

Tendenzen auf dem Immobilienmarkt in Südostniedersachsen



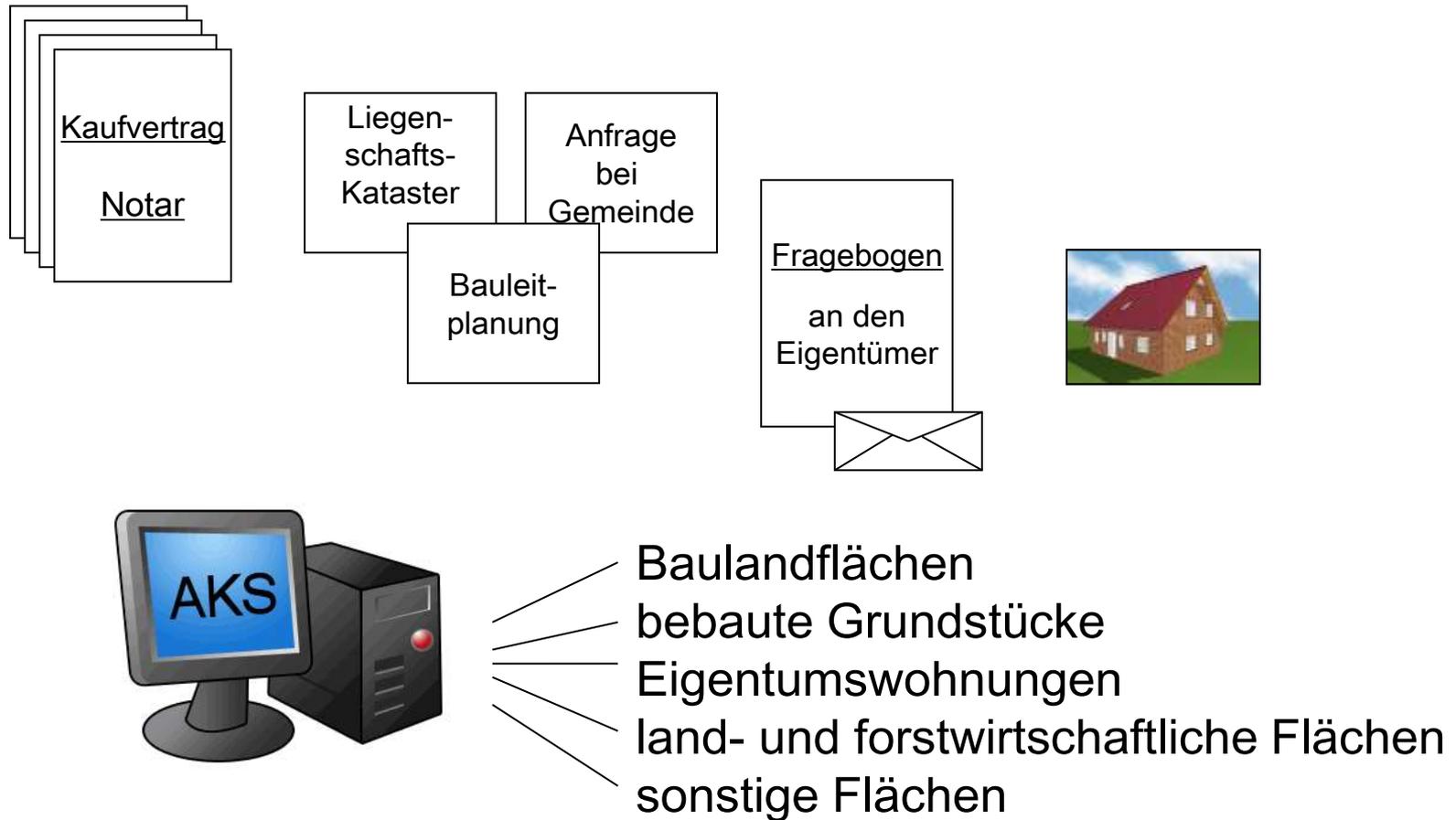
Gutachterausschuss
Grundstückswerte

Aufgaben der Gutachterausschüsse

- **Transparenz
des Grundstücksmarktes**
 - Führung und Auswertung einer **Kaufpreissammlung**
 - Ermittlung von **Bodenrichtwerten**
 - Ermittlung sonstiger **Marktdaten**
(Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten,
Vergleichsfaktoren, Indexreihen)
 - Erstellung von **Gutachten**



Kaufpreissammlung



Auswertung der Kaufpreissammlung

Programmgestützte Analysen



Umsatzstatistik

Indexreihen

statistische Analysen

Vergleichswerte

Auswertungen für Bodenrichtwertermittlung

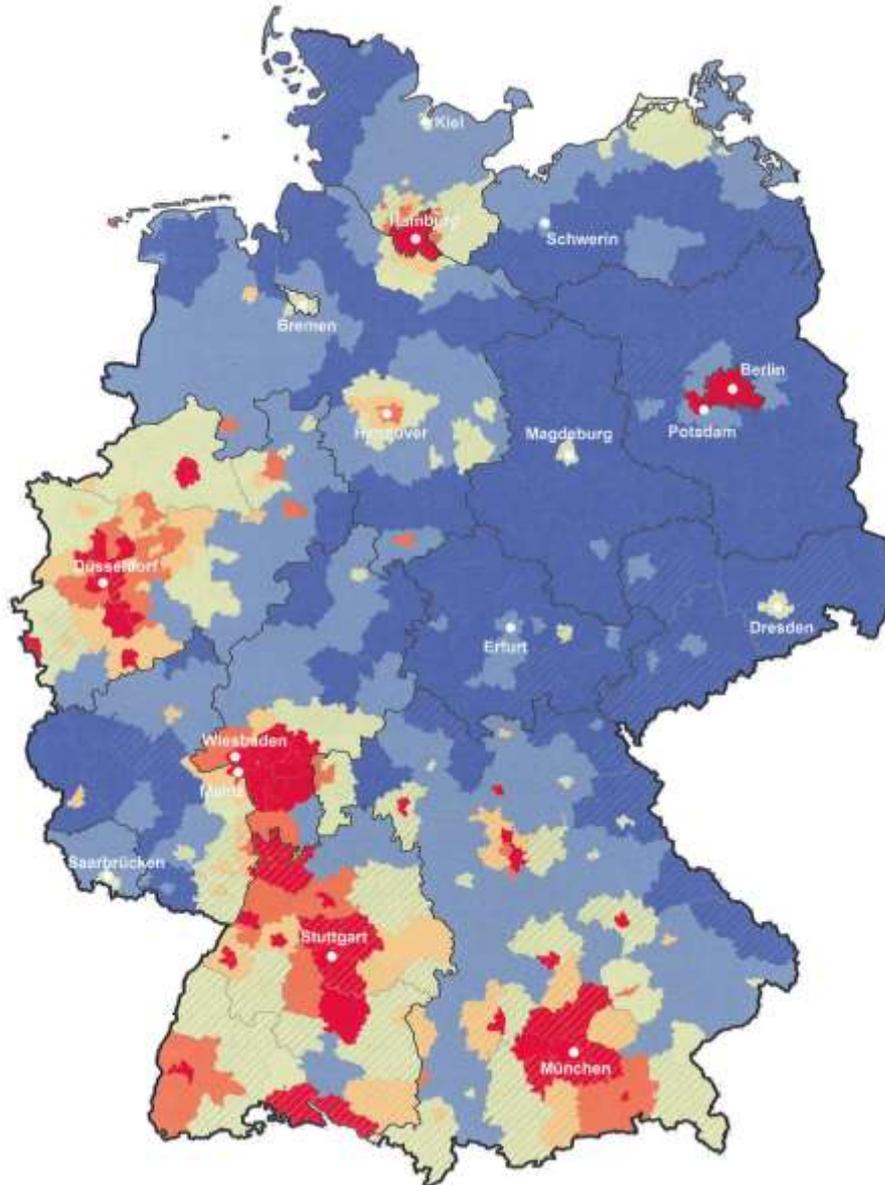
Bauland

Preisniveau

Umsätze

Preisentwicklungen

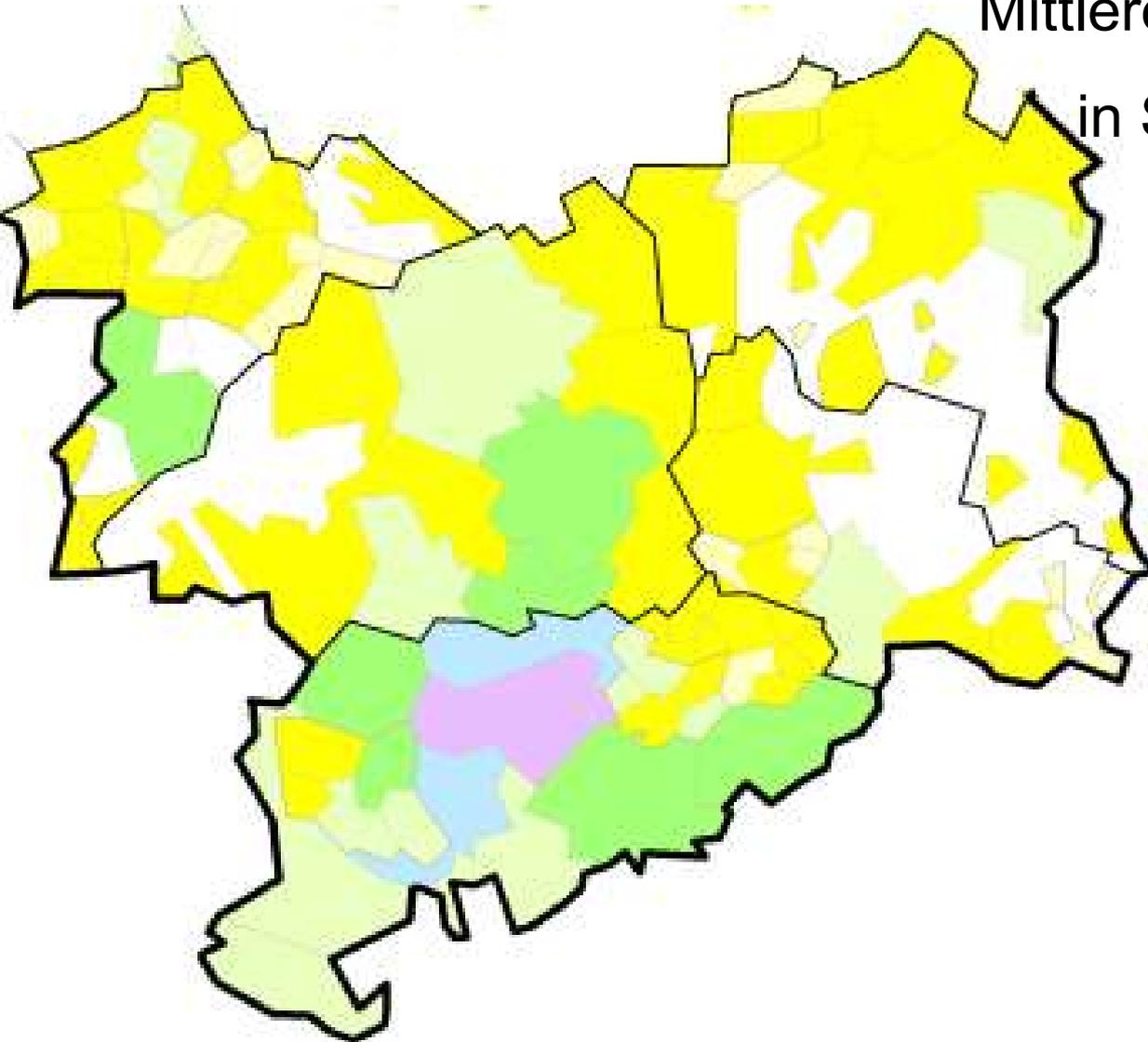
Preise für Eigenheimbauplätze in Deutschland



Grundlandpreise
in €/m²

- bis 50
- 51 - 100
- 101 - 150
- 151 - 200
- 201 - 250
- 251 u. mehr
- geschätzt

Mittleres Bodenrichtwertniveau in Südostniedersachsen



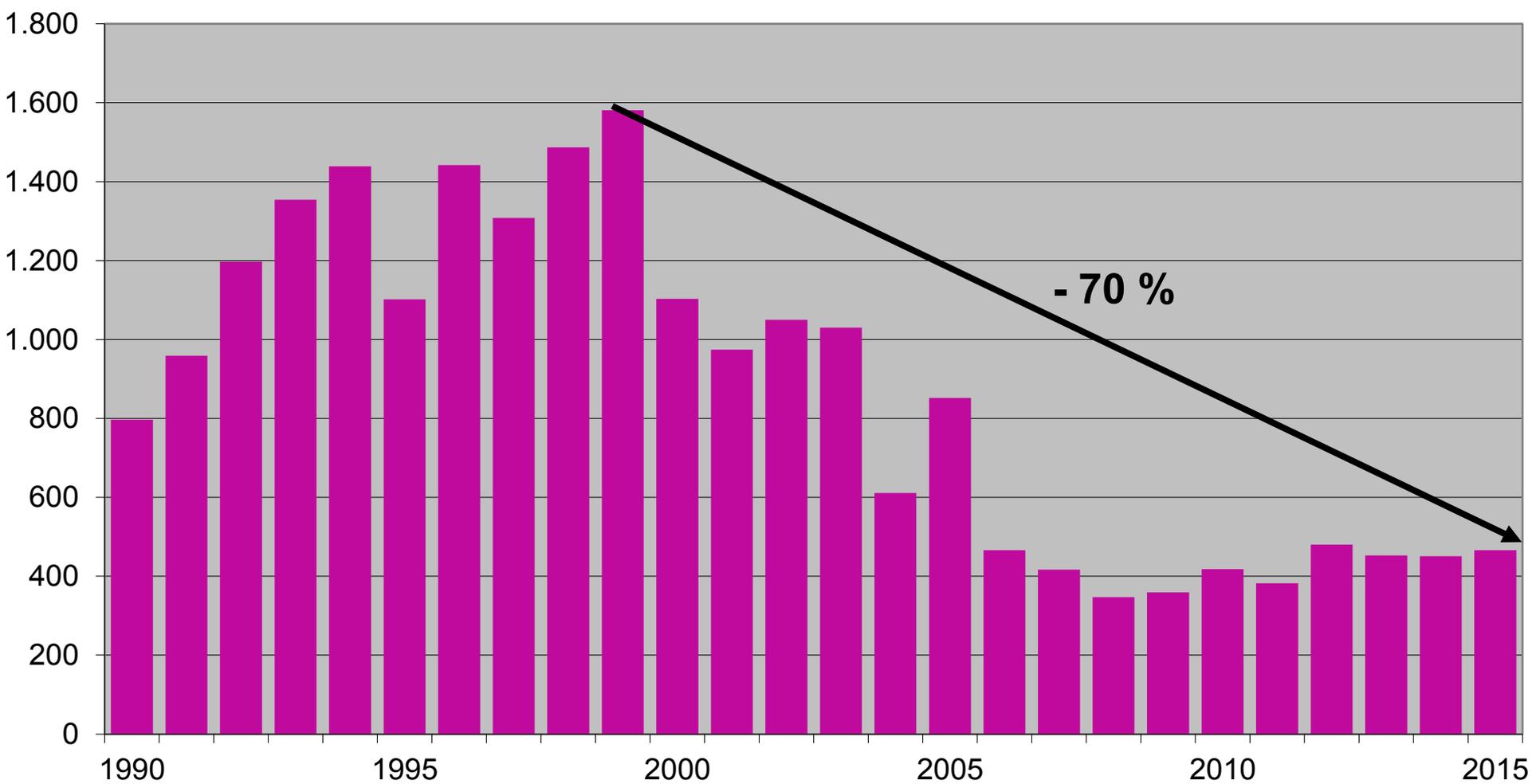
Euro/m²

-  keine Angabe
-  bis 25
-  26 - 50
-  51 - 75
-  76 - 100
-  101 - 125
-  126 - 150
-  151 - 175
-  176 - 200
-  201 - 225

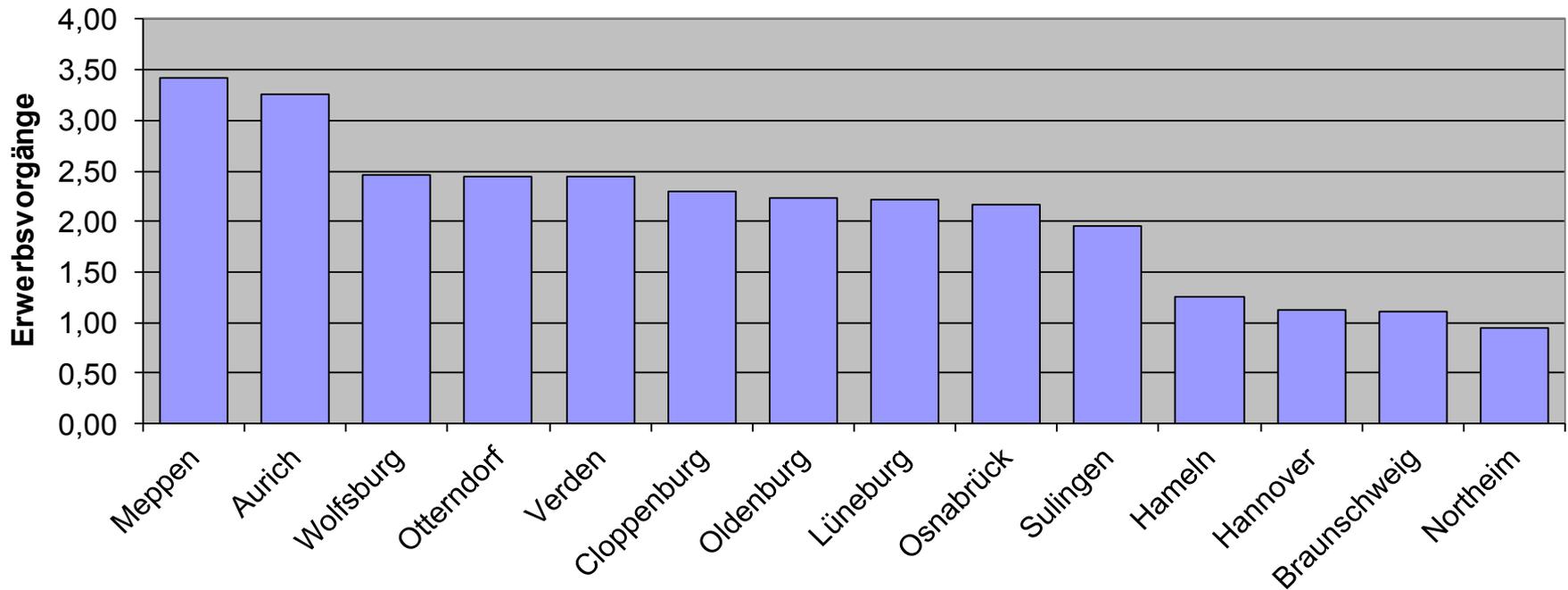
Verschiedene Bodenrichtwerte innerhalb einer Ortslage



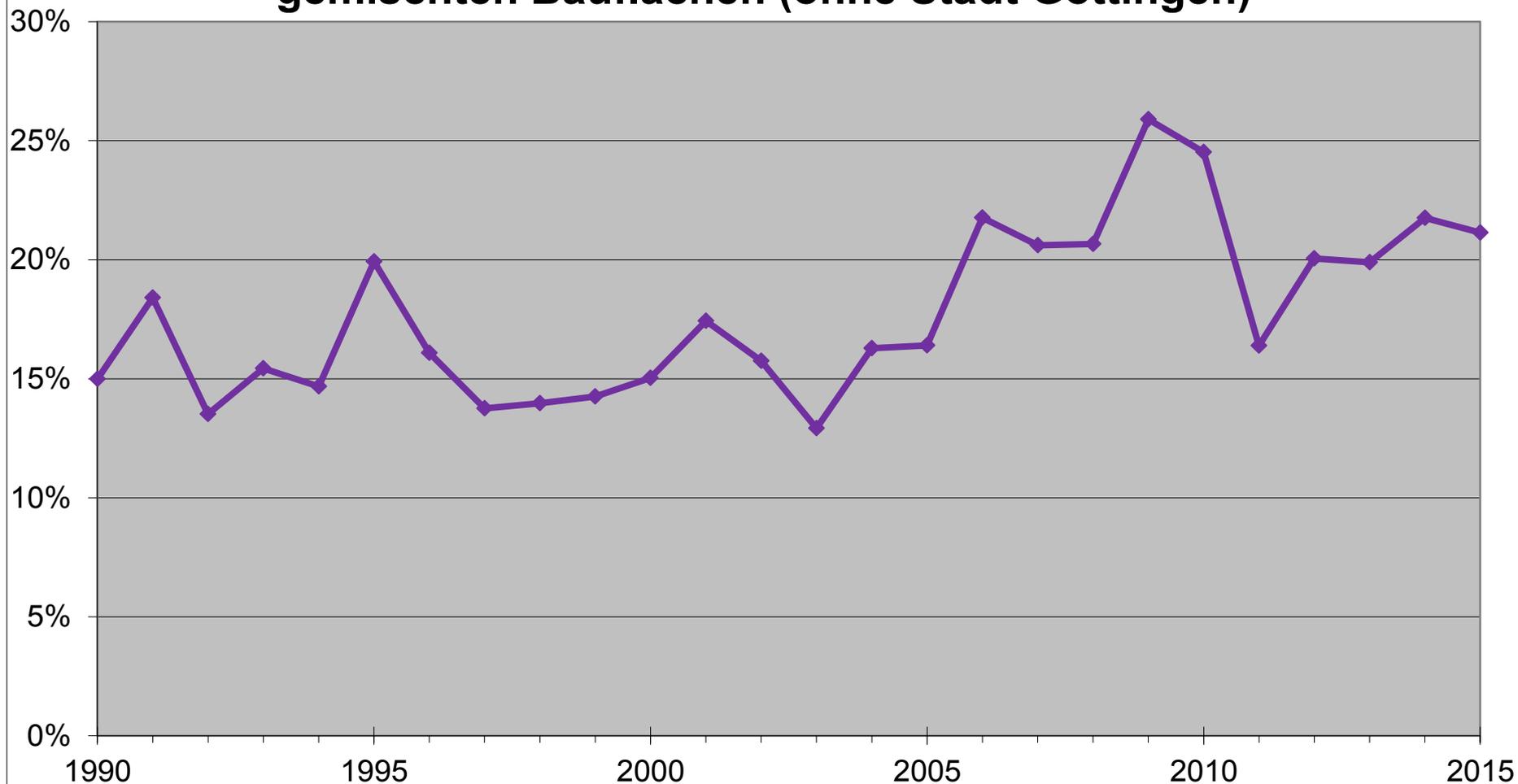
Anzahl der Kauffälle für Baugrundstücke im Gesamtbereich



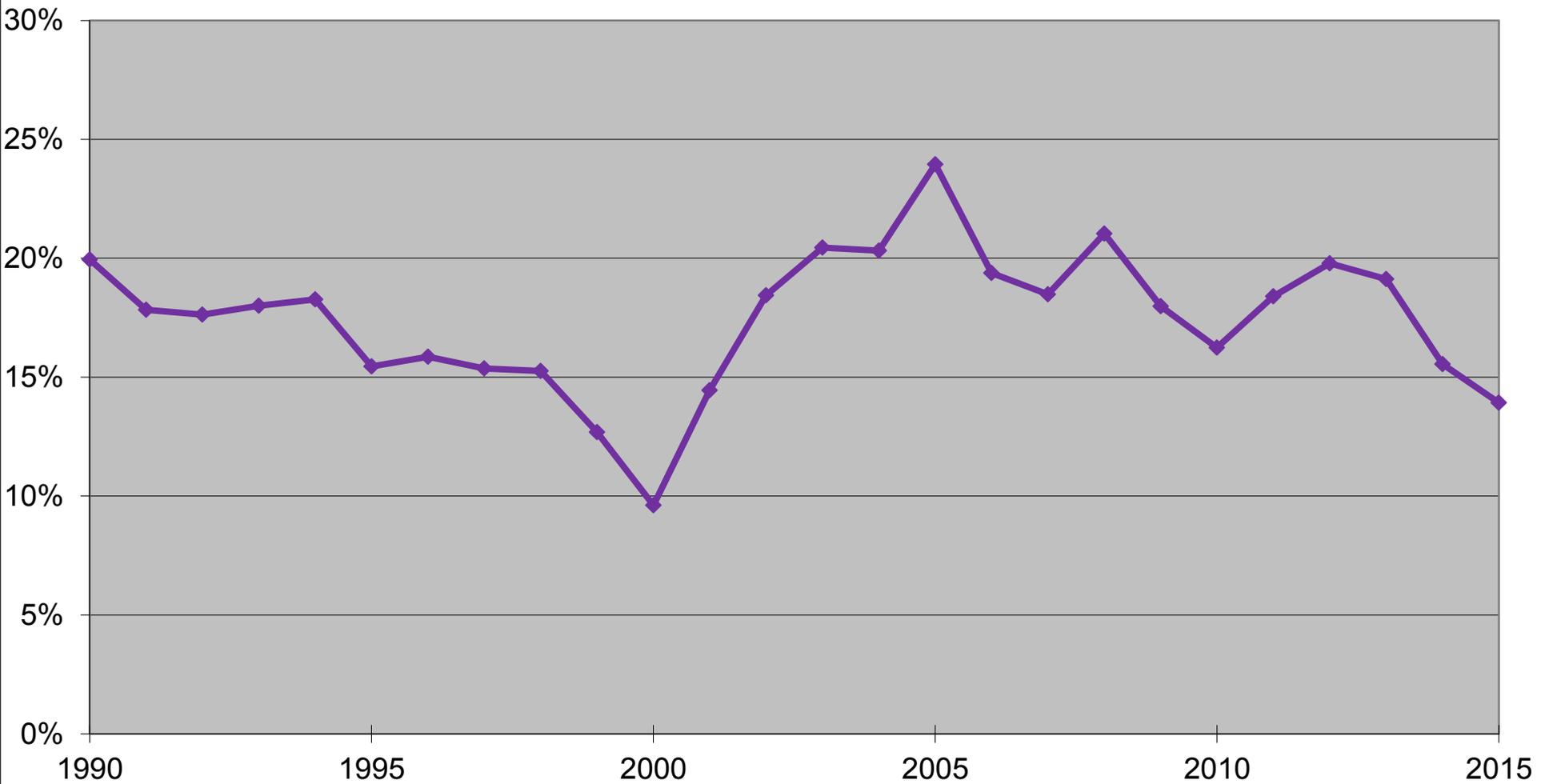
Erwerbsvorgänge für unbebaute Wohnbaugrundstücke pro 1000 Einwohner



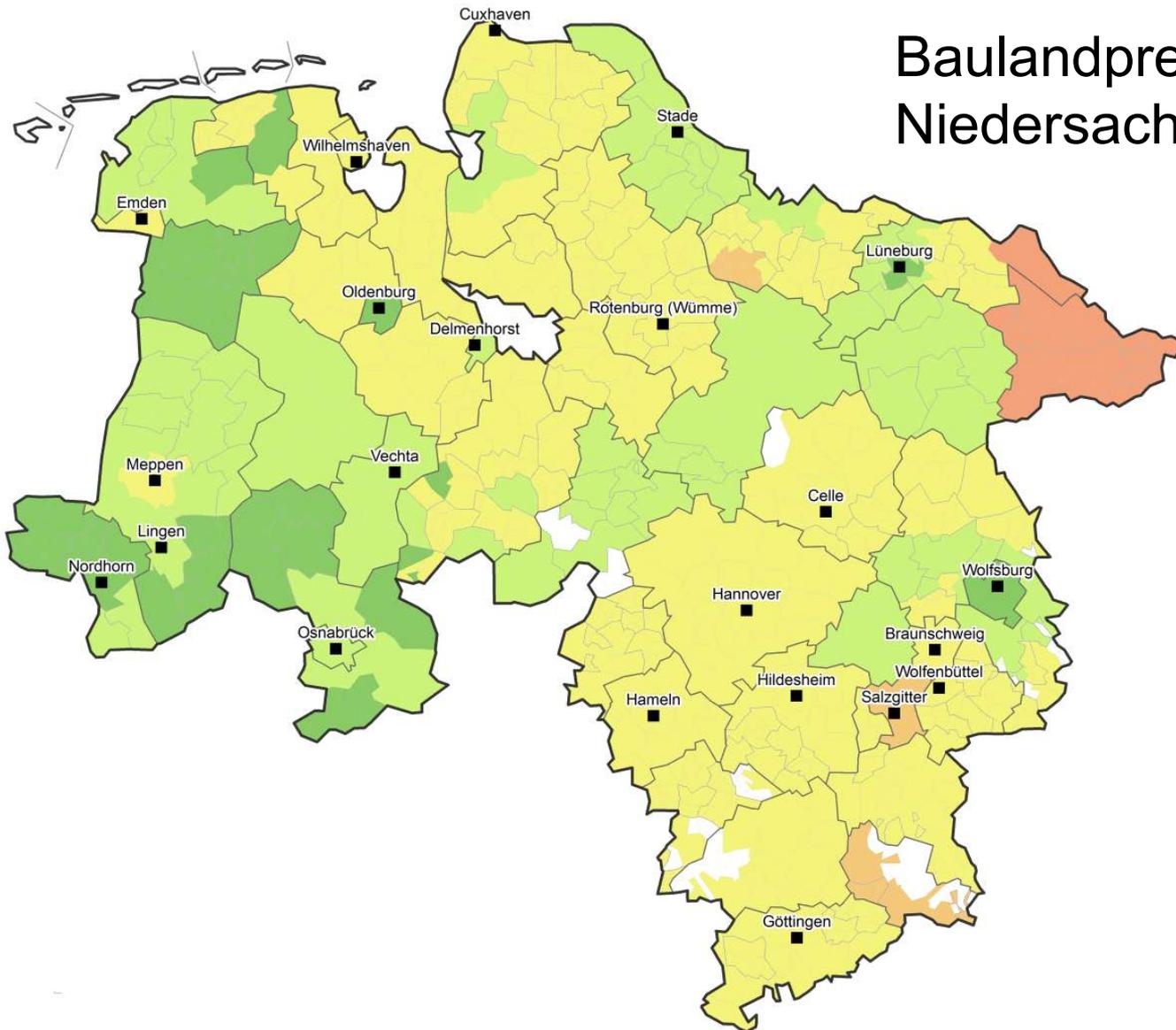
Anteil der Kauffälle für Baugrundstücke in Gebieten mit gemischten Bauflächen (ohne Stadt Göttingen)



Kauffälle für Baugrundstücke in Mittelzentren Anteil am Gesamtumsatz



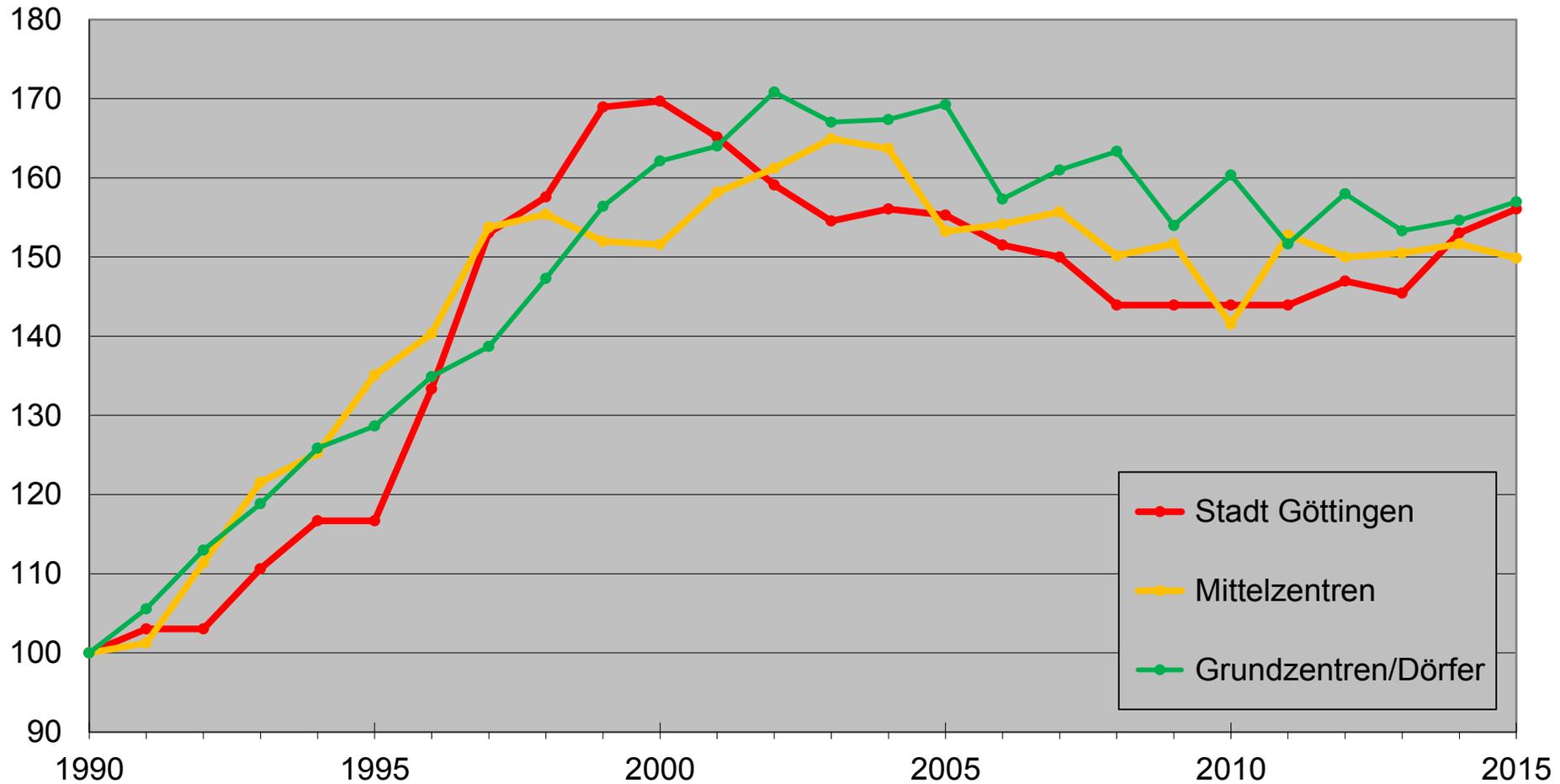
Baulandpreisentwicklung in Niedersachsen 2000 - 2014



Jährliche Preisentwicklung in %

- unter -2
- -2 bis unter -1
- -1 bis unter +1
- +1 bis unter +2
- +2 und mehr

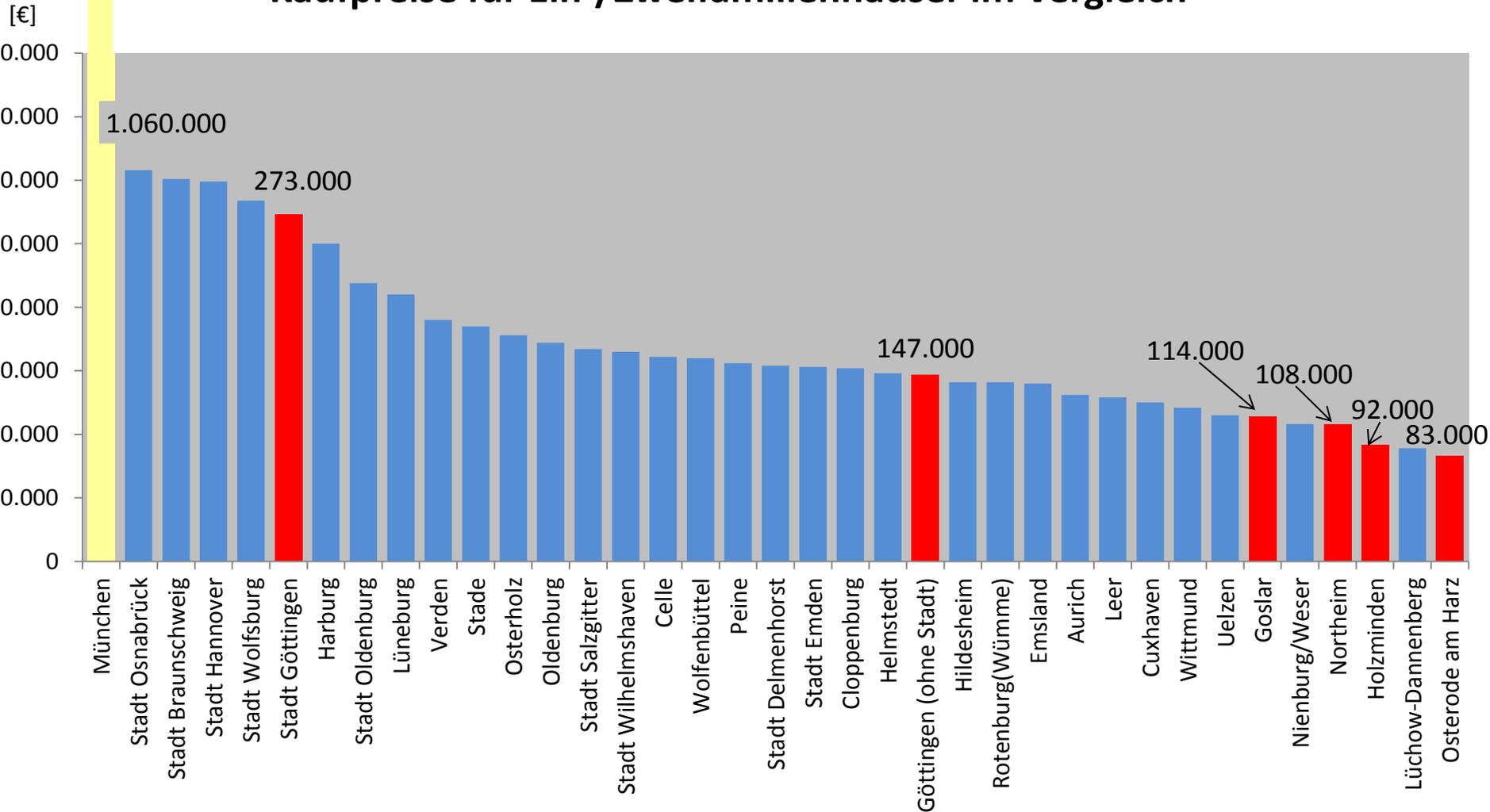
Preisentwicklung für Baugrundstücke



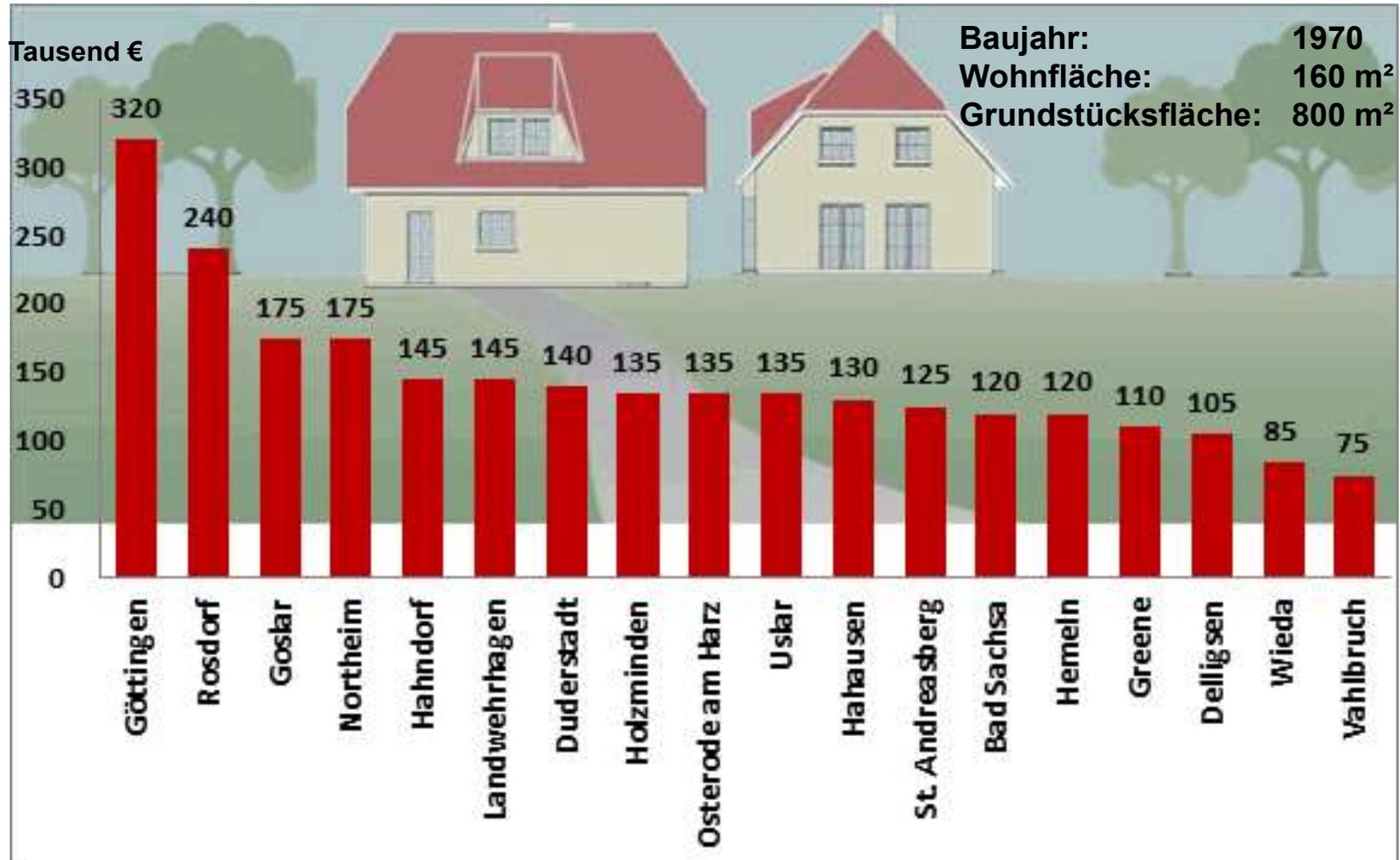
Ein- und Zweifamilienhäuser

Preisniveau
Umsätze
Preisentwicklungen

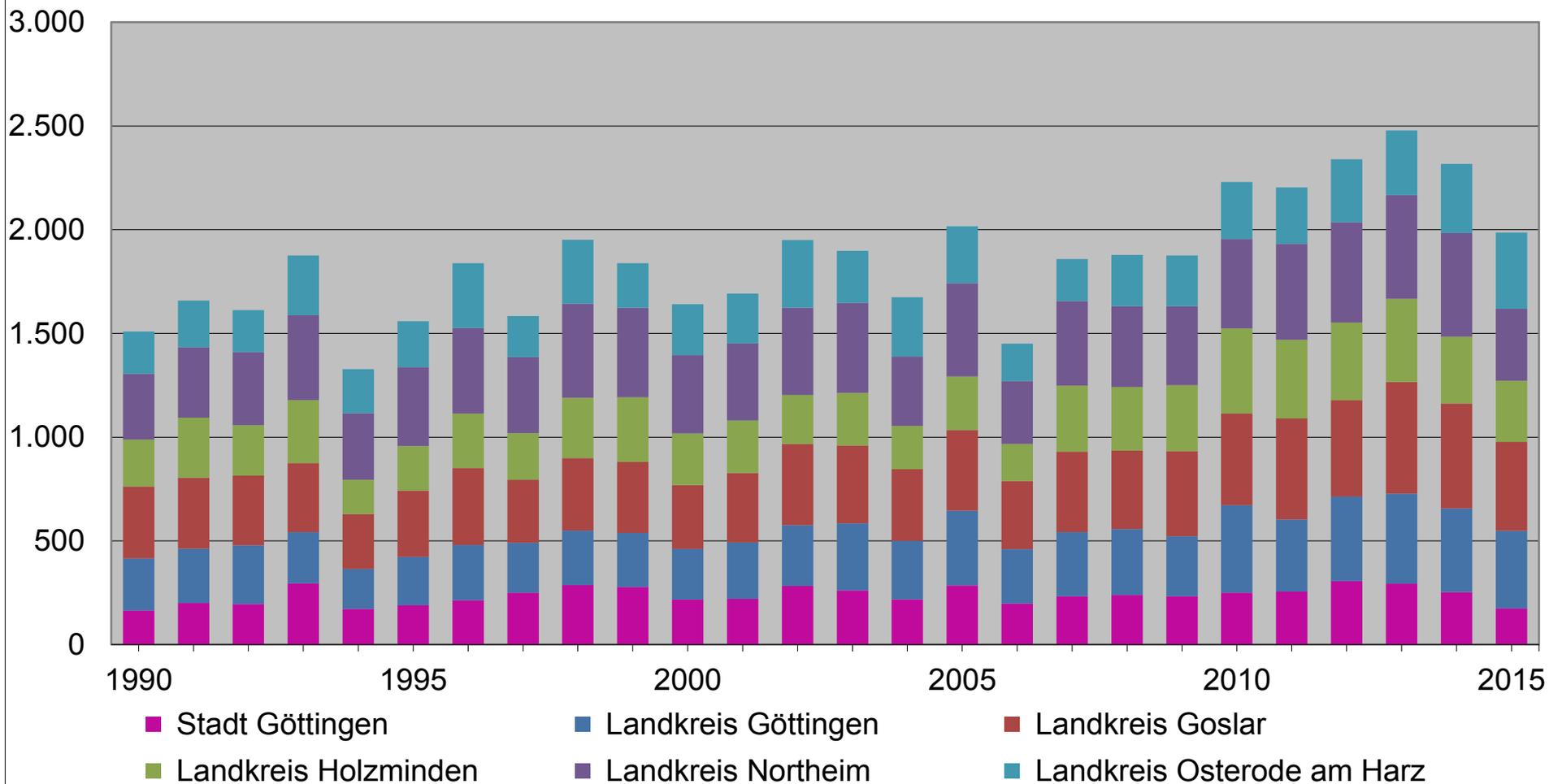
Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser im Vergleich



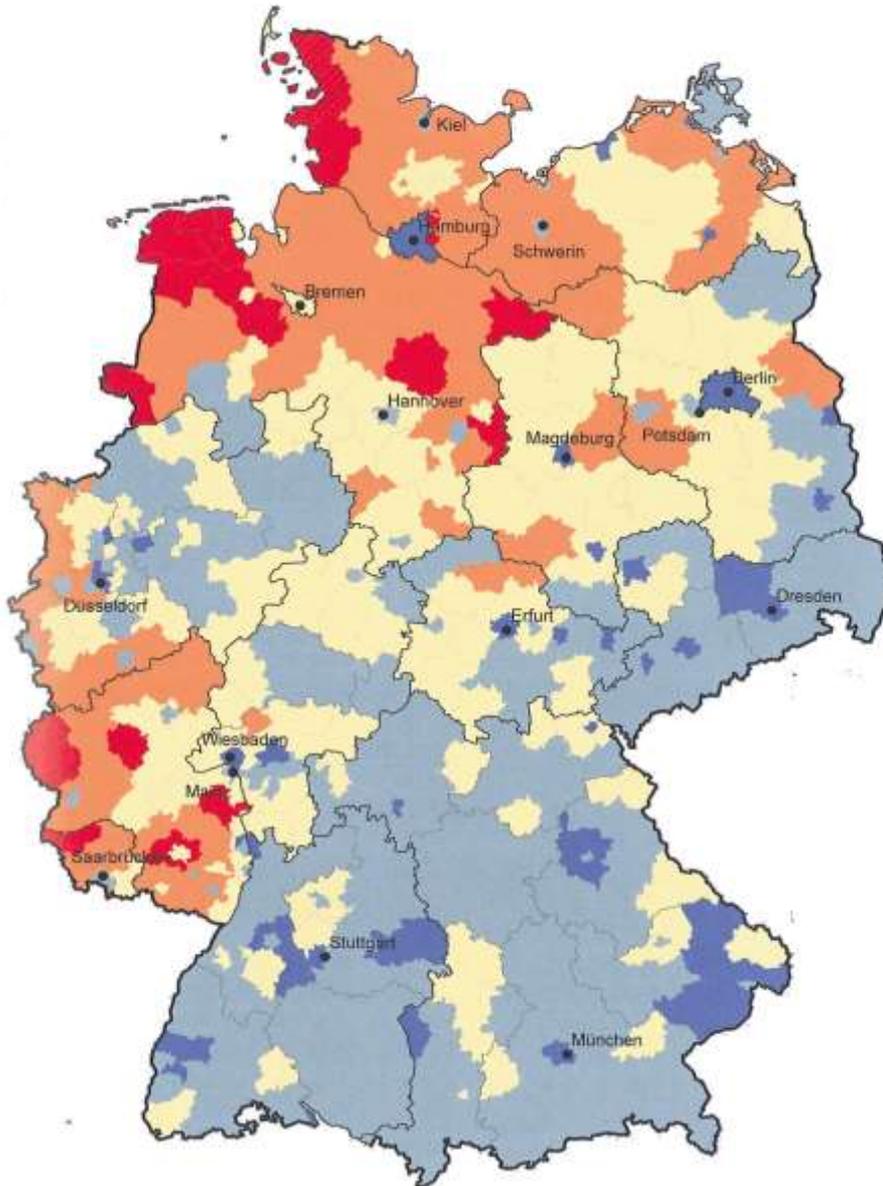
Mittleres Kaufpreisniveau für Ein-/Zweifamilienhäuser in Südostniedersachsen



Anzahl der Kauffälle für Ein-/Zweifamilienhäuser



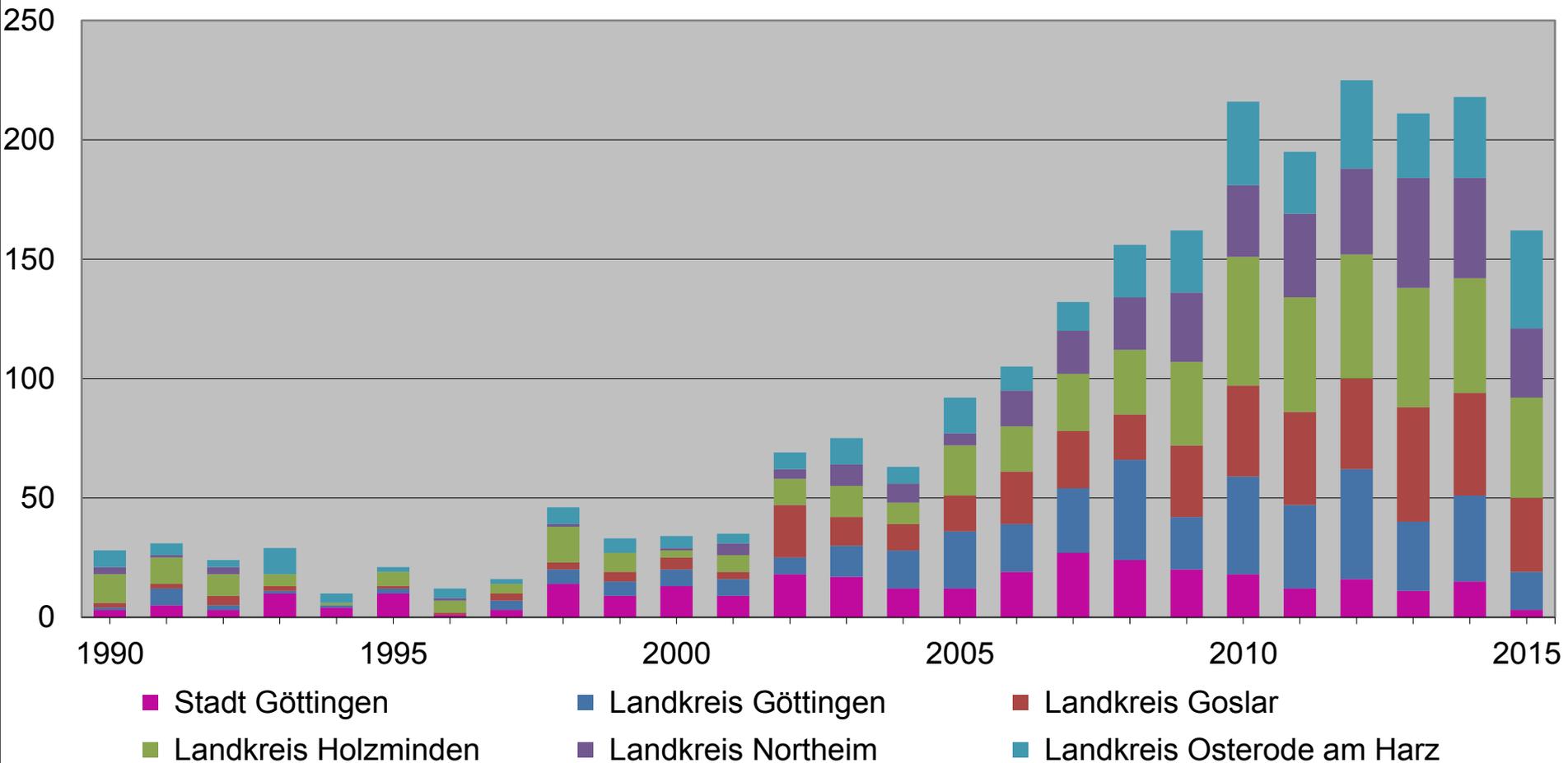
arktintensität Eigenheime 012)



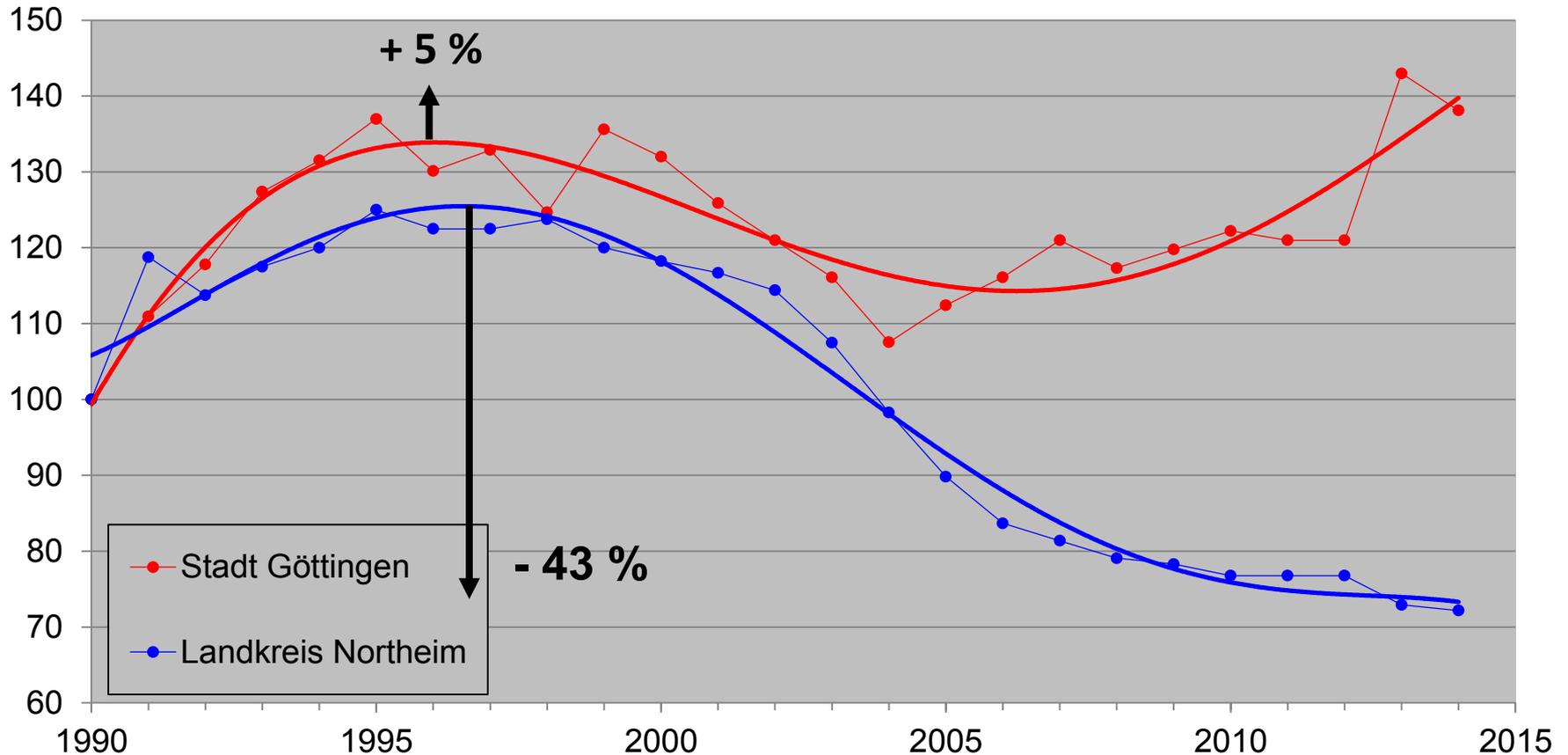
Verträge je Tsd. Einwohner

-  sehr gering (bis 1,50)
-  gering (1,51 - 3,00)
-  mittel (3,01 - 4,50)
-  hoch (4,51 - 6,00)
-  sehr hoch (über 6,00)
-  geschätzt

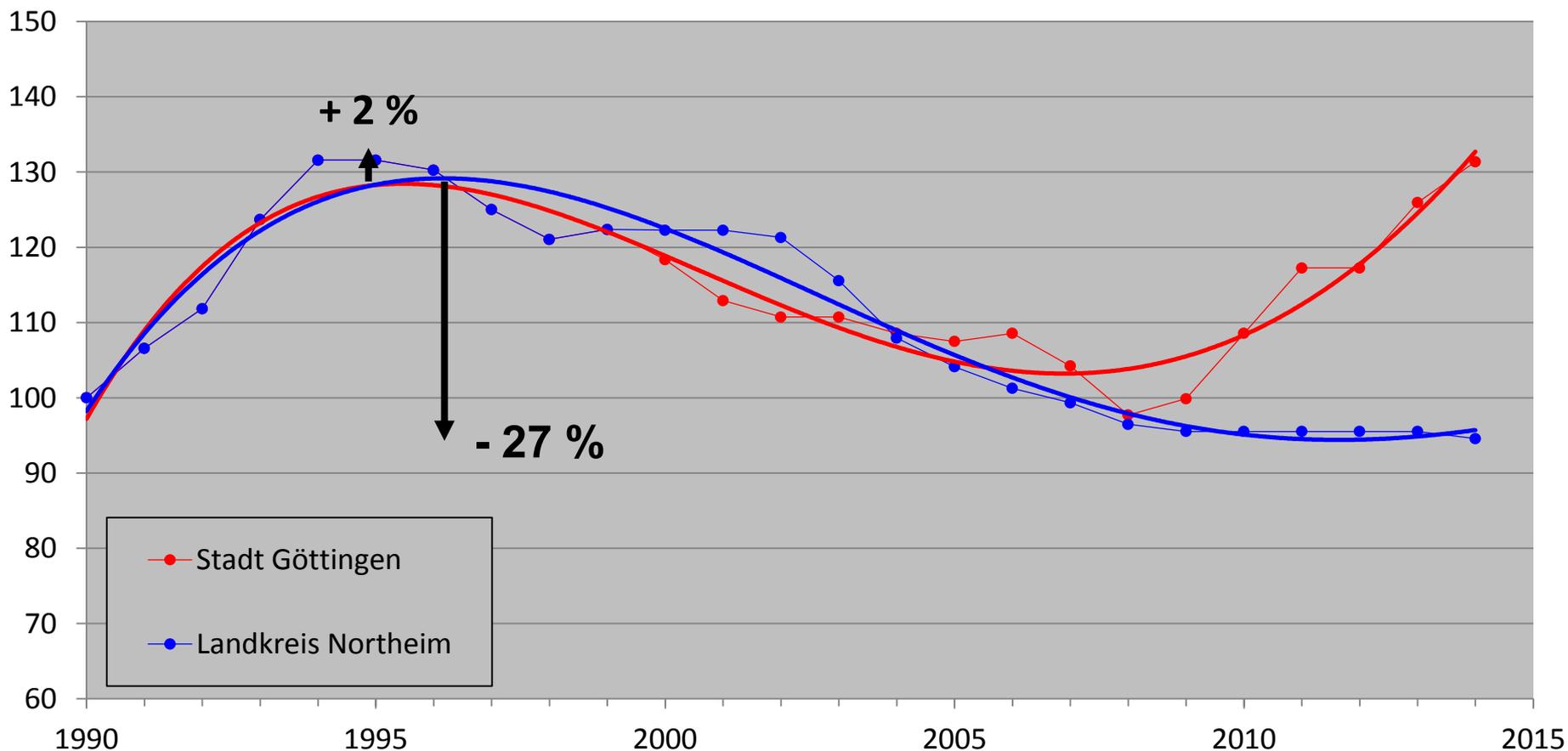
Anzahl der Kauffälle für Ein-/Zweifamilienhäuser, für die der Kaufpreis nicht signifikant über dem Bodenwert liegt



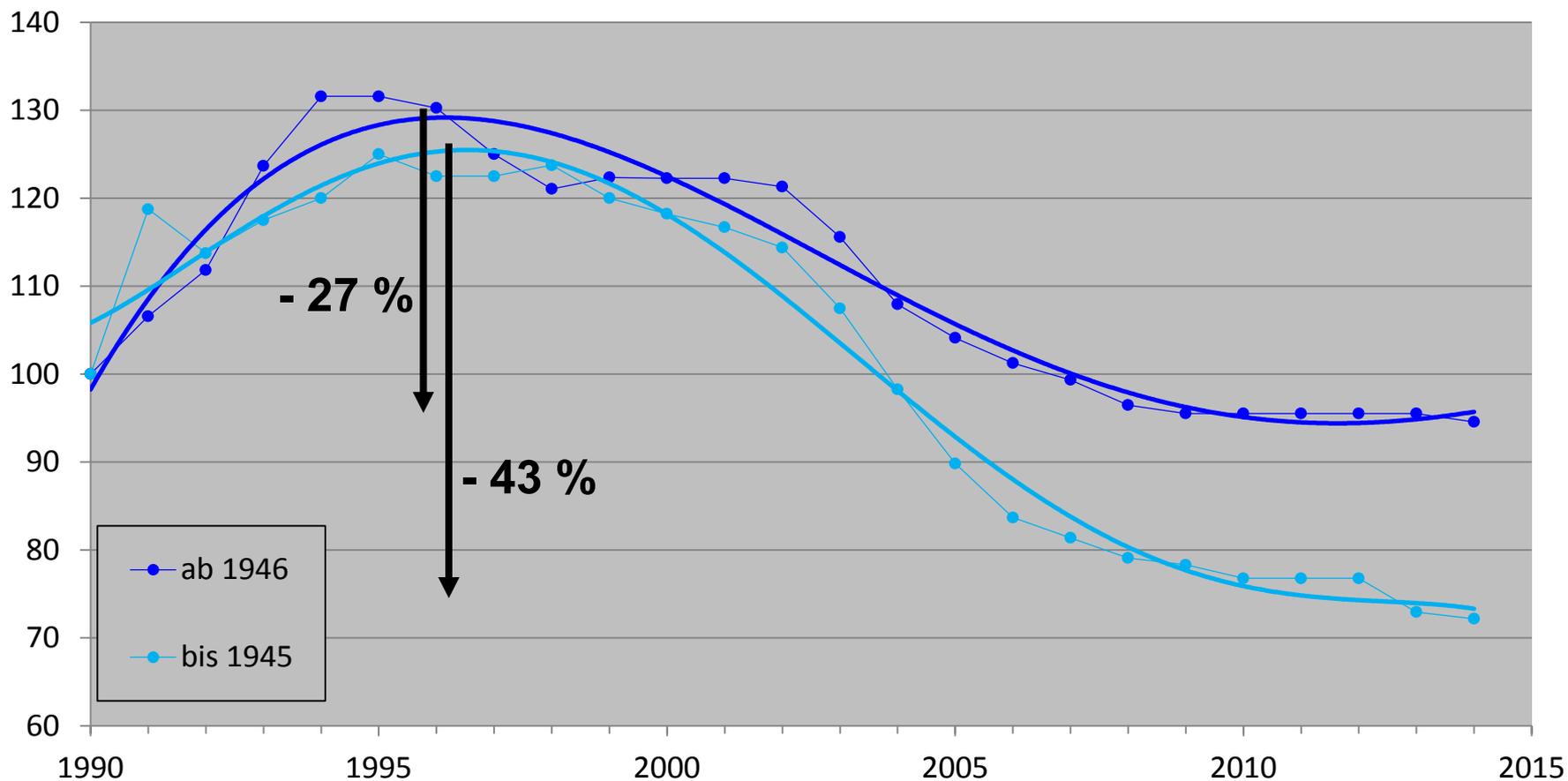
Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahrsperiode bis 1945



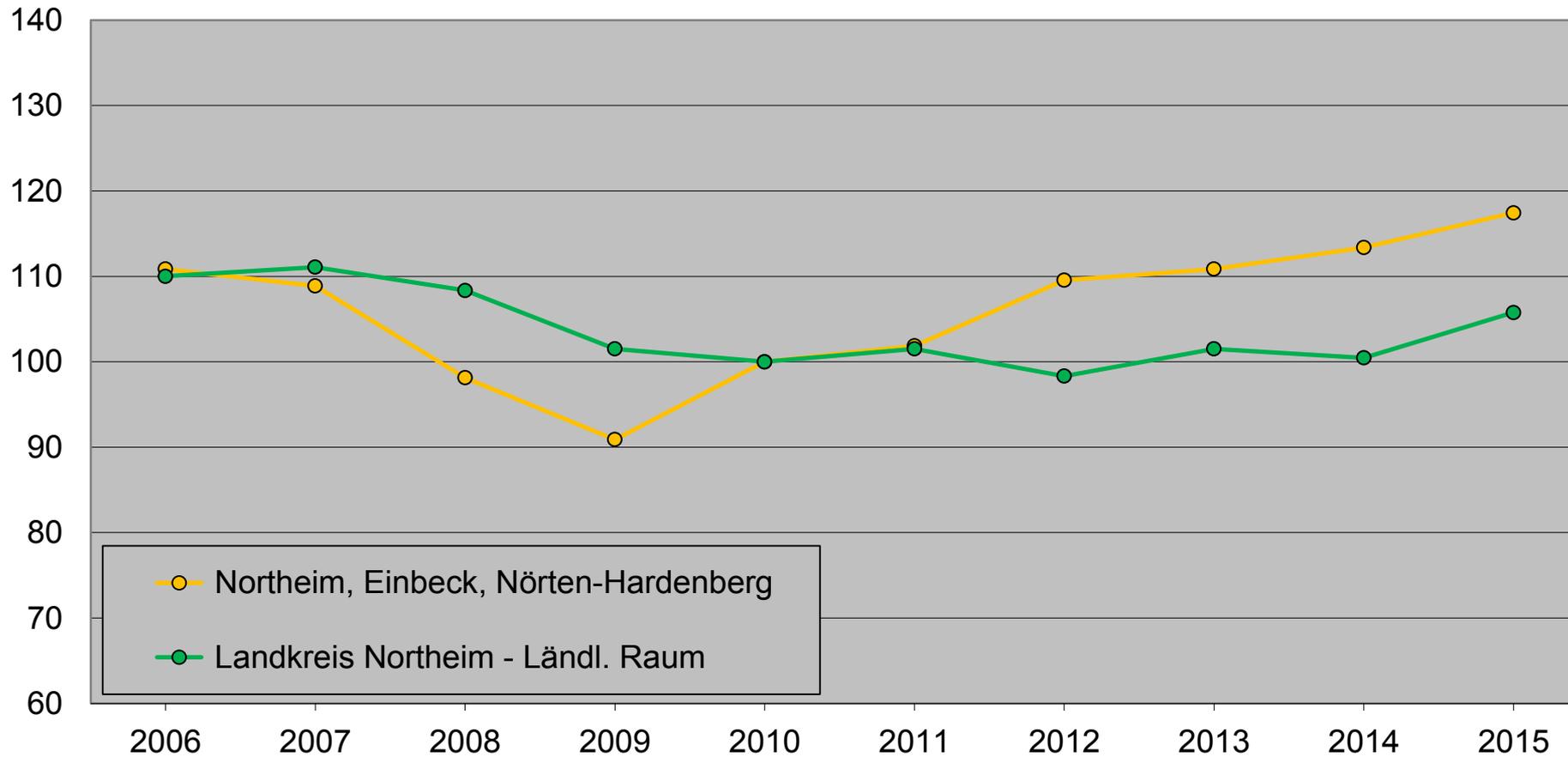
Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahrsperiode ab 1946



Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Northeim



Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Northeim

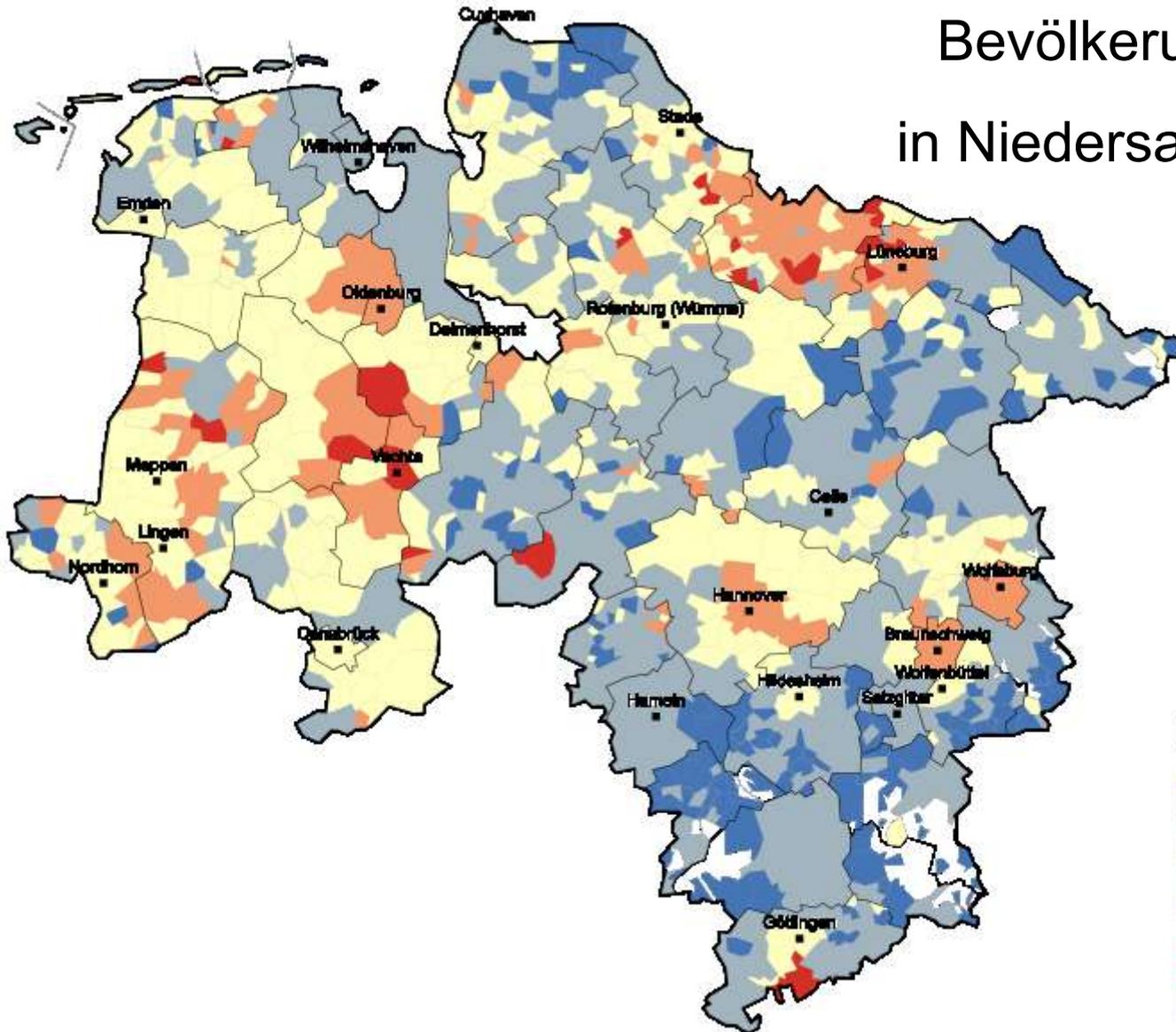


Einfluss der Bevölkerungsentwicklung auf das Wertniveau von Mehrfamilienhäusern

Mittlerer Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, 2013	5,9
Einflussmerkmale	Korrekturfaktoren
Bodenrichtwert unter 50 Euro	1,19
Bodenrichtwert 50 bis unter 150 Euro	1,08
Bodenrichtwert über 150 Euro	1,00
Gebäudealter unter 10 Jahre	0,83
Gebäudealter 10 bis 30 Jahre	0,95
Gebäudealter 30 bis unter 50 Jahre	1,06
Gebäudealter über 50 Jahre	1,00
Bevölkerungsentwicklung sinkend	1,00
Bevölkerungsentwicklung stabil	0,93
Bevölkerungsentwicklung steigend	0,84

Bei gleicher Ertragssituation und gleichem Bodenrichtwert ist das Wertniveau für Mehrfamilienhäuser in Bereichen mit steigender Bevölkerungszahl mehr als 10 % höher als in Bereichen mit sinkender Bevölkerungszahl.

Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen 2006 -2011



Entwicklung (in %)

- stark sinkend (bis unter -5,5)
- sinkend (-5,5 bis unter -1,5)
- stabil (-1,5 bis unter +1,5)
- steigend (+1,5 bis unter +5,5)
- stark steigend (+5,5 und mehr)

Zusammenfassung

Bauland

Die Umsatzzahlen für Bauland sind seit Mitte der 1990iger Jahre drastisch zurückgegangen. Gegenüber dem Höchststand 1993/1997 wird gegenwärtig nur noch ein Drittel des Umsatzes registriert.

Der Rückgang erfolgt ausschließlich zu Lasten des ländlichen Raumes: Für den großstädtischen Bereich der Stadt Göttingen bleibt der Umsatz stabil.

Ein Attraktivitätsgewinn der Mittelzentren ist nicht nachweisbar. Der Umsatzanteil von Bauland in den Mittelzentren liegt seit Jahren unverändert zwischen 15 % und 20 % .

Auch die Umsatzentwicklung von Bauland in den Ortskernen (Mischgebieten) unterscheidet sich nicht vom allgemein festzustellenden Trend: Ein überproportionaler Umsatzrückgang ist nicht beobachten.

Bauland

Das **Preisniveau** für Bauland ist weitgehend konstant geblieben. Für weniger begehrte Lagen im ländlichen Raum sind Preisrückgänge bis ca. 1 % bis 2 % p.a. festzustellen. Ein überproportionaler Preisrückgang für Bauland in den Ortskernen (Mischgebieten) ist nicht zu beobachten. Im Einflussbereich des Oberzentrums Göttingen übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Seit ca. 3 bis 4 Jahren werden hier wieder steigende Baulandpreise registriert.

Ein-/Zweifamilienhäuser

Bezüglich der **Umsatzzahlen** für Ein-/Zweifamilienhäuser ist in den letzten 20 Jahren kein eindeutiger Entwicklungstrend feststellbar.

Auch der Umsatzanteil von bebauten Grundstücken in den Ortskernen hat sich nicht signifikant verändert.

Selbst für Orte mit besonders ungünstiger demographischer Entwicklung ist kein spürbarer Umsatzrückgang feststellbar.

Die relativ konstanten Umsatzzahlen in ländlichen Gebieten sind im Wesentlichen auf sinkende Kaufpreise zurückzuführen. Dabei spielt sowohl die nachlassende Attraktivität der Lage als auch der schlechte bauliche Zustand der verkauften Objekte eine Rolle.

Ein-/Zweifamilienhäuser

Das **Preisniveau** für Ein-/Zweifamilienhäuser hat im Zeitraum von 1998 bis 2011 generell deutlich nachgegeben.

Seit etwa 3 – 4 Jahren entwickeln sich die Preise für Ein-/Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von der Lage sehr unterschiedlich:

- In den unattraktiven Lagen des ländlichen Raumes gehen die Preise weiter zurück.
- In den Mittelzentren sind überwiegend wieder leicht ansteigende Preise festzustellen.
- Im Einflussbereich des Oberzentrums Göttingen steigen die Preise deutlich um 5 % bis 10 % pro Jahr.

Auch für ältere Objekte mit schlechtem baulichen Zustand sind im Bereich der Stadt Göttingen steigende Preise zu beobachten. Im ländlichen Raum ist dagegen die Preisentwicklung für Immobilien älterer Baujahre deutlich ungünstiger als für die jüngeren Objekte.



**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**