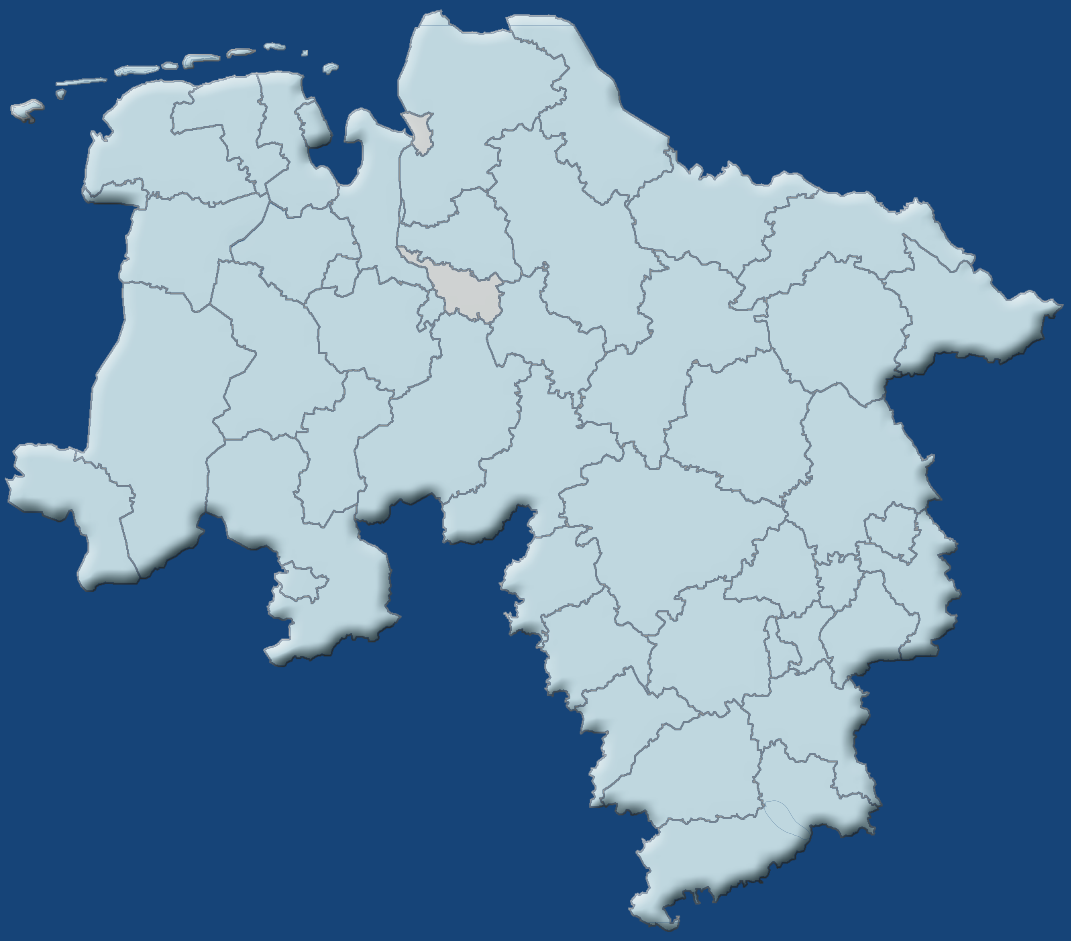
GAG
Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
in Niedersachsen



Landesgrundstücksmarktbericht Niedersachsen 2018

Niedersachsen

Inhaltsverzeichnis

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze 6

2 Zielsetzung des Landesgrundstücksmarktberichtes 8

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 9
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen 9
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung 10
3.3 Neue geförderte Mietwohnungen in Niedersachsen 14

4 Übersicht über die Umsätze 17
4.1 Übersichtskarte Vertragsvorgänge 20
4.2 Übersichtskarte Geldumsätze 21
4.3 Übersichtskarte Flächenumsätze 22

5 Bauland 23
5.1 Allgemeines 23
5.2 Individueller Wohnungsbau 28
5.2.1 Preisniveau 28
5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten 30
5.2.2.1 Preisentwicklung 30
5.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten 32
5.3 Geschosswohnungsbau 33
5.3.1 Preisniveau 33
5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten 33
5.3.2.1 Preisentwicklung 33
5.3.2.2 Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser 33
5.4 Gewerbliche Bauflächen 35
5.4.1 Preisniveau 35
5.4.2 Preisentwicklung 35
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland 36
5.6 Sonstiges Bauland 38
5.7 Erbbaurechte 39
5.7.1 Begründung von Erbbaurechten 39
5.7.2 Verkauf von Erbbaugrundstücken 39

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen 40
6.1 Allgemeines 40
6.2 Landwirtschaftliche Flächen 42
6.2.1 Preisniveau 42
6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten 45
6.2.2.1 Preisentwicklung 45
6.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten 47
6.3 Höfe 47
6.4 Forstwirtschaftliche Flächen 48
6.4.1 Forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand 50
6.4.2 Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand 51
6.5 Flächen mit keiner oder geringer Ertragsfähigkeit 52
6.6 Landwirtschaftliche Nutzflächen in siedlungsnahen Lagen 53
6.7 Preisverhalten bei Agrarland mit besonderen (begünstigenden) Merkmalen 54

7 Übrige unbebaute Flächen 56
7.1 Gartenland 56
7.2 Abbauland 59
7.3 Wasserflächen 61

8 Bodenrichtwerte 63
8.1 Gesetzlicher Auftrag 63
8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte 64
8.2.1 Wohnbauland 65
8.2.2 Gewerbliches Bauland 74

9 Bebaute Grundstücke 82
9.1 Allgemeines 82
9.2 Preisentwicklung von gebrauchten Eigenheimen 87
9.3 Ein- und Zweifamilienhäuser 94
9.3.1 Preisniveau 94
9.3.2 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren 96
9.3.2.1 Sachwertfaktoren 96
9.3.2.2 Vergleichsfaktoren 97
9.3.3 Erbbaurechte Ein- und Zweifamilienhäuser 98
9.3.3.1 Preisniveau 98
9.3.3.2 Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“ 98
9.3.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren 99
9.4 Reihenhäuser, Doppelhaushälften 101
9.4.1 Preisniveau 101
9.4.2 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren 103
9.4.2.1 Sachwertfaktoren 103
9.4.2.2 Vergleichsfaktoren 103
9.4.3 Erbbaurechte Reihenhäuser/Doppelhaushälften 104
9.4.3.1 Preisniveau 104
9.4.3.2 Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“ 104
9.4.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren 105
9.5 Wohnungseigentum 107
9.5.1 Preisniveau 107
9.5.2 Preisentwicklung von gebrauchten Eigentumswohnungen 111
9.5.3 Vergleichsfaktoren 117
9.5.4 Erbbaurechte 118
9.5.4.1 Preisniveau 118
9.5.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren 119
9.6 Teileigentum 121
9.7 Mehrfamilienhäuser 123
9.7.1 Preisniveau 123
9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren 124
9.8 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude 131
9.8.1 Preisniveau 131
9.8.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren 132
9.9 Lagergebäude, Produktionsgebäude 136
9.9.1 Preisniveau 137

10 Mieten und Pachten 138

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses 140

Anhang 1: Umsatzzahlen 141

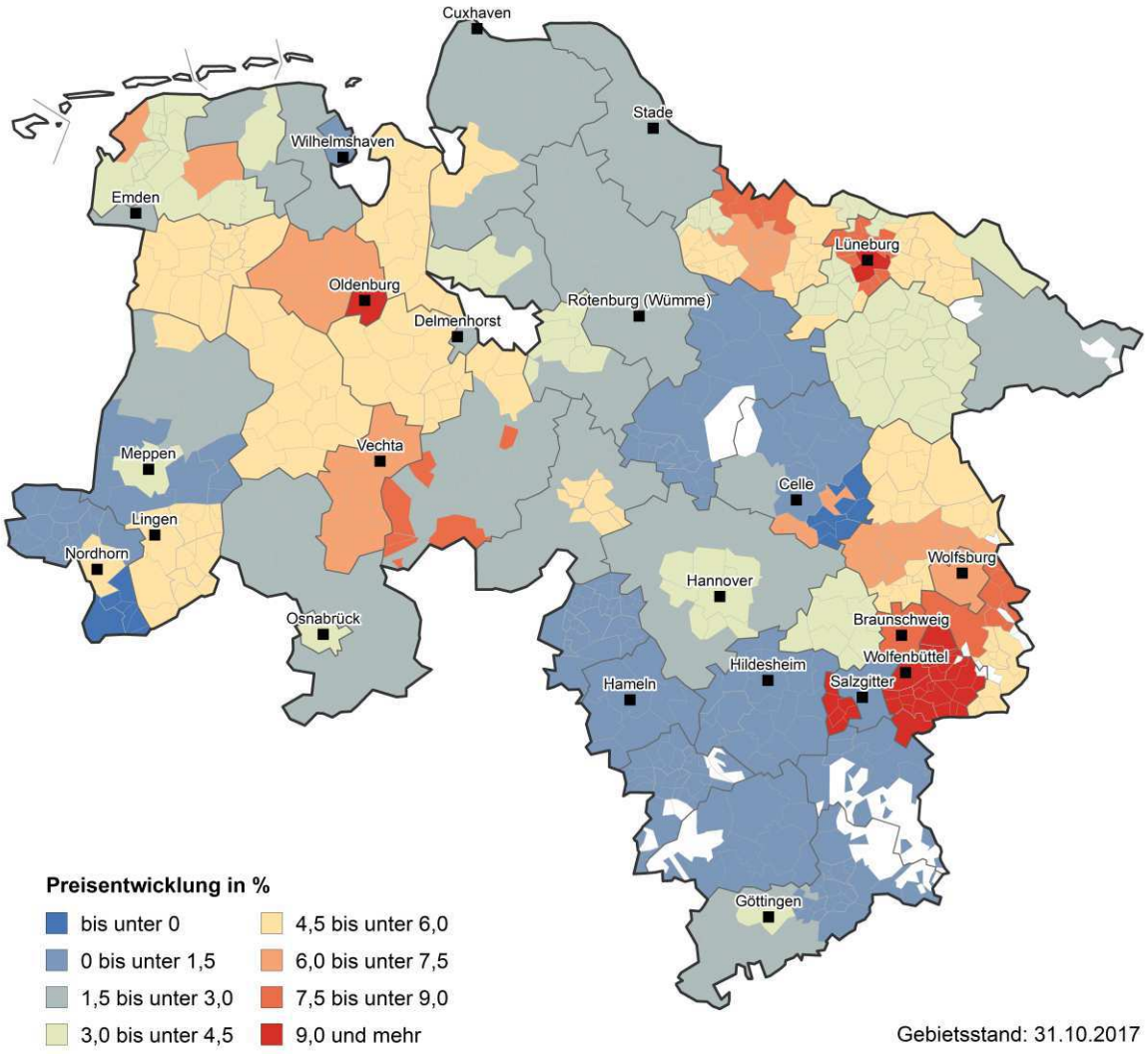
Anhang 2: 147

Übersichtskarte und Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen 147

Anhang 3: Übersichtskarte für Niedersachsen ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.

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 etwa 0,3 % und 7,8 %.

Mittlere jährliche Preisentwicklung der Bauplätze für Eigenheime 2010 - 2017



Die höchsten jährlichen Preissteigerungen für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus finden sich im Landkreis Wolfenbüttel (Stadt Wolfenbüttel und den Ortslagen Cremlingen, Sickte und Weddel) mit 12,8 %, im Landkreis Lüneburg (Stadt Lüneburg) mit 11,3 % und in der kreisfreien Stadt Oldenburg mit 11,1 %.

Leicht fallende Preise wurden dagegen in einzelnen Gemeinden der beiden Landkreise Grafschaft Bentheim (- 1,0 %) und Celle (- 1,2 %) 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.

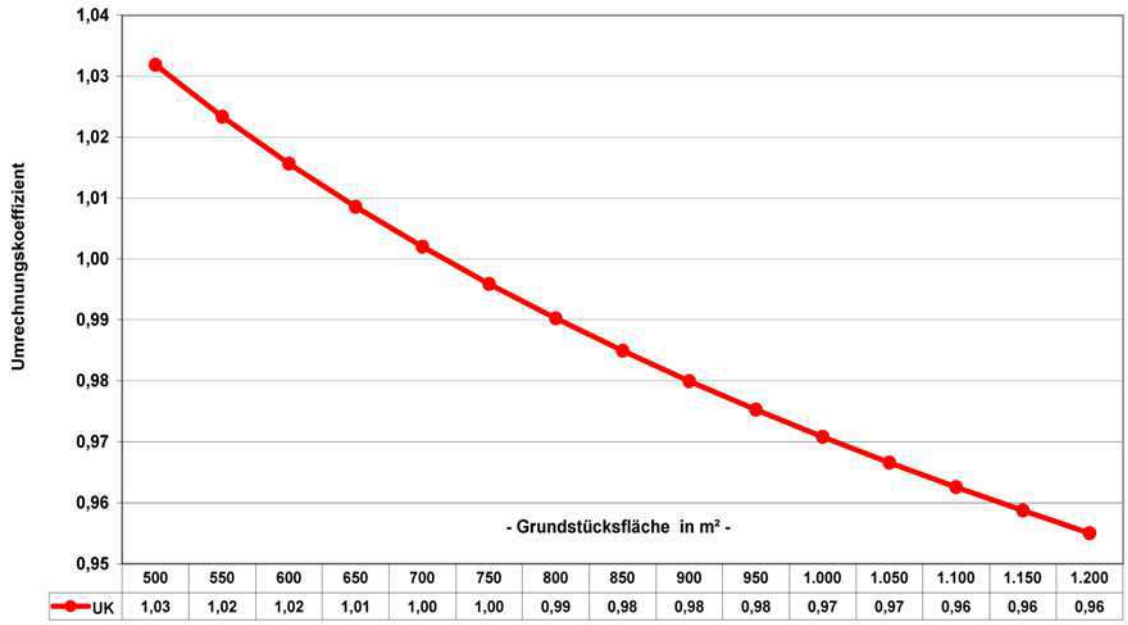
Die Mehrzahl der Gutachterausschüsse in Niedersachsen haben entsprechende Daten ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

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 m² Grundstücksfläche gezahlt werden als für kleinere, selbstständig bebaubare Grundstücke. Diese Aussage gilt jedoch nur, wenn das größere Grundstück nicht in selbstständig bebaubare Teile zerlegt werden kann. Die Umrechnungskoeffizienten können nur bei Bodenrichtwerten zwischen 30 bis 300 Euro/m² in der Spanne der unten angegebenen Grundstücksgrößen angewandt werden

Umrechnungskoeffizienten (UK) für die Flächengröße bei Baugrundstücken für Eigenheime



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

Beispielrechnung:

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

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

5.3 Geschosswohnungsbau

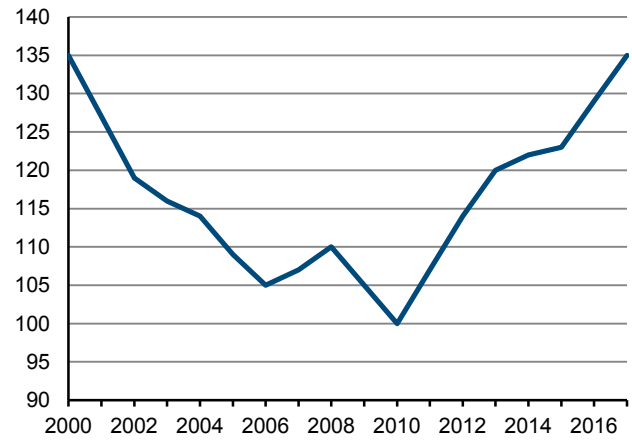
5.3.1 Preisniveau

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

5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

5.3.2.1 Preisentwicklung

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

Bodenpreisindexreihe erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau	Geltungsbereich der Indexreihe
	

Hinweis: Werte für 2016/2017 vorläufig (Trend)

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

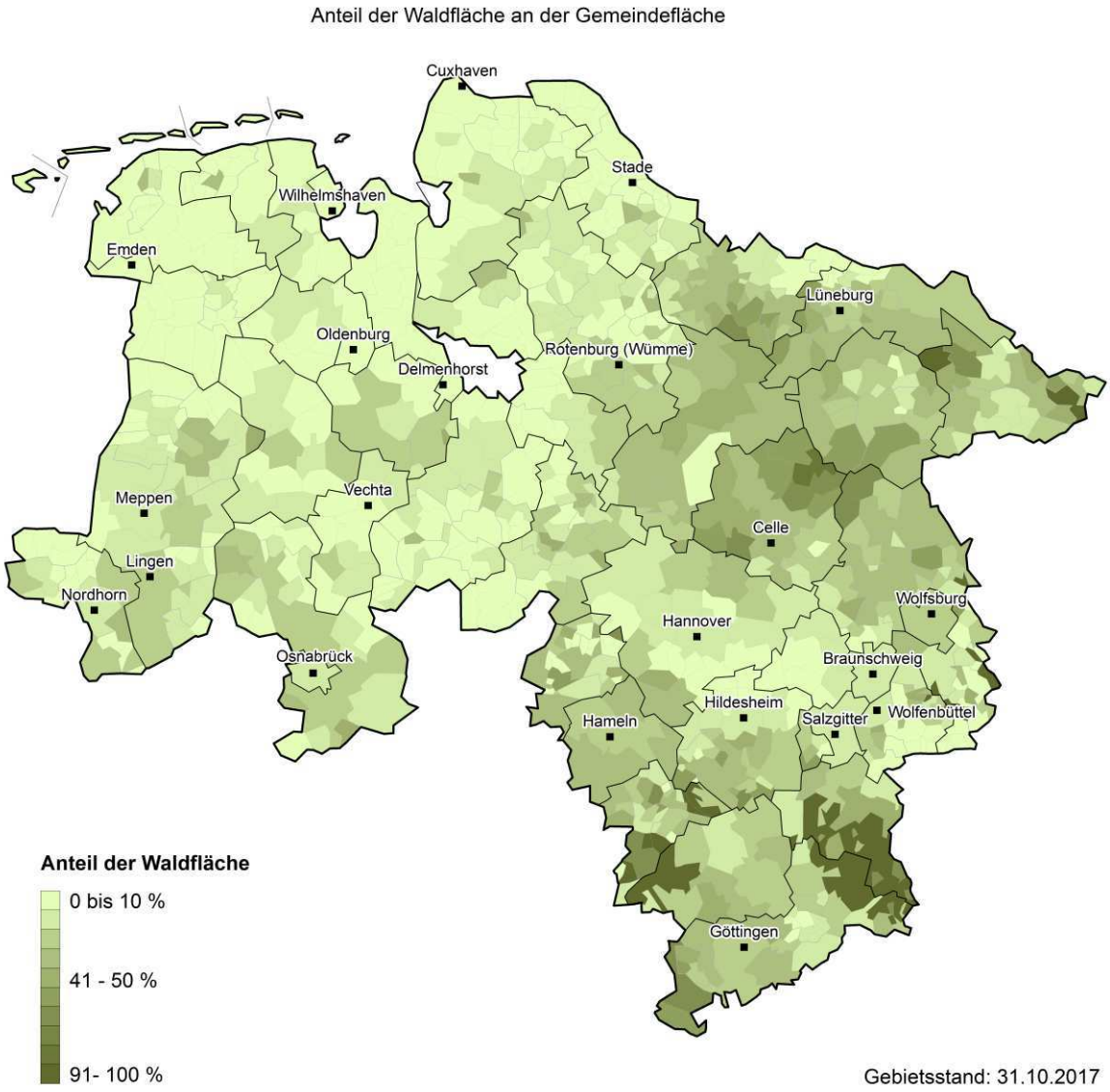
Nach § 10 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) sind bei der Darstellung von Bodenrichtwerten der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung des Bodenrichtwertgrundstückes anzugeben. Darüber hinaus sollen unter anderem auch - je nach Wertrelevanz - das Maß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

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

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

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

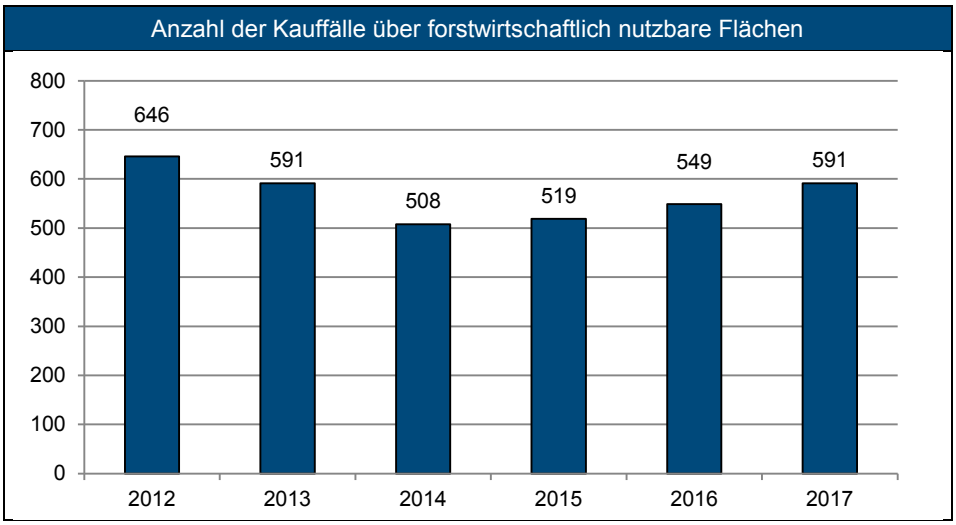
In Niedersachsen sind die Waldflächen insgesamt unregelmäßig verteilt. Liegt der Anteil der Waldflächen in den südlichen und östlichen Bereichen des Landes etwa zwischen 50 % und 90 % der Gebietsfläche auf der Gemeindeebene, so finden sich im ostfriesischen Raum oder im Emsland und der Wesermarsch vergleichsweise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



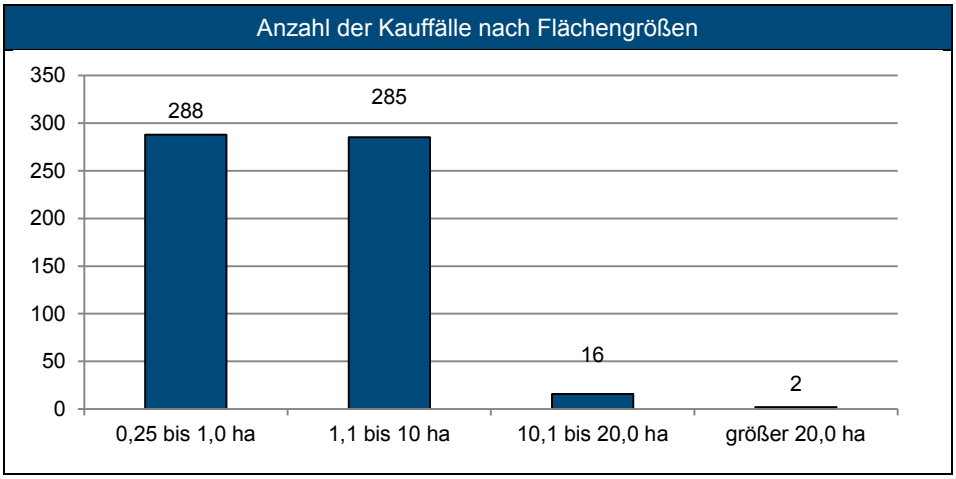
Der Teilmarkt der Waldflächen ist vergleichsweise inhomogen. Bei Eigentumsübergängen spielen in vielen Fällen nicht nur rein wirtschaftliche Aspekte, sondern auch andere, oftmals persönliche Überlegungen der Marktbeteiligten eine größere Rolle als auf anderen Teilmärkten wirtschaftlich genutzter Immobilien. 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, 2017 waren es ca. 1.280. 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 nach strengen Maßstäben etwa 500 bis 650 Verkäufe über forstlich nutzbare Grundstücke mit und ohne Bestand zuzuordnen. Die Tendenz über die Anzahl der Verkaufsfälle war seit 2012 leicht sinkend, scheint jedoch wieder leicht zuzunehmen. Bei den veräußerten Grundstücken handelt es sich um Flächen, bei denen die Nutzbarkeit als Wald- bzw. Forstfläche für den Kaufwillen im Vordergrund gestanden hat und die eine Flächengröße von mindestens 0,25 ha aufweisen. Im Jahr 2017 sind 591 Verkäufe über solche Grundstücke registriert worden.



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



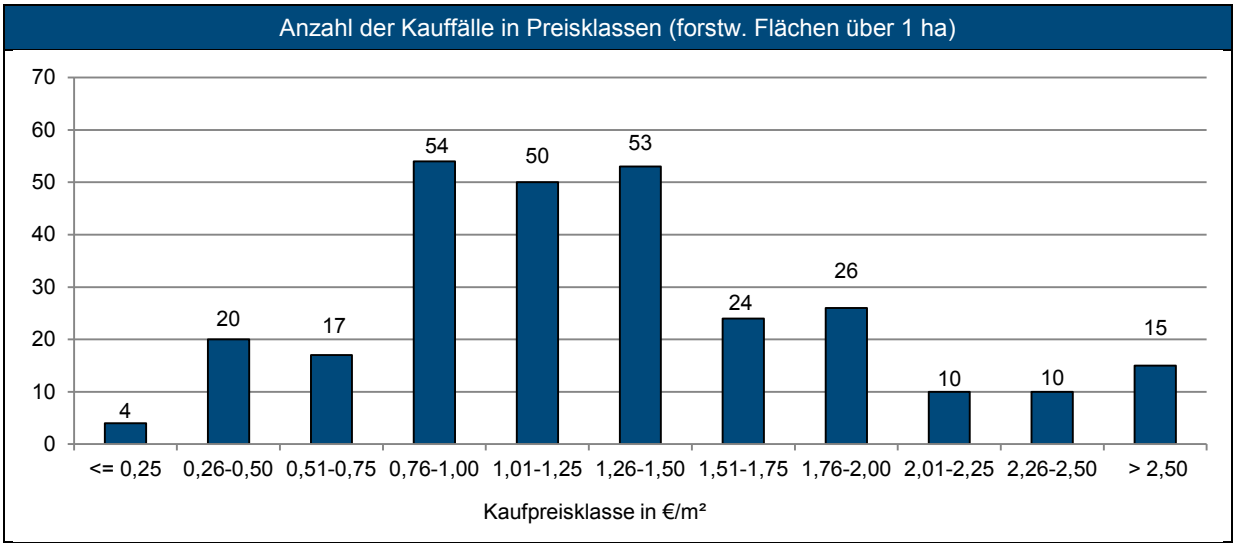
Im Jahr 2017 wurden mit den 591 Verkaufsfällen eine Fläche von 1.342 ha und ein Geldwert von 17,7 Mio. Euro umgesetzt. Dabei handelte es sich bei dem Großteil der Verkäufe um Flächen bis zu einer Größe von 10 ha. Der erheblich geringere Anteil der Verkäufe betraf Flächengrößen über 10 ha.

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

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 2017 standen insgesamt 283 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 11,0 ha, die mittlere Flächengröße (Median) betrug 2,28 ha.

- Etwa 90 % aller Kaufpreise (inkl. des Bestandswertes) lagen zwischen 0,41 Euro/m² und 2,54 Euro/m²; der mittlere Kaufpreis (Median) lag bei 1,25 Euro/m². Der mittlere Kaufpreis ist gegenüber dem Jahr 2016 (1,25 Euro/m²) konstant geblieben.

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

Wohn- und Geschäftshäuser	**11,7**
Bürogebäude	**12,6**

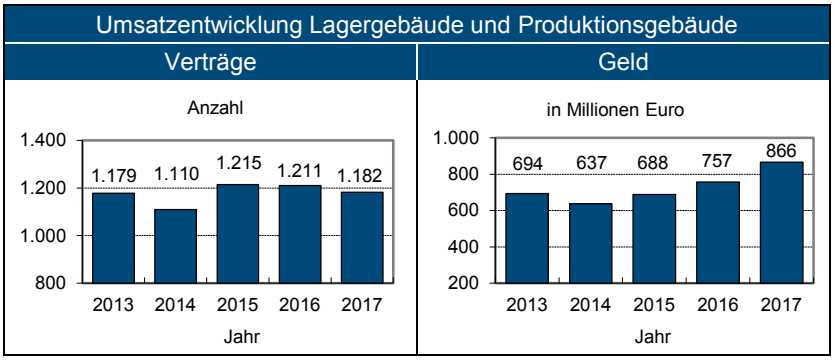
Die Analyse erfolgte auf der Grundlage von ca. 400 Kauffällen für Wohn- und Geschäftshäuser und ca. 80 Kauffälle für Büroimmobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus den Jahren 2015 bis 2017.

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

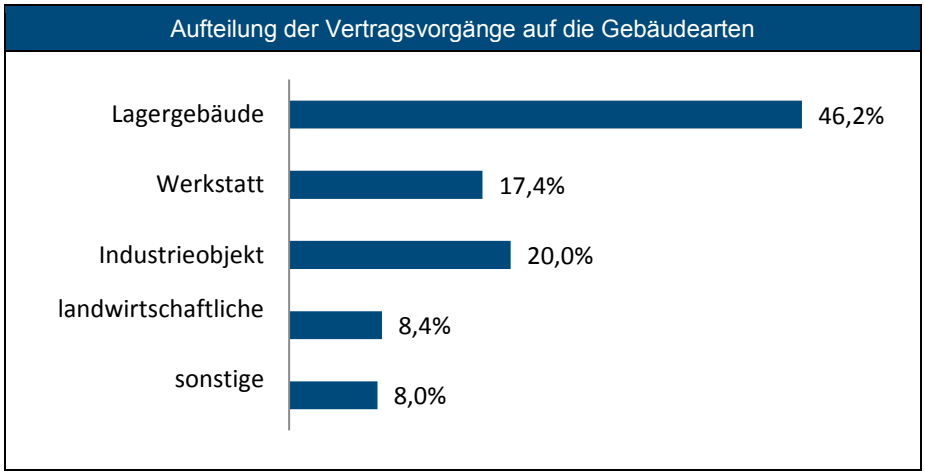
9.9 Lagergebäude, Produktionsgebäude

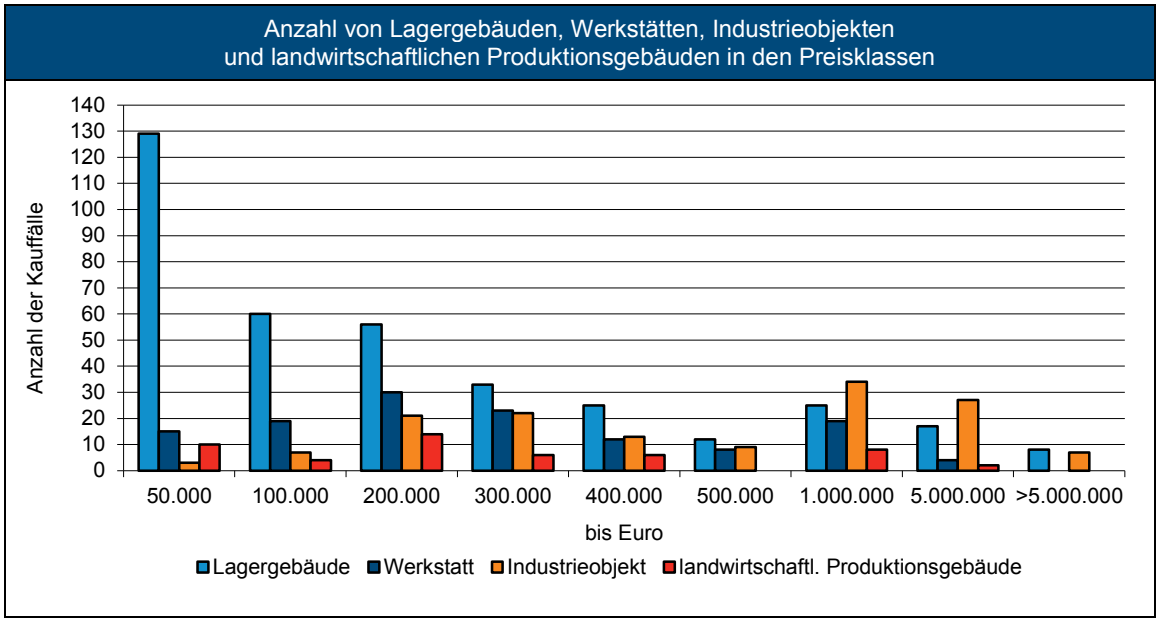
Von den in Abschnitt 9.1 in den Grafiken und den im Anhang 1 in den Umsatzzahlentabellen dargestellten übrigen bebauten Objekten entfallen 23 % (2016: 23 %) der Verträge auf Lagergebäude und Produktionsgebäude. Ihr Anteil am Geldumsatz beträgt 44 % (2016: 39 %).

Die Anzahl der Verträge für Lagergebäude und Produktionsgebäude in Niedersachsen sank im Vergleich zum Vorjahr um 2% (2016: ± 0 %). Beim Geldumsatz konnte ein Anstieg von 14 % (2016: + 10 %) festgestellt werden.



Die nachfolgende Grafik zeigt die Aufteilung der Vertragsvorgänge in 2017 auf die verschiedenen Gebäudearten.



9.9.1 Preisniveau

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