

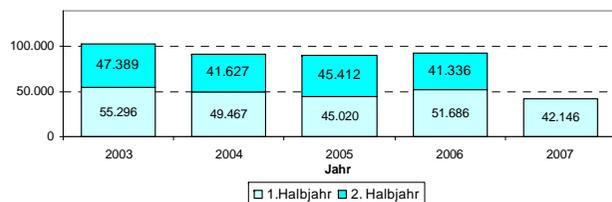
# Immobilienmarktentwicklung in Niedersachsen

## Vertragsvorgänge

### • rückläufig, Gewerbeimmobilien steigend

Die Anzahl der Verträge des 1. Halbjahres 2007 geht gegenüber dem 1. Halbjahr 2006 um 18% zurück. Der stärkste Rückgang liegt bei Verkäufen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (-22%) und bei unbebauten Grundstücken (-36%); nur bei gewerblich genutzten Immobilien ist ein Zuwachs der Verkäufe (+16%) festzustellen.

Anzahl der Verträge

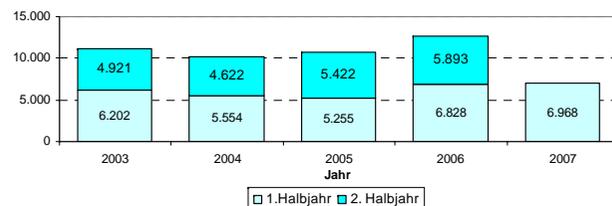


## Geldumsatz

### • rückläufig, Gewerbeimmobilien steigend

Im 1. Halbjahr 2007 gehen im Vergleich zum 1. Halbjahr 2006 auf nahezu allen Teilmärkten die Investitionssummen für Immobilien zurück. Lediglich auf dem Sektor der Gewerbeimmobilien ist eine starke Zunahme der Geldumsätze festzustellen (+60%).

Geldumsatz in Millionen Euro

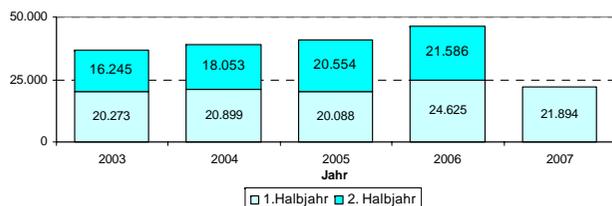


## Flächenumsatz

### • Wohnbauplätze stark fallend

Auch der Flächenumsatz des 1. Halbjahres 2007 bleibt um 11% zurück. Besonders stark rückläufig sind die Umsätze beim Verkauf von Wohnbauplätzen (-40%) und landwirtschaftlichen Nutzflächen (-10%).

Flächenumsatz in ha



# Allgemeine Informationen

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte arbeiten auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches, der Wertermittlungsverordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches. Die Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse finden Sie bei den Katasterämtern.

Weitere Informationen gibt es auch im Internet unter

[www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de).

Aufgabe der örtlichen Gutachterausschüsse ist es:

- eine Kaufpreissammlung zu führen, in die Auswertungen aller Verträge eingehen, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen
- Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen
- sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen
- nach Auftrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erstatten
- nach Auftrag Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten
- nach Auftrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten (§ 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz)

Der **Obere Gutachterausschuss** hat, wenn ein Gutachten des örtlichen Gutachterausschusses vorliegt, ein Obergutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks zu erstatten, nach Auftrag:

- eines Gerichts
- einer für städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde
- der sonst nach § 193 (1) Baugesetzbuch Berechtigten (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte), wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist

Darüber hinaus leitet der Obere Gutachterausschuss aus den Kaufpreissammlungen Informationen über den Grundstücksmarkt ab. Die Entwicklungen und das Preisniveau von Immobilien in Niedersachsen werden generalisiert und veröffentlicht. Sie stehen Privatpersonen, Investoren und sonstigen Interessenten als Entscheidungsgrundlage zur Verfügung.

Geschäftsstelle des  
Oberen Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in Niedersachsen

GLL Oldenburg  
Postfach 2029  
26010 Oldenburg

Telefon: 0441 / 9215 - 633  
Telefax: 0441 / 9215 - 501  
E-Mail: [oga@gll-ol.niedersachsen.de](mailto:oga@gll-ol.niedersachsen.de)

Die Informationen dieses Halbjahresberichtes beziehen sich auf den Zeitraum 01.11.2006 – 30.04.2007.



Niedersachsen



## Grundstücksmarkt in Niedersachsen 1. Halbjahr 2007

- Umsätze
- Preisniveau
- Trends

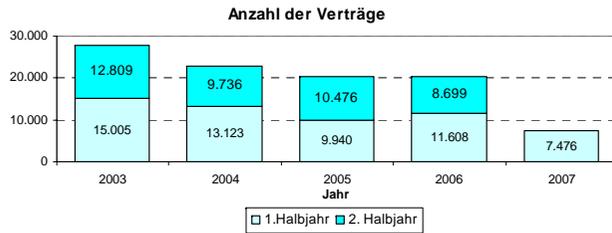


Gutachterausschüsse  
für Grundstückswerte  
in Niedersachsen

## unbebaute Baugrundstücke

### • Anzahl der Verträge und Geldumsatz fallend

Im 1. Halbjahr 2007 werden gegenüber dem 1. Halbjahr 2006 insgesamt 36% weniger Kaufverträge abgeschlossen. Dominiert wird dies durch den Rückgang bei den Wohnbauplätzen (-40%).



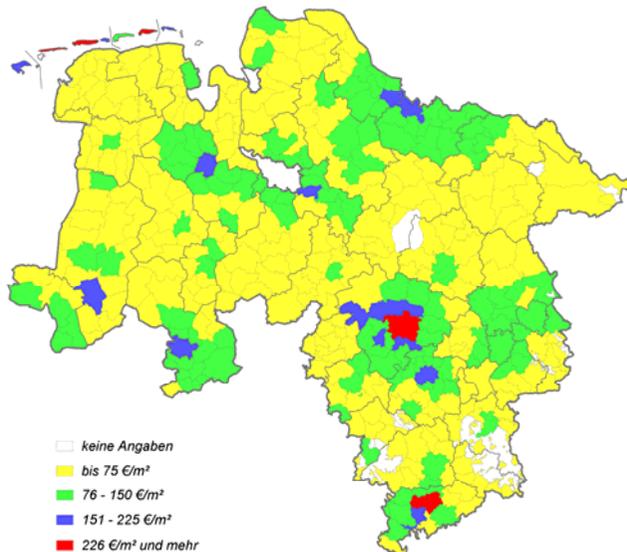
Der Geldumsatz aller unbebauten Baugrundstücke liegt ebenfalls um 25% und der Flächenumsatz um 28% niedriger.

## Wohnbauplätze

### • Preise steigen sehr leicht an

In der nachfolgenden Karte werden Preisklassen der durchschnittlichen aktuellen **Bodenrichtwerte** dargestellt. Die Werte beziehen sich auf Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau in einer mittleren Lage. Erschließungskosten sind nicht mehr zu zahlen.

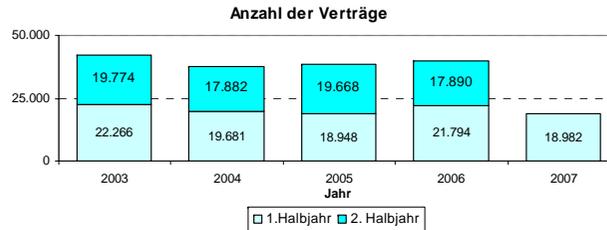
Das Preisniveau für solche Bauplätze ist in Niedersachsen im 1. Halbjahr 2007 im Vergleich zum gesamten Vorjahr leicht um 3% gestiegen. Ob sich dieser Trend so weiter fortsetzt, bleibt abzuwarten; zumindest entspricht er nicht dem Trend bei den mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken (s. nächste Seite).



## bebaute Grundstücke

### • Anzahl insgesamt rückläufig, Gewerbe steigend

Im 1. Halbjahr 2007 zeigt sich gegenüber dem 1. Halbjahr 2006 auf allen Teilmärkten der bebauten Grundstücke ein rückläufiger Trend (-13%). Die Ausnahme bildet eine starke Zunahme auf dem Sektor der Gewerbeimmobilien (+16%).



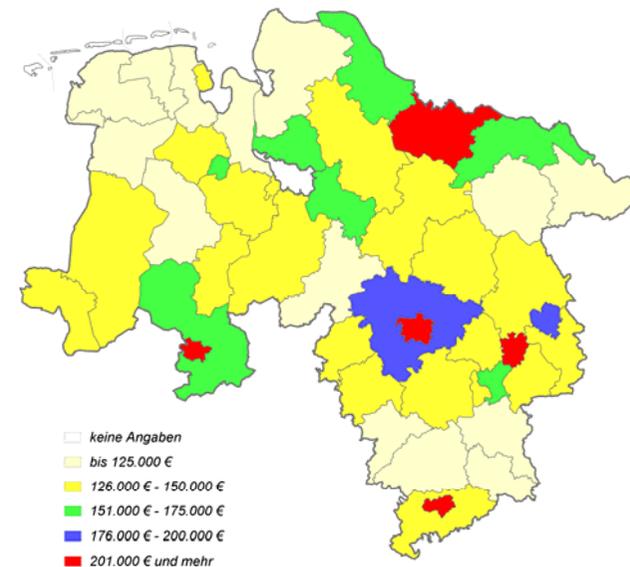
Entgegen den rückläufigen Vertragszahlen wird jedoch insgesamt etwa 11% mehr Geld für Immobilien ausgegeben als im Vergleichszeitraum 2006.

Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Zuwächsen der Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern, Bürogebäuden und Warenhäusern. Festzustellen ist, dass zunehmend Objekte mit Kaufpreisen von über 5 Mio. Euro gehandelt werden. Es treten offensichtlich vermehrt Investoren auf, die größere Einzelimmobilien oder Grundstückspakete in ihr Portfolio aufnehmen möchten.

## Freistehende Einfamilienhäuser

### • Preise gehen noch immer leicht zurück

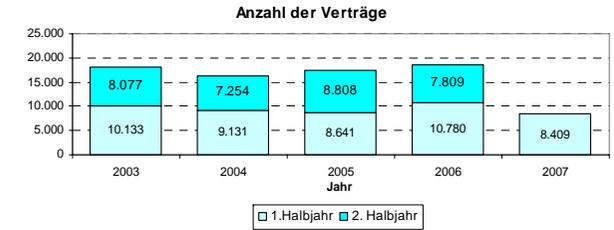
In den meisten Landesteilen ist ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen. Das Preisniveau liegt in ländlichen Bereichen wie z. B. Northeim, Uelzen, Cuxhaven und Leer bei ca. 110.000 €. In Einzugsbereichen der größeren Städte werden höhere Preise gezahlt; so z. B. in der Region Hannover - ohne Landeshauptstadt - (ca. 195.000 €) oder in den Landkreisen Harburg (ca. 205.000 €) und Oldenburg (ca. 140.000 €). Ein deutlicherer Preisrückgang zeichnet sich in den Landkreisen Northeim, Osterode a. H. und Verden ab.



## Eigentumswohnungen

### • Vertragszahlen fallend, Preise leicht steigend

Der Markt der neuen und der gebrauchten Eigentumswohnungen ist im 1. Halbjahr 2007 gegenüber dem 1. Halbjahr 2006 insgesamt zurückgegangen. Es wurden 22% weniger Verträge abgeschlossen, und der Geldumsatz lag um 23% niedriger.



## Neue Eigentumswohnungen

### • Preise leicht steigend

Die nachfolgende Karte zeigt die durchschnittlichen Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche für **neue Eigentumswohnungen** in den Oberzentren Niedersachsens. So liegt das niedrigste Preisniveau mit ca. 1.310 Euro in Wilhelmshaven und das höchste mit 2.650 Euro in der Landeshauptstadt Hannover.

Gegenüber dem Vorjahr steigen die Preise insgesamt leicht an. In Hannover und Salzgitter zeichnet sich die stabilste Preissteigerung ab. Sie liegt zurzeit bei etwas über 5%.

