

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2	Zielsetzung des Landesgrundstücksmarktberichtes	8
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	9
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	9
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	10
3.3	Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Große Herausforderungen insbesondere in den niedersächsischen Zentren	14
4	Übersicht über die Umsätze	22
4.1	Übersichtskarte Vertragsvorgänge	25
4.2	Übersichtskarte Geldumsätze	26
4.3	Übersichtskarte Flächenumsätze	27
5	Bauland	28
5.1	Allgemeines	28
5.2	Individueller Wohnungsbau	33
5.2.1	Preisniveau	33
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	35
5.2.2.1	Preisentwicklung	35
5.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	37
5.3	Geschosswohnungsbau	38
5.3.1	Preisniveau	38
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	38
5.3.2.1	Preisentwicklung	38
5.3.2.2	Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser	38
5.4	Gewerbliche Bauflächen	40
5.4.1	Preisniveau	40
5.4.2	Preisentwicklung	40
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	41
5.6	Sonstiges Bauland	46
5.7	Erbbaurechte	47
5.7.1	Begründung von Erbbaurechten	47
5.7.2	Verkauf von Erbbaugrundstücken	47
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	48
6.1	Allgemeines	48
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	50
6.2.1	Preisniveau	50
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	53
6.2.2.1	Preisentwicklung	53
6.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	55
6.3	Höfe	55
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	56
6.4.1	Forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand	58
6.4.2	Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand	59
6.5	Flächen mit keiner oder geringer Ertragsfähigkeit	60
6.6	Landwirtschaftliche Nutzflächen in siedlungsnahen Lagen	61
6.7	Preisverhalten bei Agrarland mit besonderen (begünstigenden) Merkmalen	62
7	Übrige unbebaute Flächen	64
7.1	Gartenland	64
7.2	Abbauland	67
7.3	Wasserflächen	69

8	Bodenrichtwerte	71
8.1	Gesetzlicher Auftrag	71
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	72
8.2.1	Wohnbauland	73
8.2.2	Gewerbliches Bauland	82
9	Bebaute Grundstücke	90
9.1	Allgemeines	90
9.2	Preisentwicklung von gebrauchten Eigenheimen	95
9.3	Ein- und Zweifamilienhäuser	102
9.3.1	Preisniveau	102
9.3.2	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	104
9.3.2.1	Sachwertfaktoren	104
9.3.2.2	Vergleichsfaktoren	105
9.3.3	Erbbaurechte Ein- und Zweifamilienhäuser	106
9.3.3.1	Preisniveau	106
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“	106
9.3.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	107
9.4	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	109
9.4.1	Preisniveau	109
9.4.2	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	111
9.4.2.1	Sachwertfaktoren	111
9.4.2.2	Vergleichsfaktoren	111
9.4.3	Erbbaurechte Reihenhäuser/Doppelhaushälften	112
9.4.3.1	Preisniveau	112
9.4.3.2	Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“	112
9.4.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	113
9.5	Wohnungseigentum	115
9.5.1	Preisniveau	115
9.5.2	Preisentwicklung von gebrauchten Eigentumswohnungen	119
9.5.3	Vergleichsfaktoren	125
9.5.4	Erbbaurechte	126
9.5.4.1	Preisniveau	126
9.5.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	127
9.6	Teileigentum	129
9.7	Mehrfamilienhäuser	131
9.7.1	Preisniveau	131
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	132
9.8	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	140
9.8.1	Preisniveau	140
9.8.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	141
9.9	Lagergebäude, Produktionsgebäude	144
9.9.1	Preisniveau	145
10	Mieten und Pachten	146
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	148
Anhang 1:	Umsatzzahlen	149
Anhang 2:		155
Übersichtskarte und Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen		155
Anhang 3: Übersichtskarte für Niedersachsen		157