

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover

Zusätzliche regionale Auswertungen Stand: 14.05.2025

1	Transaktionszahlen	3
2	Bodenwerte	3
2.1	Bauland für Geschosswohnungsbau	3
2.2	Gewerbliche Bauflächen	4
2.3	Baugrundstücke im Außenbereich	5
3	Mittlere Kaufpreise	6
3.1	Mehrfamilienhäuser	6
3.2	Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und Bürogebäude, Verkaufshallen und Verbrauchermärkte	7
4	Indexreihen	8
4.1	Bodenpreisindexreihen für Bauland	8
4.1.1	Individueller Wohnungsbau	9
4.1.2	Geschosswohnungsbau	23
4.1.3	Gewerbliche Bauflächen	25
4.2	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen	29
4.2.1	Acker- und Grünland	30
4.3	Indexreihen für bebaute Grundstücke	42
4.3.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	43
4.3.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	46
4.3.3	Eigentumswohnungen	49
4.3.4	Mehrfamilienhäuser	52
4.3.5	Resthofstellen und Bauernhäuser	57
5	Umrechnungskoeffizienten	59
5.1	Baugrundstücke	59
5.1.1	Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	59
5.1.2	Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau	61
5.2	Werdendes Bauland	64
5.3	landwirtschaftliche Grundstücke	66
5.3.1	Ackerland	66
5.3.2	Grünland	74
6	Vergleichsfaktoren	78
7	Liegenschaftszinssätze	80
7.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften	80
7.1.1	Liegenschaftszinssätze	80
7.1.2	Rohertragsfaktoren	84
7.2	Wohnungseigentum	85
7.2.1	Liegenschaftszinssätze	85
7.2.2	Rohertragsfaktoren	89
7.3	Mehrfamilienhäuser	90
7.3.1	Liegenschaftszinssatz	90
7.3.2	Rohertragsfaktoren	93
7.4	Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und Bürogebäude, Verkaufshallen	95
7.4.1	Kauf- und Warenhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude	95

8	Sachwertfaktoren	98
9	Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten	99
9.1	Begründung von Erbbaurechten	99
9.2	Verkäufe von Erbbaugrundstücken an Erbbaurechtsnehmer	100
9.3	Erbbaugrundstückskoeffizienten	100
9.3.1	Region Hannover	100
9.3.2	Landkreis Hameln-Pyrmont	103
9.4	Erbbaurechtskoeffizienten	105
9.4.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	105
9.4.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	108
9.4.3	Wohnungseigentum	112
10	Erwerbs-/Veräußerungskategorien	114
11	Mieten und Pachten	115
11.1	Wohnungsmieten	116
11.2	Mieten für Einfamilienhäuser	128
11.3	Mieten für Geschäftsräume und andere gewerbliche Nutzungen	129
11.3.1	Mieten für Geschäftsräume	129
11.3.2	Mieten für Büro- und Praxisräume	130
11.3.3	Mieten für Lagerräume	130
11.4	Pachten	131
11.4.1	Pachtzinsen für Acker- und Grünland	131

1 Transaktionszahlen

Zu diesem Thema gibt es keine zusätzlichen regionalen Auswertungen des Gutachterausschusses Hameln-Hannover.

2 Bodenwerte

2.1 Bauland für Geschosswohnungsbau

In der folgenden Tabelle werden die Anzahl, der mittlere Kaufpreis und die mittlere Größe der gehandelten Baugrundstücke im Zuständigkeitsgebiet wiedergegeben. Die Angaben beziehen sich auf Bauflächen für den Geschosswohnungsbau **inklusive Erschließungskosten und Kommunalabgaben**.

Mittlere Kaufpreise erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Region Hannover			
Landeshauptstadt Hannover	2	2.030	310
übrige Region	17	1.709	300
Landkreis Hameln-Pyrmont			
Landkreis Hameln-Pyrmont	4	1.144	75
Landkreis Hildesheim			
Landkreis Hildesheim	3	569	265
Landkreis Schaumburg			
Landkreis Schaumburg	6	612	150

2.2 Gewerbliche Bauflächen

In der folgenden Tabelle werden mittlere Preise und Größen sowie die Anzahl der gehandelten Baugrundstücke für die Region Hannover und die drei Landkreise wiedergegeben. Die Angaben beziehen sich auf Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung **inklusive Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG)**.

Mittlere Kaufpreise erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie			
Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Region Hannover			
Das Preisniveau für baureife gewerblich genutzte Bauflächen variiert innerhalb der Region Hannover sehr stark. Dabei haben die unterschiedlichen Strukturen der Gewerbegebiete erheblichen Einfluss. Am höchsten ist das Preisniveau in Gebieten mit überwiegend modernen Dienstleistungs- und Handelsunternehmen. In Gebieten mit hauptsächlich industrieller Nutzung ist das Preisniveau deutlich niedriger. Daneben ist die spezielle Lage innerhalb des Gebietes von Bedeutung. Für verkehrsgünstige und werbewirksame Lagen werden z. T. Preise gezahlt, die weit über dem Preisniveau des jeweiligen Bereichs liegen. Daher sind besonders in älteren Gebieten, in denen ein Strukturwandel eingesetzt hat, deutlich voneinander abweichende Preise zu beobachten. Wird kommunales Gewerbebauland in ausreichendem Umfang angeboten, hat es im Allgemeinen eine preisdämpfende Wirkung.			
Landeshauptstadt Hannover	8	2.632	187
übrige Region	25	2.068	94
Landkreis Hameln-Pyrmont			
Landkreis Hameln-Pyrmont	9	3.230	23
Landkreis Hildesheim			
Landkreis Hildesheim	17	2.590	48
Landkreis Schaumburg			
Landkreis Schaumburg	16	3.056	44

2.3 Baugrundstücke im Außenbereich

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover hat Bodenrichtwerte für Baugrundstücke im Außenbereich ermittelt. Das Richtwertgrundstück im Außenbereich ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwerte für Baugrundstücke im Außenbereich		
Region Hannover		
Das Richtwertgrundstück im Außenbereich ist wie folgt definiert: • bebautes Grundstück • Nutzung Wohnen • Bebauung und Nutzung sind zulässig (Bestandsschutz) • ortsübliche Größe 750 m² • mindestens folgende Erschließungsanlagen sind vorhanden: befestigte Zuwegung, Strom, Wasser, Abwasser (ggf. eigene Anlage) Falls Abweichungen im oben beschriebenen Erschließungszustand bestehen, sind Zu- oder Abschläge erforderlich. Für landschaftlich besonders reizvolle oder durch die Nähe zu störenden Anlagen beeinträchtigte Lagen sind ggf. weitere Zu- oder Abschläge anzubringen. Bei größeren Grundstücken ist zu prüfen, welcher Anteil davon der Nutzung Wohnen zuzuordnen ist. Unterschiedliche Nutzungen (z. B. Wohnen, Gewerbe und sonstige bauliche Nutzungen) sind zu trennen. Überschießende Freiflächen können im Außenbereich regelmäßig nicht baulich genutzt werden und müssen daher gesondert betrachtet werden. Auf Grundstücke mit baulichen Anlagen ohne Bestandsschutz können die Bodenrichtwerte nicht angewendet werden.		
Landkreis Hameln-Pyrmont	Landkreis Hildesheim	Landkreis Schaumburg
Das Richtwertgrundstück im Außenbereich (Exklaven, Splittersiedlungen) ist wie folgt definiert: • bebautes Grundstück • gemischte Nutzung • Bebauung und Nutzung sind zulässig (Bestandsschutz) • ortsübliche Größe bis 1.500 m² • mindestens folgende Erschließungsanlagen sind vorhanden: befestigte Zuwegung, Strom, Wasser, Abwasser (ggf. eigene Anlage) Falls Abweichungen im oben beschriebenen Erschließungszustand bestehen, sind Zu- oder Abschläge erforderlich.		

3 Mittlere Kaufpreise

3.1 Mehrfamilienhäuser

Für Mehrfamilienhäuser typischer Baujahrsklassen sind im Jahr 2024 in der Region Hannover die folgenden mittleren Wohnflächen- und Gesamtkaufpreise erzielt worden (Vorjahreszahlen in Klammern). In die Auswertung werden Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen. Die Preisangaben beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Bodenwert. Eine Differenzierung nach unterschiedlichen Lagen, Ausstattungen, Zuständen und sonstigen wertbeeinflussenden Umständen erfolgt nicht. Die mittleren Werte geben daher **keinen** Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Die Tabellen ermöglichen keinen Überblick über die Umsätze. Aus den jährlichen mittleren Kaufpreisen kann keine Preisentwicklung abgelesen werden. Sie eignen sich nicht als Vergleichsfaktoren nach § 20 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Landeshauptstadt Hannover					
verkaufte Objekte 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	33 (37)	1920 (1913)	576 (544)	1.702 (1.904)	993.000 (1.000.000)
Baujahr 1950 bis 1977	53 (42)	1956 (1956)	532 (548)	1.737 (1.921)	875.000 (1.008.000)
Baujahr ab 1978	4 (4)	1994 (2007)	548 (768)	1.970 (3.304)	882.000 (1.948.000)

übrige Region Hannover					
verkaufte Objekte 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	23 (16)	1911 (1930)	306 (342)	1.144 (1.189)	410.000 (402.000)
Baujahr 1950 bis 1977	48 (30)	1967 (1965)	317 (351)	1.309 (1.260)	435.000 (460.000)
Baujahr ab 1978	6 (6)	1984 (1994)	721 (524)	1.647 (1.246)	1.128.000 (780.000)

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Von den erfassten Eigentumsübergängen konnten nicht alle Kauffälle zur Beurteilung des Preisniveaus bzw. der Preisentwicklung herangezogen werden. In der nachfolgenden Tabelle sind die mittleren Wohnflächenpreise der letzten Jahre aus den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg **ohne** Berücksichtigung besonderer Qualitätsmerkmale, wie z. B. Lage, Ausstattung oder Baujahr, dargestellt.

Landkreis	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m² (Anzahl)					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hameln-Pyrmont	753 (43)	963 (39)	997 (45)	1.128 (44)	971 (31)	894 (45)
Hildesheim	1.030 (26)	1.053 (38)	1.120 (45)	1.222 (39)	1.094 (35)	1.035 (34)
Schaumburg	841 (20)	923 (21)	1.172 (27)	1.293 (30)	1.056 (16)	1.055 (18)

3.2 Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und Bürogebäude, Verkaufshallen und Verbrauchermärkte

Für die Region Hannover werden folgende Gebäudetypen untersucht:

- **Wohn- und Geschäftshäuser (Läden im Erdgeschoss, Büros und Praxen sowie Wohnungen)** ^[1]
- **Büro- und Verwaltungsgebäude**
- **Geschäfts- und Bürogebäude (Läden im Erdgeschoss, Büros und Praxen in den Geschossen)**
- **Kauf- und Warenhäuser mit Verkaufsräumen in mehreren Geschossen, tlw. auch gemischt mit Büros und Praxen**
- **Verkaufshallen und Verbrauchermärkte**

Für die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg ist eine detaillierte Auswertung aufgrund des geringen Datenmaterials nicht möglich.

Alle Teilmärkte zeigen große Unterschiede bezüglich Lage, Größe, Alter und Zustand der verkauften Objekte. Folglich ist die Spanne zwischen den niedrigsten und höchsten Kaufpreisen sehr hoch.

Region Hannover

Zur Untersuchung des Preisniveaus wird auf Kauffälle aus den vergangenen 5 Jahren zurückgegriffen. Das Preisniveau wird getrennt für die Landeshauptstadt und die übrige Region angegeben.

Region Hannover					
Lage	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlerer Bodenrichtwert (€/m²)	mittlere Wohn- und Nutzfläche (m²)	mittlerer Wohn- bzw. Nutzflächenpreis (€/m²)
Kauf- und Warenhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude					
Landeshauptstadt Hannover Innenstadt - Ia bis II. Lagen	14	1958 (1910 – 1977)	3.200 (1.000 – 10.500)	1.855 (625 – 9.060)	3.280 (1.270 – 14.085)
Landeshauptstadt Hannover außerhalb der Innenstadt	14	1976 (1950 – 2021)	450 (175 – 950)	2.380 (730 – 11.105)	2.845 (685 – 5.740)
übrige Region Hannover (ohne Landeshauptstadt)	12	1991 (1966 – 2004)	310 (100 – 500)	3.020 (890 – 39.265)	1.680 (1.110 – 2.710)
Büro- und Verwaltungsgebäude					
Landeshauptstadt Hannover Innenstadt - Ia bis II. Lagen	10	1937 (1910 – 2015)	1.500 (850 – 4.700)	3.405 (880 – 11.380)	2.915 (1.930 – 6.060)
Landeshauptstadt Hannover außerhalb der Innenstadt	32	1976 (1910 – 2022)	250 (100 – 900)	1.765 (280 – 44.495)	2.080 (550 – 5.090)
übrige Region Hannover (ohne Landeshauptstadt)	14	1992 (1910 – 2022)	160 (75 – 500)	1.115 (240 – 4.465)	1.345 (705 – 4.225)
Wohn- und Geschäftshäuser					
Landeshauptstadt Hannover	21	1957 (1910 – 1997)	550 (270 – 1800)	1.085 (220 – 5.645)	2.125 (790 – 4.530)
übrige Region Hannover (ohne Landeshauptstadt)	54	1960 (1910 – 2017)	265 (78 – 500)	385 (170 – 2.845)	1.295 (500 – 2.380)
Verkaufshallen und Verbrauchermärkte					
Region Hannover (inkl. Landeshauptstadt)	22	2002 (1960 – 2022)	270 (62 – 480)	1.345 (555 – 16.680)	1.405 (485 – 4.215)

^[1] Als Wohn- und Geschäftshäuser werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen die geschäftliche Nutzung mehr als 20 % der Gesamtnutzfläche beträgt. Wohn- und Geschäftshäuser mit weniger als 20 % gewerblicher Nutzfläche werden im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser betrachtet.

4 Indexreihen

4.1 Bodenpreisindexreihen für Bauland

Hinweise zu den Indexreihen

Die Bodenpreisindexreihen geben einen Überblick über die langfristige, durchschnittliche Preisentwicklung innerhalb des definierten Indexgebiets. Sie entsprechen den Anforderungen nach § 18 Immobilienwertermittlungsverordnung und ermöglichen die zeitliche Umrechnung von Bodenrichtwerten und Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage.

Innerhalb eines Indexgebiets kann die Preisentwicklung in Teilbereichen aufgrund lokaler Gegebenheiten (z. B. großes Angebot an kommunalem Bauland) kurzfristig abweichend oder zeitlich versetzt verlaufen.

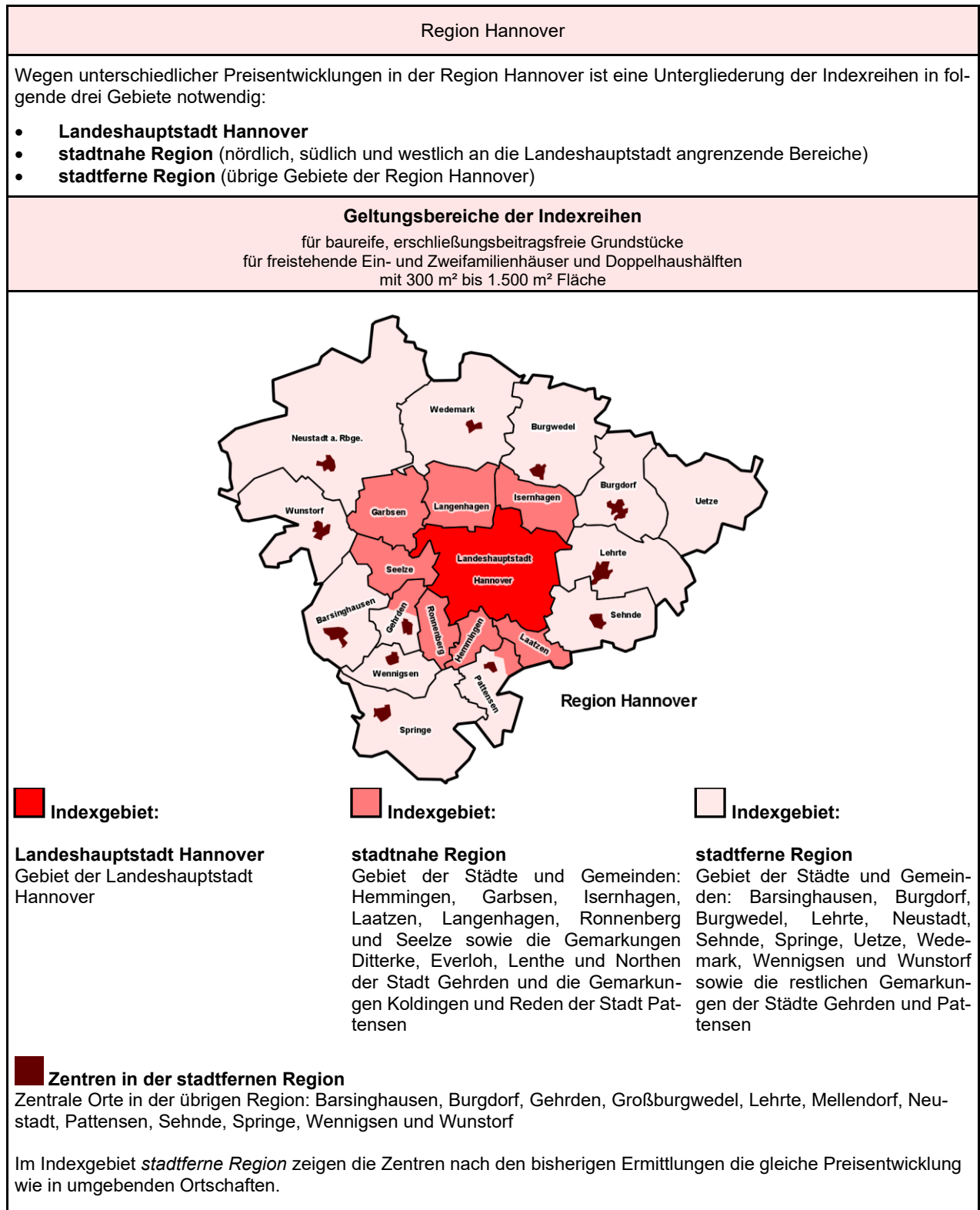
Bei der Anwendung der Indexreihen sind die o. a. Hinweise und ggf. weitere vorhandene lokale Besonderheiten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung von Bodenwerten mit Hilfe einer Indexreihe ist daneben auch die Entwicklung der Bodenrichtwerte, welche die lokalen Besonderheiten detaillierter berücksichtigen, zu beachten!

Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen	
Die Bodenpreisindexreihen für unbebaute Baugrundstücke werden aus Kaufpreisen für baureife Grundstücke abgeleitet. Unterschiedliche Erschließungsbeitragsstände werden dabei berücksichtigt.	
$\text{Kaufpreis} + \text{ggf. Erschließungskosten} = \text{Kaufpreis}_{\text{erschließungsbeitragsfrei}}$	
Kaufpreisunterschiede, die in unterschiedlichen Lagequalitäten begründet sind, werden mit Hilfe spezifischer Lagewerte ausgeglichen (normiert):	
$\text{Kaufpreis}_{\text{erschließungsbeitragsfrei}} \times \frac{\text{Lagewert}_{\text{Indexgebiet}}}{\text{Lagewert}_{\text{Kaufpreis}}} = \text{Kaufpreis}_{\text{normiert}}$	
Die normierten Kaufpreise werden jahrgangsweise gemittelt.	
$\frac{\sum_{\text{Jahr}} \text{Kaufpreise}_{\text{normiert}}}{\text{Anzahl}_{\text{Jahr}}} = \text{Jahresmittel} = \text{JM}$	
Durch gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen.	
$\frac{\text{JM}_{\text{Jahr}-1} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}-1} + 2 \times \text{JM}_{\text{Jahr}} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}} + \text{JM}_{\text{Jahr}+1} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}+1}}{\text{Anzahl}_{\text{Jahr}-1} + 2 \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}} + \text{Anzahl}_{\text{Jahr}+1}} = \text{JM}_{\text{geglättet}}$	
Diese Mittelwerte ergeben, bezogen auf ein Basisjahr (z. B. 2020 = 100), die jeweiligen Indexzahlen. Die Indexzahlen gelten für den 01.07. des jeweiligen Jahres. Zwischenwerte können interpoliert werden.	
Die beiden zuletzt ermittelten Indexzahlen können dabei nur als vorläufige Werte (Trend) angegeben werden, da regelmäßig zum Zeitpunkt der Ermittlung noch nicht alle Kauffälle bei der Geschäftsstelle eingegangen sind und sich Veränderungen infolge des Berechnungsverfahrens noch auswirken.	

Eine detaillierte Modellbeschreibung zur Ableitung der jeweiligen Indexreihe kann den Kapiteln 4.1.1 bis 4.1.3 entnommen werden.

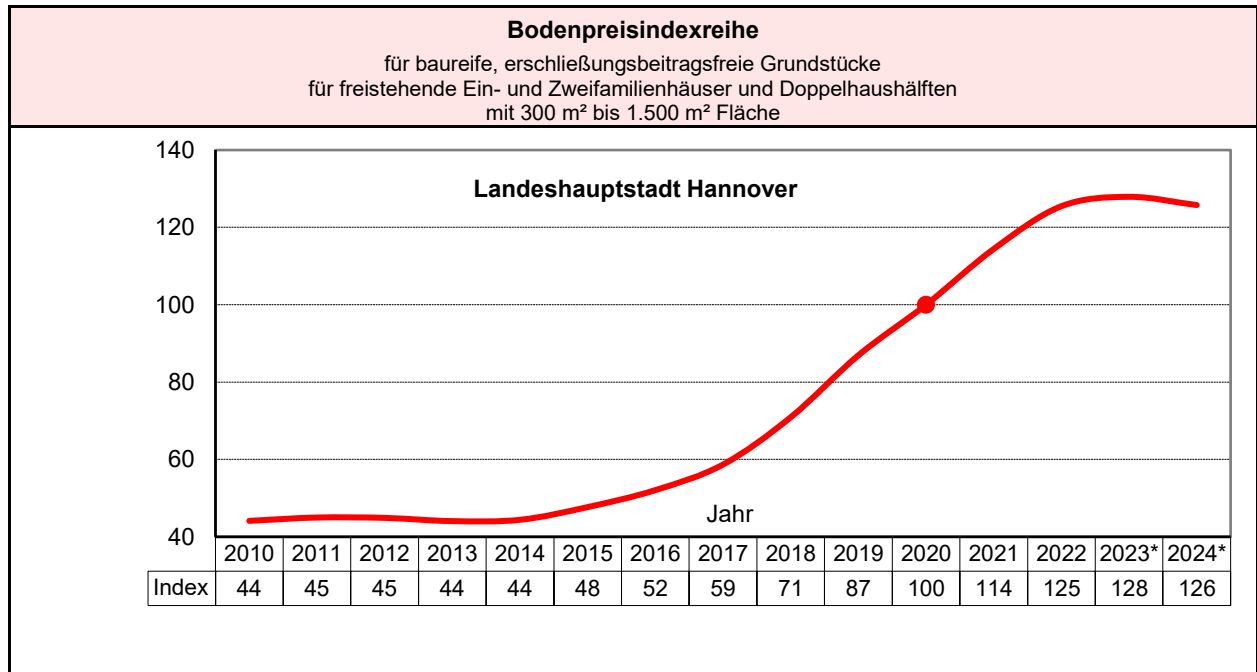
4.1.1 Individueller Wohnungsbau

Wegen unterschiedlicher Preisentwicklungen im Berichtsgebiet ist eine Untergliederung der Indexreihen notwendig. Für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften) wurden in der Region Hannover drei Indexreihen ermittelt. Für die Landkreise Hameln-Pyrmont und Schaumburg liegt für diese Grundstücksart je eine Indexreihe vor. Im Landkreis Hildesheim wurde eine Indexreihe für den nördlichen Bereich des Landkreises (Algermissen, Diekholzen, Elze, Giesen, Harsum, Hildesheim, Nordstemmen, Sarstedt, Schellerten und Söhlde) und eine Indexreihe für den südlichen Bereich des Landkreises (Alfeld, Bad Salzdetfurth, Bockenem, SG Leinebergland, Freden, Holle, Lamspringe und Sibbesse) ermittelt.



Landeshauptstadt Hannover	
Ergebnis	126,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	90,10 €/m ²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	bodenrichtwertzonenweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	5
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand
	- Grundstücksfläche
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Wie werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen?	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes (siehe Kapitel 4.1)
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landeshauptstadt Hannover
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung des Beitragszustandes	*indizierte Beitragssätze je Gemeinde
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2010 - 31.12.2024
o Lage	Landeshauptstadt Hannover
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	300 m ² - 1.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht

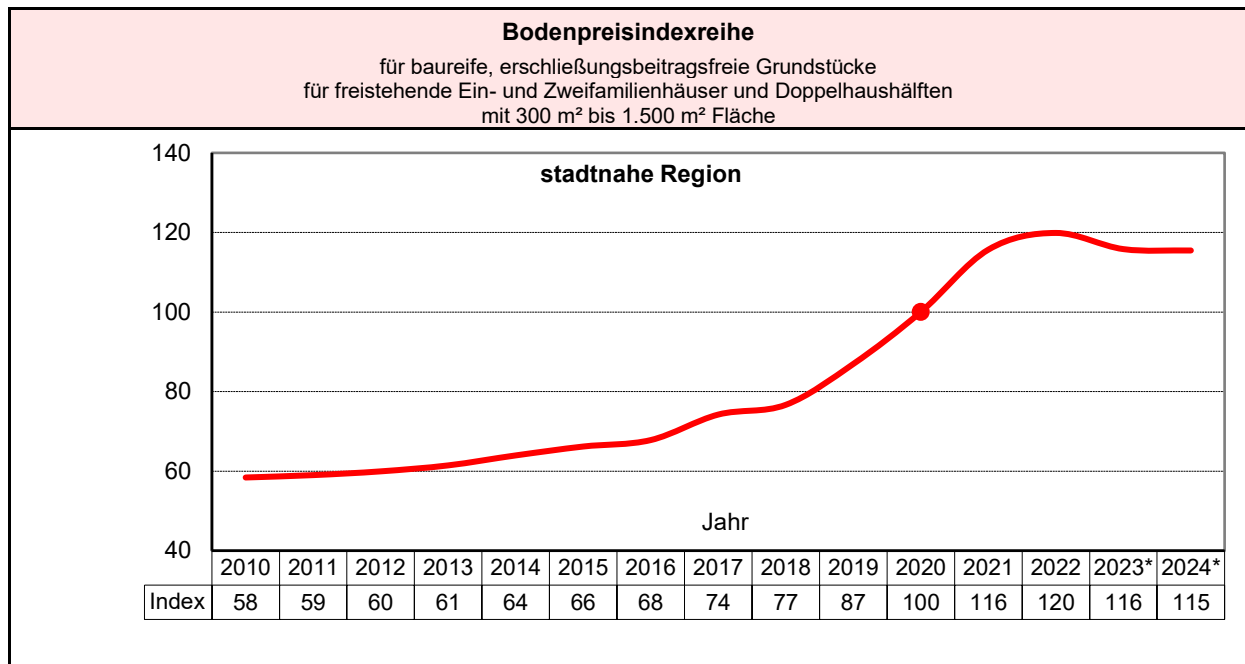
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	13.01.2010 - 17.10.2024
o Grundstücksfläche	300 m ² - 1.433 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	603
Anzahl Ausreißer	91
mittlerer Wert aller Kauffälle	311,59 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	350,71 €/m ²



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

stadtnahe Region	
Ergebnis	115,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	32,18 €/m ²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	bodenrichtwertzonenweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	6
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand
	- Grundstücksfläche
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen

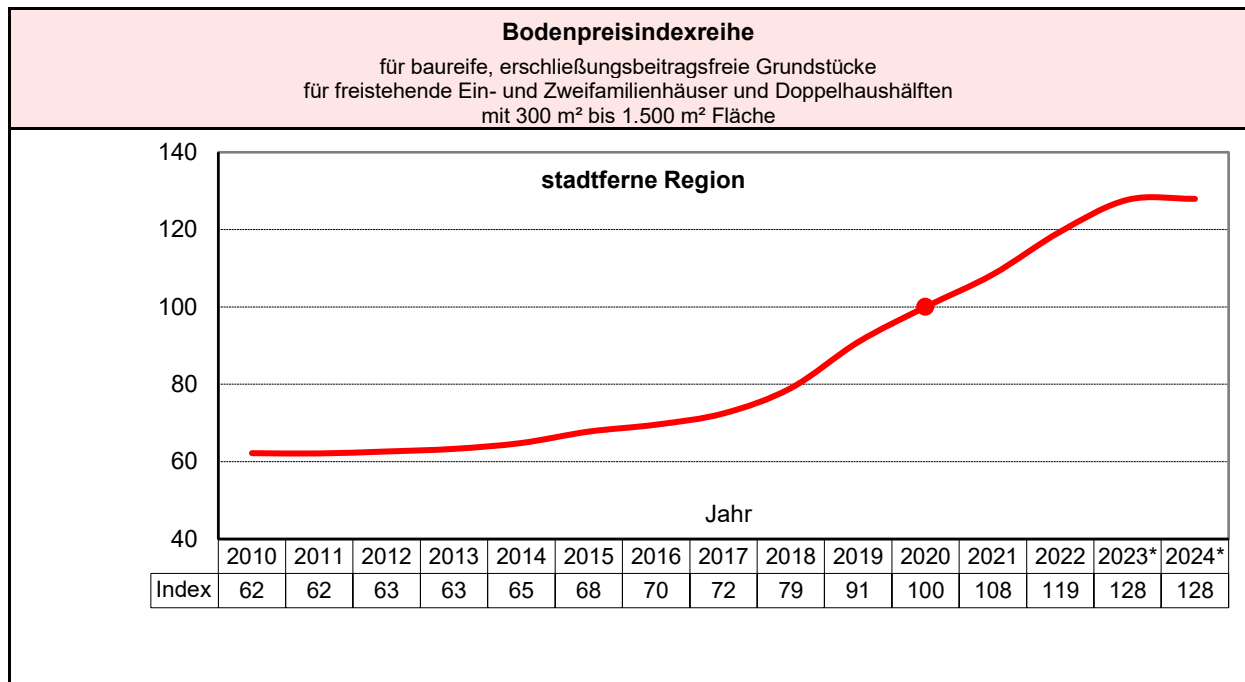
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Wie werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen?	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes (siehe Kapitel 4.1)
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*stadtnahe Region Hannover (siehe Kartendarstellung am Anfang des Kapitels): Gebiet der Städte und Gemeinden: Hemmingen, Garbsen, Isernhagen, Laatzen, Langenhagen, Ronnenberg und Seelze sowie die Gemarkungen Ditterke, Everloh, Lenthe und Northen der Stadt Gehrden und die Gemarkungen Koldingen und Reden der Stadt Pattensen
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung des Beitragszustandes	*indizierte Beitragssätze je Gemeinde
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2010 - 31.12.2024
o Lage	stadtnahe Region Hannover (siehe oben)
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	300 m ² - 1.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	05.01.2010 - 17.10.2024
o Grundstücksfläche	300 m ² - 1.475 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1353
Anzahl Ausreißer	176
mittlerer Wert aller Kauffälle	188,74 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	187,29 €/m ²



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

stadtferne Region	
Ergebnis	128,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	27,44 €/m ²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	bodenrichtwertzonenweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	7
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand
	- Grundstücksfläche
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Wie werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen?	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes (siehe Kapitel 4.1)

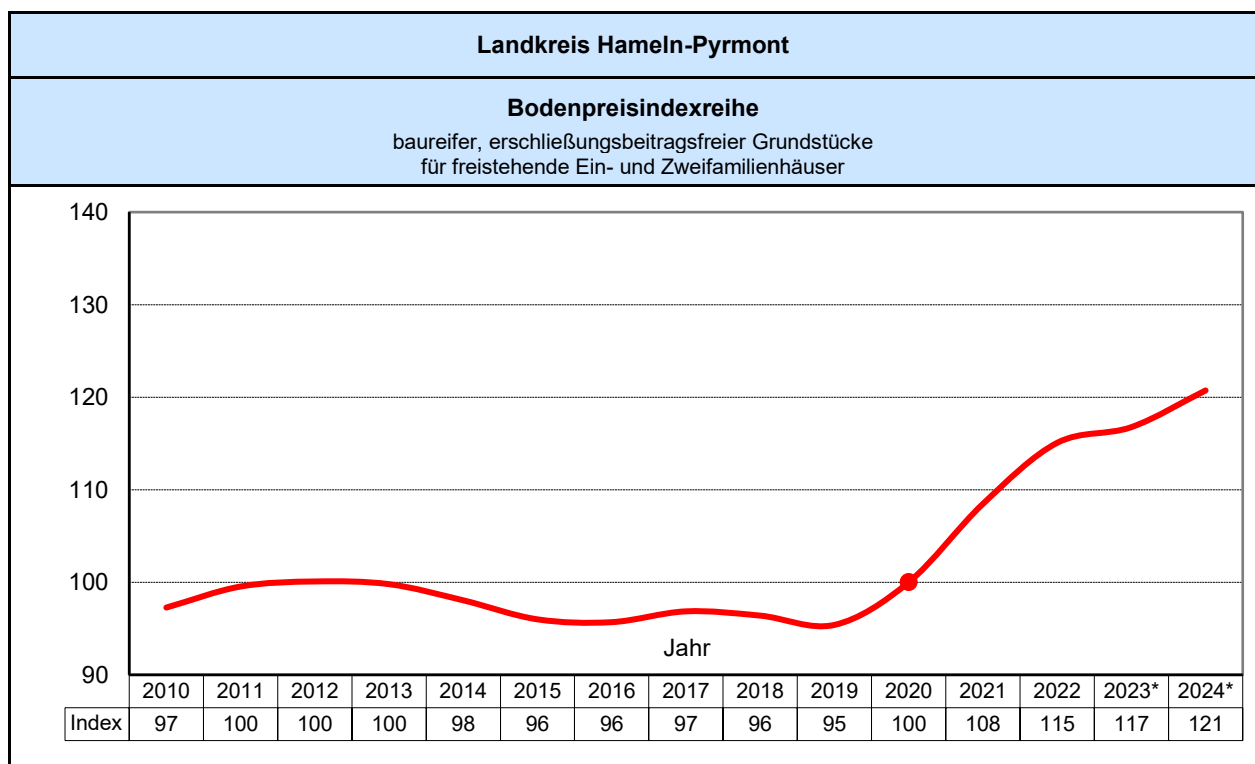
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*stadtferne Region Hannover (siehe Kartendarstellung am Anfang des Kapitels): Gebiet der Städte und Gemeinden: Barsinghausen, Burgdorf, Burgwedel, Lehrte, Neustadt, Sehnde, Springe, Uetze, Wedemark, Wennigsen Wunstorf, tlw. Gehrden (mit Ausnahme der Gemarkungen Ditterke, Everloh, Lenthe und Northen) und tlw. Pattensen (mit Ausnahme der Gemarkungen Koldingen und Reden)
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung des Beitragszustandes	*indizierte Beitragssätze je Gemeinde
Selektionsansatz	
	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2010 - 31.12.2024
o Lage	stadtferne Region Hannover (siehe oben)
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	300 m ² - 1.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
	Spanne
o Kaufdatum	04.01.2010 - 29.10.2024
o Grundstücksfläche	300 m ² - 1.500 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	3937
Anzahl Ausreißer	291
mittlerer Wert aller Kauffälle	151,97 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	157,48 €/m ²



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

Landkreis Hameln-Pyrmont	
Ergebnis	121,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	11,63 €/m ²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln - Hannover
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemarkungsweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	8
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	keine
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

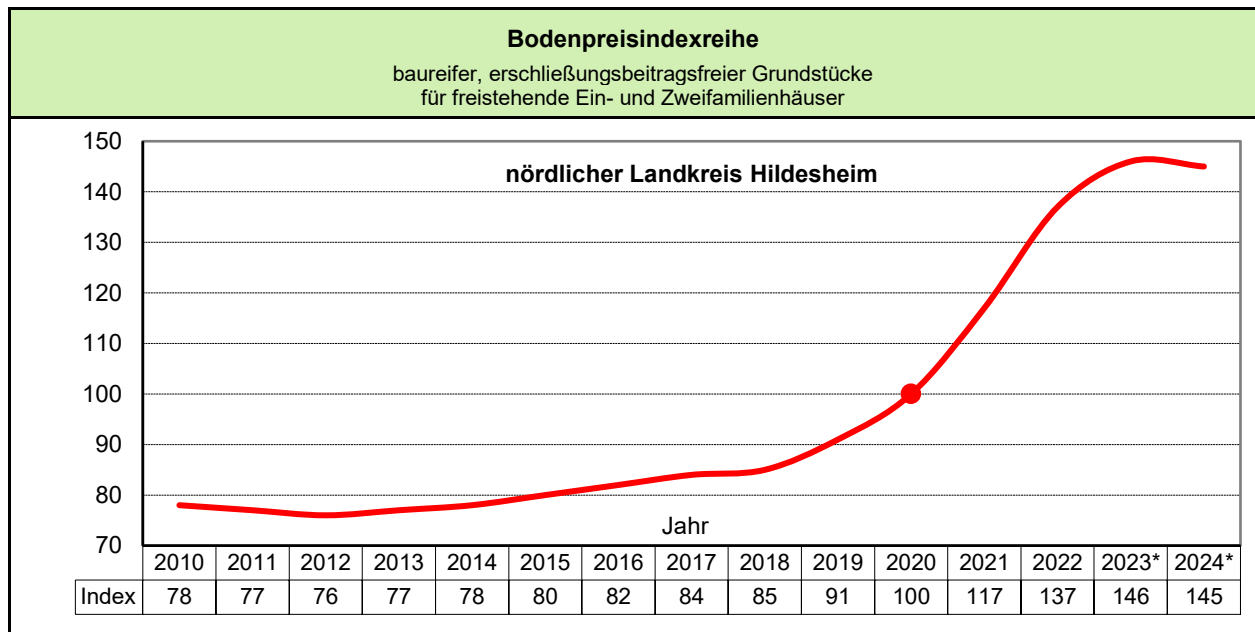
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Hameln-Pyrmont als Datengrundlage
	*ländlich geprägter Landkreis
	*Kreishauptstadt ist Mittelzentrum
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	keine
o Umrechnung des Beitragszustandes	alle Erschließungsbeitragsfrei
Selektionsansatz	
o Kaufdatum	Spanne 17.01.2023 - 31.10.2024
o Lage	Landkreis Hameln-Pyrmont
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	> 150 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
o Kaufdatum	Spanne 04.01.2013 - 26.08.2024
o Grundstücksfläche	300 m ² - 1.500 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	960
Anzahl Ausreißer	342
mittlerer Wert aller Kauffälle	106,66 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	89,50 €/m ²



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

nördlicher Landkreis Hildesheim	
Ergebnis	145,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	10,25 €/m²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemarkungsweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	7
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- keine
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Wie werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen?	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes (siehe Kapitel 4.1)
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Nordkreis im Landkreis Hildesheim (Gemeinden Algermissen, Diekhöfen, Elze, Giesen, Harsum, Hildesheim, Nordstemmen, Sarstedt, Schellerten und Söhlde)
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung des Beitragszustandes	* alle erschließungsbeitragsfrei
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.1997 - 31.10.2024
o Lage	Nordkreis im Landkreis Hildesheim (siehe oben)
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	150 m² - 1.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht

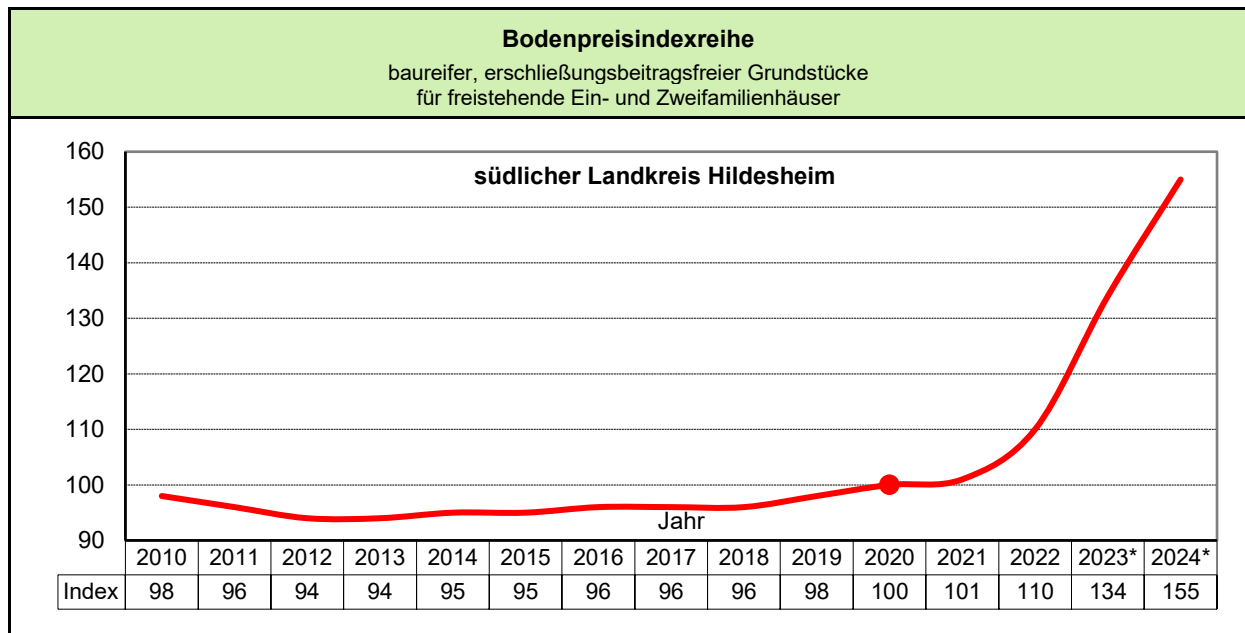
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	13.01.1997 - 10.10.2024
o Grundstücksfläche	152 m ² - 1.500 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	3705
Anzahl Ausreißer	461
mittlerer Wert aller Kauffälle	101,56 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	102,63 €/m ²



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

südlicher Landkreis Hildesheim	
Ergebnis	155,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	7,64 €/m ²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemarkungsweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	4
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- keine
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen

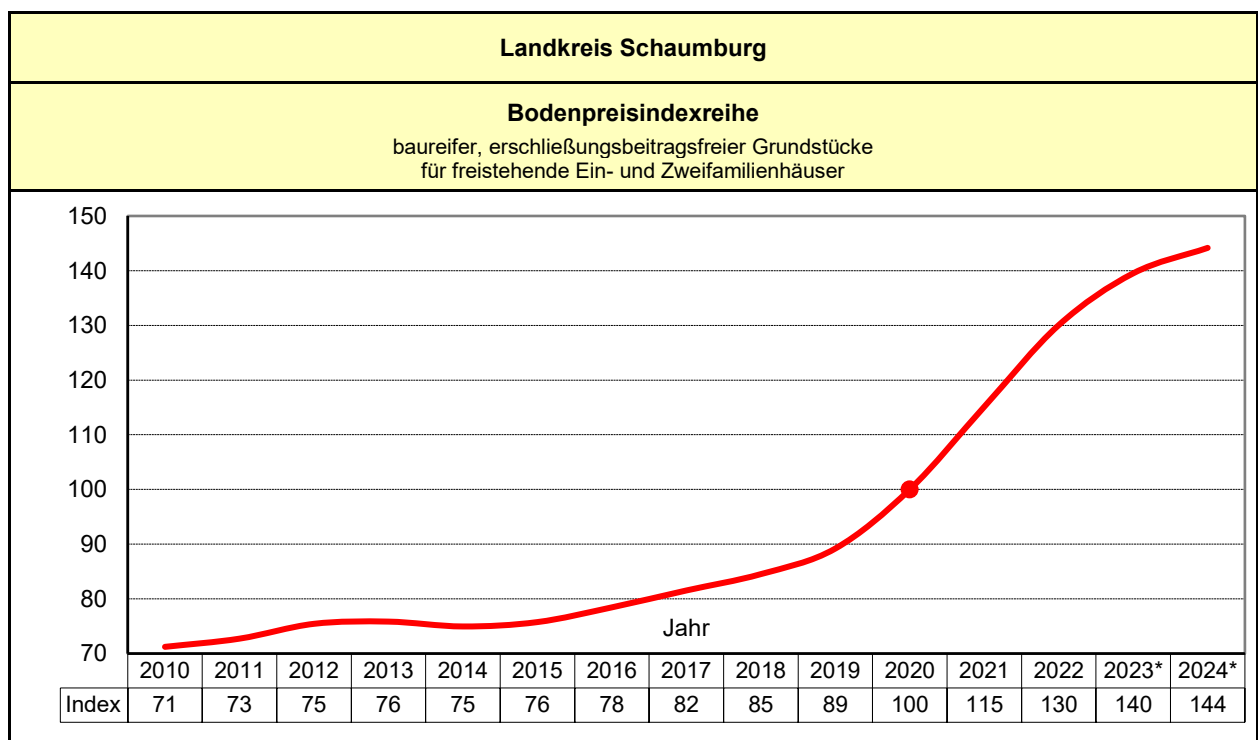
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Wie werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen?	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes (siehe Kapitel 4.1)
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Südkreis im Landkreis Hildesheim (Gemeinden Alfeld, Bad Salzdetfurth, Bockenem, Duingen, Freden, Gronau, Holle, Lamspringe, Sibbesse)
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung des Beitragszustandes	*alle erschließungsbeitragsfrei
Selektionsansatz	
	Spanne
o Kaufdatum	01.01.1997 - 31.12.2024
o Lage	Südkreis im Landkreis Hildesheim (siehe oben)
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	150 m ² - 1.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
	Spanne
o Kaufdatum	27.01.1997 - 22.10.2024
o Grundstücksfläche	158 m ² - 1.491 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1439
Anzahl Ausreißer	209
mittlerer Wert aller Kauffälle	61,68 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	62,27 €/m ²



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

Landkreis Schaumburg	
Ergebnis	144,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	16,32 €/m ²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemarkungsweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	8
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Wie werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen?	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes (siehe Kapitel 4.1)
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Schaumburg

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnung des Beitragszustandes	*Verwendung Belegung weiterer Vergleichsmaßstäbe
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2006 - 31.10.2024
o Lage	Landkreis Schaumburg
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m ² - 1.300 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	10.01.2006 - 09.10.2024
o Grundstücksfläche	181 m ² - 1.300 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1988
Anzahl Ausreißer	1015
mittlerer Wert aller Kauffälle	65 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	75,38 €/m ²



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenwert für ein Baugrundstück im Landkreis Schaumburg liegt 2022 bei 80 €/m².

Wie wäre der Preis im Jahr 2020 gewesen?

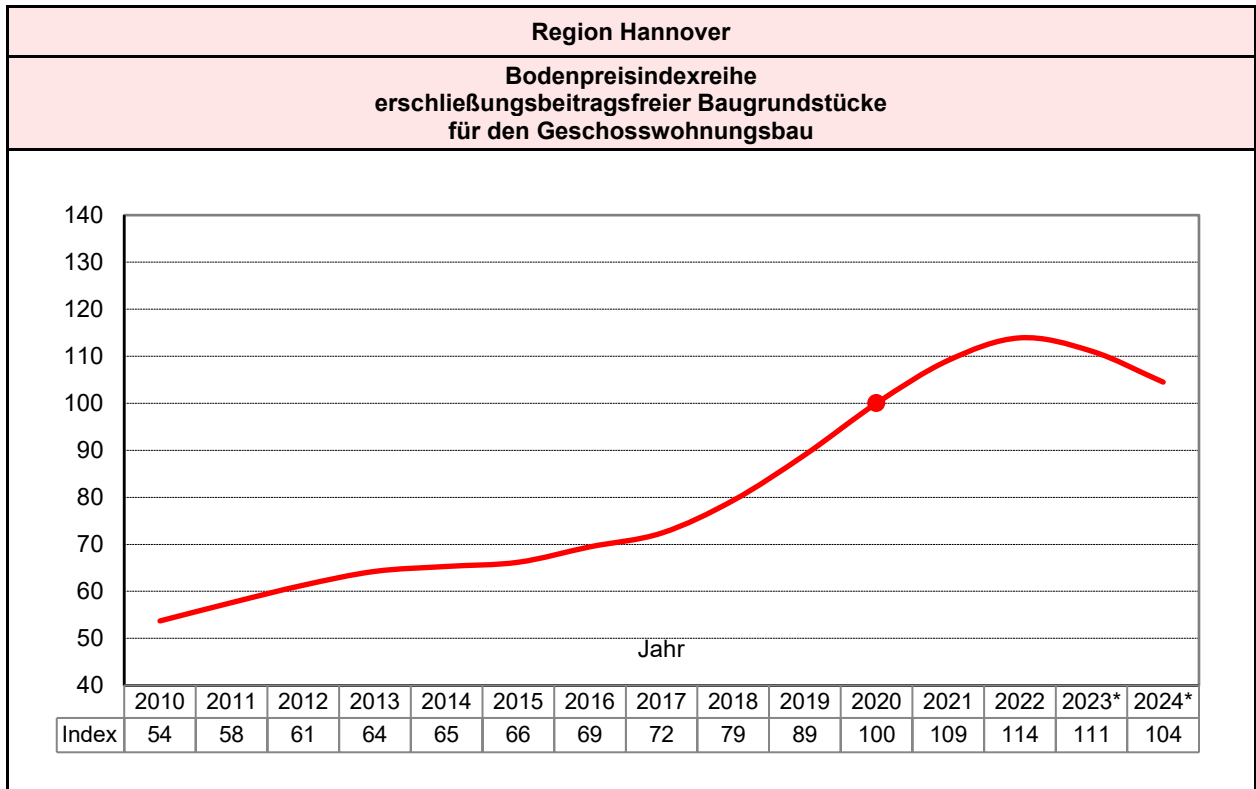
Index im Jahr 2022: 130
Index im Jahr 2020: 100

$$\text{Bodenwert : } 80 \text{ €/m}^2 \times \frac{100}{130} = \mathbf{62 \text{ €/m}^2}$$

4.1.2 Geschosswohnungsbau

Region Hannover	
Ergebnis	104,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	104,18 €/m²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeteilweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	4
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand
	- bauliche Ausnutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl - (WGFZ))
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Wie werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen?	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes (siehe Kapitel 4.1)
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des Geschosswohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Region Hannover
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient bauliche Ausnutzung (WGFZ)	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung des Beitragszustandes	*indizierte Beitragssätze je Gemeinde
Selektionsansatz	
	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2010 - 31.12.2024
o Lage	Region Hannover
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des Geschosswohnungsbaus
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	04.02.2010 - 07.08.2024
o bauliche Ausnutzung (WGFZ)	0,5 - 3,0
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	288
Anzahl Ausreißer	26
mittlerer Wert aller Kauffälle	302,60 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	271,30 €/m ²



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

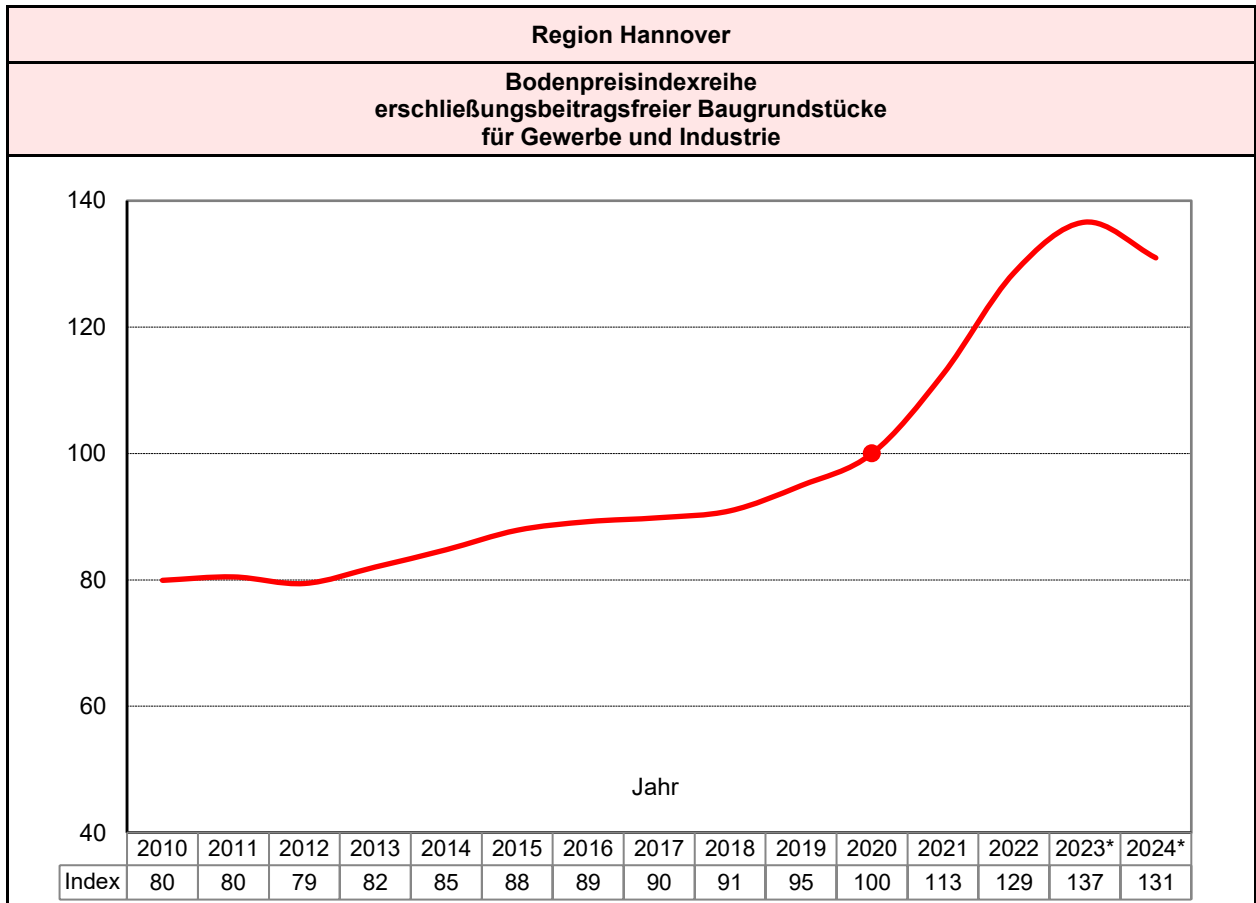
Landkreis Schaumburg

Auf Grund der niedrigen Umsatzzahlen ist die Ableitung einer Bodenpreisindexreihe für den Geschosswohnungsbau in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg nicht möglich.

4.1.3 Gewerbliche Bauflächen

Region Hannover	
Ergebnis	131,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	23,14 €/m ²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	bodenrichtwertzonenweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	4
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Wie werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen?	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes (siehe Kapitel 4.1)
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*gewerblich genutzte Baugrundstücke
o räumlicher Anwendungsbereich	*Region Hannover
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnung des Beitragszustandes	*indizierte Beitragssätze je Gemeinde
Selektionsansatz	
Spanne	
o Kaufdatum	01.01.2010 - 31.12.2024
o Lage	Region Hannover
o Grundstücksart	gewerblich genutzte Baugrundstücke
o Grundstücksfläche	größer-gleich 1000 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	11.01.2010 - 14.10.2024
o Grundstücksfläche	1.000 m ² - 281.861 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	550
Anzahl Ausreißer	66
mittlerer Wert aller Kauffälle	78,34 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	93,08 €/m ²



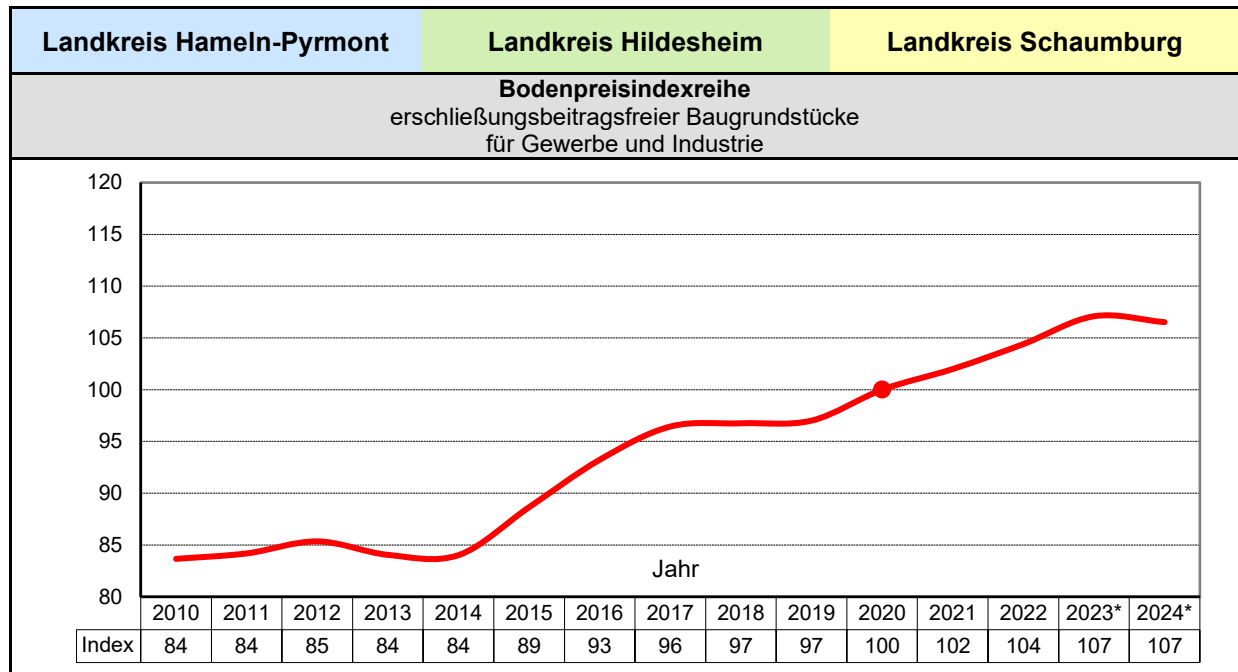
* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

Grundstücke für geschäftliche Nutzungen (z. B. Geschäfts- und Bürohäuser) bleiben bei der Ermittlung dieser Indexreihe unberücksichtigt. Für diesen Teilmarkt ist die Indexreihe daher nicht verwendbar.

Die Preisentwicklung in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg wird in einer Indexreihe zusammengefasst.

Landkreis Hameln-Pyrmont	Landkreis Hildesheim	Landkreis Schaumburg
Ergebnis	107,0	
Basisjahr	2020 = 100	
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	10,21 €/m ²	
Stichtag	01.07.2024	
Methodik		
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln - Hannover	
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA	
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen	
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeinde teilweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise	
Anzahl der Lageklassen	4	
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode	
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	keine	
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen	
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression	
Rahmendaten		
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	
o sachlicher Anwendungsbereich	*gew. Gen. Grundstücke	
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreise Hameln, Hildesheim und Schaumburg als Datengrundlage	
	*ländlich geprägter Landkreis	
	*Kreishauptstadt ist Mittelzentrum	
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten		
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	keine	
Selektionsansatz	Spanne	
o Kaufdatum	> 01.01.2009	
o Lage	Landkreise Hameln, Hildesheim und Schaumburg	
o Grundstücksart	gewerblich gen. Grundstück	
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf	
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein	
o Entwicklungszustand	baureifes Land	
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB und NKAG	
o Selbstständigkeit	ja	
o Vertragsart	kein Erbbaurecht	

Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	04.01.2009 - 05.12.2024
o Grundstücksfläche	44 m ² - 335000 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	698
Anzahl Ausreißer	50
mittlerer Wert aller Kauffälle	32,07 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	31,25 €/m ²



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

Die Bodenpreisindexreihe stellt die Preisentwicklung für baureife gewerbliche Bauflächen in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg dar. Entlang der Bundesautobahnen – A 2 und A 7 – ist in den Landkreisen Hildesheim und Schaumburg eine größere Nachfrage nach Gewerbebauland vorhanden. Bei den Angeboten handelt es sich überwiegend um kommunales Gewerbebauland.

4.2 Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen

Die Bodenpreisindexreihen geben einen Überblick über die durchschnittliche Preisentwicklung innerhalb des definierten Indexgebiets. Sie entsprechen den Anforderungen nach § 18 Immobilienwertermittlungsverordnung. Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2020 mit dem Index 100. Die Indexzahlen gelten für den 01.07. des jeweiligen Jahres.

Die Reihen werden ermittelt für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte, für die eine gleichartige Preisentwicklung angenommen wird. Sie beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland und Grünland).

Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen
Die Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Grundstücke werden aus Kaufpreisen von Acker- oder Grünland abgeleitet. Unterschiede, die in unterschiedlichen Flächengrößen und Bodenqualitäten (Bonitierung) begründet sind, werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt (normiert). Unterschiedliche Lagequalitäten werden durch spezifische Lagewerte ausgeglichen: $\text{Kaufpreis}_{\text{normiert}} \times \frac{\text{Lagewert}_{\text{Indexgebiet}}}{\text{Lagewert}_{\text{Kaufpreis}}} = \text{Kaufpreis}_{\text{lagebereinigt}}$ Die normierten und lagebereinigten Kaufpreise werden jahrgangsweise gemittelt. $\frac{\sum_{\text{Jahr}} \text{Kaufpreise}_{\text{lagebereinigt}}}{\text{Anzahl}_{\text{Jahr}}} = \text{Jahresmittel} = \text{JM}$ Durch gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen. $\frac{\text{JM}_{\text{Jahr}-1} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}-1} + 2 \times \text{JM}_{\text{Jahr}} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}} + \text{JM}_{\text{Jahr}+1} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}+1}}{\text{Anzahl}_{\text{Jahr}-1} + 2 \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}} + \text{Anzahl}_{\text{Jahr}+1}} = \text{JM}_{\text{geglättet}}$ Diese Mittelwerte ergeben, bezogen auf ein Basisjahr (z. B. 2020 = 100), die jeweiligen Indexzahlen. Die Indexzahlen gelten für den 01.07. des jeweiligen Jahres. Zwischenwerte können interpoliert werden. Die beiden zuletzt ermittelten Indexzahlen können dabei nur als vorläufige Werte (Trend) angegeben werden, da regelmäßig zum Zeitpunkt der Ermittlung noch nicht alle Kauffälle bei der Geschäftsstelle eingegangen sind und sich Veränderungen infolge des Berechnungsverfahrens noch auswirken.

Eine detaillierte Modellbeschreibung zur Ableitung der jeweiligen Indexreihe kann dem Kapitel 4.2.1 entnommen werden.

Hinweise zu den Indexreihen

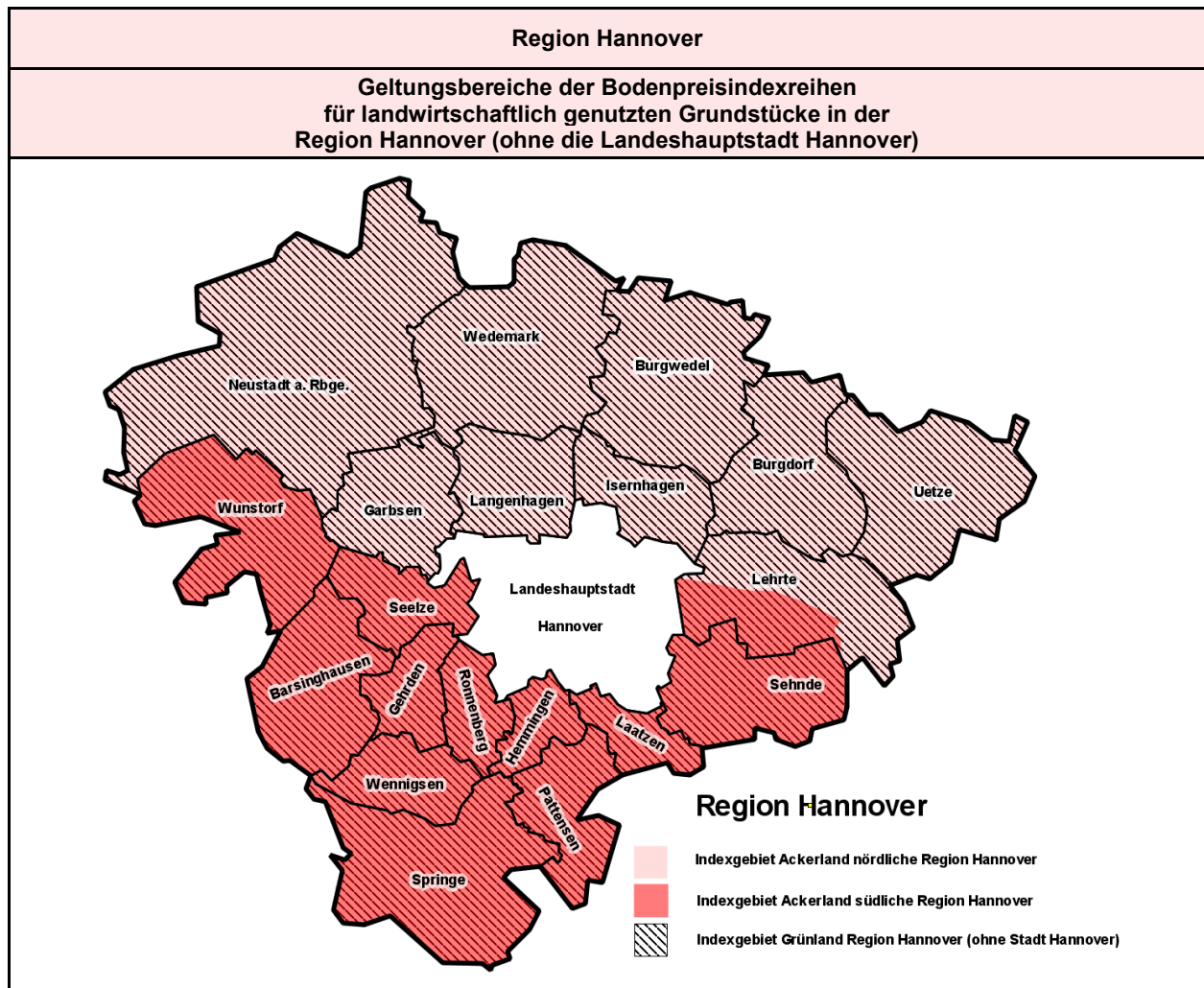
Innerhalb eines Indexgebiets kann die Preisentwicklung in Teilbereichen aufgrund lokaler Gegebenheiten geringfügig abweichend oder auch zeitlich versetzt verlaufen, d. h. in einzelnen Bereichen beginnt eine Entwicklung früher oder später als in der übrigen Indexzone, ohne dass daraus eine eigenständige Entwicklung abgeleitet werden kann. Bei der Anwendung der Indexreihen sind ggf. weitere lokale Besonderheiten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung von Bodenwerten mit Hilfe einer Indexreihe ist daneben auch die Entwicklung der Bodenrichtwerte, die lokale Besonderheiten detaillierter berücksichtigen, zu beachten.

Es wird je eine Indexreihe für

- Ackerland in der nördlichen Region Hannover,
- Ackerland in der südlichen Region Hannover,
- Grünland in der gesamten Region Hannover (ohne die Landeshauptstadt Hannover),
- Ackerland im Landkreis Hameln-Pyrmont,
- Ackerland im Landkreis Hildesheim,
- Ackerland im Landkreis Schaumburg und
- Grünland in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg

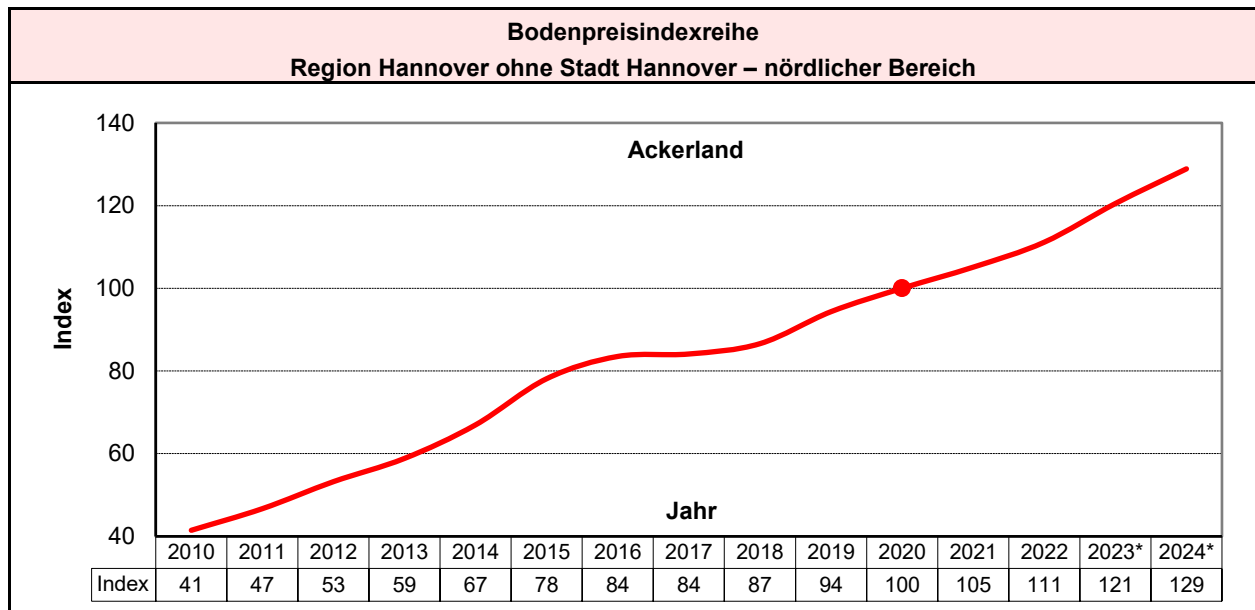
ermittelt.

4.2.1 Acker- und Grünland



Ackerland nördliche Region Hannover ohne Stadt Hannover	
Ergebnis	129,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,33 €/m ²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemarkungsweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	5
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Ackerzahl
	- Grundstücksfläche
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen

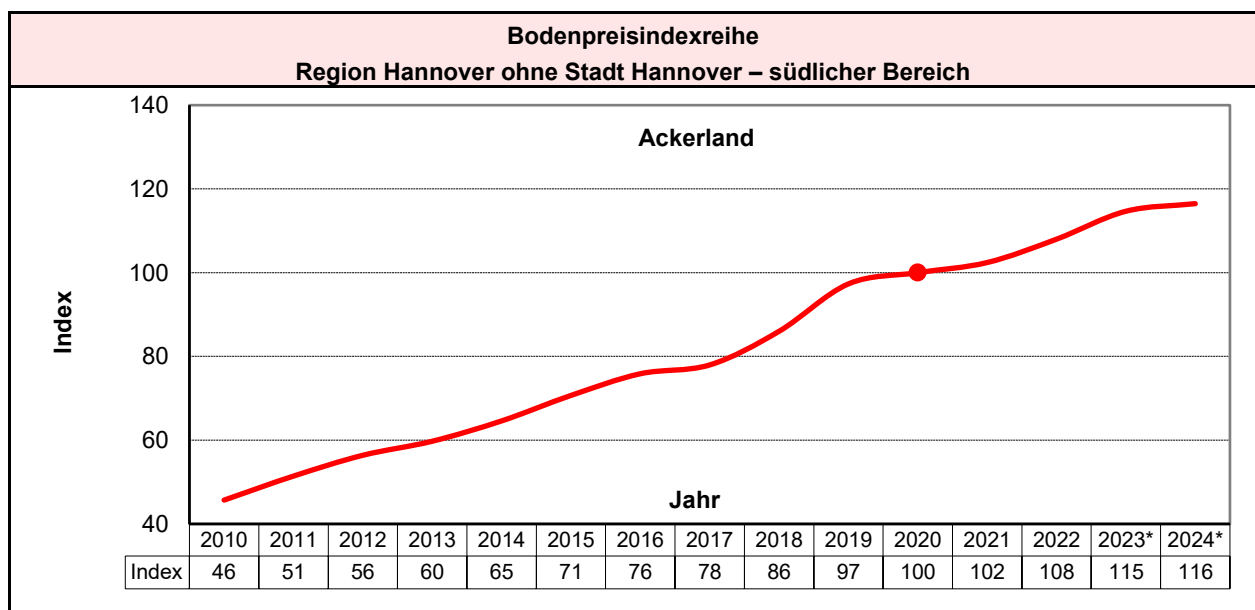
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Wie werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen?	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes (siehe Kapitel 4.2)
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Ackernutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	* nördliche Region Hannover (siehe Kartendarstellung am Anfang des Kapitels): Städte und Gemeinden Neustadt a. Rbge., Garbsen, Wedemark, Langenhagen, Burgwedel, Isernhagen, Burgdorf, Uetze und Lehrte tlw.
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung der Acker-/Grünlandzahl	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
Selektionsansatz	
	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2013 - 31.12.2024
o Lage	nördliche Region Hannover (siehe oben)
o Grundstücksart	Ackerland
o Grundstücksfläche	>= 2.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
	Spanne
o Kaufdatum	07.01.2013 - 28.10.2024
o Grundstücksfläche	2.500 m ² - 151.054 m ²
o Ackerzahl	17 - 77
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	509
Anzahl Ausreißer	77
mittlerer Wert aller Kauffälle	3,03 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	3,03 €/m ²



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

Ackerland südliche Region Hannover ohne Stadt Hannover	
Ergebnis	116,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,57 €/m ²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemarkungsweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	4
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Ackerzahl
	- Grundstücksfläche
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Wie werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen?	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes (siehe Kapitel 4.2)
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Ackernutzung

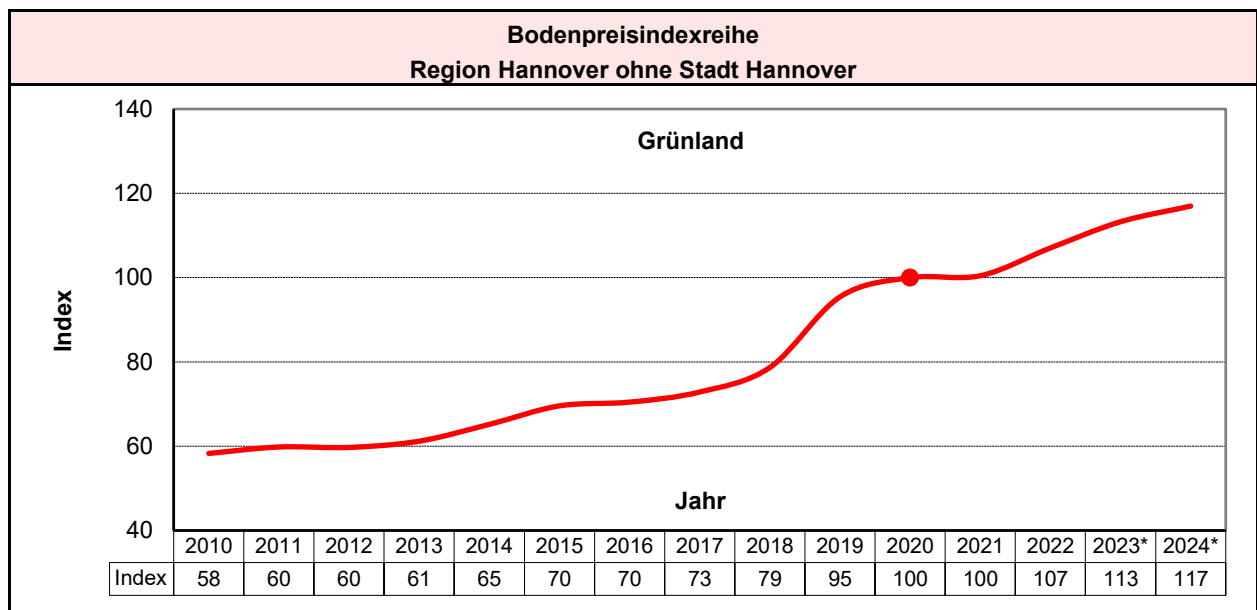
o räumlicher Anwendungsbereich	* südliche Region Hannover (siehe Kartendarstellung am Anfang des Kapitels): Städte und Gemeinden Wunstorf, Seelze, Barsinghausen, Gehrden, Ronnenberg, Hemmingen, Wennigsen, Springe, Pattensen, Laatzen, Sehnde und Lehrte tlw.)
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung der Acker-/Grünlandzahl	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
Selektionsansatz	
o Kaufdatum	Spanne 01.01.2013 - 31.12.2024
o Lage	südliche Region Hannover (siehe oben)
o Grundstücksart	Ackerland
o Grundstücksfläche	>= 2.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
o Kaufdatum	Spanne 03.01.2013 - 23.10.2024
o Grundstücksfläche	2.500 m ² - 221.499 m ²
o Ackerzahl	33 - 97
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	433
Anzahl Ausreißer	73
mittlerer Wert aller Kauffälle	5,15 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	5,27 €/m ²



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

Grünland Region Hannover ohne Stadt Hannover	
Ergebnis	117,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,26 €/m ²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemarkungsweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	4
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Grünlandzahl
	- Grundstücksfläche
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Wie werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen?	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes (siehe Kapitel 4.2)
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Grünlandnutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	* Region Hannover (ohne Landeshauptstadt)
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung der Acker-/Grünlandzahl	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
Selektionsansatz	
	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2013 - 31.12.2024
o Lage	Region Hannover (ohne Landeshauptstadt)
o Grundstücksart	Grünland
o Grundstücksfläche	>= 1.000 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht

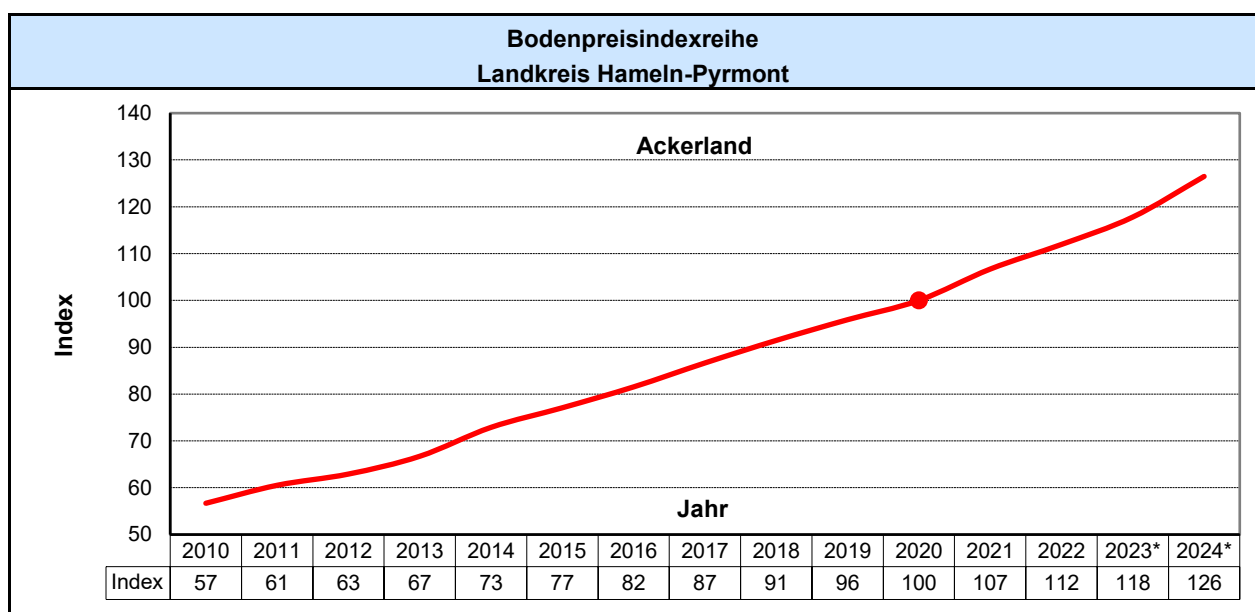
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	07.01.2013 - 23.10.2024
o Grundstücksfläche	1.036 m ² - 104.364 m ²
o Grünlandzahl	21 - 76
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	378
Anzahl Ausreißer	93
mittlerer Wert aller Kauffälle	1,83 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1,93 €/m ²



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

Ackerland Landkreis Hameln-Pyrmont	
Ergebnis	126,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,40 €/m ²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln - Hannover
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemarkungsweise unter Berücksichtigung der mittleren Lagewertigkeit
Anzahl der Lageklassen	6
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Ackerzahl - Grundstücksfläche
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression

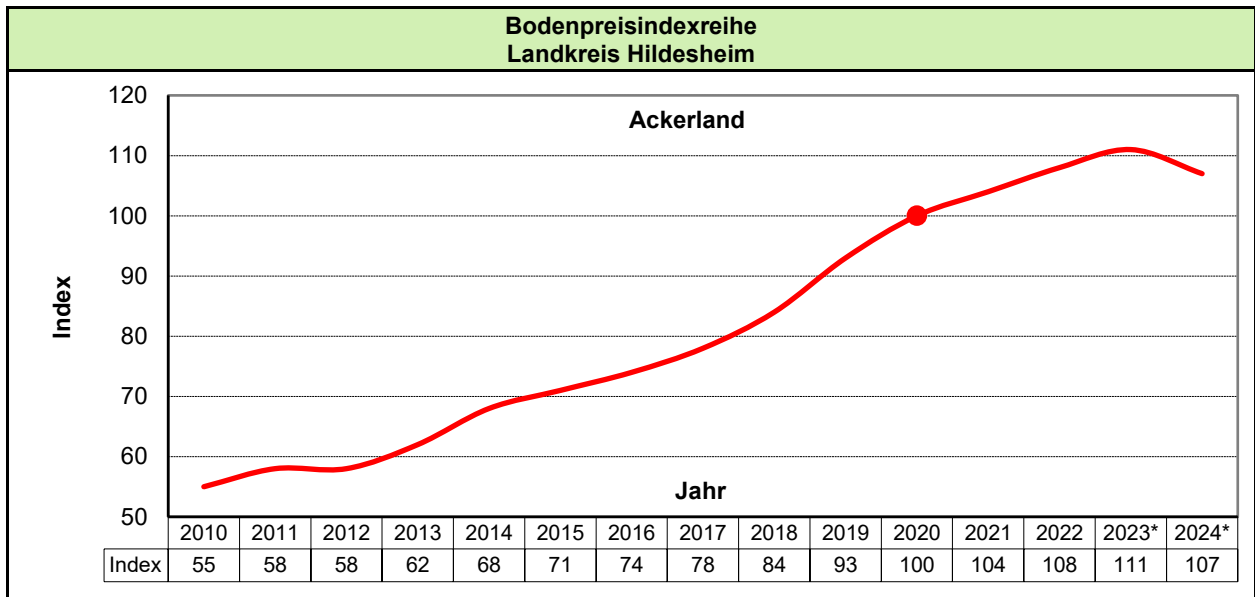
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Ackerlandnutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Hameln-Pyrmont
	*ländlich geprägter Landkreis
	*überwiegend Ackernutzung
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung der Acker-/Grünlandzahl	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
Selektionsansatz	
	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2013 - 31.08.2024
o Lage	Landkreis Hameln-Pyrmont
o Grundstücksart	Ackerland
o Grundstücksfläche	$\geq 2.500 \text{ m}^2$
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	-
Stichprobenbeschreibung	
	Spanne
o Kaufdatum	04.01.2013 - 26.08.2024
o Grundstücksfläche	$500 \text{ m}^2 - 332.000 \text{ m}^2$
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1140
Anzahl Ausreißer	60
mittlerer Wert aller Kauffälle	2,88 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	2,92 €/m ²



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

Ackerland Landkreis Hildesheim	
Ergebnis	107,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	1,04 €/m ²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeteilweise
Anzahl der Lageklassen	5
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Ackerzahl
	- Grundstücksfläche
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Wie werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen?	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes (siehe Kapitel 4.2)
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Ackernutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Hildesheim
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung der Acker-/Grünlandzahl	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
Selektionsansatz	
	Spanne
o Kaufdatum	01.01.1997 - 31.12.2024
o Lage	Landkreis Hildesheim
o Grundstücksart	Ackerland
o Grundstücksfläche	>= 2.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht

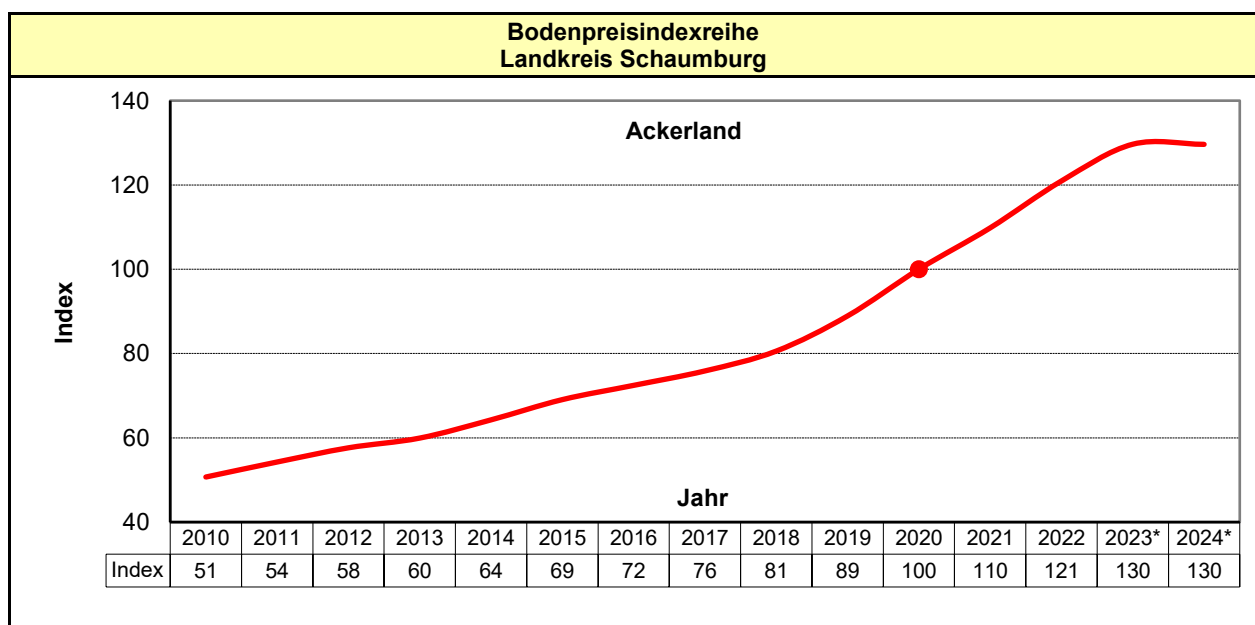
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	20.02.1997 - 21.11.2024
o Grundstücksfläche	2.500 m ² - 249.988 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	2388
Anzahl Ausreißer	143
mittlerer Wert aller Kauffälle	2,70 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	2,95 €/m ²



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

Ackerland Landkreis Schaumburg	
Ergebnis	130,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,55 €/m ²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	Gemeindeteil-weise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	4
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Grundstücksfläche
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression

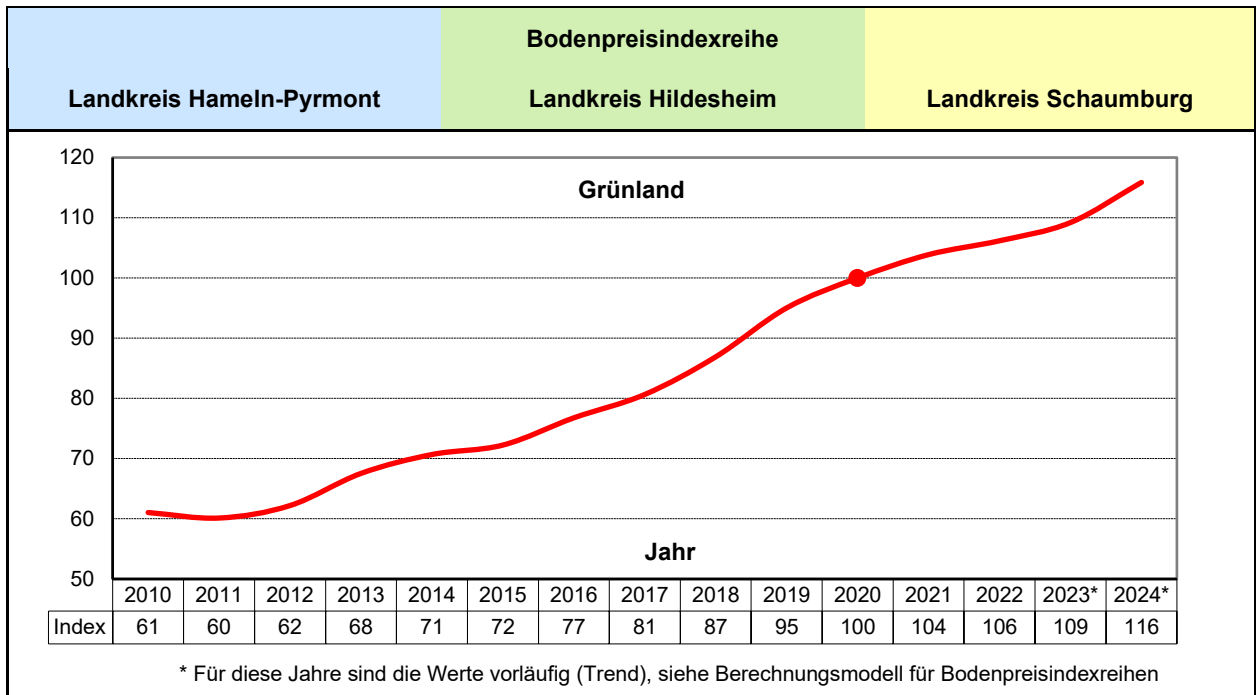
Wie werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen?	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes (siehe Kapitel 4.2)
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Ackernutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Schaumburg
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2006 - 15.12.2024
o Lage	Landkreis Schaumburg
o Grundstücksart	Ackerland
o Grundstücksfläche	>= 2.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	01.02.2006 - 02.12.2024
o Grundstücksfläche	2.500 m ² - 384.990 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1012
Anzahl Ausreißer	66
mittlerer Wert aller Kauffälle	2,64 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	2,65 €/m ²



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

Landkreis Hameln-Pyrmont	Grünland	
	Landkreis Hildesheim	Landkreis Schaumburg
Ergebnis	116,0	
Basisjahr	2020 = 100	
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,55 €/m ²	
Stichtag	01.07.2024	
Methodik		
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln - Hannover	
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA	
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen	
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeteilweise	
Anzahl der Lageklassen	2	
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich	
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	keine	
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen	
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression	
Rahmendaten		
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Grünlandnutzung	
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg	
	*ländlich geprägter Landkreis	
	*überwiegend Ackernutzung	
	*ländlich geprägter Landkreis	
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten		
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	nein	
o Umrechnung der Acker-/Grünlandzahl	nein	
Selektionsansatz	Spanne	
o Kaufdatum	01.01.2008 - 13.11.2024	
o Lage	Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg	
o Grundstücksart	Ackerland	
o Grundstücksfläche	≥ 2.500 m ²	
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf	
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein	
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche	
o Selbstständigkeit	ja	
o Vertragsart	kein Erbbaurecht	

Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	04.01.2013 - 26.08.2024
o Grundstücksfläche	2.500 m ² - 312.000 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1000
Anzahl Ausreißer	61
mittlerer Wert aller Kauffälle	1,48 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1,30 €/m ²



Anmerkung zur Grünland-Indexreihe: Die Anzahl der für 2024 zugrunde liegenden Kaufpreise im Landkreis Schaumburg ist weit unterrepräsentiert!

Anwendungsbeispiel:	
Der Kaufpreis für ein Grünlandgrundstück im Landkreis Hameln-Pyrmont betrug 2,00 €/m ² im Jahr 2019.	
Wie wäre der Preis im Jahr 2022 gewesen?	
Index im Jahr 2019:	95
Index im Jahr 2022:	106
Bodenwert 2022:	$2,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{106}{95} = 2,23 \text{ €/m}^2$

4.3 Indexreihen für bebaute Grundstücke

Die Indexreihen geben einen Überblick über die langfristige, durchschnittliche Preisentwicklung innerhalb des definierten Indexgebiets und ermöglichen die zeitliche Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage. Sie entsprechen den Anforderungen nach § 18 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Berechnungsmodell für die Preisindexreihen	
Für die einzelnen Kauffälle mit ihren unterschiedlichen Merkmalen werden über Umrechnungskoeffizienten Zu- und Abschläge zur Umrechnung auf ein Normobjekt ermittelt und berücksichtigt:	
$\text{Kaufpreis}_{\text{Objekt}} \pm \text{Zu- und Abschläge} = \text{Kaufpreis}_{\text{Normobjekt}}$	
Kaufpreisunterschiede, die in unterschiedlichen Lagequalitäten begründet sind, werden mit Hilfe spezifischer Lagewerte ausgeglichen (normiert):	
$\text{Kaufpreis}_{\text{Normobjekt}} \times \frac{\text{Lagewert}_{\text{Indexgebiet}}}{\text{Lagewert}_{\text{Kauffall}}} = \text{Kaufpreis}_{\text{normiert}}$	
Die normierten Kaufpreise werden jahrgangsweise gemittelt.	
$\frac{\sum_{\text{Jahr}} \text{Kaufpreise}_{\text{normiert}}}{\text{Anzahl}_{\text{Jahr}}} = \text{Jahresmittel} = \text{JM}$	
Durch gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen.	
$\frac{\text{JM}_{\text{Jahr-1}} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr-1}} + 2 \times \text{JM}_{\text{Jahr}} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}} + \text{JM}_{\text{Jahr+1}} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr+1}}}{\text{Anzahl}_{\text{Jahr-1}} + 2 \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}} + \text{Anzahl}_{\text{Jahr+1}}} = \text{JM}_{\text{geglättet}}$	
Diese Mittelwerte ergeben, bezogen auf ein Basisjahr (z. B. 2020 = 100), die jeweiligen Indexzahlen. Die Indexzahlen gelten für den 01.07. des jeweiligen Jahres. Zwischenwerte können interpoliert werden.	
Die beiden zuletzt ermittelten Indexzahlen können dabei nur als vorläufige Werte (Trend) angegeben werden, da regelmäßig zum Zeitpunkt der Ermittlung noch nicht alle Kauffälle bei der Geschäftsstelle eingegangen sind und sich Veränderungen infolge des Berechnungsverfahrens noch auswirken.	

Eine detaillierte Modellbeschreibung zur Ableitung der jeweiligen Indexreihe kann den Kapiteln 4.3.1 bis 4.3.5 entnommen werden.

4.3.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Region Hannover	Landkreis Hameln-Pyrmont	Landkreis Schaumburg
-----------------	--------------------------	----------------------

Zur Berücksichtigung der Preisentwicklung steht der landesweit einheitlich abgeleitete Niedersächsische Immobilienpreisindex für Eigenheime (NIPIX jahresweise) für folgende Bereiche zur Verfügung:

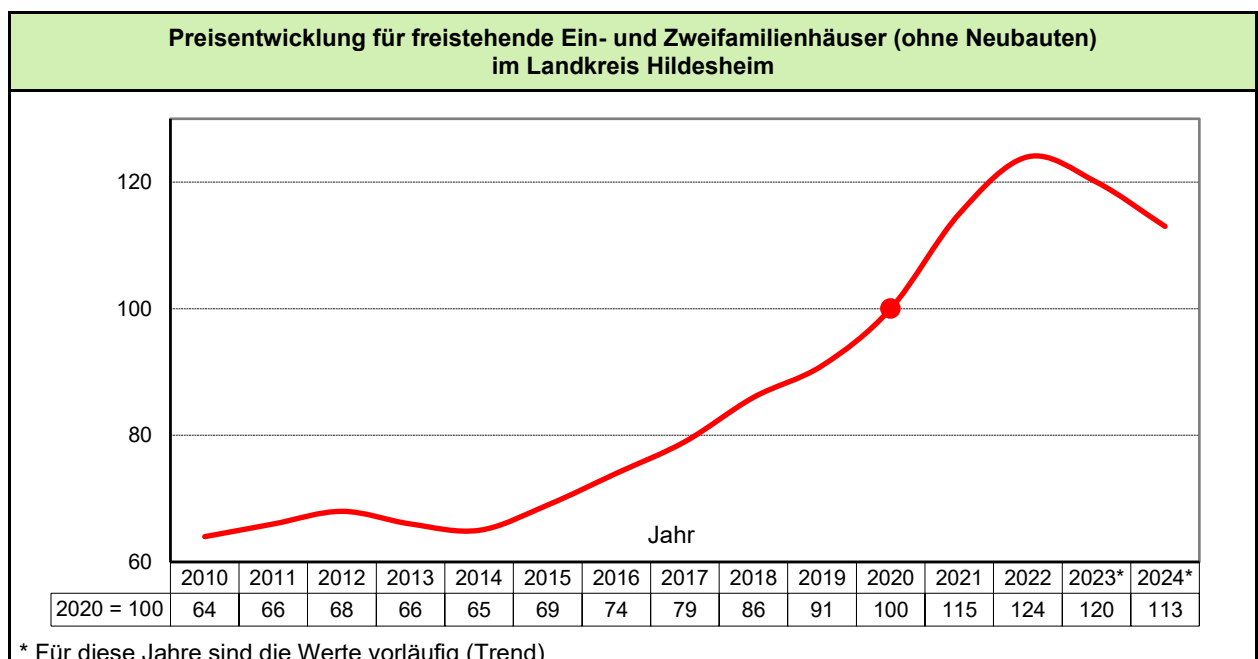
- Landeshauptstadt Hannover
- stadtnahe Region Hannover
- stadtferne Region Hannover
- Landkreis Hameln-Pyrmont
- Landkreis Schaumburg

Die räumliche Abgrenzung des jeweiligen Geltungsbereichs in der Region Hannover geht aus der Kartendarstellung in Kapitel 4.1.1 hervor.

Landkreis Hildesheim

Ergebnis	113,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	446,92 €/m²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeteilweise
Anzahl der Lageklassen	3
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- normierter Kaufpreis
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Wie werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen?	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes (siehe Kapitel 4.3)
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*bebaute Grundstücke - Ein- und Zweifamilienhäuser
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Hildesheim
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	Es wurden keine Umrechnungen vorgenommen

Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2020 - 31.12.2024
o Lage	Landkreis Hildesheim
o Gebäudeart	Einfamilienhaus, Siedlungshaus, Villa, Landhaus, Zweifamilienhaus
o Stellung des Gebäudes	freistehend
o Baujahr	>= 1950
o Grundstücksfläche	-
o Wohnfläche	70 m ² - 250 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	11.01.2000 - 30.10.2024
o Wohnfläche	70 m ² - 250 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	4308
Anzahl Ausreißer	135
mittlerer Wert aller Kauffälle	1.347,78 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1.381,00 €/m ²



Anwendungsbeispiel:

Gesucht wird der Wert für ein Einfamilienhausgrundstück im Landkreis Hildesheim zum Wertermittlungstichtag 01.07.2021. Bekannt ist der Wert in Höhe von 100.000 € zum 01.07.2017.

bekannter Wert: 100.000 €
zum Stichtag: 01.07.2017

Indexzahl zum 01.07.2017 (2020 = 100): 79
Indexzahl zum 01.07.2021 (2020 = 100): 115

Berechnung: $\frac{115}{79} \times 100.000 \text{ €} = 145.570 \text{ €}$

Wert zum 01.07.2021: rd. 146.000 €

Werte zwischen den Jahresmitten können linear interpoliert werden.

Nur bei Umrechnung in sehr kurzen Zeiträumen – wie in diesem Beispiel – kann die Alterswertminderung vernachlässigt werden. Bei längeren Zeiträumen ist der Altersunterschied des Gebäudes zwischen beiden Stichtagen in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Weiterhin sind zwischen den Stichtagen ggf. erfolgte Veränderungen (z. B. An- und Umbauten, durchgreifende Modernisierungen, ...) zu beachten.

4.3.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Region Hannover	Landkreis Hameln-Pyrmont	Landkreis Schaumburg
-----------------	--------------------------	----------------------

Zur Berücksichtigung der Preisentwicklung steht der landesweit einheitlich abgeleitete Niedersächsische Immobilienpreisindex für Eigenheime (NIPIX jahresweise)-für folgende Bereiche zur Verfügung:

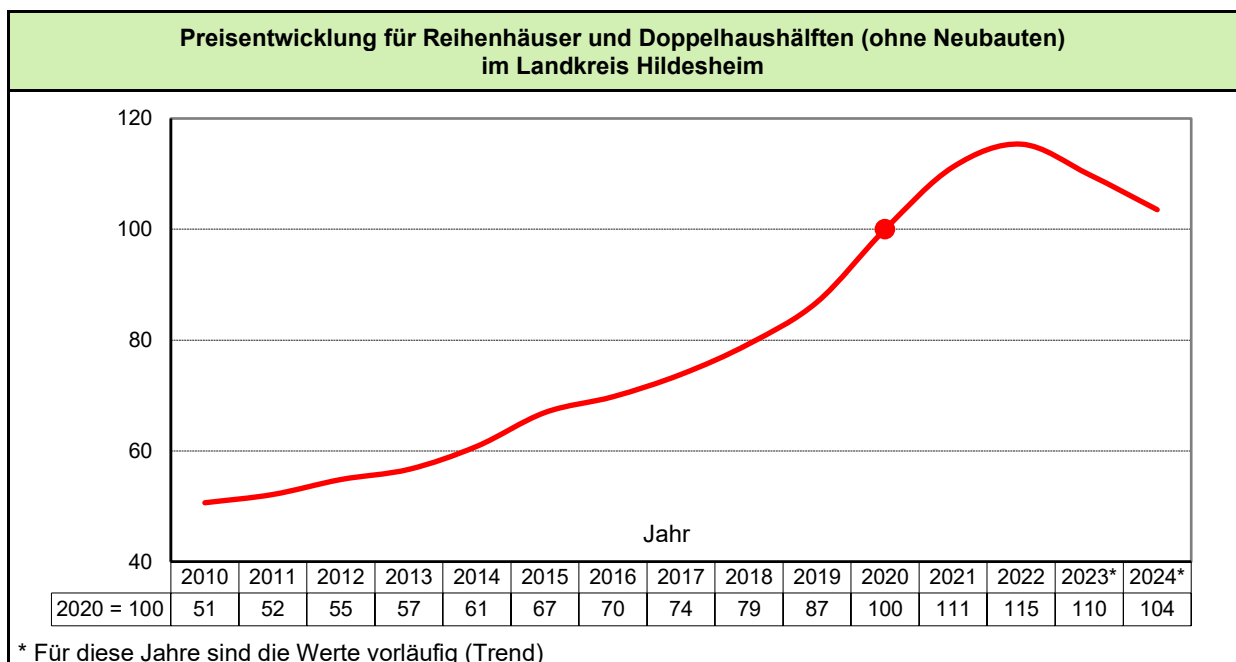
- Landeshauptstadt Hannover
- stadtnahe Region Hannover
- stadtferne Region Hannover
- Landkreis Hameln-Pyrmont
- Landkreis Schaumburg

Die räumliche Abgrenzung des jeweiligen Geltungsbereichs in der Region Hannover geht aus der Kartendarstellung in Kapitel 4.1.1 hervor.

Landkreis Hildesheim

Ergebnis	104,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	425,94 €/m²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeteilweise
Anzahl der Lageklassen	3
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- normierter Kaufpreis
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Wie werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen?	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes (siehe Kapitel 4.3)
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*bebaute Grundstücke - Reihenhäuser und Doppelhaushälften
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Hildesheim
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	Es wurden keine Umrechnungen vorgenommen

Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2000 - 31.12.2024
o Lage	Landkreis Hildesheim
o Gebäudeart	Einfamilienhaus, Siedlungshaus, Villa, Landhaus, Reihenhäuser, Haus einer Hausgruppe, Zweifamilienhaus
o Stellung des Gebäudes	Doppelhaushälfte, Mittelhaus, Endhaus, Reihenhausanlage
o Baujahr	>= 1950
o Grundstücksfläche	-
o Wohnfläche	70 m² - 250 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	07.01.2000 - 04.09.2024
o Wohnfläche	70 m² - 241 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	2085
Anzahl Ausreißer	53
mittlerer Wert aller Kauffälle	1.295,23 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1.321,55 €/m²



Anwendungsbeispiel:

Gesucht wird der Wert für ein Reihenhaushaus im Landkreis Hildesheim zum Wertermittlungstichtag 01.07.2021. Bekannt ist der Wert in Höhe von 130.000 € zum 01.07.2017.

bekannter Wert:	130.000 €
zum Stichtag:	01.07.2017

Indexzahl zum 01.07.2017 (2020 = 100):	74
Indexzahl zum 01.07.2021 (2020 = 100):	111

Berechnung: $\frac{111}{74} \times 130.000 \text{ €} = 195.000 \text{ €}$

Wert zum 01.07.2021: rd. 195.000 €

Werte zwischen den Jahresmitten können linear interpoliert werden.

Nur bei Umrechnung in sehr kurzen Zeiträumen – wie in diesem Beispiel – kann die Alterswertminderung vernachlässigt werden. Bei längeren Zeiträumen ist der Altersunterschied des Gebäudes zwischen beiden Stichtagen in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Weiterhin sind zwischen den Stichtagen ggf. erfolgte Veränderungen (z. B. An- und Umbauten, durchgreifende Modernisierungen, ...) zu beachten.

4.3.3 Eigentumswohnungen

Region Hannover	Landkreis Hameln-Pyrmont	Landkreis Schaumburg
-----------------	--------------------------	----------------------

Zur Berücksichtigung der Preisentwicklung steht der landesweit einheitlich abgeleitete Niedersächsische Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen (NIPIX jahresweise)-für folgende Bereiche zur Verfügung:

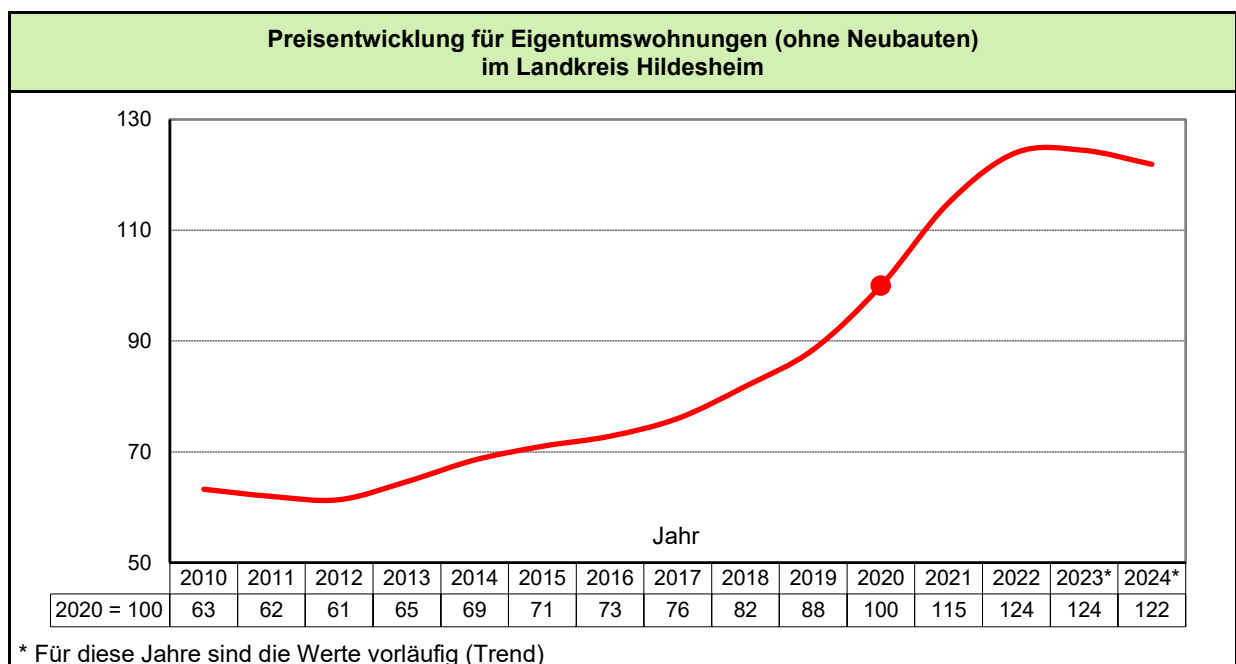
- Landeshauptstadt Hannover
- stadtnahe Region Hannover
- stadtferne Region Hannover
- Landkreis Hameln-Pyrmont
- Landkreis Schaumburg

Die räumliche Abgrenzung des jeweiligen Geltungsbereichs in der Region Hannover geht aus der Kartendarstellung in Kapitel 4.1.1 hervor.

Landkreis Hildesheim

Ergebnis	122,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	339,46 €/m ²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeteilweise
Anzahl der Lageklassen	3
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- normierter Kaufpreis
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Wie werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen?	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes (siehe Kapitel 4.3)
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	bebaute Grundstücke - Eigentumswohnungen (Wiederverkäufe)
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Hildesheim

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	Es wurden keine Umrechnungen vorgenommen.
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2000 - 31.12.2024
o Lage	Landkreis Hildesheim
o Vertragsart Wohnungseigentum	Weiterverkauf Eigentumswohnung
o Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser
o Baujahr	>= 1950
o Baujahr	40 m ² - 120 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	28.01.2000 - 12.10.2024
o Wohnfläche	40 m ² - 120 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	5543
Anzahl Ausreißer	244
mittlerer Wert aller Kauffälle	1.124,92 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1.219,74 €/m ²



Anwendungsbeispiel:

Gesucht wird der Wert für eine Eigentumswohnung im Landkreis Hildesheim zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2021. Bekannt ist der Wert in Höhe von 80.000 € zum 01.07.2017.

bekannter Wert:	80.000 €
zum Stichtag:	01.07.2017

Indexzahl zum 01.07.2017 (2020 = 100):	76
Indexzahl zum 01.07.2021 (2020 = 100):	115

Berechnung: $\frac{115}{76} \times 80.000 \text{ €} = 121.052 \text{ €}$

Wert zum 01.07.2021: rd. 121.000 €

Werte zwischen den Jahresmitten können linear interpoliert werden.

Nur bei Umrechnung in sehr kurzen Zeiträumen – wie in diesem Beispiel – kann die Alterswertminderung vernachlässigt werden. Bei längeren Zeiträumen ist der Altersunterschied des Gebäudes zwischen beiden Stichtagen in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Weiterhin sind zwischen den Stichtagen ggf. erfolgte Veränderungen (z. B. An- und Umbauten, durchgreifende Modernisierungen, ...) zu beachten.

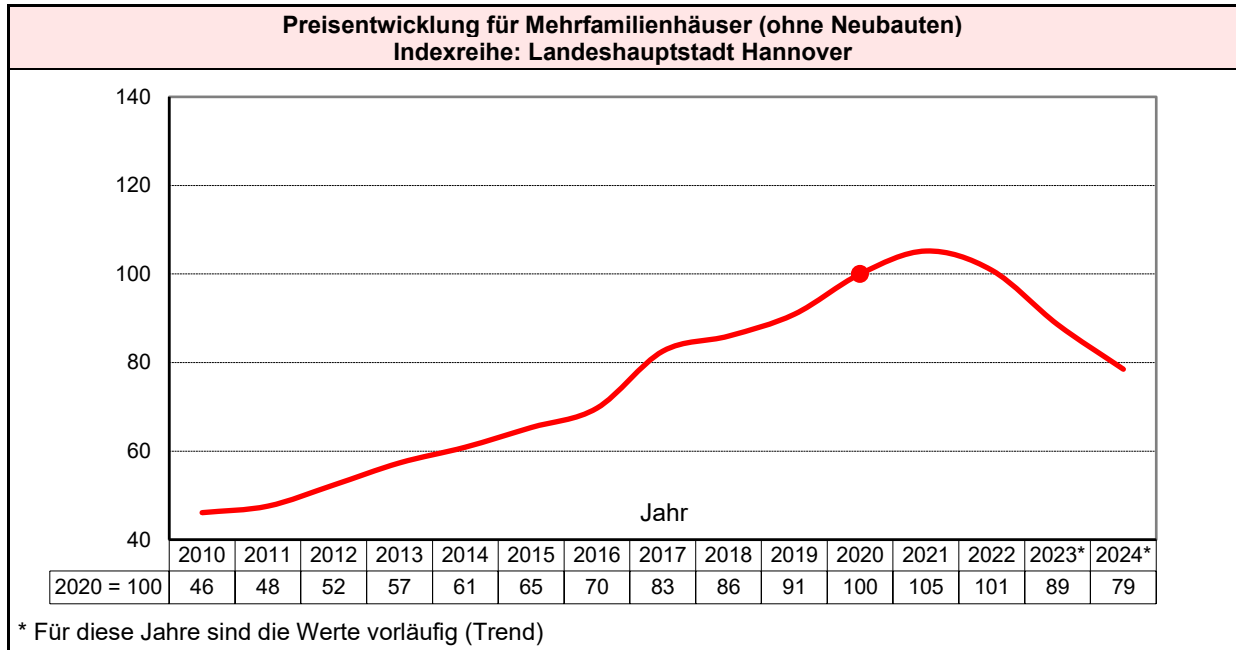
4.3.4 Mehrfamilienhäuser

Region Hannover

Landeshauptstadt Hannover

Ergebnis	79,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	192,51 €/m² Wohn- und Nutzfläche
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- (modifiziertes) Baujahr
	- Lagewert (Bodenrichtwert)
	- Nettokaltmiete
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Wie werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen?	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes (siehe Kapitel 4.3)
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*bebaute Grundstücke - Mehrfamilienhäuser
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landeshauptstadt Hannover
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizienten	*(modifiziertes) Baujahr
	*Lagewert (Bodenrichtwert)
	*Nettokaltmiete
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2015 - 31.12.2024
o Lage	Landeshauptstadt Hannover
o Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser
o Baujahr	> 1925
o Wohnfläche	250 - 2500 m²
o Jahresnettokaltmiete	belegt
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht

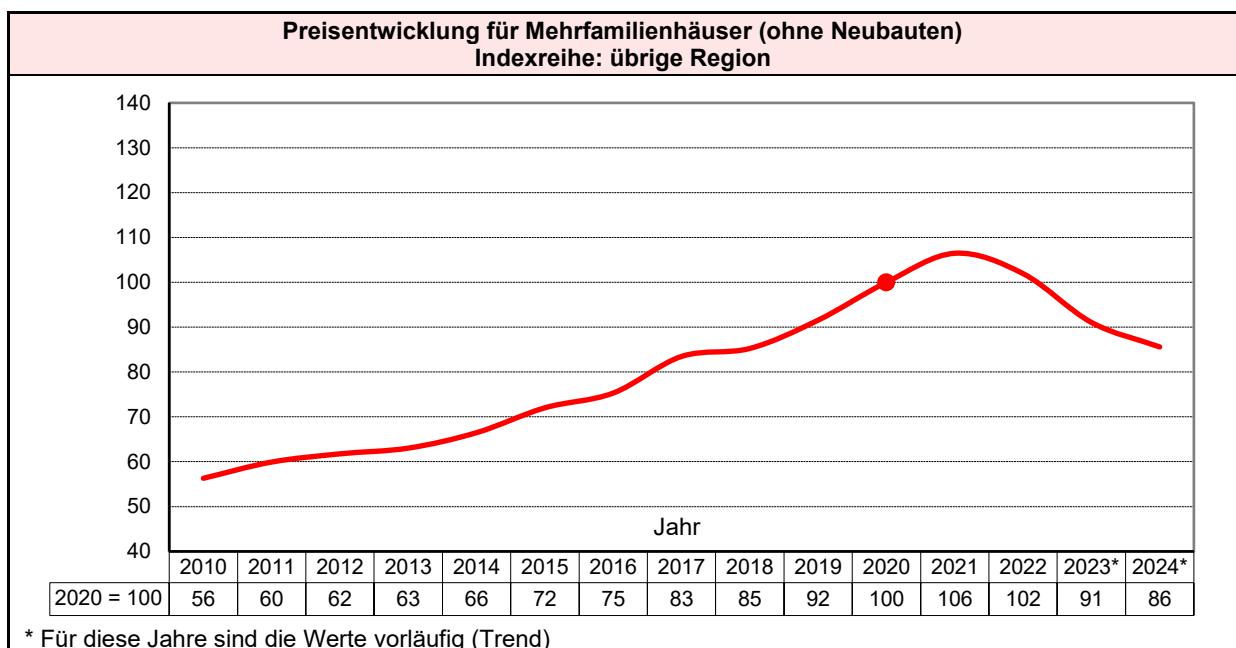
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	02.01.2015 - 30.10.2024
o Baujahr	1926 - 2010
o Wohnfläche	252 m ² bis 2.452 m ²
o Jahresnettokaltmiete	16.920 € bis 283.471 €
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	493
Anzahl Ausreißer	52
mittlerer Wert aller Kauffälle	2293,15 €/m ² Wohn- und Nutzfläche
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	2299,40 €/m ² Wohn- und Nutzfläche



Übrige Region

Ergebnis	86,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	187,64 €/m ² Wohn- und Nutzfläche
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- (modifiziertes) Baujahr
	- Lagewert (Bodenrichtwert)
	- Nettokaltmiete
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Wie werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen?	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes (siehe Kapitel 4.3)

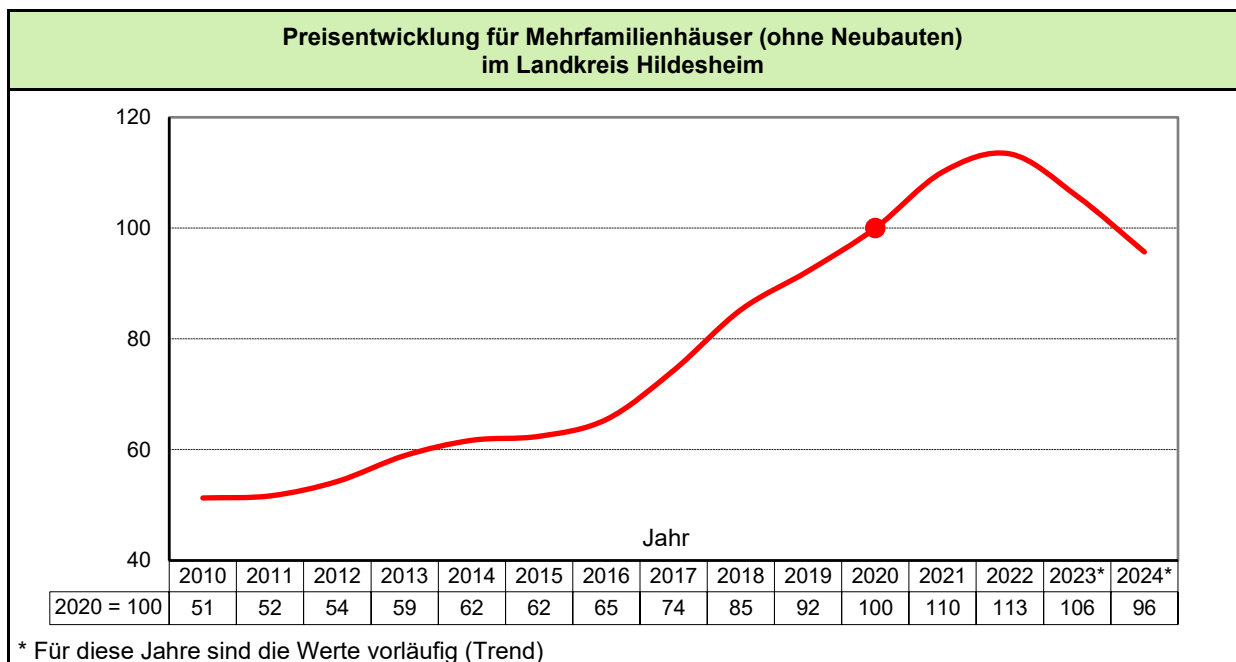
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*bebaute Grundstücke - Mehrfamilienhäuser
o räumlicher Anwendungsbereich	*Region Hannover (ohne Landeshauptstadt)
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizienten	*(modifiziertes) Baujahr
	*Lagewert (Bodenrichtwert)
	*Nettokaltmiete
Selektionsansatz	
	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2015 - 31.12.2024
o Lage	Region Hannover (ohne Landeshauptstadt)
o Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser
o Baujahr	> 1925
o Wohnfläche	250 - 2500 m ²
o Jahresnettokaltmiete	belegt
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
	Spanne
o Kaufdatum	26.02.2015 - 16.10.2024
o Baujahr	1926 - 2018
o Wohnfläche	250 m ² bis 2.282 m ²
o Jahresnettokaltmiete	14.807 € bis 328.176 €
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	257
Anzahl Ausreißer	34
mittlerer Wert aller Kauffälle	1.585,66 €/m ² Wohn- und Nutzfläche
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1677,36 €/m ² Wohn- und Nutzfläche



Landkreis Hildesheim

Ergebnis	96,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	214,50 €/m ²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeteilweise
Anzahl der Lageklassen	3
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- normierter Kaufpreis
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Wie werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen?	'gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes (siehe Kapitel 4.3)
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*bebaute Grundstücke - Mehrfamilienhäuser
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Hildesheim
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	Es wurden keine Umrechnungen vorgenommen.
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2024 - 31.12.2024
o Lage	Landkreis Hildesheim
o Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser
o Baujahr	>= 1900
o Wohnfläche	>= 100 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB und NKAG

o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
o Kaufdatum	17.02.2000 - 22.10.2024
o Wohnfläche	130 m ² - 5.599 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	928
Anzahl Ausreißer	52
mittlerer Wert aller Kauffälle	624,60 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	650,30 €/m ²



Anwendungsbeispiel:	
Gesucht wird der Wert für ein Mehrfamilienhaus in der Landeshauptstadt Hannover zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2020. Bekannt ist der Wert in Höhe von 450.000 € zum 01.07.2017.	
bekannter Wert:	450.000 €
zum Stichtag:	01.07.2017
Indezahl zum 01.07.2017 (2020 = 100):	83
Indezahl zum 01.07.2020 (2020 = 100):	100
Berechnung:	$\frac{100}{83} \times 450.000 \text{ €} = 542.169 \text{ €}$
Wert zum 01.07.2020:	rd. 542.000 €
Werte zwischen den Jahresmitten können linear interpoliert werden.	
Nur bei Umrechnung in sehr kurzen Zeiträumen – wie in diesem Beispiel – kann die Alterswertminderung vernachlässigt werden. Bei längeren Zeiträumen ist der Altersunterschied des Gebäudes zwischen beiden Stichtagen in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Weiterhin sind zwischen den Stichtagen ggf. erfolgte Veränderungen (z. B. An- und Umbauten, durchgreifende Modernisierungen, ...) zu beachten.	

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Schaumburg

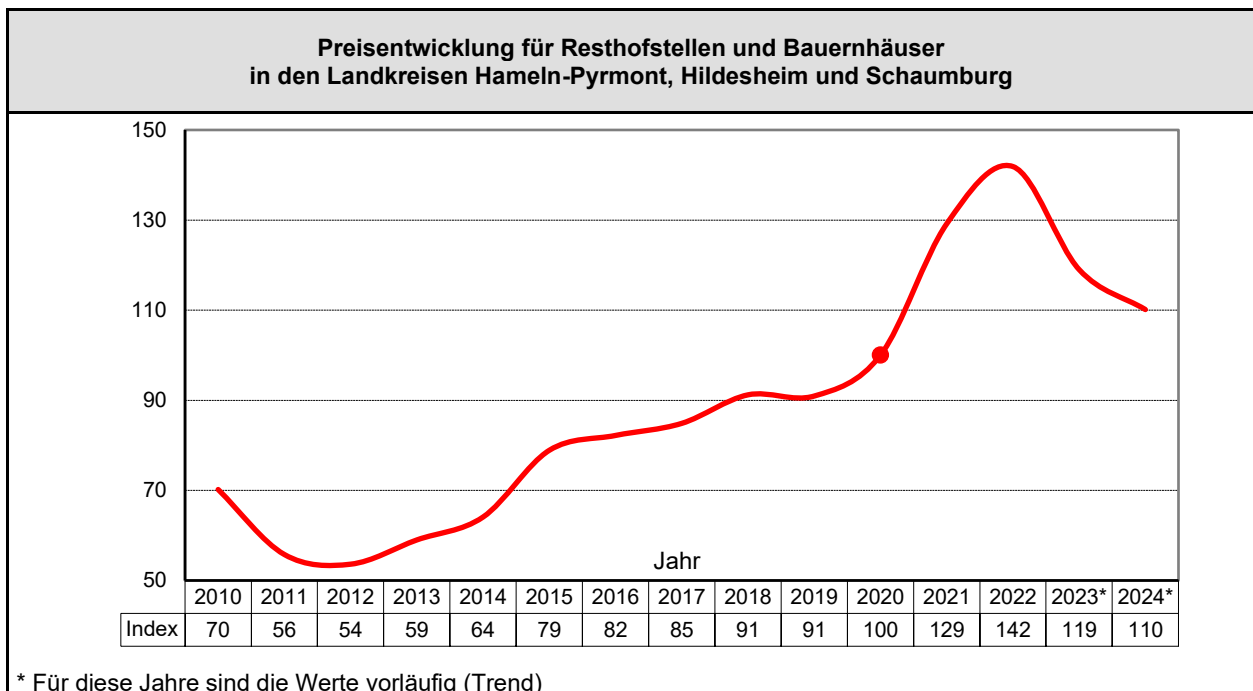
Für den Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont und Schaumburg ist aufgrund nur geringer Kauffallzahlen keine eigene Auswertung zur Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern möglich.

4.3.5 Resthofstellen und Bauernhäuser

Landkreis Hameln-Pyrmont	Landkreis Hildesheim	Landkreis Schaumburg
Ergebnis	110	
Basisjahr	2020 = 100	
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	214,20 €/m ²	
Stichtag	01.07.2024	
Methodik		
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln - Hannover	
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA	
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen	
Methode zur Bildung der Lageklassen	Gemeindeteilweise	
Anzahl der Lageklassen	3	
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode	
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- normierter Kaufpreis	
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen	
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression	
Rahmendaten		
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	
o sachlicher Anwendungsbereich	*Resthofgrundstücke	
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg	
	*ländlich geprägter Landkreis	
	*Kreishauptstadt ist Mittelzentrum	
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten		
Selektionsansatz	Spanne	
o Kaufdatum	01.01.2000 - 31.10.2024	
o Lage	Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim u. Schaumburg	
o Grundstücksart	Resthofgrundstücke	
o Grundstücksfläche	-	
o Wohnfläche	70 - 500 m ²	
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf	
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein	
o Entwicklungszustand	baureifes Land	

o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	Spanne
Kaufdatum	25.01.2000 - 18.09.2024
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	243
Anzahl Ausreißer	8
mittlerer Wert aller Kauffälle	684 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	33 €/m ²

Die nachfolgende Grafik veranschaulichen die Preisentwicklung für **Resthofstellen und Bauernhäuser** in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg.



5 Umrechnungskoeffizienten

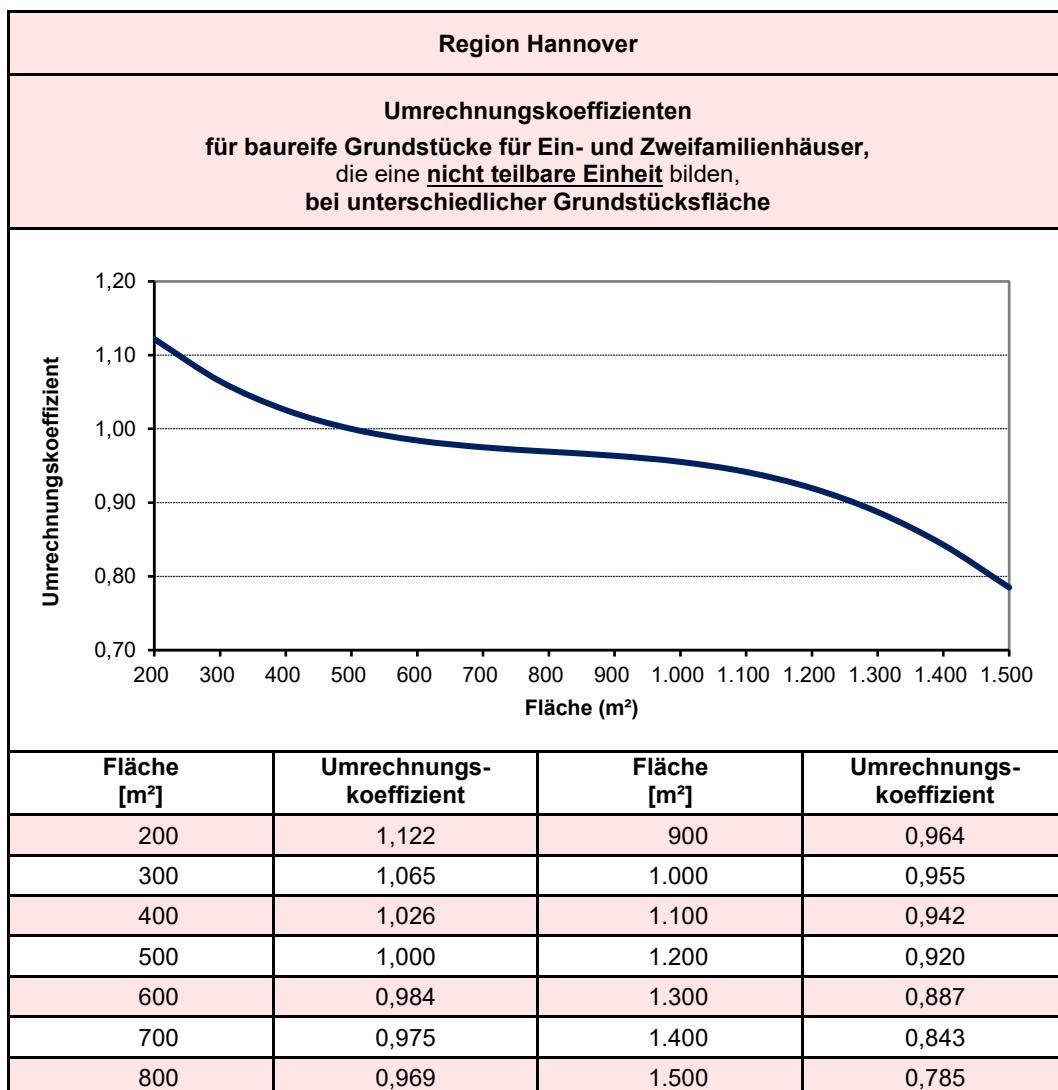
5.1 Baugrundstücke

5.1.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Bodenwert von Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser wird außer von der Lagequalität, der zulässigen Bauweise und anderen Faktoren oft auch von der Größe des Baugrundstücks beeinflusst. Der Einfluss der Größe des Baugrundstücks auf den Kaufpreis wird, soweit vorhanden, von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und mit Hilfe von den aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten dargestellt. Diese entsprechen den Anforderungen nach § 19 Immobilienwertermittlungsverordnung und ermöglichen die Umrechnung von Bodenrichtwerten und Kaufpreisen auf unterschiedliche Grundstücksgrößen.

Die verwendete Stichprobe umfasst 2.814 Kauffälle von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region Hannover und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 bis 2022	2018
Grundstücksgröße	150 m ² - 1500 m ²	657 m ²



Anwendungsbeispiel der Umrechnungskoeffizienten	
Größe des Baugrundstücks:	1.300 m ²
Bodenrichtwert	$\frac{125\text{B}}{\text{WEFHf750}}$
(Größe des Bodenrichtwertgrundstücks	= 750 m ²)
Umrechnungskoeffizienten:	$1.300 \text{ m}^2 = 0,88_7$ $750 \text{ m}^2 = 0,97_2$
Umrechnung:	$\frac{0,887}{0,972} \times 125 \text{ €/m}^2 = 114,07 \text{ €/m}^2$
Bodenwert:	rd. 114 €/m²

Landkreis Hameln-Pyrmont**Landkreis Hildesheim****Landkreis Schaumburg**

Eine Analyse des Marktverhaltens von Bauland in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg hat gezeigt, dass für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) keine signifikanten Unterschiede im Quadratmeterpreis festzustellen sind, solange die Flächen eine ortsübliche Größe von etwa 400 bis 1.000 m² aufweisen. Kleinere oder größere Flächen werden mit geringfügigen Zu- oder Abschlägen (bis zu 5 %) gehandelt.

5.1.2 Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau

Ist als Maß für die bauliche Ausnutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche wertbestimmend, so sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV - auch die Nutzflächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften auf die Geschossfläche nicht anzurechnen sind, aber einer wirtschaftlichen Nutzung dienen (**wertrelevante** Geschossfläche).

Die **wertrelevante** Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen zu ermitteln.^[1] Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.

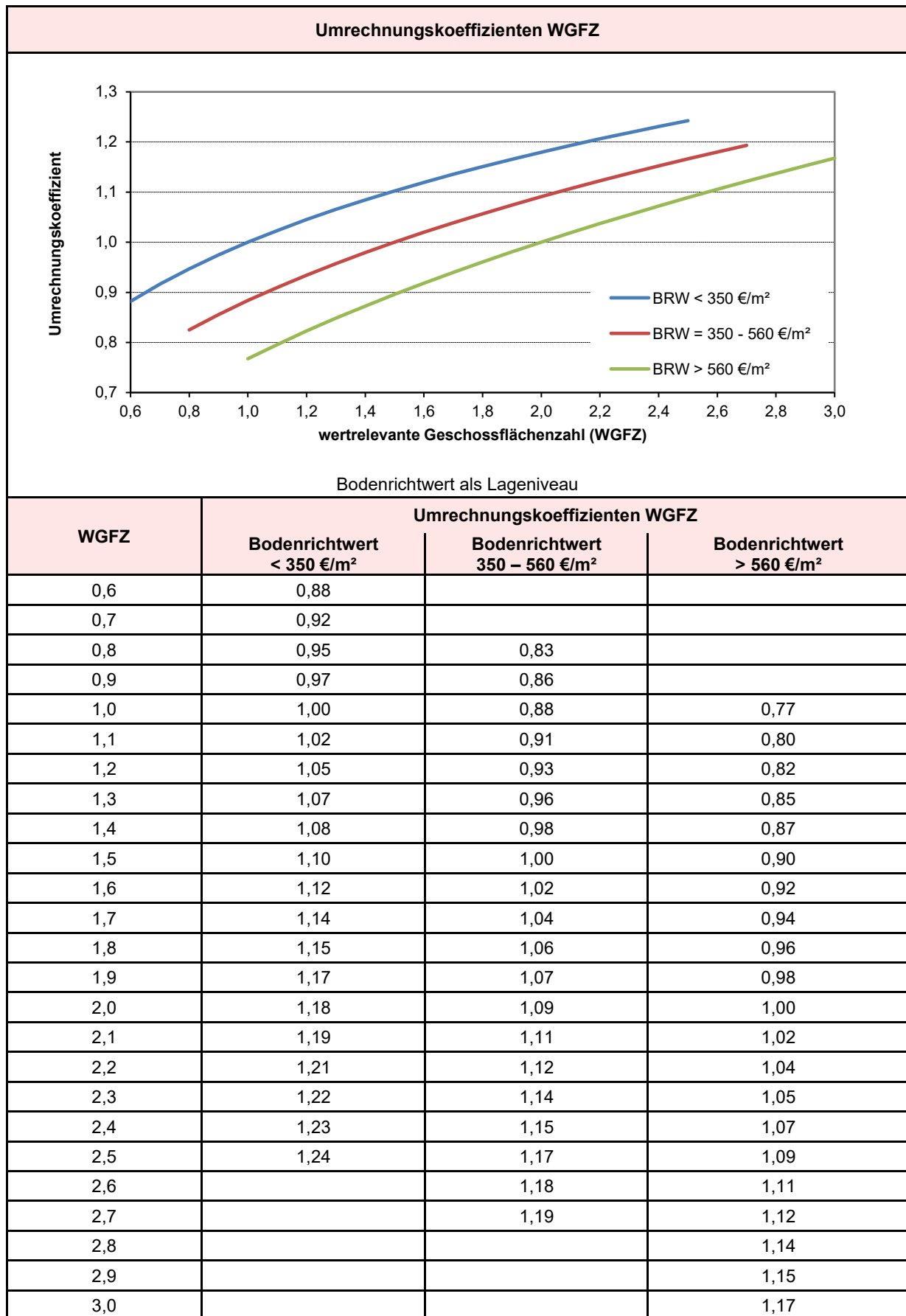
Die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten entsprechen den Anforderungen nach § 19 Immobilienwertermittlungsverordnung und ermöglichen die Umrechnung von Bodenrichtwerten und Kaufpreisen bei unterschiedlicher wertrelevanter Geschossflächenzahl.

Die verwendete Stichprobe umfasst 125 Kauffälle von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser in der Region Hannover und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 bis 2022	2019
Bodenrichtwerthöhe	110 bis 1000 €/m ²	365 €/m ²
wertrelevante Geschossfläche	0,45 bis 3,00	1,22

Region Hannover
Umrechnungskoeffizienten für baureife Grundstücke im Geschosswohnungsbau bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (WGFZ)
Die Analyse der Stichprobe ergab, dass die Umrechnungskoeffizienten von der Lagewertigkeit abhängig sind. Die Lagewertigkeit wird dabei durch das Bodenrichtwertniveau definiert. Es wurden drei Lageklassen für folgende Bereiche ermittelt: • gute Lagen in der Landeshauptstadt Hannover (Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025* über 560 €/m²) • mittlere Lagen in der Landeshauptstadt Hannover und sehr gute in der übrigen Region Hannover (Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025* zwischen 350 und 560 €/m²) • einfache Lagen in der Landeshauptstadt Hannover und alle anderen Lagen in der übrigen Region Hannover (Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025* unter 350 €/m²) *Infolge der seit der Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten eingetretenen Preisentwicklung werden die Lagewertigkeiten jährlich angepasst.

¹ nach § 16 Abs. 4 ImmoWertV



Die Tabellen enthalten Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke) bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung.

Anwendungsbeispiel:	
Ausgangsdaten:	
mittleres Lageniveau in der Landeshauptstadt Hannover	
Ausnutzung des Baugrundstücks (WGFZ):	1,7
Bodenrichtwert:	400 B
	W MFH WGFZ 1,0
(WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks = 1,0)	
Umrechnungskoeffizienten:	
Umrechnungskoeffizienten für das mittlere Lageniveau (BRW = 350 – 560 €/m²)	
WGFZ 1,0 =	0,88
WGFZ 1,7 =	1,04
Berechnung:	
Umrechnung:	$\frac{1,04}{0,88} \times 400 \text{ €/m}^2 = 472,73 \text{ €/m}^2$
Bodenwert:	rd. 473 €/m²

Hinweis:

In die Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten wurden keine Grundstücke, die für geschäftliche oder gewerbliche Nutzungen vorgesehen waren, einbezogen. Die Koeffizienten sind daher nicht für die Umrechnung von Bodenwerten bei geschäftlicher und gewerblicher Nutzung eines Grundstücks geeignet.

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

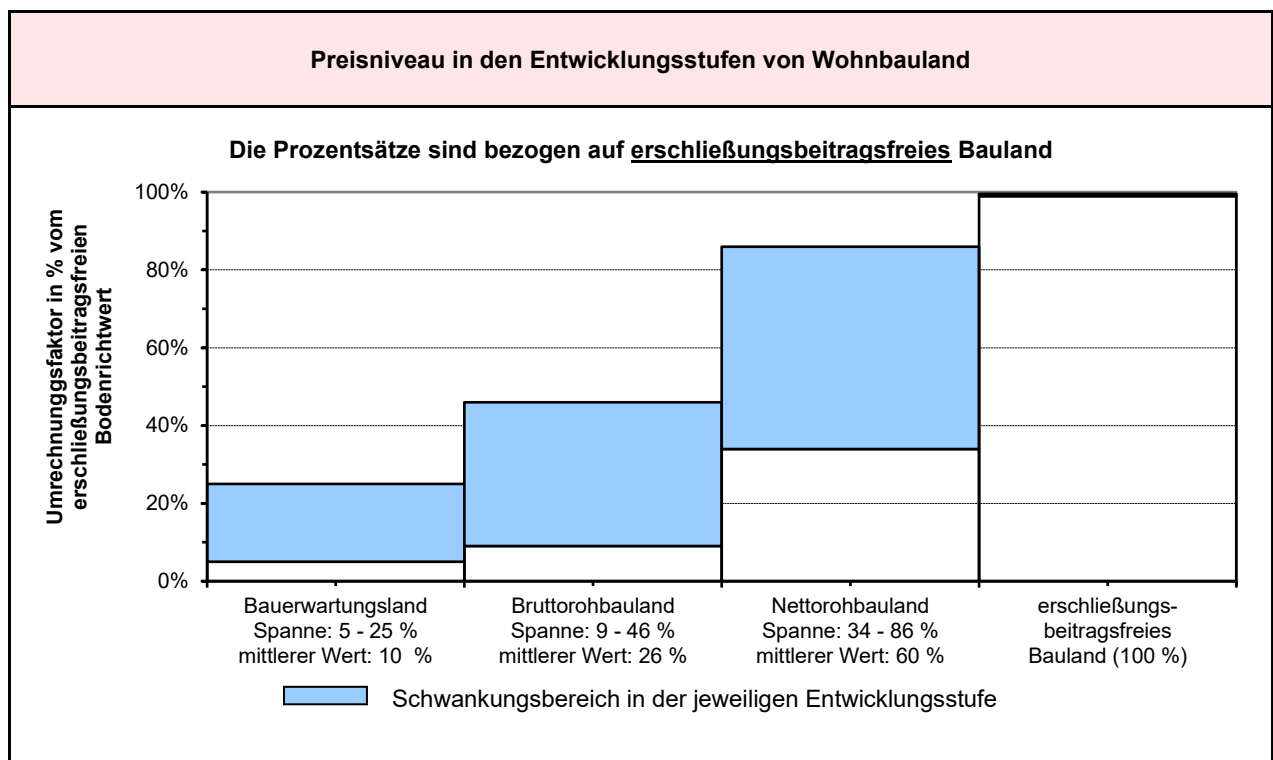
Aufgrund geringer Kauffallzahlen ist die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg nicht möglich.

5.2 Werdendes Bauland

„**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen“ (§ 3, Abs. 2, ImmoWertV). Die Erwartung kann nach den Ausführungen in der Fachliteratur insbesondere durch die Darstellung im Flächennutzungsplan sowie durch die Lage und Nähe zu bereits erschlossenen Gebieten begründet sein.

„**Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind“ (§ 3, Abs. 3, ImmoWertV). Es ist zu unterscheiden in Brutto- und Netto-Rohbauland. Das Brutto-Rohbauland beinhaltet alle Flächen des Baugebietes einschließlich der Straßen- und Grünflächen sowie ggf. erforderliche Flächen für weitere Infrastruktureinrichtungen. Netto-Rohbauland ist die Fläche, die innerhalb eines Baugebietes später als Bauland zur Verfügung steht und als solches vermarktet werden kann.

Region Hannover			
Umrechnungsfaktoren für Bauerwartungs- und Rohbauland			
Beschreibung der Stichprobe			
Anzahl der Kauffälle	150	Bodenrichtwert	58 – 500 €/m ²
Kaufzeit	2019 – 2023	Fläche	2.000 – 95.620 m ²
Kaufpreis	9 €/m ² – 414 €/m ²	Umrechnungsfaktor	5 % – 86 %



Landkreis Hameln-Pyrmont**Landkreis Hildesheim****Landkreis Schaumburg**

In den Landkreisen Hameln Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg liegen für diesen Teilmarkt nur wenige Kauffälle vor. Der Gutachterausschuss hat das Verhältnis von Bauerwartungsland bzw. Rohbauland zum benachbarten erschließungsbeitrags**freien** Bauland untersucht:

Für **Bauerwartungsland** sind seit 2022 insgesamt 36 auswertbare Kauffälle registriert worden. Der mittlere Wert betrug **48 %** des benachbarten erschließungsbeitrags**freien** Baulandes. Die Spanne reichte dabei von 14 % bis 70 %.

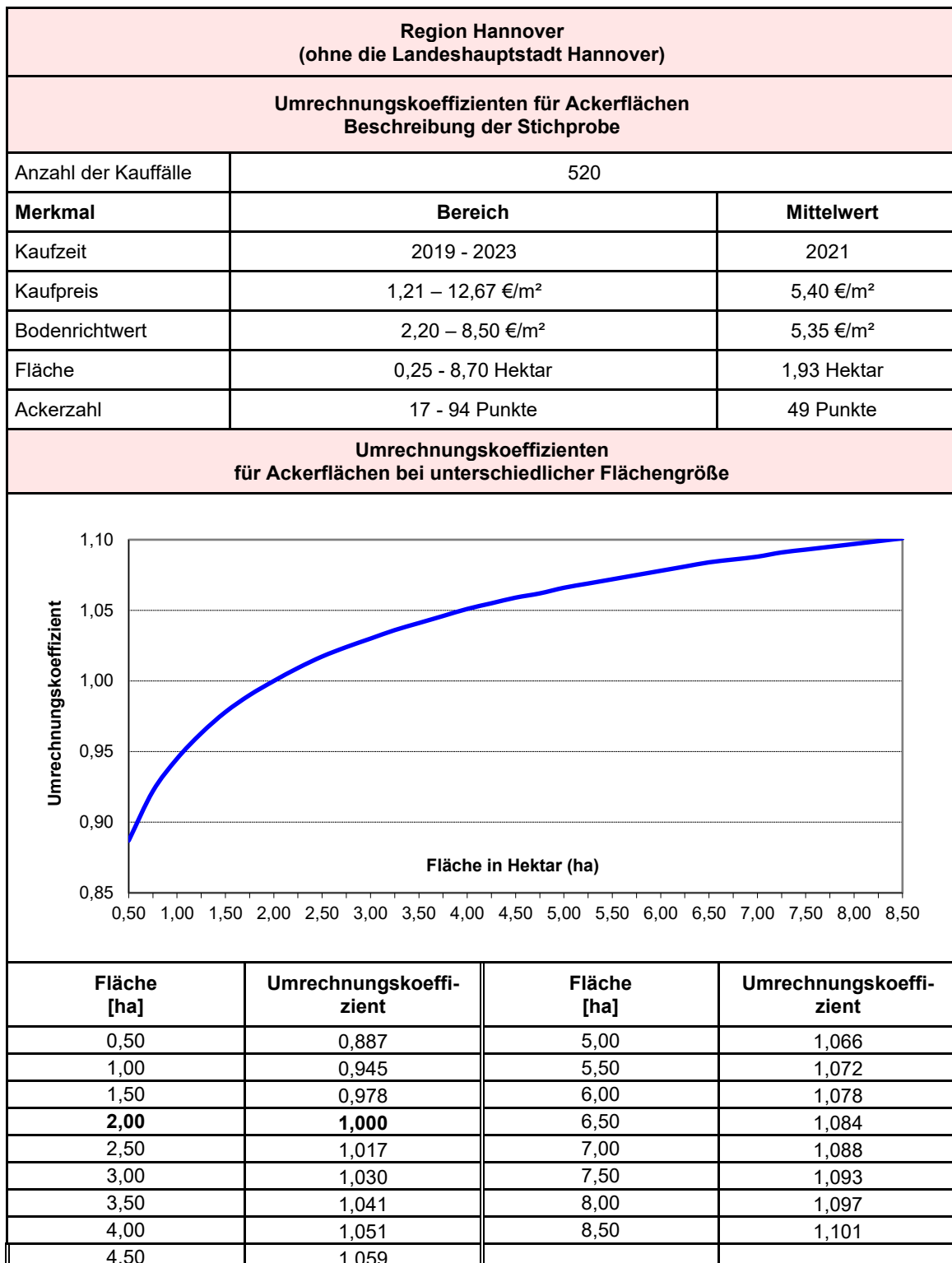
Für **Rohbauland** sind im gleichen Zeitraum 53 Kauffälle registriert worden. Der mittlere Wert lag bei **50 %** (bei einer Spanne von 20 % bis 250 %) des Wertes des benachbarten erschließungsbeitrags**freien** Baulandes.

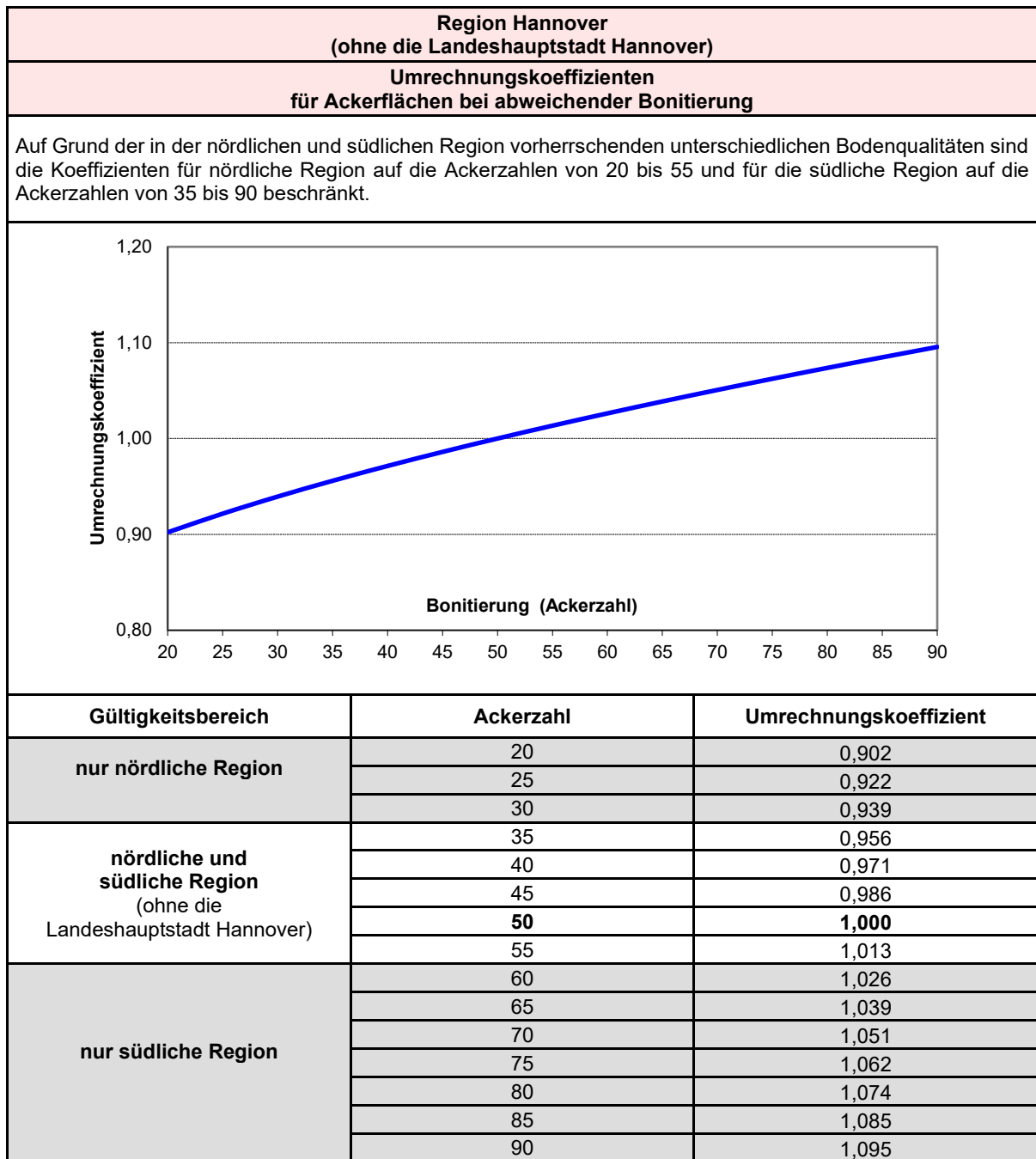
5.3 landwirtschaftliche Grundstücke

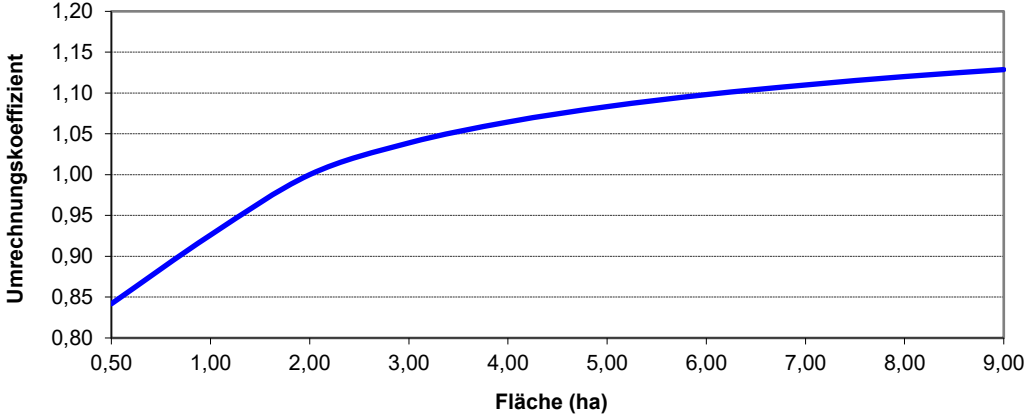
5.3.1 Ackerland

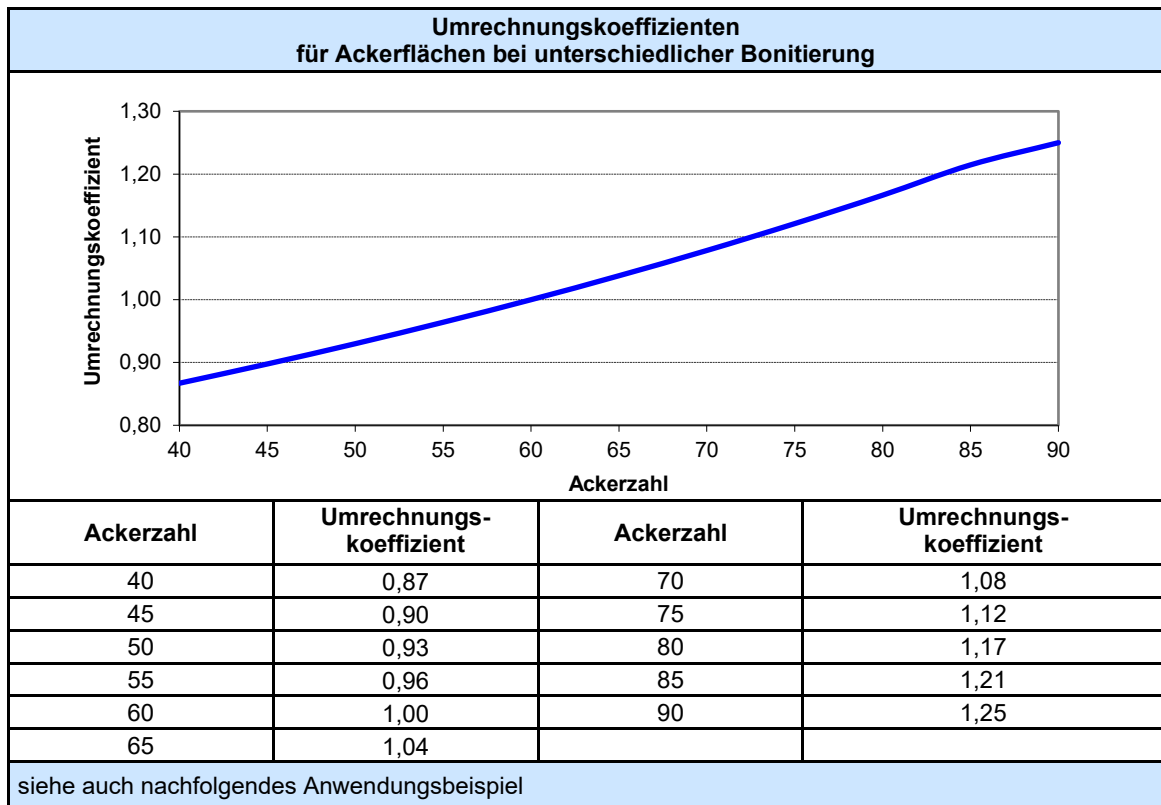
Die Bodenwerte von Ackergrundstücken werden außer von der Lage auch von der Größe der Flächen und der Bonität (Ackerzahl) bestimmt. Für die Umrechnung von Bodenwerten von Ackergrundstücken wurden Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Flächengröße und für abweichende Ackerzahlen ermittelt. Die in den Diagrammen und Tabellen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells vor. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Umrechnungskoeffizienten nicht zu verwenden.

Die Umrechnungskoeffizienten entsprechen den Anforderungen nach § 19 Immobilienwertermittlungsverordnung.

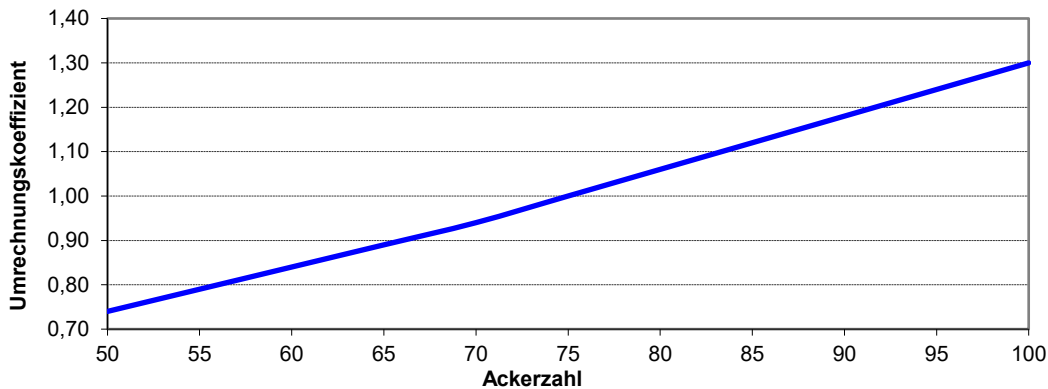


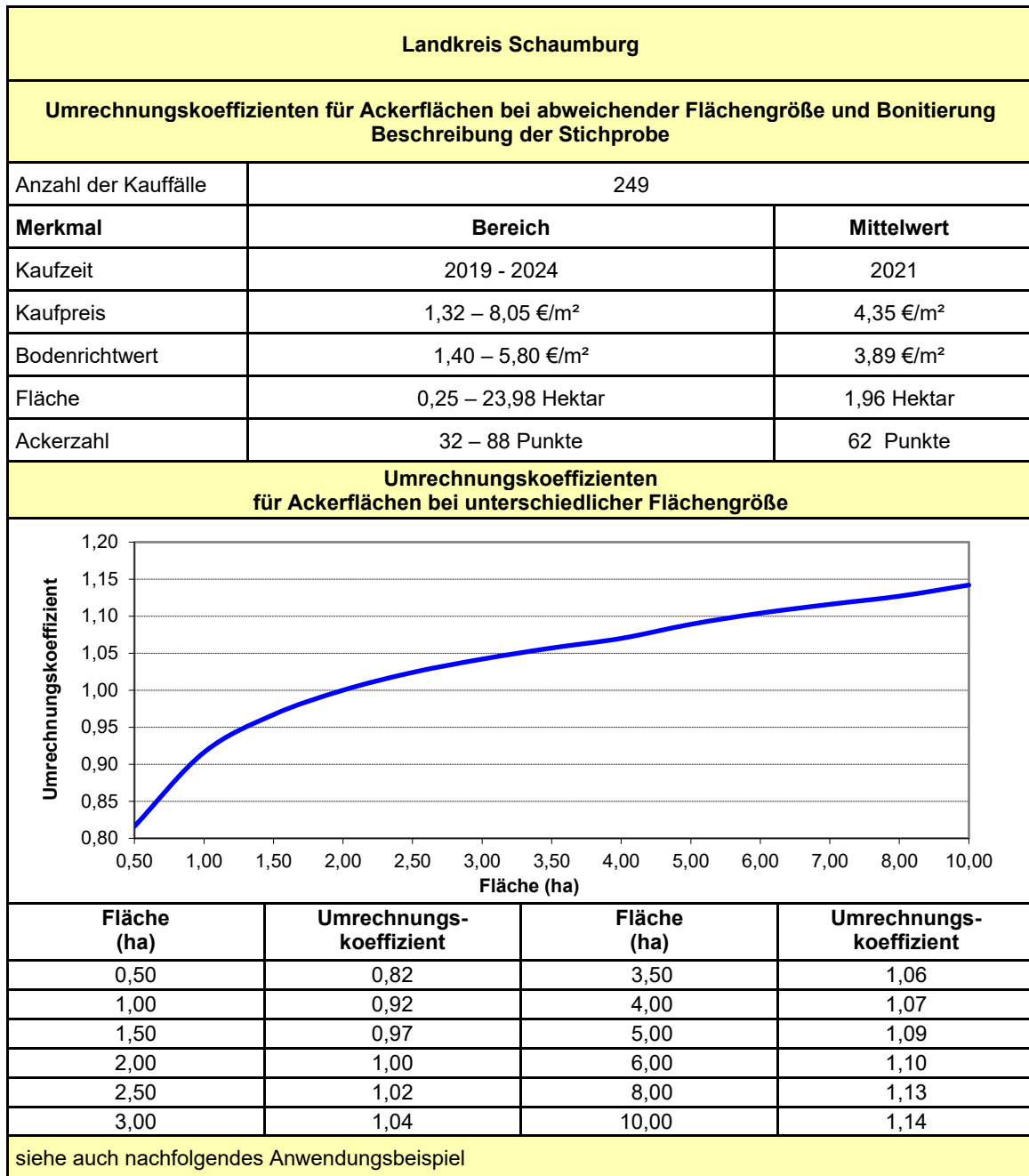


Landkreis Hameln-Pyrmont			
Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen bei abweichender Flächengröße und Bonitierung Beschreibung der Stichprobe			
Anzahl der Kauffälle	131		
Merkmal	Bereich	Mittelwert	
Kaufzeit	2022 - 2024		
Kaufpreis	1,50 -7,50 €/m²	4,60 €/m²	
Bodenrichtwert	2,00 – 5,40 €/m²	4,20 €/m²	
Fläche	0,50 – 33 Hektar	1,8 Hektar	
Ackerzahl	32 – 94 Punkte	62 Punkte	
Landkreis Hameln-Pyrmont			
Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen bei unterschiedlicher Flächengröße			
			
Fläche (ha)	Umrechnungs-koeffizient	Fläche (ha)	Umrechnungs-koeffizient
0,50	0,84	5,00	1,08
1,00	0,93	6,00	1,10
2,00	1,00	7,00	1,11
3,00	1,04	8,00	1,12
4,00	1,06	9,00	1,13
siehe auch nachfolgendes Anwendungsbeispiel			



Landkreis Hildesheim																												
Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen Beschreibung der Stichprobe																												
Anzahl der Kauffälle	187																											
Merkmal	Bereich	Mittelwert																										
Kaufzeit	2021 - 2023	2022																										
Kaufpreis	1,39 – 11,95 €/m²	5,32 €/m²																										
Bodenrichtwert	2,54 – 9,26 €/m²	5,17 €/m²																										
Fläche	0,25 - 10,10 Hektar	1,89 Hektar																										
Ackerzahl	38 - 102 Punkte	74 Punkte																										
Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen bei unterschiedlicher Flächengröße																												
<table><thead><tr><th>Fläche (ha)</th><th>Umrechnungs-koeffizient</th></tr></thead><tbody><tr><td>0,50</td><td>0,76</td></tr><tr><td>1,00</td><td>0,88</td></tr><tr><td>1,50</td><td>0,95</td></tr><tr><td>2,00</td><td>1,00</td></tr><tr><td>2,50</td><td>1,04</td></tr><tr><td>3,00</td><td>1,07</td></tr><tr><td>3,50</td><td>1,09</td></tr><tr><td>4,00</td><td>1,11</td></tr><tr><td>5,00</td><td>1,15</td></tr><tr><td>6,00</td><td>1,17</td></tr><tr><td>8,00</td><td>1,22</td></tr><tr><td>10,00</td><td>1,25</td></tr></tbody></table>			Fläche (ha)	Umrechnungs-koeffizient	0,50	0,76	1,00	0,88	1,50	0,95	2,00	1,00	2,50	1,04	3,00	1,07	3,50	1,09	4,00	1,11	5,00	1,15	6,00	1,17	8,00	1,22	10,00	1,25
Fläche (ha)	Umrechnungs-koeffizient																											
0,50	0,76																											
1,00	0,88																											
1,50	0,95																											
2,00	1,00																											
2,50	1,04																											
3,00	1,07																											
3,50	1,09																											
4,00	1,11																											
5,00	1,15																											
6,00	1,17																											
8,00	1,22																											
10,00	1,25																											
Fläche (ha)	Umrechnungs-koeffizient	Fläche (ha)	Umrechnungs-koeffizient																									
0,50	0,76	3,50	1,09																									
1,00	0,88	4,00	1,11																									
1,50	0,95	5,00	1,15																									
2,00	1,00	6,00	1,17																									
2,50	1,04	8,00	1,22																									
3,00	1,07	10,00	1,25																									
siehe auch nachfolgendes Anwendungsbeispiel																												

Landkreis Hildesheim			
Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen Beschreibung der Stichprobe			
Anzahl der Kauffälle	187		
Merkmal	Bereich	Mittelwert	
Kaufzeit	2021 - 2023	2022	
Kaufpreis	1,39 – 11,95 €/m²	5,32 €/m²	
Bodenrichtwert	2,54 – 9,26 €/m²	5,17 €/m²	
Fläche	0,25 - 10,10 Hektar	1,89 Hektar	
Ackerzahl	38 - 102 Punkte	74 Punkte	
Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen bei unterschiedlicher Bonitierung			
			
Ackerzahl	Umrechnungs- koeffizient	Ackerzahl	Umrechnungs- koeffizient
50	0,74	80	1,06
55	0,79	85	1,12
60	0,84	90	1,18
65	0,89	95	1,24
70	0,94	100	1,30
75	1,00		
siehe auch nachfolgendes Anwendungsbeispiel			



Eine signifikante Abhängigkeit der Ackerpreise von der Bodengüte konnte im Landkreis Schaumburg bei aktuellen Auswertungen nicht festgestellt werden. Der Umrechnungskoeffizient für Ackerzahlen beträgt (rechnerisch) 1,0.

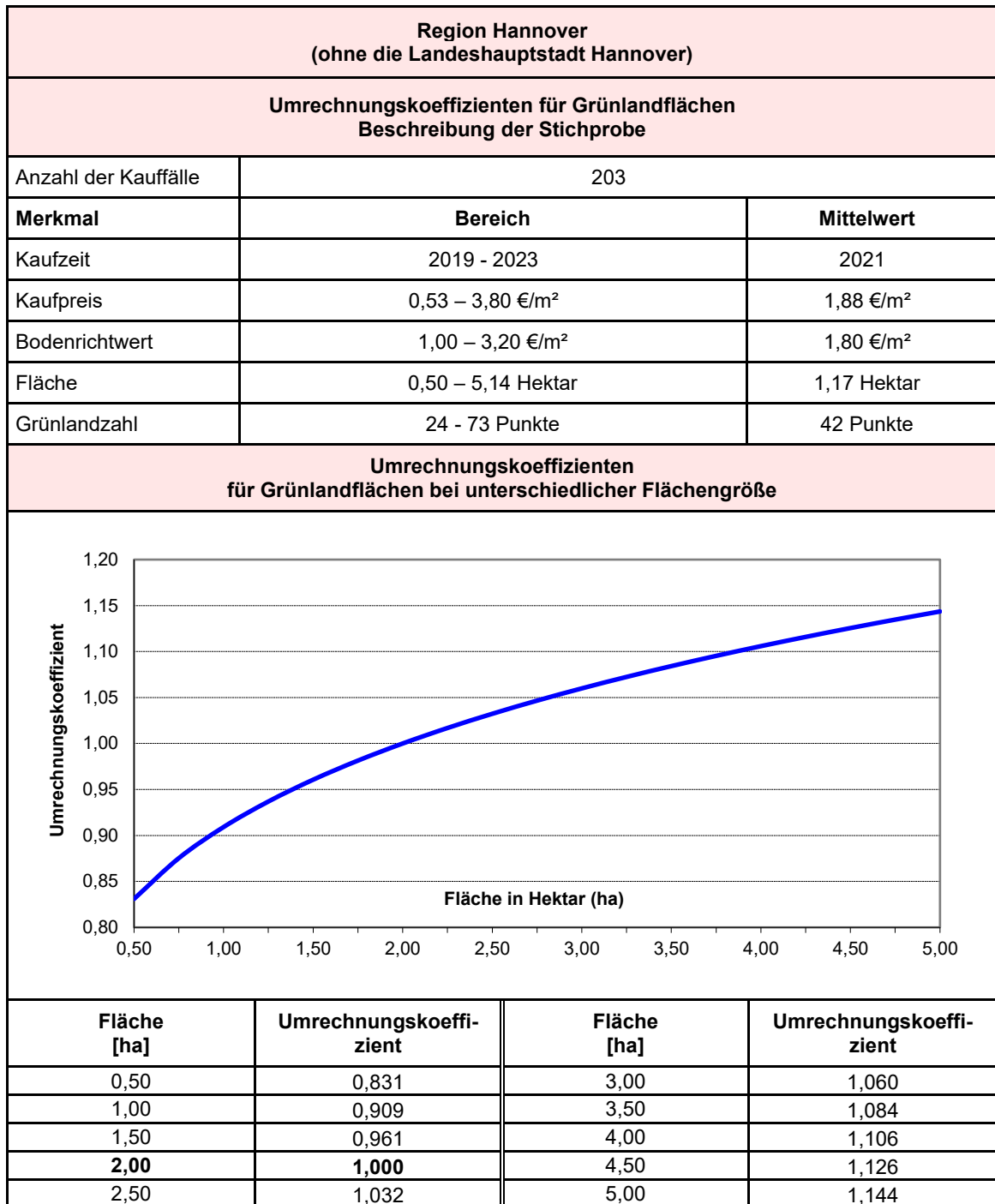
Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

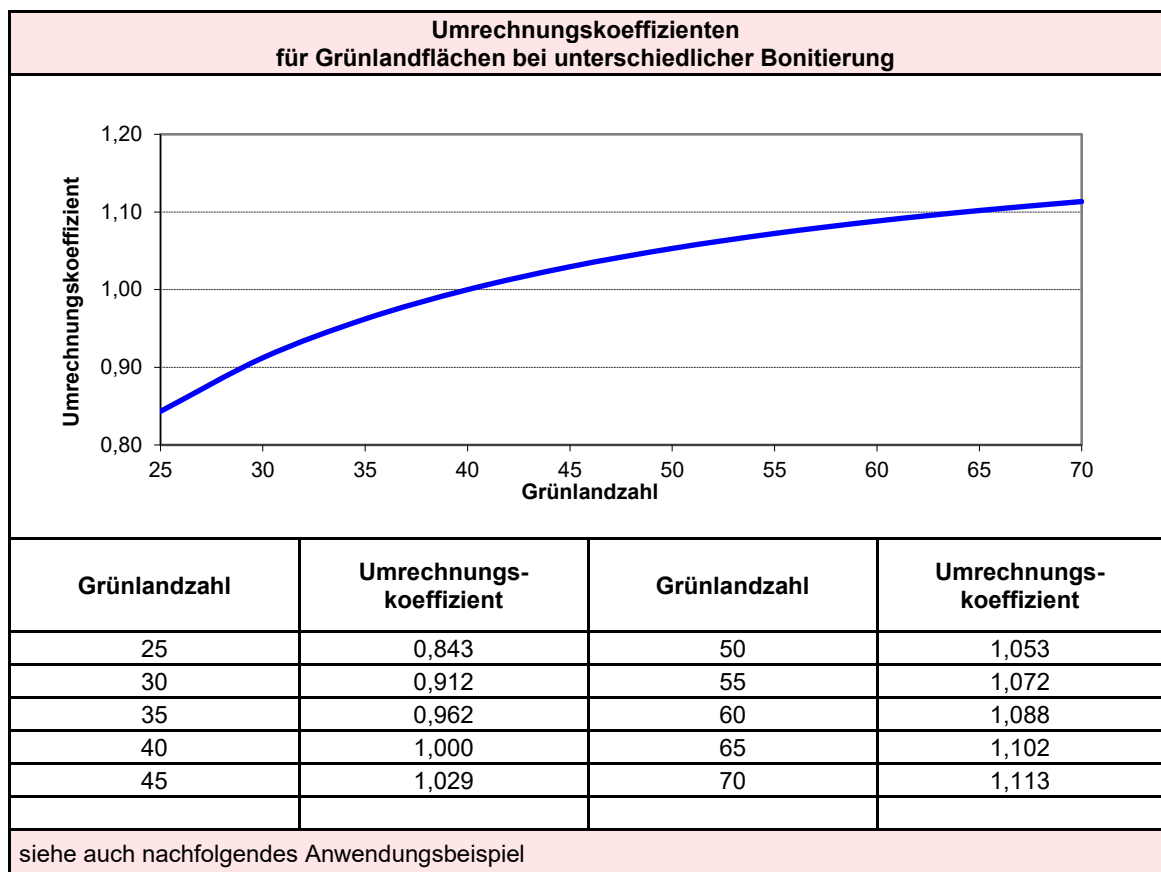
Anwendungsbeispiel:			
Gesucht wird der Bodenwert für eine 1 ha große Ackerfläche mit der Ackerzahl 60 im Landkreis Hameln-Pyrmont. Bekannt ist der Bodenwert für eine 2 ha große Ackerfläche mit der Ackerzahl 70 in Höhe von 4,50 €/m². Die sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale sind gleich.			
bekannter Bodenwert:		4,50 €/m²	
Ackerzahl:		70	
Umrechnungskoeffizient Ackerzahl = 60:		1,00	
Umrechnungskoeffizient Ackerzahl = 70:		1,08	
Umrechnungskoeffizient Fläche = 1 ha:		0,93	
Umrechnungskoeffizient Fläche = 2 ha:		1,00	
Berechnung:	$\frac{1,00}{1,08} \times \frac{0,93}{1,00}$	$\times 4,50 \text{ €/m}^2$	3,88 €/m²

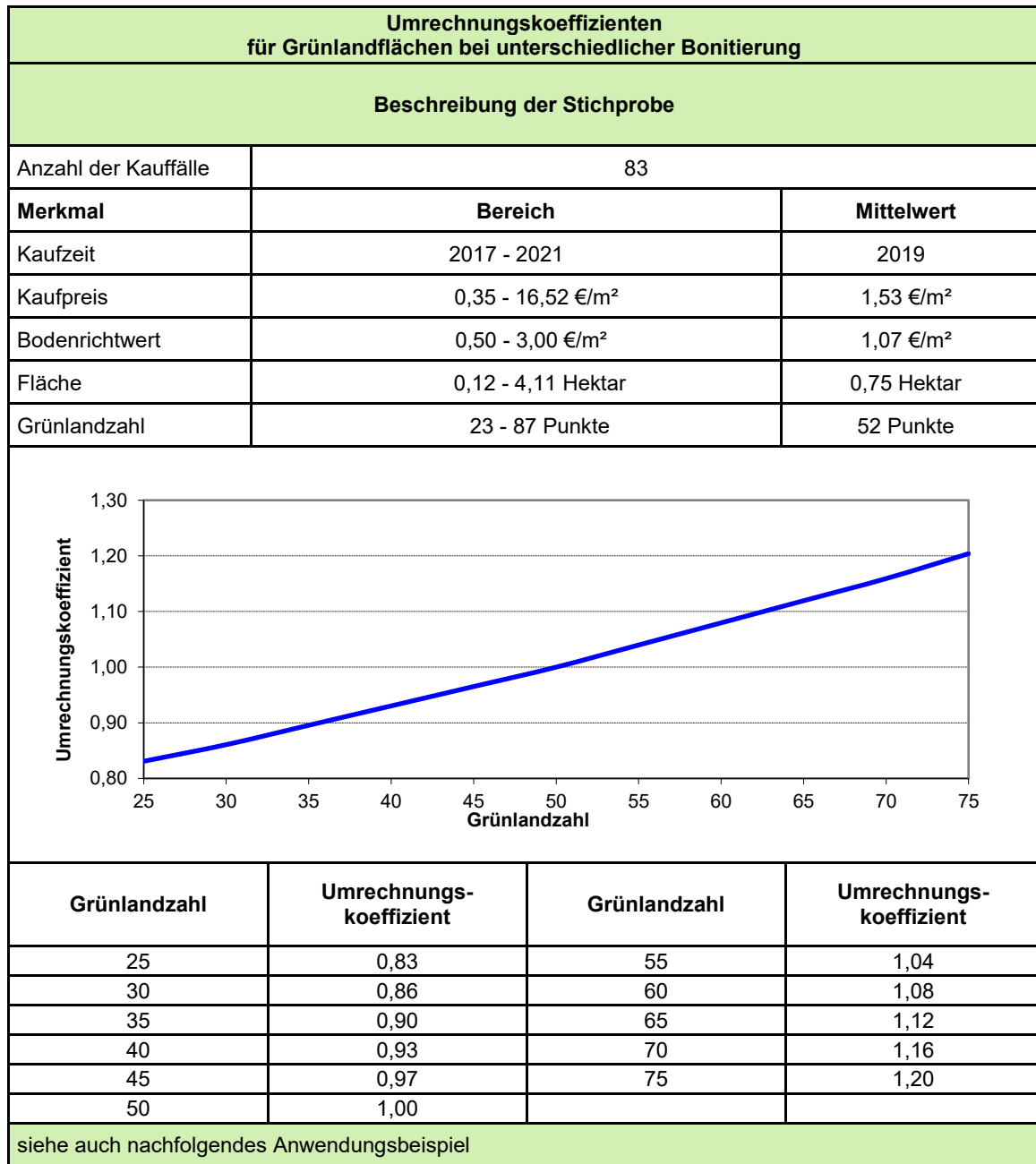
5.3.2 Grünland

Die Bodenwerte von Grünlandgrundstücken werden neben der Lage auch von der Bonität (Grünlandzahl) bestimmt. Für die Umrechnung von Bodenwerten von Grünlandgrundstücken wurden Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grünlandzahlen ermittelt. Die in dem Diagramm und der Tabelle enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells vor. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Umrechnungskoeffizienten nicht zu verwenden.

Die Umrechnungskoeffizienten entsprechen den Anforderungen nach § 19 Immobilienwertermittlungsverordnung.







Eine signifikante Abhängigkeit der Grünlandpreise von der Flächengröße konnte im Landkreis Hildesheim nicht festgestellt werden.

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für Grünland

Anwendungsbeispiel:			
Gesucht wird der Bodenwert für eine Grünlandfläche mit der Grünlandzahl 40 im Landkreis Hildesheim. Bekannt ist der Bodenwert einer Grünlandfläche mit der Grünlandzahl 60 in Höhe von 1,50 €/m². Die sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale sind gleich.			
bekannter Bodenwert:			1,50 €/m²
Grünlandzahl:			60
Umrechnungskoeffizient Grünlandzahl = 40:			0,93
Umrechnungskoeffizient Grünlandzahl = 60:			1,08
Berechnung:	$\frac{0,93}{1,08}$	$\times 1,50 \text{ €/m}^2 =$	1,29 €/m²

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Schaumburg

Für die Landkreise Hameln-Pyrmont und Schaumburg konnten keine Umrechnungskoeffizienten für Grünland ermittelt werden.

6 Vergleichsfaktoren

Als **Vergleichsfaktoren** für bebaute Grundstücke werden durchschnittliche Wertangaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Wohnflächenpreise) bzw. als Gesamtaufpreise in Euro bei den Resthofstellen/Bauernhäusern für das Berichtsjahr angegeben. Die Vergleichsfaktoren werden aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe statistischer Auswerteverfahren (multiple Regression) abgeleitet. Die untersuchte Stichprobe wird durch ihre Kennzahlen Mittelwert, Minimum und Maximum der wertbeeinflussenden Merkmale der Kauffälle beschrieben. Neben dem **modifizierten Baujahr** und dem **Bodenrichtwert** (Lagewert) als wichtigste wertbeeinflussende Merkmale, werden die weiteren signifikanten wertbeeinflussenden Merkmale (z. B. Wohnfläche, Grundstücksgröße, ...) angegeben.

Das **modifizierte Baujahr** berücksichtigt im Gegensatz zur Einflussgröße Baujahr den individuellen Unterhaltungs- und Modernisierungszustand des Gebäudes. D.h. bei durchgeführten Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebenen Modell angepasst.

Die vollen Modernisierungspunkte werden dabei nur vergeben, wenn die Maßnahmen nicht länger als 0 bis 5 Jahre zurückliegen. Bei weiter zurückliegenden Maßnahmen wurden Modernisierungspunkte in folgender Höhe berücksichtigt.

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	bis ca. 30 Jahre zurück	Bemerkung
Dacherneuerung (inkl. Dämmung)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. Erneuerung der Dämmung oder Dachentwässerung, etc.
Wärmedämmung Außenwände	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z.B. zwei Seiten verblendet
Fenster und Außentüren	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Leitungssysteme	2	2	2	1	
Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Erneuerung Bäder	2	1,5	1	0,5	Abnutzung, Mode, wichtiger Punkt bei Vermietung, bei Mehrfamilienhäusern ggf. anteilig wenn die Bäder nur tlw. erneuert wurden
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,5	1	0,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1-2				Grundsätzlich zeitpunktunabhängig; z. B. Badeinbau, Befreiung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung Hinweis: DG-Ausbau fällt nicht in diese Kategorie.

Übersicht Modernisierungselemente und Modernisierungspunkte

Bei Gebäuden die älter als 20 Jahre sind und bei denen keine weiteren Informationen zum Modernisierungsstand vorlagen, wurde unterstellt, dass zumindest in Teilbereichen im Rahmen der regelmäßigen Bauunterhaltung (kleinere) Modernisierungen erfolgt sind. In diesen Fällen werden pauschal 4 Modernisierungspunkte angesetzt (analog Definition Anlage 2 der ImmoWertV).

Das modifizierte Baujahr ergibt sich zum Wertermittlungstichtag wie folgt:

- ⇒ 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer – modifizierte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV = modifiziertes Alter
 Wertermittlungstichtag – modifiziertes Alter = modifiziertes Baujahr

Die Vergleichsfaktoren werden für typische modifizierte Baujahre und Lagewerte ermittelt. Die Lagewerte werden durch die Höhe des Bodenrichtwertniveaus bestimmt. Für die weiteren wertbeeinflussenden Merkmale werden typische Größen zu Grunde gelegt, die ein Normobjekt definieren. Die Vergleichsfaktoren werden für dieses Normobjekt ermittelt. Die Merkmale des Normobjekts werden zu den Vergleichsfaktoren angegeben.

Für Wertermittlungen können Zu- und Abschläge bei Abweichungen vom Normobjekt in weiteren wertbeeinflussenden Merkmalen aus den zusätzlichen Erläuterungen und Diagrammen entnommen werden. Angegeben werden nur die Einflüsse von Merkmalen, die bei der Untersuchung der zur Verfügung stehenden Kauffälle eine statistisch nachweisbare Auswirkung auf den Wohnflächenpreis zeigen. Die Berücksichtigung weiterer Merkmale aufgrund von Besonderheiten bleibt davon unberührt.

In die Auswertung werden Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen. **Die Vergleichsfaktoren entsprechen den Anforderungen nach § 20 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).**

Die vom Gutachterausschuss Hameln-Hannover ermittelten Vergleichsfaktoren sind unter den Online-Grundstückmarktdaten direkt über die entsprechende Kachel für

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Mehrfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen und
- Bauernhäuser / Resthofstellen

abzurufen.

7 Liegenschaftszinssätze

7.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften

7.1.1 Liegenschaftszinssätze

Region Hannover

Ergebnis (Normobjekt)	2,50%
Vertrauensbereich Untergrenze 10 %	2,10%
Vertrauensbereich Obergrenze 90 %	2,90%
Stichtag	01.07.2024
untersuchte und signifikante Einflussgrößen	Kaufzeitpunkt
	Wohn- und Nutzfläche
	Lage (Bodenrichtwert)
	Nettokaltmiete
Merkmale des Normobjekts	
Bodenrichtwert	350 €/m²
Wohn- und Nutzfläche	140 m²
monatliche Nettokaltmiete	8,50 €/m²
Methodik	Regressionsanalyse
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	multiple Regressionsanalyse
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	2,5-fache Standardabweichung
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Reihenhäuser, Doppelhaushälften
	*max. 2 Wohneinheiten
	*Restnutzungsdauer 15 - 70 Jahre
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr
	*ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.
	*ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Region Hannover

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	*70 Jahre
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt.
	*Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés
	*auf Plausibilität geprüft

Stichprobenbeschreibung	Spanne	Median
o Kaufdatum	01.01.2022 - 31.10.2024	26.05.2023
o Lage	Region Hannover	
o Bodenrichtwertniveau:	65 €/m ² - 1.200 €/m ²	340 €/m ²
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück	
o Gebäudeart	Ein- oder Zweifamilienhaus (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälfte)	
o Grundstücksfläche	90 m ² - 1.430 m ²	544 m ²
o Wohnfläche	75 m ² - 252 m ²	132 m ²
o Baujahr	1898 - 2020	1972
o Modifiziertes Baujahr	1971 - 2020	1982
o Restnutzungsdauer	19 - 67 Jahre	29 Jahre
o Selbstständigkeit	ja	
o monatliche Nettokaltmiete	4,00 €/m ² bis 16,65 €/m ² Wohnfläche	8,40 €/m ² WF
Anzahl Kauffälle	88	

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

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Wohnfläche und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz		
Merkmale	Abweichung vom Mittelwert	Liegenschaftszinssatz
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt
Wohnfläche	höher	steigt
	niedriger	fällt

Landkreis Hameln-Pyrmont	Landkreis Hildesheim	Landkreis Schaumburg
Ergebnis (Median)	1,85%	
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	1,87%	
10. Perzentil		
90. Perzentil		
Stichtag	01.07.2024	
Methodik		
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover	
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA	
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV	
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung	
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand	
Rahmendaten		
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	
	*Restnutzungsdauer 15 - 56 Jahre	
	*max. 2 Wohneinheiten	
	*jährlicher Reinertrag 2.680 € - 13.530 €	
	*Miete von 2,46 €/m² - 9,47 €/m²	
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr	
	*ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.	
	*ohne wertrelevante boG	
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg als Datengrundlage	
	*ländlich geprägter Landkreis	
	*Kreishauptstadt ist Mittelzentrum.	
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten		
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV	
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten	
o Gesamtnutzungsdauer	*70 Jahre	
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt.	
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge	
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV	
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV	
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés	

	*auf Plausibilität geprüft

Stichprobenbeschreibung	Spanne	Median
o Kaufdatum	01.01.2022 - 31.10.2024	20.06.2023
o Lage	*Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg	
o Bodenrichtwertniveau:	50 €/m ² - 350 €/m ²	150 €/m ²
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück	
o Gebäudeart	freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
o Wohnfläche	66 m ² - 280 m ²	148 m ²
o Restnutzungsdauer	15 - 56 Jahre	28 J.
o Selbstständigkeit	ja	
o weitere Merkmale		
o monatliche Nettokaltmiete	2,50 €/m ² bis 9,50 €/m ² Wohnfläche	6,30 €/m ² WF
Anzahl Kauffälle	29	

In der Auswertung für die **Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg** wurden 29 geeignete Kauffälle **vollständig vermietet** freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus den Jahren 2022 bis 2024 mit untersucht:

Der mittlere Liegenschaftszins beträgt

1,85 % (Spanne 0,2 % - 6,80 %)

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Wohnfläche und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftzinssatz		
Merkmal	Abweichung vom Mittelwert	Liegenschaftzinssatz
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Wohnfläche	höher	fällt
	niedriger	steigt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

7.1.2 Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor ist ein einfacher Vergleichsfaktor für Renditeobjekte. Er stellt das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Rohertrag dar. Der Rohertrag ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis (Jahresnettokaltmiete).

Region Hannover

In der Auswertung zur Ermittlung des durchschnittlichen Rohertragsfaktors von freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden für die Region Hannover Kauffälle aus dem Jahr 2024 mit den folgenden Merkmalen untersucht:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Anzahl der Erwerbsvorgänge	23	
Lage (Bodenrichtwert)	105 €/m ² - 1200 €/m ²	300 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%)	90 m ² – 250 m ²	140 m ²
Restnutzungsdauer des Gebäudes	21 Jahre - 59 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	5,10 €/m ² – 13,65 €/m ²	8,45 €/m ²

Für die Region Hannover wurde für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften folgender durchschnittlicher Rohertragsfaktor ermittelt:

Rohertragsfaktor: 25,4

Die Spanne der Rohertragsfaktoren der einzelnen Kaufpreise in der Stichprobe reicht von 10,6 bis 35,2.

7.2 Wohnungseigentum

7.2.1 Liegenschaftszinssätze

Region Hannover

Ergebnis (Normobjekt)	2,00%
Vertrauensbereich Untergrenze 10 %	1,90%
Vertrauensbereich Obergrenze 90 %	2,20%
Stichtag	01.07.2024
untersuchte und signifikante Einflussgrößen	Kaufzeitpunkt
	Restnutzungsdauer
	Wohnfläche
	Lage (Bodenrichtwert)
	monatliche Nettokaltmiete
Merkmale des Normobjekts	
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Bodenrichtwert	350 €/m²
Wohnfläche	70 m²
monatliche Nettokaltmiete	7,50 €/m²
Methodik	Regressionsanalyse
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	multiple Regressionsanalyse
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	2,5-fache Standardabweichung
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Eigentumswohnungen
	*Restnutzungsdauer 15 - 70 Jahre
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr
	*ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.
	*ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Region Hannover

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	*70 Jahre
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt.
	*Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés
	*auf Plausibilität geprüft

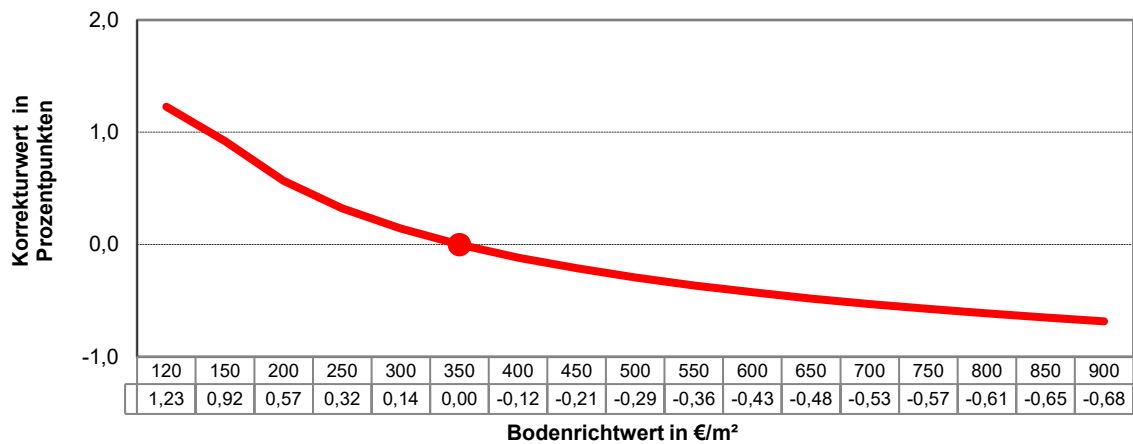
Stichprobenbeschreibung	Spanne	Median
o Kaufdatum	01.01.2020 - 31.10.2024	24.03.2022
o Lage	Region Hannover	
o Bodenrichtwertniveau:	120 €/m ² - 900 €/m ²	350 €/m ²
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück	
o Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	
o Wohnfläche	25 m ² - 130 m ²	65 m ²
o Baujahr	1949 - 2020	1976
o Modifiziertes Baujahr	1969 - 2020	1985
o Restnutzungsdauer	19 - 66 Jahre	34 Jahre
o Selbstständigkeit	ja	
o monatliche Nettokaltmiete	4,15 - 14,60 €/m ² Wohnfläche [€/m ² WF]	7,30 €/m ² WF
Anzahl Kauffälle	784	

Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts von diesen Durchschnittswerten führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. In der ausgewerteten Stichprobe haben die Lage (repräsentiert durch den Bodenrichtwert), die Nettokaltmiete und die Restnutzungsdauer den größten Einfluss. Weiterhin zeigt die Größe der Wohnung einen signifikanten Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Die Auswirkungen dieser Merkmale können den nachfolgenden Diagrammen und Erläuterungen entnommen werden.

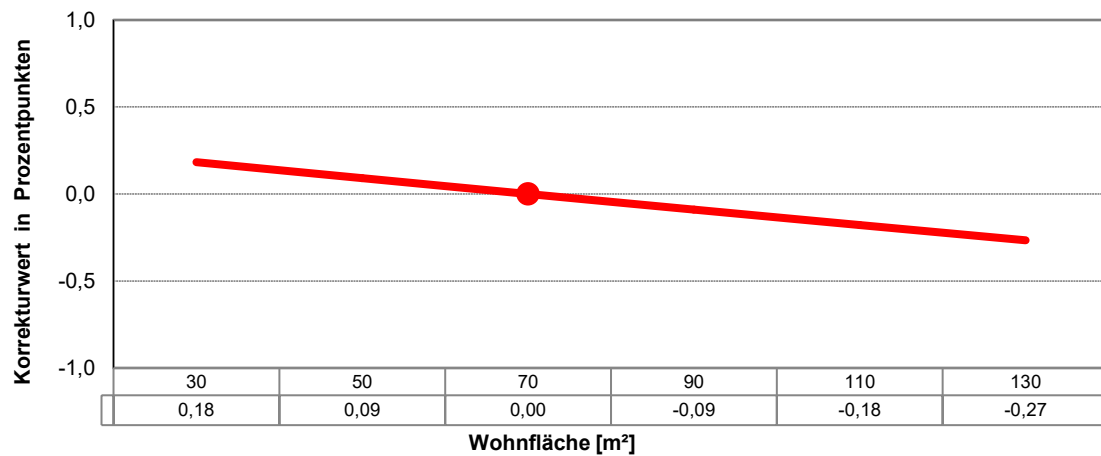
Die den jährlichen Liegenschaftszinssätzen zugrunde liegenden Werte des Normobjekts sind in den Diagrammen mit ● gekennzeichnet.

Korrekturwerte für den Liegenschaftszinssatz bei Abweichungen vom Normobjekt

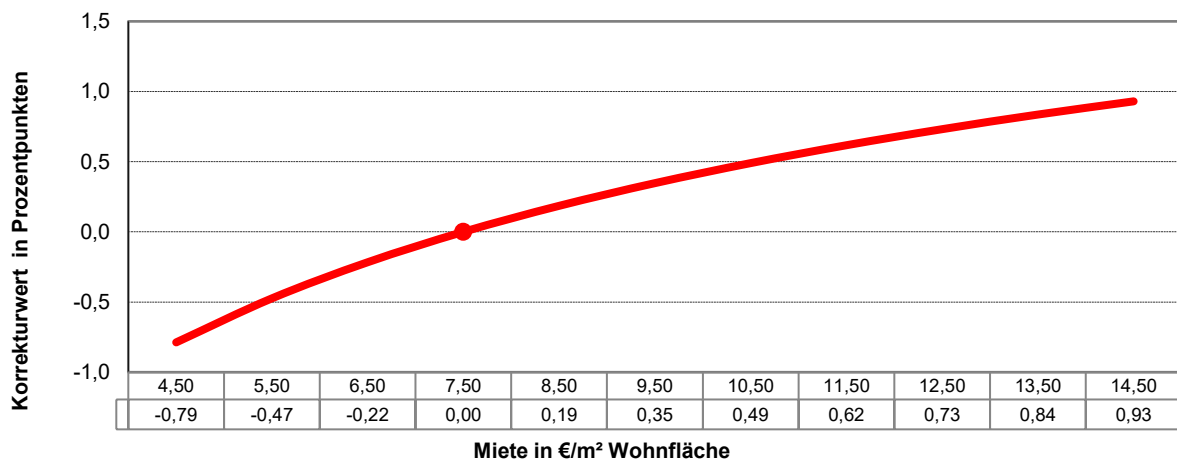
Lage (Bodenrichtwertniveau)

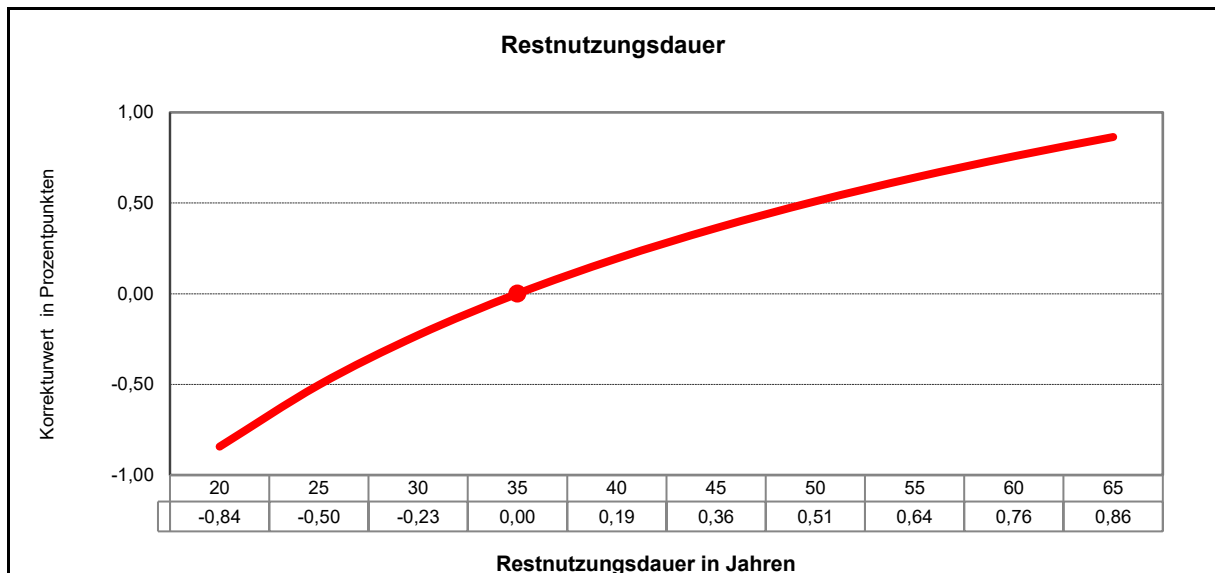


Größe der Eigentumswohnung (Wohnfläche)



Nettokaltmiete





Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes müssen die komplexen Zusammenhänge zwischen den Einflussgrößen (z. B. zwischen Lageniveau und Miethöhe) beachtet werden.

Anwendungsbeispiel:

Gesucht wird der Liegenschaftszinssatz für eine Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften im Jahr 2024:

Bereich:	Landeshauptstadt Hannover
Lagewert (Bodenrichtwert - BRW):	500 €/m ²
Restnutzungsdauer:	40 Jahre
Nettokaltmiete:	9,00 €/m ²
Größe der Wohnung:	90 m ²

Liegenschaftszinssatz: 2,00 % (Basiswert)

Korrekturwert für Lage (BRW): - 0,29 %

Korrekturwert für Restnutzungsdauer: + 0,19 %

Korrekturwert für Miete: + 0,27 %

Korrekturwert für Größe der Wohnung: - 0,09 %

Liegenschaftszinssatz: 2,08 %

Der objektbezogene Liegenschaftszinssatz beträgt rd. 2,1 %.

7.2.2 Rothertragsfaktoren

Der Rothertragsfaktor ist ein einfacher Vergleichsfaktor für Renditeobjekte. Er stellt das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Rothertrag dar. Der Rothertrag ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis (Jahresnettokaltmiete).

Region Hannover

In der Auswertung zur Ermittlung des durchschnittlichen Rothertragsfaktors von Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) wurden für die Region Hannover Kauffälle aus dem Jahr 2024 mit den folgenden Merkmalen untersucht:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Anzahl der Erwerbsvorgänge	115	
Lage (Bodenrichtwert)	175 €/m ² - 900 €/m ²	410 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%)	25 m ² – 130 m ²	65 m ²
Restnutzungsdauer des Gebäudes	22 Jahre - 66 Jahre	31 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	4,81 €/m ² – 18,18 €/m ²	7,80 €/m ²

Für die Region Hannover wurde für Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) folgender durchschnittlicher Rothertragsfaktor ermittelt:

Rothertragsfaktor: 21,0

Die Spanne der Rothertragsfaktoren der einzelnen Kaufpreise in der Stichprobe reicht von 9,6 bis 34,5.

7.3 Mehrfamilienhäuser

7.3.1 Liegenschaftszinssatz

Region Hannover

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes werden für die Region Hannover nur Kauffälle von Mehrfamilienhäusern herangezogen, die keiner Mietpreisbindung unterliegen und deren gegebenenfalls vorhandene gewerbliche Nutzfläche kleiner als 20 % der Gesamtnutzfläche ist.

Ergebnis (Normobjekt)	2,10%
Vertrauensbereich Untergrenze 10 %	1,90%
Vertrauensbereich Obergrenze 90 %	2,30%
Stichtag	01.07.2024
untersuchte und signifikante Einflussgrößen	Kaufzeitpunkt
	Restnutzungsdauer
	Lage (Bodenrichtwert)
Merkmale des Normobjekts	
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Bodenrichtwert	450 €/m ²
Methodik	Regressionsanalyse
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	multiple Regressionsanalyse
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	2,5-fache Standardabweichung
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Mehrfamilienhausgrundstücke
	*min. 3 Wohneinheiten
	*Restnutzungsdauer 15 - 70 Jahre
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr
	*ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.
	*ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Region Hannover

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt.
	*Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohn- und Nutzfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés
	*auf Plausibilität geprüft

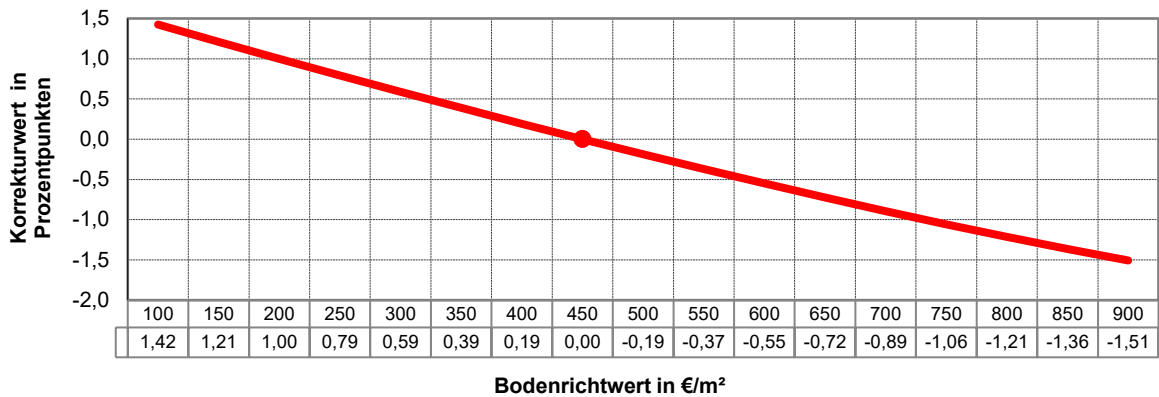
Stichprobenbeschreibung	Spanne	Median
o Kaufdatum	01.01.2020 - 31.10.2024	04.05.2022
o Lage	Region Hannover	
o Bodenrichtwertniveau:	75 €/m ² - 900 €/m ²	440 €/m ²
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück	
o Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	
o Grundstücksfläche	158 m ² - 8.299 m ²	572 m ²
o Wohn- und Nutzfläche	206 m ² - 7.732 m ²	512 m ²
o Baujahr	1850 - 2001	1954
o Modifiziertes Baujahr	1961 - 2003	1978
o Restnutzungsdauer	19 - 50 Jahre	28 Jahre
o Selbstständigkeit	ja	
o monatliche Nettokaltmiete	4,45 - 14,20 €/m ² Wohnfläche [€/m ² WF]	7,35 €/m ² WF
Anzahl Kauffälle	543	

Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts von diesen Durchschnittswerten führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Auswirkungen dieser Merkmale können den nachfolgenden Diagrammen und Erläuterungen entnommen werden.

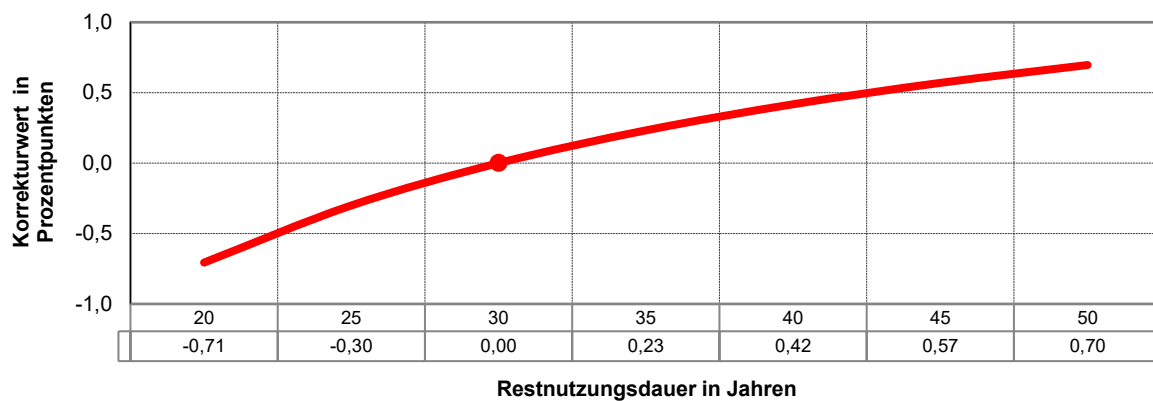
Die den jährlichen Liegenschaftszinssätzen zugrunde liegenden Werte des Normobjekts sind in den Diagrammen mit ● gekennzeichnet.

Korrekturwerte für den Liegenschaftszinssatz bei Abweichungen vom Normobjekt

Lage (Bodenrichtwertniveau)



Restnutzungsdauer



Anwendungsbeispiel:

Gesucht wird der Liegenschaftszinssatz für ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften im Jahr 2024:

Bereich: Landeshauptstadt Hannover
 Lagewert (Bodenrichtwert - BRW): 550 €/m²
 Restnutzungsdauer: 23 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 2,1 % (Basiswert)
 Korrekturwert für Lage (BRW): - 0,37 %
 Korrekturwert für Restnutzungsdauer: - 0,46 %
Liegenschaftszinssatz: 1,27 %

Der objektbezogene Liegenschaftszinssatz beträgt 1,3 %.

7.3.2 Rothertragsfaktoren

Der Rothertragsfaktor ist ein einfacher Vergleichsfaktor für Renditeobjekte. Er stellt das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Rothertrag dar. Der Rothertrag ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis (Jahresnettokaltmiete).

Region Hannover

Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in der Region Hannover können unter den Online-Grundstückmarktdaten direkt über die entsprechende Kachel abgerufen werden.

Landkreis Hameln-Pyrmont

In der Auswertung für den Landkreis Hameln-Pyrmont zur Ermittlung des durchschnittlichen Rothertragsfaktors von Mehrfamilienhäusern wurden Kauffälle aus den Jahren 2022 bis 2024 mit den folgenden Merkmalen untersucht:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Anzahl der Erwerbsvorgänge	46	
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² - 200 €/m ²	82 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%)	170 m ² - 916 m ²	360 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre - 49 Jahre	23 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,37 €/m ² - 14,50 €/m ²	5,56 €/m ²

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landkreises Hameln-Pyrmont einen durchschnittlichen Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser von

14,1 (Vorjahr: 16,4)

Dieser Faktor gilt nur für Mehrfamilienhäuser mit Merkmalen innerhalb der oben genannten Bereichsgrenzen. Die Spanne (Mittelwert ± Standardabweichung) der Rothertragsfaktoren reicht von 13,3 bis 19,8.

Stadt Hildesheim

In der Auswertung für die Stadt Hildesheim zur Ermittlung des durchschnittlichen Rothertragsfaktors von Mehrfamilienhäusern wurden Kauffälle aus den Jahren 2022 bis 2024 mit den folgenden Merkmalen untersucht:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Anzahl der Erwerbsvorgänge	33	
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² - 510 €/m ²	302 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%)	151 m ² – 977 m ²	400 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre - 30 Jahre	20 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,49 €/m ² - 9,28 €/m ²	5,86 €/m ²

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich der Stadt Hildesheim einen durchschnittlichen Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser von

19,6 (Vorjahr: 20,9)

Dieser Faktor gilt nur für Mehrfamilienhäuser mit Merkmalen innerhalb der oben genannten Bereichsgrenzen. Die Spanne (Mittelwert ± Standardabweichung) der Rothertragsfaktoren reicht von 13,6 bis 25,6.

Landkreis Hildesheim

In der Auswertung für den Landkreis Hildesheim (ohne Stadt Hildesheim) zur Ermittlung des durchschnittlichen Rohertragsfaktors von Mehrfamilienhäusern wurden Kauffälle aus den Jahren 2022 bis 2024 mit den folgenden Merkmalen untersucht:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Anzahl der Erwerbsvorgänge	37	
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 165 €/m ²	72 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%)	140 m ² - 746 m ²	315 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 46 Jahre	22 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,16 €/m ² - 8,52 €/m ²	4,81 €/m ²

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landkreises Hildesheim (ohne Stadt Hildesheim) einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser von

15,7 (Vorjahr: 16,3)

Dieser Faktor gilt nur für Mehrfamilienhäuser mit Merkmalen innerhalb der oben genannten Bereichsgrenzen. Die Spanne (Mittelwert ± Standardabweichung) der Rohertragsfaktoren reicht von 9,3 bis 22,1.

Landkreis Schaumburg

In der Auswertung für den Landkreis Schaumburg zur Ermittlung des durchschnittlichen Rohertragsfaktors von Mehrfamilienhäusern wurden Kauffälle aus den Jahren 2022 bis 2024 mit den folgenden Merkmalen untersucht:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Anzahl der Erwerbsvorgänge	38	
Lage (Bodenrichtwert)	36 €/m ² - 175 €/m ²	87 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%)	180 m ² - 540 m ²	303 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 48 Jahre	26 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	4,10 €/m ² - 8,50 €/m ²	5,83 €/m ²

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landkreises Schaumburg einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser von

18,3 (Vorjahr: 18,6)

Dieser Faktor gilt nur für Mehrfamilienhäuser mit Merkmalen innerhalb der oben genannten Bereichsgrenzen. Die Spanne (Mittelwert ± Standardabweichung) der Rohertragsfaktoren reicht von 14,2 bis 22,4.

7.4 Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und Bürogebäude, Verkaufshallen

Mittlere Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für

- Wohn- und Geschäftshäuser
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Verkaufshallen und Verbrauchermärkte sowie
- Lager- und Logistikimmobilien

können unter den Online-Grundstücksmarktdaten direkt über die entsprechende Kachel abgerufen werden.

7.4.1 Kauf- und Warenhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude

Region Hannover

Landeshauptstadt Hannover

	Liegenschaftszins	Rohertragsfaktor
Ergebnis (Median)	1,90%	18,8
Minimum	0,40%	9,3
Maximum	6,90%	29,6
Stichtag	siehe Stichprobenbeschreibung (Medianwert Kaufdatum)	
Methodik		
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover	
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA	
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV	
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung	
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	ohne Ausreißerbeseitigung	
Rahmendaten		
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Kauf- und Warenhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude	
	*Restnutzungsdauer 15 - 60 Jahre	
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr	
	*ohne Kaufpreisannteile für Inventar o. ä.	
	*ohne wertrelevante boG	
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landeshauptstadt Hannover	

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt.
	*Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohn- und Nutzfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés
	*auf Plausibilität geprüft

Stichprobenbeschreibung	Spanne	Median
o Kaufdatum	01.01.2020 - 31.10.2024	29.03.2022
o Lage	Landeshauptstadt Hannover	
o Bodenrichtwertniveau	175 €/m ² - 10.500 €/m ²	950 €/m ²
o Gebäudeart	Geschäftshäuser, Bürogebäude mit Geschäften	
o Wohn- und Nutzfläche	625 m ² - 8.540 m ²	1.975 m ²
o Restnutzungsdauer	16 - 60 Jahre	20 Jahre
o monatliche Nettokaltmiete	7,30 - 50,80 €/m ² Wohn- und Nutzfläche [€/m ² WF+NF]	12,65 €/m ² WF+NF
o Selbstständigkeit	ja	
Anzahl Kauffälle	25	

Übrige Region Hannover

	Liegenschaftszins	Rohertragsfaktor
Ergebnis (Median)	5,50%	13,0
Minimum	1,00%	8,6
Maximum	6,30%	20,8
Stichtag	siehe Stichprobenbeschreibung (Medianwert Kaufdatum)	
Methodik		
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Hameln-Hannover	
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA	
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV	
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung	
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	ohne Ausreißerbeseitigung	

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Kauf- und Warenhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude
	*Restnutzungsdauer 15 - 60 Jahre
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr
	*ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.
	*ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Region Hannover (ohne Landeshauptstadt)
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt.
	*Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohn- und Nutzfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés
	*auf Plausibilität geprüft

Stichprobenbeschreibung	Spanne	Median
o Kaufdatum	01.01.2020 - 31.10.2024	14.11.2022
o Lage	Region Hannover (ohne Landeshauptstadt)	
o Bodenrichtwertniveau	100 €/m ² - 500 €/m ²	310 €/m ²
o Gebäudeart	Geschäftshäuser, Bürogebäude mit Geschäften	
o Wohn- und Nutzfläche	890 m ² - 39.265 m ²	3.020 m ²
o Restnutzungsdauer	13 - 40 Jahre	30 Jahre
o monatliche Nettokaltmiete	8,20 - 17,10 €/m ² Wohn- und Nutzfläche [€/m ² WF+NF]	10,25 €/m ² WF+NF
o Selbstständigkeit	ja	
Anzahl Kauffälle	12	

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Für den Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg ist aufgrund nur geringer Kauffallzahlen keine eigene Auswertung zum Liegenschaftszinssatz zu den o.a. Teilmärkten möglich.

8 Sachwertfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern (z. B. freistehende Häuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) wird oft das Sachwertverfahren angewendet. Dabei wird der Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen sowie Außenanlagen getrennt vom Bodenwert ermittelt. Der Sachwert dieser Anlagen wird im Wesentlichen aus Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Alters nach bautechnischen Gesichtspunkten ermittelt. Die Summe aus den Sachwerten der baulichen und sonstigen Anlagen einschließlich der Außenanlagen und dem Bodenwert ergibt den **vorläufigen Sachwert** des Grundstücks.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird durch die Anwendung von **Sachwertfaktoren** an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst (vergleiche § 21 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung). Aus dem so **angepassten vorläufigen Sachwert** ergibt sich nach Berücksichtigung ggf. vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale der **Sachwert des Grundstücks**.

Die Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus Kaufpreisuntersuchungen abgeleitet, indem für die jeweiligen Objekte der gezahlte Kaufpreis dem berechneten vorläufigen Sachwert gegenübergestellt wird.

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 38 ImmoWertV). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebenen Modell angepasst².

Weitere Informationen zur Ableitung der ermittelten Sachwertfaktoren sind den Online-Grundstücksmarktdaten direkt im Dashboard (Sachwertfaktoren -> Erläuterungen) zu entnehmen.

Die vom Gutachterausschuss Hameln-Hannover ermittelten Sachwertfaktoren sind unter den Online-Grundstücksmarktdaten direkt über die entsprechende Kachel für

- Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Reihenhäuser und Doppelhaushälften und
 - Bauernhäuser / Resthofstellen
- abzurufen.

² Zur Berücksichtigung des individuellen Unterhaltungs- und Modernisierungszustand in Form von Modernisierungspunkten vgl. Kapitel 6 auf Seite 51 - Abbildung „Übersicht Modernisierungselemente und Modernisierungspunkte“

9 Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten

Mit der Begründung eines Erbbaurechts erhält der Erbbauberechtigte das Recht, auf dem belasteten Grundstück ein Bauwerk zu errichten und für die Dauer des Erbbaurechts zu nutzen. Erbbaurechtsverträge wurden in der Vergangenheit in den meisten Fällen über eine Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen. Heute kommen auch kürzere Laufzeiten von 80 oder auch nur 60 Jahren vor.

Erbbaurechtsausgeber und Erbbauberechtigter können über das Grundstück bzw. das Erbbaurecht frei verfügen, soweit sich aus dem Erbbaurecht und dem Erbbaurechtsvertrag keine Beschränkungen ergeben. Daher sind

- das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (**Erbbaugrundstück**) und
- das Erbbaurecht einschließlich der baulichen und sonstigen Anlagen (**Erbbaurecht**)

auch selbstständige Gegenstände der Wertermittlung.

9.1 Begründung von Erbbaurechten

Die Anzahl der Erstbegründungen von Erbbaurechten ist im gesamten Berichtsgebiet sehr gering. Diese Rechtsform, mit der ursprünglich die Bildung von Eigentum erleichtert werden sollte, hat in der Region Hannover und den Landkreisen Hameln Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg eine untergeordnete Bedeutung.

Die Anzahl der Verträge liegt in der Regel um 10 pro Jahr. Die neu begründeten Erbbaurechte dienen überwiegend der Bebauung mit Einfamilienhäusern. Der Erbbauzins hat in der Regel eine anfängliche mittlere Höhe von 1,0 bis 5,0 % vom Bodenwert bei einer Laufzeit zwischen 50 bis 99 Jahren.

Der Erbbauzins wird in den Verträgen regelmäßig als Jahresbetrag für das Erbbaugrundstück angegeben. Zum statistischen Vergleich werden nachfolgend die vereinbarten Erbbauzinssätze als Betrag (in €/m²) und als Prozentsatz zum Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (basierend auf dem jeweiligen Bodenrichtwert) angegeben.

Erbbauzins und Erbbauzinssatz 2022 bis 2024 – Wohngrundstücke						
Anzahl	jährlicher Erbbauzins in €/m²			Erbbauzins in % vom Bodenrichtwert		
	mittlerer Wert	Minimum	Maximum	mittlerer Wert	Minimum	Maximum
Begründungen an erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken						
10	4,29	1,30	16,50	2,0	0,4	5,0
Begründungen an erschließungsbeitragsfreien Grundstücken						
13	2,38	1,12	6,00	2,4	1,5	10,7

9.2 Verkäufe von Erbbaugrundstücken an Erbbaurechtsnehmer

Seit 2020 wurden rund 250 Kauffälle im Berichtsgebiet registriert. Die nachfolgende Tabelle stellt das durchschnittliche Preisniveau von Erbbaugrundstücken in Bezug auf den Bodenrichtwert für Bauland bei einem Verkauf des Erbbaugrundstücks an den Erbbaurechtsnehmer dar. Nachrichtlich werden die Restlaufzeit der Erbbaurechtsverträge und die absoluten Kaufpreise aufgeführt.

Verkäufe von Erbbaugrundstücken an Erbbaurechtsnehmer					
Landkreis	% - Anteil vom Baulandrichtwert		Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages in Jahren	Kaufpreis (€/m ²)	
	mittlerer Wert	Spanne		mittlerer Wert	Spanne
Region Hannover	71	18 - 123	8 - 74	170	45 - 716
Hameln-Pyrmont	86	32 - 250	8 - 88	80	20 - 175
Hildesheim	67	29 - 113	*	96	23 - 105
Schaumburg	80	24 - 109	16 - 71	63	11 - 131

* keine Angabe möglich

9.3 Erbbaugrundstückskoeffizienten

Erbbaugrundstückskoeffizienten wurden nur in der Region Hannover und im Landkreis Hameln-Pyrmont ermittelt. Die nachfolgenden Angaben sind daher nur für diese Bereiche uneingeschränkt geeignet.

Zur Ermittlung der Bodenwertanteile des Erbbaugrundstücks und des Erbbaurechts werden in der Wertermittlungsliteratur verschiedene Verfahren beschrieben:

- direkte Vergleichswertverfahren,
- indirekte Vergleichswertverfahren und
- finanzmathematische Verfahren.

In einer umfangreichen Marktuntersuchung aus Kaufpreisen für Erbbaugrundstücke wurden Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Verkehrswertes von Erbbaugrundstücken ermittelt. Für die Analyse wurde der jeweilige Kaufpreis des Erbbaugrundstücks dem Bodenwert eines nicht mit einem Erbbaurecht belasteten, gleichartigen Grundstücks gegenübergestellt und ermittelt, welche Kriterien diesen Koeffizienten ($\text{Kaufpreis}_{\text{Erbbaugrundstück}} / \text{Bodenwert}_{\text{unbelastet}}$) beeinflussen. Diese Erbbaugrundstückskoeffizienten entsprechen den Anforderungen nach § 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

9.3.1 Region Hannover

Für den Untersuchungszeitraum 2018 bis 2022 wurden Kauffälle von Erbbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Region Hannover analysiert. Von den insgesamt 145 registrierten Kauffällen betrafen 94,5 % den Verkauf des Erbbaugrundstücks an den Erbbauberechtigten und nur 8 den Verkauf an Dritte. Die Auswertung musste auf die Fälle beschränkt werden, bei denen das Erbbaugrundstück von den Erbbauberechtigten erworben wurde, weil für den Verkaufsfall an einen Dritten keine ausreichende Anzahl von Kauffällen zur Verfügung stand.

Für die Auswertung konnten weiterhin nur die Kauffälle herangezogen werden, bei denen mindestens folgende wertrelevante Merkmale zum Erbbaugrundstück bekannt sind:

- Restlaufzeit des Erbbaurechts und
- der tatsächliche Erbbauzins zum Verkaufszeitpunkt

Ausgangsstichprobe zur Ermittlung von Erbbaugrundstückskoeffizienten		
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Art des Verkaufs	Verkauf an den Erbbauberechtigten	
Kaufzeitpunkt	2018 - 2022	2020
Anzahl der Kauffälle	137	
Lagewert = Bodenrichtwert	70 €/m ² - 650 €/m ²	265 €/m ²
Grundstücksgröße	145 m ² - 2.096 m ²	636 m ²
Kaufpreis	49 - 711 €/m ²	157 €/m ²
Restlaufzeit	9 Jahre - 67 Jahre	33 Jahre
Rendite	0,01 % - 1,94 %	0,35 %
Koeffizient Erbbaugrundstück	0,31 - 1,16	0,61

Der Erbbaugrundstückskoeffizient zur Bestimmung des Verkehrswertes des Erbbaugrundstücks ist wie folgt definiert:

$$\text{Koeffizient Erbbaugrundstück} = \frac{\text{Kaufpreis Erbbaugrundstück}}{\text{unbelasteter Bodenwert erschließungsbeitragsfrei}}$$

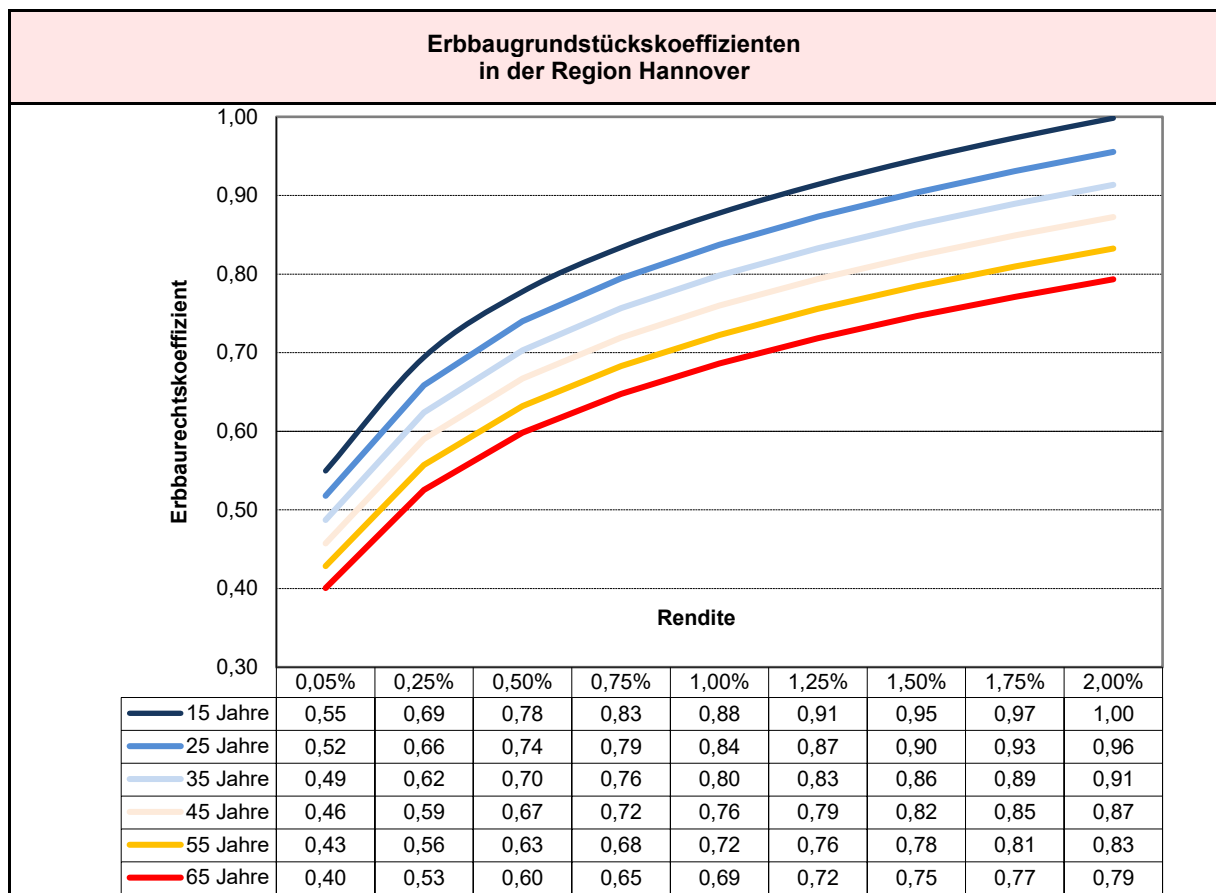
Als Bodenwert des unbelasteten Grundstücks wurde der Bodenrichtwert des jeweiligen Gebiets zu Grunde gelegt.

Die Auswertung mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse zeigte signifikante Abhängigkeiten des Erbbaugrundstückskoeffizienten von folgenden Einflussgrößen:

- Rendite (in %) = $\frac{\text{jährlicher Erbbauzins}}{\text{unbelasteter Bodenwert erschließungsbeitragsfrei}} \times 100$ ^[3]
- Restlaufzeit des Erbbaurechts (in Jahren)

Die funktionalen Abhängigkeiten von der Restlaufzeit des Erbbaurechts und der Rendite auf den Vergleichsfaktor sind nachfolgend grafisch und tabellarisch dargestellt.

^[3] Zum Zeitpunkt des Verkaufs der Erbbaugrundstücke sind diese in der Regel voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei.



Die Art des Erbbaurechtsausgebers

1. institutionelle Erbbaurechtsausgeber (Kirche und Klosterfonds, ...),
2. Kommunen und
3. private und sonstige

zeigt, im Gegensatz zu vorherigen Auswertungen, keinen signifikanten Einfluss auf den Erbbaurechtskoeffizienten mehr.

Anwendungsbeispiel 1:	
Bodenwert:	120 €/m ²
Erschließungszustand = beitragsfrei	
Grundstück = 500 m ²	
(nicht teilbar, keine weitere Bebauung möglich)	
Grundstücksgröße:	500 m ²
Bodenwert: 120 €/m ² x 500 m ² =	60.000 €
unbelastet, voll erschlossen, beitragsfrei	
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	35 Jahre
jährlicher Erbbauzins:	300 €
Rendite (in %): 300 € / 60.000 € =	0,5 %
Koeffizient _{Erbbaugrundstück} :	0,70
(aus Diagramm entnommen)	
Bodenwert des Erbbaugrundstücks:	
60.000 € x 0,70 =	42.000 €

9.3.2 Landkreis Hameln-Pyrmont

Für den Untersuchungszeitraum 2018 bis 2024 wurden insgesamt 92 Verkäufe von Erbbaugrundstücken an den Erbbauberechtigten für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Hameln-Pyrmont analysiert. Davon entfielen 54 Verkäufe auf das Stadtgebiet Hameln inkl. Klein Berkel, die übrigen verteilen sich im Landkreis.

Stichprobe zur Ermittlung von Erbbaugrundstückskoeffizienten		
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Art des Verkaufs	Verkauf an den Erbbauberechtigten	
Kaufzeitpunkt	2018 - 2024	2021
Anzahl der Kauffälle	92	
Lagewert = Bodenrichtwert	30 €/m ² - 180 €/m ²	90 €/m ²
Grundstücksgröße	174 m ² - 2.383 m ²	750 m ²
Kaufpreis	22 - 175 €/m ²	74 €/m ²
Restlaufzeit	0 Jahre - 86 Jahre	49 Jahre
Koeffizient Erbbaugrundstück	0,38 - 1,77	0,83

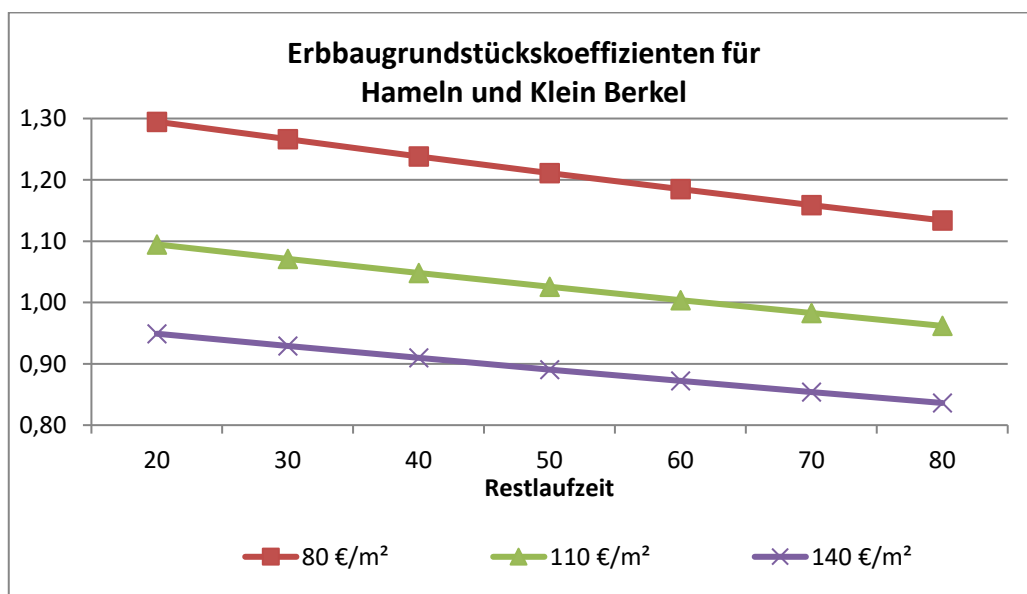
Der Erbbaugrundstückskoeffizient zur Bestimmung des Verkehrswertes des Erbbaugrundstücks ist wie folgt definiert:

$$\text{Koeffizient Erbbaugrundstück} = \frac{\text{Kaufpreis Erbbaugrundstück}}{\text{unbelasteter Bodenwert erschließungsbeitragsfrei}}$$

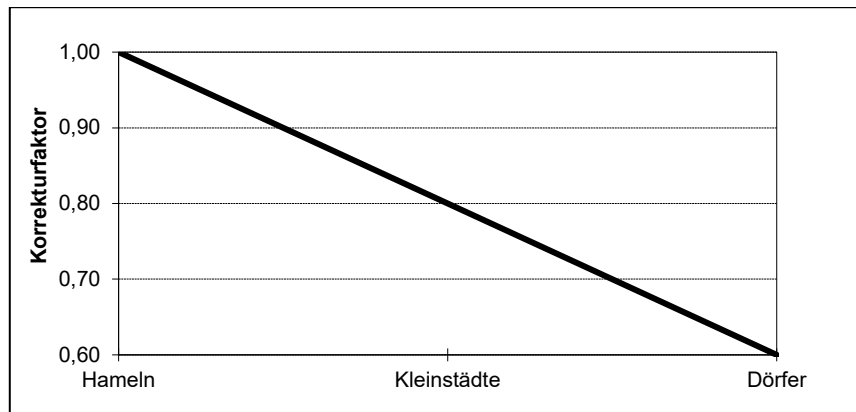
Als Bodenwert des unbelasteten Grundstücks wurde der Bodenrichtwert des jeweiligen Gebiets zu Grunde gelegt.

Die Auswertung mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse zeigte signifikante Abhängigkeiten des Erbbaugrundstückskoeffizienten von folgenden Einflussgrößen:

- Kaufzeitpunkt (Datum)
- Bodenrichtwert
- Restlaufzeit und
- Regionaler Lage im Landkreis



Die Auswertung hat ergeben, dass für die Kleinstädte (inkl. Randlagen zu Hameln) im Landkreis und die Dörfer folgende Korrekturfaktoren anzubringen sind.



Anwendungsbeispiel

Lage des Grundstücks: Kleinstadt (z.B. Hess. Oldendorf)

Größe des Grundstücks: 700 m²

Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 80 €/m²

Restlaufzeit des Erbbaurechts: 50 Jahre

Koeffizient Erbbaugrundstück:
(aus Diagramm entnommen) 1,22

Korrekturfaktor (reg. Lage) 0,80

Bodenwert des Erbbaugrundstücks:

$$700 \text{ m}^2 \times 80 \text{ €/m}^2 \times 1,22 \times 0,80 = \mathbf{54.600 \text{ €}}$$

9.4 Erbbaurechtskoeffizienten

9.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Region Hannover

Die Erbbaurechtskoeffizienten wurden für die Grundstücksmarktdaten 2023 neu berechnet. Für die Untersuchung standen 64 Kauffälle von freistehenden Einfamilienhäusern, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, zur Verfügung.

Die Stichprobe hat folgende Kennzahlen:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2022	2020
Gebäudeart	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Wohnflächenpreis (Normaleigentum)	1.630 – 4.514 €/m ²	2.623 €/m ²
Lage (Bodenrichtwert)	55 - 750 €/m ²	219 €/m ²
Bodenwertanteil am Normaleigentum	16 % - 87 %	44 %
Restlaufzeit	9 - 89 Jahre	46 Jahre
Erbbauzins	0,01 - 5,4 %	1,34 %

Für die Analyse wurden der jeweilige Kaufpreis eines bebauten Erbbaurechts dem eines gleichartigen bebauten Grundstücks im Normaleigentum gegenübergestellt und ermittelt, welche Kriterien den Koeffizienten ($\text{Kaufpreis}_{\text{bebautes Erbbaurecht}} / \text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}$) beeinflussen.

Der Koeffizient zur Bestimmung des Verkehrswertes des bebauten Erbbaurechts wurde wie folgt definiert:

$$\text{Koeffizient}_{\text{Erbbaurecht}} = \frac{\text{Kaufpreis}_{\text{bebautes Erbbaurecht}}}{\text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}}$$

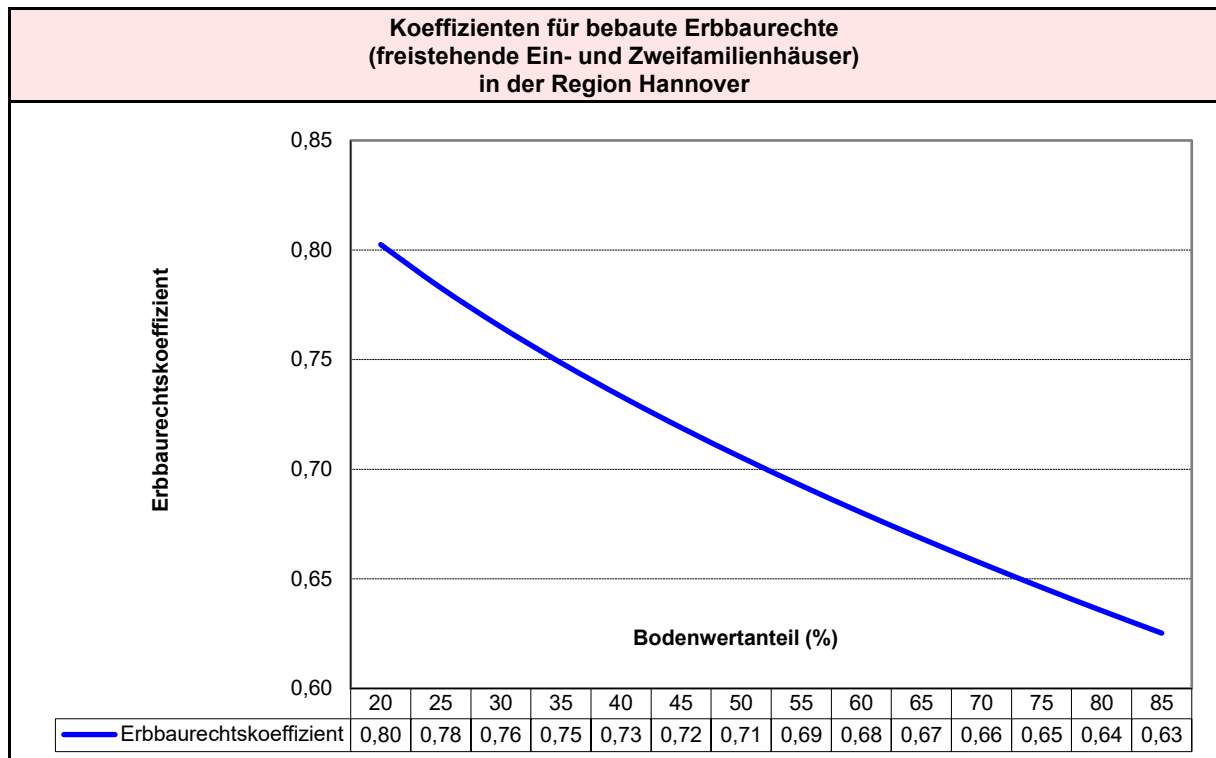
Die Auswertung mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse zeigte eine signifikante Abhängigkeit des Faktors nur von folgender Einflussgröße:

- *Bodenwertanteil am Normaleigentum in %*

$$\text{Bodenwertanteil (\%)} = \frac{\text{Bodenrichtwert} * \text{Fläche}}{\text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}}$$

Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie z. B. der Restlaufzeit des Erbbaurechts (die überwiegende Anzahl der Kauffälle der Stichprobe weist eine gleichartige Restlaufzeit von 35 bis 55 Jahren auf) oder dem tatsächlichen Erbbauzins ist zurzeit nicht nachweisbar.

Die ermittelten Erbbaurechtskoeffizienten sind nachfolgend grafisch und numerisch dargestellt.



Anwendungsbeispiel:	
Vergleichswert Normaleigentum:	200.000 €
Bodenwertanteil (in %):	45 %
Koeffizient _{Erbbaurecht} :	0,72
(aus Diagramm entnommen)	
Vergleichswert des bebauten Erbbaurechts:	
$200.000 \text{ €} \times 0,72 = \mathbf{144.000 \text{ €}}$	

Landkreis Hameln-Pyrmont**Landkreis Hildesheim****Landkreis Schaumburg**

Neben in Volleigentum befindlichen Ein- und Zweifamilienhäusern werden auch Ein- und Zweifamilienhäuser als Erbbaurechte gehandelt.

Analysen zeigen, dass für Ein- und Zweifamilienhäuser, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, ein mittlerer Wert von

- im Landkreis Hameln-Pyrmont **rd. 83 %**
- im Landkreis Hildesheim **rd. 81 %**
- im Landkreis Schaumburg **rd. 84 %**

des Kaufpreises der von in Volleigentum befindlichen Ein- und Zweifamilienhäusern erzielt wird.

Die Stichproben lassen sich wie folgt beschreiben:

	Landkreis Hameln-Pyrmont		Landkreis Hildesheim		Landkreis Schaumburg	
Merkmal	Bereich	Mittelwert	Bereich	Mittelwert	Bereich	Mittelwert
Anzahl der Kaufverträge	27		43		16	
Kaufzeitpunkt	ab 2022	2021	ab 2020	2021	ab 2019	2021
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ² - 150 €/m ²	90 €/m ²	35 €/m ² - 290 €/m ²	181 €/m ²	50 €/m ² - 175 €/m ²	83 €/m ²
Baujahr	1955 - 2003	1975	1954 - 2003	1978	1952 - 2003	1976
Wohnfläche	95 m ² - 225 m ²	145 m ²	96 m ² - 260 m ²	146 m ²	105 m ² - 220 m ²	140 m ²
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages	18 - 51 Jahre	30 Jahre	22 Jahre - 82 Jahre	47 Jahre	28 Jahre - 79 Jahre	52 Jahre
Koeffizient	0,83		0,81		0,84	

Die Höhe des Erbbaurechtskoeffizienten ist konstant. Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie dem Wohnflächenpreis, der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages, dem Erbbauzins und dem Bodenrichtwert ist für die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg nicht nachweisbar.

9.4.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Region Hannover

Die Erbbaurechtskoeffizienten wurden für die Grundstückmarktdaten 2023 neu berechnet. Für die Untersuchung standen 68 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, zur Verfügung.

Die Stichprobe hat folgende Kennzahlen:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2022	2020
Gebäudeart	Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Gartenhofhäuser	
Wohnflächenpreis (Normaleigentum)	1.500 – 6.968 €/m ²	2.871 €/m ²
Lage (Bodenrichtwert)	120 - 1000 €/m ²	324 €/m ²
Bodenwertanteil am Normaleigentum *	13 - 86 %	28 %
Restlaufzeit	9 - 88 Jahre	45 Jahre
Erbbauzins	0,01 – 3,8 %	1,17 %

$$\text{*Bodenwertanteil (\%)} = \frac{\text{Bodenrichtwert} \cdot \text{Fläche}}{\text{Vergleichswert Normaleigentum}}$$

Für die Analyse wurde der jeweilige Kaufpreis eines bebauten Erbbaurechts dem eines gleichartigen bebauten Grundstücks im Normaleigentum gegenübergestellt und ermittelt, welche Kriterien den Koeffizienten ($\text{Kaufpreis}_{\text{bebautes Erbbaurecht}} / \text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}$) beeinflussen.

Der Koeffizient zur Bestimmung des Verkehrswertes des bebauten Erbbaurechts wurde wie folgt definiert:

$$\text{Koeffizient}_{\text{Erbbaurecht}} = \frac{\text{Kaufpreis}_{\text{bebautes Erbbaurecht}}}{\text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}}$$

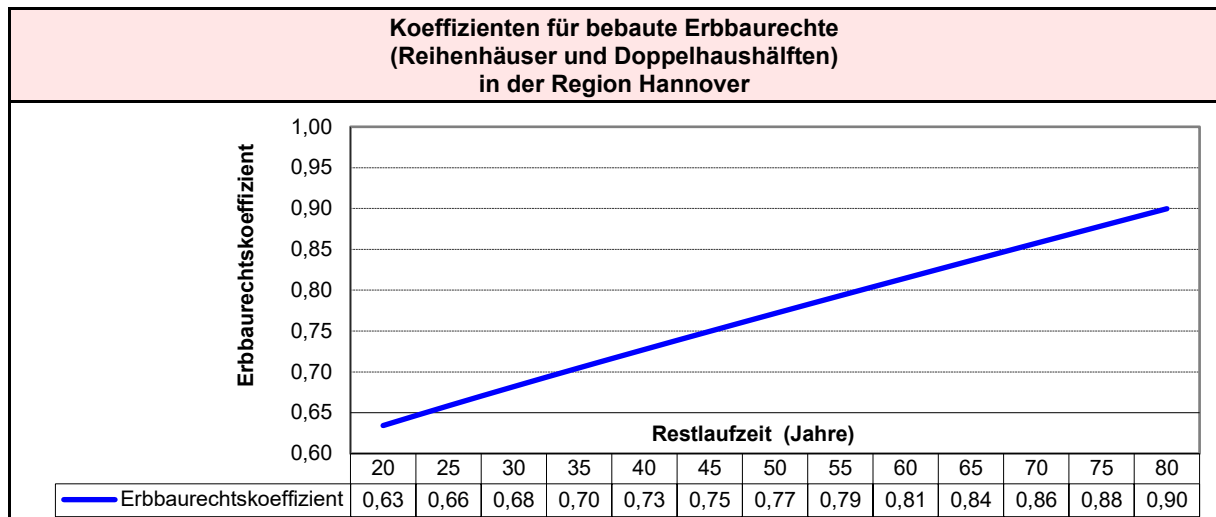
Die Auswertung mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse zeigte eine signifikante Abhängigkeit des Faktors nur von der Einflussgröße:

- *Restlaufzeit des Erbbaurechts (in Jahren)*

Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie z. B. dem tatsächlichen Erbbauzins ist zurzeit nicht nachweisbar.

Hinweis: Für Restlaufzeiten des Erbbaurechts von weniger als 20 Jahren darf der dargestellte Erbbaurechtskoeffizient nicht extrapoliert werden, da in diesen Fällen wegen der Kürze der Restlaufzeit die Kaufpreise offensichtlich durch Einflüsse geprägt werden, wie z. B. Finanzierbarkeit des Kaufpreises, Nachhaltigkeit von meist erforderlichen Investitionen, die oft eine Verlängerung oder Neubegründung des Erbbaurechts bzw. sogar den Kauf des Erbbaurechtsgrundstücks erforderlich machen.

Die ermittelten Erbbaurechtskoeffizienten sind nachfolgend grafisch und numerisch dargestellt.



Anwendungsbeispiel:

Vergleichswert Normaleigentum: 150.000 €

Restlaufzeit des Erbbaurechts: 40 Jahre

Koeffizient_{Erbbaurecht}: 0,73

(aus Diagramm entnommen)

Vergleichswert des bebauten Erbbaurechts:

$$150.000 \text{ €} \times 0,73 = \mathbf{109.500 \text{ €}}$$

Landkreis Hameln

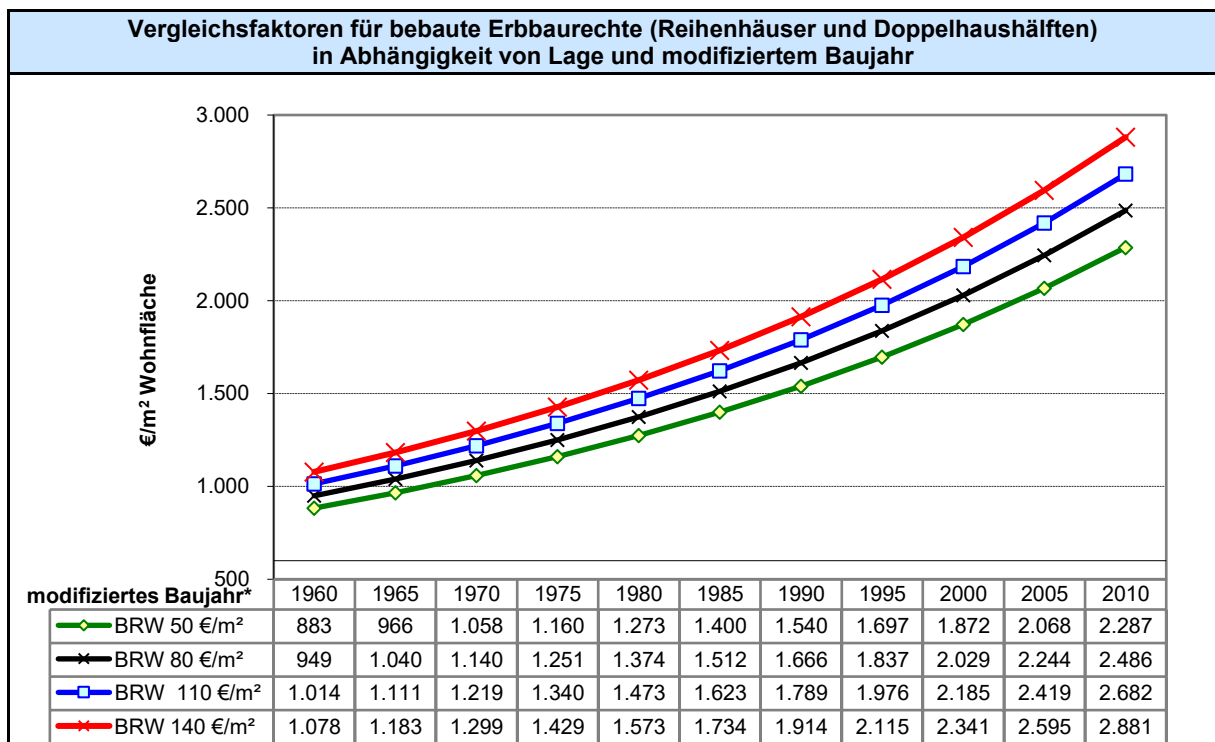
Für die Untersuchung standen 98 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, zur Verfügung.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

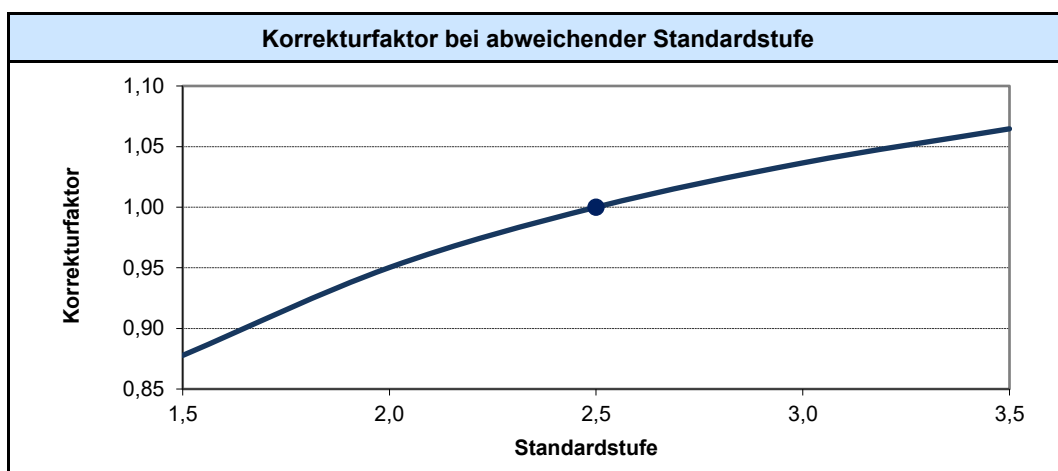
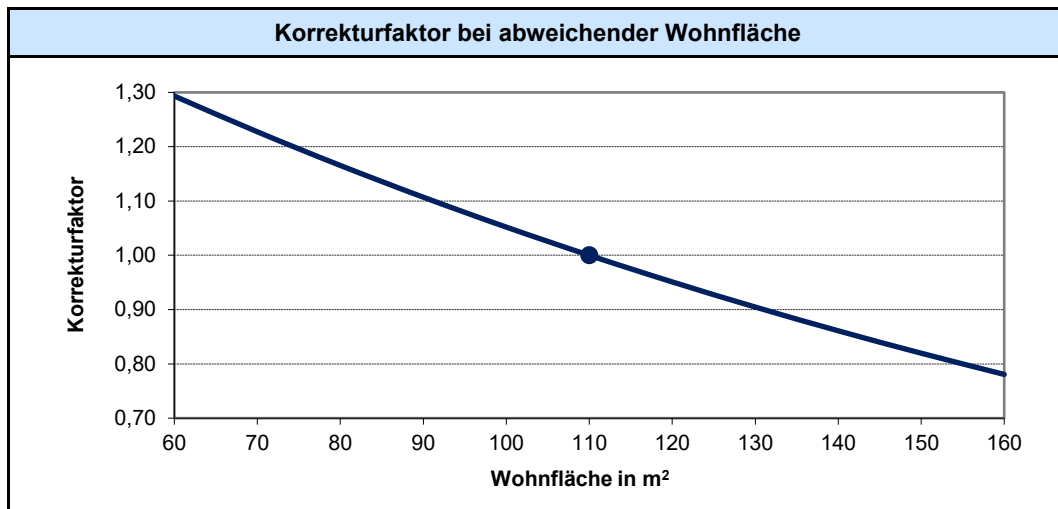
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	seit 2010	2016
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 200 €/m ²	115 €/m ²
Wohnfläche	60 m ² - 160 m ²	105 m ²
Standardstufe	1,5 - 3,5	2,3
Grundstücksgröße	115 m ² - 830 m ²	350 m ²
mod. Baujahr	1958 - 2010	1973

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.10.2024
Wohnfläche	110 m ²
Standardstufe	2,5
Garage/Stellplatz	vorhanden (eine/ein)
regionale Lage	Stadt Hameln



* Bitte die Hinweise zum modifizierten Baujahr bzw. zur Restnutzungsdauer in Anlage 2 ImmoWertV beachten



Beispiel zur Anwendung der Wohnflächenpreise	
Gesucht ist das Preisniveau eines Reihenhauses auf einem Erbbaurechtsgrundstück mit folgenden Eigenschaften:	
Bodenrichtwert:	110 €/m²
Wohnfläche:	110 m²
modifiziertes Baujahr:	1980
Standardstufe:	3
regionale Lage:	Bad Pyrmont
Ausgangswerte für die Vergleichswerttabelle:	Bodenrichtwert: 110 €/m², mod. Baujahr 1980
Vergleichswert laut Tabelle:	1.473 €/m²
Korrekturfaktoren (Diagramme):	
Wohnfläche (110 m²)	= 1,00
Standardstufe (3)	= 1,04
Wohnflächenpreis (= Vergleichswert x Korrekturfaktoren):	1.473 €/m² x 1,00 x 1,04
	= 1.532 €/m²
Wert des Reihenhauses (= Wohnfläche x Wohnflächenpreis):	110 m² x 1.532 €/m²
Gesamtwert:	= rd. 169.000 €

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Für die Landkreise Hildesheim und Schaumburg liegt keine Auswertung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, vor.

9.4.3 Wohnungseigentum

Region Hannover

Die Erbbaurechtskoeffizienten für Wohnungserbbaurechte wurden für die Grundstückmarktdaten 2023 neu berechnet. Für die Untersuchung standen 179 Kauffälle von weiterverkauften Eigentumswohnungen, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, zur Verfügung.

Die Stichprobe hat folgende Kennzahlen:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2022	2020
Gebäudeart	Eigentumswohnungen, nur Weiterveräußerungen	
Wohnflächenpreis (Normaleigentum)	973 – 3.701 €/m ²	2.232 €/m ²
Lage (Bodenrichtwert)	120 - 600 €/m ²	281 €/m ²
Bodenwertanteil am Normaleigentum *	9 % - 39 %	18 %
Restlaufzeit	12 - 91 Jahre	43 Jahre
Erbbauzins	0,16 – 4,0 %	1,77 %

$$\text{*Bodenwertanteil (\%)} = \frac{\text{Bodenrichtwert} \cdot \text{anteiliger Fläche}}{\text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}}$$

Für die Analyse wurde der jeweilige Kaufpreis des Wohnungserbbaurechts dem Vergleichswert einer gleichartigen Eigentumswohnung im Normaleigentum gegenübergestellt und ermittelt, welche Kriterien den Koeffizient ($\text{Kaufpreis}_{\text{Wohnungserbbaurecht}} / \text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}$) beeinflussen.

Der Koeffizient zur Bestimmung des Verkehrswertes des Wohnungserbbaurechts wurde wie folgt definiert:

$$\text{Koeffizient}_{\text{Erbbaurecht}} = \frac{\text{Kaufpreis}_{\text{bebautes Erbbaurecht}}}{\text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}}$$

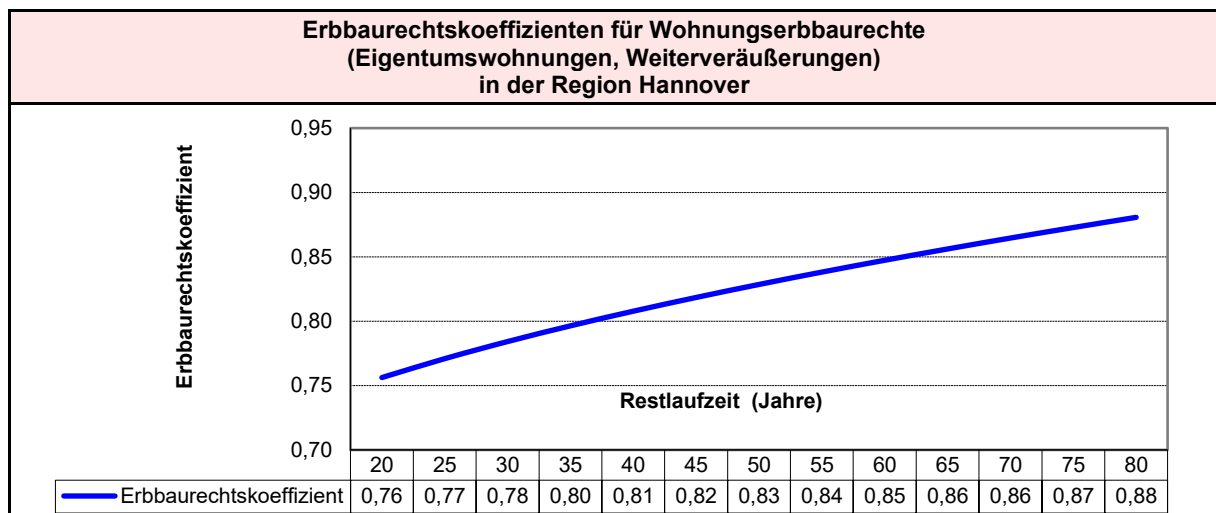
Die Auswertung mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse zeigte eine signifikante Abhängigkeit des Faktors nur von der Einflussgröße:

- *Restlaufzeit des Erbbaurechts (in Jahren)*

Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie z. B. dem tatsächlichen Erbbauzins ist zurzeit nicht nachweisbar.

Hinweis: Für Restlaufzeiten des Erbbaurechts von weniger als 20 Jahren darf der dargestellte Erbbau-rechtskoeffizient nicht extrapoliert werden, da in diesen Fällen wegen der Kürze der Restlaufzeit die Kaufpreise offensichtlich durch Einflüsse geprägt werden, wie z. B. Finanzierbarkeit des Kaufpreises, Nachhaltigkeit von meist erforderlichen Investitionen, die oft eine Verlängerung oder Neubegründung des Erbbaurechts bzw. sogar den Kauf des Erbbaurechtsgrundstücks erforderlich machen.

Die ermittelten Erbbaurechtskoeffizienten sind nachfolgend grafisch und numerisch dargestellt.



Anwendungsbeispiel:

Vergleichswert Normaleigentum: 100.000 €

Restlaufzeit des Erbbaurechts: 45 Jahre

Koeffizient_{Erbbaurecht}: 0,82

(aus Diagramm entnommen)

Vergleichswert des bebauten Erbbaurechts:

$$100.000 \text{ €} \times 0,82 = \mathbf{82.000 \text{ €}}$$

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Im Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg wurden seit 2023 insgesamt 56 Eigentumswohnungen aus Objekten, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen (Wohnungserbbaurechte), veräußert.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2023 - 2024	Ende 2023
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m ² - 400 €/m ²	170 €/m ²
Alter	30 Jahre - 67 Jahre	49 Jahre
Wohnfläche	49 m ² - 113 m ²	78 m ²
Wohneinheiten	4 - 90	20
Ausstattung	mittel	mittel (1 Bad, Zentralheizung, isolierverglaste Fenster)
Wohnflächenpreis	990 €/m ² - 2.900 €/m ²	1.550 €/m ²

10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien

Zu diesem Thema gibt es keine zusätzlichen regionalen Auswertungen des Gutachterausschusses Hameln-Hannover.

11 Mieten und Pachten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem marktüblich 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.

Bei der Auswertung der Kaufverträge durch den Gutachterausschuss werden in den Verträgen angegebene **Mieten** erfasst. Weiterhin werden von den Vertragsparteien bei vermieteten Objekten auch Angaben über die Höhe der Mieten erfragt. Bei diesen Mieten handelt es sich um **Bestandsmieten** zum Zeitpunkt des Verkaufs des Objekts.

In den Bereichen der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg werden daneben in regelmäßigen Abständen Mietumfragen bei allen mit Mieten befassten öffentlichen und privaten Stellen durchgeführt. Bei diesen Umfragen wird die Miethöhe bei **Neuvermietung** erfragt.

Gebundene Mieten des sozialen Wohnungsbaus sind in der Auswertung nicht enthalten.

Auf der Grundlage dieser Mietpreissammlung sind Aussagen zum Mietniveau für folgende Immobilientypen möglich:

- Mieten für Wohnungen
- Mieten für Einfamilienhäuser
- Mieten für Geschäfte, Büros und Praxen sowie Lagerflächen (nur Region Hannover)

Hinweis zu den Wohnungsmieten

Region Hannover, Landkreise Hameln-Pyrmont und Hildesheim:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Mietpreisangaben keinen amtlichen Mietspiegel i. S. d. §§ 558c und 558d BGB und keine Mietdatenbank i. S. d. § 558e BGB darstellen oder ersetzen.

Landkreis Schaumburg:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Mietpreisangaben keinen amtlichen qualifizierten Mietspiegel i. S. d. 558d BGB darstellen oder ersetzen.

Grundsätzlich ist nach der bisher vorliegenden Rechtsprechung diese Mietübersicht mit einem einfachen Mietspiegel i. S. d. § 558c BGB vergleichbar.

Die Miethöhe der Objekte ist im Wesentlichen abhängig von

- Nutzung (Wohnen, Gewerbe)
- Wohn- bzw. Nutzfläche
- Lage
- Ausstattung
- Baujahr

Pachten werden vom Gutachterausschuss nicht erfasst. Die Angaben für die Region Hannover im Abschnitt 11.4 stützen sich auf Erfahrungswerte (Quelle: Landwirtschaftskammer Niedersachsen).

11.1 Wohnungsmieten

Region Hannover

Hinweis: Für die **Region Hannover** wurden erstmals für das Jahr 2011 **amtliche qualifizierte Mietspiegel** im Auftrag der Region Hannover erstellt. Innerhalb einer gesetzlichen Zweijahresfrist müssen die Mietspiegel fortgeschrieben, alle vier Jahre neu erstellt werden. Der jeweils zuletzt von der jeweiligen Kommune beschlossene Mietspiegel kann unter

<http://www.hannover.de>

oder im Internetauftritt der jeweiligen Kommune eingesehen werden.

Die nachfolgende Auswertung bezieht sich im Hinblick auf die Datengrundlage ausschließlich auf Bestandsmieten.

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe mathematisch-statistischer Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse). Dabei werden die Auswirkungen der wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale, modifiziertes Baujahr, Lage, Größe und Ausstattung auf den Mietpreis analysiert. Die untersuchten Stichproben werden durch ihre Kennzahlen (Minima, Maxima und Mittelwerte) beschrieben. Die angegebenen normierten Mietpreise werden für ein Objekt ermittelt, das mit seinen wertbeeinflussenden Merkmalen etwa dem Durchschnitt der untersuchten Stichprobe entspricht. Zu den Diagrammen wird dieses „durchschnittliche“ Objekt (Normobjekt) jeweils beschrieben.

Die Stichprobe umfasst 692 Mieten und hat folgende Kennzahlen:

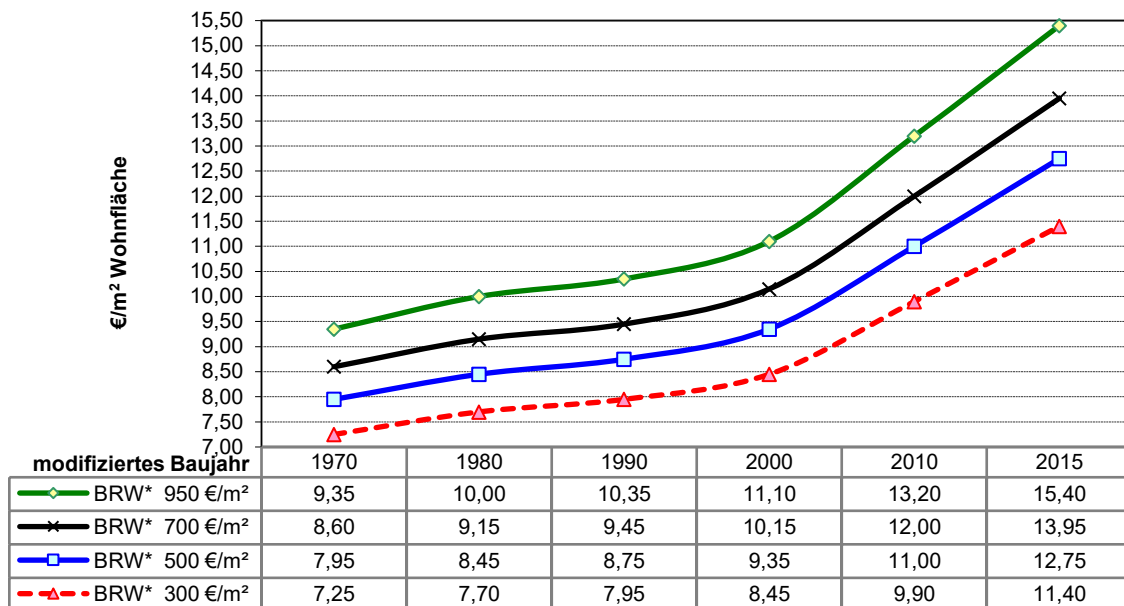
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2022 - 2024	2023
Gegenstand des Mietvertrages	Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus	
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m ² - 950 €/m ²	420 €/m ²
Baujahr	1950 – 2018	1977
modifiziertes Baujahr	1970 - 2018	1983
Wohnfläche	21 m ² - 130 m ²	65 m ²

Alle Vergleichsmieten in den Diagrammen beziehen sich auf eine Wohnung mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften:

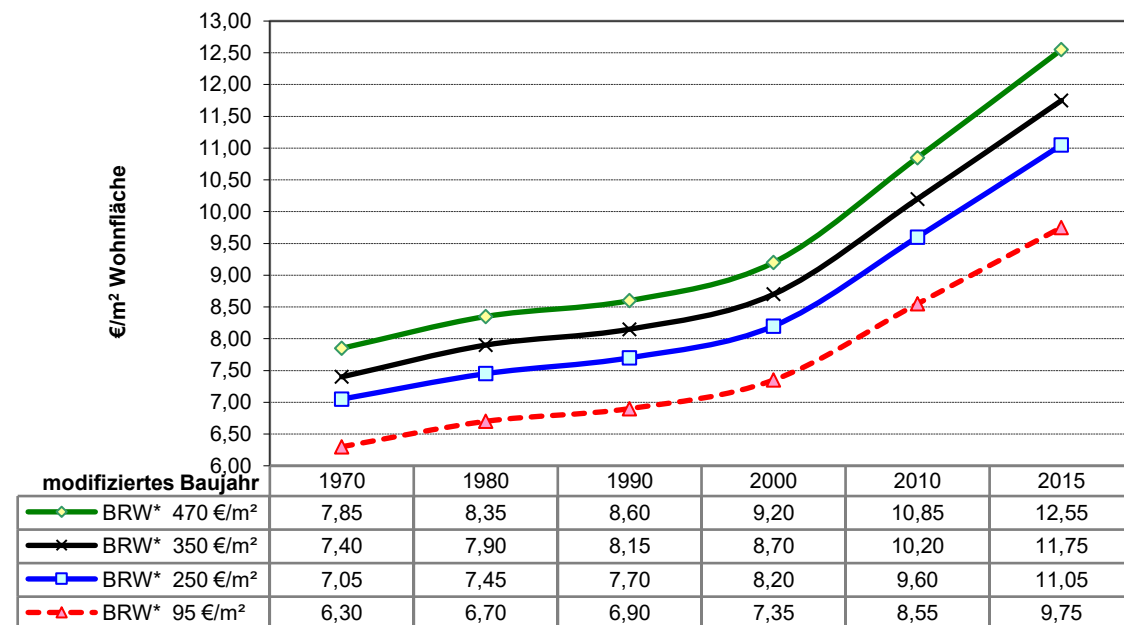
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.10.2024
Wohnfläche	65 m ²
Ausstattung	mittel

Die normierten monatlichen Mietpreise in den nachfolgenden Diagrammen werden in €/m² Wohnfläche getrennt nach Landeshauptstadt Hannover und übriger Region Hannover angegeben.

**Normierte Bestandsmietpreise in €/m² Wohnfläche
in der Landeshauptstadt Hannover
in Abhängigkeit von Lage und modifiziertem Baujahr**

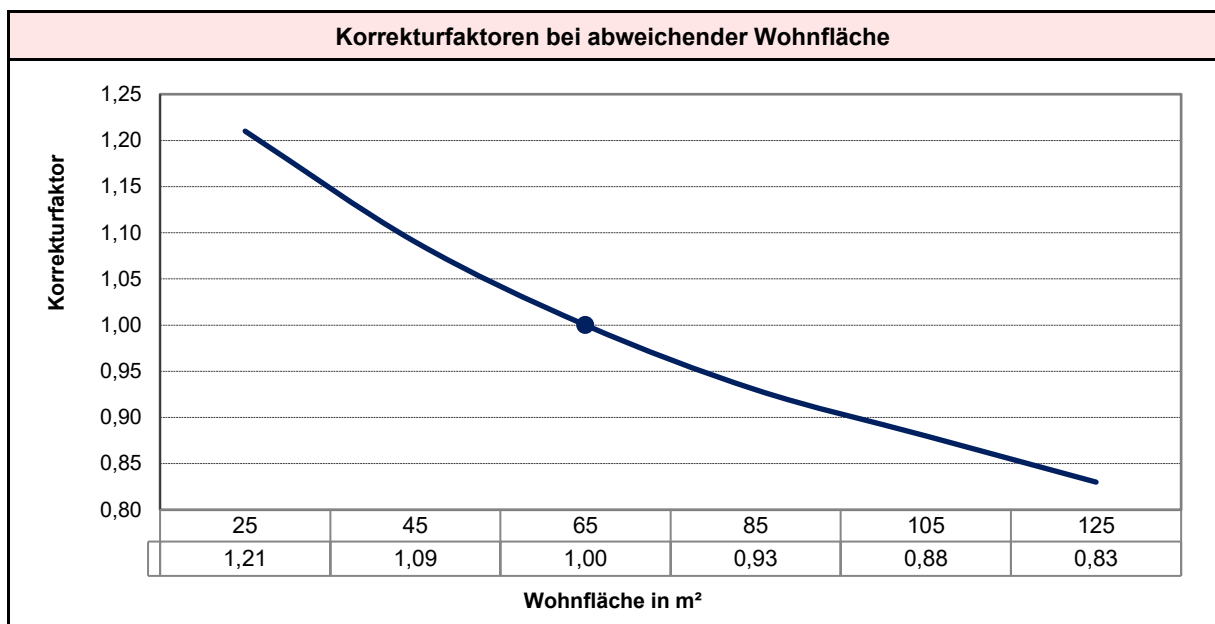
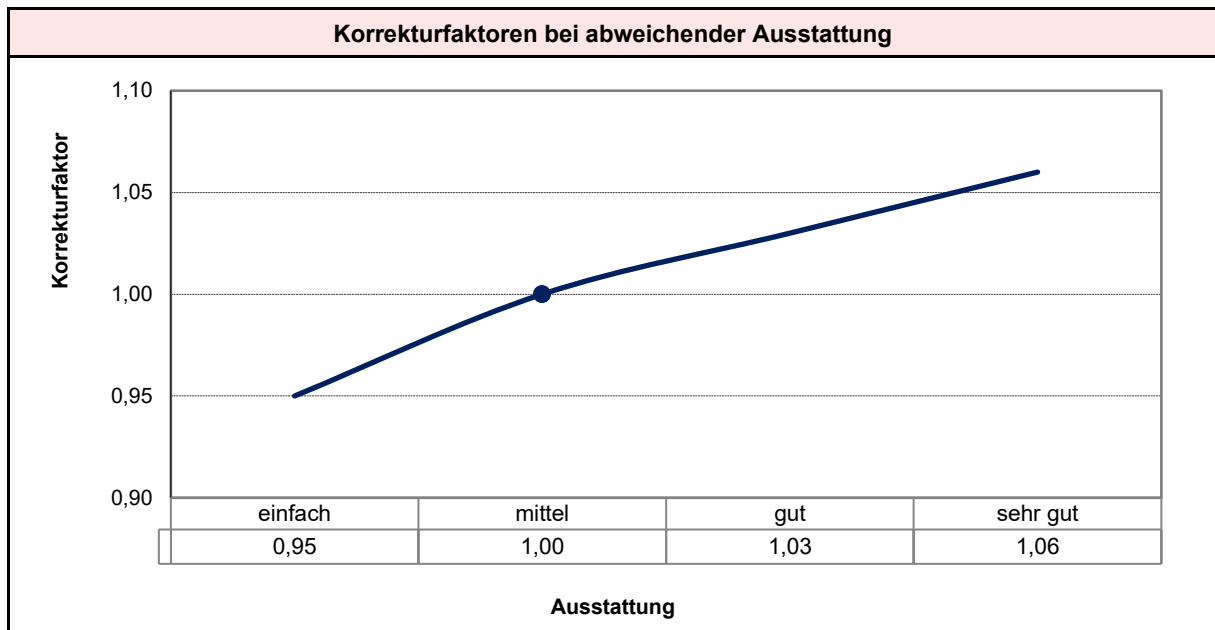


**Normierte Bestandsmietpreise in €/m² Wohnfläche
in der übrigen Region Hannover
in Abhängigkeit von Lage und modifiziertem Baujahr**



* In Geschäftslagen mit eigenem Bodenrichtwert ist der Bodenrichtwert der angrenzenden Wohnlage anzuwenden.

Abweichungen von diesen durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts erfordern Korrekturen. Diese können mit Hilfe der nachfolgenden Diagramme und Hinweise ermittelt werden.



Hinweise zur Anwendung der Diagramme

Für die Beurteilung eines untypischen Objekts, z. B. eine einfach ausgestattete Wohnung in guter Lage, ist das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet.

Die Zu- und Abschläge sind so zu wählen, dass der aus der Tabelle entnommene Wohnflächenpreis um nicht mehr als 40 % unter- oder überschritten wird.

In der **Landeshauptstadt Hannover** liegt das Mietpreisniveau für **Stellplätze in Tiefgaragen** und für **Garagen** zwischen 30 € und 135 €, durchschnittlich bei rund **60 € im Monat**. In der **übrigen Region Hannover** werden Preise von 25 bis 85 €, im Durchschnitt rund **50 € im Monat** erzielt.

Anwendungsbeispiel			
Gesucht ist der Mietwert für eine Wohnung in der Landeshauptstadt Hannover mit folgenden Eigenschaften:			
Bodenrichtwert:	500 €/m ²	Wohnfläche:	85 m ²
Ausstattung:	gut	modifiziertes Baujahr:	2000
Ausgangswerte für die Vergleichswerttabelle: Bodenrichtwert: 500 €/m ² , modifiziertes Baujahr: 2000			
vorläufiger Vergleichsmietwert laut Tabelle:		9,35 €/m²	
Korrekturfaktoren (Diagramme):			
Ausstattung (gut):	1,03		
Wohnfläche (85 m ²):	0,93		
Mietpreis (= vorläufiger Vergleichsmietwert x Korrekturfaktoren): 9,35 €/m ² x 1,03 x 0,93			
= rd. 8,95 €/m²			

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Die nachfolgenden Auswertungen für die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg beziehen sich im Hinblick auf die Datengrundlage überwiegend auf im Berichtszeitraum abgeschlossene Mietverträge.

Landkreis Hameln Pyrmont

Die Auswertung der Kaufpreissammlung gibt die orts- und marktüblich erzielbaren **Wohnungsmieten** im Landkreis Hameln-Pyrmont wieder und soll als Orientierungshilfe für Marktteilnehmer dienen.

Folgendes ist bei Verwendung der in der Zusammenstellung enthaltenen Werte zu berücksichtigen:

1. **Lage:**

Die signifikanten Wohnlagen sind durch einen Oberbegriff, z. B.: Stadtgebiet Hameln, gekennzeichnet. Die dazugehörigen Gemarkungen sind unter dem Begriff Lagequalität aufgeführt.

2. **Lagequalität:**

Die Mietwerte stehen in Relation zu den für die signifikanten Wohnlagen angegebenen Lagequalitäten, z. B. für das Stadtgebiet Hameln 100 Euro/m² Grundstücksfläche. Abweichungen von diesen durchschnittlichen Lagequalitäten führen zu Zu- oder Abschlägen.

3. **Größe der Wohnung:**

In der Zusammenstellung ist ein Bereich von 40 m² bis 120 m² für die Wohnungsgröße angegeben. Tendenziell liegen kleinere Wohnungen eher am oberen Rand der Spanne und größere Wohnungen eher am unteren Rand.

4. **Ausstattung der Wohnung:**

Die enthaltenen Ausstattungsmerkmale sind wie folgt definiert:

einfach bis mittel: Doppel- bzw. isolierverglaste Fenster, Zentral-/Etagenheizung, Bad
mittel bis gut: Isolierverglaste Fenster, Zentralheizung, Bad, Gäste-WC, Balkon/Terrasse
gut bis gehoben: Isolierverglaste Fenster, Zentral-/Fußbodenheizung, Dusche und Bad (hochwertige Materialien), Gäste-WC, Balkon/Terrasse, Sprechanlage

Spezielle Ausstattungsmerkmale (auch des Gebäudes) können weitere Zu- oder Abschläge bewirken (z. B. Aufzug, Energiewirtschaftlichkeit).

Übersicht über Wohnraummieten im Landkreis Hameln-Pyrmont (Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche)			
Stadtgebiet Hameln	Link zum Mietspiegel der Stadt Hameln: https://www.hameln.de/de/wirtschaft-stadt-umwelt/stadt-im-fokus/stadtentwicklung/wohnungsmarkt/mietspiegel		
	Stellplätze in Tiefgaragen und für Garagen: 50 €/Monat		
Wohnungsgröße ca. 40 – 120 m²			
Stadtgebiet Bad Pyrmont	einfach - mittel	mittel - gut	gut - gehoben
	5,00 - 6,00	6,00 - 7,50	7,00 - 9,00
	Stellplätze in Tiefgaragen und für Garagen: 40 €/Monat		
Wohnungsgröße ca. 40 – 120 m²			
Stadtgebiete Bad Münder und Hessisch Oldendorf Randlagen von Hameln und Bad Pyrmont sowie übrige Gemeinde- zentren im Landkreis	Bad Münder, Flegessen, Klein Süntel, Einbeckhausen, Hess. Oldendorf, Fischbeck, Afferde, Halvestorf, Hastenbeck, Hilligsfeld, Holtensen, Rohrsen, Tündern, Unsen, Wehrbergen, Welliehausen, Hagen, Löwensen, Emmerthal, Aerzen, Groß Berkel, Coppenbrügge, Salzhemmendorf		
	einfach - mittel	mittel - gut	gut - gehoben
	4,50 - 5,50	5,00 - 7,00	6,00 - 8,00
	Stellplätze in Tiefgaragen und für Garagen: 40 €/Monat		
Wohnungsgröße ca. 40 – 120 m²			
Dörfliche Lagen im Landkreis	z.B. Amelgatzen , Ahrenfeld, Baarsen, Barksen, Beber, Bensen, Brockensen, Börry, Dehmke, Diedersen, Dörpe, Frenke , Fuhlen, Grohnde, Großenberg, Großenwieden, Hamelspringe , Hajen, Hemeringen, Hohnsen, Höfingen, Latferde, Kleinenberg, Königsförde, Krückeberg, Nettelrede , Ockensen, Oldendorf, Pötzen, Reher , Reinerbeck, Rohden, Rumbeck, Segelhorst, Thüste , Voremberg, Wallensen, Weibeck, Zerssen		
	einfach - mittel	mittel - gut	gut - gehoben
	4,50 - 5,50	5,00 - 6,00	5,50 - 7,00
	Stellplätze in Tiefgaragen und für Garagen: 30 €/Monat		

Weitere Hinweise:

Die Zusammenstellung enthält als Mietwert die Spanne monatlicher Durchschnittspreise für einen Quadratmeter Wohnfläche. Darin sind **keine Nebenkosten** für Heizung, Warmwasser und sonstige Betriebskosten enthalten. Kosten für Garagen und Einstellplätze sind ebenfalls nicht Bestandteil der durchschnittlichen Mietwerte.

Nicht zur Wohnfläche gehören Kellerräume, Dachböden, Trockenräume und Abstellräume außerhalb der Wohnung.

Die Mietwerte beziehen sich auf weitervermietete Wohnungen.

Landkreis Hildesheim**Hinweis:**

Der für die **Stadt Hildesheim** erstmals für das Jahr 2018 erstellte **einfache Mietspiegel** wurde aktualisiert. Die 2. Aktualisierung des Mietspiegels in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover wurde im Februar 2024 veröffentlicht. Der beschlossene Mietspiegel 2022 kann im Internet unter

<http://www.stadt-hildesheim.de>

eingesehen werden.

Die nachfolgende Auswertung bezieht sich im Hinblick auf die Datengrundlage ausschließlich auf Bestandsmieten.

Zur Ermittlung des lokalen Niveaus von Wohnungsmieten im Bereich des Landkreises Hildesheim führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses jährlich Mieterhebungen durch. Für die nachfolgende Untersuchung standen dem Gutachterausschuss rund 7.900 Vergleichsmieten verschiedener Quellen (Kaufverträge, Makler, Wohnungsunternehmen, kommunale Einrichtungen, ...) aus den Jahren 2023 und 2024 zur Verfügung.

Die Mietübersicht enthält als Mietwerte monatliche Durchschnittswerte bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche. Die Miete enthält keine Nebenkosten für Heizung und Warmwasser sowie keine Betriebskosten. Es handelt sich also um die Nettokaltmiete. Kosten für Einstellplätze und Garagen sind ebenfalls nicht Bestandteil der Mietwerte. Kellerräume, Dachböden, Wasch- und Trockenräume sowie Abstellräume außerhalb der Wohnung gehören nicht zur Wohnfläche.

Die Mietangaben in der Übersicht beziehen sich auf einen Ausstattungsstandard der Wohnungen mit Sammelheizung, Bad/Dusche und WC sowie mit isolierverglasten Fenstern. Abweichende Ausstattungsmerkmale einzelner Wohnungen, die über diesem Standard liegen (z. B. zusätzliche sanitäre Ausstattung, Kamin/Kachelofen, Einbauküche usw.), können zu Zuschlägen, unter dem Standard liegende Ausstattungsmerkmale (z. B. Ofenheizung, einfachverglaste Fenster, schlechter Wohnungsgrundriss, mäßige Lage usw.) können zu Abschlägen an den angegebenen Mittelwerten führen. Differenzierte Aussagen über Zu- und Abschläge können nicht getroffen werden.

Das Alter und der Sanierungszustand des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, beeinflussen im Allgemeinen auch die Höhe der Miete. Da diese Gebäudeangaben nicht vorliegen, konnte keine differenzierte Auswertung der Mieten in Bezug auf diese Einflussgrößen erfolgen.

Zur Berücksichtigung des Lagemerkmals wurde die Auswertung der Mieten gemeindeweise durchgeführt. Gemeinden mit vergleichbarem Mietpreisniveau wurden zu einer Gruppe zusammengefasst. Für die vier Wohnflächenklassen werden in der Mietübersicht die Durchschnittsmieten (**Mittelwerte**) pro Wohnflächenklasse angegeben. Zusätzlich werden die Spannen genannt.

Übersicht über Wohnraumieten im Landkreis Hildesheim (Nettokaltmiete in €/m ² Wohnfläche)				
Wohnfläche (m ²)	bis 50	51 bis 75	76 bis 100	über 100
Stadt / Gemeinde	Durchschnittsmiete			
	Mietspanne			
Hildesheim	6,40	6,30	6,50	7,45
	4,45 - 14,95	4,10 - 14,00	4,00 - 13,00	4,35 - 12,00
Bad Salzdetfurth	6,00	6,60	6,45	*)
	5,10 – 8,20	4,65 - 9,30	4,70 – 9,25	
Sarstedt	6,55	6,55	6,75	*)
	5,20 – 8,50	5,20 - 9,30	5,10– 9,05	
Alfeld	6,80	6,25	6,30	5,75
	4,35 – 8,00	3,35 - 7,60	4,50 - 7,75	4,75 - 6,35
Elze	6,40	6,05	*)	*)
	5,60 – 7,50	5,30 – 6,75		
Gronau ^[4]	6,95	6,10	6,25	5,85
	5,20 – 8,60	4,70 – 7,00	5,20 – 6,80	5,70 – 6,00
Bockenem	6,20	6,15	6,00	*)
	5,05 – 7,55	5,00 – 7,55	5,05 – 6,45	
Algermissen, Diek- holzen, Giesen, Har- sum, Nordstemmen, Schellerten, Söhlde	5,95	5,95	5,60	*)
	4,35 – 7,25	4,60 - 9,20	4,25 – 6,80	
Duingen ^[1] , Freden, Holle, Lamspringe, Sibbesse	5,70	6,20	5,30	*)
	5,00 - 6,30	3,85 - 10,00	2,40 – 6,95	

*) keine Mieten bekannt

In der Stadt Hildesheim werden in guten Wohnlagen zum Teil auch Mieten von über 10 €/m² Wohnfläche erzielt; in den weniger guten Lagen sind aber auch Mieten von unter 5 €/m² Wohnfläche registriert worden.

In der Stadt Hildesheim beträgt das Mietpreisniveau für **Garagen** zwischen 35 € und 50 €, der mittlere Wert beträgt rund **40 €**. Im übrigen Landkreis Hildesheim werden durchschnittlich **25 €** für Garagen gezahlt.

^[4] Aus den ehemaligen Samtgemeinden Gronau und Duingen wurde zum 01.11.2016 die Samtgemeinde Leinebergland gebildet. Aufgrund des unterschiedlichen Mietpreisniveaus in den ehemaligen Samtgemeinden wird in dieser Übersicht nicht das Mietniveau der neuen Samtgemeinde Leinebergland, sondern das Mietniveau nach der alten Gebietsstruktur dargestellt.

Landkreis Schaumburg

Die nachfolgenden Übersichten geben einen Überblick über das Mietpreisniveau in den Gemeinden des Landkreises Schaumburg. Grundlage der Übersichten bilden die Mietpreise, die im Rahmen der Erfassung für die Kaufpreissammlung und der Erstellung von Verkehrswertgutachten erfasst worden sind.

Objektspezifische Qualitätsmerkmale wie Ausstattung, Lage, Alter und genaue Wohnfläche sind in den folgenden Übersichten nur standardisiert berücksichtigt worden. Die in den Übersichten dargestellten Werte sind Mittelwerte bezogen auf den m² - Preis der Wohnfläche. Weiterhin sind die Übersichten nur in Verbindung mit folgenden Hinweisen zu verwenden:

- Die Mietübersichten enthalten als „Mietwerte“ monatliche Mittelwerte bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche für die Gesamtmiete. Die Miete enthält keine Nebenkosten für Heizung und Warmwasser und keine Betriebskosten, ist also die **Nettokaltmiete**. Kosten für Garagen bzw. Einstellplätze sind ebenfalls nicht Bestandteil der Miete. Die Standardabweichung der angegebenen durchschnittlichen Mietwerte beträgt bis zu $\pm 0,50 \text{ €/m}^2$.
- Die Angaben in den Mietübersichten beziehen sich auf den **31.12.2024**. Sie stellen **nur eine Orientierungshilfe** dar, die den Marktteilnehmern (Vertragspartnern) auf dem Wohnungsmarkt die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte und unter Berücksichtigung der spezifischen Größe, Ausstattung und Lage, die Mietpreisbildung zu erleichtern.
- Zur erfassten Wohnfläche gehören nicht die Flächen von Keller, Waschküche, Dachböden, Trockenräumen und Abstellräumen außerhalb der Wohnung, da diese im Quadratmetermietpreis enthalten sind.
- Für die Einstufung der Wohnungen in die angegebenen Bauepochen ist der Ausstattungsstandard zu berücksichtigen. Maßgebend sind hier insbesondere das technische Merkmal „Wärmeschutz“ (gemäß der Verordnung von 1995 und folgende), Fenster sowie die Modernisierung von sanitären Anlagen.
- Spezielle Ausstattungsmerkmale einzelner Wohnungen, die über dem angegebenen Standard liegen (zusätzliche sanitäre Ausstattung, Kamin/Kachelofen, Einbauküche, Fahrstuhl, Möglichkeit von Tiefgaragennutzung usw.) führen zu Zuschlägen in Bezug auf die angegebenen Mittelwerte, während unter dem Standard liegende Ausstattungsmerkmale (z. B. Ofenheizung, schlechterer Wohnungszuschnitt, Lagemängel usw.) zu Abschlägen führen können. Differenzierte Aussagen über Zu- oder Abschläge können - aufgrund der hier ausgewerteten Mieten - nicht getroffen werden.
- In der statistischen Auswertung der erfassten Mieten der Kaufpreissammlung sind sowohl Wohnflächen geringfügig kleiner als 40 m² als auch Wohnflächen geringfügig größer als 100 m² (in jedoch zahlenmäßig unbedeutender Anzahl) berücksichtigt worden. Mieten sind zusammengefasst nachgewiesen, wenn eine Klassifizierung nach Gemeindeteilen und/oder Bauepoche aufgrund der zurzeit vorliegenden Analyse nicht möglich war.
- Die für das Berichtsjahr erstellte Mietübersicht beinhaltet nicht ausschließlich die Auswertung von in 2024 abgeschlossenen Neuverträgen, sondern auch von weiterhin bestehenden Verträgen aus früheren Jahren. Es wurden jedoch keine Mieten berücksichtigt, deren Mietabschlüsse länger als 4 Jahre zurückliegen und die nicht durch Mieterhöhungen innerhalb der letzten 4 Jahre angepasst worden sind.

Im Landkreis Schaumburg steht einer überwiegend in den Städten hohen Nachfrage nach Mietwohnungen ein knappes Angebot von Mietobjekten entgegen. Dieses führt überwiegend in guten Lagen zu Mietpreissteigerungen. Allerdings sind Vermieter und Vermieterinnen häufig bestrebt langfristige Mietverträge abzuschließen und nehmen dafür auch geringere Mieteinnahmen in Kauf. So ist es nicht ungewöhnlich, dass in den Verträgen auch Mietpreise vereinbart werden, die unterhalb des in den Mietübersichten dargestellten Mietpreisniveaus liegen.

Die in den letzten Jahren steigenden Energiepreise haben einen überproportionalen Anstieg der Nebenkosten zur Folge. Die Nebenkosten sind dann bei neueren, energieeffizienteren Wohnungen geringer als in Altbauten mit höherem Energiebedarf. Das macht neuere Wohnungen und vor allem Neubauobjekte für Mieter und Mieterinnen, die letztlich die zu zahlende Brutto-Miete interessiert, sehr attraktiv.

Bei Erstvermietungen in Neubauprojekten liegen die Nettokaltmieten noch einmal deutlich über dem durchschnittlichen Mietpreisniveau des Wohnungsstandards aus dem Baujahr „ab 2010“.

In den nachfolgenden Tabellen sind die monatlichen Mietwerte als **Nettokaltmiete in Euro pro m²** angegeben, wobei eine dem Wohnungsstandard der jeweiligen Bauepoche **durchschnittliche Ausstattung** als Standard zugrunde gelegt ist.

Für die Aktualisierung der Mietübersichten wurden rd. 1.200 Mietangaben verschiedener Quellen (Kaufverträge, Makler, Wohnungsunternehmen, kommunale Einrichtungen, ...) aus dem Berichtszeitraum erfasst und ausgewertet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Mietpreisangaben keinen amtlichen qualifizierten Mietspiegel i. S. d. 558d BGB darstellen oder ersetzen.

Grundsätzlich ist nach der bisher vorliegenden Rechtsprechung diese Mietübersicht mit einem einfachen Mietspiegel i. S. d. § 558c BGB vergleichbar.

**Übersicht über Wohnraummieten im Landkreis Schaumburg
(Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche)**

Stadt Rinteln

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	bis 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)			
	40-100	40-100	40-100	40-100
Stadt Rinteln mit Todenmann und Steinbergen	4,90	5,80	7,00	9,20
Ortsteile	4,60	5,20	6,70	*
Die Ortsteile sind: Ahe, Deckbergen, Engern, Exten, Friedrichswald, Goldbeck, Hohenrode, Kohlenstädt, Kranenhagen, Möllenbeck, Schaumburg, Strücken, Uchtdorf, Volksen, Wennenkamp, Westendorf				

Stadt Stadthagen

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	bis 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)			
	40-100	40-100	40-100	40-100
Stadt Stadthagen	5,30	6,20	7,20	9,40
Ortsteile	4,80	5,80	6,90	*
Die Ortsteile sind: Enzen, Habichhorst, Hobbensen, Hörkamp-Langenbruch, Krebschagen, Obernwöhren, Probsthagen, Reinsen, Reinsen-Remeringhausen, Wendthagen-Ehlen				

*) Für eine Auswertung liegen hier nicht genügend Daten vor.

Stadt **Bückeburg**

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	bis 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m²)			
	40-100	40-100	40-100	40-100
Stadt Bückeburg	5,30	6,40	7,80	9,60
Ortsteile	4,80	5,90	6,90	*
Die Ortsteile sind: Achum, Baum, Bergdorf, Cammer, Evesen, Meinsen, Müsing, Ruschendorf, Scheie, Warber				

Stadt **Obernkirchen**

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	bis 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m²)			
	40-100	40-100	40-100	40 - 100
Obernkirchen mit nahen Wohngebieten	5,10	6,00	7,00	*
Krainhagen, Röhrkasten, Gellendorf, Vehlen	4,60	5,50	6,60	*

Samtgemeinde **Eilsen**

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	bis 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m²)			
	40-100	40-100	40-100	40 - 100
Bad Eilsen und Heeßen	5,00	5,80	7,00	*
Ahnsen, Buchholz, Lunden	4,60	5,50	6,60	*

Samtgemeinde **Nenndorf**

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	bis 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m²)			
	40-100	40-100	40-100	40-100
Stadt Bad Nenndorf mit nahen Wohngebieten **) sowie Haste	5,40	6,50	7,60	9,60
Ortsteile	4,70	6,00	6,70	*
Die Ortsteile sind: Helsinghausen, Hohnhorst, Horsten ohne Horster Feld, Kreuzriehe, Ohndorf, Rehren A/R, Riehe, Riepen, Waltringhausen (Ortskern)				
**) Die nahen Wohngebiete sind: Wachtland, Bücketal Landwehr, Buchenallee und Horster Feld.				

*) Für eine Auswertung liegen hier nicht genügend Daten vor.

Samtgemeinde **Rodenberg**

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	bis 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m²)			
	40-100	40-100	40-100	40-100
OT Rodenberg der Gemeinde Rodenberg OT Lauenau der Gemeinde Rodenberg	4,80	5,90	6,70	8,80
Ortsteile	4,70	5,10	6,20	*
Die Ortsteile sind: Algesdorf, Hülse, Meinsen, Schmarrie, Apelern, Groß Hegesdorf, Klein Hegesdorf, Lyhren, Reinsdorf, Soldorf, Feggendorf, Altenhagen II, Messenkamp, Pohle				

Gemeinde **Auetal**

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	bis 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m²)			
	40-100	40-100	40-100	40-100
Ortsteile	4,60	5,00	6,20	*
Die Ortsteile sind: Altenhagen, Antendorf, Bernsen, Borstel, Escher, Hattendorf, Kathrinshagen, Klein Holtensen, Poggenhagen, Raden, Rannen, Rehren, Rolfshagen, Scholthausen, Westerwald, Wiersen				

Samtgemeinde **Nienstädt**

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	bis 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m²)			
	40-100	40-100	40-100	40-100
Ortsteile	4,80	5,60	6,70	*
Die Ortsteile sind: Helpsen, Hespe-Hiddensen, Kirchhorsten, Levesen, Liekwegen, Nienstädt, Schierneichen-Deinsen, Seggebruch, Stemmen, Südhorsten, Sülbeck, Tallensen-Echtorf				

Samtgemeinde **Niedernwöhren**

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	bis 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m²)			
	40-100	40-100	40-100	40-100
Ortsteile	4,60	5,50	6,30	*
Die Ortsteile sind: Hülshagen, Kuckshagen, Lauenhagen, Meerbeck, Niedernwöhren, Nordsehl, Pollhagen, Volksdorf, Wiedensahl				

*) Für eine Auswertung liegen hier nicht genügend Daten vor.

Samtgemeinde **Lindhorst**

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	bis 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m²)			
	40-100	40-100	40-100	40-100
Ortsteile	4,70	5,80	7,00	*
Die Ortsteile sind: Beckedorf, Heuerßen, Kobbensen, Lindhorst, Lüdersfeld, Ottensen, Schöttlingen, Vornhagen				

Samtgemeinde **Sachsenhagen**

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	bis 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m²)			
	40-100	40-100	40-100	40-100
Ortsteile	4,90	6,00	7,00	*
Die Ortsteile sind: Altenhagen, Auhagen, Bergkirchen, Düdinghausen, Hagenburg, Nienbrügge, Sachsenhagen, Schmalenbruch, Wiedenbrügge, Wölpinghausen				

*) Für eine Auswertung liegen hier nicht genügend Daten vor.

In den Landgemeinden beträgt das Mietpreisniveau im Allgemeinen für **Garagen** rund 40 €. In den Städten werden rund 50 bis 75 € (Innenstadtlage) für Garagen und für **Einstellplätze** rund 30 € gezahlt. Für Tiefgarageneinstellplätze sind in den Innenstadtbereichen von Bückeburg, Rinteln, Bad Nenndorf und Stadthagen bis zu 100 € zu erzielen.

Mieten für Wohnungen in Seniorenwohnanlagen

Die Auswertung gibt die orts- und marktüblich erzielbaren Mieten für Wohnungen in Seniorenwohnanlagen im Landkreis Schaumburg wieder und soll als Orientierungshilfe für Marktteilnehmer dienen. Es handelt sich um die reine Nettokaltmiete für die Wohnung ohne sonstige Leistungen.

Landkreis Schaumburg		
Landkreis	Referenzobjekt (Mittel der Stichprobe)	Mittelwert (Spanne) [€/m² Wohnfläche]
Schaumburg	Baujahr 2011 53 m² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 75 €/m²	9,50 (8,60 - 10,40)

11.2 Mieten für Einfamilienhäuser

Die Auswertung gibt die orts- und marktüblich erzielbaren Mieten für Einfamilienhäuser in der Region Hannover sowie den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg wieder und soll als Orientierungshilfe für Marktteilnehmer dienen.

Region Hannover		
Stadt / Gemeinde	Referenzobjekt (Mittel der Stichprobe)	mittlerer Wert (Spanne) [€/m² Wohnfläche]
Stadt Hannover	Baujahr 1976 140 m² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 650 €/m²	10,00 (7,30 – 16,65)
übrige Region Hannover	Baujahr 1975 130 m² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 270 €/m²	8,50 (5,10 - 13,65)

Landkreis Hameln-Pyrmont		
Stadt / Gemeinde	Referenzobjekt (Mittel der Stichprobe)	mittlerer Wert (Spanne) [€/m² Wohnfläche]
Landkreis	Baujahr 1975 120 m² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 90 €/m² * 16 Fälle seit 2017, 3 Fälle seit 2020	5,70* (3,80 - 9,05)

Landkreis Hildesheim		
Stadt / Gemeinde	Referenzobjekt (Mittel der Stichprobe)	mittlerer Wert (Spanne) [€/m² Wohnfläche]
Hildesheim	Baujahr 1994 107 m² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 265 €/m²	7,10 (5,00 - 10,60)
Sarstedt	Baujahr 1973 121 m² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 160 €/m²	6,50 (4,80 – 9,50)
übriger Landkreis	Baujahr 1975 104 m² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 95 €/m²	6,00 (4,10 – 8,50)

Landkreis Schaumburg		
Landkreis	Referenzobjekt (Mittel der Stichprobe)	mittlerer Wert (Spanne) [€/m² Wohnfläche]
Schaumburg	Baujahr 1988 135 m² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 79 €/m²	6,80 € (5,00 – 8,40)*

*) Neubauten in sehr guten Lagen bis rd. 10 €/m² Wohnfläche

11.3 Mieten für Geschäftsräume und andere gewerbliche Nutzungen

Für die Analyse des Mietpreisniveaus standen dem Gutachterausschuss 559 (Vorjahr: 672) gewerbliche Mieten nur aus der Region Hannover der vergangenen 5 Jahre zur Verfügung. Für die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg ist eine Auswertung aufgrund des geringen Datenmaterials nicht möglich. Die in Bezug auf das Berichtsgebiet gesehen geringe Anzahl von Kauffällen und die große Streuung der Mietpreise führen dazu, dass statistisch gesicherte Auswertungen nur eingeschränkt möglich sind. Die nachfolgenden Angaben stützen sich auf die Auswertung der vorhandenen Daten.

11.3.1 Mieten für Geschäftsräume

Region Hannover

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Orientierungsrahmen für das lagetypische Mietniveau in der Region Hannover für Geschäftsräume im Erdgeschoss.

Region Hannover					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert (€/m²)	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche (m²)	mittlere Miete (€/m²)
Bestandsmieten für Geschäftsräume – Verkaufsflächen im Erdgeschoss					
Landeshauptstadt Hannover Innenstadt -Ia bis II. Lagen	37	1.500 (1.000 – 10.500)	1957 (1910 – 1983)	200 (25 – 53.200)	17,00 (6,00 – 41,00) In Spitzenlagen bis 250 €/m²
Landeshauptstadt Hannover außerhalb der Innenstadt	76	490 (200 – 1.100)	1960 (1890 – 2024)	110 (20 – 5.000)	10,75 (6,50 – 21,75) in Einzelfällen bis 55 €/m²
Peripherie zur Großstadt, gute Verkehrslage (Laatzen, Langenhagen, Garbsen, ...)	70	310 (96 – 490)	1992 (1910 – 2021)	215 (30 – 4.630)	11,00 (5,00 – 47,75)
übrige Zentren	38	250 (120 – 480)	1990 (1850 – 2017)	135 (20 – 1.410)	9,75 (5,00 – 30,25)

Die Erdgeschossmieten in Geschäftszentren werden vor allem von der Lage und der Größe beeinflusst. Daneben haben der Zeitpunkt der Vermietung, die sonstigen Bedingungen des Mietvertrages z. B. Laufzeit und Anpassungsklauseln, der Bauzustand und die Ausstattung des Objektes Einfluss auf die Höhe der Miete.

11.3.2 Mieten für Büro- und Praxisräume

Region Hannover

Das Mietniveau wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Region Hannover					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert (€/m²)	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche (m²)	mittlere Miete (€/m²)
Büro- und Praxismieten					
Landeshauptstadt Hannover Innenstadt -Ia bis II. Lagen	56	1.500 (1.100 – 10.500)	1954 (1898 – 1983)	280 (20 – 6.630)	11,00 (5,55 – 21,25)
Landeshauptstadt Hannover außerhalb der Innenstadt	143	450 (100 – 1.400)	1976 (1882 – 2023)	200 (20 – 21.000)	9,25 (5,00 – 17,60)
Peripherie zur Großstadt, gute Verkehrslage (Laatzen, Langenhagen, Garbsen, ...)	66	270 (96 – 490)	1993 (1967 – 2023)	260 (40 – 4.735)	9,25 (5,00 – 19,30)
übrige Zentren	33	210 (50 – 470)	1992 (1875 – 2024)	160 (30 – 3.400)	8,50 (5,00 – 12,75)

Die Büromieten in der übrigen Region Hannover und der Landeshauptstadt Hannover sind etwa gleich hoch. Der geringe Unterschied zur Innenstadt zeigt, dass die Mieten von Büro- und Praxisräumen mehr von der Ausstattung (z. B. EDV-Installationen, Fahrstuhl etc.) und der innerörtlichen Lagequalität (Verkehrsanbindung, Parkplätze) abhängen als von der großräumigen Lage. Die vorgenannten Mieten beziehen sich auf den Bestand bereits vermieteter Räume.

11.3.3 Mieten für Lagerräume

Region Hannover

Das Mietniveau wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Region Hannover					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert (€/m²)	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche (m²)	mittlere Miete (€/m²)
Lagerflächen					
Landeshauptstadt Hannover	29	550 (100 – 10.500)	1961 (1890 – 2021)	85 (15 – 8.610)	4,50 (1,85 – 7,85)
Peripherie zur Großstadt, gute Verkehrslage (Laatzen, Langenhagen, Garbsen, ...)	6	150 (96 – 490)	1993 (1980 – 2023)	345 (25 – 2.850)	5,00 (3,35 – 6,95)
übrige Zentren	5	90 (50 - 105)	2023 (2021 - 2024)	2.800 (480 – 3.160)	3,00 (2,30 – 3,15)

*) Keine Angabe aufgrund geringer Anzahl (Datenschutz)

Bestimmend für die Höhe des Mietzinses von Lagerflächen ist neben Ausstattung, Größe und Lagertyp (Kalt- bzw. Warmlager) insbesondere die Verkehrsanbindung (z. B. Autobahnanschluss, Lage zu innerstädtischen Hauptverkehrsadern, ...). Die angegebenen Preisspannen gelten nicht für Lager besonderer Bauart und Zweckbestimmung (Hochregallager, Silos, Kühlhäuser, ...).

11.4 Pachten

11.4.1 Pachtzinsen für Acker- und Grünland

Region Hannover

In den folgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Pachtpreise landwirtschaftlicher Flächen (Quelle: Landwirtschaftskammer Niedersachsen) **ohne Produktionsquote** aufgeführt.

Ebenso wie beim Preisniveau der landwirtschaftlich genutzten Flächen kommen auch bei den Pachtpreisen die unterschiedlichen Bodenqualitäten in der nördlichen und südlichen Region Hannover zum Ausdruck.

Pachtpreisniveau * für landwirtschaftliche Nutzflächen in der Region Hannover (ohne die Landeshauptstadt Hannover)				
Gebiet	nördliche Region		südliche Region	
Nutzung	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Pachtpreisniveau in €/Hektar	320 - 450	230 - 350	450 - 800	250 - 400

* ortsübliche jährliche Pachten ohne Sondernutzungen, wie z. B. Pachtland für Sonderkulturen oder Biogasanlagen ermittelt aus Bestands- und Neuverpachtungen