



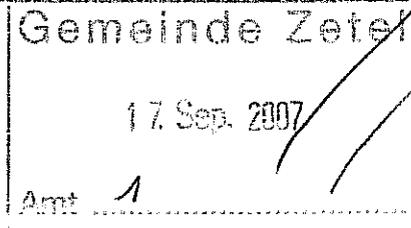
Bericht UPla
Anlage Niederschrift

**Oberer Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Niedersachsen**
- Geschäftsstelle -

bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Oldenburg, Stau 3, 26122 Oldenburg

Oberer Gutachterausschuss - Niedersachsen
Postfach 2029, 26010 Oldenburg

Gemeinde Zetel
Ohrbült 1
26340 Zetel



Bearbeitet von Peter Ache

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

Tel.: (0441) 9215- 633

Oldenburg
13.09.2007

E-Mail peter.ache@gll-ol.niedersachsen.de

Überblick über den Grundstücksmarkt in Niedersachsen 1. Halbjahr 2007

Immobilienmarkt im Vergleich zum 1. Halbjahr 2006 rückläufig Gewerbeimmobilien steigend

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte geben in ihren Grundstücksmarktberichten jährlich einen Überblick über die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt heraus.

In diesem Jahr hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen eine Analyse des niedersächsischen Immobilienmarktes für das 1. Halbjahr 2007 vorgenommen.

Der Grundstücksmarkt in Niedersachsen hat sich demnach auf den wesentlichen Teilmärkten rückläufig gezeigt. Hinweise auf Zusammenhänge mit der Krise insbesondere auf dem amerikanischen Immobilienmarkt sind allerdings nicht feststellbar, eher scheint es sich um einen länger anhaltenden Trend infolge der demographischen Entwicklung zu handeln.

Deutlicher zeigt sich aber eine Zunahme von umfassenderen Investitionen insbesondere auf dem Sektor der größeren Gewerbeimmobilien mit Preisen über 5 Millionen Euro. Auf diesem Sektor hat es einen Anstieg der Verkäufe um 16 % gegeben.

Gegenüber dem 1. Halbjahr des Vorjahres sind in Niedersachsen insgesamt 18 % weniger Immobilienkaufverträge abgeschlossen worden. Insbesondere Reihenhäuser und Doppelhaushälften verzeichnen einen starken Rückgang.

Dienstgebäude
Stau 3
26122 Oldenburg

Öffnungszeiten
Mo. - Do.: 8.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 8.00 - 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung
Telefon (0441) 9215-633/531
Telefax (0441) 9215-503
E-Mail oga@gll-ol.niedersachsen.de
Web www.gutachterausschuesse-ni.de

Bankverbindung
NORD/LB Hannover BLZ 250 500 00 Konto-Nr. 1900150483
IBAN DE74 2505 0000 1900 1504 83
Swift-BIC NOLA DE 2H
UST-ID DE
Steuer-Nr. 6422008663 FA Oldenburg

Mit 6,97 Milliarden Euro sind in 2007 trotz des allgemeinen Rückgangs 140 Millionen Euro mehr ausgegeben worden als im 1. Halbjahr 2006. Die Zunahme der Ausgaben ergibt sich nur aus den sehr stark gestiegenen Geldumsätzen bei den Gewerbeimmobilien (+ 60 %).

Auf dem Markt der Wohnbauplätze zeigt sich bei den Umsätzen indes ein stark rückläufiger Trend. Gegenüber dem 1. Halbjahr des Vorjahres wurden in 2006 fast 40 % weniger Baugrundstücke verkauft als im Jahr 2007. Die Preise hingegen bewegen sich auf stabilem Niveau. Der Durchschnittliche Wohnbauplatz in Hannover kostet zurzeit mindestens rd. 225 €/ m². In den meisten ländlich strukturierten Bereichen sind Bauplätze zu Preisen von unter 75 €/ m² zu haben. !

Bei den Einfamilienhäusern sind die Preise landesweit nach wie vor leicht rückläufig. Insbesondere in den Bereichen der Landkreise Northeim, Osterode a. H. und Verden zeichnen sich deutlich erkennbare Preisrückgänge ab. Am teuersten sind die Einfamilienhäuser in den Bereichen Hannover, Harburg, Braunschweig, Göttingen und Osnabrück. In den meisten Landesteilen werden Einfamilienhäuser auch schon zu Preisen von 100.000 – 150.000 Euro veräußert.

Ein ebenfalls rückläufiger Trend zeigt sich auf dem Markt der Eigentumswohnungen bei der Anzahl der Kaufabschlüsse. Die Preise hingegen steigen mit bis zu 5 % leicht an.

In dem anliegenden Kurzbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen werden weitere Eckdaten zur aktuellen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt veröffentlicht. Der Flyer wird im September in 4.000-facher Auflage an Kommunen, Kunden und andere Institutionen versandt. Er ist auch bei den örtlichen Katasterämtern kostenfrei erhältlich.

Grundlage der Analysen durch den Oberen Gutachterausschuss sind sämtliche notariell beglaubigte Grundstückskaufverträge, die in dem Zeitraum 01.11.2006 – 30.04.2007 durch die örtlichen Gutachterausschüsse in ihren Kaufpreissammlungen anonymisiert registriert wurden. Die Rechtsgrundlage für die Bildung und die Arbeit von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte findet sich in den §§ 192 ff des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Kaufpreissammlungen der niedersächsischen Gutachterausschüsse beinhalten zurzeit insgesamt über rd. 2 Mio. anonymisierte Kauffälle seit 1984. Die ständige Anforderung an Gutachterausschüsse nach dem BauGB ist es, auf dem Immobilienmarkt Transparenz zu schaffen. Dadurch sollen Spekulationen und falschen Entscheidungen sowohl bei Privathaushalten und staatlichen Institutionen, bei Unternehmen und Investoren entgegenwirkt werden. Das aktuelle Ziel ist, aktuelle Trends aufzuzeigen und dazu die Möglichkeiten der heute vorhandenen Medien zu nutzen.

Die aktuellen Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse in Niedersachsen, die Bodenrichtwerte sowie weitere Informationen werden im Internet unter

www.gag.niedersachsen.de

bereit gestellt.



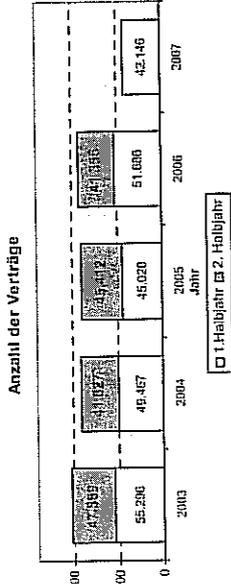
Peter Ache
Leiter der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses

Immobilienmarktentwicklung in Niedersachsen

Vertragsvorgänge

• rückläufig, Gewerbeimmobilien steigend

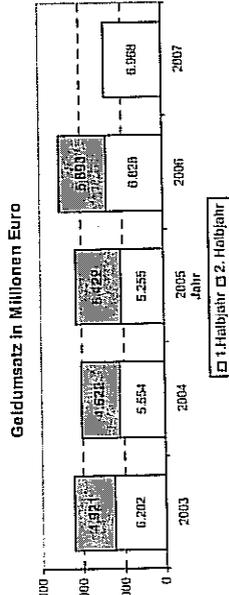
Die Anzahl der Verträge des 1. Halbjahres 2007 geht gegenüber dem 1. Halbjahr 2006 um 18% zurück. Der stärkste Rückgang liegt bei Verkäufen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (-22%) und bei unbebauten Grundstücken (-36%); nur bei gewerblich genutzten Immobilien ist ein Zuwachs der Verkäufe (+16%)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



Geldumsatz

• rückläufig, Gewerbeimmobilien steigend

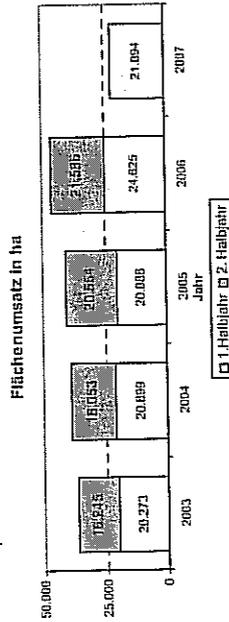
Im 1. Halbjahr 2007 gehen im Vergleich zum 1. Halbjahr 2006 auf nahezu allen Teilmärkten die Investitionssummen für Immobilien zurück. Lediglich auf dem Sektor der Gewerbeimmobilien ist eine starke Zunahme der Geldumsätze festzustellen (+60%).



Flächenumsatz

• Wohnbauplätze stark fallend

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



Allgemeine Informationen

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

Weitere Informationen gibt es auch im Internet unter www.gag.niedersachsen.de.

Aufgabe der örtlichen Gutachterausschüsse ist es:

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

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

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

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

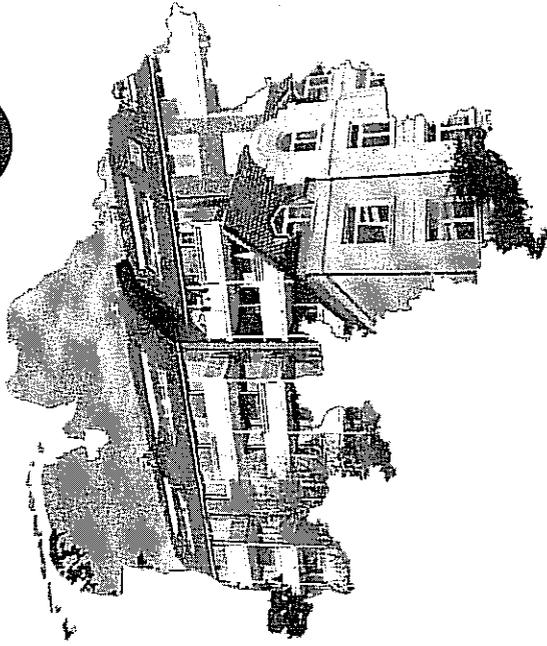
Geschäftsstelle des
Oberen Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in Niedersachsen
GLL Oldenburg
Postfach 2029
26010 Oldenburg

Telefon: 0441 / 9215 - 633
Telefax: 0441 / 9215 - 501
E-Mail: ogag@gll-ol.niedersachsen.de

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



Niedersachsen



Grundstücksmarkt in Niedersachsen 1. Halbjahr 2007

- Umsätze
- Preisniveau
- Trends



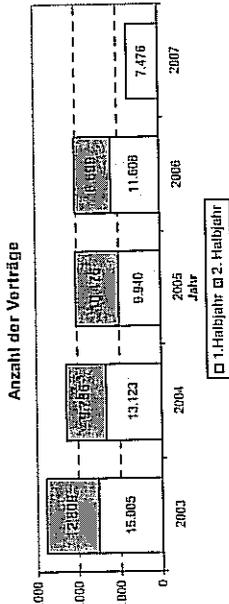
Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte
in Niedersachsen

www.gag.niedersachsen.de

unbebaute Baugrundstücke

- Anzahl der Verträge und Geldumsatz fallend

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



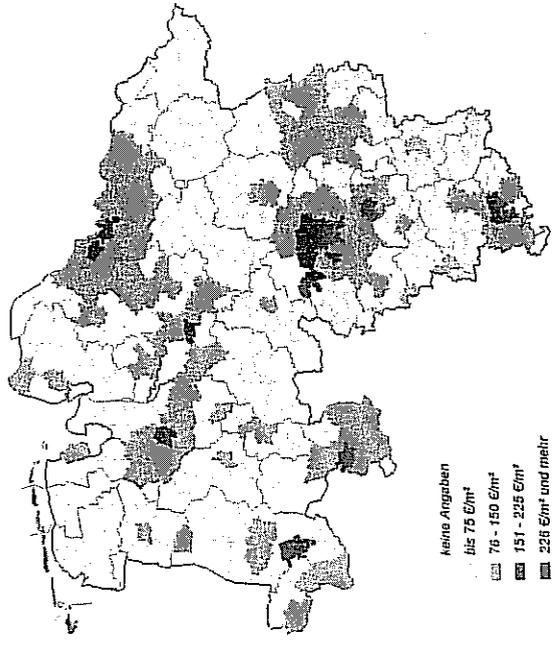
Der Geldumsatz aller unbebauten Baugrundstücke liegt ebenfalls um 25% und der Flächenumsatz um 28% niedriger.

Wohnbauplätze

- Preise steigen sehr leicht an

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

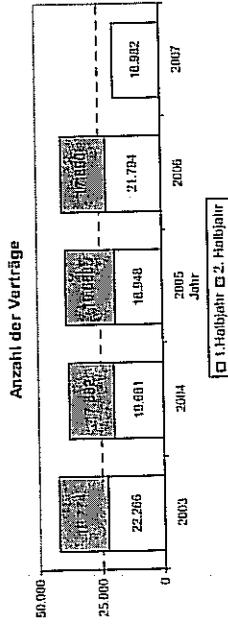
Das Preisniveau für solche Bauplätze ist in Niedersachsen im 1. Halbjahr 2007 im Vergleich zum gesamten Vorjahr leicht um 3% gestiegen. Ob sich dieser Trend so weiter fortsetzt, bleibt abzuwarten; zumindest entspricht er nicht dem Trend bei den mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken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



bebaute Grundstücke

- Anzahl insgesamt rückläufig, Gewerbe steigend

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



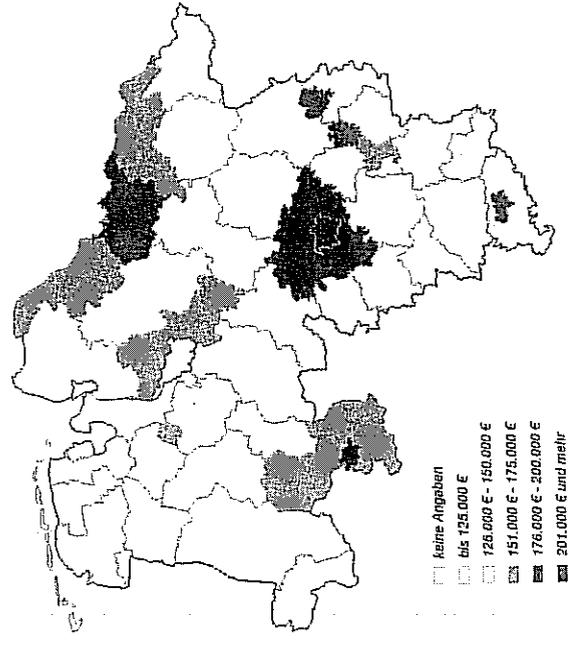
Entgegen den rückläufigen Vertragszahlen wird jedoch insgesamt etwa 11% mehr Geld für Immobilien ausgegeben als im Vergleichszeitraum 2006.

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

Freistehende Einfamilienhäuser

- Preise gehen noch immer leicht zurück

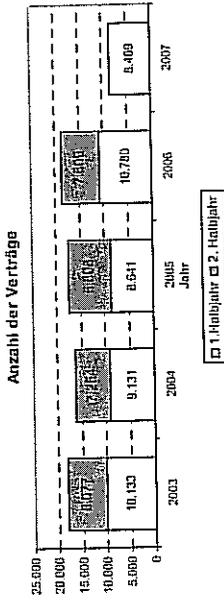
In den meisten Landteilen ist ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen. Das Preisniveau liegt in ländlichen Bereichen wie z. B. Northheim, Uelzen, Cuxhaven und Leer bei ca. 110.000 €. In Einzugsbereichen der größeren Städte werden höhere Preise gezahlt; so z. B. in der Region Hannover - ohne Landeshauptstadt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



Eigentumswohnungen

- Vertragszahlen fallend, Preise leicht steigend

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



Neue Eigentumswohnungen

- Preise leicht steigend

Die nachfolgende Karte zeigt die durchschnittlichen Preise je m² Wohnfläche für neue Eigentumswohnungen in den Oberzentren Niedersachsens. So liegt das niedrigste Preisniveau mit ca. 1.310 Euro in Wilhelmshaven und das höchste mit 2.650 Euro in der Landeshauptstadt Hannover.

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

