

Inhaltsverzeichnis

1	DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE	7
2	ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	8
3	RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	9
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	9
4	ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE	13
5	BAULAND	20
5.1	Allgemeines	20
5.2	Individueller Wohnungsbau	20
5.2.1	Preisniveau	20
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	20
5.2.2.1	Landkreis Harburg	21
5.2.2.2	Landkreis Lüneburg	25
5.2.2.3	Landkreis Uelzen	27
5.2.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	29
5.3	Geschosswohnungsbau	31
5.3.1	Preisniveau	31
5.3.2	Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	31
5.4	Gewerbliche Bauflächen	32
5.4.1	Preisniveau	32
5.4.2	Preisentwicklung	32
6	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	33
6.1	Allgemeines	33
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	33
6.2.1	Preisniveau	33
6.2.1.1	Ackernutzung	33
6.2.1.2	Grünlandnutzung	35
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	36
6.2.2.1	Preisentwicklung	36
6.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	37
6.3	Höfe	38
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	39
6.4.1	Preisniveau	39
6.4.2	Preisentwicklung	39
7	ÜBRIGE UNBEBAUTE FLÄCHEN	40
7.1	Gartenland	40
8	BODENRICHTWERTE	41
8.1	Gesetzlicher Auftrag	41
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	43
8.2.1	Wohnbauland	44
8.2.2	Gewerbliches Bauland	45
9	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	46
9.1	Allgemeines	46
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	46
9.2.1	Preisniveau	46
9.2.2	Preisentwicklung	48

9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	49
9.2.3.1	Sachwertfaktoren Landkreis Harburg	51
9.2.3.2	Sachwertfaktoren Landkreis Lüneburg	56
9.2.3.3	Sachwertfaktoren Landkreis Uelzen	61
9.2.3.4	Sachwertfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	64
9.2.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg	68
9.2.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg	72
9.2.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen	75
9.2.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	78
9.2.4	Erbbaurechte	81
9.2.4.1	Erbbaurechtsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	81
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	82
9.3.1	Preisniveau	82
9.3.2	Preisentwicklung	84
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	85
9.3.3.1	Sachwertfaktoren Landkreis Harburg	87
9.3.3.2	Sachwertfaktoren Landkreis Lüneburg	91
9.3.3.3	Sachwertfaktoren Landkreis Uelzen	95
9.3.3.4	Sachwertfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	99
9.3.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg	100
9.3.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg	103
9.3.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen	106
9.3.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	109
9.3.4	Erbbaurechte	112
9.3.4.1	Erbbaurechtsfaktoren für Reihenhäuser / Doppelhaushälften	112
9.4	Wohnungseigentum	113
9.4.1	Preisniveau	113
9.4.2	Preisentwicklung	115
9.4.3	Vergleichsfaktoren	116
9.4.3.1	Landkreis Harburg	116
9.4.3.2	Landkreis Lüneburg	119
9.4.3.3	Landkreis Uelzen	122
9.4.3.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	124
9.4.4	Erbbaurechte	126
9.4.4.1	Erbbaurechtsfaktoren für Wohnungseigentum	126
9.5	Teileigentum	126
9.6	Mehrfamilienhäuser	127
9.6.1	Preisniveau	127
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	127
9.6.2.1	Landkreis Harburg	129
9.6.2.2	Landkreis Lüneburg	130
9.6.2.3	Landkreis Uelzen	131
9.6.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	132
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	133
9.7.1	Preisniveau	133
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	133
9.7.2.1	Landkreis Harburg	135
9.7.2.2	Landkreis Lüneburg	136
9.7.2.3	Landkreis Uelzen	137
9.7.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	138
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	138
9.9	Sonstige bebaute Objekte	139
9.9.1	Wochenendhäuser	139

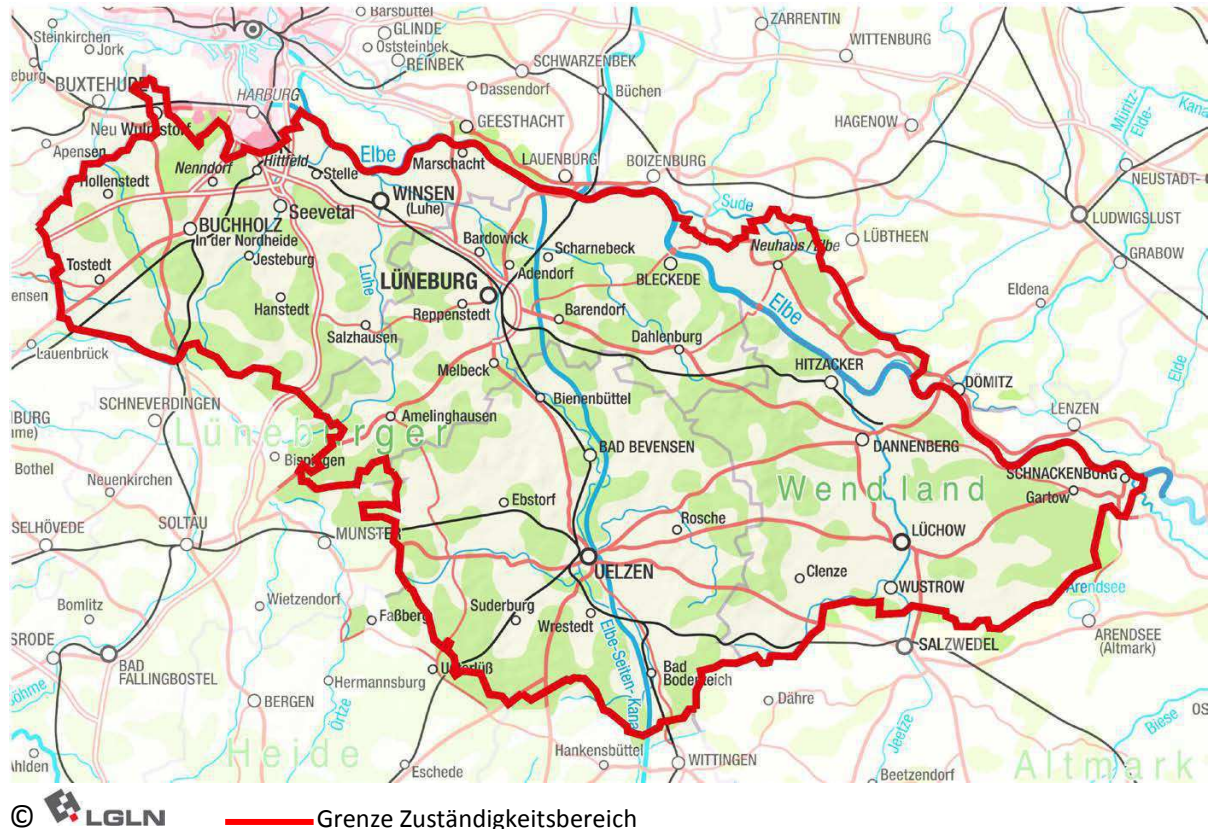
10	MIETEN	140
10.1	Landkreis Harburg	141
10.2	Landkreis Lüneburg	142
10.3	Landkreis Uelzen	143
10.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	144
11	AUFGABEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE	145

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Lüneburg erstreckt sich über den gesamten nordöstlichen Teil Niedersachsens. Dazu gehören die im Norden des Bereichs gelegenen Landkreise Harburg und Lüneburg sowie die im Süden und Südosten gelegenen Landkreise Uelzen und Lüchow-Dannenberg.

Übersichtskarte GAG Lüneburg 1 : 500 000



Der **Landkreis Harburg**, im Nordosten Niedersachsens gelegen, grenzt unmittelbar im Norden an die Freie und Hansestadt Hamburg. Die Kreisstadt ist Winsen (Luhe), die größte Stadt ist Buchholz in der Nordheide. Weitere Nachbarkreise bzw. -städte sind im Westen der Landkreis Rotenburg (Wümme) und der Landkreis Stade, im Norden neben Hamburg der schleswig-holsteinische Kreis Herzogtum Lauenburg, im Osten der Landkreis Lüneburg und im Süden der Landkreis Heidekreis.

Das Kreisgebiet ist landschaftlich vielfältig gegliedert. Es reicht von den Marschen des Urstromtales der Elbe über die Moore bis in die Geestrüden der Lüneburger Heide hinein. Die Luhe, die Seeve und die Este fließen von Süden nach Norden durch das Kreisgebiet. Die Ilmenau durchquert die Marsch von Ost nach West.

Aber nicht nur reizvolle Flusslandschaften durchziehen das Kreisgebiet, es wird auch von Verkehrsadern durchschnitten. Außer dem Netz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen verlaufen von Nord nach Süd die Bundesautobahnen A 7 (Flensburg - Hamburg - Hannover) und A 39 (Maschen - Lüneburg) sowie von Ost nach West die A 1 (Lübeck - Hamburg - Bremen) mit der A 261 als Eckverbindung zwischen der A 1 und der A 7. Die Verkehrsströme treffen bzw. kreuzen sich im Raum Horst/Maschen, u. a. im so genannten 'Maschener Viereck'.

Der Eisenbahnverkehr verläuft über die Hauptbahnstrecken Hamburg - Hannover und Hamburg - Bremen. Eine Querverbindung besteht über die Güterumgehungsbahn von Buchholz nach Stelle. Im Raum Maschen/Stelle befindet sich Europas größter Rangierbahnhof.