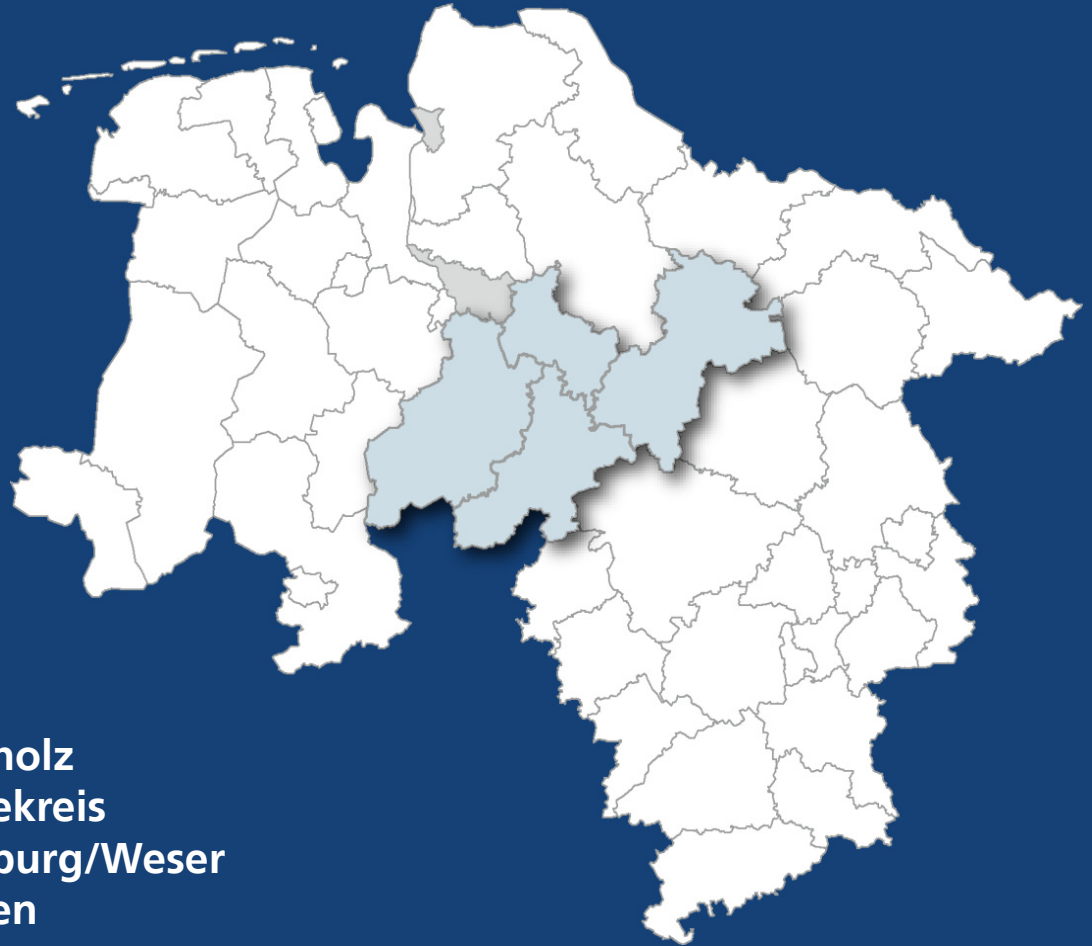




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden**



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

Grundstücksmarktbericht 2020



Niedersachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Grundstücksmarktbericht 2020

Landkreis Diepholz
Landkreis Heidekreis
Landkreis Nienburg/Weser
Landkreis Verden



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 2006 bis 2019	18
3.2.2	Kapitalmarktzinsentwicklung 2000 bis 2019.....	18
3.2.3	Arbeitslosenquoten 2019.....	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 von der Grundstücksgröße -Individueller Wohnungsbau-.....	37
5.2.3.3	Landwirtschaftlich genutzte Hofräume im Innenbereich	38
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 der Grundstücksgröße	41
5.3.3.2	Abhängigkeit von der Wertbeeinflussenden Geschossfläche -WGFZ-.....	42
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	44
5.4.1	Preisniveau	44
5.4.2	Preisentwicklung	45
5.5	Sondergebiete	45
5.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	46
5.6.1	Preisniveau	46
5.7	Erbbaurechtsgrundstücke.....	47
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	48
6.1	Allgemeines.....	48
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	52
6.2.1	Preisniveau	52
6.2.2	Preisentwicklung	54
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	57
6.2.3.1	Umrechnungskoeffizienten für Ackerland	57
6.2.3.2	Umrechnungskoeffizienten für Grünland	61
6.3	Höfe.....	65
6.4	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	66
6.4.1	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ohne Bestand	66
6.4.2	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit Bestand.....	67
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	74
7.4	Wasserflächen.....	76
7.5	Gemeinbedarfsflächen	77
7.6	Werterhöhungen in Sanierungsgebieten	78
8	Bodenrichtwerte	81
8.1	Gesetzlicher Auftrag	81
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	83
8.2.1	Wohnbauland	84
8.2.2	Gewerbliches Bauland	87
8.2.3	Land- und Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte.....	89
9	Bebaute Grundstücke	91
9.1	Allgemeines.....	91
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	96
9.2.1	Preisniveau.....	97
9.2.2	Preisentwicklung	102
9.2.3	Sachwertfaktoren	105
9.2.4	Vergleichsfaktoren.....	122
9.2.5	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	139
9.2.6	Rohertagsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	141
9.2.7	Erbbaurechte.....	143
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	144
9.3.1	Preisniveau.....	145
9.3.2	Preisentwicklung	150
9.3.3	Sachwertfaktoren	150
9.3.4	Vergleichsfaktoren.....	158
9.3.5	Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	171
9.3.6	Rohertagsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	174
9.3.7	Erbbaurechte.....	176
9.4	Wohnungseigentum.....	177
9.4.1	Preisniveau.....	178
9.4.2	Preisentwicklung	185
9.4.3	Vergleichsfaktoren.....	188
9.4.4	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen)	200
9.4.5	Rohertagsfaktoren für Eigentumswohnungen.....	203
9.4.6	Erbbaurechte.....	205
9.5	Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen.....	206
9.5.1	Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren.....	208
9.6	Teileigentum	209
9.7	Mehrfamilienhäuser.....	211
9.7.1	Preisniveau.....	211
9.7.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser.....	212
9.7.3	Rohertagsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	215
9.8	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Verkaufshallen.....	217
9.8.1	Preisniveau.....	218
9.8.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser	221
9.8.3	Rohertagsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser.....	223
9.8.4	Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren für Bürogebäude.....	225
9.8.5	Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren für Verkaufshallen und Verbrauchermärkte	226
9.9	Lagergebäude, Produktionsgebäude	227
9.9.1	Preisniveau.....	228
9.9.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren für Lager- und Logistikimmobilien.....	230
9.10	Gaststätten und Hotels	231

9.11 Bauernhäuser und Resthofstellen	232
9.11.1 Preisniveau	233
9.11.2 Preisentwicklung	234
9.11.3 Sachwertfaktoren	235
9.11.4 Vergleichsfaktoren für Resthofstellen.....	239
9.12 Wochenendhäuser	244
9.12.1 Sachwertfaktoren	244
9.12.2 Vergleichsfaktoren.....	246
9.13 Sonstige bebaute Objekte	248
9.13.1 Landwirtschaftliche Stallgebäude.....	248
9.13.2 Einzelgaragen	248
10 Mieten, Pachten	249
10.1 Allgemeines.....	249
10.2 Wohnungsmieten	249
10.3 Mieten für Garagen.....	255
10.4 Mieten für Geschäftsräume	256
10.4.1 Mieten für Läden	256
10.4.1.1 Umrechnungskoeffizienten für Ladenmieten	259
10.4.2 Mieten für Büro- und Praxisräume	260
10.4.3 Mieten für weitere gewerbliche Räume	263
10.5 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen.....	265
Anhang 1: Umsatzzahlen.....	269
Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse.....	270
Anhang 3: Mitglieder Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden ...	272