



Region Hannover  
Landkreis Hameln-Pyrmont  
Landkreis Hildesheim  
Landkreis Schaumburg

# Grundstücksmarktbericht 2019



Niedersachsen

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>13</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	13
3.1.1	Topografie und Infrastruktur	14
3.1.2	Flächennutzung	17
3.2	Bevölkerungsentwicklung und -dichte	17
3.3	Wirtschaftliche Entwicklung	20
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze</b>	<b>24</b>
4.1	Gesamtumsätze	25
4.2	Umsätze in den Grundstücksarten	27
4.3	Grundstücksverkehr in ausgewählten Teilmärkten	31
4.3.1	Unbebaute Bauflächen	31
4.3.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	35
4.3.3	Bebaute Grundstücke	39
4.3.4	Wohnungs- und Teileigentum	43
4.4	Grundstücksverkehr in den Gemeinden	47
4.5	Art des Erwerbs	49
<b>5</b>	<b>Bauland</b>	<b>50</b>
5.1	Allgemeines	50
5.2	Individueller Wohnungsbau	51
5.2.1	Preisniveau	51
5.2.1.1	Preisniveau in den Städten / Gemeinden für den individuellen Wohnungsbau	51
5.2.1.2	Preisniveau in Baugebieten für den individuellen Wohnungsbau	54
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	57
5.2.2.1	Preisentwicklung (Bodenpreisindexreihen)	57
5.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Fläche	63
5.3	Geschosswohnungsbau	65
5.3.1	Preisniveau	65
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	66
5.3.2.1	Preisentwicklung (Bodenpreisindexreihe)	66
5.3.2.2	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung	68
5.4	Gewerbliche Bauflächen	71
5.4.1	Preisniveau	71
5.4.2	Preisentwicklung	71
5.4.2.1	Bodenpreisindexreihe	72

5.5	Bauerwartungs- und Rohbauland	74
5.6	Sonstiges Bauland	76
5.6.1	Geschäftlich genutzte Grundstücke	76
5.6.1.1	Umsätze	76
5.6.1.2	Preisniveau	77
5.6.2	Baugrundstücke im Außenbereich	77
5.7	Erbbaurechte	78
5.7.1	Begründung von Erbbaurechten	78
5.7.2	Verkäufe von Erbbaugrundstücken an Erbbaurechtsnehmer	79
5.7.3	Erbbaugrundstücksfaktoren	79
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>84</b>
6.1	Allgemeines	84
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	85
6.2.1	Preisniveau	85
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	88
6.2.2.1	Preisentwicklung (Bodenpreisindexreihen)	88
6.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten für Ackerland	92
6.3	Höfe	98
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	99
6.4.1	Umsätze	99
6.4.2	Preisniveau	99
6.4.3	Bodenrichtwerte	102
6.5	Flächen für außerlandwirtschaftliche Nutzungen	103
6.5.1	Preisniveau	103
<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Flächen</b>	<b>105</b>
7.1	Allgemeines	105
7.2	Gartenland	105
7.3	Abbauflächen	106
7.4	Wasserflächen	107
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>108</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag	108
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	109
8.2.1	Wohnbauland	110
8.2.2	Gewerbliches Bauland	112

<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>114</b>
9.1	Allgemeines	114
9.1.1	Hinweise zum Preisniveau	115
9.1.2	Hinweise zur Preisentwicklung	115
9.1.3	Hinweise zu den Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	116
9.1.4	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte (Erbbaurechtsfaktoren)	119
9.1.5	Hinweise zu Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren	120
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	122
9.2.1	Preisniveau	122
9.2.2	Preisentwicklung	125
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	128
9.2.3.1	Sachwertfaktoren	128
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren	135
9.2.4	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	150
9.2.5	Liegenschaftszinssätze	153
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	155
9.3.1	Preisniveau	155
9.3.2	Preisentwicklung	158
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	161
9.3.3.1	Sachwertfaktoren	161
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren	167
9.3.4	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	180
9.3.5	Liegenschaftszinssatz	181
9.4	Wohnungseigentum	182
9.4.1	Preisniveau	182
9.4.2	Preisentwicklung	185
9.4.3	Vergleichsfaktoren	188
9.4.4	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	199
9.4.5	Liegenschaftszinssatz	201
9.5	Teileigentum	205
9.6	Mehrfamilienhäuser	206
9.6.1	Preisniveau	206
9.6.2	Preisentwicklung	207
9.6.3	Vergleichsfaktoren	209
9.6.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	212
9.6.4.1	Liegenschaftszinssätze	212
9.6.4.2	Rohertragsfaktoren	219

9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und Bürogebäude	221
9.7.1	Preisniveau	222
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	223
9.7.2.1	Liegenschaftszinssätze	223
9.7.2.2	Rohertragsfaktoren	224
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	224
9.8.1	Umsätze	224
9.9	Sonstige bebaute Objekte	225
9.9.1	Resthofstellen, Bauernhäuser	225
<b>10</b>	<b>Mieten, Pachten</b>	<b>229</b>
10.1	Wohnungsmieten	230
10.2	Mieten für Einfamilienhäuser	242
10.3	Mieten für Geschäftsräume und andere gewerbliche Nutzungen	243
10.3.1	Mieten für Geschäftsräume	243
10.3.2	Mieten für Büro- und Praxisräume	244
10.3.3	Mieten für Lagerräume	244
10.4	Pachten	245
10.4.1	Pachtzinsen für Acker- und Grünland	245
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>246</b>
	Anhang 1: Umsatzzahlen	248
	Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	249
	Anhang 3: Produkte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	252
	Anhang 4: Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Literatur	254

## Vorbemerkungen zum Grundstückmarktbericht 2019

Der Gutachterausschuss Hameln-Hannover ist zuständig für die vier kommunalen Gebietskörperschaften Region Hannover, Landkreis Hameln-Pyrmont, Landkreis Hildesheim und Landkreis Schaumburg.

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die Angaben im Grundstückmarktbericht durch farbige Textmarkierungen und Tabellenhintergründe wie folgt dargestellt:

<b>Region</b>	<b>Hannover</b>
<b>Landkreis</b>	<b>Hameln-Pyrmont</b>
<b>Landkreis</b>	<b>Hildesheim</b>
<b>Landkreis</b>	<b>Schaumburg</b>

