

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	6
2	Allgemeines.....	8
2.1	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	8
2.2	Aufgaben der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses	8
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	10
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	10
3.1.1	Bevölkerung	15
3.1.2	Flächennutzung.....	17
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	18
3.2.1	Einkommens- und Preisentwicklung 2003 bis 2016	18
3.2.2	Kapitalmarktzinsentwicklung 2000 bis 2016.....	18
3.2.3	Arbeitslosenquoten 2016.....	19
3.2.4	Sozialversicherungspflichtige Erwerbstätige	19
4	Umsatzentwicklung in den Landkreisen des Geschäftsbereiches	20
5	Bauland.....	24
5.1	Allgemeines.....	24
5.1.1	Umsatzentwicklung	24
5.1.2	Übersicht Wohnbauland.....	28
5.2	Individueller Wohnungsbau	29
5.2.1	Preisniveau	29
5.2.2	Preisentwicklung	34
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	36
5.2.3.1	Abhängigkeit des beitragsrechtlichen Zustandes -Individueller Wohnungsbau-.....	36
5.2.3.2	Abhängigkeit der Grundstücksgröße -Individueller Wohnungsbau-.....	37
5.2.3.3	Landwirtschaftlich genutzte Hofräume im Innenbereich	39
5.2.3.4	Flächen im Außenbereich.....	39
5.3	Geschosswohnungsbau	40
5.3.1	Preisniveau	40
5.3.2	Preisentwicklung	40
5.3.3	Umrechnungskoeffizienten.....	41
5.3.3.1	Abhängigkeit von wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ) -Mehrfamilienhäuser-...41	
5.3.3.2	Abhängigkeit von der Grundstücksgröße	42
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	43
5.4.1	Preisniveau	43
5.4.2	Preisentwicklung	44
5.5	Sondergebiete	44
5.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	45
5.6.1	Preisniveau	45
5.7	Erbbaurechtsgrundstücke.....	46
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	47
6.1	Allgemeines.....	47
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	51
6.2.1	Preisniveau	51
6.2.2	Preisentwicklung	53
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	56
6.2.3.1	Umrechnungskoeffizienten für Ackerland	56
6.2.3.2	Umrechnungskoeffizienten für Grünland	60
6.3	Höfe.....	64
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	65
6.4.1	Forstwirtschaftliche Grundstücke ohne Bestand	65
6.4.2	Forstwirtschaftliche Grundstücke mit Bestand	66
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland.....	69

6.6	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	70
7	Übrige unbebaute Flächen.....	71
7.1	Abbauland	72
7.2	Flächen für Energieanlagen	73
7.3	Gartenland – Private Grünflächen	75
7.4	Wasserflächen.....	77
7.5	Gemeinbedarfsflächen	78
7.6	Werterhöhungen in Sanierungsgebieten	79
8	Bodenrichtwerte	82
8.1	Gesetzlicher Auftrag	82
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	84
8.2.1	Wohnbauland	85
8.2.2	Gewerbliches Bauland	88
8.2.3	Land- und Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte.....	90
9	Bebaute Grundstücke	92
9.1	Allgemeines.....	92
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	97
9.2.1	Preisniveau.....	98
9.2.2	Preisentwicklung	103
9.2.3	Sachwertfaktoren	105
9.2.4	Vergleichsfaktoren.....	120
9.2.5	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	137
9.2.6	Rohrertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	139
9.2.7	Erbbaurechte.....	141
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	142
9.3.1	Preisniveau.....	143
9.3.2	Preisentwicklung	148
9.3.3	Sachwertfaktoren	150
9.3.4	Vergleichsfaktoren.....	157
9.3.5	Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	169
9.3.6	Rohrertragsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	171
9.3.7	Erbbaurechte.....	173
9.4	Wohnungseigentum.....	174
9.4.1	Preisniveau.....	175
9.4.2	Preisentwicklung	181
9.4.3	Vergleichsfaktoren.....	184
9.4.4	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen)	195
9.4.5	Rohrertragsfaktoren für Eigentumswohnungen	198
9.4.6	Erbbaurechte.....	200
9.5	Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen.....	201
9.5.1	Liegenschaftszinssätze und Rohrertragsfaktoren.....	203
9.6	Teileigentum	204
9.7	Mehrfamilienhäuser	205
9.7.1	Preisniveau.....	205
9.7.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser.....	206
9.7.3	Rohrertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	209
9.8	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Verkaufshallen.....	211
9.8.1	Preisniveau.....	212
9.8.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser	214
9.8.3	Rohrertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser.....	216
9.9	Lagergebäude, Produktionsgebäude	220
9.9.1	Preisniveau, Liegenschaftszinssätze, Rohrertragsfaktoren.....	221
9.10	Gaststätten und Hotels	223
9.11	Bauernhäuser und Resthofstellen	224
9.11.1	Preisniveau.....	225
9.11.2	Preisentwicklung	226
9.11.3	Sachwertfaktoren	227

9.11.4	Vergleichsfaktoren.....	229
9.12	Wochenendhausgrundstücke	234
9.12.1	Sachwertfaktoren	235
9.12.2	Vergleichsfaktoren.....	236
9.13	Sonstige bebaute Objekte	238
9.13.1	Landwirtschaftliche Stallgebäude.....	238
10	Mieten, Pachten	239
10.1	Allgemeines	239
10.2	Wohnungsmieten	239
10.3	Mieten für Garagen.....	245
10.4	Mieten für Geschäftsräume	246
10.4.1	Ladenmieten	246
10.4.2	Büromieten	250
10.4.3	Mieten für weitere gewerbliche Räume	252
10.5	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	254
Anhang 1:	Umsatzzahlen.....	257
Anhang 2:	Anschriften der Gutachterausschüsse.....	259
Anhang 3:	Mitglieder Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden ...	261