



Region Hannover
Landkreis Hameln-Pyrmont
Landkreis Hildesheim
Landkreis Schaumburg

Grundstücksmarktbericht 2020



Niedersachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover
Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
- Regionaldirektion Hameln-Hannover -

Grundstücks- marktbericht 2020

Region	Hannover
Landkreis	Hameln-Pyrmont
Landkreis	Hildesheim
Landkreis	Schaumburg



Niedersachsen

Herausgeber: © 2020 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover
Hannover, Februar 2020

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Anschriften siehe Seite 248

E-Mail: gag-hm-h@lgl.niedersachsen.de

Internet: www.gag.niedersachsen.de



Druck: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Landesvermessung und Geobasisinformation

Gebühr: nach der jeweils gültigen Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GOGut)

Dieser Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig.

Haftungsausschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG) hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Daten übernommen.

Das Land Niedersachsen und seine Beschäftigten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Gutachterausschuss angebotenen Informationen entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die Vorschriften des § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) einschlägig sind.

Informationen über Produkte, Gebühren und Anschriften des Gutachterausschusses für Grundstückswerte enthält der Anhang auf den letzten Seiten dieses Berichtes.

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	8
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	12
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	13
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
4	Übersicht über die Umsätze	24
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
5	Bauland	50
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
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	84
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
7	Übrige unbebaute Flächen	105
7.1	Allgemeines	105
7.2	Gartenland	105
7.3	Abbauflächen	106
7.4	Wasserflächen	107
8	Bodenrichtwerte	108
8.1	Gesetzlicher Auftrag	108
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	109
8.2.1	Wohnbauland	110
8.2.2	Gewerbliches Bauland	112