

# Kaufwerte für Flächen landwirtschaftlicher Nutzung und für Bauland – regionale Strukturen, Entwicklungen und Einflussfaktoren

## Einleitung

Dieser Aufsatz stellt die regionale Struktur und die Entwicklung der Kaufwerte der landwirtschaftlichen Grundstücke (EVAS 61521)<sup>1)</sup> und die des Baulandes (EVAS 61511)<sup>2)</sup> von 2010 bis 2015 auf der Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise Niedersachsens dar. Die Ergebnisse werden mit einigen Faktoren, die möglicherweise das jeweilige Preis-

niveau determinieren, in Beziehung gesetzt. Dabei wird keineswegs der Anspruch erhoben, eine umfassende und vollständige Analyse des Grundstücksmarkts, seiner Preisentwicklung und deren Bestimmungsfaktoren zu liefern. Vielmehr strebt die Verfasserin an, auf Basis der Kaufwertenerhebungen der Amtlichen Statistik erste Hinweise zu geben, wodurch die regionalen Grundstückspreise beeinflusst werden.

- 1) Die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke werden aus den Preisen ermittelt, die für jeden einzelnen Kauffall erfasst werden. Ermittelt werden die Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke mit einer Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung von mindestens 0,1 ha. Nebenkosten wie z. B. Vermessungskosten, Makler- und Gerichtsgebühren und Grunderwerbsteuer sind nicht enthalten. Die Ergebnisse sind hinsichtlich der Zahl der Kauffälle, der veräußerten Flächen und der Kaufsummen summarische Zusammenfassungen und hinsichtlich der Kaufwerte flächengewogene Durchschnitte. Die Durchschnittswerte sind für einen zeitlichen Vergleich nur bedingt verwendbar, weil die statistischen Massen, aus denen sie ermittelt werden, sich jeweils aus anders gearteten Einzelfällen zusammensetzen können. Dennoch tragen die Kaufwertestatistiken den Charakter einer Preisstatistik, da sie dem Zweck dienen, eine möglichst reine Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt abzubilden. Regionale Ergebnisse für Niedersachsen sind in LSN-Online unter anderem in der Tabelle K9290211 enthalten.
- 2) Die Kaufwerte für Bauland enthalten die vertraglich vereinbarten Preise bei Veräußerung und Erwerb unbebauter Grundstücke mit einer Größe von 100 m<sup>2</sup> und mehr. Die Ergebnisse der Statistik sind hinsichtlich der Anzahl der Kauffälle, der veräußerten Flächen und der Kaufsummen summarische Zusammenfassungen und hinsichtlich der Kaufwerte flächengewogene Durchschnitte. Enthalten sind Beträge für die Grundstückserschließung, Aufwuchs u. dgl., nicht aber Nebenkosten wie z. B. Vermessungskosten, Makler- und Gerichtsgebühren und Grunderwerbsteuer. Regionale Ergebnisse für Niedersachsen sind unter anderem in der Tabelle K9280111 in LSN-Online enthalten.

Die Leitfragen sind damit: Wie entwickelten sich die Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen und Baugrundstücke in Niedersachsen seit dem Jahr 2010? Gab es regionale Unterschiede und wenn ja, welche Faktoren nehmen auf das regionale Preisgefüge Einfluss?

Der Aufsatz stützt sich im Wesentlichen auf die niedersächsischen Ergebnisse der beiden Kaufwertestatistiken für Bauland und für landwirtschaftlichen Grundbesitz, ergänzt durch Daten anderer Erhebungen der Amtlichen Statistik. Die erforderlichen methodischen Erläuterungen sind am Ende des Artikels zusammengefasst bzw. in Fußnoten enthalten. Für diese Untersuchung werden ausschließlich auf Basis von Regionaldaten der amtlichen Statistik Korrelationen nach Pearson berechnet. Ein weiteres hier angewandtes analytisches Instrument sind

T1 | Entwicklung ausgewählter Preisindizes und Kaufwerte im Bundesgebiet und in Niedersachsen 2000 bis 2015

| Jahr<br>Veränderungsrate | Bundesgebiet                 |                                 |                                 |                |                     |                   | Niedersachsen       |                   |
|--------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                          | Kaufwerte für                |                                 |                                 | Preisindex für |                     |                   |                     |                   |
|                          | baureifes Land <sup>1)</sup> | Bauland insgesamt <sup>1)</sup> | landwirtschaftliche Grundstücke | Häuser         | Bau der Wohngebäude | Verbraucherpreise | Bau der Wohngebäude | Verbraucherpreise |
|                          | Euro/m <sup>2</sup>          |                                 | Euro/Hektar                     | 2010=100       |                     |                   |                     |                   |
| 2000                     | 76,21                        | 51,79                           | 9 081                           | 100,6          | 85,9                | 85,7              | 88,3                | 85,7              |
| 2001                     | 75,20                        | 50,18                           | 9 427                           | 100,7          | 85,9                | 87,4              | 88,1                | 87,6              |
| 2002                     | 80,44                        | 58,43                           | 9 465                           | 99,3           | 85,9                | 88,6              | 87,8                | 88,6              |
| 2003                     | 99,89                        | 76,90                           | 9 184                           | 99,7           | 85,9                | 89,6              | 87,6                | 89,5              |
| 2004                     | 103,47                       | 76,93                           | 9 233                           | 98,2           | 87,0                | 91,0              | 88,1                | 91,2              |
| 2005                     | 115,80                       | 85,97                           | 8 692                           | 99,4           | 87,8                | 92,5              | 88,6                | 92,4              |
| 2006                     | 122,85                       | 81,93                           | 8 909                           | 99,0           | 89,5                | 93,9              | 90,3                | 93,7              |
| 2007                     | 134,29                       | 83,64                           | 9 205                           | 96,9           | 95,4                | 96,1              | 95,2                | 95,9              |
| 2008                     | 126,58                       | 80,38                           | 9 955                           | 98,2           | 98,2                | 98,6              | 97,8                | 98,5              |
| 2009                     | 122,05                       | 81,78                           | 10 908                          | 99,0           | 99,0                | 98,9              | 99,3                | 98,8              |
| 2010                     | 129,67                       | 90,76                           | 11 854                          | 100            | 100                 | 100               | 100                 | 100               |
| 2011                     | 128,19                       | 90,92                           | 13 493                          | 103,5          | 102,8               | 102,1             | 103,2               | 102,1             |
| 2012                     | 128,76                       | 94,14                           | 14 424                          | 107,1          | 105,4               | 104,1             | 107,0               | 103,9             |
| 2013                     | 134,34                       | 98,61                           | 16 381                          | 110,4          | 107,5               | 105,7             | 109,4               | 105,6             |
| 2014                     | 138,74                       | 106,10                          | 18 099                          | 113,9          | 109,4               | 106,6             | 111,6               | 106,5             |
| 2015                     | 144,02                       | 110,06                          | 19 578                          | 119,3          | 111,1               | 106,9             | 113,3               | 106,6             |
| 2010 gg. 2000            | +70,1                        | +75,2                           | +30,5                           | -0,6           | +16,4               | +16,7             | +13,3               | +16,7             |
| 2015 gg. 2010            | +11,1                        | +21,3                           | +65,2                           | +19,3          | +11,1               | +6,9              | +13,3               | +6,6              |

1) Ab 2014 ohne Bremen.

## T2 | Verkaufte Flächen für Bauland und für landwirtschaftliche Nutzung in Niedersachsen 2010 bis 2015

| Jahr   | Bauland   |                |            | Flächen landwirtschaftlicher Nutzung |           |          |
|--------|-----------|----------------|------------|--------------------------------------|-----------|----------|
|        | insgesamt | darunter       |            | insgesamt                            | darunter  |          |
|        |           | baureifes Land | Rohbauland |                                      | Ackerland | Grünland |
| Hektar |           |                |            |                                      |           |          |
| 2010   | 1 754,6   | 1 065,7        | 140,6      | 15 094,4                             | 8 255,8   | 5 289,8  |
| 2011   | 1 708,8   | 1 082,0        | 102,7      | 14 114,7                             | 7 771,2   | 4 748,3  |
| 2012   | 2 240,9   | 1 416,1        | 273,9      | 13 280,8                             | 7 148,5   | 4 557,3  |
| 2013   | 2 256,8   | 1 467,6        | 255,2      | 12 943,7                             | 6 875,2   | 4 468,0  |
| 2014   | 2 101,6   | 1 316,6        | 281,9      | 11 853,7                             | 7 035,8   | 3 798,7  |
| 2015   | 2 302,6   | 1 565,0        | 270,5      | 12 827,8                             | 7 455,3   | 4 199,6  |

die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) entwickelten siedlungsstrukturellen Kreistypen<sup>3)</sup>.

### Eckdaten der Entwicklung im Zeitvergleich

Die Tabellen T1, T2 und T3 geben einen ersten Einblick darüber, welche Preisentwicklungen im längerfristigen Vergleich deutschlandweit und speziell in Niedersachsen auftraten.

Tabelle T1 zeigt die bundesweite und zum Teil auch die niedersächsische Entwicklung seit dem Jahr 2000. Der Preis für Bauland wuchs deutschlandweit im Verlauf von fünf Jahren von 2010 bis 2015 um 21,3 % an. Das Preisniveau für einen Hektar<sup>4)</sup> landwirtschaftlich genutzter Fläche erhöhte sich im selben Zeitraum deutschlandweit um 65,2 %, in Niedersachsen sogar um 83,7 % (vgl. Tabelle T5). Die niedersächsischen Pachtpreise<sup>5)</sup> für landwirtschaftliche Flächen stiegen, wie Tabelle T3 zeigt, von 2010 bis 2013 – das ist das aktuellste derzeit vorliegende Jahr – um 22,5 %. Der Häuserpreisindex<sup>6)</sup> für Deutschland – ein entsprechender Index liegt auf Länderebene nicht vor – stieg im Verlauf von fünf Jahren von 2010 bis 2015 um ganze 19,3 %, nachdem er zuvor lange Zeit stagnierte (vgl. Tabelle T1).

Ganz allgemein ist im Immobilienmarkt also derzeit eine hohe Preisdynamik zu beobachten. Anders als die Preise im Immobiliensektor entwickelten sich die Verbraucherpreise: Der Verbraucherpreisindex in Deutschland stieg bis zum Jahr

2010 relativ dynamisch an, während ab 2010 das Indexniveau durch jährlich abnehmende Teuerungsraten vergleichsweise zurückhaltender wuchs. Im Fünfjahresvergleich nahm der Verbraucherpreisindex in Deutschland um lediglich 6,9 % zu, in Niedersachsen um 6,6 %. Die durchschnittliche jährliche Teuerungsrate lag in diesem Zeitraum bei nur 1,3 %. Die Europäische Zentralbank steuerte gegen; sie passte den Leitzins an und weitete die Geldmenge aus. Die Entwicklung der Baupreise für Wohngebäude verlief parallel zu jener der Verbraucherpreise, wenngleich jedoch mit höherer Dynamik. Im gleichen Referenzzeitraum stiegen die Preise für Wohngebäude im Bundesdurchschnitt um 11,1 %, in Niedersachsen um 13,3 %. Die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke nahmen ab den Jahren 2009 und 2010 überdurchschnittlich zu. Das Jahr 2010 wird daher auch zum Ausgangspunkt der folgenden Analysen gewählt.

Bemerkenswert für die Entwicklung der niedersächsischen Grundstücksmärkte ist auch, dass der Flächenumsatz für Bauland, vor allem für Rohbauland<sup>7)</sup>, mittelfristig stark anstieg, wohingegen der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen deutlich zurückging (vgl. Tabelle T2).

### Eckwerte der Kaufwertestatistiken 2015

Im Jahr 2015 wurden in Niedersachsen 23 km<sup>2</sup> Baulandflächen und 128 km<sup>2</sup> Flächen landwirtschaftlicher Nutzung<sup>8)</sup> veräußert, zusammen gut 151 km<sup>2</sup>. Damit wechselten in etwa 0,3 % der gesamten Landesfläche von 47 616 km<sup>2</sup> und 0,5 % der Landwirtschaftsfläche von 28 459 km<sup>2</sup> den Besitzer.

In Euro ausgedrückt bedeutet das, dass 2015 in Niedersachsen Baulandflächen im Werte von 1 438 Mio. Euro veräußert wurden. Zugleich wurden Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung im Werte von 391,5 Mio. Euro verkauft. Dies

3) Zu insgesamt vier siedlungsstrukturellen Kreistypen werden zum Zwecke der überregionalen Raumbewertung vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR, [www.bbsr.de](http://www.bbsr.de)) die Landkreise und kreisfreien Städte zusammengefasst. Es handelt sich in Niedersachsen um  
Kreistyp 1: 4 kreisfreie Großstädte (kreisfreie Städte mit mindestens 100 000 Einwohnern (Ew)),  
Kreistyp 2: 13 städtische Kreise (Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten  $\geq 50\%$  und Einwohnerdichte  $\geq 150$  Ew/km<sup>2</sup>),  
Kreistyp 3: 13 ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen (Kreise mit einem Bevölkerungsanteil von Groß- und Mittelstädten  $\geq 50\%$ , aber einer Einwohnerdichte unter 150 Ew/km<sup>2</sup>),  
Kreistyp 4: 16 dünn besiedelte ländliche Kreise (Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten unter 50% und einer Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte unter 100 Ew/km<sup>2</sup>).

4) Hektar = 10 000m<sup>2</sup>; 100 Hektar = 1km<sup>2</sup>

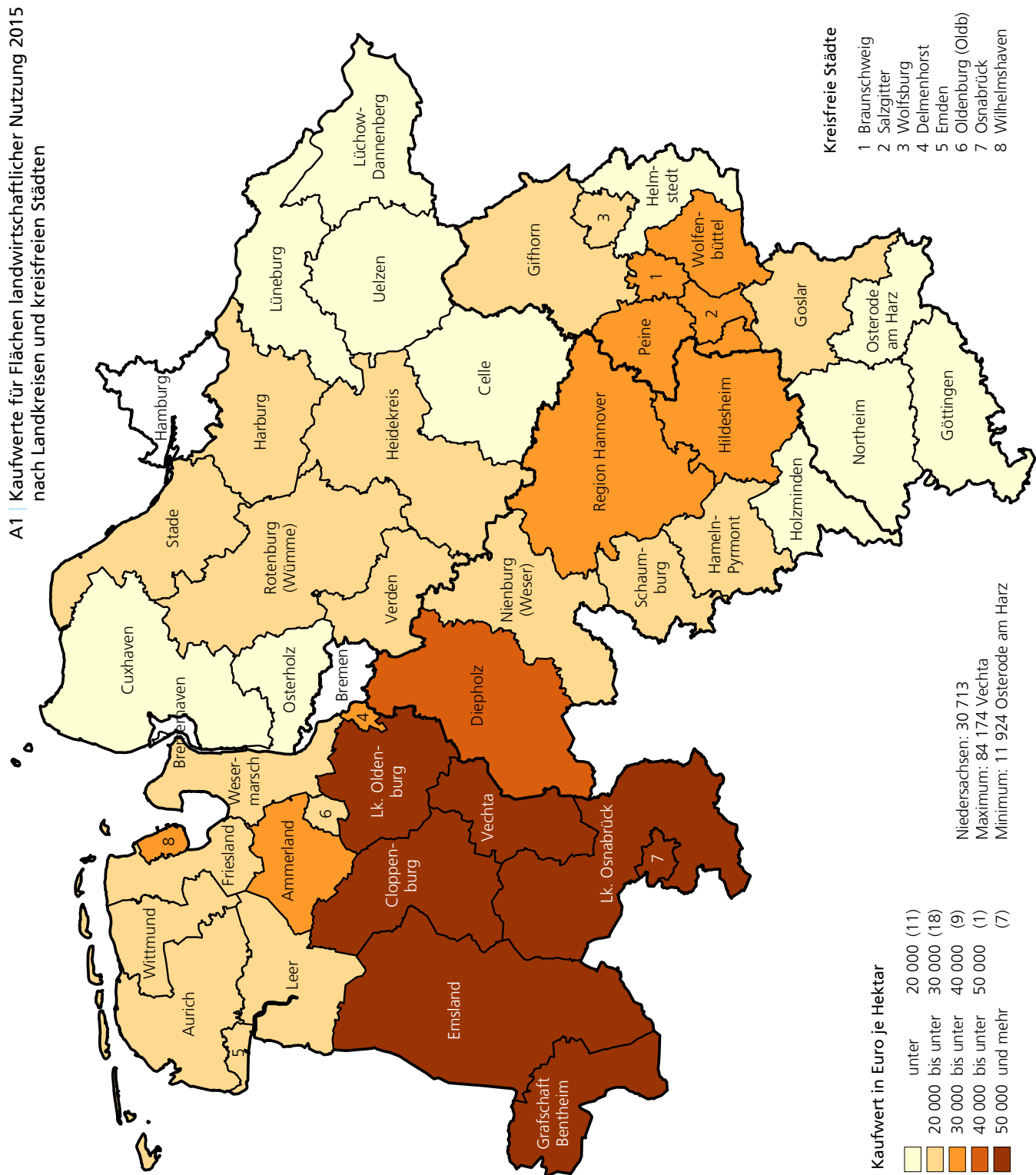
5) Pachtpreise werden von der Agrarstatistik ermittelt. Die aktuellsten Kreisdaten stammen aus der Landwirtschaftszählung 2010. Die landwirtschaftlichen Betriebe hatten seinerzeit von allen Pachtflächen die Höhe der Jahrespacht insgesamt in vollen Euro anzugeben. Dabei waren der Geldbetrag, der Wert der Naturalpacht und sonstige Leistungen zusammenzuzählen. Teilbeträge der Jahrespacht, die nicht für die Flächennutzung, sondern für andere Nutzungsgegenstände oder Rechte (z. B. Gebäude und Inventar) gezahlt wurden, waren vom Gesamtbetrag der Jahrespacht abzuziehen.

6) Der Häuserpreisindex wird vom Statistischen Bundesamt berechnet. Er misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller typischen Markttransaktionen für Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen sowie Ein-/Zweifamilienhäuser), die als „Gesamtpaket“ aus Grundstück und Gebäude verkauft bzw. erworben werden. Dazu zählt sowohl der Erwerb von neu erstellten als auch der Erwerb von bestehenden Wohnimmobilien, unabhängig vom Veräußernden und vom Verwendungszweck. Daten für diesen Index liegen nur für Deutschland insgesamt vor.

7) Rohbauland sind Flächen, die zwar für eine bauliche Nutzung vorgesehen, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Rohbauland sind meist größere, unaufgeschlossene Flächen, die die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Vermögen verloren haben, selbst wenn sie noch land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Es ist gleichgültig, ob das Gelände parzelliert ist oder nicht.

8) Die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) umfasst diejenigen Flächen, die nach den Rechtsvorschriften für die Einheitsbewertung zur landwirtschaftlichen Nutzung gehören und einer Pauschalbewertung unterliegen; dies sind im Wesentlichen die Flächen des Ackerlandes und des Grünlandes. Die Abgrenzung der FdIN deckt sich nicht voll mit der in der Agrarstatistik verwendeten landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF), weil bei der FdIN diejenigen Flächen fehlen, die einer Sonderbewertung unterliegen, z. B. garten- und weinbaulich genutzte Flächen. Ackerland und Grünlandflächen, die zu einem Mischpreis veräußert wurden (Mischflächen), werden nicht zur Berechnung der Kaufwerte für Ackerland bzw. Grünland herangezogen. Eigenständige Waldflächen gehören nicht zur FdIN.

A1 | Kaufwerte für Flächen landwirtschaftlicher Nutzung 2015  
nach Landkreisen und kreisfreien Städten



### T3 | Höhe der Jahrespacht landwirtschaftlicher Betriebe<sup>1)</sup> 1991 bis 2013

| Jahr           | Pachtentgelt |           |               |
|----------------|--------------|-----------|---------------|
|                | LF insgesamt | darunter  |               |
|                |              | Ackerland | Dauergrünland |
| Euro je Hektar |              |           |               |
| 1991           | 247          | 279       | 195           |
| 1993           | 249          | 280       | 193           |
| 1995           | 251          | .         | .             |
| 1997           | 251          | 284       | 187           |
| 1999           | 257          | 293       | 189           |
| 2001           | 259          | 297       | 184           |
| 2003           | 268          | 311       | 183           |
| 2005           | 269          | 309       | 177           |
| 2007           | 279          | 322       | 181           |
| 2010           | 307          | 351       | 189           |
| 2013           | 376          | 435       | 226           |

1) Leichte Einschränkung der Vergleichbarkeit durch Änderungen der Erfassungsgrenzen 1999 und 2010. Quellen : Landwirtschaftszählung 1991, 1999, 2010; Agrarberichterstattung 1993, 1995, 1997, Agrarstrukturerhebung 2001, 2003, 2005, 2007, 2013.

ergibt zusammen einen Wert von gut 1,8 Mrd. Euro, was 0,7 % des Bruttoinlandsprodukts Niedersachsens entspricht.

#### Kaufwerte für Flächen landwirtschaftlicher Nutzung steigen stark an

Seit 2010 wird in Niedersachsen von Jahr zu Jahr mehr Geld für Flächen landwirtschaftlicher Nutzung ausgegeben (vgl. Tabelle T4). Im Jahr 2010 waren es landesweit 252,3 Mio. Euro, 2015 waren es schon 391,5 Mio. Euro – eine Zunahme um 55,2 %. Fast die Hälfte (48,9 %) des Umsatzes wurde mit 191,4 Mio. Euro in der Statistischen Region Weser-Ems realisiert. Rund 89,8 Mio. Euro bzw. 22,9 % entfielen auf die Statistische Region Lüneburg, knapp 72,9 Mio. Euro bzw. 18,6 % auf die Statistische Region Hannover und 37,4 Mio. Euro bzw. 9,6 % auf die Statistische Region Braunschweig. Die Landkreise des siedlungsstrukturellen Kreistyps „dünn besiedelte ländliche Räume“ vereinten auf sich 177,2 Mio. Euro bzw. 45,2 % der im Jahr 2015 bewegten Transaktionssumme. Im Landkreis Emsland wurde mit 37,1 Mio. Euro der mit Abstand höchste Umsatz erzielt. In den kreisfreien Städten wurden aufgrund der dort geringen Bedeutung der landwirtschaftlichen Produktion deutlich geringere Umsätze getätigt.

Die mittelfristige Entwicklung des Kaufwertes je Hektar der landwirtschaftlich genutzten Fläche folgte grundsätzlich dem Entwicklungstrend des Gesamtgeldumschlages (vgl. Tabelle T5 und Abbildung A2): Im Vergleich der Statistischen Regionen wurden in der Statistischen Region Weser-Ems im Jahr 2015 mit rund 43 000 Euro die höchsten, in der Statistischen Region Lüneburg mit 20 565 Euro die niedrigsten Hektarpreise erzielt. Der Hektarpreis in Weser-Ems hatte sich gegenüber 2010 nahezu verdoppelt. In sämtlichen Regionen des Landes lag 2015 das durchschnittliche Preisniveau über dem jeweiligen Niveau des Jahres 2010. Die Ergebnisse der

Hektarpreise für 2015 und 2010 sowie 2015 und 2012 (in diesem Jahr sind alle Werte vorhanden, weil es keine Geheimhaltungsfälle gibt) korrelieren hoch miteinander, in beiden Fällen mit  $r=+0,89$ . Im Prinzip blieben teure Regionen also teuer, preiswerte blieben preiswert.

Wie die Abbildung A1 deutlich zeigt, stach das Preisniveau ganz allgemein im Westen heraus. Im Landesdurchschnitt kostete 2015 ein Hektar 30 713 Euro. Die Liste mit den höchsten Hektarpreisen führten die Landkreise Vechta (84 174), Cloppenburg (70 004 Euro), Grafschaft Bentheim (60 260), Emsland (58 149) und Osnabrück (56 052) an; die Kaufwerte erreichten dort z. T. mehr als das Doppelte des Landesdurchschnitts. Kennzeichnend für diese Kreise sind eine hohe Intensität der Viehhaltung und zugleich unterdurchschnittliche Qualität der Böden. In Vechta ist die Anzahl der Großvieheinheiten<sup>9)</sup> mit 295,9 je km<sup>2</sup> der landwirtschaftlichen Fläche am höchsten, gefolgt von Cloppenburg mit 264,1 und Grafschaft Bentheim mit 217,9 Einheiten.

Umgekehrt sind die Kaufwerte in einigen dünn besiedelten und z. T. strukturschwachen Regionen vergleichsweise sehr niedrig. In den Landkreisen Osterode am Harz (11 924 Euro), Holzminden (13 535), Lüchow-Dannenberg (15 882), Osterholz (16 411) und Northeim (16 973) lagen sie zum Teil um die Hälfte niedriger als im Landesdurchschnitt. Ein Hektar kostete in Vechta siebenmal so viel wie im Landkreis Osterode am Harz.

Eine wichtige Rolle für die Preisentwicklung spielt wahrscheinlich auch die Tatsache, dass die Landwirtschaftsfläche in Niedersachsen aufgrund konkurrierender Nutzungen langfristig zurückgeht. Vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2015 sank die Landwirtschaftsfläche des Landes um 18 610 Hektar (das sind -186,1 km<sup>2</sup>) bzw. 0,6 % auf 2 845 935 Hektar<sup>10)</sup>.

#### Ackerland fast doppelt so teuer wie Grünland

Der Markt landwirtschaftlicher Grundstücke wird in Niedersachsen mit seiner zum Teil hochintensiven Landwirtschaft in erster Linie vom Ackerland<sup>11)</sup> geprägt; das Grünland<sup>12)</sup> ist vergleichsweise weniger bedeutsam. Während 2010 73,1 % des Gesamttransaktionswertes auf die Veräußerungen von Ackerflächen zurückzuführen waren, waren es fünf Jahre später bereits 77,9 % (vgl. Tabelle T6). Der Geldwert des im Jahr 2010 veräußerten Ackerlandes lag bei 168,7 Mio. Euro, im Jahr 2015 schon bei 281,9 Mio. Euro – eine Zunahme um +67,1 %. Knapp die Hälfte des Umsatzes (46,2 %) wurde mit 130,2 Mio. Euro in der Statistischen

9) Großvieheinheiten sind ein Begriff der Agrarstatistik. Eine Großvieheinheit entspricht einem Tier von 500 kg Lebendgewicht. Es handelt sich um eine rechnerische Größe, mit der die Ergebnisse für den Viehbestand in den einzelnen Tierkategorien zusammengefasst werden. Rinder im Alter von 2 Jahren und mehr haben den Faktor 1,0, Zuchtsauen den Faktor 0,3. Der Umrechnungsschlüssel für alle Tierarten ist z. B. im Statistischen Bericht C IV 9.4 – j/10, Landwirtschaftszählung 2010, Heft 4, Viehhaltung dokumentiert.

10) Vgl. LSN-Online, Tabelle: Z0000001.

11) Das Ackerland dient dem feldmäßigen Anbau von Pflanzen. Hier werden die Veräußerungsfälle zusammengefasst, deren FdIN nur aus Ackerland besteht.

12) Das Grünland besteht aus Grasflächen, die gemäht oder geweidet werden. Dies sind z. B. Wiesen, Streuwiesen, Weiden und Hutungen. Unter Grünland werden in der Kaufwertestatistik diejenigen Veräußerungsfälle zusammengefasst, deren FdIN nur aus Grünland besteht. Die Agrarstatistik verwendet den ähnlich definierten Begriff „Dauergrünland“.

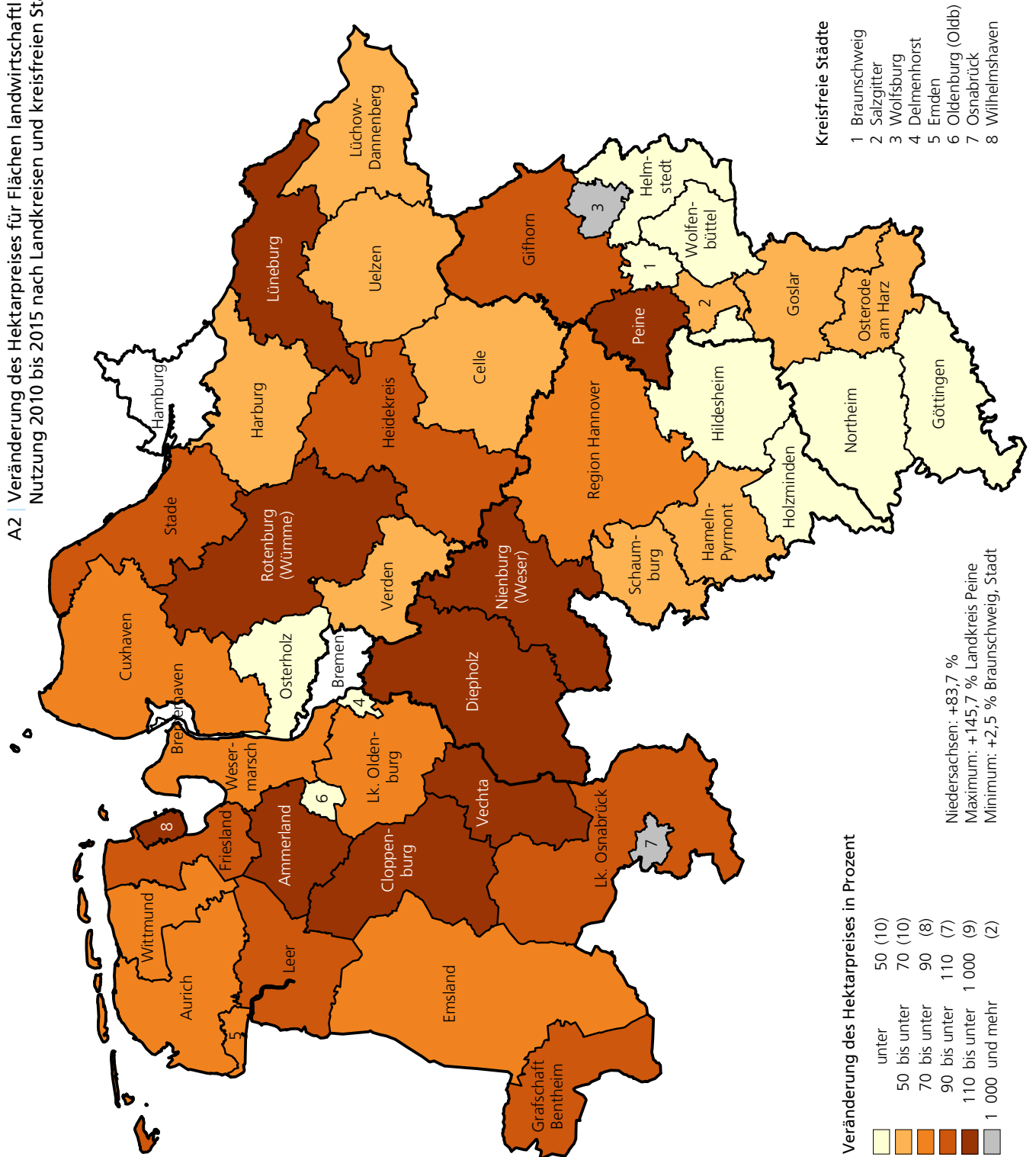
**T4 | Kaufwerte der Fläche landwirtschaftlicher Nutzung 2010 bis 2015 nach Landkreisen und kreisfreien Städten**

| Schl.-<br>Nr. | Kreisfreie Stadt<br>Landkreis<br>Statistische Region<br>Land | Kaufwerte      |                |                |                |                |                | Veränderung      |                  |
|---------------|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|               |  | 2010           | 2011           | 2012           | 2013           | 2014           | 2015           | 2015 gg.<br>2010 | 2015 gg.<br>2014 |
|               |  | 1 000 Euro     |                |                |                |                |                | %                |                  |
| 101           | Braunschweig, Stadt  | 1 922          | 1 904          | 272            | 201            | 1 375          | 700            | -63,6            | -49,1            |
| 102           | Salzgitter, Stadt  | .              | 1 446          | 1 501          | 5 131          | 1 133          | 2 049          | .                | +80,8            |
| 103           | Wolfsburg, Stadt   | .              | 917            | 399            | 166            | 1 122          | 1 556          | .                | +38,7            |
| 151           | Gifhorn  | 5 018          | 3 607          | 4 177          | 3 384          | 6 709          | 10 159         | +102,4           | +51,4            |
| 152           | Göttingen  | 6 180          | 3 043          | 7 869          | 5 020          | 3 321          | 4 844          | -21,6            | +45,9            |
| 153           | Goslar   | 1 039          | 1 565          | 1 337          | 1 425          | 1 871          | 3 921          | +277,4           | +109,6           |
| 154           | Helmstedt  | 2 070          | 2 297          | 1 132          | 1 298          | 1 662          | 1 565          | -24,4            | -5,9             |
| 155           | Northeim   | 4 915          | 8 425          | 5 123          | 5 022          | 4 009          | 4 206          | -14,4            | +4,9             |
| 156           | Osterode am Harz   | 749            | 1 218          | 1 220          | 2 001          | 3 393          | 1 412          | +88,6            | -58,4            |
| 157           | Peine  | 1 027          | 2 399          | 3 339          | 3 394          | 3 903          | 4 350          | +323,6           | +11,5            |
| 158           | Wolfenbüttel   | 4 858          | 2 039          | 4 026          | 2 399          | 1 697          | 2 670          | -45,0            | +57,3            |
| <b>1</b>      | <b>Braunschweig</b>  | <b>28 834</b>  | <b>28 862</b>  | <b>30 398</b>  | <b>29 442</b>  | <b>30 196</b>  | <b>37 431</b>  | <b>+29,8</b>     | <b>+24,0</b>     |
| 241           | Hannover, Region   | 10 777         | 9 425          | 10 312         | 13 423         | 14 153         | 15 008         | +39,3            | +6,0             |
| 251           | Diepholz   | 18 638         | 19 863         | 18 590         | 23 875         | 25 073         | 23 048         | +23,7            | -8,1             |
| 252           | Hamelnd-Pyrmont  | 3 361          | 4 088          | 4 852          | 3 484          | 5 718          | 4 757          | +41,6            | -16,8            |
| 254           | Hildesheim   | 5 168          | 7 139          | 7 291          | 7 505          | 5 940          | 10 250         | +98,3            | +72,6            |
| 255           | Holzminde  | 1 729          | 1 240          | 1 916          | 2 889          | 1 506          | 1 747          | +1,0             | +15,9            |
| 256           | Nienburg (Weser)   | 8 887          | 9 774          | 9 285          | 11 691         | 9 851          | 12 175         | +37,0            | +23,6            |
| 257           | Schaumburg   | 3 012          | 5 476          | 3 924          | 5 003          | 3 419          | 5 907          | +96,1            | +72,8            |
| <b>2</b>      | <b>Hannover</b>  | <b>51 572</b>  | <b>57 004</b>  | <b>56 173</b>  | <b>67 869</b>  | <b>65 660</b>  | <b>72 891</b>  | <b>+41,3</b>     | <b>+11,0</b>     |
| 351           | Celle  | 2 164          | 2 284          | 3 174          | 3 405          | 3 259          | 2 692          | +24,4            | -17,4            |
| 352           | Cuxhaven   | 11 117         | 13 160         | 11 968         | 17 632         | 18 414         | 15 746         | +41,6            | -14,5            |
| 353           | Harburg  | 4 896          | 6 570          | 5 219          | 5 716          | 7 077          | 8 440          | +72,4            | +19,3            |
| 354           | Lüchow-Dannenberg  | 3 715          | 2 735          | 5 906          | 3 573          | 4 916          | 4 816          | +29,6            | -2,0             |
| 355           | Lüneburg   | 2 901          | 3 921          | 3 470          | 2 646          | 4 421          | 4 640          | +59,9            | +5,0             |
| 356           | Osterholz  | 1 554          | 2 324          | 4 104          | 4 407          | 4 217          | 5 228          | +236,4           | +24,0            |
| 357           | Rotenburg (Wümme)  | 12 362         | 12 009         | 14 156         | 20 568         | 13 296         | 17 193         | +39,1            | +29,3            |
| 358           | Heidekreis   | 3 566          | 4 130          | 4 427          | 5 643          | 2 563          | 7 759          | +117,6           | +202,7           |
| 359           | Stade  | 5 119          | 6 755          | 10 376         | 6 617          | 8 448          | 10 672         | +108,5           | +26,3            |
| 360           | Uelzen   | 3 673          | 7 879          | 3 910          | 3 143          | 5 820          | 7 329          | +99,5            | +25,9            |
| 361           | Verden   | 5 948          | 4 949          | 7 323          | 6 365          | 5 850          | 5 298          | -10,9            | -9,4             |
| <b>3</b>      | <b>Lüneburg</b>  | <b>57 014</b>  | <b>66 716</b>  | <b>74 030</b>  | <b>79 715</b>  | <b>78 283</b>  | <b>89 811</b>  | <b>+57,5</b>     | <b>+14,7</b>     |
| 401           | Delmenhorst, Stadt   | 186            | .              | 148            | 416            | .              | 104            | -44,1            | .                |
| 402           | Emden, Stadt   | 283            | 1 896          | 724            | 1 211          | 298            | 652            | +130,8           | +118,9           |
| 403           | Oldenburg (Oldb), Stadt                                      | 264            | .              | 131            | 472            | 117            | 69             | -74,0            | -41,5            |
| 404           | Osnabrück, Stadt   | .              | 1 915          | 211            | 327            | .              | 561            | .                | .                |
| 405           | Wilhelmshaven, Stadt   | .              | -              | 301            | 874            | 540            | 304            | .                | -43,7            |
| 451           | Ammerland  | 5 275          | 7 486          | 5 873          | 10 080         | 6 014          | 8 121          | +54,0            | +35,0            |
| 452           | Aurich   | 6 460          | 8 249          | 10 439         | 11 225         | 9 354          | 10 515         | +62,8            | +12,4            |
| 453           | Cloppenburg  | 12 463         | 9 586          | 17 287         | 20 254         | 19 904         | 20 154         | +61,7            | +1,3             |
| 454           | Emsland  | 24 786         | 28 230         | 16 544         | 25 634         | 35 296         | 37 114         | +49,7            | +5,1             |
| 455           | Friesland  | 2 214          | 4 636          | 3 297          | 4 841          | 9 126          | 4 200          | +89,7            | -54,0            |
| 456           | Grafschaft Bentheim  | 7 682          | 8 866          | 7 514          | 14 292         | 12 096         | 10 412         | +35,5            | -13,9            |
| 457           | Leer   | 5 159          | 4 200          | 8 186          | 7 573          | 7 787          | 12 656         | +145,3           | +62,5            |
| 458           | Oldenburg  | 11 384         | 8 890          | 12 913         | 10 617         | 10 484         | 24 928         | +119,0           | +137,8           |
| 459           | Osnabrück  | 16 399         | 14 445         | 14 294         | 14 618         | 31 055         | 28 273         | +72,4            | -9,0             |
| 460           | Vechta   | 5 681          | 5 232          | 8 064          | 11 002         | 12 395         | 12 232         | +115,3           | -1,3             |
| 461           | Wesermarsch  | 10 978         | 5 987          | 7 945          | 7 622          | 6 147          | 14 537         | +32,4            | +136,5           |
| 462           | Wittmund   | 5 432          | 4 239          | 6 359          | 7 851          | 7 165          | 6 549          | +20,6            | -8,6             |
| <b>4</b>      | <b>Weser-Ems</b>   | <b>114 897</b> | <b>114 328</b> | <b>120 228</b> | <b>148 912</b> | <b>167 915</b> | <b>191 383</b> | <b>+66,6</b>     | <b>+14,0</b>     |
|               | <b>Niedersachsen</b>   | <b>252 319</b> | <b>266 909</b> | <b>280 835</b> | <b>325 935</b> | <b>342 050</b> | <b>391 511</b> | <b>+55,2</b>     | <b>+14,5</b>     |

**T5 | Kaufwerte der Fläche landwirtschaftlicher Nutzung (Euro je Hektar) 2010 bis 2015 nach Landkreisen und kreisfreien Städten**

| Schl.-<br>Nr. | Kreisfreie Stadt<br>Landkreis<br>Statistische Region<br>Land | Kaufwerte      |               |               |               |               |               | Veränderung      |                  |
|---------------|--|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
|               |  | 2010           | 2011          | 2012          | 2013          | 2014          | 2015          | 2015 gg.<br>2010 | 2015 gg.<br>2014 |
|               |  | Euro je Hektar |               |               |               |               |               | %                |                  |
| 101           | Braunschweig, Stadt  | 30 244         | 28 478        | 22 737        | 19 876        | 34 743        | 30 996        | +2,5             | -10,8            |
| 102           | Salzgitter, Stadt  | 25 962         | 31 017        | 33 364        | 34 208        | 37 592        | 39 252        | +51,2            | +4,4             |
| 103           | Wolfsburg, Stadt   | .              | 18 325        | 15 236        | 12 986        | 31 815        | 26 001        | .                | -18,3            |
| 151           | Gifhorn  | 10 887         | 13 242        | 12 443        | 14 564        | 18 029        | 22 271        | +104,6           | +23,5            |
| 152           | Göttingen  | 16 560         | 13 943        | 17 074        | 18 003        | 16 783        | 18 205        | +9,9             | +8,5             |
| 153           | Goslar   | 13 863         | 17 460        | 15 943        | 14 323        | 18 456        | 22 904        | +65,2            | +24,1            |
| 154           | Helmstedt  | 12 106         | 12 360        | 12 616        | 16 396        | 15 704        | 17 827        | +47,3            | +13,5            |
| 155           | Northheim  | 14 263         | 19 177        | 14 457        | 14 697        | 15 011        | 16 973        | +19,0            | +13,1            |
| 156           | Osterode am Harz   | 7 246          | 7 486         | 9 589         | 11 473        | 17 293        | 11 924        | +64,6            | -31,0            |
| 157           | Peine  | 14 738         | 16 624        | 21 178        | 29 588        | 34 121        | 36 205        | +145,7           | +6,1             |
| 158           | Wolfenbüttel   | 25 602         | 20 724        | 26 588        | 24 777        | 26 760        | 31 555        | +23,3            | +17,9            |
| <b>1</b>      | <b>Braunschweig</b>  | <b>15 231</b>  | <b>16 265</b> | <b>16 484</b> | <b>18 512</b> | <b>19 823</b> | <b>22 191</b> | <b>+45,7</b>     | <b>+11,9</b>     |
| 241           | Hannover, Region   | 18 778         | 20 759        | 22 116        | 26 292        | 27 522        | 33 111        | +76,3            | +20,3            |
| 251           | Diepholz   | 20 207         | 25 276        | 28 770        | 36 485        | 40 380        | 42 866        | +112,1           | +6,2             |
| 252           | Hamelnd-Pyrmont  | 17 335         | 21 309        | 21 644        | 22 757        | 24 100        | 26 148        | +50,8            | +8,5             |
| 254           | Hildesheim   | 23 035         | 20 043        | 24 012        | 26 864        | 30 343        | 32 300        | +40,2            | +6,4             |
| 255           | Holzminde  | 10 938         | 12 084        | 11 961        | 13 492        | 12 518        | 13 535        | +23,7            | +8,1             |
| 256           | Nienburg (Weser)   | 13 235         | 17 225        | 20 174        | 21 741        | 26 127        | 28 621        | +116,3           | +9,5             |
| 257           | Schaumburg   | 19 912         | 22 005        | 21 367        | 23 474        | 23 305        | 29 895        | +50,1            | +28,3            |
| <b>2</b>      | <b>Hannover</b>  | <b>17 812</b>  | <b>21 060</b> | <b>22 980</b> | <b>26 487</b> | <b>29 680</b> | <b>32 508</b> | <b>+82,5</b>     | <b>+9,5</b>      |
| 351           | Celle  | 11 121         | 11 588        | 15 921        | 16 615        | 17 980        | 18 662        | +67,8            | +3,8             |
| 352           | Cuxhaven   | 9 753          | 11 296        | 12 372        | 15 591        | 16 257        | 17 033        | +74,6            | +4,8             |
| 353           | Harburg  | 15 359         | 16 010        | 18 220        | 17 539        | 24 807        | 23 186        | +51,0            | -6,5             |
| 354           | Lüchow-Dannenberg  | 9 935          | 8 228         | 14 554        | 13 374        | 14 499        | 15 882        | +59,9            | +9,5             |
| 355           | Lüneburg   | 8 121          | 10 743        | 12 511        | 13 345        | 15 900        | 19 104        | +135,2           | +20,2            |
| 356           | Osterholz  | 11 475         | 10 830        | 12 051        | 14 935        | 17 894        | 16 411        | +43,0            | -8,3             |
| 357           | Rotenburg (Wümme)  | 10 836         | 13 801        | 18 719        | 19 768        | 20 333        | 25 125        | +131,9           | +23,6            |
| 358           | Heidekreis   | 11 312         | 11 214        | 14 363        | 15 752        | 16 141        | 22 233        | +96,5            | +37,7            |
| 359           | Stade  | 12 475         | 14 369        | 17 679        | 17 639        | 21 160        | 24 586        | +97,1            | +16,2            |
| 360           | Uelzen   | 12 034         | 13 782        | 12 884        | 16 818        | 23 381        | 19 224        | +59,7            | -17,8            |
| 361           | Verden   | 14 902         | 14 802        | 17 815        | 19 457        | 23 588        | 23 945        | +60,7            | +1,5             |
| <b>3</b>      | <b>Lüneburg</b>  | <b>11 200</b>  | <b>12 590</b> | <b>15 287</b> | <b>16 924</b> | <b>18 814</b> | <b>20 565</b> | <b>+83,6</b>     | <b>+9,3</b>      |
| 401           | Delmenhorst, Stadt   | 21 075         | 21 042        | 19 111        | 24 241        | 17 478        | 31 510        | +49,5            | +80,3            |
| 402           | Emden, Stadt   | 14 338         | 21 683        | 49 361        | 21 360        | 24 860        | 25 913        | +80,7            | +4,2             |
| 403           | Oldenburg (Oldb), Stadt                                      | 17 501         | 20 819        | 13 309        | 19 689        | 17 722        | 22 930        | +31,0            | +29,4            |
| 404           | Osnabrück, Stadt   | .              | 42 353        | 38 120        | 51 631        | 41 696        | 54 004        | .                | +29,5            |
| 405           | Wilhelmshaven, Stadt   | 14 828         | -             | 20 511        | 37 720        | 25 603        | 31 850        | +114,8           | +24,4            |
| 451           | Ammerland  | 14 679         | 19 985        | 24 051        | 29 249        | 28 164        | 31 221        | +112,7           | +10,9            |
| 452           | Aurich   | 13 579         | 15 678        | 18 840        | 22 521        | 24 249        | 24 658        | +81,6            | +1,7             |
| 453           | Cloppenburg  | 31 604         | 34 657        | 46 931        | 61 495        | 62 964        | 70 004        | +121,5           | +11,2            |
| 454           | Emsland  | 30 835         | 35 364        | 36 616        | 49 086        | 58 184        | 58 149        | +88,6            | -0,1             |
| 455           | Friesland  | 14 921         | 19 594        | 23 174        | 24 372        | 31 641        | 29 506        | +97,7            | -6,7             |
| 456           | Grafschaft Bentheim  | 31 628         | 37 346        | 40 478        | 50 342        | 55 275        | 60 260        | +90,5            | +9,0             |
| 457           | Leer   | 13 926         | 15 746        | 19 157        | 23 458        | 26 015        | 28 000        | +101,1           | +7,6             |
| 458           | Oldenburg  | 28 602         | 32 962        | 32 431        | 37 628        | 38 752        | 53 213        | +86,0            | +37,3            |
| 459           | Osnabrück  | 28 216         | 35 538        | 38 124        | 44 254        | 50 733        | 56 052        | +98,7            | +10,5            |
| 460           | Vechta   | 38 940         | 44 800        | 55 389        | 64 780        | 80 786        | 84 174        | +116,2           | +4,2             |
| 461           | Wesermarsch  | 12 988         | 14 178        | 16 277        | 21 105        | 23 689        | 22 393        | +72,4            | -5,5             |
| 462           | Wittmund   | 14 022         | 17 119        | 20 087        | 25 338        | 24 900        | 25 927        | +84,9            | +4,1             |
| <b>4</b>      | <b>Weser-Ems</b>   | <b>22 030</b>  | <b>26 377</b> | <b>28 974</b> | <b>36 492</b> | <b>42 432</b> | <b>42 996</b> | <b>+95,2</b>     | <b>+1,3</b>      |
|               | <b>Niedersachsen</b>   | <b>16 716</b>  | <b>18 910</b> | <b>21 146</b> | <b>25 181</b> | <b>28 856</b> | <b>30 713</b> | <b>+83,7</b>     | <b>+6,4</b>      |

A2 | Veränderung des Hektarpreises für Flächen landwirtschaftlicher Nutzung 2010 bis 2015 nach Landkreisen und kreisfreien Städten



**Veränderung des Hektarpreises in Prozent**

|                |           |
|----------------|-----------|
| unter          | 50 (10)   |
| 50 bis unter   | 70 (10)   |
| 70 bis unter   | 90 (8)    |
| 90 bis unter   | 110 (7)   |
| 110 bis unter  | 1 000 (9) |
| 1 000 und mehr | (2)       |

Niedersachsen: +83,7 %  
 Maximum: +145,7 % Landkreis Peine  
 Minimum: +2,5 % Braunschweig, Stadt

**Kreisfreie Städte**

- 1 Braunschweig
- 2 Salzgitter
- 3 Wolfsburg
- 4 Delmenhorst
- 5 Emden
- 6 Oldenburg (Oldb)
- 7 Osnabrück
- 8 Wilhelmshaven

Region Weser-Ems realisiert. Auf die übrigen Statistischen Regionen entfielen zusammen rund 151,7 Mio. Euro: knapp 62,5 Mio. Euro bzw. 22,2 % auf Hannover, 57,9 Mio. Euro bzw. 20,5 % auf Lüneburg und 31,3 Mio. Euro bzw. 11,1 % auf Braunschweig.

Die höchsten Ackerpreise je Hektar wurden im Landkreis Vechta (91 623 Euro), gefolgt vom Landkreis Cloppenburg (78 624 Euro) entrichtet (vgl. Tabelle T6), die niedrigsten in den strukturschwachen Regionen im Süden und Nordosten Niedersachsens. Im Landkreis Osterode am Harz kostete ein Hektar Ackerland 14 731 Euro, im Landkreis Lüchow-Dannenberg 17 805 Euro und im Landkreis Holzminden 17 829 Euro.

Der Kaufwert für einen Hektar Ackerland nahm im Fünfjahresvergleich sogar um 85,6 % landesweit zu und lag 2015 bei 37 922 Euro. Demgegenüber reagierten beim Grünland sowohl der Hektarpreis wie auch der Umsatz etwas verhaltener, jedoch mit nicht minder auffälligen Wachstumsraten: Im Referenzzeitraum stieg der Umsatz für die Nutzungsart Grünland von 62,1 Mio. Euro um knapp 28,8 % auf 80,0 Mio. Euro. Dabei entfiel auf die Statistischen Regionen Weser-Ems und Lüneburg mit zusammen 71,0 Mio. Euro etwa achtmal so viel Umsatz wie auf die Statistischen Regionen Hannover (7,6 % bzw. 6,1 Mio. Euro) und Braunschweig (3,7 % bzw. 3,0 Mio. Euro) zusammen.

Der entsprechende Kaufwert je Hektar wuchs um 63,0 % und erreichte im Landesdurchschnitt den Wert von 19 153 Euro, fast genau die Hälfte des durchschnittlichen Hektarpreises für Ackerland. Die Statistische Region Weser-Ems wies von allen Statistischen Regionen mit 24 804 Euro einen Kaufwert über dem Landesdurchschnitt auf. Die höchsten Grünlandpreise je Hektar wurden 2015 in der Grafschaft Bentheim (44 830 Euro) bezahlt. Am preiswertesten war ein Hektar Grünland im Landkreis Osterode am Harz (5 812 Euro), im Landkreis Holzminden (7 056 Euro) und im Landkreis Northeim (8 244 Euro).

### **2015 wurde Bauland für gut 1,4 Milliarden Euro verkauft**

Im Jahr 2015 wurden in Niedersachsen Transaktionen von Baulandgrundstücken in Höhe von gut 1,4 Mrd. Euro durchgeführt, darunter entfielen 1,2 Mrd. Euro auf baureifes Land<sup>13)</sup> (vgl. T7). Für Bauland wurde knapp viermal so viel Geld in den Umlauf gebracht wie für die veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (391,5 Mio. Euro), fünfmal so viel wie für Ackerland (281,9 Mio. Euro) und 18-mal mehr als für Grünland (80,0 Mio. Euro). Regional lassen sich sehr große Spannweiten feststellen. Um die Metropolen mit ihrem weiten und heterogenen Angebot an Arbeitsplätzen herum wurden die höchsten Kaufwertesummen für Bau-

<sup>13)</sup> Baureifes Land sind Flächen, die nach rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Dazu gehören Grundstücke oder Grundstücksteile, die von der Gemeinde für die Bebauung vorgesehen sind, bei denen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung vorliegen und deren Erschließungsgrad die sofortige Bebauung gestattet. Sie liegen im Allgemeinen an ausgebauten Straßen und sind in der Regel bereits in passende Bauparzellen eingeteilt. Hierunter fallen in erster Linie Baulücken und städtebautechnisch aufgeschlossener Grundbesitz, der mitunter nur eine geringe oder keine Bebauung zeigt. Auch ein Trenngrundstück ist baureifes Land, wenn es durch Hinzunahme eines Nachbargrundstücks bebaut werden kann.

land realisiert: In der Region Hannover wurden 187,9 Mio. Euro, im Landkreis Harburg, der unmittelbar an Hamburg angrenzt, waren es 107,9 Mio. Euro. Auch im Landkreis Osnabrück wurden immerhin 70,3 Mio. Euro erzielt. Auf der anderen Seite wurden in den Landkreisen Osterode am Harz mit 1,3 Mio., Lüchow-Dannenberg mit 1,6 Mio. und Holzminden mit 4,3 Mio. Euro die niedrigsten Umsätze getätigt. Unter den kreisfreien Städten wurde das meiste Geld in der Stadt Oldenburg mit 61,5 Mio. Euro für Bauland umgeschlagen, gefolgt an zweiter Stelle von Wolfsburg mit 44,5 Mio. Euro. Dabei ging in der Stadt Wolfsburg prozentual gesehen ein geringerer Geldbetrag auf Veräußerungsfälle von baureifem Land zurück (81,1 vs. 90,1 % in der Stadt Oldenburg).

Im Fünfjahresvergleich lässt sich allgemein sagen, dass bis auf einige wenige Ausnahmen die Veräußerungssumme für Bauland gewachsen ist. Landesweit stiegen die gezahlten Beträge von 2010 bis 2015 um 53,2 %, jedoch nicht in allen Regionen. Gegenläufige Entwicklungen, nämlich deutliche Umsatzrückgänge verzeichneten die Stadt Braunschweig (-36,2 % auf 25,2 Mio. Euro) und der Landkreis Ammerland (-38,5 % auf 24,0 Mio. Euro). Auch in fünf kreisangehörigen Städten war die Entwicklung zum Teil stark rückläufig, und zwar in Langenhagen (-52,7 %), Hildesheim (-42,5 %), Göttingen (-39,3 %), Stade (-23,5 %) und Goslar (-0,2 %).

### **Bauland ist in den Großstädten und deren Umland am teuersten**

Als relativ kostengünstig erwies sich ein Quadratmeter Bauland im Süden Niedersachsens (vgl. T8), vor allem in den Landkreisen Goslar (23,43 Euro), Holzminden (30,73 Euro) und Osterode am Harz (31,94 Euro), aber zum Teil auch an der Küste, so im Landkreis Wesermarsch (28,53 Euro) und der Stadt Emden (30,78 Euro). Am preisgünstigsten war Bauland im dünn besiedelten Landkreis Lüchow-Dannenberg. Hier konnte Bauland mit einem Kaufwert von 18,07 Euro für den Quadratmeter zum landesweit niedrigsten Preis erworben werden. Der Landesdurchschnitt lag 2015 bei 62,45 Euro für einen Quadratmeter Bauland bzw. 78,29 Euro für einen Quadratmeter baureifes Land. Mehr als das Doppelte des Landesdurchschnitts wurde in der Region Hannover (130,71 Euro) und in den kreisfreien Städten Oldenburg (166,01 Euro) und Osnabrück (181,25 Euro) bezahlt. In der Landeshauptstadt Hannover kostete ein Quadratmeter Bauland mit 183,85 Euro das Dreifache des Landesdurchschnitts, ein Quadratmeter baureifes Land kostete sogar 288,49 Euro. Ein sehr hohes Preisniveau hatte auch die Stadt Lüneburg mit einem Quadratmeterpreis für Bauland von 203,67 Euro. Die Abbildung A3 verdeutlicht das regionale Preisgefüge; gut erkennbar sind die hohen Preise in den kreisfreien Städten, der Region Hannover und im südlichen Hamburger Umland.

Im Verlauf von fünf Jahren nahm die Entwicklung des Kaufwertes je Quadratmeter je nach Region unterschiedliche Richtungen an: mal war sie ab-, zumeist aber war sie aufwärts gerichtet. Auf Landesebene stiegen die Quadratmeterpreise für Bauland von 2010 bis 2015 um 16,7 %. Deut-



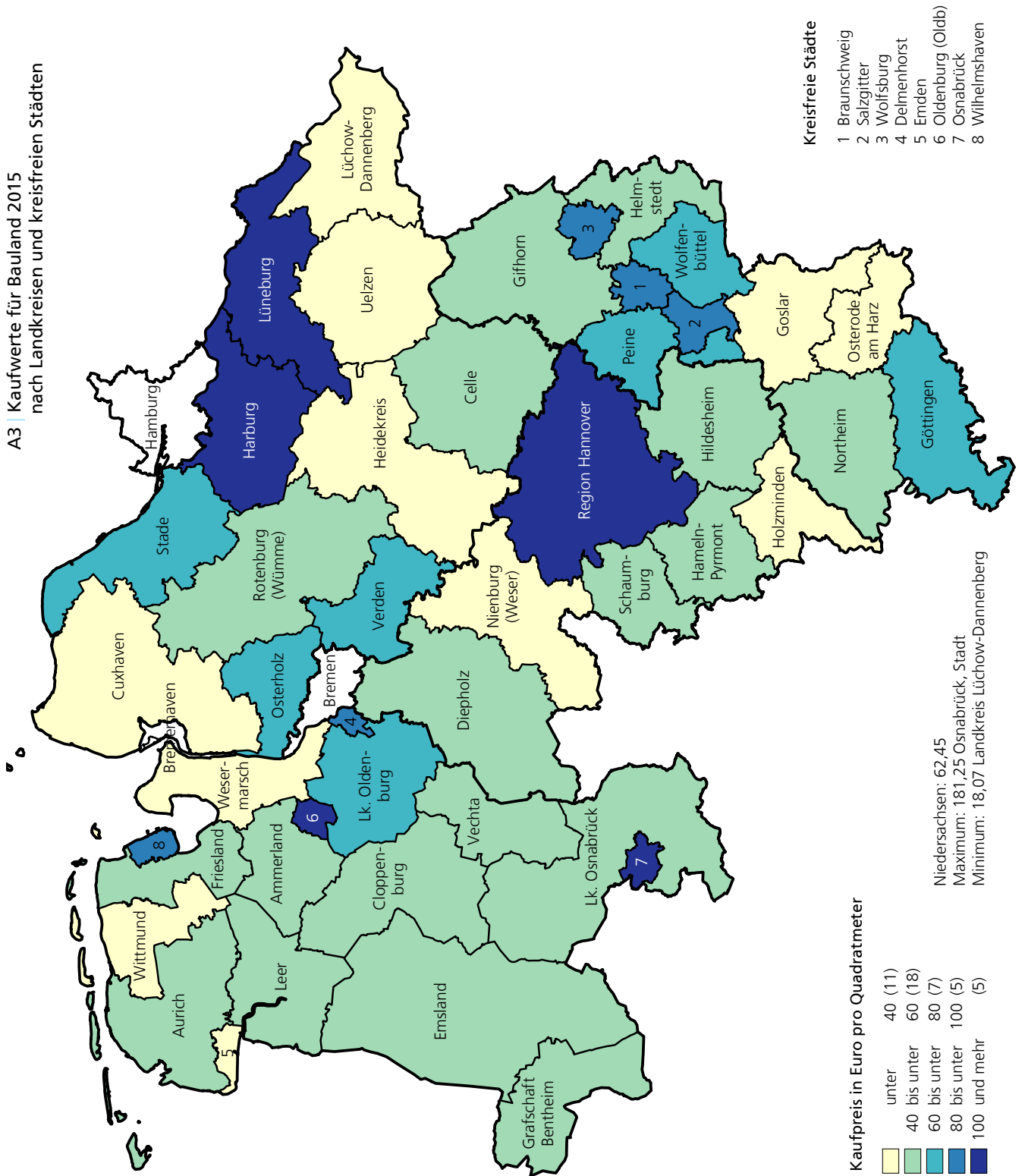
**T6 | Kaufwerte der Fläche landwirtschaftlicher Nutzung 2010 und 2015 nach Nutzungsarten, Landkreisen und kreisfreien Städten**

| Schl.-Nr. | Kreisfreie Stadt<br>Landkreis<br>Statistische Region<br>Land | Ackerland      |                |                |               | Grünland      |               |                |               | Veränderung des Hektarpreises |              |               |              |
|-----------|--|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|--------------|---------------|--------------|
|           |  | 2010           |                | 2015           |               | 2010          |               | 2015           |               | 2015 gg. 2010                 |              | 2015 gg. 2014 |              |
|           |  | 1 000 Euro     |                | Euro je Hektar |               | 1 000 Euro    |               | Euro je Hektar |               | Ackerland                     | Grünland     | Ackerland     | Grünland     |
|           |  |                |                |                |               |               |               |                |               | %                             |              |               |              |
| 101       | Braunschweig, Stadt  | 1 835          | 522            | 31 595         | 36 812        | 86            | 27            | 15 852         | 17 682        | +16,5                         | +11,5        | -3,0          | +17,3        |
| 102       | Salzgitter, Stadt  | .              | 2 039          | 26 085         | 39 668        | .             | 10            | .              | 12 498        | +52,1                         | .            | +5,3          | .            |
| 103       | Wolfsburg, Stadt   | .              | 1 203          | .              | 30 882        | -             | 353           | -              | 16 892        | .                             | X            | -15,1         | +40,6        |
| 151       | Gifhorn  | 4 250          | 9 155          | 11 571         | 25 178        | 488           | 974           | 8 176          | 10 722        | +117,6                        | +31,1        | +24,4         | +0,5         |
| 152       | Göttingen  | 3 425          | 3 291          | 13 574         | 19 755        | 291           | 192           | 8 136          | 8 554         | +45,5                         | +5,1         | +1,0          | +3,0         |
| 153       | Goslar   | 675            | 3 739          | 14 335         | 24 366        | .             | 118           | 10 963         | 8 994         | +70,0                         | -18,0        | +9,8          | -5,9         |
| 154       | Helmstedt  | 2 030          | 1 357          | 12 192         | 18 446        | .             | 208           | 10 944         | 14 618        | +51,3                         | +33,6        | +3,0          | +38,9        |
| 155       | Northeim   | 4 514          | 3 049          | 16 246         | 22 104        | 210           | 495           | 5 366          | 8 244         | +36,1                         | +53,6        | +13,3         | -11,5        |
| 156       | Osterode am Harz   | 520            | 1 131          | 8 530          | 14 731        | 80            | 169           | 4 228          | 5 812         | +72,7                         | +37,5        | -30,0         | -13,4        |
| 157       | Peine  | 849            | 3 246          | 20 633         | 41 094        | .             | 329           | 7 486          | 15 991        | +99,2                         | +113,6       | +11,9         | +82,3        |
| 158       | Wolfenbüttel   | 4 710          | 2 557          | 25 469         | 34 433        | .             | 113           | 15 821         | 10 908        | +35,2                         | -31,1        | +23,9         | -56,4        |
| <b>1</b>  | <b>Braunschweig</b>  | <b>23 861</b>  | <b>31 290</b>  | <b>15 929</b>  | <b>25 444</b> | <b>1 537</b>  | <b>2 989</b>  | <b>7 736</b>   | <b>10 523</b> | <b>+59,7</b>                  | <b>+36,0</b> | <b>+7,8</b>   | <b>+8,6</b>  |
| 241       | Hannover, Region   | 8 989          | 12 260         | 21 356         | 36 749        | 983           | 1 139         | 10 468         | 17 259        | +72,1                         | +64,9        | +13,8         | +23,2        |
| 251       | Diepholz   | 16 430         | 19 891         | 22 244         | 47 358        | .             | 2 335         | 11 284         | 26 168        | +112,9                        | +131,9       | +6,3          | +50,2        |
| 252       | Hameln-Pyrmont   | 3 079          | 4 293          | 18 170         | 29 186        | .             | 349           | 10 723         | 13 134        | +60,6                         | +22,5        | +9,3          | +11,3        |
| 254       | Hildesheim   | 4 892          | 9 861          | 25 704         | 34 562        | 200           | 214           | 6 762          | 12 134        | +34,5                         | +79,4        | +2,7          | +84,0        |
| 255       | Holzminde  | 1 359          | 963            | 14 230         | 17 829        | 239           | 332           | 5 047          | 7 056         | +25,3                         | +39,8        | +0,5          | +5,6         |
| 256       | Nienburg (Weser)   | 7 462          | 9 850          | 14 052         | 31 244        | 1 047         | 1 408         | 9 632          | 18 032        | +122,3                        | +87,2        | +7,9          | +30,9        |
| 257       | Schaumburg   | 2 602          | 5 381          | 21 411         | 31 979        | 302           | 286           | 13 775         | 14 480        | +49,4                         | +5,1         | +26,6         | -11,0        |
| <b>2</b>  | <b>Hannover</b>  | <b>44 811</b>  | <b>62 499</b>  | <b>19 764</b>  | <b>36 261</b> | <b>4 946</b>  | <b>6 063</b>  | <b>9 985</b>   | <b>17 610</b> | <b>+83,5</b>                  | <b>+76,4</b> | <b>+6,7</b>   | <b>+29,3</b> |
| 351       | Celle  | 1 723          | 2 043          | 13 195         | 20 368        | .             | 484           | 6 900          | 13 522        | +54,4                         | +96,0        | +3,8          | +7,9         |
| 352       | Cuxhaven   | 2 832          | 6 474          | 13 109         | 26 646        | 8 011         | 7 675         | 9 121          | 13 048        | +103,3                        | +43,1        | +9,3          | -1,2         |
| 353       | Harburg  | 3 474          | 6 747          | 17 329         | 25 254        | 1 194         | 1 118         | 11 892         | 16 971        | +45,7                         | +42,7        | -7,2          | -2,3         |
| 354       | Lüchow-Dannenberg  | 1 698          | 3 864          | 10 637         | 17 805        | 787           | 395           | 9 059          | 10 775        | +67,4                         | +18,9        | +20,9         | -7,2         |
| 355       | Lüneburg   | 1 943          | 3 688          | 8 937          | 20 927        | 296           | 525           | 9 091          | 15 386        | +134,2                        | +69,2        | +25,7         | +65,3        |
| 356       | Osterholz  | .              | 1 357          | 14 329         | 21 528        | 919           | 2 759         | 10 714         | 14 515        | +50,2                         | +35,5        | -8,2          | -12,4        |
| 357       | Rotenburg (Wümme)  | .              | 10 538         | 14 124         | 32 216        | 2 810         | 4 298         | 7 355          | 16 469        | +128,1                        | +123,9       | +13,8         | +27,7        |
| 358       | Heidekreis   | 2 830          | 5 379          | 12 092         | 26 226        | 268           | 1 483         | 7 796          | 14 935        | +116,9                        | +91,6        | +36,7         | +55,4        |
| 359       | Stade  | .              | 7 694          | 16 843         | 34 521        | 2 194         | 2 978         | 9 208          | 14 101        | +105,0                        | +53,1        | +10,4         | +6,3         |
| 360       | Uelzen   | 2 305          | 6 763          | 14 600         | 19 474        | .             | 566           | 7 736          | 16 666        | +33,4                         | +115,4       | -20,2         | +30,2        |
| 361       | Verden   | 4 584          | 3 350          | 17 136         | 31 318        | 504           | 1 692         | 9 887          | 17 147        | +82,8                         | +73,4        | +17,4         | -8,5         |
| <b>3</b>  | <b>Lüneburg</b>  | <b>30 801</b>  | <b>57 899</b>  | <b>13 869</b>  | <b>25 438</b> | <b>17 542</b> | <b>23 974</b> | <b>8 918</b>   | <b>14 487</b> | <b>+83,4</b>                  | <b>+62,4</b> | <b>+10,0</b>  | <b>+5,6</b>  |
| 401       | Delmenhorst, Stadt   | .              | -              | 20 000         | -             | .             | 21            | 21 450         | 23 595        | X                             | +10,0        | .             | +39,2        |
| 402       | Emden, Stadt   | .              | 232            | 16 424         | 35 000        | .             | 421           | 13 480         | 22 672        | +113,1                        | +68,2        | .             | +0,8         |
| 403       | Oldenburg (Oldb), Stadt                                      | .              | 11             | .              | 40 000        | .             | 58            | 17 443         | 21 258        | .                             | +21,9        | .             | +20,0        |
| 404       | Osnabrück, Stadt   | .              | 523            | .              | 58 852        | -             | 38            | -              | 25 487        | .                             | X            | .             | -13,2        |
| 405       | Wilhelmshaven, Stadt   | -              | -              | -              | -             | .             | 304           | 14 828         | 31 850        | X                             | +114,8       | X             | +24,4        |
| 451       | Ammerland  | 837            | 3 389          | 17 538         | 41 862        | 3 744         | 4 607         | 13 898         | 26 297        | +138,7                        | +89,2        | +7,0          | +19,4        |
| 452       | Aurich   | .              | 3 346          | 17 746         | 28 716        | 3 617         | 7 099         | 11 503         | 23 111        | +61,8                         | +100,9       | +5,5          | +6,6         |
| 453       | Cloppenburg  | 10 599         | 18 266         | 36 438         | 78 624        | .             | 1 060         | 15 124         | 32 254        | +115,8                        | +113,3       | +13,6         | +3,8         |
| 454       | Emsland  | 20 843         | 34 938         | 32 976         | 61 723        | .             | 1 687         | 21 654         | 27 839        | +87,2                         | +28,6        | +0,7          | -1,5         |
| 455       | Friesland  | 595            | 1 308          | 15 612         | 35 670        | 1 360         | 2 763         | 14 557         | 27 274        | +128,5                        | +87,4        | -19,0         | +8,2         |
| 456       | Grafschaft Bentheim  | 3 442          | 9 002          | 32 264         | 60 882        | 1 944         | 908           | 29 190         | 44 830        | +88,7                         | +53,6        | +5,8          | +2,7         |
| 457       | Leer   | 634            | 2 901          | 16 369         | 36 144        | 4 525         | 7 952         | 13 641         | 25 968        | +120,8                        | +90,4        | +6,8          | +7,6         |
| 458       | Oldenburg  | 9 641          | 16 440         | 32 752         | 55 620        | .             | 2 377         | 16 896         | 25 142        | +69,8                         | +48,8        | +13,8         | +17,8        |
| 459       | Osnabrück  | 12 215         | 25 721         | 30 714         | 62 291        | 2 421         | 1 946         | 21 923         | 25 567        | +102,8                        | +16,6        | +10,8         | +3,6         |
| 460       | Vechta   | 5 361          | 11 280         | 41 701         | 91 623        | .             | 449           | 12 184         | 36 142        | +119,7                        | +196,6       | +8,7          | -3,4         |
| 461       | Wesermarsch  | -              | 551            | -              | 26 952        | .             | 11 658        | 12 950         | 22 393        | X                             | +72,9        | +4,8          | -2,9         |
| 462       | Wittmund   | .              | 2 275          | 16 921         | 30 323        | 3 442         | 3 634         | 12 785         | 23 651        | +79,2                         | +85,0        | +7,1          | +3,5         |
| <b>4</b>  | <b>Weser-Ems</b>   | <b>69 222</b>  | <b>130 180</b> | <b>30 499</b>  | <b>59 080</b> | <b>38 114</b> | <b>46 983</b> | <b>14 499</b>  | <b>24 804</b> | <b>+93,7</b>                  | <b>+71,1</b> | <b>+7,1</b>   | <b>+2,9</b>  |
|           | <b>Niedersachsen</b>   | <b>168 698</b> | <b>281 869</b> | <b>20 434</b>  | <b>37 922</b> | <b>62 139</b> | <b>80 009</b> | <b>11 747</b>  | <b>19 153</b> | <b>+85,6</b>                  | <b>+63,0</b> | <b>+5,9</b>   | <b>+10,5</b> |

**T7 | Kaufwerte für Bauland und Rohbauland 2010 bis 2015 nach Landkreisen, kreisfreien Städten und größeren kreis- bzw. regionsangehörigen Städten**

| Schl.-Nr.                                 | Kreisfreie Stadt<br>Landkreis<br>Statistische Region<br>Land | Kaufwerte für Bauland insgesamt |                |                  |                  |                  |                  | darunter baureifes Land |                  | Veränderung<br>2015 gg. 2010 |                |
|---|--|---------------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------|------------------|------------------------------|----------------|
|   |  | 2010                            | 2011           | 2012             | 2013             | 2014             | 2015             | 2010                    | 2015             | Bauland                      | baureifes Land |
|   |  | 1 000 Euro                      |                |                  |                  |                  |                  |                         |                  |                              |                |
| 101                                       | Braunschweig, Stadt  | 39 574                          | 17 959         | 41 295           | 30 869           | 38 206           | 25 238           | 37 239                  | 18 805           | -36,2                        | -49,5          |
| 102                                       | Salzgitter, Stadt  | 7 609                           | 4 718          | 6 429            | 4 547            | 3 689            | 7 987            | 6 806                   | 7 769            | +5,0                         | +14,1          |
| 103                                       | Wolfsburg, Stadt   | 14 317                          | 24 960         | 15 651           | 11 870           | 15 262           | 44 511           | 13 866                  | 36 108           | +210,9                       | +160,4         |
| 151                                       | Gifhorn  | 15 782                          | 24 541         | 38 163           | 50 392           | 35 810           | 42 413           | 15 090                  | 32 068           | +168,7                       | +112,5         |
| 152                                       | Göttingen  | 20 121                          | 17 180         | 33 555           | 18 082           | 20 783           | 24 556           | 18 325                  | 24 286           | +22,0                        | +32,5          |
| 153                                       | Goslar   | 2 175                           | 3 566          | 3 375            | 4 449            | 3 343            | 5 375            | .                       | 4 266            | +147,1                       | .              |
| 154                                       | Helmstedt  | 6 632                           | 5 422          | 7 470            | 17 330           | 15 290           | 23 464           | 4 321                   | 18 243           | +253,8                       | +322,2         |
| 155                                       | Northeim   | 4 482                           | 4 546          | 7 035            | 6 178            | 8 542            | 7 124            | 3 595                   | .                | +58,9                        | .              |
| 156                                       | Osterode am Harz   | 609                             | 848            | 1 572            | 1 899            | 1 036            | 1 316            | .                       | .                | +116,1                       | .              |
| 157                                       | Peine  | 11 279                          | 20 856         | 18 909           | 31 936           | 28 991           | 33 060           | 8 620                   | 30 788           | +193,1                       | +257,2         |
| 158                                       | Wolfenbüttel   | 12 430                          | 11 229         | 13 885           | 13 183           | 26 809           | 20 060           | 9 470                   | 16 217           | +61,4                        | +71,2          |
| <b>1</b>                                  | <b>Braunschweig</b>  | <b>135 011</b>                  | <b>135 824</b> | <b>187 340</b>   | <b>190 734</b>   | <b>197 761</b>   | <b>235 104</b>   | <b>119 965</b>          | <b>195 079</b>   | <b>+74,1</b>                 | <b>+62,6</b>   |
| 241                                       | Hannover, Region   | 146 146                         | 150 425        | 192 637          | 186 959          | 197 646          | 187 929          | 120 085                 | 148 997          | +28,6                        | +24,1          |
| 251                                       | Diepholz   | 17 942                          | 29 417         | 31 018           | 29 328           | 35 591           | 40 928           | 13 947                  | 35 191           | +128,1                       | +152,3         |
| 252                                       | Hameln-Pyrmont   | 5 168                           | 5 873          | 6 729            | 5 875            | 8 116            | 6 928            | 3 989                   | 5 576            | +34,1                        | +39,8          |
| 254                                       | Hildesheim   | 30 853                          | 15 808         | 41 152           | 22 575           | 28 235           | 32 409           | 17 829                  | 21 916           | +5,0                         | +22,9          |
| 255                                       | Holzwinden   | 1 305                           | 3 131          | 2 205            | 2 334            | 4 428            | 4 271            | 1 305                   | .                | +227,3                       | .              |
| 256                                       | Nienburg (Weser)   | 8 922                           | 7 215          | 11 492           | 10 960           | 10 634           | 10 994           | 4 448                   | 9 719            | +23,2                        | +118,5         |
| 257                                       | Schaumburg   | 11 493                          | 9 603          | 10 019           | 16 354           | 10 015           | 16 065           | 9 766                   | .                | +39,8                        | .              |
| <b>2</b>                                  | <b>Hannover</b>  | <b>221 828</b>                  | <b>221 471</b> | <b>295 251</b>   | <b>274 386</b>   | <b>294 666</b>   | <b>299 524</b>   | <b>171 366</b>          | <b>239 700</b>   | <b>+35,0</b>                 | <b>+39,9</b>   |
| 351                                       | Celle  | 10 842                          | 9 932          | 15 811           | 18 739           | 15 202           | 16 877           | 10 036                  | 16 179           | +55,7                        | +61,2          |
| 352                                       | Cuxhaven   | 12 084                          | 24 199         | 40 670           | 24 228           | 21 342           | 30 611           | 11 564                  | 28 028           | +153,3                       | +142,4         |
| 353                                       | Harburg  | 90 545                          | 89 517         | 105 726          | 109 515          | 92 104           | 107 943          | 85 337                  | .                | +19,2                        | .              |
| 354                                       | Lüchow-Dannenberg  | 1 227                           | 1 386          | 1 376            | 2 074            | 1 566            | 1 614            | 833                     | .                | +31,5                        | .              |
| 355                                       | Lüneburg   | 38 782                          | 31 940         | 49 964           | 48 147           | 39 855           | 49 457           | 32 669                  | 45 711           | +27,5                        | +39,9          |
| 356                                       | Osterholz  | 14 329                          | 13 948         | 16 070           | 17 559           | 26 383           | 20 289           | 13 665                  | 18 498           | +41,6                        | +35,4          |
| 357                                       | Rotenburg (Wümme)  | 14 191                          | 13 345         | 17 713           | 21 869           | 20 239           | 27 701           | 12 661                  | 26 047           | +95,2                        | +105,7         |
| 358                                       | Heidekreis   | 9 685                           | 8 876          | 12 321           | 16 264           | 25 112           | 23 906           | 9 249                   | 21 333           | +146,8                       | +130,7         |
| 359                                       | Stade  | 50 240                          | 35 375         | 47 417           | 49 948           | 46 460           | 51 790           | 36 907                  | 45 625           | +3,1                         | +23,6          |
| 360                                       | Uelzen   | 5 155                           | 4 976          | 4 683            | 6 260            | 5 692            | 5 160            | 3 005                   | 4 943            | +0,1                         | +64,5          |
| 361                                       | Verden   | 18 541                          | 19 453         | 42 662           | 37 638           | 29 854           | 46 691           | 13 764                  | 29 947           | +151,8                       | +117,6         |
| <b>3</b>                                  | <b>Lüneburg</b>  | <b>265 620</b>                  | <b>252 949</b> | <b>354 411</b>   | <b>352 240</b>   | <b>323 809</b>   | <b>382 040</b>   | <b>229 689</b>          | <b>345 656</b>   | <b>+43,8</b>                 | <b>+50,5</b>   |
| 401                                       | Delmenhorst, Stadt   | 4 736                           | 7 727          | 7 775            | 5 312            | 7 021            | 9 412            | 3 460                   | 7 832            | +98,7                        | +126,4         |
| 402                                       | Emden, Stadt   | 3 353                           | 3 937          | 5 515            | 4 638            | 3 321            | 5 423            | 2 984                   | 4 111            | +61,7                        | +37,8          |
| 403                                       | Oldenburg (Oldb), Stadt                                      | 36 937                          | 23 378         | 50 996           | 49 409           | 46 529           | 61 462           | 35 407                  | 55 384           | +66,4                        | +56,4          |
| 404                                       | Osnabrück, Stadt   | 8 901                           | 29 445         | 28 298           | 35 376           | 24 180           | 20 605           | .                       | 18 806           | +131,5                       | .              |
| 405                                       | Wilhelmshaven, Stadt   | 4 223                           | 2 273          | 2 586            | 5 963            | 3 906            | 14 137           | .                       | .                | +234,8                       | .              |
| 451                                       | Ammerland  | 39 009                          | 32 038         | 43 144           | 44 325           | 35 802           | 23 985           | 33 275                  | 17 953           | -38,5                        | -46,0          |
| 452                                       | Aurich   | 25 328                          | 24 323         | 29 256           | 28 467           | 29 316           | 35 230           | 20 542                  | 31 647           | +39,1                        | +54,1          |
| 453                                       | Cloppenburg  | 27 935                          | 23 763         | 30 561           | 33 950           | 38 668           | 51 264           | 18 722                  | 39 598           | +83,5                        | +111,5         |
| 454                                       | Emsland  | 31 380                          | 31 719         | 45 159           | 49 509           | 52 102           | 59 655           | 30 578                  | .                | +90,1                        | .              |
| 455                                       | Friesland  | 15 697                          | 9 625          | 14 256           | 16 560           | 14 600           | 21 270           | 10 161                  | 17 620           | +35,5                        | +73,4          |
| 456                                       | Grafschaft Bentheim  | 16 759                          | 14 507         | 29 506           | 26 733           | 21 745           | 24 359           | 11 741                  | 19 897           | +45,3                        | +69,5          |
| 457                                       | Leer   | 20 584                          | 23 670         | 27 385           | 20 827           | 29 317           | 26 868           | 19 498                  | 24 914           | +30,5                        | +27,8          |
| 458                                       | Oldenburg  | 20 481                          | 21 792         | 21 136           | 34 175           | 24 142           | 32 823           | 17 019                  | 29 661           | +60,3                        | +74,3          |
| 459                                       | Osnabrück  | 18 040                          | 46 415         | 48 898           | 73 204           | 49 647           | 70 267           | 14 036                  | 60 180           | +289,5                       | +328,8         |
| 460                                       | Vechta   | 35 276                          | 29 930         | 42 258           | 38 985           | 25 993           | 45 308           | 24 561                  | 32 486           | +28,4                        | +32,3          |
| 461                                       | Wesermarsch  | 5 189                           | 11 364         | 4 732            | 7 819            | 3 903            | 10 774           | 3 037                   | 7 002            | +107,6                       | +130,6         |
| 462                                       | Wittmund   | 2 604                           | 3 589          | 9 568            | 8 103            | 8 652            | 8 427            | 2 263                   | 8 127            | +223,6                       | +259,1         |
| <b>4</b>                                  | <b>Weser-Ems<br/>Niedersachsen</b>                           | <b>316 431</b>                  | <b>339 495</b> | <b>441 030</b>   | <b>483 355</b>   | <b>418 843</b>   | <b>521 268</b>   | <b>258 981</b>          | <b>444 755</b>   | <b>+64,7</b>                 | <b>+71,7</b>   |
|   |  | <b>938 890</b>                  | <b>949 739</b> | <b>1 278 032</b> | <b>1 300 715</b> | <b>1 235 078</b> | <b>1 437 936</b> | <b>780 002</b>          | <b>1 225 189</b> | <b>+53,2</b>                 | <b>+57,1</b>   |
| <b>Ausgewählte kreisangehörige Städte</b> |  |                                 |                |                  |                  |                  |                  |                         |                  |                              |                |
| 152012                                    | Göttingen, Stadt   | 12 553                          | 7 186          | 10 066           | 8 250            | 9 419            | 7 617            | .                       | 7 617            | -39,3                        | .              |
| 153017                                    | Goslar, Stadt  | 915                             | 1 883          | 1 691            | 2 453            | 840              | 913              | .                       | 739              | -0,2                         | .              |
| 157006                                    | Peine, Stadt   | 3 636                           | 6 302          | 3 451            | 7 283            | 8 534            | 5 984            | .                       | 5 479            | +64,6                        | .              |
| 158037                                    | Wolfenbüttel, Stadt  | 8 314                           | 6 277          | 7 554            | 8 098            | 19 090           | 11 499           | 5 487                   | 10 232           | +38,3                        | +86,5          |
| 241001                                    | Hannover, Lhst.  | 50 562                          | 51 436         | 76 056           | 71 829           | 60 079           | 67 844           | 40 276                  | 50 015           | +34,2                        | +24,2          |
| 241005                                    | Garbsen, Stadt   | 2 800                           | 7 477          | 4 655            | 14 361           | 8 498            | 7 696            | 1 456                   | 5 824            | +174,9                       | +300,0         |
| 241010                                    | Langenhagen, Stadt   | 11 822                          | 12 853         | 17 118           | 8 349            | 8 515            | 5 593            | 9 032                   | 4 192            | -52,7                        | -53,6          |
| 252006                                    | Hameln, Stadt  | 1 567                           | 2 147          | 1 931            | 1 831            | 3 704            | 1 639            | .                       | 1 488            | +4,6                         | .              |
| 254021                                    | Hildesheim, Stadt  | 17 397                          | 6 803          | 22 744           | 6 166            | 11 569           | 10 006           | 8 204                   | 5 315            | -42,5                        | -35,2          |
| 351006                                    | Celle, Stadt   | 3 071                           | 2 934          | 4 305            | 6 467            | 3 219            | 3 848            | 2 845                   | .                | +25,3                        | .              |
| 352011                                    | Cuxhaven, Stadt  | 1 888                           | 11 274         | 25 734           | 7 399            | 6 432            | 10 311           | .                       | 9 441            | +446,1                       | .              |
| 355022                                    | Lüneburg, Hansestadt   | 14 759                          | 15 873         | 25 574           | 27 102           | 15 656           | 27 119           | 10 855                  | 26 124           | +83,7                        | +140,7         |
| 359038                                    | Stade, Hansestadt  | 17 317                          | 5 042          | 12 982           | 11 123           | 11 424           | 13 255           | 9 239                   | 12 950           | -23,5                        | +40,2          |
| 454032                                    | Lingen (Ems), Stadt  | 4 926                           | 8 752          | 8 175            | 13 222           | 11 364           | 13 263           | 4 926                   | 13 263           | +169,2                       | +169,2         |
| 456015                                    | Nordhorn, Stadt  | 4 650                           | 4 006          | 11 534           | 11 740           | 7 831            | 9 096            | 3 850                   | 6 830            | +95,6                        | +77,4          |
| 459024                                    | Melle, Stadt   | 1 673                           | 5 057          | 7 492            | 11 095           | 6 420            | 8 055            | 1 418                   | 6 557            | +381,5                       | +362,4         |

A3 Kaufwerte für Bauland 2015  
nach Landkreisen und kreisfreien Städten



lich höher war die Steigerung mit 30,0 % in der Statistischen Region Weser-Ems. Die Zuwachsraten der Statistischen Regionen Hannover (+20,5 %) und Lüneburg (+18,6 %) lagen leicht über dem Landesdurchschnitt, während in der Statistischen Region Braunschweig die Preise um -16,3 % zurückgingen (vgl. Tabelle T8 und Abbildung A4).

Besonders auffällige Entwicklungen gab es vor allem in einigen Städten. Mehr als verdoppelt hat sich von 2010 bis 2015 der Quadratmeterpreis in den kreisangehörigen Städten Nordhorn (+102,8 %) und Lüneburg (+112,0 %), in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven (+118,3 %) sowie im Landkreis Nienburg (Weser) (+123,7 %). Sogar nahezu das Dreifache des Kaufwertes 2010 wurde 2015 in der Hansestadt Stade (+178,8 %) realisiert. Auf der anderen Seite hat sich das Preisniveau in den kreisangehörigen Städte Cuxhaven (-51,5 %) und Goslar (-55,6 %) sowie in der kreisfreien Stadt Emden (-51,4 %) halbiert. Bei diesen sehr hohen regionalen Veränderungsraten ist aber immer zu beachten, dass die im Fünfjahresvergleich extremen Preisunterschiede auch durch Zufälligkeiten, vor allem durch unterschiedliche Qualitäten der verkauften Grundstücke, beeinflusst werden. Diese können auftreten, wenn nur eine Stadt oder nur ein Landkreis betrachtet wird – auf Ebene des Landes sind die Ergebnisse aber von solchen Zufällen unabhängig.

### Welche Faktoren beeinflussen die Grundstückspreise?

Die Tabelle T9 stellt einige Kennzahlen zusammen, von denen anzunehmen ist, dass sie die regionalen Immobilienmärkte und deren Preisniveau beeinflussen.

Zunächst ist zu prüfen, ob es einen linearen Zusammenhang zwischen der Höhe der Kaufwerte für Bauland und für Flächen landwirtschaftlicher Nutzung gibt. Der Korrelationskoeffizient  $r^{14)}$  nach Pearson beträgt nur +0,14. Die Datenreihe für die Ackerlandpreise korreliert mit der für Bauland nur mit +0,13 und mit der für baureifes Land mit +0,16. Die Hektarpreise für Grünland korrelieren mit den Preisen für baureifes Land gar nur mit -0,00336; bewusst wird hier auch noch die fünfte Nachkommastelle angegeben, um das Ergebnis deutlich zu illustrieren: *Es lässt sich kein linearer Zusammenhang zwischen der Höhe des Kaufwertes für landwirtschaftlich genutzte Flächen und der der Kaufwerte für Bauland messen. Der Markt der Kaufwerte für Bauland scheint vom Markt der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke entkoppelt zu sein.*

Immanent weisen die beiden Grundstücksmärkte aber erwartungsgemäß hohe bis sehr hohe Korrelationen auf. Die Datenreihe für Bauland insgesamt korreliert mit der für bau-

14) Der Korrelationskoeffizient „r“ nach Pearson misst den Grad eines statistischen linearen Zusammenhangs zwischen zwei normalverteilten und mindestens intervallskalierten Variablen. Pearson's r kann Werte zwischen +1 und -1 annehmen, wobei Werte über 0 einen positiven, Werte unter 0 einen negativen Zusammenhang anzeigen. Der lineare Zusammenhang zwischen den Variablen ist umso stärker, je mehr der Betrag von r gegen 1 geht und umso schwächer, je näher r dem Wert 0 kommt. Üblicherweise spricht man in den Wirtschafts- und Sozialwissenschaften bei Beträgen unter 0,2 davon, dass kein statistischer Zusammenhang besteht. Werte von 0,2 bis 0,4 kennzeichnen einen schwachen, von 0,4 bis 0,6 einen mittleren und über 0,6 einen starken Zusammenhang. Der Korrelationskoeffizient ist kein Indiz für die Kausalität oder Richtung eines Zusammenhangs zwischen den beiden Merkmalen.

reifes Land mit  $r=+0,84$ , und die Datenreihe für den Ackerlandpreis korreliert mit der für Grünlandpreise mit  $r=+0,66$ .

### Die Intensität der Viehhaltung beeinflusst die landwirtschaftlichen Grundstückspreise stark

Wovon wird der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt beeinflusst? Zunächst ist die naheliegende Vermutung zu prüfen, dass die Preise für Acker- und Grünland umso höher sind, je höher natürliche Bodenfruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit der Böden sind. Diese werden durch die Ertragsmesszahlen<sup>15)</sup> ausgedrückt. Das Ergebnis der Korrelationsberechnung ist verblüffend, denn es gibt sogar schwach negative Zusammenhänge. Die Korrelation zwischen dem Hektarpreis für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und der Ertragsmesszahl beträgt  $r=-0,16$ . Der Grünlandpreis korreliert mit der Ertragsmesszahl für Grünland mit  $r=-0,27$ , und der Ackerlandpreis korreliert mit der Ertragsmesszahl für Ackerland mit  $r=-0,18$ . *Der Kaufwert für landwirtschaftliche Grundstücke weist damit zunächst keinen linearen Zusammenhang mit der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens auf; die Korrelation deutet eher auf das paradox erscheinende Phänomen hin, dass der Bodenpreis mit abnehmender Güte des Bodens sogar steigt.*

Wie ist das zu erklären? Wenn die kreisfreien Städte und Landkreise der Statistischen Region Weser-Ems aus der Korrelationsberechnung ausgeklammert werden, erreicht der Korrelationskoeffizient zwischen dem Hektarpreis und der Bodengüte einen Wert von  $r=+0,34$ , was auf einen schwachen linearen Zusammenhang hindeutet. Dies war auch zu vermuten: Der Kaufwert steigt tendenziell mit der höheren Ertragsmesszahl. Daraus lässt sich schließen, dass zumindest in Teilen von Weser-Ems andere Faktoren als die Qualität des Bodens den Kaufwert bestimmen. Vor allem die Landkreise Vechta, Cloppenburg, Emsland und die Grafschaft Bentheim weisen zugleich auffällig hohe Hektarpreise bei vergleichsweise niedriger Güte des Bodens auf.

Dies sind auch die Kreise, die bekannt sind für eine intensive Viehhaltung. Die Intensität der Viehhaltung kann gemessen werden über die Zahl der Großvieheinheiten je  $\text{km}^2$ . Im Landesdurchschnitt lag dieser Wert im Jahr 2010 bei 112,3. Die genannten Landkreise wiesen aber landesweite Spitzenwerte von 192,9 (Emsland), 217,9 (Grafschaft Bentheim), 264,1 (Cloppenburg) und 295,9 (Vechta) auf. *Der verhältnismäßig hohe positive r-Wert von +0,63 zwischen der Viehhaltungsdichte und der Höhe des Kaufwertes weist auf einen prägenden Einfluss der Viehhaltungsintensität auf den Kaufwert hin.*

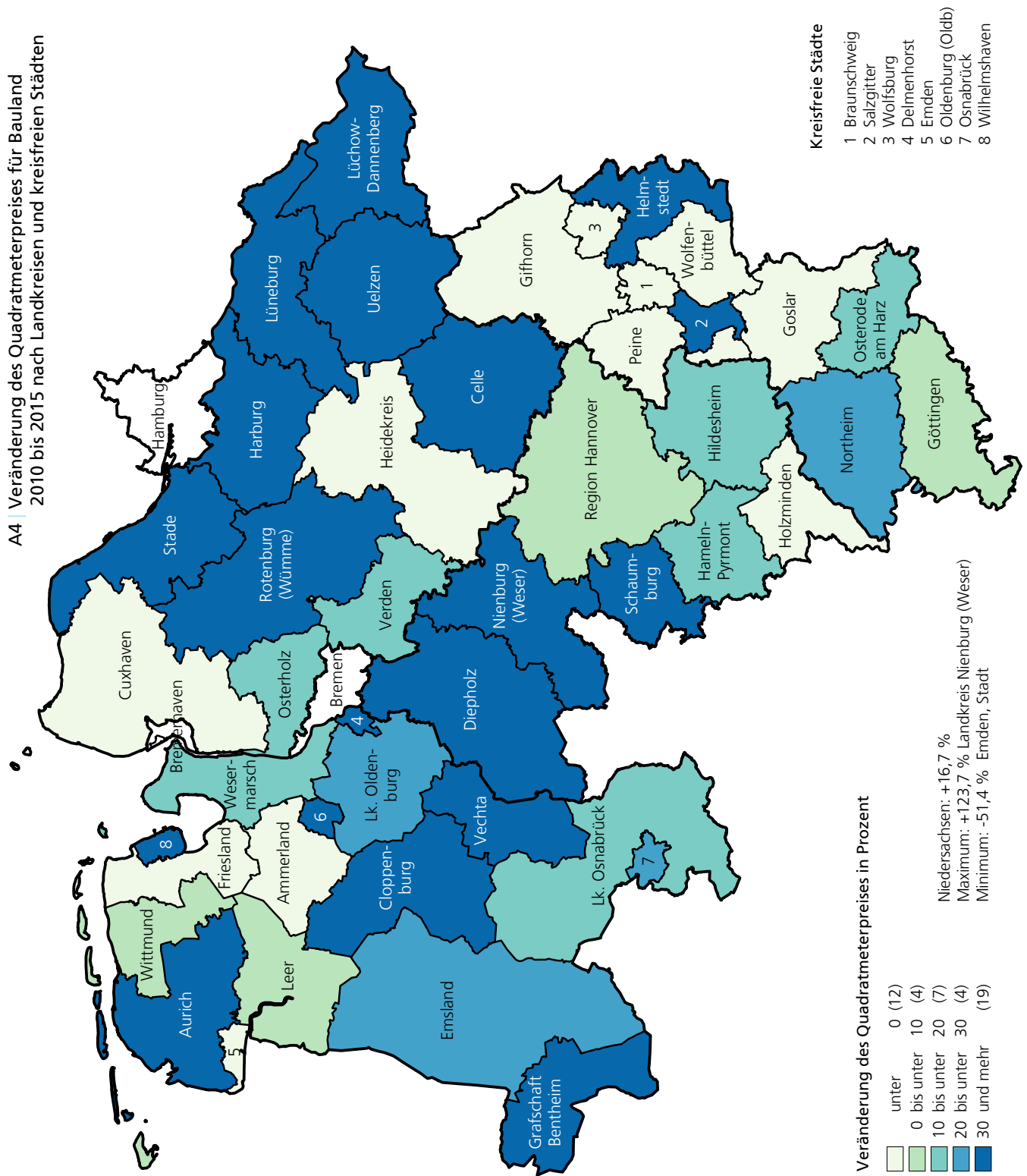
Dies kommt auch in den Pachtpreisen zum Ausdruck; die aktuellsten Regionaldaten stehen auch hier für das Jahr 2010 aus der Landwirtschaftszählung zur Verfügung. Die Pachtentgelte für Ackerland korrelieren mit  $r=+0,85$  mit

15) Die Ertragsmesszahl (EMZ) kennzeichnet die Ertragsfähigkeit des Bodens aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen, insbesondere der Bodenbeschaffenheit, der Geländegestaltung und der klimatischen Verhältnisse. Sie wird auf Basis der amtlichen Bodenschätzung berechnet und bildet eine der Grundlagen für die Einheitsbewertung. In statistischen Veröffentlichungen werden nicht die auf Ar bezogenen EMZ, sondern auf Hektar umgerechnete EMZ verwendet.

# T8 Kaufwerte für Bauland 2010 bis 2015 nach Landkreisen, kreisfreien Städten und ausgewählten Städten

| Schl.-<br>Nr.                             | Kreisfreie Stadt<br>Landkreis<br>Statistische Region<br>Land | Bauland insgesamt       |              |              |              |              |              | darunter baureifes Land |               | Veränderung<br>2015 gg. 2010 |                |
|---|--|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------|---------------|------------------------------|----------------|
|   |  | 2010                    | 2011         | 2012         | 2013         | 2014         | 2015         | 2010                    | 2015          | Bauland                      | baureifes Land |
|   |  | Euro pro m <sup>2</sup> |              |              |              |              |              |                         |               | %                            |                |
| 101                                       | Braunschweig, Stadt  | 112,39                  | 66,28        | 107,06       | 72,27        | 100,38       | 98,23        | 147,37                  | 191,95        | -12,6                        | +30,3          |
| 102                                       | Salzgitter, Stadt  | 58,85                   | 82,49        | 49,79        | 62,48        | 33,58        | 82,51        | 111,63                  | 94,87         | +40,2                        | -15,0          |
| 103                                       | Wolfsburg, Stadt   | 93,05                   | 108,03       | 64,13        | 53,33        | 93,58        | 84,93        | 97,61                   | 134,55        | -8,7                         | +37,8          |
| 151                                       | Gifhorn  | 59,58                   | 43,23        | 57,18        | 54,09        | 50,17        | 42,91        | 68,83                   | 59,85         | -28,0                        | -13,0          |
| 152                                       | Göttingen  | 71,02                   | 61,71        | 57,76        | 69,57        | 64,60        | 77,21        | 83,28                   | 79,02         | +8,7                         | -5,1           |
| 153                                       | Goslar   | 41,92                   | 35,70        | 33,58        | 36,99        | 36,53        | 23,43        | .                       | 28,06         | -44,1                        | .              |
| 154                                       | Helmstedt  | 33,02                   | 50,37        | 44,62        | 58,81        | 59,42        | 43,86        | 46,34                   | 68,39         | +32,8                        | +47,6          |
| 155                                       | Northheim  | 35,13                   | 31,05        | 24,48        | 38,19        | 34,30        | 43,41        | 41,01                   | .             | +23,6                        | .              |
| 156                                       | Osterode am Harz   | 27,0                    | 32,57        | 13,11        | 26,84        | 35,53        | 31,94        | .                       | .             | +18,3                        | .              |
| 157                                       | Peine  | 71,10                   | 50,24        | 70,0         | 56,06        | 53,56        | 61,29        | 80,14                   | 70,18         | -13,8                        | -12,4          |
| 158                                       | Wolfenbüttel   | 80,54                   | 74,90        | 73,16        | 74,0         | 106,78       | 77,30        | 82,69                   | 96,75         | -4,0                         | +17,0          |
| <b>1</b>                                  | <b>Braunschweig</b>  | <b>71,08</b>            | <b>57,79</b> | <b>59,62</b> | <b>57,63</b> | <b>63,62</b> | <b>59,48</b> | <b>87,96</b>            | <b>79,34</b>  | <b>-16,3</b>                 | <b>-9,8</b>    |
| 241                                       | Hannover, Region   | 129,08                  | 102,06       | 111,20       | 128,62       | 106,61       | 130,71       | 155,75                  | 170,82        | +1,3                         | +9,7           |
| 251                                       | Diepholz   | 32,83                   | 37,42        | 43,0         | 47,45        | 49,51        | 48,72        | 58,38                   | 66,59         | +48,4                        | +14,1          |
| 252                                       | Hamelnd-Pyrmont  | 38,43                   | 42,42        | 54,97        | 50,75        | 45,52        | 45,63        | 57,63                   | 58,40         | +18,7                        | +1,3           |
| 254                                       | Hildesheim   | 51,94                   | 64,12        | 73,28        | 62,34        | 71,74        | 59,20        | 91,93                   | 89,35         | +14,0                        | -2,8           |
| 255                                       | Holz Minden  | 35,04                   | 52,48        | 35,36        | 43,87        | 46,06        | 30,73        | 35,04                   | .             | -12,3                        | .              |
| 256                                       | Nienburg (Weser)   | 15,82                   | 22,50        | 25,79        | 25,69        | 29,07        | 35,39        | 27,05                   | 40,75         | +123,7                       | +50,6          |
| 257                                       | Schaumburg   | 38,13                   | 42,49        | 53,77        | 47,66        | 51,95        | 57,23        | 58,33                   | .             | +50,1                        | .              |
| <b>2</b>                                  | <b>Hannover</b>  | <b>67,02</b>            | <b>68,12</b> | <b>77,05</b> | <b>81,36</b> | <b>77,55</b> | <b>80,79</b> | <b>104,36</b>           | <b>103,82</b> | <b>+20,5</b>                 | <b>-0,5</b>    |
| 351                                       | Celle  | 34,37                   | 41,81        | 45,36        | 49,92        | 42,92        | 44,78        | 39,33                   | 45,82         | +30,3                        | +16,5          |
| 352                                       | Cuxhaven   | 42,68                   | 53,78        | 35,49        | 39,67        | 44,66        | 38,50        | 45,93                   | 42,89         | -9,8                         | -6,6           |
| 353                                       | Harburg  | 79,12                   | 93,52        | 82,40        | 71,84        | 79,85        | 106,67       | 88,43                   | .             | +34,8                        | .              |
| 354                                       | Lüchow-Dannenberg  | 10,53                   | 16,12        | 13,32        | 13,08        | 16,01        | 18,07        | 12,76                   | .             | +71,6                        | .              |
| 355                                       | Lüneburg   | 69,12                   | 75,73        | 75,76        | 82,28        | 74,98        | 111,94       | 75,93                   | 121,20        | +62,0                        | +59,6          |
| 356                                       | Osterholz  | 60,61                   | 53,18        | 53,53        | 68,59        | 64,19        | 70,04        | 61,36                   | 81,92         | +15,6                        | +33,5          |
| 357                                       | Rotenburg (Wümme)  | 31,90                   | 26,03        | 25,58        | 38,98        | 37,66        | 42,76        | 42,47                   | 47,97         | +34,0                        | +13,0          |
| 358                                       | Heidekreis   | 41,40                   | 41,04        | 32,30        | 41,92        | 28,55        | 36,56        | 49,67                   | 45,35         | -11,7                        | -8,7           |
| 359                                       | Stade  | 51,24                   | 65,23        | 76,0         | 67,75        | 69,12        | 67,02        | 81,83                   | 86,94         | +30,8                        | +6,2           |
| 360                                       | Uelzen   | 19,48                   | 43,64        | 25,34        | 25,88        | 19,66        | 36,41        | 19,29                   | 38,85         | +86,9                        | +101,4         |
| 361                                       | Verden   | 58,30                   | 63,37        | 54,42        | 58,24        | 68,99        | 64,72        | 85,06                   | 102,59        | +11,0                        | +20,6          |
| <b>3</b>                                  | <b>Lüneburg</b>  | <b>54,22</b>            | <b>61,59</b> | <b>54,47</b> | <b>57,89</b> | <b>55,47</b> | <b>64,29</b> | <b>66,71</b>            | <b>74,17</b>  | <b>+18,6</b>                 | <b>+11,2</b>   |
| 401                                       | Delmenhorst, Stadt   | 62,74                   | 75,22        | 95,93        | 68,64        | 92,70        | 88,41        | 75,15                   | 108,42        | +40,9                        | +44,3          |
| 402                                       | Emden, Stadt   | 63,27                   | 41,90        | 75,10        | 31,42        | 84,78        | 30,78        | 88,18                   | 49,58         | -51,4                        | -43,8          |
| 403                                       | Oldenburg (Oldb), Stadt                                      | 118,92                  | 114,09       | 132,78       | 136,19       | 171,10       | 166,01       | 152,10                  | 197,98        | +39,6                        | +30,2          |
| 404                                       | Osnabrück, Stadt   | 140,40                  | 93,15        | 154,70       | 175,85       | 193,27       | 181,25       | .                       | 195,89        | +29,1                        | .              |
| 405                                       | Wilhelmshaven, Stadt   | 43,31                   | 61,58        | 57,01        | 71,61        | 51,22        | 94,54        | .                       | .             | +118,3                       | .              |
| 451                                       | Ammerland  | 52,89                   | 54,56        | 50,37        | 38,76        | 43,86        | 50,99        | 73,81                   | 93,93         | -3,6                         | +27,3          |
| 452                                       | Aurich   | 26,60                   | 35,63        | 41,23        | 42,0         | 43,96        | 44,39        | 41,83                   | 54,18         | +66,9                        | +29,5          |
| 453                                       | Cloppenburg  | 28,58                   | 34,04        | 32,57        | 35,89        | 33,47        | 43,07        | 45,72                   | 70,51         | +50,7                        | +54,2          |
| 454                                       | Emsland  | 37,65                   | 37,30        | 43,38        | 43,19        | 43,93        | 47,65        | 41,70                   | .             | +26,6                        | .              |
| 455                                       | Friesland  | 67,08                   | 51,78        | 66,38        | 62,91        | 65,85        | 48,35        | 60,50                   | 60,46         | -27,9                        | -0,1           |
| 456                                       | Grafschaft Bentheim  | 29,78                   | 34,56        | 48,10        | 55,75        | 37,78        | 42,51        | 70,31                   | 56,71         | +42,7                        | -19,3          |
| 457                                       | Leer   | 40,23                   | 35,79        | 37,08        | 35,07        | 30,98        | 41,06        | 44,94                   | 49,76         | +2,1                         | +10,7          |
| 458                                       | Oldenburg  | 58,27                   | 67,19        | 47,59        | 53,66        | 67,21        | 73,42        | 70,73                   | 92,68         | +26,0                        | +31,0          |
| 459                                       | Osnabrück  | 50,45                   | 46,17        | 38,85        | 44,06        | 56,29        | 58,29        | 81,31                   | 71,15         | +15,5                        | -12,5          |
| 460                                       | Vechta   | 34,09                   | 38,66        | 43,52        | 47,69        | 46,20        | 51,27        | 62,85                   | 81,96         | +50,4                        | +30,4          |
| 461                                       | Wesermarsch  | 24,29                   | 37,21        | 22,08        | 30,76        | 40,89        | 28,53        | 41,69                   | 53,86         | +17,5                        | +29,2          |
| 462                                       | Wittmund   | 36,70                   | 27,73        | 59,86        | 26,28        | 40,21        | 38,41        | 41,85                   | 46,64         | +4,7                         | +11,4          |
| <b>4</b>                                  | <b>Weser-Ems</b>   | <b>42,55</b>            | <b>46,01</b> | <b>49,40</b> | <b>49,32</b> | <b>50,64</b> | <b>55,32</b> | <b>61,55</b>            | <b>71,48</b>  | <b>+30,0</b>                 | <b>+16,1</b>   |
|   | <b>Niedersachsen</b>   | <b>53,51</b>            | <b>55,58</b> | <b>57,03</b> | <b>57,64</b> | <b>58,77</b> | <b>62,45</b> | <b>73,19</b>            | <b>78,29</b>  | <b>+16,7</b>                 | <b>+7,0</b>    |
| <b>Ausgewählte kreisangehörige Städte</b> |  |                         |              |              |              |              |              |                         |               |                              |                |
| 152012                                    | Göttingen, Stadt   | 97,46                   | 109,35       | 137,94       | 127,89       | 119,05       | 155,13       | .                       | 155,13        | 59,2                         | .              |
| 153017                                    | Goslar, Stadt  | 83,54                   | 38,0         | 65,67        | 58,51        | 40,76        | 37,09        | .                       | 38,95         | -55,6                        | .              |
| 157006                                    | Peine, Stadt   | 56,28                   | 53,58        | 59,04        | 75,21        | 70,82        | 35,83        | .                       | 36,57         | -36,3                        | .              |
| 158037                                    | Wolfenbüttel, Stadt  | 98,38                   | 96,56        | 89,65        | 105,48       | 125,04       | 114,86       | 112,97                  | 148,35        | 16,8                         | 31,3           |
| 241001                                    | Hannover, Lhst.  | 198,08                  | 166,89       | 157,01       | 171,74       | 242,10       | 183,85       | 254,97                  | 288,49        | -7,2                         | 13,1           |
| 241005                                    | Garbsen, Stadt   | 71,71                   | 98,98        | 115,64       | 113,04       | 46,26        | 103,59       | 125,79                  | 172,61        | 44,5                         | 37,2           |
| 241010                                    | Langenhagen, Stadt   | 169,16                  | 109,57       | 108,70       | 172,30       | 162,37       | 144,07       | 167,48                  | 200,48        | -14,8                        | 19,7           |
| 252006                                    | Hamelnd, Stadt   | 40,81                   | 60,88        | 47,99        | 75,76        | 48,68        | 62,39        | .                       | 77,12         | 52,9                         | .              |
| 254021                                    | Hildesheim, Stadt  | 57,56                   | 71,10        | 85,40        | 69,93        | 96,10        | 54,32        | 122,18                  | 128,11        | -5,6                         | 4,9            |
| 351006                                    | Celle, Stadt   | 78,47                   | 36,71        | 54,82        | 63,79        | 52,93        | 65,27        | 98,07                   | .             | -16,8                        | .              |
| 352011                                    | Cuxhaven, Stadt  | 89,10                   | 101,31       | 34,74        | 57,46        | 113,66       | 43,21        | .                       | 42,81         | -51,5                        | .              |
| 355022                                    | Lüneburg, Hansestadt   | 96,07                   | 117,69       | 97,32        | 176,07       | 104,45       | 203,67       | 119,78                  | 217,67        | 112,0                        | 81,7           |
| 359038                                    | Stade, Hansestadt  | 33,49                   | 66,25        | 130,65       | 64,69        | 78,31        | 93,37        | 76,23                   | 101,58        | 178,8                        | 33,3           |
| 454032                                    | Lingen (Ems), Stadt  | 78,39                   | 96,92        | 117,12       | 100,47       | 118,04       | 105,87       | 78,39                   | 105,87        | 35,1                         | 35,1           |
| 456015                                    | Nordhorn, Stadt  | 30,89                   | 67,20        | 112,86       | 95,19        | 73,95        | 62,63        | 84,34                   | 125,10        | 102,8                        | 48,3           |
| 459024                                    | Melle, Stadt   | 61,18                   | 51,71        | 32,47        | 38,14        | 59,79        | 59,11        | 87,15                   | 73,47         | -3,4                         | -15,7          |

A4 | Veränderung des Quadratmeterpreises für Bauland  
2010 bis 2015 nach Landkreisen und kreisfreien Städten



**T9 | Regionales Preisniveau für Grundstücke 2015 und potentielle Einflussfaktoren**

| Schl.-<br>Nr. | Kreisfreie Stadt<br>Landkreis<br>Statistische Region<br>Land | Bauland-<br>preis<br>2015 | Kaufwert<br>der Fläche<br>der landwirt-<br>schaftlichen<br>Nutzung<br>2015 | durch-<br>schnittliche<br>Ertrags-<br>messzahl<br>in 100<br>je ha | Pachtpreis<br>für land-<br>wirtschaft-<br>lich genutzte<br>Fläche 2010 | Großvieh-<br>einheiten je<br>100 ha 2010 | Verände-<br>rung des BIP<br>2014 gg.<br>2009 | Einwohner/<br>-innen je km <sup>2</sup><br>2015 | Verfügb-<br>ares Ein-<br>kommen je<br>Kopf 2014 | Fertig<br>gestellte<br>Wohnun-<br>gen je<br>10 000<br>Einwohner/<br>-innen 2014 |
|---------------|--|---------------------------|--|---|--|--|--|---|---|---|
|               |  | Euro je m <sup>2</sup>    | Euro je ha   | Messzahl  | Euro je ha   | Anzahl                                   | %  | Anzahl  | Euro  | Anzahl  |
| 101           | Braunschweig, Stadt  | 98,23                     | 30 996   | 44  | 288  | 14,5                                     | +22,0  | 1 308,0   | 19 455  | 11,1  |
| 102           | Salzgitter, Stadt  | 82,51                     | 39 252   | 84  | 393  | 8,8                                      | +36,5  | 451,4   | 18 907  | 5,5   |
| 103           | Wolfsburg, Stadt   | 84,93                     | 26 001   | 35  | 204  | 16,4                                     | +69,1  | 607,8   | 20 728  | 29,6  |
| 151           | Gifhorn  | 42,91                     | 22 271   | 37  | 219  | 30,8                                     | +14,3  | 111,5   | 20 233  | 39,8  |
| 152           | Göttingen  | 77,21                     | 18 205   | 55  | 238  | 36,6                                     | +16,4  | 228,8   | 19 008  | 14,7  |
| 153           | Goslar   | 23,43                     | 22 904   | 59  | 313  | 22,1                                     | +13,1  | 143,2   | 19 414  | 4,4   |
| 154           | Helmstedt  | 43,86                     | 17 827   | 50  | 283  | 11,0                                     | +17,7  | 135,8   | 20 613  | 19,6  |
| 155           | Northeim   | 43,41                     | 16 973   | 58  | 251  | 41,2                                     | +11,7  | 106,5   | 20 007  | 5,9   |
| 156           | Osterode am Harz   | 31,94                     | 11 924   | 53  | 168  | 37,6                                     | +0,2   | 116,2   | 20 053  | 7,9   |
| 157           | Peine  | 61,29                     | 36 205   | 53  | 350  | 16,4                                     | +11,2  | 247,3   | 19 553  | 19,5  |
| 158           | Wolfenbüttel   | 77,30                     | 31 555   | 71  | 378  | 5,1                                      | +19,6  | 167,4   | 19 834  | 16,7  |
| <b>1</b>      | <b>Braunschweig</b>  | <b>59,48</b>              | <b>22 191</b>  | <b>51</b>   | <b>271</b>   | <b>24,9</b>                              | <b>+28,9</b>                                 | <b>197,3</b>                                    | <b>19 709</b>                                   | <b>16,3</b>   |
| 241           | Hannover, Region   | 130,71                    | 33 111   | 47  | 276  | 35,8                                     | +13,4  | 499,6   | 19 764  | 20,8  |
| 251           | Diepholz   | 48,72                     | 42 866   | 36  | 370  | 113,2                                    | +15,8  | 107,6   | 21 032  | 29,0  |
| 252           | Hamelnd-Pyrmont  | 45,63                     | 26 148   | 59  | 347  | 35,5                                     | +10,4  | 186,2   | 20 161  | 11,0  |
| 254           | Hildesheim   | 59,20                     | 32 300   | 70  | 377  | 14,5                                     | +12,6  | 229,7   | 19 534  | 13,4  |
| 255           | Holzwinden   | 30,73                     | 13 535   | 47  | 233  | 49,2                                     | +13,8  | 103,5   | 19 835  | 2,8   |
| 256           | Nienburg (Weser)   | 35,39                     | 28 621   | 35  | 287  | 85,3                                     | +23,7  | 86,2  | 19 474  | 15,3  |
| 257           | Schaumburg   | 57,23                     | 29 895   | 62  | 322  | 46,1                                     | +18,0  | 231,2   | 20 149  | 11,8  |
| <b>2</b>      | <b>Hannover</b>  | <b>80,79</b>              | <b>32 508</b>  | <b>48</b>   | <b>323</b>   | <b>62,9</b>                              | <b>+14,0</b>                                 | <b>235,7</b>                                    | <b>19 903</b>                                   | <b>18,4</b>   |
| 351           | Celle  | 44,78                     | 18 662   | 34  | 220  | 55,9                                     | +14,4  | 115,2   | 19 036  | 18,7  |
| 352           | Cuxhaven   | 38,50                     | 17 033   | 43  | 219  | 161,8                                    | +19,7  | 96,3  | 20 078  | 39,7  |
| 353           | Harburg  | 106,67                    | 23 186   | 35  | 223  | 72,0                                     | +18,5  | 199,3   | 23 500  | 44,6  |
| 354           | Lüchow-Dannenberg  | 18,07                     | 15 882   | 37  | 213  | 39,8                                     | +22,1  | 41,1  | 18 662  | 15,8  |
| 355           | Lüneburg   | 111,94                    | 19 104   | 40  | 200  | 46,3                                     | +17,4  | 136,5   | 18 941  | 26,7  |
| 356           | Osterholz  | 70,04                     | 16 411   | 32  | 174  | 141,1                                    | +9,9   | 174,5   | 20 726  | 29,8  |
| 357           | Rotenburg (Wümme)  | 42,76                     | 25 125   | 29  | 231  | 139,6                                    | +18,5  | 78,8  | 20 056  | 32,6  |
| 358           | Heidekreis   | 36,56                     | 22 233   | 33  | 195  | 68,5                                     | +9,0   | 74,9  | 19 222  | 17,8  |
| 359           | Stade  | 67,02                     | 24 586   | 40  | 275  | 125,0                                    | +11,8  | 158,0   | 20 836  | 49,0  |
| 360           | Uelzen   | 36,41                     | 19 224   | 35  | 317  | 27,7                                     | +14,6  | 64,0  | 19 215  | 18,4  |
| 361           | Verden   | 64,72                     | 23 945   | 38  | 224  | 112,2                                    | +16,2  | 170,9   | 22 111  | 31,3  |
| <b>3</b>      | <b>Lüneburg</b>  | <b>64,29</b>              | <b>20 565</b>  | <b>37</b>   | <b>228</b>   | <b>98,8</b>                              | <b>+15,4</b>                                 | <b>109,7</b>                                    | <b>20 480</b>                                   | <b>32,3</b>   |
| 401           | Delmenhorst, Stadt   | 88,41                     | 31 510   | 12  | 221  | 151,7                                    | +8,9   | 1 223,9   | 18 259  | 30,6  |
| 402           | Emden, Stadt   | 30,78                     | 25 913   | 65  | 239  | 98,8                                     | +34,3  | 451,2   | 17 728  | 49,4  |
| 403           | Oldenburg (Oldb), Stadt                                      | 166,01                    | 22 930   | 35  | 194  | 145,4                                    | +3,2   | 1 590,8   | 18 553  | 42,5  |
| 404           | Osnabrück, Stadt   | 181,25                    | 54 004   | 44  | 293  | 112,9                                    | +17,0  | 1 355,6   | 19 843  | 22,6  |
| 405           | Wilhelmshaven, Stadt   | 94,54                     | 31 850   | 68  | 237  | 130,1                                    | +8,0   | 710,8   | 17 168  | 13,5  |
| 451           | Ammerland  | 50,99                     | 31 221   | 32  | 269  | 162,4                                    | +17,1  | 166,7   | 20 288  | 51,5  |
| 452           | Aurich   | 44,39                     | 24 658   | 40  | 251  | 126,2                                    | +19,8  | 147,0   | 18 004  | 39,5  |
| 453           | Cloppenburg  | 43,07                     | 70 004   | 31  | 541  | 264,1                                    | +40,2  | 116,1   | 18 517  | 68,1  |
| 454           | Emsland  | 47,65                     | 58 149   | 30  | 477  | 192,9                                    | +13,1  | 110,9   | 18 656  | 70,6  |
| 455           | Friesland  | 48,35                     | 29 506   | 48  | 284  | 157,7                                    | +15,6  | 161,0   | 18 896  | 48,6  |
| 456           | Grafschaft Bentheim  | 42,51                     | 60 260   | 30  | 452  | 217,9                                    | +24,4  | 138,3   | 17 817  | 55,5  |
| 457           | Leer   | 41,06                     | 28 000   | 36  | 259  | 162,9                                    | +16,8  | 154,3   | 17 015  | 44,5  |
| 458           | Oldenburg  | 73,42                     | 53 213   | 34  | 393  | 162,4                                    | +19,1  | 121,0   | 20 780  | 25,7  |
| 459           | Osnabrück  | 58,29                     | 56 052   | 38  | 418  | 172,8                                    | +20,9  | 168,8   | 20 524  | 33,4  |
| 460           | Vechta   | 51,27                     | 84 174   | 38  | 516  | 295,9                                    | +27,1  | 169,7   | 20 630  | 68,2  |
| 461           | Wesermarsch  | 28,53                     | 22 393   | 54  | 246  | 166,4                                    | -6,9   | 108,6   | 19 665  | 15,0  |
| 462           | Wittmund   | 38,41                     | 25 927   | 43  | 277  | 141,4                                    | +15,3  | 87,1  | 18 566  | 40,7  |
| <b>4</b>      | <b>Weser-Ems</b>   | <b>55,32</b>              | <b>42 996</b>  | <b>38</b>   | <b>384</b>   | <b>187,5</b>                             | <b>+17,0</b>                                 | <b>166,7</b>                                    | <b>19 041</b>                                   | <b>44,9</b>   |
|               | <b>Niedersachsen</b>   | <b>62,45</b>              | <b>30 713</b>  | <b>41</b>   | <b>307</b>   | <b>112,3</b>                             | <b>+18,4</b>                                 | <b>166,5</b>                                    | <b>19 717</b>                                   | <b>29,3</b>   |

den Kaufwerten für Ackerland, die Grünlandpachtentgelte hängen mit  $r=+0,83$  eng mit dem Grünlandpreis zusammen, und der Hektarpreis der Flächen landwirtschaftlicher Nutzung insgesamt korreliert sehr hoch mit der Höhe des Pachtentgelts für landwirtschaftliche Flächen mit  $r=+0,86$ . *Je höher der Grundstückspreis, desto höher das Pachtentgelt und umgekehrt.*

### Baulandpreise werden vor allem von der Besiedlungsdichte beeinflusst

Wovon werden die Kaufwerte für Bauland beeinflusst? Um diese Frage zu beantworten, wurden vor allem vier mögliche Korrelationen mit möglichen Einflussfaktoren berechnet, und zwar mit:

- dem mittelfristigen Wirtschaftswachstum 2009 bis 2014 (Hypothese: Wo die Wirtschaft floriert, steigen die Bodenpreise);
- dem verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte 2014 (Hypothese: Wo die privaten Haushalte viel Geld zur Verfügung haben, investieren sie stärker, heben damit die Nachfrage und demzufolge steigen die Grundstückspreise);
- der Bautätigkeitsintensität<sup>16)</sup> 2014 (Hypothese: Wo viel gebaut wird, steigt die Nachfrage nach Bauland und demzufolge steigen die Bodenpreise);
- der Besiedlungsdichte (Hypothese: Da Grund und Boden nicht vermehrbar sind, wird das Bauland knapper und damit teurer, wo viele Menschen wohnen).

Alle Indikatoren sind in der Tabelle T9 dokumentiert. Die Ergebnisse der Berechnungen konnten nicht alle Hypothesen bestätigen. Insbesondere scheinen die Höhe des verfügbaren Einkommens sowie die mittelfristige Entwicklung des Bruttoinlandproduktes keinen Erklärungswert für regionale Kaufwerteunterschiede zu haben. Die Baulandpreise insgesamt korrelieren mit dem verfügbaren Einkommen pro Kopf mit  $r=+0,10$ ; wird ausschließlich das baureife Land betrachtet, nimmt  $r$  den Wert von  $+0,12$  an. Mit dem regionalen Wirtschaftswachstum gibt es ebenfalls keinen linearen Zusammenhang. Pearson's  $r$  nimmt Werte von nur  $+0,01$  (Bauland insgesamt) bzw.  $+0,11$  (baureifes Land) an.

Mit der regional unterschiedlichen Intensität der Bautätigkeit, gemessen an der Zahl der neu fertiggestellten Woh-

<sup>16)</sup> Die Zahl der Baufertigstellungen wird von der Bautätigkeitsstatistik ermittelt. Hier wurden als Indikator für die regionale Intensität der Bautätigkeit nur die Daten über Fertigstellungen von Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2014 herangezogen.

### T10 | Kaufwerte 2015 nach Art des Grundstücks und Kreistyp

| Art des Grundstücks                     | Masseinheit            | Kreistyp 1 | Kreistyp 2 | Kreistyp 3 | Kreistyp 4 |
|---|------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung | Euro je Hektar         | 30 119     | 27 505     | 37 624     | 30 387     |
| Ackerland                               | Euro je Hektar         | 36 259     | 31 784     | 46 480     | 35 935     |
| Grünland                                | Euro je Hektar         | 17 871     | 19 531     | 21 836     | 17 456     |
| Bauland                                 | Euro je m <sup>2</sup> | 120,01     | 86,19      | 53,33      | 44,80      |

nungen im Wohnbau je 10 000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner, ist ebenfalls kein Zusammenhang feststellbar. Pearson's  $r$  liegt hier bei  $-0,02$ , also sehr nahe an Null.

Lediglich die vierte Hypothese konnte bestätigt werden, denn eine hohe Korrelation kommt zwischen dem Kaufwert für Bauland und der Besiedlungsdichte zustande. Pearson's  $r$  liegt bei diesem Indikator bei  $+0,77$  (Bauland insgesamt) bzw.  $+0,71$  (baureifes Land). Der Preis für Bauland ist in der Regel dann hoch, wenn viele Menschen auf relativ engem Raum zusammenleben, also in städtischen Strukturen mit hoher Besiedlungsdichte.

### Kaufwerte 2015 nach siedlungsstrukturellen Kreistypen

Weitere Aufschlüsse bringt die Anwendung der vier siedlungsstrukturellen Kreistypen, die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) entwickelt wurden. Diese vier Kreistypen fassen jeweils strukturell ähnliche Landkreise bzw. kreisfreie Städte zusammen. Sie bilden daher, anders als die Statistischen Regionen, keine zusammenhängende räumliche Einheit. Das ist analytisch von Vorteil, weil die Statistischen Regionen zum Teil ihrerseits sehr heterogene Räume umfassen; das gilt vor allem für Weser-Ems. Allerdings ist auch bei den Kreistypen zu beachten, dass z. B. die Landkreise der agrarischen Intensivregion im Westen des Landes zwei verschiedenen Kreistypen (3 und 4) angehören.

Die Ergebnisse einer Aggregation der Kaufwerte für Bauland und für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Euro je m<sup>2</sup> bzw. je Hektar enthält die Tabelle T10. Die Baulandpreise liegen im großstädtischen Kreistyp 1 mit 120,01 Euro sehr deutlich über denen des Kreistyps 2 (86,19 Euro) und mehr als doppelt so hoch wie in den eher ländlichen Kreistypen 3 (53,33 Euro) und 4 (44,80 Euro). Bemerkenswert sind auch die entsprechenden Daten für Flächen landwirtschaftlicher Nutzung: Im Kreistyp 3, den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen, liegen die Bodenpreise vor allem für Ackerland erheblich höher als in den anderen Kreistypen. Die Hektarpreise für Grünland sind zwar auch nach Kreistyp unterschiedlich, liegen aber erheblich enger beieinander als die Ackerpreise. Die niedrigsten Preise für Flächen landwirtschaftlicher Nutzung, vor allem für Ackerland, findet man im Kreistyp 2 (städtische Kreise mit relativ hoher Besiedlungsdichte).

### Fazit

Insgesamt konnte die Analyse der möglichen Einflussfaktoren für die regional unterschiedlichen Bodenpreise folgende Ergebnisse erzielen:



1. Die Kaufwerte für Flächen landwirtschaftlicher Nutzung und die für Bauland hängen nicht miteinander zusammen. Es handelt sich um zwei getrennte Märkte.
2. Das regionale Preisgefüge der Kaufwerte landwirtschaftlich genutzter Flächen wird weniger von der Güte und der natürlichen Ertragsfähigkeit der Böden beeinflusst als vielmehr von der Viehbestandsdichte und anderen Faktoren. Die intensive Veredlungswirtschaft im Westen des Landes treibt die Preise landwirtschaftlich nutzbarer Böden in die Höhe. Eine Rolle für die Preisentwicklung kann auch die Tatsache spielen, dass die Landwirtschaftsfläche Niedersachsens langfristig abnimmt.
3. Die Höhe der Kaufwerte für Acker- und Grünland hängt eng mit der der entsprechenden Pachtpreise zusammen. Wo die Grundstücke teuer sind, ist die Pacht hoch.
4. Bezüglich der Baulandpreise konnten keine Zusammenhänge mit der Intensität der Wohnbautätigkeit, mit dem Einkommensniveau und mit dem mittelfristigen Wirtschaftswachstum festgestellt werden.
5. Die Kaufwerte für Bauland hängen vielmehr ganz entscheidend mit der Besiedlungsdichte zusammen. In städtisch geprägten Kreistypen liegen die Baulandpreise daher deutlich über dem Niveau ländlicher Räume.

#### Die Kaufwertestatistiken – methodische Erläuterungen

Die Preisstatistik hat üblicherweise das vorrangige Ziel, echte Preisveränderungen im Zeitvergleich zu ermitteln. Zu diesem Zweck wird versucht, die Daten um unechte Veränderungen des Preisniveaus, wie sie vor allem durch Qualitätsänderungen der Waren und Dienstleistungen entstehen, zu bereinigen. Dies geschieht z. B. in der Verbraucherpreisstatistik auf repräsentativer Grundlage, indem eine Vielzahl von Preiserheberinnen und Preiserhebern im ganzen Bundesgebiet die Preise zuvor festgelegter Waren und Dienstleistungen („Warenkorb“) in ebenfalls zuvor festgelegten Regionen und Geschäftstypen für ausschließlich statistische Zwecke (*Primärerhebung*) ermittelt.

Im Unterschied dazu sind die beiden Kaufwertestatistiken für Bauland und landwirtschaftliche Grundstücke *Sekun-*

*därerhebungen* von Verwaltungsdaten. In Niedersachsen sind für diese Erhebungen die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte berichtspflichtig, in anderen Ländern sind es z. T. auch die Finanzämter. Die Kaufwertestatistiken sind auch *keine Repräsentativerhebungen*, sondern erfassen im Prinzip alle Kauffälle, die von den Gutachterausschüssen gemeldet wurden. In gewisser Weise haben sie daher mehr den Charakter einer Grundeigentumswechselstatistik als den einer reinen Preisstatistik. Es werden allerdings nicht alle Fälle des Eigentumswechsels erfasst, sondern nur bestimmte Kaufvorgänge auf dem Grundstücksmarkt. So werden Erbschaften, Enteignungen, Zwangsversteigerungen und Flurbereinigungen in den Kaufwertestatistiken nicht erfasst. Auch der Verkauf von Häusern und Wohnungen und sonstigen Bauwerken sowie von Erbbaurechten ist nicht Gegenstand der Kaufwertestatistiken. Insofern sind die Grundstücksmarktberichte, die von den Gutachterausschüssen publiziert werden, umfassender. Der Grundstücksmarktbericht 2015 für Niedersachsen kann beim Oberen Gutachterausschuss erworben werden ([www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)); es werden auch regionale *Grundstücksmarktberichte* für den jeweiligen Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt jährlich erstellt.

Daher können die Kaufwertestatistiken einerseits regionale Daten auf Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise, z. T. auf für größere kreisangehörige Städte, ermitteln. Andererseits ist immer zu bedenken, dass die statistischen Massen, aus denen die Ergebnisse der Kaufwertestatistiken ermittelt werden, sich aus jeweils ganz anders gearteten Einzelfällen zusammensetzen können. Solch ein Einzelfall kann z. B. der Verkauf einer Villa in der 1a-Lage der Innenstadt einer Großstadt sein. Dies beeinträchtigt sowohl den regionalen als auch den zeitlichen Vergleich, denn die Anwendung der ausgefeilten Methoden zur Qualitätsbereinigung („hedonische Verfahren“), wie sie vor allem in der Verbraucherpreisstatistik angewandt werden, ist hier nicht möglich. Preisindizes, die vor allem auf den zeitlichen Vergleich abzielen, werden daher hier nicht berechnet, dafür aber die effektiv gezahlten durchschnittlichen Preise für landwirtschaftliche und Baugrundstücke. Trotz dieser Einschränkung lassen sich auf Basis der Kaufwertestatistiken gute zeitliche und regionale Trends und Strukturen erkennen.