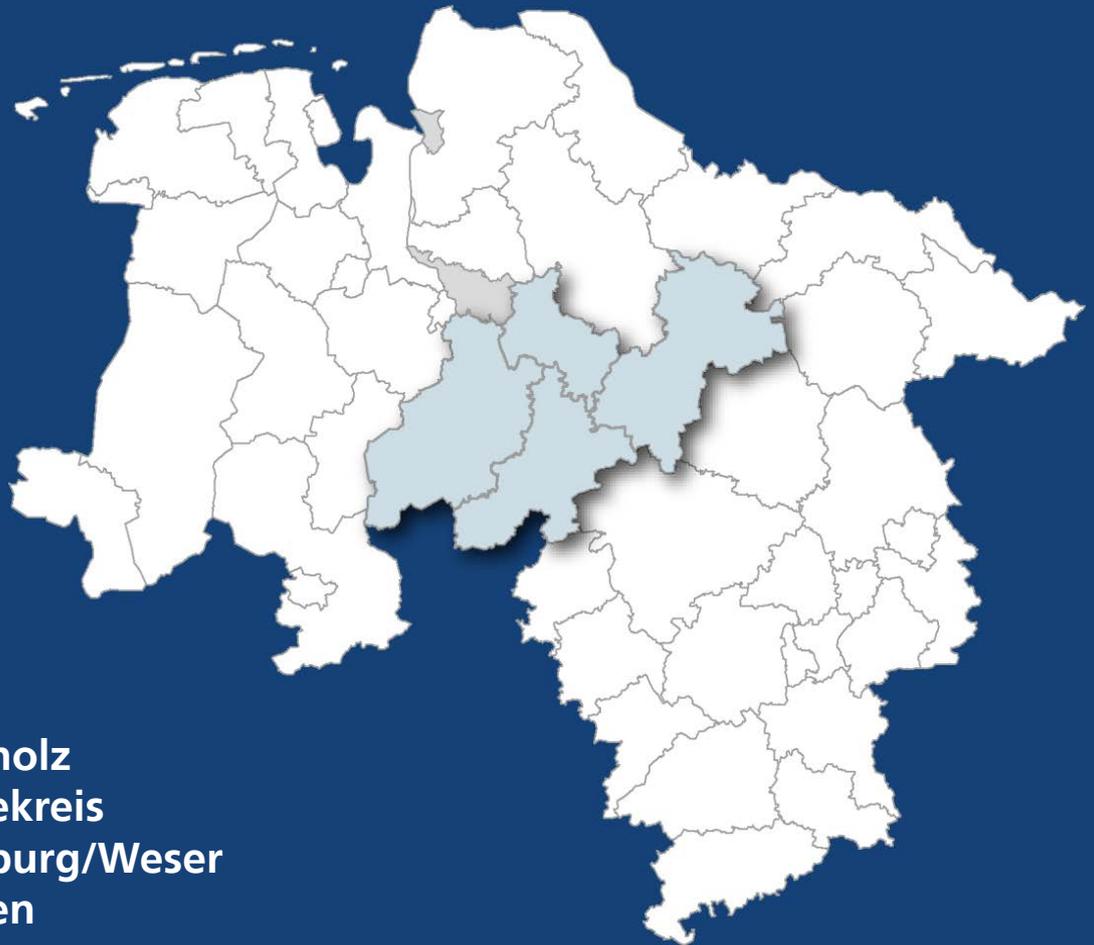




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Sulingen-Verden**



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

# Grundstücksmarktbericht 2016



**Niedersachsen**

# **Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden**

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

## **Grundstücksmarktbericht 2016**

Landkreis Diepholz  
Landkreis Heidekreis  
Landkreis Nienburg/Weser  
Landkreis Verden



**Niedersachsen**

## Beschluss

Der Inhalt des Grundstücksmarktberichtes 2016, der das Marktgeschehen des Jahres 2015 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 2016 beschlossen.

---

Herausgeber:	© 2016 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@lgln.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 (GO Gut) 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

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>7</b>
2.1	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	7
2.2	Aufgaben der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses.....	7
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>9</b>
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 2003 bis 2015.....	17
3.2.2	Kapitalmarktzinsentwicklung 2000 bis 2015.....	17
3.2.3	Arbeitslosenquoten 2015.....	18
3.2.4	Sozialversicherungspflichtige Erwerbstätige.....	18
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Gesamtumsätze.....</b>	<b>19</b>
4.1	Umsatzentwicklung in den Landkreisen des Geschäftsbereiches.....	20
<b>5</b>	<b>Bauland.....</b>	<b>24</b>
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.....	41
5.3.1	Preisniveau.....	41
5.3.2	Preisentwicklung.....	41
5.3.3	Umrechnungskoeffizienten.....	42
5.3.3.1	Abhängigkeit der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) -Mehrfamilienhäuser- ..	42
5.3.3.2	Abhängigkeit der Grundstücksgröße.....	43
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	44
5.5	Sondergebiete.....	45
5.6	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	46
5.7	Erbbauerechtsgrundstücke.....	47
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....</b>	<b>48</b>
6.1	Allgemeines.....	48
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	52
6.2.1	Preisniveau.....	52
6.2.2	Preisentwicklung.....	54
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	57
6.2.3.1	Umrechnungskoeffizienten für Ackerland.....	57
6.2.3.2	Umrechnungskoeffizienten für Grünland.....	61
6.3	Höfe.....	65
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	66
6.4.1	Forstwirtschaftliche Grundstücke ohne Bestand.....	66
6.4.2	Forstwirtschaftliche Grundstücke mit Bestand.....	67
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland.....	70
6.6	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	71

<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Flächen</b>	<b>72</b>
7.1	Abbauland	73
7.2	Flächen für Energieanlagen	74
7.3	Gartenland – Private Grünflächen	76
7.4	Wasserflächen	78
7.5	Gemeinbedarfsflächen	79
7.6	Werterhöhungen in Sanierungsgebieten	80
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>83</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag	83
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	85
8.2.1	Wohnbauland	86
8.2.2	Gewerbliches Bauland	89
8.2.3	Land- und Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte	91
<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>93</b>
9.1	Allgemeines	93
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	98
9.2.1	Preisniveau	99
9.2.2	Preisentwicklung	104
9.2.3	Sachwertfaktoren	106
9.2.4	Vergleichsfaktoren	121
9.2.5	Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze	153
9.2.6	Erbbaurechte	154
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	155
9.3.1	Preisniveau	156
9.3.2	Preisentwicklung	161
9.3.3	Sachwertfaktoren	163
9.3.4	Vergleichsfaktoren	170
9.3.5	Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze	183
9.3.6	Erbbaurechte	184
9.4	Wohnungseigentum	185
9.4.1	Preisniveau	186
9.4.2	Preisentwicklung	192
9.4.3	Vergleichsfaktoren	195
9.4.4	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen	206
9.4.5	Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen	208
9.4.6	Erbbaurechte	210
9.5	Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen	211
9.5.1	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	213
9.6	Teileigentum	214
9.7	Mehrfamilienhäuser	215
9.7.1	Preisniveau	215
9.7.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	216
9.7.3	Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	219
9.8	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Verkaufshallen	222
9.8.1	Preisniveau, örtliche Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	223
9.8.2	Liegenschaftszinssätze – landesweite Auswertung	228
9.8.3	Rohertragsfaktoren – landesweite Auswertung	230
9.9	Lagergebäude, Produktionsgebäude	231
9.9.1	Preisniveau, Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	232
9.10	Gaststätten und Hotels	234
9.11	Bauernhäuser und Resthofstellen	235
9.11.1	Preisniveau	236
9.11.2	Preisentwicklung	237
9.11.3	Sachwertfaktoren	238
9.11.4	Vergleichsfaktoren	240
9.12	Wochenendhausgrundstücke	244
9.12.1	Sachwertfaktoren	245
9.12.2	Vergleichsfaktoren	246

9.13 Sonstige bebaute Objekte .....	247
<b>10 Mieten, Pachten .....</b>	<b>248</b>
10.1 Allgemeines .....	248
10.2 Wohnungsmieten .....	248
10.3 Mieten für Garagen.....	254
10.4 Mieten für Geschäftsräume .....	255
10.4.1 Ladenmieten .....	255
10.4.2 Büromieten.....	259
10.4.3 Mieten für weitere gewerbliche Räume .....	261
10.5 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen.....	263
<b>Anhang 1: Umsatzzahlen.....</b>	<b>266</b>
<b>Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse.....</b>	<b>268</b>
<b>Anhang 3: Mitglieder im Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden</b>	<b>270</b>

## 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 01.11.2014 und endet am 31.10.2015.**

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	
<b>Landkreis Diepholz</b>	3.437	+ 1,4 %	↑	479,3	+ 15,5 %	↑	1.696	+ 5,8 %	↑
<b>Landkreis Heidekreis</b>	1.874	+ 12,1 %	↑	235,3	+ 29,9 %	↑	1.218	+ 23,8 %	↑
<b>Landkreis Nienburg</b>	1.746	- 7,4 %	↓	147,5	- 6,2 %	↓	952	+ 0,2 %	→
<b>Landkreis Verden</b>	1.917	+ 11,1 %	↑	366,0	+ 50,0 %	↑	638	+ 5,6 %	↑
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>8.974</b>	<b>+ 3,5 %</b>	↑	<b>1.228,2</b>	<b>+ 23,1 %</b>	↑	<b>4.503</b>	<b>+ 8,7 %</b>	↑

Im Landkreis Diepholz wurden im Berichtsjahr 582 Kauffälle von **Wohnbaulandflächen** (individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau) registriert, das ist rd. 16 % mehr als im Vorjahr. Auch in den Landkreisen Heidekreis (320 Kauffälle; +16% gegenüber dem Vorjahr) und Verden (380 Kauffälle; +7,6 % gegenüber dem Vorjahr) sind deutliche mehr Transaktionen registriert worden. Lediglich im Landkreis Nienburg setzt sich der positive Trend nicht fort. Hier ist mit 281 Kauffällen keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Die gezahlten mittleren Preise inkl. Erschließungskosten entwickeln sich in den Landkreisen unterschiedlich. Der belebte Baulandhandel zeichnet sich vor allem in den Gemeinden mit Nähe zu den Großstädten Bremen (z.B. Stuhr, Weyhe, Oyten, Achim), Hannover (z.B. Schwarmstedt) und Hamburg (z.B. Schneverdingen, Bispingen) ab. Beispielhaft kann die Gemeinde Oyten angeführt werden. Hier stieg der mittlere Preis für Wohnbauland in 2015 um 33 €/m<sup>2</sup> auf 169 €/m<sup>2</sup>. Zudem sind überwiegend steigende Preise für Wohnbaulandflächen in den Mittelzentren (z.B. Diepholz, Nienburg, Soltau, Sulingen, Syke, Verden) und deren Randgemeinden zu verzeichnen. Wurde in der Stadt Diepholz in 2014 noch ein mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten von 62 €/m<sup>2</sup> gezahlt, so ist der mittlere Preis in 2015 um 9 €/m<sup>2</sup> auf 71 €/m<sup>2</sup> gestiegen. In den weitestgehend dörflich geprägten Kommunen sind die Preise stabil. Punktuell sind auch hier Preissteigerungen zu beobachten.

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, Nienburg und Verden steigen seit einigen Jahren stetig an, wobei im Gegenzug die Flächenumsätze rückläufig sind bzw. stagnieren. Dabei zeichnet sich ein zunehmendes „West-Ost-Gefälle“ ab. Liegt der mittlere Preis für Ackerland im Landkreis Diepholz bei 4,34 €/m<sup>2</sup> so ist er im Landkreis Heidekreis mit 2,16 €/m<sup>2</sup> um mehr als 2 €/m<sup>2</sup> niedriger. In den erfassten Pachtpreisen wird diese Entwicklung ebenfalls bestätigt.

Der Markt **bebauter Grundstücke** ist 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**

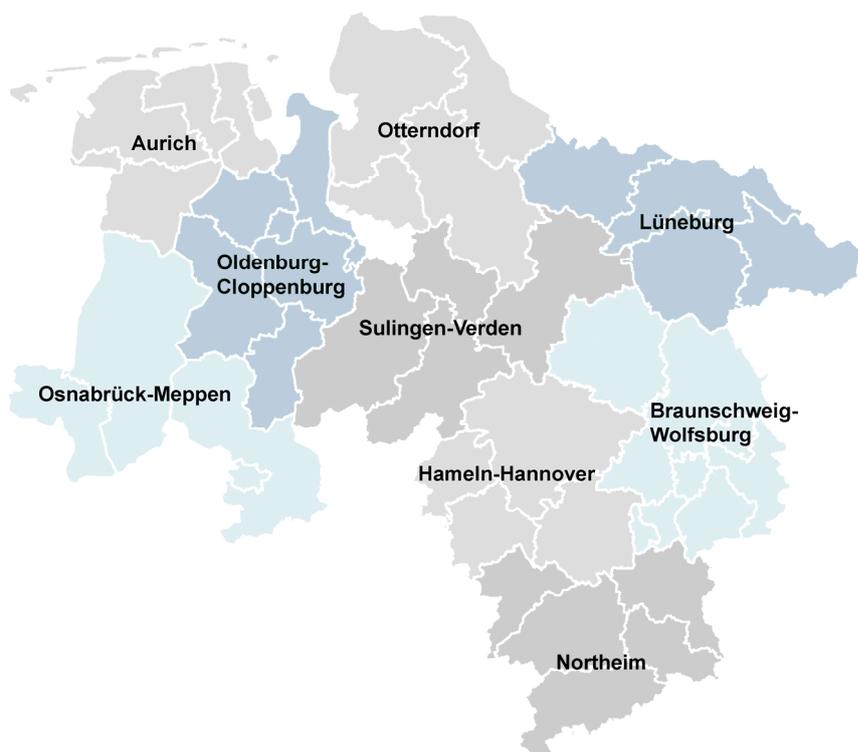
Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u. a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme die 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.

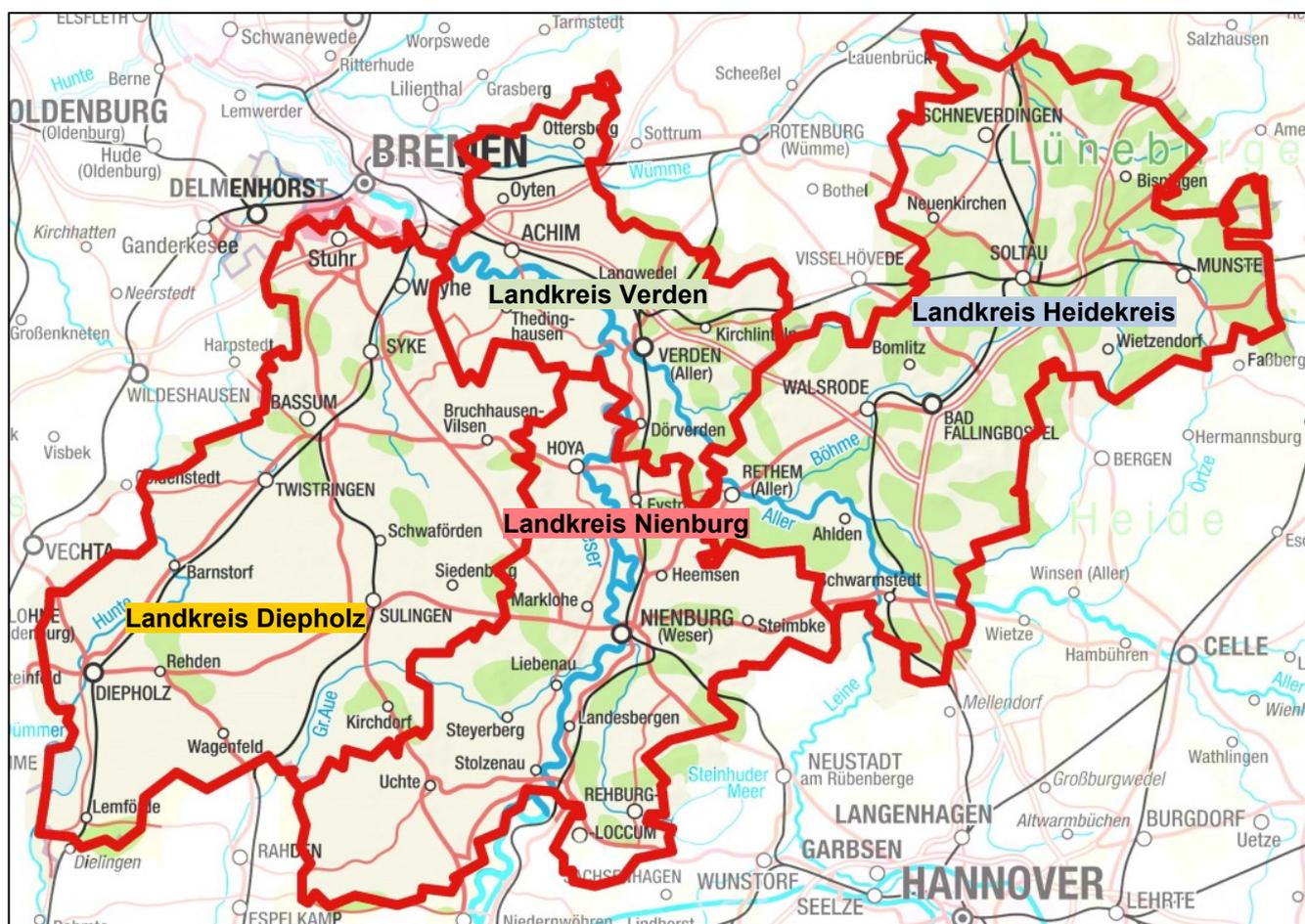
Der Obere Gutachterausschuss ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle im Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg.

### 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 km<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup> und rund 210.000 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 km<sup>2</sup>) sowie im mittleren und südlichen Teil ländliche, bevölkerungsarme Gebiete (tlw. unter 50 Einwohner pro km<sup>2</sup>).

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.<sup>1)</sup>

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.

<sup>1)</sup> [www.diepholz.de](http://www.diepholz.de) (Landkreis Diepholz; Zugriff im Februar 2016)

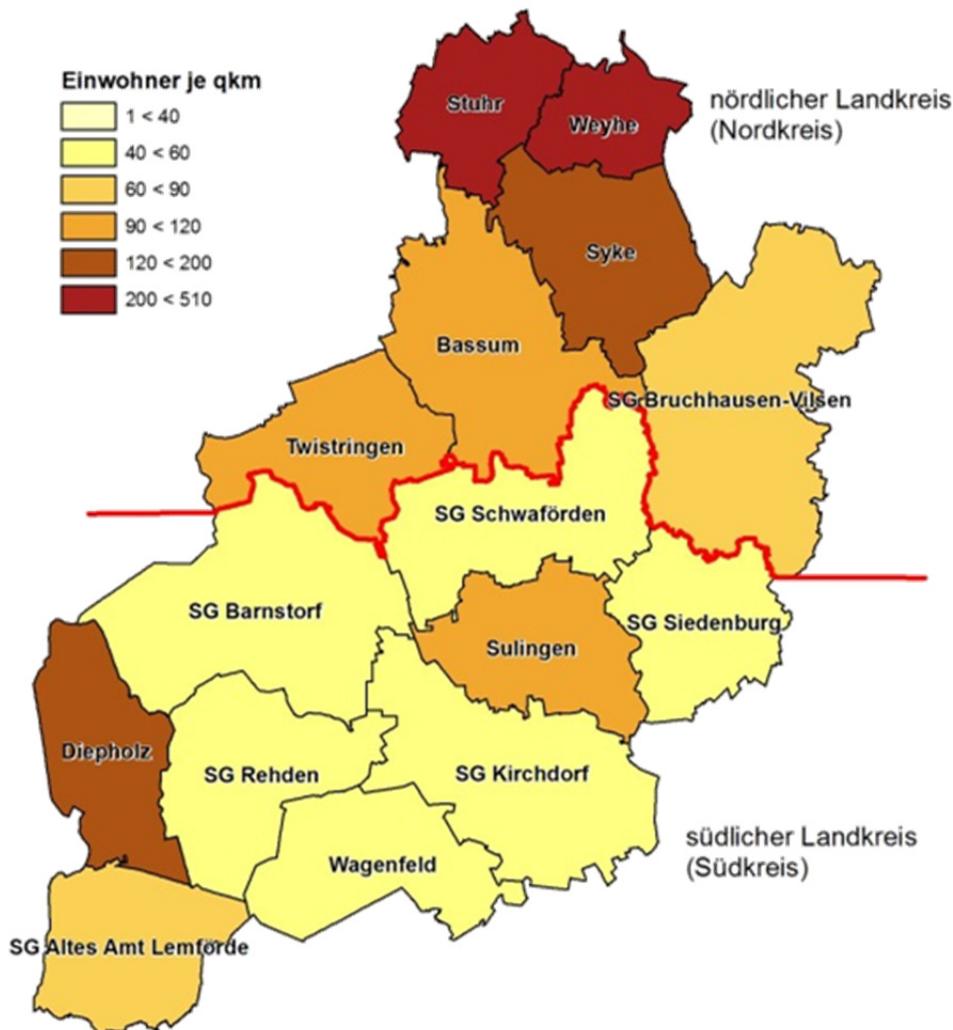


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Diepholz auf Gemeindeebene

**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 km<sup>2</sup> leben rund 136.000 Einwohner. Die Einwohnerdichte beträgt rund 73 Einwohner je km<sup>2</sup> 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.

Eine Teilfläche von rund 16 % der Landkreisfläche 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.

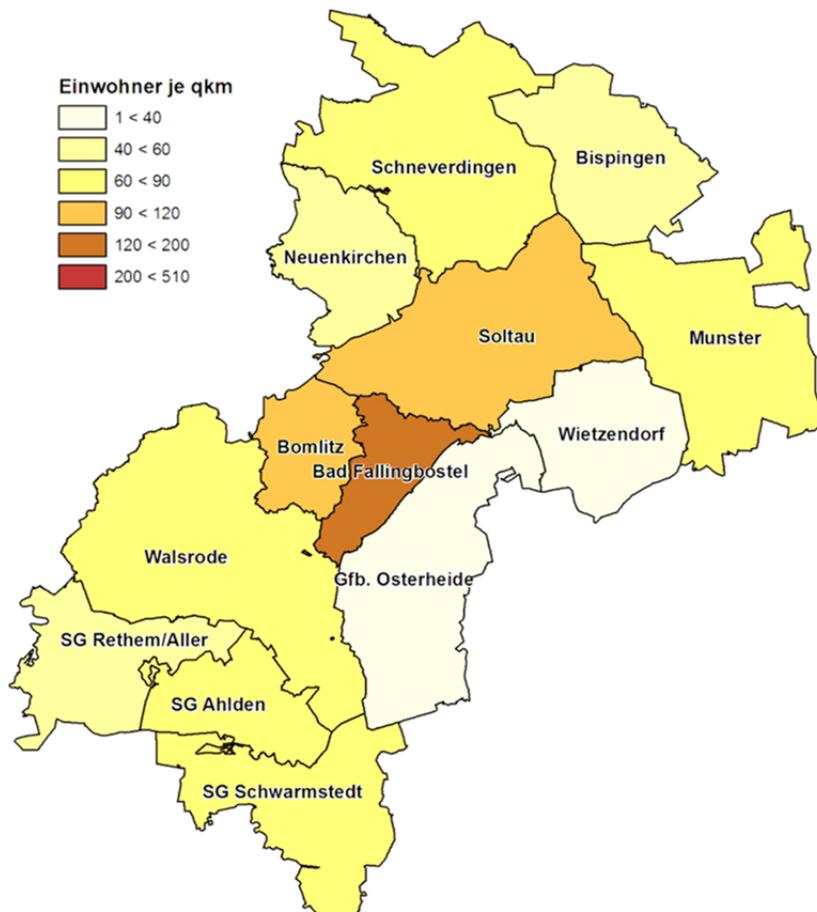


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Heidekreis auf Gemeindeebene

**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 km<sup>2</sup> 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 rund 86 Einwohnern je km<sup>2</sup> 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 %. <sup>1)</sup>

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

<sup>1)</sup> www.lk-nienburg.de (Landkreis Nienburg; Zugriff im Februar 2016; Stand 2011)

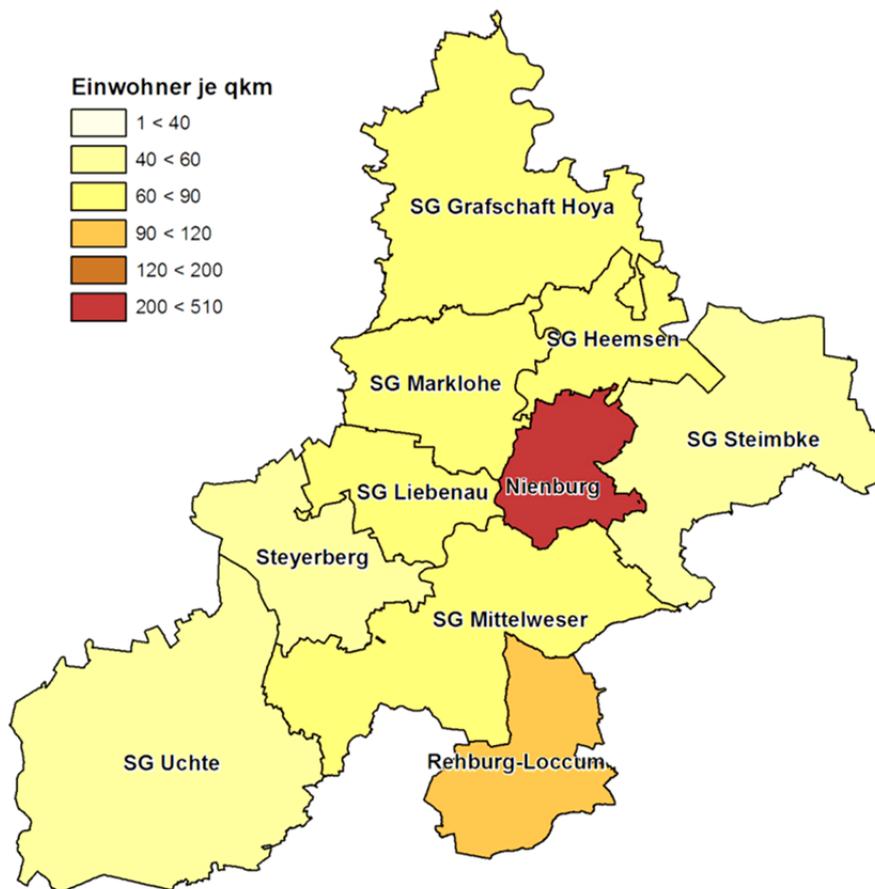


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Nienburg auf Gemeindeebene

**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 km<sup>2</sup> leben rund 133.000 Einwohner. Die Einwohnerdichte beträgt rund 169 Einwohner je km<sup>2</sup>. 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.

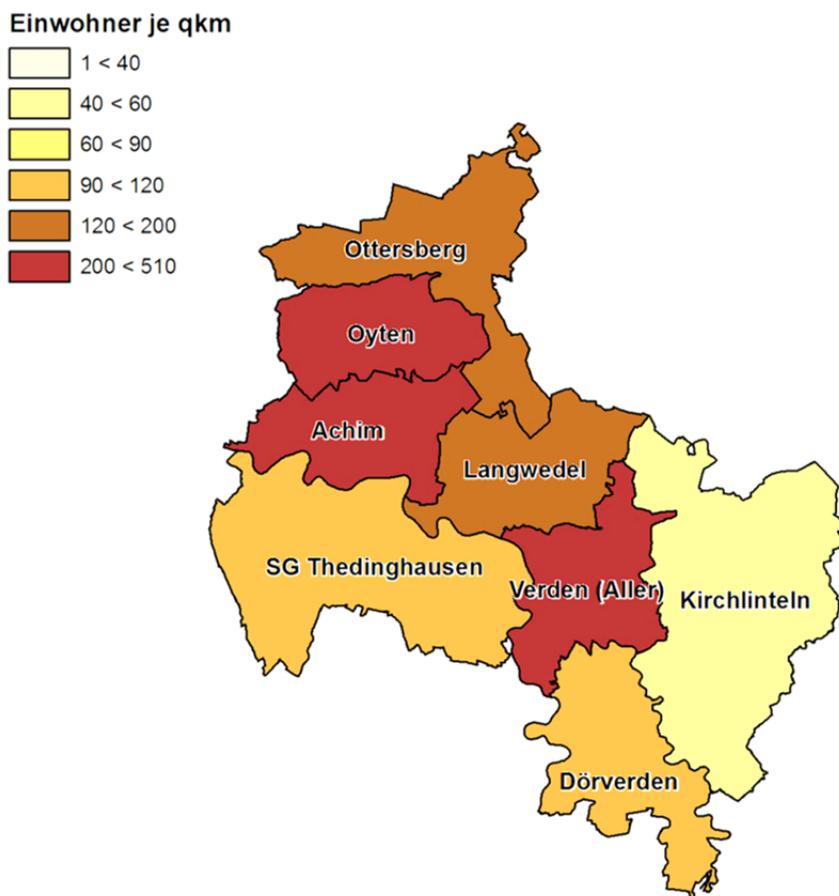


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Verden auf Gemeindeebene

### 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 <sup>2</sup> 31.12.2014	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km <sup>2</sup>
		31.12.2014	31.12.2013		
* „Altes Amt“ Lemförde	109,69	8.002	7.969	33	73,0
* Barnstorf	205,85	11.812	11.737	75	57,4
Stadt Bassum	168,57	15.634	15.529	105	92,7
* Bruchhausen-Vilsen	227,07	16.853	16.779	74	74,2
Stadt Diepholz	104,48	16.169	15.914	255	154,8
* Kirchdorf	179,70	7.122	7.130	-8	39,6
* Rehden	128,10	5.643	5.622	21	44,1
* Schwaförden	149,41	6.849	6.898	-49	45,8
* Siedenburg	103,06	4.574	4.541	33	44,4
Stuhr	81,66	32.729	32.556	173	400,8
Stadt Sulingen	110,65	12.569	12.568	1	113,6
Stadt Syke	127,93	23.734	23.666	68	185,5
Stadt Twistringen	114,23	12.083	12.151	-68	105,8
Wagenfeld	117,36	7.029	6.848	181	59,9
Weyhe	60,28	30.291	30.047	244	502,5
<b>Landkreis Diepholz</b>	<b>1988,04</b>	<b>211.093</b>	<b>209.955</b>	<b>+1.138</b>	<b>106,2</b>

#### Landkreis Heidekreis

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km <sup>2</sup> 31.12.2014	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km <sup>2</sup>
		31.12.2014	31.12.2013		
* Ahlden	84,8	6.966	6.986	-20	82,1
Bispingen	128,13	6.266	6.241	25	48,9
Bomlitz	64,07	6.944	6.929	15	108,4
Stadt Bad Fallingb.ostel	63,49	10.748	10.682	66	169,3
Stadt Munster	193,41	15.018	15.139	-121	77,6
Neuenkirchen	96,7	5.509	5.530	-21	57,0
Osterheide (Gmde.fr.Bez.)	177,99	617	627	-10	3,5
* Rethem/Aller	108,66	4.578	4.583	-5	42,1
Stadt Schneverdingen	234,6	18.676	18.723	-47	79,6
* Schwarmstedt	140,97	12.364	12.277	87	87,7
Stadt Soltau	203,25	21.178	21.120	58	104,2
Stadt Walsrode	270,73	23.262	23.353	-91	85,9
Wietzendorf	106,89	4.074	4.061	13	38,1
<b>Landkreis Heidekreis</b>	<b>1.873,69</b>	<b>136.200</b>	<b>136.251</b>	<b>-51</b>	<b>72,7</b>

**Landkreis Nienburg**

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km <sup>2</sup>
	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013		
Stadt Nienburg	64,45	30.691	30.677	14	476,2
Stadt Rehburg-Loccum	99,94	10.075	10.144	-69	100,8
* Grafschaft Hoya	215,3	16.762	16.704	58	77,9
* Heemsen	73,26	6.030	6.038	-8	82,3
* Liebenau	71,96	5.825	5.837	-12	80,9
* Marklohe	106,41	8.437	8.425	12	79,3
* Mittelweser	196,08	15.675	15.814	-139	79,9
* Steimbke	185,48	7.165	7.173	-8	38,6
* Uchte	284,15	13.765	13.836	-71	48,4
Flecken Steyerberg	101,91	5.206	5.200	6	51,1
<b>Landkreis Nienburg</b>	<b>1.398,94</b>	<b>119.631</b>	<b>119.848</b>	<b>-217</b>	<b>85,5</b>

**Landkreis Verden**

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km <sup>2</sup>
	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013		
Stadt Achim	68,01	30.594	29.991	603	449,8
Dörverden	83,28	8.961	8.933	28	107,6
Kirchlinteln	174,16	9.962	10.065	-103	57,2
Flecken Langwedel	76,12	14.348	14.359	-11	188,5
Flecken Ottersberg	99,07	12.332	12.250	82	124,5
Oyten	63,44	15.425	15.413	12	243,1
* Thedinghausen	152,3	14.739	14.780	-41	96,8
Stadt Verden (Aller)	71,59	26.854	26.668	186	375,1
<b>Landkreis Verden</b>	<b>787,97</b>	<b>133.215</b>	<b>132.459</b>	<b>756</b>	<b>169,1</b>

**Gesamter Zuständigkeitsbereich**

	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km <sup>2</sup>
	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013		
<b>Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg, Verden</b>	<b>6.048,66</b>	<b>600.139</b>	<b>598.513</b>	<b>+ 1.626</b>	<b>99,2</b>

Quelle: LSN-Online Landesamt für Statistik Niedersachsen  
Bevölkerungszahlen neu; fortgeführt auf Basis des Zensus 2011; Stand 31.12.2014

### 3.1.2 Flächennutzung

Die folgende Tabelle/Grafik gibt einen Überblick über die Verteilung der Gesamtflächen auf die einzelnen Nutzungsarten im Geschäftsbereich des GAG Sulingen-Verden:

	Gesamtfläche (km <sup>2</sup> )	Bauflächen (bebaut und unbebaut) (%)	Landwirt- schaftsflächen (%)	Waldflächen (%)	Sonstige Flächen (%)
<b>Landkreis Diepholz</b>	1.988	7	74	10	9
<b>Landkreis Heidekreis</b>	1.874	5	42	33	20
<b>Landkreis Nienburg</b>	1.399	6	66	18	10
<b>Landkreis Verden</b>	788	8	69	13	10

Quelle: LSN-Online Landesamt für Statistik Niedersachsen

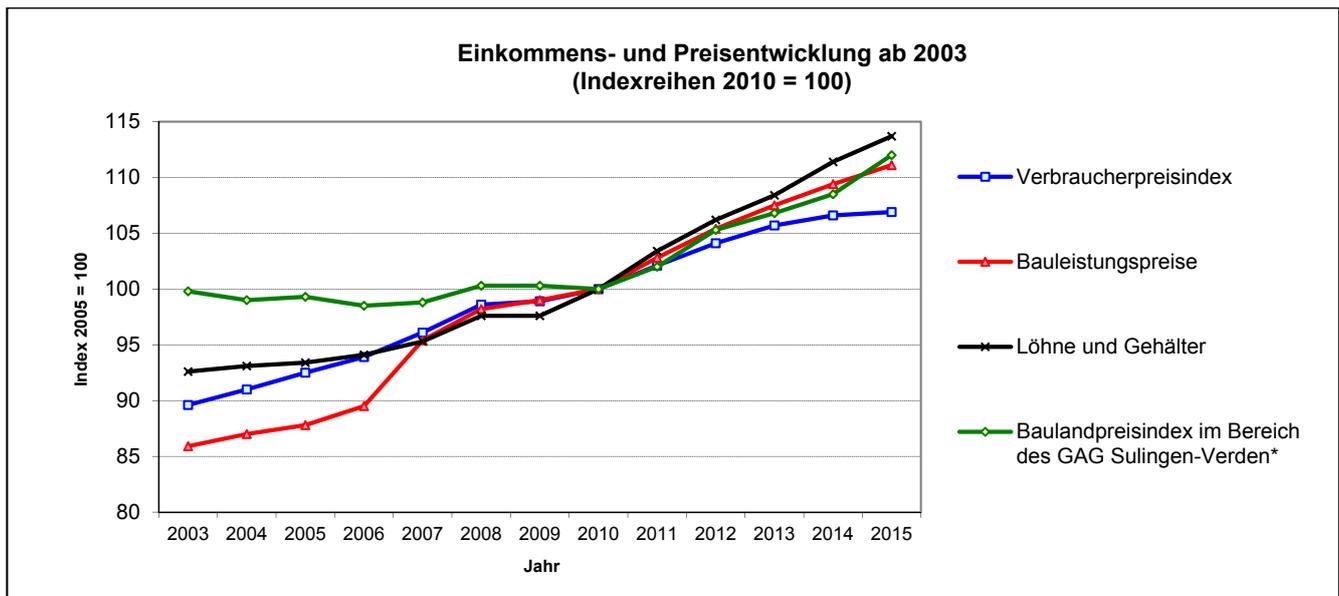


### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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 Anfang der 2000er kaum noch angestiegen. Die Stagnation hat sich bis 2010 fortgesetzt. Seitdem ist wieder ein Anstieg zu verzeichnen.

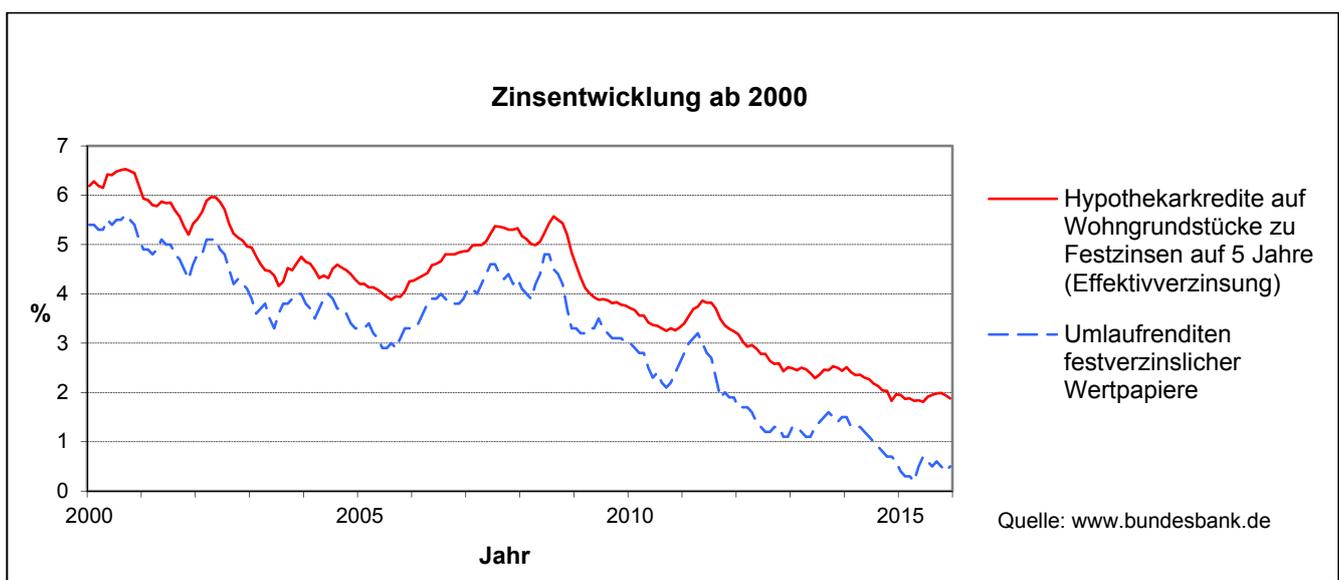
#### 3.2.1 Einkommens- und Preisentwicklung 2003 bis 2015



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 2015

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



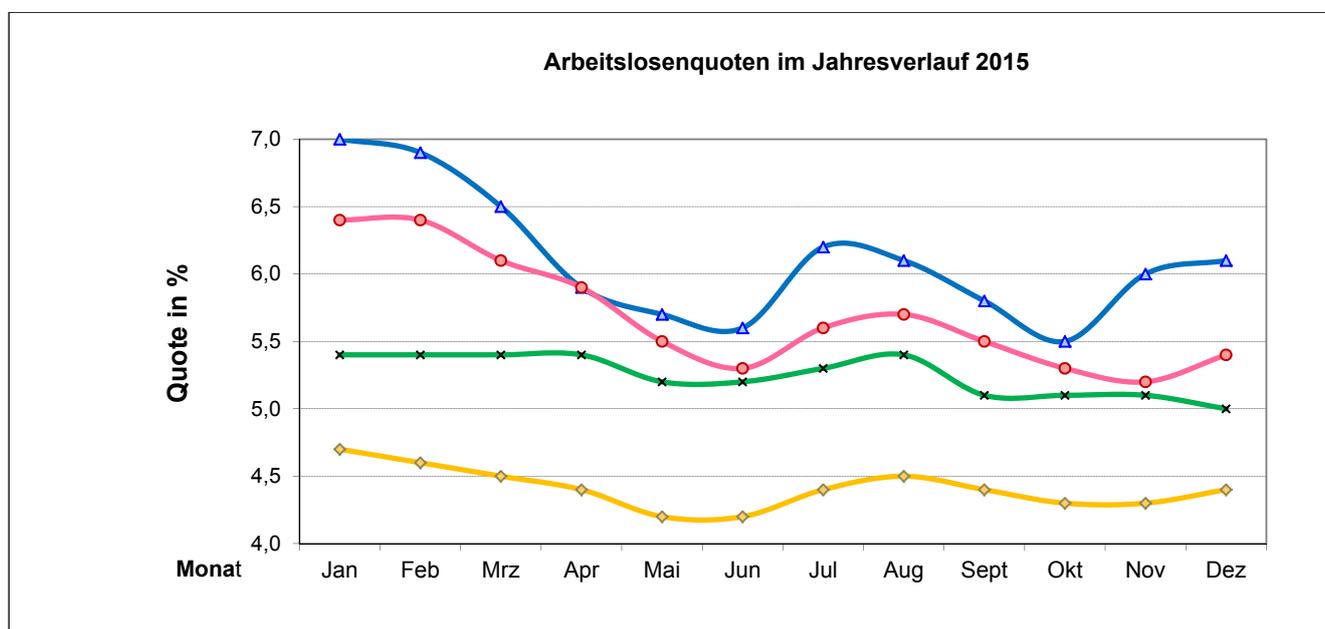
Quelle: www.bundesbank.de

### 3.2.3 Arbeitslosenquoten 2015

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

	Jan (%)	Feb (%)	Mrz (%)	Apr (%)	Mai (%)	Jun (%)	Jul (%)	Aug (%)	Sep (%)	Okt (%)	Nov (%)	Dez (%)	2015 (%)
<b>Landkreis Diepholz</b>	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2	4,2	4,4	4,5	4,4	4,3	4,3	4,4	<b>4,4</b>
<b>Landkreis Heidekreis</b>	7,0	6,9	6,5	5,9	5,7	5,6	6,2	6,1	5,8	5,5	6,0	6,1	<b>6,1</b>
<b>Landkreis Nienburg</b>	6,4	6,4	6,1	5,9	5,5	5,3	5,6	5,7	5,5	5,3	5,2	5,4	<b>5,7</b>
<b>Landkreis Verden</b>	5,4	5,4	5,4	5,4	5,2	5,2	5,3	5,4	5,1	5,1	5,1	5,0	<b>5,3</b>

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: Februar 2016



### 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
<b>Landkreis Diepholz</b>	36,1	29,2	23,1	7,5	1,9	2,1	66.000
<b>Landkreis Heidekreis</b>	44,9	27,7	16,3	7,6	1,9	1,9	44.500
<b>Landkreis Nienburg</b>	38,9	23,2	25,0	8,3	2,4	2,3	37.100
<b>Landkreis Verden</b>	38,1	29,1	22,0	7,4	1,3	2,1	44.000

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: Juni 2015

## 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 **8.974 Verträge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Es wurden im Jahr 2015 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von **4.503 ha** im Gesamtwert von rd. **1,23 Milliarden €** 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:

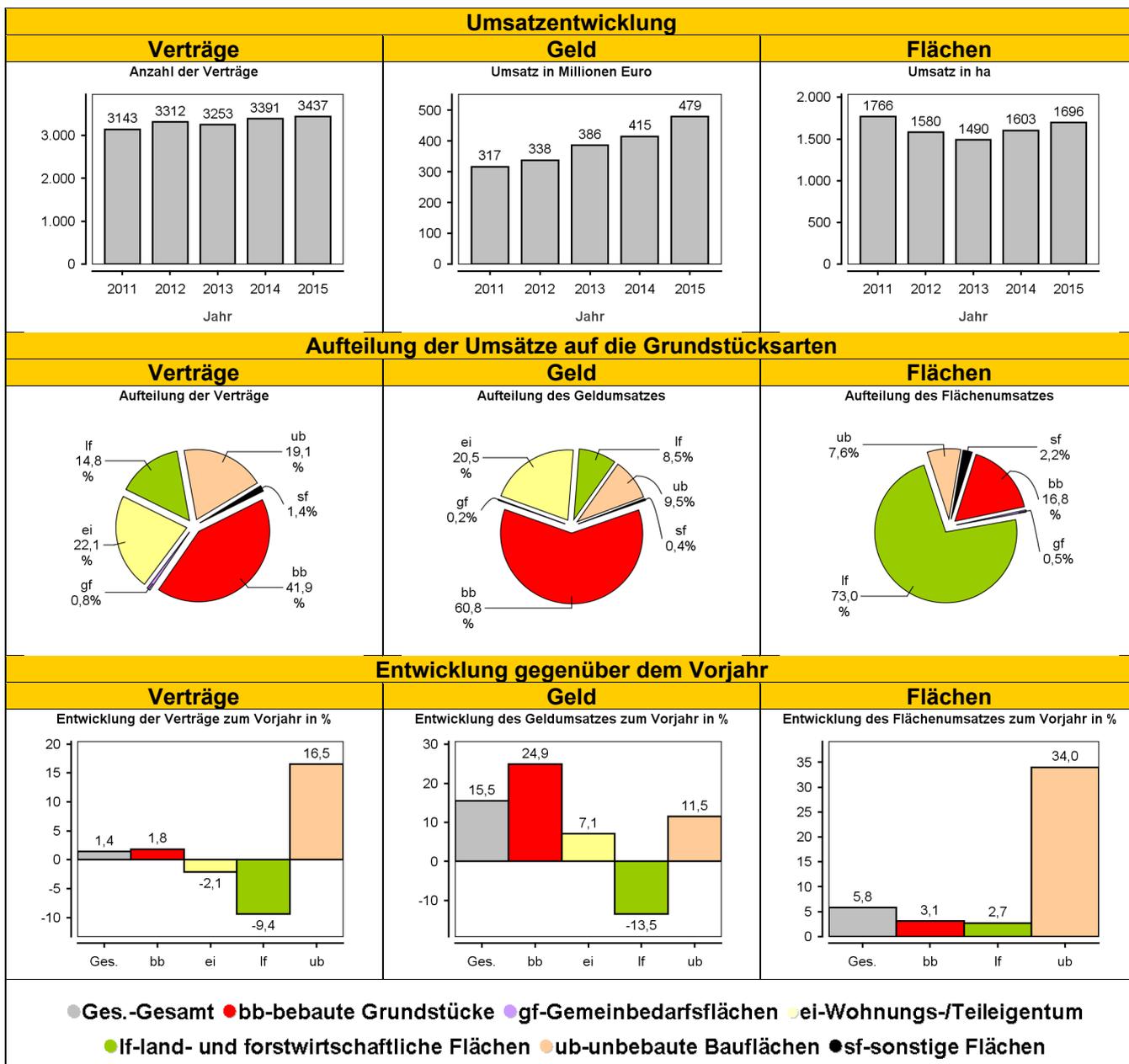
Grundstücksverkehr 2015	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>8.974</b>	<b>+ 3,5 %</b>	<b>↑</b>	<b>1.228,2</b>	<b>+ 23,1 %</b>	<b>↑</b>	<b>4.503</b>	<b>+ 8,7 %</b>	<b>↑</b>
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	1.767	+ 10,7 %	↑	133,5	+ 21,6 %	↑	343	+ 18,5 %	↑
<b>Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke</b>	1.362	- 7,4 %	↓	80,2	- 3,0 %	↓	3.143	+ 7,6 %	↑
<b>Bebaute Grundstücke</b>	3.965	+ 2,6 %	↑	816,7	+ 27,0 %	↑	815	+ 2,1 %	↑
<b>Eigentumswohnungen und Teileigentum</b>	1.649	+ 8,1 %	↑	185,9	+ 20,0 %	↑			

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.

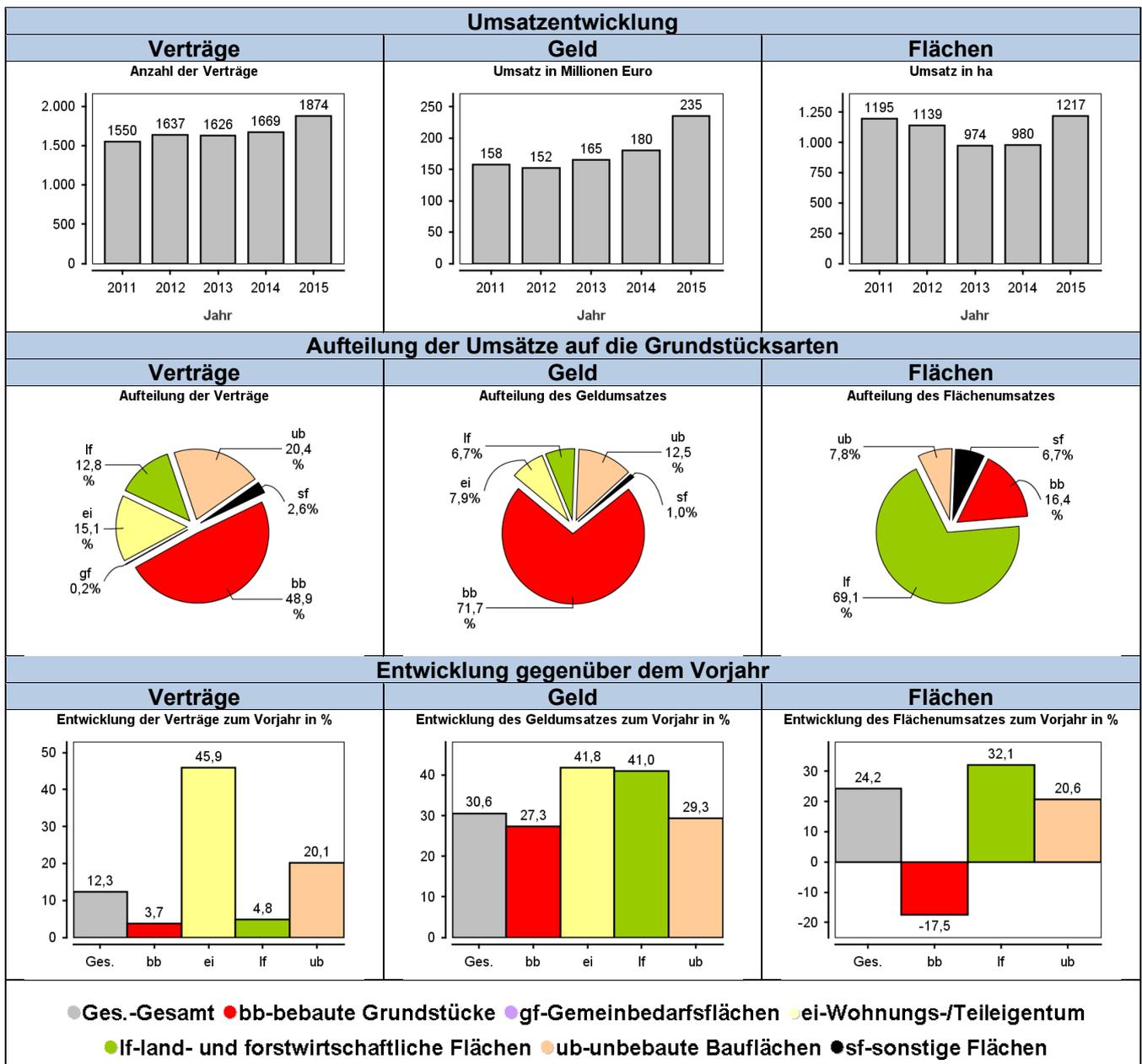
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detaillierte Aussagen.

### 4.1 Umsatzentwicklung in den Landkreisen des Geschäftsbereiches

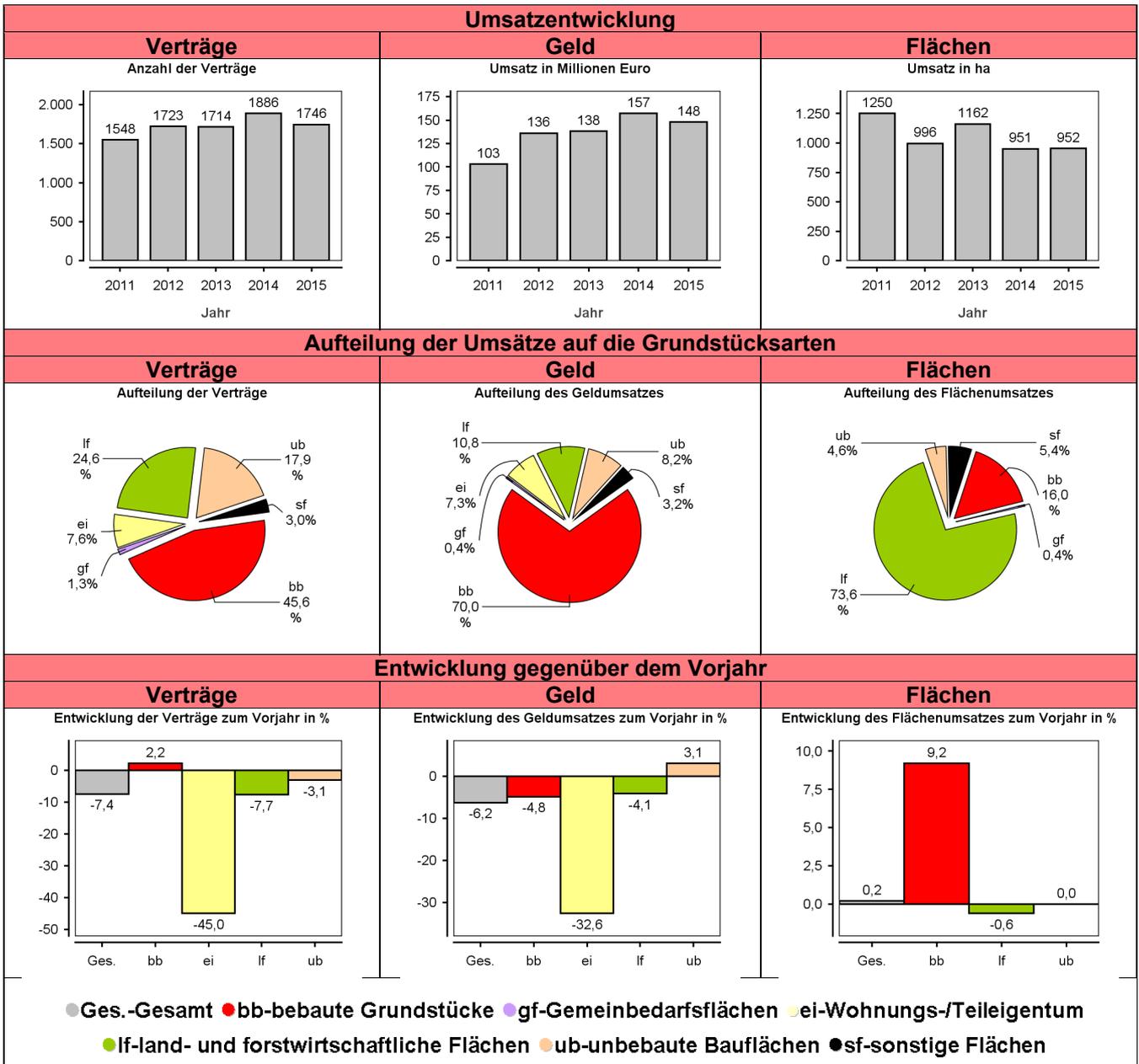
#### Landkreis Diepholz



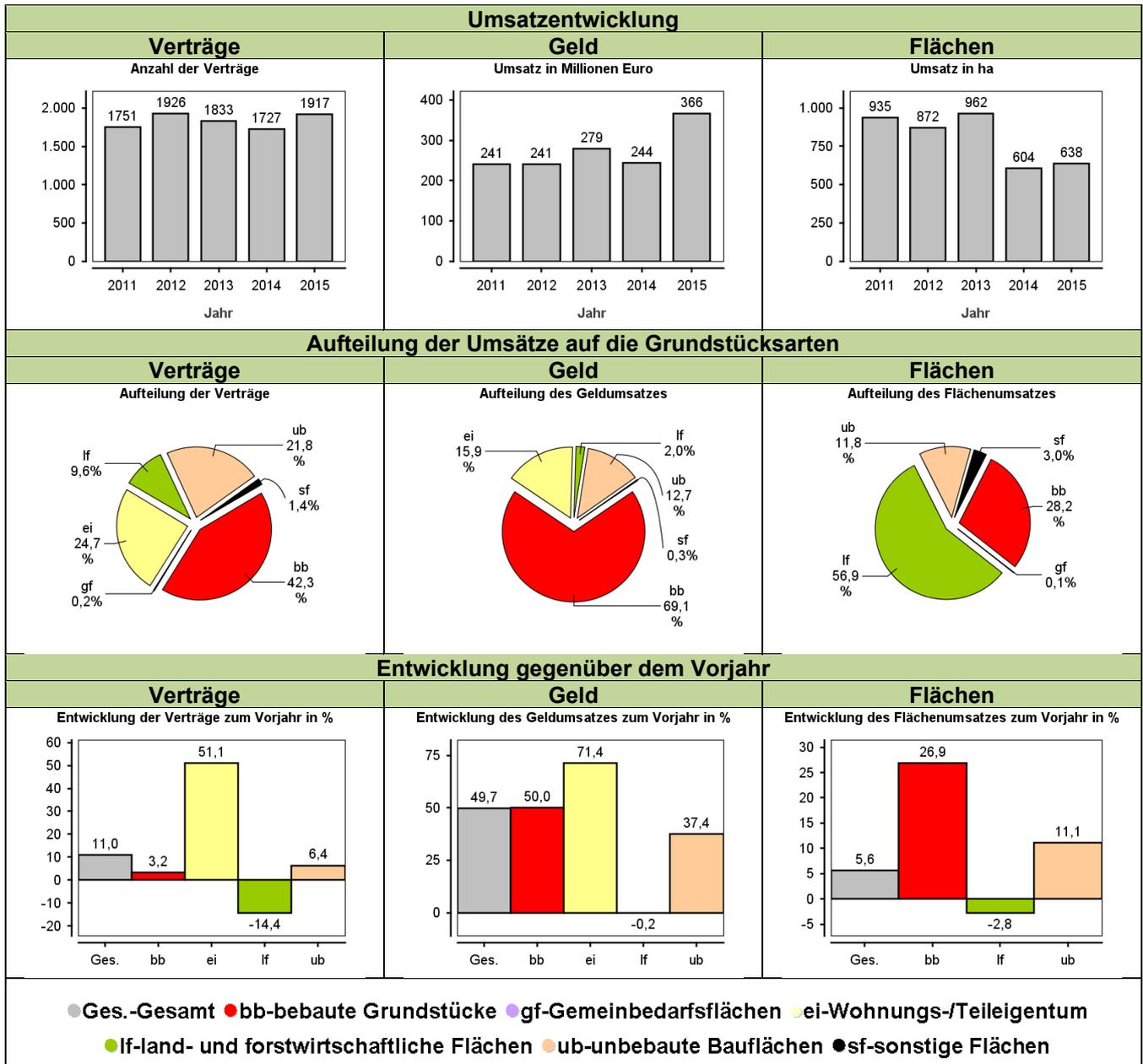
**Landkreis Heidekreis**



**Landkreis Nienburg**



**Landkreis Verden**



## 5 Bauland

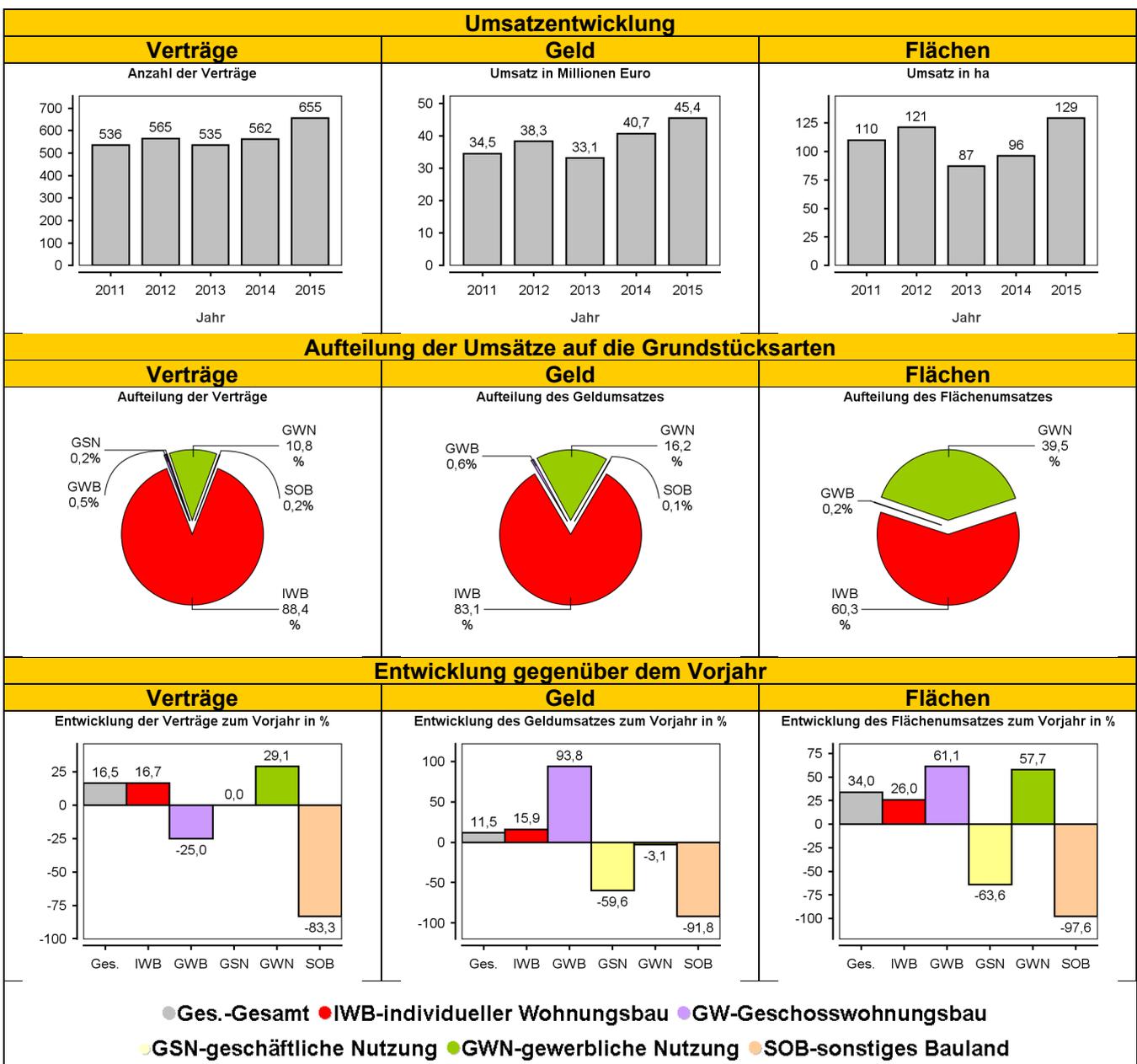
### 5.1 Allgemeines

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.

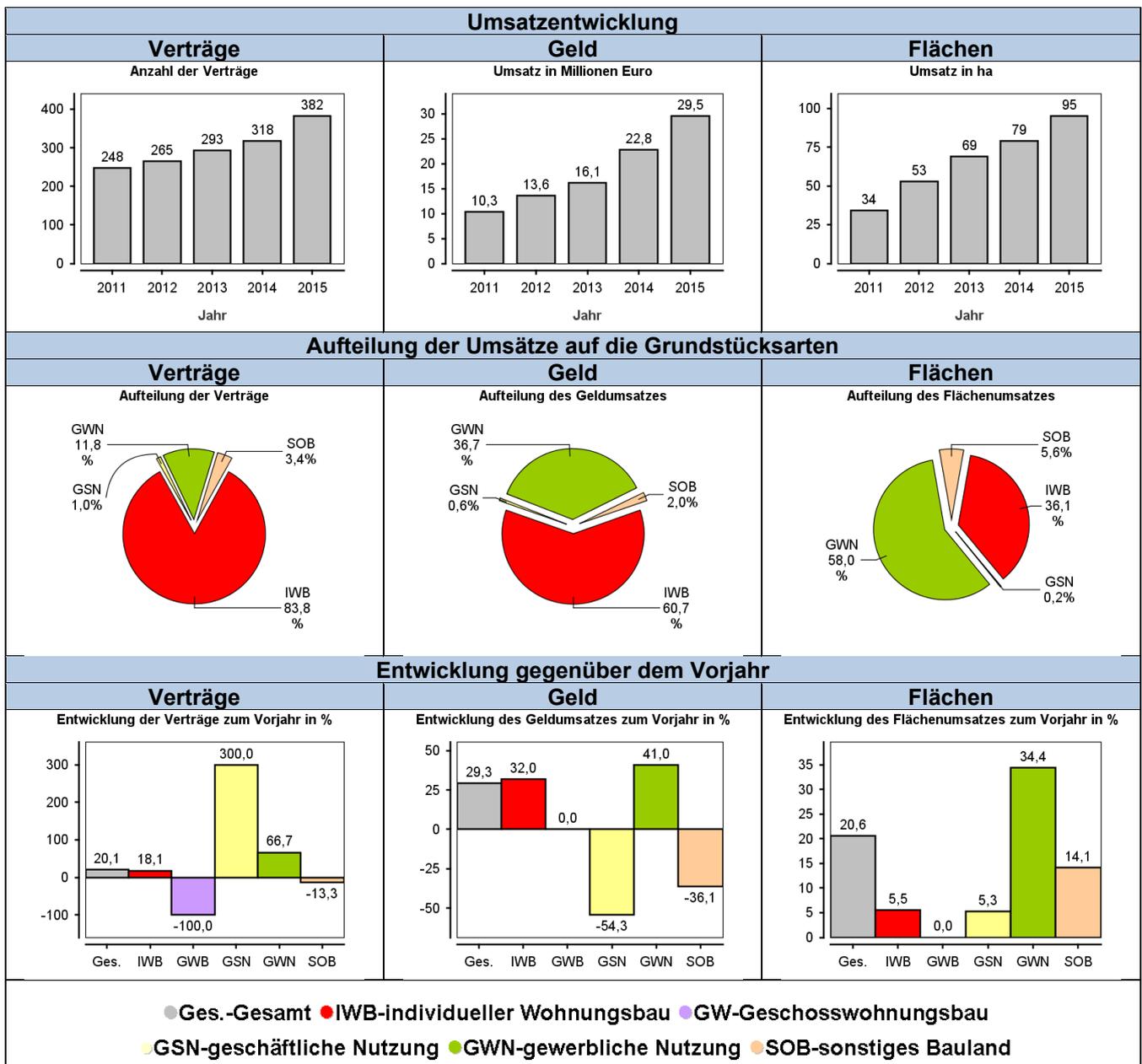
In den landeseinheitlich geführten, folgenden Umsatzstatistiken und Grafiken sind dadurch die Entwicklungen in den kleineren Teilmärkten gegenüber dem Vorjahr teilweise wenig aussagekräftig.

#### 5.1.1 Umsatzentwicklung

##### Landkreis Diepholz



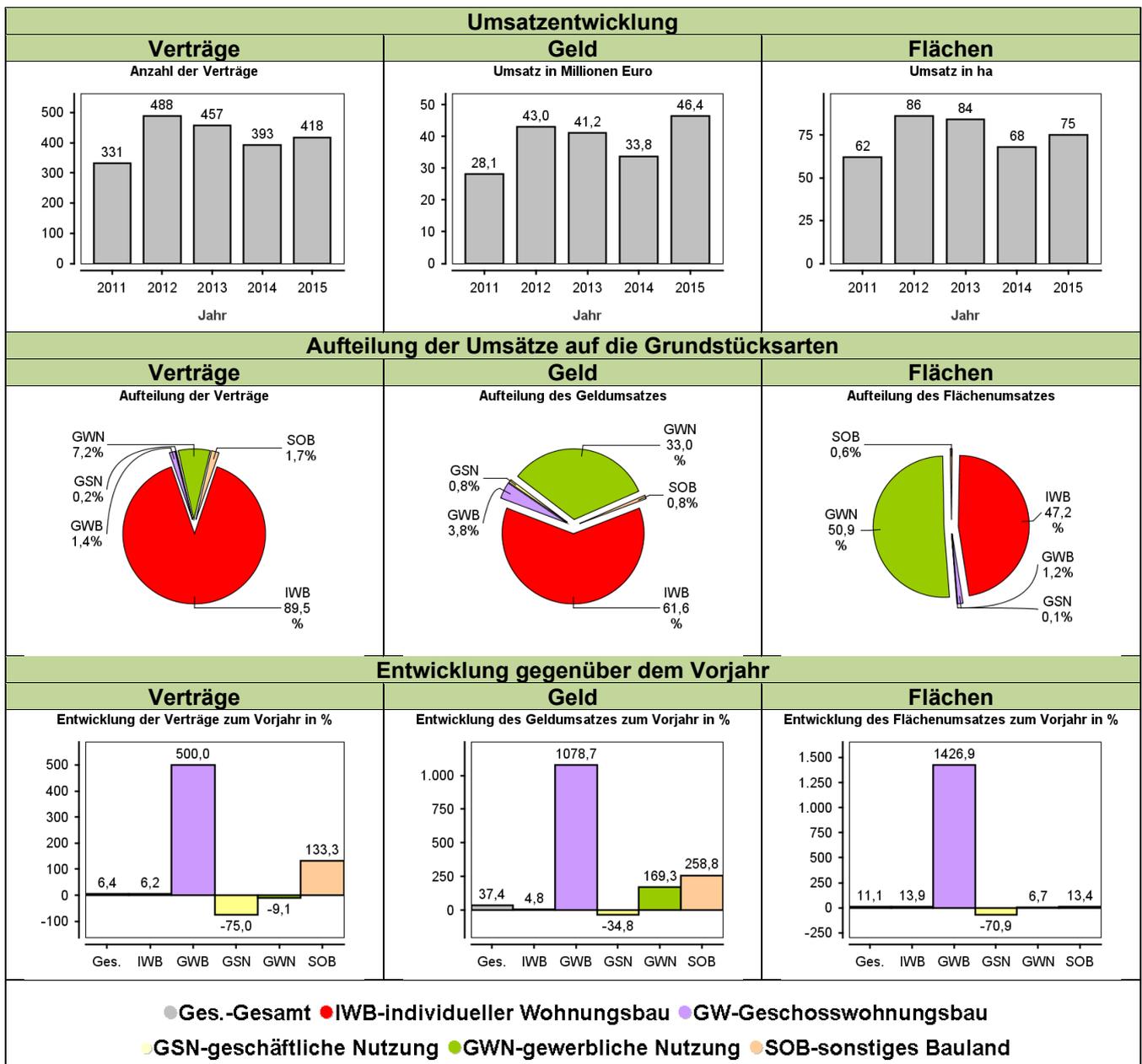
**Landkreis Heidekreis**



**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	
<b>Landkreis Diepholz</b>	582	+ 16,4 %	↑	38,0	+ 16,2 %	↑	77,9	+ 26,1 %	↑
<b>Landkreis Heidekreis</b>	320	+ 16,4 %	↑	17,9	+ 29,4 %	↑	34,3	+ 4,3 %	↑
<b>Landkreis Nienburg</b>	281	+/- 0,0 %	→	10,1	+ 4,2 %	↑	29,9	+ 26,6 %	↑
<b>Landkreis Verden</b>	380	+ 7,6 %	↑	30,3	+ 10,6 %	↑	36,4	+ 16,5 %	↑
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>1.563</b>	<b>+ 10,9 %</b>	↑	<b>96,3</b>	<b>+ 15,2 %</b>	↑	<b>178,5</b>	<b>+ 19,4 %</b>	↑

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.

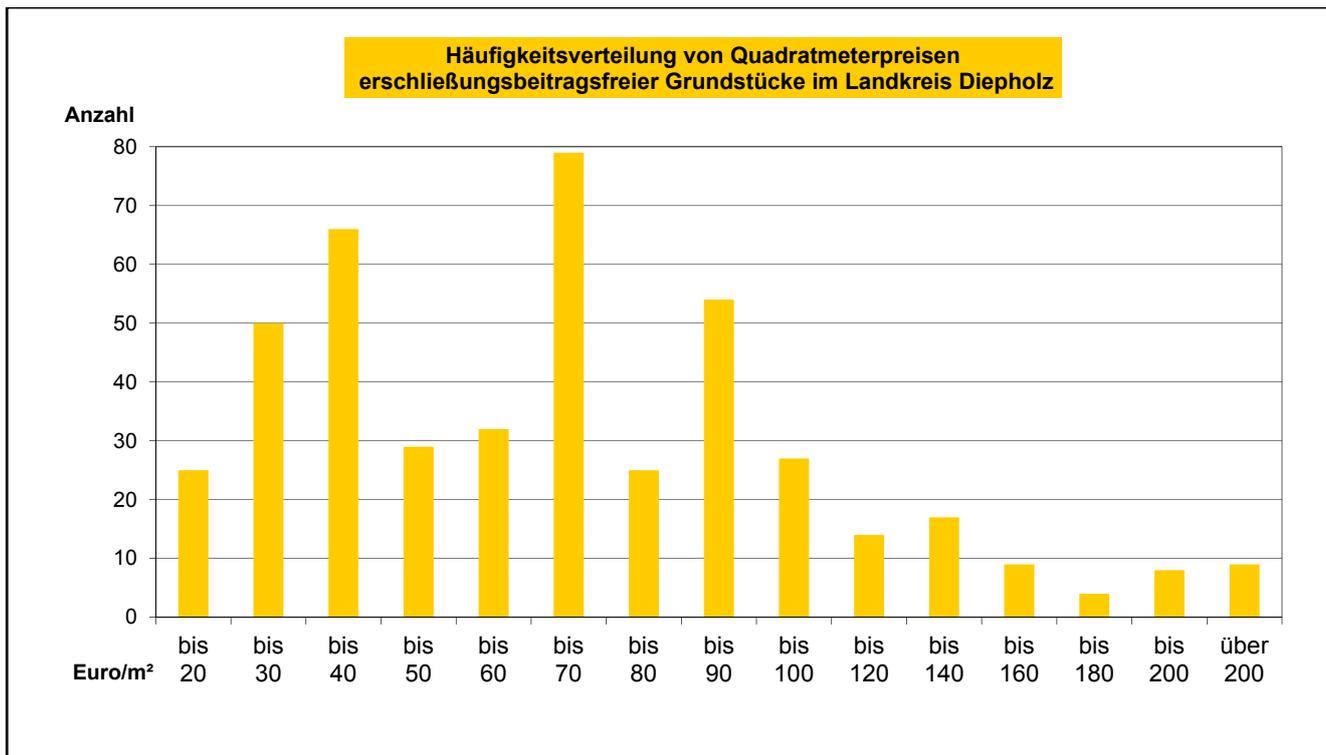
Die Informationen über den Erschließungszustand sind in den Kaufverträgen teilweise nicht enthalten. Um eine einheitliche Basis für alle Kauffälle zu schaffen, werden deshalb von der Geschäftsstelle aufgrund von Angaben der Gemeinden jeweils die zu dem Kaufpreis gegebenenfalls noch zu entrichtenden Erschließungskostenanteile (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 <sup>2</sup> )		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m <sup>2</sup>	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Altes Amt Lemförde *	28	20	1.001	889	55	54
Barnstorf *	16	43	1.059	877	22	42
Bassum, Stadt	31	28	965	847	56	69
Bruchhausen-Vilsen*	62	66	875	909	48	47
Diepholz, Stadt	29	25	869	816	62	71
Kirchdorf*	12	10	1.163	1.103	23	21
Rehden*	15	40	875	847	25	31
Schwaförden*	9	11	1.001	928	19	20
Siedenburg*	4	9	1.144	1.031	16	20
Stuhr, Gemeinde	38	33	846	826	139	132
Sulingen, Stadt	7	23	920	764	60	75
Syke, Stadt	57	52	872	894	96	86
Twistringen, Stadt	11	49	781	824	58	67
Wagenfeld, Gemeinde	11	8	903	934	41	34
Weyhe, Gemeinde	38	33	757	1.089	160	171
<b>Stuhr, Syke, Weyhe</b>	<b>133</b>	<b>118</b>	<b>832</b>	<b>930</b>	<b>127</b>	<b>123</b>
<b>übriger Landkreis Diepholz</b>	<b>235</b>	<b>332</b>	<b>936</b>	<b>872</b>	<b>46</b>	<b>51</b>
<b>Landkreis Diepholz</b>	<b>368</b>	<b>450</b>	<b>898</b>	<b>887</b>	<b>75</b>	<b>70</b>

Die folgende Grafik zeigt eine Häufigkeitsverteilung von Quadratmeterpreisen der erschließungsbeitragsfreien Grundstücke:



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 20 % (Vorjahr 31 %).

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 49 % (Vorjahr 38 %).

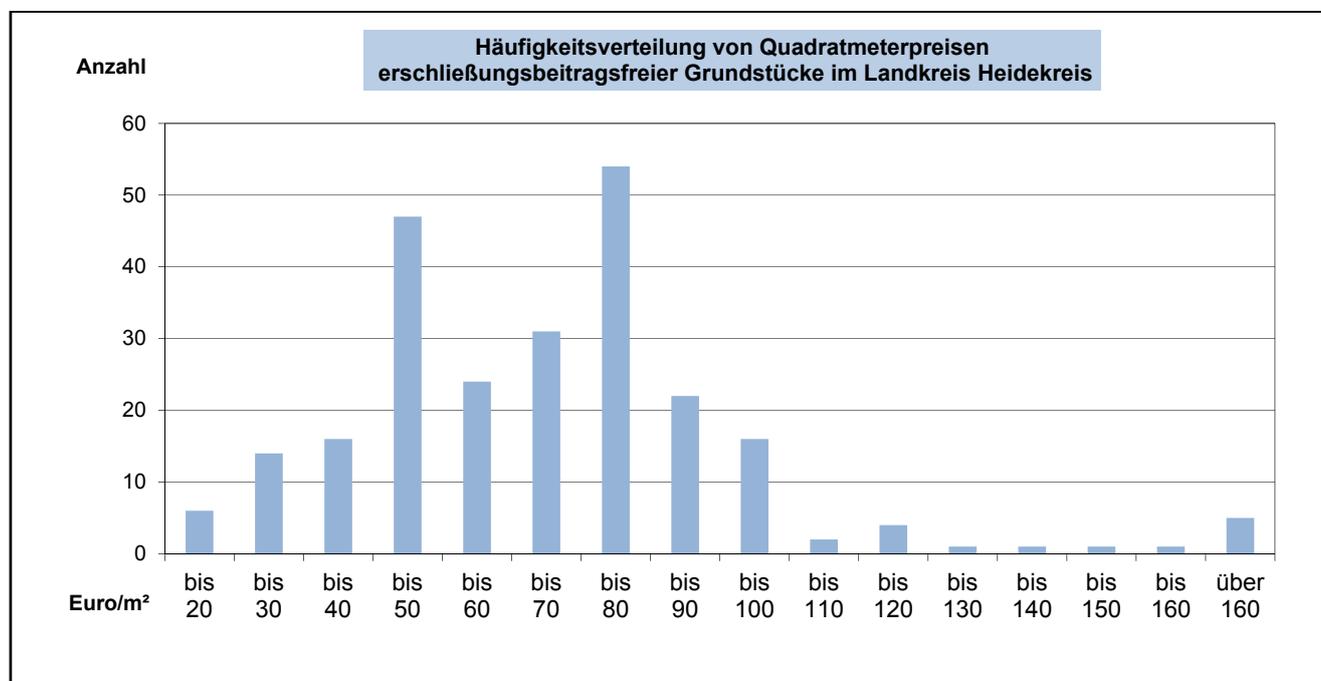
Der Anteil der Kauffälle mit Preisen bis 40 €/m² liegt mit 31 % auf dem Niveau des Vorjahres (31 %). Hierbei handelt es sich überwiegend um Bauland in Baugebieten der Dörfer im Landkreis Diepholz.

**Landkreis Heidekreis**

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m <sup>2</sup>	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Ahlden*	13	8	1.193	1.312	35	40
Bispingen	11	30	865	850	53	59
Bomlitz	4	12	961	975	41	37
Stadt Bad Fallingbostal	2	10	**)	1.176	**)	59
Stadt Munster	10	12	893	940	53	55
Neuenkirchen	9	9	1.061	855	43	45
Osterheide, Gmdfr.Bez.	0	0	-	-	-	-
Rethem (Aller)*	4	9	1.048	1.148	27	26
Stadt Schneverdingen	30	52	961	844	70	72
Schwarmstedt*	29	58	937	924	71	77
Stadt Soltau	48	27	701	800	84	103
Stadt Walsrode	20	18	931	944	55	47
Wietendorf	4	0	841	-	43	-
<b>Landkreis Heidekreis</b>	<b>182</b>	<b>245</b>	<b>897</b>	<b>918</b>	<b>64</b>	<b>66</b>

\*\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Die folgende Grafik zeigt eine Häufigkeitsverteilung von Quadratmeterpreisen der erschließungsbeitragsfreien Grundstücke:

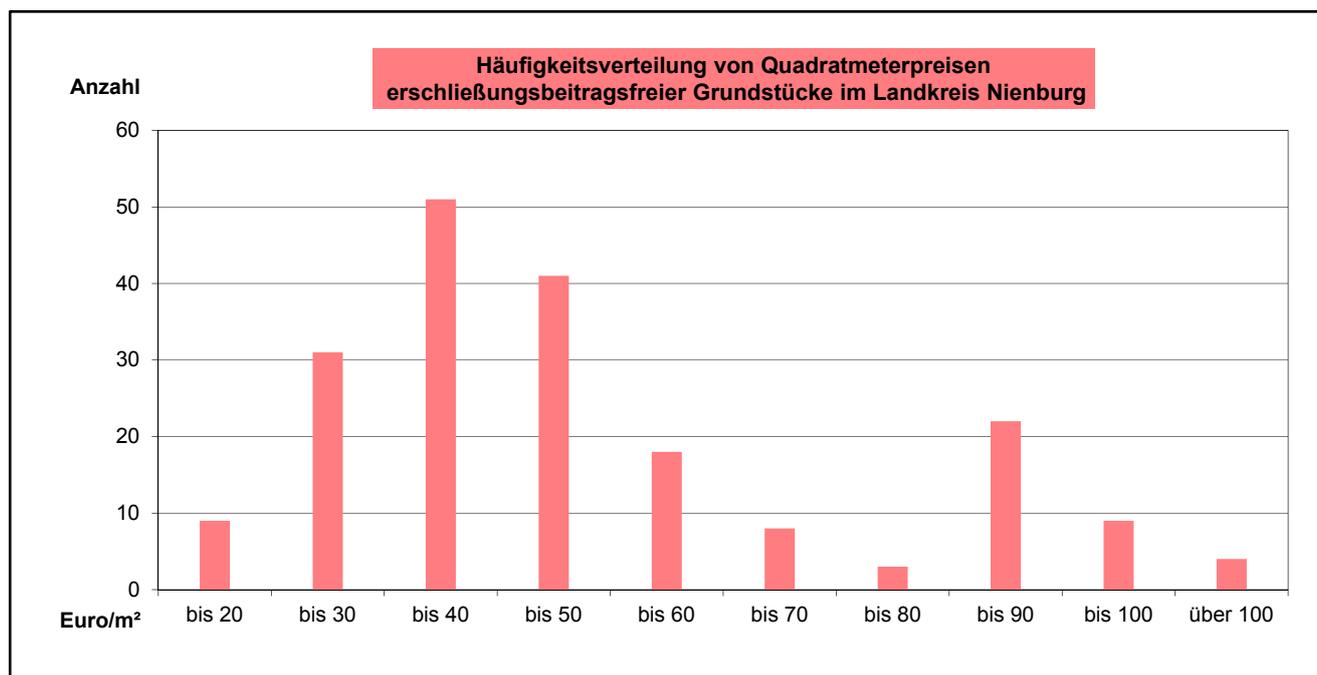


Die meisten Baugrundstücke werden im Landkreis Heidekreis zu Preisen von 40 bis 80 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Kauffälle über 100 €/m<sup>2</sup> kommen nur bei rund 6 % der Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus vor.

**Landkreis Nienburg**

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m <sup>2</sup>	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
<b>Nienburg, Stadt</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>694</b>	<b>647</b>	<b>98</b>	<b>81</b>
Marklohe*	12	22	880	827	47	64
Grafschaft Hoya*	25	35	852	845	39	39
Heemsen*	16	15	856	1.007	38	35
Steimbke*	21	18	851	862	43	45
Mittelweser*	21	19	876	1.028	36	32
Rehburg-Loccum, Stadt	19	15	770	967	37	36
Liebenau*	7	18	1.245	980	31	34
Steyerberg, Gemeinde	5	4	1.193	1.173	34	29
Uchte*	26	16	916	855	37	34
<b>übriger Landkreis Nienburg</b>	<b>152</b>	<b>162</b>	<b>888</b>	<b>916</b>	<b>39</b>	<b>40</b>
<b>Landkreis Nienburg</b>	<b>188</b>	<b>198</b>	<b>851</b>	<b>867</b>	<b>50</b>	<b>48</b>

Die folgende Grafik zeigt eine Häufigkeitsverteilung von Quadratmeterpreisen der erschließungsbeitragsfreien Grundstücke:

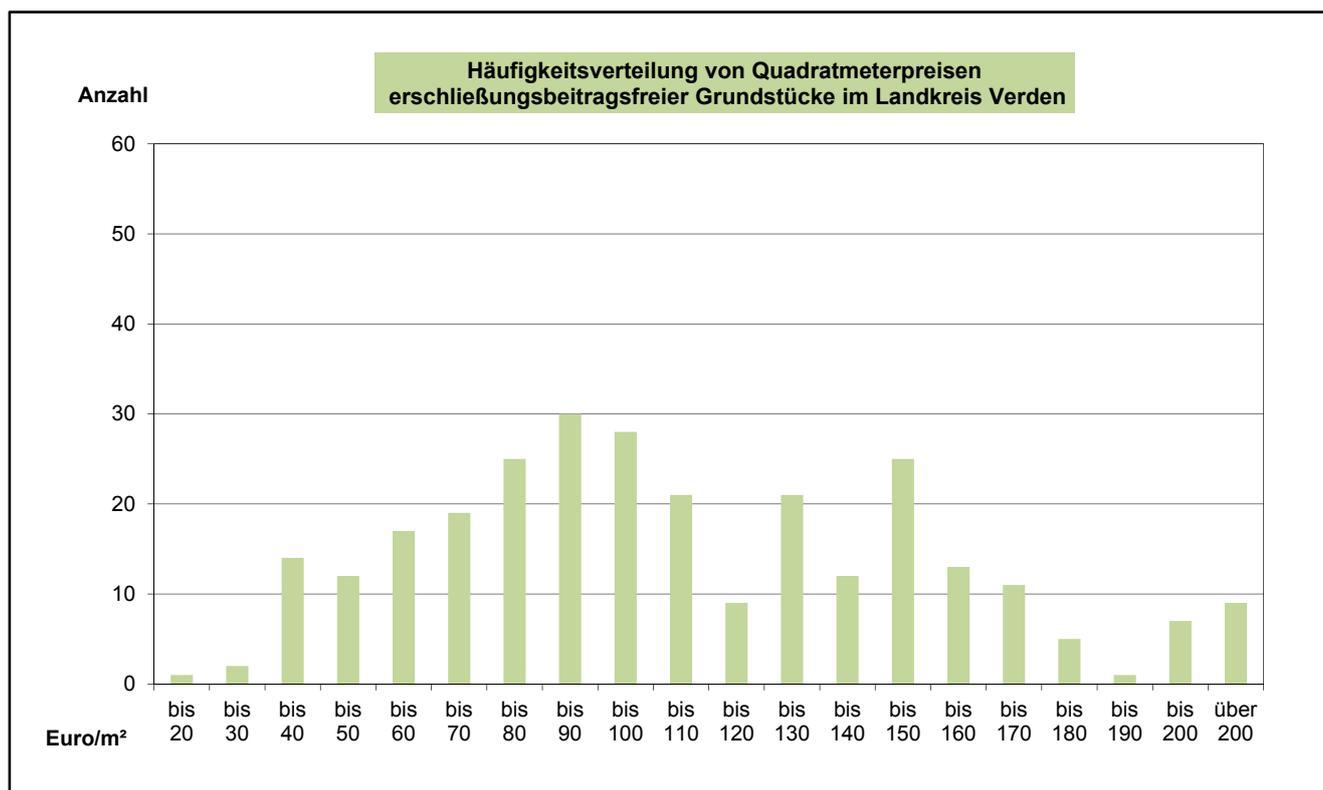


Die meisten Baugrundstücke werden im Landkreis Nienburg zu Preisen von 20 bis 70 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Preise über 70 €/m<sup>2</sup> werden überwiegend in der Stadt Nienburg bzw. in den Randgemeinden Nienburgs erzielt.

**Landkreis Verden**

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m <sup>2</sup>	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Stadt Achim	116	75	710	785	140	158
Dörverden	17	12	756	874	44	54
Kirchlinteln	19	16	779	823	82	52
Flecken Langwedel	13	26	768	895	95	96
Flecken Ottersberg	25	62	789	851	93	91
Oyten	27	16	810	775	136	169
Thedinghausen*	45	45	866	891	65	70
Stadt Verden	36	30	883	729	102	102
<b>Landkreis Verden</b>	<b>298</b>	<b>282</b>	<b>780</b>	<b>826</b>	<b>109</b>	<b>108</b>

Die folgende Grafik zeigt eine Häufigkeitsverteilung von Quadratmeterpreisen der erschließungsbeitragsfreien Grundstücke:



Die meisten Baugrundstücke werden im Landkreis Verden zu Preisen von 40 bis 170 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Kauffälle über 170 €/m<sup>2</sup> kommen nur bei rund 8 % der Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus vor.

### 5.2.2 Preisentwicklung

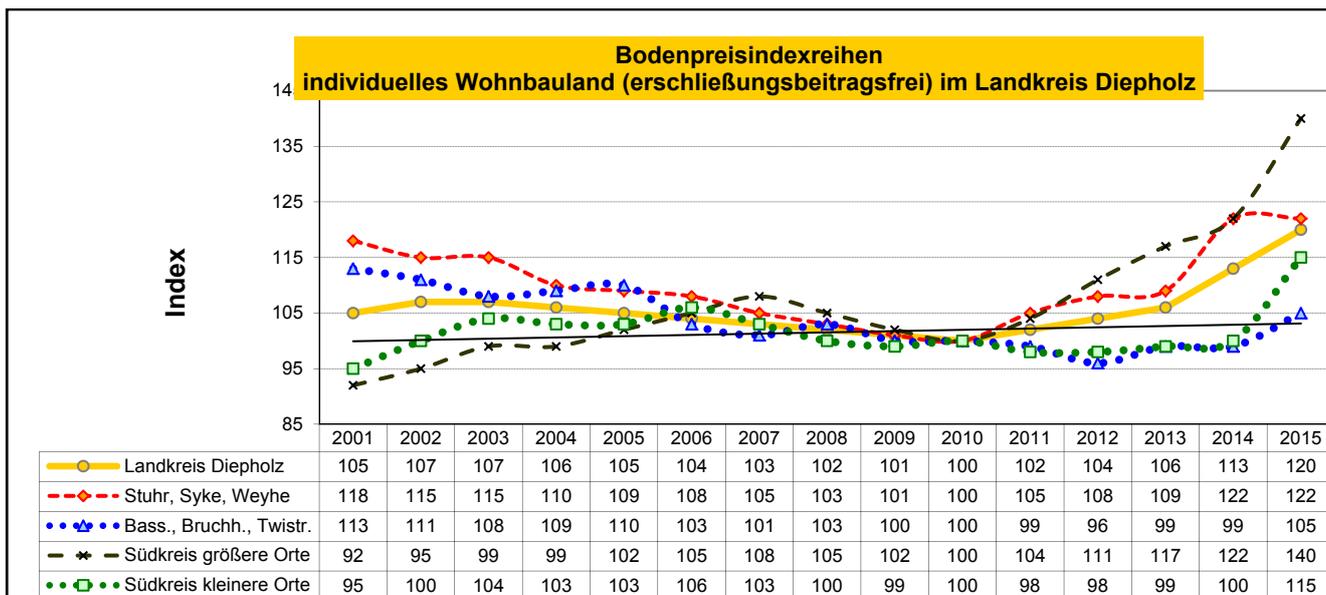
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen es auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

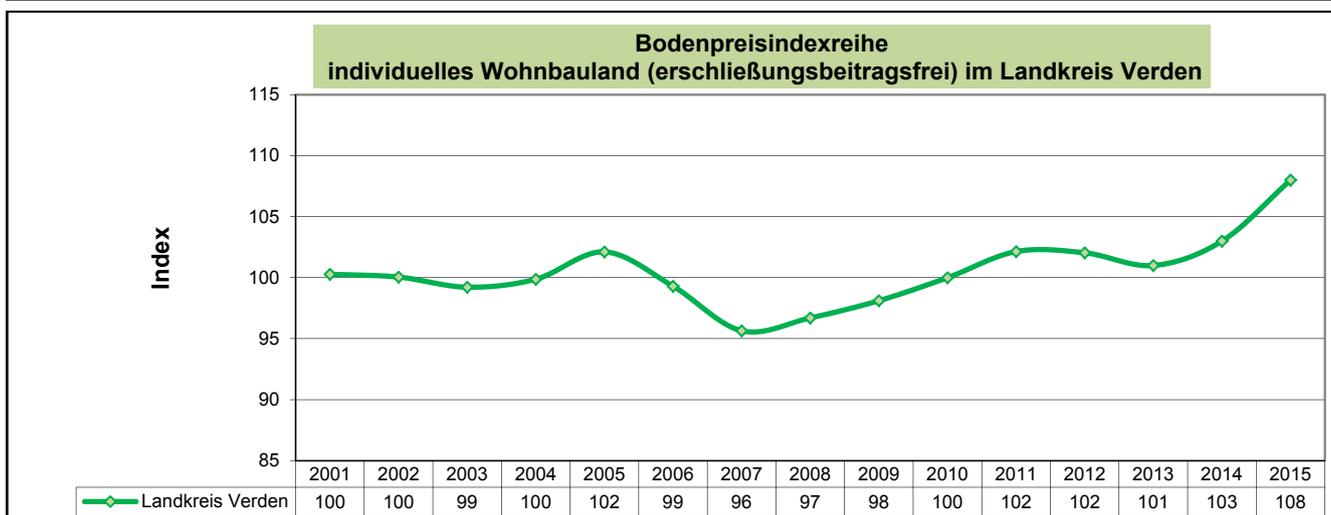
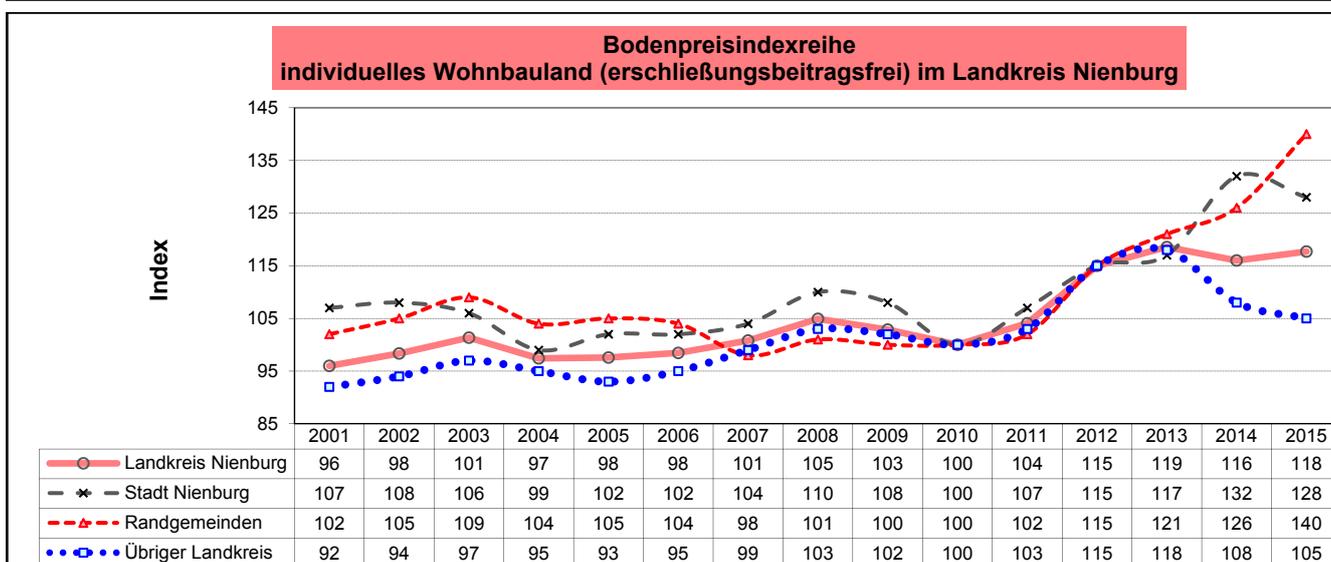
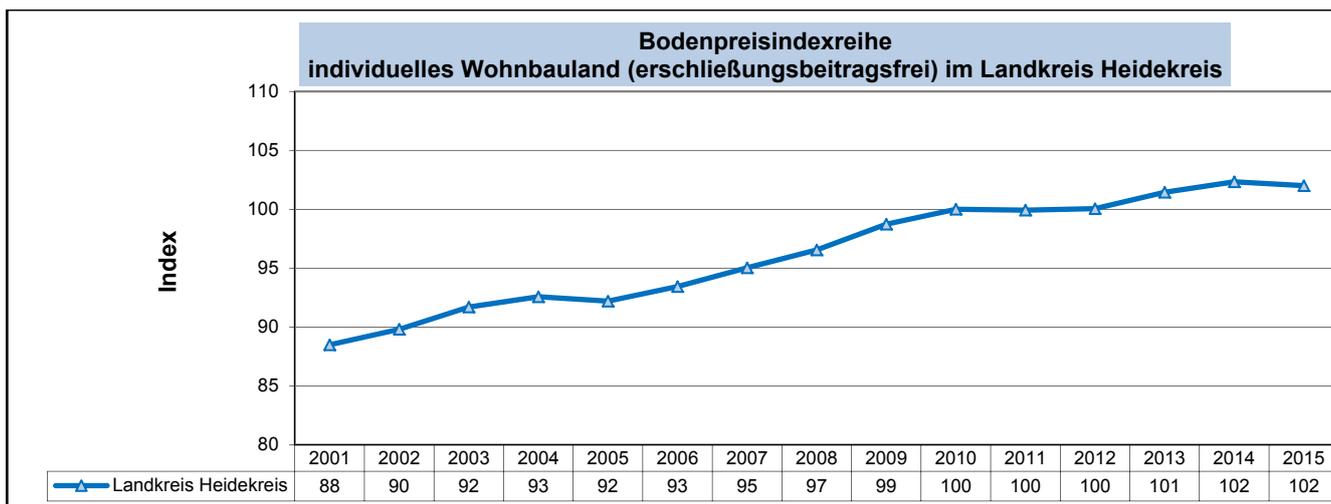
Die Reihen sind mit dem Index 100 für das Basisjahr 2010 ermittelt worden und beziehen sich auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, die inklusive der Erschließungskosten gehandelt wurden. Die Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Grundstücksgröße (siehe Abschnitt 5.2.3) sind in die Berechnung eingeflossen.

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, Lemburch/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 2014 zu 60 €/m<sup>2</sup> veräußert. Wie wäre der Preis im Jahr 2004 gewesen?

Index im Jahr 2014: 122

Index im Jahr 2004: 99

geschätzter Bodenwert 2002:  $60 \text{ €/m}^2 \times 99 / 122 = \text{rund } 49 \text{ €/m}^2$

### 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 2013), 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 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Für diese Untersuchung standen insgesamt 382 Kauffälle aus dem Landkreis Diepholz, 102 Kauffälle aus dem Landkreis Nienburg, 66 geeignete Kauffälle aus dem Landkreis Heidekreis und 4 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 <sup>2</sup> )	Koeffizient	(€/m <sup>2</sup> )	Koeffizient	(€/m <sup>2</sup> )	Koeffizient
Stuhr, Syke, Weyhe	103	1,00	98	0,96	*	*
übriger Nordkreis Diepholz	78	1,00	73	0,94	*	*
Sulingen, Diepholz	70	1,00	68	0,97	36	0,52
übriger Südkreis Diepholz	38	1,00	35	0,91	19	0,46
<b>Landkreis Heidekreis</b>	59	1,00	50	0,85	20	0,34
Stadt Nienburg	86	1,00	76	0,89	-	-
übriger Landkreis Nienburg	39	1,00	32	0,82	19	0,48
<b>Landkreis Verden</b>	*	*	*	*	*	*

*\*) wegen fehlender Datenmenge keine Angabe möglich*

Der Anteil der Abgaben nach Kommunalabgabengesetz beträgt im Mittel der jeweiligen Regionen etwa 3 bis 18 % des Preises beitragsfreier Baugrundstücke. Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB (ohne Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz) machen in allen Bereichen einen Anteil von insgesamt 34 bis 50 % des Preises beitrags- und kostenfreier Grundstücke aus. Insgesamt haben die Erschließungskosten einen Anteil von 48 bis 66 % an den Baulandpreisen. In einigen Bereichen werden nur noch beitragsfreie Grundstücke gehandelt, die Ermittlung des Anteils der Erschließungskosten am Gesamtpreis ist hier meist nicht möglich.

### 5.2.3.2 Abhängigkeit der Grundstücksgröße -Individueller Wohnungsbau-

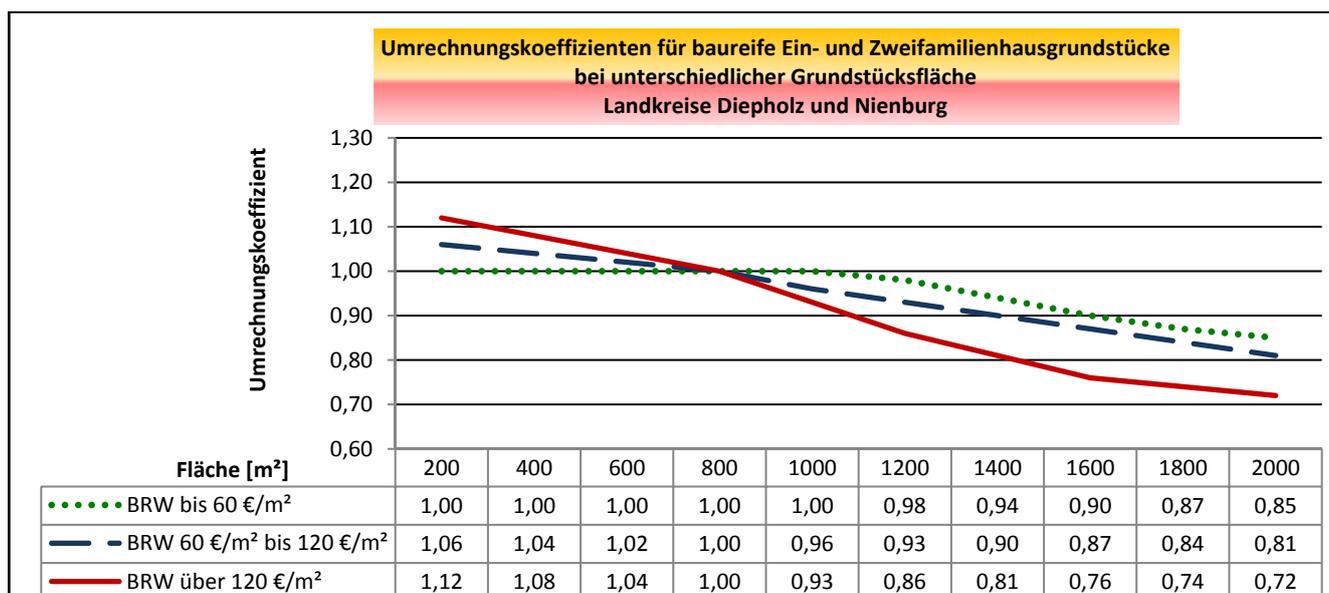
Eine Abhängigkeit der Preise erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke in €/m<sup>2</sup> von der Bauplatzgröße ist in den Landkreisen unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den städtischen Bereichen mit höheren Bodenrichtwerten werden größere Flächen, die nicht weiter geteilt werden können und nicht mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden, mit niedrigeren Preisen gehandelt. Aber auch im ländlichen Raum ist ab einer Größe von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bzw. 300 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup> 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.

#### Landkreise Diepholz und Nienburg

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Quadratmeterpreises (€/m<sup>2</sup>) 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. Der Ansatz wurde für diesen Marktbericht geprüft und bestätigt.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels einer gruppenweisen Mittelbildung der Flächengruppen in den einzelnen Richtwertklassen unter 60 €/m<sup>2</sup> im ländlichen Raum, von 60 bis 120 €/m<sup>2</sup> in der Stadt Nienburg und in den größeren Orten im Landkreis Diepholz und über 120 €/m<sup>2</sup> in den Gemeinden Stuhr und Weyhe sowie den höherwertigen Lagen der Stadt Nienburg abgeleitet.

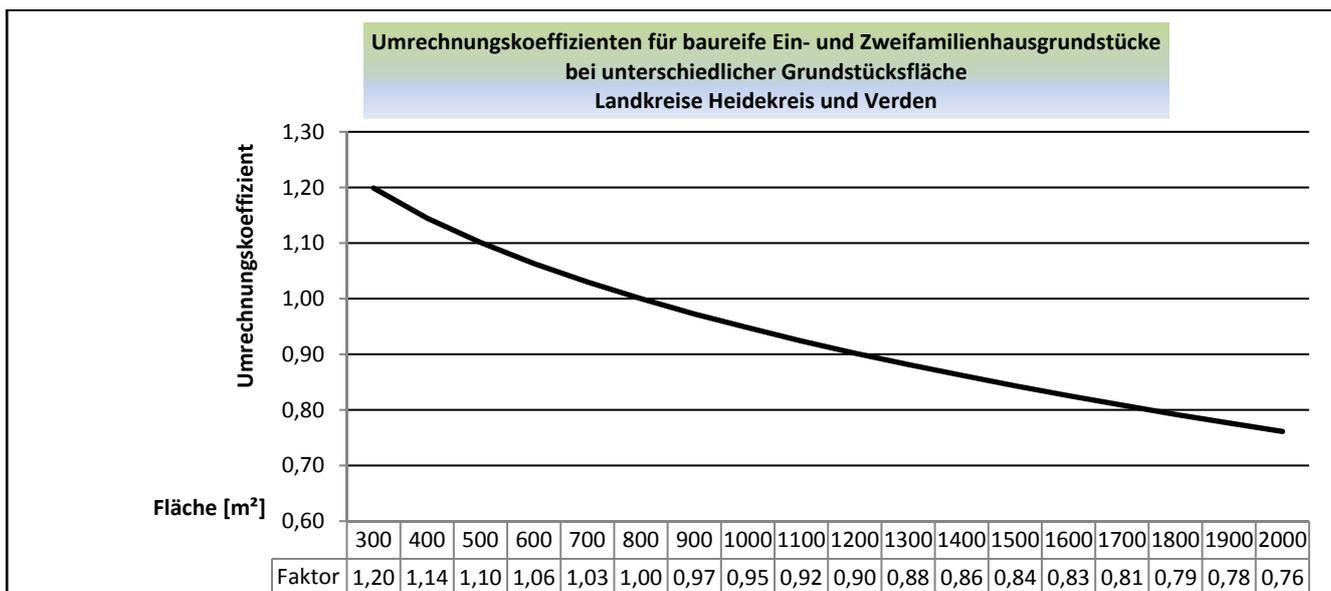
In Bereichen mit Bodenrichtwerten unter 60 €/m<sup>2</sup> hat die Fläche bis zu einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> keinen nachweisbaren Einfluss. Darüber wirken sich bei größeren Flächen die, bezogen auf den m<sup>2</sup>, etwas niedrigeren Beiträge für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen aus.

In den Bereichen mit Bodenrichtwerten von 60 bis 120 €/m<sup>2</sup>, zumeist in den Mittelzentren, ist die durchschnittliche Bauplatzgröße geringer, dementsprechend zeigt sich eher und auch stärker ein Flächeneinfluss auf den zu erzielenden Preis in €/m<sup>2</sup>.

Bei einem noch höheren Bodenrichtwertniveau ab 120 €/m<sup>2</sup> 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 (€/m<sup>2</sup>) 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 Bodenrichtwertgrundstücks: 600 m<sup>2</sup>; Kaufpreis: 70 €/m<sup>2</sup>

Welchen Vergleichspreis hat in gleicher Lage ein Baugrundstück im Landkreis Verden mit doppelter Größe angemessen?

Umrechnungskoeffizienten: 600 m<sup>2</sup> = 1,06  
 1.200 m<sup>2</sup> = 0,90

Vergleichspreis : 70 €/m<sup>2</sup> x 0,90 / 1,06 = rund **59 €/m<sup>2</sup>**

### 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 m<sup>2</sup> ab. Wenn von einem Fortbestand der vorhandenen Gebäude auszugehen ist, sind bis zu einer Grundstücksgröße von ca. 3.000 m<sup>2</sup> nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses Umrechnungsfaktoren von ca. 0,45 bis 0,75 in Abhängigkeit von der Höhe des Richtwertes im Dorfgebiet anzuwenden.

Zur Orientierung kann die nachfolgende Tabelle dienen (Werte in €/m<sup>2</sup>):

Bodenrichtwert im Dorfgebiet (€/m <sup>2</sup> )	10	20	30	40	50	60
Bodenwert Hofraumfläche bis 3.000 m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	8	12	17	20	24	27

Bei noch größeren Flächen ist die über 3.000 m<sup>2</sup> 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), der Art und des Zustandes der vorhandenen Bausubstanz und der Größe des Grundstücks abhängig.

#### Bebaute Hofräume und Splittersiedlungen

Für bebaute Hofräume und Splittersiedlungen im Außenbereich sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden flächendeckend Bodenrichtwerte ausgewiesen. Diese Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine jeweils angegebene durchschnittliche Grundstücksgröße dieser Grundstücke von im Mittel 1.500 m<sup>2</sup> (Spanne von 800 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup>) bei einer Wohnnutzung oder gemischten Nutzung. Abweichende Flächen können durch eine Umrechnung mit den Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße berücksichtigt werden. Darüber hinausgehende Flächen sind gegebenenfalls gesondert als Gartenland oder landwirtschaftliche Fläche zu betrachten.

In der nachfolgenden Tabelle sind die jeweiligen Bodenrichtwerte im Außenbereich in Relation zu den Richtwerten in den angrenzenden Dorfgebieten und in Relation zu den Bodenrichtwerten in typischen Wohngebieten gesetzt worden und die Mittel der Bodenrichtwerte und das arithmetische Mittel der einzelnen Anteile dargestellt worden.

Bereich	Mittl. Bodenrichtwert für Wohngrundstücke im Außenbereich		Mittl. Bodenrichtwert für Dorfgebiete im Innenbereich		Mittl. Bodenrichtwert für Wohnbauland im Innenbereich	
	(€/m <sup>2</sup> )	Bezugsgröße (m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	Anteil	(€/m <sup>2</sup> )	Anteil
<b>Stuhr, Syke, Weyhe</b>	49 (15 bis 110)	1.050 (700 bis 1.500)	60 (34 bis 135)	63 % (50 bis 79 %)	124 (52 bis 220)	50 % (27 bis 94 %)
<b>übriger Nordkreis Diepholz</b>	14 (12 bis 28)	1.450 (1.000 bis 1.500)	20 (15 bis 40)	68 % (42 bis 80 %)	49 (15 bis 88)	36 % (15 bis 90 %)
<b>Südkreis Diepholz</b>	11 (8 bis 18)	1.550 (1.200 bis 1.800)	14 (10 bis 28)	69 % (29 bis 100 %)	40 (10 bis 104)	35 % (12 bis 88 %)
<b>Landkreis Heidekreis</b>	21 (10 bis 65)	1.300 (800 bis 1.500)	25 (12 bis 60)	58 % (22 bis 100 %)	54 (16 bis 140)	32 % (12 bis 100 %)
<b>Landkreis Nienburg</b>	11 (10 bis 20)	1.500 (1.500)	21 (10 bis 40)	63 % (30 bis 100 %)	46 (14 bis 230)	34 % (9 bis 71 %)
<b>Landkreis Verden</b>	38 (15 bis 80)	1.300 (800 bis 1.500)	42 (16 bis 125)	56 % (15 bis 100 %)	108 (19 bis 250)	30 % (11 bis 84 %)

Größere landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich

Der Bodenwert größerer landwirtschaftlicher Hofstellen im Außenbereich mit einer Hofraumfläche bis zu 5.000 m<sup>2</sup> wird je nach Größe, Höhe des Bodenrichtwertes und der Lage mit ca. 40 bis 70 % des Richtwertes für den Außenbereich 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 m<sup>2</sup> 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.

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

	Verträge			Geld			Geld		
	Anzahl	Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Vorjahr		Anteil am Gesamt- umsatz der Bau- flächen	Vorjahr	
<b>Landkreis Diepholz</b>	3	3	→	0,3	0,1	↑	0,6 %	0,3 %	↑
<b>Landkreis Heidekreis</b>	0	5	↓	0,0	0,7	↓	0,0 %	3,1 %	↓
<b>Landkreis Nienburg</b>	15	21	↓	0,3	0,4	↓	2,6 %	3,8 %	↓
<b>Landkreis Verden</b>	6	5	↑	1,8	0,8	↑	3,8 %	2,1 %	↑
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	24	34	↓	2,4	2,0	↑	1,8 %	1,9 %	↓

#### 5.3.1 Preisniveau

Das Preisniveau für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus ist in dem Bodenrichtwertinformationssystem und im Abschnitt 8.2 dieses Marktberichtes dargestellt. Soweit möglich, sind gesonderte Bodenrichtwertzonen für den Geschosswohnungsbau gebildet worden.

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. Hier wird auf die nachfolgende Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses zu Umrechnungskoeffizienten für die WGFZ für Mehrfamilienhausgrundstücke verwiesen.

Im ländlichen Raum mit Bodenrichtwerten unter 50 €/m<sup>2</sup> ist in der Regel keine Abhängigkeit von der Geschossflächenzahl gegeben.

Für gemischt genutzte Grundstücke in den Geschäftszentren der Städte, in denen das zulässige Maß der baulichen Nutzung deutlich höher oder niedriger liegt als in der Umgebung, können sachverständige Anpassungen erforderlich sein.

#### 5.3.2 Preisentwicklung

Eine gesonderte Preisentwicklung für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus wurde aufgrund der geringen Anzahl nicht untersucht. Hier können die oben angeführten Indexreihen für individuelles Wohnbauland hilfsweise 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:

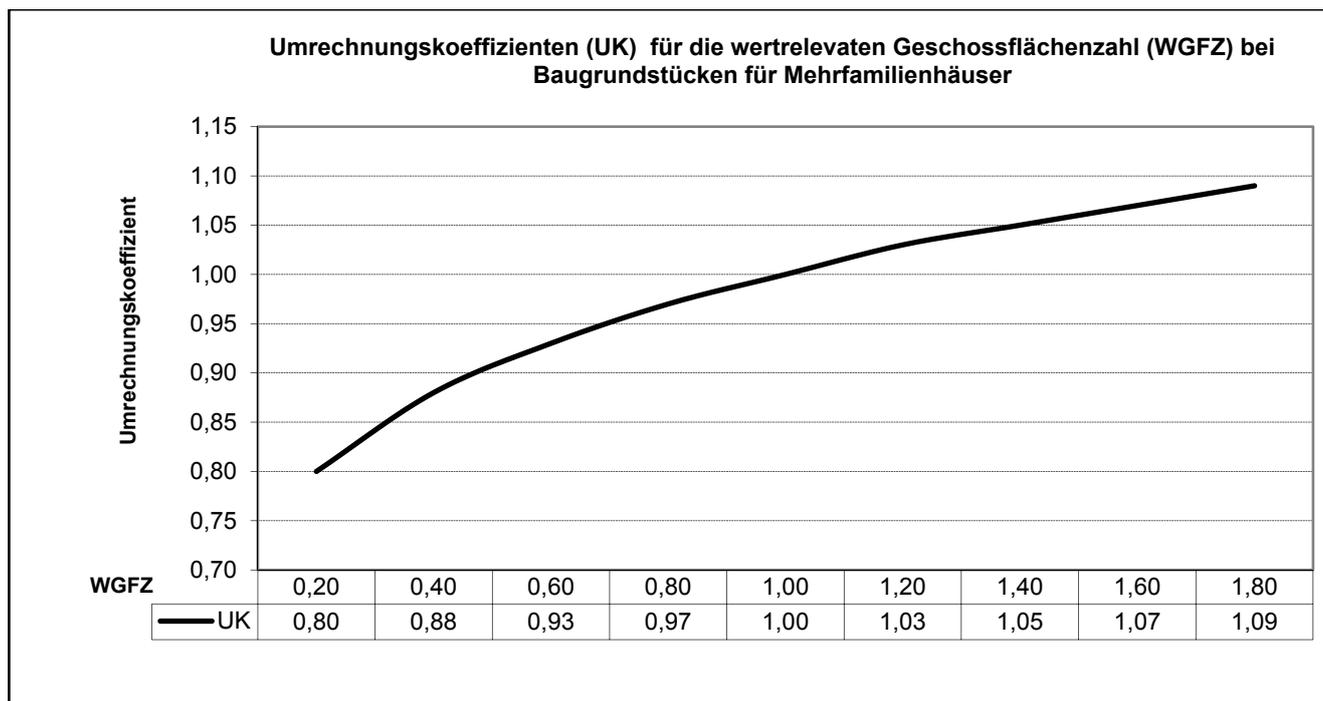
Zielgröße:	Verkaufspreis in €/m <sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei)
Einflussgrößen:	- Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) für das veräußerte Grundstück, - wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

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 <sup>2</sup>
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 2016 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 wertrelevanten 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 im Marktsegment der gewerblichen Bauflächen:

	Verträge			Geld			Anteil am Geldumsatz aller Bauflächen		
	Anzahl		Tendenz	Umsatz in Mio €		Tendenz	Anteil in %		Tendenz
	2014	2015		2014	2015		2014	2015	
<b>Landkreis Diepholz</b>	56	72	↑	7,6	7,3	↓	18,6	16,2	↓
<b>Landkreis Heidekreis</b>	27	49	↑	6,2	11,0	↑	29,0	37,3	↑
<b>Landkreis Nienburg</b>	34	23	↓	2,0	1,6	↓	16,9	13,2	↓
<b>Landkreis Verden</b>	33	31	↓	5,7	15,7	↑	16,9	33,8	↑
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>150</b>	<b>175</b>	↑	<b>21,5</b>	<b>35,6</b>	↑	<b>19,7</b>	<b>26,7</b>	↑

### 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 <sup>2</sup> )		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
<b>Landkreis Diepholz</b>	<b>38</b>	<b>57</b>	<b>6.315</b>	<b>5.810</b>	<b>25</b>	<b>24</b>
Stuhr, Syke, Weyhe	20	24	5.545	3.655	36	32
größere Gemeinden (über 5.000 Einw.)	12	24	8.105	5.245	14	21
kleinere Gemeinden (unter 5.000 Einw.)	6	9	5.295	13.055	11	11
<b>Landkreis Heidekreis</b>	<b>18</b>	<b>21</b>	<b>7.340</b>	<b>8.360</b>	<b>17</b>	<b>25</b>
<b>Landkreis Nienburg</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>5.330</b>	<b>8.395</b>	<b>14</b>	<b>10</b>
Stadt Nienburg	5	1	3.745	*	20	*
übriger Landkreis Nienburg	8	12	6.320	8.850	10	9
<b>Landkreis Verden</b>	<b>15</b>	<b>18</b>	<b>3.985</b>	<b>7.375</b>	<b>24</b>	<b>32</b>
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>85</b>	<b>106</b>	<b>5.940</b>	<b>6.855</b>	<b>21</b>	<b>24</b>

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

## 5.4.2 Preisentwicklung

Die Tabelle zeigt die Jahresmittelwerte der vergangenen fünf Jahre (Angaben in €/m<sup>2</sup>) für beitragsfreie Gewerbegrundstücke des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Bereich	2011	2012	2013	2014	2015
Landkreis Diepholz	20	20	19	25	24
Landkreis Heidekreis	16	19	26	17	25
Landkreis Nienburg	11	14	13	14	10
Landkreis Verden	29	37	30	24	32
GAG Sulingen-Verden	19	22	21	21	24

Das Preisniveau für baureife Gewerbeflächen war in den Jahren 2011 bis 2015 relativ stabil.

## 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

<u>Landkreise Diepholz und Nienburg</u>	Anzahl	Sonderbauflächen		
		mittlerer Bodenrichtwert * ( <u>erschließungsbeitrags-</u> <u>frei</u> ) in €/m <sup>2</sup>	Ø Preis (€/m <sup>2</sup> )	Preis/ Richtwert in %
2004 - 2009	5	60	76	127
2010 - 2015	14	54	73	136

<u>Landkreise Heidekreis und Verden</u>	Anzahl	Sonderbauflächen		
		mittlerer Bodenrichtwert * ( <u>erschließungsbeitrags-</u> <u>frei</u> ) in €/m <sup>2</sup>	Ø Preis (€/m <sup>2</sup> )	Preis/ Richtwert in %
2004 - 2009	4	130	104	88
2010 - 2015	10	52	62	120

\*) mittlerer Bodenrichtwert der Vergleichsfälle

Aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle stellen die Relationen nur einen ersten Anhalt dar. Soweit möglich und von der Größe sinnvoll, hat der Gutachterausschuss im Bodenrichtwertinformationssystem für derartige Sondergebiete besondere Richtwerte nachgewiesen.

## 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 nicht rentierliche 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.

### 5.6.1 Preisniveau

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisgefüge für „werdendes Wohnbaulandes“ (Rohbauland und Bauerwartungsland) mit einer Erwartung auf eine künftige Wohnbaunutzung der letzten 6 Jahre (2010 - 2015) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

Bereich	Wirtschaftsräume	Anzahl	werdendes Wohnbauland		
			mittlerer Bodenrichtwert * (erschließungsbeitragsfrei) in €/m <sup>2</sup>	Ø Preis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Preis/ Richtwert in %
<b>Landkreis Diepholz</b>		<b>33</b>	<b>50</b>	<b>20</b>	<b>42</b>
	Stuhr, Syke, Weyhe	6	110	49	44
	übriger Landkreis Diepholz	27	35	14	41
<b>Landkreis Heidekreis</b>		<b>17</b>	<b>55</b>	<b>17</b>	<b>32</b>
<b>Landkreis Nienburg</b>		<b>33</b>	<b>45</b>	<b>16</b>	<b>42</b>
	Stadt Nienburg	10	65	23	42
	übriger Landkreis Nienburg	23	35	14	42
<b>Landkreis Verden</b>		<b>29</b>	<b>115</b>	<b>36</b>	<b>31</b>
<b>GAG Sulingen-Verden</b>		<b>112</b>	<b>65</b>	<b>23</b>	<b>38</b>

\*) mittleres Bodenrichtwertniveau 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 2009 bis 2015 wurden insgesamt 29 Erbbaurechte neu begründet.

### Verkäufe von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken an den Berechtigten

In den Jahren 2009 bis 2015 wurden insgesamt 98 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke veräußert.

Hiervon sind 45 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 53 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.

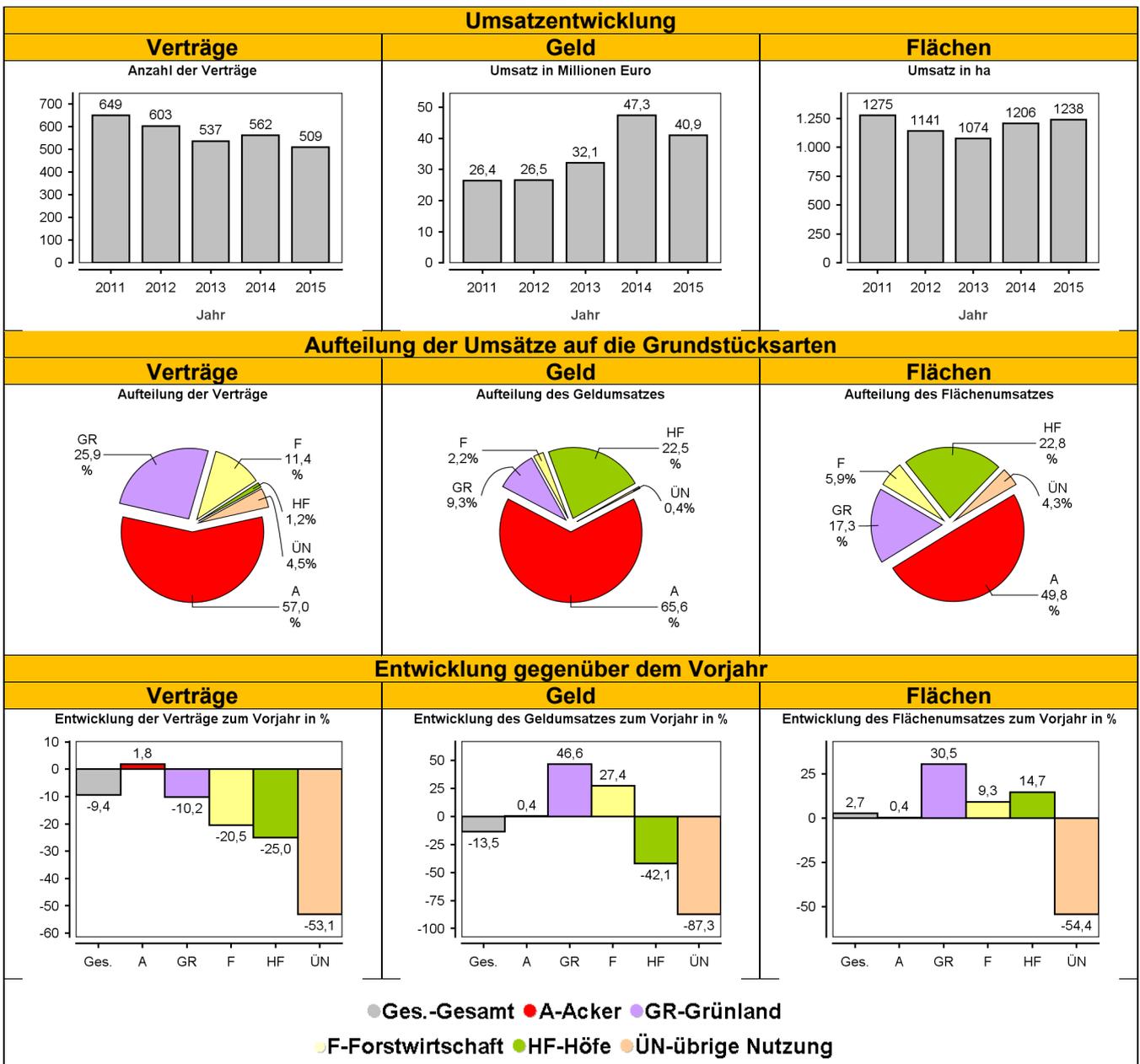
<b>Verkäufe von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücken (53 Fälle)</b>			
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>Richtwert Wohnbauland</b>	<b>Vergleichsfaktor</b>
<b>Spanne</b>	5 – 100 €/m <sup>2</sup>	7 – 240 €/m <sup>2</sup>	(0,21 – 1,00)
<b>Mittelwerte</b>	46 €/m <sup>2</sup>	82 €/m <sup>2</sup>	0,59

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

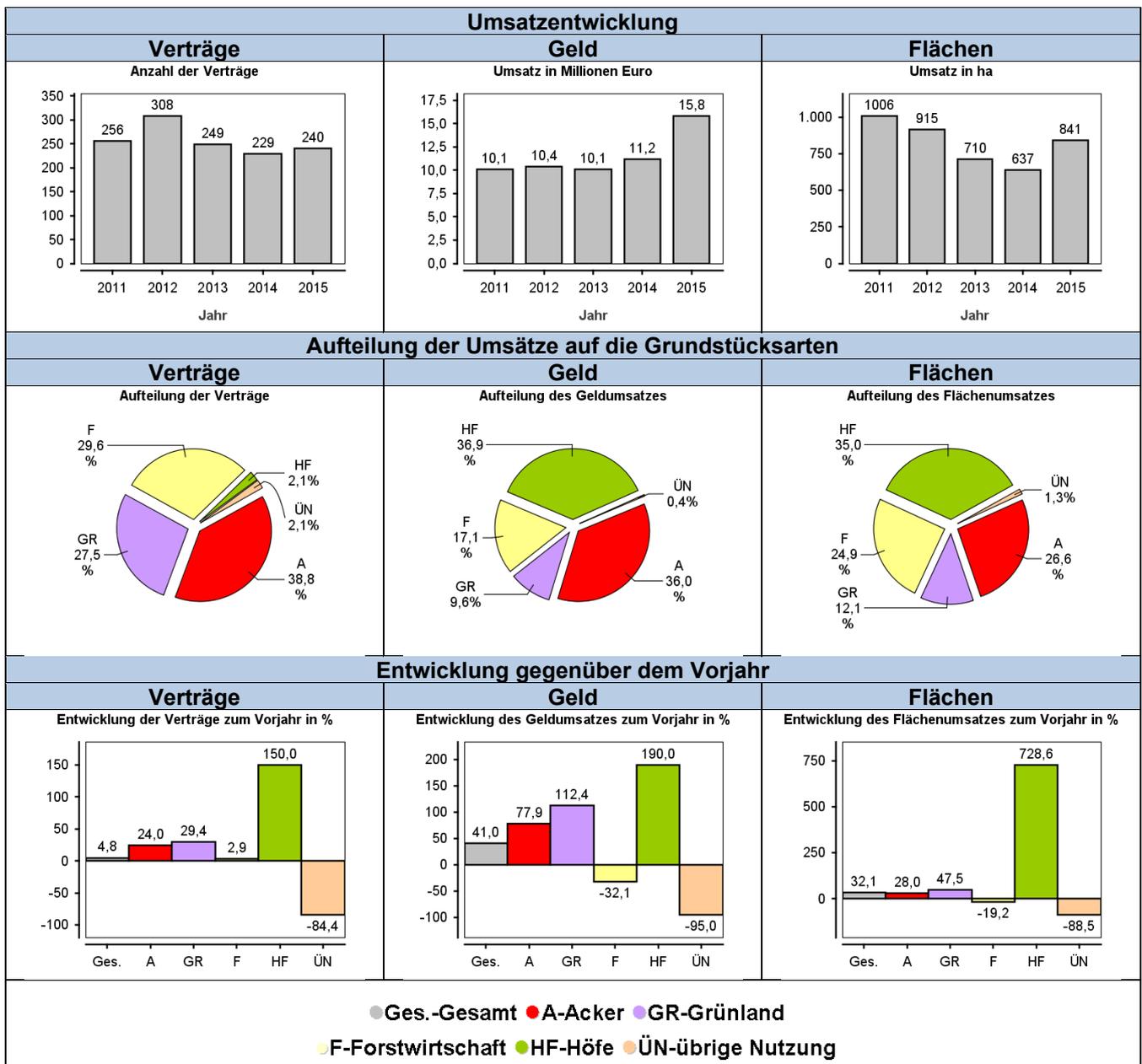
### 6.1 Allgemeines

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



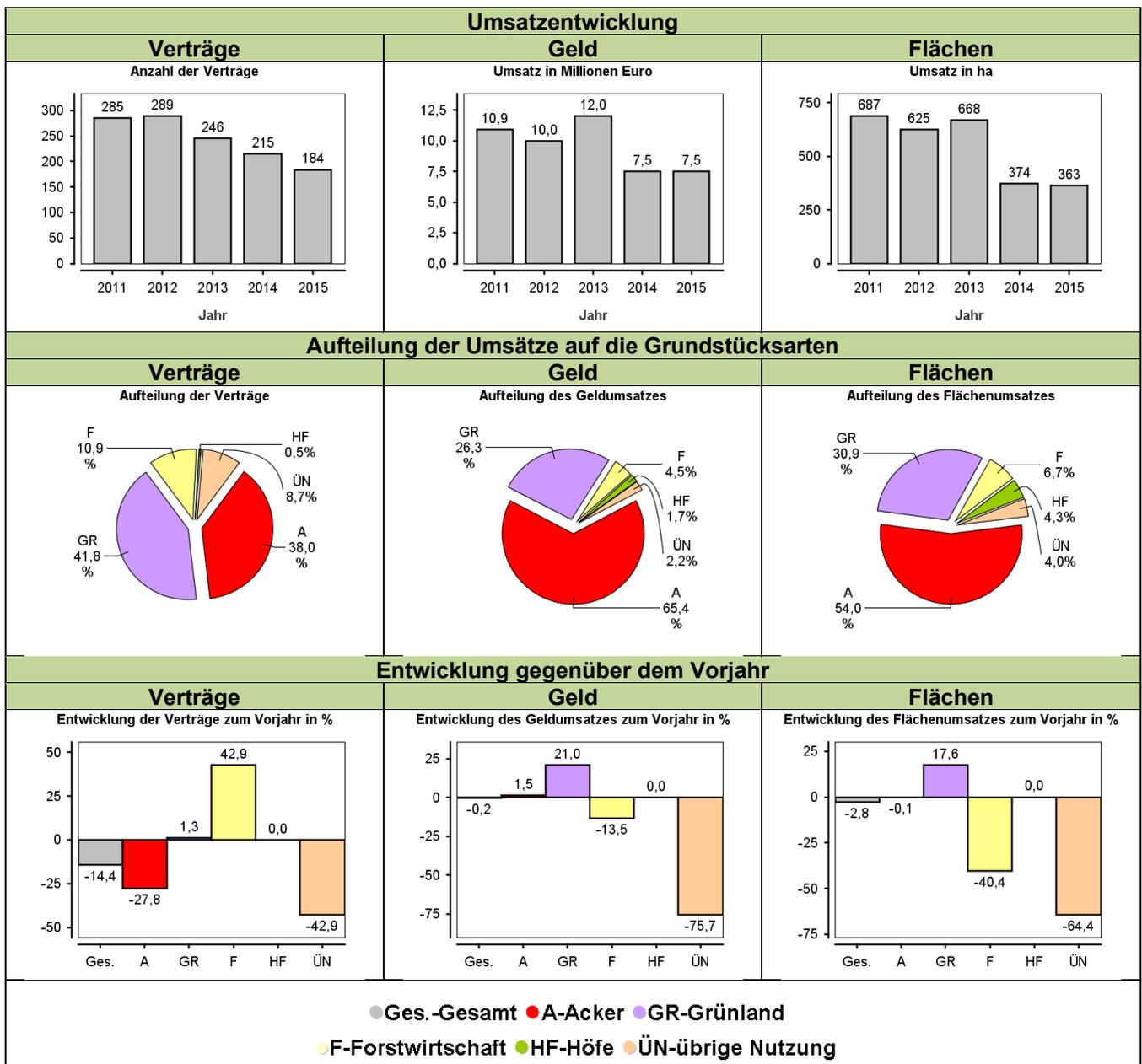
**Landkreis Heidekreis**



**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 m<sup>2</sup> sowie Flächen, die künftig einer anderen Nutzung dienen sollen, nicht berücksichtigt worden.

Die Angaben beruhen überwiegend 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 <sup>2</sup> )	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Diepholz	190	2,26	4,34	+ 2,6 %
Landkreis Heidekreis	54	3,24	2,16	+ 11,3 %
Landkreis Nienburg	166	1,73	2,88	+ 9,1 %
Landkreis Verden	46	3,78	2,79	+ 15,8 %

Bereich	Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
				Mittel	Spanne
Landkreis Diepholz	bis 40	121 (120)	2,29 (2,34)	4,21 (4,01)	1,50 – 9,40 (1,35 – 8,00)
	41 – 60	65 (63)	2,26 (3,04)	4,58 (4,55)	1,65 – 7,80 (2,00 – 7,10)
	61 – 80	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)
Landkreis Heidekreis	bis 40	46 (42)	1,42** (1,14)**	2,08 (1,93)	0,70 – 3,50 (1,00 – 3,25)
	41 – 60	7 (2)	3,00 (*)	2,64 (*)	1,20 – 4,40 (*)
	61 – 80	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)
Landkreis Nienburg	bis 40	113 (116)	1,82 (1,57)	2,73 (2,44)	0,70 – 5,10 (0,90 – 4,95)
	41 – 60	41 (33)	1,61 (1,94)	1,94 (3,12)	1,20 – 7,00 (1,00 – 5,70)
	61 – 80	12 (10)	1,37 (2,20)	3,40 (3,26)	1,90 – 5,00 (1,90 – 4,35)
	> 80	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)
Landkreis Verden	bis 40	30 (50)	1,97 (1,99)	2,81 (2,16)	1,75 – 4,60 (0,85 – 4,75)
	41 – 60	11 (15)	2,50** (1,76)	2,70 (2,68)	1,25 – 4,50 (1,50 – 3,60)
	61 – 80	5 (12)	2,06 (3,01)	2,83 (3,13)	1,90 – 4,50 (2,40 – 4,80)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

\*\*\*) = Medianwert wg. einer besonders großen Fläche

## Grünland

Bereich	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Diepholz	34	1,55	2,10	+ 32,9 %
Landkreis Heidekreis	35	1,84	1,35	+ 21,6 %
Landkreis Nienburg	48	1,22	1,50	+ 13,6 %
Landkreis Verden	51	1,79	1,59	+ 15,2 %

Bereich	Grünland- zahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
				Mittel	Spanne
Landkreis Diepholz	bis 40	21 (34)	1,35 (1,75)	2,17 (1,62)	0,90 – 3,50 (0,60 – 5,00)
	41 – 60	12 (17)	1,90 (1,25)	2,07 (1,51)	0,70 – 3,75 (1,00 – 2,20)
	61 – 80	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Heidekreis	bis 40	29 (28)	1,80 (1,64)	1,28 (1,01)	0,50 – 2,55 (0,45 – 1,65)
	41 – 60	3 (2)	3,03 (*)	1,17 (*)	1,00 – 1,45 (*)
	61 – 80	1 (0)	* (-)	* (-)	* (-)
Landkreis Nienburg	bis 40	34 (24)	1,34 (1,79)	1,59 (1,29)	0,50 – 3,00 (0,50 – 3,00)
	41 – 60	13 (9)	0,95 (0,95)	1,23 (1,34)	0,60 – 1,80 (0,60 – 2,50)
	61 – 80	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)
Landkreis Verden	bis 40	38 (36)	1,69 (1,26)	1,56 (1,36)	0,50 – 4,50 (0,35 – 3,20)
	41 – 60	9 (11)	1,57 (1,41)	1,51 (1,49)	1,00 – 2,20 (0,80 – 2,35)
	61 – 80	4 (3)	1,36** (0,62)	2,12 (1,10)	1,50 – 3,00 (0,60 – 1,50)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

\*\*\*) = Medianwert wg. einer besonders großen Fläche

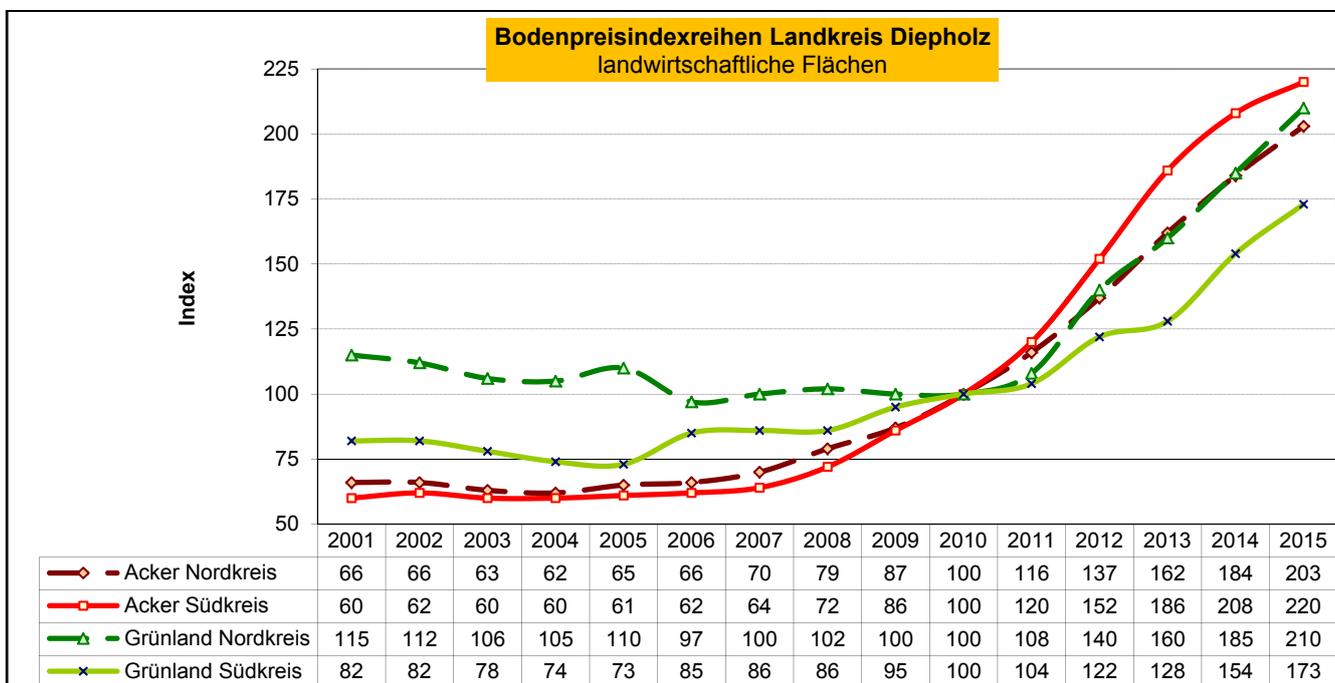
### 6.2.2 Preisentwicklung

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

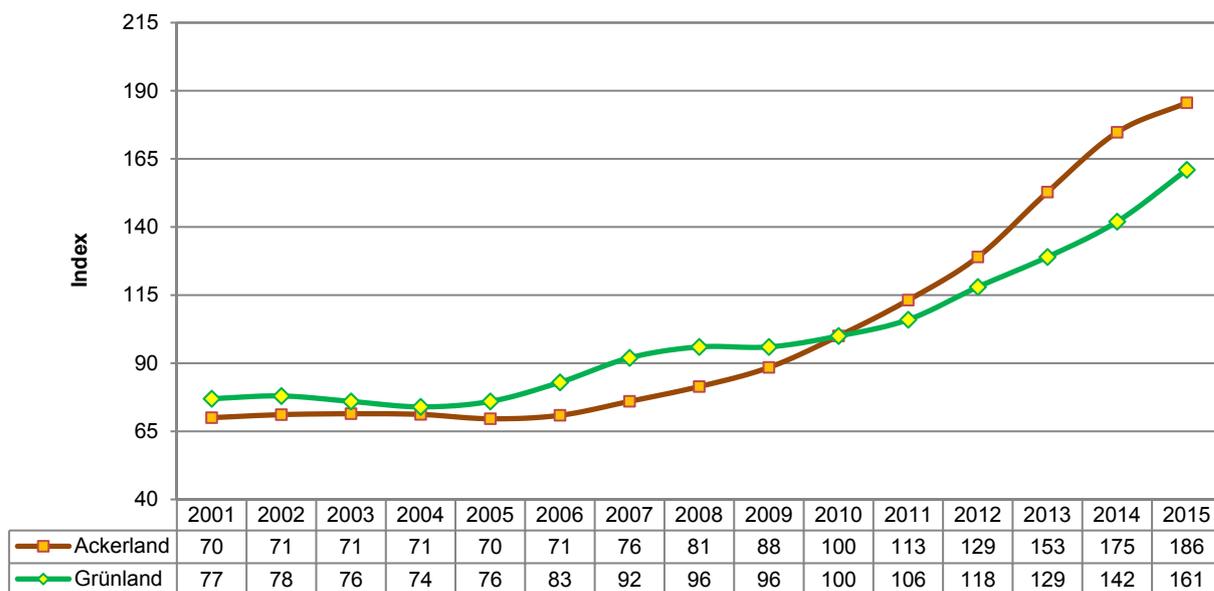
Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100 ermittelt worden. Die Indexreihen sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres berechnet worden. Aufgrund der Änderungen im Basisjahr erfolgte eine Neuberechnung der Indexreihen, sodass es zu Verschiebungen zu den Vorjahren kommen kann. Die in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

Die 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.

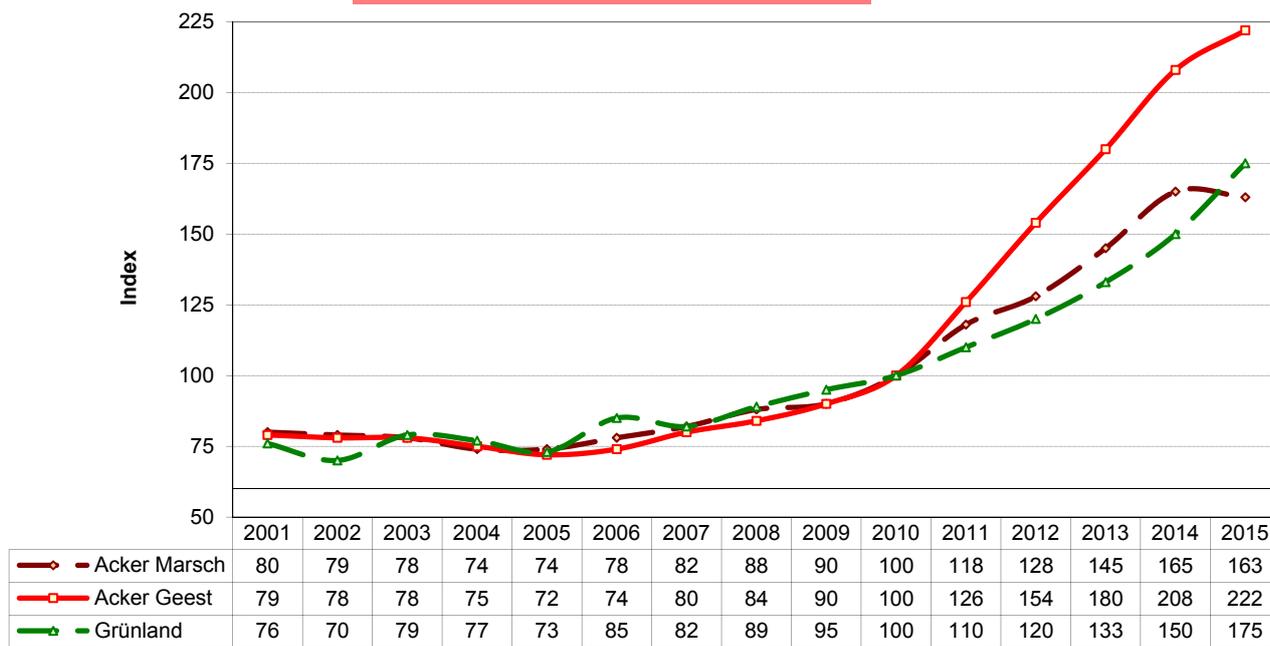
Die folgenden Indexreihen stellen die Preisentwicklung seit 2001 für den Markt landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in den Landkreisen des Berichtsgebietes dar. Es wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs von Flächen mit einer Mindestgröße von 2.500 m<sup>2</sup> berücksichtigt.

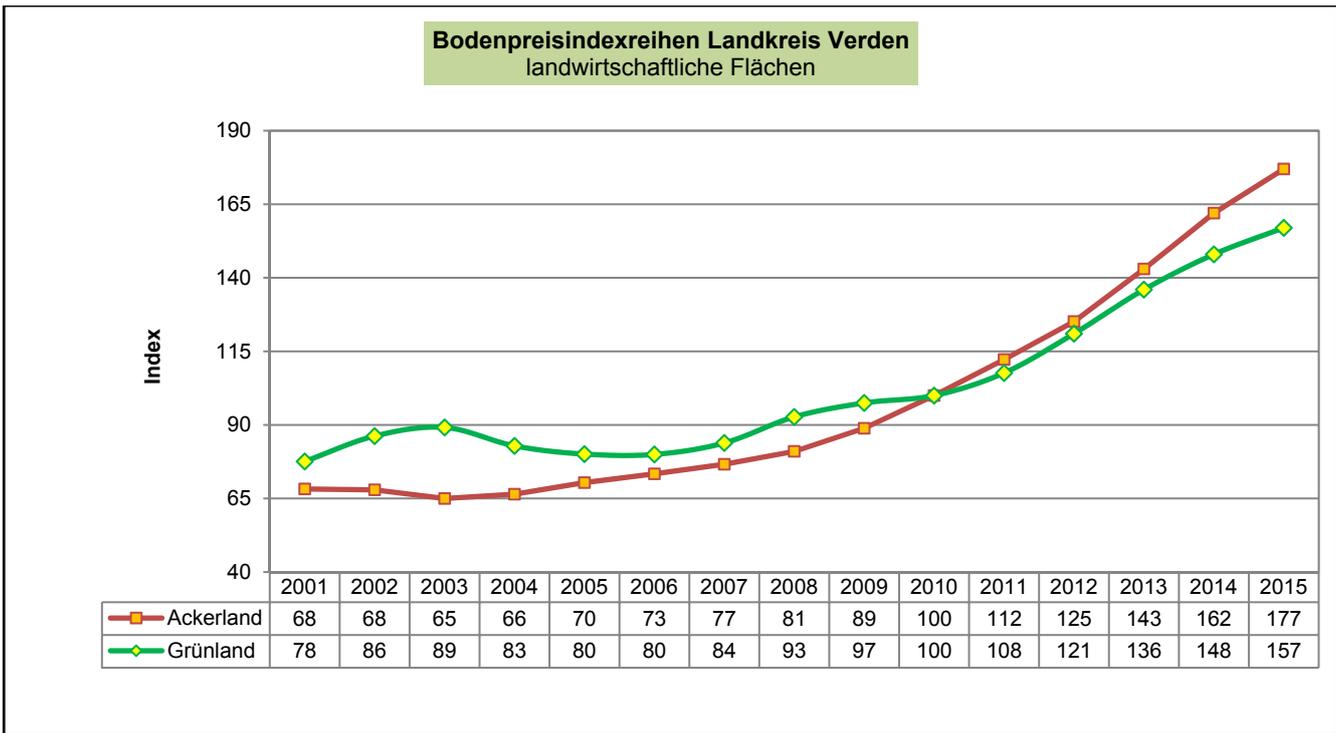


**Bodenpreisindexreihen Landkreis Heidekreis**  
landwirtschaftliche Flächen



**Bodenpreisindexreihen Landkreis Nienburg**  
landwirtschaftliche Flächen





**Anwendungsbeispiel:**

Der Wert für ein Ackergrundstück in der Geest nahe Hoya (Landkreis Nienburg) beträgt im Jahr 2013 3,00 €/m<sup>2</sup>.

Welcher Wert kann für das Jahr 2002 angenommen werden?

Index für das Jahr 2013: 180

Index für das Jahr 2002: 78

Bodenwert 2002:  $3,00 \text{ €/m}^2 \times 78 / 180 = \text{rund } 1,30 \text{ €/m}^2$

### 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.

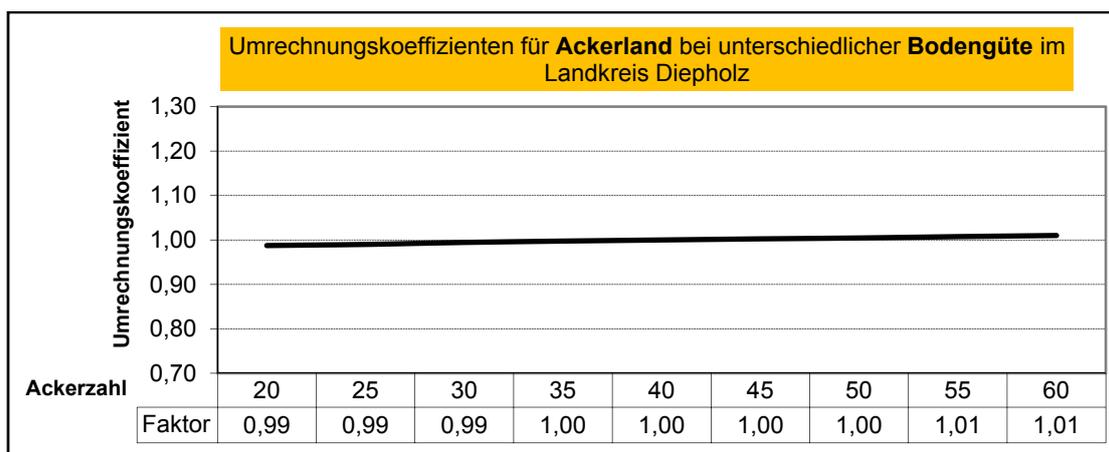
#### 6.2.3.1 Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

##### Landkreis Diepholz

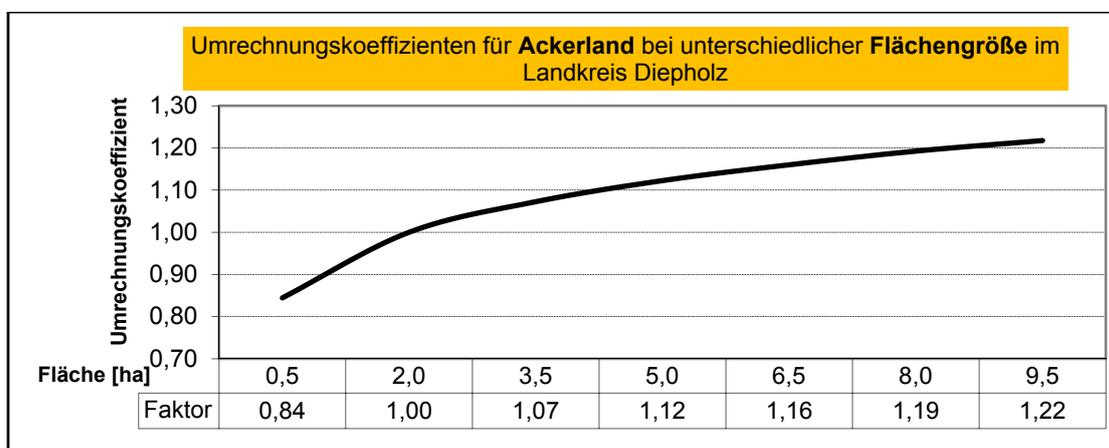
Die jeweiligen Einflüsse sind nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses, gestützt auf frühere Untersuchungen, in ihrer Größenordnung seit langem in etwa unverändert gewesen. Durch eine aktuelle Überprüfung mit neueren Kauffällen aus den Jahren 2011 bis 2015 ergaben sich relativ deutliche Verschiebungen in einzelnen Einflüssen. Die Abhängigkeit von der Bodengüte hat demnach deutlich abgenommen, im Landkreis Diepholz ist sie nicht mehr signifikant. Dem gegenüber sind der Einfluss der Fläche, der Ortsnähe und der (negative) Einfluss der Bodenart „Moor“ deutlich größer geworden. Der (negative) Einfluss der Unregelmäßigkeit in Bezug auf eine wirtschaftliche Bearbeitung ist leicht gestiegen.

Die Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> von Ackerflächen im Landkreis Diepholz werden nach dem Ergebnis der letzten Untersuchung von rund 650 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2011 bis 2015 vor allem durch die Größe der Flächen, die Form (Abweichung von regelmäßiger Form), durch eine Ortsnähe und die Bodenart (Moorböden) beeinflusst. Es ergaben sich die folgenden Ergebnisse.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Der Einfluss der Bodengüte ist statistisch bei Ackerland im Landkreis Diepholz von sehr geringer Bedeutung.



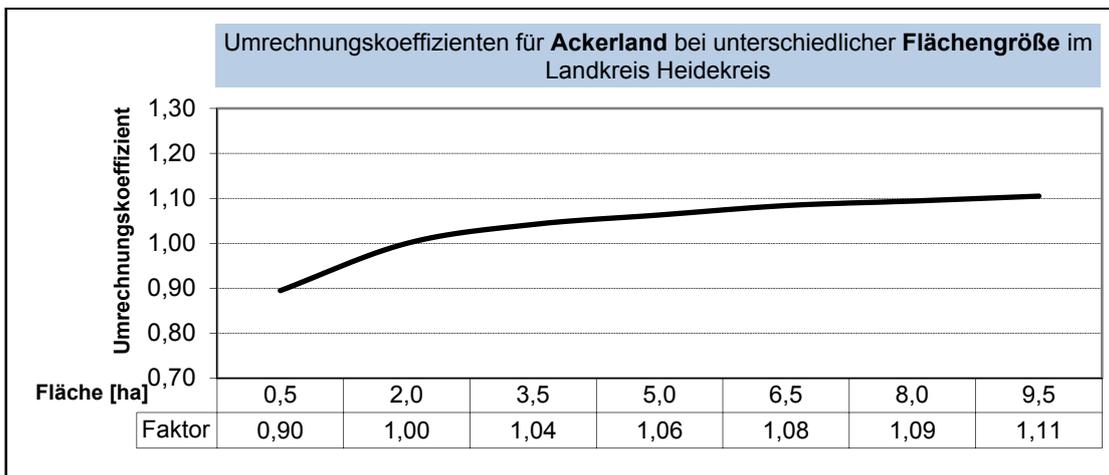
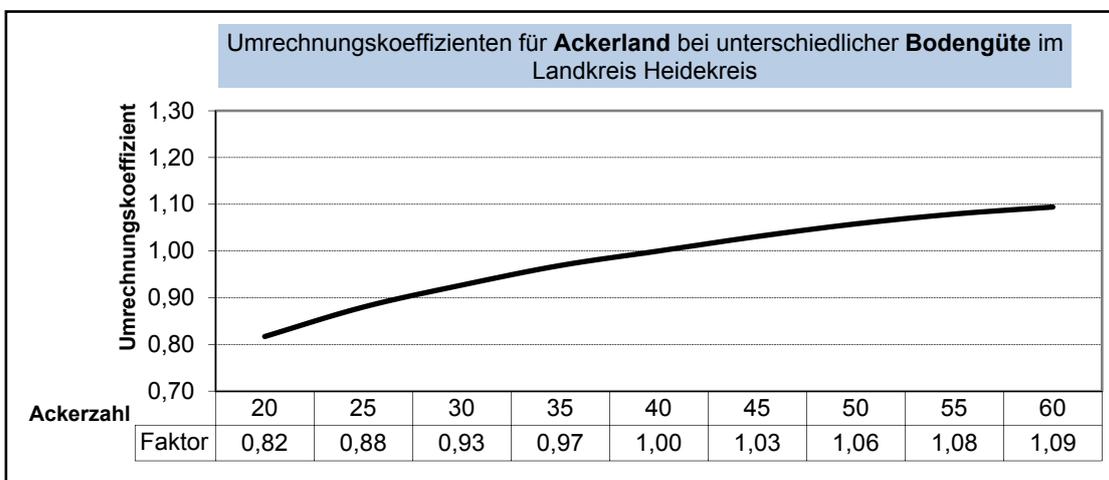
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Ackerflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m), bei unregelmäßig geformten Flächen und bei Ackerflächen auf Moorböden im Landkreis Diepholz die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich.

Ackerland Landkreis Diepholz	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,12	0,92	0,84

**Landkreis Heidekreis**

Die Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> von Ackerflächen im Landkreis Heidekreis werden nach dem Ergebnis einer durchgeführten Untersuchung von rund 250 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 (€/m<sup>2</sup>) 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 Korrekturfaktoren erforderlich.

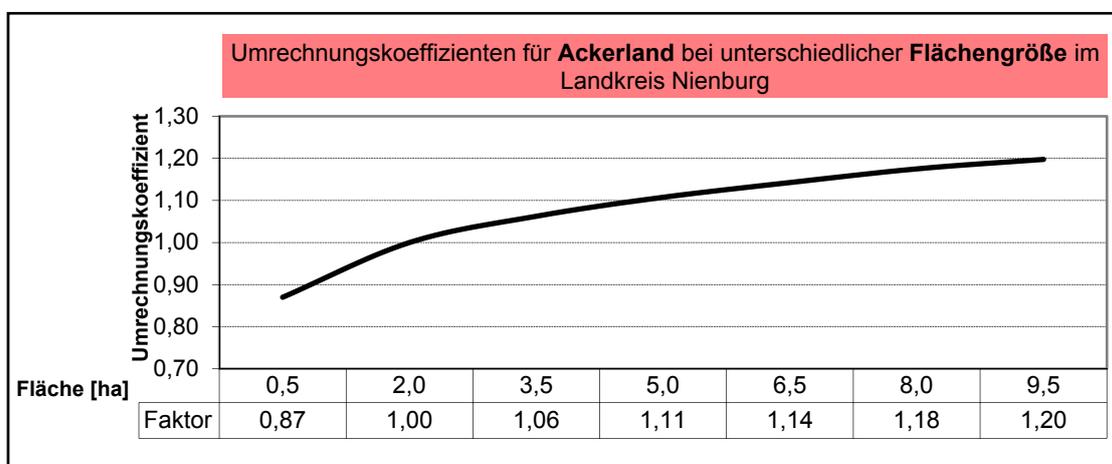
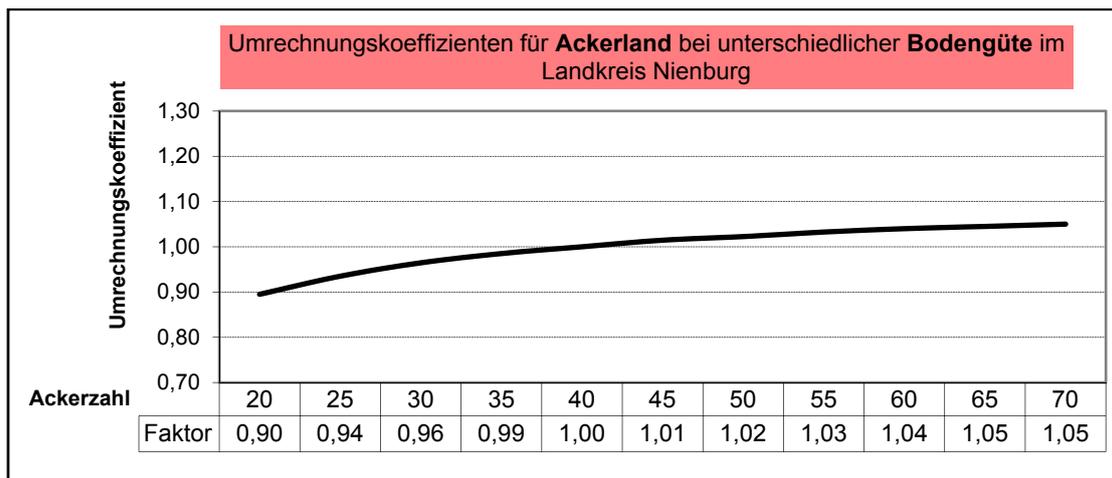
Ackerland Landkreis Heidekreis	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,10	*)	*)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

**Landkreis Nienburg**

Nach einer aktuellen Analyse von rund 600 geeigneten Kauffällen aus dem Landkreis Nienburg aus den Jahren 2011 bis 2015 werden die Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> von Ackerflächen neben der Lage und dem Kaufzeitpunkt von der Bodengüte, von der Größe der Flächen und von der Ortsnähe beeinflusst. Im Vergleich zu früheren Untersuchungen hat auch hier der Einfluss der Bodengüte deutlich abgenommen, während sich der Einfluss der Flächengröße deutlich erhöht hat. Der Einfluss der Ortsnähe ist gestiegen, während sich die Form und eine abweichende Bodenart im Landkreis Nienburg nicht signifikant auf den Kaufpreis auswirken.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) 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 Korrekturfaktoren erforderlich.

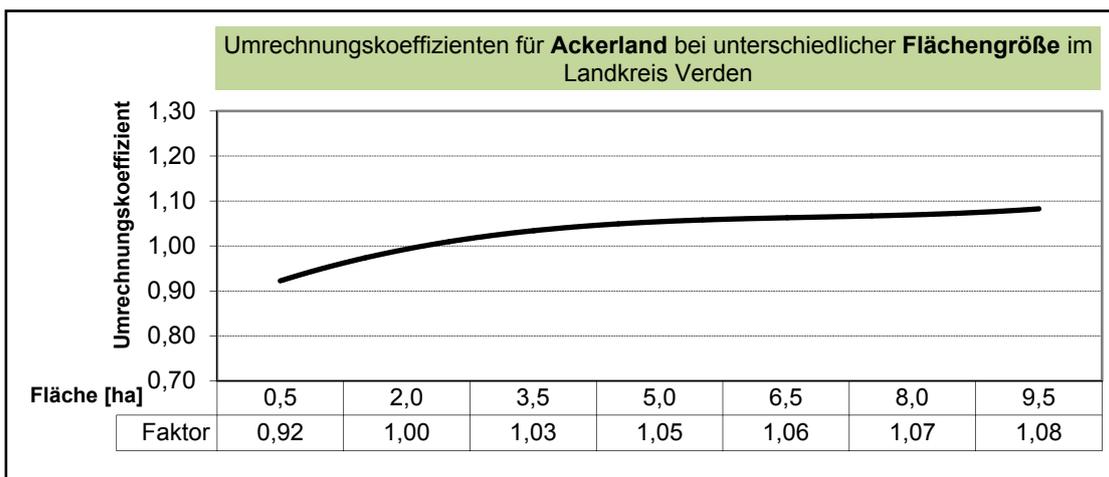
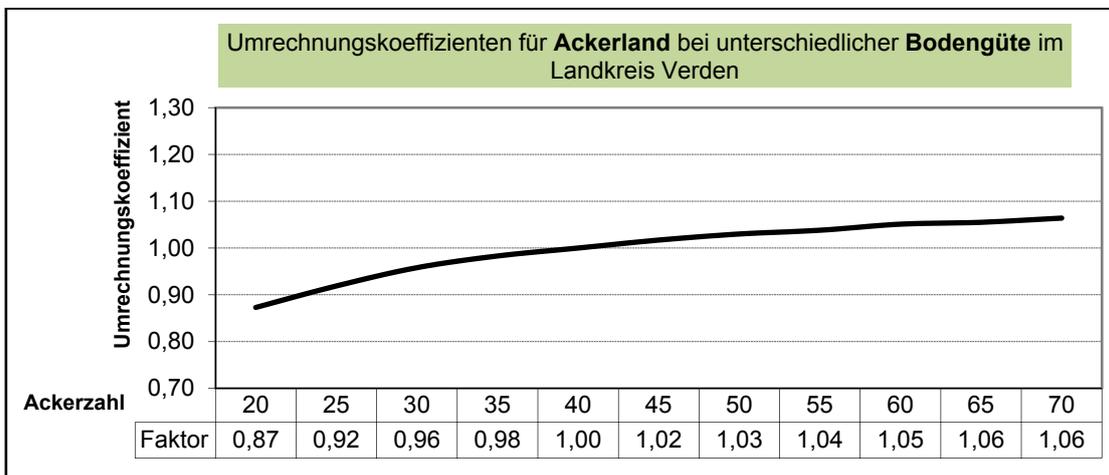
Ackerland Landkreis Nienburg	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,09	*	*

\*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

**Landkreis Verden**

Die Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> von Ackerflächen im Landkreis Verden werden nach dem Ergebnis einer Untersuchung von 370 Kauffällen aus den Jahren 2010 bis 2014 vor allem durch die Größe der Flächen, die Bodengüte und die Bodenart beeinflusst.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) 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 Korrekturfaktor erforderlich, soweit sich der Bodenrichtwert nicht explizit auf Moorböden bezieht. Die Ortsnähe stellt sich im Landkreis Verden nicht als wertbeeinflussend dar.

Ackerland Landkreis Verden	ortsnahе Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,00	*)	0,95

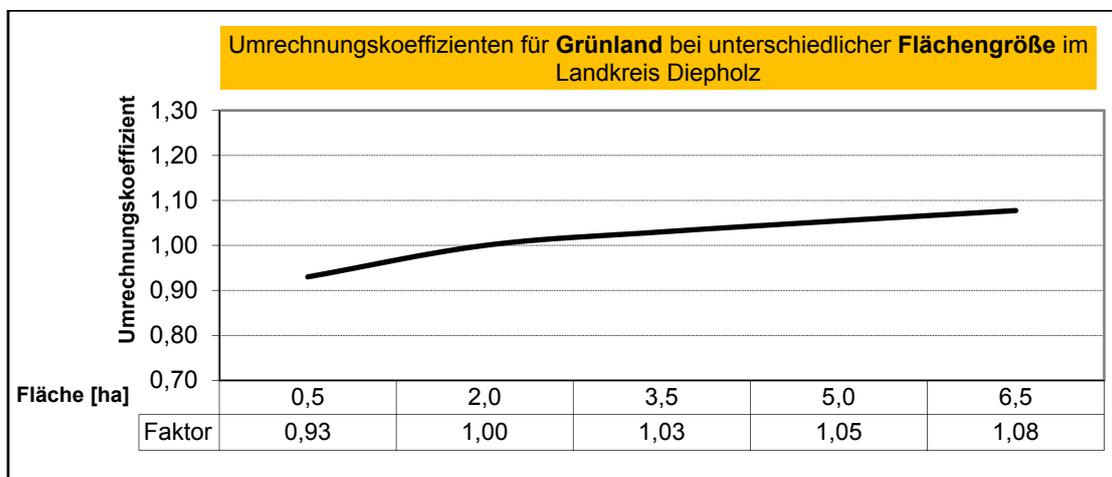
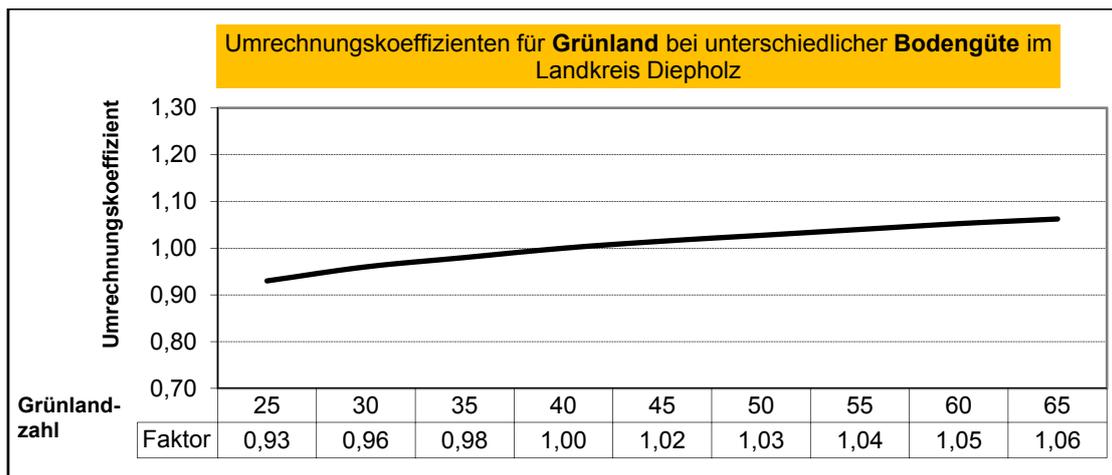
\*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

### 6.2.3.2 Umrechnungskoeffizienten für Grünland

#### Landkreis Diepholz

Das Ergebnis einer aktuellen Analyse von rund 180 Kauffällen aus den Jahren 2011 bis 2015 im Landkreis Diepholz zeigt, dass die Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> vor allem von der Lage und der Fläche beeinflusst werden. Im Vergleich zu älteren Auswertungen ist der Einfluss der Bodengüte schwächer geworden, während der Einfluss der Flächengröße gestiegen ist. Daneben sind die Bodenart, die Form und die Ortsnähe wertbeeinflussend.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



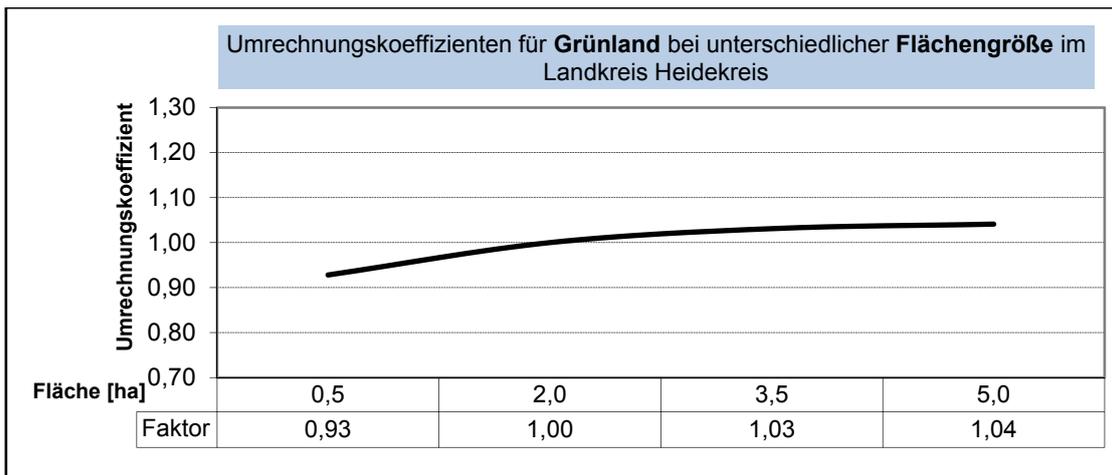
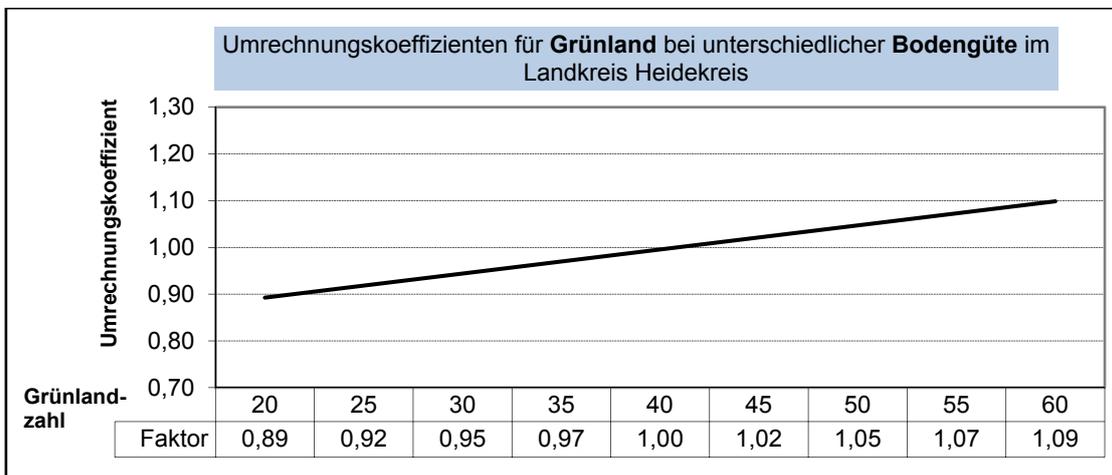
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m), bei unregelmäßig geformten Flächen und bei Grünlandflächen auf Moorböden die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich.

Grünland Landkreis Diepholz	ortsnähe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Zu- oder Abschläge	1,03	0,96	0,88

**Landkreis Heidekreis**

Das Ergebnis einer Analyse von rund 170 Kauffällen aus den Jahren 2010 bis 2014 im Landkreis Heidekreis zeigt, dass die Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> vor allem von der Bodengüte, der Flächengüte und der Ortsnähe beeinflusst werden.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



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

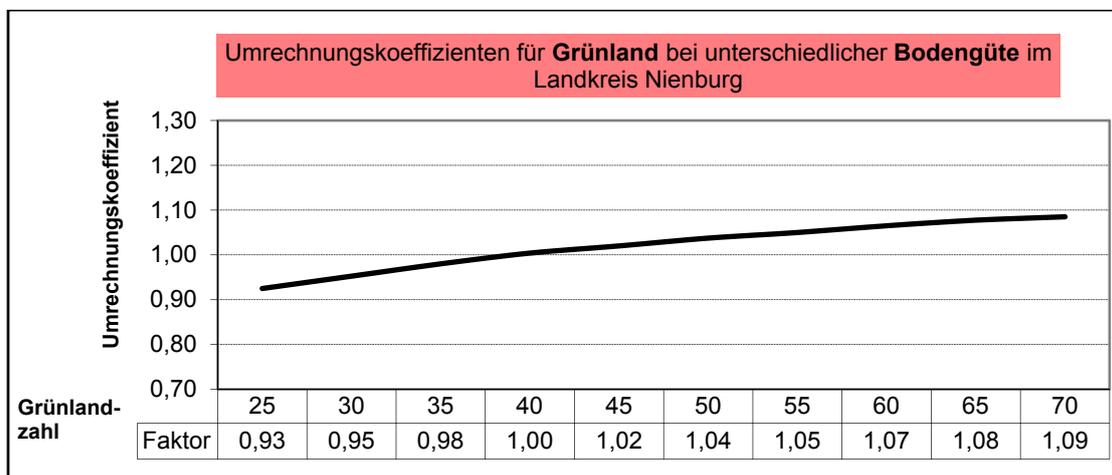
Grünland Landkreis Heidekreis	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,20	*)	1,00

\*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

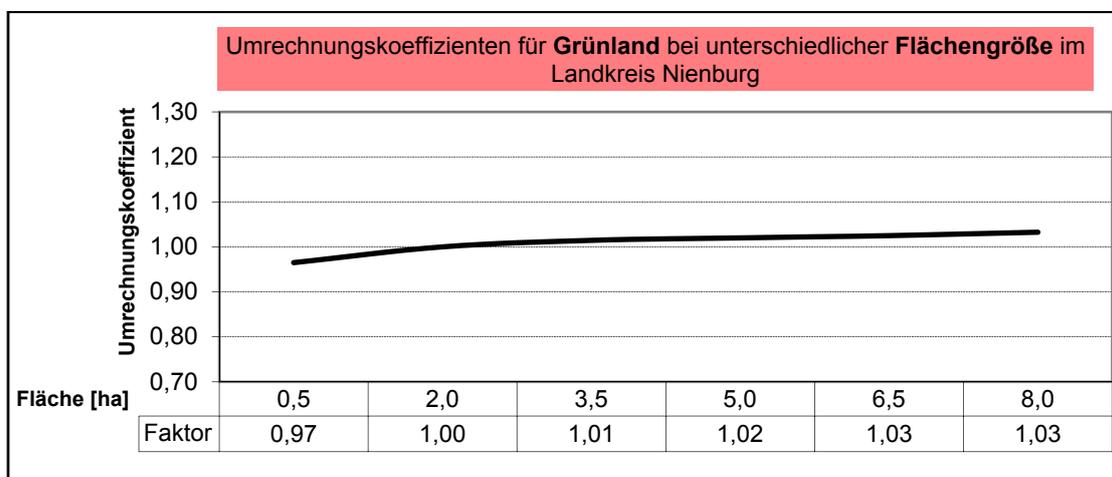
**Landkreis Nienburg**

Das Ergebnis einer aktuellen Analyse von rund 190 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2011 bis 2015 ist den folgenden Grafiken zu entnehmen. Vor allem die Lage und die Fläche beeinflussen den Kaufpreis/m<sup>2</sup>. Daneben sind hier die Bodengüte, die Ortsnähe, die Form und die Bodenart „Moor“ wertbeeinflussend.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



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



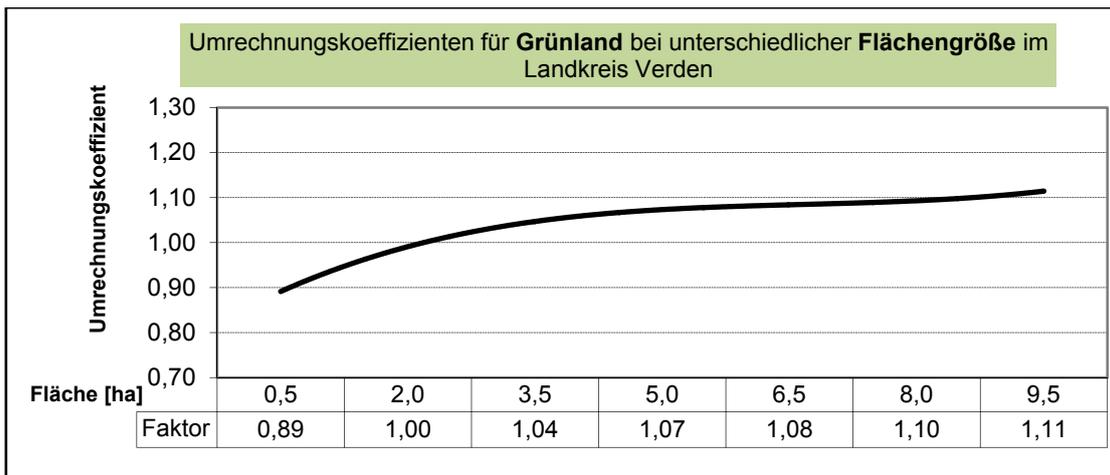
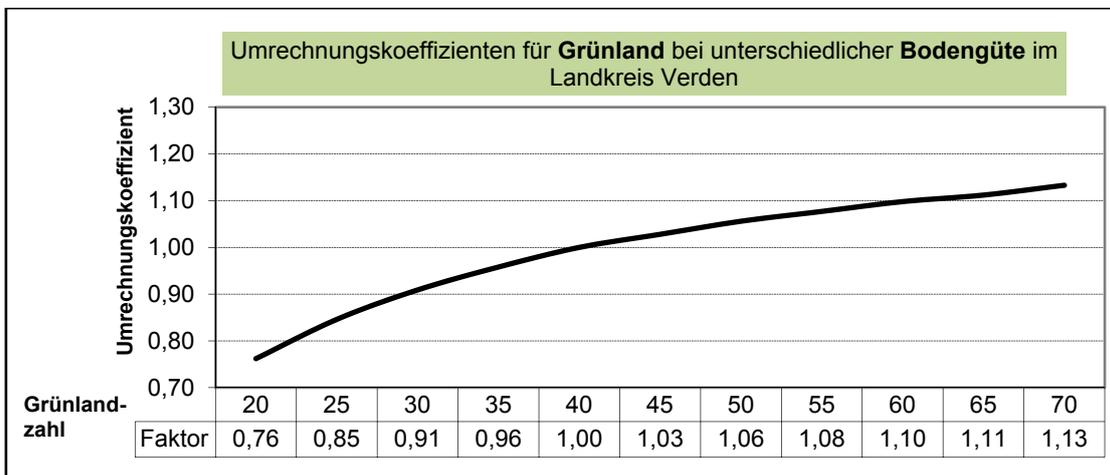
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m), bei unregelmäßig geformten Flächen und bei Grünlandflächen auf Moorböden die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich.

Grünland Landkreis Nienburg	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,03	0,93	0,96

**Landkreis Verden**

Das Ergebnis einer Analyse von rund 220 Kauffällen aus den Jahren 2010 bis 2014 im Landkreis Verden zeigt, dass die Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> vor allem von der Bodengüte, der Flächengröße, der Ortsnähe und der Bodenart beeinflusst werden.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) 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) und bei Grünlandflächen auf Moorböden - soweit sich der Bodenrichtwert nicht explizit auf Moorböden bezieht - die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich.

Grünland Landkreis Verden	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,20	1,00	0,80

\*) 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 2015 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	
<b>Landkreis Diepholz</b>	7	-12,5 %	↓	7,5	- 53 %	↓	159,2	- 35 %	↓
<b>Landkreis Heidekreis</b>	4	+ 100 %	↑	5,2	+160 %	↑	107,0	+ 379 %	↑
<b>Landkreis Nienburg</b>	1	* %	↓	* %	* %	↓	* %	* %	↑
<b>Landkreis Verden</b>	1	* %	→	* %	* %	→	* %	* %	→

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Bezieht man auch die Kauffälle der letzten 5 Jahre (2011 - 2015) mit ein, so ergeben sich die folgenden mittleren Vergleichspreise und Relationen zum Bodenrichtwert bei Verkäufen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ganzer Höfe mit einer Flächengröße über 10 ha.

Bereich	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	durchschn. Bodenrichtwert für Ackerland (€/m <sup>2</sup> )	Preis/Richtwert (%)
<b>Landkreis Diepholz</b>	15	28,4	4,45	3,55	125
<b>Landkreis Heidekreis</b>	13	56,1	2,40	1,20	200
<b>Landkreis Nienburg</b>	8	18,4	3,00	1,30	160
<b>Landkreis Verden</b>	2	*	*	*	*
<b>GAG Sulingen-Verden**</b>	<b>38**</b>	<b>36,2</b>	<b>3,40</b>	<b>2,20</b>	<b>160</b>

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

\*\*\*) Mittelwerte aus 36 Fällen gerechnet

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 2015:

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
<b>Landkreis Diepholz</b>	57	- 21,9 %	↓	0,9	+ 24,7 %	↑	71,1	+ 6,3 %	↑
<b>Landkreis Heidekreis</b>	74	+ 7,2 %	↑	2,7	- 21,9 %	↓	209,2	- 19,4 %	↓
<b>Landkreis Nienburg</b>	49	- 26,9 %	↓	0,7	+ 72,5 %	↑	62,5	+ 45,1 %	↑
<b>Landkreis Verden</b>	19	+ 35,7 %	↑	0,3	- 27,8 %	↓	22,3	- 45,5 %	↓
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>199</b>	<b>- 10,8 %</b>	<b>↓</b>	<b>4,6</b>	<b>- 16,1 %</b>	<b>↓</b>	<b>365,1</b>	<b>- 11,1 %</b>	<b>↓</b>

### 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 des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der letzten 5 Jahre (2011 - 2015).

Bereich	Anzahl	mittleres Jahr	mittlerer Richtwert ohne Bestand (€/m <sup>2</sup> )	mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )	
					von	bis
<b>Landkreis Diepholz und Landkreis Nienburg</b>	4	2014	0,40	0,35	0,25	0,45
<b>Landkreis Heidekreis</b>	9	2014	0,40	0,55	0,25	1,00
<b>Landkreis Verden</b>	5	2015	0,45	0,65	0,40	1,00
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>18</b>	<b>2014</b>	<b>0,40</b>	<b>0,55</b>	<b>0,25</b>	<b>1,00</b>

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 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 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 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Die angegebenen Spannen geben die auf 0,05 €/m<sup>2</sup> gerundeten Minimal- und Maximalwerte an. Werte unter 0,10 €/m<sup>2</sup> und über 4,00 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	Spanne €/m <sup>2</sup>	
					von	bis
Laubwald	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	0,85	2,00
	2014	7	1,0	0,96	0,50	2,00
	2015	3	0,9	1,98	*	*
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>28</b>	<b>1,0</b>	<b>1,27</b>	<b>0,50</b>	<b>2,60</b>
Nadelwald	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
	2015	3	1,3	1,38	*	*
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>15</b>	<b>1,8</b>	<b>1,04</b>	<b>0,50</b>	<b>1,70</b>
Mischwald	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
	2015	5	0,7	1,33	1,00	1,50
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>28</b>	<b>1,2</b>	<b>1,14</b>	<b>0,40</b>	<b>2,80</b>

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Diepholz – südlicher Landkreis						
Art	Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	Spanne €/m <sup>2</sup>	
					von	bis
Laubwald	2011	1	*	*	*	*
	2012	10	1,0	0,85	0,15	1,95
	2013	3	0,9	0,40	*	*
	2014	3	0,5	0,96	*	*
	2015	2	1,1	0,68	*	*
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>19</b>	<b>0,9</b>	<b>0,73</b>	<b>0,15</b>	<b>1,95</b>
Nadelwald	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	*	*
	2015	9	4,1	1,28	0,60	2,40
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>38</b>	<b>3,8</b>	<b>1,04</b>	<b>0,35</b>	<b>2,40</b>
Mischwald	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
	2015	5	0,8	1,22	0,35	1,70
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>40</b>	<b>1,7</b>	<b>1,18</b>	<b>0,35</b>	<b>2,50</b>

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Heidekreis						
Art	Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	Spanne €/m <sup>2</sup>	
					von	bis
Laubwald	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
	2015	3	0,9	1,12	*	*
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>16</b>	<b>0,9</b>	<b>0,84</b>	<b>0,50</b>	<b>1,00</b>
Nadelwald	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
	2015	23	2,6	1,18	0,40	2,85
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>120</b>	<b>2,5</b>	<b>1,01</b>	<b>0,30</b>	<b>2,85</b>
Mischwald	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
	2015	8	1,2	0,85	0,40	1,65
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>31</b>	<b>3,0</b>	<b>0,82</b>	<b>0,35</b>	<b>1,65</b>

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Nienburg						
Art	Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	Spanne €/m <sup>2</sup>	
					von	bis
Laubwald	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	0,80	0,25	1,15
	2015	5	0,8	0,90	0,35	2,00
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>34</b>	<b>1,4</b>	<b>0,97</b>	<b>0,20</b>	<b>2,75</b>
Nadelwald	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
	2015	12	1,2	1,21	0,25	2,50
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>68</b>	<b>2,6</b>	<b>0,89</b>	<b>0,15</b>	<b>2,50</b>
Mischwald	2011	11	4,2	0,85	0,20	2,60
	2012	6	0,5	0,67	0,30	1,85
	2013	9	1,2	0,80	0,20	1,80
	2014	6	1,2	1,00	0,30	2,25
	2015	7	1,4	0,85	0,47	1,30
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>39</b>	<b>2,0</b>	<b>0,83</b>	<b>0,20</b>	<b>2,60</b>

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Verden						
Art	Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	Spanne €/m <sup>2</sup>	
					von	bis
Laubwald	2011	3	1,3	0,73	*	*
	2012	2	1,4	0,55	*	*
	2013	1	*	*	*	*
	2014	0	-	-	-	-
	2015	4	0,6	1,84	0,80	3,25
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>10</b>	<b>1,0</b>	<b>1,21</b>	<b>0,55</b>	<b>3,25</b>
Nadelwald	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	*	*
	2015	5	2,3	1,75	0,65	2,65
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>50</b>	<b>3,1</b>	<b>1,20</b>	<b>0,40</b>	<b>3,00</b>
Mischwald	2011	3	0,4	0,85	*	*
	2012	1	*	*	*	*
	2013	4	2,4	1,15	0,65	1,55
	2014	1	*	*	*	*
	2015	3	1,0	1,07	0,95	1,30
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>12</b>	<b>1,4</b>	<b>1,04</b>	<b>0,65</b>	<b>1,55</b>

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

## 6.5 Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland

In den folgenden Tabellen sind die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre (2011 – 2015) 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 <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )	
			von	bis
2011	21	0,19	0,05	0,30
2012	49	0,18	0,10	0,45
2013	30	0,17	0,10	0,50
2014	25	0,25	0,05	0,50
2015	19	0,28	0,15	1,20
<b>5-Jahreswerte</b>	<b>144</b>	<b>0,20</b>	<b>0,05</b>	<b>1,20</b>

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland, Geringstland im Landkreis Heidekreis				
Jahr	Anzahl	mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )	
			von	bis
2011	4	0,41	0,25	0,50
2012	51	0,24	0,20	1,00
2013	6	0,41	0,25	0,70
2014	4	0,41	0,30	0,55
2015	4	0,33	0,15	0,50
<b>5-Jahreswerte</b>	<b>69</b>	<b>0,28</b>	<b>0,15</b>	<b>1,00</b>

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland, Geringstland im Landkreis Nienburg				
Jahr	Anzahl	mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )	
			von	bis
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	18	0,32	0,10	0,90
2015	10	0,30	0,15	0,55
<b>5-Jahreswerte</b>	<b>56</b>	<b>0,29</b>	<b>0,05</b>	<b>0,90</b>

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland, Geringstland im Landkreis Verden				
Jahr	Anzahl	mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )	
			von	bis
2011	3	0,64	*)	*)
2012	3	0,68	*)	*)
2013	2	*)	*)	*)
2014	12	0,84	0,15	2,00
2015	6	0,48	0,40	0,55
<b>5-Jahreswerte</b>	<b>26</b>	<b>0,65</b>	<b>0,15</b>	<b>2,00</b>

\*) 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 €/m<sup>2</sup> gerundete arithmetische Mittelwerte) der letzten fünf Jahre (2011 – 2015) dargestellt. Hierbei wurden nur Flächen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, berücksichtigt. Die angegebenen Spannen geben die (ebenfalls auf 0,05 €/m<sup>2</sup> gerundeten) Minimal- und Maximalwerte an.

Bereich	Anzahl	mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )		Ø Faktor Kaufpreis/ Bodenrichtwert für Ackerland	Spanne	
			von	bis		von	bis
Landkreis Diepholz	6	4,05	1,50	5,50	1,30	0,95	2,35
Landkreis Nienburg	0	-	-	-	-	-	-
Landkreis Heidekreis	3	1,35	0,75	2,00	1,55	1,20	2,00
Landkreis Verden	9	2,35	0,35	6,60	1,45	0,50	3,50
GAG Sulingen-Verden	18	2,75	0,35	6,60	1,40	0,65	2,05

## 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	
<b>Landkreis Diepholz</b>	73	- 3,9 %	↓	2,9	+ 96,6 %	↑	44,9	+ 76,1 %	↑
<b>Landkreis Heidekreis</b>	52	+ 18,2 %	↑	2,5	+ 530 %	↑	81,7	+ 255 %	↑
<b>Landkreis Nienburg</b>	75	- 2,6 %	↓	5,3	+ 23,1 %	↑	55,4	- 11,5 %	↓
<b>Landkreis Verden</b>	31	+ 72,2 %	↑	1,2	+ 69,4 %	↑	19,8	- 5,7 %	↓
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>231</b>	<b>+ 7,4 %</b>	<b>↑</b>	<b>12,0</b>	<b>+ 73,2 %</b>	<b>↑</b>	<b>201,9</b>	<b>+ 52,8 %</b>	<b>↑</b>

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 2015:

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
<b>Landkreis Diepholz</b>	1	- 75,0 %	↓	*	*		*	*	
<b>Landkreis Heidekreis</b>	0	+/- 0,0 %	→	-	-	→	-	-	→
<b>Landkreis Nienburg</b>	14	- 39,1 %	↓	4,1	+ 35,7 %	↑	39,9	- 1,8 %	→
<b>Landkreis Verden</b>	2	+ 100,0 %	↑	*	*		*	*	
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	17	- 39,3 %	↓	5,8	+ 62,4 %	↑	68,4	+ 19,7 %	↑

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Die Durchschnittspreise (auf 0,05 €/m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>. Angaben über die jeweiligen Wertanteile des Bodens und des Abbaugutes sind dabei nicht in allen Fällen bekannt geworden.

Durchschnittspreise (2006 - 2015) für Abbauland im Landkreis Diepholz					
Nutzung	Anzahl	Kaufpreis/Fläche (€/m <sup>2</sup> )	Bodenwertanteil (€/m <sup>2</sup> )	Wertanteil des Abbaugutes (€/m <sup>2</sup> )	Wertanteil des Abbaugutes (€/m <sup>3</sup> )
Sand	6	4,10 (0,45 – 6,95)	0,90 (0,80 – 1,00)	2,70 (1,40 – 4,00)	k. A.
Torf	16	1,05 (0,50 – 1,55)	0,50 (0,20 – 0,75)	1,05 (1,05 – 1,15)	k. A.

Durchschnittspreise (2006 - 2015) für Abbauland im Landkreis Heidekreis					
Nutzung	Anzahl	Kaufpreis/Fläche (€/m <sup>2</sup> )	Bodenwertanteil (€/m <sup>2</sup> )	Wertanteil des Abbaugutes (€/m <sup>2</sup> )	Wertanteil des Abbaugutes (€/m <sup>3</sup> )
Sand/Kies	1	*	*	*	*

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Durchschnittspreise (2011 - 2015) für Abbauland im Landkreis Nienburg					
Nutzung	Anzahl	Kaufpreis/Fläche (€/m <sup>2</sup> )	Bodenwertanteil (€/m <sup>2</sup> )	Wertanteil des Abbaugutes (€/m <sup>2</sup> )	Wertanteil des Abbaugutes (€/m <sup>3</sup> )
Sand	6	4,65 (1,50 – 8,40)	1,70 (1,70 – 1,70)	2,80 (2,30 – 3,30)	k. A.
Kies	34	10,15 (7,00 – 15,75)	2,45 (1,45 – 4,50)	7,75 (5,00 – 12,10)	k. A.
Torf	17	1,50 (0,95 – 2,95)	0,50 (0,40 – 0,70)	1,65 (1,40 – 2,35)	k. A.

Durchschnittspreise (2006 - 2015) für Abbauland im Landkreis Verden					
Nutzung	Anzahl	Kaufpreis/Fläche (€/m <sup>2</sup> )	Bodenwertanteil (€/m <sup>2</sup> )	Wertanteil des Abbaugutes (€/m <sup>2</sup> )	Wertanteil des Abbaugutes (€/m <sup>3</sup> )
Sand	10	5,85 (1,25 – 11,10)	0,95 (0,50 – 1,60)	5,55 (1,55 – 10,60)	0,75 (0,40 – 1,00)
Kies/Sand	3	5,95 (*)	1,50 (*)	4,55 (*)	0,35 (*)

\*) 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		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
<b>Landkreis Diepholz</b>	5	+ 66,7 %	↑	0,7	+ 512 %	↑	3,0	+ 69,6 %	↑
<b>Landkreis Heidekreis</b>	0	- 100 %	↓	-	-		-	-	
<b>Landkreis Nienburg</b>	5	+ 25,0 %	↑	0,3	- 60,3 %	↓	3,3	- 68,4 %	↓
<b>Landkreis Verden</b>	1	+/- 0,0 %	→	*	*		*	*	
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	11	+ 22,2 %	↑	1,1	+ 0,4 %	→	6,8	- 51,8 %	↓

\*) 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 (2011 - 2015)				
Nutzung	Anzahl	mittlere Fläche (ha)	Kaufpreis/Fläche (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
<b>Landkreis Diepholz</b>				
Biogas	11	1,2	6,75	2,75 – 13,30
Wind	3	2,6	5,20	*
Sonne	16	1,2	9,50	4,00 – 25,20
sonstige	3	0,3	8,65	*
<b>Landkreis Heidekreis</b>				
Biogas	15	0,8	3,70	1,00 – 8,65
Wind	0	-	-	-
Sonne	0	-	-	-
sonstige	0	-	-	-
<b>Landkreis Nienburg</b>				
Biogas	14	1,4	5,55	1,95 – 12,00
Wind	2	*	*	*
Sonne	8	4,5	7,25	0,85 – 17,50
sonstige	0	-	-	-
<b>Landkreis Verden</b>				
Biogas	0	-	-	-
Wind	1	*	*	*
Sonne	1	*	*	*
sonstige	1	*	*	*
<b>GAG Sulingen-Verden</b>				
Biogas	40	1,1	5,15	1,00 – 13,30
Wind	6	1,7	6,65	1,00 – 10,00
Sonne	25	2,3	8,70	0,85 – 25,20
sonstige	4	0,3	8,95	3,00 – 16,90
<b>Gesamt</b>	<b>75</b>	<b>1,5</b>	<b>6,65</b>	<b>0,85 – 25,20</b>

\*) 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 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup> Größe, die zur Erweiterung des eigentlichen bebauten Grundstückes dienen, aber nicht selbstständig bebaubar sind. Die Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Private Grünflächen (2011 - 2015) im Landkreis Diepholz						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m <sup>2</sup> )	mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m <sup>2</sup> )	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
Stuhr/Syke/Weyhe	21	26,90	471	104	28	5 – 70
Stuhr/Syke/Weyhe In Ortsrandlagen	13	9,00	942	80	13	5 – 30
Übriger Landkreis	22	11,70	587	33	32	10 – 75
<b>Landkreis Diepholz</b>	<b>56</b>	<b>16,80</b>	<b>626</b>	<b>70</b>	<b>26</b>	<b>5 – 75</b>

Private Grünflächen (2011 - 2015) im Landkreis Heidekreis						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m <sup>2</sup> )	mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m <sup>2</sup> )	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
in Ortslagen	13	25,60	594	79	41	5 – 85
in Ortsrandlage	16	9,10	684	36	28	5 – 80
<b>Landkreis Heidekreis</b>	<b>29</b>	<b>16,50</b>	<b>644</b>	<b>56</b>	<b>34</b>	<b>5 – 85</b>

Private Grünflächen (2011 - 2015) im Landkreis Nienburg						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m <sup>2</sup> )	mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m <sup>2</sup> )	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
Bodenrichtwert bis 40 €/m <sup>2</sup>	31	8,00	704	24	35	10 – 75
Bodenrichtwert über 40 €/m <sup>2</sup>	6	17,40	318	76	20	10 – 35
<b>Landkreis Nienburg</b>	<b>37</b>	<b>9,50</b>	<b>641</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>10 – 75</b>

Private Grünflächen (2011 - 2015) im Landkreis Verden						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m <sup>2</sup> )	mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m <sup>2</sup> )	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
In Ortslagen Bodenrichtwert bis 50 €/m <sup>2</sup>	13	12,70	687	37	33	5 – 65
In Ortslagen Bodenrichtwert über 50 €/m <sup>2</sup>	8	14,60	627	89	17	10 – 20
in Ortsrandlage	8	12,70	1.001	98	12	5 – 30
<b>Landkreis Verden</b>	<b>29</b>	<b>13,20</b>	<b>757</b>	<b>68</b>	<b>23</b>	<b>5 – 65</b>

\*) 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 einzelne Kleingartenparzellen, die nicht unmittelbar am bebauten bzw. bebaubaren Wohngrundstück liegen, werden niedriger gehandelt:

Hausgärten und Kleingartenparzellen (2011 - 2015)						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m <sup>2</sup> )	mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m <sup>2</sup> )	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
<b>Landkreis Diepholz</b>	26	9,00	1.754	41	30	8 – 83
Stuhr/Syke/Weyhe	5	15,90	632	93	18	11 – 23
Übriger Landkreis	21	7,40	2.021	28	33	8 – 83
<b>Landkreis Heidekreis</b>	11	10,60	2.331	45	19	6 – 37
<b>Landkreis Nienburg</b>	9	5,40	658	18	30	4 – 46
<b>Landkreis Verden</b>	7	8,30	1.541	55	15	5 – 37

\*) Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland

Größere zusammenhängende Kleingartengelände, die an einzelne Kleingärtner verpachtet werden, werden nur selten gehandelt. Wenn es zu Verkäufen kommt liegen diese unter den o.g. Werten.

### 7.4 Wasserflächen

Der Gesamtumsatz von Wasserflächen im Berichtsjahr 2015 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	
<b>Landkreis Diepholz</b>	11	+ 22,2 %	↑	0,2	+ 541 %	↑	12,5	+ 465 %	↑
<b>Landkreis Heidekreis</b>	1	- 83,3 %	↓	*	*		*	*	
<b>Landkreis Nienburg</b>	3	+/- 0,0 %	→	0,01	- 97,1 %	↓	2,9	- 67,0 %	↓
<b>Landkreis Verden</b>	8	+ 60,0 %	↑	0,01	- 85,1 %	↓	0,4	- 88,7 %	↓
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>23</b>	<b>+/- 0,0 %</b>	<b>→</b>	<b>0,3</b>	<b>- 39,2 %</b>	<b>↓</b>	<b>27,7</b>	<b>+ 19,1 %</b>	<b>↑</b>

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 (2011 - 2015)					
Bereich	Anzahl	Flächen (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )	
				von	bis
<b>Landkreis Diepholz</b>	22	1.680 – 124.680	2,45	0,30	10,70
<b>Landkreis Heidekreis</b>	15	2.110 – 120.000	1,40	0,45	3,40
<b>Landkreis Nienburg</b>	8	1.430 – 81.170	1,00	0,20	3,70
<b>Landkreis Verden</b>	4	780 – 7.460	3,80	1,00	7,70

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Durchschnittspreise Gräben (2011 - 2015)					
Bereich	Anzahl	Flächen (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )	
				von	bis
<b>Landkreis Diepholz</b>	18	110 – 2.040	0,75	0,20	2,55
<b>Landkreis Heidekreis</b>	2	*	*	*	*
<b>Landkreis Nienburg</b>	7	75 – 1.830	0,60	0,40	1,25
<b>Landkreis Verden</b>	3	100 – 800	3,55	1,00	8,20

\*) 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 2015 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	
<b>Landkreis Diepholz</b>	26	+ 52,9 %	↑	0,8	+ 41,6 %	↑	8,1	- 11,2 %	↓
<b>Landkreis Heidekreis</b>	3	- 40,0 %	↓	0,1	+ 90,6 %	↑	0,5	- 93,3 %	↓
<b>Landkreis Nienburg</b>	22	+ 15,8 %	↑	0,6	+ 866 %	↑	3,6	+ 122,6 %	↑
<b>Landkreis Verden</b>	4	-	↑	0,01	-	↑	0,8	-	↑
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>55</b>	<b>+ 34,1 %</b>	<b>↑</b>	<b>1,5</b>	<b>+ 119,7 %</b>	<b>↑</b>	<b>13,1</b>	<b>- 28,2 %</b>	<b>↓</b>

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

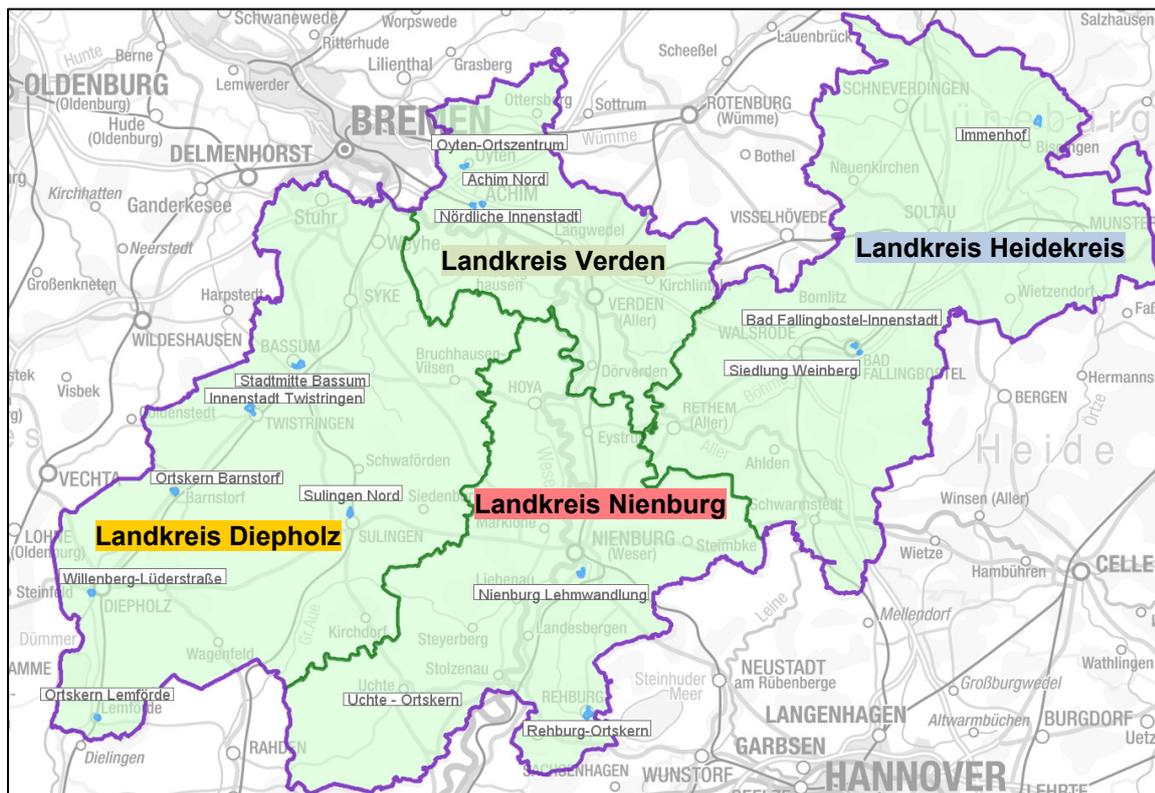
Auf Grund des 1972 in Kraft getretenen Städtebauförderungsgesetzes, dessen novellierte Bestimmungen in das BauGB Eingang fanden, wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mehrere förmliche Sanierungsverfahren eingeleitet und mittlerweile zum Teil abgeschlossen. Die im Verfahren 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 sogenannte „Modell Niedersachsen“ zur Wertfindung heran. Dieses Modell wird heute von zahlreichen Gutachterausschüssen in Deutschland angewandt und ist von der Rechtsprechung akzeptiert. 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.

#### Übersicht aktueller Sanierungsverfahren im Geschäftsbereich des GAG Sulingen-Verden



## Landkreis Diepholz

Im Flecken Barnstorf ist das Sanierungsverfahren bereits 2001 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 €/m<sup>2</sup> und 6 €/m<sup>2</sup>, im Mittel rund 15 % der Anfangswerte. 2013 ist eine Anpassung der ermittelten Werte für das Verfahren, das planmäßig Ende 2016 seinen Abschluss finden soll, erfolgt. Die sanierungsbedingten Werterhöhungen haben mit rund 0,6 Mio. € einen Anteil von 5,5 % an den Gesamtkosten von 10,5 Millionen €.

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 €/m<sup>2</sup> und 8 €/m<sup>2</sup>, im Mittel rund 12 % der Anfangswerte. Zwischenzeitlich sind hier bereits zahlreiche sanierungsbedingte Werterhöhungen abgelöst worden. Ein Teilbereich, für den sich Änderungen bei den noch durchzuführenden Maßnahmen ergaben, ist im Jahre 2012 neu bewertet worden. Hier ist das Ende der Sanierung für Ende 2016 geplant.

In Bruchhausen-Vilsen ist das Sanierungsverfahren bereits seit einigen Jahren abgeschlossen. Die sanierungsbedingten Werterhöhungen betragen zwischen ca. 5 €/m<sup>2</sup> und 30 €/m<sup>2</sup> oder im Durchschnitt etwa 18 % der Anfangswerte.

In der Innenstadt Diepholz ist das Sanierungsverfahren ebenfalls seit vielen Jahren abgeschlossen. Hier betragen die sanierungsbedingten Werterhöhungen zwischen ca. 2,50 €/m<sup>2</sup> und 30 €/m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup> und 12,50 €/m<sup>2</sup>, was im Durchschnitt rund 20 % der Anfangswerte 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 % bis 30 % der Anfangswerte. Hier haben die Ausgleichsbeträge mit insgesamt 1,9 Millionen € einen Anteil von 14,5 % an den Gesamtkosten von 13 Millionen €.

In der Innenstadt von Sulingen ist die Sanierungssatzung im Jahre 2005 aufgehoben worden. Die Endwerte sind gegenüber den Anfangswerten zwischen 2 €/m<sup>2</sup> und 14 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> und 46 €/m<sup>2</sup>. 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 2016 gerechnet, obwohl einige geplante Maßnahmen nicht zur Durchführung kommen werden. Im Jahre 2013 sind daher nahezu 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 €/m<sup>2</sup> und 3 €/m<sup>2</sup>. Im Durchschnitt sind die Werterhöhungen mit rund 2 % relativ niedrig. 2015 sind auch Endwerte für die Zonen um die zentralen Plätze Twistringens ermittelt worden.

### **Landkreis Heidekreis**

In der Stadt Bad Fallingb. b. B. wurde im Jahr 2000 für das "Wohngebiet Weinberg" ein Sanierungsverfahren im Programm "Soziale Stadt" mit einer Satzung beschlossen. Dieses Verfahren ist bereits weit fortgeschritten und soll voraussichtlich 2016 abgeschlossen werden. Die sanierungsbedingten Werterhöhungen sind zu großen Teilen abgelöst worden.

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

Ein neues Sanierungsgebiet „immenhof“ ist im Berichtsjahr in der Gemeinde Bispingen rechtskräftig geworden.

### **Landkreis Nienburg**

Die Sanierung in der Innenstadt der Stadt Nienburg wurde bereits abgeschlossen. Die sanierungsbedingten Werterhöhungen betragen hier zwischen 5,50 €/m<sup>2</sup> und 40 €/m<sup>2</sup> bzw. etwa 4 % bis 15 % der jeweiligen Anfangswerte, welche eine Höhe von 130 €/m<sup>2</sup> bis 640 €/m<sup>2</sup> aufwiesen. Die Ausgleichsbeiträge der Eigentümer hatten hier mit 3,0 Millionen € einen Anteil von rund 13 % der Gesamtkosten der Sanierung.

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 2018 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 €/m<sup>2</sup> und 7 €/m<sup>2</sup>.

Im Ortskern der Gemeinde Uchte ist ein 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. Die Sanierungsmaßnahme ist weitgehend abgeschlossen und soll Ende 2016 beendet werden.

In der Stadt Rehburg ist ein förmliches Sanierungsverfahren eingeleitet worden. Hier hat der Gutachterausschuss im Jahre 2009 die Anfangswerte beschlossen. Das Verfahren befindet sich weiterhin in der Planungsphase, bisher sind nur wenige Maßnahmen erfolgt.

### **Landkreis Verden**

In Achim wurde mit Satzungsbeschluss vom 08.02.2001 für den Stadtteil „Achim Nord - 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 €/m<sup>2</sup> und 7 €/m<sup>2</sup>. Sie sind den Eigentümern zwischenzeitlich bekannt gemacht worden. Ein weiteres Sanierungsgebiet „nördliche Innenstadt“ ist im Berichtsjahr rechtskräftig geworden.

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 nur in Teilbereichen 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).

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).

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 in Eigenheimgebieten und in Dorfgebieten beziehen sich weitgehend auf eine bestimmte Flächengröße. Bei abweichenden Flächengrößen sind die im Marktbericht dargestellten Umrechnungskoeffizienten zu nutzen.

Für Grundstücke im Außenbereich 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 logos, there is a navigation bar with a link to 'zurück zum GAG-Portal'. The main interface is divided into several sections:

- Benutzerkennung:** 03KA02530
- NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1 : 5 000** (Scale)
- Logout** button
- Teilmarkt:** Bauland (Dropdown menu)
- Stichtag:** 31.12.2015 (Dropdown menu)
- Maßstab:** 1 : 5 000 (Dropdown menu)
- Werkzeuge:** Includes icons for map navigation and a PDF download button.
- Layer/Overlays:**
  - Webatlas
  - Luftbilder
  - AP 1 : 2 500
  - Bauland
  - Verkehrsgebiete
- Suche:**
  - Suchort: Soltau Birkenstraße
  - Table with columns: Ort, Gemeinde, Flurstück
  - Form fields for: Ort / PLZ (Soltau), Straße (Birkenstraße), Haus-Nr. (0015)
  - Buttons: Anzeigen, neue Suche
- Bodenrichtwerte:**
  - Text: Bodenrichtwert für die in der Karte per Nadel markierte Position
  - Value: 90 B (08801031)
  - Code: W f800
  - Umrechnung: 8816UD0010
- Bodenrichtwert-Legende** (Link)
- Herausgeber:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden
- Grundstücksmarktbericht** (Link)
- Download** button

The map itself shows a street grid in Soltau with several parcels highlighted in purple. The highlighted parcels are labeled with values: 140 (MK), 120 (MI), 100 (MI), 90 (W), 80 (W), and 70 (W). A red pin is placed on the map near the 100 (MI) parcel. The map also shows various street names like Birkenstraße, Lüneburger Straße, and others.

## 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 den 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 31.12.2014
- 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.

### Erläuterungen zur den folgenden Übersichten

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	<p>Die lagemäßige Einordnung der Bodenrichtwerte erfolgt nach einem relativ gemeindebezogenen Maßstab. Daher ist der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenrichtwert immer der mittleren Lage zugeordnet, wenn nur ein einheitliches Wertniveau oder ein Bodenrichtwert vorhanden ist.</li> <li>- höhere Bodenrichtwert der guten Lage und der niedrigere Wert der mäßigen Lage zugeordnet, wenn nur zwei Wertniveaus vorhanden sind.</li> </ul>

**8.2.1 Wohnbauland**

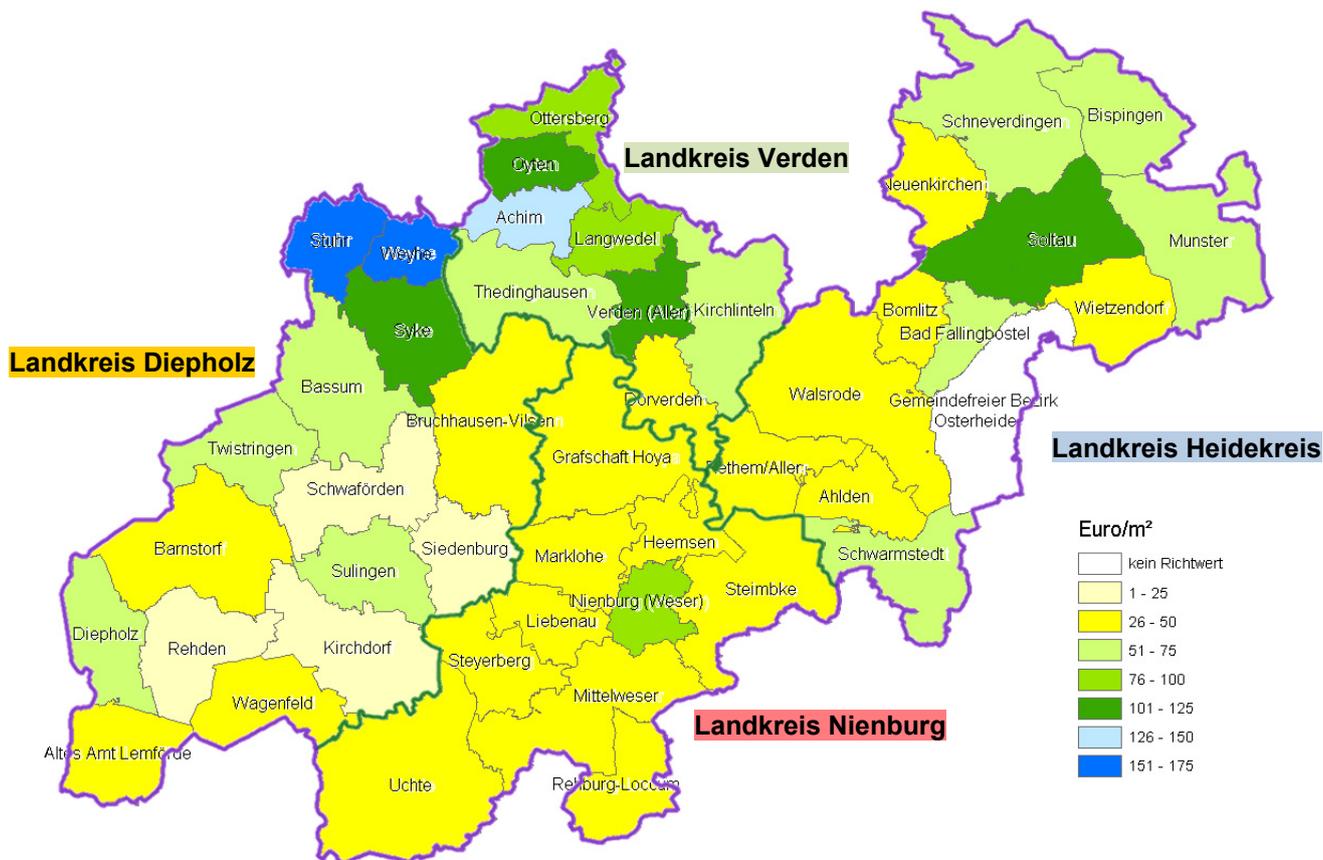
<b>Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2015</b>				<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des</b>					
<b>Landkreis Diepholz</b> Gemeinde/Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Barnstorf	6,1	G	Fleckengemeinde	46	38	26			
Bassum	15,6	G	Stadtgemeinde	88	76	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	16,2	M	Kreisstadt	94	74	44		48	
Hüde	1,1		Fremdenverkehrsort	76	68	52			
Kirchdorf	2,0	G	Landgemeinde		22	18			
Lemförde	3,0	G	Fleckengemeinde	62	50	30			
Rehden	1,9	G	Landgemeinde		28				
Schwaförden	1,5	G	Landgemeinde		24				
Schwarne	2,5		Landgemeinde	46	42	30			
Siedenburg	1,3	G	Landgemeinde		20				
Stuhr	32,7	M	Großstadtrandlage	200	165	84			
Sulingen	12,6	M	Stadtgemeinde	82	56	36		36	
Syke	23,7	M	Stadtgemeinde	165	125	88		90	
Twistring	12,1	G	Stadtgemeinde	82	64	40			
Wagenfeld	7,0	G	Landgemeinde	56	36	24			
Weyhe	30,3	G	Großstadtrandlage	220	165	86			

<b>Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2015</b>				<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des</b>					
<b>Landkreis Heidekreis</b> 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
				€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
* Ahlden / Ahlden	1,5	G	Landgemeinde		<b>30</b>				
* Ahlden / Hodenhagen	3,2	G	Landgemeinde	<b>55</b>	<b>40</b>				
Bispingen / Bispingen	2,5	G	Fremdenverkehrsort		<b>55</b>				
Bad Fallingb. / Bad Fallingb.	10,7	G	Kreisstadt	<b>70</b>	<b>62</b>	<b>45</b>			<b>40</b>
Schneverdingen / Schneverdingen	13,3	G	Fremdenverkehrsort	<b>85</b>	<b>80</b>	<b>60</b>		<b>75</b>	<b>60</b>
Soltau	21,2	M	Stadtgemeinde	<b>110</b>	<b>90</b>	<b>75</b>	<b>80</b>	<b>75</b>	<b>65</b>
Neuenkirchen	5,5	G	Landgemeinde		<b>30</b>				
Walsrode / Walsrode	15,5	M	selbständige Stadt	<b>90</b>	<b>78</b>	<b>35</b>	<b>70</b>	<b>60</b>	<b>40</b>

<b>Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2015</b>				<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des</b>					
<b>Landkreis Nienburg</b> Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Eystrup	3,3	G	Landgemeinde	<b>44</b>	<b>35</b>	<b>30</b>			
Hoya	3,8	G	Stadtgemeinde	<b>54</b>	<b>48</b>	<b>35</b>		<b>50</b>	
Liebenau	3,2	G	Fleckengemeinde	<b>42</b>	<b>40</b>	<b>38</b>		<b>36</b>	<b>30</b>
Linsburg	0,9		Landgemeinde	<b>45</b>	<b>38</b>				
Marklohe	4,5	G	Landgemeinde	<b>80</b>	<b>50</b>	<b>37</b>			
Nienburg	30,7	M	Kreisstadt	<b>165</b>	<b>85</b>	<b>55</b>	<b>165</b>	<b>85</b>	<b>55</b>
Rehburg	10,1	G	Stadtgemeinde	<b>56</b>	<b>45</b>	<b>43</b>			<b>43</b>
Steyerberg	5,2	G	Fleckengemeinde	<b>47</b>	<b>36</b>	<b>28</b>			
Stolzenau	7,4	G	Landgemeinde	<b>52</b>	<b>45</b>	<b>26</b>		<b>45</b>	<b>35</b>
Uchte/ Uchte	4,7	G	Fleckengemeinde	<b>62</b>	<b>38</b>	<b>30</b>		<b>35</b>	

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2015				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	26,9	M	Kreisstadt	175	140	75		125	75
Achim	30,6	M	Großstadtrandlage	200	170			140	92
Oyten	15,4	G	Großstadtrandlage	170	140			125	
Langwedel	14,3	G	Landgemeinde	120	95	75			

Übersicht Bodenrichtwerte Wohnbauland zum 31.12.2015



## 8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2015										
<b>Landkreis Diepholz</b> Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> 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
in 1000	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
Barnstorf	6,1	54	48	34	25	8	6	54		
Bassum	15,6	130	100	76	18	15	13	130	98	
Bruchhausen - Vilsen	7,2	92	79	46	30	13	10	79	74	
Diepholz	16,2	160	104	86	32	24	12	104	76	
Stuhr	32,7	170	130	105	60	40	25	170	130	
Sulingen	12,6	110	90	78		14	10	110	74	
Syke	23,7	230	160	100	40	28	20	230	160	
Twistringen	12,1	104	82	70		15	13	82	70	
Weyhe	30,3	260	145	100	80	25	20	220	165	

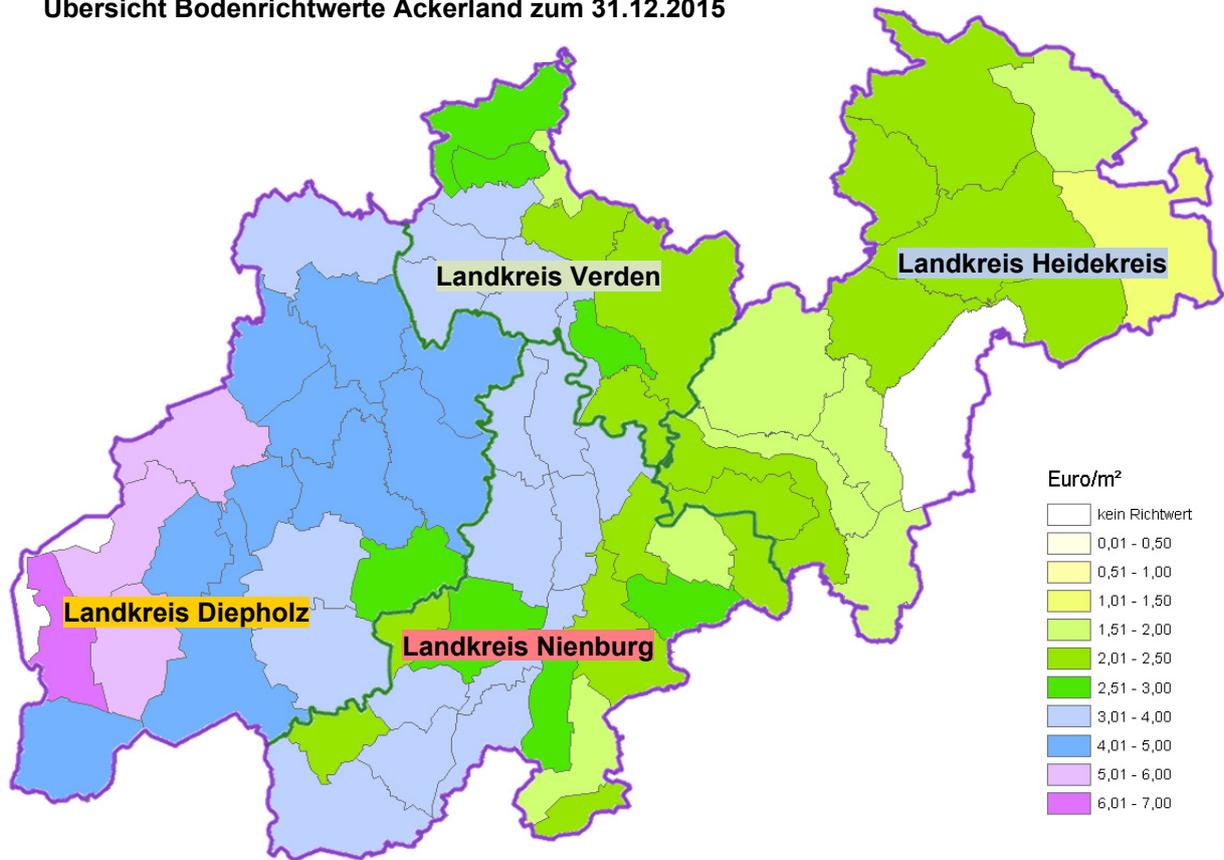
Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2015										
<b>Landkreis Heidekreis</b> Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung		
		gute Lage (MK)	mittlere Lage (MI)	mäßige Lage (MD)	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
in 1000	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
* Ahlden	7,0		50				11			
Bispingen	6,3		55				15			
Bad Fallingb. / Bad Fallingb. / Bad Fallingb. / Bad Fallingb.	10,7	110	55				28			
Schneverdingen / Schneverdingen	13,3	135	100				20			
Soltau / Soltau	18	210	110				30	100		
Walsrode / Walsrode	15,5	215	85				15			

<b>Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2015</b>										
<b>Landkreis Nienburg</b> Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner in 1000	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
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	7,4	65	55	50		15	10	65	55	50
Uchte	4,7	50	40	32			10		40	

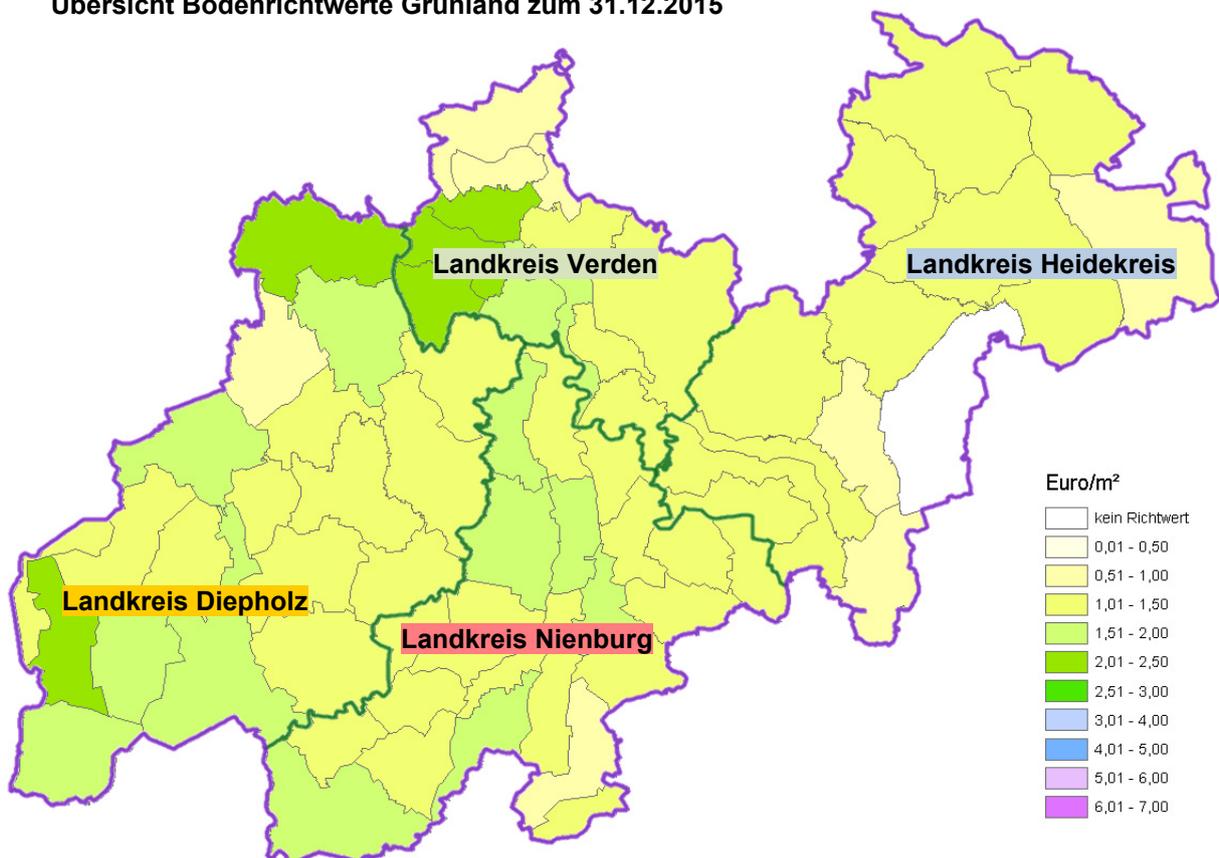
<b>Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2015</b>										
<b>Landkreis Verden</b> Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner in 1000	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für 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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Achim	30,6	250	195		50	40				
Oyten	15,4		190			38				
Langwedel	14,3		105			26				
Dörverden	9,0		50							
Kirchlinteln	10,0					22				
Ottersberg	12,3		100			25				
*Thedinghausen	14,7		85			18				
Verden	26,9	320	250	150		30			80	

8.2.3 Land- und Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

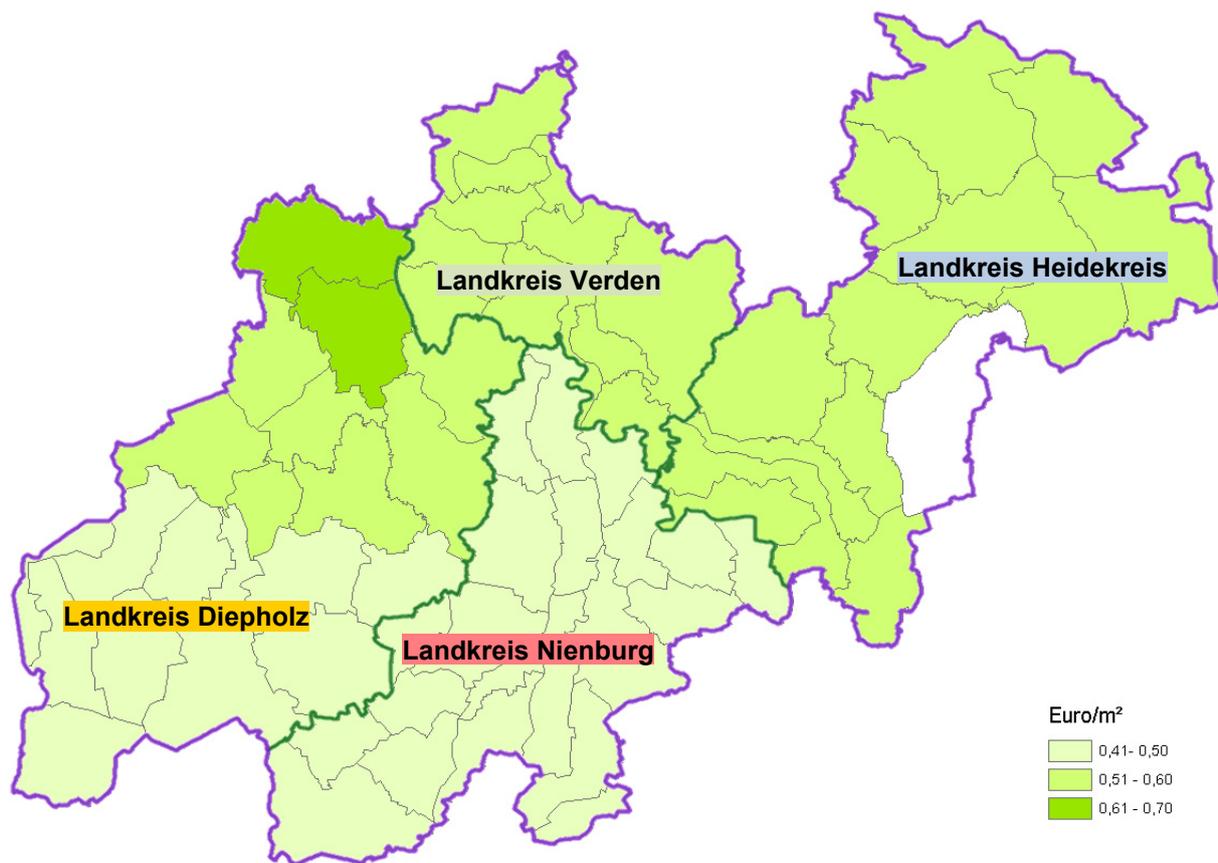
Übersicht Bodenrichtwerte Ackerland zum 31.12.2015



Übersicht Bodenrichtwerte Grünland zum 31.12.2015



Übersicht Bodenrichtwerte Forstflächen ohne Bestand zum 31.12.2015



## 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	
<b>Landkreis Diepholz</b>	1.440	+ 1,8 %	↑	291,6	+ 24,9 %	↑	284,2	+ 3,1 %	↑
<b>Landkreis Heidekreis</b>	917	+ 3,7 %	↑	168,8	+ 27,3 %	↑	199,5	- 17,5 %	↓
<b>Landkreis Nienburg</b>	797	+ 2,2 %	↑	103,3	- 4,8 %	↓	152,1	+ 9,2 %	↑
<b>Landkreis Verden</b>	811	+ 3,2 %	↑	252,9	+ 50,0 %	↑	179,6	+ 26,9 %	↑
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>3.965</b>	<b>+ 2,7 %</b>	↑	<b>817</b>	<b>+ 27,0 %</b>	↑	<b>815,4</b>	<b>+ 4,4 %</b>	↑

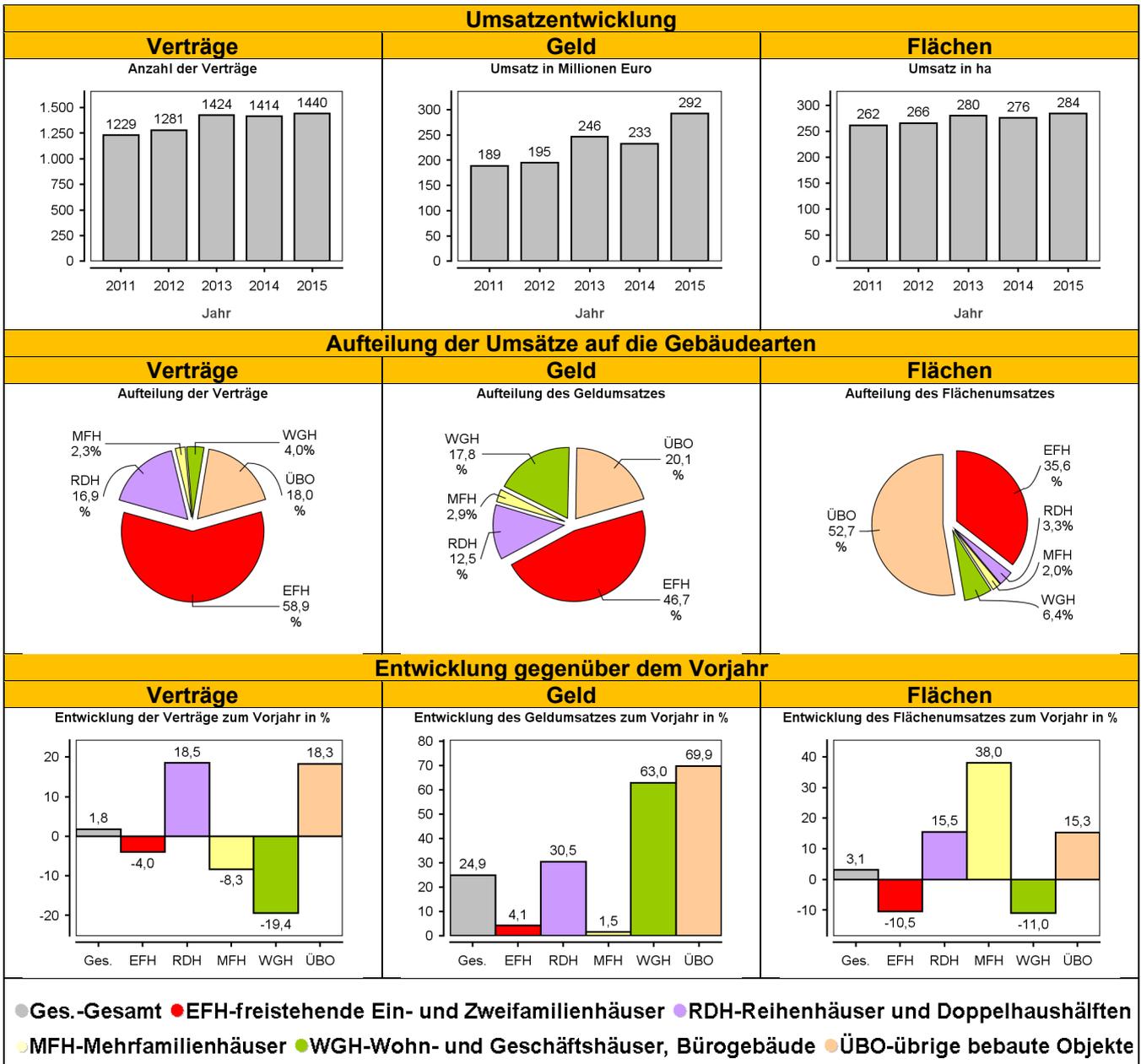
Im Abschnitt 9.1 werden zunächst die Umsatzentwicklung und die Anteile einzelner Gebäudearten am Gesamtumsatz in den Landkreisen dargestellt.

Die sich anschließenden Abschnitte 9.2 bis 9.9 enthalten Angaben zu der Umsatz- und Preisentwicklung und Durchschnittspreise für die Objekte der einzelnen Teilmärkte. Zudem werden für einige Teilmärkte aus den auffälligen Sachwert- und Vergleichsfaktoren abgeleitet, mit denen der vorläufige Sachwert bzw. der vorläufige Vergleichswert eines Einzelgrundstücks dieser Gruppen ermittelt werden kann.

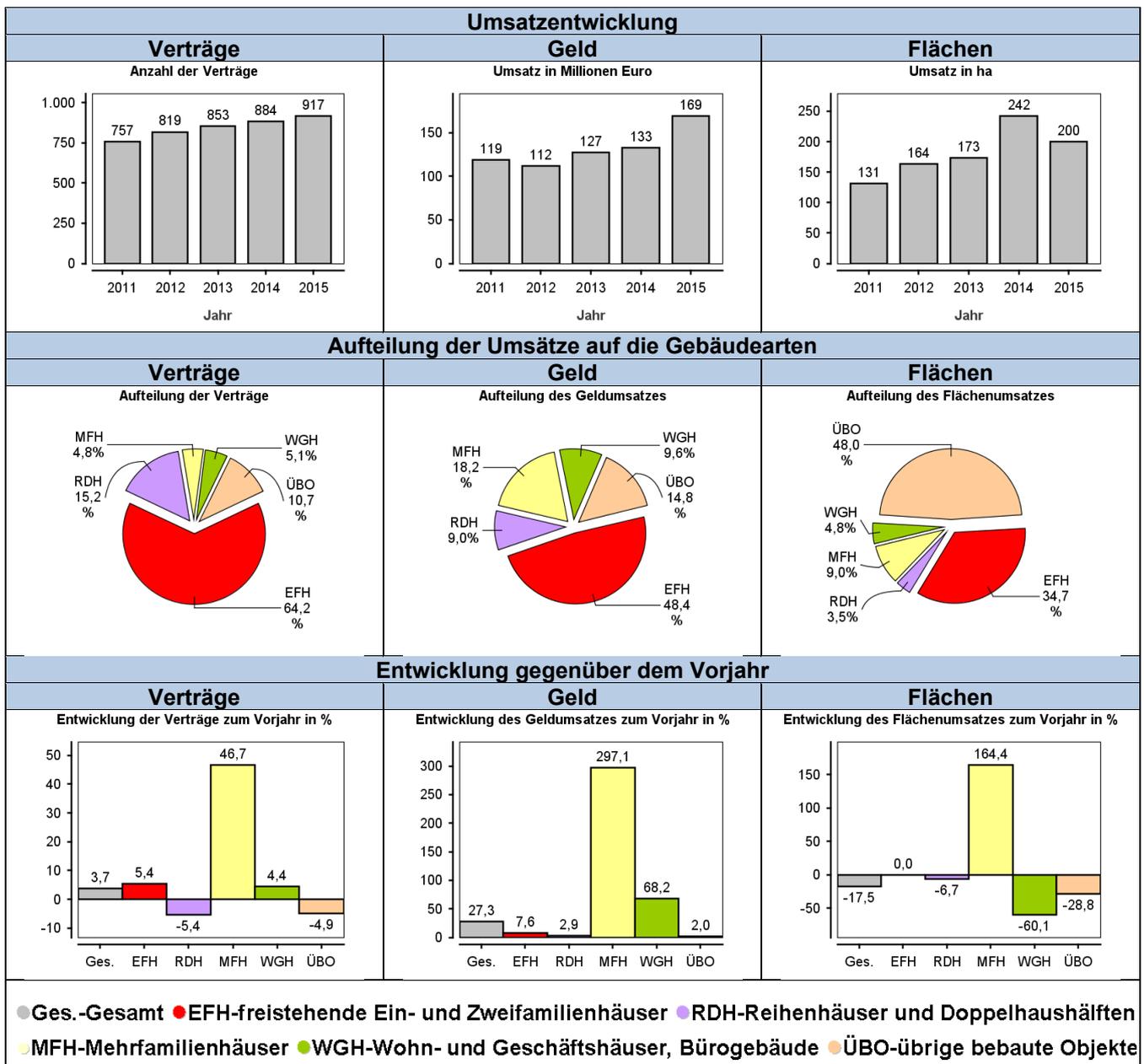
Für die Ableitung dieser und weiterer für die Wertermittlung erforderlicher Daten, z. B. Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren, kann aus dem Gesamtumsatz jeweils nur eine Teilmenge von geeigneten Kauffällen verwendet werden, und zwar Kauffälle für selbständige nutzbare Objekte des gewöhnlichen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

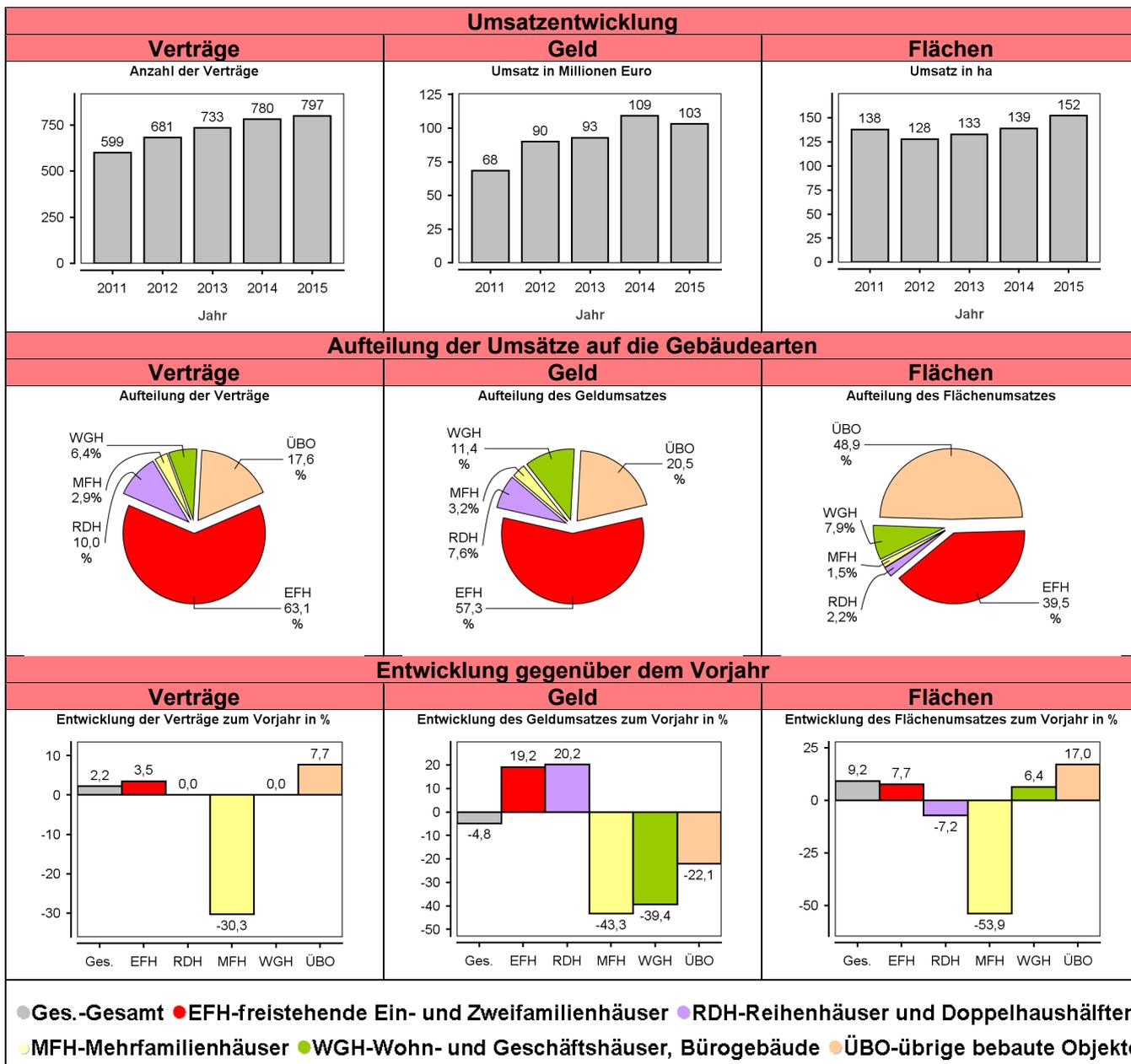
**Landkreis Diepholz**



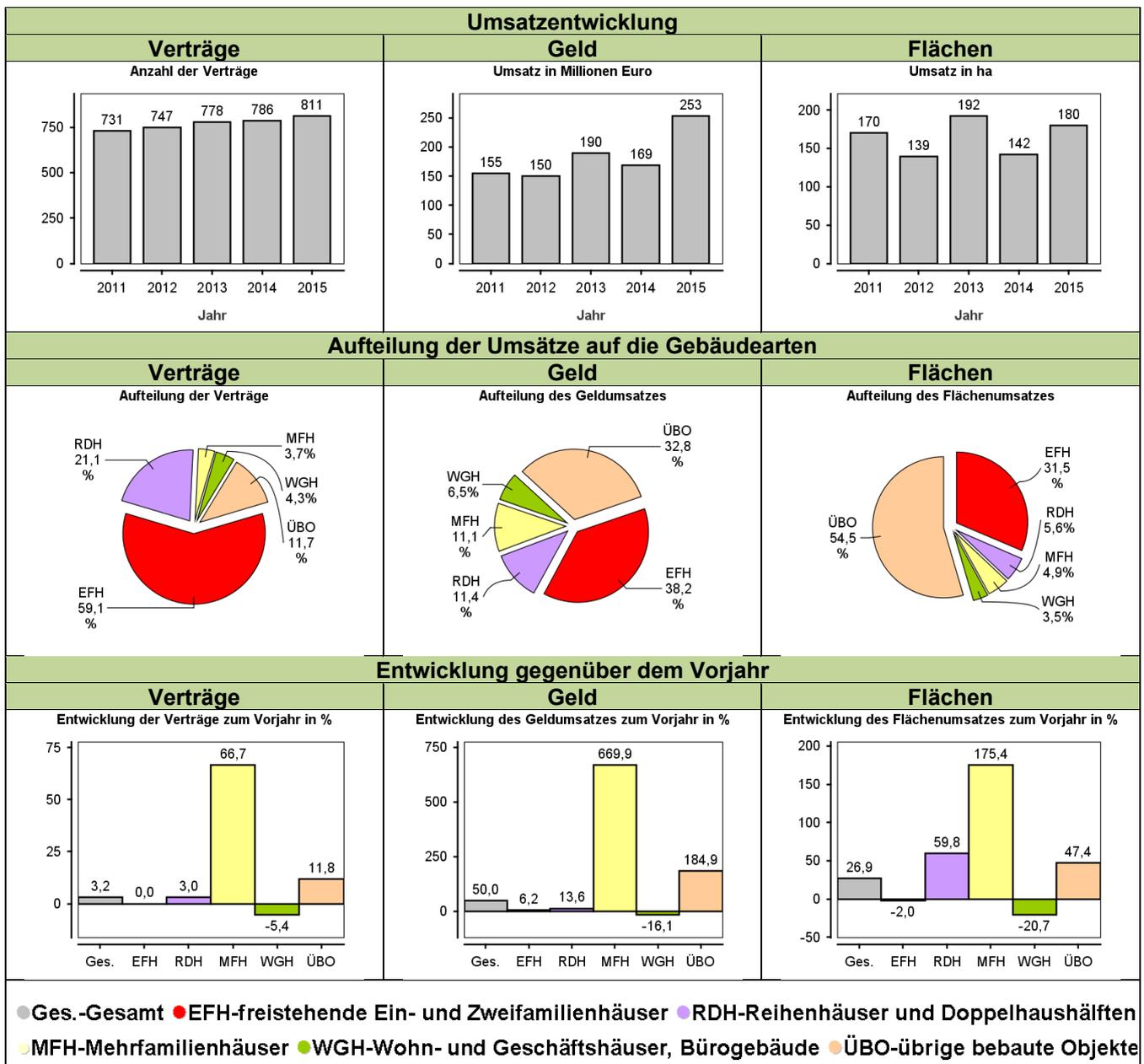
**Landkreis Heidekreis**



**Landkreis Nienburg**

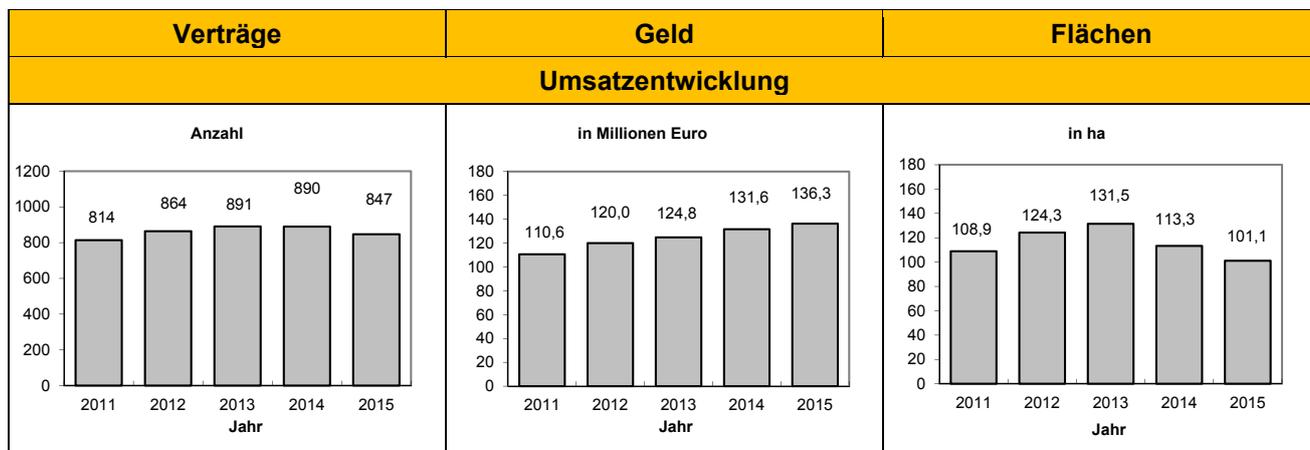


**Landkreis Verden**

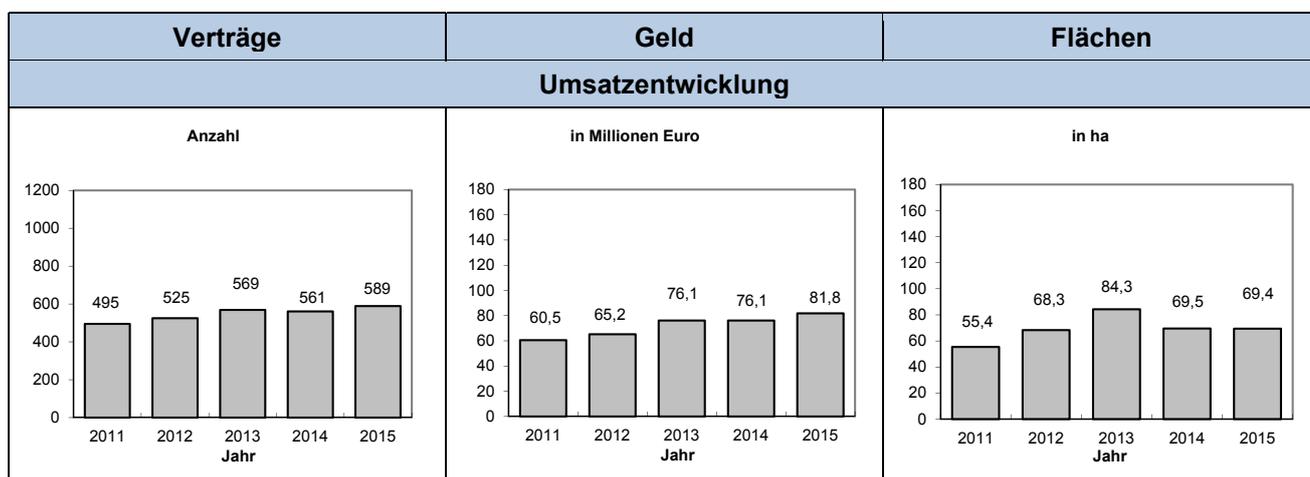


## 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

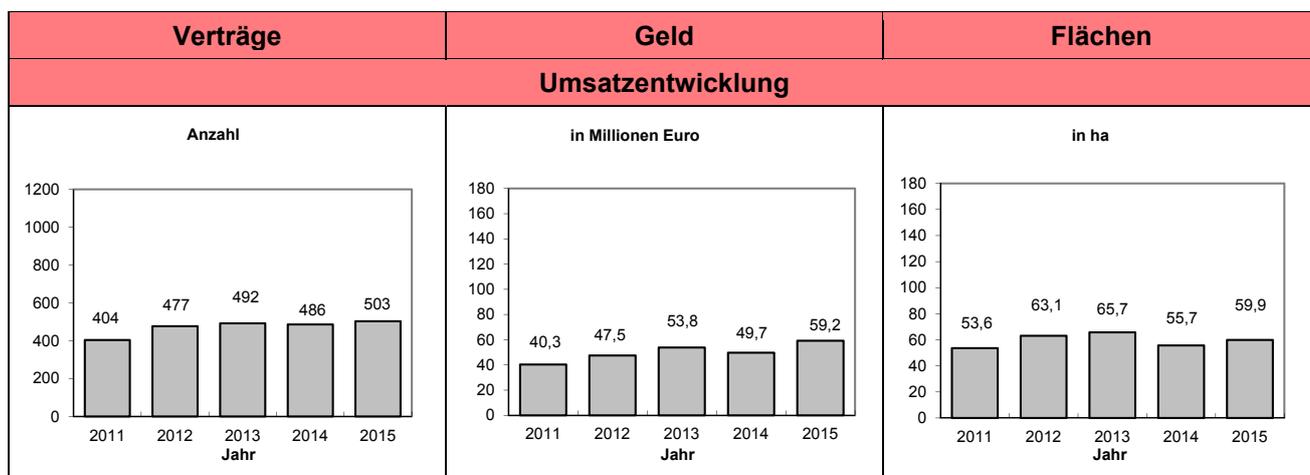
### Landkreis Diepholz



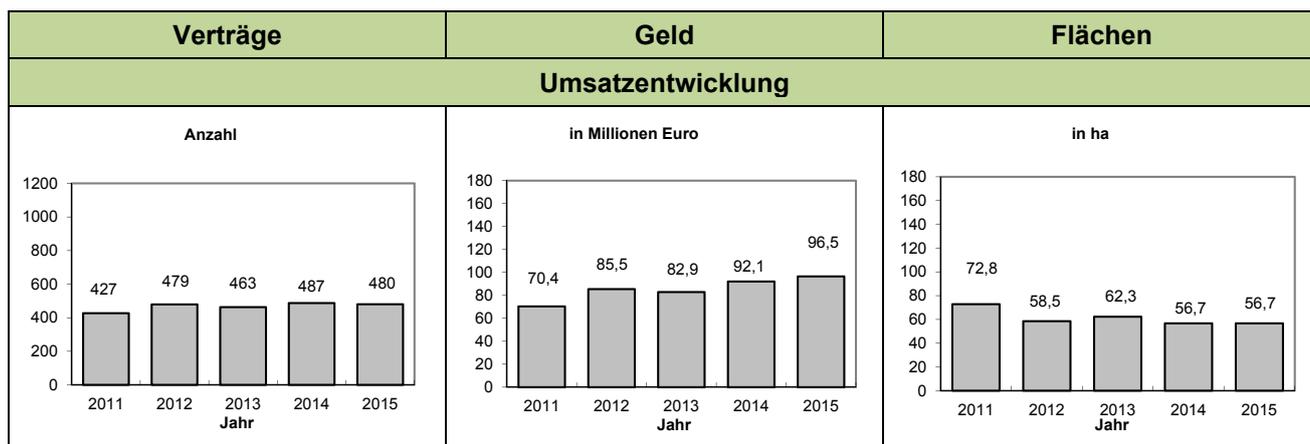
### Landkreis Heidekreis



### 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 2015)	Durchschnittliches Preisniveau für Einfamilienhäuser			
	2014 (€)	2015 (€)	Veränderungen zum Vorjahr	
<b>Landkreis Diepholz</b> (25.000 € – 500.000 €)	152.000	168.000	+ 10,5 %	↑
<b>Landkreis Heidekreis</b> (25.000 € – 400.000 €)	138.000	142.000	+ 2,9 %	↑
<b>Landkreis Nienburg</b> (25.000 € – 300.000 €)	108.000	125.000	+ 15,7 %	↑
<b>Landkreis Verden</b> (25.000 € – 500.000 €)	190.000	201.000	+ 5,8 %	↑

Die angegebenen Kaufpreisspannen geben die maximalen Grenzwerte der Mittelbildung für das Berichtsjahr 2015 an. Kauffälle außerhalb dieser Schranken werden bei der Berechnung des arithmetischen Mittels nicht berücksichtigt.

Die folgenden Tabellen enthalten die ermittelten Durchschnittskaufpreise und Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser in einer Untergliederung nach Landkreisen und Gebäudealtersklassen. Die eingeklammerten 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.

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Diepholz 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohn- flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	63 (73)	1911 (1907)	171 (163)	712 (718)	121.000 (116.000)
Baujahr 1946 bis 1969	155 (194)	1961 (1961)	147 (150)	925 (919)	133.000 (133.000)
Baujahr 1970 bis 1984	110 (138)	1976 (1976)	162 (165)	1.112 (1.064)	170.000 (170.000)
Baujahr 1985 bis 1999	72 (61)	1993 (1993)	148 (145)	1.400 (1.269)	202.000 (183.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	65 (40)	2003 (2003)	154 (149)	1.528 (1.537)	234.000 (230.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	11 (12)	2015 (2013)	141 (130)	1.802 (1.800)	258.000 (239.000)

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

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Diepholz - Bereich Stuhr, Syke, Weyhe 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohn- flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	20 (16)	1904 (1914)	185 (160)	927 (1.050)	163.000 (167.000)
Baujahr 1946 bis 1969	56 (70)	1962 (1962)	148 (149)	1.235 (1.287)	176.000 (183.000)
Baujahr 1970 bis 1984	47 (64)	1974 (1976)	159 (167)	1.350 (1.279)	204.000 (207.000)
Baujahr 1985 bis 1999	26 (25)	1993 (1991)	148 (144)	1.722 (1.611)	250.000 (233.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	23 (17)	2003 (2004)	156 (155)	1.955 (1.882)	303.000 (291.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	7 (5)	2015 (2013)	144 (150)	2.044 (2.163)	295.000 (323.000)

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Diepholz - übriger Landkreis Diepholz 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohn- flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	43 (57)	1914 (1905)	164 (163)	612 (624)	101.000 (101.000)
Baujahr 1946 bis 1969	99 (130)	1960 (1960)	147 (150)	750 (713)	108.000 (103.000)
Baujahr 1970 bis 1984	63 (76)	1977 (1976)	164 (164)	934 (873)	145.000 (138.000)
Baujahr 1985 bis 1999	46 (36)	1993 (1994)	148 (146)	1.219 (1.033)	175.000 (149.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	42 (23)	2003 (2003)	153 (146)	1.295 (1.282)	196.000 (184.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	4 (7)	2014 (2013)	136 (115)	1.380 (1.541)	193.000 (178.000)

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Heidekreis 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohn- flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	34 (24)	1913 (1916)	160 (153)	827 (741)	130.000 (109.000)
Baujahr 1946 bis 1969	80 (97)	1960 (1961)	138 (140)	859 (869)	115.000 (117.000)
Baujahr 1970 bis 1984	59 (72)	1976 (1976)	139 (156)	1.027 (953)	135.000 (146.000)
Baujahr 1985 bis 1999	49 (40)	1994 (1994)	153 (153)	1.225 (1.271)	183.000 (190.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	44 (34)	2004 (2005)	149 (139)	1.453 (1.439)	209.000 (196.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	1 (6)	* (2013)	* (116)	* (2.010)	* (228.000)

\* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Nienburg 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohn- flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	62 (58)	1897 (1911)	160 (156)	607 (531)	95.000 (80.000)
Baujahr 1946 bis 1969	117 (117)	1960 (1960)	146 (140)	759 (750)	106.000 (103.000)
Baujahr 1970 bis 1984	77 (56)	1975 (1975)	156 (149)	878 (847)	132.000 (124.000)
Baujahr 1985 bis 1999	46 (35)	1994 (1995)	155 (145)	1.167 (1.101)	174.000 (159.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	38 (16)	2003 (2003)	147 (128)	1.334 (1.247)	193.000 (157.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	1 (2)	* (* )	* (* )	* (* )	* (* )

\* 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:

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Nienburg - Bereich Stadt Nienburg 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohn- flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	17 (9)	1914 (1910)	150 (151)	823 (706)	121.000 (102.000)
Baujahr 1946 bis 1969	32 (40)	1960 (1958)	135 (146)	1.063 (885)	141.000 (126.000)
Baujahr 1970 bis 1984	16 (13)	1975 (1974)	165 (161)	858 (1.004)	142.000 (155.000)
Baujahr 1985 bis 1999	4 (8)	1993 (1992)	134 (153)	1.226 (1.263)	167.000 (185.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	6 (1)	2005 (* )	140 (* )	1.705 (* )	246.000 (* )
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

\* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Nienburg – übriger Landkreis 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohn- flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	45 (49)	1891 (1911)	164 (157)	526 (499)	84.000 (76.000)
Baujahr 1946 bis 1969	85 (77)	1960 (1960)	150 (138)	645 (680)	93.000 (91.000)
Baujahr 1970 bis 1984	61 (43)	1975 (1975)	153 (146)	884 (800)	130.000 (115.000)
Baujahr 1985 bis 1999	42 (27)	1994 (1996)	157 (143)	1.162 (1.054)	175.000 (151.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	32 (15)	2003 (2003)	149 (130)	1.265 (1.186)	183.000 (154.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	1 (2)	* (* )	* (* )	* (* )	* (* )

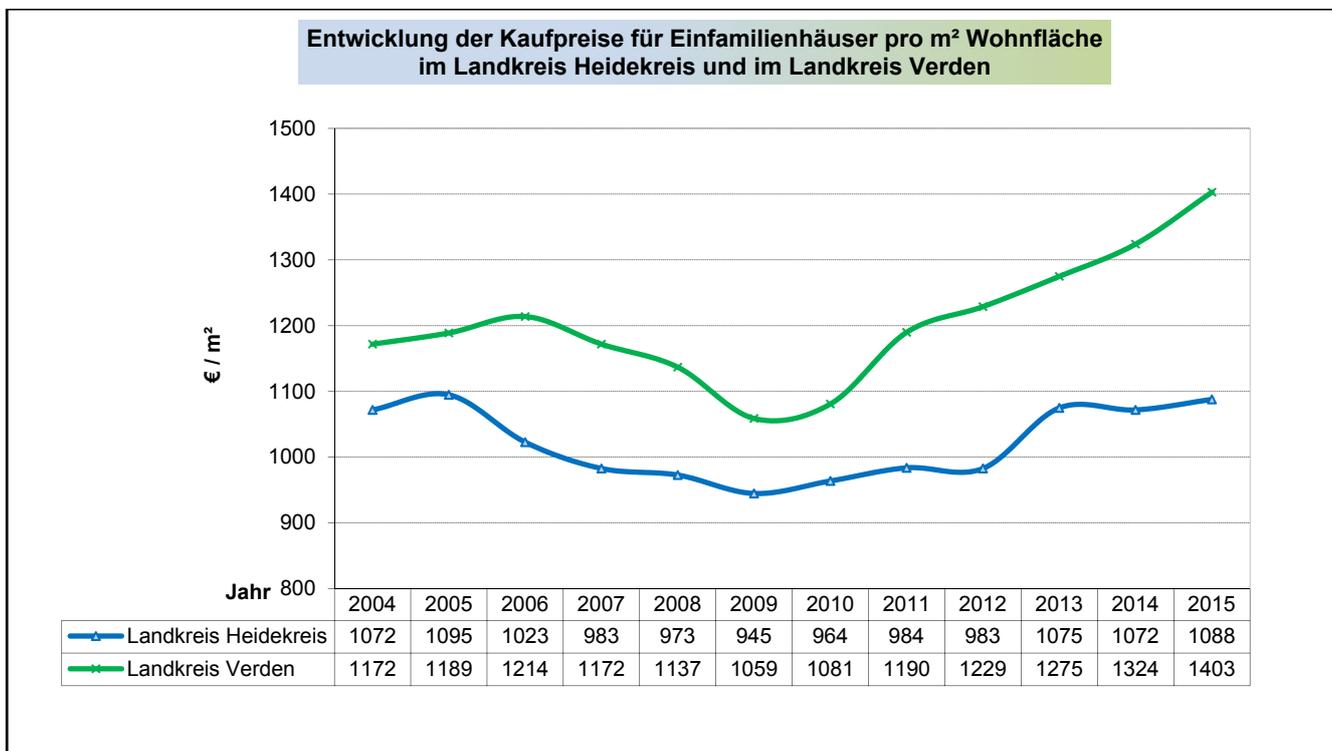
\* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Verden 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohn- flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	32 (34)	1908 (1905)	180 (198)	931 (854)	163.000 (169.000)
Baujahr 1946 bis 1969	71 (64)	1961 (1958)	145 (139)	1.161 (1.129)	168.000 (152.000)
Baujahr 1970 bis 1984	66 (65)	1976 (1977)	153 (163)	1.362 (1.206)	208.000 (189.000)
Baujahr 1985 bis 1999	32 (46)	1994 (1994)	179 (156)	1.476 (1.437)	264.000 (218.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	34 (35)	2005 (2005)	160 (157)	1.825 (1.796)	285.000 (287.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	8 (14)	2015 (2014)	176 (150)	2.197 (2.102)	383.000 (317.000)

9.2.2 Preisentwicklung

Landkreise Heidekreis und Verden

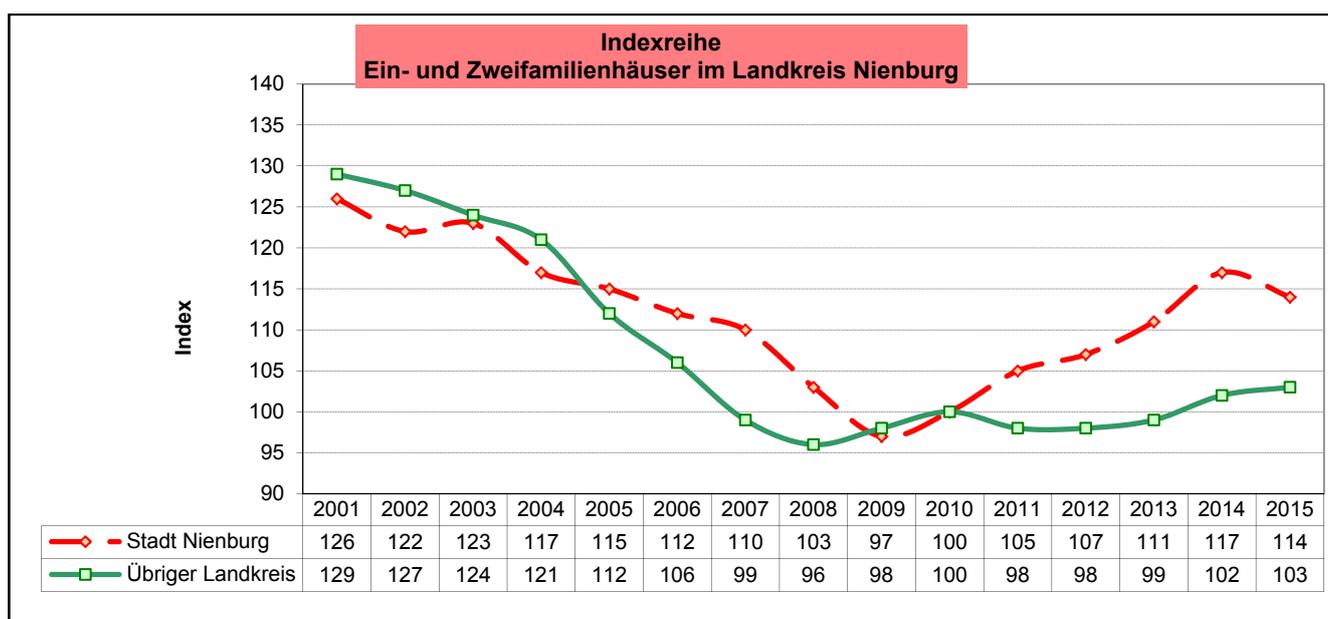
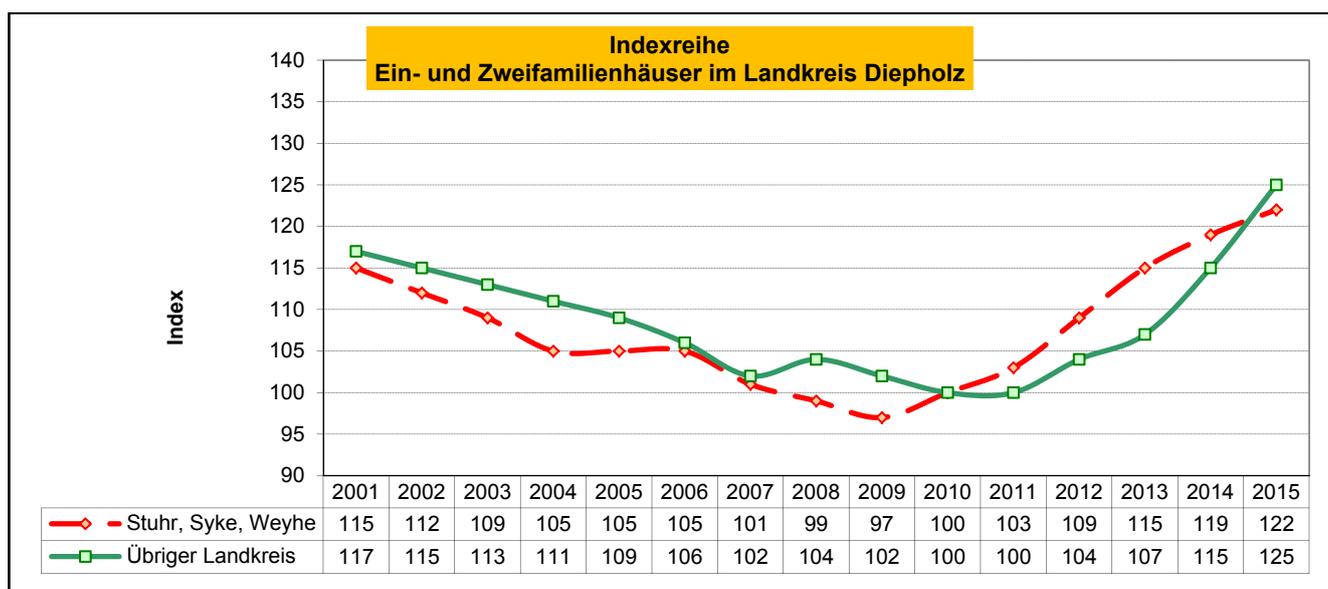
Eine Indexreihenberechnung mit dazugehöriger Umrechnung der Kaufpreise auf ein genormtes Objekt mit gleichbleibend durchschnittlichen Merkmalen wurde in den Landkreisen Heidekreis und Verden nicht vorgenommen. Hier dienen die durchschnittlichen Wohnflächenpreise als Indikator der Preisentwicklung.



**Landkreise Diepholz und Nienburg**

Um ein Maß der Abhängigkeit des Kaufpreises vom Kaufzeitpunkt zu erhalten, wurden die Kaufpreise der Jahre 2001 bis 2015 für nach 1920 errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser einer mathematisch-statistischen Auswertung mit einer Bereinigung des Einflusses des Alters (auf Baujahr 1970), der Grundstücksfläche (800 m<sup>2</sup>) und der Wohnfläche (135 m<sup>2</sup>) 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 gegenübergestellt 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) bekanntgemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und sind 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, behördliche 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:

<b>Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		
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 20.000 €
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.

<b>Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:</b>
<p>1. Der Sachwertfaktor ist u.a. von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Von der Höhe des vorläufigen Sachwertes: Einfache Objekte mit geringem vorläufigen Sachwert erzielen relativ zum vorläufigen Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem vorläufigen Sachwert.</li> <li>• Von der Lage des Objektes: Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum vorläufigen Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.</li> <li>• Von der Standardstufe des Objektes: Gebäude mit höherer Standardstufe erzielen auch relativ zum vorläufigen Sachwert einen höheren Verkaufspreis.</li> <li>• Vom Verhältnis der Bruttogrundfläche zur Wohnfläche (BGF/WOFL): Objekte mit einem höheren Ausbauverhältnis erzielen in der Regel relativ zum vorläufigen Sachwert einen höheren Preis als Objekte mit einem niedrigeren Verhältnis der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche. Durch diesen Faktor werden neben den unterschiedlichen Gebäudetypen auch Besonderheiten der Gebäudegeometrie wie Drempele und Dachneigung berücksichtigt.</li> <li>• Vom Bewertungsstichtag: Alle angegebenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den 01.07.2015.</li> </ul> <p>2. Die Kurve des Sachwertfaktors (siehe folgende Grafik) zeigt den Schätzwert für normierte 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:

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>	<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>
<b>Kaufzeitpunkt</b>	01.07.2015	<b>Standardstufe</b>	2,5
<b>Lage (Bodenrichtwert)</b>	siehe Diagramme	<b>Vorläufiger Sachwert</b>	Siehe Diagramme
<b>Baujahr</b>	siehe Mittelwert Stichprobe	<b>Dachneigung</b>	überwiegend keine Flachdächer
<b>Verhältnis Bruttogrundfläche / Wohnfläche</b>	2,0	<b>Bauweise</b>	überwiegend massiv
<b>Garage</b>	vorhanden (eine)		

Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken Änderungen der Sachwertfaktoren.

**Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Diepholz:**

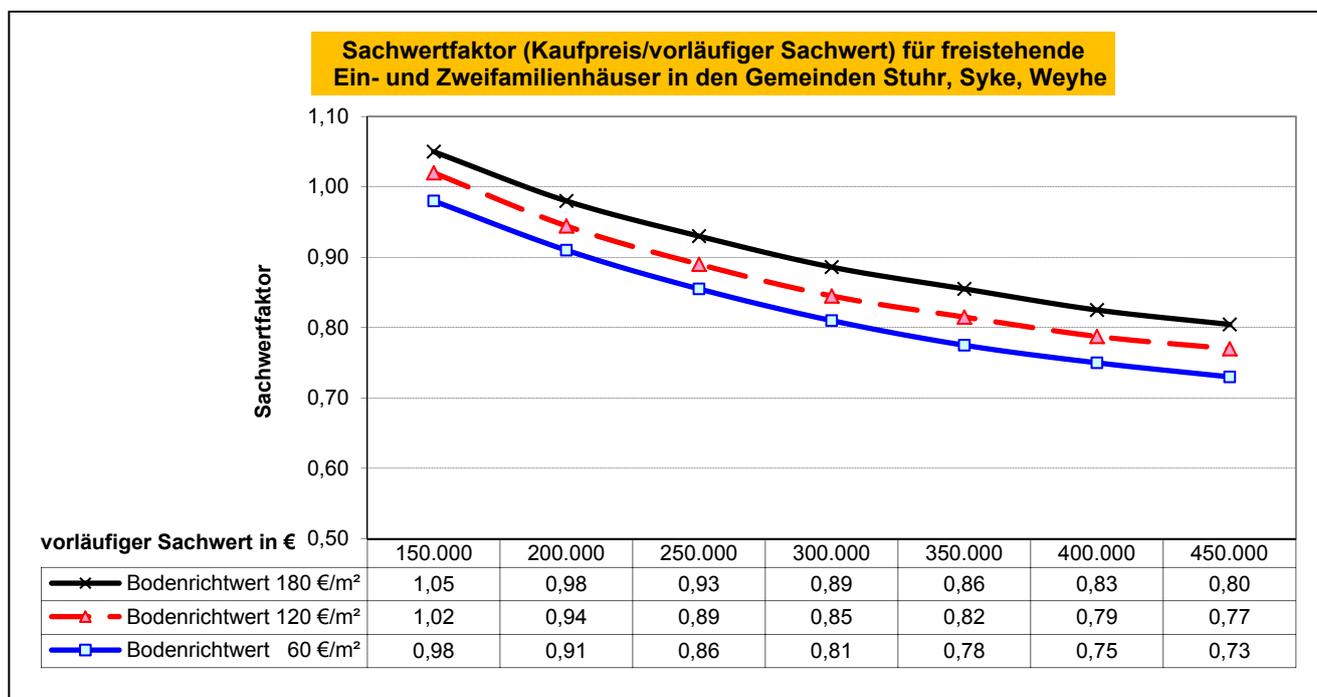
Im Landkreis Diepholz ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

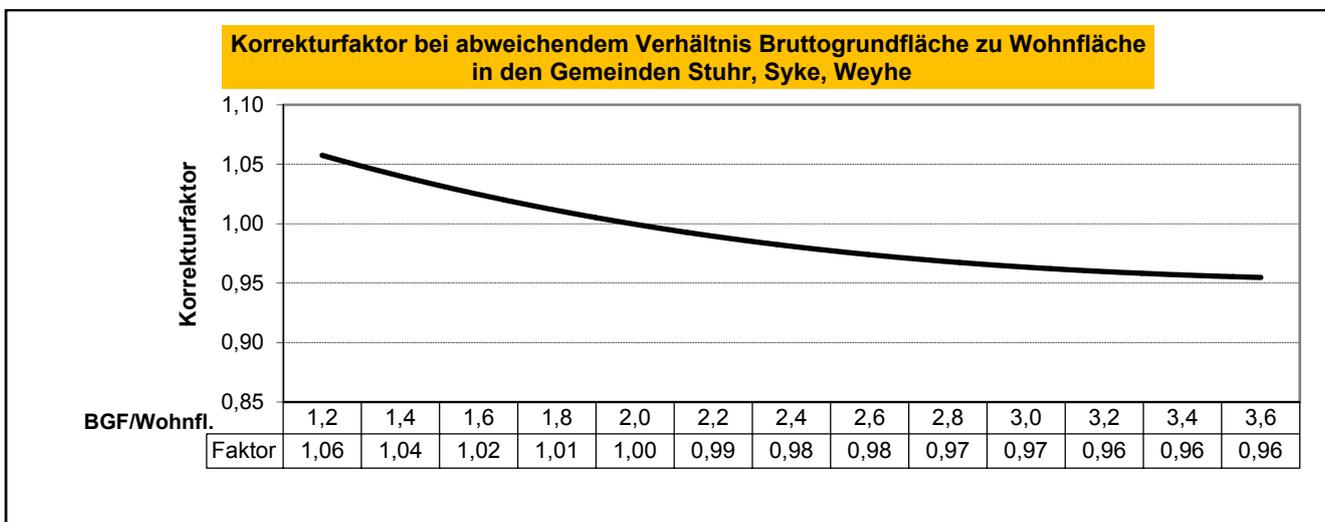
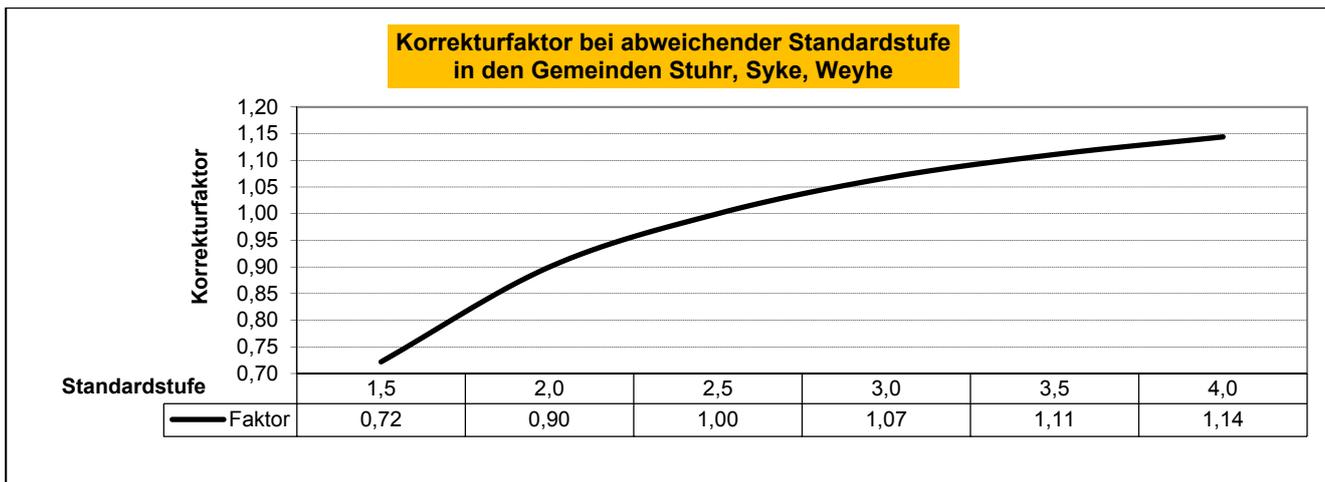
**Stuhr, Syke, Weyhe**

Die Stichprobe für die Gemeinden **Stuhr, Syke und Weyhe** umfasst rund 345 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	38 €/m <sup>2</sup> – 220 €/m <sup>2</sup>	128 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2012 (keine Neubauten)	1977
vorläufiger Sachwert	94.000 € – 557.000 €	247.000 €
Standardstufe	1,4 – 4,0	2,4
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 3,9	1,9

Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.



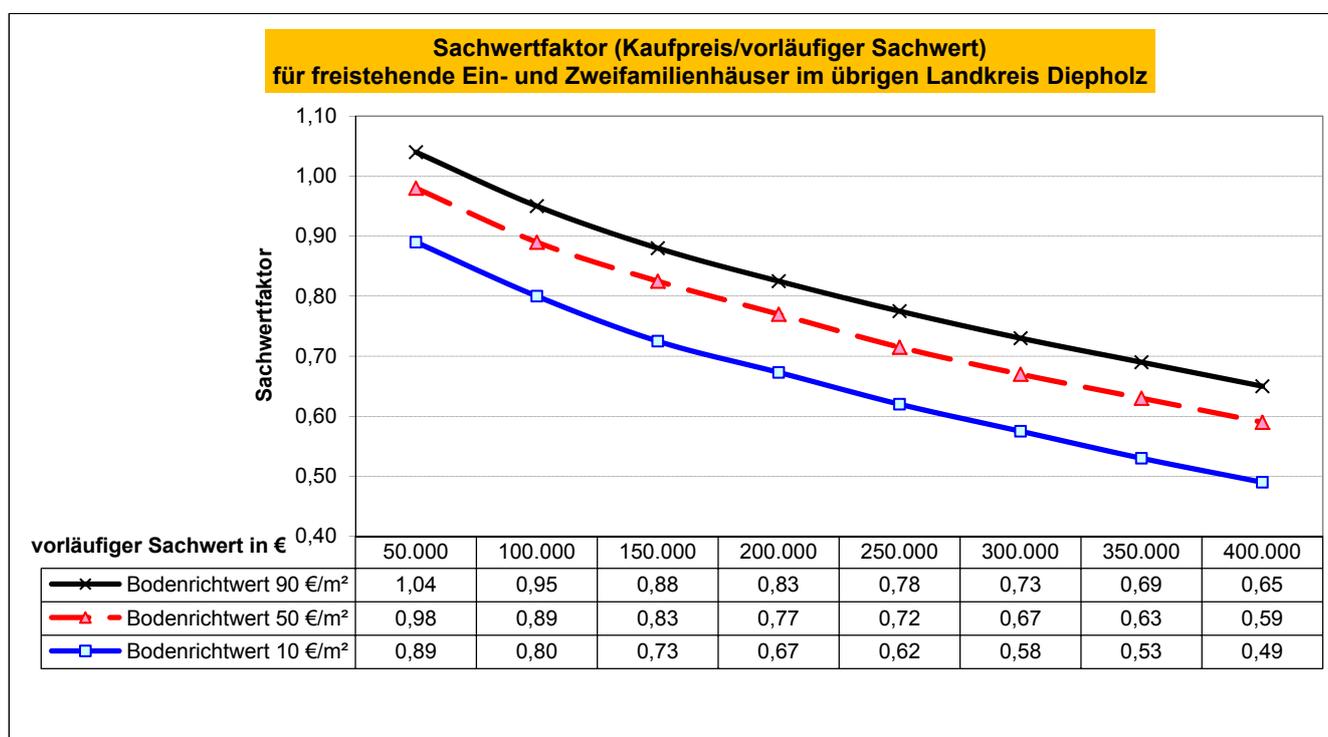


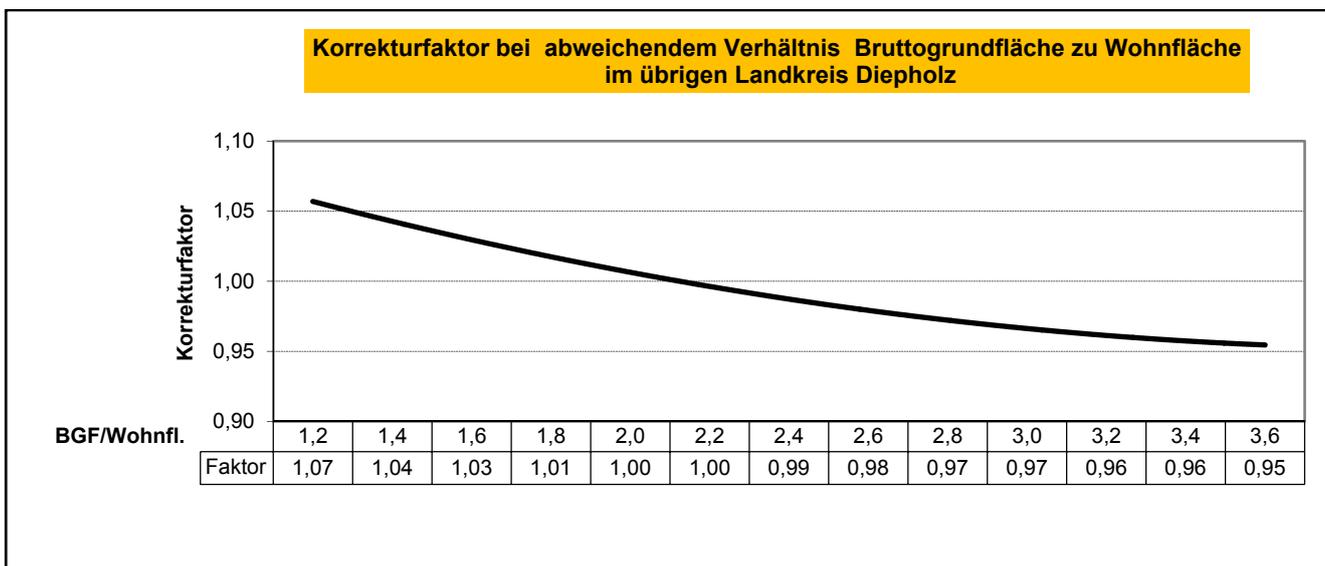
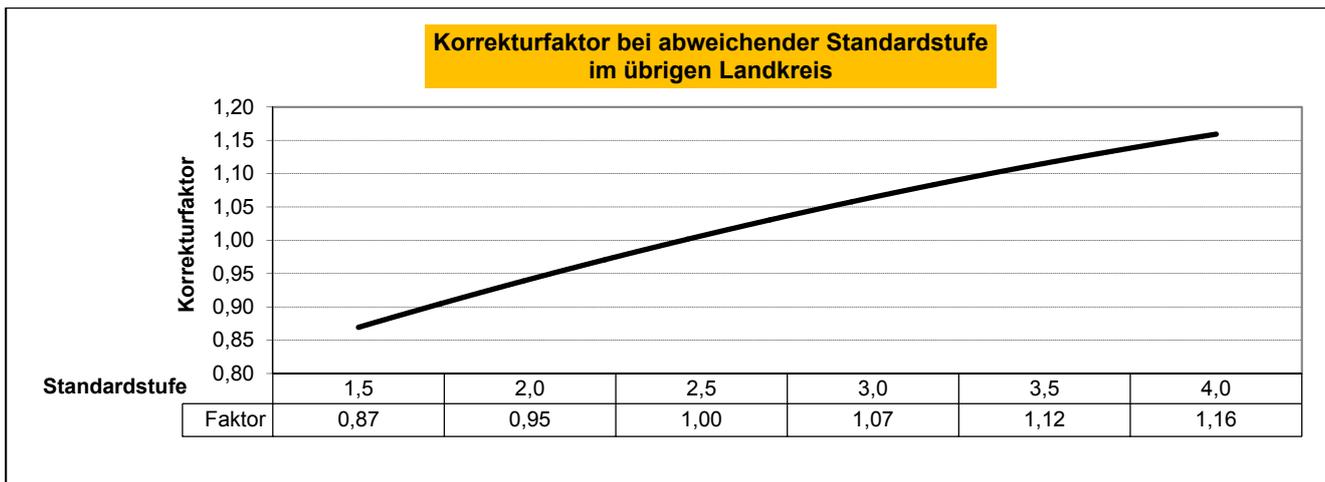
**Übriger Landkreis Diepholz**

Die Stichprobe **übriger Landkreis Diepholz** umfasst rund 580 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	7 €/m <sup>2</sup> – 112 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2012 (keine Neubauten)	1977
vorläufiger Sachwert	49.000 € – 468.000 €	186.000 €
Standardstufe	1,0 – 4,0	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 4,0	2,0

Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.



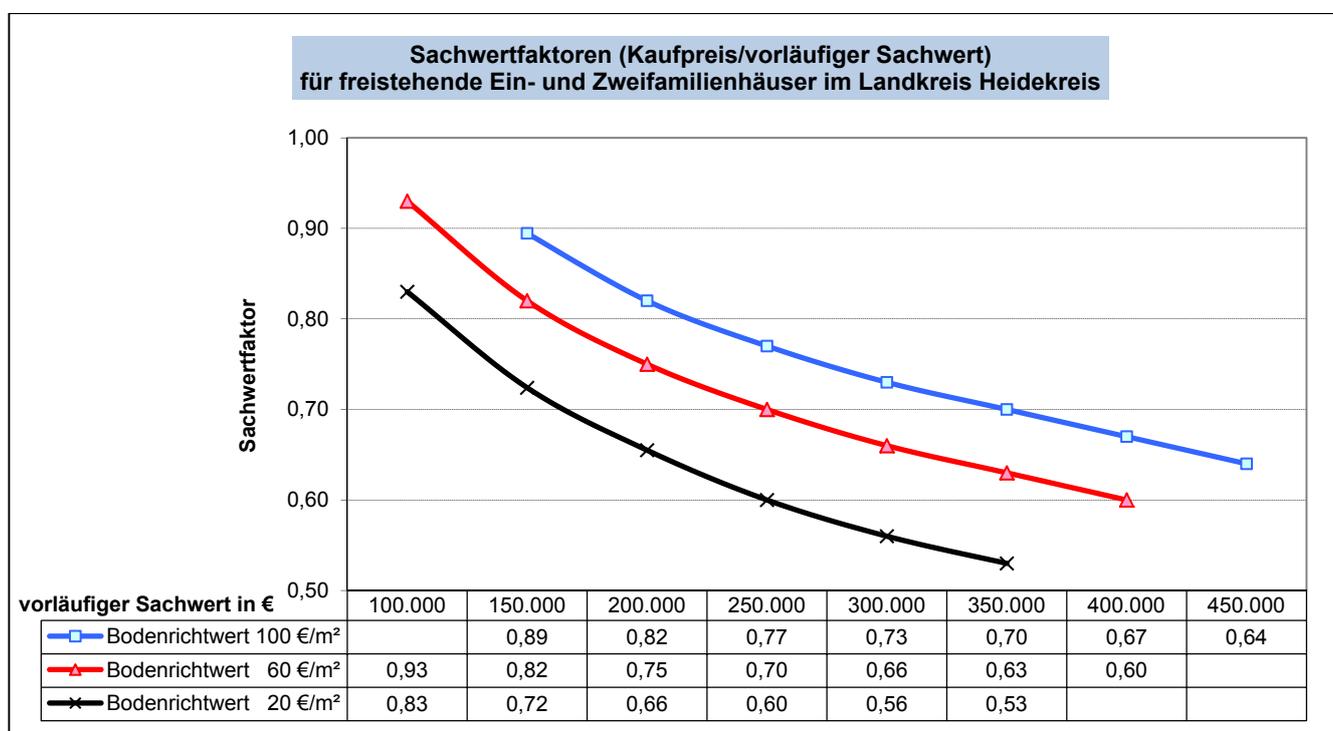


**Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Heidekreis:**

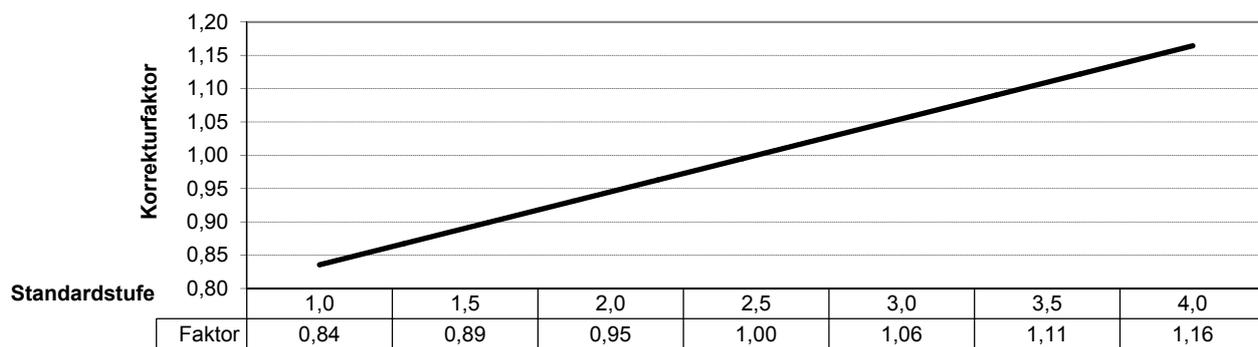
Die Stichprobe für den Landkreis Heidekreis umfasst 550 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m <sup>2</sup> – 110 €/m <sup>2</sup>	54 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2012 (keine Neubauten)	1980
vorläufiger Sachwert	78.000 € – 477.000 €	208.000 €
Standardstufe	1 – 4	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche	1,0 – 4,0	2,1

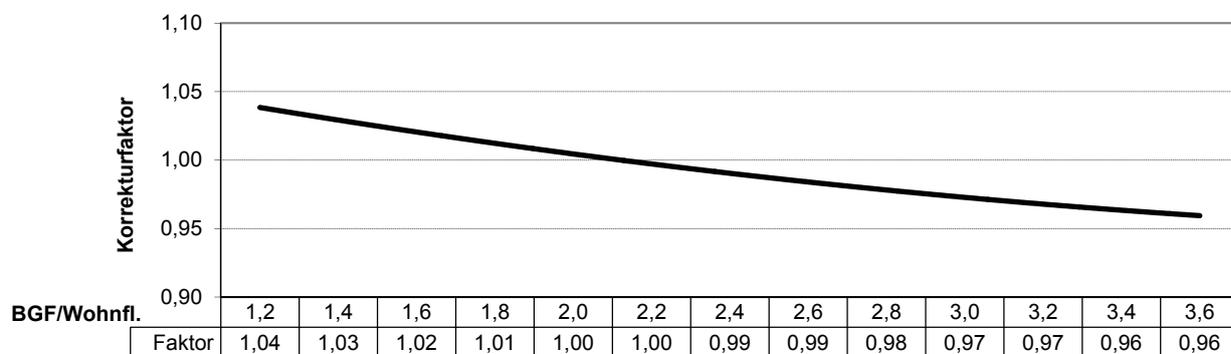
Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.



**Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe im Landkreis Heidekreis**



**Korrekturfaktor bei abweichendem Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche im Landkreis Heidekreis**



**Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Nienburg:**

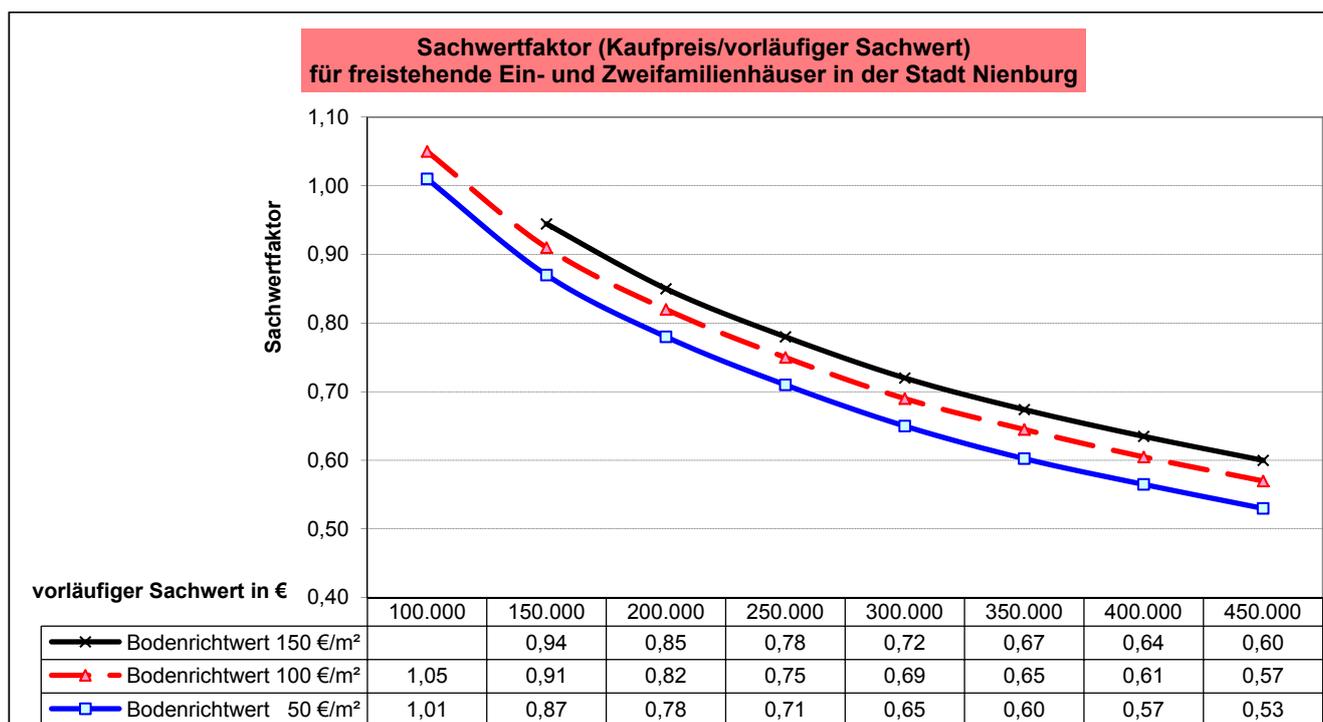
Im Landkreis Nienburg ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen der Stadt Nienburg und dem übrigen Landkreis Nienburg zu unterscheiden.

**Stadt Nienburg/Weser**

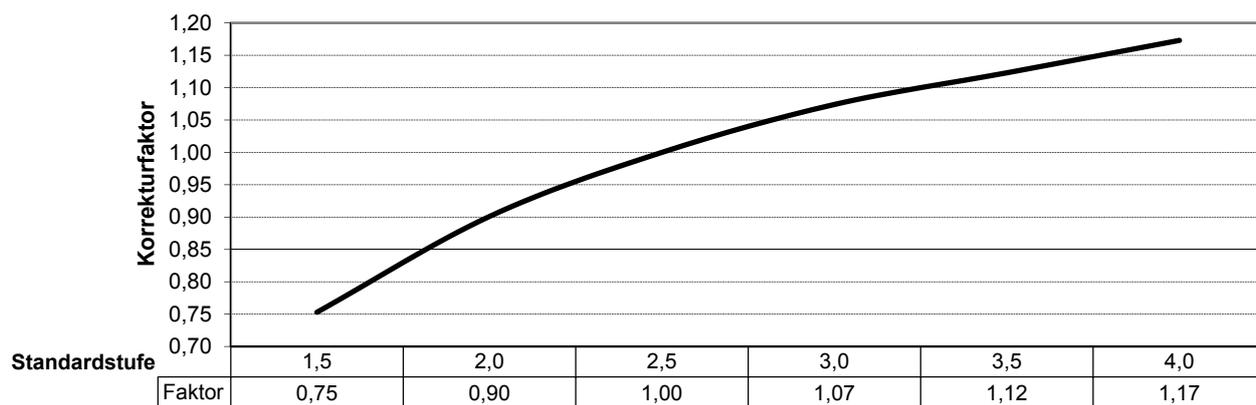
Die Stichprobe für die **Stadt Nienburg** umfasst rund 180 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> – 195 €/m <sup>2</sup>	82 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2008 (keine Neubauten)	1971
Vorläufiger Sachwert	98.000 € – 544.000 €	196.000 €
Standardstufe	1,4 – 4,0	2,4
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 4,2	2,3

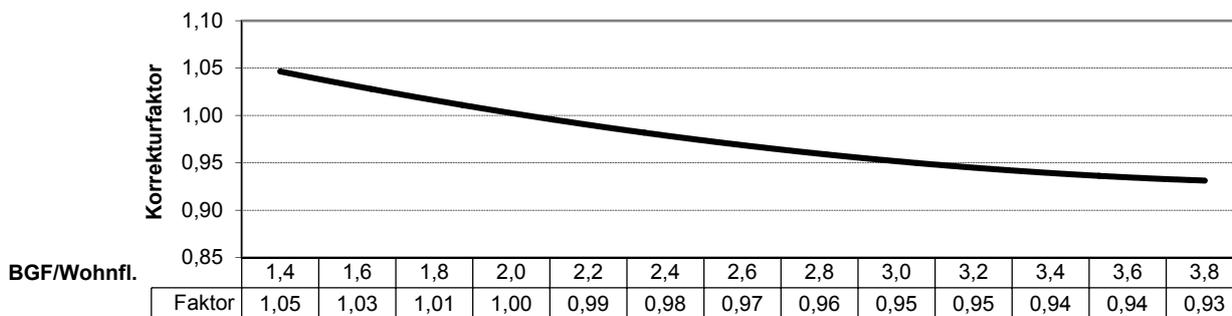
Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.



**Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe in der Stadt Nienburg**



**Korrekturfaktor bei abweichendem Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche in der Stadt Nienburg**

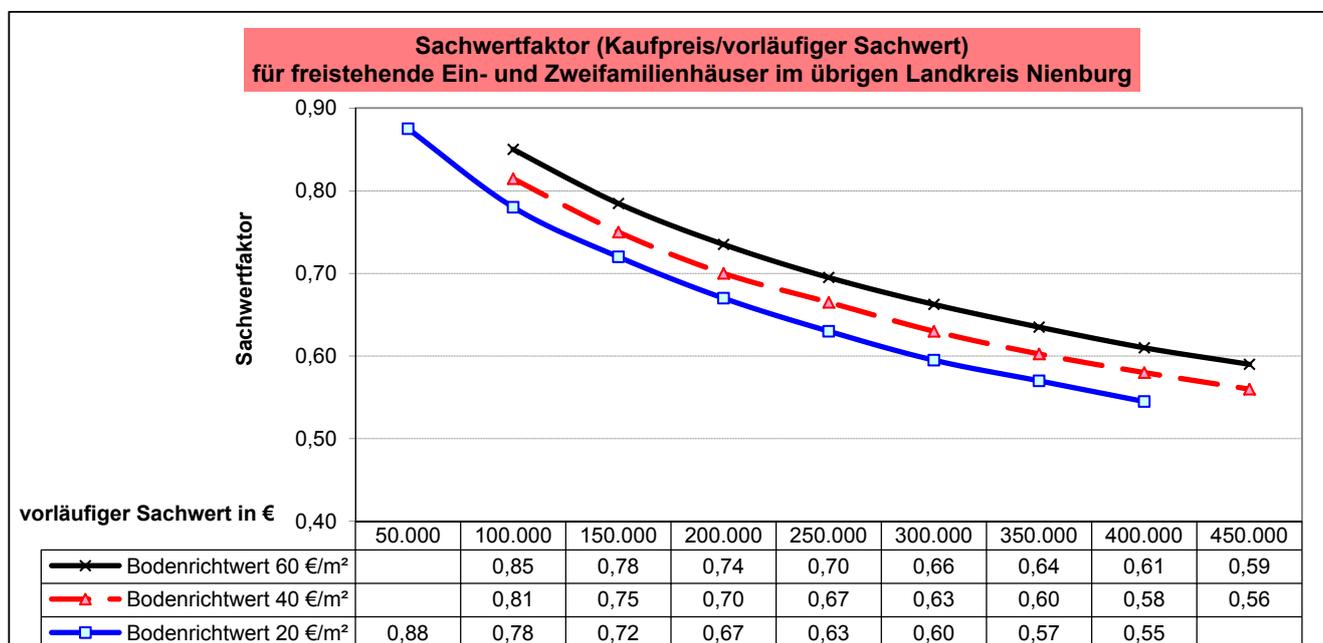


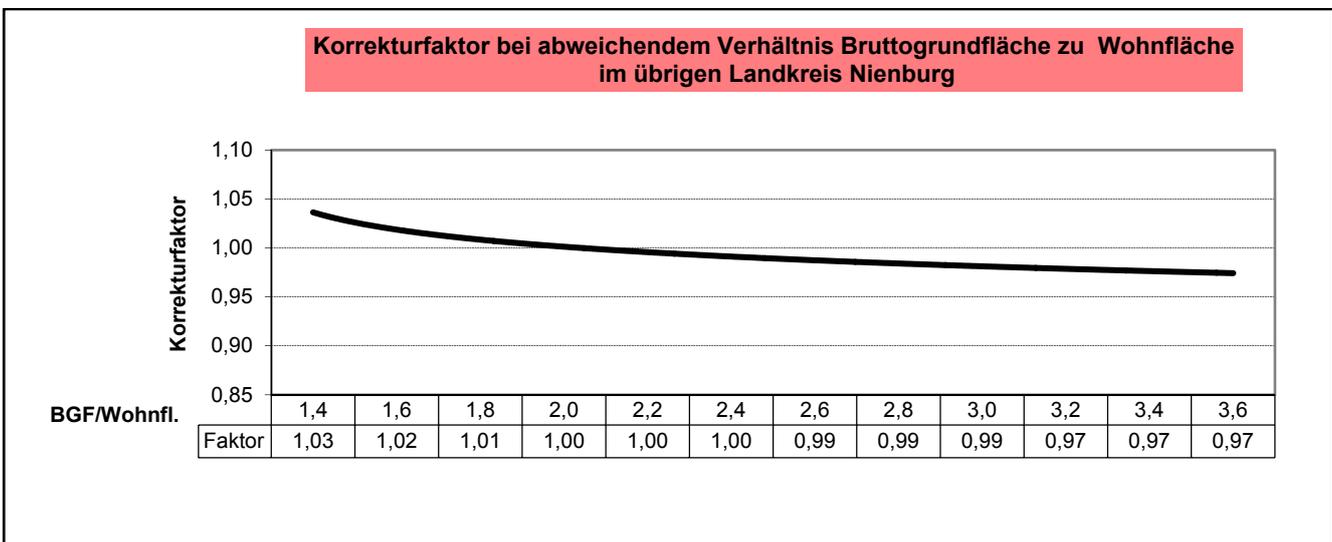
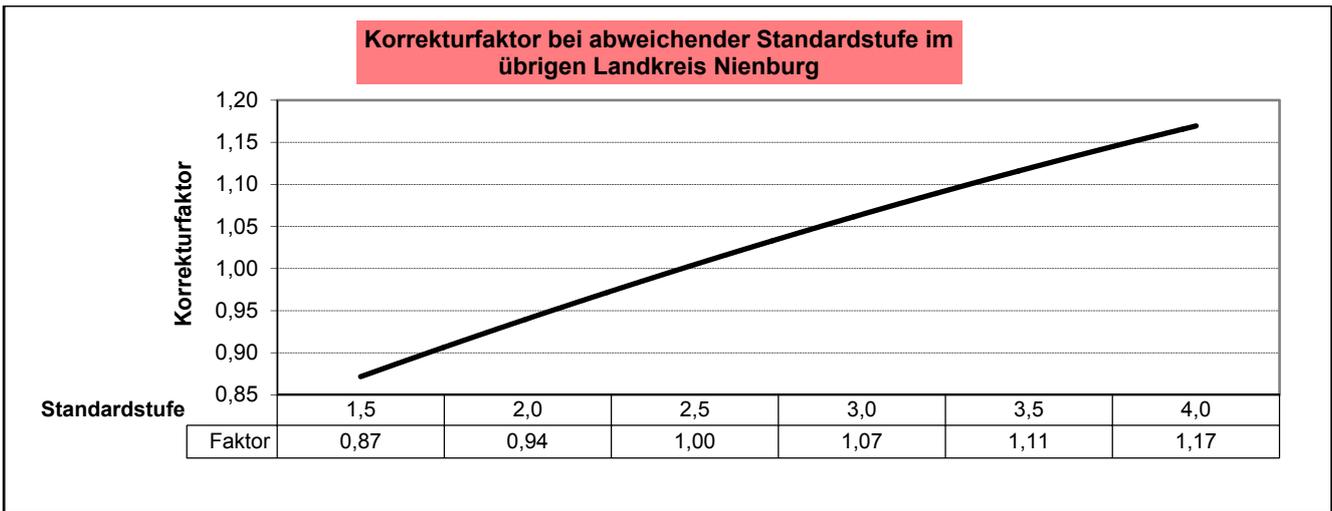
**Übriger Landkreis Nienburg**

Die Stichprobe für den **übrigen Landkreis Nienburg** umfasst 440 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m <sup>2</sup> – 66 €/m <sup>2</sup>	32 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2012 (keine Neubauten)	1978
Vorläufiger Sachwert	31.000 € – 480.000 €	186.000 €
Standardstufe	1,0 – 4,0	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 4,4	2,1

Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.

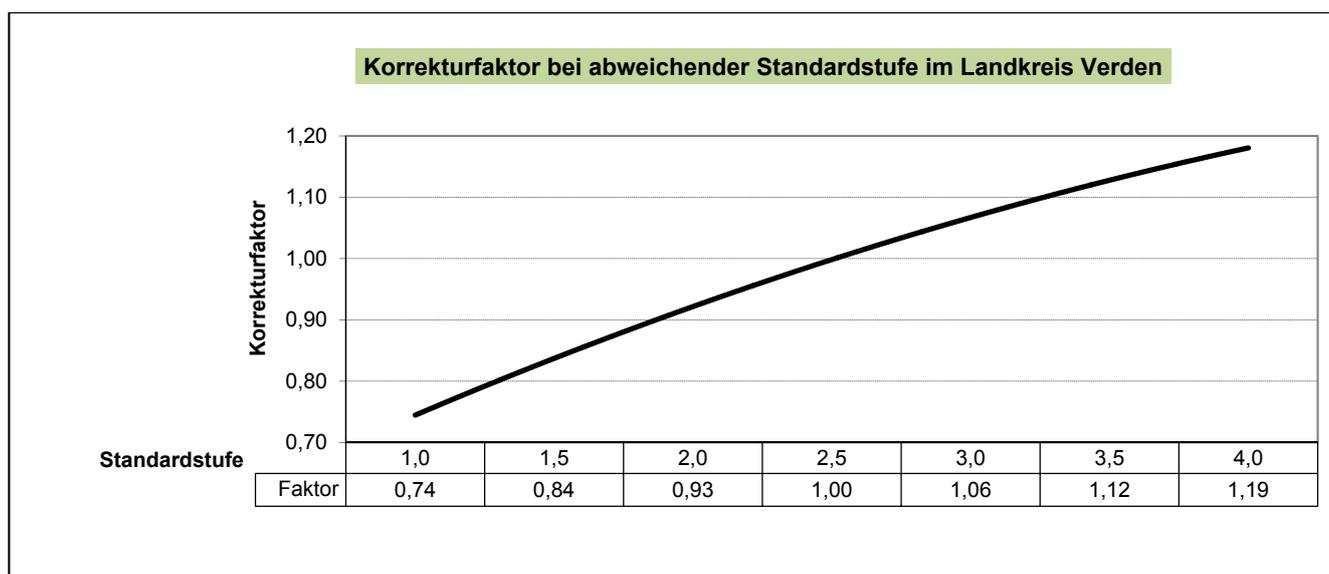
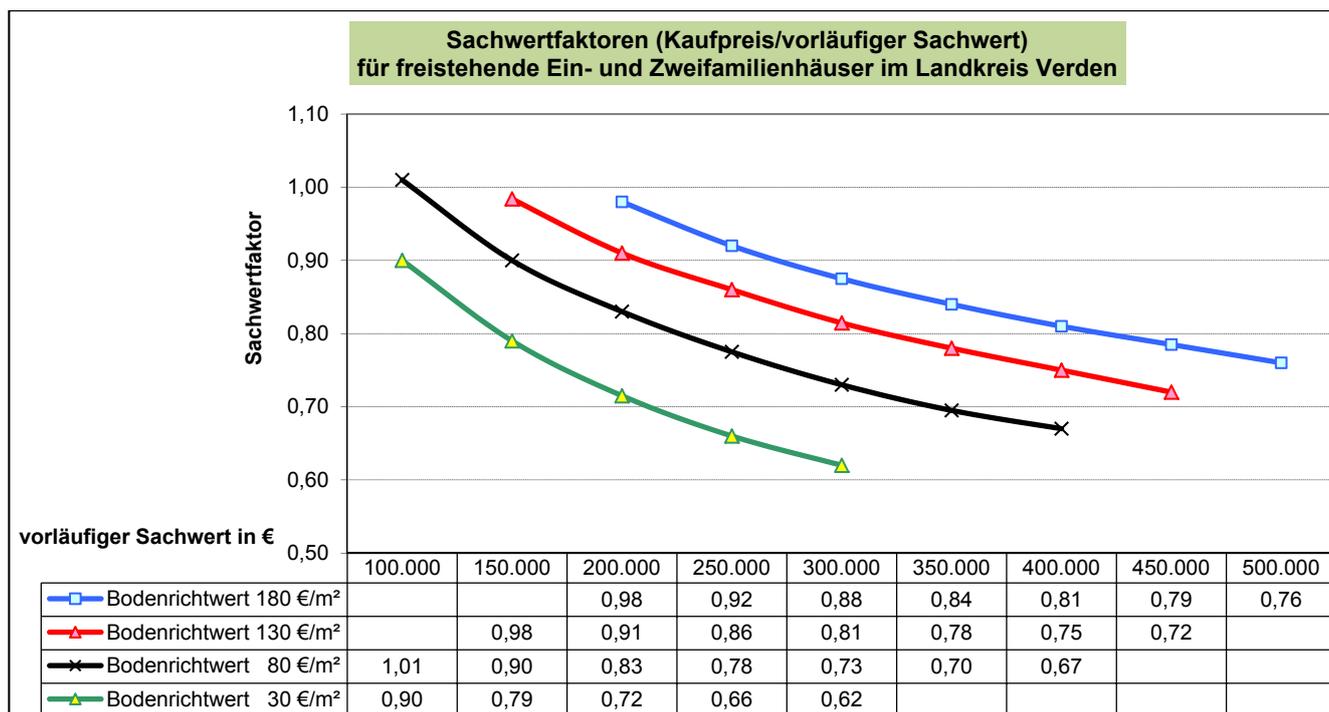


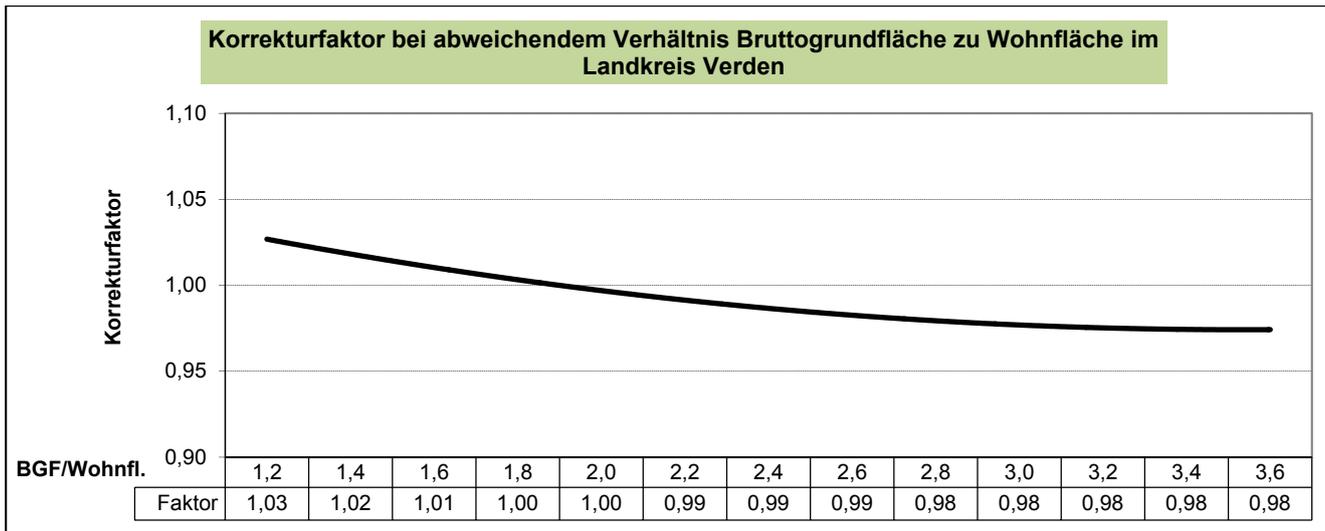


**Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Verden:**

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst rund 400 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> – 240 €/m <sup>2</sup>	97 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2012 (keine Neubauten)	1981
vorläufiger Sachwert	62.000 € – 709.000 €	248.000 €
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 3,0  
 und einem Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche von 1,6 zur Jahresmitte 2015?

Der Sachwertfaktor beträgt laut Graphik interpoliert 0,745.

Folgende Korrekturfaktoren sind anzubringen:

- 1,07 (Standardstufe).
- 1,03 (Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche)

Der vorläufige marktangepasste Sachwert des Objektes ergibt sich damit zu

$$225.000 \text{ €} \times 0,745 \times 1,07 \times 1,03 = \text{rd. } 185.000 \text{ €}.$$

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 sogenannte 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 wertbe-deutsame Daten des Grundstücks zu erfassen. Dies geschieht durch systematische Befragung der Grund-stückseigentümer 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 (m<sup>2</sup>)** eingeführt. Der auf die Wohnfläche bezogene Grundstückswert (normierter Kaufpreis) ist bei Objekten des individuellen Woh-nungsbaus die wichtigste Bezugsgröße, wenn man unterschiedliche Objekte wertmäßig vergleichen und beur-teilen will. Der Vergleichsfaktor ist daher die Größe, die im Wege des indirekten Preisvergleichs für das Wer-termittlungsobjekt ermittelt werden soll.

Der Vergleichsfaktor für ein bestimmtes Grundstück ergibt sich, indem man an den in den Grafiken in Abhän-gigkeit vom modifizierten Baujahr\* und Bodenwert angegebenen Basiswert Korrekturen entsprechend der jewei-ligen Ausprägungen der weiteren Hauptmerkmale anbringt. Sind mehrere größere Korrekturen erforderlich, kann dies allerdings zu Ungenauigkeiten im Ergebnis führen. Eine Interpolation der Koeffizienten auf Zwi-schenwerte ist grundsätzlich zulässig.

Den Angaben liegen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt von Mitte 2015 zugrunde. Sie beziehen sich auf jeweils gleichartige Grundstücke mit normal ausgeprägten Zustandsmerkmalen. Abwei-chungen davon, z. B. in Bauweise, Ausstattung oder Unterhaltung des Gebäudes, führen zu Mehr- oder Min-derwerten, 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 Abwei-chungen 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.
- \*) Das wertrelevante (modifizierte) Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisie-rungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungstichtag abzüglich der modi-fizierten Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.

**Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - modifizierte Baujahre ab 1955 ohne Neubauten**

Nachfolgend sind die Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser mit modifizierten (wertrelevanten) Baujahren ab 1955 dargestellt. Hier ist als Einflussgröße für die Ausstattung das Merkmal Standardstufe gemäß SW-RL berücksichtigt. Der Modernisierungsgrad ist über die Ermittlung des modifizierten (wertrelevanten) Baujahrs berücksichtigt.

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
<b>Kaufzeitpunkt</b>	01.07.2015	<b>Ausstattung/ Standardstufe</b>	mittel/ 2,5
<b>Lagewert 2015 (Bodenrichtwert)</b>	siehe Diagramme	<b>Garage</b>	vorhanden (eine)
<b>modifiziertes Baujahr</b>	siehe Diagramme	<b>Unterkellerung</b>	teilweise, unter 50 %
<b>Wohnfläche</b>	130 m <sup>2</sup>	<b>Dachneigung</b>	überwiegend kein Flachdach
<b>Grundstücksgröße</b>	800 m <sup>2</sup>	<b>Bauweise</b>	überwiegend massiv

Zwischen den Einflussgrößen sind teilweise Korrelationen vorhanden, so haben Gebäude mit jüngeren modifizierten Baujahren in aller Regel eine bessere Ausstattung (höhere Standardstufe). Ältere Gebäude weisen üblicherweise niedrigere Standardstufen auf. Abweichungen von den durchschnittlichen Einflussgrößen sind 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.

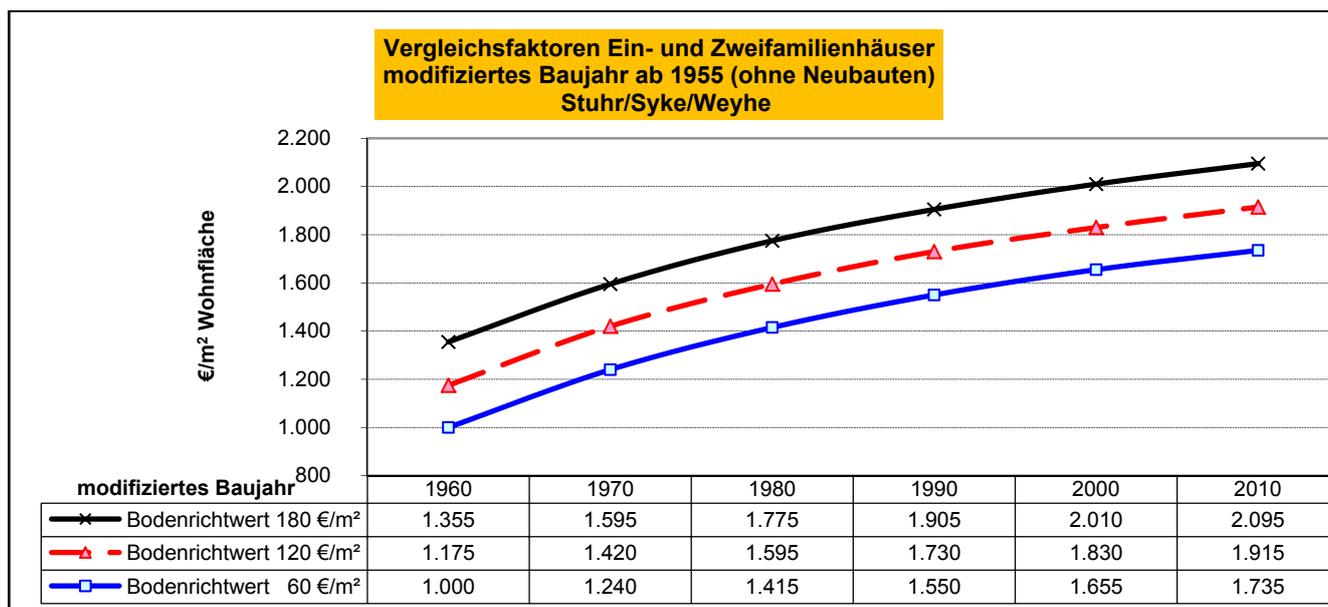
**Stuhr, Syke, Weyhe**

**Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser – modifizierte Baujahre ab 1955 ohne Neubauten – im Bereich der Gemeinden Stuhr, Syke und Weyhe**

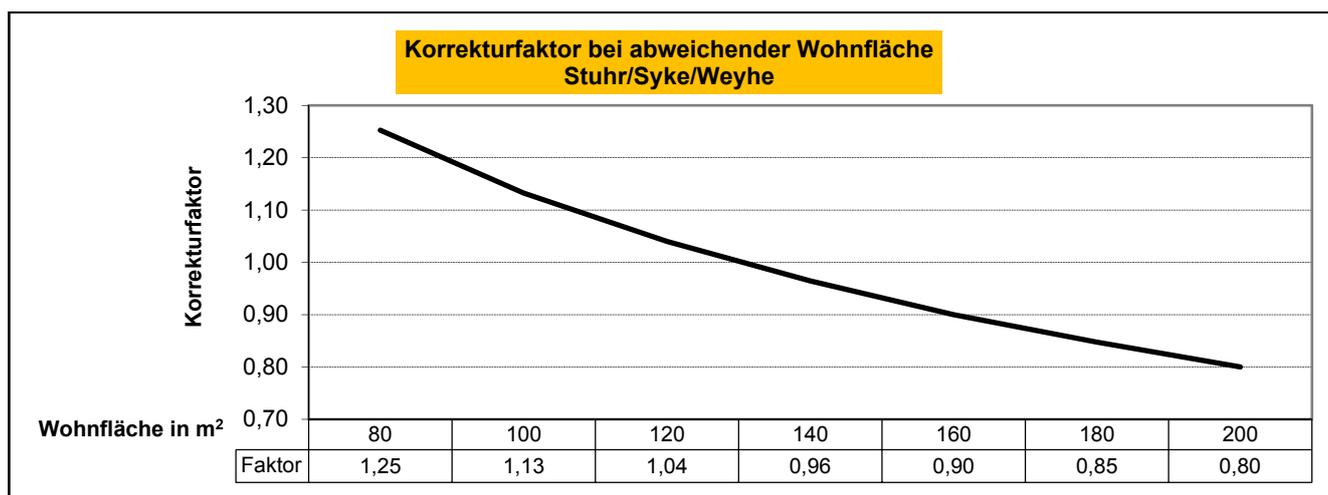
Die Stichprobe umfasst rund 510 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2015	2013
Lagewert 2015 (Bodenrichtwert)	35 €/m <sup>2</sup> – 220 €/m <sup>2</sup>	125 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1955 – 2010 (keine Neubauten)	1981
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> – 260 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>
Keller	0% – 100%	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,5 – 4	2,5
Grundstücksgröße	240 m <sup>2</sup> – 1.750 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>

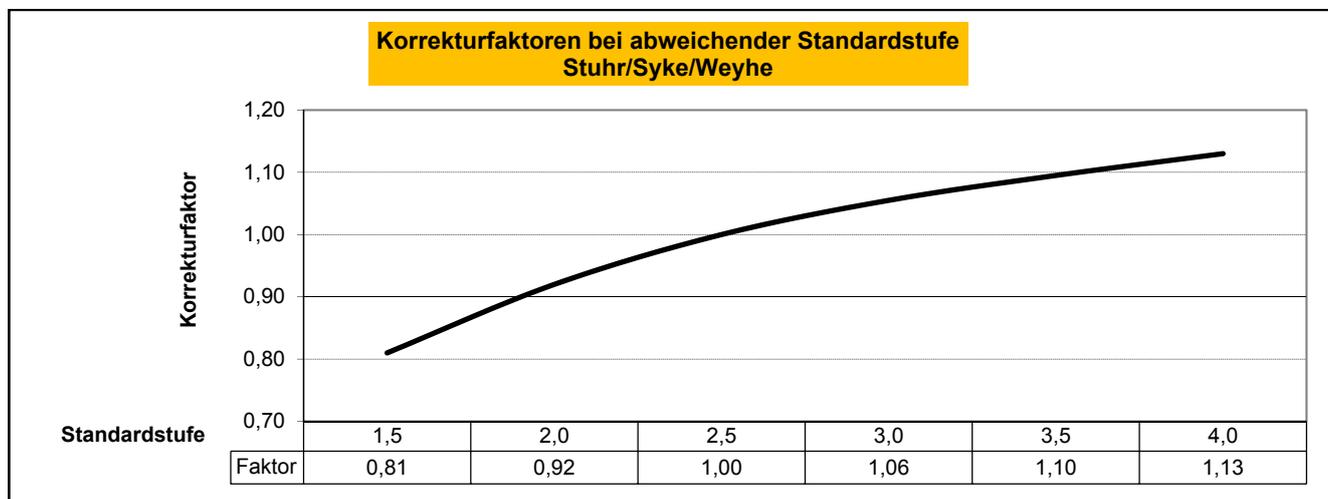
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem modifizierten Baujahr**



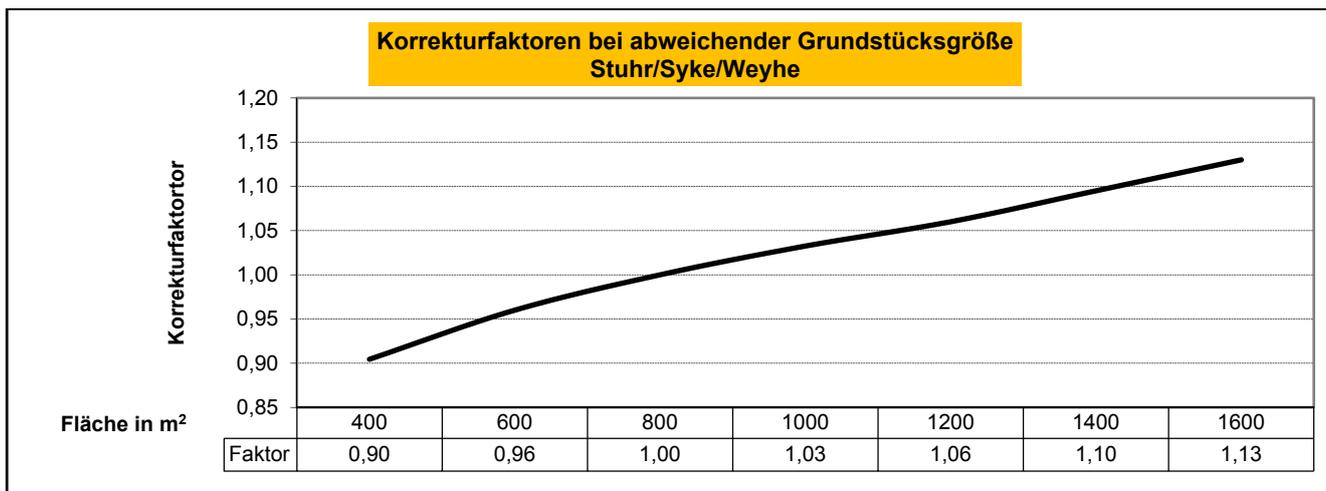
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal**

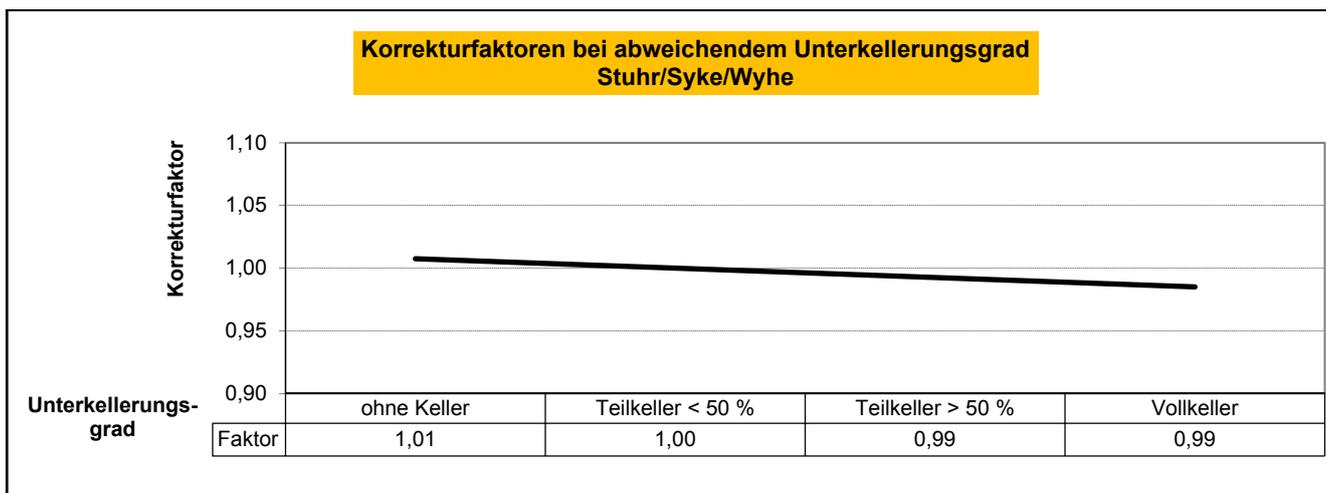


### Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



### Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad

Es besteht nur eine relativ geringe statistische Signifikanz der Abhängigkeit der Vergleichspreise vom Grad der Unterkellerung. Der geringe Einfluss der Unterkellerung ist damit zu erklären, dass der Grad der Unterkellerung bei der Kaufentscheidung heute immer unwichtiger wird, denn Abstellflächen sind ebenerdig leichter zu erreichen. Keller als Vorratsflächen verlieren zunehmend an Bedeutung und Unterkellerungen bedingen häufig einen höheren Unterhaltungsaufwand.



### Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)

Der überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund zu geringer Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Holzbauweise, Gebäuden in leichter Bauweise oder Fachwerkbauweise statistisch nicht zu ermitteln.

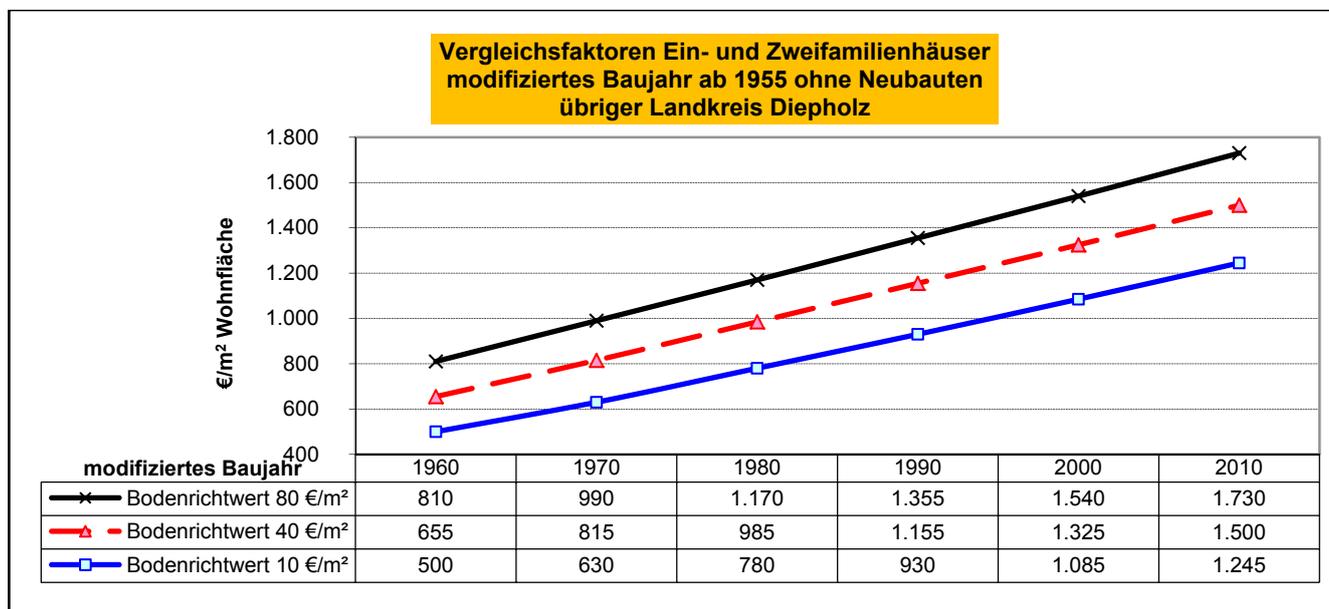
**Übriger Landkreis Diepholz**

**Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser – modifizierte Baujahre ab 1955 ohne Neubauten – im Bereich des übrigen Landkreises Diepholz**

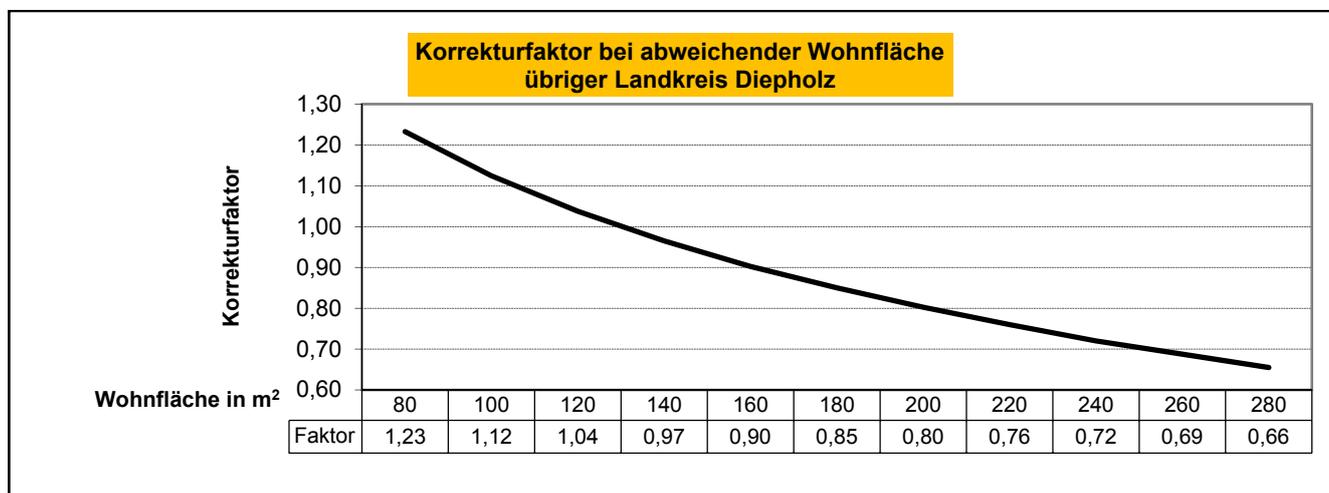
Die Stichprobe umfasst rund 780 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2015	2014
Lagewert 2015 (Bodenrichtwert)	7 €/m <sup>2</sup> – 100 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1955 – 2011 (keine Neubauten)	1981
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 290 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>
Keller	0% – 100%	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,5 – 4	2,5
Grundstücksgröße	350 m <sup>2</sup> – 2.400 m <sup>2</sup>	945 m <sup>2</sup>

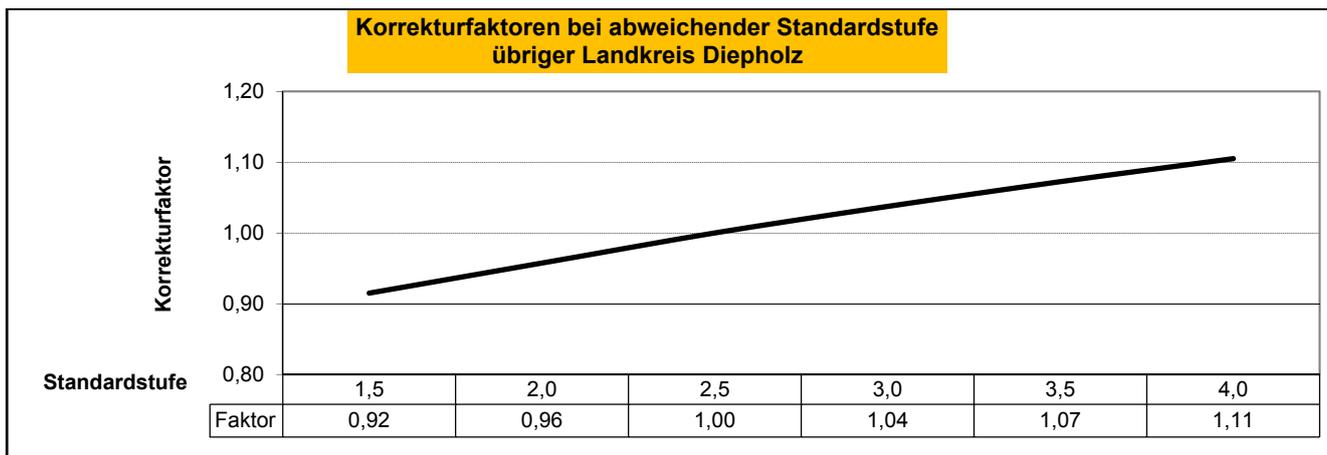
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem modifizierten Baujahr**



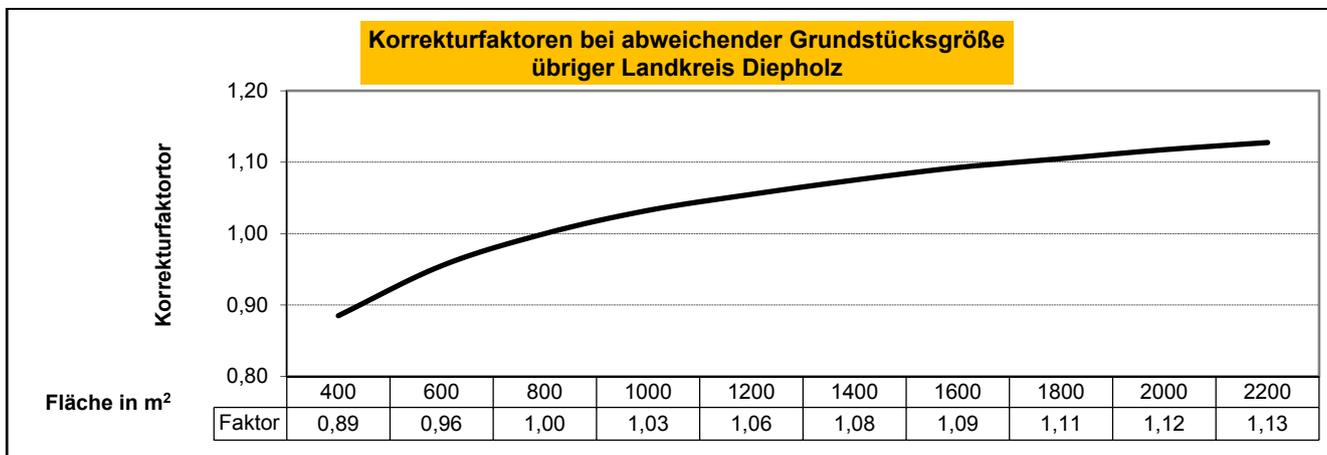
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



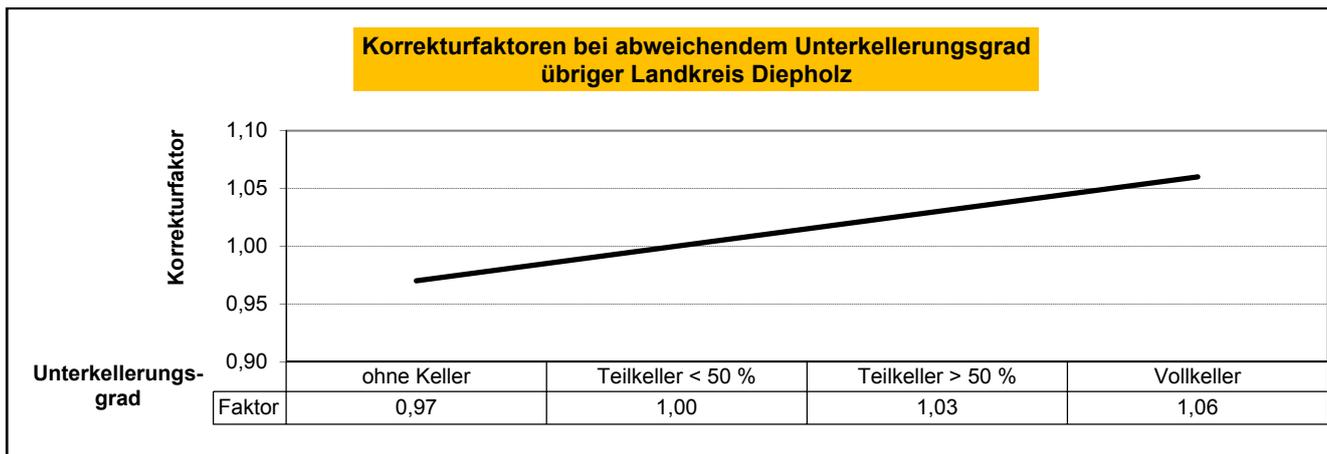
**Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal**



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



**Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad**



**Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)**

Der überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund zu geringer Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Holzbauweise, Gebäuden in leichter Bauweise oder Fachwerkgebäuden statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass für gut erhaltene Fachwerkgebäude im Einzelfall bis zu 5 - 10 % höhere Preise gezahlt werden, während gleichzeitig für Häuser in Holzbau- oder Leichtbauweise durchschnittlich um ca. 5 - 10 % niedrigere Preise gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise bestätigt.

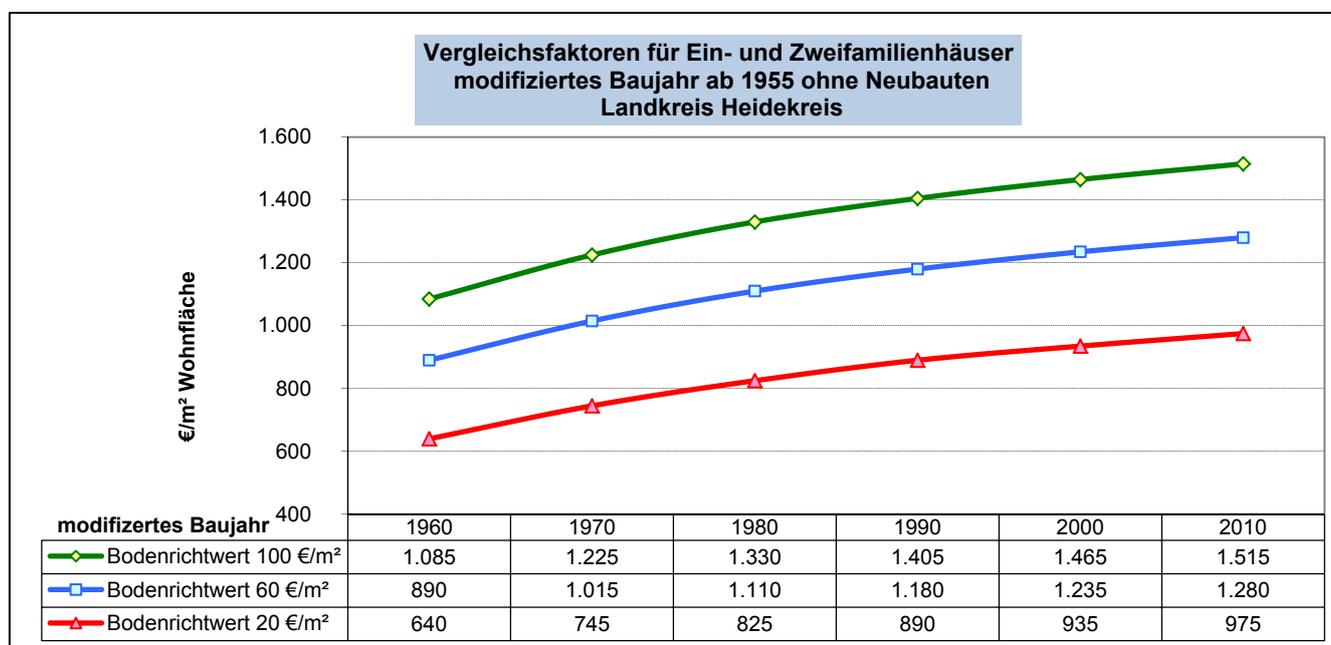
**Landkreis Heidekreis**

**Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser – modifizierte Baujahre ab 1955 ohne Neubauten – im Heidekreis**

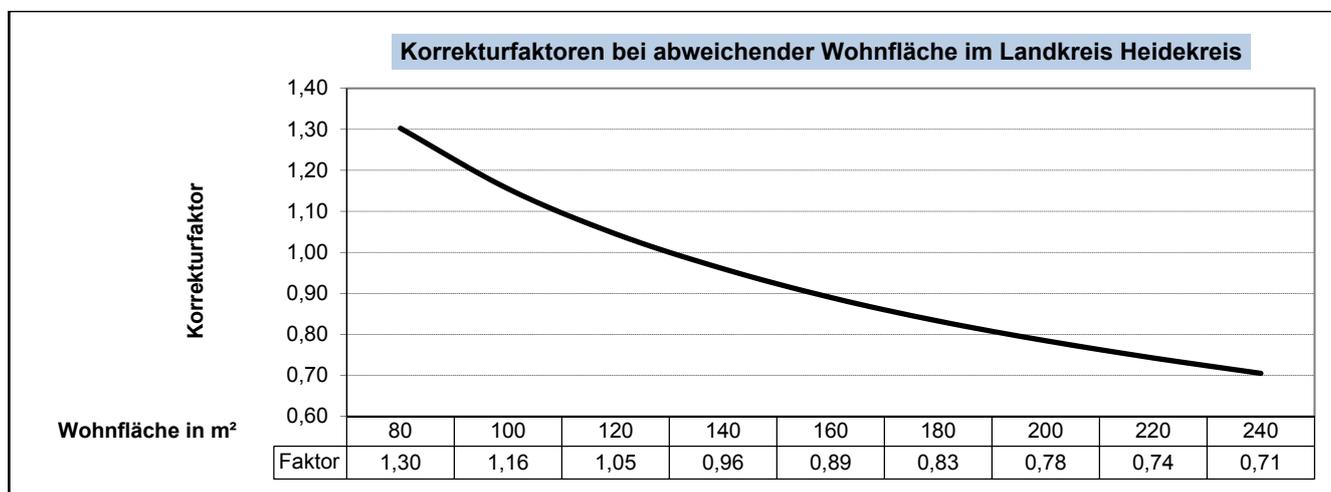
Die Stichprobe umfasst 720 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2015	2013
Lagewert 2015 (Bodenrichtwert)	12 €/m <sup>2</sup> – 110 €/m <sup>2</sup>	53 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1955 – 2011 (keine Neubauten)	1981
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 260 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Keller	0% – 100%	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,5 – 4	2,4
Grundstücksgröße	255 m <sup>2</sup> – 1.700 m <sup>2</sup>	885 m <sup>2</sup>

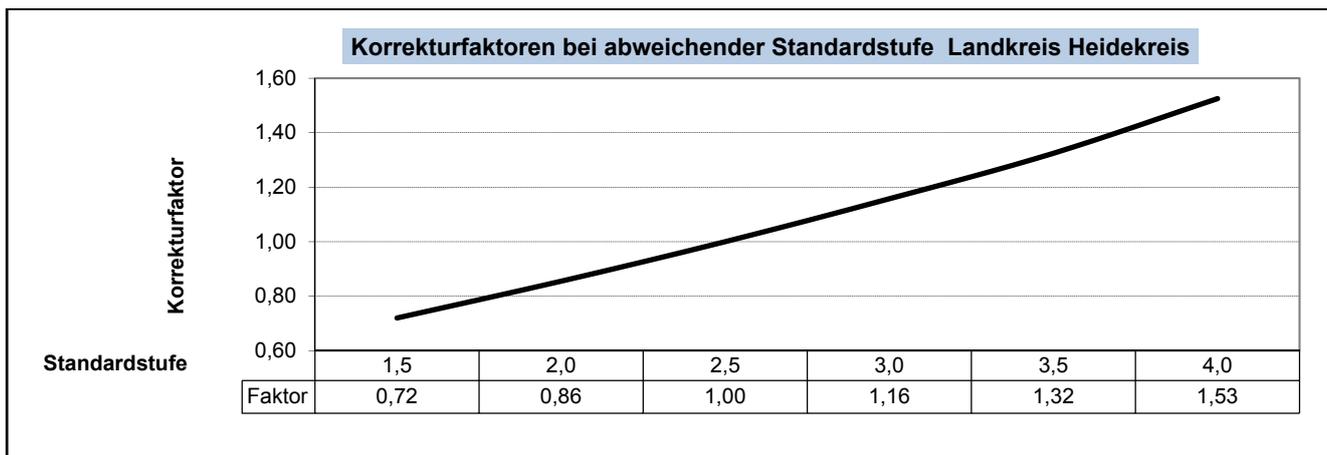
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem modifizierten Baujahr**



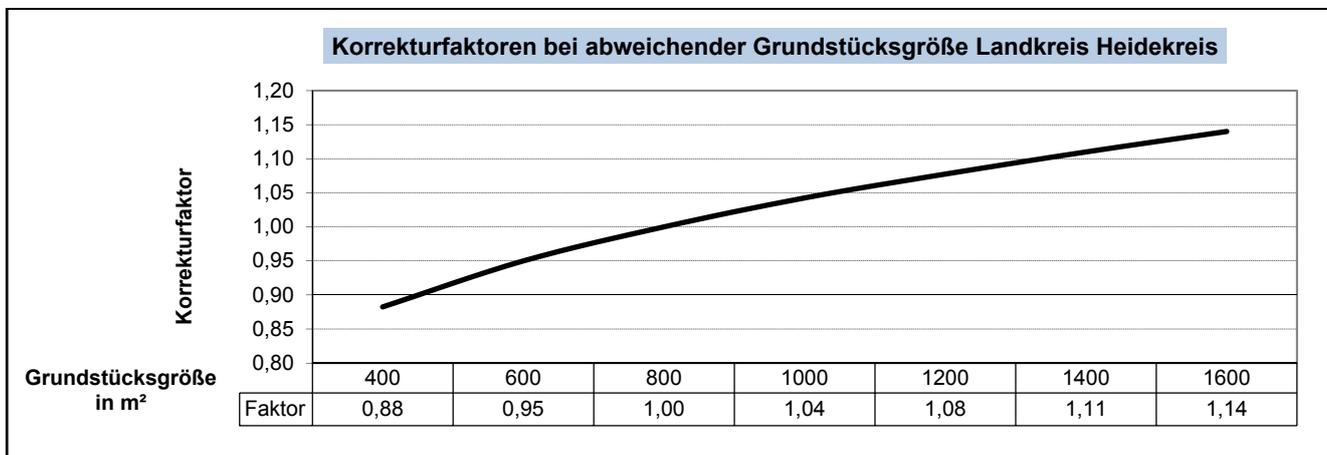
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



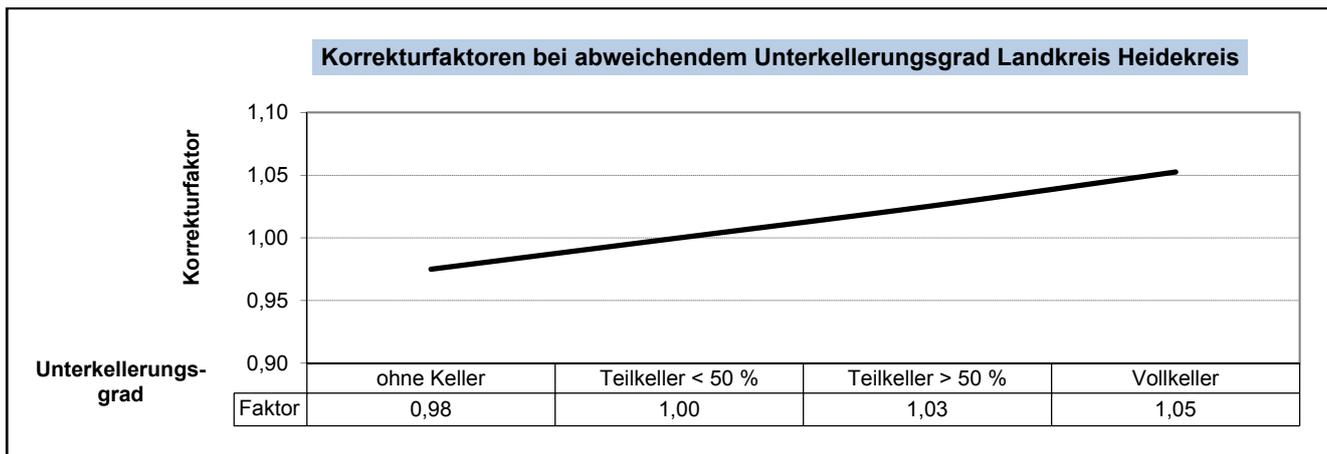
**Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal**



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



**Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad**



**Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)**

Der weit überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund der geringen Datenmenge ist der Einfluss einer abweichenden Bauweise nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass für gut erhaltene Fachwerkgebäude im Einzelfall ca. 5 - 10 % höhere Preise gezahlt werden, während gleichzeitig für Häuser in Holzbau- oder Leichtbauweise durchschnittlich um ca. 5 - 10 % niedrigere Preise gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise bestätigt.

**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.

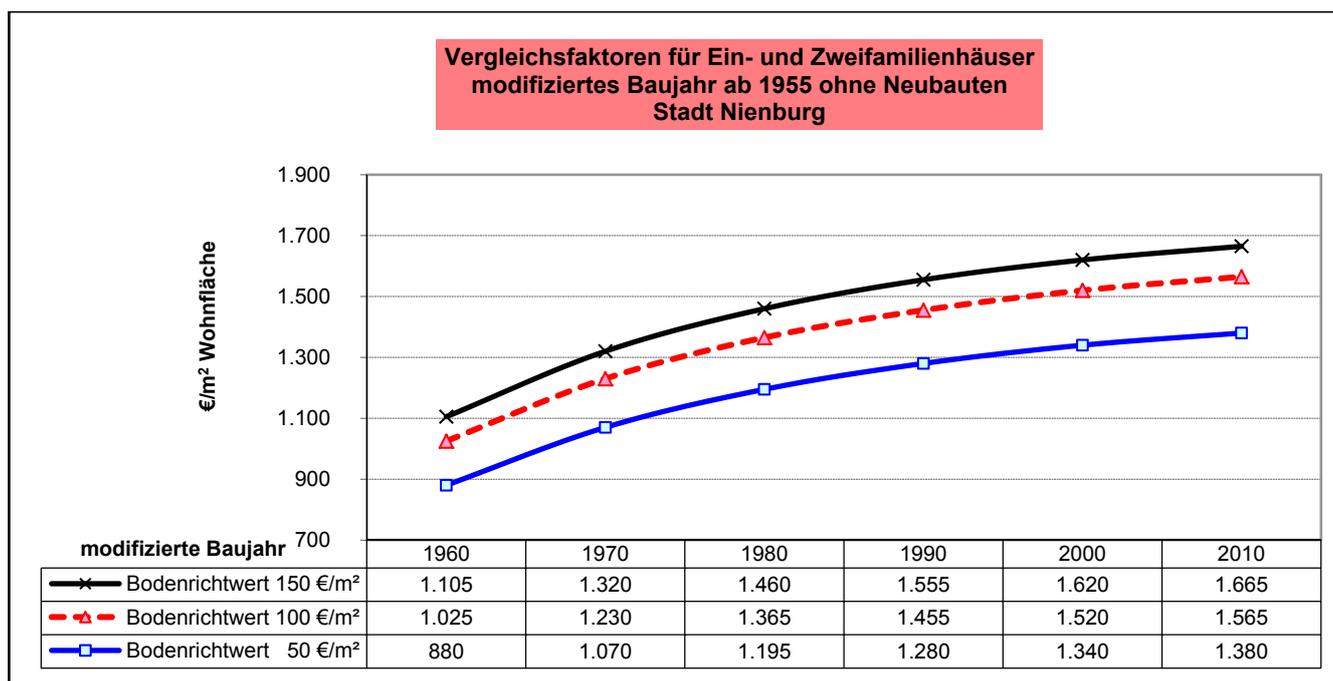
**Stadt Nienburg**

**Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser – modifizierte Baujahre ab 1955 ohne Neubauten – in der Stadt Nienburg**

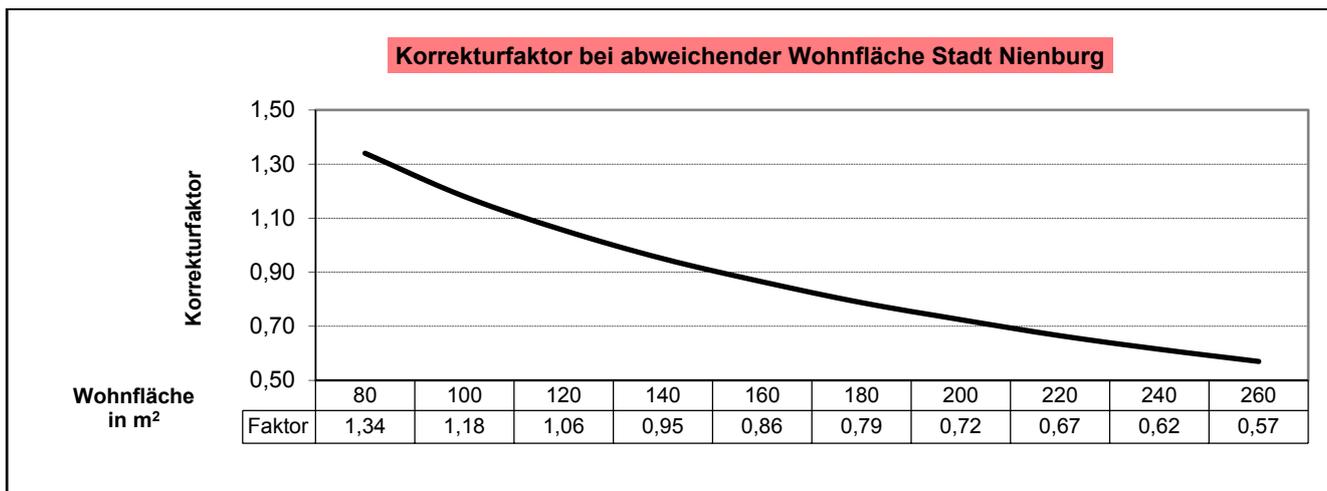
Die Stichprobe umfasst rund 160 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2002 – 2015	2014
Lagewert 2015 (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> – 165 €/m <sup>2</sup>	82 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1955 – 2011 (keine Neubauten)	1975
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> – 280 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>
Keller	0% – 100%	teilweise, über 50 %
Standardstufe	1,5 – 4	2,5
Grundstücksgröße	330 m <sup>2</sup> – 1.715 m <sup>2</sup>	775 m <sup>2</sup>

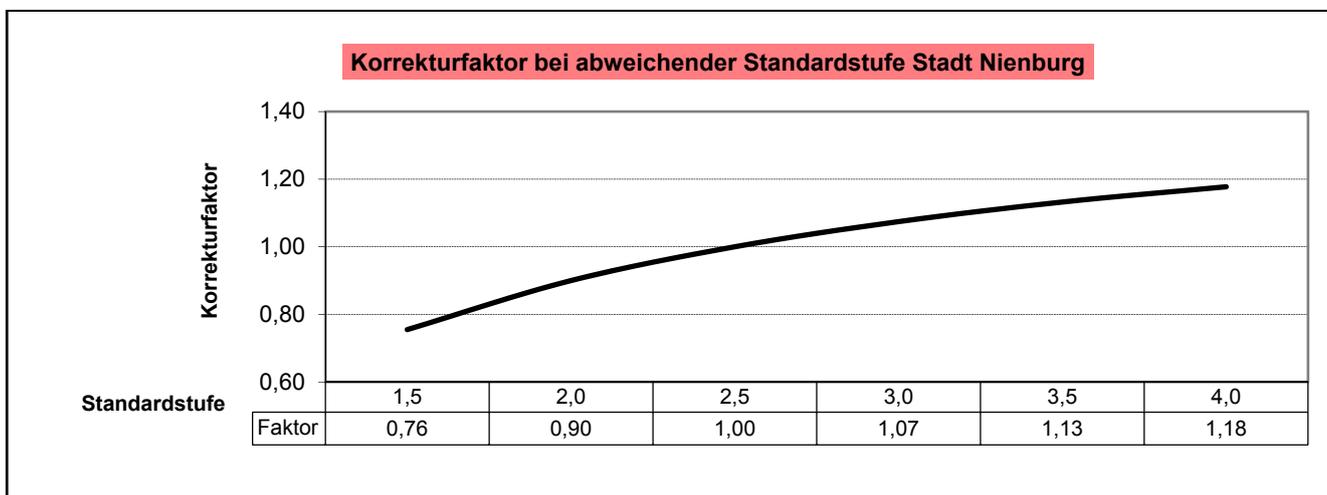
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem modifizierten Baujahr**



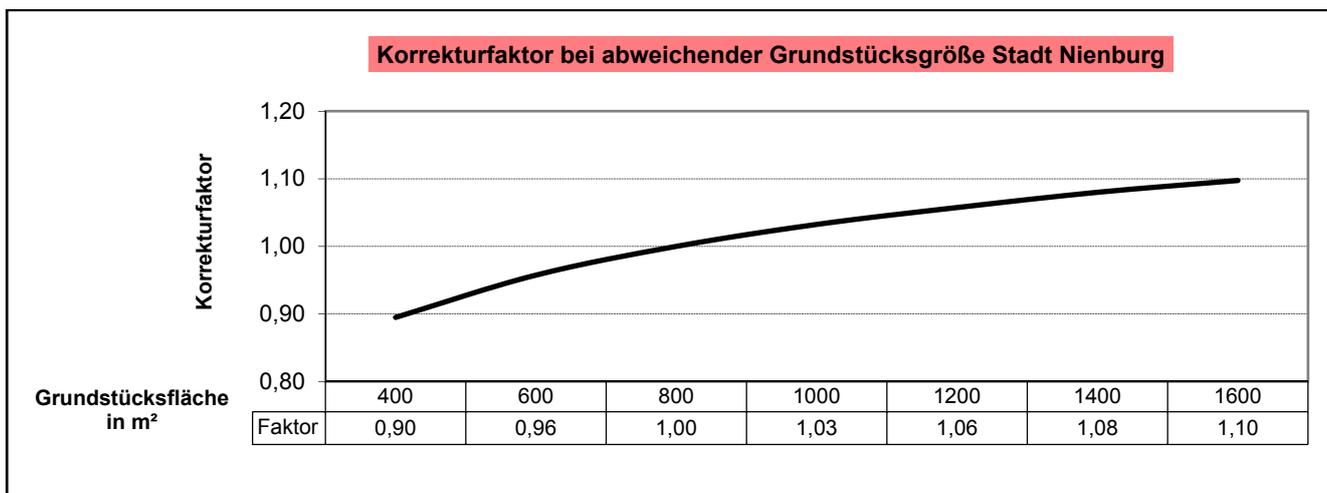
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal**

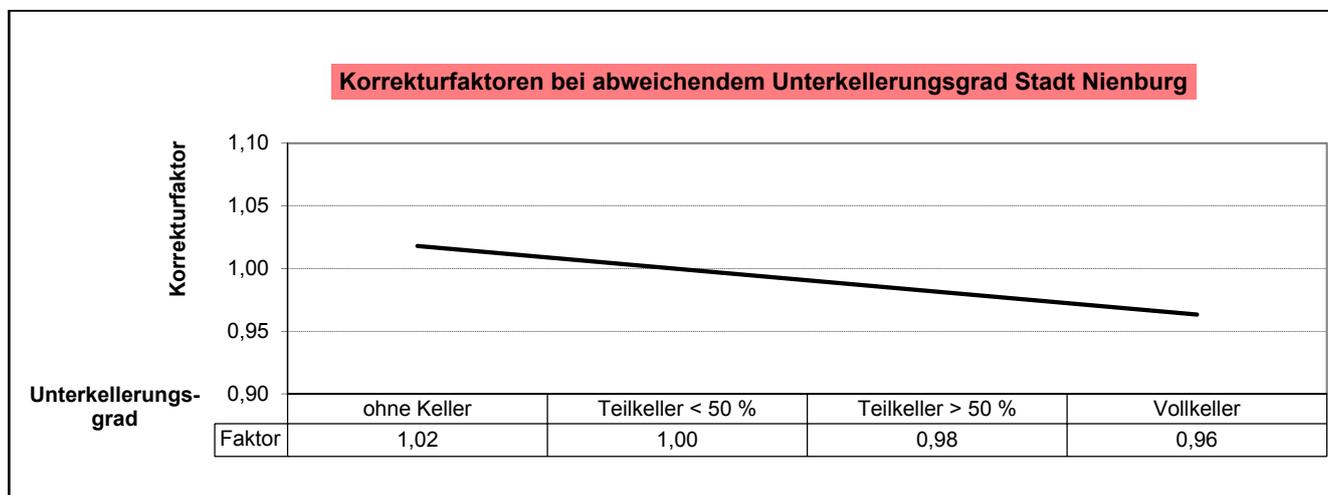


**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



### Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad

Es besteht nur eine relativ geringe statistische Signifikanz der Abhängigkeit der Vergleichspreise vom Grad der Unterkellerung. Der geringe Einfluss der Unterkellerung ist damit zu erklären, dass der Grad der Unterkellerung bei der Kaufentscheidung heute immer unwichtiger wird, denn Abstellflächen sind ebenerdig leichter zu erreichen. Keller als Vorratsflächen verlieren zunehmend an Bedeutung und Unterkellerungen bedingen häufig einen höheren Unterhaltungsaufwand.



### Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)

Der weit überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund zu geringer Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Holzbauweise, Gebäuden in leichter Bauweise oder Fachwerkbauweise statistisch nicht zu ermitteln.

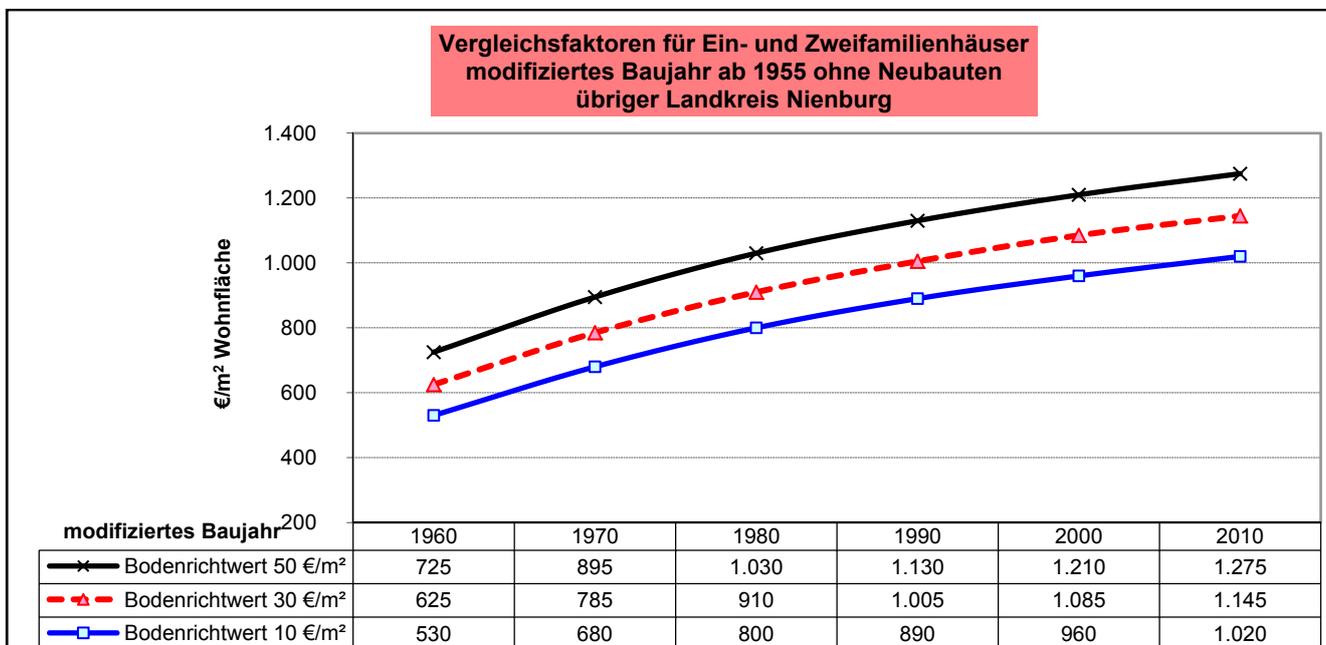
**Übriger Landkreis Nienburg**

**Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser – modifizierte Baujahre ab 1955 ohne Neubauten – im übrigen Landkreis Nienburg**

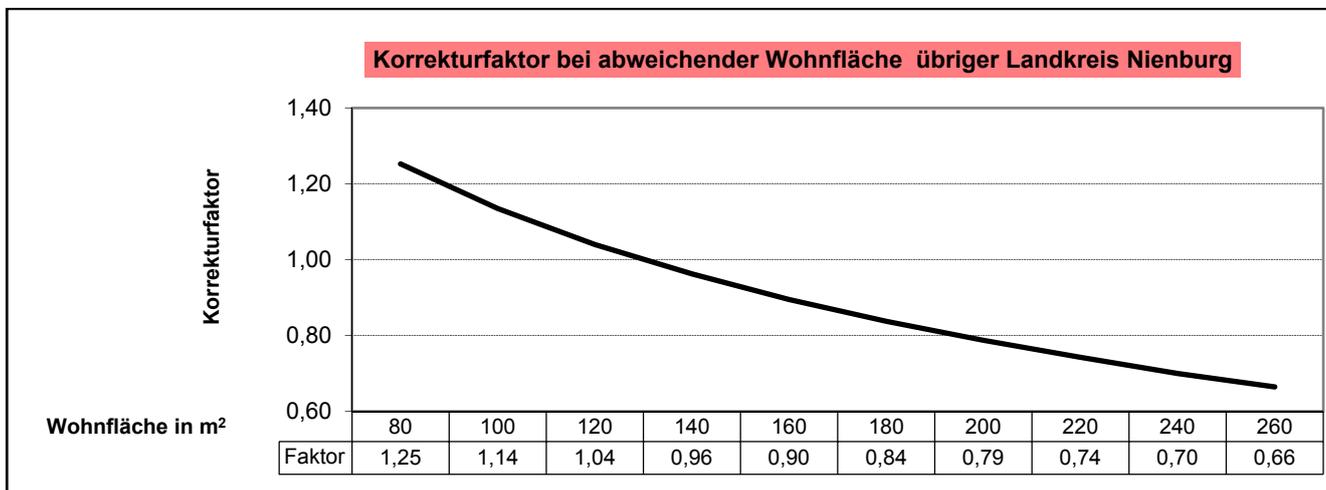
Die Stichprobe umfasst rund 515 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2015	2014
Lagewert 2015 (Bodenrichtwert)	8 €/m <sup>2</sup> – 65 €/m <sup>2</sup>	33 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1955 – 2011 (keine Neubauten)	1980
Wohnfläche	55 m <sup>2</sup> – 270 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>
Keller	0% – 100%	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,5 – 4	2,4
Grundstücksgröße	370 m <sup>2</sup> – 2.160 m <sup>2</sup>	1.010 m <sup>2</sup>

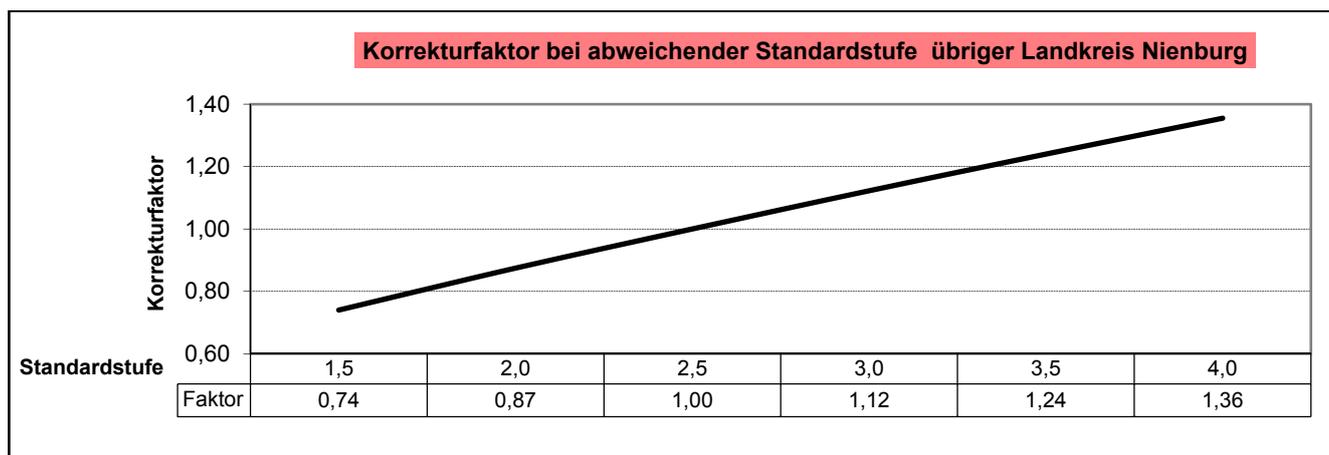
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem modifizierten Baujahr**



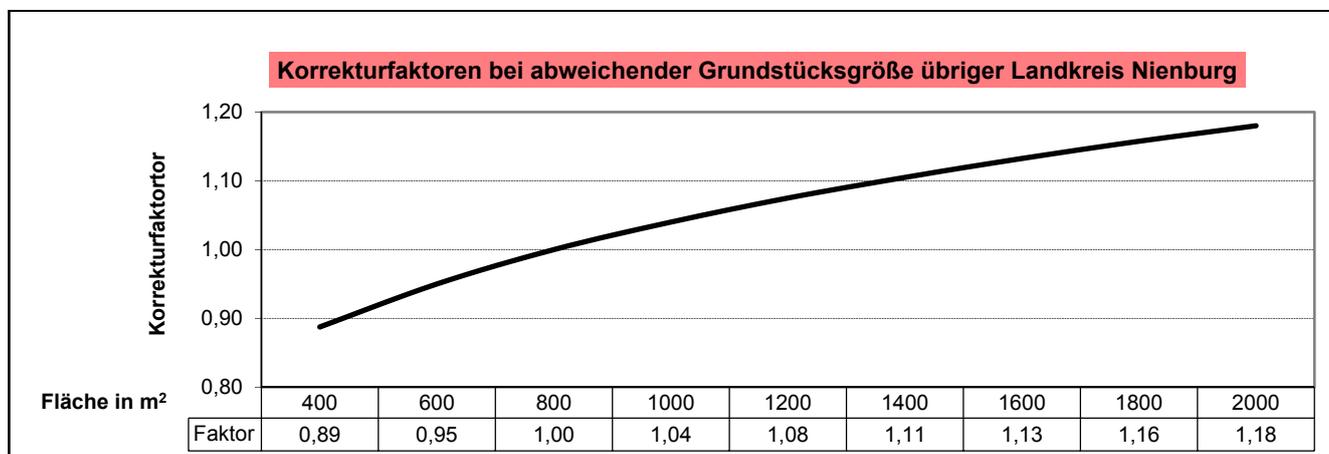
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



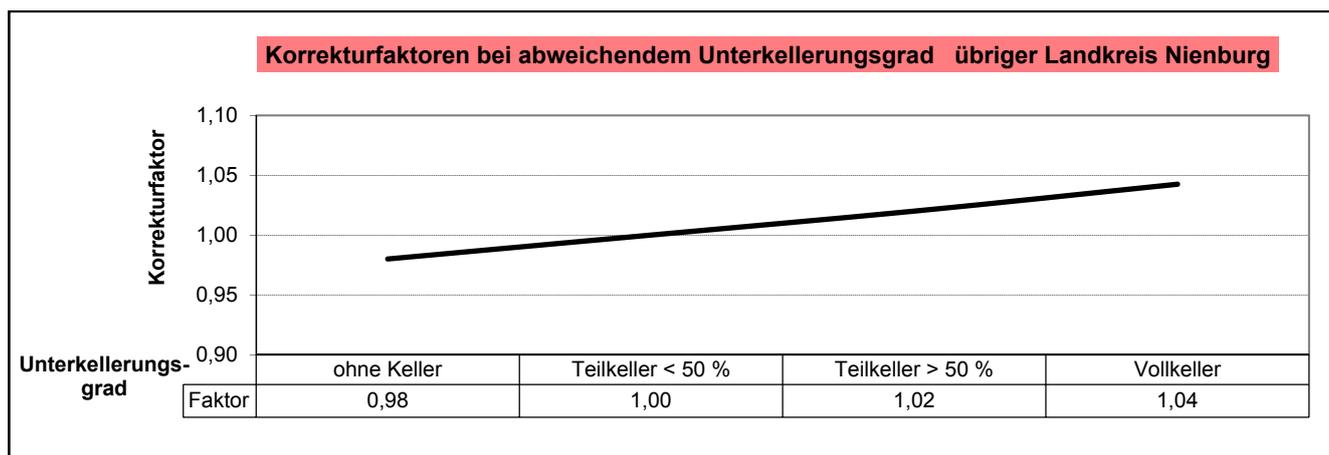
### Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



### Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



### Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



### Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)

Der weit überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund zu geringer Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Holzbauweise, Gebäuden in leichter Bauweise oder Fachwerkbauweise statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass für gut erhaltene Fachwerkgebäude im Einzelfall bis rund 10 % höhere Preise gezahlt werden, während gleichzeitig für Häuser in Holzbau- oder Leichtbauweise rund 10 % niedrigere Preise gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise bestätigt.

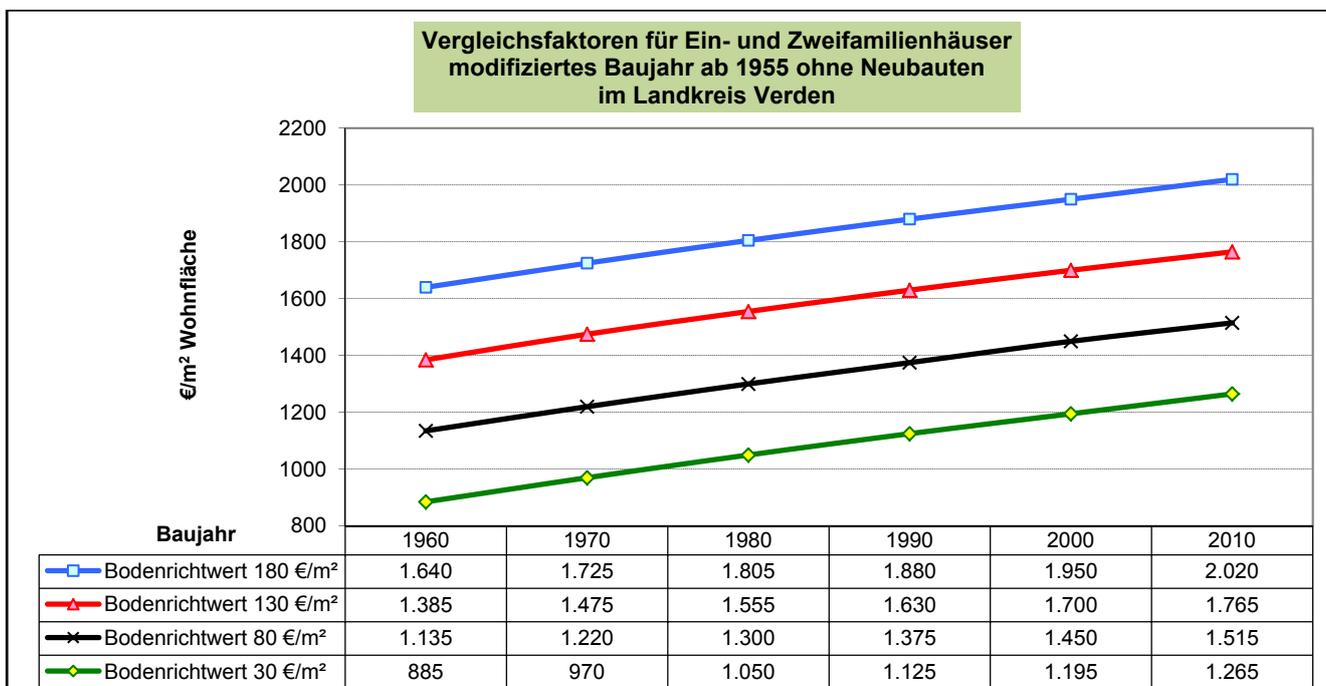
**Landkreis Verden**

**Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser – modifizierte Baujahre ab 1955 ohne Neubauten – im Landkreis Verden**

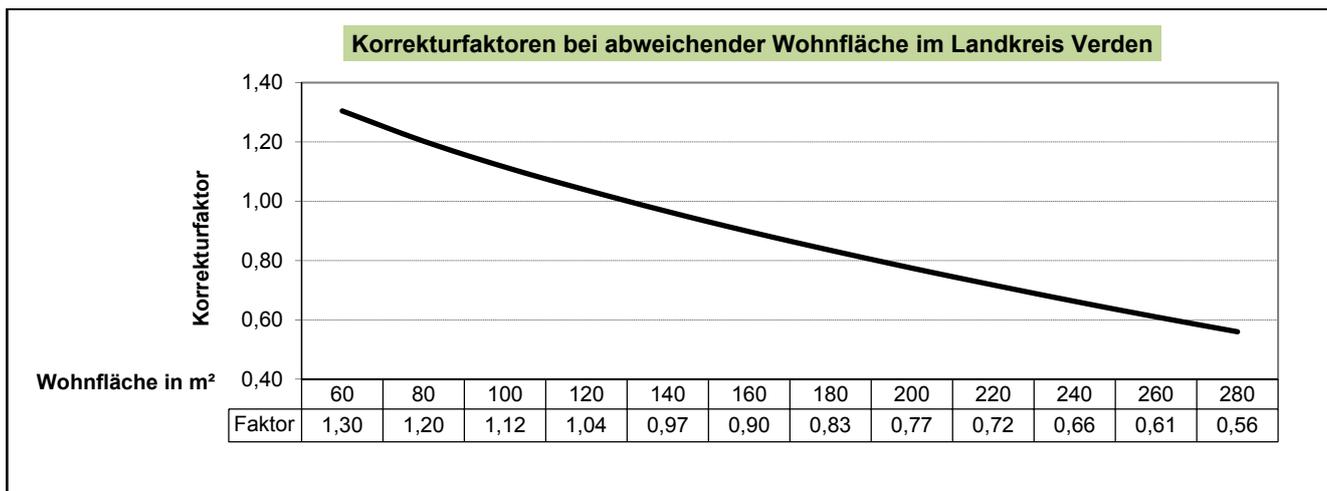
Die Stichprobe umfasst rund 575 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2015	2013
Lagewert 2015 (Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> – 190 €/m <sup>2</sup>	92 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1955 – 2011 (keine Neubauten)	1981
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> – 280m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>
Keller	0% – 100%	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,5 – 4	2,4
Grundstücksgröße	270 m <sup>2</sup> – 2.000 m <sup>2</sup>	870 m <sup>2</sup>

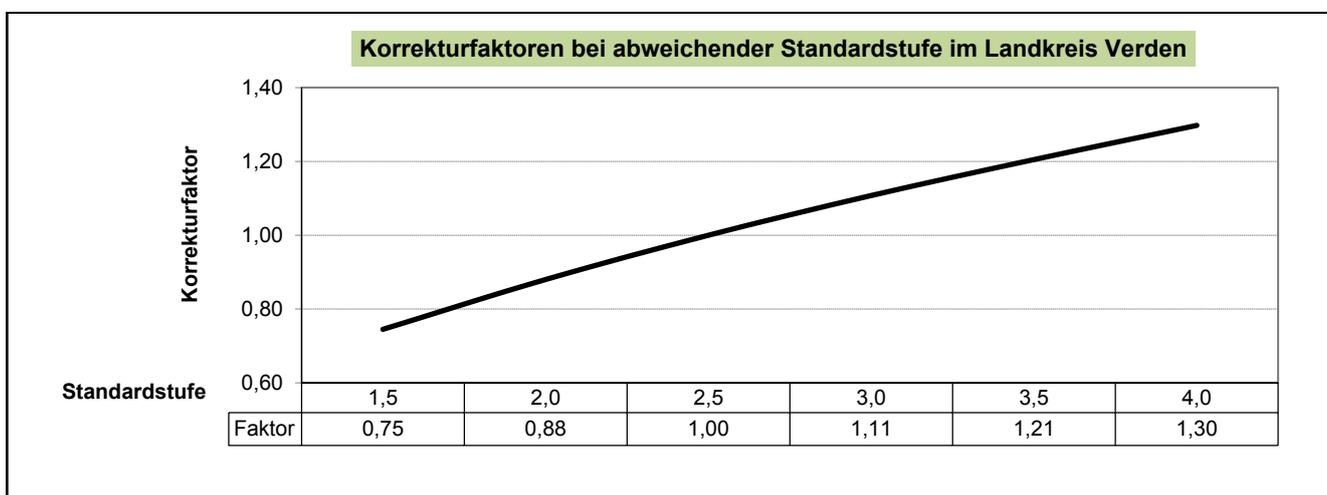
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem modifizierten Baujahr**



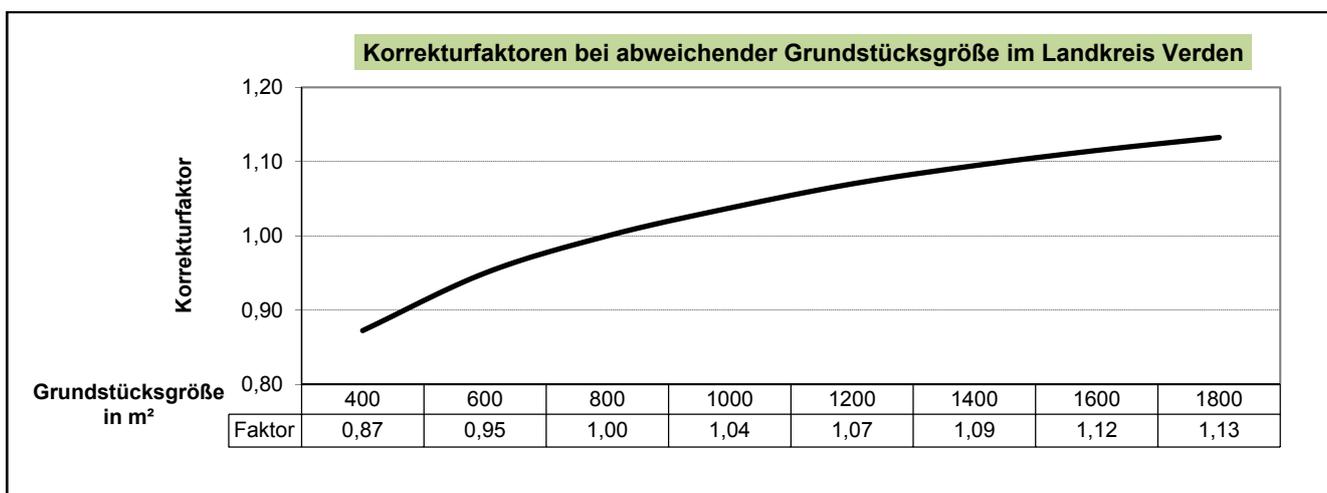
### Abhängigkeit von der Wohnfläche



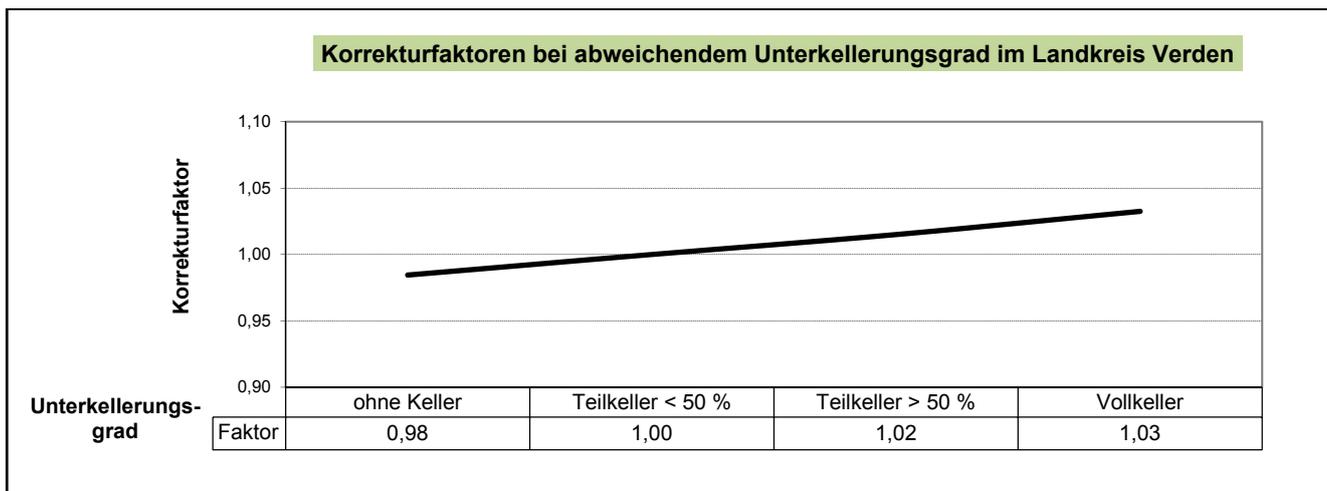
### Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



### Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



**Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad**



**Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)**

Der überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund zu geringer Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Holzbauweise, Gebäuden in leichter Bauweise oder von Gebäuden in Fachwerkbauweise statistisch nicht sicher zu ermitteln.

**Anwendungsbeispiel:**

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

**Einflussfaktoren:**

Lage:	Landkreis Nienburg	Bauweise:	massiv
Bodenrichtwert:	40 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche:	170 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1965	Modifiziertes Baujahr:	1978

Das Gebäude des Baujahres 1965 weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf, da eine Dacherneuerung, eine Modernisierung der Heizungsanlage und der Bäder vor kurzem erfolgt ist. Bei 50 Jahren Alter würde die Restnutzungsdauer 2015 (ohne die vor kurzem durchgeführten Modernisierungen) 20 Jahre betragen. Aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen ergibt sich nach der Tabelle 4.2.3 der Sachwert-Richtlinie eine (rechnerische) Verjüngung von 13 Jahren und damit eine modifizierte Restnutzungsdauer von 33 (20+13) Jahren. Das werterelevante (modifizierte) Baujahr verschiebt sich daher auf 1965 +13 = 1978.

Grundstücksgröße:	1.000 m <sup>2</sup>	Unterkellerung:	Vollkeller
Standardstufe :	2,5		

**Berechnung Vergleichswert:**

Vergleichsfaktor (Tabelle)	rund 945 €/m <sup>2</sup> ; aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,87; aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für Standardstufe	1,00; aus Diagramm
Korrekturfaktor Grundstücksgröße	1,04; aus Diagramm
Korrekturfaktor Vollkeller	1,04; aus Diagramm
Vergleichsfaktor =	
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	945 €/m <sup>2</sup> x 0,87 x 1,00 x 1,04 x 1,04 = rund 890 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger Vergleichswert =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	170 m <sup>2</sup> x 890 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 150.000 €</b>

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

**Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre bis 1945**

Nachfolgend sind die Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der originären Baujahre bis 1945 dargestellt. Hier sind als Einflussgröße die Ausstattung in den Stufen einfach, mittel und gehoben, der Modernisierungsgrad, abgeleitet von durchgeführten wesentlichen baulichen Verbesserungen und das originäre Baujahr untersucht worden, da die Kenngrößen Standardstufe und modifiziertes (wertrelevantes) Baujahr noch nicht in allen Kauffällen belegt sind.

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

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>	<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>
<b>Kaufzeitpunkt</b>	01.07.2015	<b>Ausstattung</b>	mittel
<b>Lagewert 2015 (Bodenrichtwert 31.12.2014)</b>	siehe Diagramme	<b>Garage</b>	vorhanden (eine)
<b>originäres Baujahr</b>	siehe Diagramme	<b>Unterkellerung</b>	teilweise, unter 50 %
<b>Wohnfläche</b>	150 m <sup>2</sup>	<b>Dachneigung</b>	überwiegend kein Flachdach
<b>Grundstücksgröße</b>	800 m <sup>2</sup>	<b>Bauweise</b>	weit überwiegend massiv
<b>Bauliche Verbesserungen</b>	mittlerer Modernisierungsgrad		

**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.

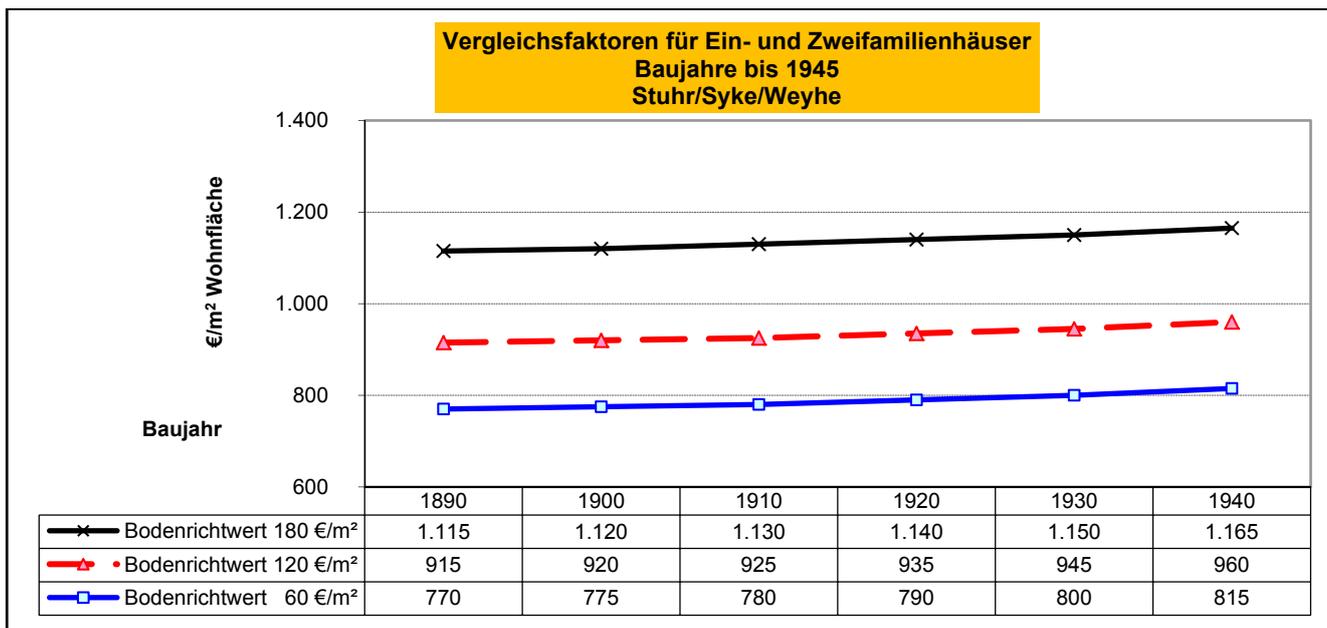
**Stuhr, Syke, Weyhe**

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser - **Baujahre bis 1945 - im Bereich der Gemeinden Stuhr, Syke und Weyhe**

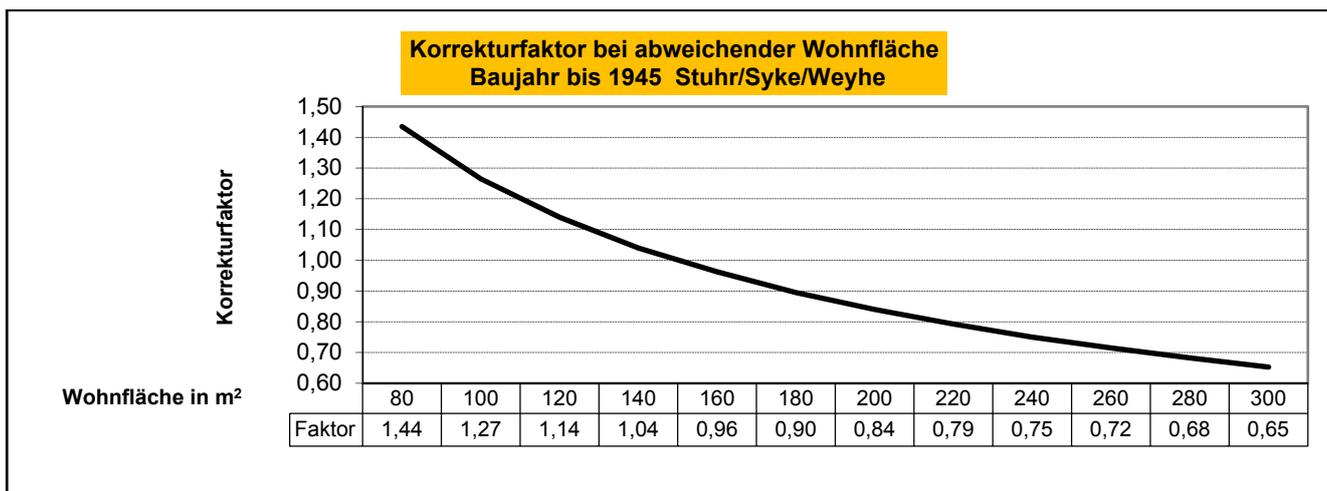
Die Stichprobe umfasst 105 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

<b>Merkmal</b>	<b>Bereich (Anwendungsspanne)</b>	<b>Mittelwert</b>
Kaufzeitpunkt	2008 – 2015	2012
Lagewert 2015 (Bodenrichtwert)	35 €/m <sup>2</sup> – 200 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>
originäres Baujahr	1890 – 1945	1923
Wohnfläche	90 m <sup>2</sup> – 300 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
Ausstattung	einfach – gehoben	durchschnittlich
Bauliche Verbesserungen	nicht modernisiert – umfassend modernisiert	mittlerer Modernisierungsgrad
Keller	0% – 100%	teilweise, unter 50 %
Grundstücksgröße	385 m <sup>2</sup> – 2.375 m <sup>2</sup>	1.060 m <sup>2</sup>

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

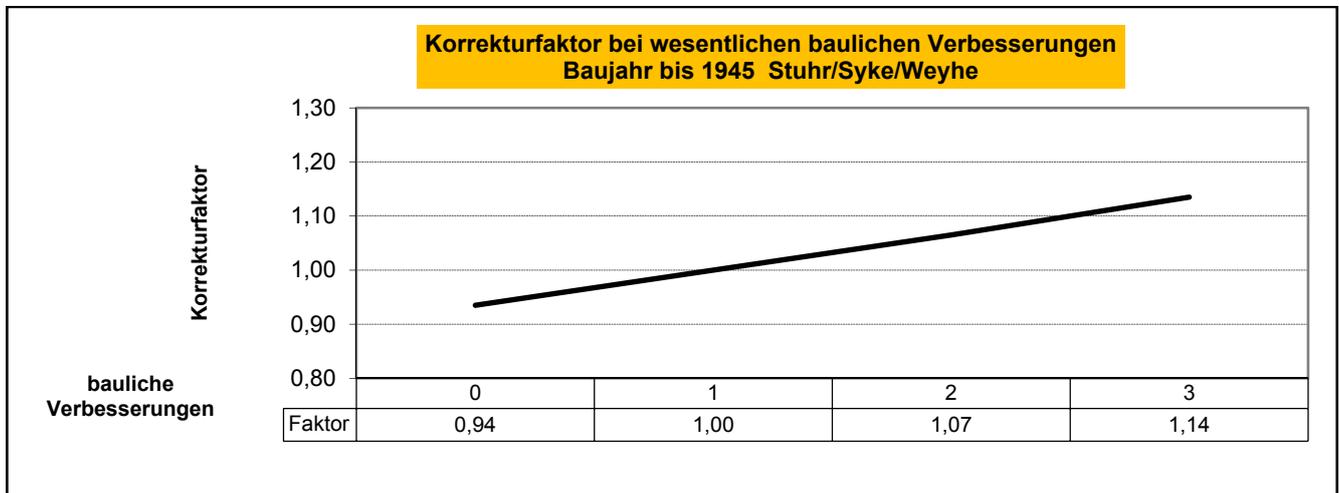


**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



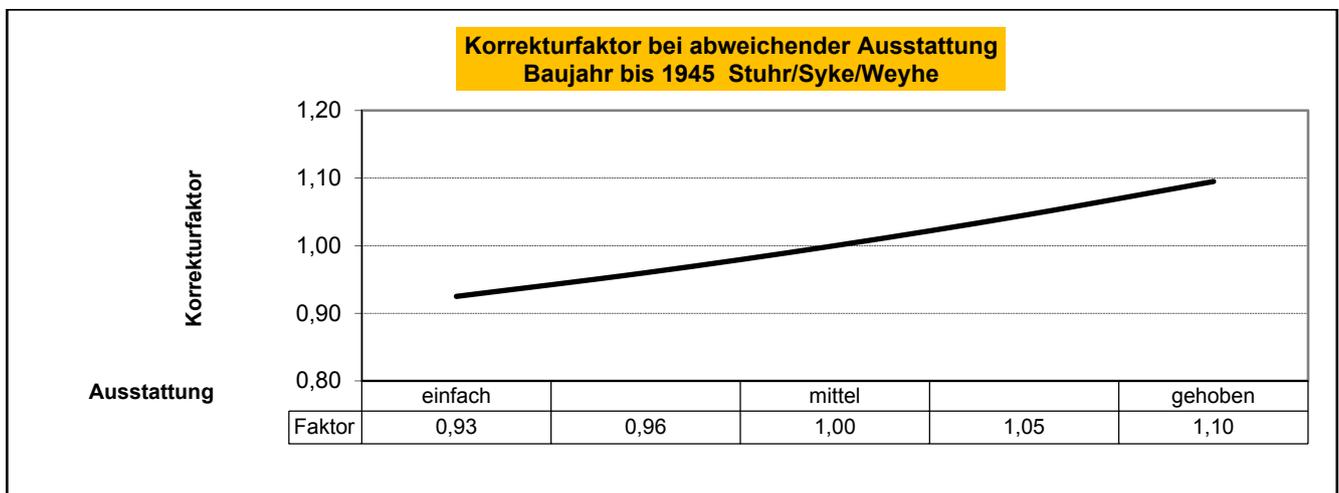
### Abhängigkeit von den baulichen Verbesserungen (Umbaumaßnahmen)

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

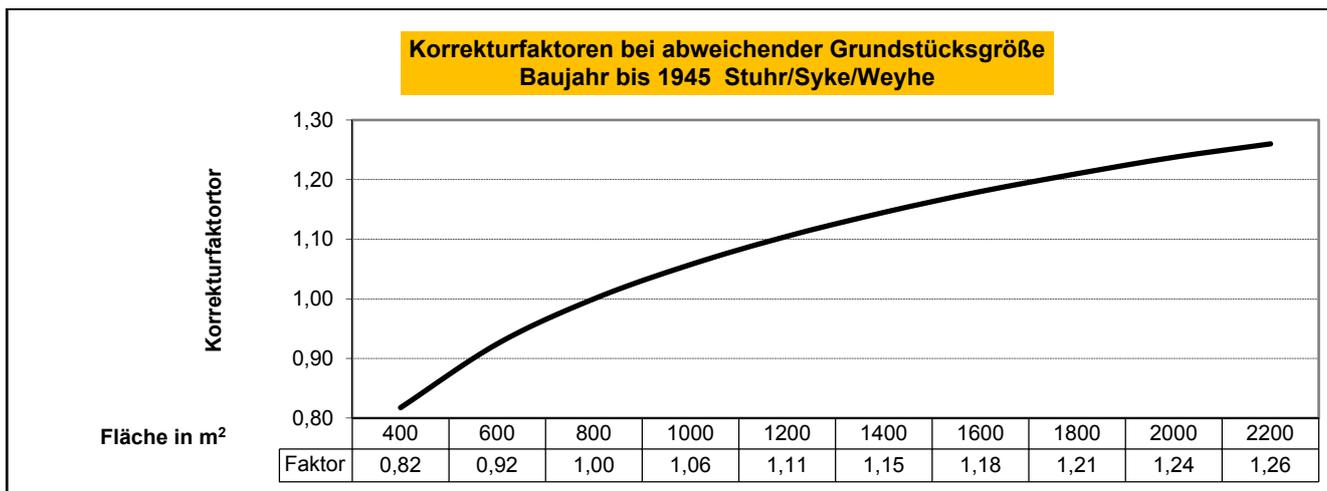


### Abhängigkeit von der Ausstattung

Eine mittlere Ausstattung beinhaltet mindestens Zentralheizung und Isolierverglasung. Eine einfache Ausstattung beinhaltet meist noch Einzelöfen und zumindest teilweise noch Einfachverglasungen. Bei den Objekten mit gehobener Ausstattung sind neben einer zeitgemäßen Heizung und Isolierverglasung auch die Bäder und weitere Ausstattungsmerkmale zeitgemäß modernisiert.



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



**Abhängigkeit von der Gebäudekonstruktion**

Der überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund zu geringer Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Holzbauweise, Gebäuden in leichter Bauweise oder Fachwerkbauweise statistisch nicht zu ermitteln.

**Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad**

Eine Abhängigkeit von der Unterkellerung ist statistisch nicht signifikant nachweisbar.

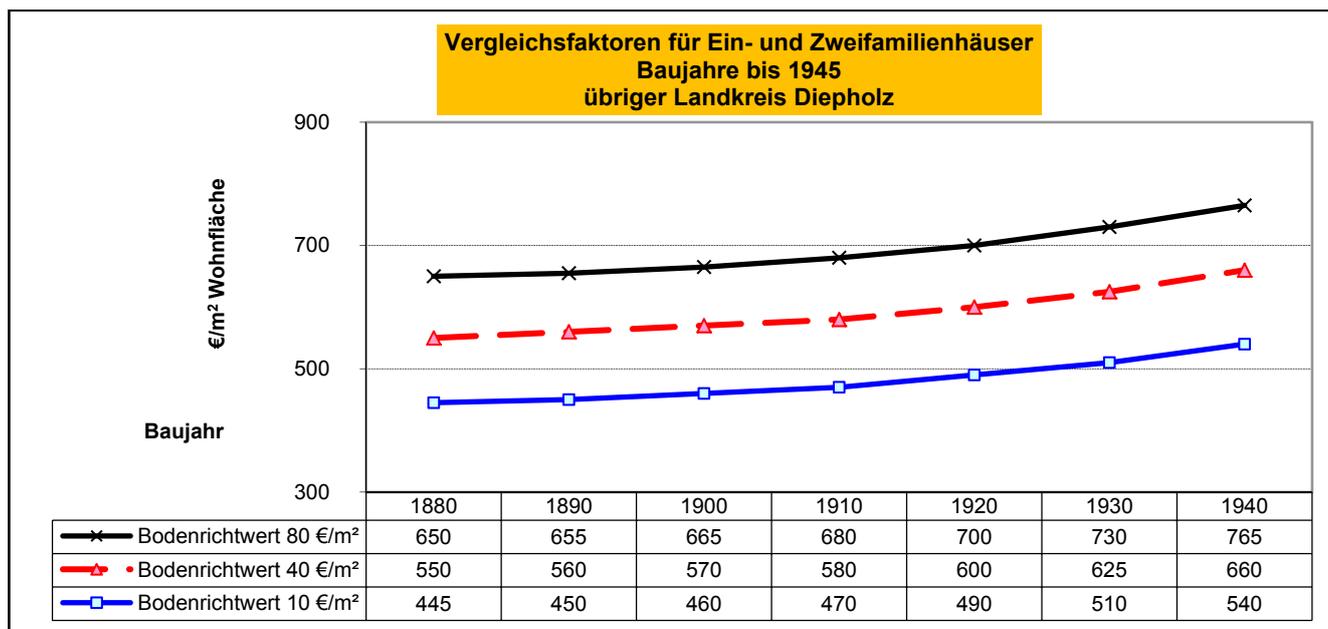
**Übriger Landkreis Diepholz**

**Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser - Baujahre bis 1945 - im übrigen Bereich des Landkreises Diepholz**

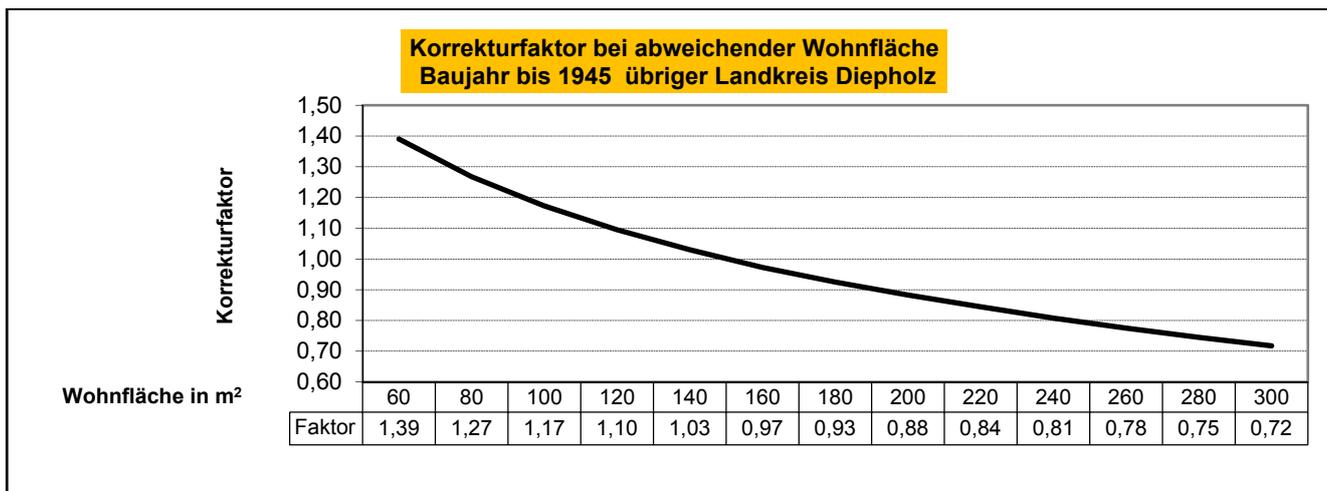
Die Stichprobe umfasst 185 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2015	2013
Lagewert 2015 (Bodenrichtwert)	7 €/m <sup>2</sup> – 100 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>
originäres Baujahr	1870 – 1945	1920
Wohnfläche	55 m <sup>2</sup> – 320 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>
Ausstattung	einfach – gehoben	durchschnittlich
Bauliche Verbesserungen	nicht modernisiert – umfassend modernisiert	mittlerer Modernisierungsgrad
Keller	0% – 100%	teilweise, unter 50 %
Grundstücksgröße	315 m <sup>2</sup> – 2.375 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>

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

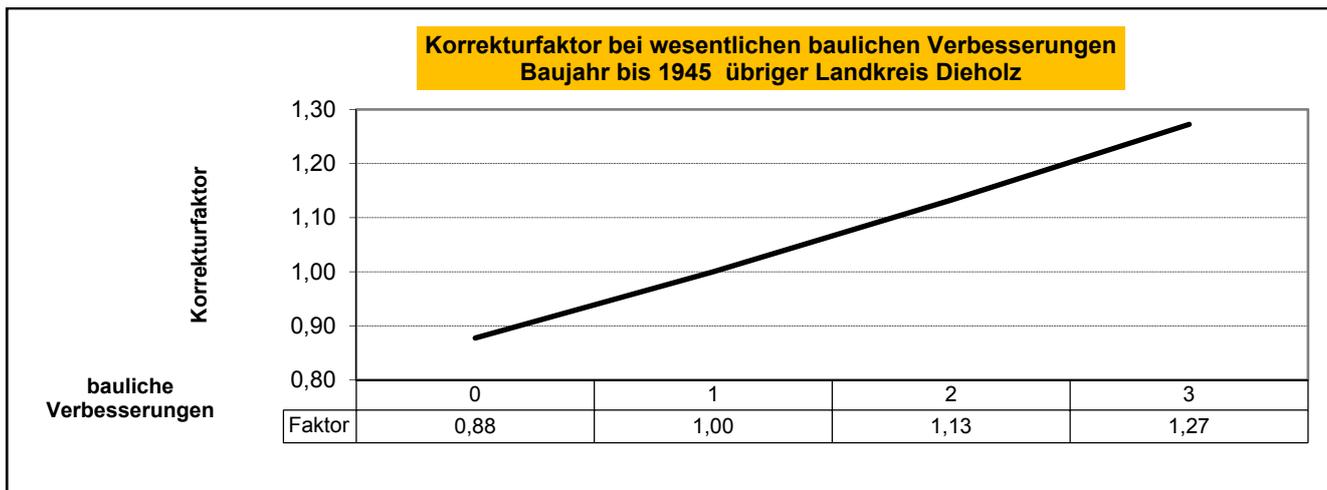


**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



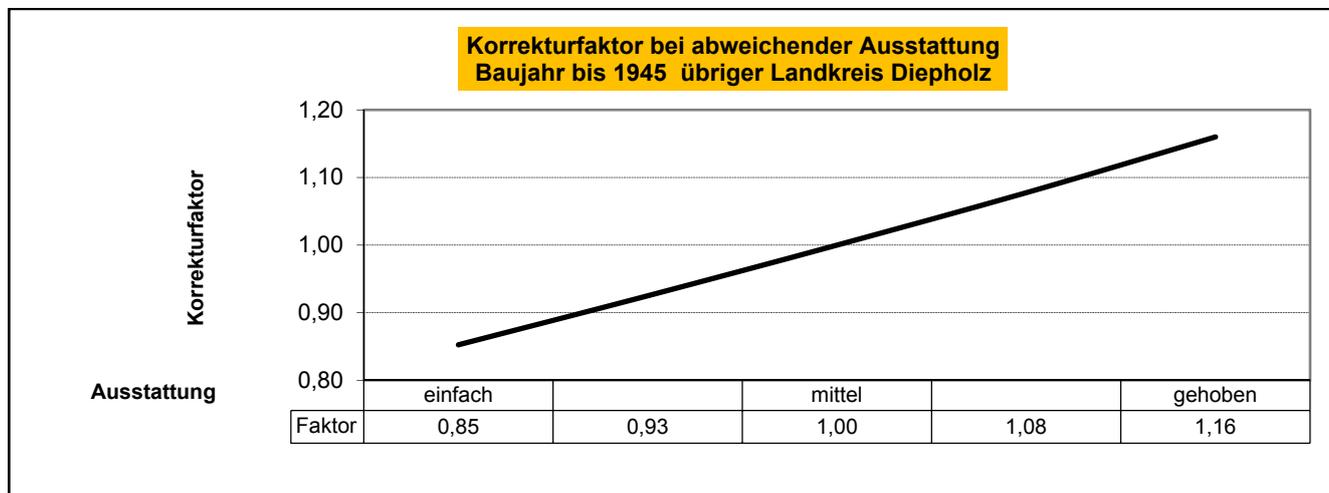
**Abhängigkeit von den baulichen Verbesserungen (Umbaumaßnahmen)**

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

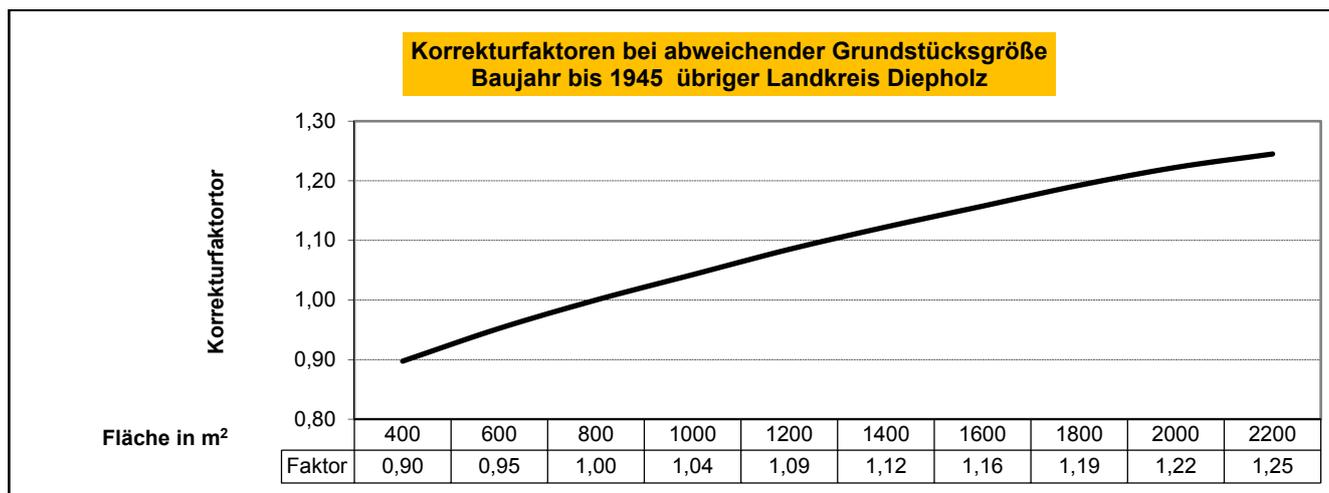


### Abhängigkeit von der Ausstattung

Eine mittlere Ausstattung beinhaltet mindestens Zentralheizung und Isolierverglasung. Eine einfache Ausstattung beinhaltet meist noch Einzelöfen und zumindest teilweise noch Einfachverglasungen. Bei den Objekten mit gehobener Ausstattung sind neben einer zeitgemäßen Heizung und Isolierverglasung auch die Bäder und weitere Ausstattungsmerkmale zeitgemäß modernisiert.



### Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



### Abhängigkeit von der Gebäudekonstruktion

Der weit überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre bis 1945 ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund zu geringer Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in abweichender Bauweise statistisch nicht sicher zu ermitteln. Gebäude in leichter Bauweise kommen in dieser Baualtersklasse praktisch gar nicht vor. Fachwerkgebäude sind differenziert zu betrachten. Während für Fachwerkgebäude in gutem (oder gut instandgesetztem) Zustand im Einzelfall höhere Preise gezahlt werden, müssen für Fachwerkgebäude in schlechtem (oder nicht sachgerecht instandgesetztem) Zustand auch teilweise Abschläge in Kauf genommen werden.

### Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad

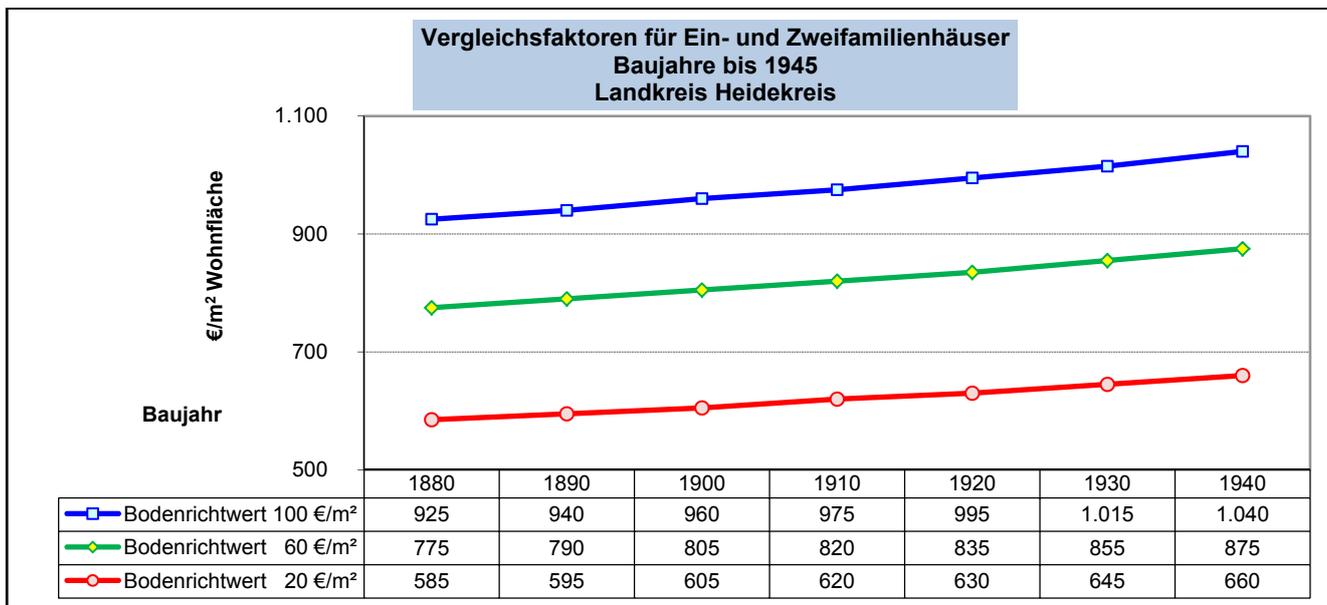
Eine Abhängigkeit von der Unterkellerung ist statistisch nicht signifikant nachweisbar.

**Landkreis Heidekreis**

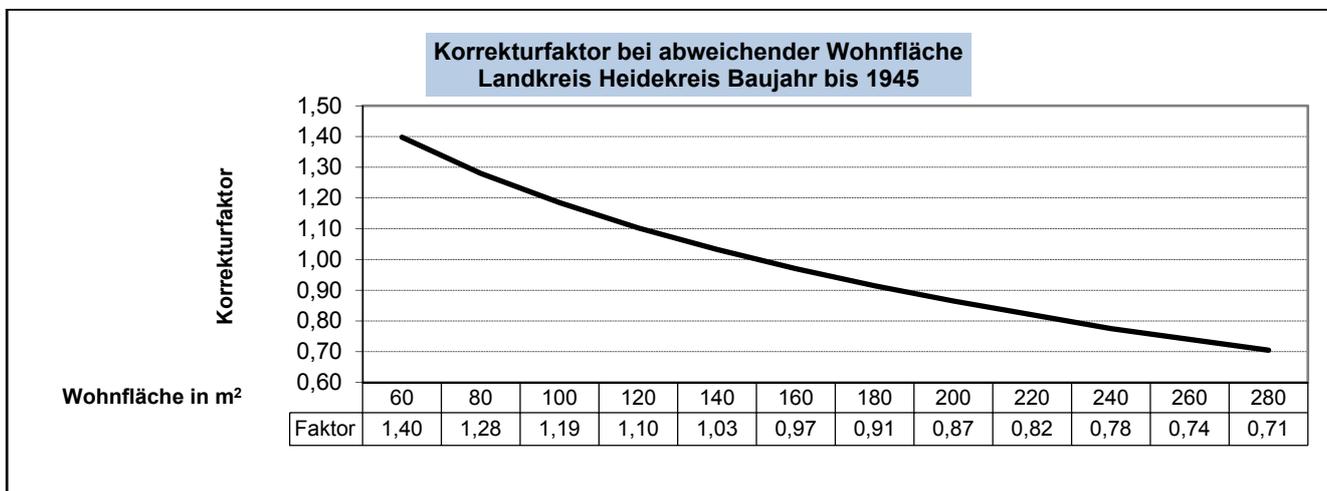
Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser - **Baujahre bis 1945 - im Landkreis Heidekreis**  
 Die Stichprobe umfasst 125 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2015	2012
Lagewert 2015 (Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> – 100 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>
originäres Baujahr	1865 – 1945	1923
Wohnfläche	55 m <sup>2</sup> – 285 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Ausstattung	einfach – gehoben	durchschnittlich
Bauliche Verbesserungen	nicht modernisiert – umfassend modernisiert	mittlerer Modernisierungsgrad
Keller	0% – 100%	teilweise, unter 50 %
Grundstücksgröße	280 m <sup>2</sup> – 2.230 m <sup>2</sup>	1.230 m <sup>2</sup>

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

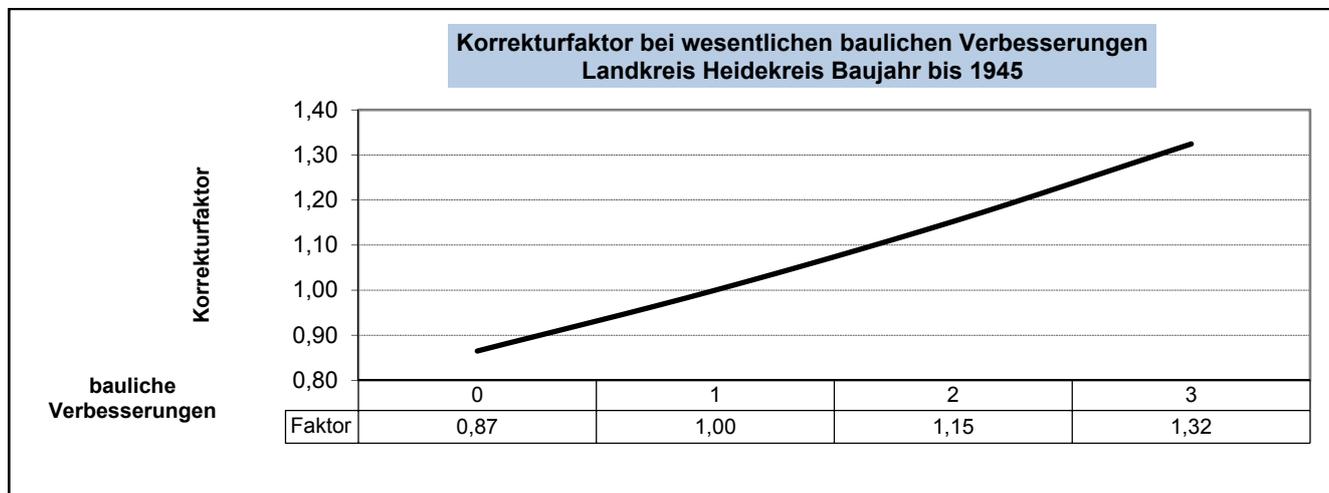


**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



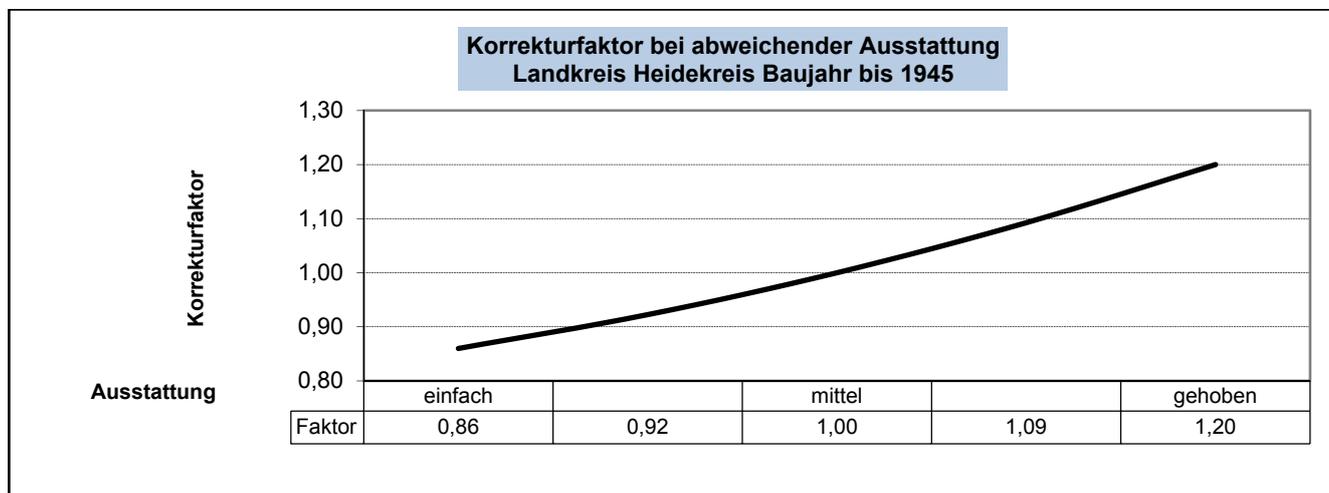
### Abhängigkeit von den baulichen Verbesserungen (Umbaumaßnahmen)

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

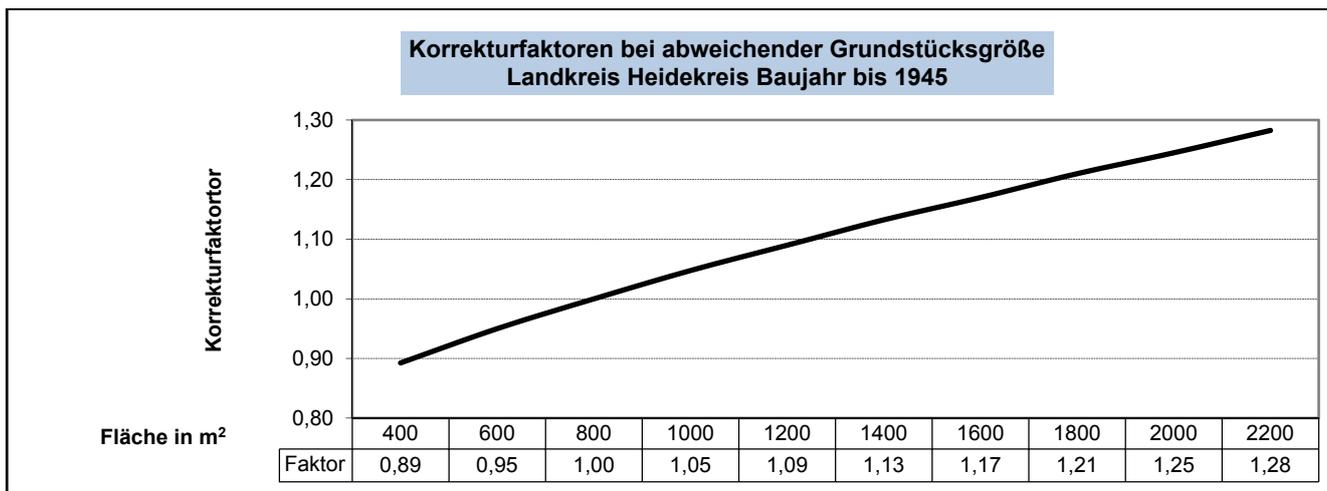


### Abhängigkeit von der Ausstattung

Eine mittlere Ausstattung beinhaltet mindestens Zentralheizung und Isolierverglasung. Eine einfache Ausstattung beinhaltet meist noch Einzelöfen und zumindest teilweise noch Einfachverglasungen. Bei den Objekten mit gehobener Ausstattung sind neben einer zeitgemäßen Heizung und Isolierverglasung auch die Bäder und weitere Ausstattungsmerkmale zeitgemäß modernisiert.



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



**Abhängigkeit von der Gebäudekonstruktion**

Der weit überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre bis 1945 ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund zu geringer Datenmenge ist der Einfluss einer abweichenden Bauweise statistisch nicht sicher zu ermitteln. Gebäude in leichter Bauweise kommen in dieser Baualtersklasse praktisch gar nicht vor. Fachwerkgebäude sind differenziert zu betrachten. Während für Fachwerkgebäude in gutem (oder gut instandgesetztem) Zustand im Einzelfall höhere Preise gezahlt werden, müssen für Fachwerkgebäude in schlechtem (oder nicht sachgerecht instandgesetztem) Zustand auch teilweise Abschläge in Kauf genommen werden.

**Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad**

Eine Abhängigkeit von der Unterkellerung ist statistisch nicht signifikant nachweisbar.

**Landkreis Nienburg**

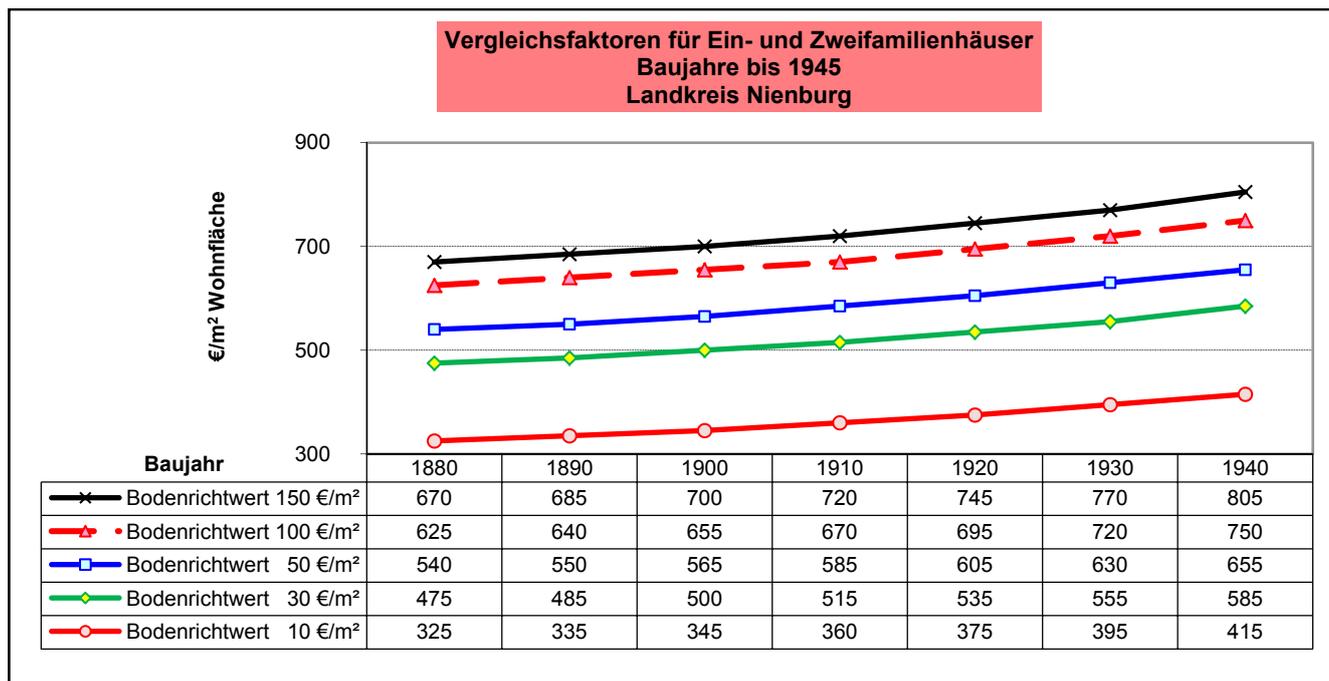
Die Auswertung über Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre bis 1945 umfasst Kauffälle des gesamten Landkreises Nienburg.

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser - **Baujahre bis 1945 - im Landkreis Nienburg**

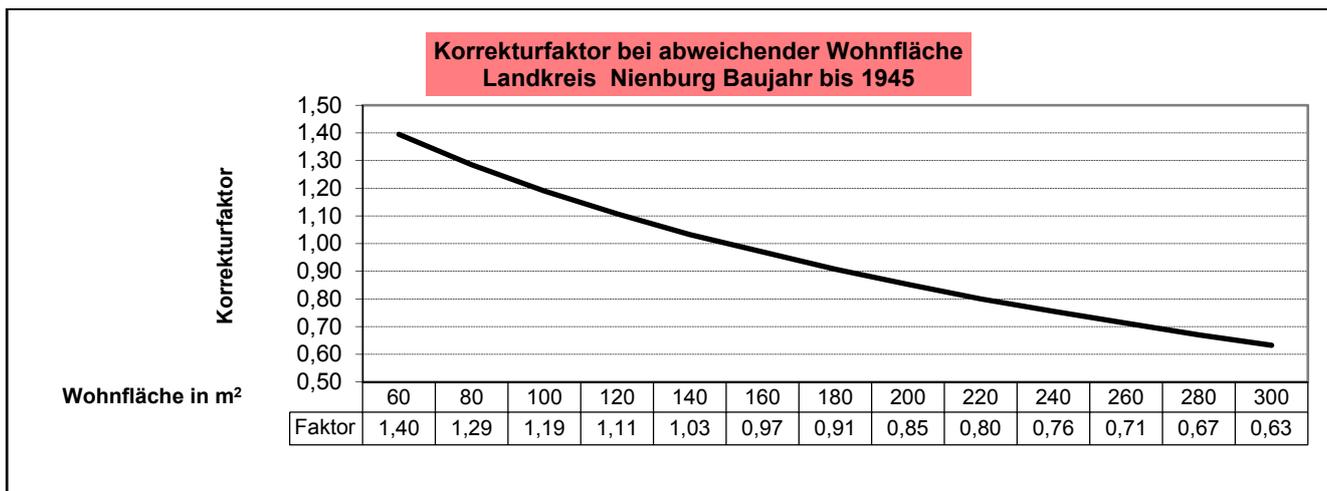
Die Stichprobe umfasst rund 200 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmals	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2015	2013
Lagewert 2015 (Bodenrichtwert)	7 €/m <sup>2</sup> – 200 €/m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup>
originäres Baujahr	1860 – 1945	1911
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 280 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>
Ausstattung	einfach – gehoben	durchschnittlich
Bauliche Verbesserungen	nicht modernisiert – umfassend modernisiert	mittlerer Modernisierungsgrad
Keller	0% – 100%	teilweise, unter 50 %
Grundstücksgröße	160 m <sup>2</sup> – 2.320 m <sup>2</sup>	985 m <sup>2</sup>

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

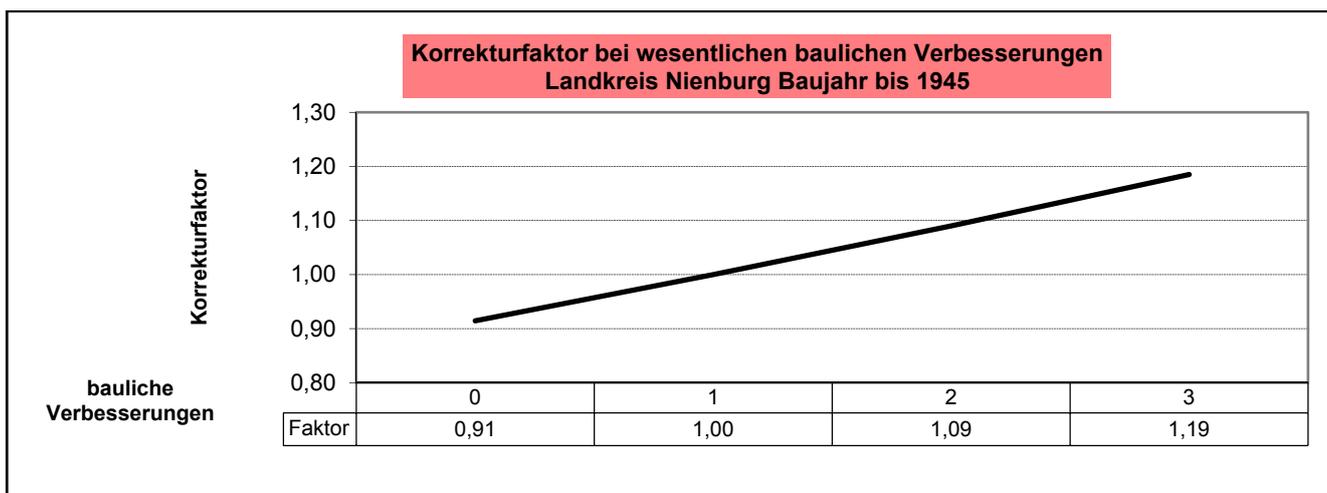


**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



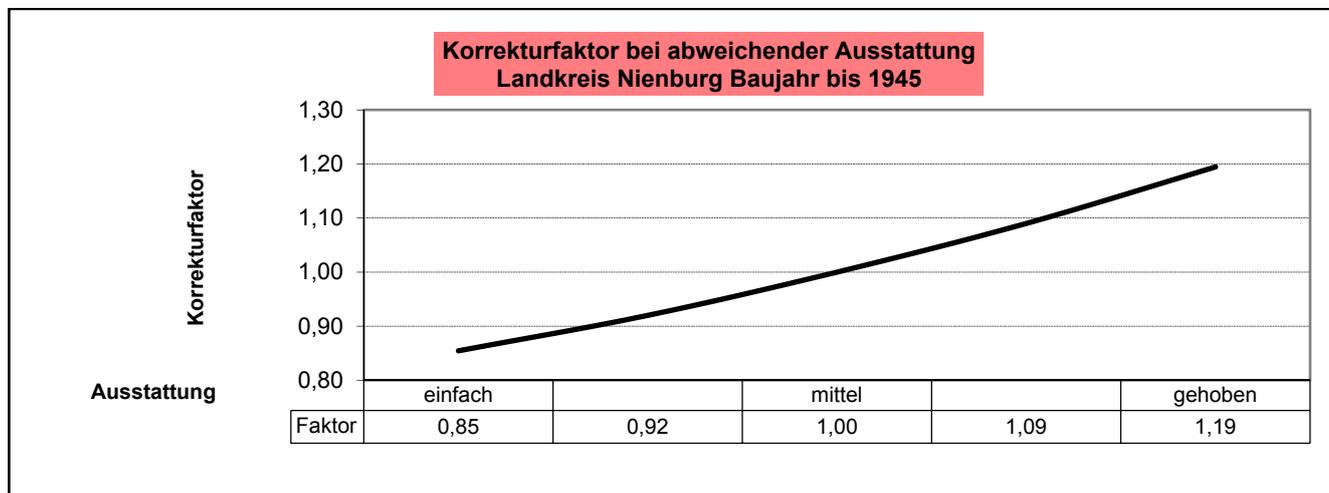
**Abhängigkeit von den baulichen Verbesserungen (Umbaumaßnahmen)**

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

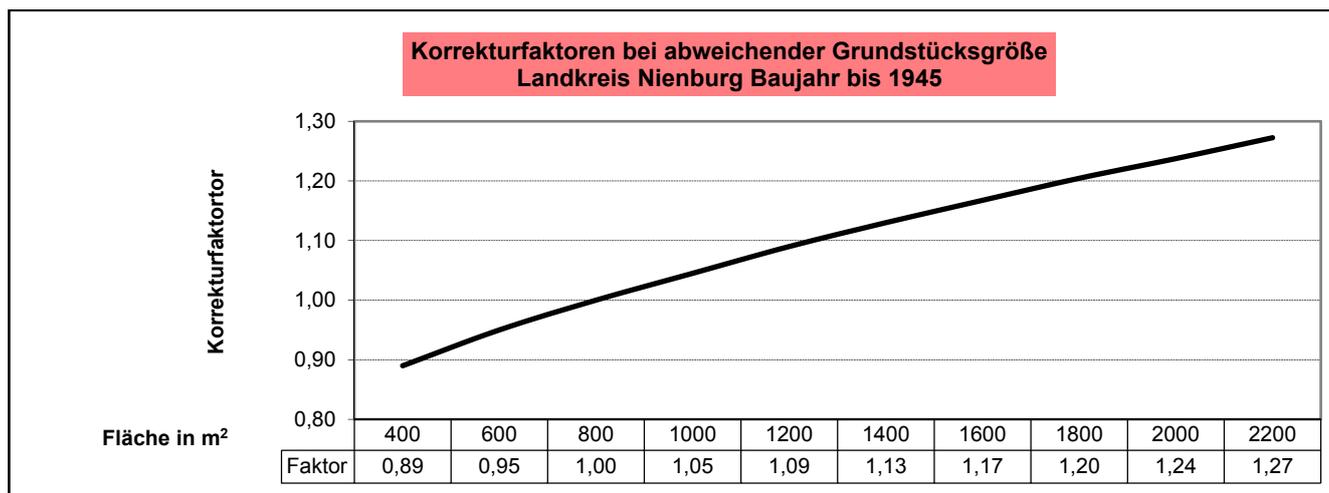


### Abhängigkeit von der Ausstattung

Eine mittlere Ausstattung beinhaltet mindestens Zentralheizung und Isolierverglasung. Eine einfache Ausstattung beinhaltet meist noch Einzelöfen und zumindest teilweise noch Einfachverglasungen. Bei den Objekten mit gehobener Ausstattung sind neben einer zeitgemäßen Heizung und Isolierverglasung auch die Bäder und weitere Ausstattungsmerkmale zeitgemäß modernisiert.



### Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



### Abhängigkeit von der Gebäudekonstruktion

Der weit überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre bis 1945 ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund zu geringer Datenmenge ist der Einfluss einer abweichenden Bauweise statistisch nicht sicher zu ermitteln. Gebäude in leichter Bauweise kommen in dieser Baualtersklasse praktisch gar nicht vor. Fachwerkgebäude sind differenziert zu betrachten. Während für Fachwerkgebäude in gutem (oder gut instandgesetztem) Zustand im Einzelfall höhere Preise gezahlt werden, müssen für Fachwerkgebäude in schlechtem (oder nicht sachgerecht instandgesetztem) Zustand auch teilweise Abschläge in Kauf genommen werden.

### Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad

Eine Abhängigkeit von der Unterkellerung ist statistisch nicht signifikant nachweisbar.

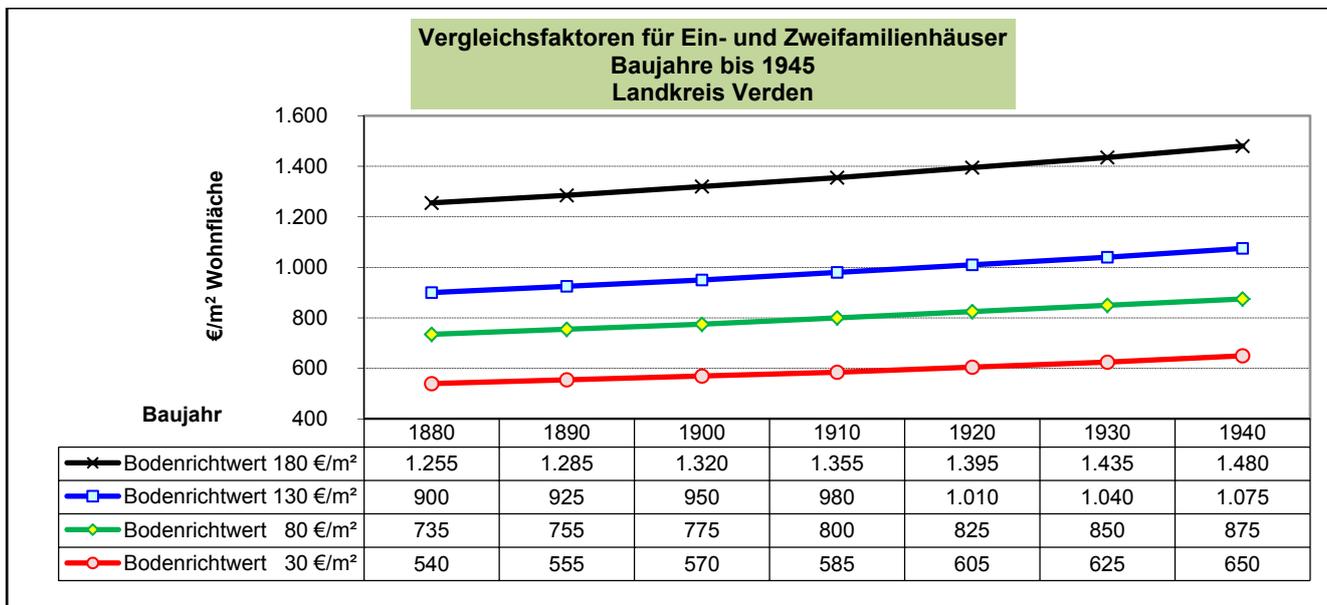
**Landkreis Verden**

**Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser - Baujahre bis 1945 - im Landkreis Verden**

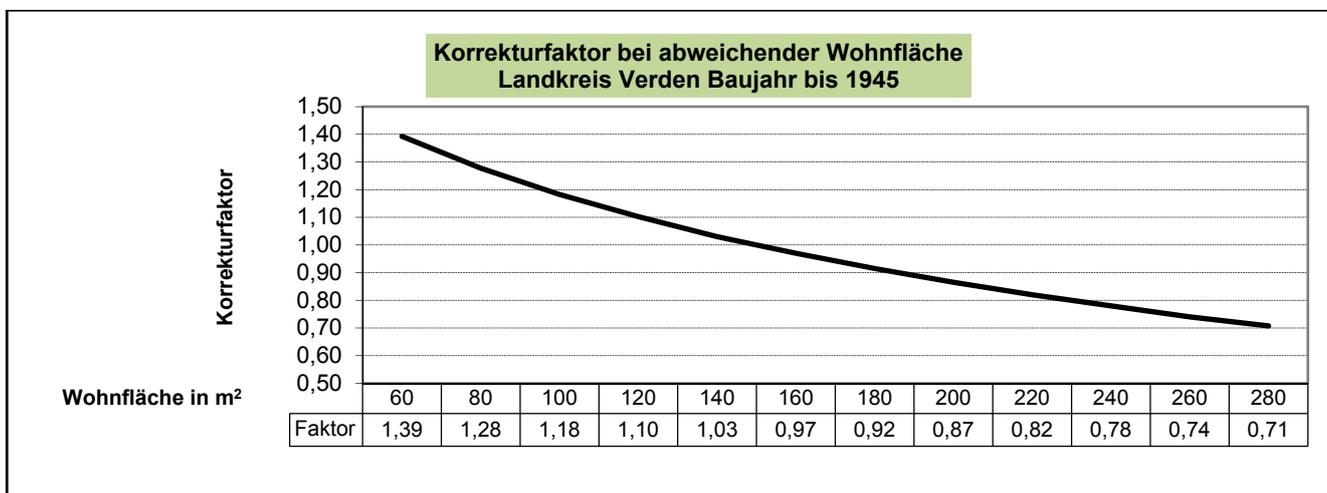
Die Stichprobe umfasst rund 105 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2015	2012
Lagewert 2015 (Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> – 180 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>
originäres Baujahr	1870 – 1945	1911
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup> – 280 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
Ausstattung	einfach – gehoben	durchschnittlich
Bauliche Verbesserungen	nicht modernisiert – umfassend modernisiert	mittlerer Modernisierungsgrad
Keller	0% – 100%	teilweise, unter 50 %
Grundstücksgröße	160 m <sup>2</sup> – 2.185 m <sup>2</sup>	940 m <sup>2</sup>

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

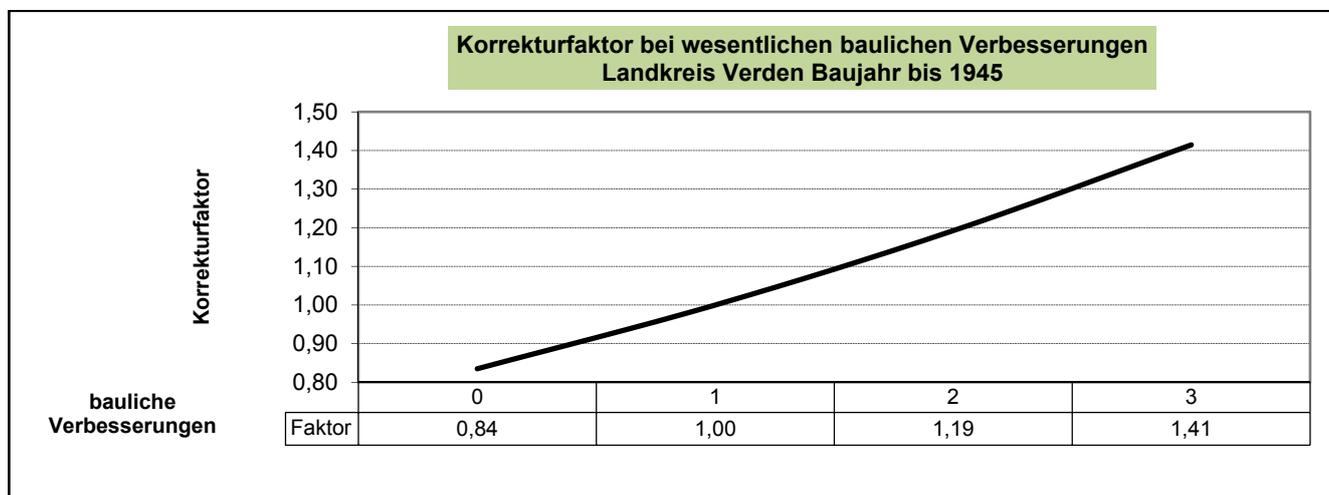


**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



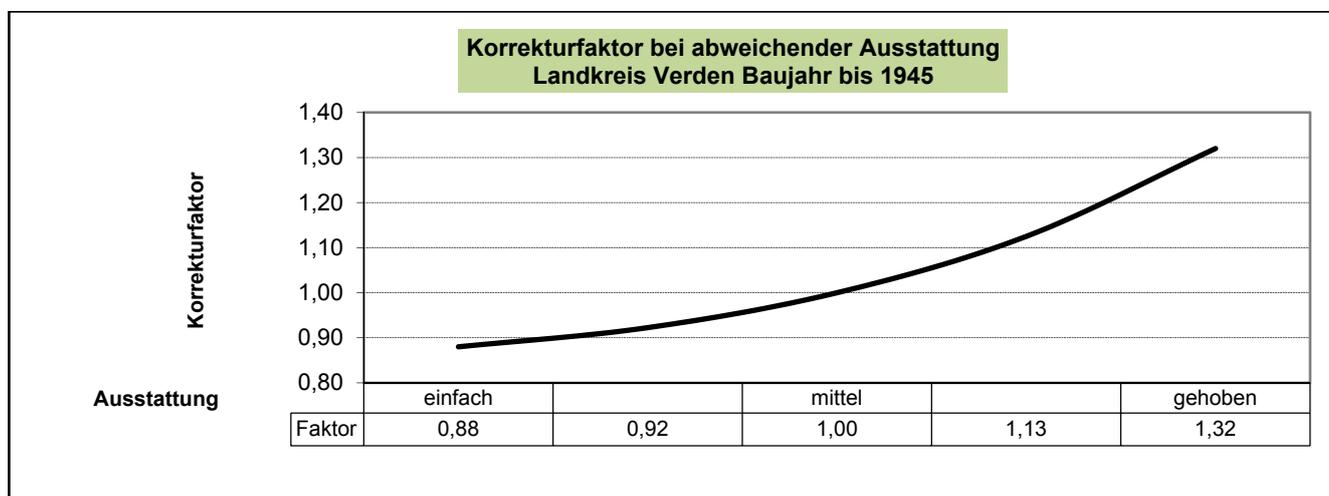
### Abhängigkeit von den baulichen Verbesserungen (Umbaumaßnahmen)

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

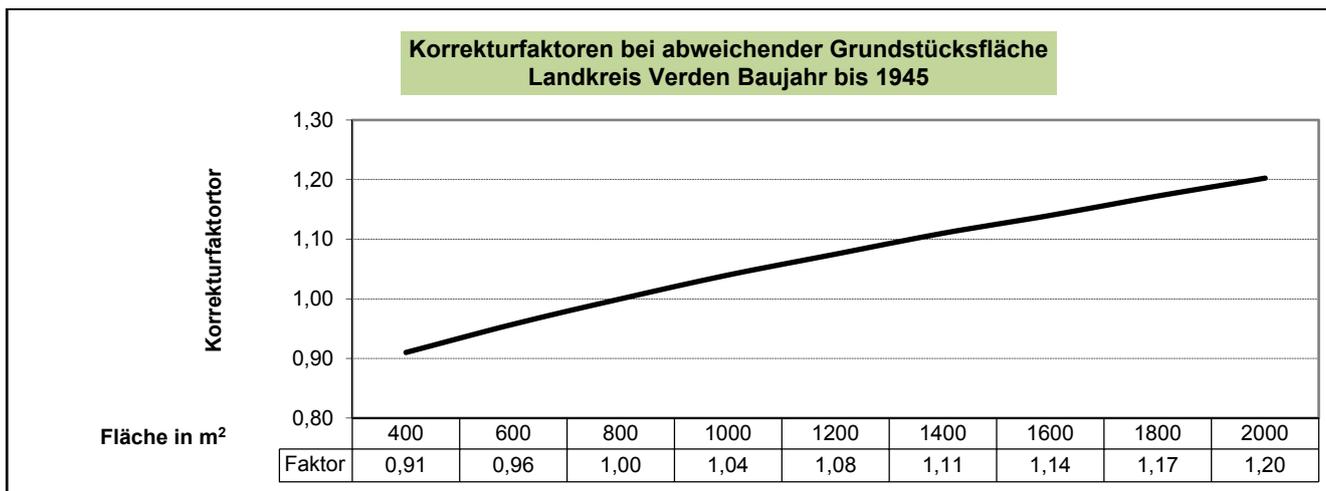


### Abhängigkeit von der Ausstattung

Eine mittlere Ausstattung beinhaltet mindestens Zentralheizung und Isolierverglasung. Eine einfache Ausstattung beinhaltet meist noch Einzelöfen und zumindest teilweise noch Einfachverglasungen. Bei den Objekten mit gehobener Ausstattung sind neben einer zeitgemäßen Heizung und Isolierverglasung auch die Bäder und weitere Ausstattungsmerkmale zeitgemäß modernisiert.



### Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



### Abhängigkeit von der Gebäudekonstruktion

Der weit überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre bis 1945 ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund zu geringer Datenmenge ist der Einfluss einer abweichenden Bauweise statistisch nicht sicher zu ermitteln. Gebäude in leichter Bauweise kommen in dieser Baualtersklasse praktisch gar nicht vor. Fachwerkgebäude sind differenziert zu betrachten. Während für Fachwerkgebäude in gutem (oder gut instandgesetztem) Zustand im Einzelfall höhere Preise gezahlt werden, müssen für Fachwerkgebäude in schlechtem (oder nicht sachgerecht instandgesetztem) Zustand auch teilweise Abschläge in Kauf genommen werden.

### Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad

Eine Abhängigkeit von der Unterkellerung ist statistisch nicht signifikant nachweisbar.

**Anwendungsbeispiel:**

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

**Einflussfaktoren:**

Lage:	Landkreis Verden	Bauweise:	massiv
Bodenrichtwert:	80 €/m²	Wohnfläche:	180 m²
Baujahr:	1920	Grundstücksgröße:	1.200 m²

Bauliche Verbesserungen: Objekt ist überwiegend modernisiert:  
neue Bäder, erneuerte Fenster, erneuerte Heizung, teilweise energetisch verbessert, angepasste Elektrik

Ausstattung : leicht überdurchschnittlich, u.a. zwei Bäder und intakter Kachelofen

Unterkellerung: Teilkeller

**Berechnung Vergleichswert:**

Vergleichsfaktor (Tabelle)	rund 825 €/m²; aus Diagramm
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,92; aus Diagramm
Korrekturfaktor für bauliche Verbesserungen:	1,19; aus Diagramm
Korrekturfaktor Grundstücksgröße	1,08; aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor Ausstattung	1,13; aus Diagramm
Vergleichsfaktor =	
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	825 €/m² x 0,92 x 1,19 x 1,08 x 1,13 = rund 1.100 €/m²
Vorläufiger Vergleichswert =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	180 m² x 1.100 €/m² = <b>rund 200.000 €</b>

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

### 9.2.5 Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze

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. Hierbei wurden marktübliche oder auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten angesetzt. Die Stichprobe umfasst Kauffälle für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2011. Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurde eine modifizierte Restnutzungsdauer gemäß Anlage 4.3 der SW-RL bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt. Die Bewirtschaftungskosten wurden in Anlehnung an die Ertragswert-Richtlinie bestimmt. Im Durchschnitt ergibt sich ein Verhältnis des Reinertrages zum Rohertrag von 0,75.

#### Rohertragsfaktor und Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser

(Kauffälle aus den Jahren 2011 - 2015)

Bereich	Anzahl	mittleres Verkaufsdatum	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Kaufpreis/Rohertrag	Liegenschaftszinssatz
Landkreis Diepholz	34	2013	1974	152 m <sup>2</sup>	14,9 (8,7 – 24,0)	4,7 % (2,3 – 7,5 %)
Landkreis Heidekreis	27	2013	1979	165 m <sup>2</sup>	15,7 (11,1 – 20,5)	4,0 % (2,2 – 5,8 %)
Landkreis Nienburg	13	2013	1972	127 m <sup>2</sup>	13,2 (6,3 – 21,0)	4,6 % (2,9 – 6,7 %)
Landkreis Verden	8	2013	1980	181 m <sup>2</sup>	16,7 (12,4 – 21,5)	4,0 % (2,5 – 5,6 %)
GAG Sulingen-Verden	82	2013	1976	155 m <sup>2</sup>	15,1 (6,3 – 24,0)	4,4 % (2,2 – 7,5 %)

**9.2.6 Erbbaurechte**

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

**Umsatzentwicklung**

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

Jahr	Anzahl				
	2011	2012	2013	2014	2015
Landkreis Diepholz	6	4	7	7	2
Landkreis Heidekreis	2	3	3	1	4
Landkreis Nienburg	4	6	7	9	6
Landkreis Verden	8	5	4	6	10

**Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte an bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken**

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 2011 bis 2015 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.

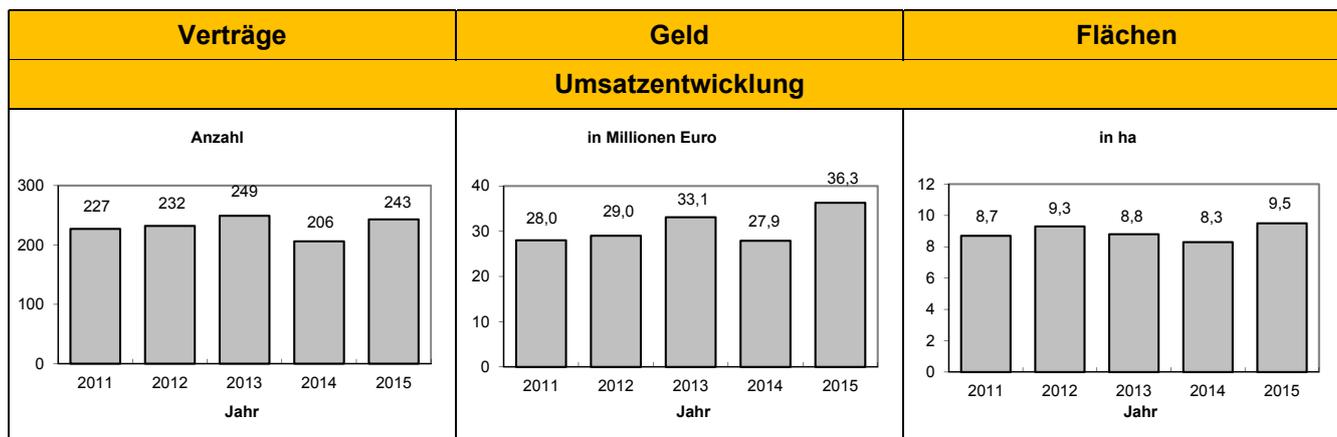
Abhängigkeiten der Kaufpreise und des Vergleichsfaktors von den einzelnen Vertragsbedingungen oder von Grundstücks- und Gebäudemerkmalen können aus der kleinen Stichprobe nicht abgeleitet werden.

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte an mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken aus Kaufpreisen der Jahre 2011 - 2015									
Bereich	Anzahl	mittleres Verkaufsdatum	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche m²	mittlerer Preis/ m² Wohnfläche €/m²	Restlaufzeit Erbbaurecht Jahre	Bodenrichtwert (BRW) €/m²	Rendite (Erb.-Zins/BRW) %	Erbbaurechtsfaktor
Landkreis Diepholz	14	2013	1967	131	614	47	61	0,79	0,69
Landkreis Nienburg			(1952 -1992)	(68 - 208)	(280 -1.055)	(17 - 80)	(8 - 135)	(0,15 -11,25)	(0,44 -0,92)
Landkreis Heidekreis	21	2013	1963	133	932	40	122	0,83	0,75
Landkreis Verden			(1936 -2005)	(70 - 180)	(417 -1.642)	(1 - 60)	(40 - 165)	(0,25 -2,97)	(0,32 -1,00)
GAG Sulingen-Verden	35	2013	1964	132	805	44	97	0,81	0,73
			(1936 -2005)	(68 - 208)	(280 -1.642)	(1 - 80)	(8 - 165)	(0,15 -11,25)	(0,32 -1,00)

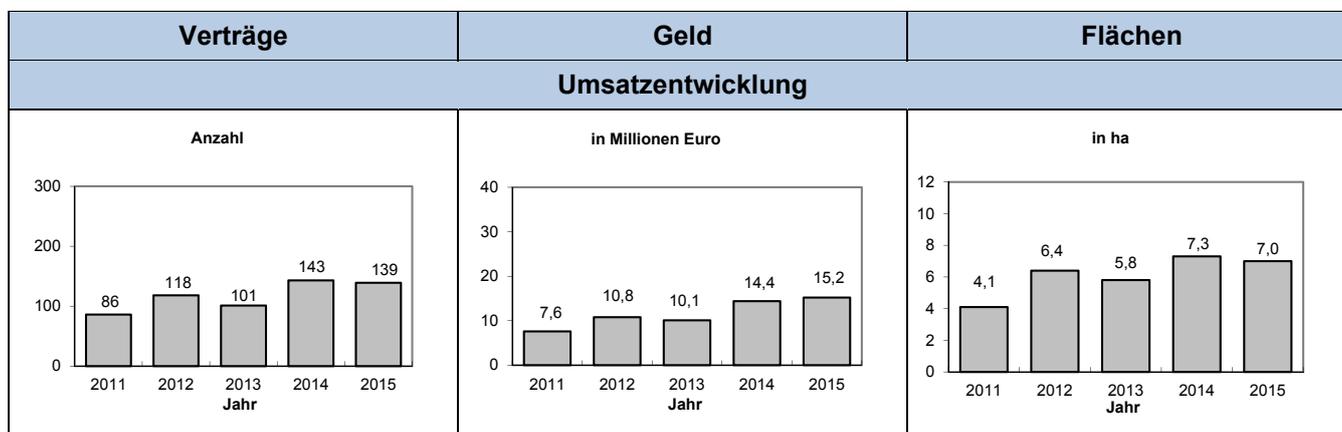
Anwendungsbeispiel:
Wie groß ist der Vergleichswert für ein Erbbaurecht an einem mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstück im Landkreis Diepholz, das als unbelastetes, bebautes Grundstück in Normaleigentum einen Wert von 180.000 € hat?
Unter Verwendung des mittleren Erbbaurechtsfaktors dieser Stichprobe beträgt der vorläufige Vergleichswert dieses Objektes: 180.000 € x 0,69 = rund <b>124.000 €</b> .
Aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können weitere Zu- oder Abschläge erforderlich sein, um zum Vergleichswert (Verkehrswert nach dem Vergleichsverfahren) zu gelangen.

### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

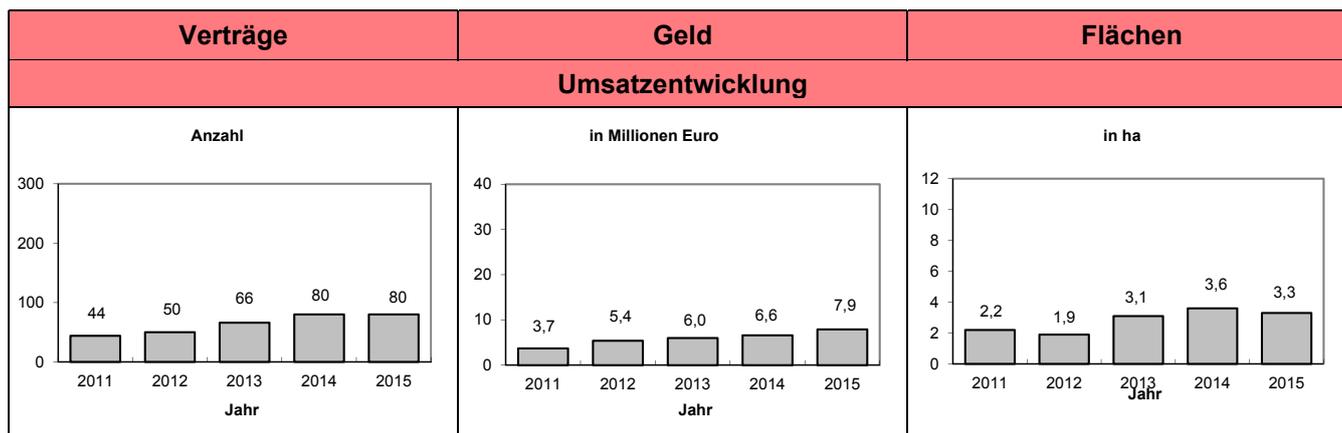
#### Landkreis Diepholz



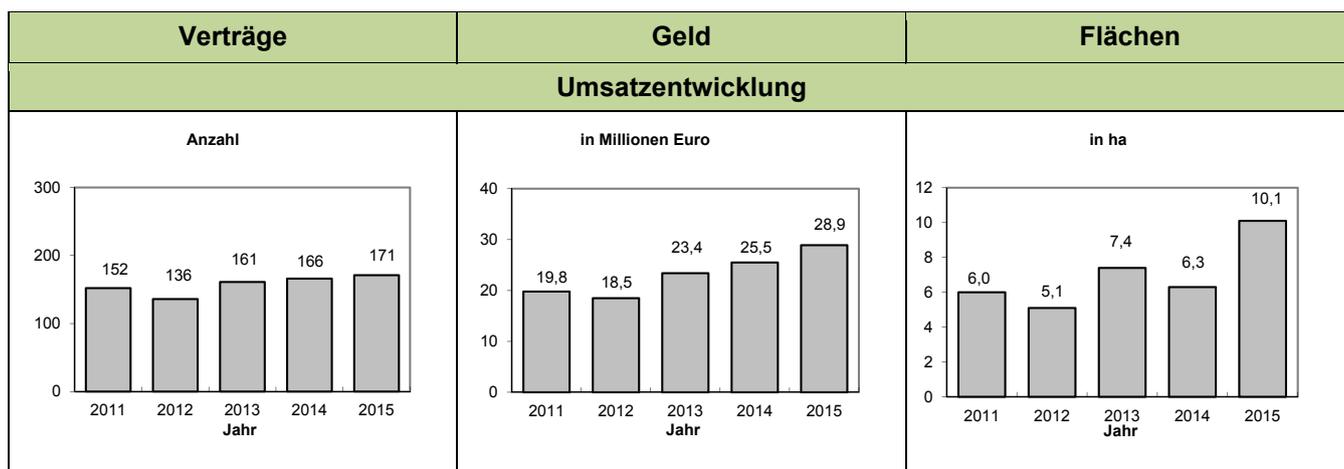
#### Landkreis Heidekreis



#### Landkreis Nienburg



**Landkreis Verden**



**9.3.1 Preisniveau**

Als Mittelwert aller im Jahr 2015 registrierten Kauffälle beträgt der aktuelle Durchschnittspreis für ein Grundstück mit Reihen- oder Doppelhausbebauung:

Bereich (Kaufpreisspanne 2015)	Durchschnittliches Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	2014 (€)	2015 (€)	Veränderungen zum Vorjahr	
<b>Landkreis Diepholz</b> (25.000 € – 300.000 €)	138.000	152.000	+ 10,1 %	↑
<b>Landkreis Heidekreis</b> (25.000 € – 250.000 €)	104.000	105.000	+ 1,0 %	→
<b>Landkreis Nienburg</b> (25.000 € – 175.000 €)	82.000	105.000	+ 28,0 %	↑
<b>Landkreis Verden</b> (25.000 € – 300.000 €)	152.000	175.000	+ 15,1 %	↑

Die angegebenen Kaufpreisspannen geben die maximalen Grenzwerte der Mittelbildung für das Berichtsjahr 2015 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Landkreisen in jeweiliger Untergliederung nach dem Gebäudealter. Die eingeklammerten 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.

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Diepholz 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	10 (8)	1918 (1927)	152 (143)	633 (677)	100.000 (86.000)
Baujahr 1946 bis 1969	28 (30)	1964 (1963)	108 (107)	1.168 (948)	126.000 (101.000)
Baujahr 1970 bis 1984	59 (37)	1976 (1978)	111 (119)	1.356 (1.286)	147.000 (152.000)
Baujahr 1985 bis 1999	44 (40)	1994 (1995)	112 (117)	1.534 (1.412)	169.000 (164.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	22 (22)	2002 (2003)	117 (114)	1.707 (1.532)	199.000 (175.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	12 (4)	2015 (2013)	103 (86)	1.772 (1.493)	180.000 (124.000)

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.

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in den Gemeinden Stuhr/Syke/Weyhe 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	2 (3)	* (1920)	* (187)	* (832)	* (117.000)
Baujahr 1946 bis 1969	18 (14)	1965 (1965)	111 (117)	1.380 (1.086)	150.000 (124.000)
Baujahr 1970 bis 1984	52 (30)	1975 (1978)	110 (121)	1.409 (1.381)	152.000 (164.000)
Baujahr 1985 bis 1999	29 (25)	1994 (1994)	110 (118)	1.709 (1.588)	186.000 (187.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	17 (14)	2002 (2003)	119 (113)	1.783 (1.691)	212.000 (192.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	4 (0)	2014 -	111 -	2.087 -	232.000 -

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im übrigen Landkreis Diepholz 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	8 (5)	1918 (1931)	139 (117)	519 (584)	70.000 (68.000)
Baujahr 1946 bis 1969	10 (17)	1964 (1961)	104 (105)	785 (804)	82.000 (81.000)
Baujahr 1970 bis 1984	7 (7)	1980 (1978)	115 (112)	958 (880)	110.000 (99.000)
Baujahr 1985 bis 1999	15 (15)	1995 (1997)	114 (115)	1.196 (1.119)	134.000 (127.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	5 (8)	2002 (2003)	108 (116)	1.449 (1.254)	155.000 (144.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	8 (4)	2015 (2013)	99 (86)	1.615 (1.493)	154.000 (124.000)

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Heidekreis 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	7 (11)	1932 (1931)	126 (144)	601 (592)	82.000 (83.000)
Baujahr 1946 bis 1969	9 (19)	1961 (1960)	96 (102)	761 (843)	72.000 (85.000)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (10)	1974 (1978)	106 (111)	1.190 (999)	127.000 (111.000)
Baujahr 1985 bis 1999	38 (40)	1992 (1993)	107 (104)	925 (1.027)	100.000 (108.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	24 (14)	2006 (2005)	109 (108)	1.453 (1.440)	159.000 (156.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Nienburg 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	12 (21)	1920 (1914)	118 (121)	725 (585)	82.000 (67.000)
Baujahr 1946 bis 1969	17 (30)	1963 (1962)	106 (100)	842 (798)	87.000 (81.000)
Baujahr 1970 bis 1984	8 (5)	1978 (1975)	116 (107)	922 (855)	104.000 (94.000)
Baujahr 1985 bis 1999	17 (8)	1993 (1996)	111 (130)	1.128 (1.100)	124.000 (139.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	6 (1)	2015 (*)	103 (*)	1.591 (*)	164.000 (*)

\* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

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:

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in der Stadt Nienburg 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	8 (21)	1915 (1914)	121 (121)	705 (585)	85.000 (67.000)
Baujahr 1946 bis 1969	10 (21)	1962 (1961)	100 (101)	938 (778)	94.000 (80.000)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (2)	1978 (*)	113 (*)	1.106 (*)	123.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	7 (2)	1992 (*)	111 (*)	1.226 (*)	133.000 (*)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	6 (0)	2015 (-)	103 (-)	1.591 (-)	164.000 (-)

\* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im übrigen Landkreis Nienburg 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	4 (0)	1930 (-)	112 (-)	766 (-)	78.000 (-)
Baujahr 1946 bis 1969	7 (9)	1965 (1964)	114 (99)	705 (844)	78.000 (84.000)
Baujahr 1970 bis 1984	3 (3)	1977 (1972)	121 (90)	615 (797)	72.000 (72.000)
Baujahr 1985 bis 1999	10 (6)	1994 (1995)	112 (138)	1.060 (1.018)	117.000 (139.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	0 (1)	 (*)	 (*)	 (*)	 (*)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

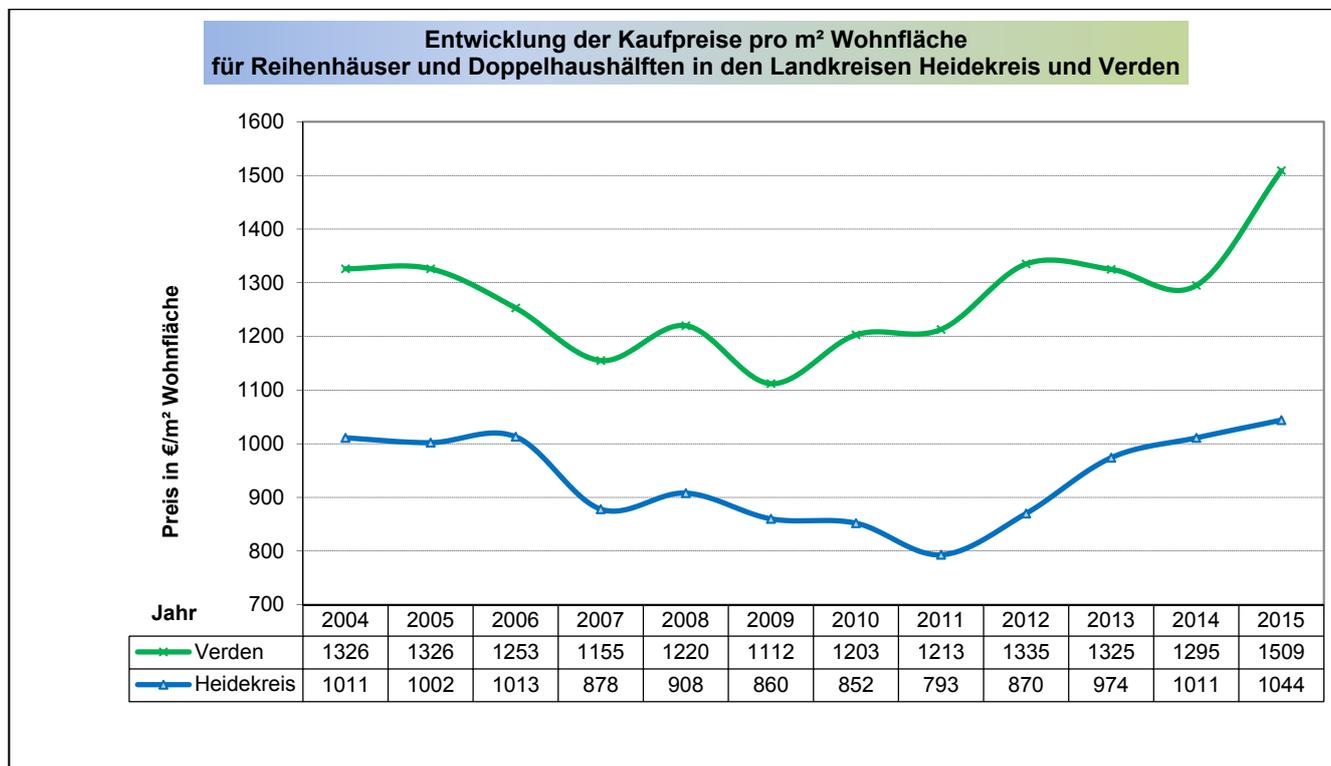
**Landkreis Verden**

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Verden 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	4 (15)	1916 (1924)	131 (111)	1.287 (947)	155.000 (104.000)
Baujahr 1946 bis 1969	19 (29)	1960 (1958)	107 (104)	1.083 (1.037)	116.000 (107.000)
Baujahr 1970 bis 1984	45 (35)	1977 (1977)	117 (120)	1.435 (1.184)	167.000 (141.000)
Baujahr 1985 bis 1999	20 (14)	1994 (1994)	120 (112)	1.577 (1.529)	187.000 (169.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	23 (16)	2005 (2004)	130 (129)	1.736 (1.729)	224.000 (222.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	10 (13)	2014 (2014)	124 (123)	2.000 (1.840)	244.000 (223.000)

### 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.



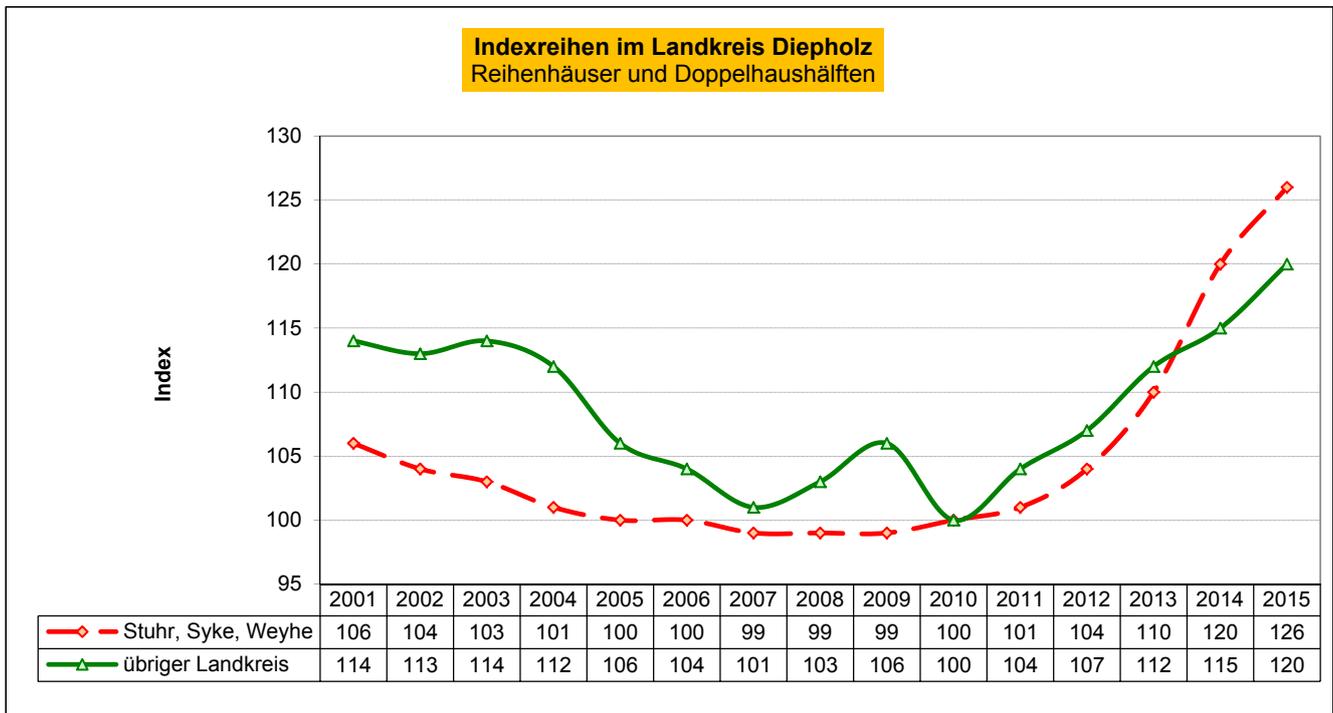
#### Landkreise Diepholz und Nienburg

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 m<sup>2</sup>. 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.

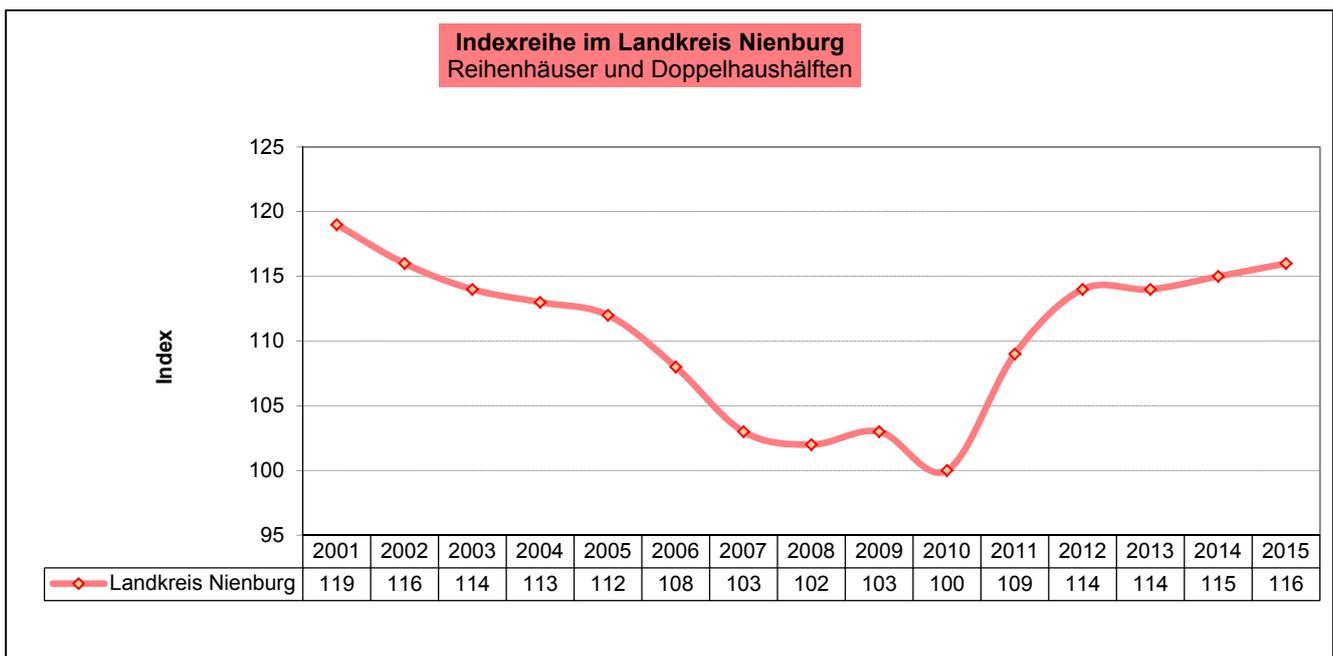
**Landkreis Diepholz**

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.

Das Modell zur Berechnung der Sachwertfaktoren und zur Anwendung der Faktoren ist in Abschnitt 9.2.3 erläutert.

Abweichend zu dem unter 9.2.3 beschriebenen Modell sind für Reihenhäuser und Doppelhaushälften pauschale Ansätze für baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 15.000 € (aufwendig / umfangreich) berücksichtigt. Garagen und Nebengebäude sind bei der Kaufpreisauswertung wie unter 9.2.3 durch pauschalierte Ansätze von durchschnittlich rund 5.000 € berücksichtigt worden

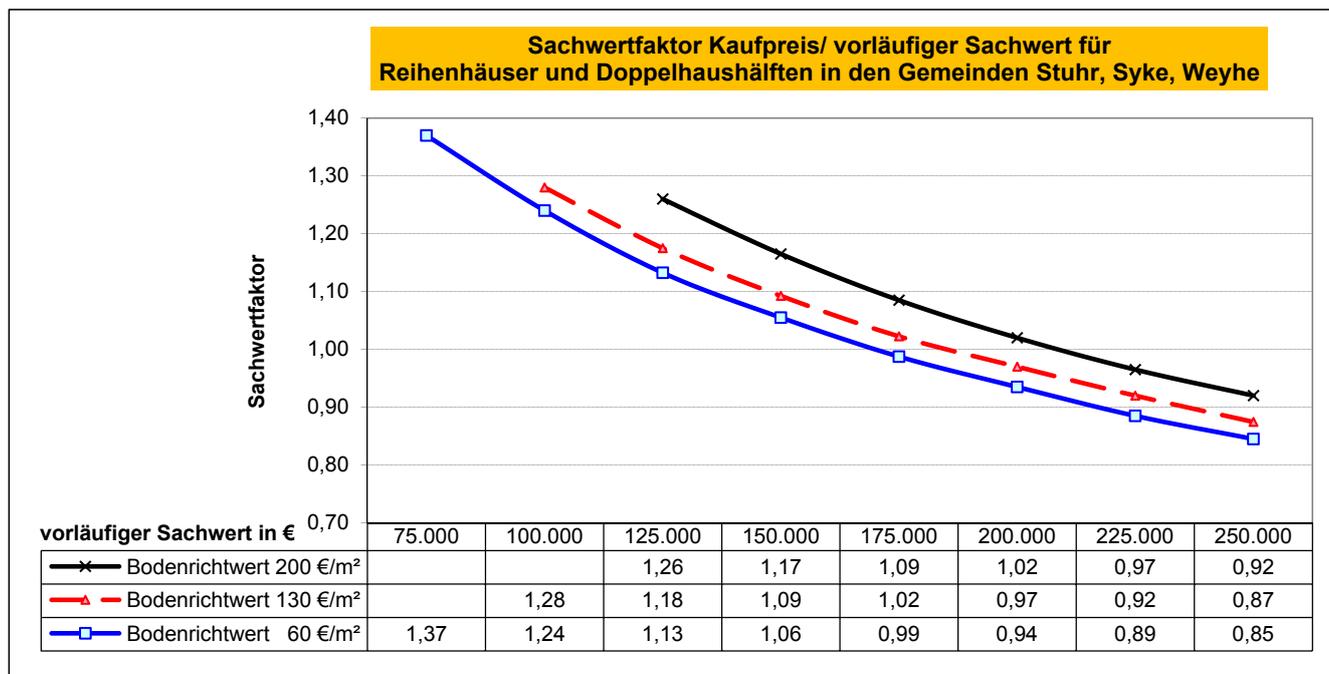
#### Landkreis Diepholz

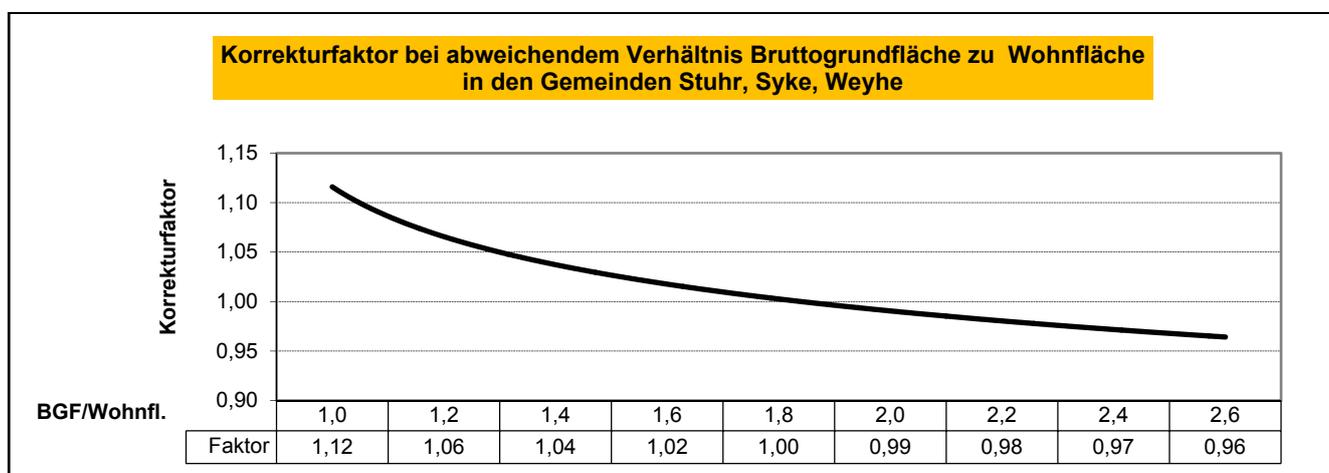
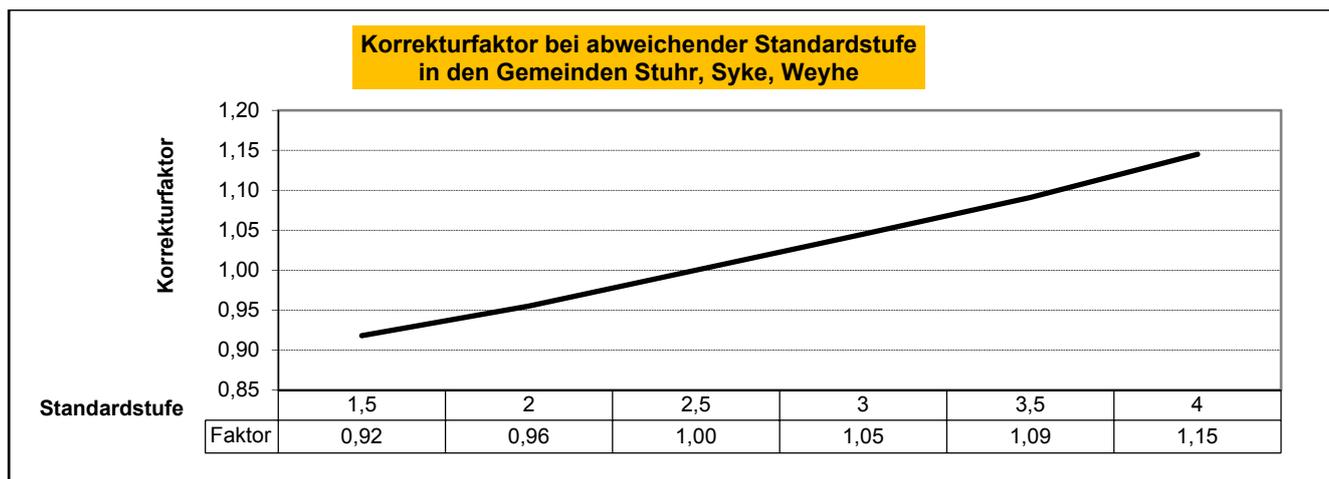
Im Landkreis Diepholz ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

#### Stuhr, Syke, Weyhe

Die Stichprobe umfasst rund 215 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmals	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	32 €/m <sup>2</sup> – 205 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1956 – 2011 (keine Neubauten)	1984
vorläufiger Sachwert	73.000 € – 306.000 €	153.000 €
Standardstufe	1,6 – 3,8	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	0,9 – 2,7	1,6

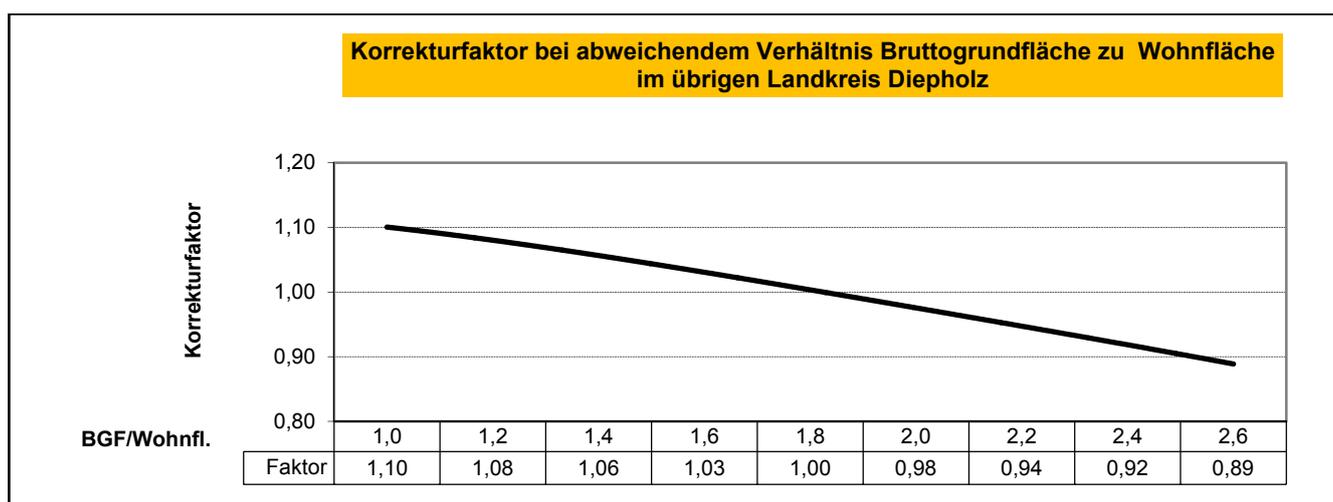
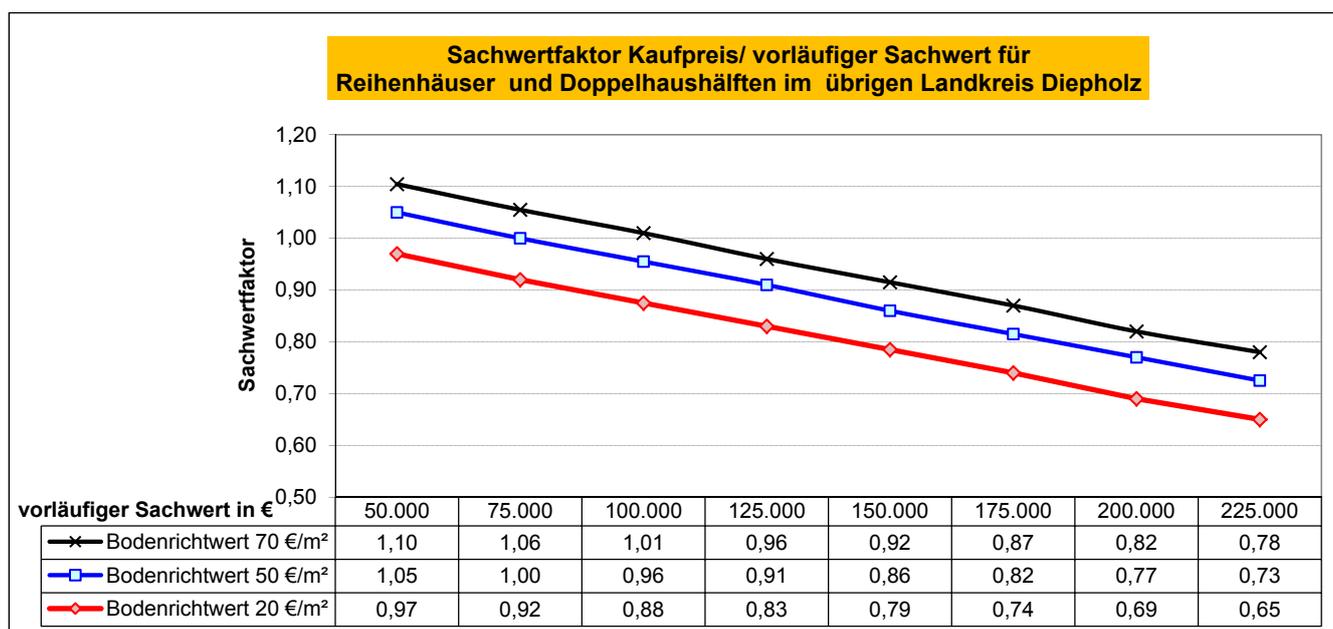




**übriger Landkreis Diepholz**

Die Stichprobe umfasst 140 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> – 76 €/m <sup>2</sup>	48 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2006 (keine Neubauten)	1984
vorläufiger Sachwert	40.000 € – 264.000 €	132.000 €
Standardstufe	1,5 – 3,3	2,6
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,0 – 3,0	1,7

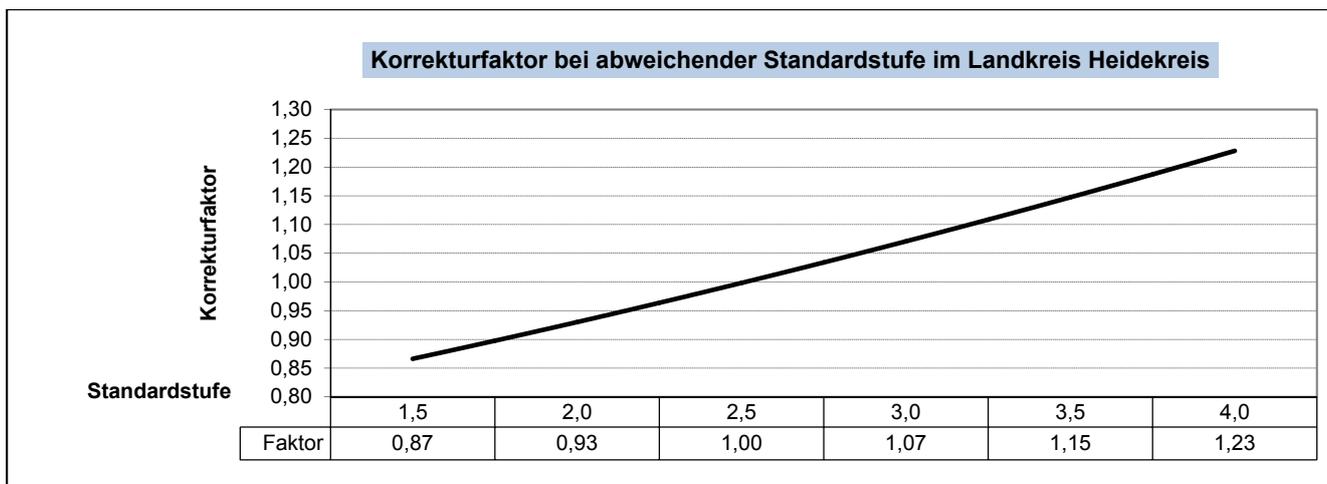
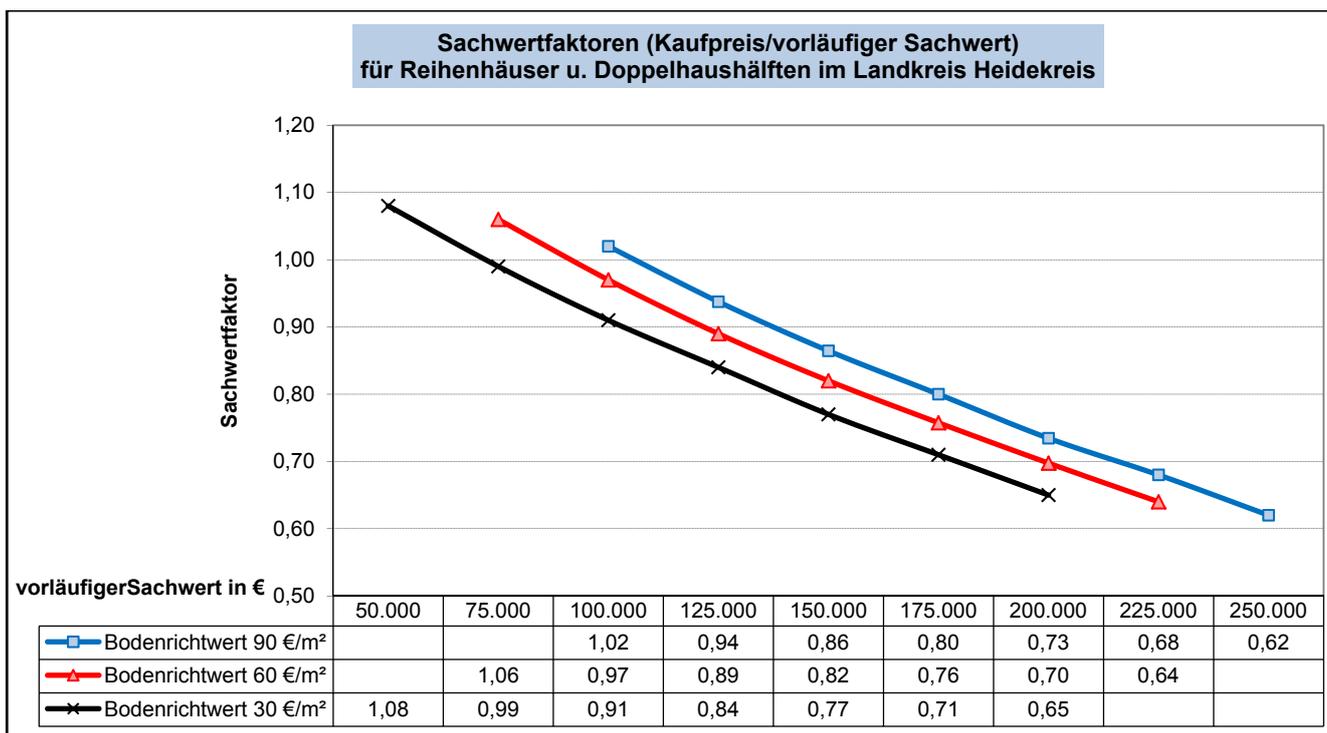


Ein Einfluss der Standardstufe ist aus der Stichprobe nicht signifikant nachweisbar.

**Landkreis Heidekreis**

Die Stichprobe umfasst 210 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	22 €/m <sup>2</sup> – 110 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2009 (keine Neubauten)	1984
vorläufiger Sachwert	42.000 € – 261.000 €	147.000 €
Standardstufe	1,2 – 4,0	2,7
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,2 – 2,9	1,8



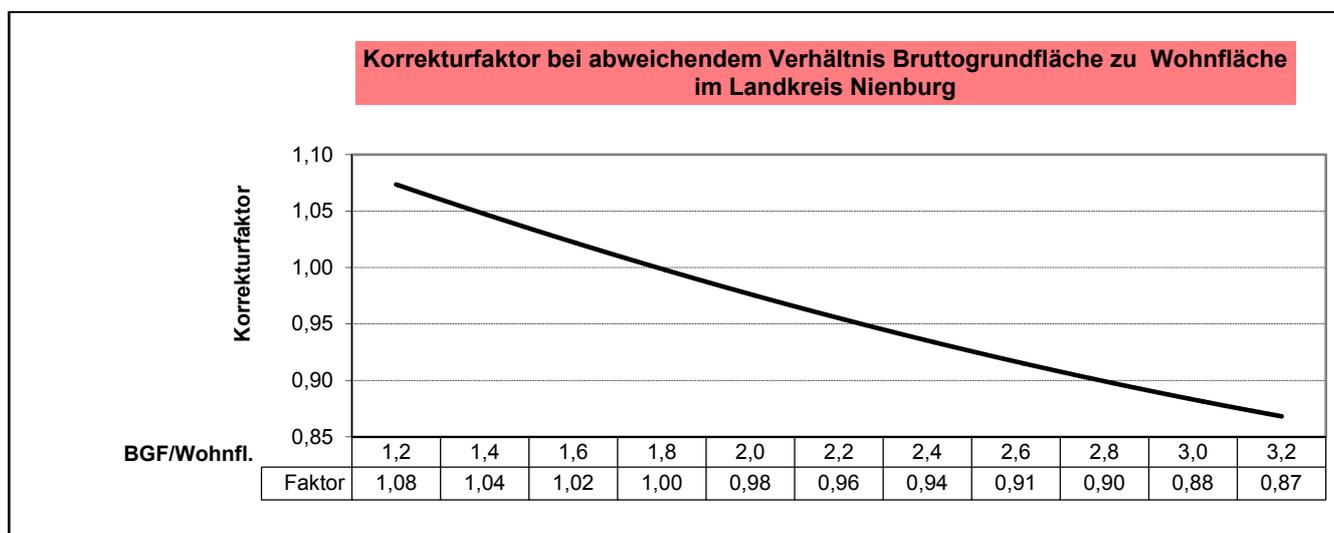
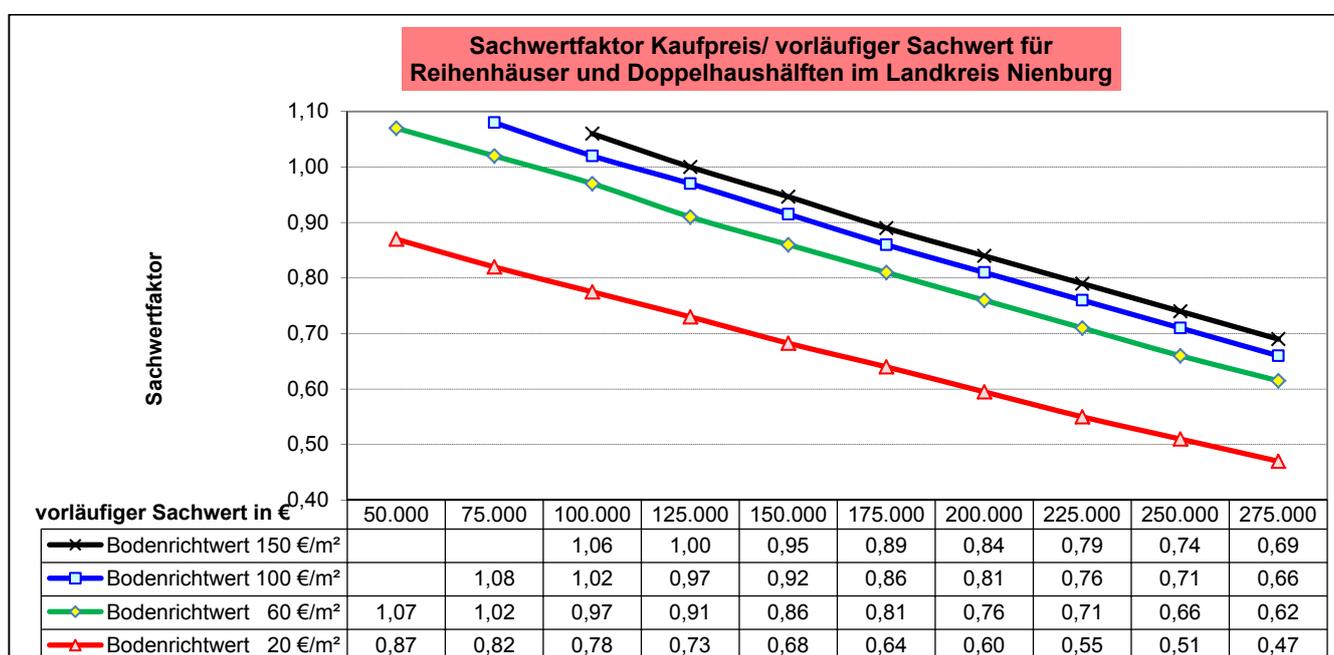
Ein Einfluss des Verhältnisses der Bruttogrundfläche zur Wohnfläche ist aus der Stichprobe nicht signifikant nachweisbar.

**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:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m <sup>2</sup> – 165 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2006 (keine Neubauten)	1978
vorläufiger Sachwert	28.000 € – 285.000 €	124.000 €
Standardstufe	1,0 – 3,5	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,2 – 3,8	2,0

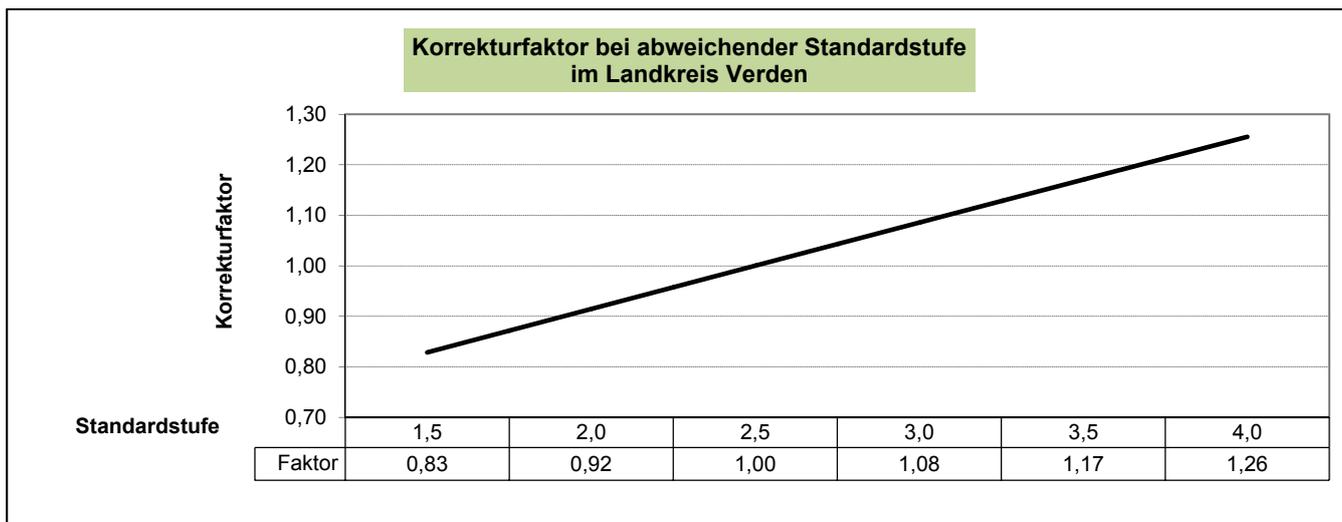
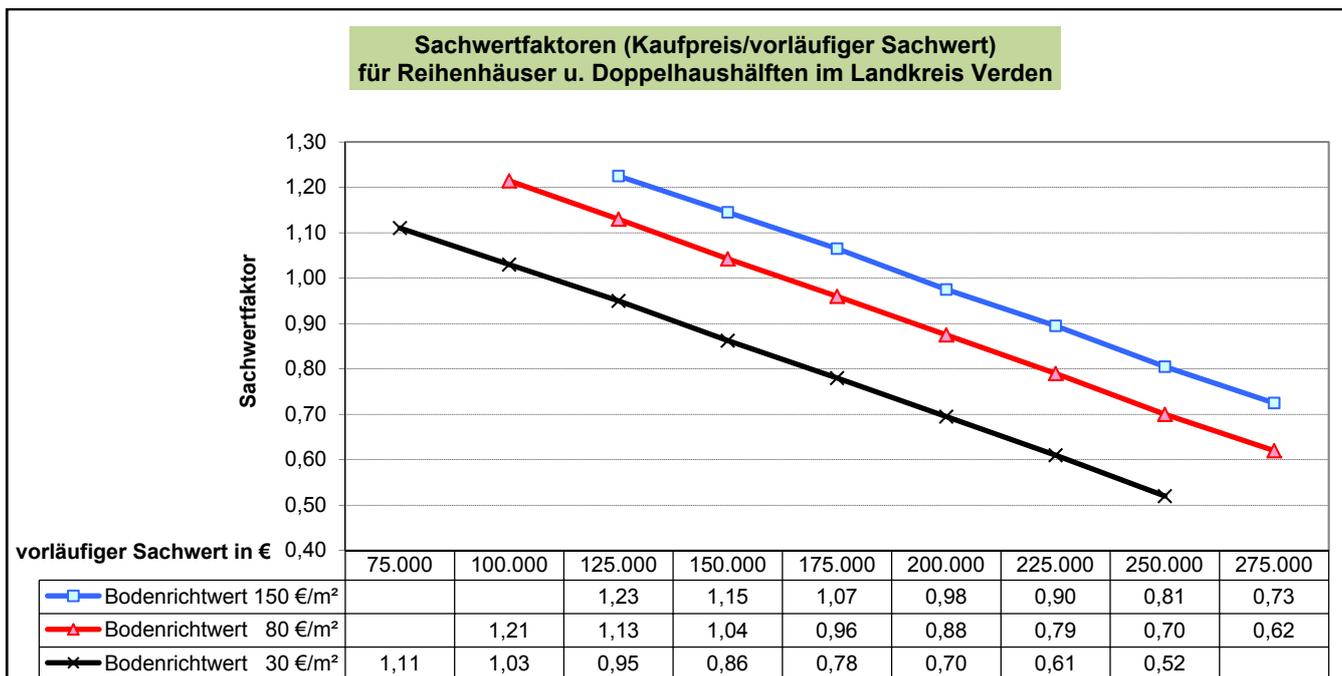


Ein Einfluss der Standardstufe ist aus der Stichprobe nicht signifikant nachweisbar.

**Landkreis Verden**

Die Stichprobe umfasst 190 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m <sup>2</sup> – 185 €/m <sup>2</sup>	122 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2011 (keine Neubauten)	1983
vorläufiger Sachwert	62.000 € – 331.000 €	159.000 €
Standardstufe	1,0 – 4,0	2,6
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,0 – 3,0	1,8



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 €/m<sup>2</sup>,  
Standardstufe 3,0  
und einem Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche von 2,4  
zur Jahresmitte 2015?

Der Sachwertfaktor beträgt laut Graphik interpoliert 1,02.

Folgende Korrekturfaktoren sind anzubringen:

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

Der vorläufige marktangepasste Sachwert des Objektes ergibt sich damit zu

$175.000 \text{ €} \times 1,02 \times 1,05 \times 0,97 = \text{rund } 182.000 \text{ €}.$

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

### 9.3.4 Vergleichsfaktoren

Die Hinweise zur Auswertung und zur Anwendung sind im Abschnitt 9.2.4 erläutert.

Die nachfolgenden dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf typische Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften (Normobjekt) mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
<b>Kaufzeitpunkt</b>	01.07.2015	<b>Ausstattung/ Standardstufe</b>	mittel/ 2,5
<b>Lagewert 2015 (Bodenrichtwert)</b>	siehe Diagramme	<b>Garage</b>	vorhanden (eine)
<b>modifiziertes Baujahr</b>	siehe Diagramme	<b>Unterkellerung</b>	teilweise, unter 50 %
<b>Wohnfläche</b>	130 m <sup>2</sup>	<b>Dachneigung</b>	überwiegend kein Flachdach
<b>Grundstücksgröße</b>	300 m <sup>2</sup>	<b>Bauweise</b>	überwiegend massiv

Zwischen den Einflussgrößen sind teilweise Korrelationen vorhanden, so haben Gebäude mit jüngeren modifizierten Baujahren in aller Regel eine bessere Ausstattung (höhere Standardstufe). Ältere Gebäude weisen üblicherweise niedrigere Standardstufen auf. Abweichungen von den durchschnittlichen Einflussgrößen sind 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.

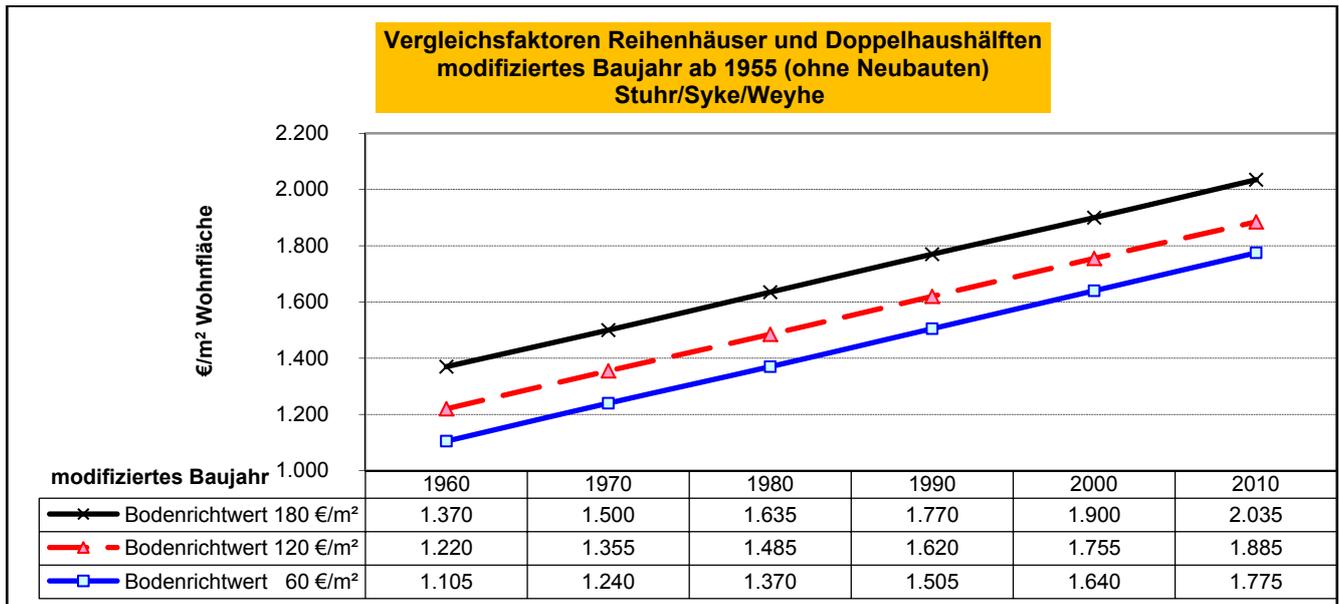
#### Stuhr, Syke, Weyhe

Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften – **modifizierte Baujahre ab 1955 ohne Neubauten – im Bereich der Gemeinden Stuhr, Syke und Weyhe**

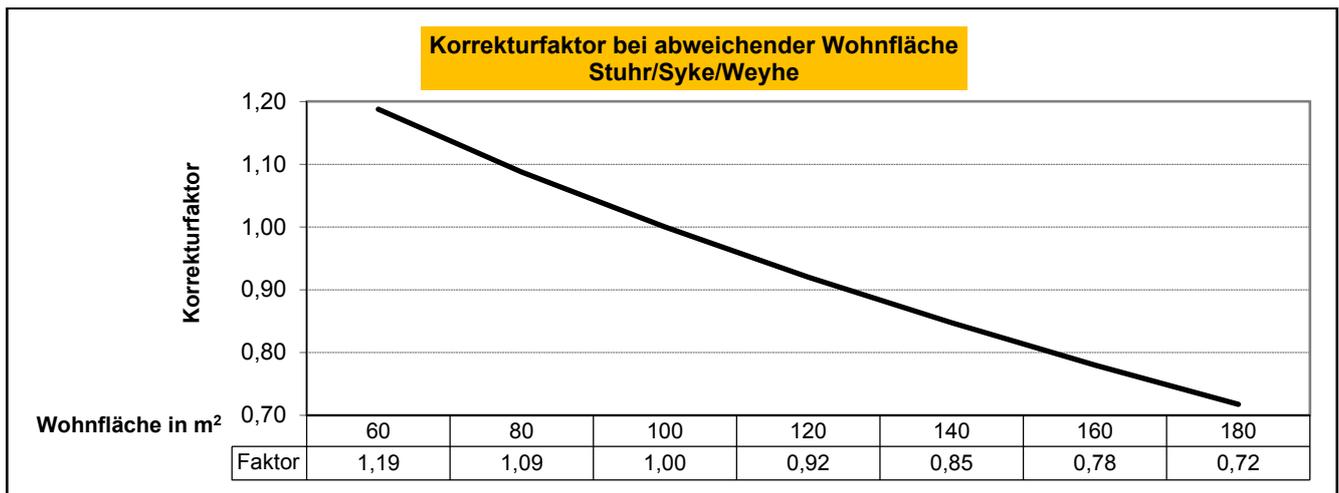
Die Stichprobe umfasst 375 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2015	2013
Lagewert 2015 (Bodenrichtwert)	50 €/m <sup>2</sup> – 200 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1965 – 2010 (keine Neubauten)	1986
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> – 175 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
Keller	0% – 100%	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,5 – 4	2,5
Grundstücksgröße	125 m <sup>2</sup> – 700 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>

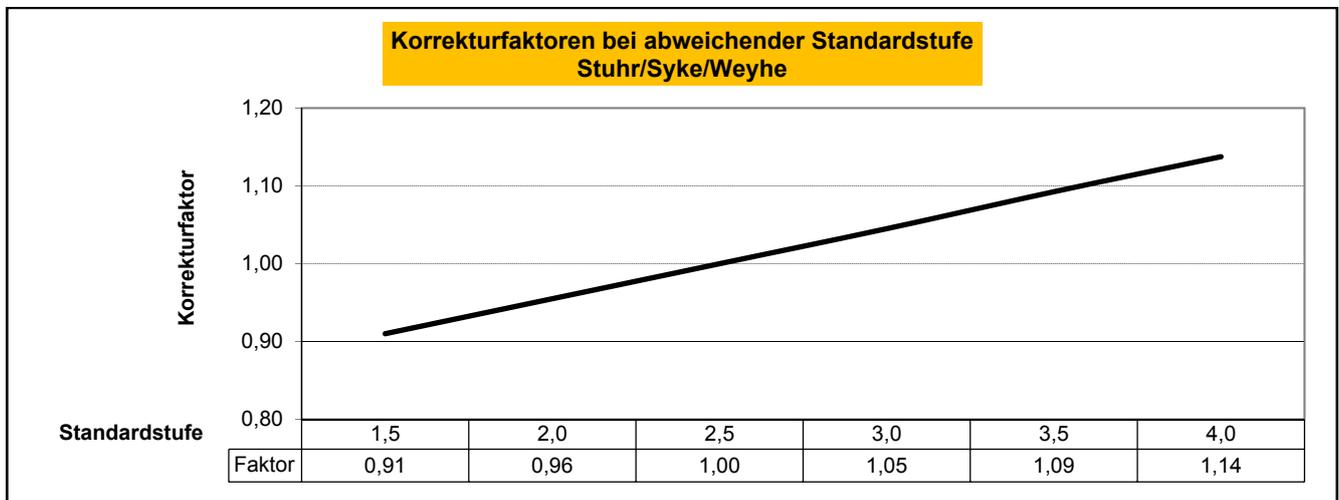
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem modifizierten Baujahr**



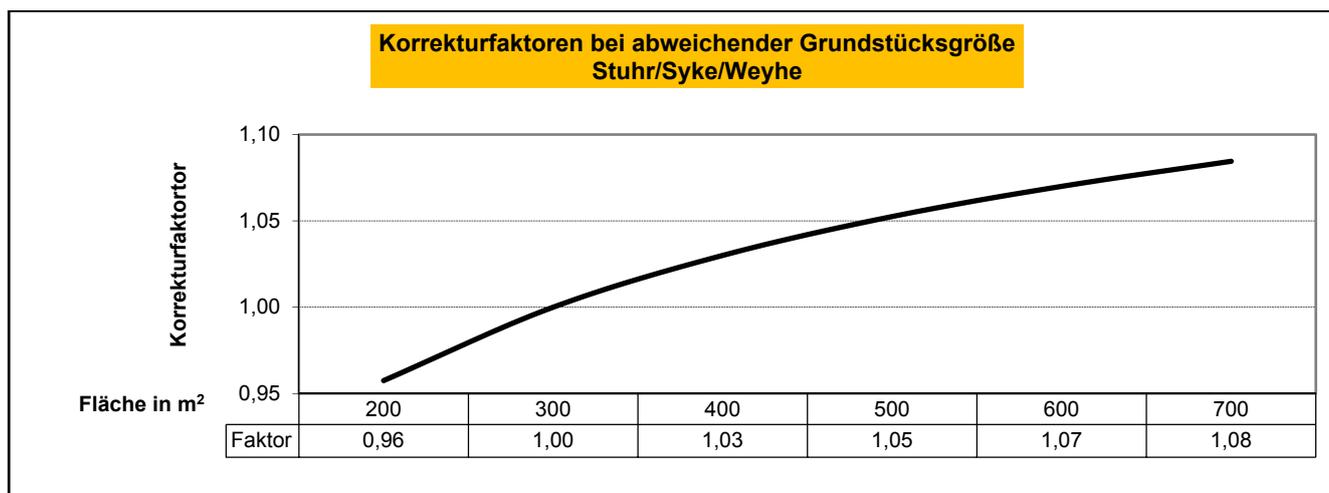
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal**



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



**Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad**

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

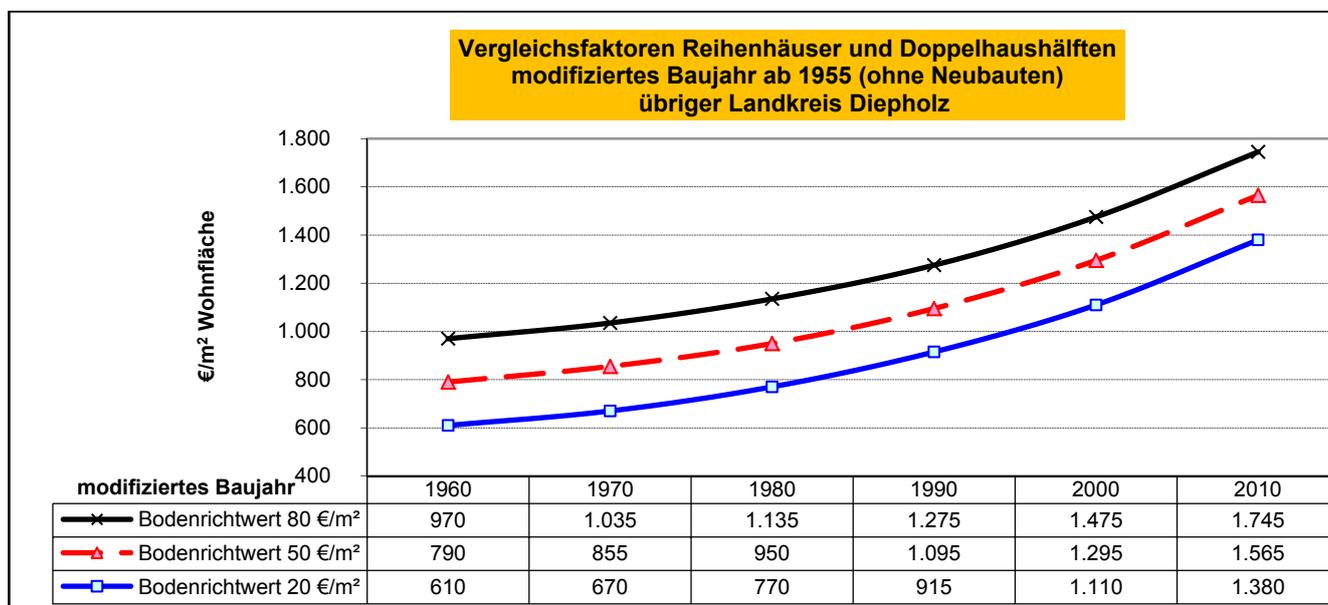
**Übriger Landkreis Diepholz**

**Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften – modifizierte Baujahre ab 1955 ohne Neubauten – im übrigen Bereich des Landkreises Diepholz**

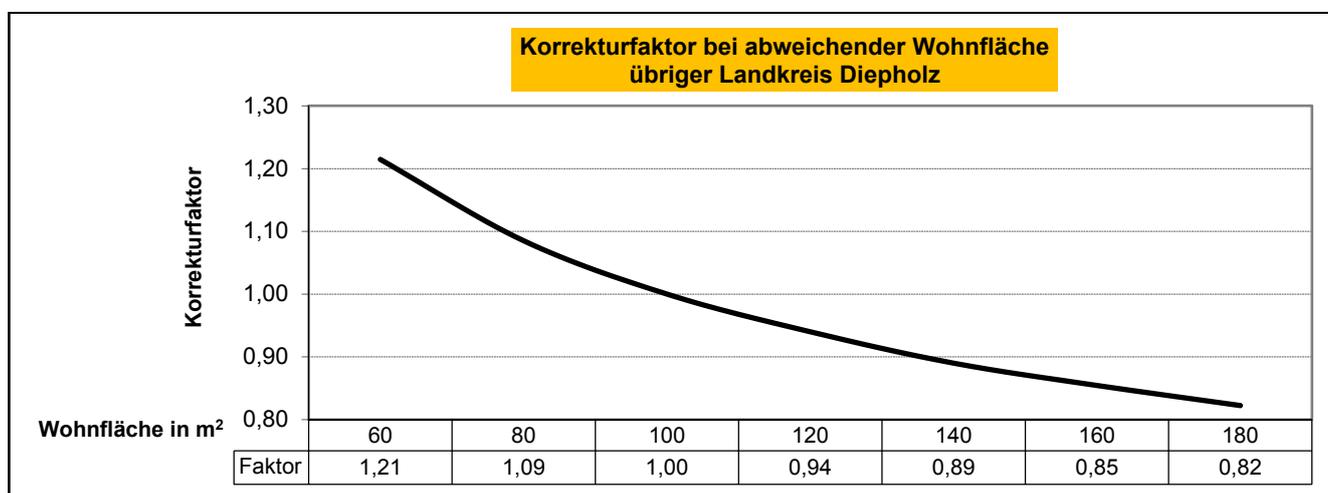
Die Stichprobe umfasst rund 175 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2015	2013
Lagewert 2015 (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> – 75 €/m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1955 – 2010 (keine Neubauten)	1986
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> – 180 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
Keller	0% – 100%	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,5 – 4	2,6
Grundstücksgröße	165 m <sup>2</sup> – 850 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>

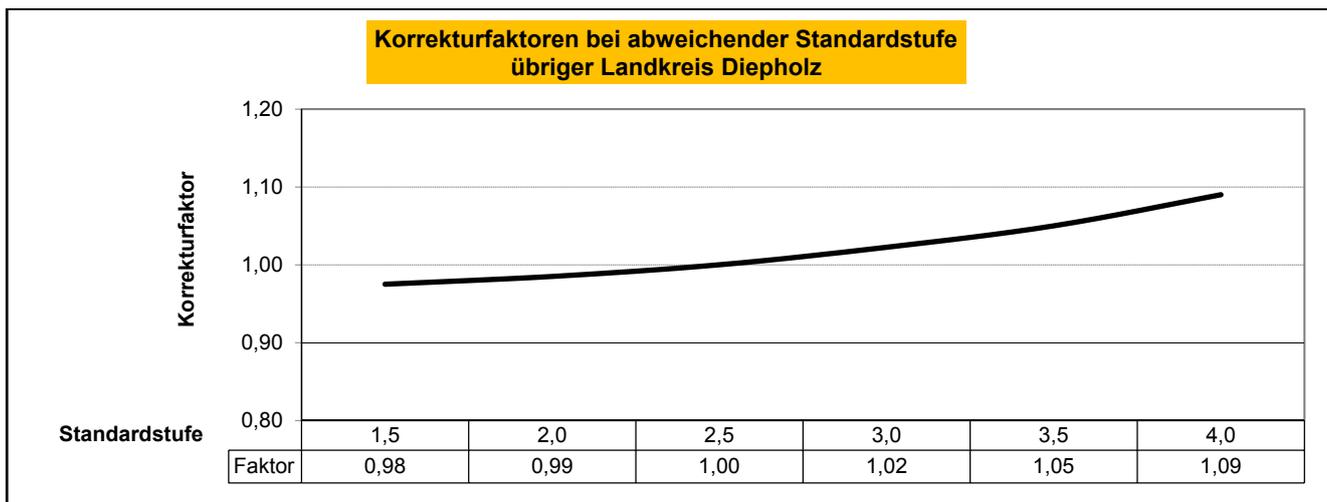
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem modifizierten Baujahr**



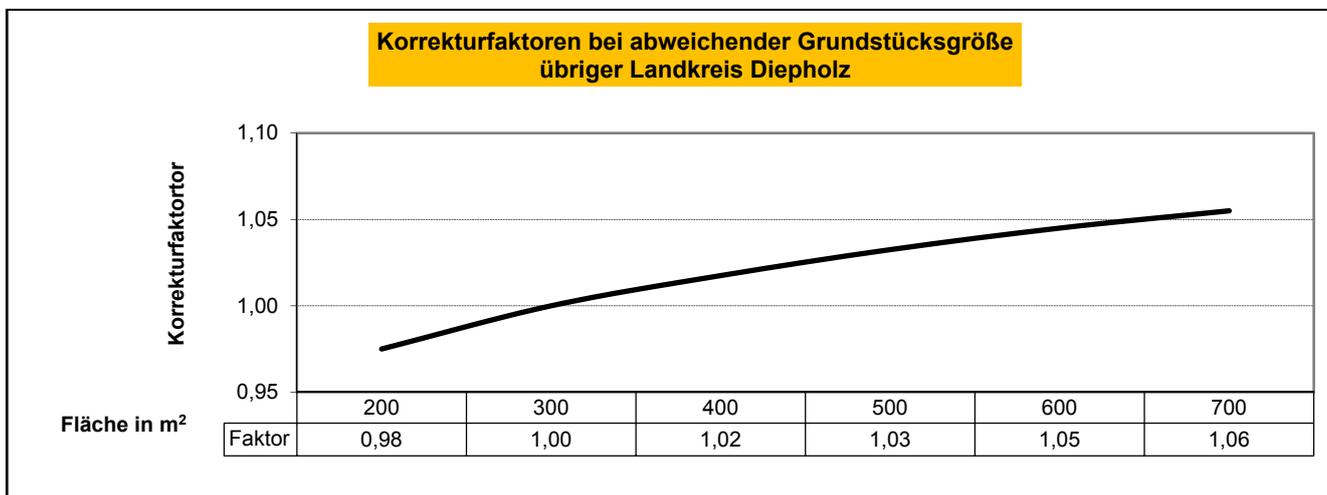
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



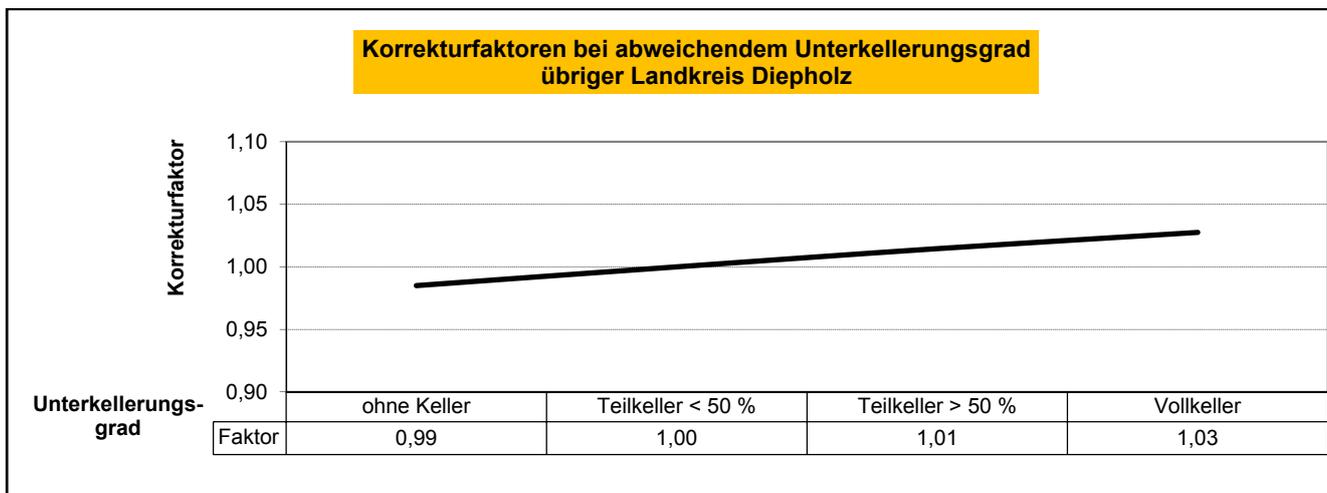
**Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal**



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



**Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad**



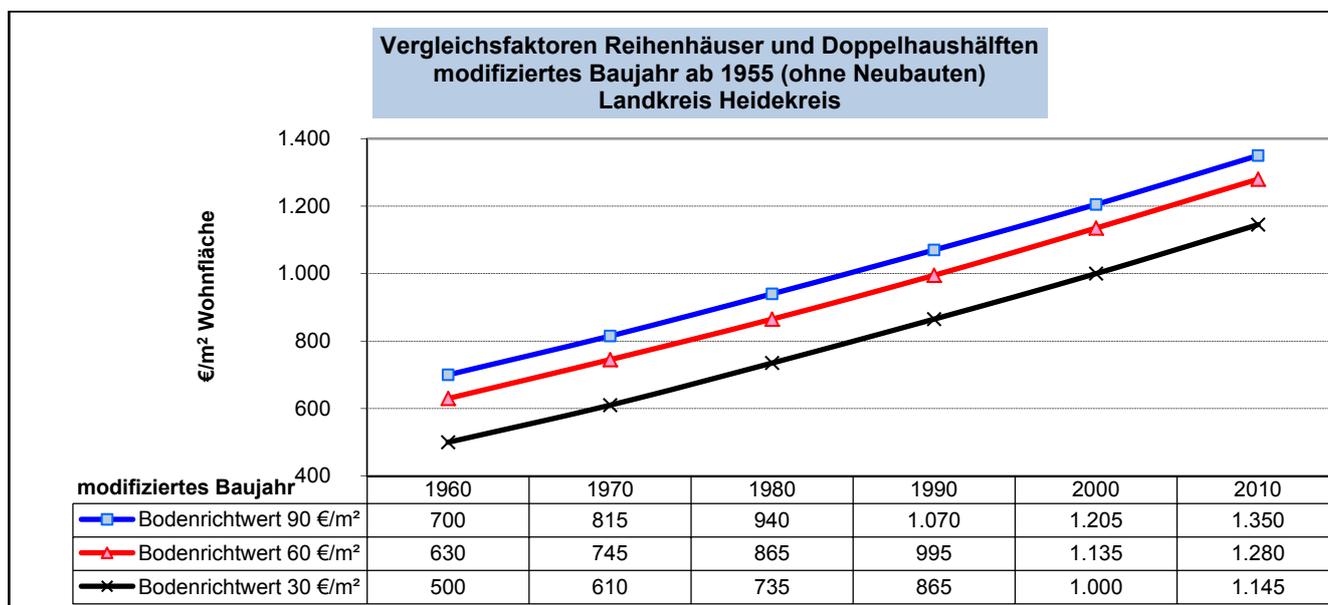
**Landkreis Heidekreis**

**Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften – modifizierte Baujahre ab 1955 ohne Neubauten – im Landkreises Heidekreis**

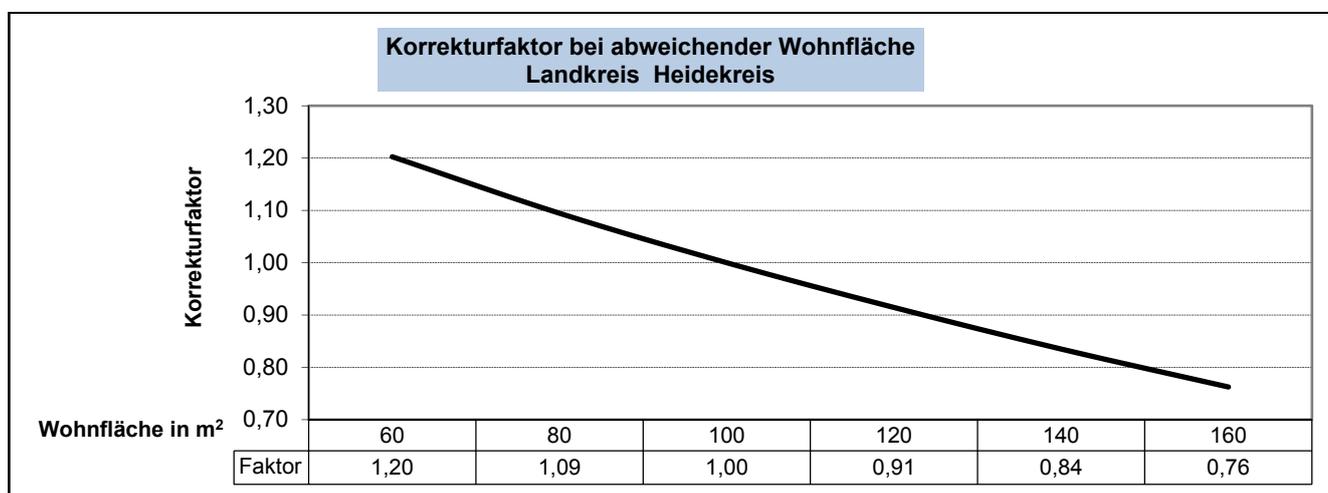
Die Stichprobe umfasst rund 190 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2015	2014
Lagewert 2015 (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> – 100 €/m <sup>2</sup>	58 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1955 – 2010 (keine Neubauten)	1987
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup> – 160 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
Keller	0% – 100%	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,5 – 4	2,7
Grundstücksgröße	135 m <sup>2</sup> – 895 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>

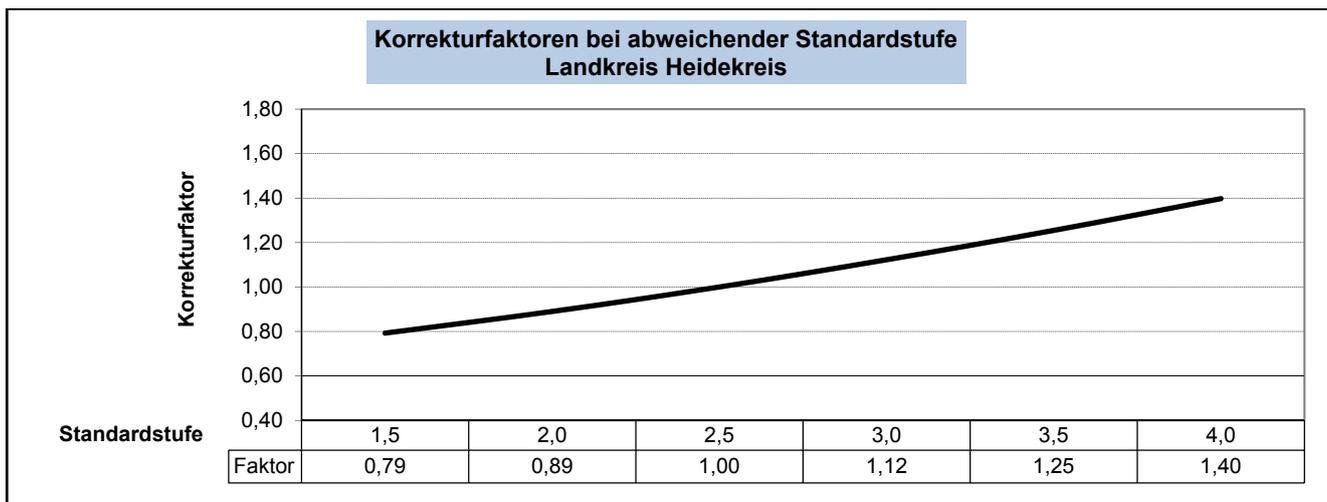
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem modifizierten Baujahr**



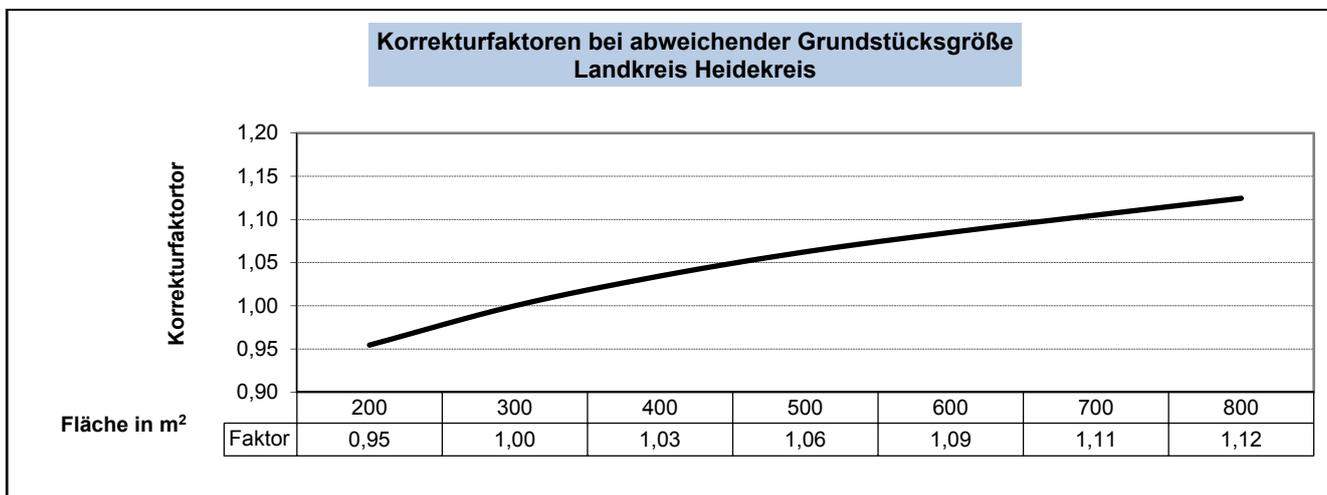
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



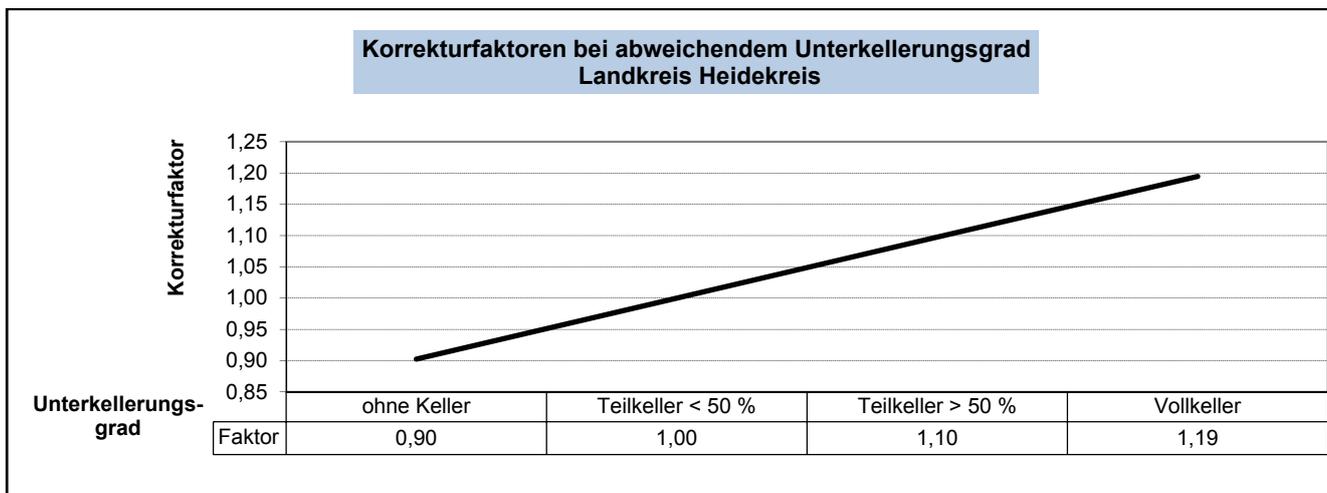
**Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal**



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



**Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad**



**Landkreis Nienburg**

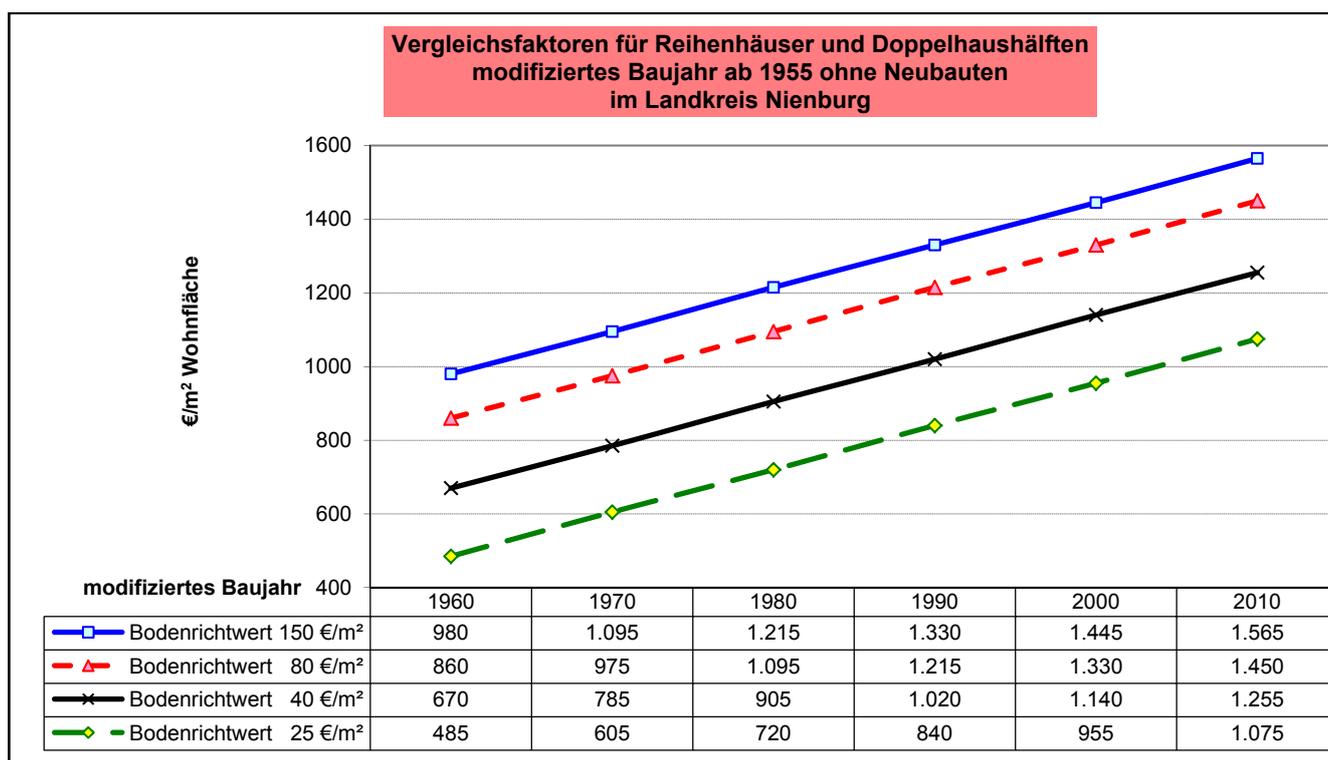
Nachfolgend sind Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Landkreis Nienburg dargestellt. Für eine Trennung der Auswertung zwischen Kauffällen in der Stadt Nienburg und im übrigen Landkreis Nienburg liegen nicht genügen Kauffälle vor.

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften – **modifizierte Baujahre ab 1955** ohne Neubauten –  
**im Landkreis Nienburg**

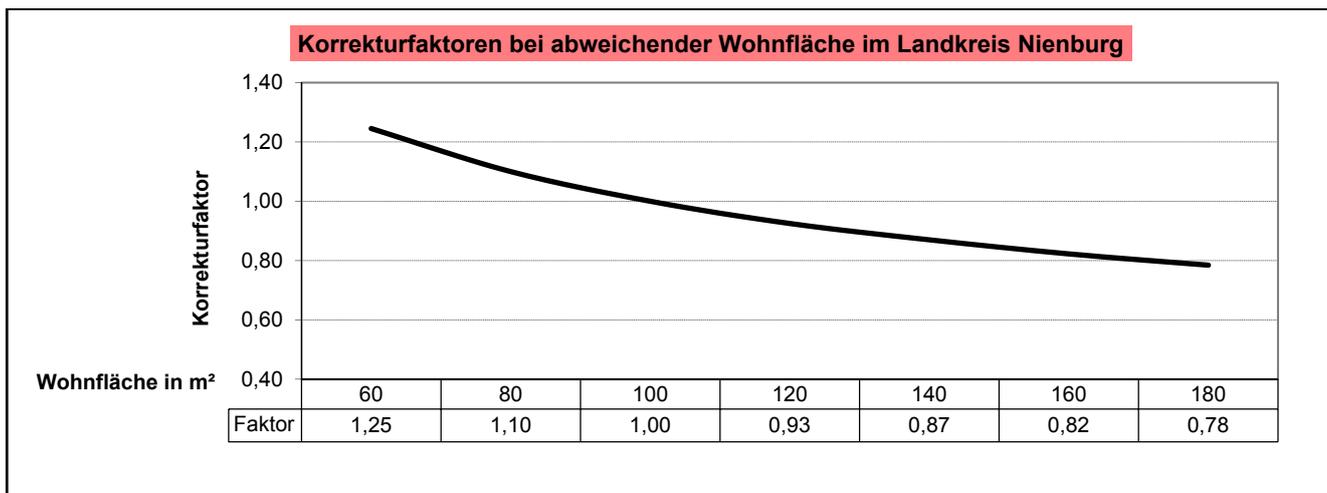
Die Stichprobe umfasst rund 130 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2015	2013
Lagewert 2015 (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> – 165 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1955 – 2011 (keine Neubauten)	1981
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> – 165 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>
Keller	0% – 100%	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,5 – 4	2,5
Grundstücksgröße	150 m <sup>2</sup> – 695 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>

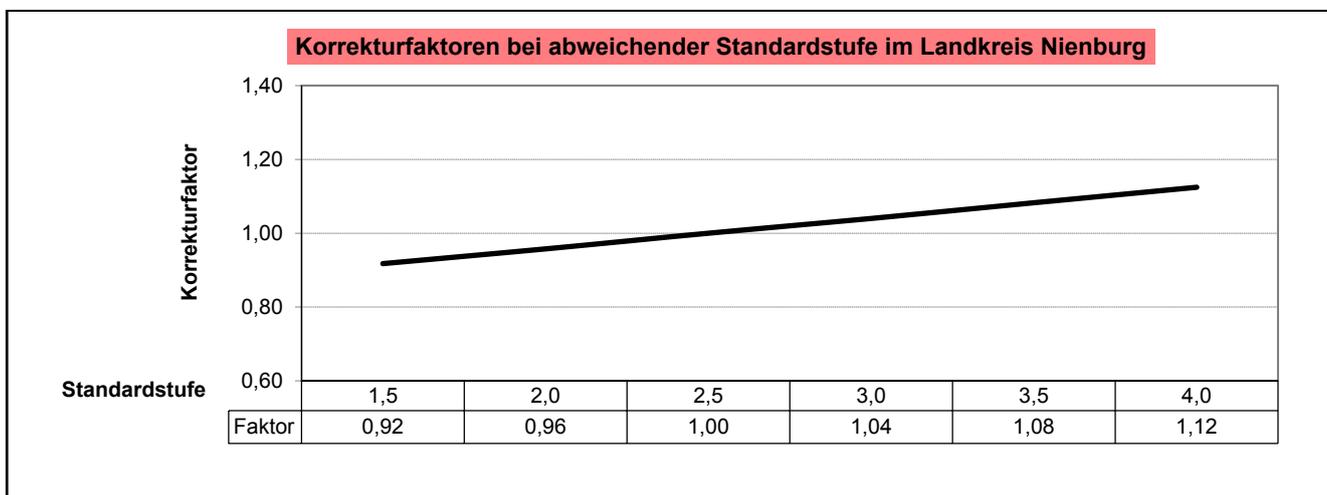
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem modifizierten Baujahr**



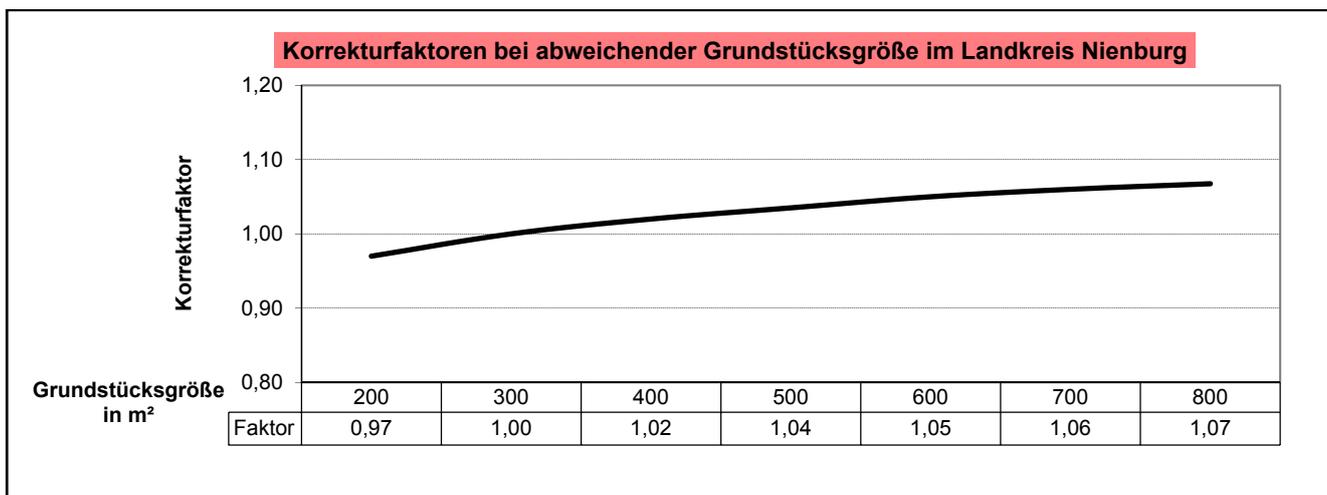
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal**

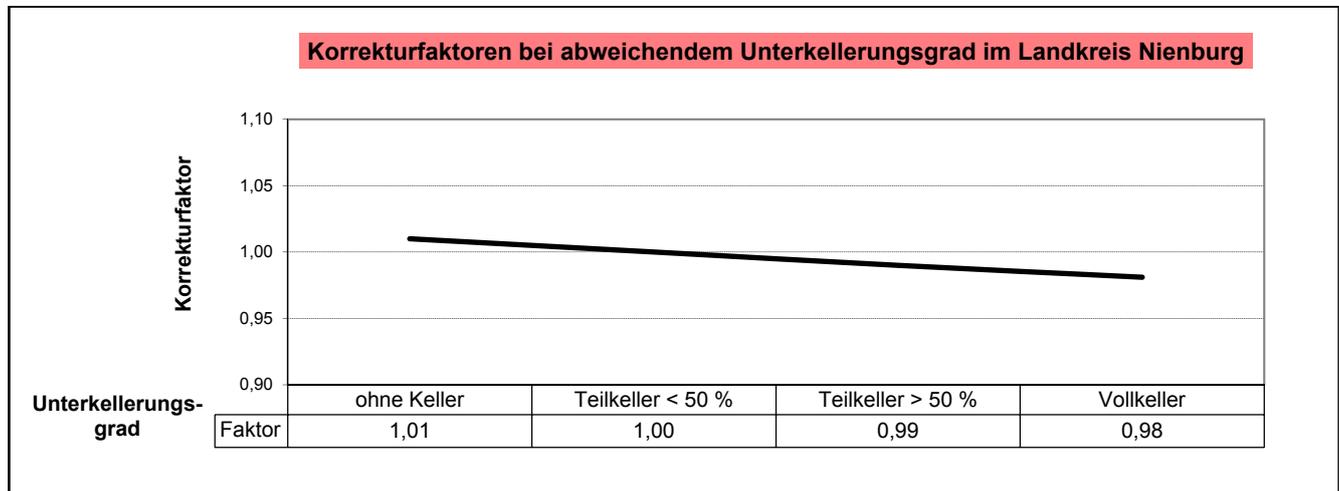


**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



### Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad

Es besteht nur eine relativ geringe statistische Signifikanz der Abhängigkeit der Vergleichspreise vom Grad der Unterkellerung. Der geringe Einfluss der Unterkellerung ist damit zu erklären, dass der Grad der Unterkellerung bei der Kaufentscheidung heute immer unwichtiger wird, denn Abstellflächen sind ebenerdig leichter zu erreichen. Keller als Vorratsflächen verlieren zunehmend an Bedeutung und Unterkellerungen bedingen häufig einen höheren Unterhaltungsaufwand.



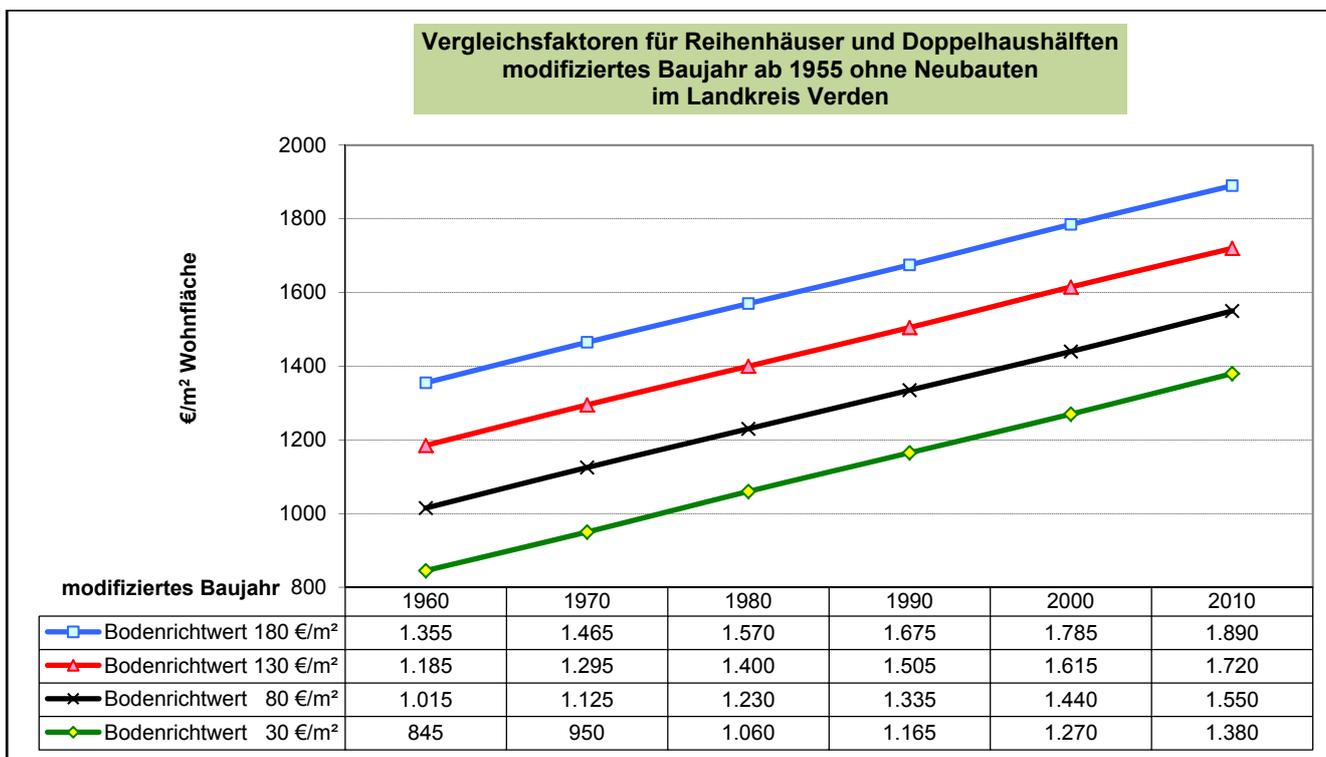
**Landkreis Verden**

**Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften – modifizierte Baujahre ab 1955 ohne Neubauten – im Landkreis Verden**

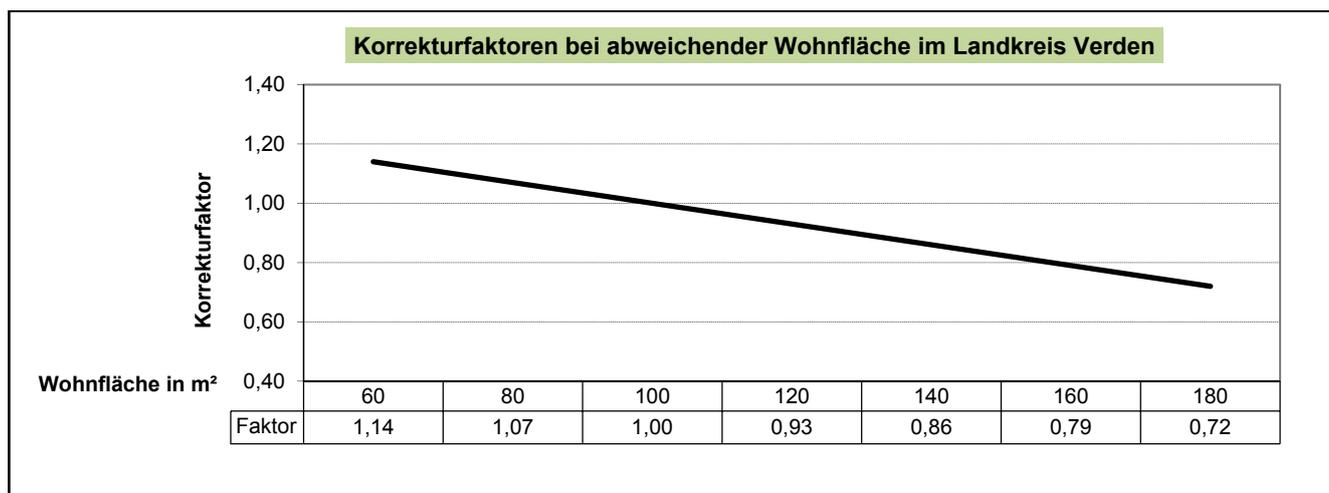
Die Stichprobe umfasst rund 265 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2015	2013
Lagewert 2015 (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> – 185 €/m <sup>2</sup>	122 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1955 – 2011 (keine Neubauten)	1983
Wohnfläche	55 m <sup>2</sup> – 180 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>
Keller	0% – 100%	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,5 – 4	2,5
Grundstücksgröße	150 m <sup>2</sup> – 835 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>

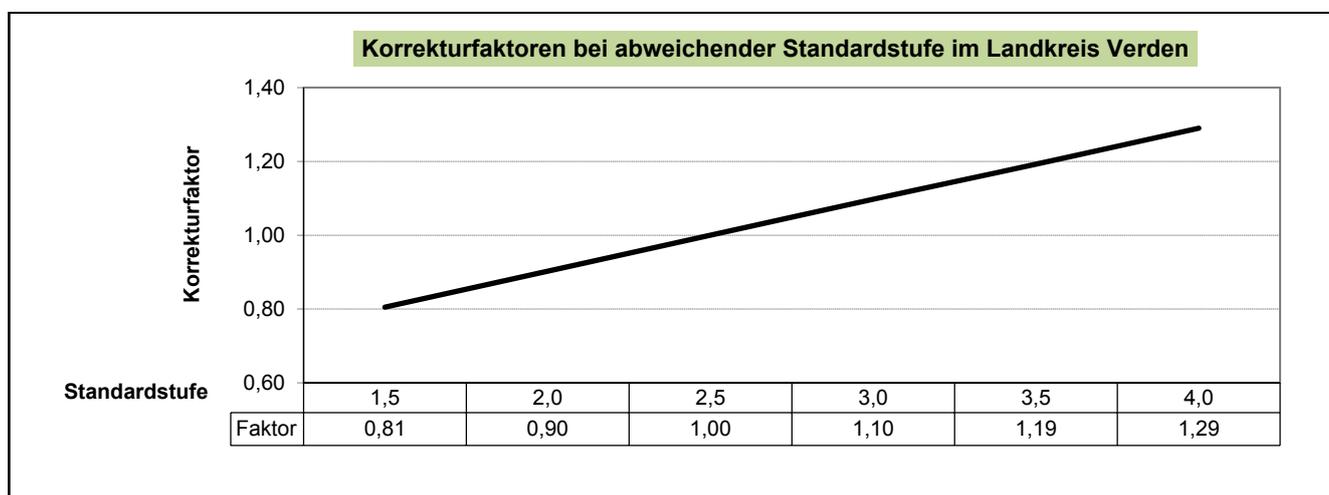
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage und dem modifizierten Baujahr**



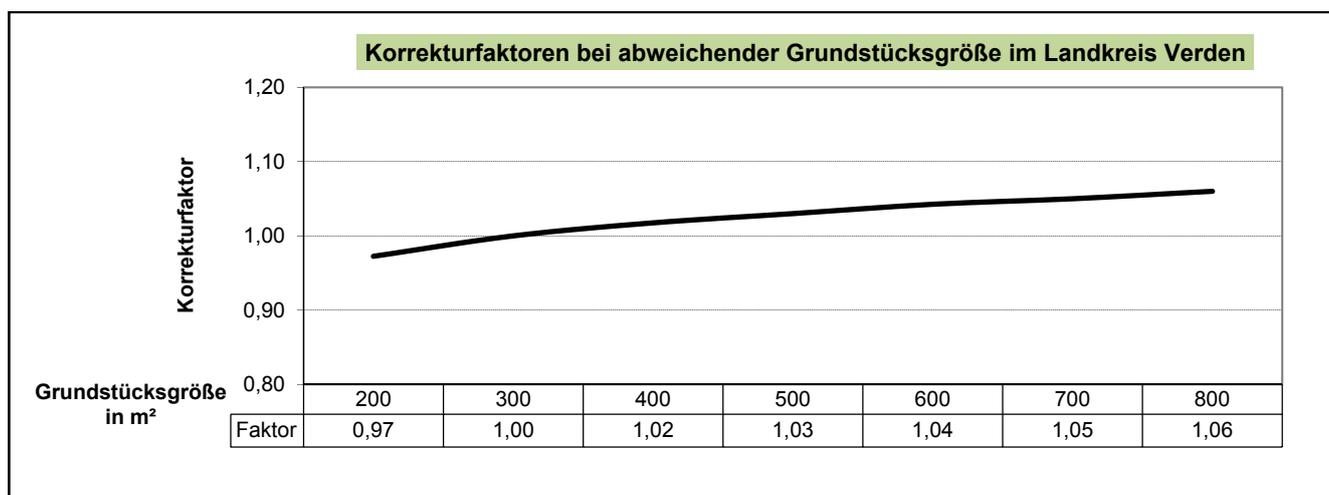
### Abhängigkeit von der Wohnfläche



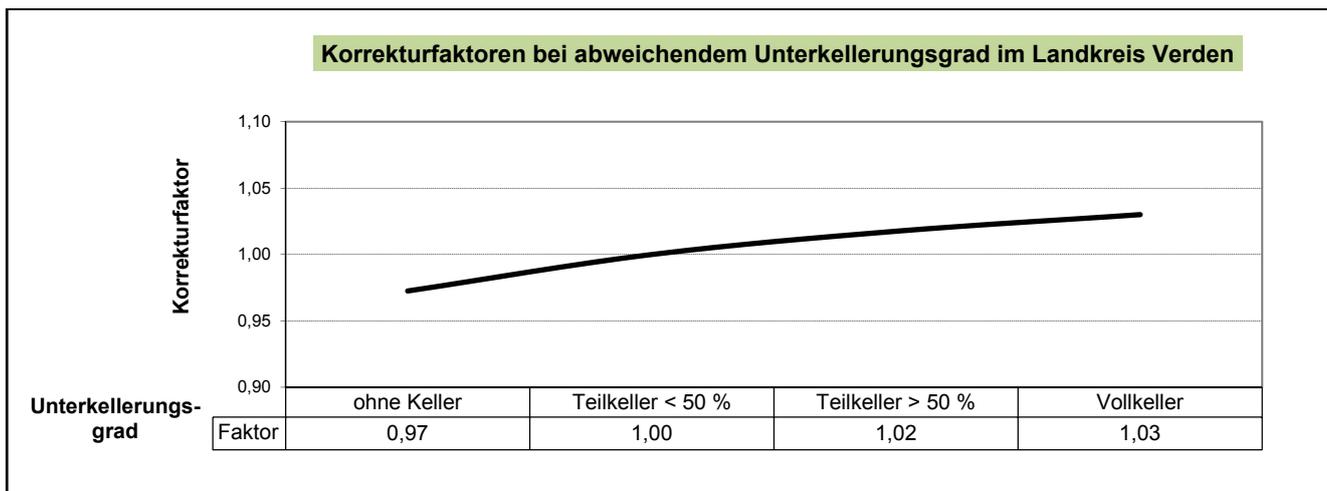
### Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



### Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



**Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad**



**Anwendungsbeispiel:**

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

**Einflussfaktoren:**

Lage:	Diepholz	Bauweise:	massiv
Bodenrichtwert:	50 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche:	120 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1960	Modifiziertes Baujahr:	1972

Das Reihenhaus mit Baujahr 1960 weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf, da normale Instandhaltungen erfolgt sind. Bei einem Alter von 55 würde die Restnutzungsdauer 2015 (ohne die durchgeführten Modernisierungen) 15 Jahre betragen. Aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen ergibt sich nach der Tabelle 4.2.3 der Sachwert-Richtlinie eine (rechnerische) Verjüngung von 10 Jahren und damit eine modifizierte Restnutzungsdauer von 25 (15+10) Jahren. Das wertrelevante (modifizierte) Baujahr verschiebt sich daher auf 1960 +10 = 1970.

Grundstücksgröße: 350 m <sup>2</sup>	
Standardstufe : 2,0	Unterkellerung: Vollkeller

**Berechnung Vergleichswert:**

Vergleichsfaktor (Tabelle)	rund 855 €/m <sup>2</sup> ; aus Diagramm abgegriffen
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,94; aus Diagramm abgegriffen
Korrekturfaktor für Standardstufe	0,99; aus Diagramm abgegriffen
Korrekturfaktor Grundstücksgröße	1,02; aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor Vollkeller	1,03; aus Diagramm abgegriffen
Vergleichsfaktor =	
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	855 €/m <sup>2</sup> x 0,94 x 0,99 x 1,02 x 1,03 = rund 835 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger Vergleichswert =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	120 m <sup>2</sup> x 835 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 100.000 €</b>

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

### 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. Hierbei wurden marktübliche oder auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten angesetzt. Die Stichprobe umfasst Kauffälle für vermietete Reihenhäuser und Doppelhaushälften seit 2011. Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurde eine modifizierte Restnutzungsdauer gemäß Anlage 4.3 der SW-RL bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt. Die Bewirtschaftungskosten wurden in Anlehnung an die Ertragswert-Richtlinie bestimmt. Im Durchschnitt betragen sie rund 25 % des Jahresrohertrages.

#### Rohertragsfaktor und Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2015)

	Anzahl	mittleres Verkaufsdatum	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Kaufpreis/Rohertrag	Liegenschaftszinssatz
<b>Landkreis Diepholz</b>	23	2013	1987	101 m <sup>2</sup>	18,1 (12,0 – 23,3)	3,9 % (1,8 – 6,7 %)
	Anzahl	mittleres Verkaufsdatum	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Kaufpreis/Rohertrag	Liegenschaftszinssatz
<b>Landkreis Heidekreis</b>	25	2013	1988	107 m <sup>2</sup>	15,8 (7,3 – 25,0)	4,4 % (1,6 – 6,8 %)
	Anzahl	mittleres Verkaufsdatum	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Kaufpreis/Rohertrag	Liegenschaftszinssatz
<b>Landkreis Nienburg</b>	14	2013	1976	100 m <sup>2</sup>	14,1 (9,5 – 20,3)	4,7 % (1,7 – 6,8 %)
	Anzahl	mittleres Verkaufsdatum	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Kaufpreis/Rohertrag	Liegenschaftszinssatz
<b>Landkreis Verden</b>	2	*	*	*	*	*
	Anzahl	mittleres Verkaufsdatum	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Kaufpreis/Rohertrag	Liegenschaftszinssatz
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	64**	2013	1985	103 m <sup>2</sup>	16,3 (7,3 – 25,0)	4,3 % (1,6 – 6,8 %)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

\*\*) Mittelwerte aus 62 Fällen gerechnet

### 9.3.6 Erbbaurechte

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

#### Umsatzentwicklung

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

Anzahl	2011	2012	2013	2014	2015
Landkreis Diepholz	0	0	0	0	2
Landkreis Heidekreis	0	0	0	0	0
Landkreis Nienburg	0	1	2	1	1
Landkreis Verden	10	9	3	3	12

#### Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte an mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

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 2011 bis 2015 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 mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken aus Kaufpreisen der Jahre 2011 - 2015									
Bereich	Anzahl	mittleres Verkaufsdatum	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Preis/ m <sup>2</sup> Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	Restlaufzeit Erbbaurecht (Jahre)	Bodenrichtwert (BRW) (€/m <sup>2</sup> )	Rendite (Erb.-Zins/BRW) (%)	Erbbaurechtsfaktor
Landkreis Diepholz	4	2013	1959	97	538	42	55	0,88	0,76
Landkreis Nienburg			(1944 -1967)	(78 - 120)	(367 -769)	(22 - 51)	(40 - 85)	(0,12 -1,55)	(0,53 -0,95)
Landkreis Heidekreis	23	2013	1958	92	827	39	114	1,13	0,78
Landkreis Verden			(1926 -1980)	(60 - 145)	(484 -1.128)	(15 - 73)	(75 - 165)	(0,16 -3,67)	(0,50 -0,99)
GAG Sulingen-Verden	27	2013	1958	92	784	40	106	1,10	0,77
			(1926 -1980)	(60 - 145)	(367 -1.128)	(15 - 73)	(40 - 165)	(0,12 -3,67)	(0,50 -0,99)

#### Anwendungsbeispiel:

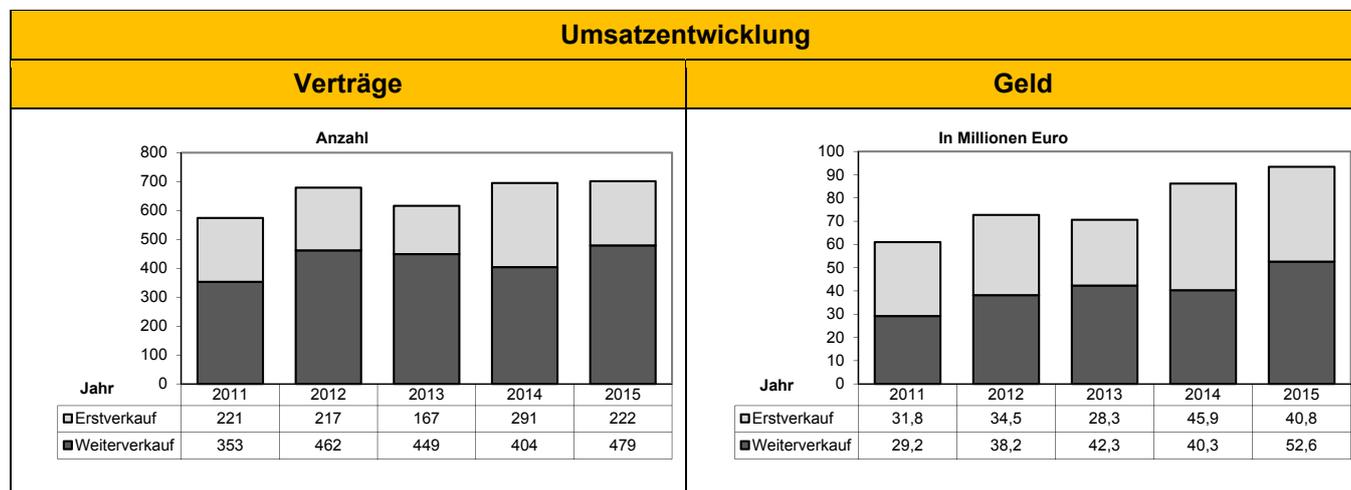
Wie groß ist der Verkehrswert für ein Erbbaurecht an einem mit einem Reihnhaus bebauten Grundstück im Landkreis Verden, das als unbelastetes, bebautes Grundstück im Normaleigentum einen Wert von 80.000 € hat?

Unter Verwendung des mittleren Erbbaurechtsfaktors dieser Stichprobe beträgt der vorläufige Verkehrswert dieses Objektes: 80.000 € x 0,78 = rund **62.000 €**.

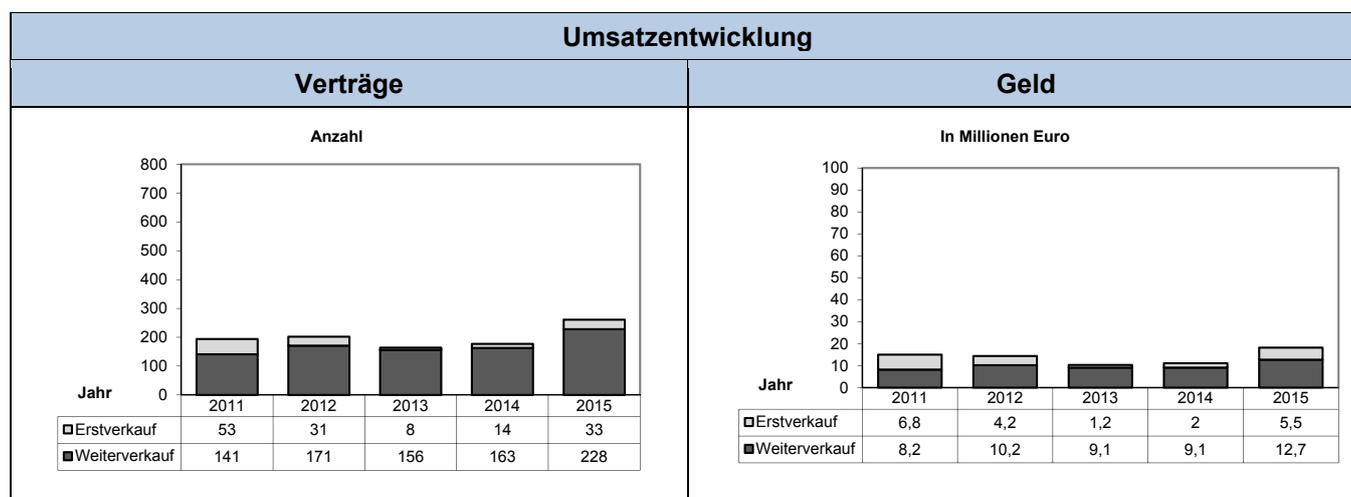
## 9.4 Wohnungseigentum

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.

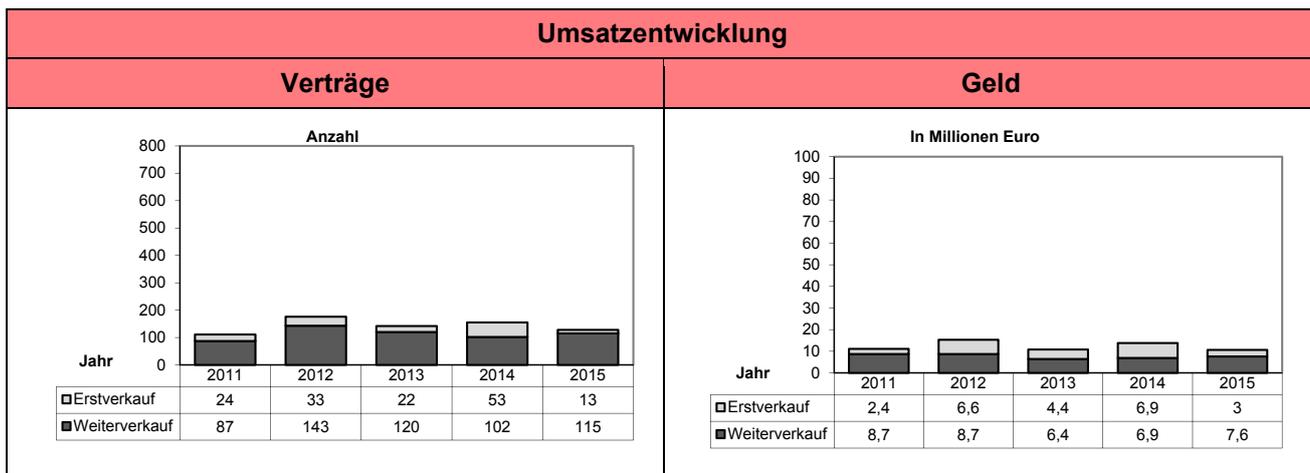
### Landkreis Diepholz



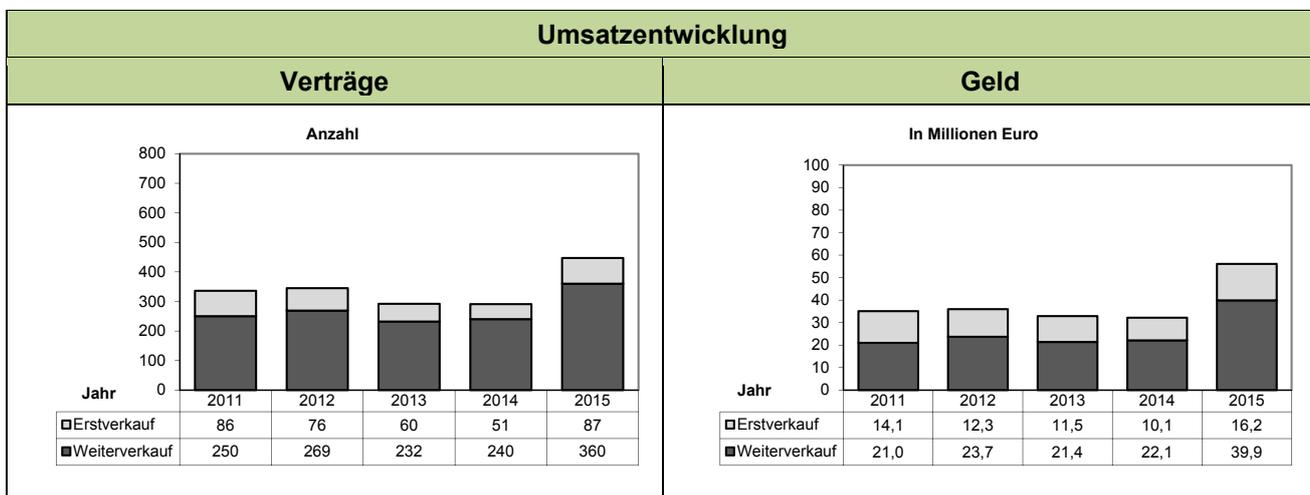
### Landkreis Heidekreis



**Landkreis Nienburg**



**Landkreis Verden**



**9.4.1 Preisniveau**

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2015 registrierten Kauffällen ermittelten Durchschnitts-kaufpreise und Kaufpreise pro m<sup>2</sup> 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 eingeklammerten 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 Doppelhaushälften**) in der Rechtsform des Wohnungseigentums und Wohnungen überwiegend in **Mehrfamilienhäusern** unterschieden.

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

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Diepholz 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohn- flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	7 (6)	1908 (1917)	100 (90)	787 (942)	76.000 (72.000)
Baujahr 1946 bis 1969	18 (12)	1963 (1964)	70 (59)	886 (830)	62.000 (46.000)
Baujahr 1970 bis 1984	78 (56)	1978 (1976)	72 (75)	1.069 (980)	76.000 (73.000)
Baujahr 1985 bis 1999	124 (135)	1993 (1993)	68 (67)	1.358 (1.311)	91.000 (89.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	30 (30)	2006 (2005)	80 (92)	1.890 (1.818)	151.000 (171.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	109 (147)	2015 (2014)	88 (83)	2.203 (2.061)	194.000 (170.000)
<b>in den Gemeinden Stuhr/Syke/Weyhe 2015</b>					
Baujahr bis 1945	6 (6)	1906 (1917)	95 (90)	800 (942)	73.000 (72.000)
Baujahr 1946 bis 1969	8 (6)	1967 (1967)	66 (58)	1.087 (1.017)	73.000 (56.000)
Baujahr 1970 bis 1984	45 (39)	1976 (1975)	74 (78)	1.179 (1.035)	87.000 (79.000)
Baujahr 1985 bis 1999	83 (88)	1992 (1992)	66 (65)	1.486 (1.443)	98.000 (96.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	26 (25)	2006 (2006)	81 (93)	1.923 (1.930)	155.000 (183.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	86 (108)	2015 (2014)	89 (82)	2.316 (2.172)	205.000 (177.000)
<b>im übrigen Landkreis Diepholz 2015</b>					
Baujahr bis 1945	1 (0)	* (-)	* (-)	* (-)	* (-)
Baujahr 1946 bis 1969	10 (6)	1961 (1961)	74 (59)	725 (643)	54.000 (35.000)
Baujahr 1970 bis 1984	33 (17)	1979 (1977)	69 (70)	919 (853)	62.000 (60.000)
Baujahr 1985 bis 1999	41 (47)	1995 (1993)	70 (71)	1.098 (1.063)	77.000 (76.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	4 (5)	2008 (2003)	74 (86)	1.677 (1.261)	126.000 (108.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	23 (39)	2015 (2014)	86 (85)	1.782 (1.753)	152.000 (148.000)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

**Wohnhäuser (in der Regel Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum**

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnhäusern als Wohnungseigentum im Landkreis Diepholz 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	1 (2)	* (* )	* (* )	* (* )	* (* )
Baujahr 1946 bis 1969	1 (1)	* (* )	* (* )	* (* )	* (* )
Baujahr 1970 bis 1984	2 (6)	* (1980)	* (96)	* (1.145)	* (109.000)
Baujahr 1985 bis 1999	17 (14)	1995 (1996)	112 (95)	1.382 (1.623)	157.000 (157.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	17 (23)	2005 (2006)	112 (107)	1.679 (1.673)	185.000 (176.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	54 (23)	2014 (2014)	123 (117)	1.774 (1.790)	216.000 (210.000)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

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

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Heidekreis 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	5 (1)	1922 (* )	114 (* )	555 (* )	67.000 (* )
Baujahr 1946 bis 1969	51 (40)	1964 (1964)	76 (75)	347 (379)	25.000 (27.000)
Baujahr 1970 bis 1984	57 (30)	1974 (1975)	76 (70)	505 (522)	37.000 (36.000)
Baujahr 1985 bis 1999	44 (30)	1994 (1994)	71 (72)	1.139 (1.235)	81.000 (89.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	1 (1)	* (* )	* (* )	* (* )	* (* )
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	26 (4)	2015 (2014)	74 (98)	2.170 (1.912)	160.000 (185.000)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

**Wohnhäuser (in der Regel Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum**

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnhäusern als Wohnungseigentum im Landkreis Heidekreis 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	0 (0)	- -	- -	- -	- -
Baujahr 1946 bis 1969	0 (2)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1970 bis 1984	4 (3)	1976 (1975)	140 (116)	881 (906)	114.000 (106.000)
Baujahr 1985 bis 1999	6 (6)	1993 (1995)	106 (122)	1.098 (1.124)	118.000 (134.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	3 (3)	2000 (2002)	118 (108)	1.157 (1.287)	136.000 (139.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	1 (3)	* (2014)	* (88)	* (1.814)	* (160.000)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

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

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Nienburg 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	6 (4)	1899 (1910)	92 (82)	615 (609)	57.000 (44.000)
Baujahr 1946 bis 1969	20 (17)	1962 (1963)	78 (80)	516 (602)	39.000 (47.000)
Baujahr 1970 bis 1984	19 (15)	1975 (1977)	79 (77)	750 (922)	60.000 (70.000)
Baujahr 1985 bis 1999	17 (19)	1995 (1991)	77 (77)	1.220 (1.155)	97.000 (88.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	5 (8)	2007 (2004)	129 (98)	1.331 (1.191)	158.000 (105.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	10 (39)	2014 (2013)	89 (75)	2.723 (1.861)	257.000 (137.000)

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Nienburg 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
<b>in der Stadt Nienburg 2015</b>					
Baujahr bis 1945	4 (3)	1892 (1909)	105 (70)	768 (771)	76.000 (54.000)
Baujahr 1946 bis 1969	10 (9)	1962 (1962)	73 (71)	691 (799)	50.000 (57.000)
Baujahr 1970 bis 1984	17 (15)	1974 (1977)	78 (77)	741 (922)	58.000 (70.000)
Baujahr 1985 bis 1999	10 (16)	1993 (1991)	88 (79)	1.365 (1.220)	121.000 (94.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	3 (3)	2008 (2004)	117 (92)	1.684 (1.437)	194.000 (123.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	7 (20)	2014 (2013)	101 (74)	3.115 (2.152)	319.000 (159.000)
<b>im übrigen Landkreis Nienburg 2015</b>					
Baujahr bis 1945	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1946 bis 1969	10 (8)	1961 (1965)	83 (91)	341 (381)	28.000 (36.000)
Baujahr 1970 bis 1984	2 (0)	* (-)	* (-)	* (-)	* (-)
Baujahr 1985 bis 1999	7 (3)	1997 (1995)	62 (67)	1.012 (811)	62.000 (56.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	2 (5)	* (2005)	* (102)	* (1.044)	* (94.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	3 (19)	2015 (2014)	62 (75)	1.808 (1.553)	112.000 (115.000)

*\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht*

### **Landkreis Nienburg**

#### **Wohnhäuser (in der Regel Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum**

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

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

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Verden 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	9 (6)	1895 (1900)	86 (102)	726 (917)	60.000 (94.000)
Baujahr 1946 bis 1969	9 (16)	1960 (1960)	85 (80)	733 (654)	63.000 (54.000)
Baujahr 1970 bis 1984	38 (41)	1976 (1976)	74 (70)	1.024 (963)	82.000 (70.000)
Baujahr 1985 bis 1999	69 (53)	1993 (1993)	70 (69)	1.425 (1.316)	101.000 (91.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	16 (17)	2002 (2005)	79 (80)	1.611 (1.646)	127.000 (132.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	52 (25)	2015 (2014)	85 (90)	2.248 (2.232)	191.000 (202.000)

**Wohnhäuser (in der Regel Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum**

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnhäusern als Wohnungseigentum im Landkreis Verden 2015</b>					
<b>verkaufte Objekte 2015</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	2 (0)	* (-)	* (-)	* (-)	* (-)
Baujahr 1946 bis 1969	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1970 bis 1984	3 (3)	1980 (1978)	99 (117)	1.401 (895)	141.000 (112.000)
Baujahr 1985 bis 1999	10 (9)	1995 (1994)	109 (109)	1.417 (1.573)	154.000 (168.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	9 (4)	2004 (2002)	127 (130)	1.354 (1.340)	167.000 (173.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	2 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

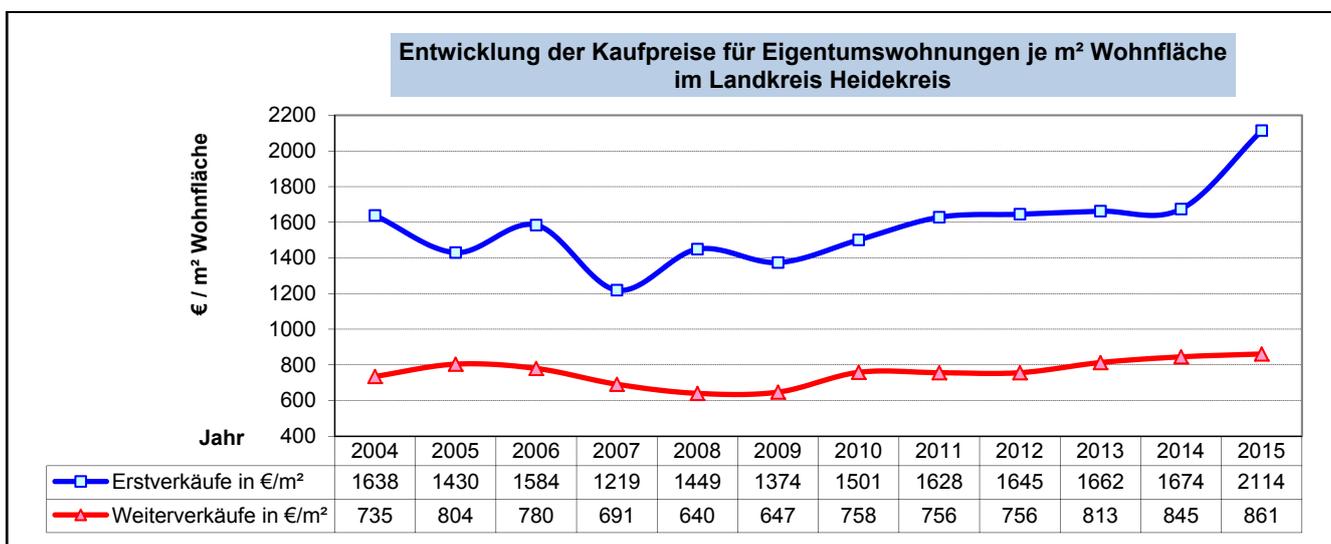
### 9.4.2 Preisentwicklung

#### Landkreise Heidekreis und Verden

Die folgenden Diagramme und Tabellen geben einen Überblick über die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von Eigentumswohnungen seit dem Jahr 2004. 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.

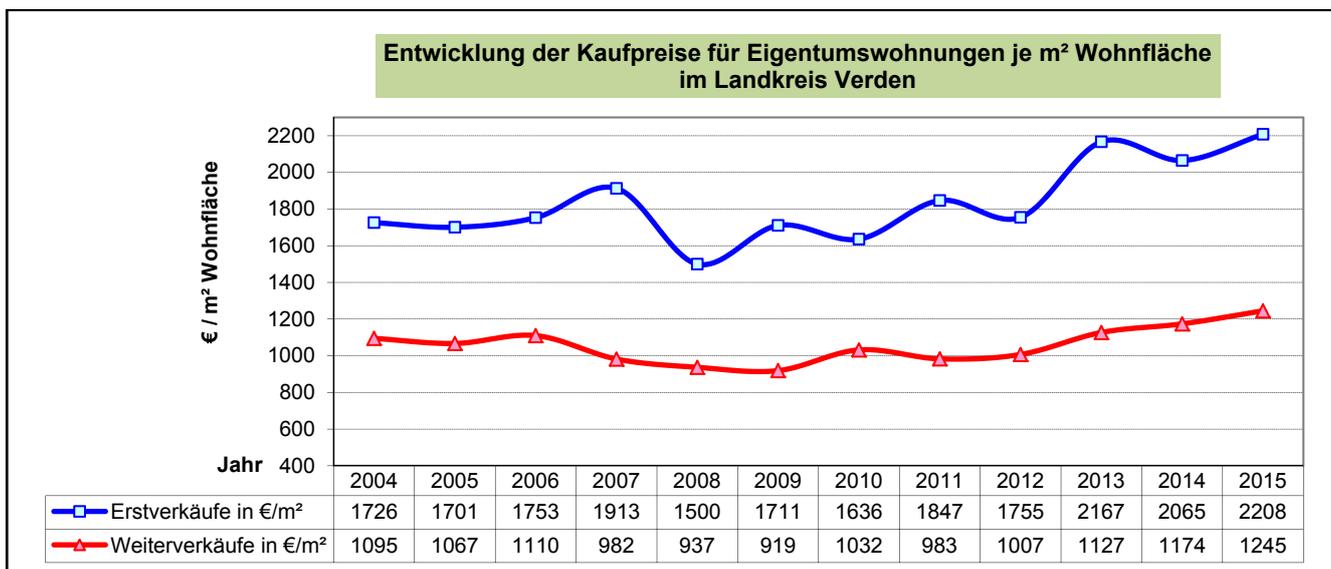
Für die Preisstatistik wird zwischen Erstverkäufen mit einem Alter von bis zu 3 Jahren und Weiterverkäufen älterer Wohnungen unterschieden. Den Durchschnittspreisen der Erstverkäufe liegen nur wenige Kauffälle für Objekte mit jährlich unterschiedlichen wertrelevanten Merkmalen zugrunde.

#### Landkreis Heidekreis



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

#### Landkreis Verden

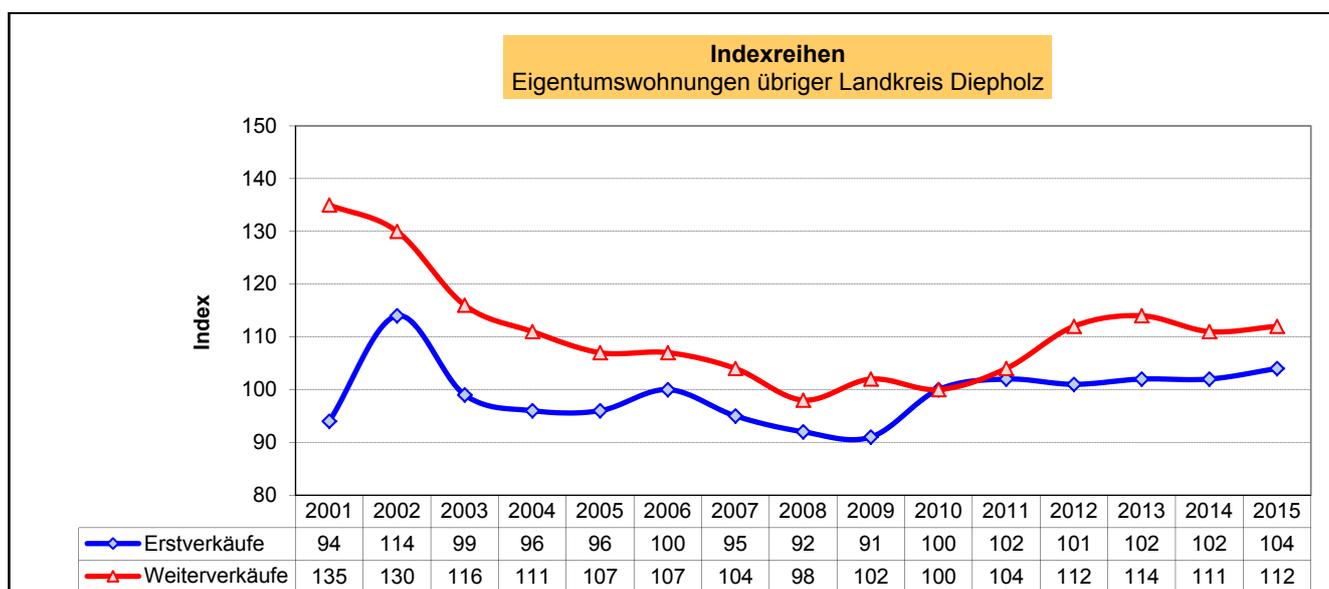
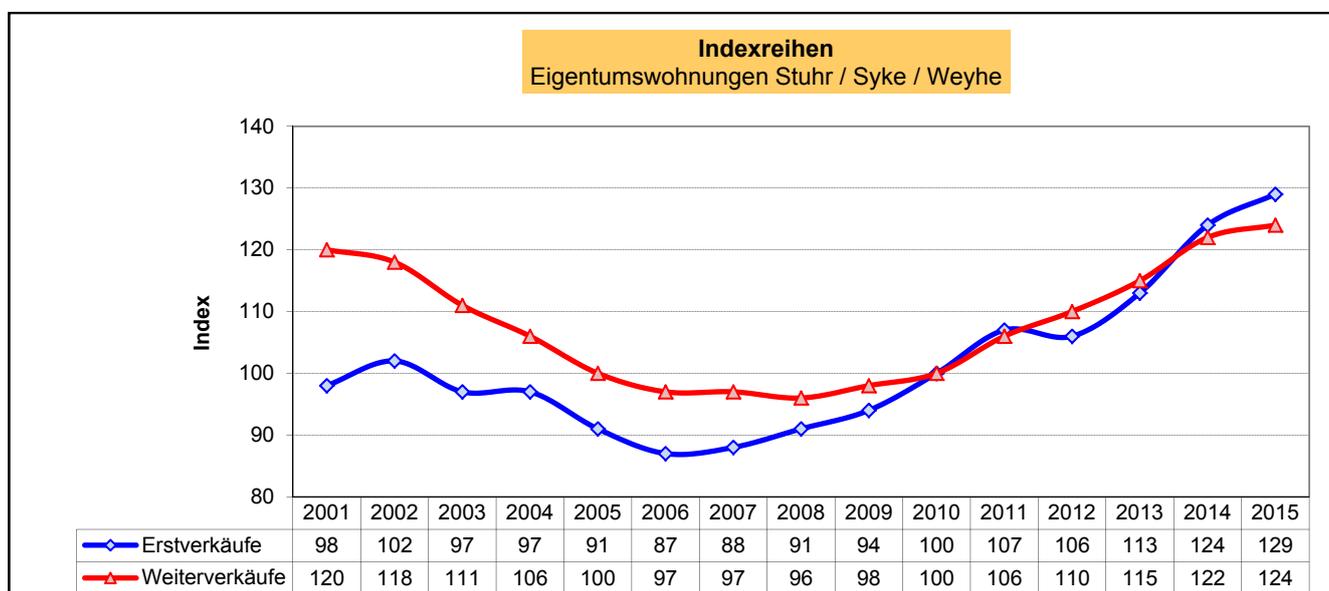


**Landkreise Diepholz und Nienburg**

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. Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> und bei weiterveräußerten Wohnungen jeweils auf das durchschnittliche Baujahr 1995. 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 2015 rund 70 % (Vorjahr: rund 81 %).

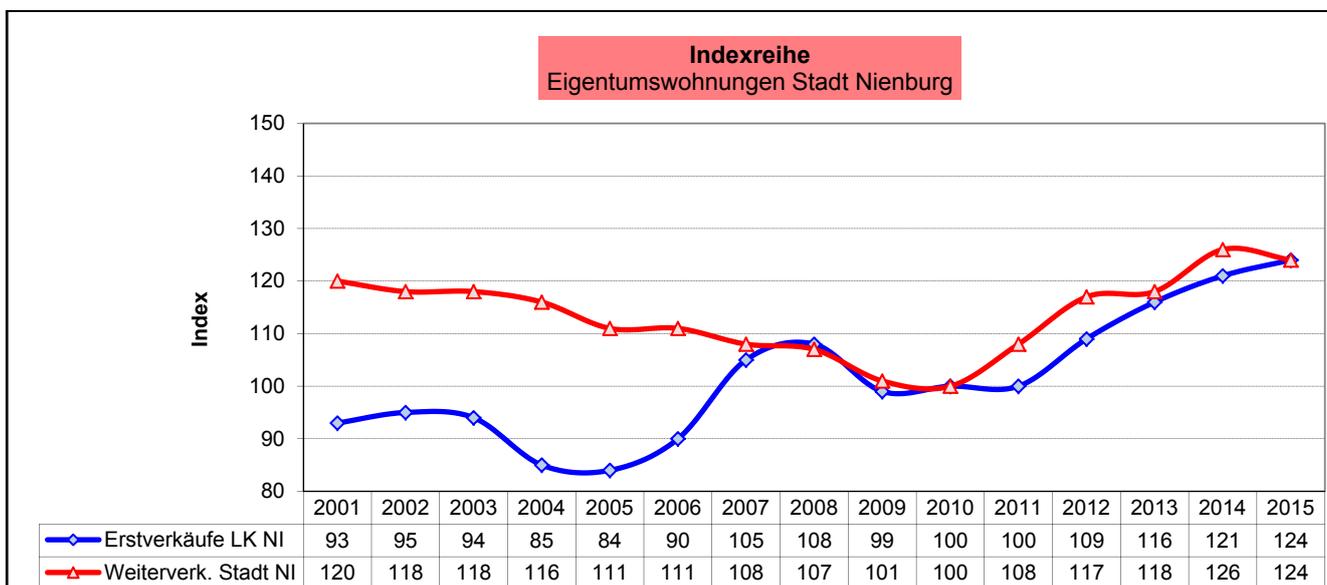


**Landkreis Nienburg**

Im Landkreis Nienburg wird grundsätzlich unterschieden zwischen der Stadt Nienburg und dem übrigen Landkreis Nienburg.

Für eine getrennte Auswertung neuer Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) liegen allerdings regelmäßig zu wenig Kauffälle vor. Daher wird hier eine Indexreihe für den gesamten Landkreis dargestellt. Hierbei ist zu beachten, dass für die Jahre vor 2010, insbesondere in den Jahren von 2003 bis 2009, in einzelnen Jahren nur sehr geringe Umsätze zu verzeichnen gewesen sind. Die zeitliche Entwicklung in diesen Jahren ist entsprechend unsicher.

Die Preisentwicklung für Weiterverkäufe ist nur für den Bereich der Stadt Nienburg untersucht worden, da hier genügend Kauffälle registriert sind. Für den übrigen Landkreises Nienburg ist eine zeitliche Entwicklung nicht untersucht worden. Für diesen Bereich liegen nicht genügend Kauffalldaten vor. Hier kann näherungsweise von einer ähnlichen Entwicklung wie in der Stadt Nienburg 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 Gebäudefaktoren vorgestellt (§ 13 ImmoWertV), die aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe und modifiziertes Baujahr 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.
4. Das wertrelevante (modifizierte) Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungstichtag abzüglich der modifizierten Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.

#### Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe)

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
<b>Kaufzeitpunkt</b>	Mitte 2015	<b>Miteigentumsanteil am Grundstück</b>	125/1.000 (etwa 8 Wohneinheiten)
<b>Lage (Bodenrichtwert)</b>	siehe Diagramme	<b>Ausstattung</b>	Mittel
<b>modifiziertes Baujahr</b>	siehe Diagramme	<b>Garage oder Nebengebäude</b>	keine
<b>Wohnfläche</b>	75 m <sup>2</sup>	<b>Gebäudetyp</b>	Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

#### Landkreis Diepholz

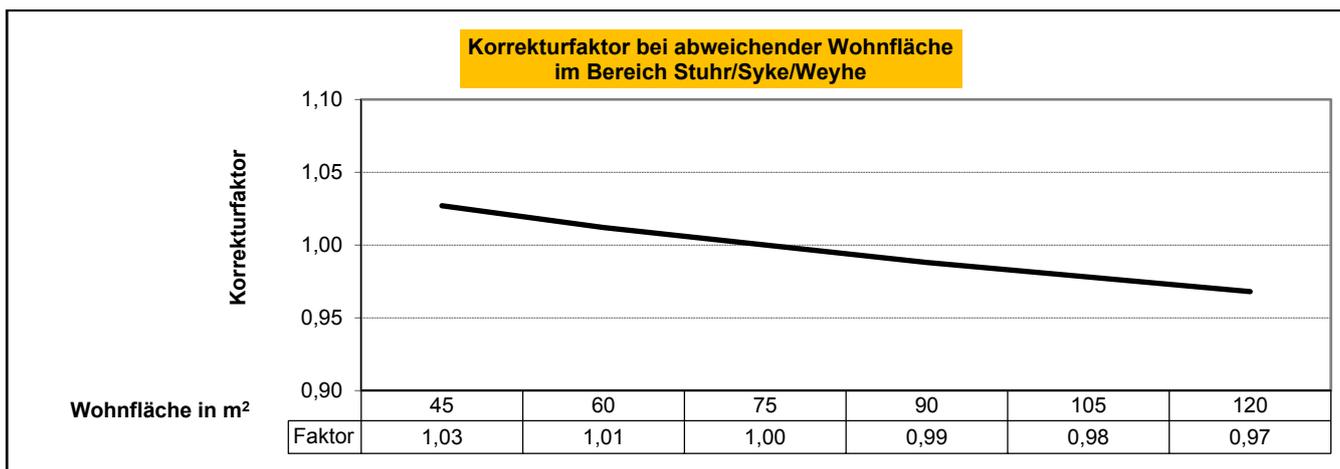
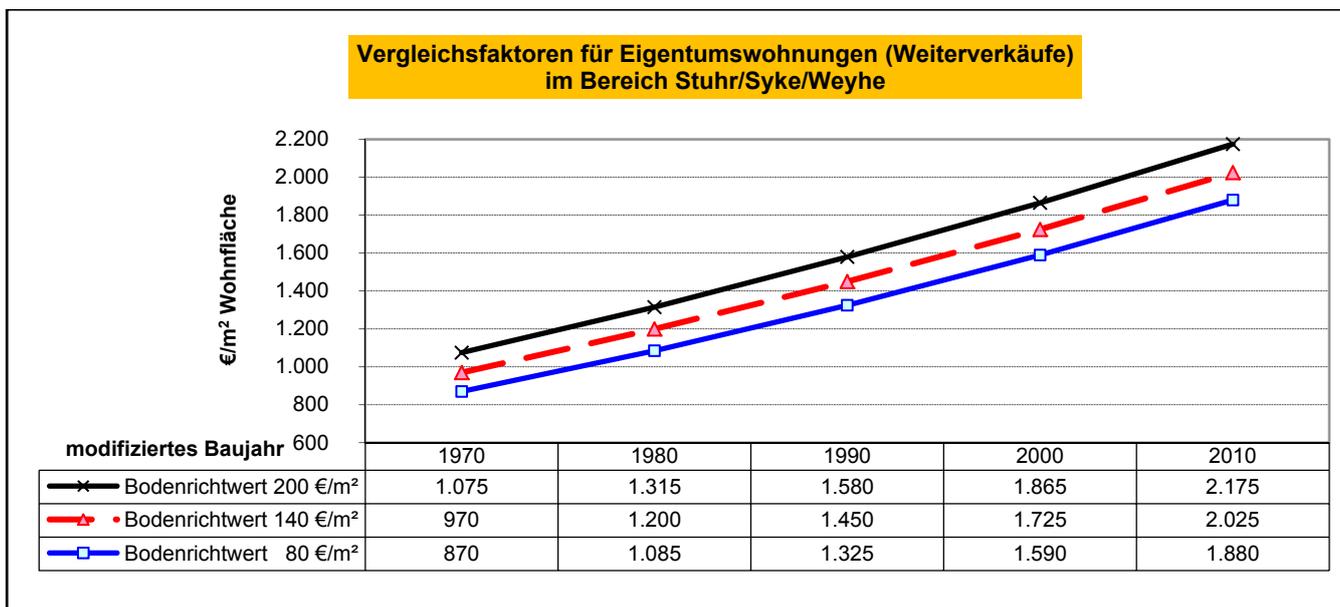
Im Landkreis Diepholz ist bei Weiterverkäufen - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

**Stuhr/Syke/ Weyhe**

Die Stichprobe umfasst rund 695 geeignet Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2015	2013
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m <sup>2</sup> – 240 €/m <sup>2</sup>	155 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1964 – 2012	1990
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> – 140 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	10/1.000 – 300/1.000	110/1.000

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



**Korrekturfaktoren und Zuschläge für weitere wertbeeinflussende Merkmale für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) Stuhr/Syke/Weyhe**

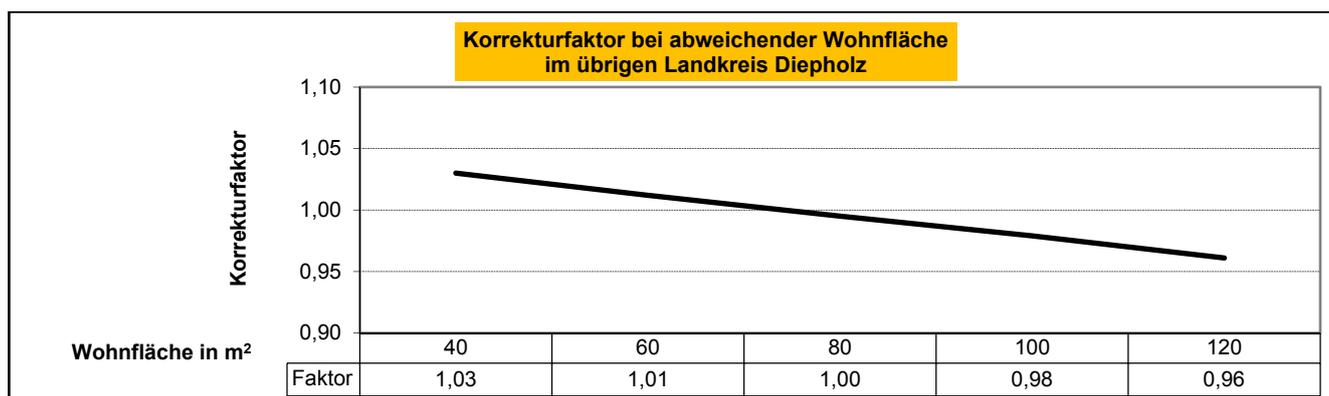
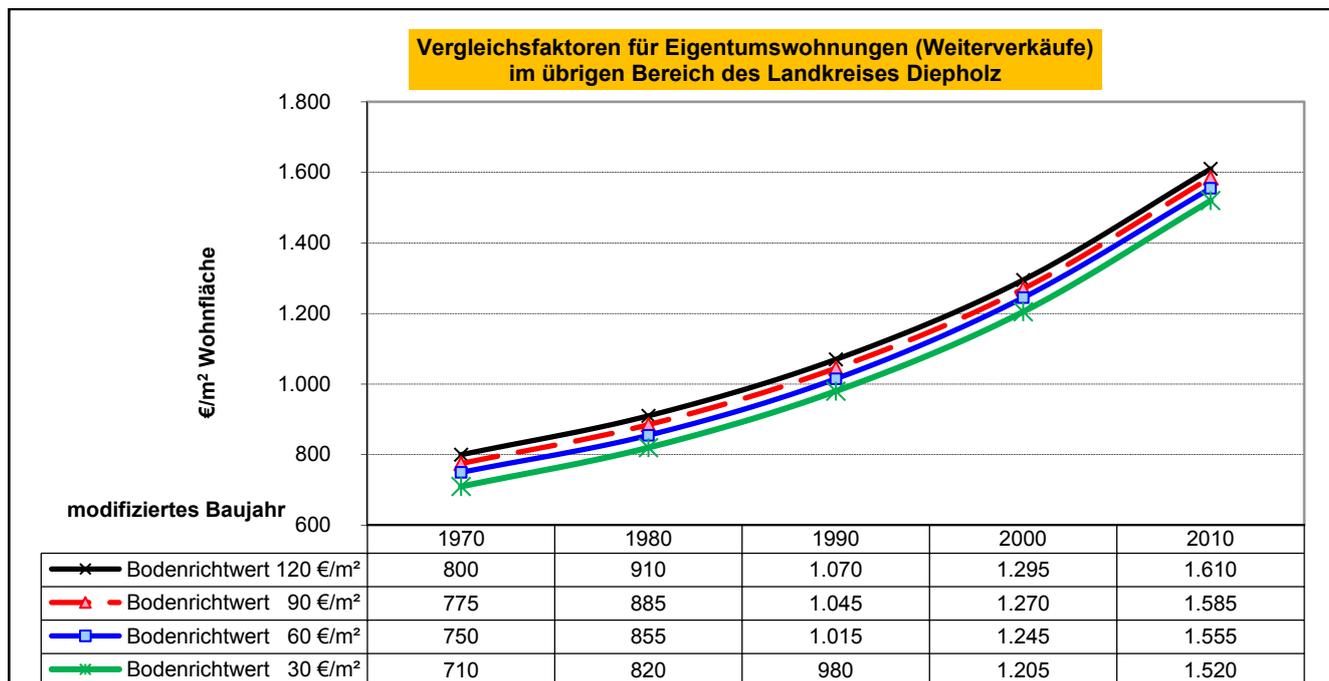
Kleinere Wohnanlagen mit bis zu 6 Wohnungen	1,02
Größere Wohnanlagen mit über 10 Wohnungen	0,98
Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	4.000 €

**Übriger Landkreis Diepholz**

Die Stichprobe umfasst rund 295 geeignete Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011– 2015	2012
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m <sup>2</sup> – 140 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1965 – 2010	1988
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> – 125 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	10/1.000 – 360/1.000	130/1.000

**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert und dem modifizierten Baujahr**



**Weitere wertbeeinflussende Merkmale für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) im übrigen Landkreis Diepholz**

Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	4.000 €
--------------------------------	---------

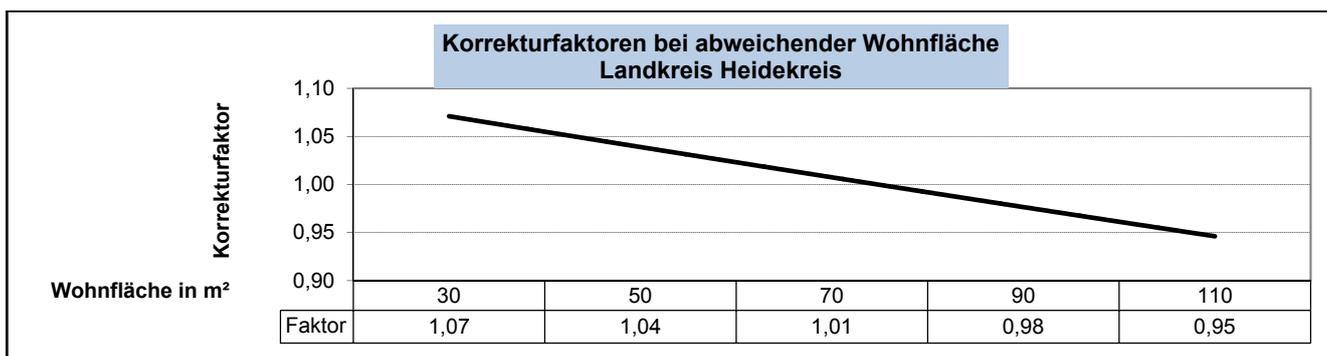
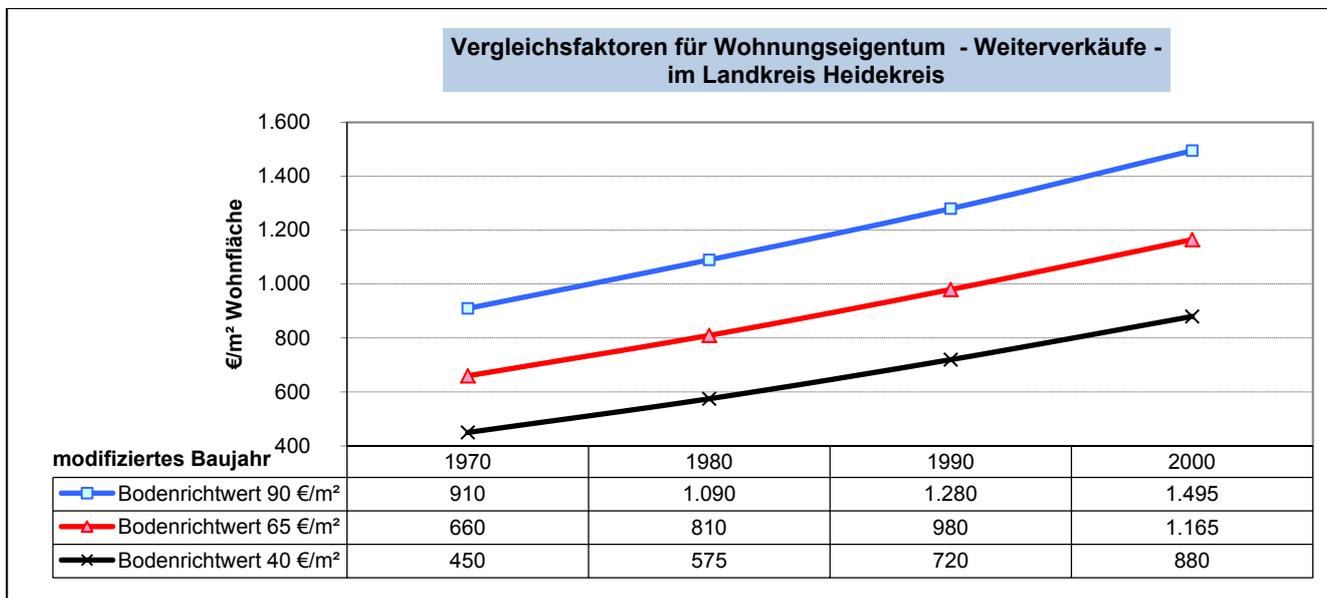
Die dargestellten Vergleichsfaktoren gelten nicht für den Bereich des Sanierungsgebietes „Willenberg“ in Diepholz.

**Landkreis Heidekreis**

Die Stichprobe umfasst rund 300 geeignete Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m <sup>2</sup> – 100 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1961 – 2006	1982
Wohnfläche	25 m <sup>2</sup> – 125 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	8/1.000 – 400/1.000	81/1.000

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



<b>Korrekturfaktoren und Zuschläge für weitere wertbeeinflussende Merkmale für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) im Landkreis Heidekreis</b>	
Kleinere Wohnanlagen mit bis zu 6 Wohnungen	1,03
Größere Wohnanlagen mit über 10 Wohnungen	0,97
Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	3.000 €

Die dargestellten Vergleichsfaktoren gelten nicht für Bereiche mit großflächigem Leerstand und/oder Sanierungsgebiete.

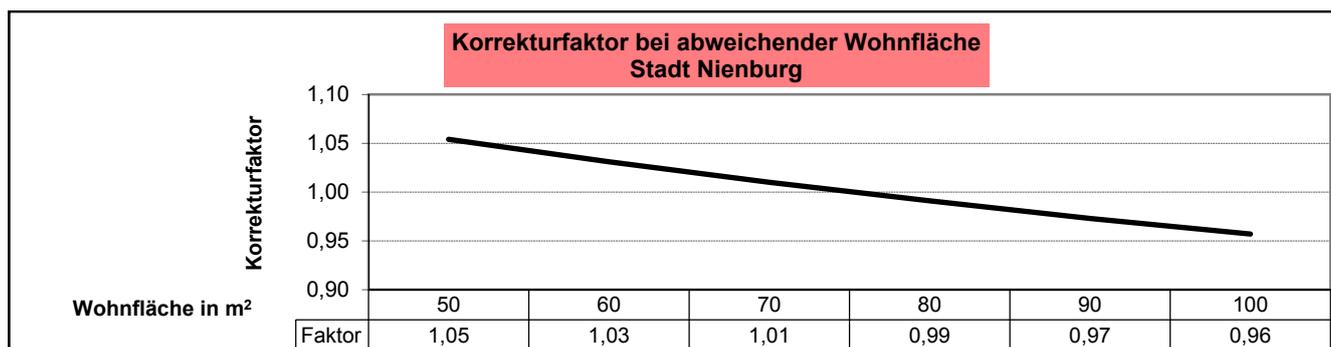
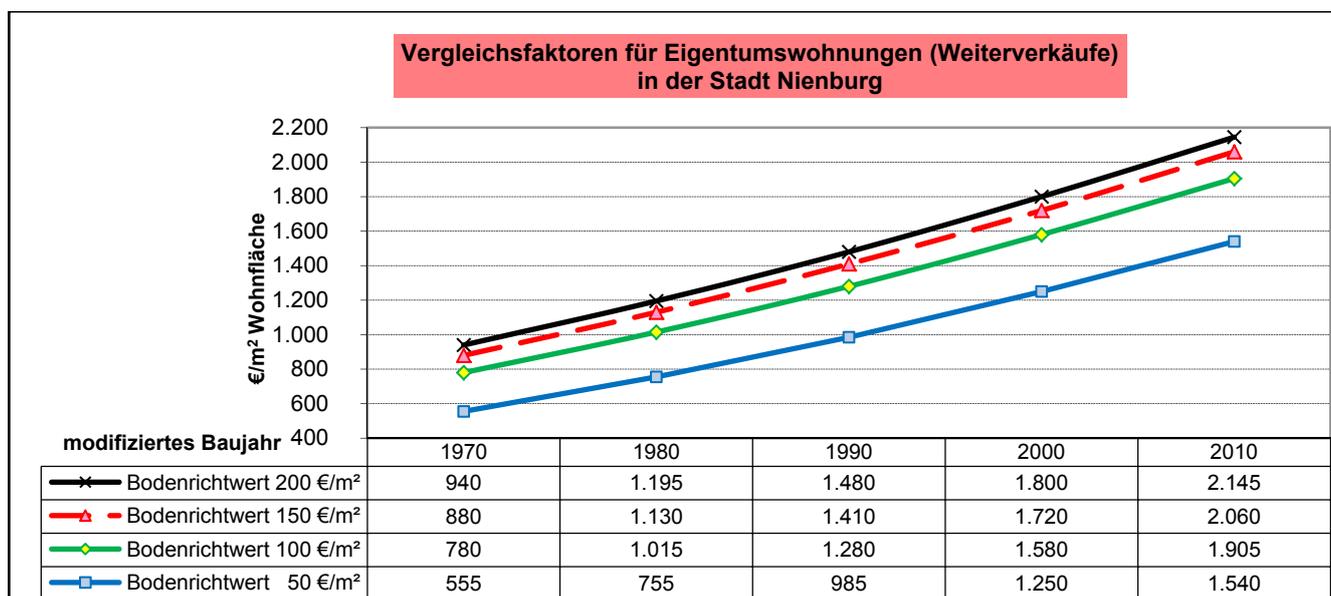
**Landkreis Nienburg**

**Stadt Nienburg**

Die Stichprobe umfasst rund 160 geeignete Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2015	2013
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m <sup>2</sup> – 250 €/m <sup>2</sup>	115 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1964 – 2010	1981
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> – 130 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	20/1.000 – 400/1.000	120/1.000

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



**Weitere wertbeeinflussende Merkmale für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in der Stadt Nienburg**

Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	4.000 €
--------------------------------	---------

Die dargestellten Vergleichsfaktoren gelten nicht für den Bereich des Sanierungsgebietes „Lehmwandlung“ in der Stadt Nienburg.

### Übriger Landkreis Nienburg

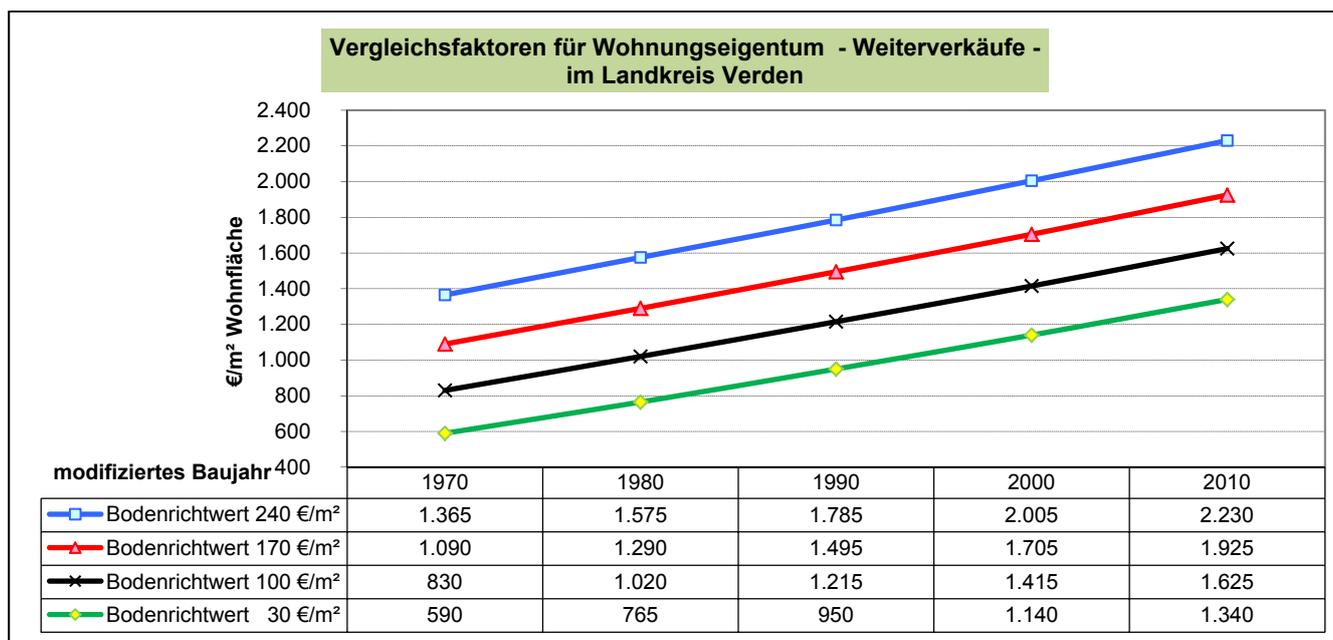
Im übrigen Landkreis Nienburg kommen Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen nahezu ausschließlich in den Grundzentren vor. Hier hat sich das Preisniveau in den letzten Jahren sehr unterschiedlich entwickelt. Gemeinsame Vergleichsfaktoren können daher nicht angegeben werden. Für eine getrennte Auswertung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

### Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst rund 370 geeignete Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> – 240 €/m <sup>2</sup>	125 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1964 – 2011	1988
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> – 140 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	8/1.000 – 480/1.000	100/1.000

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



Korrekturfaktoren und Zuschläge für weitere wertbeeinflussende Merkmale für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) Landkreis Verden	
kleinere Wohnanlagen mit bis zu 6 Wohnungen	1,03
größere Wohnanlagen mit über 10 Wohnungen	0,97
Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	5.000 €

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

Die dargestellten Vergleichsfaktoren gelten nicht für den Bereich des Sanierungsgebietes „Magdeburger Viertel“ in Achim.

### Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser als Wohnungseigentum

In dem nachfolgenden Diagramm sind Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Wohnungen in Zweifamilienhäusern in der Rechtsform als Wohnungseigentum dargestellt. Sie beziehen sich auf eine typische ältere Eigentumswohnung (Weiterveräußerung) mit den nachfolgenden Merkmalen:

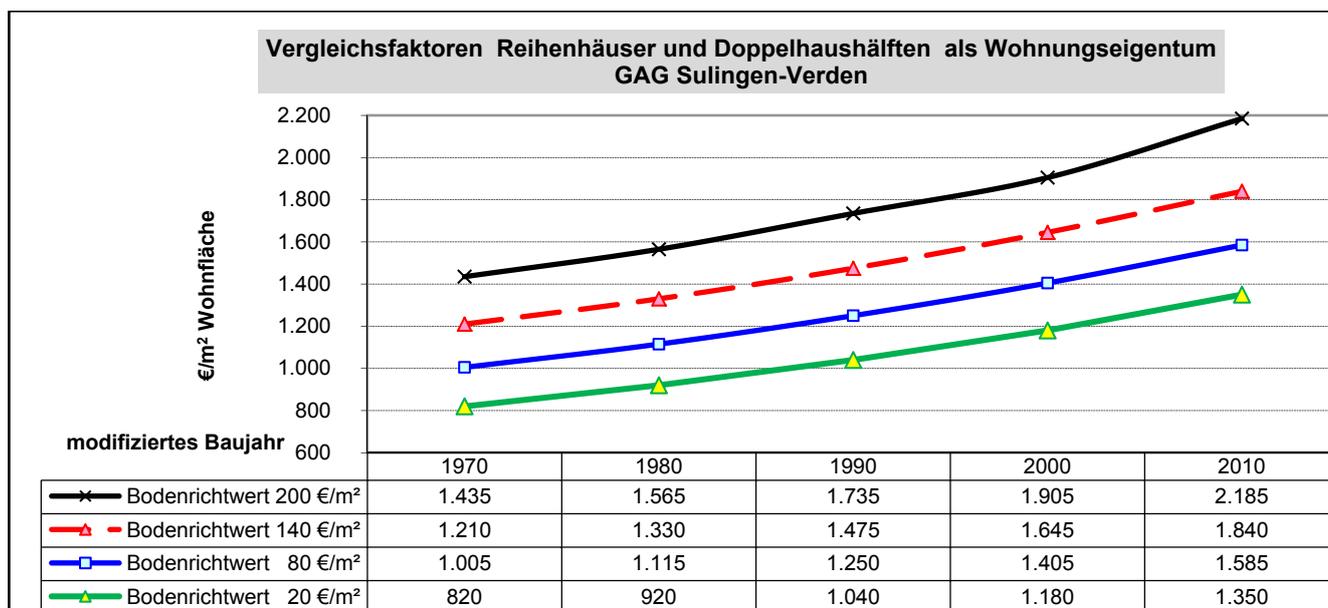
Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2015	Miteigentumsanteil am Grundstück	500/1.000 (2 Wohneinheiten)
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Ausstattung	Mittel
modifiziertes Baujahr	siehe Diagramme	Garage oder Nebengebäude	keine
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>	Gebäudetyp	Doppelhaushälfte, Reihenhäuser, Zweifamilienhaus

### GAG Sulingen-Verden

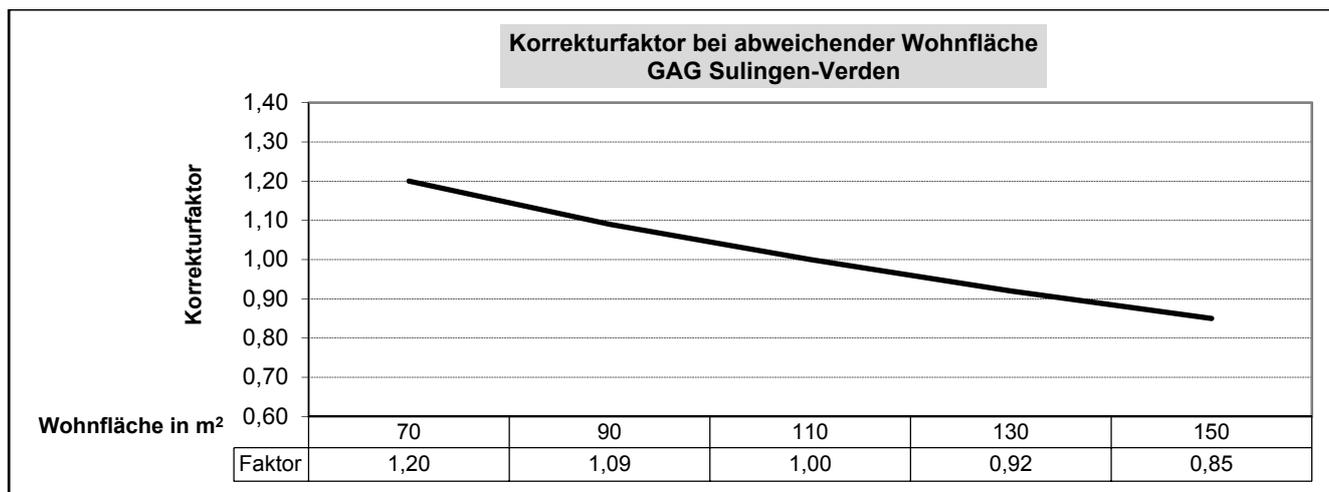
Die Stichprobe umfasst rund 335 geeignete Weiterverkäufe von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Wohnungen in Zweifamilienhäusern aus dem gesamten Geschäftsbereich, die jeweils als Sondereigentum in der Rechtsform als Wohnungseigentum dargestellt sind. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2015	2013
Lagewert 2015 (Bodenrichtwert)	18 €/m <sup>2</sup> – 220 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1970 – 2010	1996
Wohnfläche	63 m <sup>2</sup> – 160 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>

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



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Neubauten (Erstverkäufe)**

In den nachfolgenden Diagrammen sind Vergleichsfaktoren für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen dargestellt. Sie beziehen sich auf eine typische neue Eigentumswohnung (Erstverkauf) in einem Mehrfamilienhaus mit den nachfolgenden Merkmalen:

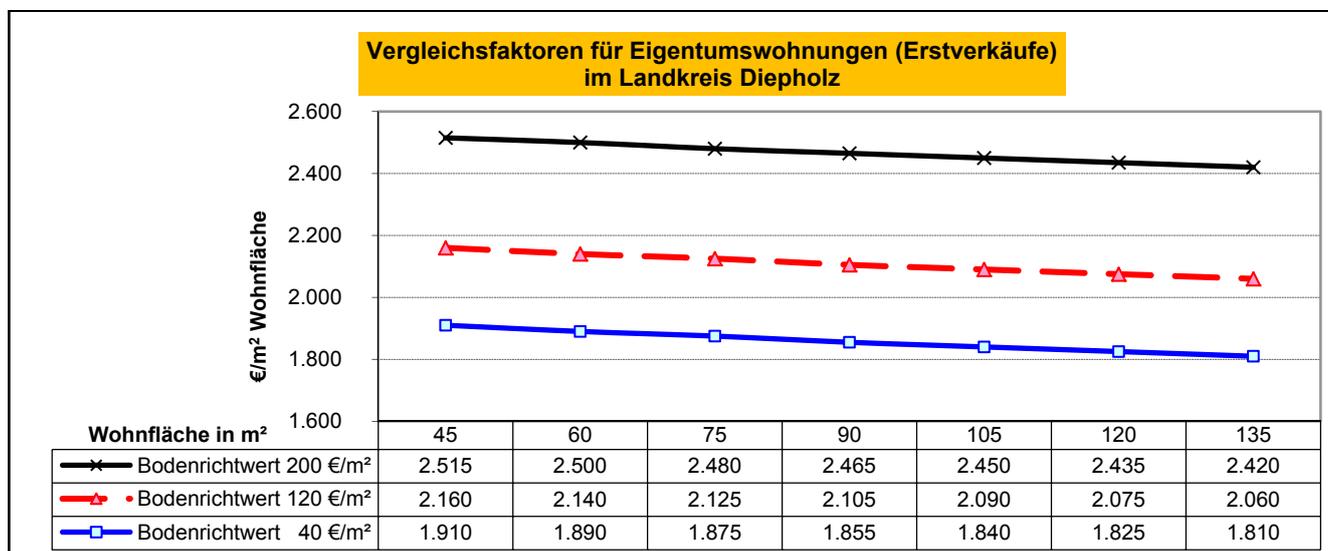
Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2015	Miteigentumsanteil am Grundstück	125/1000 (etwa 8 Wohneinheiten)
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Ausstattung	Mittel
Wohnfläche	siehe Diagramme	Garage oder Nebengebäude	keine
Gebäudetyp	Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser		

**Landkreis Diepholz**

Die Stichprobe umfasst rund geeignete 570 Erstverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2015	2013
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> – 205 €/m <sup>2</sup>	135 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	Neubauten	
Wohnfläche	25 m <sup>2</sup> – 155 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	6/1.000 – 385/1.000	115/1.000

**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und der Wohnfläche**



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

Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) Landkreis Diepholz	
Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	1,08
Lage der Wohnung im Erdgeschoss	0,98

**Landkreis Heidekreis**

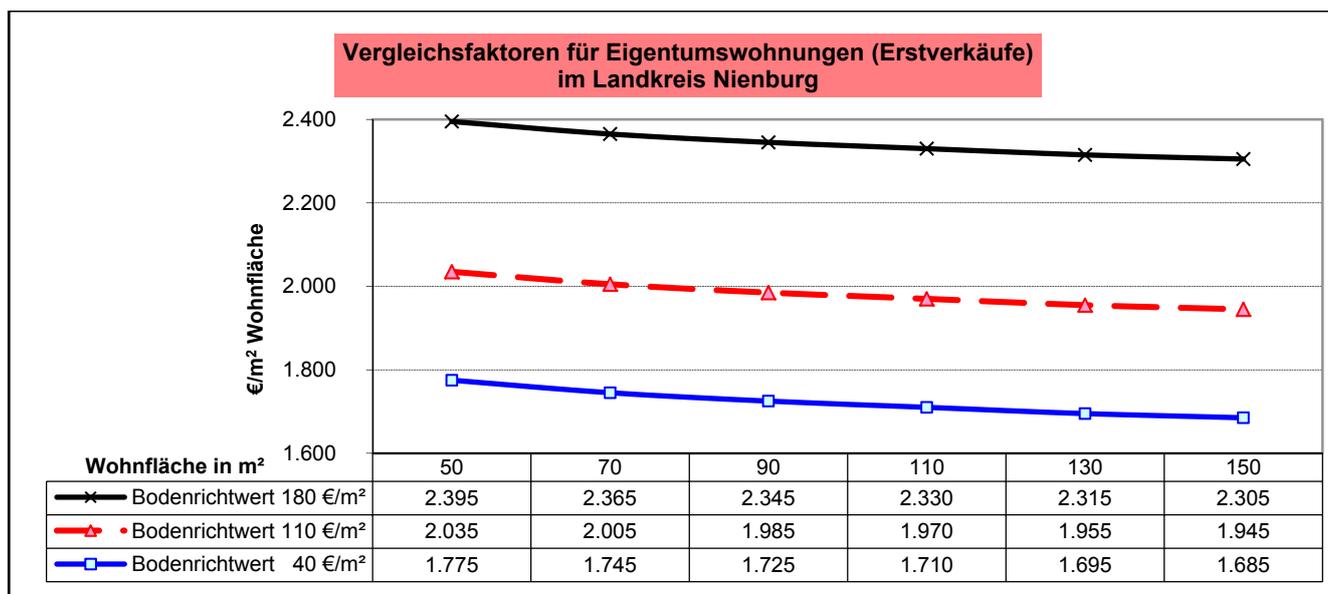
Im Landkreis Heidekreis reicht die Datenmenge für die Berechnung von Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Neubauten nicht aus.

**Landkreis Nienburg**

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

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2015	2013
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> – 250 €/m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	Neubauten	
Wohnfläche	35 m <sup>2</sup> – 180 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	12/1.000 – 260/1.000	70/1.000

**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und der Wohnfläche**



Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale für Eigentumswohnungen in Neubauten (Erstverkäufe) im Landkreis Nienburg	
Kleinere Wohnanlagen mit bis zu 6 Wohnungen	0,96
Größere Wohnanlagen mit über 10 Wohnungen	1,04

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

Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze sind in den dargestellten Vergleichsfaktoren nicht enthalten. Die Veräußerung erfolgt i.d.R. separat (vgl. Kap. 9.5).

### Landkreis Verden

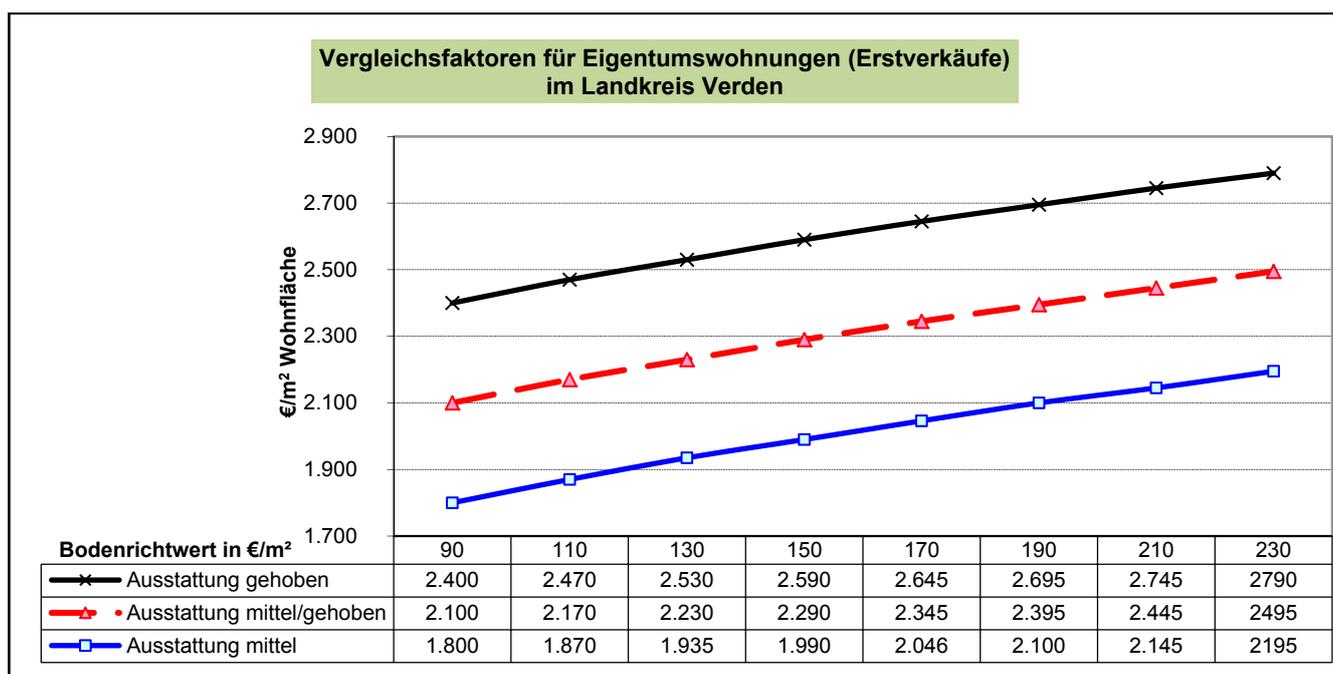
Die Stichprobe umfasst rund 190 geeignete Erstverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2015	2013
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/m <sup>2</sup> – 240 €/m <sup>2</sup>	145 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	Neubauten	
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 155 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	11/1.000 – 370/1.000	150/1.000

### 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 9.7.2 näher erläutert.

Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes erfolgte über die multiple Regressionsanalyse mit den signifikanten Einflussgrößen Lage (Bodenrichtwert), monatliche Nettokaltmiete, Verkaufsdatum und modifizierte Restnutzungsdauer (im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie).

Der Auswertung liegen 226 Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2015 von Eigentumswohnungen (i.d.R. Weiterveräußerungen) mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	226	
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m <sup>2</sup> – 215 €/m <sup>2</sup>	97 €/m <sup>2</sup>
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
modifizierte Restnutzungsdauer der Wohnung	21 Jahre – 67 Jahre	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,50 €/m <sup>2</sup> – 8,85 €/m <sup>2</sup>	5,55 €/m <sup>2</sup>

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

- |                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 1. modifizierte Restnutzungsdauer | 40 Jahre              |
| 2. Lage (Bodenrichtwert)          | 95 €/m <sup>2</sup>   |
| 3. monatliche Nettokaltmiete      | 5,55 €/m <sup>2</sup> |
| 4. Bewertungszeitpunkt            | 01.07.2015            |

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

**Liegenschaftszinssatz: 4,0 %**

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 <sup>2</sup>	1,25
	50 €/m <sup>2</sup>	1,20
	60 €/m <sup>2</sup>	1,15
	80 €/m <sup>2</sup>	1,06
	100 €/m <sup>2</sup>	0,98
	120 €/m <sup>2</sup>	0,92
	140 €/m <sup>2</sup>	0,86
	160 €/m <sup>2</sup>	0,81
	180 €/m <sup>2</sup>	0,76
	200 €/m <sup>2</sup>	0,71
monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m <sup>2</sup>	0,68
	4,00 €/m <sup>2</sup>	0,81
	5,00 €/m <sup>2</sup>	0,94
	6,00 €/m <sup>2</sup>	1,05
	7,00 €/m <sup>2</sup>	1,17
	8,00 €/m <sup>2</sup>	1,28
modifizierte Restnutzungsdauer	30 Jahre	1,13
	40 Jahre	1,00
	50 Jahre	0,88
	60 Jahre	0,77

**Anwendungsbeispiel:**

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

Lage (Bodenrichtwert):	120 €/m <sup>2</sup>	modif. Restnutzungsdauer:	60 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete:	6 €/m <sup>2</sup>		
Liegenschaftszinssatz des Normobjektes	4,0 %		
Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert)	0,92		
Korrekturfaktor für modif. Restnutzungsdauer	0,77		
<u>Korrekturfaktor für monatliche Nettokaltmiete</u>	<u>1,05</u>		

Objektbezogener Liegenschaftszinssatz =  
 $4,0 \% \times 0,92 \times 0,77 \times 1,05 = 3,0 \%$

### 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 modifizierte Restnutzungsdauer (im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie), Wohnfläche, Verkaufsdatum und Lage (Bodenrichtwert).

Der Auswertung liegen 242 Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2015 von Eigentumswohnungen mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	242	
Lage (Bodenrichtwert)	22 €/m <sup>2</sup> – 215 €/m <sup>2</sup>	94 €/m <sup>2</sup>
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
modifizierte Restnutzungsdauer der Wohnung	18 Jahre – 67 Jahre	42 Jahre
Wohnfläche	27 m <sup>2</sup> – 130 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>

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

1. modifizierte Restnutzungsdauer 40 Jahre
2. Lage (Bodenrichtwert) 95 €/m<sup>2</sup>
3. Wohnfläche 70 m<sup>2</sup>
4. Bewertungszeitpunkt 01.07.2015

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

**Rohertragsfaktor: 15,6**

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 <sup>2</sup>	0,87
	60 €/m <sup>2</sup>	0,93
	80 €/m <sup>2</sup>	0,97
	100 €/m <sup>2</sup>	1,01
	120 €/m <sup>2</sup>	1,05
	140 €/m <sup>2</sup>	1,08
	160 €/m <sup>2</sup>	1,11
	180 €/m <sup>2</sup>	1,14
	200 €/m <sup>2</sup>	1,16
modifizierte Restnutzungsdauer	20 Jahre	0,76
	30 Jahre	0,88
	40 Jahre	1,00
	50 Jahre	1,12
	60 Jahre	1,24
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup>	0,88
	60 m <sup>2</sup>	0,96
	80 m <sup>2</sup>	1,03
	100 m <sup>2</sup>	1,10
	120 m <sup>2</sup>	1,15

#### Anwendungsbeispiel:

Es ist der Rohertragsfaktor für eine Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen zum Bewertungsstichtag 01.07.2015 zu ermitteln:

Lage (Bodenrichtwert):	120 €/m <sup>2</sup>
modif. Restnutzungsdauer:	60 Jahre
Wohnfläche:	50 m <sup>2</sup>
Rohertragsfaktor des Normobjektes:	15,6
Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert)	1,05
Korrekturfaktor für modif. Restnutzungsdauer	1,24
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,92

Objektbezogener Rohertragsfaktor =  
 $15,6 \times 1,05 \times 1,24 \times 0,92 = 18,7$

### 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 2008 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:

<b>Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte an Eigentumswohnungen GAG Sulingen-Verden</b>			
	<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Mittelwert</b>
Untersuchungszeitraum	2008	2015	<b>2012</b>
Wohnfläche	32 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	<b>70 m<sup>2</sup></b>
Wohnflächenpreis	300 €/m <sup>2</sup>	990 €/m <sup>2</sup>	<b>565 €/m<sup>2</sup></b>
Baujahr	1950	1975	<b>1967</b>
Restlaufzeit des Erbbaurechts	42 Jahre	58 Jahre	<b>51 Jahre</b>
Bodenrichtwert	27 €/m <sup>2</sup>	132 €/m <sup>2</sup>	<b>97 €/m<sup>2</sup></b>
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert)	0,1 %	4,2 %	<b>1,7 %</b>
<b>Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum</b>	<b>0,46</b>	<b>1,00</b>	<b>0,76</b>

#### **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:  
 $60.000 \text{ €} \times 0,76 = \text{rd. } 46.000 \text{ €}.$

## 9.5 Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen

Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen bilden einen eigenständigen Markt, der nicht mit üblichen Eigentumswohnungen verglichen werden kann. Als Altenpflegeheime werden hier Objekte bezeichnet, in denen pflegebedürftige Menschen untergebracht sind und unter der Verantwortung von professionellen Pflegekräften gepflegt und versorgt werden. Die Bewohner leben dabei in eigenen kleinen Wohnungen oder Apartments. Seniorenresidenzen stellen eine gehobene Form des betreuten Wohnens dar und stehen nicht nur für pflegebedürftige Menschen zur Verfügung. Die Senioren leben dabei in Eigentumswohnungen in entsprechenden Wohnanlagen, wo Dienstleistungen kostenpflichtig angeboten werden wie z.B. medizinische Betreuung oder tägliche Vollpension.

In den folgenden Auswertungen werden Eigentumswohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen untersucht.

Die folgende Tabelle zeigt zunächst die Umsätze des Berichtsjahres 2015 für den gesamten Teilmarkt, unterteilt in Wohnungen in Altenpflegeheimen und Wohnungen in Seniorenresidenzen:

Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen	Wohnungen in	Anzahl	Verträge		Geld		
			Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	Altenpflegeheimen	28	-62,2 %	↓	8,5	+ 2,4 %	↑
	Seniorenresidenzen	46	+ 228,6 %	↑	3,7	+ 146,7 %	↑
Landkreis Heidekreis	Altenpflegeheimen	1	*		*	*	
	Seniorenresidenzen	3	*		0,77	*	
Landkreis Nienburg	Altenpflegeheimen	1	*		*	*	
	Seniorenresidenzen	0	-		-	-	
Landkreis Verden	Altenpflegeheimen	34	*		4,6	*	
	Seniorenresidenzen	50	+ 127,3 %	↑	6,7	+ 116,1 %	↑

\*) wegen geringer Datenmenge ist eine Auswertung nicht möglich

Aus den Verkäufen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im gesamten Berichtsgebiet der Jahre seit 2010 ergeben sich folgende Mittelwerte für Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen. Hierbei wird zwischen Erstverkäufen neuer Wohnungen und Weiterveräußerungen gebrauchter Wohnungen unterschieden. Die Streuungsbereiche sind in Klammern dargestellt. In den einzelnen Regionen ist ein unterschiedliches Preisniveau festzustellen. Daher erfolgt die Auswertung nachfolgend getrennt nach Regionen. Zusätzlich erfolgt eine Auswertung für das gesamte Berichtsgebiet:

**Wohnungen in Altenpflegeheimen**

<b>Mittelwerte für <u>Wohnungen in Altenpflegeheimen</u> (Verkäufe 2010 – 2015)</b>							
	<b>Verkauf</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlerer Bodenrichtwert</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
<b>Landkreis Diepholz</b>	Erstverkauf	96	2013 (2010 – 2014)	85	54 (22 – 65)	2.575 (1.915 – 5.065)	120.000 (101.000 – 215.000)
	Weiterverkauf	42	1986 (1962 – 2010)	109	48 (19 – 83)	2.070 (1.000 – 5.700)	87.000 (15.000 – 163.000)
<b>Landkreis Heidekreis</b>	Erstverkauf	0	-	-	-	-	-
	Weiterverkauf	1	*	(85)	*	*	*
<b>Landkreis Nienburg</b>	Erstverkauf	0	-	-	-	-	-
	Weiterverkauf	7	1994 (1993 – 1994)	45	23 (19 – 28)	4.030 (1.840 – 4.995)	90.000 (51.500 – 111.000)
<b>Landkreis Verden</b>	Erstverkauf	0	-	-	-	-	-
	Weiterverkauf	30	1900 (1900)	85	25 (15 – 37)	5.055 (4.050 – 6.675)	120.000 (100.000 – 150.000)
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	Erstverkauf	96	2013 (2010 – 2014)	85	53 (22 – 65)	2.575 (1.915 – 5.065)	120.000 (101.000 – 215.000)
	Weiterverkauf	80	1955 (1900 – 2010)	94	36 (15 – 83)	3.430 (1.000 – 6.675)	100.000 (15.000 – 163.000)

\*) auf Grund der geringen Datenmengen ist eine Auswertung nicht möglich

## Wohnungen in Seniorenresidenzen

Mittelwerte für <u>Wohnungen in Seniorenresidenzen</u> (Verkäufe 2010 – 2015)							
	Verkauf	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlerer Bodenrichtwert	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Landkreis Diepholz	Erstverkauf	28	2012 (2008 – 2014)	39	64,53 (49,00 – 102,00)	2.110 (1.760 – 2.430)	130.000 (101.000 – 180.000)
	Weiterverkauf	19	1998 (1991 – 2010)	103	53,53 (30,00 – 102,00)	1.940 (1.390 – 3.035)	97.000 (25.000 – 196.000)
Landkreis Heidekreis	Erstverkauf	16	2009 (2009 – 2009)	79	52,75 (22,00 – 91,00)	2.795 (1.810 – 5.720)	130.000 (103.000 – 165.000)
	Weiterverkauf	4	2008 (2004 – 2009)	71	47,50 (20,00 – 67,00)	3.035 (1.965 – 5.550)	120.000 (108.000 – 132.000)
Landkreis Nienburg	Erstverkauf	0	-	-	-	-	-
	Weiterverkauf	0	-	-	-	-	-
Landkreis Verden	Erstverkauf	11	2013 (2007 – 2014)	94	69,88 (46,00 – 144,00)	2.475 (1.735 – 2.765)	170.000 (127.000 – 250.000)
	Weiterverkauf	73	1997 (1908 – 2007)	84	44,33 (16,00 – 180,00)	4.290 (1.105 – 7.570)	132.000 (74.000 – 255.000)
GAG Sulingen-Verden	Erstverkauf	55	2011 (2007 – 2014)	62	61,14 (22,00 – 144,00)	2.435 (1.735 – 5.720)	138.000 (101.000 – 250.000)
	Weiterverkauf	96	1998 (1908 – 2010)	87	46,59 (16,00 – 180,00)	3.690 (1.105 – 7.570)	124.000 (25.000 – 255.000)

## 9.5.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Für das gesamte Berichtsgebiet der Regionaldirektion Sulingen-Verden wurden Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren, getrennt nach Wohnungen in Altenpflegeheimen und Wohnungen in Seniorenresidenzen, durchgeführt.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Untersuchungen für das Berichtsgebiet, dabei sind die Streuungsbereiche in Klammern dargestellt:

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für <u>Wohnungen in Altenheimen und Seniorenresidenzen</u> (Verkäufe 2010 – 2015)					
	Wohnungen in	Anzahl	Liegenschaftszinssatz	Anzahl	Rohertragsfaktor
GAG Sulingen-Verden	Altenpflegeheimen	6	5,1 % (3,7 % – 6,9 %)	24	16,2 (12,9 – 18,2)
	Seniorenresidenzen	17	4,8 % (3,3 % – 6,4 %)	54	17,8 (12,9 – 21,5)

## 9.6 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 im Teileigentum sowie zusammenfassend für sonstige gewerbliche Objekte liegen in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden aus den vergangenen fünf Jahren (2011 – 2015) folgende Kauffälle vor:

Bereich	Beschreibung	Anzahl	Spanne (€)	Mittelwert (€)
<b>Landkreis Diepholz - Stuhr/Syke/Weyhe</b>	Stellplätze	6	500 – 4.750	1.200
	Garagen, Carports	67	3.250 – 15.000	8.200
	Tiefgaragenstellplätze	28	1.000 – 14.000	10.300
	Sonstige gewerbliche Objekte	48	350 €/m <sup>2</sup> – 2.200 €/m <sup>2</sup>	1.200 €/m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Diepholz - übriger Landkreis Diepholz</b>	Stellplätze	0	-	-
	Garagen, Carports	12	2.500 – 5.800	5.000
	Tiefgaragenstellplätze	12	4.000 – 10.000	5.700
	Sonstige gewerbliche Objekte	8	40 €/m <sup>2</sup> – 1.600 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Heidekreis</b>	Stellplätze	3	*	3.300
	Garagen, Carports	16	500 – 12.500	6.100
	Tiefgaragenstellplätze	5	1.000 – 6.000	3.300
	Sonstige gewerbliche Objekte	27	35 €/m <sup>2</sup> – 1.250 €/m <sup>2</sup>	520 €/m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Nienburg</b>	Stellplätze	14	5.000 – 6.000	5.700
	Garagen, Carports	41	500 – 11.500	8.600
	Tiefgaragenstellplätze	45	11.500 – 16.800	16.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	14	235 €/m <sup>2</sup> – 2.300 €/m <sup>2</sup>	1.450 €/m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Verden</b>	Stellplätze	22	500 – 9.400	2.100
	Garagen, Carports	17	1.500 – 15.000	6.300
	Tiefgaragenstellplätze	13	2.200 – 15.000	7.600
	Sonstige gewerbliche Objekte	25	490 €/m <sup>2</sup> – 1.670 €/m <sup>2</sup>	1.010 €/m <sup>2</sup>

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

## 9.7 Mehrfamilienhäuser

### Vertragsvorgänge und Geldumsatz

Umsätze des Berichtsjahres:

Mehrfamilienhäuser	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	33	- 8,3 %	↓	8,4	+ 1,5 %	↑
Landkreis Heidekreis	44	+ 46,7 %	↑	30,7	+ 297 %	↑
Landkreis Nienburg	23	- 30,3 %	↓	3,3	- 43,3 %	↓
Landkreis Verden	30	+ 66,7 %	↑	28,2	+ 670 %	↑

#### 9.7.1 Preisniveau

Aus der nachfolgenden Tabelle kann das Preisniveau in den einzelnen Landkreisen als jährliches Mittel der letzten fünf Jahre sowie als 5-Jahres-Mittel entnommen werden. Es wurden nur die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt, bei denen die wichtigsten Objektmerkmale wie Bodenrichtwert, Wohnfläche und Baujahr bekannt sind.

Landkreis Diepholz	2011	2012	2013	2014	2015	5-Jahres-Werte
Anzahl	8	17	11	18	23	77
mittlerer Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	75	68	97	83	88	82
mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	340	695	345	350	370	385
mittleres Baujahr	1964	1958	1947	1946	1948	1951
mittlerer Kaufpreis (€)	202.000	323.000	213.000	232.000	240.000	249.000
mittlerer Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	620	490	600	645	655	605

Landkreis Heidekreis	2011	2012	2013	2014	2015	5-Jahres-Werte
Anzahl	9	13	13	7	8	50
mittlerer Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	57	78	51	56	54	60
mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	498	494	374	706	463	488
mittleres Baujahr	1968	1957	1964	1954	1964	1962
mittlerer Kaufpreis (€)	270.000	301.000	186.000	239.000	237.000	247.000
mittlerer Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	585	615	530	340	545	540

Landkreis Nienburg	2011	2012	2013	2014	2015	5-Jahres-Werte
Anzahl	3	6	12	19	10	50
mittlerer Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	78	40	35	65	86	60
mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	240	505	470	390	285	395
mittleres Baujahr	1899	1940	1940	1947	1924	1937
mittlerer Kaufpreis (€)	91.000	267.000	204.000	192.000	161.000	192.000
mittlerer Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	360	440	400	505	555	475

Landkreis Verden	2011	2012	2013	2014	2015	5-Jahres-Werte
Anzahl	3	5	11	6	6	31
mittlerer Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	93	99	96	75	106	94
mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	230	330	357	351	230	315
mittleres Baujahr	1945	1938	1954	1933	1936	1943
mittlerer Kaufpreis (€)	161.000	187.000	263.000	171.000	3.664.000*	881.000*
mittlerer Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	695	620	730	535	825	690

\*) 2015: 2 „Großobjekte „mit 89 bzw. 222 Wohneinheiten

### 9.7.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Beim Erwerb eines Grundstückes mit einem Mehrfamilienhaus steht die aus dem Objekt zu erwirtschaftende Rendite im Vordergrund des Käuferinteresses. Daher sind die Kaufpreise dieser Objekte von der zu erzielenden Mieteinnahme und von weiteren Kenngrößen (Liegenschaftszinssätze oder Rohertragsfaktoren) abhängig.

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Baugesetzbuch § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 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. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt. Liegenschaftszinssätze können empirisch auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise für vergleichbare bebaute Grundstücke, hier Mehrfamilienhäuser, und marktüblich erzielbarer Mieterträge nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss recherchiert – soweit möglich - die für die empirische Ermittlung erforderlichen Gebäudemerkmale.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen von mit Mehrfamilienhäusern (ohne Neubauten) bebauten Grundstücken aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresrohertrag, berechnet aus marktüblich erzielbaren Mieten oder auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die Modellwerte der Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015:
  - Verwaltungskosten 280 € jährlich je Wohnung und 37 € je Garage
  - Instandhaltungskosten 11 €/m<sup>2</sup> Wohn- und gewerbliche Nutzfläche und 83 € jährlich je Garage
  - Mietausfallwagnis 2 %
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie
- mit einem rentierlichen Bodenwert abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert, sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt

Auswertung der Jahre 2012-2015	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Arithmetisches Mittel
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	80	
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> – 170 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	150 m <sup>2</sup> - 5.000 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>
Bodenwert	11.500 € - 225.000 €	79.000 €
Wohnfläche	150 – 1100 m <sup>2</sup>	415 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Nutzfläche	bis 15 % der Wohnfläche	
Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück	3 – 15	6
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 68 Jahre	33 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,80 €/m <sup>2</sup> – 6,80 €/m <sup>2</sup>	4,80 €/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	17 bis 44 % des Jahresrohertrages	29 %

### Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Lage (Bodenrichtwert)
- Kaufzeit
- Anzahl der Wohnungen
- modifizierte Restnutzungsdauer

Ein Einfluss der Miethöhe ist nicht nachweisbar.

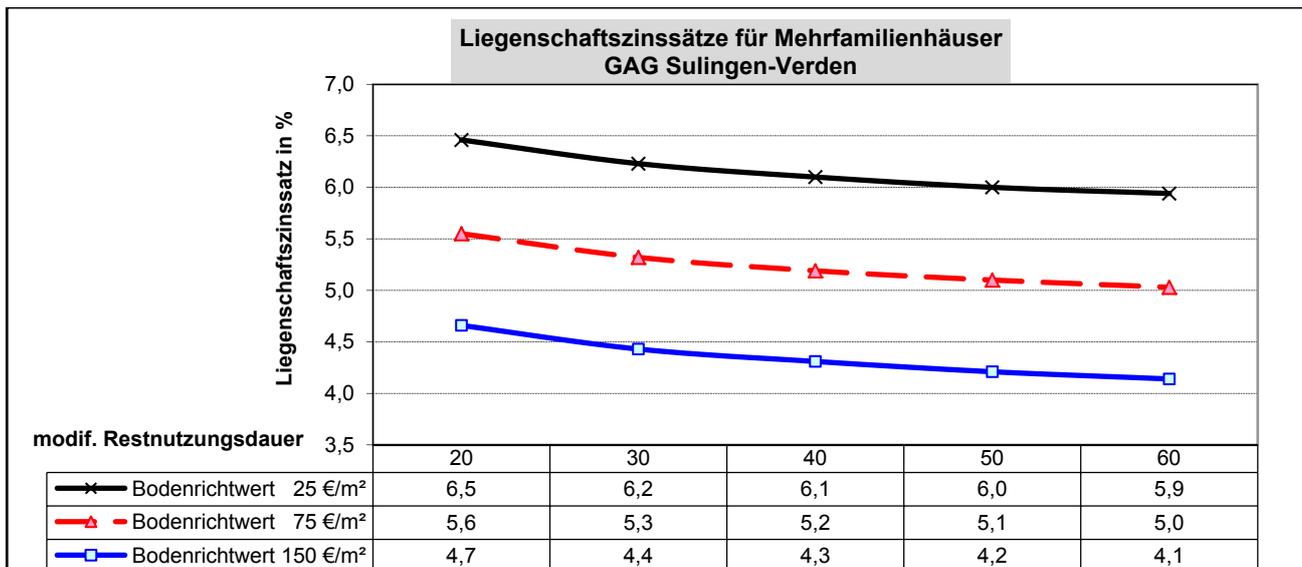
Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden im Jahr 2015 bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Lage (Bodenrichtwert) 75 €/m<sup>2</sup>
- Anzahl der Wohnungen 6
- modifizierte Restnutzungsdauer 40 Jahre

**Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:**

**5,2 %**

**Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von der modifizierten Restnutzungsdauer und dem Bodenrichtwert**



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 auf dem Grundstück	3	0,96
	4	0,97
	6	1,00
	8	1,03
	10	1,06
	12 und mehr	1,08

Mit Hilfe der Korrekturfaktoren und der durchschnittlichen Einflussgrößen der Stichprobe lassen sich die Liegenschaftszinssätze eines Grundstückes mit einem normierten Mehrfamilienhaus für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden wie folgt ermitteln:

	Ländlicher Raum	Mittelzentrum
Lage (Bodenrichtwert):	40 €/m²	100 €/m²
Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück	4	8
modif. Restnutzungsdauer:	40	40
Aus Diagramm interpoliert	5,8 %	4,9 %
Korrekturfaktor Anzahl der Wohnungen	0,97	1,03
<b>Liegenschaftszinssatz =</b>	Liegenschaftszinssatz (Normobjekt) x Korrekturfaktoren	
	5,8 x 0,97	4,9 x 1,03
	<b>5,6 %</b>	<b>5,0 %</b>

Ein Vergleich mit den Liegenschaftszinssätzen der Vorjahre ist aufgrund des geänderten Ertragswertmodells, insbesondere der veränderten Gesamtnutzungsdauer, nicht möglich.

### 9.7.3 Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Ermittlung des Verkehrswertes von Mehrfamilienhäusern im Vergleichswertverfahren ist nach Absatz 6 (1) der Vergleichswert-Richtlinie der Rothertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur marktüblichen Jahresnettokaltmiete (Rothertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Die Ermittlung der Rothertragsfaktoren erfolgt mit mathematisch-statistischen Verfahren (multiple Regression). Grundlage ist die gleiche Stichprobe wie bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresrohertrag, berechnet aus marktüblich erzielbaren Mieten oder auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten (= Nettokaltmiete)
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie
- mit einem rentierlichen Bodenwert abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert, sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt

Auswertung der Jahre 2012-2015	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Durchschnitt
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Rothertragsfaktoren	85	
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> – 170 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	150 m <sup>2</sup> - 5.000 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>
Bodenwert	11.500 € - 225.000 €	79.000 €
Wohnfläche	150 – 1100 m <sup>2</sup>	415 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Nutzfläche	bis 15 % der Wohnfläche	
Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück	3 – 15	6
modifizierte Restnutzungsdauer	20 Jahre – 68 Jahre	33 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,80 €/m <sup>2</sup> – 6,80 €/m <sup>2</sup>	4,80 €/m <sup>2</sup>

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Rothertragsfaktor:

- Lage (Bodenrichtwert)
- Kaufzeit
- Anzahl der Wohnungen
- Modifizierte Restnutzungsdauer

Ein Einfluss der Miethöhe ist nicht nachweisbar.

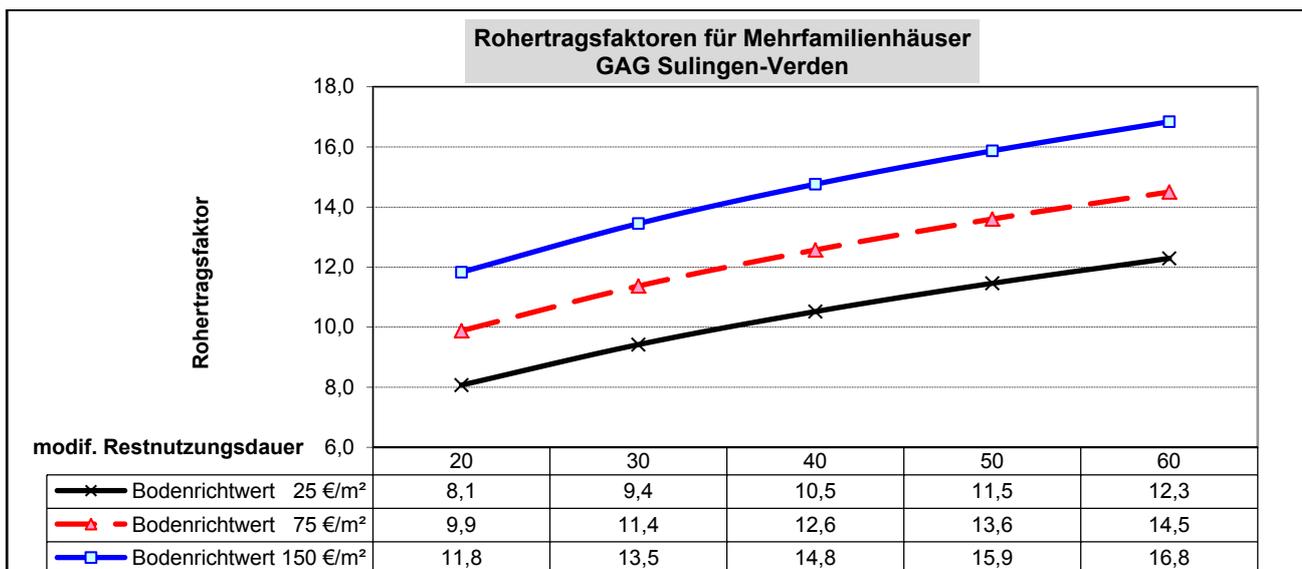
Der Rothertragsfaktor für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden im Jahr 2015 bezieht sich auf ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Lage (Bodenrichtwert) 75 €/m<sup>2</sup>
- Anzahl der Wohnungen 6
- modifizierte Restnutzungsdauer 40 Jahre

**Für das Normobjekt ergibt sich folgender Rothertragsfaktor**

**12,6**

**Rohertagsfaktor in Abhängigkeit von der modifizierten Restnutzungsdauer und dem Bodenrichtwert**



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

	Größe des Merkmales	Korrekturfaktor
Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück	3	1,04
	4	1,02
	6	1,00
	8	0,98
	10	0,95
	12 und mehr	0,92

Mit Hilfe der Einflussgrößen und des Korrekturfaktors lässt sich der Rohertagsfaktor eines Grundstückes mit einem Mehrfamilienhaus für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden wie folgt ermitteln:

	Ländlicher Raum	Mittelzentrum
Lage (Bodenrichtwert):	40 €/m²	100 €/m²
Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück	4	8
modif. Restnutzungsdauer:	40	40
Aus Diagramm interpoliert	11,1	13,3
Korrekturfaktor Anzahl der Wohnungen	1,02	0,98
<b>Rohertagsfaktor =</b>	Rohertagsfaktor (Normobjekt) x Korrekturfaktoren	
	11,1 x 1,02	13,3 x 0,98
	<b>11,3</b>	<b>13,0</b>

**Anwendungsbeispiel:**

Es ist der vorläufige Vergleichswert eines Mehrfamilienhauses mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:

Lage:	Landkreis Nienburg
Bodenrichtwert:	40 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	350 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen	4
Originäres Baujahr:	1965
Modernisierungsgrad:	überwiegend modernisiert
Modifizierte Restnutzungsdauer	41 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	17.600 €
Rohertagsfaktor (Tabelle)	11,2; aus Diagramm interpoliert

Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen 1,02

Vergleichsfaktor =

Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor 11,2 x 1,02 = 11,42

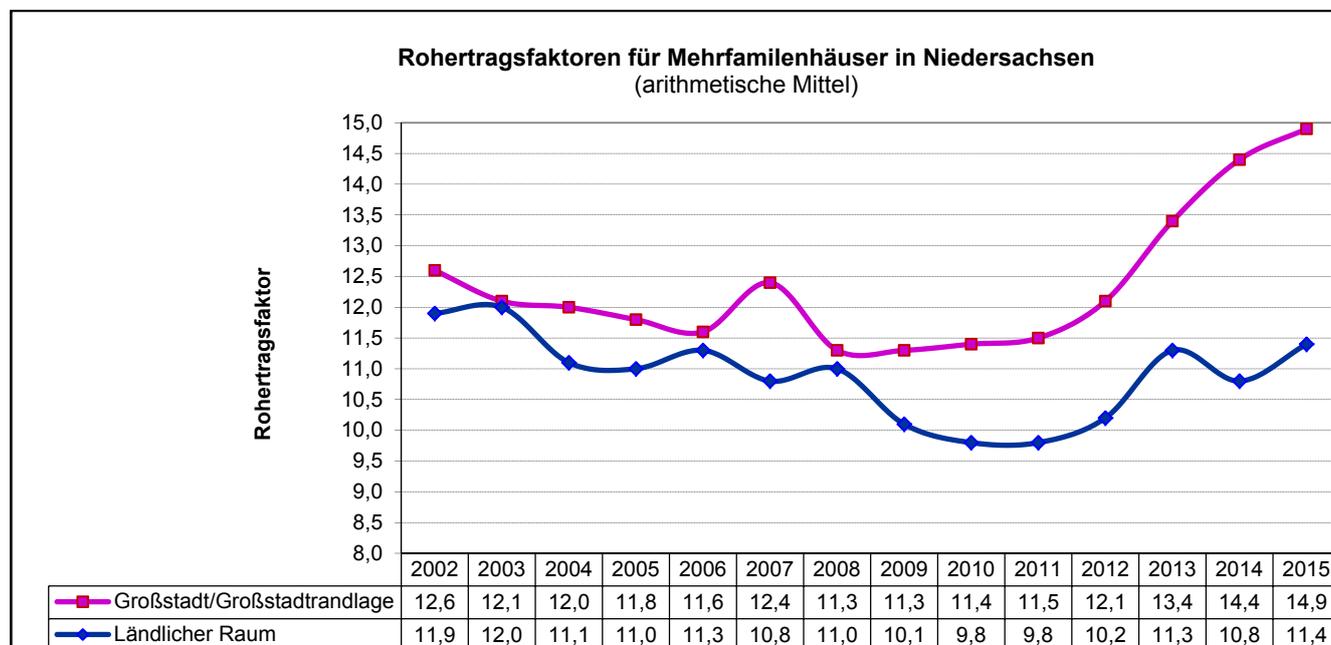
Vorläufiger Vergleichswert =

Jahresrohertrag x Vergleichsfaktor 17.600 € x 11,42 = **rund 201.000 €**

Aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, z. B: abweichende Ertragsverhältnisse oder Baumängel und Bauschäden können weitere Zu- oder Abschläge erforderlich sein, um zum Vergleichswert (Verkehrswert nach dem Vergleichsverfahren) zu gelangen.

**Zeitliche Entwicklung der Rohertagsfaktoren in Niedersachsen**

Ein Vergleich mit den Rohertagsfaktoren der Vorjahre ist für das Berichtsjahr 2015 aufgrund des geänderten Ertragswertmodells, insbesondere der veränderten Gesamtnutzungsdauer, nicht direkt möglich. Tendenziell sind aber steigende Rohertagsfaktoren festzustellen. Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen veröffentlicht für Mehrfamilienhäuser in Niedersachsen folgende zeitliche Entwicklung der Mittelwerte der Rohertagsfaktoren:



### 9.8 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 150 m<sup>2</sup> 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 2015:

Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Praxisgebäude, Verkaufshallen und Verbrauchermärkte	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	58	- 19,4 %	↓	51,9	+ 63,0 %	↑
Landkreis Heidekreis	47	+ 4,4 %	↑	16,2	+ 68,2 %	↑
Landkreis Nienburg	51	+/- 0,0 %	→	11,7	- 39,4 %	↓
Landkreis Verden	35	- 5,4 %	↓	16,4	- 16,1 %	↓

Die Umsatzentwicklung dieses Teilmarktes ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

		2011	2012	2013	2014	2015
Landkreis Diepholz	Anzahl	51	62	57	73	58
	Geldumsatz in Mio. €	12,0	17,9	14,9	32,2	51,9
Landkreis Heidekreis	Anzahl	46	40	31	45	47
	Geldumsatz in Mio. €	17,3	9,1	7,8	9,6	16,2
Landkreis Nienburg	Anzahl	38	32	42	51	51
	Geldumsatz in Mio. €	5,9	11,0	14,5	19,4	11,7
Landkreis Verden	Anzahl	45	30	36	35	35
	Geldumsatz in Mio. €	24,4	13,9	22,1	19,1	16,4
GAG Sulingen-Verden	Anzahl	180	164	166	204	191
	Geldumsatz in Mio. €	59,6	51,9	59,3	80,3	96,2

### 9.8.1 Preisniveau, örtliche Liegenschaftszinssätze und 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 Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an die Sachwert-Richtlinie und Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie ausgegangen.

Sachwertfaktoren auf Basis der Sachwertrichtlinie (NHK 2010) werden für diesen Immobilienmarkt im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden nicht ermittelt, da das Sachwertverfahren bei diesen renditeorientierten Objekten nicht marktgerecht ist.

#### Neuere Wohn- und Geschäftshäuser

Als neuere Wohn- und Geschäftshäuser wurden gemischt genutzte Gebäude der **Baujahre ab 1970** mit 50 bis 1.500 m<sup>2</sup> gewerblicher Nutzfläche zusammengefasst.

Mittelwerte für neuere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Diepholz (12 Kaufpreise 2011 – 2015)			
Wohn- und Nutzfläche	375 m <sup>2</sup>	Baujahr	1988
Bodenrichtwert	95 €/m <sup>2</sup>	Verkaufsdatum	12.2013
mittlerer Kaufpreis	350.000 € (90.000 – 1.250.000 €)	Preis je m <sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche	860 €/m <sup>2</sup> (300 – 2.200 €/m <sup>2</sup> )

Mittelwerte für neuere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Heidekreis (7 Kaufpreise 2011 – 2015)			
Wohn- und Nutzfläche	335 m <sup>2</sup>	Baujahr	1980
Bodenrichtwert	75 €/m <sup>2</sup>	Verkaufsdatum	01.2012
mittlerer Kaufpreis	235.000 € (110.000 – 450.000 €)	Preis je m <sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche	795 €/m <sup>2</sup> (250 – 2.100 €/m <sup>2</sup> )

Mittelwerte für neuere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Nienburg ohne Innenstadt Nienburg (10 Kaufpreise 2011 – 2015)			
Wohn- und Nutzfläche	395 m <sup>2</sup>	Baujahr	1985
Bodenrichtwert	70 €/m <sup>2</sup>	Verkaufsdatum	01.2013
mittlerer Kaufpreis	250.000 € (130.000 – 580.000 €)	Preis je m <sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche	805 €/m <sup>2</sup> (260 – 1.400 €/m <sup>2</sup> )

Mittelwerte für neuere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Verden (8 Kaufpreise 2011 – 2015)			
Wohn- und Nutzfläche	540 m <sup>2</sup>	Baujahr	1980
Bodenrichtwert	85 €/m <sup>2</sup>	Verkaufsdatum	01.2014
mittlerer Kaufpreis	320.000 € (150.000 – 505.000 €)	Preis je m <sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche	610 €/m <sup>2</sup> (470 – 840 €/m <sup>2</sup> )

**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 m<sup>2</sup> gewerblicher Nutzfläche zusammengefasst.

<b>Mittelwerte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Diepholz (33 Kaufpreise 2011 – 2015)</b>			
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	415 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1927
<b>Bodenrichtwert</b>	85 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	04.2013
<b>mittlerer Kaufpreis</b>	195.000 € (70.000 – 600.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche</b>	525 €/m <sup>2</sup> (200 – 2.200 €/m <sup>2</sup> )
<b>Liegenschaftszinssatz (9 Fälle)</b>	6,4 % (5,5 – 8,0 %)	<b>Rohertragsfaktor (10 Fälle)</b>	10,6 (8,0 – 13,0)

<b>Mittelwerte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Heidekreis (35 Kaufpreise 2011 – 2015)</b>			
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	335 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1934
<b>Bodenrichtwert</b>	90 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	03.2013
<b>mittlerer Kaufpreis</b>	190.000 € (60.000 – 320.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche</b>	595 €/m <sup>2</sup> (110 – 1.230 €/m <sup>2</sup> )
<b>Liegenschaftszinssatz (9 Fälle)</b>	5,9 % (4,5 – 8,2 %)	<b>Rohertragsfaktor (12 Fälle)</b>	10,3 (5,9 – 16,3)

<b>Mittelwerte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Nienburg ohne Innenstadt Nienburg (29 Kaufpreise 2011 – 2015)</b>			
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	355 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1920
<b>Bodenrichtwert</b>	65 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	10.2013
<b>mittlerer Kaufpreis</b>	145.000 € (70.000 – 560.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche</b>	480 €/m <sup>2</sup> (200 – 1.100 €/m <sup>2</sup> )
<b>Liegenschaftszinssatz (5 Fälle)</b>	6,3 % (5,5 – 7,5 %)	<b>Rohertragsfaktor (6 Fälle)</b>	9,5 (5,0 – 14,0)

<b>Mittelwerte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser in der Innenstadt Nienburgs (11 Kaufpreise 2011 – 2015)</b>			
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	810 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1880
<b>Bodenrichtwert</b>	360 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	06.2013
<b>mittlerer Kaufpreis</b>	535.000 € (60.000 – 1.500.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche</b>	950 €/m <sup>2</sup> (250 – 1.950 €/m <sup>2</sup> )
<b>Liegenschaftszinssatz (6 Kauffälle)</b>	6,4 % (4,8 – 7,4 %)	<b>Rohertragsfaktor (6 Kauffälle)</b>	11,9 (7 – 17)

Mittelwerte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Verden (31 Kaufpreise 2011 – 2015)			
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	305 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1910
<b>Bodenrichtwert</b>	140 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	03.2013
<b>mittlerer Kaufpreis</b>	205.000 € (40.000 – 750.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche</b>	710 €/m <sup>2</sup> (150 – 1.600 €/m <sup>2</sup> )
<b>Liegenschaftszinssatz (8 Fälle)</b>	6,6 % (5,1 – 7,8 %)	<b>Rohetragsfaktor (8 Fälle)</b>	10,6 (8,4 – 13,6)

### Wohn- und Geschäftshäuser aller Baujahre

Nachfolgend sind die Objekte zusammengestellt bei denen der Liegenschaftszinssatz und der Rohetragsfaktor berechnet werden konnten, weil marktübliche Mieten bekannt waren oder sachverständig geschätzt werden konnten.

Mittelwerte für Wohn- und Geschäftshäuser aller Baujahre im Berichtsgebiet (47 Kauffälle von 2011 bis 2015)			
<b>Baujahr</b>	1950 (1880 – 2012)	<b>Datum</b>	Nov. 2013 (2011 – 2015)
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	6,6 % Standardabweichung +/- 1,3 %	<b>Rohetragsfaktor</b>	10,8 Standardabweichung +/- 2,0

Der Liegenschaftszinssatz und der Rohetragsfaktor wurden auf der Basis marktüblicher Mieten oder auf Marktüblichkeit geprüfter tatsächlicher Mieten ermittelt. Die Bewirtschaftungskosten wurden in Anlehnung an die Ertragswert-Richtlinie ermittelt, sie betragen im Mittel 25 % des Jahresrohertrages (Spanne von 15 bis 35 %). Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde mit 70 Jahren angesetzt. Die mittlere wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt 35 Jahre (Spanne 15 bis 65 Jahre).

Aufgrund der relativ geringen Anzahl von Vergleichsfällen ist eine Analyse der Einflussgrößen auf die Zielgröße Liegenschaftszinssatz noch nicht abschließend möglich. Bei höheren Bodenrichtwerten sinkt der Liegenschaftszinssatz um etwa 0,5 % gegenüber dem Mittelwert von 140 €/m<sup>2</sup>, bei niedrigeren Bodenrichtwerten steigt er entsprechend. Im Jahre 2015 liegt der Liegenschaftszinssatz etwa 0,3 % unter dem zum mittleren Datum angegebenen Liegenschaftszinssatz.

Der Rohetragsfaktor hängt signifikant vom Bodenrichtwert und der Restnutzungsdauer ab. Bei hohen Bodenrichtwerten steigt er, bei niedrigen Bodenrichtwerten sinkt der Rohetragsfaktor. Bei längerer Restnutzungsdauer ist er höher, bei kürzerer Restnutzungsdauer entsprechend niedriger.

## 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezeichnet.

Mittelwerte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Diepholz (7 Verkäufe 2011 – 2015)			
Wohn- und Nutzfläche	330 m <sup>2</sup>	Baujahr	1990
Bodenrichtwert	50 €/m <sup>2</sup>	Verkaufsdatum	07.2013
mittlerer Kaufpreis	208.000 € (110.000 – 490.000 €)	Preis je m <sup>2</sup> Nutzfläche	760 €/m <sup>2</sup> (400 – 2.000 €/m <sup>2</sup> )

Mittelwerte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Heidekreis (6 Verkäufe 2011 – 2015)			
Wohn- und Nutzfläche	1.100 m <sup>2</sup>	Baujahr	1952
Bodenrichtwert	125 €/m <sup>2</sup>	Verkaufsdatum	06.2014
mittlerer Kaufpreis	340.000 € (140.000 bis 670.000 €)	Preis je m <sup>2</sup> Nutzfläche	595 €/m <sup>2</sup> (160 – 980 €/m <sup>2</sup> )

Mittelwerte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Nienburg (11 Verkäufe 2011 – 2015)			
Wohn- und Nutzfläche	550 m <sup>2</sup>	Baujahr	1982
Bodenrichtwert	75 €/m <sup>2</sup>	Verkaufsdatum	05.2014
mittlerer Kaufpreis	200.000 € (50.000 – 550.000 €)	Preis je m <sup>2</sup> Nutzfläche	620 €/m <sup>2</sup> (350 – 1.700 €/m <sup>2</sup> )

Mittelwerte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Verden (5 Verkäufe 2011 – 2014)			
Wohn- und Nutzfläche	610 m <sup>2</sup>	Baujahr	1975
Bodenrichtwert	65 €/m <sup>2</sup>	Verkaufsdatum	10.2014
mittlerer Kaufpreis	415.000 € (230.000 bis 910.000 €)	Preis je m <sup>2</sup> Nutzfläche	610 €/m <sup>2</sup> (270 – 1.550 €/m <sup>2</sup> )

## Büro und Praxisgebäude im Berichtsgebiet

Nachfolgend sind die Objekte zusammengestellt bei denen der Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor berechnet werden konnten, weil marktübliche Mieten bekannt waren oder sachverständig geschätzt werden konnten.

Mittelwerte für Büro- und Praxisgebäude im Berichtsgebiet (8 Kauffälle von 2011 bis 2015)			
Wohn- und Nutzfläche	370 (140 – 770)	Baujahr	1976 (1910 – 2015)
Bodenrichtwert	65 €/m <sup>2</sup> (23 bis 90 €/m <sup>2</sup> )	Verkaufsdatum	01.2014
Liegenschaftszinssatz	6,7 % Standardabweich. +/- 1,3 %	Rohertragsfaktor	11,1 Standardabweichung +/- 3,0

Der Liegenschaftszins und der Rohertragsfaktor wurden auf der Basis marktüblicher Mieten oder auf Marktüblichkeit geprüfter tatsächlicher Mieten ermittelt. Die Bewirtschaftungskosten wurden in Anlehnung an die Ertragswert-Richtlinie ermittelt, sie betragen im Mittel 24 % des Jahresrohertrages (Spanne von 15 bis 35 %). Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde mit 60 Jahren angesetzt. Die mittlere wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt 39 Jahre (Spanne 20 bis 60 Jahre).

#### Verkaufshallen (Verbrauchermärkte und Discounter)

Als Verbrauchermärkte werden hier Objekte mit mindestens 800 m<sup>2</sup> 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:

<b>Mittelwerte für Verbrauchermärkte im Berichtsgebiet (24 Kaufpreise 2011 – 2015)</b>			
<b>Nutzfläche</b>	1.500 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	2001
<b>Bodenrichtwert</b>	50 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	07.2013
<b>mittlerer Kaufpreis</b>	1.570.000 € (450.000 – 3.800.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>	1.000 €/m <sup>2</sup> (300 – 2.500 €/m <sup>2</sup> )
<b>Liegenschaftszinssatz (7 Fälle)</b>	6,6 % (5,5 – 9,0 %)	<b>Rohertragsfaktor (12 Fälle)</b>	10,1 (7,5 – 13,0)

Der Liegenschaftszins und der Rohertragsfaktor wurden auf der Basis marktüblicher Mieten oder auf Marktüblichkeit geprüfter tatsächlicher Mieten ermittelt. Die Bewirtschaftungskosten wurden in Anlehnung an die Ertragswert-Richtlinie ermittelt, sie betragen im Mittel 15 % des Jahresrohertrages (Spanne von 12 bis 22 %). Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde mit 30 Jahren angesetzt. Die mittlere wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt 25 Jahre (Spanne von 15 bis 30 Jahre).

## 9.8.2 Liegenschaftszinssätze – landesweite Auswertung

### Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und der Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, von der Lage am Kapitalmarkt sowie von den individuellen Merkmalen des bebauten Grundstückes. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Die in diesem Kapitel angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2013 bis 2015 aus dem Land Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem marktüblich gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der Wertermittlungsrichtlinien der ImmoWertV.
- mit einer Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der Sachwert-Richtlinie festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

### Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

Ein signifikanter Einfluss zwischen der Lage im ländlichen Raum und den Großstädten und Großstadtrandlagen auf den Liegenschaftszinssatz konnte nicht festgestellt werden, so dass die Auswertung insgesamt für das Land Niedersachsen durchgeführt wird.

Der Auswertung liegen Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Auswertung der Jahre 2013-2015	Land Niedersachsen
Anzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge rund	325
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> - 1000 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	201 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	90 m <sup>2</sup> - 1.500 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	485 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 2012
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre – 70 Jahre
Durchschnitt	31 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,60 €/m <sup>2</sup> - 14,94 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	5,83 €/m <sup>2</sup>
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 80 %
Durchschnitt	44 %

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

**Wohn- und Geschäftshäuser** **6,6 %**

**Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude**

Der Auswertung liegen Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

<b>Auswertung der Jahre 2013-2015</b>	<b>Land Niedersachsen</b>
Anzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge rund	70
Lage (Bodenrichtwert)	7 €/m <sup>2</sup> - 2.300 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	326 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	100 m <sup>2</sup> - 3.822 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	941 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 2015
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m <sup>2</sup> - 15,96 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	7,59 €/m <sup>2</sup>
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	89 % - 100 %
Durchschnitt	99 %

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

**Bürogebäude** **6,6 %**

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.

### 9.8.3 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.

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

#### **Rohertragsfaktoren für:**

**Wohn- und Geschäftshäuser** **10,7**

**Bürogebäude** **11,7**

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 Rohertragsfaktoren in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden verwendet werden.

#### **Verkaufshallen (Discounter, Fachmärkte, etc.)**

Für Verkaufshallen (Verbrauchermärkte, Discounter, Fachmärkte etc.) wurde vom Oberen Gutachterausschuss kein Rohertragsfaktor abgeleitet.

## 9.9 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 2015:

Lager- und Produktionsgebäude	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	53	+ 51,4 %	↑	18,8	+ 126,5 %	↑
Landkreis Heidekreis	22	- 12,0 %	↓	6,1	- 55,2 %	↓
Landkreis Nienburg	23	+ 43,8 %	↑	6,3	+ 200,0 %	↑
Landkreis Verden	24	+ 26,3 %	↑	60,7	+ 284,2 %	↑

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

Umsatzentwicklung dieses Teilmarktes im Berichtsgebiet			
Art	Jahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Produktionsgebäude	2011	62	29,7
	2012	54	16,2
	2013	56	55,6
	2014	61	24,8
	2015	67	30,5
Lagergebäude	2011	57	22,3
	2012	49	8,1
	2013	53	33,4
	2014	35	15,2
	2015	55	61,4

### 9.9.1 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche zusammengefasst. Teilweise sind auch hier neben den Lagerflächen in kleinerem Maße Büroräume und Wohnräume enthalten. Mit 14 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 sieben Kauffälle liegen aus dem übrigen Geschäftsbereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Verden und Landkreis Nienburg vor.

Die folgende Tabelle zeigt die Mittelwerte:

Mittelwerte für größere Lagergebäude GAG Sulingen-Verden (21 Verkäufe 2011 – 2015)			
<b>Nutzfläche</b>	8.770 m <sup>2</sup> (1.100 – 87.530 m <sup>2</sup> )	<b>Baujahr</b>	1987 (1965 – 2015)
<b>Bodenrichtwert</b>	35 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	09.2013
<b>Kaufpreis</b>	4.414.000 € ** (190.000 – * )	<b>Preis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>	320 €/m <sup>2</sup> (80 – 810 €/m <sup>2</sup> )
<b>Liegenschaftszins (7 Fälle)</b>	7,9 % (3,9 – 12,3 %)	<b>Rohertragsfaktor (8 Fälle)</b>	8,6 (4,8 – 13,5)

*\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht*

*\*\*\*) Mittelwert durch ein sehr großes Objekt beeinflusst*

#### Kleinere und Mittlere Lagerhallen

Hier werden Kauffälle von Lagergebäuden mit Nutzflächen unter 1.000 m<sup>2</sup> 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 (33 Verkäufe 2011 – 2015)			
<b>Nutzfläche</b>	440 m <sup>2</sup> (170 – 990 m <sup>2</sup> )	<b>Baujahr</b>	1980 (1900 – 2009)
<b>Bodenrichtwert</b>	28 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	07.2013
<b>Kaufpreis</b>	168.000 € (15.000 – 920.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>	430 €/m <sup>2</sup> (25 – 1500 €/m <sup>2</sup> )

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 m<sup>2</sup> Nutzfläche zusammengefasst. Teilweise sind auch hier neben den Produktionsflächen Büroräume und Wohnräume enthalten. Aus insgesamt 15 geeigneten Kauffällen seit 2011 ergeben sich die nachfolgenden Mittelwerte.

Mittelwerte für Produktionsgebäude/Industriegebäude GAG Sulingen-Verden (15 Verkäufe 2011 – 2015)			
<b>Nutzfläche</b>	3.400 m <sup>2</sup> (1.300 – 12.000 m <sup>2</sup> )	<b>Baujahr</b>	1990 (1970 – 2003)
<b>Bodenrichtwert</b>	22 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	08. 2013
<b>Kaufpreis</b>	796.000 € (250.000 – 2.000.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>	270 €/m <sup>2</sup> (130 – 500 €/m <sup>2</sup> )

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 m<sup>2</sup> ausgewertet worden. Wie bei derartigen Objekten üblich, waren teilweise auch Wohnräume und kleinere Verkaufsräume vorhanden. Aus einer Stichprobe von insgesamt 36 Kauffällen aus den letzten fünf Jahren ergeben sich die nachfolgenden Mittelwerte:

Mittelwerte für Werkstätten und Handwerksbetriebe GAG Sulingen-Verden (36 Verkäufe 2011 – 2015)			
<b>Wohn- Nutzfläche</b>	530 m <sup>2</sup> (110 – 1500 m <sup>2</sup> )	<b>Baujahr</b>	1974 (1936 – 2004)
<b>Bodenrichtwert</b>	33 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	04.2013
<b>Kaufpreis</b>	155.000 € (24.000 – 450.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Wohn- Nutzfläche</b>	310 €/m <sup>2</sup> (60 – 650 €/m <sup>2</sup> )

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

### 9.10 Gaststätten und Hotels

Als Gaststätten und Hotels werden hier Objekte mit einer überwiegenden gastronomischen Nutzung und untergeordneter Wohnnutzung bezeichnet. Überwiegend handelt es sich um Landgasthäuser mit Saalbetrieb und tlw. mit Fremdenzimmern, vereinzelt auch Betriebe der Systemgastronomie. Die folgende Tabelle zeigt zunächst die Umsätze für den gesamten Teilmarkt (Gaststätten und Hotels) des Berichtsjahres 2015:

Gaststätten und Hotels	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	11	-8,3 %	↓	2,3	- 45,2 %	↓
Landkreis Heidekreis	9	+ 28,6 %	↑	4,8	+ 60,0 %	↑
Landkreis Nienburg	8	+ 33,3 %	↑	1,6	+ 220,0 %	↑
Landkreis Verden	4	+/- 0,0 %	→	2,0	+ 42,9 %	↑

Aus den Verkäufen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit mindestens 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche im gesamten Berichtsgebiet der Jahre seit 2011 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 nach Regionen (Verkäufe 2011 – 2015)						
	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlerer Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	mittlere Wohn- und Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Wohn- und Nutzflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Landkreis Diepholz	9	1937 (1900 – 1987)	69 (10 – 155)	700 (250 – 2.300)	430 (160 – 830)	390.000 (50.000 – 1.900.000)
Landkreis Heidekreis	4	1955 (1900 – 1983)	76 (40 – 100)	285 (150 – 405)	740 (375 – 1.030)	195.000 (130.000 – 345.000)
Landkreis Nienburg	5	1800 (1600 – 1940)	44 (12 – 160)	675 (330 – 1.050)	330 (110 – 1100)	242.000 (65.000 – 820.000)
Landkreis Verden	7	1900 (1809 – 1999)	95 (38 – 190)	405 (215 – 750)	1.190 (245 – 3000)	420.000 (160.000 – 1.200.000)
GAG Sulingen-Verden	25	1900 (1600 – 1999)	73 (10 – 190)	545 (150 – 2.300)	685 (110 – 3000)	345.000 (50.000 – 1.900.000)

#### Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor

Für Gaststätten und Hotels liegen noch keine Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen, Rothertragsfaktoren und Marktanpassungsfaktoren vor.

## 9.11 Bauernhäuser und Resthofstellen

Resthofstellen und Bauernhäuser sind Grundstücke im ländlichen Raum, die mit Wohngebäuden und einem oder mehreren Nebengebäuden bebaut sind und die durch ihre ehemalige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb geprägt sind. Im Gegensatz zu einem Verkauf als ganzer Hof sind die Stückländereien hier bereits nicht mehr vorhanden, bzw. nicht mit verkauft oder rechnerisch in Abzug gebracht worden.

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	149	+ 25,2 %	↑	22,9	+ 53,7 %	↑
Landkreis Heidekreis	33	+ 3,1 %	↑	5,2	+ 6,1 %	↑
Landkreis Nienburg	82	+ 6,5 %	↑	10,3	+ 27,2 %	↑
Landkreis Verden	46	+ 15,0 %	↑	9,0	+ 40,6 %	↑

Die Umsatzentwicklung der letzten 5 Jahre dieses Teilmarktes ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

		2011	2012	2013	2014	2015
Landkreis Diepholz	Anzahl	103	106	114	119	149
	Flächenumsatz in ha	58,7	75,3	58,1	60,7	97,3
	Geldumsatz in Mio. €	11,8	12,9	13,1	14,9	22,9
Landkreis Heidekreis	Anzahl	32	30	40	32	33
	Flächenumsatz in ha	14,1	30,9	36,2	45,4	46,3
	Geldumsatz in Mio. €	5,6	4,8	7,4	4,9	5,2
Landkreis Nienburg	Anzahl	57	52	68	77	82
	Flächenumsatz in ha	39,9	26,0	34,7	38,5	33,5
	Geldumsatz in Mio. €	5,5	5,8	6,7	8,1	10,3
Landkreis Verden	Anzahl	29	35	36	40	46
	Flächenumsatz in ha	44,7	46,2	52,9	36,4	49,2
	Geldumsatz in Mio. €	5,4	5,1	6,3	6,4	9,0
GAG Sulingen-Verden	Anzahl	221	223	258	268	310
	Flächenumsatz in ha	157,4	178,4	181,9	181,0	226,3
	Geldumsatz in Mio. €	28,3	28,6	33,5	34,3	47,4

Da der Kaufpreis eines Resthofes im Einzelfall stark von individuellen Lage- und Gebäudemerkmalen abhängt, folgen detailliertere Auswertungen.

### 9.11.1 Preisniveau

In der nachfolgenden Untersuchung wurden die Preise typischer Resthofstellen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (keine Zwangsversteigerungen, Verwandtschaftskäufe etc.) unter Berücksichtigung einer Grundstücksfläche bis 10.000 m<sup>2</sup> 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 2015 (in Klammern: Daten des Vorjahres)	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	mittl. Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Stuhr, Syke, Weyhe</b>						
Resthofstellen und Bauernhäuser	10 (30)	1902 (1901)	202 (183)	1.157 (792)	4.400 (3.600)	233.000 (147.000)
<b>übriger Landkreis Diepholz</b>						
Resthofstellen und Bauernhäuser	65 (50)	1916 (1924)	186 (190)	632 (653)	5.100 (4.000)	118.000 (120.000)
<b>Landkreis Heidekreis</b>						
Resthofstellen und Bauernhäuser	17 (17)	1907 (1891)	186 (173)	798 (822)	4.100 (3.900)	118.000 (126.000)
<b>Landkreis Nienburg</b>						
Resthofstellen und Bauernhäuser	60 (47)	1891 (1907)	197 (173)	657 (582)	3.600 (3.400)	125.000 (85.000)
<b>Landkreis Verden</b>						
Resthofstellen und Bauernhäuser	27 (23)	1879 (1854)	167 (157)	974 (873)	4.600 (4.000)	139.000 (120.000)
<b>GAG Sulingen-Verden</b>						
Resthofstellen und Bauernhäuser	179 (167)	1901 (1902)	188 (178)	733 (705)	4.400 (3.700)	130.000 (116.000)

### 9.11.2 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 die Erfassung von Kauffällen dieser Grundstückskategorie mit hohem Aufwand verbunden ist. Es stehen daher auch im überwiegend ländlich geprägten Raum des Berichtsgebietes regelmäßig nur 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 2015 die folgenden Einflussgrößen signifikant:

- Kaufzeit
- Wohnfläche
- 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

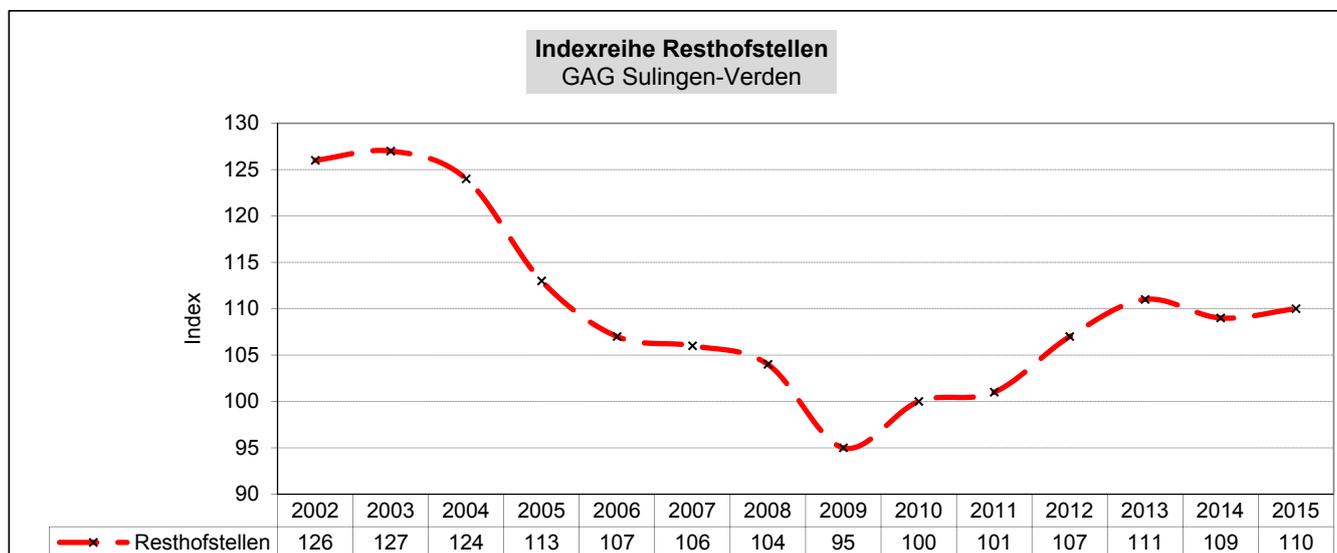
Für die Darstellung der **zeitlichen Entwicklung** der Kaufpreise für Resthofstellen wurde eine Indexreihenermittlung auf Grundlage der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden durchgeführt. Die Kaufpreise der Jahre 2002 bis 2015 von geeigneten Resthofstellen wurden einer Bereinigung des Einflusses

- des Alters (normiert auf Baujahr 1925),
- des Bodenrichtwertes (normiert auf 20 €/m<sup>2</sup>),
- der Grundstücksfläche (normiert auf 3.000 m<sup>2</sup>),
- der Wohnfläche (normiert auf 175 m<sup>2</sup>) und
- der sonstigen vorhandenen Nutzflächen (normiert auf 400 m<sup>2</sup>)

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.



### 9.11.3 Sachwertfaktoren

Falls für die Ermittlung des Verkehrswertes von Resthofstellen und Bauernhäusern nicht ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung stehen, kann der Verkehrswert auch nach dem Sachwertverfahren abgeleitet werden. Hierbei ist bei Resthofstellen und Bauernhäusern eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor erforderlich. Das wesentliche Modell zur Berechnung der Sachwertfaktoren und zur Anwendung der Faktoren ist bereits in Abschnitt 9.2.3 erläutert.

Bei Resthofstellen werden die vorläufigen Sachwerte nach dem folgenden Modell berechnet worden:

<b>Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Resthofstellen und Bauernhäuser</b>		
Sachwert der baulichen Anlagen	=	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), bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden wird nur eine Ebene als BGF berücksichtigt
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL)
	x	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 des Wohnhauses: 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer der Nebengebäude: 30 bis 60 Jahre Restnutzungsdauer: gem. Anlage 4 der SW-RL, bei Nebengebäuden, die ihre jeweilige Gesamtnutzungsdauer erreicht haben, ergibt sich die modifizierte Restnutzungsdauer aus der Anlage 4 der SW-RL (z. B. bei 50 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 60 Jahren Alter nach 4.2.6 beträgt die modifizierte Restnutzungsdauer 8 Jahre.
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksgröße x Korrekturfaktor Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße mittels Umrechnungskoeffizienten nach Abschnitt 5.2.2.3 (Innenbereich) bzw. 5.2.2.4 (Außenbereich). Sonstige Fläche werden gesondert bewertet.
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache weitere Nebengebäude üblich sind 5.000 € bis 20.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Die nach der ImmoWertV anzuwendenden Sachwertfaktoren auf Basis der Sachwertrichtlinie (NHK 2010) sind für diesen Teilmarkt bislang nur für eine Teilmenge von Kauffällen untersucht worden. Hierbei handelt es sich um Objekte des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Bisher wurden 59 Kauffällen von Resthofstellen aus den letzten vier Jahren (seit 2012), bei denen der vorläufige Sachwert nach dem Modell der SW-RL berechnet wurde, in die Analyse eingeführt.

Die nachfolgenden dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf eine typische Resthofstelle mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
<b>Kaufzeitpunkt</b>	01.07.2015	<b>Standardstufe</b>	2,0
<b>Lage (Bodenrichtwert)</b>	20 €/m <sup>2</sup>	<b>Vorläufiger Sachwert</b>	Siehe Tabelle
<b>Baujahr</b>	1900	<b>Bauliche Verbesserungen</b>	Überwiegend weiter zurückliegend
<b>Nebengebäude</b>	vorhanden	<b>Bauweise</b>	Massiv oder Fachwerk

Auswirkungen der vom Normobjekt abweichenden Merkmale sind im Einzelfall sachverständig zu prüfen. Regionale Abweichungen sind bisher nicht untersucht worden.

<b>Kaufpreis/vorläufiger Sachwert 2010 GAG Sulingen-Verden</b>					
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittlerer vorläufiger Sachwert</b>	<b>mittlerer Kaufpreis</b>	<b>mittlerer Sachwertfaktor</b>	<b>Spanne</b>
bis 100.000 €	9	87.000 €	62.000 €	0,71	0,56 - 0,89
100.001 - 150.000 €	19	120.000 €	84.000 €	0,69	0,35 - 1,00
150.001 - 200.000 €	13	169.000 €	110.000 €	0,65	0,38 - 0,90
über 200.000 €	18	276.000 €	161.000 €	0,59	0,36 - 0,90

Im Mittel liegt der Sachwertfaktor geringfügig unter dem Sachwertfaktor eines freistehenden Ein- und Zweifamilienhauses mit identischen Einflussgrößen. Bei diesem Quervergleich ergibt sich aber nach den individuellen Merkmalen der Resthofstelle eine große Schwankungsbreite.

### 9.11.4 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 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 2015 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
<b>Kaufzeitpunkt</b>	01.07.2015	<b>Grundstücksfläche</b>	3.000 m <sup>2</sup>
<b>Alter des Wohnhauses</b>	siehe Diagramme	<b>Lage (Bodenrichtwert)</b>	siehe Diagramm
<b>Wohnfläche</b>	175 m <sup>2</sup>	<b>Sonstige Nutzfläche</b>	400 m <sup>2</sup> (meist in Nebengebäuden)
<b>Ausstattung</b>	mittel	<b>Bauweise / Fachwerk</b>	Massiv/ ohne
<b>Bauliche Verbesserungen</b>	Ausgeführt, vor mehr als 20 Jahren	<b>Alleinlage im Außenbereich</b>	nein

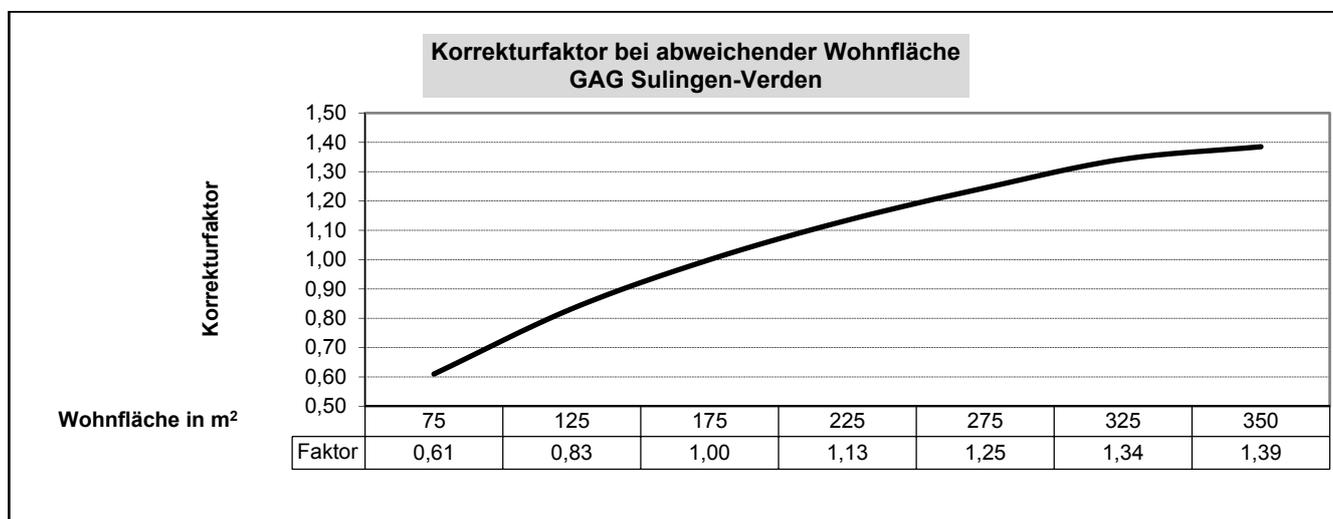
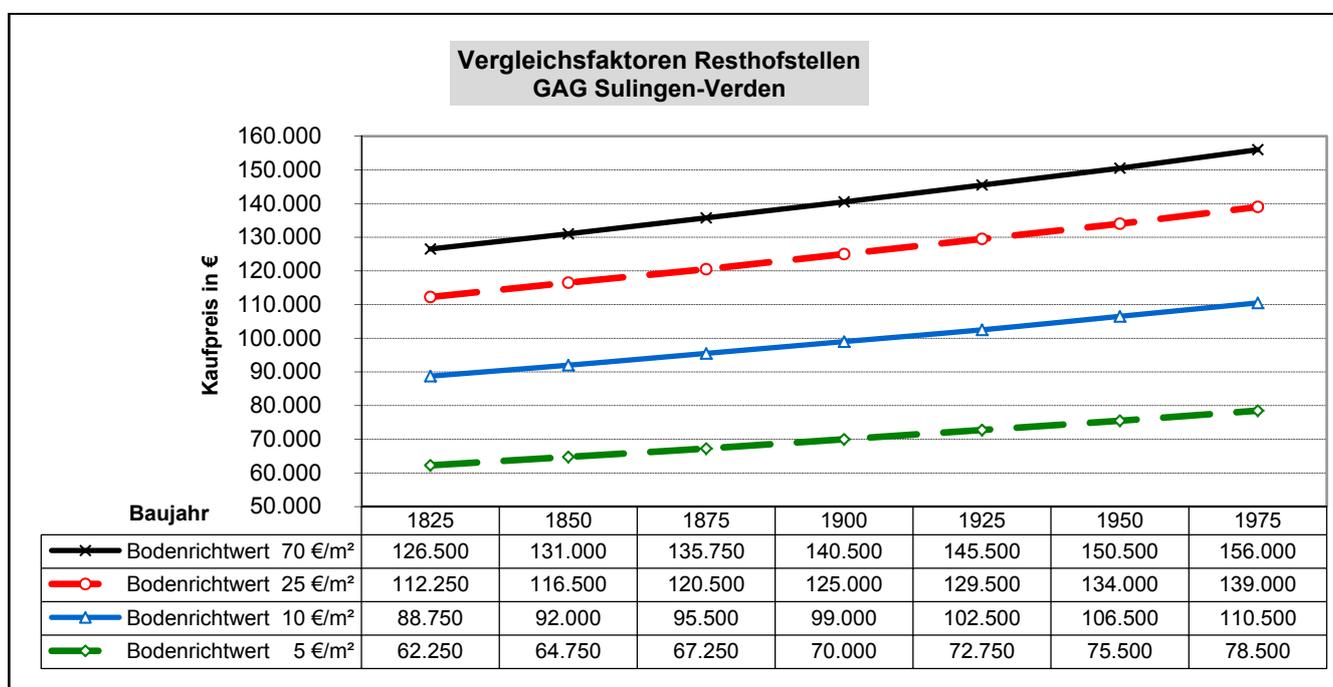
**Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden**

**Vergleichsfaktoren Resthofstellen**

Die Stichprobe umfasst rund 320 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2015	März 2013
Lage (Bodenrichtwert)	6 €/m <sup>2</sup> – 70 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1810 – 1980	1910
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 365 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
Nutzflächen in Nebengebäuden	30 m <sup>2</sup> – 1.100 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	750 m <sup>2</sup> – 10.000 m <sup>2</sup>	3.850 m <sup>2</sup>

**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



**Weitere Korrekturfaktoren 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 von wesentlich baulichen Verbesserungen**

Wesentliche bauliche Verbesserungen und Umbauten wirken sich aus, wenn sie vom üblichen Standard abweichen.

Korrekturfaktoren bei abweichender 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
Korrekturfaktor	0,92	1,00	1,08	1,17

**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.

Korrekturfaktoren bei abweichender Ausstattung des Wohnhauses			
Ausstattung	unterdurchschnittlich	mittel	überdurchschnittlich
Korrekturfaktor	0,82	1,00	1,22

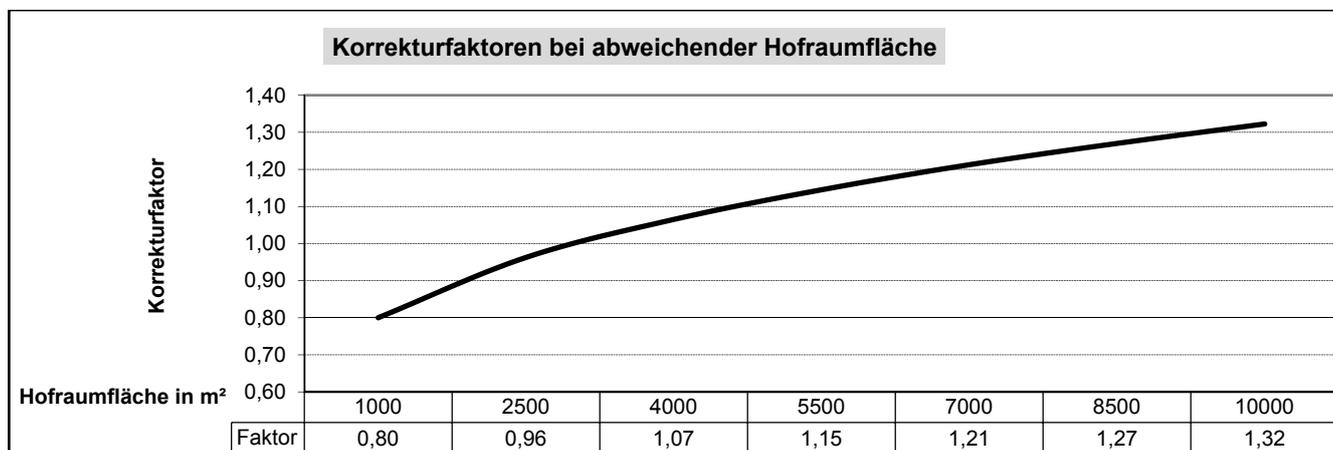
**Weitere Nutzflächen auch in Nebengebäuden**

Der Einfluss vorhandener weiterer Nutzflächen auf den Kaufpreis ist trotz meistens höherer Instandhaltungsaufwendungen grundsätzlich 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. Der Einfluss ist jedoch relativ schwach, da ein hoher Nebengebäudeanteil oft auch höhere Instandhaltungsaufwendungen bedingen. Aus der Analyse errechnen sich die nachfolgenden durchschnittlichen Korrekturfaktoren.

Korrekturfaktoren bei abweichender weiterer Nutzfläche						
Nutzfläche (m²)	100	200	400	600	800	1000
Korrekturfaktor	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04

Abhängigkeit von der Größe der Hofraumfläche

Eine **abweichende Größe der Hofraumfläche** macht sich im Allgemeinen nicht in der vollen Höhe des Baulandwertes, 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 m<sup>2</sup> ermittelt.

Weitere Abhängigkeiten

Einflüsse in Bezug auf eine „Alleinlage“ im Außenbereich, auf Wohnhäuser in Fachwerkbauweise, auf die Möglichkeit des Zuerwerbs weiterer arrondierter landwirtschaftlicher Nutzfläche oder auf Nebengebäude, die wirtschaftlich gar nicht mehr nutzbar sind, wurden nicht explizit untersucht, da hierfür nicht genügend Vergleichsfälle vorliegen. Die Erwartung, dass für gut erhaltene Fachwerkgebäude und für spezielle Alleinlagen im Außenbereich im Einzelfall bis zu 5 - 10 % höhere Preise gezahlt werden, wird durch die wenigen vorliegenden Fälle bestätigt. 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 als abgängig zu betrachten 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 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche:	200 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1930	Grundstücksgröße:	4.500 m <sup>2</sup>
Weitere Nutzfläche:	350 m <sup>2</sup>	Ausstattung:	mittel

Es wurden bauliche Verbesserungen durchgeführt, sie liegen mehr als 20 Jahre zurück (erneuerte Fenster ca. 1980, erneuerte Bäder ca. 1970, erneuerte Heizung, ca. 1985)

Vergleichsfaktor aus Diagramm/Tabelle

(in Bezug auf Baujahr/Alter und Bodenrichtwert) rd. 103.300 €; aus Diagramm interpoliert

Korrekturfaktor für Wohnfläche rd. 1,065 aus Diagramm interpoliert

Korrekturfaktor für bauliche Verbesserungen 1,00

Korrekturfaktor für Ausstattung 1,00

Korrekturfaktor für abweichende Nutzfläche: rd. 0,995 aus Diagramm interpoliert

Korrekturfaktor für Grundstücksgröße rd. 1,095 aus Diagramm interpoliert

Vergleichsfaktor =

Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren 103.300 € x 1,065 x 1,00 x 1,00 x 1,095 x 0,995

Vorläufiger Vergleichswert = 119.865 € oder rund **120.000 €**

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

## 9.12 Wochenendhausgrundstücke

Wochenendhäuser liegen überwiegend in Wochenendhausgebieten im Sinne des § 10 der Baunutzungsverordnung. Im Vergleich zu Einfamilienhäusern mit Dauerwohnnutzung sind Wochenendhäuser in der Regel einfacher gebaut und weisen geringere Gebäudegrundflächen auf. Die Grundstücke sind teilweise überdurchschnittlich groß. Aus Marktbeobachtungen ist festzustellen, dass Wochenendhäuser vielfach auch dauerhaft bewohnt sind.

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	
<b>Landkreis Diepholz</b>	25	+ 31,6 %	↑	3,0	+ 59,1 %	↑	3,1	+ 107 %	↑
<b>Landkreis Heidekreis</b>	20	- 28,6 %	↓	1,2	- 21,2 %	↓	2,8	- 15,3 %	↓
<b>Landkreis Nienburg</b>	6	- 50,0 %	↓	0,2	- 52,8 %	↓	0,7	- 71,2 %	↓
<b>Landkreis Verden</b>	7	- 22,2 %	↓	0,4	- 23,7 %	↓	0,7	- 16,4 %	↓
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	58	- 14,7 %	↓	4,8	+ 8,8 %	↑	7,2	- 8,6 %	↓

### 9.12.1 Sachwertfaktoren

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

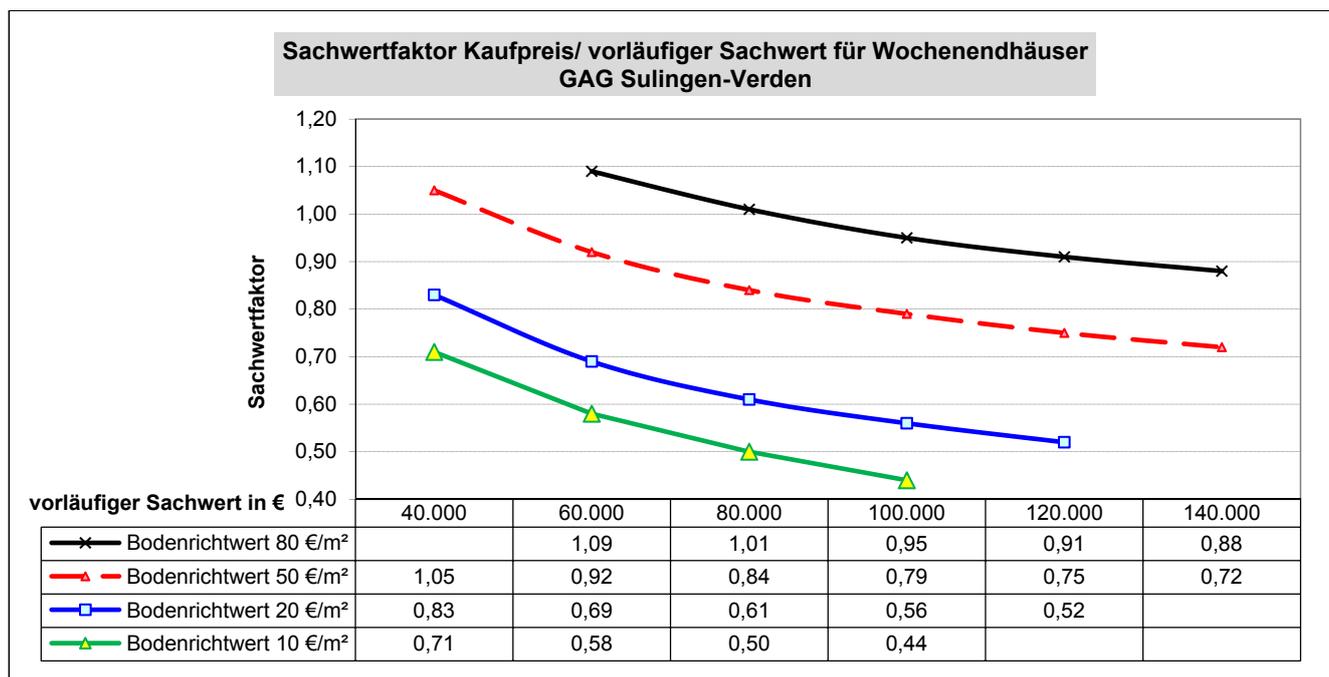
Das Modell zur Berechnung der Sachwertfaktoren ist in Abschnitt 9.2.3 erläutert.

Abweichend zu dem unter 9.2.3 beschriebenen Modell sind für Wochenendhäuser pauschale Ansätze für baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) in einer Größenordnung von 4.000 € (sehr einfach / wenig) bis 10.000 € (aufwendig / umfangreich) berücksichtigt. Garagen und Nebengebäude sind hier bei der Kaufpreisauswertung durch pauschalierte Ansätze von durchschnittlich 4.000 € berücksichtigt worden.

### GAG Sulingen-Verden

Die Stichprobe umfasst rund 55 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m <sup>2</sup> – 80 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1957 – 2000	1980
vorläufiger Sachwert	32.000 € – 166.000 €	80.000 €
Standardstufe	1,0 – 3,3	2,2
Grundstücksfläche	230 m <sup>2</sup> - 2.720 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>



### 9.12.2 Vergleichsfaktoren

Die Hinweise zur Auswertung, zum Berechnungsmodell und zur Anwendung sind im Abschnitt 9.2.4 (Ein- und Zweifamilienhäuser) dargestellt.

Die nachfolgenden dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wochenendhaus (Normobjekt) mit folgenden Eigenschaften:

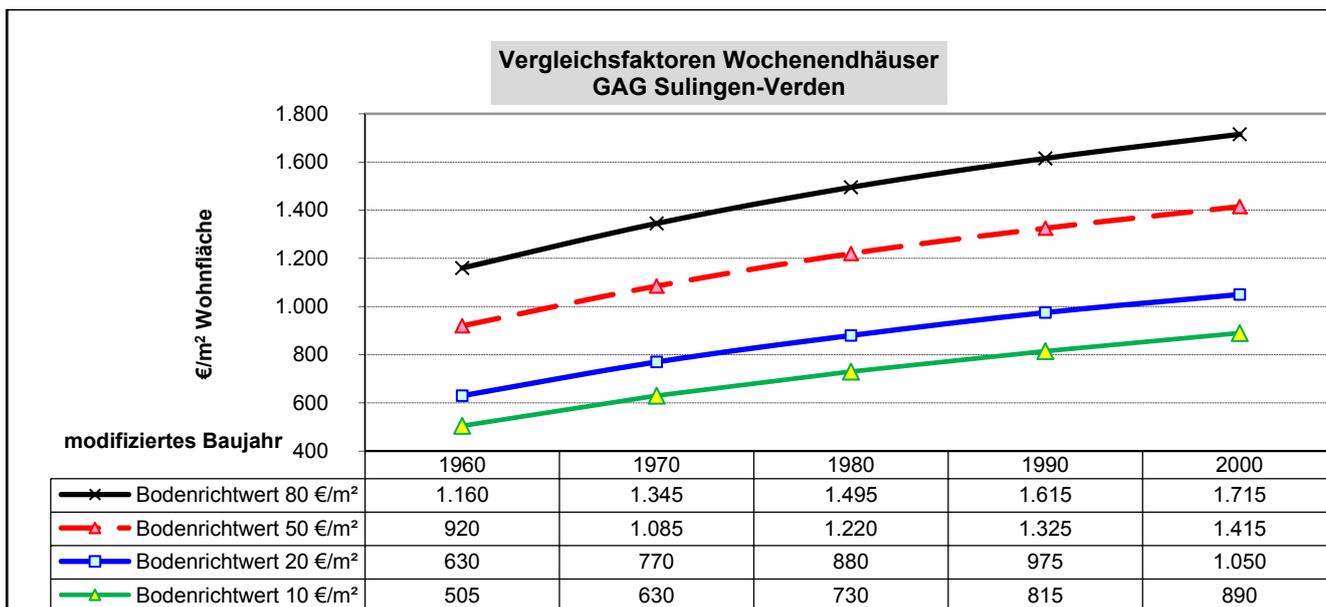
Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
<b>Kaufzeitpunkt</b>	01.07.2015	<b>Ausstattung/ Standardstufe</b>	einfach bis mittel/ 2,0
<b>Lagewert 2015 (Bodenrichtwert)</b>	siehe Diagramme	<b>Unterkellerung</b>	überwiegend ohne
<b>modifiziertes Baujahr</b>	siehe Diagramme	<b>Bauweise</b>	überwiegend Holz- oder Massivbauweise
<b>Wohnfläche</b>	60 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	850 m <sup>2</sup>
<b>besondere Lage</b>	Lage nicht am Dümmer See	<b>Garage oder Carport</b>	(eine oder einer) vorhanden

### GAG Sulingen-Verden

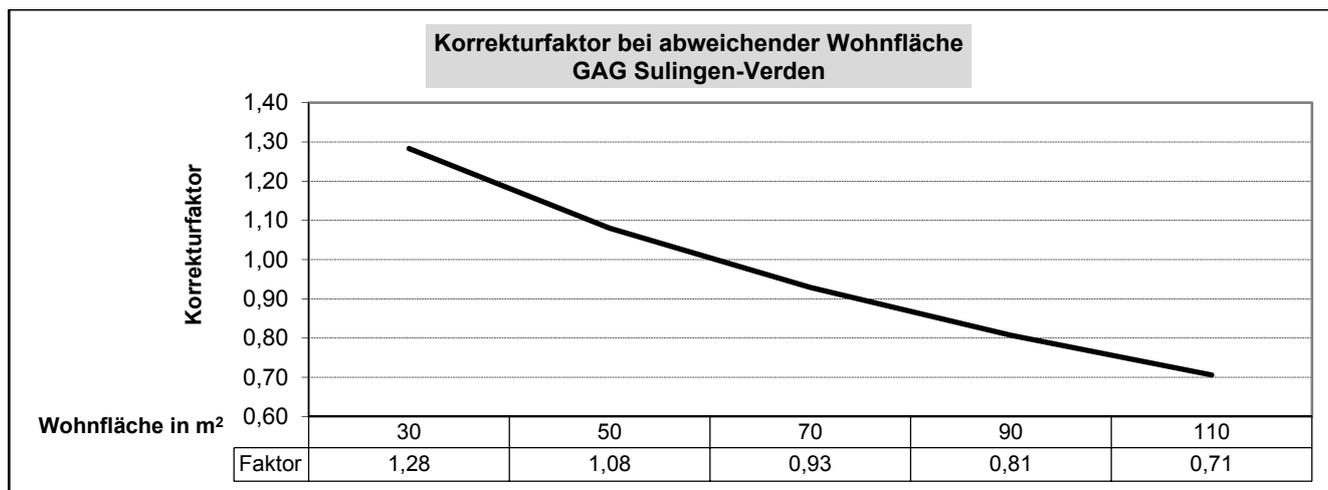
Die Stichprobe umfasst rund 100 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2015	2013
Lagewert 2015 (Bodenrichtwert)	8 €/m <sup>2</sup> – 80 €/m <sup>2</sup>	37 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1954 – 2008	1977
Wohnfläche	25 m <sup>2</sup> – 105 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Keller	0% – 100%	ohne Keller (0 %)
Standardstufe	1,0 – 3,3	2,1
Grundstücksgröße	230 m <sup>2</sup> – 2.720 m <sup>2</sup>	860 m <sup>2</sup>

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



### Abhängigkeit von der Wohnfläche



### Abhängigkeit von besonderer Lage

Die Auswertung zeigt, dass für Wochenendhäuser in besonderen Lagen abweichende Preise erzielt werden. Für besonders gefragte Lagen, z.B. direkt am Dümmer See im Landkreis Diepholz (Bodenrichtwertzonen in den Gemeinden Lembruch und Hüde mit der Nutzung Sondergebiet, Wochenendhausgebiet), sind daher Zuschläge von 10 bis 25 % zu berücksichtigen.

#### Anwendungsbeispiel:

Es ist der Vergleichswert eines Wochenendhausgrundstückes in Lembruch (am Dümmer, Sondergebiet mit der Sondernutzung Wochenendhausgebiet) mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

#### Einflussfaktoren:

Lage:	Landkreis Diepholz	Bauweise:	Massiv
Bodenrichtwert:	68 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche:	55 m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr:	1985	Grundstücksgröße:	850 m <sup>2</sup>
Ausstattung/Unterhaltung:	durchschnittlich	Carport:	einer vorhanden
Unterkellerung:	ohne		

#### Berechnung Vergleichswert:

Vergleichsfaktor (Tabelle)	rund 1.440 €/m <sup>2</sup> ; aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,04; aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor besondere Lage:	
Lage in Lembruch, aber nicht direkt am See	+15 %
Vergleichsfaktor =	
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	1440 €/m <sup>2</sup> x 1,04 x 1,15 = rund 1.720 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger Vergleichswert =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	55 m <sup>2</sup> x 1.720 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 95.000 €</b>

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

### 9.13 Sonstige bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke mit weiteren Sondernutzungen (z. B. Tankstellen) werden im Berichtsgebiet sehr selten veräußert. Eine gesonderte Betrachtung ist nicht lohnend.

## 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. Es handelt sich hierbei sowohl um Neuvermietungen als auch um bestehende Mietverträge. Alle Angaben beziehen sich auf die monatlichen Nettokaltmieten in €/m<sup>2</sup>. Dies bedeutet, dass keine Anteile an Betriebs- oder Nebenkosten in den angegebenen Werten enthalten sind.

### 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 2010 bis 2015 zur Verfügung. **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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) untersucht und die Ergebnisse in den folgenden Diagrammen dargestellt. Alle Diagramme beziehen sich auf den 01.07.2015.

Das Diagramm 1 weist die durchschnittliche Miete in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Abhängigkeit von den Einflussgrößen **Baujahr** und **Lage** (Bodenrichtwert), **bezogen auf eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> (Normobjekt)**, aus. Abweichungen von der Wohnfläche sind durch eine Korrektur (Diagramm 2) zu berücksichtigen. Des Weiteren 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 Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie und Wasser bewirken (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV). Wohnungsmieten in Altbauten wurden nicht untersucht, sie sind ggf. sachverständig in die Tabellen einzuordnen.

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 m<sup>2</sup> große Wohnung in einem Gebäude des Baujahres 1970 mit einer Lagewertigkeit von 60 €/m<sup>2</sup> (Bodenrichtwert) im nördlichen Landkreis Diepholz?

Basiswert (Baujahr 1970, Richtwert: 60 €/m<sup>2</sup>): 5,10 €/m<sup>2</sup>  
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

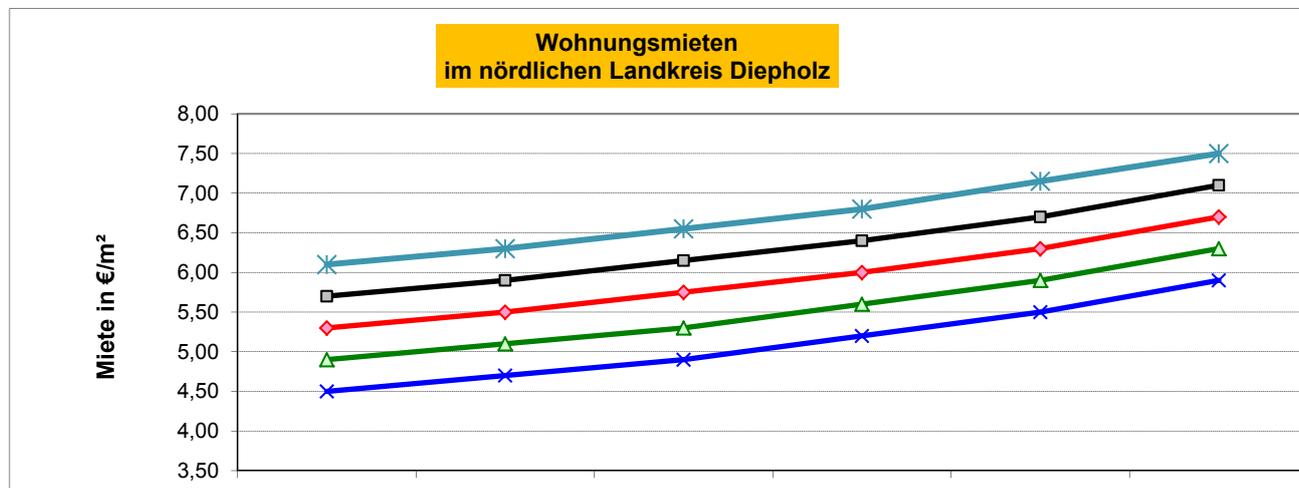
Korrekturfaktor für Wohnfläche (70 m<sup>2</sup>): 1,03

Durchschnittlicher monatlicher Mietwert der Wohnung: 5,10 €/m<sup>2</sup> x 1,03 x 70 m<sup>2</sup> ~ 368 €, gerundet **370 €**

**Mietzinsübersicht für den nördlichen Landkreis Diepholz – Baujahr ab 1950**

Die Stichprobe für den nördlichen Landkreis Diepholz umfasst 795 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2010 bis 2015.

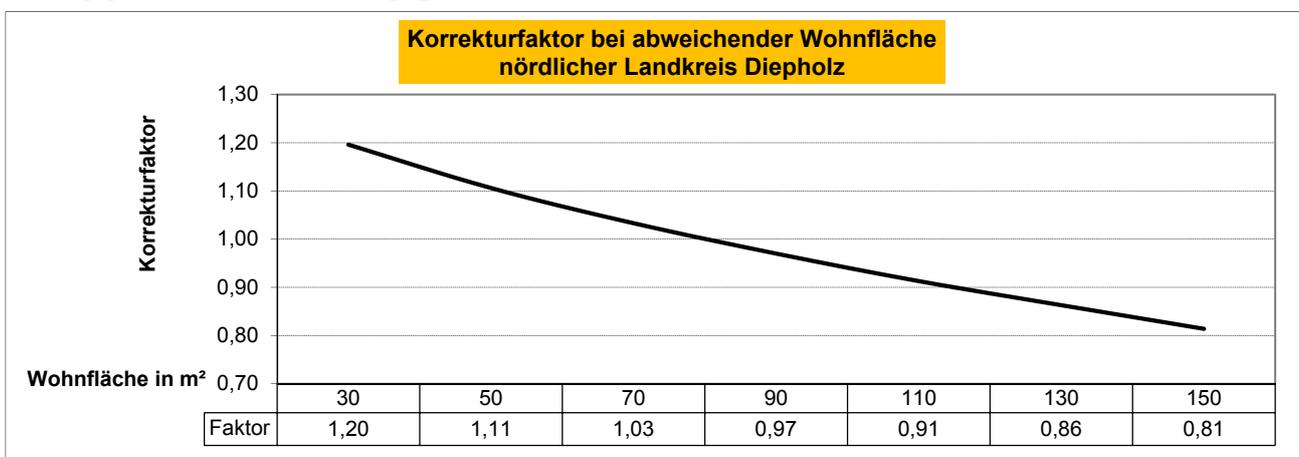
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr\* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)**



Baujahr*	1960	1970	1980	1990	2000	2010
<b>Bodenrichtwert</b>						
über 160 €/m²	6,10 (4,95 - 7,25)	6,30 (5,15 - 7,45)	6,55 (5,40 - 7,70)	6,80 (5,65 - 7,95)	7,15 (6,00 - 8,25)	7,50 (6,35 - 8,65)
bis 160 €/m²	5,70 (4,55 - 6,85)	5,90 (4,75 - 7,05)	6,15 (5,00 - 7,25)	6,40 (5,25 - 7,55)	6,70 (5,60 - 7,85)	7,10 (5,95 - 8,25)
bis 120 €/m²	5,30 (4,15 - 6,45)	5,50 (4,35 - 6,65)	5,75 (4,60 - 6,85)	6,00 (4,85 - 7,15)	6,30 (5,20 - 7,45)	6,70 (5,55 - 7,85)
bis 80 €/m²	4,90 (3,75 - 6,05)	5,10 (3,95 - 6,25)	5,30 (4,20 - 6,45)	5,60 (4,45 - 6,75)	5,90 (4,75 - 7,05)	6,30 (5,15 - 7,45)
bis 40 €/m²	4,50 (3,35 - 5,65)	4,70 (3,55 - 5,85)	4,90 (3,75 - 6,05)	5,20 (4,05 - 6,35)	5,50 (4,35 - 6,65)	5,90 (4,75 - 7,05)

\*) Mittel aus Ursprungsbaujahr und Modernisierungsjahr

**Abhängigkeit von der Wohnungsgröße**



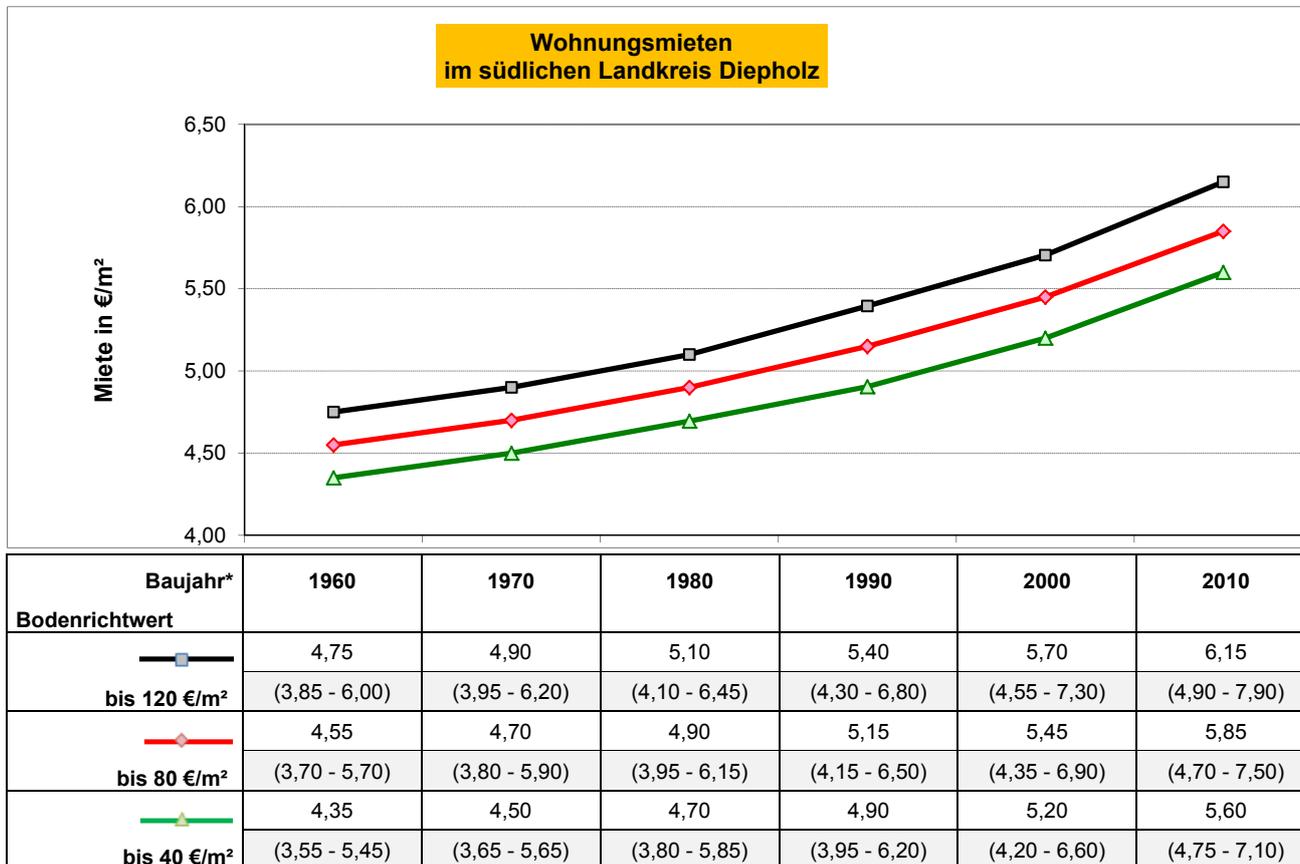
**Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):**

1,12

**Mietzinsübersicht für den südlichen Landkreis Diepholz – Baujahr ab 1950**

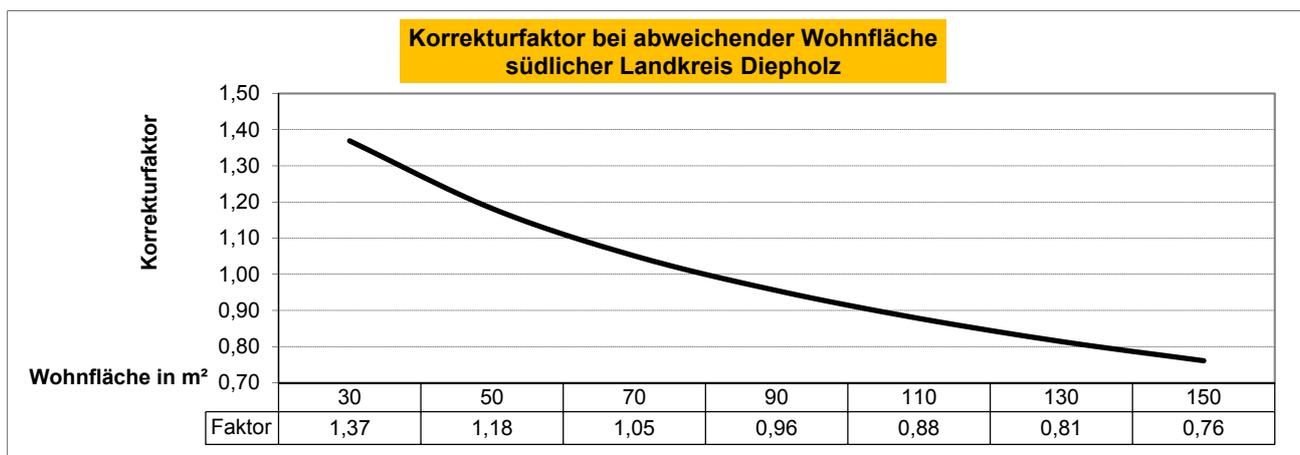
Die Stichprobe für den südlichen Landkreis Diepholz umfasst 745 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2010 bis 2015.

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



\*) Mittel aus Ursprungsbaujahr und Modernisierungsjahr

**Abhängigkeit von der Wohnungsgröße**



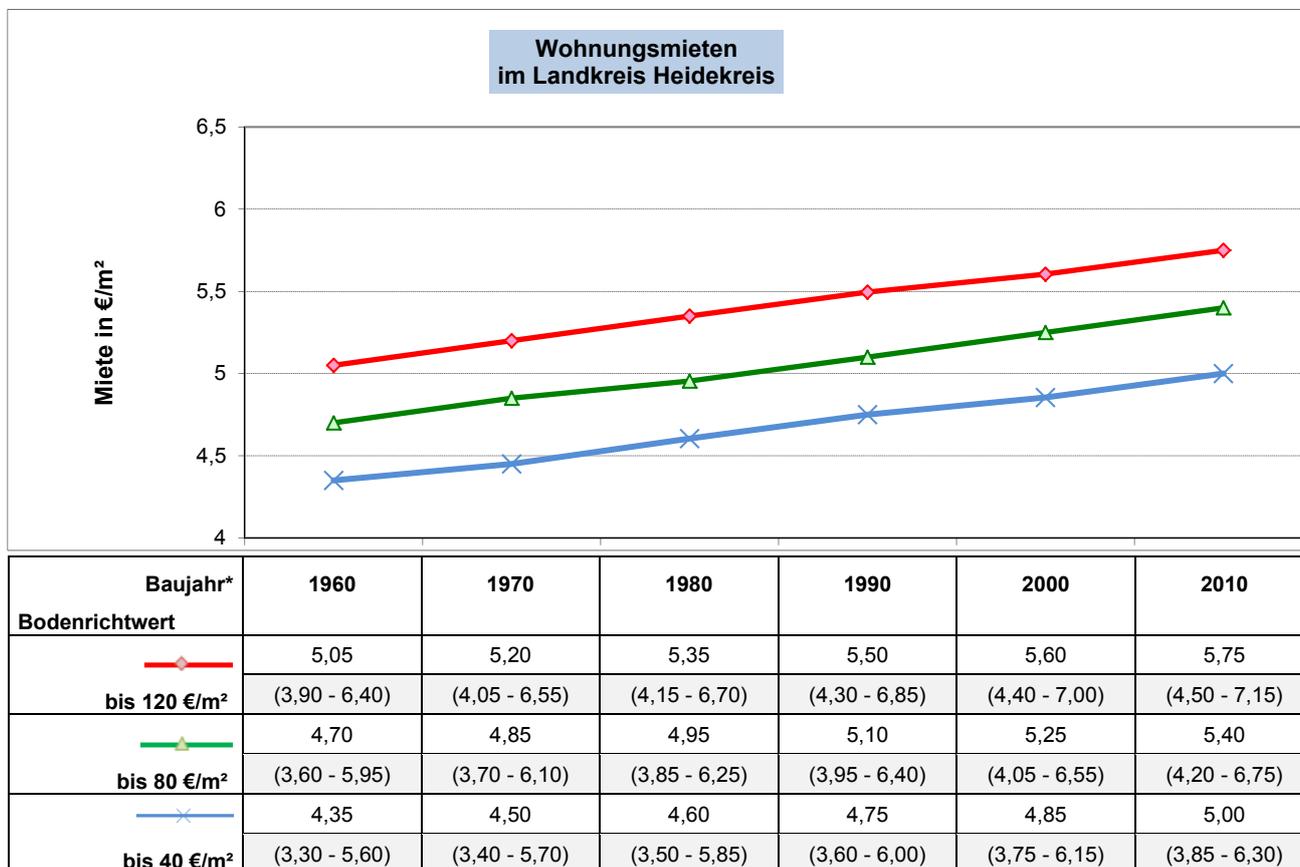
**Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):**

**1,14**

**Mietzinsübersicht für den Landkreis Heidekreis – Baujahr ab 1950**

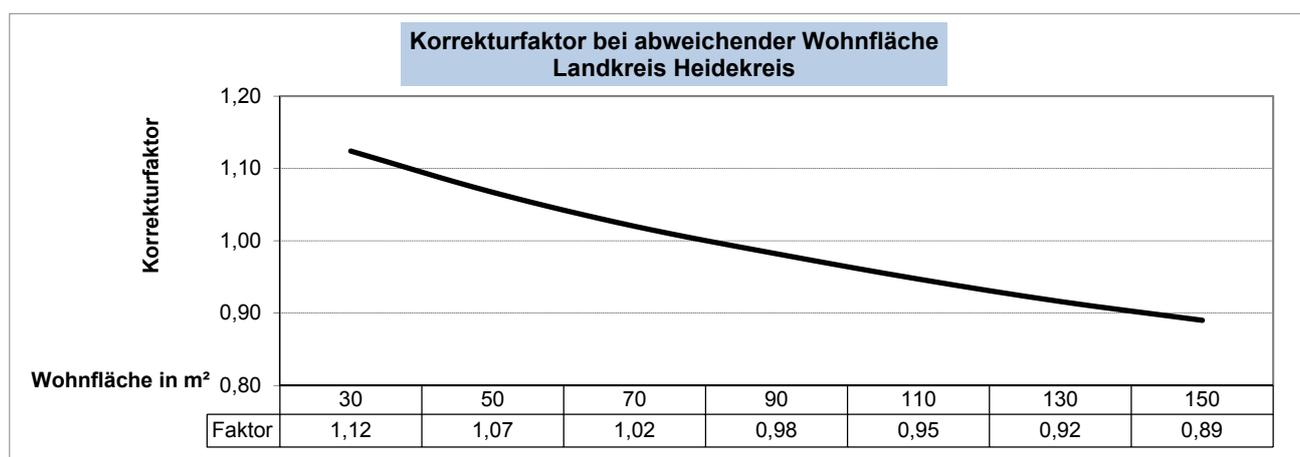
Die Stichprobe für den Landkreis Heidekreis umfasst 490 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2010 bis 2015.

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



*\*) Mittel aus Ursprungsbaujahr und Modernisierungsjahr*

**Abhängigkeit von der Wohnungsgröße**



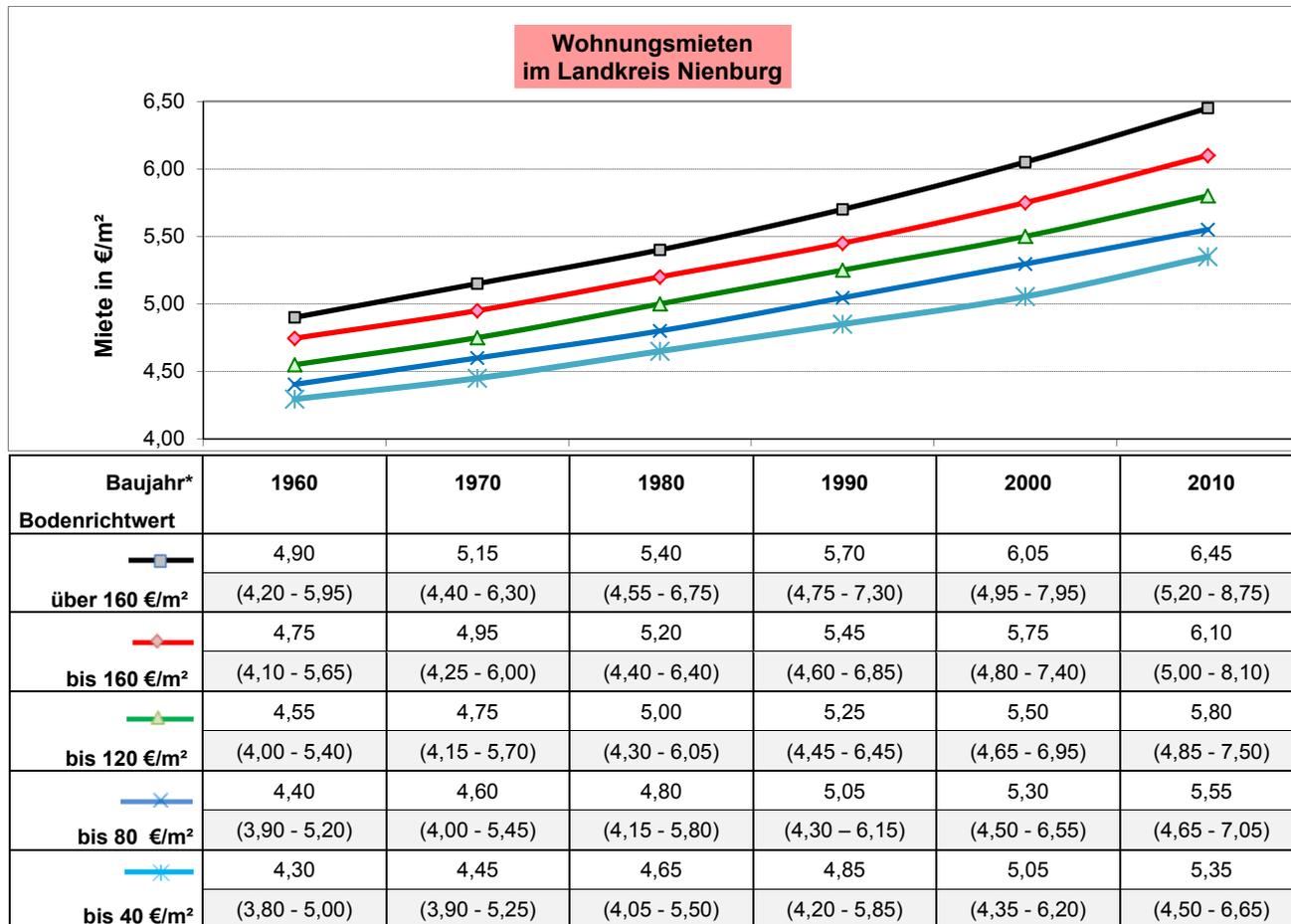
**Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):**

**1,09**

**Mietzinsübersicht für den Landkreis Nienburg – Baujahr ab 1950**

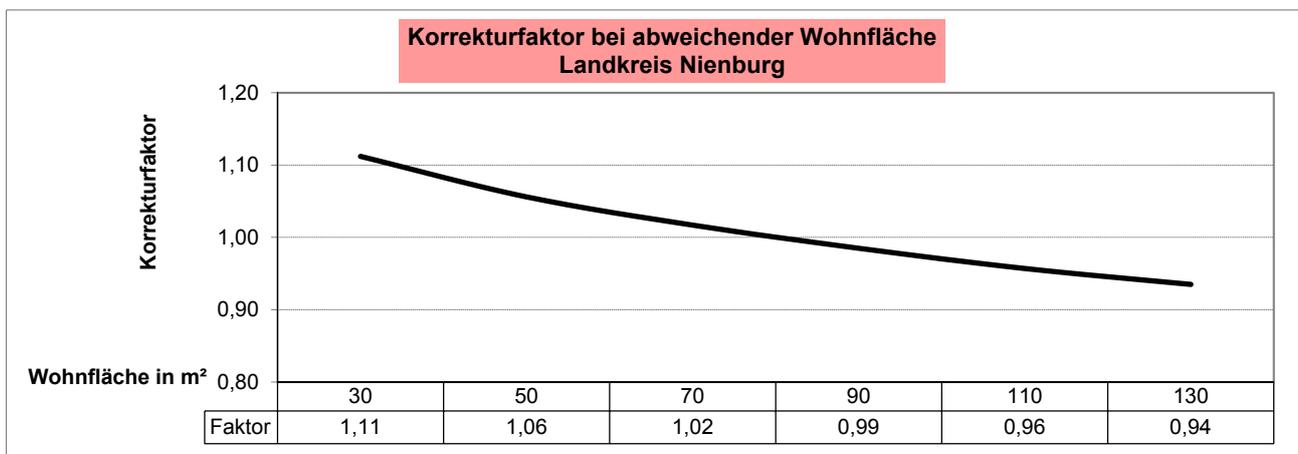
Die Stichprobe für den Landkreis Nienburg umfasst 1550 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2010 bis 2015.

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



\*) Mittel aus Ursprungsbaujahr und Modernisierungsjahr

**Abhängigkeit von der Wohnungsgröße**



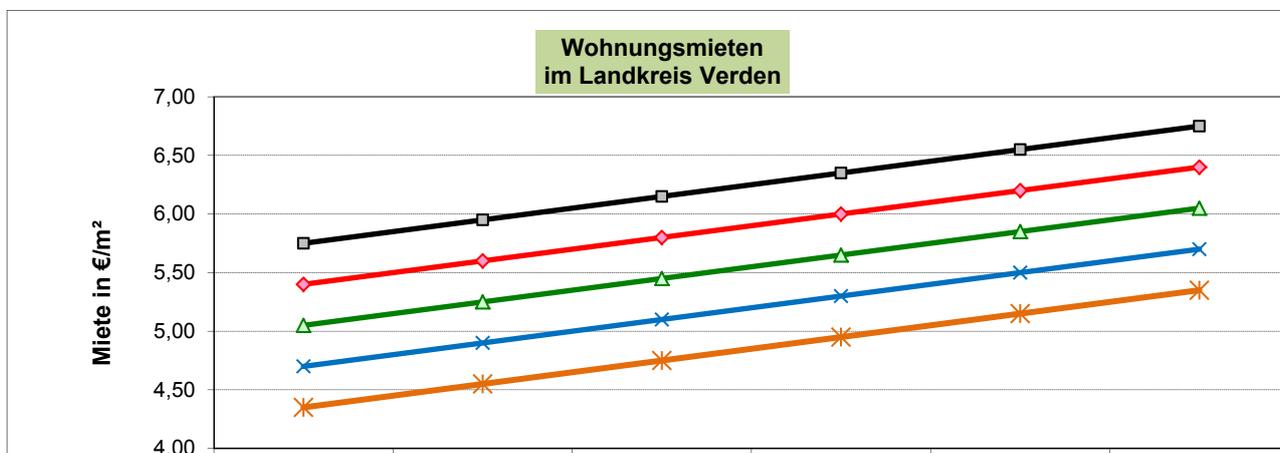
**Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):**

**1,08**

**Mietzinsübersicht für den Landkreis Verden – Baujahr ab 1950**

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst 285 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2010 bis 2015.

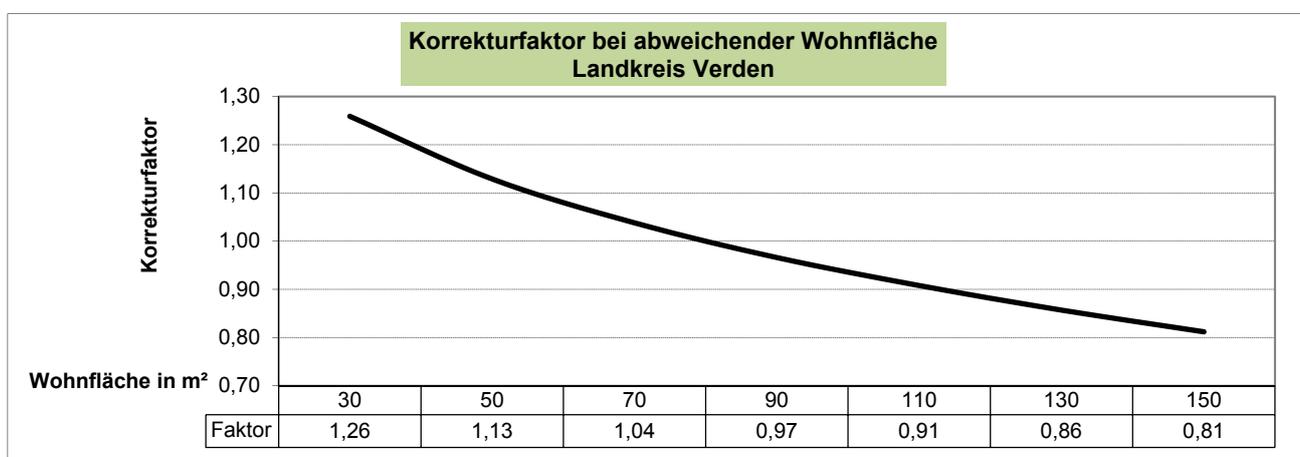
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr\* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)**



Baujahr*	1960	1970	1980	1990	2000	2010
<b>Bodenrichtwert</b>						
über 160 €/m²	5,75 (4,55 - 6,95)	5,95 (4,75 - 7,75)	6,15 (4,95 - 7,35)	6,35 (5,15 - 7,55)	6,55 (5,35 - 7,75)	6,75 (5,55 - 7,95)
bis 160 €/m²	5,40 (4,20 - 6,60)	5,60 (4,40 - 6,80)	5,80 (4,60 - 7,00)	6,00 (4,80 - 7,20)	6,20 (5,00 - 7,40)	6,40 (5,20 - 7,60)
bis 120 €/m²	5,05 (3,85 - 6,25)	5,25 (4,05 - 6,45)	5,45 (4,25 - 6,65)	5,65 (4,45 - 6,85)	5,85 (4,65 - 7,05)	6,05 (4,85 - 7,25)
bis 80 €/m²	4,70 (3,50 - 5,90)	4,90 (3,70 - 6,10)	5,10 (3,90 - 6,30)	5,30 (4,10 - 6,50)	5,50 (4,30 - 6,70)	5,70 (4,50 - 6,90)
bis 40 €/m²	4,35 (3,15 - 5,55)	4,55 (3,35 - 5,75)	4,75 (3,55 - 5,95)	4,95 (3,75 - 6,15)	5,15 (3,95 - 6,35)	5,35 (4,10 - 6,55)

\*) Mittel aus Ursprungsbaujahr und Modernisierungsjahr

**Abhängigkeit von der Wohnungsgröße**



**Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):**

**1,18**

**Hinweis:**

Neben den hier veröffentlichten Mietpreisübersichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden haben der Verein der Haus- und Wohnungseigentümer Verden e.V. und der Deutsche Mieterbund, Mieterverein Verden und Umgebung e.V. zum 01.01.2016 einen Mietspiegel für die Stadt Verden und die Umlandgemeinden veröffentlicht.

**10.3 Mieten für Garagen**

Bereich	Mieten für Garagen oder Stellplätze in Sammelgaragen (2010 – 2015)			
	Anzahl	Miete pro Stellplatz (€ / Monat)	Spanne (€/Monat)	
			von	bis
Landkreis Diepholz	67	30	15 - 60	
Landkreis Heidekreis	53	35	15 - 55	
Landkreis Nienburg	17	30	25 - 45	
Landkreis Verden	22	35	10 - 50	

## 10.4 Mieten für Geschäftsräume

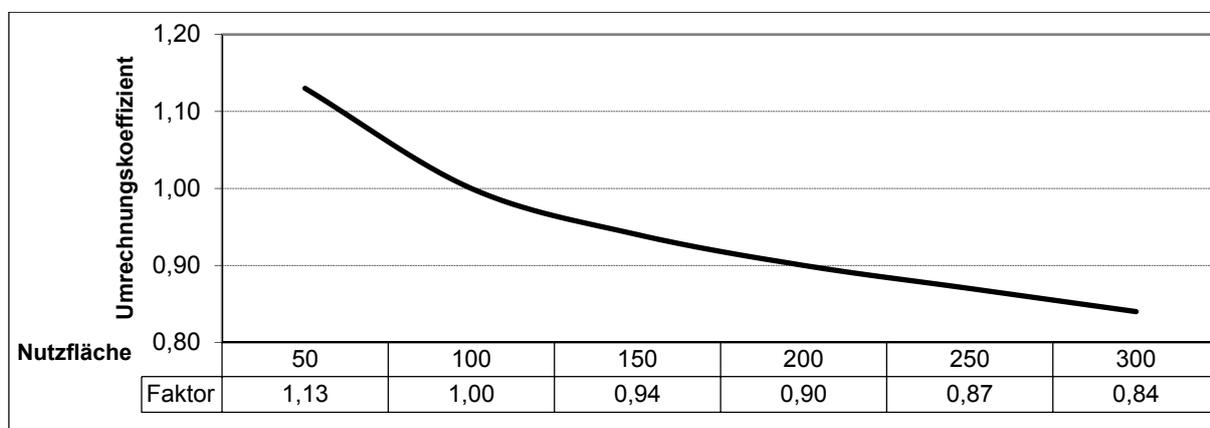
Es wird unterschieden zwischen Ladenmieten, Mieten für Büro- und Praxisräume sowie Mieten in weiteren gewerblichen Räumen.

### 10.4.1 Ladenmieten

Nachfolgend sind die Ladenmieten in den Regionen des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses Sulingen-Verden dargestellt. Bei den Läden handelt es sich ausschließlich um Erdgeschossmieten. Die Ladenmieten werden neben der Geschäftslage in den jeweiligen Städten auch von der Größe des Ladens, dem Baujahr und der Ausstattung des Objekts beeinflusst. Daneben haben noch der Zeitpunkt der Vermietung, die sonstigen Bedingungen des Mietvertrages wie z.B. die Laufzeit und Anpassungsklauseln einen Einfluss auf die Höhe der Miete.

Für Läden in den Innenstädten können die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Ladengrößen angewandt werden.

#### Umrechnungskoeffizienten für die Ladengröße



Für größere, moderne Ladenflächen (ab 500 m<sup>2</sup>) Nutzfläche (Fachmärkte, Discounter, Verbrauchermärkte, tlw. auch Baumärkte) sind jeweils besondere Mietwerte ausgewiesen.

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.

Neben der Anzahl der zur Verfügung stehenden Mieten sind jeweils die gerundeten arithmetischen Mittelwerte und die üblichen Spannen (Mittelwert +/- einfache Standardabweichung) angegeben. Die absoluten Minima und Maxima können außerhalb dieser Spannen liegen. Bei einer geringen Anzahl von Vergleichsmieten (weniger als 7 Vergleichsfälle) in der jeweiligen Gruppe können die Werte nur als Anhaltspunkte dienen.

Alle Mietangaben verstehen sich ohne Nebenkosten und ohne Umsatzsteuer.

**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 teilweise relativ gering. Ausgewertet wurden bekannt gewordene Mieten der letzten 7 Jahre (seit 2009).

Es wird im Folgenden unterschieden zwischen Ladenmieten in Altbauten bis Baujahr 1989 (teilweise auch modernisiert) und Ladenmieten in Neubauten ab Baujahr 1990.

<b>Durchschnittliche Mieten für Läden im Landkreis Diepholz</b>					
<b>Lage</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittlerer Bodenrichtwert</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Nutzfläche</b>	<b>Mietwert (€/m<sup>2</sup>) (Mietwertspanne)</b>
<b>Baujahre bis 1989 (tlw. modernisiert)</b>					
Syke	27	180 €/m <sup>2</sup>	1959	225 m <sup>2</sup>	8,50 (5,00 – 12,00)
Stuhr, Weyhe	8	145 €/m <sup>2</sup>	1955	135 m <sup>2</sup>	7,20 (4,00 – 9,00)
Bassum, Ortsteil	10	115 €/m <sup>2</sup>	1910	80 m <sup>2</sup>	6,80 (4,00 – 10,00)
übriger Nordkreis	8	65 €/m <sup>2</sup>	1950	200 m <sup>2</sup>	5,80 (4,00 – 7,50)
Sulingen	29	80 €/m <sup>2</sup>	1946	150 m <sup>2</sup>	7,60 (5,50 – 10,00)
Diepholz	5	155 €/m <sup>2</sup>	1960	220 m <sup>2</sup>	7,40 (5,00 – 9,50)
Übriger Südkreis	4	15 €/m <sup>2</sup>	1927	140 m <sup>2</sup>	5,70 (3,50 – 8,00)
<b>Baujahre ab 1990, Ladenfläche bis 500 m<sup>2</sup></b>					
Syke	17	185 €/m <sup>2</sup>	2004	110 m <sup>2</sup>	11,60 (6,00 – 17,00)
Stuhr, Weyhe	5	160 €/m <sup>2</sup>	1996	70 m <sup>2</sup>	8,70 (7,50 – 10,00)
Bruchhausen-Vilsen, Ortsteil	7	77 €/m <sup>2</sup>	1991	220 m <sup>2</sup>	7,30 (5,00 – 10,00)
übriger Nordkreis	2	20 €/m <sup>2</sup>	1990	350 m <sup>2</sup>	8,40 (*)
Sulingen	19	75 €/m <sup>2</sup>	1996	165 m <sup>2</sup>	9,40 (7,00 – 11,50)
Diepholz	3	112 €/m <sup>2</sup>	1998	220 m <sup>2</sup>	8,30 (4,00 – 12,00)
übriger Südkreis	0	-	-	-	-
<b>Baujahre ab 1990, Ladenfläche über 500 m<sup>2</sup> (Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter)</b>					
Gesamter Landkreis	11	90 €/m <sup>2</sup>	2000	1.650 m <sup>2</sup>	7,70 (5,00 – 11,00)

\*)wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

**Landkreis Heidekreis**

Im Landkreis Heidekreis liegen nur in den Orten Soltau und Walsrode jeweils mehrere Mieten für Läden vor. Ausgewertet wurden bekannt gewordene Mieten der letzten 7 Jahre (seit 2009).

Durchschnittliche Mieten für Läden bis 500 m <sup>2</sup> im Landkreis Heidekreis					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m <sup>2</sup> ) (Mietwertspanne)
Soltau, Innenstadt	11	170 €/m <sup>2</sup>	1940	195 m <sup>2</sup>	8,90 (6,00 – 12,00)
Walsrode, Innenstadt	5	160 €/m <sup>2</sup>	1910	138 m <sup>2</sup>	9,20 (7,00 – 12,00)
übriger Landkreis	19	65 €/m <sup>2</sup>	1954	95 m <sup>2</sup>	5,10 (3,30 – 6,90)
Neubauten ab 1990, Ladenfläche über 500 m <sup>2</sup> (Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter)					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m <sup>2</sup> ) (Mietwertspanne)
Gesamter Landkreis	7	50 €/m <sup>2</sup>	1996	1.130 m <sup>2</sup>	7,70 (5,50 – 10,50)

**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 61 Mieten von ebenerdigen Läden in der Innenstadt aus dem Zeitraum seit 2006 zur Verfügung. Die vorhandenen Mieten sind dem Ausschuss durch seine Kaufpreissammlung, aus Verkehrswertgutachten und aus der Marktkennntnis der Gutachter bekannt geworden.

Die nachfolgend angegebenen Mieten in €/m<sup>2</sup> sind als Mittelwert von Neuvermietungen und bestehenden Mieten für ebenerdige, zeitgemäße Läden zu verstehen.

Durchschnittliche Mieten für Läden in der Innenstadt Nienburgs					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m <sup>2</sup> ) (Mietwertspanne)
Altbauten bis Baujahr 1989 (20 m <sup>2</sup> – 1.000 m <sup>2</sup> Nutzfläche)					
Nördliche Lange Straße (Georgstraße bis Stahn-Wall)	11	600 €/m <sup>2</sup>	1900	140 m <sup>2</sup>	19,50 (13,00 – 25,00)
Georgstraße, mittlere Lange Straße	19	450 €/m <sup>2</sup>	1900	160 m <sup>2</sup>	13,50 (9,00 – 18,00)
übrige Innenstadt	31	240 €/m <sup>2</sup>	1934	150 m <sup>2</sup>	7,70 (4,50 – 11,00)

Die monatlichen Ladenmieten und die Bodenrichtwerte stehen bei Ladengrößen um 100 m<sup>2</sup> in Nienburg in einem Verhältnis von etwa 1:28 bis 1:33. Dieses Verhältnis hat sich auch bei Untersuchungen anderer Gutachterausschüsse in Niedersachsen für vergleichbare Städte als typisch herausgestellt.

**Übriger Landkreis Nienburg (außerhalb der Innenstadt Nienburg)**

In der nachfolgenden Tabelle sind die in den letzten sieben Jahren (seit 2009) bekannt gewordenen Vergleichsmieten für Läden außerhalb der Innenstadt Nienburgs ausgewertet worden. Hierbei ist zwischen Läden in Altbauten (bis Baujahr 1989) und neueren Läden über 500 m<sup>2</sup> (Verbrauchermärkte oder Discounter) ab Baujahr 1990 zu unterscheiden.

<b>Durchschnittliche Mieten für Läden außerhalb der Innenstadt Nienburgs</b>					
<b>Lage</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittlerer Bodenrichtwert</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Nutzfläche</b>	<b>Mietwert (€/m<sup>2</sup>) (Mietwertspanne)</b>
<b>Baujahr bis 1989 (20 m<sup>2</sup> – 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche)</b>					
Nienburg und Ortsteile (Ausfallstraßen)	19	90 €/m <sup>2</sup>	1958	160 m <sup>2</sup>	8,30 (5,00 – 11,50)
übriger Landkreis	14	43 €/m <sup>2</sup>	1924	140 m <sup>2</sup>	5,00 (3,00 – 8,00)
<b>Neubauten ab 1990, Ladenfläche über 500 m<sup>2</sup> (Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter)</b>					
Gesamter Landkreis	6	55 €/m <sup>2</sup>	2003	1.450 m <sup>2</sup>	8,70 (6,00 – 11,00)

**Landkreis Verden**

In der nachfolgenden Tabelle sind die in den letzten sieben Jahren (seit 2009) bekannt gewordenen Vergleichsmieten für Läden ausgewertet worden.

<b>Durchschnittliche Mieten für Läden bis 500 m<sup>2</sup> im Landkreis Verden</b>					
<b>Lage</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittlerer Bodenrichtwert</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Nutzfläche</b>	<b>Mietwert (€/m<sup>2</sup>) (Mietwertspanne)</b>
Verden, zentrale Große Straße	4	275 €/m <sup>2</sup>	1850	90 m <sup>2</sup>	22,00 (18,00 – 30,00)
Verden, übrige Innenstadt	9	210 €/m <sup>2</sup>	1960	115 m <sup>2</sup>	12,00 (7,50 – 17,00)
Achim, Innenstadt	5	220 €/m <sup>2</sup>	1966	126 m <sup>2</sup>	7,50 (5,00 – 9,00)
übriger Landkreis	16	90 €/m <sup>2</sup>	1965	150 m <sup>2</sup>	6,80 (3,0 – 10,00)
<b>Durchschnittliche Mieten für Läden über 500 m<sup>2</sup> (Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter)</b>					
Landkreis	4	140 €/m <sup>2</sup>	1984	1.370 m <sup>2</sup>	7,00 (4,00 – 11,00)

### 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

<b>Durchschnittliche Mieten für Büroräume (2009 – 2015)</b>					
	<b>Anzahl</b>	<b>mittlerer Bodenrichtwert</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Nutzfläche</b>	<b>Mietwert (€/m<sup>2</sup>) (Mietwertspanne)</b>
<b>Stuhr/ Syke/ Weyhe</b>					
Baujahre ab 1990	15	140 €/m <sup>2</sup>	2001	290 m <sup>2</sup>	8,60 (6,50 – 11,00)
Baujahre bis 1989	34	155 €/m <sup>2</sup>	1965	220 m <sup>2</sup>	6,20 (4,00 – 8,50)
<b>übriger Landkreis Diepholz</b>					
Baujahre ab 1990	26	60 €/m <sup>2</sup>	1992	280 m <sup>2</sup>	7,00 (5,00 – 9,00)
Baujahre bis 1989	44	65 €/m <sup>2</sup>	1945	175 m <sup>2</sup>	5,80 (3,00 – 8,00)

#### Landkreis Heidekreis

<b>Durchschnittliche Mieten für Büroräume (2009 – 2015)</b>					
	<b>Anzahl</b>	<b>mittlerer Bodenrichtwert</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere Nutzfläche</b>	<b>Mietwert (€/m<sup>2</sup>) (Mietwertspanne)</b>
<b>Landkreis Heidekreis</b>					
Baujahre ab 1990	6	90 €/m <sup>2</sup>	1995	268 m <sup>2</sup>	7,90 (4,70 – 11,00)
Baujahre bis 1989	20	100 €/m <sup>2</sup>	1955	235 m <sup>2</sup>	5,80 (3,70 – 8,00)

**Landkreis Nienburg**

In der nachfolgenden Tabelle wird zwischen dem Zentrum Nienburgs (Bodenrichtwerte ab 140 €/m<sup>2</sup>) und dem übrigen Bereich der Stadt Nienburg und des Landkreises unterschieden.

Durchschnittliche Mieten für Büroräume (2009 – 2015)					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr bzw. Umbau	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m <sup>2</sup> ) (Mietwertspanne)
<b>Zentrum Nienburgs (Bodenrichtwerte über 150 €/m<sup>2</sup>)</b>					
Baujahr ab 1990	5	220 €/m <sup>2</sup>	2000	200 m <sup>2</sup>	8,50 (6,00 – 11,00)
Baujahr bis 1990	16	210 €/m <sup>2</sup>	1870	105 m <sup>2</sup>	6,00 (4,00 – 8,00)
<b>Übriger Landkreis Nienburg (Bodenrichtwert bis 150 €/m<sup>2</sup>)</b>					
Baujahr ab 1990	15	60 €/m <sup>2</sup>	2007	400 m <sup>2</sup>	8,40 (6,50 – 10,50)
ab 1990 grundlegend renovierte Altbauten	9	50 €/m <sup>2</sup>	1935/2006	1.000 m <sup>2</sup>	6,40 (4,00 – 8,50)
Baujahr vor 1990	10	45 €/m <sup>2</sup>	1957	130 m <sup>2</sup>	4,90 (3,50 – 6,50)

**Landkreis Verden**

Durchschnittliche Mieten für Büroräume (2009 – 2015)					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m <sup>2</sup> ) (Mietwertspanne)
<b>Landkreis Verden</b>					
Baujahre ab 1990	6	110 €/m <sup>2</sup>	1997	130 m <sup>2</sup>	7,00 (4,70 – 10,00)
Baujahre bis 1989	8	120 €/m <sup>2</sup>	1940	210 m <sup>2</sup>	6,50 (3,30 – 10,00)

### 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 (2006 – 2015)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr bzw. Umbau	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m <sup>2</sup> ) (Mietwertspanne)
<b>nördlicher Landkreis Diepholz</b>					
Baujahre bis 1980, Lagerhallen, Scheunen etc.	16	40 €/m <sup>2</sup>	1962	900 m <sup>2</sup>	1,80 (0,75 – 3,50)
Neubauten ab 1980, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	15	35 €/m <sup>2</sup>	1993	2.000 m <sup>2</sup>	3,20 (1,90 – 4,50)
<b>südlicher Landkreis Diepholz</b>					
überwiegend gewerbliche Hallen mit geringem Büroanteil	9	9 €/m <sup>2</sup>	1969	1.160 m <sup>2</sup>	2,00 (1,00 – 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 €/m<sup>2</sup> gesondert vergütet. In den Gemeinden Stuhr, Syke und Weyhe sind bei guter Verkehrsanbindung Mieten von bis zu 0,50 €/m<sup>2</sup> für derartige Freiflächen marktüblich.

#### Landkreis Heidekreis

Im Landkreis Heidekreis sind in den letzten 10 Jahren nur sehr vereinzelt weitere gewerbliche Mieten registriert.

Durchschnittliche Mieten für weitere gewerbliche Räume (2006 – 2015)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr bzw. Umbau	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m <sup>2</sup> ) (Mietwertspanne)
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	14	23 €/m <sup>2</sup>	1980	800 m <sup>2</sup>	2,40 (1,00 – 4,50)

**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 (2006 – 2015)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr bzw. Umbau	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m <sup>2</sup> ) (Mietwertspanne)
unbeheizte Lagerhallen, Scheunen etc.	4	15 €/m <sup>2</sup>	1950	400 m <sup>2</sup>	1,50 (0,80 – 2,00)
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	6	17 €/m <sup>2</sup>	1985	950 m <sup>2</sup>	3,00 (2,00 – 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 €/m<sup>2</sup> gesondert vergütet.

**Landkreis Verden**

Im Landkreis Verden sind in den letzten 10 Jahren vereinzelt weitere gewerbliche Mieten registriert worden.

Durchschnittliche Mieten für weitere gewerbliche Räume (2006 – 2015)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr bzw. Umbau	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m <sup>2</sup> ) (Mietwertspanne)
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	11	39 €/m <sup>2</sup>	1982	560 m <sup>2</sup>	2,80 (1,60 – 4,00)

**Gesamter Zuständigkeitsbereich**

Bei Lagergebäuden besteht eine Abhängigkeit vom Baujahr. Daher sind diese Gebäudearten für den gesamten Zuständigkeitsbereich nach Baujahrsgruppen unterteilt worden. Bei Werkstätten und Produktionshallen ist die Abhängigkeit vom Baujahr geringer, da hier viele Gebäude modernisiert wurden.

Durchschnittliche Mieten für weitere gewerbliche Räume (2006 – 2015)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr bzw. Umbau	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m <sup>2</sup> ) (Mietwertspanne)
Lagergebäude Baujahre vor 1990	41	35 €/m <sup>2</sup>	1963	2.100 m <sup>2</sup>	1,85 (0,50 – 3,50)
Lagergebäude Baujahre ab 1990	16	23 €/m <sup>2</sup>	1998	650 m <sup>2</sup>	3,30 (1,50 – 5,10)
Werkstätten, Produktion. Baujahre vor 1990	26	43 €/m <sup>2</sup>	1966	650 m <sup>2</sup>	2,55 (0,50 – 4,50)
Werkstätten, Produktion Baujahre ab 1990	12	23 €/m <sup>2</sup>	1997	1.000 m <sup>2</sup>	2,65 (1,80 – 4,50)

## 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 (01.01.2012 bis 31.12.2015) hat der Gutachterausschuss die folgende Tabelle über die durchschnittlichen Pachtpreise (arithmetische Mittelwerte) 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 der Pachtflächen 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 01.01.2012 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 die räumliche Nähe zu Biogasanlagen und der Umfang der Veredlungswirtschaft, 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 2015 etwa 5 % höher als das Mittel der letzten vier Jahre. Von 2014 bis 2015 sind jedoch keine Preissteigerungen mehr festzustellen. 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 (Neuabschlüsse und Vertragsverlängerungen 2012 – 2015)					
	Anzahl	Mittlere Fläche	Mittlerer Vertragsabschluss	Mittelwert Pacht (€/ha)	Standardabweichung Pacht (€/ha)	Rendite* in Relation zum Richtwert
Landkreis Diepholz - Nordkreis	227	5,8 ha	10.2013	700	+/- 300	2,4 %
Landkreis Diepholz - Südkreis	197	6,5 ha	01.2014	600	+/- 260	2,2 %
Landkreis Heidekreis	145	3,1 ha	04.2014	270	+/- 110	1,7 %
Landkreis Nienburg	285	6,3 ha	09.2014	640	+/- 300	2,5 %
Landkreis Verden	157	3,6 ha	07.2014	350	+/- 130	1,8 %

\*Rendite = Pacht/ha/Jahr / (Bodenrichtwert (€/m<sup>2</sup>) \*10.000) in Prozent

Bereich	Pachtpreise für Grünland (Neuabschlüsse und Vertragsverlängerungen 2012 – 2015)					
	Anzahl	Mittlere Fläche	Mittlerer Vertragsabschluss	Mittelwert Pacht (€/ha)	Standardabweichung Pacht (€/ha)	Rendite* in Relation zum Richtwert
Landkreis Diepholz - Nordkreis	21	4,0 ha	12.2013	240	+/- 160	2,0 %
Landkreis Diepholz - Südkreis	108	7,4 ha	09.2013	160	+/- 160	1,5 %
Landkreis Heidekreis	41	2,0 ha	01.2014	180	+/- 120	2,0 %
Landkreis Nienburg	32	2,8 ha	08.2014	300	+/- 110	3,0 %
Landkreis Verden	74	3,8 ha	06.2014	240	+/- 100	2,0 %

\*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 2012 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 gerundeten 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 2012 – 2015)**

Landkreis Diepholz - Ackerland				
Bereich	Mittelwert	Anzahl	Minimum	Maximum
Stuhr, Weyhe, Syke	550 €/ha	52	280	850
Bruchhausen-Vilsen	700 €/ha	132	230	1.450
Bassum, Twistringen	850 €/ha	44	250	1.650
Diepholz, Lemförde	800 €/ha	13	400	1.100
Barnstorf, Rehden, Wagenfeld	650 €/ha	30	300	1.400
Kirchdorf	500 €/ha	40	150	900
Sulingen, Schwaförden	700 €/ha	76	300	1.650
Siedenburg	550 €/ha	29	300	1.050

<b>Landkreis Heidekreis - Ackerland</b>				
<b>Bereich</b>	<b>Mittelwert (€/ha)</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Minimum (€/ha)</b>	<b>Maximum (€/ha)</b>
Neuenkirchen, Schne- verdingen, Bispingen	280	47	90	700
Soltau, Wietendorf, Munster	290	5	120	450
Walsrode, Bad Falling- bostel, Bomlitz	260	40	70	550
Rethem, Hodenhagen, Schwarmstedt	270	55	50	700

<b>Landkreis Nienburg - Ackerland</b>				
<b>Bereich</b>	<b>Mittelwert (€/ha)</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Minimum (€/ha)</b>	<b>Maximum (€/ha)</b>
Hoya, Hoyerhagen, Hilgermissen, Bücken	800	41	450	1.450
Marklohe, Wietzen	700	41	200	1.450
Liebenau, Steyerberg	550	41	200	1.050
Stolzenau	800	30	350	1.100
Uchte	600	56	250	1.050
Eystrup, Heemsen, Steimbke	600	36	280	1.050
Nienburg, Landesber- gen, Rehbürg-Loccum	460	37	150	1.000

<b>Landkreis Verden - Ackerland</b>				
<b>Bereich</b>	<b>Mittelwert (€/ha)</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Minimum (€/ha)</b>	<b>Maximum (€/ha)</b>
Achim, Bassen, Oyten, Ottersberg	360	24	150	1000
Langwedel, Kirchlinteln	300	36	160	600
Verden, Samtge- meinde Theding- hausen	360	66	100	620
Dörverden	300	31	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 / Doppehaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Diepholz	3.437	1	847	-4	243	19	33	-8	1.123	0	58	-19	259	18
Heidekreis	1.874	12	589	5	139	-5	44	47	772	5	47	4	98	-5
Nienburg	1.746	-7	503	3	80	0	23	-30	606	1	51	0	140	8
Verden	1.917	11	480	0	171	3	30	67	681	3	35	-5	95	12
GAG Sulingen-Verden	8.974	3	2.419	0	633	6	130	11	3.182	2	191	-7	592	10

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	701	-2	59	0	582	16	72	29	1	-83	509	-9	26	53	47	-22
Heidekreis	261	43	22	100	320	16	49	69	13	-13	240	5	3	-40	49	26
Nienburg	128	-32	5	-91	281	0	23	-32	8	14	429	-8	22	16	53	-9
Verden	447	52	26	37	380	8	31	-16	7	133	184	-14	4	0	27	35
GAG Sulingen-Verden	1.537	11	112	-22	1.563	11	175	12	29	-6	1.362	-7	55	34	176	-1

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	479,3	16	136,3	4	36,3	30	8,4	1	181	8	51,9	63	58,7	70
Heidekreis	235,3	30	81,8	7	15,2	3	30,7	297	127,7	29	16,2	68	24,9	2
Nienburg	147,5	-6	59,2	19	7,9	20	3,3	-43	70,4	14	11,7	-39	21,2	-22
Verden	366	50	96,5	7	28,9	14	28,2	670	153,7	28	16,4	-16	82,9	185
GAG Sulingen-Verden	1228,2	23	373,9	8	88,3	18	70,5	178	532,7	19	96,2	20	187,8	63

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	93,4	5	4,9	65	38	16	7,3	-3	0	-92	40,9	-14	0,8	42	2,1	123
Heidekreis	18,2	54	0,4	-69	17,9	29	11	26	0,6	-36	15,8	41	0,1	91	2,4	758
Nienburg	10,6	-26	0,1	-92	10,1	4	1,6	-20	0,5	265	16	-4	0,6	866	4,7	11
Verden	56,1	73	2	33	30,3	11	15,7	151	0,4	259	7,5	0	0	0	1,2	70
GAG Sulingen-Verden	178,3	21	7,5	0	96,3	15	35,6	45	1,5	-5	80,2	-3	1,5	120	10,4	69

## 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	1.696	6	101	-11	10	15	6	38	116	-7	18	-11	150	15
Heidekreis	1.217	24	69	0	7	-7	18	164	94	12	10	-60	96	-29
Nienburg	952	0	60	8	3	-7	2	-54	66	2	12	6	74	17
Verden	638	6	57	-2	10	60	9	175	75	12	6	-21	98	47
GAG Sulingen-Verden	4.503	9	287	-3	30	17	35	81	352	3	46	-28	418	6

Region Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grund- stücke		Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bau- land							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Diepholz	78	26	51	58	0	-98	1.238	3	8	-11	37	122
Heidekreis	34	4	55	25	5	14	841	32	0	-93	81	419
Nienburg	30	27	13	-34	1	60	701	-1	4	123	52	-15
Verden	36	16	38	6	0	13	363	-3	1	0	19	-10
GAG Sulingen-Verden	179	19	157	19	7	-12	3.143	8	13	-28	189	65

**Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse**

<b>1</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich</b>		
	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		
	<b>LGLN Regionaldirektion Aurich</b>	Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941 176-584 Fax.: 04941 176-596

<b>2</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg</b>		
	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		
	<b>LGLN Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg</b>	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531 484-2232 Fax.: 0531 484-2180

<b>3</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover</b>		
	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		
	<b>LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover</b>	Constantinstr. 40 30177 Hannover	Tel.: 0511 30245-431 Fax.: 0511 30245-450

<b>4</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg und Uelzen		
	E-Mail: gag-lg@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion Lüneburg</b>	Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131 8545-165 Fax.: 04131 8545-197

<b>5</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim</b>		
	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		
	<b>LGLN Regionaldirektion Northeim</b>	Danziger Str. 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551 5074-322 Fax.: 0551 5074-374

<b>6</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg</b>		
	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		
	<b>LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg</b>	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-527 Fax.: 0441 9215-503

<b>7</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und der Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück		
	E-Mail: gag-mep@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen</b>	Obergerichtsstraße 18 49716 Meppen	Tel.: 05931 159-0 Fax.: 05931 159-101

<b>8</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade		
	E-Mail: gag-ott@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion Otterndorf</b>	Pappstraße 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791 306-46 Fax.: 04791 306-25

<b>9</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg/Weser und Verden		
	E-Mail: gag-sul@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden</b>	Galtener Straße 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271 801-0 Fax.: 04271 801-112

<b>10</b>	<b>Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen		
	E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg</b>	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-633 Fax.: 0441 9215-505

### Anhang 3: Mitglieder im Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

#### Vorsitzender,

#### Beschäftigter des LGLN, Regionaldirektion Sulingen-Verden

Brauer	Florian	Dezernatsleiter Dezernat 4 Wertermittlung, städtebauliche Bodenordnung - Dienstort Sulingen -
--------	---------	---

#### Stellvertretende Vorsitzende, Beschäftigte des LGLN, Regionaldirektion Sulingen-Verden

Berge, zum	Wilfried	Sachbearbeiter Dezernat 4 - Dienstort Soltau -
Böhmermann	Doris	Teamleiterin Dezernat 4 - Dienstort Verden -
Elbers	Gert	Dezernatsleiter 3.4 - Katasteramt Verden -
Franke	Sabrina	Dezernatsleiterin 3.2 - Katasteramt Nienburg -
Gudat	René	Dezernatsleiter 3.3 - Katasteramt Syke -
Ruzyzka-Schwob	Gerd	Dezernent, Dezernat 4 - Dienstort Verden -

#### Ehrenamtliche Mitglieder

1	Aumann	Andreas	Immobilienmakler
2	Becker	Hermann	staatlich geprüfter Landwirt
3	Becker	Ulrich	Architekt
4	Benjes	Elke	Immobilienmaklerin
5	Bischoff	Peter	Architekt
6	Bostelmann	Ralf	Sparkassenbetriebswirt
7	Buck	Petra	Architektin
8	Bückmann	Thomas	Diplom-Ökonom
9	Denker	Heinrich	Landwirtschaftsmeister
10	Dittmer	Karsten	Immobilienmakler
11	Eggers	Uwe	Architekt
12	Fehsenfeld	Frank	Bausachverständiger, Finanzverwaltung
13	Fuhrhop	Wilhelm	Landwirt
14	Giesecke	Hajo	Baudirektor
15	Gieße	Nils Hendrik	Immobilienmakler
16	Glüsenkamp	Günther	Bauingenieur
17	Golembiewski	Klaus	Immobilienmakler
18	Grobler	Ralf	Agraringenieur
19	Hartmann	Hans Jürgen	Architekt
20	Hechinger	Matthias	Architekt
21	Heßland	Kerstin	Architektin
22	Jaruga	Marco	Immobilienmakler
23	Knust	Wolfgang	Sparkassenbetriebswirt
24	Kreitel-Haberhauffe	Werner	Bauingenieur
25	Kuhlenkamp	Jens	Bausachverständiger Finanzverwaltung
26	Lambers	Berthold	Vermessungsingenieur
27	Lohmann	Hendrik	Sparkassenbetriebswirt
28	Lohmann	Rolf	Bauingenieur
29	Lück	Volker	Architekt
30	Lüdeke	Joachim	Immobilienmakler
31	Ludmann	Jürgen	Sachverständiger Finanzverwaltung
32	Meyer	Detlef	Architekt
33	Müller	Jürgen	Architekt
34	Müller	Klaus	Bauingenieur
35	Müller	Wolfgang	Architekt
36	Oehlmann	Adolf	Landwirtschaftsmeister



