



Grundstücksmarkt in Niedersachsen

1. Halbjahr 2008

Umsätze - Preisniveau - Trends



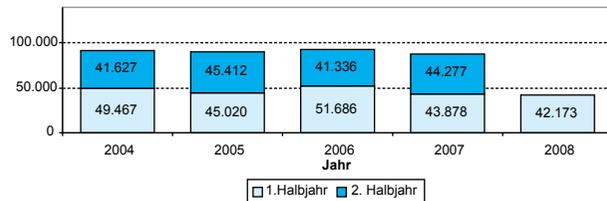
Immobilienmarktentwicklung in Niedersachsen

Vertragsvorgänge

• rückläufig, Wohnbauplätze weiter sinkend

Im 1. Halbjahr 2008 wurden gegenüber dem 1. Halbjahr des Vorjahres etwa 4% weniger Immobilien verkauft. Der stärkste Rückgang lag bei den Verkäufen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (-10%), gewerblich genutzten Immobilien (-10%) und Wohnbauplätzen (-14%). Nur bei gewerblichem Bauland ist ein Zuwachs (+12%) festzustellen

Anzahl der Verträge

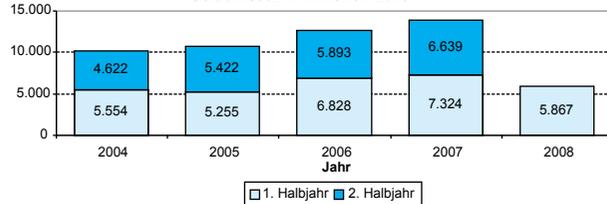


Geldumsatz

• gewerblich genutzte Immobilien stark rückläufig

Im 1. Halbjahr 2008 gingen im Vergleich zum 1. Halbjahr 2007 die Investitionssummen für Immobilien auf nahezu allen Teilmärkten zurück. Insgesamt fiel der Geldumsatz um 20%. Der größte Rückgang war auf dem Sektor der gewerblich genutzten Immobilien (-50%); die größte Zunahme beim gewerblichen Bauland (+35%) festzustellen.

Geldumsatz in Millionen Euro

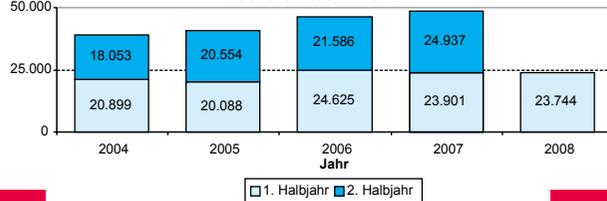


Flächenumsatz

• gewerbliches Bauland stark steigend

Der Flächenumsatz des 1. Halbjahres 2008 blieb insgesamt auf dem Niveau des 1. Halbjahres 2007. Auf dem meisten Teilmärkten ging der Umsatz zwar zurück, dies wurde aber durch die stark gestiegenen Umsätze bei Verkäufen von gewerblichem Bauland (+84%) und Ein- und Zweifamilienhäusern (+12%) ausgeglichen.

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

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 **Oberer 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 Pflichtteilsberechtigten), 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

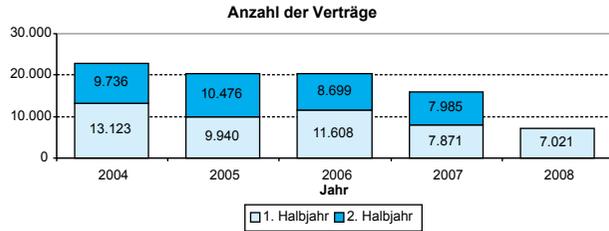
Die Informationen dieses Halbjahresberichtes beziehen sich auf den Zeitraum 01.11.2007 – 30.04.2008.



Unbebaute Baugrundstücke

• Anzahl der Verträge und Geldumsatz fallend

Im 1. Halbjahr 2008 wurden gegenüber dem 1. Halbjahr 2007 insgesamt 11% weniger Kaufverträge abgeschlossen. Dominiert wird dies durch den Rückgang bei den Wohnbauplätzen (-14%). Nur bei gewerblichem Bauland ist ein Anstieg um 12% festzustellen.



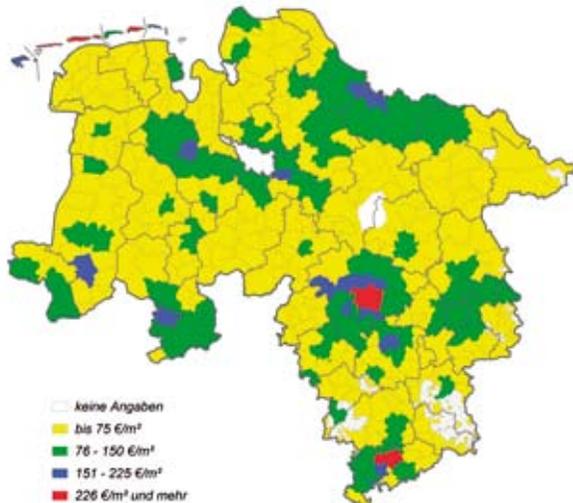
Der Geldumsatz aller unbebauten Baugrundstücke liegt um 5% niedriger.

Wohnbauplätze

• Preise sinken sehr leicht

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.

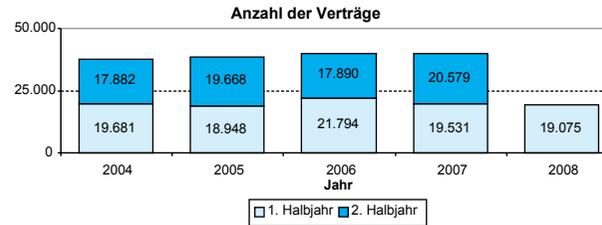
Das Preisniveau für solche Bauplätze ist in Niedersachsen im 1. Halbjahr 2008 im Vergleich zum gesamten Vorjahr leicht um 1% gesunken. Diese Entwicklung entspricht dem Trend bei den mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken (s. nächste Seite).



Bebaute Grundstücke

• Anzahl leicht, Geldumsatz stark rückläufig

Im 1. Halbjahr 2008 wurden gegenüber dem 1. Halbjahr 2007 etwa 2% weniger Verträge über bebaute Grundstücke abgeschlossen. Während der Geldumsatz bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und den Mehrfamilienhäusern annähernd konstant blieb, wurde für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie bei gewerblich genutzten Immobilien 10% weniger umgesetzt.



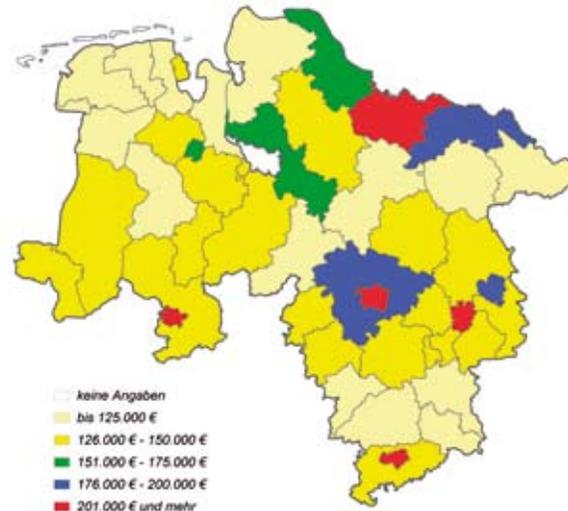
Der Geldumsatz aller bebauten Grundstücke lag um 23% niedriger. Der Geldumsatz ging auf allen Teilmärkten zurück. Besonders stark rückläufig war der Markt der Wohn- und Geschäftshäuser, sowie der Sektor der Bürogebäude und Warenhäuser (-50%).

Zurzeit werden bedeutend weniger Objekte mit Kaufpreisen von über 5 Mio. Euro gehandelt. Das Interesse von Investoren, größere Einzelimmobilien oder Grundstücksparzelle in ihr Portfolio aufzunehmen, scheint gegenüber dem hohen Vorjahresniveau etwas zurück zu gehen.

Freistehende Einfamilienhäuser

• Preise gehen noch immer leicht zurück

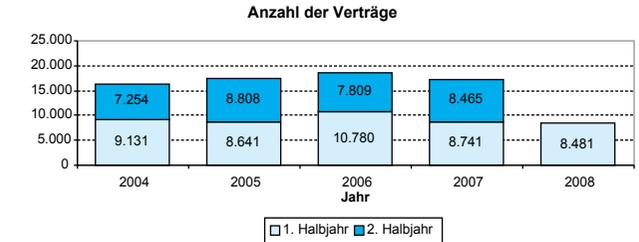
In den meisten Landesteilen, insbesondere in den kreisfreien Städten, ist ein Preisrückgang zu verzeichnen. Das Preisniveau liegt in ländlichen Bereichen wie z. B. Holzminden, Uelzen, Wesermarsch und Wittmund bei ca. 105.000 €. In Einzugsbereichen der größeren Städte werden höhere Preise gezahlt; so z. B. in der Region Hannover - ohne Landeshauptstadt - (ca. 190.000 €) oder in den Landkreisen Harburg (ca. 205.000 €) und Verden (ca. 155.000 €). Ein deutlicher Preisrückgang zeichnet sich in den Landkreisen Göttingen (ohne Stadt) und Osterholz ab.



Eigentumswohnungen

• Vertragszahlen und Geldumsatz leicht fallend

Auch der Markt der Eigentumswohnungen ist im 1. Halbjahr 2008 gegenüber dem 1. Halbjahr 2007 leicht zurückgegangen. Es wurden 3% weniger Verträge abgeschlossen und der Geldumsatz lag um 9% niedriger.



Neue Eigentumswohnungen

• Preise überwiegend leicht steigend

Die nachfolgende Karte zeigt die durchschnittlichen Preise je m² Wohnfläche für **neue Eigentumswohnungen** in den Oberzentren Niedersachsens. So liegt das niedrigste Preisniveau mit ca. 1.460 Euro in Salzgitter und das höchste mit 2.540 Euro in der Landeshauptstadt Hannover.

Gegenüber dem Vorjahr steigen die Preise überwiegend leicht an. In der Stadt Salzgitter zeichnet sich eine kontinuierliche Preissteigerung ab. Sie liegt zurzeit bei ca. 9%.

