

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

Zusätzliche regionale Auswertungen

Stand: 08.02.2023

1	Transaktionszahlen	3
2	Bodenwerte	4
2.1	Gewerbliche Bauflächen	4
2.1.1	Preisniveau	4
2.1.2	Preisentwicklung	4
2.2	Forstwirtschaftliche Flächen	5
2.2.1	Preisniveau	5
2.2.2	Preisentwicklung	5
3	Mittlere Kaufpreise	6
3.1	Wochenendhäuser	6
4	Sachwertfaktoren	7
5	Vergleichsfaktoren	8
6	Liegenschaftszinssätze	9
6.1	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	9
6.1.1	Selektionsansatz	10
6.1.2	Landkreis Harburg	10
6.1.3	Landkreis Lüneburg	11
6.1.4	Landkreis Uelzen	11
6.1.5	Landkreis Lüchow-Dannenberg	12
6.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser	13
6.2.1	Selektionsansatz	13
6.2.2	Landkreis Harburg	13
6.2.3	Landkreis Lüneburg	14
6.2.4	Landkreis Uelzen	14
6.2.5	Landkreis Lüchow-Dannenberg	15
6.3	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohnungseigentum	16
6.3.1	Selektionsansatz	16
6.3.2	Landkreis Harburg	16
6.3.3	Landkreis Lüneburg	17
6.3.4	Landkreis Uelzen	17
6.3.4.1	Landkreis Lüchow-Dannenberg	18
7	Indexreihen	19
8	Umrechnungskoeffizienten	20
8.1	Umrechnungskoeffizienten für Baulandflächen	20
8.1.1	Landkreis Harburg	20
8.1.1.1	Selektionsansatz	20
8.1.1.2	Stichprobenübersicht	20
8.1.2	Landkreis Lüneburg	21
8.1.2.1	Selektionsansatz	21
8.1.2.2	Stichprobenübersicht	21
8.1.3	Landkreis Uelzen	22

8.1.3.1	Selektionsansatz	22
8.1.3.2	Stichprobenübersicht	22
8.1.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	23
8.1.4.1	Selektionsansatz	23
8.1.4.2	Stichprobenübersicht	23
8.2	Umrechnungskoeffizienten für Ackerzahlen und Ackerflächen	24
8.2.1	Landkreis Harburg	24
8.2.1.1	Selektionsansatz	24
8.2.1.2	Stichprobenübersicht	24
8.2.2	Landkreis Lüneburg	24
8.2.2.1	Selektionsansatz	24
8.2.2.2	Stichprobenübersicht	24
8.2.3	Landkreis Uelzen	25
8.2.3.1	Selektionsansatz	25
8.2.3.2	Stichprobenübersicht	25
8.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	25
8.2.4.1	Selektionsansatz	25
8.2.4.2	Stichprobenübersicht	25
8.3	Umrechnungskoeffizienten für Grünlandzahlen und Grünlandflächen	27
8.3.1	Landkreis Harburg	27
8.3.1.1	Selektionsansatz	27
8.3.1.2	Stichprobenübersicht	27
8.3.2	Landkreis Lüneburg	27
8.3.2.1	Selektionsansatz	27
8.3.2.2	Stichprobenübersicht	27
8.3.3	Landkreis Uelzen	28
8.3.3.1	Selektionsansatz	28
8.3.3.2	Stichprobenübersicht	28
8.3.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	28
8.3.4.1	Selektionsansatz	28
8.3.4.2	Stichprobenübersicht	28
9	Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten.....	30
9.1	Erbbaurechtskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser	30
9.2	Erbbaurechtskoeffizienten für Reihenhäuser / Doppelhaushälften	30
9.3	Erbbaurechtskoeffizienten für Wohnungseigentum.....	30
10	Erwerbs-/Veräußerungskategorien.....	31
11	Mieten und Pachten	32
11.1	Landkreis Harburg	33
11.2	Landkreis Lüneburg	34
11.3	Landkreis Uelzen	35
11.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg.....	36

1 Transaktionszahlen

2 Bodenwerte

2.1 Gewerbliche Bauflächen

2.1.1 Preisniveau

Die folgenden Angaben betreffen Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung (**BauNVO**). Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Landkreis	Anzahl	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Harburg	17 (40)	2 500 (2 461)	70 (65)
Lüneburg	33 (30)	2 464 (2 525)	66 (58)
Uelzen	9 (12)	5 118 (4 652)	46 (23)
Lüchow-Dannenberg	4 (7)	3 066 (5 286)	11 (7)
GAG Lüneburg	63 (89)	3 281 (2 681)	58 (55)

2.1.2 Preisentwicklung

Da sich die Preisentwicklung des Gewerbebaulandes markant von der Entwicklung des Wohnbaulandes unterscheidet, wurden eigene Indexreihen für Gewerbebauland in den Landkreisen Harburg, Lüneburg und seit 2019 auch im Landkreis Uelzen ermittelt.

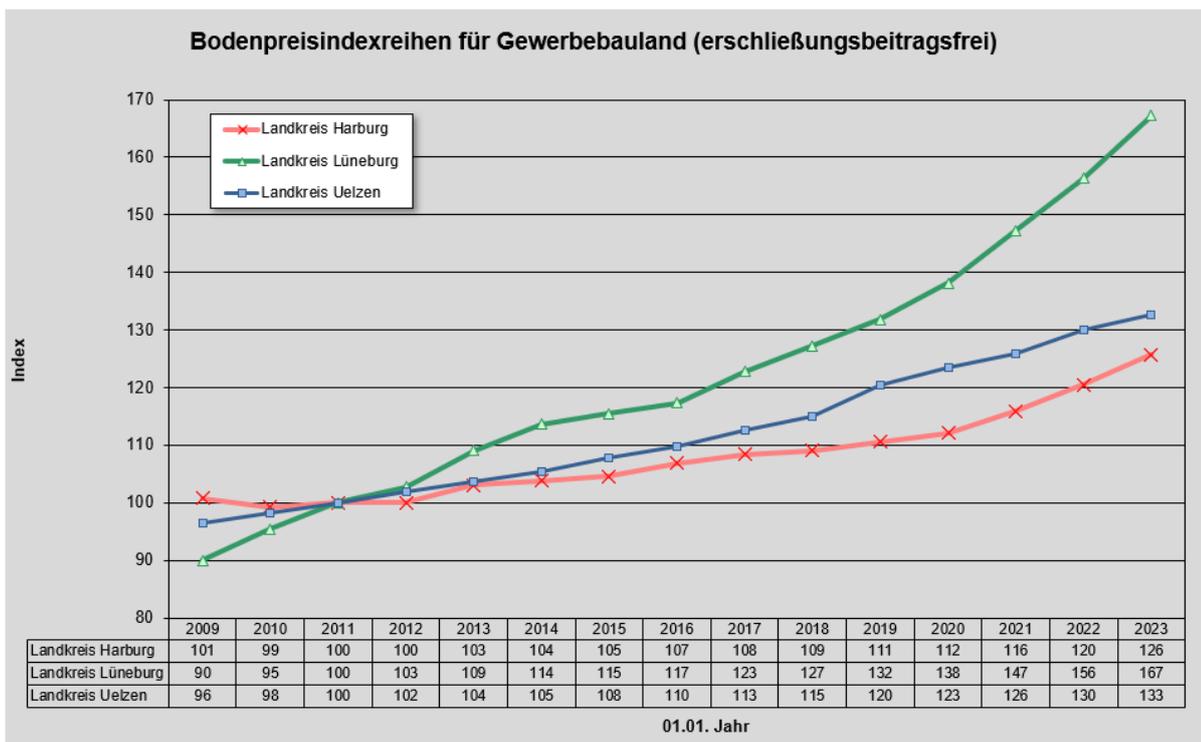
Danach ergeben sich im Berichtsjahr allgemeine **Preisentwicklungen**

im Landkreis Harburg von **+ 5,0 %** (Vorjahr + 4,3 %),

im Landkreis Lüneburg von **+ 7,1 %** (Vorjahr + 5,5 %),

und im Landkreis Uelzen von **+ 2,3 %** (Vorjahr + 1,6 %).

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100. Die Indexzahlen sind zum **01.01. des jeweiligen Jahres** ermittelt worden und beziehen sich auf nutzungsreife Baugrundstücke für eine gewerbliche Nutzung in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.



2.2 Forstwirtschaftliche Flächen

2.2.1 Preisniveau

Die nachfolgend genannten Zahlen sind wegen starker Besonderheiten im Einzelfall für direkte Vergleiche nicht oder nur mit großer Vorsicht heranziehbar.

In der Regel verstehen sich die Kaufpreise incl. Holzbestand. Dies ist aber keineswegs immer sicher und vermindert daher die Aussagekraft der u. a. Zahlen. Im Einzelfall sind Art des Baumbestandes, Abtriebskosten und vor allem Hieb reife der Bestände Faktoren, die den Kaufpreis mitbestimmen.

Diese Grundstücksart wird auch durch Zukäufe zur Bildung von Eigenjagdbezirken beeinflusst.

Die Angaben wurden ermittelt aus Verkäufen der letzten drei Berichtsjahre.

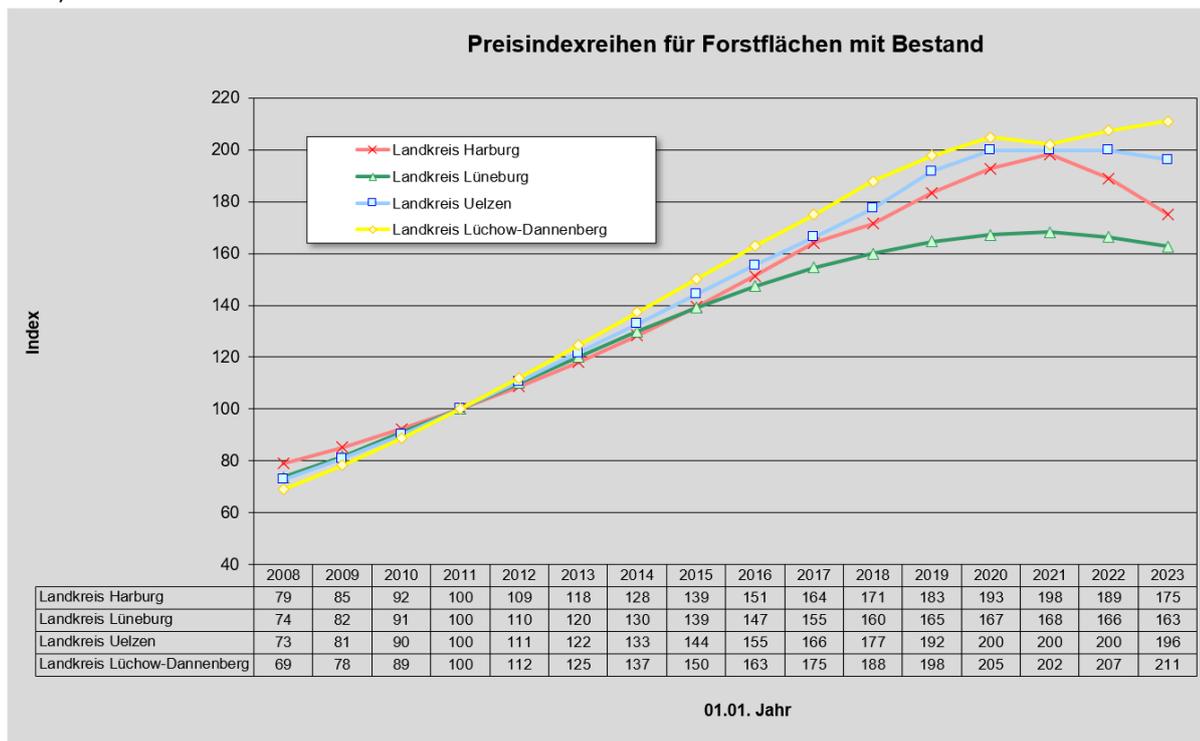
Landkreis	Anzahl	mittlerer Kaufpreis [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
Harburg	89	1,50 (1,69)	0,17 - 7,74
Lüneburg	75	1,01 (1,01)	0,30 - 4,74
Uelzen	52	1,00 (1,02)	0,18 - 7,84
Lüchow-Dannenberg	107	1,10 (1,01)	0,05 - 3,90
GAG Lüneburg	323	1,15 (1,18)	

2.2.2 Preisentwicklung

Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100 ermittelt worden. Sie wurden abgeleitet aus den mittleren Kaufpreisen der einzelnen Berichtsjahre.

Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den **01.01. des jeweiligen Jahres** für Forstflächen mit Bestand (siehe Abschnitt 2.2.1).



3 Mittlere Kaufpreise

3.1 Wochenendhäuser

Für Wochenendhäuser, einen Teilbereich der sonstigen bebauten Grundstücke, sind im Bereich des GAG Lüneburg die folgenden mittleren Wohnflächenpreise und Gesamtkaufpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangabe beinhaltet den Bodenwert.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Wochenendhäuser

Landkreis	Berichtsjahr	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohn-flächenpreis in €/m ²	durchschnittlicher Kaufpreis in €
Harburg	2022	14	1968 (6)	53 (4)	3.980 (4)	132.000 (14)
	2021	18	1968 (8)	58 (10)	2.909 (8)	180.000 (25)
	2020	25	1963 (8)	62 (8)	2.176 (8)	132.000 (25)
	2019	19	1951 (10)	44 (7)	909 (7)	75.000 (19)
	2018	22	1971 (12)	70 (9)	2.250 (9)	92.000 (22)
Lüneburg	2022	9	1980 (4)	69 (4)	3.924 (4)	193.000 (9)
	2021	8	1976 (6)	59 (7)	2.315 (7)	127.000 (8)
	2020	18	1978 (7)	59 (9)	1.607 (7)	98.000 (18)
	2019	7	*	*	*	65.000 (7)
	2018	7		70 (3)	1.468 (3)	85.000 (7)
Uelzen	2022	4	*	*	*	70.000 (4)
	2021	10	1976 (6)	55 (6)	958 (6)	56.000 (17)
	2020	17	1974 (9)	71 (9)	861 (9)	66.000 (17)
	2019	17	1972 (8)	65 (9)	1.972 (9)	75.000 (17)
	2018	17	1976 (11)	60 (11)	905 (11)	53.000 (17)
Lüchow – Dannenberg	2022	16	1980 (13)	56 (10)	1.964 (9)	88.000 (16)
	2021	15	1979 (12)	52 (9)	1.507 (9)	82.000 (15)
	2020	23	1976 (16)	55 (17)	1.280 (17)	65.000 (23)
	2019	24	1975 (15)	58 (14)	1.975 (14)	67.000 (24)
	2018	18	1974 (9)	56 (8)	885 (8)	59.000 (18)

() Anzahl der Kauffälle aus der die jeweiligen Werte abgeleitet wurden

* keine Angaben

4 Sachwertfaktoren

5 Vergleichsfaktoren

6 Liegenschaftszinssätze

6.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der **Liegenschaftszinssatz** (Kapitalisierungszinssatz) wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg mit Erwerbsvorgängen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte ImmoWertV2021
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie
- mit einem rentierlichen Bodenwert abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert, sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt.

Abweichende Merkmale eines Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Tendenz der Abweichungen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Größe, Restnutzungsdauer und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz		
Merkmale	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Größe Wohn- bzw. Nutzfläche	größer	steigt
	niedriger	fällt
Restnutzungsdauer	höher	fällt
	niedriger	steigt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

6.1.1 Selektionsansatz

Datum des Kaufvertrages	ab 01.01.2016
Baujahr	ab 1946
Wohnfläche	50 m ² - 300 m ²
Gebäudeart	Wohngebäude, Einfamilien- und Zweifamilienhaus

6.1.2 Landkreis Harburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	81	-
Kaufzeitpunkt	2016 – 2022	01.01.2023
Baujahr	1950 – 2013	1975
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m ² – 525 €/m ²	244 €/m ²
Wohnfläche	73 m ² – 296 m ²	143 m ²
Nettokaltmiete	2,17 €/m ² – 14,85 €/m ²	7,93 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Harburg folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

- Ein- oder Zweifamilienhaus: 1,1 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Harburg ein durchschnittlicher **Roh-ertragsfaktor** von:

Ein- oder Zweifamilienhaus: 23,4 Spanne von 8,3 bis 39,4

6.1.3 Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	35	-
Kaufzeitpunkt	2016 – 2022	01.01.2023
Baujahr	1948– 2016	1983
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² – 515 €/m ²	185 €/m ²
Wohnfläche	50 m ² – 234 m ²	138 m ²
Nettokaltmiete	2,65 €/m ² – 15,00 €/m ²	6,83 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüneburg folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

- Ein- oder Zweifamilienhaus: 0,8 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüneburg ein durchschnittlicher **Rohetragsfaktor** von:

Ein- oder Zweifamilienhaus: 25,0 Spanne von 13,3 bis 38,3

6.1.4 Landkreis Uelzen

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	25	-
Kaufzeitpunkt	2016 – 2022	01.01.2023
Baujahr	1948– 2000	1972
Lage (Bodenrichtwert)	27 €/m ² – 110 €/m ²	64 €/m ²
Wohnfläche	75 m ² – 260 m ²	151 m ²
Nettokaltmiete	3,28 €/m ² – 10,00 €/m ²	5,53 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Uelzen folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

- Ein- oder Zweifamilienhaus: 1,5 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Uelzen ein durchschnittlicher **Rohetragsfaktor** von:

Ein- oder Zweifamilienhaus: 18,2 Spanne von 10,4 bis 38,4

6.1.5 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	13	-
Kaufzeitpunkt	2016 – 2022	01.01.2023
Baujahr	1957– 2013	1974
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m ² – 45 €/m ²	29 €/m ²
Wohnfläche	76 m ² – 220 m ²	132 m ²
Nettokaltmiete	1,67 €/m ² – 6,58 €/m ²	4,59 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

- Ein- oder Zweifamilienhaus: 3,9 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg ein durchschnittlicher **Rohtragsfaktor** von:

Ein- oder Zweifamilienhaus: 17,0 Spanne von 9,3 bis 36,0

6.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser

Die Ausführungen zur Ermittlung bzw. Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsfaktoren entnehmen Sie dem Abschnitt 6.1.

6.2.1 Selektionsansatz

Datum des Kaufvertrages	ab 01.01.2016
Baujahr	ab 1946
Wohnfläche	50 m ² - 300 m ²
Grundstücksfläche	100 m ² - 2 500 m ²
Gebäudeart	Wohngebäude, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

6.2.2 Landkreis Harburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	40	-
Kaufzeitpunkt	2015 – 2022	01.01.2023
Baujahr	1954– 2013	1989
Lage (Bodenrichtwert)	92 €/m ² – 440 €/m ²	281 €/m ²
Wohnfläche	55 m ² – 177 m ²	110 m ²
Nettokaltmiete	4,42 €/m ² – 14,47 €/m ²	8,33 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Harburg folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

- Reihenhaus- oder Doppelhaushälfte: 0,5 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Harburg ein durchschnittlicher **Rohertragsfaktor** von:

Reihenhaus- oder Doppelhaushälfte: 23,7 Spanne von 10,2 bis 36,5

6.2.3 Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	25	-
Kaufzeitpunkt	2015 - 2022	01.01.2023
Baujahr	1955– 2010	1989
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m ² – 470 €/m ²	251 €/m ²
Wohnfläche	87 m ² – 160 m ²	111 m ²
Nettokaltmiete	4,50 €/m ² – 11,46 €/m ²	7,32 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüneburg folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

- Reihenhaushälfte: 0,1 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüneburg ein durchschnittlicher **Rohertragsfaktor** von:

Reihenhaushälfte: 26,9 Spanne von 15,2 bis 39,6

6.2.4 Landkreis Uelzen

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	16	-
Kaufzeitpunkt	2015 – 2022	01.01.2023
Baujahr	1950– 2001	1978
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 100 €/m ²	64 €/m ²
Wohnfläche	70 m ² – 150 m ²	105 m ²
Nettokaltmiete	4,32 €/m ² – 7,14 €/m ²	5,32 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Uelzen folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

- Reihenhaushälfte: 1,7 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Uelzen ein durchschnittlicher **Rohertragsfaktor** von:

Reihenhaushälfte: 20,6 Spanne von 5,8 bis 54,2

6.2.5 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	4	-
Kaufzeitpunkt	2015 – 2020	01.01.2023
Baujahr	1966– 1996	1984
Lage (Bodenrichtwert)	26 €/m ² – 51 €/m ²	35 €/m ²
Wohnfläche	80 m ² – 120 m ²	103 m ²
Nettokaltmiete	3,47 €/m ² – 4,71 €/m ²	3,99 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

- Reihenhaushälfte: 1,7 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg ein durchschnittlicher **Rohtragsfaktor** von:

Reihenhaushälfte: 21,7 Spanne von 17,1 bis 31,3

6.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohnungseigentum

Die Ausführungen zur Ermittlung bzw. Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsfaktoren entnehmen Sie dem Abschnitt 6.1.

6.3.1 Selektionsansatz

Datum des Kaufvertrages	ab 01.01.2016
Baujahr	ab 1900
Wohnfläche	ab 20 m ²
Verkäufe	Erst- und Weiterverkäufe

6.3.2 Landkreis Harburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	244	-
Kaufzeitpunkt	2016 – 2022	01.01.2023
Baujahr	1955– 2022	1992
Lage (Bodenrichtwert)	78 €/m ² – 1.400 €/m ²	399 €/m ²
Wohnfläche	25 m ² – 139 m ²	64 m ²
Nettokaltmiete	4,74 €/m ² – 15,79 €/m ²	8,54 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Harburg folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

- Wohnungseigentum: 0,7 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Harburg ein durchschnittlicher **Rohertragsfaktor** von:

Wohnungseigentum: 21,2 Spanne von 8,9 bis 42,0

6.3.3 Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	208	-
Kaufzeitpunkt	2016 – 2022	01.01.2023
Baujahr	1950– 2019	1991
Lage (Bodenrichtwert)	74 €/m ² – 1.300 €/m ²	410 €/m ²
Wohnfläche	22 m ² – 168 m ²	66 m ²
Nettokaltmiete	4,23 €/m ² – 14,44 €/m ²	8,17 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüneburg folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

- Wohnungseigentum: 0,2 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüneburg ein durchschnittlicher **Rohetragsfaktor** von:

Wohnungseigentum: 24,3 Spanne von 5,1 bis 52,9

6.3.4 Landkreis Uelzen

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	86	-
Kaufzeitpunkt	2016 – 2022	01.01.2023
Baujahr	1956– 2020	1988
Lage (Bodenrichtwert)	42 €/m ² – 185 €/m ²	91 €/m ²
Wohnfläche	26 m ² – 110 m ²	64 m ²
Nettokaltmiete	3,77 €/m ² – 12,83 €/m ²	6,13 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Uelzen folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

- Wohnungseigentum: 1,3 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Uelzen ein durchschnittlicher **Rohetragsfaktor** von:

Wohnungseigentum: 17,4 Spanne von 7,2 bis 40,1

6.3.4.1 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	40	-
Kaufzeitpunkt	2016 – 2020	01.01.2023
Baujahr	1955– 2016	1988
Lage (Bodenrichtwert)	27 €/m ² – 84 €/m ²	43 €/m ²
Wohnfläche	33 m ² – 83 m ²	66 m ²
Nettokaltmiete	4,16 €/m ² – 8,21 €/m ²	5,23 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

- Wohnungseigentum: 2,0 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg ein durchschnittlicher **Rohertragsfaktor** von:

Wohnungseigentum: 14,0 Spanne von 6,3 bis 20,5

7 Indexreihen

8 Umrechnungskoeffizienten

8.1 Umrechnungskoeffizienten für Baulandflächen

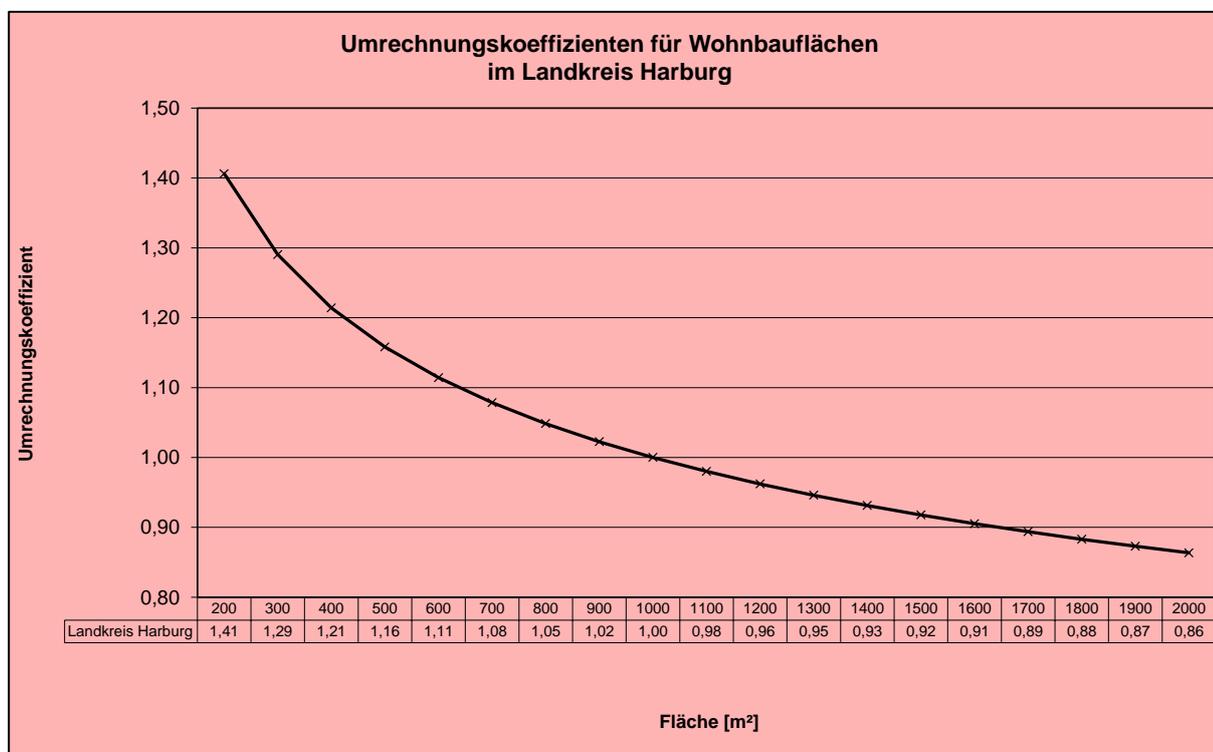
8.1.1 Landkreis Harburg

8.1.1.1 Selektionsansatz

Verkäufe ab 2005
 Grundstücksfläche 200 m² - 2 000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand beitragsfrei nach BauGB und beitragsfrei nach BauGB
 und NKAG
 zulässige Geschosshzahl I oder II Vollgeschosse

8.1.1.2 Stichprobenübersicht

Anzahl Verkäufe 4 476
 Verkaufsdatum 2005 - 2016
 Grundstücksfläche 200 m² - 2 000 m²



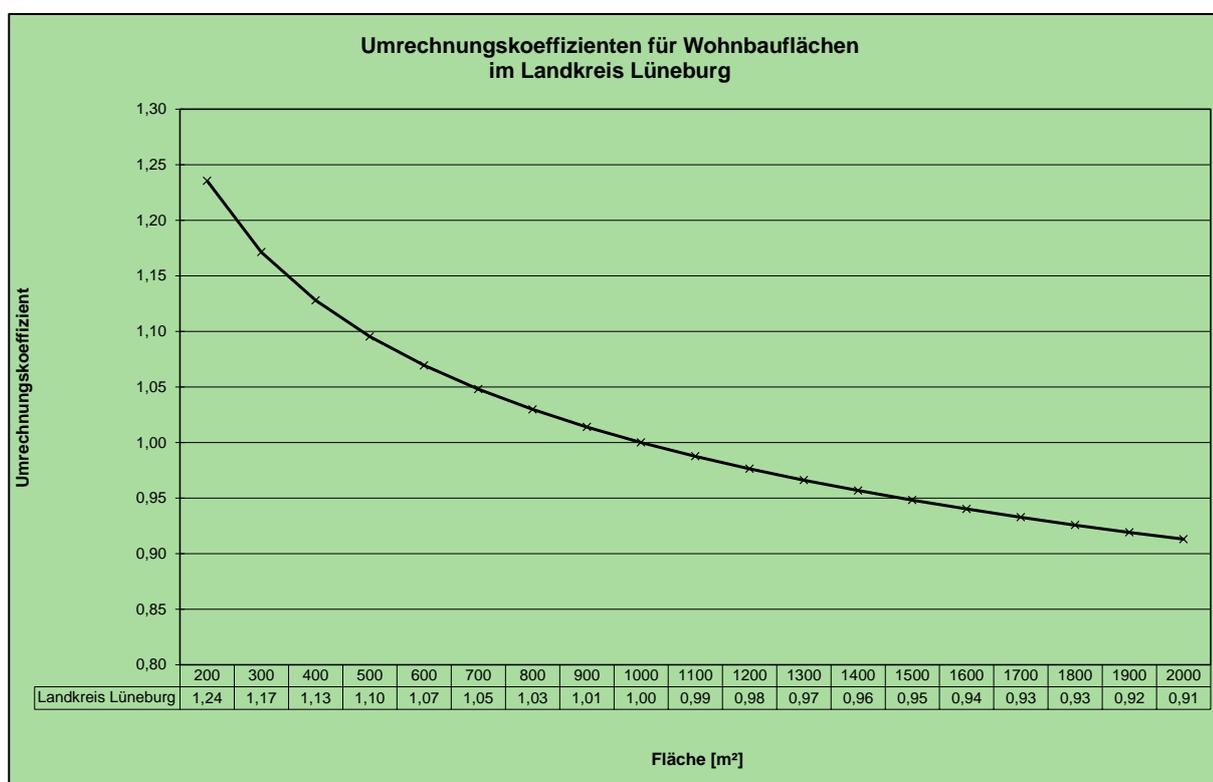
8.1.2 Landkreis Lüneburg

8.1.2.1 Selektionsansatz

Verkäufe ab 2005
 Grundstücksfläche 200 m² - 2 500 m²
 beitragsrechtlicher Zustand beitragspflichtig, beitragsfrei nach BauGB und beitragsfrei nach BauGB und NKAG
 zulässige Geschosshöhe I oder II Vollgeschosse

8.1.2.2 Stichprobenübersicht

Anzahl Verkäufe 2 576
 Verkaufsdatum 2005 - 2016
 Grundstücksfläche 200 m² - 2 500 m²



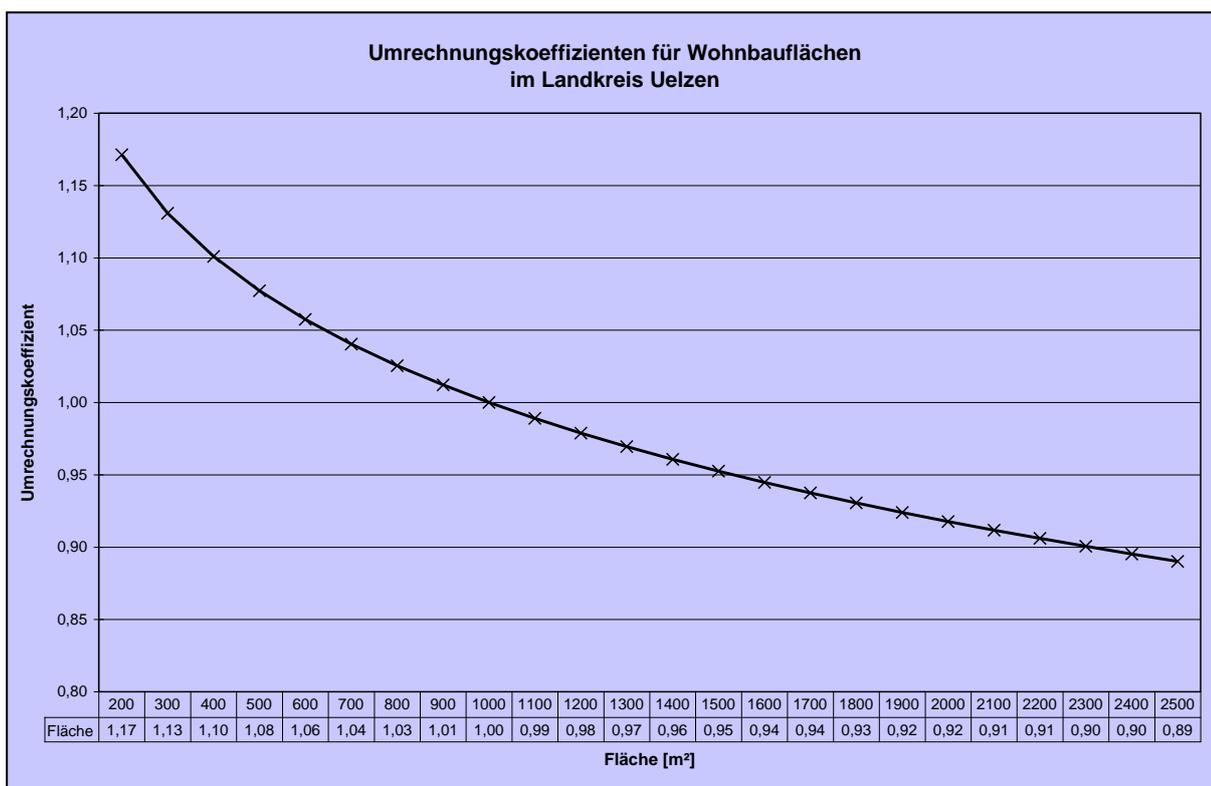
8.1.3 Landkreis Uelzen

8.1.3.1 Selektionsansatz

Verkäufe ab 2005
 Grundstücksfläche 200 m² - 2 500 m²
 beitragsrechtlicher Zustand beitragspflichtig, beitragsfrei nach BauGB und beitragsfrei nach BauGB und NKAG
 zulässige Geschosshöhe I oder II Vollgeschosse

8.1.3.2 Stichprobenübersicht

Verkaufsdatum 2005 - 2016
 Grundstücksfläche 200 m² - 2 500 m²



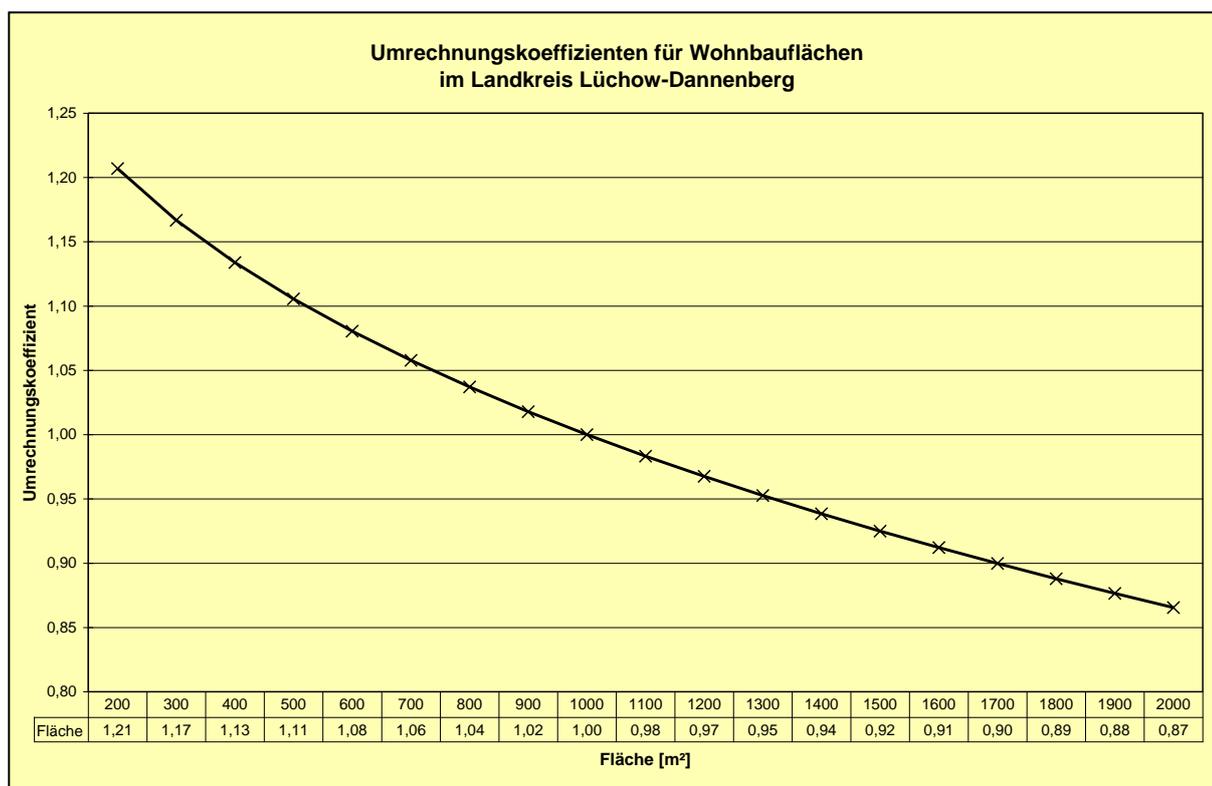
8.1.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

8.1.4.1 Selektionsansatz

Verkäufe ab 2005
 Grundstücksfläche 200 m² - 2 500 m²
 beitragsrechtlicher Zustand beitragspflichtig, beitragsfrei nach BauGB und beitragsfrei nach BauGB und NKAG
 zulässige Geschosshöhe I oder II Vollgeschosse

8.1.4.2 Stichprobenübersicht

Verkaufsdatum 2005 - 2016
 Grundstücksfläche 200 m² - 2 500 m²



8.2 Umrechnungskoeffizienten für Ackerzahlen und Ackerflächen

8.2.1 Landkreis Harburg

8.2.1.1 Selektionsansatz

Verkäufe	ab 2000
Grundstücksfläche	ab 5 000 m ²
Ackerzahl	ab 10

8.2.1.2 Stichprobenübersicht

Anzahl Kauffälle	652
Verkaufsdatum	2000 - 2016
Grundstücksfläche	5 000 m ² - 370 000 m ²
Ackerzahl	17 - 69

8.2.2 Landkreis Lüneburg

8.2.2.1 Selektionsansatz

Verkäufe	ab 2000
Grundstücksfläche	ab 5 000 m ²

8.2.2.2 Stichprobenübersicht

Anzahl Kauffälle	515
Verkaufsdatum	2000 - 2016
Grundstücksfläche	5 000 m ² - 1 000 000 m ²
Ackerzahl	12 - 72

8.2.3 Landkreis Uelzen

8.2.3.1 Selektionsansatz

Verkäufe ab 2000
 Grundstücksfläche ab 5 000 m²

8.2.3.2 Stichprobenübersicht

Anzahl Kauffälle 457
 Verkaufsdatum 2000 - 2016
 Grundstücksfläche 5 000 m² - 550 000 m²
 Ackerzahl 15 - 70

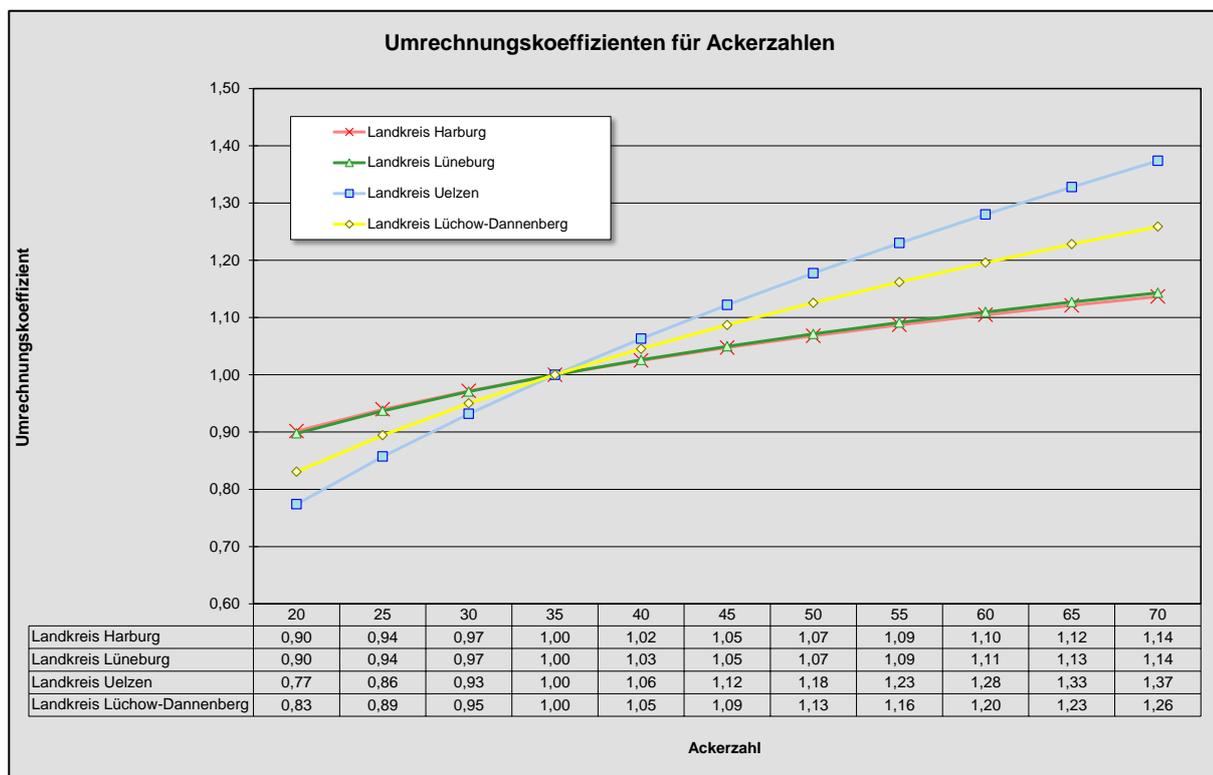
8.2.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

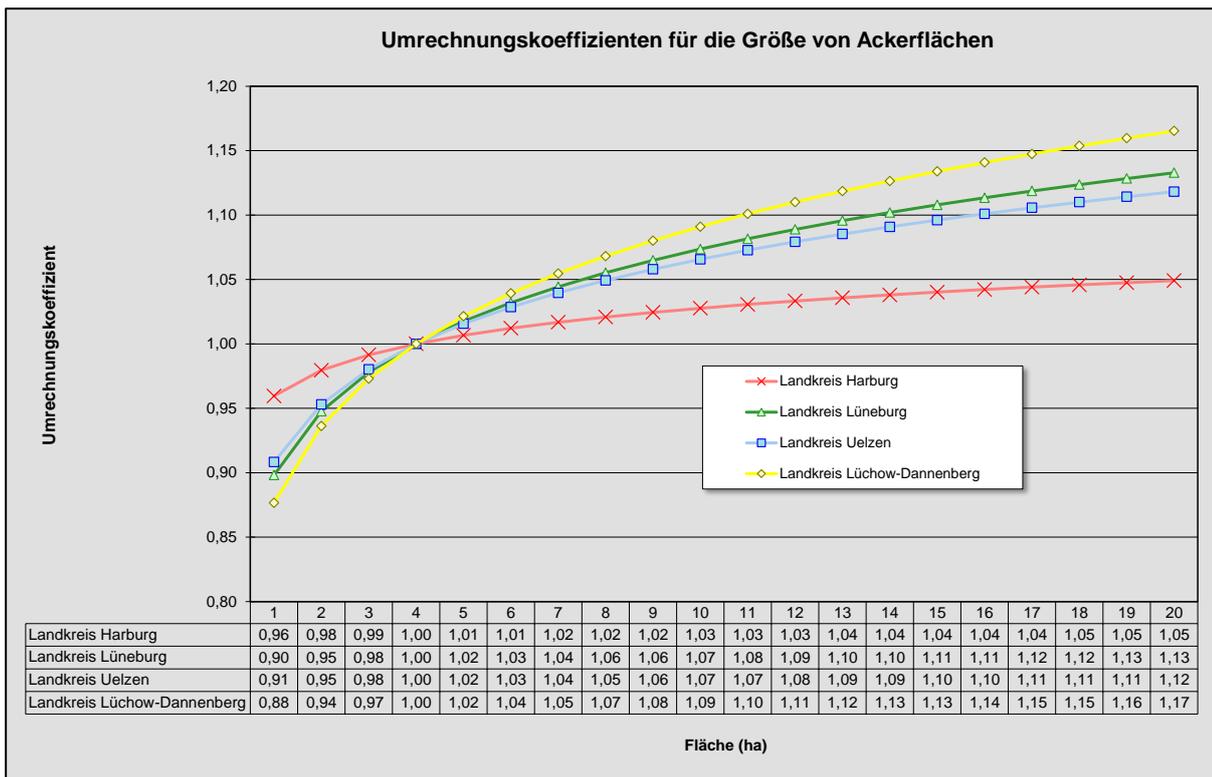
8.2.4.1 Selektionsansatz

Verkäufe ab 2000
 Grundstücksfläche ab 5 000 m²

8.2.4.2 Stichprobenübersicht

Anzahl Kauffälle 802
 Verkaufsdatum 2000 - 2016
 Grundstücksfläche 5 000 m² - 550 000 m²
 Ackerzahl 12 - 64





8.3 Umrechnungskoeffizienten für Grünlandzahlen und Grünlandflächen

8.3.1 Landkreis Harburg

8.3.1.1 Selektionsansatz

Verkäufe	ab 2000
Grundstücksfläche	ab 5 000 m ²

8.3.1.2 Stichprobenübersicht

Anzahl Kauffälle	445
Verkaufsdatum	2000 - 2016
Grundstücksfläche	5 000 m ² - 200 000 m ²
Grünlandzahl	10 - 71

8.3.2 Landkreis Lüneburg

8.3.2.1 Selektionsansatz

Verkäufe	ab 2000
----------	---------

8.3.2.2 Stichprobenübersicht

Anzahl Kauffälle	535
Verkaufsdatum	2000 - 2016
Grundstücksfläche	287 m ² - 200 000 m ²
Grünlandzahl	10 - 71

8.3.3 Landkreis Uelzen

8.3.3.1 Selektionsansatz

Verkäufe ab 2000
 Grundstücksfläche ab 5 000 m²

8.3.3.2 Stichprobenübersicht

Anzahl Kauffälle 145
 Verkaufsdatum 2000 - 2016
 Grundstücksfläche 5 000 m² - 75 000 m²
 Ackerzahl 25 - 63

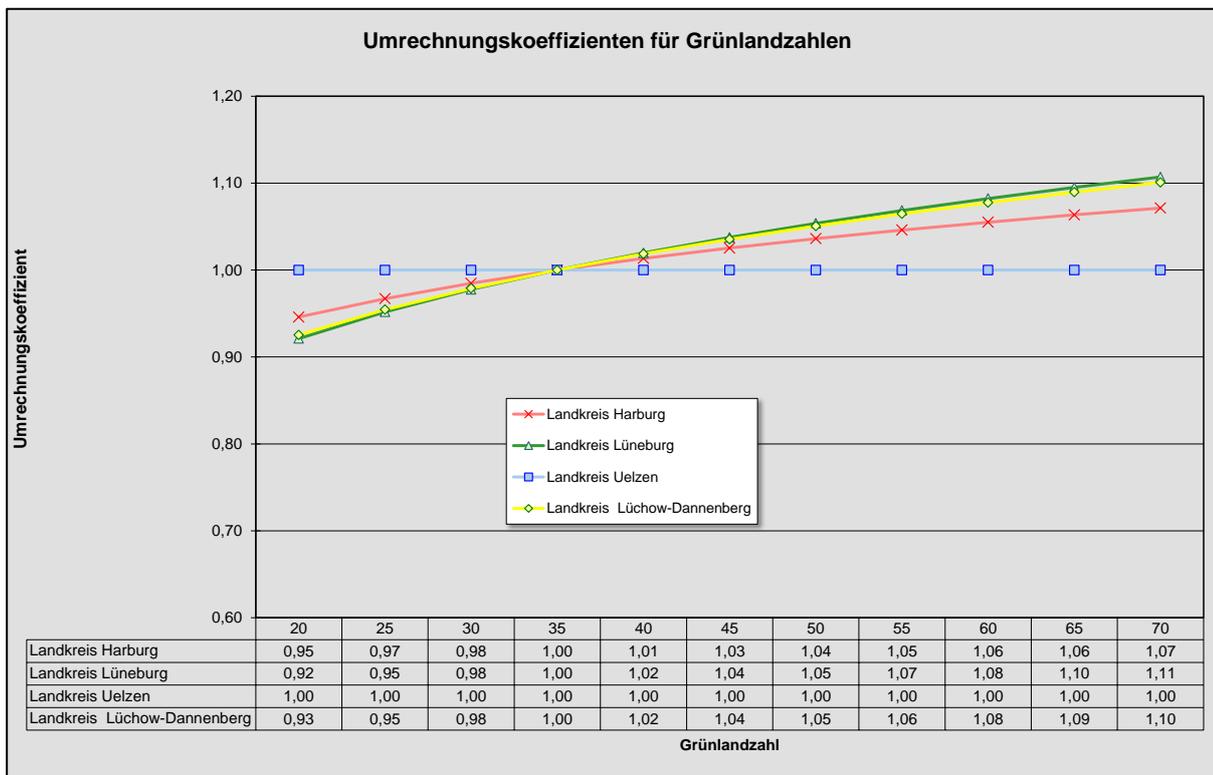
8.3.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

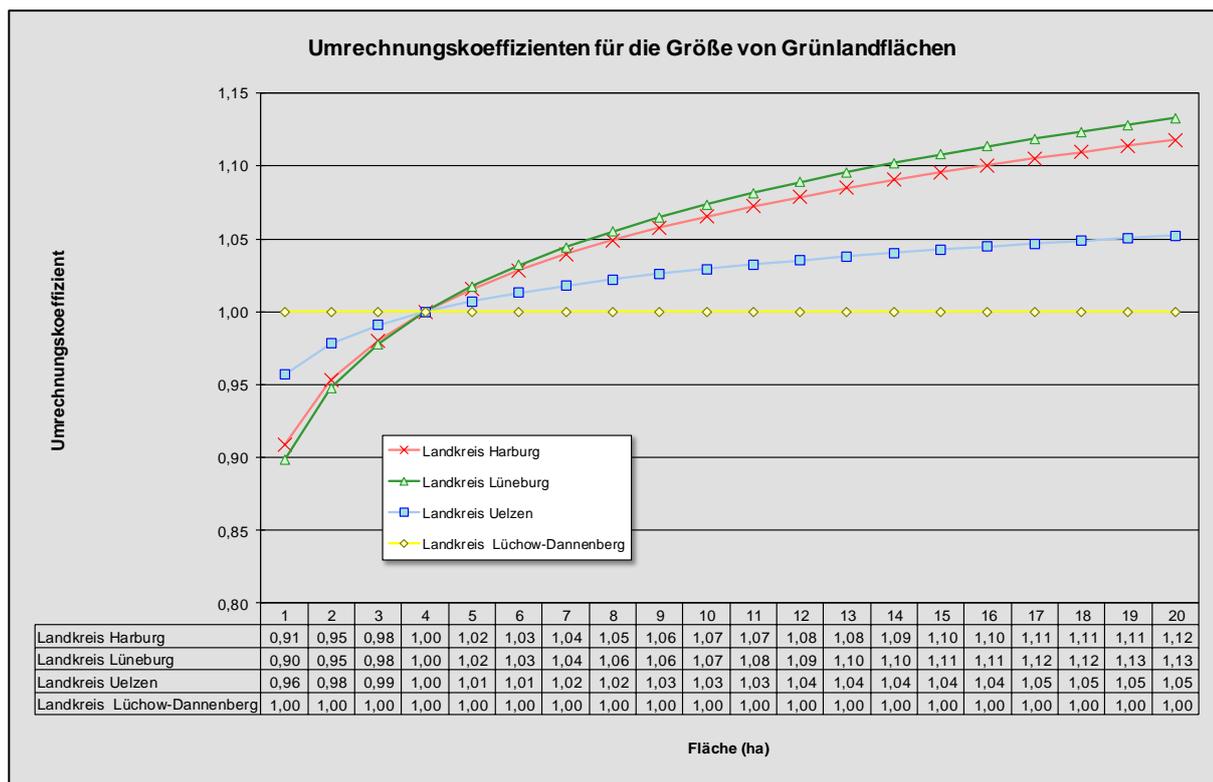
8.3.4.1 Selektionsansatz

Verkäufe ab 2000
 Grundstücksfläche ab 15 000 m²

8.3.4.2 Stichprobenübersicht

Anzahl Kauffälle 802
 Verkaufsdatum 2000 - 2016
 Grundstücksfläche 15 000 m² - 250 000 m²
 Ackerzahl 13 - 71





9 Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten

9.1 Erbbaurechtskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser

Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser				
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Anzahl Erbbaurechte	51	183	87	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes				
Spanne	29 – 60 Jahre	24 – 58 Jahre	20 – 48 Jahre	-
Mittel	45 Jahre	44 Jahre	33 Jahre	
Erbbaurechtsfaktor	0,72	0,79	0,94	-

9.2 Erbbaurechtskoeffizienten für Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Reihenhäuser/Doppelhaushälften				
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Anzahl Erbbaurechte	47	125	83	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes				
Spanne	32 – 65 Jahre	26 - 68 Jahre	31 - 57 Jahre	-
Mittel	39 Jahre	39 Jahre	43 Jahre	
Erbbaurechtsfaktor	0,81	0,86	0,98	-

9.3 Erbbaurechtskoeffizienten für Wohnungseigentum

Wohnungseigentum				
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Anzahl Erbbaurechte	189	258	94	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes				
Spanne	35 – 58 Jahre	20 - 57 Jahre	28 – 58 Jahre	-
Mittel	46 Jahre	48 Jahre	47 Jahre	
Erbbaurechtsfaktor	0,87	0,92	0,98	-

Die Erbbaurechtskoeffizienten stammen aus der Vergleichswertanalyse.

10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien

11 Mieten und Pachten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem nachhaltig erzielbaren Ertrag des Grundstücks der Verkehrswert ermittelt. Daneben sind die Gutachterausschüsse auch befugt, nach § 14 DVO-BauGB Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten.

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer i.d.R. die Nettokaltmiete angegeben oder kann durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden.

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

der Wohnfläche bzw. Nutzfläche,
der Lage des Objektes,
der Ausstattung und
der für die Baualtersklasse typischen Beschaffenheit.

Das Merkmal Beschaffenheit einschließlich der o. a. Standardausstattungsmerkmale wird in der Mietenübersicht durch die Baualtersklassen dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden üblichen Bauweise charakterisiert wird.

Dabei gilt:

Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz (**WoFG**) mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde.

Nachträglich errichtete bzw. ausgebauten **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

Je nach Ausstattung oder Wohnlage bzw. Geschäftslage sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschlägen zu versehen.

Die Aufstellung der Mietenübersichten erfolgte nach der Regressionsmethode.

Alle Mietangaben beziehen sich konjunkturell auf den 01.01. des Berichtsfolgejahres.

Die hier angegebenen Mieten stellen keinen Mietspiegel im Sinne der §§ 558c und 558d BGB dar oder ersetzen diesen.

11.1 Landkreis Harburg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 2 554 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Harburg.

Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen mittleren Werte mit einer Spanne von $\pm 20\%$ interpretiert werden.

NETTOMONATSMIETE in €/m² (01.01.2023)					
Region	Hamburger Umland				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2020
bis 40	10,10	11,40	12,30	13,40	14,50
40 – 60	8,40	9,30	10,10	11,00	11,70
60 – 80	7,60	8,50	9,10	9,90	10,50
80 – 100	7,30	8,00	8,60	9,30	9,90
über 100	7,10	7,80	8,30	9,00	9,50
Region	Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N.				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2020
bis 40	9,90	11,10	12,00	13,20	14,10
40 – 60	8,20	9,10	9,80	10,70	11,40
60 – 80	7,50	8,30	8,90	9,70	10,30
80 – 100	7,10	7,90	8,40	9,10	9,70
über 100	6,90	7,60	8,20	8,80	9,30
Region	Lüneburger Heide				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2020
bis 40	9,20	10,30	11,20	12,30	13,20
40 – 60	7,60	8,50	9,20	10,00	10,70
60 – 80	7,00	7,80	8,40	9,10	9,70
80 – 100	6,70	7,40	7,90	8,60	9,10
über 100	6,60	7,20	7,70	8,30	8,90

11.2 Landkreis Lüneburg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 2 830 Mietinformationen aus dem gesamten Landkreis Lüneburg.

Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen mittleren Werte mit einer Spanne von ± 20 % interpretiert werden.

NETTOMONATSMIETE in €/m ² (01.01.2023)					
Region	Hansestadt Lüneburg				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2020
bis 40	9,50	10,10	10,70	11,50	12,20
40 – 60	8,00	8,50	8,90	9,60	10,20
60 – 80	7,40	7,80	8,30	8,80	9,40
80 – 100	7,20	7,60	8,00	8,50	9,00
über 100	7,10	7,50	7,90	8,40	8,80
Region	Umgebung Hansestadt Lüneburg				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2020
bis 40	8,40	8,90	9,50	10,20	10,90
40 – 60	7,10	7,50	8,00	8,60	9,10
60 – 80	6,60	7,00	7,40	7,90	8,40
80 – 100	6,40	6,80	7,20	7,70	8,10
über 100	6,40	6,70	7,10	7,60	8,00
Region	übriger Landkreis Lüneburg ¹				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2020
bis 40	7,40	7,90	8,40	9,10	9,70
40 – 60	6,30	6,70	7,10	7,60	8,10
60 – 80	5,90	6,30	6,60	7,10	7,60
80 – 100	5,80	6,10	6,40	6,90	7,30
über 100	5,70	6,10	6,40	6,80	7,20

Für den Bereich **Amt Neuhaus** ließ sich aufgrund weniger Mietangaben keine eigene Übersicht darstellen. Ausgehend von der Region „übriger Landkreis Lüneburg“ hat der Gutachterausschuss für die Abschätzung eines Mietpreisniveaus im Amt Neuhaus einen Faktor von **0,96** abgeleitet.

¹ ohne Amt Neuhaus

11.3 Landkreis Uelzen

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 1 860 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Uelzen.

Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen mittleren Werte mit einer Spanne von $\pm 20\%$ interpretiert werden.

NETTOMONATSMIETE in €/m² (01.01.2023)					
Region	Hansestadt Uelzen				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
bis 40	6,50	7,10	7,50	8,00	8,50
40 – 60	5,90	6,30	6,70	7,10	7,50
60 – 80	5,50	6,00	6,30	6,70	7,00
80 – 100	5,30	5,70	6,00	6,40	6,60
über 100	5,20	5,60	5,80	6,20	6,40
Region	Bad Bevensen				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
bis 40	7,10	7,70	8,20	8,80	9,20
40 – 60	6,40	6,90	7,30	7,80	8,10
60 – 80	6,00	6,40	6,80	7,20	7,50
80 – 100	5,70	6,20	6,50	6,90	7,10
über 100	5,60	6,00	6,30	6,60	6,90
Region	übriger Landkreis Uelzen				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
bis 40	6,10	6,70	7,10	7,60	8,00
40 – 60	5,60	6,00	6,40	6,80	7,10
60 – 80	5,30	5,70	6,00	6,30	6,60
80 – 100	5,10	5,50	5,70	6,10	6,30
über 100	5,00	5,30	5,60	5,90	6,10

11.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 1 605 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Lüchow-Dannenberg.

Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen mittleren Werte mit einer Spanne von ± 20 % interpretiert werden.

NETTOMONATSMIETE in €/m² (01.01.2023)					
Region	Städte Lüchow, Dannenberg und Hitzacker				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
bis 40	5,70	6,40	7,10	8,20	9,10
40 – 60	4,70	5,20	5,70	6,50	7,10
60 – 80	4,20	4,70	5,10	5,60	6,20
80 – 100	4,00	4,30	4,60	5,10	5,60
über 100	3,80	4,10	4,40	4,80	5,20
Region	übriger Landkreis Lüchow-Dannenberg				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
bis 40	4,90	5,60	6,30	7,20	8,20
40 – 60	4,20	4,70	5,10	5,80	6,50
60 – 80	3,80	4,20	4,60	5,10	5,60
80 – 100	3,60	3,90	4,20	4,70	5,10
über 100	3,40	3,70	4,00	4,40	4,80