

Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Mehrfamilienhäuser	Eigentumswohnungen
Liegenschaftszinssätze			
Wohn- und Geschäftshäuser	Bürogebäude		<u>Zusätzliche regionale Auswertungen</u>

Allgemeine Informationen:

Die Gutachterausschüsse haben nach § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch die Aufgabe, sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln. Dazu gehören Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze) für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

§ 20 ImmoWertV führt dazu weiter aus: Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

8.1: Liegenschaftszinssätze – Ein- und Zweifamilienhäuser

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/liegenschaftszinssatze/einundzweifamilienhaeuser

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser dar.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Storyboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt, die den Liegenschaftszinssatz als Hauptkennzahl visualisiert. Das Storyboard enthält ein weiteres Dashboard mit Erläuterungen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt, teilweise gröbere Auflösung in der GAG-Auswertung

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 8 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen, weitere Diagramme ggf. im PDF-Dokument

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname oder Name der übergeordneten Gebietseinheit (z. B. GAG), Anzahl der Kauffälle und mittleren Liegenschaftszinssatz.
- Linker Mausklick auf Polygone stellt Link „Regionale Auswertung öffnen“ bereit, der durch Anklicken zum Download eines PDF-Dokuments führt, in dem der zuständige GAG die

Darstellungen zu den örtlichen Auswertungen der Liegenschaftszinssätze zusammenfasst (ggf. mehrere räumliche Teilmärkte wie 7.4 bis 7.6 zusammengefasst)

Datengenerierung:

Meldewesen: Übermittlung der Ergebnisse zusammen mit der Modellbeschreibung
„modellbeschreibung_lizi_GAG.xlsx“

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch; in Anlehnung an die landesweit ausgewerteten Teilmärkte könnte ein Ansatz beispielhaft so aussehen:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Entstehung des Kaufpreises:	unverändert
Vertragsart:	kein Erbbaurecht
Objektselbständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Einfamilienhaus, Siedlungshaus, Villa, Landhaus, Zweifamilienhaus
Bodenrichtwert Bauland:	größer 1 Euro/m ²
Wohnfläche:	größer 1 m ²
Baujahr:	vorhanden
Jahresnettokaltmiete:	größer 1 Euro
Jahresreinertrag:	größer 1 Euro
Restnutzungsdauer:	15 bis 70 Jahre
Zahl der Wohneinheiten:	1 bis 2
Liegenschaftszinssatz:	vorhanden
Rohertragsfaktor:	vorhanden
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmal:	nicht vorhanden

Methode:

GAG-spezifisch, meist multiple Regression oder Median

Modell:

Ein- und Zweifamilienhäuser werden vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren oder ersatzweise auch nach dem Sachwertverfahren bewertet. Teilweise werden sie aber auch unter Renditegesichtspunkten zur Geldanlage gehandelt. Daher wird bei geeigneten Verkäufen, bei denen die Miethöhe bekannt war, der Liegenschaftszinssatz untersucht. Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Baugesetzbuch § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1). Die Höhe ist abhängig von der Art des Gebäudes und seiner Nutzung, von den allgemeinen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem regionalen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze weichen von anderen Zinssätzen, z. B. dem Kapitalmarktzins für Hypotheken, ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt. Liegenschaftszinssätze können empirisch auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und marktüblich erzielbarer Mieterträge, die nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden, ermittelt werden. Maßgebliche Modellannahmen sind:

- Jahresrohertrag berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (bis auf Weiteres auch nach Ablauf des Modell-Moratoriums in § 53 (2) ImmoWertV)
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem rentierlichen Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert bei dem sonstige Bodenwerte abgetrennt wurden

8.2: Liegenschaftszinssätze – Reihenhäuser und Doppelhaushälften

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/liegenschaftszinssatze/reihenhausdoppelhaushaelfte

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften dar.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Storyboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt, die den Liegenschaftszinssatz als Hauptkennzahl visualisiert. Das Storyboard enthält ein weiteres Dashboard mit Erläuterungen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt, teilweise gröbere Auflösung in der GAG-Auswertung

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 10 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen, weitere Diagramme ggf. im PDF-Dokument

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname oder Name der übergeordneten Gebietseinheit (z. B. GAG), Anzahl der Kauffälle und mittleren Liegenschaftszinssatz.
- Linker Mausklick auf Polygone stellt Link „Regionale Auswertung öffnen“ bereit, der durch Anklicken zum Download eines PDF-Dokuments führt, in dem der zuständige GAG die Darstellungen zu den örtlichen Auswertungen der Liegenschaftszinssätze zusammenfasst (ggf. mehrere räumliche Teilmärkte wie 7.4 bis 7.6 zusammengefasst)

Datengenerierung:

Meldewesen: Übermittlung der Ergebnisse zusammen mit der Modellbeschreibung
„modellbeschreibung_lizi_GAG.xlsx“

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch; in Anlehnung an die landesweit ausgewerteten Teilmärkte könnte ein Ansatz beispielhaft so aussehen:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Entstehung des Kaufpreises:	unverändert
Vertragsart:	kein Erbbaurecht
Objektselbständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Einfamilienhaus, Siedlungshaus, Villa, Landhaus, Reihenhhaus, Haus einer Hausgruppe, Zweifamilienhaus
Stellung des Gebäudes:	Doppelhaushälfte, Mittelhaus, Endhaus
Bodenrichtwert Bauland:	größer 1 Euro/m ²
Wohnfläche:	größer 1 m ²
Baujahr:	vorhanden
Jahresnettokaltmiete:	größer 1 Euro
Jahresreinertrag:	größer 1 Euro
Restnutzungsdauer:	15 bis 70 Jahre
Zahl der Wohneinheiten:	1 bis 2
Liegenschaftszinssatz:	vorhanden
Rohrertragsfaktor:	vorhanden
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmal:	nicht vorhanden

Methode:

GAG-spezifisch, multiple Regression oder Median

Modell:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren oder ersatzweise auch nach dem Sachwertverfahren bewertet. Teilweise werden sie aber auch unter Renditegesichtspunkten zur Geldanlage gehandelt. Daher wird bei geeigneten Verkäufen, bei denen die Miethöhe bekannt war, der Liegenschaftszinssatz untersucht. Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Baugesetzbuch § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1). Die Höhe ist abhängig von der Art des Gebäudes und seiner Nutzung, von den allgemeinen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem regionalen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze weichen von anderen Zinssätzen, z. B. dem Kapitalmarktzins für Hypotheken, ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt. Liegenschaftszinssätze können empirisch auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften und marktüblich erzielbarer Mieterträge, die nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden, ermittelt werden. Maßgebliche Modellannahmen sind:

- Jahresrohertrag berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (bis auf Weiteres auch nach Ablauf des Modell-Moratoriums in § 53 (2) ImmoWertV)
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV

- mit einem rentierlichen Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert bei dem sonstige Bodenwerte abgetrennt wurden

8.3: Liegenschaftszinssätze – Mehrfamilienhäuser

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/liegenschaftszinssatze/mehrfamilienhaus

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in einem landesweit einheitlichen Modell in Abhängigkeit der Einflussgrößen Bodenrichtwert und Restnutzungsdauer dar.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Storyboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt, die den Liegenschaftszinssatz als Hauptkennzahl visualisiert. Das Storyboard enthält ein weiteres Dashboard mit Erläuterungen.

Räumliche Auflösung:

Gemeinde/Samtgemeinde

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 8 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Gemeindename, Kreisname, Liegenschaftszinssatz mit 95%-Konfidenzbereich und Bodenrichtwert an. Ferner wird ein in Rot gehaltener Hinweis angezeigt, wenn es sich dabei NICHT um den vom jeweiligen GAG beschlossenen Wert handelt.
- Linker Mausklick auf Polygone stellt in der rechten Spalte zusätzlich Liegenschaftszinssätze für weitere vom GAG typisch gemeldete Bodenrichtwerte dar.
- Klick in den Kasten Restnutzungsdauer ermöglicht eine Anpassung des Wertes (Standard 30 Jahre).
- Klick auf roten Kasten „lokale Werte“ links oben öffnet eine Maske zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze im örtlich beschlossenen Modell (nur GAG SUL-VER, HM-H, BS-WOB und teilweise NOM).
- Das sich öffnende Fenster enthält die örtlich relevante Stichprobenbeschreibung und Eingabemasken für mögliche Einflussgrößen enthalten. Achtung: Hier sind alle in örtlichen Modellen auftretenden Einflussgrößen vorhanden. Ein Editieren einer Einflussgröße erzeugt somit keine Änderung des Liegenschaftszinssatzes, wenn diese Einflussgröße im örtlichen Modell nicht vorkommt.
- Sowohl für das landesweite als auch für die lokalen Modelle können mehr linkem Mausklick auf die entsprechende graue Fläche die Modellbeschreibungen heruntergeladen werden.

Datengenerierung:

Verschneiden des Datenabzugs am 15.12. durch GS OGA mit der ebenfalls zum 15.12. durch GAG gemeldeten geeigneten Kauffälle, anschließend Berechnung unter Verwendung von R-Libraries.

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch, Empfehlung der PG Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Seiten 33-34 des Abschlussberichts

Methode:

Als Auswertemethode wird die geografisch gewichtete multiple lineare Regression genutzt. Bei diesem Verfahren wird für theoretisch beliebig wählbare Orte jeweils eine mathematische Funktion zur Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes abgeleitet. Die Vereinfachung des dargestellten Modells besteht darin, dass nicht für jeden beliebigen Ort, sondern für jede der 430 Gemeinden oder Samtgemeinden Niedersachsens oder - wenn vorhanden - einer Bodenrichtwertzone mit ERGNUTA=MFH ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz basierend auf deren geometrischen Schwerpunkten ermittelt wird. Dabei fließen jeweils sämtliche Kauffälle landesweit in das Ergebnis ein, jedoch mit abnehmender Gewichtung bezüglich der Distanz zu dem Ort (hier: geometrischer Schwerpunkt der Gemeinde), für den der Liegenschaftszinssatz ermittelt werden soll. Die Gewichtungsfunktion folgt einer räumlichen Gauß-Verteilung. Während Kauffälle an der Koordinate des Ermittlungsortes ein Gewicht von 100 % erhalten, weisen die Gewichte in 20 km Entfernung noch 60 % und in 60 km Entfernung noch rd. 1 % auf.

Modell:

In dem vorliegenden Modell sind als signifikante Einflussgrößen der Bodenwert und die Restnutzungsdauer der betrachteten Gebäude ermittelt worden. Für den Bodenwert wird vereinfachend der mittlere Bodenrichtwert für Mehrfamilienhausgrundstücke in der jeweiligen Gemeinde oder Samtgemeinde angenommen oder - wenn vorhanden – der Bodenrichtwert der MFH-Zone. Optional werden die Liegenschaftszinssätze für bis zu vier weitere typische Bodenrichtwerte angeboten. Die vollständige Modellbeschreibung ist über einen Button anklickbar.

8.4: Liegenschaftszinssätze - Eigentumswohnungen

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/liegenschaftszinssatze/eigentumswohnungen

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen dar.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Storyboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt, die den Liegenschaftszinssatz als Hauptkennzahl visualisiert. Das Storyboard enthält ein weiteres Dashboard mit Erläuterungen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt, teilweise gröbere Auflösung in der GAG-Auswertung

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 4 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen, weitere Diagramme ggf. im PDF-Dokument

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname oder Name der übergeordneten Gebietseinheit (z. B. GAG) und mittleren Liegenschaftszinssatz.
- Linker Mausklick auf Polygone stellt Link „Regionale Auswertung öffnen“ bereit, der durch Anklicken zum Download eines PDF-Dokuments führt, in dem der zuständige GAG die Darstellungen zu den örtlichen Auswertungen der Liegenschaftszinssätze zusammenfasst (ggf. mehrere räumliche Teilmärkte wie 7.4 bis 7.6 zusammengefasst)

Datengenerierung:

Meldewesen: Übermittlung der Ergebnisse zusammen mit der Modellbeschreibung
„modellbeschreibung_lizi_GAG.xlsx“

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch; in Anlehnung an die landesweit ausgewerteten Teilmärkte könnte ein Ansatz beispielhaft so aussehen:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Entstehung des Kaufpreises:	unverändert
Vertragsart:	kein Erbbaurecht
Objektselfständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus, Geschäftshaus
Bodenrichtwert Bauland:	größer 1 Euro/m ²
Wohnfläche:	größer 1 m ²
Baujahr:	vorhanden
Jahresnettokaltmiete:	größer 1 Euro
Jahresreinertrag:	größer 1 Euro
Restnutzungsdauer:	15 bis 70 Jahre
Zahl der Wohneinheiten:	1
Liegenschaftszinssatz:	vorhanden
Rohertragsfaktor:	vorhanden
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmal:	nicht vorhanden

Methode:

GAG-spezifisch, multiple Regression oder Median

Modell:

Eigentumswohnungen werden vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Teilweise werden sie aber auch unter Renditegesichtspunkten zur Geldanlage gehandelt. Daher wird bei geeigneten Verkäufen, bei denen die Miethöhe bekannt war, der Liegenschaftszinssatz untersucht. Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Baugesetzbuch § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1). Die Höhe ist abhängig von der Art des Gebäudes und seiner Nutzung, von den allgemeinen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem regionalen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze weichen von anderen Zinssätzen, z. B. dem Kapitalmarktzins für Hypotheken, ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt. Liegenschaftszinssätze können empirisch auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise

für Eigentumswohnungen und marktüblich erzielbarer Mieterträge, die nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden, ermittelt werden. Maßgebliche Modellannahmen sind:

- Jahresrohertrag berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (bis auf Weiteres auch nach Ablauf des Modell-Moratoriums in § 53 (2) ImmoWertV)
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem rentierlichen Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert bei dem sonstige Bodenwerte abgetrennt wurden

8.5: Liegenschaftszinssätze – Wohn- und Geschäftshäuser

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/liegenschaftszinssatze/wohngeschaefte

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren sowie Metadaten dazu für Wohn- und Geschäftshäuser dar. Es gibt einen Karten- und einen Tabellenteil.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Storyboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt, die die Liegenschaftszinssätze visualisiert. Darunter befindet sich eine Ergebniszeile zum ausgewählten Polygon, außerdem kann eine Darstellung in Tabellenform gewählt werden. Das Storyboard enthält ein weiteres Dashboard mit Erläuterungen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 10 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen sowie Tabelle für das Preisniveau

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname, Anzahl der Kauffälle sowie mittlere Werte für Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor, Bodenrichtwert, Restnutzungsdauer, Wohn- und Nutzfläche, monatliche Nettokaltmiete.
- Schieberegler lässt eine Filterung der Größen Berichtsjahr, Bodenrichtwert und Restnutzungsdauer zu.
- Radiobutton ermöglicht Übergang auf Tabellendarstellung der Landkreise und kreisfreien Städte

Datengenerierung:

Zentraler Datenabzug am ersten Werktag im neuen Jahr zum vorangegangenen Berichtsjahr durch GS OGA, keine Interaktion durch GAG erforderlich

Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Entstehung des Kaufpreises:	unverändert, Valuta, Teilfläche
Vertragsart:	kein Erbbaurecht
Datum:	01.11.2016 bis 31.10.2024
Kennziffer Gebäudeart:	weitere Gebäude nur zulässig, wenn für Gebäudeart typisch
Objektselbständigkeit:	selbständig oder zusammengesetzt
Preisbestimmende Grundstücksart:	Wohnbaugrundstücke verschiedener Ausprägung, Mischgebietsgrundstücke, geschäftliche und teilweise geschäftlich genutzte Baugrundstücke
Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus
Bodenrichtwert Bauland:	größer 1 Euro/m ²
Wohnfläche:	größer 1 m ²
Nutzfläche:	größer 1 m ²
Baujahr:	vorhanden
Jahresnettokaltmiete:	größer 1 Euro
Jahresreinertrag:	größer 1 Euro
Restnutzungsdauer:	15 bis 70 Jahre
Zahl der Wohnungen:	größer 1
Liegenschaftszinssatz:	vorhanden
Rohrertragsfaktor:	vorhanden
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmal:	nicht vorhanden

Methode:

Beim mittleren Liegenschaftszinssatz handelt es sich um den Median der selektierten Kauffälle.

Modell:

- Jahresrohertrag berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (bis auf Weiteres auch nach Ablauf des Modell-Moratoriums in § 53 (2) ImmoWertV)
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem rentierlichen Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert bei dem sonstige Bodenwerte abgetrennt wurden

Anwendungshinweise:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Daten auf der Grundlage von weniger als vier Kauffällen angezeigt.

8.6: Liegenschaftszinssätze – Bürogebäude

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/liegenschaftszinssatze/buero

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren sowie Metadaten dazu für Wohn- und Geschäftshäuser dar. Es gibt einen Karten- und einen Tabellenteil.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Storyboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt, die die Liegenschaftszinssätze visualisiert. Darunter befindet sich eine Ergebniszeile zum ausgewählten Polygon, außerdem kann eine Darstellung in Tabellenform gewählt werden. Das Storyboard enthält ein weiteres Dashboard mit Erläuterungen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 10 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen sowie Tabelle für das Preisniveau

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname, Anzahl der Kauffälle sowie mittlere Werte für Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor, Bodenrichtwert, Restnutzungsdauer, Wohn- und Nutzfläche, monatliche Nettokaltmiete.
- Schieberegler lässt eine Filterung der Größen Berichtsjahr, Bodenrichtwert und Restnutzungsdauer zu.
- Radiobutton ermöglicht Übergang auf Tabellendarstellung der Landkreise und kreisfreien Städte

Datengenerierung:

Zentraler Datenabzug am ersten Werktag im neuen Jahr zum vorangegangenen Berichtsjahr durch GS OGA, keine Interaktion durch GAG erforderlich

Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Entstehung des Kaufpreises:	unverändert, Valuta, Teilfläche
Vertragsart:	kein Erbbaurecht
Datum:	01.11.2016 bis 31.10.2024
Kennziffer Gebäudeart:	weitere Gebäude nur zulässig, wenn für Gebäudeart typisch
Objektselbständigkeit:	selbständig oder zusammengesetzt

Preisbestimmende Grundstücksart:	Wohnbaugrundstücke verschiedener Ausprägung, Mischgebietsgrundstücke, geschäftliche und teilweise geschäftlich genutzte Baugrundstücke
Gebäudeart:	Bürogebäude, ggf. mit Geschäft
Bodenrichtwert Bauland:	größer 1 Euro/m ²
Wohnfläche:	größer 1 m ²
Nutzfläche:	größer 1 m ²
Baujahr:	vorhanden
Jahresnettokaltmiete:	größer 1 Euro
Jahresreinertrag:	größer 1 Euro
Restnutzungsdauer:	15 bis 60 Jahre
Zahl der Wohnungen:	größer 1
Liegenschaftszinssatz:	vorhanden
Rohrertragsfaktor:	vorhanden
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmal:	nicht vorhanden

Methode:

Beim mittleren Liegenschaftszinssatz handelt es sich um den Median der selektierten Kauffälle.

Modell:

- Jahresrohertrag berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (bis auf Weiteres auch nach Ablauf des Modell-Moratoriums in § 53 (2) ImmoWertV)
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem rentierlichen Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert bei dem sonstige Bodenwerte abgetrennt wurden

Anwendungshinweise:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Daten auf der Grundlage von weniger als vier Kauffällen angezeigt.

8.7: Zusätzliche regionale Auswertungen

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/liegenschaftszinssatze/regional

Inhalt:

Die Inhalte der Kachel stellen zusätzliche verfügbare Daten der GAG zum Thema „Liegenschaftszinssätze“ dar.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Dashboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt. Die Karte enthält eine Farbdarstellung der Landkreise / kreisfreien Städte, für die zusätzliche Daten verfügbar ist.

Räumliche Auflösung:

GAG-spezifisch

Diagramm-/Tabellenart:

Nur Farbdarstellung in Bezug auf Datenverfügbarkeit

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname und Verfügbarkeit einer Indexreihe an.
- Linker Mausklick auf Polygone erzeugt Download der entweder durch den jeweiligen GAG bereitgestellten PDF-Datei oder – bei geringer Datenlage – einer PDF-Datei, die die Daten aller GAG enthält.

Datengenerierung:

GAG-spezifisch, ggf. Erläuterungen im PDF-Dokument

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch, ggf. Erläuterungen im PDF-Dokument

Methode:

GAG-spezifisch, ggf. Erläuterungen im PDF-Dokument

Modell:

GAG-spezifisch, ggf. Erläuterungen im PDF-Dokument