

Beschreibung der Dashboards der Online-Marktdaten

Übergeordnete Gliederung in drei Kategorien:

- Transaktionszahlen / Mittlere Kaufpreise (Hauptkacheln 1-4)
- Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten (Hauptkacheln 5-10)
- Weitere Daten (Hauptkacheln 11-12)

Transaktionszahlen /
Preise

Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Eigentumswohnungen - Erstbezug	Eigentumswohnungen - Wiederverkauf
Aktuelle Entwicklungen monatsweise - Transaktionen und mittlere Kaufpreise			
Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau			
Gesamt	Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Eigentumswohnungen
Transaktionszahlen			
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	Umsatzverteilung	Wohn- und Geschäftshäuser	Lager, Produktion
			Zusätzliche regionale Auswertungen
Bauland für Eigenheime	Bauland für Mehrfamilienhäuser	Bauland für Gewerbe	
Bodenwerte			
Ackerland	Grünland	Wald ohne Bestand	Zusätzliche regionale Auswertungen
Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Eigentumswohnungen	Teileigentum
Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau	Höfe	Ackerland	Grünland
Mittlere Kaufpreise			
Wald mit Bestand	Gartenland	Abbauland	Flächen mit geringem Ertrag
Wasserflächen			Zusätzliche regionale Auswertungen

Sonstige für die
Wertermittlung
erforderliche Daten

NIPIX jahresweise regionsscharfe GAG-Definition	NIPIX quartalsweise Wohnungsmarktregionen	NIPIX monatsweise Landesweit	Weitere Indexreihen bebaute Grundstücke
Indexreihen			
Individuelles Wohnbauland	Weitere Nutzungen Bauland	Landwirtschaftliche Flächen	Zusätzliche regionale Auswertungen
Werdendes Bauland	Individuelles Wohnbauland	Geschosswohnungsbau	Bauland im Außenbereich
Umrechnungskoeffizienten			
Landwirtschaftliche Flächen			Zusätzliche regionale Auswertungen
Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Bauernhäuser/ Resthofstellen	Wochenendhäuser
Vergleichsfaktoren			
Eigentumswohnungen	Weitere Teilmärkte	Rohtragsfaktoren	Zusätzliche regionale Auswertungen
Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Mehrfamilienhäuser	Eigentumswohnungen
Liegenschaftszinssätze			
Wohn- und Geschäftshäuser	Bürogebäude		Zusätzliche regionale Auswertungen
Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Bauernhäuser/ Resthofstellen	Wochenendhäuser
Sachwertfaktoren			
Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Wohnungseigentum	Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau
Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten			

Weitere Daten

Kommunale Verkäufe	Zwangsversteigerungen	Landwirt*in / Nichtlandwirt*in	
Erwerbs- / Veräußerungskategorien			
			Zusätzliche regionale Auswertungen
Mieten und Pachten			

Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Eigentumswohnungen - Erstbezug	Eigentumswohnungen - Wiederverkauf
Aktuelle Entwicklungen monatsweise - Transaktionen und mittlere Kaufpreise			
Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau			

Allgemeine Informationen:

Auf der Grundlage der landesrechtlichen Vorschriften werden amtliche Immobilienmarktdaten in der Regel in einem jährlichen Zyklus ermittelt und veröffentlicht, der Niedersächsische Immobilienpreisindex (NIPIX) quartalsweise. Seit Beginn der 20er Jahre wurden für die wichtigsten Märkte mit hohen Kauffallzahlen wie den Eigenheimen, den Eigentumswohnungen und die Wohnbauplätze die Auswertungen auf einen monatlichen Turnus verkürzt. Diese Auswertungen mit monatlichen Fortschreibungen finden sich in dieser Hauptkachel wieder. Es handelt sich im Wesentlichen um die Kennzahlen der Hauptkacheln 2 und 4 (siehe dort), nur, dass der Fokus auf der monatsweisen Entwicklung und auf den genannten wichtigsten Teilmärkten sowie auf einer landesweiten Darstellung reduziert ist.

1.1: Aktuelle Entwicklungen monatsweise – Ein- und Zweifamilienhäuser

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/aktuell/einundzweifamilienhaeuser

Inhalt:

Es werden die Transaktionszahlen, das Preisniveau und die Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in der monatsweisen Entwicklung seit 2020 angezeigt.

Erscheinungsbild:

Die Informationen sind als Storyboard aufgebaut, wobei Transaktionszahlen, Preisniveau und Preisentwicklung die zugehörigen Dashboards sind. Es kann direkt von der Seite auch ein beliebiger Teilmarkt bebaut der Kacheln 1.1 bis 1.4 ausgewählt werden.

Räumliche Auflösung:

landesweit

Diagramm-/Tabellenart:

Liniendiagramme auf einer Monatszeitachse – nach Jahren eingefärbt

Interaktivität:

- Mouseover zeigt die Informationen zum Datenpunkt an: Teilmarkt, Jahr, Monat, Wert
- Linker Mausklick auf das Jahr in der Legende hebt den Graphen zum Jahr hervor.
- Radio Button ermöglichen die Auswahl zwischen den Teilmärkten 1.1 bis 1.4 der unterschiedlichen Kacheln

Datengenerierung:

Zentraler Datenabzug am 15. eines jeden Monats durch GS OGA mit zweieinhalbmonatiger Erfassungsaktualität; Hinweis im Dashboard, dass wegen möglicher Nachlieferungen die letzten beiden Monate vorläufig sind

Selektionsansatz:

wie bei Transaktionszahlen und mittleren Preisen (2 bzw. 4)

Methode:

Bei den Umsätzen und dem Preisniveau wird der Median ermittelt und dargestellt. Die Ausreißerelimination beim Preisniveau wird mittels Grenzwertdatei der Gutachterausschüsse durchgeführt. Bei der Preisentwicklung wird die Methode des Niedersächsischen Immobilienpreisindex (NIPIX) verwendet. Diese basiert auf der multiplen linearen Regressionsanalyse, wobei die Kaufpreise einer Normierung mittels eines hedonischen Verfahrens unterliegen. Ferner findet zur Bestimmung der Indexwerte eine doppelte Imputation (Einsetzen der Kauffälle über Kreuz in die jeweils zeitlich benachbarte Regressionsfunktion) statt. Ausreißerelimination beim NIPIX mittels Boxplot und Cook-Distanzen.

Modell:

Im NIPIX für Eigenheime sind die Einflussgrößen der Regression Wohnfläche, Gebäudealter, Grundstücksfläche und Bodenrichtwert.

Anwendungshinweise:

1.2: Aktuelle Entwicklungen monatsweise – Reihenhäuser und Doppelhaushälften

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/aktuell/reihenhausdoppelhaushaelfte

Inhalt:

Es werden die Transaktionszahlen, das Preisniveau und die Preisentwicklung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der monatsweisen Entwicklung seit 2020 angezeigt.

Erscheinungsbild:

Die Informationen sind als Storyboard aufgebaut, wobei Transaktionszahlen, Preisniveau und Preisentwicklung die zugehörigen Dashboards sind. Es kann direkt von der Seite auch eine beliebiger Teilmarkt bebaut der Kacheln 1.1 bis 1.4 ausgewählt werden.

Räumliche Auflösung:

landesweit

Diagramm-/Tabellenart:

Liniendiagramme auf einer Monatszeitachse – nach Jahren eingefärbt

Interaktivität:

- Mouseover zeigt die Informationen zum Datenpunkt an: Teilmarkt, Jahr, Monat, Wert
- Linker Mausklick auf das Jahr in der Legende hebt den Graphen zum Jahr hervor.
- Radio Button ermöglichen die Auswahl zwischen den Teilmärkten 1.1 bis 1.4 der unterschiedlichen Kacheln

Datengenerierung:

Zentraler Datenabzug am 15. eines jeden Monats durch GS OGA mit zweieinhalbmonatiger Erfassungsaktualität; Hinweis im Dashboard, dass wegen möglicher Nachlieferungen die letzten beiden Monate vorläufig sind

Selektionsansatz:

wie bei Transaktionszahlen und mittleren Preisen (2 bzw. 4)

Methode:

Bei den Umsätzen und dem Preisniveau wird der Median ermittelt und dargestellt. Die Ausreißerelimination beim Preisniveau wird mittels Grenzwertdatei der Gutachterausschüsse durchgeführt. Bei der Preisentwicklung wird die Methode des Niedersächsischen Immobilienpreisindex (NIPIX) verwendet. Diese basiert auf der multiplen linearen Regressionsanalyse, wobei die Kaufpreise einer Normierung mittels eines hedonischen Verfahrens unterliegen. Ferner findet zur Bestimmung der Indexwerte eine doppelte Imputation (Einsetzen der Kauffälle über Kreuz in die jeweils zeitlich benachbarte Regressionsfunktion) statt. Ausreißerelimination beim NIPIX mittels Boxplot und Cook-Distanzen.

Modell:

Im NIPIX für Eigenheime sind die Einflussgrößen der Regression Wohnfläche, Gebäudealter, Grundstücksfläche und Bodenrichtwert.

Anwendungshinweise:

1.3: Aktuelle Entwicklungen monatsweise – Eigentumswohnungen Erstbezug

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/aktuell/eigentumswohnungenerstbezug

Inhalt:

Es werden die Transaktionszahlen, das Preisniveau und die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Erstbezug seit 2020 angezeigt.

Erscheinungsbild:

Die Informationen sind als Storyboard aufgebaut, wobei Transaktionszahlen, Preisniveau und Preisentwicklung die zugehörigen Dashboards sind. Es kann direkt von der Seite auch ein beliebiger Teilmarkt bebaut der Kacheln 1.1 bis 1.4 ausgewählt werden.

Räumliche Auflösung:

landesweit

Diagramm-/Tabellenart:

Liniendiagramme auf einer Monatszeitachse – nach Jahren eingefärbt

Interaktivität:

- Mouseover zeigt die Informationen zum Datenpunkt an: Teilmarkt, Jahr, Monat, Wert
- Linker Mausklick auf das Jahr in der Legende hebt den Graphen zum Jahr hervor.

- Radio Button ermöglichen die Auswahl zwischen den Teilmärkten 1.1 bis 1.4 der unterschiedlichen Kacheln

Datengenerierung:

Zentraler Datenabzug am 15. eines jeden Monats durch GS OGA mit zweieinhalbmonatiger Erfassungsaktualität; Hinweis im Dashboard, dass wegen möglicher Nachlieferungen die letzten beiden Monate vorläufig sind

Selektionsansatz:

wie bei Transaktionszahlen und mittleren Preisen (2 bzw. 4)

Methode:

Bei den Umsätzen und dem Preisniveau wird der Median ermittelt und dargestellt. Die Ausreißerelimination beim Preisniveau wird mittels Grenzwertdatei der Gutachterausschüsse durchgeführt. Bei der Preisentwicklung wird die Methode des Niedersächsischen Immobilienpreisindex (NIPIX, siehe auch 5.3) verwendet. Diese basiert auf der multiplen linearen Regressionsanalyse, wobei die Kaufpreise einer Normierung mittels eines hedonischen Verfahrens unterliegen. Ferner findet zur Bestimmung der Indexwerte eine doppelte Imputation (Einsetzen der Kauffälle über Kreuz in die jeweils zeitlich benachbarte Regressionsfunktion) statt. Ausreißerelimination beim NIPIX mittels Boxplot und Cook-Distanzen.

Modell:

Im NIPIX für Eigentumswohnungen sind die Einflussgrößen der Regression Wohnfläche, Gebäudealter und Bodenrichtwert.

Anwendungshinweise:

1.4: Aktuelle Entwicklungen monatsweise – Eigentumswohnungen Weiterverkauf

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/aktuell/eigentumswohnungenwiederverkauf

Inhalt:

Es werden die Transaktionszahlen, das Preisniveau und die Preisentwicklung für gebrauchte Eigentumswohnungen im Weiterverkauf in der monatsweisen Entwicklung seit 2020 angezeigt.

Erscheinungsbild:

Die Informationen sind als Storyboard aufgebaut, wobei Transaktionszahlen, Preisniveau und Preisentwicklung die zugehörigen Dashboards sind. Es kann direkt von der Seite auch ein beliebiger Teilmarkt bebaut der Kacheln 1.1 bis 1.4 ausgewählt werden.

Räumliche Auflösung:

landesweit

Diagramm-/Tabellenart:

Liniendiagramme auf einer Monatszeitachse – nach Jahren eingefärbt

Interaktivität:

- Mouseover zeigt die Informationen zum Datenpunkt an: Teilmarkt, Jahr, Monat, Wert
- Linker Mausklick auf das Jahr in der Legende hebt den Graphen zum Jahr hervor.
- Radio Button ermöglichen die Auswahl zwischen den Teilmärkten 1.1 bis 1.4 der unterschiedlichen Kacheln

Datengenerierung:

Zentraler Datenabzug am 15. eines jeden Monats durch GS OGA mit zweieinhalbmonatiger Erfassungsaktualität; Hinweis im Dashboard, dass wegen möglicher Nachlieferungen die letzten beiden Monate vorläufig sind

Selektionsansatz:

wie bei Transaktionszahlen und mittleren Preisen (2 bzw. 4)

Methode:

Bei den Umsätzen und dem Preisniveau wird der Median ermittelt und dargestellt. Die Ausreißerelimination beim Preisniveau wird mittels Grenzwertdatei der Gutachterausschüsse durchgeführt. Bei Erfassungsrückständen von GAG werden Umsatzwerte anhand vorliegender Informationen aus den Vormonaten ggf. hochgerechnet. Bei der Preisentwicklung wird die Methode des Niedersächsischen Immobilienpreisindex (NIPIX) verwendet. Diese basiert auf der multiplen linearen Regressionsanalyse, wobei die Kaufpreise einer Normierung mittels eines hedonischen Verfahrens unterliegen. Ferner findet zur Bestimmung der Indexwerte eine doppelte Imputation (Einsetzen der Kauffälle über Kreuz in die jeweils zeitlich benachbarte Regressionsfunktion) statt. Ausreißerelimination beim NIPIX mittels Boxplot und Cook-Distanzen.

Modell:

Im NIPIX für Eigentumswohnungen sind die Einflussgrößen der Regression Wohnfläche, Gebäudealter und Bodenrichtwert.

Anwendungshinweise:

1.5: Aktuelle Entwicklungen monatsweise - unbebaute Grundstücke

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/aktuell/baugrundstuecke

Inhalt:

Es werden die Transaktionszahlen, das Preisniveau und die Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der monatsweisen Entwicklung seit 2020 angezeigt.

Erscheinungsbild:

Die Informationen sind als Storyboard aufgebaut, wobei Transaktionszahlen selbstständiger Bauplätze, Preisniveau und Preisentwicklung die zugehörigen Dashboards sind.

Räumliche Auflösung:

landesweit

Diagramm-/Tabellenart:

Liniendiagramme auf einer Monatszeitachse – nach Jahren eingefärbt

Interaktivität:

- Mouseover zeigt die Informationen zum Datenpunkt an: Teilmarkt, Jahr, Monat, Wert
- Linker Mausklick auf das Jahr in der Legende hebt den Graphen zum Jahr hervor.

Datengenerierung:

Zentraler Datenabzug am 15. eines jeden Monats durch GS OGA mit zweieinhalbmonatiger Erfassungsaktualität; Hinweis im Dashboard, dass wegen möglicher Nachlieferungen die letzten beiden Monate vorläufig sind

Selektionsansatz:

wie bei Transaktionszahlen und mittleren Preisen (2 bzw. 4); da hier jedoch nur die selbstständig bebaubaren Bauplätze und keine Zukäufe kleinerer Flächen abgebildet werden, gilt zusätzlich noch das Merkmal der Objektselbstständigkeit als Bauplatz, das erfüllt sein muss.

Methode:

Es wird der Median ermittelt und dargestellt. Die Ausreißerelimination beim Preisniveau wird mittels Grenzwertdatei der Gutachterausschüsse durchgeführt. Bei Erfassungsrückständen von GAG werden Umsatzwerte anhand vorliegender Informationen aus den Vormonaten ggf. hochgerechnet.

Modell:

ohne

Gesamt	Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Eigentumswohnungen
Transaktionszahlen			
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	Umsatzverteilung	Wohn- und Geschäftshäuser	Lager, Produktion
Lange Zeitreihen – alle Teilmärkte			<u>Zusätzliche regionale Auswertungen</u>

Allgemeine Informationen:

In diesem Abschnitt wird ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die Kacheln zu den einzelnen Teilmärkten enthalten zu den Umsätzen, sowohl nach Transaktionszahl, Geld, und Fläche, detaillierte Aussagen. Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den Grafiken für die Landkreise und kreisfreien Städte im Land Niedersachsen dargestellt.

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- unbebaute Bauflächen: Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- bebaute Grundstücke: Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.
- Wohnungs- und Teileigentum: Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum oder Teileigentum aufgeteilt sind.
- land- und forstwirtschaftliche Flächen: Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind. In dieser Grundstücksart werden neben Ackerland, Grünland und Wald auch ganze Höfe, Sonderkulturen, Heide und Moor erfasst.
- Gemeinbedarfsflächen: Unbebaute Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten sind, wie Straßen, Grünanlagen, Flächen für die Ent- und Bewässerung sowie für Ent- und Versorgungseinrichtungen.
- sonstige Flächen: Alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke, wie Abbauflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen usw. werden hier aufgeführt.

In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe und zusammengesetzte Flächen oder mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

2.1: Transaktionszahlen - Gesamtumsatz

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/transaktionen/gesamt

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Umsätze über den Gesamtumsatz der letzten fünf Jahre dar. Mit Umsätzen sind die Transaktionszahlen, die Geldumsätze und die Flächenumsätze gemeint. Für alle drei Umsatzarten werden die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr angezeigt.

Erscheinungsbild:

Die Transaktionszahlen sind als Storyboard aufgebaut, d. h. innerhalb eines Dashboards kann über die Überschriftenleiste auf die Dashboards anderer Teilmärkte 2.1 bis 2.6 gewechselt werden.

Räumliche Auflösung:

Landkreise, kreisfreie Städte

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige gestapelte Säulendiagramme in proportionaler Darstellung für alle Umsatzarten, einfache proportionale Säulendiagramme für die jährliche Veränderung;

Interaktivität:

- Auswahl von Landkreis / kreisfreier Stadt über linken Mausklick auf Polygon in Niedersachsen-Darstellung
- Mouseover in den Polygonen zeigt Namen der Landkreise / kreisfreien Städte an.
- Auswahl von Landkreis / kreisfreier Stadt über Radio Button
- Mouseover in Säulendiagrammen zeigt Informationen zur Gebietseinheit, Berichtsjahr, Grundstücksart, Umsatz und Umsatzanteil an.
- Highlight der Teilsäulen im Diagramm durch linken Mausklick auf Legendeneintrag

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Kaufzeitpunkt: 01.11.2020 bis 31.10.2025

Beschreibung der sachlichen Teilmärkte:

Unterteilung in Hauptgruppen gemäß 2.2 bis 2.5 sowie zusätzlich

Gemeinbedarfsflächen:

Preisbestimmende Grundstücksart (GRUA)

Verschlüsselungstabelle

- 200 - Grundstück für Gemeinbedarf
- 210 - Grundstück für örtliche Verkehrseinrichtung (Radweg, Fußweg, Schiene, Straße, Anliegerstraße, ...)
- 220 - Grundstück für sonstige Verkehrseinrichtung (Gleisanlagen, Umgehungsstraße, ..)
- 230 - Grundstück für öffentliche Grünanlage (Park, Kinderspielplatz, Friedhof, Sportplatz, Immissionsschutzanlage,...)
- 240 - Baugrundstück für den Gemeinbedarf (öffentliche Trägerschaft z.B. Kindergarten, Schule, Krankenhaus, Altenwohnheim, Rathaus, ..)
- 250 - sonstiges Grundstück für den Gemeinbedarf (Graben,...)
- 260 - Baugrundstück für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kraftwerk, Trafo, Kläranlage, ..)
- 270 - sonstiges Grundstück für Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Sonstige Flächen:

Preisbestimmende Grundstücksart (GRUA)

Verschlüsselungstabelle

400 - sonstiges Grundstück
410 - Grundstück für Abbauland
411 - Grundstück für Steinbruch
412 - Grundstück für Sandgrube
413 - Grundstück für Kiesgrube
414 - Grundstück für Tongrube
415 - Grundstück für Mergelgrube
416 - Grundstück für Torfgewinnung
417 - Grundstück für Schlickgewinnung
418 - Grundstück für Kreideabbau
420 - Grundstück für private Grünanlage
421 - Grundstück für Hausgarten, Grabeland
422 - Grundstück für Kleingartenkolonie, Dauerkleingarten
423 - Grundstück für Sportanlage
424 - Grundstück für Camping- und Zeltplatz
425 - Grundstück für sonstige Freizeitgestaltungseinrichtung
426 - Grundstück für Eigentumsgarten
427 - Grundstück für private Grünfläche (Ausgleichsfläche nach Naturschutzgesetz)
430 - Grundstück mit Wasserfläche
431 - Grundstück mit Wasserfläche für gewerbliche Fischerei
432 - Grundstück mit Wasserfläche für gewerbliche Nutzung ohne Fischerei (Jachthafen, Badestrand...)
433 - Grundstück mit Wasserfläche für nicht gewerbliche Freizeitnutzung (Sport, Naturliebhaber ...)
434 - Grundstück mit privater Graben
440 - Grundstück mit besonderer Funktion
441 - Grundstück mit Schutzeinrichtung (Deich, Damm, Wall,...)
442 - Lagerplatz (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Gewerbe ...)
443 - privater Weg
444 - Halde, Deponie
445 - ausgebeutetes Abbaugrundstück
446 - Grundstück für Aufspülfläche
450 - Grundstück für Energieanlagen
451 - Windkraftanlage
452 - Biogasanlage
453 - Photovoltaikanlage
454 - Solaranlage

keine weiteren Einschränkungen

Methode:

Es findet ausschließlich eine Summenbildung statt.

Modell:

ohne

Anwendungshinweise:

2.2: Transaktionszahlen – bebaute Grundstücke

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/transaktionen/bebaute

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Umsätze über bebaute Grundstücke der letzten fünf Jahre dar. Mit Umsätzen sind die Transaktionszahlen, die Geldumsätze und die Flächenumsätze gemeint. Für alle drei Umsatzarten werden die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr angezeigt.

Erscheinungsbild:

Die Transaktionszahlen sind als Storyboard aufgebaut, d. h. innerhalb eines Dashboards kann über die Überschriftenleiste auf die Dashboards anderer Teilmärkte 2.1 bis 2.6 gewechselt werden.

Räumliche Auflösung:

Landkreise, kreisfreie Städte

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige gestapelte Säulendiagramme in proportionaler Darstellung für alle Umsatzarten, einfache proportionale Säulendiagramme für die jährliche Veränderung

Interaktivität:

- Auswahl von Landkreis / kreisfreier Stadt über linken Mausklick auf Polygon in Niedersachsen-Darstellung
- Mouseover in den Polygonen zeigt Namen der Landkreise / kreisfreien Städte an.
- Auswahl von Landkreis / kreisfreier Stadt über Radio Button
- Mouseover in Säulendiagrammen zeigt Informationen zur Gebietseinheit, Berichtsjahr, Grundstücksart, Umsatz und Umsatzanteil an.
- Highlight der Teilsäulen im Diagramm durch linken Mausklick auf Legendeneintrag

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Kaufzeitpunkt: 01.11.2020 bis 31.10.2025

Erfassung als bebauter (bb)-Kauffall

Beschreibung der sachlichen Teilmärkte:

Ein- und Zweifamilienhäuser:

Gebäudeart (GEBA)

101 - Einfamilienhaus (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, ...)
102 - Siedlungshaus (mit Stallanbau ...)
103 - Villa, Landhaus
106 - Zweifamilienhaus (gleichwertige Wohneinheiten ...)

UND

Stellung des Gebäudes (STEL)

nicht belegt
1 - einzelstehend

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

Gebäudeart (GEBA)

101 - Einfamilienhaus (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, ...)
102 - Siedlungshaus (mit Stallanbau ...)
103 - Villa, Landhaus
104 - Reihenhaus
105 - Haus einer Hausgruppe (Gartenhof-, Atrium-, Kettenhaus ...)
106 - Zweifamilienhaus (gleichwertige Wohneinheiten ...)

UND

Stellung des Gebäudes (STEL)

2 - Doppelhaushälfte
3 - Mittelhaus
4 - Endhaus
5 - Reihenhausanlage

Mehrfamilienhäuser:

Gebäudeart (GEBA)

107 - Mehrfamilienhaus

Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude:

Gebäudeart (GEBA)

- 200 - Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude
- 201 - Wohn- und Geschäftshaus (Wohnen mit gewerblicher Nutzung, 20 bis 80 % Wohnen)
- 202 - Geschäftshaus (Laden, Warenhaus, Kaufhaus,...)
- 203 - Bürogebäude (auch Rathaus, Bank, Post, Gericht, Praxen ...)
- 204 - Bürogebäude mit Geschäft (Geschäft = Laden, Bistro, Sonnenstudio, Back-Shop, Mister Minet, Reinigung, Restaurant, ..)
- 205 - Verkaufshalle (üblicherweise 1-geschossig, Markthalle, Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, ...)

Übrige bebaute Objekte:

Gebäudeart (GEBA)

- 100 - Wohngebäude
- 108 - Wochenendhaus
- 109 - Bauernhaus, Resthofstelle
- 110 - Ferienhaus

- 400 - Produktionsgebäude
- 401 - Werkstattgebäude (Tischlerei, Schmiede, Autoreparatur ...)
- 402 - Industriebau ohne besondere Zweckbestimmung (Fertigungs- und Produktionsgebäude allgemeiner Art)
- 403 - Industriebau mit besonderer Zweckbestimmung (Fabrikgebäude mit speziellen Einbauten, Chemiewerk, Raffinerie, Ziegelei, Werft, Dock, ...)
- 404 - Landwirtschaftliches Produktionsgebäude ohne besondere Zweckbestimmung (Tierhaltung, Stall, ...)
- 405 - Landwirtschaftliches Produktionsgebäude mit besonderer Zweckbestimmung (Molkerei, Windmühle, Wassermühle, Schlachthaus, Gewächshaus, Mühle, ...)
- 406 - Gebäude speziell für Massentierhaltung (Boxenlaufstall, Schweinemaststall, Nerzfarm, Geflügelmaststall, ...)

- 500 - Gebäude für Freizeit Zwecke
- 501 - Vereins- und Clubhaus (Sportverein, Schützenverein ...)
- 502 - Vergnügungsstätte (Bowlingcenter, Kasino, Kino, Kegelbahn, Festsaal, Diskothek,...)
- 503 - Skihütte, Berghütte, Jagdhütte, Gartenhaus
- 504 - Sporthalle (Tennishalle, Hallenbad, Turnhalle, Reithalle, Squashhalle, Skihalle, Eishalle)
- 505 - Bootshaus, Flugzeughalle, Hangar, Lokschruppen, Wagenhalle

- 600 - Gebäude für Beherbergungen
- 601 - Hotel, Gaststätte, Motel
- 602 - Pension, Fremdenheim, Jugendherberge
- 603 - Erholungs-, Ferienheim

- 700 - Sonstige Gebäude
- 701 - Gebäude für kulturelle Einrichtungen (Kirche, Theater, Schule, Kindergarten, Oper, Konzertgebäude, ...)
- 702 - Anstaltsgebäude (Krankenhaus, Heilanstalt, JVA, Gefängnis, Psychiatrie, ...)
- 703 - Gebäude für soziale Einrichtungen (Schwestern-, Schülerwohnheim, Schullandheim, ...)
- 704 - Ausstellungsgebäude für künstlerische Nutzung (Museum, Galerie, ...)
- 705 - Ausstellungsgebäude für gewerbliche Nutzung (Messehalle, Ausstellungshalle, Autohaus (Schaumraum), ...)
- 706 - Gebäude für Verkehrseinrichtungen (Bahnhofsgebäude, Flughafengebäude, Hafengebäude ...)
- 707 - Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Traflo, Klärwerk, Brunnengebäude, Wasserwerk, Pumpstation, Gasstation, Müllverbrennungsanlage, Recyclingcenter,...)
- 709 - Einzelgarage, Garagenhof, Carport, Remise
- 710 - Garagengebäude (Tief-, Hochgarage, Parkhaus), auch Stellplätze innerhalb von Garagen
- 711 - Tankstelle, Autowaschanlage
- 712 - Schloss, Burg, Festung
- 713 - Altenpflegeheim
- 714 - Seniorenresidenz (auch Seniorenwohnungen mit Betreuungsangebot)
- 715 - Energieanlagen (Windkraft-, Photovoltaik-, Biogasanlage, Wasserkraftwerk, Elektrizitätswerk, ...)
- 716 - Mühle (nicht Produktionsgebäude)

- 800 - Militärische Anlagen
- 801 - Schutzbau (Bunker, Galerie)
- 802 - Kasernengebäude
- 803 - sonstige militärische Anlage

Keine weiteren Einschränkungen

Methode:

Es findet ausschließlich eine Summenbildung statt.

Modell:

ohne

2.3: Transaktionszahlen – unbebaute Grundstücke

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/transaktionen/unbebaute

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Umsätze über unbebaute Grundstücke der letzten fünf Jahre dar. Mit Umsätzen sind die Transaktionszahlen, die Geldumsätze und die Flächenumsätze gemeint. Für alle drei Umsatzarten werden die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr angezeigt.

Erscheinungsbild:

Die Transaktionszahlen sind als Storyboard aufgebaut, d. h. innerhalb eines Dashboards kann über die Überschriftenleiste auf die Dashboards anderer Teilmärkte 2.1 bis 2.6 gewechselt werden.

Räumliche Auflösung:

Landkreise, kreisfreie Städte

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige gestapelte Säulendiagramme in proportionaler Darstellung für alle Umsatzarten, einfache proportionale Säulendiagramme für die jährliche Veränderung

Interaktivität:

- Auswahl von Landkreis / kreisfreier Stadt über linken Mausklick auf Polygon in Niedersachsen-Darstellung
- Mouseover in den Polygonen zeigt Namen der Landkreise / kreisfreien Städte an.
- Auswahl von Landkreis / kreisfreier Stadt über Radio Button
- Mouseover in Säulendiagrammen zeigt Informationen zur Gebietseinheit, Berichtsjahr, Grundstücksart, Umsatz und Umsatzanteil an.
- Highlight der Teilsäulen im Diagramm durch linken Mausklick auf Legendeneintrag

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Kaufzeitpunkt: 01.11.2020 bis 31.10.2025

Erfassung als unbebauter (ub)-Kauffall:

Beschreibung der sachlichen Teilmärkte:

Geschäftliche Nutzung:

Preisbestimmende Grundstücksart (GRUA)

Verschlüsselungstabelle

130 - geschäftlich genutztes Baugrundstück

131 - Grundstück in einem Gebiet mit Gebäuden mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss

(Erdgeschoss: Laden ..., Obergeschosse: Wohnen, Praxis, Büro ...)

132 - Grundstück in einem Gebiet mit Gebäuden mit geschäftlicher Nutzung in mehreren Geschossen (Kaufhäuser, Warenhäuser ...)

133 - Grundstück in einem Gebiet mit Büro-/Verwaltungsgebäuden

134 - Grundstück in einem Gebiet der Obergruppe 130 mit dem Vorbehalt „Parkhaus, Großgarage, Stellplatznutzung“

Gewerbliche Nutzung:

Preisbestimmende Grundstücksart (GRUA)

Verschlüsselungstabelle

150 - gewerblich genutztes Baugrundstück

152 - Grundstück in einem Gebiet für Gewerbebetriebe allgemeiner Art

153 - Grundstück in einem Gebiet für kundenorientierte Gewerbebetriebe (Autowerkstatt, Baumarkt, Tankstelle ...)

154 - Grundstück in einem Gebiet mit Industriegebäuden und -anlagen

155 - Grundstück in einem Gebiet mit Verbrauchermärkten

156 - Grundstück in einem Gebiet der Obergruppe 150 mit dem Vorbehalt „Garagen/Stellplatznutzung“

Geschosswohnungsbau:

Preisbestimmende Grundstücksart (GRUA)**Verschlüsselungstabelle**

114 - Mehrfamilienhausgebiet

117 - Gebiet mit gemischter Nutzung im verdichteten Umfeld (Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe ...)

Individueller Wohnungsbau:**Preisbestimmende Grundstücksart (GRUA)****Verschlüsselungstabelle**

110 - Wohnbaugrundstück

111 - Grundstück in einem Eigenheimgebiet

112 - Grundstück in einem Kleinsiedlungsgebiet (ländliches Siedlungsvorhaben)

113 - Grundstück in einem Eigenheimgebiet für den gehobenen Bedarf (Villa, Landhaus ...)

118 - Gebiet mit gemischter Nutzung im dörflichen Umfeld (Wohnen, Einzelhandel, Hofstelle ...)

Sonstiges Bauland:**Preisbestimmende Grundstücksart (GRUA)****Verschlüsselungstabelle**

100 - Baugrundstück

115 - Grundstück in einem Wochenendhausgebiet

116 - Grundstück in einem Ferienhausgebiet

119 - Grundstück in einem Gebiet der Obergruppe 110 mit dem Vorbehalt „Garagen/Stellplatznutzung“

140 - Sondergebiet entsprechend Baunutzungsverordnung

141 - Sondergebiet Erholung

142 - Sondergebiet mit großflächigen Einkaufszentren außerhalb der Kerngebiete (Typ „Grüne Wiese“)

143 - Sondergebiet Soziale Einrichtung (private Trägerschaft z.B. Kindergarten, Schule, Krankenhaus, Altenwohnheim,...)

151 - Grundstück in einem Gebiet mit Betrieben der Land- und Forstwirtschaft

Keine weiteren Einschränkungen

Methode:

Es finden ausschließlich eine Summenbildung statt.

Modell:

ohne

2.4: Transaktionszahlen - Wohnungs-/Teileigentum**URL:**

<http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/transaktionen/eigentumswohnungen>

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Umsätze über Wohnungs- und Teileigentum der letzten fünf Jahre dar. Mit Umsätzen sind die Transaktionszahlen, die Geldumsätze und die Flächenumsätze gemeint. Für alle drei Umsatzarten werden die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr angezeigt.

Erscheinungsbild:

Die Transaktionszahlen sind als Storyboard aufgebaut, d. h. innerhalb eines Dashboards kann über die Überschriftenleiste auf die Dashboards anderer Teilmärkte 2.1 bis 2.6 gewechselt werden.

Räumliche Auflösung:

Landkreise, kreisfreie Städte

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige gestapelte Säulendiagramme in proportionaler Darstellung für alle Umsatzarten, einfache proportionale Säulendiagramme für die jährliche Veränderung

Interaktivität:

- Auswahl von Landkreis / kreisfreier Stadt über linken Mausklick auf Polygon in Niedersachsen-Darstellung
- Mouseover in den Polygonen zeigt Namen der Landkreise / kreisfreien Städte an.
- Auswahl von Landkreis / kreisfreier Stadt über Radio Button
- Mouseover in Säulendiagrammen zeigt Informationen zur Gebietseinheit, Berichtsjahr, Grundstücksart, Umsatz und Umsatzanteil an.
- Highlight der Teilsäulen im Diagramm durch linken Mausklick auf Legendeneintrag

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Kaufzeitpunkt: 01.11.2020 bis 31.10.2025

Erfassung als Kauffall nach dem Wohnungseigentumsgesetz (ei)

Beschreibung der sachlichen Teilmärkte:

Wohnungseigentum:

Vertragsart bei Wohnungs-/Teileigentum (AREI)

Verschlüsselungstabelle

- 1 - Erstverkauf einer Eigentumswohnung (nur Neubau; Erstbezug)
- 2 - Weiterveräußerung einer Eigentumswohnung
- 5 - Umwandlung zu Eigentumswohnungen
- 7 - Erstverkauf eines Bruchteilseigentums (nur Neubau; Erstbezug)
- 8 - Weiterveräußerung eines Bruchteilseigentums
- 9 - Umwandlung zu Bruchteilseigentum

Teileigentum:

Vertragsart bei Wohnungs-/Teileigentum (AREI)

Verschlüsselungstabelle

- 3 - Erstverkauf eines Teileigentums (nur Neubau; Erstbezug)
- 4 - Weiterveräußerung eines Teileigentums
- 6 - Umwandlung zu Teileigentum

Keine weiteren Einschränkungen

Methode:

Es finden ausschließlich eine Summenbildung statt.

Modell:

ohne

2.5: Transaktionszahlen – Land- und forstwirtschaftliche Flächen

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/transaktionen/landwirtschaft

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Umsätze über land- und forstwirtschaftliche Flächen der letzten fünf Jahre dar. Mit Umsätzen sind die Transaktionszahlen, die Geldumsätze und die Flächenumsätze gemeint. Für alle drei Umsatzarten werden die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr angezeigt.

Erscheinungsbild:

Die Transaktionszahlen sind als Storyboard aufgebaut, d. h. innerhalb eines Dashboards kann über die Überschriftenleiste auf die Dashboards anderer Teilmärkte 2.1 bis 2.6 gewechselt werden.

Räumliche Auflösung:

Landkreise, kreisfreie Städte

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige gestapelte Säulendiagramme in proportionaler Darstellung für alle Umsatzarten, einfache proportionale Säulendiagramme für die jährliche Veränderung

Interaktivität:

- Auswahl von Landkreis / kreisfreier Stadt über linken Mausklick auf Polygon in Niedersachsen-Darstellung
- Mouseover in den Polygonen zeigt Namen der Landkreise / kreisfreien Städte an.
- Auswahl von Landkreis / kreisfreier Stadt über Radio Button
- Mouseover in Säulendiagrammen zeigt Informationen zur Gebietseinheit, Berichtsjahr, Grundstücksart, Umsatz und Umsatzanteil an.
- Highlight der Teilsäulen im Diagramm durch linken Mausklick auf Legendeneintrag

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Kaufzeitpunkt: 01.11.2020 bis 31.10.2025

Erfassung als Kauffall über land- und forstwirtschaftliche Flächen (If)

Beschreibung der sachlichen Teilmärkte:

Ackerland:

Preisbestimmende Grundstücksart (GRUA)

Verschlüsselungstabelle

310 - Grundstück für Ackernutzung
311 - Grundstück in der Marsch
312 - Grundstück im Moor (kultiviert)
313 - Grundstück in der Geest
314 - Grundstück im Börden(Löß-)land
315 - Grundstück im Berg- und Hügelland (Hochebene, Hochtal)

Grünland:

Preisbestimmende Grundstücksart (GRUA)

Verschlüsselungstabelle

320 - Grundstück für Grünlandnutzung
321 - Grundstück für Wiese (feuchte Lage, kann nur gemäht werden)
322 - Grundstück für Streuwiese (nur Entnahme von Streu)
323 - Grundstück für Weidenutzung
324 - Grundstück für Hutung (nur gelegentliche Weidenutzung, geringe Ertragsfähigkeit)

Forstwirtschaftliche Flächen:

Preisbestimmende Grundstücksart (GRUA)**Verschlüsselungstabelle**

360 - Grundstück für Forstwirtschaft
361 - Waldgrundstück mit Laubholzbestand
362 - Waldgrundstück mit Nadelholzbestand
363 - Waldgrundstück mit Mischwald
364 - Waldgrundstück ohne Bestand
365 - Grundstück für Forstbaumschule (auch Schonung)
366 - Grundstück für Weihnachtsbaumkultur
367 - kein Nutzwald (Wildwuchs)

Höfe:**Preisbestimmende Grundstücksart (GRUA)****Verschlüsselungstabelle**

390 - Grundstück für einen landwirtschaftlichen Betrieb (Hof)
391 - ganzer Hof mit Wohn- und Betriebsgebäuden
392 - ganzer Hof ohne Wohn- und Betriebsgebäude

Übrige Nutzung:**Preisbestimmende Grundstücksart (GRUA)****Verschlüsselungstabelle**

300 - Grundstück für Land-/Forstwirtschaft
330 - Acker und Grünlandnutzung
331 - begünstigtes Agrarland
340 - Grundstück für Dauerkultur
341 - Erwerbsgarten
342 - Baumschule
343 - Obstplantage
350 - Grundstück für Sonderkultur
351 - Spargelkultur
352 - Weingarten
353 - Hopfenpflanzung
354 - Tabakpflanzung
355 - Erdbeer-, Himbeerkultur
370 - Geringstland
371 - Heide (unkultiviert, sandig)
372 - Moor (unkultiviert)
380 - Unland
381 - Fels
382 - Düne

Keine weiteren Einschränkungen

Methode:

Es finden ausschließlich eine Summenbildung statt.

Modell:

ohne

2.6: Transaktionszahlen – Umsatzverteilung**URL:**

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/transaktionen/umsatzverteilung

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Umsatzverteilung auf die sachlichen und räumlichen Teilmärkte wahlweise für eines der letzten fünf Jahre dar. Mit Umsätzen sind die Transaktionszahlen, die Geldumsätze und die Flächenumsätze gemeint.

Erscheinungsbild:

Als Basis dient eine Niedersachsenkarte mit den Landkreispolygonen. Darin sind die Kreisdiagramme für die inhaltliche Darstellung enthalten; rechte Leiste mit Auswahlmöglichkeiten und Legende

Räumliche Auflösung:

Landkreise, kreisfreie Städte

Diagramm-/Tabellenart:

Kreisdiagramme mit proportionalen Durchmessern in Bezug auf den Umsatz und Sektoren für die Teilmärkte

Interaktivität:

- Auswahl von Vertragsanzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz durch Radiobutton
- Auswahl des Berichtsjahres durch Radiobutton
- Mouseover oder linker Mausklick in den Polygonen zeigt Namen der Landkreise / kreisfreien Städte und absolute und relative Umsatzzahlen an.
- Highlight der Teilmarktsegmente in den Diagrammen durch linken Mausklick auf Legendeneintrag

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Kaufzeitpunkt: 01.11.2020 bis 31.10.2025

Keine weiteren Einschränkungen

Methode:

Es finden ausschließlich eine Summenbildung oder eine Berechnung des prozentualen Anteils statt.

Modell:

ohne

2.7: Transaktionszahlen – Wohn- und Geschäftshäuser

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/transaktionen/wohngeschaefte

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Umsätze über Wohn- und Geschäftshäuser, Büroimmobilien und Verkaufshallen der letzten fünf Jahre dar. Mit Umsätzen sind die Transaktionszahlen, die Geldumsätze und die Flächenumsätze gemeint. Für das aktuelle Berichtsjahr gibt es eine Aufschlüsselung der Transaktionen in den genannten Teilmärkten nach Preisklassen.

Erscheinungsbild:

Der Inhalt der Kachel ist als Storyboard mit zwei Dashboards gestaltet, wobei ein Dashboard die Umsatzentwicklung enthält und das andere Storyboard die Preisklassifizierung.

Räumliche Auflösung:

Land Niedersachsen

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige gestapelte Säulendiagramme in proportionaler Darstellung für alle drei sachlichen Teilmärkte; Klassenbildung im Preisklassendiagramm überwiegend, aber nicht ausschließlich äquidistant

Interaktivität:

- Mouseover in den Umsatzsäulen zeigt Berichtsjahr und Umsatzzahl an.
- Mouseover im Preisklassendiagramm zeigt Anzahl der Kauffälle, Immobilienart und Klassengrenzen an
- Auswahl der Immobilienarten im Preisklassendiagramm durch Checkboxes
- Highlight der Teilsäulen im Diagramm durch linken Mausklick auf Legendeneintrag

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Kaufzeitpunkt: 01.11.2024 bis 31.10.2025

Gebäudeart: AKS-Obergruppe 200: Wohn- und Geschäftshaus, Geschäftshaus, Bürogebäude, Verkaufshalle

Keine weiteren Einschränkungen

Methode:

Es findet ausschließlich eine Summen- und eine Klassenbildung statt.

Modell:

ohne

2.8: Transaktionszahlen – Industrie-, Lager und Produktionsgebäude

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/transaktionen/lagerproduktion

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Umsätze über Lager- und Produktionsgebäude der letzten fünf Jahre dar. Mit Umsätzen sind die Transaktionszahlen, die Geldumsätze und die Flächenumsätze gemeint.

Erscheinungsbild:

Der Inhalt der Kachel ist als Storyboard mit zwei Dashboards gestaltet, wobei ein Dashboard die Entwicklung der Transaktionszahlen enthält und das andere Storyboard die Geldumsatzentwicklung.

Räumliche Auflösung:

Land Niedersachsen

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige gestapelte Säulendiagramme in proportionaler Darstellung für alle sachlichen Teilmärkte

Interaktivität:

- Mouseover in den Umsatzsäulen zeigt, Berichtsjahr und Umsatzzahl an.
- Auswahl der Immobilienarten im Preisklassendiagramm durch Checkboxes
- Highlight der Teilsäulen im Diagramm durch linken Mausklick auf Legendeneintrag

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Kaufzeitpunkt: 01.11.2024 bis 31.10.2025

Gebäudeart: AKS-Obergruppen 300 und 400: Warenlagerhaus, Maschinenhaus, Gerätehaus, Fahrzeughalle, Scheune, Schuppen, Halle, Produktionsgebäude, Werkstattgebäude, Industriebau, landwirtschaftliches Produktionsgebäude, Gebäude für Massentierhaltung

Keine weiteren Einschränkungen

Methode:

Es findet ausschließlich eine Summenbildung statt.

Modell:

ohne

2.9: Transaktionszahlen – Lange Zeitreihen - alle Teilmärkte

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/transaktionen/gesamtab1985

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Umsätze als lange Zeitreihe seit flächendeckender elektronischer Erhebung der Kauffälle im Jahr 1985 für eine Vielzahl von Teilmärkten dar. Mit Umsätzen sind die Transaktionszahlen, die Geldumsätze und die Flächenumsätze gemeint.

Erscheinungsbild:

Der Inhalt der Kachel ist als Dashboard mit drei Teildialogen für die drei Umsatzkategorien gestaltet. Die Zeitachse ist die Horizontalachse. Oberhalb der Diagramme befindet sich je ein Pulldown-Menü für den räumlichen und den sachlichen Teilmarkt, wobei ein Dashboard die Entwicklung der Transaktionszahlen enthält und das andere Storyboard die Geldumsatzentwicklung.

Räumliche Auflösung:

Land Niedersachsen und einzelne Landkreise/kreisfreie Städte

Diagramm-/Tabellenart:

Liniendiagramm als Zeitreihe

Interaktivität:

- Mouseover der Jahresdatenpunkte synchron in allen drei Teildialogen mit der Angabe der Transaktionszahl und des Berichtsjahres
- Auswahl des räumlichen Teilmarkts im Pulldown-Menü „Stadt / Landkreis“ durch linken Mausklick
- Auswahl der Immobilienarten im Pulldown-Menü „Teilmarkt“ durch linken Mausklick

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Kaufzeitpunkt 01.11.1984 bis 31.10.2025

alle Immobilienarten und Unterteilung in die 19 Hauptgruppen

keine weiteren Einschränkungen

Methode:

Es findet ausschließlich eine Summenbildung statt.

Modell:

ohne

2.10: Zusätzliche regionale Auswertungen

URL:

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

Inhalt:

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

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

Allgemeine Informationen:

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

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

3.1: Bodenwerte – Bauland für Eigenheime

URL:

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

Inhalt:

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

Erscheinungsbild:

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

Räumliche Auflösung:

Gemeinde, auch Mitgliedsgemeinde einer Samtgemeinde

Diagramm-/Tabellenart:

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

Interaktivität:

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

Datengenerierung:

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

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

Selektionsansatz:

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

Methode:

Es wird der Median der Bodenrichtwerte je Gemeinde verwendet.

Modell:

ohne

3.2: Bodenwerte – Bauland für Mehrfamilienhäuser

URL:

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

Inhalt:

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

Erscheinungsbild:

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

Räumliche Auflösung:

Einheitsgemeinde, Samtgemeinde

Diagramm-/Tabellenart:

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

Auflistung der Landkreise in der Tabelle

Interaktivität:

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

Datengenerierung:

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

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

Selektionsansatz:

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

Methode:

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

Modell:

ohne

3.3: Bodenwerte – Bauland in Gewerbegebieten

URL:

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

Inhalt:

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

Erscheinungsbild:

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

Räumliche Auflösung:

Einheitsgemeinde, Samtgemeinde

Diagramm-/Tabellenart:

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

Auflistung der Landkreise in der Tabelle

Interaktivität:

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

Datengenerierung:

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

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

Selektionsansatz:

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

Methode:

Es wird der Median der Bodenrichtwerte je Gemeinde verwendet.

Modell:

ohne

3.4: Bodenwerte – Ackerland

URL:

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

Inhalt:

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

Erscheinungsbild:

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

Räumliche Auflösung:

Gemeinde, auch Mitgliedsgemeinde einer Samtgemeinde

Diagramm-/Tabellenart:

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

Interaktivität:

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

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

nicht erforderlich

Methode:

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

Modell:

ohne

3.6: Bodenwerte – Grünland

URL:

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

Inhalt:

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

Erscheinungsbild:

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

Räumliche Auflösung:

Gemeinde, auch Mitgliedsgemeinde einer Samtgemeinde

Diagramm-/Tabellenart:

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

Interaktivität:

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

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

nicht erforderlich

Methode:

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

Modell:

ohne

3.6: Bodenwerte – Wald ohne Bestand

URL:

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

Inhalt:

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

Erscheinungsbild:

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

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

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

Interaktivität:

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

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

nicht erforderlich

Methode:

ohne

Modell:

ohne

3.7: Zusätzliche regionale Auswertungen

URL:

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

Inhalt:

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

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Dashboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt. Die Karte enthält eine Farbdarstellung der Landkreise / kreisfreien Städte, für die zusätzliche Daten verfügbar ist.

Räumliche Auflösung:

GAG-spezifisch

Diagramm-/Tabellenart:

Nur Farbdarstellung in Bezug auf Datenverfügbarkeit

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname und Verfügbarkeit einer Indexreihe an.
- Linker Mausklick auf Polygone erzeugt Download der entweder durch den jeweiligen GAG bereitgestellten PDF-Datei oder – bei geringer Datenlage – einer PDF-Datei, die die Daten aller GAG enthält.

Datengenerierung:

GAG-spezifisch, ggf. Erläuterungen im PDF-Dokument

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch, ggf. Erläuterungen im PDF-Dokument

Methode:

GAG-spezifisch, ggf. Erläuterungen im PDF-Dokument

Modell:

GAG-spezifisch, ggf. Erläuterungen im PDF-Dokument

Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Eigentumswohnungen	Teileigentum
Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau	Höfe	Ackerland	Grünland
Mittlere Kaufpreise			
Wald mit Bestand	Gartenland	Abbauland	Flächen mit geringem Ertrag
Wasserflächen			<u>Zusätzliche regionale Auswertungen</u>

Allgemeine Informationen:

In dieser Hauptkachel werden die mittleren Kaufpreise für verschiedene Teilmärkte dargestellt. Die Kennzahl für den mittleren Kaufpreis ist stets der Median, der den Preis darstellt, für der in einer nach Preishöhe sortierten Liste aller Einzelkauffälle genau den Preis des Kauffalls in der exakten Mitte der Reihe darstellt. Wichtig ist hierbei, dass – anderes als beim Zählen der Transaktionen - nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs in der Auswertung berücksichtigt werden. Darüber hinaus findet eine Ausreißerbeseitigung statt, die auf von den Gutachterausschüssen oder dem Oberen Gutachterausschuss definierten Grenzwerten basieren. Die Übersicht über die Grenzwerte aller Teilmärkte sind in einer PDF-Datei „Grenzwerte“ verhaftet, die sich über das Dashboard „Erläuterungen“ in der jeweiligen Story aufrufen lässt.

4.1: Mittlere Kaufpreise – Ein- und Zweifamilienhäuser

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/mittlerepreise/einundzweifamilienhaeuser

Inhalt:

Die Dashboards stellen die mittleren Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser dar. Darüber hinaus werden im ersten Dashboard ein Histogramm nach Preisklassen und im zweiten Dashboard die mittleren Preise nach Baujahresklassen dargestellt.

Erscheinungsbild:

Die mittleren Kaufpreise für Eigenheime sind als Storyboard aufgebaut. Es existieren jeweils zwei Dashboards für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser- und Doppelhaushälften. Von jedem Dashboard aus kann über die Überschriftenleiste auf die anderen Dashboards gewechselt werden. Ein fünftes Dashboard enthält Erläuterungen, u. a. mit den Selektionsansätzen und Grenzwerten. Zentrale Grafik für die Nutzerinteraktion ist eine Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise und kreisfreien Städte.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Proportionale farbige Balkendiagramme (ca. 12 Farbklassen) für das Preisniveau, absteigende Listung der Landkreise / kreisfreien Städte nach mittleren Kaufpreisen; im ersten Dashboard Histogramm mit

äquidistanten Kauffallklassen (25.000 Euro-Schritte bis 850.000 Euro); im zweiten Dashboard Selektion der Baujahresklassen.

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname, mittleren Kaufpreis, Anzahl der Kauffälle in der Stichprobe sowie Minimum und Maximum
- Linker Mausklick auf Polygone hebt den Landkreis / die kreisfreie Stadt im Balkendiagramm hervor
- Radiobutton lässt Auswahl auf Berichtsjahr und vorausgegangenes Berichtsjahr zu
- Mouseover oder linker Mausklick ins Histogramm stellt Anzahl der Kauffälle in der betreffenden Klasse dar.
- Im zweiten Dashboard ermöglicht Radiobutton Auswahl von sechs verschiedenen Baujahrsklassen.

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Entstehung des Kaufpreises:	unverändert oder mit Neben-/Sachleistung
Vertragsart:	ohne Erbbaurecht
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Dürfen Sachverhalte (z. B. Leitungsrecht) vorliegen, die in anderen Fällen wertbeeinflussend sein können:	ja
Objektselfständigkeit:	wirtschaftlich selbständig nutzbar
Datum:	01.11.2024 bis 31.10.2025 (Berichtsjahr 2025)
Gebäudeart:	Einfamilienhaus, Siedlungshaus, Villa, Landhaus, Zweifamilienhaus
Stellung des Gebäudes:	einzelstehend
Kennziffer Gebäudeart:	weitere Gebäude nicht vorhanden oder typisch für Gebäudeart

Ausreißerbeseitigung mittels Nutzung der GAG-spezifischen Grenzwerte in den Geschäftsstellendaten

Methode:

Beim mittleren Kaufpreis handelt es sich um den Median der selektierten Kauffälle.

Modell:

ohne

4.2: Mittlere Kaufpreise – Reihenhäuser und Doppelhaushälften

URL:

Inhalt:

Die Dashboards stellt die mittleren Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften dar. Darüber hinaus werden im ersten Dashboard ein Histogramm nach Preisklassen und im zweiten Dashboard die mittleren Preise nach Baujahresklassen dargestellt.

Erscheinungsbild:

Die mittleren Kaufpreise für Eigenheime sind als Storyboard aufgebaut. Es existieren jeweils zwei Dashboards für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser- und Doppelhaushälften. Von jedem Dashboard aus kann über die Überschriftenleiste auf die anderen Dashboards gewechselt werden. Ein fünftes Dashboard enthält Erläuterungen, u. a. mit den Selektionsansätzen und Grenzwerten. Zentraler Grafik für die Nutzerinteraktion ist eine Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise und kreisfreien Städte.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Proportionale farbige Balkendiagramme (ca. 12 Farbklassen) für das Preisniveau, absteigende Listung der Landkreise / kreisfreien Städte nach mittleren Kaufpreisen; im ersten Dashboard Histogramm mit äquidistanten Kauffallklassen (25.000 Euro-Schritte bis 800.000 Euro); im zweiten Dashboard Selektion der Baujahresklassen.

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname, mittleren Kaufpreis, Anzahl der Kauffälle in der Stichprobe sowie Minimum und Maximum
- Linker Mausklick auf Polygone hebt den Landkreis / die kreisfreie Stadt im Balkendiagramm hervor
- Radiobutton lässt Auswahl auf Berichtsjahr und vorausgegangenes Berichtsjahr zu
- Mouseover oder linker Mausklick ins Histogramm stellt Anzahl der Kauffälle in der betreffenden Klasse dar.
- Im zweiten Dashboard ermöglicht Radiobutton Auswahl von sechs verschiedenen Baujahrsklassen.

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Entstehung des Kaufpreises:	unverändert oder mit Neben-/Sachleistung
Vertragsart:	ohne Erbbaurecht
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Dürfen Sachverhalte (z. B. Leitungsrecht) vorliegen, die in anderen Fällen	

wertbeeinflussend sein können: ja
Objektselfständigkeit: wirtschaftlich selbständig nutzbar
Datum: 01.11.2024 bis 31.10.2025 (Berichtsjahr 2025)
Gebäudeart: Einfamilienhaus, Siedlungshaus, Villa, Landhaus, Reihenhhaus,
Haus einer Hausgruppe, Zweifamilienhaus
Stellung des Gebäudes: Doppelhaushälfte, Mittelhaus, Endhaus
Kennziffer Gebäudeart: weitere Gebäude nicht vorhanden oder typisch für
Gebäudeart
Ausreißerbeseitigung mittels Nutzung der GAG-spezifischen Grenzwerte in den
Geschäftsstellendaten

Methode:

Beim mittleren Kaufpreis handelt es sich um den Median der selektierten Kauffälle.

Modell:

ohne

4.3: Mittlere Kaufpreise – Eigentumswohnungen

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/mittlerepreise/eigentumswohnungen

Inhalt:

Die Dashboards stellen die mittleren Kaufpreise für Eigentumswohnungen dar. Darüber hinaus werden im ersten Dashboard ein Histogramm nach Preisklassen und im zweiten Dashboard die mittleren Preise nach Baujahresklassen dargestellt.

Erscheinungsbild:

Die mittleren Kaufpreise für Wohnungs-/Teileigentum sind als Storyboard aufgebaut. Es existieren zwei Dashboards für Eigentumswohnungen und eines für Teileigentum. Von jedem Dashboard aus kann über die Überschriftenleiste auf die anderen Dashboards gewechselt werden. Ein fünftes Dashboard enthält Erläuterungen, u. a. mit den Selektionsansätzen und Grenzwerten. Zentraler Grafik für die Nutzerinteraktion ist eine Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise und kreisfreien Städte.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Proportionale farbige Balkendiagramme (ca. 12 Farbklassen) für das Preisniveau, absteigende Listung der Landkreise / kreisfreien Städte nach mittleren Kaufpreisen; im ersten Dashboard Histogramm mit äquidistanten Kauffallklassen (250 Euro/m²-Schritte bis 5.250 Euro/m²); im zweiten Dashboard Selektion der Baujahresklassen.

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname, mittleren Kaufpreis, Anzahl der Kauffälle in der Stichprobe sowie Minimum und Maximum

- Linker Mausklick auf Polygone hebt den Landkreis / die kreisfreie Stadt im Balkendiagramm hervor
- Radiobutton lässt Auswahl auf Berichtsjahr und vorausgegangenes Berichtsjahr zu
- Im zweiten Dashboard ermöglicht Radiobutton Auswahl von sechs verschiedenen Baujahrsklassen.

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Vertragsart:	ohne Erbbaurecht
Vertragsart Wohnungs-/Teileigentum:	Erstverkauf oder Weiterverkauf Eigentumswohnung
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Dürfen Sachverhalte (z. B. Leitungsrecht) vorliegen, die in anderen Fällen wertbeeinflussend sein können:	ja
Objektselbstständigkeit:	wirtschaftlich selbständig nutzbar
Datum:	01.11.2024 bis 31.10.2025 (Berichtsjahr 2025)
Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus, Geschäftshaus, Bürogebäude, Bürogebäude mit Geschäft
Baujahr:	Information vorhanden
Wohnfläche:	Information vorhanden
Wohnflächenpreis beim Kauf:	100 Euro/m ² bis 15.000 Euro/m ²
Ausreißerbeseitigung mittels Nutzung der GAG-spezifischen Grenzwerte in den Geschäftsstellendaten	

Methode:

Beim mittleren Kaufpreis handelt es sich um den Median der selektierten Kauffälle.

Modell:

Ohne

4.4: Mittlere Kaufpreise – Teileigentum

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/mittlerepreise/teileigentum

Inhalt:

Das Dashboard stellt die mittleren Kaufpreise für Teileigentum verschiedener Ausprägung dar.

Erscheinungsbild:

Die mittleren Kaufpreise für Wohnungs-/Teileigentum sind als Storyboard aufgebaut. Es existieren zwei Dashboards für Eigentumswohnungen und eines für Teileigentum. Von jedem Dashboard aus

kann über die Überschriftenleiste auf die anderen Dashboards gewechselt werden. Ein fünftes Dashboard enthält Erläuterungen, u. a. mit den Selektionsansätzen und Grenzwerten. Zentraler Grafik für die Nutzerinteraktion ist eine Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise und kreisfreien Städte.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 10 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen sowie Tabelle für das Preisniveau, weitere Tabelle für die Umsätze, die den Landkreis / die kreisfreie Stadt, die Anzahl der Kauffälle, den Geld- und Flächenumsatz sowie deren jeweiligen Anteil darstellt

Interaktivität:

- Mouseover oder linker Mausklick auf Polygone zeigt mittleren Kaufpreis und highlightet die Gebietskörperschaft im Ranking
- Radiobutton ermöglicht Unterscheidung zwischen Neubau und Weiterverkauf
- Radiobutton ermöglicht Auswahl von vier verschiedenen Nutzungen (gewerblich genutzte Räume, PKW-Stellplatz, PKW-Tiefgaragenstellplatz, Garage)

Datengenerierung:

Meldewesen: Übermittlung eines vorkonfektionierten Excel-Tabellenblatts durch die GAG

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch

Methode:

Beim mittleren Kaufpreis handelt es sich um den Median der selektierten Kauffälle.

Modell:

Ohne

4.5: Mittlere Kaufpreise – Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/mittlerepreise/baugrundstuecke

Inhalt:

Das Dashboard stellt die mittleren Kaufpreise für individuelles Wohnbauland dar. Es gibt einen Karten- und einen Tabellenteil.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Storyboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt, die die mittleren Kaufpreise visualisiert. Darunter befindet sich eine Ergebniszeile zum ausgewählten Polygon, außerdem kann eine Darstellung in Tabellenform gewählt werden. Das Storyboard enthält ein weiteres Dashboard mit Erläuterungen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt in der Karte bzw. der separaten Tabellenansicht,
Gemeinde/Samtgemeinde in der Tabelle unter der Karte

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 10 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen für das Preisniveau, absteigende alphabetische Listung der Landkreise bzw. Gemeinden/Samtgemeinden pro ausgewähltem Landkreis, jeweils mit Angabe der Transaktionszahl sowie mittlerem Preis und mittlerer Fläche

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname, mittleren Kaufpreis, Anzahl der Kauffälle und mittlere Fläche.
- Linker Mausklick auf Polygone erzeugt zusätzlich Tabelle der Gemeinden mit Anzahl, mittlere Preis und mittlerer Fläche unterhalb der Karte.
- Radiobutton ermöglicht Übergang auf Tabellendarstellung der Landkreise und kreisfreien Städte
- Pull-Down ermöglicht Auswahl von zusätzliche vier vorausgegangenen Berichtsjahren

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Vertragsart:	kein Erbbaurecht
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselbständigkeit:	wirtschaftlich selbständig nutzbar
Datum:	01.11.2024 bis 31.10.2025 (Berichtsjahr 2025)
Entwicklungszustand:	baunutzungsreifes Land, entsprechend genutztes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und NKAG
Preisbestimmende Grundstücksart:	Wohnbaugrundstück in einem Eigenheim- /Kleinsiedlungsgebiet, Gebiet mit gemischter Nutzung im dörflichen Umfeld
Geplante Nutzung:	nicht für öffentliche Zwecke oder nicht angegeben

Ausreißerbeseitigung mittels Nutzung der GAG-spezifischen Grenzwerte in den Geschäftsstellendaten

Methode:

Beim mittleren Kaufpreis handelt es sich um den Median der selektierten Kauffälle.

Modell:

ohne

Anwendungshinweise:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Daten auf der Grundlage von weniger als vier Kauffällen angezeigt.

4.6: Mittlere Kaufpreise – Höfe

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/mittlerepreise/hoefe

Inhalt:

Das Dashboard stellt die mittleren Kaufpreise von Grundstücken mit einem landwirtschaftlichen Betrieb (Hof) dar. Es gibt einen Karten- und einen Tabellenteil.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Storyboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt, die die mittleren Kaufpreise visualisiert. Darunter befindet sich eine Ergebniszeile zum ausgewählten Polygon, außerdem kann eine Darstellung in Tabellenform gewählt werden. Das Storyboard enthält ein weiteres Dashboard mit Erläuterungen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 10 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen sowie Tabelle für das Preisniveau, weitere Tabelle für die Umsätze, die den Landkreis / die kreisfreie Stadt, die Anzahl der Kauffälle, den Geld- und Flächenumsatz sowie deren jeweiligen Anteil darstellt

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname, mittleren Kaufpreis, mittlere Fläche, Anzahl der Kauffälle.
- Linker Mausklick auf Polygone erzeugt zusätzlich Ergebniszeile mit Anzahl der Kauffälle, mittlerem, Preis, mittlerem BRW und mittlerem Quotienten „Quadratmeterpreis/BRW“.
- Kumulative Auswahl mehrere Landkreise mit Aufziehen eines Fensters mit der linken Maustaste oder mittels Strg+linke Maustaste möglich
- Radiobutton lässt Wechsel auf Tabellendarstellung zu.
- Zwei Slider oder alternativ editierbare obere und untere Grenzen ermöglichen die Einschränkung der Auswahl in Bezug auf Berichtsjahr (ab 2010) und Fläche.
- Auswahl der Hofmerkmale mit Hilfe von Checkboxes
- Filterungen, die in Tabellen- oder Kartenansicht vorgenommen wurden, wirken sich auch auf die jeweils andere Darstellung aus.
- Nach Spalten sortierbare Tabellen sowohl für das Preisniveau als auch für die Umsätze

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Status: keine Widersprüche bei Musselementen

Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Datum:	01.11.2010 bis 31.10.2025 (15 Berichtsjahre)
Preisbestimmende Grundstücksart:	Grundstück für landwirtschaftlichen Betrieb, ganzer Hof mit oder ohne Wohn-/Betriebsgebäude
Fläche:	größer als 10 ha
Geplante Nutzung:	nicht für öffentliche Zwecke oder nicht angegeben

Dieser offene Selektionsansatz kann nutzerseitig über die genannten Slider eingeschränkt werden.

Methode:

Beim mittleren Kaufpreis handelt es sich um den Median der selektierten Kauffälle.

Modell:

ohne

Anwendungshinweise:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Daten auf der Grundlage von weniger als vier Kauffällen angezeigt.

4.7: Mittlere Kaufpreise – Ackerland

URL:

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

Inhalt:

Das Dashboard stellt die mittleren Kaufpreise für Ackerland dar. Es gibt einen Karten- und einen Tabellenteil.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Storyboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt, die die mittleren Kaufpreise visualisiert. Darunter befindet sich eine Ergebniszeile zum ausgewählten Polygon, außerdem kann eine Darstellung in Tabellenform gewählt werden. Das Storyboard enthält ein weiteres Dashboard mit Erläuterungen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt; Gemeinde in der Karte zu Waldflächenanteilen

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 10 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen sowie Tabelle für das Preisniveau

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname, mittleren Kaufpreis, Anzahl der Kauffälle und mittlere Fläche.

- Linker Mausklick auf Polygone erzeugt zusätzlich Tabelle mit Ackerzahlklassen, Anzahl, mittlerer Fläche, mittlerem, minimalem und maximalem Preis unterhalb der Karte.
- Pulldown lässt Auswahl auf Berichtsjahre seit 2010 zu.
- Radiobutton ermöglicht Übergang auf Tabellendarstellung der Landkreise und kreisfreien Städte

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselfständigkeit:	wirtschaftlich selbständig nutzbar
Datum:	01.11.2010 bis 31.10.2025 (15 Berichtsjahre)
Preisbestimmende Grundstücksart:	Grundstück für Ackernutzung
Fläche:	größer gleich 2.500 m ²
Geplante Nutzung:	nicht für öffentliche Zwecke oder keine Angabe

Ausreißerbeseitigung mittels Nutzung der GAG-spezifischen Grenzwerte in den Geschäftsstellendaten
Dieser offene Selektionsansatz kann nutzerseitig über die genannten Slider reduziert werden.

Methode:

Beim mittleren Kaufpreis handelt es sich um den Median der selektierten Kauffälle.

Modell:

ohne

Anwendungshinweise:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Daten auf der Grundlage von weniger als vier Kauffällen angezeigt.

4.8: Mittlere Kaufpreise – Grünland

URL:

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

Inhalt:

Das Dashboard stellt die mittleren Kaufpreise für Grünland dar. Es gibt einen Karten- und einen Tabellenteil.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Storyboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt, die die mittleren Kaufpreise visualisiert. Darunter befindet sich eine Ergebniszeile zum ausgewählten Polygon, außerdem kann eine

Darstellung in Tabellenform gewählt werden. Das Storyboard enthält ein weiteres Dashboard mit Erläuterungen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt; Gemeinde in der Karte zu Waldflächenanteilen

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 10 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen sowie Tabelle für das Preisniveau

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname, mittleren Kaufpreis, Anzahl der Kauffälle und mittlere Fläche.
- Linker Mausklick auf Polygone erzeugt zusätzlich Tabelle mit Grünlandzahlklassen, Anzahl, mittlerer Fläche, mittlerem, minimalem und maximalem Preis unterhalb der Karte.
- Pulldown lässt Auswahl auf Berichtsjahre seit 2010 zu.
- Radiobutton ermöglicht Übergang auf Tabellendarstellung der Landkreise und kreisfreien Städte

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselfständigkeit:	wirtschaftlich selbständig nutzbar
Datum:	01.11.2010 bis 31.10.2025 (15 Berichtsjahre)
Preisbestimmende Grundstücksart:	Grundstück für Grünlandnutzung
Fläche:	größer gleich 2.500 m ²
Geplante Nutzung:	nicht für öffentliche Zwecke oder keine Angabe

Ausreißerbeseitigung mittels Nutzung der GAG-spezifischen Grenzwerte in den Geschäftsstellendaten

Dieser offene Selektionsansatz kann nutzerseitig über die genannten Slider reduziert werden.

Methode:

Beim mittleren Kaufpreis handelt es sich um den Median der selektierten Kauffälle.

Modell:

ohne

Anwendungshinweise:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Daten auf der Grundlage von weniger als vier Kauffällen angezeigt.

4.9: Mittlere Kaufpreise – Wald mit Bestand

URL:

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

Inhalt:

Das Dashboard stellt die mittleren Kaufpreise und Umsatzzahlen für Wald dar. Es gibt einen Karten- und einen Tabellenteil.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Storyboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt, die die mittleren Kaufpreise visualisiert. Darunter befindet sich eine Ergebniszeile zum ausgewählten Polygon, außerdem kann eine Darstellung in Tabellenform gewählt werden. Das Storyboard enthält zwei Daten-Dashboards sowie zwei weitere Dashboards mit Metainformationen zu Waldflächenanteilen auf Gemeindeebene und Hinweisen.

- Das erste und voreingestellte Daten-Dashboard unterscheidet nach Laub-, Nadel- und Mischwald.
- Das zweite Daten-Dashboard unterscheidet nach Wald innerhalb und außerhalb von Schutzgebieten (Naturschutzgebiete und Nationalparks).

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt; Gemeinde in der Karte zu Waldflächenanteilen

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 10 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen sowie Tabelle für das Preisniveau, weitere Tabelle für die Umsätze, die den Landkreis / die kreisfreie Stadt, die Anzahl der Kauffälle, den Geld- und Flächenumsatz sowie deren jeweiligen Anteil darstellt

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname, mittleren Kaufpreis, Anzahl der Kauffälle.
- Linker Mausklick auf Polygone erzeugt zusätzlich Ergebniszeile mit Anzahl der Kauffälle, mittlerem, maximalem und minimalem Preis sowie mittlerer Fläche unterhalb der Karte.
- Kumulative Auswahl mehrere Landkreise mit Aufziehen eines Fensters mit der linken Maustaste oder mittels Strg+linke Maustaste möglich
- Radiobutton lässt Wechsel auf Tabellendarstellung zu.
- Zwei Slider oder alternativ editierbare obere und untere Grenzen ermöglichen die Einschränkung der Auswahl in Bezug auf Berichtsjahr und Fläche.
- Auswahl der Waldarten mit Hilfe von Checkboxes
- Filterungen, die in Tabellen- oder Kartenansicht vorgenommen wurden, wirken sich auch auf die jeweils andere Darstellung aus.
- nach Spalten sortierbare Tabellen sowohl für das Preisniveau als auch für die Umsätze

Datengenerierung:

Zentraler Datenabzug am ersten Werktag im neuen Jahr zum vorangegangenen Berichtsjahr durch GS OGA, keine Interaktion durch GAG erforderlich, für die Ermittlung der Ergebnisse in Schutzgebieten erfolgt Verschneidung mit den entsprechenden geometrischen Daten.

Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Vertragsart:	kein Erbbaurecht
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselbständigkeit:	wirtschaftlich selbständig nutzbar
Datum:	01.11.2010 bis 31.10.2025 (15 Berichtsjahre)
Preisbestimmende Grundstücksart:	Waldgrundstück, alle Arten
Fläche:	größer gleich 2.500 m ²
Vergleichsmaßstab (Kaufpreis/Fläche):	0,10 €/m ² bis 5,00 €/m ²
Geplante Nutzung:	nicht für öffentliche Zwecke, außer wenn Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft (BNatSchG § 19, BauGB §§ 1a, 5, 9, 200a) oder nicht angegeben
Ausreißerbeseitigung mittels Nutzung der GAG-spezifischen Grenzwerte in den Geschäftsstellendaten	
Dieser offene Selektionsansatz kann nutzerseitig über die genannten Slider reduziert werden.	

Methode:

Beim mittleren Kaufpreis handelt es sich um den Median der selektierten Kauffälle.

Modell:

ohne

Anwendungshinweise:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Daten auf der Grundlage von weniger als vier Kauffällen angezeigt.

4.10: Mittlere Kaufpreise – Gartenland

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/mittlerepreise/gartenland

Inhalt:

Das Dashboard stellt die mittleren Kaufpreise für Gartenland 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, für die Daten vorliegen. Das Storyboard enthält ein weiteres Dashboard mit Hinweisen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt oder ggf. durch GAG definierte, abweichende räumliche Teilmärkte

Diagramm-/Tabellenart:

Landkreispolygone auf der Navigationskarte Niedersachsen sowie Tabelle für den Landkreis, eine nähere Merkmalspezifizierung, dem Faktor zum BRW für Bauland, Minimum, Maximum und Median des Quadratmeterpreises

Interaktivität:

- Linker Mausklick auf Polygone zeigt wichtigste Kenndaten an und stellt den Landkreis in der Tabelle in die erste Zeile.
- Mouseover in der Tabelle hebt den Landkreis in der Karte hervor.

Datengenerierung:

Meldewesen: Übermittlung eines vorkonfektionierten Excel-Tabellenblatts durch die GAG

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch

Methode:

Beim mittleren Kaufpreis handelt es sich um den Median der selektierten Kauffälle.

Modell:

Ohne

4.11: Mittlere Kaufpreise – Abbauand

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/mittlerepreise/abbauand

Inhalt:

Das Dashboard stellt die mittleren Kaufpreise von Abbauand dar. Es gibt einen Karten- und einen Tabellenteil.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Storyboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt, die die mittleren Kaufpreise visualisiert. Darunter befindet sich eine Ergebniszeile zum ausgewählten Polygon, außerdem kann eine Darstellung in Tabellenform gewählt werden. Das Storyboard enthält ein weiteres Dashboard mit Erläuterungen

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 30 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen sowie Tabelle für das Preisniveau, weitere Tabelle für die Umsätze, die den Landkreis / die kreisfreie Stadt, die Anzahl der Kauffälle, den Geld- und Flächenumsatz sowie deren jeweiligen Anteil darstellt

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname, Anzahl der Kauffälle und mittleren Kaufpreis.
- Linker Mausklick auf Polygone erzeugt zusätzlich Ergebniszeile mit Anzahl der Kauffälle, mittlerem, minimalem und maximalem Preis.
- Kumulative Auswahl mehrere Landkreise mit Aufziehen eines Fensters mit der linken Maustaste oder mittels Strg+linke Maustaste möglich

- Radiobutton lässt Wechsel auf Tabellendarstellung zu.
- Slider oder alternativ editierbare obere und untere Grenzen ermöglichen die Einschränkung der Auswahl in Bezug auf Berichtsjahr.
- Auswahl der Grundstücksarten mit Hilfe von Checkboxes
- Filterungen, die in Tabellen- oder Kartenansicht vorgenommen wurden, wirken sich auch auf die jeweils andere Darstellung aus.
- nach Spalten sortierbare Tabellendarstellung

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf, Tausch
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselbständigkeit:	selbständig oder nicht selbständig nutzbar oder keine Angabe, aber nicht zusammengesetzt
Datum:	01.11.2010 bis 31.10.2025 (15 Berichtsjahre)
Preisbestimmende Grundstücksart:	Grundstück für Abbauland, Steinbruch, Sandgrube, Kiesgrube, Tongrube, Mergelgrube, Torfgewinnung, Schlickgewinnung, Kreideabbau

Vergleichsmaßstab (Kaufpreis/Fläche): 0,01 €/m² bis 30,00 €/m²
 Ausreißerbeseitigung mittels Nutzung der GAG-spezifischen Grenzwerte in den Geschäftsstellendaten
 Dieser offene Selektionsansatz kann nutzerseitig über die genannten Slider reduziert werden.

Methode:

Beim mittleren Kaufpreis handelt es sich um den Median der selektierten Kauffälle.

Modell:

ohne

Anwendungshinweise:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Daten auf der Grundlage von weniger als vier Kauffällen angezeigt.

4.12: Mittlere Kaufpreise – Flächen mit keiner oder geringer Ertragsfähigkeit

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/mittlerepreise/geringstland

Inhalt:

Das Dashboard stellt die mittleren Kaufpreise von Flächen mit keiner oder geringer Ertragsfähigkeit (Heide, Moor, Geringstland, Ödland) dar. Es gibt einen Karten- und einen Tabellenteil.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Storyboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt, die die mittleren Kaufpreise visualisiert. Darunter befindet sich eine Ergebniszeile zum ausgewählten Polygon, außerdem kann eine Darstellung in Tabellenform gewählt werden. Das Storyboard enthält ein weiteres Dashboard mit Erläuterungen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 20 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen sowie Tabelle für das Preisniveau, weitere Tabelle für die Umsätze, die den Landkreis / die kreisfreie Stadt, die Anzahl der Kauffälle, den Geld- und Flächenumsatz sowie deren jeweiligen Anteil darstellt

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname, Anzahl der Kauffälle und mittleren Kaufpreis.
- Linker Mausklick auf Polygone erzeugt Ergebniszeile mit Anzahl der Kauffälle, mittlerem, minimalem und maximalem Preis.
- Kumulative Auswahl mehrere Landkreise mit Aufziehen eines Fensters mit der linken Maustaste oder mittels Strg+linke Maustaste möglich
- Radiobutton lässt Wechsel auf Tabellendarstellung zu.
- Slider oder alternativ editierbare obere und untere Grenzen ermöglichen die Einschränkung der Auswahl in Bezug auf Berichtsjahr.
- Auswahl der Grundstücksarten mit Hilfe von Checkboxes
- Filterungen, die in Tabellen- oder Kartenansicht vorgenommen wurden, wirken sich auch auf die jeweils andere Darstellung aus.
- nach Spalten sortierbare Tabellendarstellung

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf, Tausch, Flurbereinigung
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselfständigkeit:	selbständig oder nicht selbständig nutzbar oder keine Angabe, aber nicht zusammengesetzt
Datum:	01.11.2010 bis 31.10.2025 (15 Berichtsjahre)
Preisbestimmende Grundstücksart:	Geringstland, Heide (unkultiviert, sandig), Moor (unkultiviert), Unland, Fels, Düne

Vergleichsmaßstab (Kaufpreis/Fläche): 0,05 €/m² bis 5,00 €/m²
Ausreißerbeseitigung mittels Nutzung der GAG-spezifischen Grenzwerte in den Geschäftsstellendaten
Dieser offene Selektionsansatz kann nutzerseitig über die genannten Slider reduziert werden.

Methode:

Beim mittleren Kaufpreis handelt es sich um den Median der selektierten Kauffälle.

Modell:

ohne

Anwendungshinweise:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Daten auf der Grundlage von weniger als vier Kauffällen angezeigt.

4.13: Mittlere Kaufpreise – Wasserflächen

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/mittlerepreise/wasserflaechen

Inhalt:

Das Dashboard stellt die mittleren Kaufpreise von Wasserflächen dar. Es gibt einen Karten- und einen Tabellenteil.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Storyboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt, die die mittleren Kaufpreise visualisiert. Darunter befindet sich eine Ergebniszeile zum ausgewählten Polygon, außerdem kann eine Darstellung in Tabellenform gewählt werden. Das Storyboard enthält ein weiteres Dashboard mit Erläuterungen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 10 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen sowie Tabelle für das Preisniveau, weitere Tabelle für die Umsätze, die den Landkreis / die kreisfreie Stadt, die Anzahl der Kauffälle, den Geld- und Flächenumsatz sowie deren jeweiligen Anteil darstellt

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname, Anzahl der Kauffälle, mittleren Kaufpreis und mittlere Fläche.
- Linker Mausklick auf Polygone erzeugt zusätzlich Ergebniszeile mit Anzahl der Kauffälle, mittlerem, minimalem, maximalem Preis und mittlerer Fläche.
- Kumulative Auswahl mehrere Landkreise mit Aufziehen eines Fensters mit der linken Maustaste oder mittels Strg+linke Maustaste möglich
- Radiobutton lässt Wechsel auf Tabellendarstellung zu.
- Slider oder alternativ editierbare obere und untere Grenzen ermöglichen die Einschränkung der Auswahl in Bezug auf Berichtsjahr.
- Auswahl der Merkmale der Wasserflächen mit Hilfe von Checkboxes
- Filterungen, die in Tabellen- oder Kartenansicht vorgenommen wurden, wirken sich auch auf die jeweils andere Darstellung aus.
- nach Spalten sortierbare Tabellendarstellung

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselbstständigkeit:	selbständig oder nicht selbständig nutzbar oder keine Angabe, aber nicht zusammengesetzt
Datum:	01.11.2010 bis 31.10.2025 (15 Berichtsjahre)
Preisbestimmende Grundstücksart:	Grundstück mit Wasserfläche, Wasserfläche für gewerbliche Fischerei, Wasserfläche für gewerbliche Nutzung ohne Fischerei (Jachthafen, Badestrand, ...), Wasserfläche für nicht gewerbliche Freizeitnutzung (Sport, Naturliebhaber, ...), privater Graben
Vergleichsmaßstab (Kaufpreis/Fläche):	0,01 €/m ² bis 20,00 €/m ²
Geplante Nutzung:	nicht für öffentliche Zwecke oder keine Angabe

Ausreißerbeseitigung mittels Nutzung der GAG-spezifischen Grenzwerte in den Geschäftsstellendaten

Dieser offene Selektionsansatz kann nutzerseitig über die genannten Slider reduziert werden.

Methode:

Beim mittleren Kaufpreis handelt es sich um den Median der selektierten Kauffälle.

Modell:

ohne

Anwendungshinweise:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Daten auf der Grundlage von weniger als vier Kauffällen angezeigt.

4.14: Zusätzliche regionale Auswertungen

URL:

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

Inhalt:

Die Inhalte der Kachel stellen zusätzliche verfügbare Daten der GAG zum Thema „Mittlere Kaufpreise“ dar.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Dashboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt. Die Karte enthält eine Farbdarstellung der Landkreise / kreisfreien Städte, für die zusätzliche Daten verfügbar sind.

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

NIPIX jahresweise regionsscharfe GAG-Definition	NIPIX quartalsweise Wohnungsmarktregionen	NIPIX monatsweise landesweit	Weitere Indexreihen bebaute Grundstücke
Indexreihen			
Individuelles Wohnbauland	Weitere Nutzungen Bauland	Landwirtschaftliche Flächen	<u>Zusätzliche regionale Auswertungen</u>

Allgemeine Informationen:

Die Gutachterausschüsse haben nach § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch die Aufgabe, sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln. § 12 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV listet die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf und benennt die Indexreihen als erstes. § 18 ImmoWertV definiert Indexreihen als Parameter, die der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse dienen.

Gemäß dem zweiten Absatz des § 18 bestehen Indexreihen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

5.1: Indexreihen – NIPIX jahresweise (regionsscharfe GAG-Definition)

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/indexreihen/nipixjahr/

Inhalt:

Die Dashboards stellen jahresweise Indexwerte mit der Basis 100=2020 für Eigenheime bzw. Eigentumswohnungen dar.

Erscheinungsbild:

Die URL führt zu einem Storyboard, das die Indexreihen für Eigenheimen und Eigentumswohnungen enthält, wobei das Ziel-Dashboard der URL das Dashboard für die Indexreihe der Eigenheime ist. Die Dashboards sind fortan in drei Teile partitioniert. Auf einer Niedersachsenkarte werden die Abgrenzungen der räumlichen Teilmärkte visualisiert. Darunter wird die Indexreihe dargestellt. Ganz unten befindet sich eine Übersicht über die zugehörigen Transaktionszahlen. Ohne Auswahl eines räumlichen Teilmarktes wird als Index eine kumulierte Darstellung für Niedersachsen angezeigt.

Räumliche Auflösung:

GAG-spezifisch, häufig Landkreise, um auf ausreichende Kauffallzahlen zugreifen zu können, sind insbesondere bei Eigentumswohnungen im ländlichen Bereich teilweise größere Gebietseinheiten erforderlich

Diagramm-/Tabellenart:

Der Index erscheint als Liniendiagramm seit dem Jahr 2010. Die darunter befindliche Übersicht über die Transaktionszahlen erscheint als Balkendiagramm.

Interaktivität:

- Mouseover auf Karte bezeichnet die Auswahl des räumlichen Teilmarkts
- Mouseover auf Liniendiagrammstützpunkt zeigt Indexwert und -jahr an.
- Mouseover auf Balken zeigt Kauffallzahl und Jahr an.

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Eigenheime:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Dürfen Sachverhalte (z. B. Leitungsrecht) vorliegen, die in anderen Fällen wertbeeinflussend sein können:	ja
Objektselfständigkeit:	selbständig
Entstehung Kaufpreis:	unverändert, Neben-/Sachleistung
Vertragsart:	ohne Erbbaurecht
Datum:	01.11.2009 bis 31.10.2025
Gebäudeart:	Einfamilienhaus, Siedlungshaus, Villa/Landhaus, Reihenhhaus, Haus einer Haugruppe, Zweifamilienhaus
Stellung des Gebäudes:	einzelstehend, Doppelhaushälfte, Mittelhaus, Endhaus
Bemerkung zur Gebäudeart:	weitere Gebäude sind nicht vorhanden oder für die Gebäudeart typisch
Gebäudealter:	minimal 3 Jahre, maximal 150 Jahre im jeweiligen Berichtsjahr
Wohn-/Nutzfläche:	Angabe vorhanden
Bodenrichtwert:	Angabe vorhanden
Grundstücksfläche:	Angabe vorhanden

Eigentumswohnungen:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Dürfen Sachverhalte (z. B. Leitungsrecht) vorliegen, die in anderen Fällen wertbeeinflussend sein können:	ja
Objektselfständigkeit:	selbständig
Entstehung Kaufpreis:	unverändert, Neben-/Sachleistung
Vertragsart:	Erstverkauf und Weiterverkauf, ohne Erbbaurecht
Datum:	01.11.2009 bis 31.10.2025
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus, Geschäftshaus, ausgeschlossen ist Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften
Gebäudealter:	minimal 3 Jahre, maximal 150 Jahre im jeweiligen Berichtsjahr
Wohn-/Nutzfläche:	Angabe vorhanden
Bodenrichtwert:	Angabe vorhanden

Methode:

Es wird die Methodik des Niedersächsischen Immobilienpreisindex (NIPIX) verwendet. Der NIPIX basiert auf der multiplen linearen Regressionsanalyse, wobei pro Zeitabschnitt (hier Jahr) und räumlichem Teilmarkt für jeden sachlichen Teilmarkt jeweils eine Funktion berechnet wird. Die Kaufpreise unterliegen einer Normierung mittels eines hedonischen Verfahrens. Ferner findet zur Bestimmung der Indexwerte eine doppelte Imputation (Einsetzen der Kauffälle über Kreuz in die jeweils zeitlich benachbarte Regressionsfunktion) statt. Die Ausreißerelimination erfolgt zweistufig, zunächst kumuliert über alle Berichtsjahre mittels Boxplot vor der Regression auf die Einflussgrößen Bodenrichtwert, Wohnfläche, Grundstücksfläche sowie die Zielgröße Kaufpreis je räumlichem Teilmarkt, anschließend mittels Cook-Distanzen in der Regression. Gibt es in einem engen örtlichen und zeitlichen Zusammenhang gehäufte Verkäufe durch dieselbe Käufer*in oder Verkäufer*in, so erfolgt auf Meldung und auf Wunsch des betroffenen Gutachterausschusses eine Herabgewichtung der Kauffälle mit der Wurzel(n)-Methode.

Modell:

Im NIPIX für Eigenheime sind die Einflussgrößen der Regression Wohnfläche, Gebäudealter, Grundstücksfläche und Bodenrichtwert. Für Eigentumswohnungen entfällt die Einflussgröße Grundstücksfläche.

5.2: Indexreihen – NIPIX quartalsweise (Wohnungsmarktregionen)

URL:

<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/immobilienpreisindex>

Inhalt:

Die Dashboards stellen jahresweise Indexwerte mit der Basis 100=2020 für Eigenheime bzw. Eigentumswohnungen dar.

Erscheinungsbild:

Die URL führt zur Seite <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/immobilienpreisindex>, in der Domäne, die auch die Bodenrichtwerte enthält. Auf einer Niedersachsenkarte werden die Abgrenzungen der räumlichen Teilmärkte visualisiert. Darunter werden die ausgewählten Indexreihen dargestellt. Daneben können verschiedene Optionen ausgewählt werden. Neben der Auswahl der Teilmärkte Eigenheime und Eigentumswohnungen können die Indexreihen verschiedener Wohnungsmarktregionen – auch kumuliert – gegenübergestellt werden.

Räumliche Auflösung:

16 jeweils räumlich zusammenhängende Wohnungsmarktregionen, die zur Einführung des NIPIX im Jahr 2016 definiert wurden

Diagramm-/Tabellenart:

Der Index erscheint als Liniendiagramm seit dem Jahr 2010.

Interaktivität:

- Eingrenzung des Zeitraums mit Hilfe von Schiebereglern
- Mouseover auf Liniendiagrammstützpunkt zeigt Indexwert und Transaktionszahl je Quartal an.
- Auswahlmöglichkeit Eigenheime/Eigentumswohnungen

- Auswahlmöglichkeit ländliche Regionen / städtische Regionen
- Vergleich von bis zu drei kumulierten Regionen möglich

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

	Eigenheime:
Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselbstständigkeit:	selbständig
Entstehung Kaufpreis:	unverändert, Neben-/Sachleistung
Vertragsart:	ohne Erbbaurecht
Datum:	01.11.2009 bis 31.10.2025
Gebäudeart:	Einfamilienhaus, Siedlungshaus, Villa/Landhaus, Reihenhäuser, Haus einer Haugruppe, Zweifamilienhaus
Stellung des Gebäudes:	einzelstehend, Doppelhaushälfte, Mittelhaus, Endhaus
Bemerkung zur Gebäudeart:	weitere Gebäude sind nicht vorhanden oder für die Gebäudeart typisch
Gebäudealter:	minimal 3 Jahre, maximal 150 Jahre im jeweiligen Berichtsjahr
Wohn-/Nutzfläche:	Angabe vorhanden
Bodenrichtwert:	Angabe vorhanden
Grundstücksfläche:	Angabe vorhanden
	Eigentumswohnungen:
Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselbstständigkeit:	selbständig
Entstehung Kaufpreis:	unverändert, Neben-/Sachleistung
Vertragsart:	Erstverkauf und Weiterverkauf, ohne Erbbaurecht
Datum:	01.11.2009 bis 31.10.2025
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausgeschlossen ist Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften
Gebäudealter:	minimal 3 Jahre, maximal 150 Jahre im jeweiligen Berichtsjahr
Wohn-/Nutzfläche:	Angabe vorhanden
Bodenrichtwert:	Angabe vorhanden

Methode:

Es wird die Methodik des Niedersächsischen Immobilienpreisindex (NIPIX) verwendet. Der NIPIX basiert auf der multiplen linearen Regressionsanalyse, wobei pro Zeitabschnitt (hier Jahr) und räumlichen Teilmarkt für jeden sachlichen Teilmarkt jeweils eine Funktion berechnet wird. Die Kaufpreise unterliegen einer Normierung mittels eines hedonischen Verfahrens. Ferner findet zur

Bestimmung der Indexwerte eine doppelte Imputation (Einsetzen der Kauffälle über Kreuz in die jeweils zeitlich benachbarte Regressionsfunktion) statt. Die Ausreißerelimination erfolgt zweistufig, zunächst kumuliert über alle Berichtsjahre mittels Boxplot vor der Regression auf die Einflussgrößen Bodenrichtwert, Wohnfläche, Grundstücksfläche sowie die Zielgröße Kaufpreis je räumlichem Teilmarkt, anschließend mittels Cook-Distanzen in der Regression. Gibt es in einem engen örtlichen und zeitlichen Zusammenhang gehäufte Verkäufe durch dieselbe Käufer*in oder Verkäufer*in, so erfolgt auf Meldung und auf Wunsch des betroffenen Gutachterausschusses eine Herabgewichtung der Kauffälle mit der Wurzel(n)-Methode.

Modell:

Im NIPIX für Eigenheime sind die Einflussgrößen der Regression Wohnfläche, Gebäudealter, Grundstücksfläche und Bodenrichtwert. Für Eigentumswohnungen entfällt die Einflussgröße Grundstücksfläche.

5.3: Indexreihen – NIPIX monatsweise (landesweit)

URL:

<http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/indexreihen/nipixmonat/>

Inhalt:

Die Dashboards stellen monatsweise Indexwerte mit der Basis 100=2020 für Eigenheime bzw. Eigentumswohnungen dar.

Erscheinungsbild:

Die URL führt auf das Dashboard der Preisentwicklung derselben Story, die der Darstellung der Teilmärkte in den monatsausweisen Auswertungen unter 1.1 bis 1.4. zugrunde liegt.

Räumliche Auflösung:

Landesweit, deshalb ist eine Kartennavigation obsolet.

Diagramm-/Tabellenart:

Der Index erscheint als Liniendiagramm seit dem Jahr 2015. Im Diagramm ist je ein Graph für die Teilmärkte Eigenheime und Eigentumswohnungen zugeordnet.

Interaktivität:

- Eingrenzung des Zeitraums mit Hilfe von Schiebereglern
- Mouseover auf Liniendiagrammstützpunkt zeigt Indexwert und Transaktionszahl je Quartal an.
- Auswahlmöglichkeit Eigenheime/Eigentumswohnungen
- Auswahlmöglichkeit ländliche Regionen / städtische Regionen
- Vergleich von bis zu drei kumulierten Regionen möglich

Datengenerierung:

monatsweiser Datenabzug etwa zum 15. eines jeden Monats durch GS OGA, keine Interaktion durch GAG erforderlich

Selektionsansatz:

Eigenheime:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselbständigkeit:	selbständig
Entstehung Kaufpreis:	unverändert, Neben-/Sachleistung
Vertragsart:	ohne Erbbaurecht
Datum:	01.11.2009 bis 31.10.2025
Gebäudeart:	Einfamilienhaus, Siedlungshaus, Villa/Landhaus, Reihenhhaus, Haus einer Haugruppe, Zweifamilienhaus
Stellung des Gebäudes:	einzelstehend, Doppelhaushälfte, Mittelhaus, Endhaus
Bemerkung zur Gebäudeart:	weitere Gebäude sind nicht vorhanden oder für die Gebäudeart typisch
Gebäudealter:	minimal 3 Jahre, maximal 150 Jahre im jeweiligen Berichtsjahr
Wohn-/Nutzfläche:	Angabe vorhanden
Bodenrichtwert:	Angabe vorhanden
Grundstücksfläche:	Angabe vorhanden

Eigentumswohnungen:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselbständigkeit:	selbständig
Entstehung Kaufpreis:	unverändert, Neben-/Sachleistung
Vertragsart:	Erstverkauf und Weiterverkauf, ohne Erbbaurecht
Datum:	01.11.2009 bis 31.10.2025
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausgeschlossen ist Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften
Gebäudealter:	minimal 3 Jahre, maximal 150 Jahre im jeweiligen Berichtsjahr
Wohn-/Nutzfläche:	Angabe vorhanden
Bodenrichtwert:	Angabe vorhanden

Methode:

Es wird die Methodik des Niedersächsischen Immobilienpreisindex (NIPIX) verwendet. Der NIPIX basiert auf der multiplen linearen Regressionsanalyse, wobei pro Zeitabschnitt (hier Monat) und räumlichen Teilmarkt für jeden sachlichen Teilmarkt jeweils eine Funktion berechnet wird. Die Kaufpreise unterliegen einer Normierung mittels eines hedonischen Verfahrens. Ferner findet zur Bestimmung der Indexwerte eine doppelte Imputation (Einsetzen der Kauffälle über Kreuz in die jeweils zeitlich benachbarte Regressionsfunktion) statt. Die Ausreißerelimination erfolgt zweistufig, zunächst kumuliert über alle Berichtsjahre mittels Boxplot vor der Regression auf die Einflussgrößen Bodenrichtwert, Wohnfläche, Grundstücksfläche sowie die Zielgröße Kaufpreis je räumlichem Teilmarkt, anschließend mittels Cook-Distanzen in der Regression. Gibt es in einem engen örtlichen und zeitlichen Zusammenhang gehäufte Verkäufe durch dieselbe Käufer*in oder Verkäufer*in, so

erfolgt auf Meldung und auf Wunsch des betroffenen Gutachterausschusses eine Herabgewichtung der Kauffälle mit der Wurzel(n)-Methode.

Modell:

Im NIPIX für Eigenheime sind die Einflussgrößen der Regression Wohnfläche, Gebäudealter, Grundstücksfläche und Bodenrichtwert. Für Eigentumswohnungen entfällt die Einflussgröße Grundstücksfläche.

5.4: Indexreihen – weitere Indexreihen bebaute Grundstücke

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/indexreihen

Inhalt:

verweist zzt. noch auf 5.8 zusätzliche regionale Auswertungen

5.5: Indexreihen – Individuelles Wohnbauland

URL:

www.gag.niedersachsen.de/startseite/grundstucksmarkt/grundstucksmarktdaten/2026/indexreihen/indwohnbauland/

Inhalt:

Das Dashboard entspricht dem Dashboard 3.1. Es stellt das mittlere Bodenwertniveau für individuelles Wohnbauland dar. Darüber hinaus wird die Indexreihe zur Entwicklung des Bodenwerts für individuelles Wohnbauland dargestellt.

Erscheinungsbild:

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

Räumliche Auflösung:

Gemeinde, auch Mitgliedsgemeinde einer Samtgemeinde

Diagramm-/Tabellenart:

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

Interaktivität:

- Mouseover zeigt BRW, Gemeindename und Landkreiszugehörigkeit für jede Gemeinde an
- Mausklick ändert die bei Seitenaufruf landesweite Indexreihe in die Indexreihe für die ausgewählte Gemeinde
- Mouseover auf Indexknoten zeigt den Wert an.

- Durch Doppelklick mit linker Maustaste kann der Download der landesweiten xlsx-Dateien für die Bodenrichtwertinformationen und die Indexreihen gestartet werden. Der Link befindet sich in der rechten Spalte des Dashboards.

Datengenerierung:

Meldewesen: Übermittlung eines vorkonfektionierten Excel-Tabellenblatts durch die GAG

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch – siehe Modellbeschreibung, durch Klick auf gleichnamige Schaltfläche unterhalb des Diagramms anwählbar, erzeugt PDF-Download von auf „zusätzliche regionale Auswertungen“

Methode:

GAG-spezifisch – siehe Modellbeschreibung, durch Klick auf gleichnamige Schaltfläche unterhalb des Diagramms anwählbar, erzeugt PDF-Download von „zusätzliche regionale Auswertungen“

Modell:

GAG-spezifisch – siehe Modellbeschreibung, durch Klick auf gleichnamige Schaltfläche unterhalb des Diagramms anwählbar, erzeugt PDF-Download von „zusätzliche regionale Auswertungen“

5.6: Indexreihen – weitere Nutzungen Bauland

URL:

www.gag.niedersachsen.de/startseite/grundstucksmarkt/grundstucksmarktdaten/2026/indexreihen/weiterenutzungenbauland/

Inhalt:

Das Dashboard, das nach Anklicken der Kachel erreicht wird, entspricht dem Dashboard 3.2. Es stellt das mittlere Bodenwertniveau für Bauland für den Geschosswohnungsbau dar. Darüber hinaus werden Indexreihen zur Entwicklung des Bodenwerts für Bauland für den Geschosswohnungsbau dargestellt.

Erscheinungsbild:

Die Bodenwertniveaus sind als Storyboard aufgebaut, d. h. innerhalb eines Dashboards kann über die Überschriftenleiste auf die Dashboards anderer Teilmärkte gewechselt werden. Da der Name der Kachel „weitere Nutzungen Bauland“ lautet, „individuelles Wohnbauland“ aber schon mit der Kachel 5.5 angesteuert wird, ist neben dem durch Klick auf die Kachel erzeugten Sprung in das Dashboard mit der Indexreihe für Bauland für den Geschosswohnungsbau vor allem das Dashboard „Gewerbegrundstücke“ noch von Interesse, da es hierzu eine Bauland-Indexreihe gibt. Bei „Geschäftsgrundstücken“ ist dies nicht der Fall. Zentrale Grafik für die Nutzerinteraktion ist eine Niedersachsenkarte mit den Gebietspolygonen der Städte und Gemeinden. Da es für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau nur Indexreihen in der Region Hannover und in der Stadt Braunschweig gibt, sind diese beiden Indexreihen fest unter der Karte abgebildet. Die Ermittlung eines landesweiten Index ist nicht sinnvoll.

Räumliche Auflösung:

Gemeinde, auch Mitgliedsgemeinde einer Samtgemeinde

Diagramm-/Tabellenart:

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

Interaktivität:

- Mouseover zeigt Gemeindename, Landkreiszugehörigkeit, BRW und Verfügbarkeit einer Indexreihe für jede Gemeinde an.
- Mouseover auf Indexknoten zeigt den Wert an.
- Mausklick ändert die bei Seitenaufruf landesweite Indexreihe in die Indexreihe für die ausgewählte Gemeinde (nur Gewerbegrundstücke, bei Mehrfamilienhausgrundstücken werden die beiden einzigen Indexreihen fest angezeigt).
- Durch Doppelklick mit linker Maustaste kann der Download der landesweiten xlsx-Dateien für die Bodenrichtwertinformationen und die Indexreihen gestartet werden. Der Link befindet sich in der rechten Spalte des Dashboards.

Datengenerierung:

Meldewesen: Übermittlung eines vorkonfektionierten Excel-Tabellenblatts durch die GAG

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch – siehe Modellbeschreibung, durch Klick auf gleichnamige Schaltfläche unterhalb des Diagramms anwählbar, erzeugt PDF-Download von „zusätzliche regionale Auswertungen“

Methode:

GAG-spezifisch – siehe Modellbeschreibung, durch Klick auf gleichnamige Schaltfläche unterhalb des Diagramms anwählbar, erzeugt PDF-Download von „zusätzliche regionale Auswertungen“

Modell:

GAG-spezifisch – siehe Modellbeschreibung, durch Klick auf gleichnamige Schaltfläche unterhalb des Diagramms anwählbar, erzeugt PDF-Download von „zusätzliche regionale Auswertungen“

5.7: Indexreihen – landwirtschaftliche Flächen

URL:

www.gag.niedersachsen.de/startseite/grundstucksmarkt/grundstucksmarktdaten/2026/indexreihen/landwirtschaftlicheflaechen/

Inhalt:

Das Dashboard, das nach Anklicken der Kachel erreicht wird, entspricht dem Dashboard 3.5. Es stellt das mittlere Bodenwertniveau für Ackerland dar. Darüber hinaus wird eine landesweite Indexreihe zur Entwicklung des Bodenwerts für Ackerland dargestellt.

Erscheinungsbild:

Die Bodenwertniveaus sind als Storyboard aufgebaut, d. h. innerhalb eines Dashboards kann über die Überschriftenleiste auf die Dashboards anderer Teilmärkte gewechselt werden. Da der Name der Kachel „landwirtschaftliche Flächen“ lautet, das Navigationsziel aber zunächst „Ackerland“ ist, ist vor allem das Dashboard „Grünland“ noch von Interesse. Zentrale Grafik für die Nutzerinteraktion ist eine Niedersachsenkarte mit den Gebietspolygonen der Städte und Gemeinden. Die Indexreihe ist unter der Karte abgebildet.

Räumliche Auflösung:

Gemeinde, auch Mitgliedsgemeinde einer Samtgemeinde

Diagramm-/Tabellenart:

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

Interaktivität:

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

Datengenerierung:

Beschluss der GAG und übermittelte Bodenrichtwertdaten, anschließend Verschneidung mit den Gemeindepolygonen durch GS OGA; für Preisentwicklung (Indexreihe) Meldewesen - Übermittlung eines vorkonfektionierten Excel-Tabellenblatts durch die GAG

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch – siehe Modellbeschreibung, durch Klick auf gleichnamige Schaltfläche unterhalb des Diagramms anwählbar, erzeugt PDF-Download von „zusätzliche regionale Auswertungen“

Methode:

GAG-spezifisch – siehe Modellbeschreibung, durch Klick auf gleichnamige Schaltfläche unterhalb des Diagramms anwählbar, erzeugt PDF-Download von „zusätzliche regionale Auswertungen“

Modell:

GAG-spezifisch – siehe Modellbeschreibung, durch Klick auf gleichnamige Schaltfläche unterhalb des Diagramms anwählbar, erzeugt PDF-Download von „zusätzliche regionale Auswertungen“

5.8: Zusätzliche regionale Auswertungen

URL:

<https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/grundstucksmarkt/grundstucksmarktdaten/2026/indexreihen/regional/>

Inhalt:

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

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Dashboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt. Die Karte enthält eine Farbdarstellung der Landkreise / kreisfreien Städte, für die zusätzliche Daten verfügbar sind.

Kapitel im früheren Marktbericht:

diverse

Räumliche Auflösung:

GAG-spezifisch

Diagramm-/Tabellenart:

Nur Farbdarstellung in Bezug auf Datenverfügbarkeit

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname und Verfügbarkeit einer Indexreihe an.
- Linker Mausklick auf Polygone erzeugt Download der entweder durch den jeweiligen GAG bereitgestellten PDF-Datei oder – bei geringer Datenlage – einer PDF-Datei, die die Daten aller GAG enthält.

Datengenerierung:

GAG-spezifisch, ggf. Erläuterungen im PDF-Dokument

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch, ggf. Erläuterungen im PDF-Dokument

Methode:

GAG-spezifisch, ggf. Erläuterungen im PDF-Dokument

Modell:

GAG-spezifisch, ggf. Erläuterungen im PDF-Dokument

Werdendes Bauland	Individuelles Wohnbauland	Geschosswohnungsbau	Bauland im Außenbereich
Umrechnungskoeffizienten			
Landwirtschaftliche Flächen			<u>Zusätzliche regionale Auswertungen</u>

Allgemeine Informationen:

Die Gutachterausschüsse haben nach § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch die Aufgabe, sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln. Dazu gehören Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung.

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

6.1: Umrechnungskoeffizienten – Werdendes Bauland

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/umrechnungskoeffizienten/werdendesbauland

Inhalt:

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

Erscheinungsbild:

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

Räumliche Auflösung:

landesweit oder GAG-spezifisch

Diagramm-/Tabellenart:

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

Interaktivität:

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

Landesweite Darstellung:

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

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch bei regionaler Auswertung, bei landesweiter Auswertung:

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

Datum: 01.11.2024 bis 31.10.2025 bei IWB

Datum: 01.11.2022 bis 31.10.2025 bei GWB

Datum: 01.11.2022 bis 31.10.2025 bei GWN

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

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

Für alle 12 Kombinationen gelten folgende Kriterien:

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

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

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

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

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

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

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

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

<i>Element</i>	<i>zugelassene Werte</i>
----------------	--------------------------

ENTW	4; 5
BEIT	3

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

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

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

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

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

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

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

Methode:

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

Modell:

ohne

6.2: Umrechnungskoeffizienten - individuelles Wohnbauland - Grundstücksfläche

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/umrechnungskoeffizienten/wohnbauland

Inhalt:

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

Erscheinungsbild:

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

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

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

Interaktivität:

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

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch

Methode:

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

Modell:

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

6.3: Umrechnungskoeffizienten – Bauland für Geschosswohnungsbau – Wertrelevante Geschossflächenzahl

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/umrechnungskoeffizienten/geschosswohnungsbau

Inhalt:

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

Erscheinungsbild:

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

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

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

Interaktivität:

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

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch

Methode:

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

Modell:

GAG-spezifisch

6.4: Umrechnungskoeffizienten - Bauland im Außenbereich - Grundstücksfläche

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/umrechnungskoeffizienten/bauland_auszen

Inhalt:

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

Erscheinungsbild:

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

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

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

Interaktivität:

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

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch

Methode:

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

Modell:

GAG-spezifisch

6.5: Umrechnungskoeffizienten - landwirtschaftliche Flächen

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/umrechnungskoeffizienten/landwirtschaft

Inhalt:

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

Erscheinungsbild:

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

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

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

Interaktivität:

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

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch

Methode:

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

Modell:

GAG-spezifisch

6.8: Zusätzliche regionale Auswertungen

URL:

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

Inhalt:

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

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Dashboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt. Die Karte enthält eine Farbdarstellung der Landkreise / kreisfreien Städte, für die zusätzliche Daten verfügbar sind.

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

Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Bauernhäuser/ Resthofstellen	Wochenendhäuser
Vergleichsfaktoren			
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 (Gebäudedefaktor) 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 (Gebäudedefaktoren), 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

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
Objektselbstständigkeit:	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

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
Objektselbständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Einfamilienhaus, Siedlungshaus, Villa, Landhaus, Reihenhhaus, Haus einer Hausgruppe, Zweifamilienhaus
Stellung des Gebäudes:	Doppelhaushälfte, Mittelhaus, Endhaus
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 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

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

Objektselbstständigkeit: selbständig

Gebäudeart: Bauernhaus, Resthofstelle

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

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. Wertermittlungstichtag 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

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
Objektselbstständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Ferienhaus, Wochenendhaus
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

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. Wertermittlungstichtag 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:
 - 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.

7.5: Vergleichsfaktoren – Eigentumswohnungen

URL:

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
Objektselbständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus, Geschäftshaus
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 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

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
Objektselbständigkeit:	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

Inhalt:

Rohertragsfaktoren 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-Rohertrag“ 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

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

Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Mehrfamilienhäuser	Eigentumswohnungen
Liegenschaftszinssätze			
Wohn- und Geschäftshäuser	Bürogebäude		<u>Zusätzliche regionale Auswertungen</u>

Allgemeine Informationen:

Die Gutachterausschüsse haben nach § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch die Aufgabe, sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln. Dazu gehören Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze) für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

§ 20 ImmoWertV führt dazu weiter aus: Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

8.1: Liegenschaftszinssätze – Ein- und Zweifamilienhäuser

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/liegenschaftszinssatze/einundzweifamilienhaeuser

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser dar.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Storyboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt, die den Liegenschaftszinssatz als Hauptkennzahl visualisiert. Das Storyboard enthält ein weiteres Dashboard mit Erläuterungen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt, teilweise gröbere Auflösung in der GAG-Auswertung

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 8 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen, weitere Diagramme ggf. im PDF-Dokument

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname oder Name der übergeordneten Gebietseinheit (z. B. GAG), Anzahl der Kauffälle und mittleren Liegenschaftszinssatz.
- Linker Mausklick auf Polygone stellt Link „Regionale Auswertung öffnen“ bereit, der durch Anklicken zum Download eines PDF-Dokuments führt, in dem der zuständige GAG die

Darstellungen zu den örtlichen Auswertungen der Liegenschaftszinssätze zusammenfasst (ggf. mehrere räumliche Teilmärkte wie 7.4 bis 7.6 zusammengefasst)

Datengenerierung:

Meldewesen: Übermittlung der Ergebnisse zusammen mit der Modellbeschreibung
„modellbeschreibung_lizi_GAG.xlsx“

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch; in Anlehnung an die landesweit ausgewerteten Teilmärkte könnte ein Ansatz beispielhaft so aussehen:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Entstehung des Kaufpreises:	unverändert
Vertragsart:	kein Erbbaurecht
Objektselbständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Einfamilienhaus, Siedlungshaus, Villa, Landhaus, Zweifamilienhaus
Bodenrichtwert Bauland:	größer 1 Euro/m ²
Wohnfläche:	größer 1 m ²
Baujahr:	vorhanden
Jahresnettokaltmiete:	größer 1 Euro
Jahresreinertrag:	größer 1 Euro
Restnutzungsdauer:	15 bis 80 Jahre
Zahl der Wohneinheiten:	1 bis 2
Liegenschaftszinssatz:	vorhanden
Rohetragsfaktor:	vorhanden
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmal:	nicht vorhanden

Methode:

GAG-spezifisch, meist multiple Regression oder Median

Modell:

Ein- und Zweifamilienhäuser werden vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren oder ersatzweise auch nach dem Sachwertverfahren bewertet. Teilweise werden sie aber auch unter Renditegesichtspunkten zur Geldanlage gehandelt. Daher wird bei geeigneten Verkäufen, bei denen die Miethöhe bekannt war, der Liegenschaftszinssatz untersucht. Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Baugesetzbuch § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1). Die Höhe ist abhängig von der Art des Gebäudes und seiner Nutzung, von den allgemeinen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem regionalen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze weichen von anderen Zinssätzen, z. B. dem Kapitalmarktzins für Hypotheken, ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt. Liegenschaftszinssätze können empirisch auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und marktüblich erzielbarer Mieterträge, die nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden, ermittelt werden. Maßgebliche Modellannahmen sind:

- Jahresrohertrag berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem rentierlichen Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert bei dem sonstige Bodenwerte abgetrennt wurden

8.2: Liegenschaftszinssätze – Reihenhäuser und Doppelhaushälften

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/liegenschaftszinssatze/reihenhausdoppelhaushaelfte

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften dar.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Storyboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt, die den Liegenschaftszinssatz als Hauptkennzahl visualisiert. Das Storyboard enthält ein weiteres Dashboard mit Erläuterungen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt, teilweise gröbere Auflösung in der GAG-Auswertung

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 10 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen, weitere Diagramme ggf. im PDF-Dokument

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname oder Name der übergeordneten Gebietseinheit (z. B. GAG), Anzahl der Kauffälle und mittleren Liegenschaftszinssatz.
- Linker Mausklick auf Polygone stellt Link „Regionale Auswertung öffnen“ bereit, der durch Anklicken zum Download eines PDF-Dokuments führt, in dem der zuständige GAG die Darstellungen zu den örtlichen Auswertungen der Liegenschaftszinssätze zusammenfasst (ggf. mehrere räumliche Teilmärkte wie 7.4 bis 7.6 zusammengefasst)

Datengenerierung:

Meldewesen: Übermittlung der Ergebnisse zusammen mit der Modellbeschreibung „modellbeschreibung_lizi_GAG.xlsx“

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch; in Anlehnung an die landesweit ausgewerteten Teilmärkte könnte ein Ansatz beispielhaft so aussehen:

Status: keine Widersprüche bei Musselementen

Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Entstehung des Kaufpreises:	unverändert
Vertragsart:	kein Erbbaurecht
Objektselbständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Einfamilienhaus, Siedlungshaus, Villa, Landhaus, Reihenhause, Haus einer Hausgruppe, Zweifamilienhaus
Stellung des Gebäudes:	Doppelhaushälfte, Mittelhaus, Endhaus
Bodenrichtwert Bauland:	größer 1 Euro/m ²
Wohnfläche:	größer 1 m ²
Baujahr:	vorhanden
Jahresnettokaltmiete:	größer 1 Euro
Jahresreinertrag:	größer 1 Euro
Restnutzungsdauer:	15 bis 80 Jahre
Zahl der Wohneinheiten:	1 bis 2
Liegenschaftszinssatz:	vorhanden
Rohrertragsfaktor:	vorhanden
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmal:	nicht vorhanden

Methode:

GAG-spezifisch, multiple Regression oder Median

Modell:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren oder ersatzweise auch nach dem Sachwertverfahren bewertet. Teilweise werden sie aber auch unter Renditegesichtspunkten zur Geldanlage gehandelt. Daher wird bei geeigneten Verkäufen, bei denen die Miethöhe bekannt war, der Liegenschaftszinssatz untersucht. Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Baugesetzbuch § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1). Die Höhe ist abhängig von der Art des Gebäudes und seiner Nutzung, von den allgemeinen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem regionalen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze weichen von anderen Zinssätzen, z. B. dem Kapitalmarktzins für Hypotheken, ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt. Liegenschaftszinssätze können empirisch auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften und marktüblich erzielbarer Mieterträge, die nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden, ermittelt werden. Maßgebliche Modellannahmen sind:

- Jahresrohertrag berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem rentierlichen Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert bei dem sonstige Bodenwerte abgetrennt wurden

8.3: Liegenschaftszinssätze – Mehrfamilienhäuser

URL:

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

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in einem landesweit einheitlichen Modell in Abhängigkeit der Einflussgrößen Bodenrichtwert und Restnutzungsdauer dar.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Storyboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt, die den Liegenschaftszinssatz als Hauptkennzahl visualisiert. Das Storyboard enthält ein weiteres Dashboard mit Erläuterungen.

Räumliche Auflösung:

Gemeinde/Samtgemeinde

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 8 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Gemeindename, Kreisname und Liegenschaftszinssatz mit 95%-Konfidenzbereich an.
- Linker Mausklick auf Polygone stellt in der rechten Spalte zusätzlich den Referenzbodenrichtwert für den Liegenschaftszinssatz in der Gemeinde dar sowie weitere Liegenschaftszinssätze für weitere typische Bodenrichtwerte.
- Klick in den Kasten Restnutzungsdauer ermöglicht eine Anpassung des Wertes (Standard 30 Jahre).
- Mit linkem Mausklick auf die entsprechende graue Fläche kann die Modellbeschreibung eingesehen und heruntergeladen werden.
- Ein weitere Schaltfläche führt zu den zusätzlichen regionalen Auswertungen, wo nachgesehen werden kann, ob die GAG ggf. örtlich abweichende Liegenschaftszinssätze beschlossen haben.

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

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

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

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

Methode:

Als Auswertemethode wird die geografisch gewichtete multiple lineare Regression genutzt. Bei diesem Verfahren wird für theoretisch beliebig wählbare Orte jeweils eine mathematische Funktion zur Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes abgeleitet. Die Vereinfachung des dargestellten Modells besteht darin, dass nicht für jeden beliebigen Ort, sondern für jede der rund 430 Gemeinden oder Samtgemeinden Niedersachsens oder - wenn vorhanden - einer Bodenrichtwertzone mit ERGNUTA=MFH ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz basierend auf deren geometrischen Schwerpunkten ermittelt wird. Dabei fließen jeweils sämtliche Kauffälle landesweit in das Ergebnis ein, jedoch mit abnehmender Gewichtung bezüglich der Distanz zu dem Ort (hier: geometrischer Schwerpunkt der Gemeinde), für den der Liegenschaftszinssatz ermittelt werden soll. Die Gewichtsfunktion folgt einer räumlichen Gauß-Verteilung. Die Bandweite des Gauß-Kerns ist dabei für jede (Samt-)Gemeinde variabel und hängt von der jeweiligen Kauffalldichte ab.

Modell:

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

8.4: Liegenschaftszinssätze - Eigentumswohnungen

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/liegenschaftszinssatze/eigentumswohnungen

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen dar.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Storyboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt, die den Liegenschaftszinssatz als Hauptkennzahl visualisiert. Das Storyboard enthält ein weiteres Dashboard mit Erläuterungen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt, teilweise gröbere Auflösung in der GAG-Auswertung

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 4 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen, weitere Diagramme ggf. im PDF-Dokument

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname oder Name der übergeordneten Gebietseinheit (z. B. GAG) und mittleren Liegenschaftszinssatz.
- Linker Mausklick auf Polygone stellt Link „Regionale Auswertung öffnen“ bereit, der durch Anklicken zum Download eines PDF-Dokuments führt, in dem der zuständige GAG die Darstellungen zu den örtlichen Auswertungen der Liegenschaftszinssätze zusammenfasst (ggf. mehrere räumliche Teilmärkte wie 7.4 bis 7.6 zusammengefasst)

Datengenerierung:

Meldewesen: Übermittlung der Ergebnisse zusammen mit der Modellbeschreibung
„modellbeschreibung_lizi_GAG.xlsx“

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch; in Anlehnung an die landesweit ausgewerteten Teilmärkte könnte ein Ansatz beispielhaft so aussehen:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Entstehung des Kaufpreises:	unverändert
Vertragsart:	kein Erbbaurecht
Objektselbständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus, Geschäftshaus
Bodenrichtwert Bauland:	größer 1 Euro/m ²
Wohnfläche:	größer 1 m ²
Baujahr:	vorhanden
Jahresnettokaltmiete:	größer 1 Euro
Jahresreinertrag:	größer 1 Euro
Restnutzungsdauer:	15 bis 80 Jahre
Zahl der Wohneinheiten:	1
Liegenschaftszinssatz:	vorhanden
Rohrertragsfaktor:	vorhanden
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmal:	nicht vorhanden

Methode:

GAG-spezifisch, multiple Regression oder Median

Modell:

Eigentumswohnungen werden vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Teilweise werden sie aber auch unter Renditegesichtspunkten zur Geldanlage gehandelt. Daher wird bei geeigneten Verkäufen, bei denen die Miethöhe bekannt war, der Liegenschaftszinssatz untersucht. Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Baugesetzbuch § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1). Die Höhe ist abhängig von der Art des Gebäudes und seiner Nutzung, von den allgemeinen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem regionalen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze weichen von anderen Zinssätzen, z. B. dem Kapitalmarktzins für Hypotheken, ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt. Liegenschaftszinssätze können empirisch auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise für Eigentumswohnungen und marktüblich erzielbarer Mieterträge, die nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden, ermittelt werden. Maßgebliche Modellannahmen sind:

- Jahresrohertrag berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem rentierlichen Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert bei dem sonstige Bodenwerte abgetrennt wurden

8.5: Liegenschaftszinssätze – Wohn- und Geschäftshäuser

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/liegenschaftszinssatze/wohngeschaefte

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren sowie Metadaten dazu für Wohn- und Geschäftshäuser dar. Es gibt einen Karten- und einen Tabellenteil.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Storyboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt, die die Liegenschaftszinssätze visualisiert. Darunter befindet sich eine Ergebniszeile zum ausgewählten Polygon, außerdem kann eine Darstellung in Tabellenform gewählt werden. Das Storyboard enthält ein weiteres Dashboard mit Erläuterungen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 10 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen sowie Tabelle für das Preisniveau

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname, Anzahl der Kauffälle sowie mittlere Werte für Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor, Bodenrichtwert, Restnutzungsdauer, Wohn- und Nutzfläche, monatliche Nettokaltmiete.
- Schieberegler lässt eine Filterung der Größen Berichtsjahr, Bodenrichtwert und Restnutzungsdauer zu.
- Radiobutton ermöglicht Übergang auf Tabellendarstellung der Landkreise und kreisfreien Städte

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Entstehung des Kaufpreises:	unverändert, Valuta, Teilfläche
Vertragsart:	kein Erbbaurecht
Datum:	01.11.2016 bis 31.10.2025
Kennziffer Gebäudeart:	weitere Gebäude nur zulässig, wenn für Gebäudeart typisch
Objektselbständigkeit:	selbständig oder zusammengesetzt
Preisbestimmende Grundstücksart:	Wohnbaugrundstücke verschiedener Ausprägung, Mischgebietsgrundstücke, geschäftliche und teilweise geschäftlich genutzte Baugrundstücke
Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus
Bodenrichtwert Bauland:	größer 1 Euro/m ²
Wohnfläche:	größer 1 m ²
Nutzfläche:	größer 1 m ²
Baujahr:	vorhanden
Jahresnettokaltmiete:	größer 1 Euro
Jahresreinertrag:	größer 1 Euro
Restnutzungsdauer:	15 bis 80 Jahre
Zahl der Wohnungen:	größer 1
Liegenschaftszinssatz:	vorhanden
Rohertragsfaktor:	vorhanden
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmal:	nicht vorhanden

Methode:

Beim mittleren Liegenschaftszinssatz handelt es sich um den Median der selektierten Kauffälle.

Modell:

- Jahresrohertrag berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV

- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem rentierlichen Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert bei dem sonstige Bodenwerte abgetrennt wurden

Anwendungshinweise:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Daten auf der Grundlage von weniger als vier Kauffällen angezeigt.

8.6: Liegenschaftszinssätze – Bürogebäude

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/liegenschaftszinssatze/buero

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren sowie Metadaten dazu für Wohn- und Geschäftshäuser dar. Es gibt einen Karten- und einen Tabellenteil.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Storyboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt, die die Liegenschaftszinssätze visualisiert. Darunter befindet sich eine Ergebniszeile zum ausgewählten Polygon, außerdem kann eine Darstellung in Tabellenform gewählt werden. Das Storyboard enthält ein weiteres Dashboard mit Erläuterungen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Farbige Polygone (ca. 10 Farbklassen) in der Navigationskarte Niedersachsen sowie Tabelle für das Preisniveau

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname, Anzahl der Kauffälle sowie mittlere Werte für Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor, Bodenrichtwert, Restnutzungsdauer, Wohn- und Nutzfläche, monatliche Nettokaltmiete.
- Schieberegler lässt eine Filterung der Größen Berichtsjahr, Bodenrichtwert und Restnutzungsdauer zu.
- Radiobutton ermöglicht Übergang auf Tabellendarstellung der Landkreise und kreisfreien Städte

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

Status: keine Widersprüche bei Musselementen

Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Entstehung des Kaufpreises:	unverändert, Valuta, Teilfläche
Vertragsart:	kein Erbbaurecht
Datum:	01.11.2016 bis 31.10.2025
Kennziffer Gebäudeart:	weitere Gebäude nur zulässig, wenn für Gebäudeart typisch
Objektselfständigkeit:	selbständig oder zusammengesetzt
Preisbestimmende Grundstücksart:	Wohnbaugrundstücke verschiedener Ausprägung, Mischgebietsgrundstücke, geschäftliche und teilweise geschäftlich genutzte Baugrundstücke
Gebäudeart:	Bürogebäude, ggf. mit Geschäft
Bodenrichtwert Bauland:	größer 1 Euro/m ²
Wohnfläche:	größer 1 m ²
Nutzfläche:	größer 1 m ²
Baujahr:	vorhanden
Jahresnettokaltmiete:	größer 1 Euro
Jahresreinertrag:	größer 1 Euro
Restnutzungsdauer:	15 bis 60 Jahre
Zahl der Wohnungen:	größer 1
Liegenschaftszinssatz:	vorhanden
Rohrertragsfaktor:	vorhanden
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmal:	nicht vorhanden

Methode:

Beim mittleren Liegenschaftszinssatz handelt es sich um den Median der selektierten Kauffälle.

Modell:

- Jahresrohertrag berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem rentierlichen Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert bei dem sonstige Bodenwerte abgetrennt wurden

Anwendungshinweise:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Daten auf der Grundlage von weniger als vier Kauffällen angezeigt.

8.7: Zusätzliche regionale Auswertungen

URL:

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

Inhalt:

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

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Dashboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt. Die Karte enthält eine Farbdarstellung der Landkreise / kreisfreien Städte, für die zusätzliche Daten verfügbar ist.

Räumliche Auflösung:

GAG-spezifisch

Diagramm-/Tabellenart:

Nur Farbdarstellung in Bezug auf Datenverfügbarkeit

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname und Verfügbarkeit einer Indexreihe an.
- Linker Mausklick auf Polygone erzeugt Download der entweder durch den jeweiligen GAG bereitgestellten PDF-Datei oder – bei geringer Datenlage – einer PDF-Datei, die die Daten aller GAG enthält.

Datengenerierung:

GAG-spezifisch, ggf. Erläuterungen im PDF-Dokument

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch, ggf. Erläuterungen im PDF-Dokument

Methode:

GAG-spezifisch, ggf. Erläuterungen im PDF-Dokument

Modell:

GAG-spezifisch, ggf. Erläuterungen im PDF-Dokument

Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Bauernhäuser/ Resthofstellen	Wochenendhäuser
Sachwertfaktoren			

Allgemeine Informationen:

Die Gutachterausschüsse haben nach § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch die Aufgabe, sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln. Dazu gehören Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren)

§ 21 Absatz 3 ImmoWertV führt dazu weiter aus: Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 der ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

9.1: Sachwertfaktoren – Ein- und Zweifamilienhäuser

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/sachwertfaktor/einundzweifamilienhaeuser

Inhalt:

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

Erscheinungsbild:

Die URL verweist auf eine Navigationsseite, von der aus die vier Teilmärkte 5.1 bis 5.4 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 dreigeteilt und bestehen aus einem Kalkulator, der Stichprobenübersicht und einer Serie von Diagrammen, die die Abhängigkeit der Zielgröße von den Einflussgrößen darstellen. Gegenwärtig gibt es in Analogie zu den GMB ein Primärdiagramm mit dem Sachwertfaktor als Zielgröße sowie mehrere Sekundärdiagramme mit Umrechnungskoeffizienten. Es ist ein Normobjekt definiert, für das ein Referenzergebnis sowie eine Standardabweichung der Residuen aus der Stichprobe dargestellt sind. 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:

Kalkulator als Liste der Einflussgrößen mit editierbaren Feldern, Stichprobenübersicht in Tabellenform, Beschreibung des Normobjekts und Ergebnis für das Normobjekt mit empirischer Standardabweichung aus den Residuen der Stichprobe, Primär- und Sekundärdiagramme als Liniendiagramme

Interaktivität:

- Mouseover auf der Navigationsseite zeigt den Namen des räumlichen Teilmarkts an, linker Mausklick führt zum Ziel-Dashboard
- Kalkulator mit editierbaren Feldern, teilweise (z. B. bei Gemeindeauswahl) als Pulldown, nach Abschluss der Eingabe sofortige Anpassung des Ergebnisfeldes
- Mouseover in den Diagrammen zeigt die Informationen zum jeweiligen Stützpunkt

Datengenerierung:

Für den Kalkulator und die Stichprobenübersicht: Funktionalität in der AKS, die eine Abgabedatei erzeugt, die von den GAG an die GS OGA zu übermitteln ist

Für die Diagramme: vorkonfigurierte Excel-Tabelle, die alle Diagrammstützpunkte enthält und von den GAG bis zu einem definierten Zeitpunkt ca. Ende Januar auszufüllen und an die GS OGA zu übermitteln ist

Selektionsansatz:

Status: keine Widersprüche bei Musselementen

Anlass des Eigentumsübergangs: Kauf

Wertbeeinflussender Umstand: nein

Ungewöhnliche Verhältnisse: nein

Objektselbstständigkeit: selbständig

Gebäudeart: Einfamilienhaus, Siedlungshaus, Villa, Landhaus,
Zweifamilienhaus

Sachwert nach NHK 2010: vorhanden

Weitere Selektionskriterien sind GAG-spezifisch und dieser wird zukünftig bei der Stichprobe hinterlegt (siehe vierter Punkt zur Interaktivität). Die Sachwertfaktoren werden aus normierten Kaufpreisen und aus berechneten vorläufigen Sachwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus dem Berichtsgebiet abgeleitet. Die Anzahl der Kauffälle, der Jahre, die der Ableitung zu Grunde liegen sowie Minimum, Maximum und Median der wichtigsten Merkmale sind im Dashboards in der Tabelle zur Stichprobenübersicht genannt.

Methode:

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, indem den normierten gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt werden. Objekte mit überdurchschnittlichen Baumängeln sind in die Analyse nicht eingeflossen.

Modell:

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen und Bodenwert. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der ImmoWertV und ihren Anlagen beschrieben. Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen wurden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) aus Anlage 4 zur ImmoWertV verwendet. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und sind abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). Bei Gebäuden mit Walmdächern wurde der Kostenkennwert mit dem Faktor 0,90 bis 0,95 und bei Zweifamilienhäusern mit dem Faktor 1,05 multipliziert. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen

Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (I. 1. Abs. 3 der Anlage 4 zur ImmoWertV) bereits enthalten. Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf I. 2. der Anlage 4 der ImmoWertV verwiesen. Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) können zusätzlich in den Herstellungskosten berücksichtigt werden, wenn sie wertrelevant sein sollten. Die angegebenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf eine durchschnittliche Gebäudegeometrie und umfassen üblicherweise vorhandene besondere Bauteile. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages anzupassen sind (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV). Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, kann gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV durch den Gutachterausschuss erfolgen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind entweder mit einem entsprechenden Wertansatz oder durch einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Die Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 38 ImmoWertV). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig ermittelt wird. Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert, Grundstücksfläche und Umrechnungskoeffizient errechnet.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze (Plattierungen), Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 20.000 € (aufwendig / umfangreich). Einfache Garagen und Nebengebäude sind bei der Kaufpreisauswertung ebenfalls durch pauschalierte Ansätze von 3.000 € bis zu 12.000 € (im Mittel 5.000 €) berücksichtigt worden.

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV)
	x	Baupreisindex (BPI) für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes; Veränderung bezogen auf das Basisjahr der NHK 2010 unter Verwendung des BPI mit der Basis 2021 = 100; gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV, vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4
	-	lineare Alterswertminderung, dabei Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: gem. Anlage 2 ImmoWertV

Bodenwert	=	Bodenrichtwert
	x	Grundstücksfläche
	x	Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße (Dashboard 8.2)
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 5.000 € bis 20.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren (Sachwert) ergibt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem Produkt des vorläufigen Sachwertes mit dem ggf. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor unter anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Der Sachwertfaktor kann je nach räumlichem und sachlichem Teilmarkt von unterschiedlichen Einflussgrößen abhängig sein. Die Ermittlung der Einflussgrößen in dem jeweiligen Modell obliegt der Zuständigkeit des jeweiligen Gutachterausschusses. Die ermittelten Einflussgrößen finden sich in den Eingabefeldern des Kalkulators sowie in den Rechtsachsen der Diagramme wieder.

Anwendungshinweise:

- Das Primärdiagramm des Sachwertfaktors zeigt den Schätzwert für normierte Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung die Korrekturfaktoren in Sekundärdiagrammen 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 Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand kann mit einem Zuschlag berücksichtigt werden, wenn er nicht bereits in der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurde. Besondere Ertragsverhältnisse, eine wirtschaftliche Überalterung und Freilegungskosten sind ebenfalls nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

9.2: Sachwertfaktoren – Reihenhäuser und Doppelhaushälften

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/sachwertfaktor/reihenhausdoppelhaushaelfte

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Sachwertfaktoren für bebaute Reihenhäuser- und Doppelhausgrundstücke dar.

Erscheinungsbild:

Die URL verweist auf eine Navigationsseite, von der aus die vier Teilmärkte 5.1 bis 5.4 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 dreigeteilt und bestehen aus einem Kalkulator, der Stichprobenübersicht und einer Serie von Diagrammen, die die Abhängigkeit der Zielgröße von den Einflussgrößen darstellen. Gegenwärtig gibt es in Analogie zu den GMB ein Primärdiagramm mit dem Sachwertfaktor als Zielgröße sowie mehrere Sekundärdiagramme mit Umrechnungskoeffizienten. Es ist ein Normobjekt definiert, für das ein Referenzergebnis sowie eine Standardabweichung der Residuen aus der Stichprobe dargestellt sind. 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:

Kalkulator als Liste der Einflussgrößen mit editierbaren Feldern, Stichprobenübersicht in Tabellenform, Beschreibung des Normobjekts und Ergebnis für das Normobjekt mit empirischer Standardabweichung aus den Residuen der Stichprobe, Primär- und Sekundärdiagramme als Liniendiagramme

Interaktivität:

- Mouseover auf der Navigationsseite zeigt den Namen des räumlichen Teilmarkts an, linker Mausklick führt zum Ziel-Dashboard
- Kalkulator mit editierbaren Feldern, teilweise (z. B. bei Gemeindeauswahl) als Pulldown, nach Abschluss der Eingabe sofortige Anpassung des Ergebnisfeldes
- Mouseover in den Diagrammen zeigt die Informationen zum jeweiligen Stützpunkt

Datengenerierung:

Für den Kalkulator und die Stichprobenübersicht: Funktionalität in der AKS, die eine Abgabedatei erzeugt, die von den GAG an die GS OGA zu übermitteln ist

Für die Diagramme: vorkonfigurierte Excel-Tabelle, die alle Diagrammstützpunkte enthält und von den GAG bis zu einem definierten Zeitpunkt ca. Ende Januar auszufüllen und an die GS OGA zu übermitteln ist

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
Sachwert nach NHK 2010:	vorhanden

Weitere Selektionskriterien sind GAG-spezifisch und dieser wird zukünftig bei der Stichprobe hinterlegt (siehe vierter Punkt zur Interaktivität). Die Sachwertfaktoren werden aus normierten Kaufpreisen und aus berechneten vorläufigen Sachwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus dem Berichtsgebiet abgeleitet. Die Anzahl der Kauffälle, der Jahre, die der Ableitung zu Grunde liegen sowie Minimum, Maximum und Median der wichtigsten Merkmale sind im Dashboards in der Tabelle zur Stichprobenübersicht genannt.

Methode:

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, indem den normierten gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt werden. Objekte mit überdurchschnittlichen Baumängeln sind in die Analyse nicht eingeflossen.

Modell:

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen und Bodenwert. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der ImmoWertV und ihren Anlagen beschrieben. Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen wurden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) aus Anlage 4 zur ImmoWertV verwendet. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und sind abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (I. 1. Abs. 3 der Anlage 4 zur ImmoWertV) bereits enthalten. Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf I. 2. der Anlage 4 der ImmoWertV verwiesen. Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) können zusätzlich in den Herstellungskosten berücksichtigt werden, wenn sie wertrelevant sein sollten. Die angegebenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf eine durchschnittliche Gebäudegeometrie und umfassen üblicherweise vorhandene besondere Bauteile. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages anzupassen sind (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV). Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, kann gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV durch den Gutachterausschuss erfolgen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind entweder mit einem entsprechenden Wertansatz oder durch einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Die Sachwertfaktoren wurden in

einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 38 ImmoWertV). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig ermittelt wird. Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert, Grundstücksfläche und Umrechnungskoeffizient errechnet. Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze (Plattierungen), Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 20.000 € (aufwendig / umfangreich). Einfache Garagen und Nebengebäude sind bei der Kaufpreisauswertung ebenfalls durch pauschalisierte Ansätze von 3.000 € bis zu 12.000 € (im Mittel 5.000 €) berücksichtigt worden.

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV)
	x	Baupreisindex (BPI) für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes; Veränderung bezogen auf das Basisjahr der NHK 2010 unter Verwendung des BPI mit der Basis 2021 = 100; gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV, vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4
	-	lineare Alterswertminderung, dabei Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: gem. Anlage 2 ImmoWertV
Bodenwert	=	Bodenrichtwert
	x	Grundstücksfläche
	x	Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße (Dashboard 8.2)
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 5.000 € bis 20.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren (Sachwert) ergibt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem Produkt des vorläufigen Sachwertes mit dem ggf. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor unter anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Der Sachwertfaktor kann je nach räumlichem und sachlichem Teilmarkt von unterschiedlichen Einflussgrößen abhängig sein. Die Ermittlung der Einflussgrößen in dem jeweiligen Modell obliegt der

Zuständigkeit des jeweiligen Gutachterausschusses. Die ermittelten Einflussgrößen finden sich in den Eingabefeldern des Kalkulators sowie in den Rechtsachsen der Diagramme wieder.

Anwendungshinweise:

- Das Primärdiagramm des Sachwertfaktors zeigt den Schätzwert für normierte Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung die Korrekturfaktoren in Sekundärdiagrammen 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 Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand kann mit einem Zuschlag berücksichtigt werden, wenn er nicht bereits in der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurde. Besondere Ertragsverhältnisse, eine wirtschaftliche Überalterung und Freilegungskosten sind ebenfalls nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

9.3: Sachwertfaktoren – Bauernhäuser, Resthofstellen

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/sachwertfaktor/hoefe

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Sachwertfaktoren für bebaute Bauernhausgrundstücke und Grundstücke über Resthofstellen dar.

Erscheinungsbild:

Die URL verweist auf eine Navigationsseite, von der aus die vier Teilmärkte 5.1 bis 5.4 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 dreigeteilt und bestehen aus einem Kalkulator, der Stichprobenübersicht und einer Serie von Diagrammen, die die Abhängigkeit der Zielgröße von den Einflussgrößen darstellen. Gegenwärtig gibt es in Analogie zu den GMB ein Primärdiagramm mit dem Sachwertfaktor als Zielgröße sowie mehrere Sekundärdiagramme mit Umrechnungskoeffizienten. Es ist ein Normobjekt definiert, für das ein Referenzergebnis sowie eine Standardabweichung der Residuen aus der Stichprobe dargestellt sind. Separate Registerkarte enthält Rechtsgrundlage, Modellbeschreibung.

Räumliche Auflösung:

Entsprechend der räumlichen Modellbildung der GAG, Landkreise oder stärker aggregiert

Diagramm-/Tabellenart:

Kalkulator als Liste der Einflussgrößen mit editierbaren Feldern, Stichprobenübersicht in Tabellenform, Beschreibung des Normobjekts und Ergebnis für das Normobjekt mit empirischer Standardabweichung aus den Residuen der Stichprobe, Primär- und Sekundärdiagramme als Liniendiagramme

Interaktivität:

- Mouseover auf der Navigationsseite zeigt den Namen des räumlichen Teilmarkts an, linker Mausklick führt zum Ziel-Dashboard
- Kalkulator mit editierbaren Feldern, teilweise (z. B. bei Gemeindeauswahl) als Pulldown, nach Abschluss der Eingabe sofortige Anpassung des Ergebnisfeldes
- Mouseover in den Diagrammen zeigt die Informationen zum jeweiligen Stützpunkt

Datengenerierung:

Für den Kalkulator und die Stichprobenübersicht: Funktionalität in der AKS, die eine Abgabedatei erzeugt, die von den GAG an die GS OGA zu übermitteln ist

Für die Diagramme: vorkonfigurierte Excel-Tabelle, die alle Diagrammstützpunkte enthält und von den GAG bis zu einem definierten Zeitpunkt ca. Ende Januar auszufüllen und an die GS OGA zu übermitteln ist

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselbständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Bauernhaus, Resthofstelle
Sachwert nach NHK 2010:	vorhanden

Weitere Selektionskriterien sind GAG-spezifisch und dieser wird zukünftig bei der Stichprobe hinterlegt (siehe vierter Punkt zur Interaktivität). Die Sachwertfaktoren werden aus normierten Kaufpreisen und aus berechneten vorläufigen Sachwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus dem Berichtsgebiet abgeleitet. Die Anzahl der Kauffälle, der Jahre, die der Ableitung zu Grunde liegen sowie Minimum, Maximum und Median der wichtigsten Merkmale sind im Dashboards in der Tabelle zur Stichprobenübersicht genannt.

Methode:

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, indem den normierten gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt werden. Objekte mit überdurchschnittlichen Baumängeln sind in die Analyse nicht eingeflossen.

Modell:

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen und Bodenwert. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der ImmoWertV und ihren Anlagen beschrieben. Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen wurden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) aus Anlage 4 zur ImmoWertV verwendet. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und sind abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010

sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (I. 1. Abs. 3 der Anlage 4 zur ImmoWertV) bereits enthalten. Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf I. 2. der Anlage 4 der ImmoWertV verwiesen. Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbaustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) können zusätzlich in den Herstellungskosten berücksichtigt werden, wenn sie wertrelevant sein sollten. Die angegebenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf eine durchschnittliche Gebäudegeometrie und umfassen üblicherweise vorhandene besondere Bauteile. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages anzupassen sind (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV). Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, kann gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV durch den Gutachterausschuss erfolgen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind entweder mit einem entsprechenden Wertansatz oder durch einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Die Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 38 ImmoWertV). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre für das Wohngebäude und 30 bis 60 Jahre für die Nebengebäude. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig ermittelt wird. Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert, Grundstücksfläche und Umrechnungskoeffizient errechnet.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze (Plattierungen), Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 20.000 € (aufwendig / umfangreich). Einfache Garagen und Nebengebäude sind bei der Kaufpreisauswertung ebenfalls durch pauschalisierte Ansätze von 3.000 € bis zu 12.000 € (im Mittel 5.000 €) berücksichtigt worden.

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Bauernhäuser und Resthofstellen:

Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV), bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden wird nur eine Ebene als BGF berücksichtigt
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV)
	x	Baupreisindex (BPI) für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes; Veränderung bezogen auf das Basisjahr der NHK 2010 unter Verwendung des BPI mit der Basis 2021 = 100; gem. § 36 Abs. 2

	-	ImmoWertV, vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4 lineare Alterswertminderung, dabei Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: gem. Anlage 2 ImmoWertV Gesamtnutzungsdauer der Nebengebäude: 30 bis 60 Jahre Restnutzungsdauer: gem. Anlage 2 ImmoWertV, bei Nebengebäuden, die ihre jeweilige Gesamtnutzungsdauer erreicht haben, ergibt sich die modifizierte Restnutzungsdauer aus der Anlage 2 ImmoWertV (z. B. bei 50 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 60 Jahren Alter beträgt die modifizierte Restnutzungsdauer 8 Jahre).
Bodenwert	= x x	Bodenrichtwert Grundstücksfläche Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße (Dashboard 8.2) Sonstige Flächen werden nicht bewertet.
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 5.000 € bis 20.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren (Sachwert) ergibt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem Produkt des vorläufigen Sachwertes mit dem ggf. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor unter anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Der Sachwertfaktor kann je nach räumlichem und sachlichem Teilmarkt von unterschiedlichen Einflussgrößen abhängig sein. Die Ermittlung der Einflussgrößen in dem jeweiligen Modell obliegt der Zuständigkeit des jeweiligen Gutachterausschusses. Die ermittelten Einflussgrößen finden sich in den Eingabefeldern des Kalkulators sowie in den Rechtsachsen der Diagramme wieder.

Anwendungshinweise:

- Das Primärdiagramm des Sachwertfaktors zeigt den Schätzwert für normierte Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung die Korrekturfaktoren in Sekundärdiagrammen 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 Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand kann mit einem Zuschlag berücksichtigt werden, wenn er nicht bereits in der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurde. Besondere Ertragsverhältnisse,

eine wirtschaftliche Überalterung und Freilegungskosten sind ebenfalls nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

9.4: Sachwertfaktoren – Wochenendhäuser

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/sachwertfaktor/wochenendhaeuser

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Sachwertfaktoren für bebaute Wochenendhausgrundstücke dar.

Erscheinungsbild:

Die URL verweist auf eine Navigationsseite, von der aus die vier Teilmärkte 5.1 bis 5.4 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 dreigeteilt und bestehen aus einem Kalkulator, der Stichprobenübersicht und einer Serie von Diagrammen, die die Abhängigkeit der Zielgröße von den Einflussgrößen darstellen. Gegenwärtig gibt es in Analogie zu den GMB ein Primärdiagramm mit dem Sachwertfaktor als Zielgröße sowie mehrere Sekundärdiagramme mit Umrechnungskoeffizienten. Es ist ein Normobjekt definiert, für das ein Referenzergebnis sowie eine Standardabweichung der Residuen aus der Stichprobe dargestellt sind. Separate Registerkarte enthält Rechtsgrundlage, Modellbeschreibung.

Räumliche Auflösung:

Nur in SUL-VER (Landkreise Diepholz, Nienburg, Verden und Heidekreis) vorhanden

Diagramm-/Tabellenart:

Kalkulator als Liste der Einflussgrößen mit editierbaren Feldern, Stichprobenübersicht in Tabellenform, Beschreibung des Normobjekts und Ergebnis für das Normobjekt mit empirischer Standardabweichung aus den Residuen der Stichprobe, Primär- und Sekundärdiagramme als Liniendiagramme

Interaktivität:

- Mouseover auf der Navigationsseite zeigt den Namen des räumlichen Teilmarkts an, linker Mausklick führt zum Ziel-Dashboard
- Kalkulator mit editierbaren Feldern, teilweise (z. B. bei Gemeindeauswahl) als Pulldown, nach Abschluss der Eingabe sofortige Anpassung des Ergebnisfeldes
- Mouseover in den Diagrammen zeigt die Informationen zum jeweiligen Stützpunkt

Datengenerierung:

Für den Kalkulator und die Stichprobenübersicht: Funktionalität in der AKS, die eine Abgabedatei erzeugt, die von den GAG an die GS OGA zu übermitteln ist

Für die Diagramme: vorkonfigurierte Excel-Tabelle, die alle Diagrammstützpunkte enthält und von den GAG bis zu einem definierten Zeitpunkt ca. Ende Januar auszufüllen und an die GS OGA zu übermitteln ist

Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselbständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Ferienhaus, Wochenendhaus
Sachwert nach NHK 2010:	vorhanden

Weitere Selektionskriterien sind GAG-spezifisch und dieser wird zukünftig bei der Stichprobe hinterlegt (siehe vierter Punkt zur Interaktivität). Die Sachwertfaktoren werden aus normierten Kaufpreisen und aus berechneten vorläufigen Sachwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus dem Berichtsgebiet abgeleitet. Die Anzahl der Kauffälle, der Jahre, die der Ableitung zu Grunde liegen sowie Minimum, Maximum und Median der wichtigsten Merkmale sind im Dashboards in der Tabelle zur Stichprobenübersicht genannt.

Methode:

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, indem den normierten gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt werden. Objekte mit überdurchschnittlichen Baumängeln sind in die Analyse nicht eingeflossen.

Modell:

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen und Bodenwert. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der ImmoWertV und ihren Anlagen beschrieben. Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen wurden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) aus Anlage 4 zur ImmoWertV verwendet. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und sind abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (I. 1. Abs. 3 der Anlage 4 zur ImmoWertV) bereits enthalten. Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf I. 2. der Anlage 4 der ImmoWertV verwiesen. Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) können zusätzlich in den Herstellungskosten berücksichtigt werden, wenn sie wertrelevant sein sollten. Die angegebenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf eine durchschnittliche Gebäudegeometrie und umfassen üblicherweise vorhandene besondere Bauteile. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages anzupassen sind (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV). Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, kann gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV durch den Gutachterausschuss erfolgen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind entweder mit einem entsprechenden Wertansatz oder durch einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Die Sachwertfaktoren wurden in

einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 38 ImmoWertV). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig ermittelt wird. Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert, Grundstücksfläche und Umrechnungskoeffizient errechnet. Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze (Plattierungen), Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 4.000 € (sehr einfach / wenig) bis 15.000 € (aufwendig / umfangreich). Garagen und Nebengebäude sind bei der Kaufpreisauswertung ebenfalls durch pauschalisierte Ansätze von durchschnittlich 4.000 € berücksichtigt worden.

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Wochenendhäuser:

Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV), bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden wird nur eine Ebene als BGF berücksichtigt
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV)
	x	Baupreisindex (BPI) für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes; Veränderung bezogen auf das Basisjahr der NHK 2010 unter Verwendung des BPI mit der Basis 2021 = 100; gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV, vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4
	-	lineare Alterswertminderung, dabei Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: gem. Anlage 2 ImmoWertV
Bodenwert	=	Bodenrichtwert
	x	Grundstücksfläche
	x	Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße (Dashboard 8.2)
		Sonstige Flächen werden nicht bewertet.
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 4.000 € bis 15.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren (Sachwert) ergibt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem Produkt des vorläufigen Sachwertes mit dem ggf. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor unter anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Der Sachwertfaktor kann je nach räumlichem und sachlichem Teilmarkt von unterschiedlichen Einflussgrößen abhängig sein. Die Ermittlung der Einflussgrößen in dem jeweiligen Modell obliegt der Zuständigkeit des jeweiligen Gutachterausschusses. Die ermittelten Einflussgrößen finden sich in den Eingabefeldern des Kalkulators sowie in den Rechtsachsen der Diagramme wieder.

Anwendungshinweise:

- Das Primärdiagramm des Sachwertfaktors zeigt den Schätzwert für normierte Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung die Korrekturfaktoren in Sekundärdiagrammen 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 Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand kann mit einem Zuschlag berücksichtigt werden, wenn er nicht bereits in der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurde. Besondere Ertragsverhältnisse, eine wirtschaftliche Überalterung und Freilegungskosten sind ebenfalls nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Wohnungseigentum	Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau
Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten			

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 (Gebäudedefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

§ 23 ImmoWertV führt dazu weiter aus: Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse. Die Erbbaurechtskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2 an. Die Erbbaugrundstückskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks im Sinne des § 47 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 an. Die Erbbaurechtskoeffizienten werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Werten des fiktiven Volleigentums ermittelt. Die Erbbaugrundstückskoeffizienten werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Bodenwerten der fiktiv unbelasteten Grundstücke ermittelt.

10.1: Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten - Ein- und Zweifamilienhäuser

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/erbbaurecht/einundzweifamilienhaeuser

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Erbbaurechtskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser dar.

Erscheinungsbild:

Das Dashboard ist Teil eines Storyboards, in dem zwischen den Nummern 9.1 und 9.4 navigiert werden kann. Die Navigationskarte Niedersachsen zeigt an, für welche Kreise bzw. kreisfreien Städte Erbbaurechtskoeffizienten nach 9.1 vorliegen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Mit einer Farbe eingefärbte Polygone in der Navigationskarte Niedersachsen bei Vorhandensein eines Erbbaurechtskoeffizienten

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname oder Name der übergeordneten Gebietseinheit (z. B. GAG).
- Linker Mausklick auf Polygone öffnet:
 - Fall a) entweder eine Standard-Tabelle mit den wichtigsten Kennzahlen (Ergebnisse und deskriptive Statistik)
 - Fall b) oder ein PDF-Dokument des GAG für den Fall, dass die örtlichen Auswertungen umfänglichere Analysen umfassen (ggf. 9.1 bis 9.4 zusammengefasst).

Datengenerierung:

Meldewesen: Fall a) Übermittlung der GAG durch noch zu erstellende Tabellenvorlage; Fall b) Übermittlung eines PDF-Dokuments durch GAG an GS OGA

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch

Methode:

GAG-spezifisch, im Fall in der Regel Median; im Fall b) in der Regel (multiple) lineare Regression

Modell:

GAG-spezifisch

10.2: Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten – Reihenhäuser und Doppelhaushälften

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/erbbaurecht/reihenhausdoppelhaushaelfte

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Erbbaurechtskoeffizienten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften dar.

Erscheinungsbild:

Das Dashboard ist Teil eines Storyboards, in dem zwischen den Nummern 9.1 und 9.4 navigiert werden kann. Die Navigationskarte Niedersachsen zeigt an, für welche Kreise bzw. kreisfreien Städte Erbbaurechtskoeffizienten nach 9.2 vorliegen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Mit einer Farbe eingefärbte Polygone in der Navigationskarte Niedersachsen bei Vorhandensein eines Erbbaurechtskoeffizienten

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname oder Name der übergeordneten Gebietseinheit (z. B. GAG).
- Linker Mausklick auf Polygone öffnet:
 - Fall a) entweder eine Standard-Tabelle mit den wichtigsten Kennzahlen (Ergebnisse und deskriptive Statistik)

- Fall b) oder ein PDF-Dokument des GAG für den Fall, dass die örtlichen Auswertungen umfänglichere Analysen umfassen (ggf. 9.1 bis 9.4 zusammengefasst).

Datengenerierung:

Meldewesen: Fall a) Übermittlung der GAG durch noch zu erstellende Tabellenvorlage; Fall b) Übermittlung eines PDF-Dokuments durch GAG an GS OGA

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch

Methode:

GAG-spezifisch, im Fall in der Regel Median; im Fall b) in der Regel (multiple) lineare Regression

Modell:

GAG-spezifisch

10.3: Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten - Eigentumswohnungen

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/erbbaurecht/eigentumswohnungen

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Erbbaurechtskoeffizienten für Eigentumswohnungen dar.

Erscheinungsbild:

Das Dashboard ist Teil eines Storyboards, in dem zwischen den Nummern 9.1 und 9.4 navigiert werden kann. Die Navigationskarte Niedersachsen zeigt an, für welche Kreise bzw. kreisfreien Städte Erbbaurechtskoeffizienten nach 9.3 vorliegen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Mit einer Farbe eingefärbte Polygone in der Navigationskarte Niedersachsen bei Vorhandensein eines Erbbaurechtskoeffizienten

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname oder Name der übergeordneten Gebietseinheit (z. B. GAG).
- Linker Mausklick auf Polygone öffnet:
 - Fall a) entweder eine Standard-Tabelle mit den wichtigsten Kennzahlen (Ergebnisse und deskriptive Statistik)
 - Fall b) oder ein PDF-Dokument des GAG für den Fall, dass die örtlichen Auswertungen umfänglichere Analysen umfassen (ggf. 9.1 bis 9.4 zusammengefasst).

Datengenerierung:

Meldewesen: Fall a) Übermittlung der GAG durch noch zu erstellende Tabellenvorlage; Fall b) Übermittlung eines PDF-Dokuments durch GAG an GS OGA

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch

Methode:

GAG-spezifisch, im Fall in der Regel Median; im Fall b) in der Regel (multiple) lineare Regression

Modell:

GAG-spezifisch

Anwendungshinweise:

10.4: Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten – individuelles Wohnbauland

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/erbbaurecht/baugrundstuecke

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Erbbaugrundstückskoeffizienten für individuelles Wohnbauland dar.

Erscheinungsbild:

Das Dashboard ist Teil eines Storyboards, in dem zwischen den Nummern 9.1 und 9.4 navigiert werden kann. Die Navigationskarte Niedersachsen zeigt an, für welche Kreise bzw. kreisfreien Städte Erbbaugrundstückskoeffizienten nach 9.4 vorliegen.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Mit einer Farbe eingefärbte Polygone in der Navigationskarte Niedersachsen bei Vorhandensein eines Erbbaurechtskoeffizienten

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname oder Name der übergeordneten Gebietseinheit (z. B. GAG).
- Linker Mausklick auf Polygone öffnet:
 - Fall a) entweder eine Standard-Tabelle mit den wichtigsten Kennzahlen (Ergebnisse und deskriptive Statistik)
 - Fall b) oder ein PDF-Dokument des GAG für den Fall, dass die örtlichen Auswertungen umfänglichere Analysen umfassen (ggf. 9.1 bis 9.4 zusammengefasst).

Datengenerierung:

Meldewesen: Fall a) Übermittlung der GAG durch noch zu erstellende Tabellenvorlage; Fall b) Übermittlung eines PDF-Dokuments durch GAG an GS OGA

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch

Methode:

GAG-spezifisch, im Fall a) in der Regel Median; im Fall b) in der Regel (multiple) lineare Regression

Modell:

GAG-spezifisch

Kommunale Verkäufe	Zwangsversteigerungen	Landwirt*in / Nichtlandwirt*in	
Erwerbs- / Veräußerungskategorien			
			<u>Zusätzliche regionale Auswertungen</u>

11.1: Erwerbs-/ Veräußerungskategorien - Kommunale Verkäufe

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/erwerb/veraeusserkommune

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Anzahl und den Anteil von kommunalen Baulandverkäufen am Gesamtumsatz für verschiedene Teilmärkte unbebauter Bauflächen dar.

Erscheinungsbild:

Die Erwerbs-/Veräußerungskategorien zu kommunalen Verkäufen (9.1) und zu Landwirt*innen (9.3) sind als Storyboard aufgebaut, d. h. innerhalb eines Dashboards kann über die Überschriftenleiste auf das jeweils andere Dashboard gewechselt werden. Eine Niedersachsenkarte visualisiert die Ergebnisse gestützt von einer fünfjährigen Zeitreihe.

Kapitel im früheren Marktbericht:

neu

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Kreisdiagramm zur Darstellung der relativen (Segmente) und absoluten (Durchmesser) Transaktionszahlen, Liniendiagramm zur Darstellung der zeitlichen Entwicklung

Interaktivität:

- Mouseover oder linker Mausklick in Polygon stellt Landkreis / kreisfreie Stadt, Teilmarkt, Berichtsjahr und Kauffälle dar.
- Mouseover oder linker Mausklick auf Kreisdiagrammsegment stellt Erwerbs-/Veräußerungskategorie sowie absolute und relative Transaktionszahl dar.
- Anwahl der Teilmärkte Wohnbauland und gewerbliches Bauland über Radiobutton
- Auswahl des Berichtsjahres über Pulldown

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

*Aufteilung des Marktes bei Wohnbauland und gewerblichem Bauland nach Veräußerern.

SELECT IF (RANGE(BERJAHR,2010,2025)) & RANGE(VART,0,9) & ANY(TEILME2,"IWB","GWB","GSN","GWN").

*Zuordnung der Kauffälle zu den Teilmärkten.

COMPUTE WOBAU_\$=0.

COMPUTE WOBAU_\$_=ANY(TEILME2,"IWB","GWB").

COMPUTE GEWBAU_\$_=0.

COMPUTE GEWBAU_\$_=ANY(TEILME2,"GSN","GWN").

*Umkodierung der Rechtsstellung des Veräußerers (VERA) in Einteilung gemäß LMB:.

*1 = Natürliche Person.

*2 = Bund / 3 = Land / 4 = Landkreis / 5 = Gemeinde oder Gemeindeverband.

*6 = Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen / 7 = Wohnungsunternehmen / 8 = Sanierungsträger /
9 = Sonstige juristische Person.

RECODE VERA (1=1) (2 thru 5=2) (6 thru 99=3) INTO VERANEU.

VALUE LABELS VERANEU 1 'Natürliche Personen' 2 'Bund/Land/Kommune' 3 'Sonstige'

und unter Nutzung der GAG-spezifischen Grenzwerte in den Geschäftsstellendaten;

Methode:

nicht erforderlich

Modell:

ohne

Anwendungshinweise:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Daten auf der Grundlage von weniger als vier
Kauffällen angezeigt.

11.2: Erwerbs-/ Veräußerungskategorien - Zwangsversteigerungen

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/erwerb/zwangsversteigerungen

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Anzahl der Zwangsversteigerungen sowie deren Anteil am Gesamtumsatz
für verschiedene Teilmärkte dar.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Storyboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf eine landesweite
Zeitreihe führt, von wo aus in die relative Darstellung der Anteile gewechselt werden kann. Das
Storyboard enthält ein weiteres Dashboard für die Ebene der Landkreise / kreisfreien Städte.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Säulendiagramm mit gestapelten Säulen, wobei die Teilsäulen die sachlichen Teilmärkte abbilden,
Zeitreihe der Säulen ab 2005

Interaktivität:

- Linker Mausklick auf Polygone im Landkreis-Dashboard erzeugt Säulendiagramm des
jeweiligen Landkreises / der kreisfreien Stadt.
- Alternative Anwahl der Landkreise / kreisfreien Städte über Radiobutton

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

notwendige Teilmärkte aus Selektion für 3.x:

SELECT IF (TEILME2 = 'EZHS' OR TEILME2 = 'RHDH' OR TEILME2 = 'MFH' OR TEILME2 = 'WGBUE' OR TEILME2 = 'WOEI' OR TEILME2 = 'TLEI').

ANLA=5

und unter Nutzung der GAG-spezifischen Grenzwerte in den Geschäftsstellendaten;

Methode:

Beim mittleren Kaufpreis handelt es sich um den Median der selektierten Kauffälle.

Modell:

ohne

Anwendungshinweise:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Daten auf der Grundlage von weniger als vier Kauffällen angezeigt.

11.3: Erwerbs-/ Veräußerungskategorien - Landwirt*in/Nichtlandwirt*in

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/erwerb/landwirtschaft

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Anzahl und den Anteil von An- und Verkäufen von landwirtschaftlichen Flächen durch Landwirt*innen/Nichtlandwirt*innen dar.

Erscheinungsbild:

Die Erwerbs-/Veräußerungskategorien zu kommunalen Verkäufen (9.1) und zu Landwirt*innen (9.3) sind als Storyboard aufgebaut, d. h. innerhalb eines Dashboards kann über die Überschriftenleiste auf das jeweils andere Dashboard gewechselt werden. Eine Niedersachsenkarte visualisiert die Ergebnisse gestützt von einer fünfjährigen Zeitreihe.

Räumliche Auflösung:

Landkreis, kreisfreie Stadt

Diagramm-/Tabellenart:

Kreisdiagramm zur Darstellung der relativen (Segmente) und absoluten (Durchmesser) Transaktionszahlen, Liniendiagramm zur Darstellung der zeitlichen Entwicklung

Interaktivität:

- Mouseover oder linker Mausklick in Polygon stellt Landkreis / kreisfreie Stadt, Teilmarkt, Berichtsjahr und Kauffälle dar.
- Mouseover oder linker Mausklick auf Kreisdiagrammsegment stellt Erwerbs-/Veräußerungskategorie sowie absolute und relative Transaktionszahl dar.

- Anwahl der Teilmärkte Wohnbauland und gewerbliches Bauland über Radiobutton
- Auswahl des Berichtsjahres über Pulldown

Datengenerierung:

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

Selektionsansatz:

SELECT IF RANGE(BERJAHR,2010,2025) & RANGE(GRUA,300,392).

.....

* VERL:.

*1 = Landwirt.

*2 = Gesellschaft des privaten Rechts (NLG, Zuckerfabrik ...).

*3 = Gesellschaft des öffentlichen Rechts (Teilnehmergemeinschaft ...).

*4 = Nichtlandwirt.

* ERWL.

*1 = Landwirt.

*2 = Gesellschaft des privaten Rechts (NLG, Zuckerfabrik ...).

*3 = Gesellschaft des öffentlichen Rechts (Teilnehmergemeinschaft ...).

*4 = Nichtlandwirt.

*5 = Pächter und Nichtlandwirt.

*6 = Pächter und Landwirt.

* Selektion der LF-Kauffälle.

und unter Nutzung der GAG-spezifischen Grenzwerte in den Geschäftsstellendaten;

Methode:

nicht erforderlich

Modell:

ohne

Anwendungshinweise:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Daten auf der Grundlage von weniger als vier Kauffällen angezeigt.

11.4: Zusätzliche regionale Auswertungen

URL:

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

Inhalt:

Die Inhalte der Kachel stellen zusätzliche verfügbare Daten der GAG zum Thema „Erwerbs-/Veräußerungskategorien“ 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

12: Mieten und Pachten

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/mieten

Inhalt:

Die Inhalte der Kachel stellen zusätzliche verfügbare Daten der GAG zum Thema „Mieten und Pachten“ dar.

Erscheinungsbild:

Es handelt sich um ein Dashboard, bei dem die Navigation aus der Kachel auf die Niedersachsenkarte mit den Polygonen der Landkreise / kreisfreien Städte führt. Die Karte enthält eine Farbdarstellung der Landkreise / kreisfreien Städte, für die zusätzliche Daten verfügbar ist.

Räumliche Auflösung:

GAG-spezifisch

Diagramm-/Tabellenart:

Nur Farbdarstellung in Bezug auf Datenverfügbarkeit

Interaktivität:

- Mouseover auf Polygone zeigt Kreisname und Verfügbarkeit einer Indexreihe an.
- Linker Mausklick auf Polygone erzeugt Download der entweder durch den jeweiligen GAG bereitgestellten PDF-Datei oder – bei geringer Datenlage – einer PDF-Datei, die die Daten aller GAG enthält.

Datengenerierung:

GAG-spezifisch, ggf. Erläuterungen im PDF-Dokument

Selektionsansatz:

GAG-spezifisch, ggf. Erläuterungen im PDF-Dokument

Methode:

GAG-spezifisch, ggf. Erläuterungen im PDF-Dokument

Modell:

GAG-spezifisch, ggf. Erläuterungen im PDF-Dokument