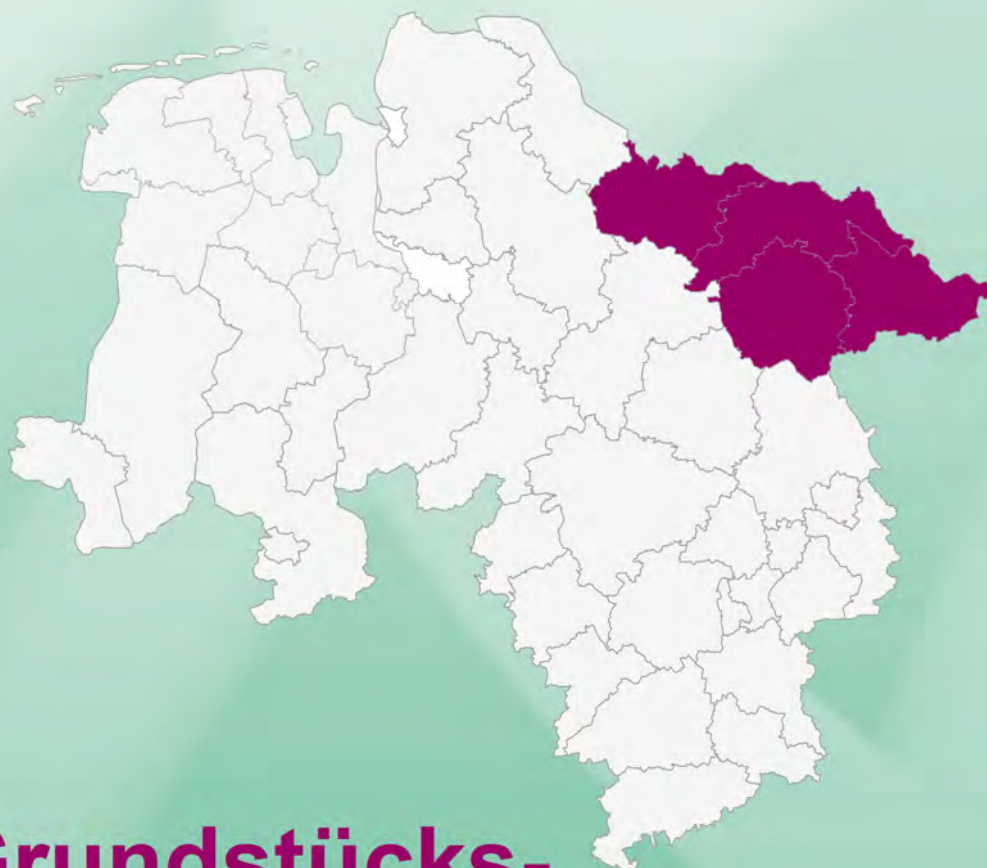


Zuständig für: **Landkreis Harburg**
Landkreis Lüneburg
Landkreis Lüchow-Dannenberg
Landkreis Uelzen



Grundstücks- marktbericht 2014



Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg

**Anschrift:**

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg

Geschäftsstelle für die Landkreise Harburg und Lüneburg
Behördenzentrum Ost
Adolph-Kolping-Str. 12, 21337 Lüneburg
Telefon: 04131 / 8545 165
Telefax: 04131 / 8545 197

E-Mail: gag-ig@lgl.niedersachsen.de
Bodenrichtwertauskunft: 04131 / 8545 106

Geschäftsstelle für die Landkreise Lüchow-Dannenberg und
Uelzen
Schillerstraße 30a, 29525 Uelzen
Telefon: 0581 / 8852 304
Telefax: 0581 / 8852 160

E-Mail: gag-ig@lgl.niedersachsen.de
Bodenrichtwertauskunft: 0581 / 8852 312

Druck:

LGLN Landesvermessung und Geobasisinformation

Schutzgebühr:

50,- € zuzüglich Porto (Änderung vorbehalten)

Vervielfältigung und Verbreitung:

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Genehmigung
des Herausgebers.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat
alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach
bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird
jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständig-
keit und Qualität der bereit gestellten Daten übernommen.

Das Land Niedersachsen und seine Beschäftigten haften
nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung
der durch die GAG angebotenen Informationen entstehen.

Inhaltsverzeichnis

1	DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE	7
2	ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	8
3	RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	9
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	9
4	ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE	13
5	BAULAND	20
5.1	Allgemeines	20
5.2	Individueller Wohnungsbau	20
5.2.1	Preisniveau	20
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	20
5.2.2.1	Landkreis Harburg	21
5.2.2.2	Landkreis Lüneburg	25
5.2.2.3	Landkreis Uelzen	27
5.2.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	28
5.3	Geschosswohnungsbau	29
5.3.1	Preisniveau	29
5.3.2	Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	29
5.4	Gewerbliche Bauflächen	31
5.4.1	Preisniveau	31
5.4.2	Preisentwicklung	31
6	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	32
6.1	Allgemeines	32
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	32
6.2.1	Preisniveau	32
6.2.1.1	Ackernutzung	32
6.2.1.2	Grünlandnutzung	34
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	35
6.2.2.1	Preisentwicklung	35
6.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	36
6.3	Höfe	37
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	37
7	ÜBRIGE UNBEBAUTE FLÄCHEN	38
7.1	Gartenland	38
8	BODENRICHTWERTE	39
8.1	Gesetzlicher Auftrag	39
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	41
8.2.1	Wohnbauland	42
8.2.2	Gewerbliches Bauland	43

9	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	44
9.1	Allgemeines	44
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	44
9.2.1	Preisniveau	44
9.2.2	Preisentwicklung	46
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	47
9.2.3.1	Sachwertfaktoren Landkreis Harburg	49
9.2.3.2	Sachwertfaktoren Landkreis Lüneburg	54
9.2.3.3	Sachwertfaktoren Landkreis Uelzen	59
9.2.3.4	Sachwertfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	62
9.2.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg	66
9.2.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg	70
9.2.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen	73
9.2.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	76
9.2.4	Erbbaurechte	79
9.2.4.1	Erbbaurechtsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	79
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	80
9.3.1	Preisniveau	80
9.3.2	Preisentwicklung	82
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	83
9.3.3.1	Sachwertfaktoren Landkreis Harburg	85
9.3.3.2	Sachwertfaktoren Landkreis Lüneburg	88
9.3.3.3	Sachwertfaktoren Landkreis Uelzen	92
9.3.3.4	Sachwertfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	95
9.3.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Harburg	96
9.3.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüneburg	99
9.3.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Uelzen	102
9.3.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Lüchow-Dannenberg	105
9.3.4	Erbbaurechte	108
9.3.4.1	Erbbaurechtsfaktoren für Reihenhäuser / Doppelhaushälften	108
9.4	Wohnungseigentum	109
9.4.1	Preisniveau	109
9.4.2	Preisentwicklung	111
9.4.3	Vergleichsfaktoren	112
9.4.3.1	Landkreis Harburg	112
9.4.3.2	Landkreis Lüneburg	114
9.4.3.3	Landkreis Uelzen	116
9.4.3.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	118
9.4.4	Erbbaurechte	120
9.4.4.1	Erbbaurechtsfaktoren für Wohnungseigentum	120
9.5	Teileigentum	120
9.6	Mehrfamilienhäuser	121
9.6.1	Preisniveau	121
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	121
9.6.2.1	Landkreis Harburg	123
9.6.2.2	Landkreis Lüneburg	124
9.6.2.3	Landkreis Uelzen	125
9.6.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	126
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	127
9.7.1	Preisniveau	127
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	127
9.7.2.1	Landkreis Harburg	129
9.7.2.2	Landkreis Lüneburg	130

9.7.2.3	Landkreis Uelzen	131
9.7.2.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	131
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	131
9.9	Sonstige bebaute Objekte	132
9.9.1	Wochenendhäuser	132
10	MIETEN	133
10.1	Landkreis Harburg	134
10.2	Landkreis Lüneburg	135
10.3	Landkreis Uelzen	136
10.4	Landkreis Lüchow-Dannenberg	137
11	AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTER- AUSSCHUSSES	138

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

In der Kurzdarstellung werden aktuelle Daten aus dem Jahre 2013 präsentiert. Dabei bleiben die Informationen zunächst auf die prozentualen Preisänderungen in den jeweiligen Teilmärkten beschränkt.

Die nachfolgenden Angaben sind Durchschnittswerte, die sich auf unterschiedlich strukturierte Bereiche beziehen. Tatsächlich konnten höhere, aber auch niedrigere Preise auf dem Immobilienmarkt erzielt werden.

Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt im Bereich des Gutachterausschusses Lüneburg ist um 4 % (Anzahl der Vorgänge) gesunken. Gleichzeitig ist der Geldumsatz deutlich um 26 % gestiegen.

Eine positive Preisentwicklung ist bei den **Baugrundstücken** (€/m²) bei allgemein zunehmendem Mengenumsatz erkennbar:

Landkreis	Harburg	Lüneburg ¹	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
individuelles Wohnbauland	+ 3,6 %	+ 7,9 %	+ 0,9 %	+ 1,5 %
Gewerbebauland	+ 4,1 %	+ 6,6 %	-	-

Die Kaufpreise bei den **bebauten Grundstücken** verzeichneten in allen Landkreisen deutlich steigende Tendenzen.

Landkreis	Harburg	Lüneburg ¹	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser	+ 9,9 %	+ 7,8 %	+ 5,8 %	+ 1,3 %
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	+ 7,9 %	+ 2,9 %	+ 1,6 %	- 0,4 %
Wohnungseigentum	+ 6,7 %	+ 8,9 %	+ 1,9 %	+ 5,1 %

Die Preise der **landwirtschaftlichen Nutzflächen** (€/m²) haben sich nachhaltig positiv entwickelt:

Landkreis	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Lüchow-Dannenberg
Ackerland	+ 5,8 %	+ 3,2 %	+ 15,8 %	+ 16,6 %
Grünland	+ 9,6 %	+ 7,1 %	+ 5,5 %	+ 9,2 %

¹ ohne Amt Neuhaus

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2013, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst. **Der Berichtszeitraum beginnt am 01.11.2012 und endet am 31.10.2013.**

Grundlage dieses Marktberichts und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte liegen jeweils nur Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebot und Nachfrage werden aber durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, z. B. steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen, sowie eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden, zufälligen Marktsituationen und die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien in vielfältiger Weise beeinflusst. Durch Mangelsituationen oder die Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes an Bauland kann die nachhaltige Entwicklung des Raumes beeinflusst werden.

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer beeinflusst. Es ergeben sich auf dem Markt somit für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, um ihnen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Er kann die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall nicht ersetzen.

Übersicht der Landkreise – Zusammenstellung statistischer Daten

Landkreis	Wohnbevölkerung	Gesamtfläche	Einwohner	Bauflächen	landwirtschaftl. Flächen	forstwirtschaftl. Flächen	sonstige Flächen
	Einwohner	km ²	je km ²	km ²	km ²	km ²	km ²
Harburg	249 250	1 244,94	200	203,57	651,76	354,55	35,06
Lüneburg	179 020	1 323,49	135	150,06	677,36	412,64	83,43
Uelzen	93 065	1 454,12	64	125,53	772,25	486,92	69,42
Lüchow-Dannenberg	48 866	1 220,60	40	100,22	631,14	452,23	37,01
GAG Lüneburg	570 201	5 243,15	109	579,38	2 732,51	1 706,34	224,92

Quelle: Bevölkerungszahlen – zum 31.12.2012 – Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Flächenangaben – zum 30.06.2011 – Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RD Lüneburg

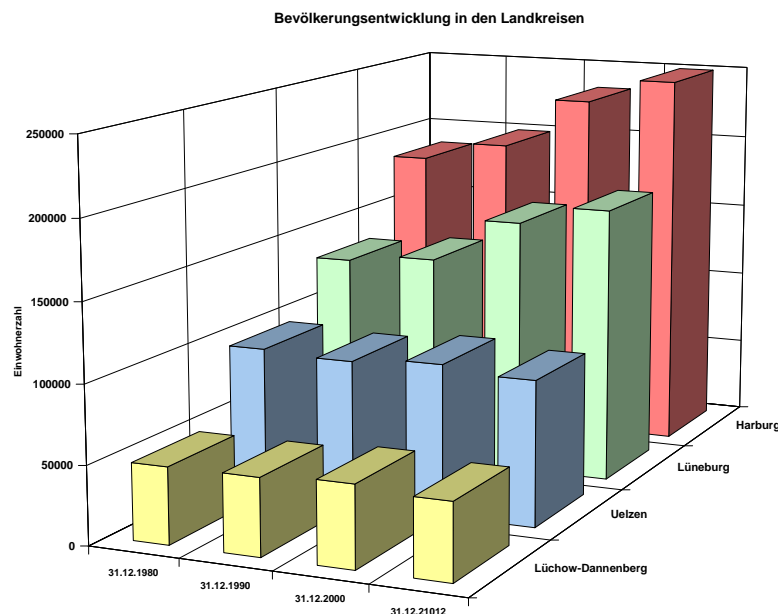
Der **Landkreis Lüneburg** liegt im Nordosten Niedersachsens. Verwaltungssitz ist die gleichnamige Kreisstadt Lüneburg. Der Landkreis Lüneburg grenzt im Westen an den Landkreis Harburg, im Norden an den schleswig-holsteinischen Kreis Herzogtum Lauenburg und im Norden und Osten an den mecklenburg-vorpommerschen Landkreis Ludwigslust und im Süden an die Landkreise Lüchow-Dannenberg, Uelzen und Heidekreis. Der Landkreis Lüneburg wird von der Elbe durchflossen und trennt das Amt Neuhaus und Teile Bleckedes vom restlichen Kreisgebiet ab.

Die Hansestadt Lüneburg hat eine Zentralfunktion in der Planungsregion in Nordniedersachsen. Sie ist ein wirtschaftlicher, kultureller und verwaltungsmäßiger Mittelpunkt für ein weites Umfeld und seit 1994 als Oberzentrum ausgewiesen. Lüneburg liegt etwa 50 km südöstlich von Hamburg und gehört zur Metropolregion Hamburg.

Verkehrsmäßig ergeben sich durch den Autobahnanschluss (A 39) nach Hamburg und den Bundesstraßen B 4, B 209, B 216 und B 195 günstige Anschlüsse an das überregionale Verkehrsnetz. Mit drei Hauptstrecken und mehreren Nebenstrecken ist Lüneburg auch an das Schienennetz recht gut angeschlossen.

Schließlich hat Lüneburg mit dem Hafen am Elbeseitenkanal die Einbindung in das europäische Binnenwasserstraßennetz sowie Direktverbindungen zu Nord- und Ostseehäfen erreicht.

Internationale Flughäfen stehen mit Hamburg und Hannover in akzeptabler Entfernung zur Verfügung.



Der **Landkreis Uelzen** befindet sich im Nordosten Niedersachsens, unmittelbar angrenzend an das Land Sachsen-Anhalt mit dem Altmarkkreis Salzwedel. Die Kreisstadt Uelzen liegt zwischen den jeweils rund 100 km entfernten Großstädten Hamburg, Hannover und Braunschweig.

Das Kreisgebiet gehört zu den relativ dünn besiedelten Räumen Niedersachsens im Gebiet der Lüneburger Heide. Seine Ausdehnung beträgt sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung etwa 50 km.

Der Landkreis Uelzen besitzt als einer der landwirtschaftlich am intensivsten genutzten Räume der Bundesrepublik Deutschland eine herausgehobene Stellung als Agrarstandort mit Absatzmärkten in der gesamten Bundesrepublik Deutschland.

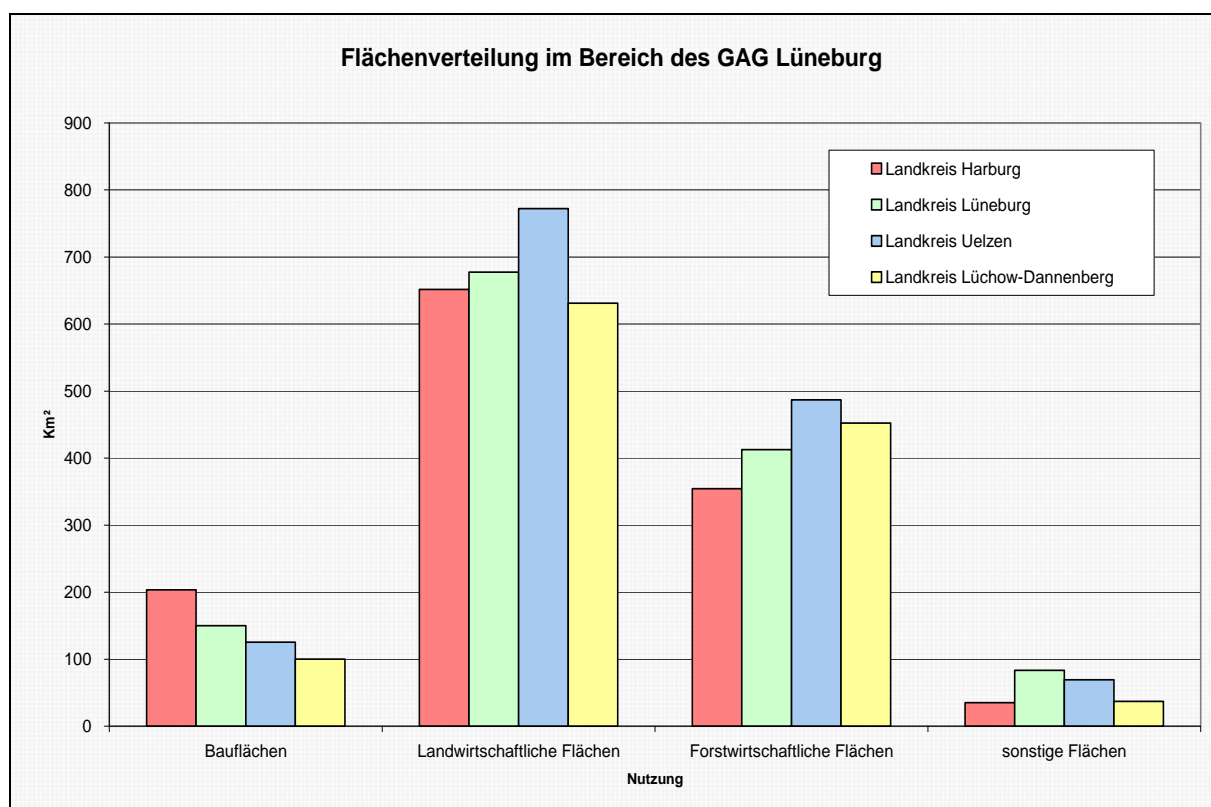
Der Raum Uelzen wird durch die strahlenförmig auf den Knotenpunkt Uelzen zulaufenden Bundesstraßen B 4, B 71, B 191 und B 493 mit den industriellen Ballungszentren Hamburg, Bremen, Hannover, Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg verbunden.

Der Elbe-Seitenkanal mit einem Hafen in Uelzen hat ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Diese Wasserstraße ermöglicht eine Anbindung des Wirtschaftsraumes „Lüneburger Heide“ an europäische Binnen- und Seehäfen. Die Bedeutung des Elbe-Seitenkanals ist durch die Entscheidung, die Elbe nicht weiter als Wasserstraße auszubauen, und den Bau einer zweiten Kammer für die Uelzener Schleuse, weiter gestiegen.

Für den schienengebundenen Verkehr ist Uelzen über die Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG Hamburg-Uelzen-Hannover sowie die weiteren DB-Strecken Braunschweig - Uelzen und Bremen - Uelzen gut erreichbar. Seit Ende 1999 ist Uelzen über die Strecke Uelzen - Stendal auch an die Bundeshauptstadt gut angebunden.

Im regionalen Raum ist Uelzen von dem Oberzentrum Lüneburg sowie den Mittelzentren Celle, Salzwedel, Lüchow, Munster und Wittingen mit Funktionen zur Deckung des gehobenen Bedarfs umgeben. Im Landkreis Uelzen selbst befinden sich das Mittelzentrum Uelzen mit einer Wohnbevölkerung von rund 35 000 Einwohnern sowie die Grundzentren Bad Bevensen, Bienenbüttel, Bad Bodenteich, Ebstorf, Rosche, Suderburg und Wrestedt mit Einrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs.

Neben seiner Funktion als Lebens- und Wirtschaftsraum hat der Landkreis Uelzen wesentliche Ausgleichsfunktionen für die Räume Hamburg, Hannover, Braunschweig-Wolfsburg, Berlin und teilweise auch Bremen. Dementsprechend hat der Fremdenverkehr als Wirtschaftszweig und wegen seiner Auswirkungen auf Teile des regionalen Raumes eine besondere Bedeutung.



Der **Landkreis Lüchow-Dannenberg** liegt im Nordosten Niedersachsens. Er grenzt unmittelbar an das Land Sachsen-Anhalt mit dem Regionalbereich Altmark und, durch die Elbe getrennt, an die Länder Brandenburg mit dem Landkreis Prignitz und Mecklenburg-Vorpommern mit dem Landkreis Ludwigslust. Die Kreisstadt Lüchow (Mittelzentrum) liegt zwischen den rund 100 km beziehungsweise 130 km entfernten Großstädten Hamburg und Hannover.

Seit Inkrafttreten des Lüchow-Dannenberg-Gesetzes vom 23.05.2006 setzt sich der Landkreis aus den Samtgemeinden Lüchow, Elbtalaue mit Sitz in Dannenberg und Gartow zusammen.

Das Kreisgebiet ist der am dünnsten besiedelte Raum der westlichen Bundesländer. Seine Ausdehnung beträgt in Ost-West-Richtung etwa 50 km und im Westen in Nord-Süd-Richtung etwa 45 km.

Der Landkreis ist sehr strukturschwach und trotz geringer Bodenqualitäten stark agrarisch geprägt. Neben der Landwirtschaft und dem Fremdenverkehr bestimmen nur wenige größere Industriebetriebe den Arbeitsmarkt.

Der niedersächsische Teil des „UNESCO – Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbtalaue“ steht seit 2002 als „Biosphärenreservat niedersächsische Elbtalaue“ unter Schutz. Der Verwaltungssitz des Biosphärenreservates befindet sich in Hitzacker.

Durch den Landkreis Lüchow-Dannenberg führen die Bundesstraßen B 71, B 191, B 216, B 248 und B 493. Diese Straßen verbinden den Raum mit den Ballungszentren Hamburg, Bremen, Hannover, Braunschweig, Magdeburg, Berlin und Rostock. Durch die Aufnahme des Autobahnbauprojekts (A 39) zwischen Lüneburg und Wolfsburg in den Bundesverkehrswegeplan 2003 als "fest disponiertes Vorhaben" sind positive Tendenzen für die Wirtschaft des Raumes der östlichen Lüneburger Heide zu erwarten.

Für den schienengebundenen Verkehr ist der Landkreis nur eingeschränkt zu erreichen. Der Norden des Landkreises ist über eine Stichstrecke (Lüneburg - Dannenberg) der Deutschen Bahn AG erschlossen. Der Süden des Landkreises mit der Kreisstadt Lüchow ist nur über den Bahnhof in Salzwedel (rund 13 km) an die Strecke Hamburg - Uelzen - Berlin angebunden.

Im Norden wird der Landkreis auf rund 66 km von der schiffbaren Elbe begrenzt. Drei Fähren und die Straßenbrücke bei Dömitz stellen die Verbindung zu den Bundesländern rechts der Elbe her.

Im regionalen Raum ist der Landkreis von dem Oberzentrum Lüneburg sowie den Mittelzentren Uelzen, Celle, Salzwedel, Perleberg und Ludwigslust mit Funktionen zur Deckung des gehobenen Bedarfs umgeben. Im Landkreis selbst befinden sich das Mittelzentrum Lüchow mit einer Wohnbevölkerung von rund 10 000 Einwohnern sowie die Grundzentren Hitzacker, Dannenberg, Gartow, Wustrow und Clenze mit Einrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs.