

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover

Zusätzliche regionale Auswertungen Stand: 14.02.2024

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Transaktionszahlen | 3 |
| 2 | Bodenwerte | 4 |
| 2.1 | Bauland für Geschosswohnungsbau | 4 |
| 2.2 | Gewerbliche Bauflächen | 5 |
| 2.3 | Baugrundstücke im Außenbereich | 6 |
| 3 | Mittlere Kaufpreise | 7 |
| 3.1 | Mehrfamilienhäuser | 7 |
| 3.2 | Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und Bürogebäude, Verkaufshallen und Verbrauchermärkte | 8 |
| 4 | Indexreihen | 9 |
| 4.1 | Bodenpreisindexreihen für Bauland | 9 |
| 4.1.1 | Individueller Wohnungsbau | 10 |
| 4.1.2 | Geschosswohnungsbau | 14 |
| 4.1.3 | Gewerbliche Bauflächen | 15 |
| 4.2 | Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen | 17 |
| 4.2.1 | Acker- und Grünland | 18 |
| 4.3 | Indexreihen für bebaute Grundstücke | 22 |
| 4.3.1 | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 23 |
| 4.3.2 | Reihenhäuser und Doppelhaushälften | 25 |
| 4.3.3 | Eigentumswohnungen | 27 |
| 4.3.4 | Mehrfamilienhäuser | 29 |
| 4.3.5 | Resthofstellen und Bauernhäuser | 31 |
| 5 | Umrechnungskoeffizienten | 32 |
| 5.1 | Baugrundstücke | 32 |
| 5.1.1 | Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser | 32 |
| 5.1.2 | Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau | 34 |
| 5.2 | Werdendes Bauland | 37 |
| 5.3 | landwirtschaftliche Grundstücke | 39 |
| 5.3.1 | Ackerland | 39 |
| 5.3.2 | Grünland | 47 |
| 6 | Vergleichsfaktoren | 51 |
| 7 | Liegenschaftszinssätze | 53 |
| 7.1 | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften | 53 |
| 7.2 | Wohnungseigentum | 56 |
| 7.2.1 | Liegenschaftszinssätze | 56 |
| 7.2.2 | Rohertragsfaktoren | 59 |
| 7.3 | Mehrfamilienhäuser | 60 |
| 7.3.1 | Liegenschaftszinssatz | 60 |
| 7.3.2 | Rohertragsfaktoren | 62 |
| 7.4 | Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und Bürogebäude, Verkaufshallen | 65 |
| 7.4.1 | Kauf- und Warenhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude | 65 |
| 7.4.2 | Büro- und Verwaltungsgebäude | 66 |
| 7.4.3 | Wohn- und Geschäftshäuser | 66 |
| 7.4.4 | Verkaufshallen und Verbrauchermärkte | 67 |

| | |
|--|-----------|
| 8 Sachwertfaktoren | 68 |
| 9 Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten | 69 |
| 9.1 Begründung von Erbbaurechten | 69 |
| 9.2 Verkäufe von Erbbaugrundstücken an Erbbaurechtsnehmer | 70 |
| 9.3 Erbbaugrundstückskoeffizienten | 70 |
| 9.4 Erbbaurechtskoeffizienten..... | 73 |
| 9.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser..... | 73 |
| 9.4.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften | 76 |
| 9.4.3 Wohnungseigentum | 81 |
| 10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien | 83 |
| 11 Mieten und Pachten..... | 84 |
| 11.1 Wohnungsmieten | 85 |
| 11.2 Mieten für Einfamilienhäuser..... | 97 |
| 11.3 Mieten für Geschäftsräume und andere gewerbliche Nutzungen..... | 98 |
| 11.3.1 Mieten für Geschäftsräume..... | 98 |
| 11.3.2 Mieten für Büro- und Praxisräume | 99 |
| 11.3.3 Mieten für Lagerräume..... | 99 |
| 11.4 Pachten | 100 |
| 11.4.1 Pachtzinsen für Acker- und Grünland..... | 100 |

1 Transaktionszahlen

Zu diesem Thema gibt es keine zusätzlichen regionalen Auswertungen des Gutachterausschusses Hameln-Hannover.

2 Bodenwerte

2.1 Bauland für Geschosswohnungsbau

In der folgenden Tabelle werden die Anzahl, der mittlere Kaufpreis und die mittlere Größe der gehandelten Baugrundstücke im Zuständigkeitsgebiet wiedergegeben. Die Angaben beziehen sich auf Bauflächen für den Geschosswohnungsbau **inklusive Erschließungskosten und Kommunalabgaben**.

| Mittlere Kaufpreise erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau | | | |
|--|--------|-------------------------------------|---|
| Gebiet | Anzahl | Mittlere Größe [m ²] | Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²] |
| Region Hannover | | | |
| Landeshauptstadt Hannover | 2 | 1.097 | 1393 |
| übrige Region | 6 | 1.318 | 288 |
| Landkreis Hameln-Pyrmont | | | |
| Landkreis Hameln-Pyrmont | 3 | 796 | 90 |
| Landkreis Hildesheim | | | |
| Landkreis Hildesheim | 2 | 2.497 | 135 |
| Landkreis Schaumburg | | | |
| Landkreis Schaumburg | 12 | 1.228 | 123 |

2.2 Gewerbliche Bauflächen

In der folgenden Tabelle werden mittlere Preise und Größen sowie die Anzahl der gehandelten Baugrundstücke für die Region Hannover und die drei Landkreise wiedergegeben. Die Angaben beziehen sich auf Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung **inklusive Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG)**.

| Mittlere Kaufpreise erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie | | | |
|---|--------|-------------------------------------|---|
| Gebiet | Anzahl | Mittlere Größe [m ²] | Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²] |
| Region Hannover | | | |
| Das Preisniveau für baureife gewerblich genutzte Bauflächen variiert innerhalb der Region Hannover sehr stark. Dabei haben die unterschiedlichen Strukturen der Gewerbegebiete erheblichen Einfluss. Am höchsten ist das Preisniveau in Gebieten mit überwiegend modernen Dienstleistungs- und Handelsunternehmen. In Gebieten mit hauptsächlich industrieller Nutzung ist das Preisniveau deutlich niedriger. Daneben ist die spezielle Lage innerhalb des Gebietes von Bedeutung. Für verkehrsgünstige und werbewirksame Lagen werden z. T. Preise gezahlt, die weit über dem Preisniveau des jeweiligen Bereichs liegen. Daher sind besonders in älteren Gebieten, in denen ein Strukturwandel eingesetzt hat, deutlich voneinander abweichende Preise zu beobachten. Wird kommunales Gewerbebauland in ausreichendem Umfang angeboten, hat es im Allgemeinen eine preisdämpfende Wirkung. | | | |
| Landeshauptstadt Hannover | 10 | 1.993 | 208 |
| übrige Region | 39 | 2.742 | 95 |
| Landkreis Hameln-Pyrmont | | | |
| Landkreis Hameln-Pyrmont | 9 | 5.629 | 31 |
| Landkreis Hildesheim | | | |
| Landkreis Hildesheim | 18 | 1.846 | 39 |
| Landkreis Schaumburg | | | |
| Landkreis Schaumburg | 11 | 2.000 | 35 |

2.3 Baugrundstücke im Außenbereich

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover hat Bodenrichtwerte für Baugrundstücke im Außenbereich ermittelt. Das Richtwertgrundstück im Außenbereich ist wie folgt definiert:

| Bodenrichtwerte für Baugrundstücke im Außenbereich | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Region Hannover | | |
| <p>Das Richtwertgrundstück im Außenbereich ist wie folgt definiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bebautes Grundstück • Nutzung Wohnen • Bebauung und Nutzung sind zulässig (Bestandsschutz) • ortsübliche Größe 750 m² • mindestens folgende Erschließungsanlagen sind vorhanden: befestigte Zuwegung, Strom, Wasser, Abwasser (ggf. eigene Anlage) <p>Falls Abweichungen im oben beschriebenen Erschließungszustand bestehen, sind Zu- oder Abschläge erforderlich. Für landschaftlich besonders reizvolle oder durch die Nähe zu störenden Anlagen beeinträchtigte Lagen sind ggf. weitere Zu- oder Abschläge anzubringen.</p> <p>Bei größeren Grundstücken ist zu prüfen, welcher Anteil davon der Nutzung Wohnen zuzuordnen ist. Unterschiedliche Nutzungen (z. B. Wohnen, Gewerbe und sonstige bauliche Nutzungen) sind zu trennen. Überschießende Freiflächen können im Außenbereich regelmäßig nicht baulich genutzt werden und müssen daher gesondert betrachtet werden. Auf Grundstücke mit baulichen Anlagen ohne Bestandsschutz können die Bodenrichtwerte nicht angewendet werden.</p> | | |
| Landkreis Hameln-Pyrmont | Landkreis Hildesheim | Landkreis Schaumburg |
| <p>Das Richtwertgrundstück im Außenbereich (Exklaven, Splittersiedlungen) ist wie folgt definiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bebautes Grundstück • gemischte Nutzung • Bebauung und Nutzung sind zulässig (Bestandsschutz) • ortsübliche Größe bis 1.500 m² • mindestens folgende Erschließungsanlagen sind vorhanden: befestigte Zuwegung, Strom, Wasser, Abwasser (ggf. eigene Anlage) <p>Falls Abweichungen im oben beschriebenen Erschließungszustand bestehen, sind Zu- oder Abschläge erforderlich.</p> | | |

3 Mittlere Kaufpreise

3.1 Mehrfamilienhäuser

Für Mehrfamilienhäuser typischer Baujahrsklassen sind im Jahr 2023 in der Region Hannover die folgenden mittleren Wohnflächen- und Gesamtkaufpreise erzielt worden (Vorjahreszahlen in Klammern). In die Auswertung werden Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen. Die Preisangaben beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Bodenwert. Eine Differenzierung nach unterschiedlichen Lagen, Ausstattungen, Zuständen und sonstigen wertbeeinflussenden Umständen erfolgt nicht. Die mittleren Werte geben daher **keinen** Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Die Tabellen ermöglichen keinen Überblick über die Umsätze. Aus den jährlichen mittleren Kaufpreisen kann keine Preisentwicklung abgelesen werden. Sie eignen sich nicht als Vergleichsfaktoren nach § 20 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

| Landeshauptstadt Hannover | | | | | |
|---------------------------|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| verkaufte Objekte 2023 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
| Baujahr bis 1949 | 34 (58) | 1913 (1910) | 584 (553) | 1.880 (2.270) | 1.150.000 (1.400.000) |
| Baujahr 1950 bis 1977 | 40 (58) | 1956 (1956) | 548 (525) | 1.928 (2.705) | 1.008.000 (1.365.000) |
| Baujahr ab 1978 | 4 (8) | 2007 (1999) | 768 (1.885) | 3.304 (3.173) | 1.948.000 (7.606.000) |

| übrige Region Hannover | | | | | |
|------------------------|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| verkaufte Objekte 2023 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
| Baujahr bis 1949 | 15 (30) | 1930 (1908) | 350 (293) | 1.165 (1.545) | 380.000 (497.500) |
| Baujahr 1950 bis 1977 | 30 (48) | 1964 (1965) | 339 (315) | 1.260 (1.778) | 460.000 (610.000) |
| Baujahr ab 1978 | 6 (13) | 1994 (1997) | 524 (309) | 1.246 (2.482) | 780.000 (790.000) |

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Von den erfassten Eigentumsübergängen konnten nicht alle Kauffälle zur Beurteilung des Preisniveaus bzw. der Preisentwicklung herangezogen werden. In der nachfolgenden Tabelle sind die mittleren Wohnflächenpreise der letzten Jahre aus den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg **ohne** Berücksichtigung besonderer Qualitätsmerkmale, wie z. B. Lage, Ausstattung oder Baujahr, dargestellt.

| Landkreis | mittlerer Wohnflächenpreis in €/m ² (Anzahl) | | | | | |
|----------------|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Hameln-Pyrmont | 641 (41) | 753 (43) | 963 (39) | 997 (45) | 1.128 (44) | 971 (31) |
| Hildesheim | 759 (25) | 1.030 (26) | 1.053 (38) | 1.120 (45) | 1.222 (39) | 1.094 (35) |
| Schaumburg | 745 (21) | 841 (20) | 923 (21) | 1.172 (27) | 1.293 (30) | 1.056 (16) |

3.2 Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und Bürogebäude, Verkaufshallen und Verbrauchermärkte

Für die Region Hannover werden folgende Gebäudetypen untersucht:

- **Wohn- und Geschäftshäuser (Läden im Erdgeschoss, Büros und Praxen sowie Wohnungen)** ^[1]
- **Büro- und Verwaltungsgebäude**
- **Geschäfts- und Bürogebäude (Läden im Erdgeschoss, Büros und Praxen in den Geschossen)**
- **Kauf- und Warenhäuser mit Verkaufsräumen in mehreren Geschossen, tlw. auch gemischt mit Büros und Praxen**
- **Verkaufshallen und Verbrauchermärkte**

Für die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg ist eine detaillierte Auswertung aufgrund des geringen Datenmaterials nicht möglich.

Alle Teilmärkte zeigen große Unterschiede bezüglich Lage, Größe, Alter und Zustand der verkauften Objekte. Folglich ist die Spanne zwischen den niedrigsten und höchsten Kaufpreisen sehr hoch.

Region Hannover

Zur Untersuchung des Preisniveaus wird auf Kauffälle aus den vergangenen 5 Jahren zurückgegriffen. Das Preisniveau wird getrennt für die Landeshauptstadt und die übrige Region angegeben.

| Region Hannover | | | | | |
|--|--------|------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|--|
| Lage | Anzahl | mittleres Baujahr | mittlerer Bodenrichtwert (€/m²) | mittlere Wohn- und Nutzfläche (m²) | mittlerer Wohn- bzw. Nutzflächenpreis (€/m²) |
| Kauf- und Warenhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude | | | | | |
| Landeshauptstadt Hannover Innenstadt -Ia bis II. Lagen | 14 | 1958 (1910 – 1989) | 4.450 (1.000 – 10.500) | 2.115 (625 – 53.200) | 3.720 (1.270 – 14.085) |
| Landeshauptstadt Hannover außerhalb der Innenstadt | 19 | 1980 (1950 – 2021) | 470 (165 – 1.200) | 2.565 (730 – 23.140) | 2.240 (685 – 5.740) |
| übrige Region Hannover (ohne Landeshauptstadt) | 10 | 1989 (1966 – 2007) | 450 (270 – 500) | 1.900 (890 – 39.265) | 1.970 (980 – 2.710) |
| Büro- und Verwaltungsgebäude | | | | | |
| Landeshauptstadt Hannover Innenstadt - Ia bis II. Lagen | 6 | 1938 (1910 – 2015) | 1.500 (1.000 – 4.700) | 2.465 (880 – 11.380) | 3.155 (1.930 – 6.060) |
| Landeshauptstadt Hannover Außerhalb der Innenstadt | 43 | 1983 (1910 – 2022) | 290 (95 – 900) | 1.915 (200 – 44.495) | 2.065 (550 – 5.090) |
| übrige Region Hannover (ohne Landeshauptstadt) | 20 | 1991 (1910 – 2022) | 150 (65 – 500) | 565 (130 – 7.925) | 1.120 (570 – 4.225) |
| Wohn- und Geschäftshäuser | | | | | |
| Landeshauptstadt Hannover | 30 | 1957 (1910 – 2020) | 650 (260 – 4800) | 945 (220 – 5.645) | 1.880 (790 – 4.820) |
| übrige Region Hannover (ohne Landeshauptstadt) | 59 | 1960 (1910 – 2017) | 270 (65 – 500) | 370 (170 – 2.845) | 1.240 (500 – 2.380) |
| Verkaufshallen und Verbrauchermärkte | | | | | |
| Region Hannover (inkl. Landeshauptstadt) | 19 | 2002 (1960 – 2014) | 260 (55 – 470) | 1.400 (560 – 1.670) | 1.490 (500 – 4.210) |

^[1] Als Wohn- und Geschäftshäuser werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen die geschäftliche Nutzung mehr als 20 % der Gesamtnutzfläche beträgt. Wohn- und Geschäftshäuser mit weniger als 20 % gewerblicher Nutzfläche werden im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser betrachtet.

4 Indexreihen

4.1 Bodenpreisindexreihen für Bauland

Hinweise zu den Indexreihen

Die Bodenpreisindexreihen geben einen Überblick über die langfristige, durchschnittliche Preisentwicklung innerhalb des definierten Indexgebiets. Sie entsprechen den Anforderungen nach § 18 Immobilienwertermittlungsverordnung und ermöglichen die zeitliche Umrechnung von Bodenrichtwerten und Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage.

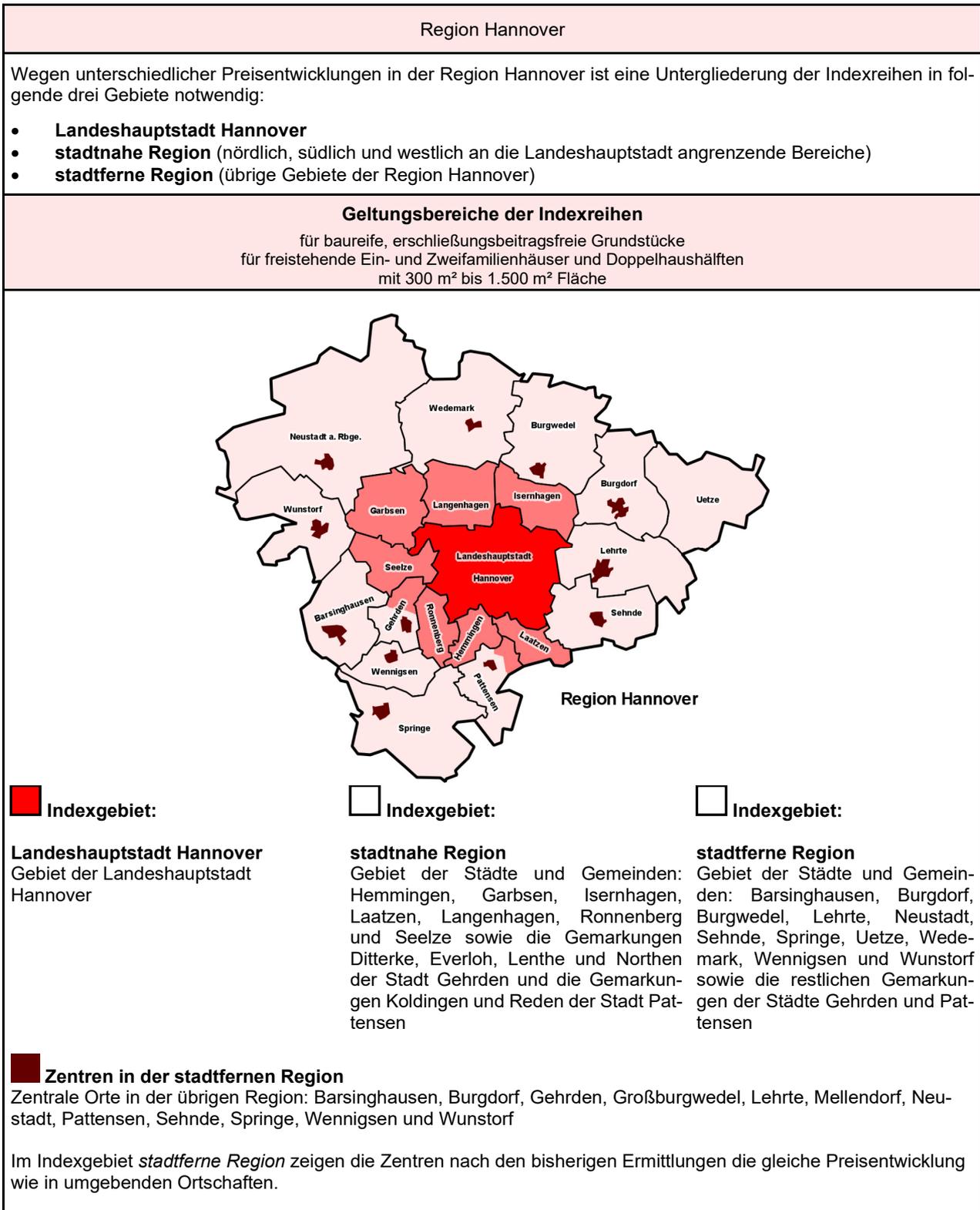
Innerhalb eines Indexgebiets kann die Preisentwicklung in Teilbereichen aufgrund lokaler Gegebenheiten (z. B. großes Angebot an kommunalem Bauland) kurzfristig abweichend oder zeitlich versetzt verlaufen.

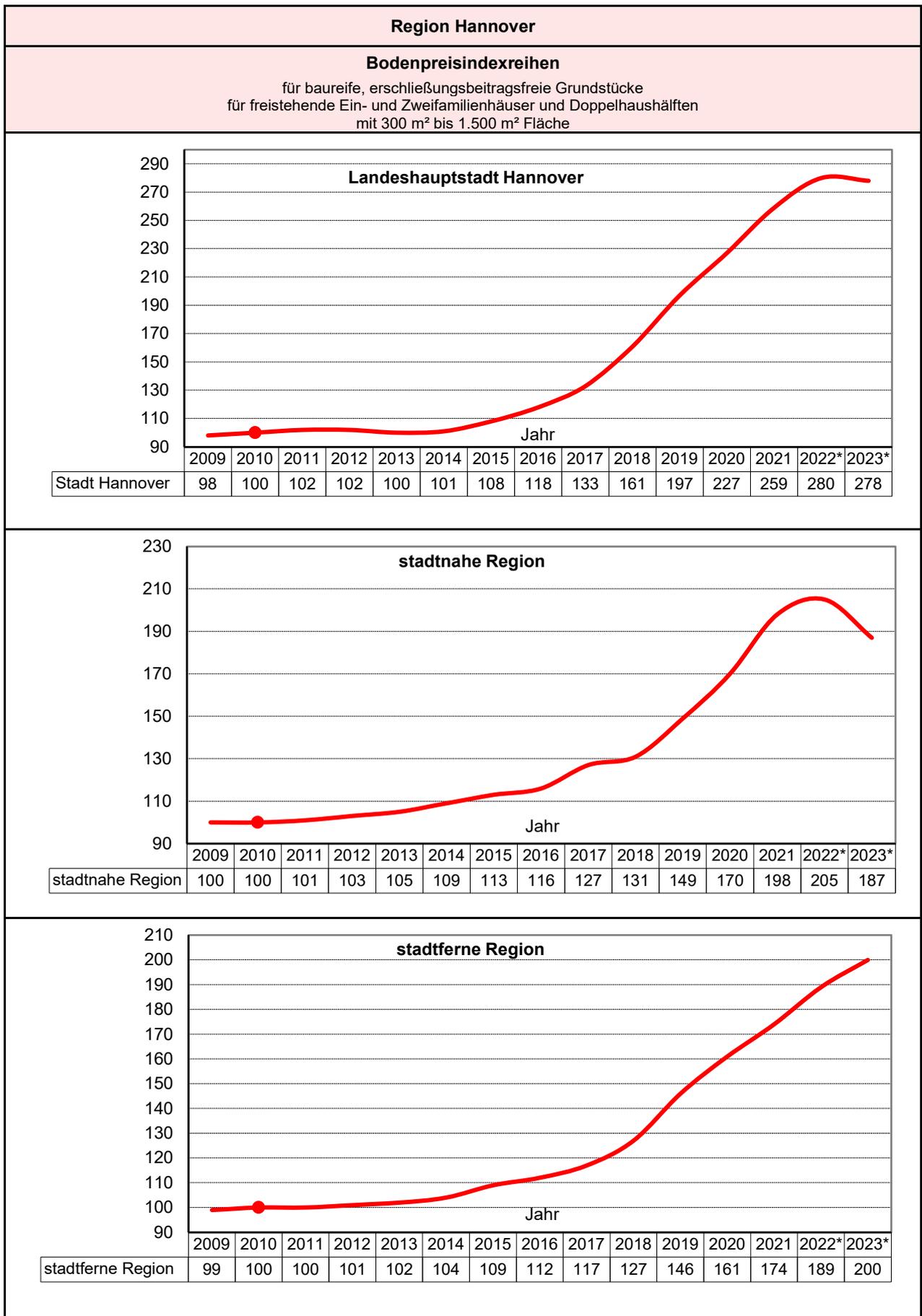
Bei der Anwendung der Indexreihen sind die o. a. Hinweise und ggf. weitere vorhandene lokale Besonderheiten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung von Bodenwerten mit Hilfe einer Indexreihe ist daneben auch die Entwicklung der Bodenrichtwerte, welche die lokalen Besonderheiten detaillierter berücksichtigen, zu beachten!

| Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen |
|---|
| <p>Die Bodenpreisindexreihen für unbebaute Baugrundstücke (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften) werden aus Kaufpreisen für baureife Grundstücke abgeleitet. Unterschiedliche Erschließungsbeitragsstände werden dabei berücksichtigt.</p> |
| $\text{Kaufpreis} + \text{ggf. Erschließungskosten} = \text{Kaufpreis}_{\text{erschließungsbeitragsfrei}}$ |
| <p>Kaufpreisunterschiede, die in unterschiedlichen Lagequalitäten begründet sind, werden mit Hilfe spezifischer Lagewerte ausgeglichen (normiert):</p> |
| $\text{Kaufpreis}_{\text{erschließungsbeitragsfrei}} \times \frac{\text{Lagewert}_{\text{Indexgebiet}}}{\text{Lagewert}_{\text{Kaufpreis}}} = \text{Kaufpreis}_{\text{normiert}}$ |
| <p>Die normierten Kaufpreise werden jahrgangsweise gemittelt.</p> |
| $\frac{\sum_{\text{Jahr}} \text{Kaufpreise}_{\text{normiert}}}{\text{Anzahl}_{\text{Jahr}}} = \text{Jahresmittel} = \text{JM}$ |
| <p>Durch gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen.</p> |
| $\frac{\text{JM}_{\text{Jahr}-1} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}-1} + 2 \times \text{JM}_{\text{Jahr}} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}} + \text{JM}_{\text{Jahr}+1} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}+1}}{\text{Anzahl}_{\text{Jahr}-1} + 2 \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}} + \text{Anzahl}_{\text{Jahr}+1}} = \text{JM}_{\text{geglättet}}$ |
| <p>Diese Mittelwerte ergeben, bezogen auf ein Basisjahr (z. B. 2010 = 100), die jeweiligen Indexzahlen. Die Indexzahlen gelten für den 01.07. des jeweiligen Jahres. Zwischenwerte können interpoliert werden.</p> |
| <p>Die beiden zuletzt ermittelten Indexzahlen können dabei nur als vorläufige Werte (Trend) angegeben werden, da regelmäßig zum Zeitpunkt der Ermittlung noch nicht alle Kauffälle bei der Geschäftsstelle eingegangen sind und sich Veränderungen infolge des Berechnungsverfahrens noch auswirken.</p> |

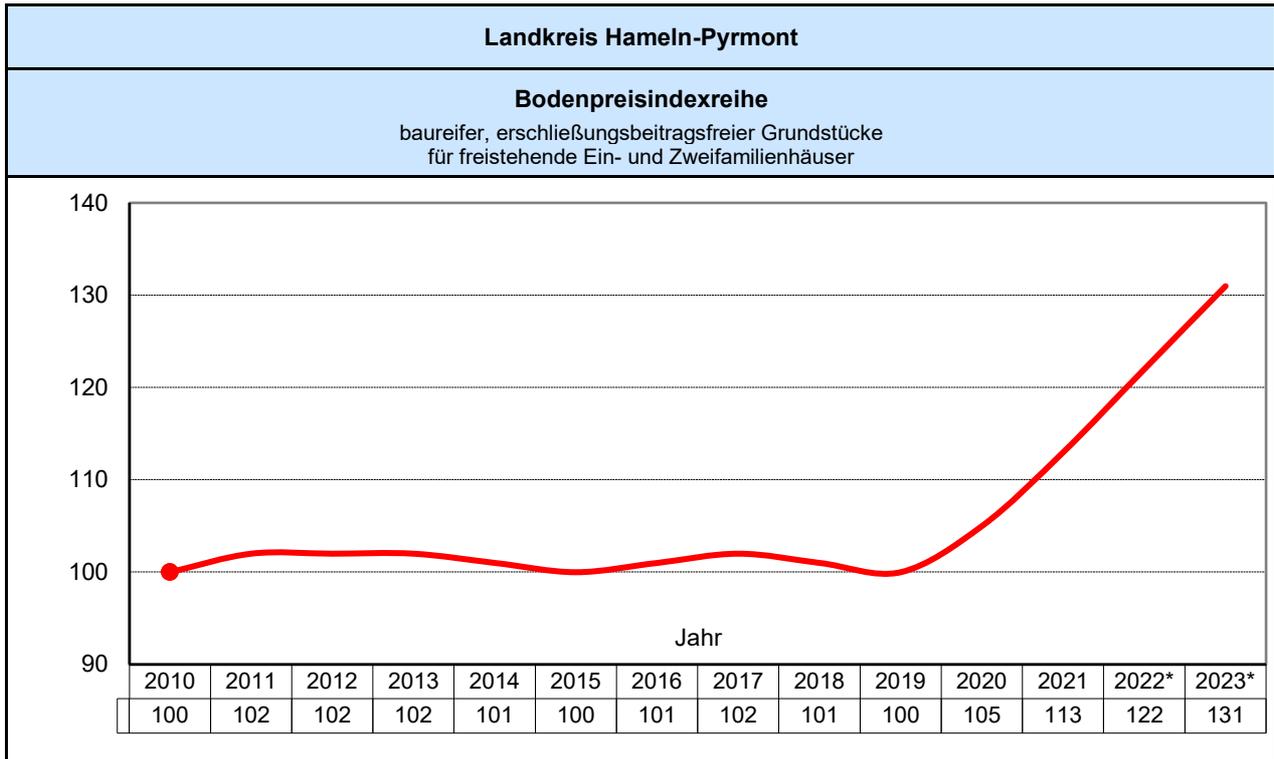
4.1.1 Individueller Wohnungsbau

Wegen unterschiedlicher Preisentwicklungen im Berichtsgebiet ist eine Untergliederung der Indexreihen notwendig. Für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften) wurden in der Region Hannover drei Indexreihen ermittelt. Für die Landkreise Hameln-Pyrmont und Schaumburg liegt für diese Grundstücksart je eine Indexreihe vor. Im Landkreis Hildesheim wurde eine Indexreihe für den nördlichen Bereich des Landkreises (Algermissen, Diekholzen, Elze, Giesen, Harsum, Hildesheim, Nordstemmen, Sarstedt, Schellerten und Söhlde) und eine Indexreihe für den südlichen Bereich des Landkreises (Alfeld, Bad Salzdetfurth, Bockenem, SG Leinebergland, Freden, Holle, Lamspringe und Sibbesse) ermittelt.

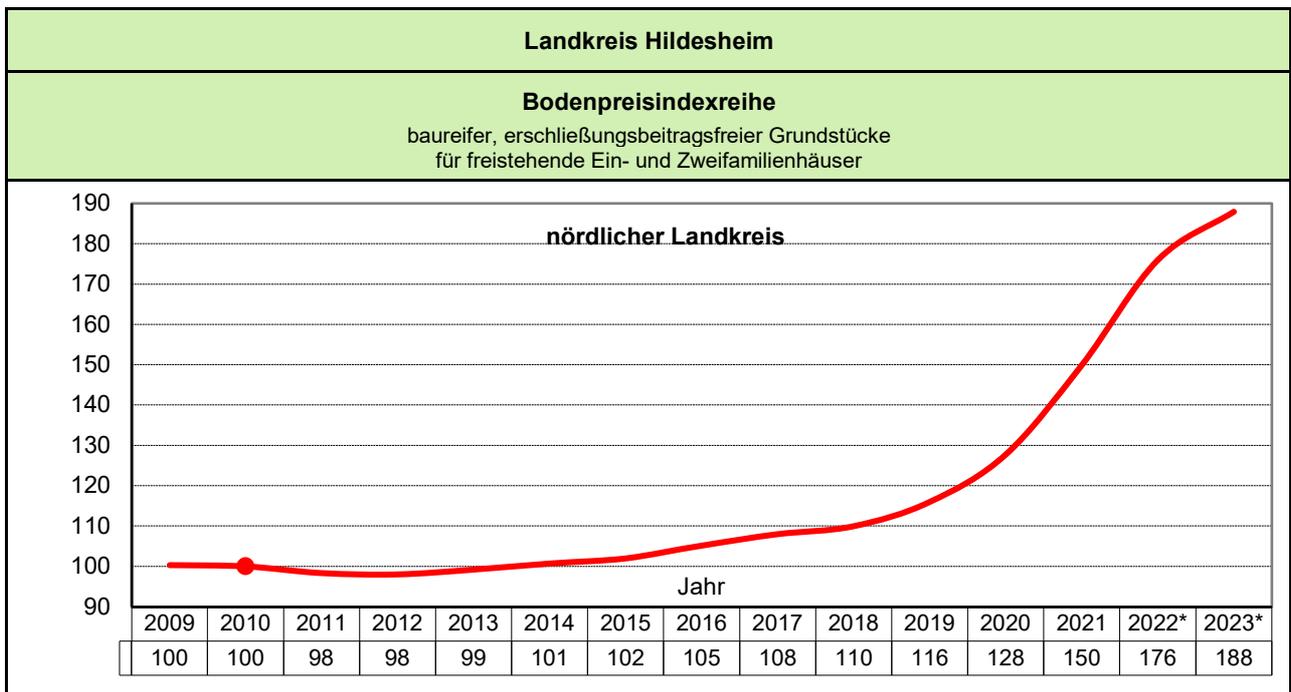




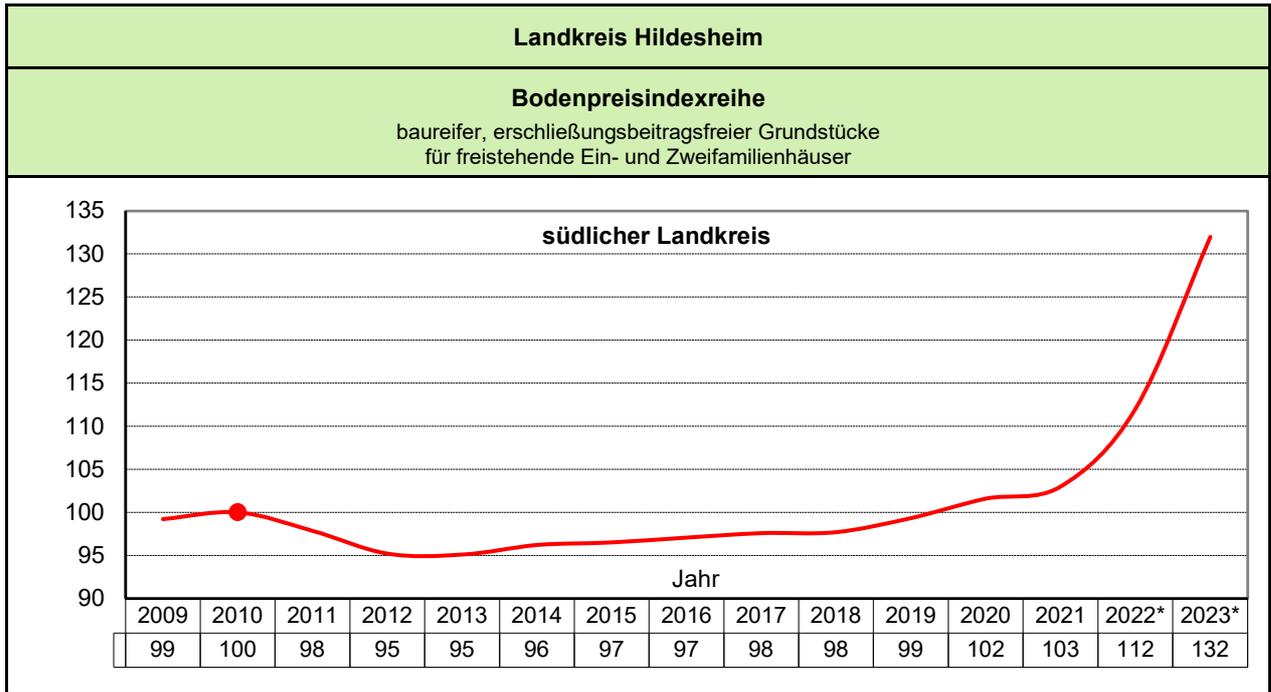
* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen



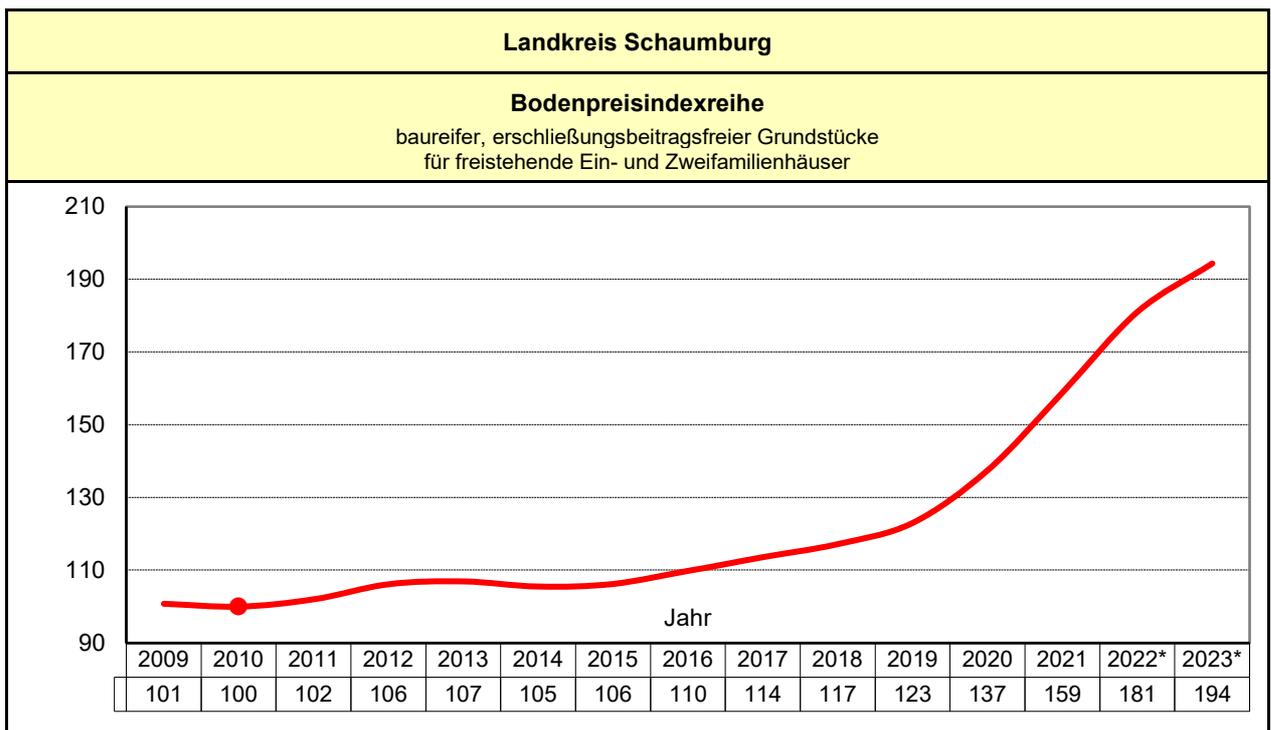
* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

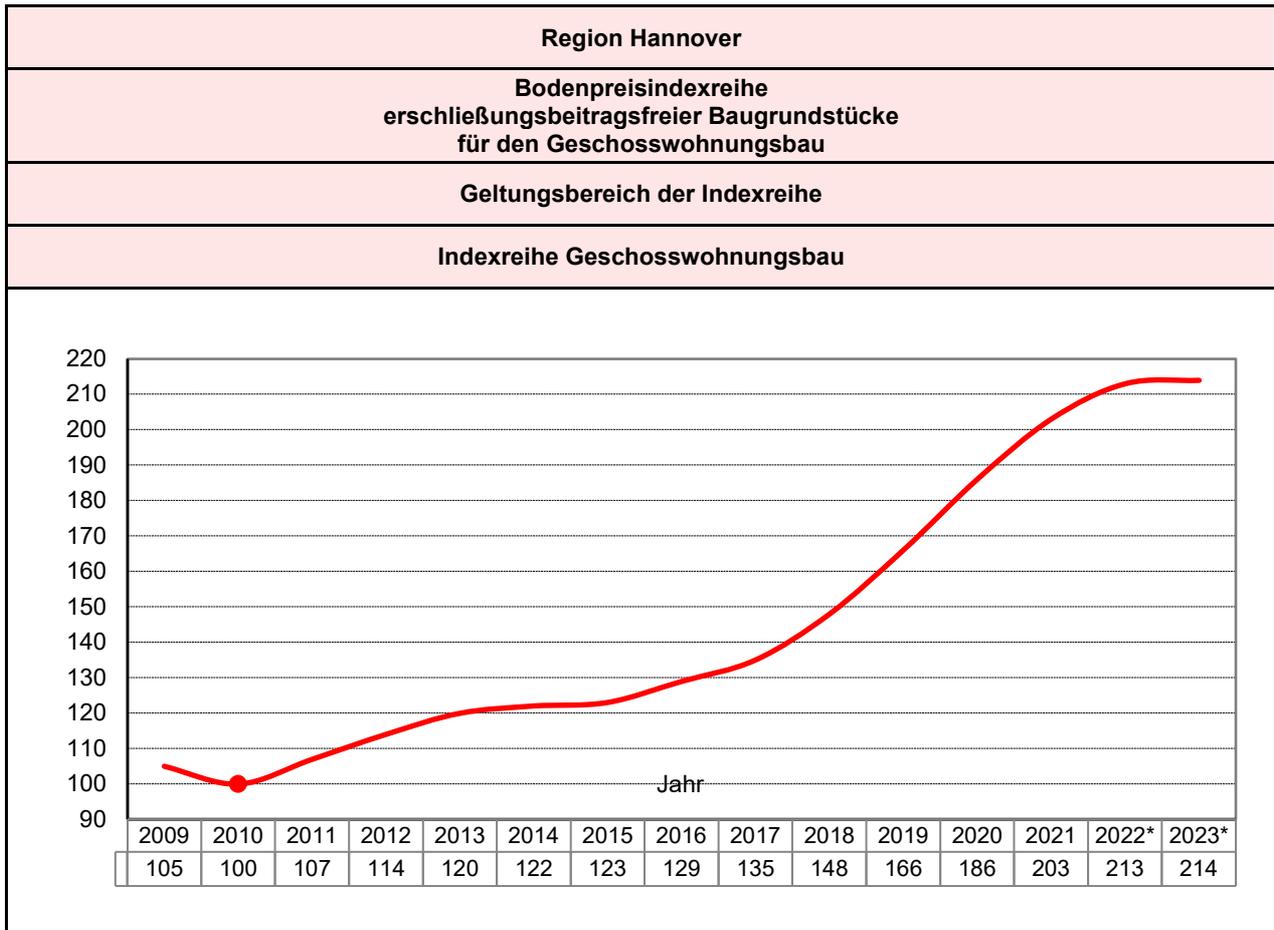
Anwendungsbeispiel:

Der Bodenwert für ein Baugrundstück im Landkreis Schaumburg liegt 2017 bei 80 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahr 2010 gewesen?

Index im Jahr 2017: 114
Index im Jahr 2010: 100

Bodenwert : 80 €/m² × $\frac{100}{114}$ = **70 €/m²**

4.1.2 Geschosswohnungsbau

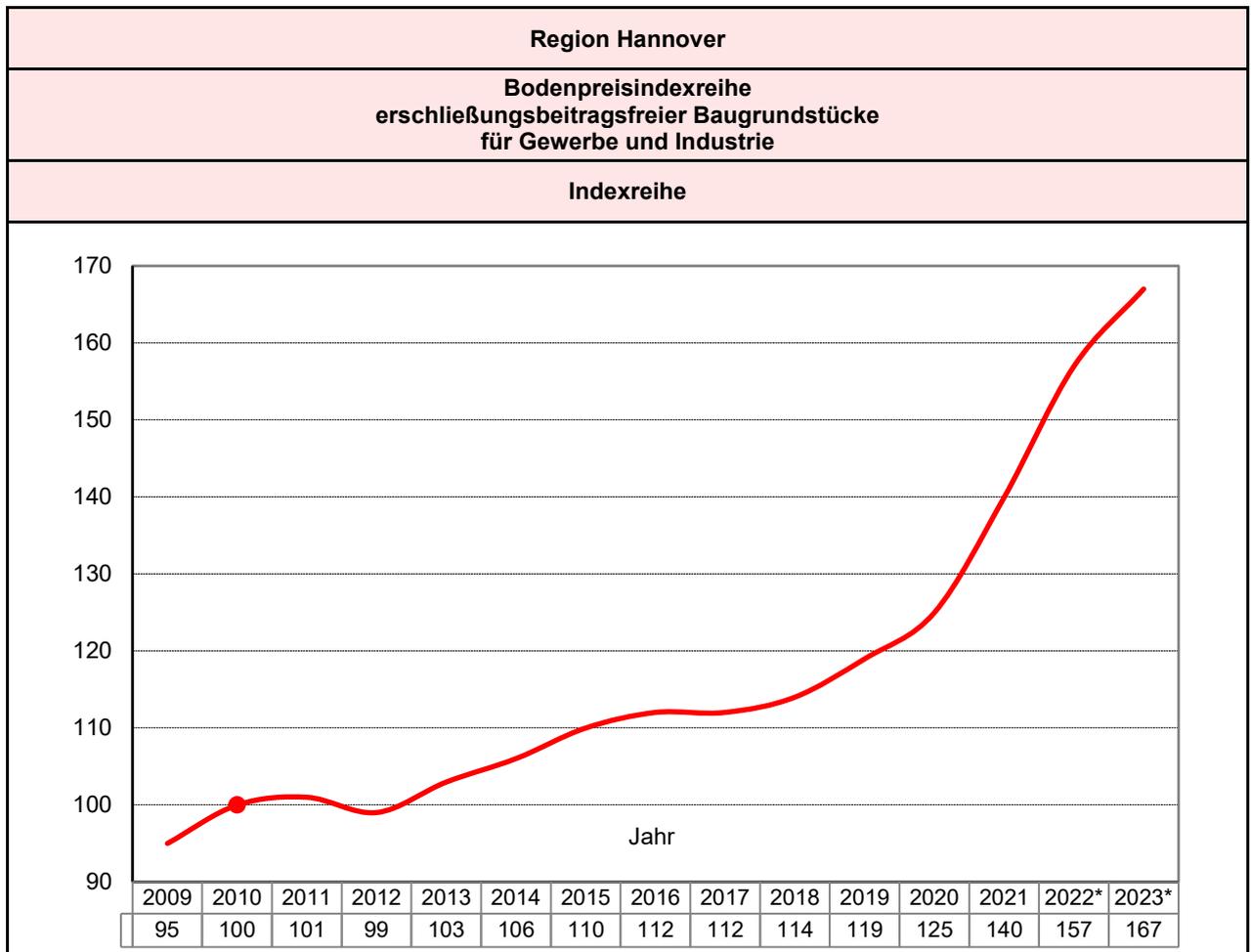


* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

| | | |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Landkreis Hameln-Pyrmont | Landkreis Hildesheim | Landkreis Schaumburg |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

Auf Grund der niedrigen Umsatzzahlen ist die Ableitung einer Bodenpreisindexreihe für den Geschosswohnungsbau in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg nicht möglich.

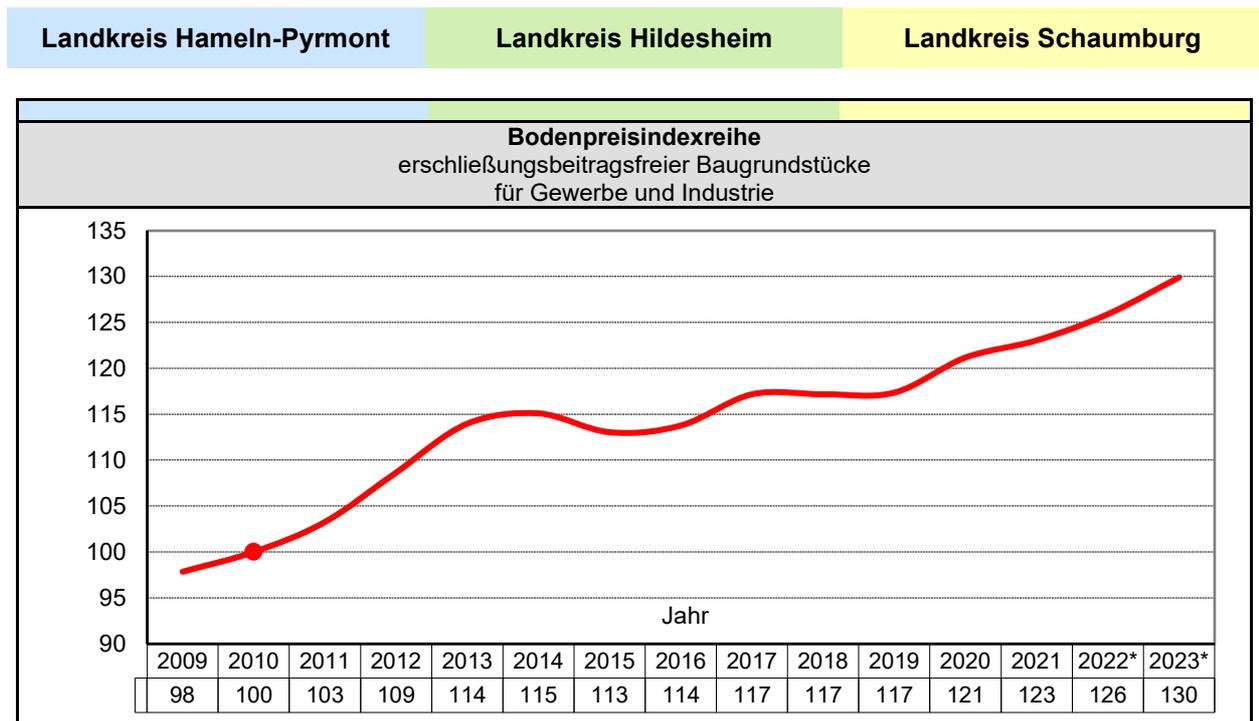
4.1.3 Gewerbliche Bauflächen



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

Grundstücke für geschäftliche Nutzungen (z. B. Geschäfts- und Bürohäuser) bleiben bei der Ermittlung dieser Indexreihe unberücksichtigt. Für diesen Teilmarkt ist die Indexreihe daher nicht verwendbar.

Die Preisentwicklung in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg wird in einer Indexreihe zusammengefasst.



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen

Die Bodenpreisindexreihe stellt die Preisentwicklung für baureife gewerbliche Bauflächen in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg dar. Entlang der Bundesautobahnen – A 2 und A 7 – ist in den Landkreisen Hildesheim und Schaumburg eine größere Nachfrage nach Gewerbebauland vorhanden. Bei den Angeboten handelt es sich überwiegend um kommunales Gewerbebauland.

4.2 Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen

Die Bodenpreisindexreihen geben einen Überblick über die durchschnittliche Preisentwicklung innerhalb des definierten Indexgebiets. Sie entsprechen den Anforderungen nach § 18 Immobilienwertermittlungsverordnung. Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100. Die Indexzahlen gelten für den 01.07. des jeweiligen Jahres.

Die Reihen werden ermittelt für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte, für die eine gleichartige Preisentwicklung angenommen wird. Sie beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland und Grünland).

| Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen |
|--|
| <p>Die Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Grundstücke werden aus Kaufpreisen von Acker- oder Grünland abgeleitet. Unterschiede, die in unterschiedlichen Flächengrößen und Bodenqualitäten (Bonitierung) begründet sind, werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt (normiert). Unterschiedliche Lagequalitäten werden durch spezifische Lagewerte ausgeglichen:</p> $\text{Kaufpreis}_{\text{normiert}} \times \frac{\text{Lagewert}_{\text{Indexgebiet}}}{\text{Lagewert}_{\text{Kaufpreis}}} = \text{Kaufpreis}_{\text{lagebereinigt}}$ <p>Die normierten und lagebereinigten Kaufpreise werden jahrgangsweise gemittelt.</p> $\frac{\sum_{\text{Jahr}} \text{Kaufpreise}_{\text{lagebereinigt}}}{\text{Anzahl}_{\text{Jahr}}} = \text{Jahresmittel} = \text{JM}$ <p>Durch gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen.</p> $\frac{\text{JM}_{\text{Jahr}-1} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}-1} + 2 \times \text{JM}_{\text{Jahr}} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}} + \text{JM}_{\text{Jahr}+1} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}+1}}{\text{Anzahl}_{\text{Jahr}-1} + 2 \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}} + \text{Anzahl}_{\text{Jahr}+1}} = \text{JM}_{\text{geglättet}}$ <p>Diese Mittelwerte ergeben, bezogen auf ein Basisjahr (z. B. 2010 = 100), die jeweiligen Indexzahlen. Die Indexzahlen gelten für den 01.07. des jeweiligen Jahres. Zwischenwerte können interpoliert werden.</p> <p>Die beiden zuletzt ermittelten Indexzahlen können dabei nur als vorläufige Werte (Trend) angegeben werden, da regelmäßig zum Zeitpunkt der Ermittlung noch nicht alle Kauffälle bei der Geschäftsstelle eingegangen sind und sich Veränderungen infolge des Berechnungsverfahrens noch auswirken.</p> |

Hinweise zu den Indexreihen

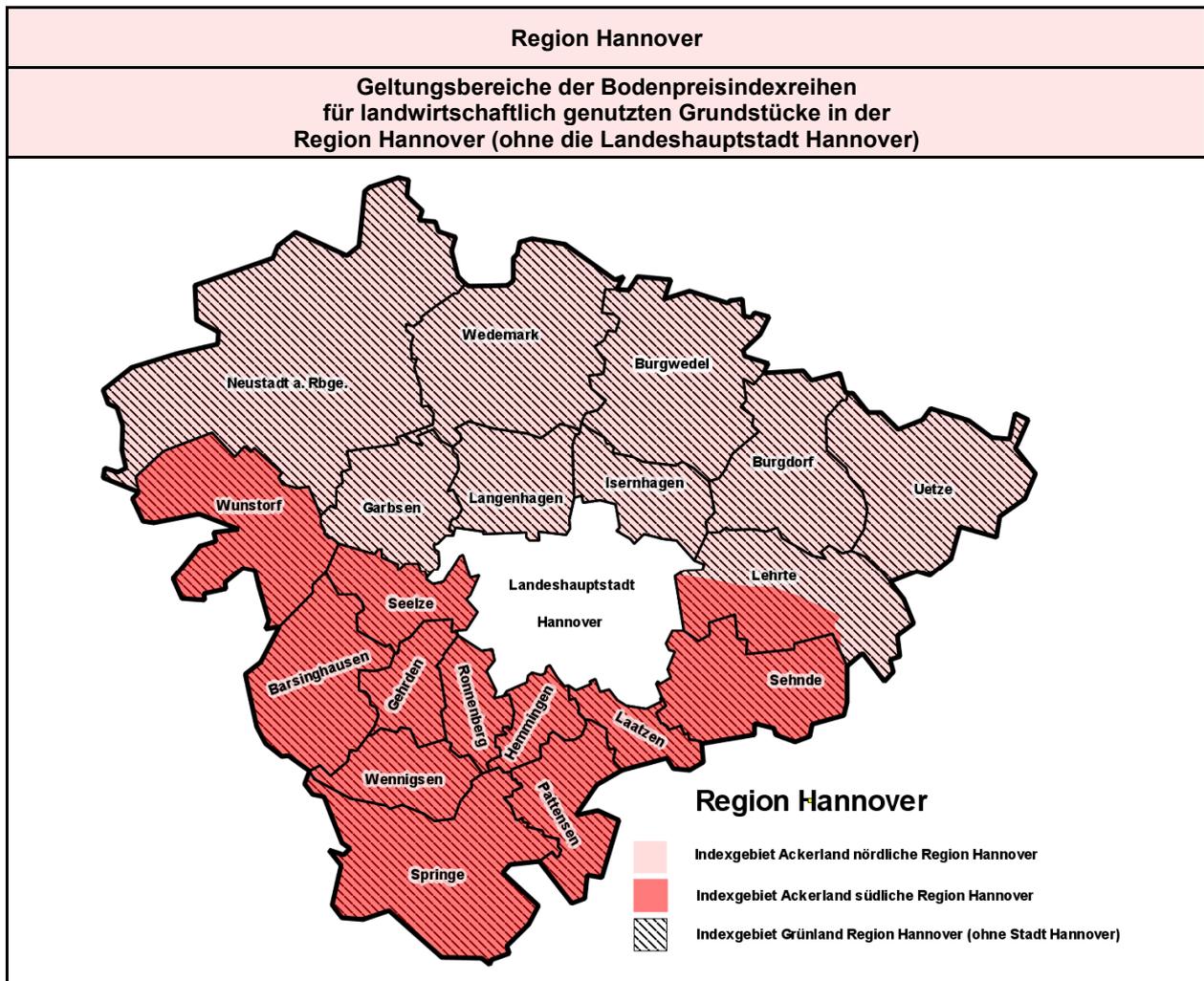
Innerhalb eines Indexgebiets kann die Preisentwicklung in Teilbereichen aufgrund lokaler Gegebenheiten geringfügig abweichend oder auch zeitlich versetzt verlaufen, d. h. in einzelnen Bereichen beginnt eine Entwicklung früher oder später als in der übrigen Indexzone, ohne dass daraus eine eigenständige Entwicklung abgeleitet werden kann. Bei der Anwendung der Indexreihen sind ggf. weitere lokale Besonderheiten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung von Bodenwerten mit Hilfe einer Indexreihe ist daneben auch die Entwicklung der Bodenrichtwerte, die lokale Besonderheiten detaillierter berücksichtigen, zu beachten.

Es wird je eine Indexreihe für

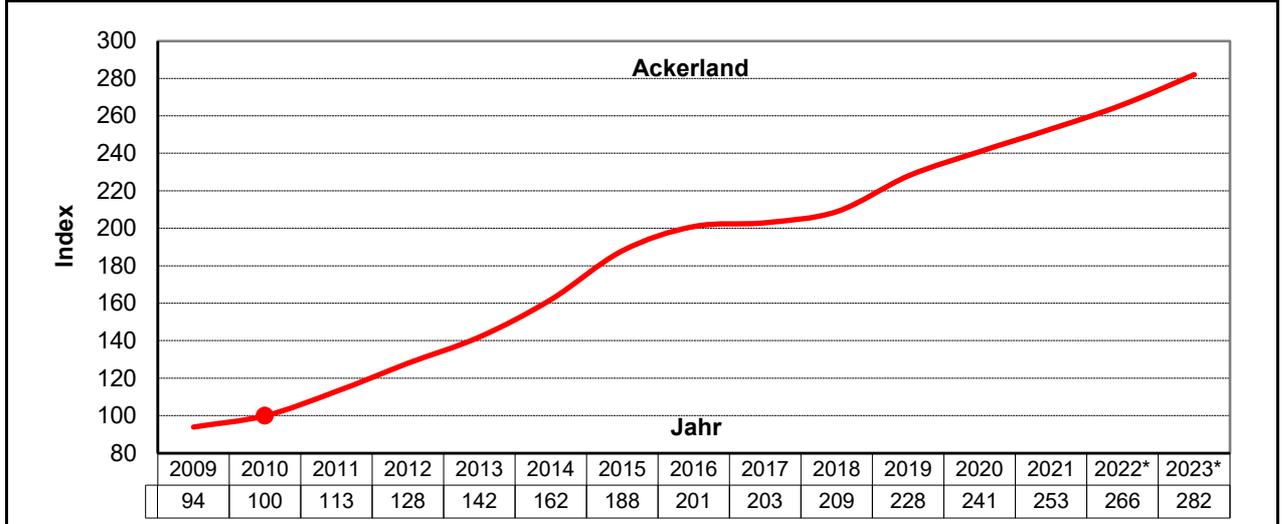
- Ackerland in der nördlichen Region Hannover,
- Ackerland in der südlichen Region Hannover,
- Grünland in der gesamten Region Hannover (ohne die Landeshauptstadt Hannover),
- Ackerland im Landkreis Hameln-Pyrmont,
- Ackerland im Landkreis Hildesheim,
- Ackerland im Landkreis Schaumburg und
- Grünland in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg

ermittelt.

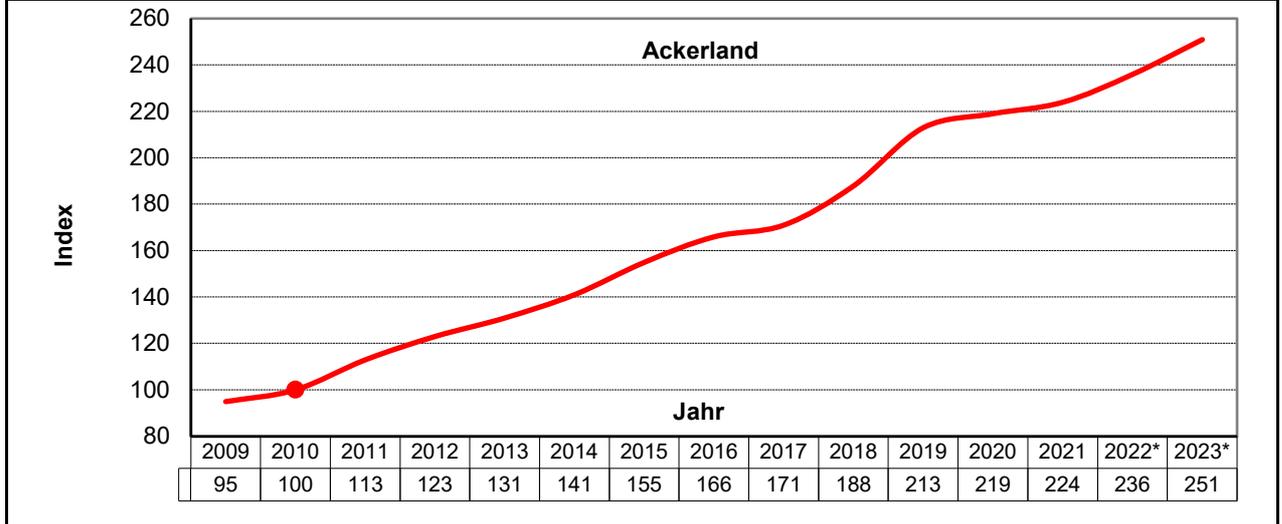
4.2.1 Acker- und Grünland



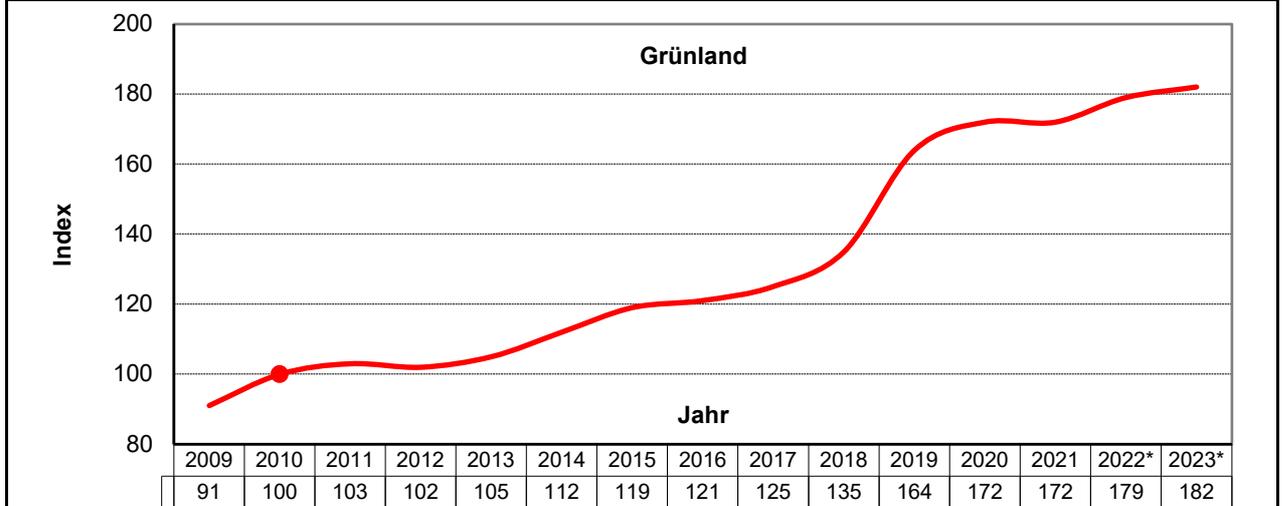
Region Hannover ohne Stadt Hannover – nördlicher Bereich



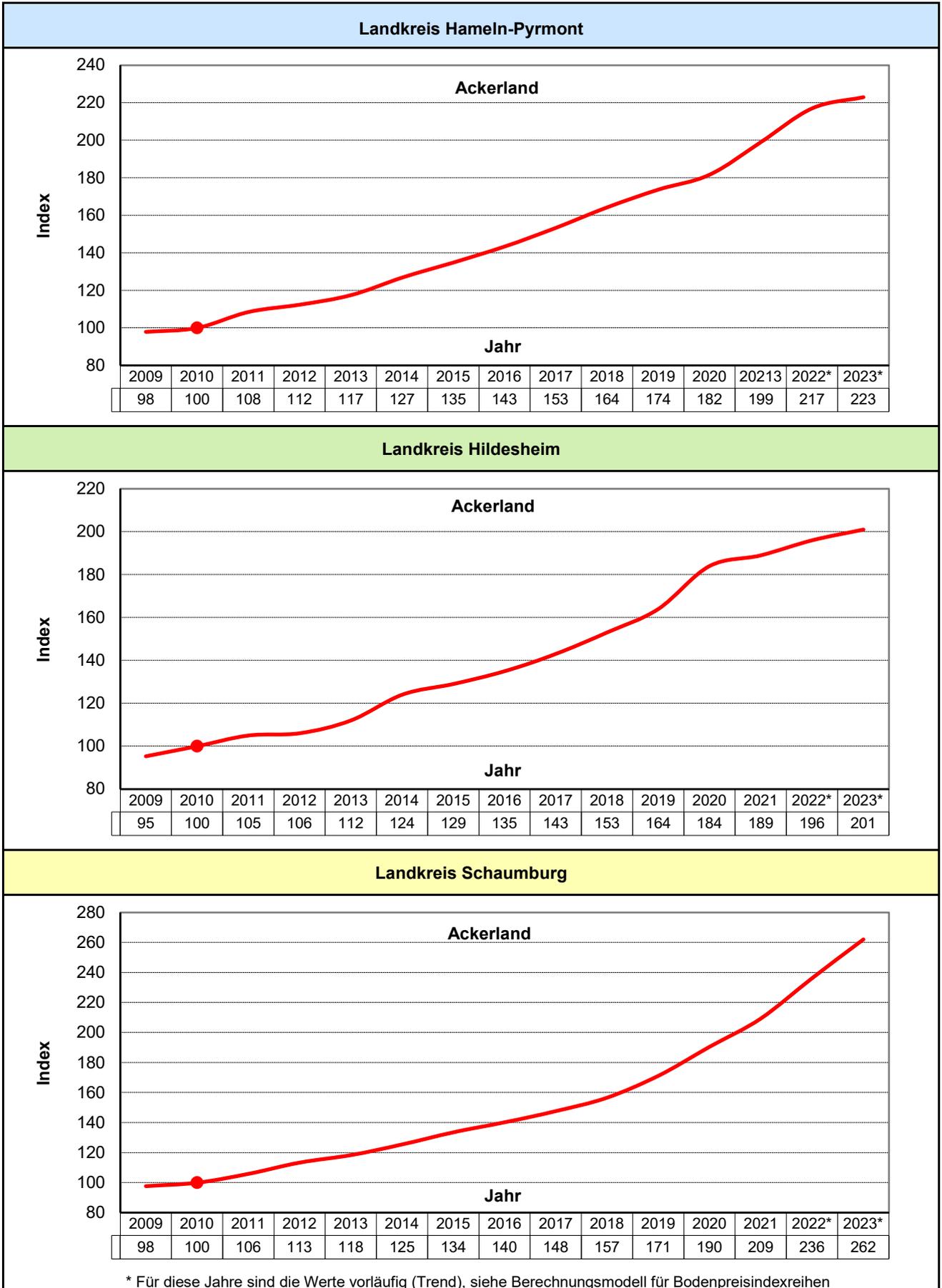
Region Hannover ohne Stadt Hannover – südlicher Bereich

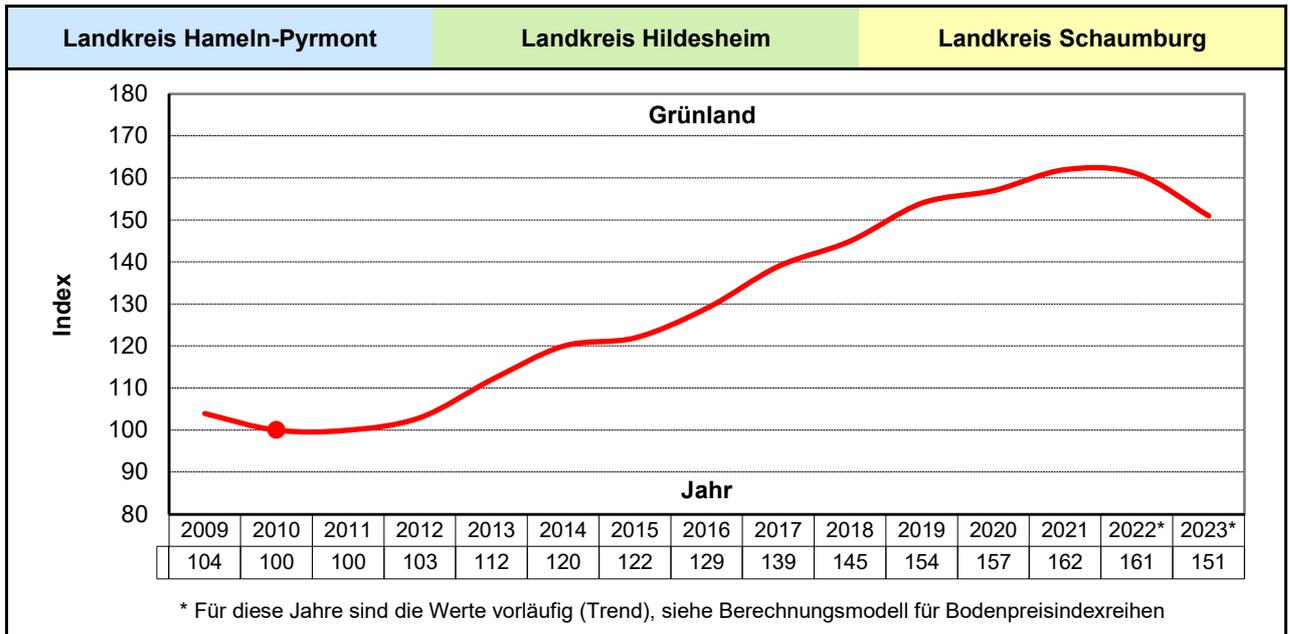


Region Hannover ohne Stadt Hannover



* Für diese Jahre sind die Werte vorläufig (Trend), siehe Berechnungsmodell für Bodenpreisindexreihen





Anwendungsbeispiel:

Der Kaufpreis für ein Grünlandgrundstück im Landkreis Hameln-Pyrmont betrug 2,00 €/m² im Jahr 2019.

Wie wäre der Preis im Jahr 2022 gewesen?

| | |
|---------------------|-----|
| Index im Jahr 2019: | 154 |
| Index im Jahr 2022: | 161 |

Bodenwert 2013: $2,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{161}{154} = 2,09 \text{ €/m}^2$

4.3 Indexreihen für bebaute Grundstücke

Die Indexreihen geben einen Überblick über die langfristige, durchschnittliche Preisentwicklung innerhalb des definierten Indexgebiets und ermöglichen die zeitliche Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage. Sie entsprechen den Anforderungen nach § 18 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

| Berechnungsmodell für die Preisindexreihen |
|---|
| <p>Für die einzelnen Kauffälle mit ihren unterschiedlichen Merkmalen werden über Umrechnungskoeffizienten Zu- und Abschläge zur Umrechnung auf ein Normobjekt ermittelt und berücksichtigt:</p> $\text{Kaufpreis}_{\text{Objekt}} \pm \text{Zu- und Abschläge} = \text{Kaufpreis}_{\text{Normobjekt}}$ |
| <p>Kaufpreisunterschiede, die in unterschiedlichen Lagequalitäten begründet sind, werden mit Hilfe spezifischer Lagewerte ausgeglichen (normiert):</p> $\text{Kaufpreis}_{\text{Normobjekt}} \times \frac{\text{Lagewert}_{\text{Indexgebiet}}}{\text{Lagewert}_{\text{Kauffall}}} = \text{Kaufpreis}_{\text{normiert}}$ |
| <p>Die normierten Kaufpreise werden jahrgangsweise gemittelt.</p> $\frac{\sum_{\text{Jahr}} \text{Kaufpreise}_{\text{normiert}}}{\text{Anzahl}_{\text{Jahr}}} = \text{Jahresmittel} = \text{JM}$ |
| <p>Durch gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes werden die Jahresmittel untereinander ausgeglichen.</p> $\frac{\text{JM}_{\text{Jahr-1}} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr-1}} + 2 \times \text{JM}_{\text{Jahr}} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}} + \text{JM}_{\text{Jahr+1}} \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr+1}}}{\text{Anzahl}_{\text{Jahr-1}} + 2 \times \text{Anzahl}_{\text{Jahr}} + \text{Anzahl}_{\text{Jahr+1}}} = \text{JM}_{\text{geglättet}}$ |
| <p>Diese Mittelwerte ergeben, bezogen auf ein Basisjahr (z. B. 2010 = 100), die jeweiligen Indexzahlen. Die Indexzahlen gelten für den 01.07. des jeweiligen Jahres. Zwischenwerte können interpoliert werden.</p> |
| <p>Die beiden zuletzt ermittelten Indexzahlen können dabei nur als vorläufige Werte (Trend) angegeben werden, da regelmäßig zum Zeitpunkt der Ermittlung noch nicht alle Kauffälle bei der Geschäftsstelle eingegangen sind und sich Veränderungen infolge des Berechnungsverfahrens noch auswirken.</p> |

4.3.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

| | | |
|-----------------|--------------------------|----------------------|
| Region Hannover | Landkreis Hameln-Pyrmont | Landkreis Schaumburg |
|-----------------|--------------------------|----------------------|

Die bislang vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Indexreihen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der

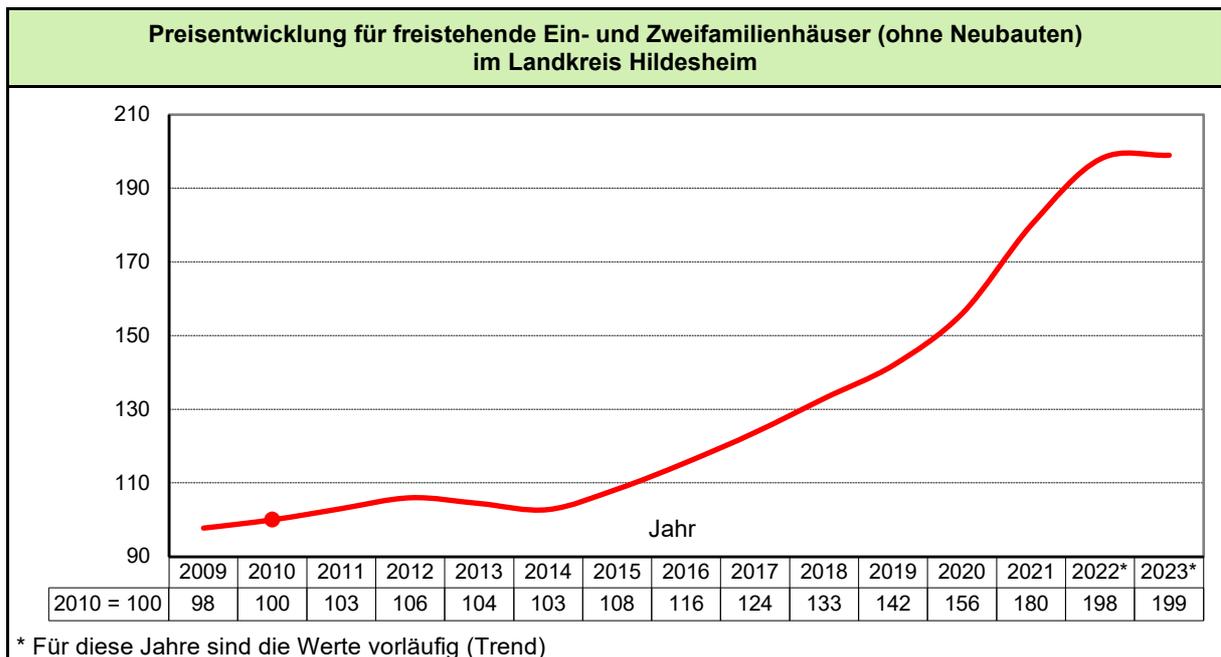
- Landeshauptstadt Hannover,
- der übrigen Region,
- dem Landkreis Hameln-Pyrmont und
- dem Landkreis Schaumburg

wurden eingestellt. Zur Berücksichtigung der Preisentwicklung steht künftig der landesweit einheitlich abgeleitete Niedersächsische Immobilienpreisindex für Eigenheime (NIPIX jahresweise) für folgende Bereiche zur Verfügung:

- Landeshauptstadt Hannover
- stadtnahe Region Hannover
- stadtferne Region Hannover
- Landkreis Hameln-Pyrmont
- Landkreis Schaumburg

Die räumliche Abgrenzung des jeweiligen Geltungsbereichs in der Region Hannover geht aus der Kartendarstellung in Kapitel 4.1.1 hervor.

Landkreis Hildesheim



Anwendungsbeispiel:

Gesucht wird der Wert für ein Einfamilienhausgrundstück im Landkreis Hildesheim zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2021. Bekannt ist der Wert in Höhe von 100.000 € zum 01.07.2017.

bekannter Wert: 100.000 €
zum Stichtag: 01.07.2017

Indexzahl zum 01.07.2017 (2010 = 100): 124
Indexzahl zum 01.07.2021 (2010 = 100): 180

Berechnung: $\frac{180}{124} \times 100.000 \text{ €} = 145.161 \text{ €}$

Wert zum 01.07.2021: rd. 145.000 €

Werte zwischen den Jahresmitten können linear interpoliert werden.

Nur bei Umrechnung in sehr kurzen Zeiträumen – wie in diesem Beispiel – kann die Alterswertminderung vernachlässigt werden. Bei längeren Zeiträumen ist der Altersunterschied des Gebäudes zwischen beiden Stichtagen in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Weiterhin sind zwischen den Stichtagen ggf. erfolgte Veränderungen (z. B. An- und Umbauten, durchgreifende Modernisierungen, ...) zu beachten.

4.3.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

| | | |
|------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Region Hannover | Landkreis Hameln-Pyrmont | Landkreis Schaumburg |
|------------------------|---------------------------------|-----------------------------|

Die bislang vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Indexreihen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der

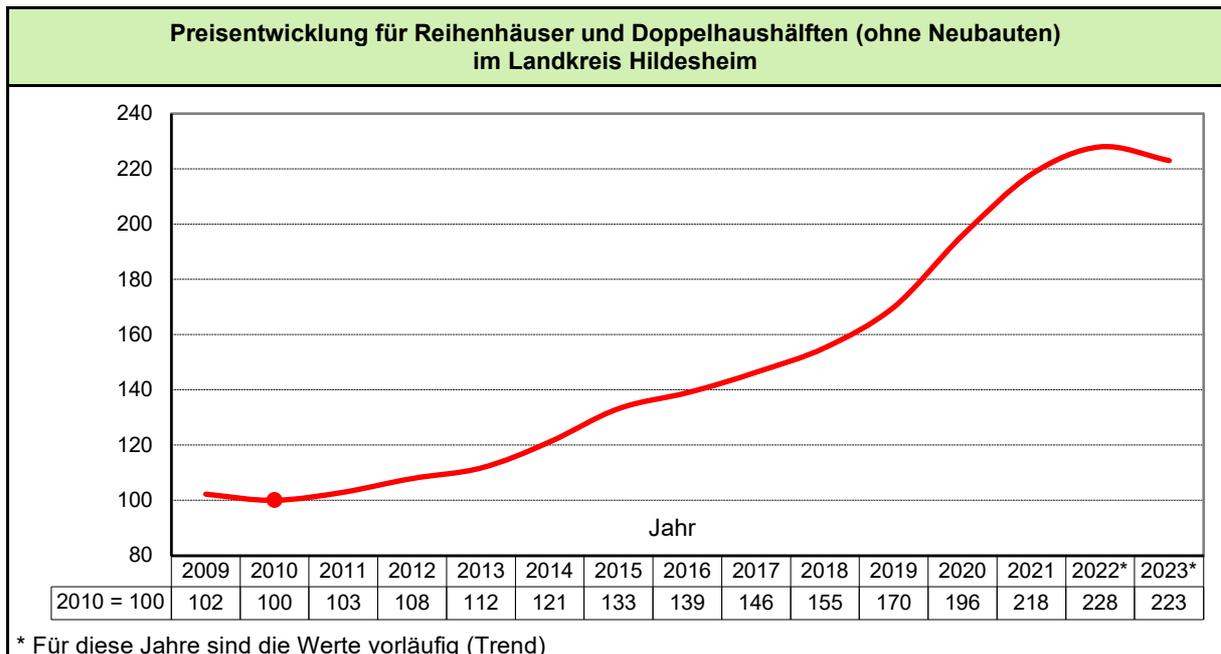
- Landeshauptstadt Hannover,
- der übrigen Region,
- dem Landkreis Hameln-Pyrmont und
- dem Landkreis Schaumburg

wurden eingestellt. Zur Berücksichtigung der Preisentwicklung steht künftig der landesweit einheitlich abgeleitete Niedersächsische Immobilienpreisindex für Eigenheime (NIPIX jahresweise)-für folgende Bereiche zur Verfügung:

- Landeshauptstadt Hannover
- stadtnahe Region Hannover
- stadtferne Region Hannover
- Landkreis Hameln-Pyrmont
- Landkreis Schaumburg

Die räumliche Abgrenzung des jeweiligen Geltungsbereichs in der Region Hannover geht aus der Kartendarstellung in Kapitel 4.1.1 hervor.

Landkreis Hildesheim



Anwendungsbeispiel:

Gesucht wird der Wert für ein Reihenhaus im Landkreis Hildesheim zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2021. Bekannt ist der Wert in Höhe von 130.000 € zum 01.07.2017.

bekannter Wert: 130.000 €
zum Stichtag: 01.07.2017

Indexzahl zum 01.07.2017 (2010 = 100): 146
Indexzahl zum 01.07.2021 (2010 = 100): 218

Berechnung: $\frac{218}{146} \times 130.000 \text{ €} = 194.110 \text{ €}$

Wert zum 01.07.2021: rd. 194.000 €

Werte zwischen den Jahresmitten können linear interpoliert werden.

Nur bei Umrechnung in sehr kurzen Zeiträumen – wie in diesem Beispiel – kann die Alterswertminderung vernachlässigt werden. Bei längeren Zeiträumen ist der Altersunterschied des Gebäudes zwischen beiden Stichtagen in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Weiterhin sind zwischen den Stichtagen ggf. erfolgte Veränderungen (z. B. An- und Umbauten, durchgreifende Modernisierungen, ...) zu beachten.

4.3.3 Eigentumswohnungen

| | | |
|------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Region Hannover | Landkreis Hameln-Pyrmont | Landkreis Schaumburg |
|------------------------|---------------------------------|-----------------------------|

Die bislang vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Indexreihen für Eigentumswohnungen in der

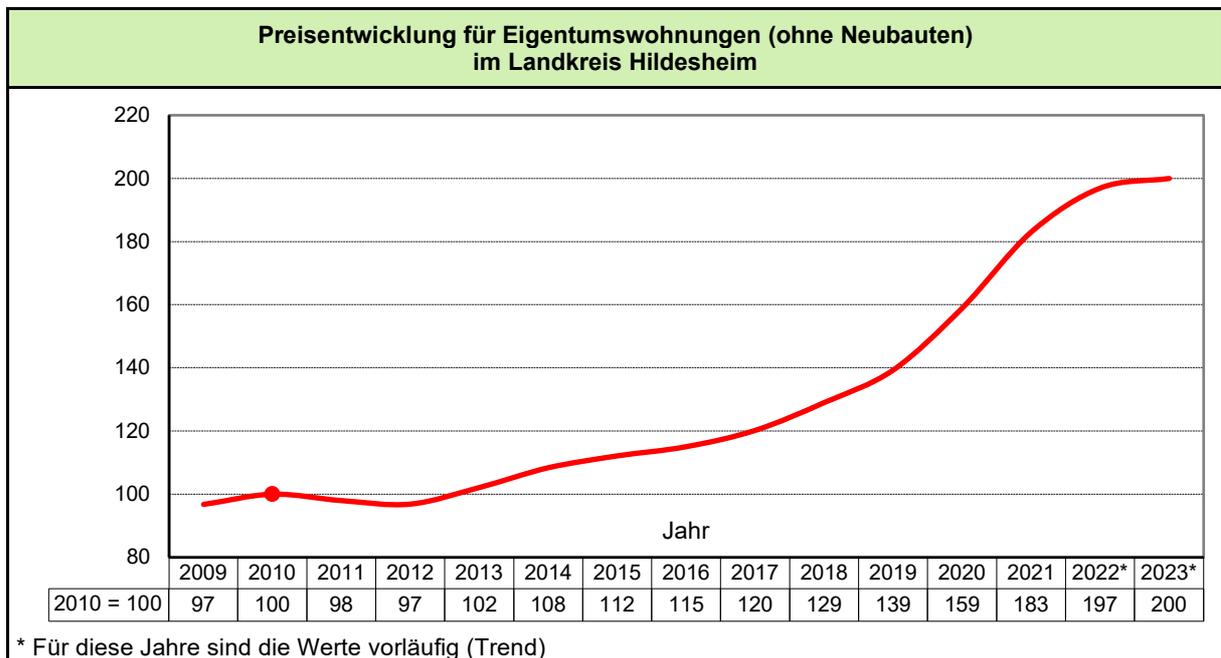
- Landeshauptstadt Hannover,
- der übrigen Region,
- dem Landkreis Hameln-Pyrmont und
- dem Landkreis Schaumburg

wurden eingestellt. Zur Berücksichtigung der Preisentwicklung steht künftig der landesweit einheitlich abgeleitete Niedersächsische Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen (NIPIX jahresweise)-für folgende Bereiche zur Verfügung:

- Landeshauptstadt Hannover
- stadtnahe Region Hannover
- stadtferne Region Hannover
- Landkreis Hameln-Pyrmont
- Landkreis Schaumburg

Die räumliche Abgrenzung des jeweiligen Geltungsbereichs in der Region Hannover geht aus der Kartendarstellung in Kapitel 4.1.1 hervor.

Landkreis Hildesheim



Anwendungsbeispiel:

Gesucht wird der Wert für eine Eigentumswohnung im Landkreis Hildesheim zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2021. Bekannt ist der Wert in Höhe von 80.000 € zum 01.07.2017.

bekannter Wert: 80.000 €
zum Stichtag: 01.07.2017

Indexzahl zum 01.07.2017 (2010 = 100): 120
Indexzahl zum 01.07.2021 (2010 = 100): 183

Berechnung: $\frac{183}{120} \times 80.000 \text{ €} = 122.000 \text{ €}$

Wert zum 01.07.2021: rd. 122.000 €

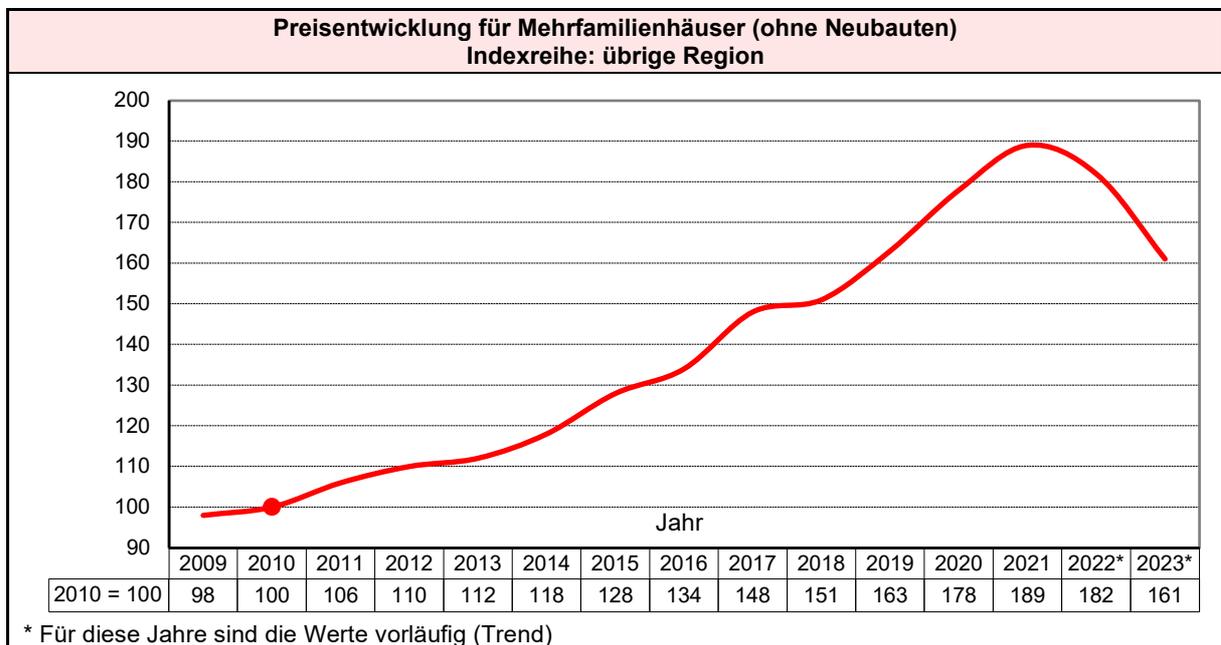
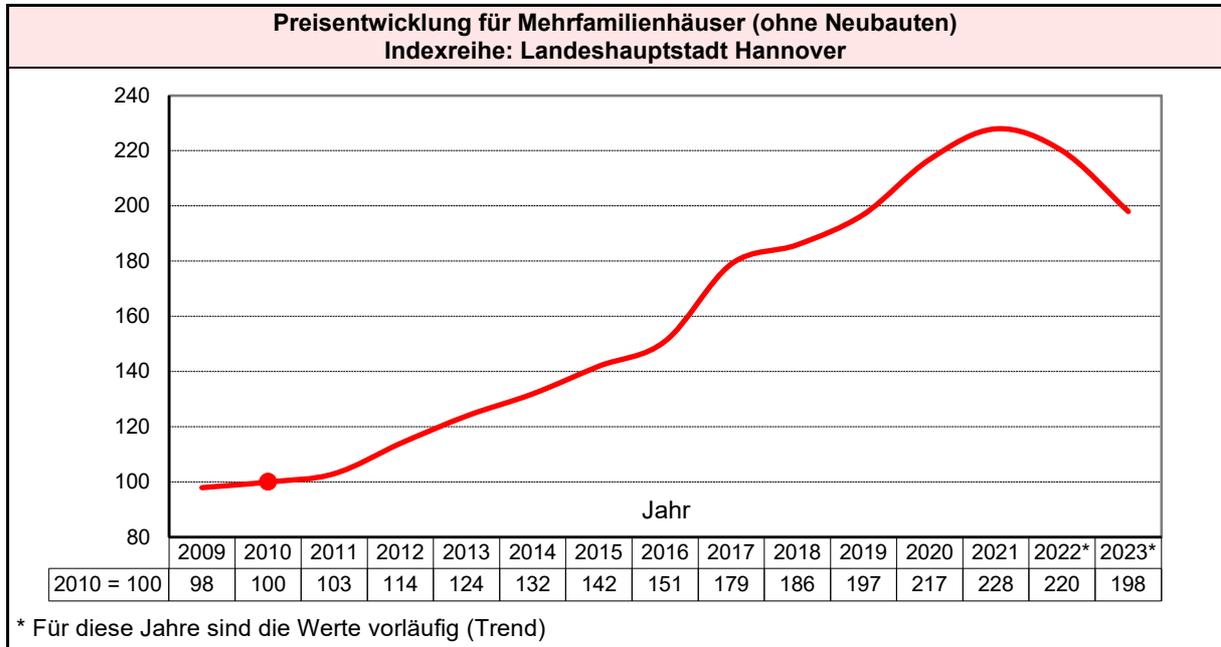
Werte zwischen den Jahresmitten können linear interpoliert werden.

Nur bei Umrechnung in sehr kurzen Zeiträumen – wie in diesem Beispiel – kann die Alterswertminderung vernachlässigt werden. Bei längeren Zeiträumen ist der Altersunterschied des Gebäudes zwischen beiden Stichtagen in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Weiterhin sind zwischen den Stichtagen ggf. erfolgte Veränderungen (z. B. An- und Umbauten, durchgreifende Modernisierungen, ...) zu beachten.

4.3.4 Mehrfamilienhäuser

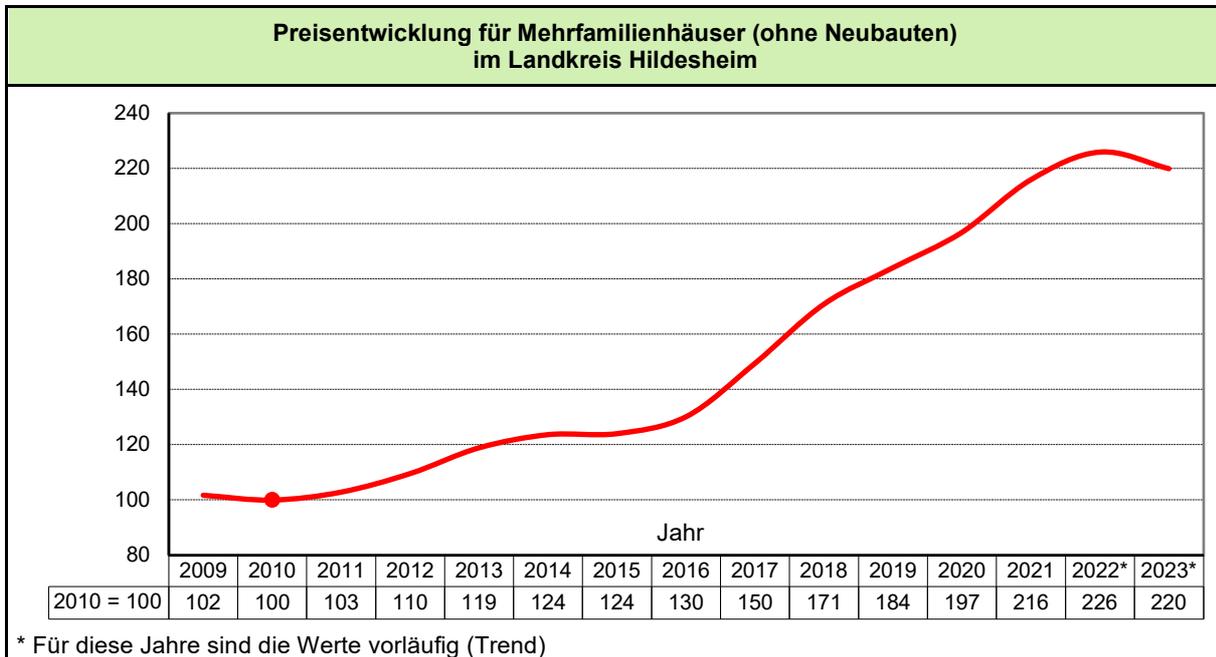
Region Hannover

Die nachfolgenden Grafiken veranschaulichen die Preisentwicklung für **Mehrfamilienhäuser** in der Landeshauptstadt Hannover und der übrigen Region Hannover.



Landkreis Hildesheim

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die Preisentwicklung für **Mehrfamilienhäuser** im Landkreis Hildesheim.



Anwendungsbeispiel:

Gesucht wird der Wert für ein Mehrfamilienhaus in der Landeshauptstadt Hannover zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2020. Bekannt ist der Wert in Höhe von 450.000 € zum 01.07.2017.

bekannter Wert: 450.000 €
zum Stichtag: 01.07.2017

Indexzahl zum 01.07.2017 (2010 = 100): 179
Indexzahl zum 01.07.2020 (2010 = 100): 217

Berechnung: $\frac{217}{179} \times 450.000 \text{ €} = 545.531 \text{ €}$

Wert zum 01.07.2020: rd. 545.000 €

Werte zwischen den Jahresmitten können linear interpoliert werden.

Nur bei Umrechnung in sehr kurzen Zeiträumen – wie in diesem Beispiel – kann die Alterswertminderung vernachlässigt werden. Bei längeren Zeiträumen ist der Altersunterschied des Gebäudes zwischen beiden Stichtagen in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Weiterhin sind zwischen den Stichtagen ggf. erfolgte Veränderungen (z. B. An- und Umbauten, durchgreifende Modernisierungen, ...) zu beachten.

Landkreis Hameln-Pyrmont

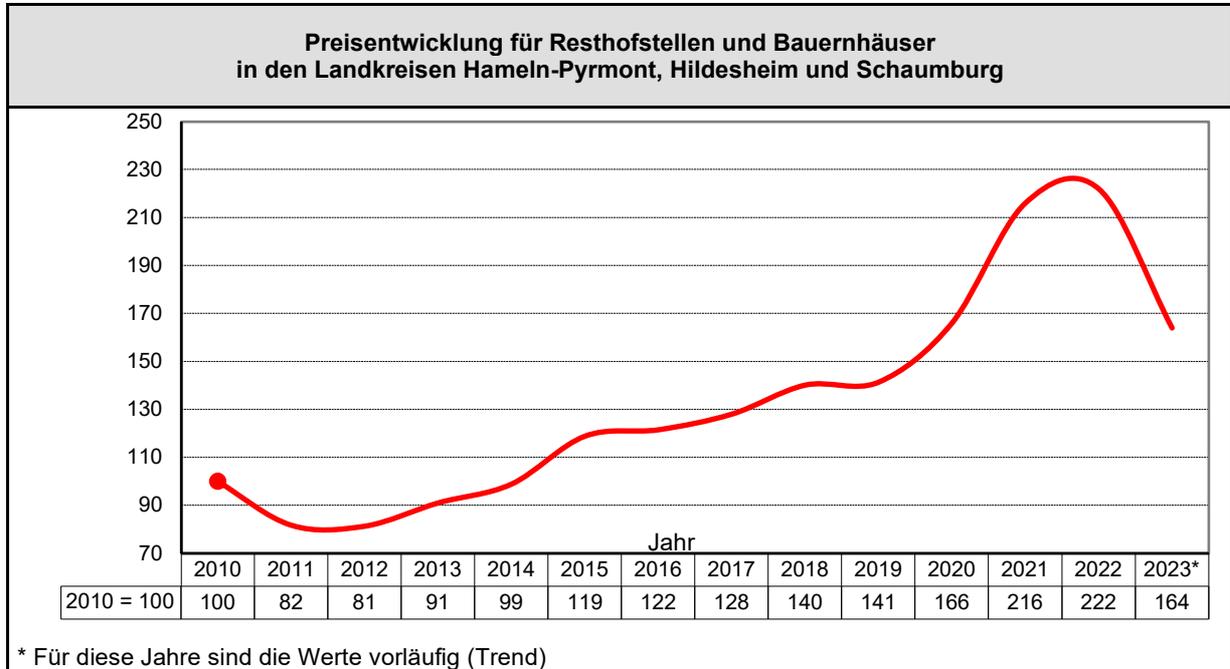
Landkreis Schaumburg

Für den Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont und Schaumburg ist aufgrund nur geringer Kauffallzahlen keine eigene Auswertung zur Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern möglich.

4.3.5 Resthofstellen und Bauernhäuser

| | | |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Landkreis Hameln-Pyrmont | Landkreis Hildesheim | Landkreis Schaumburg |
|--------------------------|----------------------|----------------------|

Die nachfolgende Grafik veranschaulichen die Preisentwicklung für **Resthofstellen und Bauernhäuser** in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg.



5 Umrechnungskoeffizienten

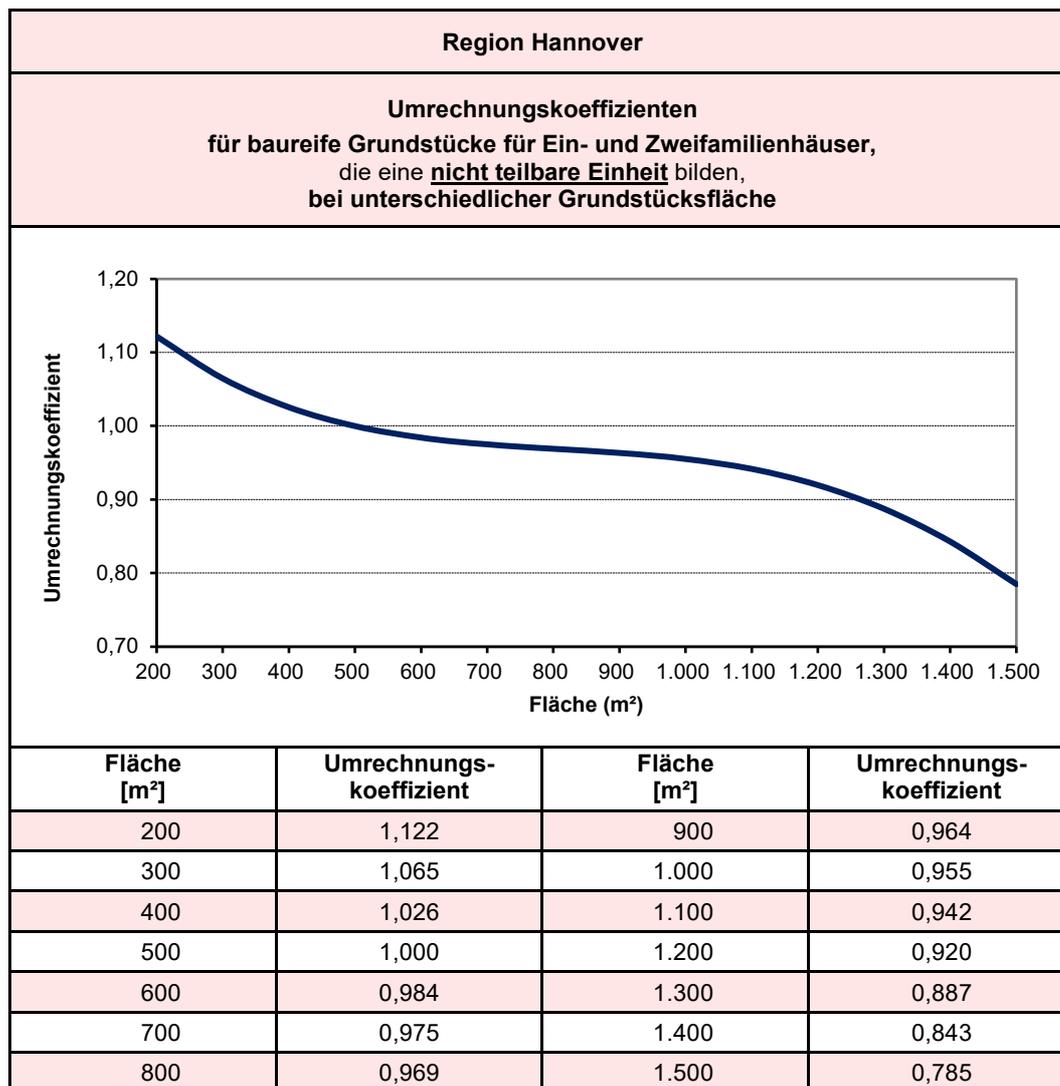
5.1 Baugrundstücke

5.1.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Bodenwert von Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser wird außer von der Lagequalität, der zulässigen Bauweise und anderen Faktoren oft auch von der Größe des Baugrundstücks beeinflusst. Der Einfluss der Größe des Baugrundstücks auf den Kaufpreis wird, soweit vorhanden, von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und mit Hilfe von den aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten dargestellt. Diese entsprechen den Anforderungen nach § 19 Immobilienwertermittlungsverordnung und ermöglichen die Umrechnung von Bodenrichtwerten und Kaufpreisen auf unterschiedliche Grundstücksgrößen.

Die verwendete Stichprobe umfasst 2.814 Kauffälle von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region Hannover und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|------------------|--|--------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2015 bis 2022 | 2018 |
| Grundstücksgröße | 150 m ² - 1500 m ² | 657 m ² |



| Anwendungsbeispiel der Umrechnungskoeffizienten | |
|---|--|
| Größe des Baugrundstücks: | 1.300 m ² |
| Bodenrichtwert | 125 B W EFH f750 |
| (Größe des Bodenrichtwertgrundstücks | = 750 m ²) |
| Umrechnungskoeffizienten: | 1.300 m ² = 0,88 ₇ 750 m ² = 0,97 ₂ |
| Umrechnung: | $\frac{0,887}{0,972} \times 125 \text{ €/m}^2 = 114,07 \text{ €/m}^2$ |
| Bodenwert: | rd. 114 €/m² |

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Eine Analyse des Marktverhaltens von Bauland in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg hat gezeigt, dass für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) keine signifikanten Unterschiede im Quadratmeterpreis festzustellen sind, solange die Flächen eine ortsübliche Größe von etwa 400 bis 1.000 m² aufweisen. Kleinere oder größere Flächen werden mit geringfügigen Zu- oder Abschlägen (bis zu 5 %) gehandelt.

5.1.2 Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau

Ist als Maß für die bauliche Ausnutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche wertbestimmend, so sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV - auch die Nutzflächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften auf die Geschossfläche nicht anzurechnen sind, aber einer wirtschaftlichen Nutzung dienen (**wertrelevante** Geschossfläche).

Die **wertrelevante** Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen zu ermitteln.^[1] Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.

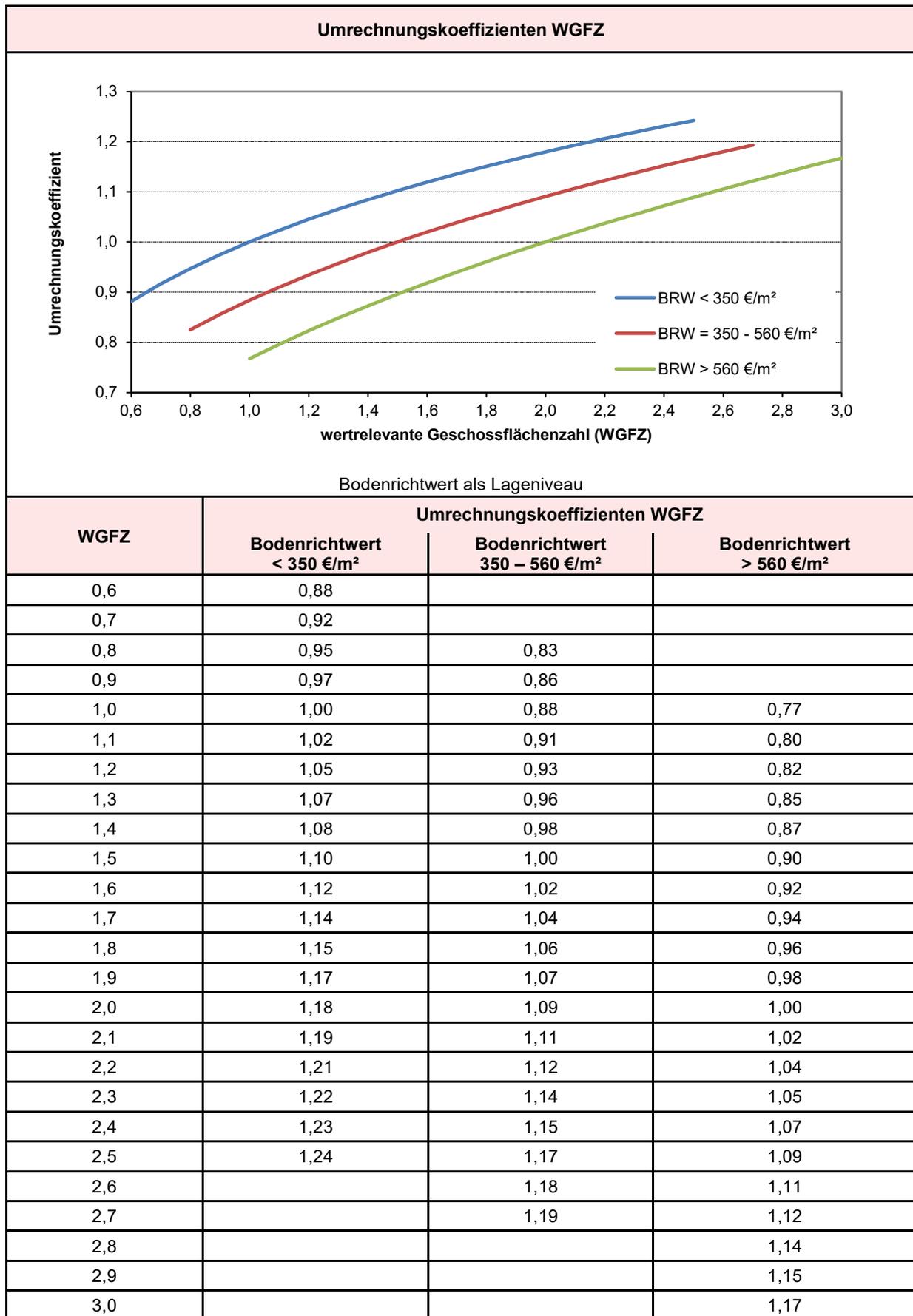
Die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten entsprechen den Anforderungen nach § 19 Immobilienwertermittlungsverordnung und ermöglichen die Umrechnung von Bodenrichtwerten und Kaufpreisen bei unterschiedlicher wertrelevanter Geschossflächenzahl.

Die verwendete Stichprobe umfasst 125 Kauffälle von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser in der Region Hannover und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2015 bis 2022 | 2019 |
| Bodenrichtwerthöhe | 110 bis 1000 €/m ² | 365 €/m ² |
| wertrelevante Geschossfläche | 0,45 bis 3,00 | 1,22 |

| Region Hannover |
|---|
| Umrechnungskoeffizienten für baureife Grundstücke im Geschosswohnungsbau bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (WGFZ) |
| <p>Die Analyse der Stichprobe ergab, dass die Umrechnungskoeffizienten von der Lagewertigkeit abhängig sind. Die Lagewertigkeit wird dabei durch das Bodenrichtwertniveau definiert. Es wurden drei Lageklassen für folgende Bereiche ermittelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gute Lagen in der Landeshauptstadt Hannover (Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024* über 560 €/m²) • mittlere Lagen in der Landeshauptstadt Hannover und sehr gute in der übrigen Region Hannover (Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024* zwischen 350 und 560 €/m²) • einfache Lagen in der Landeshauptstadt Hannover und alle anderen Lagen in der übrigen Region Hannover (Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024* unter 350 €/m²) <p>*Infolge der seit der Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten eingetretenen Preisentwicklung werden die Lagewertigkeiten jährlich angepasst.</p> |

¹ nach § 16 Abs. 4 ImmoWertV



Die Tabellen enthalten Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke) bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung.

| Anwendungsbeispiel: | |
|--|---|
| Ausgangsdaten: | |
| mittleres Lageniveau in der Landeshauptstadt Hannover | |
| Ausnutzung des Baugrundstücks (WGFZ): | 1,7 |
| Bodenrichtwert: | 400 B |
| | W MFH WGFZ 1,0 |
| (WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks = 1,0) | |
| Umrechnungskoeffizienten: | |
| Umrechnungskoeffizienten für das mittlere Lageniveau (BRW = 350 – 560 €/m ²) | |
| WGFZ 1,0 = | 0,88 |
| WGFZ 1,7 = | 1,04 |
| Berechnung: | |
| Umrechnung: | $\frac{1,04}{0,88} \times 400 \text{ €/m}^2 = 472,73 \text{ €/m}^2$ |
| Bodenwert: | rd. 473 €/m² |

Hinweis:

In die Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten wurden keine Grundstücke, die für geschäftliche oder gewerbliche Nutzungen vorgesehen waren, einbezogen. Die Koeffizienten sind daher nicht für die Umrechnung von Bodenwerten bei geschäftlicher und gewerblicher Nutzung eines Grundstücks geeignet.

| | | |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Landkreis Hameln-Pyrmont | Landkreis Hildesheim | Landkreis Schaumburg |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

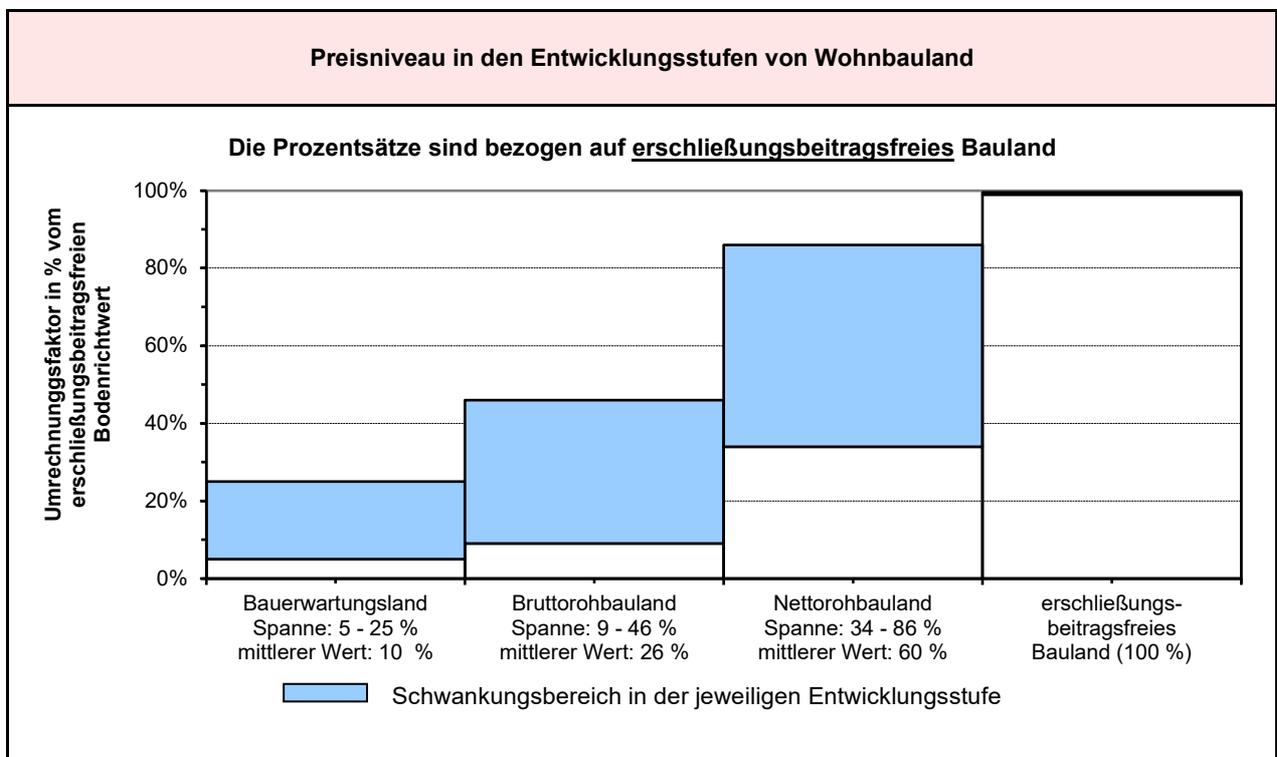
Aufgrund geringer Kauffallzahlen ist die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg nicht möglich.

5.2 Werdendes Bauland

„**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen“ (§ 3, Abs. 2, ImmoWertV). Die Erwartung kann nach den Ausführungen in der Fachliteratur insbesondere durch die Darstellung im Flächennutzungsplan sowie durch die Lage und Nähe zu bereits erschlossenen Gebieten begründet sein.

„**Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind“ (§ 3, Abs. 3, ImmoWertV). Es ist zu unterscheiden in Brutto- und Netto-Rohbauland. Das Brutto-Rohbauland beinhaltet alle Flächen des Baugebietes einschließlich der Straßen- und Grünflächen sowie ggf. erforderliche Flächen für weitere Infrastruktureinrichtungen. Netto-Rohbauland ist die Fläche, die innerhalb eines Baugebietes später als Bauland zur Verfügung steht und als solches vermarktet werden kann.

| Region Hannover | | | |
|---|---|-------------------|-------------------------------|
| Umrechnungsfaktoren für Bauerwartungs- und Rohbauland | | | |
| Beschreibung der Stichprobe | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 150 | Bodenrichtwert | 58 – 500 €/m ² |
| Kaufzeit | 2019 – 2023 | Fläche | 2.000 – 95.620 m ² |
| Kaufpreis | 9 €/m ² – 414 €/m ² | Umrechnungsfaktor | 5 % – 86 % |



Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

In den Landkreisen Hameln Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg liegen für diesen Teilmarkt nur wenige Kauffälle vor. Der Gutachterausschuss hat das Verhältnis von Bauerwartungsland bzw. Rohbauland zum benachbarten erschließungsbeitrags**freien** Bauland untersucht:

Für **Bauerwartungsland** sind seit 2021 insgesamt 28 auswertbare Kauffälle registriert worden. Der mittlere Wert betrug **42 %** des benachbarten erschließungsbeitrags**freien** Baulandes. Die Spanne reichte dabei von 14 % bis 67 %.

Für **Rohbauland** sind im gleichen Zeitraum 38 Kauffälle registriert worden. Der mittlere Wert lag bei **48 %** (bei einer Spanne von 25 % bis 82 %) des Wertes des benachbarten erschließungsbeitrags**freien** Baulandes.

5.3 landwirtschaftliche Grundstücke

5.3.1 Ackerland

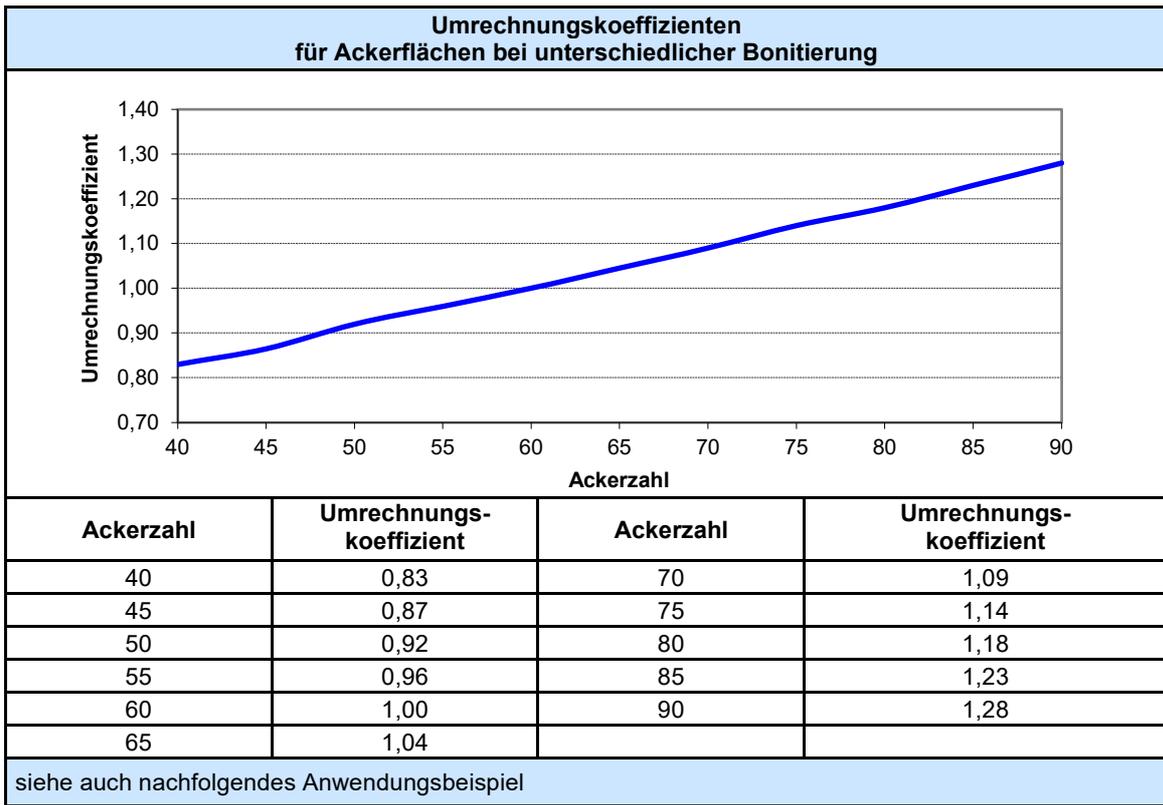
Die Bodenwerte von Ackergrundstücken werden außer von der Lage auch von der Größe der Flächen und der Bonität (Ackerzahl) bestimmt. Für die Umrechnung von Bodenwerten von Ackergrundstücken wurden Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Flächengröße und für abweichende Ackerzahlen ermittelt. Die in den Diagrammen und Tabellen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells vor. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Umrechnungskoeffizienten nicht zu verwenden.

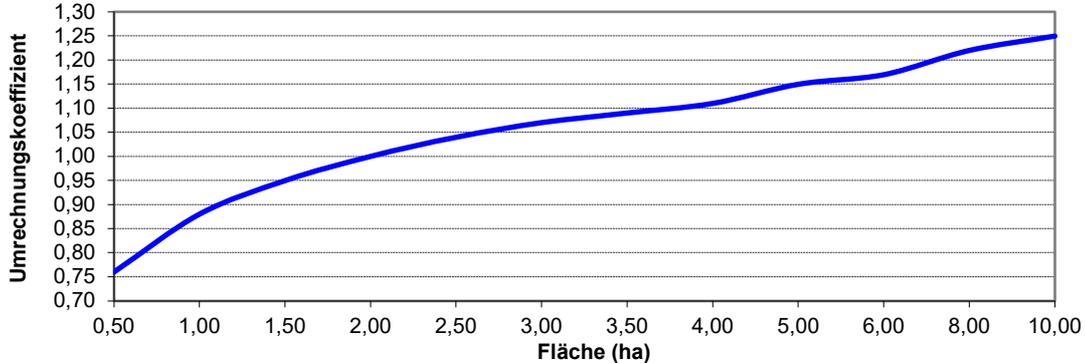
Die Umrechnungskoeffizienten entsprechen den Anforderungen nach § 19 Immobilienwertermittlungsverordnung.

| Region Hannover (ohne die Landeshauptstadt Hannover) | | | |
|---|-------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen Beschreibung der Stichprobe | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 520 | | |
| Merkmal | Bereich | Mittelwert | |
| Kaufzeit | 2019 - 2023 | 2021 | |
| Kaufpreis | 1,21 – 12,67 €/m ² | 5,40 €/m ² | |
| Bodenrichtwert | 2,20 – 8,50 €/m ² | 5,35 €/m ² | |
| Fläche | 0,25 - 8,70 Hektar | 1,93 Hektar | |
| Ackerzahl | 17 - 94 Punkte | 49 Punkte | |
| Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen bei unterschiedlicher Flächengröße | | | |
| | | | |
| Fläche [ha] | Umrechnungskoeffizient | Fläche [ha] | Umrechnungskoeffizient |
| 0,50 | 0,887 | 5,00 | 1,066 |
| 1,00 | 0,945 | 5,50 | 1,072 |
| 1,50 | 0,978 | 6,00 | 1,078 |
| 2,00 | 1,000 | 6,50 | 1,084 |
| 2,50 | 1,017 | 7,00 | 1,088 |
| 3,00 | 1,030 | 7,50 | 1,093 |
| 3,50 | 1,041 | 8,00 | 1,097 |
| 4,00 | 1,051 | 8,50 | 1,101 |
| 4,50 | 1,059 | | |

| Region Hannover (ohne die Landeshauptstadt Hannover) | | |
|---|-----------|------------------------|
| Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen bei abweichender Bonitierung | | |
| <p>Auf Grund der in der nördlichen und südlichen Region vorherrschenden unterschiedlichen Bodenqualitäten sind die Koeffizienten für nördliche Region auf die Ackerzahlen von 20 bis 55 und für die südliche Region auf die Ackerzahlen von 35 bis 90 beschränkt.</p> | | |
| | | |
| Gültigkeitsbereich | Ackerzahl | Umrechnungskoeffizient |
| nur nördliche Region | 20 | 0,902 |
| | 25 | 0,922 |
| | 30 | 0,939 |
| nördliche und südliche Region (ohne die Landeshauptstadt Hannover) | 35 | 0,956 |
| | 40 | 0,971 |
| | 45 | 0,986 |
| | 50 | 1,000 |
| | 55 | 1,013 |
| nur südliche Region | 60 | 1,026 |
| | 65 | 1,039 |
| | 70 | 1,051 |
| | 75 | 1,062 |
| | 80 | 1,074 |
| | 85 | 1,085 |
| | 90 | 1,095 |

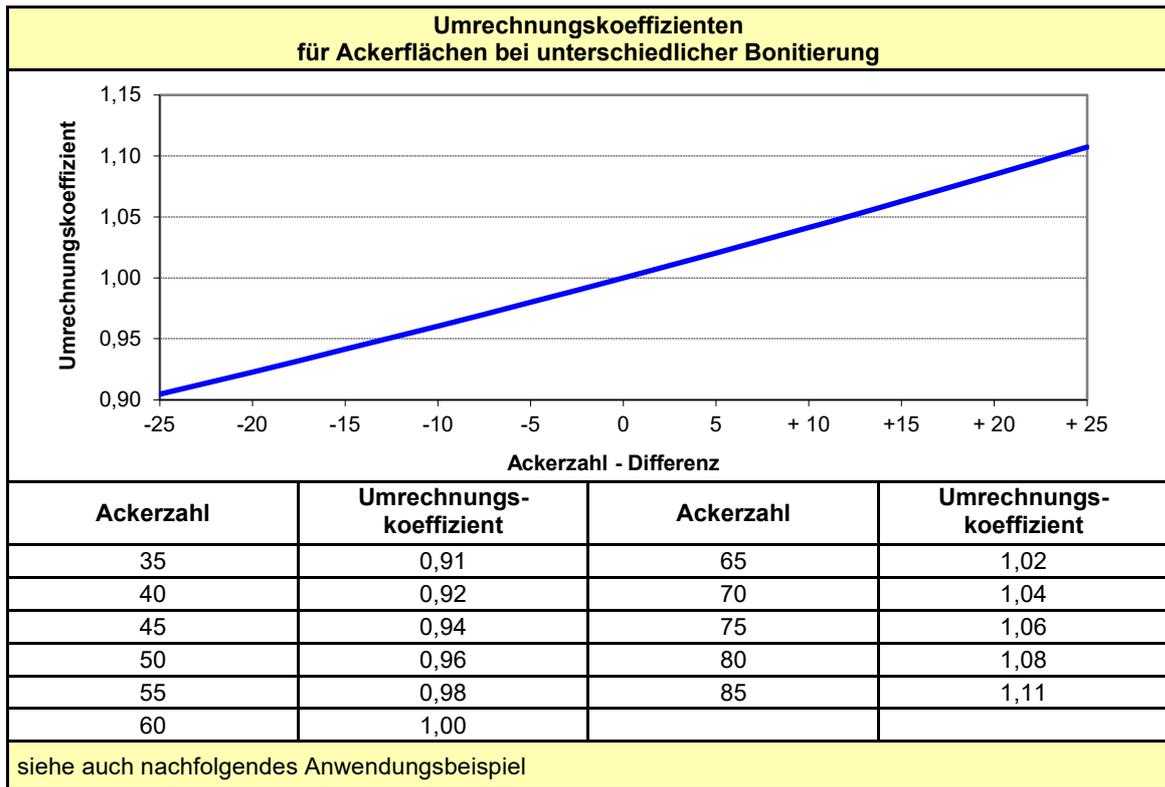
| Landkreis Hameln-Pyrmont | | | |
|--|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen bei abweichender Flächengröße und Bonitierung Beschreibung der Stichprobe | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 175 | | |
| Merkmal | Bereich | Mittelwert | |
| Kaufzeit | 2019 - 2021 | | |
| Kaufpreis | 0,80 -7,50 €/m ² | 3,60 €/m ² | |
| Bodenrichtwert | 1,40 – 4,50 €/m ² | 3,50 €/m ² | |
| Fläche | 0,25 – 19 Hektar | 1,4 Hektar | |
| Ackerzahl | 35 – 85 Punkte | 65 Punkte | |
| Landkreis Hameln-Pyrmont | | | |
| Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen bei unterschiedlicher Flächengröße | | | |
| | | | |
| Fläche (ha) | Umrechnungs-koeffizient | Fläche (ha) | Umrechnungs-koeffizient |
| 0,50 | 0,83 | 5,00 | 1,10 |
| 1,00 | 0,92 | 6,00 | 1,12 |
| 2,00 | 1,00 | 7,00 | 1,13 |
| 3,00 | 1,05 | 8,00 | 1,14 |
| 4,00 | 1,08 | 9,00 | 1,15 |
| siehe auch nachfolgendes Anwendungsbeispiel | | | |



| Landkreis Hildesheim | | | |
|---|-------------------------------|-------------|-------------------------|
| Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen Beschreibung der Stichprobe | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 187 | | |
| Merkmal | Bereich | | Mittelwert |
| Kaufzeit | 2021 - 2023 | | 2022 |
| Kaufpreis | 1,39 – 11,95 €/m ² | | 5,32 €/m ² |
| Bodenrichtwert | 2,54 – 9,26 €/m ² | | 5,17 €/m ² |
| Fläche | 0,25 - 10,10 Hektar | | 1,89 Hektar |
| Ackerzahl | 38 - 102 Punkte | | 74 Punkte |
| Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen bei unterschiedlicher Flächengröße | | | |
|  | | | |
| Fläche (ha) | Umrechnungs-koeffizient | Fläche (ha) | Umrechnungs-koeffizient |
| 0,50 | 0,76 | 3,50 | 1,09 |
| 1,00 | 0,88 | 4,00 | 1,11 |
| 1,50 | 0,95 | 5,00 | 1,15 |
| 2,00 | 1,00 | 6,00 | 1,17 |
| 2,50 | 1,04 | 8,00 | 1,22 |
| 3,00 | 1,07 | 10,00 | 1,25 |
| siehe auch nachfolgendes Anwendungsbeispiel | | | |

| Landkreis Hildesheim | | | |
|--|-------------------------------|-----------|-----------------------------|
| Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen Beschreibung der Stichprobe | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 187 | | |
| Merkmal | Bereich | | Mittelwert |
| Kaufzeit | 2021 - 2023 | | 2022 |
| Kaufpreis | 1,39 – 11,95 €/m ² | | 5,32 €/m ² |
| Bodenrichtwert | 2,54 – 9,26 €/m ² | | 5,17 €/m ² |
| Fläche | 0,25 - 10,10 Hektar | | 1,89 Hektar |
| Ackerzahl | 38 - 102 Punkte | | 74 Punkte |
| Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen bei unterschiedlicher Bonitierung | | | |
| | | | |
| Ackerzahl | Umrechnungs- koeffizient | Ackerzahl | Umrechnungs- koeffizient |
| 50 | 0,74 | 80 | 1,06 |
| 55 | 0,79 | 85 | 1,12 |
| 60 | 0,84 | 90 | 1,18 |
| 65 | 0,89 | 95 | 1,24 |
| 70 | 0,94 | 100 | 1,30 |
| 75 | 1,00 | | |
| siehe auch nachfolgendes Anwendungsbeispiel | | | |

| Landkreis Schaumburg | | | |
|---|--------------------------------|--------------------|--------------------------------|
| Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen bei abweichender Flächengröße und Bonitierung Beschreibung der Stichprobe | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 305 | | |
| Merkmal | Bereich | | Mittelwert |
| Kaufzeit | 2017 - 2022 | | 2019 |
| Kaufpreis | 1,37 – 8,88 €/m ² | | 3,62 €/m ² |
| Bodenrichtwert | 1,20 – 5,20 €/m ² | | 3,15 €/m ² |
| Fläche | 0,25 – 30,48 Hektar | | 2,11 Hektar |
| Ackerzahl | 32 – 88 Punkte | | 63 Punkte |
| Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen bei unterschiedlicher Flächengröße | | | |
| | | | |
| Fläche (ha) | Umrechnungs-koeffizient | Fläche (ha) | Umrechnungs-koeffizient |
| 0,50 | 0,88 | 3,50 | 1,04 |
| 1,00 | 0,94 | 4,00 | 1,05 |
| 1,50 | 0,98 | 5,00 | 1,07 |
| 2,00 | 1,00 | 6,00 | 1,08 |
| 2,50 | 1,02 | 8,00 | 1,10 |
| 3,00 | 1,03 | 10,00 | 1,11 |
| siehe auch nachfolgendes Anwendungsbeispiel | | | |



Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

Anwendungsbeispiel:

Gesucht wird der Bodenwert für eine 1 ha große Ackerfläche mit der Ackerzahl 60 im Landkreis Hameln-Pyrmont. Bekannt ist der Bodenwert für eine 2 ha große Ackerfläche mit der Ackerzahl 70 in Höhe von 3,50 €/m². Die sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale sind gleich.

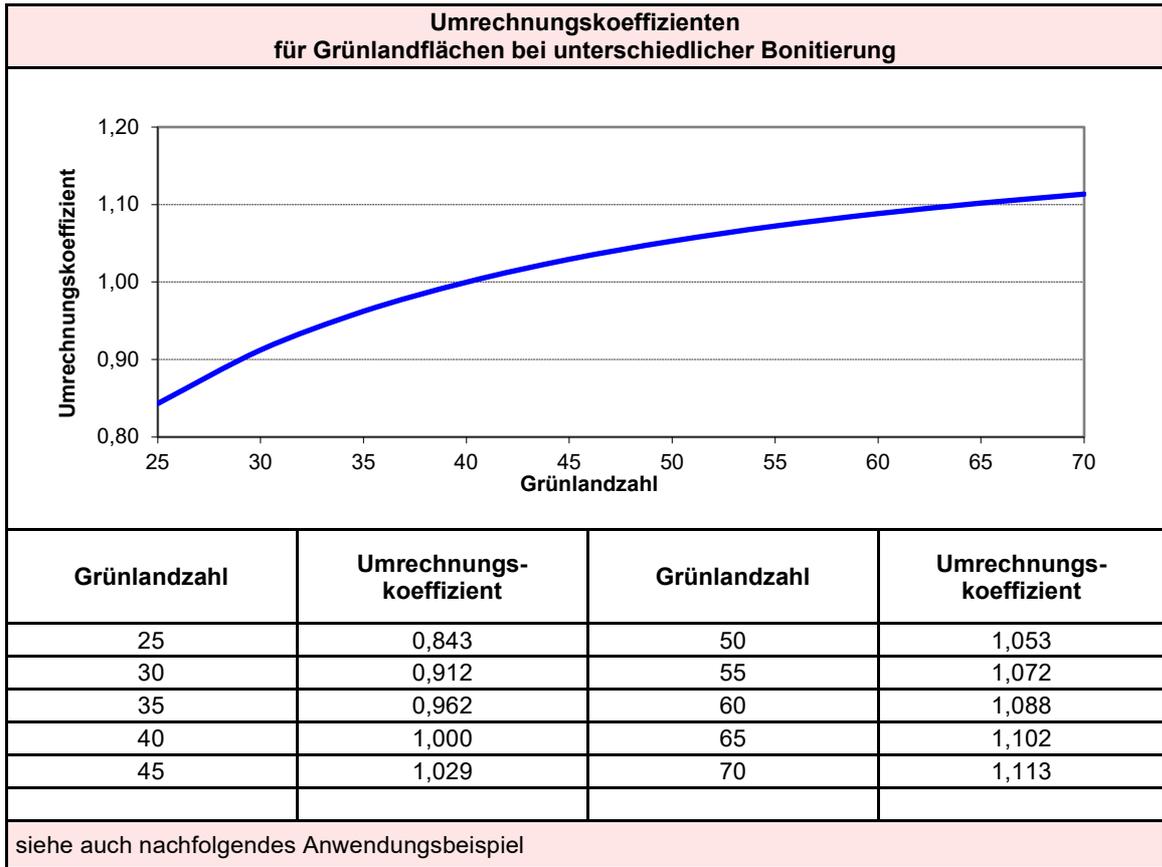
| | |
|--|--|
| bekannter Bodenwert: | 3,50 €/m ² |
| Ackerzahl: | 70 |
| Umrechnungskoeffizient Ackerzahl = 60: | 1,00 |
| Umrechnungskoeffizient Ackerzahl = 70: | 1,08 |
| Umrechnungskoeffizient Fläche = 1 ha: | 0,90 |
| Umrechnungskoeffizient Fläche = 2 ha: | 1,00 |
| Berechnung: | $\frac{1,00}{1,08} \times \frac{0,90}{1,00} \times 3,50 \text{ €/m}^2 = \mathbf{2,92 \text{ €/m}^2}$ |

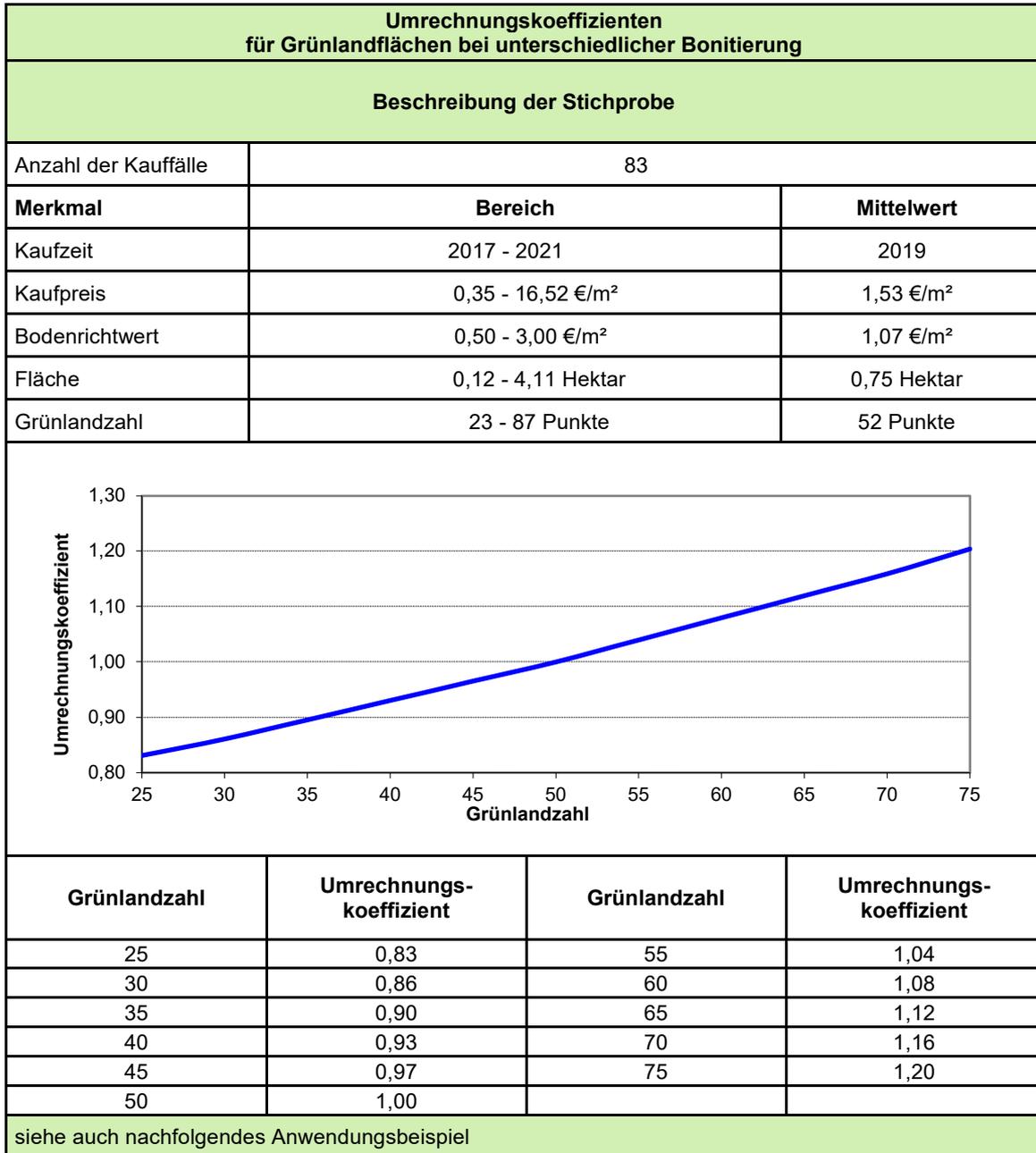
5.3.2 Grünland

Die Bodenwerte von Grünlandgrundstücken werden neben der Lage auch von der Bonität (Grünlandzahl) bestimmt. Für die Umrechnung von Bodenwerten von Grünlandgrundstücken wurden Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grünlandzahlen ermittelt. Die in dem Diagramm und der Tabelle enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells vor. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Umrechnungskoeffizienten nicht zu verwenden.

Die Umrechnungskoeffizienten entsprechen den Anforderungen nach § 19 Immobilienwertermittlungsverordnung.

| Region Hannover (ohne die Landeshauptstadt Hannover) | | | |
|--|------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Umrechnungskoeffizienten für Grünlandflächen Beschreibung der Stichprobe | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 203 | | |
| Merkmal | Bereich | Mittelwert | |
| Kaufzeit | 2019 - 2023 | 2021 | |
| Kaufpreis | 0,53 – 3,80 €/m ² | 1,88 €/m ² | |
| Bodenrichtwert | 1,00 – 3,20 €/m ² | 1,80 €/m ² | |
| Fläche | 0,50 – 5,14 Hektar | 1,17 Hektar | |
| Grünlandzahl | 24 - 73 Punkte | 42 Punkte | |
| Umrechnungskoeffizienten für Grünlandflächen bei unterschiedlicher Flächengröße | | | |
| | | | |
| Fläche [ha] | Umrechnungskoeffizient | Fläche [ha] | Umrechnungskoeffizient |
| 0,50 | 0,831 | 3,00 | 1,060 |
| 1,00 | 0,909 | 3,50 | 1,084 |
| 1,50 | 0,961 | 4,00 | 1,106 |
| 2,00 | 1,000 | 4,50 | 1,126 |
| 2,50 | 1,032 | 5,00 | 1,144 |





Eine signifikante Abhängigkeit der Grünlandpreise von der Flächengröße konnte im Landkreis Hildesheim nicht festgestellt werden.

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für Grünland

| Anwendungsbeispiel: | |
|--|---|
| Gesucht wird der Bodenwert für eine Grünlandfläche mit der Grünlandzahl 40 im Landkreis Hildesheim. Bekannt ist der Bodenwert einer Grünlandfläche mit der Grünlandzahl 60 in Höhe von 1,50 €/m ² . Die sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale sind gleich. | |
| bekannter Bodenwert: | 1,50 €/m ² |
| Grünlandzahl: | 60 |
| Umrechnungskoeffizient Grünlandzahl = 40: | 0,93 |
| Umrechnungskoeffizient Grünlandzahl = 60: | 1,08 |
| Berechnung: | $\frac{0,93}{1,08} \times 1,50 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1,29 \text{ €/m}^2}$ |

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Schaumburg

Für die Landkreise Hameln-Pyrmont und Schaumburg konnten keine Umrechnungskoeffizienten für Grünland ermittelt werden.

6 Vergleichsfaktoren

Als **Vergleichsfaktoren** für bebaute Grundstücke werden durchschnittliche Wertangaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Wohnflächenpreise) bzw. als Gesamtaufpreise in Euro bei den Resthofstellen/Bauernhäusern für das Berichtsjahr angegeben. Die Vergleichsfaktoren werden aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe statistischer Auswerteverfahren (multiple Regression) abgeleitet. Die untersuchte Stichprobe wird durch ihre Kennzahlen Mittelwert, Minimum und Maximum der wertbeeinflussenden Merkmale der Kauffälle beschrieben. Neben dem **modifizierten Baujahr** und dem **Bodenrichtwert** (Lagewert) als wichtigste wertbeeinflussende Merkmale, werden die weiteren signifikanten wertbeeinflussenden Merkmale (z. B. Wohnfläche, Grundstücksgröße, ...) angegeben.

Das **modifizierte Baujahr** berücksichtigt im Gegensatz zur Einflussgröße Baujahr den individuellen Unterhaltungs- und Modernisierungszustand des Gebäudes. D.h. bei durchgeführten Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebenen Modell angepasst.

Die vollen Modernisierungspunkte werden dabei nur vergeben, wenn die Maßnahmen nicht länger als 0 bis 5 Jahre zurückliegen. Bei weiter zurückliegenden Maßnahmen wurden Modernisierungspunkte in folgender Höhe berücksichtigt.

| Modernisierungselement | bis ca. 5 Jahre zurück | bis ca. 10 Jahre zurück | bis ca. 20 Jahre zurück | bis ca. 30 Jahre zurück | Bemerkung |
|--|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--|
| Dacherneuerung (inkl. Dämmung) | 4 | 3,5 | 2 | 1 | Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. Erneuerung der Dämmung oder Dachentwässerung, etc. |
| Wärmedämmung Außenwände | 4 | 3,5 | 2 | 1 | Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z.B. zwei Seiten verblendet |
| Fenster und Außentüren | 2 | 1,5 | 1 | 0,5 | ggf. anteilig |
| Leitungssysteme | 2 | 2 | 2 | 1 | |
| Heizungsanlage | 2 | 1,5 | 1 | 0,5 | ggf. anteilig |
| Erneuerung Bäder | 2 | 1,5 | 1 | 0,5 | Abnutzung, Mode, wichtiger Punkt bei Vermietung, bei Mehrfamilienhäusern ggf. anteilig wenn die Bäder nur tlw. erneuert wurden |
| Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen) | 2 | 1,5 | 1 | 0,5 | |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 1-2 | | | | Grundsätzlich zeitpunktunabhängig; z. B. Badeinbau, Befreiung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung Hinweis: DG-Ausbau fällt nicht in diese Kategorie. |

Übersicht Modernisierungselemente und Modernisierungspunkte

Bei Gebäuden die älter als 20 Jahre sind und bei denen keine weiteren Informationen zum Modernisierungsstand vorlagen, wurde unterstellt, dass zumindest in Teilbereichen im Rahmen der regelmäßigen Bauunterhaltung (kleinere) Modernisierungen erfolgt sind. In diesen Fällen werden pauschal 4 Modernisierungspunkte angesetzt (analog Definition Anlage 2 der ImmoWertV).

Das modifizierte Baujahr ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag wie folgt:

- ⇒ 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer – modifizierte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV = modifiziertes Alter
- Wertermittlungsstichtag – modifiziertes Alter = modifiziertes Baujahr

Die Vergleichsfaktoren werden für typische modifizierte Baujahre und Lagewerte ermittelt. Die Lagewerte werden durch die Höhe des Bodenrichtwertniveaus bestimmt. Für die weiteren wertbeeinflussenden Merkmale werden typische Größen zu Grunde gelegt, die ein Normobjekt definieren. Die Vergleichsfaktoren werden für dieses Normobjekt ermittelt. Die Merkmale des Normobjekts werden zu den Vergleichsfaktoren angegeben.

Für Wertermittlungen können Zu- und Abschläge bei Abweichungen vom Normobjekt in weiteren wertbeeinflussenden Merkmalen aus den zusätzlichen Erläuterungen und Diagrammen entnommen werden. Angegeben werden nur die Einflüsse von Merkmalen, die bei der Untersuchung der zur Verfügung stehenden Kauffälle eine statistisch nachweisbare Auswirkung auf den Wohnflächenpreis zeigen. Die Berücksichtigung weiterer Merkmale aufgrund von Besonderheiten bleibt davon unberührt.

In die Auswertung werden Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen. **Die Vergleichsfaktoren entsprechen den Anforderungen nach § 20 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).**

Die vom Gutachterausschuss Hameln-Hannover ermittelten Vergleichsfaktoren sind unter den Online-Grundstückmarktdaten direkt über die entsprechende Kachel für

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Mehrfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen und
- Bauernhäuser / Resthofstellen

abzurufen.

7 Liegenschaftszinssätze

7.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus Kaufpreisanalysen (multiple Regression) von Erwerbsvorgängen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar,
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenwert,
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus den nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) gemäß Anlage 3 ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und
- mit einer unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen nach Anlage 2 ImmoWertV ermittelten Restnutzungsdauer.

Region Hannover

Für die Analyse stehen insgesamt 75 geeignete Kauffälle **vollständig vermieteter** freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus den Jahren 2021 bis 2023 mit folgenden Kennzahlen zur Verfügung:

| Liegenschaftszinssatz für <u>vermietete</u> Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend und Reihenhäuser / Doppelhaushälften) | | |
|---|---|-----------------------|
| Merkmal | Spanne | Mittelwert |
| Untersuchungszeitraum | 2021 bis 2023 | Mitte 2022 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 60 €/m ² bis 950 €/m ² | 330 €/m ² |
| Wohn- und Nutzfläche | 75 m ² bis 275 m ² | 139 m ² |
| Baujahr | 1934 bis 2020 | 1980 |
| Restnutzungsdauer | 19 bis 67 Jahre | 36 Jahre |
| Nettokaltmiete | 4,00 €/m ² bis 16,65 €/m ² Wohnfläche | 8,63 €/m ² |

Der Liegenschaftszins für das Jahr 2023 beträgt

1,7 % (Spanne -0,6 bis 4,3 %)

Er bezieht sich auf ein Objekt mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften:

| Merkmal | Ausprägung |
|-----------------------|-----------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.07.2023 |
| Wohn- und Nutzfläche | 140 m ² |
| Lage (Bodenrichtwert) | 330 €/m ² |
| Nettokaltmiete | 8,50 €/m ² |

In erster Linie ist der Liegenschaftszinssatz abhängig von der Höhe der Miete und der Lage des Objekts. Abweichende Merkmale der Objekte von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Tendenz der Abweichungen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

| Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Wohnfläche und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz | | |
|---|----------------------------------|------------------------------|
| Merkmal | Abweichung vom Mittelwert | Liegenschaftszinssatz |
| Lage (BRW) | höher | fällt |
| | niedriger | steigt |
| tatsächliche Nettokaltmiete | höher | steigt |
| | niedriger | fällt |
| Wohnfläche | höher | steigt |
| | niedriger | fällt |

| | | |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Landkreis Hameln-Pyrmont | Landkreis Hildesheim | Landkreis Schaumburg |
|--------------------------|----------------------|----------------------|

In der Auswertung für die **Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg** wurden 75 geeignete Kauffälle **vollständig vermietet** freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus den Jahren 2018 bis 2023 mit den folgenden Merkmalen untersucht:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|---------------------------|---|-----------------------|
| Untersuchungszeitraum | 2018 bis 2023 | 2020 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 30 €/m ² bis 235 €/m ² | 100 €/m ² |
| Wohnfläche | 70 m ² bis 280 m ² | 170 m ² |
| Baujahr | 1900 bis 2019 | 1965 |
| Restnutzungsdauer | 15 bis 70 Jahre | 30 Jahre |
| monatliche Nettokaltmiete | 2,60 €/m ² bis 9,85 €/m ² | 5,70 €/m ² |

Der Liegenschaftszins beträgt

1,6 % (Spanne 0,1 % - 7,0 %)

Er bezieht sich auf ein Objekt mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften:

| Merkmal | Mittelwert |
|---------------------------|-----------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.10.2023 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 100 €/m ² |
| Wohnfläche | 150 m ² |
| monatliche Nettokaltmiete | 6,00 €/m ² |

Er ist in erster Linie abhängig von der Höhe der Miete und der Lage des Objekts. Abweichende Merkmale der Objekte von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes bis zu einem Prozent. Die Tendenz der Abweichungen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

| Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Wohnfläche und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz | | |
|--|---------------------------|-----------------------|
| Merkmal | Abweichung vom Mittelwert | Liegenschaftszinssatz |
| Lage (BRW) | höher | fällt |
| | niedriger | steigt |
| Wohnfläche | höher | fällt |
| | niedriger | steigt |
| tatsächliche Nettokaltmiete | höher | steigt |
| | niedriger | fällt |

7.2 Wohnungseigentum

7.2.1 Liegenschaftszinssätze

Region Hannover

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus Kaufpreisanalysen (multiple Regression) von Erwerbsvorgängen vermieteter Eigentumswohnungen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar,
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenwert,
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus den nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) gemäß Anlage 3 ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und
- mit einer unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen nach Anlage 2 ImmoWertV ermittelten Restnutzungsdauer.

| Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe Umfang der Stichprobe: 860 Kauffälle | | | | |
|---|---------------------------------------|--------------|---------|------------|
| Bezug | | neues Modell | | |
| Merkmal | Einheit | Minimum | Maximum | Mittelwert |
| Kaufzeit | Jahr | 2019 | 2023 | |
| Lagewert | Bodenrichtwert [€/m ²] | 78 | 900 | 360 |
| Wohnfläche | m ² | 25 | 130 | 65 |
| Nettokaltmiete | €/m ² Wohnfläche | 4,10 | 14,20 | 7,45 |
| Baujahr | | 1950 | 2018 | 1981 |
| modifiziertes Baujahr | nach Anl. 4 SW-RL | 1968 | 2018 | 1986 |
| Restnutzungsdauer | Jahre | 19 | 66 | 36 |

Die Analyse der Kauffälle ergab für das Jahr 2023 folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz (Basiswert) für vermietete Eigentumswohnungen.

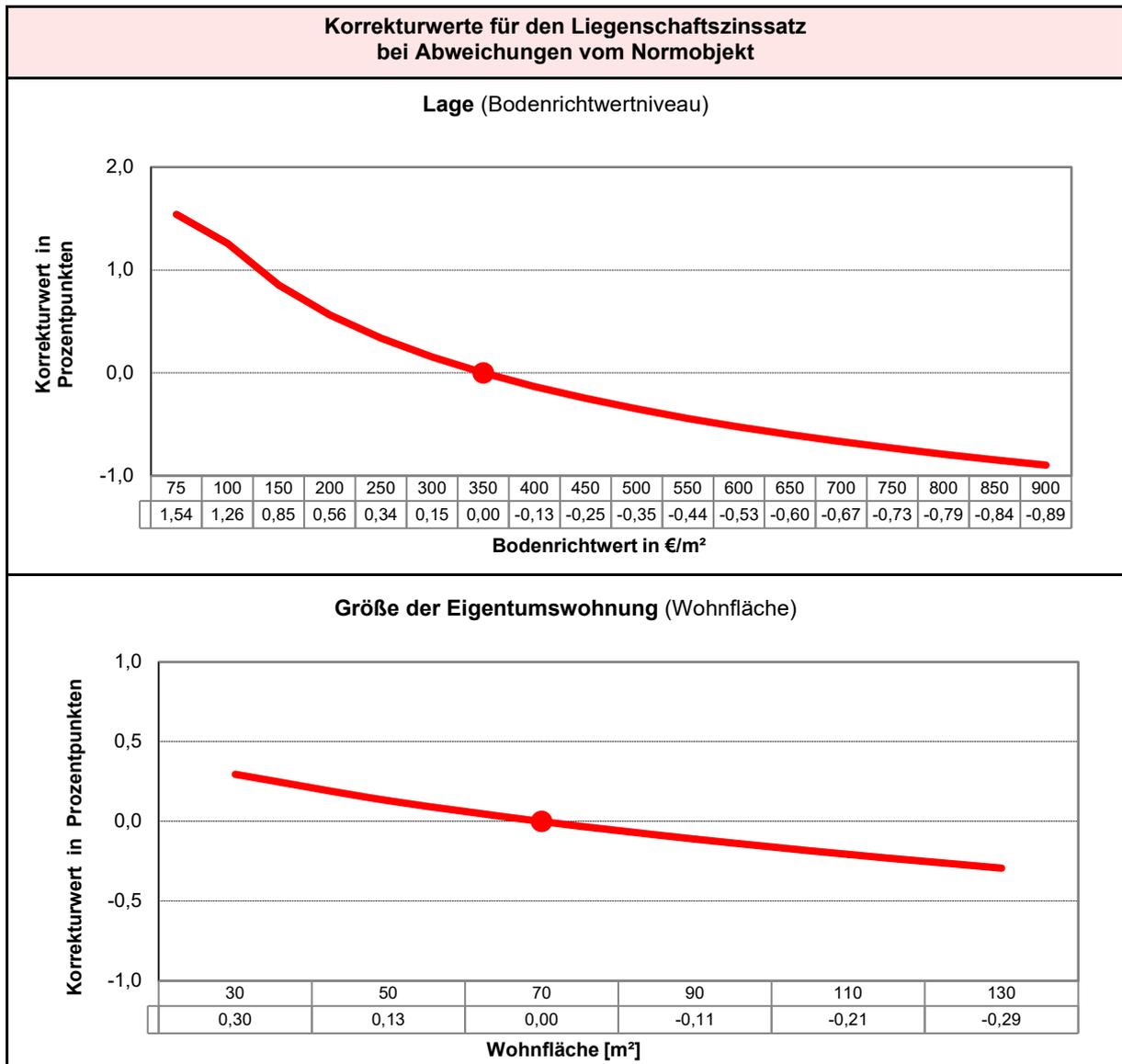
1,5 %

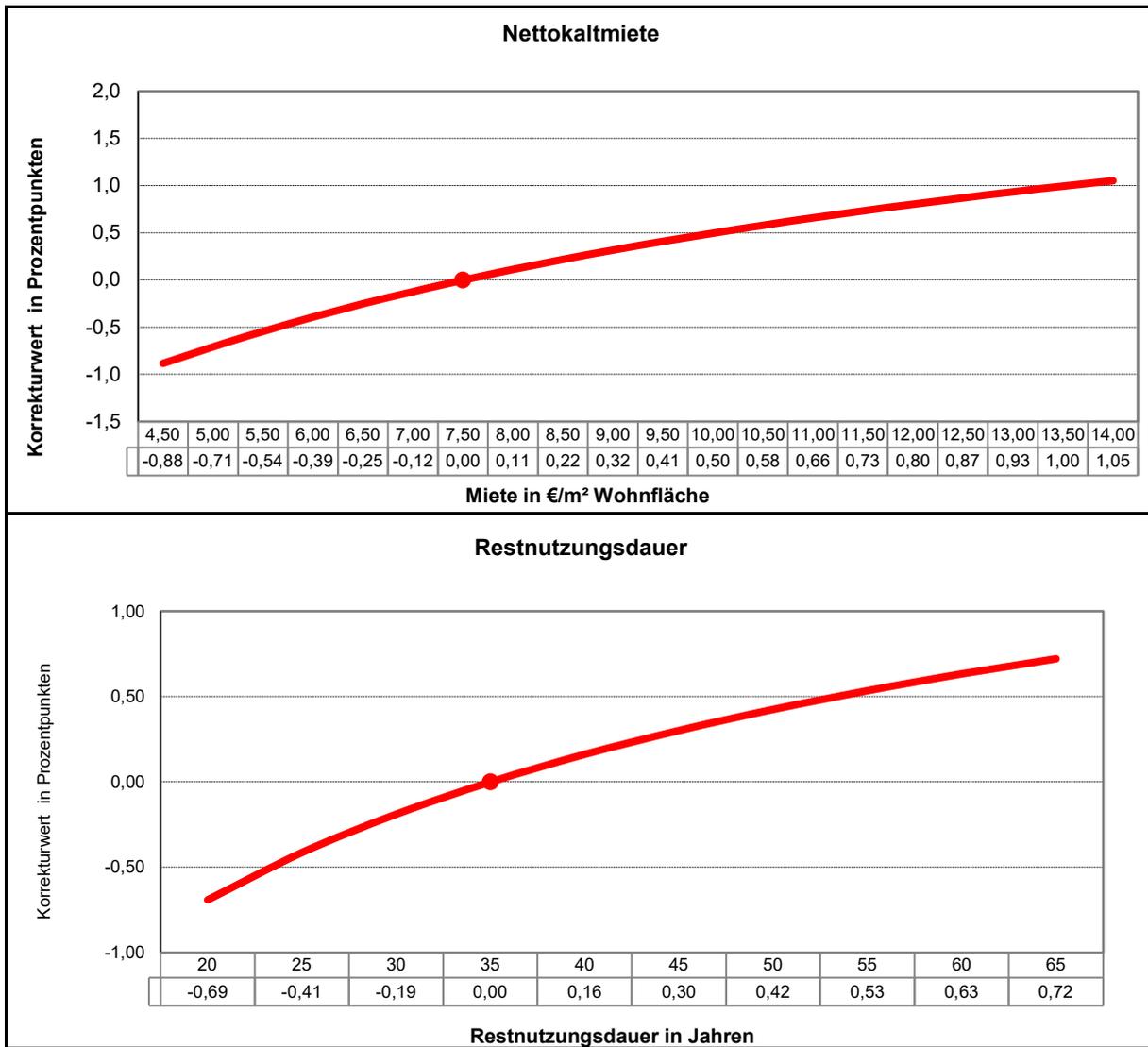
| Der jährliche Zinssatz bezieht sich auf eine <u>vermietete</u> Eigentumswohnung mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften (Normobjekt): | |
|--|----------------------------------|
| Lagewert mittlere Wohnlage (Bodenrichtwertniveau) | 350 €/m ² * |
| Restnutzungsdauer | 35 Jahre |
| monatliche Nettokaltmiete | 7,50 €/m ² Wohnfläche |
| Größe der Wohnung (Wohnfläche) | 70 m ² |

* In Geschäftslagen mit eigenem Bodenrichtwert ist der Bodenrichtwert der angrenzenden Wohnlage anzuwenden.

Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts von diesen Durchschnittswerten führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. In der ausgewerteten Stichprobe haben die Lage (u. a. repräsentiert durch den Bodenrichtwert) und die Nettokaltmiete und die Restnutzungsdauer den größten Einfluss. Weiterhin zeigt die Größe der Wohnung einen signifikanten Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Die Auswirkungen dieser Merkmale können den nachfolgenden Diagrammen und Erläuterungen entnommen werden.

Die den jährlichen Liegenschaftszinssätzen zugrunde liegenden Werte des Normobjekts sind in den Diagrammen mit ● gekennzeichnet.





Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes müssen die komplexen Zusammenhänge zwischen den Einflussgrößen (z. B. zwischen Lageniveau und Miethöhe) beachtet werden.

| Anwendungsbeispiel: | |
|--|---------------------------|
| Gesucht wird der Liegenschaftszinssatz für eine Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften im Jahr 2023: | |
| Bereich: | Landeshauptstadt Hannover |
| Lagewert (Bodenrichtwert - BRW): | 500 €/m ² |
| Restnutzungsdauer: | 40 Jahre |
| Nettokaltmiete: | 8,50 €/m ² |
| Größe der Wohnung: | 90 m ² |
| | |
| Liegenschaftszinssatz: | 1,50 % (Basiswert) |
| Korrekturwert für Lage (BRW): | - 0,35 % |
| Korrekturwert für Restnutzungsdauer: | + 0,16 % |
| Korrekturwert für Miete: | + 0,22 % |
| Korrekturwert für Größe der Wohnung: | - 0,11 % |
| Liegenschaftszinssatz: | 1,42 % |
| Der objektbezogene Liegenschaftszinssatz beträgt rd. 1,4 %. | |

7.2.2 Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor ist ein einfacher Vergleichsfaktor für Renditeobjekte. Er stellt das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Rohertrag dar. Der Rohertrag ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis (Jahresnettokaltmiete).

Region Hannover

In der Auswertung zur Ermittlung des durchschnittlichen Rohertragsfaktors von Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) wurden für die Region Hannover Kauffälle aus dem Jahr 2023 mit den folgenden Merkmalen untersucht:

| Merkmal | Bereich | mittlerer Wert |
|---|--|-----------------------|
| Anzahl der Erwerbsvorgänge | 130 | |
| Lage (Bodenrichtwert) | 150 €/m ² - 950 €/m ² | 320 €/m ² |
| Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%) | 25 m ² – 130 m ² | 65 m ² |
| Restnutzungsdauer des Gebäudes | 21 Jahre - 56 Jahre | 34 Jahre |
| monatliche Nettokaltmiete | 4,21 €/m ² – 14,75 €/m ² | 7,65 €/m ² |

Für die Region Hannover wurde für Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) folgender durchschnittlicher Rohertragsfaktor ermittelt:

Rohertragsfaktor: 21,7

Die Spanne der Rohertragsfaktoren der einzelnen Kaufpreise in der Stichprobe reicht von 8,6 bis 33,7.

7.3 Mehrfamilienhäuser

7.3.1 Liegenschaftszinssatz

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus Kaufpreisanalysen (multiple Regression) von Erwerbsvorgängen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar,
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenwert,
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus den nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) gemäß Anlage 3 ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und
- mit einer unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen nach Anlage 2 ImmoWertV ermittelten Restnutzungsdauer.

Region Hannover

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes werden für die Region Hannover nur Kauffälle von Mehrfamilienhäusern herangezogen, die keiner Mietpreisbindung unterliegen und deren gegebenenfalls vorhandene gewerbliche Nutzfläche kleiner als 20 % der Gesamtnutzfläche ist.

| Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe | | | | |
|---|-----------------------|---------|---------|------------|
| Umfang der Stichprobe: 540 Kauffälle | | | | |
| Merkmal | Einheit | Minimum | Maximum | Mittelwert |
| Kaufzeit | Jahr | 2019 | 2023 | |
| Lagewert | Bodenrichtwert [€/m²] | 72 | 900 | 446 |
| Wohnfläche | m² | 210 | 7732 | 668 |
| Nettokaltmiete | €/m² Wohnfläche | 4,45 | 13,80 | 7,48 |
| Baujahr | | 1850 | 2002 | 1946 |
| modifiziertes Baujahr | nach Anl. 4 SW-RL | 1959 | 2002 | 1978 |
| Restnutzungsdauer | Jahre | 19 | 49 | 28 |

Die Analyse der Kauffälle ergab für das Jahr 2023 (Mitte des Jahres) folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz (Basiswert) für Mehrfamilienhäuser:

1,4 %

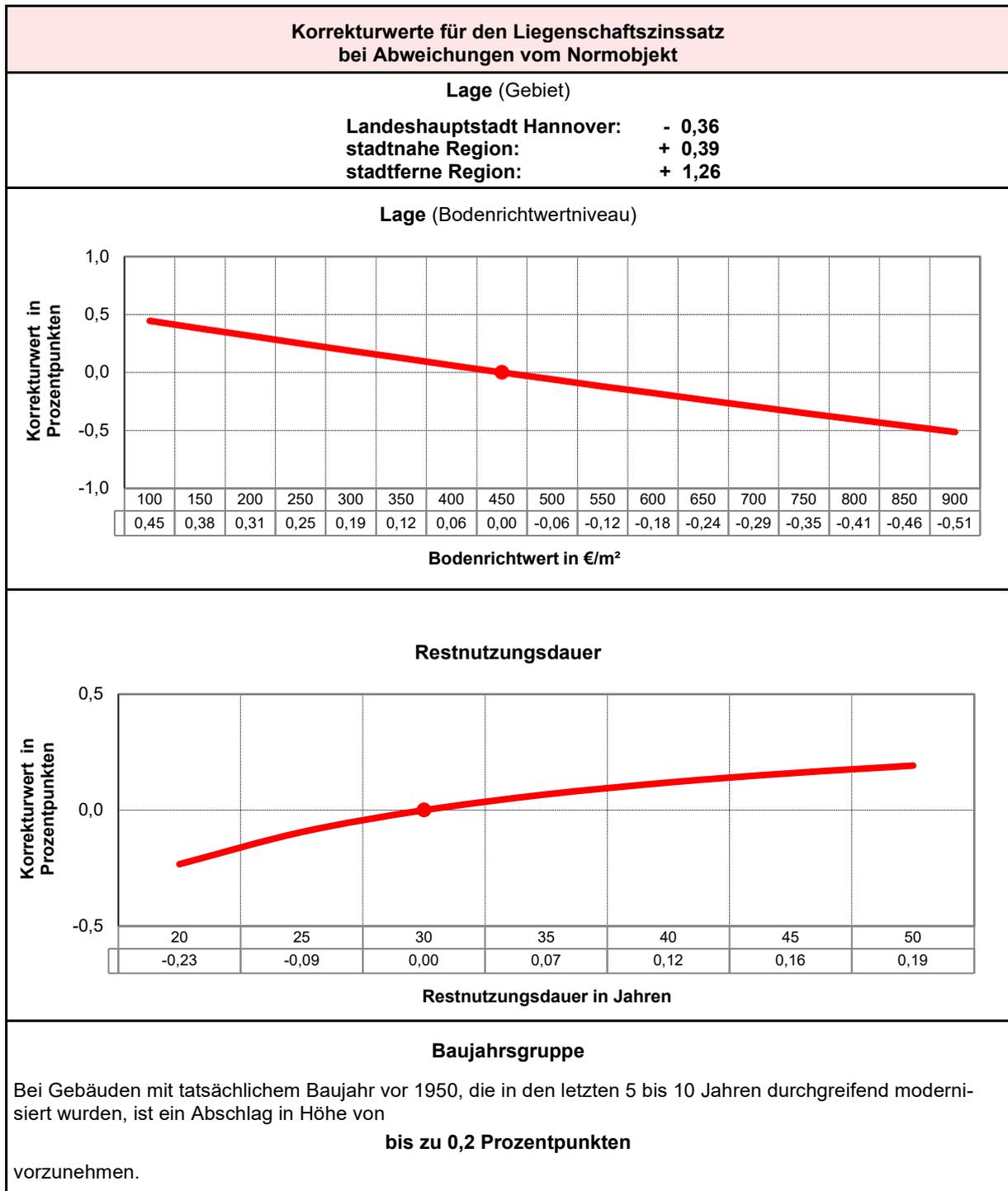
| Der jährliche Zinssatz bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften (Normobjekt): | |
|---|------------------|
| Lagewert mittlere Wohnlage (Bodenrichtwertniveau) | 450 €/m²* |
| Restnutzungsdauer (Jahre) | 30 Jahre |
| Baulicher Zustand | durchschnittlich |

* In Geschäftslagen mit eigenem Bodenrichtwert ist der Bodenrichtwert der angrenzenden Wohnlage anzuhalten.

Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts von diesen Durchschnittswerten führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. In der ausgewerteten Stichprobe haben die Lage, repräsentiert durch den Bodenrichtwert und eine zusätzliche Gebietsunterteilung in die Landeshauptstadt Hannover, die stadtnahe und stadtferne Region, den größten Einfluss. Daneben zeigen sich Abhängigkeiten von der Restnutzungsdauer sowie tlw. zwischen mit tatsächlichem Baujahr vor 1950 und später errichteten Gebäuden.

Die Auswirkungen dieser Merkmale können den nachfolgenden Diagrammen und Erläuterungen entnommen werden.

Die den jährlichen Liegenschaftszinssätzen zugrunde liegenden Werte des Normobjekts sind in den Diagrammen mit ● gekennzeichnet.



| Anwendungsbeispiel: | |
|---|---------------------------|
| Gesucht wird der Liegenschaftszinssatz für ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften im Jahr 2023: | |
| Bereich: | Landeshauptstadt Hannover |
| Lagewert (Bodenrichtwert - BRW): | 550 €/m ² |
| tatsächliches Baujahr: | 1910 |
| nicht in den letzten 10 Jahren durchgreifend modernisiert | |
| Restnutzungsdauer: | 23 Jahre |
| | |
| Liegenschaftszinssatz: | 1,4 % (Basiswert) |
| Korrekturwert (Landeshauptstadt): | - 0,36 % |
| Korrekturwert für Lage (BRW): | - 0,12 % |
| Korrekturwert für Restnutzungsdauer: | - 0,15 % |
| Modernisierung: | <u>± 0,0 %</u> |
| Liegenschaftszinssatz: | 0,77 % |
| Der objektbezogene Liegenschaftszinssatz beträgt 0,8 %. | |

7.3.2 Rothertragsfaktoren

Der Rothertragsfaktor ist ein einfacher Vergleichsfaktor für Renditeobjekte. Er stellt das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Rothertrag dar. Der Rothertrag ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis (Jahresnettokaltmiete).

Region Hannover

In der Auswertung zur Ermittlung des durchschnittlichen Rothertragsfaktors von Mehrfamilienhäusern wurden für die Region Hannover Kauffälle aus dem Jahr 2023 mit den folgenden Merkmalen untersucht:

| Merkmal | Bereich | mittlerer Wert |
|---|--|-----------------------|
| Anzahl der Erwerbsvorgänge | 74 | |
| Lage (Bodenrichtwert) | 72 €/m ² - 950 €/m ² | 480 €/m ² |
| Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%) | 200 m ² – 2.200 m ² | 515 m ² |
| Restnutzungsdauer des Gebäudes | 19 Jahre - 70 Jahre | 24 Jahre |
| monatliche Nettokaltmiete | 4,79 €/m ² – 13,85 €/m ² | 7,25 €/m ² |

Für die Region Hannover wurde für Mehrfamilienhäuser folgender durchschnittlicher Rothertragsfaktor ermittelt:

Rothertragsfaktor: 19,3 (Vorjahr: 24,2)

Die Spanne der Rothertragsfaktoren der einzelnen Kaufpreise in der Stichprobe reicht von 11,9 bis 32,2.

Landkreis Hameln-Pyrmont

In der Auswertung für den Landkreis Hameln-Pyrmont zur Ermittlung des durchschnittlichen Rohertragsfaktors von Mehrfamilienhäusern wurden Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2023 mit den folgenden Merkmalen untersucht:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|--|---|------------------------|
| Anzahl der Erwerbsvorgänge | 81 | |
| Lage (Bodenrichtwert) | 28 €/m ² - 200 €/m ² | 82 €/m ² |
| Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%) | 160 m ² - 1.180 m ² | 360 m ² |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes | 16 Jahre - 54 Jahre | 26 Jahre |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,15 €/m ² - 9,20 €/m ² | 5,355 €/m ² |

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landkreises Hameln-Pyrmont einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser von

16,4 (Vorjahr: 17,1)

Dieser Faktor gilt nur für Mehrfamilienhäuser mit Merkmalen innerhalb der oben genannten Bereichsgrenzen. Die Spanne (Mittelwert ± Standardabweichung) der Rohertragsfaktoren reicht von 13,3 bis 19,8.

Stadt Hildesheim

In der Auswertung für die Stadt Hildesheim zur Ermittlung des durchschnittlichen Rohertragsfaktors von Mehrfamilienhäusern wurden Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2023 mit den folgenden Merkmalen untersucht:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|--|---|-----------------------|
| Anzahl der Erwerbsvorgänge | 42 | |
| Lage (Bodenrichtwert) | 145 €/m ² - 510 €/m ² | 284 €/m ² |
| Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%) | 151 m ² - 1.726 m ² | 456 m ² |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes | 11 Jahre - 32 Jahre | 20 Jahre |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,89 €/m ² - 8,24 €/m ² | 6,01 €/m ² |

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich der Stadt Hildesheim einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser von

20,9 (Vorjahr: 20,0)

Dieser Faktor gilt nur für Mehrfamilienhäuser mit Merkmalen innerhalb der oben genannten Bereichsgrenzen. Die Spanne (Mittelwert ± Standardabweichung) der Rohertragsfaktoren reicht von 16,3 bis 25,5.

Landkreis Hildesheim

In der Auswertung für den Landkreis Hildesheim (ohne Stadt Hildesheim) zur Ermittlung des durchschnittlichen Rohertragsfaktors von Mehrfamilienhäusern wurden Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2023 mit den folgenden Merkmalen untersucht:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|---|---|-----------------------|
| Anzahl der Erwerbsvorgänge | 31 | |
| Lage (Bodenrichtwert) | 25 €/m ² - 165 €/m ² | 71 €/m ² |
| Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%) | 140 m ² - 557 m ² | 301 m ² |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes | 16 Jahre - 46 Jahre | 22 Jahre |
| monatliche Nettokaltmiete | 2,16 €/m ² - 6,81 €/m ² | 4,60 €/m ² |

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landkreises Hildesheim (ohne Stadt Hildesheim) einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser von

16,3 (Vorjahr: 14,5)

Dieser Faktor gilt nur für Mehrfamilienhäuser mit Merkmalen innerhalb der oben genannten Bereichsgrenzen. Die Spanne (Mittelwert ± Standardabweichung) der Rohertragsfaktoren reicht von 9,3 bis 23,2.

Landkreis Schaumburg

In der Auswertung für den Landkreis Schaumburg zur Ermittlung des durchschnittlichen Rohertragsfaktors von Mehrfamilienhäusern wurden Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022 mit den folgenden Merkmalen untersucht:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|---|---|-----------------------|
| Anzahl der Erwerbsvorgänge | 46 | |
| Lage (Bodenrichtwert) | 38 €/m ² - 175 €/m ² | 87 €/m ² |
| Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%) | 135 m ² - 540 m ² | 297 m ² |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes | 15 Jahre - 60 Jahre | 26 Jahre |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,90 €/m ² - 8,50 €/m ² | 5,75 €/m ² |

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landkreises Schaumburg einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser von

18,6 (Vorjahr: 18,4)

Dieser Faktor gilt nur für Mehrfamilienhäuser mit Merkmalen innerhalb der oben genannten Bereichsgrenzen. Die Spanne (Mittelwert ± Standardabweichung) der Rohertragsfaktoren reicht von 14,8 bis 22,4.

7.4 Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und Bürogebäude, Verkaufshallen

Region Hannover

Aus den Jahren 2019 bis 2023 stehen zur Ermittlung des Liegenschaftszinses in diesem Teilmarkt rd. 140 Kauffälle zur Verfügung. Da das zur Verfügung stehende Kaufpreismaterial sehr heterogen und der Umfang der Stichproben relativ klein ist, ist eine mathematisch-statistische Analyse nicht möglich. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus Erwerbsvorgängen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar,
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale,
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenwert,
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus den nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis gemäß Anlage 3 ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren bei Verkaufshallen und Verbrauchermärkten, 50 Jahren bei Kauf und Warenhäusern), 60 Jahren bei Geschäftshäusern, Bürogebäuden und 70 Jahren bei Wohn- und Geschäftshäusern und
- mit einer unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV.

7.4.1 Kauf- und Warenhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude

Landeshauptstadt Hannover

| Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe | | | | |
|---|---------------------------------------|---------|---------|----------------|
| Umfang der Stichprobe: 24 Kauffälle | | | | |
| Merkmal | Einheit | Minimum | Maximum | Mittlerer Wert |
| Kaufzeit | Jahr | 2019 | 2023 | 2021 |
| Lagewert | Bodenrichtwert [€/m ²] | 215 | 10.500 | 800 |
| Wohn- und Nutzfläche | m ² | 625 | 53.200 | 2.400 |
| mittlere Nettokaltmiete | €/m ² Wohn- und Nutzfläche | 6,75 | 50,80 | 12,65 |
| Restnutzungsdauer | Jahre | 16 | 60 | 22 |

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich der Landeshauptstadt Hannover beträgt

1,9 % (Spanne: 0,0 % bis 6,9 %)

7.4.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

Landeshauptstadt Hannover

| Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe Umfang der Stichprobe: 27 Kauffälle | | | | |
|--|---------------------------------------|---------|---------|----------------|
| Merkmal | Einheit | Minimum | Maximum | Mittlerer Wert |
| Kaufzeit | Jahr | 2019 | 2023 | 2021 |
| Lagewert | Bodenrichtwert [€/m ²] | 145 | 4.700 | 290 |
| Wohn- und Nutzfläche | m ² | 200 | 44.495 | 2.350 |
| mittlere Nettokaltmiete | €/m ² Wohn- und Nutzfläche | 4,50 | 22,50 | 8,90 |
| Restnutzungsdauer | Jahre | 16 | 55 | 28 |

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich der Landeshauptstadt Hannover beträgt

2,2 % (Spanne: 0,3 % bis 7,1 %)

Übrige Region Hannover

| Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe Umfang der Stichprobe: 13 Kauffälle | | | | |
|--|---------------------------------------|---------|---------|----------------|
| Merkmal | Einheit | Minimum | Maximum | Mittlerer Wert |
| Kaufzeit | Jahr | 2019 | 2023 | 2020 |
| Lagewert | Bodenrichtwert [€/m ²] | 65 | 500 | 175 |
| Wohn- und Nutzfläche | m ² | 130 | 7.925 | 490 |
| mittlere Nettokaltmiete | €/m ² Wohn- und Nutzfläche | 5,70 | 13,50 | 7,50 |
| Restnutzungsdauer | Jahre | 23 | 60 | 34 |

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich der übrigen Region Hannover beträgt

4,2 % (Spanne: 1,3 % bis 7,8 %)

7.4.3 Wohn- und Geschäftshäuser

Landeshauptstadt Hannover

| Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe Umfang der Stichprobe: 21 Kauffälle | | | | |
|--|---------------------------------------|---------|---------|----------------|
| Merkmal | Einheit | Minimum | Maximum | Mittlerer Wert |
| Kaufzeit | Jahr | 2019 | 2023 | 2021 |
| Lagewert | Bodenrichtwert [€/m ²] | 260 | 2.600 | 650 |
| Wohn- und Nutzfläche | m ² | 305 | 5.645 | 1.000 |
| mittlere Nettokaltmiete | €/m ² Wohn- und Nutzfläche | 4,90 | 17,50 | 8,30 |
| Restnutzungsdauer | Jahre | 19 | 46 | 29 |

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich der Landeshauptstadt Hannover beträgt

2,5 % (Spanne: 0,3 % bis 4,1 %)

Übrige Region Hannover

| Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe Umfang der Stichprobe: 32 Kauffälle | | | | |
|---|---------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------|
| Merkmal | Einheit | Minimum | Maximum | Mittlerer Wert |
| Kaufzeit | Jahr | 2019 | 2023 | 2021 |
| Lagewert | Bodenrichtwert [€/m ²] | 80 | 500 | 290 |
| Wohn- und Nutzfläche | m ² | 170 | 2.845 | 540 |
| mittlere Nettokaltmiete | €/m ² Wohn- und Nutzfläche | 4,05 | 12,30 | 7,70 |
| Restnutzungsdauer | Jahre | 19 | 65 | 26 |

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich der übrigen Region Hannover beträgt

3,9 % (Spanne: 0,5 % bis 6,4 %)

7.4.4 Verkaufshallen und Verbrauchermärkte**Region Hannover**

| Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe Umfang der Stichprobe: 12 Kauffälle | | | | |
|---|---------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------|
| Merkmal | Einheit | Minimum | Maximum | Mittlerer Wert |
| Kaufzeit | Jahr | 2019 | 2023 | 2021 |
| Lagewert | Bodenrichtwert [€/m ²] | 60 | 420 | 275 |
| Wohn- und Nutzfläche | m ² | 685 | 6.400 | 1430 |
| mittlere Nettokaltmiete | €/m ² Wohn- und Nutzfläche | 3,80 | 13,75 | 9,00 |
| Restnutzungsdauer | Jahre | 8 | 22 | 16 |

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich der Region Hannover beträgt

2,8 % (Spanne: 0,9 % bis 6,4 %)

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Für den Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg ist aufgrund nur geringer Kauffallzahlen keine eigene Auswertung zum Liegenschaftszinssatz zu den o.a. Teilmärkten möglich.

8 Sachwertfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern (z. B. freistehende Häuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) wird oft das Sachwertverfahren angewendet. Dabei wird der Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen sowie Außenanlagen getrennt vom Bodenwert ermittelt. Der Sachwert dieser Anlagen wird im Wesentlichen aus Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Alters nach bautechnischen Gesichtspunkten ermittelt. Die Summe aus den Sachwerten der baulichen und sonstigen Anlagen einschließlich der Außenanlagen und dem Bodenwert ergibt den **vorläufigen Sachwert** des Grundstücks.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird durch die Anwendung von **Sachwertfaktoren** an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst (vergleiche § 21 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung). Aus dem so **angepassten vorläufigen Sachwert** ergibt sich nach Berücksichtigung ggf. vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale der **Sachwert des Grundstücks**.

Die Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus Kaufpreisuntersuchungen abgeleitet, indem für die jeweiligen Objekte der gezahlte Kaufpreis dem berechneten vorläufigen Sachwert gegenübergestellt wird.

Die vorliegenden 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 im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebenen Modell angepasst².

Weitere Informationen zur Ableitung der ermittelten Sachwertfaktoren sind den Online-Grundstücksmarktdaten direkt im Dashboard (Sachwertfaktoren -> Erläuterungen) zu entnehmen.

Die vom Gutachterausschuss Hameln-Hannover ermittelten Sachwertfaktoren sind unter den Online-Grundstücksmarktdaten direkt über die entsprechende Kachel für

- Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Reihenhäuser und Doppelhaushälften und
 - Bauernhäuser / Resthofstellen
- abzurufen.

² Zur Berücksichtigung des individuellen Unterhaltungs- und Modernisierungszustand in Form von Modernisierungspunkten vgl. Kapitel 6 auf Seite 51 - Abbildung „Übersicht Modernisierungselemente und Modernisierungspunkte“

9 Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten

Mit der Begründung eines Erbbaurechts erhält der Erbbauberechtigte das Recht, auf dem belasteten Grundstück ein Bauwerk zu errichten und für die Dauer des Erbbaurechts zu nutzen. Erbbaurechtsverträge wurden in der Vergangenheit in den meisten Fällen über eine Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen. Heute kommen auch kürzere Laufzeiten von 80 oder auch nur 60 Jahren vor.

Erbbaurechtsausgeber und Erbbauberechtigter können über das Grundstück bzw. das Erbbaurecht frei verfügen, soweit sich aus dem Erbbaurecht und dem Erbbaurechtsvertrag keine Beschränkungen ergeben. Daher sind

- das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (**Erbbaugrundstück**) und
- das Erbbaurecht einschließlich der baulichen und sonstigen Anlagen (**Erbbaurecht**)

auch selbstständige Gegenstände der Wertermittlung.

9.1 Begründung von Erbbaurechten

Die Anzahl der Erstbegründungen von Erbbaurechten ist im gesamten Berichtsgebiet sehr gering. Diese Rechtsform, mit der ursprünglich die Bildung von Eigentum erleichtert werden sollte, hat in der Region Hannover und den Landkreisen Hameln Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg eine untergeordnete Bedeutung.

Die Anzahl der Verträge liegt in der Regel um 10 pro Jahr. Die neu begründeten Erbbaurechte dienen überwiegend der Bebauung mit Einfamilienhäusern. Der Erbbauzins hat in der Regel eine anfängliche mittlere Höhe von 1,5 bis 5,0 % vom Bodenwert bei einer Laufzeit zwischen 50 bis 99 Jahren.

Der Erbbauzins wird in den Verträgen regelmäßig als Jahresbetrag für das Erbbaugrundstück angegeben. Zum statistischen Vergleich werden nachfolgend die vereinbarten Erbbauzinsen als Betrag (in €/m²) und als Prozentsatz zum Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (basierend auf dem jeweiligen Bodenrichtwert) angegeben.

| Erbbauzins und Erbbauzinssatz 2021 bis 2023 – Wohngrundstücke | | | | | | |
|--|---|---------|---------|------------------------------------|---------|---------|
| Anzahl | jährlicher Erbbauzins in €/m ² | | | Erbbauzins in % vom Bodenrichtwert | | |
| | mittlerer Wert | Minimum | Maximum | mittlerer Wert | Minimum | Maximum |
| Begründungen an erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken | | | | | | |
| 15 | 5,79 | 0,97 | 16,50 | 2,9 | 0,7 | 5,0 |
| Begründungen an erschließungsbeitragsfreien Grundstücken | | | | | | |
| 12 | 1,80 | 1,12 | 3,04 | 3,1 | 1,5 | 4,9 |

9.2 Verkäufe von Erbbaugrundstücken an Erbbaurechtsnehmer

Seit 2019 wurden rund 342 Kauffälle im Berichtsgebiet registriert. Die nachfolgende Tabelle stellt das durchschnittliche Preisniveau von Erbbaugrundstücken in Bezug auf den Bodenrichtwert für Bauland bei einem Verkauf des Erbbaugrundstücks an den Erbbaurechtsnehmer dar. Nachrichtlich werden die Restlaufzeit der Erbbaurechtsverträge und die absoluten Kaufpreise aufgeführt.

| Verkäufe von Erbbaugrundstücken an Erbbaurechtsnehmer | | | | | |
|---|---------------------------------|----------|--|-------------------------------|----------|
| Landkreis | % - Anteil vom Baulandrichtwert | | Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages in Jahren | Kaufpreis (€/m ²) | |
| | mittlerer Wert | Spanne | | mittlerer Wert | Spanne |
| Region Hannover | 58 | 18 - 123 | 8 - 74 | 135 | 42 - 714 |
| Hamelnd-Pyrmont | 82 | 24 - 167 | 8 - 85 | 75 | 20 - 175 |
| Hildesheim | 67 | 29 - 113 | * | 96 | 23 - 105 |
| Schaumburg | 93 | 24 - 109 | 16 - 71 | 57 | 11 - 131 |

* keine Angabe möglich

9.3 Erbbaugrundstückskoeffizienten

Erbbaugrundstückskoeffizienten wurden nur in der Region Hannover ermittelt. Die nachfolgenden Angaben sind daher nur für die Region Hannover uneingeschränkt geeignet.

Zur Ermittlung der Bodenwertanteile des Erbbaugrundstücks und des Erbbaurechts werden in der Wertermittlungsliteratur verschiedene Verfahren beschrieben:

- direkte Vergleichswertverfahren,
- indirekte Vergleichswertverfahren und
- finanzmathematische Verfahren.

In einer umfangreichen Marktuntersuchung aus Kaufpreisen für Erbbaugrundstücke aus der Region Hannover wurden Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Verkehrswertes von Erbbaugrundstücken ermittelt. Für die Analyse wurde der jeweilige Kaufpreis des Erbbaugrundstücks dem Bodenwert eines nicht mit einem Erbbaurecht belasteten, gleichartigen Grundstücks gegenübergestellt und ermittelt, welche Kriterien diesen Koeffizienten ($Kaufpreis_{Erbbaugrundstück} / Bodenwert_{unbelastet}$) beeinflussen. Diese Erbbaugrundstückskoeffizienten entsprechen den Anforderungen nach § 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Für den Untersuchungszeitraum 2018 bis 2022 wurden Kauffälle von Erbbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Region Hannover analysiert. Von den insgesamt 145 registrierten Kauffällen betrafen 94,5 % den Verkauf des Erbbaugrundstücks an den Erbbauberechtigten und nur 8 den Verkauf an Dritte. Die Auswertung musste auf die Fälle beschränkt werden, bei denen das Erbbaugrundstück von den Erbbauberechtigten erworben wurde, weil für den Verkaufsfall an einen Dritten keine ausreichende Anzahl von Kauffällen zur Verfügung stand.

Für die Auswertung konnten weiterhin nur die Kauffälle herangezogen werden, bei denen mindestens folgende wertrelevante Merkmale zum Erbbaugrundstück bekannt sind:

- Restlaufzeit des Erbbaurechts und
- der tatsächliche Erbbauzins zum Verkaufszeitpunkt

| Ausgangsstichprobe zur Ermittlung von Erbbaugrundstückskoeffizienten | | |
|--|--|----------------------|
| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
| Art des Verkaufs | Verkauf an den Erbbauberechtigten | |
| Kaufzeitpunkt | 2018 - 2022 | 2020 |
| Anzahl der Kauffälle | 137 | |
| Lagewert = Bodenrichtwert | 70 €/m ² - 650 €/m ² | 265 €/m ² |
| Grundstücksgröße | 145 m ² - 2.096 m ² | 636 m ² |
| Kaufpreis | 49 - 711 €/m ² | 157 €/m ² |
| Restlaufzeit | 9 Jahre - 67 Jahre | 33 Jahre |
| Rendite | 0,01 % - 1,94 % | 0,35 % |
| Vergleichsfaktor Erbbaugrundstück | 0,31 - 1,16 | 0,61 |

Der Erbbaugrundstückskoeffizient zur Bestimmung des Verkehrswertes des Erbbaugrundstücks ist wie folgt definiert:

$$\text{Koeffizient}_{\text{Erbbaugrundstück}} = \frac{\text{Kaufpreis}_{\text{Erbbaugrundstück}}}{\text{unbelasteter Bodenwert}_{\text{erschließungsbeitragsfrei}}}$$

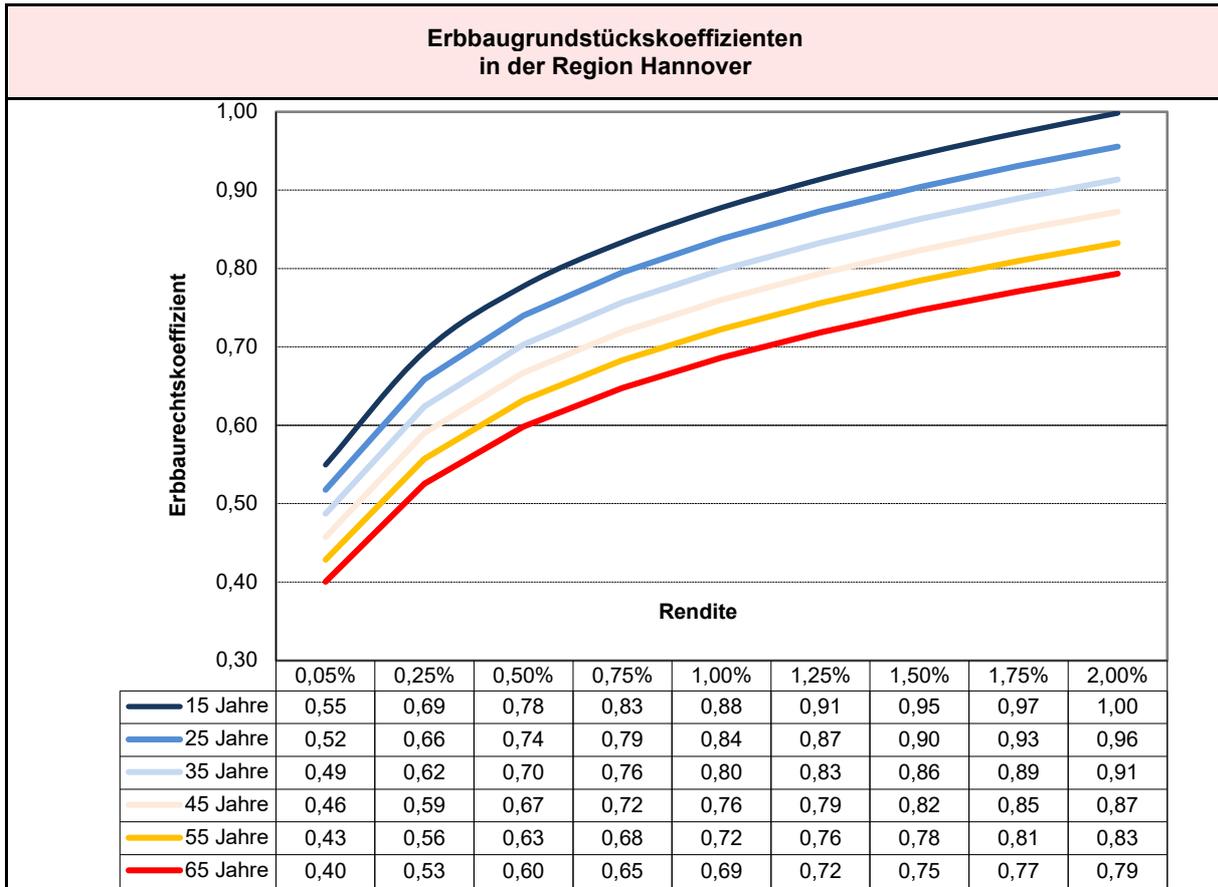
Als Bodenwert des unbelasteten Grundstücks wurde der Bodenrichtwert des jeweiligen Gebiets zu Grunde gelegt.

Die Auswertung mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse zeigte signifikante Abhängigkeiten des Erbbaugrundstückskoeffizienten von folgenden Einflussgrößen:

- Rendite (in %) = $\frac{\text{jährlicher Erbbauzins}}{\text{unbelasteter Bodenwert}_{\text{erschließungsbeitragsfrei}}} \times 100$ ^[3]
- Restlaufzeit des Erbbaurechts (in Jahren)

Die funktionalen Abhängigkeiten von der Restlaufzeit des Erbbaurechts und der Rendite auf den Vergleichsfaktor sind nachfolgend grafisch und tabellarisch dargestellt.

^[3] Zum Zeitpunkt des Verkaufs der Erbbaugrundstücke sind diese in der Regel voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei.



Die Art des Erbaurechtsausgebers

1. institutionelle Erbaurechtsausgeber (Kirche und Klosterfonds, ...),
2. Kommunen und
3. private und sonstige

zeigt, im Gegensatz zu vorherigen Auswertungen, keinen signifikanten Einfluss auf den Erbaurechtskoeffizienten mehr.

Anwendungsbeispiel 1:

| | |
|--|----------------------|
| Bodenwert: | 120 €/m ² |
| Erschließungszustand = beitragsfrei | |
| Grundstück = 500 m ² | |
| (nicht teilbar, keine weitere Bebauung möglich) | |
| Grundstücksgröße: | 500 m ² |
| Bodenwert: 120 €/m ² x 500 m ² = | 60.000 € |
| unbelastet, voll erschlossen, beitragsfrei | |
| Restlaufzeit des Erbaurechts: | 35 Jahre |
| jährlicher Erbbauzins: | 300 € |
| Rendite (in %): 300 € / 60.000 € = | 0,5 % |
| Koeffizient _{Erbbaugrundstück} : | 0,70 |
| (aus Diagramm entnommen) | |
| Bodenwert des Erbbaugrundstücks: | |
| 60.000 € x 0,70 = | 42.000 € |

9.4 Erbbaurechtskoeffizienten

9.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Region Hannover

Die Erbbaurechtskoeffizienten wurden für die Grundstücksmarktdaten 2023 neu berechnet. Für die Untersuchung standen 64 Kauffälle von freistehenden Einfamilienhäusern, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, zur Verfügung.

Die Stichprobe hat folgende Kennzahlen:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-----------------------------------|--|------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2018 - 2022 | 2020 |
| Gebäudeart | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | |
| Wohnflächenpreis (Normaleigentum) | 1.630 – 4.514 €/m ² | 2.623 €/m ² |
| Lage (Bodenrichtwert) | 55 - 750 €/m ² | 219 €/m ² |
| Bodenwertanteil am Normaleigentum | 16 % - 87 % | 44 % |
| Restlaufzeit | 9 - 89 Jahre | 46 Jahre |
| Erbbauzins | 0,01 - 5,4 % | 1,34 % |

Für die Analyse wurden der jeweilige Kaufpreis eines bebauten Erbbaurechts dem eines gleichartigen bebauten Grundstücks im Normaleigentum gegenübergestellt und ermittelt, welche Kriterien den Koeffizienten ($\text{Kaufpreis}_{\text{bebautes Erbbaurecht}} / \text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}$) beeinflussen.

Der Koeffizient zur Bestimmung des Verkehrswertes des bebauten Erbbaurechts wurde wie folgt definiert:

$$\text{Koeffizient}_{\text{Erbbaurecht}} = \frac{\text{Kaufpreis}_{\text{bebautes Erbbaurecht}}}{\text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}}$$

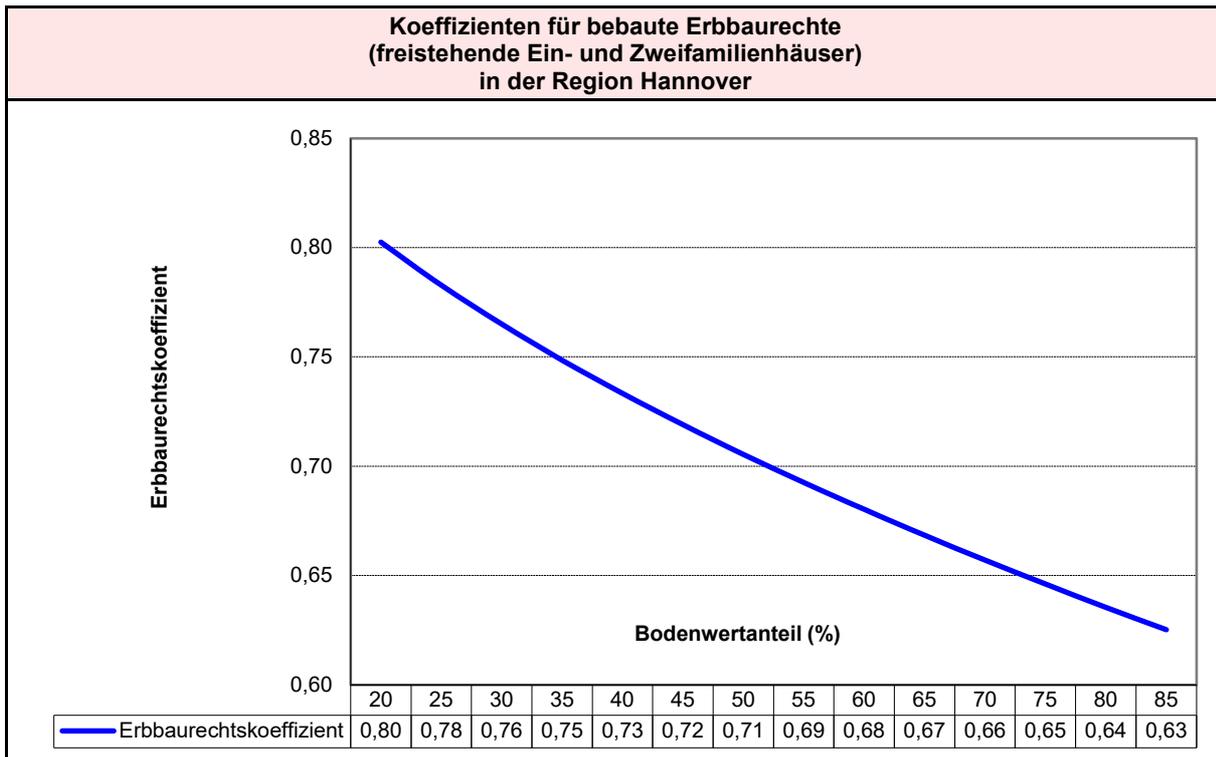
Die Auswertung mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse zeigte eine signifikante Abhängigkeit des Faktors nur von folgender Einflussgröße:

- *Bodenwertanteil am Normaleigentum in %*

$$\text{Bodenwertanteil (\%)} = \frac{\text{Bodenrichtwert} * \text{Fläche}}{\text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}}$$

Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie z. B. der Restlaufzeit des Erbbaurechts (die überwiegende Anzahl der Kauffälle der Stichprobe weist eine gleichartige Restlaufzeit von 35 bis 55 Jahren auf) oder dem tatsächlichen Erbbauzins ist zurzeit nicht nachweisbar.

Die ermittelten Erbbaurechtskoeffizienten sind nachfolgend grafisch und numerisch dargestellt.



Anwendungsbeispiel:

Vergleichswert Normaleigentum: 200.000 €

Bodenwertanteil (in %): 45 %

Koeffizient_{Erbbaurecht}: 0,72
(aus Diagramm entnommen)

Vergleichswert des bebauten Erbbaurechts:

200.000 € x 0,72 = **144.000 €**

| | | |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Landkreis Hameln-Pyrmont | Landkreis Hildesheim | Landkreis Schaumburg |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

Neben in Volleigentum befindlichen Ein- und Zweifamilienhäusern werden auch Ein- und Zweifamilienhäuser als Erbbaurechte behandelt.

Analysen zeigen, dass für Ein- und Zweifamilienhäuser, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, ein mittlerer Wert von

- im Landkreis Hameln-Pyrmont **rd. 85 %**
- im Landkreis Hildesheim **rd. 82 %**
- im Landkreis Schaumburg **rd. 82 %**

des Kaufpreises der von in Volleigentum befindlichen Ein- und Zweifamilienhäusern erzielt wird.

Die Stichproben lassen sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Landkreis Hameln-Pyrmont | | Landkreis Hildesheim | | Landkreis Schaumburg | |
|--|--|---------------------|--|----------------------|--|---------------------|
| | Bereich | Mittelwert | Bereich | Mittelwert | Bereich | Mittelwert |
| Anzahl der Kaufverträge | 27 | | 45 | | 19 | |
| Kaufzeitpunkt | ab 2021 | 2020 | ab 2019 | 2021 | ab 2018 | 2020 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 40 €/m ² - 170 €/m ² | 90 €/m ² | 30 €/m ² - 370 €/m ² | 199 €/m ² | 50 €/m ² - 175 €/m ² | 81 €/m ² |
| Baujahr | 1955 - 2003 | 1976 | 1953 - 2003 | 1976 | 1956 - 2003 | 1973 |
| Wohnfläche | 95 m ² - 200 m ² | 150 m ² | 65 m ² - 260 m ² | 145 m ² | 92 m ² - 220 m ² | 135 m ² |
| Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages | 18 - 51 Jahre | 30 Jahre | 15 Jahre - 82 Jahre | 47 Jahre | 37 Jahre - 79 Jahre | 51 Jahre |
| Koeffizient | 0,85 | | 0,82 | | 0,82 | |

Die Höhe des Erbbaurechtskoeffizienten ist konstant. Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie dem Wohnflächenpreis, der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages, dem Erbbauzins und dem Bodenrichtwert ist für die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg nicht nachweisbar.

9.4.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Region Hannover

Die Erbbaurechtskoeffizienten wurden für die Grundstücksmarktdaten 2023 neu berechnet. Für die Untersuchung standen 68 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, zur Verfügung.

Die Stichprobe hat folgende Kennzahlen:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-------------------------------------|--|------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2018 - 2022 | 2020 |
| Gebäudeart | Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Gartenhofhäuser | |
| Wohnflächenpreis (Normaleigentum) | 1.500 – 6.968 €/m ² | 2.871 €/m ² |
| Lage (Bodenrichtwert) | 120 - 1000 €/m ² | 324 €/m ² |
| Bodenwertanteil am Normaleigentum * | 13 - 86 % | 28 % |
| Restlaufzeit | 9 - 88 Jahre | 45 Jahre |
| Erbbauzins | 0,01 – 3,8 % | 1,17 % |

$$*\text{Bodenwertanteil (\%)} = \frac{\text{Bodenrichtwert} * \text{Fläche}}{\text{Vergleichswert Normaleigentum}}$$

Für die Analyse wurde der jeweilige Kaufpreis eines bebauten Erbbaurechts dem eines gleichartigen bebauten Grundstücks im Normaleigentum gegenübergestellt und ermittelt, welche Kriterien den Koeffizienten ($\text{Kaufpreis}_{\text{bebautes Erbbaurecht}} / \text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}$) beeinflussen.

Der Koeffizient zur Bestimmung des Verkehrswertes des bebauten Erbbaurechts wurde wie folgt definiert:

$$\text{Koeffizient Erbbaurecht} = \frac{\text{Kaufpreis}_{\text{bebautes Erbbaurecht}}}{\text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}}$$

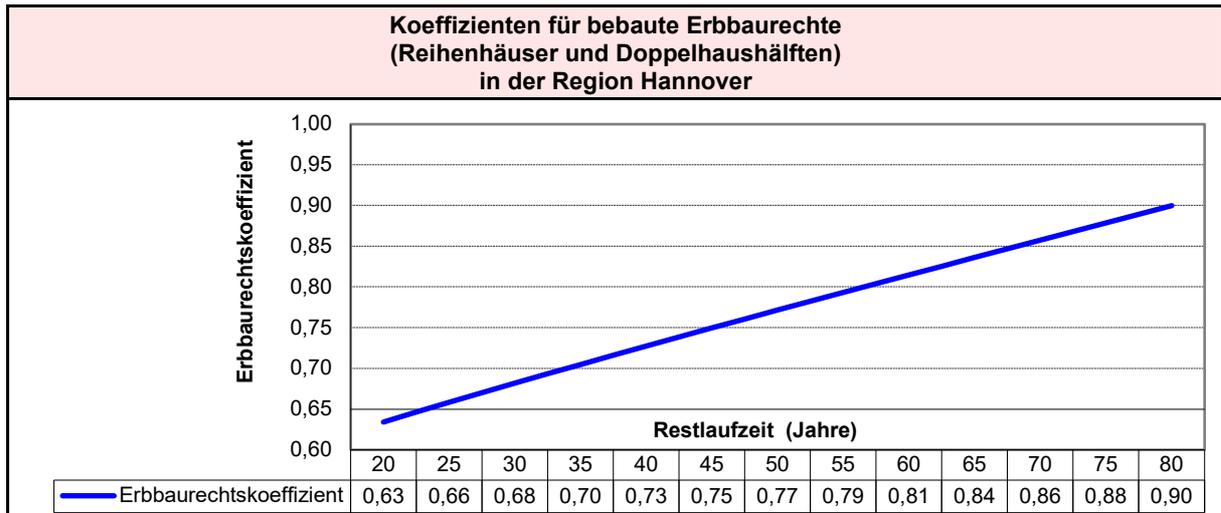
Die Auswertung mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse zeigte eine signifikante Abhängigkeit des Faktors nur von der Einflussgröße:

- *Restlaufzeit des Erbbaurechts (in Jahren)*

Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie z. B. dem tatsächlichen Erbbauzins ist zurzeit nicht nachweisbar.

Hinweis: Für Restlaufzeiten des Erbbaurechts von weniger als 20 Jahren darf der dargestellte Erbbaurechtskoeffizient nicht extrapoliert werden, da in diesen Fällen wegen der Kürze der Restlaufzeit die Kaufpreise offensichtlich durch Einflüsse geprägt werden, wie z. B. Finanzierbarkeit des Kaufpreises, Nachhaltigkeit von meist erforderlichen Investitionen, die oft eine Verlängerung oder Neubegründung des Erbbaurechts bzw. sogar den Kauf des Erbbaurechtsgrundstücks erforderlich machen.

Die ermittelten Erbbaurechtskoeffizienten sind nachfolgend grafisch und numerisch dargestellt.



Anwendungsbeispiel:

Vergleichswert Normaleigentum: 150.000 €

Restlaufzeit des Erbbaurechts: 40 Jahre

Koeffizient_{Erbbaurecht}: 0,73

(aus Diagramm entnommen)

Vergleichswert des bebauten Erbbaurechts:

$$150.000 \text{ €} \times 0,73 = \mathbf{109.500 \text{ €}}$$

Landkreis Hameln

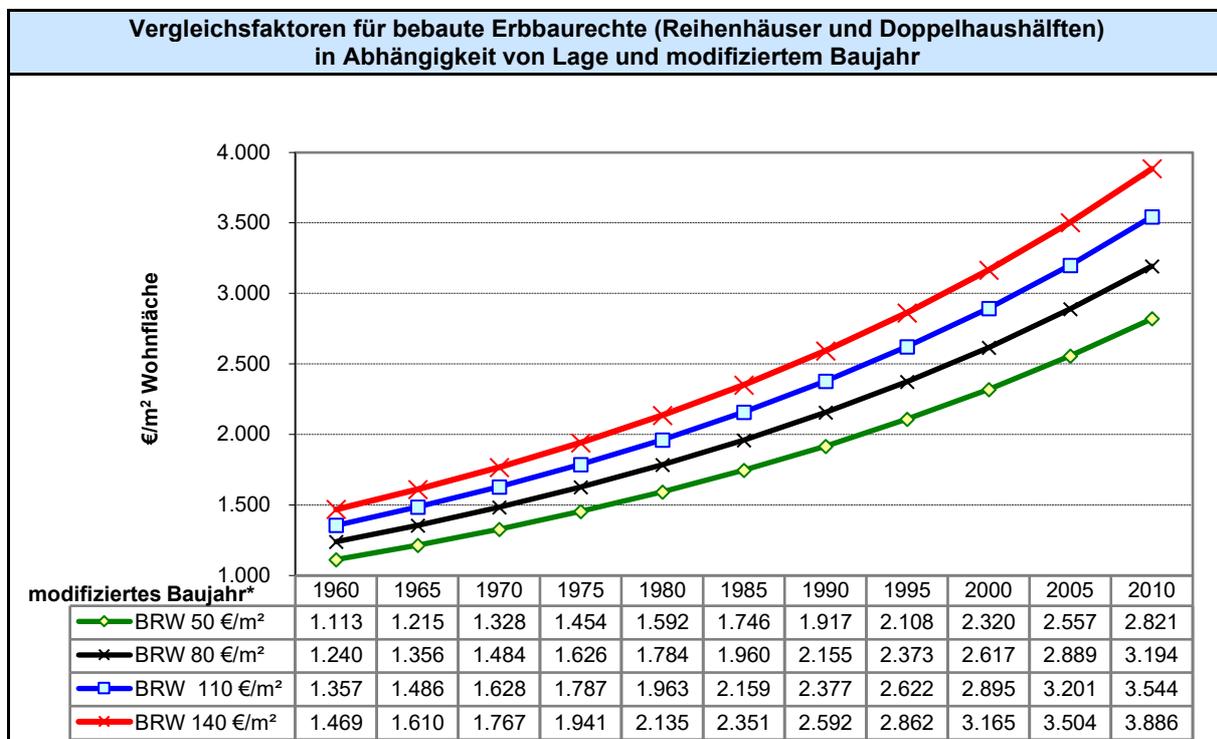
Für die Untersuchung standen 92 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, zur Verfügung.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

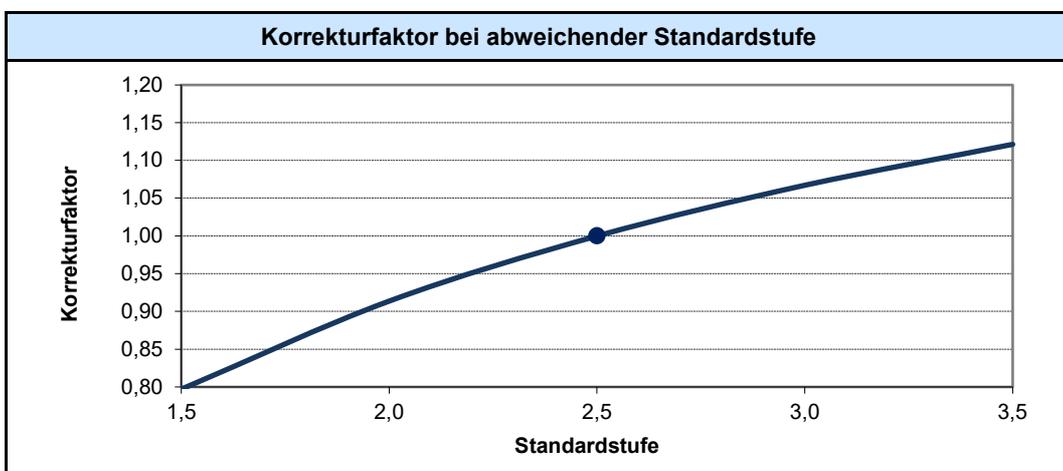
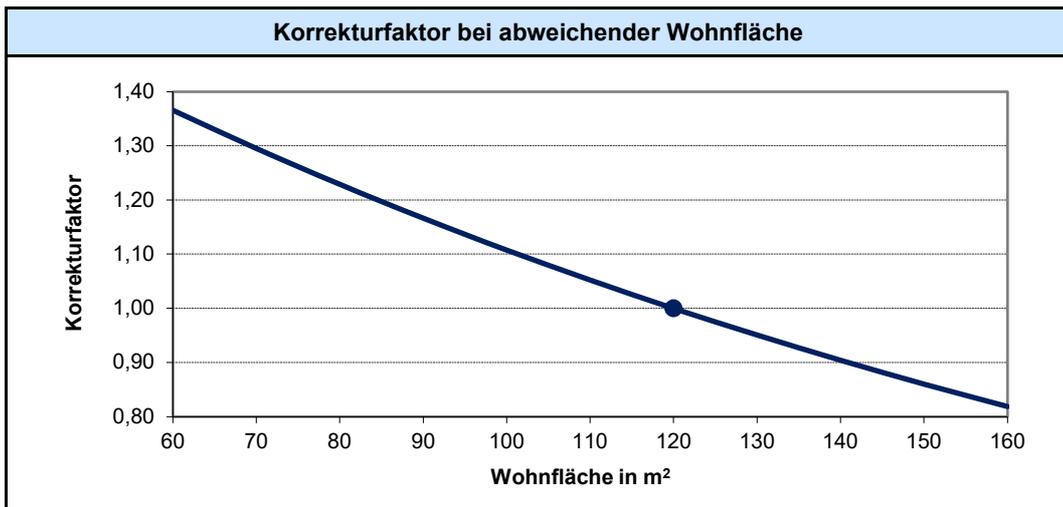
| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-----------------------|--|----------------------|
| Kaufzeitpunkt | seit 2010 | 2016 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 35 €/m ² - 200 €/m ² | 115 €/m ² |
| Wohnfläche | 60 m ² - 160 m ² | 105 m ² |
| Standardstufe | 1,5 - 3,5 | 2,3 |
| Grundstücksgröße | 115 m ² - 830 m ² | 350 m ² |
| mod. Baujahr | 1958 - 2010 | 1973 |

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

| Merkmal | Ausprägung |
|-------------------|----------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.10.2023 |
| Wohnfläche | 120 m ² |
| Standardstufe | 2,5 |
| Garage/Stellplatz | vorhanden (eine/ein) |
| regionale Lage | Stadt Hameln |



* Bitte die Hinweise zum modifizierten Baujahr bzw. zur Restnutzungsdauer in Anlage 2 ImmoWertV beachten



| Beispiel zur Anwendung der Wohnflächenpreise | |
|--|---|
| Gesucht ist das Preisniveau eines Reihenhauses auf einem Erbbaurechtsgrundstück mit folgenden Eigenschaften: | |
| Bodenrichtwert: 110 €/m ² | modifiziertes Baujahr: 1980 |
| Wohnfläche: 110 m ² | Standardstufe: 3 |
| | regionale Lage: Bad Pyrmont |
| Ausgangswerte für die Vergleichwerttabelle: Bodenrichtwert: 110 €/m ² , mod. Baujahr 1980 | |
| Vergleichswert laut Tabelle: 1963 €/m² | |
| Korrekturfaktoren (Diagramme): | |
| Wohnfläche (110 m ²) | = 1,05 |
| Standardstufe (3) | = 1,07 |
| Wohnflächenpreis (= Vergleichswert x Korrekturfaktoren): | |
| | 1.963 €/m ² x 1,05 x 1,07 |
| | = 2.205 €/m² |
| Wert des Reihenhauses (= Wohnfläche x Wohnflächenpreis): | |
| | 110 m ² x 2.205 €/m ² |
| Gesamtwert: = rd. 243.000 € | |

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Für die Landkreise Hildesheim und Schaumburg liegt keine Auswertung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, vor.

9.4.3 Wohnungseigentum

Region Hannover

Die Erbbaurechtskoeffizienten für Wohnungserbbaurechte wurden für die Grundstücksmarktdaten 2023 neu berechnet. Für die Untersuchung standen 179 Kauffälle von weiterverkauften Eigentumswohnungen, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, zur Verfügung.

Die Stichprobe hat folgende Kennzahlen:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-------------------------------------|---|------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2018 - 2022 | 2020 |
| Gebäudeart | Eigentumswohnungen, nur Weiterveräußerungen | |
| Wohnflächenpreis (Normaleigentum) | 973 – 3.701 €/m ² | 2.232 €/m ² |
| Lage (Bodenrichtwert) | 120 - 600 €/m ² | 281 €/m ² |
| Bodenwertanteil am Normaleigentum * | 9 % - 39 % | 18 % |
| Restlaufzeit | 12 - 91 Jahre | 43 Jahre |
| Erbbauzins | 0,16 – 4,0 % | 1,77 % |

$$* \text{Bodenwertanteil (\%)} = \frac{\text{Bodenrichtwert * anteiliger Fläche}}{\text{Vergleichswert Normaleigentum}}$$

Für die Analyse wurde der jeweilige Kaufpreis des Wohnungserbbaurechts dem Vergleichswert einer gleichartigen Eigentumswohnung im Normaleigentum gegenübergestellt und ermittelt, welche Kriterien den Koeffizient ($\text{Kaufpreis}_{\text{Wohnungserbbaurecht}} / \text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}$) beeinflussen.

Der Koeffizient zur Bestimmung des Verkehrswertes des Wohnungserbbaurechts wurde wie folgt definiert:

$$\text{Koeffizient}_{\text{Erbbaurecht}} = \frac{\text{Kaufpreis}_{\text{bebautes Erbbaurecht}}}{\text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}}$$

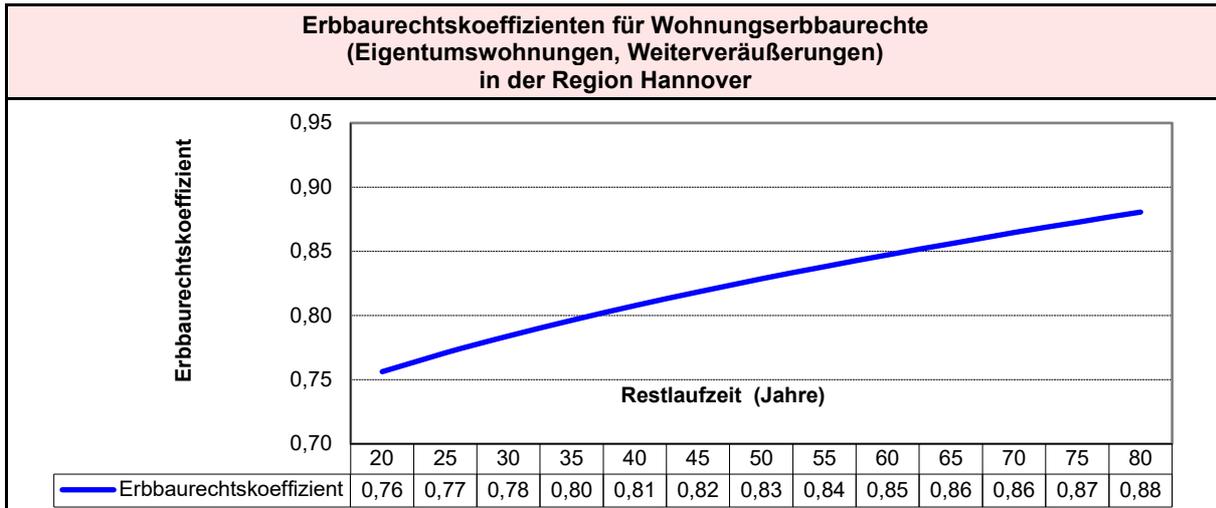
Die Auswertung mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse zeigte eine signifikante Abhängigkeit des Faktors nur von der Einflussgröße:

- Restlaufzeit des Erbbaurechts (in Jahren)

Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie z. B. dem tatsächlichen Erbbauzins ist zurzeit nicht nachweisbar.

Hinweis: Für Restlaufzeiten des Erbbaurechts von weniger als 20 Jahren darf der dargestellte Erbbaurechtskoeffizient nicht extrapoliert werden, da in diesen Fällen wegen der Kürze der Restlaufzeit die Kaufpreise offensichtlich durch Einflüsse geprägt werden, wie z. B. Finanzierbarkeit des Kaufpreises, Nachhaltigkeit von meist erforderlichen Investitionen, die oft eine Verlängerung oder Neubegründung des Erbbaurechts bzw. sogar den Kauf des Erbbaurechtsgrundstücks erforderlich machen.

Die ermittelten Erbbaurechtskoeffizienten sind nachfolgend grafisch und numerisch dargestellt.



Anwendungsbeispiel:

Vergleichswert Normaleigentum: 100.000 €

Restlaufzeit des Erbbaurechts: 45 Jahre

Koeffizient_{Erbbaurecht}: 0,82
(aus Diagramm entnommen)

Vergleichswert des bebauten Erbbaurechts:

100.000 € x 0,82 = **82.000 €**

| | | |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Landkreis Hameln-Pyrmont | Landkreis Hildesheim | Landkreis Schaumburg |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

Im Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg wurden seit 2022 insgesamt 53 Eigentumswohnungen aus Objekten, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen (Wohnungserbbaurechte), veräußert.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich | mittlerer Wert |
|-------------------------|--|---|
| Kaufzeitpunkt | 2022 - 2023 | Ende 2022 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 85 €/m ² - 310 €/m ² | 160 €/m ² |
| Alter | 26 Jahre - 62 Jahre | 54 Jahre |
| Wohnfläche | 29 m ² - 116 m ² | 78 m ² |
| Wohneinheiten | 4 - 90 | 10 |
| Ausstattung | mittel | mittel (1 Bad, Zentralheizung, isolierverglaste Fenster) |
| Wohnflächenpreis | 400 €/m² - 3.457 €/m² | 1.586 €/m² |

10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien

Zu diesem Thema gibt es keine zusätzlichen regionalen Auswertungen des Gutachterausschusses Hameln-Hannover.

11 Mieten und Pachten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem marktüblich erzielbaren Ertrag des Grundstücks der Verkehrswert ermittelt. Daneben sind die Gutachterausschüsse auch befugt, nach § 14 DVO-BauGB Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstellen.

Bei der Auswertung der Kaufverträge durch den Gutachterausschuss werden in den Verträgen angegebene **Mieten** erfasst. Weiterhin werden von den Vertragsparteien bei vermieteten Objekten auch Angaben über die Höhe der Mieten erfragt. Bei diesen Mieten handelt es sich um **Bestandsmieten** zum Zeitpunkt des Verkaufs des Objekts.

In den Bereichen der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg werden daneben in regelmäßigen Abständen Mietumfragen bei allen mit Mieten befassten öffentlichen und privaten Stellen durchgeführt. Bei diesen Umfragen wird die Miethöhe bei **Neuvermietung** erfragt.

Gebundene Mieten des sozialen Wohnungsbaus sind in der Auswertung nicht enthalten.

Auf der Grundlage dieser Mietpreissammlung sind Aussagen zum Mietniveau für folgende Immobilientypen möglich:

- Mieten für Wohnungen
- Mieten für Einfamilienhäuser
- Mieten für Geschäfte, Büros und Praxen sowie Lagerflächen (nur Region Hannover)

| Hinweis zu den Wohnungsmieten |
|---|
| <p>Region Hannover, Landkreise Hameln-Pyrmont und Hildesheim: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Mietpreisangaben keinen amtlichen Mietspiegel i. S. d. §§ 558c und 558d BGB und keine Mietdatenbank i. S. d. § 558e BGB darstellen oder ersetzen.</p> <p>Landkreis Schaumburg: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Mietpreisangaben keinen amtlichen qualifizierten Mietspiegel i. S. d. 558d BGB darstellen oder ersetzen. Grundsätzlich ist nach der bisher vorliegenden Rechtsprechung diese Mietübersicht mit einem einfachen Mietspiegel i. S. d. § 558c BGB vergleichbar.</p> |

Die Miethöhe der Objekte ist im Wesentlichen abhängig von

- Nutzung (Wohnen, Gewerbe)
- Wohn- bzw. Nutzfläche
- Lage
- Ausstattung
- Baujahr

Pachten werden vom Gutachterausschuss nicht erfasst. Die Angaben für die Region Hannover im Abschnitt 11.4 stützen sich auf Erfahrungswerte (Quelle: Landwirtschaftskammer Niedersachsen).

11.1 Wohnungsmieten

Region Hannover

Hinweis: Für die **Region Hannover** wurden erstmals für das Jahr 2011 **amtliche qualifizierte Mietspiegel** im Auftrag der Region Hannover erstellt. Innerhalb einer gesetzlichen Zweijahresfrist müssen die Mietspiegel fortgeschrieben, alle vier Jahre neu erstellt werden. Der jeweils zuletzt von der jeweiligen Kommune beschlossene Mietspiegel kann unter

<http://www.hannover.de>

oder im Internetauftritt der jeweiligen Kommune eingesehen werden.

Die nachfolgende Auswertung bezieht sich im Hinblick auf die Datengrundlage ausschließlich auf Bestandsmieten.

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe mathematisch-statistischer Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse). Dabei werden die Auswirkungen der wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale, Baujahr, Lage, Größe und Ausstattung auf den Mietpreis analysiert. Die untersuchten Stichproben werden durch ihre Kennzahlen (Minima, Maxima und Mittelwerte) beschrieben. Die angegebenen normierten Mietpreise werden für ein Objekt ermittelt, das mit seinen wertbeeinflussenden Merkmalen etwa dem Durchschnitt der untersuchten Stichprobe entspricht. Zu den Diagrammen wird dieses „durchschnittliche“ Objekt (Normobjekt) jeweils beschrieben.

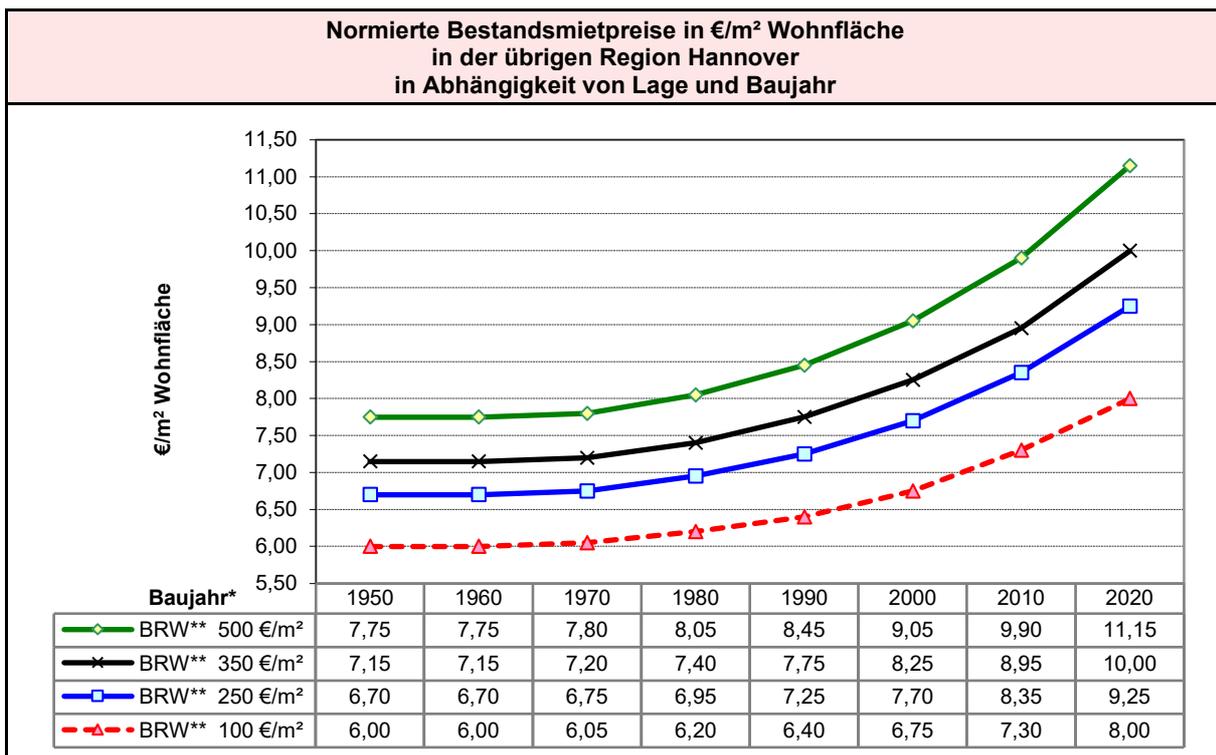
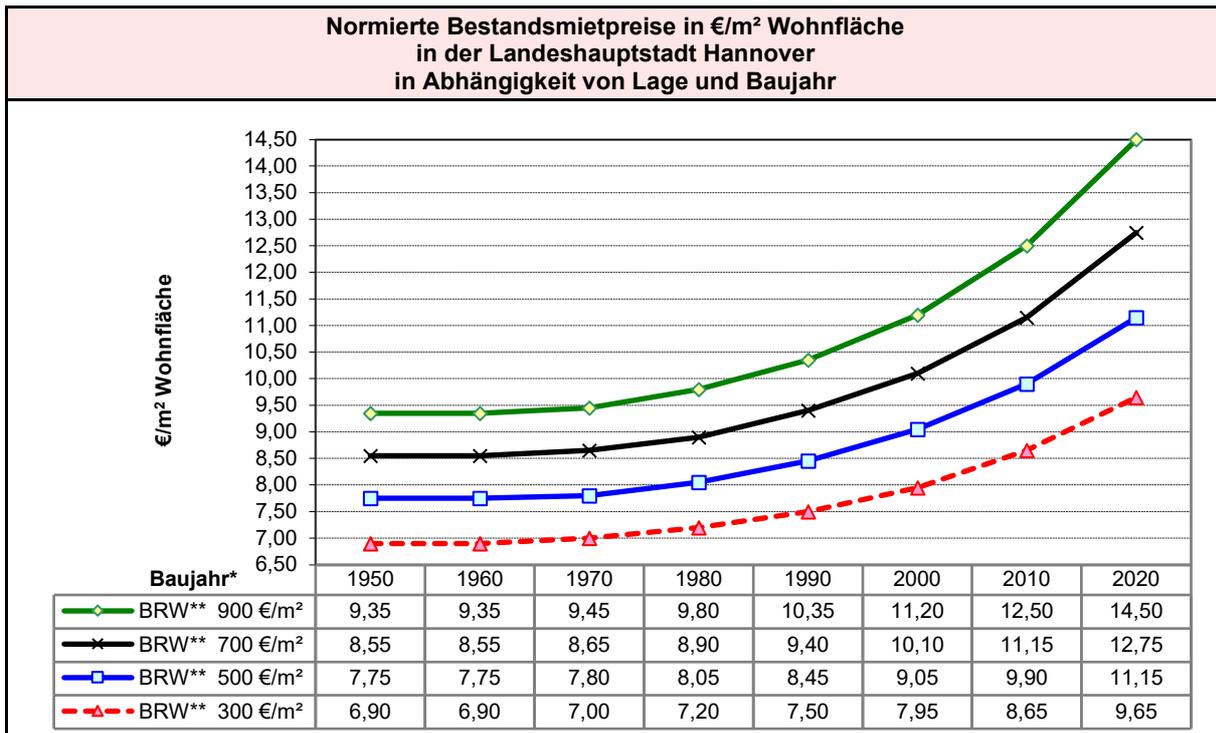
Die Stichprobe umfasst 496 Mieten und hat folgende Kennzahlen:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|------------------------------|---|----------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2021 - 2023 | 2022 |
| Gegenstand des Mietvertrages | Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus | |
| Lage (Bodenrichtwert) | 100 €/m ² - 900 €/m ² | 430 €/m ² |
| Baujahr | 1950 – 2020 | 1970 |
| Wohnfläche | 23 m ² - 130 m ² | 64 m ² |

Alle Vergleichsmieten in den Diagrammen beziehen sich auf eine Wohnung mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften:

| Merkmal | Ausprägung |
|---------------|-------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.10.2023 |
| Wohnfläche | 65 m ² |
| Ausstattung | mittel |

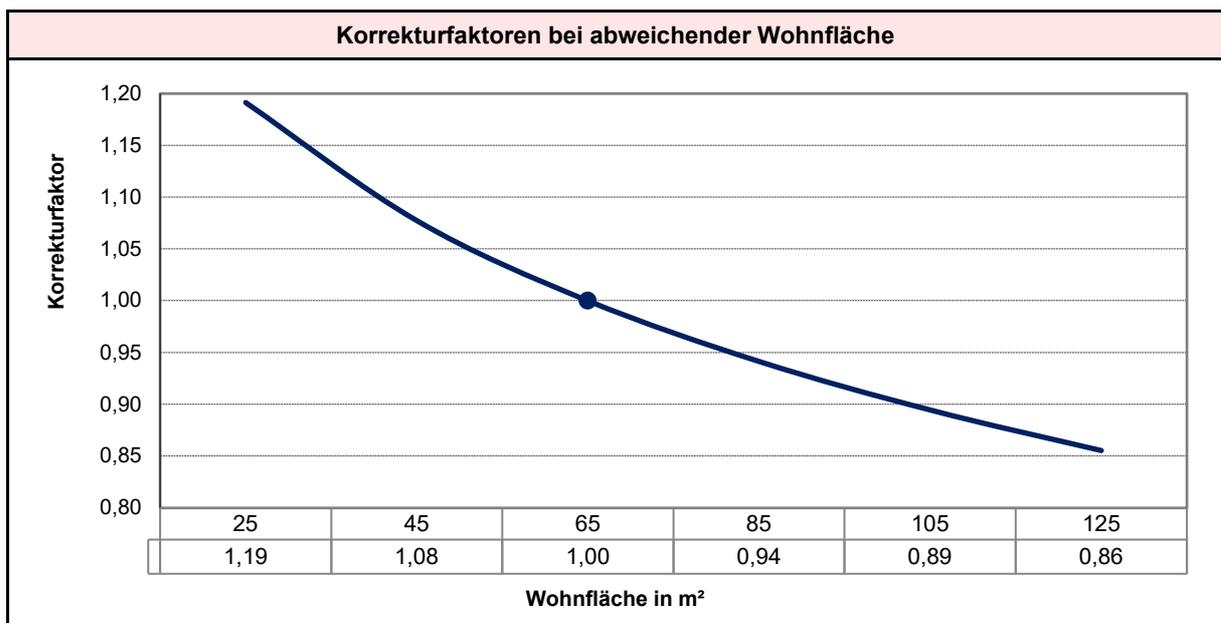
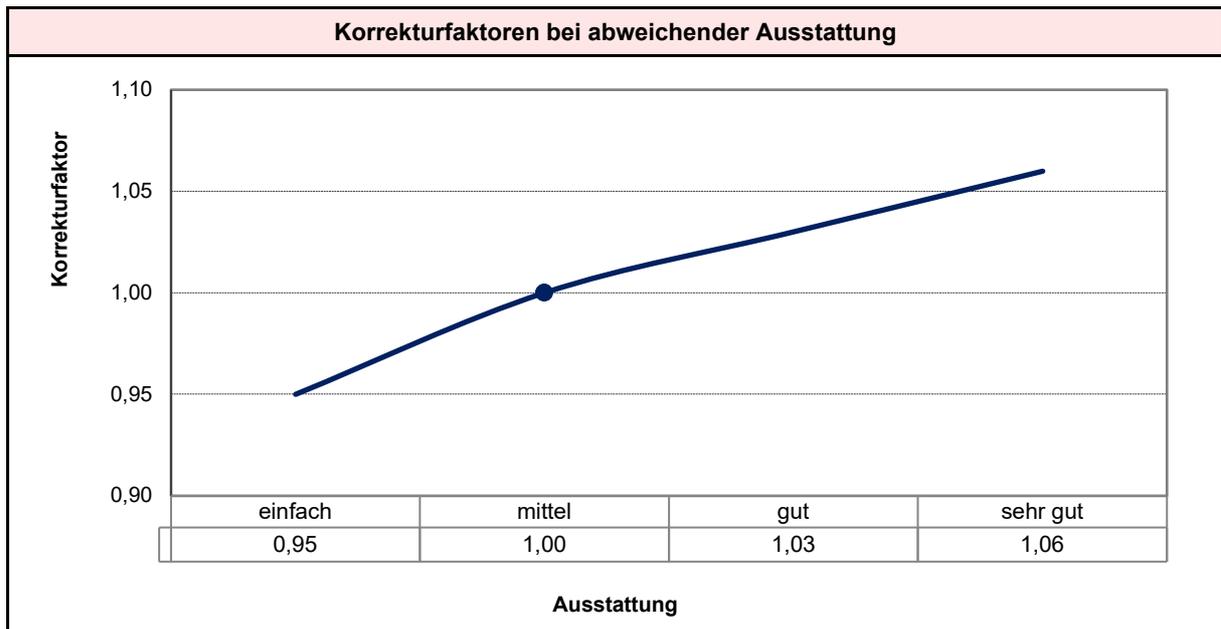
Die normierten monatlichen Mietpreise in den nachfolgenden Diagrammen werden in €/m² Wohnfläche getrennt nach Landeshauptstadt Hannover und übriger Region Hannover angegeben.



* Bei durchgreifend modernisierten Gebäuden / Wohnungen ist von einem entsprechend erhöhten bzw. neueren Baujahr auszugehen.
Soweit bei Häusern mit einem Baujahr vor 1950 wegen durchgreifender Sanierungen nicht ohnehin von einem fiktiven Baujahr ausgegangen werden muss, ergeben sich bei rechnerisch noch älteren Gebäuden keine Veränderungen.

** In Geschäftslagen mit eigenem Bodenrichtwert ist der Bodenrichtwert der angrenzenden Wohnlage anzuwenden.

Abweichungen von diesen durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts erfordern Korrekturen. Diese können mit Hilfe der nachfolgenden Diagramme und Hinweise ermittelt werden.



Hinweise zur Anwendung der Diagramme

Für die Beurteilung eines untypischen Objekts, z. B. eine einfach ausgestattete Wohnung in guter Lage, ist das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet.

Die Zu- und Abschläge sind so zu wählen, dass der aus der Tabelle entnommene Wohnflächenpreis um nicht mehr als 40 % unter- oder überschritten wird.

In der **Landeshauptstadt Hannover** liegt das Mietpreinsniveau für **Stellplätze in Tiefgaragen** und für **Garagen** zwischen 30 € und 135 €, durchschnittlich bei rund **55 € im Monat**. In der **übrigen Region Hannover** werden Preise von 25 bis 85 €, im Durchschnitt rund **45 € im Monat** erzielt.

| Anwendungsbeispiel | | | |
|--|----------------------|---|-------------------|
| Gesucht ist der Mietwert für eine Wohnung in der Landeshauptstadt Hannover mit folgenden Eigenschaften: | | | |
| Bodenrichtwert: | 500 €/m ² | Wohnfläche: | 85 m ² |
| Ausstattung: | gut | Baujahr: | 2000 |
| Ausgangswerte für die Vergleichswerttabelle: | | Bodenrichtwert: 500 €/m ² , Baujahr 2000 | |
| vorläufiger Vergleichsmietwert laut Tabelle: | | 9,05 €/m² | |
| Korrekturfaktoren (Diagramme): | | | |
| Ausstattung (gut): | 1,03 | | |
| Wohnfläche (85 m ²): | 0,94 | | |
| Mietpreis (= vorläufiger Vergleichsmietwert x Korrekturfaktoren): 9,05 €/m ² x 1,03 x 0,94 | | | |
| = rd. 8,75 €/m² | | | |

| | | |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Landkreis Hameln-Pyrmont | Landkreis Hildesheim | Landkreis Schaumburg |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

Die nachfolgenden Auswertungen für die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg beziehen sich im Hinblick auf die Datengrundlage überwiegend auf im Berichtszeitraum abgeschlossene Mietverträge.

Landkreis Hameln Pyrmont

Die Auswertung der Kaufpreissammlung gibt die orts- und marktüblich erzielbaren **Wohnungsmieten** im Landkreis Hameln-Pyrmont wieder und soll als Orientierungshilfe für Marktteilnehmer dienen.

Folgendes ist bei Verwendung der in der Zusammenstellung enthaltenen Werte zu berücksichtigen:

1. **Lage:**
Die signifikanten Wohnlagen sind durch einen Oberbegriff, z. B.: Stadtgebiet Hameln, gekennzeichnet. Die dazugehörigen Gemarkungen sind unter dem Begriff Lagequalität aufgeführt.
2. **Lagequalität:**
Die Mietwerte stehen in Relation zu den für die signifikanten Wohnlagen angegebenen Lagequalitäten, z. B. für das Stadtgebiet Hameln 100 Euro/m² Grundstücksfläche. Abweichungen von diesen durchschnittlichen Lagequalitäten führen zu Zu- oder Abschlägen.
3. **Größe der Wohnung:**
In der Zusammenstellung ist ein Bereich von 40 m² bis 120 m² für die Wohnungsgröße angegeben. Tendenziell liegen kleinere Wohnungen eher am oberen Rand der Spanne und größere Wohnungen eher am unteren Rand.
4. **Ausstattung der Wohnung:**
Die enthaltenen Ausstattungsmerkmale sind wie folgt definiert:

| | |
|----------------------------|---|
| einfach bis mittel: | Doppel- bzw. isolierverglaste Fenster, Zentral-/Etagenheizung, Bad |
| mittel bis gut: | Isolierverglaste Fenster, Zentralheizung, Bad, Gäste-WC, Balkon/Terrasse |
| gut bis gehoben: | Isolierverglaste Fenster, Zentral-/Fußbodenheizung, Dusche und Bad (hochwertige Materialien), Gäste-WC, Balkon/Terrasse, Sprechanlage |

Spezielle Ausstattungsmerkmale (auch des Gebäudes) können weitere Zu- oder Abschläge bewirken (z. B. Aufzug, Energiewirtschaftlichkeit).

| Übersicht über Wohnraummieten im Landkreis Hameln-Pyrmont (Nettokaltmiete in €/m ² Wohnfläche) | | | |
|--|--|--------------|---------------|
| Stadtgebiet Hameln | Link zum Mietspiegel der Stadt Hameln: https://www.hameln.de/de/wirtschaft-stadt-umwelt/stadt-im-fokus/stadtentwicklung/wohnungsmarkt/mietspiegel | | |
| | Stellplätze in Tiefgaragen und für Garagen: 50 €/Monat | | |
| Wohnungsgröße ca. 40 – 120 m² | | | |
| Stadtgebiet Bad Pyrmont | einfach - mittel | mittel - gut | gut - gehoben |
| | 5,00 - 6,00 | 6,00 - 7,50 | 7,00 - 9,00 |
| Stellplätze in Tiefgaragen und für Garagen: 40 €/Monat | | | |
| Wohnungsgröße ca. 40 – 120 m² | | | |
| Stadtgebiete Bad Münder und Hessisch Oldendorf Randlagen von Hameln und Bad Pyrmont sowie übrige Gemeinde- zentren im Landkreis | Bad Münder, Flegessen, Klein Süntel, Einbeckhausen, Hess. Oldendorf, Fischbeck, Afferde, Halvestorf, Hastenbeck, Hilligsfeld, Holtensen, Rohrsen, Tündern, Unsen, Wehrbergen, Welliehausen, Hagen, Löwensen, Emmerthal, Aerzen, Groß Berkel, Coppenbrügge, Salzhemmendorf | | |
| | einfach - mittel | mittel - gut | gut - gehoben |
| | 4,50 - 5,50 | 5,00 - 7,00 | 6,00 - 8,00 |
| Stellplätze in Tiefgaragen und für Garagen: 40 €/Monat | | | |
| Wohnungsgröße ca. 40 – 120 m² | | | |
| Dörfliche Lagen im Landkreis | z.B. Amelgatzen , Ahrenfeld, Baarsen, Barksen, Beber, Bensen, Brockensen, Börry, Dehmke, Diedersen, Dörpe, Frenke , Fuhlen, Grohnde, Großenberg, Großenwieden, Hamelspringe , Hajen, Hemeringen, Hohnsen, Höfingen, Latferde, Kleinenberg, Königsförde, Krückeberg, Nettelrede , Ockensen, Oldendorf, Pötzen, Reher , Reinerbeck, Rohden, Rumbeck, Segelhorst, Thüste , Voremberg, Wallensen, Weibeck, Zers en | | |
| | einfach - mittel | mittel - gut | gut - gehoben |
| | 4,50 - 5,50 | 5,00 - 6,00 | 5,50 - 7,00 |
| Stellplätze in Tiefgaragen und für Garagen: 30 €/Monat | | | |

Weitere Hinweise:

Die Zusammenstellung enthält als Mietwert die Spanne monatlicher Durchschnittspreise für einen Quadratmeter Wohnfläche. Darin sind **keine Nebenkosten** für Heizung, Warmwasser und sonstige Betriebskosten enthalten. Kosten für Garagen und Einstellplätze sind ebenfalls nicht Bestandteil der durchschnittlichen Mietwerte.

Zur Wohnfläche gehören nicht Kellerräume, Dachböden, Trockenräume und Abstellräume außerhalb der Wohnung.

Die Mietwerte beziehen sich auf weitervermietete Wohnungen.

Landkreis Hildesheim

Hinweis:

Der für die **Stadt Hildesheim** erstmals für das Jahr 2018 erstellte **einfache Mietspiegel** wurde aktualisiert. Die 2. Aktualisierung des Mietspiegels in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover wurde im Februar 2024 veröffentlicht. Der beschlossene Mietspiegel 2022 kann im Internet unter

<http://www.stadt-hildesheim.de>

eingesehen werden.

Die nachfolgende Auswertung bezieht sich im Hinblick auf die Datengrundlage ausschließlich auf Bestandsmieten.

Zur Ermittlung des lokalen Niveaus von Wohnungsmieten im Bereich des Landkreises Hildesheim führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses jährlich Mieterhebungen durch. Für die nachfolgende Untersuchung standen dem Gutachterausschuss rund 2.500 Vergleichsmieten verschiedener Quellen (Kaufverträge, Makler, Wohnungsunternehmen, kommunale Einrichtungen, ...) aus den Jahren 2021 und 2022 zur Verfügung.

Die Mietübersicht enthält als Mietwerte monatliche Durchschnittswerte bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche. Die Miete enthält keine Nebenkosten für Heizung und Warmwasser sowie keine Betriebskosten. Es handelt sich also um die Nettokaltmiete. Kosten für Einstellplätze und Garagen sind ebenfalls nicht Bestandteil der Mietwerte. Kellerräume, Dachböden, Wasch- und Trockenräume sowie Abstellräume außerhalb der Wohnung gehören nicht zur Wohnfläche.

Die Mietangaben in der Übersicht beziehen sich auf einen Ausstattungsstandard der Wohnungen mit Sammelheizung, Bad/Dusche und WC sowie mit isolierverglasten Fenstern. Abweichende Ausstattungsmerkmale einzelner Wohnungen, die über diesem Standard liegen (z. B. zusätzliche sanitäre Ausstattung, Kamin/Kachelofen, Einbauküche usw.), können zu Zuschlägen, unter dem Standard liegende Ausstattungsmerkmale (z. B. Ofenheizung, einfachverglaste Fenster, schlechter Wohnungsgrundriss, mäßige Lage usw.) können zu Abschlägen an den angegebenen Mittelwerten führen. Differenzierte Aussagen über Zu- und Abschläge können nicht getroffen werden.

Das Alter und der Sanierungszustand des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, beeinflussen im Allgemeinen auch die Höhe der Miete. Da diese Gebäudeangaben nicht vorliegen, konnte keine differenzierte Auswertung der Mieten in Bezug auf diese Einflussgrößen erfolgen.

Zur Berücksichtigung des Lagemerkmals wurde die Auswertung der Mieten gemeindeweise durchgeführt. Gemeinden mit vergleichbarem Mietpreisniveau wurden zu einer Gruppe zusammengefasst. Für die vier Wohnflächenklassen werden in der Mietübersicht die Durchschnittsmieten (**Mittelwerte**) pro Wohnflächenklasse angegeben. Zusätzlich werden die Spannen genannt.

| Übersicht über Wohnraummieten im Landkreis Hildesheim (Nettokaltmiete in €/m ² Wohnfläche) | | | | |
|--|--------------------|--------------|--------------|--------------|
| Wohnfläche (m ²) | bis 50 | 51 bis 75 | 76 bis 100 | über 100 |
| Stadt / Gemeinde | Durchschnittsmiete | | | |
| | Mietspanne | | | |
| Hildesheim | 6,45 | 6,30 | 6,50 | 7,35 |
| | 4,45 - 14,95 | 4,10 - 14,00 | 4,00 - 13,00 | 4,35 - 12,00 |
| Bad Salzdetfurth | 5,70 | 5,90 | 5,55 | 6,00 |
| | 5,15 - 7,60 | 5,00 - 9,70 | 4,95 - 6,05 | 4,50 - 6,85 |
| Sarstedt | 6,25 | 6,15 | 5,85 | *) |
| | 5,20 - 8,00 | 4,90 - 9,90 | 4,70 - 9,70 | |
| Alfeld | 6,15 | 5,80 | 5,55 | *) |
| | 5,20 - 7,55 | 3,35 - 7,15 | 3,85 - 7,00 | |
| Elze | 6,35 | 6,05 | *) | *) |
| | 5,80 - 8,80 | 5,35 - 8,50 | | |
| Gronau ^[4] | 6,75 | 5,80 | 5,95 | 5,50 |
| | 5,20 - 9,10 | 4,60 - 8,70 | 4,50 - 9,05 | 5,15 - 6,00 |
| Bockenem | 5,90 | 5,70 | 5,30 | *) |
| | 5,05 - 7,00 | 5,00 - 6,95 | 5,05 - 5,80 | |
| Algermissen, Diekholzen, Giesen, Harsum, Nordstemmen, Schellerten, Söhlde | 5,95 | 5,90 | 5,75 | 5,15 |
| | 4,35 - 8,95 | 4,55 - 9,25 | 4,25 - 8,75 | 4,40 - 7,25 |
| Duingen ^[1] , Freden, Holle, Lamspringe, Sibbesse | 5,55 | 5,55 | 5,40 | 3,60 |
| | 5,00 - 6,15 | 3,85 - 10,00 | 4,20 - 6,10 | 2,95 - 4,75 |

*) keine Mieten bekannt

In der Stadt Hildesheim werden in guten Wohnlagen zum Teil auch Mieten von über 10 €/m² Wohnfläche erzielt; in den weniger guten Lagen sind aber auch Mieten von unter 5 €/m² Wohnfläche registriert worden.

In der Stadt Hildesheim beträgt das Mietpreisniveau für **Garagen** zwischen 35 € und 50 €, der mittlere Wert beträgt rund **40 €**. Im übrigen Landkreis Hildesheim werden durchschnittlich **25 €** für Garagen gezahlt.

^[4] Aus den ehemaligen Samtgemeinden Gronau und Duingen wurde zum 01.11.2016 die Samtgemeinde Leinebergland gebildet. Aufgrund des unterschiedlichen Mietpreisniveaus in den ehemaligen Samtgemeinden wird in dieser Übersicht nicht das Mietniveau der neuen Samtgemeinde Leinebergland, sondern das Mietniveau nach der alten Gebietsstruktur dargestellt.

Landkreis Schaumburg

Die nachfolgenden Übersichten geben einen Überblick über das Mietpreisniveau in den Gemeinden des Landkreises Schaumburg. Grundlage der Übersichten bilden die Mietpreise, die im Rahmen der Erfassung für die Kaufpreissammlung und der Erstellung von Verkehrswertgutachten erfasst worden sind.

Objektspezifische Qualitätsmerkmale wie Ausstattung, Lage, Alter und genaue Wohnfläche sind in den folgenden Übersichten nur standardisiert berücksichtigt worden. Die in den Übersichten dargestellten Werte sind Mittelwerte bezogen auf den m² - Preis der Wohnfläche. Weiterhin sind die Übersichten nur in Verbindung mit folgenden Hinweisen zu verwenden:

- Die Mietübersichten enthalten als „Mietwerte“ monatliche Mittelwerte bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche für die Gesamtmiete. Die Miete enthält keine Nebenkosten für Heizung und Warmwasser und keine Betriebskosten, ist also die **Nettokaltmiete**. Kosten für Garagen bzw. Einstellplätze sind ebenfalls nicht Bestandteil der Miete. Die Standardabweichung der angegebenen durchschnittlichen Mietwerte beträgt bis zu $\pm 0,50$ €/m².
- Die Angaben in den Mietübersichten beziehen sich auf den **31.12.2023**. Sie stellen **nur eine Orientierungshilfe** dar, die den Marktteilnehmern (Vertragspartnern) auf dem Wohnungsmarkt die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte und unter Berücksichtigung der spezifischen Größe, Ausstattung und Lage, die Mietpreisbildung zu erleichtern.
- Zur erfassten Wohnfläche gehören nicht die Flächen von Keller, Waschküche, Dachböden, Trockenräumen und Abstellräumen außerhalb der Wohnung, da diese im Quadratmetermietpreis enthalten sind.
- Für die Einstufung der Wohnungen in die angegebenen Bauepochen ist der Ausstattungsstandard zu berücksichtigen. Maßgebend sind hier insbesondere das technische Merkmal „Wärmeschutz“ (gemäß der Verordnung von 1995 und folgende), Fenster sowie die Modernisierung von sanitären Anlagen.
- Spezielle Ausstattungsmerkmale einzelner Wohnungen, die über dem angegebenen Standard liegen (zusätzliche sanitäre Ausstattung, Kamin/Kachelofen, Einbauküche, Fahrstuhl, Möglichkeit von Tiefgaragennutzung usw.) führen zu Zuschlägen in Bezug auf die angegebenen Mittelwerte, während unter dem Standard liegende Ausstattungsmerkmale (z. B. Ofenheizung, schlechterer Wohnungszuschnitt, Lagemängel usw.) zu Abschlägen führen können. Differenzierte Aussagen über Zu- oder Abschläge können - aufgrund der hier ausgewerteten Mieten - nicht getroffen werden.
- In der statistischen Auswertung der erfassten Mieten der Kaufpreissammlung sind sowohl Wohnflächen geringfügig kleiner als 40 m² als auch Wohnflächen geringfügig größer als 100 m² (in jedoch zahlenmäßig unbedeutender Anzahl) berücksichtigt worden. Mieten sind zusammengefasst nachgewiesen, wenn eine Klassifizierung nach Gemeindeteilen und/oder Bauepoche aufgrund der zurzeit vorliegenden Analyse nicht möglich war.
- Die für das Berichtsjahr erstellte Mietübersicht beinhaltet nicht ausschließlich die Auswertung von in 2022 abgeschlossenen Neuverträgen, sondern auch von weiterhin bestehenden Verträgen aus früheren Jahren. Es wurden jedoch keine Mieten berücksichtigt, deren Mietabschlüsse länger als 4 Jahre zurückliegen und die nicht durch Mieterhöhungen innerhalb der letzten 4 Jahre angepasst worden sind.

Im Landkreis Schaumburg steht einer überwiegend in den Städten hohen Nachfrage nach Mietwohnungen ein knappes Angebot von Mietobjekten entgegen. Dieses führt überwiegend in guten Lagen zu Mietpreissteigerungen. Allerdings sind Vermieter und Vermieterinnen häufig bestrebt langfristige Mietverträge abzuschließen und nehmen dafür auch geringere Mieteinnahmen in Kauf. So ist es nicht ungewöhnlich, dass in den Verträgen auch Mietpreise vereinbart werden, die unterhalb des in den Mietübersichten dargestellten Mietpreisniveaus liegen.

Die in den letzten Jahren steigenden Energiepreise haben einen überproportionalen Anstieg der Nebenkosten zur Folge. Die Nebenkosten sind dann bei neueren, energieeffizienteren Wohnungen geringer als in Altbauten mit höherem Energiebedarf. Das macht neuere Wohnungen und vor allem Neubauobjekte für Mieter und Mieterinnen, die letztlich die zu zahlende Brutto-Miete interessiert, sehr attraktiv.

Bei Erstvermietungen in Neubauprojekten liegen die Nettokaltmieten noch einmal deutlich über dem durchschnittlichen Mietpreisniveau des Wohnungsstandards aus dem Baujahr „ab 2010“.

In den nachfolgenden Tabellen sind die monatlichen Mietwerte als **Nettokaltmiete in Euro pro m²** angegeben, wobei eine dem Wohnungsstandard der jeweiligen Bauepoche **durchschnittliche Ausstattung** als Standard zugrunde gelegt ist.

Für die Aktualisierung der Mietübersichten wurden rd. 1.500 Mietangaben verschiedener Quellen (Kaufverträge, Makler, Wohnungsunternehmen, kommunale Einrichtungen, ...) aus dem Berichtszeitraum erfasst und ausgewertet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Mietpreisangaben keinen amtlichen qualifizierten Mietspiegel i. S. d. 558d BGB darstellen oder ersetzen.

Grundsätzlich ist nach der bisher vorliegenden Rechtsprechung diese Mietübersicht mit einem einfachen Mietspiegel i. S. d. § 558c BGB vergleichbar.

**Übersicht über Wohnraummieten im Landkreis Schaumburg
(Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche)**

Stadt Rinteln

| Gemeindeteil | Wohnungsstandard aus Baujahr | | | |
|---|------------------------------|-------------|-------------|---------|
| | bis 1970 | 1971 - 1994 | 1995 - 2009 | ab 2010 |
| | Wohnfläche (m ²) | | | |
| | 40-100 | 40-100 | 40-100 | 40-100 |
| Stadt Rinteln mit Todenmann und Steinbergen | 4,90 | 5,60 | 6,80 | 9,00 |
| Ortsteile | 4,60 | 5,20 | 6,50 | * |
| Die Ortsteile sind: Ahe, Deckbergen, Engern, Exten, Friedrichswald, Goldbeck, Hohenrode, Kohlenstädt, Krankenhagen, Möllenbeck, Schaumburg, Strücken, Uchtdorf, Volksen, Wennenkamp, Westendorf | | | | |

Stadt Stadthagen

| Gemeindeteil | Wohnungsstandard aus Baujahr | | | |
|--|------------------------------|-------------|-------------|---------|
| | bis 1970 | 1971 - 1994 | 1995 - 2009 | ab 2010 |
| | Wohnfläche (m ²) | | | |
| | 40-100 | 40-100 | 40-100 | 40-100 |
| Stadt Stadthagen | 5,20 | 6,00 | 7,00 | 9,20 |
| Ortsteile | 4,70 | 5,70 | 6,80 | * |
| Die Ortsteile sind: Enzen, Habichhorst, Hobbensen, Hörkamp-Langenbruch, Krebsenhagen, Oberwöhren, Probsthagen, Reinsen, Reinsen-Remeringhausen, Wendthagen-Ehlen | | | | |

*) Für eine Auswertung liegen hier nicht genügend Daten vor.

Stadt Bückeberg

| Gemeindeteil | Wohnungsstandard aus Baujahr | | | |
|---|------------------------------|-------------|-------------|---------|
| | bis 1970 | 1971 - 1994 | 1995 - 2009 | ab 2010 |
| | Wohnfläche (m²) | | | |
| | 40-100 | 40-100 | 40-100 | 40-100 |
| Stadt Bückeberg | 5,20 | 6,10 | 7,60 | 9,20 |
| Ortsteile | 4,70 | 5,70 | 6,40 | * |
| Die Ortsteile sind: Achum, Baum, Bergdorf, Cammer, Evesen, Meinsen, Müsingen, Rusbend, Scheie, Warber | | | | |

Stadt Obernkirchen

| Gemeindeteil | Wohnungsstandard aus Baujahr | | | |
|---|------------------------------|-------------|-------------|----------|
| | bis 1970 | 1971 - 1994 | 1995 - 2009 | ab 2010 |
| | Wohnfläche (m²) | | | |
| | 40-100 | 40-100 | 40-100 | 40 - 100 |
| Obernkirchen mit nahen Wohngebieten | 5,10 | 5,80 | 6,80 | * |
| Krainhagen, Röhrkasten, Geldorf, Vehlen | 4,60 | 5,40 | 6,50 | * |

Samtgemeinde Eilsen

| Gemeindeteil | Wohnungsstandard aus Baujahr | | | |
|--------------------------|------------------------------|-------------|-------------|----------|
| | bis 1970 | 1971 - 1994 | 1995 - 2009 | ab 2010 |
| | Wohnfläche (m²) | | | |
| | 40-100 | 40-100 | 40-100 | 40 - 100 |
| Bad Eilsen und Heeßen | 5,00 | 5,70 | 6,80 | * |
| Ahnsen, Buchholz, Luhden | 4,60 | 5,40 | 6,50 | * |

Samtgemeinde Nenndorf

| Gemeindeteil | Wohnungsstandard aus Baujahr | | | |
|--|------------------------------|-------------|-------------|---------|
| | bis 1970 | 1971 - 1994 | 1995 - 2009 | ab 2010 |
| | Wohnfläche (m²) | | | |
| | 40-100 | 40-100 | 40-100 | 40-100 |
| Stadt Bad Nenndorf mit nahen Wohngebieten **) sowie Haste | 5,40 | 6,40 | 7,50 | 9,20 |
| Ortsteile | 4,60 | 5,80 | 6,50 | * |
| Die Ortsteile sind: Helsinghausen, Hohnhorst, Horsten ohne Horster Feld, Kreuzriehe, Ohndorf, Rehren A/R, Riehe, Riepen, Waltringhausen (Ortskern) | | | | |
| **) Die nahen Wohngebiete sind: Wachtland, Bücketal Landwehr, Buchenallee und Horster Feld. | | | | |

*) Für eine Auswertung liegen hier nicht genügend Daten vor.

Samtgemeinde Rodenberg

| Gemeindeteil | Wohnungsstandard aus Baujahr | | | |
|---|------------------------------|-------------|-------------|---------|
| | bis 1970 | 1971 - 1994 | 1995 - 2009 | ab 2010 |
| | Wohnfläche (m ²) | | | |
| | 40-100 | 40-100 | 40-100 | 40-100 |
| OT Rodenberg der Gemeinde Rodenberg OT Lauenau der Gemeinde Rodenberg | 4,70 | 5,50 | 6,40 | 8,50 |
| Ortsteile | 4,60 | 5,00 | 6,00 | * |
| Die Ortsteile sind: Algesdorf, Hülsede, Meinsen, Schmarrie, Apelem, Groß Hegesdorf, Klein Hegesdorf, Lyhren, Reinsdorf, Soldorf, Feggendorf, Altenhagen II, Messenkamp, Pohle | | | | |

Gemeinde Auetal

| Gemeindeteil | Wohnungsstandard aus Baujahr | | | |
|--|------------------------------|-------------|-------------|---------|
| | bis 1970 | 1971 - 1994 | 1995 - 2009 | ab 2010 |
| | Wohnfläche (m ²) | | | |
| | 40-100 | 40-100 | 40-100 | 40-100 |
| Ortsteile | 4,50 | 4,90 | 6,00 | * |
| Die Ortsteile sind: Altenhagen, Antendorf, Bernsen, Borstel, Escher, Hattendorf, Kathrinhagen, Klein Holtensen, Poggenhagen, Raden, Rannenberg, Rehren, Rolfshagen, Schoholtensen, Westerwald, Wiersen | | | | |

Samtgemeinde Nienstädt

| Gemeindeteil | Wohnungsstandard aus Baujahr | | | |
|--|------------------------------|-------------|-------------|---------|
| | bis 1970 | 1971 - 1994 | 1995 - 2009 | ab 2010 |
| | Wohnfläche (m ²) | | | |
| | 40-100 | 40-100 | 40-100 | 40-100 |
| Ortsteile | 4,70 | 5,30 | 6,50 | * |
| Die Ortsteile sind: Helpsen, Hesper-Hiddensen, Kirchhorsten, Levesen, Liekwegen, Nienstädt, Schierneichen-Deinsen, Seggebruch, Stemmen, Südhorsten, Sülbeck, Tallensen-Echtorf | | | | |

Samtgemeinde Niedernwöhren

| Gemeindeteil | Wohnungsstandard aus Baujahr | | | |
|--|------------------------------|-------------|-------------|---------|
| | bis 1970 | 1971 - 1994 | 1995 - 2009 | ab 2010 |
| | Wohnfläche (m ²) | | | |
| | 40-100 | 40-100 | 40-100 | 40-100 |
| Ortsteile | 4,50 | 5,30 | 6,10 | * |
| Die Ortsteile sind: Hülshagen, Kuckshagen, Lauenhagen, Meerbeck, Niedernwöhren, Nordsehl, Pollhagen, Volksdorf, Wiedensahl | | | | |

*) Für eine Auswertung liegen hier nicht genügend Daten vor.

Samtgemeinde **Lindhorst**

| Gemeindeteil | Wohnungsstandard aus Baujahr | | | |
|--|------------------------------|-------------|-------------|---------|
| | bis 1970 | 1971 - 1994 | 1995 - 2009 | ab 2010 |
| | Wohnfläche (m²) | | | |
| | 40-100 | 40-100 | 40-100 | 40-100 |
| Ortsteile | 4,60 | 5,60 | 6,80 | * |
| Die Ortsteile sind: Beckedorf, Heuerßen, Kobbensen, Lindhorst, Lüdersfeld, Ottensen, Schöttlingen, Vornhagen | | | | |

Samtgemeinde **Sachsenhagen**

| Gemeindeteil | Wohnungsstandard aus Baujahr | | | |
|---|------------------------------|-------------|-------------|---------|
| | bis 1970 | 1971 - 1994 | 1995 - 2009 | ab 2010 |
| | Wohnfläche (m²) | | | |
| | 40-100 | 40-100 | 40-100 | 40-100 |
| Ortsteile | 4,80 | 5,80 | 6,70 | * |
| Die Ortsteile sind: Altenhagen, Auhagen, Bergkirchen, Düdinghausen, Hagenburg, Nienbrügge, Sachsenhagen, Schmalenbruch, Wiedenbrügge, Wölpinghausen | | | | |

*) Für eine Auswertung liegen hier nicht genügend Daten vor.

In den Landgemeinden beträgt das Mietpreisniveau im Allgemeinen für **Garagen** rund 35 € und für **Einstellplätze** rund 20 €. In den Städten werden rund 40 bis 60 € (Innenstadtlage) für Garagen gezahlt. Für Tiefgarageneinstellplätze sind in den Innenstadtgebieten von Bückeberg, Rinteln, Bad Nenndorf und Stadthagen bis zu 75 € sowie in Einzelfällen auch mehr zu erzielen.

Mieten für Wohnungen in Seniorenwohnanlagen

Die Auswertung gibt die orts- und marktüblich erzielbaren Mieten für Wohnungen in Seniorenwohnanlagen im Landkreis Schaumburg wieder und soll als Orientierungshilfe für Marktteilnehmer dienen. Es handelt sich um die reine Nettokaltmiete für die Wohnung ohne sonstige Leistungen.

| Landkreis Schaumburg | | |
|----------------------|---|---|
| Landkreis | Referenzobjekt (Mittel der Stichprobe) | mittlerer Wert (Spanne) [€/m² Wohnfläche] |
| Schaumburg | Baujahr 2011 53 m² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 75 €/m² | 9,50 (8,50 - 10,50) |

11.2 Mieten für Einfamilienhäuser

Die Auswertung gibt die orts- und marktüblich erzielbaren Mieten für Einfamilienhäuser in der Region Hannover sowie den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg wieder und soll als Orientierungshilfe für Marktteilnehmer dienen.

| Region Hannover | | |
|------------------------|---|---|
| Stadt / Gemeinde | Referenzobjekt (Mittel der Stichprobe) | mittlerer Wert (Spanne) [€/m ² Wohnfläche] |
| Stadt Hannover | Baujahr 1975 135 m ² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 650 €/m ² | 10,00 (7,30 – 16,65) |
| übrige Region Hannover | Baujahr 1981 130 m ² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 245 €/m ² | 8,50 (5,20 - 14,65) |

| Landkreis Hameln-Pyrmont | | |
|---|--|---|
| Stadt / Gemeinde | Referenzobjekt (Mittel der Stichprobe) | mittlerer Wert (Spanne) [€/m ² Wohnfläche] |
| Hameln | Baujahr 1975 98 m ² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 90 €/m ² nur 3 Fälle seit 2017 | 6,85 (4,66 - 8,57) |
| Aerzen, Emmerthal, Bad Münder, Coppenbrügge, Salzhemmendorf | keine Kauffälle | |

| Landkreis Hildesheim | | |
|----------------------|---|---|
| Stadt / Gemeinde | Referenzobjekt (Mittel der Stichprobe) | mittlerer Wert (Spanne) [€/m ² Wohnfläche] |
| Hildesheim | Baujahr 1994 107 m ² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 265 €/m ² | 7,10 (4,30 - 10,60) |
| Sarstedt | Baujahr 2001 125 m ² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 160 €/m ² | 6,50 (4,80 - 8,00) |
| übriger Landkreis | Baujahr 1974 104 m ² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 90 €/m ² | 4,80 (4,10 – 8,10) |

| Landkreis Schaumburg | | |
|----------------------|--|---|
| Landkreis | Referenzobjekt (Mittel der Stichprobe) | mittlerer Wert (Spanne) [€/m ² Wohnfläche] |
| Schaumburg | Baujahr 1987 137 m ² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 63 €/m ² | 6,60 € (4,90 – 8,30)* |

*) Neubauten in sehr guten Lagen bis rd. 10 €/m² Wohnfläche

11.3 Mieten für Geschäftsräume und andere gewerbliche Nutzungen

Für die Analyse des Mietpreisniveaus standen dem Gutachterausschuss 672 (Vorjahr: 834) gewerbliche Mieten nur aus der Region Hannover der vergangenen 5 Jahre zur Verfügung. Für die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg ist eine Auswertung aufgrund des geringen Datenmaterials nicht möglich. Die in Bezug auf das Berichtsgebiet gesehene geringe Anzahl von Kauffällen und die große Streuung der Mietpreise führen dazu, dass statistisch gesicherte Auswertungen nur eingeschränkt möglich sind. Die nachfolgenden Angaben stützen sich auf die Auswertung der vorhandenen Daten.

11.3.1 Mieten für Geschäftsräume

Region Hannover

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Orientierungsrahmen für das lagetypische Mietniveau in der Region Hannover für Geschäftsräume im Erdgeschoss.

| Region Hannover | | | | | |
|--|--------|--|------------------------------|---------------------------------------|---|
| Lage | Anzahl | mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²) | mittleres Baujahr | mittlere Nutzfläche (m ²) | mittlere Miete (€/m ²) |
| Bestandsmieten für Geschäftsräume – Verkaufsflächen im Erdgeschoss | | | | | |
| Landeshauptstadt Hannover Innenstadt -Ia bis II. Lagen | 45 | 4.200 (1.000 – 10.500) | 1960 (1910 – 1989) | 210 (25 – 53.200) | 19,75 (6,00 – 52,00) In Spitzenlagen bis 250 €/m ² |
| Landeshauptstadt Hannover außerhalb der Innenstadt | 110 | 500 (195 – 1.200) | 1962 (1890 – 2023) | 110 (20 – 5.000) | 10,75 (6,50 – 27,50) in Einzelfällen bis 55 €/m ² |
| Peripherie zur Großstadt, gute Verkehrslage (Laatzten, Langenhagen, Garbsen, ...) | 73 | 330 (100 – 500) | 1996 (1895 – 2021) | 210 (40 – 4.630) | 12,50 (5,00 – 47,75) |
| übrige Zentren | 37 | 280 (52 – 500) | 1981 (1850 – 2010) | 185 (20 – 2.785) | 9,50 (5,00 – 30,25) |

Die Erdgeschossmieten in Geschäftszentren werden vor allem von der Lage und der Größe beeinflusst. Daneben haben der Zeitpunkt der Vermietung, die sonstigen Bedingungen des Mietvertrages z. B. Laufzeit und Anpassungsklauseln, der Bauzustand und die Ausstattung des Objektes Einfluss auf die Höhe der Miete.

11.3.2 Mieten für Büro- und Praxisräume

Region Hannover

Das Mietniveau wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

| Region Hannover | | | | | |
|---|--------|--|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Lage | Anzahl | mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²) | mittleres Baujahr | mittlere Nutzfläche (m ²) | mittlere Miete (€/m ²) |
| Büro- und Praxismieten | | | | | |
| Landeshauptstadt Hannover Innenstadt -Ia bis II. Lagen | 65 | 2.600 (1.100 – 10.500) | 1954 (1892 – 1989) | 245 (20 – 6.630) | 10,50 (5,55 – 17,95) |
| Landeshauptstadt Hannover außerhalb der Innenstadt | 181 | 480 (95 – 1.400) | 1970 (1856 – 2023) | 165 (20 – 21.000) | 9,00 (5,00 – 17,60) |
| Peripherie zur Großstadt, gute Verkehrslage (Laatzen, Langenhagen, Garbsen, ...) | 68 | 260 (105 – 500) | 1997 (1900 – 2023) | 360 (40 – 4.735) | 9,30 (5,00 – 13,85) |
| übrige Zentren | 50 | 280 (50 – 500) | 1990 (1875 – 2023) | 160 (15 – 2.745) | 7,95 (4,85 – 13,30) |

Die Büromieten in der übrigen Region Hannover und der Landeshauptstadt Hannover sind etwa gleich hoch. Der geringe Unterschied zur Innenstadt zeigt, dass die Mieten von Büro- und Praxisräumen mehr von der Ausstattung (z. B. EDV-Installationen, Fahrstuhl etc.) und der innerörtlichen Lagequalität (Verkehrsanbindung, Parkplätze) abhängen als von der großräumigen Lage. Die vorgenannten Mieten beziehen sich auf den Bestand bereits vermieteter Räume.

11.3.3 Mieten für Lagerräume

Region Hannover

Das Mietniveau wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

| Region Hannover | | | | | |
|---|--------|--|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Lage | Anzahl | mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²) | mittleres Baujahr | mittlere Nutzfläche (m ²) | mittlere Miete (€/m ²) |
| Lagerflächen | | | | | |
| Landeshauptstadt Hannover | 32 | 550 (95 – 10.500) | 1968 (1890 – 2021) | 95 (20 – 8.610) | 4,90 (1,85 – 7,85) |
| Peripherie zur Großstadt, gute Verkehrslage (Laatzen, Langenhagen, Garbsen, ...) | 8 | 370 (105 – 500) | 1992 (1992 – 1997) | 170 (25 – 2.850) | 4,95 (3,00 – 6,95) |
| übrige Zentren | 3 | 92 (*) | 2022 (*) | 670 (*) | 2,80 (*) |

*) Keine Angabe aufgrund geringer Anzahl (Datenschutz)

Bestimmend für die Höhe des Mietzinses von Lagerflächen ist neben Ausstattung, Größe und Lagertyp (Kalt- bzw. Warmlager) insbesondere die Verkehrsanbindung (z. B. Autobahnanschluss, Lage zu innerstädtischen Hauptverkehrsadern, ...). Die angegebenen Preisspannen gelten nicht für Lager besonderer Bauart und Zweckbestimmung (Hochregallager, Silos, Kühlhäuser, ...).

11.4 Pachten

11.4.1 Pachtzinsen für Acker- und Grünland

Region Hannover

In den folgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Pachtpreise landwirtschaftlicher Flächen (Quelle: Landwirtschaftskammer Niedersachsen) **ohne Produktionsquote** aufgeführt.

Ebenso wie beim Preisniveau der landwirtschaftlich genutzten Flächen kommen auch bei den Pachtpreisen die unterschiedlichen Bodenqualitäten in der nördlichen und südlichen Region Hannover zum Ausdruck.

| Pachtpreisniveau * für landwirtschaftliche Nutzflächen in der Region Hannover (ohne die Landeshauptstadt Hannover) | | | | |
|--|---------------------|-----------|--------------------|-----------|
| Gebiet | nördliche Region | | südliche Region | |
| Nutzung | Ackerland | Grünland | Ackerland | Grünland |
| Pachtpreisniveau in €/Hektar | 340 - 450 | 230 - 350 | 470 - 850 | 250 - 400 |

* ortsübliche jährliche Pachten ohne Sondernutzungen, wie z. B. Pachtland für Sonderkulturen oder Biogasanlagen ermittelt aus Bestands- und Neuverpachtungen