

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)¹⁾ und die des Baulandes (EVAS 61511)²⁾ 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 m² 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 Veränderungsrate	Bundesgebiet						Niedersachsen	
	Kaufwerte für			Preisindex für				
	baureifes Land ¹⁾	Bauland insgesamt ¹⁾	landwirtschaftliche Grundstücke	Häuser	Bau der Wohngebäude	Verbraucherpreise	Bau der Wohngebäude	Verbraucherpreise
	Euro/m ²		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 Kreistypen³⁾.

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 Hektar⁴⁾ landwirtschaftlich genutzter Fläche erhöhte sich im selben Zeitraum deutschlandweit um 65,2 %, in Niedersachsen sogar um 83,7 % (vgl. Tabelle T5). Die niedersächsischen Pachtpreise⁵⁾ für landwirtschaftliche Flächen stiegen, wie Tabelle T3 zeigt, von 2010 bis 2013 – das ist das aktuellste derzeit vorliegende Jahr – um 22,5 %. Der Häuserpreisindex⁶⁾ 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 Rohbauland⁷⁾, mittelfristig stark anstieg, wohingegen der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen deutlich zurückging (vgl. Tabelle T2).

Eckwerte der Kaufwertestatistiken 2015

Im Jahr 2015 wurden in Niedersachsen 23 km² Baulandflächen und 128 km² Flächen landwirtschaftlicher Nutzung⁸⁾ veräußert, zusammen gut 151 km². Damit wechselten in etwa 0,3 % der gesamten Landesfläche von 47 616 km² und 0,5 % der Landwirtschaftsfläche von 28 459 km² 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) 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 ≥ 150 Ew/km²),
 Kreistyp 3: 13 ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen (Kreise mit einem Bevölkerungsanteil von Groß- und Mittelstädten $\geq 50\%$, aber einer Einwohnerdichte unter 150 Ew/km²),
 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/km²).

4) Hektar = 10 000m²; 100 Hektar = 1km²

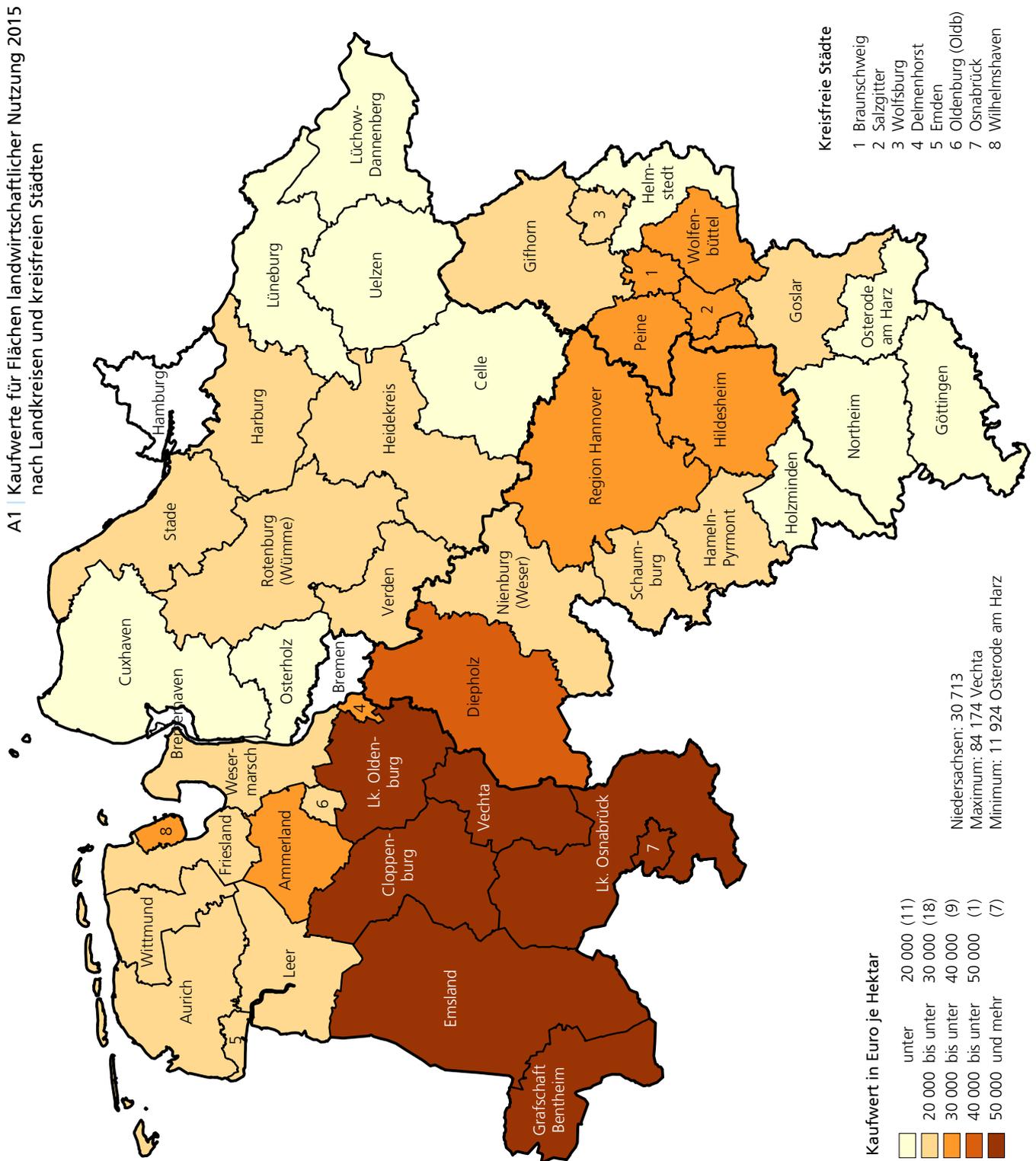
5) Pachtpreise werden von der Agrarstatistik ermittelt. Die aktuellsten Kreisdaten stammen aus der Landwirtschaftszählung 2010. Die landwirtschaftlichen Betriebe hatten seinerzeit von allen Pachtflächen die Höhe der Jahrespacht insgesamt in vollen Euro anzugeben. Dabei waren der Geldbetrag, der Wert 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 Betriebe¹⁾ 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 Großvieheinheiten⁹⁾ mit 295,9 je km² 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 km²) bzw. 0,6 % auf 2 845 935 Hektar¹⁰⁾.

Ackerland fast doppelt so teuer wie Grünland

Der Markt landwirtschaftlicher Grundstücke wird in Niedersachsen mit seiner zum Teil hochintensiven Landwirtschaft in erster Linie vom Ackerland¹¹⁾ geprägt; das Grünland¹²⁾ 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“.

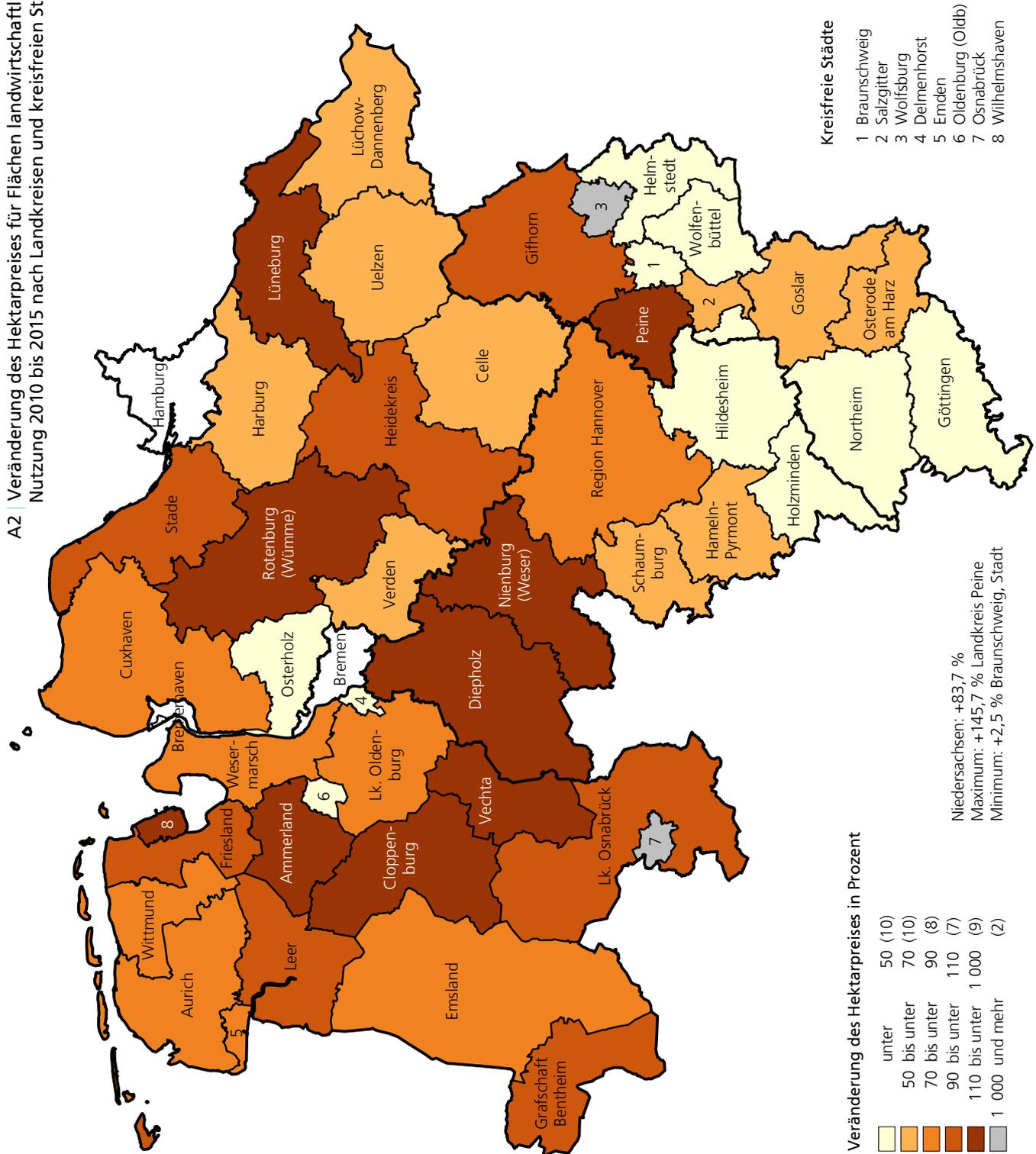
T4 | Kaufwerte der Fläche landwirtschaftlicher Nutzung 2010 bis 2015 nach Landkreisen und kreisfreien Städten

Schl.- Nr.	Kreisfreie Stadt Landkreis Statistische Region Land	Kaufwerte						Veränderung	
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 gg. 2010	2015 gg. 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
1	Braunschweig	28 834	28 862	30 398	29 442	30 196	37 431	+29,8	+24,0
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	Hameln-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
2	Hannover	51 572	57 004	56 173	67 869	65 660	72 891	+41,3	+11,0
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
3	Lüneburg	57 014	66 716	74 030	79 715	78 283	89 811	+57,5	+14,7
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
4	Weser-Ems	114 897	114 328	120 228	148 912	167 915	191 383	+66,6	+14,0
	Niedersachsen	252 319	266 909	280 835	325 935	342 050	391 511	+55,2	+14,5

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

Schl.- Nr.	Kreisfreie Stadt Landkreis Statistische Region Land	Kaufwerte						Veränderung	
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 gg. 2010	2015 gg. 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
1	Braunschweig	15 231	16 265	16 484	18 512	19 823	22 191	+45,7	+11,9
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
2	Hannover	17 812	21 060	22 980	26 487	29 680	32 508	+82,5	+9,5
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
3	Lüneburg	11 200	12 590	15 287	16 924	18 814	20 565	+83,6	+9,3
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
4	Weser-Ems	22 030	26 377	28 974	36 492	42 432	42 996	+95,2	+1,3
	Niedersachsen	16 716	18 910	21 146	25 181	28 856	30 713	+83,7	+6,4

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



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 Land¹³⁾ (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-

¹³⁾ 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-

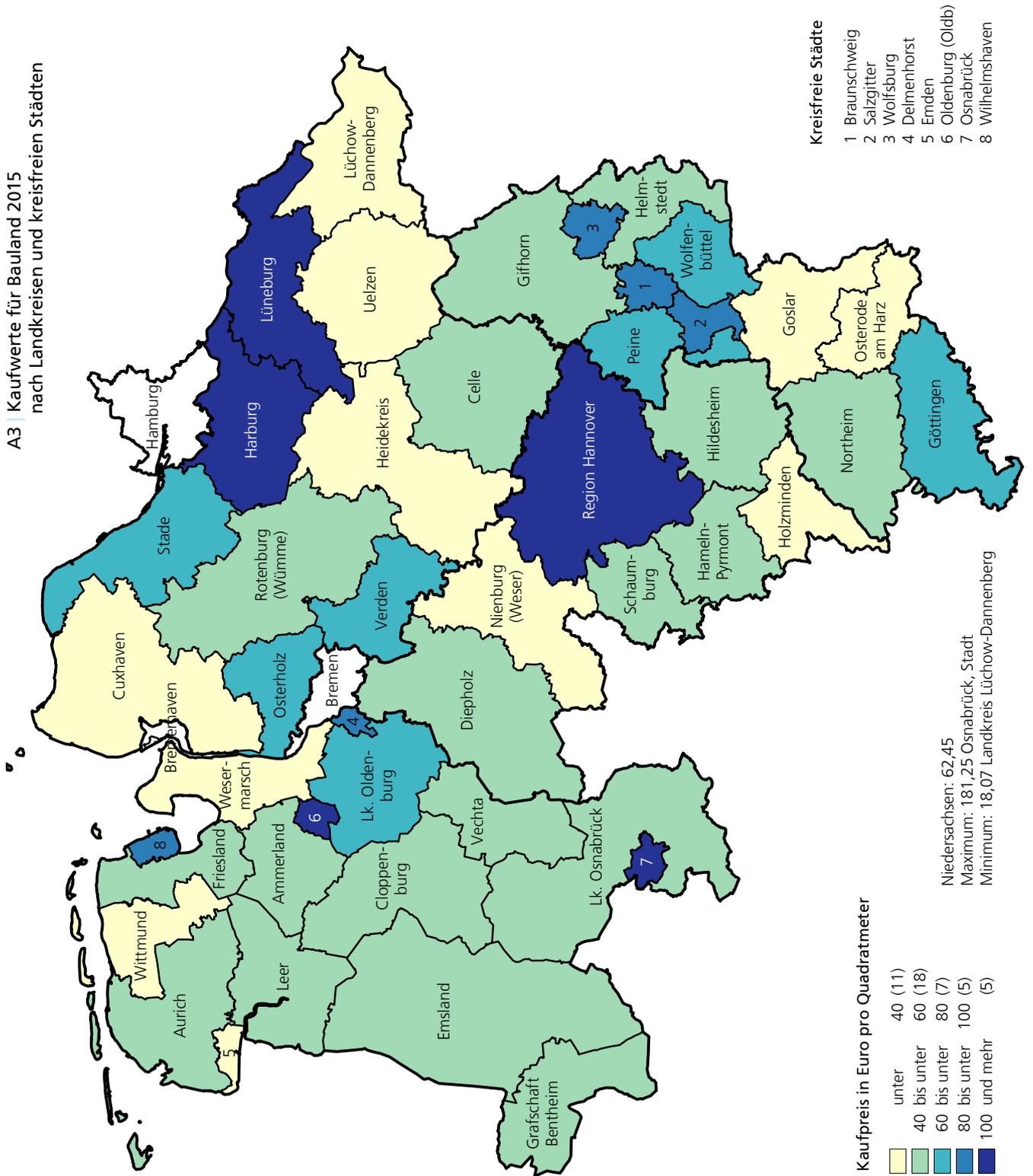
T6 | Kaufwerte der Fläche landwirtschaftlicher Nutzung 2010 und 2015 nach Nutzungsarten, Landkreisen und kreisfreien Städten

Schl.-Nr.	Kreisfreie Stadt Landkreis Statistische Region 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
1	Braunschweig	23 861	31 290	15 929	25 444	1 537	2 989	7 736	10 523	+59,7	+36,0	+7,8	+8,6
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	Hamel-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
2	Hannover	44 811	62 499	19 764	36 261	4 946	6 063	9 985	17 610	+83,5	+76,4	+6,7	+29,3
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
3	Lüneburg	30 801	57 899	13 869	25 438	17 542	23 974	8 918	14 487	+83,4	+62,4	+10,0	+5,6
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
4	Weser-Ems	69 222	130 180	30 499	59 080	38 114	46 983	14 499	24 804	+93,7	+71,1	+7,1	+2,9
	Niedersachsen	168 698	281 869	20 434	37 922	62 139	80 009	11 747	19 153	+85,6	+63,0	+5,9	+10,5

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

Schl.-Nr.	Kreisfreie Stadt Landkreis Statistische Region Land	Kaufwerte für Bauland insgesamt						darunter baureifes Land		Veränderung 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
1	Braunschweig	135 011	135 824	187 340	190 734	197 761	235 104	119 965	195 079	+74,1	+62,6
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	.
2	Hannover	221 828	221 471	295 251	274 386	294 666	299 524	171 366	239 700	+35,0	+39,9
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
3	Lüneburg	265 620	252 949	354 411	352 240	323 809	382 040	229 689	345 656	+43,8	+50,5
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
4	Weser-Ems Niedersachsen	316 431	339 495	441 030	483 355	418 843	521 268	258 981	444 755	+64,7	+71,7
		938 890	949 739	1 278 032	1 300 715	1 235 078	1 437 936	780 002	1 225 189	+53,2	+57,1
Ausgewählte kreisangehörige Städte											
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-

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 Ertragsmesszahlen¹⁵⁾ 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.

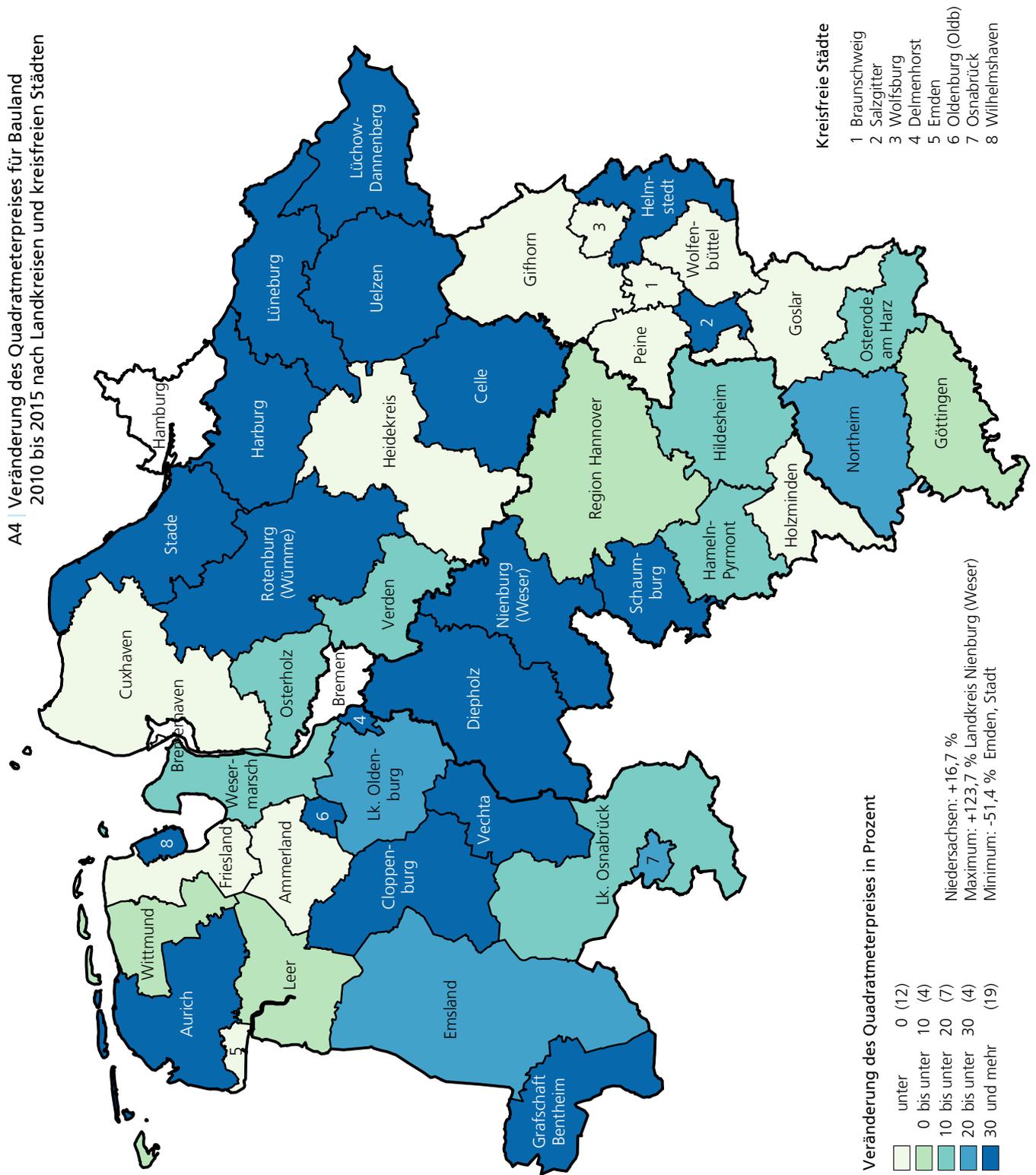
Dies sind auch die Kreise, die bekannt sind für eine intensive Viehhaltung. Die Intensität der Viehhaltung kann gemessen werden über die Zahl der Großvieheinheiten je km^2 . Im Landesdurchschnitt lag dieser Wert im Jahr 2010 bei 112,3. Die genannten Landkreise wiesen aber landesweite Spitzenwerte von 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

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.

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.

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



T9 | Regionales Preisniveau für Grundstücke 2015 und potentielle Einflussfaktoren

Schl.- Nr.	Kreisfreie Stadt Landkreis Statistische Region Land	Bauland- preis 2015	Kaufwert der Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung 2015	durch- schnittliche Ertrags- messzahl in 100 je ha	Pachtpreis für land- wirtschaft- lich genutzte Fläche 2010	Großvieh- einheiten je 100 ha 2010	Verände- rung des BIP 2014 gg. 2009	Einwohner/ -innen je km ² 2015	Verfügb- ares Ein- kommen je Kopf 2014	Fertig gestellte Wohnun- gen je 10 000 Einwohner/ -innen 2014
		Euro je m ²	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
1	Braunschweig	59,48	22 191	51	271	24,9	+28,9	197,3	19 709	16,3
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
2	Hannover	80,79	32 508	48	323	62,9	+14,0	235,7	19 903	18,4
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
3	Lüneburg	64,29	20 565	37	228	98,8	+15,4	109,7	20 480	32,3
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
4	Weser-Ems	55,32	42 996	38	384	187,5	+17,0	166,7	19 041	44,9
	Niedersachsen	62,45	30 713	41	307	112,3	+18,4	166,5	19 717	29,3

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 Bautätigkeitsintensität¹⁶⁾ 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 Bruttoinlandsproduktes 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-

¹⁶⁾ 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 ²	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 m² 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 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); 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.