

Werdendes Bauland	Individuelles Wohnbauland	Geschosswohnungsbau	Bauland im Außenbereich
Umrechnungskoeffizienten			
Landwirtschaftliche Flächen			<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 Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung.

§ 19 ImmoWertV führt dazu weiter aus: Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und –tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Werts eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zu dem Werte eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung dieses Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an. Die Umrechnungskoeffizienten werden aus geeigneten Kaufpreisen für solche Grundstücke abgeleitet, die sich abgesehen von solchen Abweichungen, die durch Anpassung der Kaufpreise nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 berücksichtigt werden, im Wesentlichen nur in dem Grundstücksmerkmal unterscheiden, für das die Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden.

6.1: Umrechnungskoeffizienten – Werdendes Bauland

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/umrechnungskoeffizienten/werdendesbauland

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Relation der Grundstückskaufpreise von Baulandflächen unterschiedlicher Entwicklungsstufen in Bezug auf den Bodenrichtwert für vollerschlossenes Bauland dar.

Erscheinungsbild:

Die Liegenschaftszinssätze sind als Storyboard aufgebaut. Es kann zwischen einer landesweiten Darstellung und den regionalen Auswertungen navigiert werden. Bei den regionalen Auswertungen handelt es sich um ein Dashboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt, die einen für diesen Teilmarkt verfügbaren Liegenschaftszinssatz anzeigt.

Räumliche Auflösung:

landesweit oder GAG-spezifisch

Diagramm-/Tabellenart:

Bei der regionalen Darstellung nur Farbdarstellung bezüglich Datenverfügbarkeit; bei der landesweiten Darstellung Boxplot-Diagramm mit Darstellung des ersten, zweiten und dritten Quartils sowie Whisker mit der 1,5-fachen IQR, tabellarische Stichprobenbeschreibung

Interaktivität:

- Bei den regionalen Auswertungen führt linker Mausklick auf Polygone zur Erzeugung eines Downloads der entweder durch den jeweiligen GAG bereitgestellten PDF-Datei oder – bei geringer Datenlage – einer PDF-Datei, die die Daten aller GAG enthält.

Landesweite Darstellung:

- Mouseover auf Boxplots zeigt statistische Kennzahlen an.
- Radiobutton mit Auswahlmöglichkeit der vier Entwicklungszustände
- Schieberegler zur Auswahl einzelner oder aller Berichtsjahre

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch bei regionaler Auswertung, bei landesweiter Auswertung:

SELB=1, VERT=0, STAT=1#2

Datum: 01.11.2023 bis 31.10.2024 bei IWB

Datum: 01.11.2021 bis 31.10.2024 bei GWN

Es gibt insgesamt 12 Kombinationen, die hier für die weitere Erkennung durchnummeriert sind, wobei GWB in Ermangelung ausreichender Kauffallzahlen zurzeit inaktiv ist:

	Bauerwartungsland	Rohbauland	Baureifes Land erschl.beitr.pfl.	Baureifes Land erschl.beitr.frei
IWB	1	2	3	4
GWB	5	6	7	8
GWN	9	10	11	12

Für alle 12 Kombinationen gelten folgende Kriterien:

<i>Element</i>	<i>zugelassene Werte</i>
FLAC	>200
WWUMAU	0
UNGEAU	0

Für die Kombinationen **1, 5 und 9** gilt zusätzlich:

<i>Element</i>	<i>zugelassene Werte</i>
ENTW	1; 2

Für die Kombinationen **2, 6 und 10** gilt zusätzlich:

<i>Element</i>	<i>zugelassene Werte</i>
ENTW	3

Für die Kombinationen **3, 7 und 11** gilt zusätzlich:

<i>Element</i>	<i>zugelassene Werte</i>
ENTW	4; 5
BEIT	1

Für die Kombinationen **4, 8 und 12** gilt zusätzlich:

<i>Element</i>	<i>zugelassene Werte</i>
ENTW	4; 5

BEIT	3
-------------	----------

Häufig passt die Teilmarktzurordnung IWB, GWB, GWN nicht zu der im Kauffall hinterlegten Nutzungsart (NUTA) der BRW-Zone. Diese Fälle müssen ausgeschieden werden. Dazu dienen die folgenden drei Schemata. Sie enthalten die Zeichenketten der NUTA, die vorhanden sein müssen, anschließend aber auch weitere Merkmale, die auch bei erlaubter NUTA nicht vorhanden sein dürfen. Schließlich gibt es noch Merkmale, die auch im Falle einer fehlenden NUTA zu einer Berücksichtigung führen.

Für die Kombinationen 1, 2, 3 und 4 gilt zusätzlich:

<i>Element</i>	<i>zugelassene Werte NUTA</i>
BRGR	W; W...; MD; M; MI; SE (alles ggf. mit vorangestelltem B /)
	<i>allerdings nur, wenn nicht in Verbindung mit:</i>
	WGH; MFH; ASB; WGFZ; EKZ; g; III; IV; V; VI; E; EB; Entw; R; BGH; BH; FZT; StUb; Bod...
	<i>wenn NUTA ohne, dann nur wenn mit:</i>
	EFH; eh; ed; rh

Für die Kombinationen 5, 6, 7 und 8 gilt zusätzlich:

<i>Element</i>	<i>zugelassene Werte NUTA</i>
BRGR	W; WA; WR; M; MI; MU; MD; MK (alles ggf. mit vorangestelltem B /)
	<i>allerdings nur, wenn nicht in Verbindung mit:</i>
	EFH; ASB; EKZ; I; ed; eh; dh; Resort; E; EB; Entw; R; BGH; BH; StUb; Bod...
	<i>wenn NUTA ohne, dann nur wenn mit:</i>
	III; IV, V; VI; MFH; WGH; WGFZ

Für die Kombinationen 9, 10, 11 und 12 gilt zusätzlich:

<i>Element</i>	<i>zugelassene Werte NUTA</i>
BRGR	G; GI; GE; GEe; M; MI (alles ggf. mit vorangestelltem B /)
	<i>allerdings nur, wenn nicht in Verbindung mit:</i>
	EFH; ASB; EKZ; E; EB; Entw; eh; R; LAD; StUb; Bod...
	<i>wenn NUTA ohne, dann nur wenn mit:</i>
	BMZ; PL

Methode:

Boxplot-Methode, wobei die 1,5-fache IQR auch als Methode zur Elimination von Ausreißern verwendet wird.

Modell:

ohne

6.2: Umrechnungskoeffizienten - individuelles Wohnbauland - Grundstücksfläche

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/umrechnungskoeffizienten/wohnbauland

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche für individuelles Wohnbauland dar.

Erscheinungsbild:

Die Navigationskarte Niedersachsen zeigt an, für welche Kreise bzw. kreisfreien Städte Umrechnungskoeffizienten nach 8.2 vorliegen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Mit einer Farbe eingefärbte Polygone in der Navigationskarte Niedersachsen bei Vorhandensein eines Umrechnungskoeffizienten, weitere Diagramme ggf. im PDF-Dokument

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname oder Name der übergeordneten Gebietseinheit (z. B. GAG).
- Linker Mausklick auf Polygone öffnet PDF-Dokument des GAG zu den örtlichen Auswertungen des Umrechnungskoeffizienten (ggf. 8.2 bis 8.6 zusammengefasst).

Datengenerierung:

Übermittlung eines PDF-Dokuments durch GAG an GS OGA bei Aktualisierung;
Umrechnungskoeffizienten werden auf GAG-Seite vollständig ermittelt, Ermittlung wird nicht zwingend jährlich, sondern teilweise in größeren zeitlichen Abständen durchgeführt.

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch

Methode:

GAG-spezifisch, i. d. R. (multiple) lineare Regression

Modell:

GAG-spezifisch, neben der Fläche fließt teilweise der Bodenrichtwert als signifikante Einflussgröße ein

6.3: Umrechnungskoeffizienten – Bauland für Geschosswohnungsbau – Wertrelevante Geschossflächenzahl

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/umrechnungskoeffizienten/geschosswohnungsbau

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert in Abhängigkeit von der wertrelevanten Geschossflächenzahl für Bauland für den Geschosswohnungsbau dar.

Erscheinungsbild:

Die Navigationskarte Niedersachsen zeigt an, für welche Kreise bzw. kreisfreien Städte Umrechnungskoeffizienten nach 8.3 vorliegen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Mit einer Farbe eingefärbte Polygone in der Navigationskarte Niedersachsen bei Vorhandensein eines Umrechnungskoeffizienten, weitere Diagramme ggf. im PDF-Dokument

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname oder Name der übergeordneten Gebietseinheit (z. B. GAG).
- Linker Mausklick auf Polygone öffnet PDF-Dokument des GAG zu den örtlichen Auswertungen des Umrechnungskoeffizienten (ggf. 8.2 bis 8.6 zusammengefasst).

Datengenerierung:

Übermittlung eines PDF-Dokuments durch GAG an GS OGA bei Aktualisierung;
Umrechnungskoeffizienten werden auf GAG-Seite vollständig ermittelt, Ermittlung wird nicht zwingend jährlich, sondern teilweise in größeren zeitlichen Abständen durchgeführt.

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch

Methode:

GAG-spezifisch, i. d. R. (multiple) lineare Regression

Modell:

GAG-spezifisch

6.4: Umrechnungskoeffizienten - Bauland im Außenbereich - Grundstücksfläche

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/umrechnungskoeffizienten/bauland_und_auszen

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche für Bauland im Außenbereich dar.

Erscheinungsbild:

Die Navigationskarte Niedersachsen zeigt an, für welche Kreise bzw. kreisfreien Städte Umrechnungskoeffizienten nach 8.4 vorliegen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Mit einer Farbe eingefärbte Polygone in der Navigationskarte Niedersachsen bei Vorhandensein eines Umrechnungskoeffizienten, weitere Diagramme ggf. im PDF-Dokument

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname oder Name der übergeordneten Gebietseinheit (z. B. GAG).
- Linker Mausklick auf Polygone öffnet PDF-Dokument des GAG zu den örtlichen Auswertungen des Umrechnungskoeffizienten (ggf. 8.2 bis 8.6 zusammengefasst).

Datengenerierung:

Übermittlung eines PDF-Dokuments durch GAG an GS OGA bei Aktualisierung;
Umrechnungskoeffizienten werden auf GAG-Seite vollständig ermittelt, Ermittlung wird nicht zwingend jährlich, sondern teilweise in größeren zeitlichen Abständen durchgeführt.

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch

Methode:

GAG-spezifisch, i. d. R. (multiple) lineare Regression

Modell:

GAG-spezifisch

6.5: Umrechnungskoeffizienten - landwirtschaftliche Flächen

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/umrechnungskoeffizienten/landwirtschaft

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Acker- oder Grundlandzahl und/oder der Flächengröße für Ackerland bzw. Grünland dar.

Erscheinungsbild:

Die Navigationskarte Niedersachsen zeigt an, für welche Kreise bzw. kreisfreien Städte Umrechnungskoeffizienten nach 8.5 vorliegen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Mit einer Farbe eingefärbte Polygone in der Navigationskarte Niedersachsen bei Vorhandensein eines Umrechnungskoeffizienten, weitere Diagramme ggf. im PDF-Dokument

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname oder Name der übergeordneten Gebietseinheit (z. B. GAG).

- Linker Mausklick auf Polygone öffnet PDF-Dokument des GAG zu den örtlichen Auswertungen des Umrechnungskoeffizienten (ggf. 8.2 bis 8.6 zusammengefasst).

Datengenerierung:

Übermittlung eines PDF-Dokuments durch GAG an GS OGA bei Aktualisierung;
Umrechnungskoeffizienten werden auf GAG-Seite vollständig ermittelt, Ermittlung wird nicht zwingend jährlich, sondern teilweise in größeren zeitlichen Abständen durchgeführt.

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch

Methode:

GAG-spezifisch, i. d. R. (multiple) lineare Regression

Modell:

GAG-spezifisch

6.8: Zusätzliche regionale Auswertungen

URL:

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

Inhalt:

Die Inhalte der Kachel stellen zusätzliche verfügbare Daten der GAG zum Thema „Umrechnungskoeffizienten“ 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 sind.

Kapitel im früheren Marktbericht:

diverse

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