	(2.472)
Aurich (ohne Inseln)	1.621	1.622	1.854	1.996	2.793
	(1.463)	(1.449)	(1.622)	(2.044)	(2.596)
Celle	1.430	1.032	1.320	1.538	2.768
	(1.239)	(660)	(1.108)	(1.216)	(2.542)
Cloppenburg	-	1.232	1.478	2.033	2.622
	(-)	(860)	(1.254)	(1.967)	(2.362)
Cuxhaven	1.222	1.694	1.752	2.478	3.457
	(1.412)	(1.590)	(2.038)	(2.185)	(2.676)
Diepholz	1.421	1.151	1.575	2.022	2.712
	(1.102)	(1.200)	(1.473)	(1.939)	(2.590)
Emsland	893	1.034	1.355	1.666	2.530
	(-)	(859)	(1.232)	(1.486)	(2.326)
Friesland (ohne Wangeroooge)	733	1.059	1.265	1.426	2.182
	(527)	(717)	(1.478)	(1.434)	(2.257)
Gifhorn	919	1.212	1.797	1.941	2.705
	(1.277)	(983)	(1.800)	(1.786)	(2.718)
Goslar	698	561	822	1.435	2.826
	(663)	(532)	(714)	(947)	(2.138)
Göttingen (nur Stadt Göttingen)	2.636	1.592	2.286	2.778	3.917
	(2.957)	(1.594)	(1.938)	(2.271)	(3.697)
Göttingen (Altkreis Göttingen o. Stadt)	1.074	1.065	1.358	1.667	3.377
	(857)	(1.125)	(1.194)	(1.571)	(3.344)
Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)	426	515	514	817	-
	(357)	(395)	(449)	(613)	(-)
Grafschaft Bentheim	-	945	1.297	1.794	2.306
	(-)	(885)	(1.219)	(1.820)	(2.407)
Hameln-Pyrmont	1.190	888	1.047	1.207	3.042
	(816)	(755)	(1.012)	(1.179)	(2.959)

Mittlere Wohnflächenpreise [€/m <sup>2</sup> ] für Wohnungseigentum					
	Baujahr bis 1949	Baujahr 1950 bis 1977	Baujahr 1978 bis 1990	Baujahr 1991 bis 2016 (1991 bis 2015)	Baujahr ab 2017 (ab 2016)
<b>Landkreise</b>					
Harburg	2.983 (1.413)	1.986 (1.796)	2.500 (1.897)	2.810 (2.182)	4.199 (3.803)
Heidekreis	538 (538)	701 (593)	1.086 (1.047)	1.199 (1.107)	3.053 (2.642)
Helmstedt	481 (759)	791 (506)	933 (934)	1.222 (1.139)	3.255 (2.659)
Hildesheim	1.156 (911)	1.096 (1.075)	1.345 (1.300)	1.580 (1.595)	2.778 (2.500)
Holzminen	472 (430)	736 (623)	487 (843)	949 (856)	- (-)
Leer (ohne Borkum)	- (889)	962 (617)	1.268 (1.361)	1.866 (1.754)	2.206 (2.268)
Lüchow - Dannenberg	- (-)	758 (800)	- (817)	1.306 (1.160)	- (-)
Lüneburg	3.033 (2.033)	1.829 (1.529)	2.106 (2.159)	2.969 (2.558)	3.860 (3.786)
Nienburg / Weser	653 (591)	725 (677)	1.237 (1.492)	1.546 (1.688)	2.187 (3.043)
Northeim	638 (431)	810 (667)	1.071 (1.167)	1.394 (1.344)	2.793 (2.675)
Oldenburg	- (-)	1.373 (1.105)	1.438 (1.394)	1.794 (1.662)	2.732 (2.646)
Osnabrück	1.580 (1.320)	1.070 (1.000)	1.390 (1.370)	1.670 (1.620)	2.530 (2.440)
Osterholz	1.067 (833)	1.113 (1.251)	1.562 (1.333)	1.895 (1.833)	3.242 (2.887)
Peine	983 (935)	1.030 (966)	1.674 (1.162)	1.645 (1.433)	2.604 (2.665)
Rotenburg (Wümme)	639 (975)	1.004 (845)	1.168 (1.141)	1.653 (1.525)	2.759 (2.511)
Schaumburg	970 (950)	910 (790)	1.150 (1.030)	1.340 (1.250)	2.710 (2.480)
Stade	1.911 (1.835)	1.279 (1.212)	2.174 (2.000)	2.396 (1.923)	3.185 (3.150)
Uelzen	1.029 (743)	1.146 (1.146)	1.255 (1.111)	1.455 (1.459)	2.856 (2.727)
Vechta	- (-)	1.203 (1.487)	1.628 (1.508)	2.378 (1.767)	2.621 (2.926)
Verden	1.250 (1.073)	1.038 (1.095)	1.705 (1.596)	2.037 (1.867)	3.156 (3.132)
Wesermarsch	655 (560)	750 (750)	1.160 (977)	1.311 (1.444)	2.485 (2.481)
Wittmund (ohne Inseln)	1.169 (1.055)	644 (1.317)	1.645 (1.662)	2.042 (1.906)	2.483 (2.532)
Wolfenbüttel	987 (986)	1.212 (1.059)	1.605 (1.515)	1.561 (1.486)	2.929 (2.517)

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

\*\* = inkl. sanierte Wohnungen in guter Lage

Die mittleren Wohnflächenpreise 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 vom Gutachterausschuss Aurich ermittelten Preise für die Jahre 2018/2019 genannt werden:

Mittlere Wohnflächenpreise [€/m <sup>2</sup> ] für Wohnungseigentum				
	Erstverkauf (€/m <sup>2</sup> )		Weiterverkauf (€/m <sup>2</sup> )	
	2018	2019	2018	2019
<b>Küstenorte (Ferienwohnungen)</b>				
Bensersiel	3.210	---	1.960	2.590
Carolinensiel	2.830	3.410	2.140	2.170
Dangast	2.860	---	1.970	2.640
Dornumersiel	2.810	3.270	1.940	1.800
Greetsiel	3.060	4.460	2.610	2.900
Hooksiel	---	---	1.770	2.020
Horumersiel	3.360	---	1.850	2.250
Norddeich	3.410	3.860	2.940	3.430
<b>Inseln (Ferienwohnungen)</b>				
Baltrum	4.200	---	3.900	4.700
	(3.600 – 4.500)		(2.700 – 5.500)	(3.900 – 8.700)
Borkum	---	---	4.600	4.800
			(2.100 – 9.900)	(2.700 – 9.900)
Juist	9.800	14.700	7.100	6.800
	(9.100 – 10.600)	(12.600 – 17.000)	(4.300 – 14.600)	(5.000 – 12.200)
Langeoog	7.900	8.200	6.200	7.500
	(7.500 – 8.400)	(6.600 – 9.600)	(1.100 – 8.400)	(3.500 – 9.500)
Norderney	6.300	10.300	8.900	9.300
	(4.700 – 9.300)	(6.200 – 12.900)	(5.400 – 15.900)	(4.600 – 20.500)
Spiekeroog	---	10.600	8.300	6.600
		(5.700 – 13.600)	(2.000 – 10.000)	(4.500 – 8.800)
Wangerooge	5.600	6.000	5.800	5.400
	(5.000 – 5.800)	(4.700 – 7.300)	(2.800 – 8.300)	(3.100 – 8.000)

### 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.

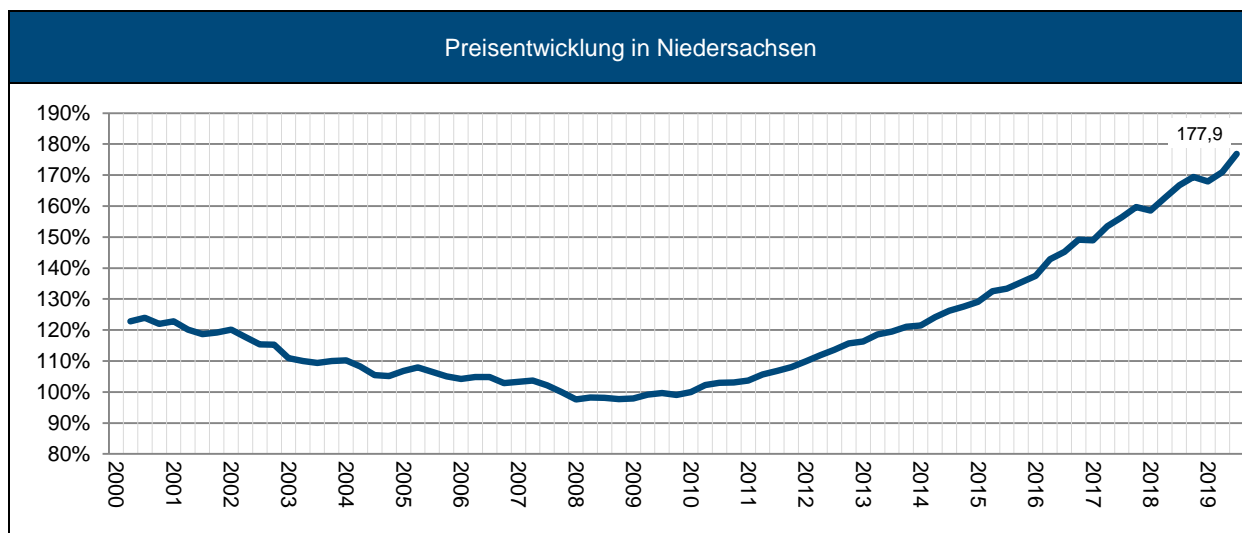
Die Methode orientiert sich an der des Statistischen Bundesamtes (Destatis) zur Ableitung des Häuserpreisindex. Dabei wird die sogenannte hedonische Methode angewendet wie sie im Allgemeinen bei der Berechnung von Preisindizes von Gütern verwendet wird. Die preisbestimmenden Merkmale eines bebauten Grundstückes, 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.

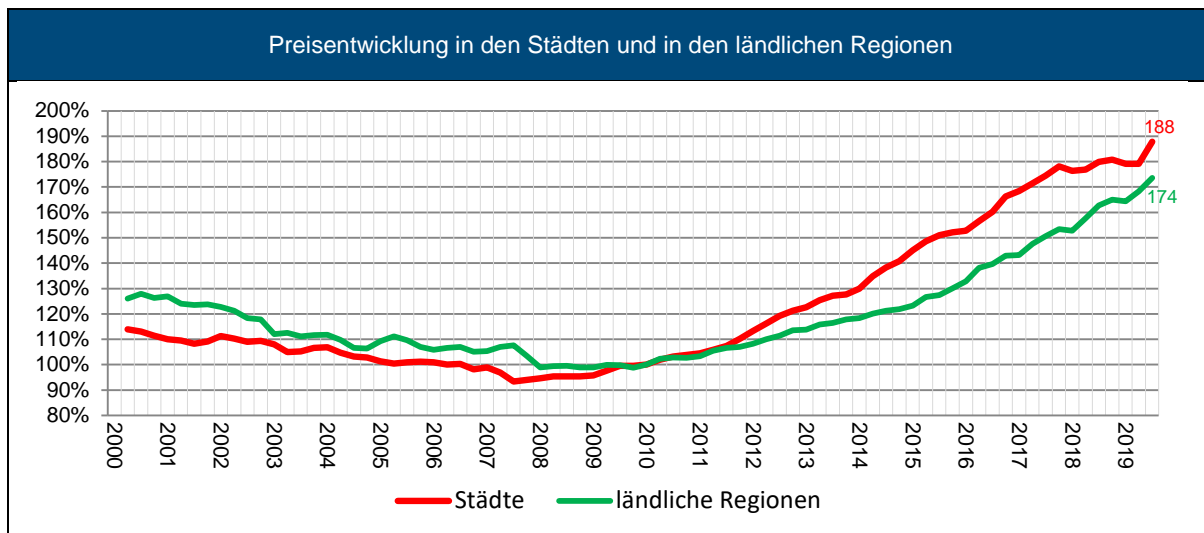
Untersuchungen zeigen, dass Immobilienpreisentwicklungen in Niedersachsen regional unterschiedlich sind. Aufgrund dieser unterschiedlichen Entwicklungen, insbesondere der Bevölkerungszahlen und des Preisniveaus sind Wohnungsmarktregionen gebildet worden. Damit können Preisentwicklungen von Immobilien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

Die niedersachsenweite Indexreihe sowie die Indexreihen nach Städten und ländlichen Regionen werden durch gewichtete Mittelbildung aus den regionalen Indexreihen abgeleitet, wobei als Gewichte die Anzahl der Kauffälle pro Quartal verwendet werden.

Die niedersachsenweite Betrachtung der Preisentwicklung zeigt seit 2008 einen ansteigenden Trend. Die Preise sind seit Anfang 2010 bis zum dritten Quartal 2019 um 77 % gestiegen. Seit 2010 zeigt sich ein mittlerer Anstieg von ca. 6,6 % pro Jahr.



Der ansteigende Trend gilt sowohl für die ländlichen als auch für die städtischen Bereiche. Festzustellen ist allerdings, dass in den Städten insgesamt eine stärkere Preissteigerung stattgefunden hat als in den ländlichen Gebieten.

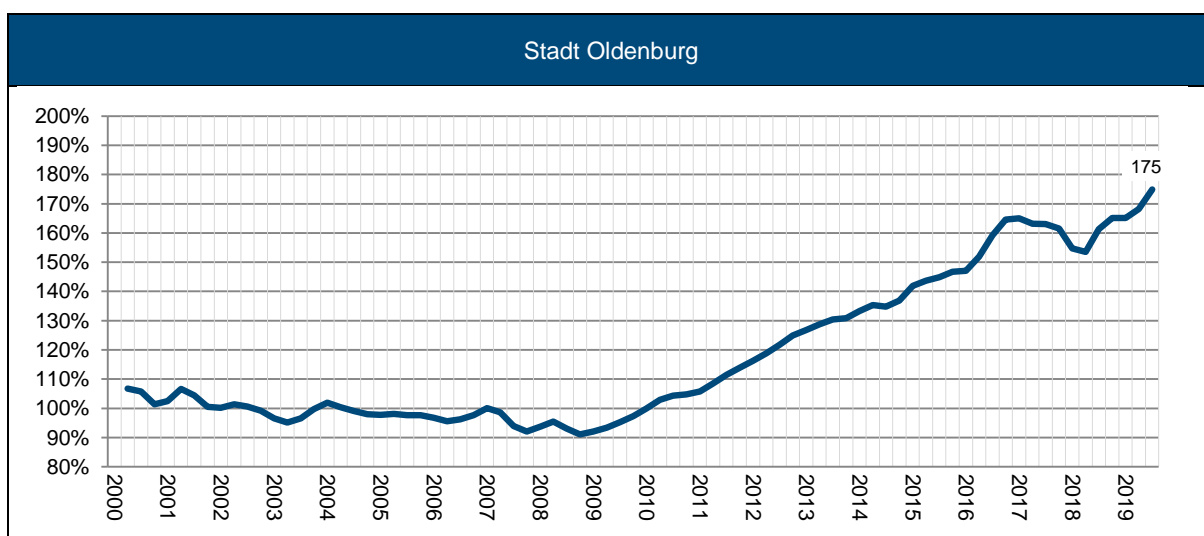


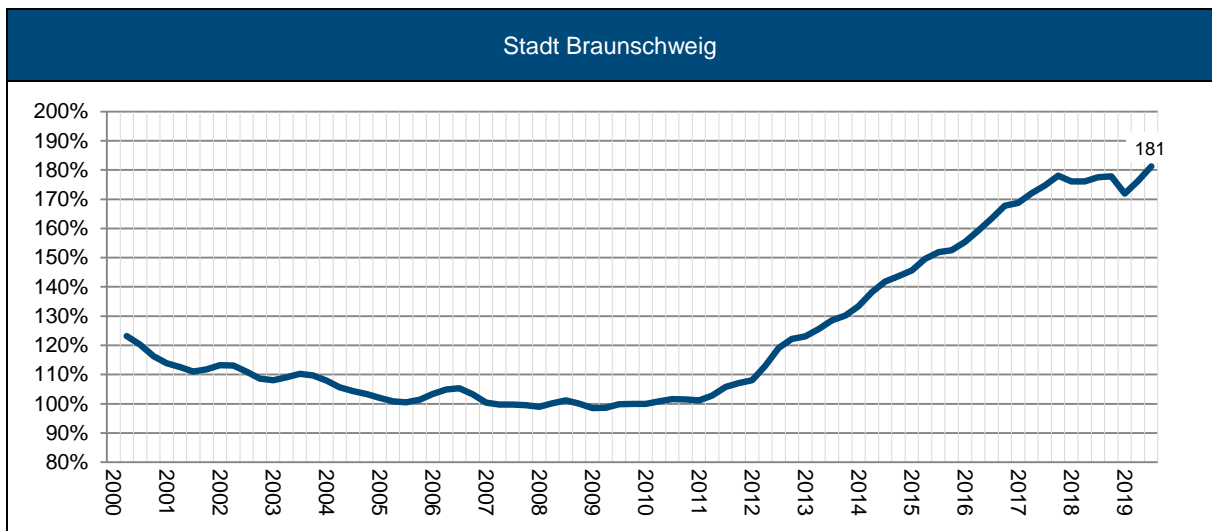
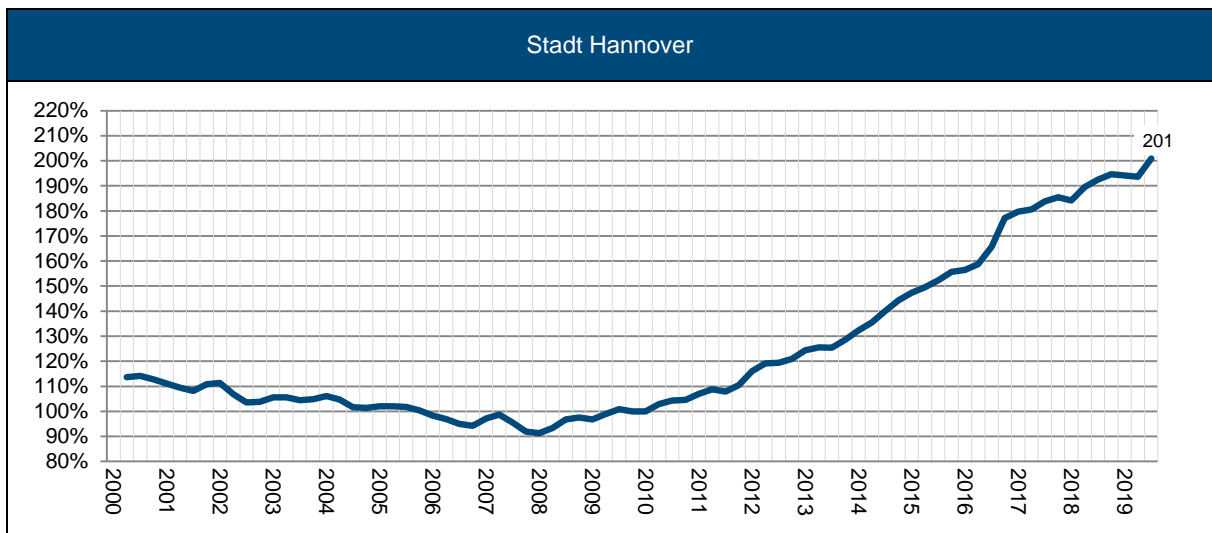
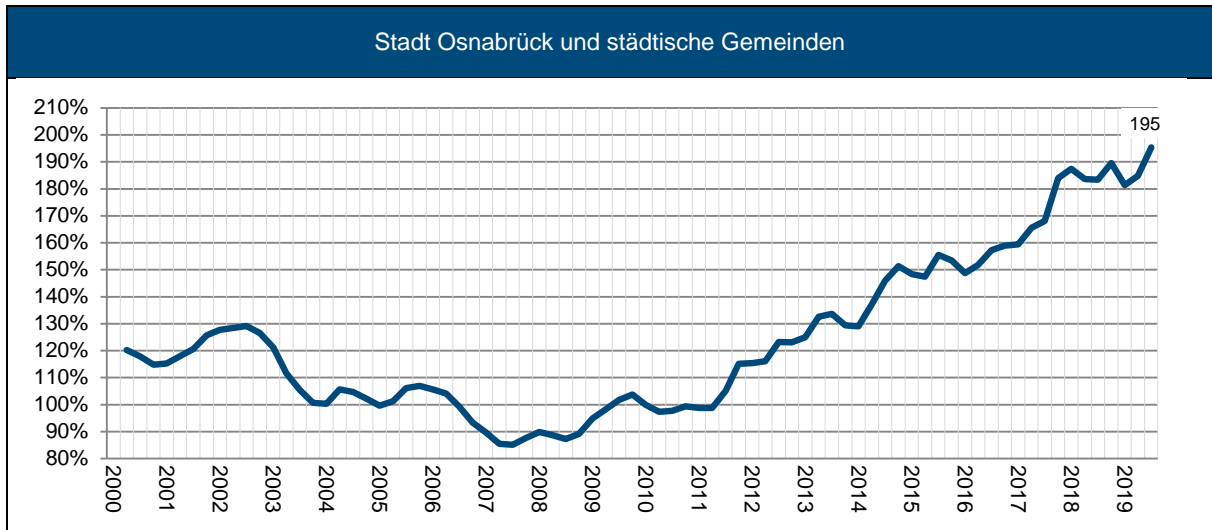
Seit Anfang 2010 bis zum dritten Quartal 2019 sind die Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen in den Städten um 88 % gestiegen; dies entspricht einem mittleren Anstieg von ca. 7,3 % pro Jahr. In den ländlichen Regionen Niedersachsens sind die Preise im o.g. Zeitraum um 74 % gestiegen; dies entspricht einem mittleren Anstieg von ca. 6,3 % pro Jahr.

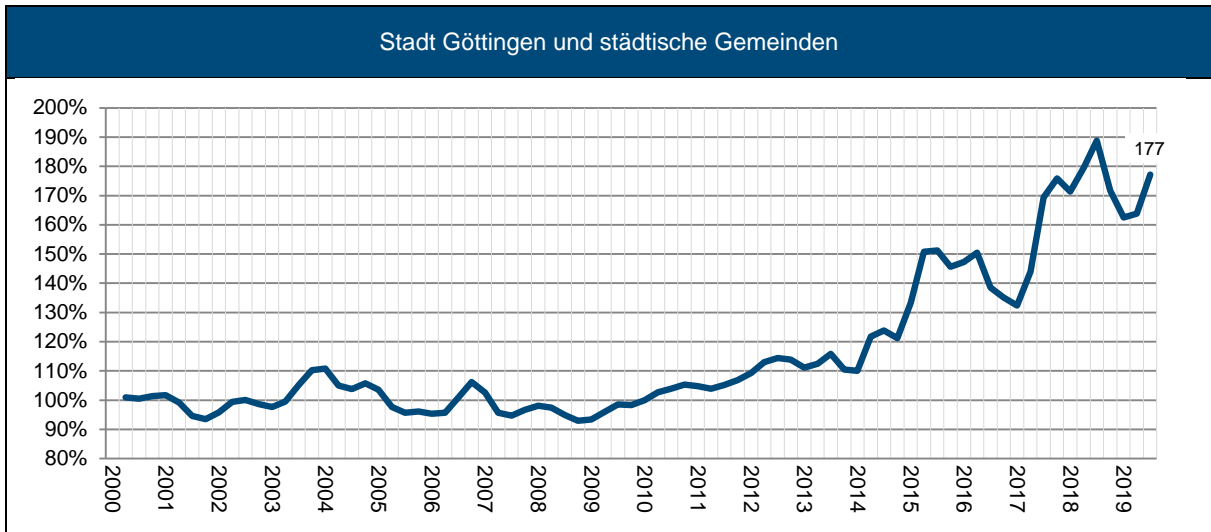
Eigentumswohnungen werden überwiegend in den eher städtisch geprägten Regionen gehandelt, dazu gehören auch die Mittel- und Grundzentren, die hier nicht separat abgebildet werden können. Für die Region „Östliches Niedersachsen“ konnten keine Preisindexreihen abgeleitet werden, weil die Anzahl der Transaktionen 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.

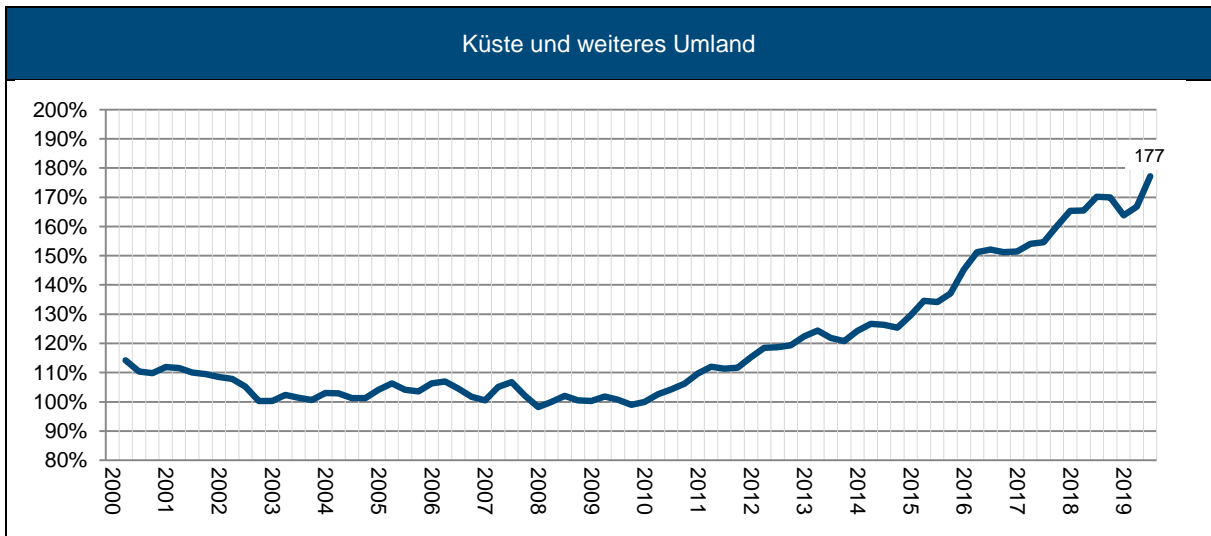
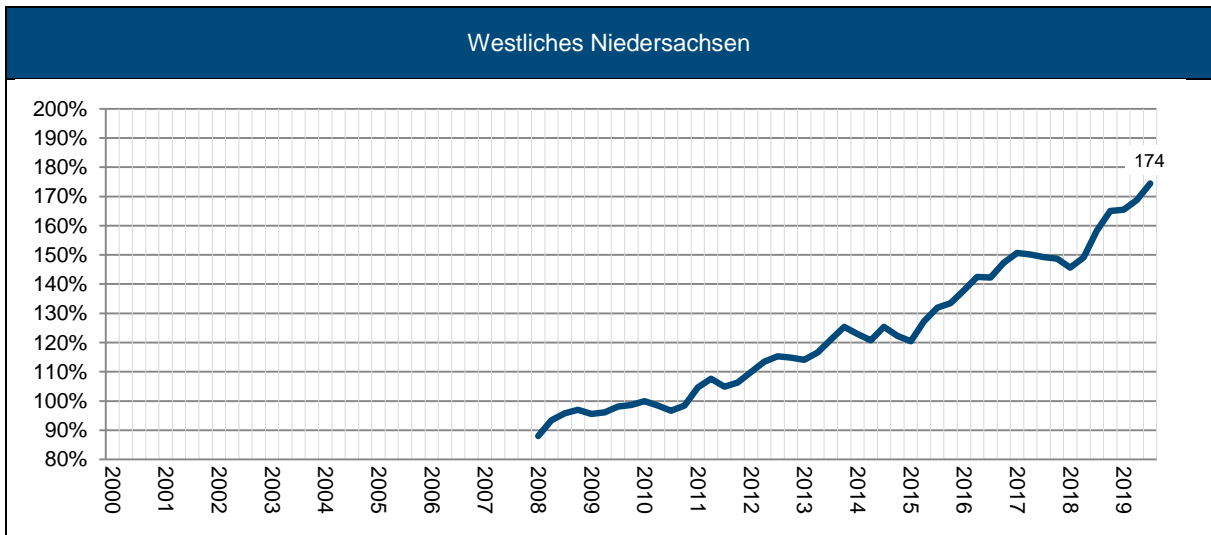
**Preisentwicklung von gebrauchten Eigentumswohnungen in den Städten:**



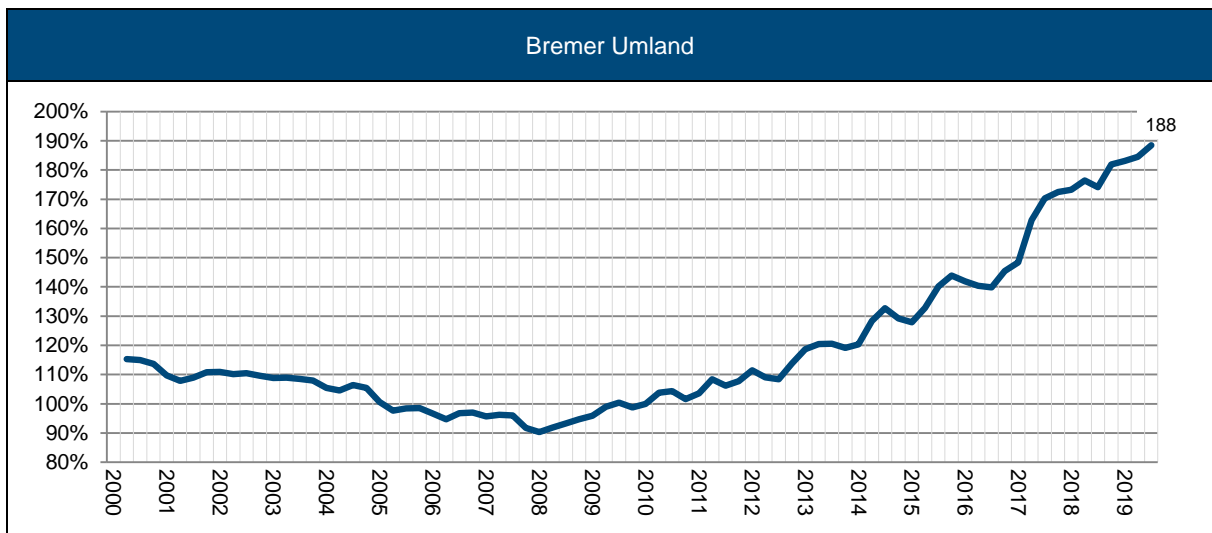
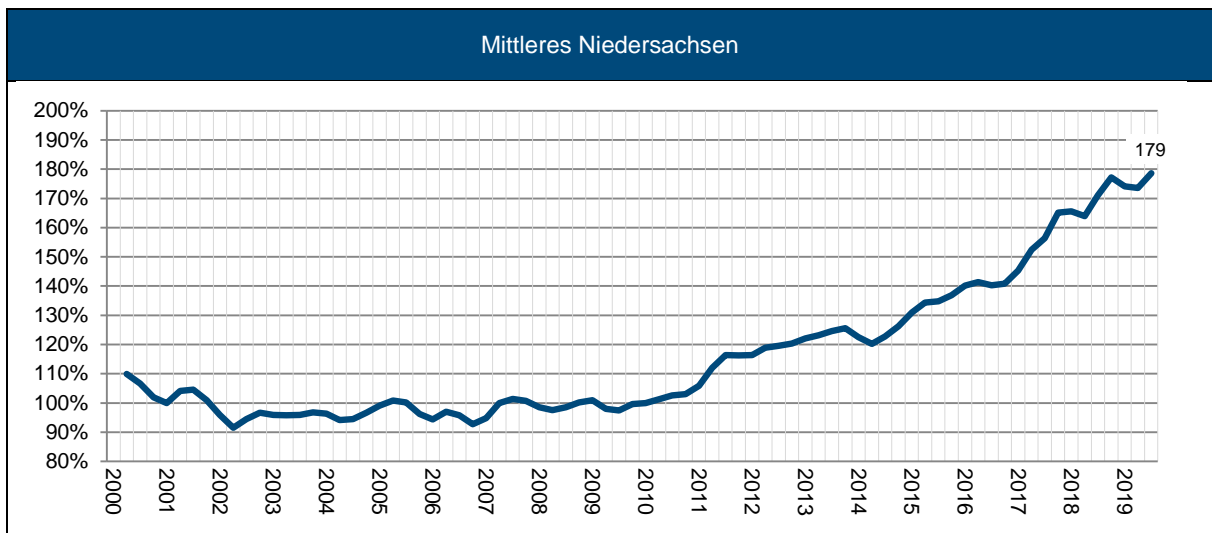
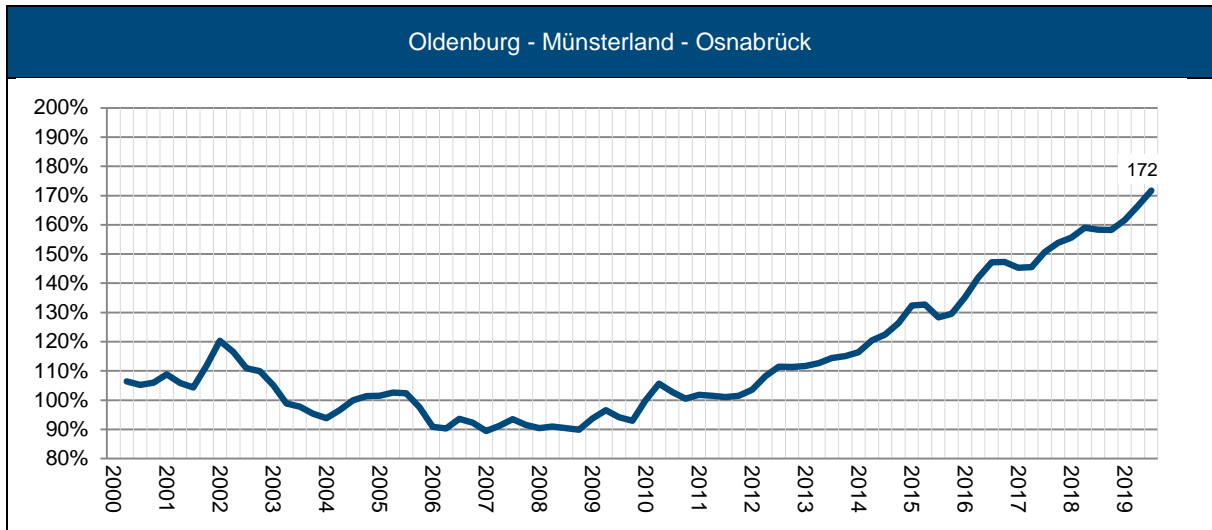


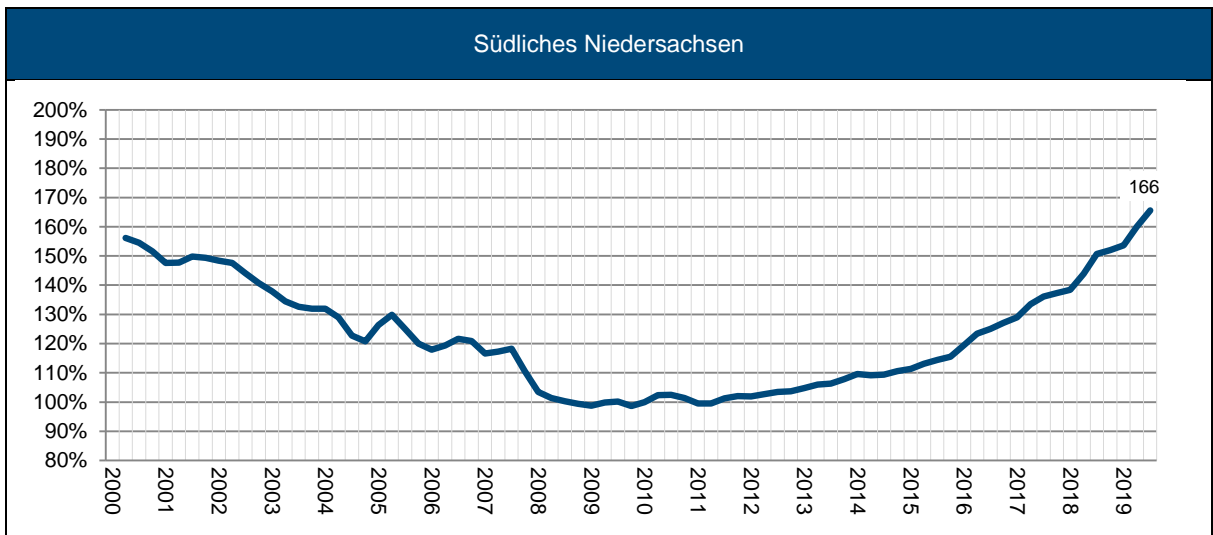
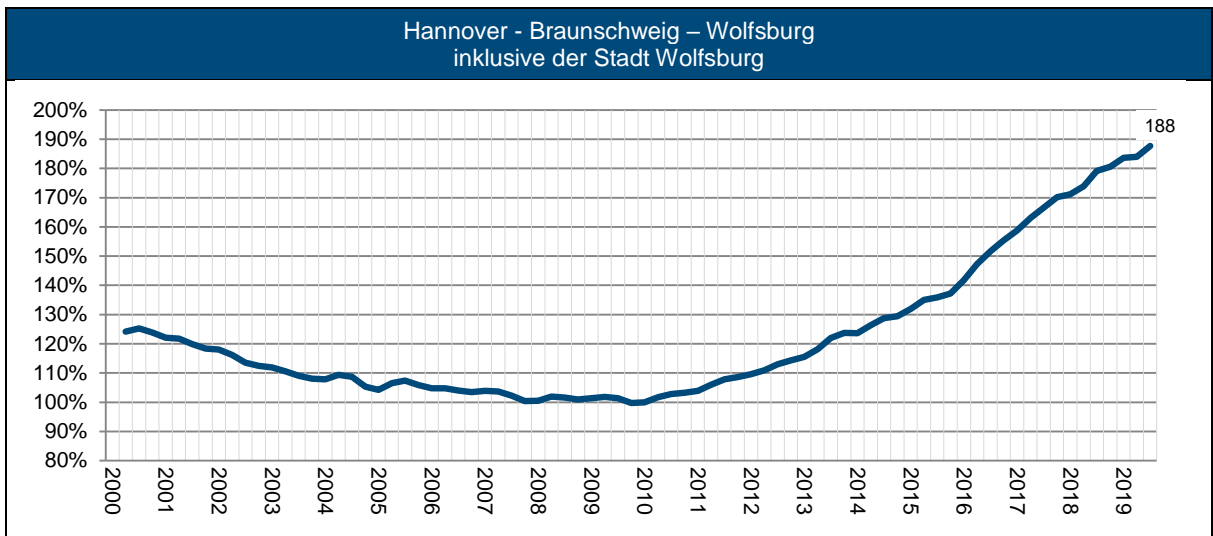
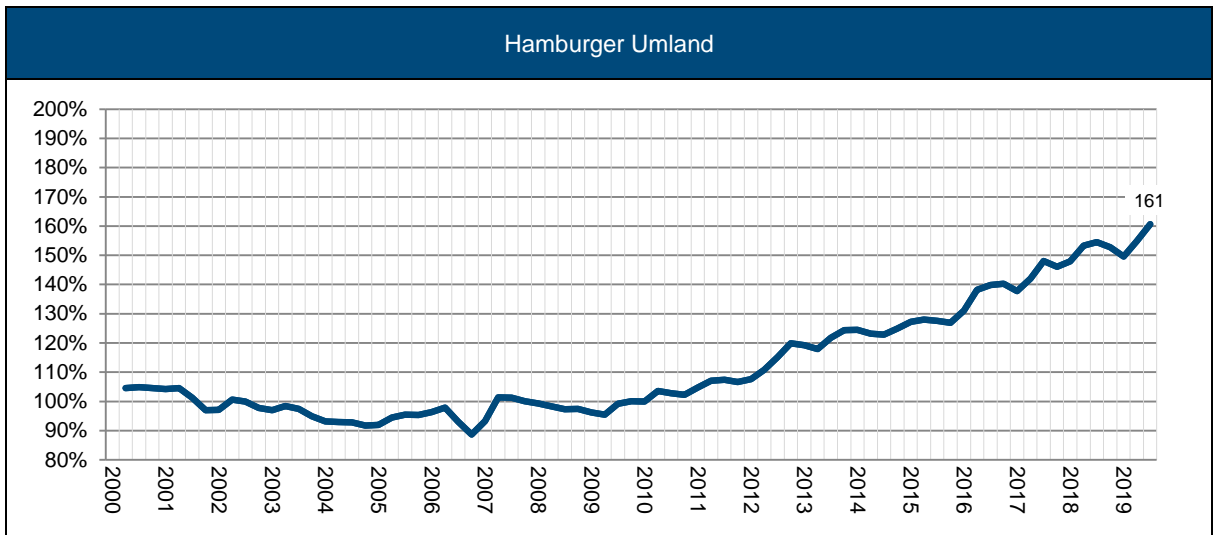


**Preisentwicklung von gebrauchten Eigentumswohnungen in den ländlichen Regionen:**









### 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<sup>(1)</sup> und Lage (Bodenrichtwert), aber auch von anderen Merkmalen wie Ausstattung (Standardstufe<sup>(2)</sup>) Garage, Balkon, Vermietung u. a. abhängig sein können (siehe regionale Marktberichte).

<sup>(1)</sup> Das wertrelevante (modifizierte) Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungsstichtag zuzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie und abzüglich der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.

<sup>(2)</sup> 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 2019 insgesamt 958 (2018: 890) 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 2019 in Niedersachsen die folgenden mittleren Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die mittleren Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren 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.

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Erbbaurecht) für Wohnungserbbaurechte in Niedersachsen					
verkaufte Objekte 2019 (2018)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	18 (17)	1934 (1930)	58 (58)	1.173 (1.100)	75.500 (66.000)
Baujahr 1950 - 1977	422 (430)	1965 (1966)	69 (67)	1.500 (1.333)	97.500 (80.000)
Baujahr 1978 - 1990	73 (76)	1982 (1981)	66 (74)	1.899 (1.295)	123.000 (95.000)
Baujahr 1991 - 2016 (Baujahr 1991 - 2015)	48 (61)	1995 (1996)	75 (77)	1.629 (1.813)	123.000 (120.000)
Neubauten Baujahr 2017 - 2019 (Baujahr 2016 - 2018)	21 (-)	2019 (-)	85 (-)	3.081 (-)	250.000 (-)

### 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 landesweit einheitlich 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:

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:
    - 275 Euro bei Eigentumswohnung in Mehrfamilienhäusern \*)
    - 3 % vom Jahresrohertrag bei Eigentumswohnung in Wohn-/ Geschäftshäusern
    - 30 Euro je Garage bzw. Stellplatz \*)
  - b. Instandhaltungskosten
    - 9 Euro je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche \*)
    - 68 Euro je Garage \*)
  - c. Mietausfallwagnis
    - 2 % vom Jahresrohertrag der Eigentumswohnung

\*) **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](http://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen)) .

3. Gesamtnutzungsdauer  
Die Gesamtnutzungsdauer für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern ist einheitlich mit 70 Jahren anzusetzen.
4. Restnutzungsdauer  
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an Anlage 4 der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung von Modernisierungen angesetzt.

### Rohertragsfaktoren für vermietete Eigentumswohnungen

Eine Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor, der Quotient aus dem Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (marktüblicher Rohertrag). Hierbei wurden tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte oder marktübliche Mieten angesetzt. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch ohne Abzug der Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und des Mietausfallwagnisses.

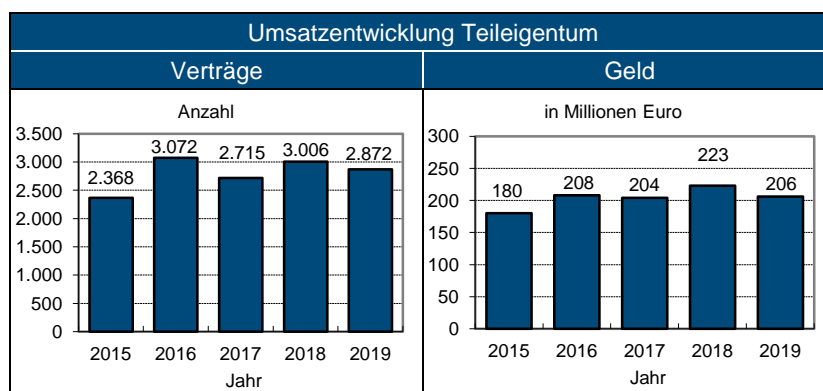
Einige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben für ihren Zuständigkeitsbereich Liegenschaftszinssätze bzw. Rohertragsfaktoren für vermietete Eigentumswohnungen ermittelt.

	Liegenschaftszinssatz	Rohertragsfaktor
<b>Region Hannover</b>		
Region Hannover	1,8%	
<b>Kreisfreie Städte</b>		
Stadt Braunschweig	1,7%	15,1
Stadt Emden	2,0%	
Stadt Wilhelmshaven	2,0%	
Stadt Wolfsburg	3,5%	19,2
<b>Landkreise</b>		
Aurich	2,0%	
Cuxhaven	3,5%	16,7
Diepholz	2,4%	18,4
Friesland	2,0%	
Harburg	4,0%	18,5
Heidekreis	2,4%	18,4
Leer	2,0%	
Lüchow-Dannenberg	5,9%	13,5
Lüneburg	3,2%	21,3
Nienburg/Weser	2,4%	18,4
Osterholz	3,5%	16,7
Rotenburg (Wümme)	3,5%	16,7
Stade	3,5%	16,7
Uelzen	4,9%	15,1
Verden	2,4%	18,4
Wittmund	2,0%	
Wolfenbüttel	2,5%	15,0

## 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 2019 insgesamt in 2.872 Fällen Teileigentum veräußert worden (- 4 % gegenüber dem Vorjahr), davon sind allein 307 Fälle in der Stadt Braunschweig, 271 Fälle in der Landeshauptstadt Hannover, und 189 Fälle in der restlichen Region Hannover registriert worden. Der Geldumsatz fiel dabei um 8 % von 223 Mio. Euro im Jahr 2018 auf 206 Mio. Euro in 2019.



Nachstehend werden die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten mittleren Preise dargestellt.

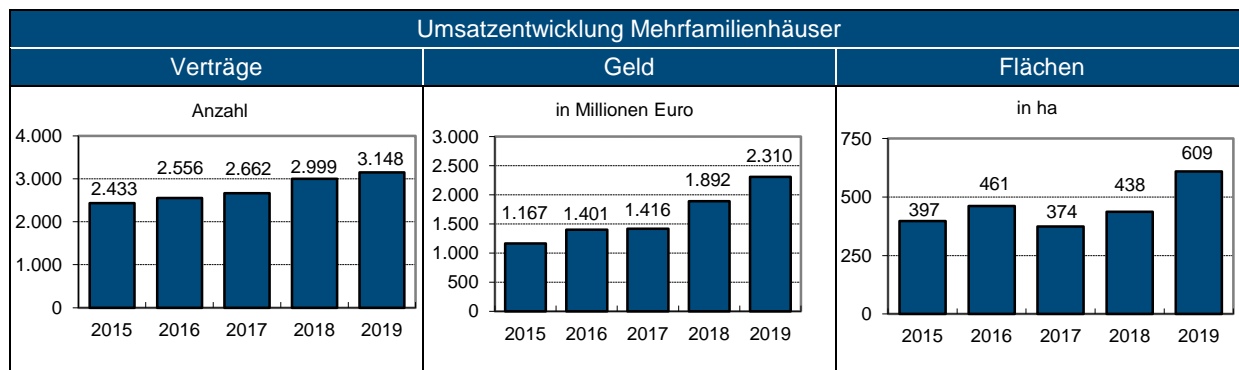
Mittlere Preise für Teileigentum				
	Gewerbliche Objekte	Einstellplatz Tiefgarage	PKW-Stellplatz	Garage
	in €/m <sup>2</sup>	in €	in €	in €
<b>Region</b>				
Region Hannover (ohne St.)		7.000 neu: 22.500		9.000 neu: 15.000
Stadt Hannover		8.500 neu: 19.500		11.000
<b>Kreisfreie Städte</b>				
Stadt Braunschweig		17.500 neu: 21.000	7.000 neu: 8.500	10.000 neu: 15.000
Stadt Delmenhorst	655			
Stadt Emden	950	18.500 neu: 18.500		5.600
Stadt Oldenburg (Oldb)	2.830	14.100 neu: 22.500		10.000
Stadt Salzgitter		neu: 12.500	4.000 neu: 6.000	9.800
Stadt Wilhelmshaven	950	18.500 neu: 18.500		5.600
Stadt Wolfsburg		7.000 neu: 19.000	8.000	

Mittlere Preise für Teileigentum				
	Gewerbliche Objekte	Einstellplatz Tiefgarage	PKW-Stellplatz	Garage
	in €/m <sup>2</sup>	in €	in €	in €
Landkreise				
Ammerland	1.260	10.000 neu: 20.000		5.000
Aurich	950	18.500 neu: 18.500		5.600
Celle		5.500 neu: 22.500		5.000
Cloppenburg	1.050	neu: 19.000		
Cuxhaven		16.750	10.000	10.000
Diepholz (Stuhr, Weyhe, Syke)	1.850 neu: 2.500	5.000 neu: 17.000		8.000 neu: 15.000
Diepholz (übriger Landkreis)	1.250	5.000 neu: 12.000	neu: 4.000	5.000 neu: 20.000
Friesland	950	18.500 neu: 18.500		5.600
Gifhorn		19.500 neu: 24.000	10.000	14.000 neu: 18.500
Goslar	620	4.800	1.800	5.600
Göttingen, Stadt	2.200	10.000	2.700	9.500
Göttingen, (Altkr., ohne Stadt)	1.000			8.000
Göttingen, (Altkr. Osterode a. H.)	470			3.800
Hamel-Pyrmont		6.000 neu: 16.000		6.000
Heidekreis	650	2.400	5.500	4.000
Helmstedt				4.500
Hildesheim		9.150 neu: 22.500		5.500
Holzminden				5.000
Leer	950	18.500 neu: 18.500		5.600
Nienburg/Weser	350 neu: 1.550	neu: 15.000	4.500 neu: 7.500	6.500 neu: 13.500
Northeim	610	6.000	1.675	5.300
Oldenburg	1.290			
Osterholz		14.800	4.950	7.500
Peine		10.000 neu: 15.000	neu: 5.000	6.500
Schaumburg	800	7.500 neu: 17.500	3.000 neu: 7.500	4.500 neu: 15.000
Stade		15.000	7.500	11.750
Vechta	1.570			
Verden	1.300 neu: 1.600	7.000 neu: 17.500	1.700 neu: 4.000	6.500 neu: 9.500
Wesermarsch	580			
Wittmund	950	18.500 neu: 18.500		5.600
Wolfenbüttel		10.000		6.500



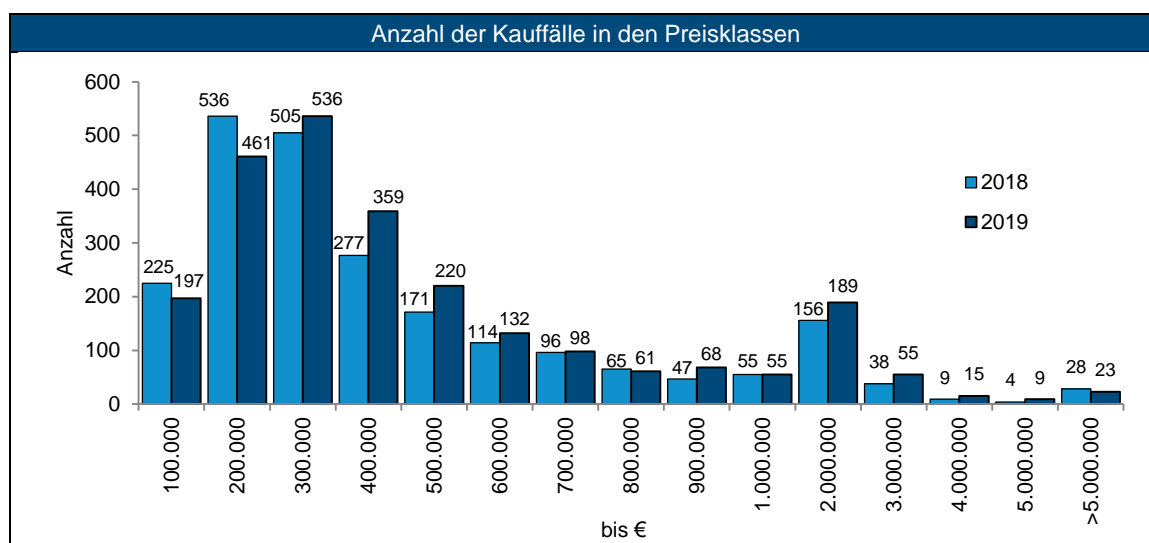
### 9.7 Mehrfamilienhäuser

Auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser stieg der Umsatz bei den Verträgen um 5 % (2018: + 13 %), der Geldumsatz sogar um 22 % auf etwa 2,3 Milliarden Euro. Wurden im Jahr 2018 insgesamt 338 Kaufverträge (Geldumsatz 1,06 Mrd. Euro) mit einem Kaufpreis über 1 Million Euro abgeschlossen, so waren es im Jahr 2019 zusammen 399 Verträge mit einem Geldumsatz von 1,4 Milliarden 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 8 % (im Vorjahr 10 %) der Kauffälle aus Großinvestitionen / Portfolioverkäufen.

### 9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

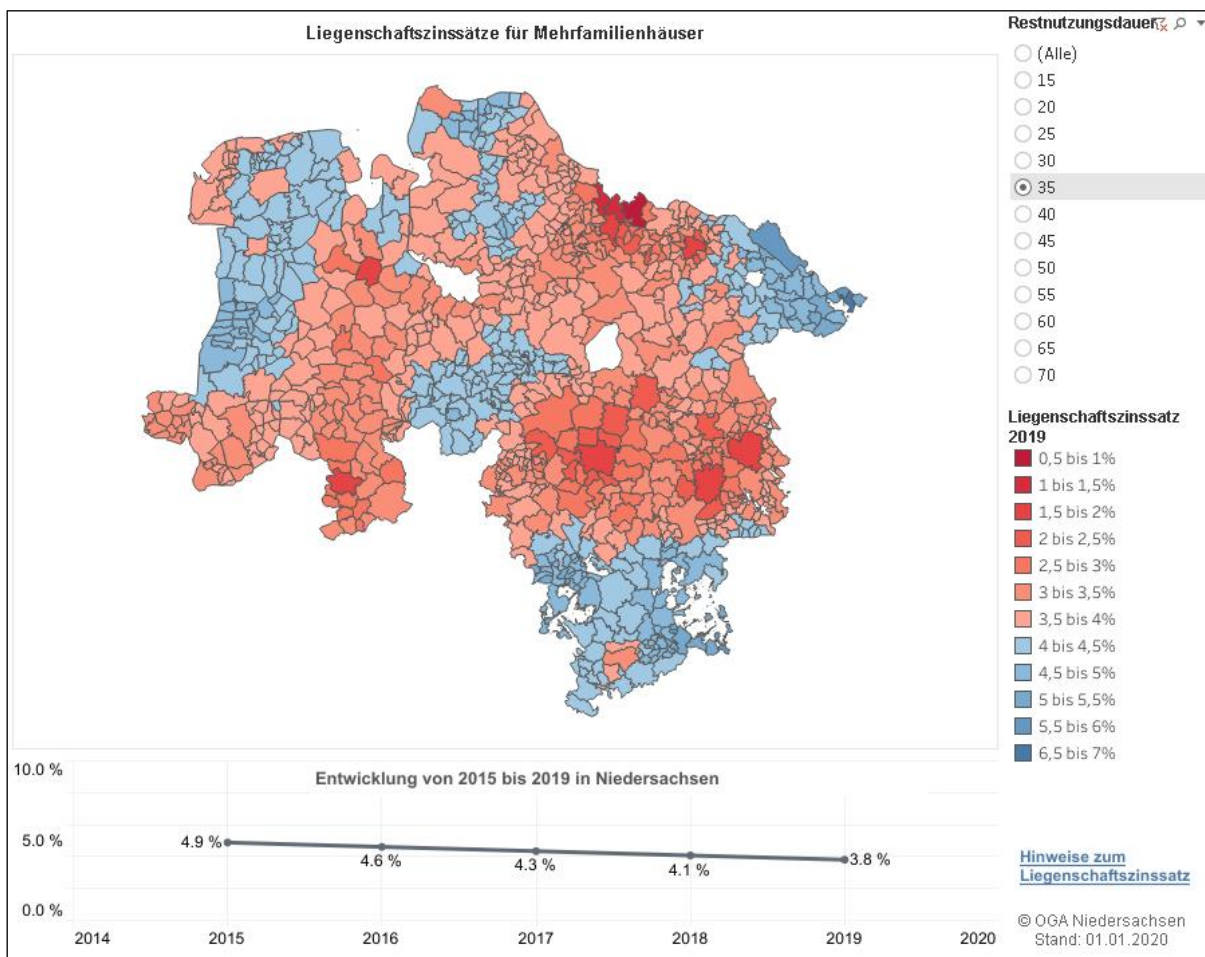
Mehrfamilienhäuser dienen dem Eigentümer in der Regel nicht zur eigenen Nutzung, vielmehr stehen bei dem Erwerb solcher Immobilien Renditeüberlegungen im Vordergrund. Der Wert dieser Objekte ist insbesondere von den zu erzielenden Mieteinnahmen abhängig. Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu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

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 (3) Immobilienwertermittlungsverordnung). Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ist nach § 193 (5) Nr. 1 Baugesetzbuch originäre Aufgabe der Gutachterausschüsse und erfolgt nach den Vorgaben der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL - Ertragswertrichtlinie).

Die neun Gutachterausschüsse in Niedersachsen verwenden dazu zum Teil auf ihren Zuständigkeitsbereich angepasste Berechnungsmethoden und -modelle. Um die Daten auch überregional vergleichen zu können, wird in 2020 erstmalig ein zusätzliches landesweites Modell abgeleitet. Die Ergebnisse des landesweiten Modells sind in der Web-Applikation interaktiv dargestellt:

<https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/liegenschaftszinssaetze/>



In die Berechnung sind insgesamt über 2.200 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern aus den Jahren 2015 bis 2019 eingeflossen, die über die Landesfläche Niedersachsens verteilt sind. Als Auswertemethode wird die geographisch gewichtete multiple lineare Regression genutzt: Bei diesem Verfahren wird für theoretisch beliebig wählbare Orte jeweils eine mathematische Funktion zur Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes abgeleitet. Die Vereinfachung des hier dargestellten Modells besteht darin, dass nicht für je-

den beliebigen Ort, sondern für jede der 943 Gemeinden Niedersachsens ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz basierend auf den geometrischen Schwerpunkten der Gemeinden ermittelt wird.

Dabei fließen jeweils sämtliche Kauffälle landesweit in das Ergebnis ein, jedoch mit abnehmender Gewichtung bezüglich der Distanz zu dem Ort (hier: geometrischer Schwerpunkt der Gemeinde), für den der Liegenschaftszinssatz ermittelt werden soll. Die Gewichtsfunktion folgt einer räumlichen Gauß-Verteilung. Während Kauffälle an der Koordinate des Ermittlungsorts ein Gewicht von 100 % erhalten, weisen die Gewichte in 20 km Entfernung noch 60 % und in 60 km Entfernung noch rd. 1 % auf.

In dem vorliegenden Modell sind als signifikante Einflussgrößen für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes der Bodenwert und die Restnutzungsdauer der betrachteten Gebäude ermittelt worden. Für den Bodenwert wird vereinfachend der mittlere Bodenrichtwert für Mehrfamilienhausgrundstücke in der jeweiligen Gemeinde angenommen. Die Restnutzungsdauer kann von den Nutzerinnen und Nutzern interaktiv gesteuert werden.

In der folgenden Tabelle ist die beschreibende Statistik der landesweit verwendeten Kauffälle dargestellt. Regional gesehen ergibt sich keine vollständig einheitliche Verteilung. So liegen in den Verdichtungsräumen generell mehr Kauffälle vor. Darüber hinaus weisen die Mehrfamilienhäuser in den nordwestlichen Landesteilen überwiegend eine längere Restnutzungsdauer mit mehr als 35 Jahren auf, während die durchschnittliche Restnutzungsdauer in den südlichen Landesteilen häufig unter 30 Jahren liegt.

	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Liegenschaftszinssatz (%)	2218	-0,08	7,98	3,79	3,79
Liegenschaftszinssatz (Modell)	2218	-0,24	7,10	3,78	3,86
Restnutzungsdauer (Jahre)	2218	15	70	30	28
Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	2218	8,00	1550,00	142,00	95,00
Monatl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	2218	2,18	14,97	5,76	5,45
Anteil Nutzfläche (%)	2218	0,00	19,97	6,50	4,13
Zahl der Wohnungen	2218	3	193		5
Vertragsdatum	2218	01.11.2015	27.09.2019		

Die landesweite Auswertung von Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser nach der Methode der geografisch gewichteten Regressionsanalyse wurde in 2020 erstmalig durchgeführt und ist als prototypische Entwicklung zu sehen, die in den Folgejahren sukzessive überprüft und erweitert wird.

Die originäre Aufgabe, Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser zu ermitteln und zu beschließen, verbleibt bei den örtlichen Gutachterausschüssen. Sie können dabei die Ergebnisse des landesweiten Modells übernehmen oder eigene Modelle ableiten. **Die Gutachterausschüsse Aurich, Hameln-Hannover und Sulingen-Verden haben eigene Modelle abgeleitet und mit ihren Grundstücksmarktberichten beschlossen. Hier sind die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze anzuwenden.**

In der folgenden Liste sind die Liegenschaftszinssätze von 100 niedersächsischen Städten und Gemeinden aufgeführt, die für die Mehrfamilienhausnutzung eine größere Bedeutung haben. In die Liste aufgenommen wurden die weit überwiegende Anzahl der Städte über 20.000 Einwohner, der Gemeinden über 30.000 Einwohner sowie kleinere Kreishauptstädte oder kleinere Städte, die aufgrund ihrer Lage eine Zentralitätsfunktion innehaben.

Wie weiter oben erläutert wird als Bodenwert jeweils ein für die Gemeinde typischer Bodenrichtwert für Geschosswohnungsbau angenommen. Für die Restnutzungsdauer werden drei verschiedene Werte angenommen. Es zeigt sich, dass sich der Einfluss der Restnutzungsdauer auf den Liegenschaftszinssatz regional unterschiedlich verhält.

Stadt / Gemeinde	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	Liegenschaftszinssatz in % bei Restnutzungsdauer von		
		20 Jahre	35 Jahre	50 Jahre
Achim	155	3,5	3,5	3,4
Alfeld	90	3,5	3,7	3,9
Aurich	120	4,5	3,9	3,3
Bad Zwischenahn	270	2,9	2,7	2,5
Barsinghausen	125	2,7	3,0	3,3
Bassum	92	4,0	3,9	3,5
Bersenbrück	70	3,6	3,4	3,3
Brake	68	4,2	4,0	3,8
Bramsche	125	3,0	3,0	3,1
Braunschweig	260	1,2	1,6	2,0
Bremervörde	120	4,2	3,9	3,7
Buchholz/Nordheide	380	1,9	1,8	1,7
Bückeberg	75	2,9	3,3	3,7
Burgdorf	175	2,1	2,6	3,0
Burgwedel	240	1,7	2,1	2,6
Buxtehude	300	2,7	2,6	2,6
Celle	155	2,1	2,5	2,9
Cloppenburg	330	2,8	2,7	2,7
Cuxhaven	150	3,4	3,2	3,0
Damme	110	3,1	3,1	3,1
Delmenhorst	175	3,5	3,4	3,2
Diepholz	56	3,6	3,6	3,5
Duderstadt	130	4,4	4,3	4,3
Edeweicht	120	3,7	3,6	3,4
Einbeck	66	4,1	4,2	4,2
Emden	120	4,4	3,9	3,3
Friesoythe	110	3,5	3,5	3,5
Ganderkesee	155	3,5	3,4	3,3
Garbsen	195	2,1	2,5	2,9
Georgsmarienhütte	150	2,9	2,8	2,8
Gifhorn	165	2,0	2,4	2,9
Goslar	39	4,7	4,7	4,6
Göttingen	250	3,5	3,3	3,2
Hameln	100	3,1	3,3	3,5
Hann. Münden	90	4,7	4,2	3,6
Hannover	330	1,2	1,6	2,0
Helmstedt	75	3,2	3,3	3,3
Hildesheim	165	2,3	2,6	3,0
Holzminden	86	4,4	4,6	4,7
Jever	100	4,7	4,0	3,3
Laatzen	240	1,8	2,1	2,5
Langenhagen	245	1,7	2,1	2,6

Stadt / Gemeinde	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	Liegenschaftszinssatz in % bei Restnutzungsdauer von		
		20 Jahre	35 Jahre	50 Jahre
Leer	120	4,8	4,3	3,8
Lehrte	170	2,2	2,6	3,1
Lilienthal	190	3,5	3,4	3,3
Lingen	200	3,5	3,4	3,4
Lohne	155	3,1	3,1	3,1
Lüchow	70	4,6	4,7	4,8
Lüneburg	284	1,8	2	2,1
Melle	95	3,2	3,2	3,1
Meppen	170	3,7	4,1	4,5
Munster	40	3,9	3,7	3,5
Neustadt a. Rbge.	155	2,5	2,9	3,3
Nienburg	86	3,4	3,7	4,0
Norden	120	4,3	3,8	3,2
Nordenham	85	4,4	4,1	3,4
Nordhorn	150	3,8	3,6	3,3
Northeim	64	4,3	4,3	4,3
Oldenburg	400	1,9	1,8	1,6
Osnabrück	390	1,5	1,6	1,6
Osterholz-Scharmbeck	120	3,9	3,8	3,7
Osterode	41	4,8	4,8	4,7
Papenburg	105	4,5	4,2	4,0
Peine	85	2,8	3,3	3,7
Rastede	160	3,7	3,5	3,3
Rinteln	74	3,1	3,4	3,7
Ronnenberg	190	2,2	2,5	2,8
Rosengarten	450	1,4	1,3	1,1
Rotenburg	130	3,0	3,0	3,2
Salzgitter	85	3,1	3,5	3,8
Schneverdingen	70	3,5	3,3	3,2
Schortens	70	4,8	4,1	3,4
Seelze	200	2,1	2,5	2,8
Seesen	35	4,5	4,5	4,6
Seevetal	450	0,8	0,6	0,3
Soltau	85	3,4	3,1	2,8
Springe	135	2,8	3,0	3,2
Stade	170	3,6	3,4	3,3
Stadthagen	74	3,0	3,3	3,6
Stuhr	205	3,4	3,3	3,1
Sulingen	40	4,7	4,3	3,9
Syke	115	3,9	3,8	3,5
Uelzen	61	3,9	3,6	3,3

Stadt / Gemeinde	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	Liegenschaftszinssatz in % bei Restnutzungsdauer von		
		20 Jahre	35 Jahre	50 Jahre
Uslar	48	4,6	4,4	4,2
Varel	100	4,5	4,0	3,5
Vechta	300	2,7	2,7	2,7
Verden	140	3,6	3,6	3,6
Visselhövede	60	3,6	3,5	3,5
Wallenhorst	155	2,8	2,8	2,9
Walsrode	65	3,5	3,6	3,7
Wedemark	180	2,1	2,6	3,1
Westerstede	110	4,3	3,9	3,6
Weyhe	215	3,4	3,3	3,1
Wildeshausen	135	3,3	3,3	3,3
Wilhelmshaven	100	4,7	4,0	3,2
Winsen/Luhe	149	3,7	3,6	3,6
Wittingen	50	3,1	3,4	3,7
Wittmund	70	4,9	4,2	3,5
Wolfenbüttel	180	2,1	2,5	2,8
Wolfsburg	250	1,6	1,9	2,3
Wunstorf	190	2,1	2,5	2,8

Die folgende Tabelle listet die Liegenschaftszinssätze für stärker ländlich geprägte Bereiche der genannten Landkreise auf. Auf eine Darstellung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte wurde verzichtet. Diese bewegen sich überwiegend in einer Spanne zwischen 40 und 80 €/m<sup>2</sup>.

Landkreis / Subkreis	Liegenschaftszinssatz in % bei Restnutzungsdauer von		
	20 Jahre	35 Jahre	50 Jahre
Ammerland	3,5	3,5	3,4
Aurich	4,6	4,0	3,5
Celle	3,3	3,5	3,7
Cloppenburg	3,6	3,6	3,6
Cuxhaven	4,5	4,2	3,9
Diepholz	4,6	4,2	3,9
Emsland	4,2	4,3	4,5
Friesland	4,8	4,2	3,6
Goslar	4,5	4,5	4,5
Grafschaft Bentheim Süd	3,9	3,5	3,2
Grafschaft Bentheim West	3,4	3,4	3,3
Hameln-Pyrmont	3,7	3,7	3,7
Harburg	2,8	2,7	2,6
Heidekreis	3,8	3,8	3,8
Helmstedt	3,3	3,5	3,7
Hildesheim Nord	2,9	3,2	3,4
Hildesheim Süd	3,6	3,9	4,1

Landkreis / Subkreis	Liegenschaftszinssatz in % bei Restnutzungsdauer von		
	20 Jahre	35 Jahre	50 Jahre
Holzminen	4,6	4,8	4,9
Lüchow-Dannenberg	4,9	4,9	4,9
Lüneburg	3,5	3,5	3,5
Nienburg	4,1	4,1	4,1
Northeim	4,5	4,5	4,5
Osnabrück Nord	3,9	3,7	3,5
Osnabrück Süd	3,0	3,1	3,1
Osterholz	3,9	3,9	3,8
Osterode, Altkreis	5,0	5,0	5,0
Region Hannover	2,3	2,5	2,6
Rotenburg	4,0	4,0	4,0
Schaumburg	3,4	3,5	3,6
Uelzen	4,0	3,8	3,6
Vechta	3,4	3,4	3,4
Verden	3,9	3,8	3,8
Wesermarsch	4,3	4,0	3,8
Wittmund	4,8	4,1	3,4
Wolfenbüttel Nord	3,3	3,3	3,2
Wolfenbüttel Süd	4,3	4,3	4,3

### Rohertragsfaktoren

Eine Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor, der Quotient aus dem Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (marktüblicher Rohertrag). Hierbei wurden tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte oder marktübliche Mieten angesetzt. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch ohne Abzug der Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und des Mietausfallwagnisses.

In Niedersachsen wurden von den örtlichen Gutachterausschüssen folgende Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser regional ermittelt und in ihren Marktberichten veröffentlicht. Die Modelle der Herleitung dieser Daten entnehmen Sie bitte den örtlichen Marktberichten.

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Rohertragsfaktor	Bemerkung
Region		
Region Hannover	20,6	
Kreisfreie Städte		
Stadt Braunschweig	20,0	Baujahre < 1945
Stadt Braunschweig	18,5	Baujahre >= 1945
Stadt Delmenhorst	16,0	
Stadt Emden	13,0	bei Bodenrichtwerten von 80 €/m <sup>2</sup> , 30 Jahren Restnutzungsdauer und 6 Wohnungen im Gebäude
Stadt Oldenburg	22,9	
Stadt Osnabrück	18,0	
Stadt Salzgitter	11,40	
Stadt Wilhelmshaven	13,0	bei Bodenrichtwerten von 80 €/m <sup>2</sup> , 30 Jahren Restnutzungsdauer und 6 Wohnungen im Gebäude
Stadt Wolfsburg	16,0	
Landkreise		
Landkreis Ammerland	16,4	
Landkreis Aurich (ohne Insel)	13,0	bei Bodenrichtwerten von 80 €/m <sup>2</sup> , 30 Jahren Restnutzungsdauer und 6 Wohnungen im Gebäude
Landkreis Celle	14,3	
Landkreis Cloppenburg	15,2	
Landkreis Cuxhaven	12,2	
Landkreis Diepholz	17,9	bei Bodenrichtwerten von 100 €/m <sup>2</sup> und 35 Jahren Restnutzungsdauer
Landkreis Emsland	14,6	
Landkreis Friesland (ohne Insel)	13,0	bei Bodenrichtwerten von 80 €/m <sup>2</sup> , 30 Jahren Restnutzungsdauer und 6 Wohnungen im Gebäude
Landkreis Gifhorn	14,4	
Landkreis Goslar	11,5	
Landkreis Göttingen (Stadt Göttingen einschließlich der Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf)	17,2	
Landkreis Göttingen (übriger Altkreis Göttingen)	11,5	
Landkreis Göttingen ( Altkreis Osterode am Harz)	9,6	
Landkreis Grafschaft Bentheim	12,0	
Landkreis Hameln-Pyrmont	11,9	
Landkreis Harburg	16,3	
Landkreis Heidekreis	17,9	bei Bodenrichtwerten von 100 €/m <sup>2</sup> und 35 Jahren Restnutzungsdauer



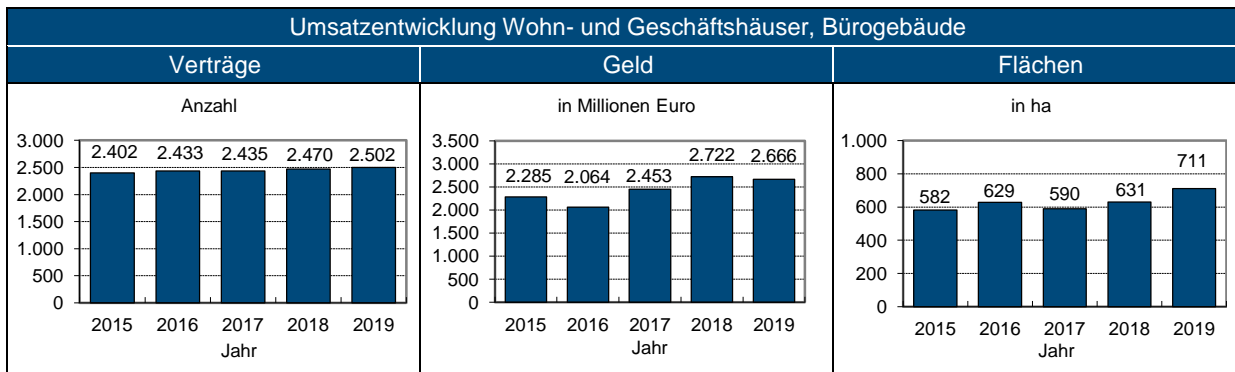
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Rohertragsfaktor	Bemerkung
Landkreis Helmstedt	9,5	
Landkreis Hildesheim (Stadt Hildesheim)	15,7	
Landkreis Hildesheim (übriger Landkreis)	12,3	
Landkreis Holzminden	11,5	
Landkreis Leer (ohne Insel)	13,0	bei Bodenrichtwerten von 80 €/m <sup>2</sup> , 30 Jahren Restnutzungsdauer und 6 Wohnungen im Gebäude
Landkreis Lüchow-Dannenberg	9,7	
Landkreis Lüneburg	17,5	
Landkreis Nienburg/Weser	17,9	bei Bodenrichtwerten von 100 €/m <sup>2</sup> und 35 Jahren Restnutzungsdauer
Landkreis Northeim	11,5	
Landkreis Oldenburg	18,2	
Landkreis Osnabrück	17,1	
Landkreis Osterholz	12,2	
Landkreis Peine	12,2	
Landkreis Rotenburg (Wümme)	12,2	
Landkreis Schaumburg	13,8	
Landkreis Stade	12,2	
Landkreis Uelzen	10,2	
Landkreis Vechta	19,2	
Landkreis Verden	17,9	bei Bodenrichtwerten von 100 €/m <sup>2</sup> und 35 Jahren Restnutzungsdauer
Landkreis Wesermarsch	11,1	
Landkreis Wittmund (ohne Insel)	13,0	bei Bodenrichtwerten von 80 €/m <sup>2</sup> , 30 Jahren Restnutzungsdauer und 6 Wohnungen im Gebäude
Landkreis Wolfenbüttel (Stadt Wolfenbüttel einschließlich der Orte Cremlingen, Hötzum, Sickte und Weddel)	14,7	
Landkreis Wolfenbüttel (übriger Landkreis)	10,4	

### 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 entwickelte sich im Berichtsjahr hinsichtlich Vertragsanzahl (+ 1 %) und Flächenumsatz (+ 13 %) positiv. Der Geldumsatz sank um 2 %.

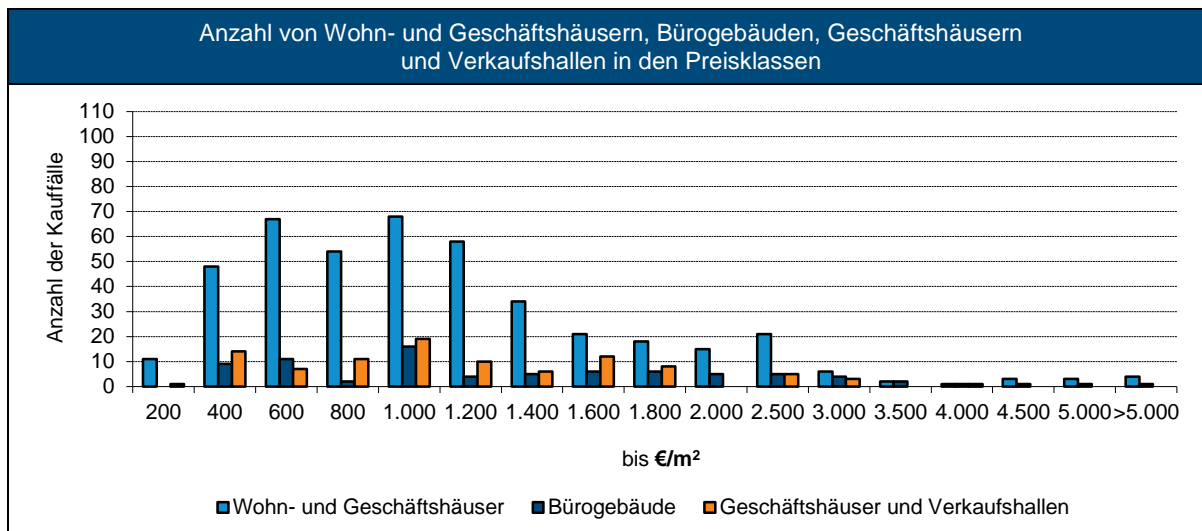
Blieb die Anzahl von Objekten mit einem Kaufpreis größer 10 Mio. Euro mit jeweils 42 Verkäufen in 2018 und 2019 gleich, sank deren Umsatz von 1,08 Mrd. Euro auf 880 Mio. Euro.



#### 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/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](http://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 429 Kauffälle für Wohn- und Geschäftshäuser und 72 Kauffälle für Büroimmobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus den Jahren 2017 bis 2019 vor.

Den Kauffällen der Analysen liegen folgende Eigenschaften zugrunde:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- Kauffälle ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o.ä. und ohne sonstige werterhöhende oder wertmindernde Umstände
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für Wohn- und Geschäftshäuser bzw. von 60 Jahren für Bürogebäude

### Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	429
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> - 850 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Wert	130 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	94 m <sup>2</sup> - 2.674 m <sup>2</sup>
mittlerer Wert	393 m <sup>2</sup>
Baujahr	1800 - 2017
mittlerer Wert	1955
Modifiziertes Baujahr	1962 - 2017
mittlerer Wert	1976
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 70 Jahre
mittlerer Wert	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,62 €/m <sup>2</sup> - 16,40 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Wert	5,83 €/m <sup>2</sup>
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 80 %
mittlerer Wert	42 %

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

**Wohn- und Geschäftshäuser** **4,7 %**

**Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude**

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	72
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> - 5.600 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Wert	170 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	90 m <sup>2</sup> - 14.160 m <sup>2</sup>
mittlerer Wert	1.140 m <sup>2</sup>
Baujahr	1920 - 2019
mittlerer Wert	1986
Modifiziertes Baujahr	1967 - 2019
mittlerer Wert	1989
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 60 Jahre
mittlerer Wert	33 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,82 €/m <sup>2</sup> - 17,72 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Wert	7,80 €/m <sup>2</sup>
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	85 % - 100 %
mittlerer Wert	100 %

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

**Bürogebäude** **4,8 %**

**Rohrertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude**

Eine Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor, der Quotient aus dem Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (marktüblicher Rohertrag). Hierbei wurden tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte oder marktübliche Mieten angesetzt. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch ohne Abzug der Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und des Mietausfallwagnisses.

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

**Wohn- und Geschäftshäuser** **12,5**

**Bürogebäude** **13,9**

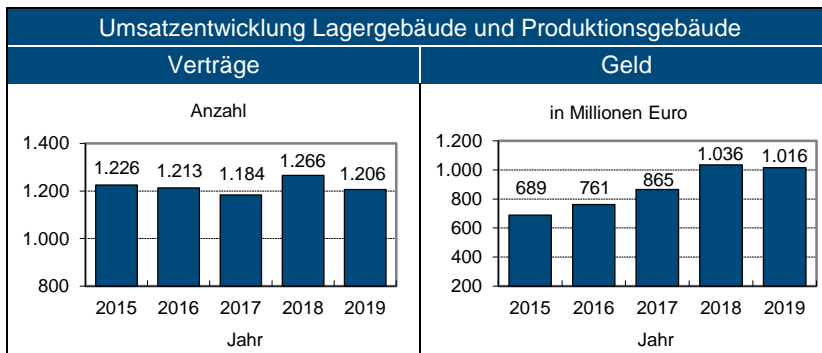
Die Analyse erfolgte auf der Grundlage von 429 Kauffällen für Wohn- und Geschäftshäuser und 72 Kaufällen für Büroimmobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus den Jahren 2017 bis 2019.

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

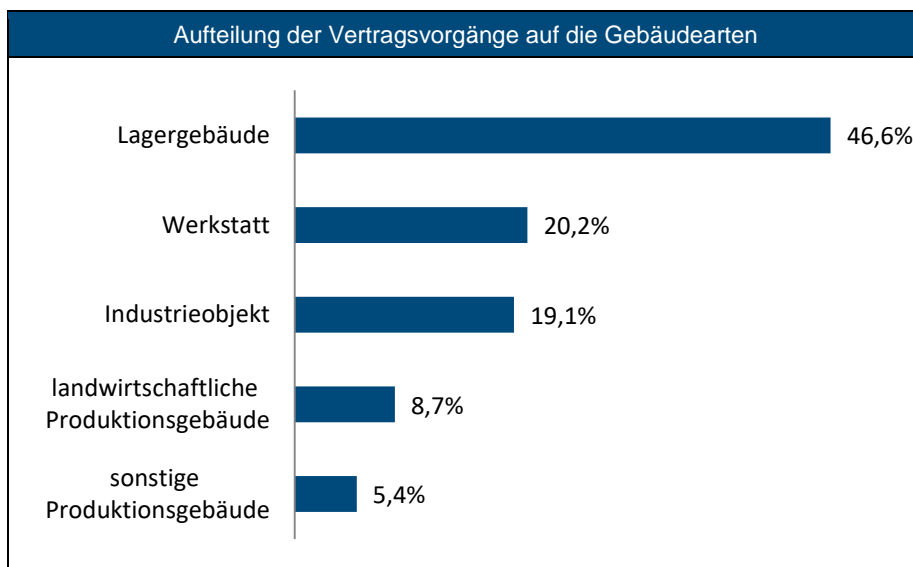
### 9.9 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Von den in Abschnitt 9.1 in den Grafiken und den im Anhang 1 in den Umsatzzahlentabellen dargestellten übrigen bebauten Objekten entfielen 23 % (2018: 24 %) der Verträge auf Lagergebäude und Produktionsgebäude. Ihr Anteil am Geldumsatz betrug 47 % (2018: 45 %).

Die Anzahl der Verträge für Lagergebäude und Produktionsgebäude in Niedersachsen fiel im Vergleich zum Vorjahr um 5 % (2018: + 7 %). Beim Geldumsatz konnte ein Rückgang von 2 % (2018: + 20 %) festgestellt werden.

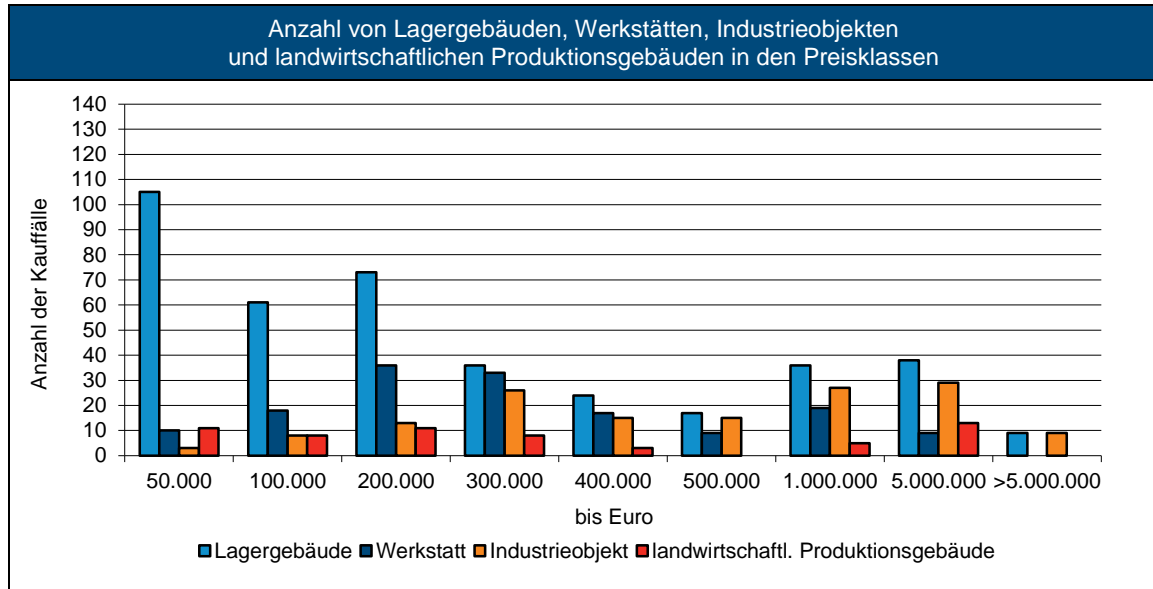


Die nachfolgende Grafik zeigt die Aufteilung der Vertragsvorgänge in 2019 auf die verschiedenen Gebäudearten.



### 9.9.1 Preisniveau

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die Preisspannen von selbständigen 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
<b>Region Hannover</b>						
Landeshauptstadt Hannover	x <sup>1)</sup>	x	x	x	x	
Region ohne Landeshauptstadt	x <sup>1)</sup>	x	x	x	x	x
<b>Kreisfreie Städte</b>						
Stadt Braunschweig			x	x		
Stadt Delmenhorst	x <sup>1)</sup>					
Stadt Delmenhorst (Innenstadt)			x			
Stadt Emden						
Stadt Emden (Innenstadt)			x	x		
Stadt Oldenburg	x <sup>1)2)</sup>					
Stadt Oldenburg (Innenstadt)			x			
Stadt Osnabrück	x					
Stadt Salzgitter	x		x	x		
Stadt Wilhelmshaven	x		x	x		
Stadt Wolfsburg	x		x	x		
<b>Landkreise</b>						
Landkreis Ammerland	x					
Stadt Bad Zwischenahn (Innenstadt)			x	x		
Landkreis Aurich	x <sup>1)2)</sup>					x
Stadt Aurich	x <sup>1)2)</sup>					
Stadt Aurich (Innenstadt)			x	x		
Stadt Norden	x <sup>1)2)</sup>					
Stadt Norden (Innenstadt)			x	x		
Insel Norderney	x					
Landkreis Celle	x		x	x		x
Landkreis Cloppenburg	x <sup>1)</sup>					
Stadt Cloppenburg (Innenstadt)			x			
Stadt Friesoythe (Innenstadt)			x			
Stadt Lönningen (Innenstadt)			x			
Landkreis Cuxhaven	x	x		x	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		
Stadt Jever (Innenstadt)			x	x		
Landkreis Gifhorn	x		x			x
Landkreis Goslar	x				x	x
Stadt Goslar (Innenstadt)			x			
Landkreis Göttingen	x					x
Stadt Bad Lauterberg (Innenstadt)			x			
Stadt Duderstadt (Innenstadt)			x			



Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Wohnungen	Garagen	Läden	Büro	sonstige gewerbliche Nutzung	landwirt- schaftliche Pachten
Stadt Göttingen	x		x		x	
Stadt Hann. Münden (Innenstadt)			x			
Stadt Osterode am Harz (Innenstadt)			x			
Landkreis Graftschaft Bentheim	x					x
Landkreis Hameln-Pyrmont	x <sup>1)</sup>	x				
Landkreis Harburg	x					
Landkreis Heidekreis	x	x	x	x	x	x
Landkreis Helmstedt	x		x	x		x
Landkreis Hildesheim	x <sup>1)2)</sup>	x				
Landkreis Holzminden	x	x				
Stadt Holzminden (Innenstadt)			x			
Landkreis Leer	x <sup>1)2)</sup>					
Stadt Leer	x <sup>1)2)</sup>					
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	x
Stadt Bad Gandersheim	x <sup>1)</sup>					
Stadt Einbeck	x <sup>1)</sup>					
Stadt Einbeck (Innenstadt)			x			
Stadt Northeim	x <sup>1)</sup>					
Stadt Northeim (Innenstadt)			x			
Landkreis Oldenburg	x <sup>1)</sup>					
Stadt Wildeshausen (Innenstadt)			x			
Landkreis Osnabrück	x					x
Landkreis Osterholz	x	x		x	x	
Landkreis Peine			x	x		
Landkreis Rotenburg (Wümme)	x	x		x	x	
Landkreis Schaumburg	x <sup>1)3)</sup>	x				
Landkreis Stade	x	x		x	x	
Landkreis Uelzen	x					
Landkreis Vechta	x <sup>1)</sup>					
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 <sup>1)2)</sup>					
Stadt Esens	x <sup>1)</sup>					
Stadt Esens (Innenstadt)			x	x		
Stadt Wittmund	x <sup>1)</sup>					
Stadt Wittmund (Innenstadt)			x	x		
Landkreis Wolfenbüttel	x		x	x		

<sup>1)</sup> zusätzlich für Einfamilienhäuser

<sup>2)</sup> zusätzlich für Reihenhäuser/Doppelhaushälften

<sup>3)</sup> zusätzlich für Seniorenwohnungen

## 11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

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

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

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

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

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

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

Aufgabe des **Gutachterausschusses** ist es,

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

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

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

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

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

## Anhang 1: Umsatzzahlen

### Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Büro- gebäude		übrige bebau- te Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
<b>Region</b>														
Region Hannover	12.272	6	2.131	7	1.696	5	437	-4	4.264	5	262	11	329	1
<b>Kreisfreie Städte</b>														
Stadt Braunschweig	2.845	8	315	-5	396	8	93	1	804	2	72	16	74	-8
Stadt Delmenhorst	917	-8	265	3	172	21	26	-13	463	8	34	36	18	-10
Stadt Emden	847	-5	204	1	157	-3	39	34	400	2	22	-52	29	4
Stadt Oldenburg	2.301	-2	464	2	215	-3	59	-2	738	0	68	8	12	-43
Stadt Osnabrück	1.600	4	209	0	213	-6	142	17	564	1	59	11	35	-31
Stadt Salzgitter	1.362	3	266	8	214	4	24	-23	504	5	51	70	59	23
Stadt Wilhelmsh.	1.109	10	185	4	139	-7	93	-1	417	-1	57	0	27	-25
Stadt Wolfsburg	1.565	5	281	5	237	3	20	-29	538	2	33	-6	26	4
<b>Landkreise</b>														
Ammerland	1.902	-2	628	1	153	38	30	43	811	7	37	19	79	-10
Aurich	4.180	12	1.670	7	227	23	44	19	1.941	9	66	3	275	0
Celle	2.834	3	1.079	11	319	20	62	-16	1.460	12	80	8	132	-20
Cloppenburg	2.200	0	665	5	110	-2	28	-15	803	3	54	15	88	-1
Cuxhaven	4.022	4	1.281	5	142	-21	65	25	1.488	2	67	6	286	-2
Diepholz	3.665	8	936	6	290	-1	48	-6	1.274	4	72	6	241	19
Emsland	4.751	11	1.412	3	324	17	65	67	1.801	6	80	-2	279	23
Friesland	1.873	3	659	-7	144	17	30	-12	833	-4	47	-2	84	-13
Gifhorn	2.674	-1	881	1	240	10	39	15	1.160	3	44	22	138	34
Goslar	2.798	7	533	14	232	8	179	-4	944	9	93	35	179	1
Göttingen	4.224	4	960	1	393	-2	169	14	1.522	1	119	-8	176	1
Grafschaft Bentheim	2.367	-2	778	1	282	-6	24	-14	1.084	-1	50	6	105	-23
Hamelnd-Pyrmont	2.003	6	688	1	88	-12	100	11	876	1	50	-6	76	-3
Harburg	3.351	2	997	-4	450	5	54	0	1.501	-1	47	62	101	-9
Heidekreis	2.005	1	636	5	142	14	71	73	849	10	49	14	102	2
Helmstedt	1.431	-9	402	0	191	-13	96	60	689	1	31	-23	77	-17
Hildesheim	2.896	-5	923	-5	334	4	112	-13	1.369	-4	77	-22	90	-13
Holzwinden	993	7	367	-2	64	36	61	-9	492	1	34	-17	73	14
Leer	3.092	3	1.394	2	142	4	54	-13	1.590	1	59	-11	166	15
Lüchow-Dannsb.	903	10	346	6	26	-33	23	28	395	3	14	-7	85	8
Lüneburg	2.210	-4	687	-2	252	2	59	-20	998	-2	40	-7	79	3
Nienburg/Weser	1.700	5	539	2	87	-8	52	49	678	3	55	17	132	5
Northeim	1.714	-1	484	6	132	-4	87	40	703	7	50	-7	134	2
Oldenburg	1.769	-10	579	-12	116	22	27	23	722	-7	25	-38	99	-21
Osnabrück	3.820	-5	1.027	-10	217	-17	118	-16	1.362	-12	97	1	212	-10
Osterholz	1.731	-1	565	6	229	32	28	56	822	13	29	7	96	4
Peine	2.317	6	757	8	297	23	51	-24	1.105	10	52	11	86	-2
Rotenb. (Wümme)	2.558	1	783	8	135	25	46	-16	964	9	39	-9	198	-3
Schaumburg	2.149	2	720	-4	125	19	72	16	917	0	52	-7	75	-3
Stade	3.160	-1	896	3	303	6	58	-16	1.257	3	51	-11	101	-25
Uelzen	1.408	18	510	3	108	9	62	7	680	4	28	-26	82	8
Vechta	1.537	-1	435	6	48	-43	28	87	511	1	29	-12	60	36
Verden	1.871	-3	529	10	191	8	45	25	765	10	33	-20	90	6
Wesermarsch	1.534	2	510	-2	102	15	50	39	662	2	37	-29	189	6
Wittmund	1.329	6	439	8	36	-10	16	7	491	6	27	35	112	-7
Wolfenbüttel	1.886	20	484	2	196	-3	62	68	742	4	30	15	84	18
Niedersachsen	111.675	3	31.499	2	10.306	5	3.148	5	44.953	3	2.502	1	5.270	-1

## Noch Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				unbebaute Bauflächen						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flä- chen	
	Wohnungs- eigentum		Teileigentum		Wohn- bauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Region																
Region Hannover	5030	11	460	-8	1036	6	157	-18	39	3	526	11	31	-34	138	-21
Kreisfreie Städte																
Stadt Braunschw.	1285	7	307	17	224	40	15	-35	4	-20	22	-21	11	-15	27	69
Stadt Delmenhorst	284	-30	8	-27	64	-6	8	-27	0	0	22	22	5	-17	11	k.A.
Stadt Emden	275	8	9	50	87	-10	13	-46	1	-91	7	-42	1	-91	3	-57
Stadt Oldenburg	1008	0	164	-9	262	-5	11	-15	2	-75	7	17	8	60	21	11
Stadt Osnabrück	612	2	35	-44	213	66	22	-27	24	71	6	-60	15	-25	15	50
Stadt Salzgitter	537	-6	64	-15	90	36	15	67	0	-100	27	42	5	67	10	-9
Stadt Wilhelmsh.	472	33	57	19	65	-16	4	0	0	0	7	40	0	0	3	0
Stadt Wolfsburg	603	24	104	42	182	-19	24	-11	1	-91	36	-20	12	9	6	-77
Landkreise																
Ammerland	425	32	26	-46	255	-23	45	0	9	50	158	-23	13	-76	44	-12
Aurich	853	25	22	0	558	8	46	35	22	38	258	11	62	17	77	26
Celle	485	12	38	-56	358	-17	44	120	21	-5	162	5	28	-15	26	-7
Cloppenburg	236	-11	30	11	588	-1	80	-5	27	93	220	-10	22	47	52	-9
Cuxhaven	764	15	117	-6	579	-6	55	83	35	13	569	16	18	350	44	-48
Diepholz	869	8	54	0	624	26	67	-1	10	100	393	-2	17	-11	44	2
Emsland	715	15	23	-43	1.096	18	99	4	116	84	400	4	30	114	112	-21
Friesland	361	2	21	133	345	39	30	-27	3	-25	116	16	11	-31	22	-39
Gifhorn	293	10	45	-6	492	-24	34	0	74	16	258	-7	44	76	92	39
Goslar	1.058	-3	132	-3	218	57	16	100	5	-44	94	-4	13	8	46	109
Göttingen	1.016	13	214	83	495	10	51	-6	10	100	448	-15	53	-12	120	-14
Grafsch. Bentheim	474	16	66	-54	350	16	57	-11	4	-50	138	-10	10	400	29	-42
Hameln-Pyrmont	446	9	19	-10	248	20	27	8	2	0	193	12	2	0	64	10
Harburg	714	16	73	-8	513	0	47	-22	110	1	184	-10	11	83	50	6
Heidekreis	234	-23	17	-56	411	15	49	-2	4	-33	254	-2	2	-33	34	-29
Helmstedt	221	-36	5	-29	303	56	14	-30	3	-40	64	-52	11	-62	13	-55
Hildesheim	635	7	16	-16	329	-36	31	29	33	k.A.	204	6	29	81	83	38
Holzminden	81	31	2	0	109	58	7	-30	3	200	134	-4	3	50	55	15
Leer	316	0	47	42	560	11	44	69	5	-17	235	-5	40	-42	30	15
Lüchow-Dannenh.	33	-8	1	0	153	55	5	67	0	0	180	2	7	133	30	15
Lüneburg	525	-1	67	-15	281	-20	32	-26	7	-61	141	16	22	100	18	6
Nienburg/Weser	120	3	7	-67	318	16	28	22	2	-85	327	21	3	-63	30	-44
Northeim	188	-35	44	-8	200	6	23	64	1	0	266	2	11	267	94	0
Oldenburg	345	1	10	-60	318	-11	39	-29	13	-48	132	-16	25	108	41	-11
Osnabrück	588	-1	39	-28	828	9	102	-5	78	-10	372	-11	60	-20	82	22
Osterholz	331	20	72	-19	199	-35	19	27	4	-20	109	-34	8	300	42	5
Peine	396	20	116	76	405	-8	13	-35	6	-57	106	-15	21	0	11	-66
Rotenb. (Wümme)	338	4	15	-6	463	-3	27	-40	38	171	408	-13	30	20	38	31
Schaumburg	448	11	78	26	342	-1	36	50	0	0	150	-12	7	40	44	19
Stade	640	8	105	-4	615	-8	43	-28	5	25	273	1	13	-35	57	-16
Uelzen	190	22	14	367	215	51	11	0	1	-50	164	64	5	67	18	64
Vechta	229	-10	7	-30	464	1	83	43	5	-74	120	-20	8	-27	21	75
Verden	407	-9	58	-45	294	18	27	-53	1	-86	172	-11	3	-75	21	-38
Wesermarsch	235	-2	28	367	182	1	16	-24	39	77	127	-8	6	-14	13	30
Wittmund	273	22	10	-9	226	8	9	-10	7	75	119	-13	28	-3	27	4
Wolfenbüttel	478	21	26	8	362	97	16	167	2	0	78	-11	26	53	42	2
Niedersachsen	26.066	7	2.872	-4	16.519	4	1.641	-3	776	11	8.386	-3	790	-3	1.900	-5

## Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Büro- gebäude		übrige be- baute Objek- te	
			freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
<b>Region</b>														
Region Hannover	4.622	13	726	15	546	16	773	15	2.046	16	809	9	383	-7
<b>Kreisfreie Städte</b>														
Stadt Braunschweig	911	0	127	2	120	17	119	29	366	15	166	66	43	-77
Stadt Delmenhorst	180	5	61	18	28	26	9	-46	98	8	25	232	9	0
Stadt Emden	172	21	36	13	21	10	32	188	89	43	21	-42	10	41
Stadt Oldenburg	648	-6	156	4	54	4	70	42	280	11	63	-46	5	-81
Stadt Osnabrück	519	0	77	14	56	5	82	-13	214	0	135	56	25	-57
Stadt Salzgitter	209	21	54	23	31	15	20	74	105	27	39	73	10	4
Stadt Wilhelmsh.	223	1	40	13	20	-5	51	32	110	17	36	-3	4	-89
Stadt Wolfsburg	487	-20	98	13	73	8	59	-16	230	2	78	-50	12	-74
<b>Landkreise</b>														
Ammerland	417	9	166	11	35	39	19	-4	221	13	22	131	27	-48
Aurich	780	26	313	19	41	41	24	25	378	22	69	82	65	-15
Celle	504	22	203	21	47	43	59	69	309	31	46	68	32	-15
Cloppenburg	436	7	145	21	22	6	16	17	182	19	34	-7	50	-25
Cuxhaven	579	11	220	17	23	-13	32	42	275	16	30	-34	57	9
Diepholz	688	15	216	21	60	8	27	-25	304	12	44	20	68	37
Emsland	850	22	279	8	57	32	45	258	381	21	64	-14	90	13
Friesland	326	12	131	8	22	20	11	3	163	9	26	115	27	-29
Gifhorn	511	5	225	4	57	15	12	-17	294	5	25	-44	53	120
Goslar	346	9	75	22	22	8	43	-2	139	11	81	12	46	-13
Göttingen	818	-15	183	12	80	10	94	56	358	20	125	-66	101	-5
Grafsch. Bentheim	406	3	157	9	41	5	6	-9	204	7	41	72	30	-35
Hamel-Pyrmont	315	37	98	4	12	-25	45	115	155	18	61	213	32	105
Harburg	1.120	25	358	10	122	13	149	136	629	27	68	125	94	26
Heidekreis	355	13	125	16	20	18	41	37	186	20	17	-36	59	43
Helmstedt	192	-9	75	7	26	-7	21	62	122	10	11	2	12	-44
Hildesheim	560	8	172	7	58	16	54	0	284	7	100	25	42	10
Holzwinden	84	-3	34	4	4	46	13	-20	51	-1	10	-39	9	11
Leer	467	4	238	10	23	17	17	-15	278	8	23	-25	51	0
Lüchow-Dannemb.	82	13	44	21	2	-42	5	64	51	18	2	-62	11	27
Lüneburg	599	8	206	11	69	14	28	-48	304	1	29	-36	67	89
Nienburg/Weser	220	13	84	8	13	17	15	120	113	17	18	-24	27	17
Northeim	187	13	64	15	10	-16	16	42	90	14	19	1	29	83
Oldenburg	374	-5	149	-2	26	40	14	69	189	6	22	46	33	-46
Osnabrück	678	-1	223	-4	43	-5	43	-15	309	-6	41	12	92	35
Osterholz	363	12	145	19	51	32	13	137	208	26	25	74	36	4
Peine	417	5	160	18	52	38	18	-45	229	12	24	-21	50	17
Rotenburg (Wümme)	409	8	154	16	19	29	31	26	204	19	24	13	63	19
Schaumburg	340	15	126	5	18	14	22	37	166	9	36	-14	41	83
Stade	639	8	219	16	66	12	36	-30	321	7	47	-17	50	67
Uelzen	214	17	81	14	12	28	26	110	118	28	15	-48	20	1
Vechta	347	16	118	21	11	-40	16	137	146	18	18	-32	38	41
Verden	443	12	143	18	44	22	37	143	224	30	24	7	69	9
Wesermarsch	248	22	83	10	14	40	10	35	106	15	31	168	47	39
Wittmund	223	14	75	14	6	-10	13	237	94	23	12	45	35	-9
Wolfenbüttel	312	28	101	8	36	4	21	37	158	10	11	-31	23	105
Niedersachsen	23.820	9	6.962	12	2.210	14	2.310	22	11.482	14	2.666	-2	2.179	-6

## Noch Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				unbebaute Bauflächen						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Region																
Region Hannover	948	23	47	19	201	-4	124	3	19	68	35	88	1	-68	9	122
Kreisfreie Städte																
Stadt Braunschweig	261	21	8	-46	59	0	3	-59	0	-95	3	11	0	-39	1	55
Stadt Delmenhorst	35	-30	0	-63	8	-25	2	64	0	0	1	90	0	-89	0	k.A.
Stadt Emden	38	41	4	97	9	87	1	-52	0	-91	0	-82	0	-90	0	k.A.
Stadt Oldenburg	186	7	24	35	82	-14	5	11	1	-57	0	-52	1	k.A.	0	-15
Stadt Osnabrück	90	0	4	-68	34	11	5	-76	9	319	0	-91	0	294	0	265
Stadt Salzgitter	37	-21	2	59	7	62	4	476	0	-100	3	146	0	k.A.	0	-92
Stadt Wilhelmsh.	59	55	5	-17	8	-39	0	-71	0	0	1	41	0	0	0	0
Stadt Wolfsburg	118	32	4	82	38	-52	5	-33	0	-100	3	77	0	293	0	-83
Landkreise																
Ammerland	79	41	3	-3	32	-19	18	153	1	-22	12	-34	0	-96	2	106
Aurich	178	37	7	214	56	64	6	67	4	10	14	-26	0	-61	2	86
Celle	61	45	2	-76	25	-39	3	123	1	-62	24	51	0	-51	1	-64
Cloppenburg	46	-4	5	101	61	36	14	7	3	131	30	-20	6	952	5	172
Cuxhaven	131	35	4	-35	39	-8	10	67	1	-2	28	-11	2	k.A.	2	79
Diepholz	159	17	5	46	58	9	11	-3	2	209	35	3	0	-14	2	45
Emsland	134	43	4	-3	68	16	10	50	14	10	81	77	0	97	4	-49
Friesland	59	12	2	-23	30	45	4	-22	0	-76	15	67	0	-70	0	-63
Gifhorn	46	3	1	-49	53	-16	13	128	3	-33	21	28	1	48	2	63
Goslar	54	1	2	-8	13	57	1	47	2	40	7	202	0	499	2	323
Göttingen	144	37	13	141	38	-14	13	3	3	-53	20	37	1	-46	2	112
Grafschaft Bentheim	68	12	8	-62	26	4	6	-29	0	138	20	46	0	k.A.	1	-54
Hamel-Pyrmont	37	9	1	15	12	-9	5	-34	0	193	10	46	0	0	3	104
Harburg	159	33	7	-8	103	0	25	2	11	-52	15	33	2	k.A.	5	64
Heidekreis	25	-23	0	-73	27	20	23	17	0	-48	18	34	0	-39	0	-81
Helmstedt	22	-43	1	39	19	14	2	-75	0	-87	3	-27	0	-8	0	-58
Hildesheim	80	4	1	7	30	-6	5	-35	3	490	14	0	0	59	1	-18
Holzminde	4	18	0	k.A.	4	63	2	629	0	361	4	-15	0	481	0	99
Leer	57	10	3	-16	34	-3	4	120	1	584	15	0	0	-58	1	116
Lüchow-Dannemb.	2	-22	0	67	4	16	0	-5	0	0	9	14	1	k.A.	1	183
Lüneburg	126	20	3	-37	46	12	10	-16	1	-53	13	40	0	162	1	-82
Nienburg/Weser	12	-15	1	251	15	15	3	-44	0	-16	26	58	0	-3	6	85
Northeim	20	-36	3	78	8	-22	6	95	0	0	9	39	0	k.A.	4	772
Oldenburg	63	16	1	-65	42	-2	6	-67	1	-70	12	-27	0	-78	5	658
Osnabrück	80	2	4	7	70	14	24	13	15	-31	37	-36	1	-42	5	144
Osterholz	57	38	3	-86	20	-42	6	38	0	-68	6	-35	0	21	1	-24
Peine	53	18	2	70	44	6	1	-91	1	280	11	-11	1	k.A.	0	-71
Rotenb. (Wümme)	47	3	1	-62	29	-7	4	-48	2	165	28	-36	0	-23	7	k.A.
Schaumburg	48	24	2	17	28	9	9	193	0	0	10	9	0	k.A.	1	-2
Stade	111	22	6	141	64	-20	10	-24	1	k.A.	26	63	0	-90	2	-3
Uelzen	25	34	0	64	13	-1	1	116	0	-26	21	132	0	-8	0	56
Vechta	42	2	3	-28	54	18	28	92	0	-89	17	33	0	211	1	-11
Verden	67	-11	2	-54	36	17	12	-19	0	-89	10	10	0	-25	0	-44
Wesermarsch	25	-8	4	701	10	7	2	16	5	133	16	-35	0	-88	1	318
Wittmund	54	25	2	-26	13	3	0	-15	3	-3	8	-20	1	95	1	39
Wolfenbüttel	53	27	2	334	49	186	3	k.A.	1	0	12	-7	1	-42	0	-12
Niedersachsen	4.200	18	206	-8	1.723	0	445	-1	109	-6	702	9	23	30	84	42

## Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Büro- gebäude		übrige be- baute Objek- te	
			freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt		ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
<b>Region</b>														
Region Hannover	1.875	29	201	5	57	2	51	-1	309	4	68	4	150	4
<b>Kreisfreie Städte</b>														
Stadt Braunschweig	200	-15	27	-3	14	8	8	-35	49	-8	24	56	24	-49
Stadt Delmenhorst	109	14	25	10	6	32	2	-54	33	3	5	141	13	-57
Stadt Emden	82	-17	15	4	5	-19	8	279	28	23	4	-26	16	70
Stadt Oldenburg	93	-27	33	12	7	-8	6	8	46	8	6	-33	5	-61
Stadt Osnabrück	109	-48	19	-1	8	-4	10	11	36	1	16	23	11	-88
Stadt Salzgitter	181	-8	23	-17	8	1	10	79	41	0	10	40	12	-8
Stadt Wilhelmshaven	108	28	27	100	5	-15	10	26	43	53	29	122	4	-48
Stadt Wolfsburg	235	-43	24	-5	10	7	3	-67	37	-16	7	-52	8	-1
<b>Landkreise</b>														
Ammerland	722	-26	104	-34	7	39	8	116	119	-28	14	85	93	8
Aurich	1.213	-11	285	-4	10	31	7	17	302	-3	15	23	115	-12
Celle	1.899	20	121	3	14	5	19	-6	154	2	18	-8	46	-31
Cloppenburg	853	-10	105	-7	5	-14	3	-35	113	-9	12	6	99	1
Cuxhaven	2.528	26	210	38	6	-37	9	1	224	32	21	4	390	151
Diepholz	1.506	6	133	10	12	-4	8	-40	153	4	18	16	204	8
Emsland	1.789	8	166	-31	32	139	15	245	213	-17	21	-37	252	11
Friesland	684	23	90	-1	6	13	5	-24	102	-1	11	54	58	23
Gifhorn	2.025	7	100	-5	10	3	7	28	117	-2	9	-51	54	-28
Goslar	490	12	53	4	10	11	24	-4	87	2	23	19	56	-67
Göttingen	1.094	-14	98	5	17	-12	23	31	138	6	24	-44	75	-19
Grafschaft Bentheim	568	-1	90	12	11	-3	2	-35	103	9	12	2	60	-33
Hamelnd-Pyrmont	500	-5	63	-13	4	-31	12	19	78	-10	11	103	43	-59
Harburg	1.258	33	261	64	20	2	116	k.A.	398	110	16	104	42	-48
Heidekreis	1.219	6	92	18	7	8	23	56	122	23	10	-7	81	-35
Helmstedt	332	-24	66	73	8	-19	8	0	82	46	4	-37	16	-39
Hildesheim	649	-7	133	55	14	25	11	-20	158	43	21	-9	45	-42
Holzminde	412	9	39	10	4	96	8	3	51	14	5	-32	28	37
Leer	1.049	-3	232	-5	6	5	6	-26	245	-5	16	3	196	-11
Lüchow-Dannenberg	826	8	78	-2	2	-57	5	26	85	-4	3	-54	49	-41
Lüneburg	1.138	17	123	-4	14	19	55	293	192	24	114	333	46	-15
Nienburg/Weser	1.048	-54	80	-14	6	20	13	141	99	-4	14	-27	90	-25
Northeim	633	25	45	5	6	4	9	40	61	9	6	-22	46	-44
Oldenburg	597	-30	84	-5	5	6	3	-14	93	-5	8	29	96	-14
Osnabrück	1.391	-9	135	-8	9	-22	14	-25	159	-11	20	5	336	36
Osterholz	574	-19	74	10	9	32	6	108	89	15	9	57	95	27
Peine	550	2	67	1	14	27	4	-41	85	1	11	-34	70	83
Rotenburg (Wümme)	1.607	-13	123	6	7	69	10	-33	140	4	8	-36	134	6
Schaumburg	571	6	84	-10	6	17	12	44	101	-4	13	-14	58	7
Stade	1.257	23	129	35	11	3	8	-26	148	27	12	-12	139	127
Uelzen	1.024	82	79	6	6	-5	12	62	97	10	5	-56	65	3
Vechta	483	22	54	24	2	-38	3	15	59	20	5	-9	41	-22
Verden	625	-23	67	-3	8	7	11	90	86	4	8	29	58	-28
Wesermarsch	954	-23	68	6	5	36	6	-62	80	-6	12	57	113	-32
Wittmund	487	-19	69	-11	1	-26	11	123	81	-3	9	127	55	-44
Wolfenbüttel	612	-14	40	-7	9	-4	5	32	55	-4	3	3	19	-12
Niedersachsen	38.157	-1	4.236	3	446	7	609	39	5.291	7	711	13	3.706	-7

## Noch Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Region Kreisfreie Stadt Landkreise	unbebaute Bauflächen						land- und forstwirtschaft- liche Flächen		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flä- chen	
	Wohnbau- land		gewerbliches Bau- land		sonstiges Bau- land							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Region												
Region Hannover	134	-21	131	40	24	72	917	65	9	-22	133	27
Kreisfreie Städte												
Stadt Braunschweig	21	-26	9	-32	1	-86	65	-1	2	-39	6	-14
Stadt Delmenhorst	5	-46	9	173	0	0	44	132	0	-86	1	k.A.
Stadt Emden	10	-7	5	-19	0	-18	15	-62	0	-98	3	k.A.
Stadt Oldenburg (Oldb)	19	-30	4	-46	0	-67	11	-17	0	305	1	-93
Stadt Osnabrück	20	51	4	-80	9	46	10	-73	3	583	1	37
Stadt Salzgitter	6	4	38	977	0	-100	73	126	0	925	1	-99
Stadt Wilhelmshaven	7	-46	1	-75	0	0	23	25	0	0	1	0
Stadt Wolfsburg	50	-31	21	80	0	-100	109	-29	1	9	2	-79
Landkreise												
Ammerland	38	-40	49	8	1	-45	396	-32	0	-94	12	-52
Aurich	98	49	47	19	6	656	565	-25	9	57	57	52
Celle	45	-56	15	122	3	-73	1.578	32	5	54	36	43
Cloppenburg	114	29	64	-4	8	165	394	-26	19	603	29	50
Cuxhaven	93	8	45	73	7	-5	1.715	14	4	k.A.	30	-15
Diepholz	93	-2	53	17	3	11	925	2	1	-64	55	195
Emsland	122	23	68	32	38	-23	1.036	23	2	487	37	-63
Friesland	54	30	28	-28	3	60	397	47	2	-47	30	-28
Gifhorn	101	0	20	-1	9	19	1.662	11	13	-41	40	25
Goslar	26	51	5	205	3	-45	240	84	1	-43	47	543
Göttingen	53	-9	24	-26	11	-25	678	-18	29	-23	62	97
Grafschaft Bentheim	30	-59	30	-24	2	334	296	28	0	123	35	18
Hamelnd-Pyrmont	31	-31	18	154	1	3	269	7	0	0	48	125
Harburg	67	-4	50	-32	24	-47	601	45	3	316	57	-5
Heidekreis	58	0	87	16	5	192	840	15	0	-70	16	-72
Helmstedt	29	-24	20	-4	0	-85	135	-49	1	-82	44	169
Hildesheim	35	-4	15	-36	4	298	332	-12	2	217	37	-24
Holzminde	10	-47	9	193	0	258	275	0	13	k.A.	21	144
Leer	63	8	29	128	5	743	474	-5	6	-18	15	87
Lüchow-Dannenberg	25	25	1	-28	0	0	570	7	74	k.A.	20	-38
Lüneburg	65	32	16	-59	1	-83	657	21	5	6	43	-58
Nienburg/Weser	43	34	20	-11	3	35	724	-60	1	140	53	-72
Northeim	26	20	27	58	0	0	436	43	1	167	28	116
Oldenburg	53	-2	16	-74	3	-56	260	-49	2	45	65	500
Osnabrück	73	8	63	-14	48	-28	627	-25	45	469	20	-45
Osterholz	28	-36	19	225	1	-78	315	-34	4	k.A.	15	-7
Peine	53	18	6	-78	2	-16	299	-1	17	722	6	-64
Rotenburg (Wümme)	63	17	19	-67	9	653	908	-38	3	-2	323	k.A.
Schaumburg	62	5	36	283	0	0	289	3	2	885	10	-23
Stade	78	-33	26	-43	4	580	800	31	1	-92	49	-2
Uelzen	42	23	8	205	0	-70	798	123	0	-18	8	98
Vechta	78	42	76	39	0	-91	202	22	1	-9	21	139
Verden	42	26	28	-35	0	-86	387	-30	0	-63	15	11
Wesermarsch	40	65	14	19	8	46	662	-29	0	-91	26	458
Wittmund	33	30	2	-80	2	25	280	-21	5	5	19	37
Wolfenbüttel	37	42	12	k.A.	1	0	473	-20	4	-3	6	9
Niedersachsen	2.273	-2	1.290	1	249	-35	22.761	-4	292	80	1.585	14



## 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.

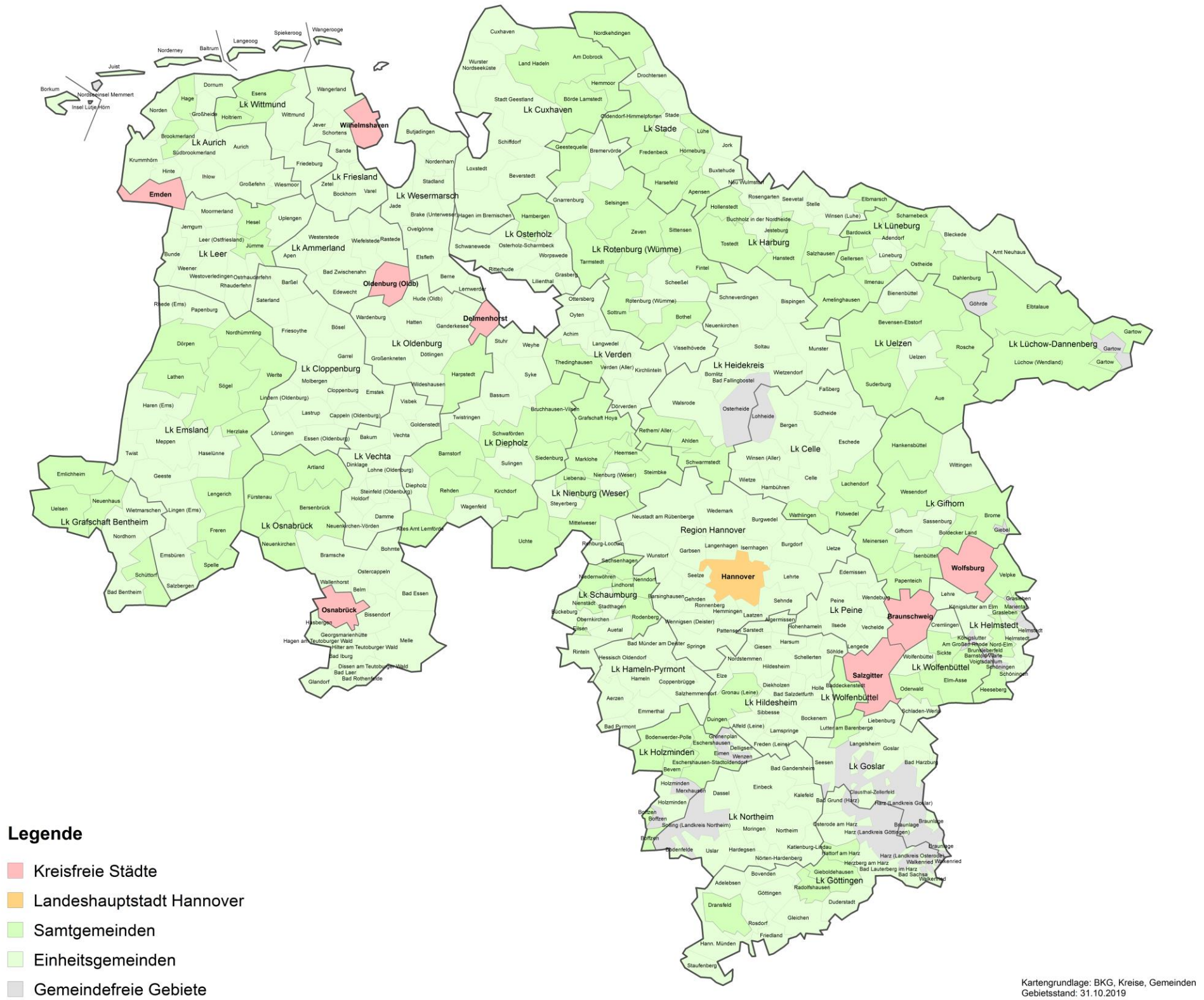
Eine Zusammenstellung der Kontaktanschriften finden Sie auf der folgenden Seite.



**Anschriften der Gutachterausschüsse:**

<b>1</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich</b>		
	Kreisfreie Städte Emden u. Wilhelmshaven, Landkreise Aurich, Friesland, Leer u. Wittmund		
	<b>LGLN Regionaldirektion Aurich</b>	Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941 176-584 Fax.: 04941 176-596
		E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de	
<b>2</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg</b>		
	Kreisfreie Städte Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg, Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel		
	<b>LGLN Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg</b>	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531 23485-331 Fax.: 0531 23485-140
		E-Mail: gag-bs-wob@lgl.niedersachsen.de	
<b>3</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover</b>		
	Region Hannover, Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg		
	<b>LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover</b>	Dorfstraße 19 30519 Hannover	Tel.: 0511 30245-431 Fax.: 0511 30245-450
		E-Mail: gag-hm-h@lgl.niedersachsen.de	
<b>4</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg</b>		
	Landkreise Harburg, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg und Uelzen		
	<b>LGLN Regionaldirektion Lüneburg</b>	Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131 8545-165 Fax.: 04131 8545-197
		E-Mail: gag-lg@lgl.niedersachsen.de	
<b>5</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim</b>		
	Stadt Göttingen, Landkreise Göttingen, Goslar, Holzminden und Northeim		
	<b>LGLN Regionaldirektion Northeim</b>	Danziger Str. 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551 5074-322 Fax.: 0551 5074-374
		E-Mail: gag-nom@lgl.niedersachsen.de	
<b>6</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg</b>		
	Kreisfreie Städte Delmenhorst u. Oldenburg, Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta u. Wesermarsch		
	<b>LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg</b>	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-527 Fax.: 0441 9215-503
		E-Mail: gag-ol-clp@lgl.niedersachsen.de	
<b>7</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen</b>		
	Kreisfreie Stadt Osnabrück, Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück		
	<b>LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen</b>	Mercatorstraße 6 49080 Osnabrück	Tel.: 0541 503-180 Fax.: 0541 503-104
		E-Mail: gag-os@lgl.niedersachsen.de	
<b>8</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf</b>		
	Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade		
	<b>LGLN Regionaldirektion Otterndorf</b>	Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791 306-39 Fax.: 04791 306-25
		E-Mail: gag-ott@lgl.niedersachsen.de	
<b>9</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden</b>		
	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg/Weser und Verden		
	<b>LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden</b>	Galtener Straße 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271 801-505 Fax.: 04271 801-501
		E-Mail: gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de	
<b>10</b>	<b>Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen</b>		
	Land Niedersachsen		
	<b>LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg</b>	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-622 Fax.: 0441 9215-505
		E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de	

Anhang 3: Übersichtskarte für Niedersachsen





**Gutachterausschüsse für Grundstückswerte  
in Niedersachsen**

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen**  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

**Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses**

Stau 3  
26122 Oldenburg

Telefon: 0441 9215-622  
Telefax: 0441 9215-505

E-Mail: [oga@lgin.niedersachsen.de](mailto:oga@lgin.niedersachsen.de), Internet: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)