Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg

Zusätzliche regionale Auswertungen
Stand: 31.01.2026

1 Transaktionszahlen 3

2 Bodenwerte 4

2.1 Gewerbliche Bauflächen 4
2.1.1 Preisniveau 4
2.1.2 Preisentwicklung 4
2.1.2.1 Modelbeschreibung Landkreis Harburg 5
2.1.2.2 Modelbeschreibung Landkreis Lüneburg 7
2.1.2.3 Modelbeschreibung Landkreis Uelzen 9
2.2 Forstwirtschaftliche Flächen 11
2.2.1 Preisentwicklung 11
2.2.1.1 Modelbeschreibung Landkreis Harburg 12
2.2.1.2 Modelbeschreibung Landkreis Lüneburg 14
2.2.1.3 Modelbeschreibung Landkreis Uelzen 16
2.2.1.4 Modelbeschreibung Landkreis Lüchow-Dannenberg 18

3 Mittlere Kaufpreise 20

3.1 Wochenendhäuser 20

4 Indexreihen 21

4.1 Indexreihen für unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus 21
4.1.1 Modellbeschreibung Landkreis Harburg 21
4.1.2 Modellbeschreibung Landkreis Lüchow-Dannenberg 27
4.1.3 Modellbeschreibung Landkreis Lüneburg 23
4.1.4 Modellbeschreibung Landkreis Uelzen 25

5 Umrechnungskoeffizienten 27

5.1 Umrechnungskoeffizenten für Baulandflächen 29
5.1.1 Landkreis Harburg 29
5.1.1.1 Selektionsansatz 29
5.1.1.2 Stichprobenübersicht 29
5.1.2 Landkreis Lüneburg 30
5.1.2.1 Selektionsansatz 30
5.1.2.2 Stichprobenübersicht 30
5.1.3 Landkreis Uelzen 31
5.1.3.1 Selektionsansatz 31
5.1.3.2 Stichprobenübersicht 31
5.1.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg 32
5.1.4.1 Selektionsansatz 32
5.1.4.2 Stichprobenübersicht 32
5.2 Umrechnungskoeffizenten für Ackerzahlen und Ackerflächen 33
5.2.1 Landkreis Harburg 33
5.2.1.1 Selektionsansatz 33
5.2.1.2 Stichprobenübersicht 33
5.2.2 Landkreis Lüneburg 33
5.2.2.1 Selektionsansatz 33
5.2.2.2 Stichprobenübersicht 33

5.2.3 Landkreis Uelzen 34
5.2.3.1 Selektionsansatz 34
5.2.3.2 Stichprobenübersicht 34
5.2.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg 34
5.2.4.1 Selektionsansatz 34
5.2.4.2 Stichprobenübersicht 34
5.3 Umrechnungskoeffizenten für Grünlandzahlen und Grünlandflächen 36
5.3.1 Landkreis Harburg 36
5.3.1.1 Selektionsansatz 36
5.3.1.2 Stichprobenübersicht 36
5.3.2 Landkreis Lüneburg 36
5.3.2.1 Selektionsansatz 36
5.3.2.2 Stichprobenübersicht 36
5.3.3 Landkreis Uelzen 37
5.3.3.1 Selektionsansatz 37
5.3.3.2 Stichprobenübersicht 37
5.3.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg 37
5.3.4.1 Selektionsansatz 37
5.3.4.2 Stichprobenübersicht 37

6 Vergleichsfaktoren 39

7 Liegenschaftszinssätze 40
7.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamlienenhäuser 40
7.1.1 Landkreis Harburg 42
7.1.2 Landkreis Lüneburg 44
7.1.3 Landkreis Uelzen ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
7.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser 46
7.2.1 Landkreis Harburg 46
7.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohnungseigentum 50
7.3.1 Landkreis Harburg 50
7.3.2 Landkreis Lüneburg 52
7.3.3 Landkreis Uelzen 54
7.3.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

8 Sachwertfaktoren 56

9 Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten 57
9.1 Erbbaurechtskoeffizenten für Ein- und Zweifamilienhäuser 57
9.2 Erbbaurechtskoeffizenten für Reihenhäuser / Doppelhaushälften 57
9.3 Erbbaurechtskoeffizenten für Wohnungseigentum 57

10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien 58

11 Mieten und Pachten 59

1 Transaktionszahlen

2 Bodenwerte

2.1 Gewerbliche Bauflächen

2.1.1 Preisniveau

Die folgenden Angaben betreffen Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung (**BauNVO**). Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

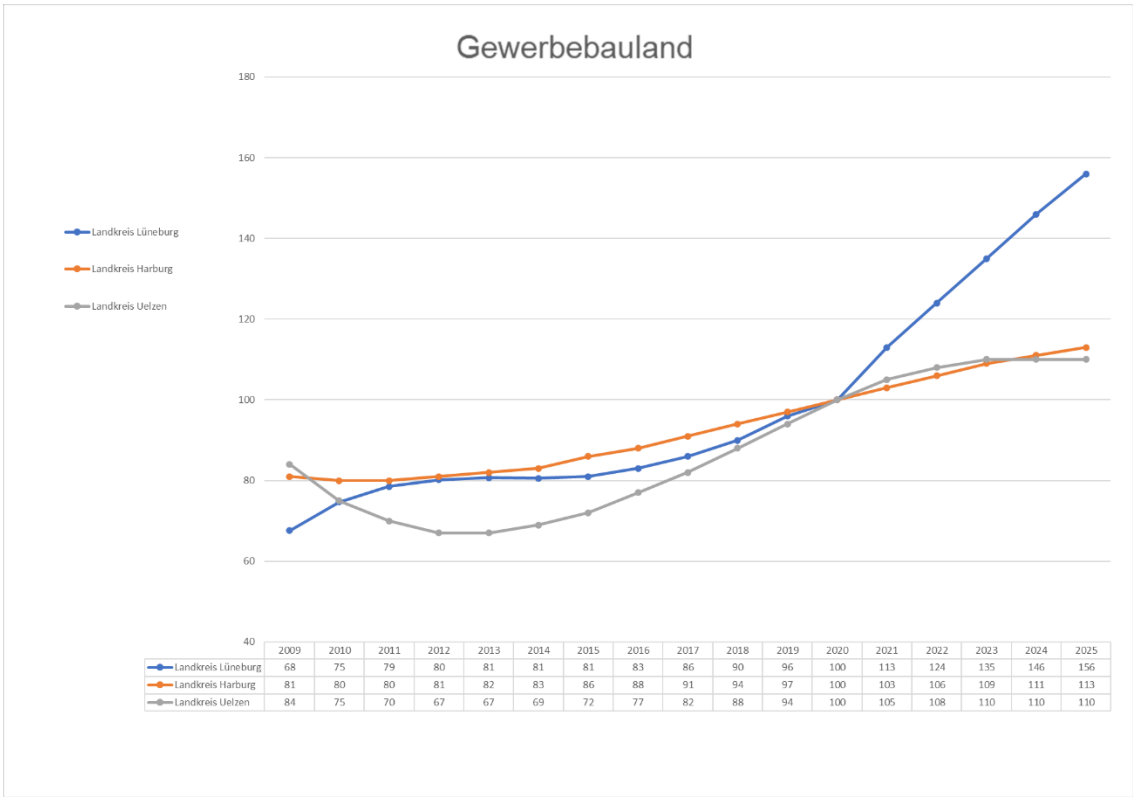
Landkreis	**Anzahl**	**mittlere Größe [m²]**	**mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m²]**
Harburg	14 (15)	7 865 (4 540)	101 (99)
Lüneburg	9 (19)	4 691 (4 278)	90 (99)
Uelzen	2 (1)	- (-)	- (-)
GAG Lüneburg	**51 (63)**	**6 278 (2 549)**	**96 (62)**

2.1.2 Preisentwicklung

Da sich die Preisentwicklung des Gewerbebaulandes markant von der Entwicklung des Wohnbaulandes unterscheidet, wurden eigene Indexreihen für Gewerbebauland in den Landkreisen Harburg, Lüneburg und seit 2019 auch im Landkreis Uelzen ermittelt.

Danach ergeben sich im Berichtsjahr allgemeine **Preisentwicklungen**
im Landkreis Harburg von **+1,8 %** (Vorjahr + 2,3 %),
im Landkreis Lüneburg von **+ 6,9 %** (Vorjahr + 9,5 %),
und im Landkreis Uelzen von **0,0 %** (Vorjahr -3,3 %)**.**

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2020 mit dem Index 100. Die Indexzahlen sind zum **01.07. des jeweiligen Jahres** ermittelt worden und beziehen sich auf nutzungsreife Baugrundstücke für eine gewerbliche Nutzung in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Landkreis Lüneburg	68	75	79	80	81	81	81	83	86	90	96	100	113	124	135	146	156
Landkreis Harburg	81	80	80	81	82	83	86	88	91	94	97	100	103	106	109	111	113
Landkreis Uelzen	84	75	70	67	67	69	72	77	82	88	94	100	105	108	110	110	110

2.1.2.1 Modelbeschreibung Landkreis Harburg

Ergebnis	**113,0**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	6,86 €/m²
Stichtag	**01.07.2025**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Lüneburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Vergleich der Kaufpreise mit dem Richtwert und Mittelbildung und anschließender Glättung in Excel mittels der Methode der kleinsten Quadrate
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des gewerblichen Baulandes
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Harburg als Datengrundlage *städtisch geprägter Landkreis *Kreishauptstadt ist Mittelzentrum *grenzt im Norden an die Hansestadt Hamburg
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnung des Beitragszustandes	* je nach Gemeindeteil zwischen 5,00 € und 16,36 € für beitragsfreie Grundstücke nach BauGB *je nach Gemeindeteil zwischen 7,50 € und 19,43 € für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Selektionsansatz	
o Kaufdatum	01.01.2009 bis 10.12.2025
o Lage	Landkreis Harburg
o Grundstücksart	Baugrundstück des gewerblichen Baulandes
o Grundstücksfläche	> 200 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragspflichtig / beitragsfrei nach BauGB / beitragsfrei nach BauGb + NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	26.01.2009 - 23.10.2025
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	518
Anzahl Ausreißer	51
mittlerer Wert aller Kauffälle	61,94 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	100,00 €/m²
Beschreibung der ausgleichenden Funktion	
o Polynominalität	3. Grad
o Bestimmtheitsmaß	0,89

2.1.2.2 Modelbeschreibung Landkreis Lüneburg

Ergebnis	**156,0**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	5,34 €/m²
Stichtag	**01.07.2025**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Lüneburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen und anschließender Glättung in Excel mittels der Methode der kleinsten Quadrate
Methode zur Bildung der Lageklassen	Stadt Lüneburg und Landkreis Lüneburg
Anzahl der Lageklassen	2
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des gewerblichen Baulandes
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Lüneburg als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis *Kreishauptstadt ist Mittelzentrum
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnung des Beitragszustandes	* je nach Gemeindeteil zwischen 3,07 € und 7,67 € für beitragsfreie Grundstücke nach BauGB *je nach Gemeindteil zwischen 5,63 € und 10,74 € für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke
Selektionsansatz	

o Kaufdatum	01.01.2009 bis 04.12.2025
o Lage	Landkreis Lüneburg
o Grundstücksart	Baugrundstück des gewerblichen Baulandes
o Grundstücksfläche	> 200 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragspflichtig / beitragsfrei nach BauGB / beitragsfrei nach BauGb + NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	06.02.2009 - 13.08.2025
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	340
Anzahl Ausreißer	47
mittlerer Wert aller Kauffälle	52,92 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	40,00 €/m²

Beschreibung der ausgleichenden Funktion	
o Polynominalität	4. Grad
o Bestimmtheitsmaß	0,86

Beschreibung der Lageklassen

Lageklasse	Anzahl Kauffälle	obere Grenze Lagewertigkeit [€/m²]	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert |An| [€/m²]	Prüfgröße
1	90	entfällt	13.05.2017	27,69	1,12	5,00	0,00
2	244	entfällt	13.01.2017	25,91	-0,40	5,47	0,00

2.1.2.3 Modelbeschreibung Landkreis Uelzen

Ergebnis	**110**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	4,00 €/m²
Stichtag	**01.07.2025**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Lüneburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Vergelich der Kaufpreise mit dem Richtwert und Mittelbildung und anschließender Glättung in Excel mittels der Methode der kleinsten Quadrate
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression

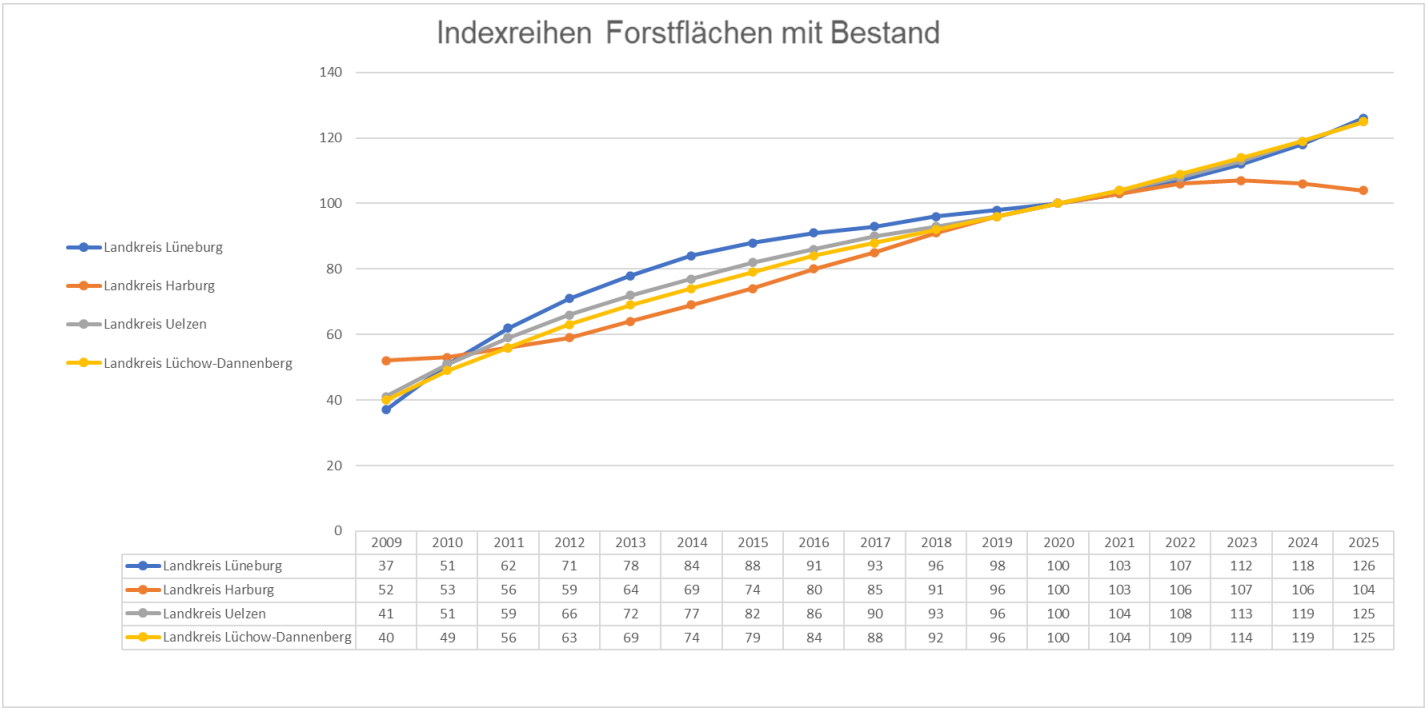
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des gewerblichen Baulandes
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Uelzen als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis *Kreishauptstadt ist Unterzentrum
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnung des Beitragszustandes	ohne
Selektionsansatz	
o Kaufdatum	01.01.2009 bis 04.12.2025
o Lage	Landkreis Uelzen
o Grundstücksart	Baugrundstück des gewerblichen Baulandes
o Grundstücksfläche	> 200 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragspflichtig / beitragsfrei nach BauGB / beitragsfrei nach BauGb + NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	13.02.2009 - 24.05.2024
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	89
Anzahl Ausreißer	11
mittlerer Wert aller Kauffälle	23,82 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	40,00 €/m²
Beschreibung der ausgleichenden Funktion	
o Polynominalität	3. Grad
o Bestimmtheitsmaß	0,43

2.2 Forstwirtschaftliche Flächen

2.2.1 Preisentwicklung

Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.
Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2020 mit dem Index 100 ermittelt worden. Sie wurden abgeleitet aus den mittleren Kaufpreisen der einzelnen Berichtsjahre.
Die Indexzahlen beziehen sind jeweils auf den **01.07. des jeweiligen Jahres** für Forstflächen mit Bestand.



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Landkreis Lüneburg	37	51	62	71	78	84	88	91	93	96	98	100	103	107	112	118	126
Landkreis Harburg	52	53	56	59	64	69	74	80	85	91	96	100	103	106	107	106	104
Landkreis Uelzen	41	51	59	66	72	77	82	86	90	93	96	100	104	108	113	119	125
Landkreis Lüchow-Dannenberg	40	49	56	63	69	74	79	84	88	92	96	100	104	109	114	119	125

2.2.1.1 Modelbeschreibung Landkreis Harburg

Ergebnis	**104**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,63 €/m²
Stichtag	**01.07.2025**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Lüneburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	jahresweise Mittelwertbildung der Kaufpreise und anschließender Glättung in Excel mittels der Methode der kleinsten Quadrate
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	keine
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke mit Waldbestand
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Haburg als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis mit verstädterten Gemeinden im Speckgürtel der Hansestadt Hamburg *überwiegend Ackernutzung und Pferdewirtschaft

Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.2009 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Harburg
o Grundstücksart	Waldflächen mit Bestand
o Grundstücksfläche	>= 5.000 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	ohne Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	19.01.2009-24.10.2025
o Grundstücksfläche	5.018 m² - 1.389.425 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	312
Anzahl Ausreißer	13
mittlerer Wert aller Kauffälle	1,49 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	0,97 €/m²
Beschreibung der ausgleichenden Funktion	
o Polynominalität	3. Grad
o Bestimmtheitsmaß	0,45

2.2.1.2 Modelbeschreibung Landkreis Lüneburg

Ergebnis	**126,0**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,43 €/m²
Stichtag	**01.07.2025**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Lüneburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	jahresweise Mittelwertbildung der Kaufpreise und anschließender Glättung in Excel mittels der Methode der kleinsten Quadrate
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	keine
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke mit Waldbestand
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Lüneburg als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis mit verstädterten Gemeinden im Speckgürtel der Hansestadt Hamburg *überwiegend Ackernutzung und Pferdewirtschaft

Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.2009 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Lüneburg
o Grundstücksart	Waldflächen mit Bestand
o Grundstücksfläche	>= 5.000 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	ohne Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	24.03.2009-10.10.2025
o Grundstücksfläche	5.036 m² - 1.294.443 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	257
Anzahl Ausreißer	19
mittlerer Wert aller Kauffälle	0,90 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	0,56 €/m²
Beschreibung der ausgleichenden Funktion	
o Polynominalität	3. Grad
o Bestimmtheitsmaß	0,57

2.2.1.3 Modelbeschreibung Landkreis Uelzen

Ergebnis	**125**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,49 €/m²
Stichtag	**01.07.2024**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Lüneburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	jahresweise Mittelwertbildung der Kaufpreise und anschließender Glättung in Excel mittels der Methode der kleinsten Quadrate
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	keine
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke mit Waldbestand
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Uelzen als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis *überwiegend Ackernutzung

Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.2009 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Uelzen
o Grundstücksart	Waldflächen mit Bestand
o Grundstücksfläche	>= 5.000 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	ohne Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	16.01.2009-06.10.2025
o Grundstücksfläche	5.051 m² - 792.916 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	245
Anzahl Ausreißer	4
mittlerer Wert aller Kauffälle	0,94 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	0,61 €/m²
Beschreibung der ausgleichenden Funktion	
o Polynominalität	3. Grad
o Bestimmtheitsmaß	0,60

2.2.1.4 Modelbeschreibung Landkreis Lüchow-Dannenberg

Ergebnis	**125**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,20 €/m²
Stichtag	**01.07.2025**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Lüneburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	jahresweise Mittelwertbildung der Kaufpreise und anschließender Glättung in Excel mittels der Methode der kleinsten Quadrate
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	keine
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke mit Waldbestand
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Lüchow-Dannenberg als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis *überwiegend Acker- und Grünlandnutzung

Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.2009 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Lüchow-Dannenberg
o Grundstücksart	Waldflächen mit Bestand
o Grundstücksfläche	>= 5.000 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	ohne Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	13.01.2009-15.10.2025
o Grundstücksfläche	5.118 m² - 1.615.706 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	448
Anzahl Ausreißer	24
mittlerer Wert aller Kauffälle	0,92 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	0,54 €/m²
Beschreibung der ausgleichenden Funktion	
o Polynominalität	2. Grad
o Bestimmtheitsmaß	0,9

3 Mittlere Kaufpreise

3.1 Wochenendhäuser

Für Wochenendhäuser, einen Teilbereich der sonstigen bebauten Grundstücke, sind im Bereich des GAG Lüneburg die folgenden mittleren Wohnflächenpreise und Gesamtkaufpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangabe beinhaltet den Bodenwert.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Wochenendhäuser

Landkreis	Berichts-jahr	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche in m²	mittlerer Wohn-flächenpreis in €/m²	durchschnittlicher Kaufpreis in €
Harburg	2025	16	1966 (7)	58 (4)	2.282 (4)	130.500 (16)
	2024	14	1961 (5)	58 (3)	2.355 (3)	172.000 (14)
	2023	4	*	*	*	167.000 (4)
	2022	14	1968 (6)	53 (4)	3.980 (4)	132.000 (14)
	2021	18	1968 (8)	58 (10)	2.909 (8)	180.000 (25)
Lüneburg	2025	8	1979 (5)	65 (4)	2.929 (4)	152.500 (5)
	2024	4	1981 (3)	59 (3)	1.945 (3)	110.000 (4)
	2023	7	*	*	*	134.000 (7)
	2022	9	1980 (4)	69 (4)	3.924 (4)	193.000 (9)
	2021	8	1976 (6)	59 (7)	2.315 (7)	127.000 (8)
Uelzen	2025	10	1984 (8)	56 (8)	1.364 (8)	95.000 (10)
	2024	12	1971 (7)	71 (7)	1.630 (7)	95.000 (12)
	2023	7	1972 (5)	64 (5)	1.358 (5)	110.000 (7)
	2022	4	*	*	*	70.000 (4)
	2021	10	1976 (6)	55 (6)	958 (6)	56.000 (17)
	2020	17	1974 (9)	71 (9)	861 (9)	66.000 (17)
Lüchow – Dannenberg	2025	18	1974 (12)	58 (11)	1.538 (11)	89.500 (12)
	2024	18	1977 (12)	64 (13)	1.355 (13)	85.000 (18)
	2023	22	1977 (16)	55 (11)	1.761 (11)	80.000 (22)
	2022	16	1980 (13)	56 (10)	1.964 (9)	88.000 (16)
	2021	15	1979 (12)	52 (9)	1.507 (9)	82.000 (15)

( ) Anzahl der Kauffälle aus der die jeweiligen Werte abgeleitet wurden
* keine Angaben

4 Indexreihen

Im Folgenden werden die Modellbeschreibungen für die Indexreihen dargestellt. Die Indexreihen sind in Dashboards veröffentlicht unter https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/grundstucksmarktdaten-197115.html

4.1 Indexreihen für unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

4.1.1 Modellbeschreibung Landkreis Harburg

Ergebnis	**102**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	11,31 €/m²
Stichtag	**01.07.2025**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Lüneburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Vergleich der Kaufpreise mit dem Richtwert und Mittelbildung und anschließender Glättung in Excel mittels der Methode der kleinsten Quadrate
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand - Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den Lagewert (Normiert auf 1 000 m²) - Grundstücksfläche
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Harburg als Datengrundlage *städtisch geprägter Landkreis *Kreishauptstadt ist Mittelzentrum *grenzt im Norden an die Hansestadt Hamburg
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	

o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung des Beitragszustandes	* je nach Gemeindeteil zwischen 7,16 € und 20,40 € für beitragsfreie Grundstücke nach BauGB *je nach Gemeindteil zwischen 6,65 € und 23,52 € für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke
Selektionsansatz	
o Kaufdatum	01.01.2009 bis 04.12.2025
o Lage	Landkreis Harburg
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	250m² - 2.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragspflichtig / beitragsfrei nach BauGB / beitragsfrei nach BauGb + NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	09.01.2009 - 29.10.2025
o Grundstücksfläche	252 m² - 2.500 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	6502
Anzahl Ausreißer	435
mittlerer Wert aller Kauffälle	155,12 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	100,00 €/m²
Beschriebung der ausgleichenden Funktion	
o Polynominalität	4. Grad
o Bestimmtheitsmaß	0,98

4.1.2 Modellbeschreibung Landkreis Lüneburg

Ergebnis	**119**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	11,99 €/m²
Stichtag	**01.07.2025**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Lüneburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA Vergelich der Kaufpreise mit dem Richtwert und Mittelbildung und anschließender Glättung in Excel mittels der Methode der kleinsten Quadrate
Methode zur Ergebnisbestimmung	Wurzel-n-Methode
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	- Beitragszustand - Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den Lagewert (Normiert auf 1 000 m²) - Grundstücksfläche
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	einfache Regression
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Lüneburg als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis *Kreishauptstadt ist Mittelzentrum
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung des Beitragszustandes	* je nach Gemeindeteil zwischen 10,00 € und 25,56 € für beitragsfreie Grundstücke nach BauGB *je nach Gemeindteil zwischen 12,05 € und 27,86 € für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke
Selektionsansatz	

o Kaufdatum	01.01.2009 bis 04.12.2025
o Lage	Landkreis Lüneburg
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	250m² - 2.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragspflichtig / beitragsfrei nach BauGB / beitragsfrei nach BauGb + NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	06.02.2009 - 27.09.2024
o Grundstücksfläche	274 m² - 2.500 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	4026
Anzahl Ausreißer	286
mittlerer Wert aller Kauffälle	130,21 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	62,73 €/m²

Beschriebung der ausgleichenden Funktion	
o Polynominalität	3. Grad
o Bestimmtheitsmaß	0,98

4.1.3 Modellbeschreibung Landkreis Uelzen

Ergebnis	**116**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	5,09 €/m²
Stichtag	**01.07.2025**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Lüneburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen und Lagewert und anschließender Glättung in Excel mittels der Methode der kleinsten Quadrate
Methode zur Bildung der Lageklassen	Lagebeziehung zum Landkreis Lüneburg
Anzahl der Lageklassen	2
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand - Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den Lagewert (Normiert auf 1 000 m²) - Grundstücksfläche
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Uelzen als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis *Kreishauptstadt ist Unterzentrum
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS * je nach Gemeindeteil zwischen 5,50 € und 20,50 € für beitragsfreie Grundstücke nach BauGB
o Umrechnung des Beitragszustandes	*je nach Gemeindteil zwischen 8,06 € und 23,06 € für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Selektionsansatz	
o Kaufdatum	01.01.2009 bis 04.12.2025
o Lage	Landkreis Uelzen
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200m² - 2.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragspflichtig / beitragsfrei nach BauGB / beitragsfrei nach BauGb + NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	17.02.2009 - 14.10.2025
o Grundstücksfläche	204 m² - 2.483 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1879
Anzahl Ausreißer	194
mittlerer Wert aller Kauffälle	54,46 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	40,00 €/m²

Beschriebung der ausgleichenden Funktion	
o Polynominalität	4. Grad
o Bestimmtheitsmaß	0,95

Beschreibung der Lageklassen

Lageklasse	Anzahl Kauffälle	obere Grenze Lagewertigkeit [€/m²]	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert |An| [€/m²]	Prüfgröße
1	1324	entfällt	12.10.2017	28,48	-0,25	5,33	0,00
2	282	entfällt	05.02.2017	27,78	1,20	3,91	0

4.1.4 Modellbeschreibung Landkreis Lüchow-Dannenberg

Ergebnis	**146**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	3,47 €/m²
Stichtag	**01.07.2025**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Lüneburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA Vergelich der Kaufpreise mit dem Richtwert und Mittelbildung und anschließender Glättung in Excel mittels der Methode der kleinsten Quadrate
Methode zur Ergebnisbestimmung	Wurzel-n-Methode
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	- Beitragszustand - Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den Lagewert (Normiert auf 1 000 m²) - Grundstücksfläche
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	einfache Regression
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Lüchow-Dannenberg als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis *Kreishauptstädte sind dörtlich geprägt
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung des Beitragszustandes	* je nach Gemeindeteil zwischen 5,50 € und 13,50 € für beitragsfreie Grundstücke nach BauGB *je nach Gemeindteil zwischen 8,00 € und 16,00 € für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Selektionsansatz	
o Kaufdatum	01.01.2009 bis 04.12.2025
o Lage	Landkreis Lüchow-Dannenberg
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200m² - 2.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragspflichtig / beitragsfrei nach BauGB / beitragsfrei nach BauGb + NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	19.01.2009 - 29.10.2024
o Grundstücksfläche	200 m² - 2.500 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1049
Anzahl Ausreißer	95
mittlerer Wert aller Kauffälle	22,08 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	30,00 €/m²
Beschreibung der ausgleichenden Funktion	
o Polynominalität	2. Grad
o Bestimmtheitsmaß	0,88

5 Umrechnungskoeffizienten

5.1 Umrechnungskoeffizenten für Baulandflächen

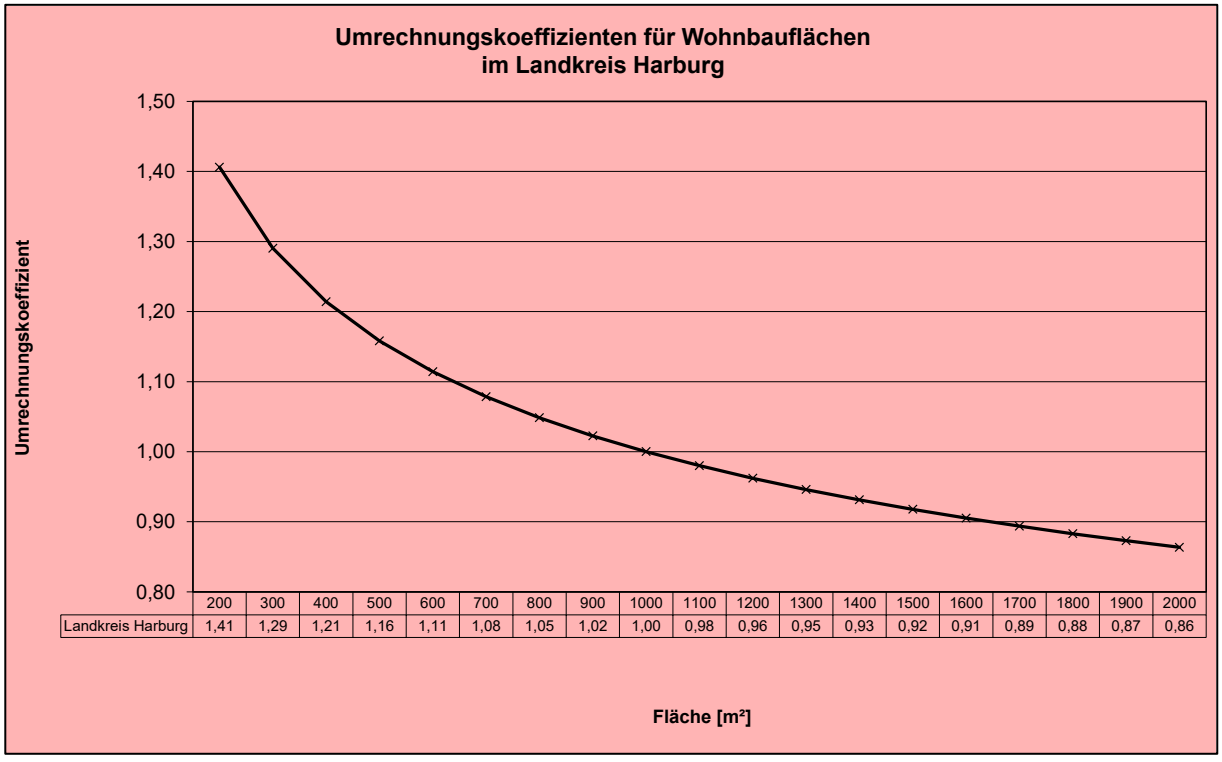
5.1.1 Landkreis Harburg

5.1.1.1 Selektionsansatz

Verkäufe	ab 2005
Grundstücksfläche	200 m² - 2 000 m²
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB und beitragsfrei nach BauGB und NKAG
zulässige Geschosszahl	I oder II Vollgeschosse

5.1.1.2 Stichprobenübersicht

Anzahl Verkäufe	4 476
Verkaufsdatum	2005 - 2016
Grundstücksfläche	200 m² - 2 000 m²



	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	1300	1400	1500	1600	1700	1800	1900	2000
Landkreis Harburg	1,41	1,29	1,21	1,16	1,11	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,92	0,91	0,89	0,88	0,87	0,86

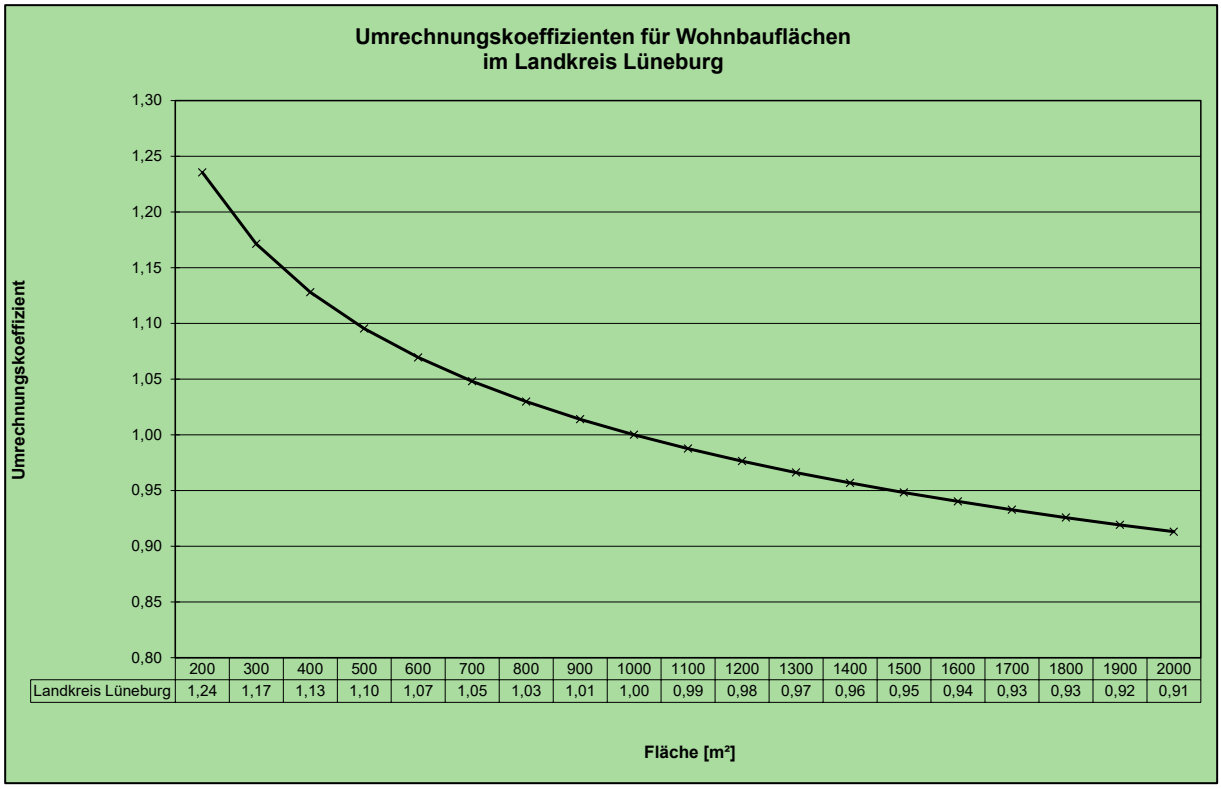
5.1.2 Landkreis Lüneburg

5.1.2.1 Selektionsansatz

Verkäufe	ab 2005
Grundstücksfläche	200 m² - 2 500 m²
beitragsrechtlicher Zustand	beitragspflichtig, beitragsfrei nach BauGB und beitragsfrei nach BauGB und NKAG
zulässige Geschosszahl	I oder II Vollgeschosse

5.1.2.2 Stichprobenübersicht

Anzahl Verkäufe	2 576
Verkaufsdatum	2005 - 2016
Grundstücksfläche	200 m² - 2 500 m²



	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	1300	1400	1500	1600	1700	1800	1900	2000
Landkreis Lüneburg	1,24	1,17	1,13	1,10	1,07	1,05	1,03	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,93	0,92	0,91

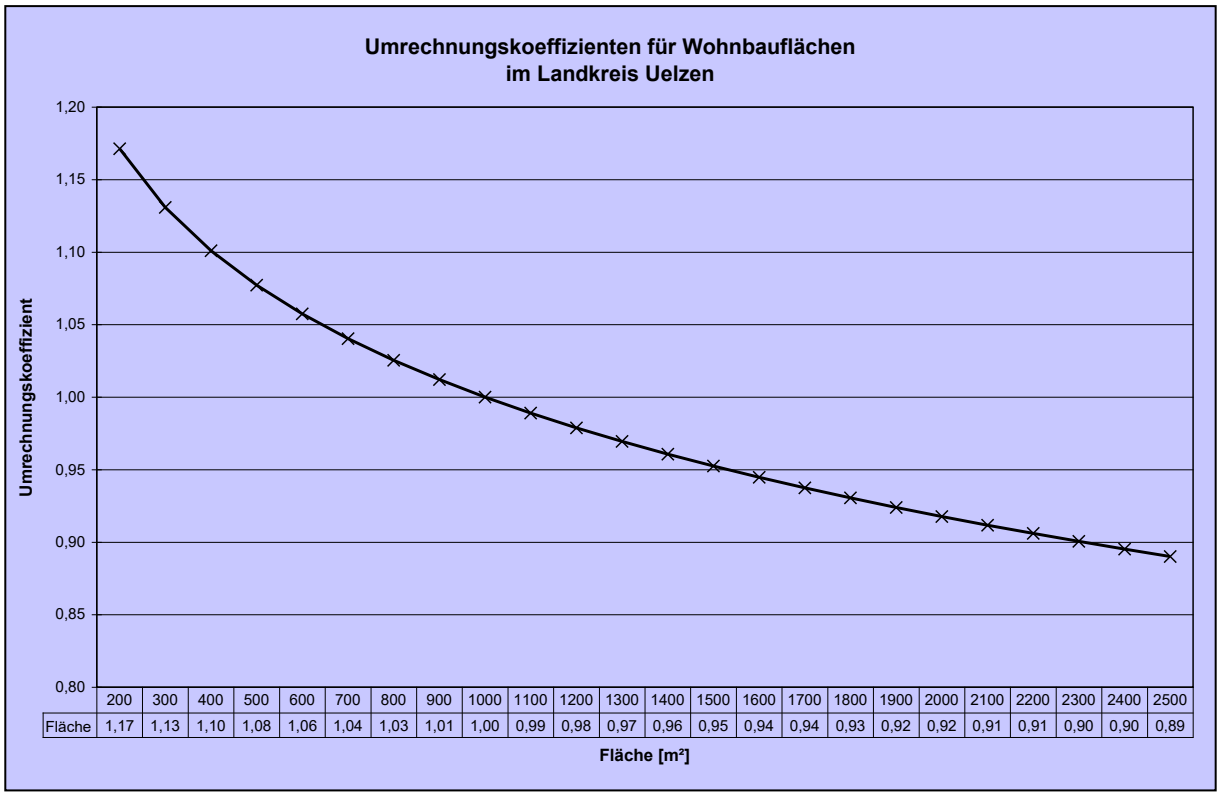
5.1.3 Landkreis Uelzen

5.1.3.1 Selektionsansatz

Verkäufe	ab 2005
Grundstücksfläche	200 m² - 2 500 m²
beitragsrechtlicher Zustand	beitragspflichtig, beitragsfrei nach BauGB und beitragsfrei nach BauGB und NKAG
zulässige Geschosszahl	I oder II Vollgeschosse

5.1.3.2 Stichprobenübersicht

Verkaufsdatum	2005 - 2016
Grundstücksfläche	200 m² - 2 500 m²



Fläche	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	1300	1400	1500	1600	1700	1800	1900	2000	2100	2200	2300	2400	2500
	1,17	1,13	1,10	1,08	1,06	1,04	1,03	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,94	0,93	0,92	0,92	0,91	0,91	0,90	0,90	0,89

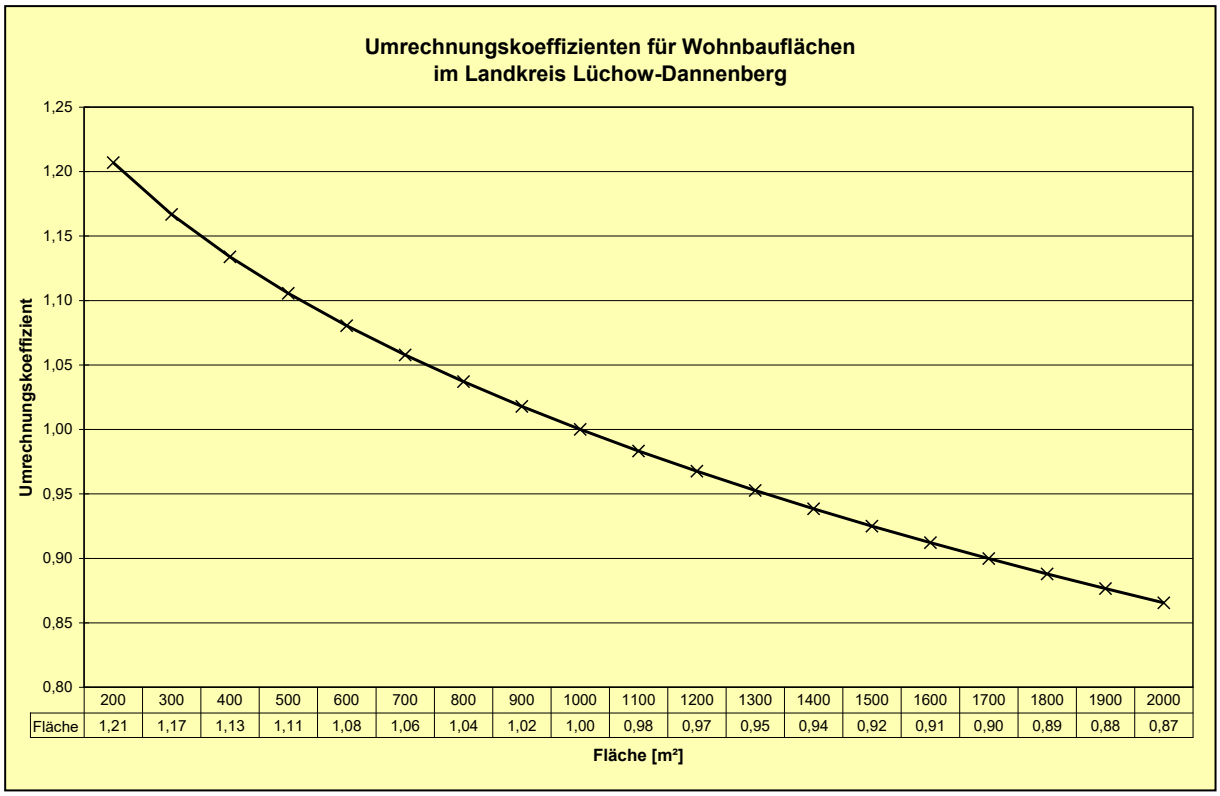
5.1.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

5.1.4.1 Selektionsansatz

Verkäufe	ab 2005
Grundstücksfläche	200 m² - 2 500 m²
beitragsrechtlicher Zustand	beitragspflichtig, beitragsfrei nach BauGB und beitragsfrei nach BauGB und NKAG
zulässige Geschosszahl	I oder II Vollgeschosse

5.1.4.2 Stichprobenübersicht

Verkaufsdatum	2005 - 2016
Grundstücksfläche	200 m² - 2 500 m²



Fläche	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	1300	1400	1500	1600	1700	1800	1900	2000
	1,21	1,17	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87

5.2 Umrechnungskoeffizenten für Ackerzahlen und Ackerflächen

5.2.1 Landkreis Harburg

5.2.1.1 Selektionsansatz

Verkäufe	ab 2000
Grundstücksfläche	ab 5 000 m²
Ackerzahl	ab 10

5.2.1.2 Stichprobenübersicht

Anzahl Kauffälle	652
Verkaufsdatum	2000 - 2016
Grundstücksfläche	5 000 m² - 370 000 m²
Ackerzahl	17 - 69

5.2.2 Landkreis Lüneburg

5.2.2.1 Selektionsansatz

Verkäufe	ab 2000
Grundstücksfläche	ab 5 000 m²

5.2.2.2 Stichprobenübersicht

Anzahl Kauffälle	515
Verkaufsdatum	2000 - 2016
Grundstücksfläche	5 000 m² - 1 000 000 m²
Ackerzahl	12 - 72

5.2.3 Landkreis Uelzen

5.2.3.1 Selektionsansatz

Verkäufe	ab 2000
Grundstücksfläche	ab 5 000 m²

5.2.3.2 Stichprobenübersicht

Anzahl Kauffälle	457
Verkaufsdatum	2000 - 2016
Grundstücksfläche	5 000 m² - 550 000 m²
Ackerzahl	15 - 70

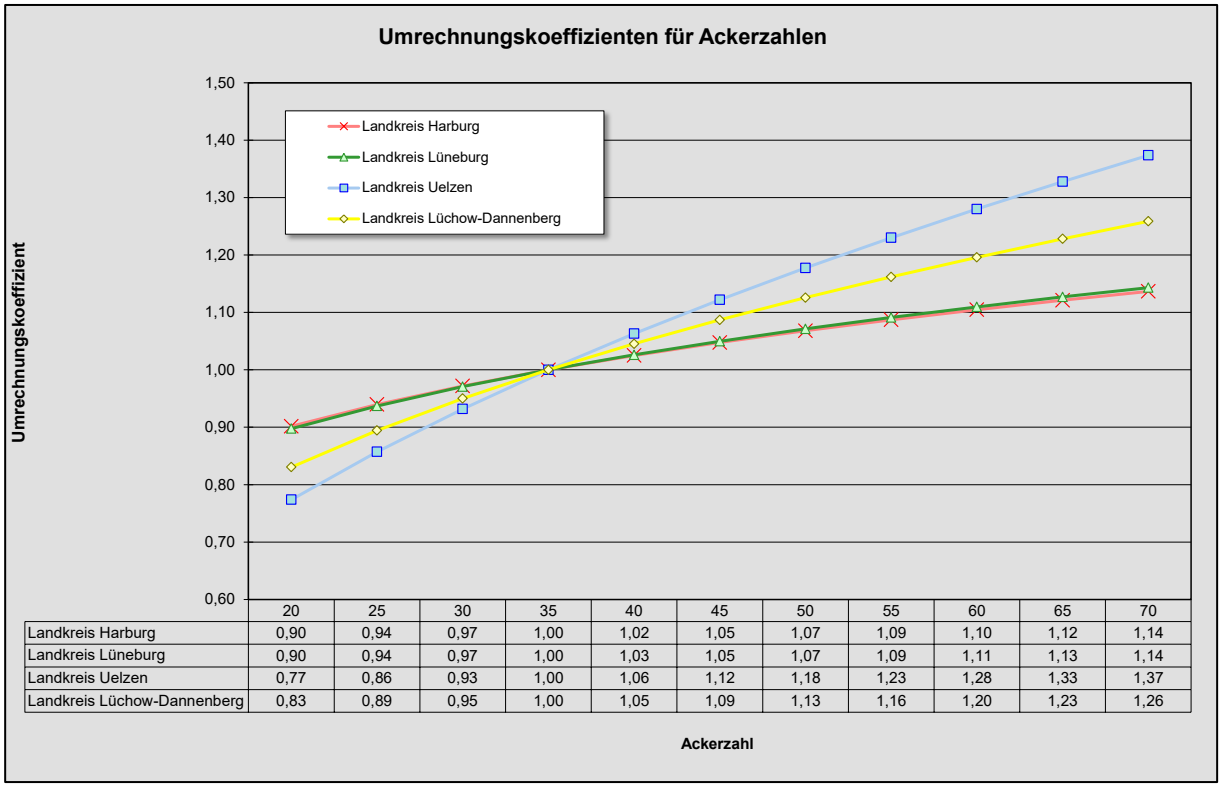
5.2.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

5.2.4.1 Selektionsansatz

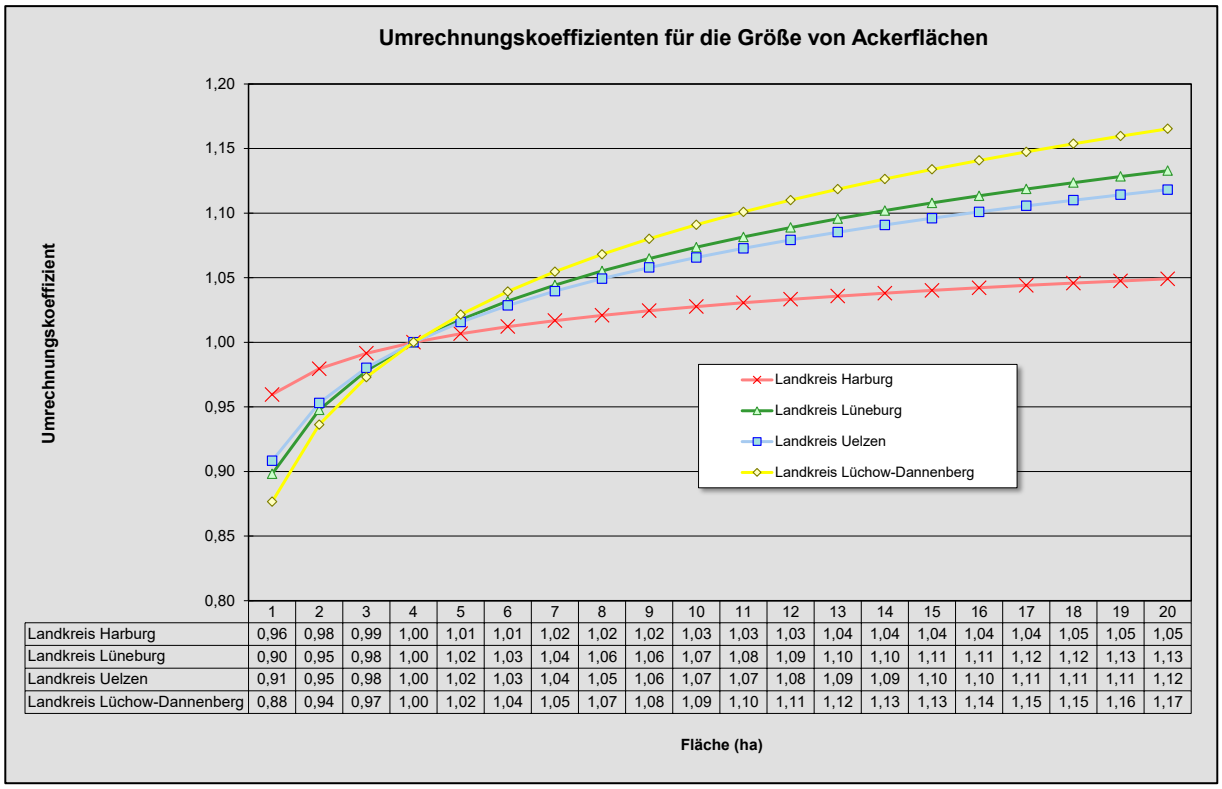
Verkäufe	ab 2000
Grundstücksfläche	ab 5 000 m²

5.2.4.2 Stichprobenübersicht

Anzahl Kauffälle	802
Verkaufsdatum	2000 - 2016
Grundstücksfläche	5 000 m² - 550 000 m²
Ackerzahl	12 - 64



	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70
Landkreis Harburg	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12	1,14
Landkreis Lüneburg	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14
Landkreis Uelzen	0,77	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,18	1,23	1,28	1,33	1,37
Landkreis Lüchow-Dannenberg	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Landkreis Harburg	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,01	1,02	1,02	1,02	1,03	1,03	1,03	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,05	1,05	1,05
Landkreis Lüneburg	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,06	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,13	1,13
Landkreis Uelzen	0,91	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,07	1,08	1,09	1,09	1,10	1,10	1,11	1,11	1,11	1,12
Landkreis Lüchow-Dannenberg	0,88	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13	1,13	1,14	1,15	1,15	1,16	1,17

5.3 Umrechnungskoeffizenten für Grünlandzahlen und Grünlandflächen

5.3.1 Landkreis Harburg

5.3.1.1 Selektionsansatz

Verkäufe	ab 2000
Grundstücksfläche	ab 5 000 m²

5.3.1.2 Stichprobenübersicht

Anzahl Kauffälle	445	
Verkaufsdatum		2000 - 2016
Grundstücksfläche		5 000 m² - 200 000 m²
Grünlandzahl		10 - 71

5.3.2 Landkreis Lüneburg

5.3.2.1 Selektionsansatz

Verkäufe	ab 2000

5.3.2.2 Stichprobenübersicht

Anzahl Kauffälle	535	
Verkaufsdatum		2000 - 2016
Grundstücksfläche		287 m² - 200 000 m²
Grünlandzahl		10 - 71

5.3.3 Landkreis Uelzen

5.3.3.1 Selektionsansatz

Verkäufe	ab 2000
Grundstücksfläche	ab 5 000 m²

5.3.3.2 Stichprobenübersicht

Anzahl Kauffälle	145	
Verkaufsdatum		2000 - 2016
Grundstücksfläche		5 000 m² - 75 000 m²
Ackerzahl		25 - 63

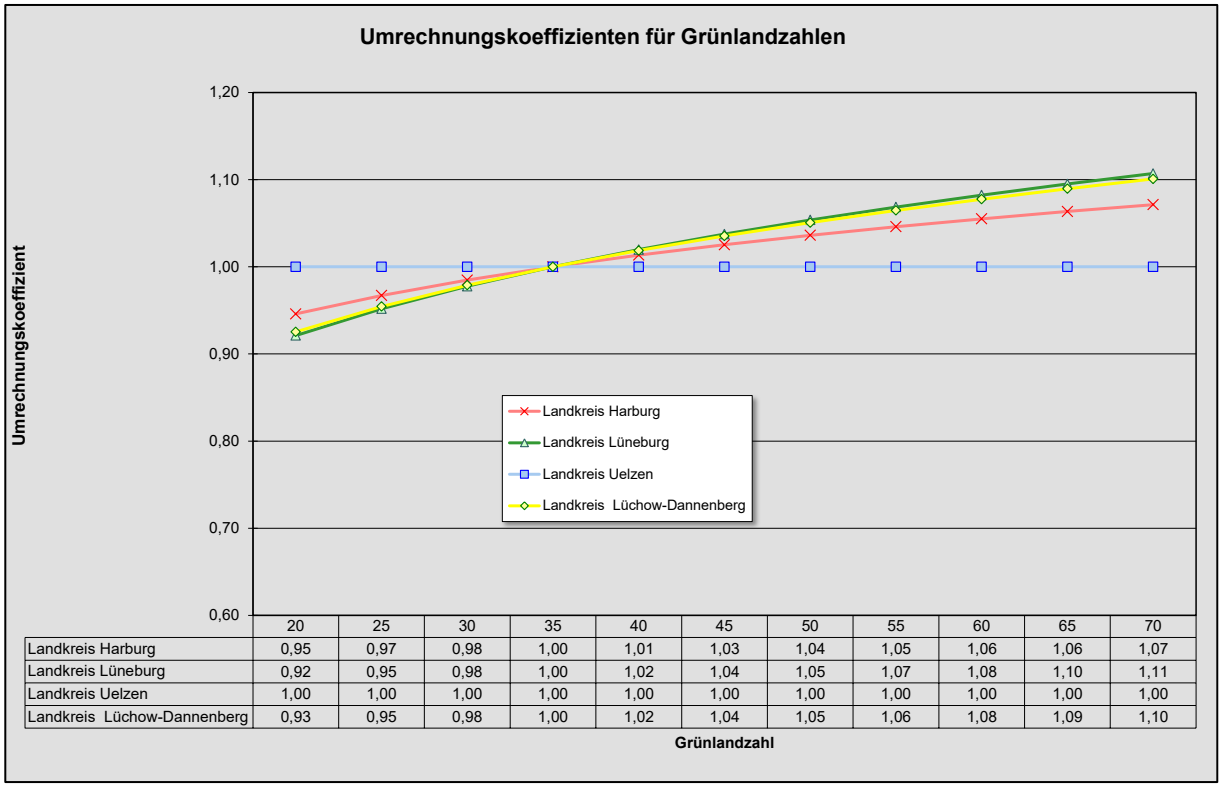
5.3.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

5.3.4.1 Selektionsansatz

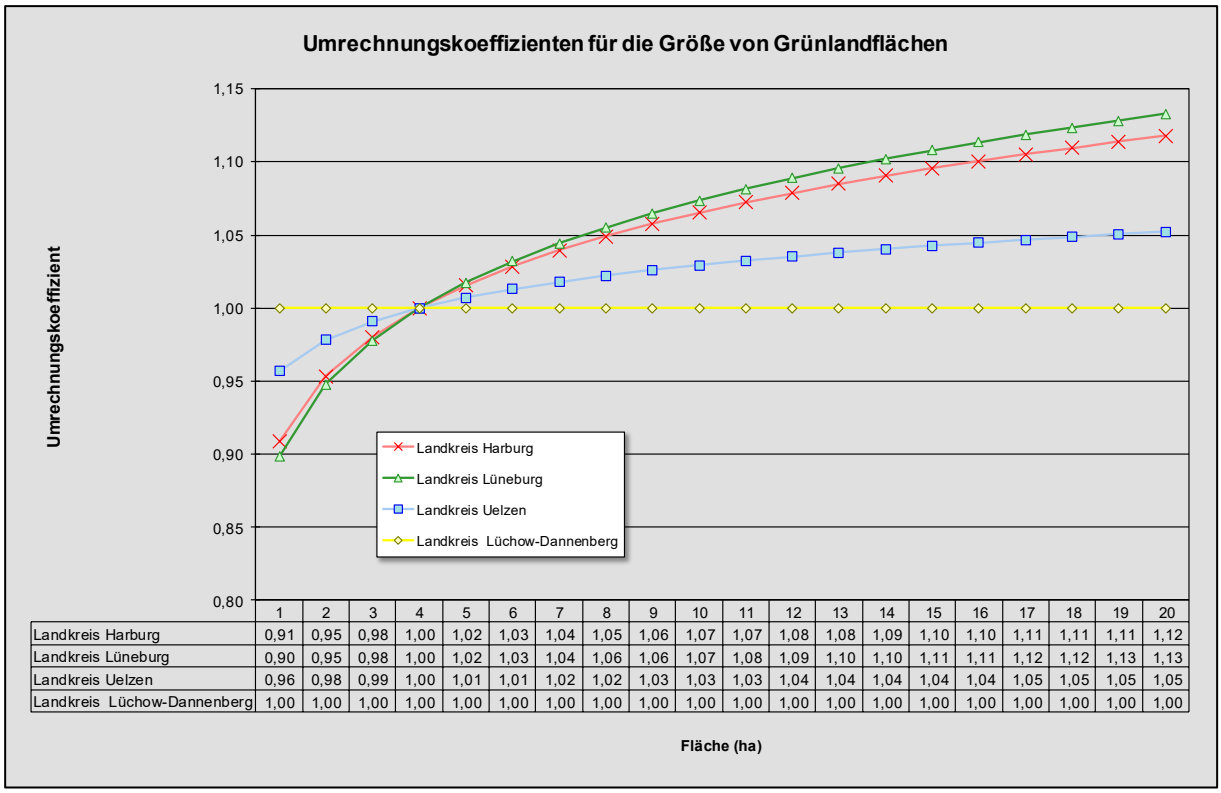
Verkäufe	ab 2000
Grundstücksfläche	ab 15 000 m²

5.3.4.2 Stichprobenübersicht

Anzahl Kauffälle	802	
Verkaufsdatum		2000 - 2016
Grundstücksfläche		15 000 m² - 250 000 m²
Ackerzahl		13 - 71



	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70
Landkreis Harburg	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,06	1,06	1,07
Landkreis Lüneburg	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11
Landkreis Uelzen	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Landkreis Lüchow-Dannenberg	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,08	1,09	1,10



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Landkreis Harburg	0,91	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,07	1,08	1,08	1,09	1,10	1,10	1,11	1,11	1,11	1,12
Landkreis Lüneburg	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,06	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,13	1,13
Landkreis Uelzen	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,01	1,02	1,02	1,03	1,03	1,03	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,05	1,05	1,05	1,05
Landkreis Lüchow-Dannenberg	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

6 Vergleichsfaktoren

7 Liegenschaftszinssätze

7.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamlienenhäuser

Der **Liegenschaftszinssatz** (Kapitalisierungszinssatz) wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.
Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.
Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg mit Erwerbsvorgängen mit folgenden Eigenschaften:

- **entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr**
- **unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau**
- **ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar**
- **ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**
- **mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert**
- **mit einem 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 ImmoWertV2021**
- **mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren**
- **mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach gemäß Anlage 2 ImmoWertV**
- **mit einem rentierlichen Bodenwert abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert, sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt.**

Abweichende Merkmale eines Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Tendenz der Abweichungen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Größe, Restnutzungsdauer und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz		
Merkmal	**Abweichung vom Durchschnittswert**	**Liegenschaftszinssatz**
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Größe Wohn- bzw. Nutzfläche	größer	steigt
	niedriger	fällt
Restnutzungsdauer	höher	fällt
	niedriger	steigt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielender Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Der Gutachterausschuss Lüneburg weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei der Berechnung der Liegenschaftszinssätze um eine Mittelbildung handelt und kein Einfluss der Zeit abgeleitet wurde. Dieses ist auf Grund der geringen Anzahl ein Kauffällen nicht möglich.

7.1.1 Landkreis Harburg

Ergebnis (Median)	**2,80%**
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	2,80%
10. Perzentil	- 0,32%
90. Perzentil	4,59%
Stichtag	**01.01.2026**

Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Lüneburg
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke *Restnutzungsdauer 15 - 80 Jahre *max. 2 Wohneinheiten *gewöhnlicher Geschäftsverkehr *ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Harburg als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis mit verstädterten Gebieten im Speckgürtel der Hansestadt Hamburg *Kreishauptstadt ist Mittelzentrum.
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizenten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt. *Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés *auf Plausibilität geprüft
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**

o Kaufdatum	01.01.2021 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Harburg
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück
o Gebäudeart	freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus
o Lagewert	32 €/m² - 655 €/m²
o Wohnfläche	68 m² - 120 m²
o Modifiziertes Baujahr	1946 - 2013
o Selbstständigkeit	ja
o weitere Merkmale	
Anzahl Kauffälle	19

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Harburg ein durchschnittlicher **Rohertragsfaktor** von:

Ein- oder Zweifamilienhaus: 24,4 Spanne von 16,7 bis 37,0

7.1.2 Landkreis Lüneburg

Ergebnis (Median)	**1,40%**
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	1,60%
10. Perzentil	-5,6%
90. Perzentil	5,41%
Stichtag	**01.01.2025**

Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Lüneburg
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke *Restnutzungsdauer 15 - 80 Jahre *max. 2 Wohneinheiten *gewöhnlicher Geschäftsverkehr *ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Lüneburg als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis mit verstädterten Gebieten im Speckgürtel der Hansestadt Hamburg *Kreishauptstadt ist Mittelzentrum.
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt. *Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés *auf Plausibilität geprüft
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**

o Kaufdatum	01.01.2021 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Lüneburg
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück
o Gebäudeart	freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus
o Lagewert	46 €/m² - 440 €/m²
o Wohnfläche	50 m² - 250 m²
o Modifiziertes Baujahr	1957 - 2016
o Selbstständigkeit	ja
o weitere Merkmale	
Anzahl Kauffälle	10

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüneburg ein durchschnittlicher **Rohertragsfaktor** von:

Ein- oder Zweifamilienhaus: **25,0** **Spanne von 17,3 bis 30,7**

7.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser

Die Ausführungen zur Ermittlung bzw. Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsfaktoren entnehmen Sie dem Abschnitt 7.1.

Der Gutachterausschuss Lüneburg weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei der Berechnung der Liegenschaftszinssätze um eine Mittelbildung handelt und kein Einfluss der Zeit abgeleitet wurde. Dieses ist auf Grund der geringen Anzahl ein Kauffällen nicht möglich.

7.2.1 Landkreis Harburg

Ergebnis (Median)	**1,90%**
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	1,40%
10. Perzentil	- 2,35%
90. Perzentil	3,17%
Stichtag	**01.01.2026**

Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Lüneburg
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Reihen- und Doppelhausgrundstücke *Restnutzungsdauer 15 - 80 Jahre *max. 2 Wohneinheiten *gewöhnlicher Geschäftsverkehr *ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Harburg als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis mit verstädterten Gebieten im Speckgürtel der Hansestadt Hamburg *Kreishauptstadt ist Mittelzentrum.
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	

o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizenten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt. *Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés *auf Plausibilität geprüft

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.2021 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Harburg
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück
o Gebäudeart	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
o Lagewert	84 €/m² - 530 €/m²
o Wohnfläche	64 m² - 140 m²
o Modifiziertes Baujahr	1960 - 2013
o Selbstständigkeit	ja
o weitere Merkmale	
Anzahl Kauffälle	9

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Harburg ein durchschnittlicher **Rohertragsfaktor** von:

Reihenhaus- oder Doppelhaushälfte: 25,8 Spanne von 18,1 bis 61,7

7.2.2 Landkreis Lüneburg

Ergebnis (Median)	**1,20%**
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	1,40%
10. Perzentil	- 4,13%
90. Perzentil	2,74%
Stichtag	**01.01.2026**

Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Lüneburg
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Reihen- und Doppelhausgrundstücke *Restnutzungsdauer 15 - 80 Jahre *max. 2 Wohneinheiten *gewöhnlicher Geschäftsverkehr *ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Lüneburg als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis mit verstädterten Gebieten im Speckgürtel der Hansestadt Hamburg *Kreishauptstadt ist Mittelzentrum.
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizenten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt. *Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés *auf Plausibilität geprüft
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**

o Kaufdatum	01.01.2021 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Lüneburg
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück
o Gebäudeart	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
o Lagewert	225 €/m² - 445 €/m²
o Wohnfläche	78 m² - 115 m²
o Modifiziertes Baujahr	1958 - 2016
o Selbstständigkeit	ja
o weitere Merkmale	
Anzahl Kauffälle	10

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Harburg ein durchschnittlicher **Rohertragsfaktor** von:

Reihenhaus- oder Doppelhaushälfte: **30,9** **Spanne von 21,3 bis 37,0**

7.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohnungseigentum

Die Ausführungen zur Ermittlung bzw. Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsfaktoren entnehmen Sie dem Abschnitt 7.1.

Der Gutachterausschuss Lüneburg weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei der Berechnung der Liegenschaftszinssätze um eine Mittelbildung handelt und kein Einfluss der Zeit abgeleitet wurde. Dieses ist auf Grund der geringen Anzahl ein Kauffällen nicht möglich.

7.3.1 Landkreis Harburg

Ergebnis (Median)	**2,50%**
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	2,40%
10. Perzentil	-0,46%
90. Perzentil	3,83%
Stichtag	**01.01.2026**

Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Lüneburg
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Eigentumswohnungen *Restnutzungsdauer 15 - 80 Jahre *gewöhnlicher Geschäftsverkehr *ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Harburg als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis mit verstädterten Gebieten im Speckgürtel der Hansestadt Hamburg *Kreishauptstadt ist Mittelzentrum.
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizenten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt.

	*Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés *auf Plausibilität geprüft

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.2021 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Harburg
o Grundstücksart	Wohnbau- und Mehrfamilienhausgrundstück
o Gebäudeart	Eigentumswohnungen
o Lagewert	70 €/m² -1.100 €/m²
o Wohnfläche	30 m² - 105 m²
o Modifiziertes Baujahr	1970 - 2024
o Selbstständigkeit	ja
o weitere Merkmale	
Anzahl Kauffälle	45

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Harburg ein durchschnittlicher **Rohertragsfaktor** von:

Wohnungseigentum: **24,5** **Spanne von 8,9 bis 48,9**

7.3.2 Landkreis Lüneburg

Ergebnis (Median)	**1,60%**
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	1,50%
10. Perzentil	-0,31%
90. Perzentil	3,20%
Stichtag	**01.01.2026**

Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Lüneburg
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Eigentumswohnungen *Restnutzungsdauer 15 - 80 Jahre *gewöhnlicher Geschäftsverkehr *ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Lüneburg als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis mit verstädterten Gebieten im Speckgürtel der Hansestadt Hamburg *Kreishauptstadt ist Mittelzentrum.
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizenten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt. *Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés *auf Plausibilität geprüft

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.2021 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Lüneburg
o Grundstücksart	Wohnbau- und Mehrfamilienhausgrundstück
o Gebäudeart	Eigentumswohnungen
o Lagewert	220 €/m² -1.300 €/m²
o Wohnfläche	25 m² - 120 m²
o Modifiziertes Baujahr	1964 - 2018
o Selbstständigkeit	ja
o weitere Merkmale	
Anzahl Kauffälle	25

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüneburg ein durchschnittlicher **Rohertragsfaktor** von:

Wohnungseigentum: **30,9** **Spanne von 19,4 bis 52,9**

7.3.3 Landkreis Uelzen

Ergebnis (Median)	**0,90%**
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	0,80%
10. Perzentil	-0,30%
90. Perzentil	2,94%
Stichtag	**01.01.2026**

Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Lüneburg
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Eigentumswohnungen *Restnutzungsdauer 15 - 70 Jahre *gewöhnlicher Geschäftsverkehr *ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Uelzen als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis *Kreishauptstadt ist Mittelzentrum.
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizenten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt. *Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés *auf Plausibilität geprüft
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**

o Kaufdatum	01.01.2021 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Uelzen
o Grundstücksart	Wohnbau- und Mehrfamilienhausgrundstück
o Gebäudeart	Eigentumswohnungen
o Lagewert	35 €/m² - 160 €/m²
o Wohnfläche	45 m² - 105 m²
o Modifiziertes Baujahr	1971 - 2019
o Selbstständigkeit	ja
o weitere Merkmale	
Anzahl Kauffälle	10

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Uelzen ein durchschnittlicher **Rohertragsfaktor** von:

Wohnungseigentum: **26,3** **Spanne von 17,9 bis 40,1**

8 Sachwertfaktoren

9 Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten

9.1 Erbbaurechtskoeffizenten für Ein- und Zweifamilienhäuser

Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser				
Landkreis	**Harburg**	**Lüneburg**	**Uelzen**	**Lüchow-Dannen-berg**
Anzahl Erbbaurechte	30	119	51	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes Spanne Mittel	 26 – 90 Jahre 58 Jahre	 2 – 98 Jahre 45 Jahre	 17 – 83 Jahre 48 Jahre	-
Erbbaurechtsfaktor	**0,69**	**0,75**	**0,93**	**-**

9.2 Erbbaurechtskoeffizenten für Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Reihenhäuser/Doppelhaushälften				
Landkreis	**Harburg**	**Lüneburg**	**Uelzen**	**Lüchow-Dannen-berg**
Anzahl Erbbaurechte	33	50	89	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes Spanne Mittel	 35 – 72 Jahre 46 Jahre	 11 - 95 Jahre 56 Jahre	 13 - 45 Jahre 32 Jahre	-
Erbbaurechtsfaktor	**0,75**	**0,79**	**0,93**	**-**

9.3 Erbbaurechtskoeffizenten für Wohnungseigentum

Wohnungseigentum				
Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannen-berg
Anzahl Erbbaurechte	111	134	43	-
Restlaufzeit des Erbbaurechtes Spanne Mittel	 36 – 88 Jahre 49 Jahre	 11 - 94 Jahre 47 Jahre	 8 – 71 Jahre 43 Jahre	-
Erbbaurechtsfaktor	**0,86**	**0,87**	**0,96**	**-**

Die Erbbaurechtskoeffizenten stammen aus der Vergleichswertanalyse.

10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien

11 Mieten und Pachten

11.1 Landkreis Harburg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 396 Mieteninformationen aus den Jahren 2023, 2024 und 2025 aus dem gesamten Landkreis Harburg. Im Jahr 2025 handelt es sich überwiegend um Angebotsmieten. Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen mittleren Werte mit einer Spanne von ± 20 % interpretiert werden.

NETTOMONATSMIETE in €/m²(01.01.2026)					
Region	**Hamburger Umland**				
Wohnfläche [m²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2022	ab 2023
bis 40	10,10	12,65	14,05	16,20	17,35
40 – 60	9,25	11,45	12,65	14,45	15,42
60 – 80	8,85	10,85	11,95	13,55	14,45
80 – 100	8,60	10,50	11,50	13,00	13,85
über 100	8,45	10,25	11,20	12,65	13,45
Region	**Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N.**				
Wohnfläche [m²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2022	ab 2023
bis 40	9,45	11,90	13,20	15,25	16,35
40 – 60	8,70	10,80	11,95	13,64	14,60
60 – 80	8,35	10,25	11,30	12,85	13,70
80 – 100	8,15	9,95	10,90	12,35	13,15
über 100	8,00	9,75	10,65	12,05	12,75
Region	**Lüneburger Heide**				
Wohnfläche [m²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2020
bis 40	8,95	11,30	12,55	14,51	15,55
40 – 60	8,30	10,30	11,40	13,00	13,90
60 – 80	7,95	9,80	10,80	12,30	13,10
80 – 100	7,80	9,50	10,45	11,85	12,60
über 100	7,65	9,30	10,20	11,55	12,25

11.2 Landkreis Lüneburg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 327 Mieteninformationen aus den Jahren 2023, 2024 und 2025 aus dem gesamten Landkreis Lüneburg. Im Jahr 2025 handelt es sich überwiegend um Angebotsmieten.
Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen mittleren Werte mit einer Spanne von ± 20 % interpretiert werden.

NETTOMONATSMIETE in €/m²(01.01.2026)					
Region	**Hansestadt Lüneburg**				
Wohnfläche [m²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2022	ab 2023
bis 40	7,65	9,75	10,85	12,45	13,30
40 – 60	7,50	9,10	9,90	11,10	11,70
60 – 80	7,40	8,75	9,40	10,40	10,90
80 – 100	7,35	8,55	9,10	9,95	10,40
über 100	7,35	8,40	8,90	9,65	10,05
Region	**Umgebung Hansestadt Lüneburg**				
Wohnfläche [m²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2022	ab 2023
bis 40	7,10	9,15	10,20	11,75	12,60
40 – 60	7,10	8,65	9,45	10,60	11,20
60 – 80	7,05	8,40	9,05	10,00	10,50
80 – 100	7,05	8,20	8,80	9,60	10,05
über 100	7,05	8,10	8,60	9,35	9,75
Region	**übriger Landkreis Lüneburg[1]**				
Wohnfläche [m²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2023
bis 40	6,60	8,55	9,60	11,10	11,90
40 – 60	6,70	8,20	9,00	10,10	10,70
60 – 80	6,75	8,00	8,65	9,60	10,10
80 – 100	6,75	7,90	8,45	9,25	9,70
über 100	6,80	7,80	8,30	9,05	9,40

Für den Bereich **Amt Neuhaus** ließ sich aufgrund weniger Mietangaben keine eigene Übersicht darstellen. Ausgehend von der Region „übriger Landkreis Lüneburg“ hat der Gutachterausschuss für die Abschätzung eines Mietpreisniveaus im Amt Neuhaus einen Faktor von **0,96** abgeleitet.

[1] ohne Amt Neuhaus

11.3 Landkreis Uelzen

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 205 Mieteninformationen aus den Jahren 2023, 2024 und 2025 aus dem gesamten Landkreis Uelzen. Im Jahr 2025 handelt es sich überwiegend um Angebotsmieten. Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen mittleren Werte mit einer Spanne von ± 20 % interpretiert werden.

NETTOMONATSMIETE in €/m²(01.01.2026)					
Region	**Bad Bevensen**				
Wohnfläche [m²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2022	ab 2023
bis 40	9,70	10,35	10,70	11,20	11,45
40 – 60	8,60	9,20	9,55	10,00	10,25
60 – 80	8,35	9,00	9,35	9,85	10,10
80 – 100	8,55	9,20	9,60	10,15	10,45
über 100	8,90	9,65	10,10	10,70	11,00
Region	**übriger Landkreis Uelzen**				
Wohnfläche [m²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
bis 40	8,75	9,30	9,65	10,05	10,30
40 – 60	7,70	8,20	8,50	8,90	9,15
60 – 80	7,45	8,00	8,30	8,75	8,95
80 – 100	7,55	8,10	8,45	8,90	9,15
über 100	7,80	8,45	8,80	9,30	9,60

11.4 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 125 Mieteninformationen aus den Jahren 2023, 2024 und 2025 aus dem gesamten Landkreis Lüchow-Dannenberg. Im Jahr 2025 handelt es sich überwiegend um Angebotsmieten. Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen mittleren Werte mit einer Spanne von ± 20 % interpretiert werden.

NETTOMONATSMIETE in €/m²(01.01.2026)					
Region	**Landkreis Lüchow-Dannenberg**				
Wohnfläche [m²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2022	ab 2023
bis 40	6,05	6,75	7,20	7,75	8,05
40 – 60	5,90	6,70	7,15	7,80	8,15
60 – 80	5,50	6,30	6,75	7,40	7,75
80 – 100	5,05	5,85	6,30	6,95	7,30
über 100	4,70	5,45	5,90	6,51	6,85