

Bauland für Eigenheime	Bauland für Mehrfamilienhäuser	Bauland für Gewerbe	Bauland für Geschäftsgrundstücke
Bodenwerte			
Ackerland	Grünland	Wald ohne Bestand	<u>Zusätzliche regionale Auswertungen</u>

Allgemeine Informationen:

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte stellen generalisierte Übersichten über die Bodenrichtwerte bereit. Für Wohnbauland sind die Angaben gegliedert nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau und Wohnbauflächen für Mehrfamilienhäuser. Darüber hinaus sind Übersichten für gewerbliche Grundstücke enthalten. Bis 2025 gab es zusätzlich eine Übersicht über Bauland für Geschäftsgrundstücke. Da diese Darstellung jedoch stets lückenhaft war und im Zuge der Umstellung auf eine automatisierte Ableitung schwer vergleichbare Ergebnisse lieferte, entfällt sie 2026. Die Übersichten über die Bodenrichtwerte dienen der Markttransparenz. Sie vermitteln auf anschauliche Weise einen Überblick über das durchschnittliche Bodenpreisniveau im Land Niedersachsen. In den Darstellungen der Bodenrichtwertniveaus für Ackerland und Grünland erfolgt die Ermittlung gemeindeweise über die Gewichtung der Flächenanteile der einzelnen Bodenrichtwertzonen. Bei Wald ohne Bestand handelt es sich um die ungefilterte Darstellung der gemeinde- oder landkreisweise ermittelten Bodenrichtwerte.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch Indexreihen dargestellt. Die Preisentwicklung von individuellem Wohnbauland, landwirtschaftlichen Flächen und bei Bedarf auch anderen Teilmärkten wird durch die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse jährlich durch Indexreihen ermittelt. Diese Indexreihen sind Inhalt der Hauptkachel 5, da Indexreihen nach ImmoWertV (§§ 12, 18) Bestandteil der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind. Da Indexreihen, wenn sie zu den hier dargestellten Teilmärkten vorliegen, die zeitliche Entwicklung der Bodenwertniveaus abbilden, sind diese - wo verfügbar - ergänzend auch in den Dashboards der Bodenwerte dargestellt. Bei der Darstellung in der Länderübersicht handelt es sich um die Aggregation der einzelnen Indexreihen auf das gesamte Land Niedersachsen.

3.1: Bodenwerte – Bauland für Eigenheime

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/bodenwerte/eigenheime

Inhalt:

Das Dashboard stellt das mittlere Bodenwertniveau für individuelles Wohnbauland dar. Darüber hinaus wird die Indexreihe zur Entwicklung des Bodenwerts für individuelles Wohnbauland dargestellt.

Erscheinungsbild:

Die Bodenwertniveaus sind als Storyboard aufgebaut, d. h. innerhalb eines Dashboards kann über die Überschriftenleiste auf die Dashboards anderer Teilmärkte 3.1 bis 3.6 gewechselt werden. Zentrale Grafik für die Nutzerinteraktion ist eine Niedersachsenkarte mit den Gebietspolygonen.

Räumliche Auflösung:

Gemeinde, auch Mitgliedsgemeinde einer Samtgemeinde

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone mit äquidistanter Klassenbildung (ca. 12 bis 15 Klassen) für die Bodenwertniveaus, Liniendiagramm für die Indexreihe (2020=100)

Interaktivität:

- Mouseover zeigt BRW, Gemeinename und Landkreiszugehörigkeit für jede Gemeinde an
- Mausklick ändert die bei Seitenaufruf landesweite Indexreihe in die Indexreihe für die ausgewählte Gemeinde
- Mouseover auf Indexknoten zeigt den Wert an
- Durch Doppelklick mit linker Maustaste kann der Download der landesweiten xlsx-Dateien für die Bodenrichtwertinformationen und die Indexreihen gestartet werden. Der Link befindet sich in der rechten Spalte des Dashboards.

Datengenerierung:

Seit 2026 automatisierte Ableitung unter Verwendung der für die Bodenrichtwertanwendung BORIS.NI mit Stichtag 01.01.2026 bereitgestellten Bodenrichtwerte. Für das individuelle Wohnbauland werden folgende Kombinationen aus Nutzungsarten, Ergänzungen zur Art der Nutzung und weiteren Attributen des BORIS-Datenmodells (NUTA) berücksichtigt.

<i>Element</i>	<i>zugelassene Werte NUTA</i>
BRGR	W; W...; MD; M; MI; SE
	<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

Selektionsansatz:

Alle Bodenrichtwertzonen einer Gemeinde, die den Kriterien unter „Datengenerierung“ entsprechen.

Methode:

Es wird der Median der Bodenrichtwerte je Gemeinde verwendet.

Modell:

ohne

3.2: Bodenwerte – Bauland für Mehrfamilienhäuser

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/bodenwerte/mehrfamilienhaus

Inhalt:

Das Dashboard stellt das mittlere Bodenwertniveau für Bauland des Geschosswohnungsbaus dar. Darüber hinaus wird, wenn vorhanden, die örtlich gültige Indexreihe zur Entwicklung des Bodenwerts für Bauland des Geschosswohnungsbaus dargestellt.

Erscheinungsbild:

Die Bodenwertniveaus sind als Storyboard aufgebaut, d. h. innerhalb eines Dashboards kann über die Überschriftenleiste auf die Dashboards anderer Teilmärkte 3.1 bis 3.6 gewechselt werden. Zentrale Grafik für die Nutzerinteraktion ist eine Niedersachsenkarte mit den Gebietspolygonen.

Räumliche Auflösung:

Einheitsgemeinde, Samtgemeinde

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone mit äquidistanter Klassenbildung (ca. 12 bis 15 Klassen) für die Bodenwertniveaus, Liniendiagramm für die Indexreihe (2020=100)

Auflistung der Landkreise in der Tabelle

Interaktivität:

- Mouseover zeigt BRW, Gemeinename, Landkreiszugehörigkeit sowie die Verfügbarkeit (ja/nein) einer Indexreihe für jede Gemeinde an
- Mausklick ändert die bei Seitenaufruf landesweite Indexreihe in die Indexreihe für die ausgewählte Gemeinde (bleibt leer bei nicht verfügbarer Indexreihe)
- Mouseover auf Indexknoten zeigt den Wert an
- Durch Doppelklick mit linker Maustaste kann der Download der landesweiten xlsx-Dateien für die Bodenrichtwertinformationen und die Indexreihen gestartet werden. Der Link befindet sich in der rechten Spalte des Dashboards.

Datengenerierung:

Seit 2026 automatisierte Ableitung unter Verwendung der für die Bodenrichtwertanwendung BORIS.NI mit Stichtag 01.01.2026 bereitgestellten Bodenrichtwerte. Für Wohnbauland des Geschosswohnungsbaus werden folgende Kombinationen aus Nutzungsarten, Ergänzungen zur Art der Nutzung und weiteren Attributen des BORIS-Datenmodells (NUTA) berücksichtigt.

<i>Element</i>	<i>zugelassene Werte NUTA</i>
BRGR	W; WA; WR; M; MI; MU; MD; MK
	<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

Selektionsansatz:

Alle Bodenrichtwertzonen einer Gemeinde, die den Kriterien unter „Datengenerierung“ entsprechen.

Methode:

Es wird das 3. Quartil der Bodenrichtwerte je Gemeinde verwendet.

Modell:

ohne

3.3: Bodenwerte – Bauland in Gewerbegebieten

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/bodenwerte/gewerbe

Inhalt:

Das Dashboard stellt das mittlere Bodenwertniveau von Bauland in Gewerbegebieten dar. Darüber hinaus wird, wenn auf Ortsebene vorhanden, die Indexreihe zur Entwicklung des Bodenwerts von Bauland in Gewerbegebieten dargestellt.

Erscheinungsbild:

Die Bodenwertniveaus sind als Storyboard aufgebaut, d. h. innerhalb eines Dashboards kann über die Überschriftenleiste auf die Dashboards anderer Teilmärkte 3.1 bis 3.6 gewechselt werden. Zentrale Grafik für die Nutzerinteraktion ist eine Niedersachsenkarte mit den Gebietspolygonen.

Räumliche Auflösung:

Einheitsgemeinde, Samtgemeinde

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone mit äquidistanter Klassenbildung (ca. 12 bis 15 Klassen) für die Bodenwertniveaus, Liniendiagramm für die Indexreihe (2020=100)
Auflistung der Landkreise in der Tabelle

Interaktivität:

- Mouseover zeigt BRW, (Samt-)Gemeindenname, Landkreiszugehörigkeit und Verfügbarkeit einer Indexreihe für jede (Samt-)Gemeinde an; bei weißen Flächen wird dieser Wert im GAG nicht ermittelt.
- Mausklick ändert die bei Seitenaufruf landesweite Indexreihe in die Indexreihe für die ausgewählte (Samt-)Gemeinde
- Mouseover auf Indexknoten zeigt den Wert an
- Durch Doppelklick mit linker Maustaste kann der Download der landesweiten xlsx-Dateien für die Bodenrichtwertinformationen und die Indexreihen gestartet werden. Die Links befinden sich in der rechten Spalte des Dashboards.

Datengenerierung:

Seit 2026 automatisierte Ableitung unter Verwendung der für die Bodenrichtwertanwendung BORIS.NI mit Stichtag 01.01.2026 bereitgestellten Bodenrichtwerte. Für Bauland de gewerblichen Nutzung werden folgende Kombinationen aus Nutzungsarten, Ergänzungen zur Art der Nutzung und weiteren Attributen des BORIS-Datenmodells (NUTA) berücksichtigt.

<i>Element</i>	<i>zugelassene Werte NUTA</i>
BRGR	G; GI; GE; GEe; M; MI
	<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

Selektionsansatz:

Alle Bodenrichtwertzonen einer Gemeinde, die den Kriterien unter „Datengenerierung“ entsprechen.

Methode:

Es wird der Median der Bodenrichtwerte je Gemeinde verwendet.

Modell:

ohne

3.4: Bodenwerte – Ackerland

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/bodenwerte/ackerland

Inhalt:

Das Dashboard stellt das mittlere Bodenwertniveau für Ackerland dar. Darüber hinaus wird die Indexreihe zur Entwicklung des Bodenwerts für Acker dargestellt.

Erscheinungsbild:

Die Bodenwertniveaus sind als Storyboard aufgebaut, d. h. innerhalb eines Dashboards kann über die Überschriftenleiste auf die Dashboards anderer Teilmärkte 3.1 bis 3.6 gewechselt werden. Zentrale Grafik für die Nutzerinteraktion ist eine Niedersachsenkarte mit den Gebietspolygonen.

Räumliche Auflösung:

Gemeinde, auch Mitgliedsgemeinde einer Samtgemeinde

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone mit äquidistanter Klassenbildung (ca. 12 bis 15 Klassen) für die Bodenwertniveaus, Liniendiagramm für die Indexreihe (2020=100)

Interaktivität:

- Mouseover zeigt BRW, Gemeinename, Landkreiszugehörigkeit und Verfügbarkeit einer Indexreihe für jede Gemeinde an; bei weißen Flächen wird dieser Wert im GAG nicht ermittelt.
- Mausklick ändert die bei Seitenaufruf landesweite Indexreihe in die Indexreihe für die ausgewählte Gemeinde.
- Mouseover auf Indexknoten zeigt den Wert an.
- Durch Doppelklick mit linker Maustaste kann der Download der landesweiten xlsx-Dateien für die Bodenrichtwertinformationen und die Indexreihen gestartet werden. Die Links befinden sich in der rechten Spalte des Dashboards.

Datengenerierung:

Beschluss der GAG und übermittelte Bodenrichtwertdaten, anschließend Verschneidung mit den Gemeindepolygonen durch GS OGA; für Preisentwicklung (Indexreihe) Meldewesen in Form von Excel-Tabellen durch GAG an GS OGA

Selektionsansatz:

nicht erforderlich

Methode:

Flächengewichtetes arithmetisches Mittel aller BRW-Zonen einer Gemeinde; Liegt in einer Gemeinde oder Stadt keine Flächendeckung mit Bodenrichtwertzonen von mindestens 25 % der Gesamtfläche vor, wird keine Angabe gemacht; für Preisentwicklung (Indexreihe) Meldewesen GAG-spezifisch

Modell:

ohne

3.6: Bodenwerte – Grünland

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/bodenwerte/gruenland

Inhalt:

Das Dashboard stellt das mittlere Bodenwertniveau für Grünland dar. Darüber hinaus wird die Indexreihe zur Entwicklung des Bodenwerts für Grünland dargestellt.

Erscheinungsbild:

Die Bodenwertniveaus sind als Storyboard aufgebaut, d. h. innerhalb eines Dashboards kann über die Überschriftenleiste auf die Dashboards anderer Teilmärkte 3.1 bis 3.6 gewechselt werden. Zentrale Grafik für die Nutzerinteraktion ist eine Niedersachsenkarte mit den Gebietspolygonen.

Räumliche Auflösung:

Gemeinde, auch Mitgliedsgemeinde einer Samtgemeinde

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone mit äquidistanter Klassenbildung (ca. 12 bis 15 Klassen) für die Bodenwertniveaus, Liniendiagramm für die Indexreihe (2020=100)

Interaktivität:

- Mouseover zeigt BRW, Gemeinename, Landkreiszugehörigkeit und Verfügbarkeit einer Indexreihe für jede Gemeinde an; bei weißen Flächen wird dieser Wert im GAG nicht ermittelt.
- Mausklick ändert die bei Seitenaufruf landesweite Indexreihe in die Indexreihe für die ausgewählte Gemeinde
- Mouseover auf Indexknoten zeigt den Wert an
- Durch Doppelklick mit linker Maustaste kann der Download der landesweiten xlsx-Dateien für die Bodenrichtwertinformationen und die Indexreihen gestartet werden. Die Links befinden sich in der rechten Spalte des Dashboards.

Datengenerierung:

Beschluss der GAG und übermittelte Daten an das Postfach BORIS-Entwicklung, anschließend Verschneidung der Bodenrichtwertdaten mit den Gemeindepolygonen

Selektionsansatz:

nicht erforderlich

Methode:

Flächengewichtetes arithmetisches Mittel aller BRW-Zonen einer Gemeinde; Liegt in einer Gemeinde oder Stadt keine Flächendeckung mit Bodenrichtwertzonen von mindestens 25 % der Gesamtfläche vor, wird keine Angabe gemacht.

Modell:

ohne

3.6: Bodenwerte – Wald ohne Bestand

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/bodenwerte/wald

Inhalt:

Das Dashboard stellt das mittlere Bodenwertniveau für forstwirtschaftliche Flächen ohne Bestand dar.

Erscheinungsbild:

Das Dashboard weist drei Registerkarten auf: eine Kartenansicht (Standard bei Aufruf der URL), eine Tabellenansicht und eine Beschreibung

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone mit äquidistanter Klassenbildung (ca. 12 bis 15 Klassen) für die Bodenwertniveaus, Liniendiagramm für die Indexreihe (2020=100)

Interaktivität:

- Mouseover zeigt BRW, Gemeindename, Landkreiszugehörigkeit und die Verfügbarkeit einer Indexreihe für jede Gemeinde an; bei weißen Flächen wird dieser Wert im GAG nicht ermittelt.
- Mausklick ändert die bei Seitenaufruf landesweite Indexreihe in die Indexreihe für die ausgewählte Gemeinde
- Mouseover auf Indexknoten zeigt den Wert an
- Durch Doppelklick mit linker Maustaste kann der Download der landesweiten xlsx-Datei für die Bodenrichtwertinformationen gestartet werden. Der Link befindet sich in der rechten Spalte des Dashboards.

Datengenerierung:

Beschluss der GAG und übermittelte Daten an das Postfach BORIS-Entwicklung

Selektionsansatz:

nicht erforderlich

Methode:

ohne

Modell:

ohne

3.7: Zusätzliche regionale Auswertungen

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/bodenwerte/regional

Inhalt:

Die Inhalte der Kachel stellen zusätzliche verfügbare Daten der GAG zum Thema „Bodenrichtwertniveaus / Bodenwertentwicklungen“ 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