

Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Bauernhäuser/ Resthofstellen	Wochenendhäuser
<b>Vergleichsfaktoren</b>			
Eigentumswohnungen	Weitere Teilmärkte	Rohertragsfaktoren	<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 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

§ 20 ImmoWertV führt dazu weiter aus: Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von

1. geeigneten Kaufpreisen und
2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen Bezugseinheit.

### 7.1: Vergleichsfaktoren – Ein- und Zweifamilienhäuser

#### URL-Beispiel:

[www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/vergleichsfaktoren/einundzweifamilienhaeuser](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/vergleichsfaktoren/einundzweifamilienhaeuser)

#### Inhalt:

Das Dashboard stellt die Vergleichsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke dar.

#### Erscheinungsbild:

Die URL verweist auf eine Navigationsseite, von der aus die vier Teilmärkte 6.1 bis 6.4 und die räumlichen Teilmärkte angesteuert werden können. Die Voreinstellung sind die Ein- und Zweifamilienhäuser. Die räumlichen Teilmärkte werden so abgebildet wie sie von den GAG gebildet werden. Die dahinterliegenden Ziel-Dashboards sind zweigeteilt und bestehen aus der Stichprobenübersicht und einer Serie von Diagrammen, die die Abhängigkeiten der Zielgröße von den Einflussgrößen darstellen. Separate Registerkarte enthält Rechtsgrundlage, Modellbeschreibung.

#### Räumliche Auflösung:

Entsprechend der räumlichen Modellbildung der GAG, häufig Landkreise und kreisfreie Städte, teilweise höher aufgelöst oder stärker aggregiert

#### Diagramm-/Tabellenart:

Stichprobenübersicht in Tabellenform, Darstellung des Normobjekts mit Konfidenzbereich, Umrechnungskoeffizientendiagramme für alle Einflussgrößen

### Interaktivität:

- Mouseover auf der Navigationsseite zeigt den Namen des räumlichen Teilmarkts an, linker Mausklick führt zum Ziel-Dashboard
- Mouseover in den Diagrammen zeigt die Informationen zum jeweiligen Stützpunkt

### Datengenerierung:

- Datenanalyse und Generierung der erforderlichen Tabellen seit 2026 mit hohem Standardisierungsgrad über ein R-Skript möglich, das aus einem AKS-Datenabzug mittels SAV- oder parquet-Format gespeist wird
- alternativ Generierung aus AKS bis auf Weiteres möglich
- GAG erzeugen Daten bis ca. Ende Januar und übermitteln diese an die GS OGA

### Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselfständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Einfamilienhaus, Siedlungshaus, Villa, Landhaus, Zweifamilienhaus
Wohnfläche:	vorhanden
Baujahr:	vorhanden
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmal:	nicht vorhanden

Weitere Selektionskriterien sind GAG-spezifisch und gehen aus der abgebildeten Stichprobe hervor.

### Methode:

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (§ 15 ImmoWertV). Aus Vergleichspreisen können Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem Vielfachen der Bezugseinheit mit dem Vergleichsfaktor. Dieser Vergleichsfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet. Objekte mit überdurchschnittlichen Baumängeln fließen in die Analyse nicht ein. Als Bezugsgröße des Vergleichsfaktors wurde die Wohnfläche gewählt.

- Sofern die Wohnflächengrößen nicht von Dritten beigebracht wurden, wurden diese nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. S. 2346) berechnet.
- Die Ausreißerbeseitigung erfolgt mittels Cook-Distanz (i. d. R.  $4/n$ ) bei der R-Auswertung und bei Überschreitung eines Schwellwertes (i. d. R. 2,5-fach) der Standardabweichung bei der AKS-Auswertung.
- Eine ggf. erforderliche Transformation in die Normalverteilung erfolgt durch die Box-Cox-Methode (R) oder durch eine iterative Bestimmung eines Exponenten zur Minimierung von Exzess und Schiefe (AKS)

### Modell:

Die Modellbildung bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren erfolgt nach den folgenden

Grundsätzen:

- Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
- Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind

eventuell Anpassungen vorzunehmen. Dafür sind zu den Vergleichsfaktoren Umrechnungskoeffizienten aufgeführt.

- Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.
- Eine wesentliche Einflussgröße ist das modifizierte Baujahr. Das modifizierte Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer (bei Wohnhäusern 80 Jahre) und der modifizierten Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad.
- Die Ausstattung der Häuser wird entsprechend der Anlage 4 zur ImmoWertV in Standardstufen klassifiziert. Es sind die 5 Standardstufen für Ein- und Zweifamilienhäuser vereinfacht wie folgt definiert:
  - Stufe 1: insgesamt nicht zeitgemäße und sehr einfache Ausstattung (Standard der 1950er Jahre), z.B. einschaliges Mauerwerk, keine Wärmedämmung, Einfachverglasung, Einzelöfen
  - Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und einfache Ausstattung (Standard der 1970er Jahre), z.B. Mauerwerk mit Putz, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung vor 1995, einfache Fußböden (PVC)
  - Stufe 3: zeitgemäße und mittlere Ausstattung (Standard der 1990er Jahre), z.B. zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung nach 1995, bessere Fußböden (Fliesen), Brennwertkessel
  - Stufe 4: zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard), z.B. besseres Verblendmauerwerk, Wärmedämmung nach 2005, Dreifachverglasung, hochwertige Fußböden (Parkett), zus. Kamin
  - Stufe 5: zeitgemäße und sehr hochwertige Ausstattung (Luxusausstattung), z.B. aufwendige Fassaden, Passivhausstandard, Spezialverglasung, Wärmepumpe / Klimaanlage

Die Ausprägungen des Modells mit den ermittelten Einflussgrößen ist abhängig von den Ermittlungen der örtlichen Gutachterausschüsse.

## **7.2: Vergleichsfaktoren – Reihenhäuser und Doppelhaushälften**

### URL:

[www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/vergleichsfaktoren/reihenhausdoppelhaushaelfte](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/vergleichsfaktoren/reihenhausdoppelhaushaelfte)

### Inhalt:

Das Dashboard stellt die Vergleichsfaktoren für bebaute Reihenhaushausgrundstücke und Grundstücke mit Doppelhaushälften dar.

### Erscheinungsbild:

Die URL verweist auf eine Navigationsseite, von der aus die vier Teilmärkte 6.1 bis 6.4 und die räumlichen Teilmärkte angesteuert werden können. Die Voreinstellung sind die Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Die räumlichen Teilmärkte werden so abgebildet wie sie von den GAG gebildet

werden. Die dahinterliegenden Ziel-Dashboards sind zweigeteilt und bestehen aus der Stichprobenübersicht und einer Serie von Diagrammen, die die Abhängigkeiten der Zielgröße von den Einflussgrößen darstellen. Separate Registerkarte enthält Rechtsgrundlage, Modellbeschreibung.

#### Räumliche Auflösung:

Entsprechend der räumlichen Modellbildung der GAG, häufig Landkreise und kreisfreie Städte, teilweise höher aufgelöst oder stärker aggregiert

#### Diagramm-/Tabellenart:

Stichprobenübersicht in Tabellenform, Darstellung des Normobjekts mit Konfidenzbereich, Umrechnungskoeffizientendiagramme für alle Einflussgrößen

#### Interaktivität:

- Mouseover auf der Navigationsseite zeigt den Namen des räumlichen Teilmarkts an, linker Mausklick führt zum Ziel-Dashboard
- Mouseover in den Diagrammen zeigt die Informationen zum jeweiligen Stützpunkt

#### Datengenerierung:

- Datenanalyse und Generierung der erforderlichen Tabellen seit 2026 mit hohem Standardisierungsgrad über ein R-Skript möglich, das aus einem AKS-Datenabzug mittels SAV- oder parquet-Format gespeist wird
- alternativ Generierung aus AKS bis auf Weiteres möglich
- GAG erzeugen Daten bis ca. Ende Januar und übermitteln diese an die GS OGA

#### Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselfständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Einfamilienhaus, Siedlungshaus, Villa, Landhaus, Reihenhhaus, Haus einer Hausgruppe, Zweifamilienhaus
Stellung des Gebäudes:	Doppelhaushälfte, Mittelhaus, Endhaus
Wohnfläche:	vorhanden
Baujahr:	vorhanden
Bes. objektspez. Grundstücksmerkm.:	nicht vorhanden

Weitere Selektionskriterien sind GAG-spezifisch und gehen aus der abgebildeten Stichprobe hervor.

#### Methode:

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (§ 15 ImmoWertV). Aus Vergleichspreisen können Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem Vielfachen der Bezugseinheit mit dem Vergleichsfaktor. Dieser Vergleichsfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet. Objekte mit überdurchschnittlichen Baumängeln fließen in die Analyse nicht ein. Als Bezugsgröße des Vergleichsfaktors wurde die Wohnfläche gewählt.

- Sofern die Wohnflächengrößen nicht von Dritten beigebracht wurden, wurden diese nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. S. 2346) berechnet.

- Die Ausreißerbeseitigung erfolgt mittels Cook-Distanz (i. d. R.  $4/n$ ) bei der R-Auswertung und bei Überschreitung eines Schwellwertes (i. d. R. 2,5-fach) der Standardabweichung bei der AKS-Auswertung.
- Eine ggf. erforderliche Transformation in die Normalverteilung erfolgt durch die Box-Cox-Methode (R) oder durch eine iterative Bestimmung eines Exponenten zur Minimierung von Exzess und Schiefe (AKS).

#### Modell:

Die Modellbildung bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren erfolgt nach den folgenden

Grundsätzen:

- Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
- Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Anpassungen vorzunehmen. Dafür sind zu den Vergleichsfaktoren Umrechnungskoeffizienten aufgeführt.
- Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden
- Eine wesentliche Einflussgröße ist das modifizierte Baujahr. Das modifizierte Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer (bei Wohnhäusern 80 Jahre) und der modifizierten Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad.
- Die Ausstattung der Häuser wird entsprechend der Anlage 4 zur ImmoWertV in Standardstufen klassifiziert. Es sind die 5 Standardstufen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften vereinfacht wie folgt definiert:
  - Stufe 1: insgesamt nicht zeitgemäße und sehr einfache Ausstattung (Standard der 1950er Jahre), z.B. einschaliges Mauerwerk, keine Wärmedämmung, Einfachverglasung, Einzelöfen
  - Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und einfache Ausstattung (Standard der 1970er Jahre), z.B. Mauerwerk mit Putz, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung vor 1995, einfache Fußböden (PVC)
  - Stufe 3: zeitgemäße und mittlere Ausstattung (Standard der 1990er Jahre), z.B. zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung nach 1995, bessere Fußböden (Fliesen), Brennwertkessel
  - Stufe 4: zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard), z.B. besseres Verblendmauerwerk, Wärmedämmung nach 2005, Dreifachverglasung, hochwertige Fußböden (Parkett), zus. Kamin
  - Stufe 5: zeitgemäße und sehr hochwertige Ausstattung (Luxusausstattung), z.B. aufwendige Fassaden, Passivhausstandard, Spezialverglasung, Wärmepumpe / Klimaanlage

Die Ausprägungen des Modells mit den ermittelten Einflussgrößen ist abhängig von den Ermittlungen der örtlichen Gutachterausschüsse.

### 7.3: Vergleichsfaktoren – Bauernhäuser, Resthofstellen

#### URL:

[www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/vergleichsfaktoren/hoefe](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/vergleichsfaktoren/hoefe)

#### Inhalt:

Das Dashboard stellt die Vergleichsfaktoren für mit Bauernhäusern und Resthofstellen Grundstücken dar.

#### Erscheinungsbild:

Die URL verweist auf eine Navigationsseite, von der aus die vier Teilmärkte 6.1 bis 6.4 und die räumlichen Teilmärkte angesteuert werden können. Die Voreinstellung sind die Bauernhäuser und Resthofstellen. Die räumlichen Teilmärkte werden so abgebildet wie sie von den GAG gebildet werden. Die dahinterliegenden Ziel-Dashboards sind zweigeteilt und bestehen aus der Stichprobenübersicht und einer Serie von Diagrammen, die die Abhängigkeiten der Zielgröße von den Einflussgrößen darstellen. Separate Registerkarte enthält Rechtsgrundlage, Modellbeschreibung.

#### Räumliche Auflösung:

Entsprechend der räumlichen Modellbildung der GAG, häufig Landkreise und kreisfreie Städte, teilweise höher aufgelöst oder stärker aggregiert

#### Diagramm-/Tabellenart:

Stichprobenübersicht in Tabellenform, Primär- und Sekundärdiagramme als Liniendiagramme mit darunterliegender Matrixtabelle mit den Werten der Stützpunkte

#### Interaktivität:

- Mouseover auf der Navigationsseite zeigt den Namen des räumlichen Teilmarkts an, linker Mausklick führt zum Ziel-Dashboard,
- Mouseover in den Diagrammen zeigt die Informationen zum jeweiligen Stützpunkt

#### Datengenerierung:

- Datenanalyse und Generierung der erforderlichen Tabellen mit AKS
- GAG erzeugen Daten bis ca. Ende Januar und übermitteln diese an die GS OGA

#### Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselfständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Bauernhaus, Resthofstelle
Bes. objektspez. Grundstücksmerkm.:	nicht vorhanden

Weitere Selektionskriterien sind GAG-spezifisch und gehen aus der abgebildeten Stichprobe hervor.

#### Methode:

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (§ 15 ImmoWertV). Aus Vergleichspreisen können Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem Vielfachen der Bezugseinheit mit dem Vergleichsfaktor. Dieser Vergleichsfaktor wird vom

Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet. Objekte mit überdurchschnittlichen Baumängeln fließen in die Analyse nicht ein. Als Bezugsgröße des Vergleichsfaktors wurde die Wohnfläche gewählt. Sofern die Wohnflächengrößen nicht von Dritten beigebracht wurden, wurden diese nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. S. 2346) berechnet

#### Modell:

Die Modellbildung bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren erfolgt nach den folgenden Grundsätzen:

- Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
- Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Anpassungen vorzunehmen. Dafür sind zu den Vergleichsfaktoren Umrechnungskoeffizienten aufgeführt.
- Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden
- Eine wesentliche Einflussgröße ist das modifizierte Baujahr. Das modifizierte Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer (bei Wohnhäusern 80 Jahre) und der modifizierten Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad.
- Die Ausstattung der Häuser wird entsprechend der Anlage 4 zur ImmoWertV in Standardstufen klassifiziert. Es sind die 5 Standardstufen für Bauernhäuser und Resthofstellen vereinfacht wie folgt definiert:
  - o Stufe 1: insgesamt nicht zeitgemäße und sehr einfache Ausstattung (Standard der 1950er Jahre), z.B. einschaliges Mauerwerk, keine Wärmedämmung, Einfachverglasung, Einzelöfen
  - o Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und einfache Ausstattung (Standard der 1970er Jahre), z.B. Mauerwerk mit Putz, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung vor 1995, einfache Fußböden (PVC)
  - o Stufe 3: zeitgemäße und mittlere Ausstattung (Standard der 1990er Jahre), z.B. zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung nach 1995, bessere Fußböden (Fliesen), Brennwertkessel
  - o Stufe 4: zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard), z.B. besseres Verblendmauerwerk, Wärmedämmung nach 2005, Dreifachverglasung, hochwertige Fußböden (Parkett), zus. Kamin
  - o Stufe 5: zeitgemäße und sehr hochwertige Ausstattung (Luxusausstattung), z.B. aufwendige Fassaden, Passivhausstandard, Spezialverglasung, Wärmepumpe / Klimaanlage

Die Ausprägungen des Modells mit den ermittelten Einflussgrößen ist abhängig von den Ermittlungen der örtlichen Gutachterausschüsse.

#### **7.4: Vergleichsfaktoren – Wochenendhäuser**

URL:

[www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/vergleichsfaktoren/wochenendhaeuser](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/vergleichsfaktoren/wochenendhaeuser)

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Vergleichsfaktoren für bebaute Wochenendhausgrundstücke dar.

Erscheinungsbild:

Die URL verweist auf eine Navigationsseite, von der aus die vier Teilmärkte 6.1 bis 6.4 und die räumlichen Teilmärkte angesteuert werden können. Die Voreinstellung sind die Wochenendhäuser. Die räumlichen Teilmärkte werden so abgebildet wie sie von den GAG gebildet werden. Die dahinterliegenden Ziel-Dashboards sind zweigeteilt und bestehen aus der Stichprobenübersicht und einer Serie von Diagrammen, die die Abhängigkeiten der Zielgröße von den Einflussgrößen darstellen. Separate Registerkarte enthält Rechtsgrundlage, Modellbeschreibung.

Räumliche Auflösung:

Entsprechend der räumlichen Modellbildung der GAG, häufig Landkreise und kreisfreie Städte, teilweise höher aufgelöst oder stärker aggregiert

Diagramm-/Tabellenart:

Stichprobenübersicht in Tabellenform, Primär- und Sekundärdiagramme als Liniendiagramme mit darunterliegender Matrixtabelle mit den Werten der Stützpunkte

Interaktivität:

- Mouseover auf der Navigationsseite zeigt den Namen des räumlichen Teilmarkts an, linker Mausklick führt zum Ziel-Dashboard
- Mouseover in den Diagrammen zeigt die Informationen zum jeweiligen Stützpunkt

Datengenerierung:

- Datenanalyse und Generierung der erforderlichen Tabellen mit AKS
- GAG erzeugen Daten bis ca. Ende Januar und übermitteln diese an die GS OGA

Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselfständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Ferienhaus, Wochenendhaus
Bes. objektspez. Grundstücksmerkm.:	nicht vorhanden

Weitere Selektionskriterien sind GAG-spezifisch und gehen aus der abgebildeten Stichprobe hervor.

Methode:

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (§ 15 ImmoWertV). Aus Vergleichspreisen können Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem Vielfachen der Bezugseinheit mit dem Vergleichsfaktor. Dieser Vergleichsfaktor wird vom

Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet. Objekte mit überdurchschnittlichen Baumängeln fließen in die Analyse nicht ein. Als Bezugsgröße des Vergleichsfaktors wurde die Wohnfläche gewählt. Sofern die Wohnflächengrößen nicht von Dritten beigebracht wurden, wurden diese nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. S. 2346) berechnet

#### Modell:

Die Modellbildung bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren erfolgt nach den folgenden Grundsätzen:

- Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
- Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Anpassungen vorzunehmen. Dafür sind zu den Vergleichsfaktoren Umrechnungskoeffizienten aufgeführt.
- Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden
- Eine wesentliche Einflussgröße ist das modifizierte Baujahr. Das modifizierte Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer (bei Wohnhäusern 80 Jahre) und der modifizierten Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad.
- Die Ausstattung der Häuser wird entsprechend der Anlage 4 zur ImmoWertV in Standardstufen klassifiziert. Es sind die 5 Standardstufen für Wochenendhäuser vereinfacht wie folgt definiert:
  - Stufe 1: insgesamt nicht zeitgemäße und sehr einfache Ausstattung (Standard der 1950er Jahre), z.B. einschaliges Mauerwerk, keine Wärmedämmung, Einfachverglasung, Einzelöfen
  - Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und einfache Ausstattung (Standard der 1970er Jahre), z.B. Mauerwerk mit Putz, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung vor 1995, einfache Fußböden (PVC)
  - Stufe 3: zeitgemäße und mittlere Ausstattung (Standard der 1990er Jahre), z.B. zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung nach 1995, bessere Fußböden (Fliesen), Brennwertkessel
  - Stufe 4: zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard), z.B. besseres Verblendmauerwerk, Wärmedämmung nach 2005, Dreifachverglasung, hochwertige Fußböden (Parkett), zus. Kamin
  - Stufe 5: zeitgemäße und sehr hochwertige Ausstattung (Luxusausstattung), z.B. aufwendige Fassaden, Passivhausstandard, Spezialverglasung, Wärmepumpe / Klimaanlage

Die Ausprägungen des Modells mit den ermittelten Einflussgrößen ist abhängig von den Ermittlungen der örtlichen Gutachterausschüsse.

## **7.5: Vergleichsfaktoren – Eigentumswohnungen**

#### URL:

[www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/vergleichsfaktoren/eigentumswohnungen](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/vergleichsfaktoren/eigentumswohnungen)

#### Inhalt:

Das Dashboard stellt die Vergleichsfaktoren für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) dar.

#### Erscheinungsbild:

Die URL verweist auf eine Navigationsseite, von der aus die vier Teilmärkte 6.1 bis 6.4 und die räumlichen Teilmärkte angesteuert werden können. Die Voreinstellung sind die Eigentumswohnungen. Die räumlichen Teilmärkte werden so abgebildet wie sie von den GAG gebildet werden. Die dahinterliegenden Ziel-Dashboards sind zweigeteilt und bestehen aus der Stichprobenübersicht und einer Serie von Diagrammen, die die Abhängigkeiten der Zielgröße von den Einflussgrößen darstellen. Separate Registerkarte enthält Rechtsgrundlage, Modellbeschreibung.

#### Räumliche Auflösung:

Entsprechend der räumlichen Modellbildung der GAG, häufig Landkreise und kreisfreie Städte, teilweise höher aufgelöst oder stärker aggregiert

#### Diagramm-/Tabellenart:

Stichprobenübersicht in Tabellenform, Darstellung des Normobjekts mit Konfidenzbereich, Umrechnungskoeffizientendiagramme für alle Einflussgrößen

#### Interaktivität:

- Mouseover auf der Navigationsseite zeigt den Namen des räumlichen Teilmarkts an, linker Mausklick führt zum Ziel-Dashboard,
- Mouseover in den Diagrammen zeigt die Informationen zum jeweiligen Stützpunkt

#### Datengenerierung:

- Datenanalyse und Generierung der erforderlichen Tabellen seit 2026 mit hohem Standardisierungsgrad über ein R-Skript möglich, das aus einem AKS-Datenabzug mittels SAV- oder parquet-Format gespeist wird
- alternativ Generierung aus AKS bis auf Weiteres möglich
- GAG erzeugen Daten bis ca. Ende Januar und übermitteln diese an die GS OGA

#### Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselfständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus, Geschäftshaus
Wohnfläche:	vorhanden
Baujahr:	vorhanden
Bes. objektspez. Grundstücksmerk.:	nicht vorhanden

Weitere Selektionskriterien sind GAG-spezifisch und gehen aus der abgebildeten Stichprobe hervor.

#### Methode:

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (§ 15 ImmoWertV). Aus Vergleichspreisen können Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem Vielfachen der Bezugseinheit mit dem Vergleichsfaktor. Dieser Vergleichsfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet. Objekte mit überdurchschnittlichen Baumängeln fließen in die Analyse nicht ein. Als Bezugsgröße des Vergleichsfaktors wurde die Wohnfläche gewählt.

- Sofern die Wohnflächengrößen nicht von Dritten beigebracht wurden, wurden diese nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. S. 2346) berechnet.
- Die Ausreißerbeseitigung erfolgt mittels Cook-Distanz (i. d. R.  $4/n$ ) bei der R-Auswertung und bei Überschreitung eines Schwellwertes (i. d. R. 2,5-fach) der Standardabweichung bei der AKS-Auswertung.
- Eine ggf. erforderliche Transformation in die Normalverteilung erfolgt durch die Box-Cox-Methode (R) oder durch eine iterative Bestimmung eines Exponenten zur Minimierung von Exzess und Schiefe (AKS).

#### Modell:

Die Modellbildung bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren erfolgt nach den folgenden Grundsätzen:

- Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
- Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Anpassungen vorzunehmen. Dafür sind zu den Vergleichsfaktoren Umrechnungskoeffizienten aufgeführt.
- Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden
- Eine wesentliche Einflussgröße ist das modifizierte Baujahr. Das modifizierte Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer (bei Wohnhäusern 80 Jahre) und der modifizierten Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad.
- Die Ausstattung der Häuser wird entsprechend der Anlage 4 zur ImmoWertV in Standardstufen klassifiziert. Es sind die 5 Standardstufen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften vereinfacht wie folgt definiert:
  - Stufe 1: insgesamt nicht zeitgemäße und sehr einfache Ausstattung (Standard der 1950er Jahre), z.B. einschaliges Mauerwerk, keine Wärmedämmung, Einfachverglasung, Einzelöfen
  - Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und einfache Ausstattung (Standard der 1970er Jahre), z.B. Mauerwerk mit Putz, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung vor 1995, einfache Fußböden (PVC)
  - Stufe 3: zeitgemäße und mittlere Ausstattung (Standard der 1990er Jahre), z.B. zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung nach 1995, bessere Fußböden (Fliesen), Brennwertkessel

- Stufe 4: zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard), z.B. besseres Verblendmauerwerk, Wärmedämmung nach 2005, Dreifachverglasung, hochwertige Fußböden (Parkett), zus. Kamin
- Stufe 5: zeitgemäße und sehr hochwertige Ausstattung (Luxusausstattung), z.B. aufwendige Fassaden, Passivhausstandard, Spezialverglasung, Wärmepumpe / Klimaanlage

Die Ausprägungen des Modells mit den ermittelten Einflussgrößen ist abhängig von den Ermittlungen der örtlichen Gutachterausschüsse.

## 7.6: Vergleichsfaktoren – weitere Teilmärkte

### URL:

[www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/vergleichsfaktoren/weitere](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/vergleichsfaktoren/weitere)

### Inhalt:

Das Dashboard stellt die Vergleichsfaktoren für weitere Teilmärkte dar.

### Erscheinungsbild:

Die URL verweist auf eine Navigationsseite, von der aus die vier Teilmärkte 6.1 bis 6.4 und die räumlichen Teilmärkte angesteuert werden können. Die Voreinstellung sind die weiteren Teilmärkte. Die räumlichen Teilmärkte werden so abgebildet wie sie von den GAG gebildet werden. Die dahinterliegenden Ziel-Dashboards sind zweigeteilt und bestehen aus der Stichprobenübersicht und einer Serie von Diagrammen, die die Abhängigkeiten der Zielgröße von den Einflussgrößen darstellen. Separate Registerkarte enthält Rechtsgrundlage, Modellbeschreibung.

### Räumliche Auflösung:

Entsprechend der räumlichen Modellbildung der GAG, häufig Landkreise und kreisfreie Städte, teilweise höher aufgelöst oder stärker aggregiert

### Diagramm-/Tabellenart:

Stichprobenübersicht in Tabellenform, Primär- und Sekundärdiagramme als Liniendiagramme mit darunterliegender Matrixtabelle mit den Werten der Stützpunkte

### Interaktivität:

- Mouseover auf der Navigationsseite zeigt den Namen des räumlichen Teilmarkts an, linker Mausklick führt zum Ziel-Dashboard
- Mouseover in den Diagrammen zeigt die Informationen zum jeweiligen Stützpunkt

### Datengenerierung:

- Datenanalyse und Generierung der erforderlichen Tabellen mit AKS
- GAG erzeugen Daten bis ca. Ende Januar und übermitteln diese an die GS OGA

### Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselfständigkeit:	selbständig

Gebäudeart: je nach dargestelltem Teilmarkt  
Wohnfläche: vorhanden  
Baujahr: vorhanden  
Bes. objektspez. Grundstücksmerk.: nicht vorhanden  
Weitere Selektionskriterien sind GAG-spezifisch und gehen aus der abgebildeten Stichprobe hervor.

#### Methode:

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (§ 15 ImmoWertV). Aus Vergleichspreisen können Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem Vielfachen der Bezugseinheit mit dem Vergleichsfaktor. Dieser Vergleichsfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet. Objekte mit überdurchschnittlichen Baumängeln fließen in die Analyse nicht ein.

### **7.7: Vergleichsfaktoren – Rohertragsfaktoren**

#### URL-Beispiel:

[www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/vergleichsfaktoren/rohertrag](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/vergleichsfaktoren/rohertrag)

#### Inhalt:

Rohrertragsfaktoren für mehrere Teilmärkte – Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser- und Doppelhaushälften, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser und weitere Teilmärkte auf regionaler Ebene sowie für Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude auf landesweiter Ebene - werden dargestellt.

#### Erscheinungsbild:

Der Link führt zu einem Storyboard, das aus sieben Dashboards zu den genannten Teilmärkten sowie einem Erläuterungs-Dashboard besteht. Voreingestellt sind Mehrfamilienhäuser.

#### Räumliche Auflösung:

Gemeinde-/Samtgemeinde bei Mehrfamilienhäusern, Landkreis / kreisfreie Stadt bei den übrigen Teilmärkten

#### Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 12-15 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen; Histogramme und Streudiagramme bei den landesweiten Darstellungen (identisch mit den Dashboards 7.5 und 7.6, die neben den Liegenschaftszinssätzen auch die Rohertragsfaktoren enthalten)

#### Interaktivität:

- Mouseover oder linker Mausklick zeigt Name des Landkreises und ggf. (Samt-)Gemeinde (MFH) sowie den Rohertragsfaktor.

#### Datengenerierung:

*Mehrfamilienhäuser:* Verwendung des Datenabzugs am ersten Werktag des neuen Jahres durch GS OGA, anschließend Berechnung unter Verwendung von R-Libraries.

*Übrige Teilmärkte:* Meldewesen aus Spalte E des Tabellenblatts „06-Vgl-fakt-Rohrertrag“ der Excel-Tabelle „2025\_zusätzliche\_regionale\_auswertungen\_gag\_XYZ.xlsx“ der GAG

Selektionsansatz:

*Mehrfamilienhäuser:* entsprechend der Empfehlung der PG Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Seiten 33-34 des Abschlussberichts

*Übrige Teilmärkte:* GAG-spezifisch

Methode:

*Mehrfamilienhäuser:* siehe unter Liegenschaftszinssätze 8.3

*Übrige Teilmärkte:* GAG-spezifisch, multiple Regression oder Median

Modell:

*Mehrfamilienhäuser:* siehe unter Liegenschaftszinssätze 8.3, mit dem Unterschied, dass die Zielgröße nicht der Liegenschaftszinssatz, sondern der Rohertragsfaktor ist

*Übrige Teilmärkte:* siehe unter Liegenschaftszinssätze 7.4, 7.5, 7.6

## **7.8: Zusätzliche regionale Auswertungen**

URL:

[www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/vergleichsfaktoren/regional](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/vergleichsfaktoren/regional)

Inhalt:

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

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