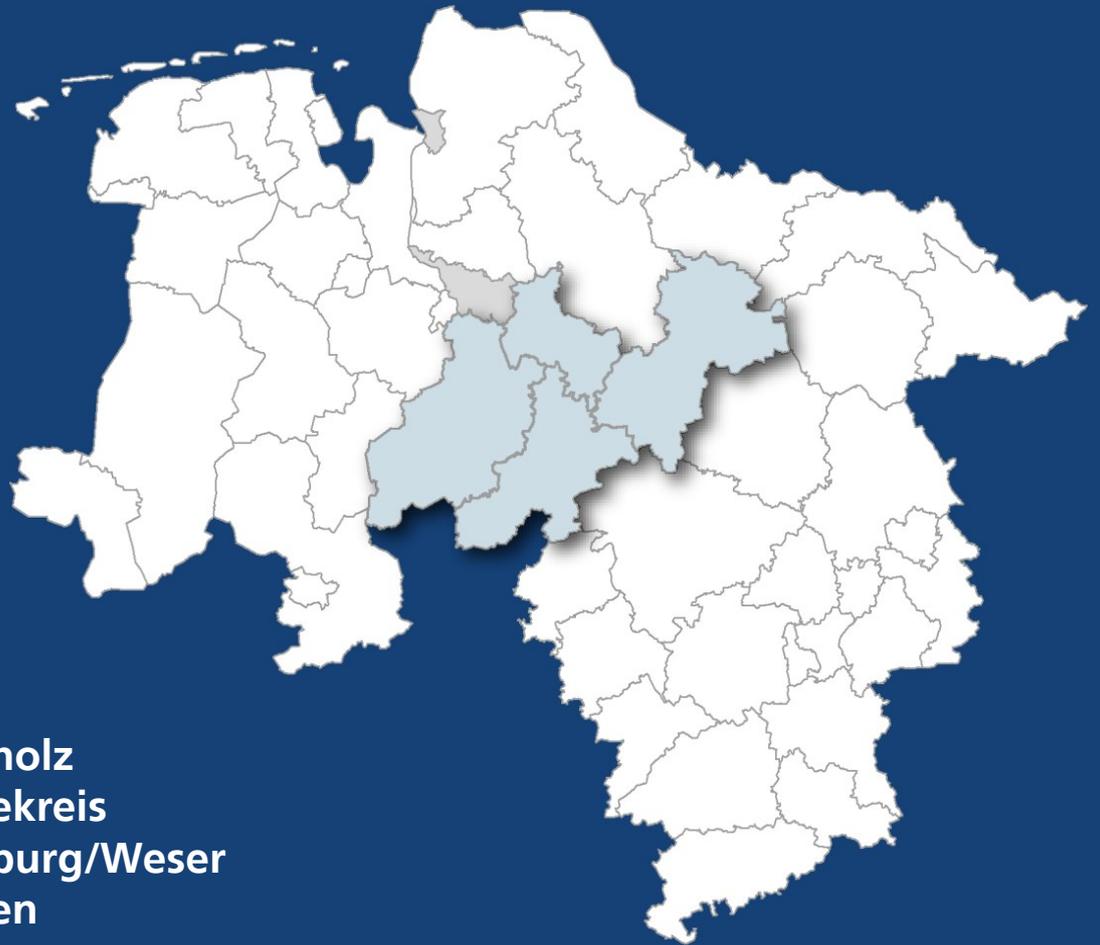




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden**



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

Grundstücksmarktbericht 2015



Niedersachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

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

Grundstücksmarktbericht 2015

Landkreis Diepholz
Landkreis Heidekreis
Landkreis Nienburg/Weser
Landkreis Verden



Niedersachsen

Beschluss

Der Inhalt des Grundstücksmarktberichtes 2015, der das Marktgeschehen des Jahres 2014 behandelt und die Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden in seinen Sitzungen im Januar 2014 beschlossen.

Herausgeber:	© 2015 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden	
Geschäftsstelle:	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen-Verden	
	Galtener Straße 16 27232 Sulingen Telefon: 04271 801-505	Telefax: 04271 801-112
	Schloßweide 37 28857 Syke Telefon: 04242 166-151	Telefax: 04242 166-166
	Birkenstraße 15 29614 Soltau Telefon: 05191 806-56	Telefax: 05191 806-49
	Brückenstraße 8 31582 Nienburg Telefon: 05021 808-149	Telefax: 05021 808-156
	Eitzer Straße 34 27283 Verden Telefon: 04231 808-103	Telefax: 04231 808-100
	Telefonische Bodenrichtwertauskunft:	05021 808-149 04231 808-103
	E-Mail: gag-sul@lgl.niedersachsen.de Internet: www.gag.niedersachsen.de	
Druck:	LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Landesvermessung und Geobasisinformation Podbielskistraße 331 30659 Hannover	
Gebühr:	50 € (Änderungen vorbehalten) nach Nr. 6 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nach dem Baugesetzbuch (GOGut) vom 26.09.2008 (Nds. GVBl. Nr. 19/2008 S. 306).	

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig.

Haftungsausschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG) hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereit gestellten Daten übernommen.

Das Land Niedersachsen und seine Beschäftigten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung der durch die GAG angebotenen Informationen entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die Vorschriften des § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) einschlägig sind.

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.....	7
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	9
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	9
3.1.1	Bevölkerung.....	14
3.1.2	Flächennutzung.....	16
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	17
3.2.1	Einkommens- und Preisentwicklung 2002 bis 2014.....	17
3.2.2	Kapitalmarktzinsentwicklung 2000 bis 2014.....	17
3.2.3	Arbeitslosenquoten 2014.....	18
3.2.4	Sozialversicherungspflichtige Erwerbstätige.....	18
4	Übersicht über die Gesamtumsätze.....	19
4.1	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 der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) -Mehrfamilienhäuser- ..	41
5.3.3.2	Abhängigkeit der Grundstücksgröße.....	42
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	43
5.5	Sondergebiete.....	44
5.6	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	45
5.7	Erbbauerechtsgrundstücke.....	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	84
8.2.2	Gewerbliches Bauland	86
9	Bebaute Grundstücke	89
9.1	Allgemeines	89
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	94
9.2.1	Preisniveau	95
9.2.2	Preisentwicklung	100
9.2.3	Sachwertfaktoren	102
9.2.4	Vergleichsfaktoren	117
9.2.5	Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinsen	141
9.2.6	Erbbaurechte	142
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	143
9.3.1	Preisniveau	144
9.3.2	Preisentwicklung	149
9.3.3	Sachwertfaktoren	151
9.3.4	Vergleichsfaktoren	161
9.3.5	Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze	176
9.3.6	Erbbaurechte	177
9.4	Wohnungseigentum	178
9.4.1	Preisniveau	179
9.4.2	Preisentwicklung	185
9.4.3	Vergleichsfaktoren	188
9.4.4	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen	200
9.4.5	Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen	202
9.4.6	Erbbaurechte	204
9.5	Teileigentum	205
9.6	Mehrfamilienhäuser	206
9.6.1	Preisniveau	206
9.6.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	207
9.6.3	Liegenschaftszinssätze - landesweite Auswertung	208
9.6.4	Rohertragsfaktoren – landesweite Auswertung	210
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Verkaufshallen	212
9.7.1	Preisniveau, Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	213
9.7.2	Liegenschaftszinssätze – landesweite Auswertung	218
9.7.3	Rohertragsfaktoren – landesweite Auswertung	219
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	220
9.8.1	Preisniveau, Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	221
9.9	Sonstige bebaute Objekte	223
9.9.1	Gaststätten und Hotels	223
9.9.2	Bauernhäuser und Resthofstellen	224
9.9.2.1	Preisniveau	225
9.9.2.2	Preisentwicklung	226
9.9.2.3	Vergleichsfaktoren	227
9.9.2.4	Sachwertfaktoren	231
9.9.3	Wochenendhausgrundstücke	231

10 Mieten, Pachten	233
10.1 Allgemeines	233
10.2 Wohnungsmieten	233
10.3 Mieten für Garagen.....	239
10.4 Mieten für Geschäftsräume	240
10.4.1 Ladenmieten	240
10.4.2 Büromieten.....	244
10.4.3 Mieten für weitere gewerbliche Räume	246
10.5 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	247
Anhang 1: Umsatzzahlen.....	250
Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse.....	252
Anhang 3: Mitglieder Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden .	254

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 01.11.2013 und endet am 31.10.2014.**

Insgesamt wurden in diesem Bereich **8.679 Vertragsvorgänge** registriert. Dies bedeutet einen Anstieg von rd. 3 % zum Vorjahr. Der Geldumsatz ist ebenfalls um 3 % auf rd. **997 Mio. €** gestiegen. Ein Rückgang ist dagegen beim Flächenumsatz zu beobachten. Es wurden insgesamt **4.124 ha** veräußert. Das bedeutet einen Rückgang von rd. 9 %.

Die Umsatzveränderungen in den einzelnen Landkreisen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
GAG Sulingen-Verden	8.679	+ 2,8 %	↑	996,7	+ 3,3 %	↑	4.124	- 8,7 %	↓
Landkreis Diepholz	3.399	+ 3,6 %	↑	415,8	+ 7,5 %	↑	1.604	+ 11,7 %	↑
Landkreis Heidekreis	1.666	+ 2,5 %	↑	178,5	+ 8,0 %	↑	965	- 0,9 %	→
Landkreis Nienburg	1.886	+ 10,0 %	↑	157,3	+ 14,3 %	↑	951	- 18,2 %	↓
Landkreis Verden	1.728	- 5,7 %	↓	245,1	- 12,1 %	↓	604	- 37,2 %	↓

Im Landkreis Diepholz wurden im Berichtsjahr 500 Kauffälle von **Wohnbaulandflächen** (individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau) registriert, das sind 5 % mehr als im Vorjahr. Im Landkreis Heidekreis ist mit 275 Kauffällen wie im Vorjahr ein positiver Trend mit einem Plus von 8 % zu beobachten. Der positive Trend setzt sich im Landkreis Nienburg fort. Hier wurden mit 281 Kauffällen 53 % mehr Wohnbaulandflächen veräußert als im Vorjahr. Im Landkreis Verden wurden 353 Kauffälle registriert, das sind 66 weniger als 2013 (- 16 %).

Die gezahlten mittleren Preise inkl. Erschließungskosten bewegen sich dabei in den Landkreisen Heidekreis und Verden weitestgehend auf dem Vorjahresniveau. Der belebte Baulandhandel ist vor allem in der Stadt Nienburg und in den Gemeinden Stuhr, Syke und Weyhe auf die Preise durchgeschlagen. Wurde im Jahr 2013 in der Stadt Nienburg noch ein mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten von 77 €/m² auf dem Markt gezahlt, ist der mittlere Preis in 2014 um 21 €/m² auf 98 €/m² gestiegen. In den Gemeinden Stuhr, Syke und Weyhe stieg der mittlere Preis in 2014 um 19 €/m² auf 127 €/m².

Der aktuelle Teilmarkt für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ist geprägt durch das Missverhältnis einer ständig wachsenden Nachfrage nach einem nicht vermehrbaren Wirtschaftsgut. Die Geldumsätze in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis und Nienburg steigen seit einigen Jahren stetig an, wobei im Gegenzug die Flächenumsätze rückläufig sind. Lediglich im Landkreis Verden ist neben dem Einbruch im Geldumsatz von 12 Mio. € auf 7,5 Mio. € in 2014 auch ein Einbruch um 50 % im Flächenumsatz zu beobachten. Regional leicht unterschiedlich steigen die Preise seit Jahren in allen vier Landkreisen kontinuierlich erheblich an.

Der Markt bebauter Grundstücke von dem Handel mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert. Die Jahresumsätze in diesem Marktsegment unterliegen nur geringen Schwankungen. Die Wohnflächenpreise sind überwiegend leicht gestiegen.

In den dichter besiedelten Landkreisen Diepholz und Verden kommt Eigentumswohnungen ein größerer Marktanteil zu als in den zwei anderen Landkreisen. Auch bei Eigentumswohnungen sind steigende Wohnflächenpreise zu beobachten.

2 Allgemeines

2.1 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über das Geschehen auf dem Immobiliensektor und trägt dazu bei, den Grundstücksmarkt transparenter zu machen.

Der Gesetzgeber hat schon mit Einführung des Bundesbaugesetzes 1960 den Gutachterausschüssen u.a. die Aufgabe übertragen, den Grundstücksmarkt transparent zu machen. Seit der Novellierung des Baurechts 1986 und dessen Zusammenfassung im Baugesetzbuch (BauGB) sind die entsprechenden Vorschriften in den §§ 192 - 199 zu finden. § 195 BauGB verpflichtet jede den Eigentumsübergang an einem Grundstück beurkundende Stelle (z. B. ein Notar bei Abschluss eines Kauf- oder Schenkungsvertrages, das Amtsgericht bei Erteilung des Zuschlages in einem Zwangsversteigerungsverfahren), eine Abschrift der Urkunde an die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses zu übersenden. Die hieraus abgeleitete Kaufpreissammlung bildet die Grundlage aller Aufgabenbereiche des Gutachterausschusses. Darüber hinaus stehen die Daten der Kaufpreissammlung berechtigten Interessenten auf Antrag zur Verfügung. Den datenschutzrechtlichen Forderungen wird durch eine entsprechende Anonymisierung der Kauffalldaten Rechnung getragen.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebot und Nachfrage werden aber durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen in vielfältiger Weise beeinflusst. Dies können beispielsweise sein: steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen, sowie eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden. Aber auch die zufälligen Marktsituationen und die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien haben Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt. Durch Mangelsituationen oder die Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes an Bauland kann die nachhaltige Entwicklung des Raumes beeinflusst werden. Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen aus unterschiedlichen Wertvorstellungen, einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen und persönlichen Gegebenheiten. Diese besonderen Umstände bleiben bei den Marktanalysen unberücksichtigt.

Der Grundstücksmarktbericht soll Bürgern, Grundstückseigentümern, Käufern, Bauwilligen und Kreditgebern Informationen liefern, als Entscheidungshilfe dienen und kann darüber hinaus auch Behörden und der Politik zur Erfüllung ihrer Aufgaben hilfreiche Hinweise geben. Für das hier vorhandene Informationsdefizit soll der Grundstücksmarktbericht mit seinen vielfältigen Analysen des lokalen Marktes eine Antwort auf wirtschaftliche Fragestellungen bei künftigen Entscheidungen bieten. Der Grundstücksmarktbericht gibt dem Nutzer eine Orientierung, um ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus einer Immobilie zu bewahren. Nicht zuletzt wendet sich der Bericht an Wertermittlungssachverständige, die nur mit den enthaltenen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten fachlich fundierte Verkehrswertgutachten erstellen können. Der Grundstücksmarktbericht kann die Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall durch ein Gutachten nicht ersetzen.

2.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses

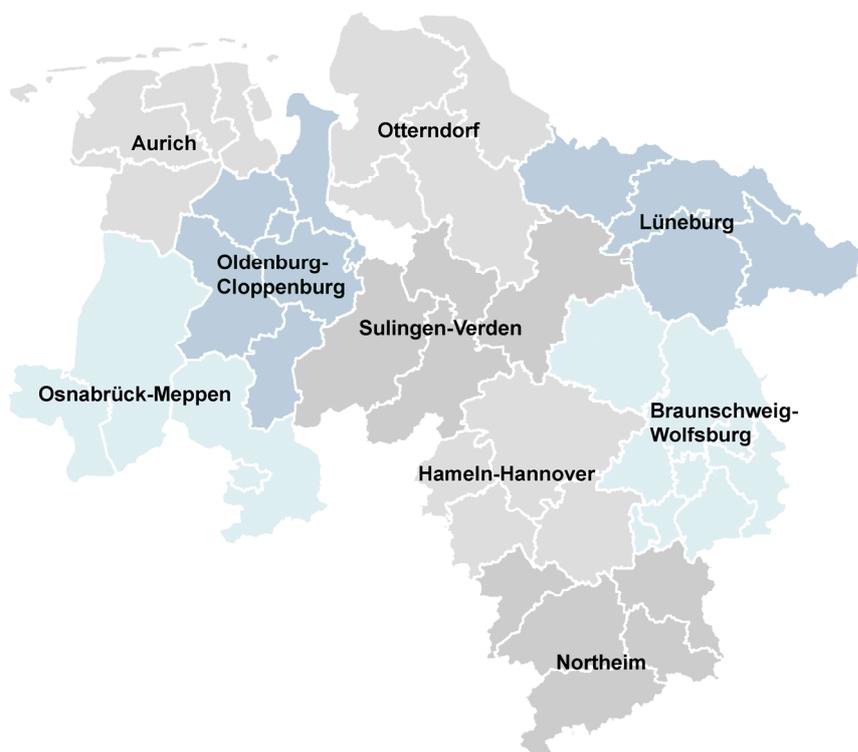
Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u. a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme die Funktionsfähigkeit des Grundstücksmarktes wieder hergestellt werden sollte. Die Preisfreigabe wurde begleitet von der Institutionalisierung der Gutachterausschüsse, denen die Aufgabe obliegt, auf der Basis der Marktbeobachtung mittels einer Kaufpreissammlung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt letztlich unverzichtbare Markttransparenz zu sorgen. Die allgemeine Markttransparenz wird hergestellt durch die Veröffentlichung gutachterlich ermittelter Bodenrichtwerte und ergänzt durch eine einzelfallbezogene Erstattung individueller Verkehrswertgutachten. Dieser Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse gilt im Wesentlichen bis heute. Im Rahmen der Novellierung des Bauplanungsrechts wurde er um die Ableitung und Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erweitert. Darüber hinaus haben die Länder die Möglichkeit, den Gutachterausschüssen durch Rechtsverordnungen weitere Aufgaben zuzuweisen. Davon wurde bundesweit unterschiedlich Gebrauch gemacht (z. B. Mietgutachten, Grundstücksmarktberichte).

Die heutige Situation auf dem Grundstücksmarkt zeigt, dass aufgrund der verschiedenen Aktivitäten der Gutachterausschüsse und anderer Institutionen eine hinreichend funktionierende Transparenz dieses vielschichtigen Marktes erreicht worden ist.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte setzen sich zusammen aus vorsitzenden Mitgliedern und weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind.

Aufgaben und Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie deren Zusammensetzung sind in den §§ 192 - 199 BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) gesetzlich geregelt.

In Niedersachsen ist seit dem 01.07.2014 je ein Gutachterausschuss für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) mit einer Geschäftsstelle bei der örtlich zuständigen Regionaldirektion eingerichtet.



Aufgaben der Gutachterausschüsse sind:

- Kaufpreissammlungen zu führen, in die Auswertungen aller Verträge eingehen, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen oder zu übertragen,
- Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- nach Auftrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erstatten sowie von Rechten an Grundstücken,

Darüber hinaus können Gutachterausschüsse nach Auftrag Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen erstatten sowie nach Auftrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau erstatten (§ 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz).

Der Obere Gutachterausschuss hat, wenn ein Gutachten des Gutachterausschusses vorliegt, ein Obergutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks zu erstatten nach Auftrag

- eines Gerichts,
- einer für städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde,
- der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte), wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

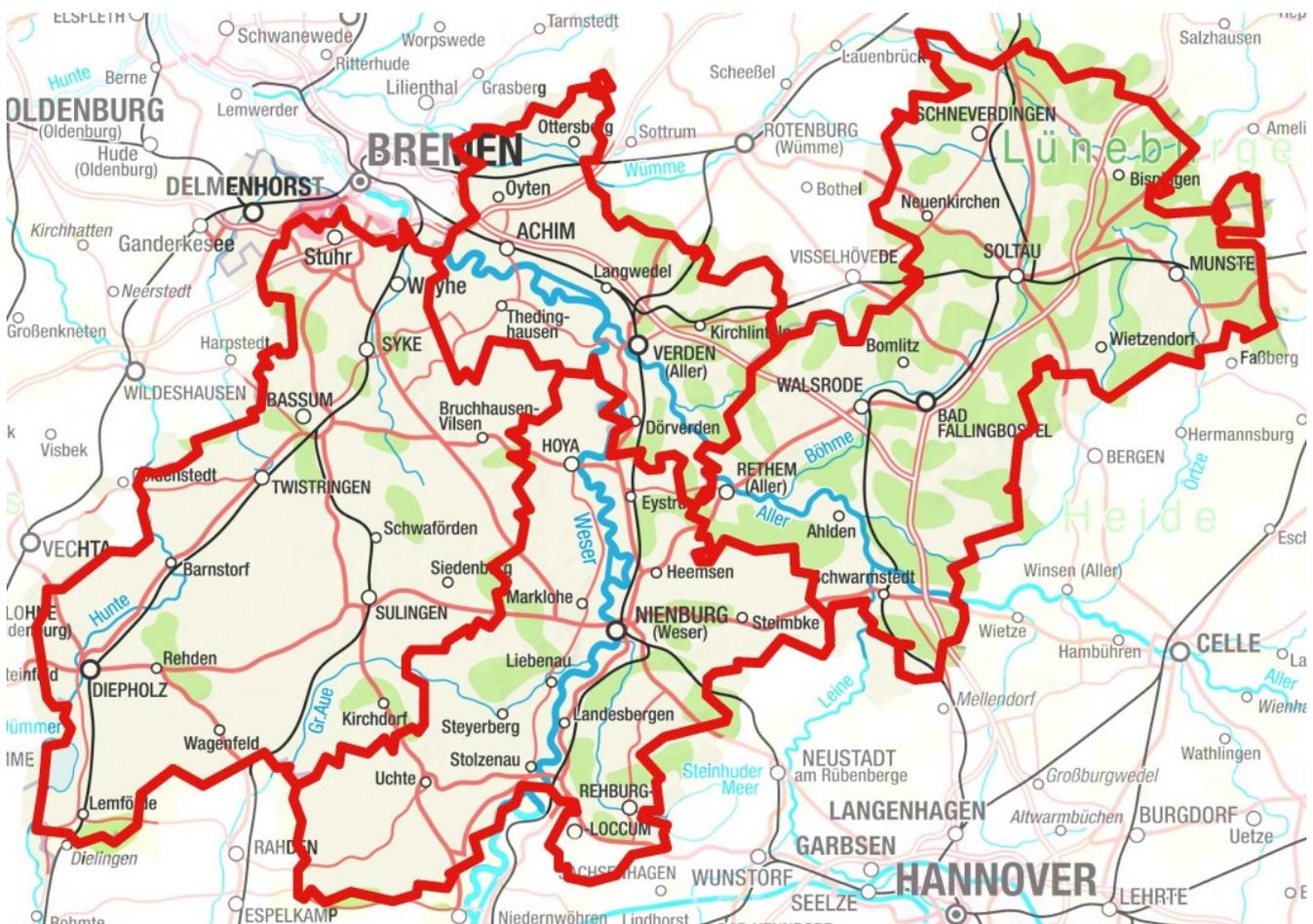
Der Obere Gutachterausschuss ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle im Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geographische Gegebenheiten, Verkehrserschließung, Nutzung des Grund und Bodens, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Grundstücksmarktbericht beschreibt das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden, den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg/Weser und Verden. Der Zuständigkeitsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt gut 6.000 km² mit insgesamt rd. 600.000 Einwohnern. Er umfasst den Bereich vom Steinhuder Meer im Südosten bis zur Landesgrenze der Hansestadt Bremen im Norden und vom Dümmer im Südwesten bis zum Raum Schneverdingen und Bispingen im Nordosten. Die größte Ausdehnung beträgt in Nord-Süd-Richtung etwa 96 km und in Ost-West-Richtung etwa 160 km.



Landkreis Diepholz

Der Landkreis Diepholz gehört mit einer Fläche von fast 2.000 km² und rund 210.100 Einwohnern zu den größten Landkreisen in Niedersachsen. Er wird begrenzt im Norden von den Städten und Oberzentren Bremen und Delmenhorst, im Süden vom Land Nordrhein-Westfalen, Landkreis Minden-Lübbecke, im Westen von den Landkreisen Oldenburg und Vechta und im Osten von den Landkreisen Verden und Nienburg. Seine größte Ausdehnung beträgt in Nord-Süd-Richtung etwa 75 km, in Ost-West-Richtung etwa 40 km. Der Landkreis gliedert sich in 5 Städte, 3 Gemeinden und 7 Samtgemeinden. Die Städte Diepholz, Sulingen, Syke und die Gemeinde Stuhr sind nach dem Landesraumordnungsprogramm als Mittelzentren ausgewiesen. Die Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe, Bassum, Twistringen und die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen bilden dabei den „nörd-

lichen Teil“ des Landkreises, während die übrigen Gemeinden und Samtgemeinden dem „südlichen Teil“ des Landkreises zuzuordnen sind.

Der Landkreis Diepholz weist eine sehr unterschiedliche Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur auf. Er umfasst im Norden den Bereich nahe der Bremer Stadtgrenze mit Pendlerwohngemeinden (im Wesentlichen der Bereich Stuhr, Syke und Weyhe) mit ihrer verdichteten Siedlungsstruktur (mit bis zu ca. 400 - 500 Einwohnern pro km²) sowie im mittleren und südlichen Teil ländliche, bevölkerungsarme Gebiete (tlw. unter 50 Einwohner pro km²).

Der Landkreis wird durch die A 1, weitere Bundesstraßen sowie die Bundesbahnstrecke Hamburg-Bremen-Osnabrück-Ruhrgebiet verkehrsmäßig erschlossen und mit den Wirtschaftszentren des norddeutschen Raumes verbunden. Dieses Netz wird durch Landes- und Kreisstraßen sowie Ortsumgehungen ergänzt.

Durch die gute Infrastruktur und die damit verbundenen Rahmenbedingungen herrscht im Landkreis ein günstiges Klima für Industrieansiedlungen. Die starke Industrialisierung hat nicht nur die Städte, sondern auch ländliche Orte erfasst. Die größten Branchen sind das Ernährungsgewerbe, die chemische Industrie, die Kunststoffverarbeitung und der Krafffahrzeugbau. Erwähnenswert sind auch der Maschinenbau, die Metallerzeugung und -verarbeitung, das Papier- und Druckgewerbe und der Bergbau. Zu den wichtigsten Standorten zählen Stuhr, Lemförde und Diepholz, gefolgt von Sulingen, Syke, Wagenfeld und Weyhe.¹⁾

Generell ist jedoch festzuhalten, dass sich der wirtschaftliche Schwerpunkt des Landkreises aufgrund der Nähe zu Bremen in den drei nördlichsten Gemeinden Stuhr, Weyhe und der Stadt Syke befindet, während die südliche Region in der Fläche vornehmlich landwirtschaftlich geprägt ist.

¹⁾ www.diepholz.de (Landkreis Diepholz; Zugriff im Februar 2015)

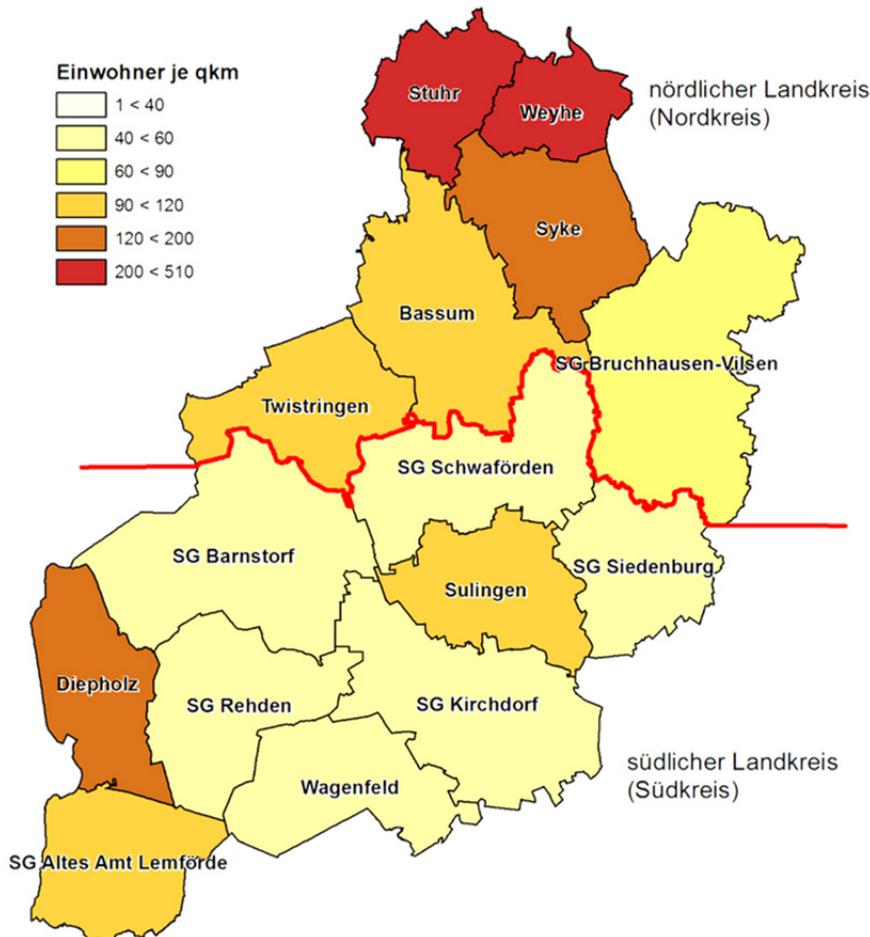


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Diepholz auf Gemeindeebene

Landkreis Heidekreis

Der Landkreis Heidekreis liegt zwischen den Ballungsräumen Bremen, Hannover und Hamburg in der Mitte Niedersachsens. Von der Kreisstadt Bad Fallingbostal sind es gut 90 km bis zum Roland in Bremen, 80 km bis zum Kröpcke in Hannover sowie rund 70 km bis zu den Elbbrücken in Hamburg. Der Landkreis wird durch die A 7 und 27 und den Schienenverkehr infrastrukturell gut an die Ballungsräume angebunden.

Der Heidekreis ist gegliedert in 12 Kommunen und den gemeindefreien Bezirk Osterheide. Auf 1.870 km² leben rund 136.000 Einwohner. Die Einwohnerdichte beträgt rund 73 Einwohner je km² und liegt damit deutlich unter dem Landesdurchschnitt.

Der Fremdenverkehr nimmt einen hohen Stellenwert ein. Insbesondere der Naturpark Lüneburger Heide im Norden mit seiner Heidelandschaft rund um den Wilseder Berg, der mit 169 m höchsten Erhebung der Hohen Heide, und die ausgedehnten Kiefern- und Fichtenwälder der Umgebung sind seit jeher beliebte Ausflugs- und Urlaubsziele. Auch für den jungen und sportbegeisterten Tagestouristen hat die Region um Soltau und Bispingen einige Ausflugsziele zu bieten.

Zusammen mit Teilbereichen der reizvollen Aller- und Böhmeniederung im Süden stehen insgesamt 17 % der Landkreisfläche unter Natur- und Landschaftsschutz. Eine weitere Teilfläche gleicher Größenordnung ist als Truppenübungsgelände (Munster-Nord und -Süd, Bergen) für den Grundstücksverkehr nicht verfügbar und unbesiedelt. Fast ein Drittel der Gesamtfläche des Landkreises ist bewaldet.

Die Siedlungsschwerpunkte des Landkreises liegen im mittleren Bereich (Walsrode, Bad Fallingbostal, Soltau) in den Schnittpunkten historischer Handelswege und des heutigen Fernstraßen- und Bahnnetzes. Die Stadt- und Wirtschaftsentwicklung wird durch die guten Verkehrsverbindungen begünstigt. Bekannte Unternehmen der chemischen Industrie, der Ernährungswirtschaft sowie der Logistik haben sich entlang der Autobahnen angesiedelt.

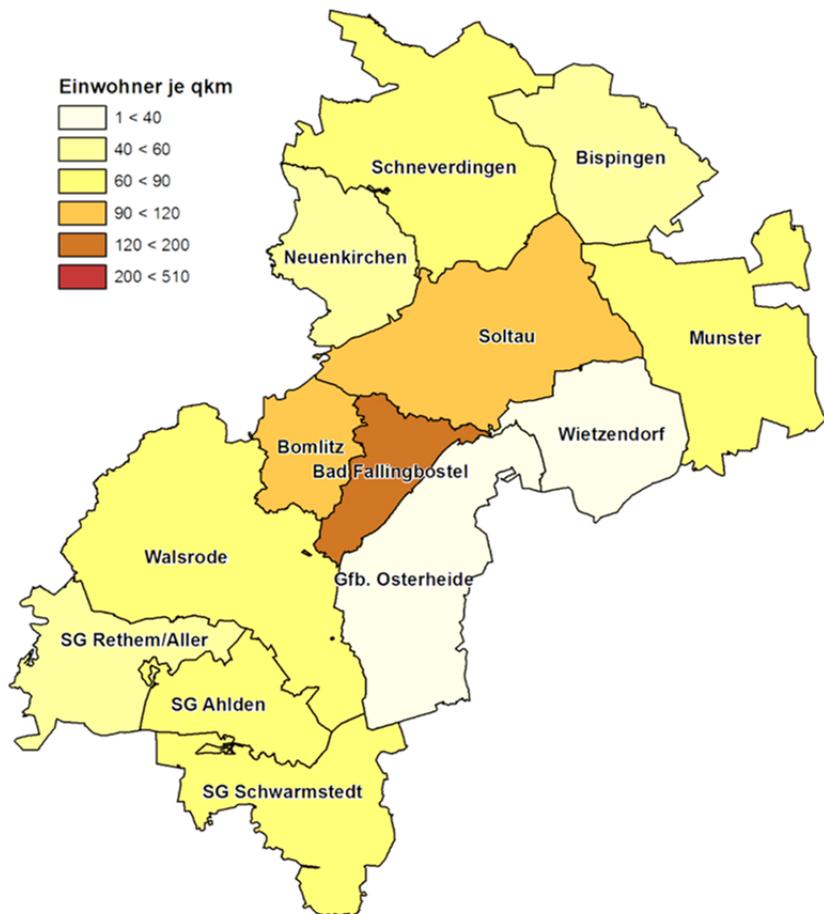


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Heidekreis auf Gemeindeebene

Landkreis Nienburg

Der Landkreis Nienburg liegt im mittleren Teil Niedersachsens zwischen den Ballungsräumen Hannover, Bremen und Minden. Die Kreisstadt und das organisatorische Zentrum ist die Stadt Nienburg/Weser. Bei einer Gesamtfläche von rd. 1400 km² prägt weiträumig die sich schlängelnde Weser das Kreisgebiet. Fruchtbare Marschen beiderseits des Flusses, hohe Geestrüden und Moor- und Heideflächen bilden ein abwechslungsreiches Landschaftsbild.

Der Landkreis besteht aus 10 Kommunen, gegliedert in 2 Städte, 7 Samt- und eine Einheitsgemeinde. Im regionalen Raumordnungsprogramm ist der Stadt Nienburg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen worden. Die übrigen Städte und Sitze der Samtgemeinden sind als Grundzentren ausgewiesen.

Der Landkreis hat insgesamt rund 120.000 Einwohner; hiervon leben rund 30.700 (rund 26 %) in der Kreisstadt Nienburg. Die Einwohnerdichte liegt mit 86 Einwohnern je km² im Landkreis deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Größere Industrie- und Gewerbeansiedlungen finden sich vor allem in der Kreisstadt Nienburg/Weser. In Nienburg befinden sich auch alle wichtigen Dienstleistungseinrichtungen, Verwaltungen und Schulen.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Landkreises erfolgt durch mehrere Bundesstraßen, Eisenbahnlinien und die Weser. Diese sind überwiegend auf die Stadt Nienburg als regionalem Verkehrsknotenpunkt ausgerichtet.

Im gesamten Landkreis sind ca. 35.000 Wohngebäude mit insgesamt rund 54.000 Wohnungen vorhanden. Mit rund 75 % ist der Anteil der Einfamilienhäuser sehr hoch. Daneben sind im Landkreis weitere rund 20 % Zweifamilienhäuser registriert. Der Anteil von Mehrfamilienhäusern liegt unter 10 %. ¹⁾

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Bevölkerungsdichte des Landkreises Nienburg in den einzelnen Verwaltungseinheiten der Samtgemeinden bzw. Einheitsgemeinden sowie Auswertebereiche in Bezug auf den Immobilienmarkt.

¹⁾ www.lk-nienburg.de (Landkreis Nienburg; Zugriff im Februar 2015; Stand 2011)

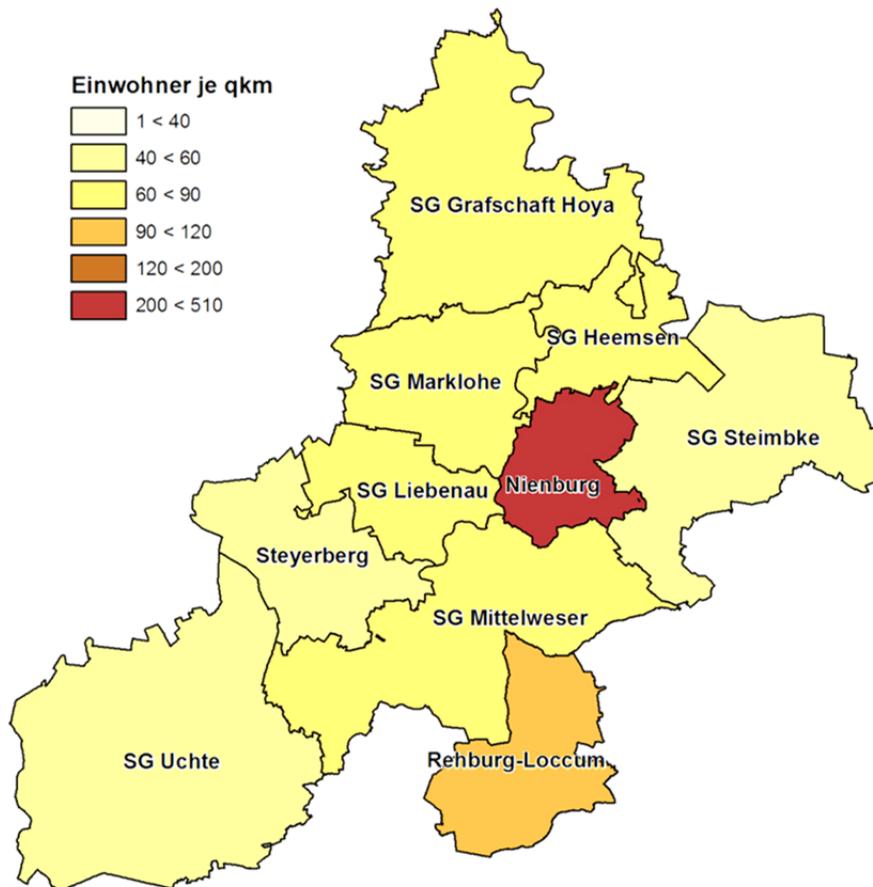


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Nienburg auf Gemeindeebene

Landkreis Verden

Der Landkreis Verden liegt in der Mitte von Niedersachsen im südöstlichen Bremer Umland. Der Landkreis Verden besteht neben der Kreisstadt Verden (Aller), aus der einwohnerstärksten Stadt Achim und aus weiteren 6 kreisangehörigen Kommunen. Auf 790 km² leben rund 132.000 Einwohner. Die Einwohnerdichte beträgt rund 168 Einwohner je km². Der Landkreis ist damit überdurchschnittlich dicht besiedelt.

Der Landkreis gliedert sich in einen von der Nähe zu Bremen geprägten Nordkreis und einen ländlich strukturierten Südkreis. Die Nähe zu Bremen hat entwicklungstechnisch dazu geführt, dass sich ein kaum noch unterbrochenes Siedlungsband von Oyten über Achim und Langwedel bis nach Verden erstreckt. Auf ca. einem Drittel der Fläche des Landkreises leben hier mit 87.000 Einwohnern rund zwei Drittel der Bevölkerung. Im Süden und Osten ist der Landkreis dünner besiedelt.

Der Landkreis wird durch die A 1 und 27 und den Schienenverkehr infrastrukturell gut an die Ballungsräume Bremen, Hamburg und Hannover angebunden. Die Teilregion in unmittelbarer Nähe zum Bremer Kreuz (A 1 und 27) ist darüber hinaus ein bedeutender Gewerbestandort.

Die Region wird landschaftlich überwiegend durch die Flüsse Weser und Aller geprägt. Daneben gibt es waldreiche Geestlandschaften mit Hochmooren sowie Heidelandschaften. Insbesondere die Flussniederungen mit ihren fruchtbaren Marschböden sind stark durch die Landwirtschaft geprägt. Die typische Geestlandschaft im Norden und Osten des Landkreises mit ihren sandigen, teils bewaldeten Höhen, Moorniederungen und der typisch dörflichen Siedlungsstruktur setzt sich in die benachbarten Landkreise fort.

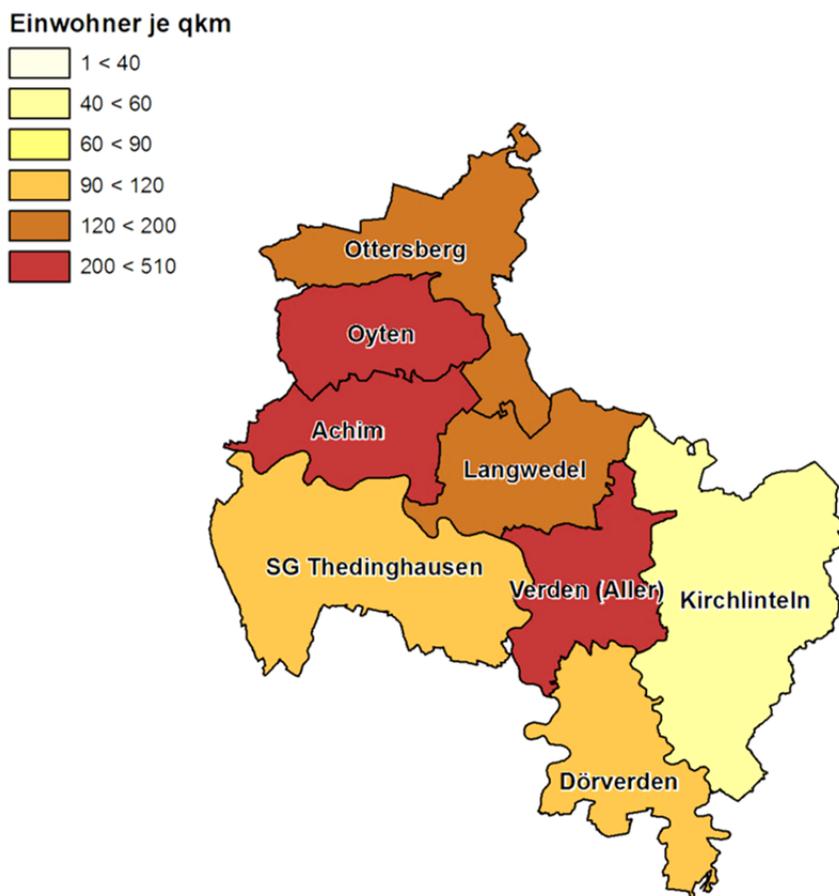


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Verden auf Gemeindeebene

3.1.1 Bevölkerung

Die folgenden Tabellen, herausgegeben vom Landesbetrieb für Statistik Niedersachsen (LSN), geben Auskunft über Fläche und Bevölkerung der vier Landkreise.

Landkreis Diepholz

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 31.12.2013	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		31.12.2013	31.12.2012		
* „Altes Amt“ Lemförde	109,68	7.969	8.003	- 34	73,0
* Barnstorf	205,76	11.737	11.705	32	56,9
Stadt Bassum	168,57	15.529	15.442	87	91,6
* Bruchhausen-Vilsen	227,07	16.779	16.707	72	73,6
Stadt Diepholz	104,48	15.914	15.981	- 67	153,0
* Kirchdorf	179,70	7.130	6.846	284	38,1
* Rehden	128,11	5.622	5.645	- 23	44,1
* Schwaförden	149,41	6.898	6.939	- 41	46,4
* Siedenburg	103,05	4.541	4.597	- 56	44,6
Stuhr	81,66	32.556	32.576	- 20	398,9
Stadt Sulingen	110,65	12.568	12.549	19	113,4
Stadt Syke	127,93	23.666	23.669	- 3	185,0
Stadt Twistringen	114,23	12.151	12.166	- 15	106,5
Wagenfeld	117,36	6.848	6.790	58	57,9
Weyhe	60,28	30.047	30.056	- 9	498,6
Landkreis Diepholz	1987,94	209.955	209.671	+ 284	105,5

Landkreis Heidekreis

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 31.12.2013	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		31.12.2013	31.12.2012		
* Ahlden	84,80	6.986	7.016	- 30	82,4
Bispingen	128,12	6.241	6.231	10	48,7
Bomlitz	64,07	6.929	6.934	- 5	108,1
Stadt Bad Fallingb.ostel	63,49	10.682	10.682	0	168,2
Stadt Munster	193,41	15.139	14.768	371	78,3
Neuenkirchen	96,70	5.530	5.553	- 23	57,2
Osterheide (Gmde.fr.Bez.)	177,99	627	632	- 5	3,5
* Rethem/Aller	108,66	4.583	4.589	- 6	42,2
Stadt Schneverdingen	234,59	18.723	18.696	27	79,8
* Schwarmstedt	140,97	12.277	12.129	148	87,1
Stadt Soltau	203,24	21.120	21.094	26	103,9
Stadt Walsrode	270,72	23.353	23.377	- 24	86,3
Wietzendorf	106,89	4.061	4.071	- 10	38,0
Landkreis Heidekreis	1.873,65	136.251	135.772	+ 479	72,7

Landkreis Nienburg

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 31.12.2013	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		31.12.2013	31.12.2012		
Stadt Nienburg	64,45	30.677	30.570	107	474,3
Stadt Rehburg-Loccum	99,94	10.144	10.151	- 7	101,6
* Grafschaft Hoya	215,30	16.704	16.809	- 105	78,1
* Heemsen	73,27	6.038	6.046	- 8	82,5
* Liebenau	71,96	5.837	5.805	32	80,7
* Marklohe	106,41	8.425	8.434	- 9	79,3
* Mittelweser	196,08	15.814	15.829	- 15	80,7
* Steimbke	185,48	7.173	7.418	- 245	40,0
* Uchte	284,15	13.836	13.944	- 108	49,1
Flecken Steyerberg	101,91	5.200	5.219	- 19	51,2
Landkreis Nienburg	1398,95	119.848	120.225	- 377	85,9

Landkreis Verden

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 31.12.2013	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		30.12.2013	31.12.2012		
Stadt Achim	68,01	29.991	29.680	311	441,0
Dörverden	83,28	8.933	9.005	- 72	107,3
Kirchlinteln	174,16	10.065	10.069	- 4	57,8
Flecken Langwedel	76,12	14.359	14.408	- 49	188,6
Flecken Ottersberg	99,07	12.250	12.218	32	123,6
Oyten	63,44	15.413	15.375	38	243,0
* Thedinghausen	152,30	14.780	14.748	32	97,0
Stadt Verden (Aller)	71,58	26.668	26.626	42	372,6
Landkreis Verden	787,96	132.459	132.129	+ 330	168,1

Gesamter Zuständigkeitsbereich

	Fläche km ² 31.12.2013	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		31.12.2013	31.12.2012		
Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg, Verden	6.045,50	598.513	597.797	+ 716	99,0

Quelle: LSN-Online Landesamt für Statistik Niedersachsen
Bevölkerungszahlen neu; fortgeführt auf Basis des Zensus 2011; Stand 31.12.2013

3.1.2 Flächennutzung

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Verteilung der Gesamtflächen auf die einzelnen Nutzungsarten:

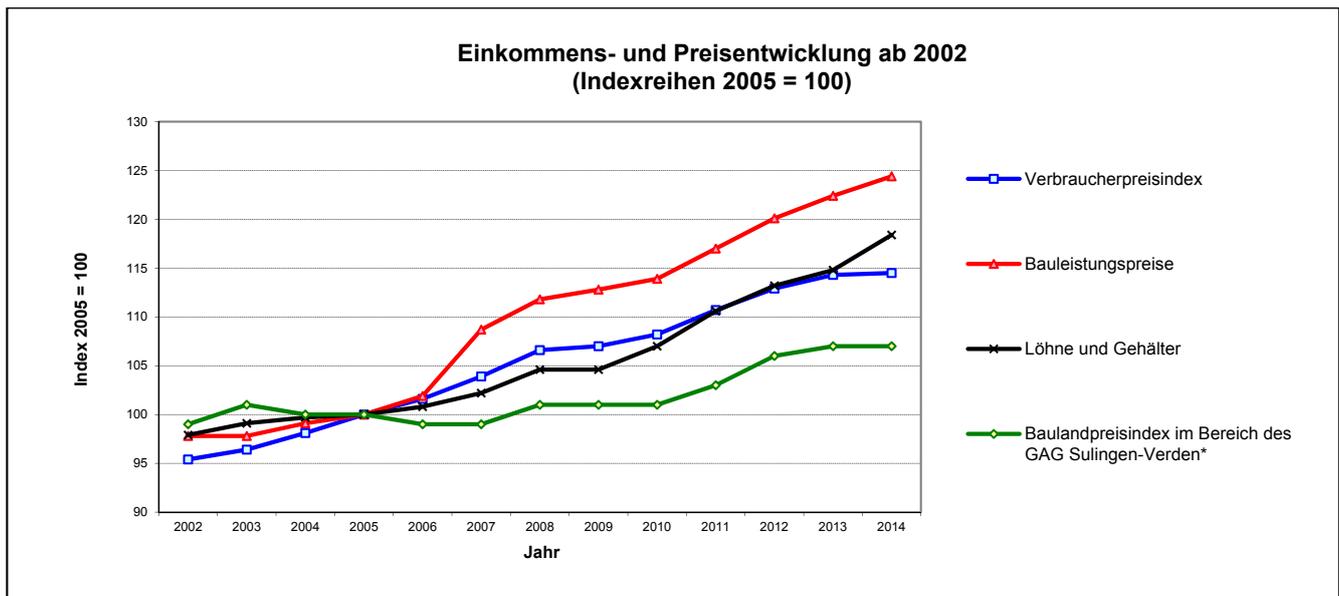
	Gesamtfläche (km²)	Bauflächen (bebaut und unbebaut) (%)	Landwirt- schaftsflächen (%)	Waldflächen (%)	Sonstige Flächen (%)
Landkreis Diepholz	1.988	7	74	10	9
Landkreis Heidekreis	1.874	5	42	32	21
Landkreis Nienburg	1.399	6	66	18	10
Landkreis Verden	788	8	69	13	10

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten wie Konjunkturverlauf, Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen und Arbeitslosenquoten von Bedeutung. Sie werden deshalb hier dargestellt.

Die Baulandpreise sind nach mehreren Epochen eines starken Anstiegs, zuletzt in den 1990er-Jahren, seit dem Jahr 2005 kaum noch angestiegen. Die Stagnation hat sich bis 2010 fortgesetzt. Ein leichter verhaltener Anstieg ist bis zum Jahr 2012 zu verzeichnen, der sich jedoch in 2013 und 2014 nicht fortgesetzt hat.

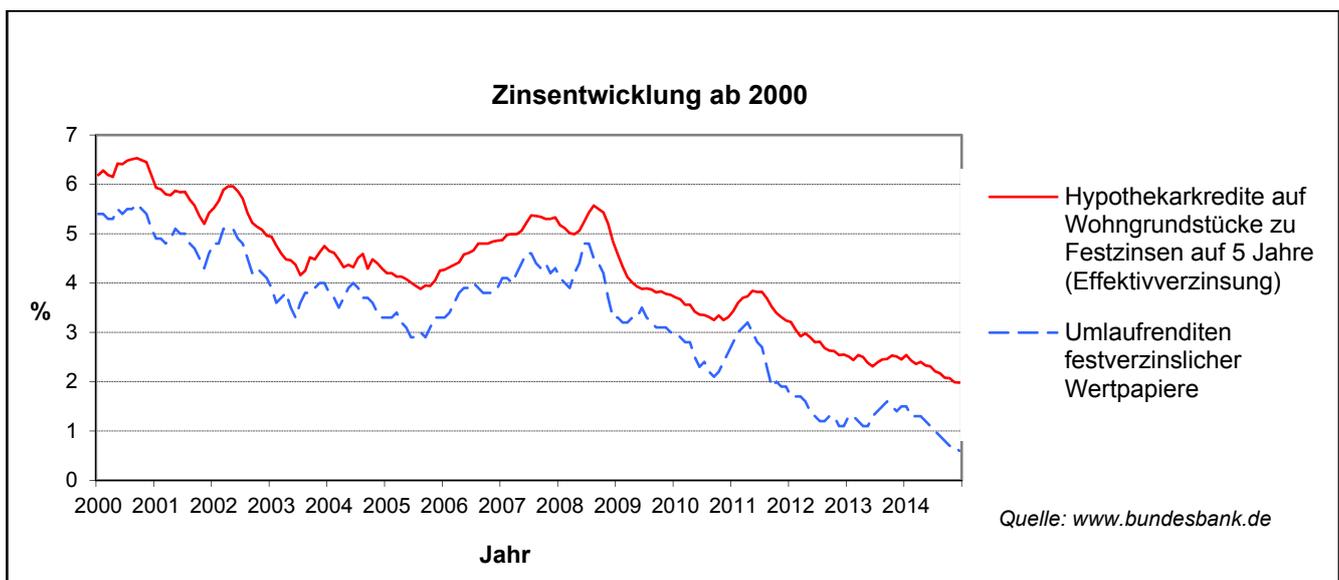
3.2.1 Einkommens- und Preisentwicklung 2002 bis 2014



Quelle: Fachserie 17, Reihe 47 des Statistischen Bundesamtes und Seite 66 des Bundesbankberichtes
 *) Mittelwert aus den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden

3.2.2 Kapitalmarktzensentwicklung 2000 bis 2014

Die Kapitalmarktzens befinden sich auf einem Tiefstand seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland.



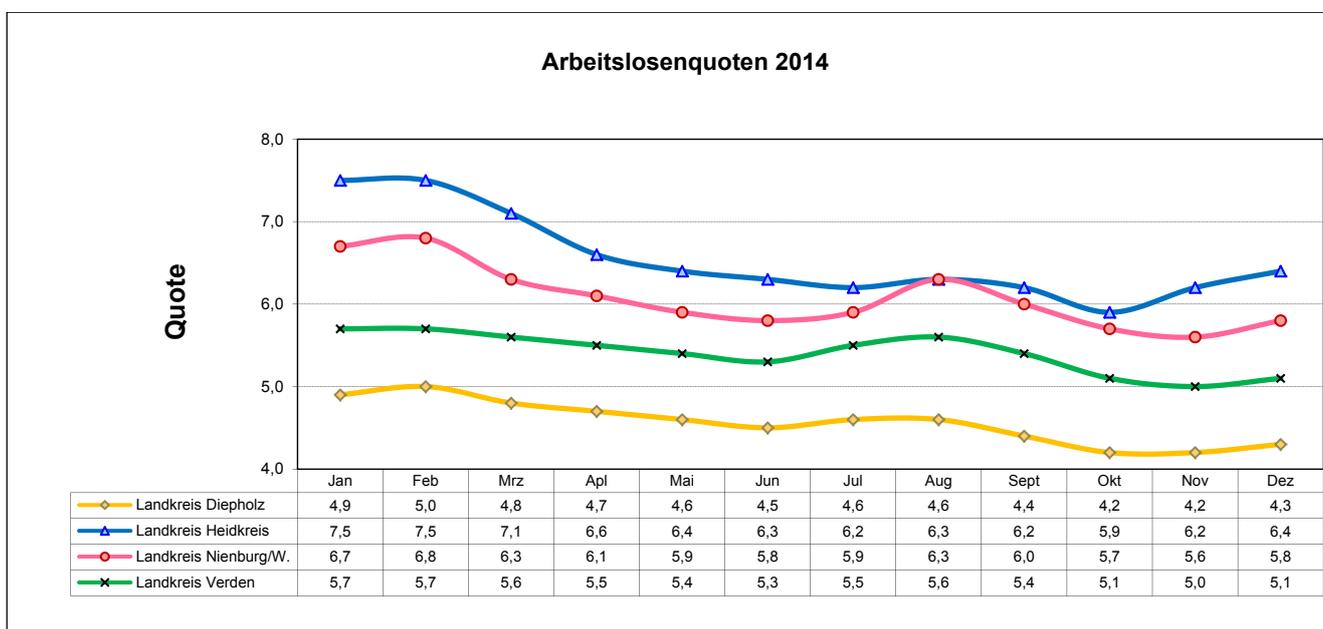
Quelle: www.bundesbank.de

3.2.3 Arbeitslosenquoten 2014

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Arbeitslosenquote in den Landkreisen:

	Jan (%)	Feb (%)	Mrz (%)	Apr (%)	Mai (%)	Jun (%)	Jul (%)	Aug (%)	Sep (%)	Okt (%)	Nov (%)	Dez (%)	2014 (%)
Landkreis Diepholz	4,9	5,0	4,8	4,7	4,6	4,5	4,6	4,6	4,4	4,2	4,2	4,3	4,6
Landkreis Heidekreis	7,5	7,5	7,1	6,6	6,4	6,3	6,2	6,3	6,2	5,9	6,2	6,4	6,6
Landkreis Nienburg	6,7	6,8	6,3	6,1	5,9	5,8	5,9	6,3	6,0	5,7	5,6	5,8	6,1
Landkreis Verden	5,7	5,7	5,6	5,5	5,4	5,3	5,5	5,6	5,4	5,1	5,0	5,1	5,4

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: Januar 2015



3.2.4 Sozialversicherungspflichtige Erwerbstätige

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse in den Landkreisen nach Wirtschaftszweigen:

	Dienstleistungsgewerbe (%)	Handel, und Gastgewerbe, Verkehr (%)	verarbeitendes Gewerbe, Bergbau u. Industrie (%)	Baugewerbe (%)	Energie-Ver- und Entsorgung (%)	Land- und Forstwirtschaft (%)	Gesamtzahl rund
Landkreis Diepholz	35,9	29,6	22,8	7,7	2,0	2,0	64.000
Landkreis Heidekreis	44,7	27,3	16,7	7,8	1,6	1,9	43.800
Landkreis Nienburg	38,8	23,1	25,1	8,3	2,5	2,2	36.500
Landkreis Verden	38,1	28,7	22,5	7,3	1,3	2,1	43.600

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: Juni 2014

4 Übersicht über die Gesamtumsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden sind im Berichtszeitraum für den Bereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden insgesamt **8.679 Verträge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Es wurden im Jahr 2014 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von **4.124 ha** im Gesamtwert von **997 Millionen €** umgesetzt.

Die Gesamtzahl der Kauffälle wird zunächst in die folgenden Grundstücksarten unterteilt:

- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum oder Teileigentum aufgeteilt sind.
- **land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind. In dieser Grundstücksart werden neben Ackerland, Grünland und Wald auch ganze Höfe, Sonderkulturen, Heide und Moor erfasst.
- **Gemeinbedarfsflächen:** Unbebaute Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten sind wie Straßen, Grünanlagen, Flächen für Ent- und Versorgungseinrichtungen. Künftige Gemeinbedarfsflächen, z. B. für Straßenverbreiterungen, werden der Grundstücksart zugeordnet, die wertbestimmend ist.
- **Sonstige Flächen:** Alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke wie Abbauflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen usw. werden hier aufgeführt.

Die folgende Tabelle zeigt die Umsätze auf den Teilmärkten:

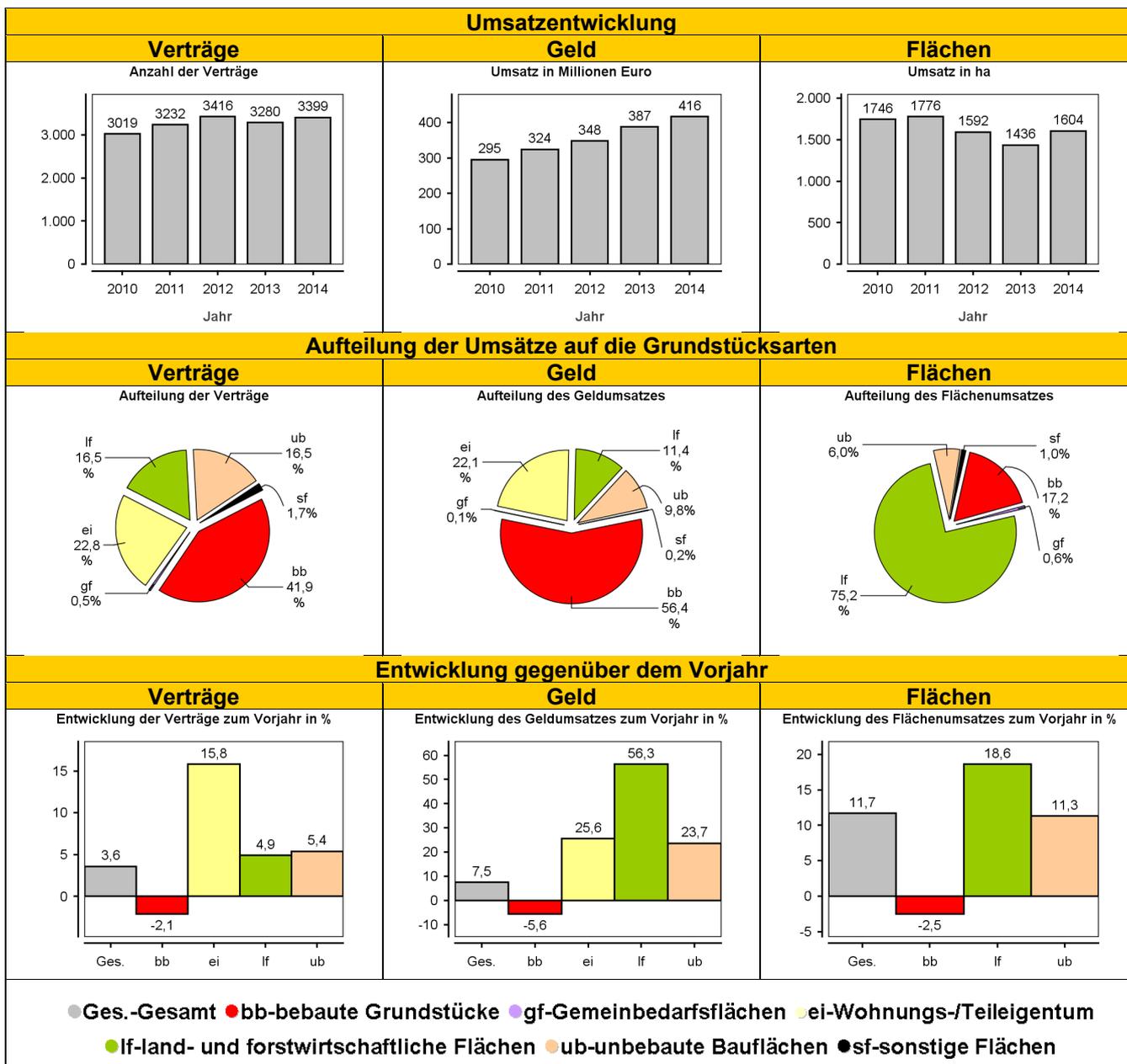
Grundstücksverkehr 2014	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
GAG Sulingen-Verden	8.679	+ 2,8 %	↑	996,7	+ 3,3 %	↑	4.124	- 8,7 %	↓
Unbebaute Grundstücke	1.596	+ 4,7 %	↑	107,6	+ 4,5 %	↑	2.720	- 8,1 %	↓
Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	1.471	-3,2 %	↓	82,8	+ 22,7 %	↑	2.922	- 11,0 %	↓
Bebaute Grundstücke	3.874	+ 1,3 %	↑	644,8	-2,0 %	↓	800	+ 2,1 %	↑
Eigentumswohnungen und Teileigentum	1.522	+ 12,7 %	↑	154,8	+ 17,0 %	↑			

In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbständig nutzbaren Flächen auch unselbständige Teilflächen, z. B. Zukäufe oder Grenzausgleiche, und zusammengesetzte Flächen, z. B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

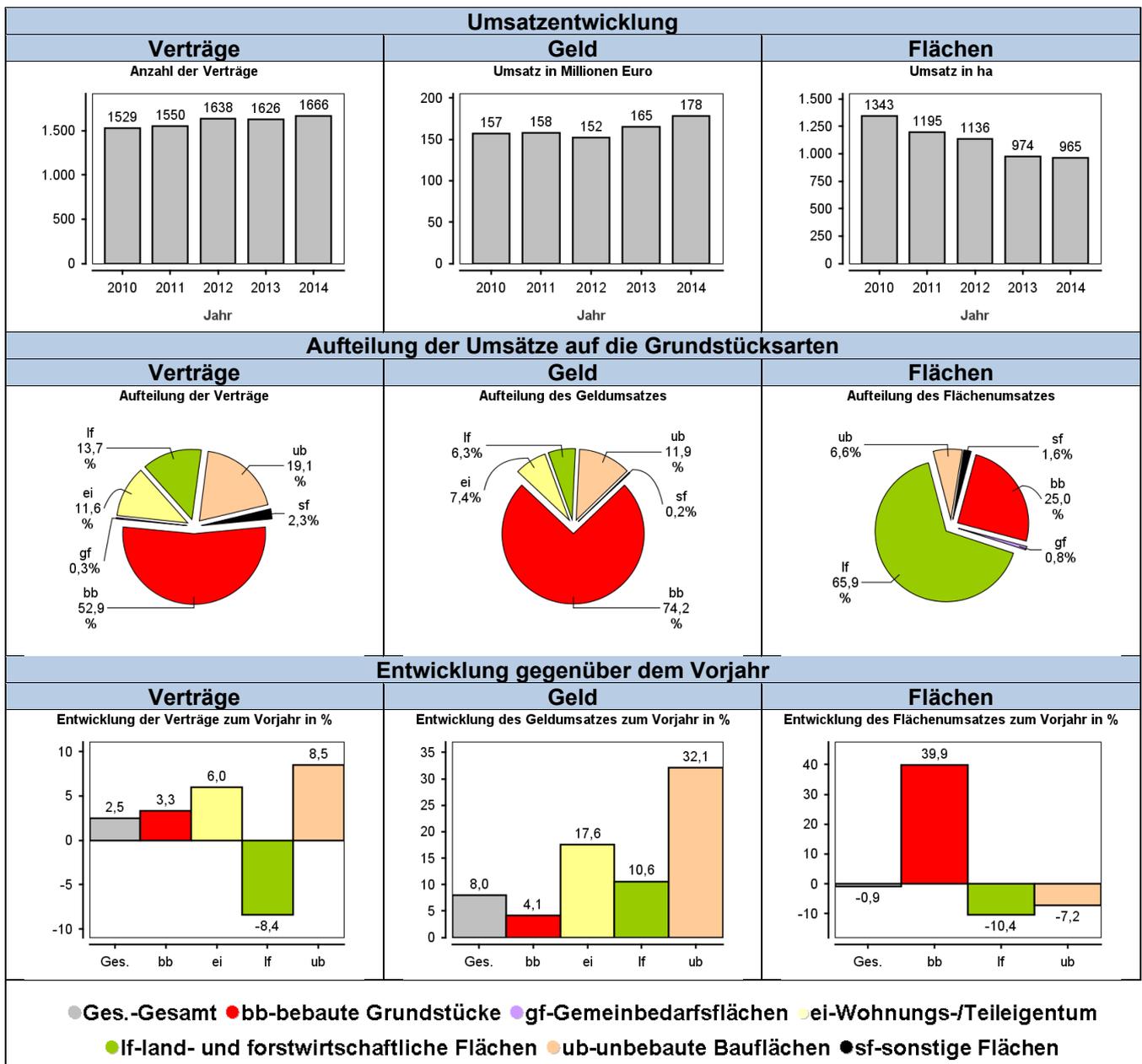
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detaillierte Aussagen.

4.1 Umsatzentwicklung in den Landkreisen des Geschäftsbereiches

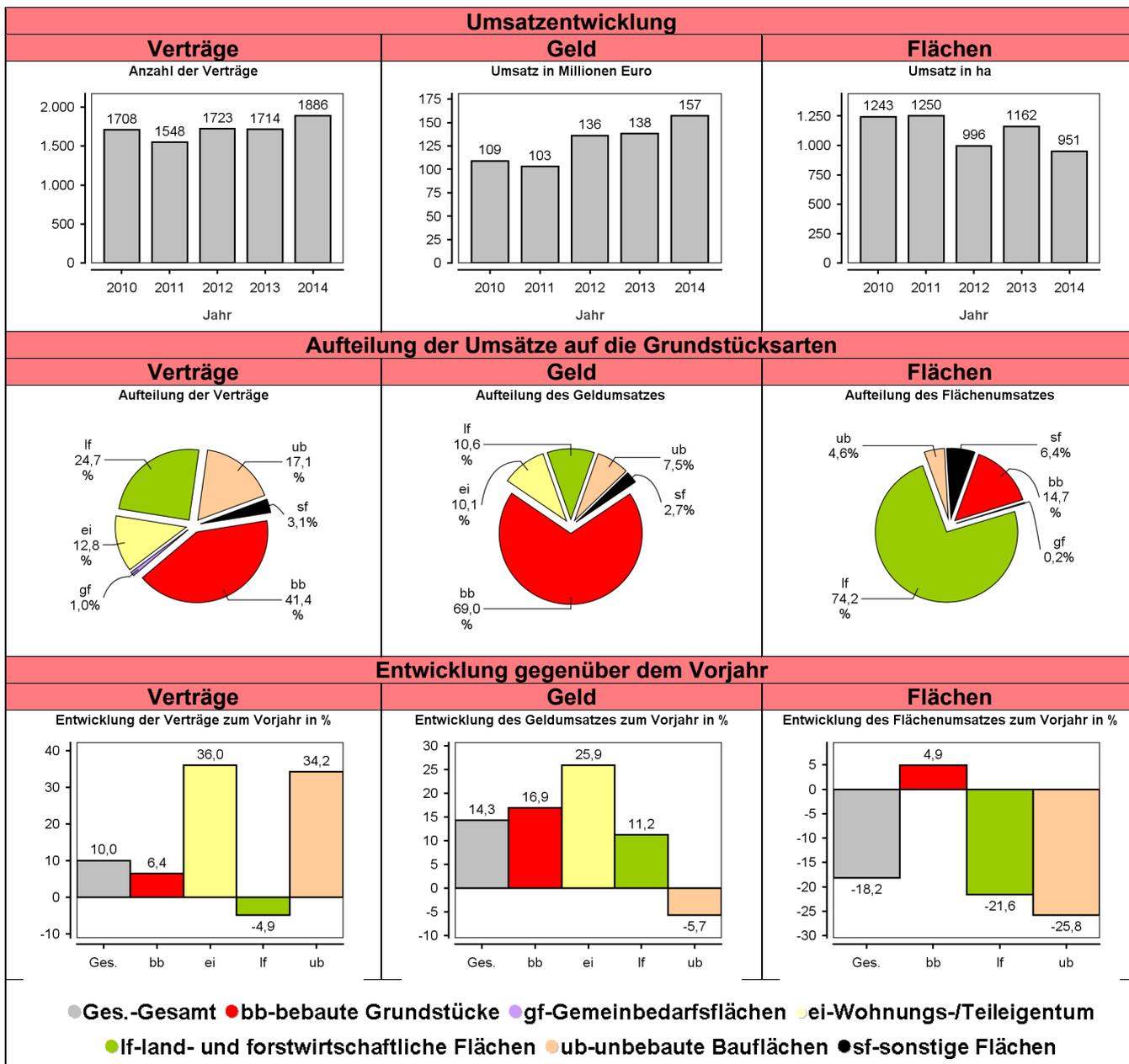
Landkreis Diepholz



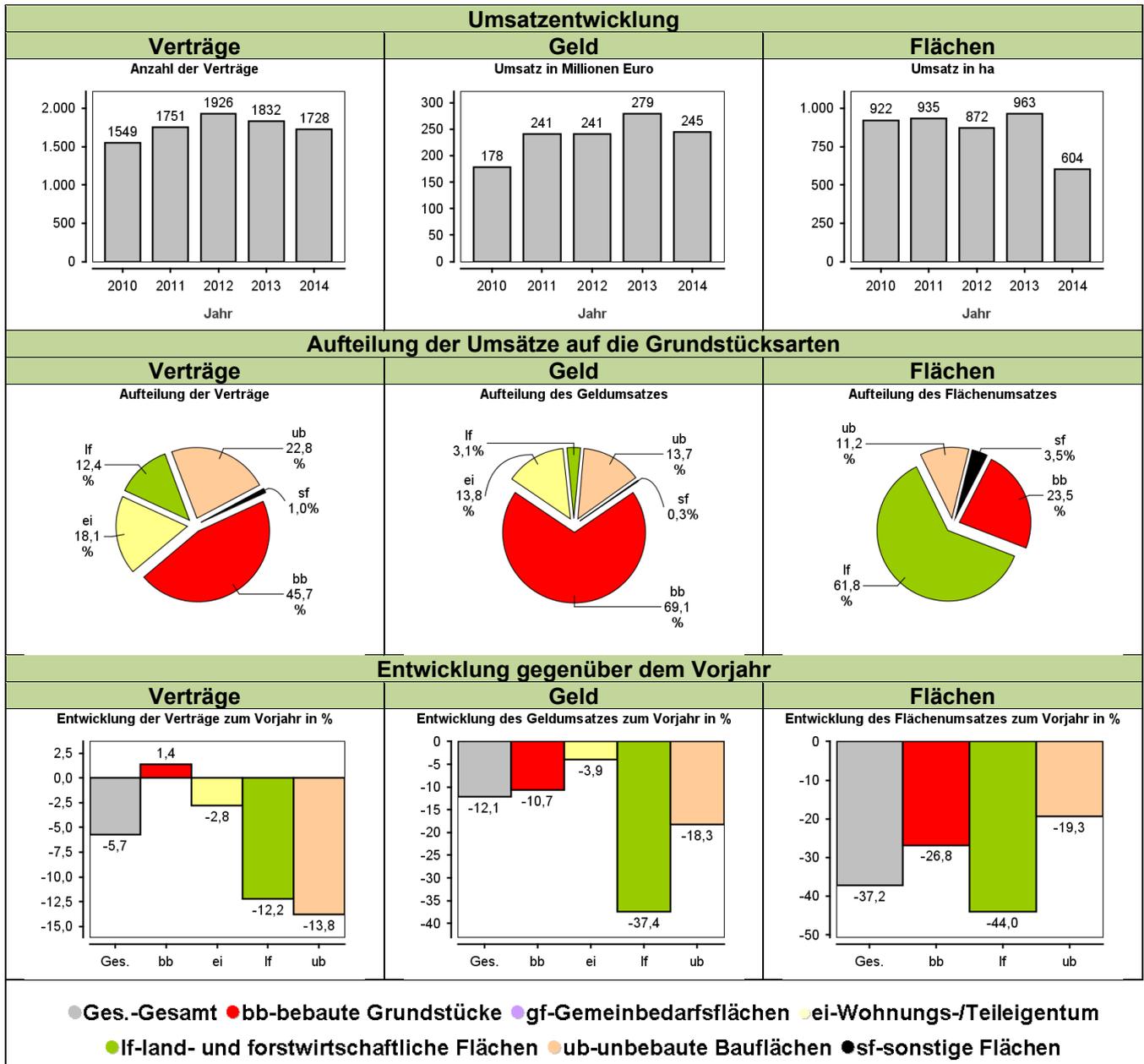
Landkreis Heidekreis



Landkreis Nienburg



Landkreis Verden



5 Bauland

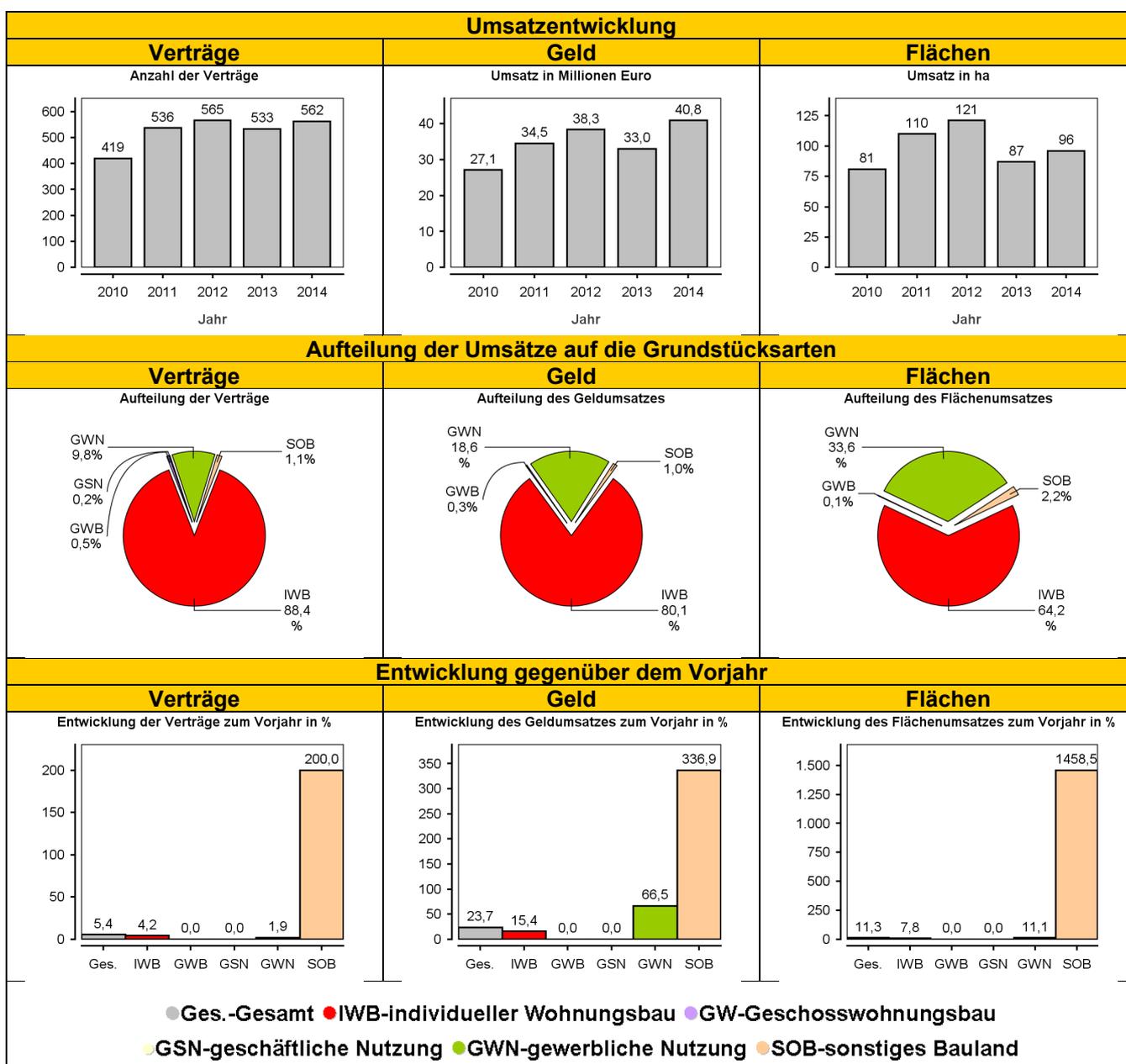
5.1 Allgemeines

Die Kauffälle über unbebaute Baulandflächen werden im Folgenden nach der Art der künftigen Nutzung unterteilt. Die überwiegende Zahl betrifft Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und Gewerbebauland. Bauflächen für den Geschosswohnungsbau oder für eine geschäftliche Nutzung in Ortszentren oder sonstige Nutzungen werden selten veräußert. Die Umsatzentwicklung in diesen kleinen Teilmärkten wird daher Jahr für Jahr von einzelnen Kauffällen und ihren besonderen Merkmalen zufällig und so stark beeinflusst, dass hieraus keine Trends ablesbar sind.

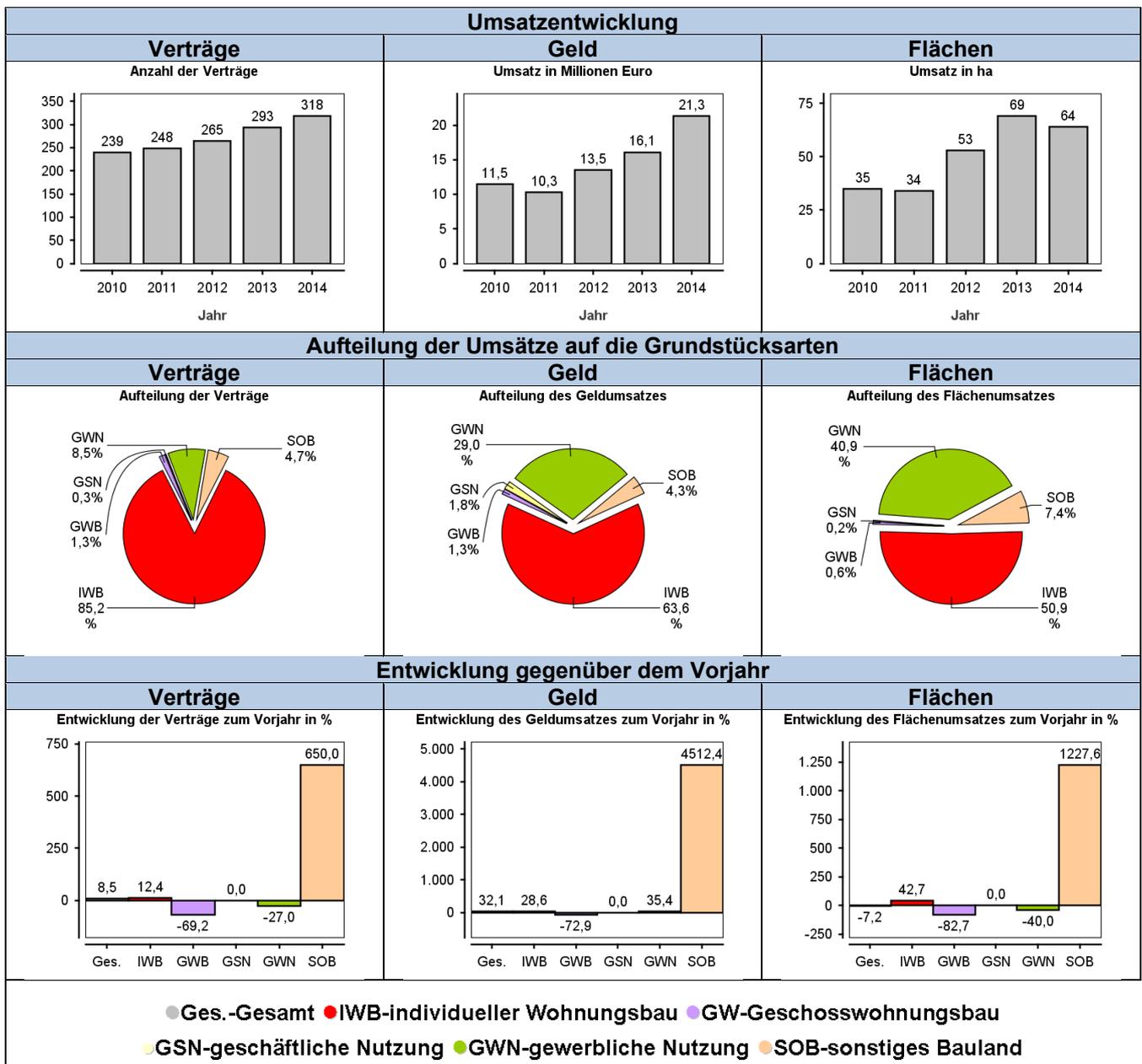
In den landeseinheitlich geführten, folgenden Umsatzstatistiken und Grafiken sind dadurch die Entwicklungen in den kleineren Teilmärkten gegenüber dem Vorjahr teilweise wenig aussagekräftig.

5.1.1 Umsatzentwicklung

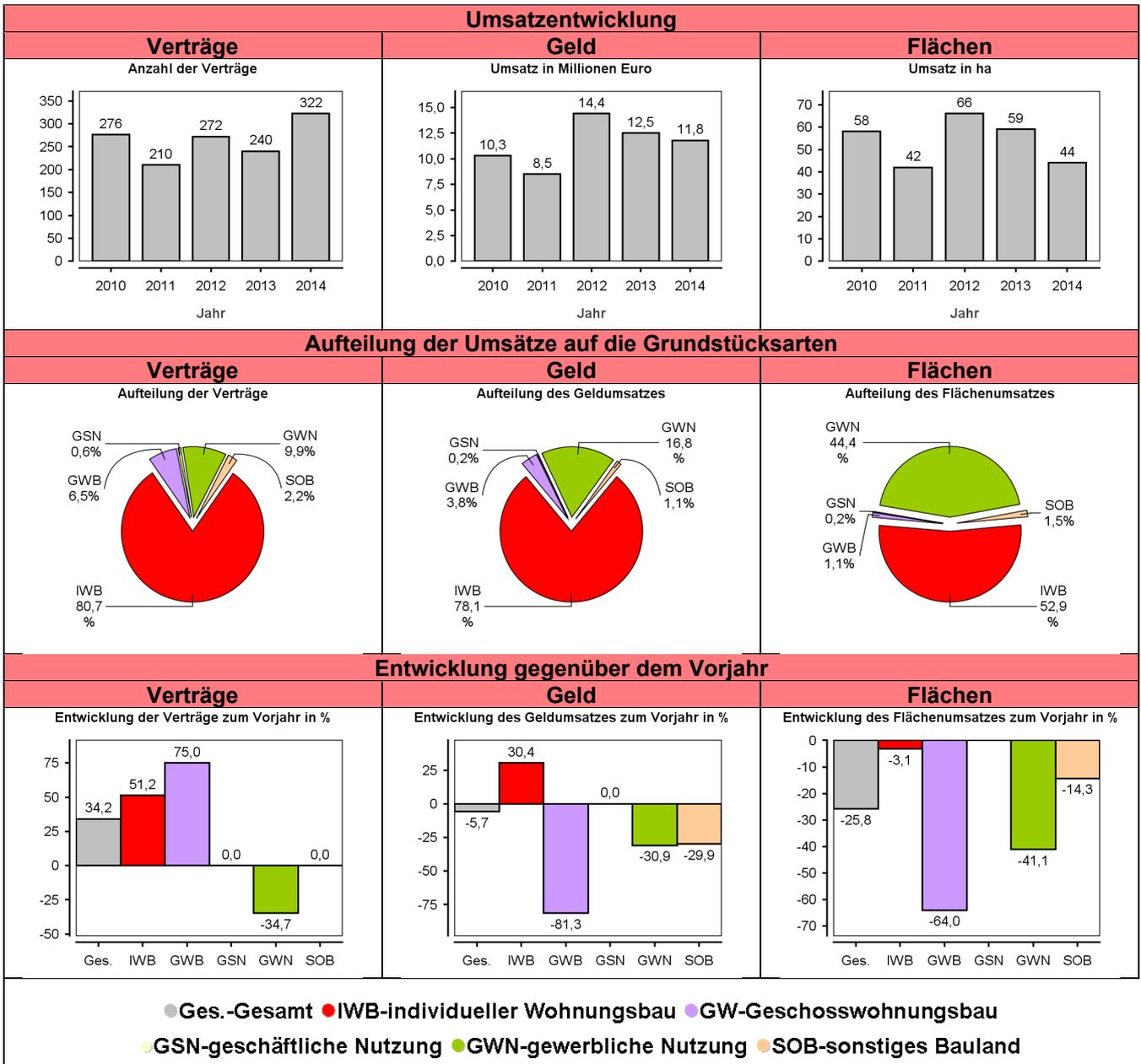
Landkreis Diepholz



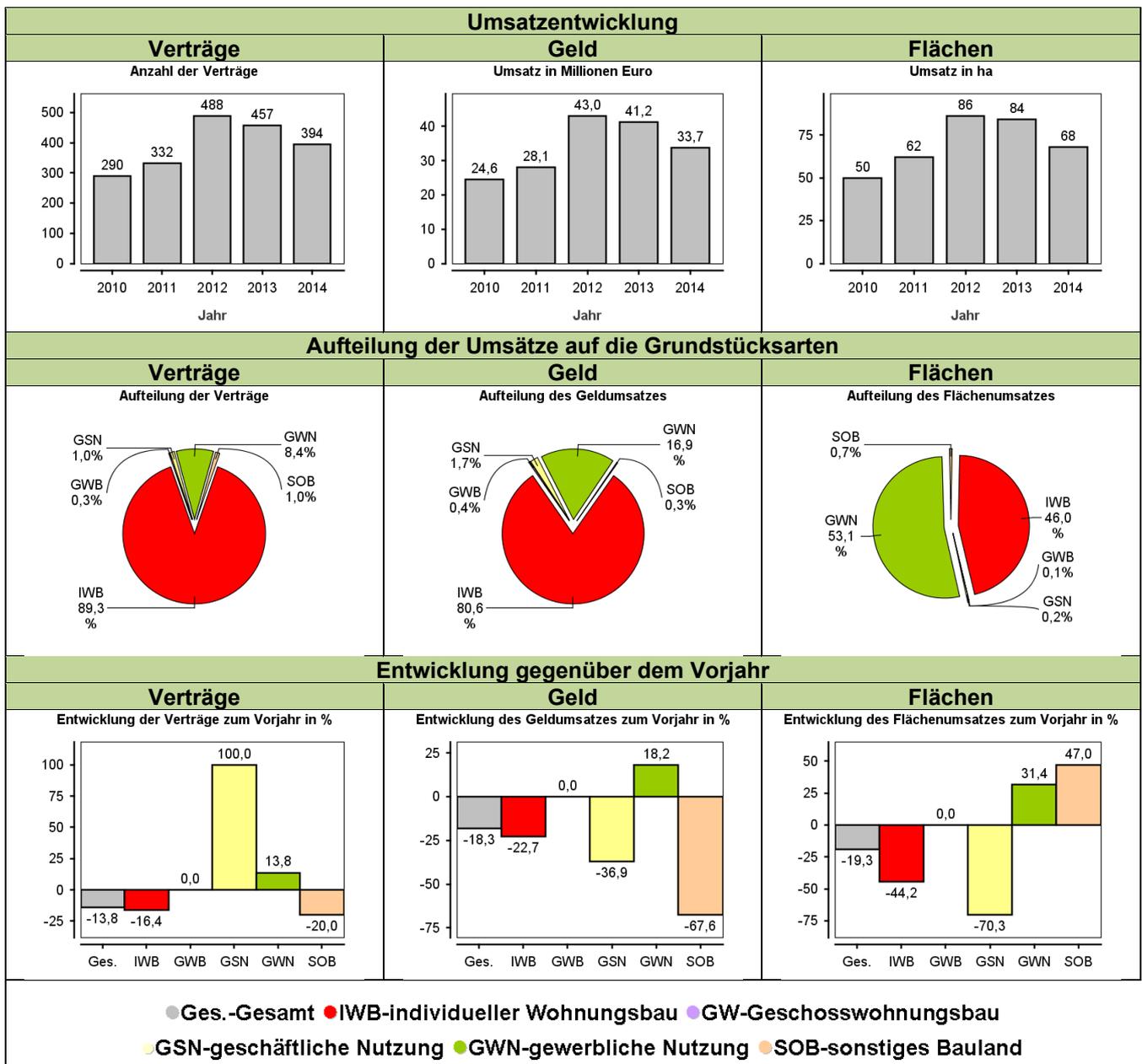
Landkreis Heidekreis



Landkreis Nienburg



Landkreis Verden



5.1.2 Übersicht Wohnbauland

Die folgende Tabelle zeigt den Umsatz von **Wohnbaulandflächen (individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau)** im Berichtsjahr und die Veränderungen zum Vorjahr:

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
GAG Sulingen-Verden	1.409	+ 5,5 %	↑	83,5	- 1,0 %	→	149,5	- 8,5 %	↓
Landkreis Diepholz	500	+ 4,8 %	↑	32,8	+ 15,8 %	↑	61,8	+ 7,9 %	↑
Landkreis Heidekreis	275	+ 8,3 %	↑	13,8	+ 19,7 %	↑	32,9	+ 31,7 %	↑
Landkreis Nienburg	281	+ 52,7 %	↑	9,6	+ 2,2 %	↑	23,6	- 6,2 %	↓
Landkreis Verden	353	- 16,2 %	↓	27,3	- 22,3 %	↓	31,2	- 44,1 %	↓

Der Baulandhandel und das Preisniveau werden mehr oder weniger stark durch die Kommunen beeinflusst, die als Träger der Planungshoheit nach ihren unterschiedlichen Möglichkeiten und politischen Zielsetzungen Bauleitpläne aufstellen und umsetzen und damit das Angebot steuern können.

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Die folgenden Tabellen enthalten die durchschnittlichen Kaufpreise für selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus der letzten beiden Auswertejahre in den einzelnen Gemeinden der vier Landkreise des Geschäftsbereiches. Die Durchschnittspreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen oder abweichendem Erschließungszustand nicht einbezogen worden.

Die Informationen über den Erschließungszustand sind in den Kaufverträgen teilweise nicht enthalten. Um eine einheitliche Basis für alle Kauffälle zu schaffen, werden deshalb von der Geschäftsstelle aufgrund von Angaben der Gemeinden jeweils die zu dem Kaufpreis gegebenenfalls noch zu entrichtenden Erschließungskostenanteile (Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und Beiträge nach Kommunalabgabengesetz) ermittelt. Dadurch ist sichergestellt, dass bei der Ableitung der Bodenpreisindexreihen sowie bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte nur Grundstücke mit einem einheitlichen Erschließungszustand berücksichtigt werden.

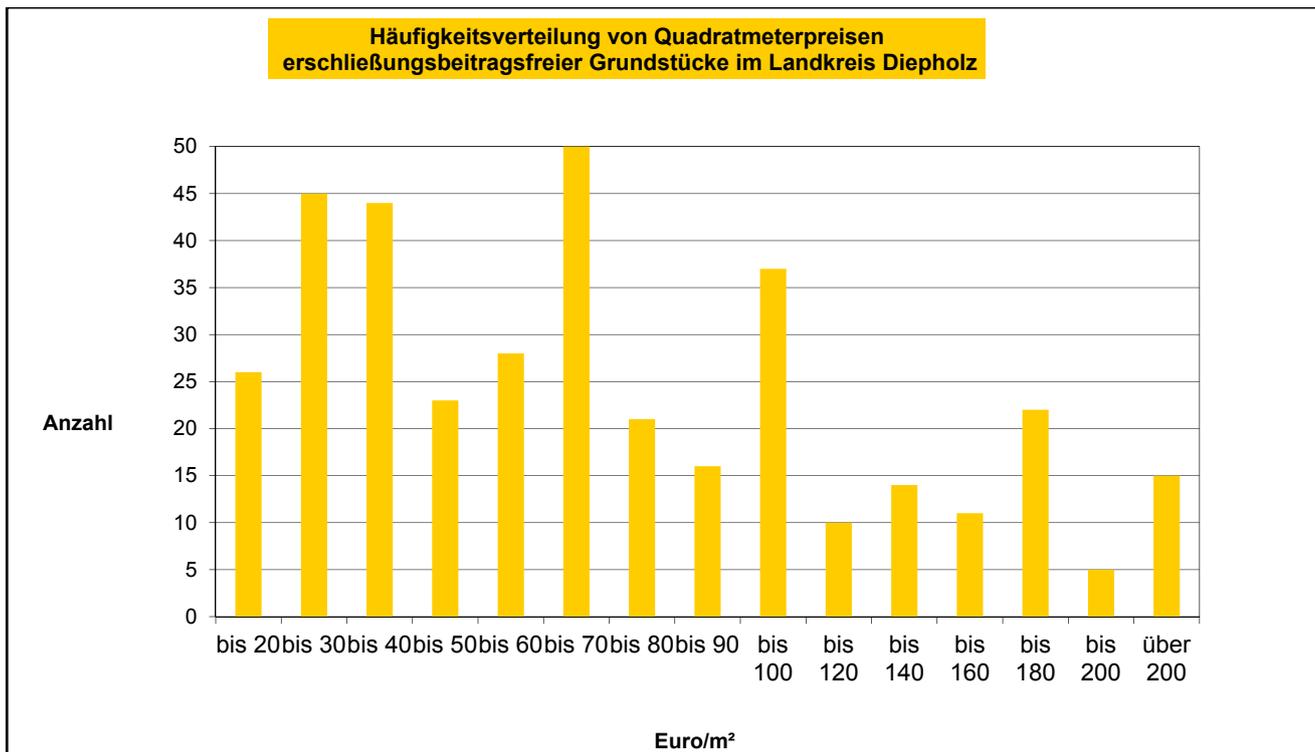
In einigen Regionen sind die Stichproben eingeschränkt oder die Mittelwerte aufgrund einer geringen Datenmenge nicht repräsentativ. Differenzierte Angaben über das Preisniveau für Bauland in den einzelnen Gemeinden oder Gemeindeteilen liefern die jährlich zum 31.12. ermittelten und veröffentlichten Bodenrichtwerte für Bauland (siehe 8.2.1).

Landkreis Diepholz

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Altes Amt Lemförde *	27	28	921	1.001	55	55
Barnstorf *	22	16	889	1.059	26	22
Stadt Bassum	34	31	933	965	53	56
Bruchhausen-Vilsen*	40	62	884	875	47	48
Stadt Diepholz	37	29	888	869	68	62
Kirchdorf*	8	12	1.338	1.163	19	23
Rehden*	22	15	837	875	25	25
Schwaförden*	3	9	1.077	1.001	17	19
Siedenburg*	2	4	**)	1.144	**)	16
Stuhr	35	38	799	846	132	139
Stadt Sulingen	34	7	867	920	51	60
Stadt Syke	64	57	808	872	85	96
Stadt Twistringen	22	11	1.064	781	50	58
Wagenfeld	10	11	936	903	29	41
Weyhe	30	37	914	755	131	163
Stuhr, Syke, Weyhe	129	132	830	832	108	127
übriger Landkreis Diepholz	261	235	925	936	47	46
Landkreis Diepholz	390	367	893	899	67	75

**) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Zur Verdeutlichung des regional sehr unterschiedlichen Preisniveaus wird eine Häufigkeitsverteilung von Quadratmeterpreisen der erschließungsbeitragsfreien Grundstücke in einer Grafik dargestellt.



Bei Kauffällen über 90 €/m² handelt es sich überwiegend um Verkäufe in den drei Gemeinden Stuhr, Syke und Weyhe, die am Rande des Oberzentrums Bremen liegen. Deren Anteil an der Gesamtzahl der Kauffälle im Landkreis liegt in diesem Jahr bei 31 % (Vorjahr 25 %).

Der prozentuale Anteil von Verkäufen zwischen 40 €/m² und 90 €/m², die üblicherweise überwiegend in den Städten und Flecken des übrigen Landkreises getätigt werden, liegt bei 38 % (Vorjahr 44 %).

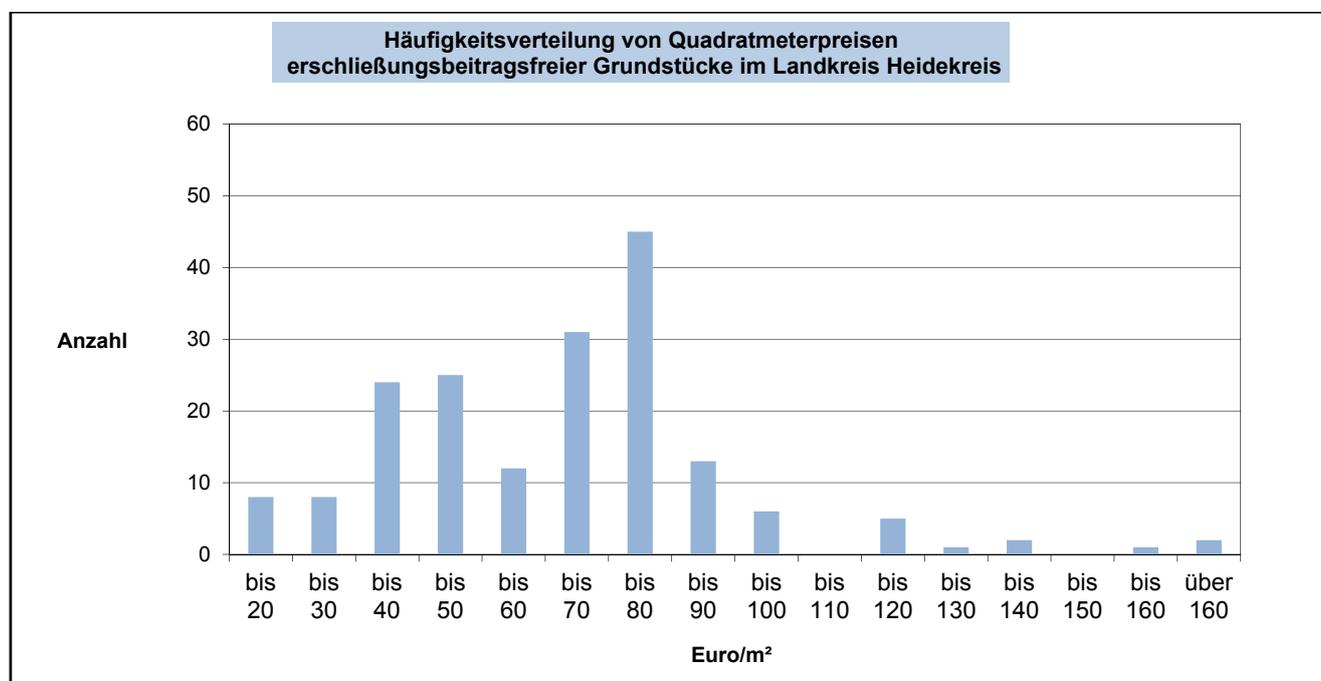
Der Anteil der Kauffälle mit Preisen bis 40 €/m² liegt mit 31 % auf dem Niveau des Vorjahres (30 %). Hierbei handelt es sich überwiegend um Bauland in Baugebieten der Dörfer im Landkreis Diepholz.

Landkreis Heidekreis

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Ahlden*	10	13	845	1.193	37	35
Bispingen	13	11	1.153	865	52	53
Bomlitz	7	4	872	961	39	41
Stadt Bad Fallingbostel	9	2	818	**)	56	**)
Stadt Munster	10	10	754	893	55	53
Neuenkirchen	9	9	878	1.061	50	43
Osterheide, Gmdfr.Bez.	0	0	-	-	-	-
Rethem (Aller)*	4	4	767	1.048	21	27
Stadt Schneverdingen	42	30	755	961	69	70
Schwarmstedt*	40	29	878	937	61	71
Stadt Soltau	9	48	894	701	85	84
Stadt Walsrode	24	20	860	931	52	55
Wietzendorf	6	4	793	841	39	43
Landkreis Heidekreis	183	182	851	897	57	64

**) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Zur Verdeutlichung des regional sehr unterschiedlichen Preisniveaus wird eine Häufigkeitsverteilung von Quadratmeterpreisen der erschließungsbeitragsfreien Grundstücke in einer Grafik dargestellt.

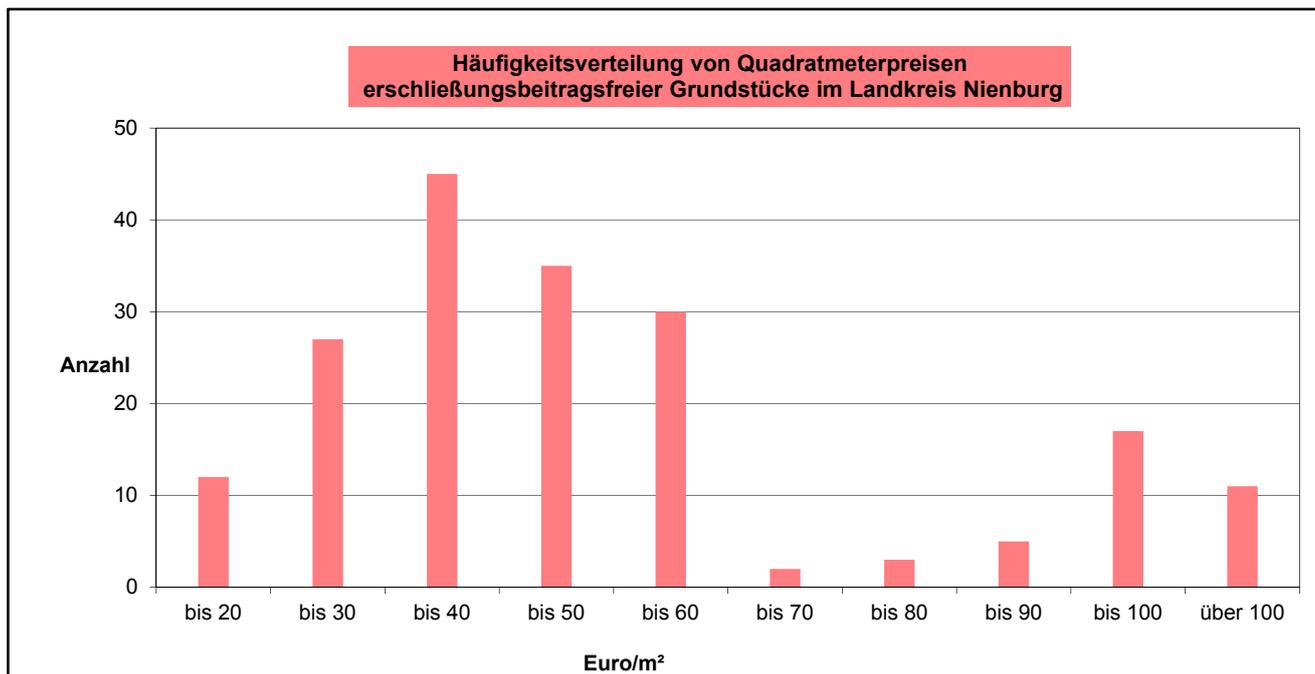


Die meisten Baugrundstücke werden im Landkreis Heidekreis zu Preisen von 40 bis 80 €/m² gehandelt. Kauffälle über 100 €/m² kommen nur bei rund 6 % der Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaues vor.

Landkreis Nienburg

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Stadt Nienburg	9	36	844	694	77	98
Marklohe*	18	12	842	880	48	47
Grafschaft Hoya*	14	25	1.051	852	31	39
Heemsen*	18	16	1.021	856	33	38
Steimbke*	9	21	1.057	851	46	43
Mittelweser*	12	21	873	876	36	36
Stadt Rehburg-Loccum	8	18	1.049	763	32	38
Liebenau*	5	7	886	1.245	40	31
Steyerberg	7	5	814	1.193	33	34
Uchte*	25	26	742	916	46	37
übriger Landkreis Nienburg	116	151	908	888	39	39
Landkreis Nienburg	125	187	903	850	42	50

Zur Verdeutlichung des regional sehr unterschiedlichen Preisniveaus wird eine Häufigkeitsverteilung von Quadratmeterpreisen der erschließungsbeitragsfreien Grundstücke in einer Grafik dargestellt.

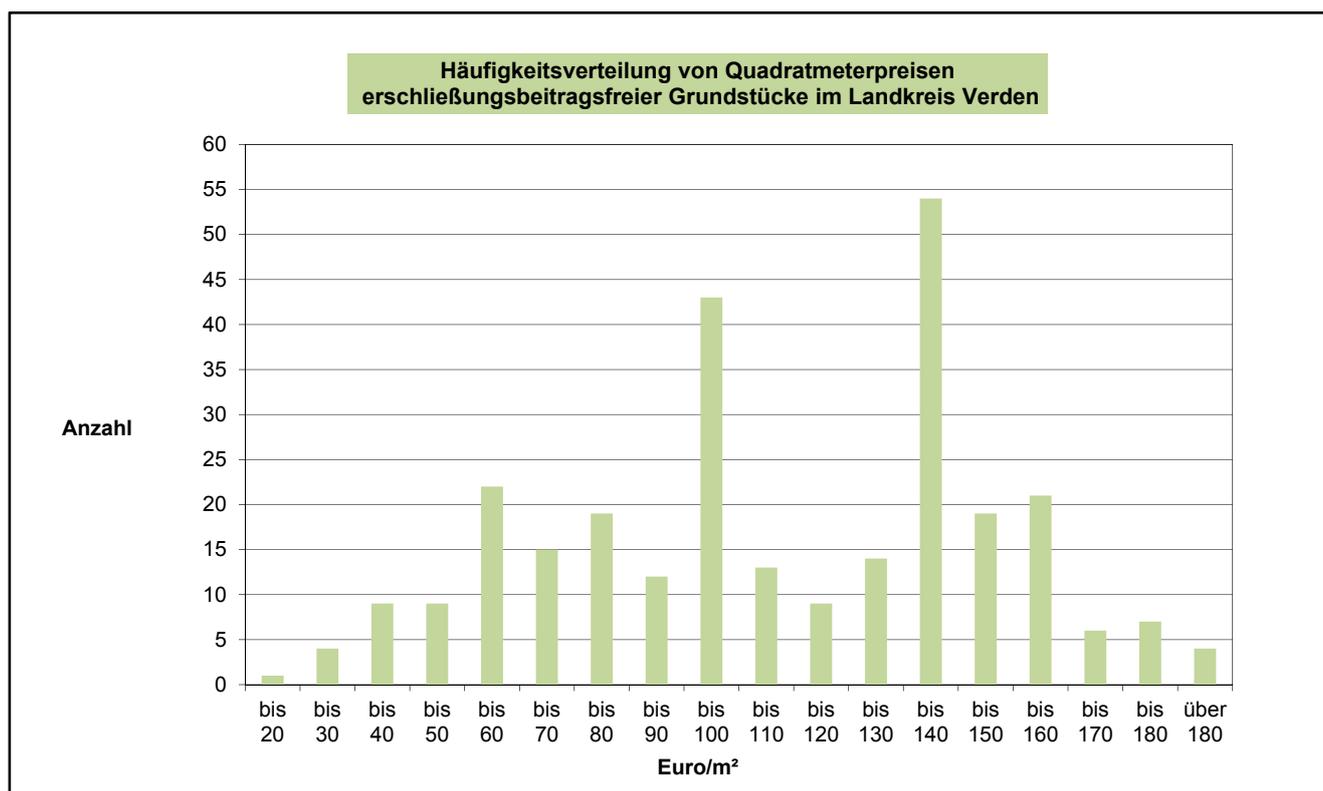


Die meisten Baugrundstücke werden im Landkreis Nienburg zu Preisen von 20 bis 60 €/m² gehandelt. Preise über 60 €/m², insbesondere die über 70 €/m², werden überwiegend in der Stadt Nienburg erzielt.

Landkreis Verden

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Stadt Achim	144	116	665	710	137	140
Dörverden	12	17	1.093	756	42	44
Kirchlinteln	15	19	1.174	779	43	82
Flecken Langwedel	20	13	784	768	77	95
Flecken Ottersberg	25	25	807	789	94	93
Oyten	27	27	689	810	134	136
Thedinghausen*	35	45	1.289	866	63	65
Stadt Verden	39	36	1.019	883	102	102
Landkreis Verden	318	298	838	780	109	109

Zur Verdeutlichung des regional sehr unterschiedlichen Preisniveaus wird eine Häufigkeitsverteilung von Quadratmeterpreisen der erschließungsbeitragsfreien Grundstücke in einer Grafik dargestellt.



Die meisten Baugrundstücke werden im Landkreis Verden zu Preisen von 60 bis 160 €/m² gehandelt. Kauffälle über 160 €/m² kommen nur bei rund 6 % der Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaues vor.

5.2.2 Preisentwicklung

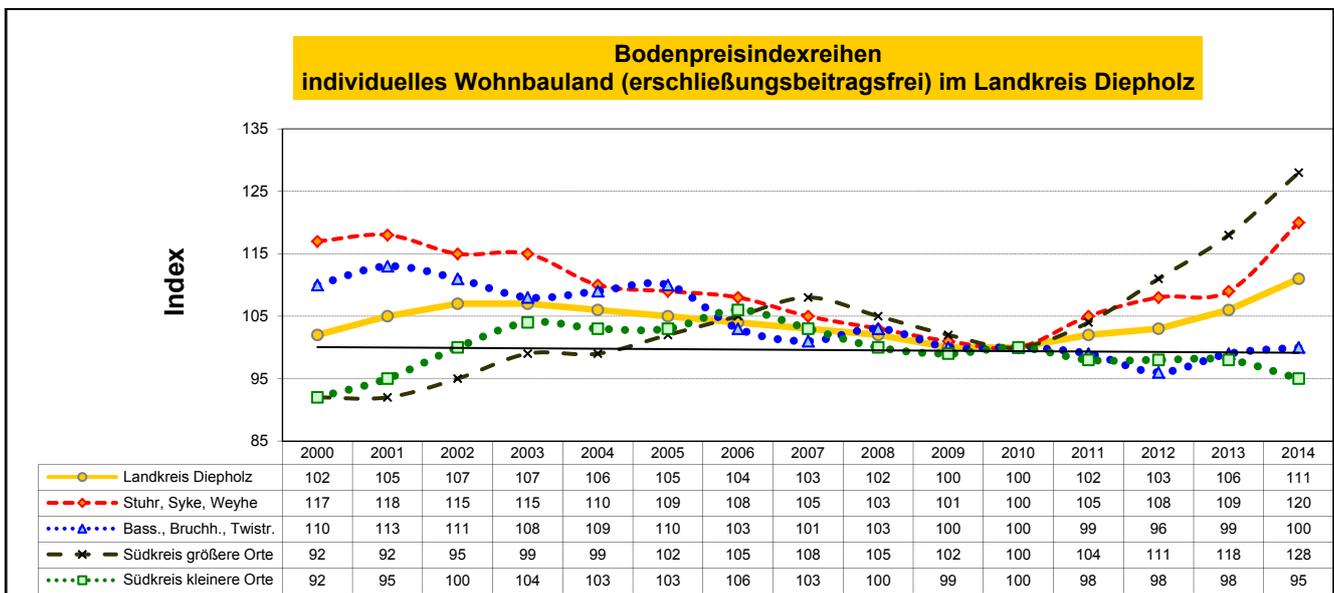
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen es auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

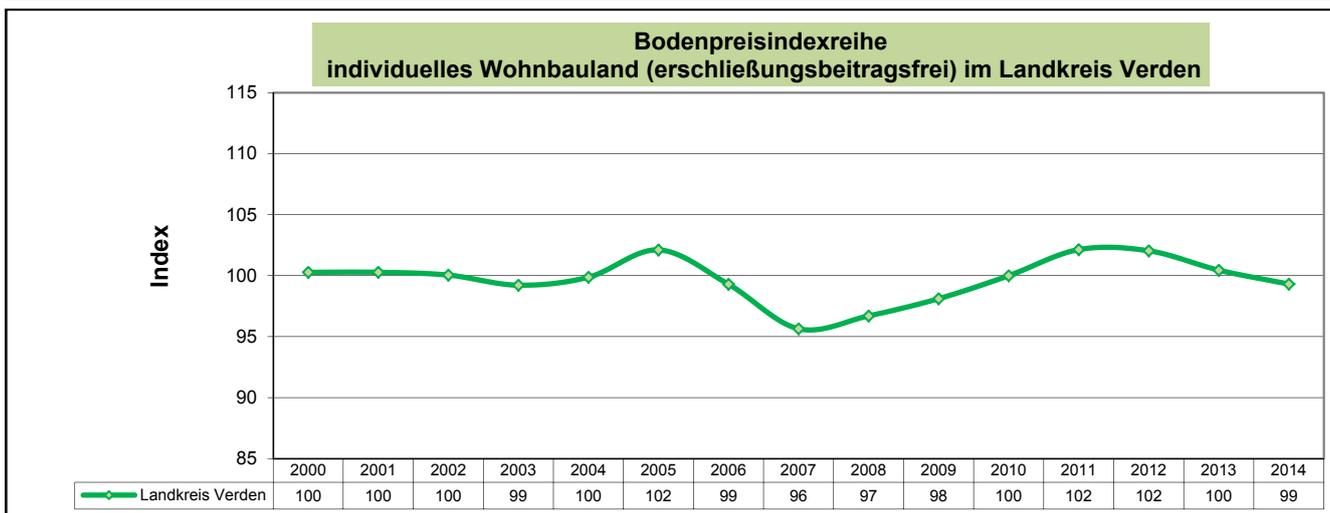
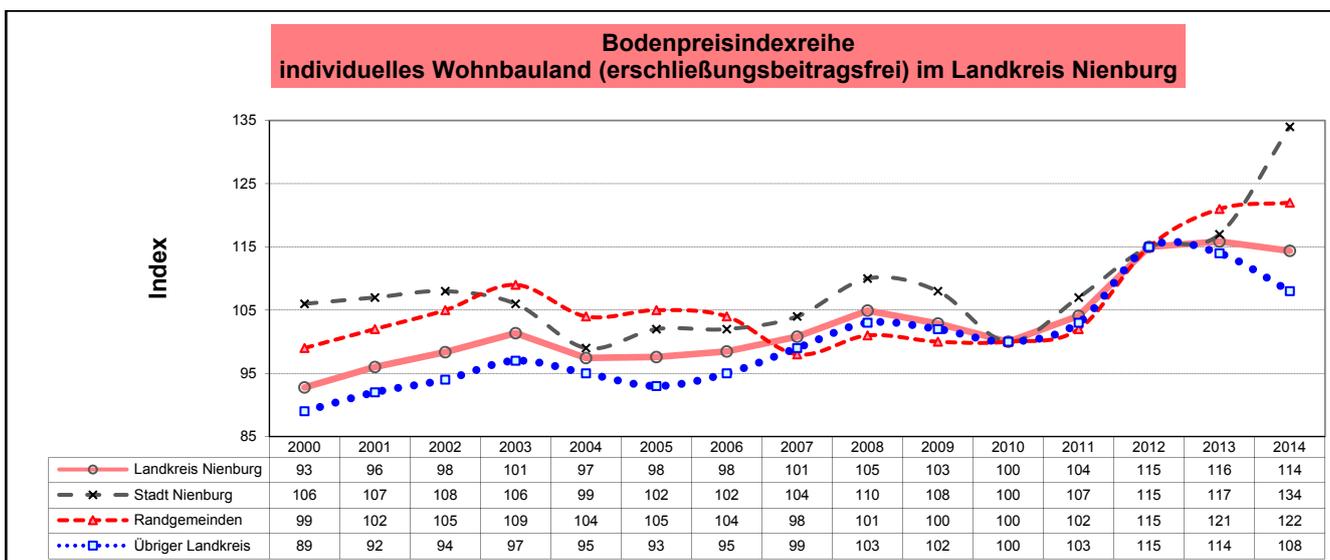
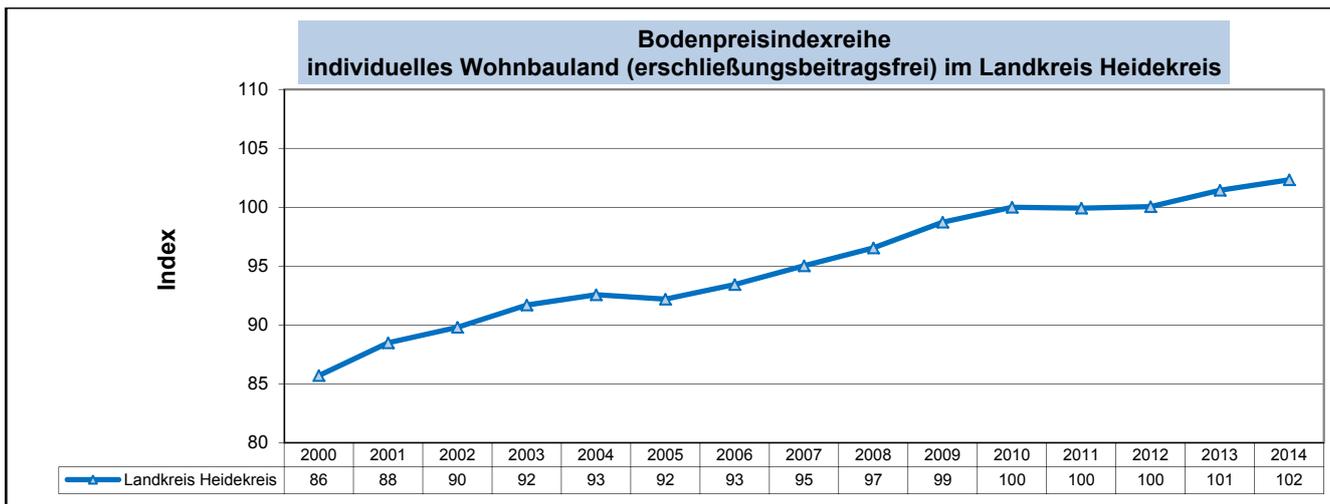
Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100 ermittelt worden. Die Indexreihen sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres berechnet worden und beziehen sich auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand. Aufgrund der Änderungen im Basisjahr erfolgte eine Neuberechnung der Indexreihen, sodass es zu Verschiebungen zu den Vorjahren kommen kann. Die in Abschnitt 5.2.3 berechneten Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Flächengröße fanden hierbei Anwendung.

Die Indexzahlen der letzten zwei Jahre sind als vorläufige Werte zu verstehen. Sie können sich durch die Auswertung von neuen Kauffällen noch verändern, da die Jahreswerte einer rechnerischen Glättung über mehrere Jahre unterzogen werden, um überdeutliche Jahressprünge zu vermeiden.

In den Landkreisen Diepholz und Nienburg sind die Indexreihen für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden. Die Abgrenzung der Indexreihen wurde so gewählt, dass Regionen, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist, zusammengefasst wurden. Zum "Südkreis größere Orte" zählen in diesem Zusammenhang hier die Stadtgebiete von Diepholz und Sulingen, sowie die Ortslagen von Barnstorf, Lemförde, Lembbruch/Hüde sowie Wagenfeld. Der übrige ländliche Raum im südlichen Bereich des Landkreises Diepholz zählt entsprechend zum Bereich „Südkreis kleinere Orte“.

Für die Landkreise Heidekreis und Verden wurde eine Indexreihe je Landkreis ermittelt. Um einen Vergleich der Landkreise zu ermöglichen, wurden für die Landkreise Diepholz und Nienburg ebenfalls je eine Indexreihe pro Landkreis aus gewichteten Jahreswerten der jeweiligen Teilmärkte ermittelt.





Anwendungsbeispiel:

Ein Baugrundstück in der Stadt Sulingen (Indexreihe größere Orte im Südkreis Diepholz) wurde im Jahr 2013 zu 60 €/m² veräußert. Wie wäre der Preis im Jahr 2002 gewesen?

Index im Jahr 2013: 118

Index im Jahr 2002: 95

geschätzter Bodenwert 2002: $60 \text{ €/m}^2 \times 95 / 118 = \text{rund } 48 \text{ €/m}^2$

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

5.2.3.1 Abhängigkeit des beitragsrechtlichen Zustandes -Individualer Wohnungsbau-

Bei Aussagen zum Preisniveau von Baugrundstücken ist grundsätzlich der jeweils zu betrachtende Erschließungszustand von Bedeutung.

Hierbei ist nach der Bodenrichtwertrichtlinie zwischen folgenden Beitragszuständen zu unterscheiden:

- erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (Preis für Baugrundstücke inklusive aller Erschließungskosten)
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (Preis für Baugrundstücke ohne Abgaben nach Kommunalabgabengesetz -teilerschlossen-)
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (Preis für Baugrundstücke ohne Erschließungskosten)

Die Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Baugrundstücke. Abweichende beitragsrechtliche Zustände sind gesondert gekennzeichnet und stellen ein wesentliches wertbeeinflussendes Merkmal bei Baugrundstücken dar.

Um Umrechnungen auf andere beitragsrechtliche Zustände zu ermöglichen, hat der Gutachterausschuss die Kaufverträge aus den letzten drei Jahren (seit 2012), bei denen die Höhe der Erschließungsbeiträge und Kosten bekannt war, in der Kaufpreissammlung selektiert und ausgewertet. Es wurden nur Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für baureife Wohnbaugrundstücke von 400 bis 2.000 m² berücksichtigt. Für diese Untersuchung standen insgesamt 532 Kauffälle aus dem Landkreis Diepholz, 278 Kauffälle aus dem Landkreis Nienburg, 31 geeignete Kauffälle aus dem Landkreis Heidekreis und 3 Kauffälle aus dem Landkreis Verden zur Verfügung, bei denen zusätzlich zum Kaufpreis inklusive aller Erschließungsbeiträge auch der Preis für weitere Beitragszustände bekannt war.

Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Tabelle nur Anhaltswerte für die durchschnittlichen Erschließungskostenanteile bei Wohnbaugrundstücken darstellt. Bei differenzierten Bewertungen sind die rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten des zu bewertenden Grundstückes im Einzelfall zu prüfen.

Bereich	mittlerer Preis für Baugrundstücke inklusive aller Erschließungskosten		mittlerer Preis für Baugrundstücke ohne Kosten nach Kommunalabgabengesetz -teilerschlossen-		mittlerer Preis für beitragspflichtige Baugrundstücke	
	(€/m ²)	Koeffizient	(€/m ²)	Koeffizient	(€/m ²)	Koeffizient
Stuhr, Syke, Weyhe	118	1,00	112	0,96	*	*
übriger Nordkreis Diepholz	63	1,00	57	0,90	*	*
Sulingen, Diepholz	64	1,00	60	0,97	34	0,52
übriger Südkreis Diepholz	38	1,00	37	0,92	19	0,45
Landkreis Heidekreis **)	52	1,00	47	0,90	25	0,48
Stadt Nienburg	88	1,00	65	0,89	42	0,50
übriger Landkreis Nienburg	38	1,00	32	0,82	20	0,50
Landkreis Verden	*	*	*	*	*	*

*) wegen fehlender Datenmenge keine Angabe möglich

**) die Daten wurden aus Fällen des kommunalen Baulandes nur weniger Gemeinden ermittelt

Der Anteil der Abgaben nach Kommunalabgabengesetz beträgt im Mittel der jeweiligen Regionen etwa 4 bis 18 % des Preises beitragsfreier Baugrundstücke. Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB (ohne Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz) machen in allen Bereichen einen Anteil von insgesamt 32 bis 45 % des Preises beitrags- und kostenfreier Grundstücke aus. Insgesamt haben die Erschließungskosten einen Anteil von 48 bis 55 % an den Baulandpreisen. In einigen Bereichen werden beitragspflichtige Grundstücke nicht mehr angeboten bzw. in den Kaufverträgen keine Angaben zu den Anteilen der Erschließungskosten gemacht.

5.2.3.2 Abhängigkeit der Grundstücksgröße -Individueller Wohnungsbau-

Eine Abhängigkeit der Preise erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke in €/m² von der Bauplatzgröße ist in den Landkreisen unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den städtischen Bereichen mit höheren Bodenrichtwerten werden größere Flächen, die nicht weiter geteilt werden können und nicht mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden, mit niedrigeren Preisen gehandelt. Aber auch im ländlichen Raum ist ab einer Größe von mehr als 1.200 m² mit Abschlägen zu rechnen. Die angegebenen Durchschnittspreise und Bodenrichtwerte gelten für Baugrundstücke ortsüblicher Größe (Richtwertgrundstück). Diese ortsübliche Größe ist in allen Richtwertzonen für Wohngebiete definiert worden.

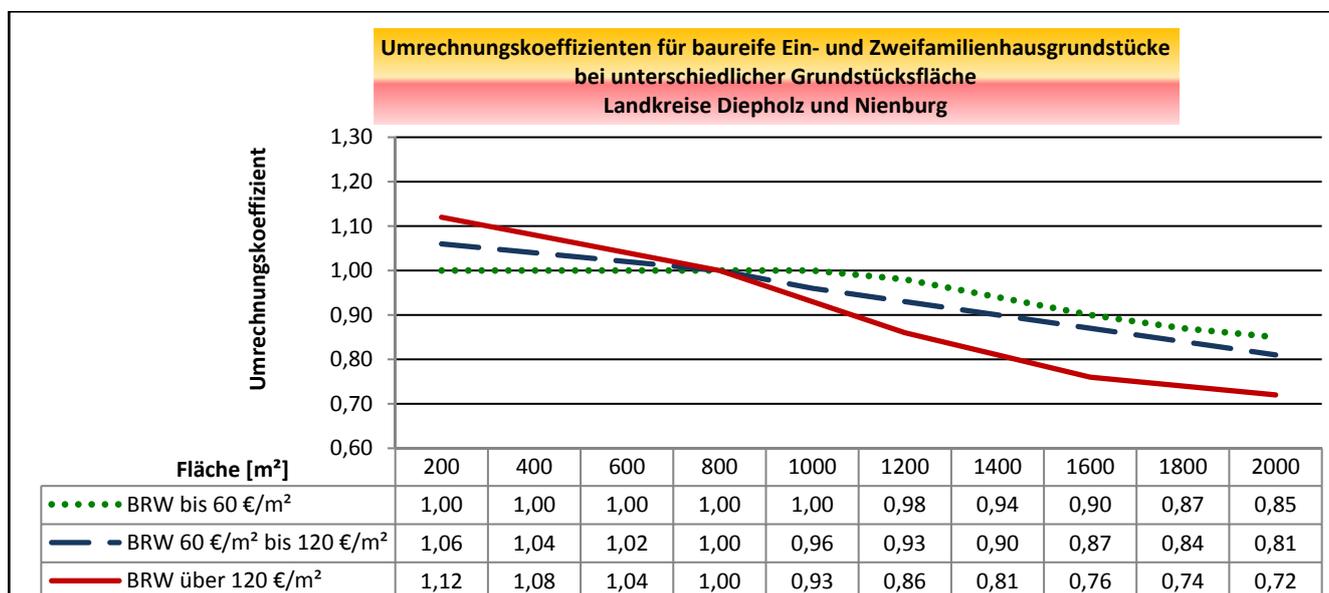
Die Umrechnungskoeffizienten können bei Flächen von 200 m² bzw. 300 m² bis 2.000 m² angewandt werden. Die jeweiligen baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten und das Verhältnis von Länge und Breite des Grundstückes sind im Einzelfall zu werten. Bei noch größeren, nicht teilbaren Grundstücken wird die überschüssige Fläche als Gartenland bzw. Fläche für die Landwirtschaft betrachtet.

Wenn eine eigenständige höherwertige Nutzung, z. B. durch Grundstücksteilung und weitere Bebauung, möglich ist, können die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten nicht angewandt werden.

Ebenfalls nicht angewendet werden dürfen die Umrechnungskoeffizienten bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftsgebäude) sowie bei Grundstücken in Mischgebieten und Gewerbegebieten. Die Grundstücksfläche hat in diesen Fällen in der Regel keinen Einfluss auf den Wert in €/m².

Landkreise Diepholz und Nienburg

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Quadratmeterpreises (€/m²) von der Grundstücksgröße bei Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser in Gebieten des individuellen Wohnungsbaues und in Dorfgebieten in den Landkreisen Diepholz und Nienburg, die eine nicht teilbare Einheit bilden, können die folgenden Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Es wurden Kaufpreise für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke aus dem Zeitraum 01.01.2005 bis 31.12.2011 herangezogen. Die Gruppenmittel der einzelnen Klassen wurden geglättet. Hierfür standen insgesamt 861 Kauffälle zur Verfügung. Eine Neuberechnung ist für diesen Marktbericht nicht erfolgt.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels einer gruppenweisen Mittelbildung in den einzelnen Richtwertklassen unter 60 €/m² im ländlichen Raum, von 60 bis 120 €/m² in der Stadt Nienburg und in den größeren Orten im Landkreis Diepholz und über 120 €/m² in den Gemeinden Stuhr und Weyhe sowie den höherwertigen Lagen der Stadt Nienburg abgeleitet.

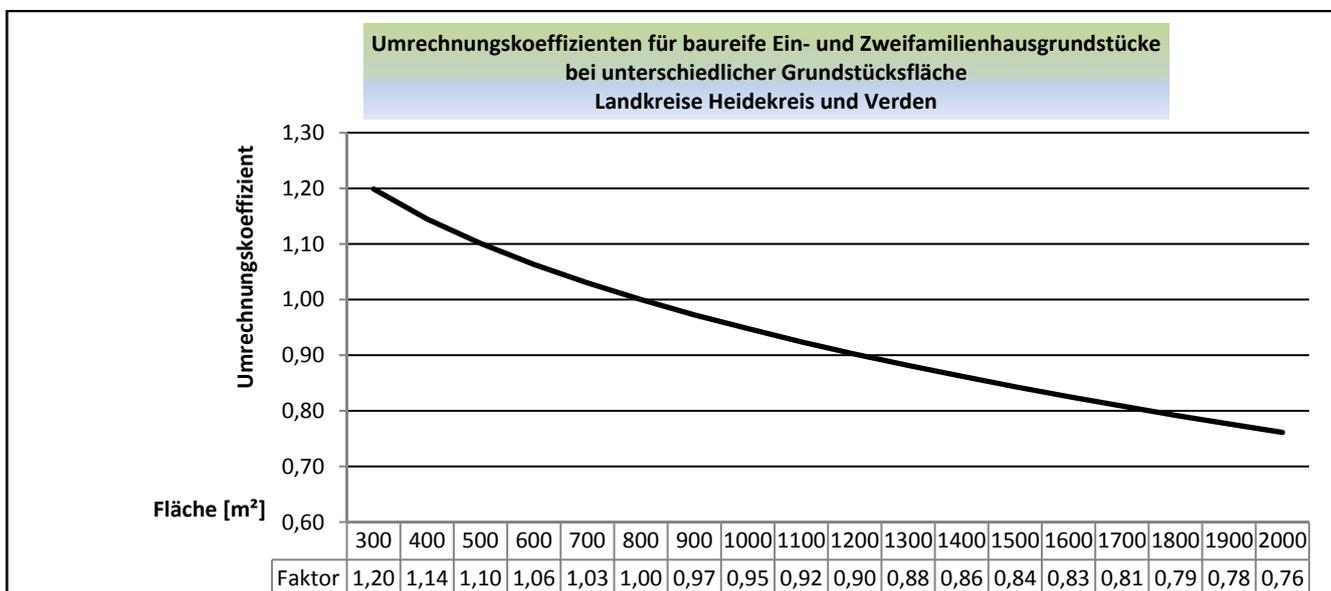
In Bereichen mit Bodenrichtwerten unter 60 €/m² hat die Fläche bis zu einer Größe von 1.000 m² keinen nachweisbaren Einfluss. Darüber wirken sich bei größeren Flächen die, bezogen auf den m², etwas niedrigeren Beiträge für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen aus.

In den Bereichen mit Bodenrichtwerten von 60 bis 120 €/m², zumeist in den Mittelzentren, ist die durchschnittliche Bauplatzgröße geringer, dementsprechend zeigt sich eher und auch stärker ein Flächeneinfluss auf den zu erzielenden Preis in €/m².

Bei einem noch höheren Bodenrichtwertniveau ab 120 €/m² in den Gemeinden Stuhr und Weyhe und den guten Lagen der Städte Nienburg und Syke macht sich der Einfluss der Fläche bei nicht teilbaren Baugrundstücken am stärksten bemerkbar.

Landkreise Heidekreis und Verden

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Grundstücksgröße bei Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Landkreisen Heidekreis und Verden, die eine nicht teilbare Einheit bilden, können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Die Umrechnungskoeffizienten wurden mit Hilfe einer Regressionsanalyse aus 257 Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den Zeitraum 01.01.2011 bis 31.10.2014 ermittelt.

Die Höhe des Bodenrichtwertes hat in den Landkreisen Heidekreis und Verden keinen signifikanten Einfluss auf die errechneten Faktoren.

Anwendungsbeispiel:	
Größe des Baugrundstücks:	600 m ² ; Kaufpreis: 70 €/m ²
Welcher Preis wäre in gleicher Lage für ein Baugrundstück im Landkreis Verden mit doppelter Größe angemessen?	
Umrechnungskoeffizienten:	600 m ² = 1,06 1.200 m ² = 0,90
Umrechnung:	70 €/m ² x 0,90 / 1,06 = rund 59 €/m²

5.2.3.3 Landwirtschaftlich genutzte Hofräume im Innenbereich

Landwirtschaftliche Hofräume im Innenbereich weichen aufgrund ihrer überdurchschnittlichen Größe und der Nutzung bzw. Bebauung mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden vom typischen Richtwertgrundstück im Dorfgebiet mit einer Fläche um 1.200 m² ab. Wenn von einem Fortbestand der vorhandenen Gebäude auszugehen ist, sind bis zu einer Flächengröße von maximal ca. 3.000 m² nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses Umrechnungsfaktoren von ca. 0,4 bis ca. 0,7 in Abhängigkeit von der Höhe des Richtwertes im Dorfgebiet anzuwenden.

Zur Orientierung kann die nachfolgende Tabelle dienen (Werte in €/m²):

Bodenrichtwert im Dorfgebiet (€/m ²)	10	20	30	40	50	60
Bodenwert Hofraumfläche bis 3.000 m ² (€/m ²)	7	12	17	20	24	26

Bei noch größeren Flächen ist die über 3.000 m² hinausgehende Fläche niedriger zu bewerten. Hier ist bei einer nicht teilbaren Einheit üblicherweise von einer Wertigkeit von Gartenland auszugehen.

5.2.3.4 Flächen im Außenbereich

Die bauliche Nutzung von Grundstücken im Außenbereich ist im § 35 BauGB geregelt. Danach sind im Außenbereich im Wesentlichen nur sogenannte privilegierte Nutzungen, wie z. B. die Errichtung oder die Erweiterung landwirtschaftlicher Betriebe einschließlich der dazugehörigen Wohnungen, zulässig. Vorhandene bauliche Anlagen dürfen dabei nur unter Einschränkungen erweitert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Preise der Grundstücke, die für eine derartige Nutzung in Frage kommen, sind dabei im Wesentlichen von der Lage (von der Entfernung zur nächsten Ortslage oder Stadt) und der Größe des Grundstücks abhängig.

Bebaute Hofräume und Splittersiedlungen

Für bebaute Hofräume und Splittersiedlungen im Außenbereich sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden bereits größtenteils Bodenrichtwerte ausgewiesen. Diese Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine jeweils angegebene durchschnittliche Flächengröße dieser Grundstücke von 800 m² bis 2.000 m² bei einer Wohnnutzung oder gemischten Nutzung. Abweichende Flächen können durch eine Umrechnung mit den Umrechnungskoeffizienten für die Flächengröße berücksichtigt werden. Darüber hinausgehende Flächen sind gegebenenfalls gesondert zu betrachten.

Größere landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich

Der Bodenwert größerer landwirtschaftlicher Hofstellen im Außenbereich mit einer Hofraumfläche bis zu 5.000 m² wird je nach Größe, Höhe des Bodenrichtwertes und der Lage mit ca. 40 bis 70 % des Richtwertes für den Außenbereich benachbarter Grundstücke bewertet. Die Erschließungskosten sind hierin enthalten. Falls Abweichungen im Erschließungszustand bestehen, sind Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei noch größeren Flächen ist die über 5.000 m² hinausgehende Fläche niedriger zu bewerten. Hier ist üblicherweise von einer Wertigkeit von Gartenland oder von landwirtschaftlicher Nutzfläche auszugehen.

5.3 Geschosswohnungsbau

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau umfassen die Grundstücke, die künftig mit einem Mehrfamilienhaus für Eigentumswohnungen oder zur Vermietung bebaut werden, aber auch andere Baugrundstücke im städtischen Innenbereich bei denen eine entsprechende Nutzung möglich erscheint. Die Unterscheidung zu Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues ist daher nicht immer eindeutig. Bauflächen für eine gemischte Nutzung, insbesondere für eine geschäftliche Nutzung, spielen auf dem lokalen Grundstücksmarkt nur eine geringe Rolle.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Umsätze in dem Marktsegment Geschosswohnungsbau und gemischte/geschäftliche Nutzung:

	Verträge			Geld			Geld		
	Anzahl	Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Vorjahr		Anteil am Gesamtumsatz der Bauflächen	Vorjahr	
GAG Sulingen-Verden	34	28	↑	2,0	4,4	↓	1,9 %	4,3 %	↓
Landkreis Diepholz	3	0	→	0,1	0	→	0,3 %	0 %	→
Landkreis Heidekreis	5	14	↓	0,7	1,1	↓	3,1 %	6,7 %	↓
Landkreis Nienburg	21	12	↑	0,4	2,4	↓	3,8 %	19,1 %	↓
Landkreis Verden	5	2	↑	0,8	0,9	↓	2,1 %	2,2 %	→

5.3.1 Preisniveau

Eine Abhängigkeit der Bodenpreise von dem jeweiligen Grad der (zulässigen) baulichen Nutzung, ausgedrückt durch die Grund- oder Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ), ist im Berichtsgebiet in Ermangelung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen nicht signifikant feststellbar. Zu- oder Abschläge zu den durchschnittlichen, durch den Bodenrichtwert repräsentierten Kaufpreisen sind nur in den Geschäftszentren der Städte oder in Einzelfällen nachweisbar, in denen das zulässige Maß der baulichen Nutzung deutlich höher oder niedriger liegt als in der Umgebung und sich der Baulandrichtwert auf die überwiegend andersartige Bebauung bezieht.

5.3.2 Preisentwicklung

Eine gesonderte Preisentwicklung für Grundstücke des Geschosswohnungsbau wurde aufgrund der geringen Anzahl nicht untersucht. Hier können die oben angeführten Indexreihen für individuelles Wohnbauland hilfreich genutzt werden.

5.3.3 Umrechnungskoeffizienten

5.3.3.1 Abhängigkeit der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) -Mehrfamilienhäuser-

Nach § 10 ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) sind bei der Darstellung von Bodenrichtwerten der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung des Bodenrichtwertgrundstückes anzugeben. Darüber hinaus sollen unter anderem auch -je nach Wertrelevanz- das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße, -tiefe oder -breite dargestellt werden.

Die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL), veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 11. Februar 2011 (Nr. 24, S. 597), ist mit Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport vom 15. Juli 2011 eingeführt worden. Danach ist eine Angabe für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Nr. 6 Abs. 2 und 6 der BRW-RL auch bei fehlendem Werteeinfluss möglich. Es ist davon auszugehen, dass die WGFZ insbesondere bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser einen Werteeinfluss hat.

Der Obere Gutachterausschuss Niedersachsen hat daher für den Landesmarktbericht 2013 erstmalig überregional mit Kauffällen über unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser der Jahre 2006 - 2012 Umrechnungskoeffizienten für die **wertrelevante GFZ (WGFZ)** nach Nr. 6 Abs. 6 der BRW-RL abgeleitet.

Die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten erfolgte mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse nach folgendem Modell:

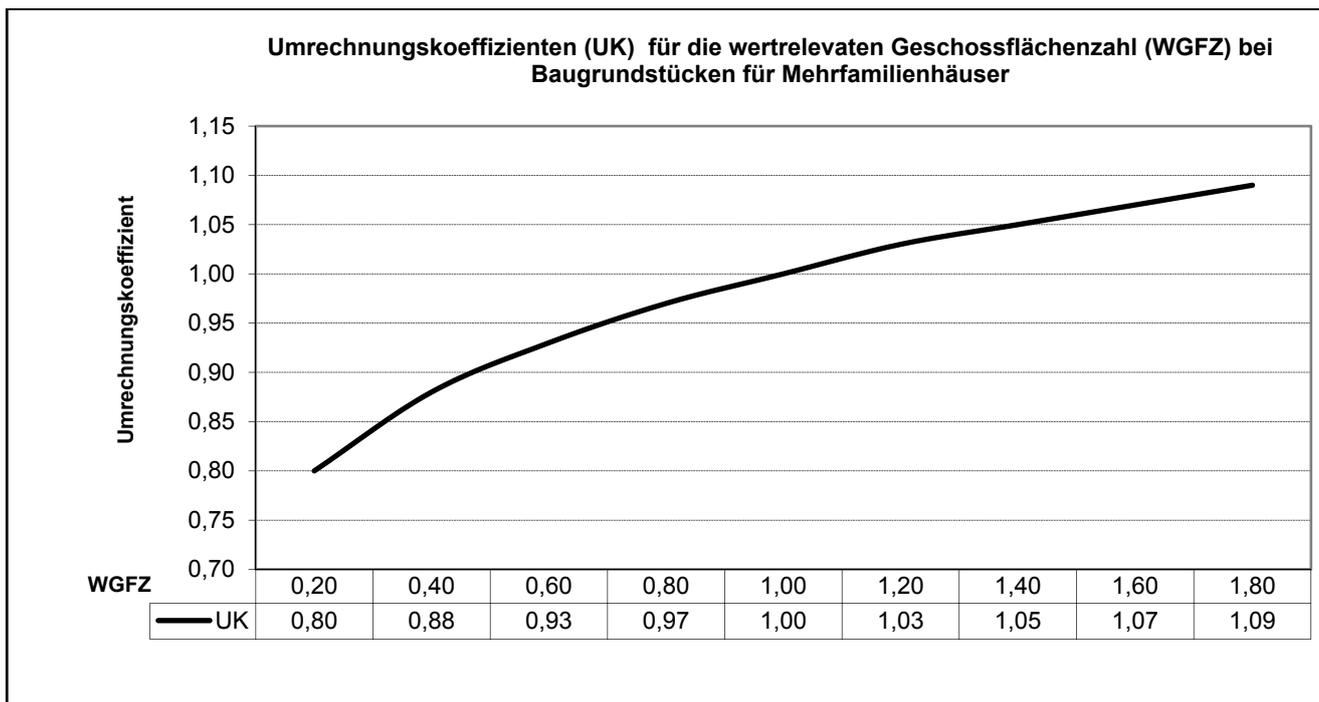
Zielgröße:	Verkaufspreis in € je m ² (erschließungskostenbeitragsfrei)
Einflussgrößen:	- Bodenrichtwert in €/m ² (erschließungskostenbeitragsfrei) für das veräußerte Grundstück, - wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Weitere Einflussgrößen, wie z. B. Entwicklungsdynamik der Gemeinde, Regionstypen oder Einwohnerdichte haben sich in der Stichprobe als nicht signifikant ergeben.

Stichprobenbeschreibung	
Anzahl der Kauffälle	184 geeignete Fälle aus Niedersachsen (nach Elimination von 21 Ausreißern)
Gültiger Zeitraum	2006 - 2012
gültiger Bodenrichtwertbereich	50 - 350 € / m ²
Ergebnisse des Regressionsmodells	
Veränderungsfaktor durch Bodenrichtwert	Die Veränderung des Bodenrichtwertes um 10 % bewirkt eine Veränderung des Schätzwertes der Zielgröße um ca. 8,5 % in gleicher Richtung.
Veränderungsfaktor durch WGFZ	Veränderung der WGFZ um 10 % bewirkt eine Veränderung des Schätzwertes der Zielgröße um ca. 1,5 % in gleicher Richtung.
Veränderung von der planungsrechtlich zulässigen GFZ	Die Analyse hat keine signifikante Abhängigkeit von der planungsrechtlich zulässigen GFZ ergeben
Veränderung von Lageeinflüssen	Die Analyse hat außer dem Bodenrichtwert keine signifikante Abhängigkeit von Lageeinflüssen ergeben
Anmerkung zum Regressionsmodell	Die Einflussgrößen WGFZ und Bodenrichtwert sind korreliert, da zum jetzigen Zeitpunkt keine wegen der WGFZ korrigierten Bodenrichtwerte vorliegen. Der erhöhte Grad der Korrelation lässt dennoch ein angenähertes Ergebnis mit hinreichender statistischer Genauigkeit zu.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Einfluss der WGFZ auf den Kaufpreis für Mehrfamilienhausgrundstücke keinen großen zeitlichen Schwankungen unterworfen ist. Eine Überprüfung der Ergebnisse für den Landesmarktbericht 2015 erfolgte daher durch den Oberen Gutachterausschuss aktuell nicht.

Das Ergebnis der o.g. Untersuchung ist in der folgenden Grafik dargestellt.



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden hat keine eigenen Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit von der Geschossflächenzahl abgeleitet. Soweit eigene Erfahrungen des Gutachterausschusses Sulingen-Verden vorliegen, unterstützen diese die vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden ist daher der Auffassung, dass es sachgerecht ist, diese Umrechnungskoeffizienten auch für den Geschäftsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau anzuwenden.

5.3.3.2 Abhängigkeit der Grundstücksgröße

Bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftsgebäude) ist ein Einfluss der Grundstücksgröße nicht feststellbar.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Umsätze in dem Marktsegment der gewerblichen Bauflächen:

	Verträge			Geld			Geld		
	Anzahl	Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Vorjahr		Anteil am Gesamtumsatz der Bauflächen	Vorjahr	
GAG Sulingen-Verden	150	168		21,5	16,7		19,7 %	19,2 %	
Landkreis Diepholz	56	54		7,6	4,5		18,6 %	13,9 %	
Landkreis Heidekreis	27	36		6,2	4,5		29,0 %	28,1 %	
Landkreis Nienburg	34	49		2,0	2,9		16,9 %	22,9 %	
Landkreis Verden	33	29		5,7	4,8		16,9 %	11,8 %	

5.4.1 Preisniveau

Neu erschlossene Gewerbegrundstücke werden überwiegend von den Gemeinden veräußert. Die Preise bilden sich in diesem Fall nicht am freien Markt und liegen im Vergleich zum Wohnbauland auf einem relativ niedrigen Niveau. Für einzelne Gewerbeflächen in attraktiver Geschäftslage werden u. U. auch höhere Preise gezahlt.

Die folgenden Angaben betreffen selbständige, baureife Gewerbe- und Industriegrundstücke des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) der letzten beiden Auswertejahre. Aktuelle Richtwerte für Gewerbebauland in regionaler Differenzierung sind den Tabellen in Abschnitt 8.2.2 und dem Bodenrichtwertinformationssystem zu entnehmen.

Bereich Wirtschaftsräume	Anzahl		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Landkreis Diepholz	38	36	6.313	4.140	25	19
Stuhr, Syke, Weyhe	20	14	5.543	4.995	36	27
größere Gemeinden (über 5.000 Einw.)	12	16	8.106	3.740	14	14
kleinere Gemeinden (unter 5.000 Einw.)	6	6	5.296	3.205	11	10
Landkreis Heidekreis	19	22	11.754	4.300	18	26
Landkreis Nienburg	17	22	5.040	3.720	20	13
Stadt Nienburg	8	5	3.420	2.475	29	26
übriger Landkreis Nienburg	9	1	6.477	*	13	*
Landkreis Verden	18	11	4.611	6.600	28	30

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

5.4.2 Preisentwicklung

Die Tabelle zeigt die Jahresmittelwerte der vergangenen fünf Jahre (Angaben in €/m²) für beitragsfreie Gewerbegrundstücke des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Bereich	2010	2011	2012	2013	2014
Landkreis Diepholz	22	20	20	19	25
Landkreis Heidekreis	17	16	19	26	18
Landkreis Nienburg	14	11	14	13	20
Landkreis Verden	38	29	37	30	28

Das Preisniveau für baureife Gewerbeflächen war in den Jahren 2010 bis 2013 relativ stabil, im Berichtsjahr sind aber in den Landkreisen Diepholz und Nienburg deutlich gestiegene Preise für Gewerbebauland festzustellen.

5.4.3 Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Größe bei gewerblicher Bauflächen

Bei Grundstücken in Gewerbegebieten ist ein Einfluss der Grundstücksgröße nicht feststellbar.

5.5 Sondergebiete

Das Preisniveau für sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, insbesondere für Gebiete mit Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetrieben, ist in den letzten Jahren steigend. Da diese Bereiche in den meisten Gemeinden nur in geringem Umfang ausgewiesen werden, steht dem geringen Angebot von Grundstücken für derartige Sonderbauflächen eine größere Nachfrage gegenüber.

Die folgenden Angaben betreffen selbständige, baureife Grundstücke in sonstigen Sondergebieten (im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Das Preisniveau liegt hier meist spürbar über dem Niveau angrenzender Mischgebiete. Die Preise treten überwiegend in den Mittelzentren und größeren Grundzentren meist an stärker frequentierten Straßen auf. In den kleineren Orten sind nur sehr wenig entsprechende Sondergebiete vorhanden.

5.5.1 Preisniveau und Preisentwicklung

Landkreise Diepholz und Nienburg	Anzahl	Sonderbauflächen		
		mittlerer Bodenrichtwert * (erschließungsbeitragsfrei) in €/m ²	Ø Preis (€/m ²)	Preis/Richtwert in %
2004 - 2009	5	60	76	127
2010 - 2014	12	53	75	142

Landkreise Heidekreis und Verden	Anzahl	Sonderbauflächen		
		mittlerer Bodenrichtwert * (erschließungsbeitragsfrei) in €/m ²	Ø Preis (€/m ²)	Preis/Richtwert in %
2004 - 2009	4	130	104	88
2010 - 2014	5	53	66	143

*) mittlerer Bodenrichtwert der Vergleichsfälle

Aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle stellen die Relationen nur einen ersten Anhalt dar.

5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach den Definitionen des § 5 ImmoWertV bezeichnen die Begriffe Bauerwartungsland und Rohbauland Entwicklungsvorstufen des Baulandes, also noch nicht baureife Grundstücke, die eine künftige Bebauung konkret erwarten lassen, aber neben den künftigen Baulandflächen im Regelfall unrentierliche Flächenanteile, z. B. für künftige Straßen oder Grünflächen, beinhalten. Derartige Flächen werden überwiegend von Kommunen oder Bauträgern, vereinzelt auch von Privatpersonen, angekauft.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Es ist nicht immer möglich und erforderlich, die Kauffälle einer der beiden Entwicklungsstufen zuzuordnen, denn die Übergänge sind fließend und die Höhe des jeweils vereinbarten Kaufpreises hängt nicht unbedingt vom jeweiligen Stand oder der Rechtsverbindlichkeit der Planung ab. Vorrangig preisrelevant ist das zu erwartende Preisniveau des künftigen baureifen Landes und der Bauerwartungsgrad, d. h. die zu erwartende Zeitspanne bis zur tatsächlichen Baureife.

5.5.2 Preisniveau

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisgefüge des „werdenden Wohnbaulandes“ (Rohbauland und Bauerwartungsland) der letzten 6 Jahre (2009 - 2014) mit einer Erwartung auf eine künftige Wohnbaunutzung:

Bereich	Wirtschaftsräume	Anzahl	werdendes Wohnbauland		
			mittlerer Bodenrichtwert * (erschließungsbeitragsfrei) in €/m ²	Ø Preis (€/m ²)	Preis/ Richtwert in %
Landkreis Diepholz		34	59	23	35
	Stuhr, Syke, Weyhe	13	90	35	35
	übriger Landkreis Diepholz	21	39	15	35
Landkreis Heidekreis		23	52	15	30
Landkreis Nienburg		36	42	19	46
	Stadt Nienburg	9	76	28	38
	übriger Landkreis Nienburg	27	31	16	48
Landkreis Verden		57	111	32	29

*) mittlerer Bodenrichtwert in der Lage der Vergleichsfälle

Bauerwartungs- und Rohbauland für eine künftige gewerbliche Nutzung weist ein erheblich geringeres Bodenwertniveau auf.

5.7 Erbbaurechtsgrundstücke

Begründung von Erbbaurechten

In den Jahren 2008 bis 2014 wurden insgesamt 28 Erbbaurechte neu begründet.

Verkäufe von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken an den Berechtigten

In den Jahren 2008 bis 2014 wurden insgesamt 88 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke veräußert.

Hiervon sind 40 Kaufpreise von besonderen Vertragsbedingungen so stark beeinflusst, dass diese Fälle in die folgende Auswertung zur Ermittlung von durchschnittlichen Preisen und Wertrelationen nicht einbezogen wurden. Die Spannen und Mittelwerte der zum Vergleich geeigneten 48 Kaufpreise sind mit den jeweiligen Richtwerten und Vergleichsfaktoren (Relation der Kaufpreise zum Wert des jeweils unbelasteten Baulandes) der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Die Abhängigkeit der Kaufpreise von einzelnen tatsächlichen und vertraglichen Merkmalen kann aus der verbleibenden Stichprobe nicht weiter untersucht werden. Der mittlere Vergleichsfaktor ist daher unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Merkmale des Einzelfalls anzupassen.

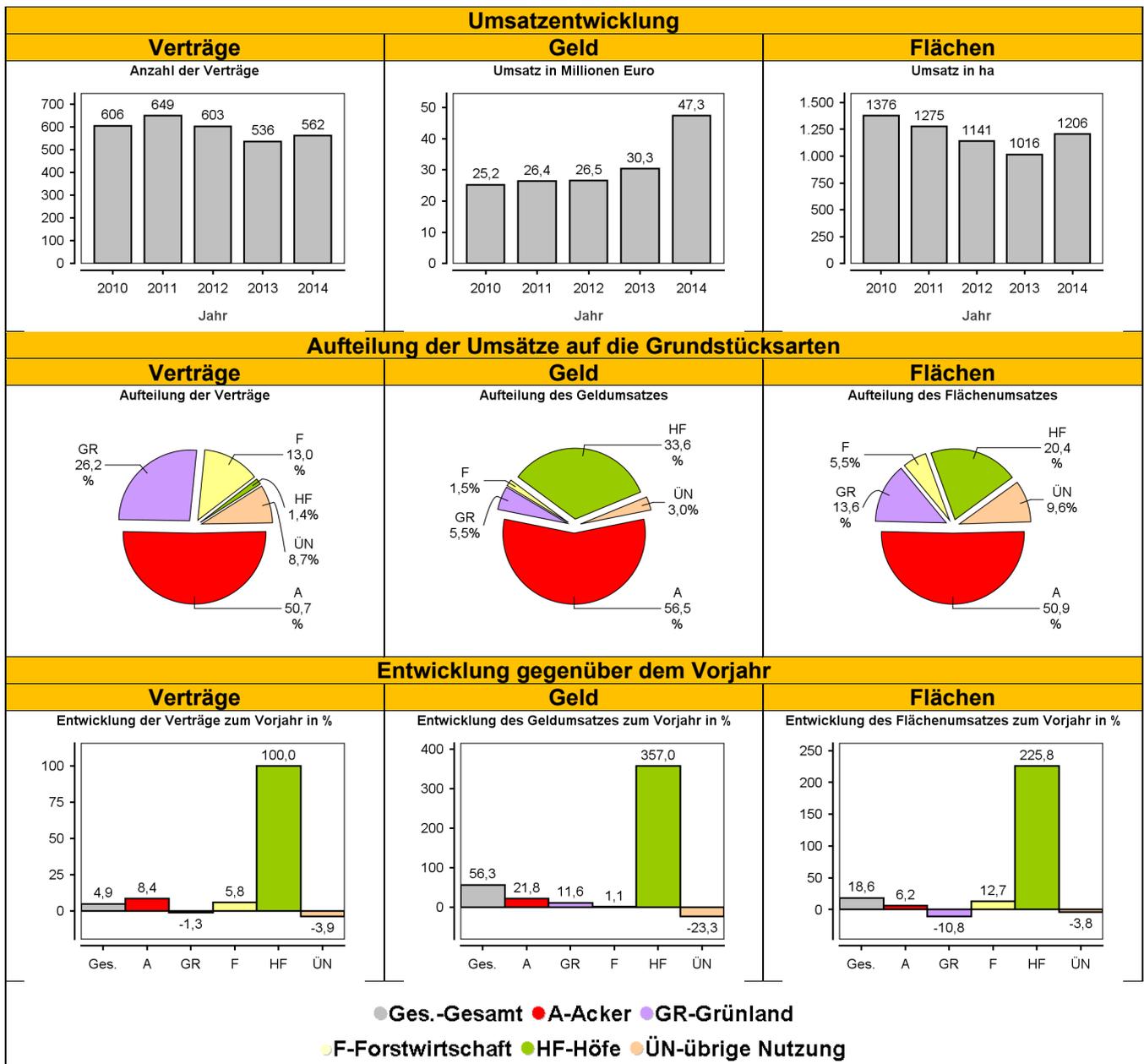
Verkäufe von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücken (48 Fälle)			
Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Kaufpreis	Richtwert Wohnbauland	Vergleichsfaktor
Spanne	5 – 129 €/m ²	7 – 140 €/m ²	(0,25 – 0,98)
Mittelwerte	50 €/m ²	86 €/m ²	0,59

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

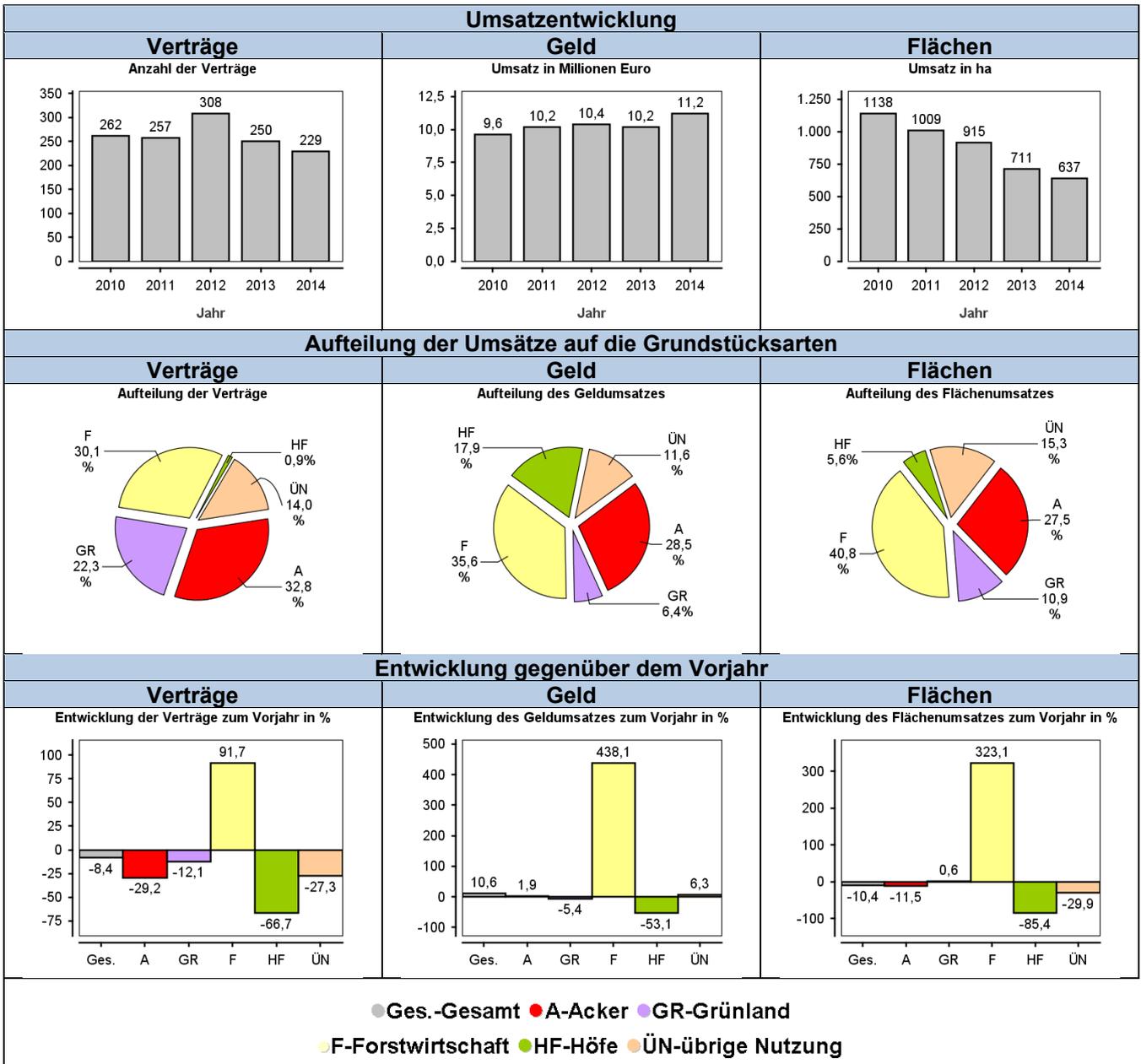
6.1 Allgemeines

Unter der Rubrik „Übrige Nutzung“ sind Geringst- und Ödlandflächen, aber auch Flächen mit Teilflächen unterschiedlicher Nutzung zusammengefasst, sofern der jeweilige Kaufpreis nicht einer einzelnen Nutzung zugeordnet werden kann.

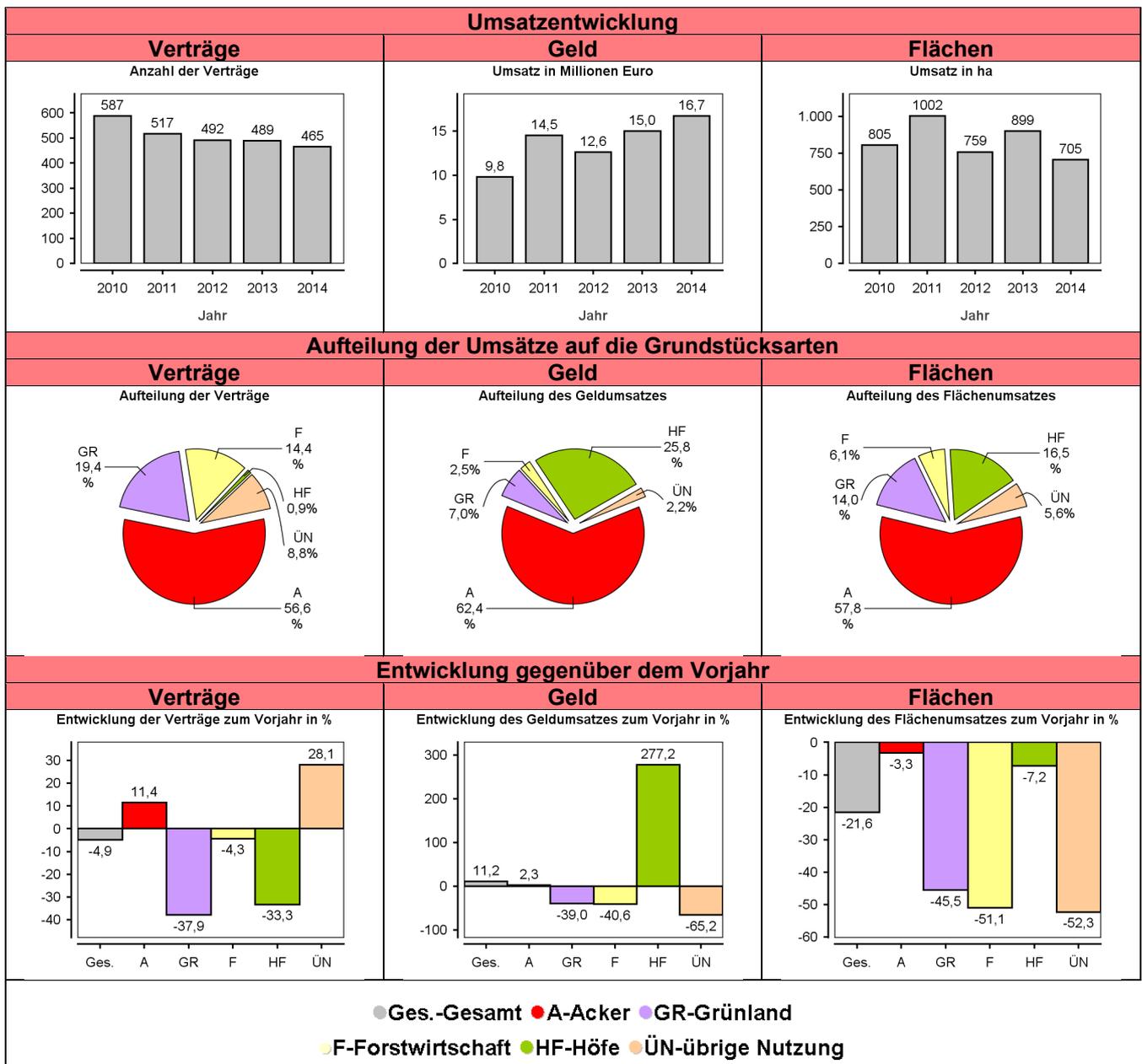
Landkreis Diepholz



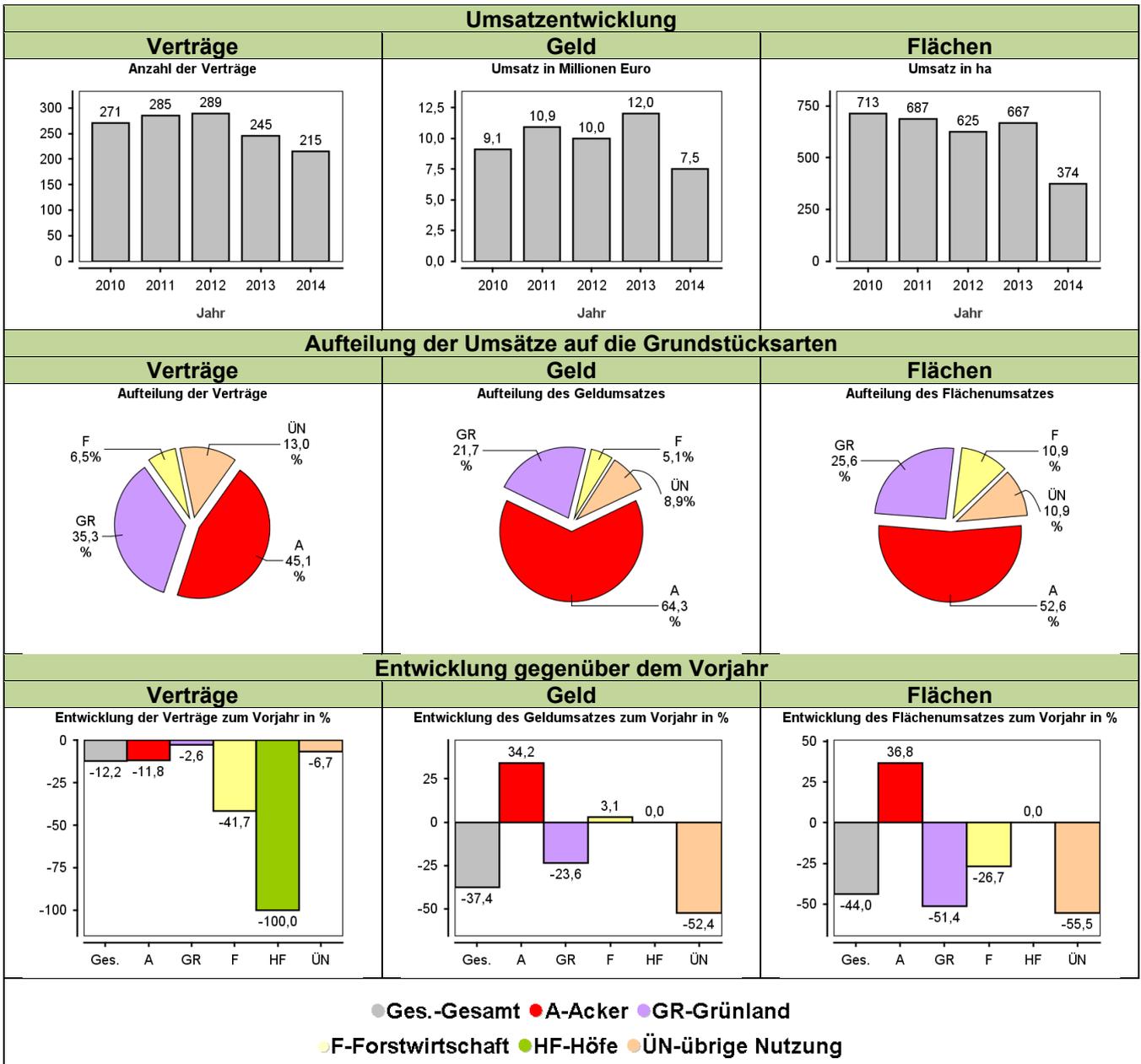
Landkreis Heidekreis



Landkreis Nienburg



Landkreis Verden



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Für Acker- und Grünlandflächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit unterschiedlichen Nutzungsarten, Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² sowie Flächen, die künftig einer anderen Nutzung dienen sollen, nicht berücksichtigt worden.

Die Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Lage- und sonstiger Qualitäten. Die Durchschnittswerte geben entsprechend keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Flächen. Lediglich der Einfluss der Bodengüte ist durch die Klassenbildung nach Bonitierungszahlen teilweise erkennbar (in Klammern: Vorjahreswerte).

Ackerland

Bereich	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Diepholz	184	2,57	4,21	+ 21,3 %
Landkreis Heidekreis	45	2,86	1,94	+ 22,8 %
Landkreis Nienburg	160	1,68	2,64	+ 10,0 %
Landkreis Verden	78	2,09	2,41	+ 1,7 %

Bereich	Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel	Spanne
Landkreis Diepholz	bis 40	120 (133)	2,34 (2,20)	4,01 (3,37)	1,35 – 8,00 (1,30 – 6,00)
	41 – 60	64 (53)	3,01 (3,00)	4,58 (3,69)	2,00 – 7,10 (1,15 – 6,50)
	61 – 80	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)
Landkreis Heidekreis	bis 40	42 (62)	2,82 (2,56)	1,93 (1,56)	1,00 – 3,24 (0,50 – 3,00)
	41 – 60	2 (8)	* (1,09)	* (1,80)	* (1,30 – 2,00)
	61 – 80	1 (0)	* (-)	* (-)	* (-)
Landkreis Nienburg	bis 40	116 (95)	1,57 (2,07)	2,47 (2,22)	0,90 – 6,80 (0,80 – 4,50)
	41 – 60	33 (40)	1,94 (1,53)	3,02 (2,66)	1,00 – 5,70 (1,00 – 6,10)
	61 – 80	10 (11)	2,20 (1,65)	3,26 (3,08)	1,90 – 4,35 (2,00 – 4,60)
	> 80	1 (0)	* (-)	* (-)	* (-)
Landkreis Verden	bis 40	51 (48)	1,98 (1,66)	2,16 (2,24)	0,85 – 4,75 (1,10 – 4,70)
	41 – 60	15 (19)	1,76 (1,70)	2,68 (2,57)	1,50 – 3,62 (1,00 – 3,80)
	61 – 80	12 (4)	3,01 (3,97)	3,13 (3,01)	2,40 – 4,80 (2,20 – 3,80)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Grünland

Bereich	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Diepholz	51	1,59	1,58	+ 12,9 %
Landkreis Heidekreis	36	1,38	1,11	+ 7,8 %
Landkreis Nienburg	33	1,55	1,32	+ 10,9 %
Landkreis Verden	50	1,26	1,38	+ 13,1 %

Bereich	Grünland- zahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel	Spanne
Landkreis Diepholz	bis 40	34 (43)	1,75 (1,51)	1,62 (1,26)	0,60 – 3,50 (0,40 – 3,50)
	41 – 60	17 (20)	1,25 (1,63)	1,51 (1,68)	1,00 – 2,20 (0,50 – 3,00)
	61 – 80	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Heidekreis	bis 40	33 (17)	1,47 (1,70)	1,13 (1,03)	0,44 – 2,50 (0,49 – 2,00)
	41 – 60	2 (6)	* (4,27)	* (1,07)	* (0,90 – 1,34)
	61 – 80	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Nienburg	bis 40	23 (38)	1,84 (1,82)	1,32 (0,96)	0,50 – 3,00 (0,35 – 2,10)
	41 – 60	9 (20)	0,95 (1,18)	1,34 (1,39)	0,60 – 2,50 (0,70 – 3,80)
	61 – 80	1 (4)	* (0,67)	* (2,31)	* (0,95 – 5,00)
Landkreis Verden	bis 40	36 (42)	1,26 (1,98)	1,36 (1,10)	0,34 – 3,20 (0,30 – 2,59)
	41 – 60	11 (8)	1,41 (2,91)	1,49 (1,71)	0,80 – 2,33 (0,55 – 2,60)
	61 – 80	3 (2)	0,62 (*)	1,10 (*)	* (*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

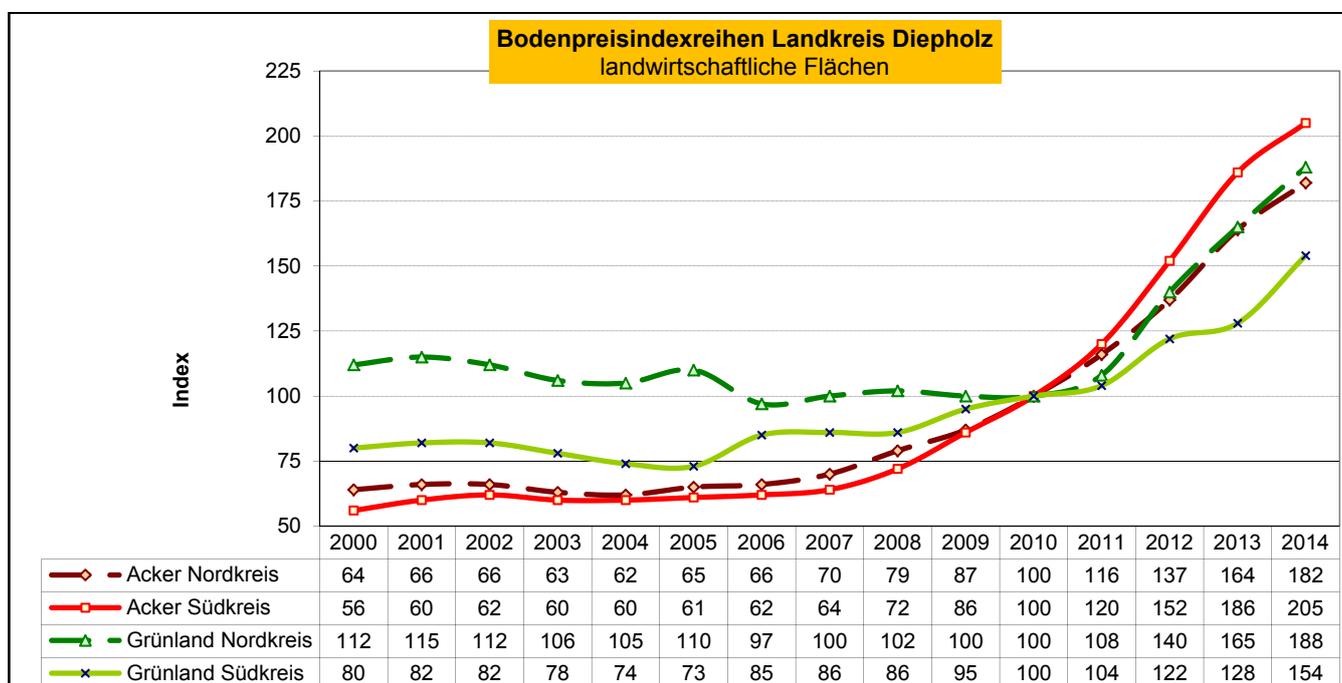
6.2.2 Preisentwicklung

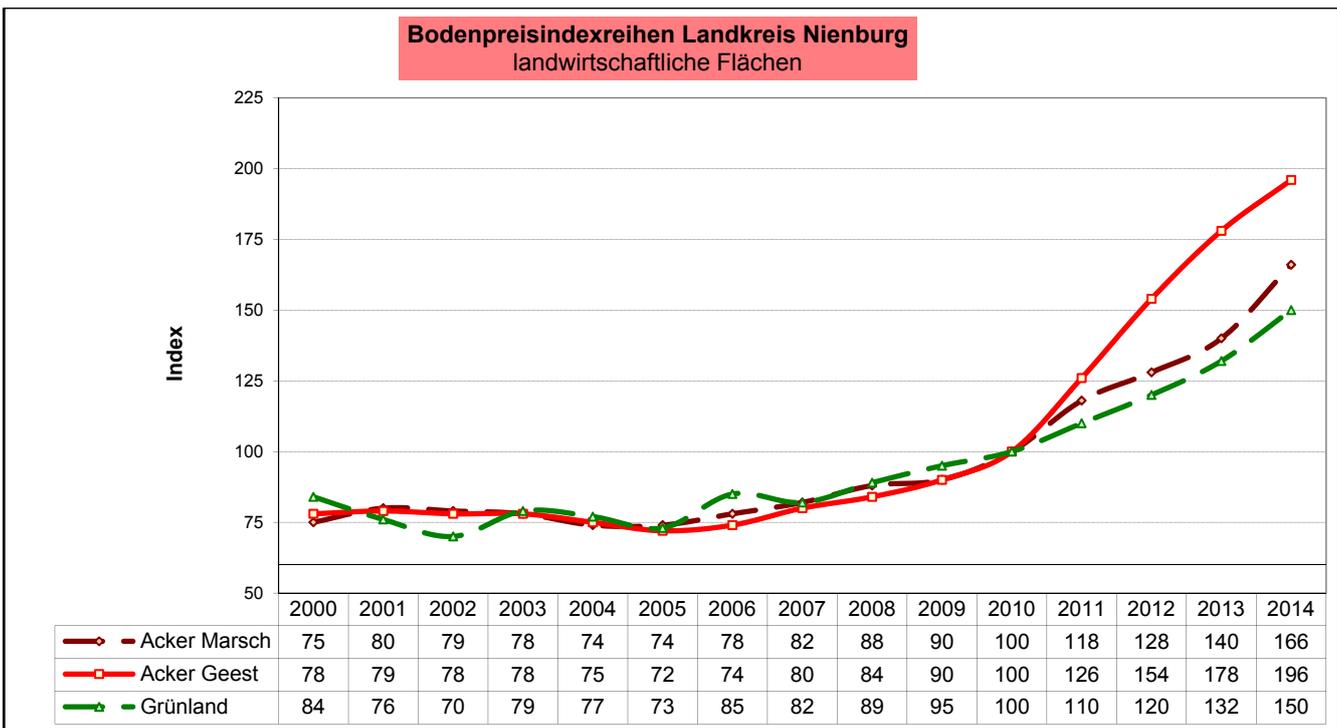
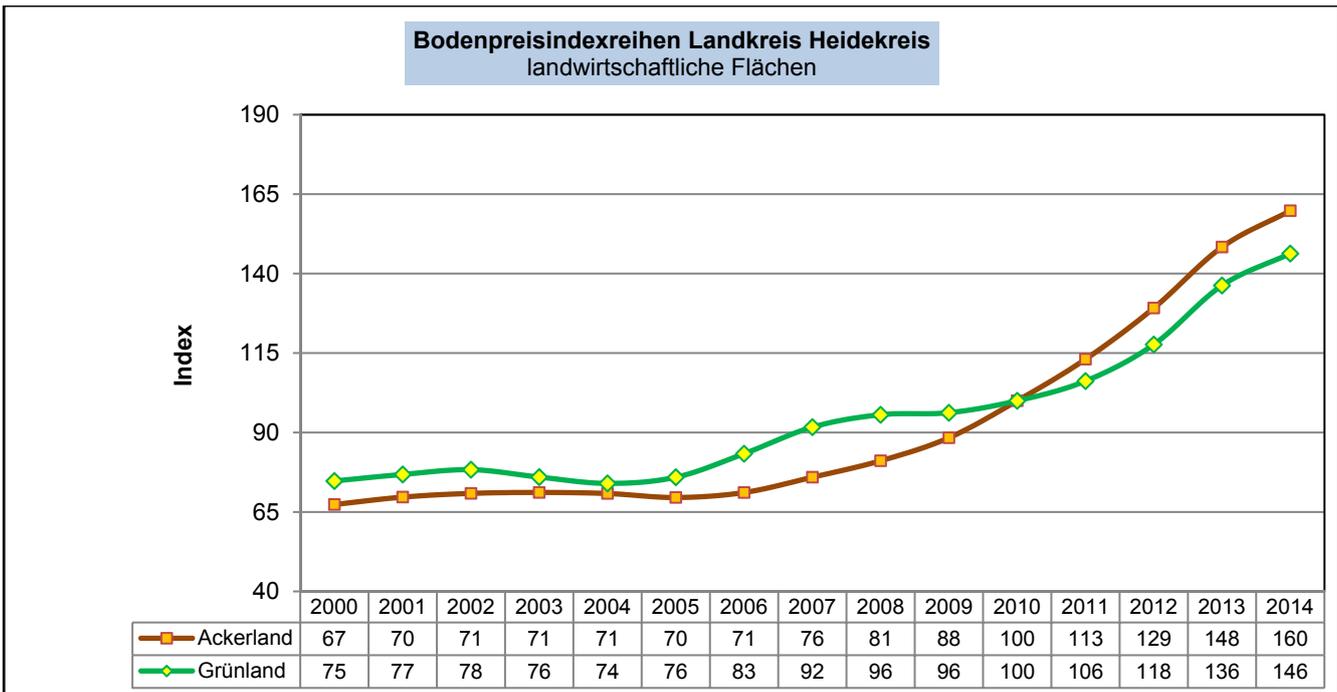
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen es auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100 ermittelt worden. Die Indexreihen sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres berechnet worden. Aufgrund der Änderungen im Basisjahr erfolgte eine Neuberechnung der Indexreihen, sodass es zu Verschiebungen zu den Vorjahren kommen kann. Die in Abschnitt 6.2.3 berechneten Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Flächengröße und Bodengüte fanden hierbei Anwendung.

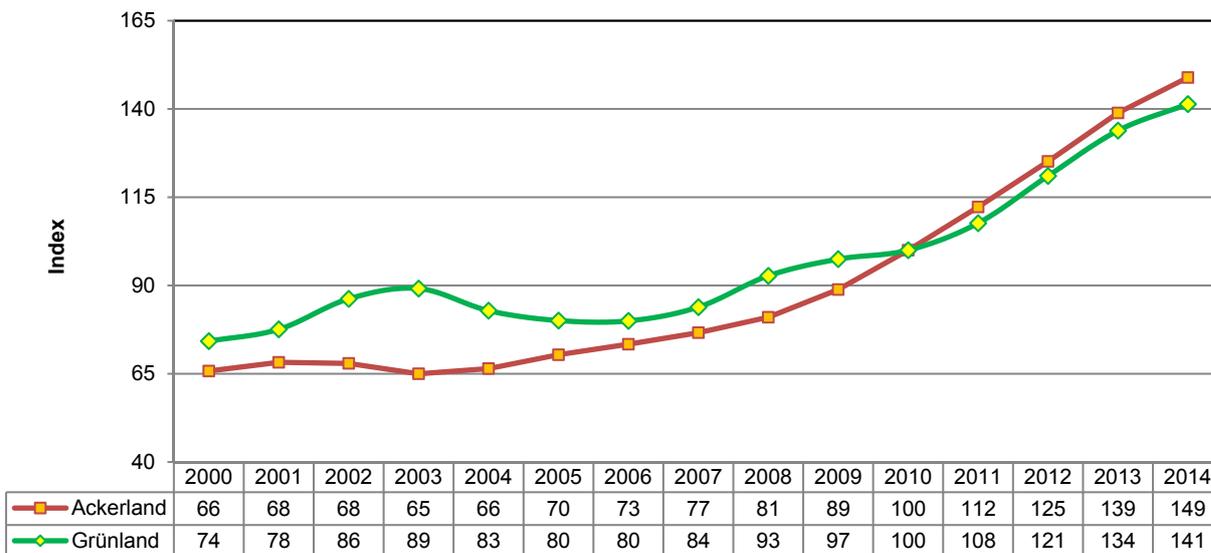
Die Indexpunkte der letzten zwei Jahre sind als vorläufige Werte zu verstehen. Sie können sich durch die Auswertung von neuen Kauffällen noch verändern, da die Jahreswerte einer rechnerischen Glättung über mehrere Jahre unterzogen werden um überdeutliche Jahressprünge zu vermeiden.

Die folgenden Indexreihen stellen die Preisentwicklung seit 2000 für den Markt landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in den Landkreisen des Berichtsgebietes dar. Es wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs von Flächen mit einer Mindestgröße von 2.500 m² berücksichtigt.





Bodenpreisindexreihen Landkreis Verden
landwirtschaftliche Flächen



Anwendungsbeispiel:

Der Wert für ein Ackergrundstück in der Geest nahe Hoya (Landkreis Nienburg) beträgt im Jahr 2013 3,00 €/m².

Welcher Wert kann für das Jahr 2002 angenommen werden?

Index für das Jahr 2013: 178

Index für das Jahr 2002: 78

Bodenwert 2002: $3,00 \text{ €/m}^2 \times 78 / 178 = \text{rund } 1,30 \text{ €/m}^2$

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten können Vergleichspreise bzw. Richtwerte für Acker- und Grünlandflächen an die Besonderheiten des Bewertungsobjektes angepasst werden. Zur Ermittlung dieser Umrechnungskoeffizienten hat der Gutachterausschuss größere Stichproben landwirtschaftlicher Flächen mit Hilfe einer multiplen Regression analysiert. Hierbei ist wiederum zwischen Acker- und Grünland in den jeweiligen Landkreisen zu unterscheiden.

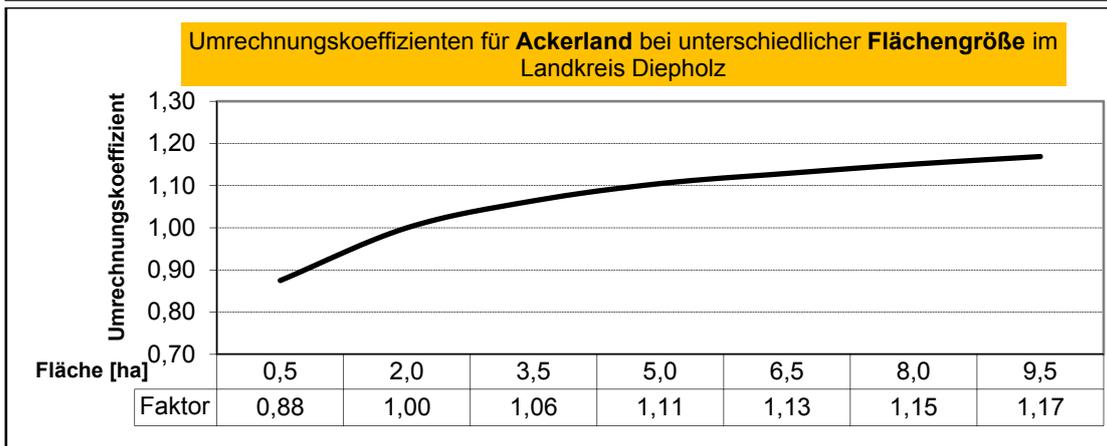
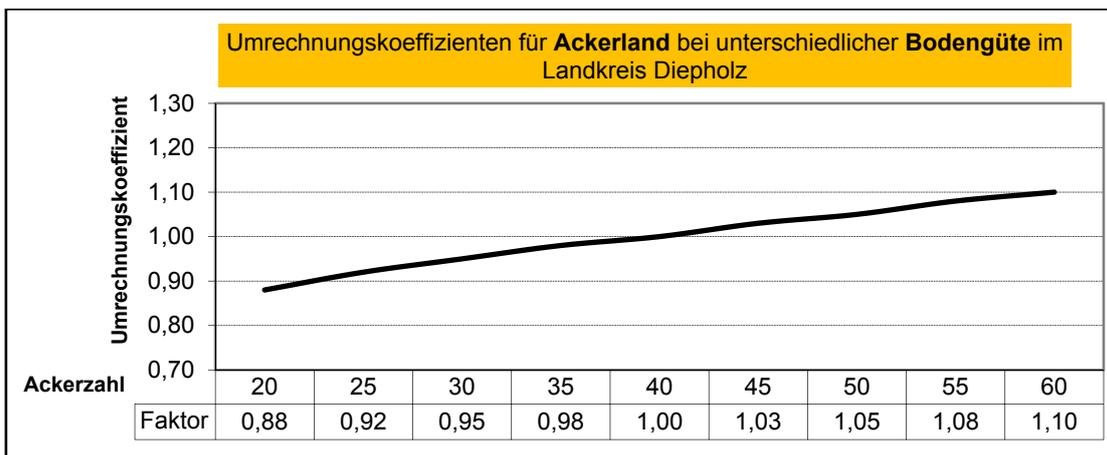
6.2.3.1 Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

Landkreis Diepholz

Die jeweiligen Einflüsse sind nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses, gestützt auf frühere Untersuchungen, in ihrer Größenordnung seit langem in etwa unverändert. Eine Überprüfung ist zuletzt mit Kauffällen aus den Jahren 2007 bis 2011 im Zuge von Anpassungen der Indexreihen durchgeführt worden. Es ergaben sich die folgenden Ergebnisse.

Die Kaufpreise in €/m² von Ackerflächen im Landkreis Diepholz werden nach dem Ergebnis der letzten Untersuchung von 1.090 Kauffällen aus den Jahren von 2007 bis 2011 vor allem durch die Größe der Flächen, die Bodengüte, die Form sowie (wenn auch geringer) durch die Ortsnähe und die Bodenart beeinflusst.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



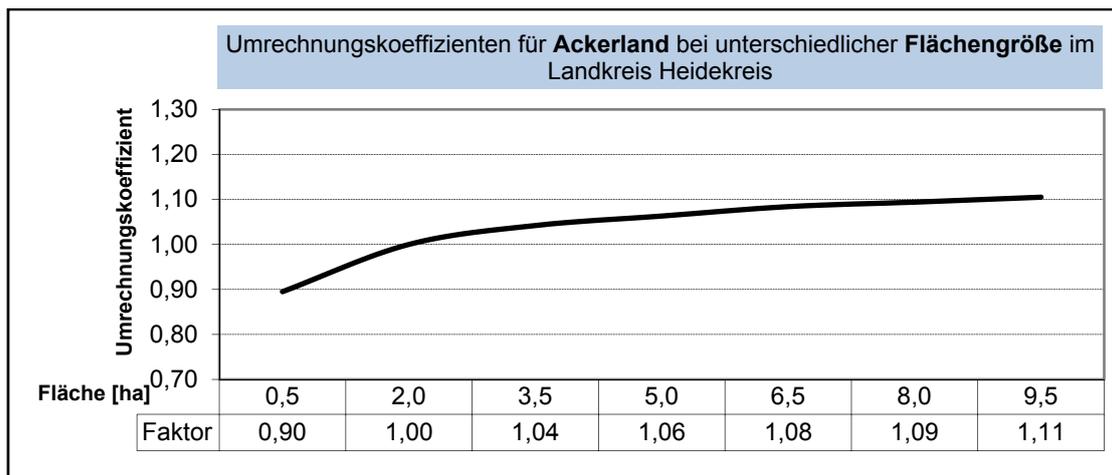
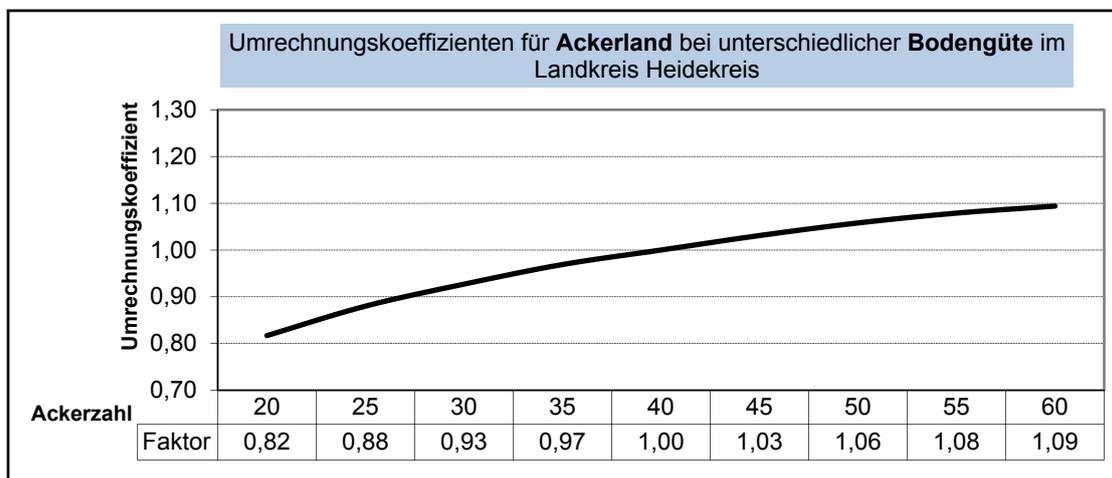
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Ackerflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m, bei unregelmäßig geformten Flächen und bei Ackerflächen auf Moorböden die nachfolgenden Zu- bzw. Abschläge erforderlich.

Ackerland Landkreis Diepholz	ortsnahе Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Zu- oder Abschläge	+ 3 %	- 7 %	- 7 %

Landkreis Heidekreis

Die Kaufpreise in €/m² von Ackerflächen im Landkreis Heidekreis werden nach dem Ergebnis dieser Untersuchung von 252 Kauffällen aus den Jahren 2010 bis 2014 vor allem durch die Größe der Flächen, die Bodengüte und durch die Ortsnähe beeinflusst.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten ist bei Ackerflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) der nachfolgende Zuschlag erforderlich.

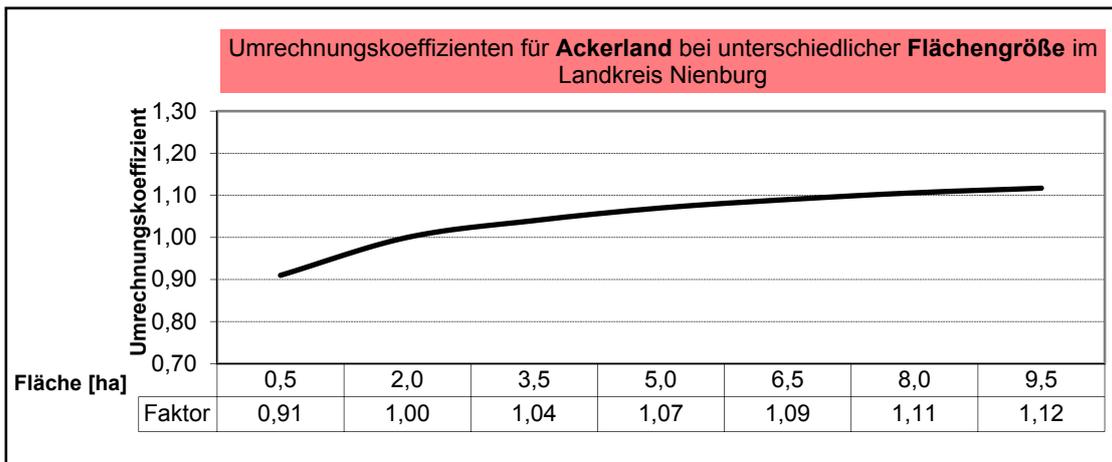
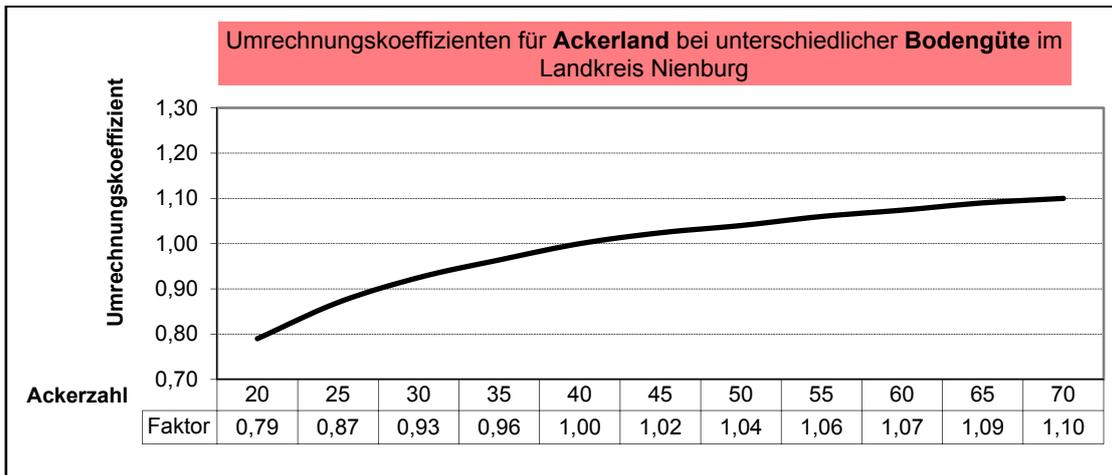
Ackerland Landkreis Heidekreis	ortsnahе Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Zu- oder Abschläge	+ 10 %	*)	*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

Landkreis Nienburg

Nach einer Analyse von rund 840 Kauffällen aus dem Landkreis Nienburg werden die Kaufpreise in €/m² von Ackerflächen neben der Lage und dem Kaufzeitpunkt von der Bodengüte, von der Größe der Flächen, von der Ortsnähe und auch von der Bodenart beeinflusst. Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich hier teilweise geringfügige Änderungen.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Ackerflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m), bei unregelmäßig geformten Flächen und bei Ackerflächen auf Moorböden die nachfolgenden Zu- bzw. Abschläge erforderlich.

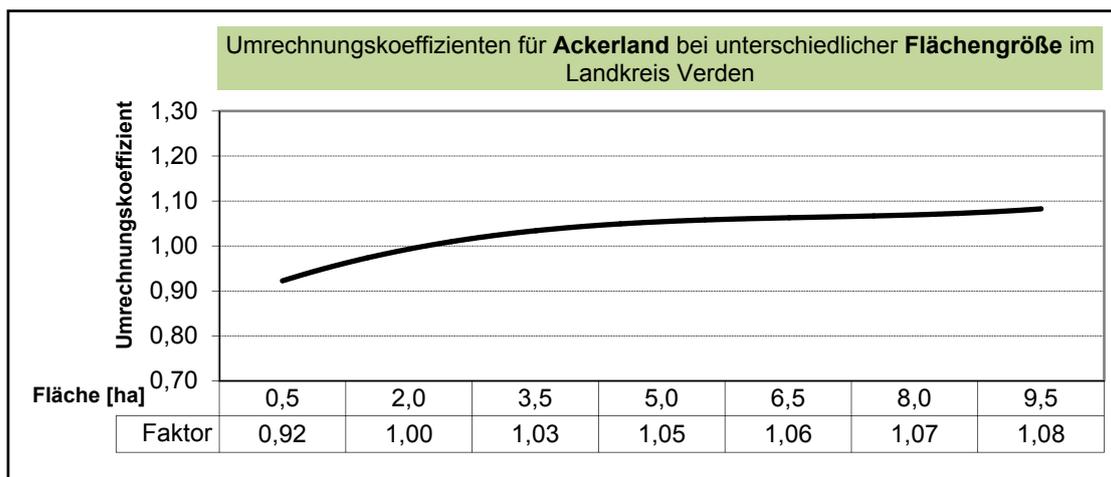
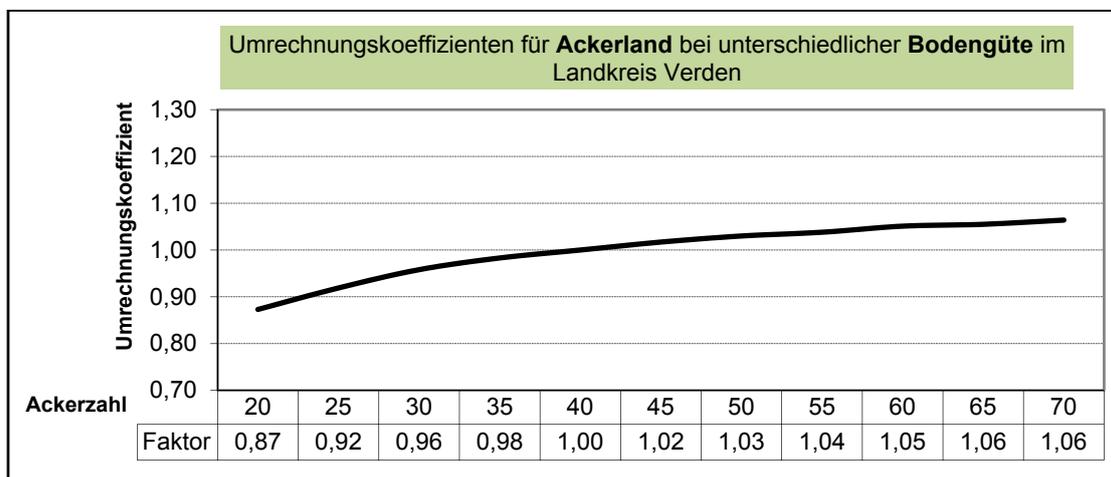
Ackerland Landkreis Nienburg	ortsnahе Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Zu- oder Abschläge	+ 3 %	siehe nachstehenden Absatz	siehe nachstehenden Absatz

Für unregelmäßig geformte Flächen, die mit einem deutlich höheren Zeitaufwand bewirtschaftet werden müssen, ist nach Auffassung des Gutachterausschusses ein Abschlag zu berücksichtigen. Rechnerisch ist dieser Einfluss von untergeordneter Bedeutung, da nahezu ausschließlich regelmäßige Flächen gehandelt wurden. Bei Ackerflächen auf Moorböden ist ein Abschlag erforderlich, soweit dies nicht in den Bodenpunkten berücksichtigt ist.

Landkreis Verden

Die Kaufpreise in €/m² von Ackerflächen im Landkreis Verden werden nach dem Ergebnis dieser Untersuchung von 371 Kauffällen aus den Jahren 2010 bis 2014 vor allem durch die Größe der Flächen, die Bodengüte, die Bodenart und durch die Ortsnähe beeinflusst.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten ist bei Ackerflächen auf Moorböden der nachfolgende Abschlag erforderlich, soweit sich der Bodenrichtwert nicht explizit auf Moorböden bezieht.

Ackerland Landkreis Verden	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Zu- oder Abschläge	± 0 %	*)	- 5 %

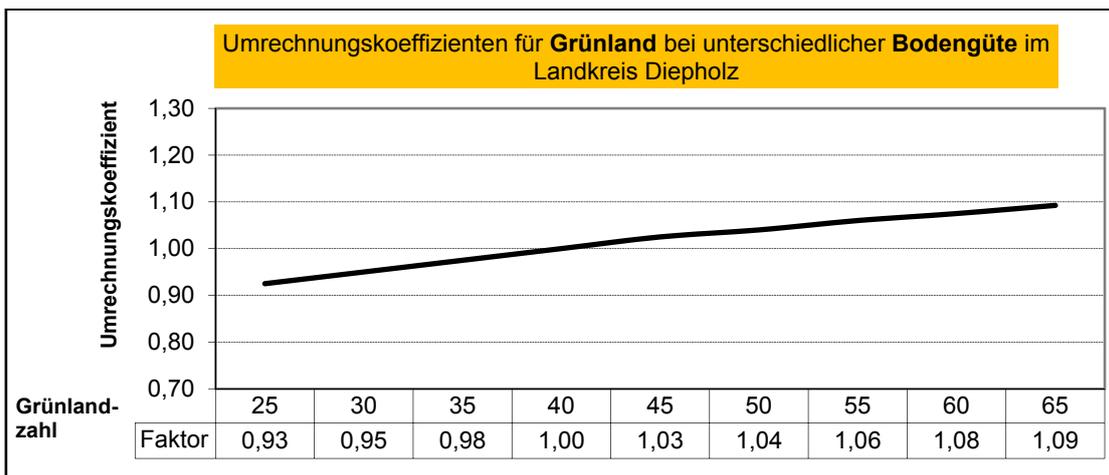
*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

6.2.3.2 Umrechnungskoeffizienten für Grünland

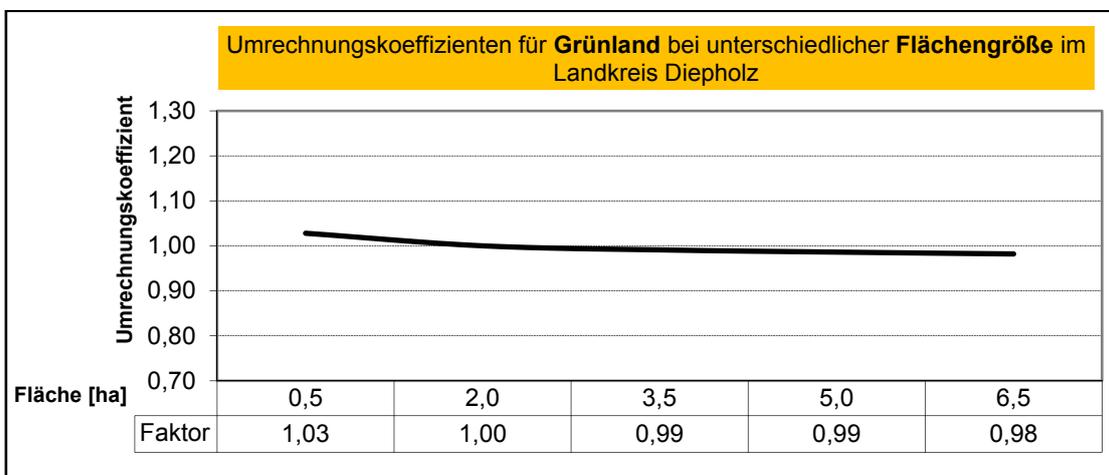
Landkreis Diepholz

Das Ergebnis der Analyse von 315 Kauffällen aus den Jahren 2007 bis 2011 im Landkreis Diepholz zeigt, dass die Kaufpreise in €/m² vor allem von der Lage und dem Kaufzeitpunkt beeinflusst werden. Daneben sind die Bodengüte, die Ortsnähe und die Bodenart (jeweils schwach) wertbeeinflussend.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Der Einfluss der Flächengröße ist statistisch bei Grünland von geringer Bedeutung.



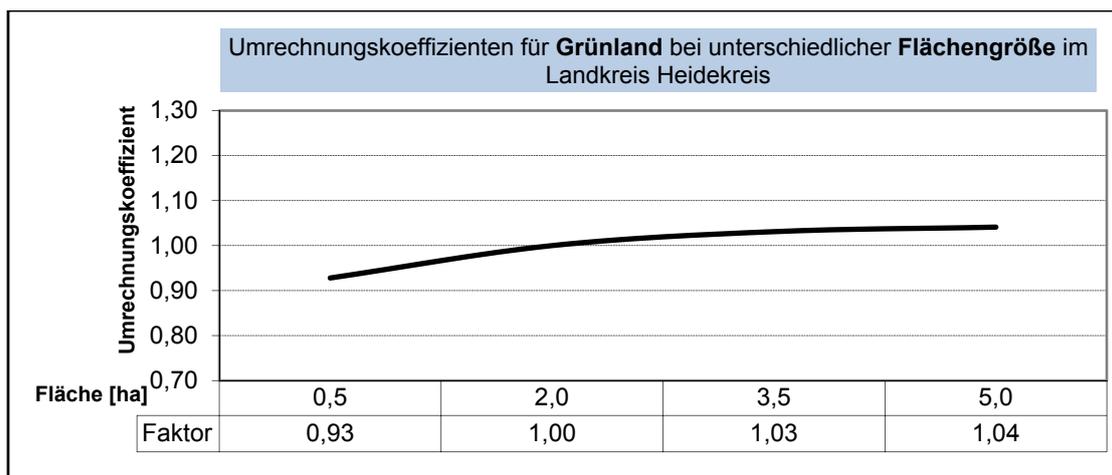
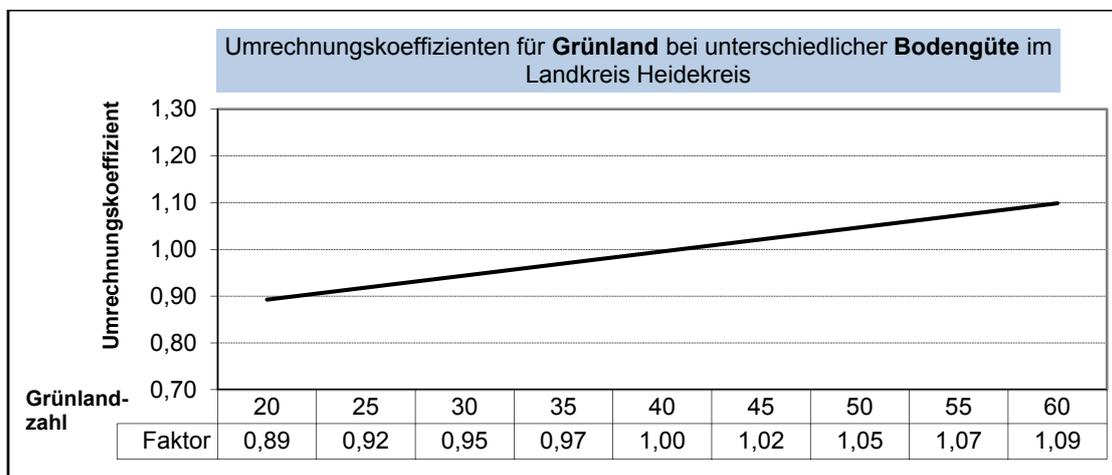
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m), bei unregelmäßig geformten Flächen und bei Grünlandflächen auf Moorböden die nachfolgenden Zu- bzw. Abschläge erforderlich.

Grünland Landkreis Diepholz	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Zu- oder Abschläge	+ 5 %	± 0 %	- 5 %

Landkreis Heidekreis

Das Ergebnis der Analyse von 171 Kauffällen aus den Jahren 2010 bis 2014 im Landkreis Heidekreis zeigt, dass die Kaufpreise in €/m² vor allem von der Bodengüte, der Flächengüte und der Ortsnähe beeinflusst werden.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m), bei unregelmäßig geformten Flächen und bei Grünlandflächen auf Moorböden die nachfolgenden Zu- bzw. Abschläge erforderlich.

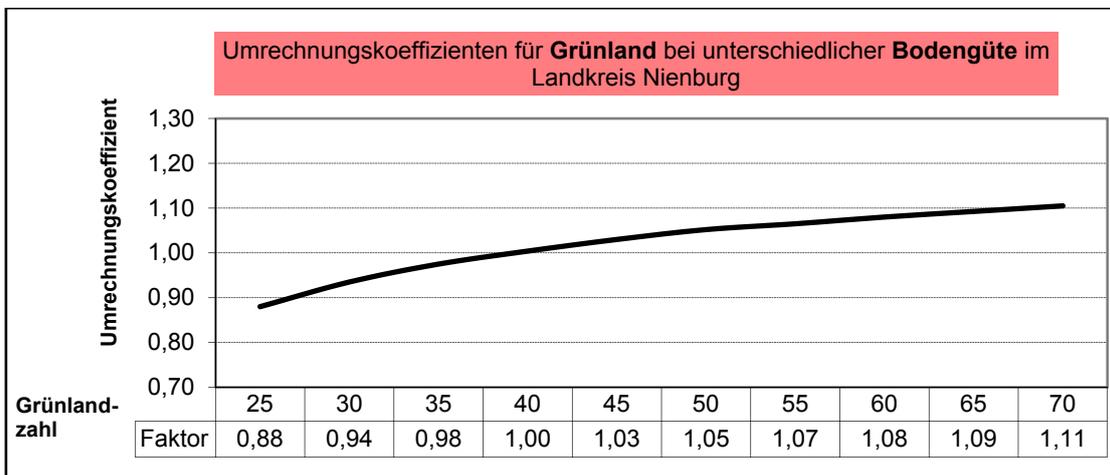
Grünland Landkreis Heidekreis	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Zu- oder Abschläge	+ 20 %	*)	± 0 %

*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

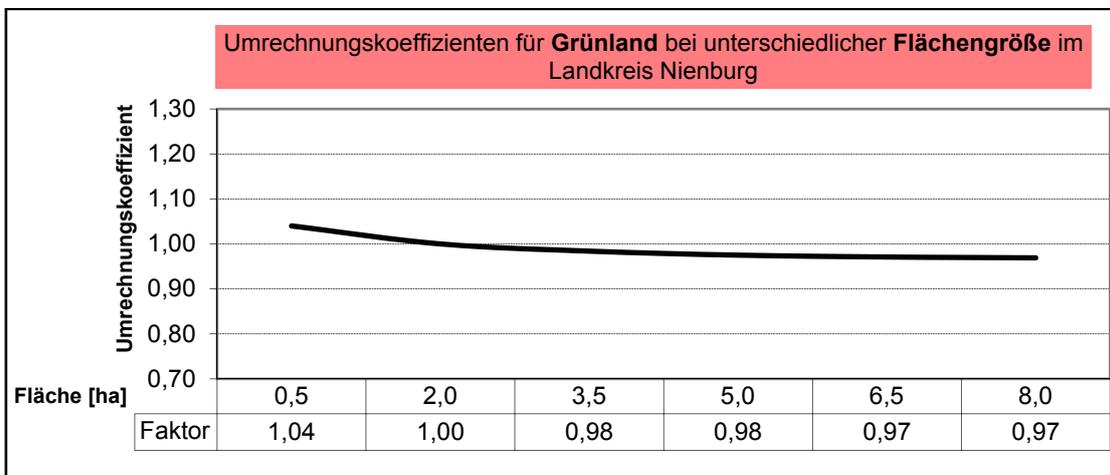
Landkreis Nienburg

Das Ergebnis der Analyse von rund 260 Kauffällen aus den Jahren 2007 bis 2011 ist den folgenden Grafiken zu entnehmen. Vor allem die Lage und der Kaufzeitpunkt beeinflussen den Kaufpreis/m². Daneben sind hier die Bodengüte, die Ortsnähe und die Form (jeweils schwächer) wertbeeinflussend.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Der Einfluss der Flächengröße ist statistisch von deutlich untergeordneter Bedeutung. In Einzelfällen werden hier für deutlich kleinere Flächen bis zu 6 % höhere Preise gezahlt, während sich für sehr große Flächen Abschläge von rund 3 % ergeben können.



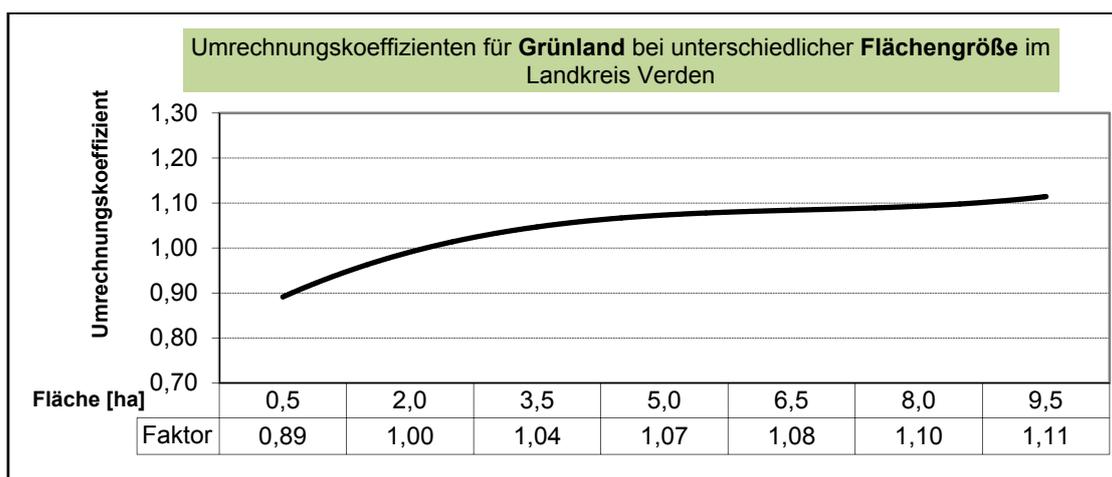
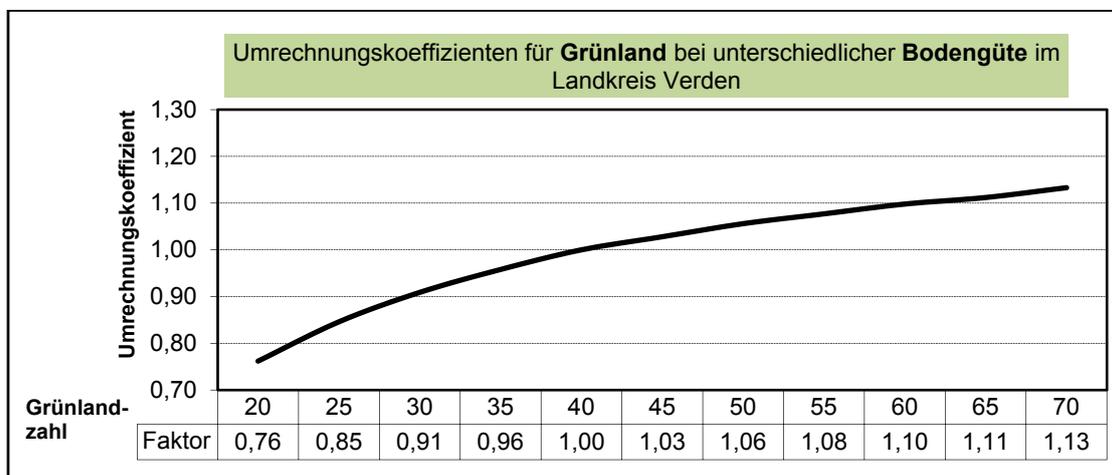
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m), bei unregelmäßig geformten Flächen und bei Grünlandflächen auf Moorböden die nachfolgenden Zu- bzw. Abschläge erforderlich.

Grünland Landkreis Nienburg	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Zu- oder Abschläge	+ 15 %	- 4 %	± 0 %

Landkreis Verden

Das Ergebnis der Analyse von 221 Kauffällen aus den Jahren 2010 bis 2014 im Landkreis Verden zeigt, dass die Kaufpreise in €/m² vor allem von der Bodengüte, der Flächengröße und der Bodenart beeinflusst werden.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m), bei unregelmäßig geformten Flächen und bei Grünlandflächen auf Moorböden - soweit sich der Bodenrichtwert nicht explizit auf Moorböden bezieht - die nachfolgenden Zu- bzw. Abschläge erforderlich.

Grünland Landkreis Verden	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Zu- oder Abschläge	+ 20 %	± 0 %	- 20 %

**) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar*

6.3 Höfe

Da sich aus der getrennten Veräußerung der Teilflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes in der Regel ein höherer Preis erzielen lässt, werden nur relativ wenige Höfe im Ganzen veräußert. Der Gesamtumsatz von Verkäufen ganzer Höfe im Jahr 2014 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	8*	+ 100 %	↑	15,8	+ 350 %	↑	66,8	+ 12,7 %	↑
Landkreis Heidekreis	1	- 75 %	↓	-*	-* %	↓	-*	- %	↓
Landkreis Nienburg	4*	- 33,3 %	↓	4,3	+ 227 %	↑	11,6	- 7,2 %	↓
Landkreis Verden	0	- 100 %	↓	0,0	- 100 %	↓	0,0	- 100 %	↓

*) Im Auswertejahr 2014 sind verhältnismäßig viele ungewöhnliche Objekte zu registrieren gewesen, die nicht dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr zuzurechnen sind.

-*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Bezieht man auch die Kauffälle der letzten 5 Jahre (2010 - 2014) mit ein, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse gegeben sind, so ergeben sich die folgenden mittleren Vergleichspreise und Relationen zum Bodenrichtwert bei Verkäufen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ganzer Höfe mit einer Flächengröße über 10 ha. Sie sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Bereich	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	durchschn. Bodenrichtwert für Ackerland (€/m ²)	Preis/Richtwert (%)
Landkreis Diepholz	13	28,7	4,30	3,00	155
Landkreis Heidekreis	11	53,4	2,45	1,20	200
Landkreis Nienburg	8	18,4	3,00	1,30	160
Landkreis Verden	3	61,5	2,35	1,40	160
GAG Sulingen-Verden	35	37,0	3,25	2,00	170

In der Regel werden die landwirtschaftlichen Flächen als Stückländereien getrennt von der Resthofstelle - dem Bauernhaus mit Nebengebäuden - veräußert. Da bei diesen Bauernhäusern der Wert der Bausubstanz deutlich überwiegt, werden sie als bebaute Grundstücke ausgewertet. Das Preisniveau und die Vergleichsfaktoren werden daher im Abschnitt 9.9.2 dargelegt.

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Die folgende Tabelle zeigt den Gesamtumsatz forstwirtschaftlicher Flächen des Berichtsjahres 2014:

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
GAG Sulingen-Verden	223	+ 12,1 %	↑	5,5	+ 220,9 %	↑	410,4	+ 164,4 %	↑
Landkreis Diepholz	73	+ 5,8 %	↑	0,7	+ 1,1 %	↑	66,8	+ 12,7 %	↑
Landkreis Heidekreis	69	+ 91,7 %	↑	4,0	+ 438,1 %	↑	259,6	+ 323,1 %	↑
Landkreis Nienburg	67	- 4,3 %	↓	0,4	- 40,6 %	↓	43,1	- 41,1 %	↓
Landkreis Verden	14	- 41,7 %	↓	0,4	+ 3,1 %	↑	40,9	- 26,7 %	↓

6.4.1 Forstwirtschaftliche Grundstücke ohne Bestand

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses werden die Bestandswerte der forstwirtschaftlichen Flächen und der Bodenwert nur in seltenen Fällen im Kaufvertrag getrennt ausgewiesen.

Die folgende Tabelle zeigt eine Zusammenstellung der Kauffälle der letzten 5 Jahre (2010 - 2014).

Es liegen, vor allem in den Landkreisen Diepholz und Nienburg, nur sehr wenige Kauffälle vor, bei denen der Waldbodenpreis ohne Bestand ermittelt werden konnte.

Bereich	Anzahl	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
			von	bis
Landkreis Diepholz und Landkreis Nienburg	3	0,37	0,30	0,45
Landkreis Heidekreis	50	0,46	0,17	1,63
Landkreis Verden	10	0,57	0,17	1,17
GAG Sulingen-Verden	63	0,47	0,17	1,63

Die ermittelten **Bodenrichtwerte für Waldböden ohne Bestand** sind dem Bodenrichtwertinformationssystem des Gutachterausschusses zu entnehmen.

6.4.2 Forstwirtschaftliche Grundstücke mit Bestand

Hauptinflussgröße der Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ist der Wert des Holzbestandes, der wiederum von der Baumart, dem Alter, dem Bestockungsgrad und der Hiebreife abhängt. Daneben sind die Abtriebskosten, die Lage (Ortsnähe) und die Größe der Flächen wertrelevant. Die Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen lassen sich daher wegen der Unterschiede im Bestand nur eingeschränkt miteinander vergleichen.

Die Möglichkeiten des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, Kauffälle für forstwirtschaftliche Grundstücke detaillierter auszuwerten und insbesondere den Bestandswert näher zu untersuchen, sind eingeschränkt.

Darüber hinaus ist die Zahl der Kauffälle nur sehr gering, sodass es notwendig erscheint, auch die Kauffälle der Vorjahreswerte zu betrachten.

Durchschnittspreise und Preisentwicklungen - auf 0,05 €/m² gerundete arithmetische Mittelwerte - für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand der letzten fünf Jahre sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Hierbei wurden nur Flächen mit einer Größe von mehr als 2.500 m² berücksichtigt. Die angegebenen Spannen geben die auf 0,05 €/m² gerundeten Minimal- und Maximalwerte an. Werte unter 0,10 €/m² und über 3,00 €/m² sowie Kauffälle, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, sind hierbei unberücksichtigt geblieben.

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Diepholz – nördlicher Landkreis						
Art	Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne €/m ²	
					von	bis
Laubwald	2010	9	0,8	1,05	0,55	2,60
	2011	4	1,2	1,35	0,85	2,50
	2012	5	0,7	1,32	0,60	2,60
	2013	9	1,2	1,21	0,84	2,00
	2014	7	1,0	0,96	0,50	2,00
5-Jahreswerte		34	1,0	1,15	0,50	2,60
Nadelwald	2010	4	2,2	0,94	0,55	1,35
	2011	3	1,9	0,98	*	*
	2012	2	1,1	0,85	*	*
	2013	2	1,6	0,80	*	*
	2014	5	2,4	1,05	0,50	1,40
5-Jahreswerte		16	2,0	0,95	0,50	1,40
Mischwald	2010	6	2,2	1,29	0,58	2,60
	2011	5	3,1	0,83	0,60	1,00
	2012	2	0,3	0,74	*	*
	2013	9	1,0	1,28	0,40	2,80
	2014	7	0,9	1,16	0,50	2,00
5-Jahreswerte		29	1,5	1,15	0,35	2,80

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Diepholz – südlicher Landkreis						
Art	Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne €/m ²	
					von	bis
Laubwald	2010	7	2,0	1,74	1,20	2,20
	2011	1	*	*	*	*
	2012	10	1,0	0,85	0,15	1,95
	2013	3	0,9	0,40	*	*
	2014	3	0,5	0,96	*	*
5-Jahreswerte		24	1,2	0,80	0,15	2,00
Nadelwald	2010	7	2,7	0,80	0,35	1,12
	2011	12	3,5	0,90	0,35	1,70
	2012	12	4,3	1,05	0,55	1,55
	2013	2	2,3	1,05	*	*
	2014	3	2,6	0,85	*	*
5-Jahreswerte		36	3,5	0,90	0,35	1,70
Mischwald	2010	15	2,3	1,10	0,55	1,85
	2011	14	1,9	1,05	0,35	2,50
	2012	3	2,2	1,45	*	*
	2013	10	1,4	1,10	0,65	2,05
	2014	8	2,2	1,40	0,75	2,25
5-Jahreswerte		50	2,0	1,15	0,35	2,50

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Heidekreis						
Art	Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne €/m ²	
					von	bis
Laubwald	2010	5	1,5	0,85	0,75	1,00
	2011	4	1,3	0,75	0,50	1,00
	2012	3	0,9	0,65	*	*
	2013	0	-	-	-	-
	2014	6	0,6	0,85	0,50	1,00
5-Jahreswerte		18	1,1	0,80	0,50	1,00
Nadelwald	2010	22	3,7	0,65	0,30	1,00
	2011	21	3,7	0,85	0,40	1,10
	2012	35	2,2	0,90	0,40	1,50
	2013	20	2,1	1,20	0,30	2,50
	2014	21	2,2	1,00	0,50	1,85
5-Jahreswerte		119	2,7	0,90	0,30	2,50
Mischwald	2010	6	0,8	0,65	0,45	1,00
	2011	7	1,6	0,70	0,35	1,05
	2012	8	6,2	0,75	0,35	1,35
	2013	4	4,4	0,95	0,45	1,45
	2014	4	0,9	0,95	0,50	1,55
5-Jahreswerte		29	3,0	0,80	0,35	1,55

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Nienburg						
Art	Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne €/m ²	
					von	bis
Laubwald	2010	7	1,9	1,00	0,50	2,80
	2011	8	1,6	1,00	0,40	2,40
	2012	7	1,2	1,20	0,40	2,75
	2013	4	3,0	1,00	0,20	2,35
	2014	10	1,0	0,81	0,25	1,15
5-Jahreswerte		36	1,6	0,95	0,20	2,80
Nadelwald	2010	17	2,4	0,70	0,25	2,00
	2011	18	5,8	0,90	0,15	2,00
	2012	7	1,8	0,70	0,25	1,30
	2013	24	1,5	0,80	0,20	2,00
	2014	7	1,5	0,80	0,30	1,35
5-Jahreswerte		73	2,8	0,80	0,15	2,00
Mischwald	2010	8	1,8	1,00	0,30	2,75
	2011	11	4,2	0,85	0,20	2,60
	2012	6	0,5	0,67	0,32	1,86
	2013	9	1,2	0,80	0,20	1,80
	2014	6	1,2	1,00	0,30	2,25
5-Jahreswerte		40	2,0	0,90	0,20	2,75

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Verden						
Art	Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne €/m ²	
					von	bis
Laubwald	2010	2	1,5	0,65	*	*
	2011	1	*	*	*	*
	2012	2	1,4	0,55	*	*
	2013	1	*	*	*	*
	2014	0	-	-	-	-
5-Jahreswerte		6	1,5	0,80	0,55	1,40
Nadelwald	2010	16	4,7	0,80	0,50	1,10
	2011	18	2,9	1,00	0,50	1,80
	2012	14	5,0	1,20	0,50	2,50
	2013	11	1,6	1,30	0,40	3,00
	2014	2	2,8	1,00	*	*
5-Jahreswerte		61	3,6	1,05	0,40	3,00
Mischwald	2010	8	4,4	1,05	0,50	1,75
	2011	3	0,4	0,85	*	*
	2012	1	*	*	*	*
	2013	4	2,4	1,15	0,65	1,55
	2014	1	*	*	*	*
5-Jahreswerte		17	3,0	1,00	0,40	1,75

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

6.5 Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland

In den folgenden Tabellen sind die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre (2010 – 2014) in den Landkreisen dargestellt. Hierbei wurden nur Flächen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, berücksichtigt.

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland, Geringstland im Landkreis Diepholz				
Jahr	Anzahl	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
			von	bis
2010	3	0,20	0,15	0,25
2011	21	0,19	0,05	0,30
2011	49	0,18	0,09	0,45
2013	30	0,17	0,10	0,50
2014	25	0,25	0,05	0,50
5-Jahreswerte	128	0,19	0,05	0,50

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland, Geringstland im Landkreis Heidekreis				
Jahr	Anzahl	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
			von	bis
2010	4	0,42	0,24	0,60
2011	4	0,41	0,25	0,50
2012	51	0,24	0,20	1,02
2013	6	0,41	0,27	0,72
2014	4	0,41	0,28	0,53
5-Jahreswerte	69	0,28	0,20	1,02

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland, Geringstland im Landkreis Nienburg				
Jahr	Anzahl	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
			von	bis
2010	7	0,16	0,10	0,30
2011	6	0,19	0,05	0,60
2012	7	0,34	0,15	0,65
2013	15	0,26	0,10	0,50
2014	6	0,28	0,10	0,35
5-Jahreswerte	52	0,26	0,05	0,65

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland, Geringstland im Landkreis Verden				
Jahr	Anzahl	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
			von	bis
2010	1	*)	*)	*)
2011	3	0,64	*)	*)
2012	3	0,68	*)	*)
2013	2	*)	*)	*)
2014	12	0,84	0,17	2,00
5-Jahreswerte	21	0,80	0,17	2,00

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

6.6 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Seit 1993 ist das Bauplanungsrecht eng mit dem Naturschutzrecht verbunden. Seither sind bereits bei der Vorplanung eines jeden Vorhabens, z. B. im Rahmen der Bauleitplanung, der Planfeststellung für Straßen oder für den Abbau von Bodenschätzen, die Schwere des Eingriffs in Natur und Landschaft zu prüfen und zur Kompensation Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen, ggf. auf ausgewiesenen Ausgleichs- oder Ersatzflächen, einzuplanen.

Ausgleichsflächen sind Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes, die künftig für Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes bereitgestellt und z. B. aufgeforstet oder in eine Obstbaumwiese umgewandelt werden. Überwiegend wird bei den Verträgen zum Ankauf der Flächen für neue Baugebiete auch nicht zwischen künftigen Bauflächen und künftigen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen unterschieden. In diesen Fällen wird einheitlich ein Wert zwischen 25 bis 65 % des Wertes erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Landes gezahlt, was dem üblichen Bereich des werdenden Baulandes (vgl. Abschnitt 5.6) entspricht.

Unter Ersatzflächen werden Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes verstanden, die künftig den ökologischen Ausgleich des Eingriffs an anderer Stelle herbeiführen sollen. Die Kaufpreise dieser Flächen orientieren sich an den Richtwerten für landwirtschaftliche Flächen. Sie werden jedoch wegen ihrer künftigen Bedeutung für ein Baugebiet oder für eine andere Nutzungsänderung oft zu Preisen über den Richtwerten für landwirtschaftliche Flächen gehandelt.

Bei Ersatzflächen für künftige Baugebiete ist die Verhältniszahl Kaufpreis/Richtwert tendenziell größer als bei Ersatzflächen für den Kies- und Sandabbau. Ersatzflächen für Straßenbaumaßnahmen werden i. d. R. kaum über den Werten landwirtschaftlicher Flächen gehandelt. Dieses Marktverhalten wird auch durch überregionale Untersuchungen bestätigt.

Durchschnittspreise für Ersatzflächen

In den folgenden Tabellen sind die Durchschnittspreise (auf 0,05 €/m² gerundete arithmetische Mittelwerte) der letzten fünf Jahre (2010 – 2014) dargestellt. Hierbei wurden nur Flächen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, berücksichtigt. Die angegebenen Spannen geben die auf 0,05 €/m² gerundeten Minimal- und Maximalwerte an.

Bereich	Anzahl	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)		Faktor Kaufpreis/ Bodenrichtwert für Ackerland	Spanne (€/m ²)	
			von	bis		von	bis
Landkreis Diepholz	4	2,20	1,25	2,50	1,10	1,05	1,20
Landkreis Nienburg							
Landkreis Heidekreis	4	0,90	0,60	1,35	1,11	0,70	1,40
Landkreis Verden	10	1,85	0,35	3,00	1,20	0,50	1,85
GAG Sulingen-Verden	18	1,70	0,35	3,00	1,16	0,50	1,85

7 Übrige unbebaute Flächen

Zu den sonstigen unbebauten Flächen zählen neben Grundstücken mit besonderer Funktion, wie Abbauland, Flächen für Energieanlagen, Gartenland und andere private Grün- und Verkehrsflächen sowie Wasserflächen auch Gemeinbedarfsflächen (Bau-, Verkehrs- und Grünflächen, Friedhöfe u.a. für öffentliche Zwecke).

Der Gesamtumsatz dieser unterschiedlichen Grundstücksarten ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
GAG Sulingen-Verden	215	- 10,8 %	↓	6,9	- 13,8 %	↓	132,1	- 18,0 %	↓
Landkreis Diepholz	76	- 13,6 %	↓	1,5	- 21,0 %	↓	25,5	- 48,0 %	↓
Landkreis Heidekreis	44	- 6,4 %	↓	0,4	- 33,3 %	↓	23,0	+ 4,5 %	↑
Landkreis Nienburg	77	+ 4,0 %	↑	4,3	- 6,5 %	↓	62,6	- 11,8 %	↓
Landkreis Verden	18	- 44,0 %	↓	0,7	- 22,2 %	↓	21,0	+ 10,5 %	↑

Aus diesem Bereich folgen nähere Ausführungen zu **Abbauland**, Flächen für **Energieanlagen**, **Gartenland**, **Wasserflächen** und **Gemeinbedarfsflächen**. Daneben werden im Abschnitt 7.6 Angaben zu sanierungsbedingten Werterhöhungen in den Gebieten des besonderen Städtebaurechtes gemacht.

7.1 Abbauland

Abbauland sind Flächen, aus denen durch den Abbau von Torf, Sand oder Kies ein erheblicher wirtschaftlicher Nutzen gezogen wird. Die Kaufpreise sind abhängig von der Qualität und der Mächtigkeit des abzubauenen Wirtschaftsgutes.

Die folgende Tabelle zeigt den Gesamtumsatz von Abbauland im Berichtsjahr 2014:

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
GAG Sulingen-Verden	28	+ 16,7 %	↑	3,27	+ 25,8 %	↑	47,6	+ 26,6 %	↑
Landkreis Diepholz	4	+/- 0,0 %	→	0,27	+ 316,0 %	↑	7,0	- 5,6 %	↓
Landkreis Heidekreis	0	+/- 0,0 %	→	-	-	→	-	-	→
Landkreis Nienburg	23	+ 27,8 %	↑	3,0	+ 19,8 %	↑	40,6	+ 32,3 %	↑
Landkreis Verden	1	- 50,0 %	↓	*	*		*	*	

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Die Durchschnittspreise (auf 0,05 €/m² bzw. €/m³ gerundet) für Abbauland nach Bodenschätzen getrennt sind den folgenden Tabellen zu entnehmen. Sie wurden aus Vergleichspreisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der letzten zehn Jahre bzw. fünf Jahre (Landkreis Nienburg) ermittelt. Berücksichtigt wurden nur Flächen von mindestens 2.500 m². Angaben über die jeweiligen Wertanteile des Bodens und des Abbaugutes sind dabei nicht in allen Fällen bekannt geworden.

Durchschnittspreise (2005 - 2014) für Abbauland im Landkreis Diepholz					
Nutzung	Anzahl	Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	Bodenwertanteil (€/m ²)	Wertanteil des Abbaugutes (€/m ²)	Wertanteil des Abbaugutes (€/m ³)
Sand	8	5,20 (3,35 – 10,55)	2,70 (0,45 – 8,35)	2,45 (2,00 – 3,15)	k. A.
Torf	21	1,20 (0,50 – 1,55)	0,55 (0,20 – 1,05)	1,00 (0,20 – 1,15)	k. A.

Durchschnittspreise (2005 - 2014) für Abbauland im Landkreis Heidekreis					
Nutzung	Anzahl	Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	Bodenwertanteil (€/m ²)	Wertanteil des Abbaugutes (€/m ²)	Wertanteil des Abbaugutes (€/m ³)
Sand/Kies	4	2,90 (0,40 – 5,05)	0,80 (0,45 – 1,00)	2,95 (0,20 – 4,60)	k. A.

Durchschnittspreise (2010 - 2014) für Abbauland im Landkreis Nienburg					
Nutzung	Anzahl	Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	Bodenwertanteil (€/m ²)	Wertanteil des Abbaugutes (€/m ²)	Wertanteil des Abbaugutes (€/m ³)
Sand	7	4,45 (1,50 – 8,90)	1,80 (1,30 – 3,30)	3,00 (1,80 – 5,40)	k. A.
Kies	32	9,30 (6,40 – 15,00)	2,80 (2,00 – 4,00)	7,30 (4,80 – 11,00)	k. A.
Torf	14	1,45 (1,0 – 2,50)	0,80 (0,60 – 1,20)	0,85 (0,40 – 2,00)	k. A.

Durchschnittspreise (2005 - 2014) für Abbauland im Landkreis Verden					
Nutzung	Anzahl	Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	Bodenwertanteil (€/m ²)	Wertanteil des Abbaugutes (€/m ²)	Wertanteil des Abbaugutes (€/m ³)
Sand	9	5,65 (1,25 – 11,10)	0,85 (0,50 – 1,50)	5,50 (1,55 – 10,60)	0,75 (0,40 – 1,00)
Kies	2	*	*	*	*

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

7.2 Flächen für Energieanlagen

Von zunehmender gesellschaftlicher Bedeutung ist die Nutzung erneuerbarer Energien. Hierdurch werden auf dem Immobilienmarkt auch vermehrt der Energieerzeugung dienende Flächen (ohne landwirtschaftliche Anbauflächen) gehandelt.

Der Umsatz auf diesem Teilmarkt ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Um- satz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Um- satz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
GAG Sulingen-Verden	9	- 64,0 %	↓	0,9	- 67,9 %	↓	12,1	- 70,0 %	↓
Landkreis Diepholz	3	- 76,9 %	↓	0,1	- 90,8 %	↓	1,7	- 89,6 %	↓
Landkreis Heidekreis	1	- 85,7 %	↓	*	*	↓	*	*	↓
Landkreis Nienburg	4	+/- 0,0 %	→	0,8	- 52,0 %	↓	10,4	- 56,9 %	↓
Landkreis Verden	1	+/- 0,0 %	→	*	*		*	*	

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Nachfolgend sind die Durchschnittspreise geeigneter Kauffälle aus den letzten 5 Jahren dargestellt. Hierin sind auch Flächen enthalten, die in Gewerbegebieten oder Sondergebieten liegen

Flächen für Energieanlagen (2010 - 2014) im Landkreis Diepholz				
Nutzung	Anzahl	mittlere Fläche (ha)	Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Biogas	27	1,6	5,45	1,00 – 13,30
Wind	4	2,0	6,15	2,00 – 8,35
Sonne	24	1,2	8,10	2,50 – 25,20
sonstige	3	0,2	5,50	*
Gesamt	58	1,4	6,60	1,00 – 25,20

Flächen für Energieanlagen (2010 - 2014) im Landkreis Heidekreis				
Nutzung	Anzahl	mittlere Fläche (ha)	Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Biogas	18	1,3	2,00	0,75 – 5,00
Wind	1	*	*	*
Sonne	0	-	-	-
sonstige	0	-	-	-
Gesamt	19	*	*	*

Flächen für Energieanlagen (2010 - 2014) im Landkreis Nienburg				
Nutzung	Anzahl	mittlere Fläche (ha)	Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Biogas	16	1,6	4,95	1,95 – 9,60
Wind	0	-	-	-
Sonne	7	5,0	5,80	0,85 – 10,50
sonstige	0	-	-	-
Gesamt	23	2,6	5,45	0,85 – 10,50

Flächen für Energieanlagen (2010 - 2014) im Landkreis Verden				
Nutzung	Anzahl	mittlere Fläche (ha)	Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Biogas	0	-	-	-
Wind	1	*	*	*
Sonne	1	*	*	*
sonstige	0	-	-	-
Gesamt	2	*	*	*

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

7.3 Gartenland – Private Grünflächen

In dieser Grundstücks-kategorie hat der Gutachterausschuss Flächen zusammengefasst, die im Wesentlichen zur Erweiterung des eigentlichen bebauten Grundstückes dienen, aber selbst nicht bebaubar sind. Daneben liegen tlw. Kauffälle von selbständigen Gartenlandflächen - sogenannte Hausgärten -, die sich nicht im Zusammenhang mit dem Wohngrundstück befinden, vor. Die Preise sind hauptsächlich vom Wert des jeweils benachbarten Baulandes und von der Größe der Fläche abhängig. Aussagekräftiger als der absolute Kaufpreis ist daher die Angabe der Wertrelation zum jeweils benachbarten Baulandrichtwert.

Der Gutachterausschuss hat geeignete Kauffälle für Gartenland der letzten 5 Jahre untersucht. Eingeflossen sind Kaufpreise für Flächen von 100 m² bis 2.000 m² Größe, die zur Erweiterung des eigentlichen bebauten Grundstückes dienen, aber nicht selbstständig bebaubar sind. Die Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Private Grünflächen (2010 - 2014) im Landkreis Diepholz						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m ²)	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
Stuhr/Syke/Weyhe	36	20,50	470	90	23	10 – 65
Übriger Landkreis	51	9,60	640	26	43	10 – 90
Landkreis Diepholz	87	13,70	580	53	33	10 – 90

Private Grünflächen (2010 - 2014) im Landkreis Heidekreis						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m ²)	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
Flächen bis 500 m ² in Ortslagen	18	32,50	256	64	52	7 – 100
Flächen über 500 m ² in Ortslagen	16	16,70	1.190	63	32	8 – 80
in Ortsrandlage	7	6,05	290	33	17	6 – 28
Landkreis Heidekreis	41	21,85	626	58	38	6 – 100

Private Grünflächen (2010 - 2014) im Landkreis Nienburg						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m ²)	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
Bodenrichtwert bis 50 €/m ²	87	9,05	554	25	37	10 – 90
Bodenrichtwert über 50 €/m ²	8	20,35	227	85	24	10 – 50
Landkreis Nienburg	95	9,72	545	30	36	10 – 90

Private Grünflächen (2010 - 2014) im Landkreis Verden						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m ²)	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
In Ortslagen	23	15,05	750	82	21	4 – 57
in Ortsrandlage	8	9,95	1.075	79	14	5 – 32
Landkreis Verden	31	13,73	833	81	19	4 – 57

*) Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland

Kleinere Flächen erzielen hierbei in Relation zum Bodenrichtwert einen höheren Preis und größere Flächen einen entsprechend niedrigeren Anteil. Bei niedrigeren Bodenrichtwerten ist der prozentuale Anteil höher und bei einem höheren Wertniveau niedriger.

Private Gartenflächen - sog. Hausgärten - und Kleingartenparzellen, die nicht unmittelbar am bebauten bzw. bebaubaren Wohngrundstück liegen, werden niedriger gehandelt:

Hausgärten und Kleingartenparzellen (2010 - 2014)						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m ²)	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
Landkreis Diepholz	1	**	**	**	**	**
Landkreis Heidekreis	9	10,85	1.920	62	15	6 – 27
Landkreis Nienburg	0	-	-	-	-	-
Landkreis Verden	11	6,99	1.722	55	14	9 – 18

*) Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland

**) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

7.4 Wasserflächen

Der Gesamtumsatz von Wasserflächen im Berichtsjahr 2014 ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
GAG Sulingen-Verden	23	+ 79,3 %	↑	0,5	+ 61,3 %	↑	23,3	- 32,5 %	↓
Landkreis Diepholz	9	+ 28,6 %	↑	0,03	- 63,3 %	↓	2,2	- 88,3 %	↓
Landkreis Heidekreis	6	+ 50,0 %	↑	0,1	+ 64,2 %	↑	9,0	+ 151,0 %	↑
Landkreis Nienburg	3	- 78,6 %	↓	0,3	+ 132,9 %	↑	8,7	- 18,5 %	↓
Landkreis Verden	5	+ 25,0 %	↑	0,1	+ 175,4 %	↑	3,4	+ 151,2 %	↑

Die Kaufpreise sind vorrangig von der Lage, der Größe und von der Art der Außenanlage (Einzäunung, Begrünung, ggf. bauliche Anlagen etc.) abhängig. In den beiden nachfolgenden Tabellen sind die Durchschnittspreise von Wasserflächen, getrennt nach Teichen und Seen sowie Gräben, der vergangenen 5 Jahre dargestellt.

Durchschnittspreise Teiche und Seen (2010 - 2014)					
Bereich	Anzahl	Flächen (m ²)	mittlerer Kaufpreis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
				von	bis
Landkreis Diepholz > 2.500 m ²	28	2.750 – 124.650	2,00	0,10	8,80
Landkreis Diepholz <=2.500 m ²	14	350 – 2.300	2,85	0,35	7,75
Landkreis Heidekreis > 2.500 m ²	14	3.060 – 65.130	1,35	0,45	3,40
Landkreis Heidekreis <=2.500 m ²	4	160 – 2.100	2,60	0,95	5,50
Landkreis Nienburg > 2.500 m ²	9	5.250 – 373.400	1,12	0,20	3,70
Landkreis Nienburg <=2.500 m ²	4	620 – 2.500	0,95	0,40	1,60
Landkreis Verden > 2.500 m ²	5	3.100 – 7.460	2,55	1,00	6,10
Landkreis Verden <= 2.500 m ²	3	780 – 2.400	4,40	*	*

Durchschnittspreise Gräben (2010 - 2014)					
Bereich	Anzahl	Flächen (m ²)	mittlerer Kaufpreis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
				von	bis
Landkreis Diepholz	32	110 – 2.275	1,05	0,20	4,40
Landkreis Heidekreis	3	290 – 1.900	0,70	*	*
Landkreis Nienburg	13	51 – 2.070	0,60	0,25	1,25
Landkreis Verden	6	20 – 2.440	5,65	0,50	12,80

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

7.5 Gemeinbedarfsflächen

Für Gemeinbedarfsflächen im eigentlichen Sinne, das heißt Flächen, die dem Gemeinbedarf bereits dienen und auch künftig keiner anderen Nutzung zugeführt werden, besteht kaum ein Grundstücksmarkt, da diese nur von einem öffentlichen Träger zu einem anderen wechseln können.

Der Gesamtumsatz der Gemeinbedarfsflächen im Berichtsjahr 2014 ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
GAG Sulingen-Verden	41	+ 141,2 %	↑	0,7	+ 536,4 %	↑	18,1	+ 687,0 %	↑
Landkreis Diepholz	17	+ 88,9 %	↑	0,6	+ 1.675 %	↑	9,1	+ 1.885 %	↑
Landkreis Heidekreis	5	+ 150,0 %	↑	0,05	+ 865,5 %	↑	7,4	+ 12.876 %	↑
Landkreis Nienburg	19	+ 850,0 %	↑	0,06	+ 4,8 %	↑	1,6	+ 65,4 %	↑
Landkreis Verden	0	- 100,0 %	↓	0	- 100,0 %	↓	0	- 100,0 %	↓

Für noch privateigene Gemeinbedarfsflächen, z. B. Straßenflächen, die bereits seit sehr langer Zeit (mehr als 60 Jahre) durch die Öffentlichkeit genutzt werden und weiterhin so genutzt werden sollen, werden im Allgemeinen nur Entschädigungen für den Rechtsverlust von etwa 10 bis 50 % des Bodenwertes angrenzender Flächen gezahlt. Ähnliche Wertrelationen werden auch bei innerstädtischen Flächen, z. B. Schulhöfen, gezahlt, die künftig einem anderen Gemeinbedarfsträger zur Verfügung gestellt werden.

Ehemalige Gemeinbedarfsflächen

Bei der Bewertung ehemaliger Gemeinbedarfsflächen (z. B. aufgegebene Straßen, Bahntrassen, aber auch ehemalige bebaute Verwaltungsgrundstücke oder ehemals militärisch genutzte Liegenschaften) orientiert sich die Wertfindung an den künftig rechtlich und tatsächlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten.

Können aufgegebene Straßenteilflächen zum Beispiel künftig als Teil des Baugrundstückes genutzt werden, so orientiert sich der Preis am Baulandwert. Es sind aber häufig deutliche Abschläge zu verzeichnen, da das Interesse an der Fläche im Normalfall auf die jeweiligen Anlieger beschränkt ist und häufig Veränderungen an den Außenanlagen (Einzäunungen) mit entsprechendem finanziellem Aufwand erforderlich sind.

Bei bebauten Gemeinbedarfsflächen sind die künftigen planungsrechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen, da diese aufgrund der bisherigen Ausweisung der Flächen als Gemeinbedarf eingeschränkt sein können. Daneben ist die künftige wirtschaftliche Nutzbarkeit der vorhandenen Bausubstanz kritisch zu prüfen, da diese bisher auf eine völlig andere, z. B. militärische Nutzung ausgerichtet war.

Künftige Gemeinbedarfsflächen

Die Werte künftiger Gemeinbedarfsflächen bemessen sich, der ständigen Rechtsprechung folgend, nach der Grundstücksqualität, die sie zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung, gegebenenfalls unter Berücksichtigung entsprechender Vorwirkungen, erreicht hatten. So sind Flächen im Außenbereich im Allgemeinen entsprechend der bisherigen Nutzung z. B. als landwirtschaftliche Nutzflächen zu bewerten, während Flächen im Innenbereich als Hofraum bzw. Bauland einzustufen sind.

Es ist jeweils zu prüfen, ob für diese Flächen zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung eine Erwartung auf eine höherwertige Nutzung bestand. Ist dies der Fall, so erfolgt die Wertfindung entsprechend der Grundstücksqualität „werdendes Bauland“ (Abschnitt 5.6 des Grundstücksmarktberichtes). Dies ist z. B. in Neubaugebieten der Fall.

Für Flächen, die eine Bauerwartung besitzen oder bereits baureif bzw. bebaut sind, wurden entsprechend höhere Kaufpreise gezahlt.

7.6 Werterhöhungen in Sanierungsgebieten

Auf Grund des 1972 in Kraft getretenen Städtebauförderungsgesetzes, dessen novellierte Bestimmungen in das BauGB Eingang fanden, wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mehrere förmliche Sanierungsverfahren eingeleitet und mittlerweile zum Teil abgeschlossen. Die im Verfahren befindlichen Sanierungsgebiete sind im Bodenrichtwertinformationssystem nachgewiesen.

Der Gutachterausschuss war von Beginn an mit zahlreichen Wertermittlungen an diesen Verfahren beteiligt. In den vergangenen Jahren wurden für mehrere dieser Sanierungsgebiete auf Antrag der jeweiligen Städte bzw. Gemeinden die sanierungsbedingten Werterhöhungen ermittelt. Nach § 154 BauGB entspricht die sanierungsbedingte Erhöhung des Bodenwertes dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich zum Bewertungsstichtag für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet haben nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der aus der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes abgeleitet wird. Die Gemeinde kann die Ablösung vor Abschluss der Sanierung zulassen. Dieses bietet für den Eigentümer den Vorteil, vorzeitig aus der Sanierung entlassen zu werden und eine Löschung des Sanierungsvermerkes im Grundbuch zu erreichen. Für die Gemeinde bietet eine vorzeitige Ablösung den Vorteil, diese Mittel im eigenen Sanierungsgebiet wieder verwenden zu können, während nach Abschluss des Verfahrens Ausgleichsbeträge an das Land und den Bund abgegeben werden müssen.

Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen zieht der Gutachterausschuss neben dem direkten Vergleich mit gezahlten Kaufpreisen für Grundstücke, die bereits aus dem Sanierungsgebiet entlassen wurden, und überregionalen Vergleichen das so genannte „Modell Niedersachsen“ zur Wertfindung heran. Dieses Modell wird heute von zahlreichen Gutachterausschüssen angewandt, da es von der Rechtsprechung akzeptiert ist. Hierbei wurden die sanierungsbedingten Werterhöhungen zahlreicher Sanierungsgebiete in Niedersachsen unter Berücksichtigung der jeweiligen Missstände und Maßnahmen und der Höhe des Anfangswertes mit mathematisch-statistischen Verfahren analysiert. Als Ergebnis kann die Höhe der Wertsteigerung in Prozent nach einer Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen mithilfe eines Rahmens von 0 Punkten (keine Missstände und keine Maßnahmen) bis 10 Punkten (unzumutbare Verhältnisse, umfassende Neuordnung und Sanierung) unter Berücksichtigung des Anfangswertes ermittelt werden.

Landkreis Diepholz

Im Flecken Barnstorf ist das Sanierungsverfahren bereits 2002 eingeleitet worden und inzwischen weit fortgeschritten. Im Jahre 2010 sind hier erstmals flächendeckend sanierungsbedingte Werterhöhungen ermittelt worden. Die sanierungsbedingten Werterhöhungen betragen im Wesentlichen zwischen 2 €/m² und 6 €/m², im Mittel rund 15 % der Anfangswerte. 2013 ist eine Anpassung der ermittelten Werte für das Verfahren, das planmäßig Ende 2015 seinen Abschluss finden soll, erfolgt.

Im Ortskern von Bassum wird seit 2001 ein Sanierungsverfahren durchgeführt. Die sanierungsbedingten Werterhöhungen sind im Jahre 2010 erstmals flächendeckend ermittelt und den Eigentümern im Jahre 2011 vorgestellt worden. Die sanierungsbedingten Werterhöhungen bewegen sich hier im Wesentlichen zwischen ca. 1 €/m² und ca. 8 €/m², im Mittel rund 12 % der Anfangswerte. Zwischenzeitlich sind hier bereits zahlreiche sanierungsbedingte Werterhöhungen abgelöst worden. Ein Teilbereich, für den sich Änderungen bei den noch zu erwartenden durchzuführenden Maßnahmen ergaben, ist im Jahre 2012 neu bewertet worden. Hier ist das Ende der Sanierung für Ende 2015 geplant.

In Bruchhausen-Vilsen ist das Sanierungsverfahren abgeschlossen. Die sanierungsbedingten Werterhöhungen betragen zwischen ca. 5 €/m² und 30 €/m² oder im Durchschnitt etwa 18 % des Anfangswertes. Hier ist in der Richtwertkarte das Endwertniveau dargestellt.

In der Innenstadt Diepholz ist das Sanierungsverfahren ebenfalls abgeschlossen. Hier betragen die sanierungsbedingten Werterhöhungen zwischen ca. 2,50 €/m² und ca. 30 €/m², dies entspricht durchschnittlich ca. 5 % bis 10 % der Anfangswerte. Im Bereich der Siedlung „Willenberg“ ist ein neues Sanierungsgebiet im Programm „Soziale Stadt“ eingeleitet worden. Hier sind im Jahre 2010 flächendeckend Anfangswerte ermittelt worden. Zur Höhe der sanierungsbedingten Wertersteigerung sind noch keine Aussagen möglich.

Das Sanierungsverfahren des Flecken Lemförde ist bereits weit fortgeschritten. Hier sind Anfangs- und Endwerte im Jahr 2000 ermittelt worden. Die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen liegen in diesem Fall zwischen 1,25 €/m² und 12,50 €/m², was im Durchschnitt rund 20 % des Anfangswertes entspricht. Auf Basis dieser besonderen Bodenrichtwerte sind die sanierungsbedingten Werterhöhungen weitgehend abgelöst worden. Nur in kleinen Bereichen sind noch Beträge zu erheben. Zwischenzeitlich ist das Verfahrensgebiet noch verändert worden, in Teilbereichen werden zusätzlich Baulandumlegungen durchgeführt. Im Jahre 2012 sind flächendeckend angepasste sanierungsbedingte Wertsteigerungen bezogen auf den planmäßigen Abschluss der Sanierung Ende 2017 ermittelt worden. Für das veränderte Verfahrensgebiet (mit hoher Umstrukturierungsquote) ergaben sich prozentuale Werterhöhungen von im Durchschnitt rund 25 - 30 % der Ausgangswerte.

In der Innenstadt von Sulingen ist die Sanierungssatzung im Jahre 2005 aufgehoben worden. Die Endwerte sind gegenüber den Anfangswerten zwischen 2 €/m² und 14 €/m² bzw. etwa 5 % bis 20 % der Anfangswerte höher.

Im östlichen Bereich der Stadt Sulingen ist in einem Misch- und Gewerbegebiet beiderseits der Bahnlinie das Sanierungsgebiet „Sulingen Nord“ entstanden. Vom Gutachterausschuss wurden im Jahr 2005 erstmals Anfangswerte ermittelt und darüber hinaus einzelne Verkehrswertgutachten erstattet. Im Jahr 2012 sind flächendeckend erstmals für kleinteilige Zonen sanierungsbedingte Werterhöhungen bezogen auf das voraussichtliche Verfahrensende Ende 2017 ermittelt worden. Die ermittelten Werterhöhungen liegen hier zwischen 2 €/m² und 46 €/m². Das sind durchschnittliche Werterhöhungen von rund 25 % (ohne Gebiete mit kompletter Neustrukturierung). Im Jahr 2013 ist eine Zone an eine veränderte Bauleitplanung angepasst worden.

In Twistringen ist im Jahr 2001 ebenfalls ein Sanierungsverfahren eingeleitet worden. Besondere Richtwerte (Anfangswerte) sind erstmals 2007 vom Gutachterausschuss ermittelt worden. Hier wurden einige Einzelgutachten erstattet. Inzwischen wird mit dem Abschluss des Verfahrens für Ende 2015 gerechnet, obwohl einige geplante Maßnahmen nicht zur Durchführung kommen werden. Im Jahre 2013 sind daher flächendeckend (mit Ausnahme einiger Zonen um die zentralen Plätze im Zentrum von Twistringen) angepasste Anfangswerte sowie sanierungsbedingte Werterhöhungen bezogen auf das geplante Ende der Sanierung ermittelt worden. Die ermittelten besonderen Richtwerte weisen dabei nicht in allen Bereichen Werterhöhungen aus. Dort wo Werterhöhungen ermittelt wurden, liegen sie zwischen 1 €/m² und 3 €/m². Im Durchschnitt sind die Werterhöhungen mit rund 2 % relativ niedrig. In der ersten Hälfte des Jahres 2015 sollen auch Endwerte für die Zonen um die zentralen Plätze Twistringens ermittelt werden.

Landkreis Heidekreis

In der Stadt Bad Fallingb. Bad Fallingb. Weinberg wurde im Jahr 2000 für das "Wohngebiet Weinberg" ein Sanierungsverfahren im Programm "Soziale Stadt" mit einer Satzung beschlossen.

In einer Sitzung am 08.12.2014 hat der Rat der Stadt Bad Fallingb. das Sanierungsgebiet "Bad Fallingb. Bad Fallingb. Innenstadt" förmlich festgelegt. Die Durchführung der Sanierung soll innerhalb von 10 Jahren erfolgen.

Landkreis Nienburg

Die Sanierung in der Innenstadt der Stadt Nienburg wurde bereits abgeschlossen. Die sanierungsbedingten Wert-erhöhungen betragen hier zwischen 5,50 und 40 €/m² bzw. etwa 4 bis 15 % der jeweiligen Anfangswerte, welche eine Höhe von 130 €/m² bis 640 €/m² aufwiesen.

Im Bereich der Siedlung Lehmwandlung in der Stadt Nienburg ist 1998 ein neues Sanierungsgebiet ausgewiesen worden. Im Jahre 2012 hat der Gutachterausschuss hier flächendeckend Anfangs- und Endwerte ermittelt. In großen Teilen des Gebietes wurden vorzeitige Ablösungen von Ausgleichsbeträgen durchgeführt. In der Bodenrichtwertkarte sind hier neben den Anfangswerten in Teilbereichen auch bereits die Endwerte ausgewiesen worden. Diese Sanierungsmaßnahme soll zum Jahresende 2015 abgeschlossen werden.

In Liebenau, Stolzenau und Hoya ist die Erhebung der Ausgleichsbeträge abgeschlossen worden, die jeweiligen Sanierungsgebiete sind bereits aufgehoben. Die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen lagen in diesen Gebieten überwiegend zwischen 2 und 7 €/m².

Im Ortskern der Gemeinde Uchte ist ein neues Sanierungsgebiet im März 2002 rechtskräftig geworden. Zum Stichtag 01.12.2003 ist hier auf Antrag der Gemeinde Uchte die besondere Richtwertkarte der Anfangswerte

beschlossen worden. Im Sanierungsgebiet konnten neben mehreren privaten Maßnahmen auch öffentliche Maßnahmen gefördert werden. Im Jahre 2012 ist eine flächenhafte Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen erfolgt und den Eigentümern bekannt gemacht worden. Die Gemeinde Uchte bietet zurzeit eine Ablösung der sanierungsbedingten Werterhöhung an, dieses Angebot wurde bereits von der Mehrzahl der Eigentümer wahrgenommen.

In der Stadt Rehburg ist ein neues förmliches Sanierungsverfahren eingeleitet worden. Hier hat der Gutachterausschuss im Jahre 2009 die Anfangswerte beschlossen.

Landkreis Verden

In Achim wurde mit Satzungsbeschluss vom 08.02.2001 für den Stadtteil „Magdeburger Viertel“ ein neues Sanierungsgebiet im Programm „Soziale Stadt“ förmlich festgelegt. Im Jahre 2014 hat der Gutachterausschuss hier flächendeckend Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen belaufen sich im „Magdeburger Viertel“ zwischen 2 und 7 €/m².

In Oyten ist das Sanierungsgebiet „Oyten-Ortszentrum“ im September 2008 ausgewiesen worden. Die Sanierungsziele sind formuliert. Die Stadt befindet sich in Gesprächen mit einem Investor, um den geplanten Marktplatz mit gewerblicher Nutzung und Wohnungsbau zu realisieren. Entsprechende bauleitrechtliche Regelungen befinden sich in der Aufstellung. Es ist beabsichtigt, vorzeitige Ablösungen von Ausgleichsbeträgen für Investoren durchzuführen. Anfangswerte wurden noch nicht ermittelt.

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 BauGB sowie § 10 ImmoWertV im Zusammenhang mit der Bodenrichtwertrichtlinie sowie § 21 DVO-BauGB haben die Gutachterausschüsse in Niedersachsen jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres (31.12. des Jahres) flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes (Bodenrichtwerte) zu ermitteln.

Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz des Grundstücksmarktes bei. Sie können entsprechend Abschnitt 9 der Vergleichswert-Richtlinie neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden, wenn das Bodenrichtwertgrundstück mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmt. Daneben dienen sie der steuerlichen Bewertung. Die Öffentlichkeit wird durch Bodenrichtwerte über die Situation am Immobilienmarkt informiert.

Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten ermittelt. Hierbei sind nur solche Kaufpreise zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden sind. Soweit erforderlich werden die Bodenrichtwerte auch auf Grundlage weiterer Marktdaten, zum Beispiel Mieten, und des Sachverständes der Mitglieder des Gutachterausschusses abgeleitet.

Bodenrichtwerte für Bauland

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sollen mindestens der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden. Die Bodenrichtwerte sind überwiegend für den erschließungs- und abgabefreien Zustand ausgewiesen worden. Bodenrichtwerte für Wohnbauland und im Dorfgebiet beziehen sich weitgehend auf eine bestimmte Grundstücksgröße. Bei abweichenden Grundstücksgrößen sind die im Marktbericht dargestellten Umrechnungskoeffizienten zu nutzen.

Der Bodenrichtwert wird als Betrag in € pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 S. 2 BauGB).

Für Außenbereichsgrundstücke sind ebenfalls Bodenrichtwerte ausgewiesen worden. Diese beziehen sich auf hinsichtlich der Art der Nutzung und der Flächengröße definierte bebaute Grundstücke im Außenbereich, die Bestandsschutz genießen oder als privilegierte Bauvorhaben nach § 35 BauGB errichtet wurden.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen gelten im Prinzip die gleichen Grundsätze. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ca. 2 ha großes, regelmäßig geformtes Grundstück in einem normalen Kulturzustand bei den jeweils angegebenen Bodenpunkten. Abweichungen in den Bodenpunkten und der Flächengröße sind ebenfalls durch Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Nutzflächen

Bei forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken enthält der Bodenrichtwert keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

Bereitstellung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden automatisiert im Informationssystem - BORIS.NI Bodenrichtwerte Niedersachsen online - auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten geführt.

Die Bodenrichtwerte sind mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen nutzergerecht bereitzustellen. Zur Berücksichtigung von Wertunterschieden, die auf Abweichungen von den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, sind Umrechnungskoeffizienten oder Zu- bzw. Abschläge anzugeben.

Auskunft über die Bodenrichtwerte

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im Internet erteilt werden.

Die Bodenrichtwerte in Niedersachsen können im Internet unter folgender Adresse kostenpflichtig abgerufen werden:

<http://www.gag.niedersachsen.de>

The screenshot shows the GAG (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen) website interface. At the top, there are logos for GAG and Niedersachsen. Below the header, there is a navigation bar with a 'zurück zum GAG-Portal' link. The main content area is divided into several sections:

- Benutzerkennung:** 03VO02400
- NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland:** 1 : 5 000
- Logout** button
- Startseite** link
- Layer** dropdown menu
- Overlays:**
 - Webatlas
 - Luftbilder
 - AP 1 : 2 500
 - Bauland
 - Verfahrensgebiete
- Suche:**
 - Buttons for 'Ort', 'Gemeinde', and 'Flurstück'
 - Input fields for 'Ort / PLZ:' (Sulingen), 'Straße:' (Galtener Straße), and 'Haus-Nr.:' (0016)
 - 'Anzeigen' and 'neue Suche' buttons
- Bodenrichtwerte:**
 - Text: 'Bodenrichtwert für die in der Karte per Nadel markierte Position'
 - Value: **48 B (04804306)**
 - Code: **M 1800**
 - Link: [Umrechnung 4815UD0080](#)
- Bodenrichtwert-Legende** link
- Herausgeber:**
 - Link: [Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden](#)
- Grundstücksmarktbericht:**
 - Link: [Download](#)

The map on the right shows a street grid in Sulingen with a red pin on Galtener Straße. Various colored polygons (pink, green, blue) represent different land use zones. The map includes labels for streets like 'Lange Straße', 'Schmedestr.', and 'Galtener Straße'. A scale bar and a north arrow are also visible.

© Land Niedersachsen
EPSG:25832 => 480109, 538552

BORIS.NI - Bodenrichtwerte Niedersachsen online / Version: 2.0-rev.435 vom 15.10.2014-13:05

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Die Gutachterausschüsse erstellen auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte „Übersichten über die Bodenrichtwerte“. Diese dienen dem überregionalen Vergleich und sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt. Sie werden auch im Grundstücksmarktbericht für das Land Niedersachsen zusammen mit den Bodenrichtwerten aus den übrigen Landkreisen veröffentlicht. Die ausgewählten Bodenrichtwerte werden durch die Merkmale

- Einwohnerzahl zum 31.12.2013
- Zentralität nach dem Raumordnungsprogramm (O = Ober-, M = Mittel- und G = Grundzentrum)
- Bedeutung, Lage

charakterisiert. Die Angaben werden nach Bauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Bauflächen für den Geschosswohnungsbau sowie Bauflächen für Gewerbe unter Angabe der Lageklasse (gut, mittel, mäßig) gegliedert.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetzes sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

8.2.1 Wohnbauland

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2014				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Diepholz	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Barnstorf	6,1	G	Fleckengemeinde	42	34	23			
Bassum	15,5	G	Stadtgemeinde	88	70	42			
Bassum/Nordwohld	1,5	G	Ortsteil Stadtgemeinde	64	52				
Borstel	1,2		Landgemeinde		24	18			
Bruchhausen-Vilsen	7,2	G	Fremdenverkehrsort	78	64	44			
Diepholz	15,9	M	Kreisstadt	90	70	42		46	
Hüde	1,1		Fremdenverkehrsort	76	68	52			
Kirchdorf	2,1	G	Landgemeinde		22	16			
Lemförde	3,0	G	Fleckengemeinde	62	50	30			
Rehden	1,9	G	Landgemeinde		26				
Schwaförden	1,5	G	Landgemeinde		22				
Schwarme	2,5		Landgemeinde	46	42	30			
Siedenburg	1,2	G	Landgemeinde		22				
Stuhr	32,6	M	Großstadtrandlage	200	165	84			
Sulingen	12,6	M	Stadtgemeinde	76	52	34		34	
Syke	23,7	M	Stadtgemeinde	165	115	88		90	
Twistringen	12,2	G	Stadtgemeinde	70	54	40			
Wagenfeld	6,8	G	Landgemeinde	56	32	22			
Weyhe	30,0	G	Großstadtrandlage	220	160	90			

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2014				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Verden Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Verden	26,7	M	Kreisstadt	165	135	75			
Achim	30,0	M	Großstadtrandlage	180	160				
Oyten	15,4	G	Großstadtrandlage	155	125				
Langwedel	14,4	G	Landgemeinde	115	95	75			

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2014										
Landkreis Diepholz Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner in 1000	Bodenrichtwerte in €/m² von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung		
		gute Lage (MK)	Mittlere Lage (MI)	mäßige Lage (MD)	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
		€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Barnstorf	6,1	52	46	32	25	8	6	52		
Bassum	15,5	130	100	78	25	20	13	130	98	
Bruchhausen - Vilsen	7,2	92	79	46	30	13	10	79	74	
Diepholz	15,9	160	100	82	32	20	12	100	72	
Stuhr	32,6	170	130	105	60	40	25	170	165	
Sulingen	12,6	100	84	68		14	10	100	64	
Syke	23,7	230	200	160	40	28		230	160	
Twistringen	12,2	100	82	70		13		82	70	
Weyhe	30,0	200	145	100	55	26	20	200	155	

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2014										
Landkreis Heidekreis Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner in 1000	Bodenrichtwerte in €/m ² von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung		
		gute Lage (MK)	Mittlere Lage (MI)	mäßige Lage (MD)	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
* Ahlden / Hodenhagen	3,2		50			11				
Bispingen / Bispingen	2,5		55			15				
Bad Fallingb. / Bad Fallingb.	10,7	105	55			26				
Schneverdingen / Schneverdingen	13,3	125	90			20				
Soltau / Soltau	18	205	110			30				
Walsrode / Walsrode	15,5	215	85			15				

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2014										
Landkreis Nienburg Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner in 1000	Bodenrichtwerte in €/m ² von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung		
		gute Lage (MK)	Mittlere Lage (MI)	mäßige Lage (MD)	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Hoya	3,8	76	66	60	25	10			60	
Nienburg	30,7	600	400	200	76	25	20	340	200	60
Rehburg	10,1	48	43	38		12		48	43	
Stolzenau	7,5	65	55	50		15	10	65	55	50
Uchte	4,7	50	40	32			10		40	

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2014										
Landkreis Verden Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner in 1000	Bodenrichtwerte in €/m ² von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung		
		gute Lage (MK)	Mittlere Lage (MI)	mäßige Lage (MD)	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Achim	30,0	260	195			38				
Oyten	15,4		190			38				
Langwedel	14,4					26				
Dörverden	8,9		50							
Kirchlinteln	10,1					23				
Ottersberg	12,2		90			25				
*Thedinghausen	14,8		85			18				
Verden	26,7	280				30				

Erläuterungen zur Übersicht

Bodenrichtwert	Die Bodenrichtwerte gelten für baureife Grundstücke. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, für die Erschließungsbeiträge für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen sind.
Gemeinde	Unter Gemeinde/Gemeindeteil ist der Ort als geographische Einheit und nicht die politische Gemeinde mit allen Gemeindeteilen zu verstehen.
Einwohner	Einwohnerzahlen der politischen Gemeinde bzw. Gemeindeteils insgesamt
Gebiete	<p><u>Zentrale oder zentrumsnahe Geschäftsgebiete</u> Die Gebiete dienen überwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben z. B. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandel, Gastronomie und Beherbergungen und liegen im Zentrum oder in dessen Nähe.</p> <p><u>Gewerbegebiete</u> Die Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht belästigenden Gewerbebetrieben.</p> <p><u>Gebiete für Dienstleistung und Verwaltung</u> Die Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.</p>
Lage	Die lagemäßige Einordnung der Bodenrichtwerte erfolgt nach einem relativ gemeindebezogenen Maßstab. Daher ist der <ul style="list-style-type: none">- Bodenrichtwert immer der mittleren Lage zugeordnet, wenn nur ein einheitliches Wertniveau oder ein Bodenrichtwert vorhanden ist.- höhere Bodenrichtwert der guten Lage und der niedrigere Wert der mäßigen Lage zugeordnet, wenn nur zwei Wertniveaus vorhanden sind.

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

Der Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im Berichtsjahr ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
GAG Sulingen-Verden	3.874	+ 1,4 %	↑	644,8	- 2,0 %	↓	799,7	+ 14,0 %	↑
Landkreis Diepholz	1.424	- 2,1 %	↓	234,5	- 5,6 %	↓	276,6	- 2,5 %	↓
Landkreis Heidekreis	881	+ 3,3 %	↑	132,4	+ 4,1 %	↑	241,8	+ 39,9 %	↑
Landkreis Nienburg	780	+ 6,4 %	↑	108,6	+ 16,9 %	↑	139,4	+ 4,9 %	↑
Landkreis Verden	789	+ 1,4 %	↑	169,3	- 10,7 %	↓	141,9	- 26,8 %	↓

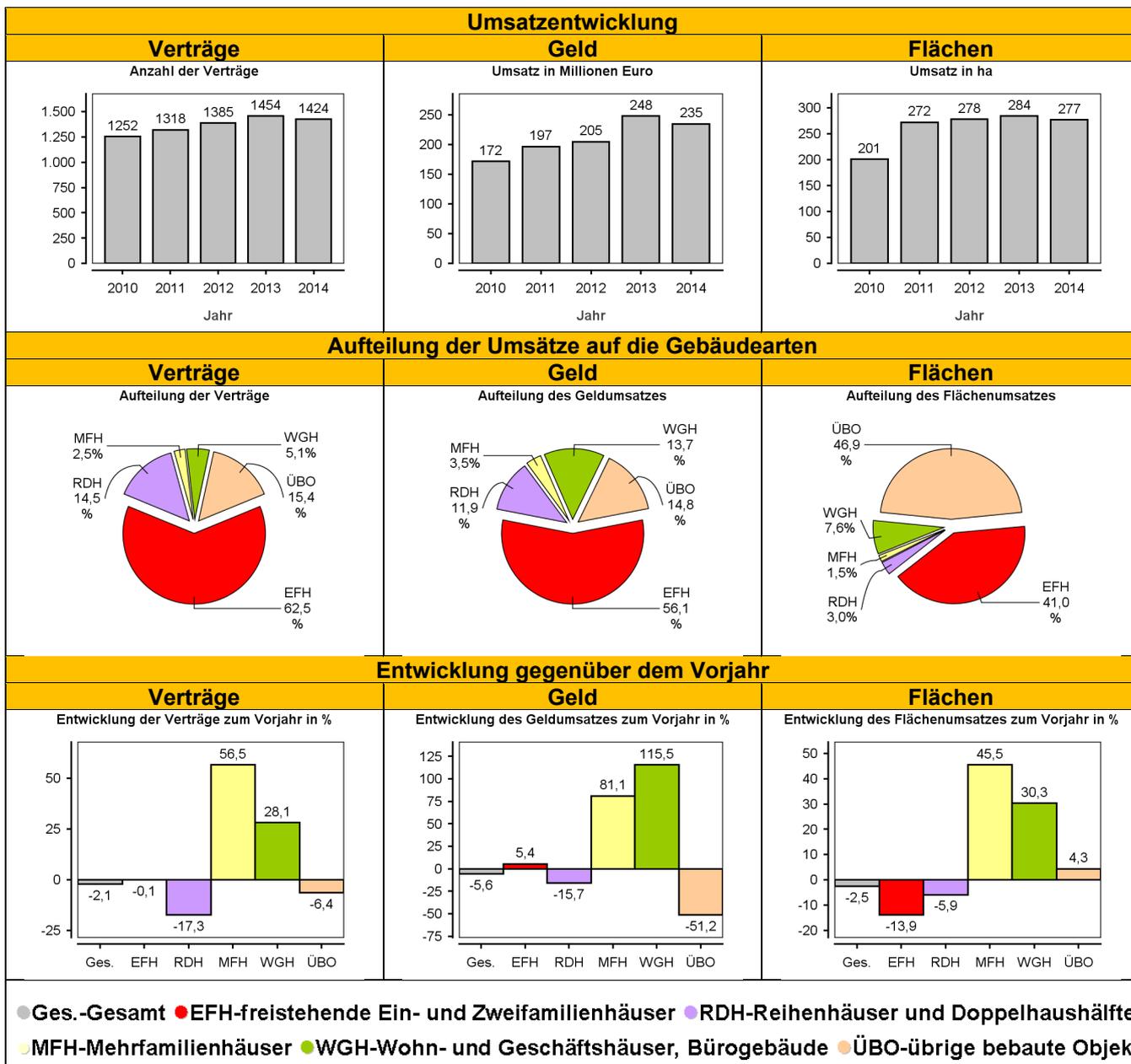
Im Abschnitt 9.1 werden zunächst die Umsatzentwicklung und die Anteile einzelner Gebäudearten am Gesamtumsatz in den Landkreisen dargestellt.

Die sich anschließenden Abschnitte 9.2 bis 9.9 enthalten Angaben zu der Umsatz- und Preisentwicklung und Durchschnittspreise für die Objekte der einzelnen Teilmärkte. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden zudem aus den Kauffällen Sachwert- und Vergleichsfaktoren abgeleitet, mit denen der vorläufige Sachwert bzw. der vorläufige Vergleichswert eines Einzelgrundstücks dieser Gruppen ermittelt werden kann.

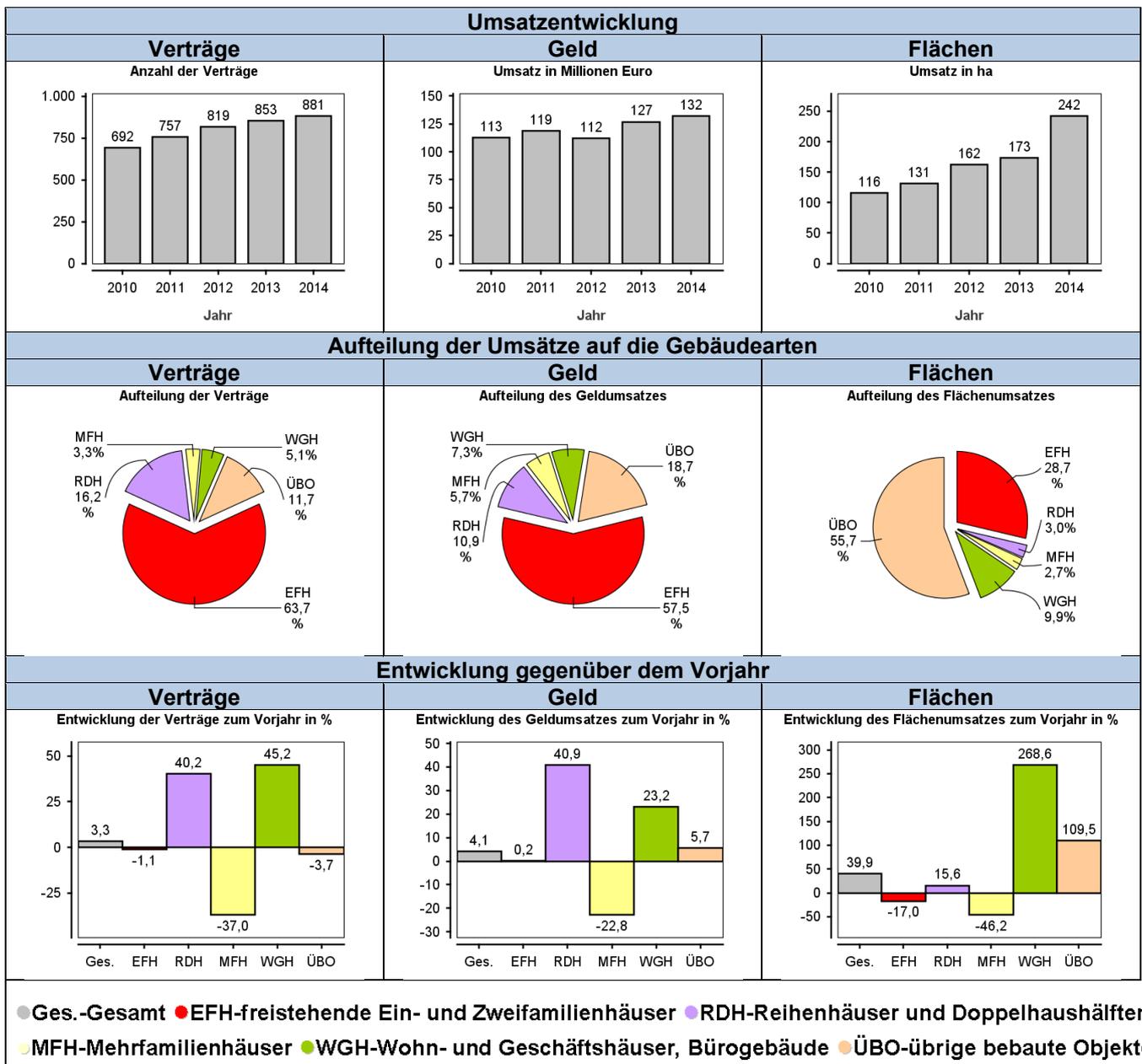
Für die Ableitung dieser und weiterer für die Wertermittlung erforderlicher Daten, z. B. Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren, kann aus dem Gesamtumsatz jeweils nur eine Teilmenge von geeigneten Kauffällen verwendet werden, und zwar Kauffälle für selbständige nutzbare Objekte des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, für die die wichtigsten wertrelevanten Einflussgrößen recherchiert werden konnten.

Alle Preisangaben und Wertfaktoren beziehen sich auf den Gesamtpreis/-wert des Objektes einschließlich des Wertanteiles für den Grund und Boden.

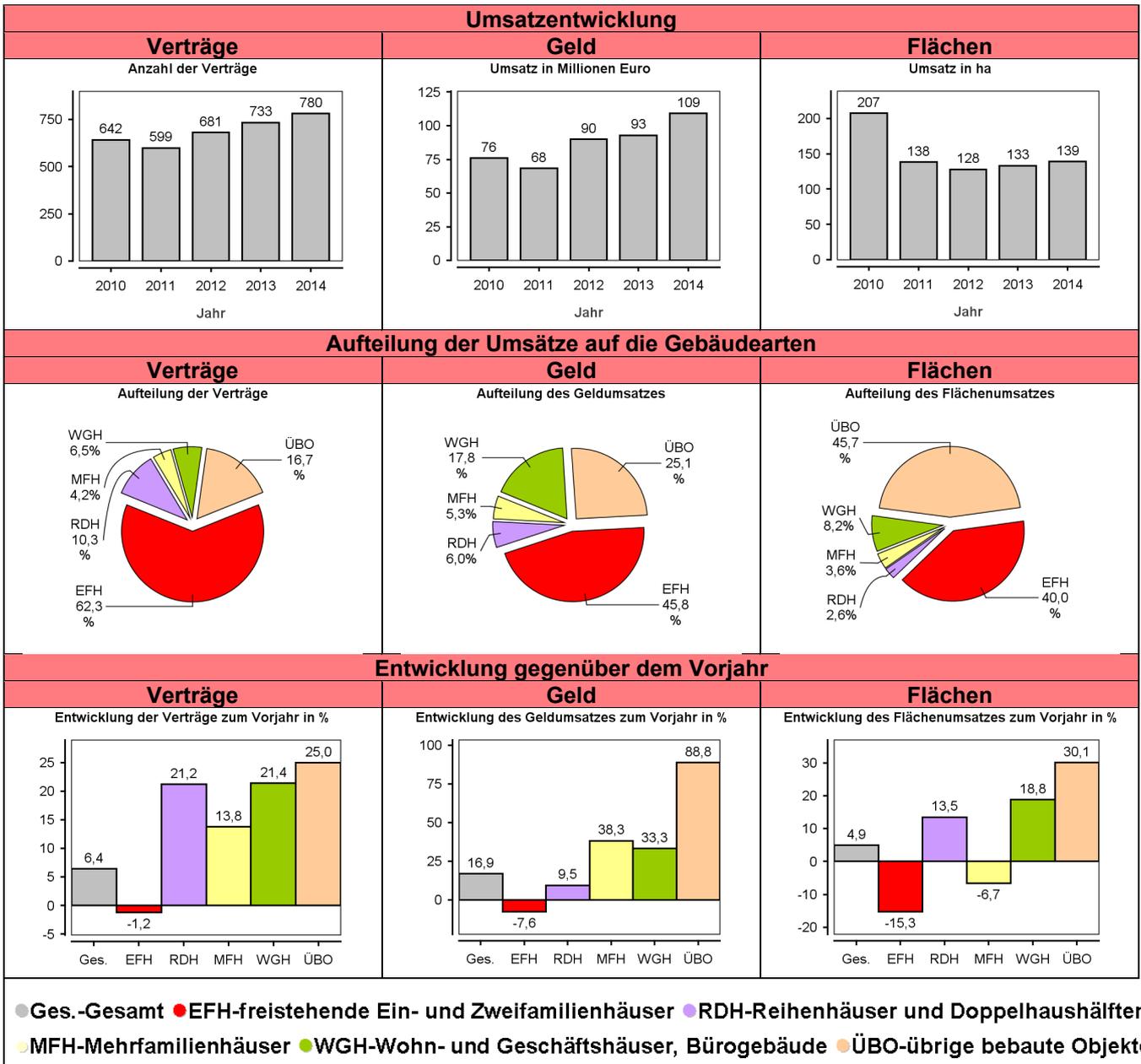
Landkreis Diepholz



Landkreis Heidekreis



Landkreis Nienburg

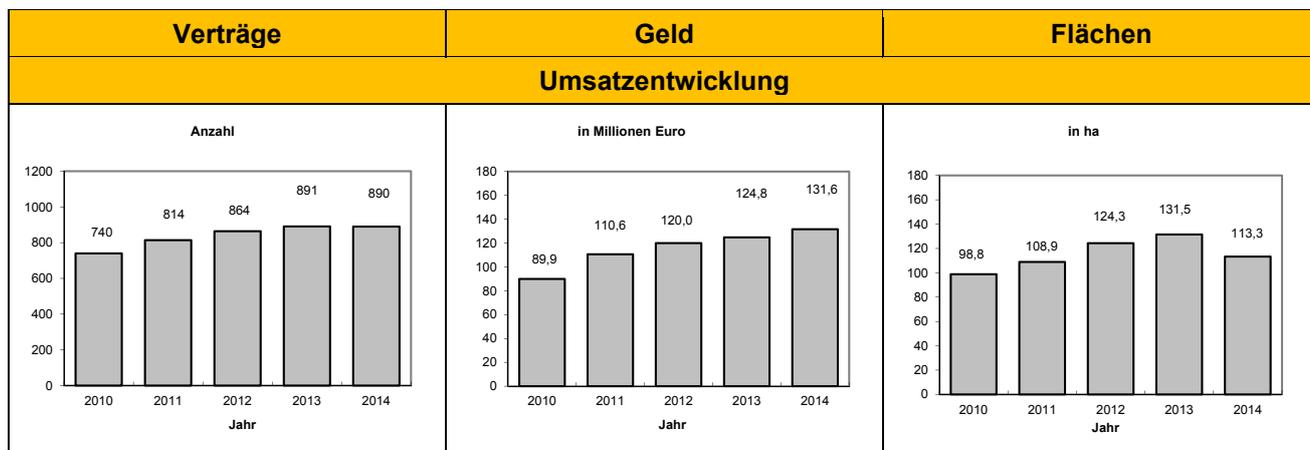


Landkreis Verden

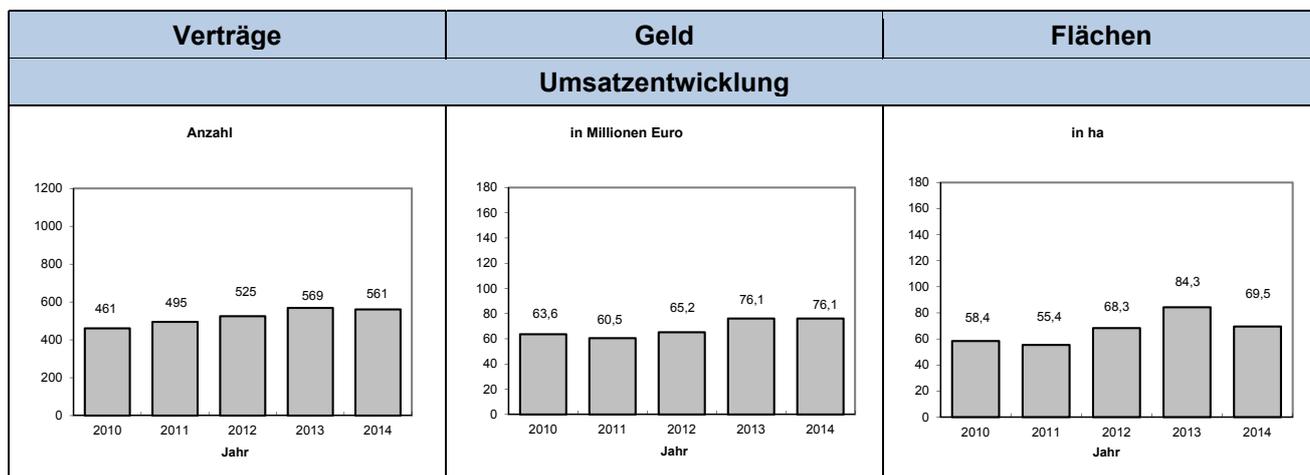


9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

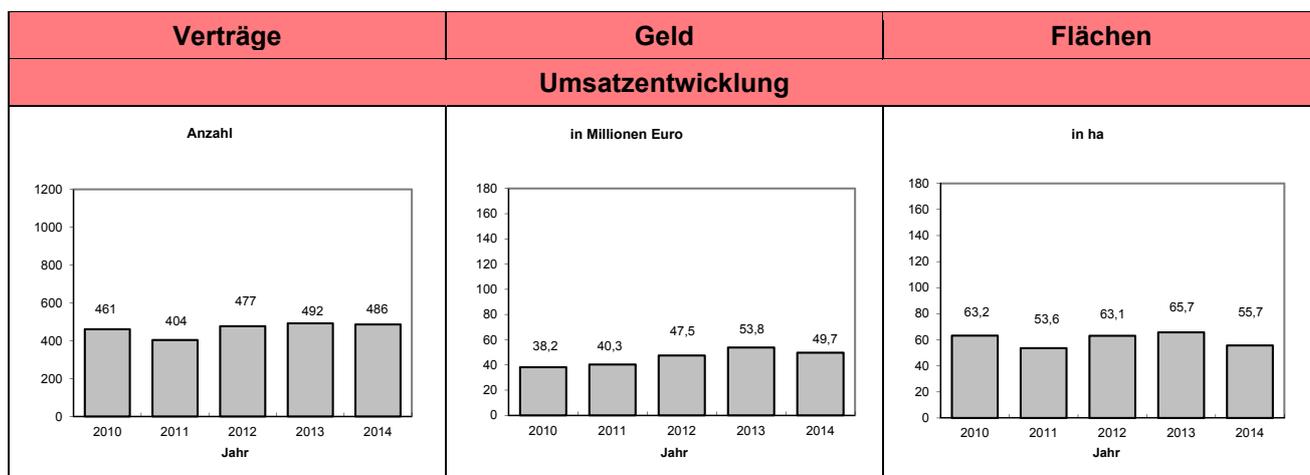
Landkreis Diepholz



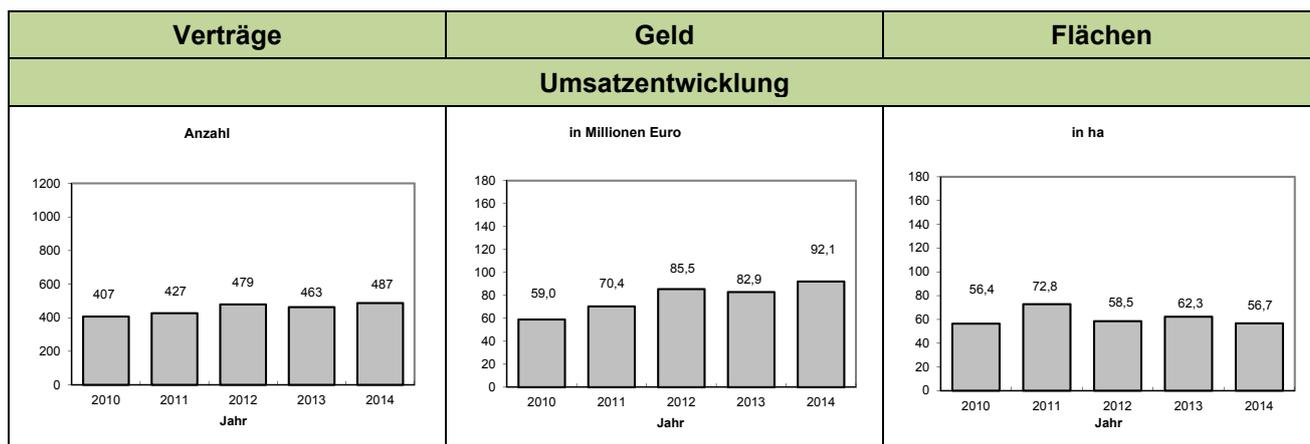
Landkreis Heidekreis



Landkreis Nienburg



Landkreis Verden



9.2.1 Preisniveau

Als Mittelwert aller im Berichtszeitraum registrierten Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs beträgt der aktuelle Durchschnittspreis für **ein freistehendes Einfamilienhaus**:

Bereich (Kaufpreisspanne)	Durchschnittliches Preisniveau für Einfamilienhäuser			
	2014 (€)	2013 (€)	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz (25.000 € – 400.000 €)	152.000	145.000	+ 4,8 %	↑
Landkreis Heidekreis (30.000 € – 390.000 €)	138.000	136.000	+ 1,5 %	↑
Landkreis Nienburg (25.000 € – 300.000 €)	108.000	113.000	- 4,4 %	↓
Landkreis Verden (25.000 € – 525.000 €)	190.000	182.000	+ 4,4 %	↑

Die angegebenen Kaufpreisspannen geben die maximalen Grenzwerte der Mittelbildung an. Kauffälle außerhalb dieser Schranken werden bei der Berechnung des arithmetischen Mittels nicht berücksichtigt

Die folgenden Tabellen enthalten die ermittelten Durchschnittskaufpreise und Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser in einer Untergliederung nach Landkreisen und Gebäudealtersklassen. Die geklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Hierfür sind die nachfolgenden Vergleichsfaktoren (siehe Abschnitt 9.2.4) zu verwenden.

Die durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Aus diesen Daten kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden. Hierfür sind die nachfolgenden Indexreihen (9.2.2) zu verwenden.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Diepholz 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	69 (91)	1906 (1908)	162 (174)	720 (653)	116.000 (111.000)
Baujahr 1946 bis 1969	193 (191)	1961 (1960)	149 (145)	908 (834)	131.000 (118.000)
Baujahr 1970 bis 1984	132 (114)	1976 (1975)	168 (169)	1.062 (983)	172.000 (161.000)
Baujahr 1985 bis 1999	58 (83)	1993 (1993)	144 (142)	1.278 (1.315)	184.000 (186.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	38 (48)	2003 (2003)	150 (139)	1.536 (1.526)	230.000 (215.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	12 (8)	2013 (2012)	130 (151)	1.800 (1.397)	239.000 (186.000)

In den beiden folgenden Tabellen werden die durchschnittlichen Kauf- und Wohnflächenpreise getrennt zwischen den drei nördlichen Gemeinden und dem übrigen Landkreis Diepholz aufgeführt.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Diepholz - Bereich Stuhr, Syke, Weyhe 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	15 (27)	1913 (1923)	160 (186)	1.068 (786)	169.000 (145.000)
Baujahr 1946 bis 1969	67 (63)	1962 (1962)	149 (147)	1.269 (1.114)	183.000 (159.000)
Baujahr 1970 bis 1984	63 (55)	1976 (1976)	169 (167)	1.265 (1.178)	208.000 (192.000)
Baujahr 1985 bis 1999	24 (33)	1991 (1991)	143 (140)	1.608 (1.629)	231.000 (230.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	16 (20)	2004 (2003)	154 (142)	1.886 (1.827)	291.000 (266.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	5 (4)	2013 (2013)	150 (181)	2.163 (1.460)	323.000 (214.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Diepholz - übriger Landkreis Diepholz 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	54 (64)	1904 (1901)	162 (169)	623 (597)	101.000 (97.000)
Baujahr 1946 bis 1969	116 (128)	1960 (1959)	150 (144)	719 (697)	104.000 (98.000)
Baujahr 1970 bis 1984	68 (59)	1977 (1975)	167 (171)	877 (801)	141.000 (131.000)
Baujahr 1985 bis 1999	34 (50)	1994 (1995)	146 (143)	1.043 (1.109)	151.000 (156.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	21 (28)	2003 (2003)	146 (136)	1.273 (1.310)	183.000 (178.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	6 (4)	2014 (2012)	118 (122)	1.501 (1.333)	178.000 (158.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Heidekreis 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	23 (23)	1912 (1919)	151 (163)	741 (709)	109.000 (110.000)
Baujahr 1946 bis 1969	93 (93)	1961 (1960)	141 (130)	866 (847)	117.000 (107.000)
Baujahr 1970 bis 1984	69 (74)	1976 (1976)	153 (145)	956 (1.019)	143.000 (142.000)
Baujahr 1985 bis 1999	41 (53)	1994 (1994)	155 (150)	1.283 (1.293)	194.000 (187.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	31 (36)	2005 (2003)	136 (142)	1.472 (1.308)	197.000 (183.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	6 (2)	2013 (*)	116 (*)	1.993 (*)	228.000 (*)

* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Nienburg 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	57 (67)	1911 (1900)	155 (160)	535 (569)	81.000 (90.000)
Baujahr 1946 bis 1969	108 (109)	1960 (1960)	140 (153)	762 (684)	104.000 (105.000)
Baujahr 1970 bis 1984	54 (53)	1975 (1975)	149 (154)	854 (871)	126.000 (135.000)
Baujahr 1985 bis 1999	34 (34)	1995 (1995)	145 (161)	1.108 (1.034)	160.000 (169.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	16 (35)	2003 (2002)	128 (135)	1.247 (1.207)	157.000 (167.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	2 (0)	* -	* -	* -	* -

* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Beim Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Landkreis Nienburg zwischen dem Bereich der Stadt Nienburg und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden:

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Nienburg - Bereich Stadt Nienburg 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	8 (14)	1912 (1907)	145 (161)	759 (851)	108.000 (147.000)
Baujahr 1946 bis 1969	35 (33)	1958 (1960)	144 (155)	925 (841)	130.000 (130.000)
Baujahr 1970 bis 1984	13 (14)	1974 (1975)	161 (161)	1.004 (962)	155.000 (157.000)
Baujahr 1985 bis 1999	7 (4)	1992 (1994)	153 (189)	1.316 (1.149)	192.000 (201.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	1 (6)	* (2002)	* (150)	* (1.423)	* (216.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	0 (0)	- -	- -	- -	- -

* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Nienburg – übriger Landkreis 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	49 (53)	1911 (1898)	157 (160)	499 (495)	76.000 (75.000)
Baujahr 1946 bis 1969	73 (76)	1961 (1959)	139 (152)	683 (616)	92.000 (93.000)
Baujahr 1970 bis 1984	41 (39)	1975 (1975)	145 (152)	806 (838)	116.000 (127.000)
Baujahr 1985 bis 1999	27 (30)	1996 (1995)	143 (158)	1.054 (1.018)	151.000 (165.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	15 (29)	2003 (2002)	130 (132)	1.186 (1.162)	154.000 (157.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	2 (0)	* -	* -	* -	* -

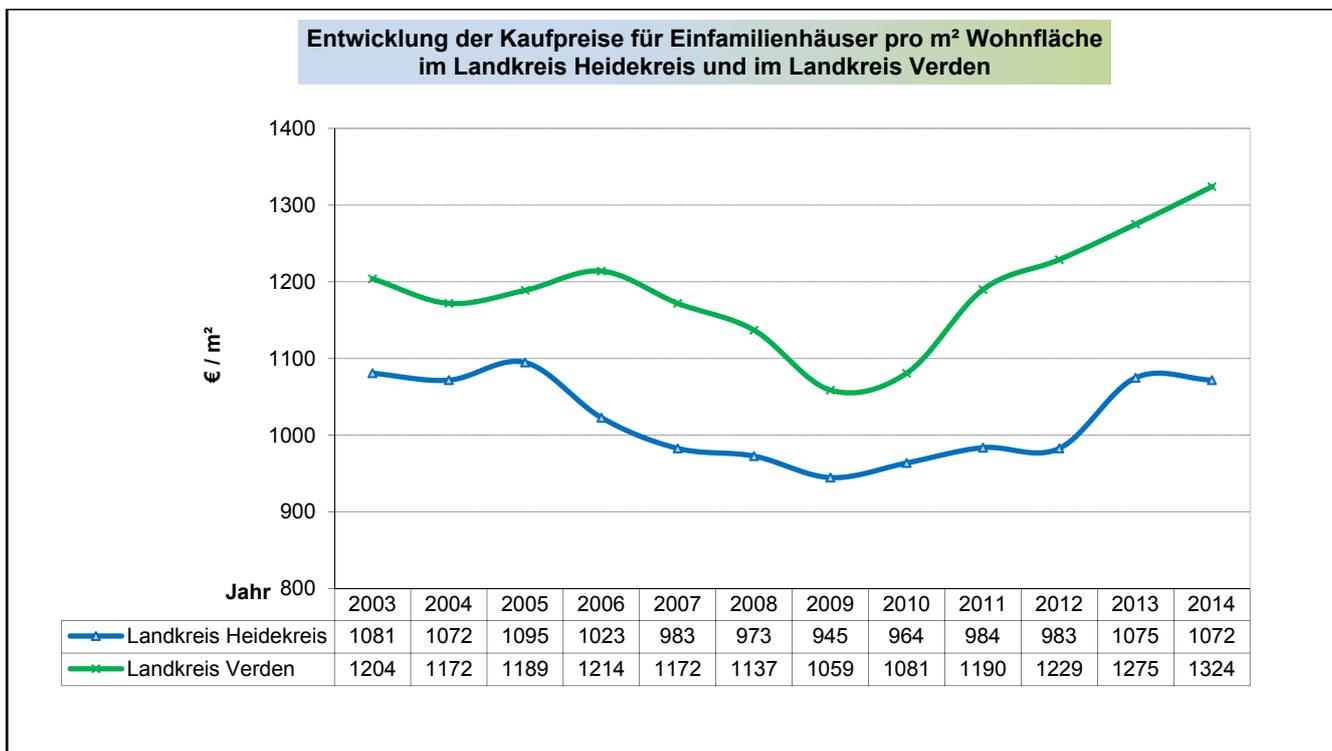
* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Verden 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	32 (27)	1904 (1904)	193 (179)	865 (870)	166.000 (151.000)
Baujahr 1946 bis 1969	57 (81)	1959 (1961)	142 (137)	1.141 (1.077)	156.000 (147.000)
Baujahr 1970 bis 1984	58 (73)	1977 (1976)	166 (159)	1.154 (1.172)	186.000 (184.000)
Baujahr 1985 bis 1999	40 (47)	1994 (1992)	162 (154)	1.445 (1.409)	229.000 (217.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	31 (19)	2004 (2004)	157 (150)	1.768 (1.469)	284.000 (226.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	15 (15)	2014 (2013)	153 (151)	2.091 (2.117)	320.000 (325.000)

9.2.2 Preisentwicklung

Landkreise Heidekreis und Verden

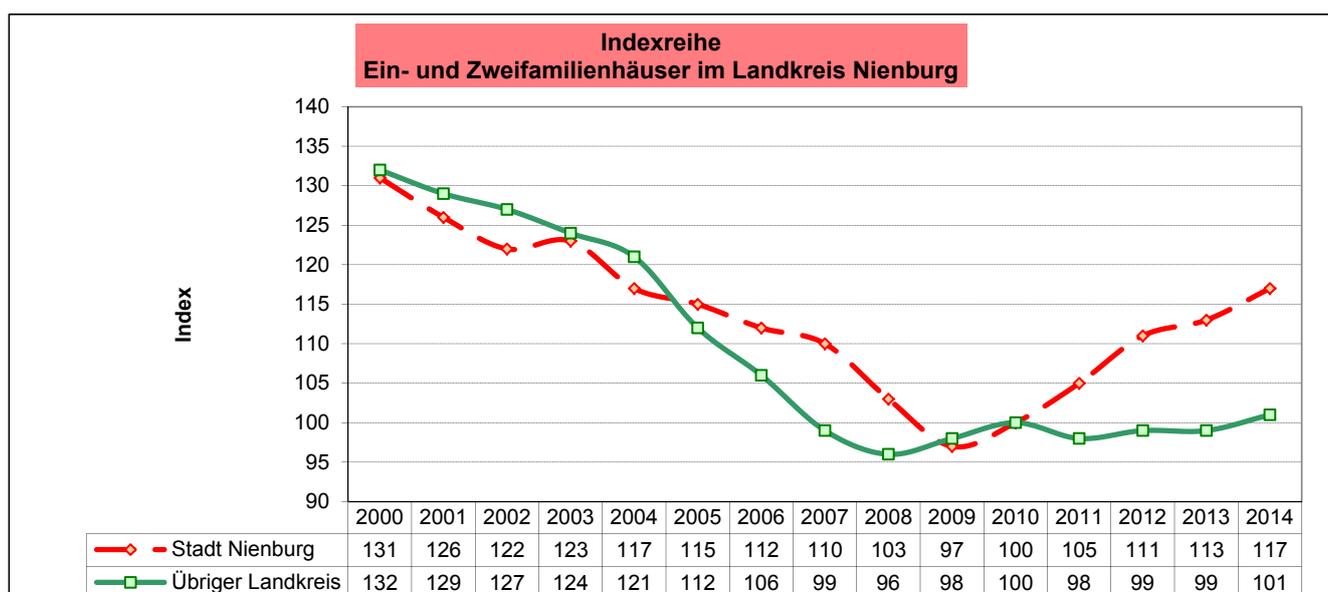
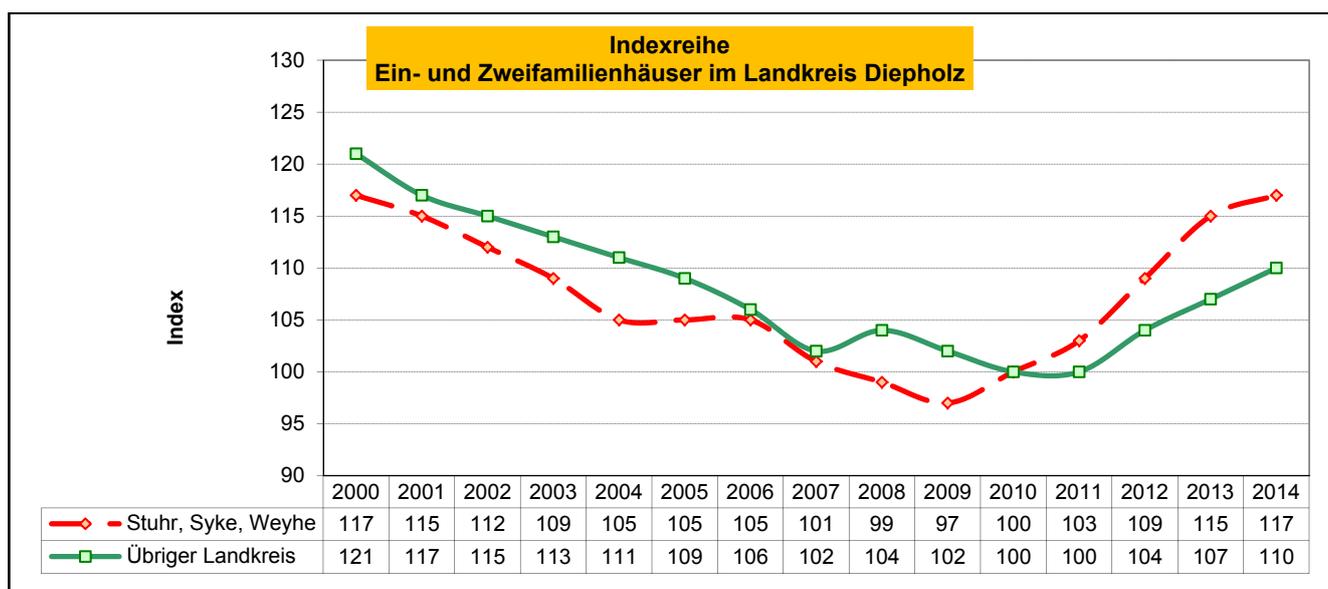
Eine Indexreihenberechnung mit dazu gehöriger Umrechnung der Kaufpreise auf ein genormtes Objekt mit gleichbleibend durchschnittlichen Merkmalen wurde in den Landkreisen Heidekreis und Verden nicht vorgenommen. Hier dienen die durchschnittlichen Wohnflächenpreise als Indikator der Preisentwicklung.



Landkreise Diepholz und Nienburg

Um ein Maß der Abhängigkeit des Kaufpreises vom Kaufzeitpunkt zu erhalten, wurden die Kaufpreise der Jahre 1999 bis 2014 für nach 1920 errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser einer mathematisch-statistischen Auswertung mit einer Bereinigung des Einflusses des Alters (auf Baujahr 1970), der Grundstücksfläche (800 m²) und der Wohnfläche (135 m²) unterzogen.

Dabei ergaben sich die nachfolgend dargestellten Indexreihen. Mit diesen Indexreihen ist wiederum eine Umrechnung von Vergleichspreisen auf andere Zeitpunkte möglich. Sie sind bezogen auf das **Basisjahr 2010** (Index = 100) ermittelt worden. Die Indexreihen sind immer zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden. Wegen der verzögerten Lieferung der Kaufverträge und der Glättung sind die Daten der letzten beiden Jahre als vorläufig anzusehen.



9.2.3 Sachwertfaktoren

Falls für die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke nicht ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung stehen, kann der Verkehrswert auch nach dem Sachwertverfahren abgeleitet werden.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, indem den normierten gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerte gegenüber gestellt werden. Objekte mit überdurchschnittlichen Baumängeln sind in die Analyse nicht eingeflossen. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Bodenwert sowie Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben.

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). Bei Gebäuden mit Walmdächern wurde der Kostenkennwert mit dem Faktor 0,90 und bei Zweifamilienhäusern mit dem Faktor 1,05 multipliziert. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 Abs. 2 S. 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) können gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten berücksichtigt werden, wenn sie wertrelevant sein sollten. Die angegebenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf eine durchschnittliche Gebäudegeometrie und umfassen üblicherweise vorhandene besondere Bauteile.

Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages anzupassen sind (§ 22 Abs. 3 ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 Nr. 1 der SW-RL).

Die vorliegenden Sachwertfaktoren sind aus normierten Kaufpreisen der letzten Jahre und aus berechneten vorläufigen Sachwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus dem Berichtsgebiet abgeleitet worden. Es wurden nur Objekte berücksichtigt, bei denen keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen. Gegebenenfalls vorhandene Wertminderungen oder Wertverbesserungen wurden als Korrektur am Kaufpreis angebracht. Daher sind entsprechende Besonderheiten (z. B. Bauschäden oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand) auch bei der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (vgl. § 8 ImmoWertV).

Diese Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 23 ImmoWertV und Nr. 4.3 der SW-RL). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 4 der SW-RL sachverständig ermittelt wird.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert, Grundstücksfläche und Umrechnungskoeffizient nach Abschnitt 5.2.3 errechnet.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache

Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 16.000 € (aufwendig / umfangreich). Garagen und Nebengebäude sind bei der Kaufpreisauswertung ebenfalls durch pauschalierte Ansätze von 3.000 € bis zu 12.000 € (im Mittel 5.000 €) berücksichtigt worden.

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL), vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4 lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche mittels Umrechnungskoeffizienten nach Abschnitt 5.2.3
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind 5.000 € bis 16.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren (Sachwert) ergibt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem Produkt des vorläufigen Sachwertes mit dem Sachwertfaktor unter anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:
<p>1. Der Sachwertfaktor ist u.a. von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Von der Höhe des Sachwertes: Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert. • Von der Restnutzungsdauer: Objekte mit größerer Restnutzungsdauer erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise • Von der Lage des Objektes: Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen. • Von der Standardstufe des Objektes: Gebäude mit höherer Standardstufe erzielen auch relativ zum Sachwert einen höheren Verkaufspreis. • Vom Verhältnis der Bruttogrundfläche zur Wohnfläche (BGF/WOFL): Objekte mit einem höheren Ausbauverhältnis erzielen in der Regel relativ zum Sachwert einen höheren Marktwert als Objekte mit einem niedrigeren Verhältnis der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche. Durch diesen Faktor werden neben den unterschiedlichen Gebäudetypen auch Besonderheiten der Gebäudegeometrie wie Drempel und Dachneigung berücksichtigt. • Vom Bewertungsstichtag: Alle angegebenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den 01.07.2014. <p>2. Die Kurve des Sachwertfaktors (siehe folgende Grafik) zeigt den Schätzwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung die nachfolgenden Korrekturfaktoren aufgeführt.</p>

3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand kann mit einem Zuschlag berücksichtigt werden, wenn er nicht bereits in der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurde. Besondere Ertragsverhältnisse, eine wirtschaftliche Überalterung und Freilegungskosten sind ebenfalls nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Die nachfolgenden dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus (Normobjekt) mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2014	Standardstufe	2,5
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Vorläufiger Sachwert	Siehe Diagramme
Baujahr	siehe Mittelwert Stichprobe	Restnutzungsdauer	40 Jahre
Verhältnis Bruttogrundfläche / Wohnfläche	2,0	Dachneigung	überwiegend keine Flachdächer
Garage	vorhanden (eine)	Bauweise	überwiegend massiv

Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken Änderungen der Sachwertfaktoren.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Diepholz:

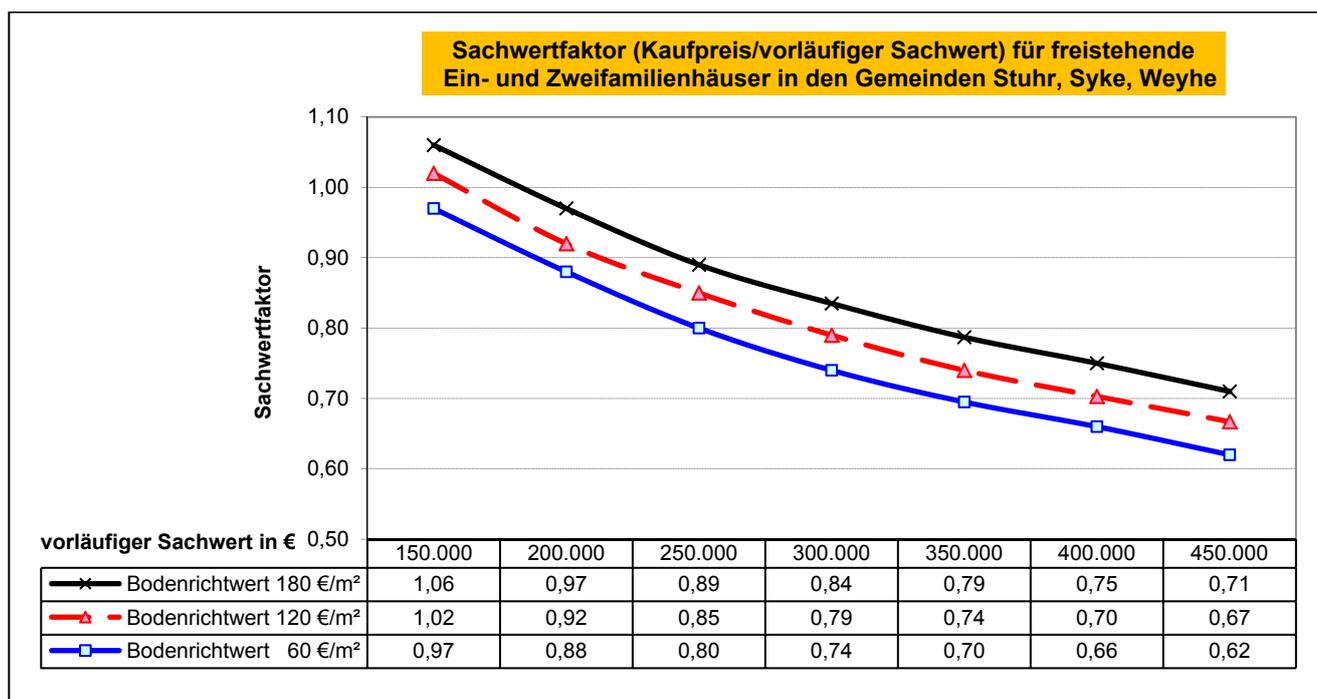
Im Landkreis Diepholz ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

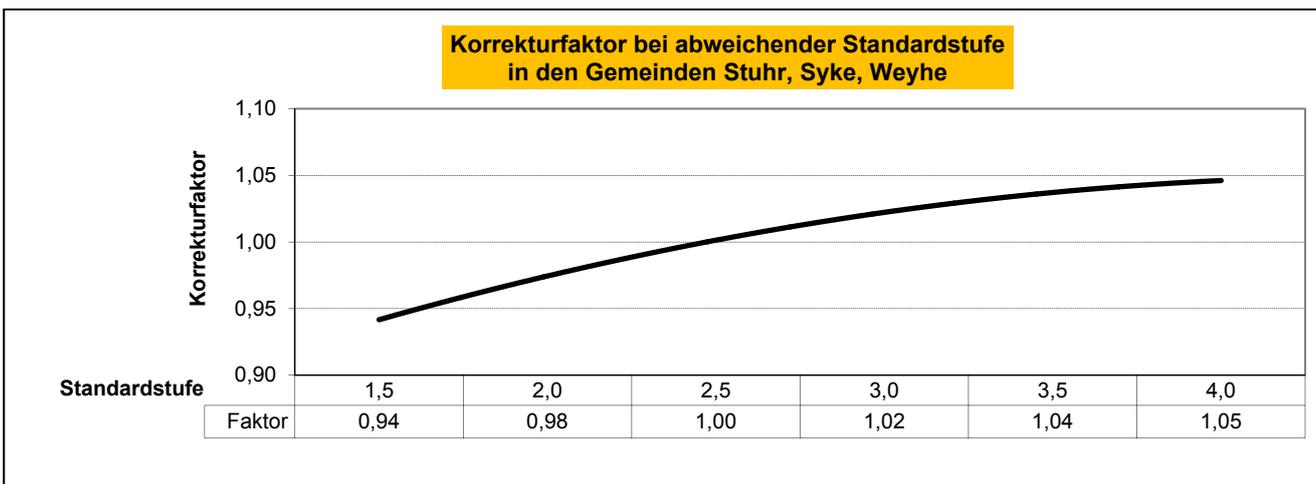
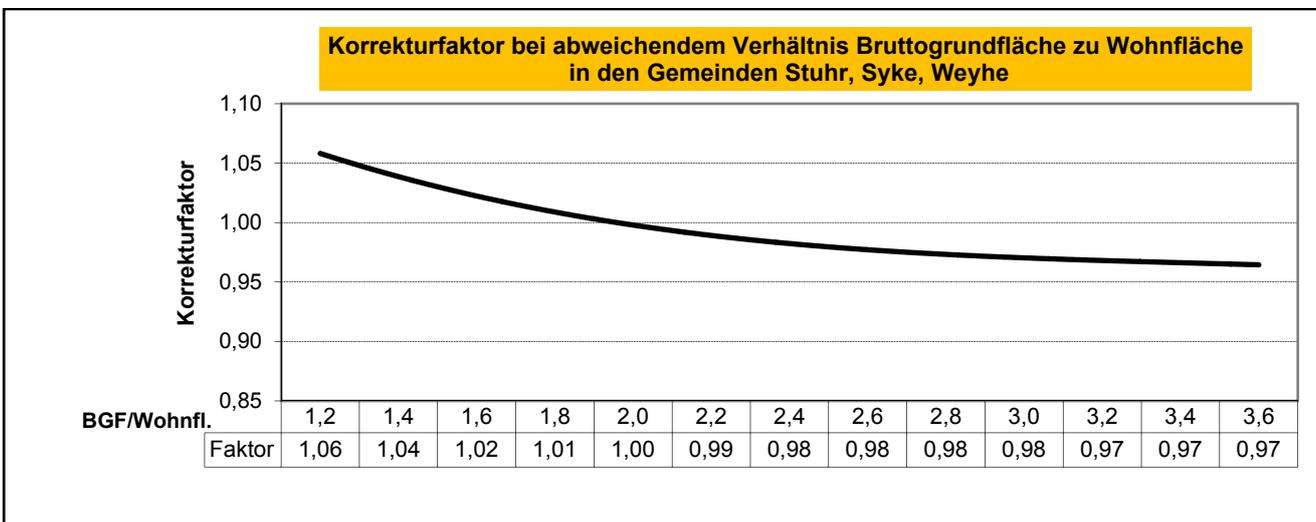
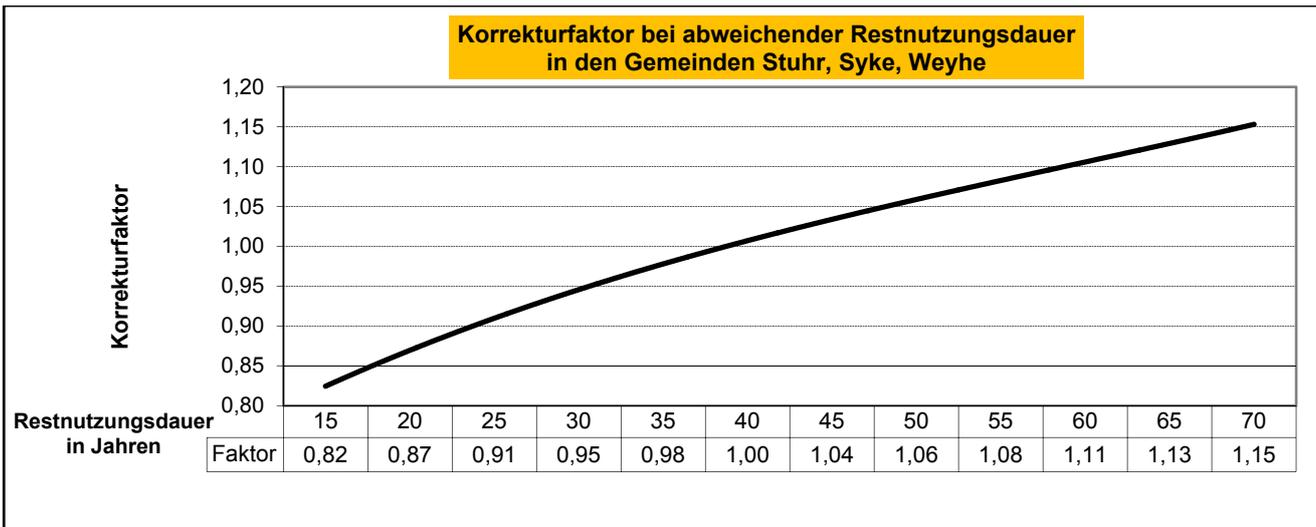
Stuhr, Syke, Weyhe

Die Stichprobe für die Gemeinden **Stuhr, Syke und Weyhe** umfasst rund 390 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² – 210 €/m ²	125 €/m ²
Baujahr	1950 – 2010 (keine Neubauten)	1976
vorläufiger Sachwert	110.000 € – 480.000 €	245.000 €
Standardstufe	1,5 – 4,0	2,5
Restnutzungsdauer	15 – 70 Jahre	40 Jahre
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,2 – 3,7	2,0

Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.



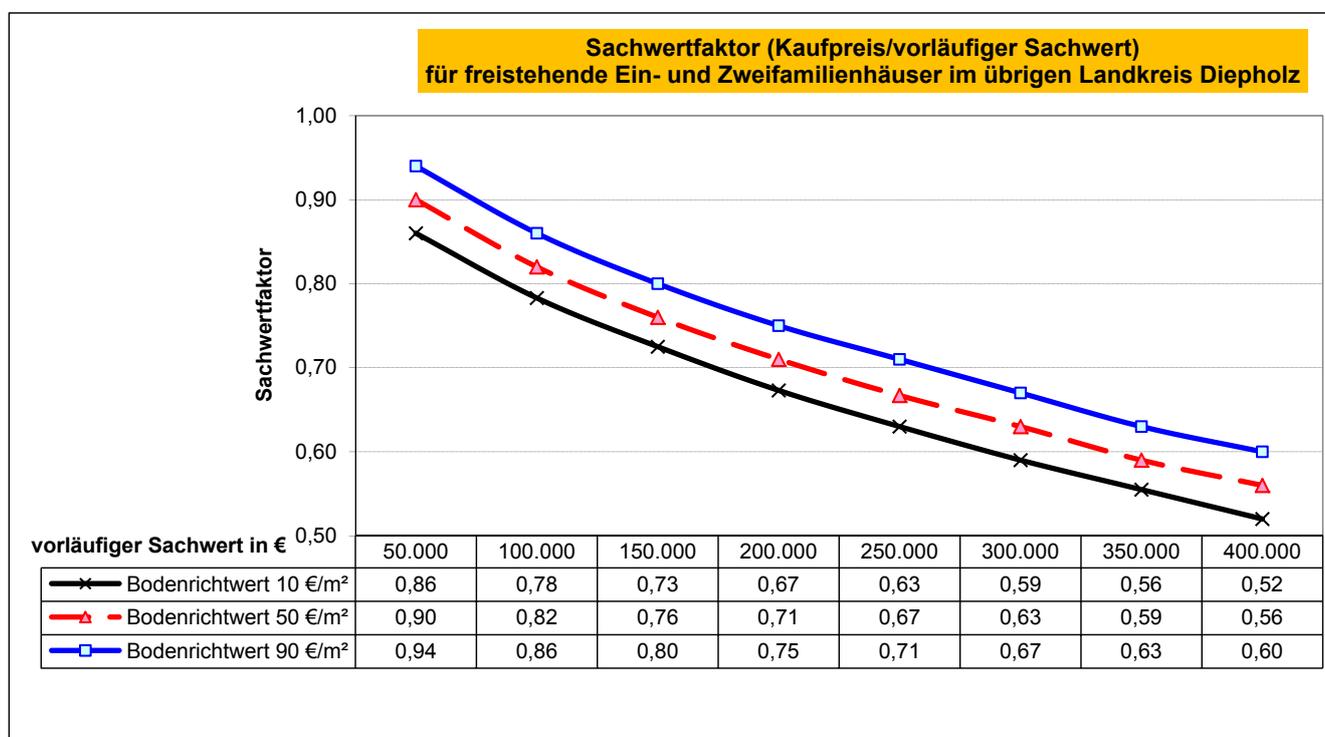


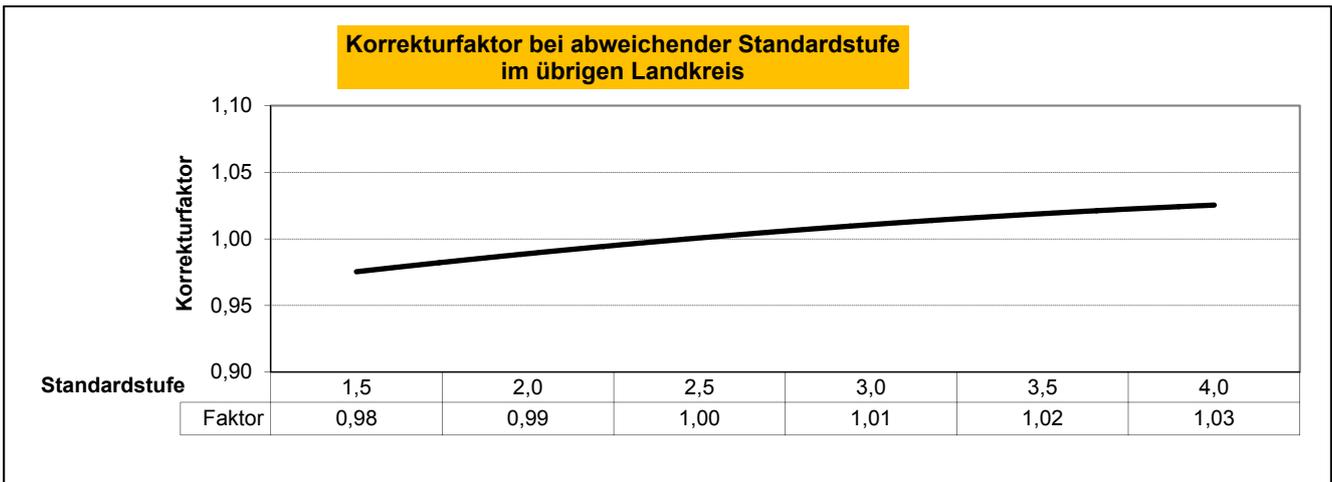
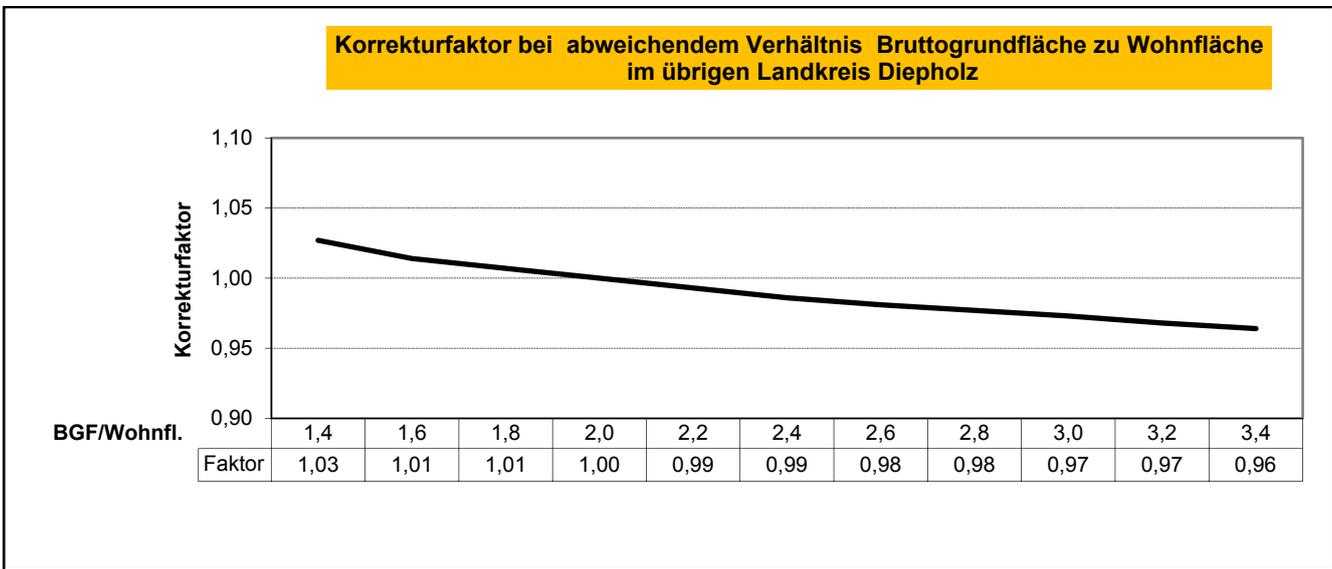
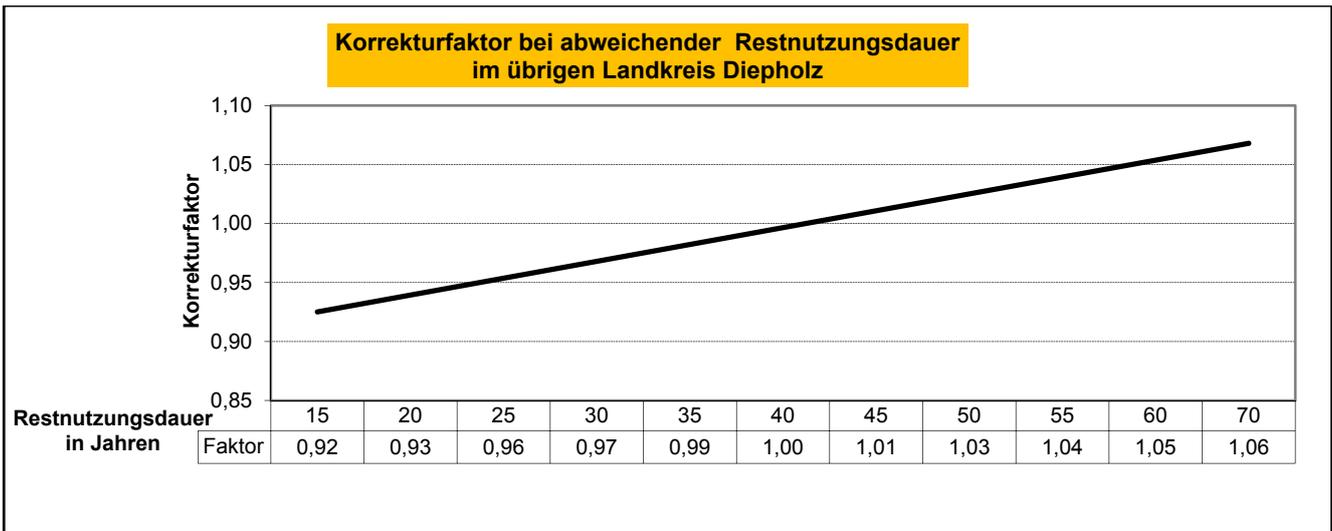
Übriger Landkreis Diepholz

Die Stichprobe **übriger Landkreis Diepholz** umfasst rund 550 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	6 €/m ² – 100 €/m ²	42 €/m ²
Baujahr	1950 – 2010 (keine Neubauten)	1976
vorläufiger Sachwert	50.000 € – 400.000 €	175.000 €
Restnutzungsdauer	15 – 65 Jahre	37 Jahre
Standardstufe	1,0 – 4,0	2,4
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,3 – 3,5	2,0

Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.



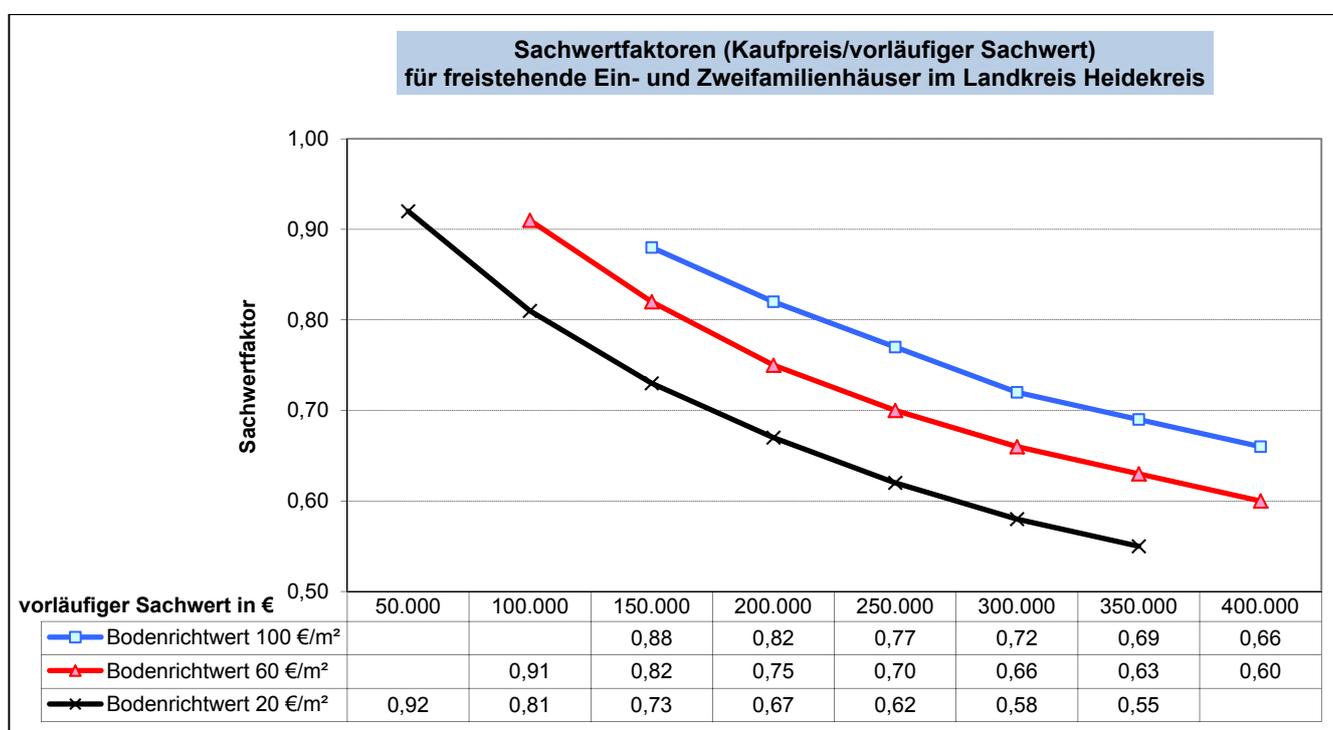


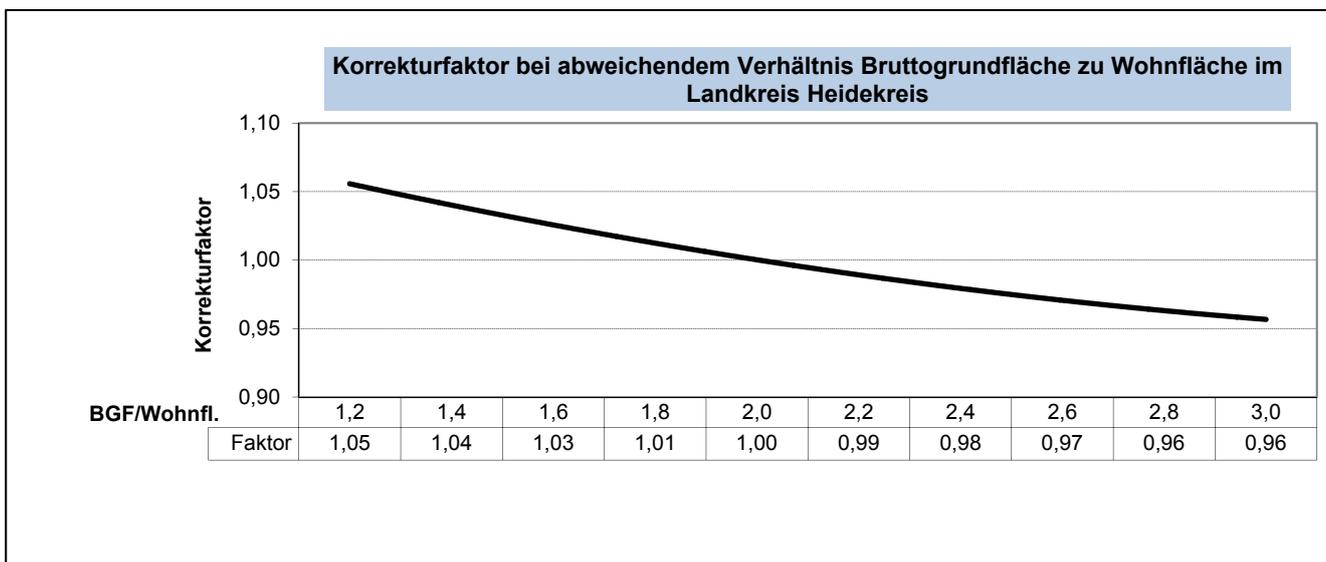
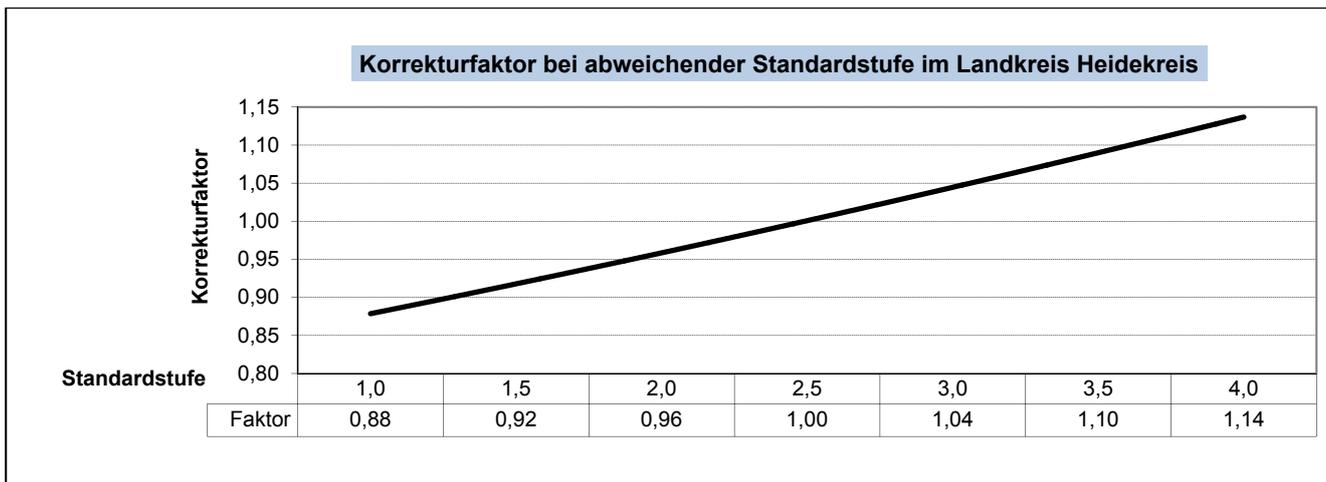
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Heidekreis:

Die Stichprobe für den Landkreis Heidekreis umfasst 535 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 110 €/m ²	53 €/m ²
Baujahr	1951 – 2011 (keine Neubauten)	1980
vorläufiger Sachwert	78.000 € – 477.000 €	200.000 €
Standardstufe	1 – 4	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche	1,0 – 3,9	2,0

Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.





Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Nienburg:

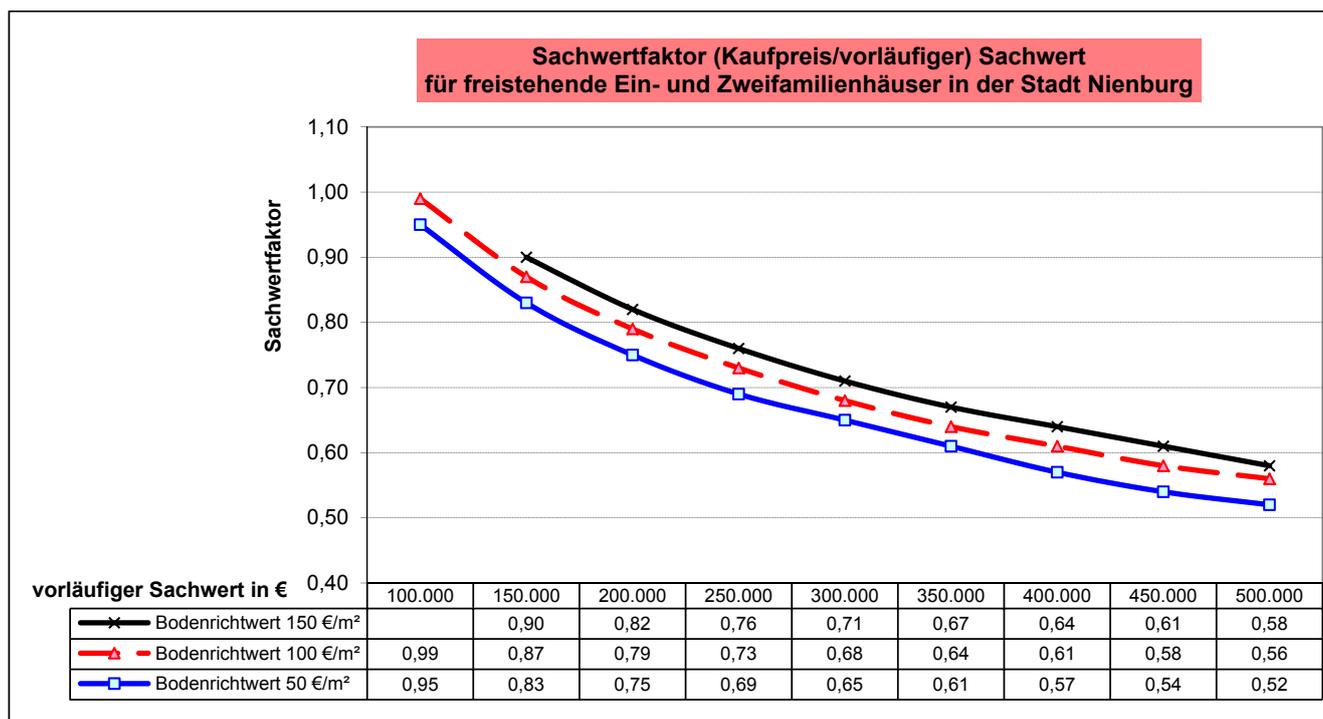
Im Landkreis Nienburg ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen der Stadt Nienburg und dem übrigen Landkreis Nienburg zu unterscheiden.

Stadt Nienburg/Weser

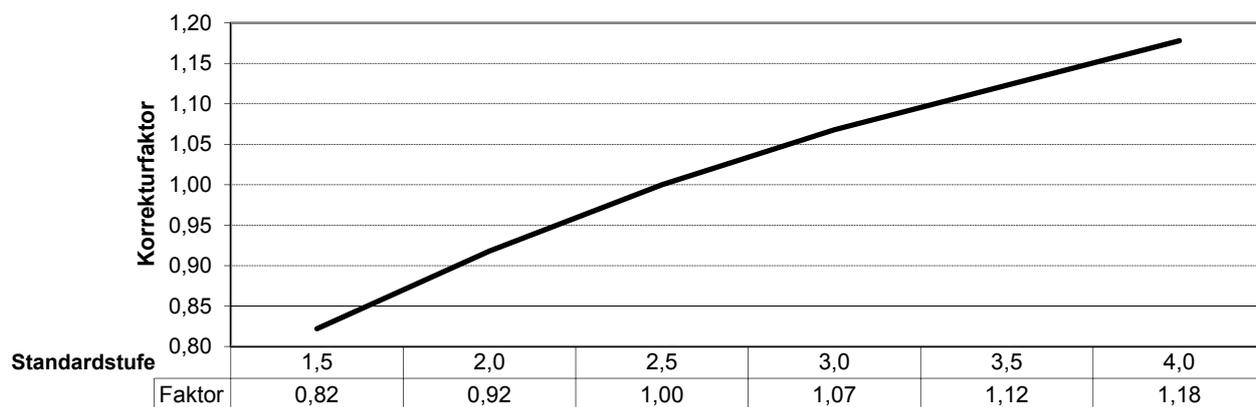
Die Stichprobe für die **Stadt Nienburg** umfasst rund 180 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2014	2012
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 175 €/m ²	75 €/m ²
Baujahr	1952 – 2009 (keine Neubauten)	1970
Vorläufiger Sachwert	75.000 € – 450.000 €	200.000 €
Standardstufe	1,4 – 4,0	2,4
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 4,00	2,2

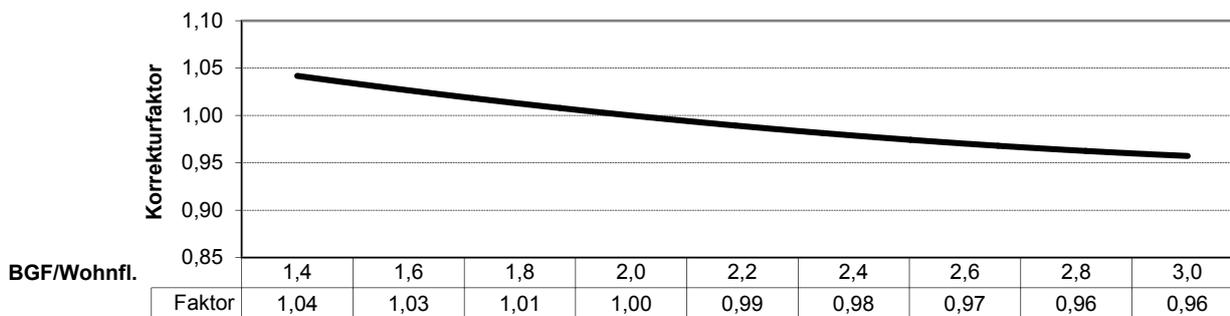
Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.



Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe in der Stadt Nienburg



Korrekturfaktor bei abweichendem Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche in der Stadt Nienburg

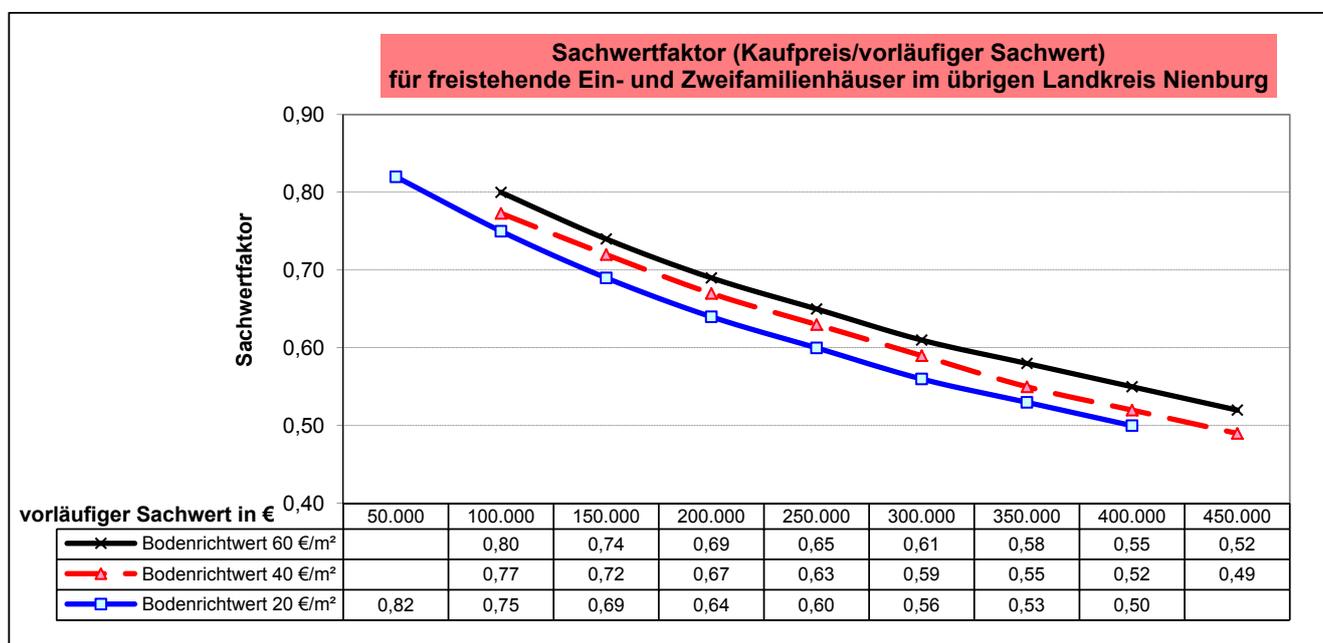


Übriger Landkreis Nienburg

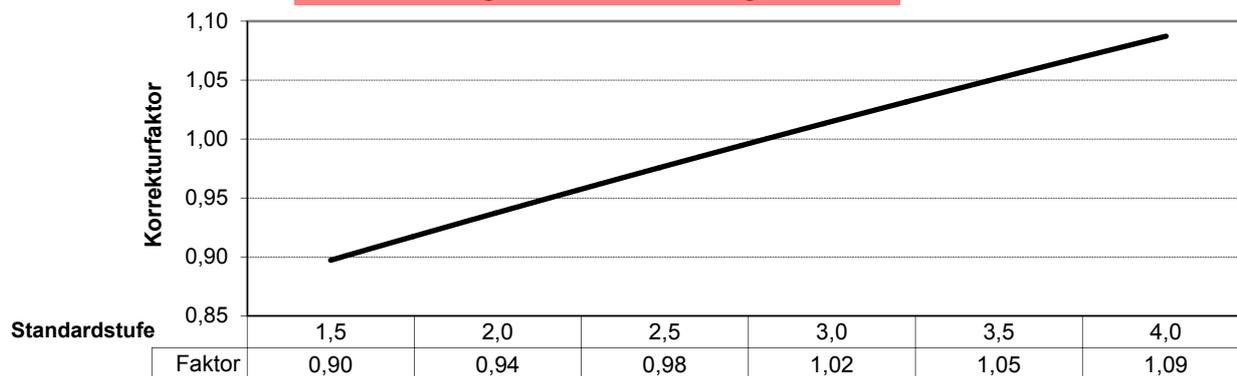
Die Stichprobe für den **übrigen Landkreis Nienburg** umfasst 370 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	9 €/m ² – 70 €/m ²	35 €/m ²
Baujahr	1950 – 2010 (keine Neubauten)	1974
Vorläufiger Sachwert	50.000 € – 450.000 €	180.000 €
Standardstufe	1,0 – 4,0	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 4,0	2,1

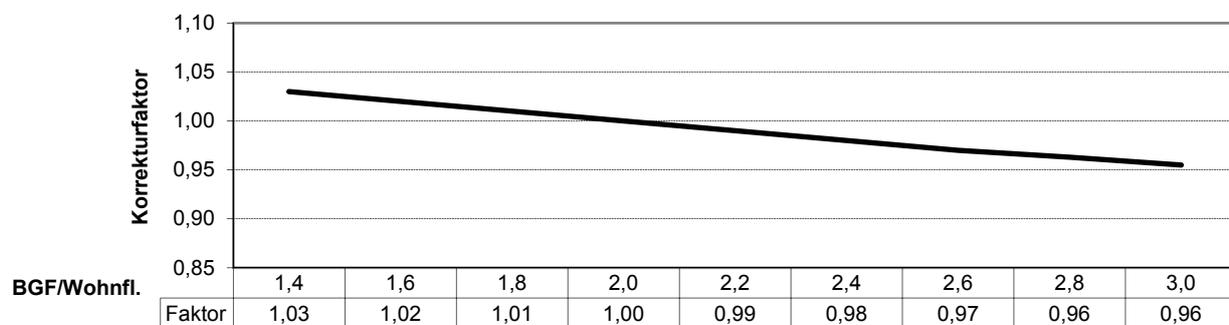
Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.



**Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe im
übrigen Landkreis Nienburg**



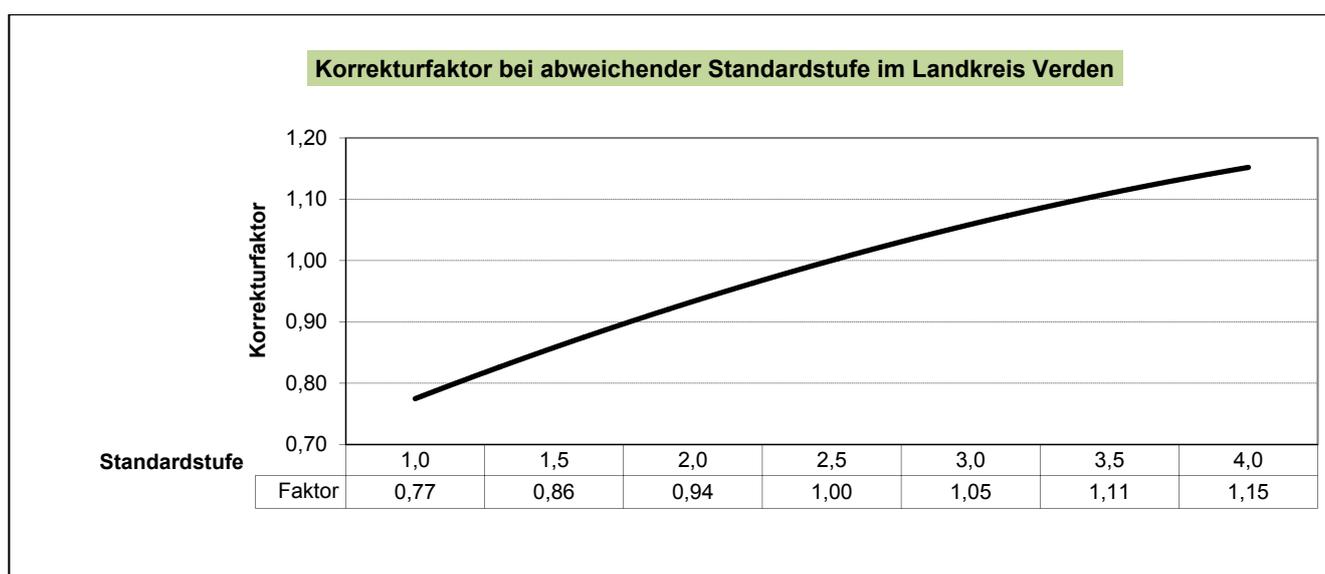
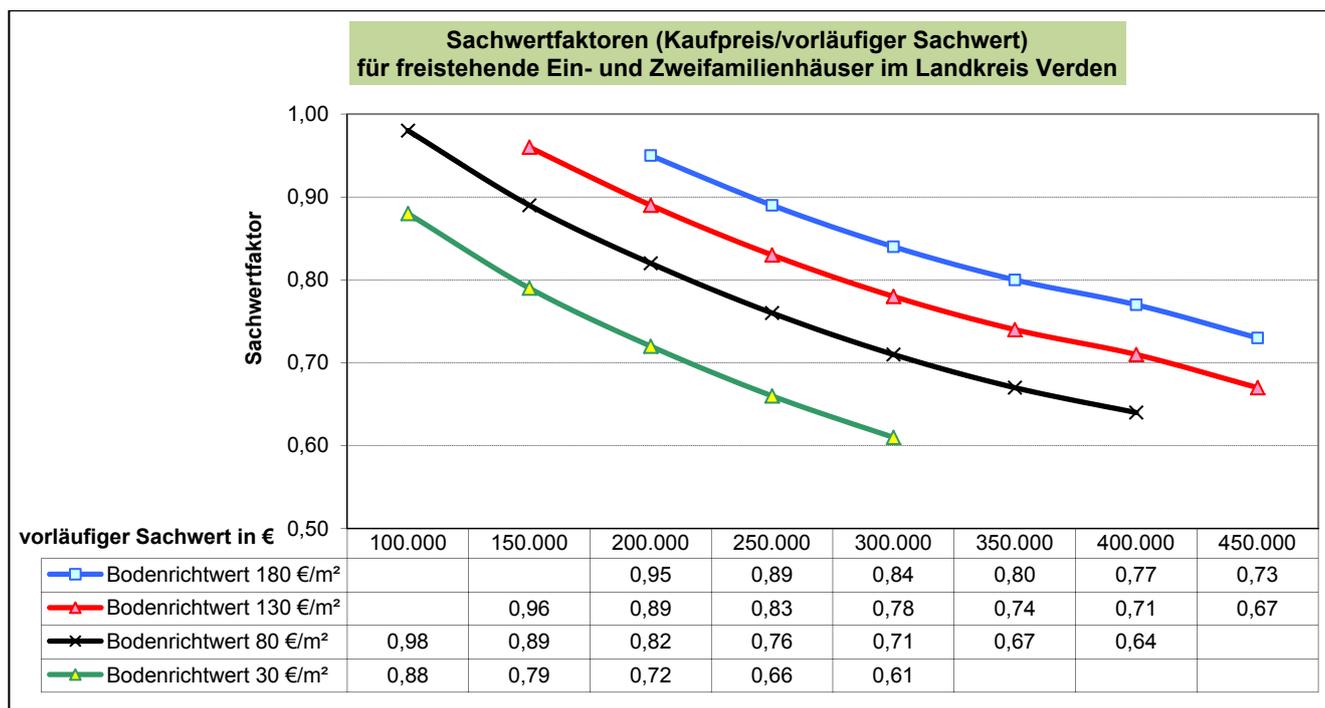
**Korrekturfaktor bei abweichendem Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche
im übrigen Landkreis Nienburg**

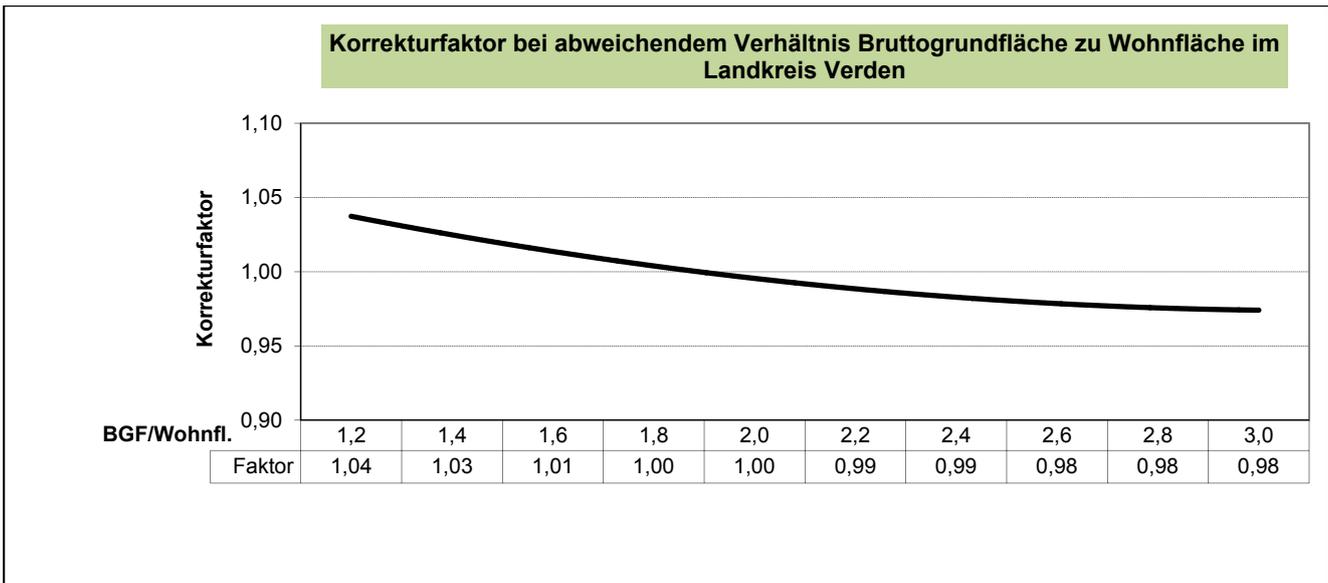


Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Verden:

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst rund 320 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 210 €/m ²	92 €/m ²
Baujahr	1948 – 2011 (keine Neubauten)	1980
vorläufiger Sachwert	93.000 € – 522.000 €	244.000 €
Standardstufe	1 – 4	2,6
Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche	1,1 – 4,0	1,9





Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der Sachwert (Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren) eines freistehenden Einfamilienhauses in Sulingen (übriger Landkreis Diepholz) mit folgenden Eigenschaften:

Vorläufiger Sachwert 225.000 €,
 Bodenrichtwert 50 €/m²,
 Standardstufe 3,
 Baujahr 1994,
 keine Umbauten; Restnutzungsdauer (RND) von 50 Jahren
 und einem Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche von 1,6 zur Jahresmitte 2014?

Der Sachwertfaktor beträgt laut Graphik interpoliert 0,69.

Folgende Korrekturfaktoren sind anzubringen:

- 1,03 (Restnutzungsdauer).
- 1,01 (Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche)
- 1,01 (Standardstufe)

Der vorläufige marktangepasste Sachwert des Objektes ergibt sich damit zu

$$225.000 \text{ €} \times 0,69 \times 1,03 \times 1,01 \times 1,01 = \text{rd. } 163.000 \text{ €}.$$

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. überdurchschnittlichen Bauschäden) ist eine entsprechende Wertberücksichtigung anzubringen um den Sachwert zu erhalten.

9.2.4 Vergleichsfaktoren

Die Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke ist nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse. Hier werden so genannte Gebäudefaktoren vorgestellt (§ 13 ImmoWertV), die aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe und Alter der baulichen Anlagen sowie Ausstattungsmerkmale) abgeleitet worden sind. Nähere Hinweise zur Ableitung der Vergleichsfaktoren gibt die Vergleichswert-Richtlinie.

Für den Einzelfall sind daher die Abhängigkeiten von den genannten Einflussgrößen näher zu untersuchen. Um diese Einflussgrößen zu ermitteln, ist es erforderlich, über die Angaben im Kaufvertrag hinaus weitere wertbedeutsame Daten des Grundstücks zu erfassen. Dies geschieht durch systematische Befragung der Grundstückseigentümer bzw. Erwerber. Daneben wird für die Kaufpreissammlung durch die Geschäftsstelle zeitnah ein Foto vom Kaufobjekt angefertigt. Daran schließt sich eine mathematisch-statistische Regressionsanalyse an, die Vergleichsfaktoren und Abhängigkeiten bezüglich der Einflussgrößen liefert.

Als **Vergleichsfaktor** (Gebäudefaktor) wird der **Grundstückswert (€) / Wohnfläche (m²)** eingeführt. Der auf die Wohnfläche bezogene Grundstückswert (normierter Kaufpreis) ist bei Objekten des individuellen Wohnungsbaus die wichtigste Bezugsgröße, wenn man unterschiedliche Objekte wertmäßig vergleichen und beurteilen will. Der Vergleichsfaktor ist daher die Größe, die im Wege des indirekten Preisvergleichs für das Wertmittlungsobjekt ermittelt werden soll.

Der Vergleichsfaktor für ein bestimmtes Grundstück ergibt sich, indem man an den aus den Grafiken in Abhängigkeit von Baujahr und Bodenwert angegebenen Basiswert Korrekturen entsprechend der jeweiligen Ausprägungen der weiteren Hauptmerkmale anbringt. Sind mehrere größere Korrekturen erforderlich, kann dies allerdings zu Ungenauigkeiten im Ergebnis führen. Eine Interpolation der Koeffizienten auf Zwischenwerte ist grundsätzlich zulässig.

Den Angaben liegen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt von Mitte 2014 zugrunde. Sie beziehen sich auf jeweils gleichartige Grundstücke mit normal ausgeprägten Zustandsmerkmalen. Abweichungen davon, z. B. in Bauweise, Ausstattung oder Unterhaltung des Gebäudes, führen zu Mehr- oder Minderwerten, die in den genannten Faktoren naturgemäß nicht enthalten und daher im Einzelfall besonders zu berücksichtigen sind.

Hinweise zur Anwendung
1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens (rentierlicher Bodenwertanteil).
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht oder nur eingeschränkt zu verwenden.

Die nachfolgenden dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus (Normobjekt) mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2014	Ausstattung/ Standardstufe	mittel/ 2,5
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Garage	vorhanden (eine)
Baujahr	siehe Diagramme	Unterkellerung	teilweise
Wohnfläche	130 m ²	Dachneigung	überwiegend kein Flachdach
Grundstücksgröße	800 m ²	Bauweise	überwiegend massiv
Bauliche Verbesserungen	Keine wesentlichen Modernisierungen		

Zwischen den Einflussgrößen sind Korrelationen vorhanden, so haben Gebäude mit neuem Baujahr meist eine bessere Ausstattung (höhere Standardstufe). Ältere Gebäude weisen eher bauliche Verbesserungen und Umbauten auf. Dies ist jeweils durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.

Landkreis Diepholz

Im Landkreis Diepholz ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

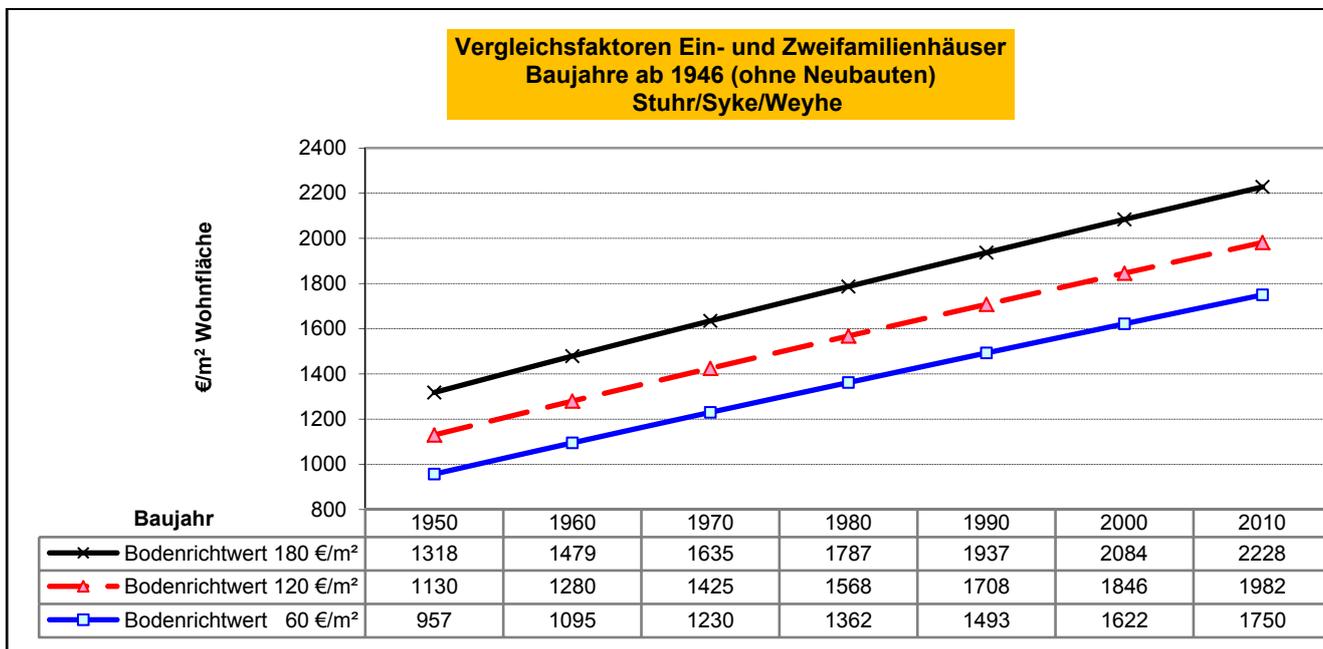
Stuhr, Syke, Weyhe

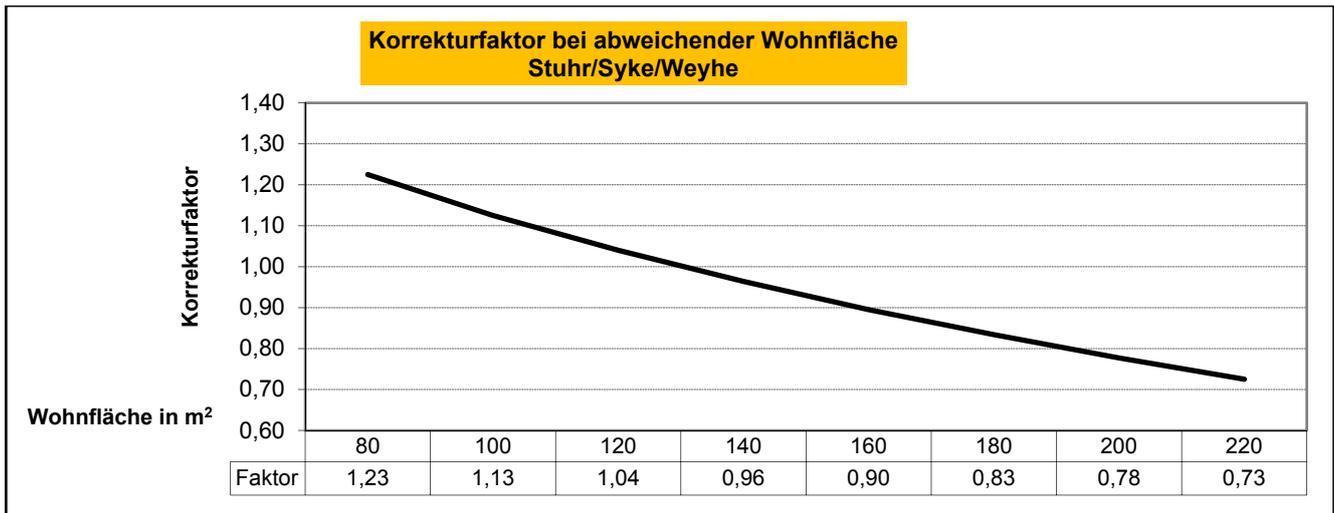
Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser - **Baujahre ab 1946** ohne Neubauten - im **Bereich der Gemeinden Stuhr, Syke und Weyhe**

Die Stichprobe umfasst rund 555 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

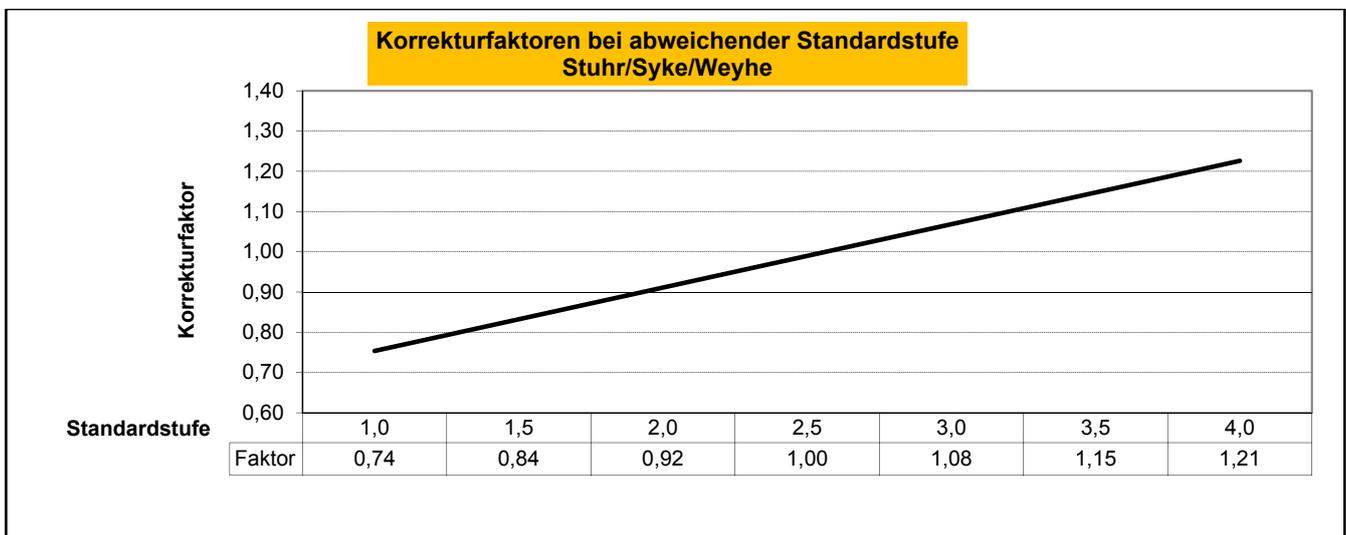
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	34 €/m ² – 210 €/m ²	121 €/m ²
Baujahr	1946 – 2009 (keine Neubauten)	1976
Wohnfläche	51 m ² – 250 m ²	149 m ²
Grundstücksgröße	305 m ² – 1.870 m ²	794 m ²

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr

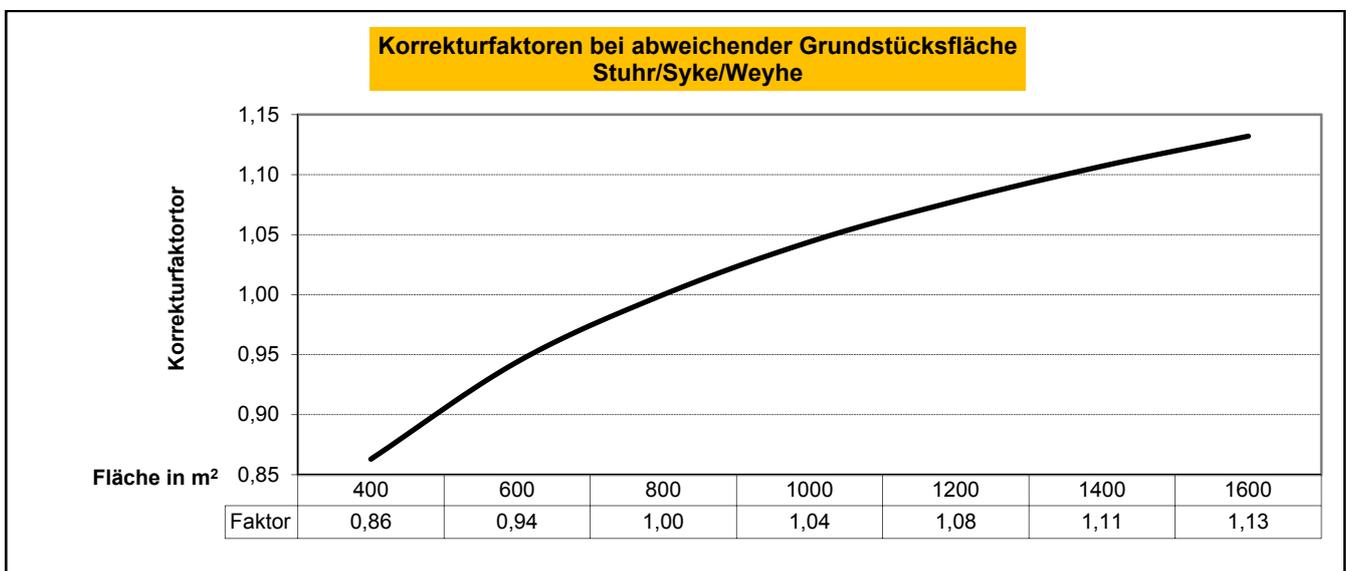




Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von der Flächengröße



Abhängigkeit von den baulichen Verbesserungen (Umbaumaßnahmen)

Aufgrund zu geringer Datenmenge ist der Einfluss von Umbaumaßnahmen und Modernisierungen in dieser Stichprobe statistisch nicht signifikant nachweisbar. Für Objekte, die in den letzten 5 Jahren umfassend modernisiert wurden, kann im Einzelfall ein Zuschlag zwischen **10 % und 25 %** erforderlich sein. Weiter zurückliegende Modernisierungen können je nach Umfang mit entsprechend geringeren Zuschlägen versehen werden.

Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad

Es besteht keine statistisch signifikante Abhängigkeit des Vergleichspreises vom Unterkellerungsgrad.

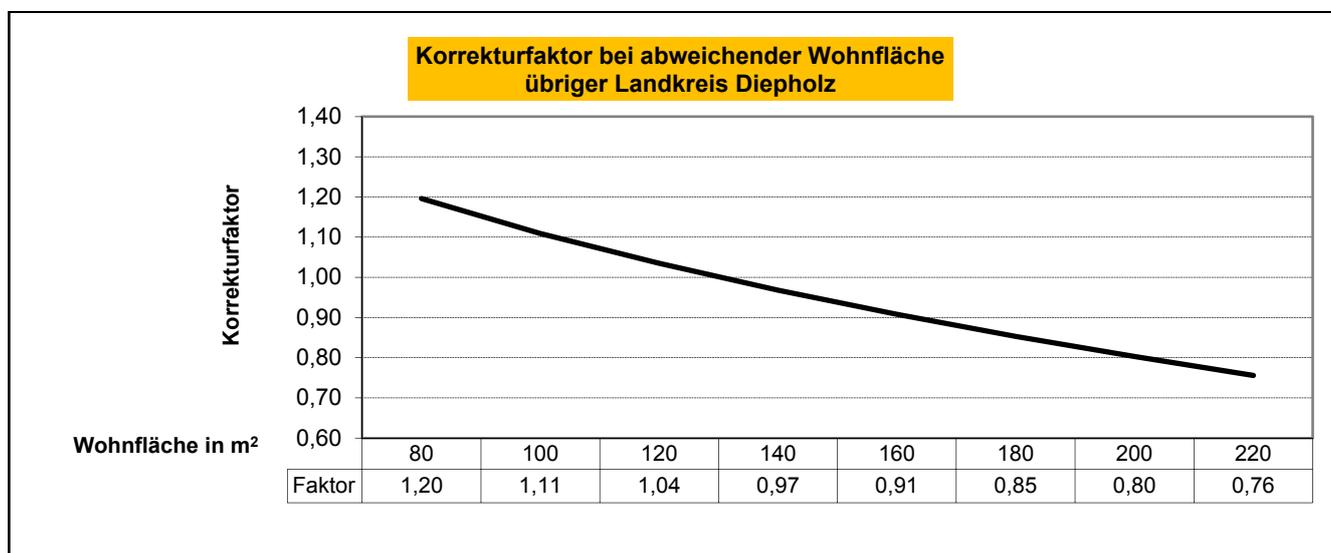
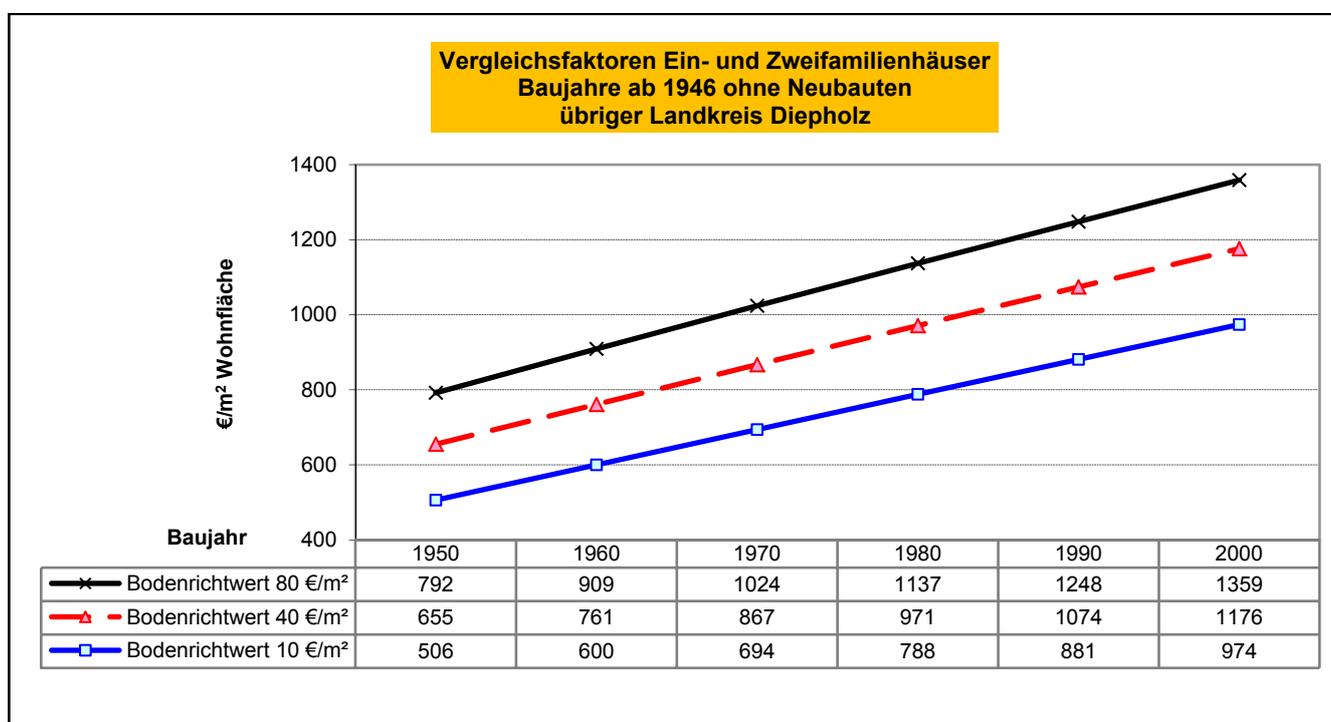
Übriger Landkreis Diepholz

Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser - **Baujahre ab 1946 ohne Neubauten** - im Bereich des **übrigen Landkreises Diepholz**

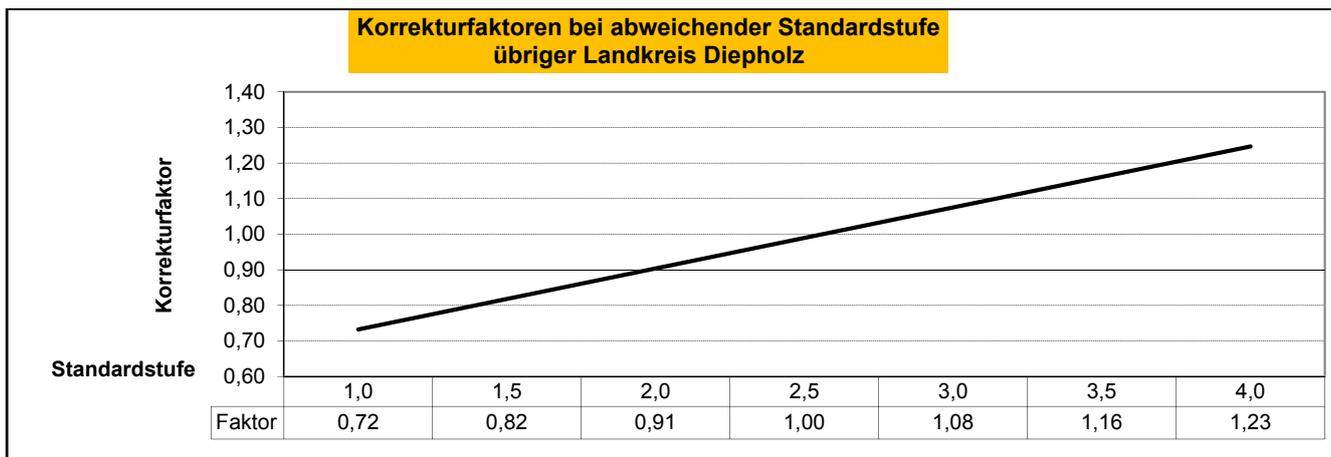
Die Stichprobe umfasst rund 705 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	7 €/m ² – 112 €/m ²	39 €/m ²
Baujahr	1948 – 2009 (keine Neubauten)	1975
Wohnfläche	63 m ² – 250 m ²	142 m ²
Grundstücksgröße	200 m ² – 1.995 m ²	911 m ²

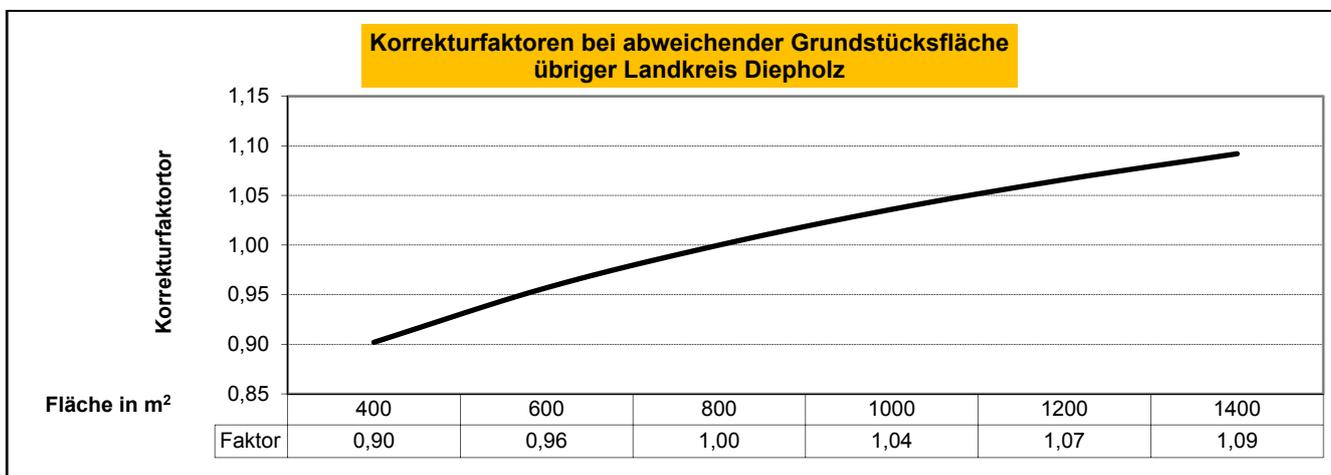
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



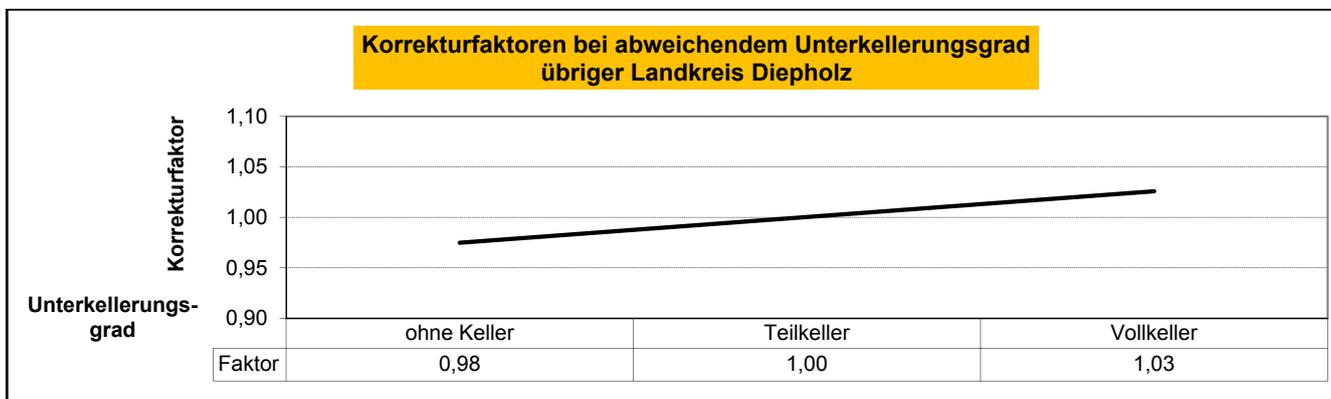
Abhängigkeit von der Flächengröße



Abhängigkeit von den baulichen Verbesserungen (Umbaumaßnahmen)

Aufgrund zu geringer Datenmenge ist der Einfluss von Umbaumaßnahmen und Modernisierungen in dieser Stichprobe statistisch nicht signifikant nachweisbar. Für Objekte, die in den letzten 5 Jahren umfassend modernisiert wurden, kann im Einzelfall ein Zuschlag zwischen **10 % und 25 %** erforderlich sein. Weiter zurückliegende Modernisierungen können je nach Umfang mit entsprechend geringeren Zuschlägen versehen werden.

Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



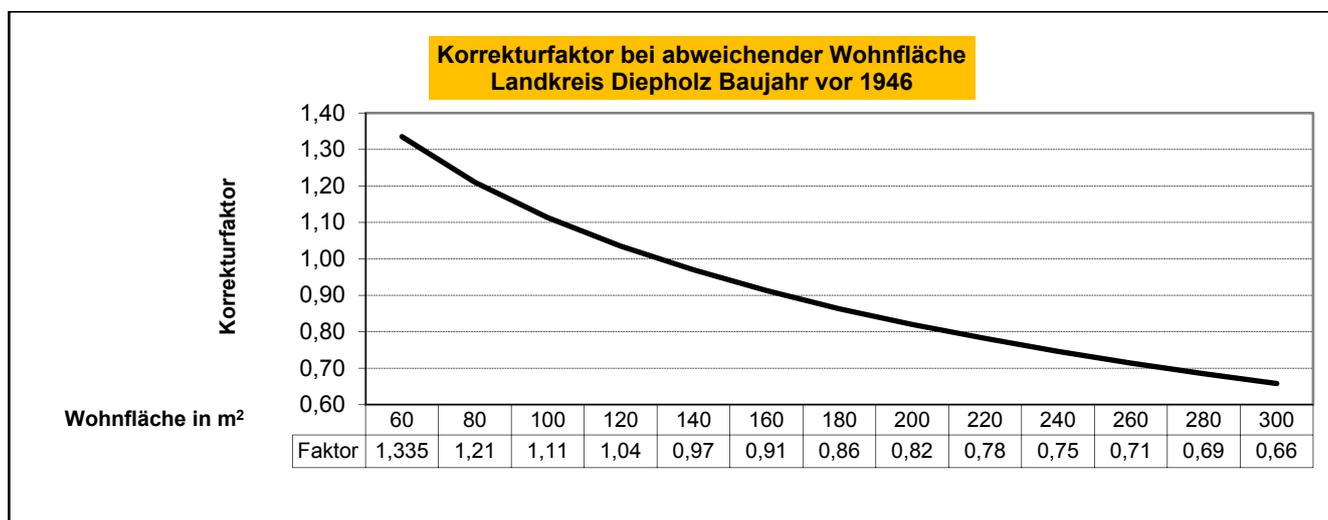
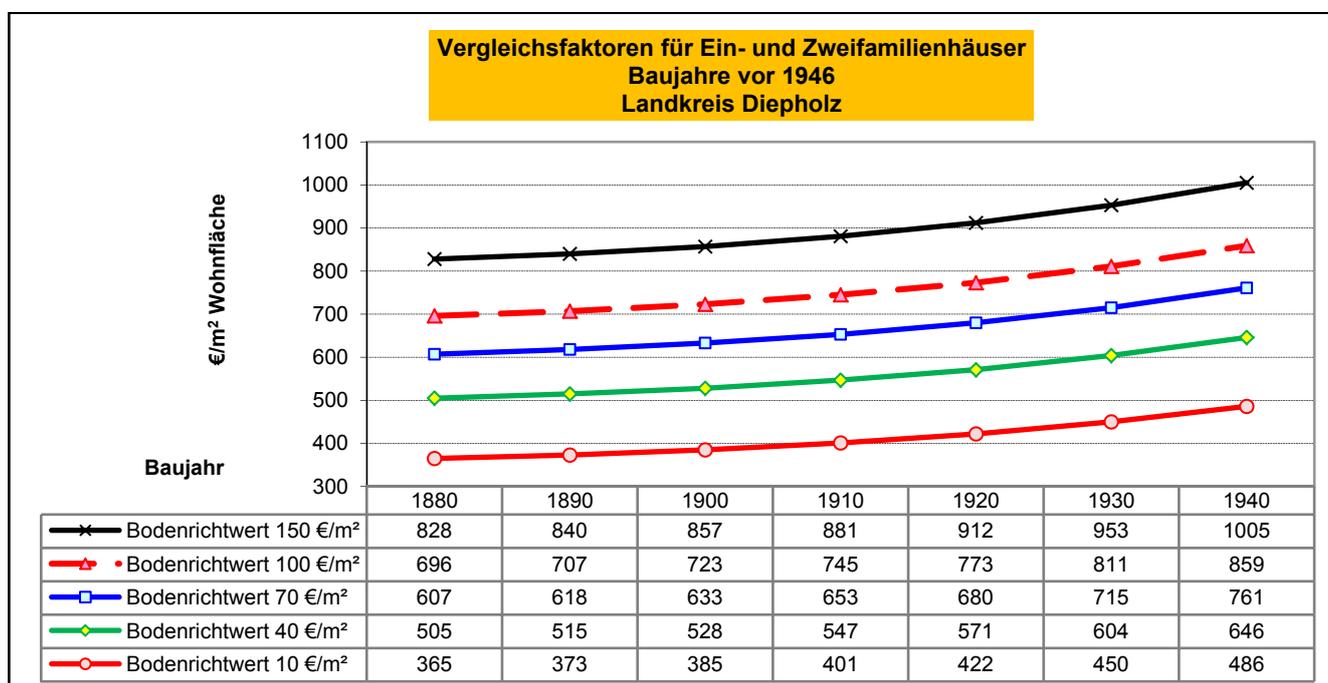
Gesamter Landkreis Diepholz

Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser - **Baujahre vor 1946** - im Landkreis Diepholz

Die Stichprobe umfasst rund 305 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

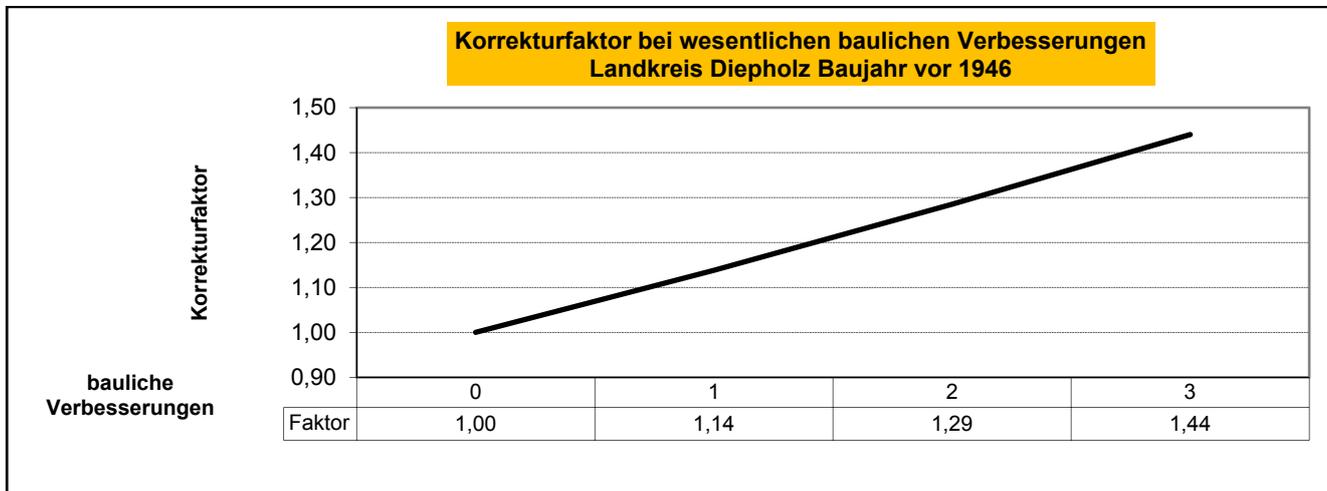
Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	5 €/m ² – 165 €/m ²	57 €/m ²
Baujahr	1850 – 1945	1918
Wohnfläche	45 m ² – 350 m ²	160 m ²
Grundstücksgröße	315 m ² – 2.500 m ²	1.210 m ²

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



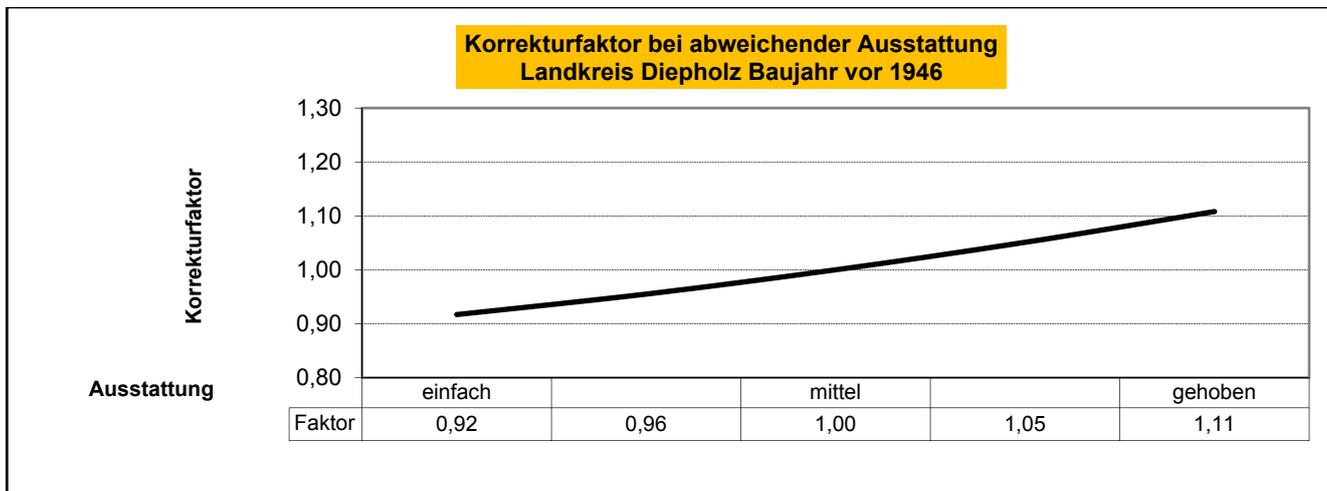
Abhängigkeit von den baulichen Verbesserungen (Umbaumaßnahmen)

- 0 = keine wesentlichen Modernisierungen
- 1 = mittlerer Modernisierungsgrad
- 2 = überwiegend modernisiert
- 3 = in den letzten 5 Jahren umfassend modernisiert

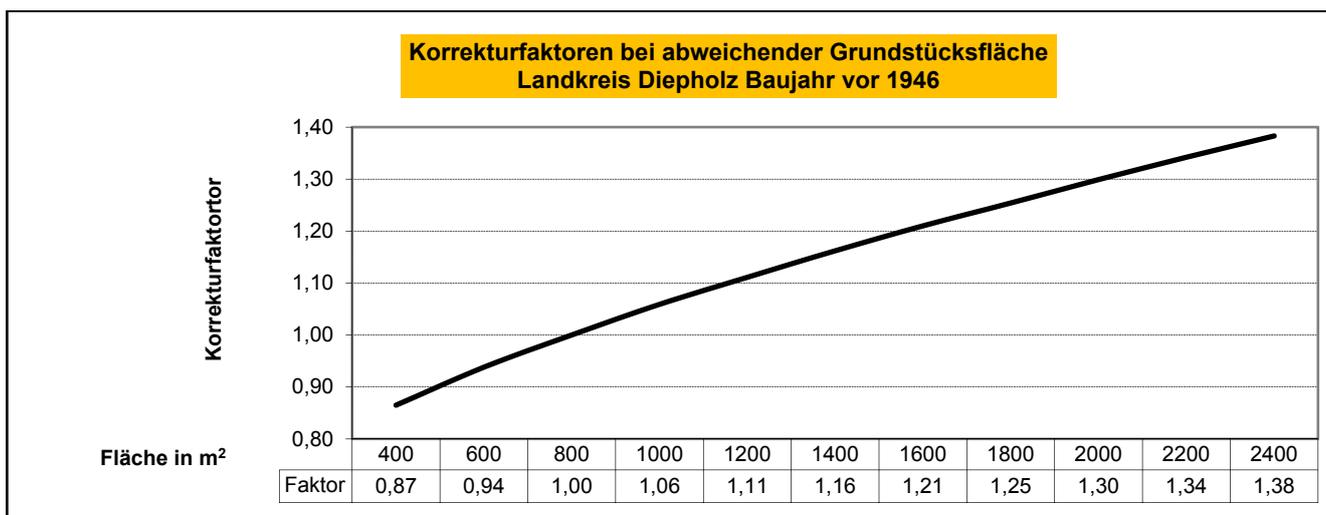


Abhängigkeit von der Ausstattung

Eine mittlere Ausstattung beinhaltet mindestens Zentralheizung und Isolierverglasung.



Abhängigkeit von der Flächengröße



Abhängigkeit von der Gebäudekonstruktion

	Mauerwerk	Fachwerk
Faktor	1,00	1,25

Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad

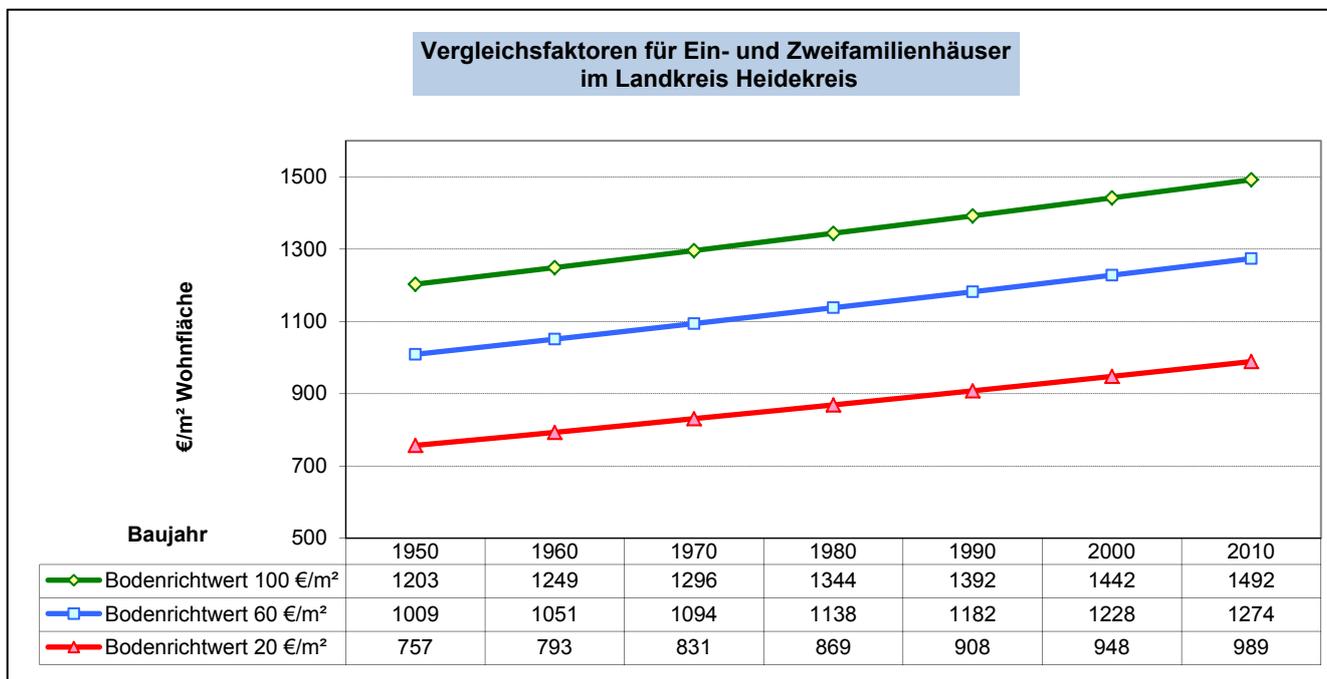
Eine Abhängigkeit von der Unterkellerung ist statistisch nicht signifikant nachweisbar.

Landkreis Heidekreis

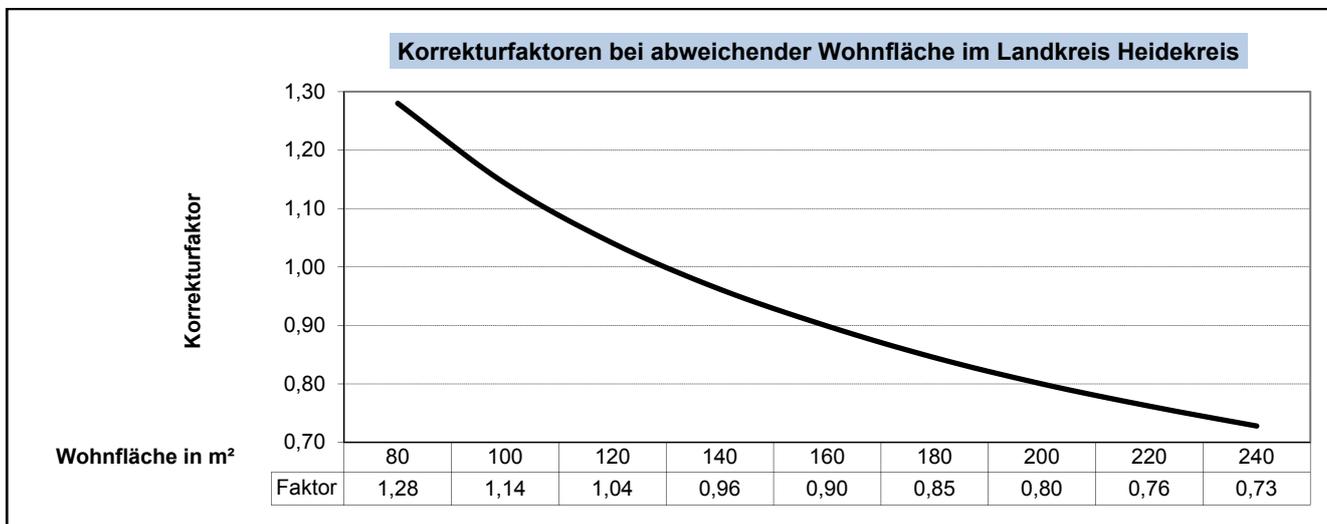
Die Stichprobe umfasst rund 750 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 110 €/m ²	53 €/m ²
Baujahr	1949 – 2011 (keine Neubauten)	1978
Wohnfläche	60 m ² – 273 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	310 m ² – 1.971 m ²	898 m ²

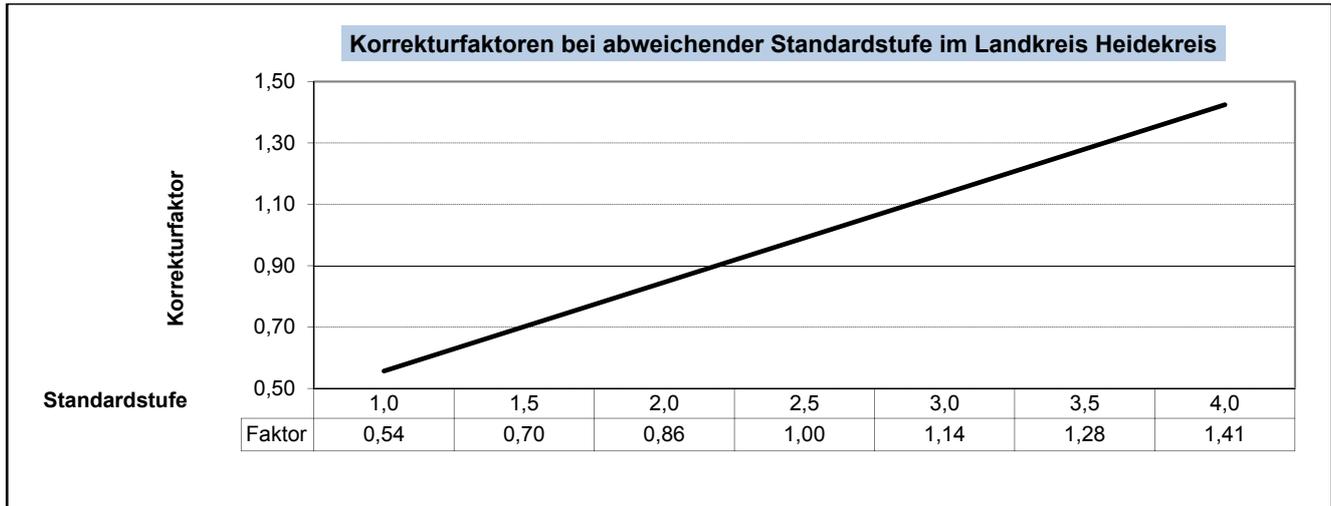
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



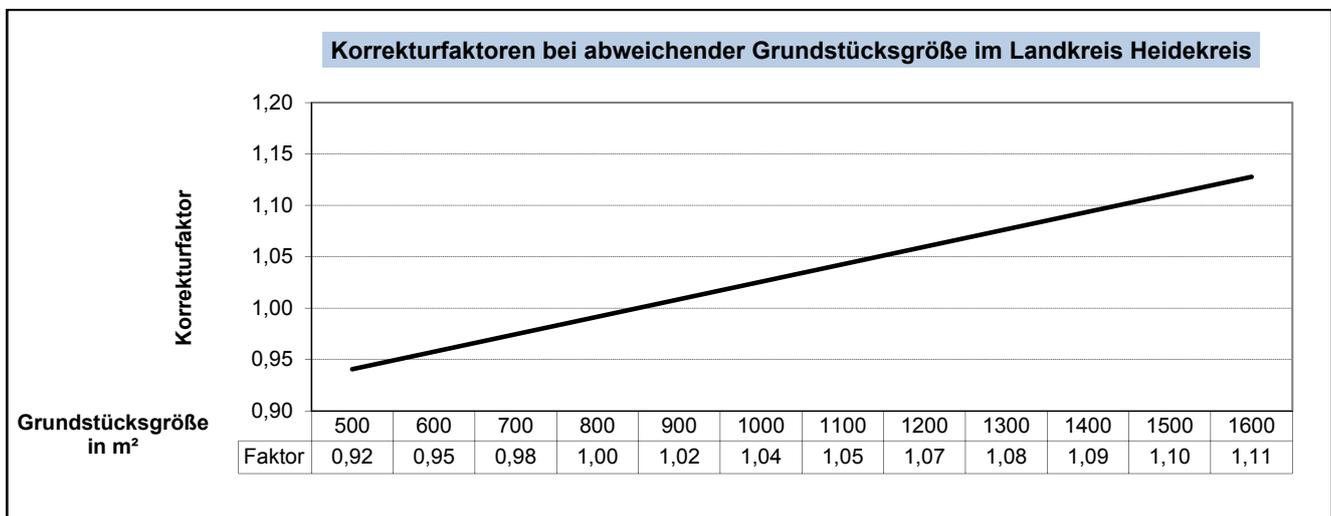
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



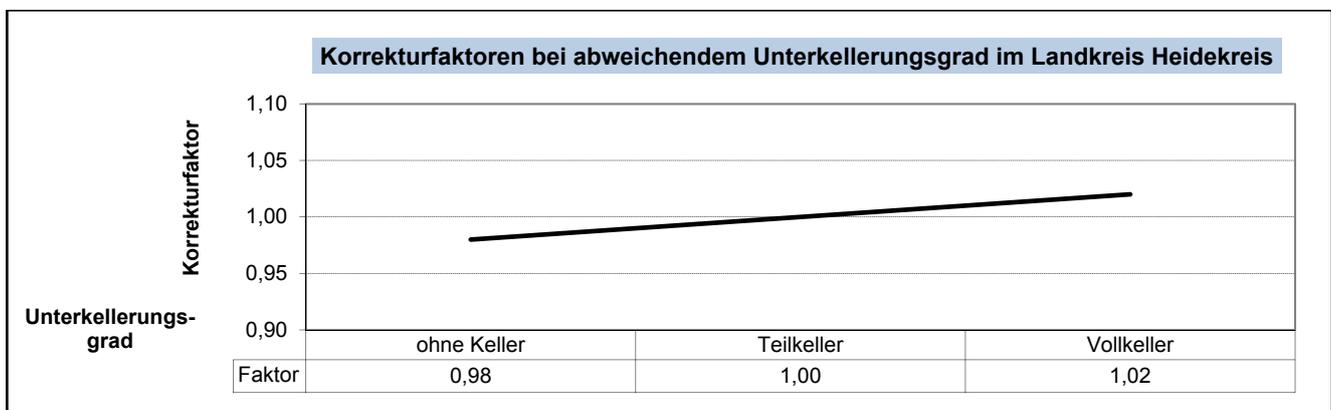
Abhängigkeit von der Flächengröße



Abhängigkeit von den baulichen Verbesserungen (Umbaumaßnahmen)

Aufgrund zu geringer Datenmenge ist der Einfluss von Umbaumaßnahmen und Modernisierungen im Heidekreis statistisch nicht signifikant nachweisbar. Für Objekte, die in den letzten 5 Jahren umfassend modernisiert wurden, kann ein Zuschlag zwischen **5 % und 15 %** angebracht werden.

Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



Landkreis Nienburg

Im Landkreis Nienburg ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen der Stadt Nienburg und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

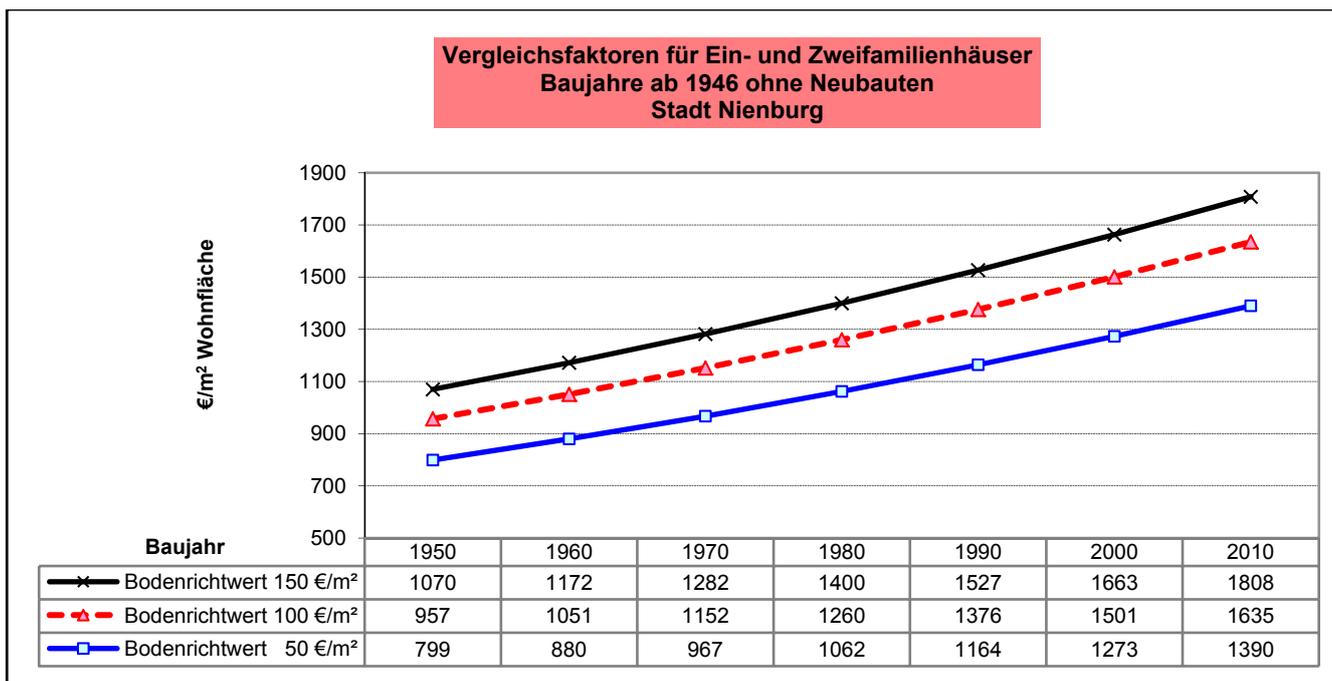
Stadt Nienburg

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser - **Baujahre ab 1946** ohne Neubauten - **in der Stadt Nienburg**

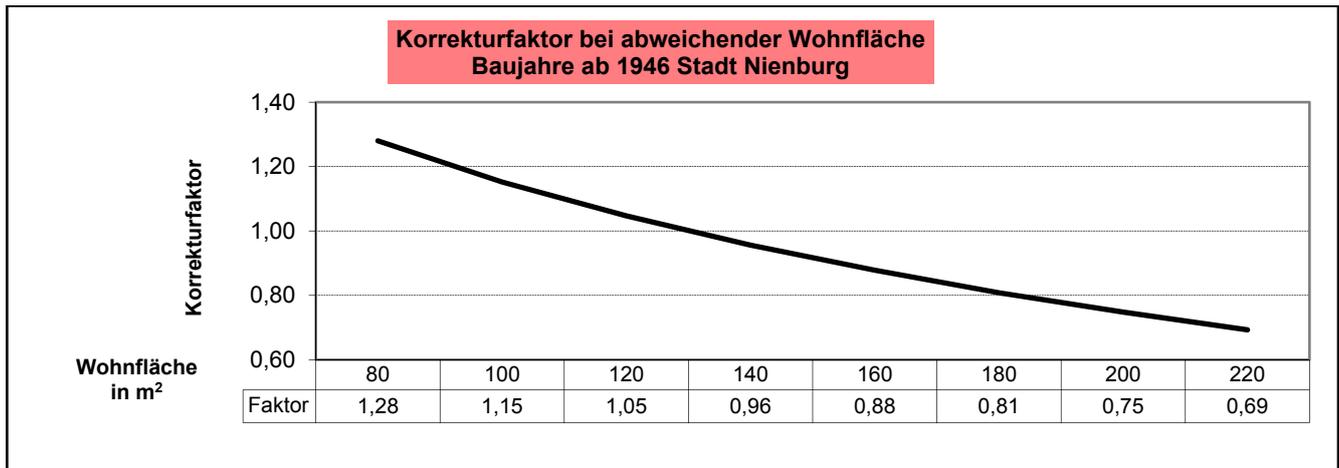
Die Stichprobe umfasst 245 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 – 2014	2012
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 150 €/m ²	74 €/m ²
Baujahr	1950 – 2006 (keine Neubauten)	1971
Wohnfläche	60 m ² – 250 m ²	141 m ²
Grundstücksgröße	285 m ² – 1.575 m ²	772 m ²

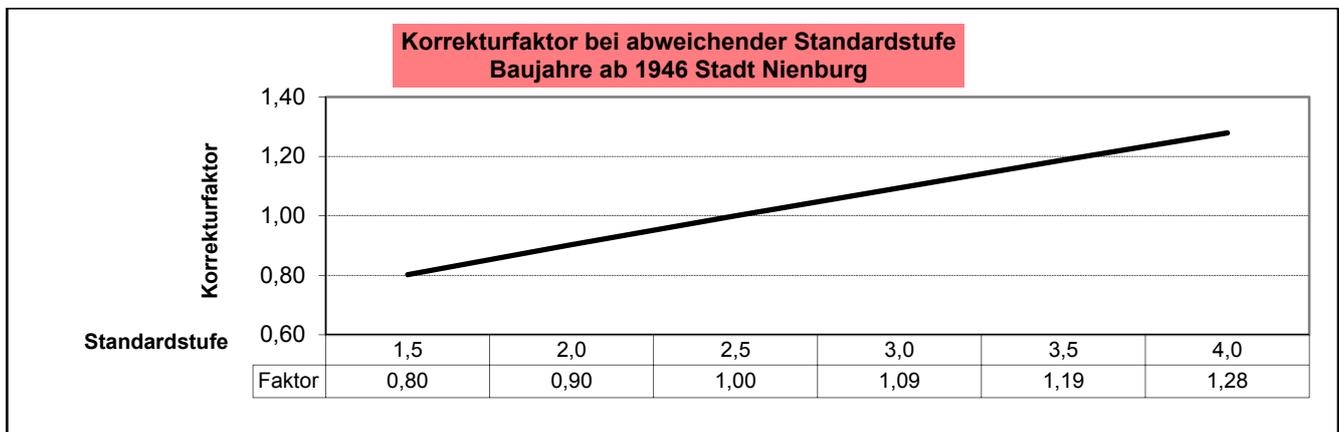
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



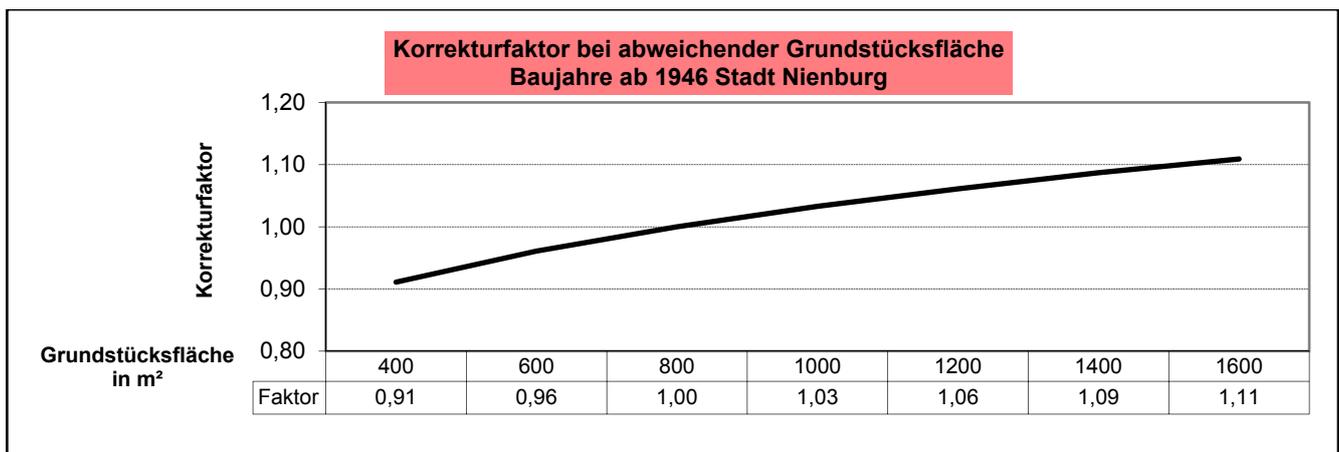
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal

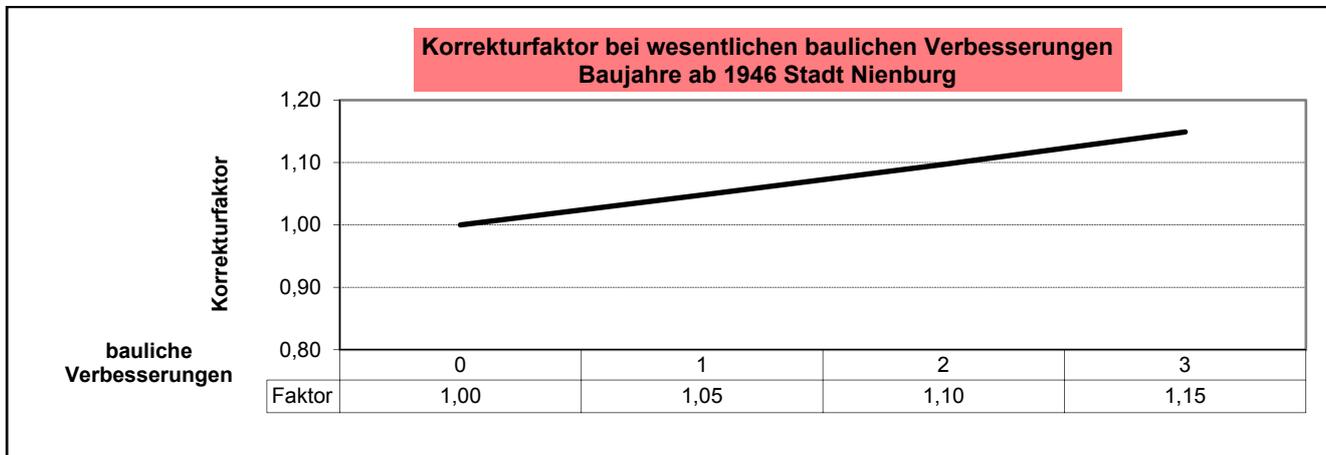


Abhängigkeit von der Flächengröße



Abhängigkeit von den baulichen Verbesserungen (Umbaumaßnahmen)

- 0 = keine wesentlichen Modernisierungen
- 1 = mittlerer Modernisierungsgrad
- 2 = überwiegend modernisiert
- 3 = in den letzten 5 Jahren umfassend modernisiert



Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad

Eine Abhängigkeit von der Unterkellerung ist im Nienburger Stadtgebiet nicht mehr festzustellen, da die Wohnflächenpreise hier überwiegend von der Lage und den anderen Einflussgrößen bestimmt werden.

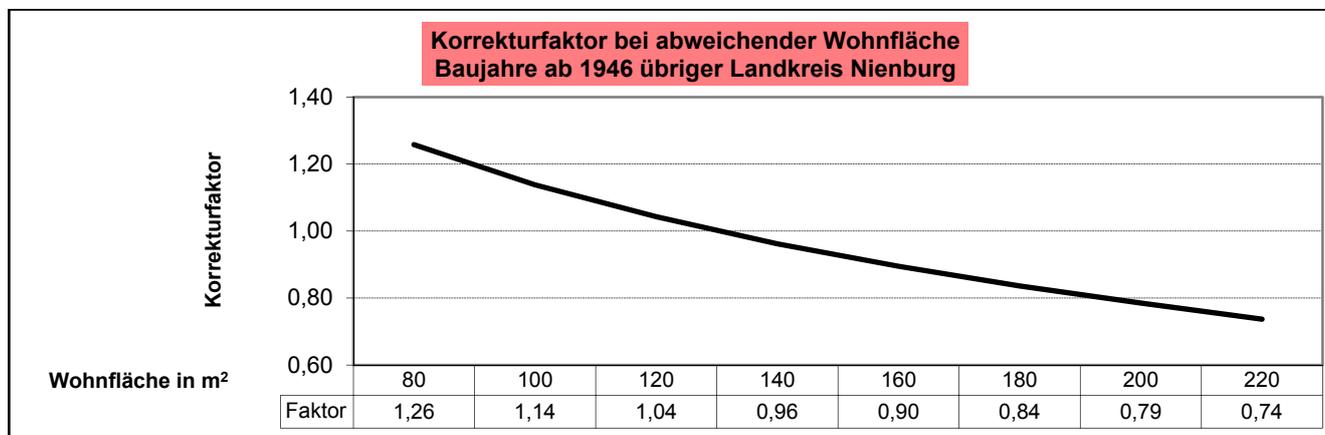
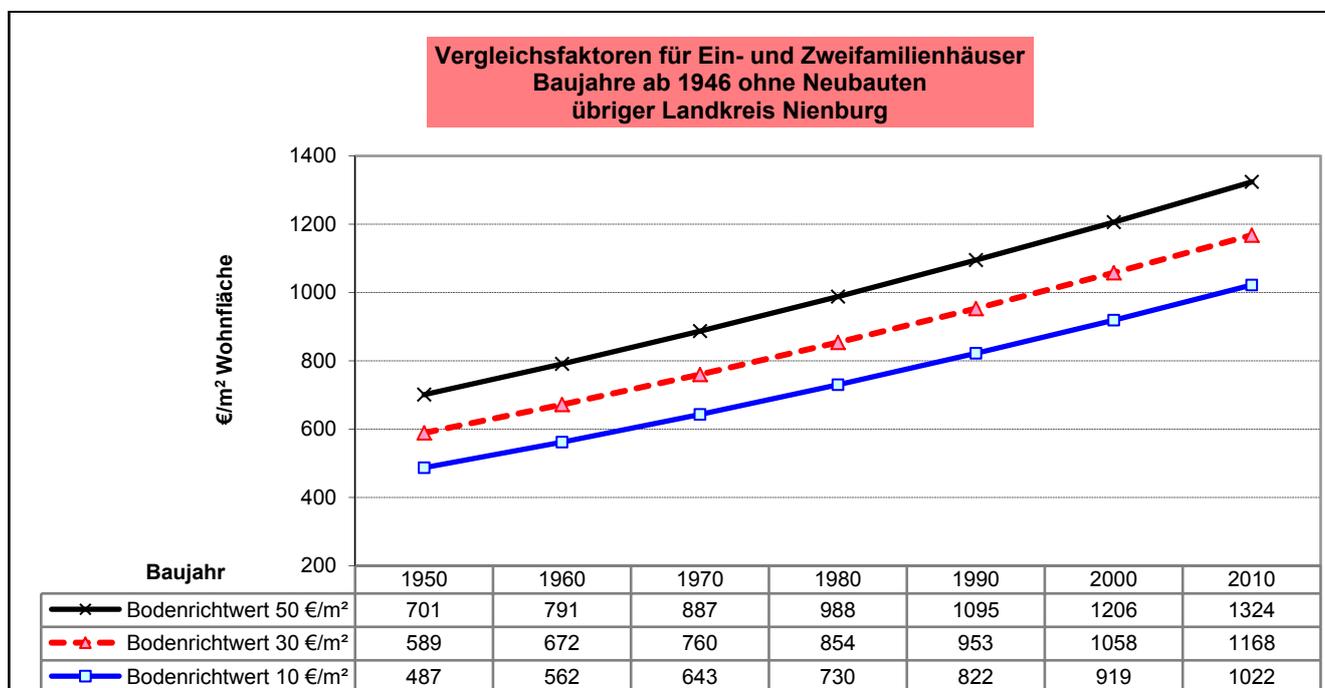
Übriger Landkreis Nienburg

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser - **Baujahre ab 1946** ohne Neubauten – im **übrigen Landkreis Nienburg**

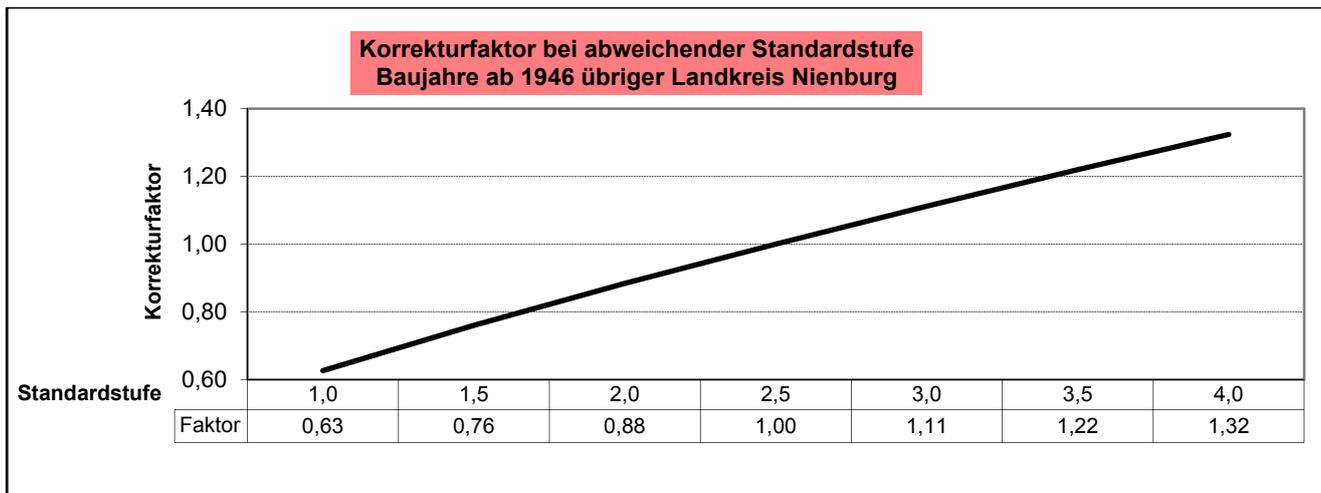
Die Stichprobe umfasst rund 415 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m ² – 60 €/m ²	34 €/m ²
Baujahr	1948 – 2009 (keine Neubauten)	1977
Wohnfläche	70 m ² – 244 m ²	141 m ²
Grundstücksgröße	395 m ² – 1.797 m ²	970 m ²

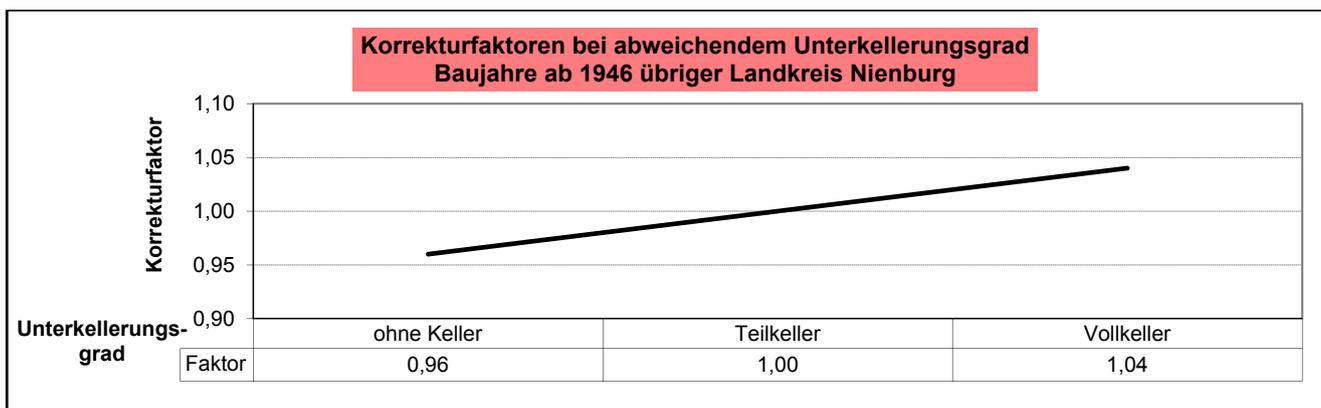
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



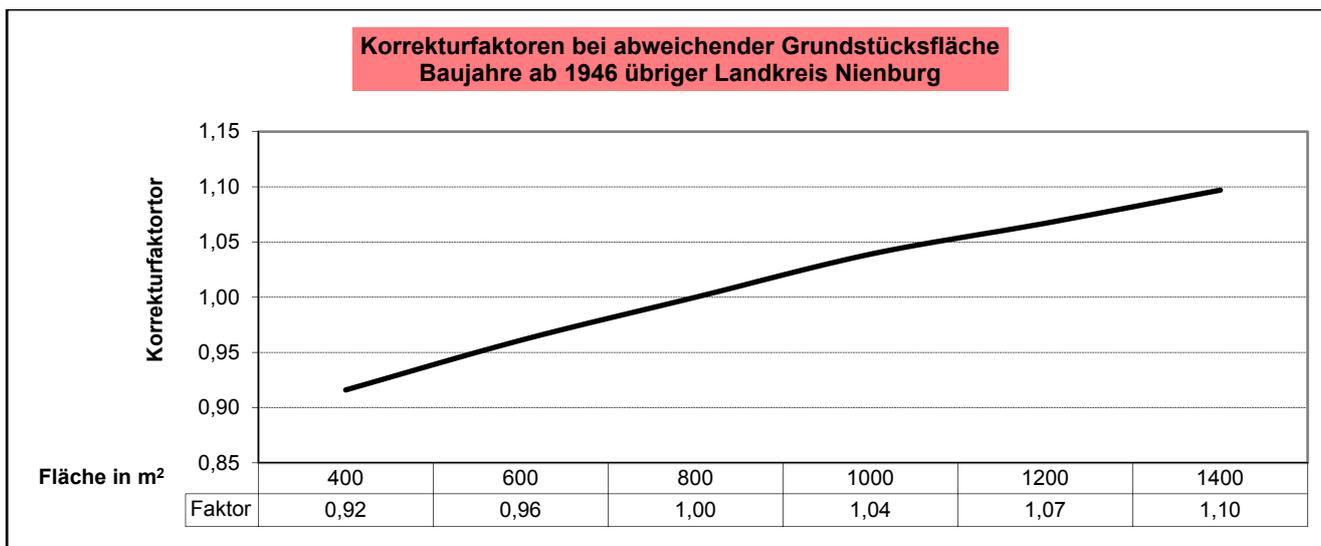
Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



Abhängigkeit von der Flächengröße



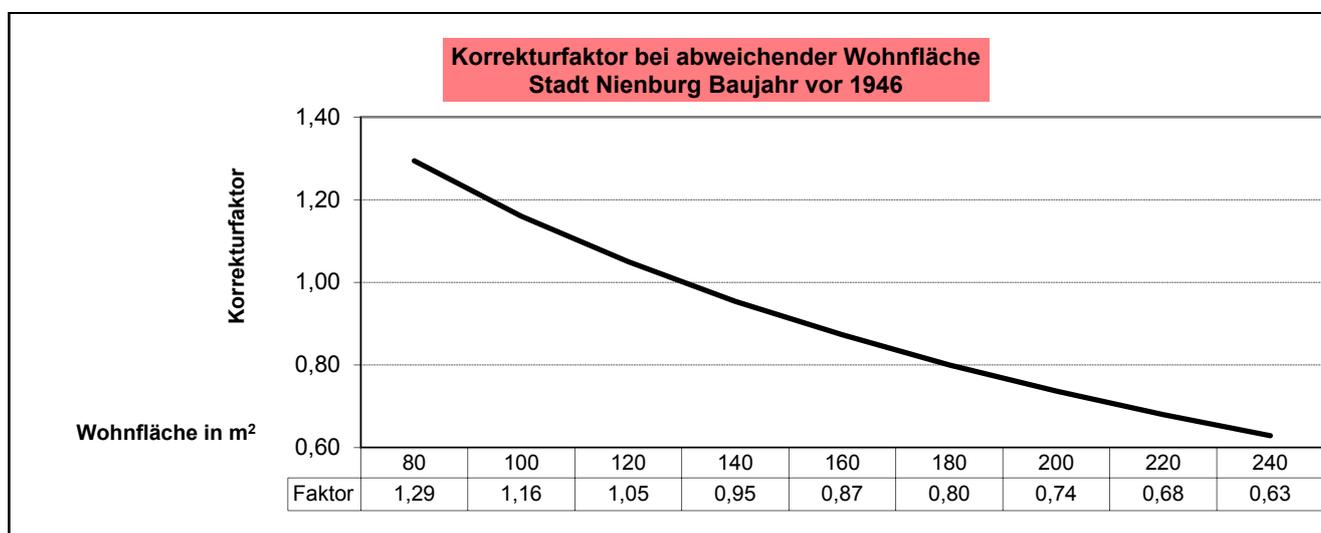
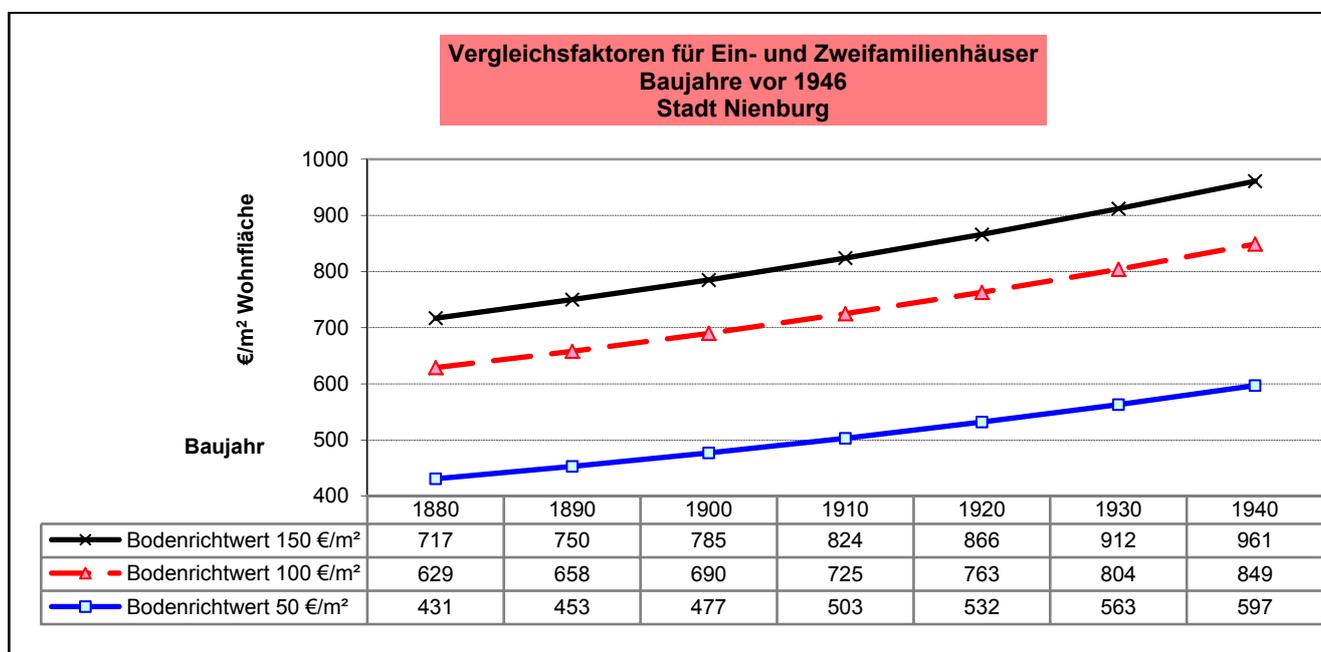
Stadt Nienburg

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser - Baujahre vor 1946 – in der Stadt Nienburg

Die Stichprobe umfasst rund 125 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

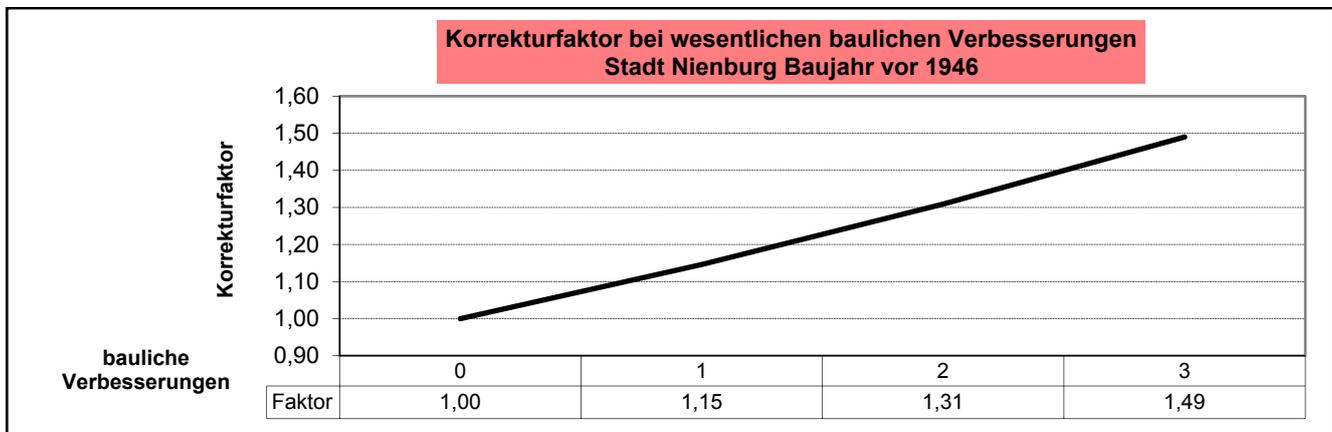
Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2002 – 2014	2008
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² – 200 €/m ²	98 €/m ²
Baujahr	1875 – 1945	1912
Wohnfläche	80 m ² – 245 m ²	150 m ²
Grundstücksgröße	165 m ² – 1.840 m ²	755 m ²

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



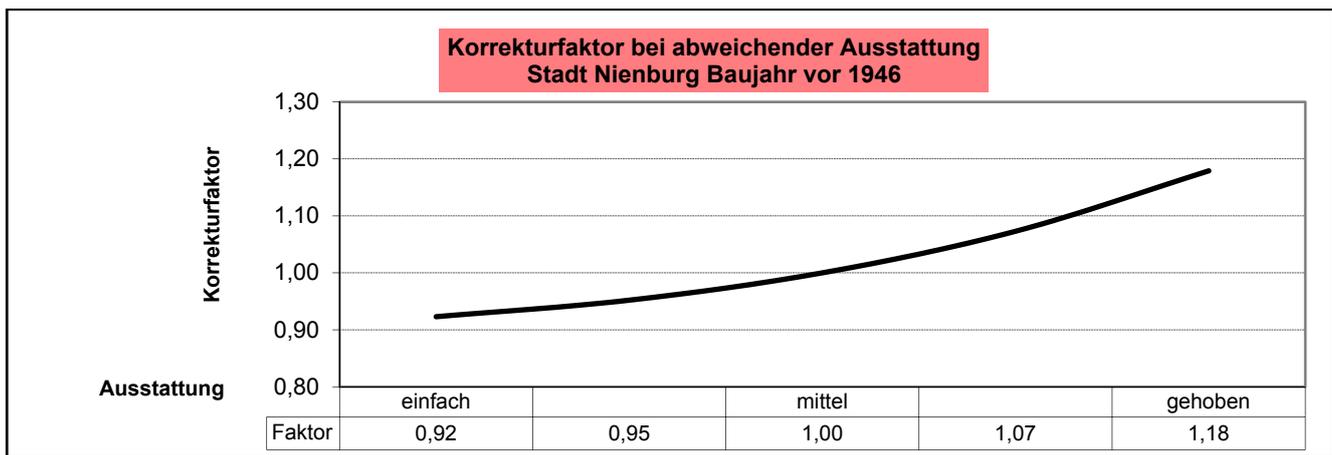
Abhängigkeit von den baulichen Verbesserungen (Umbaumaßnahmen)

- 0 = keine wesentlichen Modernisierungen
- 1 = mittlerer Modernisierungsgrad
- 2 = überwiegend modernisiert
- 3 = in den letzten 5 Jahren umfassend modernisiert



Abhängigkeit von der Ausstattung

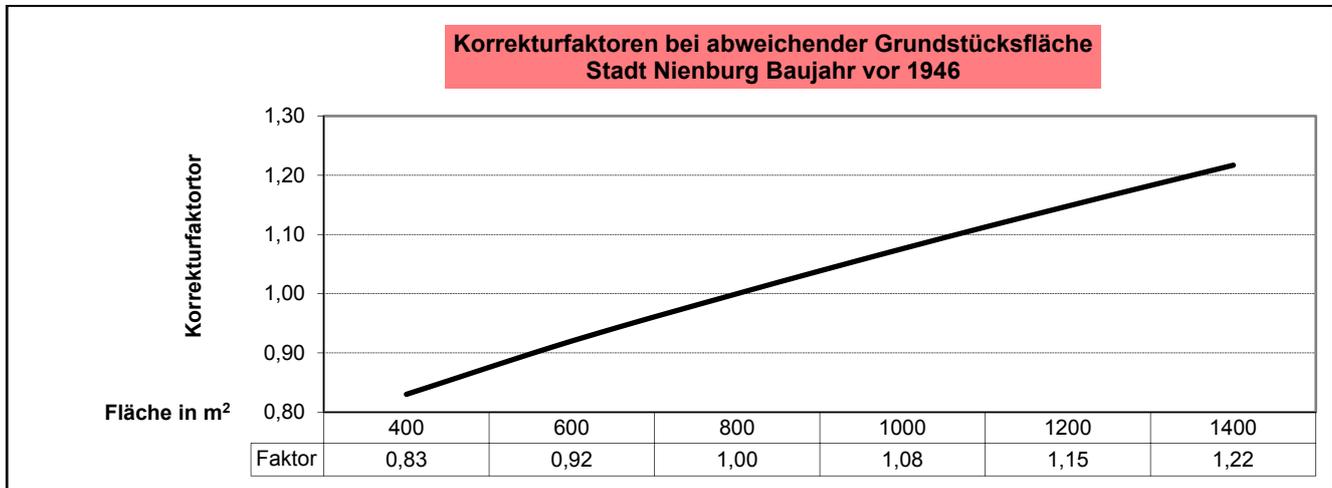
Eine mittlere Ausstattung beinhaltet mindestens Zentralheizung und Isolierverglasung.



Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad

Die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Unterkellerungsgrad ist statistisch nicht signifikant.

Abhängigkeit von der Flächengröße



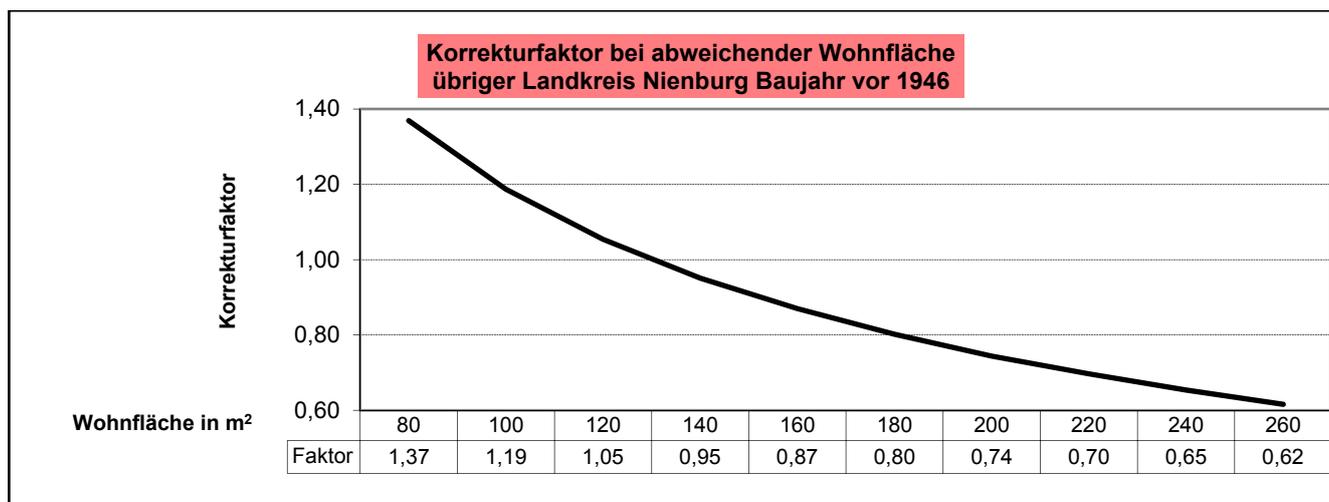
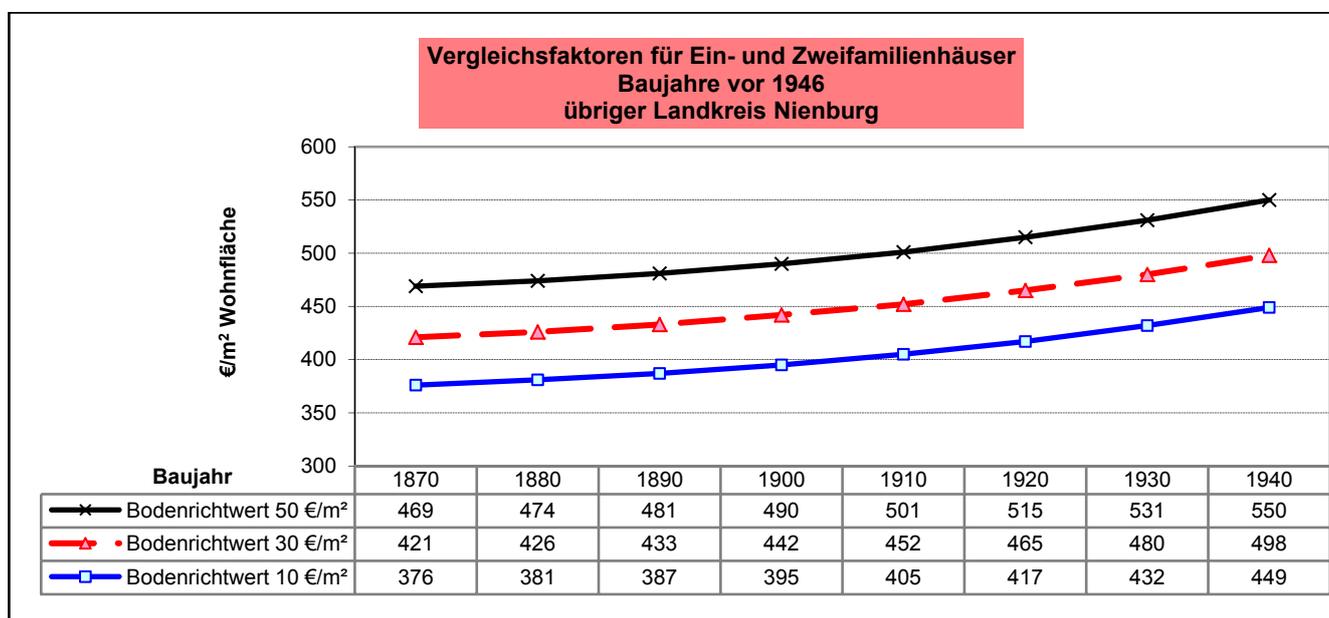
Übriger Landkreis Nienburg

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser - Baujahre vor 1946 – im übrigen Landkreis Nienburg

Die Stichprobe umfasst rund 230 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

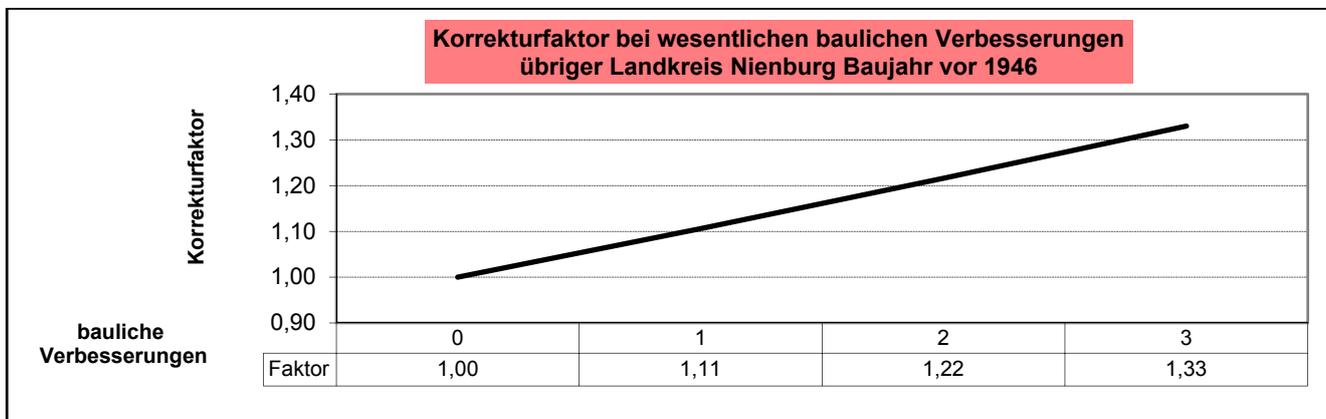
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 – 2014	2012
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m ² – 60 €/m ²	27 €/m ²
Baujahr	1848 – 1945	1911
Wohnfläche	85 m ² – 330 m ²	160 m ²
Grundstücksgröße	255 m ² – 2.500 m ²	1.220 m ²

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



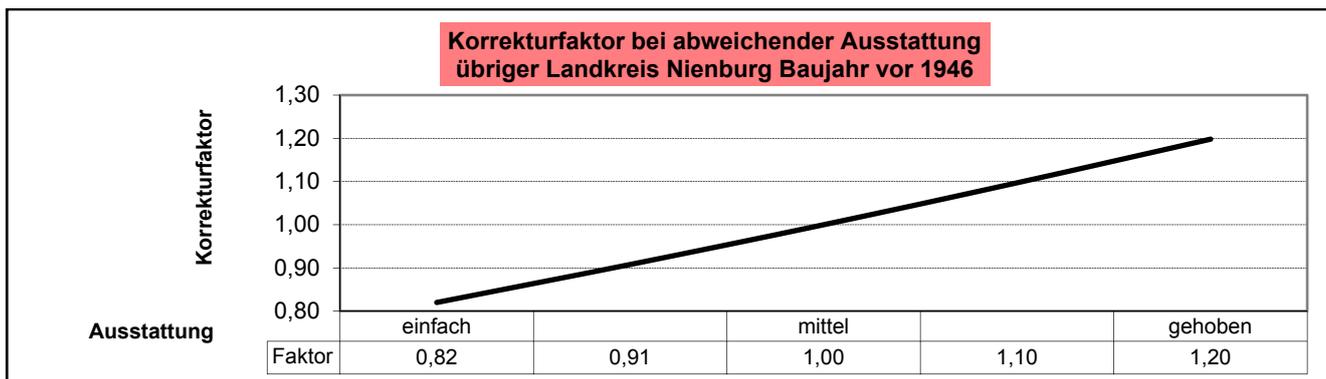
Abhängigkeit von den baulichen Verbesserungen (Umbaumaßnahmen)

- 0 = keine wesentlichen Modernisierungen
- 1 = mittlerer Modernisierungsgrad
- 2 = überwiegend modernisiert
- 3 = in den letzten 5 Jahren umfassend modernisiert

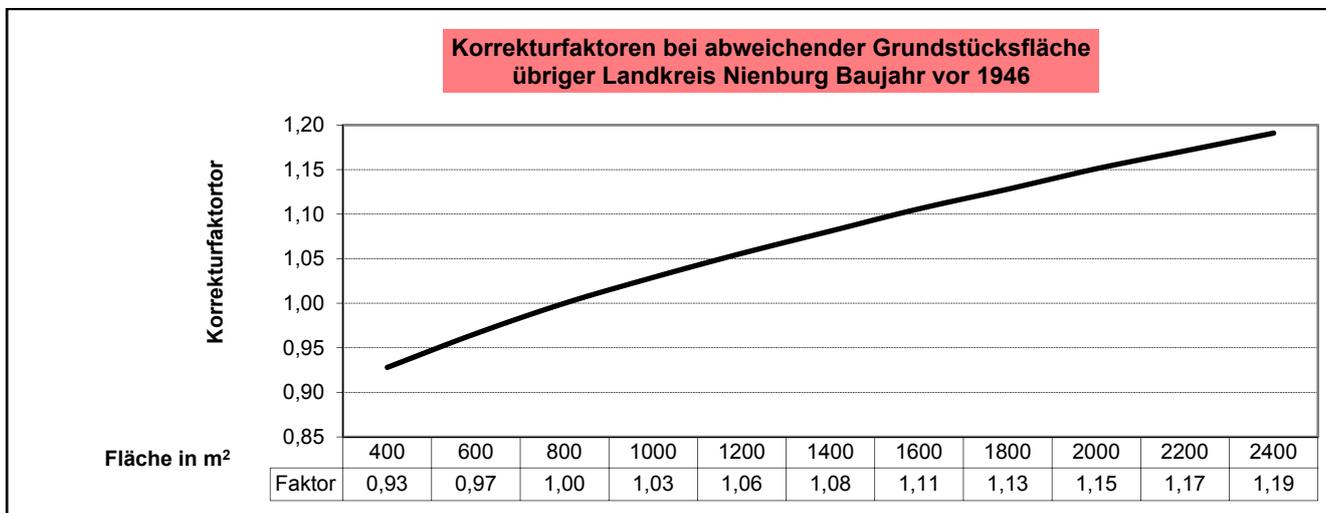


Abhängigkeit von der Ausstattung

Eine mittlere Ausstattung beinhaltet mindestens Zentralheizung und Isolierverglasung.



Abhängigkeit von der Flächengröße



Abhängigkeit von der Gebäudekonstruktion

	Mauerwerk	Fachwerk
Faktor	1,00	1,35

Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad

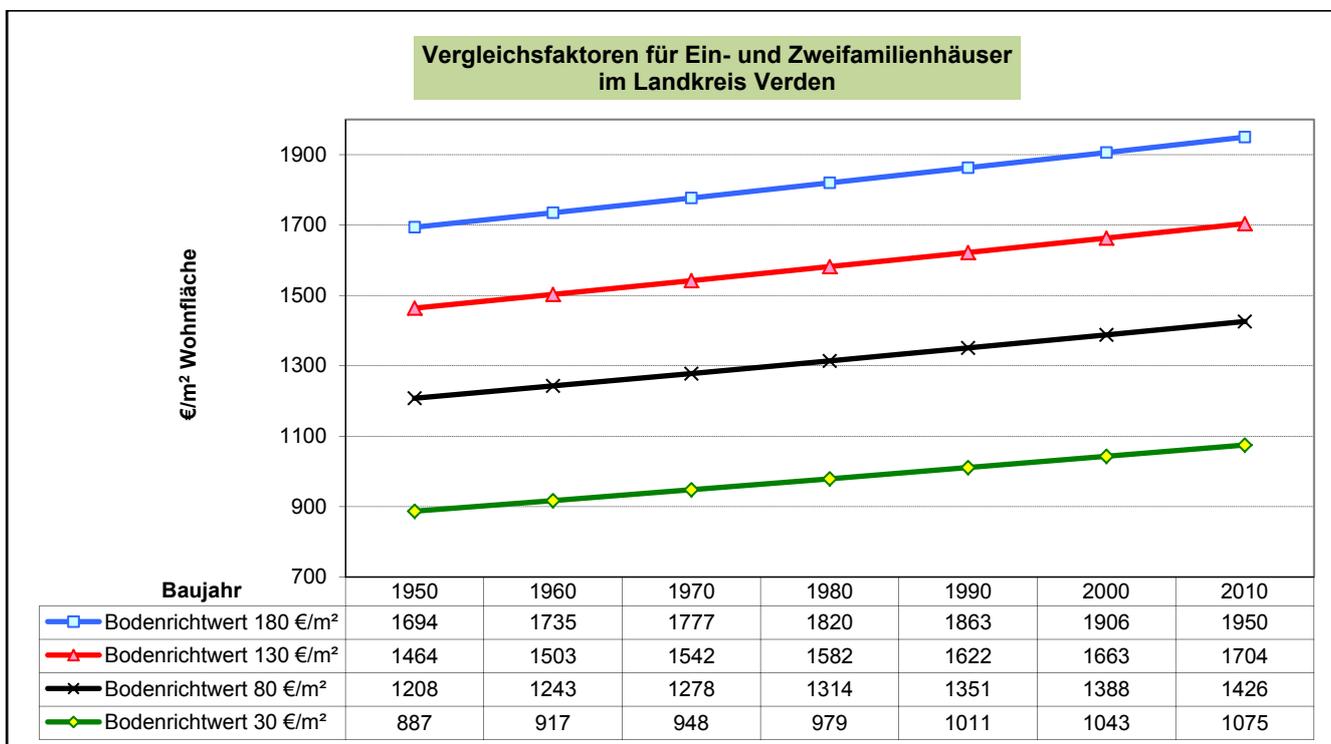
Eine Abhängigkeit von der Unterkellerung ist statistisch nicht signifikant nachweisbar.

Landkreis Verden

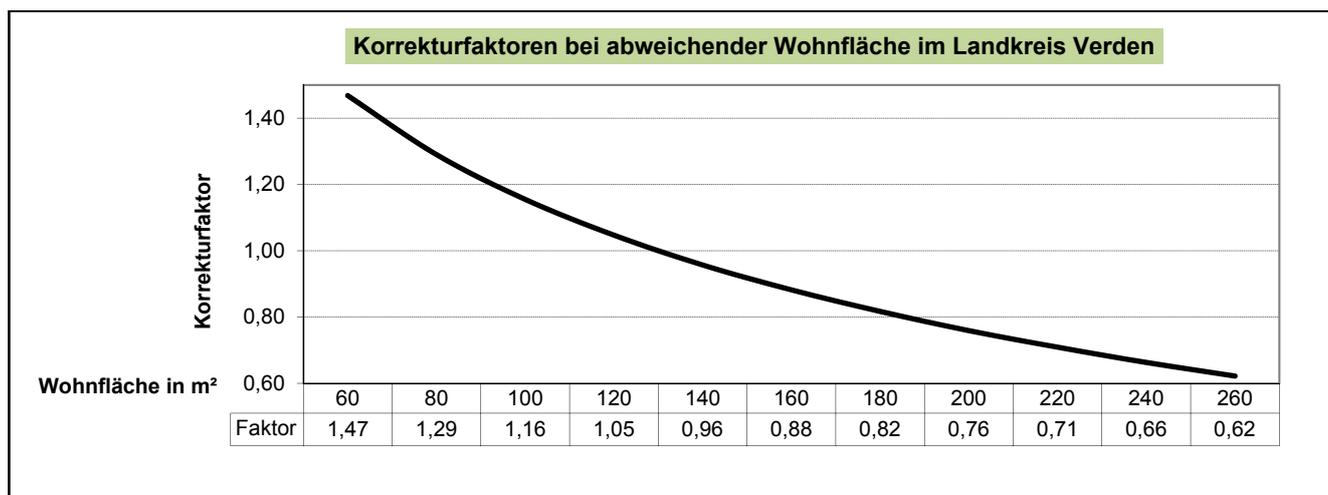
Die Stichprobe der Untersuchung umfasst rund 365 Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2014 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 240 €/m ²	92 €/m ²
Baujahr	1946 – 2011 (keine Neubauten)	1981
Wohnfläche	50 m ² – 261 m ²	149 m ²
Grundstücksgröße	267 m ² – 1.817 m ²	880 m ²

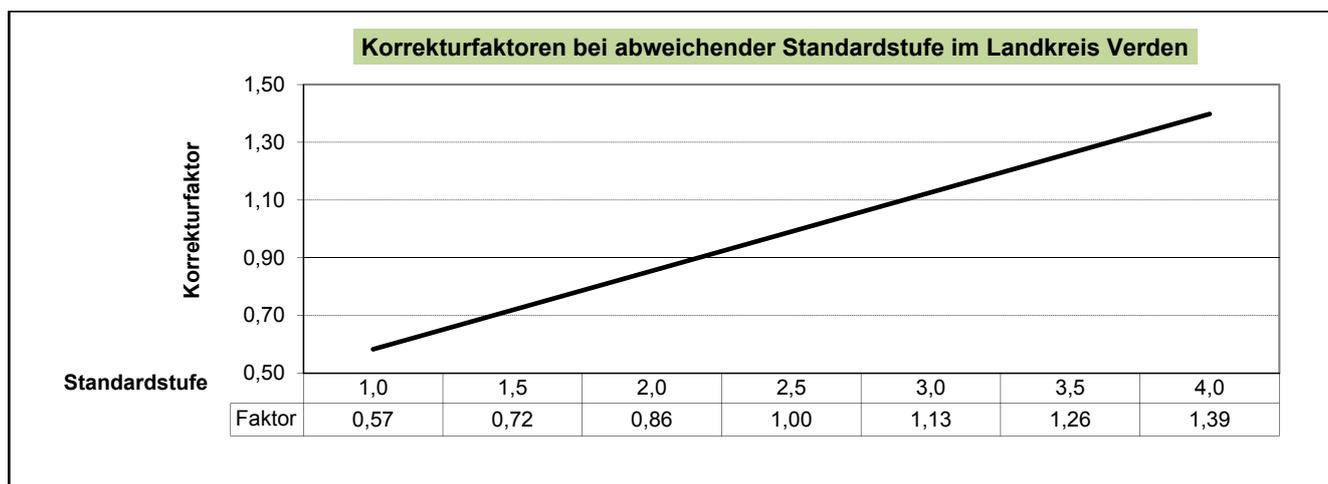
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



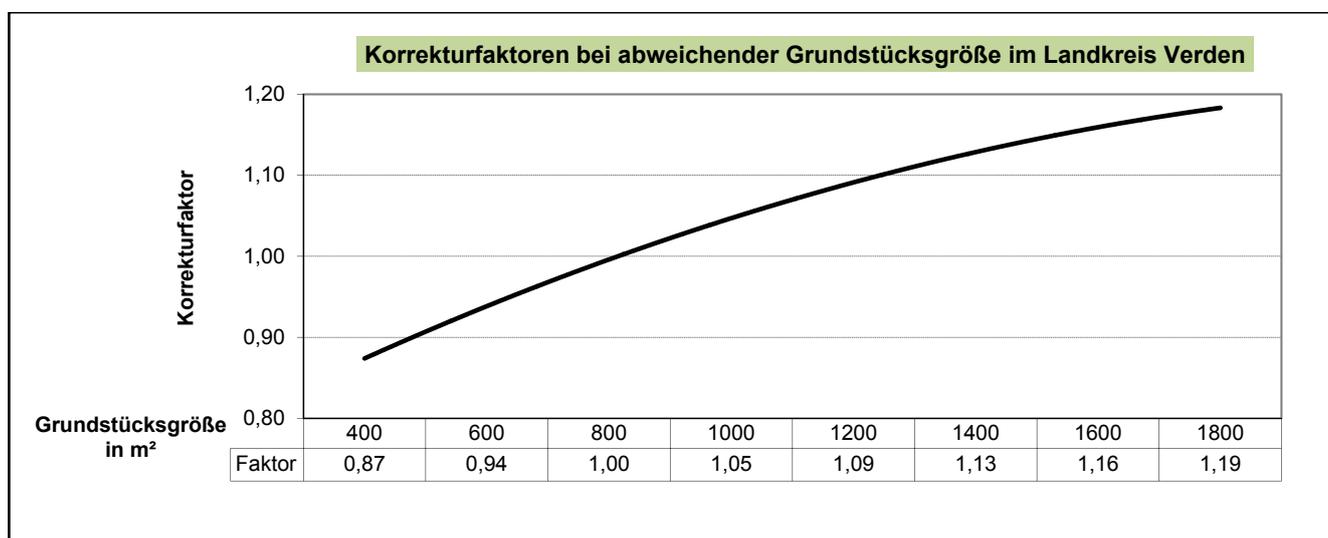
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



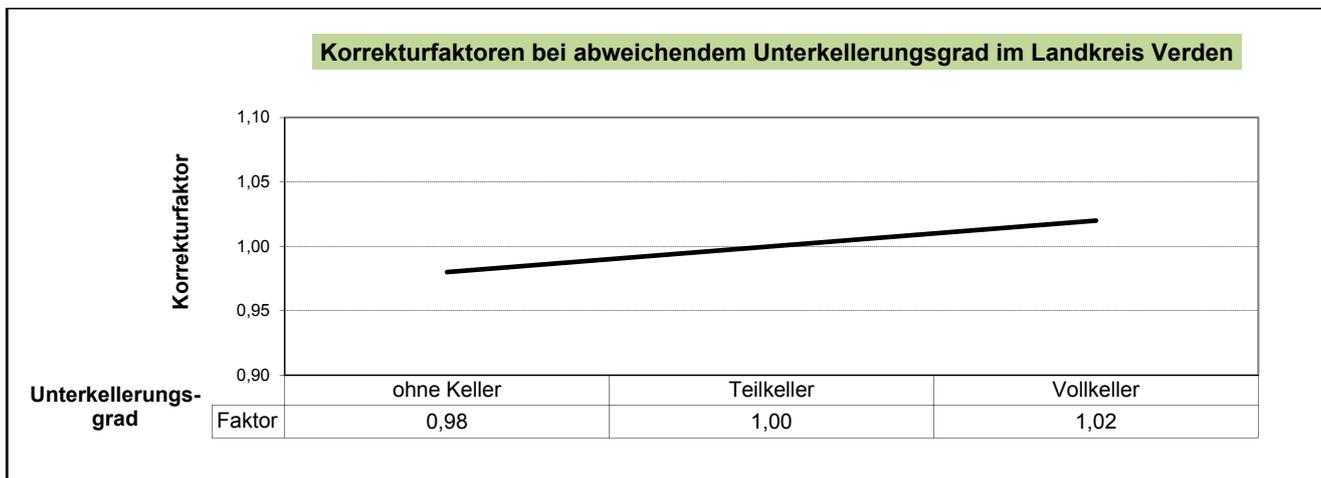
Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von den baulichen Verbesserungen (Umbaumaßnahmen)

Aufgrund zu geringer Datenmenge ist der Einfluss von Umbaumaßnahmen und Modernisierungen im Landkreis Verden statistisch nicht signifikant nachweisbar. Für Objekte, die in den letzten 5 Jahren umfassend modernisiert wurden, kann ein Zuschlag zwischen **5 % und 15 %** angebracht werden.

Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



Anwendungsbeispiel:

Es ist der Vergleichswert eines Einfamilienhausgrundstückes mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Lage:	Landkreis Nienburg	Wohnfläche:	170 m ²
Bodenrichtwert:	40 €/m ²	Grundstücksgröße:	1.000 m ²
Baujahr:	1970	Vollkeller	
Standardstufe	2,5	Vergleichsfaktor (Tabelle)	812 €/m ² ; aus Diagramm interpoliert

Korrekturfaktor für Baujahr	1,00
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,87
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	1,04
Korrekturfaktor Standardstufe	1,00
Korrekturfaktor Vollkeller	1,06

Vergleichsfaktor =
 Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor 812 €/m² x 1,00 x 0,87 x 1,04 x 1,00 x 1,06 = rund 780 €/m²

Vorläufiger Vergleichswert =
 Wohnfläche x Vergleichsfaktor 170 m² x 780 €/m² = **rund 133.000 €**

Aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können weitere Zu- oder Abschläge erforderlich sein, um zum Vergleichswert (Verkehrswert nach dem Vergleichsverfahren) zu gelangen.

9.2.5 Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinsen

Ein- und Zweifamilienhäuser werden vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren oder ersatzweise auch nach dem Sachwertverfahren bewertet. Teilweise werden sie aber auch unter Renditegesichtspunkten zur Geldanlage gehandelt. Daher hat der Gutachterausschuss bei den Verkäufen, bei denen die Miethöhe bekannt war, den Faktor Kaufpreis/Rohertrag und den Liegenschaftszinssatz untersucht. Die Stichprobe umfasst Kauffälle für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2010. Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurden 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten von 20 bis 25 % unterstellt.

Rohertragsfaktor und Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser

(Kauffälle aus den Jahren 2010 - 2014)

Landkreis Diepholz	Anzahl	mittleres Verkaufsdatum	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Kaufpreis/Rohertrag	Liegenschaftszinssatz
Stuhr/Syke/Weyhe	13	2012	1984	154 m ²	16,8 (13,5 – 21,5)	4,4 % (3,5 – 6,5 %)
übriger Landkreis Diepholz	12	2012	1972	169 m ²	13,9 (10,5 – 17,0)	4,5 % (2,5 – 5,5 %)
Landkreis	25	2012	1978	161 m ²	15,4 (10,5 – 21,5)	4,5 % (2,5 – 6,5 %)

Landkreis Heidekreis	Anzahl	mittleres Verkaufsdatum	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Kaufpreis/Rohertrag	Liegenschaftszinssatz
Landkreis	33	2012	1969	157 m ²	15,3 (7,7 – 24,8)	4,0 % (1,7 – 8,0 %)

Landkreis Nienburg	Anzahl	mittleres Verkaufsdatum	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Kaufpreis/Rohertrag	Liegenschaftszinssatz
Stadt Nienburg	5	2011	1972	116 m ²	17,0 (14,0 – 20,5)	4,0 % (2,5 – 5,5 %)
übriger Landkreis Nienburg	4	2012	1973	116 m ²	12,3 (11,0 – 15,0)	5,0 % (4,5 – 5,5 %)
Landkreis	9	2011	1973	116 m ²	14,9 (11,0 – 20,5)	4,5 % (2,5 – 5,5 %)

Landkreis Verden	Anzahl	mittleres Verkaufsdatum	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Kaufpreis/Rohertrag	Liegenschaftszinssatz
Landkreis	8	2013	1957	207 m ²	16,7 (12,4 – 21,5)	3,8 % (2,5 – 5,4 %)

GAG Sulingen-Verden	Anzahl	mittleres Verkaufsdatum	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Kaufpreis/Rohertrag	Liegenschaftszinssatz
	75	2012	1971	159 m ²	15,4 (7,7 – 24,8)	4,2 % (1,7 – 8,0 %)

9.2.6 Erbbaurechte

Nach § 14 Abs. 2 ImmoWertV sollen die Gutachterausschüsse Marktanpassungsfaktoren zum Verhältnis bebauter Erbbaurechte zu vergleichbaren bebauten Grundstücken im Normaleigentum ableiten.

Umsatzentwicklung

Die Verkaufszahlen für Erbbaurechte an Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken der vergangenen Jahre sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Anzahl	2010	2011	2012	2013	2014
Landkreis Diepholz	3	6	4	7	7
Landkreis Heidekreis	4	2	3	3	1
Landkreis Nienburg	5	4	6	7	9
Landkreis Verden	9	8	5	4	6

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte an Ein- und Zweifamilienhäusern

Wohnhäuser, bei denen das Eigentum an den baulichen Anlagen lediglich mit einem Erbbaurecht am Grundstück verbunden ist, erzielen im Vergleich zu einem im Normaleigentum stehenden Wohngrundstück meist niedrigere Kaufpreise. Aus vorliegenden geeigneten Kauffällen der Jahre 2010 bis 2014 wurde ein mittlerer Vergleichsfaktor oder Erbbaurechtsfaktor (Verhältniszahl des erzielten Kaufpreises für das Erbbaurecht zu dem Vergleichswert des bebauten Grundstücks im Normaleigentum, gemäß Nr. 9.2.4) ermittelt. In dieser Untersuchung sind nur die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs eingeflossen, bei denen die wesentlichen Daten zum Gebäude (u.a. das Baujahr und die Wohnfläche) und die wesentlichen Daten zum Erbbaurecht (z. B. der tatsächliche Erbbauzins) bekannt geworden sind. Kauffälle bei denen sich ein Erbbaurechtsfaktor über 1 ergab, wurden ausgeschlossen, da hier besondere Verhältnisse zu vermuten sind.

Abhängigkeiten der Kaufpreise und des Vergleichsfaktors von den einzelnen Vertragsbedingungen oder von Grundstücks- und Gebäudemerkmalen können aus der kleinen Stichprobe nicht abgeleitet werden.

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte an freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus Kaufpreisen der Jahre 2010 - 2014									
Bereich	Anzahl	mittleres Verkaufsdatum	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche m²	mittlerer Preis/ m² Wohnfläche €/m²	Restlaufzeit Erbbaurecht Jahre	Bodenrichtwert (BRW) €/m²	Rendite (Erbb.-Zins/BRW) %	Erbbaurechtsfaktor
Landkreis Diepholz	15	2011	1964	116	620	45	70	0,90	0,67
Landkreis Nienburg			(1925 - 2012)	(68 - 180)	(340 - 1.055)	(5 - 80)	(40 - 135)	(0,01 - 3,15)	(0,35 - 0,90)
Landkreis Heidekreis	22	2012	1964	133	988	41	115	1,31	0,76
Landkreis Verden			(1926 - 2005)	(85 - 198)	(316 - 2.381)	(18 - 75)	(17 - 165)	(0,25 - 5,76)	(0,41 - 1,00)
GAG Sulingen-Verden	37	2012	1964	126	839	43	97	1,14	0,72
			(1925 - 2012)	(68 - 198)	(316 - 2.381)	(5 - 80)	(17 - 165)	(0,01 - 5,76)	(0,35 - 1,00)

Anwendungsbeispiel:

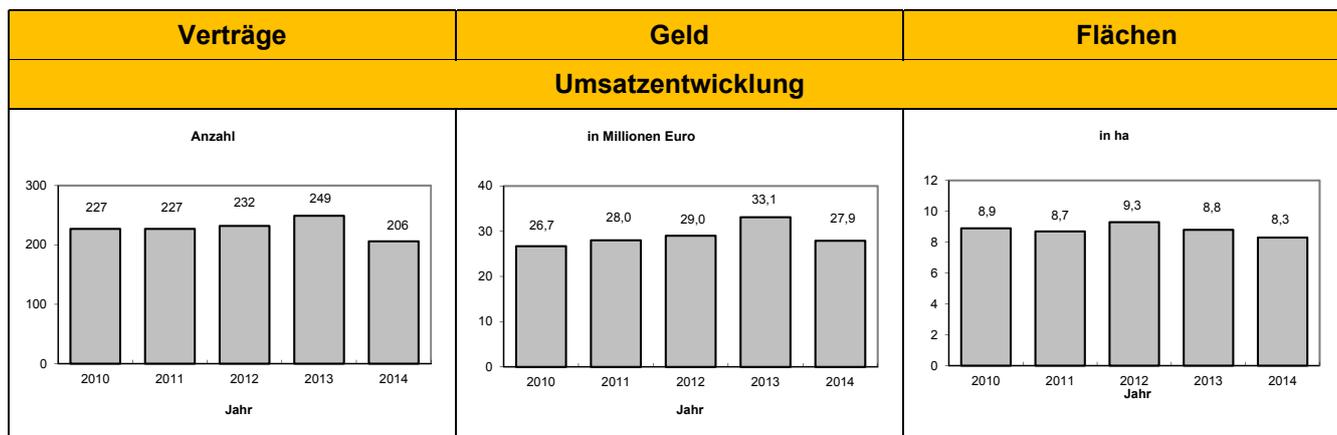
Wie groß ist der Vergleichswert für ein Erbbaurecht an einem mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstück im Landkreis Diepholz, das als unbelastetes, bebautes Grundstück in Normaleigentum einen Wert von 180.000 € hat?

Unter Verwendung des mittleren Erbbaurechtsfaktors dieser Stichprobe beträgt der vorläufige Vergleichswert dieses Objektes: $180.000 \text{ €} \times 0,67 = \text{rund } 120.000 \text{ €}$.

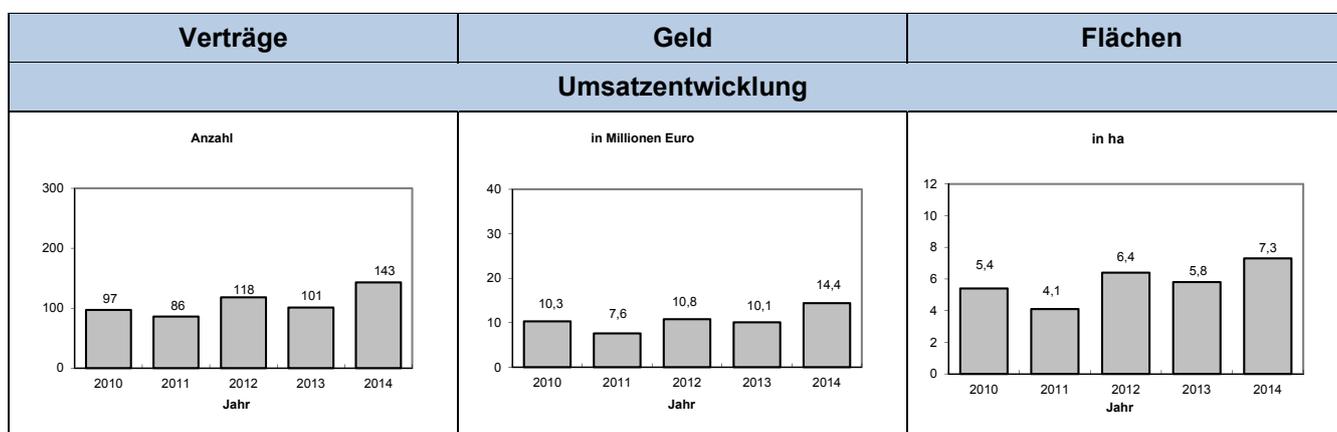
Aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale könne weitere Zu- oder Abschläge erforderlich sein um zum Vergleichswert (Verkehrswert nach dem Vergleichsverfahren) zu gelangen.

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

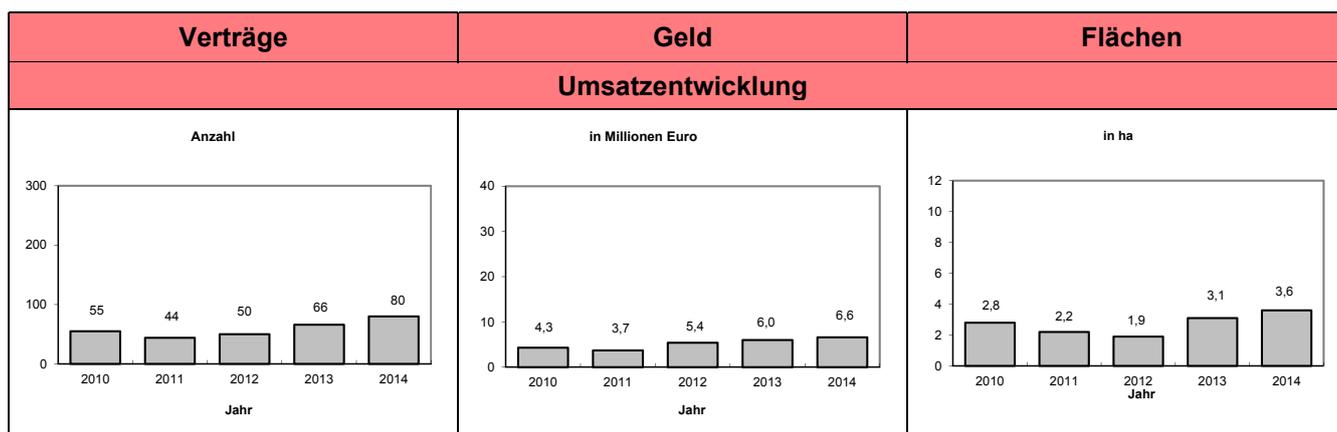
Landkreis Diepholz



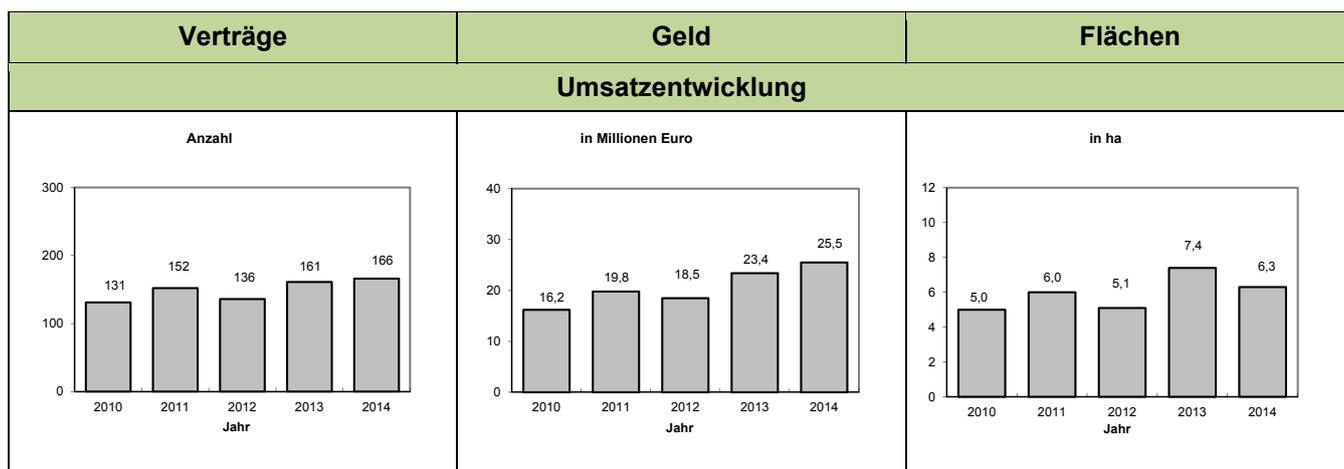
Landkreis Heidekreis



Landkreis Nienburg



Landkreis Verden



9.3.1 Preisniveau

Als Mittelwert aller im Jahr 2014 registrierten Kauffälle beträgt der aktuelle Durchschnittspreis für ein Grundstück mit Reihen- oder Doppelhausbebauung:

Bereich (Kaufpreisspanne)	Durchschnittliches Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	2014 (€)	2013 (€)	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz (25.000 € – 275.000 €)	138.000	136.000	+ 1,5 %	↑
Landkreis Heidekreis (30.000 € – 220.000 €)	104.000	106.000	- 1,9 %	↓
Landkreis Nienburg (25.000 € – 175.000 €)	82.000	90.000	- 8,9 %	↓
Landkreis Verden (35.000 € – 326.000 €)	152.000	151.000	+ 0,7 %	↑

Die angegebenen Kaufpreisspannen geben die maximalen Grenzwerte der Mittelbildung an. Kauffälle außerhalb dieser Schranken werden bei der Berechnung des arithmetischen Mittels nicht berücksichtigt.

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Auswertejahr registrierten Kauffällen ermittelten Durchschnittskaufpreise und Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Landkreisen in jeweiliger Untergliederung nach dem Gebäudealter. Die geklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Die Tabellenwerte können als Anhaltspunkt für eine Wertabschätzung eines potenziellen Kauf- oder Verkaufsobjektes dienen. Da der Wert eines Wohnhauses von einer Vielzahl von Faktoren abhängt, vor Allem von der individuellen Wohn- und Verkehrslage, von der Größe der Wohnfläche sowie von dem Alter und der Ausstattung des Gebäudes, ist es sachgerechter, für eine Wertabschätzung die Vergleichsfaktoren (siehe Abschnitt 9.3.4) zu verwenden.

Die durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Aus diesen Daten kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden. Hierfür sind die nachfolgenden Indexreihen (siehe Abschnitt 9.3.2) zu verwenden.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Diepholz 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	8 (7)	1927 (1923)	143 (122)	677 (640)	86.000 (77.000)
Baujahr 1946 bis 1969	30 (32)	1963 (1963)	110 (115)	935 (931)	101.000 (108.000)
Baujahr 1970 bis 1984	35 (58)	1978 (1976)	119 (113)	1.285 (1.117)	152.000 (127.000)
Baujahr 1985 bis 1999	38 (58)	1995 (1994)	117 (107)	1.413 (1.392)	165.000 (151.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	22 (29)	2003 (2002)	114 (113)	1.532 (1.463)	175.000 (171.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	4 (9)	2013 (2013)	86 (102)	1.493 (1.449)	124.000 (143.000)

Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden überwiegend in Gebieten mit relativ hohen Bodenwerten errichtet. Im südlichen Bereich des Landkreises spielen sie deshalb eine weitaus geringere Rolle als in den drei nördlichen Gemeinden. Das verdeutlichen die folgenden Tabellen.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in den Gemeinden Stuhr/Syke/Weyhe 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	3 (2)	1920 (*)	187 (*)	832 (*)	117.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	13 (17)	1965 (1966)	118 (117)	1.104 (1.144)	127.000 (136.000)
Baujahr 1970 bis 1984	28 (50)	1978 (1975)	121 (115)	1.386 (1.142)	165.000 (132.000)
Baujahr 1985 bis 1999	24 (41)	1994 (1994)	119 (107)	1.580 (1.474)	187.000 (161.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	14 (17)	2003 (2002)	113 (116)	1.691 (1.712)	192.000 (205.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	0 (4)	- (2013)	- (98)	- (1.447)	- (142.000)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im übrigen Landkreis Diepholz 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	5 (5)	1931 (1929)	117 (98)	584 (545)	68.000 (54.000)
Baujahr 1946 bis 1969	17 (15)	1961 (1960)	105 (112)	805 (689)	81.000 (77.000)
Baujahr 1970 bis 1984	7 (8)	1978 (1978)	112 (101)	880 (962)	99.000 (99.000)
Baujahr 1985 bis 1999	14 (17)	1997 (1995)	115 (106)	1.128 (1.195)	127.000 (127.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	8 (12)	2003 (2002)	116 (108)	1.254 (1.111)	144.000 (123.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	4 (5)	2013 (2012)	86 (105)	1.493 (1.450)	124.000 (143.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Heidekreis 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	11 (11)	1931 (1927)	144 (114)	592 (637)	83.000 (73.000)
Baujahr 1946 bis 1969	18 (18)	1960 (1960)	102 (109)	837 (824)	84.000 (89.000)
Baujahr 1970 bis 1984	10 (5)	1978 (1978)	111 (146)	999 (740)	111.000 (106.000)
Baujahr 1985 bis 1999	38 (17)	1993 (1995)	104 (119)	1.033 (1.097)	109.000 (130.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	14 (6)	2005 (2001)	108 (130)	1.440 (1.232)	156.000 (160.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	0 (4)	- (2013)	- (90)	- (1.715)	- (153.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Nienburg 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	21 (9)	1915 (1927)	121 (113)	585 (621)	67.000 (69.000)
Baujahr 1946 bis 1969	30 (20)	1962 (1962)	100 (97)	798 (747)	81.000 (71.000)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (9)	1975 (1976)	107 (119)	855 (826)	94.000 (99.000)
Baujahr 1985 bis 1999	8 (14)	1996 (1994)	130 (120)	1.100 (1.011)	139.000 (125.000)
Baujahr 2000 bis 2011	1	*	*	*	*
(Baujahr 2000 bis 2010)	(3)	(2005)	(123)	(1.154)	(144.000)
Baujahr ab 2012	1	*	*	*	*
(Baujahr ab 2011)	(0)	(-)	(-)	(-)	(-)

Das Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wird im Landkreis Nienburg im Wesentlichen durch Verkäufe in der Stadt Nienburg geprägt, wie die beiden folgenden Tabellen zeigen:

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in der Stadt Nienburg 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	21 (8)	1915 (1926)	121 (114)	585 (636)	67.000 (71.000)
Baujahr 1946 bis 1969	21 (9)	1961 (1960)	101 (88)	778 (779)	80.000 (69.000)
Baujahr 1970 bis 1984	2 (3)	* (1977)	* (131)	* (979)	* (128.000)
Baujahr 1985 bis 1999	2 (3)	* (1996)	* (122)	* (1.302)	* (162.000)
Baujahr 2000 bis 2011	0	-	-	-	-
(Baujahr 2000 bis 2010)	(2)	*	*	*	*
Baujahr ab 2012	0	-	-	-	-
(Baujahr ab 2011)	(0)	-	-	-	-

* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im übrigen Landkreis Nienburg 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1946 bis 1969	9 (11)	1964 (1963)	99 (104)	844 (721)	84.000 (73.000)
Baujahr 1970 bis 1984	3 (6)	1972 (1976)	90 (113)	797 (750)	72.000 (84.000)
Baujahr 1985 bis 1999	6 (11)	1995 (1994)	138 (119)	1.018 (931)	139.000 (115.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	1 (0)	* -	* -	* -	* -

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

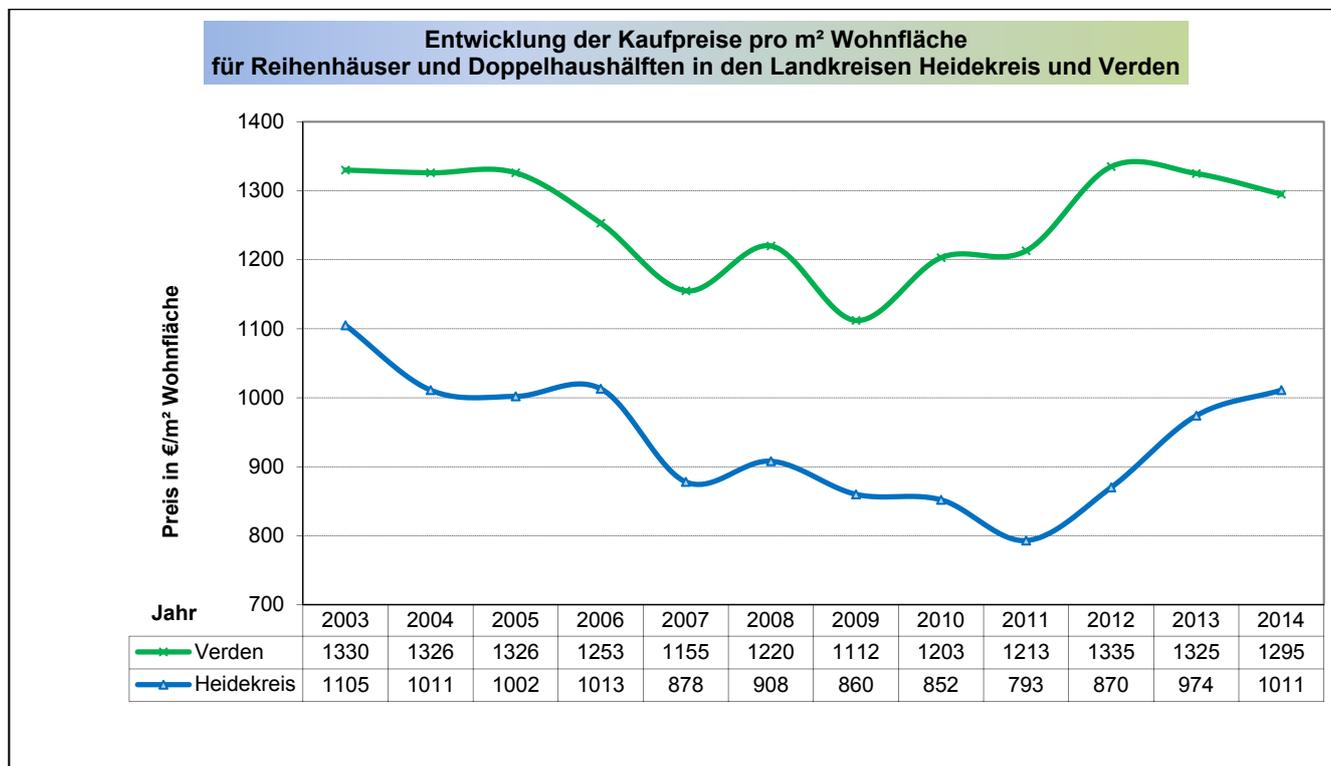
Landkreis Verden

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Verden 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	13 (4)	1926 (1930)	112 (86)	853 (795)	95.000 (70.000)
Baujahr 1946 bis 1969	28 (22)	1958 (1961)	102 (102)	1.034 (1.034)	105.000 (104.000)
Baujahr 1970 bis 1984	35 (37)	1977 (1977)	120 (124)	1.184 (1.193)	141.000 (148.000)
Baujahr 1985 bis 1999	13 (25)	1995 (1994)	112 (115)	1.547 (1.421)	170.000 (162.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	14 (20)	2004 (2003)	128 (117)	1.755 (1.616)	222.000 (190.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	13 (10)	2014 (2013)	123 (121)	1.840 (1.557)	223.000 (183.000)

9.3.2 Preisentwicklung

Landkreise Heidekreis und Verden

Eine Indexreihenberechnung mit dazu gehöriger Umrechnung der Kaufpreise auf ein genormtes Objekt mit gleichbleibend durchschnittlichen Merkmalen wurde in den Landkreisen Heidekreis und Verden nicht vorgenommen. Hier dienen die durchschnittlichen Wohnflächenpreise als Indikator der Preisentwicklung.



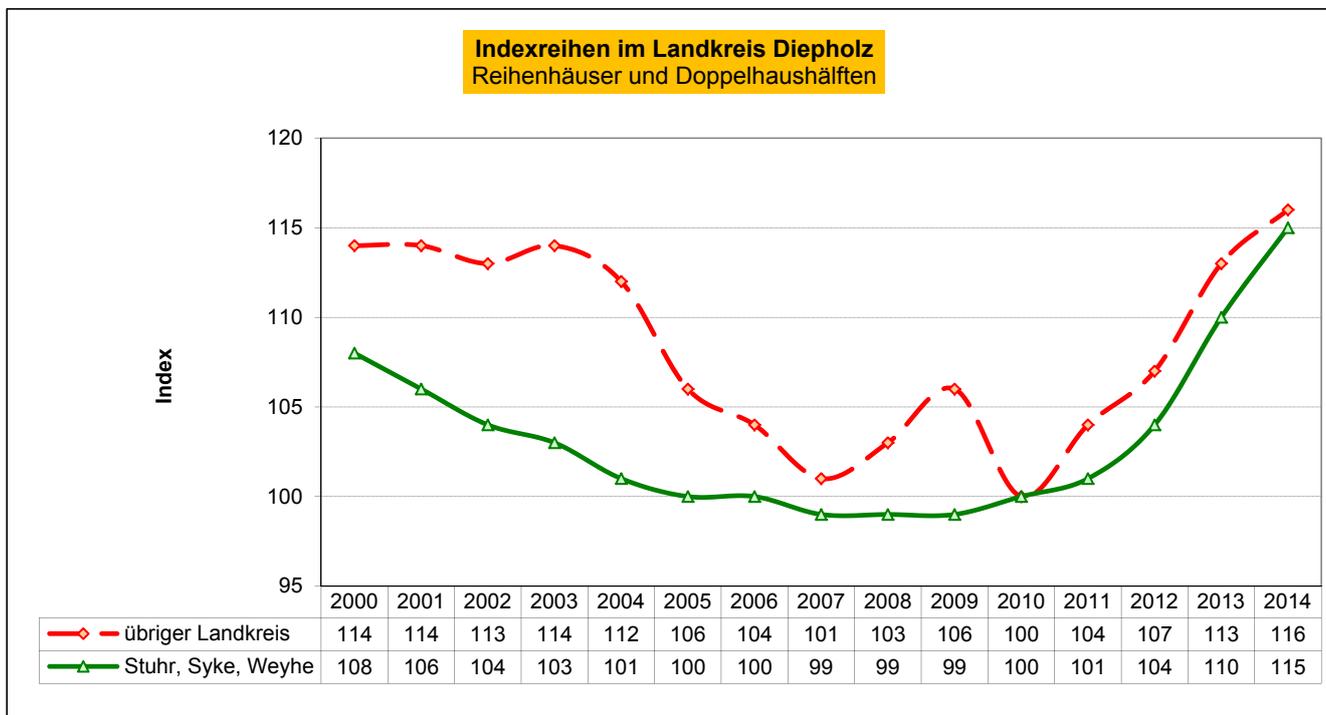
Landkreise Diepholz und Nienburg

Die **zeitliche Entwicklung** der Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften lässt sich am besten durch Indexreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Die hier veröffentlichten Indexreihen sind bezogen auf das **Basisjahr 2010** (Index = 100) für Grundstücke ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind immer zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt und einer rechnerischen Glättung unterzogen worden, um überdeutliche Jahressprünge zu vermeiden. Wegen der verzögerten Lieferung der Kaufverträge und der Glättung sind die Daten der letzten zwei Jahre als vorläufig anzusehen.

Die nachfolgenden Indexzahlen beziehen sich jeweils auf Gebäude mit Baujahr 1995 und mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 100 m². Es sind hier Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab Baujahr 1970 eingeflossen. Bei Umrechnungen von Objekten ist eine eventuelle Abweichung im Alter oder in der Größe der Wohnfläche zu berücksichtigen.

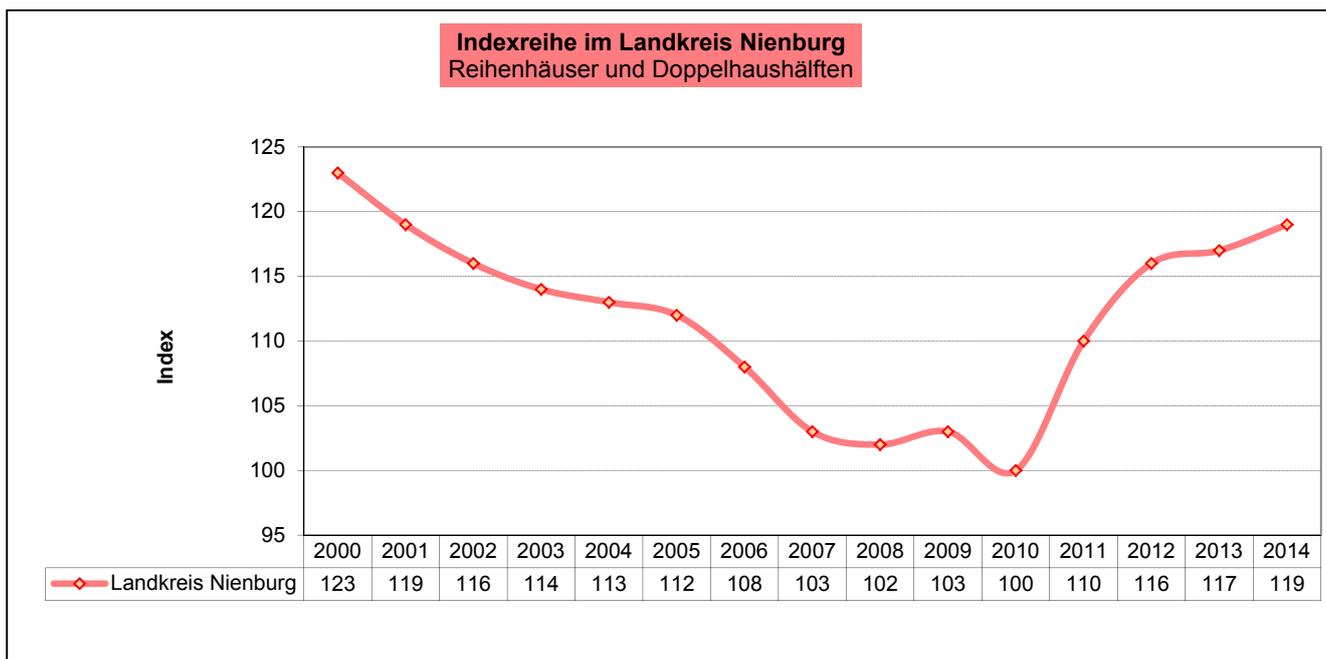
Landkreis Diepholz

Für den Landkreis Diepholz ist hier zu unterscheiden zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke und Weyhe mit ihrer Nähe zur Hansestadt Bremen und dem übrigen Landkreis Diepholz.



Landkreis Nienburg

Für den Landkreis Nienburg ist eine Indexreihe für Doppelhaushälften und Reihenhäuser für den gesamten Landkreis ermittelt worden, da das Datenmaterial für eine nach Regionen getrennte Auswertung nicht ausreicht. Die überwiegende Anzahl der Kauffälle dieser Untersuchung liegt im Bereich der Stadt Nienburg.



9.3.3 Sachwertfaktoren

Falls für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung stehen, kann der Verkehrswert auch nach dem Sachwertverfahren abgeleitet werden.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, indem den normierten gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt werden. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Bodenwert sowie Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben.

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). Bei Gebäuden mit Walmdächern wurde der Kostenkennwert mit dem Faktor 0,90 und bei Zweifamilienhäusern mit dem Faktor 1,05 multipliziert. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 Abs. 2 S. 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) können gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten berücksichtigt werden, wenn sie wertrelevant sein sollten. Bei der Auswertung der Kaufpreissammlung sind diese Besonderheiten nicht berücksichtigt worden. Die angegebenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf eine durchschnittliche Gebäudegeometrie und umfassen üblicherweise vorhandene besondere Bauteile.

Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL), vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4 an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages anzupassen sind (§ 22 Abs. 3 ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 (1) der SW-RL).

Die vorliegenden Sachwertfaktoren sind aus normierten Kaufpreisen der letzten Jahre und aus berechneten vorläufigen Sachwerten für Reihenhäuser- und Doppelhaushälften aus dem Berichtsgebiet abgeleitet worden. Es wurden nur Objekte berücksichtigt, bei denen keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen. Gegebenenfalls vorhandene Wertminderungen oder Wertverbesserungen wurden als Korrektur am Kaufpreis angebracht. Daher sind entsprechende Besonderheiten (z. B. Bauschäden oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand) auch bei der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (vgl. § 8 ImmoWertV).

Diese Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 23 ImmoWertV und Nr. 4.3 der SW-RL). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2 der SW-RL) ergibt sich nach Anlage 4 der SW-RL aus dem Alter und dem Grad der Modernisierung.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert, Grundstücksfläche und Umrechnungskoeffizient nach Abschnitt 5.2.3 errechnet. Sofern wertrelevante Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, z. B. eine abweichende Grundstücksfläche, sind diese durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 10.000 € (aufwendig / umfangreich). Garagen und Nebengebäude sind bei der Kaufpreisauswertung ebenfalls durch einen pauschalierten Ansatz von im Mittel 5.000 € berücksichtigt worden.

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL), vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4 lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: gem. Anlage 4 der SW-RL unter Berücksichtigung des Alters und des Modernisierungsgrades
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche mittels Umrechnungskoeffizienten nach Abschnitt 5.2.3
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind 5.000 € bis 10.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren (Sachwert) ergibt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem Produkt des vorläufigen Sachwertes mit dem Sachwertfaktor unter anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:
<p>1. Der Sachwertfaktor ist u.a. von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Von der Höhe des Sachwertes: Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert. • Von der Lage des Objektes: Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen. • Von der Standardstufe des Objekts: Gebäude mit höherer Standardstufe erzielen auch relativ zum Sachwert einen höheren Verkaufspreis. • Vom Verhältnis der Bruttogrundfläche zur Wohnfläche (BGF/Wohnfl.): Objekte mit einem niedrigen Ausbauverhältnis erzielen in der Regel relativ zum Sachwert einen niedrigeren Marktwert als Objekte mit einem höheren/größeren Verhältnis der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche. Durch diesen Faktor werden neben den unterschiedlichen Gebäudetypen auch Besonderheiten der Gebäudegeometrie, wie Drempe und Dachneigung berücksichtigt. • Vom Bewertungstichtag: Alle angegebenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den 01.07.2014. <p>2. Die Kurve des Sachwertfaktors (siehe Grafik auf der folgenden Seite) zeigt den Schätzwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung die nachfolgenden Korrekturfaktoren aufgeführt.</p>

3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand kann mit einem Zuschlag berücksichtigt werden, wenn er nicht bereits in der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurde. Besondere Ertragsverhältnisse, eine wirtschaftliche Überalterung und Freilegungskosten sind ebenfalls nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

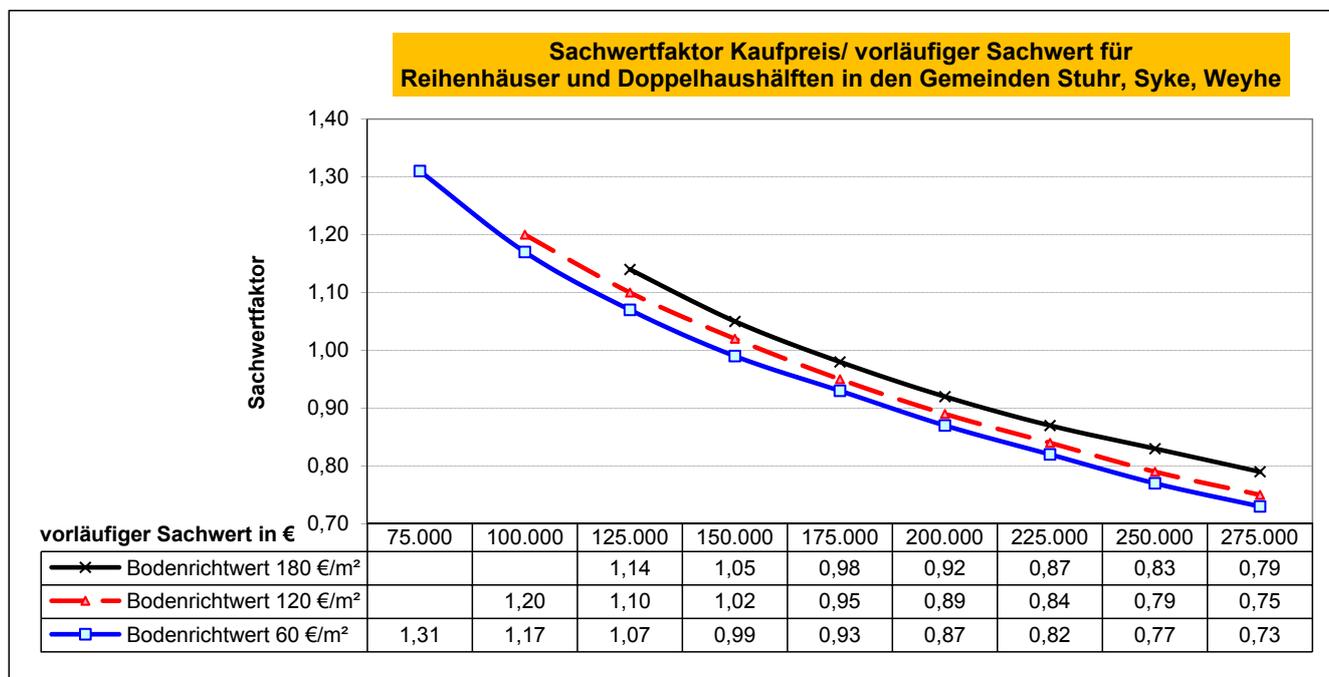
Landkreis Diepholz

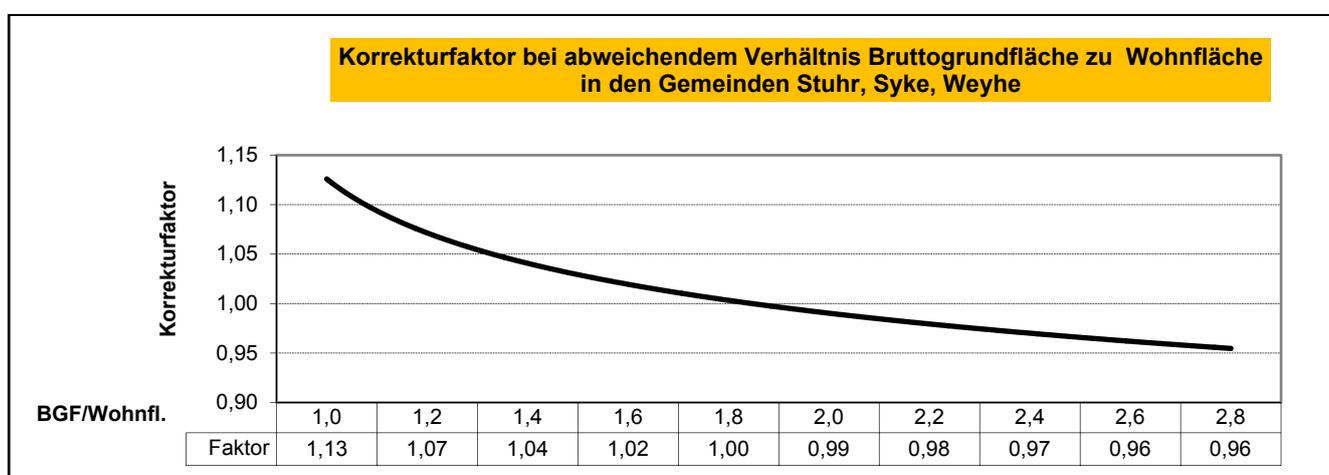
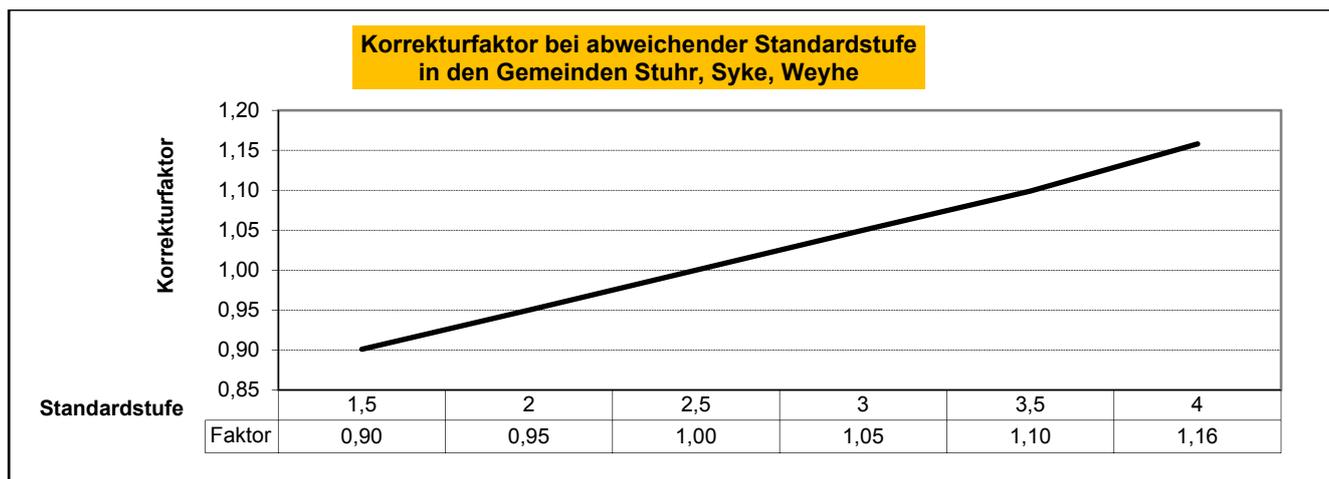
Im Landkreis Diepholz ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

Stuhr, Syke, Weyhe

Die Stichprobe umfasst 245 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 190 €/m ²	135 €/m ²
Baujahr	1950 – 2011 (keine Neubauten)	1985
Sachwert	75.000 € – 305.000 €	155.000 €
Standardstufe	1,5 – 4,0	2,6
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 2,7	1,6

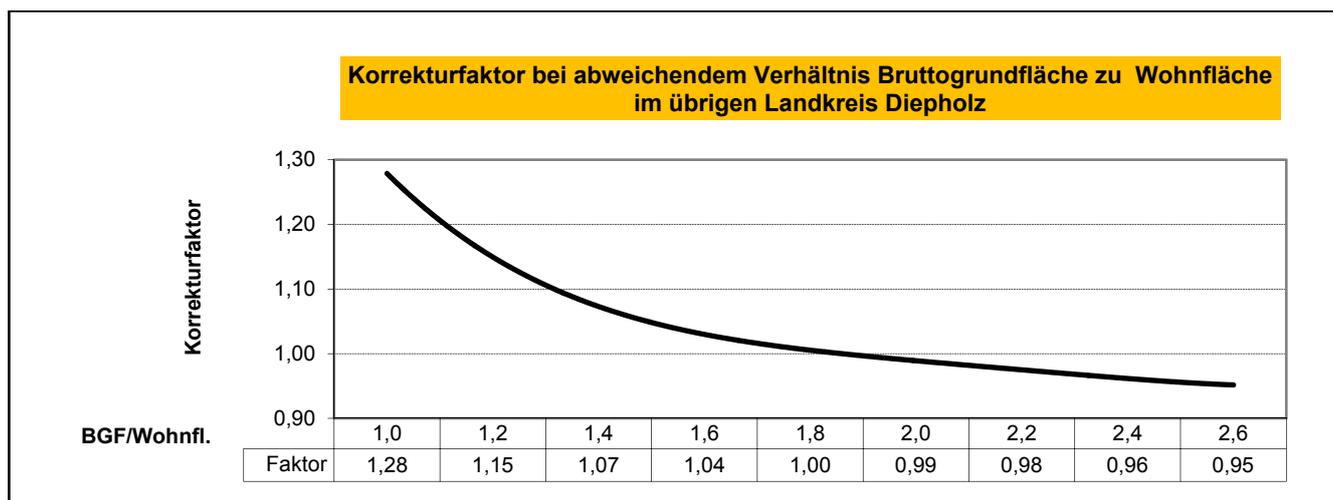
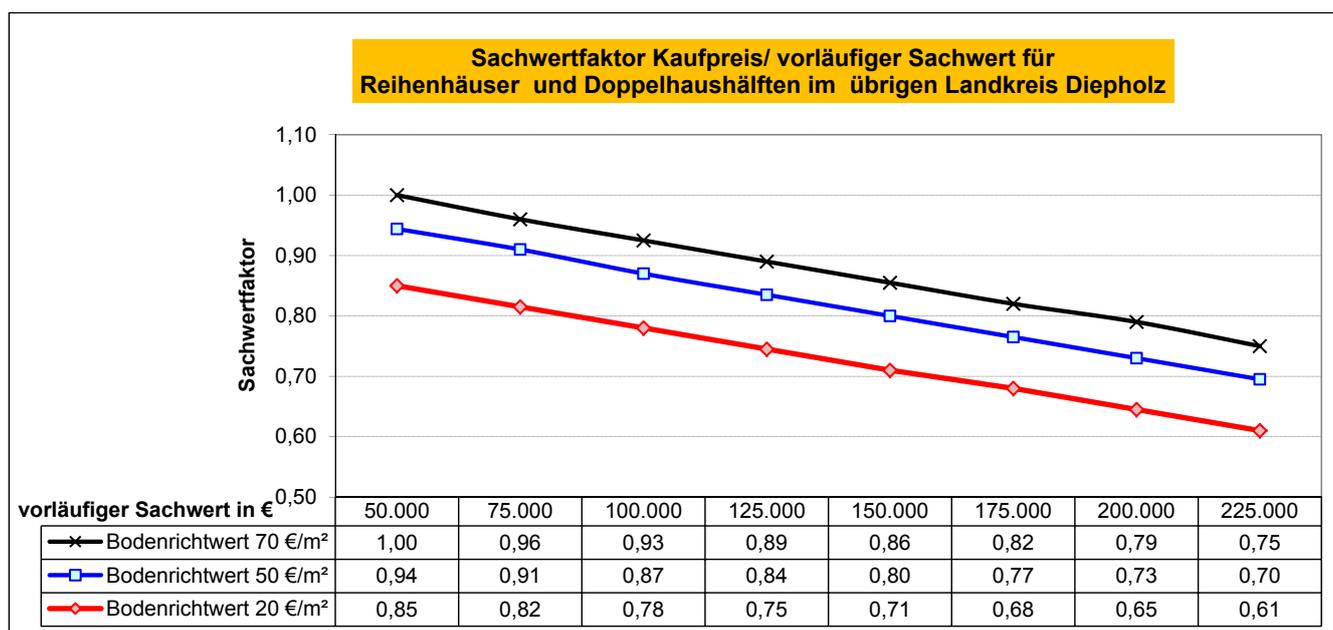




übriger Landkreis Diepholz

Die Stichprobe umfasst rund 150 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 75 €/m ²	48 €/m ²
Baujahr	1953 – 2009 (keine Neubauten)	1986
Sachwert	50.000 € – 240.000 €	130.000 €
Standardstufe	1,5 – 3,5	2,7
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,0 – 2,7	1,7

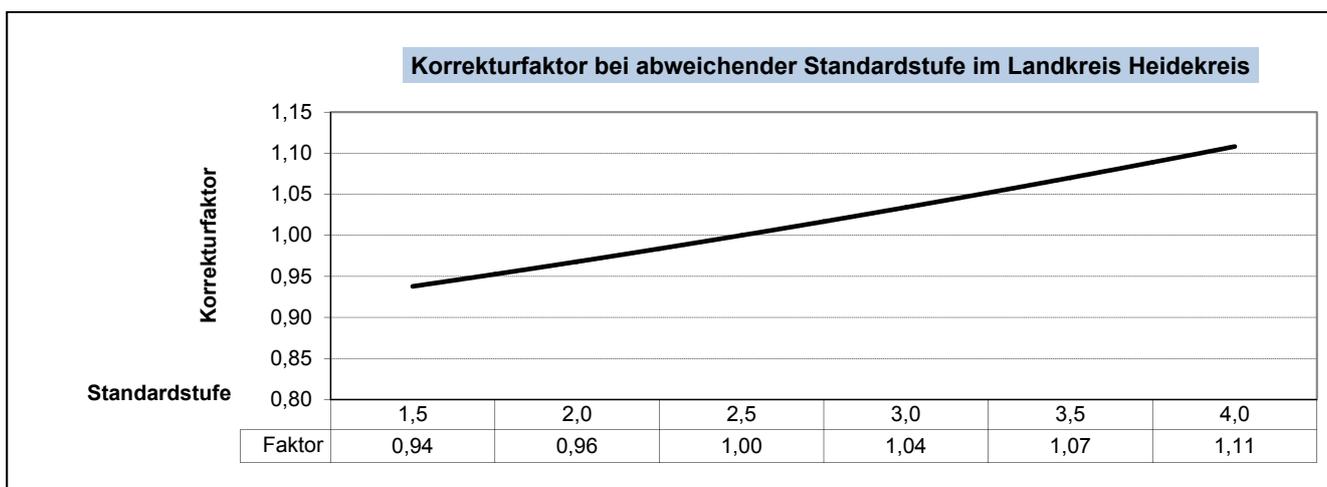
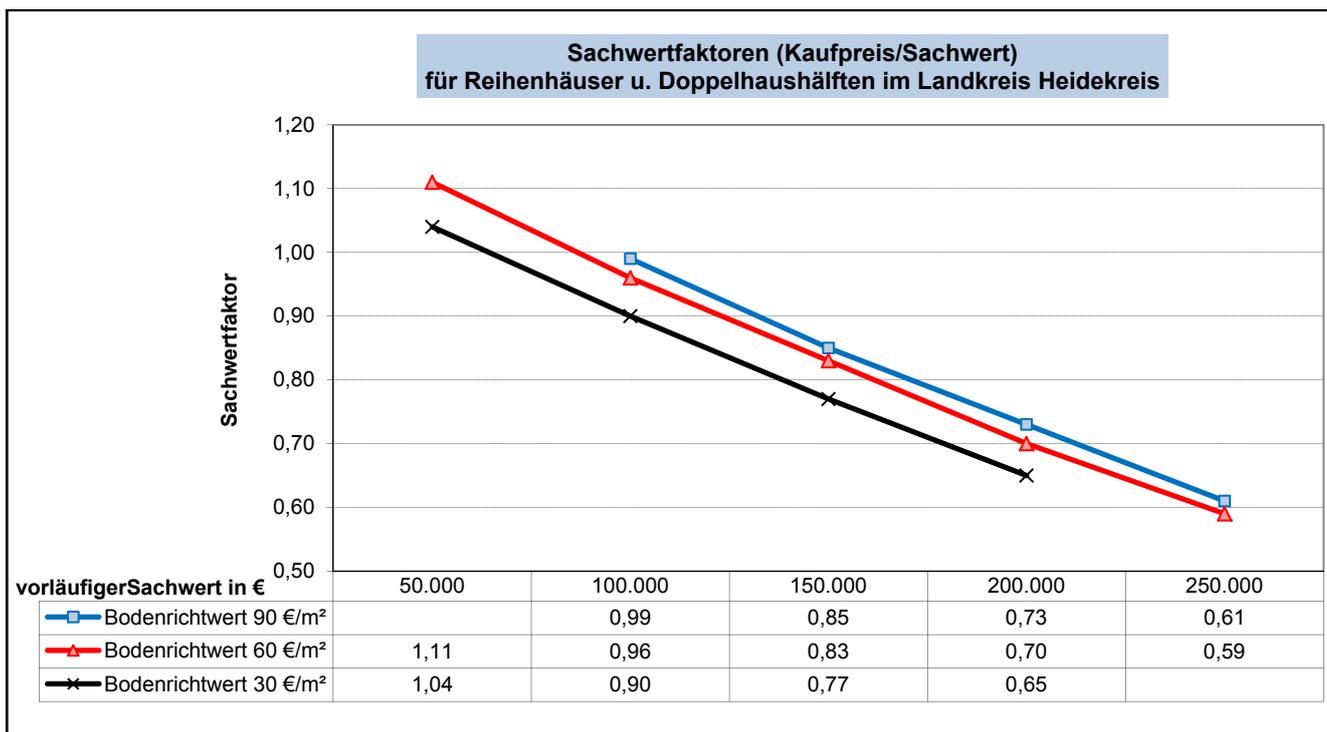


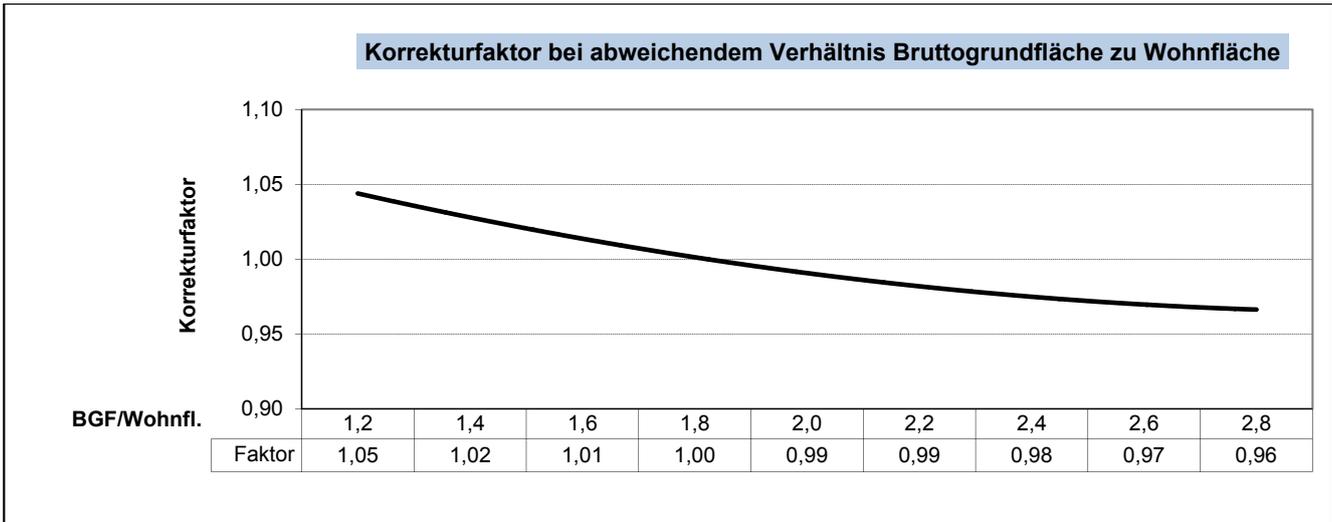
Ein Einfluss der Standardstufe ist aus der Stichprobe nicht signifikant nachweisbar.

Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe umfasst rund 170 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2014	2012
Lage (Bodenrichtwert)	22 €/m ² – 110 €/m ²	55 €/m ²
Baujahr	1950 – 2009 (keine Neubauten)	1984
Sachwert	42.000 € – 261.000 €	141.000 €
Standardstufe	1,2 – 4,0	2,7
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 2,9	1,8



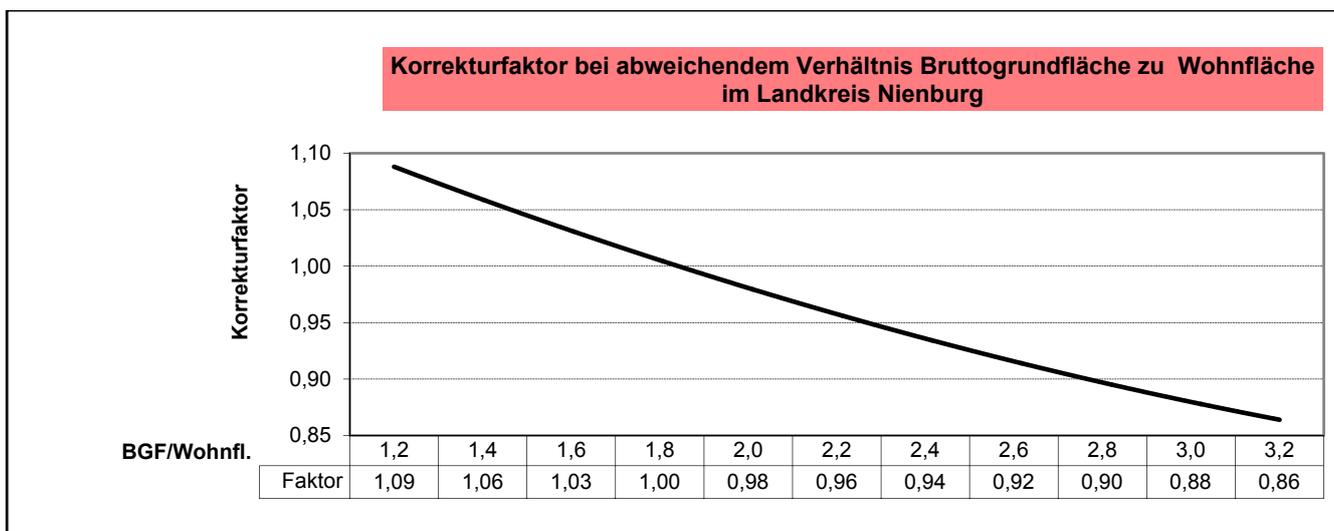
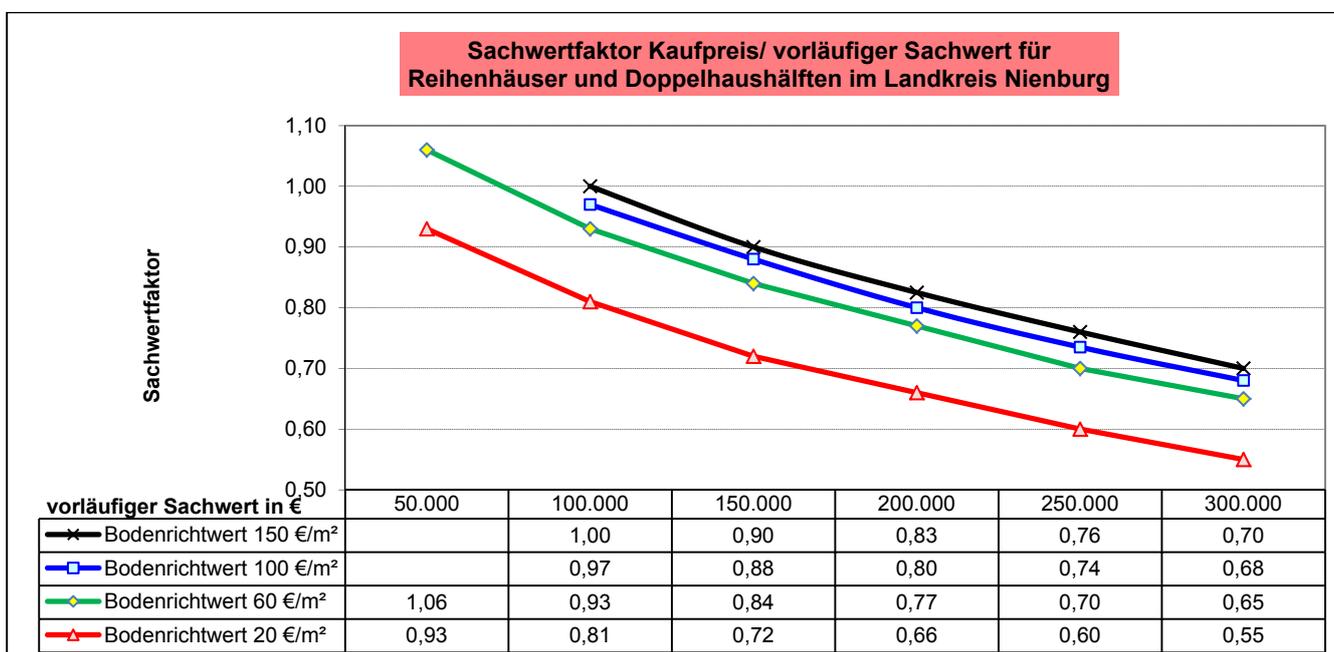


Landkreis Nienburg

Im Landkreis Nienburg wird aufgrund der geringen Zahl von Reihenhäusern und Doppelhaushälften nicht zwischen der Stadt Nienburg und dem übrigen Landkreis unterschieden.

Die Stichprobe umfasst 135 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 165 €/m ²	60 €/m ²
Baujahr	1945 – 2006 (keine Neubauten)	1977
Sachwert	30.000 € – 285.000 €	125.000 €
Standardstufe	1,0 – 3,5	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,2 – 3,8	2,0

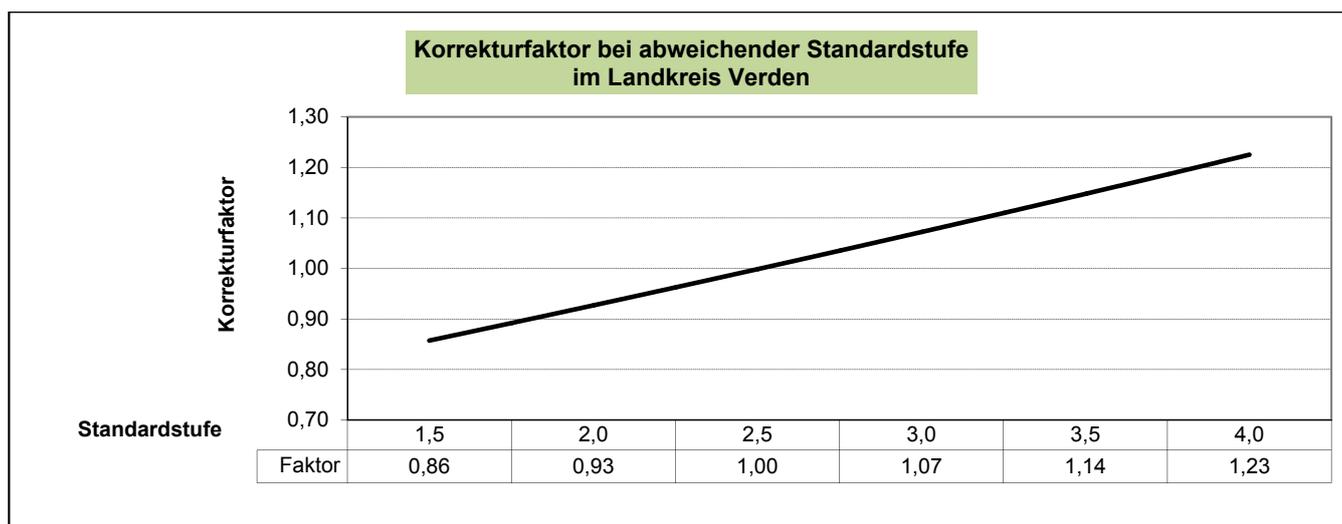
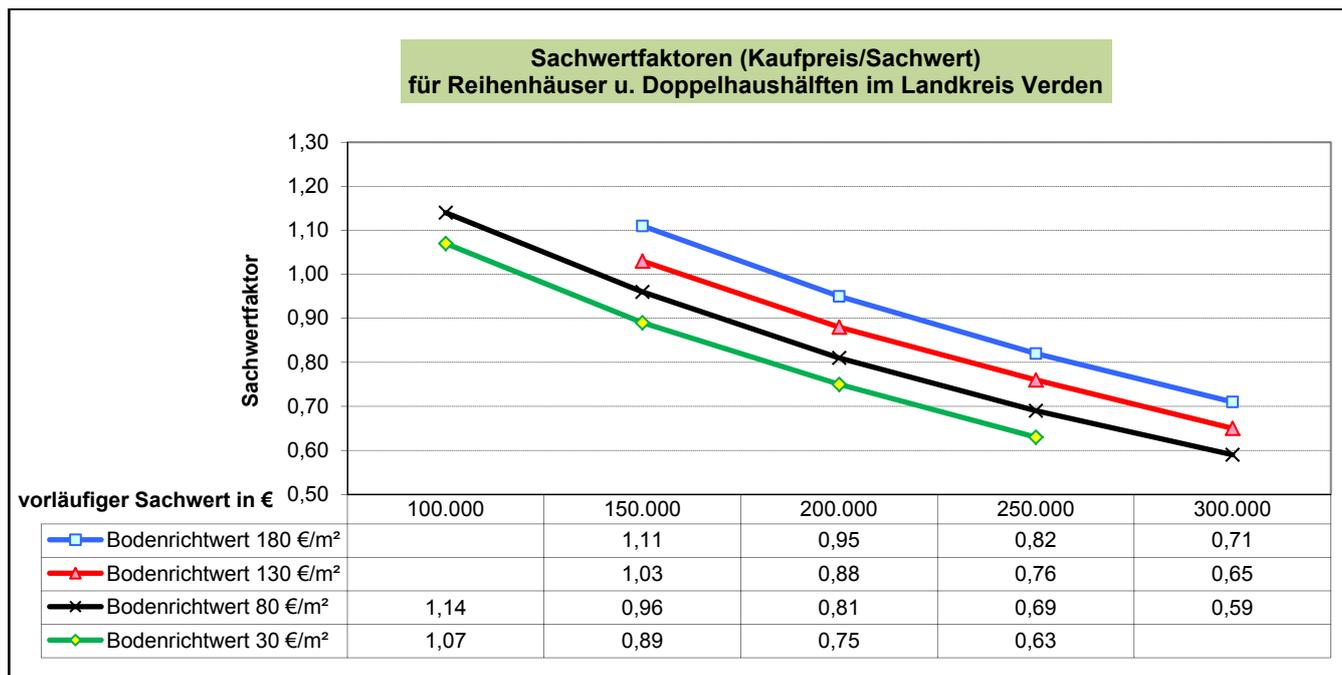


Ein Einfluss der Standardstufe ist aus der Stichprobe nicht signifikant nachweisbar.

Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst rund 145 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 200 €/m ²	109 €/m ²
Baujahr	1950 – 2011 (keine Neubauten)	1984
Sachwert	62.000 € – 331.000 €	159.000 €
Standardstufe	1,5 – 4,0	2,7



Ein Einfluss des Verhältnisses der Bruttogrundfläche zur Wohnfläche auf den Sachwertfaktor ist im Landkreis Verden statistisch nicht signifikant nachweisbar.

Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der Sachwert eines mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks in Syke mit folgenden Eigenschaften:

vorläufiger Sachwert 175.000 €,
Bodenrichtwert 120 €/m²,
Standardstufe 3
und einem Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche von 2,4
zur Jahresmitte 2014?

Der Sachwertfaktor beträgt laut Graphik interpoliert 0,95.

Folgende Korrekturfaktoren sind anzubringen:

1,05 (Standardstufe)
0,97 (Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche)

Der vorläufige marktangepasste Sachwert des Objektes ergibt damit zu

$175.000 \text{ €} \times 0,95 \times 1,05 \times 0,97 = \text{rund } 170.000 \text{ €}.$

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Bauschäden) ist eine entsprechende Wertberücksichtigung anzubringen.

9.3.4 Vergleichsfaktoren

Die Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke ist nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse. Hier werden so genannte Gebäudefaktoren vorgestellt (§ 13 ImmoWertV), die aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe und Alter der baulichen Anlagen sowie Ausstattungsmerkmale) abgeleitet worden sind.

Für den Einzelfall sind daher die Abhängigkeiten von den genannten Einflussgrößen näher zu untersuchen. Um diese Einflussgrößen zu ermitteln, ist es erforderlich, über die Angaben im Kaufvertrag hinaus weitere wertbeachtliche Daten des Grundstücks zu erfassen. Dies geschieht durch systematische Befragung der Grundstückseigentümer bzw. Erwerber. Daneben wird für die Kaufpreissammlung durch die Geschäftsstelle zeitnah ein Foto vom Kaufobjekt angefertigt. Daran schließt sich eine mathematisch-statistische Regressionsanalyse an, die Vergleichsfaktoren und Abhängigkeiten bezüglich der Einflussgrößen liefert.

Als **Vergleichsfaktor** (Gebäudefaktor) wird der **Grundstückswert (€) / Wohnfläche (m²)** eingeführt. Der auf die Wohnfläche bezogene Grundstückswert (Kaufpreis) ist bei Objekten des individuellen Wohnungsbaus die wichtigste Bezugsgröße, wenn man unterschiedliche Objekte wertmäßig vergleichen und beurteilen will. Der Vergleichsfaktor ist daher die Größe, die im Wege des indirekten Preisvergleichs für das Wertermittlungsobjekt ermittelt werden soll.

Der Vergleichsfaktor für ein bestimmtes Grundstück ergibt sich, indem man an den aus den Grafiken in Abhängigkeit von Baujahr und Bodenwert angegebenen Basiswert Zu- und Abschläge entsprechend der jeweiligen Ausprägungen der weiteren Hauptmerkmale anbringt. Sind mehrere größere Zu- oder Abschläge erforderlich, kann dies allerdings zu gewissen Ungenauigkeiten im Ergebnis führen. Eine Interpolation der Koeffizienten auf Zwischenwerte ist grundsätzlich zulässig.

Den Angaben liegen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt von Mitte 2014 zugrunde. Sie beziehen sich auf jeweils gleichartige Grundstücke mit normal ausgeprägten Zustandsmerkmalen. Abweichungen davon, z. B. in Bauweise, Ausstattung oder Unterhaltung des Gebäudes, führen zu Mehr- oder Minderwerten, die in den genannten Faktoren naturgemäß nicht enthalten und daher im Einzelfall besonders zu berücksichtigen sind.

Hinweise zur Anwendung
1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. auf eine typische Doppelhaushälfte (Normobjekt) mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2014	Ausstattung/ Standardstufe	mittel/ 2,5
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Garage	vorhanden (eine)
Baujahre	siehe Diagramme	Unterkellerung	ohne
Wohnfläche	100 m ²	Dachneigung	überwiegend kein Flachdach
Grundstücksgröße	300 m ²	Bauweise	überwiegend massiv

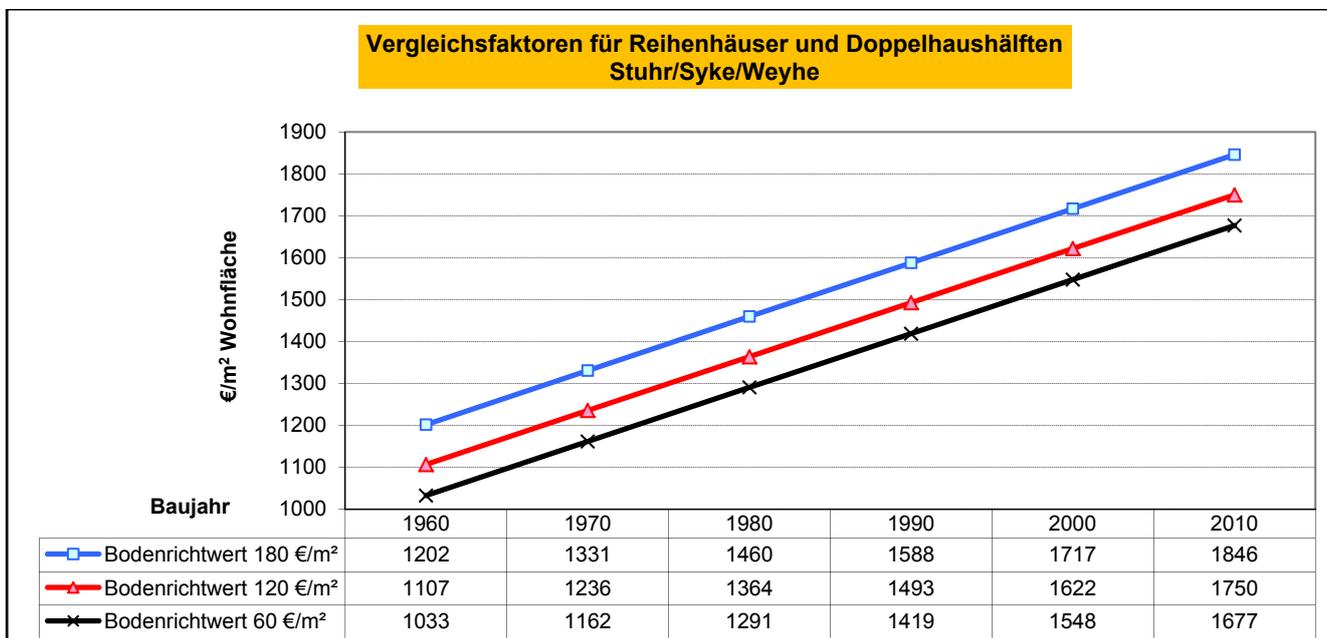
Landkreis Diepholz

Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Bereich Stuhr/Syke/Weyhe

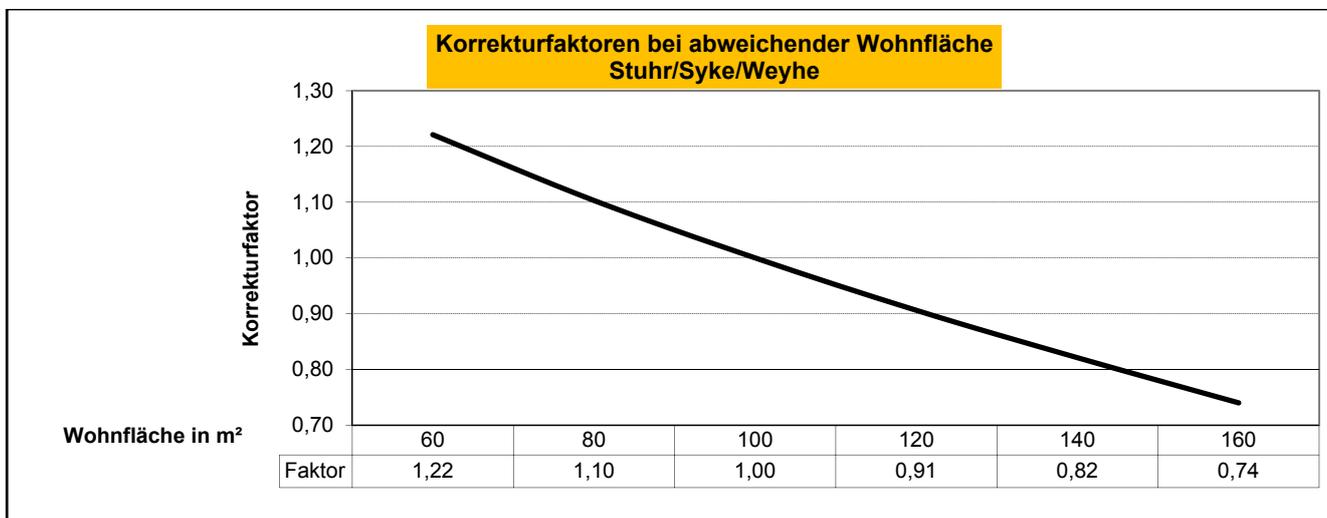
Die Stichprobe umfasst rund 405 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2014	2012
Lage (Bodenrichtwert)	52 €/m ² – 190 €/m ²	142 €/m ²
Baujahr	1961 – 2009 (keine Neubauten)	1983
Wohnfläche	60 m ² – 175 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße	125 m ² – 725 m ²	290 m ²
Standardstufe	1,5 – 3,5	2,5

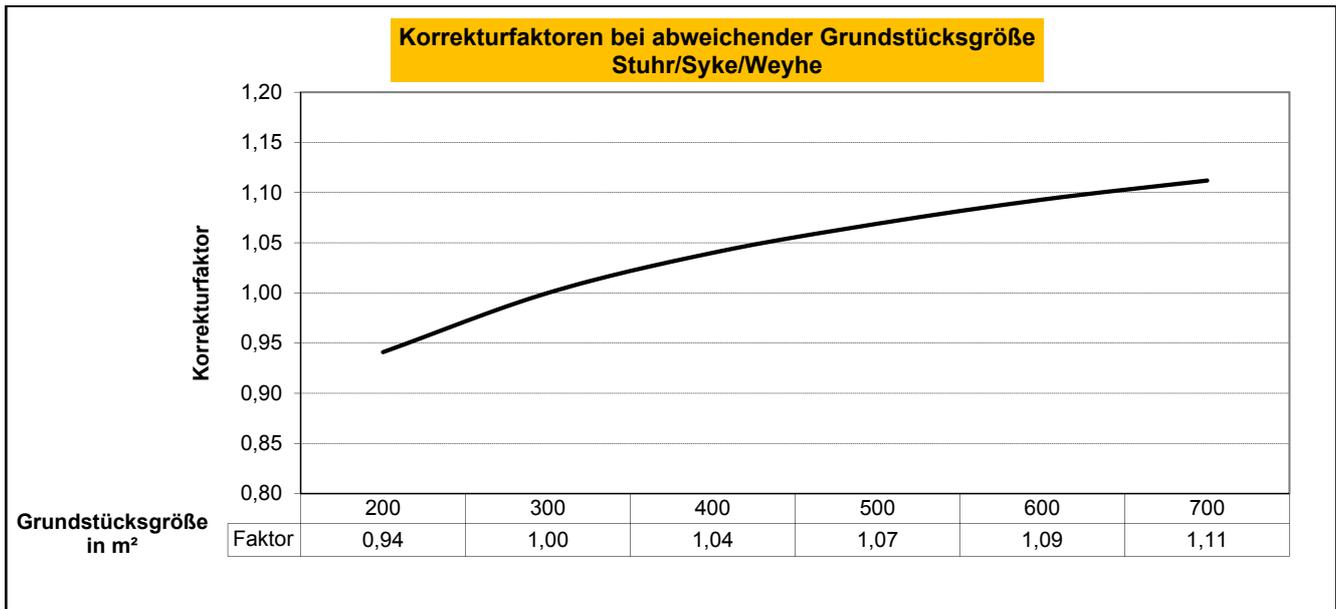
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



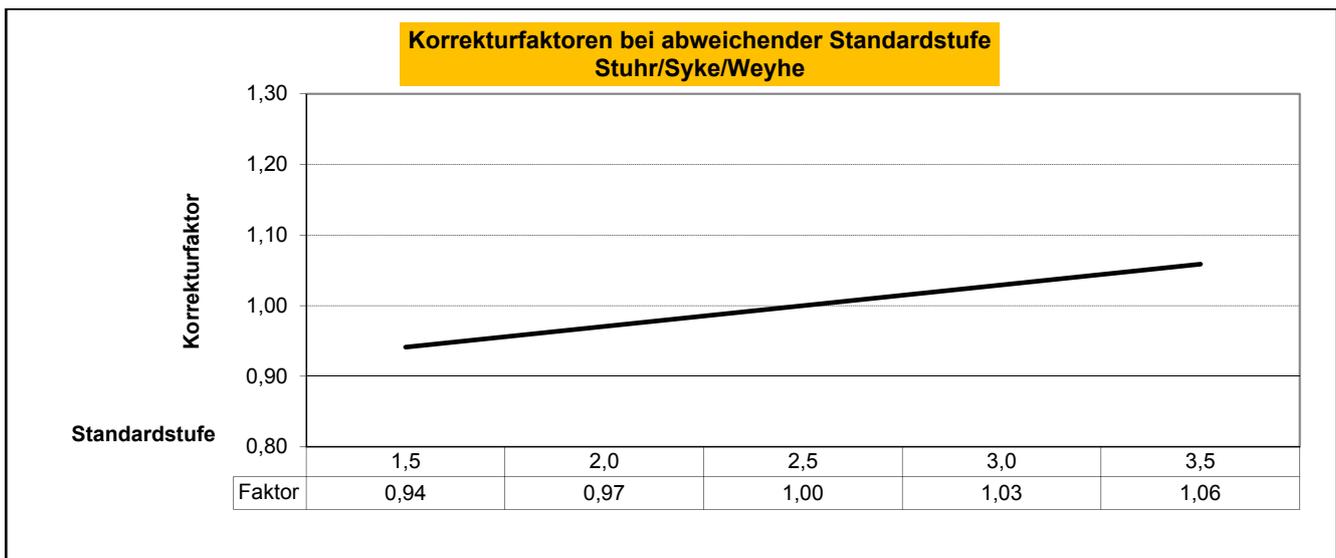
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

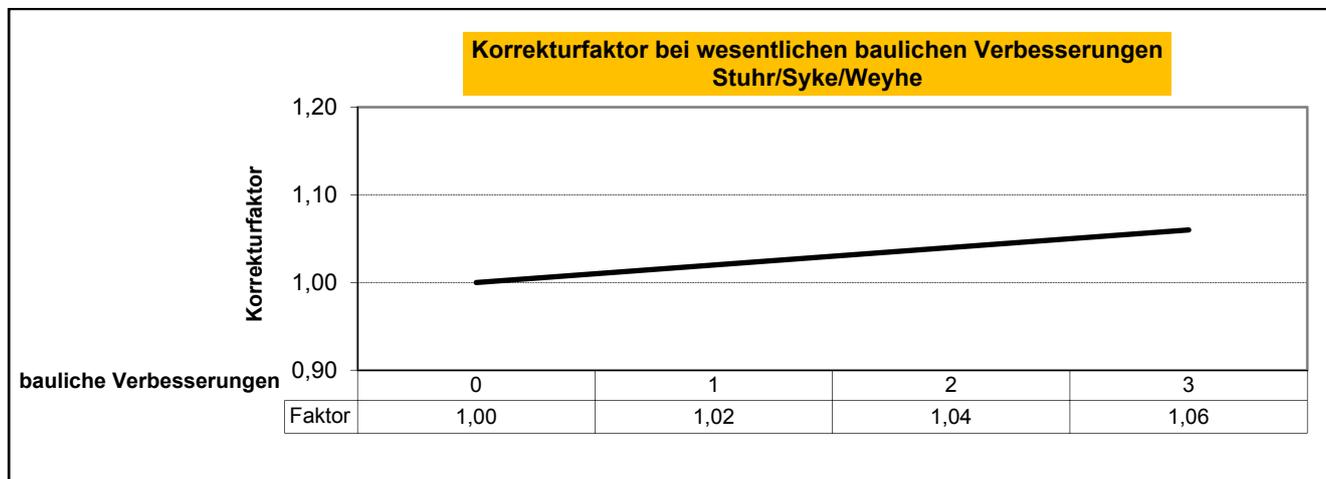


Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von den baulichen Verbesserungen (Umbaumaßnahmen)

- 0 = keine wesentlichen Modernisierungen
- 1 = mittlerer Modernisierungsgrad
- 2 = überwiegend modernisiert
- 3 = in den letzten 5 Jahren umfassend modernisiert



Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad

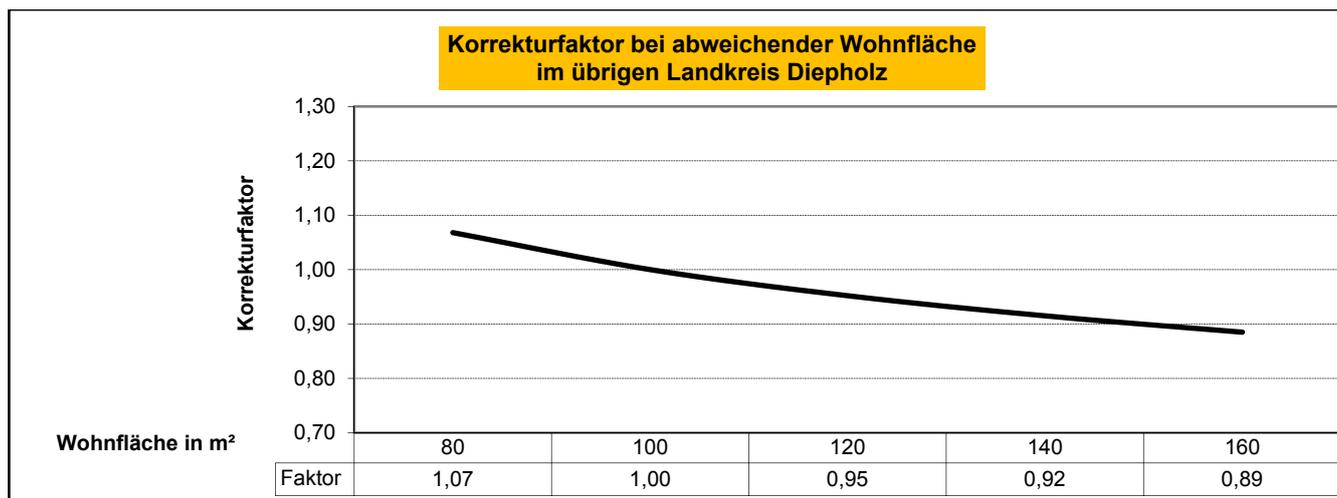
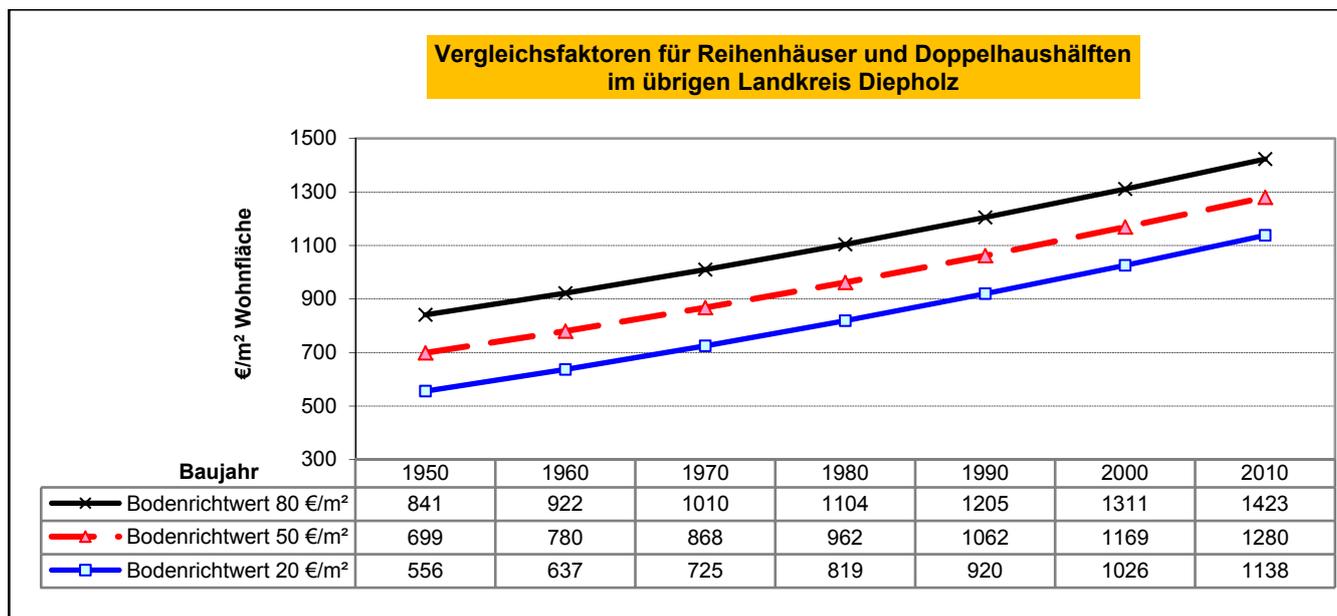
Die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Unterkellerungsgrad ist im Bereich Stuhr/Syke/Weyhe statistisch nicht signifikant nachweisbar.

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im übrigen Landkreis Diepholz

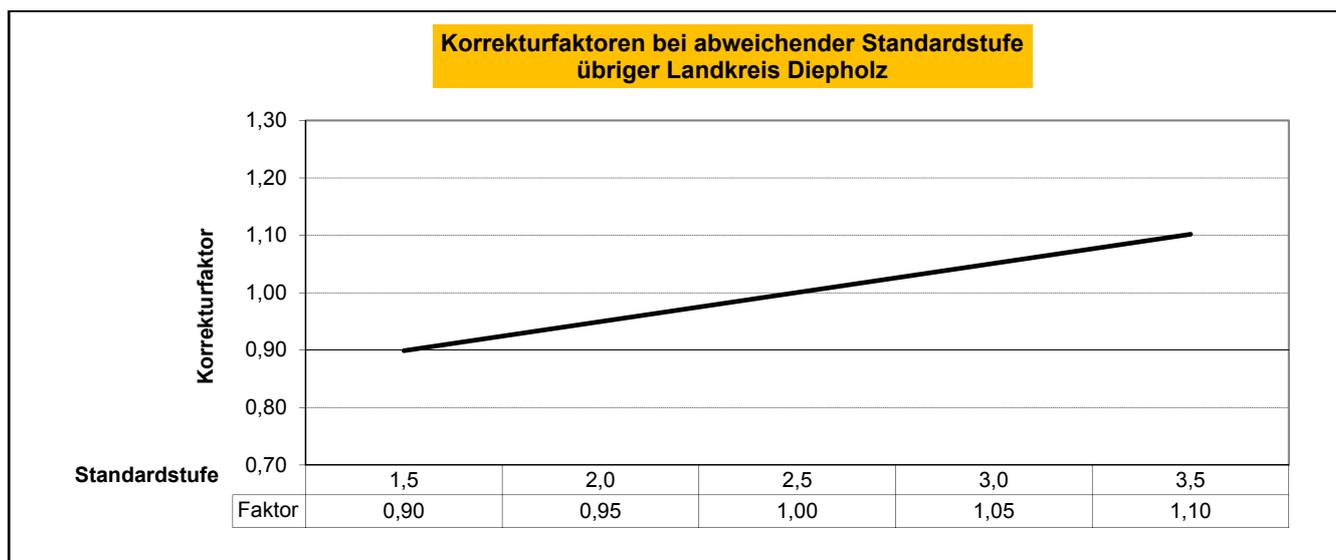
Die Stichprobe umfasst 200 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 – 2014	2012
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 90 €/m ²	46 €/m ²
Baujahr	1950 – 2009 (keine Neubauten)	1983
Wohnfläche	70 m ² – 175 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße	150 m ² – 850 m ²	400 m ²

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad

Die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Unterkellerungsgrad ist im übrigen Landkreis Diepholz statistisch nicht signifikant.

Abhängigkeit von den baulichen Verbesserungen (Umbaumaßnahmen)

Aufgrund zu geringer Datenmenge ist der Einfluss von Umbaumaßnahmen und Modernisierungen im übrigen Landkreis Diepholz statistisch nicht signifikant nachweisbar.

Abhängigkeit von der Flächengröße

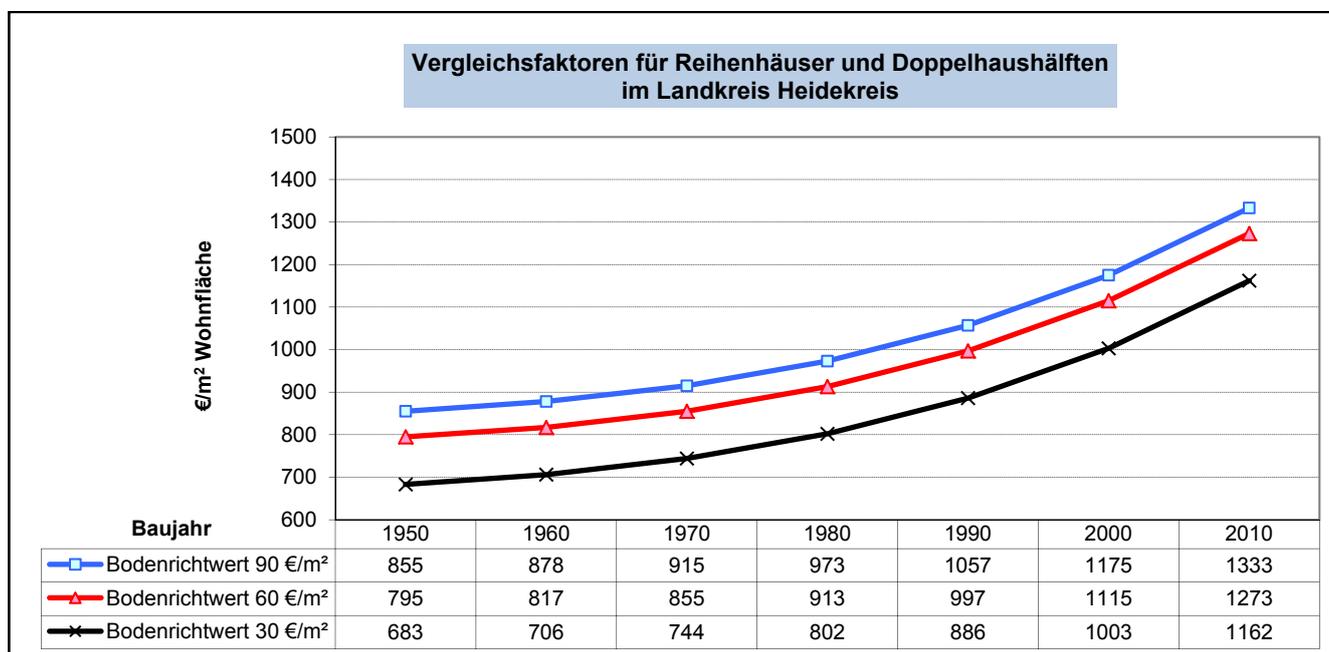
Die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße ist im übrigen Landkreis Diepholz statistisch nicht signifikant.

Landkreis Heidekreis

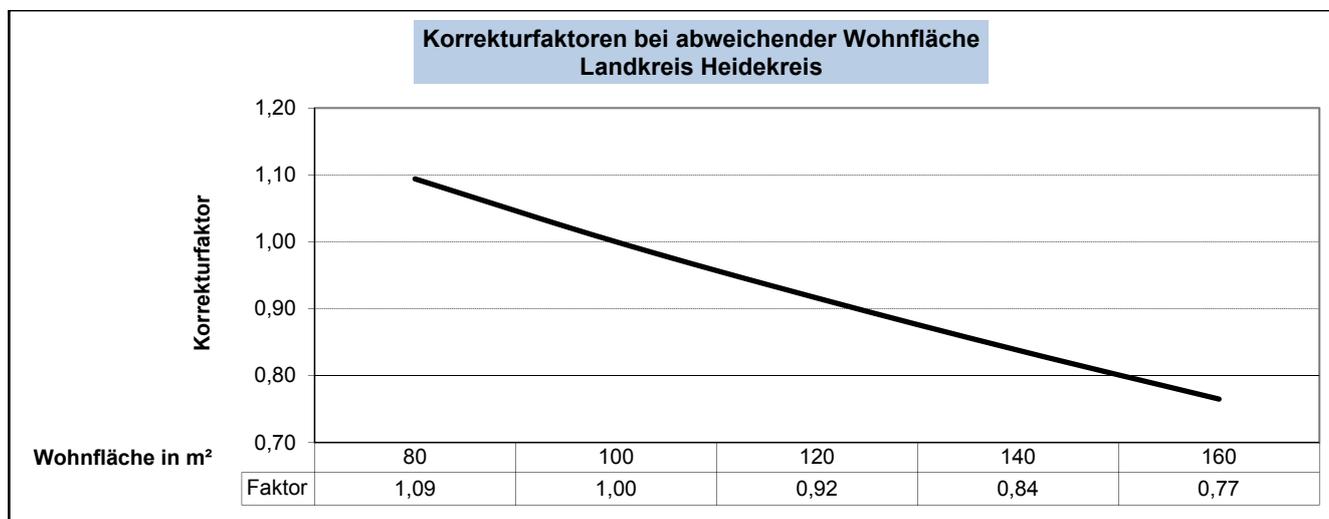
Die Stichprobe umfasst rund 180 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	22 €/m ² – 110 €/m ²	56 €/m ²
Baujahr	1950 – 2009 (keine Neubauten)	1985
Wohnfläche	65 m ² – 169 m ²	112 m ²
Grundstücksfläche	136 m ² – 882 m ²	402 m ²
Standardstufe	1,2 – 4,0	2,6

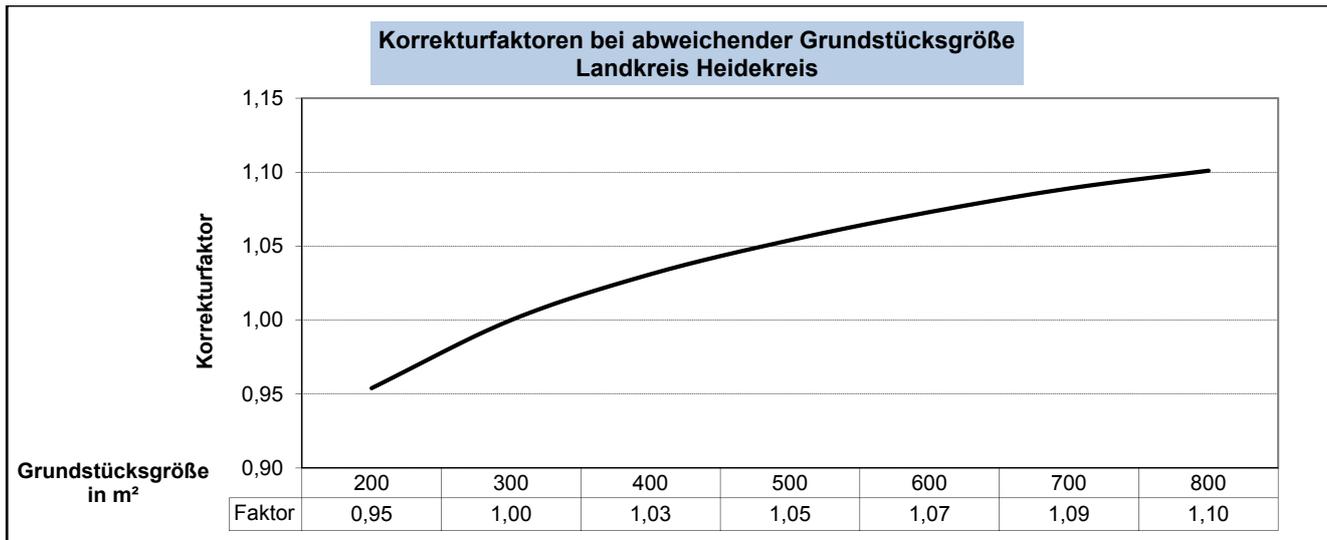
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



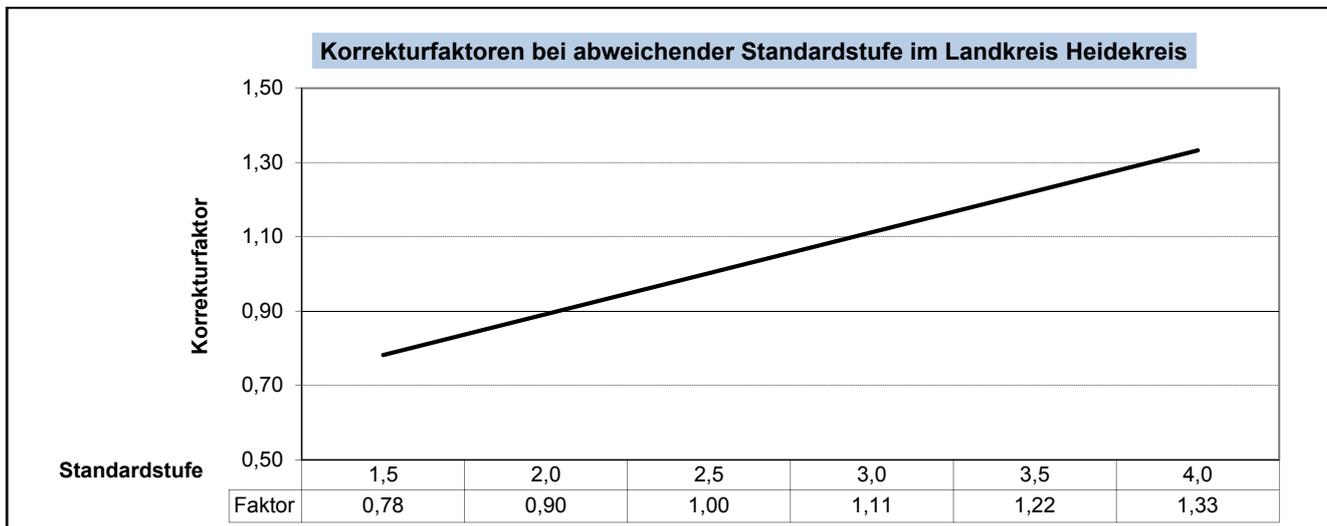
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



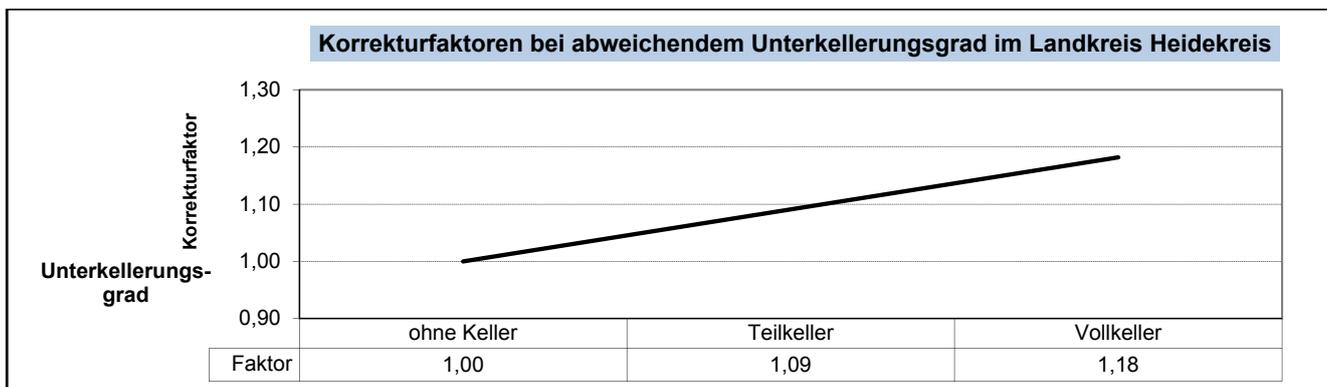
Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von den baulichen Verbesserungen (Umbaumaßnahmen)

Aufgrund zu geringer Datenmenge ist der Einfluss von Umbaumaßnahmen und Modernisierungen im Heidekreis statistisch nicht signifikant nachweisbar.

Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



Landkreis Nienburg

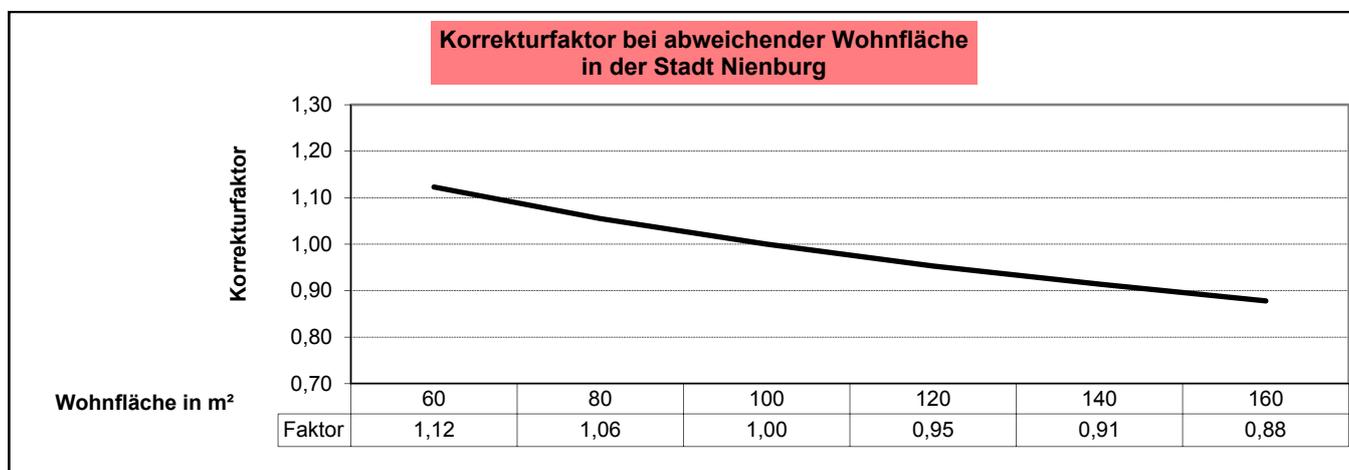
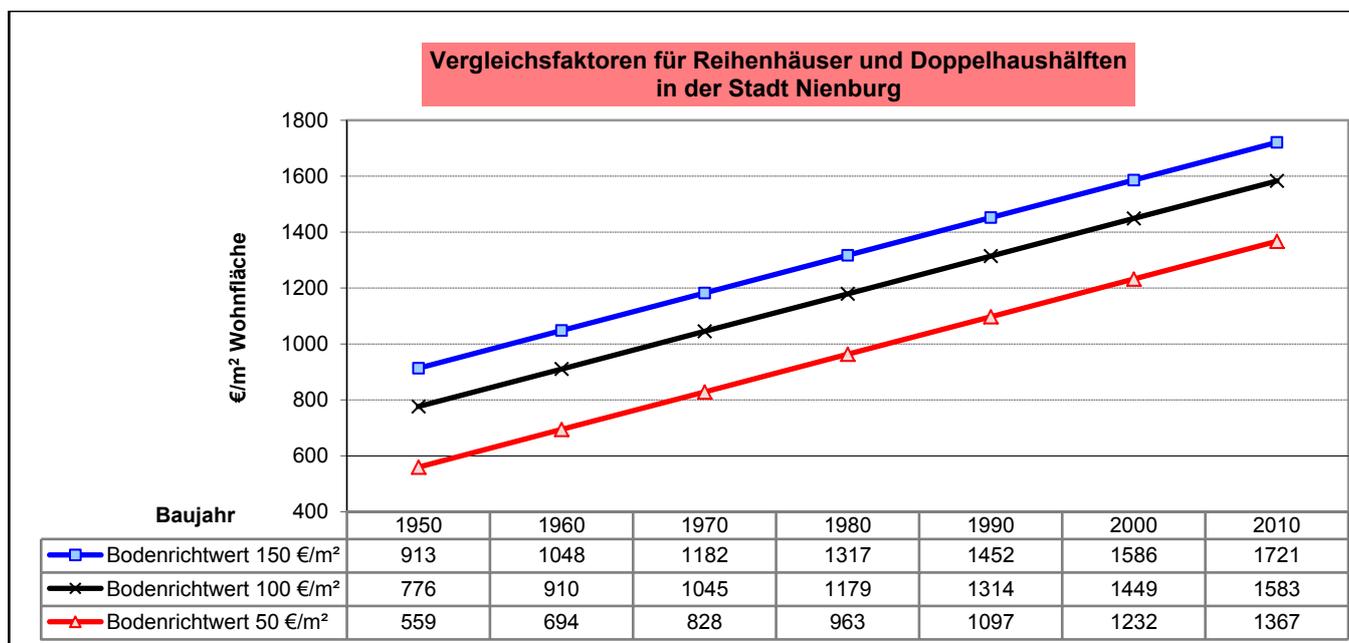
In den nachfolgenden Diagrammen sind Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Stadtgebiet Nienburg und im übrigen Landkreis dargestellt. Sie beziehen sich ebenfalls auf das eingangs beschriebene Normobjekt.

Stadt Nienburg

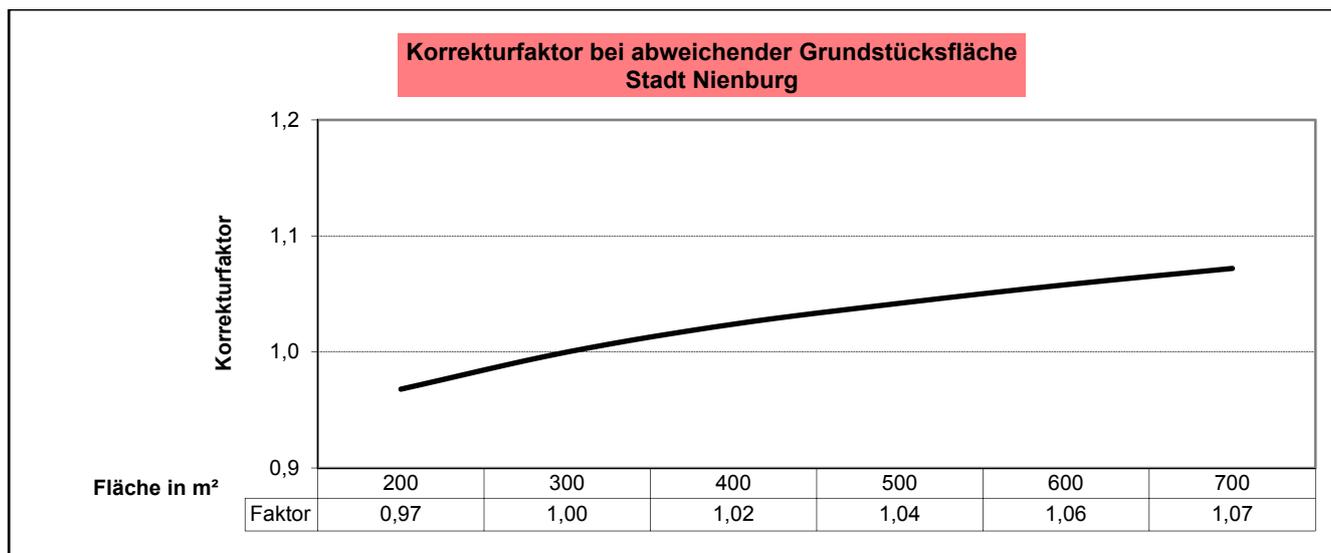
Die Stichprobe umfasst 90 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 – 2014	2012
Lage (Bodenrichtwert)	48 €/m ² – 150 €/m ²	77 €/m ²
Baujahr	1950 – 2006 (keine Neubauten)	1975
Wohnfläche	65 m ² – 203 m ²	111 m ²
Grundstücksgröße	163 m ² – 710 m ²	352 m ²

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Flächengröße



Abhängigkeit von den baulichen Verbesserungen (Umbaumaßnahmen)

Aufgrund zu geringer Datenmenge ist der Einfluss von Umbaumaßnahmen und Modernisierungen in der Stadt Nienburg statistisch nicht signifikant nachweisbar.

Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal

Die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Standardstufe ist in der Stadt Nienburg statistisch nicht signifikant.

Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad

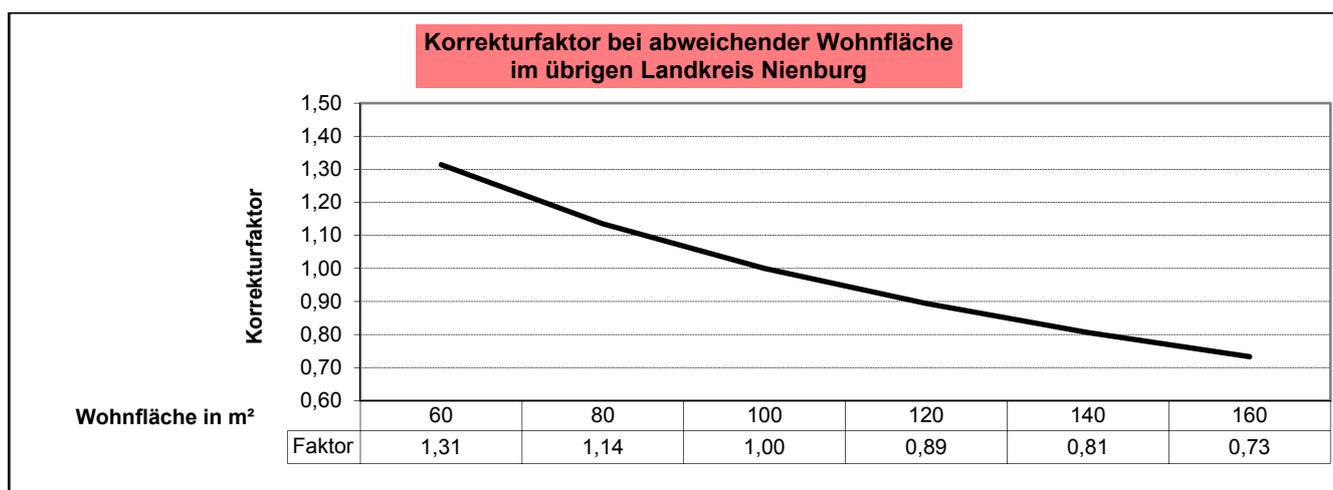
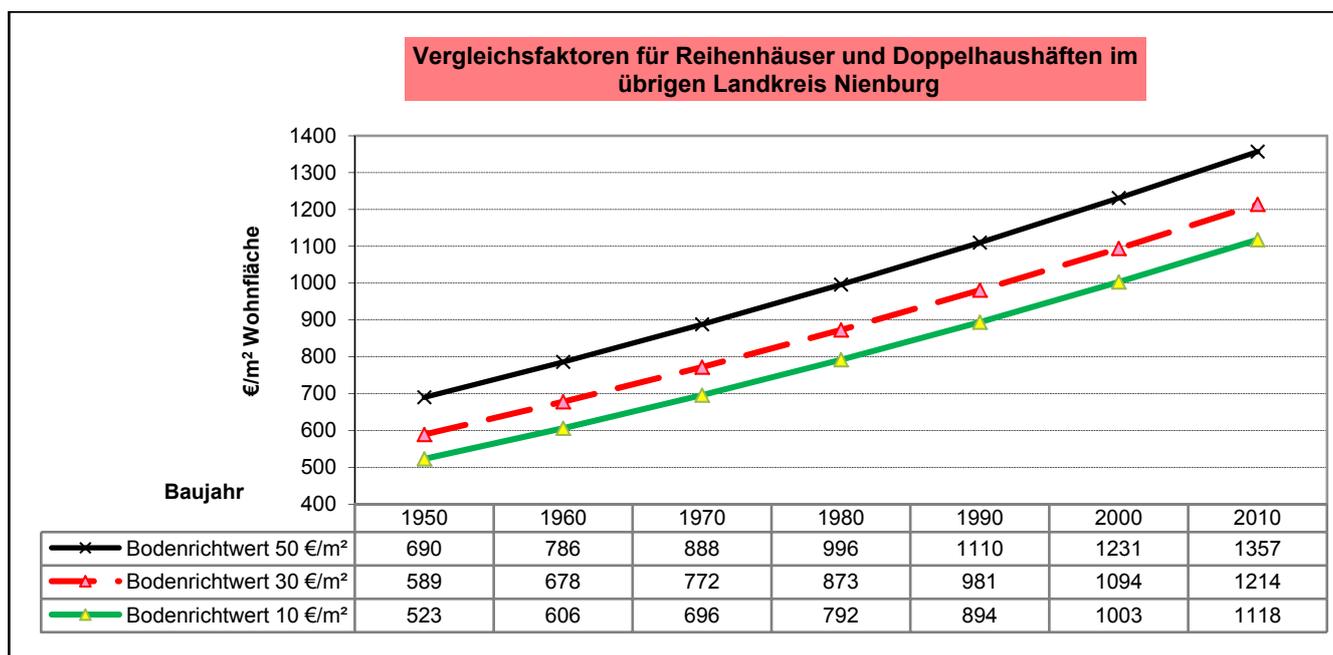
Die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Unterkellerungsgrad ist in der Stadt Nienburg statistisch nicht signifikant.

Übriger Landkreis Nienburg

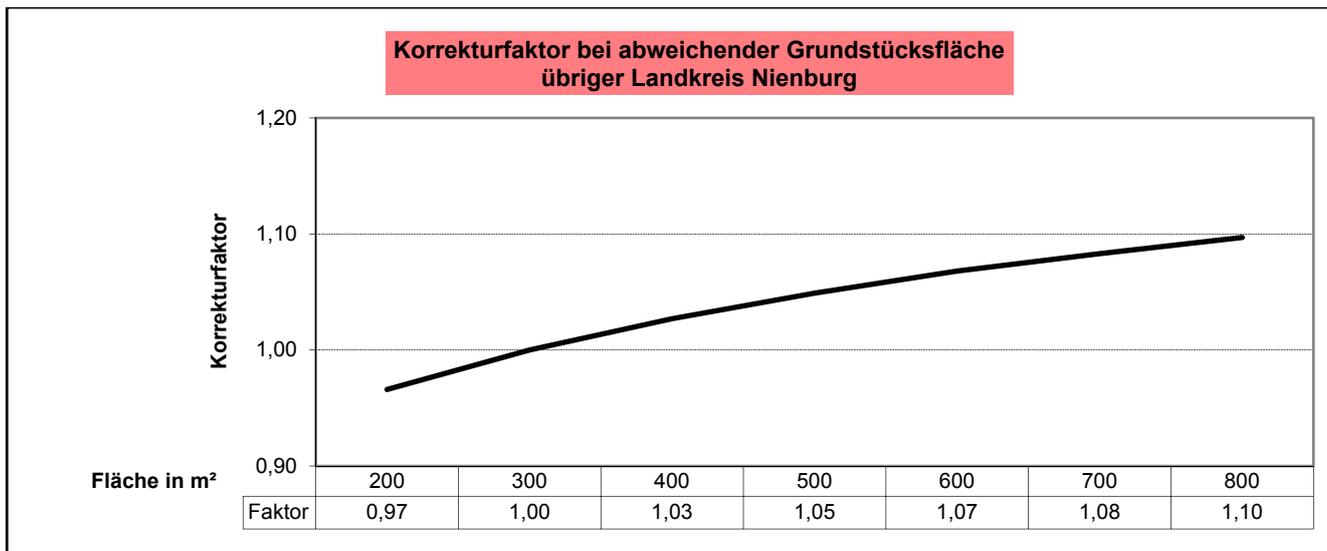
Die Stichprobe umfasst 105 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 – 2014	2012
Lage (Bodenrichtwert)	13 €/m ² – 55 €/m ²	36 €/m ²
Baujahr	1950 – 2006 (keine Neubauten)	1981
Wohnfläche	70 m ² – 191 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße	151 m ² – 967 m ²	397 m ²

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Flächengröße



Abhängigkeit von den baulichen Verbesserungen (Umbaumaßnahmen)

Aufgrund zu geringer Datenmenge ist der Einfluss von Umbaumaßnahmen und Modernisierungen im übrigen Landkreis Nienburg statistisch nicht signifikant nachweisbar.

Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal

Die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Standardstufe ist im übrigen Landkreis Nienburg statistisch nicht signifikant.

Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad

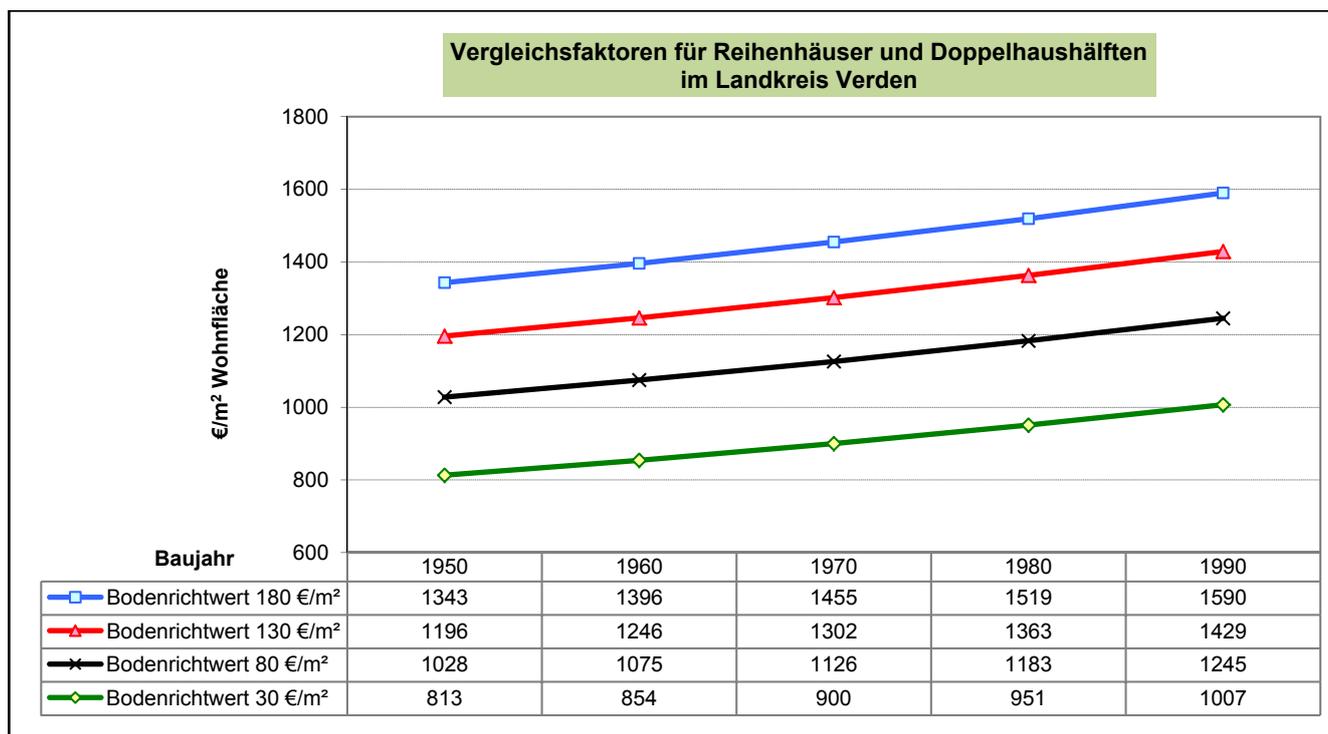
Die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Unterkellerungsgrad ist im übrigen Landkreis Nienburg statistisch nicht signifikant.

Landkreis Verden

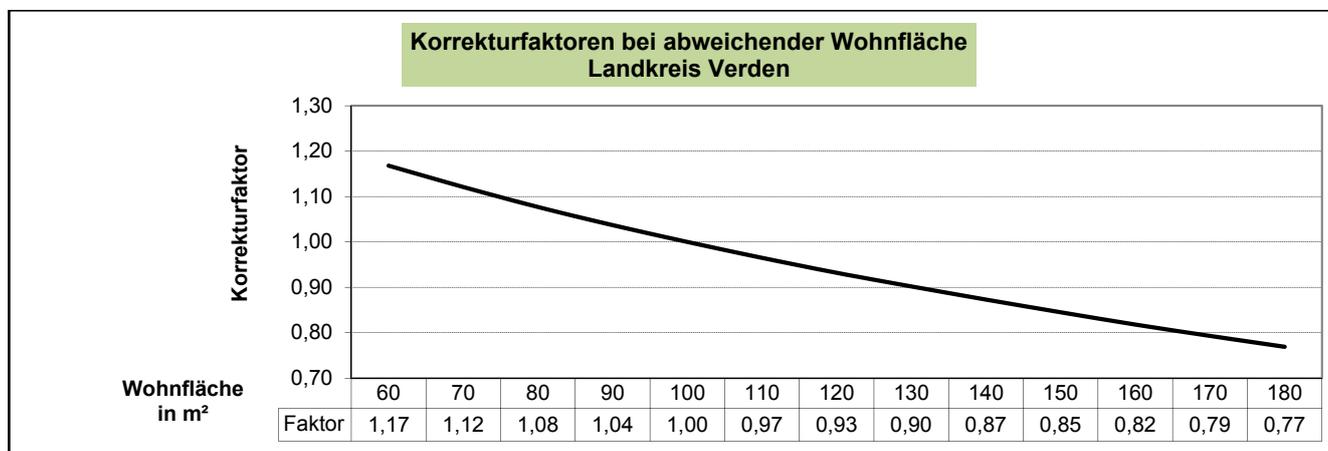
Die Stichprobe umfasst rund 170 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 200 €/m ²	107 €/m ²
Baujahr	1950 – 2009 (keine Neubauten)	1984
Wohnfläche	55 m ² – 180 m ²	116 m ²
Grundstücksfläche	146 m ² – 879 m ²	385 m ²

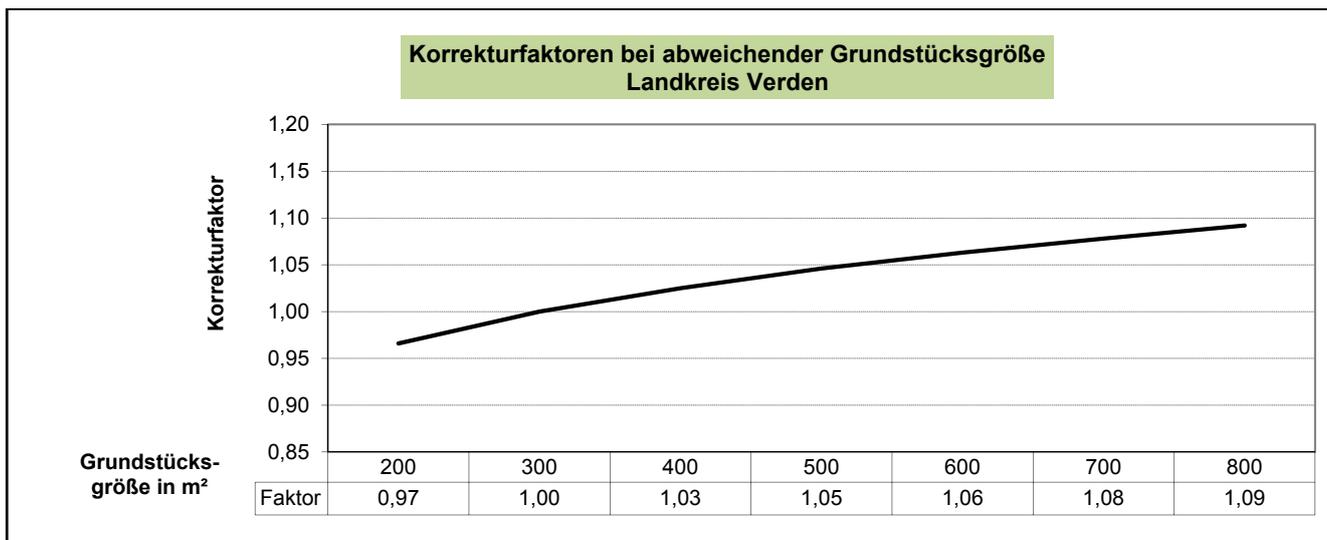
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



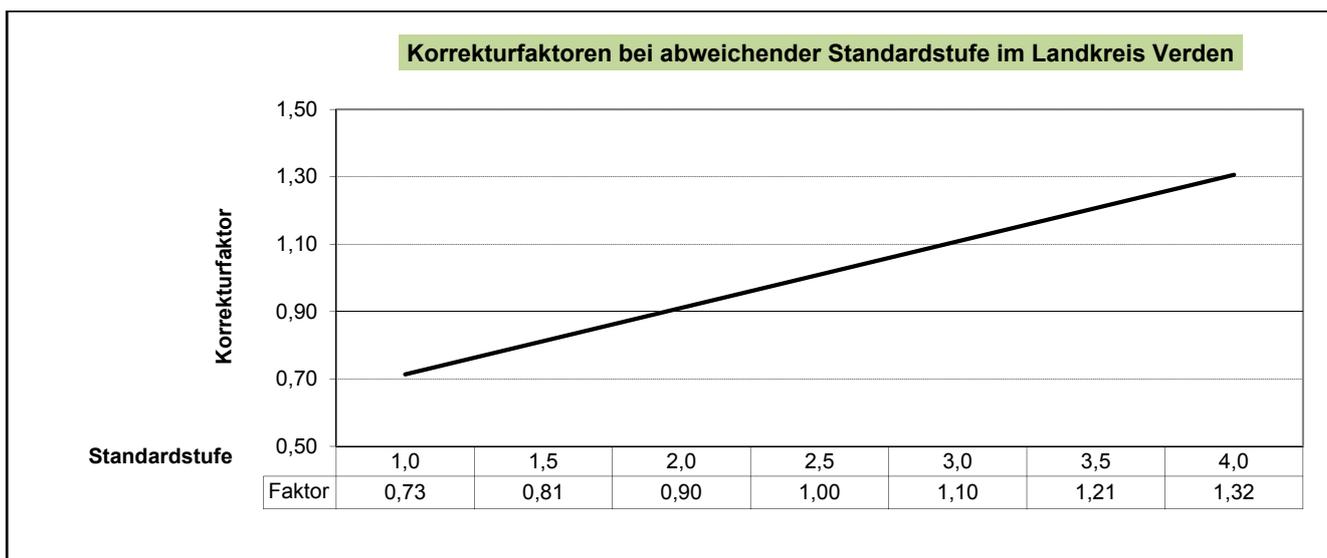
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



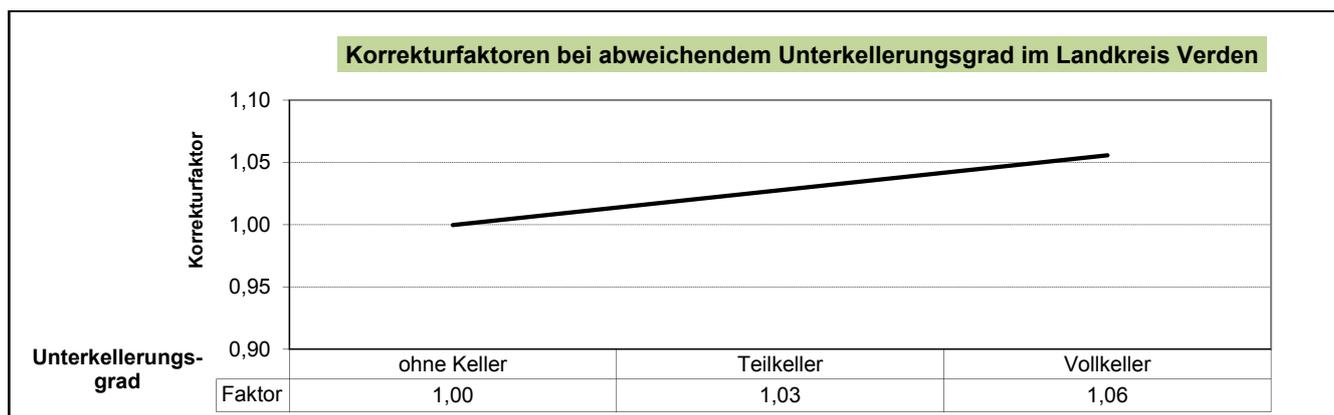
Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von den baulichen Verbesserungen (Umbaumaßnahmen)

Aufgrund zu geringer Datenmenge ist der Einfluss von Umbaumaßnahmen und Modernisierungen im Landkreis Verden statistisch nicht signifikant nachweisbar. Für Objekte, die in den letzten 5 Jahren umfassend modernisiert wurden, kann ein Zuschlag zwischen **10 % und 15 %** angebracht werden.

Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad

**Anwendungsbeispiel:**

Es ist der Vergleichswert einer Doppelhaushälfte mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Lage: Sulingen

Bodenrichtwert: 50 €/m²

Baujahr: 1980

Wohnfläche: 120 m²

Grundstücksgröße: 400 m²

Standardstufe 2,5

nicht unterkellert

Vergleichsfaktor (Tabelle)

962 €/m²; aus Diagramm - interpoliert

Korrekturfaktor für Wohnfläche

0,95

Korrekturfaktor für Standardstufe

1,00

Vergleichsfaktor =

Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor 962 €/m² x 0,95 x 1,00 = rund 914 €/m²

vorläufiger Vergleichswert =

Wohnfläche x Vergleichsfaktor 120 m² x 914 €/m² = **rund 110.000 €**

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. Bauschäden) ist eine entsprechende Wertberücksichtigung anzubringen.

9.3.5 Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze

Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren oder ersatzweise auch nach dem Sachwertverfahren bewertet. Teilweise werden sie aber auch unter Renditegesichtspunkten zur Geldanlage gehandelt. Daher hat der Gutachterausschuss bei den Verkäufen, bei denen die Miethöhe bekannt war, den Faktor Kaufpreis/Rohertrag und den Liegenschaftszinssatz untersucht. Die Stichprobe umfasst Kauffälle für vermietete Reihenhäuser und Doppelhaushälften seit 2010. Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurden im Mittel 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten von 20 bis 25 % unterstellt.

Rohertragsfaktor und Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2014)

Landkreis Diepholz	Anzahl	mittleres Verkaufsdatum	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Kaufpreis/Rohertrag	Liegenschaftszinssatz
Stuhr/Syke/Weyhe	10	2011	1990	105 m ²	18,1 (13,5 – 22,5)	4,3 % (3,0 – 6,5 %)
übriger Landkreis Diepholz	4	2013	1994	99 m ²	16,8 (16,0 – 18,0)	4,3 % (3,0 – 6,5 %)
Landkreis	14	2013	1991	103 m ²	17,7 (13,5 – 22,5)	4,3 % (3,0 – 6,5 %)

Landkreis Heidekreis	Anzahl	mittleres Verkaufsdatum	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Kaufpreis/Rohertrag	Liegenschaftszinssatz
Landkreis	25	2012	1980	110 m ²	15,9 (9,3 – 28,8)	4,5 % (1,7 – 6,6 %)

Landkreis Nienburg	Anzahl	mittleres Verkaufsdatum	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Kaufpreis/Rohertrag	Liegenschaftszinssatz
Stadt Nienburg	11	2012	1975	95 m ²	15,2 (10,0 – 22,5)	4,4 % (2,5 – 6,5 %)
übriger Landkreis Nienburg	8	2011	1989	106 m ²	16,1 (11,5 – 22,0)	4,4 % (3,0 – 6,0 %)
Landkreis	19	2011	1981	100 m ²	15,6 (9,5 – 22,5)	4,4 % (2,5 – 6,5 %)

Landkreis Verden	Anzahl	mittleres Verkaufsdatum	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Kaufpreis/Rohertrag	Liegenschaftszinssatz
Landkreis	2	*	*	*	*	*

GAG Sulingen-Verden	Anzahl	mittleres Verkaufsdatum	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Kaufpreis/Rohertrag	Liegenschaftszinssatz
	60**	2012	1983	105 m ²	16,2 (9,3 – 28,8)	4,4 % (1,7 – 6,6 %)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

**) Mittelwerte aus 58 Fällen gerechnet

9.3.6 Erbbaurechte

Nach § 14 Abs. 2 ImmoWertV sollen die Gutachterausschüsse Marktanpassungsfaktoren zum Verhältnis bebauter Erbbaurechte zu vergleichbaren bebauten Grundstücken im Normaleigentum ableiten.

Umsatzentwicklung

Die wenigen Verkäufe von Erbbaurechten an Reihenhäusern und Doppelhaushälften der vergangenen Jahre sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Anzahl	2010	2011	2012	2013	2014
Landkreis Diepholz	2	0	0	0	0
Landkreis Heidekreis	1	0	0	0	0
Landkreis Nienburg	2	0	1	2	1
Landkreis Verden	13	10	9	3	3

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte an Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Wohnhäuser, bei denen das Eigentum an den baulichen Anlagen lediglich mit einem Erbbaurecht am Grundstück verbunden ist, erzielen im Vergleich zu einem im Normaleigentum stehenden Wohngrundstück meist niedrigere Kaufpreise. Aus vorliegenden geeigneten Kauffällen der Jahre 2010 bis 2014 wurde ein mittlerer Vergleichsfaktor oder Erbbaurechtsfaktor (Verhältniszahl des erzielten Kaufpreises für das Erbbaurecht zu dem Vergleichswert des bebauten Grundstücks im Normaleigentum, gemäß Abschnitt 9.2.4) ermittelt. Abhängigkeiten der Kaufpreise und des Vergleichsfaktors von den einzelnen Vertragsbedingungen oder von Grundstücks- und Gebäudemerkmalen können aus der kleinen Stichprobe nicht abgeleitet werden.

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte an Reihenhäusern und Doppelhaushälften aus Kaufpreisen der Jahre 2010 - 2014									
Bereich	Anzahl	mittleres Verkaufsdatum	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	mittlerer Preis/ m ² Wohnfläche (€/m ²)	Restlaufzeit Erbbaurecht (Jahre)	Bodenrichtwert (BRW) (€/m ²)	Rendite (Erb.-Zins/BRW) (%)	Erbbaurechtsfaktor
Landkreis Diepholz	6	2013	1965	90	725	40	65	0,79	0,75
Landkreis Nienburg			(1956 - 1984)	(70 - 125)	(400 - 1.140)	(25 - 50)	(40 - 150)	(0,15 - 1,30)	(0,70 - 0,80)
Landkreis Heidekreis	29	2011	1957	96	787	39	127	1,02	0,79
Landkreis Verden			(1926 - 1980)	(65 - 145)	(385 - 1.130)	(1 - 80)	(75 - 170)	(0,05 - 3,65)	(0,50 - 1,00)
GAG Sulingen-Verden	35	2011	1958	95	775	39	115	0,98	0,78
			(1926 - 1984)	(65 - 145)	(385 - 1.140)	(1 - 80)	(40 - 170)	(0,05 - 3,65)	(0,50 - 1,00)

Anwendungsbeispiel:

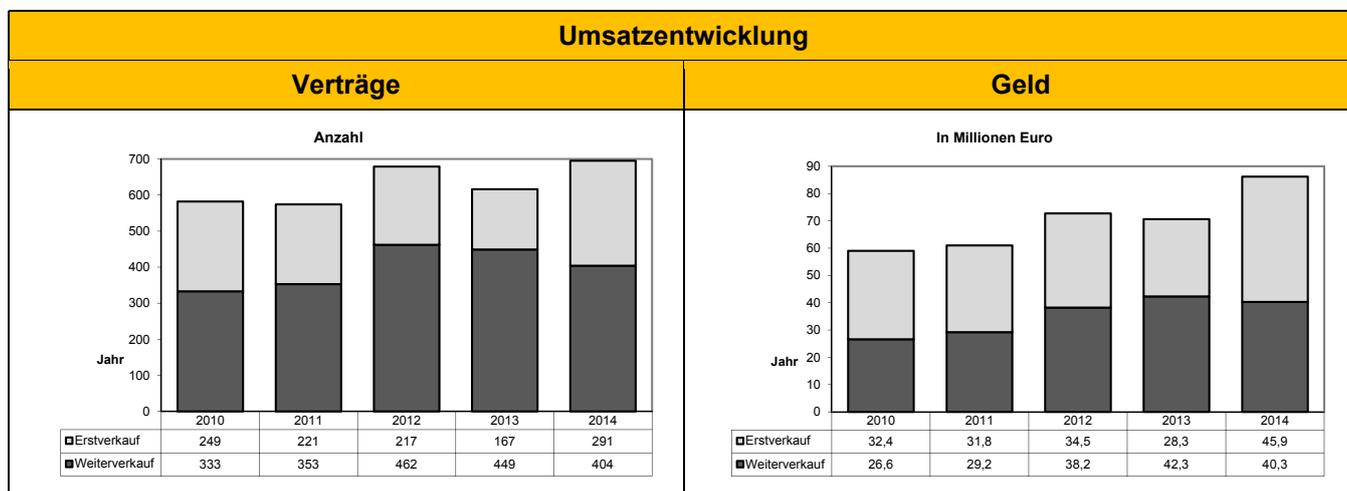
Wie groß ist der Verkehrswert für ein Erbbaurecht an einem mit einem Reihnhaus bebauten Grundstück im Landkreis Nienburg, das als unbelastetes, bebautes Grundstück im Normaleigentum einen Wert von 80.000 € hat?

Unter Verwendung des mittleren Erbbaurechtsfaktors dieser Stichprobe beträgt der geschätzte Verkehrswert dieses Objektes: 80.000 € x 0,75 = rund **60.000 €**.

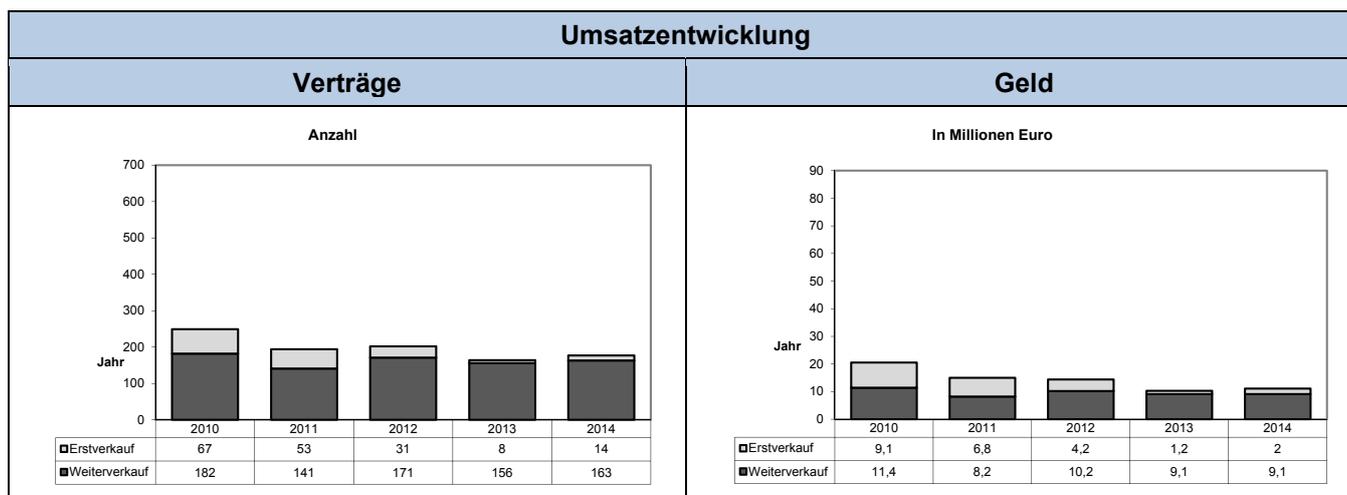
9.4 Wohnungseigentum

Dieser Teilmarkt gliedert sich in Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) und in Teileigentum (gewerbliche, geschäftliche oder sonstige Nutzungen, wie Läden, Büros und Garagen), jeweils in der Rechtsform des Sondereigentums mit Miteigentumsanteilen.

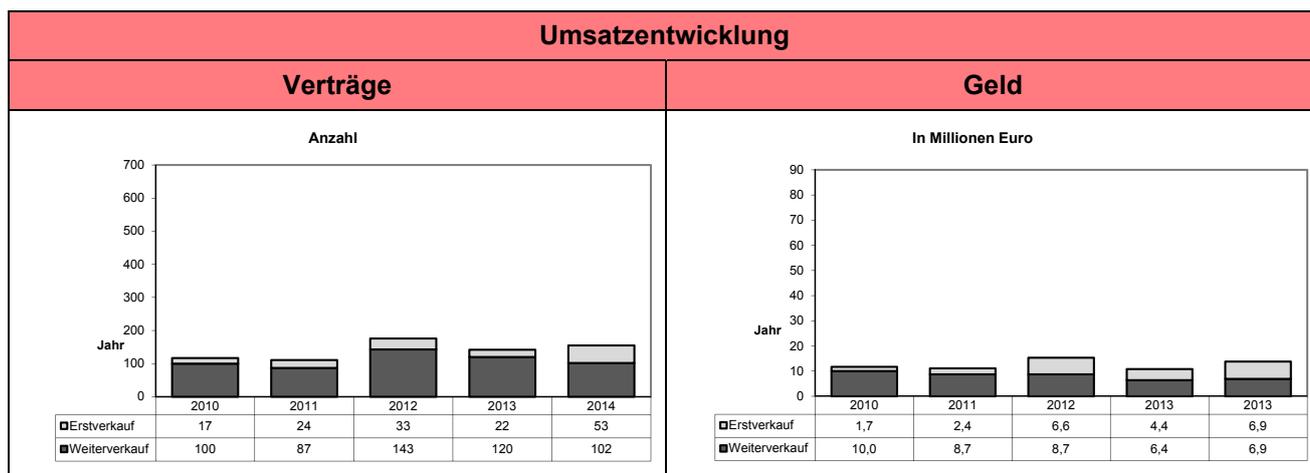
Landkreis Diepholz



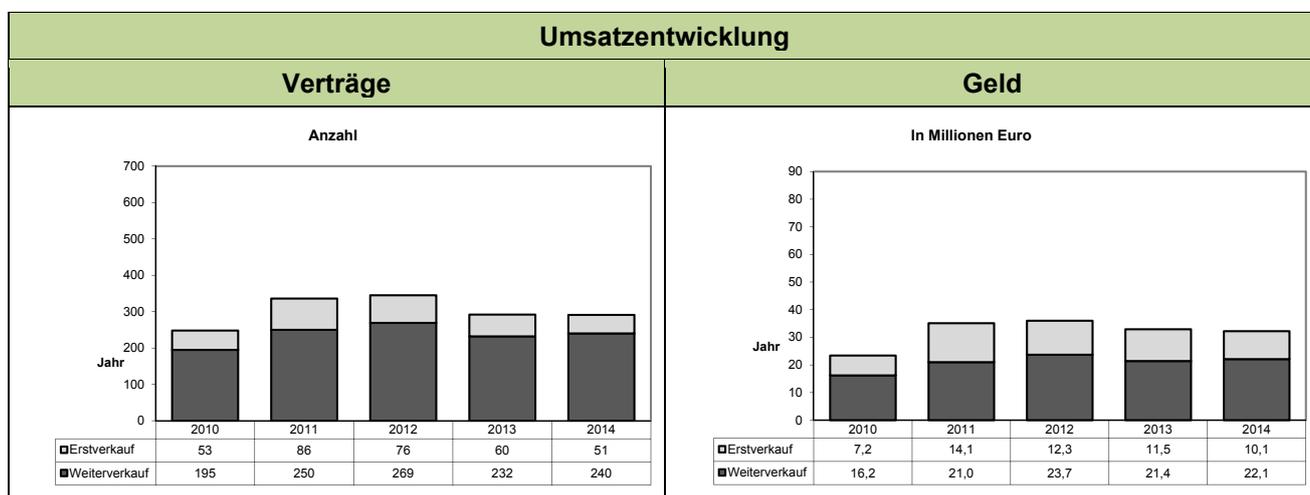
Landkreis Heidekreis



Landkreis Nienburg



Landkreis Verden



9.4.1 Preisniveau

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2014 registrierten Kauffällen ermittelten Durchschnitts-kaufpreise und Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Wohnungseigentum in den Landkreisen jeweils in einer Untergliederung nach dem Gebäudealter. Die Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Dies gilt insbesondere für den angegebenen Durchschnittswert für ältere, qualitativ sehr unterschiedliche Objekte (Baujahr vor 1970).

Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sind nicht in die Auswertung eingeflossen. Die geklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Die Tabellenwerte können als Anhaltspunkt für eine Wertabschätzung eines potenziellen Kauf- oder Verkaufsobjektes dienen. Da der Wert einer Eigentumswohnung von mehreren Faktoren abhängt, vor Allem von der individuellen Wohn- und Verkehrslage, sowie von dem Alter und der Ausstattung der Wohnung, ist es sachge-rechter, für eine Wertabschätzung die Vergleichsfaktoren (siehe Abschnitt 9.4.3) zu verwenden.

Bei ausreichend vorhandenen Kauffällen wird zwischen Wohnhäusern (in der Regel **Reihenhäuser** und **Dop-pelhaushälften**) in der Rechtsform des Wohnungseigentums und Wohnungen überwiegend in **Mehrfamilien-häusern** unterschieden.

Landkreis Diepholz**Wohnungen (in der Regel in Mehrfamilienhäusern)**

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Diepholz 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	6 (11)	1917 (1908)	90 (90)	942 (815)	72.000 (74.000)
Baujahr 1946 bis 1969	12 (14)	1964 (1962)	59 (91)	830 (782)	46.000 (65.000)
Baujahr 1970 bis 1984	57 (83)	1976 (1977)	76 (77)	980 (1.027)	74.000 (78.000)
Baujahr 1985 bis 1999	136 (145)	1993 (1993)	67 (71)	1.314 (1.318)	89.000 (93.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	30 (33)	2005 (2004)	92 (81)	1.818 (1.728)	171.000 (140.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	146 (123)	2014 (2013)	82 (90)	2.066 (1.918)	169.000 (172.000)
in den Gemeinden Stuhr/Syke/Weyhe 2014					
Baujahr bis 1945	6 (10)	1917 (1907)	90 (89)	942 (862)	72.000 (77.000)
Baujahr 1946 bis 1969	6 (8)	1967 (1963)	58 (94)	1.017 (971)	56.000 (87.000)
Baujahr 1970 bis 1984	40 (57)	1975 (1977)	79 (75)	1.034 (1.087)	80.000 (82.000)
Baujahr 1985 bis 1999	89 (103)	1992 (1993)	65 (69)	1.447 (1.441)	96.000 (100.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	25 (31)	2006 (2004)	93 (80)	1.930 (1.785)	183.000 (144.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	107 (81)	2014 (2013)	81 (91)	2.180 (1.998)	177.000 (181.000)
im übrigen Landkreis Diepholz 2014					
Baujahr bis 1945	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1946 bis 1969	6 (6)	1961 (1960)	59 (88)	643 (530)	35.000 (35.000)
Baujahr 1970 bis 1984	17 (26)	1977 (1978)	70 (80)	853 (897)	60.000 (70.000)
Baujahr 1985 bis 1999	47 (42)	1993 (1993)	71 (76)	1.063 (1.017)	76.000 (77.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	5 (2)	2003 (*)	86 (*)	1.261 (*)	108.000 (*)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	39 (42)	2014 (2013)	85 (88)	1.753 (1.765)	148.000 (156.000)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Wohnhäuser (in der Regel Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnhäusern als Wohnungseigentum im Landkreis Diepholz 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1946 bis 1969	1 (0)	* -	* -	* -	* -
Baujahr 1970 bis 1984	6 (2)	1980 (*)	96 (*)	1.145 (*)	109.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	15 (8)	1996 (1996)	96 (104)	1.528 (1.377)	148.000 (148.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	23 (12)	2006 (2002)	107 (103)	1.673 (1.686)	176.000 (176.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	23 (32)	2014 (2012)	117 (121)	1.790 (1.470)	210.000 (177.000)

Landkreis Heidekreis**Wohnungen (in der Regel in Mehrfamilienhäusern)**

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Heidekreis 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	1 (3)	* (1893)	* (136)	* (712)	* (121.000)
Baujahr 1946 bis 1969	39 (33)	1964 (1964)	76 (77)	376 (407)	28.000 (30.000)
Baujahr 1970 bis 1984	31 (33)	1975 (1975)	70 (75)	532 (696)	37.000 (52.000)
Baujahr 1985 bis 1999	30 (34)	1994 (1994)	72 (71)	1.235 (1.006)	89.000 (71.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	1 (0)	* -	* -	* -	* -
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	4 (0)	2014 -	98 -	1.912 -	185.000 -

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Wohnhäuser (in der Regel Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnhäusern als Wohnungseigentum im Landkreis Heidekreis 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (0)	- -	- -	- -	- -
Baujahr 1946 bis 1969	0 (2)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1970 bis 1984	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1985 bis 1999	6 (8)	1995 (1996)	122 (100)	1.124 (1.181)	134.000 (118.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	3 (2)	2002 (*)	108 (*)	1.287 (*)	139.000 (*)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	3 (5)	2014 (2013)	88 (96)	1.814 (1.662)	160.000 (159.000)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Nienburg**Wohnungen (in der Regel in Mehrfamilienhäusern)**

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Nienburg 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	4 (5)	1910 (1917)	82 (84)	609 (760)	44.000 (67.000)
Baujahr 1946 bis 1969	17 (36)	1963 (1963)	80 (77)	602 (615)	47.000 (44.000)
Baujahr 1970 bis 1984	15 (22)	1977 (1974)	77 (77)	922 (720)	70.000 (54.000)
Baujahr 1985 bis 1999	19 (15)	1991 (1993)	77 (72)	1.155 (1.001)	88.000 (72.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	8 (5)	2004 (2005)	98 (90)	1.191 (1.430)	105.000 (127.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	39 (18)	2013 (2013)	75 (94)	1.861 (2.304)	137.000 (216.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Nienburg 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
in der Stadt Nienburg 2014					
Baujahr bis 1945	3 (4)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1946 bis 1969	9 (26)	1962 (1963)	71 (69)	799 (721)	57.000 (49.000)
Baujahr 1970 bis 1984	15 (20)	1977 (1974)	77 (76)	922 (742)	70.000 (55.000)
Baujahr 1985 bis 1999	16 (10)	1991 (1992)	79 (69)	1.220 (1.053)	94.000 (75.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	3 (3)	2004 (2006)	92 (103)	1.437 (1.495)	123.000 (148.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	20 (18)	2013 (2013)	74 (94)	2.152 (2.304)	159.000 (216.000)
im übrigen Landkreis Nienburg 2014					
Baujahr bis 1945	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1946 bis 1969	8 (10)	1965 (1961)	91 (100)	381 (339)	36.000 (30.000)
Baujahr 1970 bis 1984	0 (2)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1985 bis 1999	3 (5)	1995 (1995)	67 (80)	811 (895)	56.000 (67.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	5 (2)	2005 (*)	102 (*)	1.044 (*)	94.000 (*)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	19 (0)	2014 (-)	75 (-)	1.553 (-)	115.000 (-)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Nienburg

Wohnhäuser (in der Regel Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum

Lediglich vier Kauffälle von Wohnungseigentum an Wohnhäusern sind im Berichtsjahr (Vorjahr zwei Kauffälle) registriert worden. Nähere Untersuchungen sind hier nicht möglich.

Landkreis Verden

Wohnungen (in der Regel in Mehrfamilienhäusern)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Verden 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	6 (12)	1900 (1916)	102 (122)	917 (1.047)	94.000 (115.000)
Baujahr 1946 bis 1969	15 (14)	1961 (1963)	83 (77)	591 (807)	53.000 (61.000)
Baujahr 1970 bis 1984	40 (44)	1976 (1976)	70 (75)	962 (917)	70.000 (71.000)
Baujahr 1985 bis 1999	52 (50)	1993 (1992)	69 (73)	1.316 (1.179)	91.000 (85.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	17 (17)	2005 (2003)	80 (89)	1.646 (1.669)	132.000 (137.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	24 (39)	2014 (2013)	90 (88)	2.221 (2.147)	200.000 (190.000)

Wohnhäuser (in der Regel Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnhäusern als Wohnungseigentum im Landkreis Verden 2014					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1946 bis 1969	1 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1970 bis 1984	3 (1)	1978 (*)	117 (*)	895 (*)	112.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	9 (8)	1994 (1993)	109 (112)	1.573 (1.111)	168.000 (124.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	4 (9)	2002 (2002)	130 (101)	1.340 (1.632)	173.000 (166.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

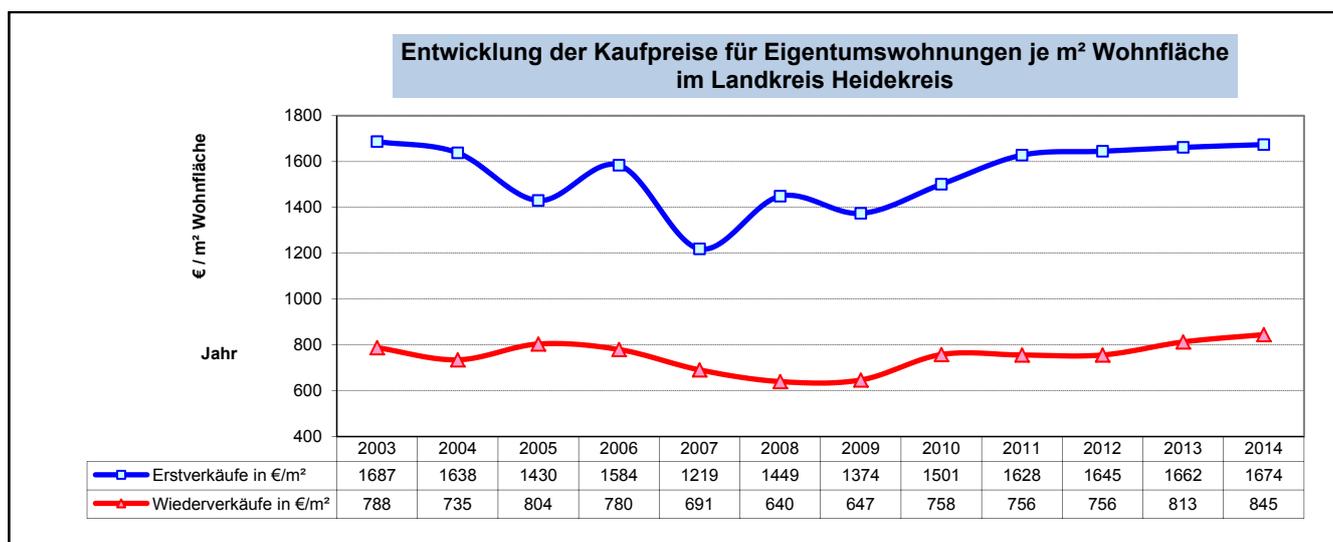
9.4.2 Preisentwicklung

Landkreise Heidekreis und Verden

Die folgenden Diagramme und Tabellen geben einen Überblick über die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche von Eigentumswohnungen seit dem Jahr 2003. Diese berücksichtigen keine individuellen wertrelevanten Eigenschaften der Kaufobjekte. Preisbestimmende Einflussgrößen sind sowohl bei Erst- als auch bei Weiterverkäufen vor allem die äußeren und inneren Lagemerkmale (Zentralität und Wohnqualität) und die Ausstattung.

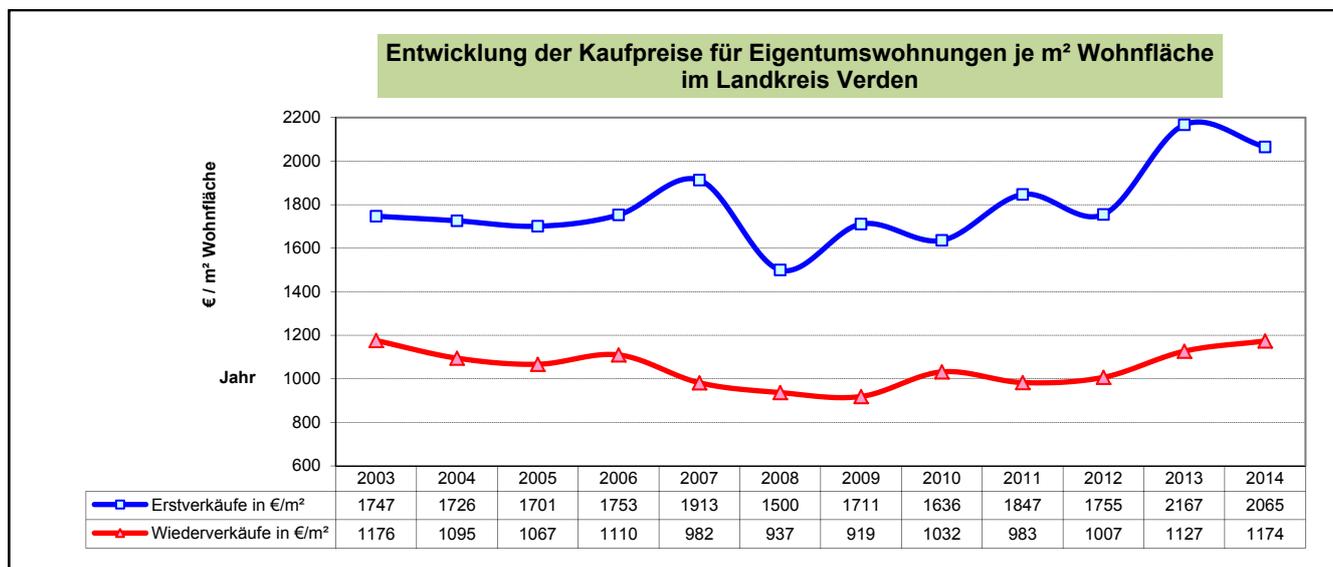
Für die Preisstatistik wird zwischen Erstverkäufen mit einem Alter von bis zu 3 Jahren und Weiterverkäufen älterer Wohnungen unterschieden. Den Durchschnittspreisen der Erstverkäufe liegen nur wenige Kauffälle für Objekte mit jährlich unterschiedlichen wertrelevanten Merkmalen zugrunde.

Landkreis Heidekreis



Kaufpreise aus ungewöhnlichen Marktsegmenten (z. B. Gebiete mit großflächigem Leerstand) wurden in die Auswertung nicht einbezogen.

Landkreis Verden



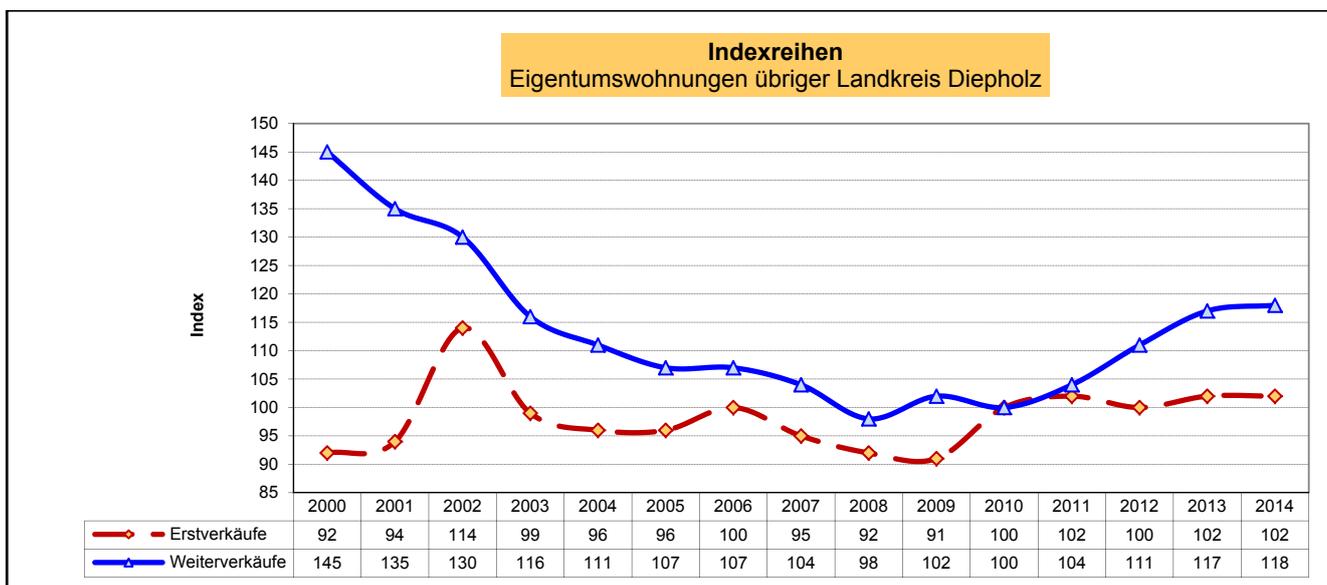
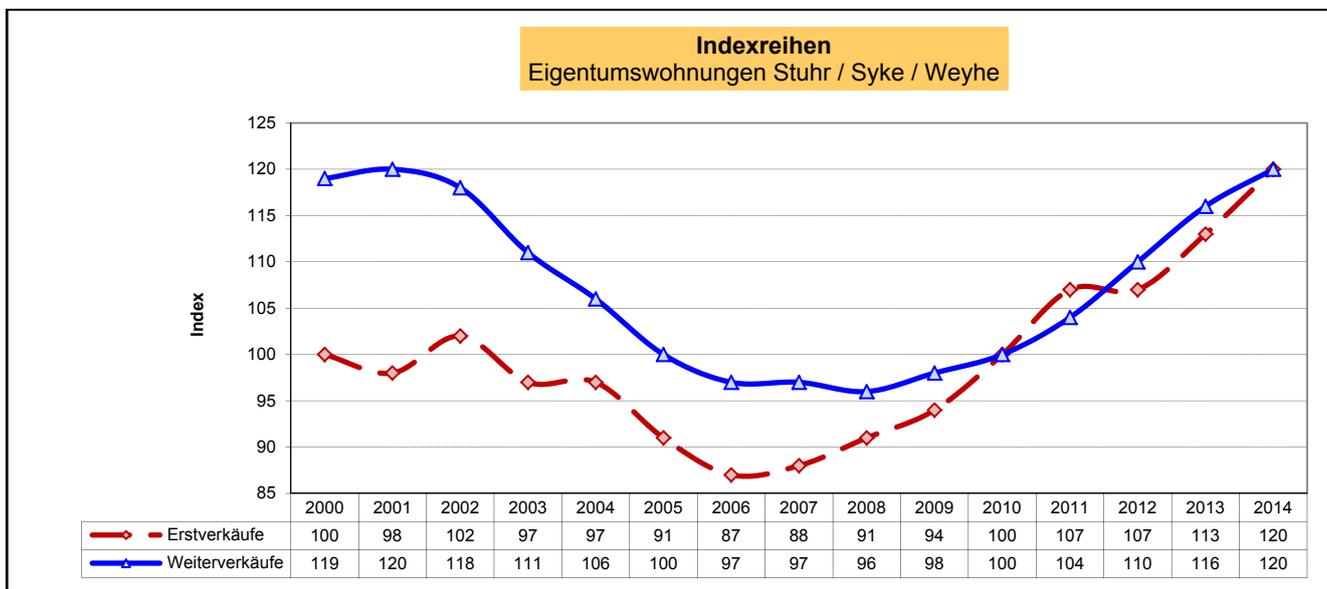
Landkreise Diepholz und Nienburg

Die **zeitliche Entwicklung** der Kaufpreise für Eigentumswohnungen lässt sich am besten durch Indexreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Sie sind bezogen auf das Basisjahr 2010 (Index = 100). Die Indexreihen sind immer zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt und einer rechnerischen Glättung unterzogen worden, um überdeutliche Jahressprünge zu vermeiden. Wegen der verzögerten Lieferung der Kaufverträge und der Glättung sind die Daten der letzten beiden Jahre als vorläufig anzusehen.

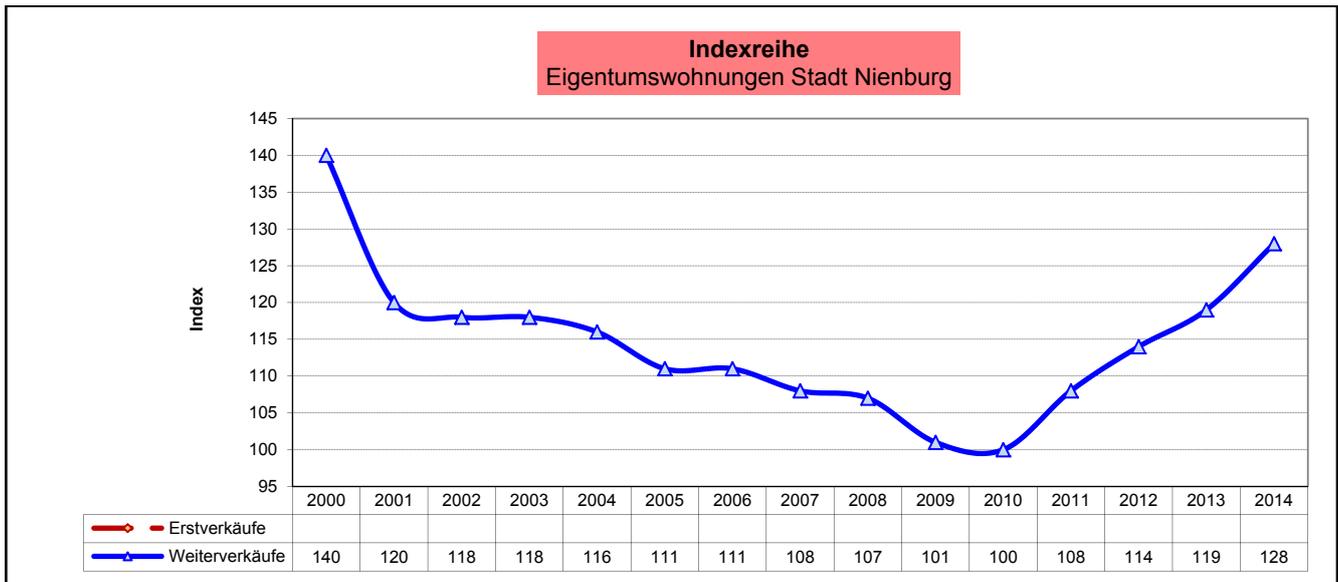
Landkreis Diepholz

Für den Landkreis Diepholz ist hier zu unterscheiden zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke und Weyhe und dem übrigen Landkreis Diepholz. Der Wirtschaftsraum Stuhr, Syke und Weyhe mit seiner Nähe zur Hansestadt Bremen ist für den Immobilienteilmarkt der Eigentumswohnungen im Landkreis Diepholz prägend. Der Anteil am Gesamtgeldumsatz für Eigentumswohnungen im Landkreis Diepholz beträgt im Auswertejahr 2014 rund 81 % (Vorjahr: rund 75 %).

Es wird zwischen Erstverkäufen mit einem Alter von bis zu 3 Jahren und Weiterverkäufen älterer Wohnungen unterschieden. Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 75 m² und bei weiterveräußerten Wohnungen jeweils auf das durchschnittliche Baujahr 1995.



Landkreis Nienburg



Die Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) waren in den letzten vier Jahren steigend. Aufgrund des in einzelnen Jahren geringen Umsatzes wird aber keine Indexreihe ausgewiesen.

Die Preisentwicklung im übrigen Gebiet des Landkreises Nienburg ist nicht untersucht worden. Hier kann näherungsweise von einer ähnlichen Entwicklung ausgegangen werden. Die Preisentwicklung ist im Einzelfall zu prüfen.

9.4.3 Vergleichsfaktoren

Die Ableitung von Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen ist nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse. Hier werden so genannte Gebädefaktoren vorgestellt (§ 13 ImmoWertV), die aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe und Alter der baulichen Anlagen sowie Ausstattungsmerkmale) abgeleitet worden sind.

Der Kaufpreis für eine Eigentumswohnung bildet sich individuell nach persönlichen Wertvorstellungen der Marktteilnehmer, aber auch nach tatsächlichen und erfassbaren Merkmalen des Grundstücks und des Gebäudes. Die wichtigsten dieser Merkmale für eine Eigentumswohnung sind die Lage, das Gebäudealter und die Größe der baulichen Anlage.

Die dargestellten Vergleichsfaktoren sind aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse. Dabei werden die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale auf die Zielgröße (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht und in den folgenden Tabellen und Diagrammen dargestellt.

Hinweise zur Anwendung:

1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wertanteil am Grund und Boden.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich in den Analysen signifikant ausgewirkt haben, können sie in den Diagrammen als Einflussgröße berücksichtigt werden. Soweit weitere Abweichungen der Objektmerkmale von den durchschnittlichen Bezugsmerkmalen der Stichprobe (s. Tabelle: Ausprägung) vorliegen, sind individuell Zu- oder Abschläge anzubringen.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

In den nachfolgenden Diagrammen sind Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte Eigentumswohnungen dargestellt. Sie beziehen sich auf eine typische ältere Eigentumswohnung (Weiterveräußerung) mit den nachfolgenden Merkmalen:

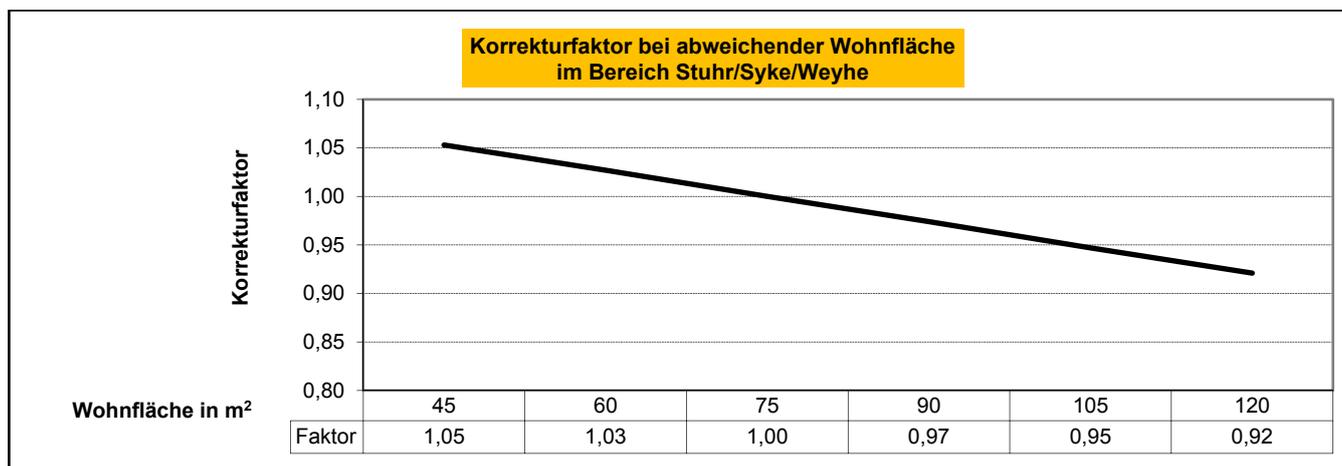
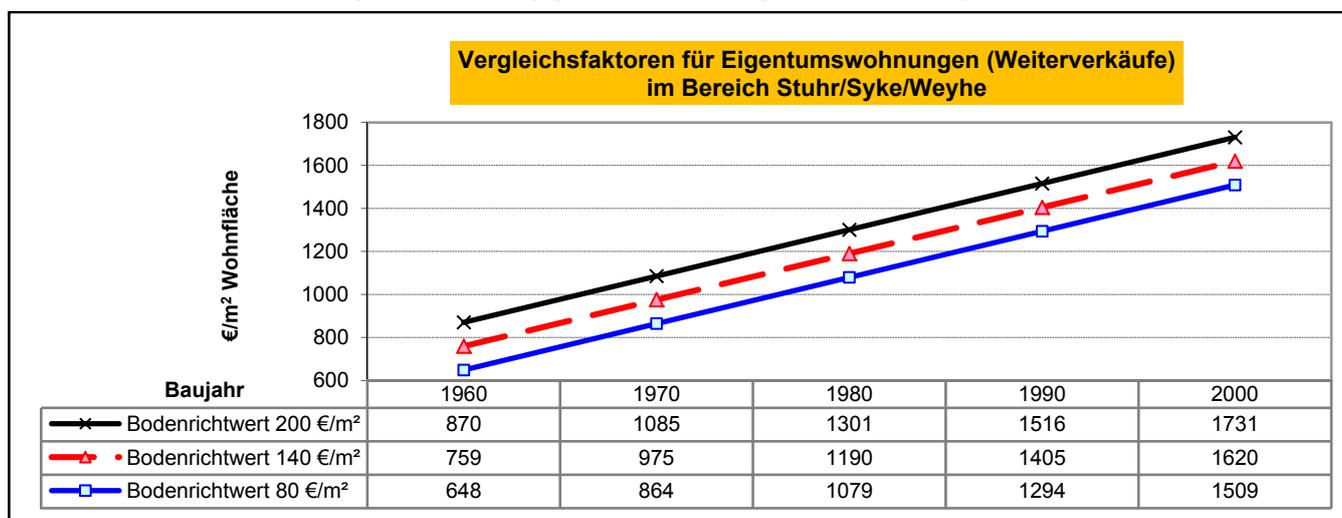
Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2014	Miteigentumsanteil am Grundstück	125/1000 (etwa 8 Wohneinheiten)
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Ausstattung	Mittel
Baujahr	siehe Diagramme	Garage oder Nebengebäude	keine
Wohnfläche	75 m ²	Bauweise	überwiegend massiv

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) im Bereich Stuhr/Syke/ Weyhe

Die Stichprobe umfasst rund 655 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmals	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2014	2012
Lage (Bodenrichtwert)	65 €/m ² – 210 €/m ²	140 €/m ²
Baujahr	1960 – 2006	1989
Wohnfläche	30 m ² – 120 m ²	70 m ²
Miteigentumsanteil	10/1.000 – 300/1.000	110/1.000

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Weitere wertbeeinflussende Merkmale für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) Stuhr/Syke/Weyhe	
Kleinere Wohnanlagen mit bis zu 6 Wohnungen	Zuschlag von ca. 2 %
Größere Wohnanlagen mit über 10 Wohnungen	Abschlag von ca. 2 %
Garagenstellplatz	Zuschlag von 4.000 €
Tiefgaragenstellplatz	Zuschlag von 12.000 €

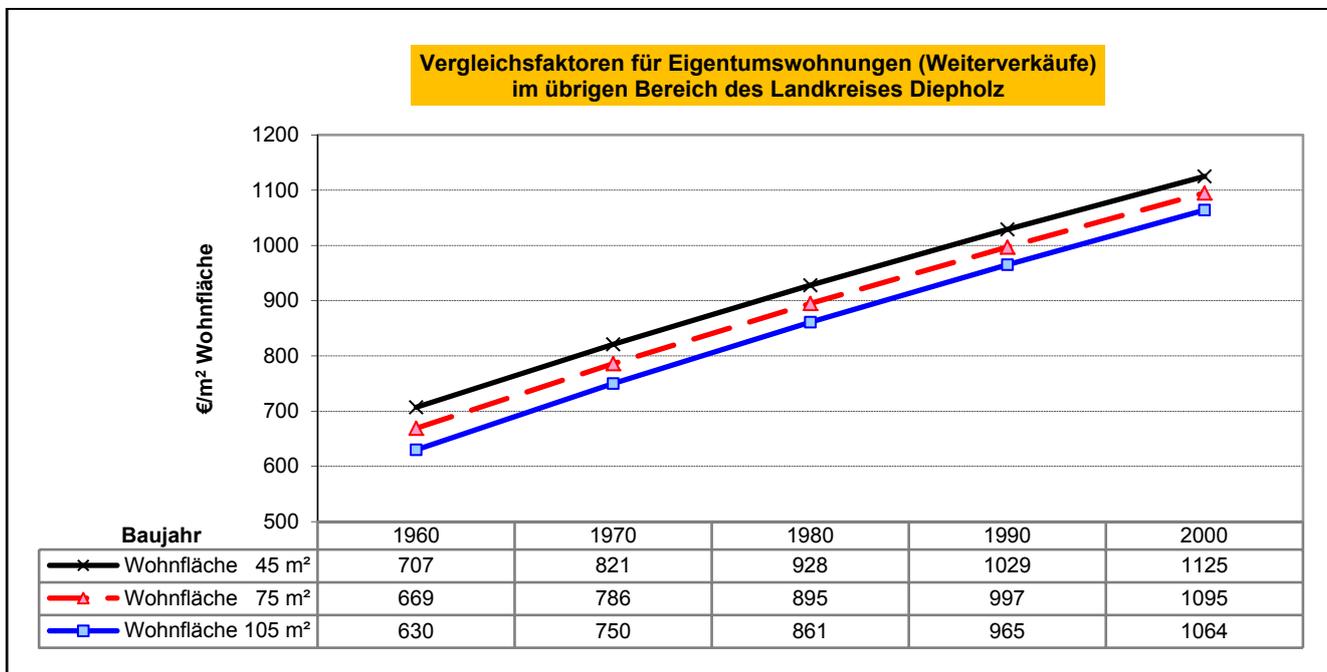
Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der **Ausstattung** ist aus der vorliegenden Stichprobe nicht signifikant nachweisbar.

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) im übrigen Bereich des Landkreises Diepholz

Die Stichprobe umfasst rund 325 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2014	2012
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 100 €/m ²	60 €/m ²
Baujahr	1960 – 2007	1986
Wohnfläche	30 m ² – 115 m ²	70 m ²
Miteigentumsanteil	10/1.000 – 320/1.000	130/1.000

Basiswerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr



Eine Abhängigkeit von der **Lage** (Höhe des Bodenrichtwertes) ist für Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen im übrigen Bereich des Landkreises Diepholz rechnerisch kaum relevant (+ 2 % bei sehr hohen und -2 % bei sehr niedrigen Bodenwerten). Im Einzelfall wird die spezielle Lage eines Objektes sicher Einfluss auf den Kaufpreis haben.

Weitere wertbeeinflussende Merkmale für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) im übrigen Landkreis Diepholz	
Kleinere Wohnanlagen mit bis zu 6 Wohnungen	Zuschlag von ca. 5 %
Größere Wohnanlagen mit über 10 Wohnungen	Abschlag von ca. 5 %
Garagenstellplatz	Zuschlag von 4.000 €
Tiefgaragenstellplatz	Zuschlag von 8.000 €

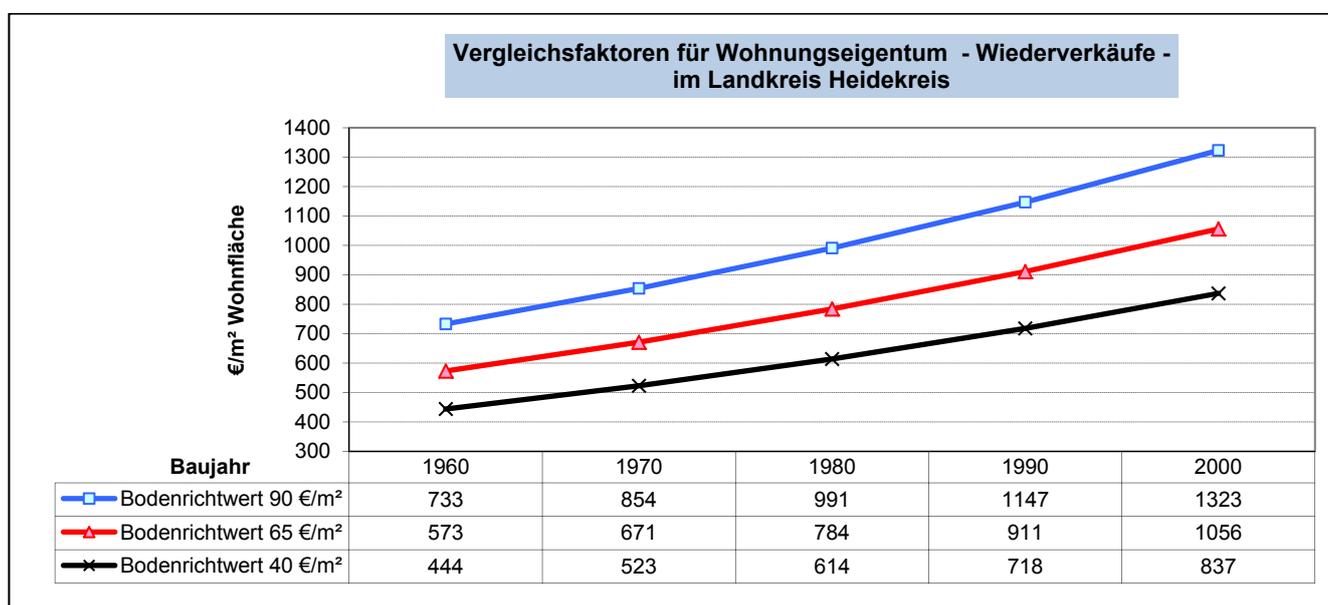
Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der **Ausstattung** ist aus der vorliegenden Stichprobe nicht signifikant nachweisbar.

Landkreis Heidekreis

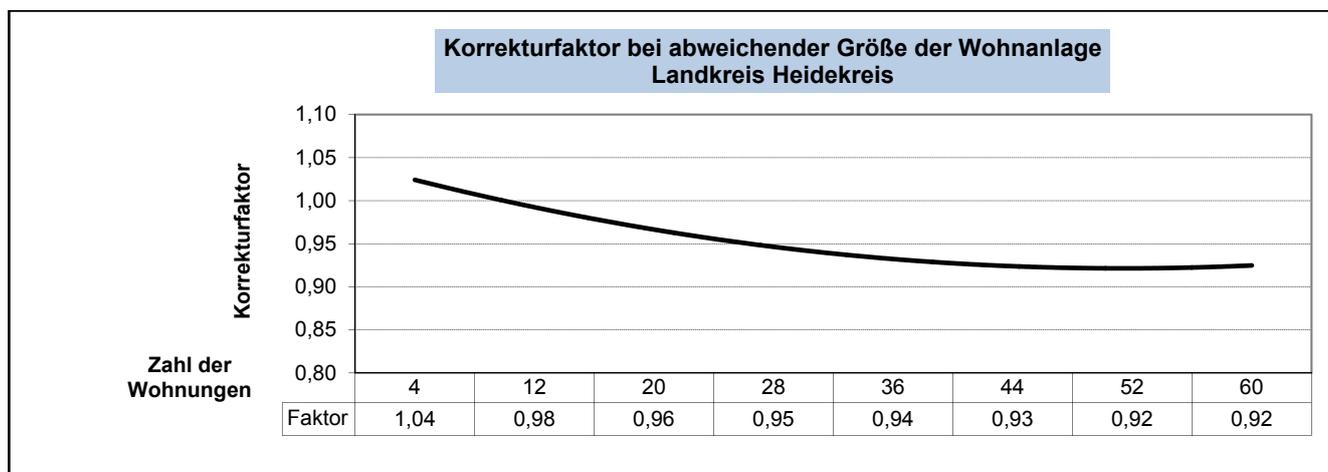
Die Stichprobe umfasst rund 250 Weiterverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 100 €/m ²	64 €/m ²
Baujahr	1951 – 2000	1979
Wohnfläche	32 m ² – 111 m ²	71 m ²
Größe der Wohnanlage	3 – 90 Wohnungen	24 Wohnungen
Miteigentumsanteil	8/1.000 – 400/1.000	81/1.000

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert) und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnungen in der Wohnanlage



Abhängigkeit von der Wohnfläche

Eine Abhängigkeit der Quadratmeterpreise von der Wohnfläche kann aus dieser Stichprobe statistisch nicht nachgewiesen werden.

Abhängigkeit von der Ausstattung

Eine Abhängigkeit von der Ausstattung kann wegen fehlender Datenmenge aus dieser Stichprobe statistisch nicht nachgewiesen werden.

Weitere wertbeeinflussende Merkmale für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) im Landkreis Heidekreis	
Garagenstellplatz	Zuschlag von 3.000 €
Tiefgaragenstellplatz	Zuschlag von 3.000 €

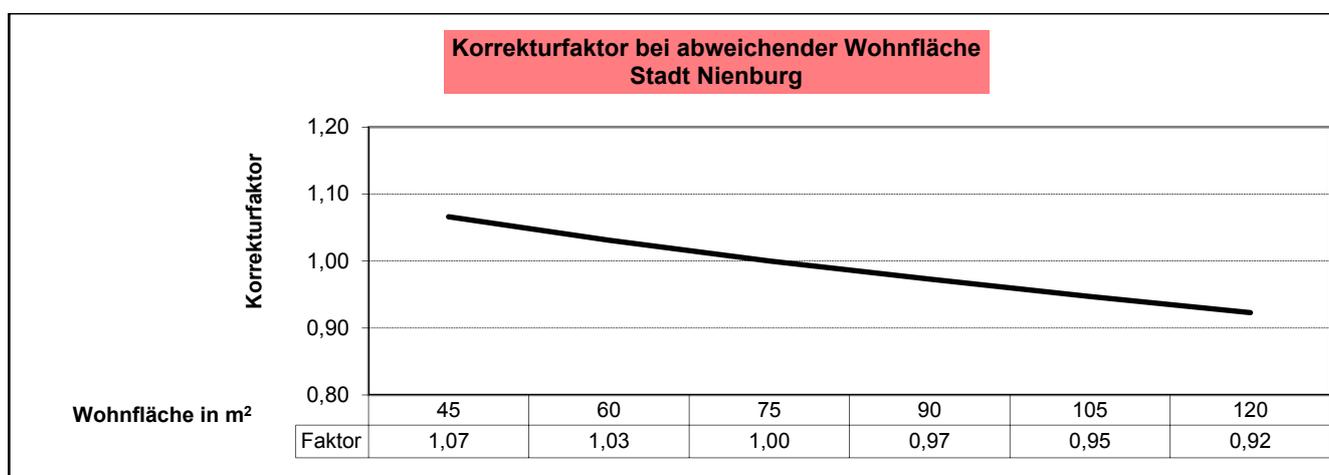
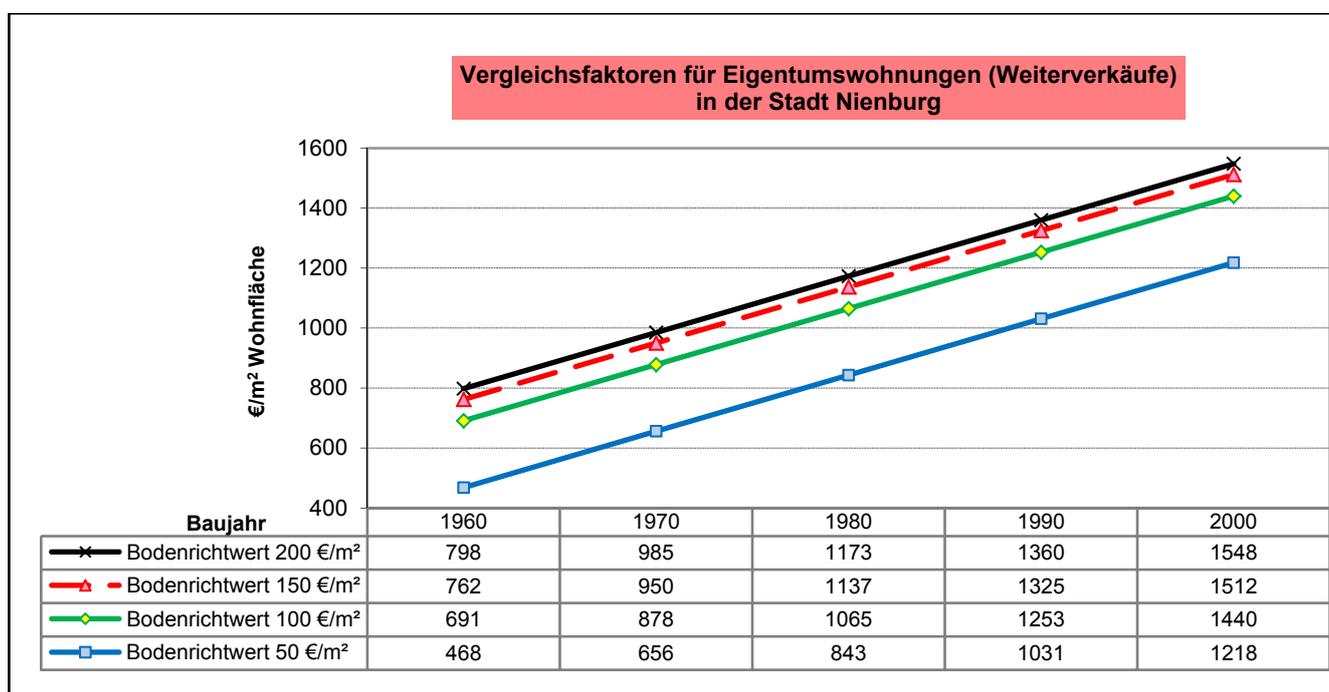
Landkreis Nienburg

Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in der Stadt Nienburg

Die Stichprobe umfasst rund 190 Weiterverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² – 200 €/m ²	96 €/m ²
Baujahr	1954 – 2008	1980
Wohnfläche	40 m ² – 125 m ²	75 m ²
Miteigentumsanteil	10/1.000 – 340/1.000	110/1.000

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Weitere wertbeeinflussende Merkmale für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in der Stadt Nienburg	
Überdurchschnittliche Ausstattung	Zuschlag von ca. 10 %
Unterdurchschnittliche Ausstattung	Abschlag von ca. 10 %
Garagenstellplatz	Zuschlag von 4.000 €
Tiefgaragenstellplatz	Zuschlag von 8.000 €

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der **Größe der Wohnanlage** ist aus der vorliegenden Stichprobe nicht signifikant nachweisbar.

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) im übrigen Landkreis Nienburg

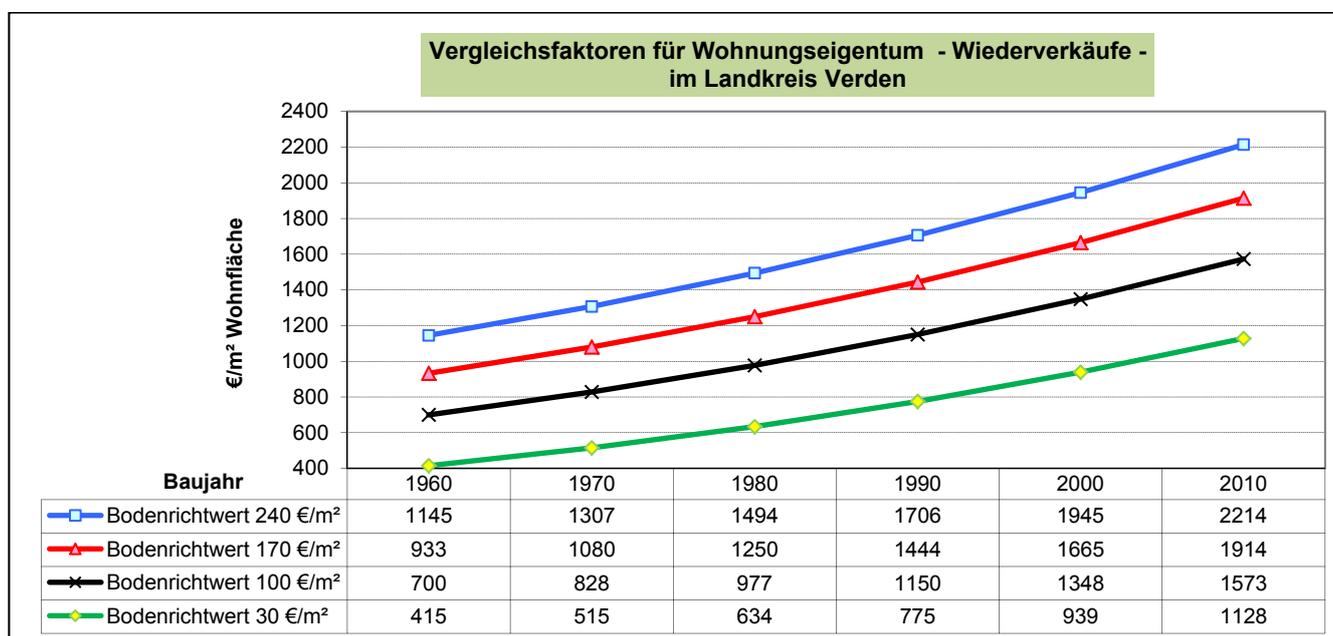
Im übrigen Landkreis Nienburg kommen Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen nahezu ausschließlich in den Grundzentren vor. Hier hat sich das Preisniveau in den letzten Jahren sehr unterschiedlich entwickelt. Gemeinsame Vergleichsfaktoren können daher nicht angegeben werden. Für eine getrennte Auswertung liegen zu wenige Kauffälle vor.

Landkreis Verden

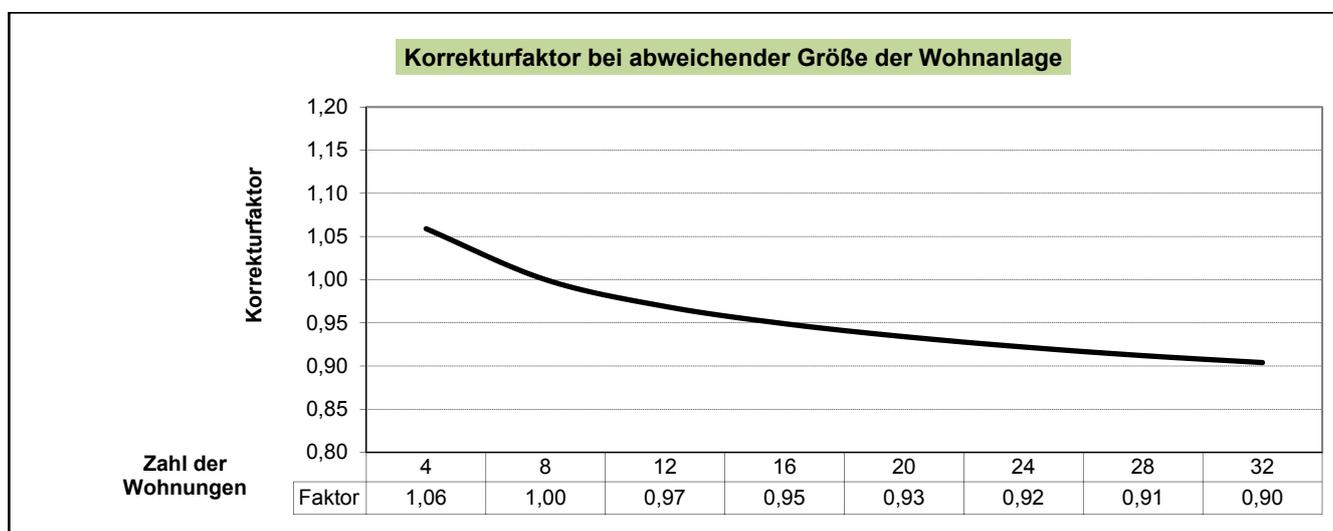
Die Stichprobe umfasst rund 390 Weiterverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2014	2012
Kaufpreis	22.500 € – 255.000 €	84.000 €
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 260 €/m ²	125 €/m ²
Baujahr	1948 – 2011	1987
Wohnfläche	27 m ² – 138 m ²	73 m ²
Größe der Wohnanlage	2 – 72 Wohnungen	14 Wohnungen
Miteigentumsanteil	4/1.000 – 600/1.000	112/1.000

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert) und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Größe der Wohnanlage



**Weitere wertbeeinflussende Merkmale für Eigentumswohnungen
(Weiterverkäufe) Landkreis Verden**

Garagenstellplatz	Zuschlag von 5.000 €
Tiefgaragenstellplatz	Zuschlag von 5.000 €

Abhängigkeit von der Wohnfläche

Eine Abhängigkeit der Quadratmeterpreise von der Wohnfläche kann aus dieser Stichprobe statistisch nicht nachgewiesen werden.

Abhängigkeit von der Ausstattung

Eine Abhängigkeit von der Ausstattung kann wegen fehlender Datenmenge aus dieser Stichprobe statistisch nicht nachgewiesen werden.

Neubauten (Erstverkäufe)

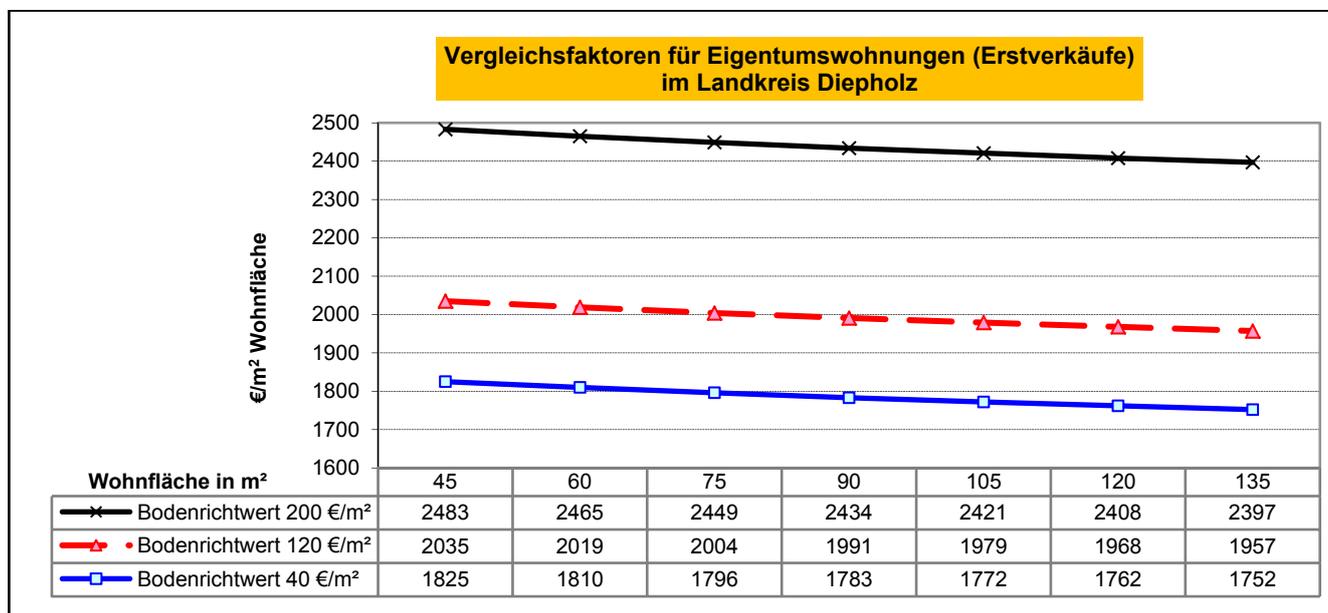
Landkreis Diepholz

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Neubauten (Erstverkäufe) im Landkreis Diepholz

Die Stichprobe umfasst rund 475 Erstverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 – 2014	2012
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 205 €/m ²	135 €/m ²
Baujahr	Neubauten	
Wohnfläche	32 m ² – 145 m ²	85 m ²
Miteigentumsanteil	13/1.000 – 385/1.000	115/1.000

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und der Wohnfläche



Überwiegend wurden Wohnungen in Wohnanlagen mit 4 bis 16 Wohneinheiten veräußert. Die **Größe der Wohnanlage** hat in dieser Stichprobe keinen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis.

Die **Ausstattungen** neuer Wohnungen unterscheiden sich kaum. In aller Regel sind neue Mehrfamilienhäuser energetisch und technisch (Bäder/Heizung/Fenster) auf gutem Niveau und weit überwiegend auch seniorengerecht gebaut. Daher ist die Einflussgröße „Ausstattung“ hier rechnerisch nicht relevant.

Weitere wertbeeinflussende Merkmale für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) im Landkreis Diepholz	
Garagenstellplatz	Zuschlag von 6 %
Tiefgaragenstellplatz	Zuschlag von 6 %

Landkreis Heidekreis

Im Landkreis Heidekreis reicht die Datenmenge für die Berechnung von Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Neubauten nicht aus.

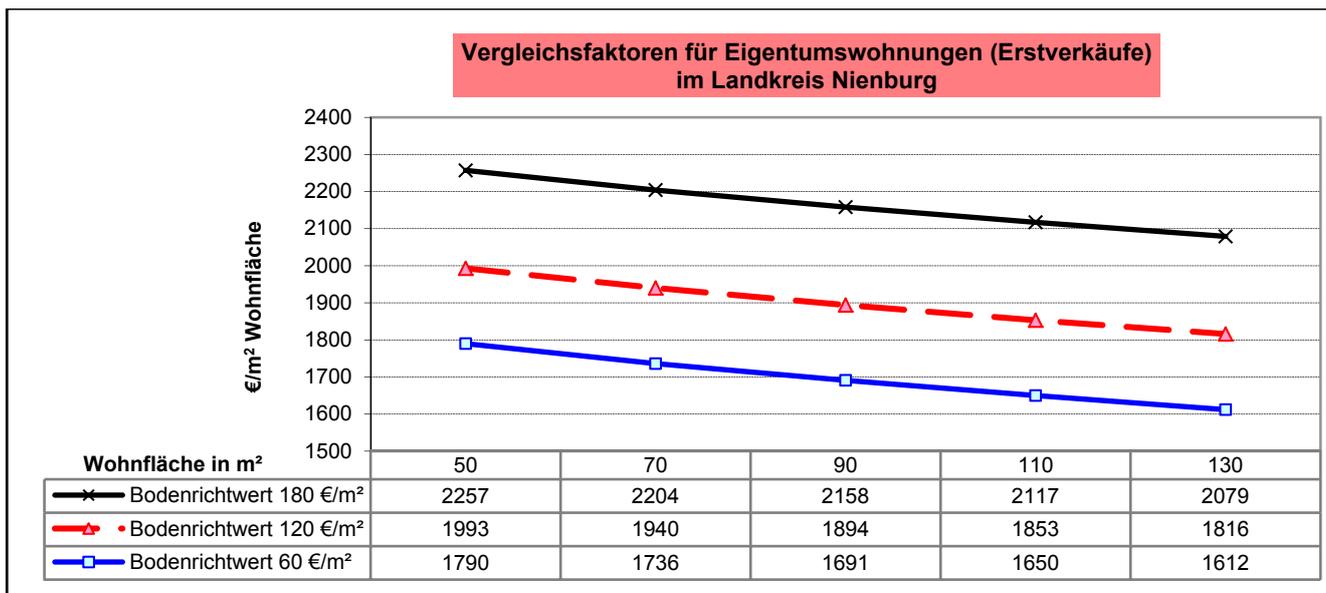
Landkreis Nienburg

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Neubauten (Erstverkäufe) im Landkreis Nienburg

Die Stichprobe umfasst rund 85 Erstverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 250 €/m ²	130 €/m ²
Baujahr	Neubauten	
Wohnfläche	35 m ² – 135 m ²	75 m ²
Miteigentumsanteil	12/1.000 – 260/1.000	70/1.000

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und der Wohnfläche



Weitere wertbeeinflussende Merkmale für Eigentumswohnungen in Neubauten (Erstverkäufe) im Landkreis Nienburg	
Kleinere Wohnanlagen mit bis zu 6 Wohnungen	Abschlag von 4 %
Größere Wohnanlagen mit über 10 Wohnungen	Zuschlag von 4 %
Garagenstellplatz	Zuschlag von 6 %
Tiefgaragenstellplatz	Zuschlag von 6 %

Die **Ausstattungen** neuer Wohnungen unterscheiden sich kaum. In aller Regel sind neue Mehrfamilienhäuser energetisch und technisch (Bäder/Heizung/Fenster) auf gutem Niveau und weit überwiegend auch seniorengerecht gebaut. Daher ist die Einflussgröße „Ausstattung“ hier rechnerisch nicht relevant.

Landkreis Verden

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Neubauten (Erstverkäufe) im Landkreis Verden

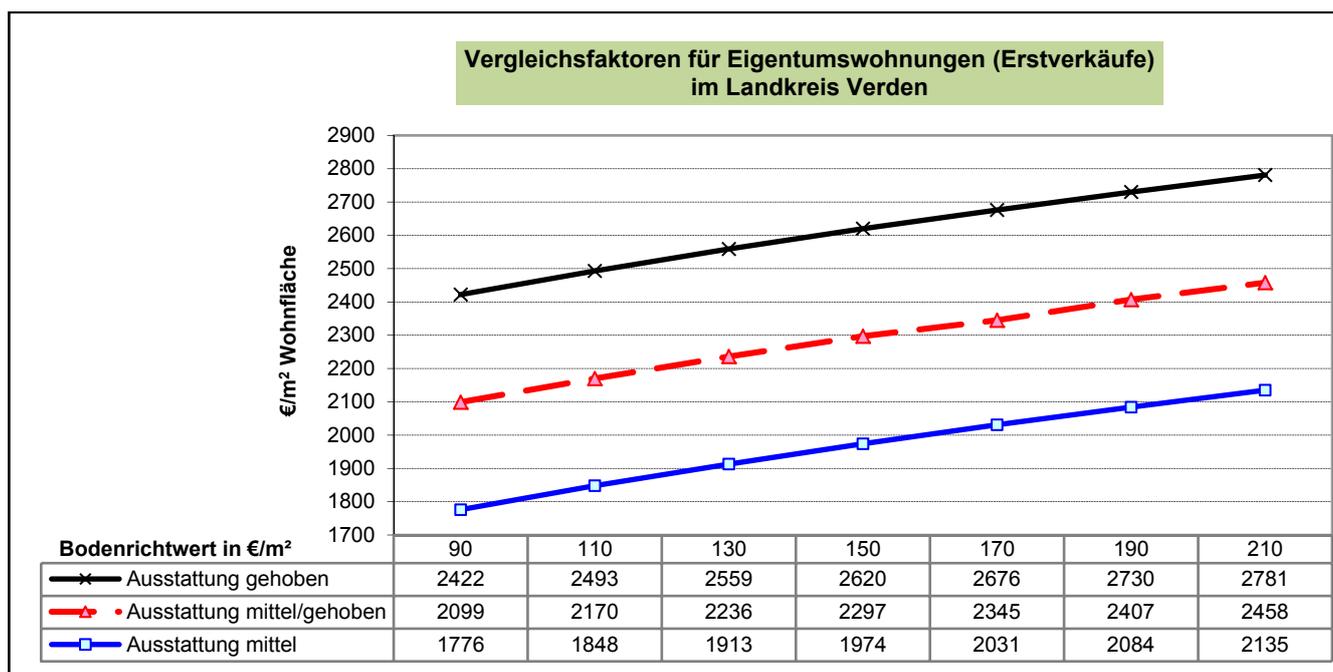
Die Stichprobe umfasst rund 155 Erstverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2014	2012
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/m ² – 240 €/m ²	148 €/m ²
Baujahr	Neubauten	
Wohnfläche	60 m ² – 175 m ²	95 m ²
Miteigentumsanteil	18/1.000 – 360/1.000	140/1.000

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und der Ausstattung

Folgende Kriterien wurde bei der Einstufung des Ausstattungsstandards beispielhaft angehalten:

- mittlere Ausstattung: ohne Fahrstuhl, Fenster mit Zweifachverglasung, Gas- oder Ölzentralheizung, zeitgemäße Bauweise ohne Besonderheiten
- gehobene Ausstattung: mit Fahrstuhl, Fenster mit Dreifachverglasung, aufwendige Bauweise, Beheizung mit Solarunterstützung oder Wärmepumpe



Einflüsse der **Wohnfläche**, der **Größe der Wohnanlage** oder sonstiger Eigenschaften konnten aus der Stichprobe nicht statistisch signifikant nachgewiesen werden.

Die Mehrzahl der Fälle verfügt über jeweils einen Kfz-Stellplatz, tlw. sind Garagenstellplätze oder Tiefgaragenstellplätze enthalten. Ein unterschiedlicher Einfluss eines vorhandenen **Außen- oder Garagenstellplatzes** kann aus der Stichprobe nicht statistisch signifikant nachgewiesen werden.

9.4.4 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

Die deutlich ansteigenden Kauffallzahlen und sonstige registrierte Kaufumstände im Marktsegment Eigentumswohnungen lassen erkennen, dass Wohnungseigentum zunehmend unter Renditegesichtspunkten erworben wird. Entsprechend der sich wandelnden Rahmenbedingungen des Marktes hat der Gutachterausschuss Sulingen-Verden ortsübliche Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen ermittelt.

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Baugesetzbuch § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 1). Die Höhe ist abhängig von der Art des Gebäudes und seiner Nutzung, von den allgemeinen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem regionalen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze weichen von anderen Zinssätzen, z. B. dem Kapitalmarktzins für Hypotheken, ab. Sie können auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise für vergleichbare bebaute Grundstücke, hier Eigentumswohnungen, und erzielbarer Mieterträge nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden. Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist im Abschnitt 9.6.3 näher erläutert.

Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes erfolgte über die multiple Regressionsanalyse mit den signifikantesten Einflussgrößen Lage (Bodenrichtwert), monatliche Nettokaltmiete, Wohnfläche, Verkaufsdatum und Restnutzungsdauer.

Der Auswertung liegen 149 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2014 von Eigentumswohnungen (i.d.R. Weiterveräußerungen) mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	149	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 210 €/m ²	95 €/m ²
Wohnfläche	27 m ² – 116 m ²	68 m ²
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Restnutzungsdauer der Wohnung	24 Jahre – 77 Jahre (i.d.R. GND – Alter)	52 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,50 €/m ² – 8,85 €/m ²	5,55 €/m ²

Der ermittelte durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen (**Normobjekt**):

1. Wohnfläche 70 m²
2. Restnutzungsdauer 50 Jahre
3. Lage (Bodenrichtwert) 95 €/m²
4. monatliche Nettokaltmiete 5,55 €/m²
5. Bewertungszeitpunkt 01.07.2014

Für das Normobjekt im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

5,4 %

Abweichende Merkmale des Objektes von dem Normobjekt führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Korrekturfaktoren der Abweichungen können folgender Tabelle entnommen werden:

	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ²	1,15
	50 €/m ²	1,11
	60 €/m ²	1,08
	80 €/m ²	1,03
	100 €/m ²	0,99
	120 €/m ²	0,96
	140 €/m ²	0,94
	160 €/m ²	0,92
	180 €/m ²	0,91
	200 €/m ²	0,89
monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m ²	0,82
	4,00 €/m ²	0,90
	5,00 €/m ²	0,96
	6,00 €/m ²	1,03
	7,00 €/m ²	1,09
	8,00 €/m ²	1,15
Restnutzungsdauer	30 Jahre	1,25
	40 Jahre	1,13
	50 Jahre	1,00
	60 Jahre	0,87
	70 Jahre	0,73
Wohnfläche	40 m ²	1,11
	60 m ²	1,03
	80 m ²	0,97
	100 m ²	0,92

Anwendungsbeispiel:

Es ist der Liegenschaftszinssatz für eine Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:

Lage (Bodenrichtwert): 120 €/m² Restnutzungsdauer: 60 Jahre
 Monatliche Nettokaltmiete: 6 €/m²
 Wohnfläche: 100 m²

Liegenschaftszinssatz des Normobjektes 5,4 %
 Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert) 0,96
 Korrekturfaktor für Restnutzungsdauer 0,87
 Korrekturfaktor für monatliche Nettokaltmiete 1,03
Korrekturfaktor für Wohnfläche 0,92

Objektbezogener Liegenschaftszinssatz =
 5,4 % x 0,96 x 0,87 x 1,03 x 0,92 = **4,3 %**

9.4.5 Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor, der Quotient aus dem Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (Rohertrag). Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch ohne Abzug der Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und des Mietausfallwagnisses.

Die Berechnung des Rohertragsfaktors erfolgte über die multiple Regressionsanalyse mit den signifikanten Einflussgrößen Restnutzungsdauer, Wohnfläche, Verkaufsdatum und Lage (Bodenrichtwert).

Der Auswertung liegen 165 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2014 von Eigentumswohnungen mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	165	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 210 €/m ²	95 €/m ²
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Restnutzungsdauer der Wohnung	24 Jahre – 77 Jahre, i.d.R. GND – Alter in Jahren	52 Jahre
Wohnfläche	27 m ² – 116 m ²	68 m ²

Der ermittelte durchschnittliche Rohertragsfaktor bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen (**Normobjekt**):

1. Restnutzungsdauer 50 Jahre
2. Lage (Bodenrichtwert) 95 €/m²
3. Wohnfläche 70 m²
4. Bewertungszeitpunkt 01.07.2014

Für das Normobjekt im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden ergibt sich folgender Rohertragsfaktor:

14,5

Abweichende Merkmale des Objektes von dem Normobjekt führen zu Veränderungen des Rohertragsfaktors. Die Korrekturfaktoren der Abweichungen können folgender Tabelle entnommen werden:

	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ²	0,85
	60 €/m ²	0,92
	80 €/m ²	0,97
	100 €/m ²	1,01
	120 €/m ²	1,04
	140 €/m ²	1,06
	160 €/m ²	1,08
	180 €/m ²	1,10
	200 €/m ²	1,12
Restnutzungsdauer	30 Jahre	0,80
	40 Jahre	0,89
	50 Jahre	1,00
	60 Jahre	1,12
	70 Jahre	1,27
Wohnfläche	40 m ²	0,89
	60 m ²	0,97
	80 m ²	1,03
	100 m ²	1,09

Anwendungsbeispiel:

Es ist der Rohertragsfaktor für eine Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen zum Bewertungsstichtag 01.07.2014 zu ermitteln:

Lage (Bodenrichtwert):	120 €/m ²
Restnutzungsdauer:	60 Jahre
Wohnfläche:	50 m ²
Rohertragsfaktor des Normobjektes:	14,5
Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert)	1,04
Korrekturfaktor für Restnutzungsdauer	1,12
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,93

Objektbezogener Rohertragsfaktor =
 $14,5 \times 1,04 \times 1,12 \times 0,93 = 15,7$

9.4.6 Erbbaurechte

Wohnungen, bei denen das Eigentum an den baulichen Anlagen lediglich mit einem Erbbaurecht am Grundstück verbunden ist, erzielen im Vergleich zu einer im Normaleigentum stehenden Wohnung meist niedrigere Kaufpreise. Aus den insgesamt 35 im Berichtsgebiet seit 2007 vorliegenden geeigneten Kauffällen wurde ein mittlerer Vergleichsfaktor (Verhältniszahl des erzielten Kaufpreises für das Erbbaurecht zu dem Vergleichswert der Wohnung, gemäß Abschnitt 9.4.3) ermittelt. Abhängigkeiten der Kaufpreise und des Vergleichsfaktors von den einzelnen Vertragsbedingungen oder von Grundstücks- und Gebäudemerkmalen können aus der kleinen Stichprobe nicht abgeleitet werden.

Die Stichprobe ist wie folgt zu beschreiben:

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte an Eigentumswohnungen GAG Sulingen-Verden			
	von	bis	Mittelwert
Untersuchungszeitraum	2007	2014	2011
Wohnfläche	32 m ²	93 m ²	70 m²
Wohnflächenpreis	315 €/m ²	1.180 €/m ²	550 €/m²
Baujahr	1950	1990	1968
Restlaufzeit des Erbbaurechts	44 Jahre	82 Jahre	55 Jahre
Bodenrichtwert	26 €/m ²	135 €/m ²	90 €/m²
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert) %	0,1 %	4,0 %	1,7 %
Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum	0,46	1,00	0,74

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Vergleichswert für ein Erbbaurecht an einer Eigentumswohnung, die im Normaleigentum einen Wert von 60.000 € hätte?

Unter Verwendung des mittleren Erbbaurechtsfaktors dieser Stichprobe beträgt der Vergleichswert dieses Objektes:
 $60.000 \text{ €} \times 0,74 = \text{rd. } \mathbf{44.000 \text{ €}}$.

9.5 Teileigentum

Ein nach dem Wohnungseigentumsgesetz gebildetes Sondereigentum, das nicht zu Wohnzwecken genutzt wird, z. B. Läden oder Arztpraxen, aber auch Garagen oder Stellplätze, wird als Teileigentum bezeichnet.

Für Kfz-Stellplätze, Garagen(plätze) oder Tiefgaragenstellplätze in Teileigentum sowie zusammenfassend für sonstige gewerbliche Objekte liegen in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden aus den vergangenen fünf Jahren (2010 – 2014) folgende Kauffälle vor:

Bereich	Beschreibung	Anzahl	Spanne (€)	Mittelwert (€)
Landkreis Diepholz	Stellplätze	6	500 – 4.500	1.450
	Garagen, Carports	87	2.000 – 15.000	7.300
	Tiefgaragenstellplätze	45	1.000 – 24.000	8.350
	Sonstige gewerbliche Objekte	45	350 €/m ² – 2.000 €/m ²	1.400 €/m ²
Landkreis Heidekreis	Stellplätze	2	*	*
	Garagen, Carports	17	1.000 – 7.000	2.800
	Tiefgaragenstellplätze	5	1.000 – 5.300	2.900
	Sonstige gewerbliche Objekte	27	180 €/m ² – 1.250 €/m ²	600 €/m ²
Landkreis Nienburg	Stellplätze	12	5.500 – 6.000	5.850
	Garagen, Carports	44	500 – 11.500	8.450
	Tiefgaragenstellplätze	47	11.500 – 17.500	16.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	11	250 €/m ² – 2.300 €/m ²	1.350 €/m ²
Landkreis Verden	Stellplätze	16	500 – 2.800	1.100
	Garagen, Carports	17	1.500 – 12.000	5.500
	Tiefgaragenstellplätze	21	1.800 – 15.000	5.700
	Sonstige gewerbliche Objekte	23	485 €/m ² – 1.650 €/m ²	990 €/m ²

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

9.6 Mehrfamilienhäuser

Vertragsvorgänge und Geldumsatz

Umsätze des Berichtsjahres:

Mehrfamilienhäuser	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	36	+ 56,5 %	↑	8,2	+ 81,1 %	↑
Landkreis Heidekreis	29	- 37,0 %	↓	7,6	- 22,8 %	↓
Landkreis Nienburg	33	+ 13,8 %	↑	5,7	+ 38,3 %	↑
Landkreis Verden	18	- 21,7 %	↓	3,7	- 29,7 %	↓

9.6.1 Preisniveau

Aus der nachfolgenden Tabelle kann das Preisniveau in den einzelnen Landkreisen als jährliches Mittel der letzten fünf Jahre entnommen werden. Es wurden nur die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt, bei denen die wichtigsten Objektmerkmale, z. B. Wohnfläche und Baujahr, bekannt sind.

Landkreis Diepholz	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl	16	8	17	11	18
mittlere Wohnfläche (m ²)	370	340	695	345	350
mittleres Baujahr	1952	1964	1958	1947	1946
mittlerer Kaufpreis (€)	215.000	202.000	323.000	213.000	232.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	615	620	490	600	645

Landkreis Heidekreis	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl	12	9	13	13	7
mittlere Wohnfläche (m ²)	452	498	494	374	706
mittleres Baujahr	1964	1968	1957	1964	1954
mittlerer Kaufpreis (€)	207.600	270.000	300.500	185.700	238.800
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	475	585	615	530	340

Landkreis Nienburg	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl	10	3	6	12	19
mittlere Wohnfläche (m ²)	410	240	505	470	390
mittleres Baujahr	1920	1899	1940	1940	1947
mittlerer Kaufpreis (€)	155.000	91.000	267.000	204.000	192.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	410	360	440	400	505

Landkreis Verden	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl	7	3	5	11	6
mittlere Wohnfläche (m ²)	272	230	330	357	351
mittleres Baujahr	1939	1945	1938	1954	1933
mittlerer Kaufpreis (€)	184.700	160.700	187.200	262.900	170.600
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	710	695	620	730	535

9.6.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren

Mehrfamilienhäuser dienen dem Eigentümer nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte unter anderem von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben in den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Informationen erhält der Gutachterausschuss über Fragebögen, die an die Erwerber versendet werden.

Für den Geschäftsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden liegen nur wenige Kauffälle vor, bei denen die Höhe der Jahresmiete ermittelt werden konnte. Ein Überblick über das lokale Niveau von Liegenschaftszinssätzen und Rohertagsfaktoren ergibt sich bei einer Auswertung von Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus den letzten drei Jahren, hier zusätzlich nach Baujahresgruppen unterschieden. Aufgrund der geringen Anzahl von Vergleichswerten bezieht sich die Auswertung dabei jeweils auf zwei Landkreise.

Durchschnittliche Liegenschaftszinsen, Rohertagsfaktoren für Mehrfamilienhäuser GAG Sulingen-Verden (von 2012 bis 2014)

Verkaufte Objekte 2012 bis 2014	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Liegenschaftszins	Rohertagsfaktor
Landkreise Diepholz und Nienburg					
Baujahr ab 1948	28	1969	615	6,6 % (4,0 – 9,4 %)	10,9 (6,5 – 17,0)
Baujahr vor 1948	7	1910	420	7,5 % (5,2 – 10,0 %)	8,2 (6,0 – 11,0)
Landkreise Heidekreis und Verden					
Baujahr ab 1948	20	1978	555	6,3 % (4,3 – 9,3 %)	11,0 (7,1 – 15,5)
Baujahr vor 1948	6	1922	360	6,5 % (4,2 – 7,9 %)	9,4 (8,0 – 12,5)

Für die Ableitung aktueller Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren aus dem Auswertejahr wird auf eine größere Stichprobe der landesweiten Auswertung im folgenden Abschnitt verwiesen.

Abweichende Merkmale des Objekts vom Normobjekt führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Korrekturfaktoren der Abweichungen können nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	Größe des Merkmales	Korrekturfaktor
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	4	0,96
	6	1,00
	8	1,02
	10	1,04
	12	1,05
	14	1,06
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²	1,18
	100 €/m²	1,00
	150 €/m ²	0,89
	200 €/m ²	0,82
	250 €/m ²	0,76
	300 €/m ²	0,71
Restnutzungsdauer (Jahre)	20	1,09
	30	1,04
	40	1,00
	50	0,97
	60	0,95
	70	0,92
	80	0,91

Mit Hilfe der Korrekturfaktoren und der durchschnittlichen Einflussgrößen der Stichprobe lassen sich die Liegenschaftszinssätze eines typischen Mehrfamilienhauses für den ländlichen Raum und für die Großstadt/Großstadtrandlage wie folgt ermitteln:

	Ländlicher Raum	Großstadt/Großstadtrandlage
Lage (Bodenrichtwert):	75 €/m ²	200 €/m ²
Anzahl der Wohnungen:	6	8
Restnutzungsdauer:	40	40
Korrekturfaktor Lage	1,09	0,82
Korrekturfaktor Anzahl Wohnungen	1,00	1,02
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer	1,00	1,00
Liegenschaftszinssatz =	Liegenschaftszinssatz (Normobjekt) x Korrekturfaktoren	
	5,6 x 1,09 x 1,00 x 1,0	5,6 x 0,82 x 1,02 x 1,00
	6,1 %	4,7 %

Nach Auffassung des Gutachterausschusses Sulingen-Verden können die vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden verwendet werden.

9.6.4 Rohertragsfaktoren – landesweite Auswertung

Eine weitere geeignete Größe für die Beschreibung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Die Ermittlung der Rohertragsfaktoren erfolgte über die Bildung des einfachen arithmetischen Mittels mit der gleichen Stichprobe wie bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze.

Der Auswertung liegen insgesamt 913 Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014 von marktgängigen Objekten mit folgenden Kennzahlen der Stichproben zugrunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	526	
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 300 €/m ²	74 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 – 15	5
Restnutzungsdauer des Gebäudes	7 Jahre – 80 Jahre	36 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,14 €/m ² – 12,92 €/m ²	4,77 €/m ²

	Land Niedersachsen	
	Großstädte und Großstadtrandlagen	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	387	
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 470 €/m ²	207 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 – 15	7
Restnutzungsdauer des Gebäudes	12 Jahre – 80 Jahre	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,28 €/m ² – 10,61 €/m ²	5,74 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen die folgenden durchschnittlichen Rohertragsfaktoren:

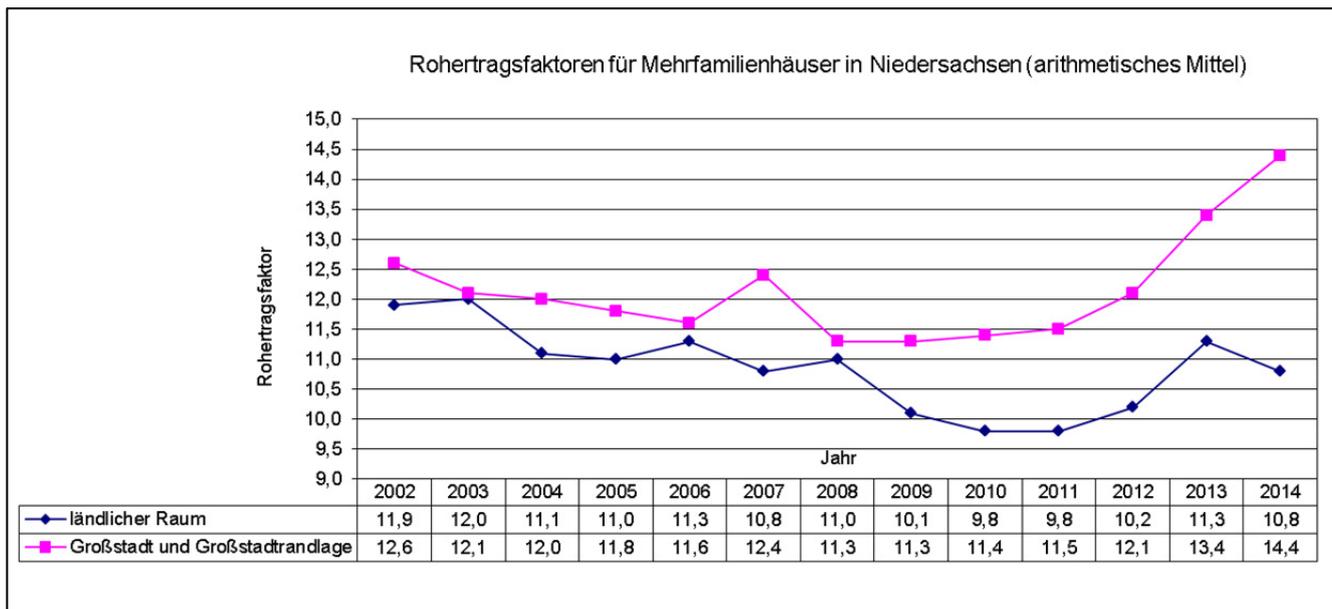
Ländlicher Raum 10,8

Großstädte und Großstadtrandlagen 14,4

Nach Auffassung des Gutachterausschusses Sulingen-Verden können die vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten Rohertragsfaktoren in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden verwendet werden.

Zu den Großstadtrandlagen gehören im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden die Gemeinden Stuhr und Weyhe sowie der Achimer Ortsteil Uphusen.

Die Entwicklung der Mittelwerte der Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in Niedersachsen wird durch das nachfolgende Diagramm dargestellt.



9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Verkaufshallen

In diesem Abschnitt werden Grundstücke, die mit Wohn- und Geschäftshäusern, Bürogebäuden und Verkaufshallen bebaut sind, untersucht. Wohn- und Geschäftshäuser sind gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil zwischen 20 und 100 % der Nutzfläche. Als Büro- und Praxisgebäude werden hier Objekte mit einer überwiegenden Büro- oder Praxisnutzung ohne Läden (auch Arzt Häuser etc.) und untergeordneter Wohnnutzung (bis 140 m² Wohnfläche) bezeichnet. Als Verkaufshallen und Verbrauchermärkte gelten Objekte wie z. B. Supermärkte, Discounter, Fachmärkte, Baumärkte und Möbelmärkte.

Die hier folgenden Tabellen zeigen zunächst die Umsätze für den gesamten Teilmarkt (Wohn- und Geschäftshäuser, Büro und Praxisgebäude, Verkaufshallen und Verbrauchermärkte).

Umsätze des Berichtsjahres 2014:

Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Praxisgebäude, Verkaufshallen und Verbraucher- märkte	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	73	+ 28,1 %	↑	32,2	+ 115,5 %	↑
Landkreis Heidekreis	45	+ 45,2 %	↑	9,6	+ 23,2 %	↑
Landkreis Nienburg	51	+ 21,4 %	↑	19,4	+ 33,3 %	↑
Landkreis Verden	35	- 7,9 %	↓	19,1	- 17,4 %	↓

Die Umsatzentwicklung dieses Teilmarktes ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

		2010	2011	2012	2013	2014
Landkreis Diepholz	Anzahl	44	51	62	57	73
	Geldumsatz in Mio. €	12,0	12,0	17,9	14,9	32,2
Landkreis Heidekreis	Anzahl	37	46	40	31	45
	Geldumsatz in Mio. €	15,8	17,3	9,1	7,8	9,6
Landkreis Nienburg	Anzahl	35	38	32	42	51
	Geldumsatz in Mio. €	8,1	5,9	11,0	14,5	19,4
Landkreis Verden	Anzahl	41	45	30	36	35
	Geldumsatz in Mio. €	21,5	24,4	13,9	22,1	19,1
GAG Sulingen-Verden	Anzahl	157	180	164	166	204
	Geldumsatz in Mio. €	57,4	59,6	51,9	59,3	80,3

9.7.1 Preisniveau, Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Nachfolgend wird das Preisniveau der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelten Grundstücke dieses Teilmarktes dargestellt.

Soweit möglich werden auch Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren nachgewiesen. Bei der Berechnung der Liegenschaftszinssätze wurde von einer mittleren Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und Bewirtschaftungskosten auf Basis der WertR ausgegangen. Das Modell der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen entspricht dem im nachfolgenden Abschnitt erläuterten Berechnungsmodell des Oberen Gutachterausschusses.

Sachwertfaktoren auf Basis der Sachwertrichtlinie (NHK 2010) sind bislang für diesen Immobilienmarkt im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden nicht ermittelt worden, da das Sachwertverfahren bei diesen renditeorientierten Objekten kaum zur Anwendung kommt.

Neuere Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Innenstadt Nienburg)

Als neuere Wohn- und Geschäftshäuser wurden gemischt genutzte Gebäude der Baujahre ab 1970 mit 50 bis 1.500 m² gewerblicher Nutzfläche zusammengefasst.

Mittelwerte für neuere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Diepholz (12 Kaufpreise 2010 – 2014)			
Wohn- und Nutzfläche	420 m ²	Baujahr	1989
Bodenrichtwert	95 €/m ²	Verkaufsdatum	04.2013
mittlerer Kaufpreis	375.000 € (90.000 – 1.250.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	870 €/m ² (300 – 2.200 €/m ²)
Liegenschaftszins (4 Fälle)	7,8 % (6,5 – 8,5 %)	Rohertragsfaktor (4 Fälle)	10,5 (9,0 – 12,5)

Mittelwerte für neuere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Heidekreis (7 Kaufpreise 2010 – 2014)			
Wohn- und Nutzfläche	335 m ²	Baujahr	1980
Bodenrichtwert	75 €/m ²	Verkaufsdatum	01.2012
mittlerer Kaufpreis	233.000 € (110.000 – 450.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	795 €/m ² (250 – 2.123 €/m ²)

Mittelwerte für neuere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Nienburg ohne Innenstadt Nienburg (9 Kaufpreise 2010 – 2014)			
Wohn- und Nutzfläche	285 m ²	Baujahr	1987
Bodenrichtwert	70 €/m ²	Verkaufsdatum	12.2012
mittlerer Kaufpreis	225.000 € (130.000 – 580.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	845 €/m ² (260 – 1.200 €/m ²)

Mittelwerte für neuere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Verden (5 Kaufpreise 2010 – 2014)			
Wohn- und Nutzfläche	544 m ²	Baujahr	1979
Bodenrichtwert	85 €/m ²	Verkaufsdatum	05.2013
mittlerer Kaufpreis	318.000 € (150.000 – 505.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	590 €/m ² (471 – 717 €/m ²)

Ältere Wohn- und Geschäftshäuser

Bei den älteren Wohn- und Geschäftshäusern wurden gemischt genutzte Gebäude (teilweise auch mit Büroräumen) der Baujahre vor 1970 mit mindestens 50 m² gewerblicher Nutzfläche zusammengefasst.

Mittelwerte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Diepholz (33 Kaufpreise 2010 – 2014)			
Wohn- und Nutzfläche	405 m ²	Baujahr	1928
Bodenrichtwert	86 €/m ²	Verkaufsdatum	12.2012
mittlerer Kaufpreis	190.000 € (70.000 – 900.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	535 €/m ² (100 – 2.500 €/m ²)
Liegenschaftszins (9 Fälle)	7,0 % (5,9 – 8,5 %)	Rohertragsfaktor (9 Fälle)	10,0 (8,0 – 11,6)

Mittelwerte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Heidekreis (35 Kaufpreise 2010 – 2014)			
Wohn- und Nutzfläche	395 m ²	Baujahr	1931
Bodenrichtwert	91 €/m ²	Verkaufsdatum	05.2012
mittlerer Kaufpreis	186.000 € (56.000 – 186.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	530 €/m ² (109 – 1.095 €/m ²)
Liegenschaftszins (6 Fälle)	6,0 % (4,5 – 8,2 %)	Rohertragsfaktor (8 Fälle)	10,4 (5,9 – 16,3)

Mittelwerte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Nienburg ohne Innenstadt Nienburg (26 Kaufpreise 2010 – 2014)			
Wohn- und Nutzfläche	335 m ²	Baujahr	1925
Bodenrichtwert	60 €/m ²	Verkaufsdatum	12.2012
mittlerer Kaufpreis	130.000 € (60.000 – 300.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	470 €/m ² (200 – 1.100 €/m ²)
Liegenschaftszins (5 Fälle)	6,1 % (4,5 – 8,0 %)	Rohertragsfaktor (6 Fälle)	9,5 (5,0 – 14,0)

Mittelwerte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser in der Innenstadt Nienburgs (10 Kaufpreise 2010 – 2014)			
Wohn- und Nutzfläche	874 m ²	Baujahr	1870
Bodenrichtwert	360 €/m ²	Verkaufsdatum	10.2012
mittlerer Kaufpreis	560.000 € (60.000 – 1.500.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	900 €/m ² (250 – 1.950 €/m ²)
Liegenschaftszinssatz (3 Kauffälle)	7,0 % (6,4 – 7,8 %)	Rohertragsfaktor (5 Kauffälle)	11,4 (7 – 18)

Mittelwerte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Verden (27 Kaufpreise 2010 – 2014)			
Wohn- und Nutzfläche	297 m ²	Baujahr	1915
Bodenrichtwert	150 €/m ²	Verkaufsdatum	06.2012
mittlerer Kaufpreis	186.000 € (38.000 – 750.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	669 €/m ² (143 – 1.616 €/m ²)
Liegenschaftszins (7 Fälle)	6,6 % (5,2 – 7,8 %)	Rohertragsfaktor (7 Fälle)	10,9 (8,4 – 13,7)

Wohn- und Geschäftshäuser aller Baujahre

Nachfolgend sind die Objekte zusammengestellt bei denen der Liegenschaftszins und der Rohertragsfaktor berechnet werden konnten, weil marktübliche Mieten bekannt waren oder sachverständig geschätzt werden konnten. Das Berechnungsmodell entspricht wiederum dem Ansatz des Oberen Gutachterausschusses.

Mittelwerte für Wohn- und Geschäftshäuser aller Baujahre im Berichtsgebiet (42 Kauffälle von 2010 bis 2014)			
Baujahr	1935 (1880 – 2012)	Datum	Feb. 2013 (2010 – 2014)
Liegenschaftszins	6,7 % Standardabweichung +/- 1,3 %	Rohertragsfaktor	10,7 Standardabweichung +/- 2,0

Büro- und Praxisgebäude

Als Büro- und Praxisgebäude werden hier Objekte mit einer überwiegenden Büro- oder Praxisnutzung ohne Läden (auch Arzt Häuser etc.) und untergeordneter Wohnnutzung (bis 150 m² Wohnfläche) bezeichnet.

Mittelwerte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Diepholz (7 Verkäufe 2010 – 2014)			
Nutzfläche	325 m ²	Baujahr	1977
Bodenrichtwert	50 €/m ²	Verkaufsdatum	12.2012
mittlerer Kaufpreis	214.000 € (130.000 – 490.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	770 €/m ² (400 – 2000 €/m ²)

Mittelwerte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Heidekreis (3 Verkäufe 2010 – 2014)			
Nutzfläche	1.180 m ²	Baujahr	1952
Bodenrichtwert	125 €/m ²	Verkaufsdatum	06.2013
mittlerer Kaufpreis	345.000 € (*)	Preis je m ² Nutzfläche	555 €/m ² (*)

**) wegen geringer Datenmenge Spannen nicht veröffentlicht*

Mittelwerte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Nienburg (6 Verkäufe 2010 – 2014)			
Nutzfläche	240 m ²	Baujahr	1970
Bodenrichtwert	75 €/m ²	Verkaufsdatum	12.2012
mittlerer Kaufpreis	210.000 € (110.000 – 550.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	940 €/m ² (500 – 1.700 €/m ²)
Liegenschaftszins (4 Fälle)	7,0 % (4,5 – 8,5 %)	Rohertragsfaktor (8 Fälle)	11,1 (8,7 – 15,0)

Mittelwerte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Verden (3 Verkäufe 2010 – 2014)			
Nutzfläche	855 m ²	Baujahr	1957
Bodenrichtwert	65 €/m ²	Verkaufsdatum	10.2012
mittlerer Kaufpreis	440.000 € (*)	Preis je m ² Nutzfläche	605 €/m ² (*)

**) wegen geringer Datenmenge Spannen nicht veröffentlicht*

Liegenschaftszinsen und Rohertragsfaktoren konnten für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden nur in wenigen Fällen ermittelt werden.

Verkaufshallen (Verbrauchermärkte und Discounter)

Als Verbrauchermärkte werden hier Objekte mit mindestens 800 m² gewerblicher Nutzfläche der Baujahre ab 1980 bezeichnet, hierzu gehören auch Discounter, Fachmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte etc. Aus den Verkäufen der letzten fünf Jahre ergeben sich die nachfolgenden Mittelwerte:

Mittelwerte für Verbrauchermärkte Landkreise Diepholz und Nienburg (16 Kaufpreise 2010 – 2014)			
Nutzfläche	1.335 m ²	Baujahr	2002
Bodenrichtwert	45 €/m ²	Verkaufsdatum	12.2012
mittlerer Kaufpreis	1.210.000 € (450.000 – 3.500.000 €)	Preis je m² Nutzfläche	980 €/m ² (300 – 1.700 €/m ²)
Liegenschaftszins (8 Fälle)	6,8 % (5,9 – 8,0 %)	Rohtragsfaktor (8 Fälle)	11,8 (9,5 – 13,0)

Mittelwerte für Verbrauchermärkte Landkreise Heidekreis und Verden (13 Kaufpreise 2010 – 2014)			
Nutzfläche	1.645 m ²	Baujahr	2000
Bodenrichtwert	50 €/m ²	Verkaufsdatum	12.2011
mittlerer Kaufpreis	2.350.000 € (500.000 – 8.400.000 €)	Preis je m² Nutzfläche	1.650 €/m ² (750 – 4.900 €/m ²)
Liegenschaftszins (3 Fälle)	6,5 % (5,9 – 7,5 %)	Rohtragsfaktor (3 Fälle)	12,1 (11,0 – 13,0)

Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude

Der Auswertung lagen 64 Kauffälle von gängigen Marktobjekten aus den Jahren 2012 bis 2014 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	64	
Lage (Bodenrichtwert)	7 €/m ² – 2.300 €/m ²	414 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	100 m ² – 4.306 m ²	994 m ²
Baujahr	1900 – 2013	
Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 60 Jahre	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,36 €/m ² – 14,24 €/m ²	7,17 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	80 % – 100 %	99 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

Bürogebäude **6,5 %**

Nach Auffassung des Gutachterausschusses Sulingen-Verden können die vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden verwendet werden.

Liegenschaftszinssatz für Verkaufshallen (Verbrauchermärkte, Discounter)

Für Verbrauchermärkte und Discounter hat der Obere Gutachterausschuss in diesem Jahr keinen Liegenschaftszins abgeleitet. Nach den örtlichen Untersuchungen des Gutachterausschusses beträgt der Liegenschaftszinssatz für diese Objekte im Mittel:

6,7 %

9.7.3 Rothertragsfaktoren – landesweite Auswertung

Eine weitere geeignete Größe für die Beschreibung von Ertragswertobjekten ist der Rothertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rothertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die marktüblich jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen die folgenden durchschnittlichen **Rothertragsfaktoren**:

Wohn- und Geschäftshäuser **10,7**

Bürogebäude **12,4**

Die Analyse erfolgte mit den gleichen Stichproben wie bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze.

Nach Auffassung des Gutachterausschusses Sulingen-Verden können die vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten Rothertragsfaktoren in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden verwendet werden.

Für Verkaufshallen (Verbrauchermärkte, Discounter, etc.) wurde vom Oberen Gutachterausschuss kein Rothertragsfaktor abgeleitet. Der Gutachterausschuss Sulingen-Verden hat hier für seinen Zuständigkeitsbereich folgenden mittleren Rothertragsfaktor abgeleitet:

Verkaufshallen (Discounter) **11,9**

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

In diesem Abschnitt werden Grundstücke, die mit Lager- und Produktionsgebäuden bebaut sind, untersucht. Lagergebäude sind Warm- oder Kaltlager. Diese Kategorie umfasst landwirtschaftliche Hallen bis zu Stockwerks- und Hochregallagern. Produktionsgebäude und Werkstätten sind Gebäude, die der Herstellung oder Reparatur von Gütern dienen. In beiden Gebäudearten können untergeordnet auch Büro- und Verkaufsflächen vorhanden sein.

Die hier folgenden Tabellen zeigen zunächst die Umsätze für den gesamten Teilmarkt (Lagergebäude und Produktionsgebäude).

Umsätze des Berichtsjahres 2014:

Lager- und Produktionsgebäude	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	35	-12,5 %	↓	8,3	- 78,2 %	↓
Landkreis Heidekreis	25	- 13,8 %	↓	13,6	+ 61,9 %	↑
Landkreis Nienburg	16	+ 14,3 %	↑	2,1	- 30,0 %	↓
Landkreis Verden	19	- 29,6 %	↓	15,8	- 60,0 %	↓

Die Umsatzentwicklung dieses Teilmarktes im Berichtsgebiet ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

		2010	2011	2012	2013	2014
Produktionsgebäude	Anzahl	65	62	54	56	61
	Geldumsatz in Mio. €	22,0	29,7	16,2	55,6	24,8
Lagergebäude	Anzahl	50	57	49	54	34
	Geldumsatz in Mio. €	11,2	22,3	8,1	33,4	15,0

9.8.1 Preisniveau, Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Nachfolgend werden die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dieses Teilmarktes analysiert, bei denen die Nutzfläche und das Baujahr bekannt waren. Aufgrund der individuellen Unterschiede dieser Objekte und der großen Schwankungsbreite (die Spannen sind in Klammern dargestellt) können die ermittelten Durchschnittswerte nur als Orientierung verstanden werden.

Größere Lagerhallen

Zunächst werden hier Stockwerks- oder Hochregallager mit mehr als 1.000 m² Nutzfläche zusammengefasst. Teilweise sind auch hier neben den Lagerflächen in kleinerem Maße Büroräume und Wohnräume enthalten. Mit 12 registrierten Kauffällen von größeren Lagergebäuden, die im Bereich Stuhr/Syke/Weyhe und Achim/Oyten gehandelt wurden, liegt hier der weitaus größte Anteil in Autobahnnähe. Lediglich vier Kauffälle liegen aus dem übrigen Landkreis Diepholz und dem Landkreis Nienburg vor.

Die folgende Tabelle zeigt die Mittelwerte:

Mittelwerte für größere Lagergebäude GAG Sulingen-Verden (16 Verkäufe 2010 – 2014)			
Nutzfläche	3.700 m ² (1.050 – 8.800 m ²)	Baujahr	1986 (1972 – 2011)
Bodenrichtwert	30 €/m ²	Verkaufsdatum	05.2012
Kaufpreis	1.140.000 € (130.000 – 8.000.000 €)	Preis je m² Nutzfläche	250 €/m ² (50 – 600 €/m ²)
Liegenschaftszins (5 Fälle)	7,7 % (4,0 – 12,0 %)	Rohertragsfaktor (5 Fälle)	8,5 (6,5 – 11,0)

Kleinere und Mittlere Lagerhallen

Hier werden Kauffälle von Lagergebäuden mit Nutzflächen unter 1.000 m² zusammengefasst. Teilweise sind auch hier Büro- und Wohnräume mit untergeordneter Bedeutung enthalten.

Die folgende Tabelle zeigt die Mittelwerte:

Mittelwerte für kleine und mittlere Lagergebäude GAG Sulingen-Verden (26 Verkäufe 2010 – 2014)			
Nutzfläche	460 m ² (180 – 950 m ²)	Baujahr	1984 (1950 – 2009)
Bodenrichtwert	35 €/m ²	Verkaufsdatum	06.2012
Kaufpreis	182.000 € (50.000 – 920.000 €)	Preis je m² Nutzfläche	400 €/m ² (100 – 750 €/m ²)

Für die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors von kleineren Lagerhallen liegen keine gesicherten Ergebnisse vor.

Produktionsgebäude/Industriegebäude

Als Produktionsgebäude (Industriegebäude) werden größere Betriebe mit mehr als 1.000 m² Nutzfläche zusammengefasst. Teilweise sind auch hier neben den Produktionsflächen Büroräume und Wohnräume enthalten. Aus insgesamt 13 geeigneten Kauffällen seit 2010 ergeben sich die nachfolgenden Mittelwerte. Sachwertfaktoren auf Basis der Sachwertrichtlinie (NHK 2010) sind bislang für diesen Immobilienteilmarkt im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses Sulingen nicht ermittelt worden.

Mittelwerte für Produktionsgebäude/Industriegebäude GAG Sulingen-Verden (13 Verkäufe 2010 – 2014)			
Nutzfläche	3.800 m ² (1.100 – 12.000 m ²)	Baujahr	1986 (1966 – 2003)
Bodenrichtwert	20 €/m ²	Verkaufsdatum	Apr. 2012
Kaufpreis	800.000 € (250.000 – 2.000.000 €)	Preis je m² Nutzfläche	240 €/m ² (130 – 470 €/m ²)

Für die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors von Produktionsgebäuden liegen keine gesicherten Ergebnisse vor.

Werkstätten

Als Werkstätten (Tischlerei, Autowerkstatt, Schlachtereie etc.) sind hier entsprechende Handwerksbetriebe mit einer Nutzfläche von 100 bis 1500 m² ausgewertet worden. Wie bei derartigen Objekten üblich, waren teilweise auch Wohnräume und kleinere Verkaufsräume vorhanden. Aus einer Stichprobe von insgesamt 21 Kauffällen aus den letzten fünf Jahren ergeben sich die nachfolgenden Mittelwerte:

Mittelwerte für Werkstätten und Handwerksbetriebe GAG Sulingen-Verden (21 Verkäufe 2010 – 2014)			
Wohn- Nutzfläche	500 m ² (100 – 950 m ²)	Baujahr	1978 (1940 – 2004)
Bodenrichtwert	30 €/m ²	Verkaufsdatum	12.2012
Kaufpreis	154.000 € (30.000 – 390.000 €)	Preis je m² Wohn- Nutzfläche	327 €/m ² (60 – 640 €/m ²)
Liegenschaftszins (3 Kauffälle)	6,7 %	Rohertragsfaktor (3 Kauffälle)	10,5

9.9 Sonstige bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke mit weiteren Sondernutzungen (z. B. Tankstellen, Hotels, Altenheime) werden im Berichtsgebiet sehr selten veräußert. Einzig für Gaststätten und Hotels, Resthofstellen und Wochenendhausgrundstücke ist eine gesonderte Betrachtung lohnend.

9.9.1 Gaststätten und Hotels

Als Gaststätten und Hotels werden hier Objekte mit einer überwiegenden gastronomischen Nutzung und untergeordneter Wohnnutzung (gewerbliche Nutzfläche mindestens 100 m²) bezeichnet. Überwiegend handelt es sich um Landgasthäuser mit Saalbetrieb und tlw. mit Fremdenzimmern.

Aus den Verkäufen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im gesamten Berichtsgebiet der Jahre seit 2010 ergeben sich folgende Mittelwerte. Die Streuungsbereiche sind in Klammern dargestellt. In den einzelnen Regionen ist ein unterschiedliches Preisniveau festzustellen. Daher erfolgt die Auswertung nachfolgend auch getrennt nach Regionen:

Mittelwerte für Hotels - und Gaststätten GAG Sulingen-Verden (36 Verkäufe 2010 – 2014)			
Wohn- und Nutzfläche	563 m ²	Baujahr	1920
Bodenrichtwert	95 €/m ²	Verkaufsdatum	12.2012
Mittlerer Kaufpreis	270.000 € (55.000 – 1.900.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	480 €/m ² (120 – 1.000 €/m ²)

Mittelwerte für Hotels - und Gaststätten nach Regionen (Verkäufe 2010 – 2014)					
	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohn- und Nutzfläche (m ²)	Wohn- und Nutzflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Diepholz	10	1938 (1900 – 1987)	650 (250 – 2.300)	430 (160 – 820)	360.000 (55.000 – 1.900.000)
Landkreis Heidekreis	10	1941 (1900 – 1983)	312 (150 – 405)	770 (375 – 1.000)	265.000 (80.000 – 345.000)
Landkreis Nienburg	4	1900 (1800 – 1960)	600 (400 – 1.000)	140 (120 – 166)	115.000 (65.000 – 130.000)
Landkreis Verden	12	1900 (1809 – 1972)	300 (200 – 500)	690 (300 – 935)	255.000 (75.000 – 475.000)

Liegenschaftszins und Rohertragsfaktor

Für Gaststätten und Hotels liegen noch keine Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen, Rohertragsfaktoren und Marktanpassungsfaktoren vor.

9.9.2 Bauernhäuser und Resthofstellen

Resthofstellen und Bauernhäuser sind Wohngebäude im ländlichen Raum mit einem oder mehreren Nebengebäuden, die durch ihre ehemalige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb geprägt sind. Im Gegensatz zu einem Verkauf als ganzer Hof sind die Stückländereien nicht mit verkauft worden oder bereits nicht mehr vorhanden.

Der Gesamtumsatz im Berichtsjahr mit den Veränderungen zum Vorjahr für die Landkreise im Zuständigkeitsbereich ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Bauernhäuser und Resthofstellen	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	119	+ 4,4 %	↑	14,9	+ 13,5 %	↑
Landkreis Heidekreis	32	- 20,0 %	↓	4,9	- 33,0 %	↓
Landkreis Nienburg	77	+ 13,2 %	↑	8,1	- 20,1 %	↑
Landkreis Verden	40	+ 11,1 %	↑	6,4	+ 1,2 %	↑

Die Umsatzentwicklung der letzten 5 Jahre dieses Teilmarktes ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

		2010	2011	2012	2013	2014
Landkreis Diepholz	Anzahl	94	103	106	114	119
	Flächenumsatz in ha	44,2	58,7	75,3	58,1	60,7
	Geldumsatz in Mio. €	10,5	11,8	12,9	13,1	14,9
Landkreis Heidekreis	Anzahl	19	32	30	40	32
	Flächenumsatz in ha	13,1	14,1	30,9	36,2	45,4
	Geldumsatz in Mio. €	2,1	5,6	4,8	7,4	4,9
Landkreis Nienburg	Anzahl	71	57	52	68	77
	Flächenumsatz in ha	102,2	39,9	26,0	34,7	38,5
	Geldumsatz in Mio. €	6,6	5,5	5,8	6,7	8,1
Landkreis Verden	Anzahl	30	29	35	36	40
	Flächenumsatz in ha	50,4	44,7	46,2	52,9	36,4
	Geldumsatz in Mio. €	4,9	5,4	5,1	6,3	6,4
GAG Sulingen-Verden	Anzahl	214	221	223	258	268
	Flächenumsatz in ha	209,9	157,4	178,4	181,9	181,0
	Geldumsatz in Mio. €	24,1	28,3	28,6	33,5	34,3

Da der Kaufpreis eines Resthofes im Einzelfall stark von individuellen Lage- und Gebäudemerkmalen abhängt, folgen detailliertere Auswertungen.

9.9.2.1 Preisniveau

In der nachfolgenden Untersuchung wurden die Preise typischer Hofstellen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (keine Zwangsversteigerungen, Verwandtschaftskäufe etc.) unter Berücksichtigung einer Grundstücksfläche bis 10.000 m² analysiert. In den nachfolgenden Werten sind die jeweils zugeordnete Grundstücksfläche und die vorhandenen Nebengebäude sowie sonstigen Anlagen enthalten. Die meisten Resthofstellen kommen im Landkreis Diepholz zur Veräußerung; hier wird unterschieden zwischen dem Bereich Stuhr/Syke/Weyhe und dem übrigen Landkreis Diepholz.

Mittlere Kaufpreise und Mittlere Wohnflächenpreise für Bauernhäuser und Resthofstellen

Verkaufte Objekte 2014 (in Klammern: Daten des Vorjahres)	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflä- chenpreis (€/m ²)	mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Kaufpreis (€)
Stuhr, Syke, Weyhe						
Resthofstellen und Bauernhäuser	30 (30)	1901 (1884)	183 (210)	792 (630)	3.600 (4.300)	147.000 (150.000)
übriger Landkreis Diepholz						
Resthofstellen und Bauernhäuser	50 (51)	1924 (1907)	190 (183)	653 (658)	4.000 (3.900)	120.000 (109.000)
Landkreis Heidekreis						
Resthofstellen und Bauernhäuser	17 (25)	1891 (1878)	173 (175)	822 (490)	3.900 (4.400)	126.000 (146.000)
Landkreis Nienburg						
Resthofstellen und Bauernhäuser	47 (43)	1907 (1907)	173 (169)	582 (530)	3.400 (3.800)	85.000 (108.000)
Landkreis Verden						
Resthofstellen und Bauernhäuser	23 (20)	1854 (1890)	157 (162)	873 (831)	4.000 (3.690)	120.000 (160.000)

9.9.2.2 Preisentwicklung

Da Hofstellen häufig Gegenstand von Bewertungen im ländlichen Raum sind, hat der Gutachterausschuss diesen Teilmarkt für den aktuellen Grundstücksmarktbericht näher untersucht. Die Bewertung von Objekten dieses Teilmarktes ist relativ komplex, da die Objekte sehr unterschiedlich sein können und auch die Erfassung von Kauffällen dieser Grundstückart mit hohem Aufwand verbunden ist. Es stehen daher auch im überwiegend ländlich geprägten Raum des Berichtsgebietes wenige geeignete Kauffälle für eine Auswertung zur Verfügung.

Für den Kaufpreis von Resthofstellen sind nach Untersuchungen des Gutachterausschusses mit geeigneten Kauffällen aus dem Berichtsgebiet aus den Jahren 2002 bis 2014 die folgenden Einflussgrößen signifikant:

- Kaufzeit
- Wohnfläche des Wohnhauses
- Bodenrichtwert als Einflusselement der Lage
- die der Hofraumstelle zuzuordnende Größe der Grundstücksfläche
- das (ursprüngliche) Baujahr des Wohnhauses
- durchgeführte, bzw. nicht durchgeführte durchgreifende bauliche Verbesserungen
- der Ausstattungsstandard des Wohnhauses
- die auch in Nebengebäuden weiter vorhandenen Nutzflächen

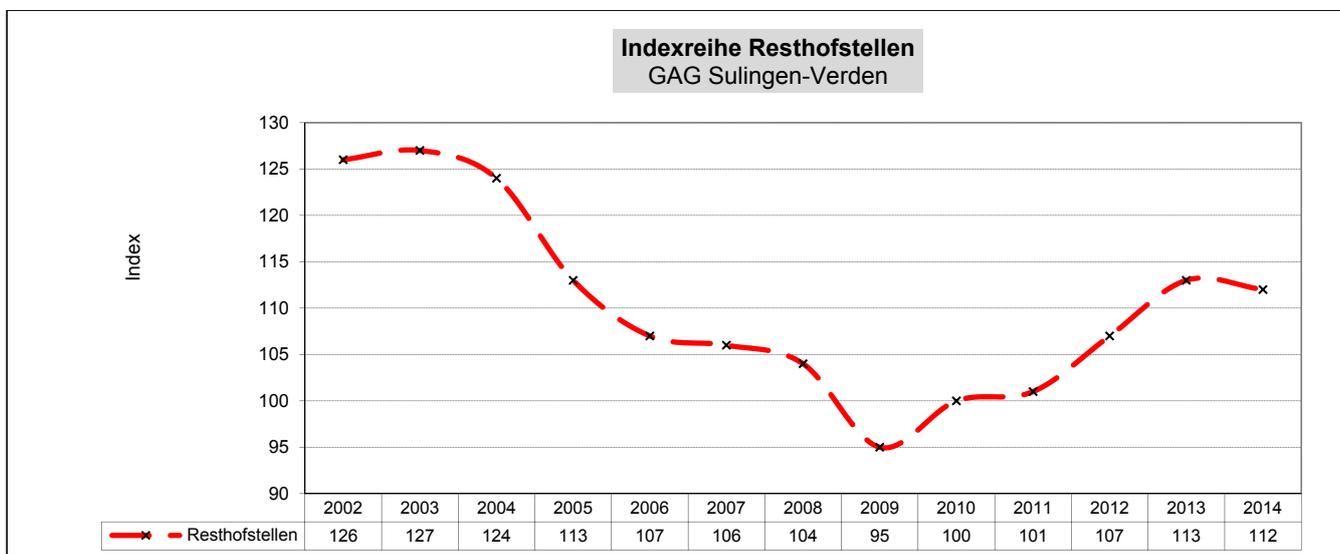
Für die Darstellung der **zeitlichen Entwicklung** der Kaufpreise für Resthofstellen wurde eine Indexreihenermittlung auf Grundlage der automatisiert geführten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden (AKS) berechnet. Die Kaufpreise der Jahre 2002 bis 2014 für geeignete Resthofstellen wurden einer Bereinigung des Einflusses

- des Alters (normiert auf Baujahr 1925),
- des Bodenrichtwertes (normiert auf Richtwert 20 €/m²)
- der Grundstücksfläche (normiert auf 3.000 m²),
- der Wohnfläche (normiert auf 175 m²) und
- der sonstigen vorhandenen Nutzflächen (normiert auf 400 m²)

unterzogen.

Indexreihen spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt für ein durchschnittliches Objekt, wie oben beschreiben, wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Sie sind bezogen auf das **Basisjahr 2010** (Index = 100). Die Indexreihen sind immer zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt und einer rechnerischen Glättung unterzogen worden, um überdeutliche Jahressprünge zu vermeiden. Wegen der verzögerten Lieferung der Kaufverträge und der Glättung sind die Daten der letzten beiden Jahre als vorläufig anzusehen.

Es errechnet sich die nachfolgend dargestellte Indexreihe.



9.9.2.3 Vergleichsfaktoren

Die Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke ist nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse. Hier werden so genannte Gebäudefaktoren vorgestellt (§ 13 ImmoWertV), die aus Kaufpreisen vergleichbarer mit Resthöfen bebauter Grundstücke (Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe und Alter der baulichen Anlagen sowie Ausstattungsmerkmale) abgeleitet worden sind. Nähere Hinweise zur Ableitung der Vergleichsfaktoren gibt die Vergleichswert-Richtlinie.

Als **Vergleichsfaktor** (Gebäudefaktor) wird bei Resthofstellen der **Grundstückswert (€)** eingeführt. Der Vergleichsfaktor für ein bestimmtes Grundstück ergibt sich, indem man an den aus den Grafiken in Abhängigkeit von Baujahr und Bodenwert angegebenen Basiswert Korrekturen entsprechend der jeweiligen Ausprägungen der weiteren Hauptmerkmale anbringt. Sind mehrere größere Korrekturen erforderlich, kann dies allerdings zu Ungenauigkeiten im Ergebnis führen. Eine Interpolation der Koeffizienten auf Zwischenwerte ist grundsätzlich zulässig.

Das der Auswertung zugrundeliegende Normobjekt ist unten definiert.

Den Angaben liegen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt von Mitte 2014 zugrunde. Sie beziehen sich auf jeweils gleichartige Grundstücke mit normal ausgeprägten Zustandsmerkmalen. Abweichungen davon sind in den genannten Faktoren nicht enthalten und müssen daher im Einzelfall besonders berücksichtigt werden.

Hinweise zur Anwendung
1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. Dabei ist zu beachten, dass bei Resthofstellen lediglich die für die aufstehende Bebauung übliche Hofraumfläche als „Grundstücksfläche“ zu sehen ist. Getrennt veräußerbare landwirtschaftliche Nutzflächen sind daher getrennt zu bewerten.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen im Vergleichsfaktor. Soweit sie untersucht wurden, sind sie nachstehend aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht oder nur eingeschränkt zu verwenden.

Die nachfolgenden dargestellten Vergleichsfaktoren der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden beziehen sich auf eine typische Resthofstelle (Normobjekt) mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2014	Grundstücksfläche	3.000 m ²
Alter des Wohnhauses	siehe Diagramme	Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramm
Wohnfläche	175 m ²	Sonstige Nutzfläche	400 m ² (meist in Nebengebäuden)
Ausstattung	mittel	Bauweise / Fachwerk	Massiv/ ohne
Bauliche Verbesserungen	Ausgeführt, vor mehr als 20 Jahren	Alleinlage im Außenbereich	nein

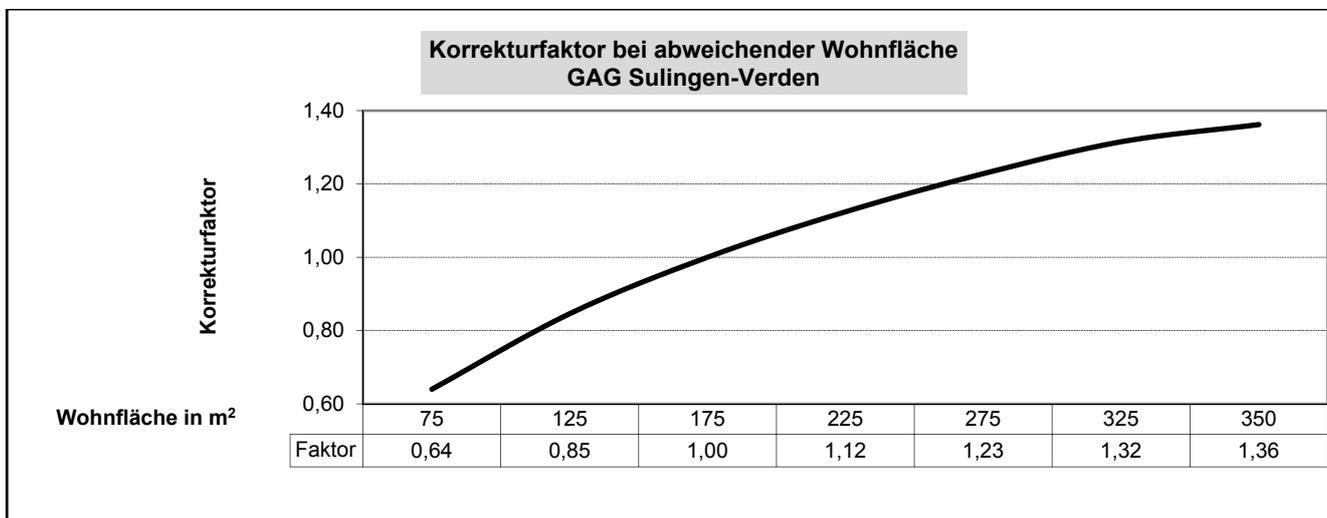
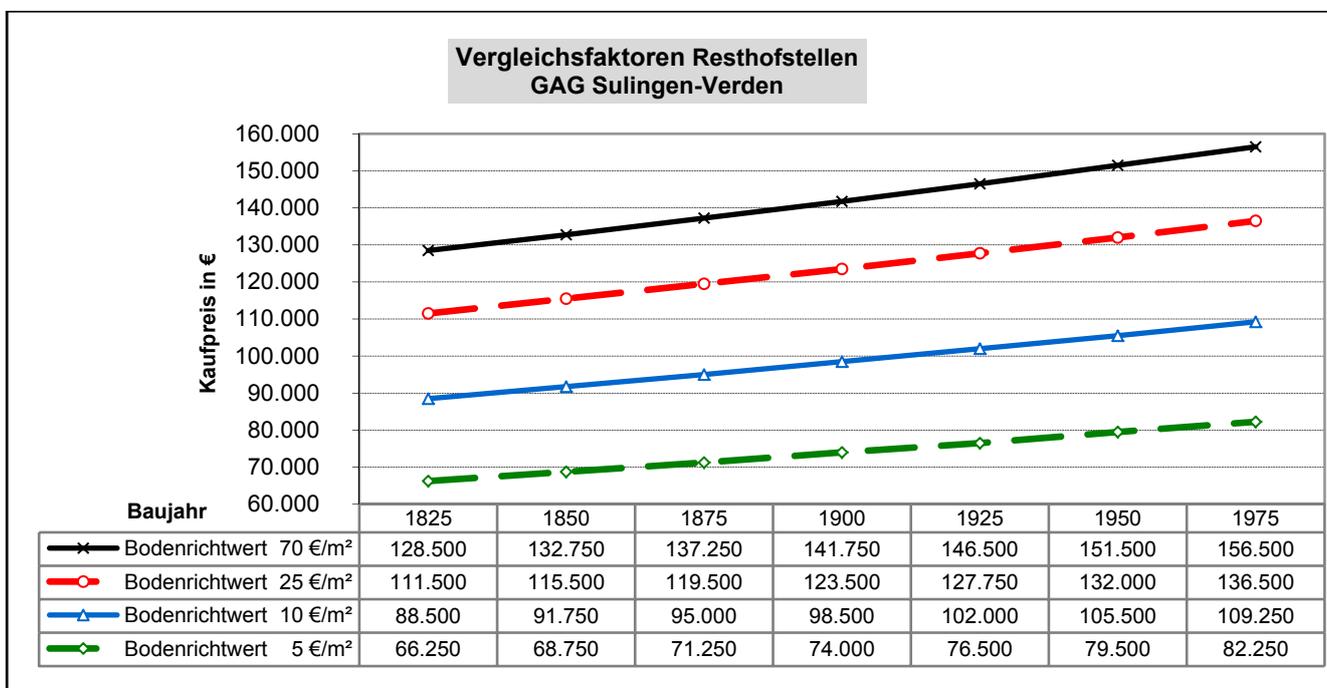
Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden

Vergleichsfaktoren Resthofstellen

Die Stichprobe umfasst rund 260 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 – 2014	Juni 2012
Lage (Bodenrichtwert)	6 €/m ² – 70 €/m ²	20 €/m ²
Baujahr	1810 – 1980	1910
Wohnfläche	60 m ² – 365 m ²	180 m ²
Nutzflächen in Nebengebäuden	30 m ² – 1.100 m ²	375 m ²
Grundstücksgröße	800 m ² – 10.000 m ²	3.650 m ²

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Weitere Umrechnungskoeffizienten und wesentliche Einflussgrößen

Für die auf den vorangegangenen Seiten dargestellten Diagramme sind nachfolgend Umrechnungskoeffizienten nach § 12 ImmoWertV für die wichtigsten Einflussgrößen aufgeführt, die bei Abweichungen vom Normobjekt erforderlich sind. Ausgehend vom mittleren Preis in € können mittels dieser Angaben Umrechnungen auf andere wertbeeinflussende Umstände vorgenommen werden.

Abhängigkeit vom Baujahr und von baulichen Verbesserungen

Die Abhängigkeit vom Baujahr ist aus den vorstehenden Diagrammen ersichtlich. Zwischenwerte können interpoliert werden. Die rechnerische Abhängigkeit vom ursprünglichen Baujahr ist bei Altbauten zunehmend gering. Wesentlich stärker wirken sich hier bauliche Verbesserungen und Umbauten aus, wenn sie vom üblichen Standard abweichen. Bei neueren Wohnhäusern ist demgegenüber die Abhängigkeit vom Baujahr wesentlich deutlicher. Bauliche Verbesserungen sind hier stark korreliert mit dem Baujahr und dem Grad der Ausstattung und deshalb rechnerisch nicht signifikant.

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender wesentlicher baulicher Verbesserungen am Wohnhaus				
Bauliche Verbesserung	Keine Verbesserung vorhanden	Verbesserung liegt mehr als 20 Jahre zurück	Verbesserung vor 10 bis 20 Jahren	Verbesserung in den letzten 10 Jahren
Umrechnungskoeffizient	0,93	1,00	1,07	1,12

Abhängigkeit von der Ausstattung des Wohnhauses

Die angegebenen Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Objekte mit der dem Baujahr entsprechenden mittleren Ausstattung, d.h. zumindest mit Zentralheizung und Isolierverglasung.

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Ausstattung des Wohnhauses			
Ausstattung	einfach	mittel	gut
Umrechnungskoeffizient	0,83	1,00	1,12

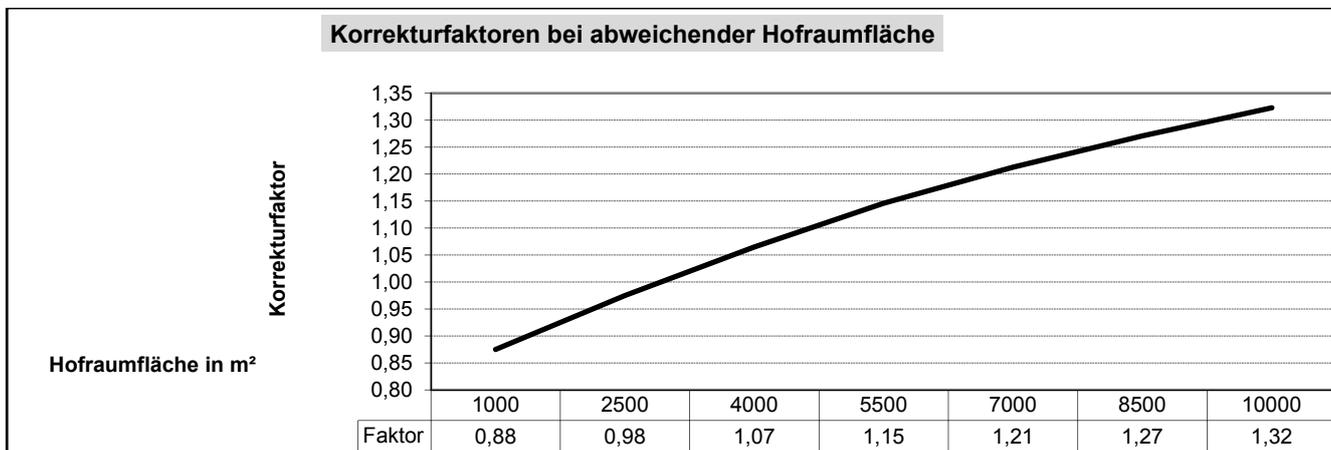
Weitere Nutzflächen auch in Nebengebäuden

Entgegen des Einflusses weiterer Nutzflächen auf den Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren), der durch einen über 400 m² hinausgehenden Überhang an Nebengebäuden für größere Stall- und Scheunengebäude einen negativen Einfluss auf den Marktanpassungsfaktor hat, ist der Einfluss auf den Kaufpreis positiv (je mehr Nutzfläche vorhanden ist, desto höher ist der Kaufpreis). Dieses ist damit zu erklären, dass der potentielle Käuferkreis von Resthofstellen, auch wenn er überwiegend „Nichtlandwirt“ ist, trotzdem Wert auf Nutzflächen in Nebengebäuden legt. Vorhandene Gebäude können genutzt, aus- und umgebaut werden, während Neubauten häufig schwieriger zu realisieren sind. Aus der Analyse errechnen sich die nachfolgenden durchschnittlichen Korrekturfaktoren.

Korrekturfaktoren bei abweichender weiterer Nutzfläche						
Nutzfläche (m ²)	50	200	400	600	800	1000
Umrechnungskoeffizient	0,92	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07

Abhängigkeit von der Größe der Hofraumfläche

Eine **abweichende Größe der Hofraumfläche** macht sich im Allgemeinen nicht in der vollen Höhe des Bau- landwertes, sondern mit einem geringeren Anteil bemerkbar. Zusätzliche arrondierte Flächen werden von den Käufern meist als „Hofraumerweiterungsflächen“, ähnlich wie Gartenland bei reinen Wohnhäusern, vergütet. Andererseits ist der Käuferkreis von Resthofstellen durchaus auch an arrondierter Fläche interessiert, z. B. bei geplanter Pferdehaltung. Die folgenden durchschnittlichen Umrechnungsfaktoren wurden für eine Abweichung von einer mittleren Grundstücksgröße von ca. 3.000 m² ermittelt.



Weitere Abhängigkeiten z. B. in Bezug auf eine „Alleinlage“ im Außenbereich, auf Wohnhäuser in Fachwerk- bauweise, auf die Möglichkeit des Zuerwerbs weiterer arrondierter landwirtschaftlicher Nutzfläche oder auf Ne- bengebäude, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, wurden nicht explizit untersucht. Es ist aber davon aus- zugehen, dass im Einzelfall z. B. eine „Alleinlage im Außenbereich“ mit 5 – 10 % höheren Preisen vergütet wer- den. Ebenso werden Fachwerkgebäude, die sich in einem guten Zustand befinden, nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses mit einem Aufschlag in gleicher Höhe gehandelt. Daneben ist die Möglichkeit, weitere arrondierte landwirtschaftliche Nutzfläche mit erwerben zu können, für einzelne Kaufinteressenten ebenfalls interessant und führt daher zu höheren Preisen. Im Gegensatz dazu können vorhandene Nebengebäude, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, auch einen Abschlag bedingen.

Anwendungsbeispiel:

Es ist der Vergleichswert einer Resthofstelle mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Lage: Landkreis Nienburg, im Außenbereich von Diepenau
 Bodenrichtwert: 10 €/m² Wohnfläche: 200 m²
 Baujahr: 1930 Grundstücksgröße: 4.500 m²
 Weitere Nutzfläche: 350 m² Ausstattung: mittel

Es wurden bauliche Verbesserungen durchgeführt, sie liegen mehr als 20 Jahre zurück (erneuerte Fenster ca. 1980, er- neuerte Bäder ca. 1970, erneuerte Heizung, ca. 1985)

Vergleichsfaktor aus Diagramm/Tabelle
 (in Bezug auf Alter und Bodenrichtwert) rd. 102.500 €; aus Diagramm interpoliert

Korrekturfaktor für Wohnfläche rd. 1,06 aus Diagramm interpoliert
 Korrekturfaktor für bauliche Verbesserungen 1,00
 Korrekturfaktor für Ausstattung 1,00
 Korrekturfaktor für Grundstücksgröße rd. 1,09 aus Diagramm interpoliert
 Korrekturfaktor für abweichende Nutzfläche: rd. 0,99 aus Diagramm interpoliert

Vergleichsfaktor =
 Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren 102.500 € x 1,06 x 1,00 x 1,00 x 1,09 x 0,99

Vorläufiger Vergleichswert = 117.245 € oder rund **117.000 €**

Aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale könne weitere Zu- oder Abschläge erforderlich sein um zum Vergleichswert (Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren) zu gelangen.

9.9.2.4 Sachwertfaktoren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren ist bei Resthofstellen und Bauernhäusern eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor erforderlich.

Die nach der ImmoWertV anzuwendenden Sachwertfaktoren auf Basis der Sachwertrichtlinie (NKH 2010) sind für diesen Teilmarkt bislang noch nicht abgeleitet worden. Inwieweit die Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) für Einfamilienhäuser übertragen werden können, ist im Einzelfall sachverständig zu überprüfen und zu begründen.

Die objektspezifischen Marktanpassungsfaktoren auf Basis der Sachwertrichtlinie (NKH 2000) wurden zuletzt, getrennt für die Landkreise Diepholz und Nienburg, im Grundstücksmarktbericht 2012 veröffentlicht. Auf diese Auswertung wird bei Bedarf verwiesen.

9.9.3 Wochenendhausgrundstücke

Im Vergleich zu Einfamilienhäusern mit Dauerwohnnutzung besitzen Wochenendhäuser in der Regel einen geringeren baulichen Standard und eine geringere Größe. Die Grundstücke sind teilweise überdurchschnittlich groß.

Der Umsatz des letzten Jahres ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
GAG Sulingen-Verden	68	+ 15,3 %	↑	4,4	- 8,3 %	↓	16,1	- 35,1 %	↓
Landkreis Diepholz	19	- 9,5 %	↓	1,9	+ 6,7 %	↑	1,5	+ 1,1 %	→
Landkreis Heidekreis	28	+ 21,7 %	↑	1,5	+ 15,4 %	↑	3,3	- 46,9 %	↓
Landkreis Nienburg	12	+ 50,0 %	↑	0,5	+ 68,3 %	↑	2,3	+ 142,0 %	↑
Landkreis Verden	9	+ 28,6 %	↑	0,5	- 65,1 %	↓	0,9	- 94,4 %	↓

Die folgenden Tabellen beziehen sich auf Wochenendhausgrundstücke des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Landkreis Diepholz

32 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2014 konnten für die folgende Auswertung herangezogen werden.

Beschreibung	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Grundstücksgröße	310 – 2.190 m ²	830 m ²
Bodenrichtwert	12 – 86 €/m ²	64 €/m ²
Baujahr	1942 – 1996	1977
Größe der Wohnfläche	30 – 112 m ²	70 m ²
Kaufpreis	18.500 € – 205.000 €	101.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	585 – 2.335 €/m ²	1.450 €/m ²

Landkreis Heidekreis

51 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2014 konnten für die folgende Auswertung herangezogen werden.

Beschreibung	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Grundstücksgröße	355 – 1.950 m ²	870 m ²
Bodenrichtwert	20 – 47 €/m ²	33 €/m ²
Baujahr	1954 – 2008	1975
Größe der Wohnfläche	30 – 105 m ²	60 m ²
Kaufpreis	17.000 € – 105.000 €	55.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	230 – 1.920 €/m ²	940 €/m ²

Landkreis Nienburg

28 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2014 konnten für die folgende Auswertung herangezogen werden.

Beschreibung	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Grundstücksgröße	490 – 2.720 m ²	1.410 m ²
Bodenrichtwert	8 – 40 €/m ²	20 €/m ²
Baujahr	1957 – 1998	1975
Größe der Wohnfläche	40 – 120 m ²	70 m ²
Kaufpreis	10.000 € – 177.000 €	50.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	245 – 1.540 €/m ²	665 €/m ²

Landkreis Verden

9 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2014 konnten für die folgende Auswertung herangezogen werden.

Beschreibung	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Grundstücksgröße	335 – 775 m ²	555 m ²
Bodenrichtwert	25 – 25 €/m ²	25 €/m ²
Baujahr	1970 – 1995	1985
Größe der Wohnfläche	27 – 65 m ²	50 m ²
Kaufpreis	25.000 – 130.000 €	60.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	625 – 2.000 €/m ²	1.190 €/m ²

10 Mieten, Pachten

10.1 Allgemeines

Die folgenden Abschnitte geben einen Überblick über die Höhe der ortsüblichen Mieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser, der Mieten für Geschäfts- und andere Gewerberäume und der Pachten für landwirtschaftliche Grundstücke. Der Gutachterausschuss hat bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird beim Ertragswertverfahren aus dem nachhaltig erzielbaren Ertrag des Grundstückes der Verkehrswert ermittelt. Daneben sind die Gutachterausschüsse in Niedersachsen auch befugt, nach § 14 DVO-BauGB Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten.

Dem Gutachterausschuss liegen Angaben aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer bzw. Erwerber die Nettokaltmiete angegeben oder kann durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden.

10.2 Wohnungsmieten

Für die nachfolgenden Untersuchungen standen dem Gutachterausschuss Vergleichsmieten für frei finanzierte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern oder Wohn- und Geschäftshäusern aus einem Zeitraum von ca. 2009 bis 2014 zur Verfügung. Die Mietpreissammlungen wurden durch Anfragen im Zusammenhang mit der Führung der Kaufpreissammlung bei Verkauf von Gebäuden mit Mietwohnungen, aus Angaben im Zusammenhang mit der Erstattung von Gutachten und teilweise auch aus Zeitungsangeboten zusammengetragen. Es handelt sich hierbei um teilweise Neuvermietungen und um bestehende Mietverträge. Alle Angaben beziehen sich auf die monatlichen Nettokaltmieten in €/m². Dies bedeutet, dass keine Anteile an Betriebs- oder Nebenkosten in den angegebenen Werten enthalten sind. **Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die folgenden Angaben keinen amtlichen Mietspiegel i.S.d. §§ 558 ff BGB darstellen oder ersetzen.**

Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse. Dabei werden die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale (Datum, Lage, Baujahr, Wohnfläche, Gebäudetyp) auf die Zielgröße (Miete in €/m² Wohnfläche) untersucht und die Ergebnisse in den folgenden Diagrammen dargestellt. Alle Diagramme beziehen sich auf den 01.07.2014.

Das Diagramm 1 weist die durchschnittliche Miete in €/m² Wohnfläche in Abhängigkeit von den Einflussgrößen **Baujahr** und **Lage** (Bodenrichtwert), **bezogen auf eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 80 m² (Normobjekt)**, aus. Abweichungen von der Wohnfläche sind durch eine Korrektur (Diagramm 2) zu berücksichtigen. Desweiteren sind Zuschläge für ganze Häuser (z.B. vermietetes Einfamilienhaus) ausgewiesen.

Im Regelfall ist als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Wohngebäudes anzunehmen. Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, die sich aus Mittelbildung des Baujahres und des Modernisierungsjahres ergibt. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie und Wasser bewirken (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV).

Der **Ausstattungsstandard** der Wohnungen ist ein weiteres, den Mietpreis wesentlich bestimmendes Merkmal. Die Angaben beziehen sich auf die heute als üblich anzusehende Ausstattung mit Zentral- bzw. Sammelheizung und Sanitäreinrichtungen (Bad bzw. Duschbad). Für Wohnungen mit schlechterer Ausstattung, z. B. mit Einzelöfen oder Gemeinschaftsbad, können keine Vergleichswerte angegeben werden.

Anwendungsbeispiel:

Welche monatliche Nettokaltmiete ergibt sich für eine 70 m² große Wohnung in einem Gebäude des Baujahres 1970 mit einer Lagewertigkeit von 60 €/m² (Bodenrichtwert) im nördlichen Landkreis Diepholz?

Basiswert (Baujahr 1970, Richtwert: 60 €/m²): 5,33 €/m²
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

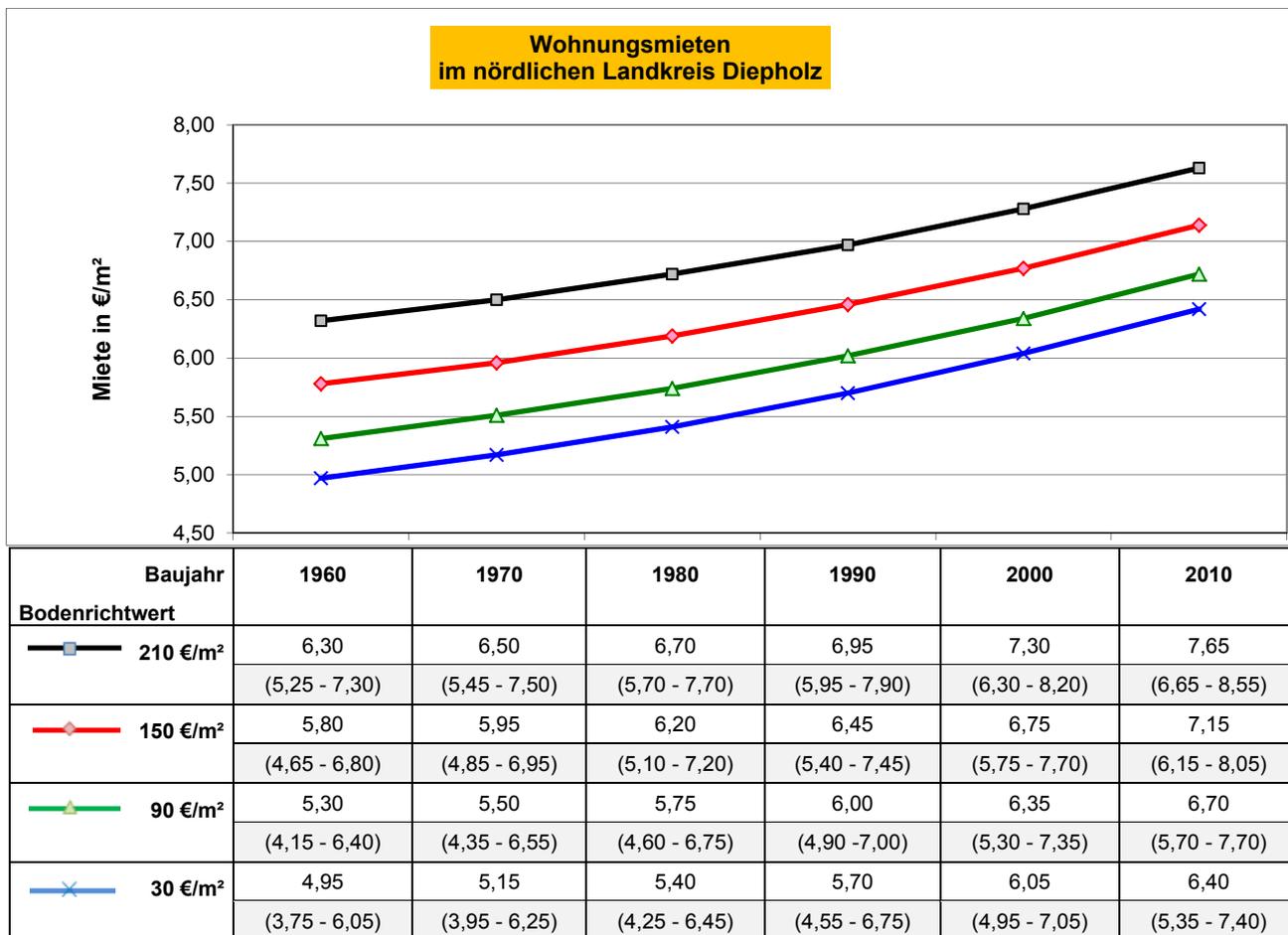
Korrekturfaktor für Wohnfläche (70 m²): 1,04

Durchschnittlicher monatlicher Mietwert der Wohnung: 5,33 €/m² x 1,04 x 70 m² ~ 388 €, gerundet **390 €**

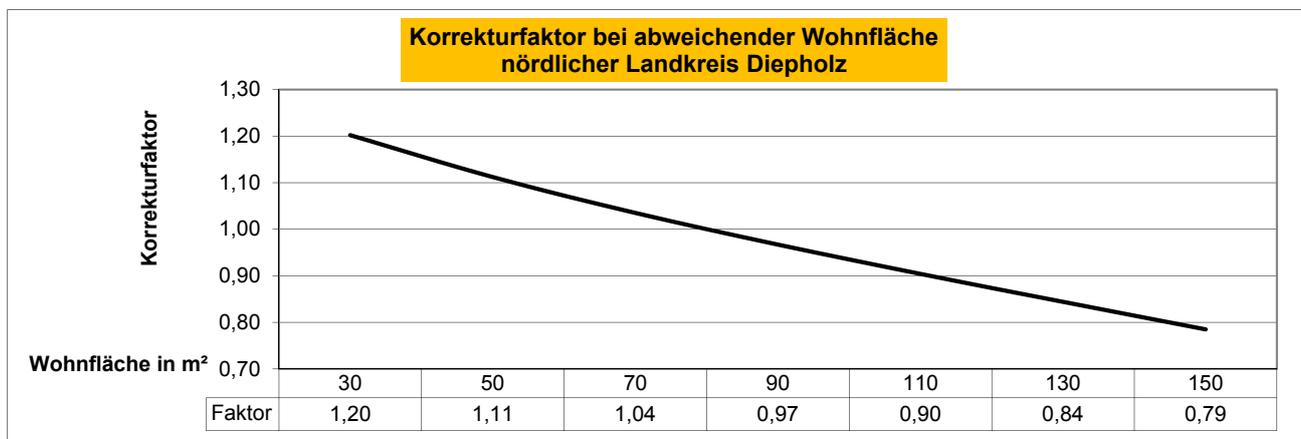
Mietzinsübersicht für den nördlichen Landkreis Diepholz

Die Stichprobe für den nördlichen Landkreis Diepholz umfasst 697 Mietfälle aus den Jahren 2009 bis 2014.

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

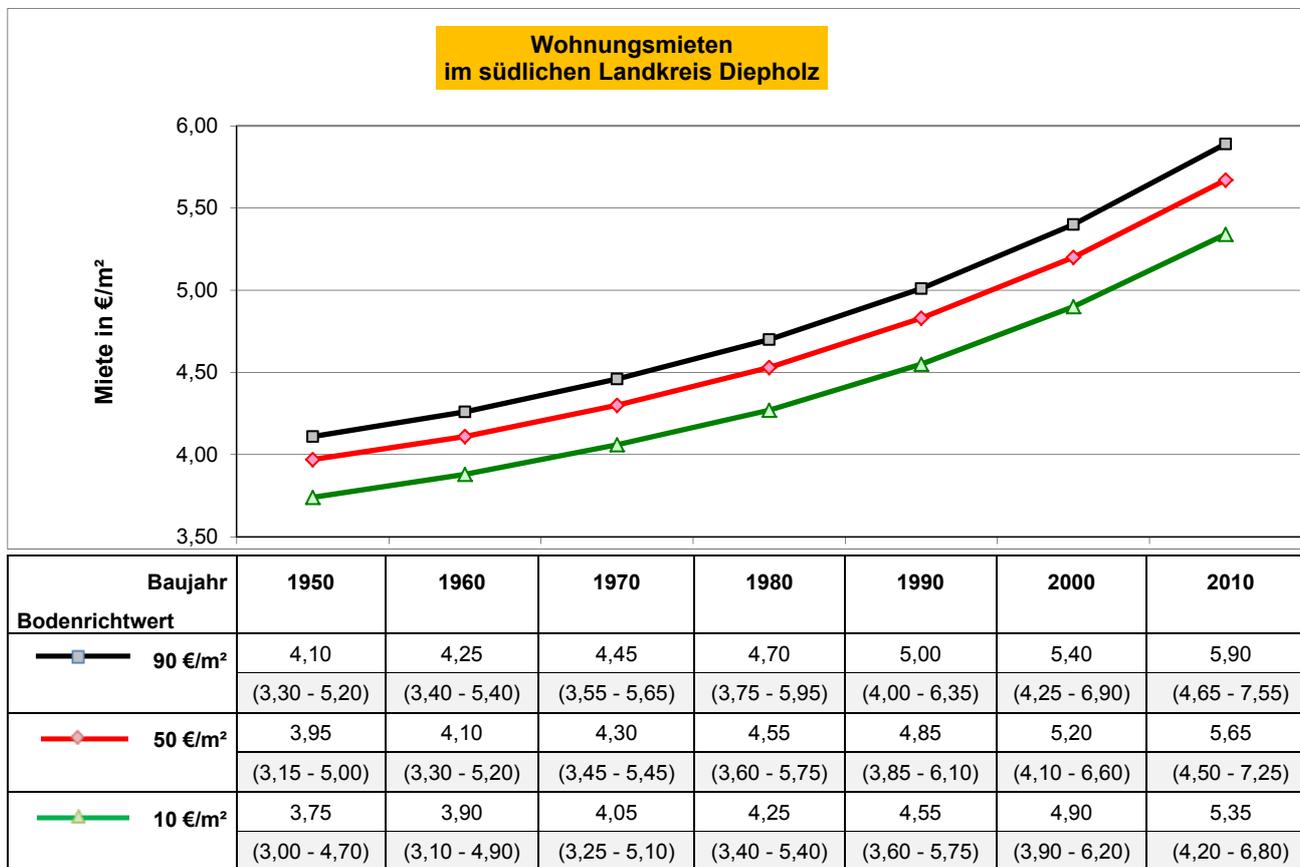


Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,11

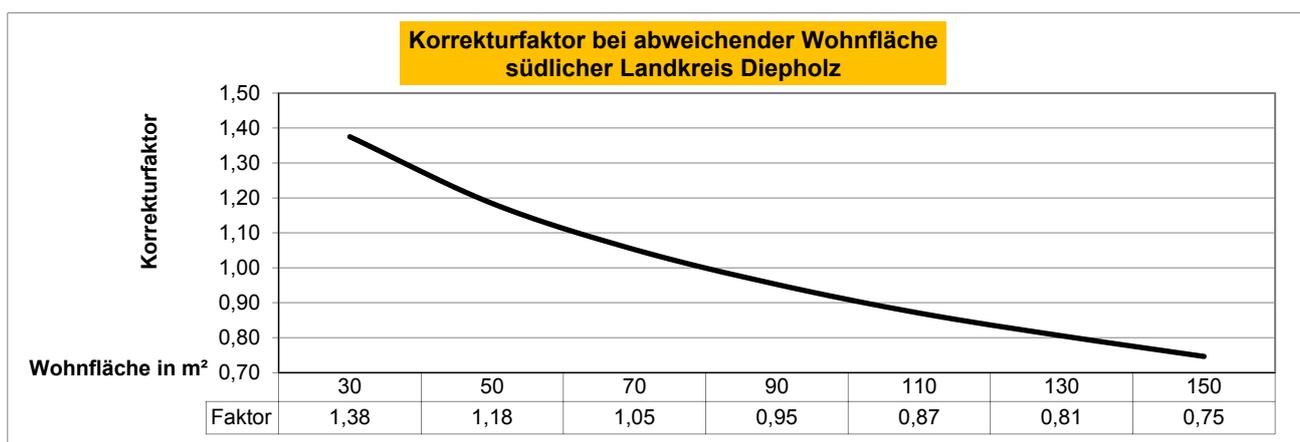
Mietzinsübersicht für den südlichen Landkreis Diepholz

Die Stichprobe für den südlichen Landkreis Diepholz umfasst 688 Mietfälle aus den Jahren 2009 bis 2014.

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

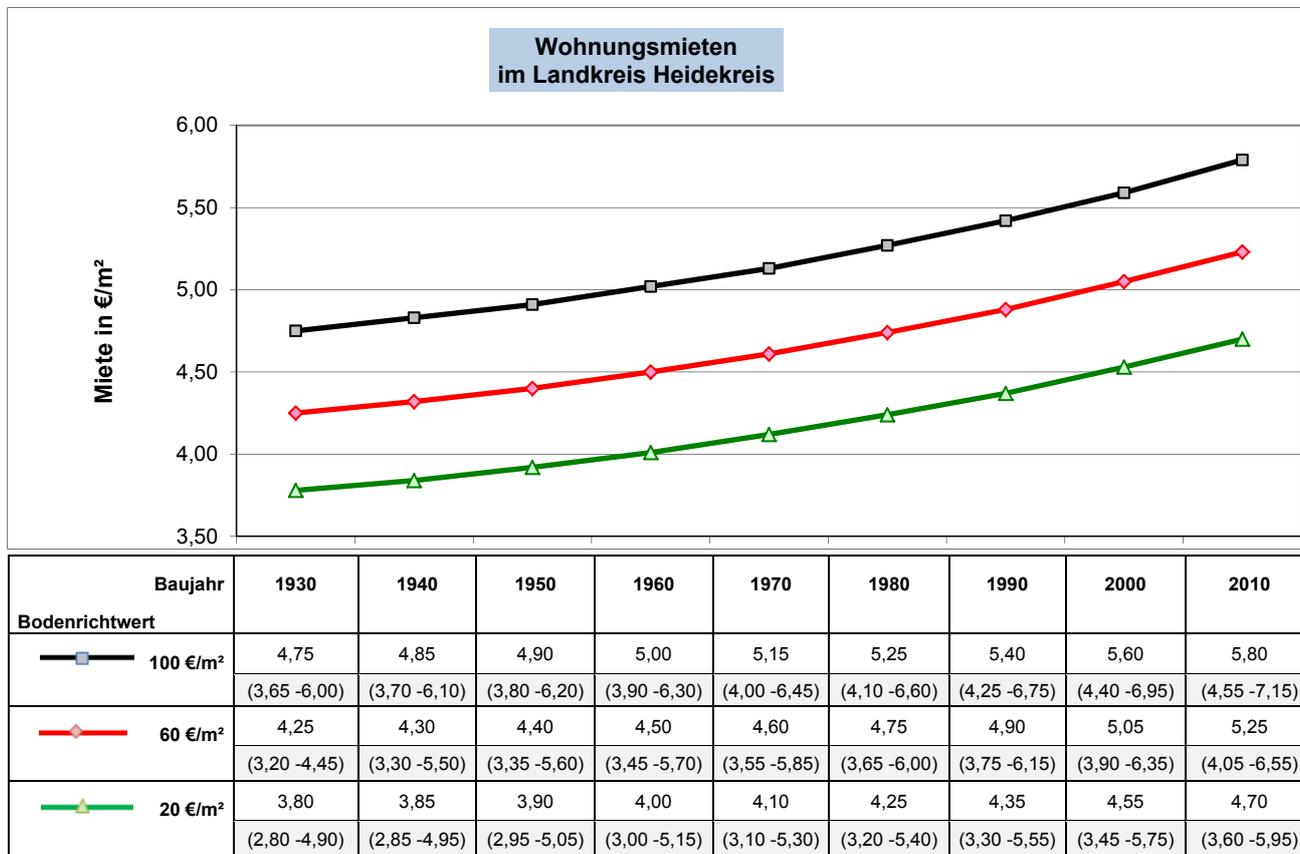


Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,17

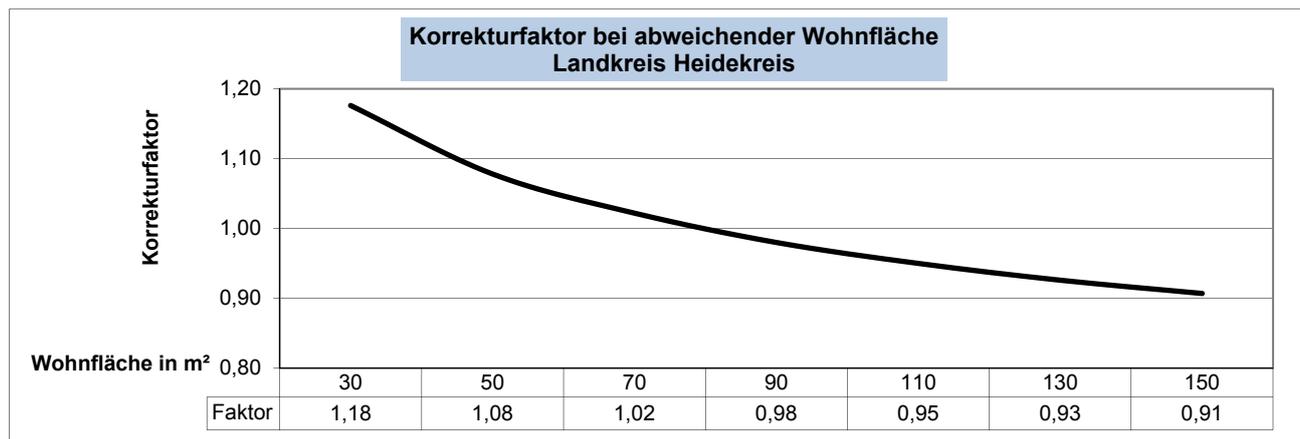
Mietzinsübersicht für den Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe für den Landkreis Heidekreis umfasst 563 Mietfälle aus den Jahren 2009 bis 2014.

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

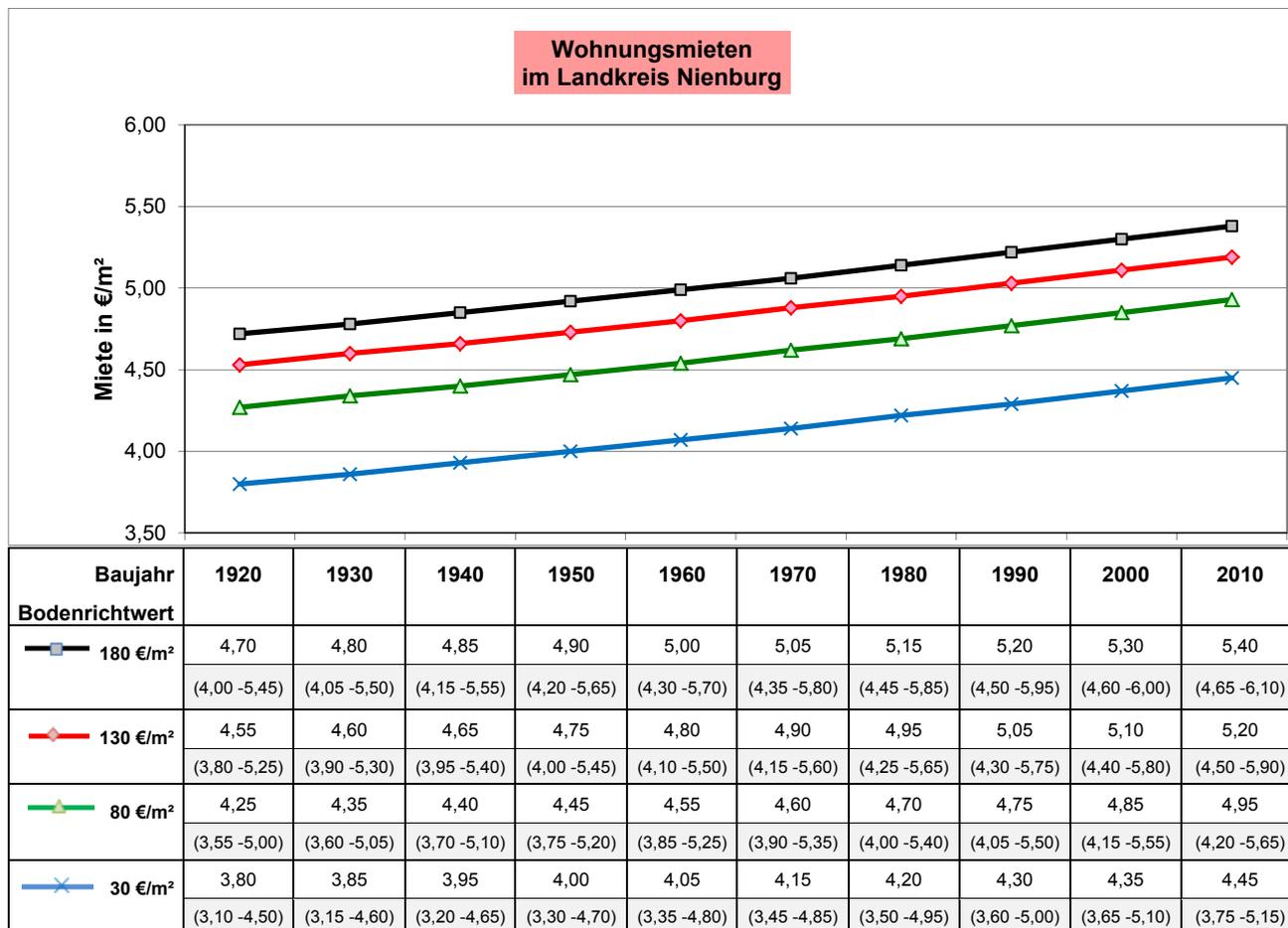


Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,10

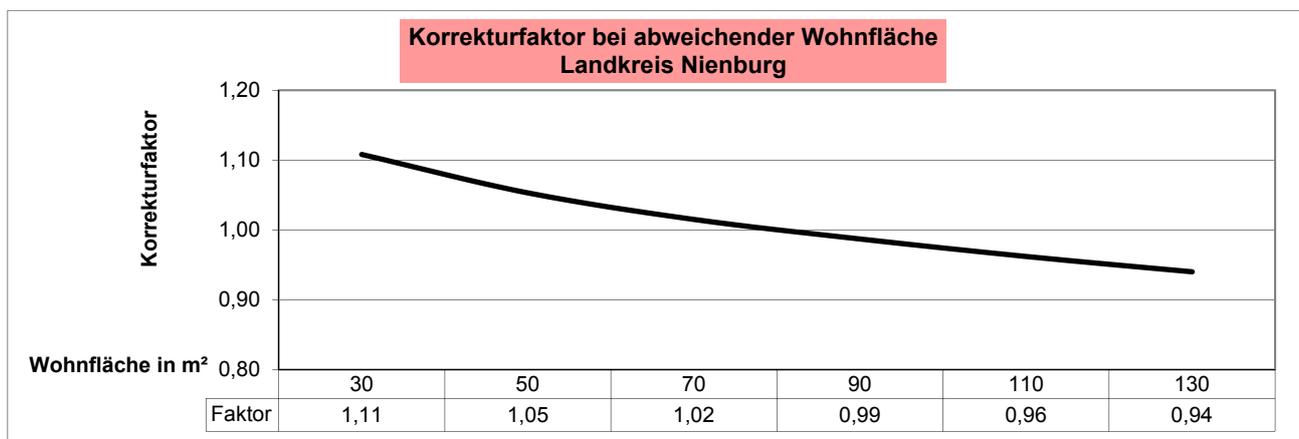
Mietzinsübersicht für den Landkreis Nienburg

Die Stichprobe für den Landkreis Nienburg umfasst 1.470 Mietfälle aus den Jahren 2009 bis 2014.

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

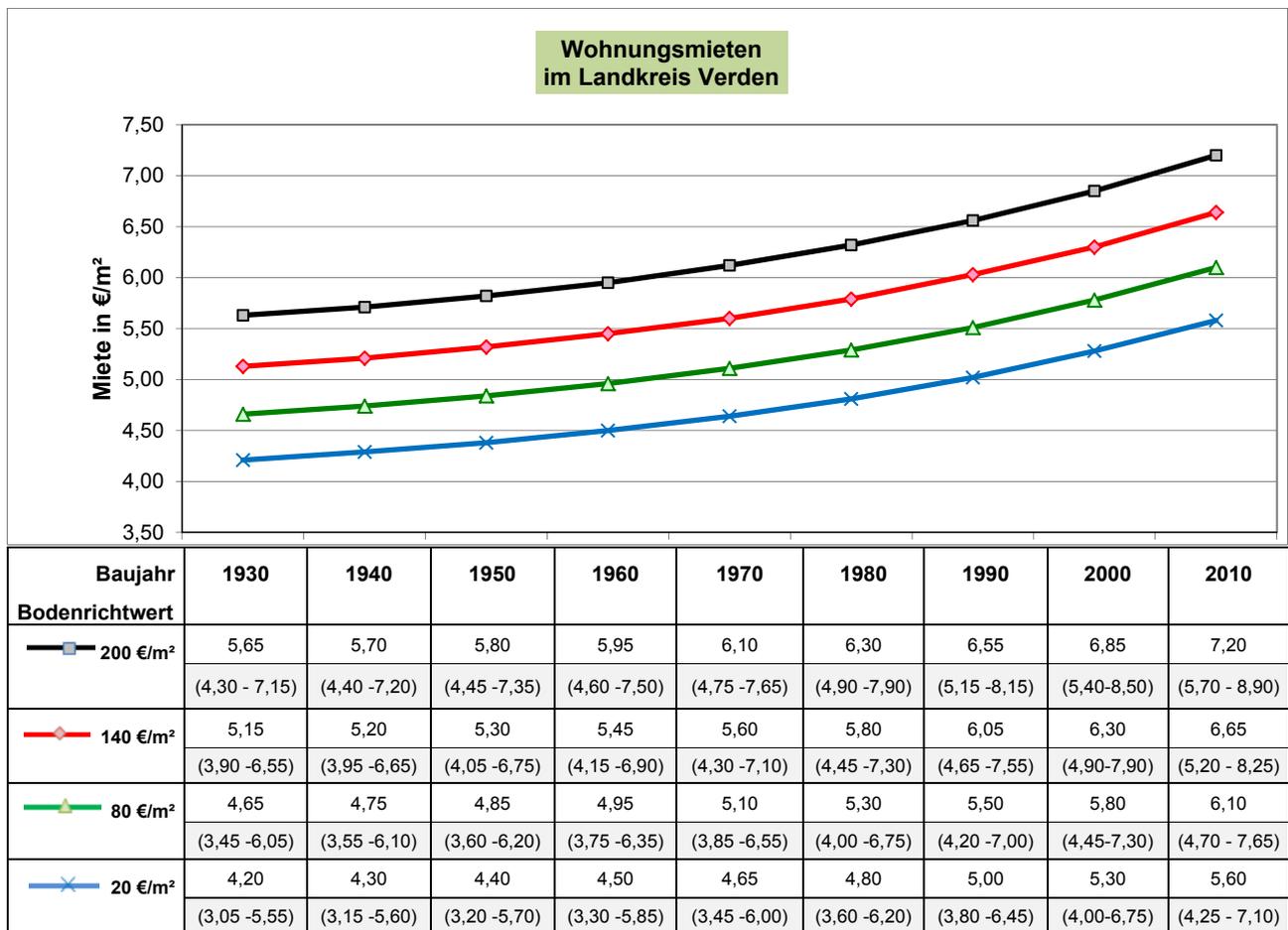


Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,09

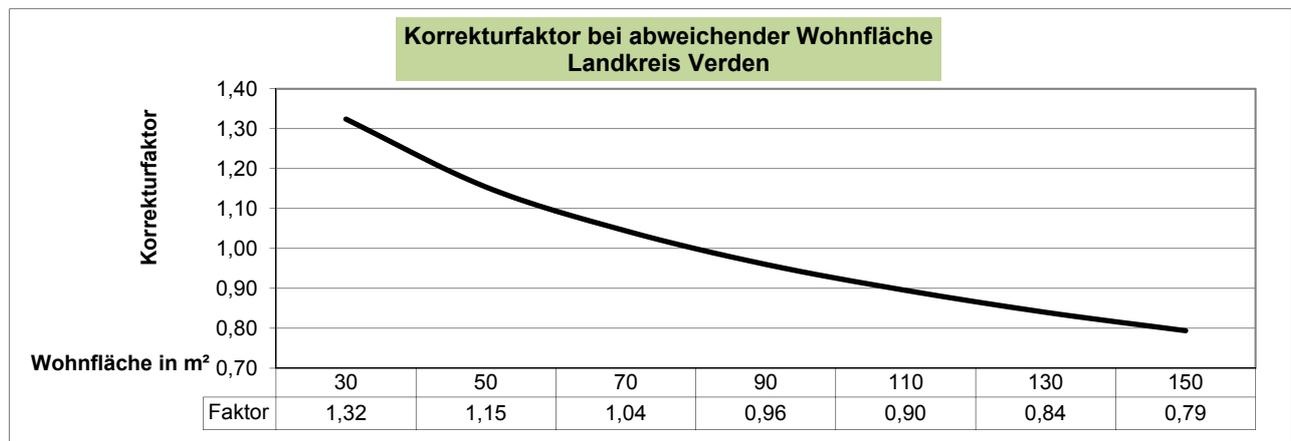
Mietzinsübersicht für den Landkreis Verden

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst 229 Mietfälle aus den Jahren 2009 bis 2014.

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,13

Daneben haben der Verein der Haus- und Wohnungseigentümer Verden e.V. und der Deutsche Mieterbund, Mietverein Verden und Umgebung e.V. zum 01.01.2013 einen Mietspiegel für die Stadt Verden und die Umlandgemeinden veröffentlicht.

10.3 Mieten für Garagen

Bereich	Mieten für Garagen oder Stellplätze in Sammelgaragen (2009 – 2014)			
	Anzahl	Miete pro Stellplatz (€ / Monat)	Spanne (€/Monat)	
			von	bis
Landkreis Diepholz	30	35	25 – 60	
Landkreis Heidekreis	11	30	20 – 50	
Landkreis Nienburg	29	30	15 - 50	
Landkreis Verden	5	35	30 - 50	

10.4 Mieten für Geschäftsräume

Es wird unterschieden zwischen reinen Ladenmieten, Büro- und Praxismieten in Dienstleistungs- oder Verwaltungsgebäuden sowie Mieten in weiteren gewerblichen Räumen.

10.4.1 Ladenmieten

Landkreis Diepholz

Bei den gewerblichen Mieten ist die Zahl der bekannt gewordenen Vergleichsfälle durch Befragungen in Syke und Sulingen erhöht worden. In den anderen Orten ist die Zahl hingegen weiterhin relativ gering, so dass die Werte auch nur als Anhaltspunkte dienen können. Ausgewertet wurden bekannt gewordene Mieten der letzten 6 Jahre. Bei den Läden handelt es sich ausschließlich um Erdgeschossmieten. Diese Mieten werden insbesondere von der Geschäftslage, der Größe des Ladens und der Ausstattung des Objekts beeinflusst.

Es wird im Folgenden unterschieden zwischen Ladenmieten in Altbauten bis Baujahr 1989 (teilweise auch modernisiert) und Ladenmieten in Neubauten ab Baujahr 1990.

Durchschnittliche Mieten für Läden im Landkreis Diepholz					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m ²) (Mietwertspanne)
Altbauten bis 1989 (tlw. modernisiert)					
Syke	19	175 €/m ²	1954	160 m ²	10,00 (7,00 – 15,00)
Stuhr, Weyhe	5	140 €/m ²	1960	200 m ²	6,00 (4,00 – 8,00)
Bassum, Ortsteil	9	110 €/m ²	1950	93 m ²	6,80 (4,50 – 11,00)
Bruchhausen-Vilsen, Ortsteil	7	66 €/m ²	1984	275 m ²	6,80 (5,00 – 9,00)
übriger Nordkreis	3	80 €/m ²	1960	150 m ²	5,00 (3,00 – 7,00)
Sulingen	30	80 €/m ²	1947	150 m ²	8,20 (3,50 – 12,50)
Diepholz	7	155 €/m ²	1958	200 m ²	8,00 (4,50 – 12,00)
Übriger Südkreis	3	50 €/m ²	1958	200 m ²	5,00 (3,00 – 7,00)
Durchschnittliche Mieten für Läden im Landkreis Diepholz					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m ²) (Mietwertspanne)
Neubauten ab 1990, Ladenfläche bis 500 m²					
Syke	15	180 €/m ²	2004	180 m ²	13,00 (8,00 – 16,00)
Stuhr, Weyhe	7	140 €/m ²	1998	190 m ²	8,25 (6,50 – 11,50)
Bruchhausen-Vilsen, Ortsteil	10	77 €/m ²	1991	300 m ²	7,10 (5,00 – 11,00)
übriger Nordkreis					k. A.
Sulingen	21	78 €/m ²	1996	200 m ²	9,00 (5,50 – 11,50)
Diepholz	3	112 €/m ²	1996	220 m ²	8,30 (4,50 – 11,00)
übriger Südkreis	4	16 €/m ²	1997	750 m ²	8,40 (4,50 – 12,50)
Neubauten ab 1990, Ladenfläche über 500 m² (Verbrauchermärkte und Discounter)					
Gesamter Landkreis	5	50 €/m ²	1998	1.800 m ²	9,20 (6,50 – 12,00)

Landkreis Heidekreis

Im Landkreis Heidekreis liegen nur in den Orten Soltau, Walsrode und Schwarmstedt jeweils mehrere Mieten für Läden vor. In den anderen Orten ist die Zahl hingegen so gering, dass diese für die Mittelbildung zusammengefasst werden („übriger Landkreis“). Ausgewertet wurden bekannt gewordene Mieten der letzten 6 Jahre. Bei den Läden handelt es sich ausschließlich um Erdgeschossmieten. Diese Mieten werden insbesondere von der Geschäftslage, der Größe des Ladens und der Ausstattung des Objekts beeinflusst. Die Gesamtzahl der vorliegenden Mieten ist so gering, dass die Werte nur als Anhaltspunkte dienen können.

Durchschnittliche Mieten für Läden bis 500 m ² im Landkreis Heidekreis					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m ²) (Mietwertspanne)
Soltau und Walsrode Innenstädte	5	185 €/m ²	1915	138 m ²	13,40 (7,20 – 25,00)
übriger Landkreis	9	76 €/m ²	1938	185 m ²	6,20 (5,20 – 7,30)

Durchschnittliche Mieten für Läden über 500 m ² im Landkreis Heidekreis					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m ²) (Mietwertspanne)
Landkreis	2	76 €/m ²	k. A.	2.050 m ²	10,70 (*)

**) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht*

Landkreis Nienburg

Bei den Ladenmieten sind erhebliche Unterschiede zwischen der Innenstadt Nienburgs als Mittelzentrum zwischen Bremen und Hannover und dem übrigen Bereich der Stadt Nienburg und des Landkreises zu beobachten. Daher werden diese Bereiche im Folgenden getrennt untersucht.

Innenstadt Nienburg

Da in der Innenstadt Nienburgs relativ häufig Grundstücksbewertungen erforderlich werden, hat der Gutachterausschuss die Mieten in diesem Bereich besonders gesammelt und analysiert.

Insgesamt standen dem Gutachterausschuss für diese Analyse 68 Mieten von ebenerdigen Läden in der Innenstadt aus dem Zeitraum seit 2005 zur Verfügung. Die vorhandenen Mieten sind dem Ausschuss durch seine Kaufpreissammlung, aus Verkehrswertgutachten und aus der Marktkennntnis der Gutachter bekannt geworden.

Die Erdgeschossmieten in Geschäftszentren werden vor allem von der Lage und der Größe des Ladens beeinflusst. Daneben haben noch der Zeitpunkt der Vermietung, die sonstigen Bedingungen des Mietvertrages wie z.B. die Laufzeit und Anpassungsklauseln, der Bauzustand und die Ausstattung des Objektes einen Einfluss auf die Höhe der Miete.

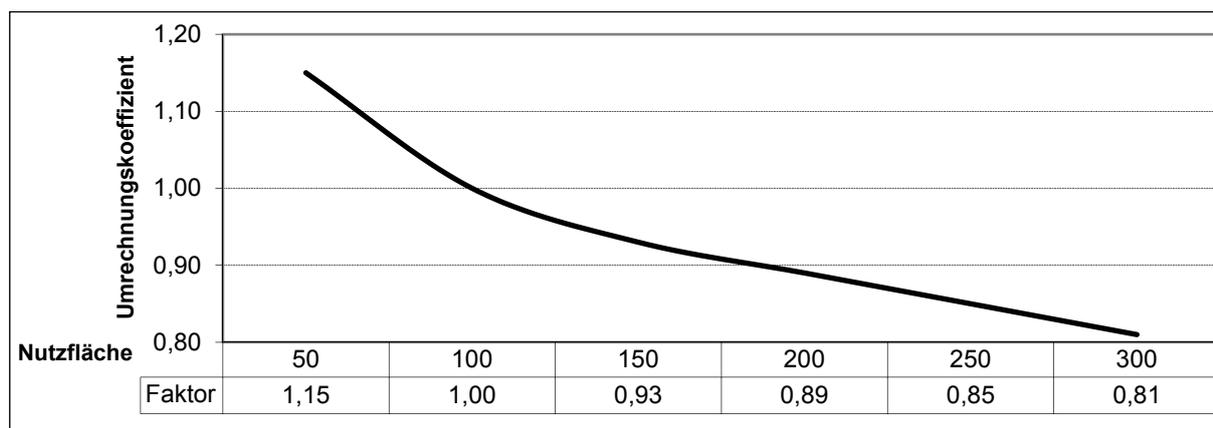
Grundlage der nachstehenden Untersuchung sind die mittels der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten auf die angegebenen Ladengrößen umgerechneten Vergleichsmieten in der jeweiligen Zone.

Die nachfolgend angegebenen Mieten in €/m² (ohne Nebenkosten und ohne Mehrwertsteuer) sind als Mittelwert von Neuvermietungen und bestehenden Mieten für ebenerdige, zeitgemäße Läden zu verstehen. Die angegebenen Mietwerte beziehen sich auf das Jahr 2014 und die angegebenen Ladenfläche.

Durchschnittliche Ladenmieten in der Innenstadt Nienburgs				
Lage	Anzahl	Bodenrichtwert (€/m ²)	Miete (€/m ² pro Monat)	
			Ladengröße etwa 100 m ²	Ladengröße etwa 50 m ²
nördliche Lange Straße	15	600	17,50 (10,00 – 22,00)	19,50 (11,00 – 27,00)
Georgstraße	14	420 - 460	14,50 (11,00 – 18,00)	16,00 (12,00 – 22,00)
mittlere Lange Straße	9	400	14,00 (9,00 – 17,00)	15,50 (11,00 – 19,00)
übrige Innenstadt	30	160 - 350	9,00 (4,00 – 14,00)	10,00 (6,00 – 16,00)

Die monatlichen Ladenmieten und die Bodenrichtwerte stehen bei Ladengrößen um 100 m² in Nienburg in einem Verhältnis von etwa 1:25 bis 1:35. Dieses Verhältnis hat sich auch bei Untersuchungen anderer Gutachterausschüsse in Niedersachsen für vergleichbare Städte als typisch herausgestellt. In der übrigen Innenstadt Nienburgs entspricht das Mietniveau den Mieten im übrigen Stadtgebiet.

Umrechnungskoeffizienten für die Ladengröße



Neben der Fläche gewinnen der Zuschnitt und die Ebenerdigkeit eines Verkaufsraumes zunehmend an Bedeutung. Nicht durchgängig ebenerdige Läden und Läden mit ungünstigem Zuschnitt (z.B. geringe Frontbreite) sind nur mit deutlichen Abschlägen zu vermieten. Ladenflächen in Unter- oder Obergeschossen sind deutlich niedriger zu bewerten.

Übriger Landkreis Nienburg (außerhalb der Innenstadt Nienburg)

In der nachfolgenden Tabelle sind die in den letzten 10 Jahren bekannt gewordenen Vergleichsmieten für Läden außerhalb der Innenstadt Nienburgs ausgewertet worden. Hierbei ist zwischen Läden in Altbauten und neueren Läden ab Baujahr 1990 zu unterscheiden. Bei diesen Läden (häufig auch Verbrauchermärkte oder Discounter) werden in allen Teilen des Landkreises Mieten im Mittel von 8,70 €/m² erzielt.

Durchschnittliche Mieten für Läden außerhalb der Innenstadt Nienburgs					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m²) (Mietwertspanne)
Altbauten bis Baujahr 1989 (20 m² – 1.000 m² Nutzfläche)					
Nienburg und Ortsteile (Ausfallstraßen)	28	80 €/m ²	1958	270 m ²	8,00 (4,50 – 10,50)
Stolzenau	5	55 €/m ²	1930	430 m ²	5,30 (3,00 – 8,00)
übriger Landkreis	11	36 €/m ²	1937	210 m ²	5,30 (3,00 – 8,50)
Neuere Gebäude ab 1990 (über 50 m² Nutzfläche)					
Gesamter Landkreis	11	65 €/m ²	2003	730 m ²	8,70 (5,00 – 11,00)

Weitere Abhängigkeiten sind aus den vorliegenden Vergleichsmieten nicht abzuleiten.

Landkreis Verden

Im Landkreis Verden liegen im Wesentlichen in den Orten Verden und Achim Mieten für Läden vor. In den anderen Orten ist die Zahl hingegen so gering, dass diese für die Mittelbildung zusammengefasst werden („übriger Landkreis“). Ausgewertet wurden bekannt gewordene Mieten der letzten 6 Jahre. Bei den Läden handelt es sich ausschließlich um Erdgeschossmieten. Diese Mieten werden insbesondere von der Geschäftslage, der Größe des Ladens und der Ausstattung des Objekts beeinflusst. Die Gesamtzahl der vorliegenden Mieten ist so gering, dass die Werte nur als Anhaltspunkte dienen können.

Durchschnittliche Mieten für Läden bis 500 m² im Landkreis Verden					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m²) (Mietwertspanne)
Verden und Achim Innenstädte	7	209 €/m ²	1929	94 m ²	9,60 (2,00 – 18,20)
übriger Landkreis	9	95 €/m ²	1942	96 m ²	6,20 (2,20 – 11,00)

Durchschnittliche Mieten für Läden über 500 m² im Landkreis Verden					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m²) (Mietwertspanne)
Landkreis	2	176 €/m ²	1975	1.740 m ²	6,15 (*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

10.4.2 Büromieten

Die nachfolgenden Tabellen beziehen sich auf Büro- und Praxisräume in Dienstleistungs- oder Verwaltungsbe-
reichen. Büroräume, die Teil eines Gewerbe- oder Handwerksbetriebes sind, sind niedriger zu bewerten.

Landkreis Diepholz

Durchschnittliche Mieten für Büroräume (2009 – 2014)					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m ²) (Mietwertspanne)
nördlicher Landkreis Diepholz					
Neubauten ab 1990	15	145 €/m ²	2001	280 m ²	8,60 (7,00 – 11,00)
Altbauten bis 1989	36	140 €/m ²	1950	190 m ²	6,20 (3,50 – 9,50)
Gesamtmittel	51	140 €/m²	1966	210 m²	7,00 (3,50 – 10,50)
südlicher Landkreis Diepholz					
Neubauten ab 1990	26	62 €/m ²	1995	290 m ²	7,50 (4,00 – 14,00)
Altbauten bis 1989	35	70 €/m ²	1957	190 m ²	5,80 (2,50 – 9,00)
Gesamtmittel	61	65 €/m²	1973	230 m²	6,50 (2,50 – 14,00)

Landkreis Heidekreis

Durchschnittliche Mieten für Büroräume (2009 – 2014)					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m ²) (Mietwertspanne)
Landkreis Heidekreis					
Gesamtmittel	20	102 €/m²	1951	195 m²	5,90 (2,15 – 10,00)

Landkreis Nienburg

In der nachfolgenden Tabelle wird zwischen dem Zentrum Nienburgs (Bodenrichtwerte ab 140 €/m² aufwärts) und dem übrigen Bereich der Stadt Nienburg und des übrigen Landkreises unterschieden. Die Stichprobe umfasst seit 2005 bekannte Mieten.

Durchschnittliche Mieten für Büroräume					
Baujahr	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr bzw. Umbau	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m ²) (Mietwertspanne)
Zentrum Nienburgs (Bodenrichtwerte über 140 €/m²)					
Baujahr ab 1990	8	220 €/m ²	2000	160 m ²	8,10 (6,00 – 11,00)
Ab 1990 grundlegend renovierte Altbauten	8	250 €/m ²	1850/1998	120 m ²	6,50 (4,50 – 9,00)
Baujahr vor 1990	17	250 €/m ²	1900	120 m ²	6,30 (4,00 – 9,00)
Gesamtmittel	33	240 €/m²	1900	130 m²	6,80 (4,00 – 10,00)

Durchschnittliche Mieten für Büroräume					
Baujahr	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr bzw. Umbau	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m ²) (Mietwertspanne)
Übriger Landkreis Nienburg (Bodenrichtwert bis 140 €/m²)					
Baujahr ab 1990	14	65 €/m ²	2011	385 m ²	8,50 (6,00 – 11,00)
ab 1990 grundlegend renovierte Altbauten	10	70 €/m ²	1945/2006	1.000 m ²	6,30 (4,00 – 8,50)
Baujahr vor 1990	15	40 €/m ²	1953	130 m ²	4,60 (3,00 – 7,50)
Gesamtmittel	39	60 €/m²	1966	470 m²	6,00 (3,00 – 10,00)

Landkreis Verden

Durchschnittliche Mieten für Büroräume (2009 – 2014)					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m ²) (Mietwertspanne)
Landkreis Verden					
Gesamtmittel	8	107 €/m²	1952	200 m²	6,70 (2,20 – 10,30)

10.4.3 Mieten für weitere gewerbliche Räume

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das Mietniveau für weitere gewerbliche Räume in den jeweiligen Landkreisen.

Landkreis Diepholz

Durchschnittliche Mieten für weitere gewerbliche Räume (2004 – 2014)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr bzw. Umbau	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m ²) (Mietwertspanne)
nördlicher Landkreis Diepholz					
Altbauten bis 1980, Lagerhallen, Scheunen etc.	25	45 €/m ²	1956	1.900 m ²	2,00 (0,75 – 4,50)
Neubauten ab 1980, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	20	35 €/m ²	1993	800 m ²	3,40 (1,20 – 5,00)
südlicher Landkreis Diepholz					
Überwiegend gewerbliche Hallen mit geringem Büroanteil	9	9 €/m ²	1969	1.160 m ²	1,90 (0,60 – 4,00)

Freiflächen, auch gepflasterte Flächen, sind in den vorgenannten Sätzen enthalten, soweit sie dem üblichen Umfang der erforderlichen Einstellplätze und Zuwegungen entsprechen. Darüber hinausgehende Freiflächen, insbesondere gepflasterte Freiflächen, die für Präsentations- und Verkaufszwecke geeignet sind, werden im übrigen Landkreis Diepholz mit etwa 0,10 bis 0,30 €/m² gesondert vergütet. In den Gemeinden Stuhr, Syke und Weyhe sind bei guter Verkehrsanbindung Mieten von bis zu 0,50 €/m² für derartige Freiflächen marktüblich.

Landkreis Heidekreis

Im Landkreis Heidekreis sind in den letzten 10 Jahren nur sehr vereinzelt weitere gewerbliche Mieten registriert. Die die vorhandenen Fälle vielschichtig sind, ist die Bildung von Mittelwerten nicht sinnvoll.

Landkreis Nienburg

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die in den letzten 10 Jahren registrierten Mieten für weitere gewerbliche Räume. Aufgrund der geringen Anzahl kann dies nur einen groben Überblick darstellen.

Durchschnittliche Mieten für weitere gewerbliche Räume (2004 – 2014)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr bzw. Umbau	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m ²) (Mietwertspanne)
Unbeheizte Lagerhallen, Scheunen etc.	5	32 €/m ²	1960	400 m ²	1,50 (0,80 – 2,60)
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	4	14 €/m ²	1990	1.100 m ²	3,40 (2,20 – 4,50)

Freiflächen, auch gepflasterte Flächen, sind in den vorgenannten Sätzen enthalten, soweit sie dem üblichen Umfang der erforderlichen Einstellplätze und Zuwegungen entsprechen. Darüber hinausgehende Freiflächen, insbesondere gepflasterte Freiflächen, die für Parkplätze, Präsentations- und Verkaufszwecke geeignet sind, werden mit etwa 0,10 bis 0,30 €/m² gesondert vergütet.

Landkreis Verden

Im Landkreis Verden sind in den letzten 10 Jahren keine weiteren gewerblichen Mieten registriert.

10.5 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Der Gutachterausschuss hat die ihm bekannt gewordenen Pachtpreise für Acker- und Grünlandflächen auf der Grundlage von Informationen aus Kaufverträgen, Gutachten, Auskünften der Landkreise und aufgrund von Kenntnissen der ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses analysiert. Da Pachtverträge nicht notariell beurkundet werden, ist dem Gutachterausschuss nur ein Bruchteil der insgesamt abgeschlossenen Pachtverträge bekannt.

Aus den vorliegenden Pachtpreisen aus den letzten vier Jahren (01.01.2011 bis 31.12.2014) hat der Gutachterausschuss die folgende Tabelle über die durchschnittlichen Pachtpreise (arithmetischer Mittelwert) für landwirtschaftliche Flächen in €/ha und Jahr und die üblichen Spannen (Standardabweichung vom Einzelwert) abgeleitet. Die Stichproben wurden jeweils auf Ausreißer und eine Normalverteilung überprüft.

Die Angaben beziehen sich auf Acker- oder Grünlandflächen von ortsüblicher Bodengüte und der angegebenen durchschnittlichen Größe je Pachtfläche mit normalem Zuschnitt. Nebenentschädigungen für besondere Einrichtungen (z.B. Gebäude und Außenanlagen) und Prämien sind nicht enthalten. In die Auswertung sind Neuverpachtungen und Verlängerungen bestehender Pachtverträge eingeflossen, die nach dem 01.01.2011 abgeschlossen wurden. Teilweise wurden auch Bestandspachten bei Verkäufen und Wertermittlungen mit aufgenommen.

Einfluss auf die Höhe der Pachtzinsen haben, wie bei den Kaufpreisen für landwirtschaftliche Flächen, neben der örtlichen Marktlage, hier insbesondere Biogasanlagen und der Umfang der Veredelungswirtschaft, die Bodengüte, der Zuschnitt und die Größe der Fläche. Die Pachtzinsen für Grünlandflächen sind im Allgemeinen deutlich niedriger als für Ackerflächen.

Bei Pachtverträgen mit kürzerer Laufzeit sind höhere Pachten zu erzielen. Für größere wirtschaftliche Einheiten werden ebenfalls höhere Preise gezahlt. Aufgrund des gestiegenen Pachtniveaus sind die Pachten bei Neuverpachtungen von Ackerland im Jahre 2014 etwa 5 bis 10 % höher als das Mittel der letzten vier Jahre. Bei älteren Pachtverträgen und bei Verlängerungen bestehender Pachtverträge ist entsprechend ein niedrigeres Niveau festzustellen.

Die nachfolgende Tabelle gibt zunächst einen Überblick über die in den Regionen gezahlten Pachten und den Umfang der zur Verfügung stehenden Daten. Die angegebenen Spannen stellen die üblichen Abweichungen (Standardabweichung) dar, nicht die absoluten Spannen, die größer sind.

Bereich	Pachtpreise für Ackerland (2011 – 2014)					
	Anzahl	Mittlere Fläche	Mittlerer Vertragsabschluss	Mittelwert Pacht (€/ha)	Standardabweichung Pacht (€/ha)	Rendite* in Relation zum Richtwert
Landkreis Diepholz - Nordkreis	179	5,6 ha	04.2013	700	+/- 300	2,4 %
Landkreis Diepholz - Südkreis	141	6,5 ha	06.2013	610	+/- 275	2,2 %
Landkreis Heidekreis	80	3,3 ha	08.2012	225	+/- 120	1,9 %
Landkreis Nienburg	168	5,5 ha	12.2013	640	+/- 300	2,5 %
Landkreis Verden	94	3,5 ha	10.2013	350	+/- 140	1,8 %

*Rendite = Pacht/ha/Jahr / (Bodenrichtwert (€/m²) *10.000) in Prozent

Bereich	Pachtpreise für Grünland (Neuabschlüsse und Vertragsverlängerungen 2011 – 2014)					
	Anzahl	Mittlere Fläche	Mittlerer Vertragsabschluss	Mittelwert Pacht (€/ha)	Standardabweichung Pacht (€/ha)	Rendite* in Relation zum Richtwert
Landkreis Diepholz - Nordkreis	19	4,1 ha	08.2013	220	+/- 160	2,0 %
Landkreis Diepholz - Südkreis	84	8,2 ha	03.2013	150	+/- 170	1,5 %
Landkreis Heidekreis	42	2,7 ha	07.2012	155	+/- 70	2,0 %
Landkreis Nienburg	14	1,7 ha	08.2013	320	+/- 130	3,0 %
Landkreis Verden	47	4,7 ha	01.2013	240	+/- 115	2,1 %

*Rendite = Pacht/ha/Jahr / (Bodenrichtwert (€/m²) *10.000) in Prozent

Aufgrund der regionalen Unterschiede sind nachfolgend die Pachten in den einzelnen Regionen bzw. Gebietskörperschaften dargestellt. Grundlage hierfür waren ebenfalls die seit 2011 bekannt gewordenen Pachtverträge. Für Grünland sind aufgrund der geringen Anzahl von bekannten Vergleichspachten keine Angaben möglich.

Um einen Überblick über die große Bandbreite der vorliegenden Pachten zu geben, werden hier neben dem arithmetischen Mittelwert und der Anzahl der zur Verfügung stehenden Pachtpreise auch die Minimal- und Maximalwerte der zur Verfügung stehenden Pachten angegeben.

**Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen (€/ha pro Jahr) nach Bereichen
(Neuabschlüsse und Vertragsverlängerungen 2011 – 2014)**

Landkreis Diepholz - Ackerland				
Bereich	Mittelwert	Anzahl	Minimum	Maximum
Stuhr, Weyhe, Syke	560 €/ha	58	180	900
Bruchhausen-Vilsen	670 €/ha	112	190	1.250
Bassum, Twistringen	970 €/ha	32	250	1.650
Diepholz, Lemförde	800 €/ha	*	250	1.200
Barnstorf, Rehden, Wagenfeld	800 €/ha	*	300	1.400
Kirchdorf	500 €/ha	40	150	900
Sulingen, Schwaförden	710 €/ha	58	250	1.600
Siedenburg	600 €/ha	20	200	1.050

*aus dem Bereich Diepholz, Lemförde und Barnstorf, Rehden und Wagenfeld liegt nur eine geringe Anzahl von Vergleichspachten vor. Die Angaben beruhen insoweit auf sachverständigen Schätzungen der Mitglieder des Gutachterausschusses.

Landkreis Heidekreis - Ackerland				
Bereich	Mittelwert (€/ha)	Anzahl	Minimum (€/ha)	Maximum (€/ha)
Neuenkirchen/ Schneverdingen/ Bispingen	230	29	85	510
Soltau/Wietzendorf/ Munster	160	6	100	300
Walsrode/Fallingbostel/ Bomlitz	210	23	65	550
Rethem/Hodenhagen/ Schwarmstedt	250	22	50	615

Landkreis Nienburg - Ackerland				
Bereich	Mittelwert (€/ha)	Anzahl	Minimum (€/ha)	Maximum (€/ha)
Hoya	720	42	250	1.300
Marklohe	700	41	200	1.050
Liebenau, Steyerberg	560	37	180	1.000
Stolzenau	830	33	350	1.100
Uchte	630	53	300	1.000
Eystrup, Heemsen, Steimbke	470	20	180	1.050
Nienburg, Landesber- gen, Rehburg-Loccum	480	25	150	1.000

Landkreis Verden - Ackerland				
Bereich	Mittelwert (€/ha)	Anzahl	Minimum (€/ha)	Maximum (€/ha)
Achim/Oyten/ Ottersberg	230	6	200	350
Langwedel/Kirchlinteln	430	16	165	615
Verden/Blender/ Morsum/Theding- hausen/Riede	360	52	100	650
Dörverden	280	20	130	600

Anhang 1: Umsatzzahlen

Verträge mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr

Region Landkreis	Kauffälle insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Diepholz	3.399	4	890	+0	206	-17	36	+57	1.132	-3	73	+28	219	-6
Heidekreis	1.666	2	561	-1	143	+40	29	-37	733	+3	45	+45	103	-4
Nienburg	1.886	10	486	-1	80	+21	33	+14	599	+2	51	+21	130	+25
Verden	1.728	-6	487	5	166	+2	18	-22	671	+4	35	-8	83	-10
GAG Sulingen-Verden	8.679	+3	2.424	+0	595	+3	116	-3	3.135	+1	204	+23	535	+0

Region Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						Landwirt- schaftlich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teil- eigentum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%
Diepholz	717	+14	58	+53	500	+5	56	+4	6	+200	562	+5	17	+89	59	-25
Heidekreis	183	+8	11	-21	275	+8	28	-24	15	650	229	-8	5	+150	39	-13
Nienburg	187	+27	55	+77	281	+53	34	-31	7	+0	465	-5	19	+850	58	-19
Verden	294	-2	18	-10	353	-16	37	+19	4	-20	215	-12	0	-100	18	-36
GAG Sulingen-Verden	1381	+11	142	+38	1409	+6	155	-9	32	+100	1471	-3	41	+141	174	-22

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr:

Region Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Diepholz	415,8	+8	131,6	+5	27,9	-16	8,2	+81	167,7	+3	32,2	+116	34,6	-51
Heidekreis	178,5	+8	76,1	+0	14,4	+41	7,6	-23	98,1	+2	9,6	+23	24,7	+6
Nienburg	157,3	+14	49,7	-8	6,6	+10	5,7	+38	62,0	-3	19,4	+33	27,2	+89
Verden	245,1	-12	92,1	+11	25,5	+8	3,7	-30	121,3	+9	19,1	-17	29,0	-47
GAG Sulingen-Verden	996,7	+3	349,5	+4	74,4	+3	25,2	+6	449,1	+4	80,3	+35	115,5	-29

Region Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teil- eigentum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Diepholz	88,8	+24	2,9	+132	32,8	+16	7,6	+67	0,4	+337	47,3	+56	0,6	k.A.	0,9	-54
Heidekreis	11,8	+9	1,4	+268	13,8	+20	6,6	+44	0,9	k.A.	11,2	+11	0,1	+865	0,3	-56
Nienburg	14,3	+29	1,7	+2	9,6	+2	2,0	-30	0,1	-30	16,7	+11	0,1	+5	4,2	-7
Verden	32,4	-5	1,5	+35	27,3	-22	6,3	+10	0,1	-68	7,5	-37	0,0	-100	0,7	-22
GAG Sulingen-Verden	147,3	+4,1	7,5	+84,4	83,5	-1	22,5	+22	1,5	+400	82,7	+23	0,8	+700	6,1	-23

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr:

Region Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Diepholz	1.604	+12	113	-14	8	-6	4	+46	126	-12	21	+30	130	+4
Heidekreis	965	-1	70	-17	7	+16	6	-46	83	-18	24	+269	135	+109
Nienburg	951	-18	56	-15	4	+13	5	-7	64	-13	11	+19	64	+30
Verden	604	-37	57	-9	6	-16	3	-12	66	-10	8	-36	68	-37
GAG Sulingen-Verden	4.124	-9	296	-14	25	+0	18	-25	339	-14	64	+42	397	+20

Region Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grund- stücke		Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bau- land							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Diepholz	62	+8	32	+11	2	k.A.	1.206	+19	9	k.A.	16	-66
Heidekreis	33	+32	26	-40	5	k.A.	637	-10	7	k.A.	16	-29
Nienburg	24	-6	19	-41	1	-14	705	-22	2	+65	61	-13
Verden	31	-44	36	+30	0	+47	374	-44	0	-100	21	+18
GAG Sulingen-Verden	150	-8	113	-15	8	+300	2922	-11	18	+800	114	-25

Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse

1	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund		
	E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Aurich	Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941 176-584 Fax.: 04941 176-596

2	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel		
	E-Mail: gag-bs@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531 484-2232 Fax.: 0531 484-2180

3	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover und der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg		
	E-Mail: gag-hm@lgl.niedersachsen.de gag-h@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover	Constantinstr. 40 30177 Hannover	Tel.: 0511 30245-431 Fax.: 0511 30245-450

4	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg und Uelzen		
	E-Mail: gag-lg@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Lüneburg	Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131 8545-165 Fax.: 04131 8545-197

5	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Goslar, Holzminden, Northeim und Osterode am Harz		
	E-Mail: gag-nom@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Northeim	Danziger Str. 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551 5074-322 Fax.: 0551 5074-374

6	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Delmenhorst und Oldenburg und der Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch		
	E-Mail: gag-ol@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-527 Fax.: 0441 9215-503

7	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und der Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück		
	E-Mail: gag-mep@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen	Obergerichtsstraße 18 49716 Meppen	Tel.: 05931 159-0 Fax.: 05931 159-101

8	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade		
	E-Mail: gag-ott@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Otterndorf	Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791 306-46 Fax.: 04791 306-25

9	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg/Weser und Verden		
	E-Mail: gag-sul@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden	Galtener Straße 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271 801-0 Fax.: 04271 801-112

10	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen		
	Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen		
	E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-633 Fax.: 0441 9215-505

Anhang 3: Mitglieder Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Vorsitzender

Weiß, Helmut

stellvertretende Vorsitzende

Franke, Sabrina

Ruzyzka-Schwob, Gerd

Brauer, Florian

Böhmermann, Doris

Elbers, Gert

zum Berge, Wilfried

Ehrenamtliche Mitglieder

Aumann, Andreas	Immobilienmakler
Becker, Hermann	Staatl. geprüfter Landwirt
Becker, Ulrich	Architekt
Benjes, Elke	Immobilienmaklerin
Bischoff, Peter	Architekt, Sachverständiger
Bostelmann, Ralf	Sparkassenbetriebswirt
Buck, Petra	Architektin
Bückmann, Thomas	Dipl.-Ökonom
Denker, Heinrich	Landwirtschaftsmeister
Dittmer, Karsten	Immobilienmakler
Eggers, Uwe	Architekt
Fehsenfeld, Frank	Bausachverständiger (Finanzamt Verden/Rotenburg)
Fuhrhop, Wilhelm	Landwirt
Giesecke, Hajo	Baudirektor
Gieße, Nils Hendrik	Immobilienmakler, Mag. Jur.
Glüsenkamp, Günther	Bauingenieur
Golembiewski, Klaus	Immobilienmakler
Grobler, Ralf	Dipl.-Ing. Agrar
Hartmann, H. Jürgen	Architekt
Hechinger, Matthias	Architekt
Heßland, Kerstin	Architektin
Jaruga, Marco	Immobilienkaufmann
Knust, Wolfgang	Sparkassendirektor
Kreitel-Haberhauffe, Werner	Bauingenieur
Kuhlenkamp, Jens	Bausachverständiger Finanzverwaltung
Lambers, Berthold	Dipl.-Ing. Vermessungswesen
Lohmann, Rolf	Bauingenieur
Lück, Volker	Architekt
Lüdeke, Joachim	Makler
Ludmann, Jürgen	Steueramtmann
Meyer, Detlef	Architekt
Müller, Jürgen	Architekt
Müller, Klaus	Bauingenieur
Müller, Wolfgang	Architekt
Oehlmann, Adolf	Landwirtschaftsmeister
Oetker, Wilhelm-Christian	Agraringenieur
Ottermann-Wendelken, Karin	Immobilienmaklerin

Pauls, Stephan	Dipl.-Ing. Bauwesen
Prigge, Hinrich	Dipl.-Ing. (Landwirtschaft)
Radomi, Torsten	Architekt
Rathjen, Edgar	Architekt
Ritz, Wolfgang	Agraringenieur
Roden, Fritz	Architekt
Ruschmeyer, Ingo	Bauingenieur
Rübenack, Christiane	Immobilienmaklerin
Scharnhorst, Reinhard	Vermessungsingenieur
Schrader, Kurt	Steuerberater
Schröder, Hauke	Bauingenieur und Immobilienmakler
Schumacher, Renate	Architektin
Struckmann, Kai	Architekt
Teuber, Carola	Bausachverständige (Finanzamt Soltau)
Vogel, Joachim	Agraringenieur
Wendt, Harald	Architekt
Wiehe, Helmut	Immobilienmakler
Wilshusen, Jürgen	Architekt
Wojahn, Jörg	Architekt
Wulf, Katja	Vermessungsingenieurin
Zelle, Bernd	Immobilienmakler
Zwilling, Ulf	Sparkassenbetriebswirt, Makler
