

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>8</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	8
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	12
3.3	Angebotsituation auf dem regionalen Grundstücksmarkt .....	13
3.3.1	Baulandangebot (individueller Wohnungsbau) .....	13
3.3.2	Baulandangebot (gewerbliche Bauflächen).....	19
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>25</b>
4.1	Anzahl, Geld, Fläche .....	25
4.2	Art der Erwerbsvorgänge .....	35
<b>5</b>	<b>Bauland .....</b>	<b>36</b>
5.1	Allgemeines.....	36
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	37
5.2.1	Preisniveau .....	38
5.2.2	Preisentwicklung, Indexreihen, Wertverhältnisse .....	40
5.3	Geschosswohnungsbau .....	46
5.3.1	Preisniveau .....	46
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen).....	47
5.4	Gewerbliche Bauflächen .....	49
5.4.1	Preisniveau .....	49
5.4.2	Preisentwicklung (Indexreihen).....	50
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	50
5.6	Sonstiges Bauland .....	51
5.7	Erbbaugrundstücke .....	51
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....</b>	<b>52</b>
6.1	Allgemeines.....	52
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	56
6.2.1	Preisniveau .....	56
6.2.1.1	Ackerland .....	56
6.2.1.2	Grünland .....	59
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen).....	61
6.2.2.1	Ackerland .....	61
6.2.2.2	Grünland .....	66
6.3	Höfe.....	66
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	67
6.5	Öd-/Unlandflächen .....	68
<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Flächen .....</b>	<b>69</b>
7.1	Private Grünflächen, Gartenland .....	69
7.2	Flächen für private Wege und Gräben.....	70
7.3	Sand- und Kiesabbauflächen .....	70
7.4	Wasserflächen .....	70
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>71</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	71
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	72
8.2.1	Wohnbauland.....	73
8.2.2	Gewerbliches Bauland .....	75
8.2.3	Übersicht über land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte.....	77

<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>78</b>
9.1	Allgemeines.....	79
9.1.1	Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke.....	79
9.1.2	Preisentwicklung Wohnhäuser (individueller Wohnungsbau) .....	87
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	91
9.2.1	Preisniveau .....	91
9.2.2	Preisentwicklung.....	94
9.2.3	Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren.....	103
9.2.3.1	Sachwertfaktoren.....	103
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren.....	124
9.2.4	Erbbaurechte .....	143
9.2.5	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	147
9.2.5.1	Liegenschaftszinssätze.....	147
9.2.5.2	Rohertragsfaktoren .....	150
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	151
9.3.1	Preisniveau .....	151
9.3.2	Preisentwicklung.....	154
9.3.3	Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren.....	163
9.3.3.1	Sachwertfaktoren.....	163
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren.....	181
9.3.4	Erbbaurechte .....	199
9.4	Eigentumswohnungen .....	203
9.4.1	Preisniveau .....	204
9.4.2	Preisentwicklung.....	207
9.4.3	Vergleichsfaktoren.....	216
9.4.4	Erbbaurechte .....	227
9.4.5	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	228
9.4.5.1	Liegenschaftszinssätze.....	228
9.4.5.2	Rohertragsfaktoren .....	230
9.5	Teileigentum.....	232
9.6	Mehrfamilienhäuser .....	233
9.6.1	Vertragszahlen.....	233
9.6.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	233
9.6.2.1	Liegenschaftszinssätze.....	235
9.6.2.2	Rohertragsfaktoren.....	240
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude .....	241
9.7.1	Preisniveau .....	241
9.7.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	241
9.8	Verkaufshallen, -stellen, Lager- und Produktionsgebäude.....	244
9.9	Sonstige bebaute Objekte.....	245
9.10	Zwangsversteigerungen.....	246
<b>10</b>	<b>Mieten, Pachten .....</b>	<b>247</b>
10.1	Wohnraummieten.....	247
10.2	Geschäfts- und Gewerberaummieten .....	256
10.3	Pachtzinsübersichten für landwirtschaftliche Flächen .....	257
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....</b>	<b>259</b>
<b>12</b>	<b>Weitere Informationen.....</b>	<b>260</b>
	Anhang 1: Umsatzzahlen 2019.....	261
	Anhang 2: Entwicklung des Baulandwertes.....	263
	Anhang 3: Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.....	264
	Anhang 4: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen .....	266