

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	7
2	Zielsetzung des Landesgrundstücksmarktberichtes	9
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	10
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	10
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	11
3.3	Wohnungsmarktprognose 2035 und aktuelle Herausforderungen durch verstärkte Zuwanderung (Verfasser: Investitions- und Förderbank Niedersachsen - NBank)	15
4	Übersicht über die Umsätze	19
4.1	Übersichtskarte Vertragsvorgänge	23
4.2	Übersichtskarte Geldumsätze	24
4.3	Übersichtskarte Flächenumsätze	25
5	Bauland	26
5.1	Allgemeines	26
5.2	Individueller Wohnungsbau	31
5.2.1	Preisniveau	31
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	33
5.2.2.1	Preisentwicklung	33
5.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	35
5.3	Geschosswohnungsbau	36
5.3.1	Preisniveau	36
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	36
5.3.2.1	Preisentwicklung	36
5.3.2.2	Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser	36
5.4	Gewerbliche Bauflächen	38
5.4.1	Preisniveau	38
5.4.2	Preisentwicklung	38
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	39
5.6	Sonstiges Bauland	41
5.7	Erbbaurechte	42
5.7.1	Begründung von Erbbaurechten	42
5.7.2	Verkauf von Erbbaugrundstücken	42
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	45
6.1	Allgemeines	45
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	47
6.2.1	Preisniveau	47
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	50
6.2.2.1	Preisentwicklung	50
6.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	52
6.3	Höfe	52
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	53
6.4.1	Forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand	55
6.4.2	Forstwirtschaftliche Flächen ohne Bestandwert	56
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland	58
6.6	Landwirtschaftliche Nutzflächen in siedlungsnahen Lagen	59
6.7	Preisverhalten bei Agrarland mit besonderen (begünstigenden) Merkmalen	60

7	Übrige unbebaute Flächen	62
7.1	Gartenland	62
7.2	Abbauland	64
7.3	Wasserflächen	66
8	Bodenrichtwerte	67
8.1	Gesetzlicher Auftrag	67
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	68
8.2.1	Wohnbauland	69
8.2.2	Gewerbliches Bauland	78
9	Bebaute Grundstücke	85
9.1	Allgemeines	85
9.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	90
9.2.1	Preisniveau	90
9.2.2	Preisentwicklung	92
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	94
9.2.3.1	Sachwertfaktoren	94
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren	95
9.2.4	Erbbaurechte Ein- und Zweifamilienhäuser	96
9.2.4.1	Preisniveau	96
9.2.4.2	Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“	96
9.2.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	97
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	98
9.3.1	Preisniveau	98
9.3.2	Preisentwicklung	100
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	102
9.3.3.1	Sachwertfaktoren	102
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren	102
9.3.4	Erbbaurechte Reihenhäuser/Doppelhaushälften	103
9.3.4.1	Preisniveau	103
9.3.4.2	Vergleichsfaktoren „Erbbaurecht/Volleigentum“	103
9.3.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	104
9.4	Wohnungseigentum	105
9.4.1	Preisniveau	105
9.4.2	Preisentwicklung	108
9.4.3	Vergleichsfaktoren	109
9.4.4	Erbbaurechte	110
9.4.4.1	Preisniveau	110
9.4.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	111
9.5	Teileigentum	112
9.6	Mehrfamilienhäuser	114
9.6.1	Preisniveau	114
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	115
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	119
9.7.1	Preisniveau	119
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	120
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	122
9.8.1	Preisniveau	123
10	Mieten, Pachten	124
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	127

Anhang 1: Umsatzzahlen.....	128
Anhang 2:	134
Übersichtskarte und Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	134
Anhang 3: Übersichtskarte für Niedersachsen.....	137