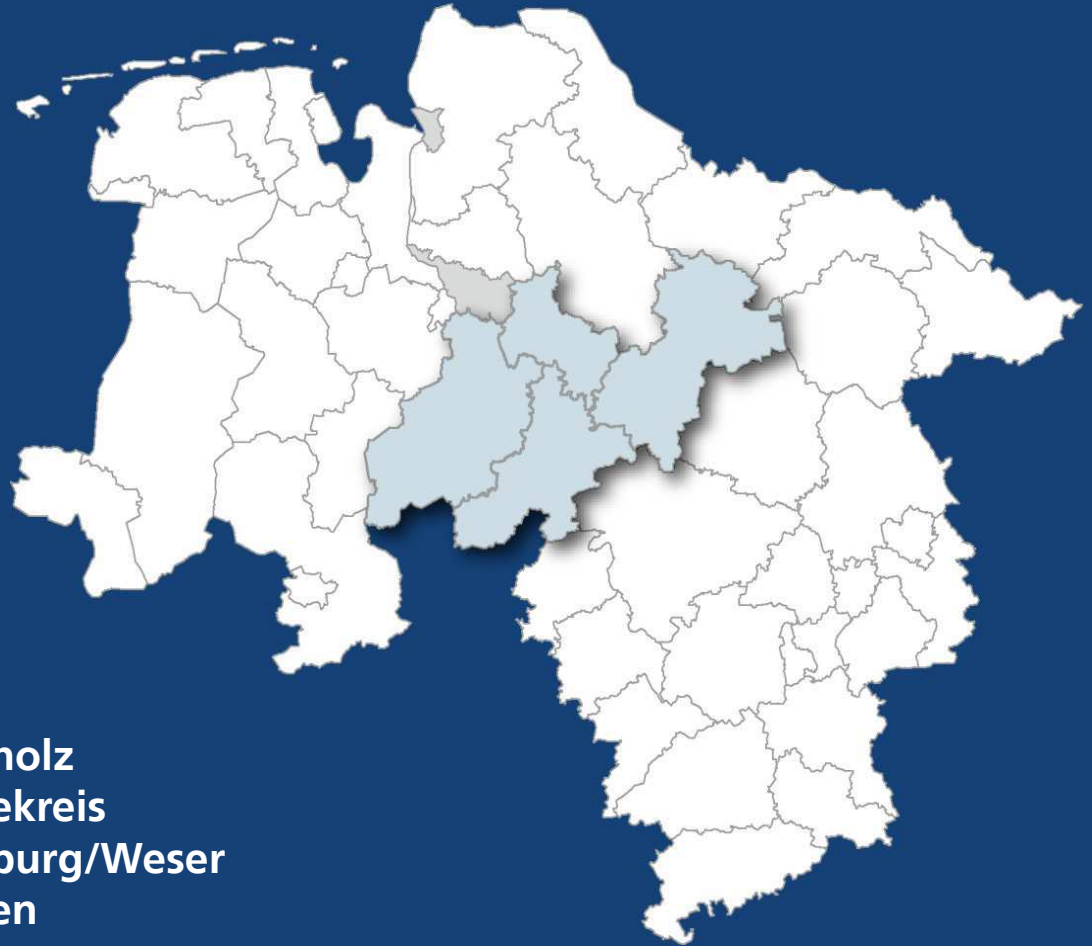




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden**



**Landkreis Diepholz
Landkreis Heidekreis
Landkreis Nienburg/Weser
Landkreis Verden**

Grundstücksmarktbericht 2019



Niedersachsen

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	6
2	Allgemeines.....	7
2.1	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	7
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 2005 bis 2018	18
3.2.2	Kapitalmarktzinsentwicklung 2000 bis 2018.....	18
3.2.3	Arbeitslosenquoten 2018.....	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	38
5.2.3.4	Flächen im Außenbereich.....	38
5.3	Geschosswohnungsbau	39
5.3.1	Preisniveau	39
5.3.2	Preisentwicklung	40
5.3.3	Umrechnungskoeffizienten.....	40
5.3.3.1	Abhängigkeit von wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ) -Mehrfamilienhäuser-...40	
5.3.3.2	Abhängigkeit von der Grundstücksgröße	41
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	42
5.4.1	Preisniveau	42
5.4.2	Preisentwicklung	43
5.5	Sondergebiete	43
5.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	44
5.6.1	Preisniveau	44
5.7	Erbbaurechtsgrundstücke.....	45
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	46
6.1	Allgemeines.....	46
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	50
6.2.1	Preisniveau	50
6.2.2	Preisentwicklung	52
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	55
6.2.3.1	Umrechnungskoeffizienten für Ackerland	55
6.2.3.2	Umrechnungskoeffizienten für Grünland	59
6.3	Höfe.....	63
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	64
6.4.1	Forstwirtschaftliche Grundstücke ohne Bestand	64
6.4.2	Forstwirtschaftliche Grundstücke mit Bestand	65
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland.....	67

6.6	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	68
7	Übrige unbebaute Flächen.....	69
7.1	Abbauland	70
7.2	Flächen für Energieanlagen	71
7.3	Gartenland – Private Grünflächen	73
7.4	Wasserflächen.....	75
7.5	Gemeinbedarfsflächen	76
7.6	Werterhöhungen in Sanierungsgebieten	77
8	Bodenrichtwerte	80
8.1	Gesetzlicher Auftrag	80
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	82
8.2.1	Wohnbauland	83
8.2.2	Gewerbliches Bauland	86
8.2.3	Land- und Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte.....	88
9	Bebaute Grundstücke	90
9.1	Allgemeines.....	90
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	95
9.2.1	Preisniveau.....	96
9.2.2	Preisentwicklung	101
9.2.3	Sachwertfaktoren	104
9.2.4	Vergleichsfaktoren.....	120
9.2.5	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	137
9.2.6	Rohertagsfaktoren 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	149
9.3.4	Vergleichsfaktoren.....	157
9.3.5	Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	170
9.3.6	Rohertagsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	172
9.3.7	Erbbaurechte.....	174
9.4	Wohnungseigentum.....	175
9.4.1	Preisniveau.....	176
9.4.2	Preisentwicklung	182
9.4.3	Vergleichsfaktoren.....	185
9.4.4	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen)	196
9.4.5	Rohertagsfaktoren für Eigentumswohnungen	199
9.4.6	Erbbaurechte.....	201
9.5	Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen.....	202
9.5.1	Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren.....	204
9.6	Teileigentum	205
9.7	Mehrfamilienhäuser.....	207
9.7.1	Preisniveau.....	207
9.7.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser.....	209
9.7.3	Rohertagsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	211
9.8	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Verkaufshallen.....	213
9.8.1	Preisniveau.....	214
9.8.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser	217
9.8.3	Rohertagsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser.....	219
9.8.4	Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren für Büro- und Praxisgebäude.....	221
9.8.5	Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren für Verkaufshallen (Verbrauchermärkte und Discounter)	222
9.9	Lagergebäude, Produktionsgebäude	223
9.9.1	Preisniveau.....	224
9.9.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren für Lager- und Logistikimmobilien.....	226
9.10	Gaststätten und Hotels	227

9.11 Bauernhäuser und Resthofstellen	228
9.11.1 Preisniveau	229
9.11.2 Preisentwicklung	230
9.11.3 Sachwertfaktoren	231
9.11.4 Vergleichsfaktoren für Resthofstellen.....	234
9.12 Wochenendhäuser	239
9.12.1 Sachwertfaktoren	239
9.12.2 Vergleichsfaktoren.....	241
9.13 Sonstige bebaute Objekte	244
9.13.1 Landwirtschaftliche Stallgebäude.....	244
9.13.2 Einzelgaragen	244
10 Mieten, Pachten	245
10.1 Allgemeines.....	245
10.2 Wohnungsmieten	245
10.3 Mieten für Garagen.....	251
10.4 Mieten für Geschäftsräume	252
10.4.1 Mieten für Läden	252
10.4.1.1 Umrechnungskoeffizienten für Ladenmieten	255
10.4.2 Mieten für Büro- und Praxisräume	256
10.4.3 Mieten für weitere gewerbliche Räume	259
10.5 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen.....	261
Anhang 1: Umsatzzahlen.....	265
Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse.....	266
Anhang 3: Mitglieder Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden ...	268

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG) Sulingen-Verden beobachtet und analysiert den Grundstücksmarkt in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden. **Der Berichtszeitraum beginnt am 01.11.2017 und endet am 31.10.2018.**

Gesamtumsatz und Umsatzveränderungen in den Landkreisen sowie im gesamten Geschäftsbereich

Grundstücksverkehr 2018	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	3.380	- 1,9 %	↓	597,7	+ 17,3 %	↑	1.426	- 6,8 %	↓
Landkreis Heidekreis	1.976	+ 6,2 %	↑	313,3	+ 36,4 %	↑	1.154	+ 47,5 %	↑
Landkreis Nienburg	1.610	- 1,8 %	↓	192,2	+ 10,9 %	↑	2.263	+147,3 %	↑
Landkreis Verden	1.924	+ 17,5 %	↑	394,1	+ 14,6 %	↑	812	+ 56,2 %	↑
GAG Sulingen-Verden	8.890	+ 3,5 %	↑	1.497,2	+ 19,0 %	↑	5.654	+ 50,9 %	↑

Gesamtumsätze und Umsatzveränderungen unterteilt nach Grundstücksarten (Teilmärkten)

Die folgende Tabelle zeigt die Umsatzveränderungen in den wesentlichen Teilmärkten:

Grundstücksverkehr 2018	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Bauland	1.602	- 7,9 %	↓	173,6	+ 29,0 %	↑	411	+ 24,4 %	↑
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	1.123	- 1,1 %	→	72,5	- 2,2 %	↓	3.978	+ 69,7 %	↑
Bebaute Grundstücke	4.055	+ 6,0 %	↑	978,0	+ 19,0 %	↑	978	+ 33,2 %	↑
Eigentumswohnungen und Teileigentum	1.889	+ 15,4 %	↑	265,1	+ 24,2 %	↑			