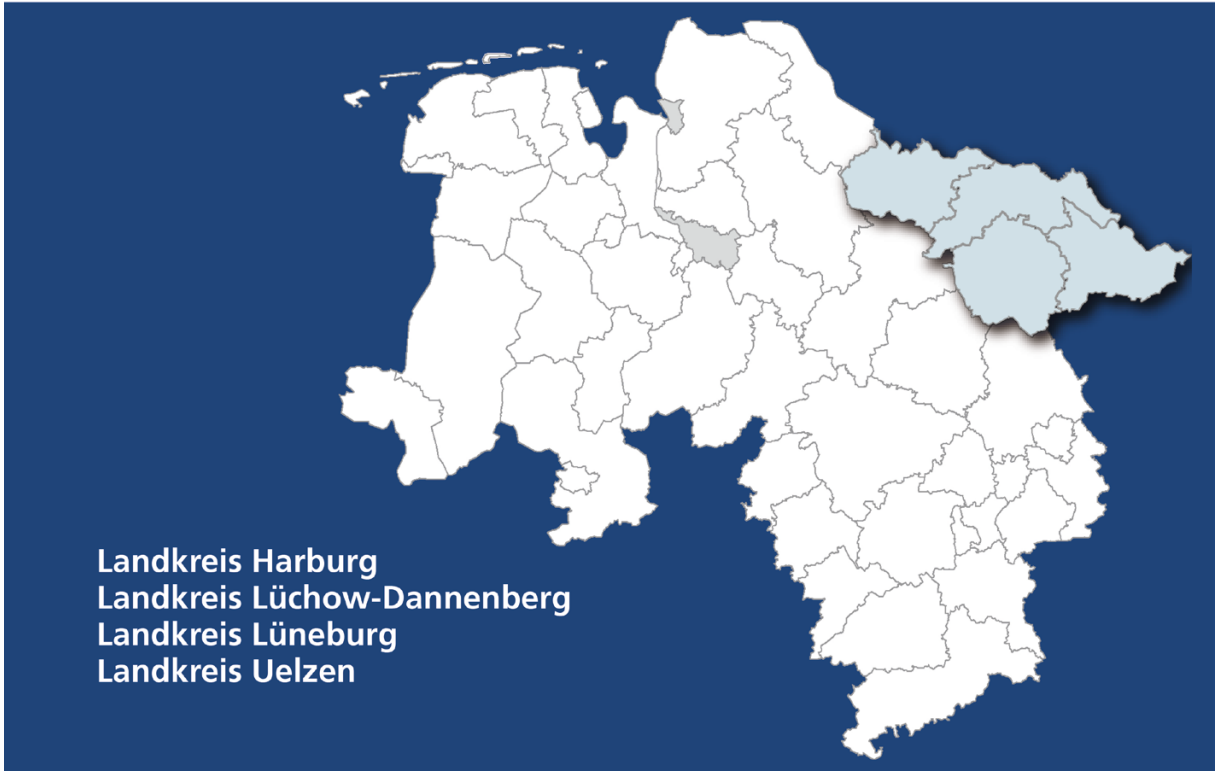




Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg



Grundstücksmarktbericht 2020



Niedersachsen

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg



Anschrift:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg

Geschäftsstelle für die Landkreise Harburg und Lüneburg
Behördenzentrum Ost

Adolph-Kolping-Str. 12, 21337 Lüneburg

Telefon: 04131 / 8545 165

Telefax: 04131 / 8545 197

E-Mail: gag-ig@lgl.niedersachsen.de

Bodenrichtwertauskunft: 04131 / 8545 106

Geschäftsstelle für die Landkreise Lüchow-Dannenberg und
Uelzen

Schillerstraße 30a, 29525 Uelzen

Telefon: 0581 / 8852 304

Telefax: 0581 / 8852 160

E-Mail: gag-ig@lgl.niedersachsen.de

Bodenrichtwertauskunft: 0581 / 8852 312



E-Mail:



Internet:

Druck:

LGLN Landesvermessung und Geobasisinformation

Schutzgebühr:

95 € (Änderung vorbehalten)

Vervielfältigung und Verbreitung:

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich
geschützt.

Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Genehmigung
des Herausgebers.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg 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 bereit
gestellten Daten übernommen.

Das Land Niedersachsen und seine Beschäftigten haften nicht für
Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch die
GAG angebotenen Informationen entstehen.

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	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	81
9.2.4.1	Landkreis Harburg	82
9.2.4.2	Landkreis Lüneburg	83
9.2.4.3	Landkreis Uelzen	83
9.2.4.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	84
9.2.5	Erbbaurechte	85
9.2.5.1	Erbbaurechtsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	85
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	86
9.3.1	Preisniveau	86
9.3.2	Preisentwicklung	88
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	89
9.3.3.1	Sachwertfaktoren Landkreis Harburg	91
9.3.3.2	Sachwertfaktoren Landkreis Lüneburg	95
9.3.3.3	Sachwertfaktoren Landkreis Uelzen	99
9.3.3.4	Sachwertfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	103
9.3.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg	104
9.3.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg	107
9.3.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen	110
9.3.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	113
9.3.4	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	116
9.3.4.1	Landkreis Harburg	116
9.3.4.2	Landkreis Lüneburg	117
9.3.4.3	Landkreis Uelzen	117
9.3.4.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	118
9.3.5	Erbbaurechte	119
9.3.5.1	Erbbaurechtsfaktoren für Reihenhäuser / Doppelhaushälften	119
9.4	Wohnungseigentum	120
9.4.1	Preisniveau	120
9.4.2	Preisentwicklung	122
9.4.3	Vergleichsfaktoren	123
9.4.3.1	Landkreis Harburg	123
9.4.3.2	Landkreis Lüneburg	126
9.4.3.3	Landkreis Uelzen	129
9.4.3.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	131
9.4.4	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	133
9.4.4.1	Landkreis Harburg	133
9.4.4.2	Landkreis Lüneburg	134
9.4.4.3	Landkreis Uelzen	134
9.4.4.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	135
9.4.5	Erbbaurechte	136
9.4.5.1	Erbbaurechtsfaktoren für Wohnungseigentum	136
9.5	Teileigentum	136
9.6	Mehrfamilienhäuser	137
9.6.1	Preisniveau	137
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	137

9.6.2.1	Landkreis Harburg	139
9.6.2.2	Landkreis Lüneburg	139
9.6.2.3	Landkreis Uelzen	140
9.6.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	140
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	141
9.7.1	Preisniveau	141
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	141
9.7.2.1	Landkreis Harburg	143
9.7.2.2	Landkreis Lüneburg	144
9.7.2.3	Landkreis Uelzen	145
9.7.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	146
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	146
9.9	Sonstige bebaute Objekte	147
9.9.1	Wochenendhäuser	147
10	MIETEN	148
10.1	Landkreis Harburg	149
10.2	Landkreis Lüneburg	151
10.3	Landkreis Uelzen	153
10.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	155
11	AUFGABEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE	157