

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/2026/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 80 Jahre
Zahl der Wohneinheiten:	1 bis 2
Liegenschaftszinssatz:	vorhanden
Rohetragsfaktor:	vorhanden
Bes. objektspez. Grundstücksmerk.:	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 80 Jahren
- 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/2026/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
Objektselfständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Einfamilienhaus, Siedlungshaus, Villa, Landhaus, Reihenhaus, 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 80 Jahre
Zahl der Wohneinheiten:	1 bis 2
Liegenschaftszinssatz:	vorhanden
Rohrertragsfaktor:	vorhanden
Bes. objektspez. Grundstücksmerk.:	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 80 Jahren
- 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/2026/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 und Liegenschaftszinssatz mit 95%-Konfidenzbereich an.
- Linker Mausklick auf Polygone stellt in der rechten Spalte zusätzlich den Referenzbodenrichtwert für den Liegenschaftszinssatz in der Gemeinde dar sowie weitere Liegenschaftszinssätze für weitere typische Bodenrichtwerte.
- Klick in den Kasten Restnutzungsdauer ermöglicht eine Anpassung des Wertes (Standard 30 Jahre).
- Mit linkem Mausklick auf die entsprechende graue Fläche kann die Modellbeschreibung eingesehen und heruntergeladen werden.
- Ein weitere Schaltfläche führt zu den zusätzlichen regionalen Auswertungen, wo nachgesehen werden kann, ob die GAG ggf. örtlich abweichende Liegenschaftszinssätze beschlossen haben.

Datengenerierung:

Verwenden des Datenabzugs am ersten Werktag des Jahres durch GS OGA, anschließend Berechnung unter Verwendung von R-Libraries.

Selektionsansatz:

Gemäß der Empfehlung der PG Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Seiten 33-34 des Abschlussberichts:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Datum des Vertrags:	01.11.2020 bis 31.10.2025
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Wertminderungen, -verbesserungen:	keine oder in entsprechender Höhe berücksichtigt

Entstehung des Kaufpreises:	unverändert, Valuta, Teilfläche
Vertragsart:	kein Erbbaurecht
Objektselfständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus
Kennziffer Gebäudeart:	weitere Gebäude nicht vorhanden oder für Gebäudeart typisch
Bodenrichtwert Bauland:	größer 1 Euro/m ²
Wohnfläche:	größer 1 m ²
Modifiziertes Baujahr:	vorhanden
Jahresnettokaltmiete:	größer 1 Euro
Jahresreinertrag:	größer 1 Euro
Restnutzungsdauer:	15 bis 80 Jahre
Zahl der Wohneinheiten:	größer 2
Liegenschaftszinssatz:	vorhanden
Bes. objektspez. Grundstücksmerk.: :	nicht vorhanden

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 rund 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 Gewichtsfunktion folgt einer räumlichen Gauß-Verteilung. Die Bandweite des Gauß-Kerns ist dabei für jede (Samt-)Gemeinde variabel und hängt von der jeweiligen Kauffalldichte ab.

Modell:

So lange es keine Indizien gibt, von der Vorgehensweise abzuweichen, werden in dem vorliegenden Modell als signifikante Einflussgrößen der Bodenwert, die Restnutzungsdauer sowie der Kaufzeitpunkt der betrachteten Gebäude berücksichtigt. Für den Bodenwert wird vereinfachend der mittlere Bodenrichtwert für Mehrfamilienhausgrundstücke in der jeweiligen Gemeinde oder Samtgemeinde gemäß Kachel 3.2 verwendet. Außerdem werden die Liegenschaftszinssätze für vier weitere typische Bodenrichtwerte angeboten. Dabei handelt es sich um das 10., das 25., das 75. Und das 90. Perzentil der geeigneten Bodenrichtwerte der jeweiligen (Samt-)Gemeinde. Das Datum des Kaufzeitpunkts geht kategorial als Jahreszahl in die Ermittlung ein. Die vollständige Modellbeschreibung ist über einen Button anklickbar.

8.4: Liegenschaftszinssätze - Eigentumswohnungen

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/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 80 Jahre
Zahl der Wohneinheiten:	1
Liegenschaftszinssatz:	vorhanden
Rohrertragsfaktor:	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 80 Jahren
- 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/2026/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 31.10.2025
Kennziffer Gebäudeart:	weitere Gebäude nur zulässig, wenn für Gebäudeart typisch
Objektselfständigkeit:	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
Rohertragsfaktor:	vorhanden
Bes. objektspez. Grundstücksmerk.:	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

- abweichend von der ImmoWertV mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren
- 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/2026/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 31.10.2025
Kennziffer Gebäudeart:	weitere Gebäude nur zulässig, wenn für Gebäudeart typisch
Objektselfständigkeit:	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
Rohertragsfaktor:	vorhanden
Bes. objektspez. Grundstücksmerk.:	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 60 Jahren
- 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/2026/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