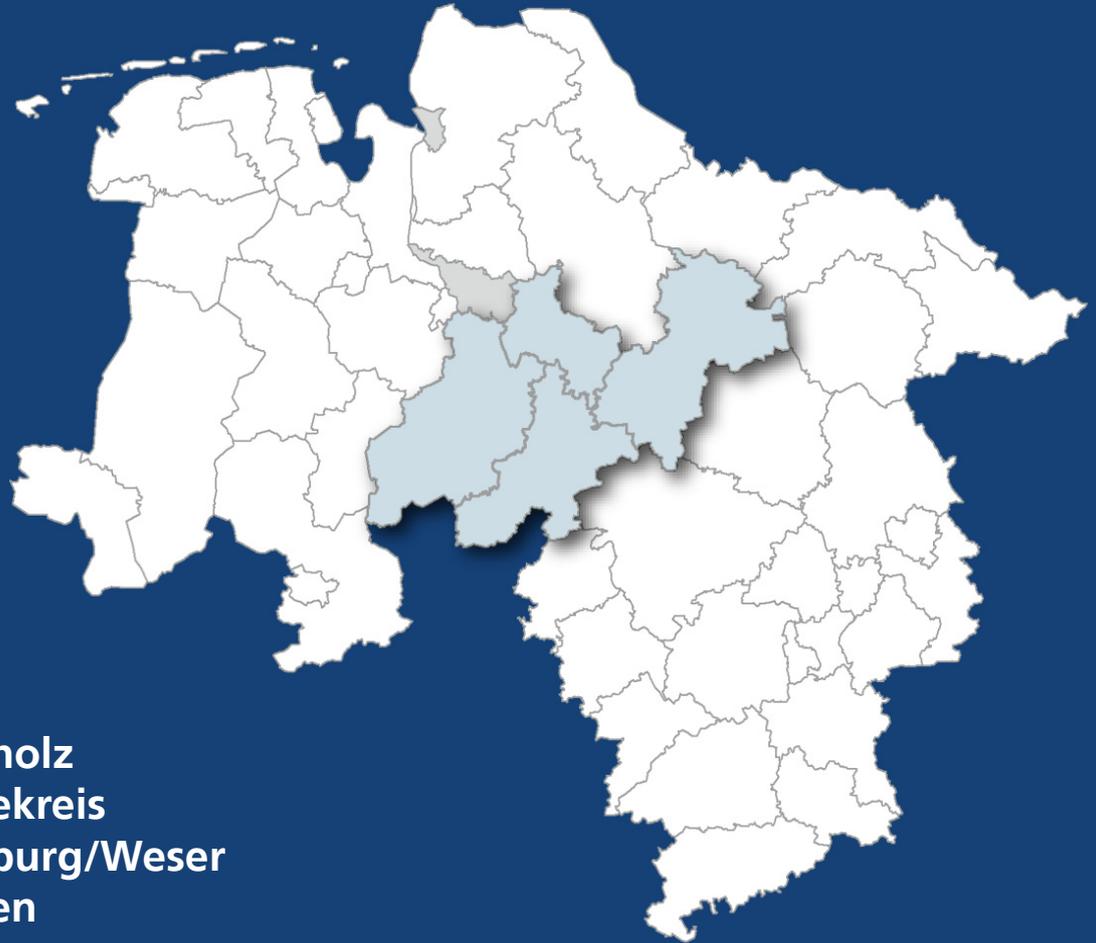




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Sulingen-Verden**



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

# Grundstücksmarktbericht 2017



**Niedersachsen**

# **Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden**

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

## **Grundstücksmarktbericht 2017**

Landkreis Diepholz  
Landkreis Heidekreis  
Landkreis Nienburg/Weser  
Landkreis Verden



**Niedersachsen**

## Beschluss

Der Inhalt des Grundstücksmarktberichtes 2017, der das Marktgeschehen des Jahres 2016 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 2017 beschlossen.

---

Herausgeber:	© 2017 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: <a href="mailto:gag-sul@lgin.niedersachsen.de">gag-sul@lgin.niedersachsen.de</a> Internet: <a href="http://www.gag.niedersachsen.de">www.gag.niedersachsen.de</a>	
Druck:	LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Landesvermessung und Geobasisinformation Podbielskistraße 331 30659 Hannover	
Gebühr:	50 € (Änderungen vorbehalten) nach Nr. 6 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nach dem Baugesetzbuch (GOGut) vom 26.09.2008 (Nds. GVBl. Nr. 19/2008 S. 306).	

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

### Haftungsausschluss

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

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>8</b>
2.1	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	8
2.2	Aufgaben der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses.....	8
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>10</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	10
3.1.1	Bevölkerung.....	15
3.1.2	Flächennutzung.....	17
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	18
3.2.1	Einkommens- und Preisentwicklung 2003 bis 2016.....	18
3.2.2	Kapitalmarktzinsentwicklung 2000 bis 2016.....	18
3.2.3	Arbeitslosenquoten 2016.....	19
3.2.4	Sozialversicherungspflichtige Erwerbstätige.....	19
<b>4</b>	<b>Umsatzentwicklung in den Landkreisen des Geschäftsbereiches.....</b>	<b>20</b>
<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.....	40
5.3.1	Preisniveau.....	40
5.3.2	Preisentwicklung.....	40
5.3.3	Umrechnungskoeffizienten.....	41
5.3.3.1	Abhängigkeit von wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ) -Mehrfamilienhäuser-...41	41
5.3.3.2	Abhängigkeit von der Grundstücksgröße.....	42
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	43
5.4.1	Preisniveau.....	43
5.4.2	Preisentwicklung.....	44
5.5	Sondergebiete.....	44
5.6	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	45
5.6.1	Preisniveau.....	45
5.7	Erbbaurechtsgrundstücke.....	46
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....</b>	<b>47</b>
6.1	Allgemeines.....	47
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	51
6.2.1	Preisniveau.....	51
6.2.2	Preisentwicklung.....	53
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	56
6.2.3.1	Umrechnungskoeffizienten für Ackerland.....	56
6.2.3.2	Umrechnungskoeffizienten für Grünland.....	60
6.3	Höfe.....	64
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	65
6.4.1	Forstwirtschaftliche Grundstücke ohne Bestand.....	65
6.4.2	Forstwirtschaftliche Grundstücke mit Bestand.....	66
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland.....	69

6.6	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	70
<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Flächen.....</b>	<b>71</b>
7.1	Abbauland .....	72
7.2	Flächen für Energieanlagen .....	73
7.3	Gartenland – Private Grünflächen .....	75
7.4	Wasserflächen.....	77
7.5	Gemeinbedarfsflächen .....	78
7.6	Werterhöhungen in Sanierungsgebieten .....	79
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>82</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	82
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte .....	84
8.2.1	Wohnbauland .....	85
8.2.2	Gewerbliches Bauland .....	88
8.2.3	Land- und Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte.....	90
<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>92</b>
9.1	Allgemeines.....	92
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	97
9.2.1	Preisniveau.....	98
9.2.2	Preisentwicklung .....	103
9.2.3	Sachwertfaktoren .....	105
9.2.4	Vergleichsfaktoren.....	120
9.2.5	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	137
9.2.6	Rohertagsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	139
9.2.7	Erbbaurechte.....	141
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	142
9.3.1	Preisniveau.....	143
9.3.2	Preisentwicklung .....	148
9.3.3	Sachwertfaktoren .....	150
9.3.4	Vergleichsfaktoren.....	157
9.3.5	Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	169
9.3.6	Rohertagsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	171
9.3.7	Erbbaurechte.....	173
9.4	Wohnungseigentum.....	174
9.4.1	Preisniveau.....	175
9.4.2	Preisentwicklung .....	181
9.4.3	Vergleichsfaktoren.....	184
9.4.4	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) .....	195
9.4.5	Rohertagsfaktoren für Eigentumswohnungen .....	198
9.4.6	Erbbaurechte.....	200
9.5	Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen.....	201
9.5.1	Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren.....	203
9.6	Teileigentum .....	204
9.7	Mehrfamilienhäuser .....	205
9.7.1	Preisniveau.....	205
9.7.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser.....	206
9.7.3	Rohertagsfaktoren für Mehrfamilienhäuser .....	209
9.8	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Verkaufshallen.....	211
9.8.1	Preisniveau.....	212
9.8.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser .....	214
9.8.3	Rohertagsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser.....	216
9.9	Lagergebäude, Produktionsgebäude .....	220
9.9.1	Preisniveau, Liegenschaftszinssätze, Rohertagsfaktoren.....	221
9.10	Gaststätten und Hotels .....	223
9.11	Bauernhäuser und Resthofstellen .....	224
9.11.1	Preisniveau.....	225
9.11.2	Preisentwicklung .....	226
9.11.3	Sachwertfaktoren .....	227

9.11.4	Vergleichsfaktoren.....	229
9.12	Wochenendhausgrundstücke .....	234
9.12.1	Sachwertfaktoren .....	235
9.12.2	Vergleichsfaktoren.....	236
9.13	Sonstige bebaute Objekte .....	238
9.13.1	Landwirtschaftliche Stallgebäude.....	238
<b>10</b>	<b>Mieten, Pachten .....</b>	<b>239</b>
10.1	Allgemeines.....	239
10.2	Wohnungsmieten .....	239
10.3	Mieten für Garagen.....	245
10.4	Mieten für Geschäftsräume .....	246
10.4.1	Ladenmieten .....	246
10.4.2	Büromieten.....	250
10.4.3	Mieten für weitere gewerbliche Räume .....	252
10.5	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen.....	254
<b>Anhang 1:</b>	<b>Umsatzzahlen.....</b>	<b>257</b>
<b>Anhang 2:</b>	<b>Anschriften der Gutachterausschüsse.....</b>	<b>259</b>
<b>Anhang 3:</b>	<b>Mitglieder Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden ...</b>	<b>261</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 01.11.2015 und endet am 31.10.2016.**

### Gesamtumsatz und Umsatzveränderungen in den Landkreisen sowie im gesamten Geschäftsbereich

Grundstücksverkehr 2016	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	3.301	- 3,9 %	↓	477,5	- 0,3 %	→	1.255	-26,0 %	↓
Landkreis Heidekreis	1.935	+ 3,3 %	↑	302,2	+ 27,7 %	↑	1.108	- 9,1 %	↓
Landkreis Nienburg	1.702	- 2,6 %	↓	167,5	+ 13,3 %	↑	969	+ 1,8 %	↑
Landkreis Verden	1.928	+ 0,1 %	→	341,1	- 6,9 %	↓	761	+ 18,1 %	↑
GAG Sulingen-Verden	8.866	-1,3 %	↓	1.288,4	+ 4,8 %	↑	4.093	- 9,2 %	↓

### Gesamtumsätze und Umsatzveränderungen unterteilt nach Grundstücksarten (Teilmärkten)

Die folgende Tabelle zeigt die Umsatzveränderungen auf den wesentlichen Teilmärkten:

Grundstücksverkehr 2016	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Bauland	1.939	+ 9,4 %	↑	145,3	+ 8,4 %	↑	338	- 1,6 %	↓
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	1.119	- 18,3 %	↓	66,6	- 17,1 %	↓	2.672	- 15,3 %	↓
Bebaute Grundstücke	3.869	- 2,4 %	↓	848,7	+ 3,8 %	↑	842	+ 3,9 %	↑
Eigentumswohnungen und Teileigentum	1.748	+ 6,1 %	↑	217,5	+ 17,3 %	↑			

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.

### Erläuterung der Grundstücksarten/Teilmärkte

- **Bauland: unbebaute Bauflächen** bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **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.
- **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.
- **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 Ver- und Entsorgungseinrichtungen. 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.

## **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.

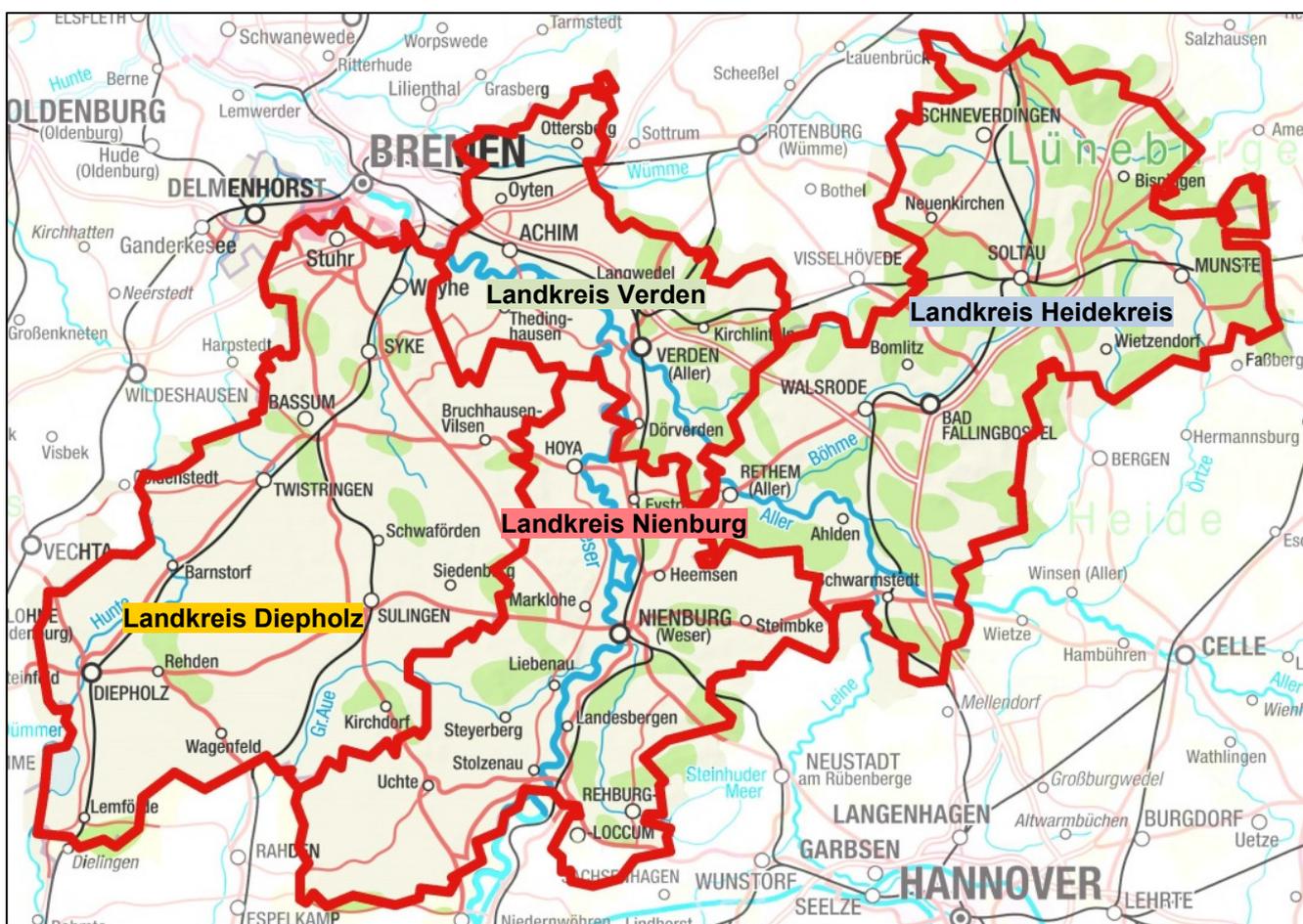
Der Obere Gutachterausschuss ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle im Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg.

### 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. 610.000 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 215.000 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 Autobahn 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 (Landkreis Diepholz; Zugriff im Februar 2016)

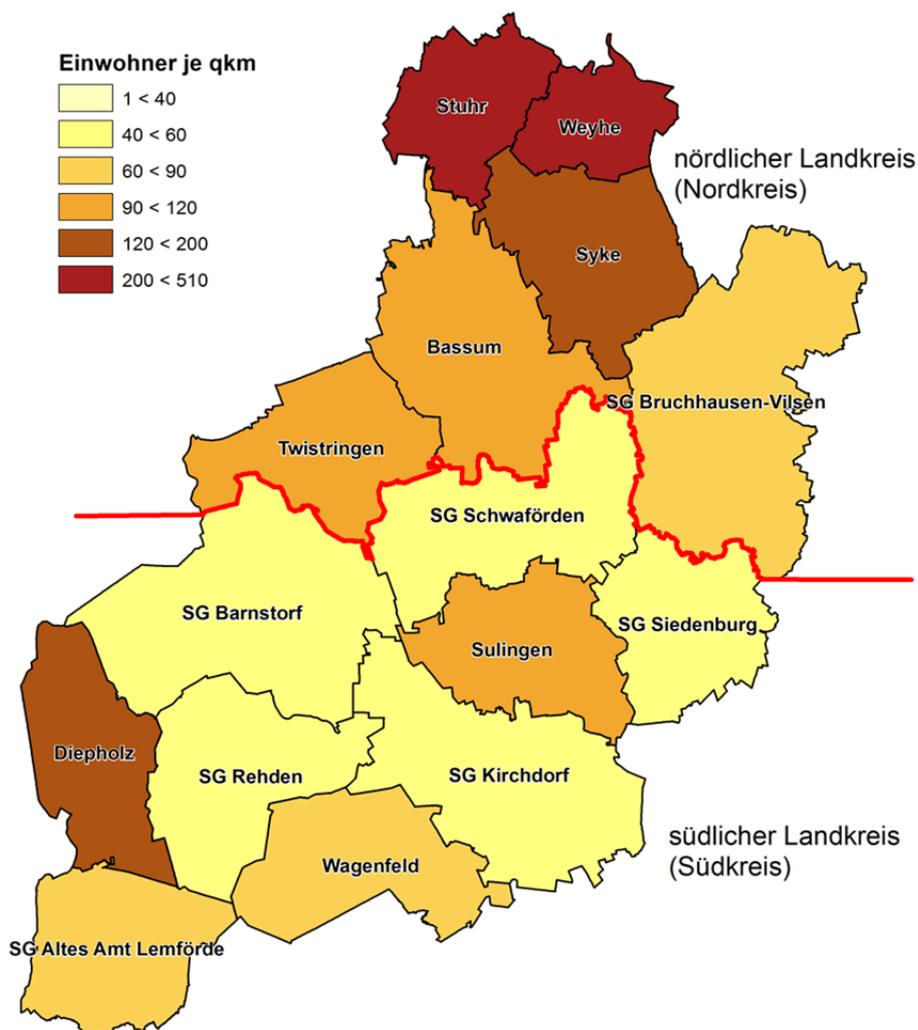


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Diepholz auf Einheitsgemeinde- bzw. Samtgemeindeebene

**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 Autobahnen A 7 und A 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 140.000 Einwohner. Die Einwohnerdichte beträgt rund 75 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.

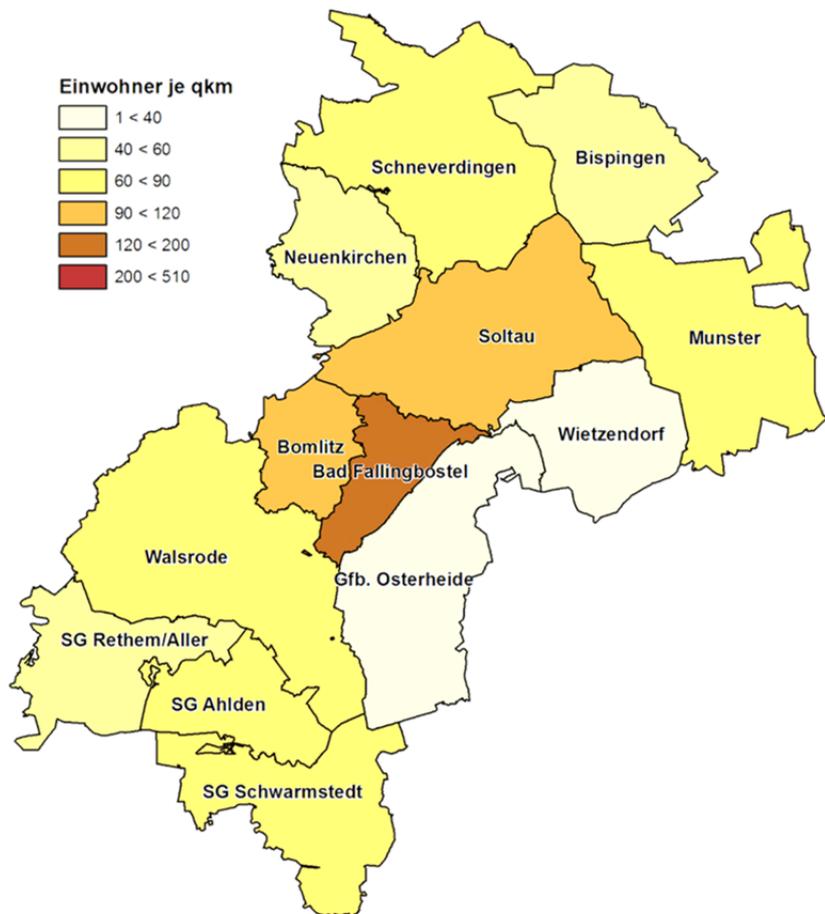


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Heidekreis auf Einheitsgemeinde- bzw. Samtgemeindeebene

**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. 1.400 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.

In Bezug auf den Grundstücksmarkt ist auch zu unterscheiden zwischen der Stadt Nienburg, den Randgemeinden zur Stadt Nienburg sowie dem nördlichen und dem südlichen Landkreis Nienburg, siehe Abbildung unten. Mehrere Auswertungen in diesem Marktbericht beziehen sich auf diese räumlich unterschiedlichen Teilmärkte.

Der Landkreis hat insgesamt rund 121.000 Einwohner; hiervon leben rund 31.200 (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.

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](http://www.lk-nienburg.de) (Landkreis Nienburg; Zugriff im Februar 2017; Stand 2011)

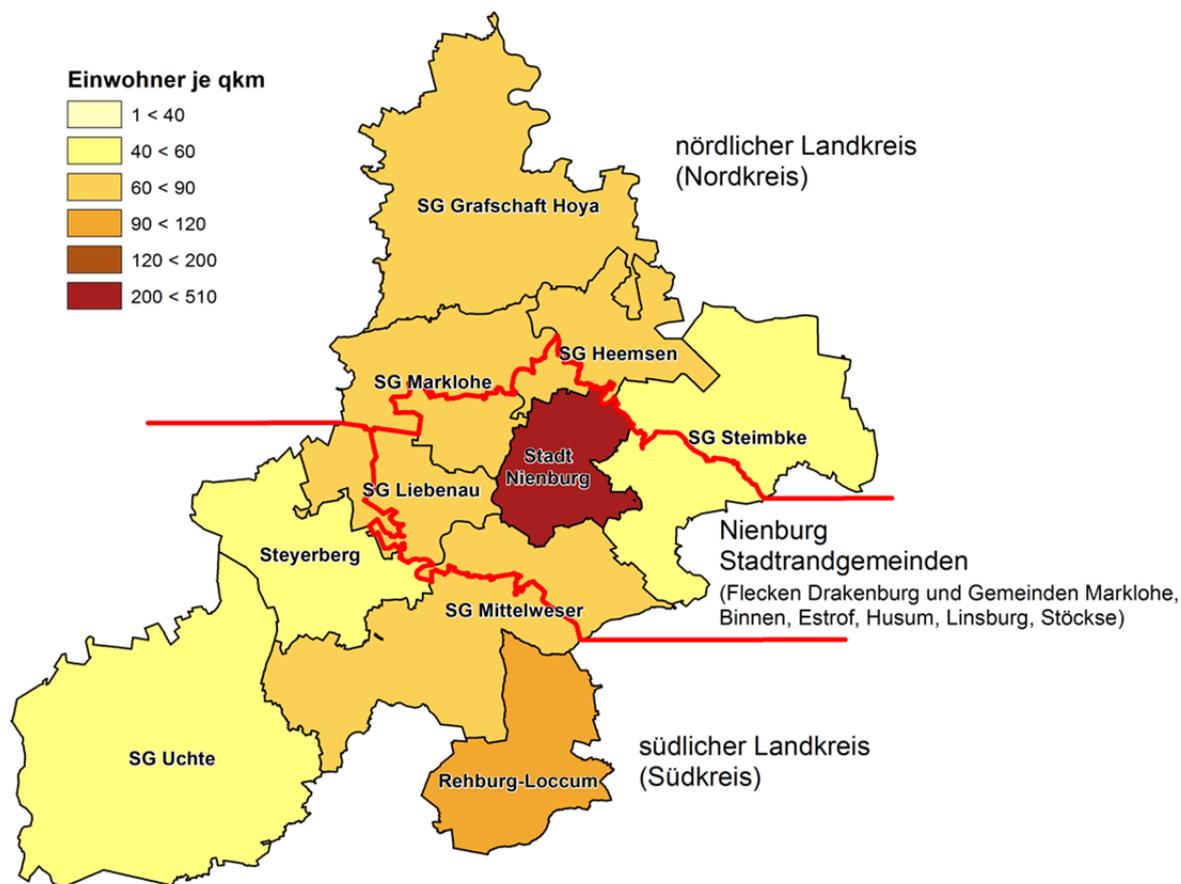


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Nienburg auf Einheitsgemeinde- bzw. Samtgemeindeebene

**Landkreis Verden**

Der Landkreis Verden liegt in der Mitte von Niedersachsen im südöstlichen Bremer Umland. Der Landkreis 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 135.000 Einwohner. Die Einwohnerdichte beträgt rund 171 Einwohner je km<sup>2</sup>. Der Landkreis Verden 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 88.000 Einwohnern rund zwei Drittel der Bevölkerung. Im Süden und Osten ist der Landkreis dünner besiedelt.

Der Landkreis wird durch die Autobahnen A 1 und A 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 A 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.

Einwohner je qkm

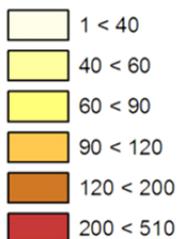


Abbildung: Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Verden auf Einheitsgemeinde- bzw. Samtgemeindeebene

### 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> 31.12.2015	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km <sup>2</sup>
		31.12.2015	31.12.2014		
* „Altes Amt“ Lemförde	109,67	8.211	8.002	209	74,9
* Barnstorf	205,86	12.016	11.812	204	58,4
Stadt Bassum	168,58	15.768	15.634	134	93,5
* Bruchhausen-Vilsen	227,07	16.971	16.853	118	74,7
Stadt Diepholz	104,48	16.692	16.169	523	159,8
* Kirchdorf	179,74	7.444	7.122	322	41,4
* Rehden	128,11	5.887	5.643	244	46,0
* Schwaförden	149,42	6.892	6.849	43	46,1
* Siedenburg	103,05	4.604	4.574	30	44,7
Stuhr	81,66	33.083	32.729	354	405,1
Stadt Sulingen	110,69	12.681	12.569	112	114,6
Stadt Syke	127,93	24.018	23.734	284	187,7
Stadt Twistringen	114,23	12.219	12.083	136	107,0
Wagenfeld	117,36	7.102	7.029	73	60,5
Weyhe	60,29	30388	30.291	97	504,0
<b>Landkreis Diepholz</b>	<b>1988,14</b>	<b>213.976</b>	<b>211.093</b>	<b>+2.883</b>	<b>107,6</b>

#### Landkreis Heidekreis

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km <sup>2</sup> 31.12.2015	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km <sup>2</sup>
		31.12.2015	31.12.2014		
* Ahlden	84,80	7.034	6.966	68	82,9
Bispingen	128,13	6.404	6.266	138	50,0
Bomlitz	64,07	6.951	6.944	7	108,5
Stadt Bad Fallingb.ostel	63,49	11.044	10.748	296	173,9
Stadt Munster	193,41	15.091	15.018	73	78,0
Neuenkirchen	96,70	5.570	5.509	61	57,6
Osterheide (Gmde.fr.Bez.)	177,99	3.564	617	2.947	20,0
* Rethem/Aller	108,67	4.594	4.578	16	42,3
Stadt Schneverdingen	234,61	18.729	18.676	53	79,8
* Schwarmstedt	140,97	12.545	12.364	181	89,0
Stadt Soltau	203,25	21.414	21.178	236	105,4
Stadt Walsrode	270,73	23.219	23.262	-43	85,8
Wietendorf	106,90	4.105	4.074	31	38,4
<b>Landkreis Heidekreis</b>	<b>1.873,72</b>	<b>140.264</b>	<b>136.200</b>	<b>+4.064</b>	<b>74,9</b>

**Landkreis Nienburg**

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km <sup>2</sup> 31.12.2015	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km <sup>2</sup>
		31.12.2015	31.12.2014		
Stadt Nienburg	64,45	31.193	30.691	502	484,0
Stadt Rehburg-Loccum	99,94	10.154	10.075	79	101,6
* Grafschaft Hoya	215,31	16.757	16.762	-5	77,8
* Heemsen	73,27	6.019	6.030	-11	82,2
* Liebenau	71,96	5.950	5.825	125	82,7
* Marklohe	106,41	8.349	8.437	-88	78,5
* Mittelweser	196,09	15.830	15.675	155	80,7
* Steimbke	185,48	7.186	7.165	21	38,7
* Uchte	284,16	13.932	13.765	167	49,0
Flecken Steyerberg	101,91	5.262	5.206	56	51,6
<b>Landkreis Nienburg</b>	<b>1.398,98</b>	<b>120.632</b>	<b>119.631</b>	<b>+1.001</b>	<b>86,2</b>

**Landkreis Verden**

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km <sup>2</sup> 31.12.2015	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km <sup>2</sup>
		31.12.2015	31.12.2014		
Stadt Achim	68,01	31.156	30.594	562	458,1
Dörverden	83,29	8.993	8.961	32	108,0
Kirchlinteln	174,17	10.132	9.962	170	58,2
Flecken Langwedel	76,12	14.414	14.348	66	189,4
Flecken Ottersberg	99,07	12.443	12.332	111	125,6
Oyten	63,44	15.604	15.425	179	246,0
* Thedinghausen	152,30	14.906	14.739	167	97,9
Stadt Verden (Aller)	71,59	26.997	26.854	143	377,1
<b>Landkreis Verden</b>	<b>787,99</b>	<b>134.645</b>	<b>133.215</b>	<b>+1.430</b>	<b>170,9</b>

**Gesamter Zuständigkeitsbereich**

	Fläche km <sup>2</sup> 31.12.2015	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km <sup>2</sup>
		31.12.2015	31.12.2014		
<b>Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg, Verden</b>	<b>6.048,83</b>	<b>609.517</b>	<b>600.139</b>	<b>+9.378</b>	<b>100,8</b>

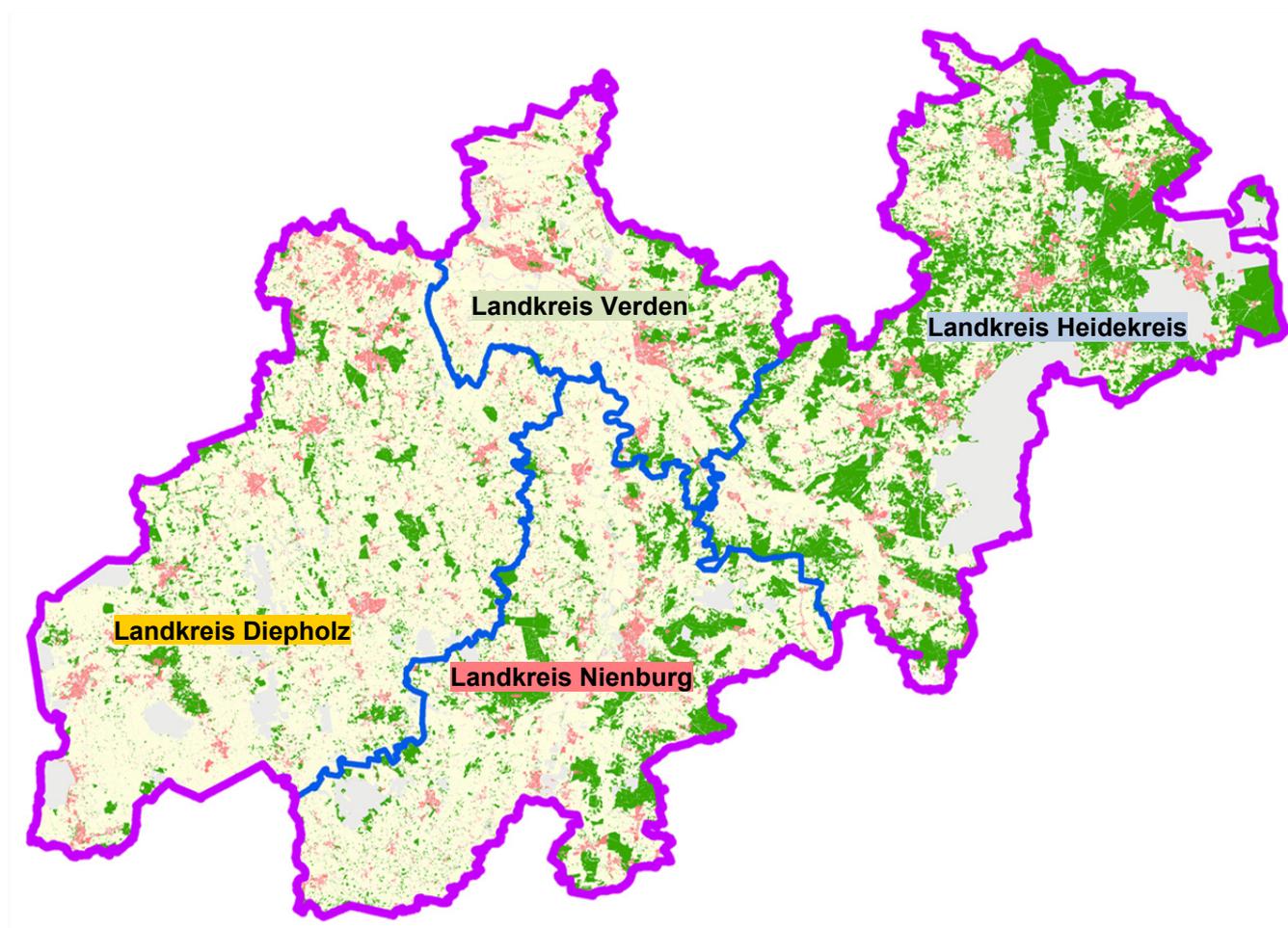
Quelle: LSN-Online Landesamt für Statistik Niedersachsen  
Bevölkerungszahlen neu; fortgeführt auf Basis des Zensus 2011; Stand 31.12.2015

### 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 zum Stichtag 31.12.2015:

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

Quelle: LSN-Online; Landesamt für Statistik Niedersachsen

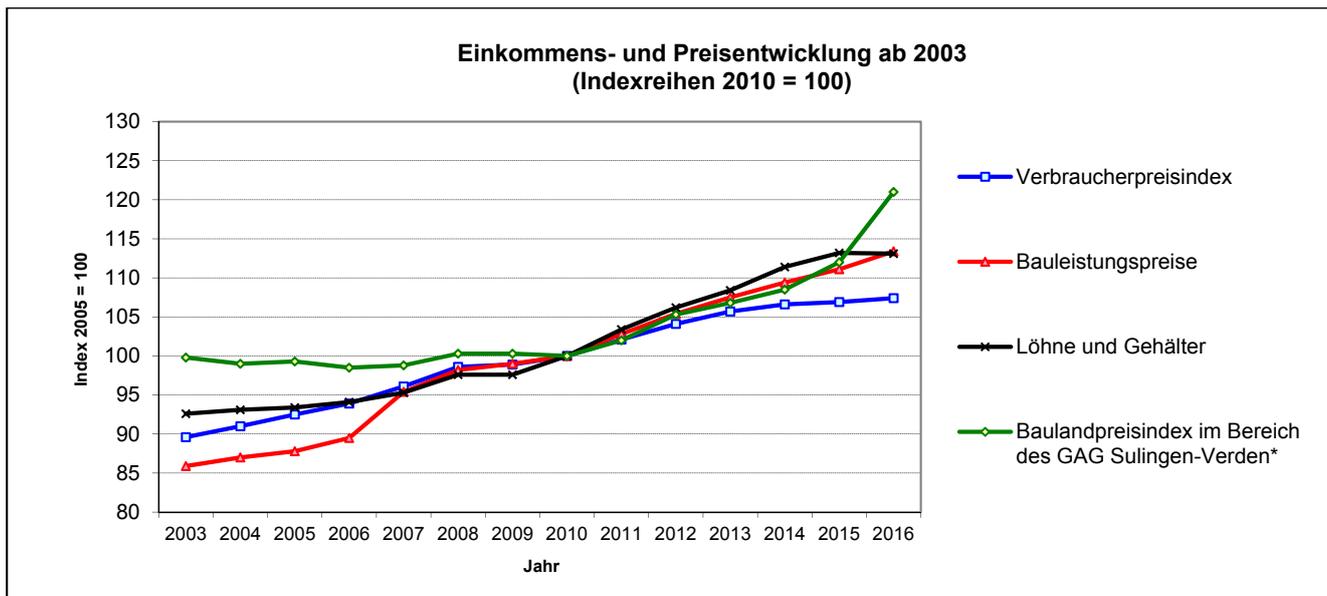


### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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, der sich im Jahr 2016 intensiviert hat.

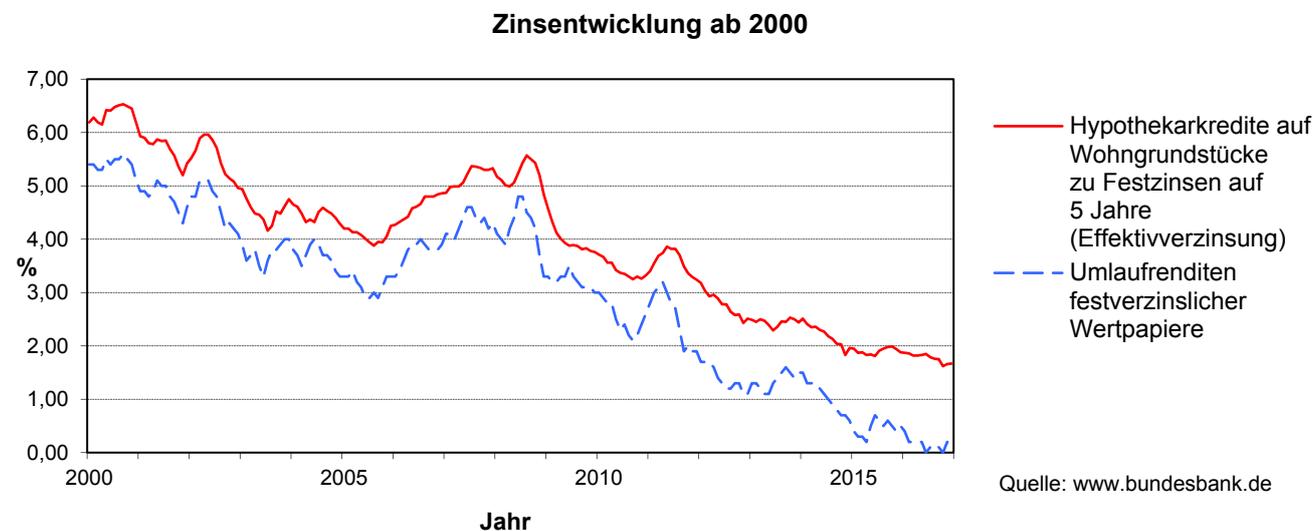
#### 3.2.1 Einkommens- und Preisentwicklung 2003 bis 2016



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 2016

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



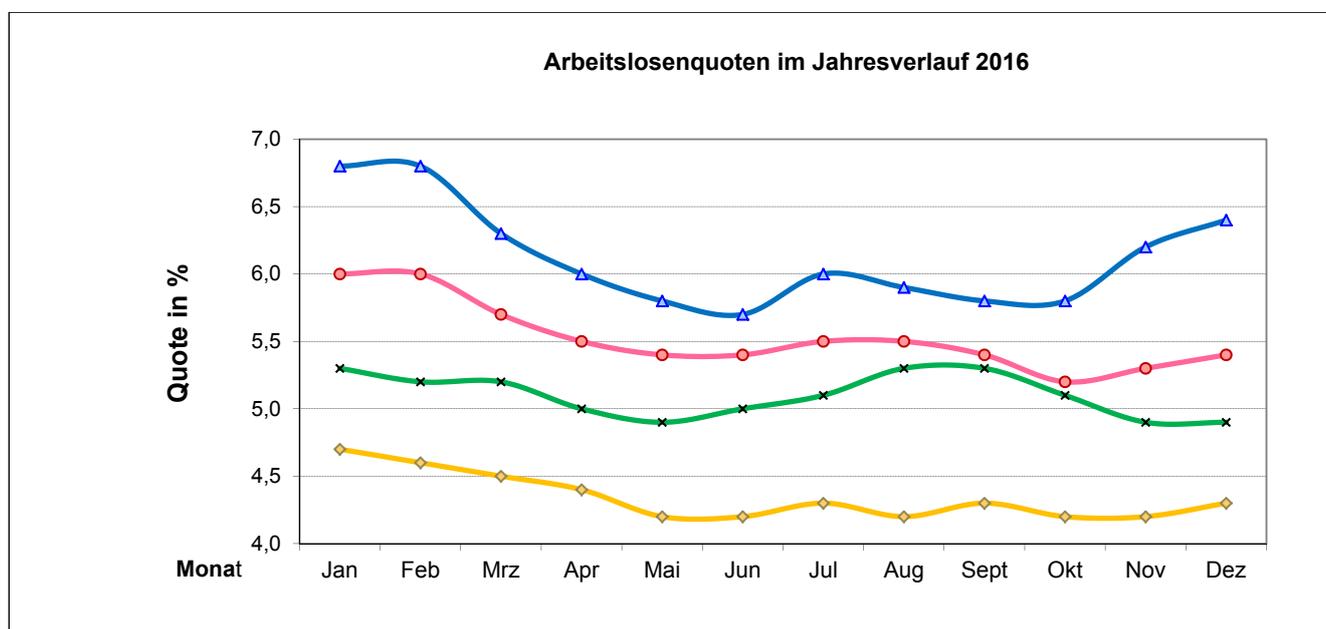
Quelle: www.bundesbank.de

### 3.2.3 Arbeitslosenquoten 2016

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

	Jan (%)	Feb (%)	Mrz (%)	Apr (%)	Mai (%)	Jun (%)	Jul (%)	Aug (%)	Sep (%)	Okt (%)	Nov (%)	Dez (%)	2016 (%)
<b>Landkreis Diepholz</b>	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2	4,2	4,3	4,2	4,3	4,2	4,2	4,3	<b>4,3</b>
<b>Landkreis Heidekreis</b>	6,8	6,8	6,3	6,0	5,8	5,7	6,0	5,9	5,8	5,8	6,2	6,4	<b>6,1</b>
<b>Landkreis Nienburg</b>	6,0	6,0	5,7	5,5	5,4	5,4	5,5	5,5	5,4	5,2	5,3	5,4	<b>5,5</b>
<b>Landkreis Verden</b>	5,3	5,2	5,2	5,0	4,9	5,0	5,1	5,3	5,3	5,1	4,9	4,9	<b>5,1</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>	36,7	29,0	22,6	7,6	1,9	2,1	66.175
<b>Landkreis Heidekreis</b>	44,8	27,8	16,3	7,5	1,7	1,8	44.950
<b>Landkreis Nienburg</b>	39,3	23,0	25,0	8,2	2,3	2,3	37.500
<b>Landkreis Verden</b>	38,0	29,1	22,2	7,4	1,3	2,1	44.550

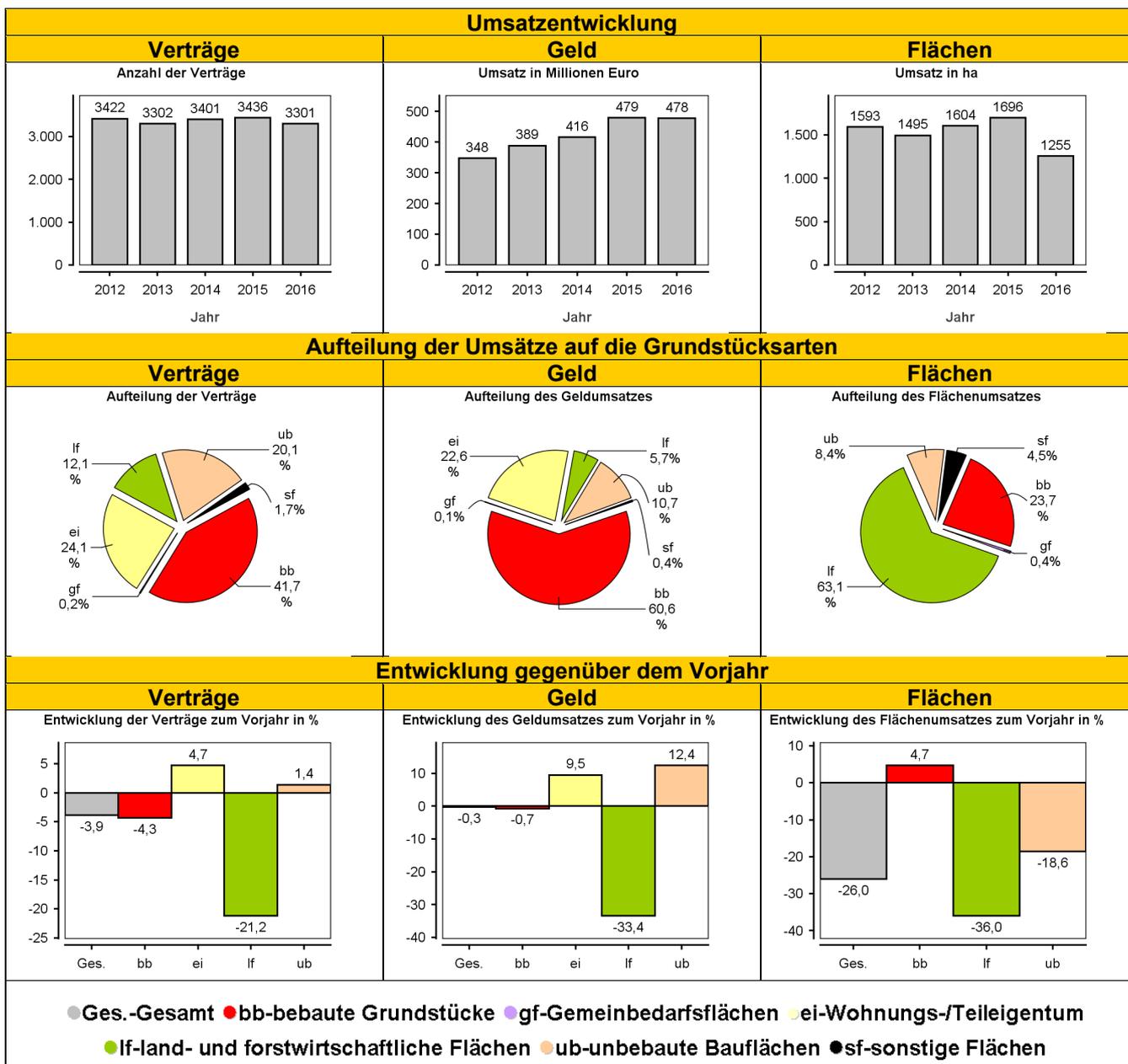
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: Juni 2016

### 4 Umsatzentwicklung in den Landkreisen des Geschäftsbereiches

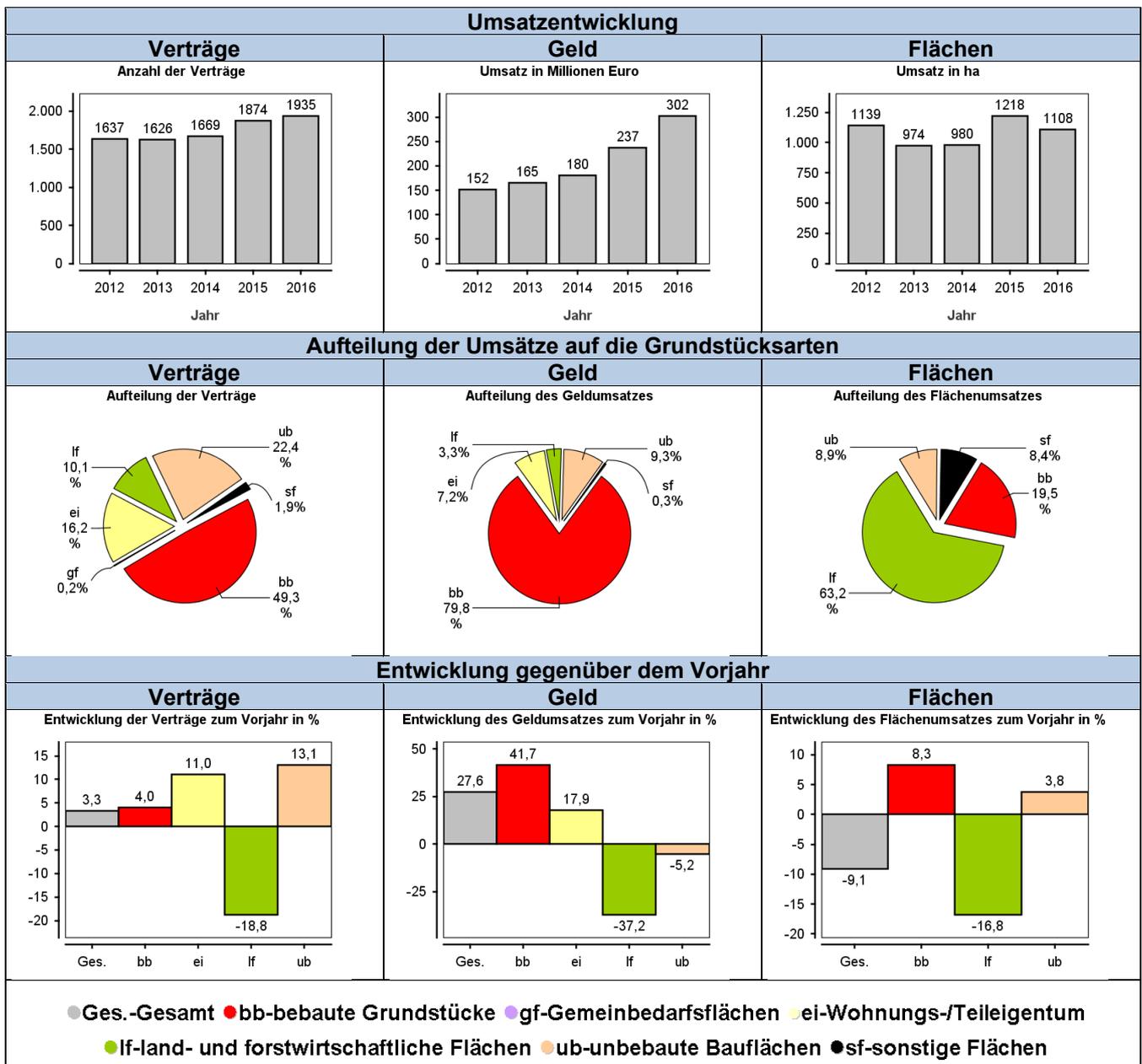
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes werden die Umsatzentwicklungen in den Landkreisen des Geschäftsbereiches insgesamt dargestellt.

Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten detailliertere Aussagen zu jeweiligen Umsätzen.

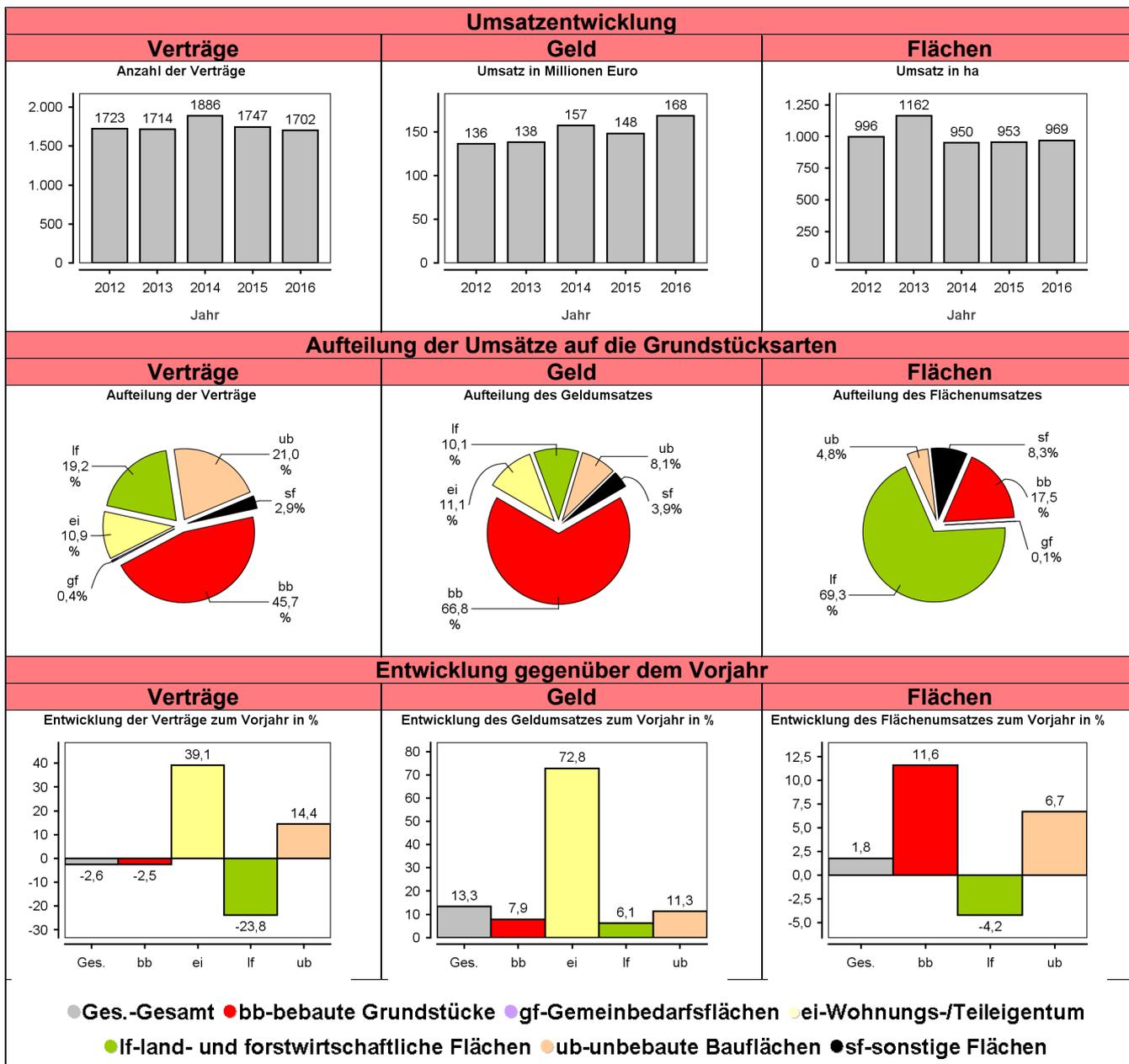
#### Landkreis Diepholz



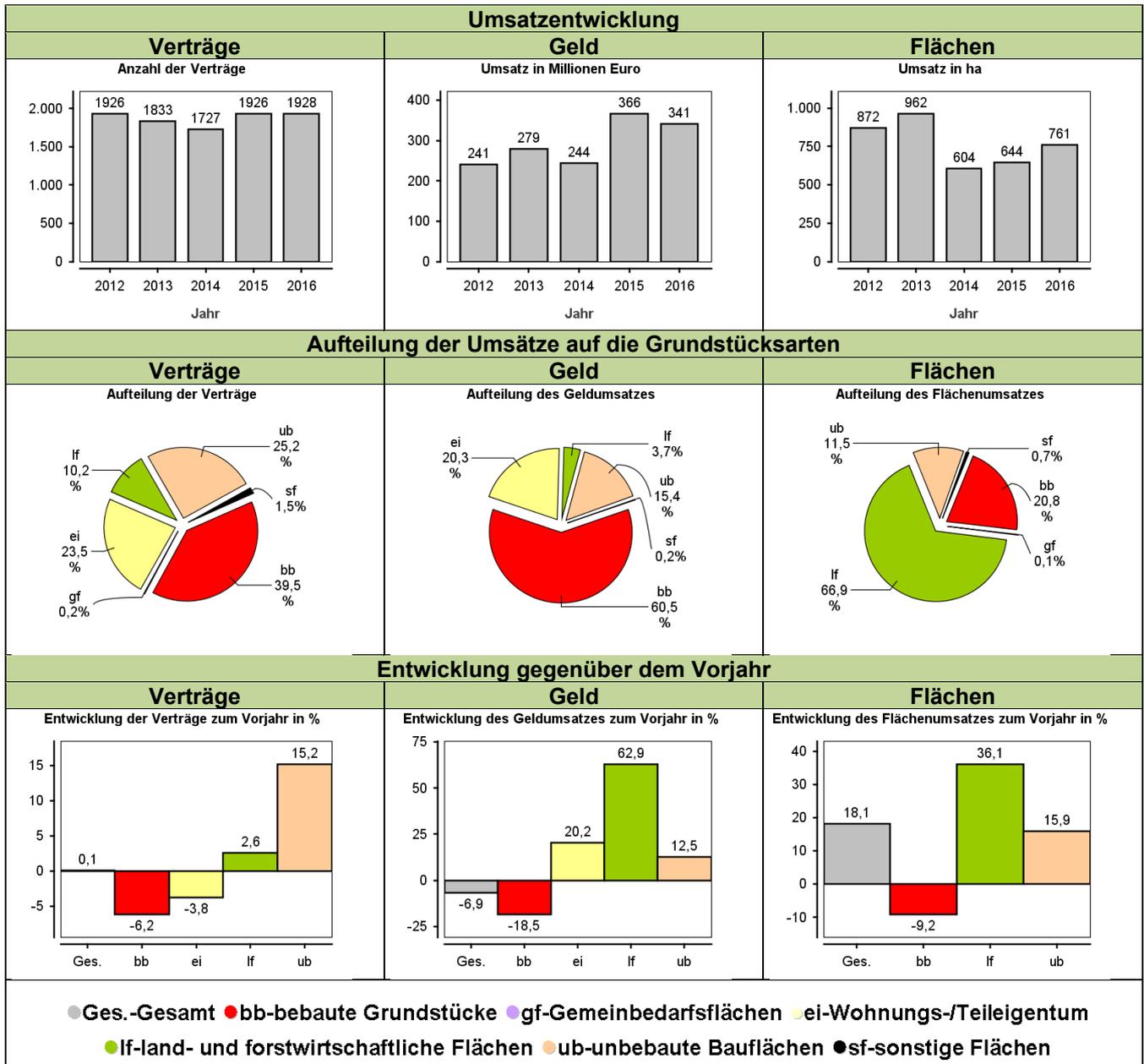
**Landkreis Heidekreis**



**Landkreis Nienburg**



**Landkreis Verden**



## 5 Bauland

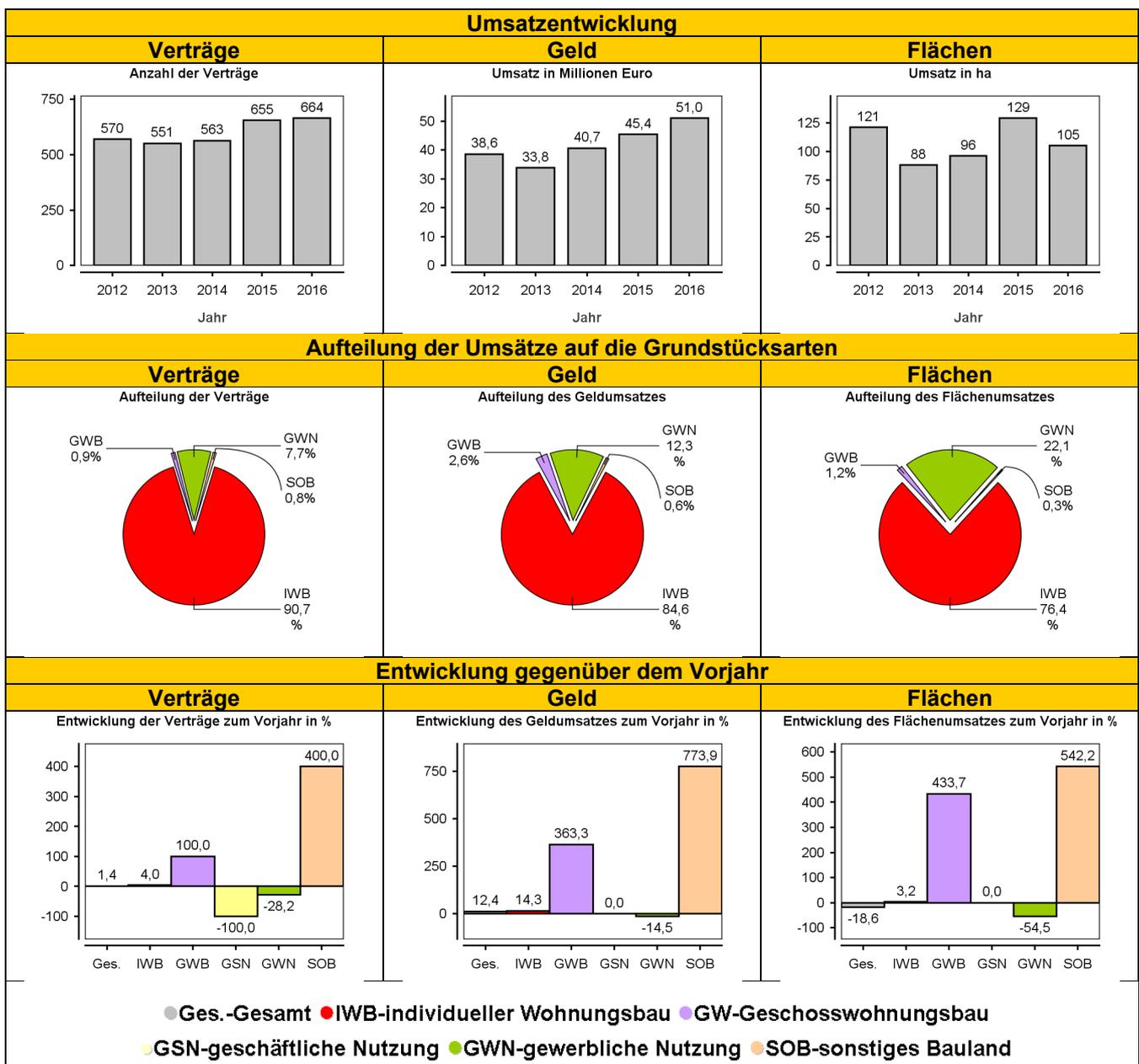
### 5.1 Allgemeines

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



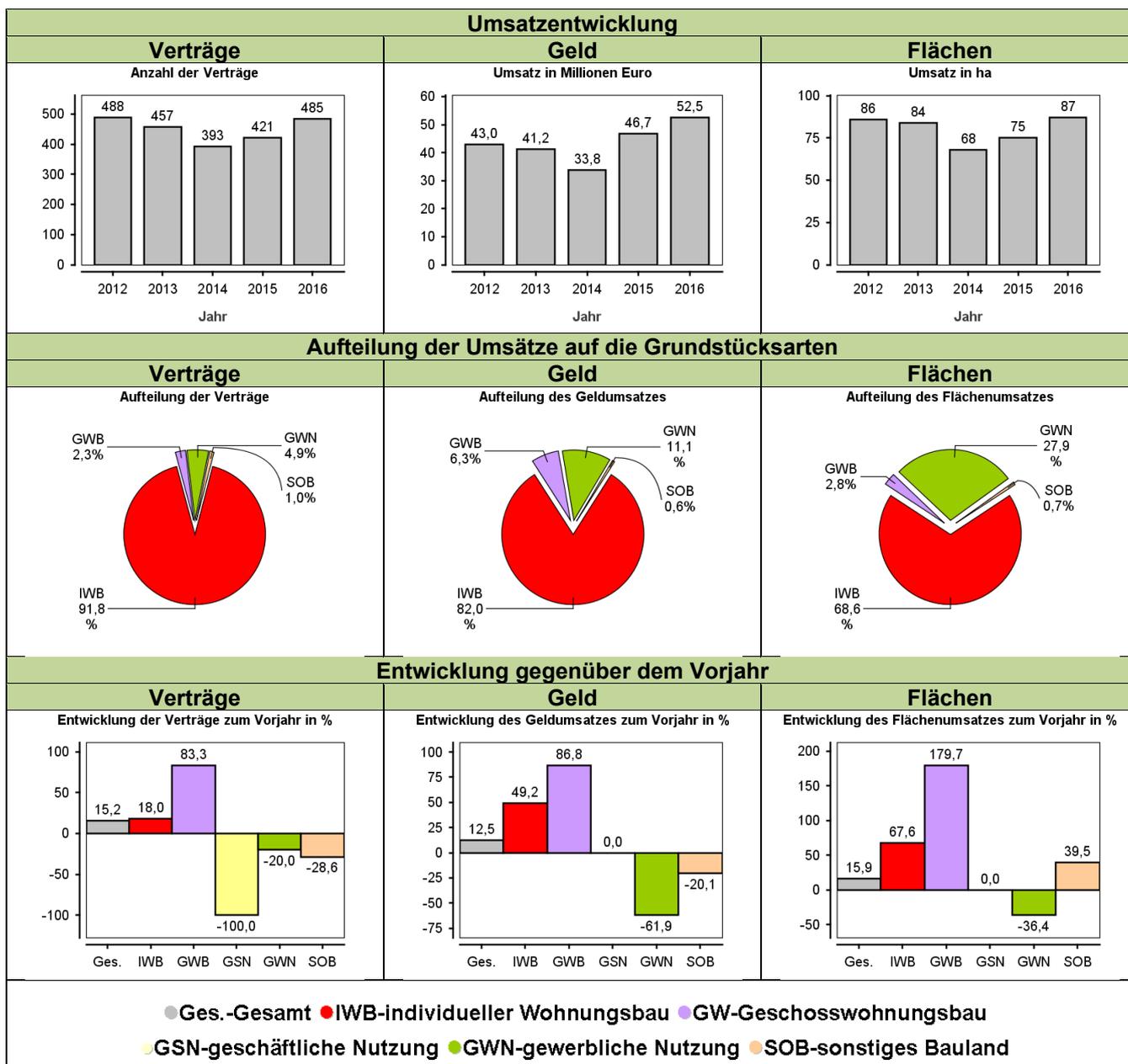
**Landkreis Heidekreis**



**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>	608	+ 4,5 %	↑	44,5	+ 16,9 %	↑	81,4	+ 4,5 %	↑
<b>Landkreis Heidekreis</b>	383	+ 19,3 %	↑	18,6	+ 2,3 %	↑	48,5	+ 40,9 %	↑
<b>Landkreis Nienburg</b>	324	+ 15,3 %	↑	12,1	+ 20,4 %	↑	32,9	+ 10,2 %	↑
<b>Landkreis Verden</b>	456	+ 19,1 %	↑	46,4	+ 51,4 %	↑	62,5	+ 70,3 %	↑
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>1.771</b>	<b>+ 12,9 %</b>	<b>↑</b>	<b>121,5</b>	<b>+ 25,4 %</b>	<b>↑</b>	<b>225,3</b>	<b>+ 25,9 %</b>	<b>↑</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.

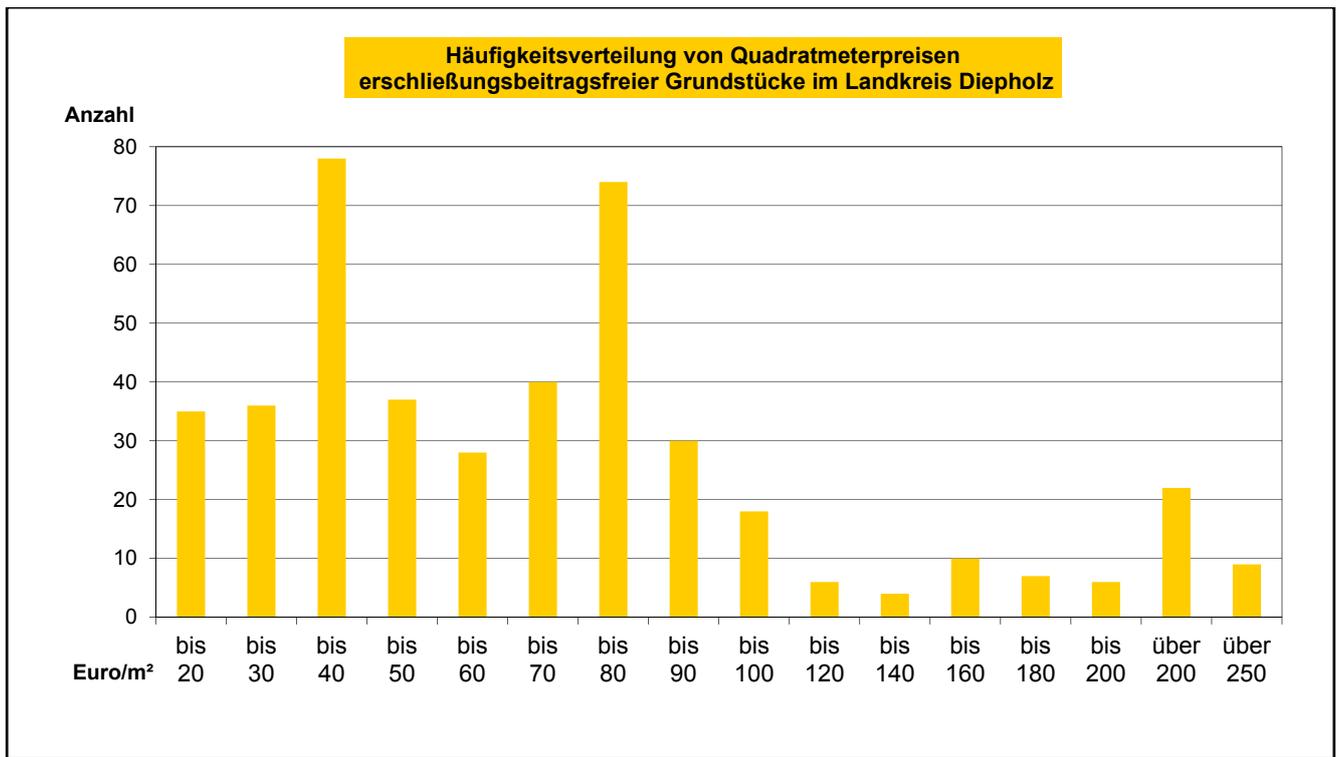
Die Informationen über den Erschließungszustand sind in den Kaufverträgen teilweise nicht enthalten. Um eine einheitliche Basis für alle Kauffälle zu schaffen, werden deshalb von der Geschäftsstelle aufgrund von Angaben der Gemeinden jeweils die zu dem Kaufpreis gegebenenfalls noch zu entrichtenden Erschließungskostenanteile (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>	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Altes Amt Lemförde *	20	27	889	976	54	55
Barnstorf *	43	22	877	882	42	41
Bassum, Stadt	28	28	847	1.103	69	61
Bruchhausen-Vilsen*	66	45	909	972	47	41
Diepholz, Stadt	25	45	816	853	71	80
Kirchdorf*	10	21	1.103	1.149	21	25
Rehden*	40	36	847	835	31	35
Schwaförden*	11	12	928	799	20	23
Siedenburg*	9	10	1.031	920	20	16
Stuhr, Gemeinde	33	27	826	950	132	137
Sulingen, Stadt	23	40	764	793	75	78
Syke, Stadt	52	37	894	966	86	75
Twistringen, Stadt	49	33	824	939	67	51
Wagenfeld, Gemeinde	8	15	934	934	34	43
Weyhe, Gemeinde	33	31	1.089	941	171	209
<b>Stuhr, Syke, Weyhe</b>	<b>118</b>	<b>106</b>	<b>930</b>	<b>952</b>	<b>123</b>	<b>144</b>
<b>übriger Landkreis Diepholz</b>	<b>332</b>	<b>334</b>	<b>872</b>	<b>923</b>	<b>51</b>	<b>52</b>
<b>Landkreis Diepholz</b>	<b>450</b>	<b>440</b>	<b>887</b>	<b>930</b>	<b>70</b>	<b>74</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 19 % (Vorjahr 20 %).

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 47 % (Vorjahr 48 %).

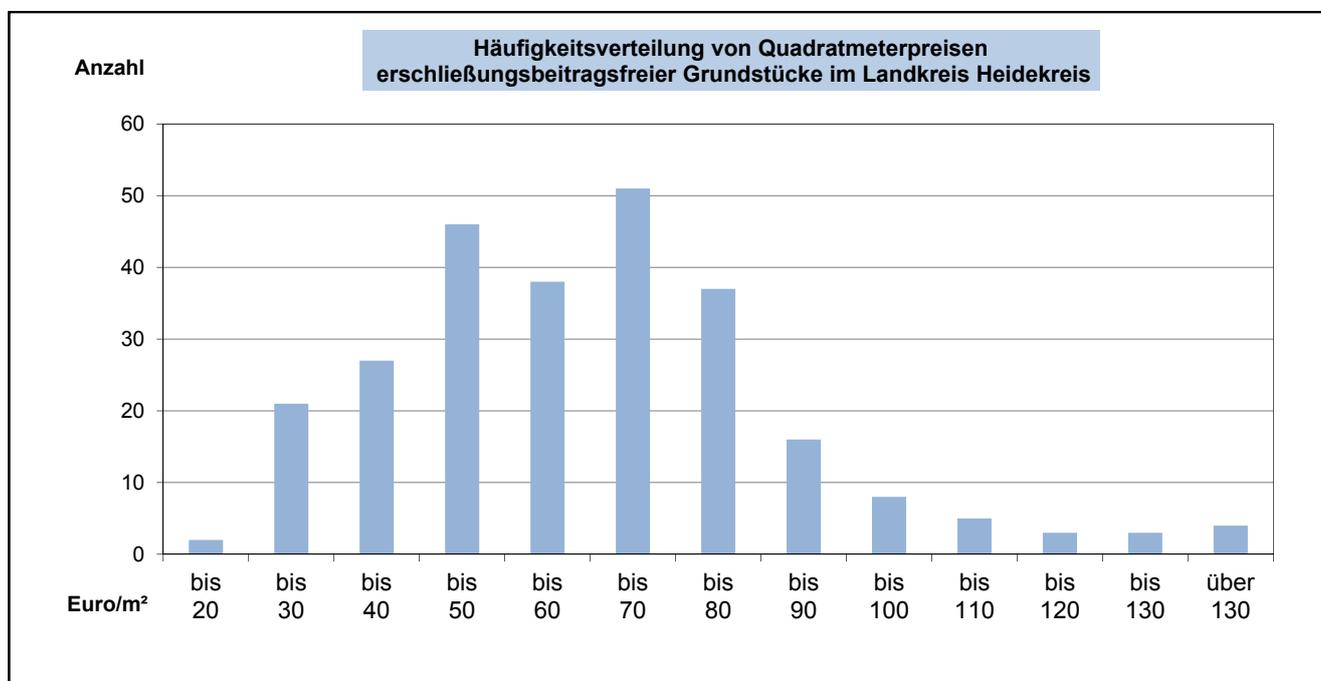
Der Anteil der Kauffälle mit Preisen bis 40 €/m² liegt bei 34 % (Vorjahr 31 %). Hierbei handelt es sich überwiegend um Bauland in Baugebieten der Dörfer im Landkreis Diepholz.

Auffällig ist die Häufung von Kauffällen über 200 €/m², die in den vergangenen Auswertejahren von der Anzahl her meistens unter 10 lag. Der prozentuale Anteil dieser Kauffälle ist von 2 % auf 7 % angestiegen. Hierbei handelt es sich häufig um Grundstücke mit Abrissobjekten im Bereich Stuhr und Weyhe, die anschließend in der Regel mit höherer baulicher Ausnutzung neu bebaut werden sollen.

**Landkreis Heidekreis**

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m <sup>2</sup>	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Ahlden*	8	26	1.312	935	40	40
Bispingen	30	22	850	881	59	54
Bomlitz	12	22	975	834	37	39
Stadt Bad Fallingbostel	10	14	1.176	829	59	59
Stadt Munster	12	21	940	896	55	59
Neuenkirchen	9	21	855	739	45	55
Osterheide, Gmdfr.Bez.	0	0	-	-	-	-
Rethem (Aller)*	9	5	1.148	876	26	26
Stadt Schneverdingen	52	54	844	812	72	75
Schwarmstedt*	58	29	924	914	77	57
Stadt Soltau	27	29	800	803	103	89
Stadt Walsrode	18	15	944	783	47	65
Wietzendorf	0	3	-	861	-	51
<b>Landkreis Heidekreis</b>	<b>245</b>	<b>261</b>	<b>918</b>	<b>844</b>	<b>66</b>	<b>61</b>

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

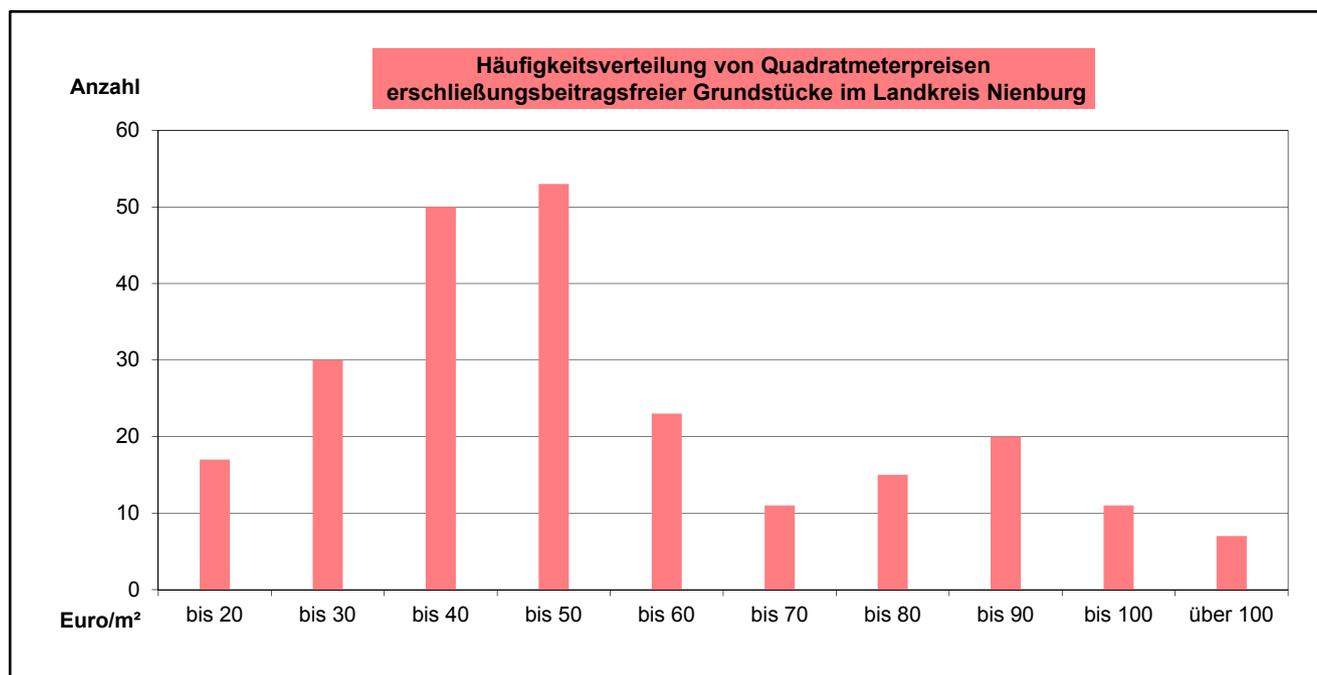


Die meisten Baugrundstücke werden im Landkreis Heidekreis zu Preisen von 30 bis 80 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Kauffälle über 100 €/m<sup>2</sup> kommen nur bei rund 6 % der Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus vor.

**Landkreis Nienburg**

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m <sup>2</sup>	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
<b>Nienburg, Stadt</b>	<b>36</b>	<b>33</b>	<b>647</b>	<b>829</b>	<b>81</b>	<b>79</b>
Marklohe*	22	42	827	780	64	69
Grafschaft Hoya*	35	43	845	964	39	42
Heemsen*	15	15	1.007	1.150	35	38
Steimbke*	18	12	862	1.069	45	44
Mittelweser*	19	30	1.028	976	32	33
Rehburg-Loccum, Stadt	15	21	967	918	36	41
Liebenau*	18	18	980	936	34	38
Steyerberg, Gemeinde	4	7	1.173	892	29	27
Uchte*	16	16	855	937	34	34
<b>übriger Landkreis Nienburg</b>	<b>162</b>	<b>204</b>	<b>916</b>	<b>936</b>	<b>40</b>	<b>44</b>
<b>Landkreis Nienburg</b>	<b>198</b>	<b>237</b>	<b>867</b>	<b>921</b>	<b>48</b>	<b>49</b>

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

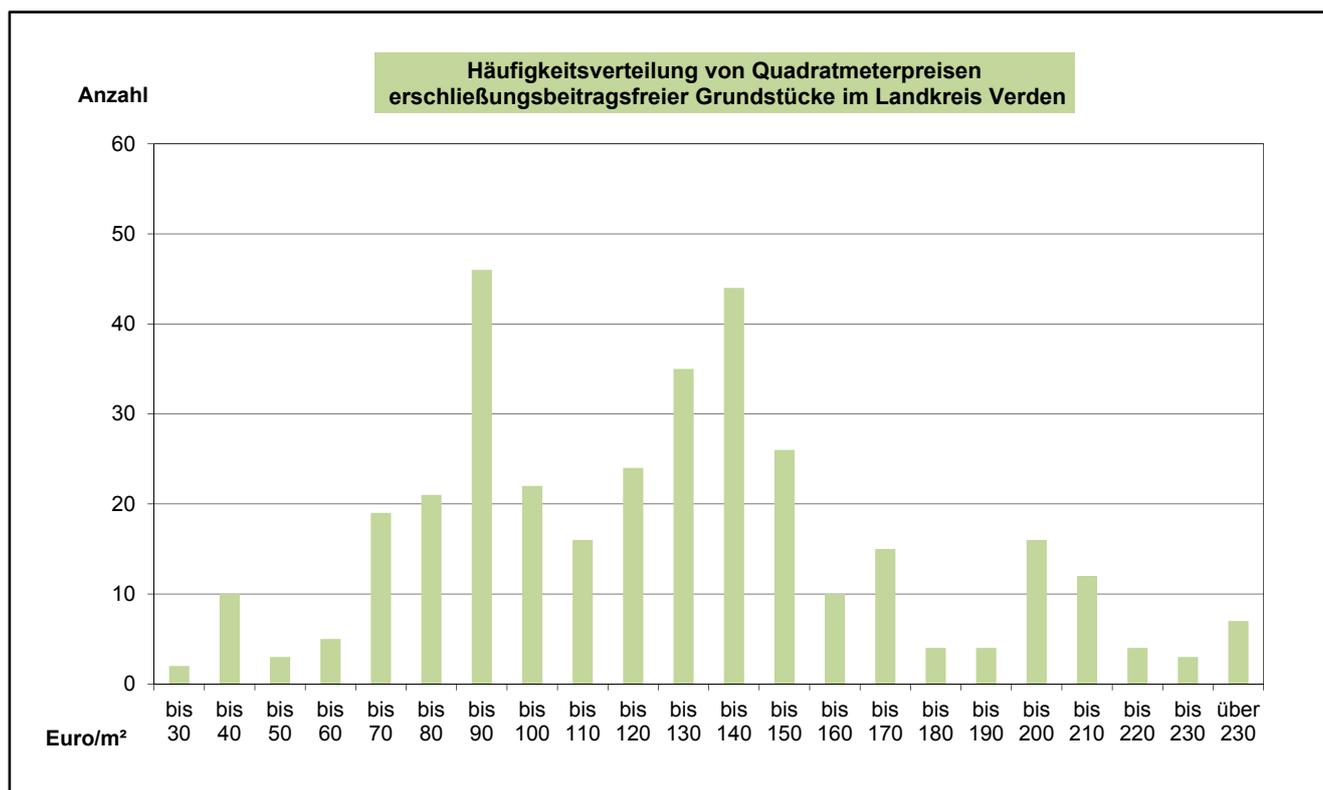


Die meisten Baugrundstücke werden im Landkreis Nienburg zu Preisen von 20 bis 70 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Preise über 70 €/m<sup>2</sup> werden überwiegend in der Stadt Nienburg bzw. in den Randgemeinden Nienburgs erzielt.

**Landkreis Verden**

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m <sup>2</sup>	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Stadt Achim	75	77	785	717	158	182
Dörverden	12	14	874	896	54	60
Kirchlinteln	16	12	823	878	52	50
Flecken Langwedel	26	19	895	806	96	104
Flecken Ottersberg	62	42	851	791	91	97
Oyten	16	37	775	668	169	151
Thedinghausen*	45	50	891	791	70	82
Stadt Verden	30	97	729	765	102	124
<b>Landkreis Verden</b>	<b>282</b>	<b>348</b>	<b>826</b>	<b>762</b>	<b>108</b>	<b>124</b>

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



Die meisten Baugrundstücke werden im Landkreis Verden zu Preisen von 70 bis 170 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Kauffälle über 170 €/m<sup>2</sup> kommen bei rund 14 % 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.

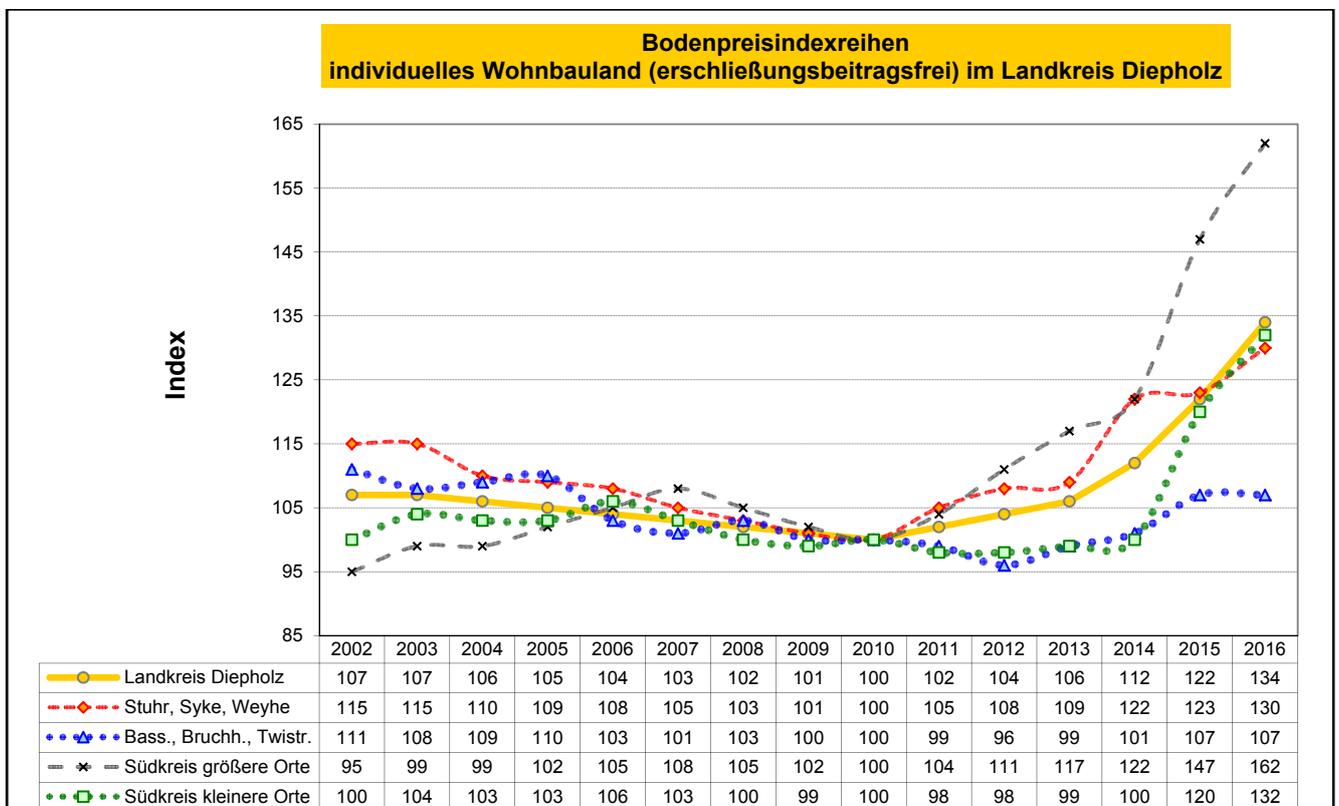
Die Reihen sind mit dem Index 100 für das Basisjahr 2010 ermittelt worden und beziehen sich auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, die inklusive der Erschließungskosten gehandelt wurden. Die Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Grundstücksgröße (siehe Abschnitt 5.2.3) sind in die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

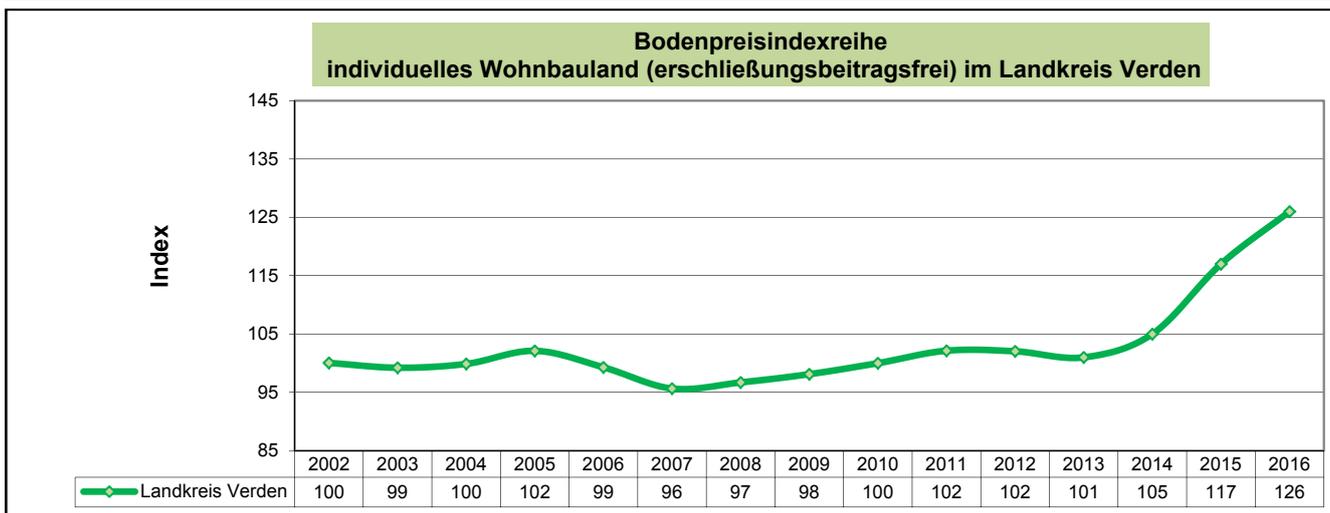
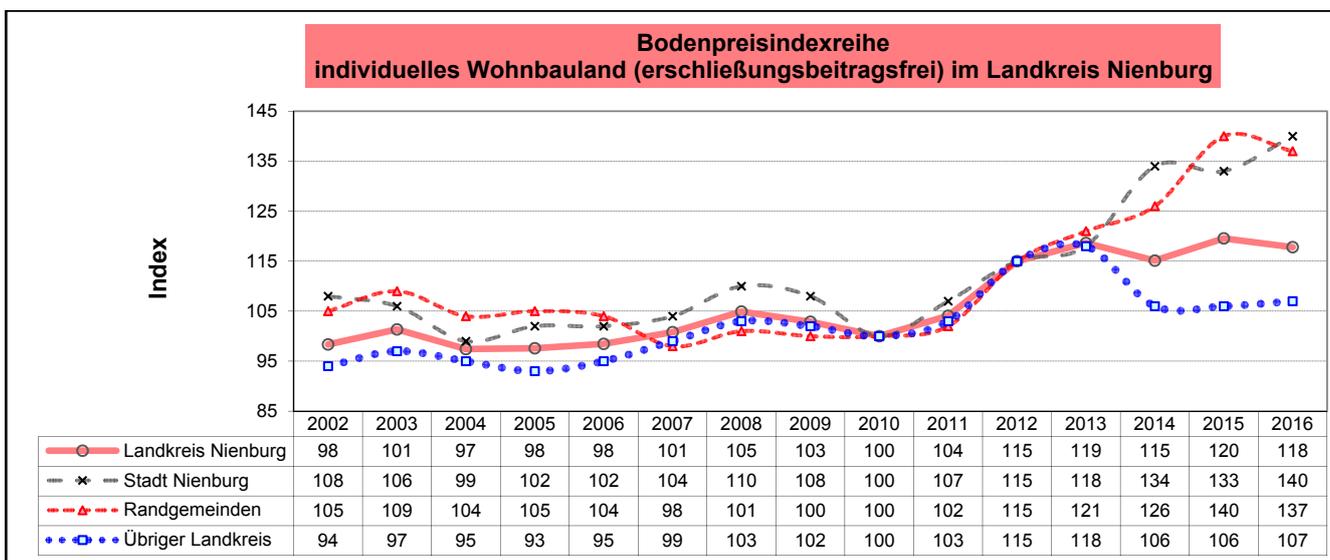
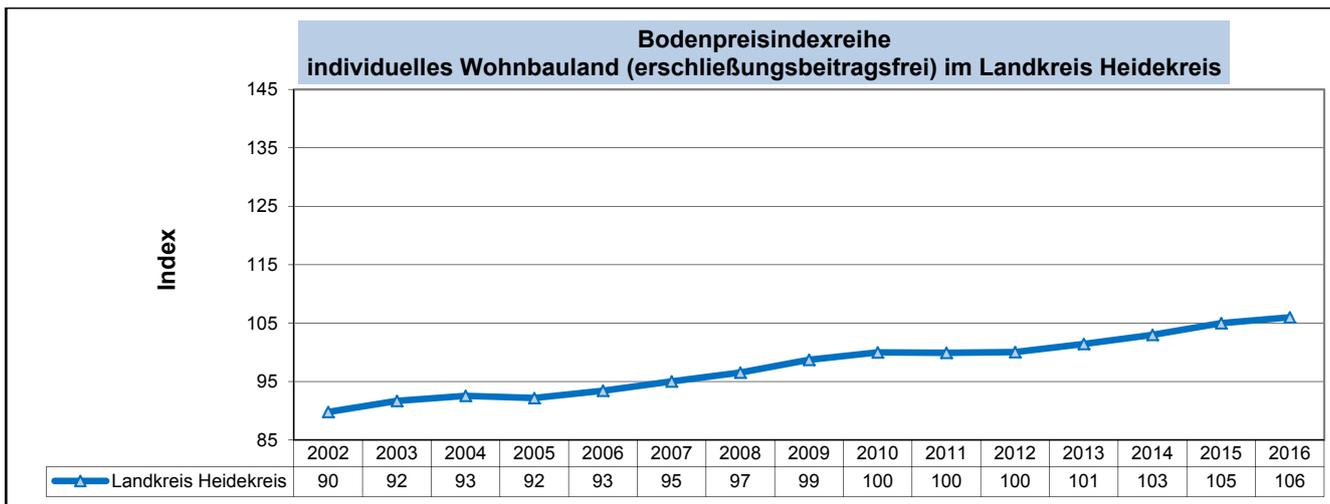
Die Indexzahlen der letzten zwei Jahre sind als vorläufige Werte zu verstehen. Sie können sich durch die Auswertung von neuen Kauffällen noch verändern, da die Jahreswerte einer rechnerischen Glättung über mehrere Jahre unterzogen werden, um überdeutliche Jahressprünge zu vermeiden.

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, Lembruch/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. Bei unterschiedlichem Preisniveau in den einzelnen Regionen der Landkreise entspricht die Entwicklung der Preise überwiegend dem jeweiligen Landkreismittel. Einzelne Bereiche können naturgemäß abweichen, jedoch reicht die Datenmenge für vergleichsweise kleine Gebiete nicht für eine gesonderte Indexreihe aus. Im Landkreis Verden dominieren derzeit die Städte Achim und Verden den Baulandmarkt. Hier sind tlw. deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen.

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 2015 zu 72 €/m<sup>2</sup> veräußert. Wie wäre der Preis im Jahr 2005 gewesen?

Index im Jahr 2015: 147

Index im Jahr 2005: 102

geschätzter Bodenwert 2005:  $72 \text{ €/m}^2 \times 102 / 147 = \text{rund } 50 \text{ €/m}^2$

### 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 2014), 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 988 teilerschlossene Kauffälle zur Verfügung, hiervon entfallen auf den Landkreis Diepholz 610 Kauffälle, 346 Kauffälle aus dem Landkreis Nienburg und 32 Kauffälle aus dem Landkreis Heidekreis. Für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten für beitragspflichtige Grundstücke standen 517 Kauffälle zur Verfügung, hiervon 329 im Landkreis Diepholz, 118 im Landkreis Nienburg und 70 im Landkreis Heidekreis. Im Landkreis Verden werden nahezu ausschließlich beitragsfreie Grundstücke gehandelt.

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	131	1,00	99	0,96	*	*
übriger Nordkreis Diepholz	53	1,00	45	0,90	*	*
Sulingen, Diepholz	77	1,00	71	0,97	40	0,54
übriger Südkreis Diepholz	37	1,00	34	0,91	17	0,46
<b>Landkreis Heidekreis</b>	62	1,00	42	0,95	20	0,49
Stadt Nienburg	86	1,00	60	0,90	-	-
übriger Landkreis Nienburg	41	1,00	31	0,82	18	0,44
<b>Landkreis Verden</b>	*	*	*	*	*	*

*\*) wegen geringer Datenmenge keine Angabe möglich*

Der Anteil der Abgaben nach Kommunalabgabengesetz beträgt im Mittel der jeweiligen Regionen etwa 3 bis 18 % des Preises beitragsfreier Baugrundstücke. Insgesamt haben die Erschließungskosten einen Anteil von 46 bis 56 % an den Baulandpreisen.

### 5.2.3.2 Abhängigkeit der Grundstücksgröße -Individueller Wohnungsbau-

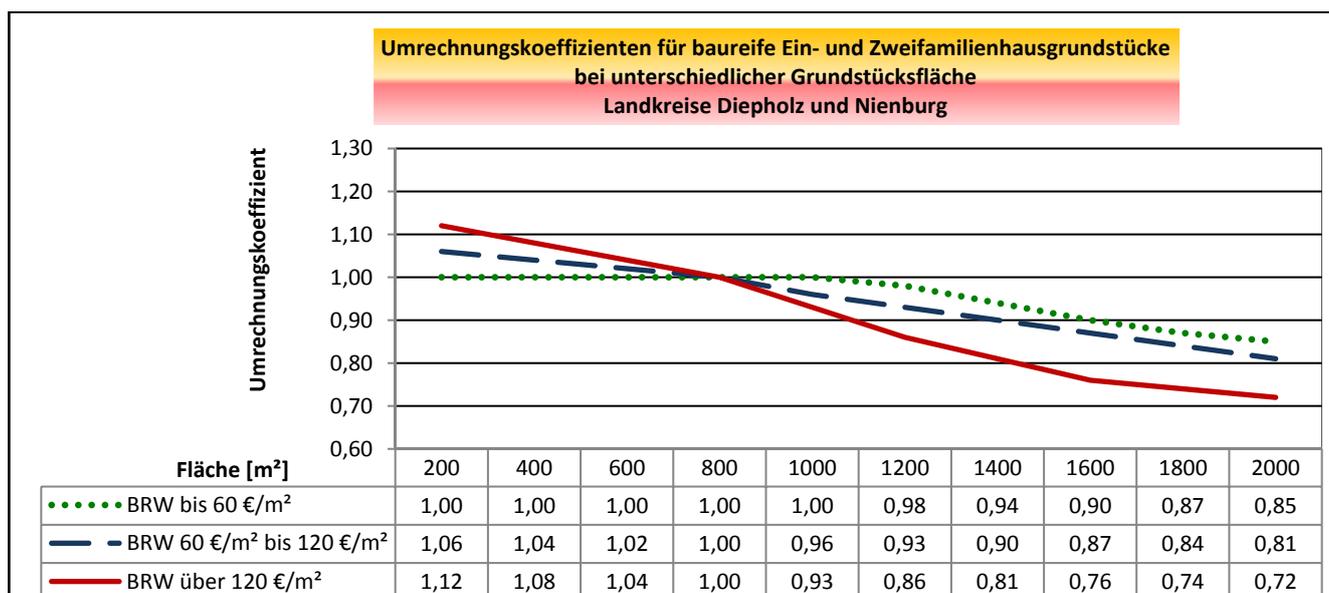
Eine Abhängigkeit der Preise erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke in €/m<sup>2</sup> von der Bauplatzgröße ist in den Landkreisen unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den städtischen Bereichen mit höheren Bodenrichtwerten werden größere Flächen, die nicht weiter geteilt werden können und 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 angewendet 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.

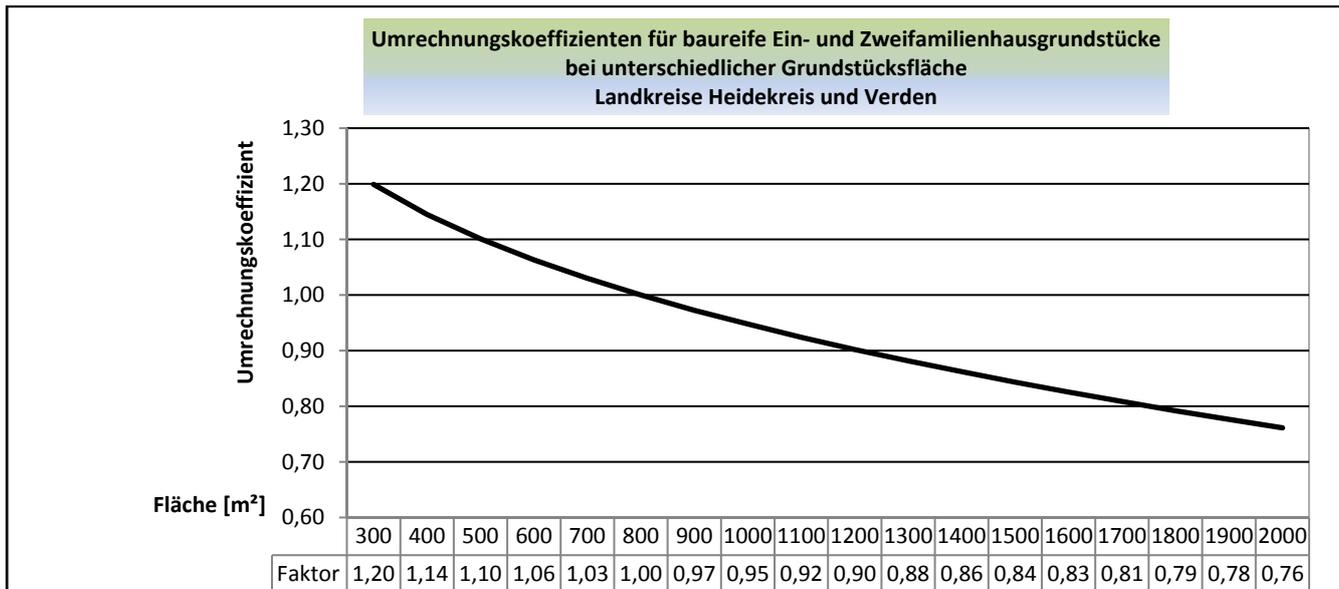
In Bereichen mit Bodenrichtwerten unter 60 €/m<sup>2</sup> hat die Fläche bis zu einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> keinen nachweisbaren Einfluss. Darüber wirken sich bei größeren Flächen die, bezogen auf den m<sup>2</sup>, etwas niedrigeren Beiträge für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen aus.

In den Bereichen mit Bodenrichtwerten von 60 bis 120 €/m<sup>2</sup> 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. Der Ansatz wurde für diesen Marktbericht geprüft und bestätigt.

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 0,80 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 mit Wohnhäusern 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.

#### 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 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 Gesamtumsatz der Bauflächen	Vorjahr	
<b>Landkreis Diepholz</b>	6	3	↑	1,3	0,3	↑	2,6 %	0,6 %	↑
<b>Landkreis Heidekreis</b>	5	0	↑	1,5	0,0	↑	5,2 %	0,0 %	↑
<b>Landkreis Nienburg</b>	6	15	↓	0,4	0,3	→	2,7 %	2,6 %	→
<b>Landkreis Verden</b>	11	6	↑	3,3	1,8	↑	6,3 %	3,8 %	↑
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	28	24	↑	6,5	2,4	↑	4,4 %	1,8 %	↑

#### 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. Insbesondere Wohnbaugrundstücke in höherwertigen Lagen, die durch eine hohe bauliche Ausnutzungsmöglichkeit geprägt sind, sind mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen.

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 ist im Einzelfall zu prüfen, ob die oben angeführten Indexreihen für individuelles Wohnbauland hilfsweise genutzt werden können.

### 5.3.3 Umrechnungskoeffizienten

#### 5.3.3.1 Abhängigkeit von wertrelevanter 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 Werteinfluss möglich. Es ist davon auszugehen, dass die WGFZ insbesondere bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser einen Werteinfluss 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:

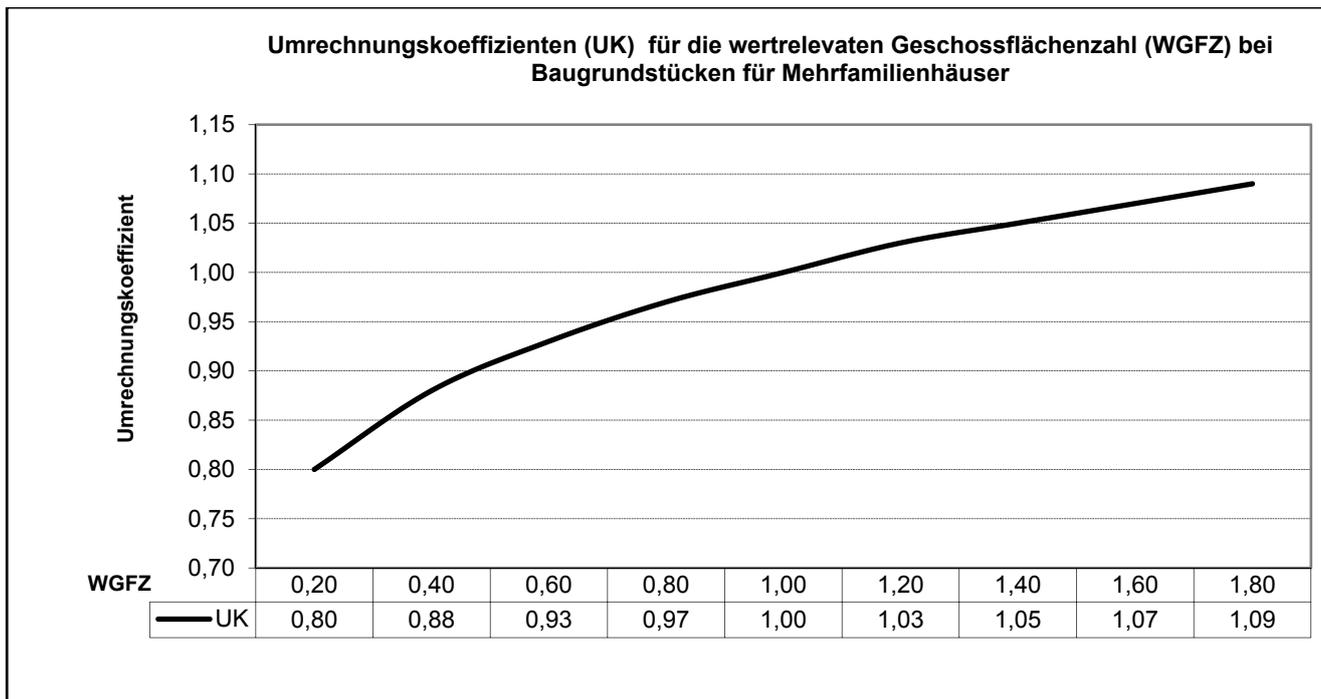
Zielgröße:	Verkaufspreis in €/m <sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei)
Einflussgrößen:	- Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) für das veräußerte Grundstück - wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

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 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 von der Grundstücksgröße

Bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftsgebäude) ist ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Verkaufspreis in €/m<sup>2</sup> 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
	2015	2016		2015	2016		2015	2016	
<b>Landkreis Diepholz</b>	72	51	↓	7,3	6,3	↓	16,2	12,3	↓
<b>Landkreis Heidekreis</b>	49	42	↓	11,0	9,0	↓	37,3	32,1	↓
<b>Landkreis Nienburg</b>	23	22	→	1,6	0,9	↓	13,2	6,9	↓
<b>Landkreis Verden</b>	31	24	↓	15,7	5,8	↓	33,8	11,1	↓
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>175</b>	<b>139</b>	↓	<b>35,6</b>	<b>22,1</b>	↓	<b>26,7</b>	<b>15,2</b>	↓

### 5.4.1 Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelte baureife Gewerbegrundstücke werden in 65 % der Kauffälle von den Gemeinden veräußert. Privatpersonen treten in 22 % der Fälle als Veräußerer auf, sonstige juristische Personen in 13 % der Kauffälle.

Der im Vergleich zum Wohnbauland hohe Anteil an kommunalen Veräußerungen wirkt sich in einem relativ niedrigen Preisniveau aus. Für einzelne Gewerbeflächen in attraktiven Lagen 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> )	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
<b>Landkreis Diepholz</b>	<b>57</b>	<b>34</b>	<b>5.810</b>	<b>4.230</b>	<b>24</b>	<b>25</b>
Stuhr, Syke, Weyhe	24	17	3.655	4.569	32	38
größere Gemeinden (über 5.000 Einw.)	24	12	5.245	3.994	21	15
kleinere Gemeinden (unter 5.000 Einw.)	9	5	13.055	4.748	11	11
<b>Landkreis Heidekreis</b>	<b>25</b>	<b>23</b>	<b>14.185</b>	<b>10.091</b>	<b>25</b>	<b>21</b>
<b>Landkreis Nienburg</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>8.395</b>	<b>7.934</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Landkreis Verden</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>7.375</b>	<b>6.912</b>	<b>32</b>	<b>36</b>
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>106</b>	<b>82</b>	<b>6.855</b>	<b>6.965</b>	<b>24</b>	<b>24</b>

#### **5.4.2 Preisentwicklung**

Indexreihen für Gewerbebauland sind aufgrund der geringen Anzahl von Vergleichsfällen und der regionalen Unterschiede nicht ermittelt worden. In den meisten Regionen sind die Preise für gewerbliche Bauflächen von 2008 bis 2010 zurückgegangen und dann bis 2014 auf niedrigem Niveau stabil geblieben. Seit 2014 sind die Preise im Durchschnitt wieder angestiegen, da die Nachfrage wieder zugenommen hat. Daneben sind bei neuen Gewerbegebieten die Entwicklungskosten für den Ankauf und die Erschließung der Flächen gestiegen.

#### **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.

In dem Bodenrichtwertinformationssystem sind Bodenrichtwertzonen für Sondergebiete dargestellt. Daher ist hier keine weitere Untersuchung erforderlich.

## 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, erworben.

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 Wohnbauland“ (Rohbauland und Bauerwartungsland) mit einer Erwartung auf eine künftige Wohnbaunutzung der letzten 6 Jahre (2011 - 2016) 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>73</b>	<b>60</b>	<b>22</b>	<b>37</b>
Stuhr, Syke, Weyhe	23	96	35	36
Übriger Nordkreis	13	53	20	37
Südkreis	37	40	15	39
<b>Landkreis Heidekreis</b>	<b>32</b>	<b>45</b>	<b>13</b>	<b>27</b>
<b>Landkreis Nienburg</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>18</b>	<b>37</b>
Stadt Nienburg	10	85	28	32
übriger Landkreis Nienburg	30	37	14	39
<b>Landkreis Verden</b>	<b>78</b>	<b>96</b>	<b>29</b>	<b>33</b>
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>223</b>	<b>68</b>	<b>22</b>	<b>34</b>

\*) mittleres Bodenrichtwertniveau in der Lage der Vergleichsfälle

Bauerwartungs- und Rohbauland für eine künftige gewerbliche Nutzung weist ein erheblich geringeres Bodenrichtwertniveau auf. In der nachfolgenden Tabelle ist eine Übersicht für werdendes Gewerbebauland dargestellt:

Bereich	Anzahl	werdendes Gewerbebauland		
		mittlerer Bodenrichtwert * (erschließungsbeitragsfrei) in €/m <sup>2</sup>	Ø Preis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Preis/ Richtwert in %
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>98</b>	<b>27</b>	<b>9</b>	<b>36</b>

\*) mittleres Bodenrichtwertniveau in der Lage der Vergleichsfälle

## 5.7 Erbbaurechtsgrundstücke

### Begründung von Erbbaurechten

In den Jahren 2010 bis 2016 wurden insgesamt 20 Erbbaurechte neu begründet. Bei der Mehrzahl der Fälle wurde ein Erbbauzins zwischen 2 % und 4 % vereinbart. In Einzelfällen lagen die Erbbauzinssätze unter 2 % oder bis zu rund 10 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes.

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

In den Jahren 2010 bis 2016 wurden insgesamt 140 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke veräußert.

Hiervon sind 57 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 73 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 (73 Fälle)</b>				
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>Rendite*</b>	<b>Bodenrichtwert für Wohnbauland</b>	<b>Vergleichsfaktor</b>
<b>Mittelwerte</b>	49 €/m <sup>2</sup>	1,0 %	82 €/m <sup>2</sup>	0,60
<b>Spanne</b>	5 – 144 €/m <sup>2</sup>	0,1 – 3,1 %	7 – 240 €/m <sup>2</sup>	(0,21 – 1,00)

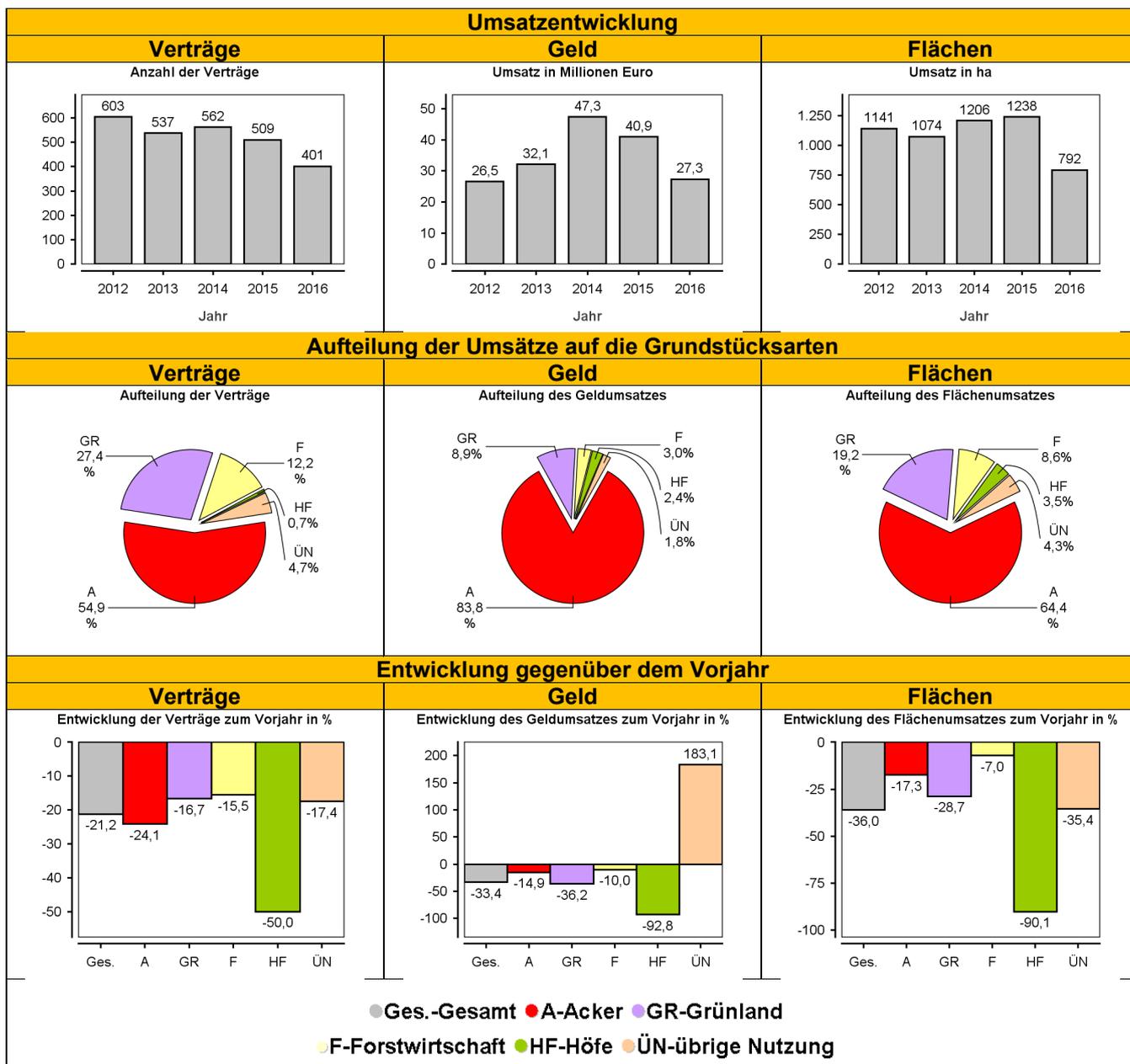
\*) Rendite = jährlicher Erbbauzins pro m<sup>2</sup> / Bodenrichtwert

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

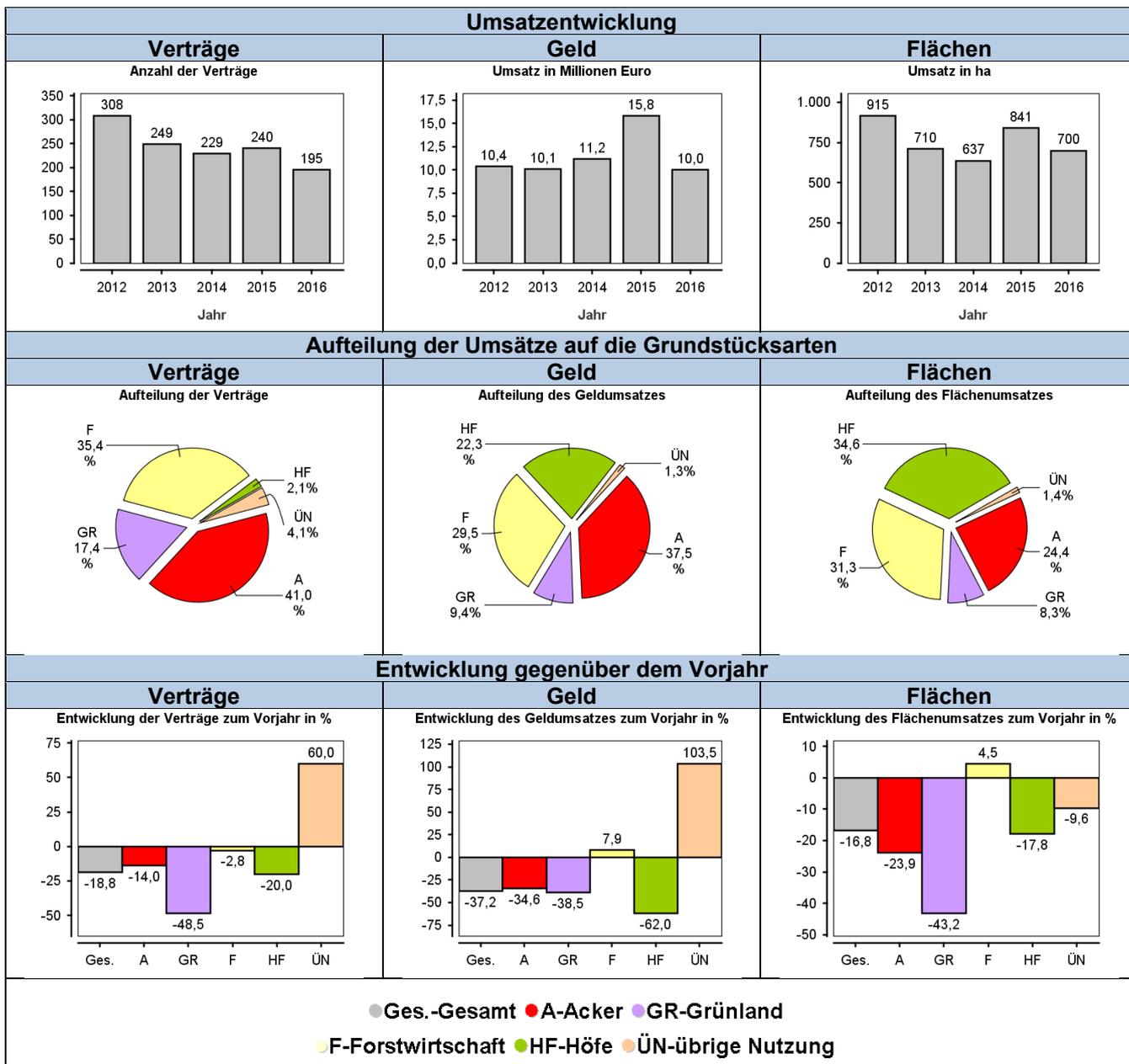
### 6.1 Allgemeines

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.

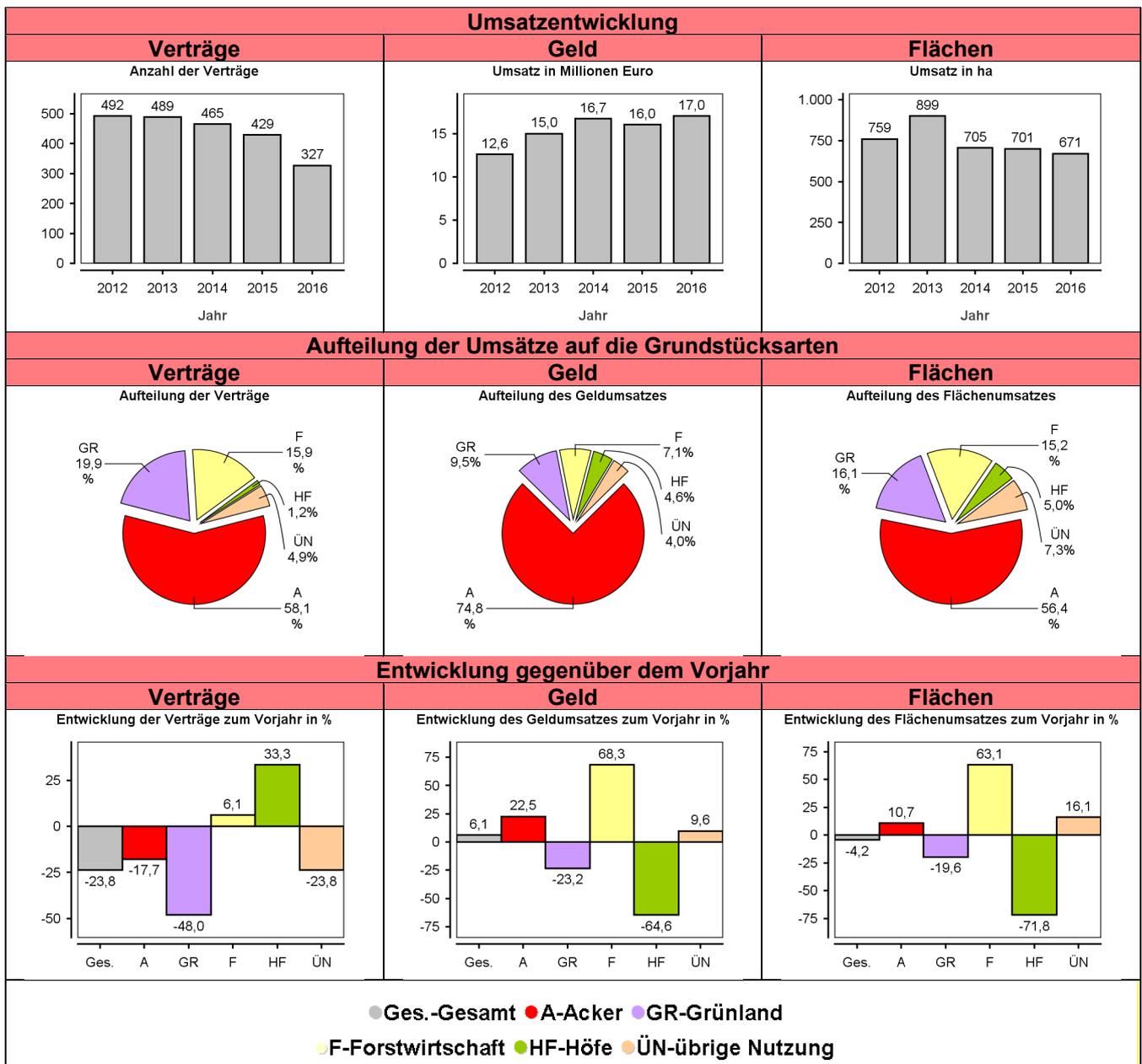
#### Landkreis Diepholz



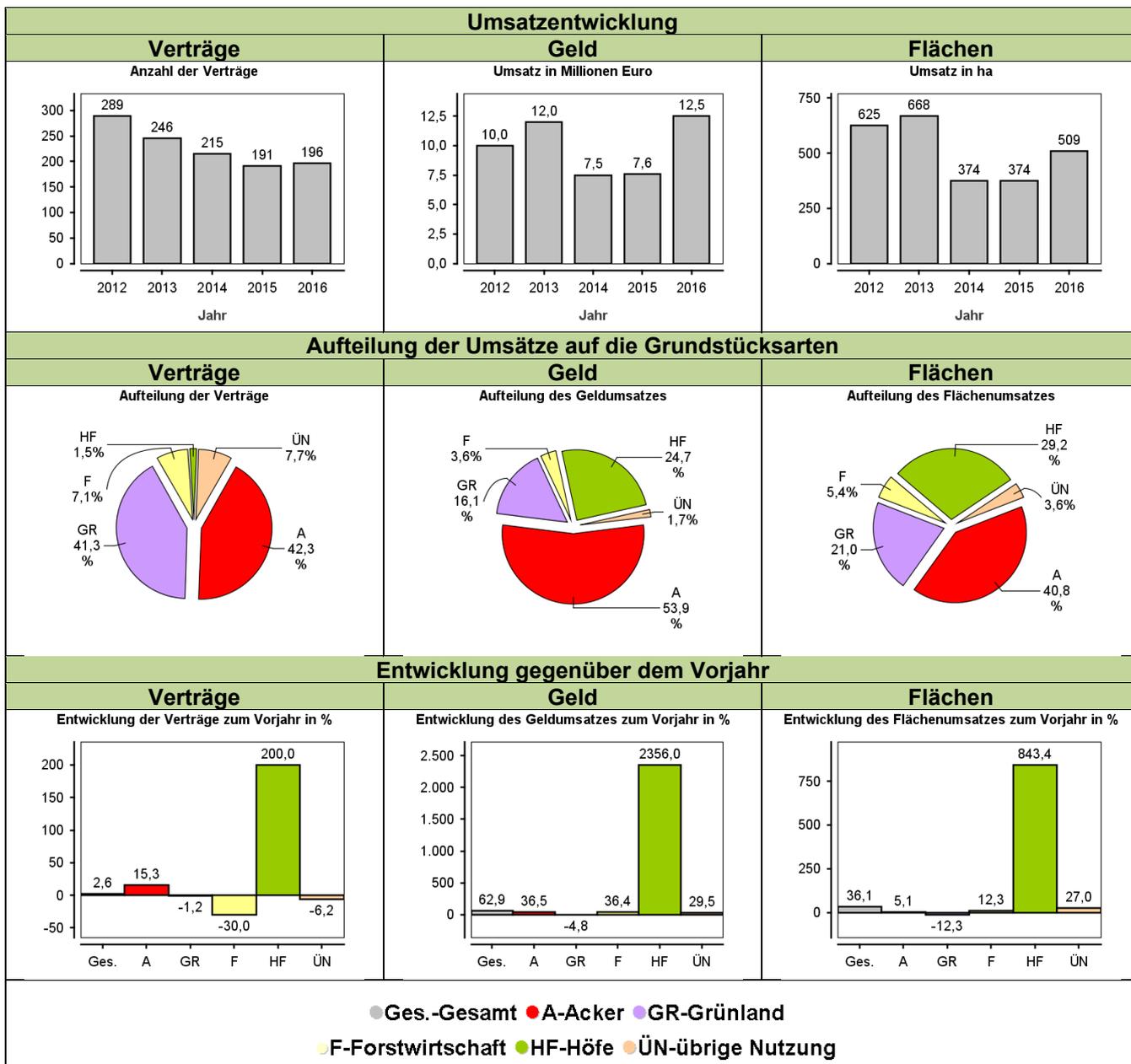
**Landkreis Heidekreis**



**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	146	2,66	4,47	+ 2,5 %
Landkreis Heidekreis	34	2,65	2,29	+ 6,5 %
Landkreis Nienburg	136	2,29	3,18	+ 10,0 %
Landkreis Verden	67	2,68	3,06	+ 10,5 %

Bereich	Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
				Mittel	Spanne
Landkreis Diepholz	bis 40	83 (123)	2,64 (2,29)	4,22 (4,22)	1,50 – 9,40 (1,50 – 10,30)
	41 – 60	62 (65)	2,70 (2,26)	4,79 (4,58)	2,00 – 7,50 (1,60 – 7,80)
	61 – 80	1 (2)	* (*)	* (*)	* (*)
Landkreis Heidekreis	bis 40	32 (47)	2,66 (1,28)**	2,28 (2,07)	1,20 – 3,65 (0,70 – 3,50)
	41 – 60	2 (7)	* (1,14)**	* (2,64)	* (1,20 – 4,40)
	61 – 80	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)
Landkreis Nienburg	bis 40	98 (113)	2,30 (1,81)	3,04 (2,74)	1,00 – 6,10 (0,70 – 5,10)
	41 – 60	30 (41)	1,79 (1,61)	3,38 (3,12)	0,80 – 6,20 (1,20 – 7,00)
	61 – 80	8 (13)	4,06 (2,15)	4,18 (3,46)	2,90 – 5,00 (1,90 – 5,00)
	> 80	0 (0)	- (*)	- (*)	- (*)
Landkreis Verden	bis 40	51 (31)	2,14 (1,94)	2,60 (2,79)	0,83 – 5,46 (1,74 – 4,60)
	41 – 60	11 (11)	2,84** (2,50)**	4,34 (2,70)	2,70 – 6,88 (1,27 – 4,50)
	61 – 80	5 (5)	4,47 (2,16)	5,02 (2,83)	3,20 – 6,52 (1,90 – 4,50)

\*) 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	43	1,38	1,66	- 21,0 %
Landkreis Heidekreis	24	2,09	1,57	+ 16,3 %
Landkreis Nienburg	39	1,88	1,49	- 0,7 %
Landkreis Verden	52	1,51	1,88	+ 18,2 %

Bereich	Grünland- zahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
				Mittel	Spanne
Landkreis Diepholz	bis 40	31 (21)	1,27 (1,35)	1,69 (2,17)	0,50 – 3,15 (0,90 – 5,00)
	41 – 60	11 (12)	1,64 (1,90)	1,60 (2,08)	0,75 – 2,50 (0,70 – 3,75)
	61 – 80	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Heidekreis	bis 40	22 (30)	1,59 (1,76)	1,60 (1,34)	0,50 – 3,60 (0,50 – 3,05)
	41 – 60	1 (3)	* (3,03)	* (1,17)	* (*)
	61 – 80	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)
Landkreis Nienburg	bis 40	29 (34)	2,12 (1,34)	1,39 (1,59)	0,51 – 3,05 (0,50 – 3,00)
	41 – 60	9 (13)	1,07 (0,95)	1,75 (1,23)	0,97 – 3,00 (0,60 – 1,80)
	61 – 80	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)
Landkreis Verden	bis 40	42 (39)	1,26 (1,66)	1,86 (1,55)	0,43 – 10,02 (0,48 – 4,50)
	41 – 60	5 (9)	2,46** (1,57)	1,98 (1,51)	1,22 – 3,00 (1,02 – 2,20)
	61 – 80	5 (4)	0,89 (3,26)	1,86 (2,12)	1,68 – 2,04 (1,50 – 3,00)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

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

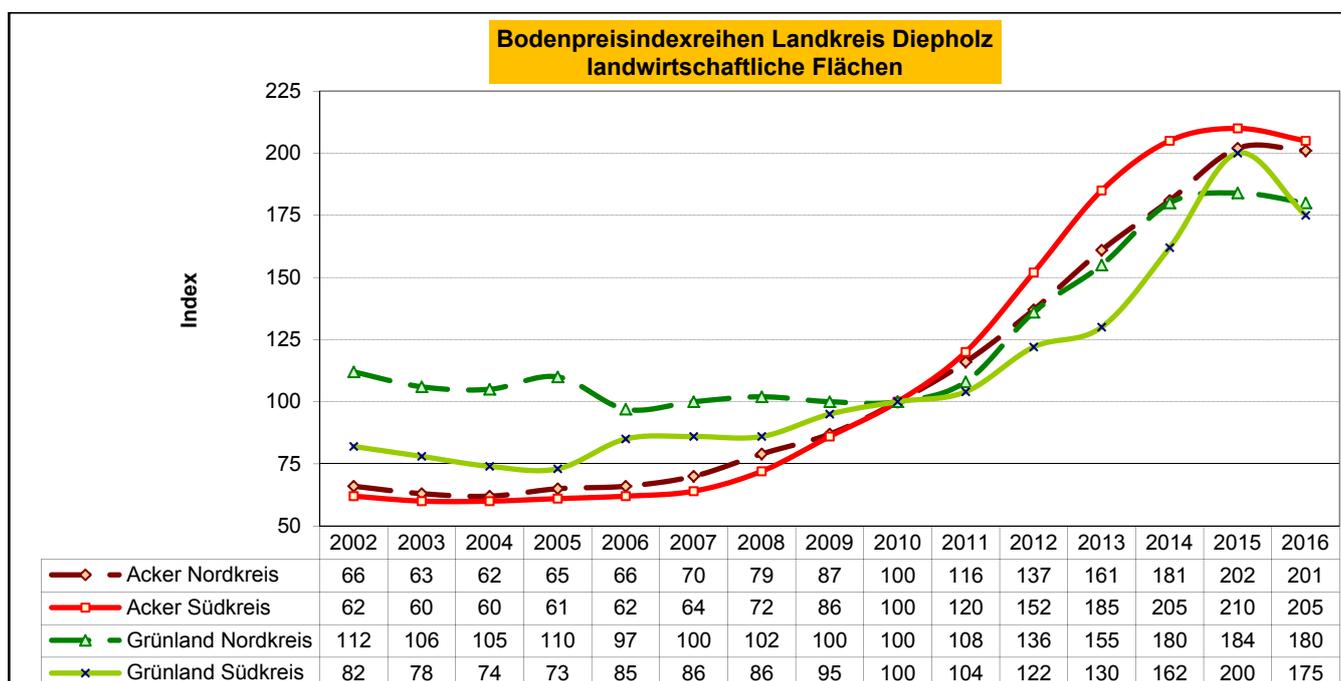
### 6.2.2 Preisentwicklung

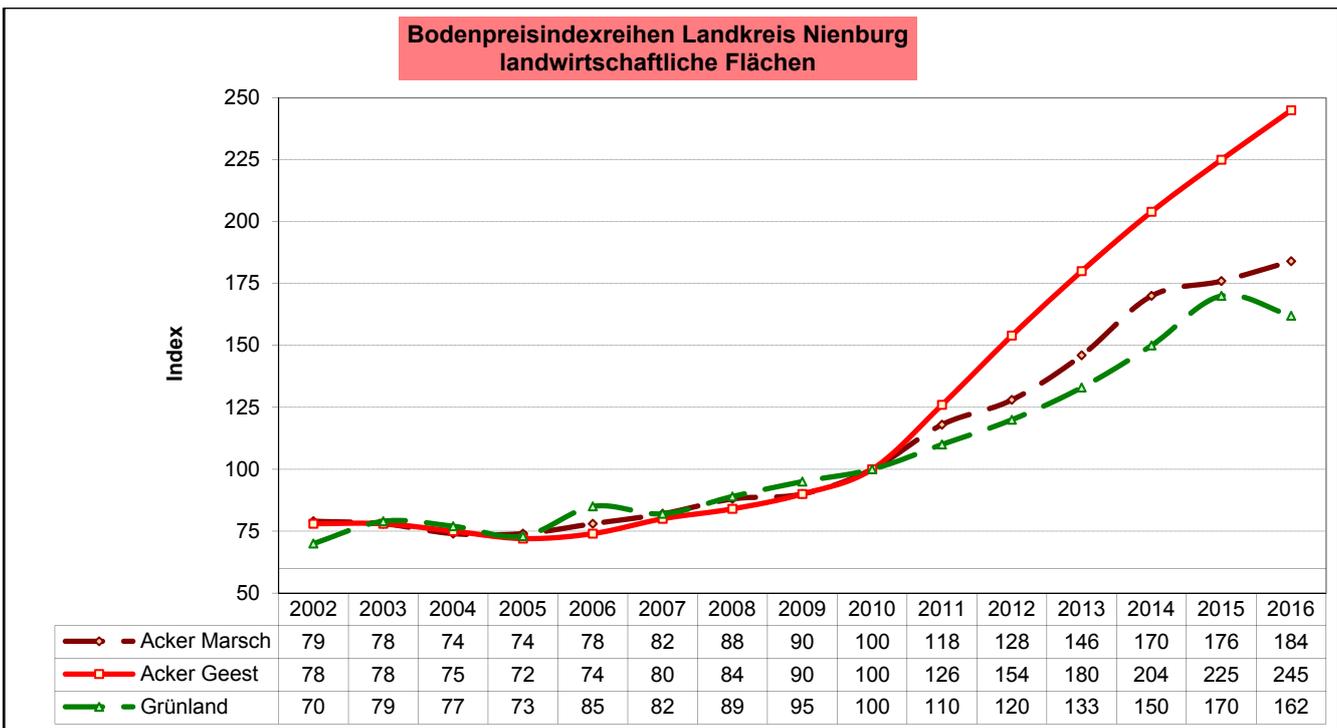
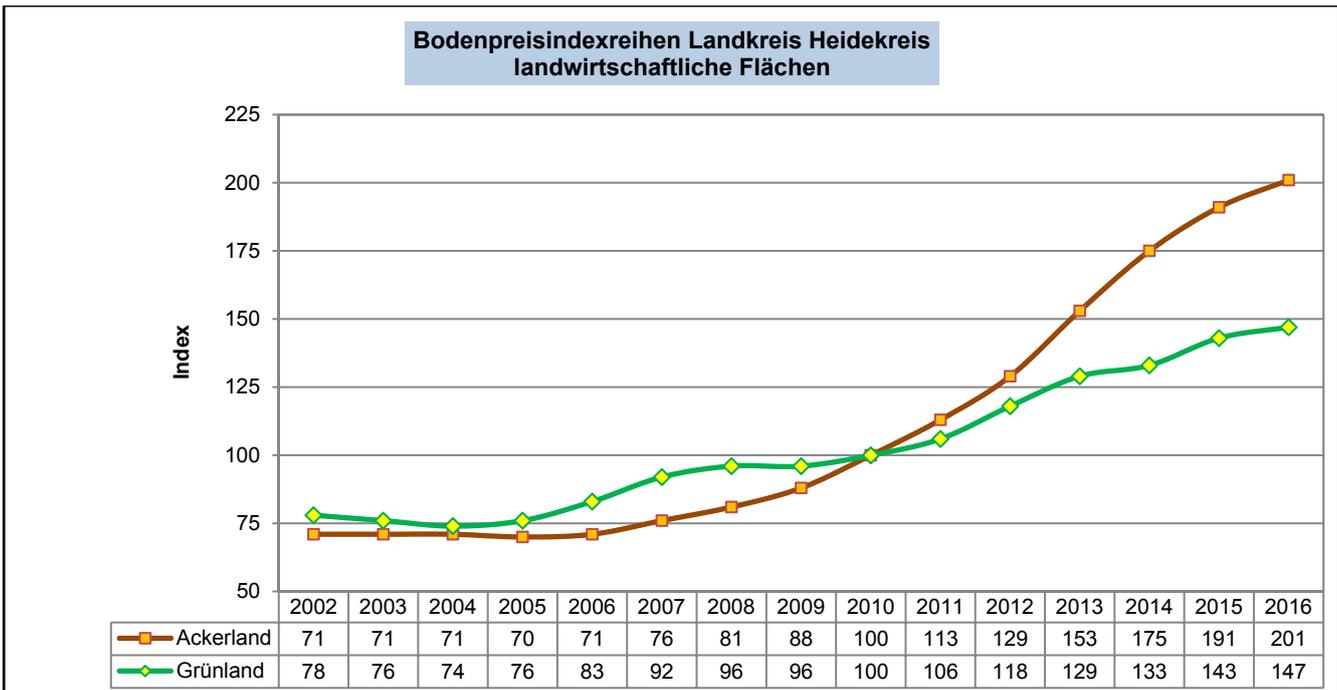
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen es auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100 ermittelt worden. Die Indexreihen wurden zum 01.07. des jeweiligen Jahres berechnet. Die in Abschnitt 6.2.3 dargestellten Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Flächengröße und Bodengüte fanden hierbei Anwendung.

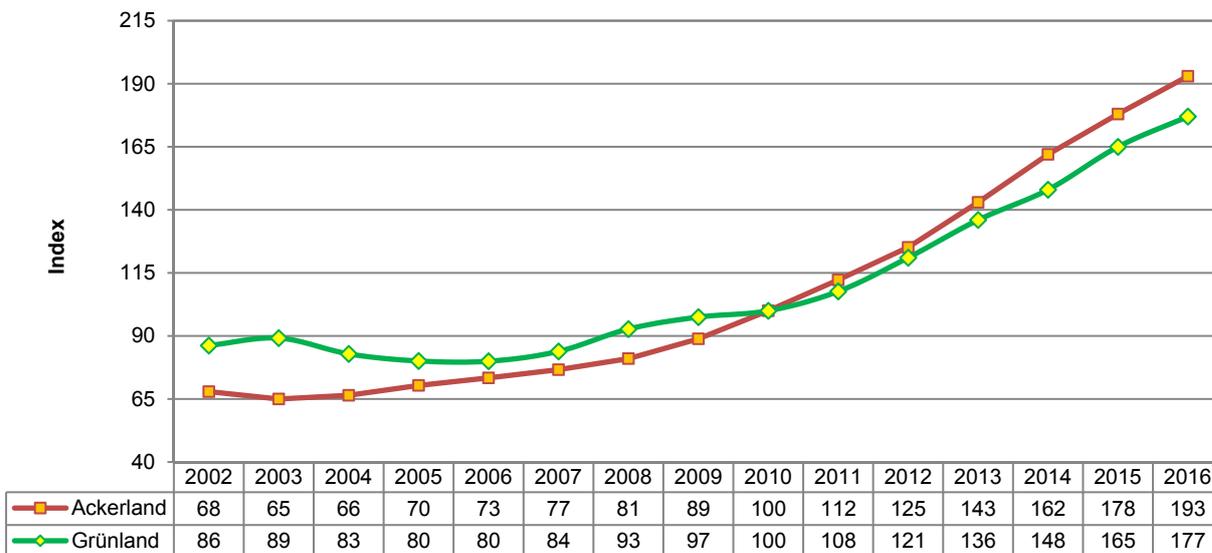
Die Indexpunkte der letzten zwei Jahre sind als vorläufige Werte zu verstehen. Sie können sich durch die Auswertung von neuen Kauffällen noch verändern, da die Jahreswerte einer rechnerischen Glättung über mehrere Jahre unterzogen werden, um überdeutliche Jahressprünge zu vermeiden.

Die folgenden Indexreihen stellen die Preisentwicklung seit 2002 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 Verden  
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. Bodenrichtwerte 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.

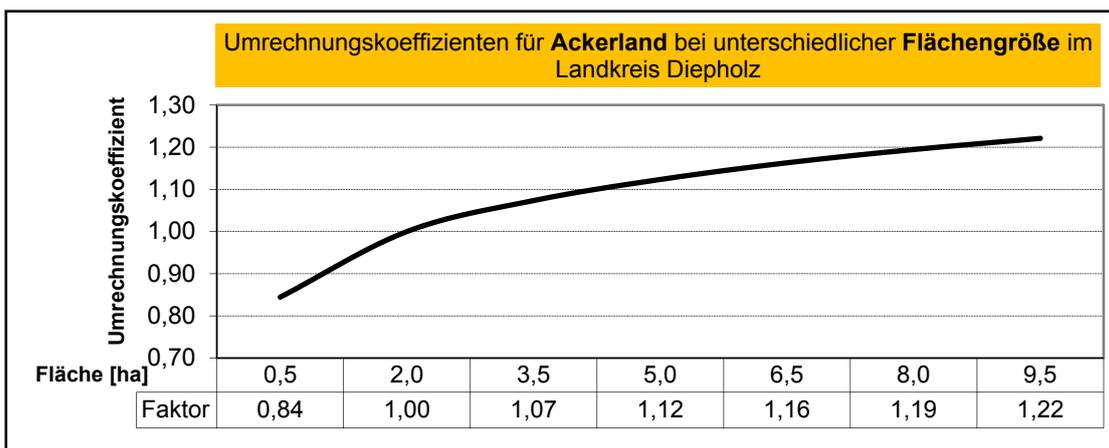
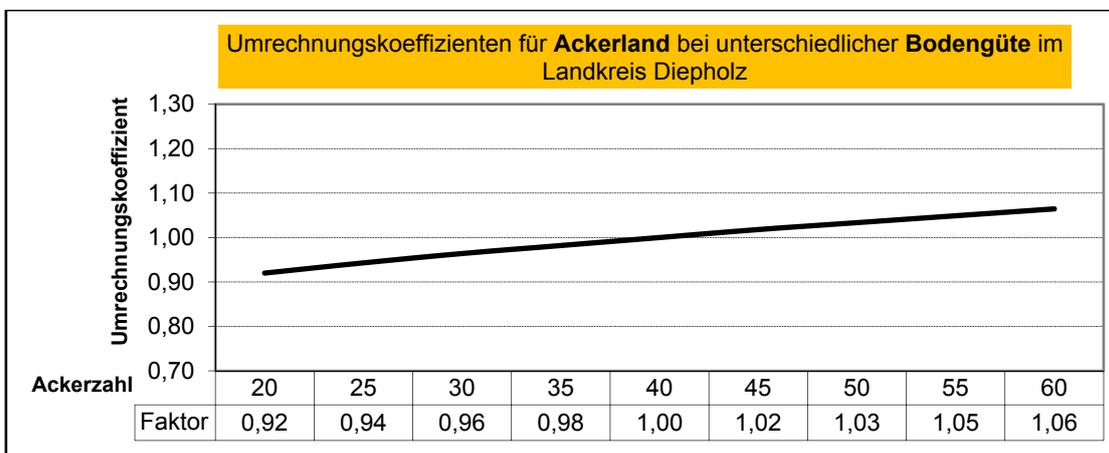
#### 6.2.3.1 Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

##### Landkreis Diepholz

Die jeweiligen Einflüsse sind in ihrer Größenordnung seit langem in etwa unverändert gewesen. Durch eine aktuelle Überprüfung mit neueren Kauffällen aus den Jahren 2012 bis 2016 ergaben sich im Vergleich zur Vorjahresauswertung Abweichungen in einzelnen Einflussmerkmalen.

Die Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> von Ackerflächen im Landkreis Diepholz werden nach dem Ergebnis der letzten Untersuchung von rund 700 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2012 bis 2016 vor allem durch die Größe der Flächen, die Form (Abweichung von regelmäßiger Form), durch eine Ortsnähe und die Bodenart (Moorböden) beeinflusst.

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



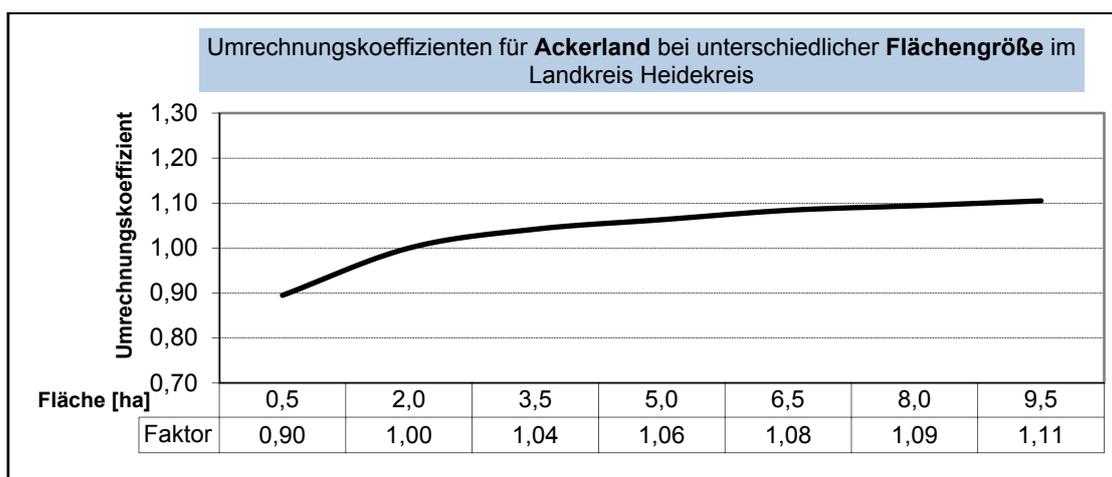
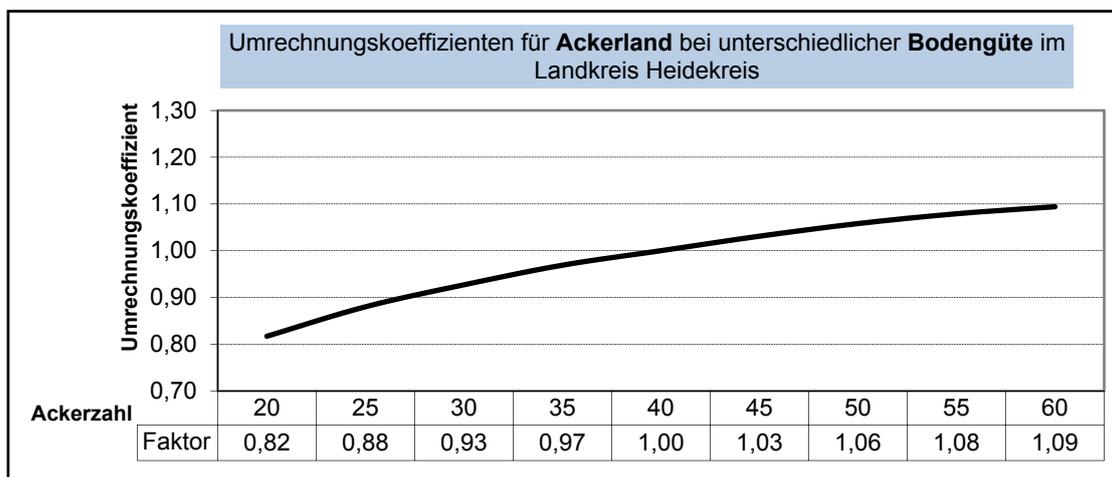
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Ackerflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m), bei unregelmäßig geformten Flächen und bei Ackerflächen auf Moorböden im Landkreis Diepholz die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich.

Ackerland Landkreis Diepholz	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,10	0,89	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. Eine Überprüfung mit aktuellen Kauffällen (bis 2016) ergab keine wesentlichen Änderungen.

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 Korrekturfaktor erforderlich.

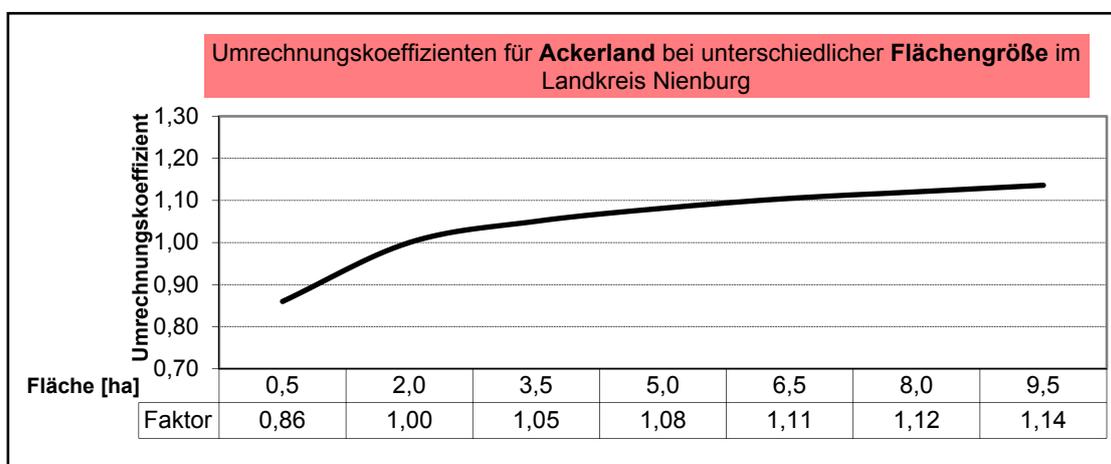
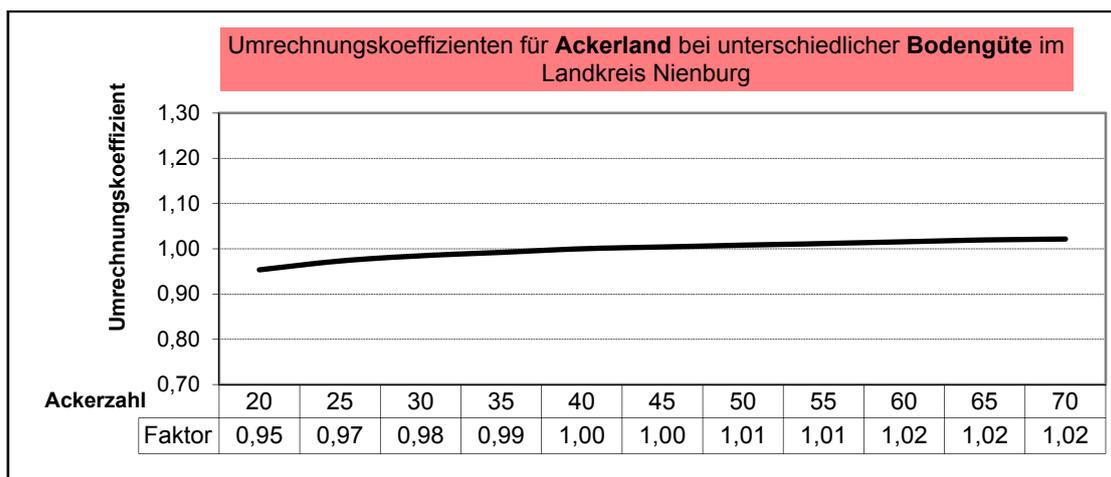
Ackerland Landkreis Heidekreis	ortsnahе Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,10	*)	*)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

**Landkreis Nienburg**

Nach einer aktuellen Analyse von rund 625 geeigneten Kauffällen aus dem Landkreis Nienburg aus den Jahren 2012 bis 2016 werden die Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> von Ackerflächen neben der Lage und dem Kaufzeitpunkt von der Bodengüte, von der Größe der Flächen, von der Ortsnähe, der Grundstücksform und der Bodenart beeinflusst. Im Vergleich zur letztjährigen Untersuchung hat der Einfluss der Bodengüte abgenommen. Der Einfluss der Flächengröße auf den Kaufpreis von Flächen mit mehr als 2 ha hat sich im Vergleich zu den Vorjahren abgeschwächt.

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



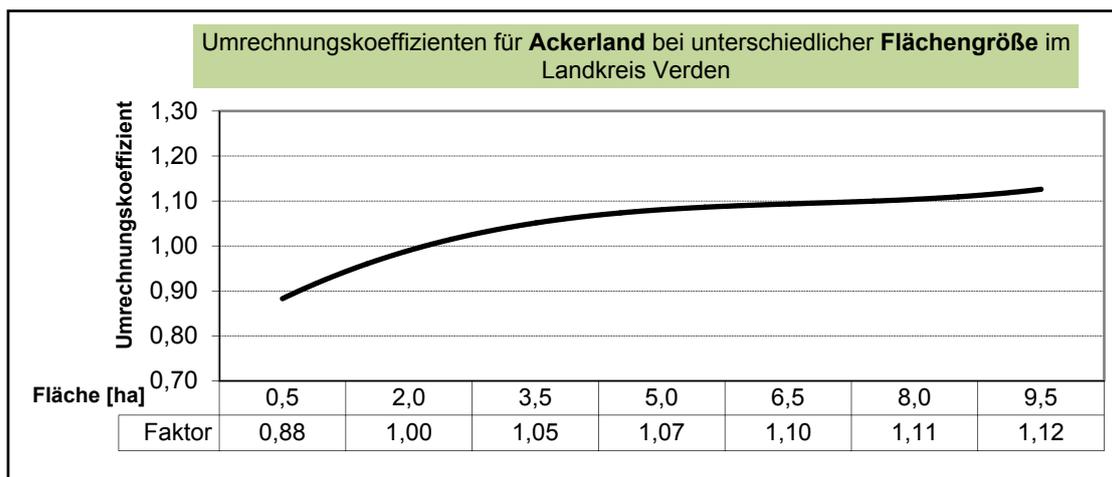
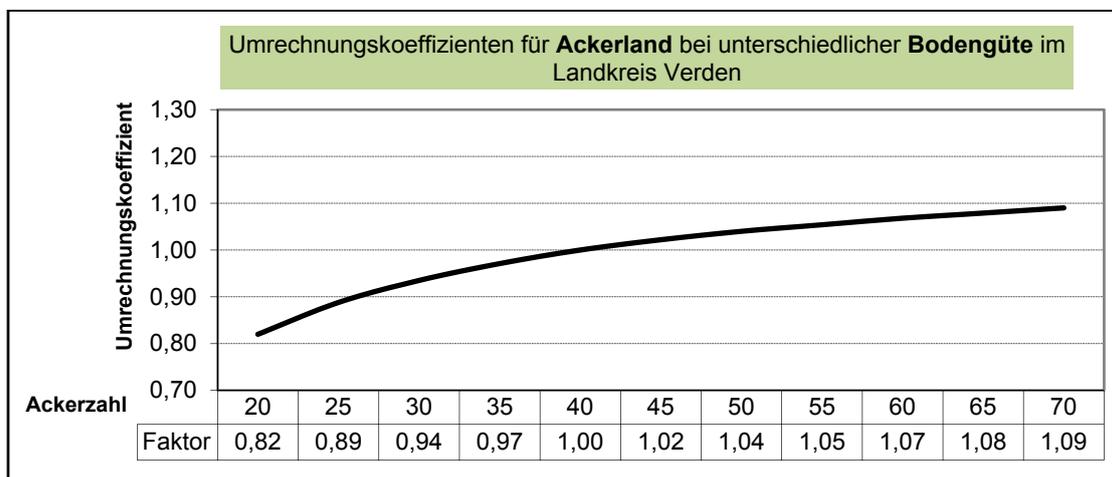
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Ackerflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m), bei unregelmäßig geformten Ackerflächen oder bei Flächen auf Moorböden nachfolgende Korrekturfaktoren erforderlich.

Ackerland Landkreis Nienburg	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,10	0,95	0,92

### Landkreis Verden

Die Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> von Ackerflächen im Landkreis Verden werden nach dem Ergebnis einer Untersuchung von 310 Kauffällen aus den Jahren 2012 bis 2016 vor allem durch die Größe der Flächen und die Bodengüte beeinflusst.

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



Die Ortsnähe und die Bodenart (Sand/Moor) stellen sich im Landkreis Verden nicht als wertbeeinflussend dar.

Ackerland Landkreis Verden	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,00	*)	1,00

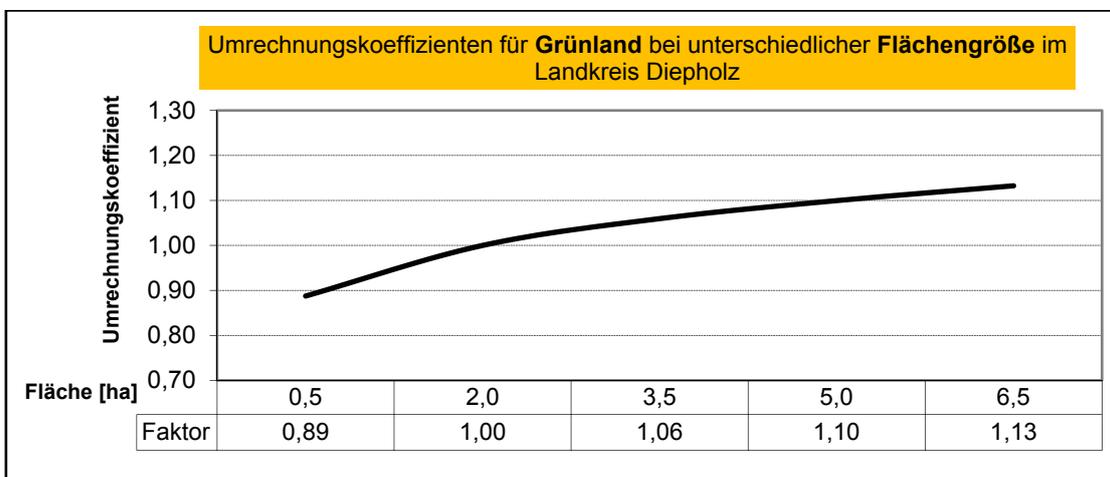
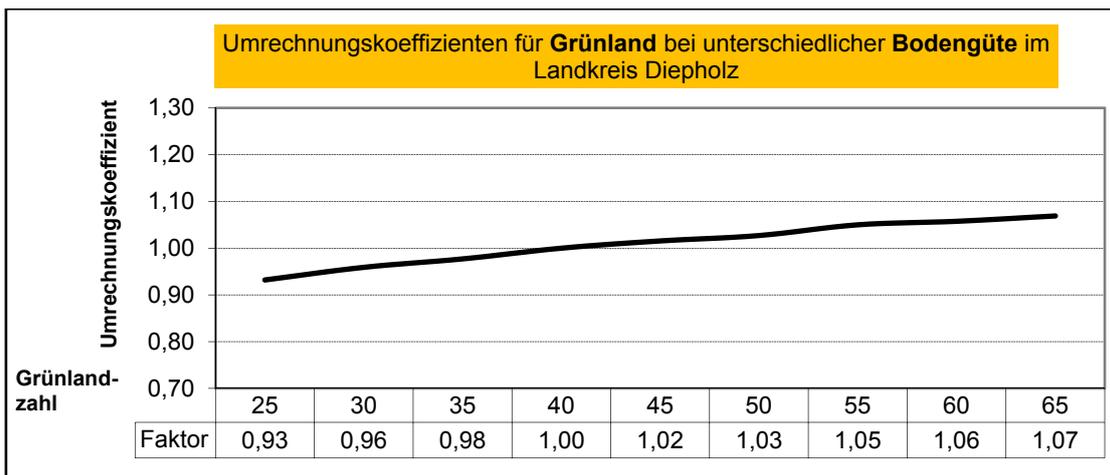
\*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

### 6.2.3.2 Umrechnungskoeffizienten für Grünland

#### Landkreis Diepholz

Das Ergebnis einer aktuellen Analyse von rund 165 Kauffällen aus den Jahren 2012 bis 2016 im Landkreis Diepholz zeigt, dass die Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> von der Lage und der Fläche beeinflusst werden. Im Vergleich zu älteren Auswertungen ist der Einfluss der Flächengröße gestiegen. Daneben sind die Bodengüte, 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.



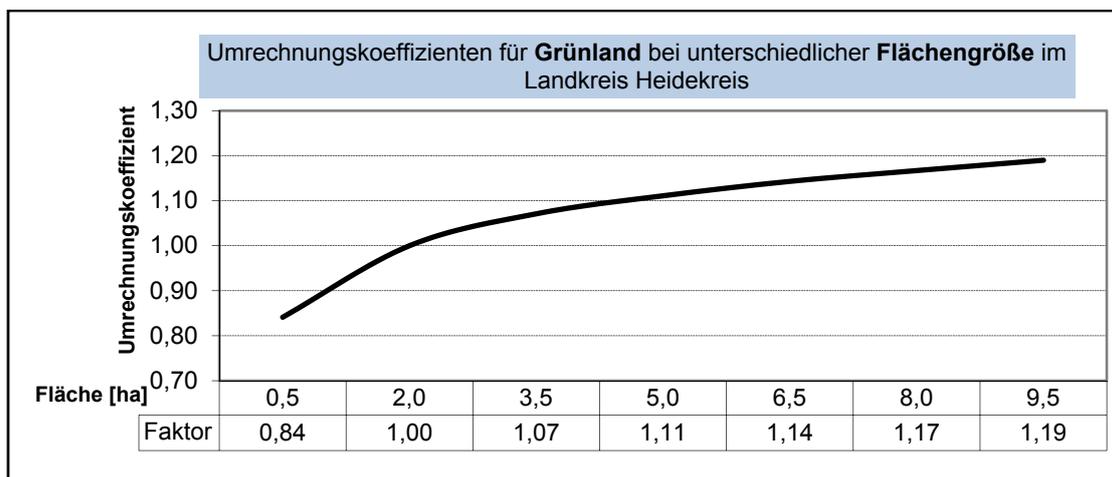
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m), bei unregelmäßig geformten Flächen und bei Grünlandflächen auf Moorböden die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich.

Grünland Landkreis Diepholz	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,12	0,97	0,91

**Landkreis Heidekreis**

Das Ergebnis einer Analyse von rund 140 Kauffällen aus den Jahren 2012 bis 2016 im Landkreis Heidekreis zeigt, dass die Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> vor allem von der Flächengröße und der Ortsnähe beeinflusst werden. Die Bodengüte (Grünlandzahl) hat keinen signifikanten Einfluss mehr gezeigt.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) von 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. Die Bodenart (Sand/Moor) stellt sich im Landkreis Heidekreis nicht als wertbeeinflussend dar.

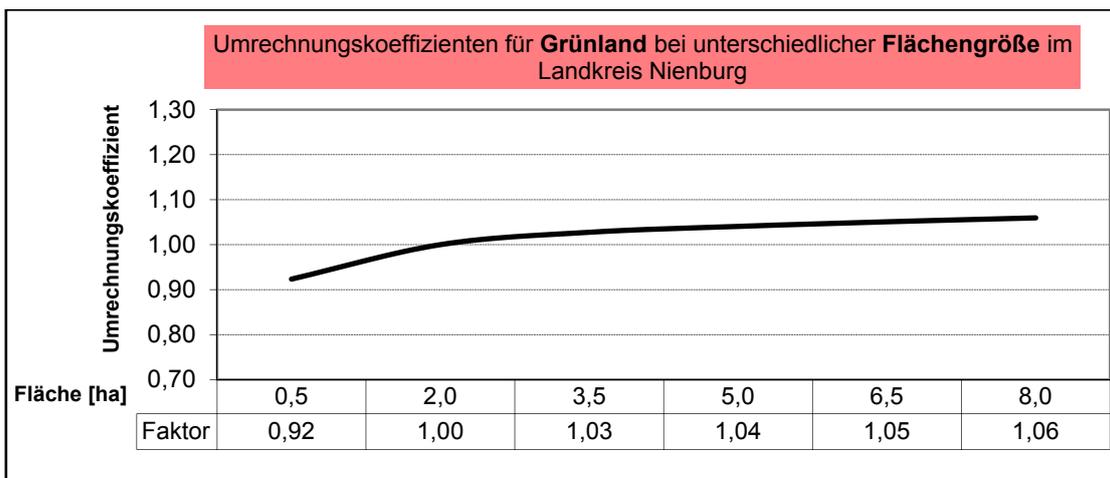
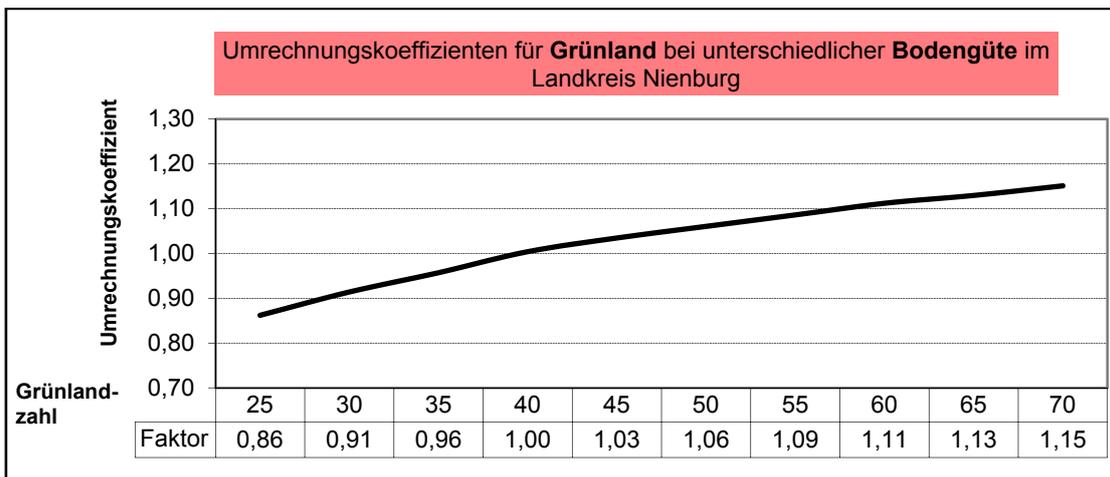
Grünland Landkreis Heidekreis	ortsnähe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,10	*)	1,00

\*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

**Landkreis Nienburg**

Das Ergebnis einer aktuellen Analyse von rund 190 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2012 bis 2016 ist den folgenden Grafiken zu entnehmen. Vor allem die Lage und zunehmend die Fläche und die Bodengüte beeinflussen den Kaufpreis/m<sup>2</sup>. Daneben sind hier die Form und die Ortsnähe wertbeeinflussend. Die Bodenart „Moor“ ist hingegen nicht mehr signifikant wertbeeinflussend.

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



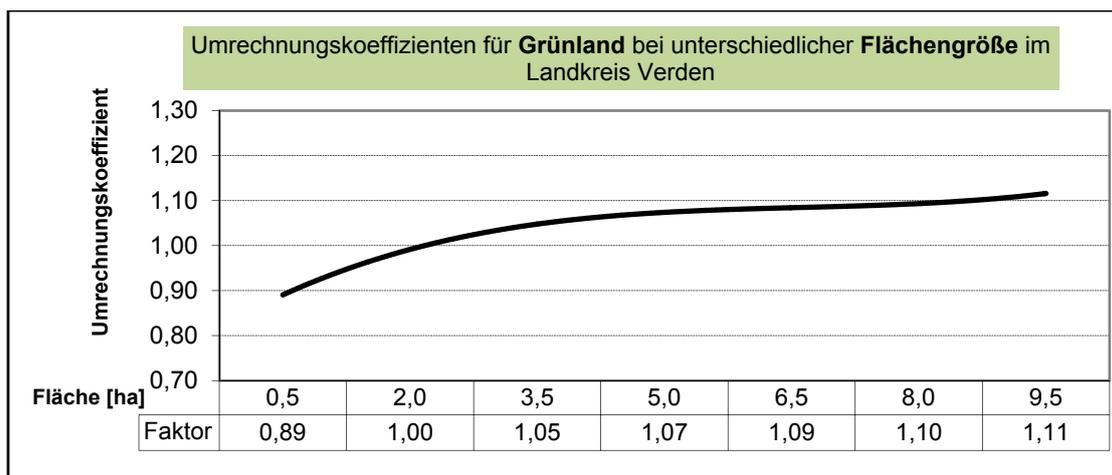
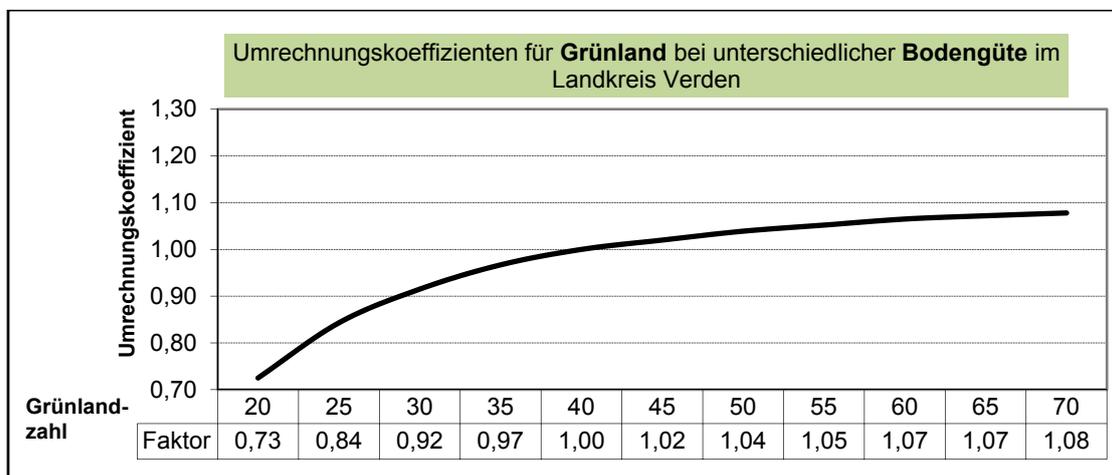
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) und bei unregelmäßig geformten Flächen die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich. Grünlandflächen auf Moorböden erzielen im Mittel keine abweichenden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

Grünland Landkreis Nienburg	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,10	0,97	1,00

**Landkreis Verden**

Das Ergebnis einer Analyse von rund 235 Kauffällen aus den Jahren 2012 bis 2016 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	1,15	*	0,94

\*) 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 2016 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>	3	- 50,0 %	↓	0,7	- 92,8 %	↓	27,8	- 90,1 %	↓
<b>Landkreis Heidekreis</b>	4	- 20,0 %	↓	2,2	- 62,0 %	↓	242,0	- 17,8 %	↓
<b>Landkreis Nienburg</b>	4	+ 33,3 %	↑	0,8	- 64,6 %	↓	33,9	- 71,8 %	↓
<b>Landkreis Verden</b>	3	+ 200 %	↑	3,1	+ 2356 %	↑	148,7	+ 843,4 %	↑

Betrachtet man die Kauffälle der letzten 5 Jahre (2012 - 2016) insgesamt, 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	28,3	4,25	3,35	125
<b>Landkreis Heidekreis</b>	12	47,2	2,42	1,25	195
<b>Landkreis Nienburg</b>	9	17,8	2,95	1,65	180
<b>Landkreis Verden</b>	4	69,9	2,40	1,45	165
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>40</b>	<b>35,8</b>	<b>3,25</b>	<b>2,30</b>	<b>140</b>

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 2016:

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	49	- 15,5 %	↓	0,8	- 10,0 %	↓	67,9	- 7,0 %	↓
Landkreis Heidekreis	68	- 4,2 %	↓	1,8	- 33,5 %	↓	142,7	- 31,9 %	↓
Landkreis Nienburg	51	+ 4,1 %	↑	1,2	+ 65,0 %	↑	99,1	+ 58,4 %	↑
Landkreis Verden	14	- 30,0 %	↓	0,5	+ 36,4 %	↑	27,4	+ 12,3 %	↑
GAG Sulingen-Verden	182	- 8,1 %	↓	4,3	- 8,8 %	↓	337,1	- 8,8 %	↓

### 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 (2012 - 2016).

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
Landkreis Diepholz	7	2014	0,45	0,65	0,25	1,00
Landkreis Heidekreis	48	2014	0,40	0,60	0,20	1,65
Landkreis Nienburg	13	2015	0,45	0,70	0,20	1,00
Landkreis Verden	19	2014	0,40	0,65	0,15	1,15
GAG Sulingen-Verden	87	2014	0,43	0,65	0,15	1,65

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 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	2012	6	0,8	1,65	0,60	3,15
	2013	8	1,3	1,23	0,85	2,00
	2014	6	1,1	0,99	0,50	2,00
	2015	3	0,9	1,98	*	*
	2016	2	0,8	1,42	*	*
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>25</b>	<b>1,0</b>	<b>1,37</b>	<b>0,50</b>	<b>3,15</b>
Nadelwald	2012	2	1,1	0,85	*	*
	2013	2	1,6	0,80	*	*
	2014	5	2,4	1,03	0,50	1,40
	2015	3	1,3	1,38	*	*
	2016	5	1,6	1,50	1,00	3,20
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>17</b>	<b>1,7</b>	<b>1,18</b>	<b>0,50</b>	<b>3,20</b>
Mischwald	2012	2	0,3	0,74	*	*
	2013	10	1,0	1,55	0,35	4,00
	2014	7	0,9	1,16	0,50	2,00
	2015	5	0,7	1,33	1,00	1,50
	2016	3	0,9	1,57	*	*
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>27</b>	<b>0,9</b>	<b>1,35</b>	<b>0,35</b>	<b>4,00</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	2012	7	0,8	0,95	0,15	1,95
	2013	3	0,9	0,41	*	*
	2014	3	0,5	0,96	*	*
	2015	2	1,1	0,68	*	*
	2016	1	*	*	*	*
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>16</b>	<b>0,8</b>	<b>0,78</b>	<b>0,15</b>	<b>2,00</b>
Nadelwald	2012	10	4,9	1,05	0,55	1,55
	2013	2	2,3	1,05	*	*
	2014	1	*	*	*	*
	2015	9	4,1	1,28	0,60	2,40
	2016	5	4,1	1,30	0,75	1,70
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>27</b>	<b>4,1</b>	<b>1,17</b>	<b>0,55</b>	<b>2,40</b>
Mischwald	2012	4	1,9	1,96	1,00	3,50
	2013	8	1,4	1,13	0,65	2,05
	2014	6	2,1	1,40	0,75	2,25
	2015	5	0,8	1,05	0,35	1,70
	2016	5	2,4	1,52	0,15	2,90
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>28</b>	<b>1,7</b>	<b>1,36</b>	<b>0,15</b>	<b>3,50</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	2012	4	0,9	0,63	0,45	0,75
	2013	0	-	-	-	-
	2014	6	0,6	0,84	0,50	1,00
	2015	3	0,9	1,12	*	*
	2016	4	2,0	1,36	1,10	1,50
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>17</b>	<b>1,1</b>	<b>0,96</b>	<b>0,45</b>	<b>1,50</b>
Nadelwald	2012	34	2,4	0,91	0,20	1,60
	2013	17	2,2	1,29	0,30	3,05
	2014	29	2,2	1,09	0,30	1,95
	2015	22	2,7	1,21	0,40	2,85
	2016	28	2,9	1,19	0,50	2,80
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>130</b>	<b>2,5</b>	<b>1,11</b>	<b>0,20</b>	<b>3,05</b>
Mischwald	2012	8	6,3	0,78	0,35	1,35
	2013	4	4,4	0,72	0,45	0,95
	2014	8	1,1	1,30	0,20	4,00
	2015	9	1,1	0,81	0,40	1,65
	2016	7	1,6	1,39	0,50	2,80
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>36</b>	<b>2,7</b>	<b>1,02</b>	<b>0,20</b>	<b>4,00</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	2012	6	1,2	0,92	0,40	1,20
	2013	4	3,0	0,96	0,20	2,35
	2014	9	0,8	0,80	0,25	1,15
	2015	5	0,8	0,88	0,35	2,00
	2016	11	1,1	1,08	0,40	2,20
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>35</b>	<b>1,2</b>	<b>0,94</b>	<b>0,20</b>	<b>2,35</b>
Nadelwald	2012	8	1,6	0,95	0,25	2,60
	2013	21	1,6	0,81	0,20	2,00
	2014	5	1,7	0,78	0,30	1,35
	2015	12	1,2	1,21	0,25	2,50
	2016	17	2,2	1,36	0,45	2,00
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>63</b>	<b>1,7</b>	<b>1,05</b>	<b>0,20</b>	<b>2,60</b>
Mischwald	2012	6	0,5	0,67	0,30	1,85
	2013	9	1,2	0,81	0,20	1,80
	2014	6	1,2	1,01	0,30	2,25
	2015	7	1,4	0,85	0,47	1,30
	2016	6	1,1	0,76	0,15	1,50
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>34</b>	<b>1,1</b>	<b>0,82</b>	<b>0,15</b>	<b>2,25</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	2012	1	*	*	*	*
	2013	2	1,5	1,00	*	*
	2014	0	-	-	-	-
	2015	6	0,7	1,55	0,80	3,25
	2016	2	0,8	2,02	*	*
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>11</b>	<b>0,8</b>	<b>1,44</b>	<b>0,55</b>	<b>3,25</b>
Nadelwald	2012	19	4,4	1,16	0,50	2,50
	2013	10	2,6	1,30	0,40	3,00
	2014	4	2,1	1,08	1,00	1,20
	2015	5	2,3	1,75	0,65	2,65
	2016	3	6,3	1,48	*	*
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>41</b>	<b>3,6</b>	<b>1,28</b>	<b>0,40</b>	<b>3,00</b>
Mischwald	2012	1	*	*	*	*
	2013	4	2,4	0,88	0,40	1,50
	2014	2	3,6	1,27	*	*
	2015	1	*	*	*	*
	2016	2	0,4	1,42	*	*
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>10</b>	<b>1,7</b>	<b>1,11</b>	<b>0,40</b>	<b>1,85</b>

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

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

In den folgenden Tabellen sind die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre (2012 – 2016) 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
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
2016	10	0,24	0,15	0,50
<b>5-Jahreswerte</b>	<b>133</b>	<b>0,21</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
2012	33	0,24	0,20	1,00
2013	4	0,36	0,25	0,55
2014	0	-	-	-
2015	4	0,33	0,15	0,50
2016	2	0,65	*	*
<b>5-Jahreswerte</b>	<b>43</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
2012	7	0,34	0,15	0,65
2013	15	0,26	0,10	0,50
2014	19	0,35	0,10	1,00
2015	10	0,30	0,15	0,55
2016	9	0,28	0,10	0,45
<b>5-Jahreswerte</b>	<b>60</b>	<b>0,31</b>	<b>0,10</b>	<b>1,00</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
2012	5	0,53	0,30	1,00
2013	3	0,44	*	*
2014	12	0,84	0,15	2,00
2015	6	0,48	0,40	0,55
2016	11	0,78	0,10	1,80
<b>5-Jahreswerte</b>	<b>37</b>	<b>0,69</b>	<b>0,10</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 40 % 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 (2012 – 2016) dargestellt. Hierbei wurden nur Kauffälle, 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	7	3,75	2,00	5,50	1,35	0,95	2,35
Landkreis Nienburg	0	-	-	-	-	-	-
Landkreis Heidekreis	6	1,40	0,75	2,00	1,40	1,20	2,00
Landkreis Verden	7	2,35	0,35	6,60	1,40	0,50	3,50
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>20</b>	<b>2,65</b>	<b>0,35</b>	<b>6,60</b>	<b>1,40</b>	<b>0,50</b>	<b>3,50</b>

## 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>	63	- 13,7 %	↓	2,1	- 27,6 %	↓	61,1	+ 36,1 %	↑
<b>Landkreis Heidekreis</b>	40	- 23,1 %	↓	1,0	-60,0 %	↓	92,8	+ 13,6 %	↑
<b>Landkreis Nienburg</b>	55	- 26,7 %	↓	6,6	+ 24,5 %	↑	81,3	+ 46,8 %	↑
<b>Landkreis Verden</b>	33	+ 6,5 %	↑	0,6	- 50,0 %	↓	6,1	- 69,2 %	↓
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	191	- 17,3 %	↓	10,3	- 14,2 %	↓	241,3	+ 19,5 %	↑

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

### 7.1 Abbauland

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

Die folgende Tabelle zeigt den Gesamtumsatz von Abbauland im Berichtsjahr 2016:

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
<b>Landkreis Diepholz</b>	6	+ 500 %	↑	0,8	- 2,3 %	↓	18,4	+ 13,7 %	↑
<b>Landkreis Heidekreis</b>	2	+ 200 %	↑	0,03	-	↑	2,9	-	↑
<b>Landkreis Nienburg</b>	22	+ 57,1 %	↑	6,0	+ 47,0 %	↑	50,5	+ 26,5 %	↑
<b>Landkreis Verden</b>	0	- 100 %	↓	-	- 100 %	↓	-	- 100 %	↓
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	30	+ 76,5 %	↑	6,8	+ 18,6 %	↑	71,8	+ 5,0 %	↑

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 (2007 - 2016) 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	10	4,50 (0,45 – 6,95)	0,90 (0,80 – 1,00)	2,70 (1,40 – 4,00)	k. A.
Torf	15	1,20 (0,50 – 3,55)	*	*	k. A.

Durchschnittspreise (2007 - 2016) 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	3	3,00	*	*	*

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Durchschnittspreise (2012 - 2016) 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	5	5,30 (4,00 – 8,40)	1,70 (1,70 – 1,70)	2,80 (2,30 – 3,30)	k. A.
Kies	46	10,50 (7,00 – 15,75)	2,40 (1,30 – 4,50)	8,15 (5,20 – 12,10)	k. A.
Torf	10	1,85 (0,95 – 2,95)	0,50 (0,40 – 0,70)	1,65 (1,40 – 2,35)	k. A.

Durchschnittspreise (2007 - 2016) 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	8	5,00 (1,25 – 8,30)	1,05 (0,50 – 1,60)	4,75 (1,55 – 7,80)	0,70 (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 der Energieerzeugung dienende Flächen (ohne landwirtschaftliche Anbauflächen) gehandelt.

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

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Um- satz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Um- satz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
<b>Landkreis Diepholz</b>	2	- 60,0 %	↓	0,2	- 79,1 %	↓	0,5	- 82,8 %	↓
<b>Landkreis Heidekreis</b>	1	+ 100 %	↑	*	-	↑	*	-	↑
<b>Landkreis Nienburg</b>	1	- 80,0 %	↓	0,1	- 71,7 %	↓	0,6	- 81,6 %	↓
<b>Landkreis Verden</b>	3	+ 200 %	↑	0,2	+ 259 %	↑	1,9	+ 217 %	↑
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	7	- 36,4 %	↓	0,7	- 36,9 %	↓	5,7	- 16,8 %	↓

\*) 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 (2012 - 2016)				
Nutzung	Anzahl	mittlere Fläche (ha)	Kaufpreis/Fläche (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
<b>Landkreis Diepholz</b>				
Biogas	6	1,0	8,95	5,00 – 13,30
Wind	3	2,6	5,20	*
Sonne	15	1,3	9,30	4,00 – 25,20
sonstige	1	*	*	*
<b>Landkreis Heidekreis</b>				
Biogas	9	0,6	4,70	1,00 – 8,65
Wind	0	-	-	-
Sonne	0	-	-	-
sonstige	0	-	-	-
<b>Landkreis Nienburg</b>				
Biogas	6	1,0	7,40	3,00 – 12,00
Wind	2	*	*	*
Sonne	7	4,7	8,15	3,30 – 17,50
sonstige	1	*	*	*
<b>Landkreis Verden</b>				
Biogas	0	-	-	-
Wind	1	*	*	*
Sonne	1	*	*	*
sonstige	3	0,6	12,60	*
<b>GAG Sulingen-Verden</b>				
Biogas	21	0,8	6,70	1,00 – 13,30
Wind	6	1,7	6,65	1,00 – 10,00
Sonne	23	2,4	8,90	3,30 – 25,20
sonstige	5	0,6	14,00	5,50 – 22,25
<b>Gesamt</b>	<b>55</b>	<b>1,5</b>	<b>8,30</b>	<b>1,00 – 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 (2012 - 2016) 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	34,00	559	103	33	10 – 70
Stuhr/Syke/Weyhe in Ortsrandlage	14	8,60	974	87	12	5 – 30
übriger Landkreis	25	11,70	443	42	29	10 – 75
übriger Landkreis in Ortsrandlage	4	3,40	1254	10	37	25 – 55
<b>Landkreis Diepholz</b>	<b>64</b>	<b>18,00</b>	<b>648</b>	<b>70</b>	<b>27</b>	<b>5 – 75</b>

Private Grünflächen (2012 - 2016) 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	25	19,50	575	61	38	5 – 85
in Ortsrandlage	17	8,60	502	47	19	5 – 30
<b>Landkreis Heidekreis</b>	<b>42</b>	<b>15,10</b>	<b>545</b>	<b>55</b>	<b>30</b>	<b>5 – 85</b>

Private Grünflächen (2012 - 2016) 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>	30	7,90	525	25	35	10 – 90
Bodenrichtwert über 40 €/m <sup>2</sup>	6	14,90	445	50	31	10 – 55
in Ortsrandlage	6	5,30	548	28	25	10 – 50
<b>Landkreis Nienburg</b>	<b>42</b>	<b>8,50</b>	<b>517</b>	<b>29</b>	<b>33</b>	<b>10 – 90</b>

Private Grünflächen (2012 - 2016) 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 Ortslage Bodenrichtwert bis 50 €/m <sup>2</sup>	14	12,50	680	34	36	15 – 65
in Ortslage Bodenrichtwert über 50 €/m <sup>2</sup>	12	12,60	535	94	14	5 – 20
in Ortsrandlage	9	12,40	590	84	18	5 – 50
<b>Landkreis Verden</b>	<b>35</b>	<b>12,50</b>	<b>607</b>	<b>68</b>	<b>24</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 niedrigerem 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 meist niedriger gehandelt:

Hausgärten und Kleingartenparzellen (2012 - 2016)						
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>	22	9,30	1.204	42	32	10 – 85
Stuhr/Syke/Weyhe	4	17,30	554	105	16	10 – 25
übriger Landkreis	18	7,50	1.349	27	33	10 – 85
<b>Landkreis Heidekreis</b>	8	8,30	1.576	37	17	5 – 35
<b>Landkreis Nienburg</b>	11	5,50	926	19	29	5 – 45
<b>Landkreis Verden</b>	9	8,00	1.942	50	18	5 – 50

\*) Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland

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

## 7.4 Wasserflächen

Der Gesamtumsatz von Wasserflächen im Berichtsjahr 2016 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>	8	- 27,3 %	↓	0,2	- 23,2 %	↓	13,6	+ 9,0 %	↑
<b>Landkreis Heidekreis</b>	5	+ 400 %	↑	0,02	- 78,6 %	↓	3,4	- 71,6 %	↓
<b>Landkreis Nienburg</b>	2	- 33,3 %	↓	0,04	+ 288 %	↑	1,9	- 33,3 %	↓
<b>Landkreis Verden</b>	2	- 75,0 %	↓	0,00	- 78,6 %	↓	0,1	- 66,0 %	↓
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>17</b>	<b>- 26,1 %</b>	<b>↓</b>	<b>0,2</b>	<b>- 31,8 %</b>	<b>↓</b>	<b>19,1</b>	<b>- 31,3 %</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 (2012 - 2016)					
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	1.500 – 124.680	2,75	0,30	10,70
<b>Landkreis Heidekreis</b>	15	2.690 – 120.000	1,25	0,45	3,40
<b>Landkreis Nienburg</b>	6	2.500 – 81.170	1,70	0,25	4,00
<b>Landkreis Verden</b>	5	785 – 7.460	3,85	1,00	7,65
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>48</b>	<b>785 – 124.680</b>	<b>2,25</b>	<b>0,25</b>	<b>10,70</b>

Durchschnittspreise Gräben (2012 - 2016)					
Bereich	Anzahl	Flächen (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )	
				von	bis
<b>Landkreis Diepholz</b>	7	110 – 1.970	1,20	0,50	2,55
<b>Landkreis Heidekreis</b>	1	*	*	*	*
<b>Landkreis Nienburg</b>	6	55 – 2.685	0,45	0,25	1,00
<b>Landkreis Verden</b>	3	20 – 280	3,25	*	*
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>17</b>	<b>20 – 2.685</b>	<b>0,60**</b>	<b>0,25</b>	<b>8,18</b>

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

\*\*) Median

### 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 2016 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>	6	- 76,9 %	↓	0,4	- 46,7 %	↓	5,0	- 38,2 %	↓
<b>Landkreis Heidekreis</b>	4	+ 33,3 %	↑	0,03	- 68,6 %	↓	0,3	- 41,9 %	↓
<b>Landkreis Nienburg</b>	6	- 72,7 %	↓	0,01	- 98,9 %	↓	0,7	- 81,9 %	↓
<b>Landkreis Verden</b>	4	+/- 0,0 %	→	0,00	- 42,1 %	↓	0,8	+ 1,8 %	↑
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>20</b>	<b>- 63,6 %</b>	↓	<b>0,5</b>	<b>- 68,5 %</b>	↓	<b>6,8</b>	<b>- 48,0 %</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 bebauete 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 zu prüfen.

#### 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. Bei 40 Verkäufen landwirtschaftlicher Flächen, die im Berichtsjahr für eine künftige Nutzung als Verkehrsfläche erworben wurden, wurde im Durchschnitt ein Preis von 14 % über dem jeweiligen Bodenrichtwert gezahlt.

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

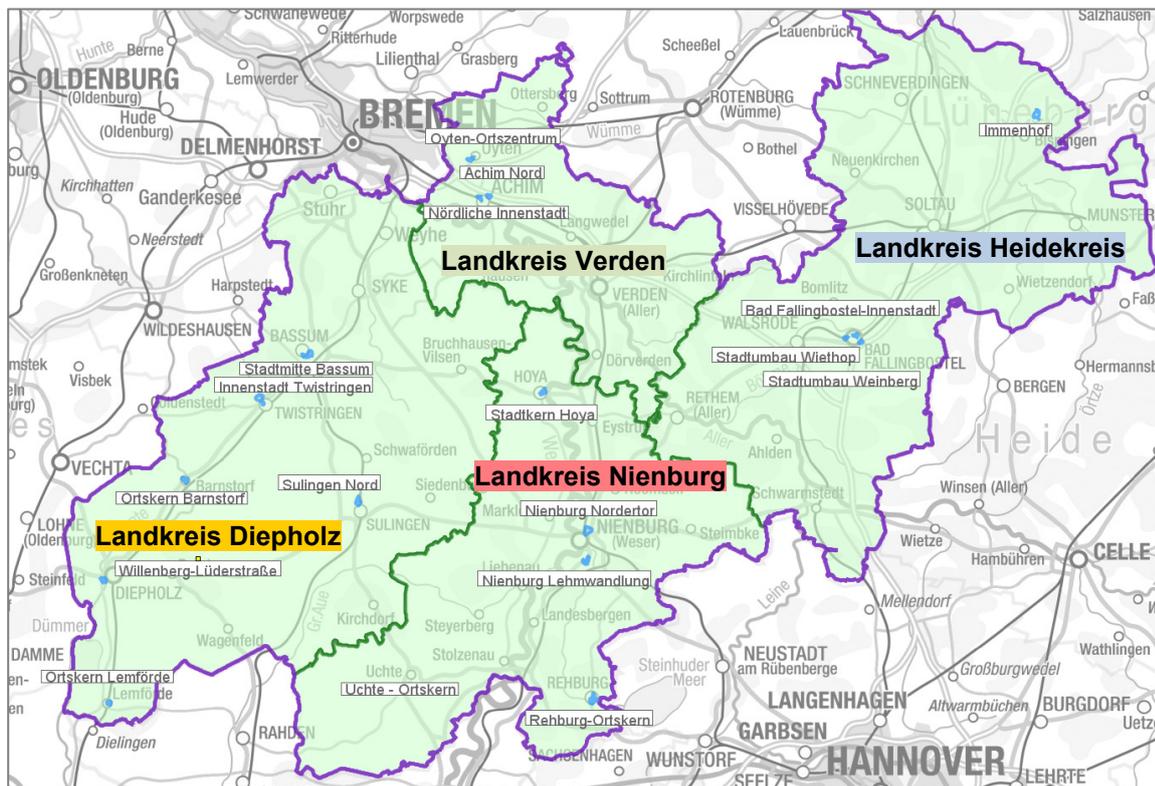
Auf Grund des 1972 in Kraft getretenen Städtebauförderungsgesetzes, dessen novellierte Bestimmungen in das BauGB Eingang fanden, wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mehrere förmliche Sanierungsverfahren eingeleitet und mittlerweile zum Teil abgeschlossen. Die im Verfahren 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 Ende 2017 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 ebenfalls für Ende 2017 geplant.

Im Bereich der Siedlung „Diepholz-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 wurden 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 €.

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 2017 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 2016 abgeschlossen worden. 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.

Daneben sind hier zwei förmliche Sanierungsverfahren zum Stadtumbau im Bereich „Wiethop“ und „Weinberg“ eingeleitet worden. Hier hat der Gutachterausschuss bereits Anfangswerte im sanierungsunbeeinflussten Zustand beschlossen.

### **Landkreis Nienburg**

Im Bereich der Siedlung Lehmwandlung in der Stadt Nienburg ist 1998 ein 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.

Im Jahr 2016 ist das Sanierungsgebiet "Soziale Stadt Nordertor" als förmliches Sanierungsgebiet beschlossen worden. Hier sollen in diesem Jahr die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte durch den Gutachterausschuss ermittelt werden.

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 Sanierungsmaßnahme ist Ende 2016 planmäßig beendet worden.

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.

Im Ortskern der Stadt Hoya ist 2015 im Rahmen des Programmes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ein förmliches Sanierungsverfahren eingeleitet worden. Hier hat der Gutachterausschuss bereits einige Gutachten für Ankäufe zum sanierungsunbeeinflussten Wert erstattet. Im Jahre 2017 sollen die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte ermittelt werden.

### **Landkreis Verden**

In Achim wurde mit Satzungsbeschluss vom 08.02.2001 für den Stadtteil „Achim Nord - Magdeburger Viertel“ ein 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 Sachverständigen 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, deren Gebäude 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 der Bodengüte 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.



## 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 31.12.2015
- 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

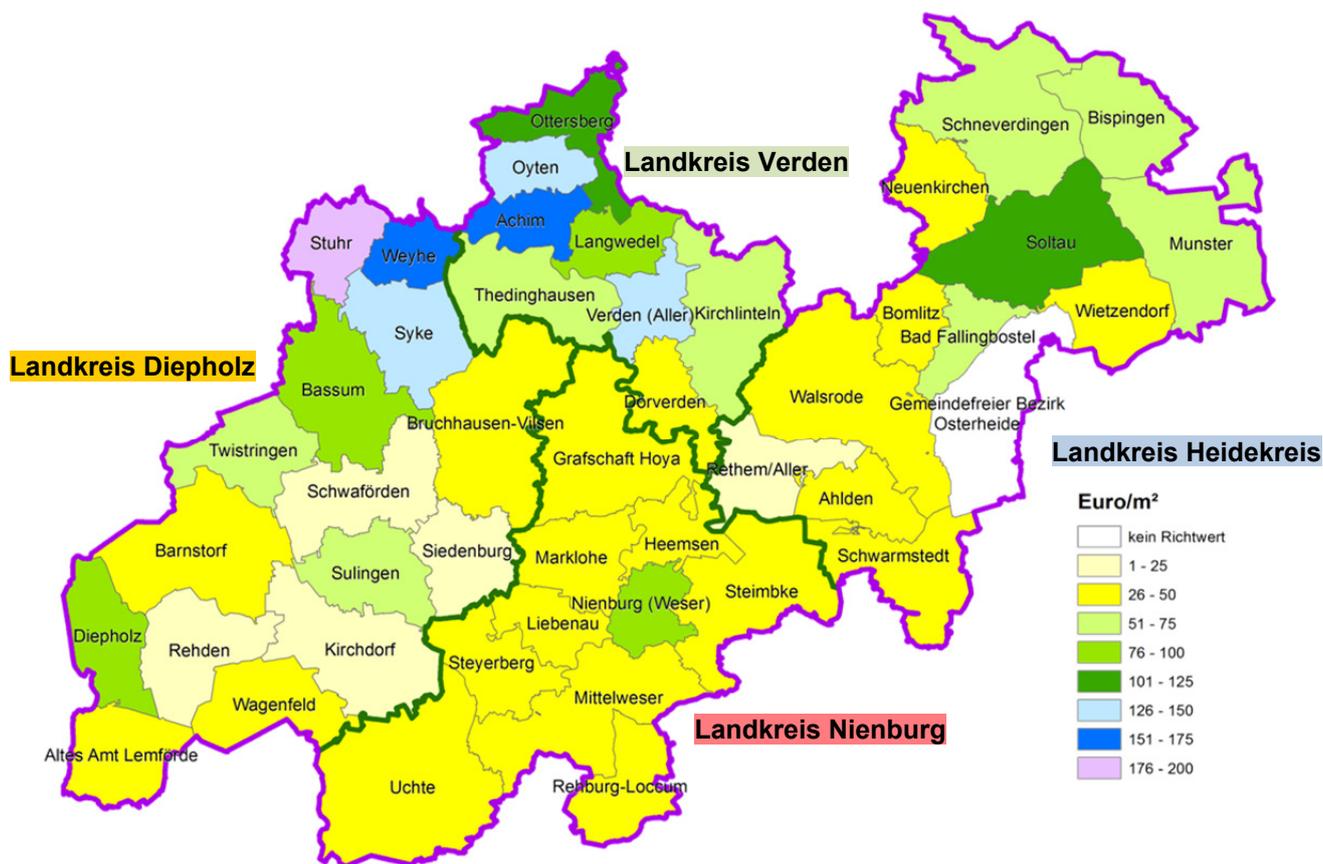
<b>Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2016</b>				<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des</b>					
<b>Landkreis Diepholz</b> Gemeinde/Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner in 1000	Zen- tralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute 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	6,3	G	Fleckengemeinde	70	56	30			
Bassum	15,8	G	Stadtgemeinde	88	76	42			
Bassum/Nordwohld	1,6	G	Ortsteil Stadtgemeinde	64	52				
Borstel	1,2		Landgemeinde		24	18			
Bruchhausen-Vilsen	7,3	G	Fremdenverkehrsort	80	65	44			
Diepholz	16,7	M	Kreisstadt	110	80	48		58	
Hüde	1,2		Fremdenverkehrsort	76	68	56			
Kirchdorf	2,1	G	Landgemeinde	28	24	18			
Lemförde	3,1	G	Fleckengemeinde	74	54	30			
Rehden	2,1	G	Landgemeinde	38	28	22			
Schwaförden	1,5	G	Landgemeinde		24				
Schwarme	2,5		Landgemeinde	46	42	30			
Siedenburg	1,3	G	Landgemeinde		20				
Stuhr	33,1	M	Großstadtrandlage	220	185	94			
Sulingen	12,7	M	Stadtgemeinde	84	56	36		36	
Syke	24,0	M	Stadtgemeinde	170	135	92		94	
Twistringen	12,2	G	Stadtgemeinde	82	66	40			
Wagenfeld	7,1	G	Landgemeinde	60	36	24			
Weyhe	30,4	G	Großstadtrandlage	260	175	95			

<b>Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2016</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
				€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
* Ahlden / Ahlden	1,5	G	Landgemeinde		27				
* Ahlden / Hodenhagen	3,2	G	Landgemeinde	60	42				
Bispingen / Bispingen	2,5	G	Fremdenverkehrsort		55				
Bad Fallingb. / Bad Fallingb.	10,7	G	Kreisstadt	70	64	48			39
Schneverdingen / Schneverdingen	13,3	G	Fremdenverkehrsort	85	85	60		75	60
Soltau	21,4	M	Stadtgemeinde	110	95	80	85	75	65
Neuenkirchen	5,6	G	Landgemeinde		30				
Walsrode / Walsrode	15,5	M	selbständige Stadt	92	80	36	70	60	40

<b>Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2016</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
				€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Eystrup	3,3	G	Landgemeinde	46	36	32			
Hoya	3,8	G	Stadtgemeinde	56	48	35		50	
Liebenau	3,7	G	Fleckengemeinde	42	40	38		36	30
Linsburg	0,9	G	Landgemeinde	48	40				
Marklohe	4,4	G	Landgemeinde	80	50	37			
Nienburg	31,2	M	Kreisstadt	175	88	57	175	84	57
Rehburg	10,1	G	Stadtgemeinde	56	45	43			43
Steyerberg	5,3	G	Fleckengemeinde	47	36	28			
Stolzenau	7,5	G	Landgemeinde	52	45	26		45	35
Uchte/ Uchte	4,9	G	Fleckengemeinde	62	38	30		35	

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2016				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Verden Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
	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>
Verden	27,0	M	Kreisstadt	210	160	95		140	85
Achim	31,2	M	Großstadtrandlage	210	180			150	98
Oyten	15,6	G	Großstadtrandlage	185	150			130	
Langwedel	14,4	G	Landgemeinde	125	100	78			

Übersicht Bodenrichtwerte Wohnbauland zum 31.12.2016



8.2.2 Gewerbliches Bauland

<b>Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2016</b>										
<b>Landkreis Diepholz</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) €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage (MI) €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage (MD) €/m <sup>2</sup>	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>
Barnstorf	6,3	58	50	38	26	8	6	58		
Bassum	15,8	130	100	76	18	15	13	130	98	
Bruchhausen - Vilsen	7,3	92	79	46	30	13	10	79	74	
Diepholz	16,7	160	104	90	32	24	12	104	82	
Stuhr	33,1	170	130	105	60	40	25	170	130	
Sulingen	12,7	110	90	78		14	10	110	74	
Syke	24,0	230	160	100	40	28	20	230	160	
Twistringen	12,2	104	82	70		15	13	82	70	
Weyhe	30,4	260	145	100	80	25	20	220	165	

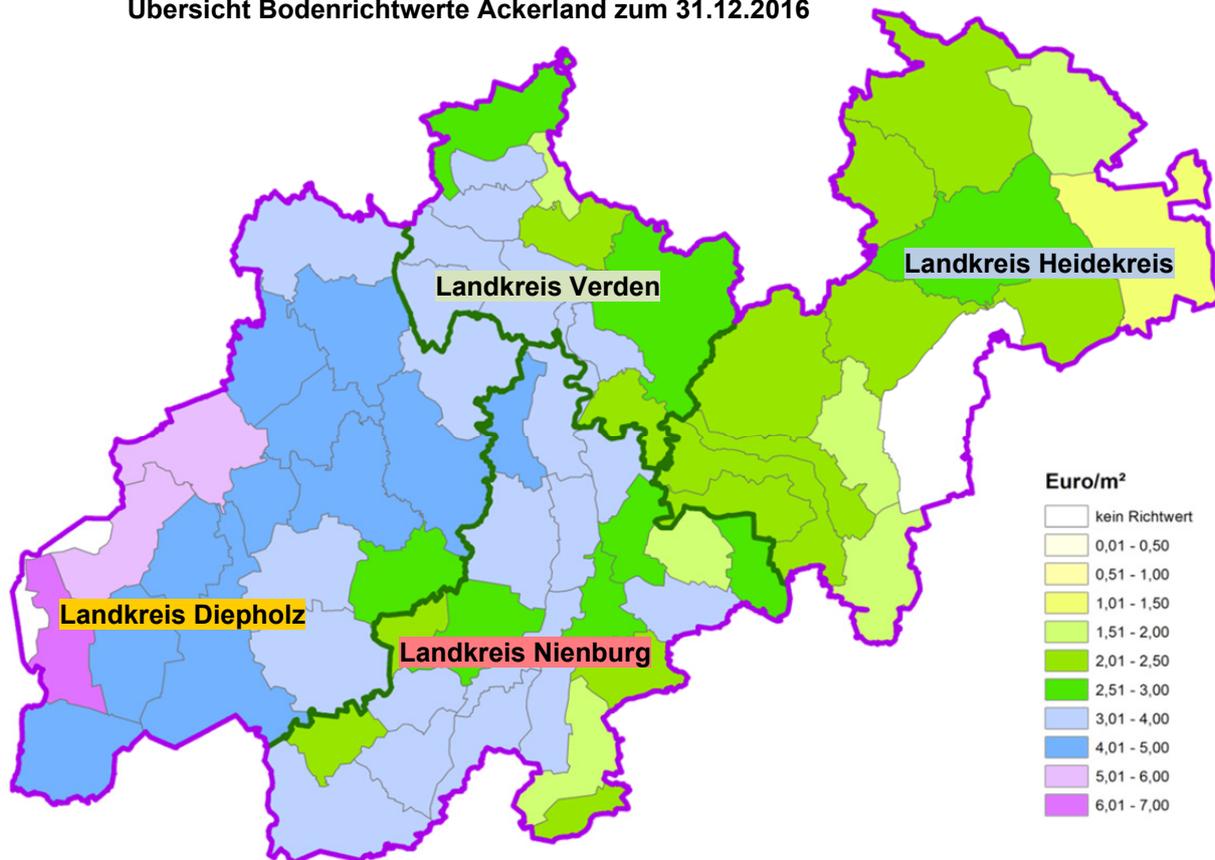
<b>Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2016</b>										
<b>Landkreis Heidekreis</b> Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner  in 1000	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung		
		gute Lage (MK) €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage (MI) €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage (MD) €/m <sup>2</sup>	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>
* Ahlden	7,0		50				20			
Bispingen	6,4		60				15			
Bad Fallingb. / Bad Fallingb.	10,8	110	55				28			
Schneverdingen / Schneverdingen	13,3	135	110				20			
Soltau	21,4	210	120				30	120		
Walsrode / Walsrode	15,5	215	85				25			

<b>Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2016</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) €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage (MI) €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage (MD) €/m <sup>2</sup>	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>
Hoya	3,8	76	66	60	25	10			60	
Nienburg	31,2	600	400	200	76	25	20	340	200	60
Rehburg	10,2	48	43	38		12		48	43	
Stolzenau	7,5	65	55	50		15	10	65	55	50
Uchte	4,9	50	40	32			10		40	

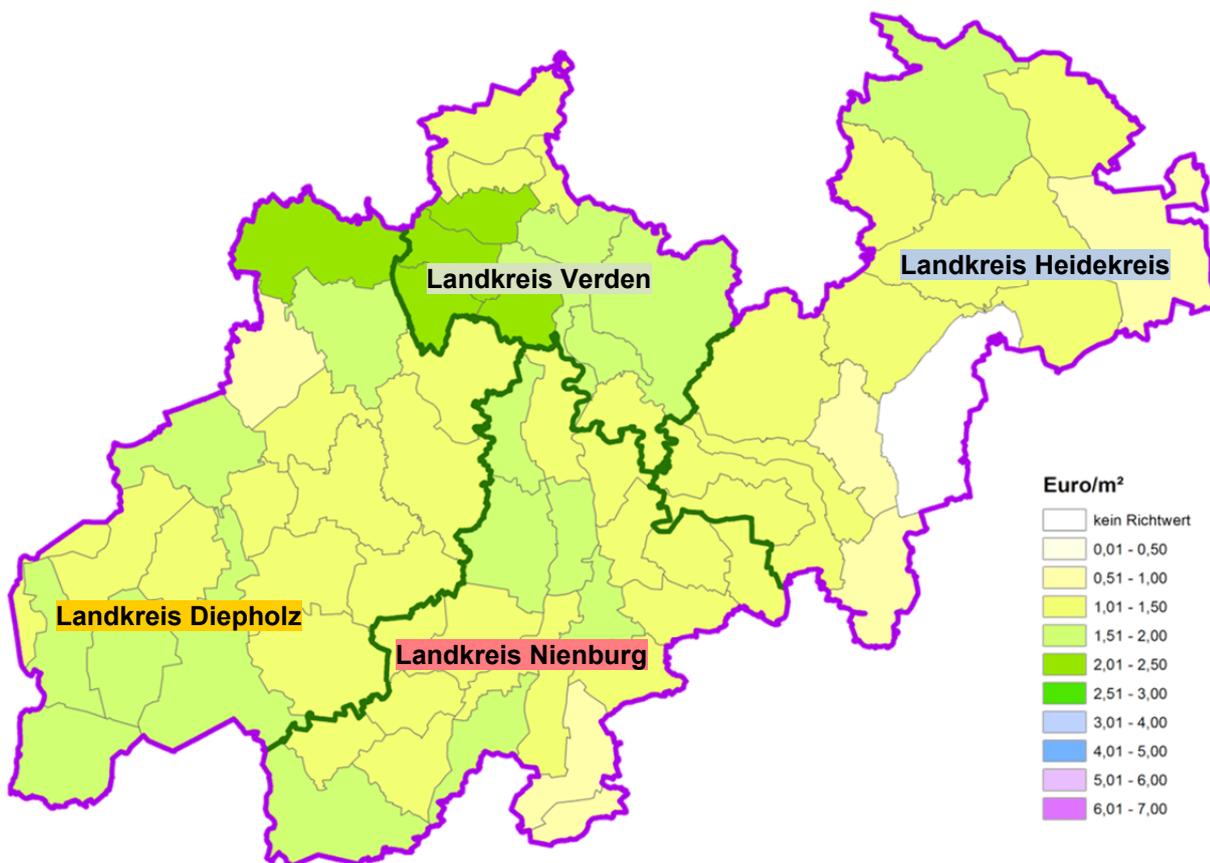
<b>Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2016</b>										
<b>Landkreis Verden</b> Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner in 1000	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung		
		gute Lage (MK) €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage (MI) €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage (MD) €/m <sup>2</sup>	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>
Achim	31,2	265	210		50	40				
Oyten	15,6		195			38				
Langwedel	14,4		110			26				
Dörverden	9,0		55							
Kirchlinteln	10,1					22				
Ottersberg	12,4		105			25				
*Thedinghausen	14,9		95			18				
Verden	27,0	330	260	170		30			85	

8.2.3 Land- und Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

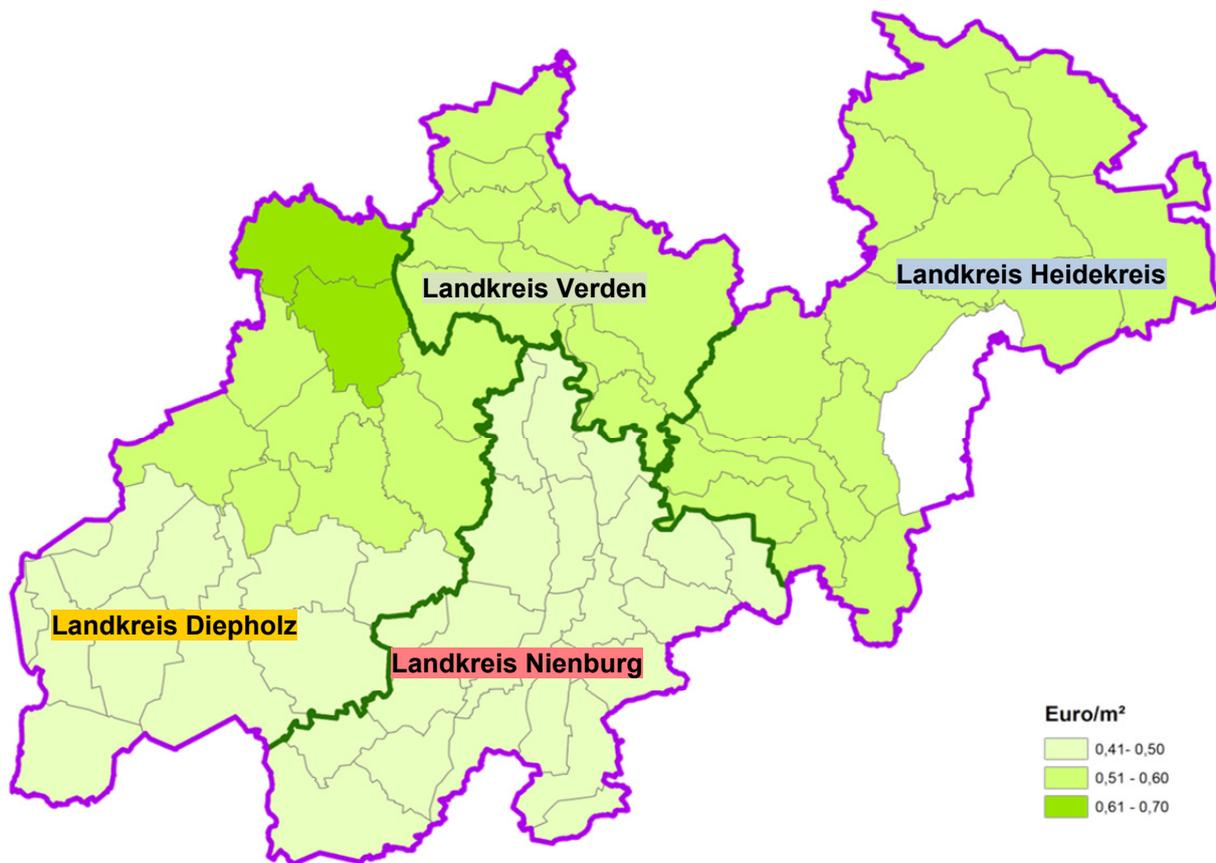
Übersicht Bodenrichtwerte Ackerland zum 31.12.2016



Übersicht Bodenrichtwerte Grünland zum 31.12.2016



Übersicht Bodenrichtwerte Forstflächen ohne Bestand zum 31.12.2016



## 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>	1.377	- 4,3 %	↓	289,4	- 0,7 %	→	297,2	+ 4,7 %	↑
<b>Landkreis Heidekreis</b>	953	+ 4,2 %	↑	241,3	+ 41,9 %	↑	216,3	+ 8,3 %	↑
<b>Landkreis Nienburg</b>	778	- 2,5 %	↓	111,8	+ 7,9 %	↑	170,1	+ 11,6 %	↑
<b>Landkreis Verden</b>	761	- 6,2 %	↓	206,2	- 18,5 %	↓	158,6	- 9,2 %	↓
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>3.869</b>	<b>- 2,4 %</b>	↓	<b>848,7</b>	<b>+ 3,8 %</b>	↑	<b>842,3</b>	<b>+ 3,9 %</b>	↑

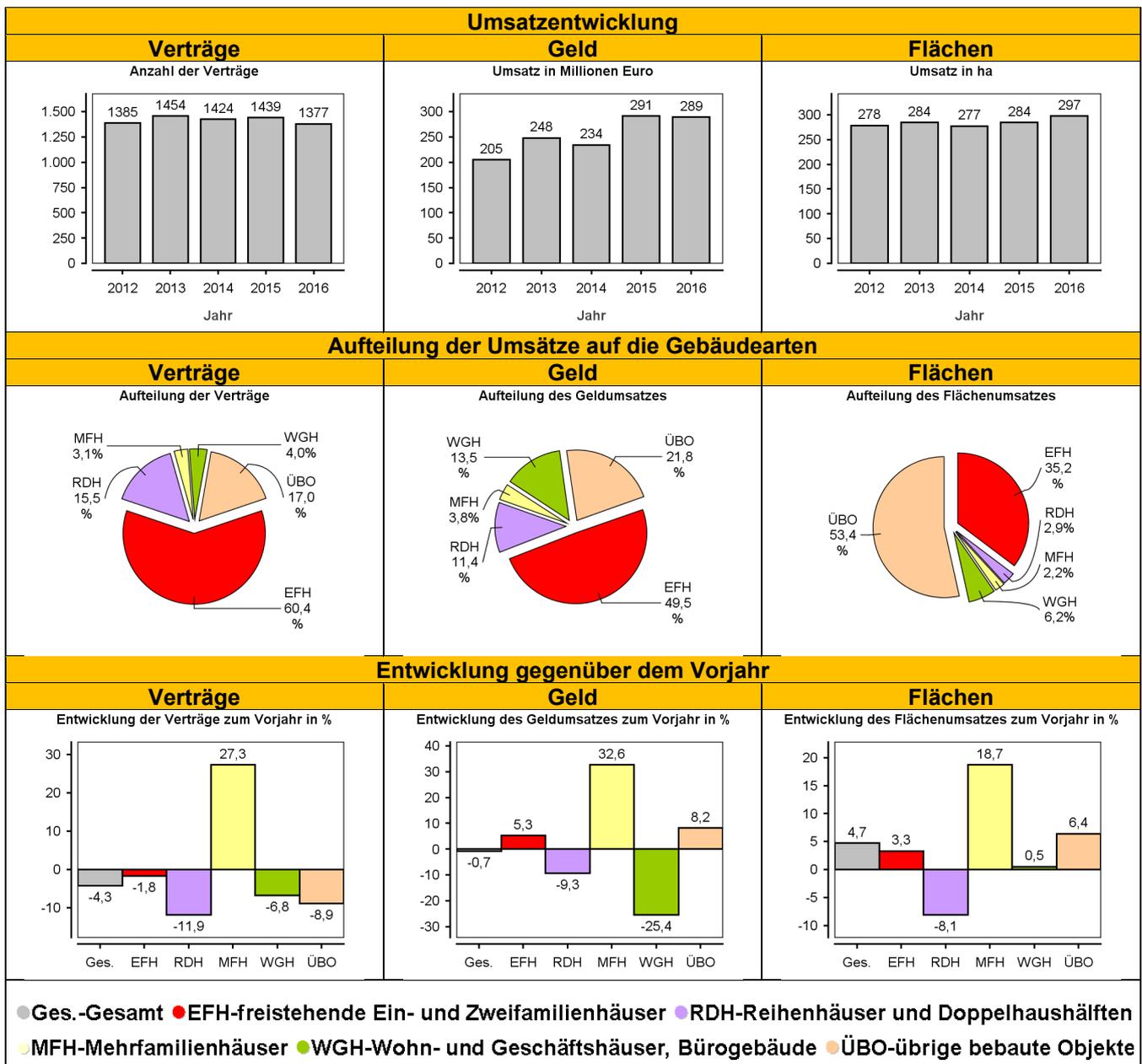
Im Abschnitt 9.1 werden zunächst die Umsatzentwicklung und die Anteile einzelner Gebäudearten am Gesamtumsatz in den Landkreisen dargestellt.

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

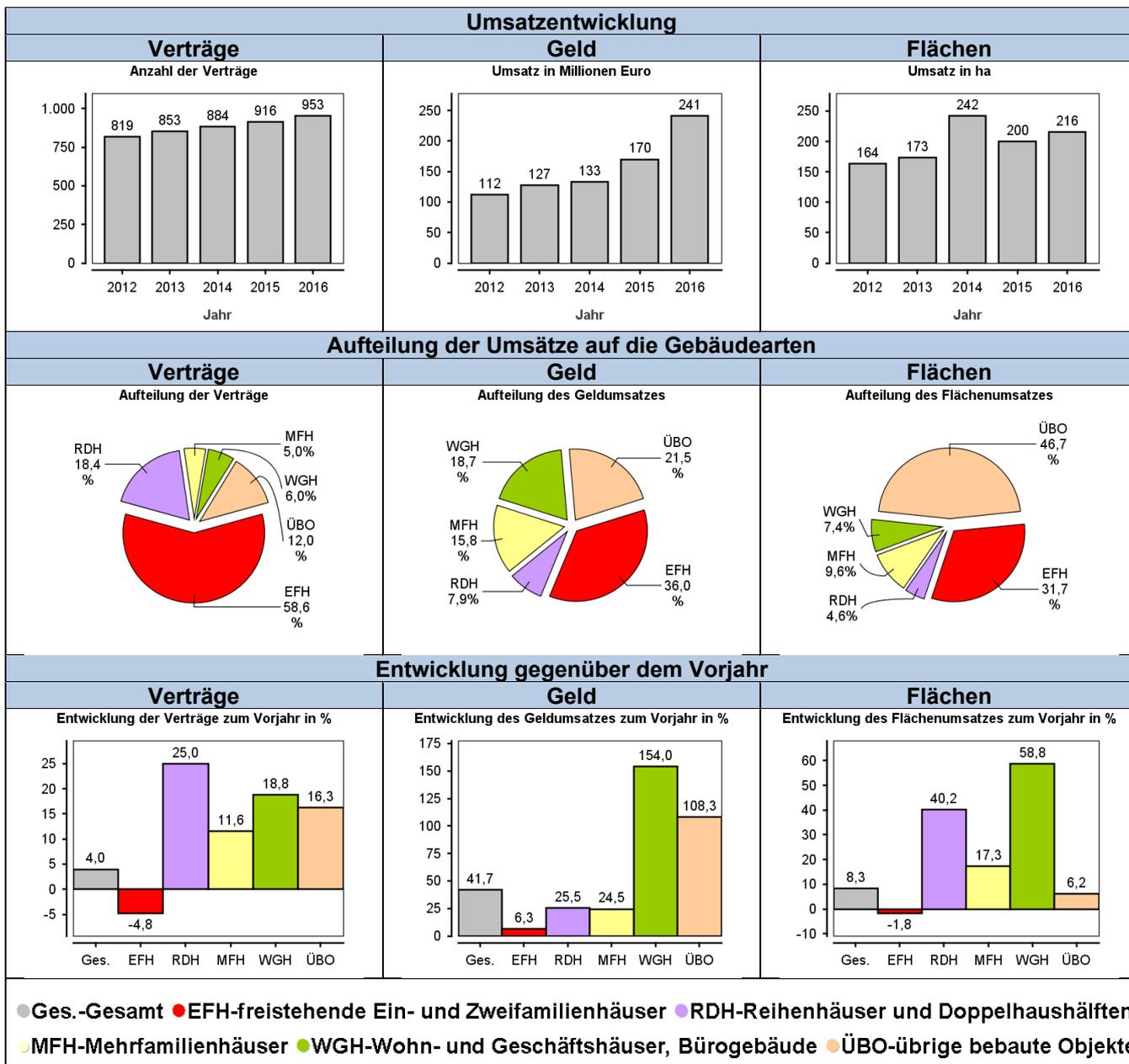
Für die Ableitung dieser und weiterer für die Wertermittlung erforderlicher Daten, z. B. Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren, kann aus dem Gesamtumsatz jeweils nur eine Teilmenge von geeigneten Kauffällen verwendet werden, und zwar Kauffälle für selbständige nutzbare Objekte des gewöhnlichen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

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

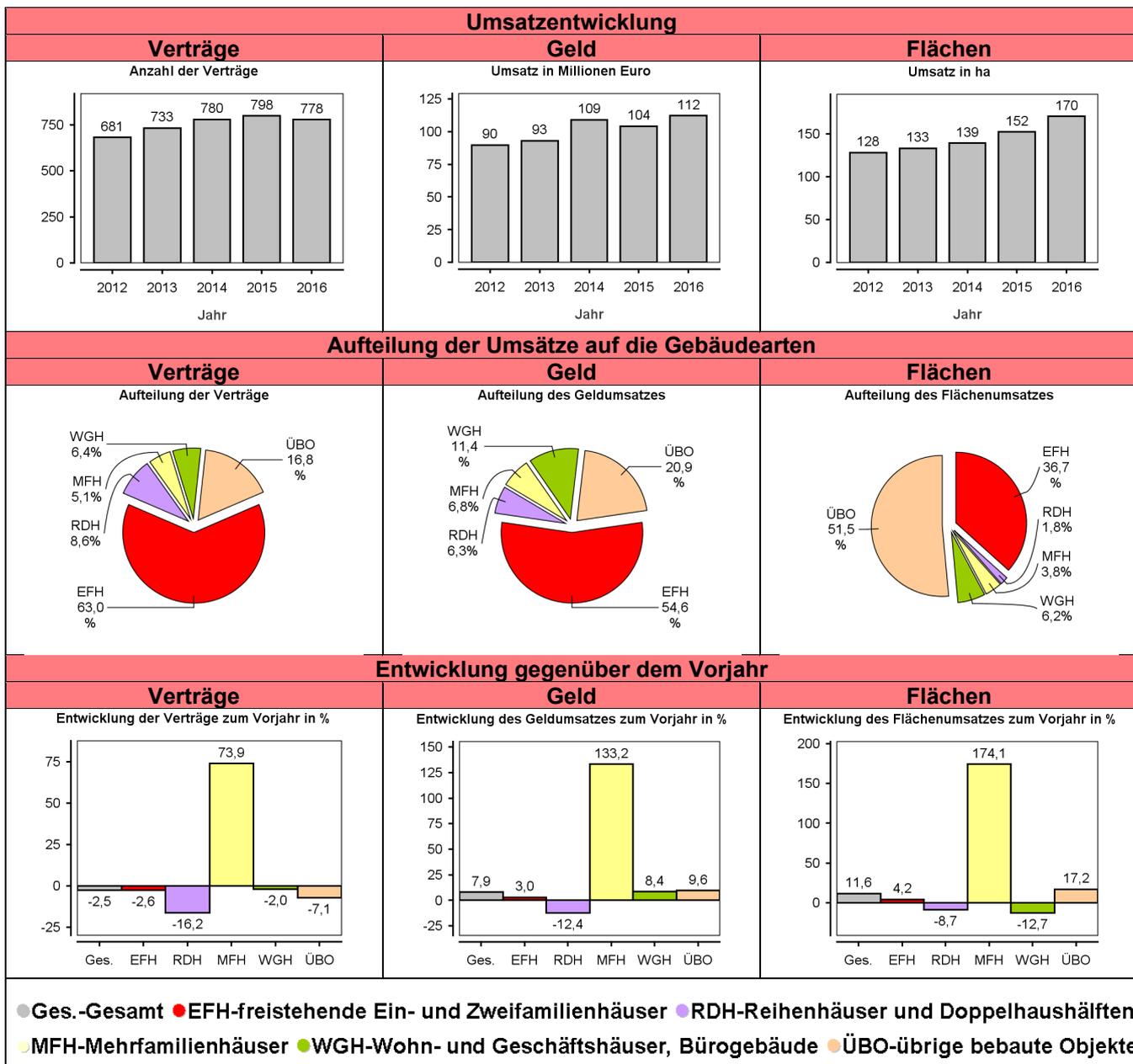
**Landkreis Diepholz**



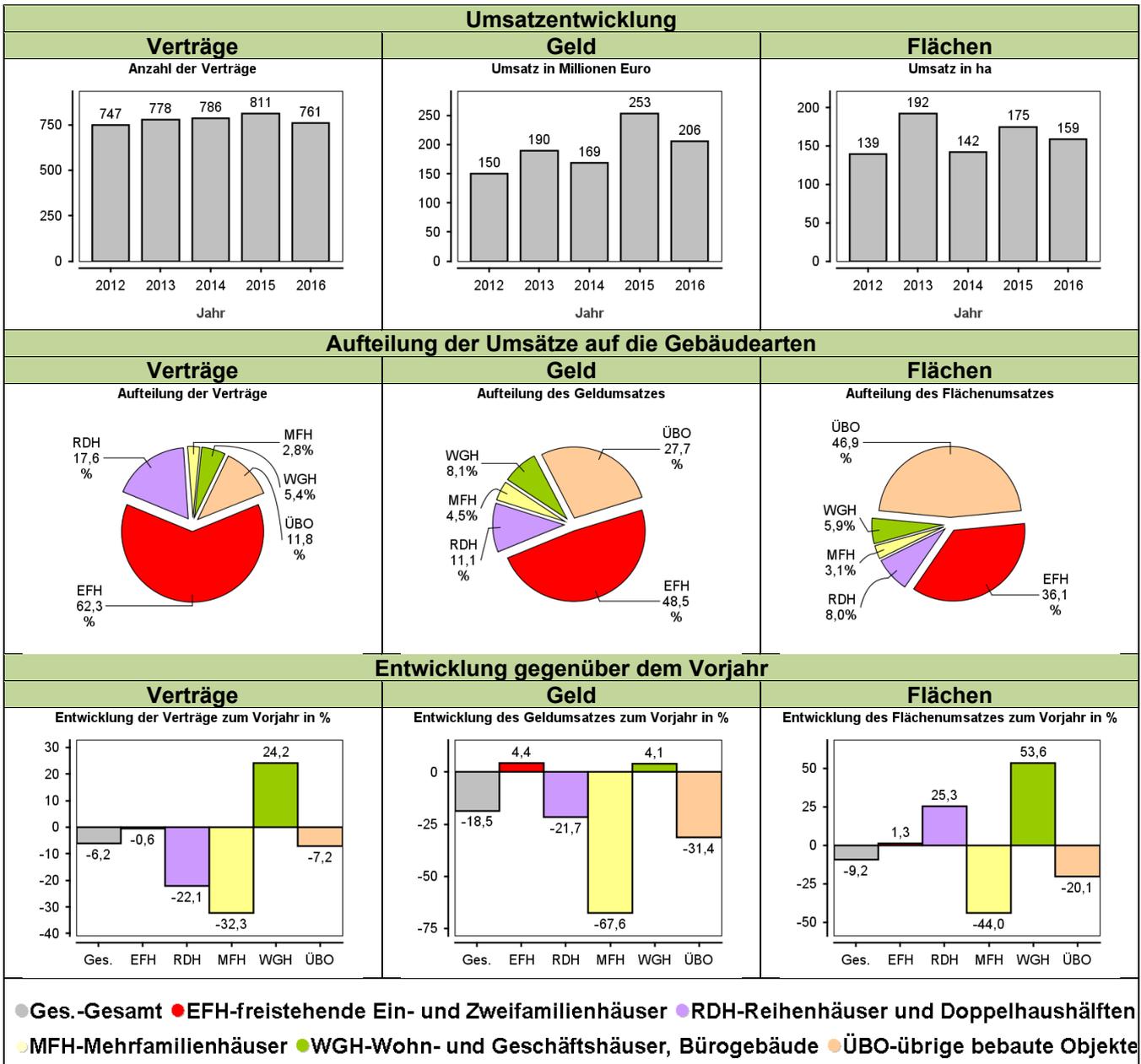
**Landkreis Heidekreis**



**Landkreis Nienburg**

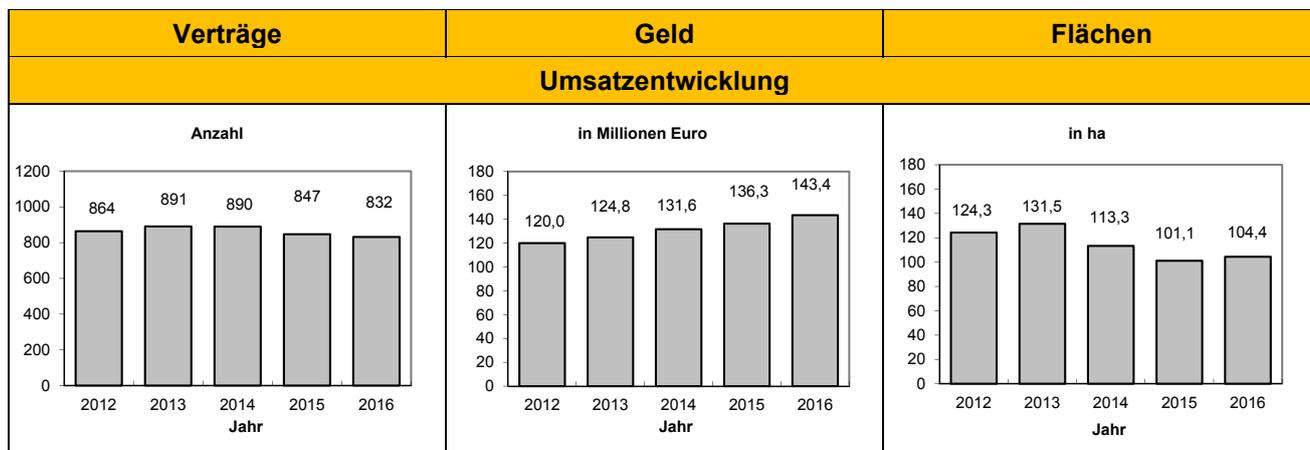


**Landkreis Verden**

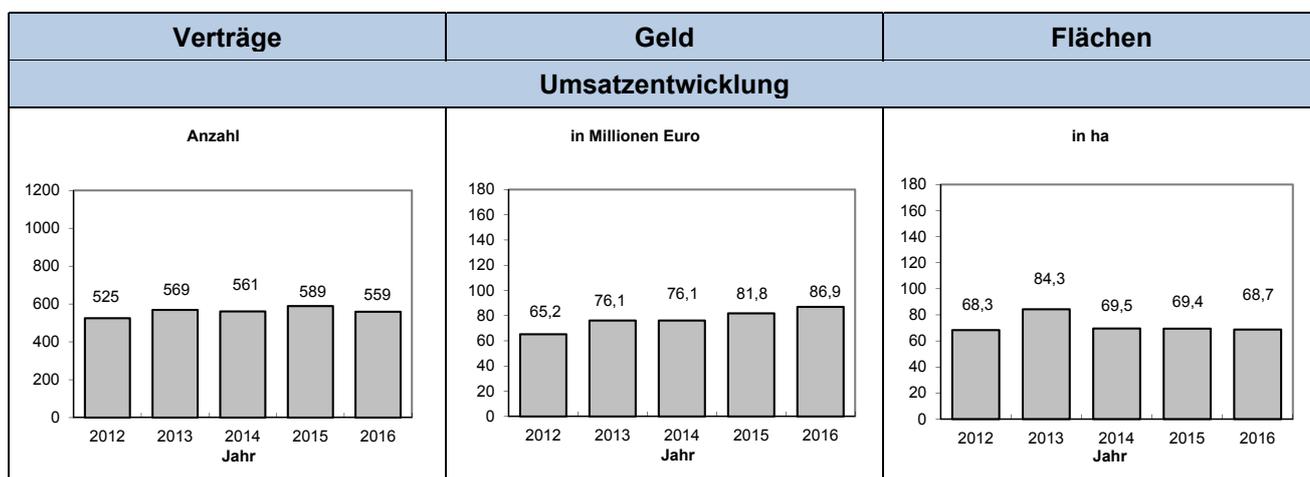


## 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

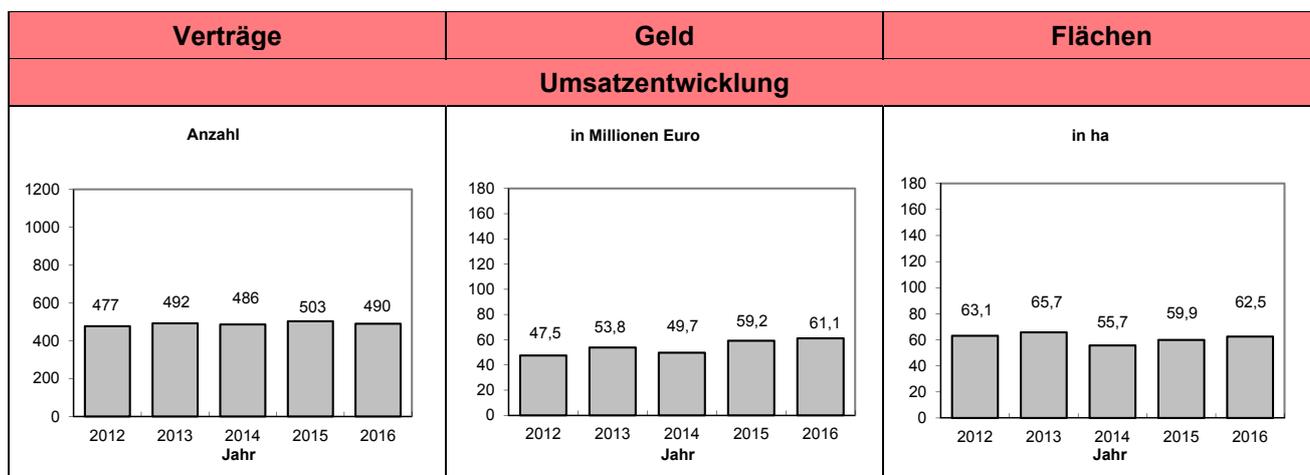
### Landkreis Diepholz



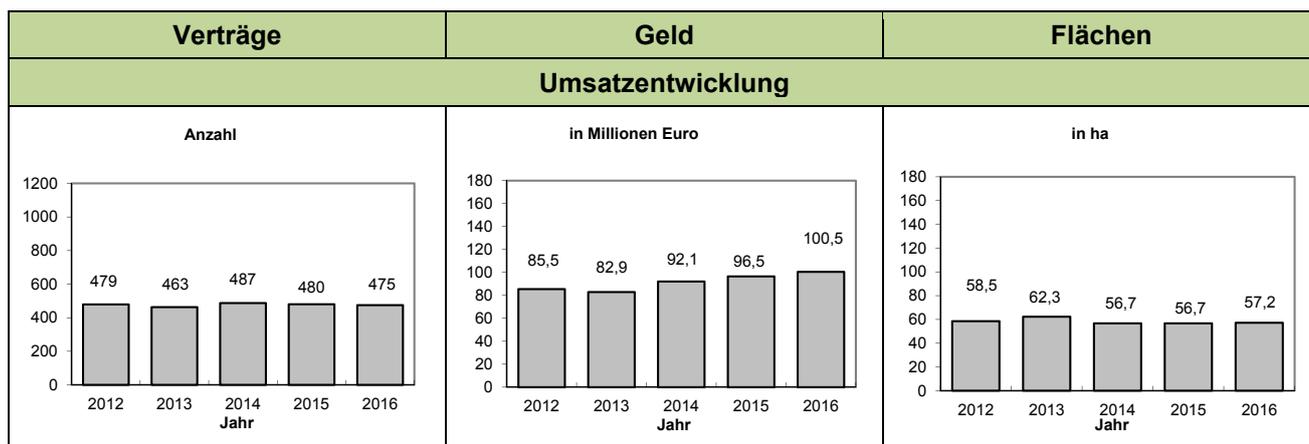
### Landkreis Heidekreis



### Landkreis Nienburg



**Landkreis Verden**



**9.2.1 Preisniveau**

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

Bereich (Kaufpreisspanne 2016)	Durchschnittliches Preisniveau für Einfamilienhäuser			
	2015 (€)	2016 (€)	Veränderungen zum Vorjahr	
<b>Landkreis Diepholz</b> (25.000 € – 500.000 €)	168.000	178.000	+ 6,0 %	↑
<b>Landkreis Heidekreis</b> (25.000 € – 400.000 €)	142.000	158.000	+ 11,3 %	↑
<b>Landkreis Nienburg</b> (25.000 € – 300.000 €)	125.000	123.000	- 1,6 %	↓
<b>Landkreis Verden</b> (25.000 € – 500.000 €)	201.000	211.000	+ 5,0 %	↑

Die angegebenen Kaufpreisspannen geben die maximalen Grenzwerte der Mittelbildung für das Berichtsjahr 2016 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/Teilmärkten 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 2016</b>					
<b>verkaufte Objekte 2016</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	68 (67)	1915 (1911)	196 (175)	715 (712)	134.000 (124.000)
Baujahr 1946 bis 1969	154 (159)	1960 (1961)	146 (147)	1.021 (928)	144.000 (133.000)
Baujahr 1970 bis 1984	107 (115)	1976 (1975)	164 (161)	1.185 (1.140)	189.000 (173.000)
Baujahr 1985 bis 1999	73 (73)	1994 (1993)	160 (148)	1.503 (1.399)	232.000 (202.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	49 (66)	2005 (2003)	154 (154)	1.645 (1.535)	252.000 (235.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	14 (11)	2016 (2015)	142 (141)	2.020 (1.802)	276.000 (258.000)

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 2016</b>					
<b>verkaufte Objekte 2016</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 (21)	1920 (1904)	199 (188)	905 (935)	179.000 (168.000)
Baujahr 1946 bis 1969	53 (58)	1963 (1962)	147 (147)	1.447 (1.238)	203.000 (176.000)
Baujahr 1970 bis 1984	44 (52)	1975 (1974)	166 (157)	1.476 (1.388)	240.000 (207.000)
Baujahr 1985 bis 1999	33 (27)	1993 (1992)	150 (148)	1.953 (1.705)	287.000 (248.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	13 (24)	2006 (2003)	156 (155)	2.260 (1.957)	353.000 (303.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	7 (7)	2015 (2015)	154 (144)	2.165 (2.044)	310.000 (295.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Diepholz - übriger Landkreis Diepholz 2016					
verkaufte Objekte 2016	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	48 (46)	1913 (1914)	195 (169)	636 (610)	115.000 (104.000)
Baujahr 1946 bis 1969	101 (101)	1959 (1960)	145 (147)	797 (750)	113.000 (108.000)
Baujahr 1970 bis 1984	63 (63)	1977 (1977)	162 (164)	982 (934)	154.000 (145.000)
Baujahr 1985 bis 1999	40 (46)	1994 (1993)	168 (148)	1.132 (1.219)	188.000 (175.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	36 (42)	2004 (2003)	154 (153)	1.423 (1.295)	216.000 (196.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	7 (4)	2016 (2014)	129 (136)	1.876 (1.380)	242.000 (193.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Heidekreis 2016					
verkaufte Objekte 2016	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	23 (34)	1904 (1914)	171 (161)	904 (837)	144.000 (131.000)
Baujahr 1946 bis 1969	82 (84)	1961 (1960)	140 (138)	989 (860)	135.000 (115.000)
Baujahr 1970 bis 1984	70 (61)	1977 (1975)	157 (138)	1.116 (1.033)	169.000 (134.000)
Baujahr 1985 bis 1999	38 (52)	1995 (1994)	162 (152)	1.322 (1.236)	207.000 (183.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	40 (45)	2004 (2004)	136 (148)	1.616 (1.473)	214.000 (210.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

\* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Nienburg 2016</b>					
<b>verkaufte Objekte 2016</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	69 (62)	1909 (1897)	172 (160)	602 (608)	101.000 (95.000)
Baujahr 1946 bis 1969	112 (118)	1959 (1960)	150 (146)	766 (756)	111.000 (106.000)
Baujahr 1970 bis 1984	50 (77)	1975 (1975)	155 (156)	959 (880)	141.000 (133.000)
Baujahr 1985 bis 1999	35 (46)	1994 (1994)	152 (156)	1.200 (1.147)	174.000 (174.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	21 (38)	2004 (2003)	135 (146)	1.438 (1.344)	192.000 (193.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	4 (1)	2016 (*)	125 (*)	1.442 (*)	190.000 (*)

\* 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 2016</b>					
<b>verkaufte Objekte 2016</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	18 (17)	1910 (1914)	163 (150)	740 (823)	123.000 (121.000)
Baujahr 1946 bis 1969	35 (32)	1959 (1960)	148 (137)	974 (1.052)	141.000 (141.000)
Baujahr 1970 bis 1984	11 (16)	1975 (1975)	141 (166)	1.270 (870)	174.000 (144.000)
Baujahr 1985 bis 1999	8 (4)	1992 (1993)	160 (134)	1.305 (1.226)	198.000 (167.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	3 (6)	2002 (2005)	167 (140)	1.621 (1.705)	267.000 (246.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	1 (0)	* -	* -	* -	* -

\* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Nienburg – übriger Landkreis 2016</b>					
<b>verkaufte Objekte 2016</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	51 (45)	1908 (1891)	176 (164)	554 (526)	93.000 (85.000)
Baujahr 1946 bis 1969	77 (85)	1959 (1960)	150 (150)	671 (646)	97.000 (93.000)
Baujahr 1970 bis 1984	39 (61)	1975 (1975)	159 (153)	871 (883)	132.000 (130.000)
Baujahr 1985 bis 1999	27 (42)	1995 (1994)	149 (158)	1.169 (1.140)	167.000 (175.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	18 (32)	2004 (2003)	130 (147)	1.408 (1.276)	179.000 (183.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	3 (1)	* (* )	* (* )	* (* )	* (* )

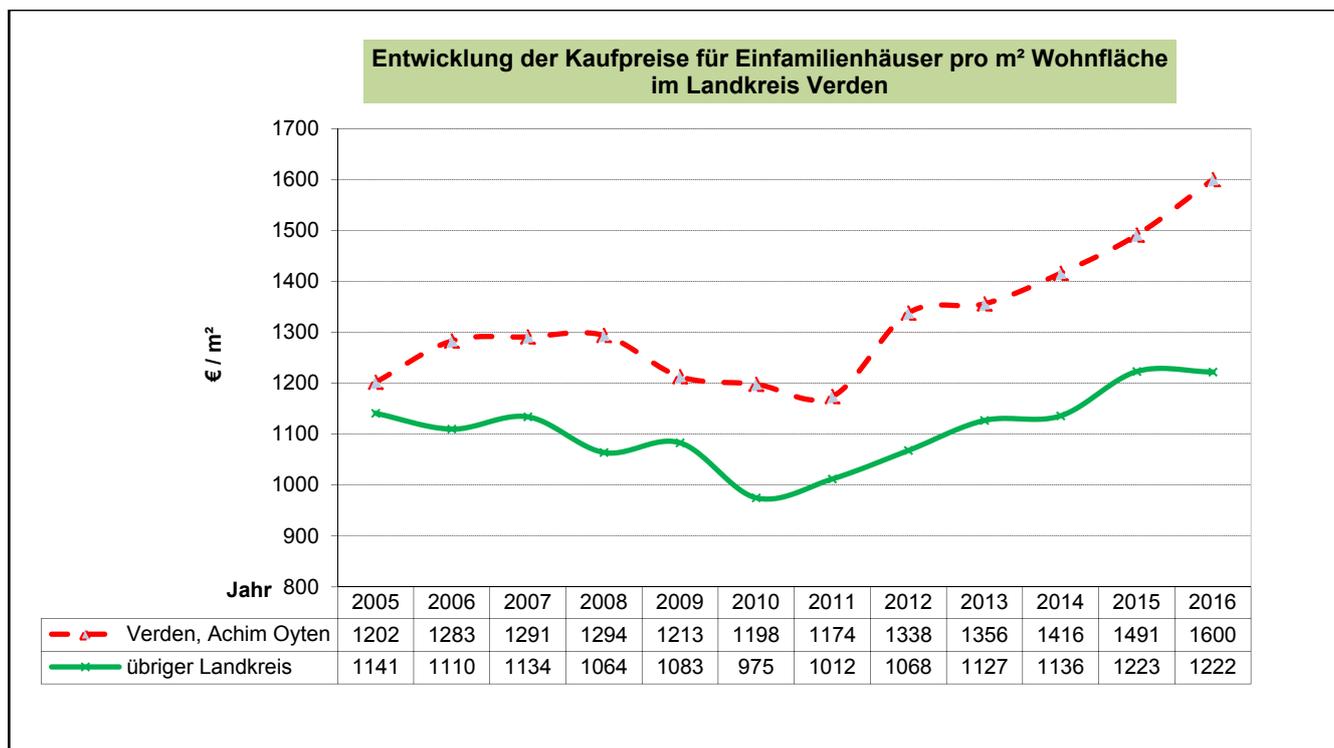
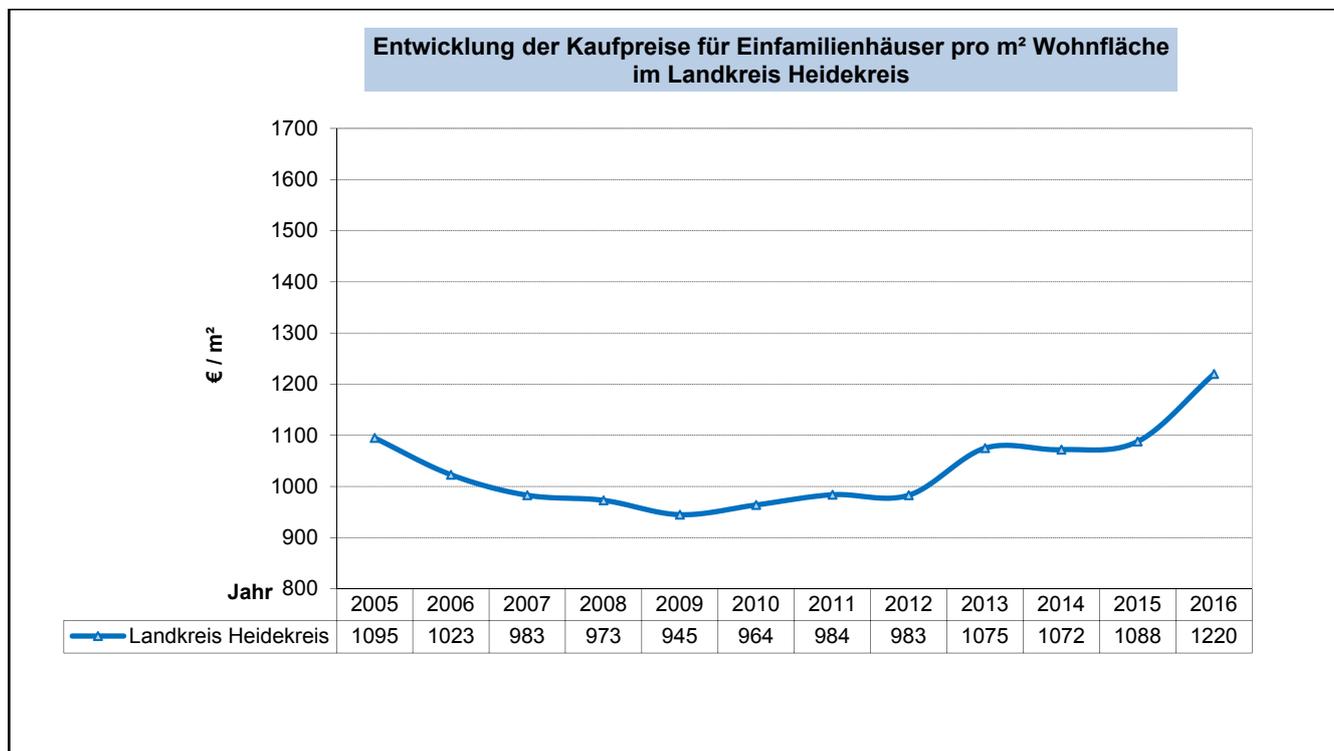
\* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Verden 2016</b>					
<b>verkaufte Objekte 2016</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	26 (35)	1895 (1908)	178 (180)	1.151 (903)	201.000 (158.000)
Baujahr 1946 bis 1969	67 (79)	1960 (1961)	152 (144)	1.184 (1.148)	174.000 (165.000)
Baujahr 1970 bis 1984	73 (74)	1976 (1976)	157 (155)	1.353 (1.325)	208.000 (204.000)
Baujahr 1985 bis 1999	41 (38)	1992 (1994)	169 (181)	1.416 (1.452)	228.000 (260.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	24 (35)	2006 (2005)	145 (160)	2.032 (1.834)	292.000 (284.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	17 (8)	2016 (2015)	146 (176)	2.416 (2.197)	352.000 (383.000)

## 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.

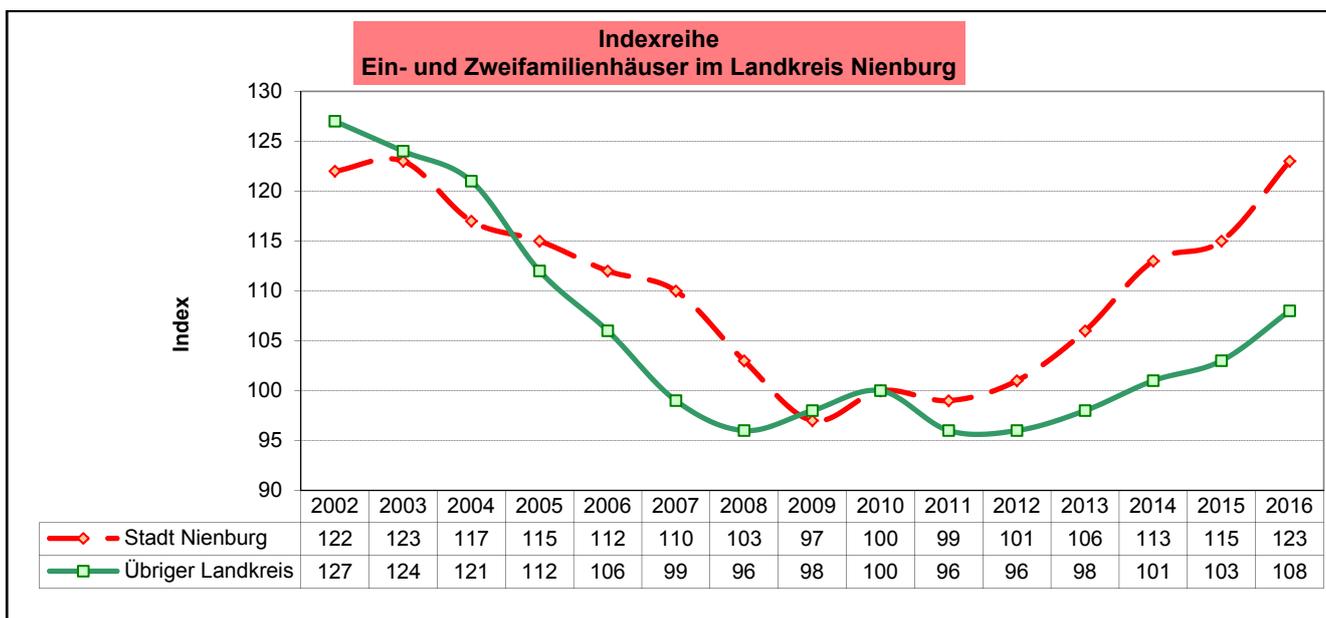
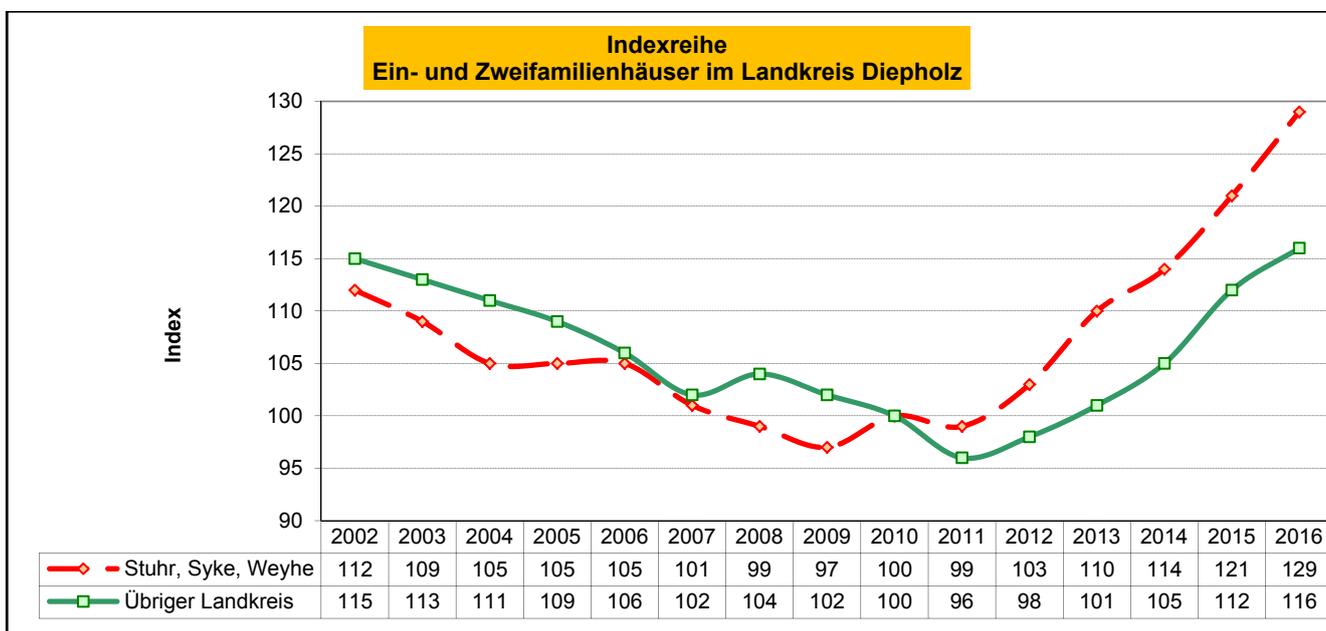


**Landkreise Diepholz und Nienburg**

Um ein Maß der Abhängigkeit des Kaufpreises vom Kaufzeitpunkt zu erhalten, wurden die Kaufpreise der Jahre 2002 bis 2016 für nach 1920 errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser einer mathematisch-statistischen Auswertung mit einer Bereinigung des Einflusses der Grundstücksfläche (800 m<sup>2</sup>), der Wohnfläche (140 m<sup>2</sup>) und des Alters (neu auf ein modifiziertes Baujahr gemäß SW-RL., siehe 9.2.3, von 1980), 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 Indexwerte 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.

Im Vergleich zur Darstellung der letzten Jahre ergeben sich durch die Umstellung in der Auswertung auf ein Durchschnittsobjekt mit einem modifizierten Baujahr von 1980 leichte Abweichungen in den Indexwerten von 2011-2014.



### 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 vorlagen. 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 Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert, Grundstücksfläche und Umrechnungskoeffizient nach Abschnitt 5.2.3 errechnet.

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 20.000 € (aufwendig / umfangreich). Garagen und Nebengebäude sind bei der Kaufpreisauswertung ebenfalls durch pauschalierete 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: Objekte mit geringem vorläufigen Sachwert erzielen relativ zum vorläufigen Sachwert höhere Verkaufspreise als 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 01.07.2016.</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>	01.07.2016	<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:**

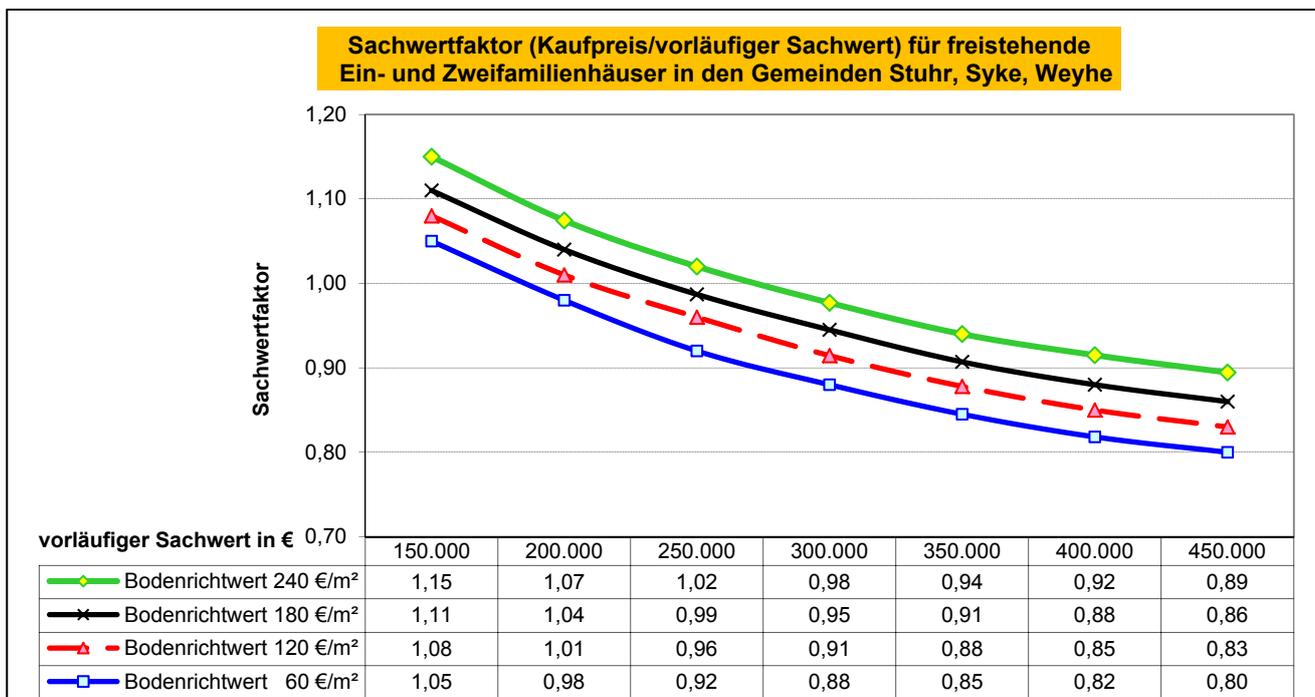
Im Landkreis Diepholz ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

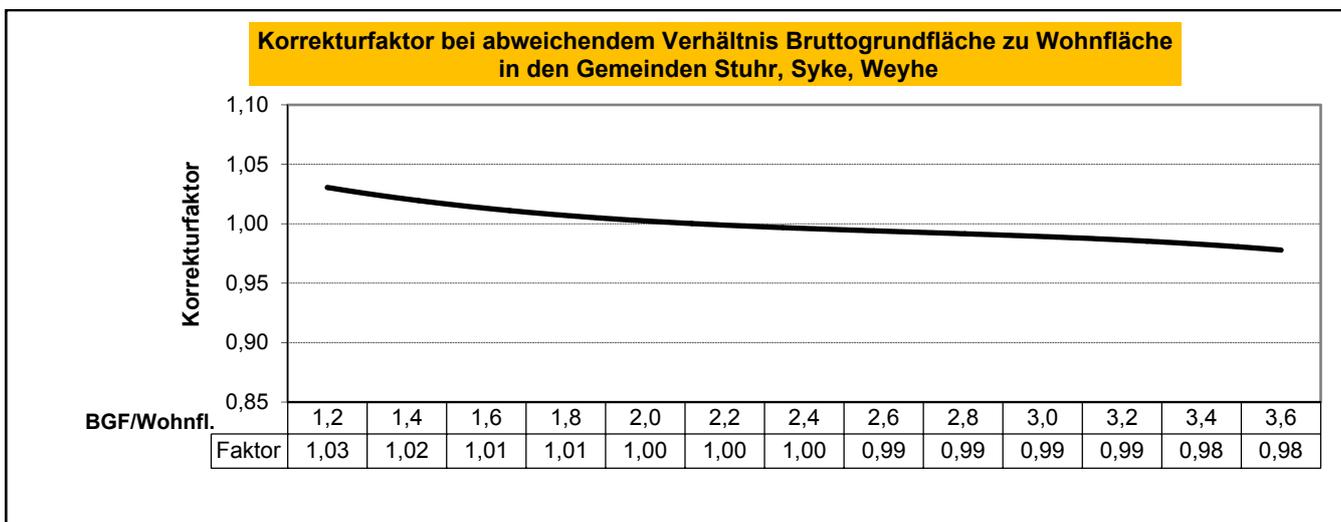
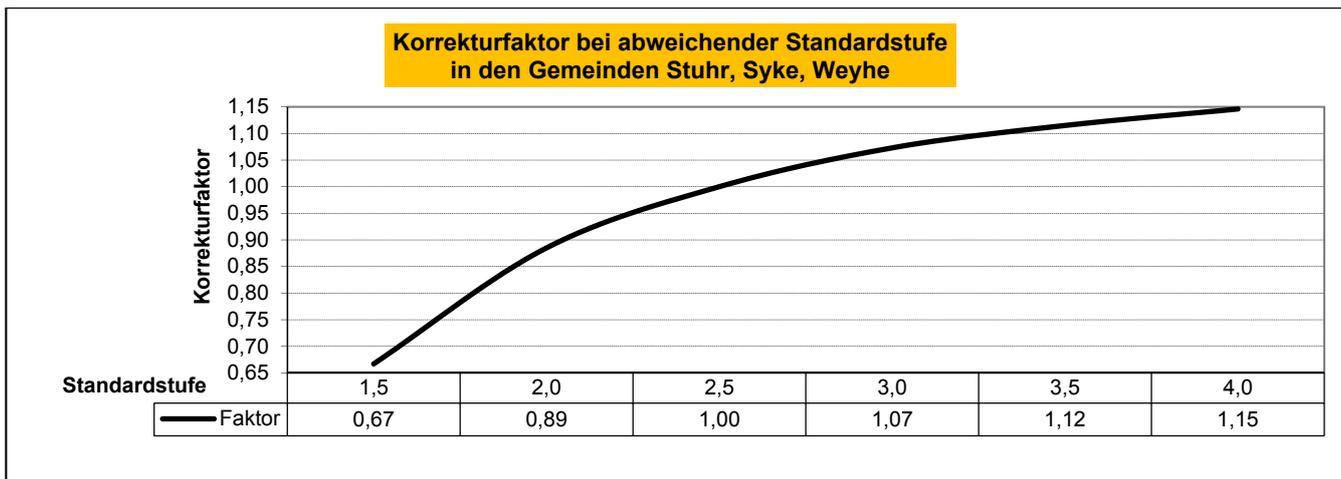
**Stuhr, Syke, Weyhe**

Die Stichprobe für die Gemeinden **Stuhr, Syke und Weyhe** umfasst rund 360 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 – 2016	2015
Lage (Bodenrichtwert)	36 €/m <sup>2</sup> – 280 €/m <sup>2</sup>	135 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1849 – 2013 (keine Neubauten)	1972
vorläufiger Sachwert	94.000 € – 518.000 €	246.000 €
Standardstufe	1,4 – 4,1	2,4
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 3,9	1,9

Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.





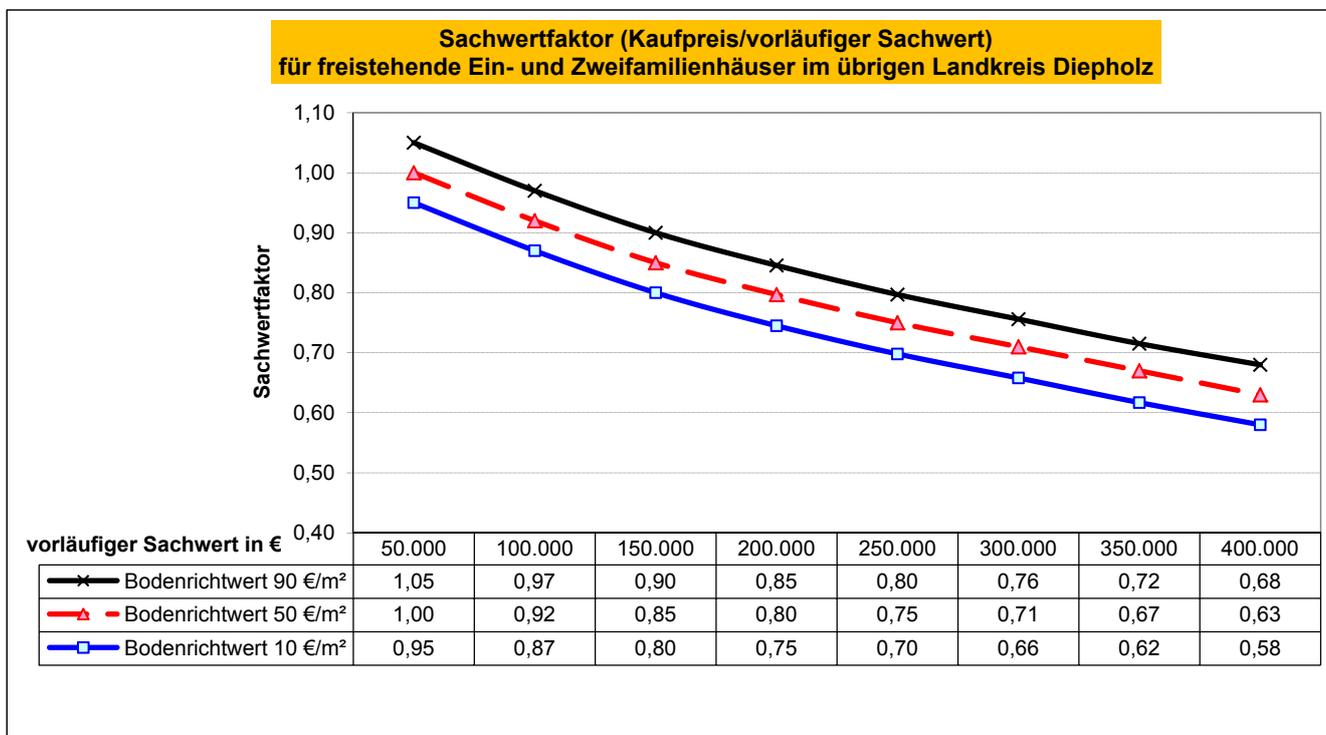
<b>Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale Stuhr/Syke/Weyhe</b>	
Lage in Stuhr	1,04
Lage in Weyhe	1,00
Lage in Syke	0,96
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,89

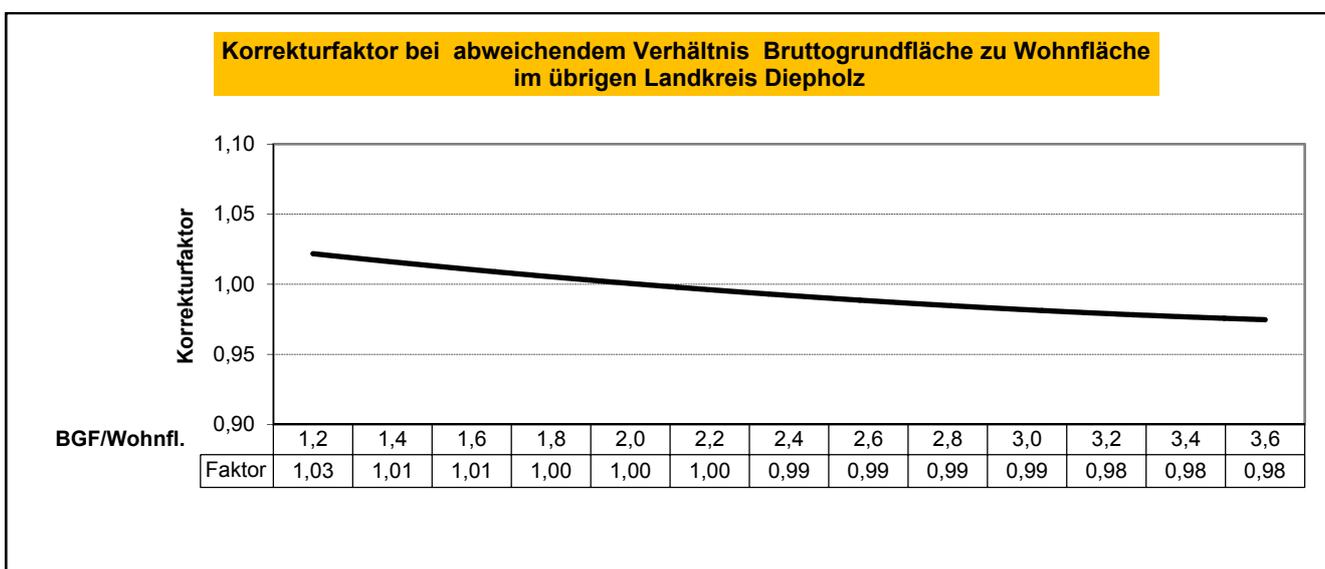
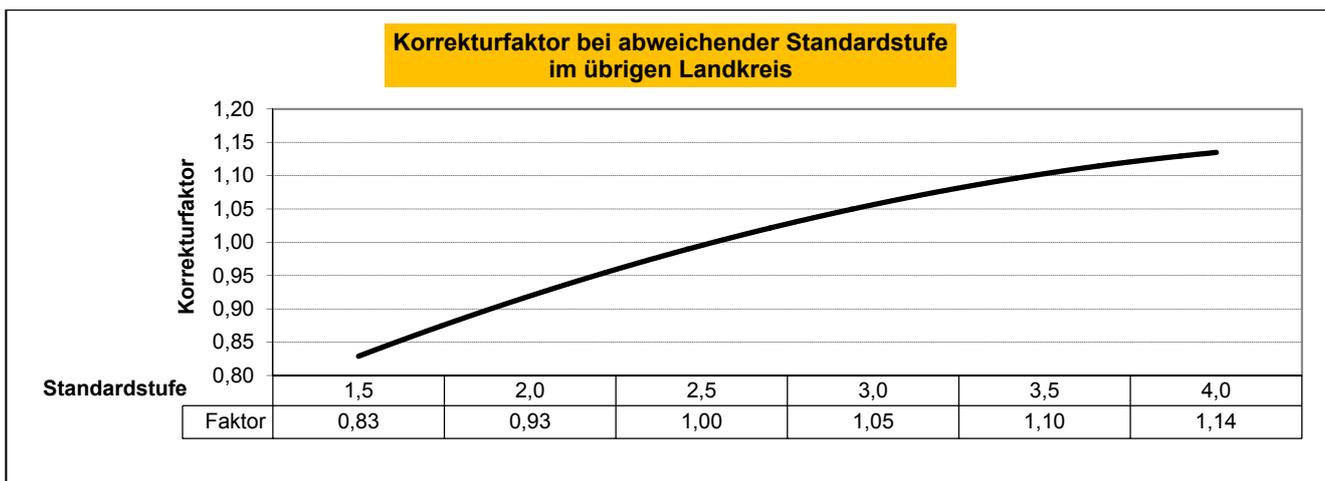
**Übriger Landkreis Diepholz**

Die Stichprobe für den **übrigen Landkreis Diepholz** umfasst rund 620 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 – 2016	2015
Lage (Bodenrichtwert)	6 €/m <sup>2</sup> – 92 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1751 – 2013 (keine Neubauten)	1972
vorläufiger Sachwert	47.000 € – 453.000 €	188.000 €
Standardstufe	1,4 – 4,0	2,4
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,0 – 4,0	2,0

Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.





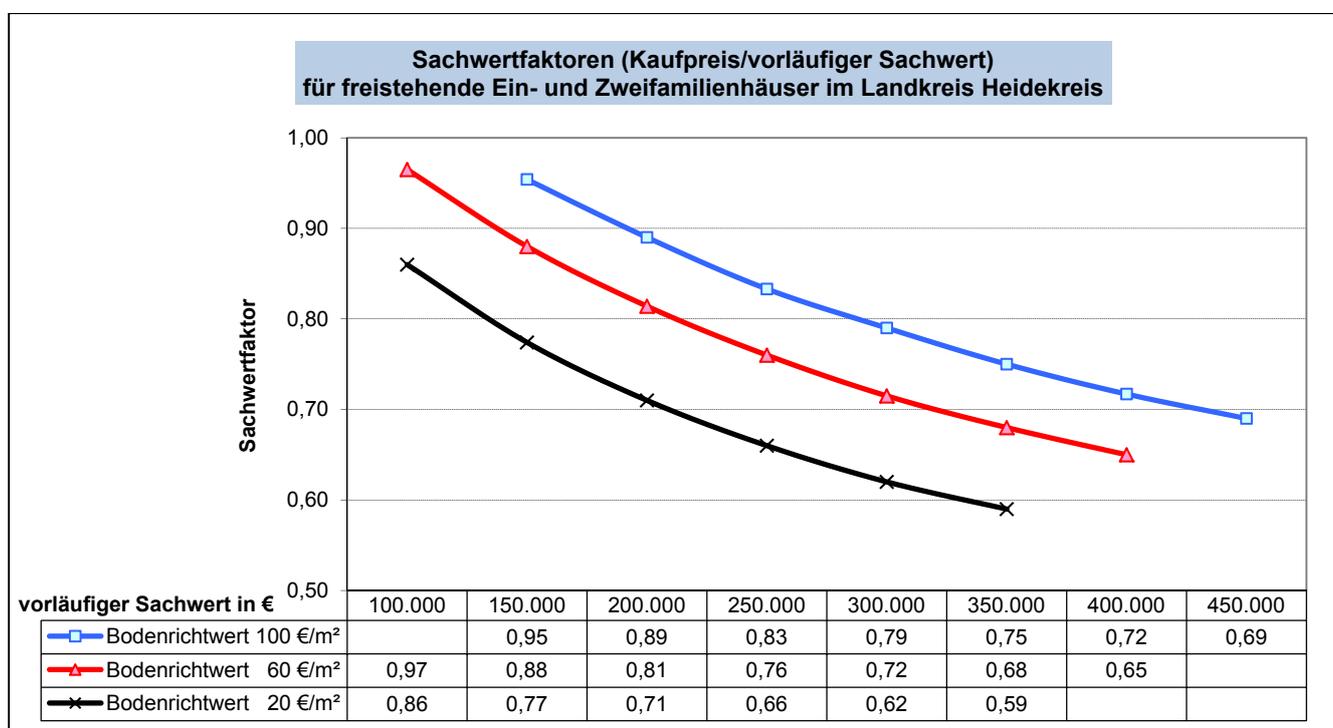
<b>Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale übriger Landkreis Diepholz</b>	
Lage im Südkreis	1,00
Lage im Nordkreis	1,04
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,88

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

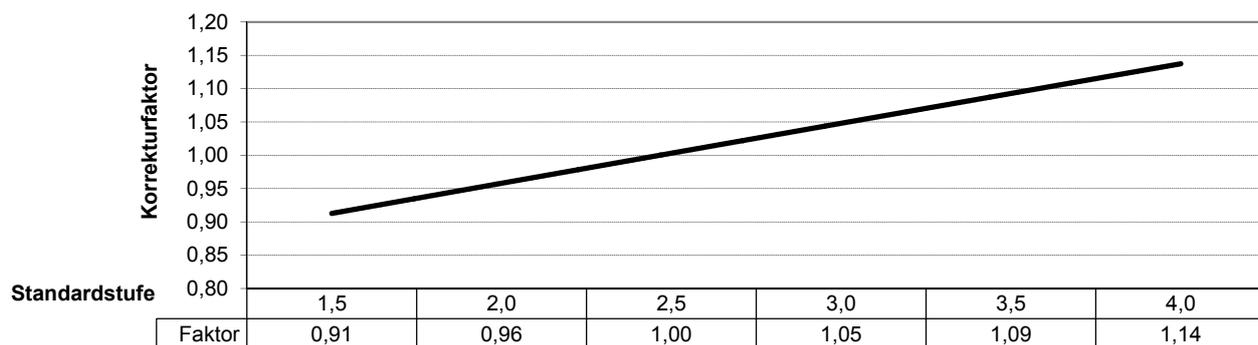
Die Stichprobe für den Landkreis Heidekreis umfasst 630 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m <sup>2</sup> – 115 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1874 – 2013 (keine Neubauten)	1977
vorläufiger Sachwert	77.000 € – 477.000 €	208.000 €
Standardstufe	1,1 – 4,1	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche	1,0 – 3,9	2,0

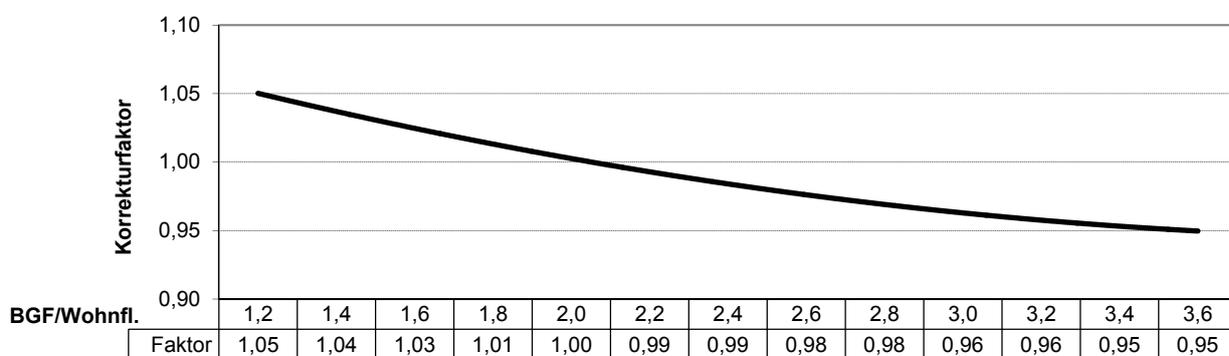
Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.



**Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe im Landkreis Heidekreis**



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



**Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale  
Landkreis Heidekreis**

Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,92

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

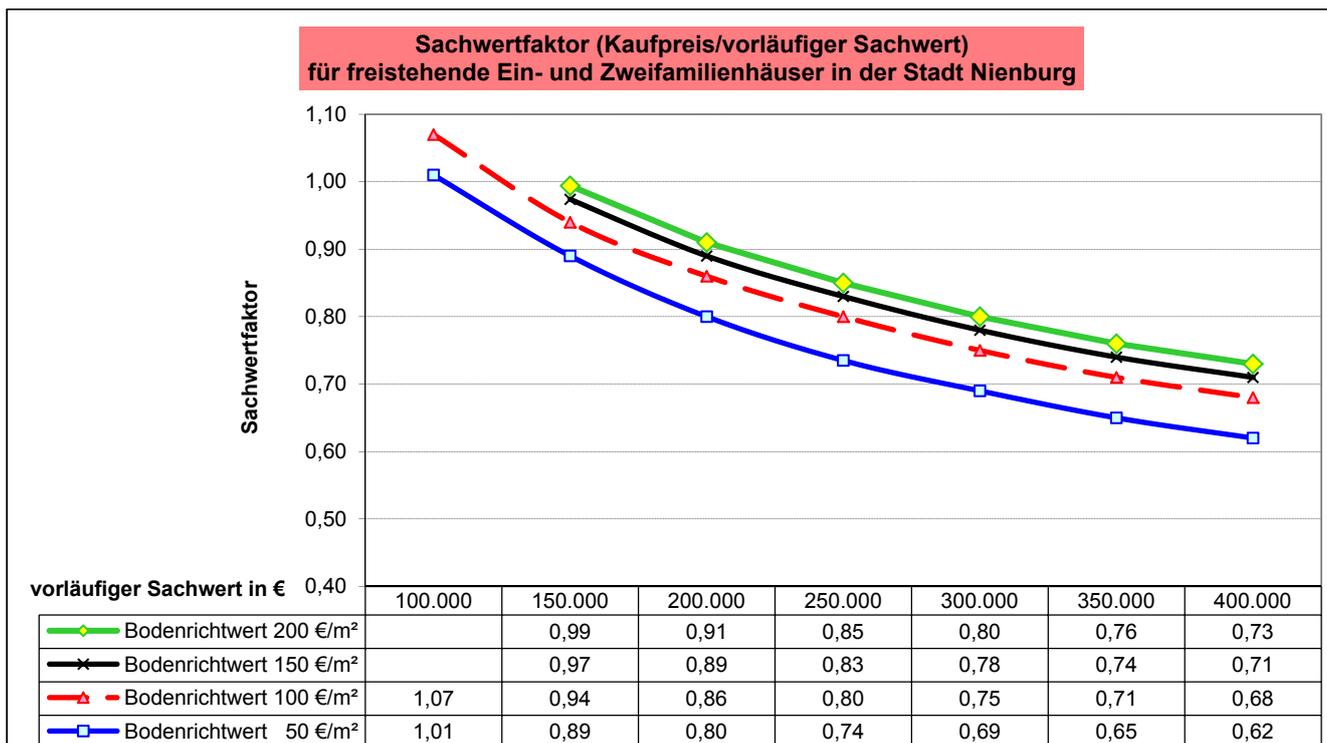
Im Landkreis Nienburg ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen der Stadt Nienburg und dem übrigen Landkreis Nienburg zu unterscheiden.

**Stadt Nienburg/Weser**

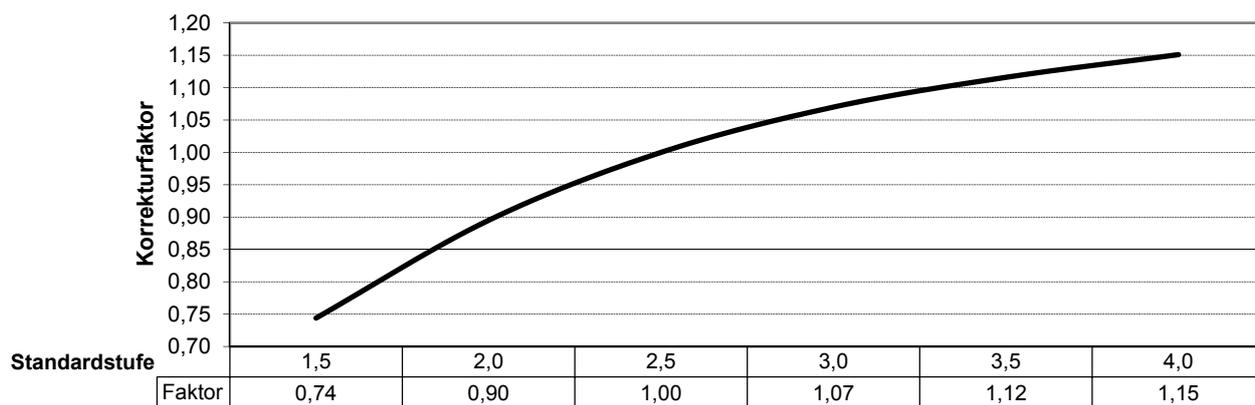
Die Stichprobe für die **Stadt Nienburg** umfasst rund 220 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> – 205 €/m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1800 – 2008 (keine Neubauten)	1963
Vorläufiger Sachwert	70.000 € – 396.000 €	188.000 €
Standardstufe	1,2– 4,0	2,4
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 4,2	2,3

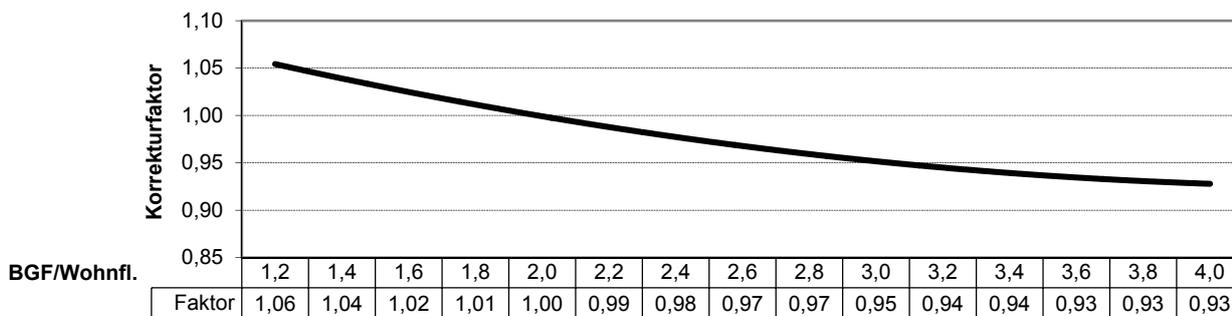
Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.



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



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



**Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale  
Stadt Nienburg**

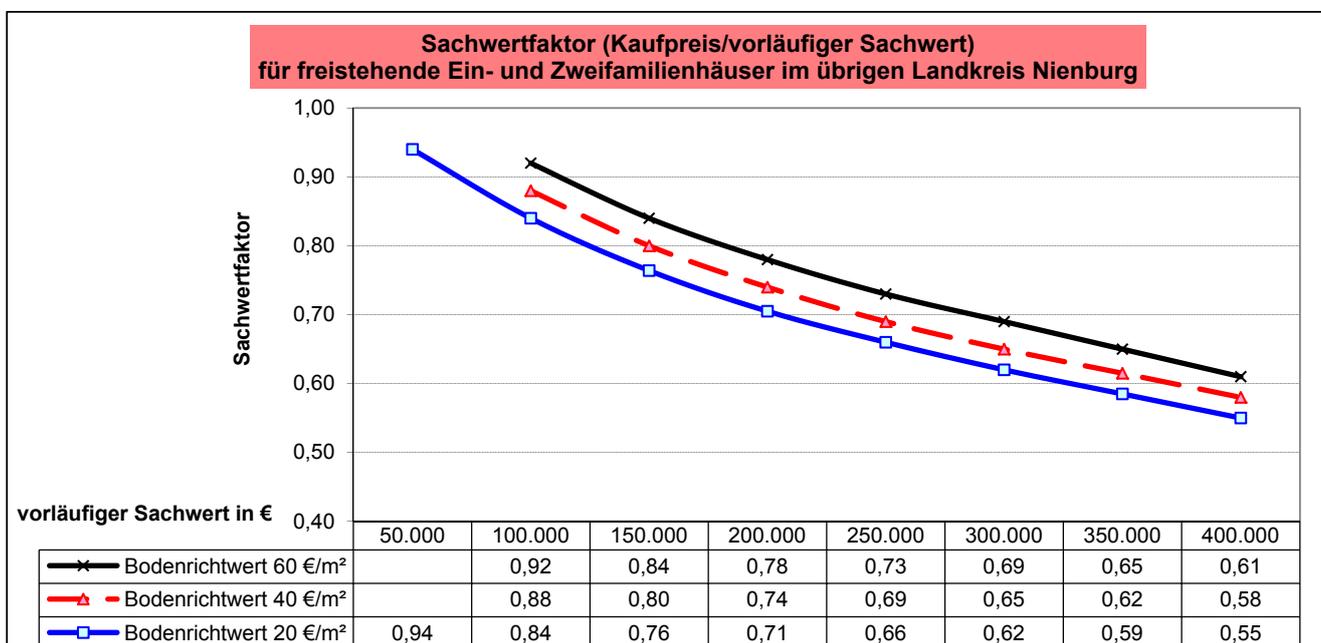
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,91

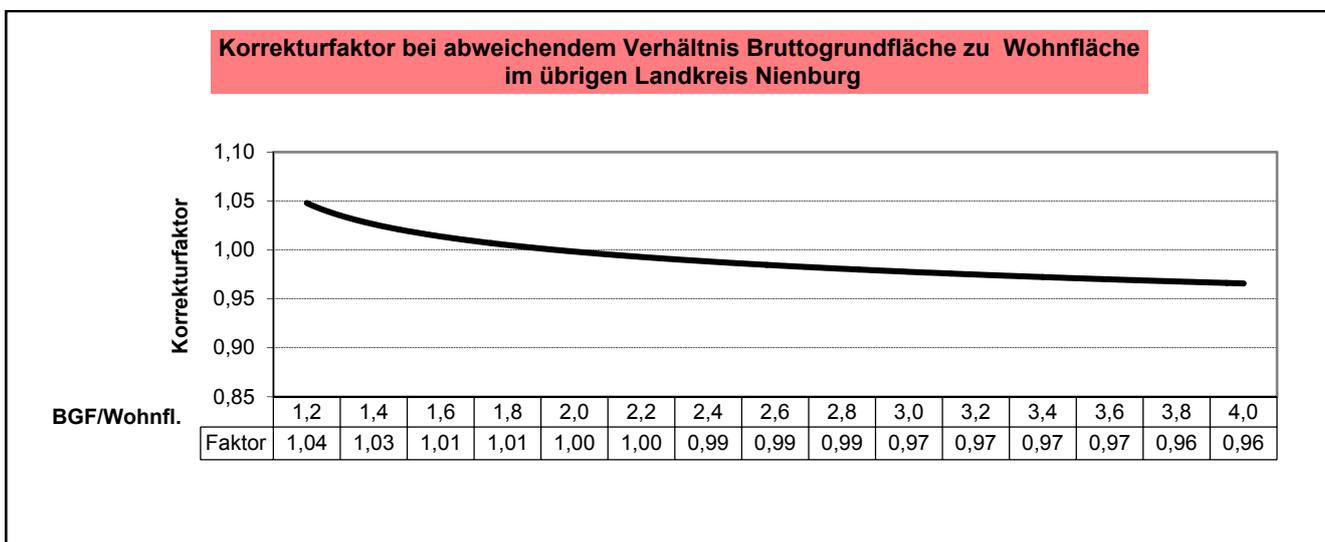
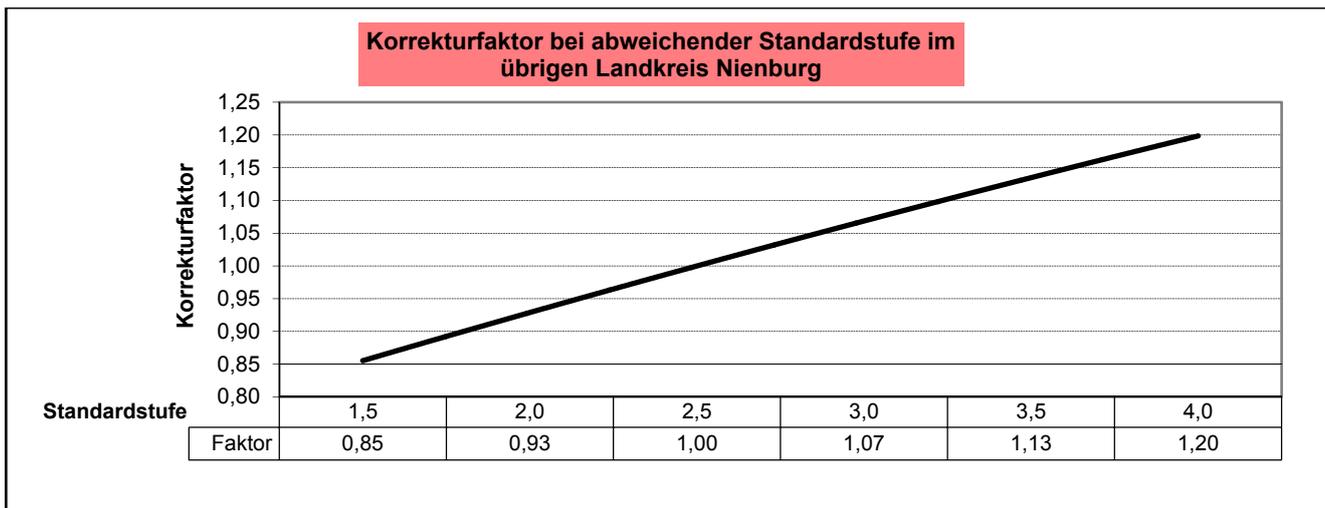
**Übriger Landkreis Nienburg**

Die Stichprobe für den **übrigen Landkreis Nienburg** umfasst 520 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2016	2015
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> – 66 €/m <sup>2</sup>	33 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1753 – 2012 (keine Neubauten)	1969
Vorläufiger Sachwert	31.000 € – 439.000 €	175.000 €
Standardstufe	1,0 – 4,0	2,4
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 4,4	2,1

Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.





**Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale übrigen Landkreis Nienburg**

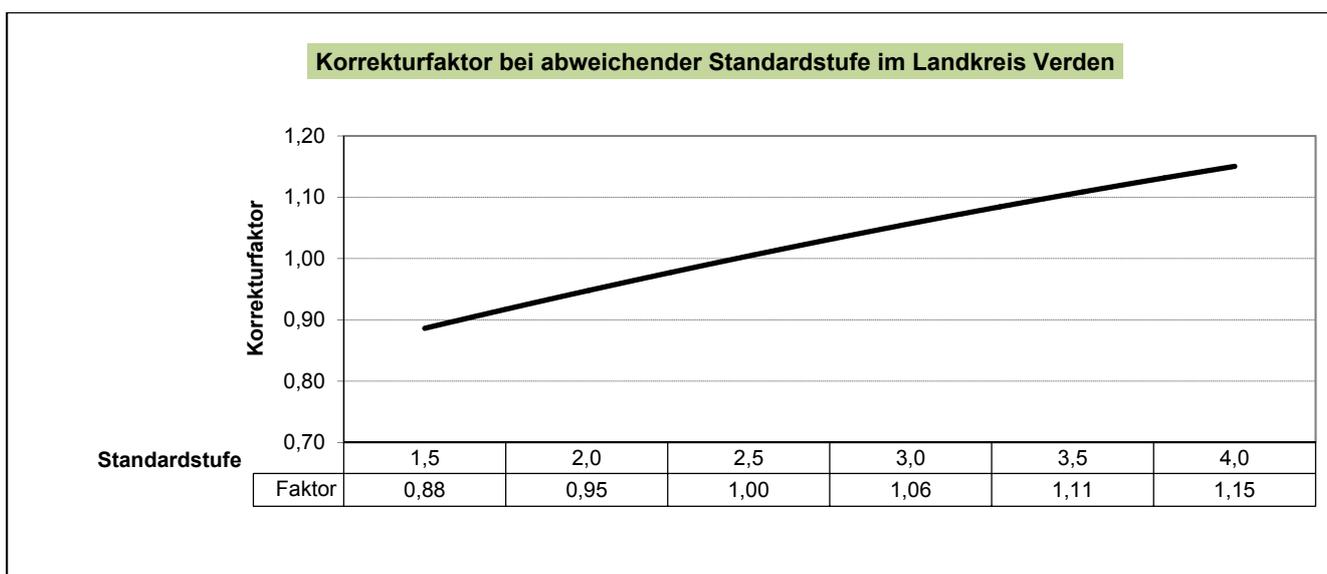
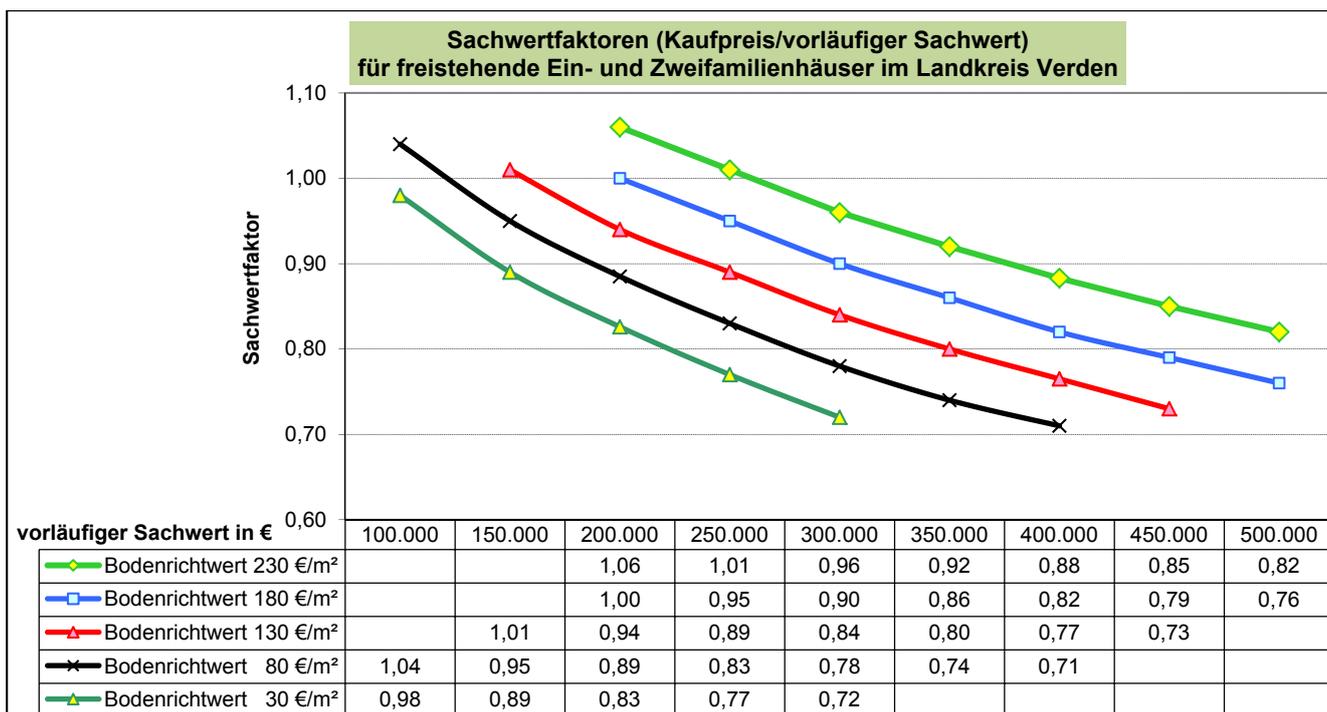
Lage im Südkreis *	0,95
Lage im Nordkreis *	1,00
Lage in den Randgemeinden zur Stadt Nienburg *	1,07
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,96

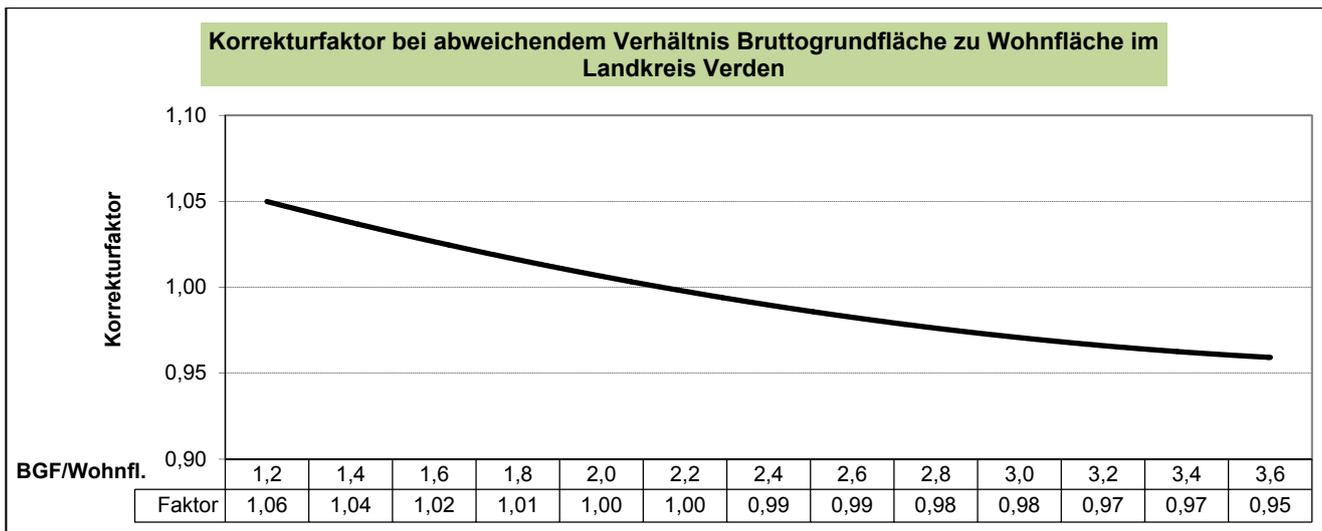
\*) siehe Karte auf S. 12 in Kap. 3.1

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

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

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2016	2015
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m <sup>2</sup> – 230 €/m <sup>2</sup>	108 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1729 – 2012 (keine Neubauten)	1975
vorläufiger Sachwert	62.000 € – 576.000 €	242.000 €
Standardstufe	1,2 – 4,3	2,6
Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche	1,1 – 3,7	1,9





**Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale  
Landkreis Verden**

Lage in den Gemeinden Dörverden oder Kirchlinteln	0,91
Lage im übrigen Bereich	1,00
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,97

**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 €  
 Baujahr 2000  
 Bodenrichtwert 50 €/m<sup>2</sup>  
 Standardstufe 3,0  
 und einem Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche von 1,6 zur Jahresmitte 2016?

Der Sachwertfaktor beträgt laut Graphik interpoliert 0,775.

Folgende Korrekturfaktoren sind anzubringen:

- 1,05 (Standardstufe)
- 1,01 (Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche)
- 1,00 (Lage im Südkreis)
- 1,00 (Nachkriegsbau)

Der vorläufige marktangepasste Sachwert des Objektes ergibt sich damit zu

225.000 € x 0,775 x 1,05 x 1,01 x 1,00 x 1,00 = rd. 185.000 €

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 2016 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
<p>1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens (rentierlicher Bodenwertanteil).</p> <p>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.</p> <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 Vergleichsfaktoren nicht oder nur eingeschränkt zu verwenden.</p> <p>*) 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.</p>

**Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Nachfolgend sind die Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser -Baujahre ab 1850 ohne Neubauten- mit modifizierten (wertrelevanten) Baujahren ab 1955 dargestellt. Als Einflussgröße für die Ausstattung ist 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
Kaufzeitpunkt	01.07.2016	Standardstufe	2,5
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Garage	vorhanden (eine)
modifiziertes Baujahr	siehe Diagramme	Unterkellerung	teilweise, unter 50 %
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>	Dachneigung	überwiegend kein Flachdach
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>	Bauweise	massiv
Baujahrsperiode	Nachkriegsbauten (gebaut nach dem zweiten Weltkrieg)	Lage (räumlich)	siehe jeweilige Auswertung

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 entsprechende Korrekturfaktoren (dargestellt im Anschluss an die Basiswerte für das Normobjekt) 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.

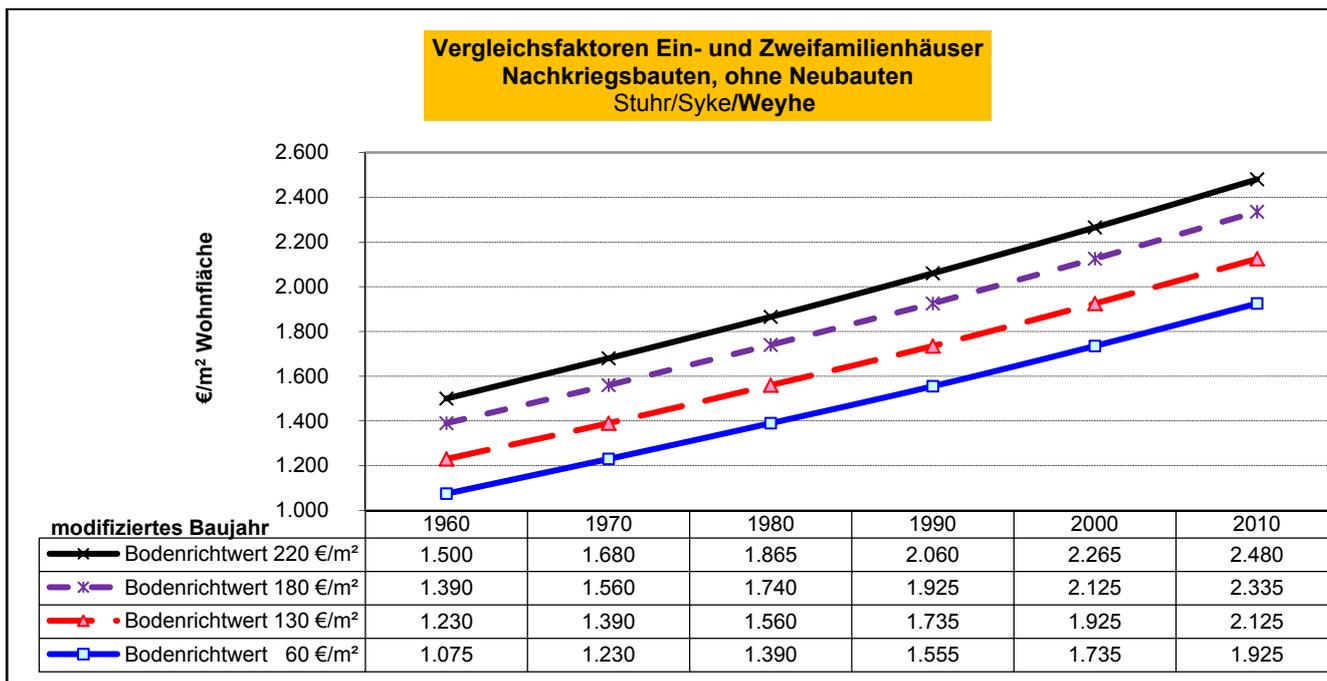
**Stuhr, Syke, Weyhe**

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser **beziehen sich hier zunächst auf Nachkriegsbauten in der Gemeinde Weyhe**. Für Objekte in den Gemeinden Syke und Stuhr, bzw. für Objekte mit Baujahren vor 1945 (Vorkriegsbaujahre) sind zusätzliche Korrekturfaktoren (siehe Folgeseiten) zu berücksichtigen.

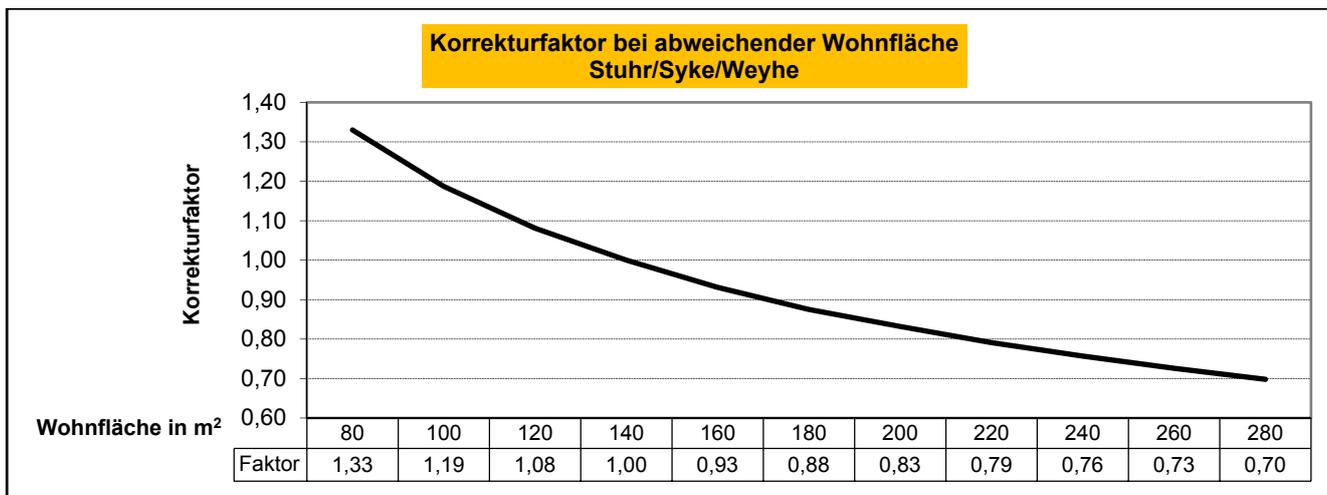
Die Stichprobe umfasst 505 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2016	Sep. 2014
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m <sup>2</sup> – 260 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1960 – 2010 (keine Neubauten)	1980
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> – 280 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,5 – 4,0	2,4
Grundstücksgröße	275 m <sup>2</sup> – 2.035 m <sup>2</sup>	820 m <sup>2</sup>

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



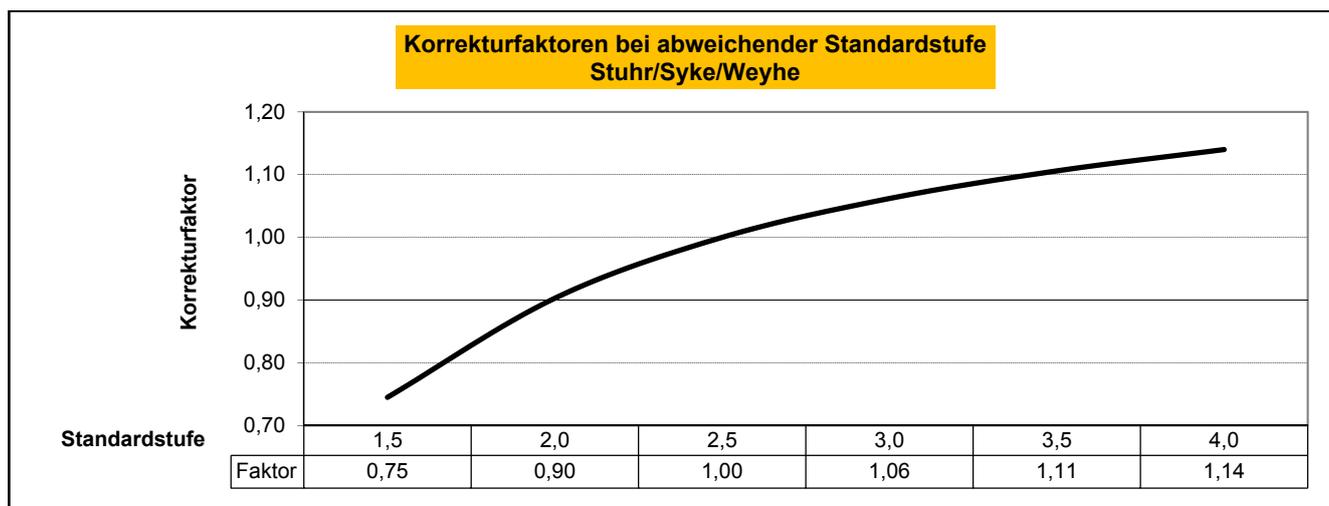
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



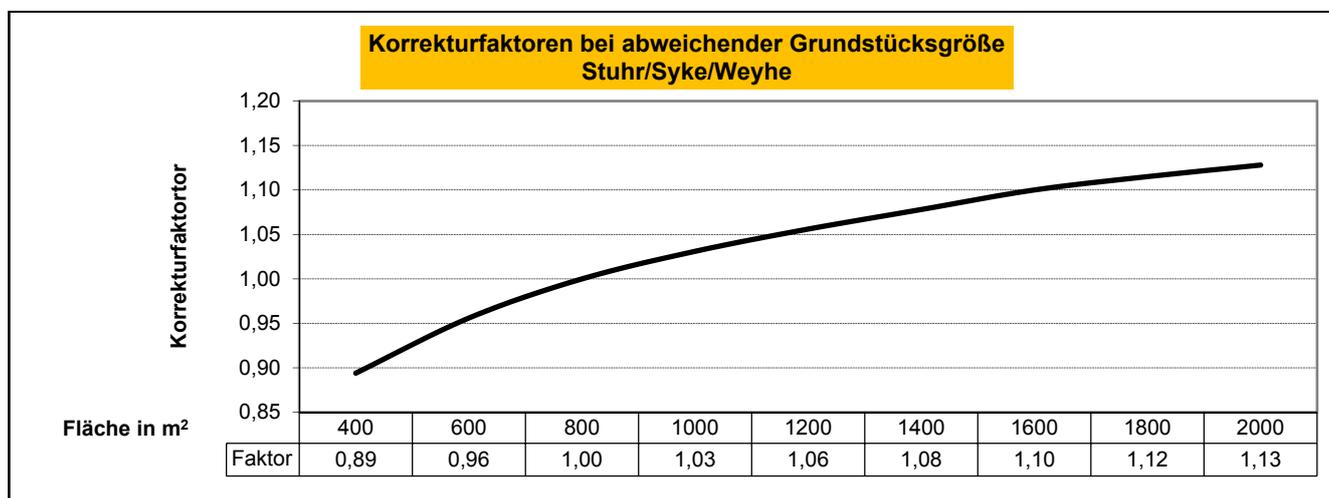
**Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad**

Es besteht auf diesem regionalen Teilmarkt keine statistische Signifikanz der Abhängigkeit der Vergleichspreise vom Grad der Unterkellerung. Dies ist damit zu erklären, dass der Grad der Unterkellerung bei der Kaufentscheidung immer unwichtiger wird, denn Abstellflächen sind ebenerdig leichter zu erreichen und kostengünstiger zu erstellen. Darüber hinaus bedingen vorhandene Unterkellerungen häufig einen höheren Unterhaltungsaufwand.

### Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



### Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



### Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)

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

### Abhängigkeit von der räumlichen Lage und von der Baujahrsperiode

<b>Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale Stuhr/Syke/Weyhe</b>	
Lage in Stuhr	1,03
Lage in Weyhe	1,00
Lage in Syke	0,97
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,84

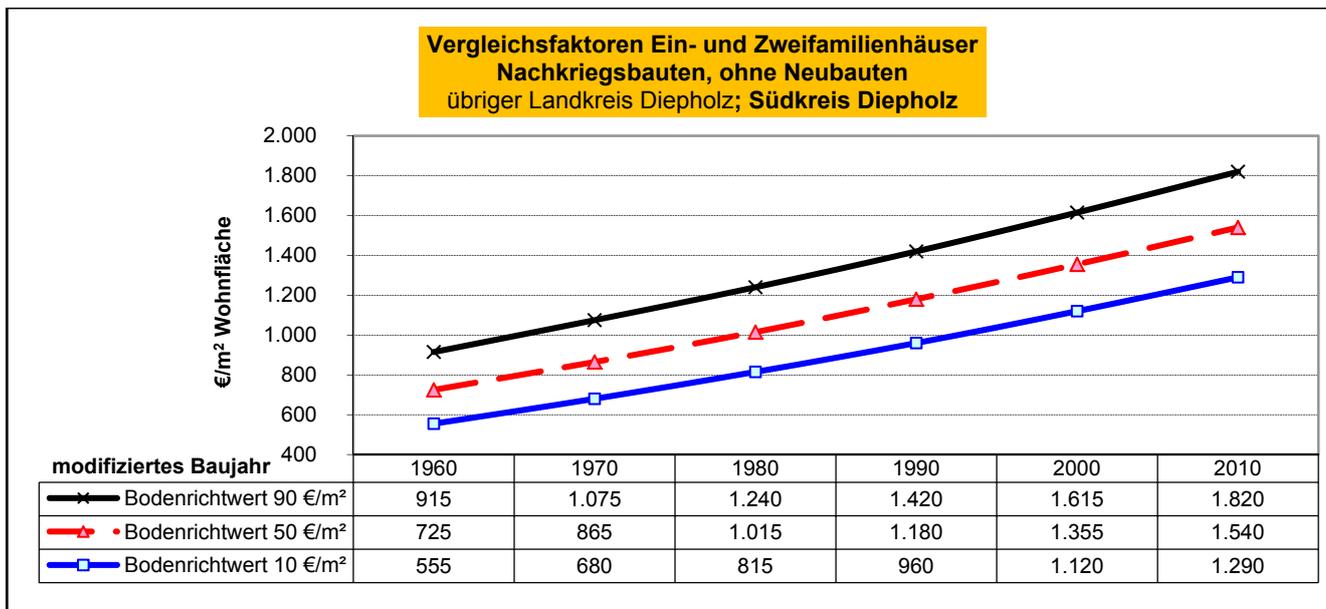
**Übriger Landkreis Diepholz**

Die Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser **beziehen sich hier zunächst auf Nachkriegsbauten im Südkreis Diepholz**. Für Objekte im Nordkreis (Gemeinden Twistringen und Bassum sowie Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen), bzw. für Objekte mit Baujahren vor 1945 (Vorkriegsbaujahre) sind zusätzliche Korrekturfaktoren (siehe Folgeseiten) zu berücksichtigen.

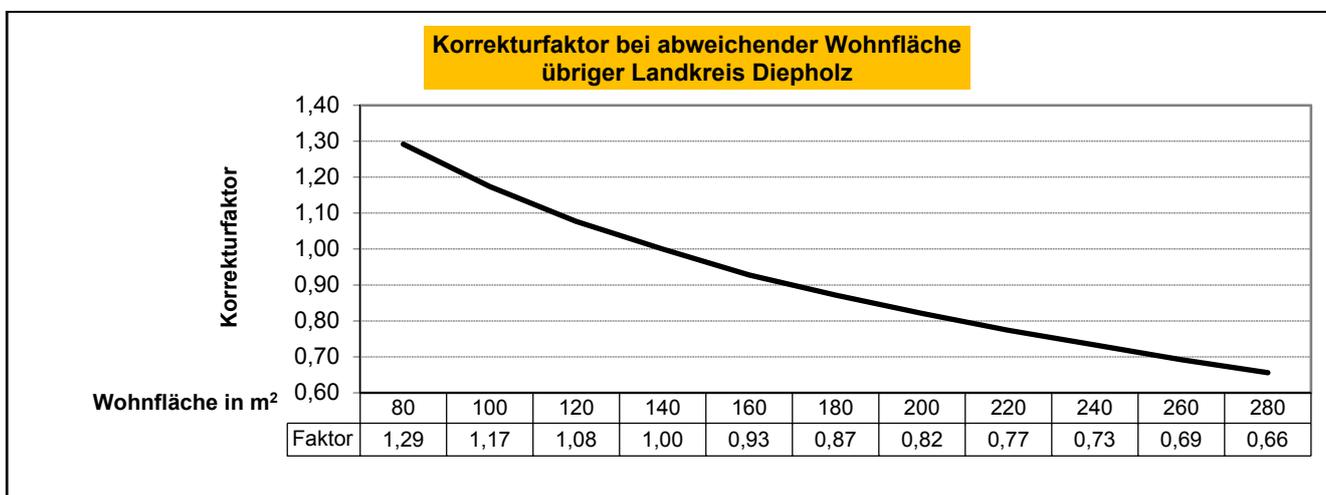
Die Stichprobe umfasst 842 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2016	Okt. 2014
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m <sup>2</sup> – 92 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1955 – 2010 (keine Neubauten)	1980
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 280 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,5 – 4	2,4
Grundstücksgröße	360 m <sup>2</sup> – 2.200 m <sup>2</sup>	945 m <sup>2</sup>

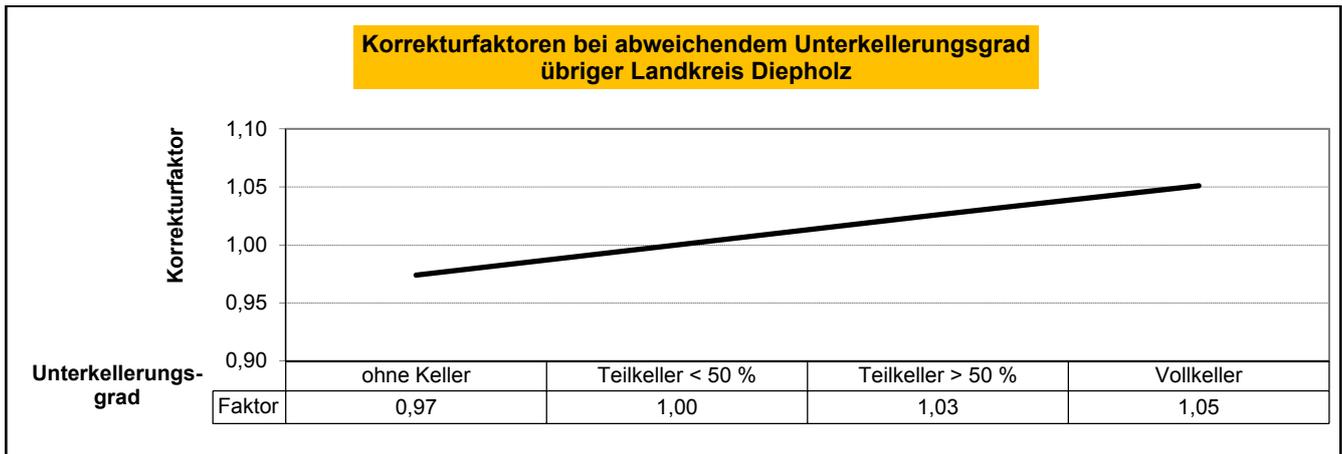
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert und dem modifizierten Baujahr**



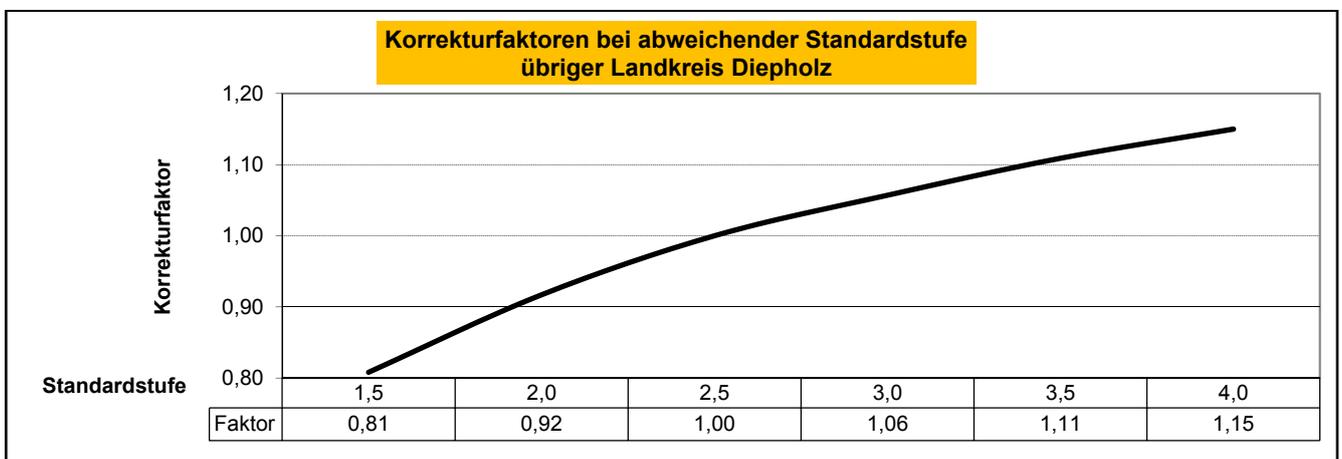
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



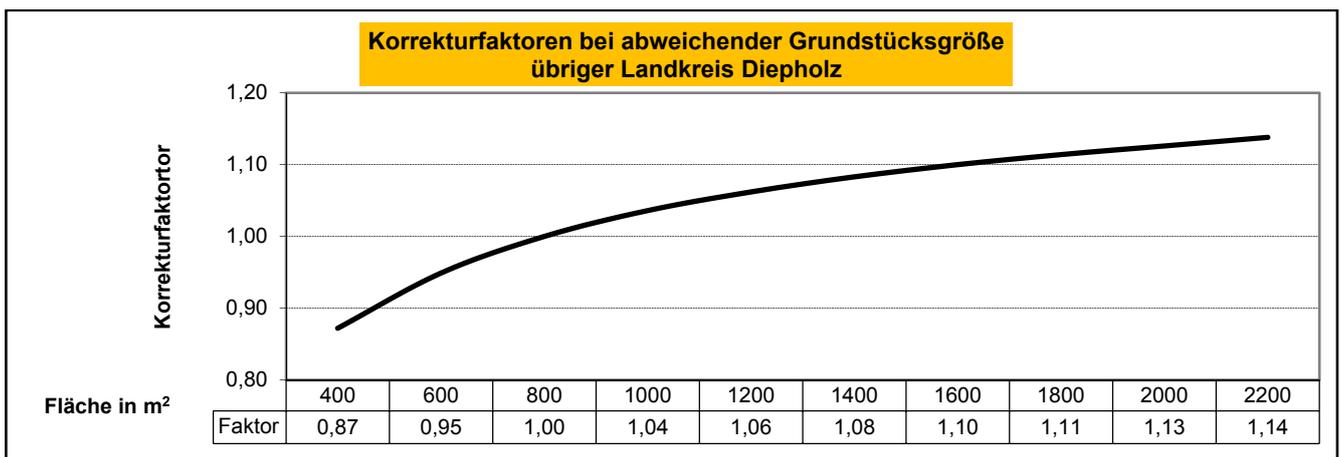
**Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad**



**Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal**



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



### Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)

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

### Abhängigkeit von der räumlichen Lage und von der Baujahrsperiode

Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale im übrigen Landkreis Diepholz	
Lage im Nordkreis (Twistringen, Bassum, Bruchhausen-Vilsen)	1,04
Lage im Südkreis	1,00
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,91

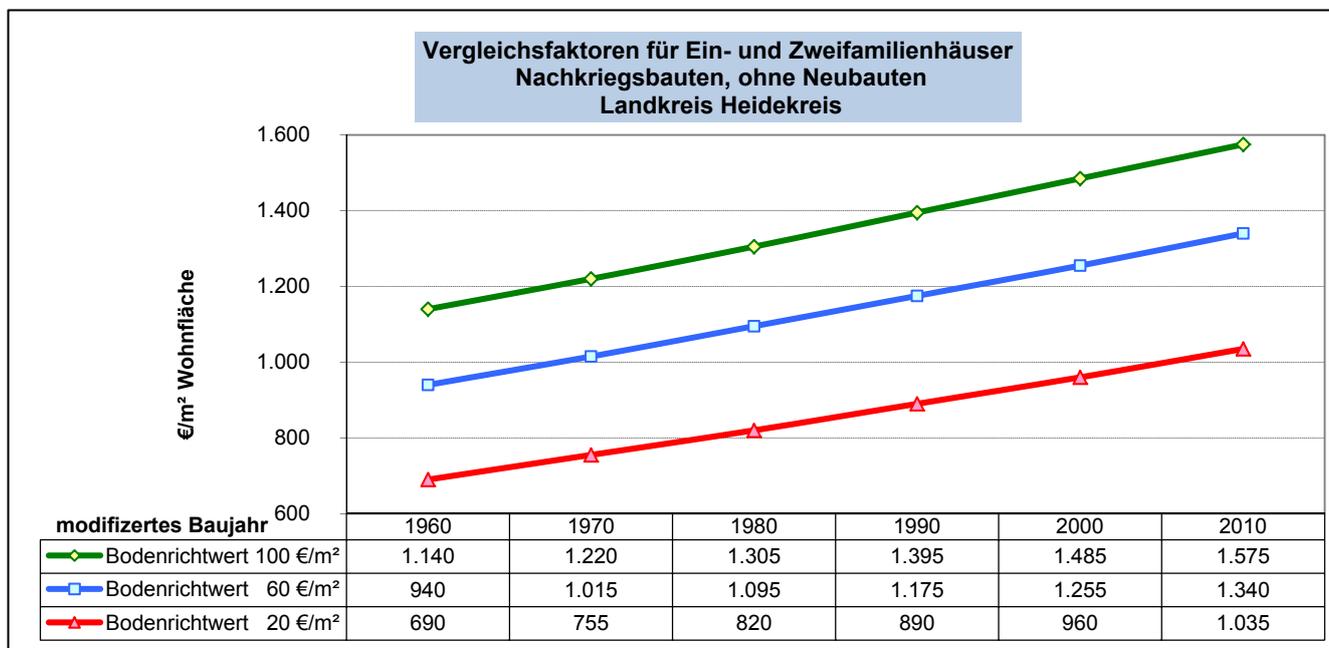
**Landkreis Heidekreis**

Die Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser **beziehen sich hier zunächst auf Nachkriegsbauten**. Für Objekte mit Baujahren vor 1945 (Vorkriegsbaujahre) ist ein Korrekturfaktor (siehe Folgeseiten) zu berücksichtigen.

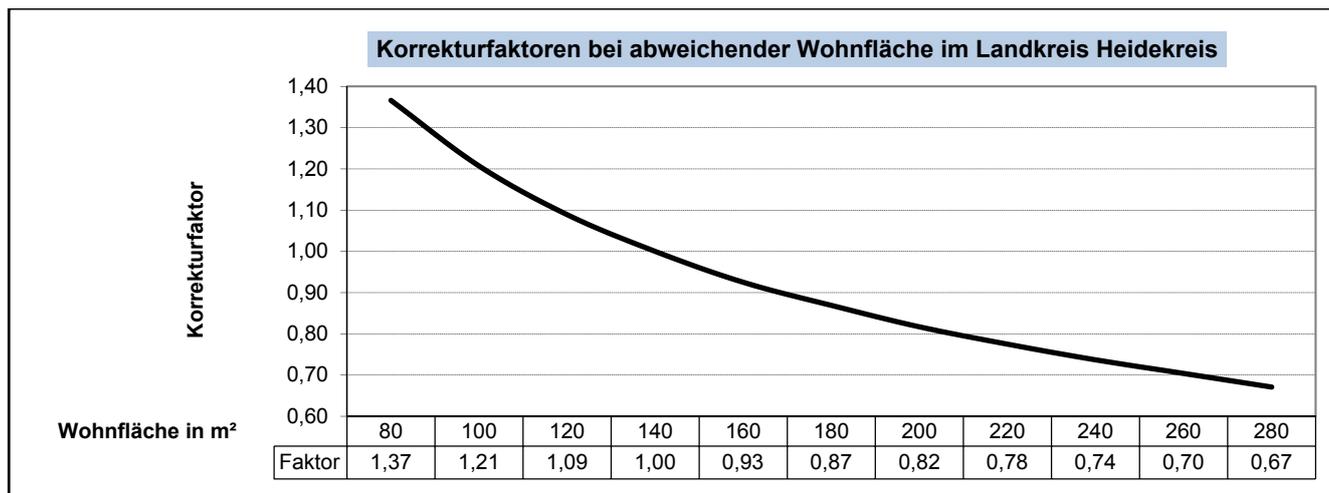
Die Stichprobe umfasst 787 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2015	Okt. 2014
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m <sup>2</sup> – 120 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1955 – 2010 (keine Neubauten)	1980
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup> – 275 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,3 – 4,0	2,5
Grundstücksgröße	260 m <sup>2</sup> – 2.110 m <sup>2</sup>	925 m <sup>2</sup>

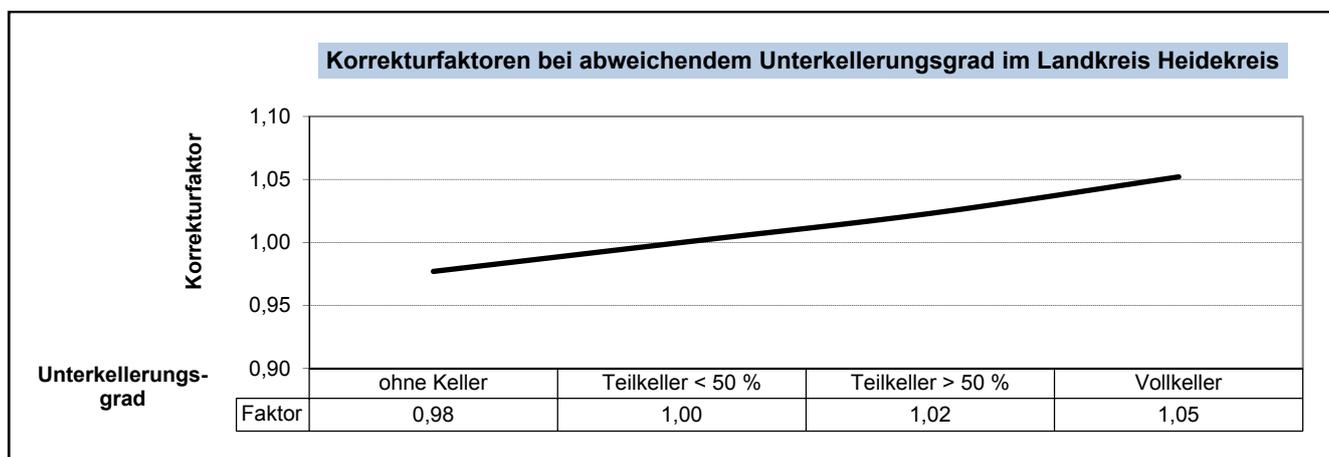
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert und dem modifizierten Baujahr**



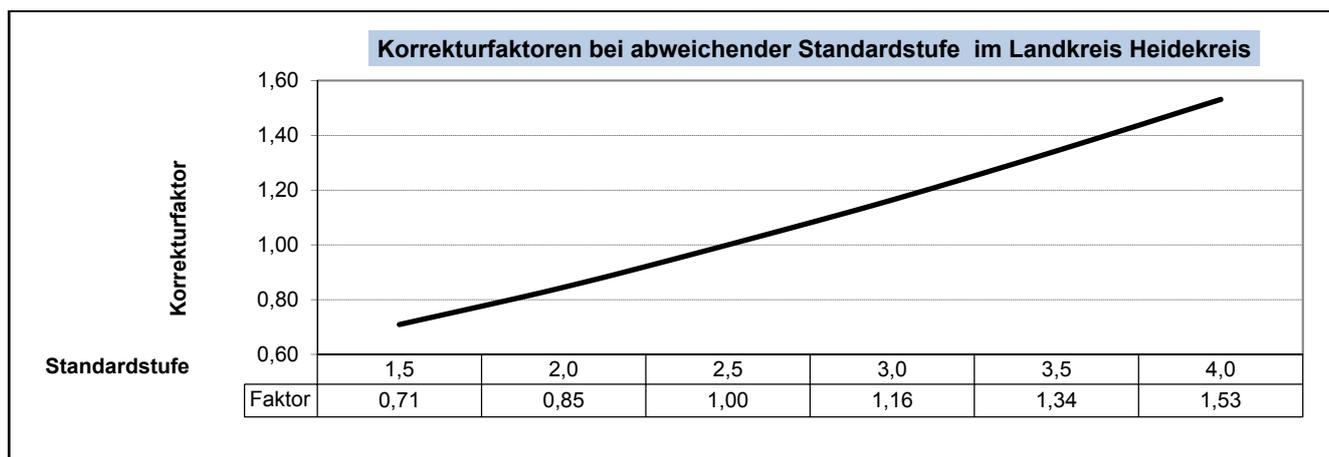
### Abhängigkeit von der Wohnfläche



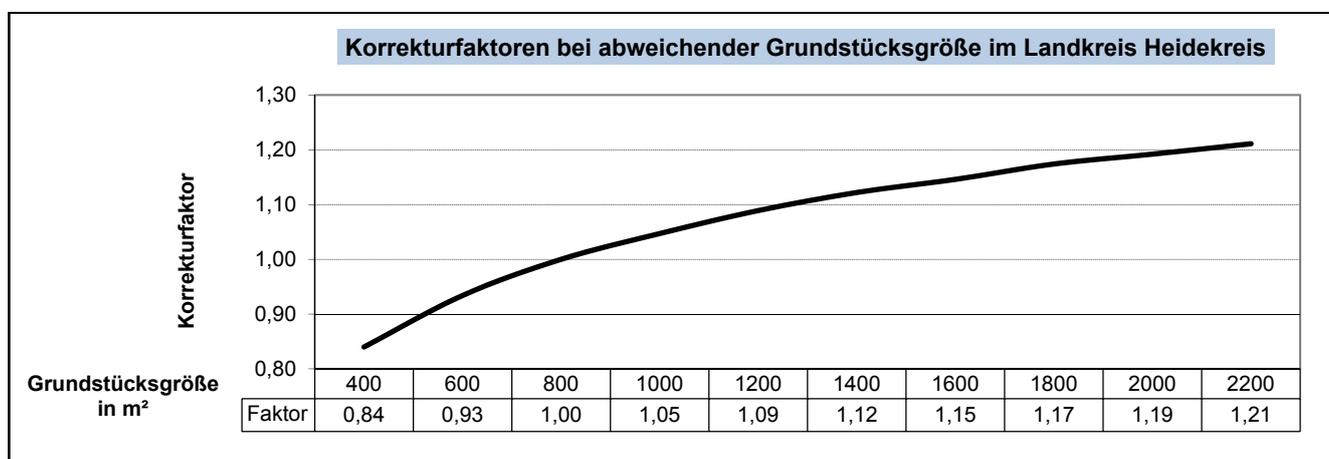
### Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



### Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



### Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



### Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)

Der überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund der geringen Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Holzbauweise oder Gebäuden in Fachwerkbauweise statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass für gut erhaltene Fachwerkgebäude im Einzelfall höhere Preise gezahlt werden (im Landkreis Durchschnitt ca. + 5 %), während gleichzeitig für Häuser in Holzbaubauweise durchschnittlich niedrigere Preise gezahlt werden (im Landkreisdurchschnitt ca. - 5 %), wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise bestätigt.

### Abhängigkeit von der Baujahrsperiode

Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale im Landkreis Heidekreis	
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,90

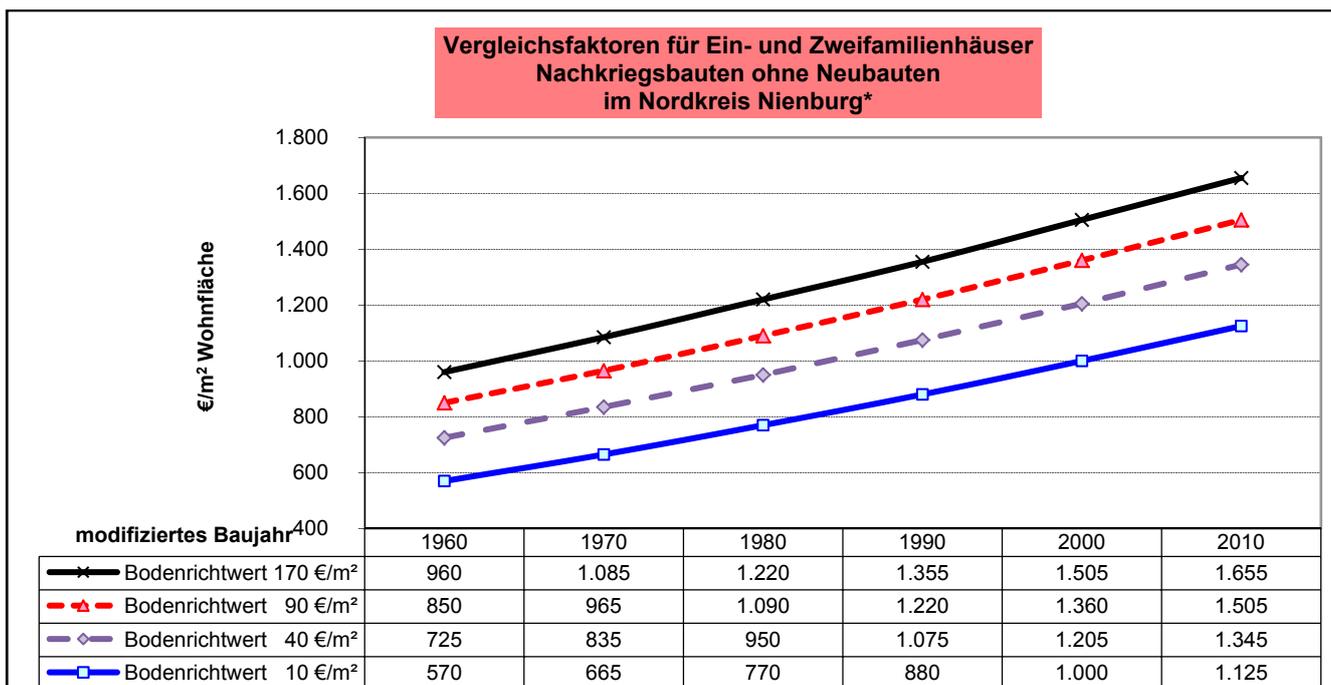
**Landkreis Nienburg**

Die Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser **beziehen sich hier zunächst auf Nachkriegsbauten im Nordkreis Nienburg\***. Für Objekte in der Stadt Nienburg\*, in den Nienburger Randgemeinden\* und im Süd-kreis\*, bzw. für Objekte mit Baujahren vor 1945 (Vorkriegsbaujahre) sind zusätzliche Korrekturfaktoren (siehe Folgeseiten) zu berücksichtigen.

Die Stichprobe umfasst 788 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

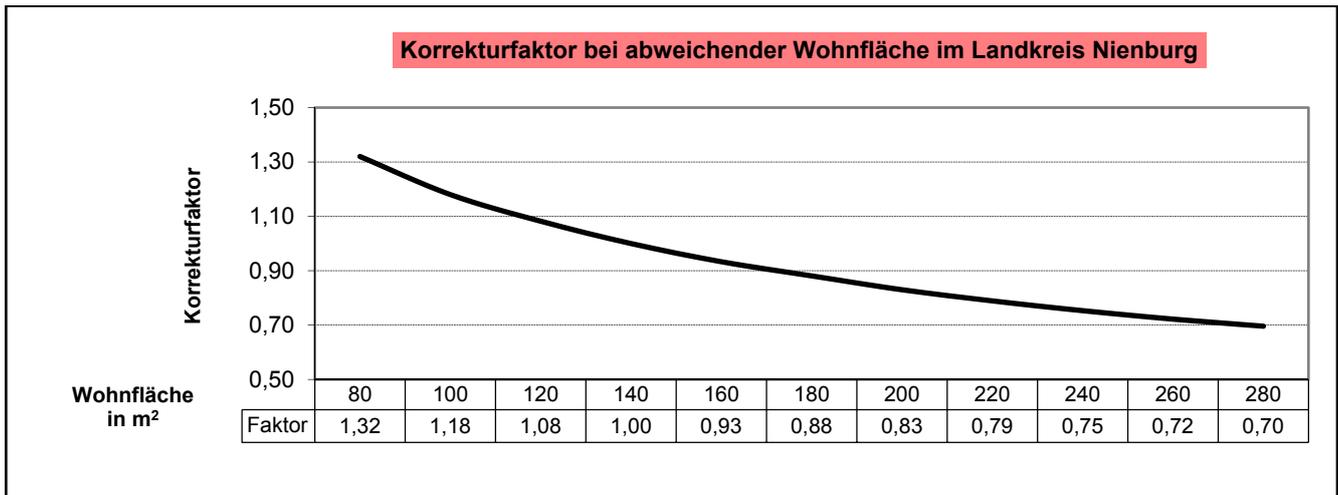
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2016	Dez. 2014
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> – 195 €/m <sup>2</sup>	46 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1955 – 2010 (keine Neubauten)	1975
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> – 270 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>
Keller	0 % – 100 %	teilweise, über 50 %
Standardstufe	1,5 – 4	2,4
Grundstücksgröße	270 m <sup>2</sup> – 2.235 m <sup>2</sup>	970 m <sup>2</sup>

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

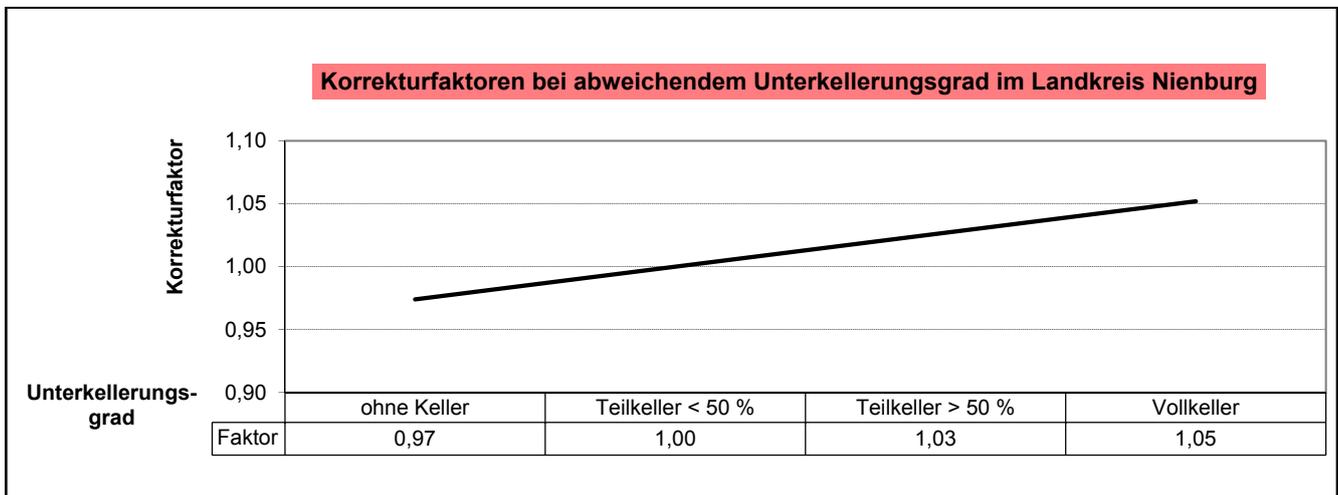


\*) siehe Karte auf S. 12 in Kap. 3.1

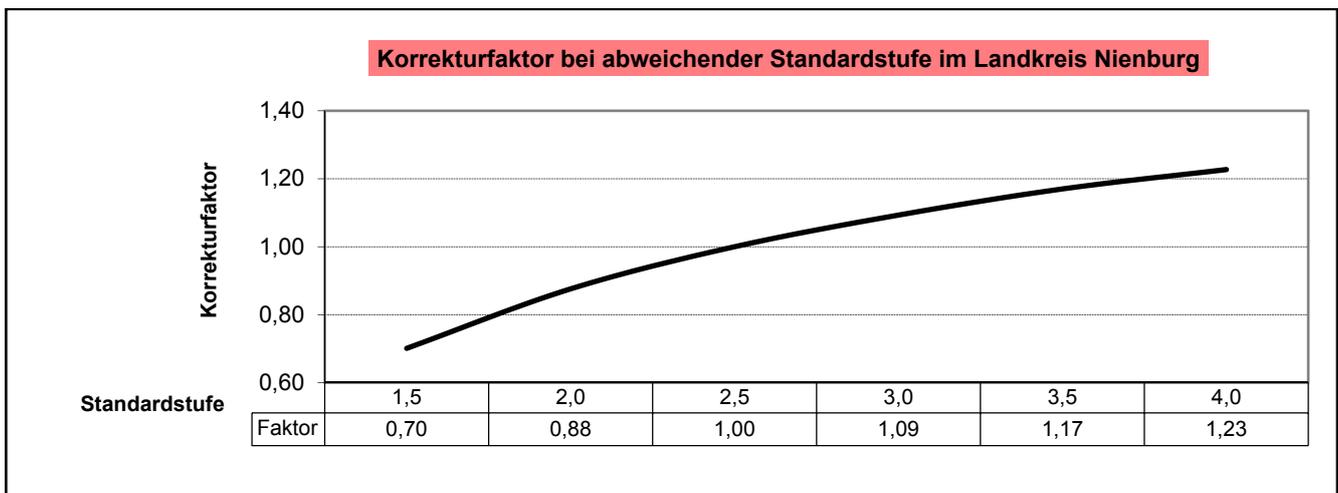
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



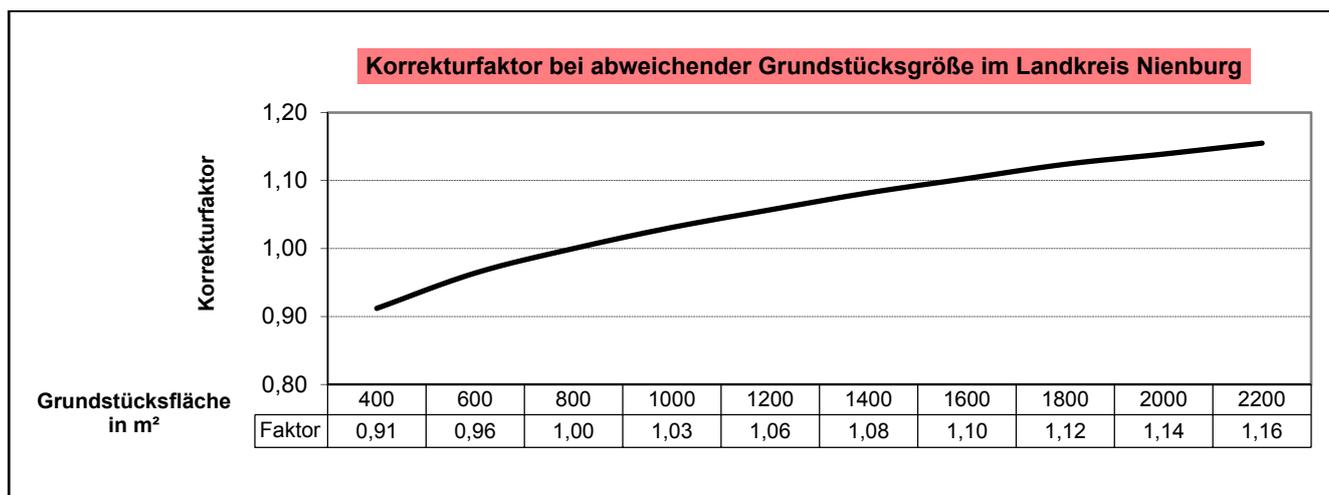
**Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad**



**Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal**



### Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



### Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)

Der überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund der geringen Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Holzbauweise oder Gebäuden in Fachwerkbauweise statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass für gut erhaltene Fachwerkgebäude im Einzelfall höhere Preise gezahlt werden (im Landkreis Durchschnitt ca. + 5 %), während gleichzeitig für Häuser in Holzbaubauweise durchschnittlich niedrigere Preise gezahlt werden (im Landkreisdurchschnitt ca. - 5 %), wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise bestätigt.

### Abhängigkeit von der räumlichen Lage und von der Baujahrsperiode

<b>Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale im Landkreis Nienburg</b>	
Lage im Südkreis *	0,94
Lage im Nordkreis *	1,00
Lage in den Randgemeinden zur Stadt Nienburg *	1,06
Lage in der Stadt Nienburg	1,12
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,90

\*) siehe Karte auf S. 12 in Kap. 3.1

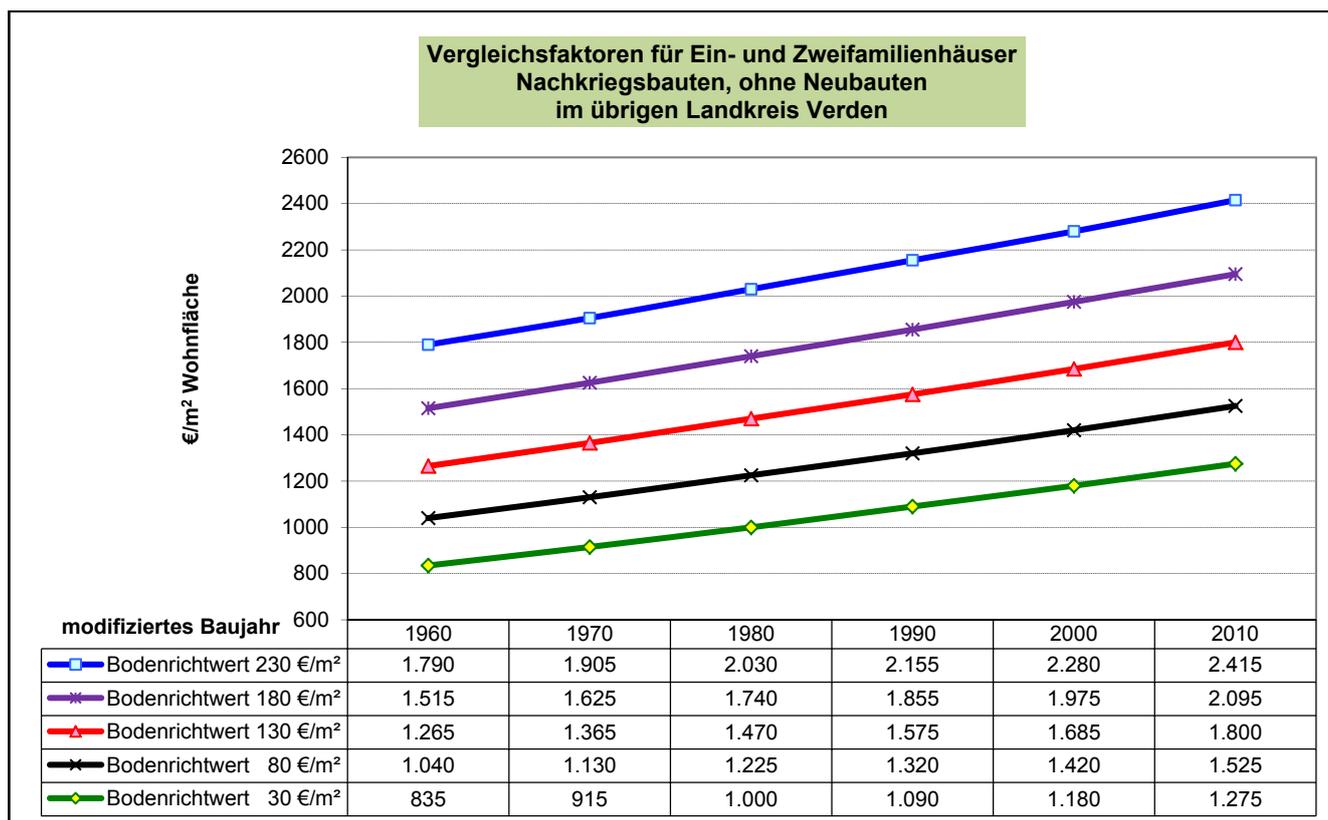
**Landkreis Verden**

Die Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser **beziehen sich hier zunächst auf Nachkriegsbauten im übrigen Landkreis Verden** (ohne Stadt Verden mit Randgemeinden und ohne Dörverden/Kirchlinteln). Für Objekte in der Stadt Verden mit Randgemeinden (Dauelsen, Eitze, Borstel und Hönisch) sowie für die Gemeinden Dörverden und Kirchlinteln bzw. für Objekte mit Baujahren vor 1945 (Vorkriegsbaujahre) sind zusätzliche Korrekturfaktoren (siehe Folgeseiten) zu berücksichtigen.

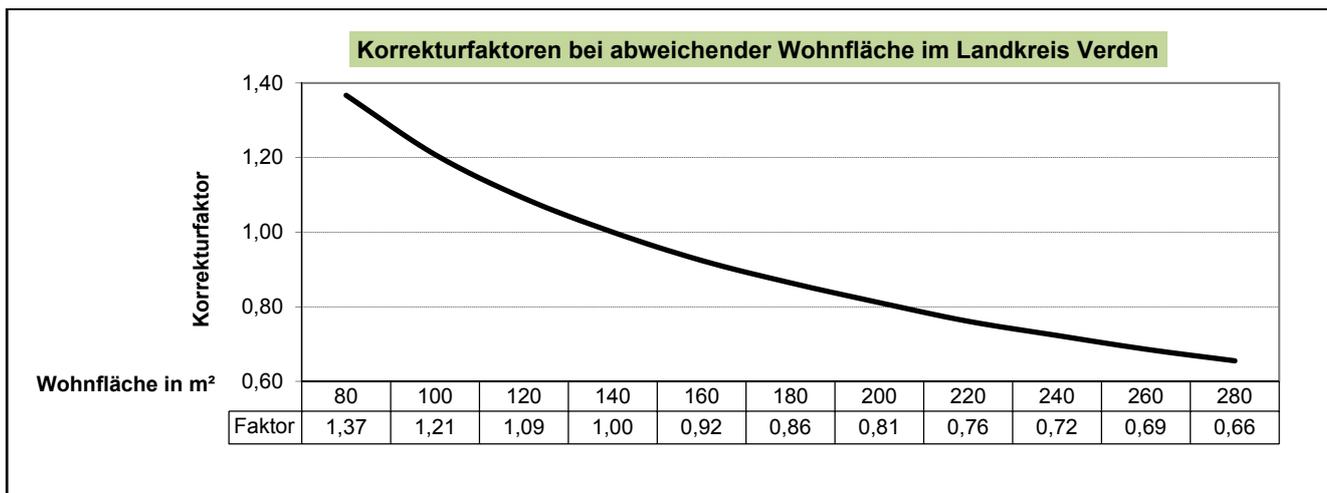
Die Stichprobe umfasst 733 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2016	Dez. 2014
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> – 230 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1955 – 2011 (keine Neubauten)	1980
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> – 285 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,3 – 4	2,5
Grundstücksgröße	265 m <sup>2</sup> – 2.175 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup>

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



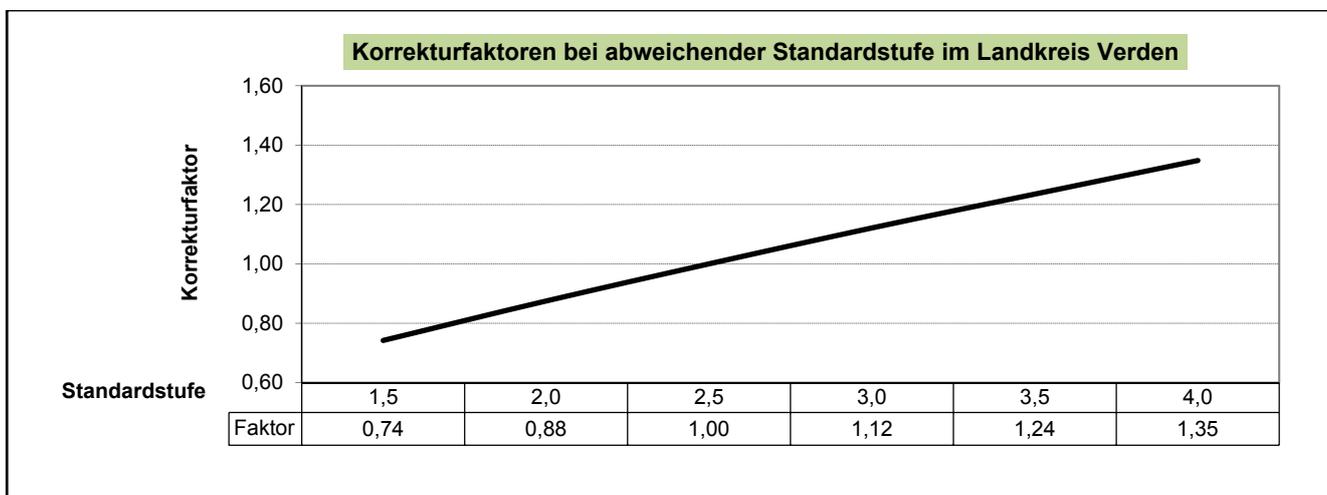
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



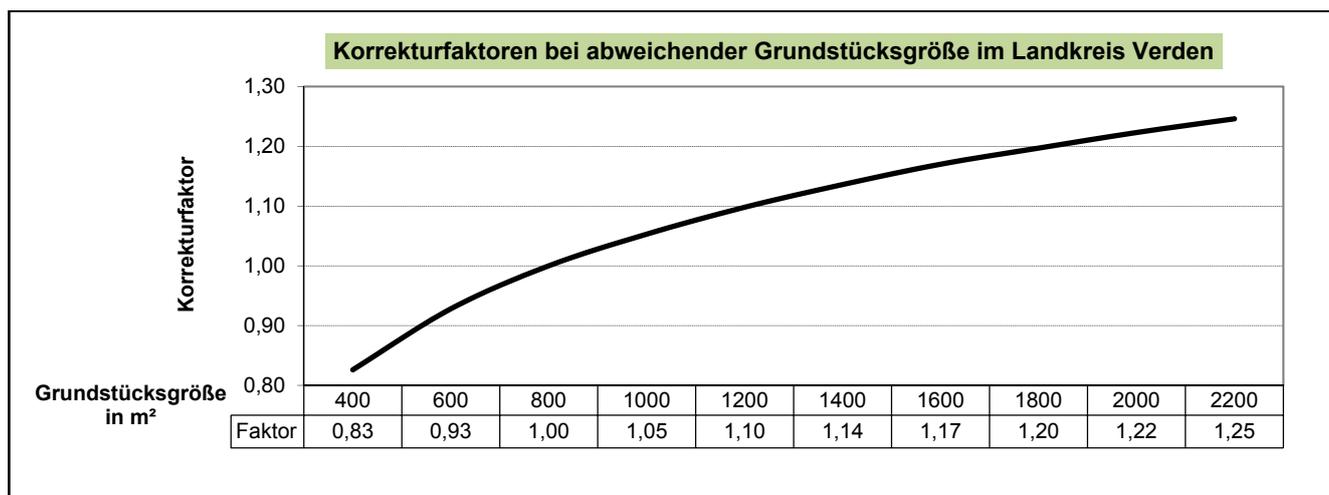
**Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad**

Es besteht auf diesem regionalen Teilmarkt keine statistische Signifikanz der Abhängigkeit der Vergleichspreise vom Grad der Unterkellerung. Dies ist damit zu erklären, dass der Grad der Unterkellerung bei der Kaufentscheidung immer unwichtiger wird, denn Abstellflächen sind ebenerdig leichter zu erreichen und kostengünstiger zu erstellen. Darüber hinaus bedingen vorhandene Unterkellerungen häufig einen höheren Unterhaltungsaufwand.

**Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal**



### Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



### 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 zu ermitteln.

### Abhängigkeit von der räumlichen Lage und von der Baujahrsperiode

<b>Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale Landkreis Verden</b>	
Lage in den Gemeinden Dörverden oder Kirchlinteln	0,94
Lage im übrigen Bereich	1,00
Lage im Stadtgebiet Verden (mit Dauelsen, Eitze, Borstel und Hönisch)	1,06
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,92

**Anwendungsbeispiel für Vergleichswertberechnung:**

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

**Einflussfaktoren:**

Lage:	Uchte; im Südkreis Nienburg
Bauweise:	massiv
Bodenrichtwert:	40 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	170 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1967
Modifiziertes Baujahr*:	1980
Grundstücksgröße:	1.000 m <sup>2</sup>
Standardstufe:	2,5
Unterkellerung:	Vollkeller

\*Hinweis: Das Gebäude des Baujahres 1967 weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf, da eine Dacherneuerung, eine Modernisierung der Heizungsanlage und der Bäder vor kurzem erfolgt sind. Bei 50 Jahren Alter würde die Restnutzungsdauer im Jahr 2016 (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 wertrelevante (modifizierte) Baujahr verschiebt sich daher auf 1967 +13 = 1980.

**Berechnung Vergleichswert:**

Vergleichsfaktor (für Nordkreis; Tabelle)	950 €/m <sup>2</sup> ; aus Diagramm
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,905; aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für Standardstufe	1,00; aus Diagramm
Korrekturfaktor Grundstücksgröße	1,03; aus Diagramm
Korrekturfaktor Vollkeller	1,05; aus Diagramm
Korrekturfaktor Lage im Südkreis Nienburg	0,94; aus Tabelle
Korrekturfaktor für Nachkriegsbaujahr	1,00; aus Tabelle
Vergleichsfaktor =	
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	950 €/m <sup>2</sup> x 0,905 x 1,00 x 1,03 x 1,05 x 0,94 x 1,00 = rund 875 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger Vergleichswert =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	170 m <sup>2</sup> x 875 €/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.

### 9.2.5 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

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 Liegenschaftszinssatz untersucht. Die Stichprobe umfasst Kauffälle für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2012.

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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 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) mit Erwerbsvorgängen von mit Ein- und Zweifamilienhäusern (ohne Neubauten) bebauten Grundstücken aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015
- 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 2012-2016	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Arithmetisches Mittel
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	124	
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> – 220 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	150 m <sup>2</sup> - 1.955 m <sup>2</sup>	870 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	80 – 280 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre – 65 Jahre	34 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,85 €/m <sup>2</sup> – 7,65 €/m <sup>2</sup>	4,90 €/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	17 bis 39 % des Jahresrohertrages	27 %

**Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Lage (Bodenrichtwert)
- Kaufzeitpunkt
- modifizierte Restnutzungsdauer
- Nettokaltmiete
- Wohnfläche

Andere Einflüsse sind nicht nachweisbar.

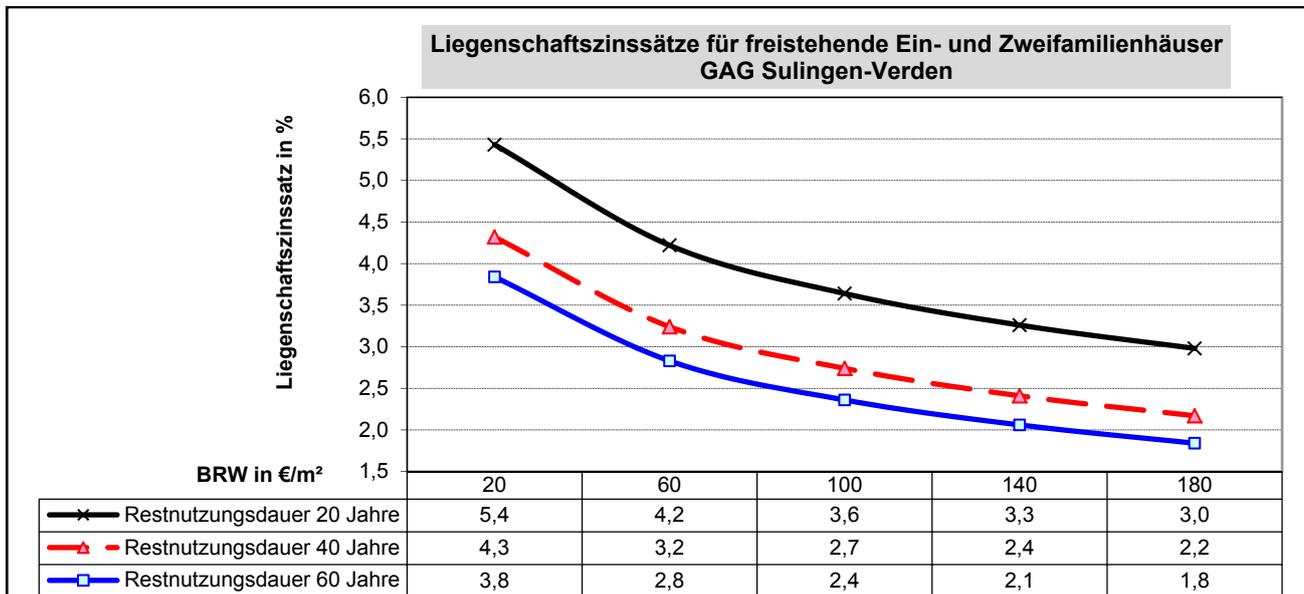
Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden im Jahr 2016 (Stichtag 01.07.2016) bezieht sich auf ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Lage (Bodenrichtwert) 100 €/m<sup>2</sup>
- modifizierte Restnutzungsdauer 40 Jahre
- Nettokaltmiete 5,00 €/m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 160 m<sup>2</sup>

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

**2,7 %**

**Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der modifizierten Restnutzungsdauer**



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
monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m <sup>2</sup>	0,52
	4,00 €/m <sup>2</sup>	0,76
	5,00 €/m <sup>2</sup>	1,00
	6,00 €/m <sup>2</sup>	1,25
	7,00 €/m <sup>2</sup>	1,51
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>	0,72
	120 m <sup>2</sup>	0,87
	160 m <sup>2</sup>	1,00
	200 m <sup>2</sup>	1,12
	240 m <sup>2</sup>	1,24
	280 m <sup>2</sup>	1,36

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

### 9.2.6 Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Eine weitere Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor, der Quotient aus dem Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (marktüblicher Rohertrag). Hierbei wurden tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte oder marktübliche Mieten angesetzt. 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, Grundstücksfläche, Nettokaltmiete, Verkaufsdatum und Lage (Bodenrichtwert).

Der Auswertung liegen 127 Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2016 von Ein- und Zweifamilienhäusern mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	Durchschnitt
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> – 220 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
modifizierte Restnutzungsdauer	16 Jahre – 65 Jahre	34 Jahre
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> – 280 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
monatliche Nettokaltmiete	2,85 €/m <sup>2</sup> - 7,65 €/m <sup>2</sup>	4,85 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	150 m <sup>2</sup> - 1.955 m <sup>2</sup>	865 m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	17 % - 39 %	27 %

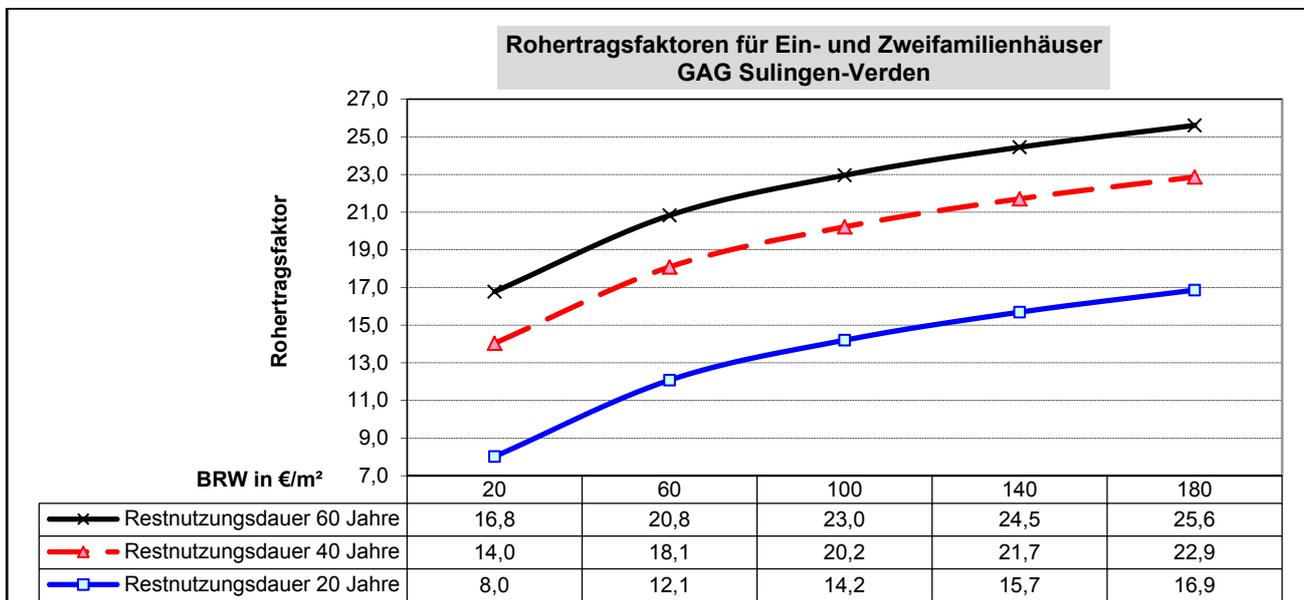
Der ermittelte durchschnittliche Rohertragsfaktor bezieht sich auf ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen (**Normobjekt**):

modifizierte Restnutzungsdauer	40 Jahre
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	100 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Bewertungszeitpunkt	01.07.2016
Nettokaltmiete	5,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	800 m <sup>2</sup>

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

20,2

Rohertragsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der modifizierten Restnutzungsdauer



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
monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m²	1,16
	4,00 €/m²	1,07
	5,00 €/m²	1,00
	6,00 €/m²	0,93
	7,00 €/m²	0,87
Wohnfläche	80 m²	1,18
	120 m²	1,08
	160 m²	1,00
	200 m²	0,93
	240 m²	0,86
	280 m²	0,80
Grundstücksfläche	200 m²	0,86
	500 m²	0,94
	800 m²	1,00
	1.100 m²	1,05
	1.400 m²	1,09
	1.700 m²	1,13

## 9.2.7 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				
	2012	2013	2014	2015	2016
Landkreis Diepholz	4	7	7	2	1
Landkreis Heidekreis	3	3	1	4	2
Landkreis Nienburg	6	7	9	6	1
Landkreis Verden	5	4	6	10	5

### 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 2012 bis 2016 wurde ein mittlerer Vergleichsfaktor oder Erbbaurechtsfaktor (Verhältniszahl des erzielten Kaufpreises für das Erbbaurecht zum 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 2012 - 2016									
Bereich	Anzahl	mittleres Verkaufs- datum	mittleres Baujahr	mittlere Wohn- fläche m <sup>2</sup>	mittlerer Preis/ m <sup>2</sup> Wohn- fläche €/m <sup>2</sup>	Restlauf- zeit Erb- baurecht Jahre	Boden- richtwert (BRW) €/m <sup>2</sup>	Rendite (Erb.- Zins/BRW) %	Erbbau- rechts- faktor
Landkreis Diepholz	11	2013	1966	137	560	44	51	0,83	0,68
Landkreis Nienburg			(1952 -1992)	(90 - 208)	(280 -1.055)	(17 - 73)	(8 - 110)	(0,15 -11,25)	(0,44 -0,92)
Landkreis Heidekreis	21	2014	1961	131	1.033	38	120	0,83	0,76
Landkreis Verden			(1928 -2005)	(70 - 180)	(452 -2.128)	(1 - 72)	(40 - 175)	(0,25 -2,97)	(0,32 -1,00)
GAG Sulingen-Verden	32	2014	1962	134	870	40	97	0,83	0,73
			(1928 -2005)	(70 - 208)	(280 -2.128)	(1 - 73)	(8 - 175)	(0,15 -11,25)	(0,32 -1,00)

#### Anwendungsbeispiel:

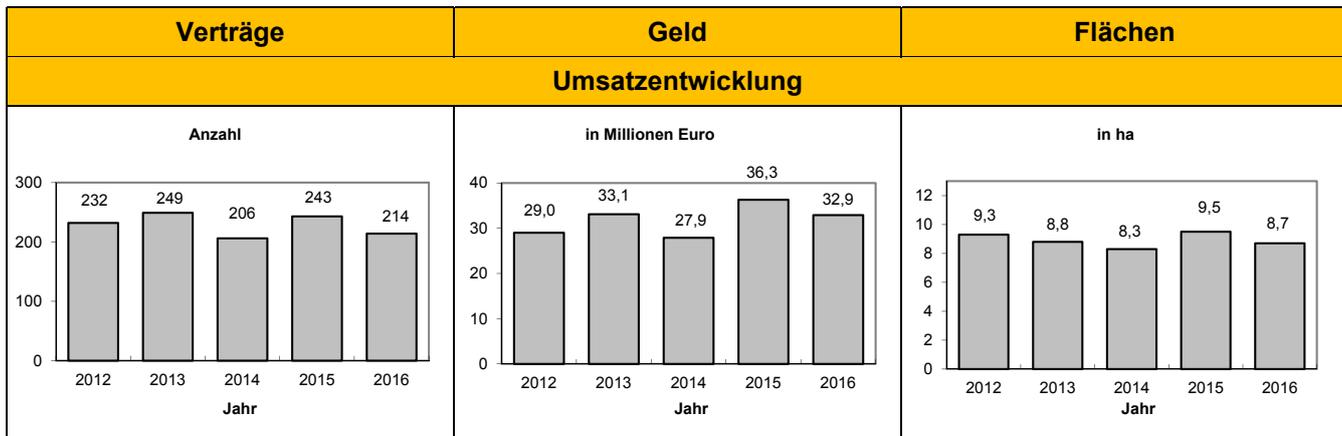
Wie groß ist der Vergleichswert für ein Erbbaurecht an einem mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstück im Landkreis Diepholz, das als unbelastetes, bebautes Grundstück in Normaleigentum einen Wert von 180.000 € hat?

Unter Verwendung des mittleren Erbbaurechtsfaktors dieser Stichprobe beträgt der vorläufige Vergleichswert dieses Objektes:  $180.000 \text{ €} \times 0,68 = \text{rund } 122.000 \text{ €}$ .

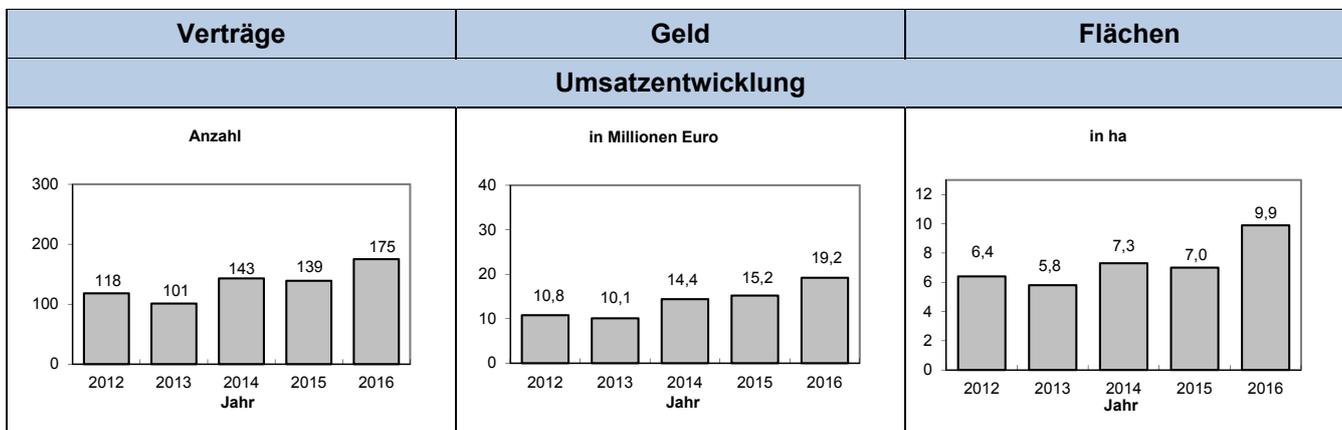
Aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können weitere Zu- oder Abschläge erforderlich sein, um zum Vergleichswert (Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren) zu gelangen.

### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

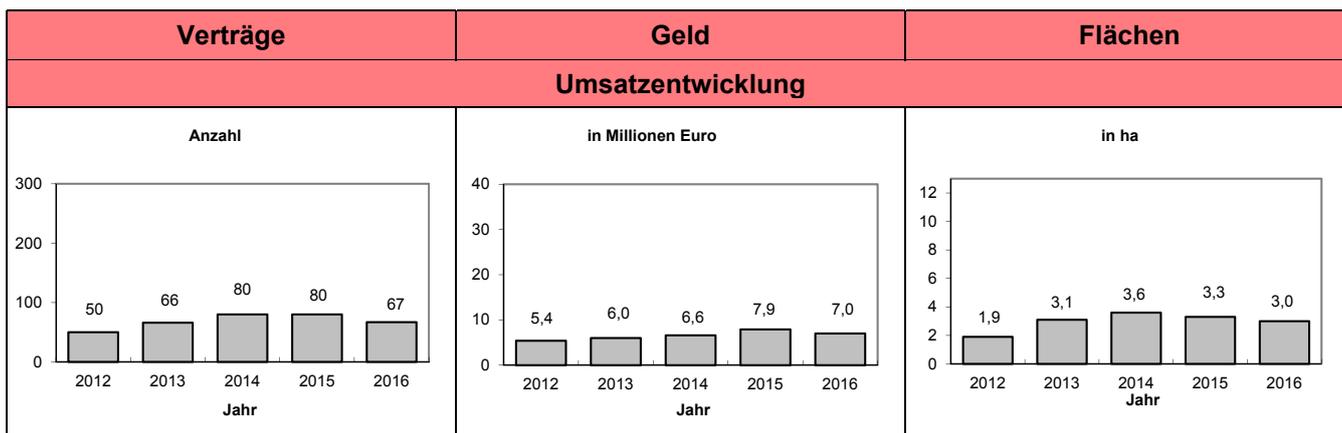
#### Landkreis Diepholz



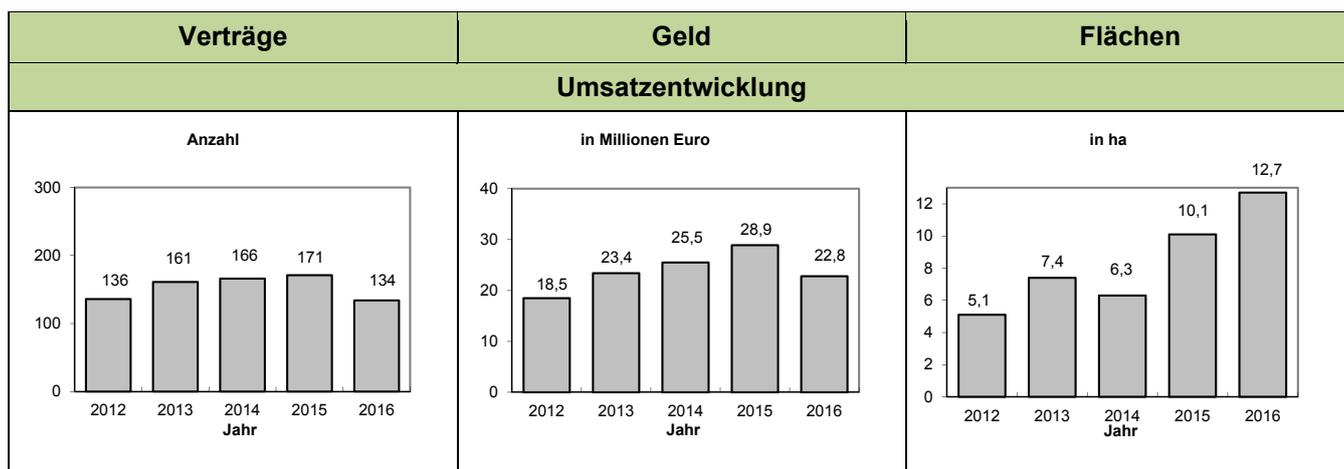
#### Landkreis Heidekreis



#### Landkreis Nienburg



**Landkreis Verden**



**9.3.1 Preisniveau**

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

Bereich (Kaufpreisspanne 2016)	Durchschnittliches Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
	2015 (€)	2016 (€)	Veränderungen zum Vorjahr
<b>Landkreis Diepholz</b> (25.000 € – 300.000 €)	152.000	158.000	+ 3,9 %
<b>Landkreis Heidekreis</b> (25.000 € – 250.000 €)	105.000	109.000	+ 3,8 %
<b>Landkreis Nienburg</b> (25.000 € – 175.000 €)	105.000	103.000	- 1,9 %
<b>Landkreis Verden</b> (25.000 € – 300.000 €)	175.000	182.000	+ 4,0 %

Die angegebenen Kaufpreisspannen geben die maximalen Grenzwerte der Mittelbildung für das Berichtsjahr 2016 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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften in einer Untergliederung nach Landkreisen/Teilmärkten 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 9.3.4) zu verwenden.

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

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Diepholz 2016</b>					
<b>verkaufte Objekte 2016</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 (10)	1923 (1918)	112 (152)	823 (633)	92.000 (100.000)
Baujahr 1946 bis 1969	25 (28)	1964 (1964)	110 (108)	1.178 (1.168)	131.000 (126.000)
Baujahr 1970 bis 1984	41 (61)	1976 (1976)	107 (111)	1.424 (1.360)	151.000 (148.000)
Baujahr 1985 bis 1999	31 (44)	1994 (1994)	113 (111)	1.589 (1.539)	178.000 (169.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	21 (22)	2003 (2002)	114 (117)	1.847 (1.707)	211.000 (199.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	7 (12)	2016 (2015)	102 (103)	1.851 (1.772)	191.000 (180.000)

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 2016</b>					
<b>verkaufte Objekte 2016</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	3 (2)	1896 (*)	125 (*)	1.047 (*)	131.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	13 (18)	1963 (1965)	111 (111)	1.428 (1.380)	158.000 (150.000)
Baujahr 1970 bis 1984	30 (54)	1975 (1975)	107 (110)	1.520 (1.412)	160.000 (152.000)
Baujahr 1985 bis 1999	19 (29)	1993 (1994)	112 (110)	1.832 (1.716)	203.000 (186.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	14 (17)	2002 (2002)	115 (119)	2.196 (1.783)	252.000 (212.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	5 (4)	2016 (2014)	108 (111)	1.987 (2.087)	215.000 (232.000)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im übrigen Landkreis Diepholz 2016</b>					
<b>verkaufte Objekte 2016</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 (8)	1932 (1918)	108 (139)	748 (519)	79.000 (70.000)
Baujahr 1946 bis 1969	12 (10)	1964 (1964)	110 (104)	907 (785)	102.000 (82.000)
Baujahr 1970 bis 1984	11 (7)	1978 (1980)	110 (115)	1.163 (958)	126.000 (110.000)
Baujahr 1985 bis 1999	12 (15)	1995 (1995)	115 (114)	1.203 (1.196)	139.000 (134.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	7 (5)	2003 (2002)	112 (108)	1.148 (1.449)	129.000 (155.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	2 (8)	* (2015)	* (99)	* (1.615)	* (154.000)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Heidekreis 2016</b>					
<b>verkaufte Objekte 2016</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 (8)	1929 (1932)	132 (125)	669 (635)	88.000 (84.000)
Baujahr 1946 bis 1969	14 (10)	1958 (1960)	107 (95)	949 (842)	101.000 (78.000)
Baujahr 1970 bis 1984	12 (5)	1977 (1974)	104 (106)	961 (1.190)	99.000 (127.000)
Baujahr 1985 bis 1999	32 (38)	1992 (1992)	104 (107)	969 (925)	103.000 (100.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	13 (24)	2006 (2006)	113 (109)	1.441 (1.453)	162.000 (159.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	2 (0)	* (-)	* (-)	* (-)	* (-)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Nienburg 2016					
verkaufte Objekte 2016	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	6 (11)	1925 (1919)	107 (120)	903 (692)	104.000 (81.000)
Baujahr 1946 bis 1969	23 (18)	1962 (1963)	120 (106)	901 (822)	101.000 (85.000)
Baujahr 1970 bis 1984	4 (7)	1978 (1977)	115 (113)	1.167 (998)	134.000 (111.000)
Baujahr 1985 bis 1999	13 (17)	1993 (1993)	108 (111)	1.224 (1.128)	132.000 (124.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	0 (2)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	0 (5)	- (2015)	- (103)	- (1.850)	- (191.000)

\* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Das Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wird im Landkreis Nienburg im Wesentlichen durch Verkäufe in der Stadt Nienburg geprägt.

In den beiden folgenden Tabellen wird daher zwischen der Stadt Nienburg und dem übrigen Landkreis unterschieden:

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in der Stadt Nienburg 2016					
verkaufte Objekte 2016	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	6 (8)	1925 (1915)	107 (121)	903 (705)	104.000 (85.000)
Baujahr 1946 bis 1969	10 (10)	1961 (1962)	95 (100)	1.017 (938)	98.000 (94.000)
Baujahr 1970 bis 1984	4 (5)	1978 (1978)	115 (113)	1.167 (1.106)	134.000 (123.000)
Baujahr 1985 bis 1999	3 (7)	1995 (1992)	117 (111)	1.292 (1.226)	149.000 (133.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	0 (5)	- (2015)	- (103)	- (1.850)	- (191.000)

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im übrigen Landkreis Nienburg 2016</b>					
<b>verkaufte Objekte 2016</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 (3)	- (1929)	- (119)	- (659)	- (71.000)
Baujahr 1946 bis 1969	13 (8)	1963 (1965)	140 (114)	811 (678)	104.000 (75.000)
Baujahr 1970 bis 1984	0 (2)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1985 bis 1999	10 (10)	1992 (1994)	105 (112)	1.203 (1.060)	127.000 (117.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	0 (2)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

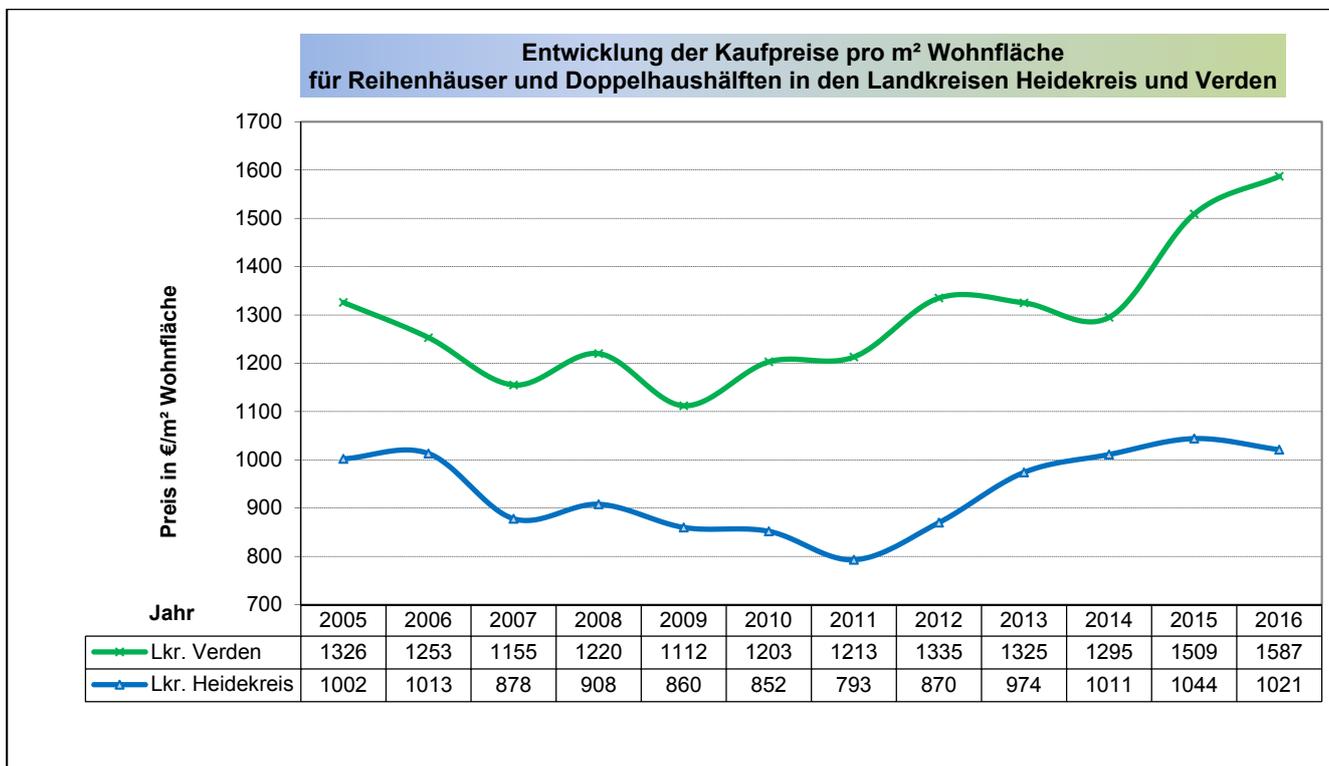
### Landkreis Verden

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Verden 2016</b>					
<b>verkaufte Objekte 2016</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 (6)	1926 (1919)	110 (131)	1.307 (1.072)	138.000 (131.000)
Baujahr 1946 bis 1969	17 (19)	1962 (1960)	107 (107)	1.227 (1.083)	127.000 (116.000)
Baujahr 1970 bis 1984	26 (46)	1977 (1977)	120 (118)	1.493 (1.424)	179.000 (168.000)
Baujahr 1985 bis 1999	18 (22)	1993 (1994)	126 (125)	1.557 (1.535)	196.000 (187.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	21 (23)	2005 (2005)	119 (130)	1.874 (1.736)	221.000 (224.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	7 (10)	2016 (2014)	136 (124)	1.933 (2.000)	256.000 (244.000)

### 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

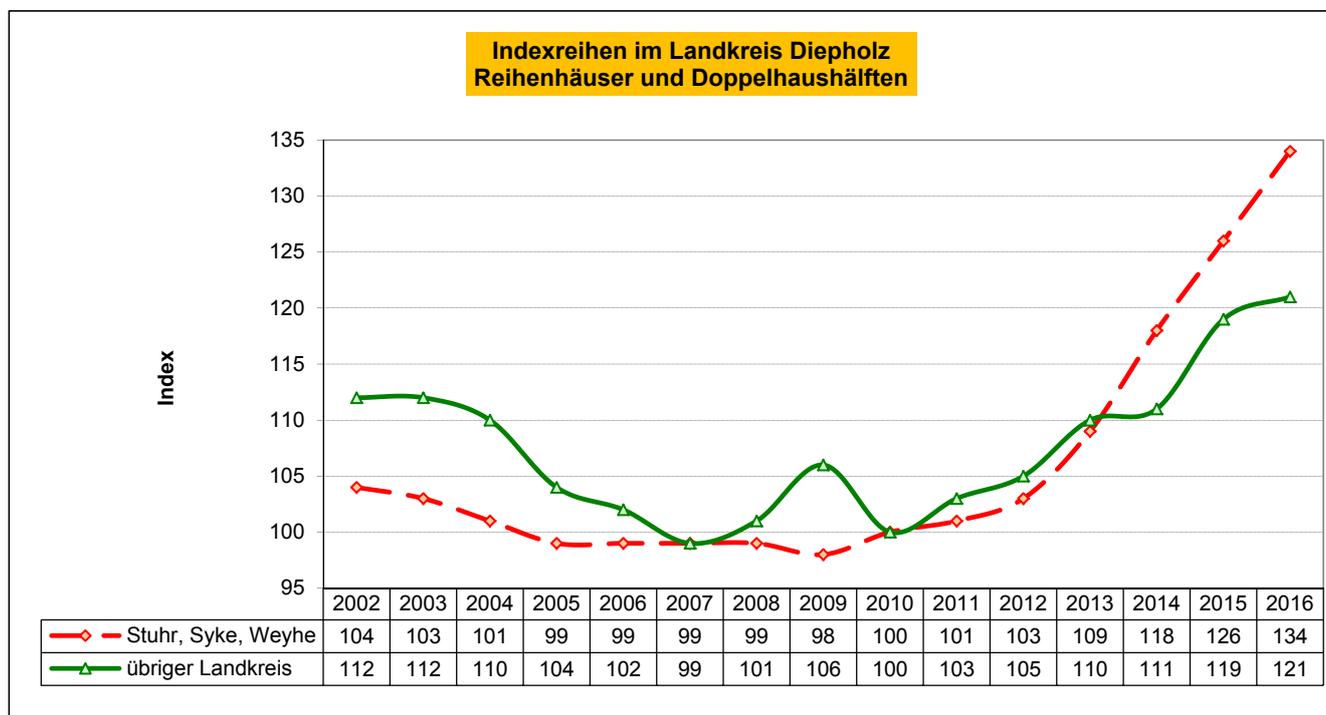
Um ein Maß der Abhängigkeit des Kaufpreises vom Kaufzeitpunkt zu erhalten, wurden die Kaufpreise der Jahre 2002 bis 2016 für nach 1970 errichtete Reihenhäuser und Doppelhaushälften einer mathematisch-statistischen Auswertung mit einer Bereinigung des Einflusses der Grundstücksfläche (300 m<sup>2</sup>), der Wohnfläche (100 m<sup>2</sup>) und des Alters (neu auf ein modifiziertes Baujahr gemäß SW-RL., siehe 9.2.3, von 1990), 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 Indexwerte 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.

Im Vergleich zur Darstellung der letzten Jahre ergeben sich durch die Umstellung in der Auswertung auf ein Durchschnittsobjekt mit einem modifizierten Baujahr von 1990 leichte Abweichungen insbesondere in den Indexwerten von 2011-2014.

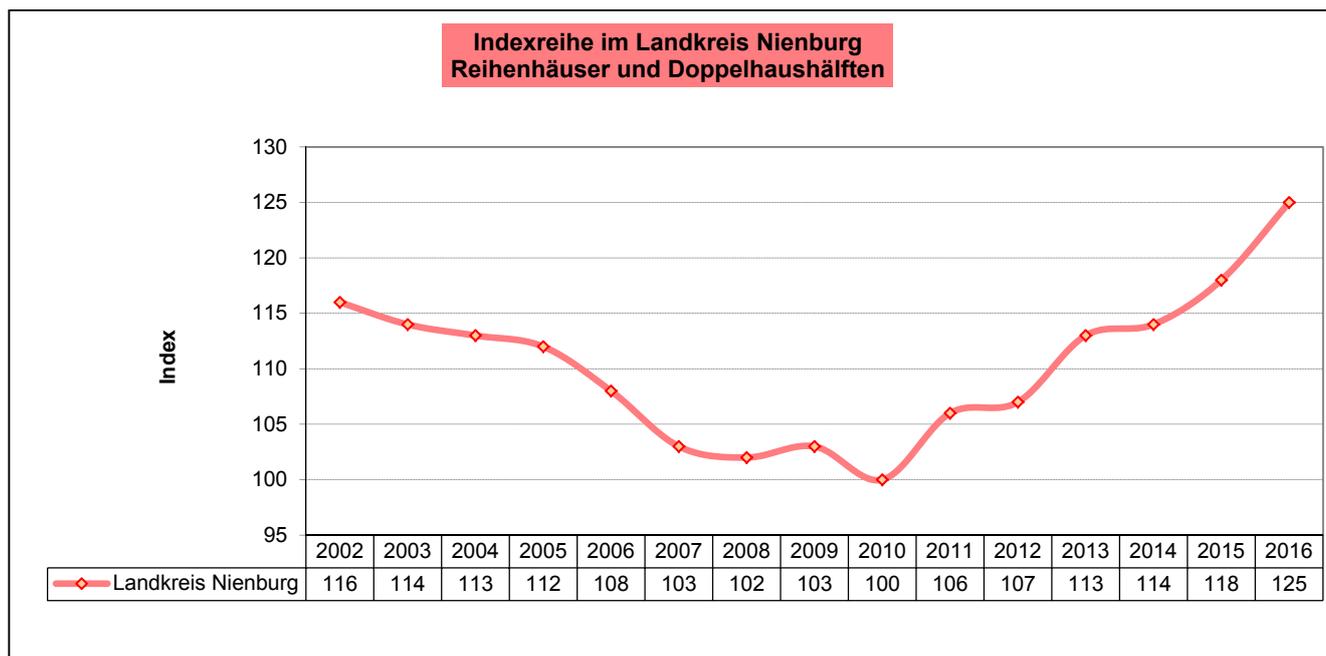
### Landkreis Diepholz

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 12.000 € (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

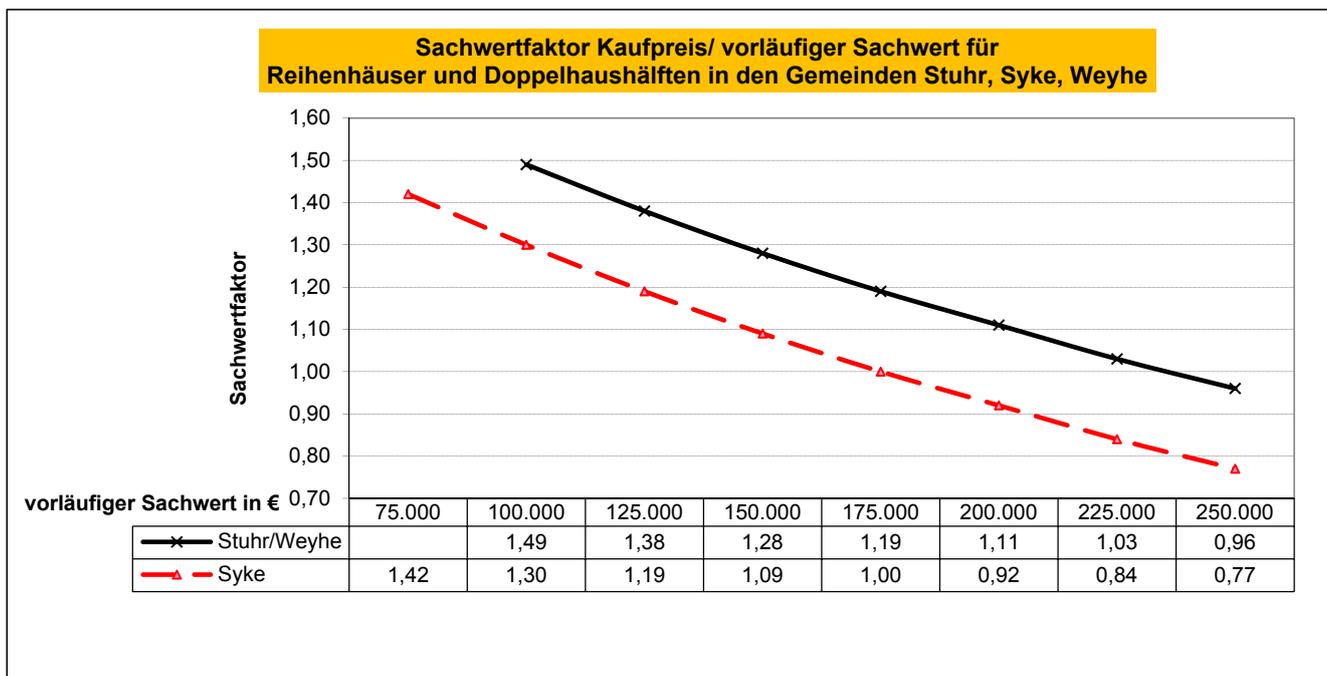
#### Landkreis Diepholz

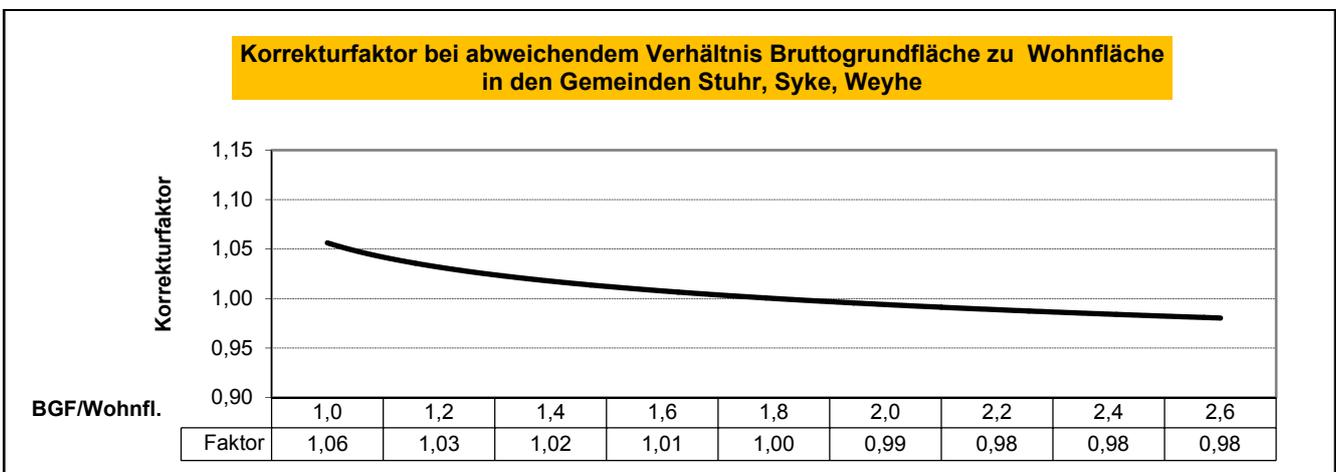
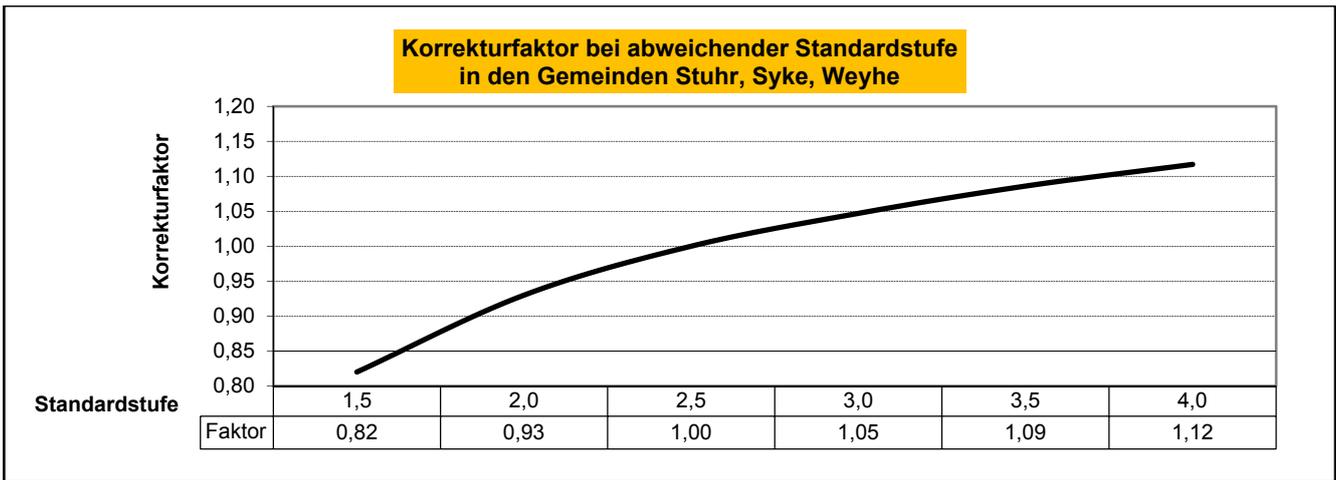
Im Landkreis Diepholz ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

#### Stuhr, Syke, Weyhe

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

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 – 2016	2015
Lage (Bodenrichtwert)	31 €/m <sup>2</sup> – 210 €/m <sup>2</sup>	145 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2013 (keine Neubauten)	1983
vorläufiger Sachwert	73.000 € – 306.000 €	153.000 €
Standardstufe	1,6 – 3,8	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	0,9 – 2,6	1,6



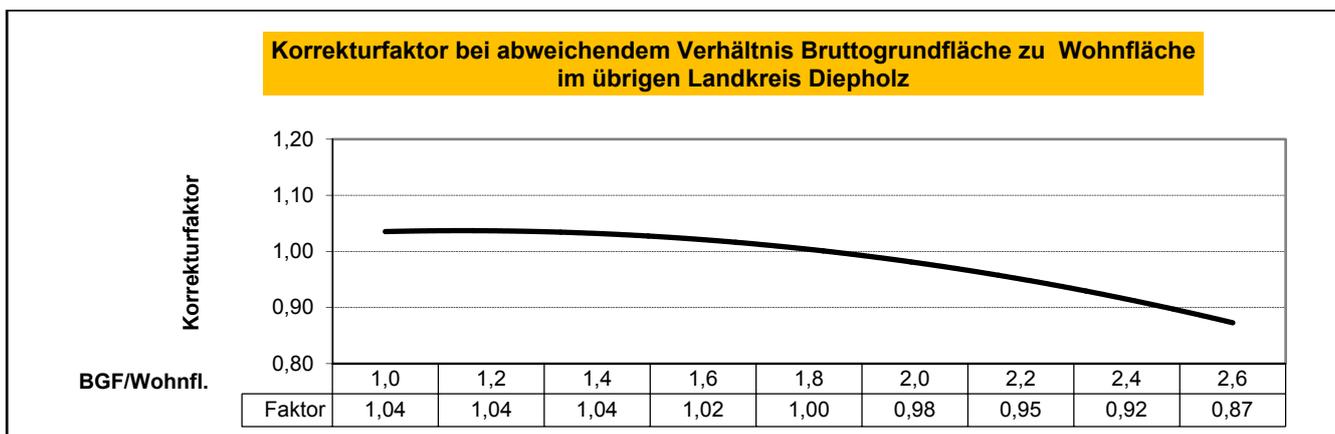
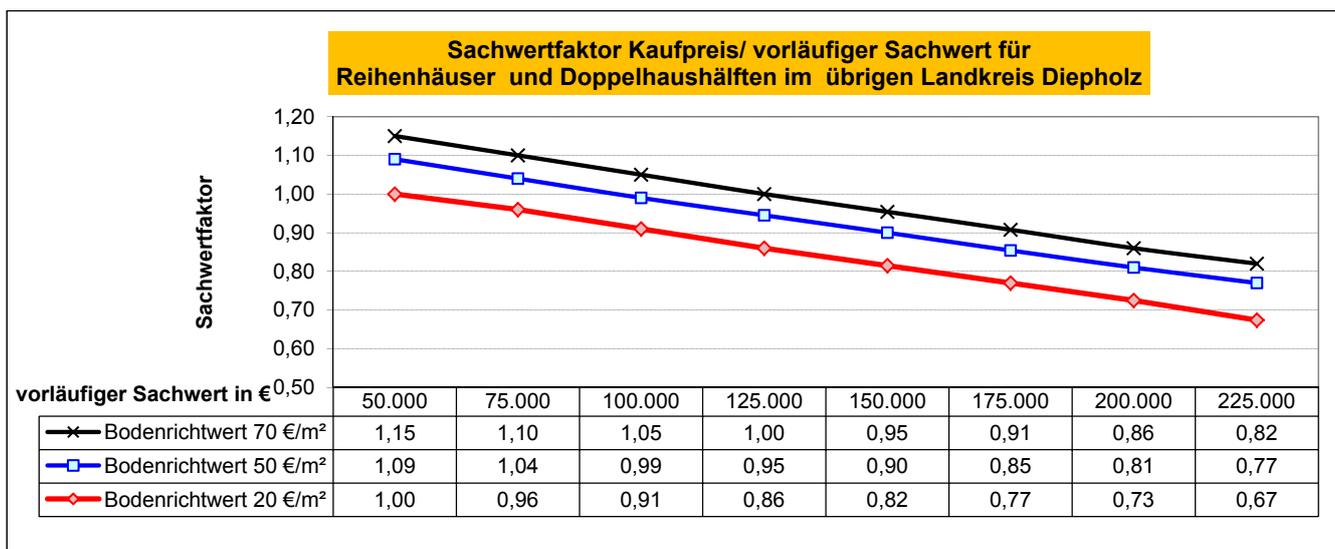


Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden überwiegend in hochpreisigen Lagen veräußert. Kauffälle in Lagen mit Bodenrichtwerten unter 80 €/m<sup>2</sup> kommen nur vereinzelt vor. Hier liegen die Sachwertfaktoren rd. 10 % unter den in den Kurven angegebenen Werten.

**übriger Landkreis Diepholz**

Die Stichprobe umfasst 160 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> – 92 €/m <sup>2</sup>	49 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1875 – 2013 (keine Neubauten)	1979
vorläufiger Sachwert	40.000 € – 227.000 €	128.000 €
Standardstufe	1,3 – 3,4	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,0 – 3,0	1,8



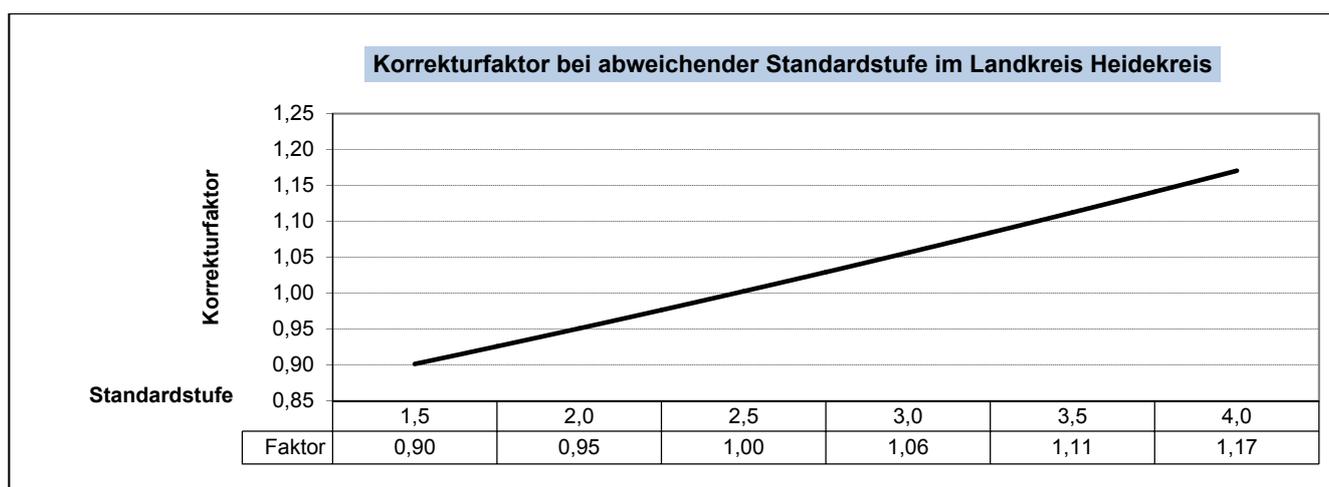
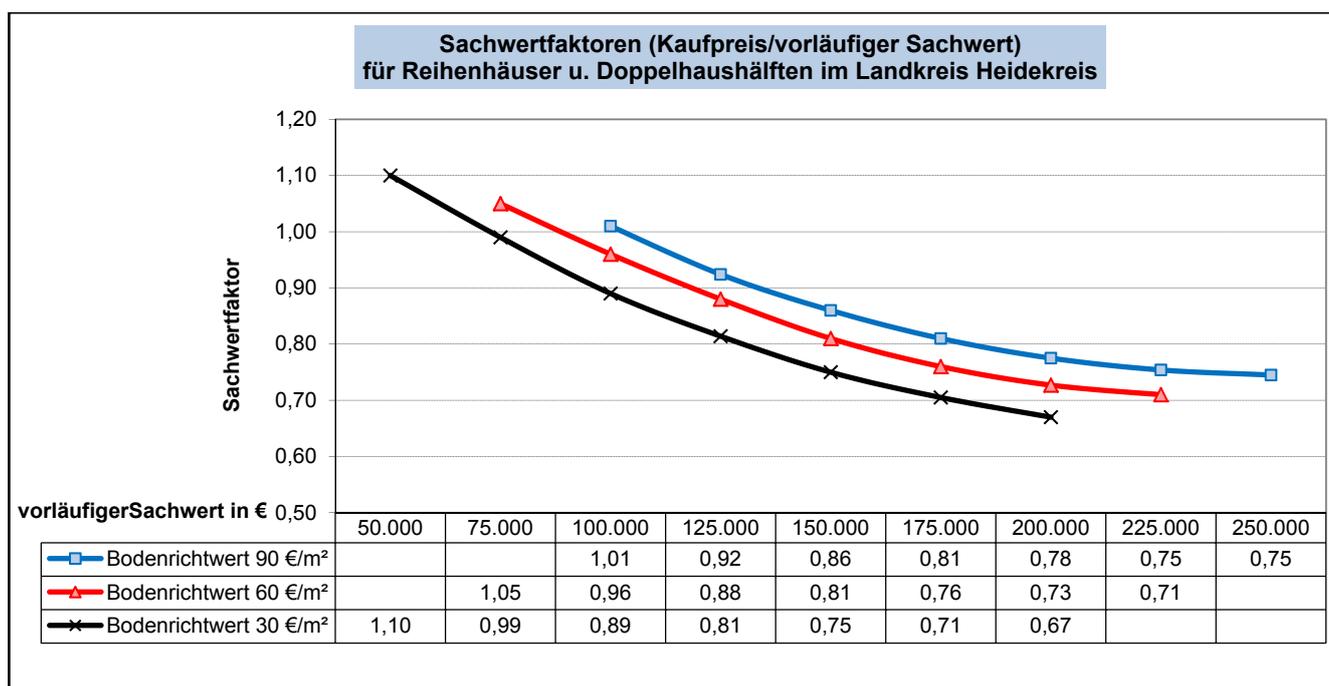
Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale übriger Landkreis Diepholz	
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,75

Ein Einfluss der Standardstufe oder des Gebäudetyps (Reihenmittel- oder -endhaus oder Doppelhaushälfte) ist aus der Stichprobe nicht signifikant nachweisbar.

**Landkreis Heidekreis**

Die Stichprobe umfasst 250 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m <sup>2</sup> – 115 €/m <sup>2</sup>	58 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 – 2009 (keine Neubauten)	1982
vorläufiger Sachwert	42.000 € – 261.000 €	144.000 €
Standardstufe	1,2 – 3,8	2,7
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,0 – 2,9	1,8



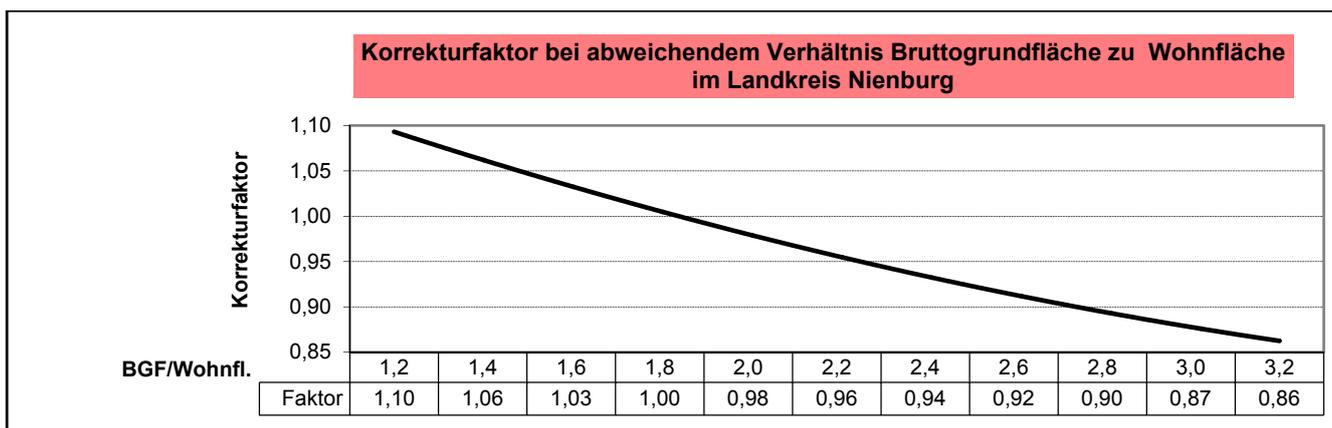
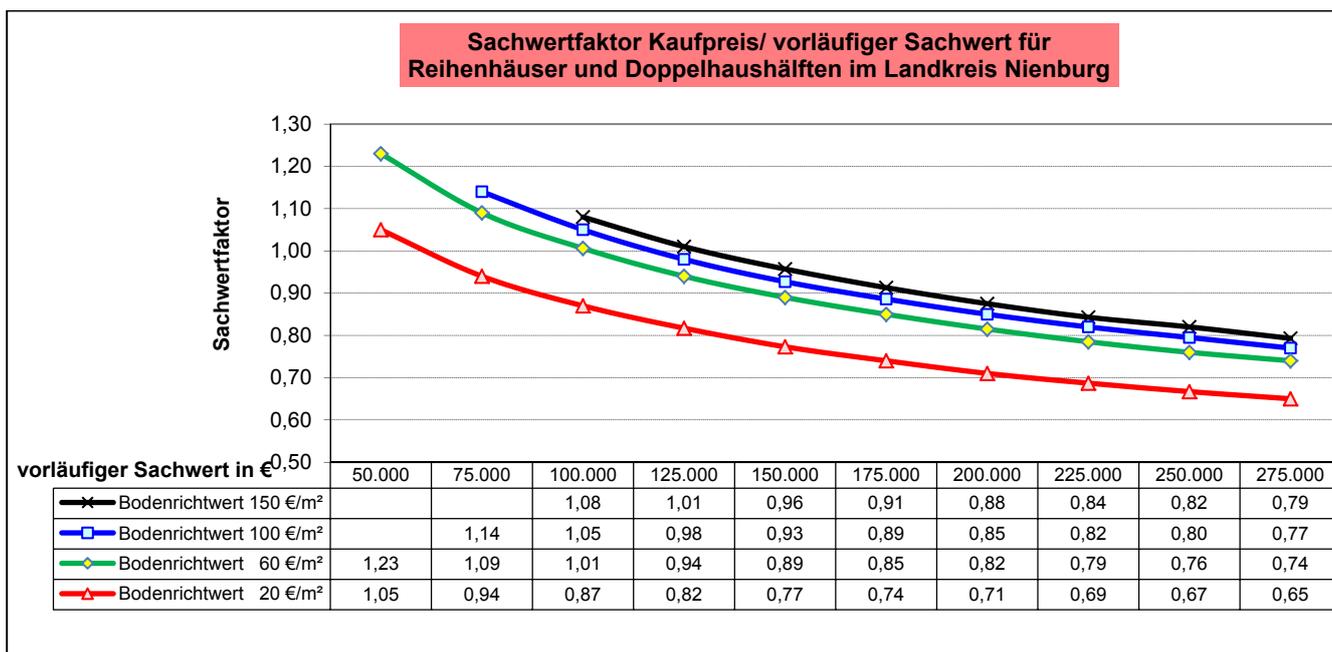
Ein Einfluss des Verhältnisses der Bruttogrundfläche zur Wohnfläche ist aus der Stichprobe nicht signifikant nachweisbar.

Die Zahl der Fälle, in denen Vorkriegsbauten (Baujahr vor 1940) veräußert wurden, ist sehr gering. Daher ist ein Einfluss der Baujahreperoche statistisch nicht signifikant nachweisbar.

**Landkreis Nienburg**

Die Stichprobe umfasst 165 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m <sup>2</sup> – 165 €/m <sup>2</sup>	59 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1884 – 2013 (keine Neubauten)	1973
vorläufiger Sachwert	28.000 € – 285.000 €	123.000 €
Standardstufe	1,3 – 3,5	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,0 – 3,8	2,1



**Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale  
Landkreis Nienburg**

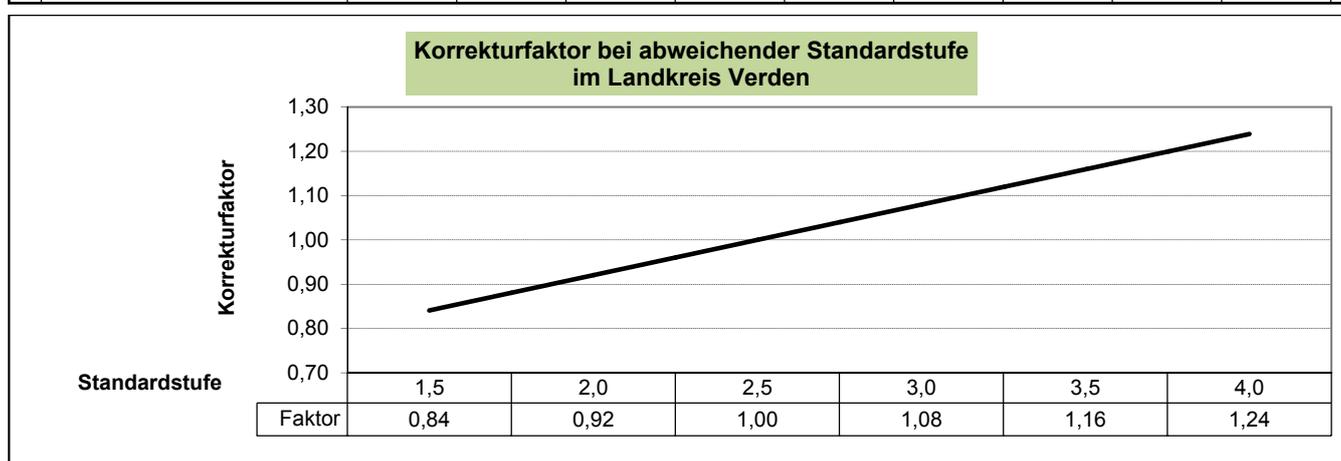
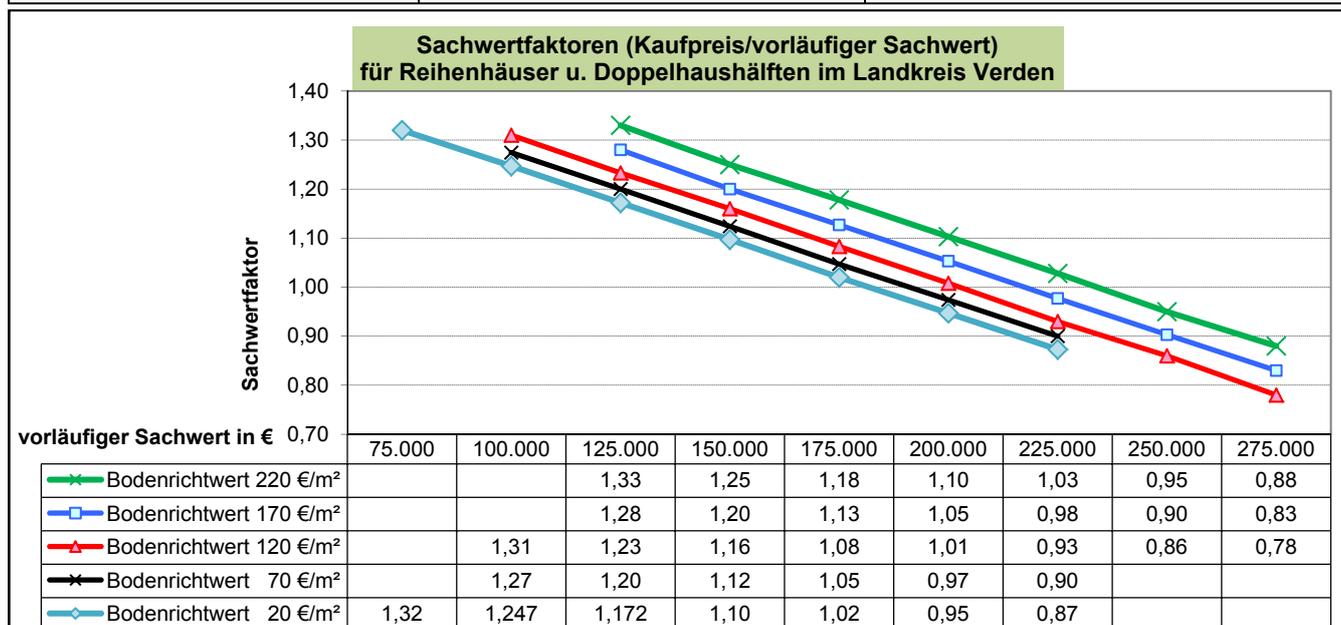
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,76

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

**Landkreis Verden**

Die Stichprobe umfasst 235 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m <sup>2</sup> – 220 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1902 – 2012 (keine Neubauten)	1983
vorläufiger Sachwert	44.000 € – 331.000 €	165.000 €
Standardstufe	1,3 – 4,0	2,7
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,0 – 3,3	1,7



Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale Landkreis Verden	
Lage in den Gemeinden Verden und Achim sowie in der Ortslage Oyten	1,00
Lage im übrigen Landkreis	0,87

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

Die Zahl der Fälle, in den Vorkriegsbauten (Baujahr vor 1940) veräußert wurden, ist sehr gering. Daher ist ein Einfluss des Baujahres statistisch ebenfalls 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 2016?

Der Sachwertfaktor beträgt laut Graphik interpoliert 1,00

Folgende Korrekturfaktoren sind anzubringen:

1,05 (Standardstufe)

0,98 (Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche)

Der vorläufige marktangepasste Sachwert des Objektes ergibt sich damit zu

$175.000 \text{ €} \times 1,00 \times 1,05 \times 0,98 = \text{rund } 180.000 \text{ €}$

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.

#### Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Nachfolgend sind die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre ab 1950 -Nachkriegsbaujahre ohne Neubauten- mit modifizierten (wertrelevanten) Baujahren ab 1955 dargestellt. Als Einflussgröße für die Ausstattung ist 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 typische Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Normobjekt) mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2016	Standardstufe	2,5
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Garage	vorhanden (eine)
modifiziertes Baujahr	siehe Diagramme	Unterkellerung	teilweise, unter 50 %
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>	Dachneigung	überwiegend kein Flachdach
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup>	Lage (räumlich)	siehe jeweilige Auswertung
Gebäudetyp	siehe jeweilige Auswertung		

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 entsprechende Korrekturfaktoren (dargestellt im Anschluss an die Basiswerte für das Normobjekt) zu berücksichtigen.

#### Landkreis Diepholz

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

#### Stuhr, Syke, Weyhe

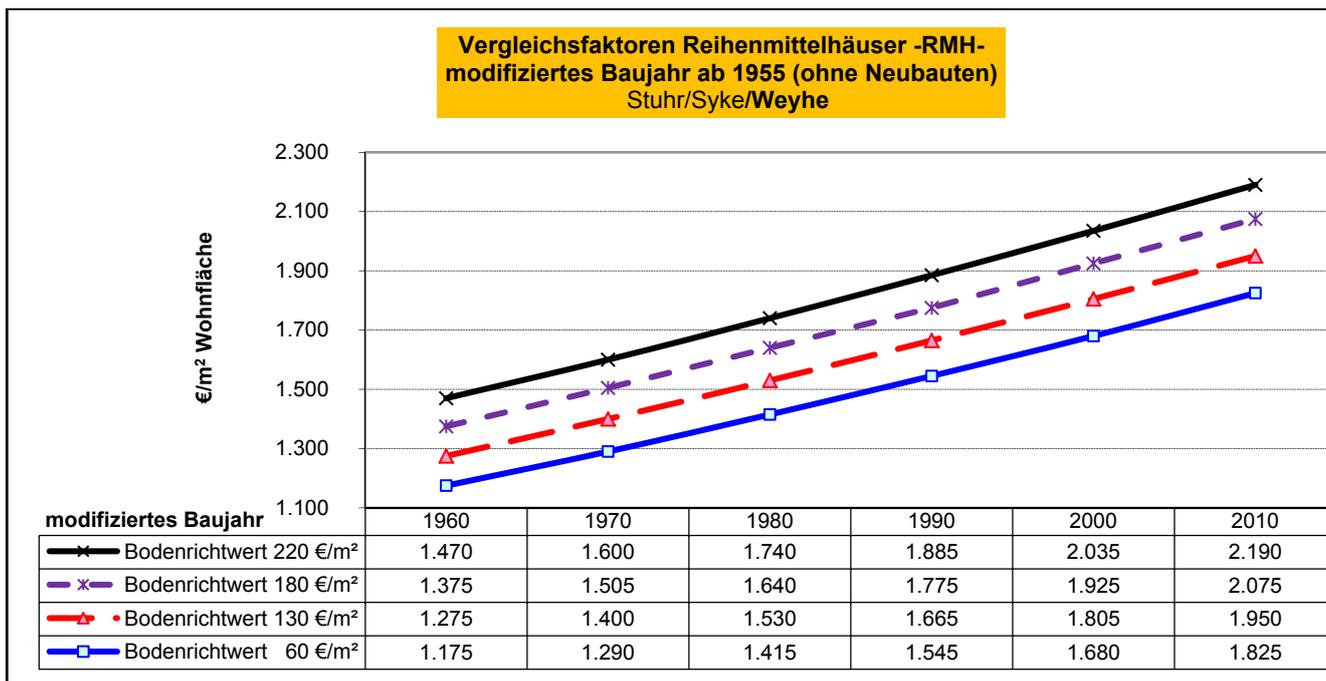
Die Vergleichsfaktoren **beziehen sich hier zunächst auf Reihemittelhäuser -RMH-** (häufigster Gebäudetyp) **in der Gemeinde Weyhe.**

Für Objekte in den Gemeinden Stuhr und Syke und für die Gebäudetypen Reihenendhaus -REH- bzw. Doppelhaushälfte -DHH- sind zusätzliche Korrekturfaktoren (siehe Folgeseiten) zu berücksichtigen.

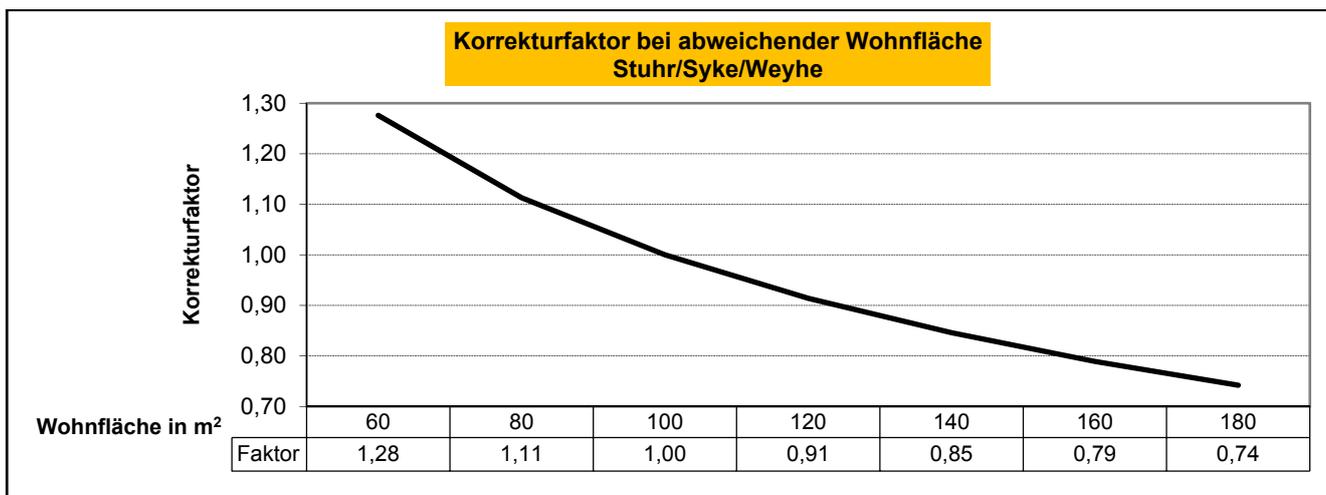
Die Stichprobe umfasst 375 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2016	Jul 2014
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m <sup>2</sup> – 260 €/m <sup>2</sup>	170 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1965 – 2010 (keine Neubauten)	1985
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> – 180 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,6 – 3,5	2,5
Grundstücksgröße	125 m <sup>2</sup> – 770 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>

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



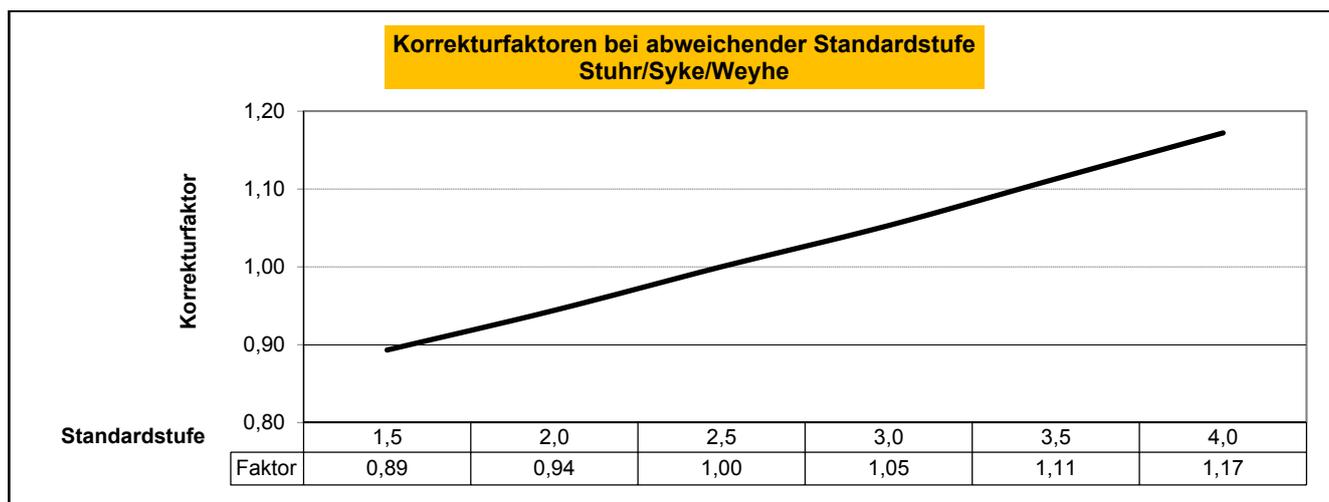
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



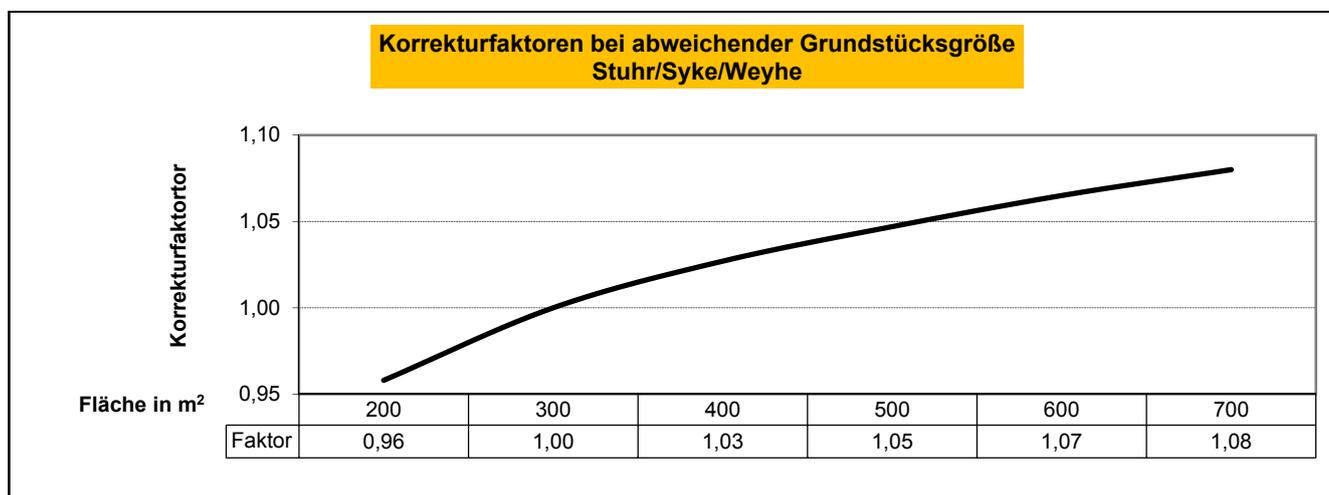
**Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad**

Es besteht auf diesem regionalen Teilmarkt keine statistische Signifikanz der Abhängigkeit der Vergleichspreise vom Grad der Unterkellerung. Dies ist damit zu erklären, dass der Grad der Unterkellerung bei der Kaufentscheidung immer unwichtiger wird, denn Abstellflächen sind ebenerdig leichter zu erreichen und kostengünstiger zu erstellen. Darüber hinaus bedingen vorhandene Unterkellerungen häufig einen höheren Unterhaltungsaufwand.

**Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal**



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



**Abhängigkeit von der räumlichen Lage und vom Haustyp**

<b>Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale Stuhr/Syke/Weyhe</b>	
Lage in Stuhr	1,03
Lage in Weyhe	1,00
Lage in Syke	0,97
Reihenmittelhaus -RMH-	1,00
Reihenendhaus -REH-	1,02
Doppelhaushälfte -DHH-	1,04

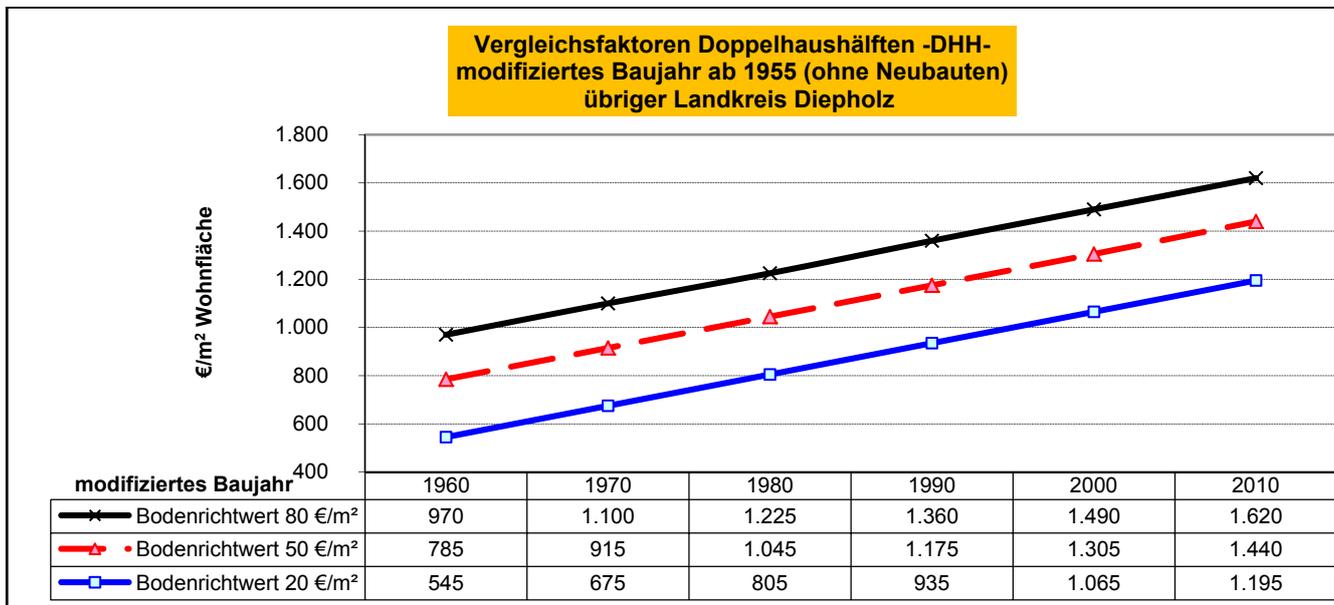
**übriger Landkreis Diepholz**

Die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften **beziehen sich hier zunächst auf Doppelhaushälften -DHH-** (hier vorherrschender Gebäudetyp). Für die Gebäudetypen Reihenmittelhaus -RMH- und Reihenendhaus -REH- sind zusätzliche Korrekturfaktoren (siehe Folgeseiten) zu berücksichtigen.

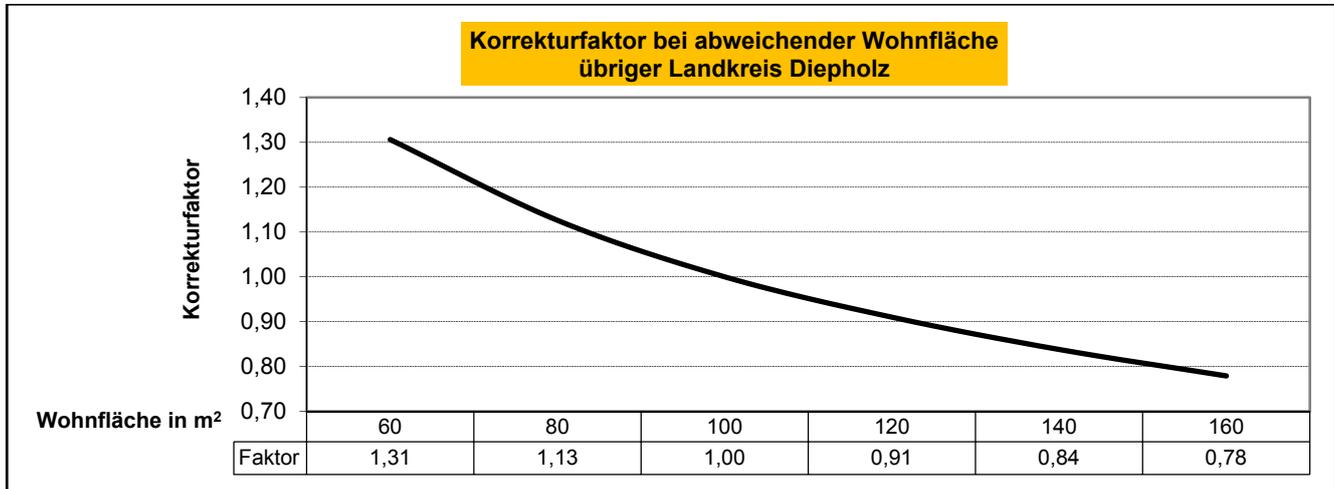
Die Stichprobe umfasst 140 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2016	Sep 2014
Lagewert (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> – 80 €/m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1960 – 2011 (keine Neubauten)	1987
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> – 165 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,7 – 3,5	2,6
Grundstücksgröße	165 m <sup>2</sup> – 700 m <sup>2</sup>	365 m <sup>2</sup>

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



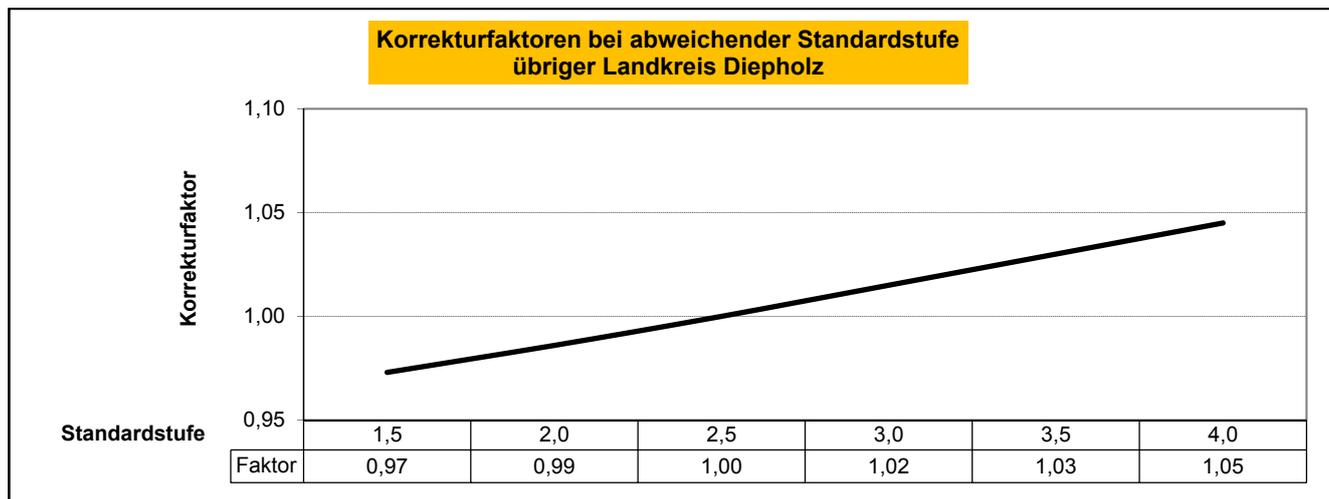
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



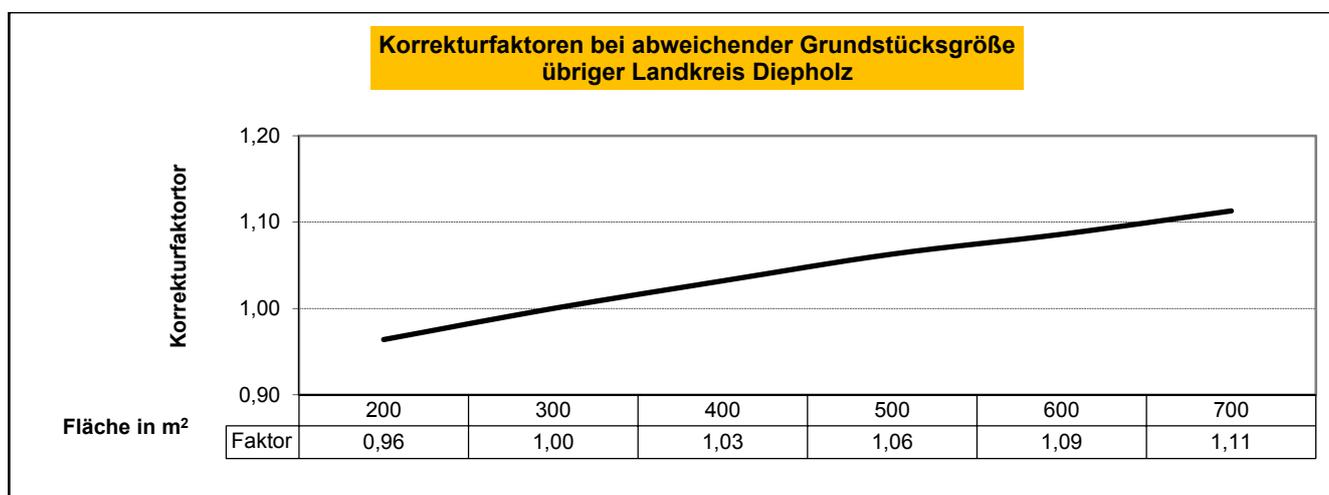
### Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad

Es besteht auf diesem regionalen Teilmarkt keine statistische Signifikanz der Abhängigkeit der Vergleichspreise vom Grad der Unterkellerung. Dies ist damit zu erklären, dass der Grad der Unterkellerung bei der Kaufentscheidung immer unwichtiger wird, denn Abstellflächen sind ebenerdig leichter zu erreichen und kostengünstiger zu erstellen. Darüber hinaus bedingen vorhandene Unterkellerungen häufig einen höheren Unterhaltungsaufwand.

### Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



### Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



### Abhängigkeit vom Haustyp

Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale im übrigen Landkreis Diepholz		
Doppelhaushälfte	-DHH-	1,00
Reihenendhaus	-REH-	0,95
Reihenmittelhaus	-RMH-	0,91

Eine Abhängigkeit in Bezug auf die räumliche Lage innerhalb des Auswertebereichs ist hier rechnerisch nicht signifikant.

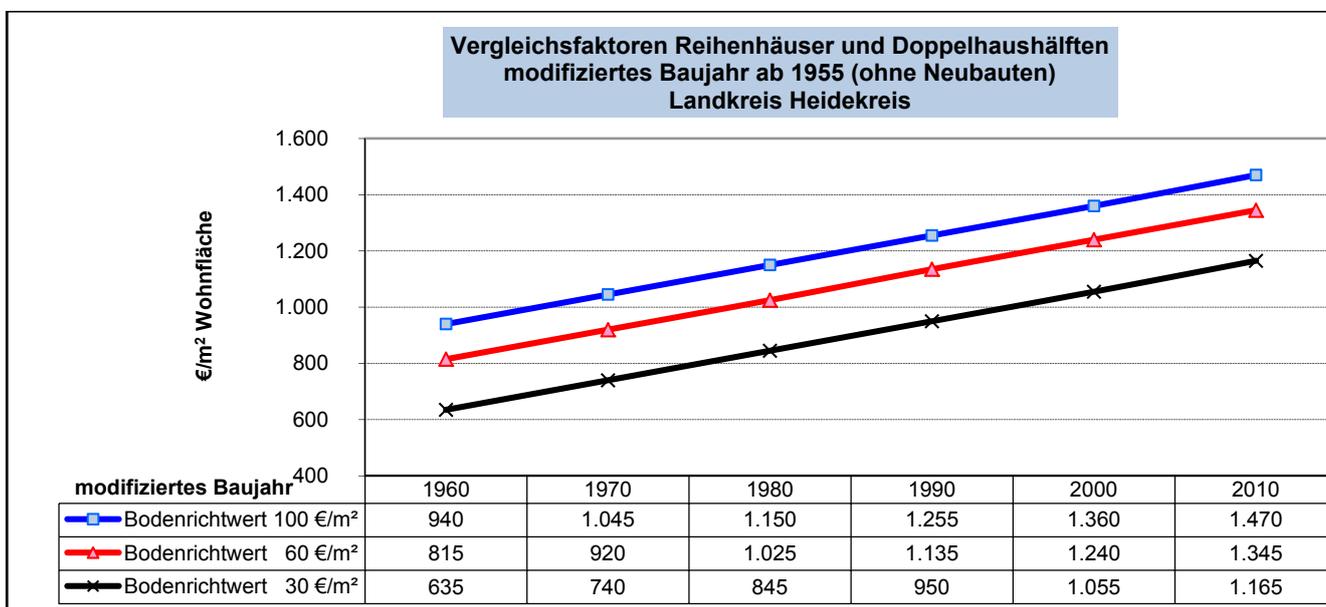
**Landkreis Heidekreis**

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

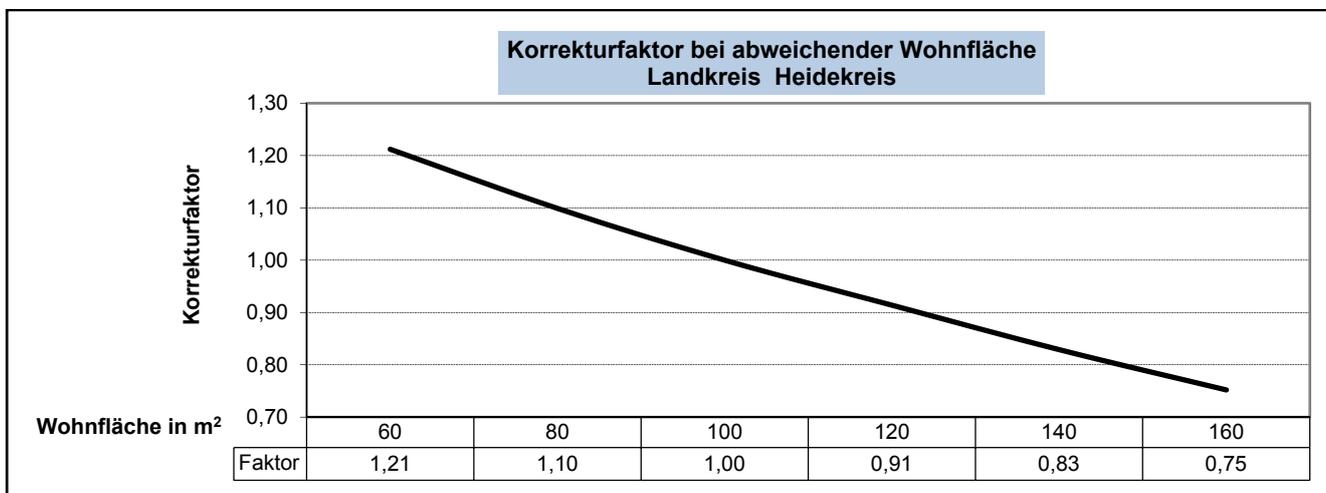
Die Stichprobe umfasst 170 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2016	Okt. 2014
Lagewert (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> – 100 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1960 – 2010 (keine Neubauten)	1989
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup> – 160 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,4 – 3,8	2,7
Grundstücksgröße	135 m <sup>2</sup> – 845 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>

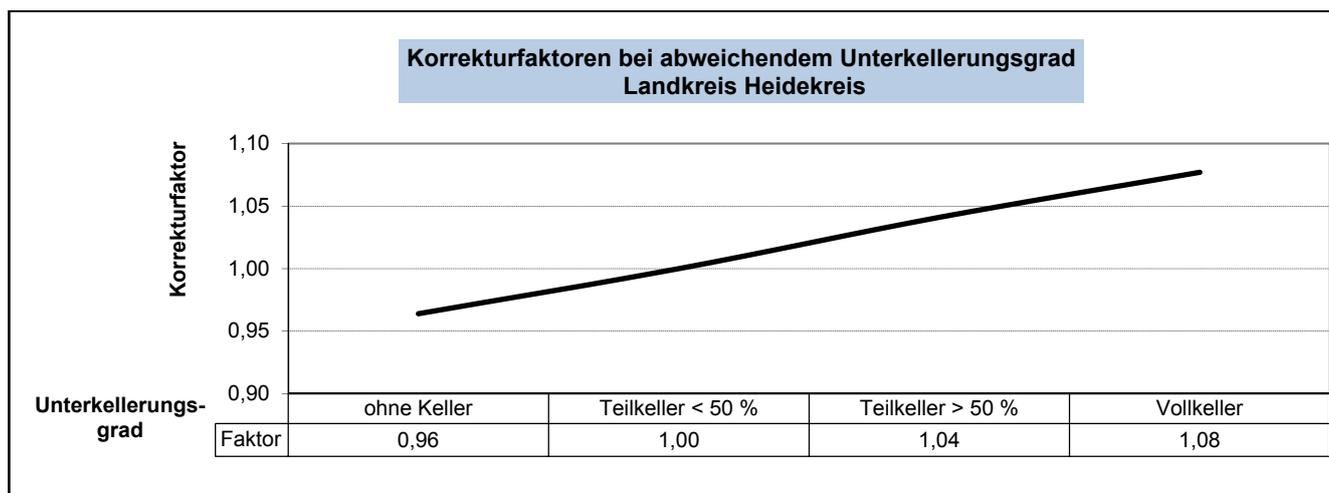
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert und dem modifizierten Baujahr**



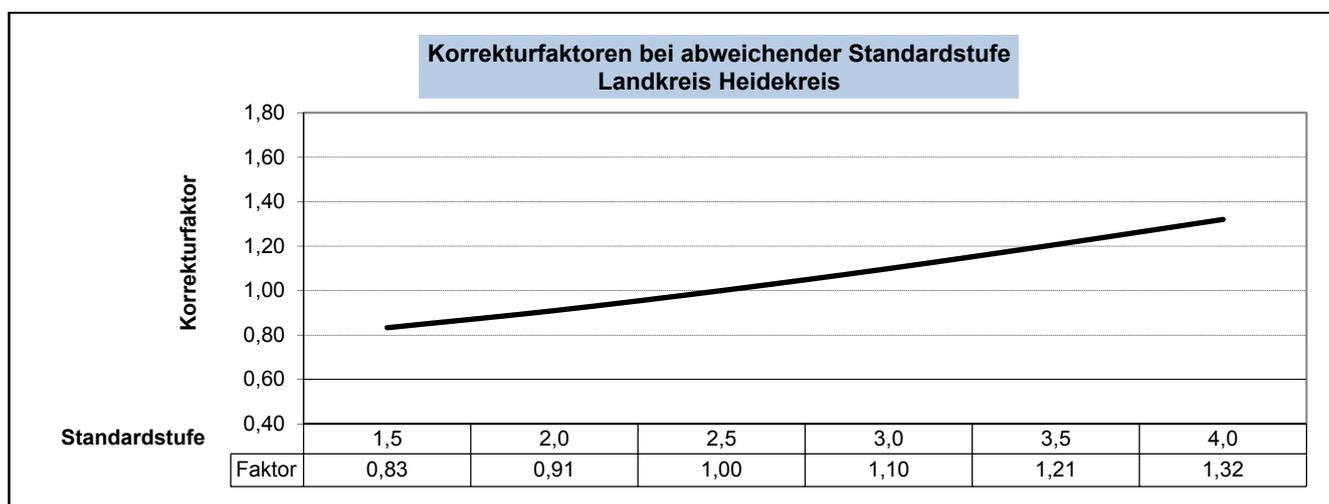
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



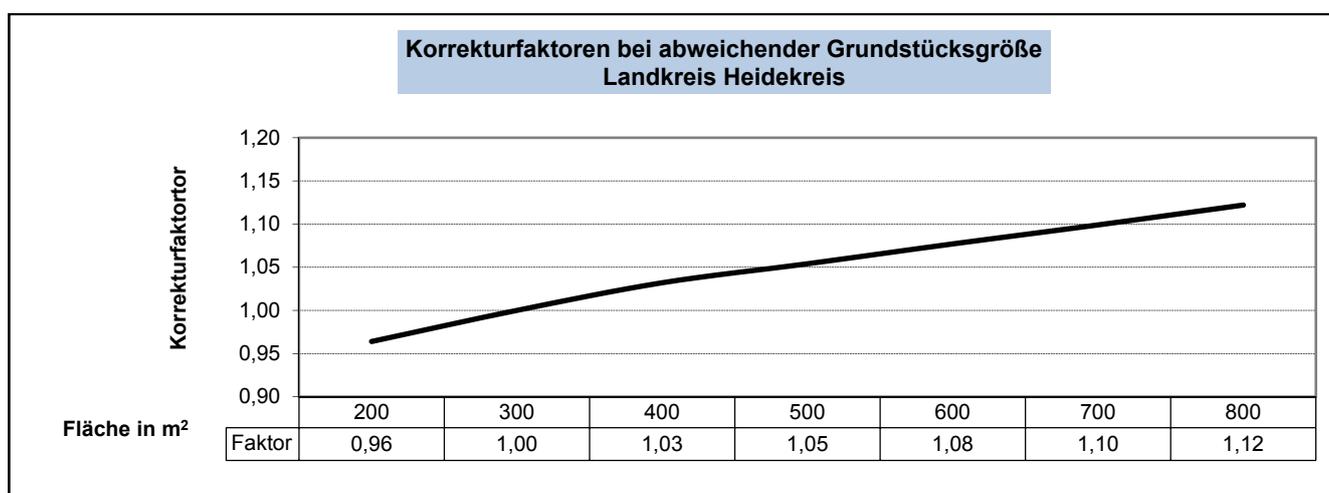
### Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



### Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



### Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Weitere Abhängigkeiten, etwa in Bezug auf die räumliche Lage innerhalb des Auswertebereichs oder vom Haustyp (Reihenmittelhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte) sind hier rechnerisch nicht signifikant.

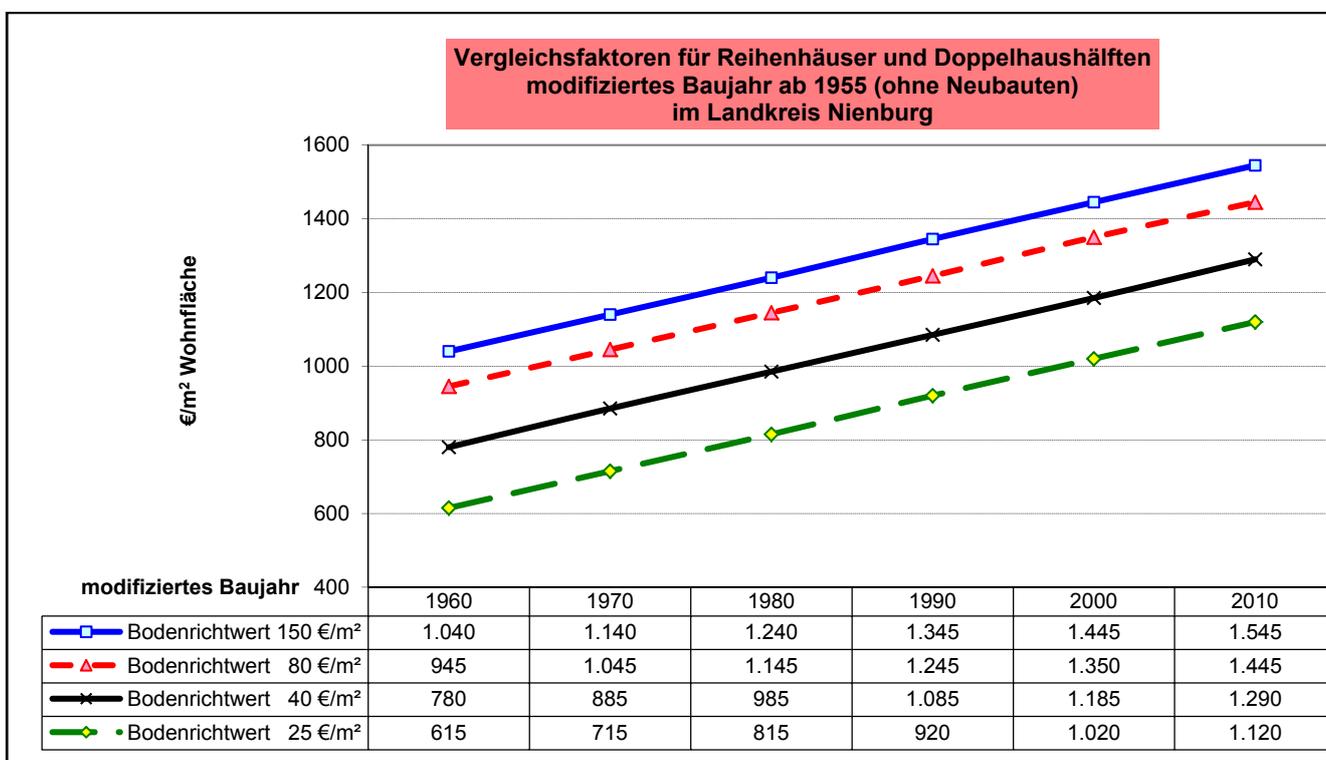
**Landkreis Nienburg**

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

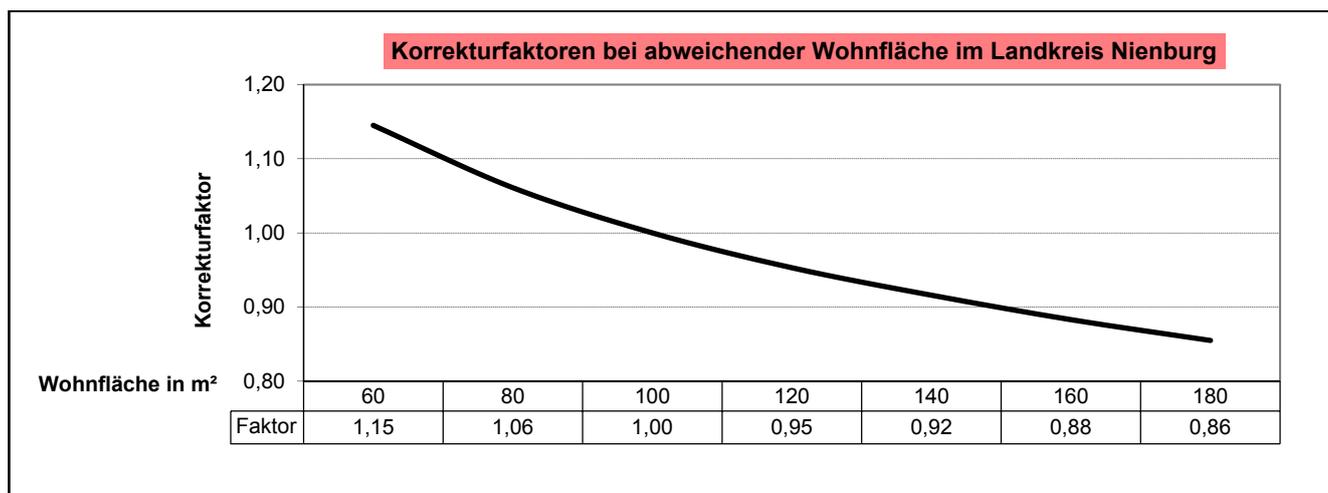
Die Stichprobe umfasst 131 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2016	Dez. 2014
Lagewert (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> – 165 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1960 – 2010 (keine Neubauten)	1980
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup> – 175 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
Keller	0 % – 100 %	Vollkeller, 100 %
Standardstufe	1,5 – 3,5	2,5
Grundstücksgröße	150 m <sup>2</sup> – 700 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>

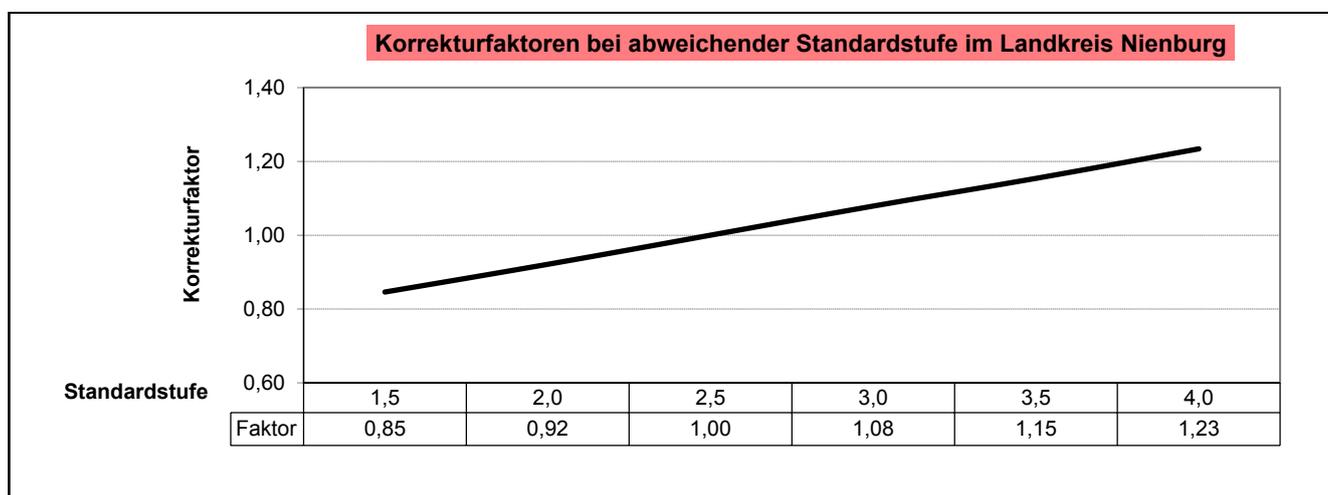
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert und dem modifizierten Baujahr**



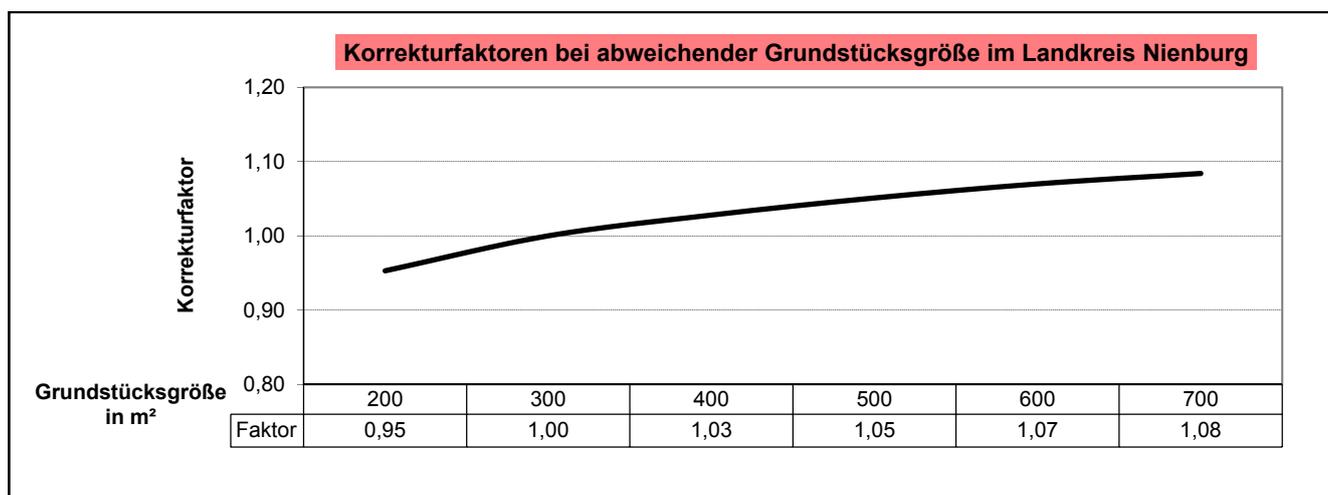
### Abhängigkeit von der Wohnfläche



### Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



### Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Weitere Abhängigkeiten, etwa in Bezug auf den Grad der Unterkellerung, die räumliche Lage innerhalb des Auswertebereichs oder vom Haustyp (Reihenmittelhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte) sind hier rechnerisch nicht signifikant.

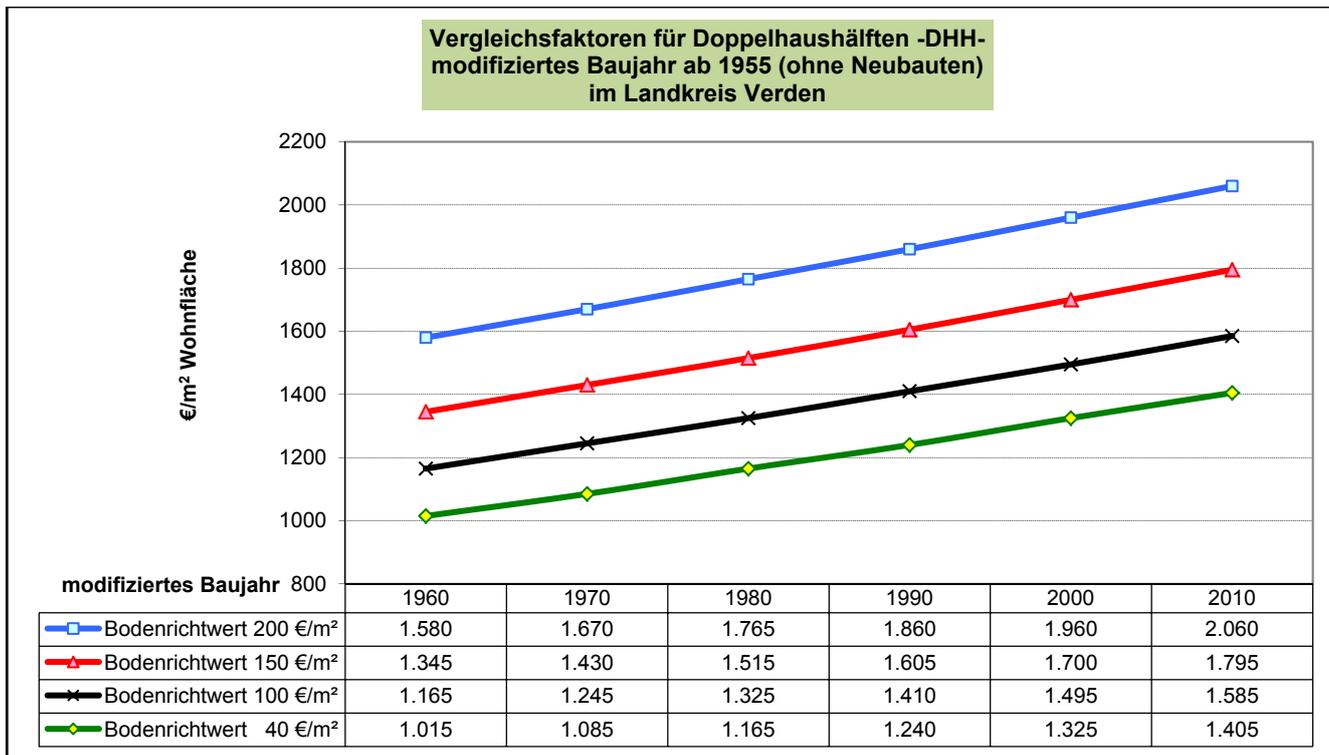
**Landkreis Verden**

Die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften **beziehen sich hier zunächst auf Doppelhaushälften -DHH-** (hier vorherrschender Gebäudetyp). Für die Gebäudetypen Reihenmittelhaus -RMH- bzw. Reihenendhaus -REH- sind zusätzliche Korrekturfaktoren (siehe Folgeseiten) zu berücksichtigen.

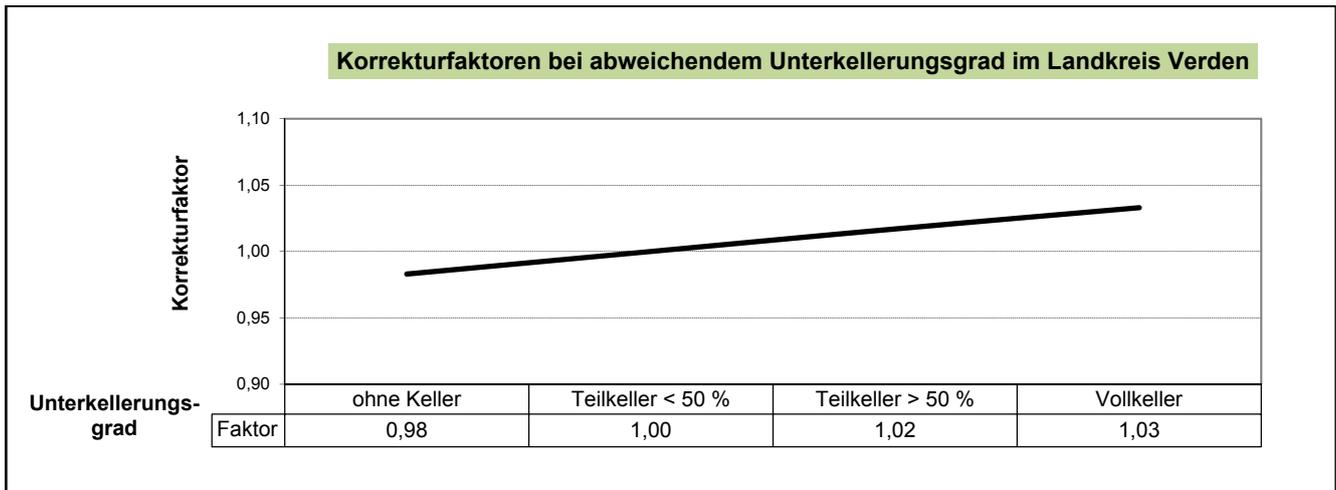
Die Stichprobe umfasst 313 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2016	Okt. 2014
Lagewert (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> – 220 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1960 – 2010 (keine Neubauten)	1985
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> – 180 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,5 – 4,0	2,7
Grundstücksgröße	150 m <sup>2</sup> – 775 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>

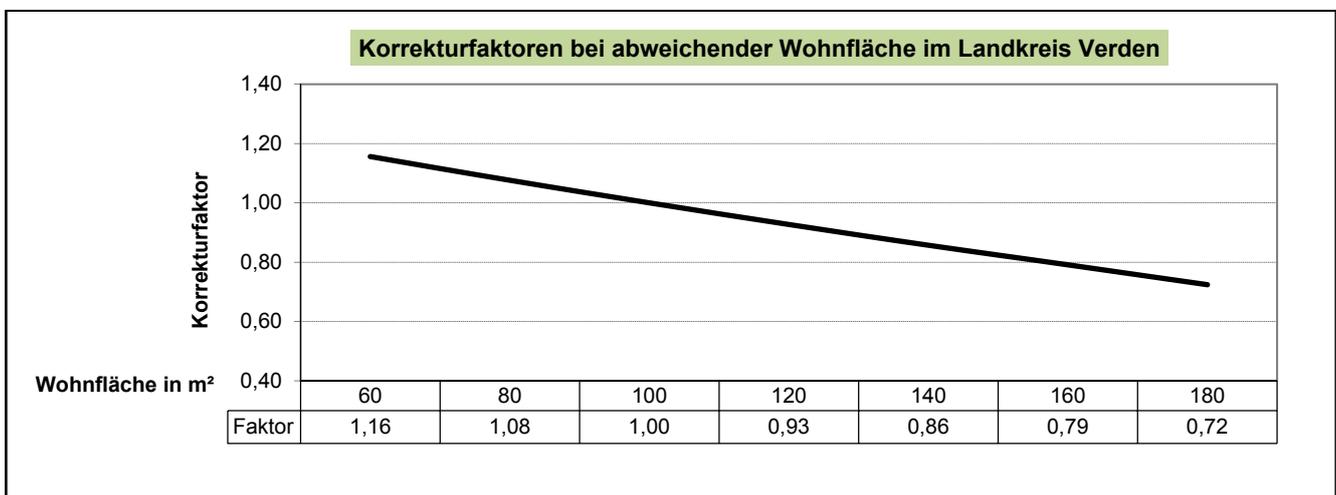
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert und dem modifizierten Baujahr**



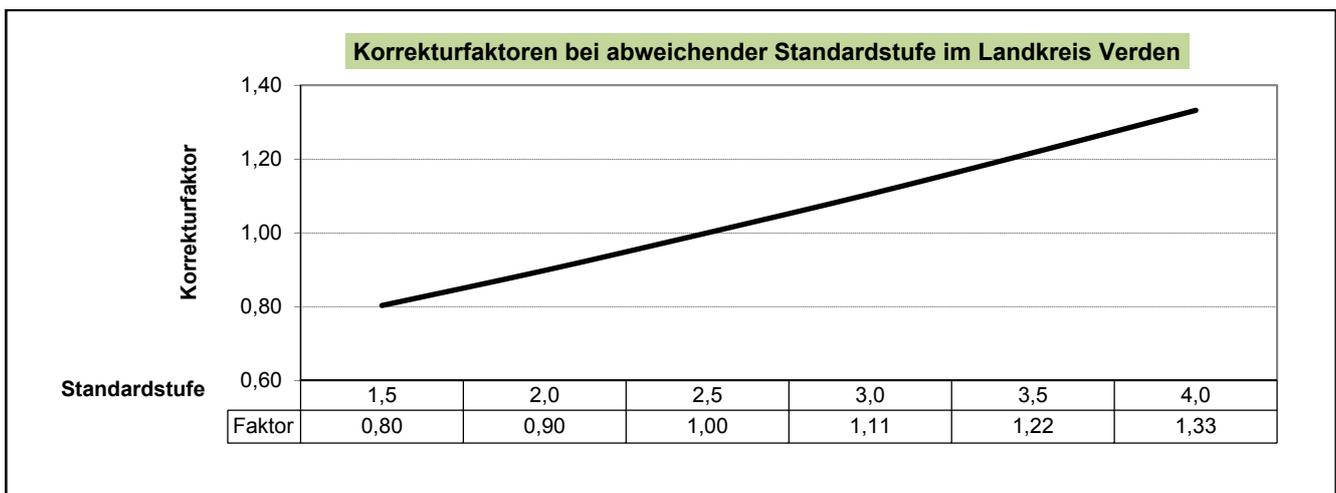
**Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad**



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal**





### 9.3.5 Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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 Liegenschaftszinssatz untersucht. Die Stichprobe umfasst 72 Kauffälle für vermietete Reihenhäuser und Doppelhaushälften seit 2012.

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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften 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) mit Erwerbsvorgängen von mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften (ohne Neubauten) bebauten Grundstücken aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015
- 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 2012-2016	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Arithmetisches Mittel
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	72	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> – 195 €/m <sup>2</sup>	86 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	145 m <sup>2</sup> - 945 m <sup>2</sup>	345 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	61 – 140 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre – 69 Jahre	44 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,65 €/m <sup>2</sup> – 8,35 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	16 bis 34 % des Jahresrohertrages	25 %

### Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Lage (Bodenrichtwert)
- Kaufzeitpunkt
- modifizierte Restnutzungsdauer
- monatliche Miete je m<sup>2</sup>

Andere Einflüsse sind nicht nachweisbar.

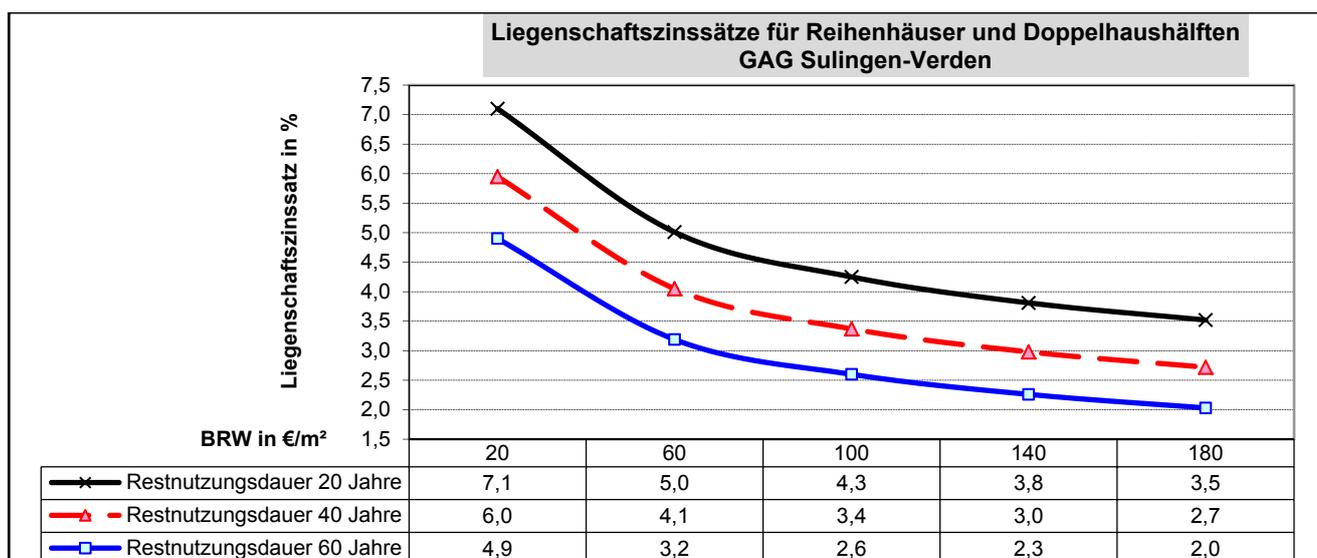
Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden im Jahr 2016 (Stichtag 01.07.2016) bezieht sich auf ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Lage (Bodenrichtwert) 100 €/m<sup>2</sup>
- modifizierte Restnutzungsdauer 40 Jahre
- Monatliche Miete 5,50 €/m<sup>2</sup>

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

3,4 %

### Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der modifizierten Restnutzungsdauer



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

	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
monatliche Nettokaltmiete	4,50 €/m <sup>2</sup>	0,78
	5,50 €/m <sup>2</sup>	1,00
	6,50 €/m <sup>2</sup>	1,19
	7,50 €/m <sup>2</sup>	1,35

Hinweis: In Regionen mit hoher Leerstandsquote (z. B. Bad Fallingbommel) sind deutlich abweichende Liegenschaftszinssätze marktgerecht.

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

<b>Anwendungsbeispiel:</b>	
Es ist der Liegenschaftszinssatz für ein Reihenhaus mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:	
Lage (Bodenrichtwert):	120 €/m <sup>2</sup>
modifizierte Restnutzungsdauer:	60 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete:	6 €/m <sup>2</sup>
Liegenschaftszinssatz lt. Graphik	2,45 %
Korrekturfaktor für monatliche Nettokaltmiete	1,10
Objektbezogener Liegenschaftszinssatz =	2,45 % x 1,10 = <b>2,7 %</b>

### 9.3.6 Rothertragsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Eine weitere Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rothertragsfaktor, der Quotient aus dem Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (marktüblicher Rothertrag). Hierbei wurden tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte oder marktübliche Mieten angesetzt. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch ohne Abzug der Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und des Mietausfallwagnisses.

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

Der Auswertung liegen 90 Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2016 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>Durchschnitt</b>
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> – 195 €/m <sup>2</sup>	84 €/m <sup>2</sup>
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 69 Jahre	40 Jahre
Wohnfläche	61 m <sup>2</sup> – 150 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>
monatliche Nettokaltmiete	3,65 €/m <sup>2</sup> - 8,35 €/m <sup>2</sup>	5,25 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	145 m <sup>2</sup> - 945 m <sup>2</sup>	365 m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	15 % - 35 %	25 %

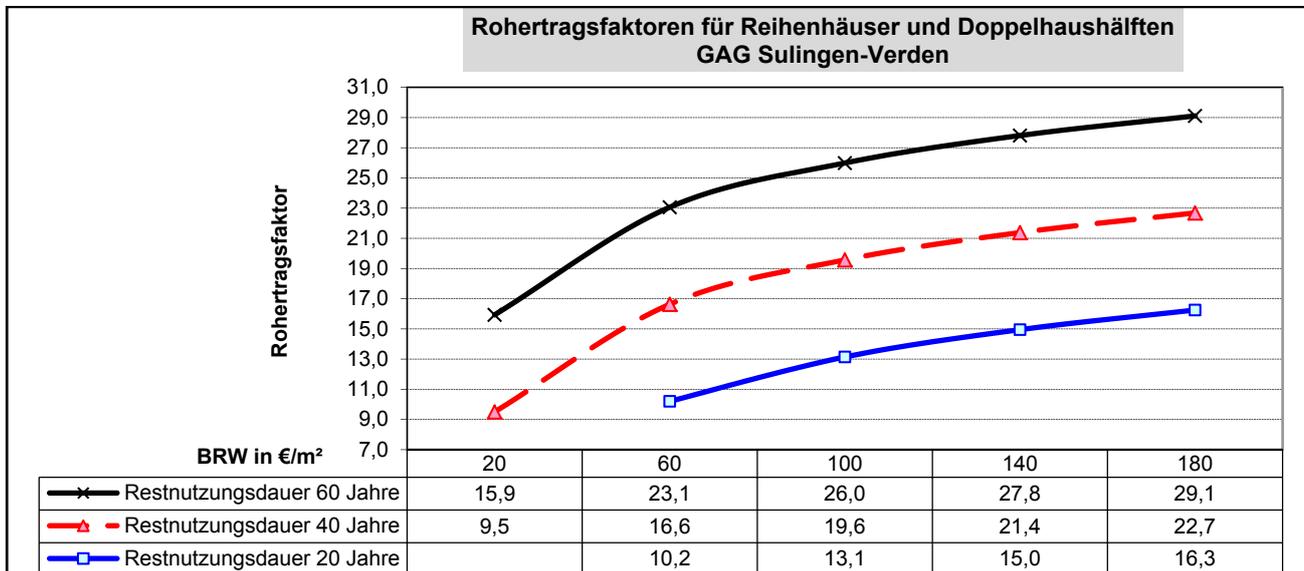
Der ermittelte durchschnittliche Rothertragsfaktor bezieht sich auf ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen (**Normobjekt**):

modifizierte Restnutzungsdauer	40 Jahre
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	100 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Bewertungszeitpunkt	01.07.2016
Nettokaltmiete	5,50 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	400 m <sup>2</sup>

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

19,6

Rohertragsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der modifizierten Restnutzungsdauer



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
monatliche Nettokaltmiete	4,50 €/m²	1,15
	5,50 €/m²	1,00
	6,50 €/m²	0,89
	7,50 €/m²	0,81
Wohnfläche	70 m²	1,16
	90 m²	1,05
	110 m²	0,95
	130 m²	0,84
	150 m²	0,74
Grundstücksfläche	200 m²	0,90
	400 m²	1,00
	600 m²	1,06
	800 m²	1,11

### 9.3.7 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	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Landkreis Diepholz</b>	0	0	0	2	0
<b>Landkreis Heidekreis</b>	0	0	0	0	1
<b>Landkreis Nienburg</b>	1	2	1	1	3
<b>Landkreis Verden</b>	9	3	3	12	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 2012 bis 2016 wurde ein mittlerer Vergleichsfaktor oder Erbbaurechtsfaktor (Verhältniszahl des erzielten Kaufpreises für das Erbbaurecht zum 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 2012 - 2016									
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
<b>Landkreis Diepholz</b>	6	2014	1952	97	561	31	62	0,88	0,73
<b>Landkreis Nienburg</b>			(1940 -1967)	(78 - 120)	(367 -769)	(15 - 48)	(40 - 85)	(0,12 -1,55)	(0,53 -0,95)
<b>Landkreis Heidekreis</b>	24	2015	1959	96	864	36	104	1,37	0,80
<b>Landkreis Verden</b>			(1926 -2014)	(60 - 145)	(611 -1.281)	(10 - 73)	(17 - 135)	(0,16 -5,50)	(0,63 -1,00)
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	30	2015	1957	96	813	35	95	1,30	0,79
			(1926 -2014)	(60 - 145)	(367 -1.281)	(10 - 73)	(17 - 135)	(0,12 -5,50)	(0,53 -1,00)

#### Anwendungsbeispiel:

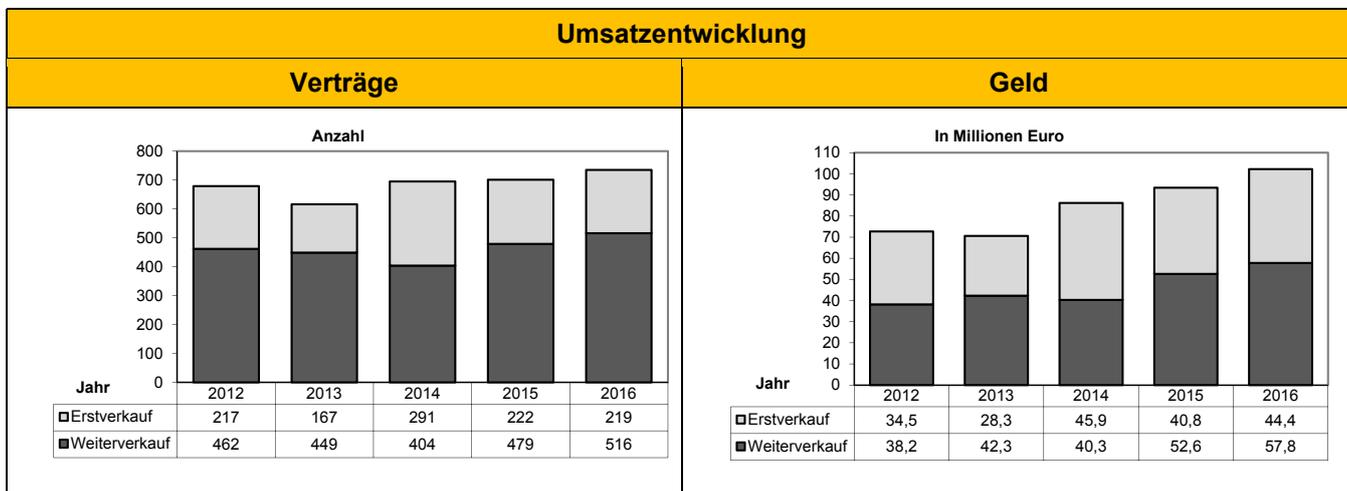
Wie groß ist der Verkehrswert für ein Erbbaurecht an einem mit einem Reihnhaus bebauten Grundstück im Landkreis Verden, das als unbelastetes, bebautes Grundstück im Normaleigentum einen Wert von 80.000 € hat?

Unter Verwendung des mittleren Erbbaurechtsfaktors dieser Stichprobe beträgt der vorläufige Verkehrswert dieses Objektes: 80.000 € x 0,80 = rund **64.000 €**.

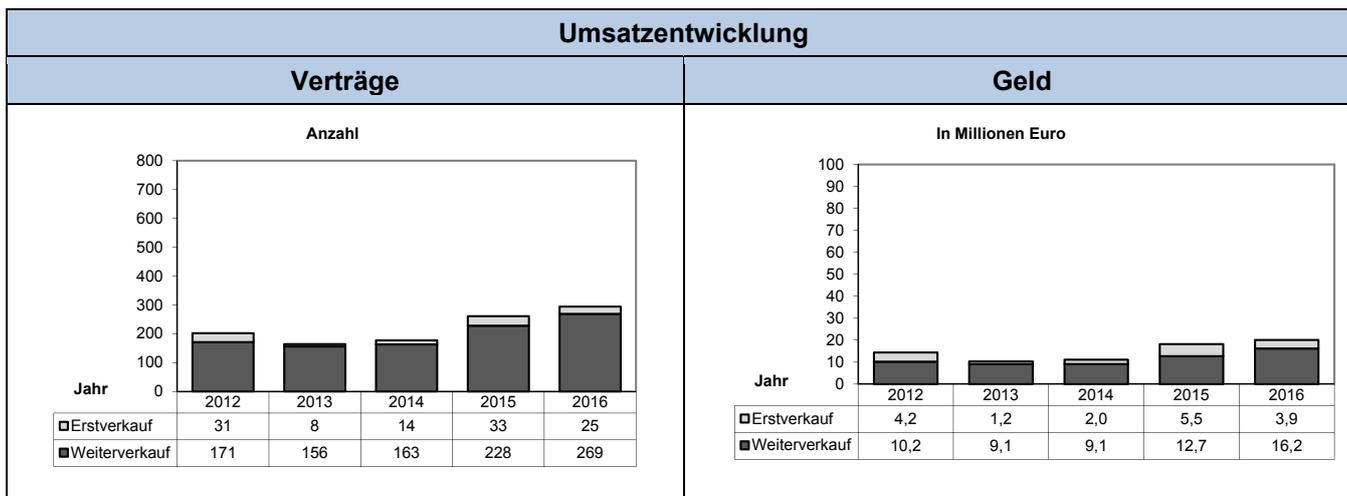
### 9.4 Wohnungseigentum

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.

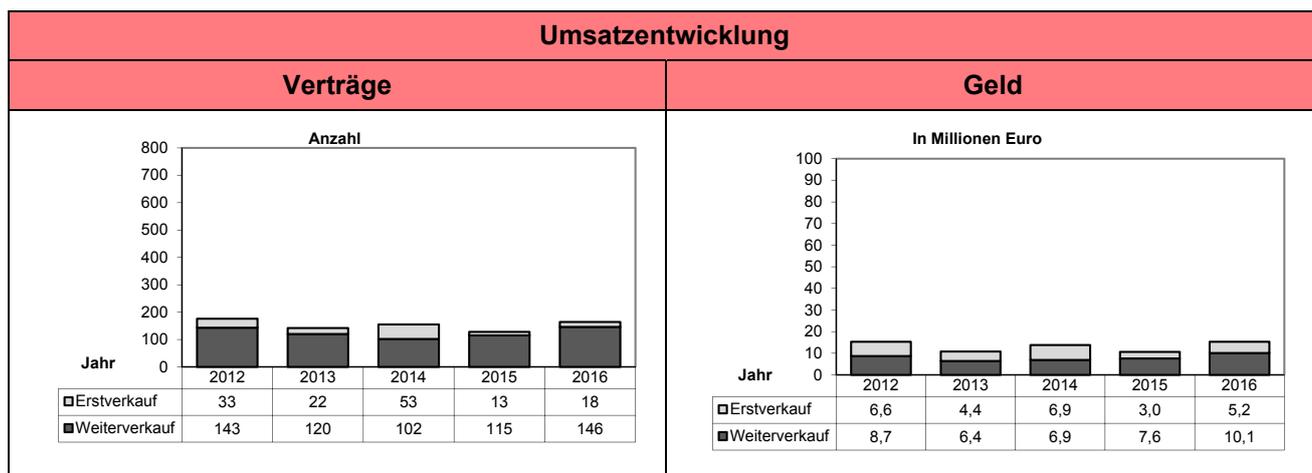
#### Landkreis Diepholz



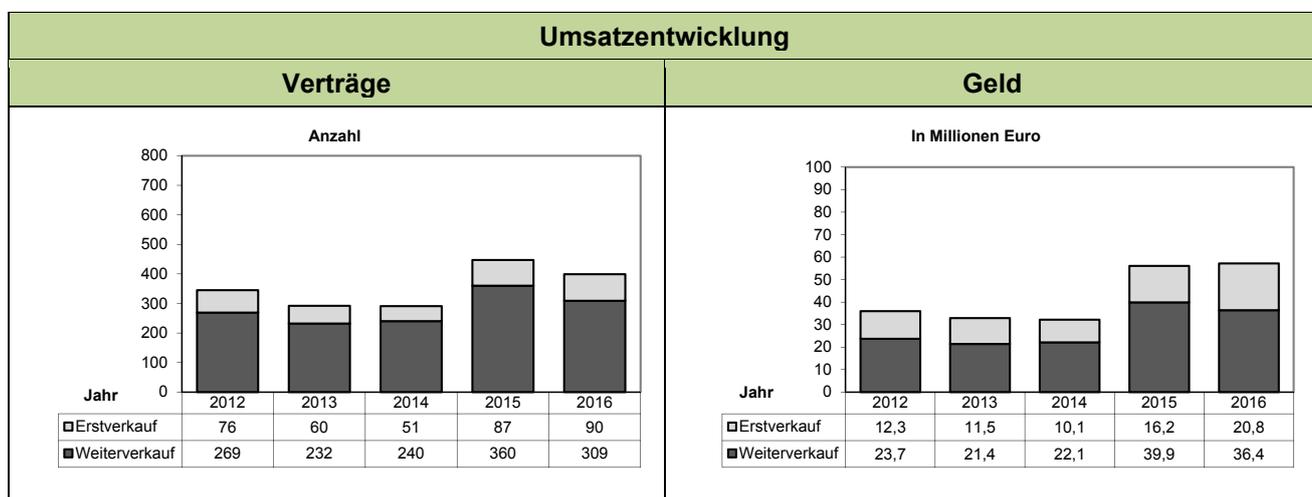
#### Landkreis Heidekreis



**Landkreis Nienburg**



**Landkreis Verden**



**9.4.1 Preisniveau**

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2016 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 vom Alter und der Ausstattung der Wohnung, ist es sachgerechter, 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 2016</b>					
<b>verkaufte Objekte 2016</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	9 (7)	1909 (1908)	83 (100)	837 (787)	66.000 (76.000)
Baujahr 1946 bis 1969	13 (18)	1962 (1963)	73 (70)	724 (886)	52.000 (62.000)
Baujahr 1970 bis 1984	69 (76)	1976 (1977)	73 (73)	1.102 (1.073)	82.000 (77.000)
Baujahr 1985 bis 1999	125 (128)	1994 (1993)	67 (67)	1.562 (1.349)	105.000 (90.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	33 (31)	2005 (2006)	75 (80)	2.051 (1.860)	151.000 (148.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	145 (114)	2016 (2015)	87 (88)	2.295 (2.195)	199.000 (194.000)
<b>in den Gemeinden Stuhr/Syke/Weyhe 2016</b>					
Baujahr bis 1945	6 (6)	1919 (1906)	82 (95)	1.055 (800)	86.000 (73.000)
Baujahr 1946 bis 1969	3 (8)	1965 (1967)	58 (66)	867 (1.087)	49.000 (73.000)
Baujahr 1970 bis 1984	37 (45)	1977 (1976)	79 (74)	1.279 (1.179)	100.000 (87.000)
Baujahr 1985 bis 1999	93 (84)	1994 (1992)	66 (66)	1.672 (1.485)	112.000 (98.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	24 (26)	2004 (2006)	73 (81)	2.238 (1.923)	159.000 (155.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	101 (88)	2016 (2015)	87 (89)	2.459 (2.325)	214.000 (207.000)
<b>im übrigen Landkreis Diepholz 2016</b>					
Baujahr bis 1945	3 (1)	1888 (*)	84 (*)	401 (*)	26.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	10 (10)	1961 (1961)	77 (74)	681 (725)	52.000 (54.000)
Baujahr 1970 bis 1984	32 (31)	1976 (1979)	67 (71)	897 (919)	61.000 (64.000)
Baujahr 1985 bis 1999	32 (44)	1994 (1995)	69 (69)	1.243 (1.089)	85.000 (75.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	9 (5)	2007 (2008)	82 (72)	1.551 (1.532)	130.000 (113.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	44 (26)	2016 (2015)	87 (86)	1.919 (1.758)	167.000 (151.000)

\*) 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 2016</b>					
<b>verkaufte Objekte 2016</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 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1946 bis 1969	4 (1)	1960 (*)	140 (*)	1.257 (*)	177.000 (*)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (2)	1977 (*)	129 (*)	1.261 (*)	158.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	13 (18)	1996 (1995)	115 (113)	1.726 (1.399)	194.000 (160.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	11 (17)	2007 (2005)	108 (112)	2.109 (1.679)	230.000 (185.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	24 (54)	2016 (2014)	116 (123)	2.156 (1.774)	253.000 (216.000)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

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

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Heidekreis 2016</b>					
<b>verkaufte Objekte 2016</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 (5)	1925 (1922)	82 (114)	417 (555)	34.000 (67.000)
Baujahr 1946 bis 1969	67 (51)	1964 (1964)	75 (76)	299 (344)	22.000 (25.000)
Baujahr 1970 bis 1984	69 (58)	1974 (1973)	81 (76)	563 (500)	46.000 (37.000)
Baujahr 1985 bis 1999	43 (42)	1994 (1994)	70 (71)	1.078 (1.098)	74.000 (77.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	9 (8)	2016 (2014)	78 (93)	2.143 (1.985)	168.000 (182.000)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnhäusern als Wohnungseigentum im Landkreis Heidekreis 2016					
verkaufte Objekte 2016	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	1 (0)	* (-)	* (-)	* (-)	* (-)
Baujahr 1946 bis 1969	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1970 bis 1984	1 (4)	* (1976)	* (140)	* (881)	* (114.000)
Baujahr 1985 bis 1999	10 (6)	1994 (1993)	99 (106)	1.419 (1.098)	139.000 (118.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	4 (3)	2003 (2000)	110 (118)	1.450 (1.157)	158.000 (136.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

**Landkreis Nienburg**

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Nienburg 2016					
verkaufte Objekte 2016	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	9 (6)	1867 (1899)	113 (92)	678 (615)	74.000 (57.000)
Baujahr 1946 bis 1969	40 (20)	1964 (1962)	80 (78)	601 (516)	46.000 (39.000)
Baujahr 1970 bis 1984	26 (19)	1976 (1975)	77 (79)	795 (750)	61.000 (60.000)
Baujahr 1985 bis 1999	29 (17)	1994 (1995)	77 (77)	1.306 (1.220)	95.000 (97.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	6 (5)	2006 (2007)	98 (129)	1.750 (1.331)	172.000 (158.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	10 (10)	2016 (2014)	122 (89)	3.192 (2.723)	399.000 (257.000)

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Nienburg 2016</b>					
<b>verkaufte Objekte 2016</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>
<b>in der Stadt Nienburg 2016</b>					
Baujahr bis 1945	4 (4)	1835 (1892)	117 (105)	763 (768)	81.000 (76.000)
Baujahr 1946 bis 1969	13 (10)	1962 (1962)	71 (73)	769 (691)	56.000 (50.000)
Baujahr 1970 bis 1984	23 (17)	1976 (1974)	78 (78)	825 (741)	64.000 (58.000)
Baujahr 1985 bis 1999	18 (10)	1993 (1993)	71 (88)	1.467 (1.365)	104.000 (121.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	6 (3)	2006 (2008)	98 (117)	1.750 (1.684)	172.000 (194.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	10 (7)	2016 (2014)	122 (101)	3.192 (3.115)	399.000 (319.000)
<b>im übrigen Landkreis Nienburg 2016</b>					
Baujahr bis 1945	5 (2)	1892 (*)	109 (*)	610 (*)	68.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	27 (10)	1965 (1961)	84 (83)	520 (341)	41.000 (28.000)
Baujahr 1970 bis 1984	3 (2)	1976 (*)	74 (*)	567 (*)	43.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (7)	1996 (1997)	86 (62)	1.044 (1.012)	80.000 (62.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	0 (2)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	0 (3)	- (2015)	- (62)	- (1.808)	- (112.000)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

## Landkreis Nienburg

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

Lediglich sechs Kauffälle von Wohnungseigentum an Wohnhäusern sind im Berichtsjahr (Vorjahr drei 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 2016</b>					
<b>verkaufte Objekte 2016</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 (9)	1909 (1895)	123 (86)	770 (726)	95.000 (60.000)
Baujahr 1946 bis 1969	22 (9)	1962 (1960)	87 (85)	932 (733)	85.000 (63.000)
Baujahr 1970 bis 1984	54 (38)	1975 (1976)	74 (74)	1.026 (1.024)	79.000 (82.000)
Baujahr 1985 bis 1999	55 (69)	1994 (1993)	77 (70)	1.469 (1.425)	112.000 (101.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	16 (16)	2004 (2002)	84 (79)	1.901 (1.611)	163.000 (127.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	72 (52)	2016 (2015)	94 (86)	2.459 (2.251)	232.000 (193.000)

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

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnhäusern als Wohnungseigentum im Landkreis Verden 2016</b>					
<b>verkaufte Objekte 2016</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 (2)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1946 bis 1969	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1970 bis 1984	2 (3)	* (1980)	* (99)	* (1.401)	* (141.000)
Baujahr 1985 bis 1999	23 (10)	1994 (1995)	116 (109)	1.657 (1.417)	189.000 (154.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	10 (9)	2004 (2004)	117 (127)	1.824 (1.354)	211.000 (167.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	4 (2)	2016 (*)	116 (*)	1.673 (*)	194.000 (*)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

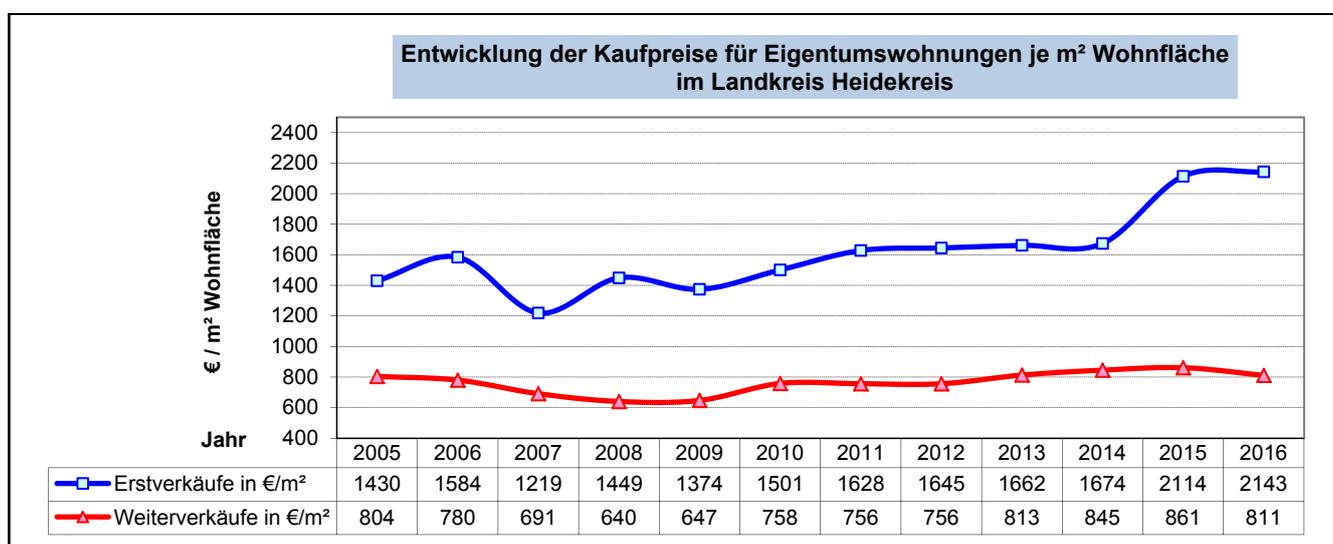
## 9.4.2 Preisentwicklung

### 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 2005. 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.

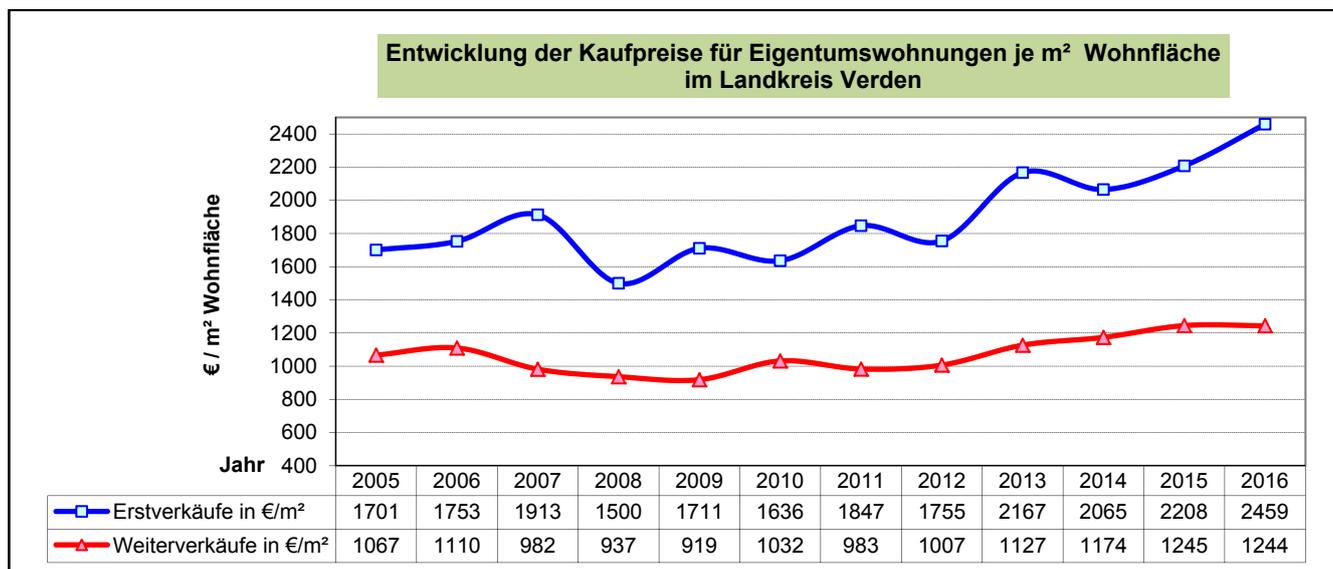
Für die Preisstatistik wird zwischen Erstverkäufen mit einem Alter von bis zu 3 Jahren und Weiterverkäufen älterer Wohnungen unterschieden. Den Durchschnittspreisen der Erstverkäufe liegen nur wenige Kauffälle für Objekte mit jährlich unterschiedlichen wertrelevanten Merkmalen zugrunde.

### 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.

Um ein Maß der Abhängigkeit des Kaufpreises vom Kaufzeitpunkt zu erhalten, wurden die Kaufpreise für Eigentumswohnungen der Jahre 2002 bis 2016 einer mathematisch-statistischen Auswertung unterzogen. Dabei erfolgte eine Bereinigung des Einflusses

- der Wohnfläche auf einheitlich 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bei Weiterveräußerungen mit Baujahren ab 1960
- des Alters auf ein einheitliches modifiziertes Baujahr von 1990\*

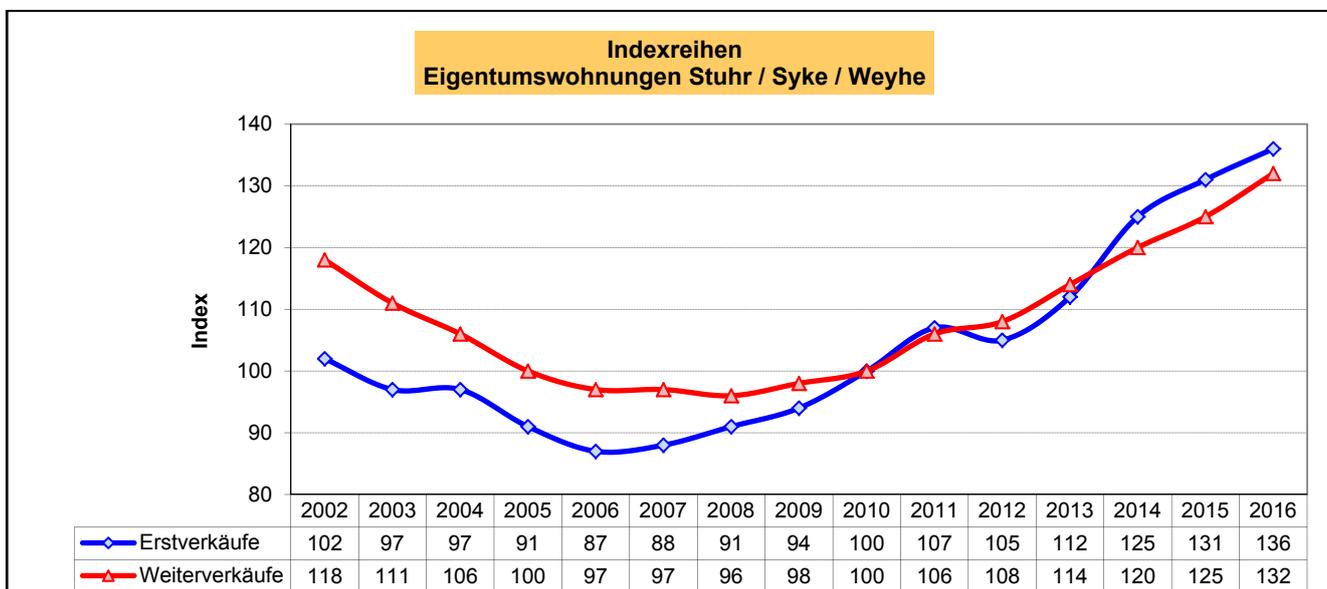
\*) Neu: Umstellung des Berechnungsmodells auf modifiziertes Baujahr gemäß SW-RL siehe 9.2.3

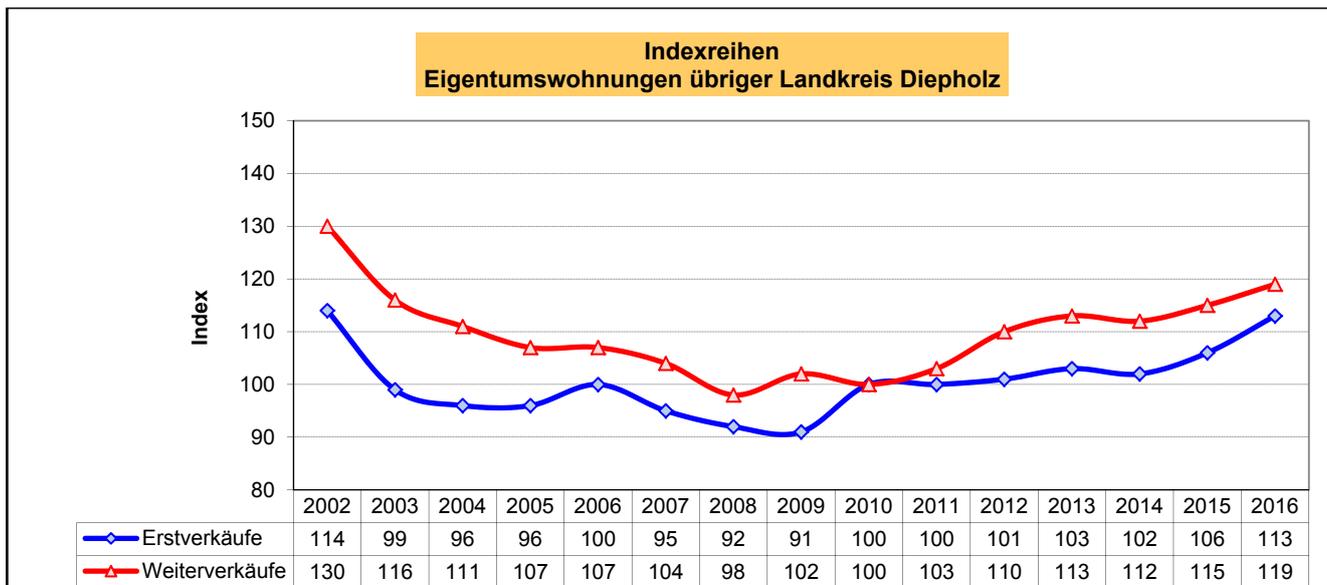
Dabei ergaben sich die nachfolgend dargestellten Indexreihen. Mit diesen Indexreihen ist wiederum eine Umrechnung von Vergleichspreisen auf andere Zeitpunkte möglich. Sie sind bezogen auf das **Basisjahr 2010** (Index = 100) ermittelt worden. Die Indexwerte sind immer zum 01.07. des jeweiligen Jahres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

Im Vergleich zur Darstellung der letzten Jahre ergeben sich durch die Umstellung des Berechnungsmodells Abweichungen insbesondere in den Indexwerten von 2011-2014, die einen direkten Vergleich nicht zulassen.

**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 2016 rund 74 % (Vorjahr: rund 70 %).





### Landkreis Nienburg

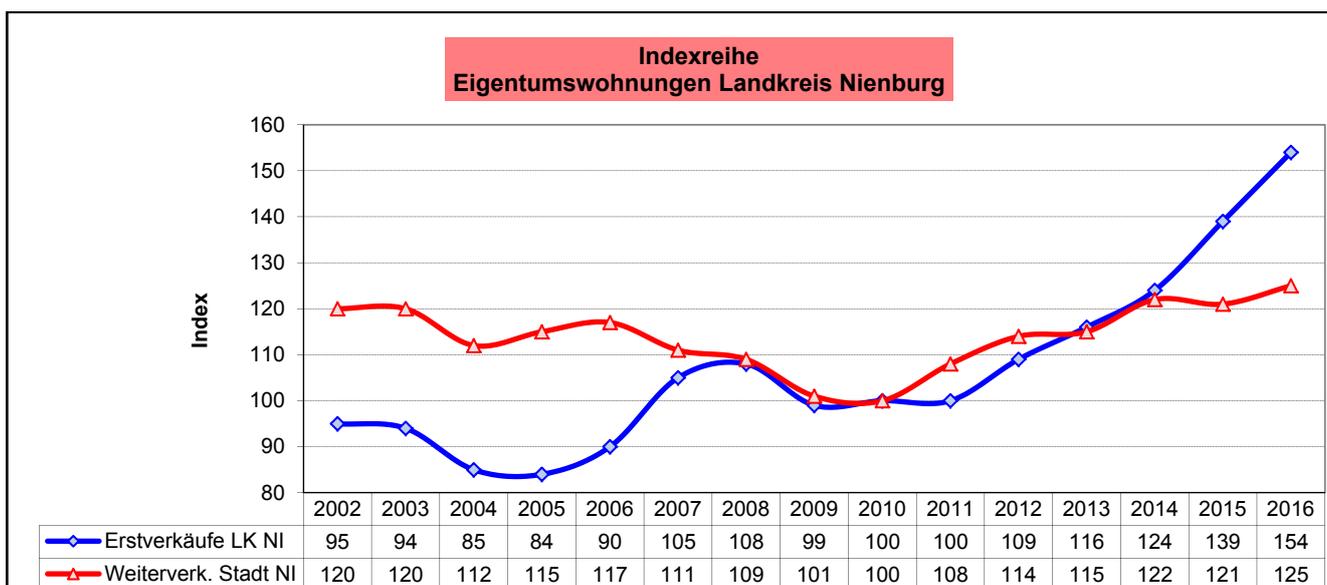
Im Landkreis Nienburg wird grundsätzlich unterschieden zwischen der Stadt Nienburg und dem übrigen Landkreis Nienburg.

Für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen wird hier eine Indexreihe für den gesamten Landkreis dargestellt, da hier für eine getrennte Auswertung zu wenig Kauffälle vorliegen. Wegen der sehr geringen Umsätze in den Jahren 2003 bis 2009 ist die zeitliche Entwicklung in diesen Jahren 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 Landkreis 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.

Im Vergleich zur Darstellung der letzten Jahre ergeben sich durch die Umstellung des Berechnungsmodells Abweichungen insbesondere in den Indexwerten von 2011-2014, die einen direkten Vergleich nicht zulassen.



### 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.

<b>Hinweise zur Anwendung:</b>	
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:

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>	<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>
<b>Kaufzeitpunkt</b>	Mitte 2016	<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

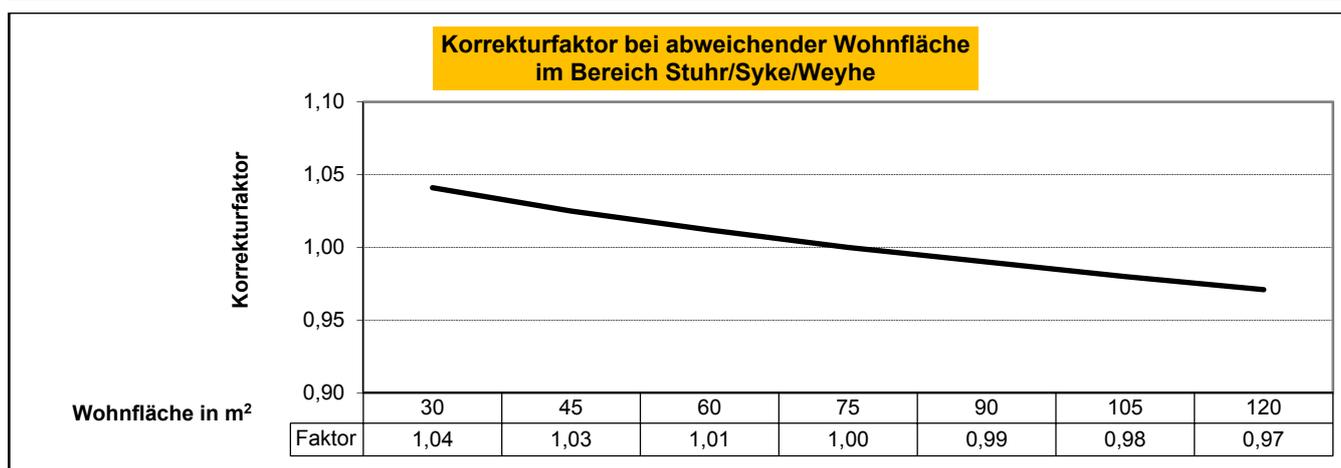
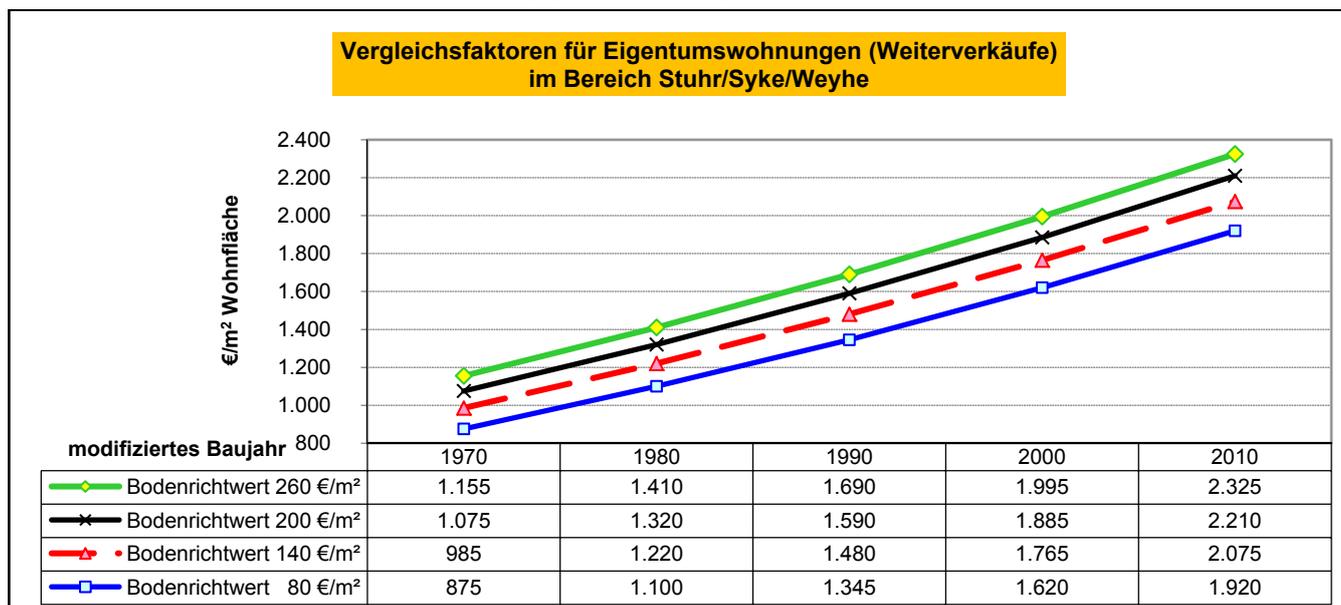
Im Landkreis Diepholz ist bei Weiterverkäufen - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

**Stuhr/Syke/Weyhe**

Die Stichprobe umfasst rund 625 geeignete Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m <sup>2</sup> – 280 €/m <sup>2</sup>	175 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1964 – 2013	1990
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> – 134 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	10/1.000 – 550/1.000	115/1.000

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



**Korrekturfaktoren/Zuschläge für weitere wertbeeinflussende Merkmale Stuhr/Syke/Weyhe**

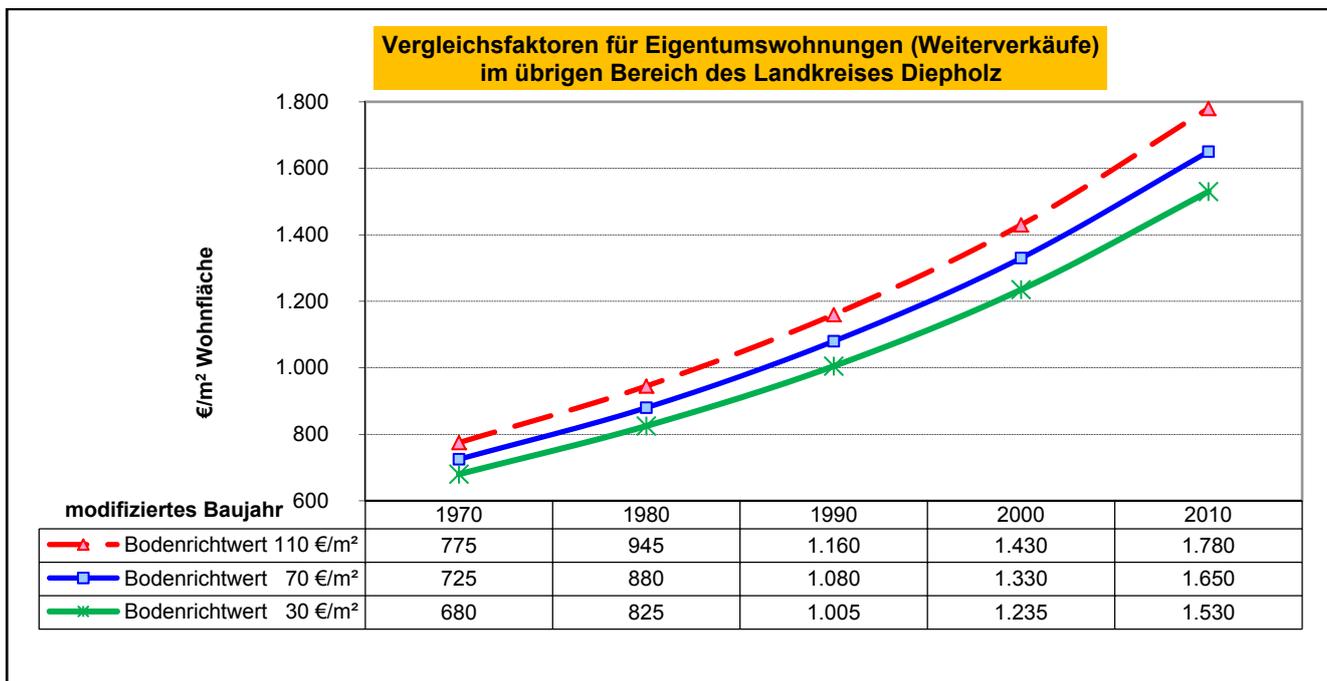
Kleinere Wohnanlagen mit bis zu 6 Wohnungen	1,02
Größere Wohnanlagen mit über 10 Wohnungen	0,98
Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	4.000 €

**Übriger Landkreis Diepholz**

Die Stichprobe umfasst rund 280 geeignete Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012– 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> – 110 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1966 – 2014	1989
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> – 127 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	16/1.000 – 340/1.000	115/1.000

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



**Korrekturfaktoren/Zuschläge für weitere wertbeeinflussende Merkmale im übrigen Landkreis Diepholz**

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

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

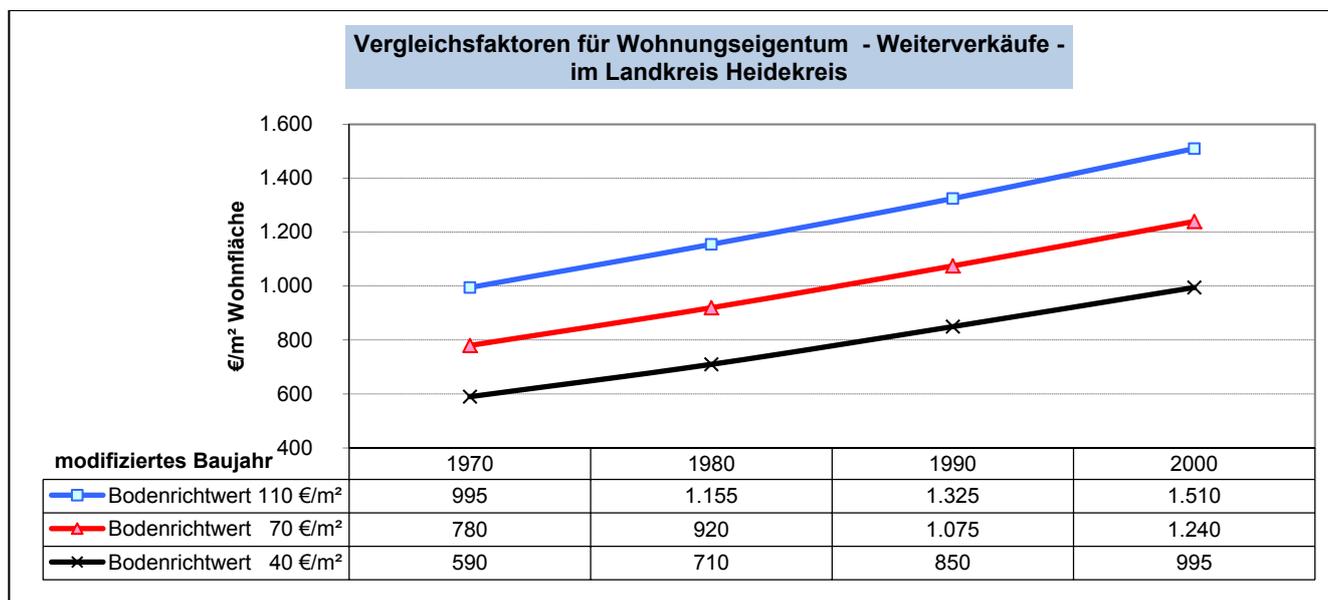
Die dargestellten Vergleichsfaktoren gelten nicht für den Bereich des Sanierungsgebietes „Willenberg“ in Diepholz.

**Landkreis Heidekreis**

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

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2016	2015
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m <sup>2</sup> – 110 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1961 – 2004	1983
Wohnfläche	23 m <sup>2</sup> – 122 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	11/1.000 – 400/1.000	90/1.000

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



<b>Korrekturfaktoren/Zuschläge für weitere wertbeeinflussende Merkmale im Landkreis Heidekreis</b>	
Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	3.000 €

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

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

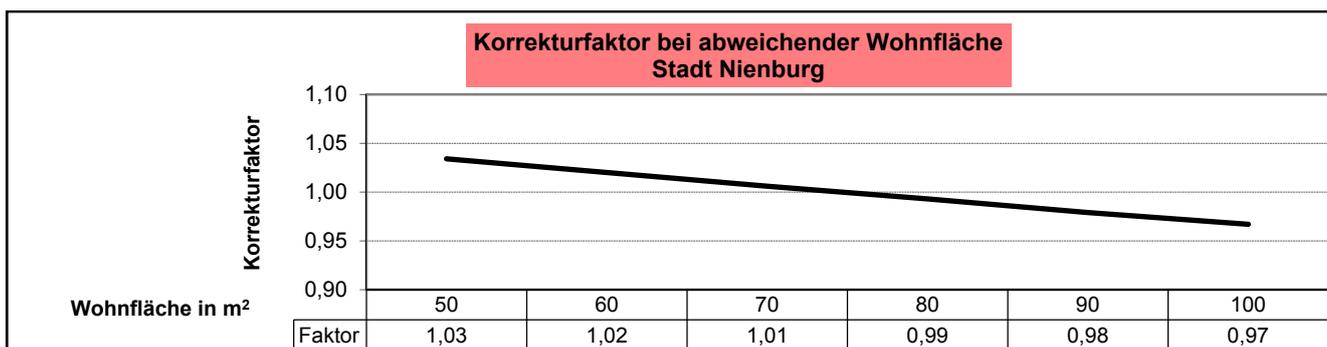
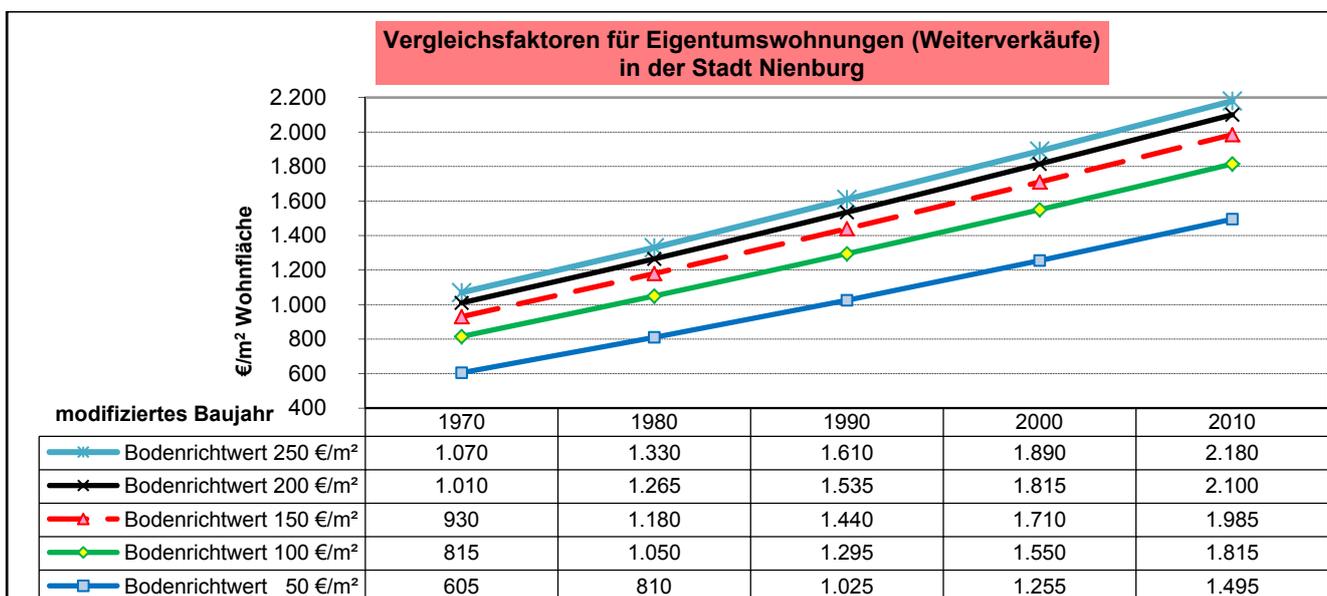
**Landkreis Nienburg**

**Stadt Nienburg**

Die Stichprobe umfasst rund 180 geeignete Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m <sup>2</sup> – 255 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1959 – 2011	1981
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> – 130 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	20/1.000 – 400/1.000	115/1.000

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



**Korrekturfaktoren/Zuschläge für weitere wertbeeinflussende Merkmale 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**

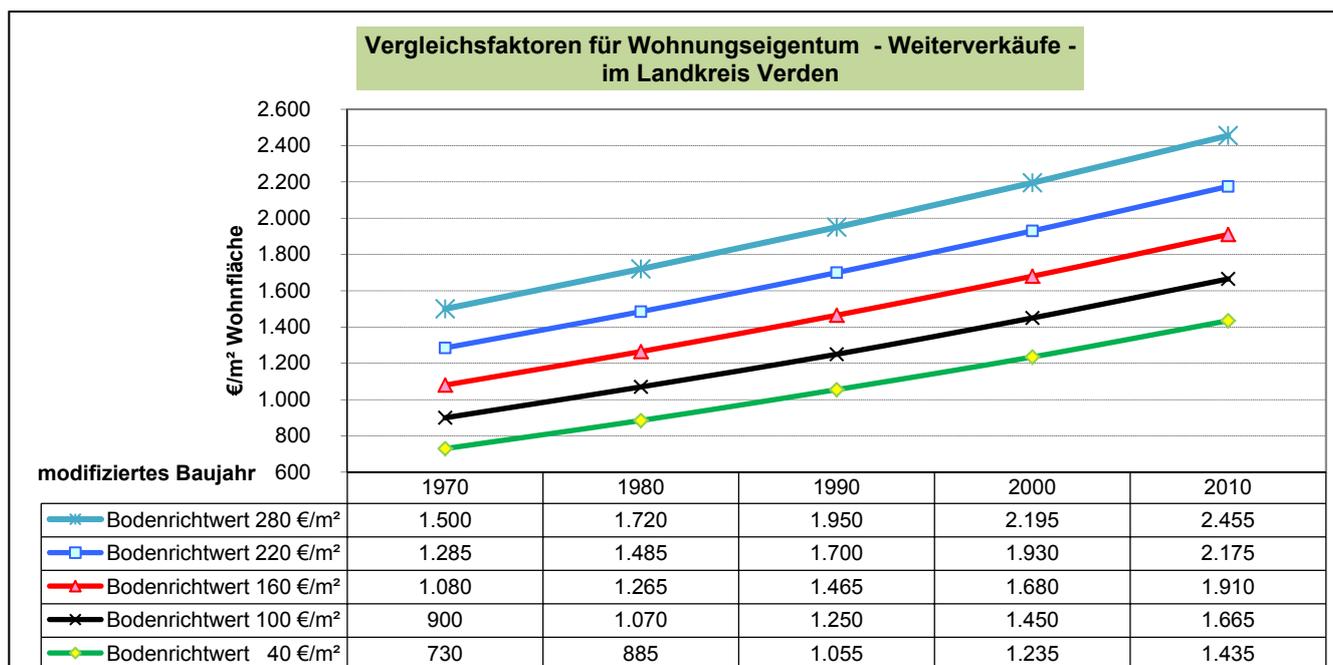
Im übrigen Landkreis Nienburg kommen Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen nahezu ausschließlich in den Grundzentren vor. Hier hat sich das Preisniveau in den letzten Jahren sehr unterschiedlich entwickelt. Gemeinsame Vergleichsfaktoren können daher nicht angegeben werden. Für eine getrennte Auswertung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

**Landkreis Verden**

Die Stichprobe umfasst rund 410 geeignete Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> – 280 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1962 – 2011	1988
Wohnfläche	27 m <sup>2</sup> – 140 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	8/1.000 – 390/1.000	100/1.000

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



<b>Korrekturfaktoren/Zuschläge für weitere wertbeeinflussende Merkmale Landkreis Verden</b>	
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 und Doppelhaushälften in der Rechtsform als Wohnungseigentum dargestellt. Sie beziehen sich auf eine typische ältere Eigentumswohnung (Weiterveräußerung) mit den nachfolgenden Merkmalen:

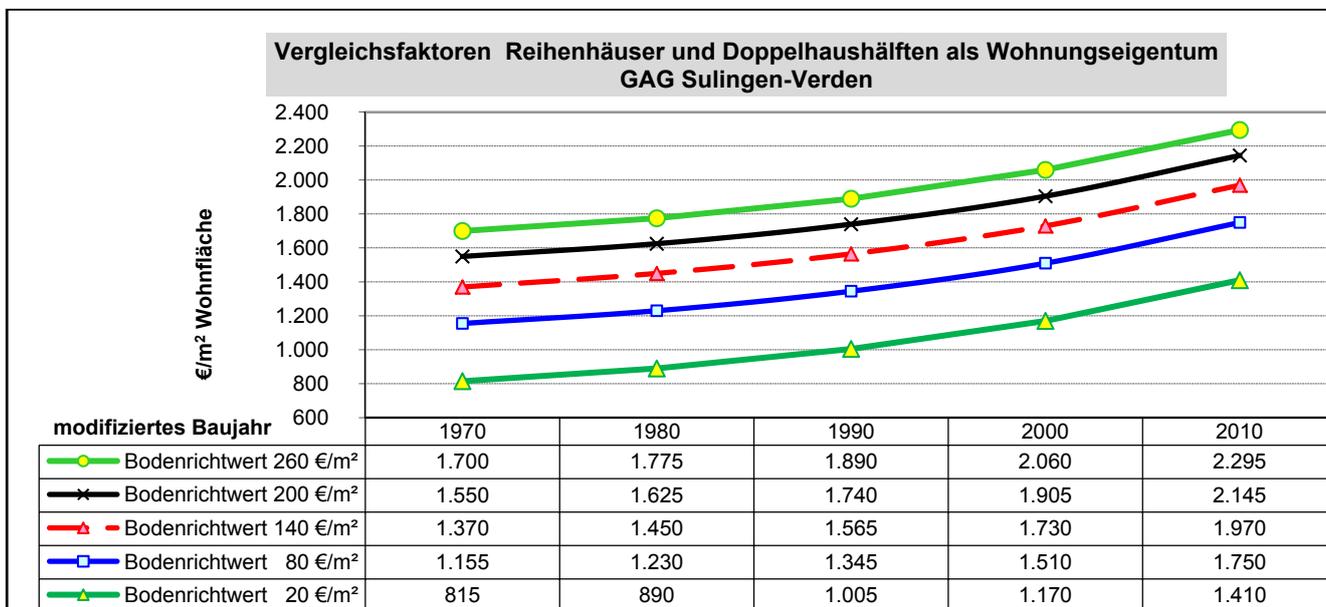
Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2016	Miteigentumsanteil am Grundstück	500/1.000 (2 Wohneinheiten)
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Ausstattung	Mittel
modifiziertes Baujahr	siehe Diagramme	Garage oder Nebengebäude	keine
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>	Gebäudetyp	Doppelhaushälfte, Reihenhäuser

### GAG Sulingen-Verden

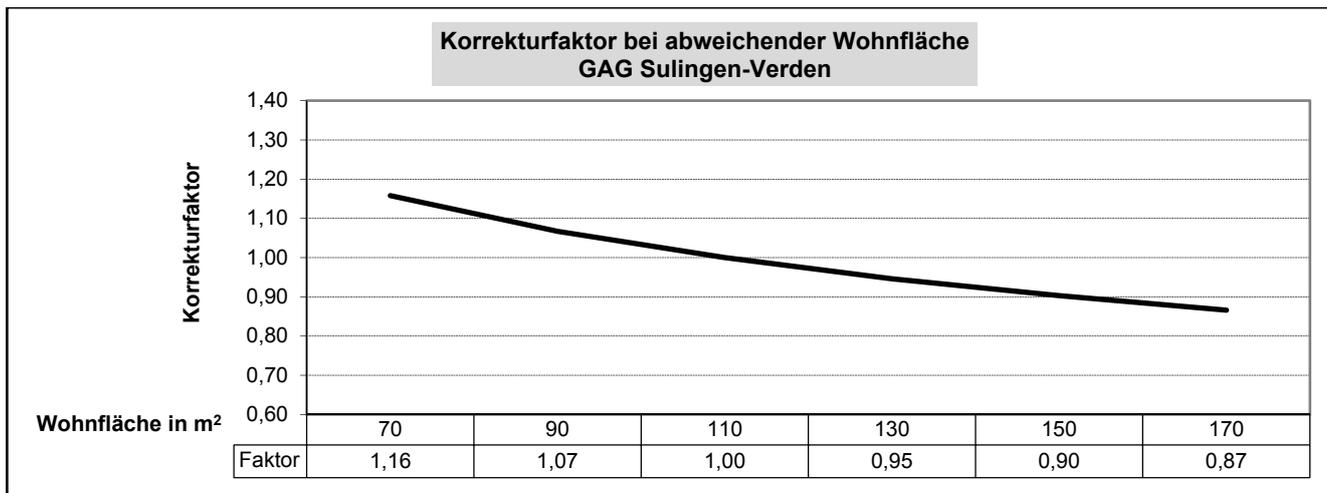
Die Stichprobe umfasst rund 305 geeignete Weiterverkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften aus dem gesamten Geschäftsbereich, die jeweils als Sondereigentum in der Rechtsform als Wohnungseigentum dargestellt sind. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2016	2014
Lagewert (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> – 260 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1964 – 2013	1996
Wohnfläche	63 m <sup>2</sup> – 180 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>

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



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



<b>Korrekturfaktoren/Zuschläge für weitere wertbeeinflussende Merkmale GAG Sulingen-Verden</b>	
Garagenstellplatz	4.000 €

**Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in 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:

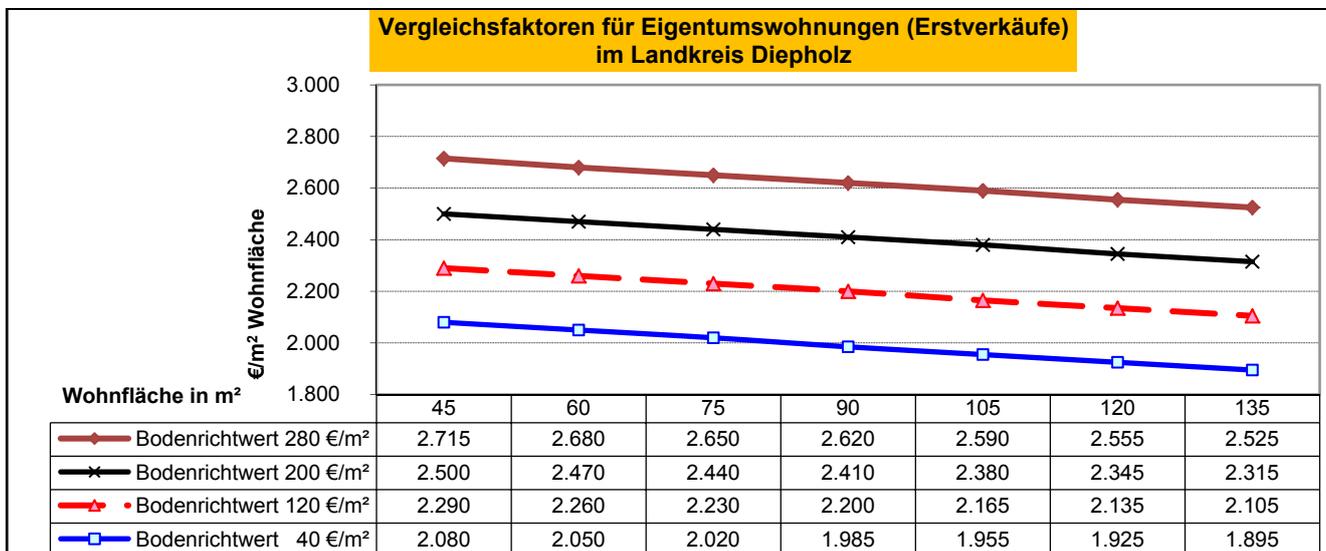
Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2016	Miteigentumsanteil am Grundstück	125/1000 (etwa 8 Wohneinheiten)
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Ausstattung	Mittel
Wohnfläche	siehe Diagramme	Garage oder Nebengebäude	keine
Gebäudetyp	Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser		

**Landkreis Diepholz**

Die Stichprobe umfasst rund geeignete 625 Erstverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	13 €/m <sup>2</sup> – 280 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	Neubauten	
Wohnfläche	25 m <sup>2</sup> – 150 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	6/1.000 – 385/1.000	115/1.000

**Basiswerte in Abhängigkeit vom Lagewert 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 Landkreis Diepholz	
Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	1,08
Lage der Wohnung im Erdgeschoss	0,98

**Landkreis Heidekreis**

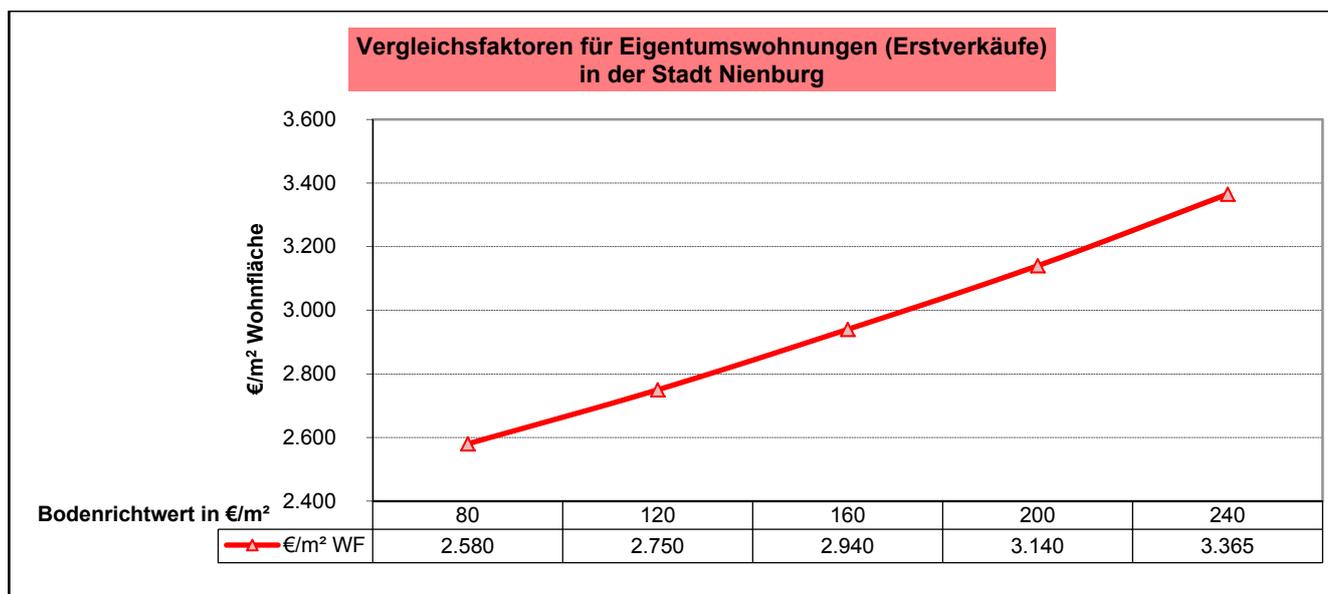
Im Landkreis Heidekreis reicht die Datenmenge für die Berechnung von Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Neubauten nicht aus.

**Landkreis Nienburg**

Die Stichprobe umfasst 85 geeignete Erstverkäufe von Eigentumswohnungen aus dem Nienburger Stadtgebiet und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m <sup>2</sup> – 275 €/m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	Neubauten	
Wohnfläche	35 m <sup>2</sup> – 180 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	12/1.000 – 290/1.000	75/1.000

**Basiswerte in Abhängigkeit vom Lagewert**



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.

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

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

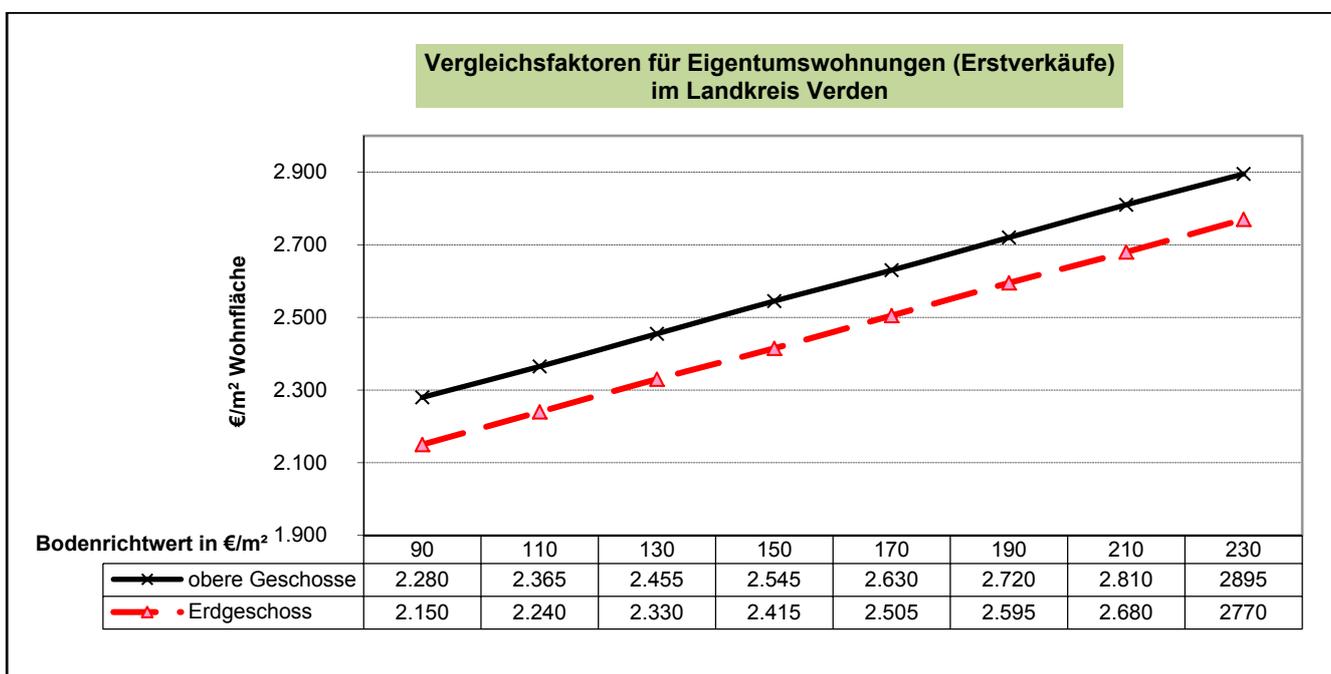
Erstverkäufe von neuen Wohnungen im übrigen Landkreis Nienburg treten nicht in ausreichendem Umfang auf.

**Landkreis Verden**

Die Stichprobe umfasst rund 215 geeignete Erstverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m <sup>2</sup> – 260 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	Neubauten	
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> – 155 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	11/1.000 – 295/1.000	145/1.000

**Basiswerte in Abhängigkeit vom Lagewert**



**Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale  
Landkreis Verden**

Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	1,08
--------------------------------	------

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.

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

#### 9.4.4 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen)

Eigentumswohnungen werden vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren 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 Liegenschaftszinssatz untersucht. Die Stichprobe umfasst 292 Kauffälle für Weiterveräußerungen von vermieteten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern oder Wohn- und Geschäftshäusern.

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. Sie können auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise für vergleichbare bebaute Grundstücke, hier Eigentumswohnungen, und 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) mit Erwerbsvorgängen von mit Eigentumswohnungsanlagen (ohne Neubauten) bebauten Grundstücken aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015
- 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 2012-2016	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Arithmetisches Mittel
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	292	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	22 €/m <sup>2</sup> – 280 €/m <sup>2</sup>	107 €/m <sup>2</sup>
modifizierte Restnutzungsdauer	19 Jahre – 68 Jahre	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,35 €/m <sup>2</sup> – 8,85 €/m <sup>2</sup>	5,65 €/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	14 bis 44 % des Jahresrohertrages	26 %

### Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Lage (Bodenrichtwert)
- Kaufzeitpunkt
- modifizierte Restnutzungsdauer
- Monatsmiete

Andere Einflüsse sind nicht nachweisbar.

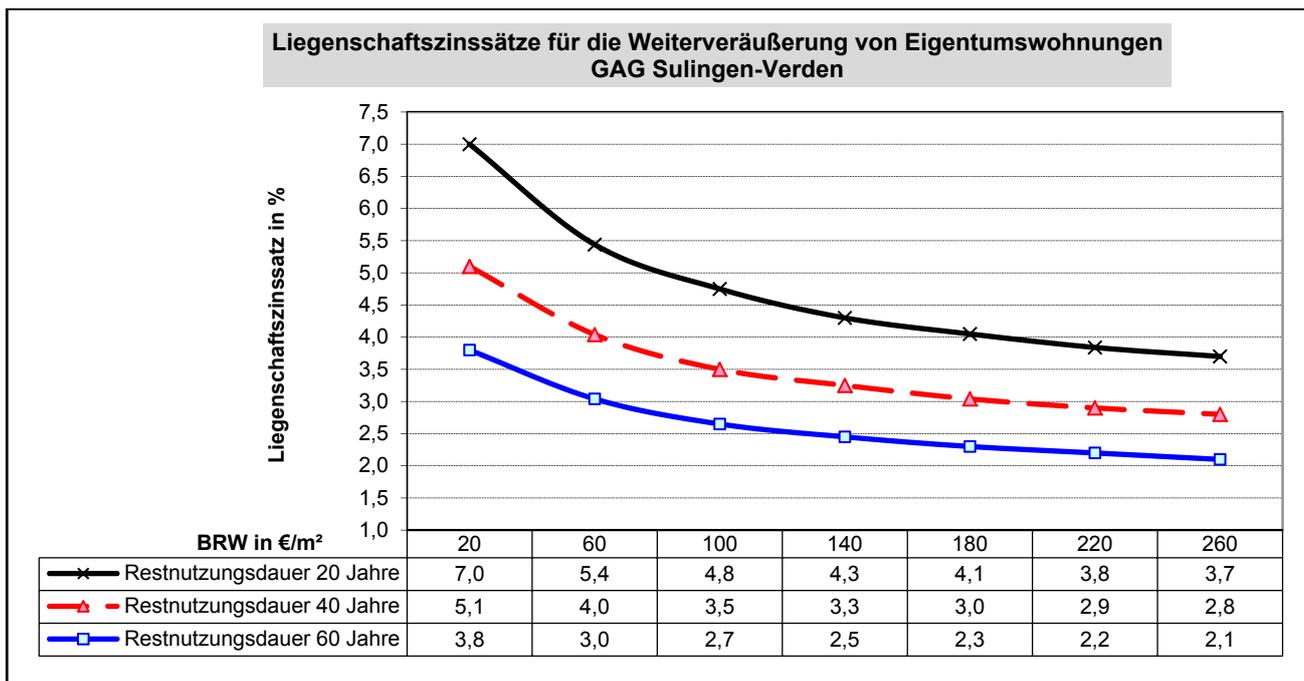
Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden im Jahr 2016 (Stichtag 01.07.2016) bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 100 €/m<sup>2</sup>
- modifizierte Restnutzungsdauer 40 Jahre
- monatliche Nettokaltmiete 5,50 €/m<sup>2</sup>

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

3,5 %

### Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der modifizierten Restnutzungsdauer



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
monatliche Nettokaltmiete	3,50 €/m <sup>2</sup>	0,68
	4,50 €/m <sup>2</sup>	0,84
	5,50 €/m <sup>2</sup>	1,00
	6,50 €/m <sup>2</sup>	1,15
	7,50 €/m <sup>2</sup>	1,30
	8,50 €/m <sup>2</sup>	1,45

#### Anwendungsbeispiel:

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

Lage (aktueller Bodenrichtwert):	120 €/m <sup>2</sup>
modifizierte Restnutzungsdauer:	60 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete:	6 €/m <sup>2</sup>
Liegenschaftszinssatz lt. Graphik	2,6 %
Korrekturfaktor für monatliche Nettokaltmiete	1,075
Objektbezogener Liegenschaftszinssatz =	2,6 % x 1,075 = <b>2,8 %</b>

Hinweis: In Regionen mit hoher Leerstandsquote (z. B. Bad Fallingbostal) sind deutlich abweichende Liegenschaftszinssätze marktgerecht.

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

### 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 (marktüblicher Rohertrag). Hierbei wurden tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte oder marktübliche Mieten angesetzt. 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 Lagewert (Bodenrichtwert).

Der Auswertung liegen 300 Kauffälle von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2012 bis 2016 mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

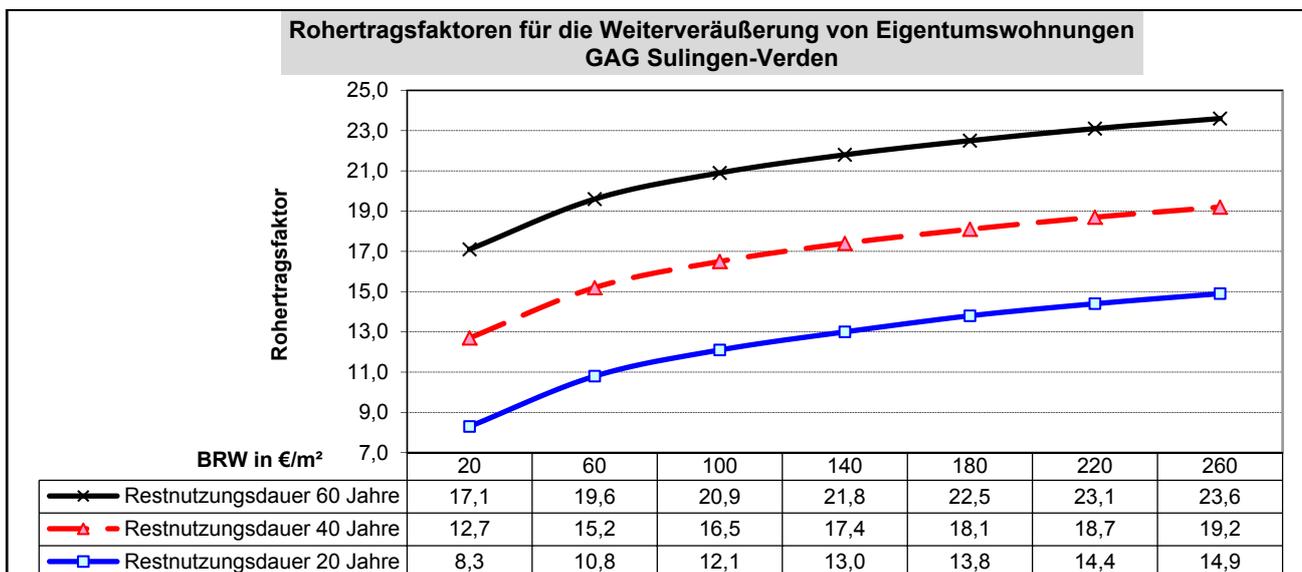
	GAG Sulingen-Verden	Durchschnitt
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	22 €/m <sup>2</sup> – 280 €/m <sup>2</sup>	106 €/m <sup>2</sup>
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
modifizierte Restnutzungsdauer	18 Jahre – 68 Jahre	42 Jahre
Wohnfläche	28 m <sup>2</sup> – 137 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
monatliche Nettokaltmiete	3,20 €/m <sup>2</sup> - 8,85 €/m <sup>2</sup>	5,64 €/m <sup>2</sup>

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

modifizierte Restnutzungsdauer	40 Jahre
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	100 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
Bewertungszeitpunkt	01.07.2016
Nettokaltmiete	5,50 €/m <sup>2</sup>

Für das Normobjekt im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden ergibt sich folgender Rohertragsfaktor: **16,4**

Rohertragsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der modifizierten Restnutzungsdauer



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
monatliche Nettokaltmiete	3,50 €/m <sup>2</sup>	1,11
	4,50 €/m <sup>2</sup>	1,05
	5,50 €/m <sup>2</sup>	1,01
	6,50 €/m <sup>2</sup>	0,97
	7,50 €/m <sup>2</sup>	0,94
	8,50 €/m <sup>2</sup>	0,92
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup>	0,94
	60 m <sup>2</sup>	0,99
	80 m <sup>2</sup>	1,03
	100 m <sup>2</sup>	1,07
	120 m <sup>2</sup>	1,10

#### Anwendungsbeispiel:

Es ist der Rohertragsfaktor für eine Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen zum Bewertungsstichtag 01.07.2016 zu ermitteln:

Lage (Bodenrichtwert):	120 €/m <sup>2</sup>
modif. Restnutzungsdauer:	60 Jahre
Wohnfläche:	50 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete:	7,50 €/m <sup>2</sup>
Rohertragsfaktor aus Diagramm interpoliert	21,4
Korrekturfaktor für Nettokaltmiete	0,94
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,97
Objektbezogener Rohertragsfaktor =	$21,4 \times 0,94 \times 0,97 = \mathbf{19,5}$

### 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 44 im Berichtsgebiet seit 2008 vorliegenden geeigneten Kauffällen wurde ein mittlerer Vergleichsfaktor (Verhältniszahl des erzielten Kaufpreises für das Erbbaurecht zum 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	2016	<b>2012</b>
Wohnfläche	32 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	<b>67 m<sup>2</sup></b>
Wohnflächenpreis	300 €/m <sup>2</sup>	1.130 €/m <sup>2</sup>	<b>605 €/m<sup>2</sup></b>
Baujahr	1950	1975	<b>1967</b>
Restlaufzeit des Erbbaurechts	42 Jahre	58 Jahre	<b>50 Jahre</b>
Bodenrichtwert	27 €/m <sup>2</sup>	132 €/m <sup>2</sup>	<b>94 €/m<sup>2</sup></b>
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert)	0,1 %	5,2 %	<b>1,8 %</b>
<b>Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum</b>	<b>0,46</b>	<b>1,00</b>	<b>0,79</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:  
 $60.000 \text{ €} \times 0,79 = \text{rd. } 47.000 \text{ €}$ .

## 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 2016 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	67	+ 139 %	↑	8,6	+ 1,2 %	→
	Seniorenresidenzen	26	- 43,5 %	↓	2,4	- 35,1 %	↓
Landkreis Heidekreis	Altenpflegeheimen	2	+ 100 %	↑	*	*	
	Seniorenresidenzen	13	+ 333 %	↑	1,8	+ 125 %	↑
Landkreis Nienburg	Altenpflegeheimen	1	+/- 0,0 %	→	*	*	
	Seniorenresidenzen	0	-		-	-	
Landkreis Verden	Altenpflegeheimen	20	- 41,2 %	↓	2,8	- 39,1 %	↓
	Seniorenresidenzen	9	- 82,0 %	↓	1,2	- 82,1 %	↓

\*) wegen geringer Datenmenge ist eine Auswertung nicht möglich

Aus den Verkäufen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im gesamten Berichtsgebiet der Jahre seit 2011 ergeben sich folgende Mittelwerte für Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen.

Hierbei wird jeweils 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**

Mittelwerte für <u>Wohnungen in Altenpflegeheimen</u> (Verkäufe 2011 – 2016)							
	Verkauf	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlerer Bodenrichtwert	mittlere Wohnfläche** (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Landkreis Diepholz	Erstverkauf	83	2014 (2010 – 2014)	93	26 (22 – 60)	4.830 (3.280 – 5.105)	117.000 (101.000 – 214.000)
	Weiterverkauf	42	2003 (1995 – 2010)	140	28 (19 – 84)	5.565 (3.595 – 6.395)	151.000 (97.000 – 302.000)
Landkreis Heidekreis	Erstverkauf	0	-	-	-	-	-
	Weiterverkauf	4	2004 (*)	85 (*)	22 (*)	5.495 (*)	117.000 (*)
Landkreis Nienburg	Erstverkauf	0	-	-	-	-	-
	Weiterverkauf	1	*	*	*	*	*
Landkreis Verden	Erstverkauf	0	-	-	-	-	-
	Weiterverkauf	96	1959 (1900 - 1997)	59	23 (15 – 43)	5.750 (4.050 – 7.480)	130.000 (100.000 – 197.000)
GAG Sulingen-Verden	Erstverkauf	83	2014 (2010 – 2014)	93	26 (22 – 60)	4.830 (3.280 – 5.105)	117.000 (101.000 – 214.000)
	Weiterverkauf	143	1974 (1900 – 2010)	84	24 (15 – 84)	5.680 (3.595 – 7.480)	136.000 (97.000 – 302.000)

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

\*\*) die mittlere Wohnfläche bezieht sich nur auf die individuellen Räumlichkeiten, hinzu kommen im Schnitt rd. 20 bis 30 m<sup>2</sup> Anteil an den Gemeinschaftsflächen, die im Wohnflächenpreis mit enthalten sind.

## Wohnungen in Seniorenresidenzen

Mittelwerte für <u>Wohnungen in Seniorenresidenzen</u> (Verkäufe 2011 – 2016)							
	Verkauf	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlerer Bodenrichtwert	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Landkreis Diepholz	Erstverkauf	28	2005 (1996 – 2014)	66	52 (30 - 69)	2.420 (1.925 – 4.215)	121.000 (77.000 – 147.000)
	Weiterverkauf	68	1992 (1962 – 2011)	113	51 (30 – 102)	1.870 (1.275 – 3.035)	90.000 (15.000 – 196.000)
Landkreis Heidekreis	Erstverkauf	41	2013 (1997 – 2015)	69	65 (48 – 91)	2.185 (1.465 – 2.500)	142.000 (78.000 – 228.000)
	Weiterverkauf	15	2000 (1996 – 2009)	102	76 (49 – 144)	1.945 (920 – 2.755)	147.000 (45.000 – 285.000)
Landkreis Nienburg	Erstverkauf	0	-	-	-	-	-
	Weiterverkauf	0	-	-	-	-	-
Landkreis Verden	Erstverkauf	11	2013 (2007 – 2014)	94	70 (46 – 144)	2.475 (1.735 – 2.765)	170.000 (127.000 – 250.000)
	Weiterverkauf	38	1999 (1908 – 2007)	137	71 (45 – 180)	1.875 (1.310 – 2.535)	130.000 (77.000 – 255.000)
GAG Sulingen-Verden	Erstverkauf	80	2011 (1996 – 2015)	71	62 (30 – 144)	2.295 (1.465 – 4.215)	139.000 (77.000 – 250.000)
	Weiterverkauf	121	1995 (1908 – 2011)	119	60 (30 – 180)	1.880 (920 – 3.035)	109.000 (15.000 – 285.000)

## 9.5.1 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

Für das gesamte Berichtsgebiet der Regionaldirektion Sulingen-Verden wurden Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen und Rothertragsfaktoren, 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 Rothertragsfaktoren für <u>Wohnungen in Altenheimen und Seniorenresidenzen</u> (Verkäufe 2011 – 2016)					
	Wohnungen in	Anzahl	Liegenschaftszinssatz	Anzahl	Rothertragsfaktor
GAG Sulingen-Verden	Altenpflegeheimen	84	4,3 % (3,5 % – 5,6 %)	100	18,4 (13,8 – 20,0)
	Seniorenresidenzen	20	4,9 % (1,5 % – 7,5 %)	20	17,2 (11,4 – 27,9)

## 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 (2012 – 2016) folgende Kauffälle vor:

Bereich	Beschreibung	Anzahl	Spanne (€)	Mittelwert (€)
<b>Landkreis Diepholz</b> Stuhr/Syke/Weyhe	Stellplätze	6	500 – 4.750	1.200
	Garagen, Carports	42	3.250 – 15.000	7.900
	Tiefgaragenstellplätze	46	1.000 – 14.000	9.600
	Sonstige gewerbliche Objekte	55	340 €/m <sup>2</sup> – 3.700 €/m <sup>2</sup>	1.560 €/m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Diepholz</b> übriger Landkreis Diepholz	Stellplätze	0	-	-
	Garagen, Carports	6	2.500 – 4.000	2.700
	Tiefgaragenstellplätze	9	4.000 – 10.000	6.600
	Sonstige gewerbliche Objekte	9	105 €/m <sup>2</sup> – 1.850 €/m <sup>2</sup>	970 €/m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Heidekreis</b>	Stellplätze	4	2.500 – 7.500	4.400
	Garagen, Carports	21	500 – 12.500	5.900
	Tiefgaragenstellplätze	5	1.000 – 6.000	3.300
	Sonstige gewerbliche Objekte	17	35 €/m <sup>2</sup> – 1.300 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Nienburg</b>	Stellplätze	18	3.000 – 7.500	5.800
	Garagen, Carports	42	500 – 11.500	8.800
	Tiefgaragenstellplätze	52	9.000 – 18.500	16.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	11	135 €/m <sup>2</sup> – 2.300 €/m <sup>2</sup>	1.300 €/m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Verden</b>	Stellplätze	21	500 – 9.400	2.200
	Garagen, Carports	38	1.500 – 15.000	7.400
	Tiefgaragenstellplätze	30	2.200 – 25.000	12.600
	Sonstige gewerbliche Objekte	22	150 €/m <sup>2</sup> – 2.500 €/m <sup>2</sup>	1.070 €/m <sup>2</sup>

## 9.7 Mehrfamilienhäuser

### Vertragsvorgänge und Geldumsatz

Umsätze des Berichtsjahres:

Mehrfamilienhäuser	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	42	+ 27,3 %	↑	11,1	+ 32,6 %	↑
Landkreis Heidekreis	48	+ 11,6 %	↑	38,1	+ 24,5 %	↑
Landkreis Nienburg	40	+ 73,9 %	↑	7,6	+ 133,2 %	↑
Landkreis Verden	21	- 32,3 %	↓	9,2	-67,6 %	↓

#### 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	2012	2013	2014	2015	2016	5-Jahres-Werte
Anzahl	17	11	18	23	12	81
mittlerer Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	68	97	83	88	107	87
mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	695	345	350	370	365	430
mittleres Baujahr	1958	1947	1946	1948	1966	1952
mittlerer Kaufpreis (€)	323.000	213.000	232.000	240.000	346.000	268.000
mittlerer Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	490	600	645	655	1.075	675

Landkreis Heidekreis	2012	2013	2014	2015	2016	5-Jahres-Werte
Anzahl	13	13	7	8	12	53
mittlerer Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	78	51	56	54	59	61
mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	495	375	705	465	385	465
mittleres Baujahr	1957	1964	1954	1964	1960	1960
mittlerer Kaufpreis (€)	301.000	186.000	239.000	237.000	247.000	243.000
mittlerer Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	615	530	340	545	675	560

Landkreis Nienburg	2012	2013	2014	2015	2016	5-Jahres-Werte
Anzahl	6	12	19	10	24	71
mittlerer Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	40	35	65	86	43	53
mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	505	470	390	285	370	390
mittleres Baujahr	1940	1940	1947	1924	1927	1935
mittlerer Kaufpreis (€)	267.000	204.000	192.000	161.000	194.000	197.000
mittlerer Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	440	400	505	555	515	495

Landkreis Verden	2012	2013	2014	2015	2016	5-Jahres-Werte
Anzahl	5	11	6	6	7	35
mittlerer Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	99	96	75	106	104	96
mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	330	357	351	230	375	335
mittleres Baujahr	1938	1954	1933	1936	1953	1945
mittlerer Kaufpreis (€)	187.000	263.000	171.000	3.664.000*	403.000	847.000*
mittlerer Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	620	730	535	825	1.025	755

\*) 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) 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 vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren 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
- 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 2012-2016	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Arithmetisches Mittel
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	109	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	16 €/m <sup>2</sup> – 260 €/m <sup>2</sup>	84 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	150 – 1.110 m <sup>2</sup>	395 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Nutzfläche	bis 15 % der Wohnfläche	
Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück	3 – 200	9
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 61 Jahre	32 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,40 €/m <sup>2</sup> – 6,80 €/m <sup>2</sup>	4,85 €/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	21 bis 42 % des Jahresrohertrages	29 %

### Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Lage (aktueller Bodenrichtwert)
- Kaufzeitpunkt
- modifizierte Restnutzungsdauer

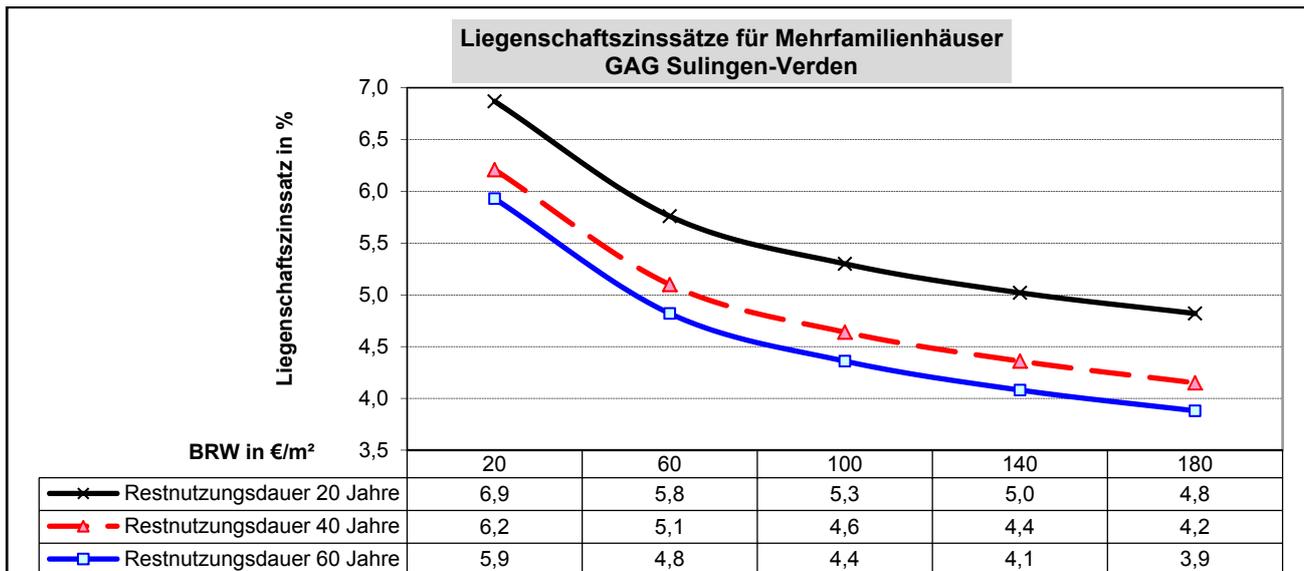
Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden im Jahr 2016 (Stichtag 01.07.2016) bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 100 €/m<sup>2</sup>
- modifizierte Restnutzungsdauer 40 Jahre

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

**4,6 %**

**Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der modifizierten Restnutzungsdauer**



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

### 9.7.3 Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor, der Quotient aus dem Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (marktüblicher Rohertrag). Hierbei wurden tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte oder marktübliche Mieten angesetzt. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch ohne Abzug der Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und des Mietausfallwagnisses.

Die angegebenen Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) 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)
- 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 2012-2016	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Durchschnitt
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Rohertragsfaktoren	118	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	12 €/m <sup>2</sup> – 260 €/m <sup>2</sup>	82 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	150 – 1.110 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Nutzfläche	bis 15 % der Wohnfläche	
Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück	3 – 24	6
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 61 Jahre	31 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,85 €/m <sup>2</sup> – 7,80 €/m <sup>2</sup>	4,85 €/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	18 bis 47 % des Jahresrohertrages	29 %

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Rohertragsfaktor:

- Lage (aktueller Bodenrichtwert)
- Kaufzeitpunkt
- Modifizierte Restnutzungsdauer

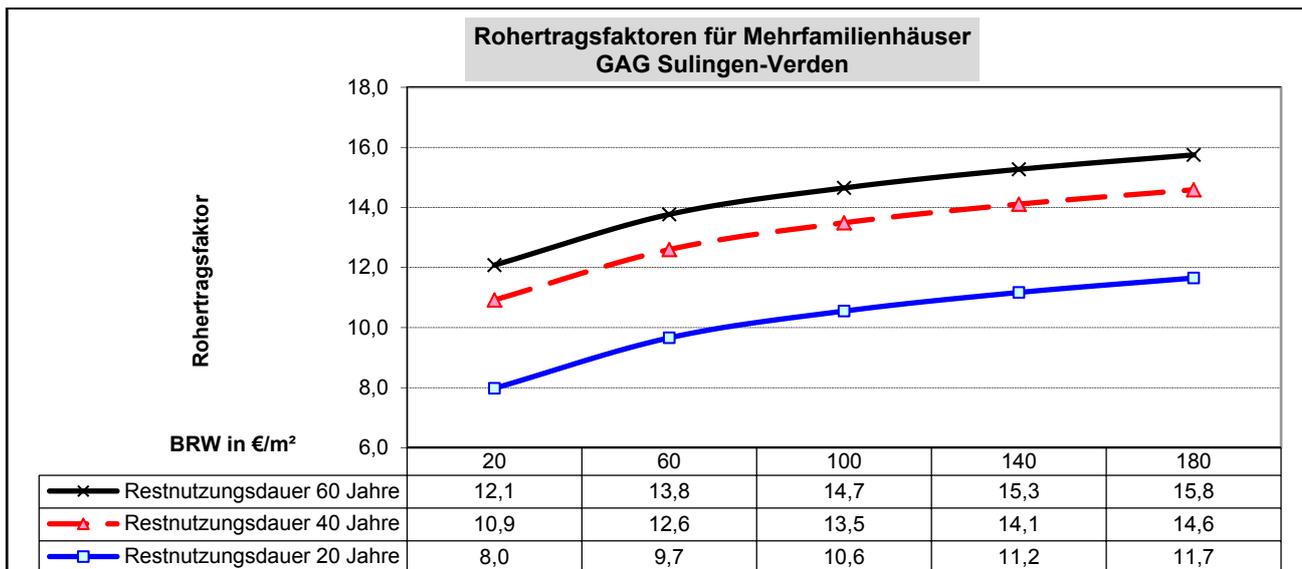
Der Rohertragsfaktor für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden im Jahr 2016 bezieht sich auf ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 100 €/m<sup>2</sup>
- modifizierte Restnutzungsdauer 40 Jahre

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Rohertragsfaktor

13,5

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



**Anwendungsbeispiel:**

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

- Lage: Landkreis Nienburg
- Bodenrichtwert: 40 €/m<sup>2</sup>
- Originäres Baujahr: 1965
- Modernisierungsgrad: überwiegend modernisiert
- Modifizierte Restnutzungsdauer: 41 Jahre
- Marktüblicher Jahresrohertrag: 17.600 €
- Rohertragsfaktor (Tabelle): 11,75; aus Diagramm interpoliert

Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen 1,02

Vorläufiger Vergleichswert =

Jahresrohertrag x Vergleichsfaktor 17.600 € x 11,75 = **rund 207.000 €**

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.

## 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 2016:

Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Praxisgebäude, Verkaufshallen und Verbrauchermärkte	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	55	- 6,8 %	↓	39,0	- 25,4 %	↓
Landkreis Heidekreis	57	+ 18,8 %	↑	45,2	+ 154 %	↑
Landkreis Nienburg	50	- 2,0 %	↓	12,7	+ 8,4 %	↑
Landkreis Verden	41	+ 24,2 %	↑	16,6	+ 4,1 %	↑

Die Umsatzentwicklung dieses Teilmarktes ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

		2012	2013	2014	2015	2016
Landkreis Diepholz	Anzahl	62	57	73	58	55
	Geldumsatz in Mio. €	17,9	14,9	32,2	51,9	39,0
Landkreis Heidekreis	Anzahl	40	31	45	47	57
	Geldumsatz in Mio. €	9,1	7,8	9,6	16,2	45,2
Landkreis Nienburg	Anzahl	32	42	51	51	50
	Geldumsatz in Mio. €	11,0	14,5	19,4	11,7	12,7
Landkreis Verden	Anzahl	30	36	35	35	41
	Geldumsatz in Mio. €	13,9	22,1	19,1	16,4	16,6
GAG Sulingen-Verden	Anzahl	164	166	204	191	203
	Geldumsatz in Mio. €	51,9	59,3	80,3	96,2	113,5

### 9.8.1 Preisniveau

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

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

#### Jüngere Wohn- und Geschäftshäuser

Als jüngere 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 jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Diepholz (15 Kaufpreise 2012 – 2016)			
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	370 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1985
<b>Bodenrichtwert</b>	70 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	07.2014
<b>mittlerer Kaufpreis</b>	315.000 € (85.000 – 1.250.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche</b>	795 €/m <sup>2</sup> (285 – 2.240 €/m <sup>2</sup> )

Mittelwerte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Heidekreis (5 Kaufpreise 2012 – 2016)			
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	420 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1975
<b>Bodenrichtwert</b>	75 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	07.2014
<b>mittlerer Kaufpreis</b>	265.000 € (165.000 – 390.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche</b>	635 €/m <sup>2</sup> (485 – 765 €/m <sup>2</sup> )

Mittelwerte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Nienburg ohne Innenstadt Nienburg (10 Kaufpreise 2012 – 2016)			
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	405 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1984
<b>Bodenrichtwert</b>	75 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	12.2014
<b>mittlerer Kaufpreis</b>	245.000 € (95.000 – 585.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche</b>	730 €/m <sup>2</sup> (245 – 1.470 €/m <sup>2</sup> )

Mittelwerte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Verden (9 Kaufpreise 2012 – 2016)			
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	555 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1979
<b>Bodenrichtwert</b>	85 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	04.2014
<b>mittlerer Kaufpreis</b>	345.000 € (150.000 – 525.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche</b>	625 €/m <sup>2</sup> (455 – 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 (59 Kaufpreise 2012 – 2016)</b>			
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	420 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1927
<b>Bodenrichtwert</b>	85 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	03.2014
<b>mittlerer Kaufpreis</b>	200.000 € (55.000 – 580.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche</b>	545 €/m <sup>2</sup> (120 – 2.410 €/m <sup>2</sup> )

<b>Mittelwerte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Heidekreis (38 Kaufpreise 2012 – 2016)</b>			
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	340 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1924
<b>Bodenrichtwert</b>	95 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	07.2014
<b>mittlerer Kaufpreis</b>	205.000 € (60.000 – 530.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche</b>	655 €/m <sup>2</sup> (130 – 1.810 €/m <sup>2</sup> )

<b>Mittelwerte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Nienburg ohne Innenstadt Nienburg (41 Kaufpreise 2012 – 2016)</b>			
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	375 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1919
<b>Bodenrichtwert</b>	57 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	05.2014
<b>mittlerer Kaufpreis</b>	140.000 € (60.000 – 565.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche</b>	435 €/m <sup>2</sup> (150 – 990 €/m <sup>2</sup> )

<b>Mittelwerte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser in der Innenstadt Nienburgs (10 Kaufpreise 2012 – 2016)</b>			
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	415 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1825
<b>Bodenrichtwert</b>	340 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	11.2014
<b>mittlerer Kaufpreis</b>	425.000 € (80.000 – 1.500.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche</b>	1.005 €/m <sup>2</sup> (430 – 1.970 €/m <sup>2</sup> )

<b>Mittelwerte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Verden (31 Kaufpreise 2012 – 2016)</b>			
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	335 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1899
<b>Bodenrichtwert</b>	150 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	09.2014
<b>mittlerer Kaufpreis</b>	270.000 € (60.000 – 1.100.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche</b>	825 €/m <sup>2</sup> (170 – 2.060 €/m <sup>2</sup> )

### 9.8.2 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

Beim Erwerb eines Grundstückes mit einem Wohn- und Geschäftshaus 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 Wohn- und Geschäftshäuser, 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) mit Erwerbsvorgängen von mit Wohn- und Geschäftshäusern (ohne Neubauten) bebauten Grundstücken aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei Geschäftshäusern bzw. 70 Jahren bei überwiegender Wohnnutzung
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer in Anlehnung an 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 2012-2016	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Arithmetisches Mittel
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	57	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> – 600 €/m <sup>2</sup>	135 €/m <sup>2</sup>
Wohn- und gewerbl. Nutzfläche	85 – 1070 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Nutzfläche	17 bis 100 % der Wohn- und Nutzfläche	48 %
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre – 65 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3 €/m <sup>2</sup> – 13,5 €/m <sup>2</sup>	6,20 €/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	14 bis 39 % des Jahresrohertrages	24 %

### Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Lage (Bodenrichtwert)
- Kaufzeitpunkt

Ein Einfluss der modifizierten Restnutzungsdauer, der Miethöhe und der Größe des Objektes ist nicht nachweisbar.

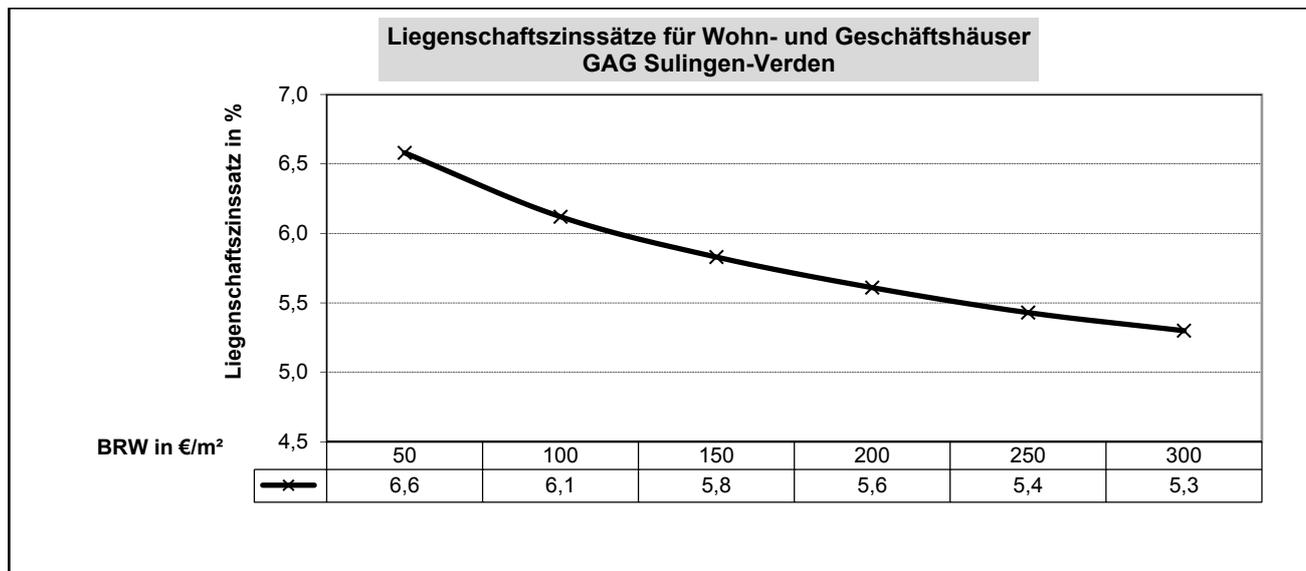
Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden im Jahr 2016 bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Lage (Bodenrichtwert) 150 €/m<sup>2</sup>

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

**5,8 %**

### Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von dem Bodenrichtwert



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

### 9.8.3 Rothertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rothertragsfaktor, der Quotient aus dem Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (marktüblicher Rothertrag). Hierbei wurden tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte oder marktübliche Mieten angesetzt. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch ohne Abzug der Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und des Mietausfallwagnisses.

Die angegebenen Rothertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) mit Erwerbsvorgängen von mit Wohn- und Geschäftshäusern (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)
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei Geschäftshäusern bzw. 70 Jahren bei überwiegender Wohnnutzung
- 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 2012-2016	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Durchschnitt
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Rothertragsfaktoren	59	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> – 460 €/m <sup>2</sup>	132 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche und gewerbl. Nutzfläche	85 – 1.070 m <sup>2</sup>	416 m <sup>2</sup>
Anteil gewerbliche Nutzfläche	18 bis 100 %	50 %
modifizierte Restnutzungsdauer	12 Jahre – 68 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,90 €/m <sup>2</sup> – 13,50 €/m <sup>2</sup>	5,95 €/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	14 bis 39 % des Jahresrohertrages	24 %

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Rothertragsfaktor:

- Lage (aktueller Bodenrichtwert)
- Kaufzeitpunkt

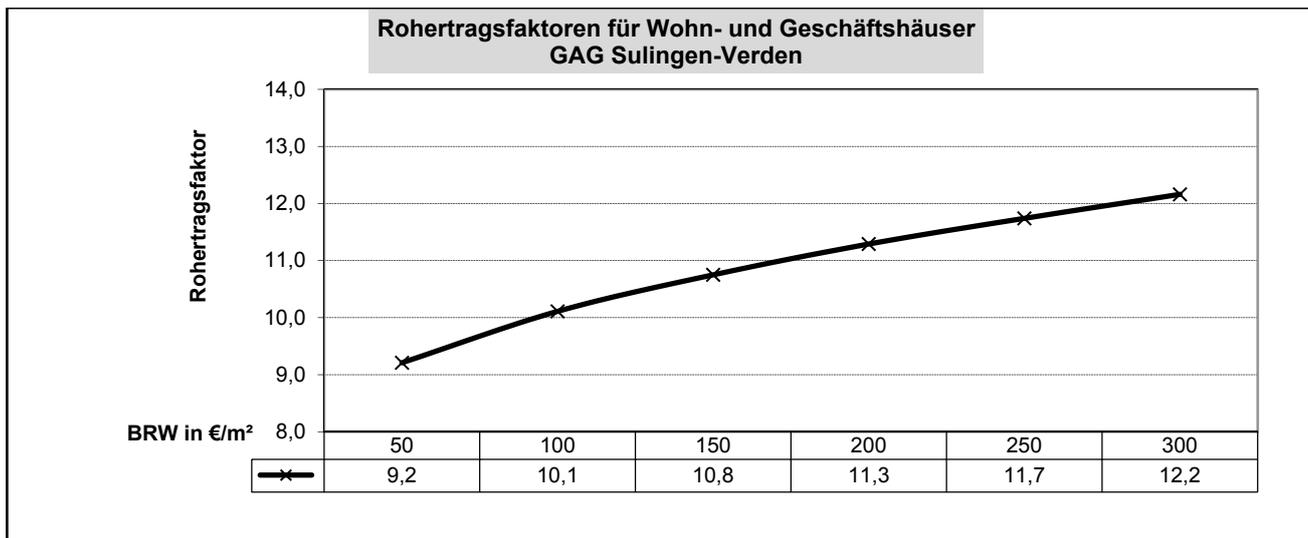
Der Rohertragsfaktor für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden im Jahr 2016 bezieht sich auf ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 150 €/m<sup>2</sup>

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Rohertragsfaktor

10,8

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



### Büro- und Praxisgebäude

Als Büro- und Praxisgebäude werden hier Objekte mit einer überwiegenden Büro- oder Praxisnutzung ohne Läden (auch Ärztehäuser etc.) und untergeordneter Wohnnutzung (bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezeichnet.

Mittelwerte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Diepholz (16 Verkäufe 2012 – 2016)			
Wohn- und Nutzfläche	660 m <sup>2</sup>	Baujahr	1972
Bodenrichtwert	42 €/m <sup>2</sup>	Verkaufsdatum	09.2014
mittlerer Kaufpreis	170.000 € (17.000 – 490.000 €)	Preis je m <sup>2</sup> Nutzfläche	565 €/m <sup>2</sup> (25 – 2.040 €/m <sup>2</sup> )
Mittelwerte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Heidekreis (6 Verkäufe 2012 – 2016)			
Wohn- und Nutzfläche	1.110 m <sup>2</sup>	Baujahr	1953
Bodenrichtwert	108 €/m <sup>2</sup>	Verkaufsdatum	06.2014
mittlerer Kaufpreis	340.000 € (130.000 bis 675.000 €)	Preis je m <sup>2</sup> Nutzfläche	595 €/m <sup>2</sup> (165 – 980 €/m <sup>2</sup> )
Mittelwerte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Nienburg (13 Verkäufe 2012 – 2016)			
Wohn- und Nutzfläche	490 m <sup>2</sup>	Baujahr	1981
Bodenrichtwert	43 €/m <sup>2</sup>	Verkaufsdatum	08.2014
mittlerer Kaufpreis	180.000 € (45.000 – 550.000 €)	Preis je m <sup>2</sup> Nutzfläche	605 €/m <sup>2</sup> (175 – 1.780 €/m <sup>2</sup> )
Mittelwerte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Verden (8 Verkäufe 2012 – 2016)			
Wohn- und Nutzfläche	560 m <sup>2</sup>	Baujahr	1984
Bodenrichtwert	50 €/m <sup>2</sup>	Verkaufsdatum	04.2015
mittlerer Kaufpreis	485.000 € (155.000 bis 1.200.000 €)	Preis je m <sup>2</sup> Nutzfläche	1.025 €/m <sup>2</sup> (270 – 1.590 €/m <sup>2</sup> )

### Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Büro- und Praxisgebäude

Nachfolgend sind die Objekte zusammengestellt, bei denen der Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor berechnet werden konnte. 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 23 % des Jahresrohertrages (Spanne von 16 bis 34 %). Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 60 Jahren angesetzt. Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt im Mittel 30 Jahre (Spanne 20 bis 59 Jahre).

Mittelwerte für Büro- und Praxisgebäude GAG Sulingen-Verden (22 Kauffälle von 2012 bis 2016)			
Wohn- und Nutzfläche	330 m <sup>2</sup> (120 – 770 m <sup>2</sup> )	Modifizierte Restnutzungsdauer	30 Jahre (20 – 59 Jahre)
Bodenrichtwert	70 €/m <sup>2</sup> (23 bis 150 €/m <sup>2</sup> )	Verkaufsdatum	10.2014
Liegenschaftszinssatz (Standardabweichung)	6,5 % (4,3 – 8,8 %)	Rohertragsfaktor (Standardabweichung)	12,1 (7,7 – 16,6)

**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 GAG Sulingen Verden (33 Kauffälle 2012 – 2016)</b>			
<b>Nutzfläche</b>	2.000 m <sup>2</sup> (850 – 13.700 m <sup>2</sup> )	<b>Baujahr</b>	2000 (1982 – 2014)
<b>Bodenrichtwert</b>	60 €/m <sup>2</sup> (8 – 240 €/m <sup>2</sup> )	<b>Verkaufsdatum</b>	09.2014
<b>mittlerer Kaufpreis</b>	2.590.000 € *	<b>Preis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>	1.050 €/m <sup>2</sup> (300 – 2.500 €/m <sup>2</sup> )

\*wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Der Gutachterausschuss recherchiert – soweit möglich - die für die empirische Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsfaktoren erforderlichen Gebäudemerkmale.

Der Liegenschaftszins und der Rohertragsfaktor wurden auf der Basis tatsächlicher auf Marktüblichkeit geprüfter und marktüblicher Mieten ermittelt. Die Bewirtschaftungskosten wurden in Anlehnung an die Ertragswert-Richtlinie ermittelt, sie betragen im Mittel 13 % des Jahresrohertrages (Spanne von 11 bis 23 %). Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde mit 30 Jahren angesetzt. Die mittlere modifizierte Restnutzungsdauer beträgt 22 Jahre (Spanne von 11 bis 30 Jahre).

<b>Mittlere Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Verbrauchermärkte GAG Sulingen-Verden (18 Kauffälle 2012 – 2016)</b>			
<b>Liegenschaftszinssatz (Standardabweichung)</b>	6,6 % (+/- 2,3 %)	<b>Rohertragsfaktor (Standardabweichung)</b>	11,1 (+/- 3,6)

Aufgrund des geringen Stichprobenumfanges können signifikante Einflüsse auf den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor nicht nachgewiesen werden.

### 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 hin 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 2016:

Lager- und Produktionsgebäude	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	38	- 28,3 %	↓	14,9	- 20,7 %	↓
Landkreis Heidekreis	27	+ 22,7 %	↑	31,7	+ 420 %	↑
Landkreis Nienburg	24	+ 4,3 %	↑	10,3	+ 63,5 %	↑
Landkreis Verden	21	- 12,5 %	↓	37,6	- 38,1 %	↓

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

Umsatzentwicklung GAG Sulingen-Verden			
Art	Jahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Produktionsgebäude	2012	54	16,2
	2013	56	55,6
	2014	61	24,8
	2015	67	30,5
	2016	57	33,3
Lagergebäude	2012	49	8,1
	2013	53	33,4
	2014	35	15,2
	2015	55	61,4
	2016	53	61,2

### 9.9.1 Preisniveau, Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren

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 13 registrierten Kauffällen von größeren Lagergebäuden, die im Bereich Stuhr/Syke/Weyhe und Achim/Oyten gehandelt wurden, liegt hier der größte Anteil in Autobahnnähe. Lediglich sieben Kauffälle liegen aus dem übrigen Bereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Verden und Nienburg vor.

Die folgende Tabelle zeigt die Mittelwerte:

Mittelwerte für größere Lagergebäude GAG Sulingen-Verden (20 Verkäufe 2012 – 2016)			
<b>Nutzfläche</b>	5.170 m <sup>2</sup> (1.140 – 36.000 m <sup>2</sup> )	<b>Baujahr</b>	1992 (1968 – 2016)
<b>Bodenrichtwert</b>	36 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	08.2014
<b>Kaufpreis</b>	2.574.000 € ** (190.000 – * )	<b>Preis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>	435 €/m <sup>2</sup> (80 – 1.530 €/m <sup>2</sup> )
<b>Liegenschaftszins (7 Fälle)</b>	7,6 % (3,9 – 12,3 %)	<b>Rothertragsfaktor (7 Fälle)</b>	9,4 (6,4 – 15,5)

*\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht*

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

#### Kleinere und mittlere Lagerhallen

Hier werden Kauffälle von Lagergebäuden mit Nutzflächen bis 1.000 m<sup>2</sup> zusammengefasst. Teilweise sind auch hier Büro- und Wohnräume von untergeordneter Bedeutung enthalten.

Die folgende Tabelle zeigt die Mittelwerte:

Mittelwerte für kleinere und mittlere Lagergebäude GAG Sulingen-Verden (37 Verkäufe 2012 – 2016)			
<b>Nutzfläche</b>	480 m <sup>2</sup> (170 – 1.000 m <sup>2</sup> )	<b>Baujahr</b>	1984 (1925 – 2009)
<b>Bodenrichtwert</b>	27 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	07.2013
<b>Kaufpreis</b>	183.000 € (25.000 – 920.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>	410 €/m <sup>2</sup> (40 – 1.500 €/m <sup>2</sup> )
<b>Liegenschaftszins (4 Fälle)</b>	8,3 % (3,4 – 13,4 %)	<b>Rothertragsfaktor (7 Fälle)</b>	12,6 (6,3 – 25,0)

### 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 13 geeigneten Kauffällen seit 2011 ergeben sich die nachfolgenden Mittelwerte.

Mittelwerte für Produktionsgebäude/Industriegebäude GAG Sulingen-Verden (13 Verkäufe 2012 – 2016)			
<b>Nutzfläche</b>	3.300 m <sup>2</sup> (1.000 – 12.000 m <sup>2</sup> )	<b>Baujahr</b>	1992 (1966 – 2003)
<b>Bodenrichtwert</b>	20 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	03. 2014
<b>Kaufpreis</b>	776.000 € (250.000 – 1.650.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>	310 €/m <sup>2</sup> (130 – 600 €/m <sup>2</sup> )

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

### Werkstätten und Handwerksbetriebe

Als Werkstätten (Tischlerei, Autowerkstatt, Schlachtereie etc.) sind hier entsprechende Handwerksbetriebe mit einer Nutzfläche von 100 bis 1.500 m<sup>2</sup> ausgewertet worden. Wie bei derartigen Objekten üblich, waren teilweise auch Wohnräume und kleinere Verkaufsräume vorhanden. Aus einer Stichprobe von insgesamt 27 Kauffällen aus den letzten fünf Jahren ergeben sich die nachfolgenden Mittelwerte:

Mittelwerte für Werkstätten und Handwerksbetriebe GAG Sulingen-Verden (27 Verkäufe 2012 – 2016)			
<b>Wohn- Nutzfläche</b>	570 m <sup>2</sup> (130 – 1.500 m <sup>2</sup> )	<b>Baujahr</b>	1976 (1936 – 2004)
<b>Bodenrichtwert</b>	34 €/m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsdatum</b>	06.2014
<b>Kaufpreis</b>	192.000 € (24.000 – 475.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Wohn- Nutzfläche</b>	340 €/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 2016:

Gaststätten und Hotels	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	8	- 27,3 %	↓	2,5	+ 8,7 %	↑
Landkreis Heidekreis	12	+ 33,3 %	↑	10,2	+ 112,5 %	↑
Landkreis Nienburg	7	- 12,5 %	↓	1,0	- 37,5 %	↓
Landkreis Verden	3	- 25,0 %	↓	1,8	-10,0 %	↓

Aus den Verkäufen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit mindestens 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche im gesamten Berichtsgebiet der Jahre seit 2012 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 Gaststätten und Hotels (Verkäufe 2012 – 2016)						
	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	12	1936 (1900 – 1987)	60 (10 – 155)	635 (190 – 2.300)	420 (165 – 830)	330.000 (50.000 – 1.900.000)
Landkreis Heidekreis	4	1942 (1900 – 1970)	87 (76 – 97)	330 (280 – 410)	775 (375 – 1.180)	255.000 (130.000 – 390.000)
Landkreis Nienburg	6	1804 (1560 – 1938)	45 (10 – 160)	650 (330 – 1.050)	370 (110 – 1.110)	250.000 (65.000 – 820.000)
Landkreis Verden	7	1900 (1809 – 1999)	95 (38 – 190)	405 (290 – 750)	1.190 (245 – 3.000)	420.000 (160.000 – 1.200.000)
GAG Sulingen-Verden	29	1901 (1560 – 1999)	68 (10 – 190)	540 (190 – 2.300)	645 (110 – 3.000)	325.000 (50.000 – 1.900.000)

### Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor

Für Gaststätten und Hotels liegen noch keine Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen, Rohertragsfaktoren 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	140	- 6,0 %	↓	22,0	- 3,9 %	↓
Landkreis Heidekreis	33	+/- 0,0 %	→	7,2	+ 38,5 %	↑
Landkreis Nienburg	76	- 7,3 %	↓	8,9	- 13,6 %	↓
Landkreis Verden	42	- 8,7 %	↓	8,8	- 2,2 %	↓

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

		2012	2013	2014	2015	2016
Landkreis Diepholz	Anzahl	106	114	119	149	140
	Flächenumsatz in ha	75,3	58,1	60,7	97,3	90,1
	Geldumsatz in Mio. €	12,9	13,1	14,9	22,9	22,0
Landkreis Heidekreis	Anzahl	30	40	32	33	33
	Flächenumsatz in ha	30,9	36,2	45,4	46,3	39,1
	Geldumsatz in Mio. €	4,8	7,4	4,9	5,2	7,2
Landkreis Nienburg	Anzahl	52	68	77	82	76
	Flächenumsatz in ha	26,0	34,7	38,5	33,5	53,7
	Geldumsatz in Mio. €	5,8	6,7	8,1	10,3	8,9
Landkreis Verden	Anzahl	35	36	40	46	42
	Flächenumsatz in ha	46,2	52,9	36,4	49,2	43,0
	Geldumsatz in Mio. €	5,1	6,3	6,4	9,0	8,8
GAG Sulingen-Verden	Anzahl	223	258	268	310	291
	Flächenumsatz in ha	178,4	181,9	181,0	226,3	226,4
	Geldumsatz in Mio. €	28,6	33,5	34,3	47,4	46,8

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 2016 (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>						
<b>Resthofstellen und Bauernhäuser</b>	5 (10)	1894 (1902)	224 (202)	710 (1.158)	2.800 (4.400)	137.000 (233.000)
<b>übriger Landkreis Diepholz</b>						
<b>Resthofstellen und Bauernhäuser</b>	50 (65)	1893 (1916)	186 (186)	839 (632)	4.700 (5.100)	151.000 (118.000)
<b>Landkreis Heidekreis</b>						
<b>Resthofstellen und Bauernhäuser</b>	5 (17)	1919 (1907)	214 (186)	749 (798)	3.800 (4.100)	142.000 (118.000)
<b>Landkreis Nienburg</b>						
<b>Resthofstellen und Bauernhäuser</b>	44 (60)	1898 (1891)	183 (197)	616 (657)	4.300 (3.600)	106.000 (125.000)
<b>Landkreis Verden</b>						
<b>Resthofstellen und Bauernhäuser</b>	15 (27)	1902 (1879)	252 (167)	811 (974)	4.100 (4.600)	189.000 (139.000)
<b>GAG Sulingen-Verden</b>						
<b>Resthofstellen und Bauernhäuser</b>	119 (179)	1897 (1901)	196 (188)	743 (733)	4.400 (4.400)	138.000 (130.000)

### 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 2016 die folgenden Einflussgrößen signifikant:

- Kaufzeitpunkt
- 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

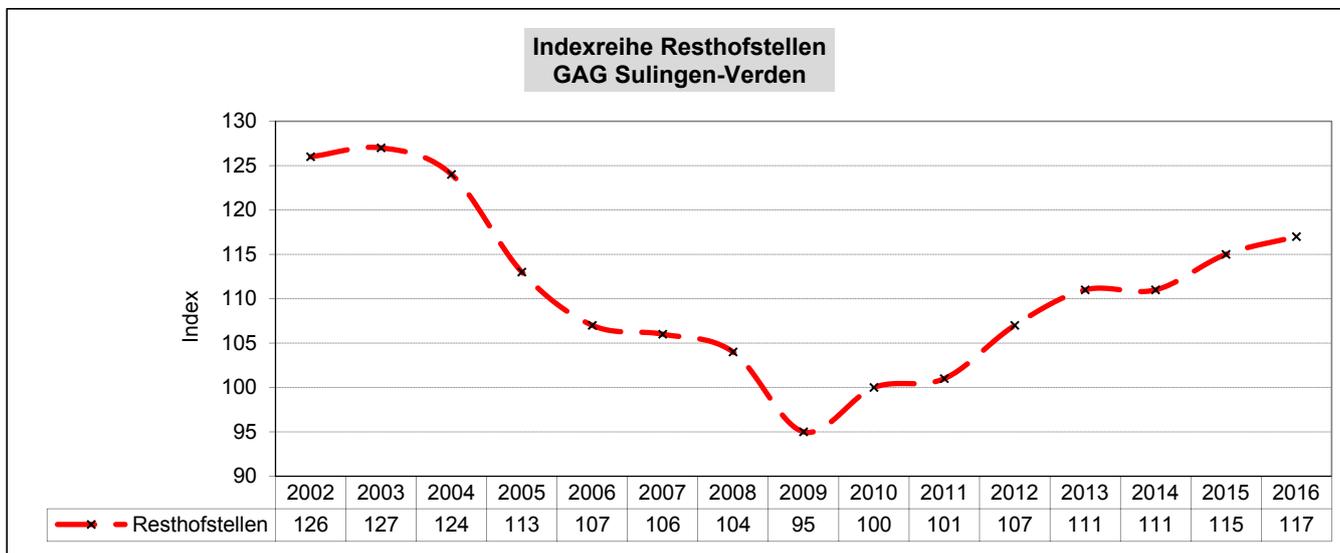
Für die Darstellung der **zeitlichen Entwicklung** der Kaufpreise für Resthofstellen wurde eine Indexreihenermittlung auf Grundlage der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden durchgeführt. Die Kaufpreise der Jahre 2002 bis 2016 von 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 180 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 beschrieben, wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Sie sind bezogen auf das **Basisjahr 2010** (Index = 100). Die Indexwerte 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 in Abschnitt 9.2.3 erläutert.

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

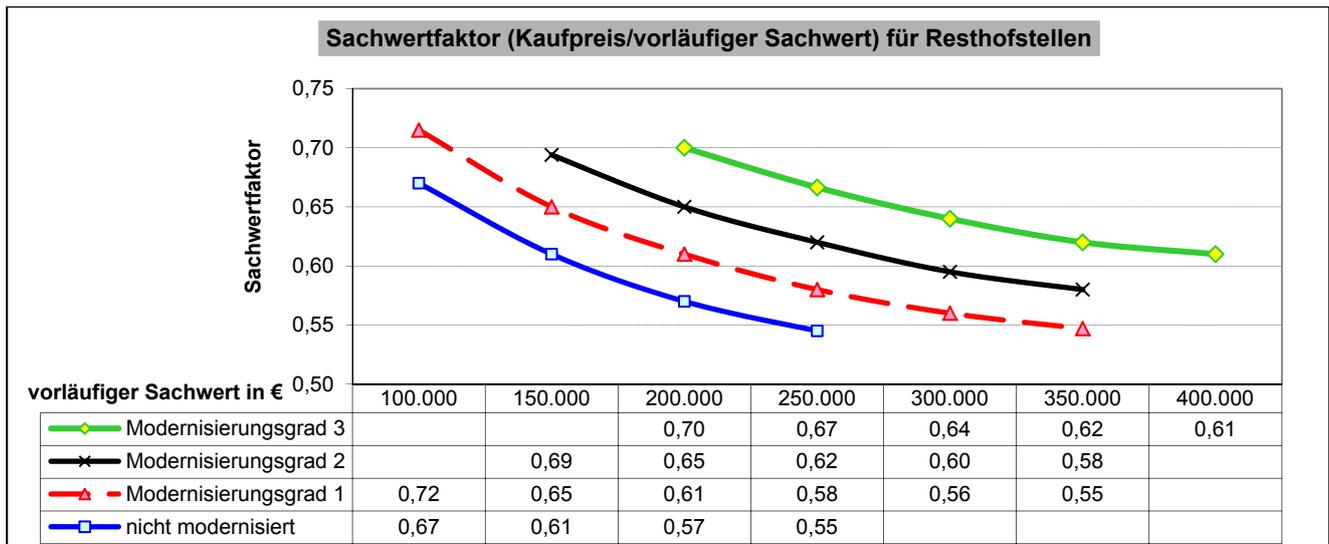
<b>Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Resthofstellen und Bauernhäuser</b>		
Sachwert der baulichen Anlagen	=  x x  -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL), bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden wird nur eine Ebene als BGF berücksichtigt  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 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 beträgt die modifizierte Restnutzungsdauer 8 Jahre).
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksgröße x Korrekturfaktor Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße mittels Umrechnungskoeffizienten. Sonstige Flächen 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 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. Es wurden 124 Kauffälle von Resthofstellen aus den letzten fünf Jahren (seit 2012), bei denen der vorläufige Sachwert nach dem Modell der SW-RL berechnet wurde, in die Analyse eingeführt.

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2016	Standardstufe	2,0
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup>	Vorläufiger Sachwert	Siehe Graphik
Baujahr	1900	Modernisierungsgrad	Siehe Graphik
Nebengebäude	vorhanden	Bauweise	Massiv oder Fachwerk

Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.



Der Modernisierungsgrad des Wohnhauses ist über Modernisierungspunkte gemäß SW-RL ermittelt worden. Dabei sind 5 Klassen (Modernisierungsgrade) gebildet worden:

- Modernisierungsgrad = 0	≤ 1	Modernisierungspunkte	- nicht modernisiert
- Modernisierungsgrad = 1	2 - 5	∅ 4 Modernisierungspunkte	- kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung sind durchgeführt
- Modernisierungsgrad = 2	6 - 10	∅ 8 Modernisierungspunkte	- mittlerer Modernisierungsgrad
- Modernisierungsgrad = 3	11 - 17	∅13 Modernisierungspunkte	- überwiegend modernisiert

Durchgreifend sanierte Resthofstellen (Modernisierungsgrad 4) sind in dieser Stichprobe nicht enthalten.

Auswirkungen der vom Normobjekt abweichenden Merkmale sind im Einzelfall sachverständig zu prüfen.

Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale GAG Sulingen-Verden	
Lage im Nordkreis Diepholz und in den Landkreisen Heidekreis und Verden	1,03
Lage im Südkreis Diepholz	1,00
Lage im Landkreis Nienburg	0,95

Im Mittel liegt der Sachwertfaktor 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 2016 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.

Dargestellt werden Vergleichsfaktoren für Resthofstellen der Baujahre ab 1800 ohne Neubauten. Der Modernisierungsgrad ist gemäß SW-RL, siehe weitere Einflussfaktoren, ermittelt worden.

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>	01.07.2016	<b>Fläche Hofstelle</b>	3.000 m <sup>2</sup>
<b>Ursprüngliches Baujahr des Wohnhauses</b>	siehe Diagramme	<b>Lage (Bodenrichtwert)</b>	siehe Diagramm
<b>Wohnfläche</b>	180 m <sup>2</sup>	<b>Sonstige Nutzfläche</b>	400 m <sup>2</sup> (überwiegend in Nebengebäuden)
<b>Ausstattung</b>	mittel	<b>Bauweise / Fachwerk</b>	massiv/ ohne
<b>Modernisierungsgrad</b>	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung sind durchgeführt	<b>Besondere Alleinlage im Außenbereich</b>	nein

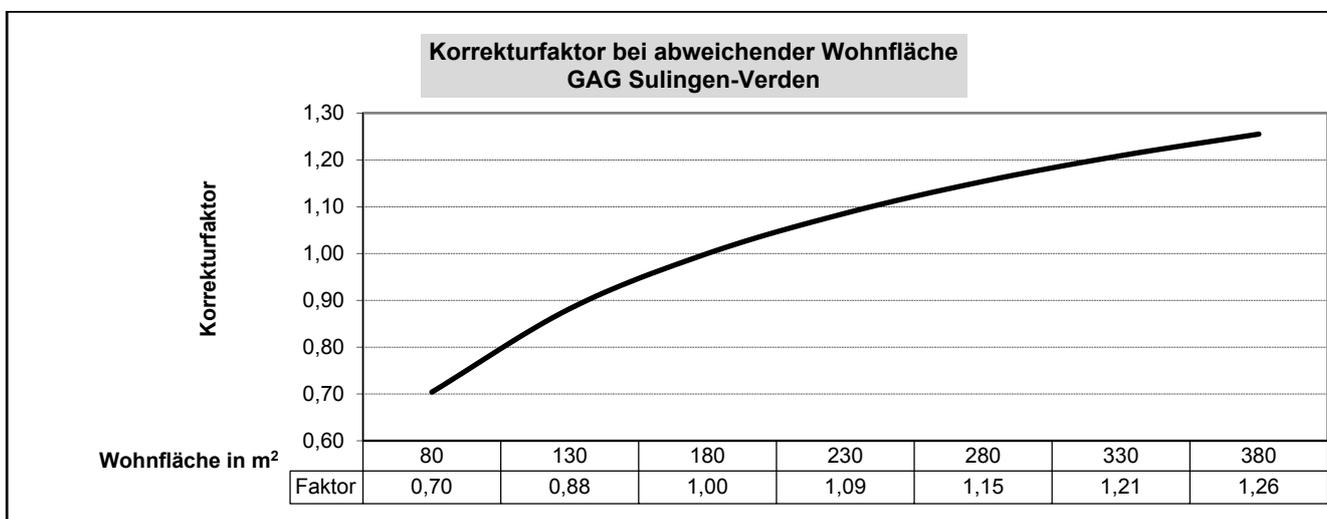
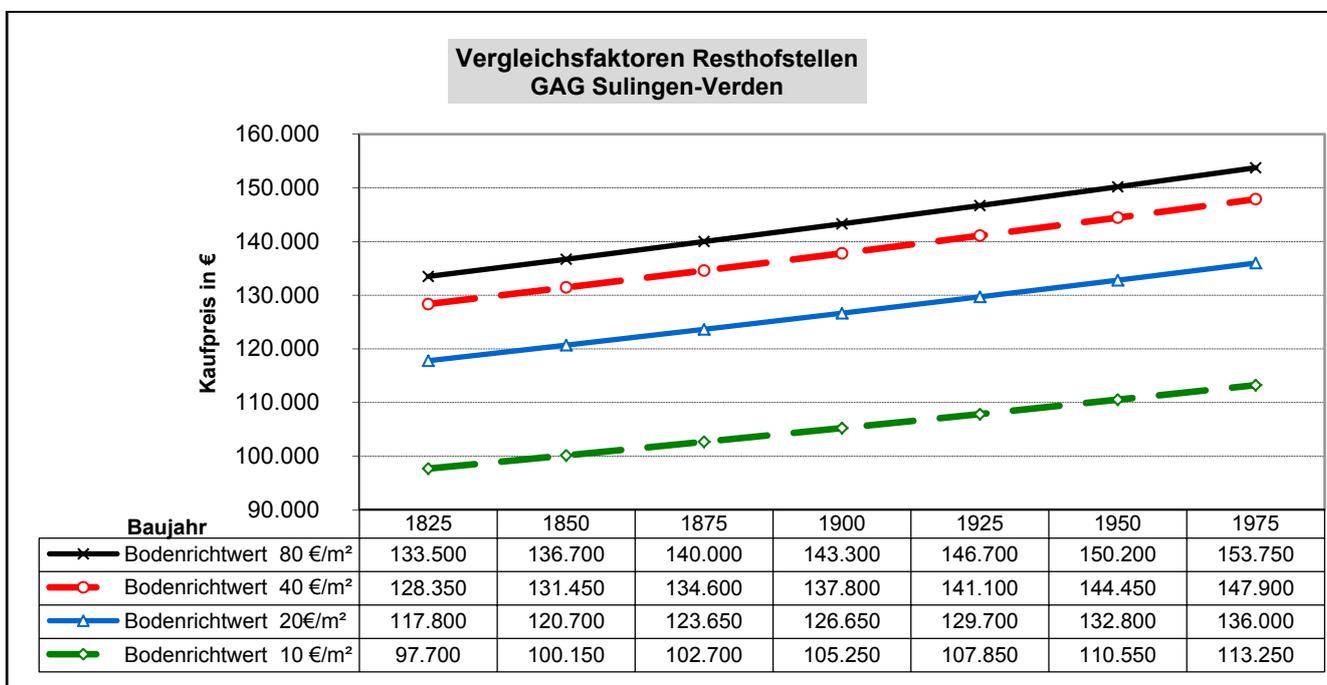
**Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden**

**Vergleichsfaktoren Resthofstellen**

Die Stichprobe umfasst 315 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2016	Mai 2014
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m <sup>2</sup> – 86 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1815 – 1990	1915
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> – 400 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
Nutzflächen überwiegend in Nebengebäuden	75 m <sup>2</sup> – 1.150 m <sup>2</sup>	395 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	750 m <sup>2</sup> – 11.000 m <sup>2</sup>	4.150 m <sup>2</sup>

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



**Weitere Korrekturfaktoren und wesentliche Einflussgrößen**

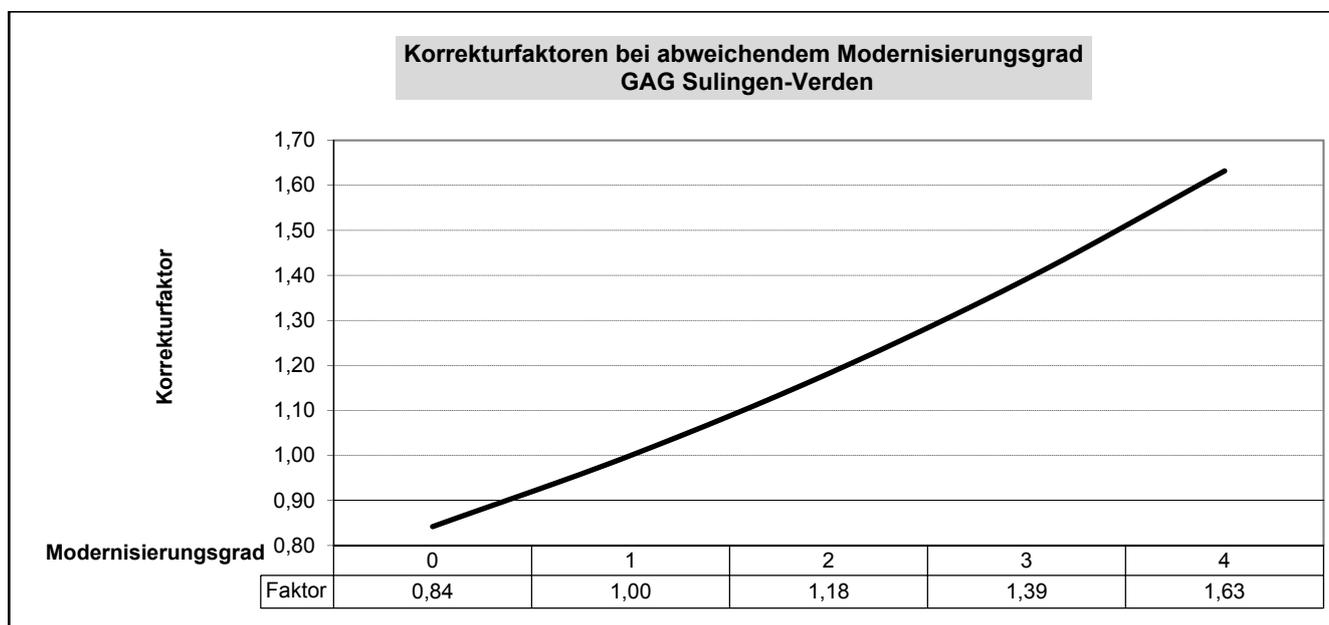
Für die auf den vorangegangenen Seiten dargestellten Diagramme sind nachfolgend Umrechnungskoeffizienten nach § 12 ImmoWertV für die wichtigsten Einflussgrößen aufgeführt, die bei Abweichungen vom Normobjekt zu berücksichtigen sind. Ausgehend vom mittleren Preis in € können mittels dieser Angaben Umrechnungen auf andere wertbeeinflussende Umstände vorgenommen werden.

**Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad**

Der Modernisierungsgrad des Wohnhauses ist über Modernisierungspunkte gemäß SW-RL ermittelt worden. Dabei sind folgende 5 Klassen (Modernisierungsgrade) gebildet worden:

- Modernisierungsgrad = 0	≤ 1	Modernisierungspunkte	- nicht modernisiert
- Modernisierungsgrad = 1	2 - 5	∅ 4 Modernisierungspunkte	- kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung sind durchgeführt
- Modernisierungsgrad = 2	6 - 10	∅ 8 Modernisierungspunkte	- mittlerer Modernisierungsgrad
- Modernisierungsgrad = 3	11 - 17	∅ 13 Modernisierungspunkte	- überwiegend modernisiert
- Modernisierungsgrad = 4	≥ 18	Modernisierungspunkte	- durchgreifend saniert

Der Modernisierungsgrad des Wohnhauses hat einen deutlich höheren Einfluss auf den Kaufpreis als das Baujahr des Hauses. Weit überwiegend sind bei den registrierten Kauffällen zum Verkaufszeitpunkt nur kleinere Modernisierungen im Rahmen der allgemeinen Instandhaltung durchgeführt worden. Kauffälle mit Modernisierungsgrad 3 und 4 sind nur sehr selten registriert. Der Kostenaufwand für Modernisierungen in älteren Gebäuden ist allerdings regelmäßig relativ hoch, sodass für aufwändig sanierte Objekte in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad daher entsprechend höhere Preise erzielt werden.



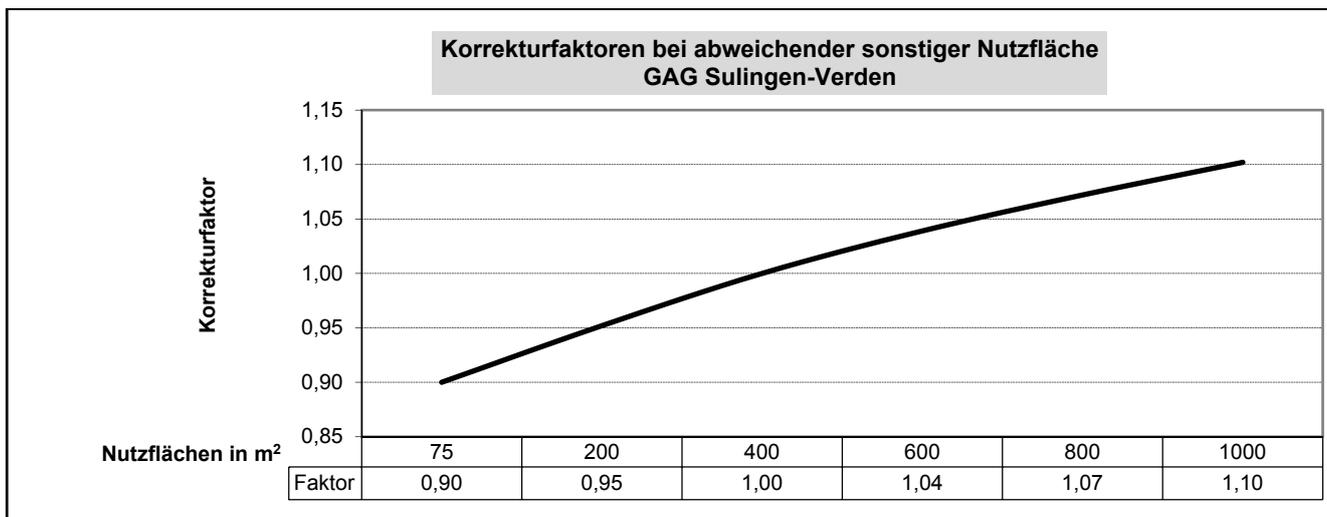
### Abhängigkeit von der Ausstattung des Wohnhauses

Die angegebenen Vergleichsfaktoren beziehen sich im Mittel auf Objekte mit der dem Baujahr und dem durchschnittlichem Modernisierungsgrad entsprechenden mittleren Ausstattung, d.h. zumindest mit Zentralheizung und Isolierverglasung.

Korrekturfaktoren für deutlich abweichende Ausstattung GAG Sulingen-Verden	
weit unterdurchschnittlich (z.B. keine Zentralheizung, Bäder und Toiletten im Stallteil, keine/nur teilweise Isolierverglasung, ...)	0,84
durchschnittlich	1,00
deutlich überdurchschnittlich (z.B. Fußbodenheizung, zusätzliche Öfen, Kamine o.ä., mehrere Bäder, Mehrfachverglasung, ...)	1,18

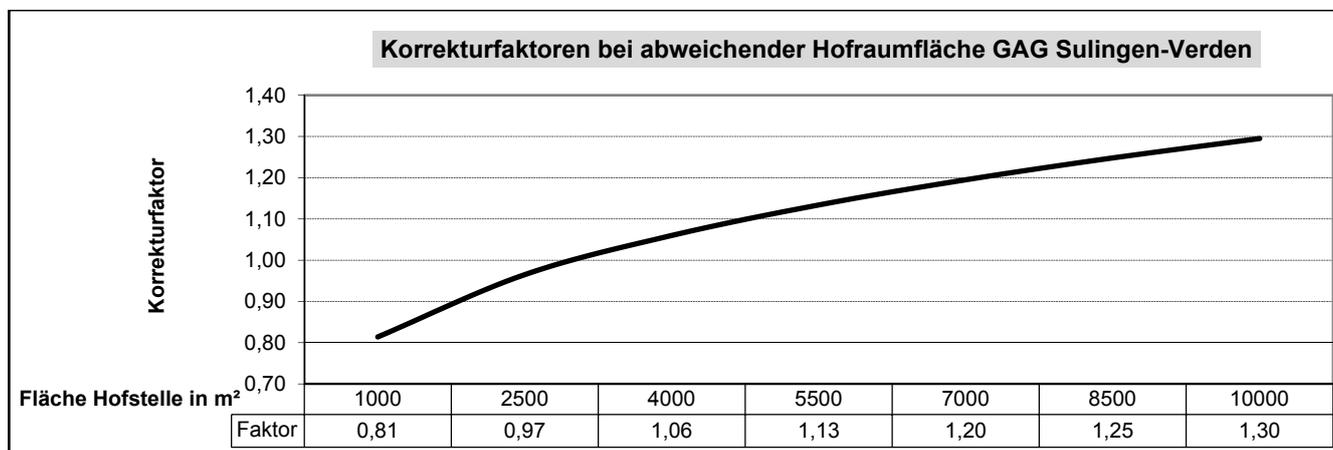
### Sonstige Nutzflächen überwiegend in Nebengebäuden

Der Einfluss sonstiger 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, grundsätzlich Wert auf Nutzflächen in Nebengebäuden legt. Vorhandene Gebäude können genutzt, aus- und umgebaut werden, während Neubauten häufig schwieriger, bzw. gar nicht zu realisieren sind. Der Einfluss ist im Vergleich zu Auswertungen der Vorjahre gestiegen. Aus der aktuellen Analyse errechnen sich die nachfolgenden durchschnittlichen Korrekturfaktoren.



## Abhängigkeit von der Größe der Fläche der Hofstelle

Eine **abweichende Größe der Hofstelle** 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 durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 3.000 m<sup>2</sup> (Faktor 1,00) ermittelt.



## Weitere Abhängigkeiten

Einflüsse in Bezug auf eine „Alleinlage“ im Außenbereich, auf gut erhaltene 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 kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt.  
(erneuerte Fenster ca. 1980, erneuerte Bäder ca. 1980, erneuerte Heizung, ca. 1990)

Vergleichsfaktor aus Diagramm/Tabelle

(in Bezug auf Baujahr/Alter und Bodenrichtwert) rd. 108.400 €; aus Diagramm interpoliert

Korrekturfaktor für Wohnfläche rd. 1,035 aus Diagramm interpoliert

Korrekturfaktor für Modernisierungsgrad 1,00

Korrekturfaktor für Ausstattung 1,00

Korrekturfaktor für abweichende Nutzfläche: rd. 0,99 aus Diagramm interpoliert

Korrekturfaktor für Grundstücksgröße rd. 1,08 aus Diagramm interpoliert

Vergleichsfaktor =

Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren 108.400 € x 1,035 x 1,00 x 1,00 x 0,99 x 1,08

Vorläufiger Vergleichswert =

119.960 € 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>	26	+ 4,0 %	↑	2,3	- 25,4 %	↓	2,3	- 22,8 %	↓
<b>Landkreis Heidekreis</b>	30	+ 50,0 %	↑	1,9	+ 61,0 %	↑	4,0	+ 43,6 %	↑
<b>Landkreis Nienburg</b>	6	+/- 0,0 %	→	0,3	+ 36,0 %	↑	0,8	+ 24,8 %	↑
<b>Landkreis Verden</b>	5	- 37,5 %	↓	0,4	- 25,7 %	↓	0,8	- 5,0 %	↓
<b>GAG Sulingen-Verden</b>	<b>67</b>	<b>+ 13,6 %</b>	↑	<b>4,9</b>	<b>+ 0,2 %</b>	→	<b>7,8</b>	<b>+ 7,4 %</b>	↑

### 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.

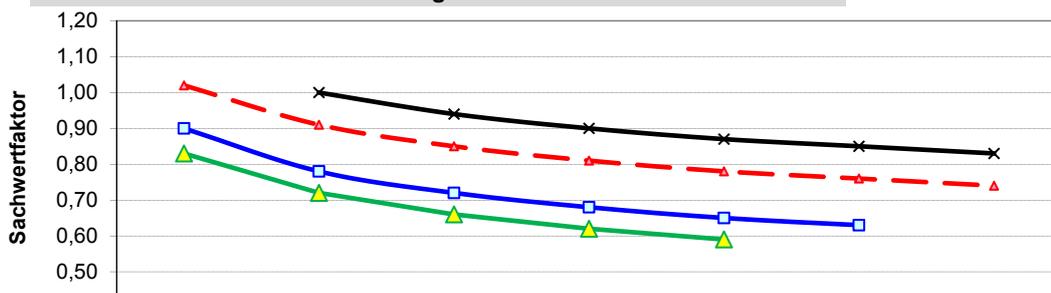
Abweichend zu dem unter 9.2.3 beschriebenen Modell sind für Wochenendhäuser pauschale Ansätze für baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) in einer Größenordnung von 4.000 € (sehr einfach / wenig) bis 10.000 € (aufwendig / umfangreich) berücksichtigt. Garagen und Nebengebäude sind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

#### GAG Sulingen-Verden

Die Stichprobe umfasst rund 75 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

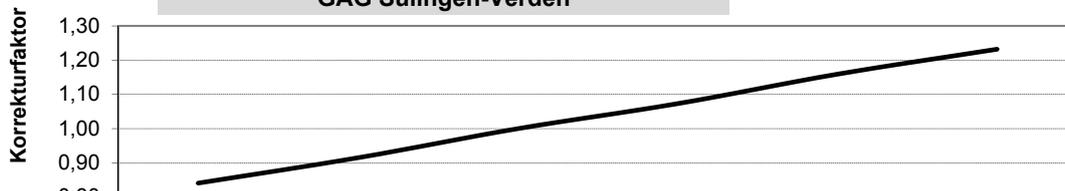
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m <sup>2</sup> – 84 €/m <sup>2</sup>	44 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1961 – 2004	1981
vorläufiger Sachwert	40.000 € – 200.000 €	84.000 €
Standardstufe	1,0 – 3,5	2,2
Grundstücksfläche	230 m <sup>2</sup> - 3.000 m <sup>2</sup>	920 m <sup>2</sup>

**Sachwertfaktor Kaufpreis/vorläufiger Sachwert für Wochenendhäuser GAG Sulingen-Verden**



vorläufiger Sachwert in €	40.000	60.000	80.000	100.000	120.000	140.000	160.000
—x— Bodenrichtwert 80 €/m <sup>2</sup>		1,00	0,94	0,90	0,87	0,85	0,83
- -Δ- Bodenrichtwert 50 €/m <sup>2</sup>	1,02	0,91	0,85	0,81	0,78	0,76	0,74
-□- Bodenrichtwert 20 €/m <sup>2</sup>	0,90	0,78	0,72	0,68	0,65	0,63	
-▲- Bodenrichtwert 10 €/m <sup>2</sup>	0,83	0,72	0,66	0,62	0,59		

**Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe GAG Sulingen-Verden**



—x— Faktor	0,84	0,92	1,00	1,07	1,16	1,23
------------	------	------	------	------	------	------

**Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale GAG Sulingen-Verden**

Lage im Landkreis Heidekreis	1,12
Lage im Landkreis Diepholz	1,00
Lage in den Landkreisen Nienburg und Verden	0,87

### 9.12.2 Vergleichsfaktoren

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

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

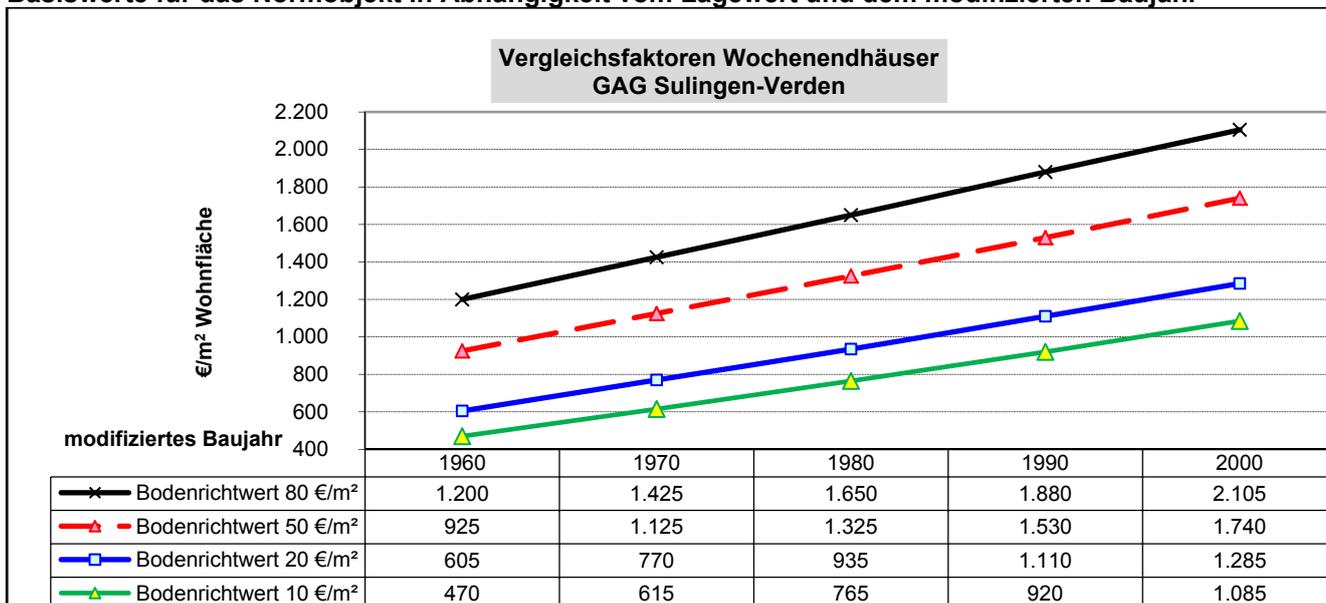
Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2016	Ausstattung/ Standardstufe	einfach bis mittel/ 2,0
Lagewert (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Unterkellerung	überwiegend ohne
modifiziertes Baujahr	siehe Diagramme	Bauweise	überwiegend Holz- oder Massivbauweise
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße	850 m <sup>2</sup>
besondere Lage	im „übrigen Bereich“ (siehe Korrekturfaktoren)	Garage oder Carport	(eine oder einer) vorhanden

### GAG Sulingen-Verden

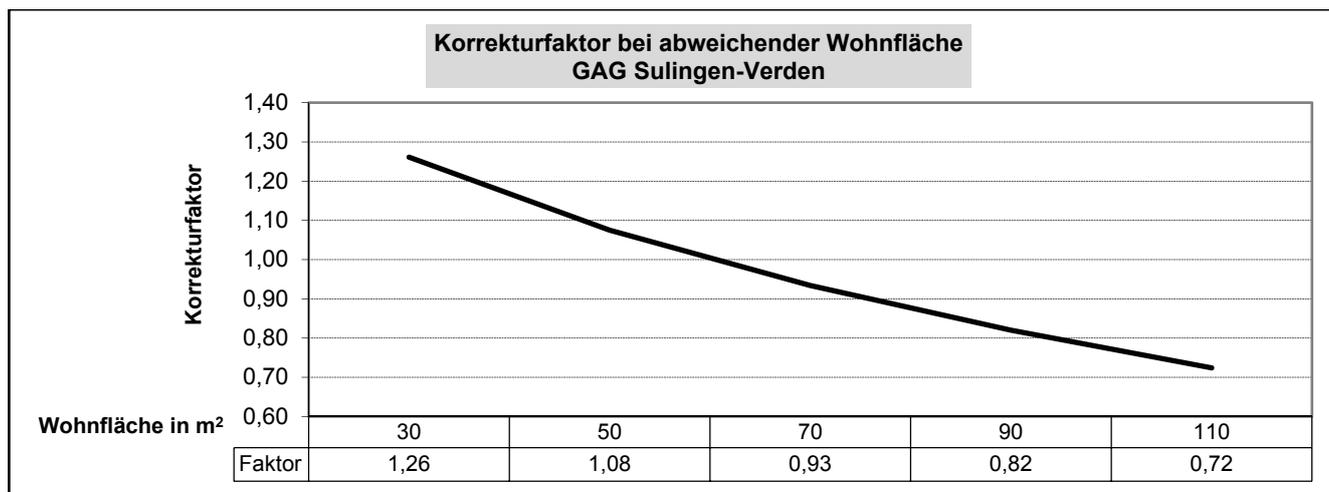
Die Stichprobe umfasst 110 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2016	2014
Lagewert (Bodenrichtwert)	8 €/m <sup>2</sup> – 84 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1954 – 2004	1978
Wohnfläche	20 m <sup>2</sup> – 120 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Keller	0 % – 100 %	ohne Keller (0 %)
Standardstufe	1,0 – 3,5	2,2
Grundstücksgröße	230 m <sup>2</sup> – 3.000 m <sup>2</sup>	925 m <sup>2</sup>

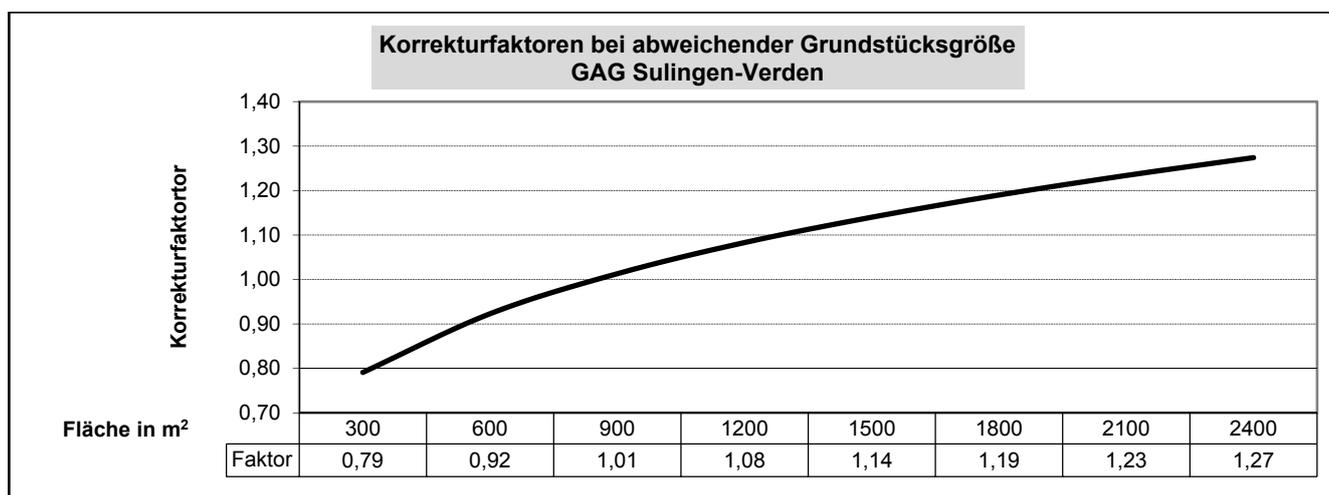
### Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert und dem modifizierten Baujahr



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



**Abhängigkeit von der Lage**

<b>Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale GAG Sulingen-Verden</b>	
Lage am Dümmer See	1,22
Lage in den Landkreisen Nienburg und Verden	0,80
Lage im übrigen Berichtsgebiet	1,00

<b>Anwendungsbeispiel:</b>	
Es ist der Vergleichswert eines Wochenendhausgrundstückes in Lembruch (am Dümmer, Sondergebiet mit der Sondernutzung Wochenendhausgebiet) mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:	
<b><u>Einflussfaktoren:</u></b>	
Lage:	Landkreis Diepholz
Bodenrichtwert:	73 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr:	1985
Ausstattung/Unterhaltung:	durchschnittlich
Unterkellerung:	ohne
Bauweise:	Massiv
Wohnfläche:	55 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	850 m <sup>2</sup>
Carport:	einer vorhanden
<b><u>Berechnung Vergleichswert:</u></b>	
Vergleichsfaktor (Tabelle)	rund 1.680 €/m <sup>2</sup> ; aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,04; aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für Grundstücksfläche	1,01; aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor besondere Lage: Lage in Lembruch	1,22
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	1.680 €/m <sup>2</sup> x 1,04 x 1,01 x 1,22 = rund 2.155 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	55 m <sup>2</sup> x 2.155 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 119.000 €</b>
Aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können weitere Zu- oder Abschläge erforderlich sein, um zum Vergleichswert (Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren) zu gelangen.	

### 9.13 Sonstige bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke mit weiteren Sondernutzungen (z. B. Tankstellen) werden im Berichtsgebiet sehr selten veräußert. Aufgrund der Kauffallzahlen kann hier lediglich der landwirtschaftliche Sektor weiter untersucht werden.

#### 9.13.1 Landwirtschaftliche Stallgebäude

Im Berichtsgebiet hat es in den vergangenen Jahren einige Verkäufe von größeren landwirtschaftlichen Stallgebäuden gegeben. Hierzu gehören im Wesentlichen Geflügelställe, Schweineställe und Rinderställe (hier Boxenlaufställe). Angaben über die in den Kaufpreisen enthaltene Stalltechnik sind nur in wenigen Fällen enthalten. Die Nutzfläche wurde jeweils mit 90 % der Gebäudegrundfläche angesetzt. Die Gebäude befinden sich in der Mehrzahl außerhalb der Ortslagen. Aus den Verkäufen der letzten fünf Jahre ergeben sich die nachfolgenden Mittelwerte:

<b>Mittelwerte für landwirtschaftliche Stallgebäude GAG Sulingen Verden (11 Kauffälle 2012 – 2016)</b>			
<b>Baujahr</b>	1996 (1966 – 2006)	<b>mittl. Verkaufsdatum</b>	2014
<b>Grundstücksfläche</b>	8.500 m <sup>2</sup> (1.650 – 31.000 m <sup>2</sup> )	<b>Nutzfläche</b>	1.055 m <sup>2</sup> (470 – 1.730 m <sup>2</sup> )
<b>mittlerer Kaufpreis</b>	240.000 € (60.000 – 460.000 €)	<b>Preis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>	245 €/m <sup>2</sup> (105 – 460 €/m <sup>2</sup> )

## 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 2011 bis 2016 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 01.07.2016.

Das Diagramm 1 weist die durchschnittliche Miete in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Abhängigkeit von den Einflussgrößen **Baujahr** und **Lagewert** (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. Desweiteren sind Zuschläge für ganze Häuser (z.B. vermietetes Einfamilienhaus) ausgewiesen. Hier ist i.d.R. eine Garage oder ein Carport enthalten.

Im Regelfall ist als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Wohngebäudes anzunehmen. Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, die sich aus einer gewichteten Mittelbildung des Baujahres (zu 1/3) und des Modernisierungsjahres (zu 2/3) 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 liegen nur in wenigen Fällen vor. Aufwendig sanierte Altbauten sind sachverständig 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>): 5,05 €/m<sup>2</sup>  
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

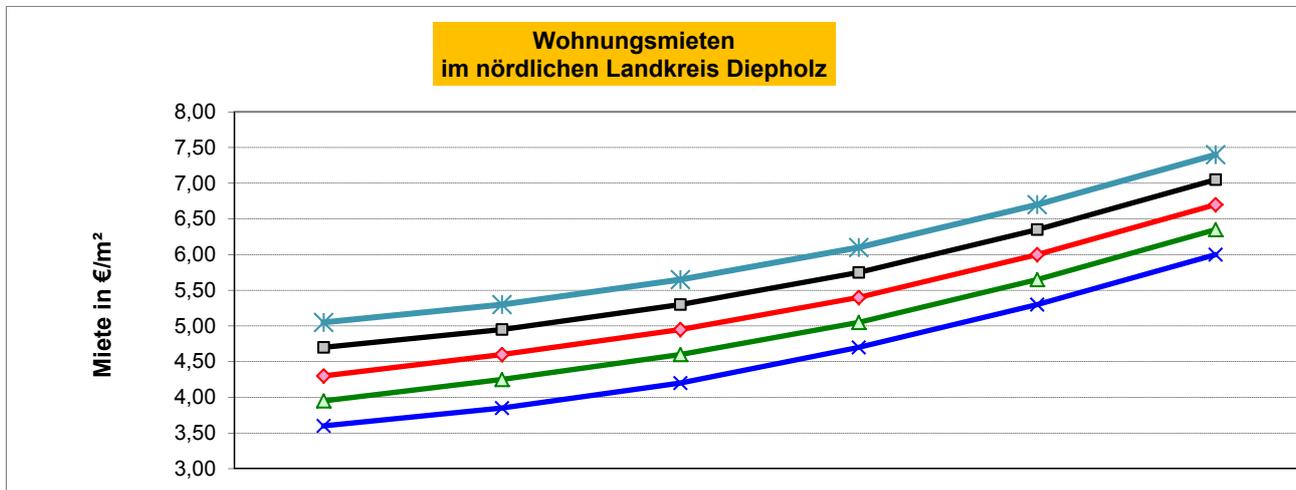
Korrekturfaktor für Wohnfläche (70 m<sup>2</sup>): 1,03

Durchschnittlicher monatlicher Mietwert der Wohnung: 5,05 €/m<sup>2</sup> x 1,03 x 70 m<sup>2</sup> ~ 364 €, gerundet **365 €**

**Mietzinsübersicht für den nördlichen Landkreis Diepholz**

Die Stichprobe für den nördlichen Landkreis Diepholz umfasst rd. 1050 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2011 bis 2016.

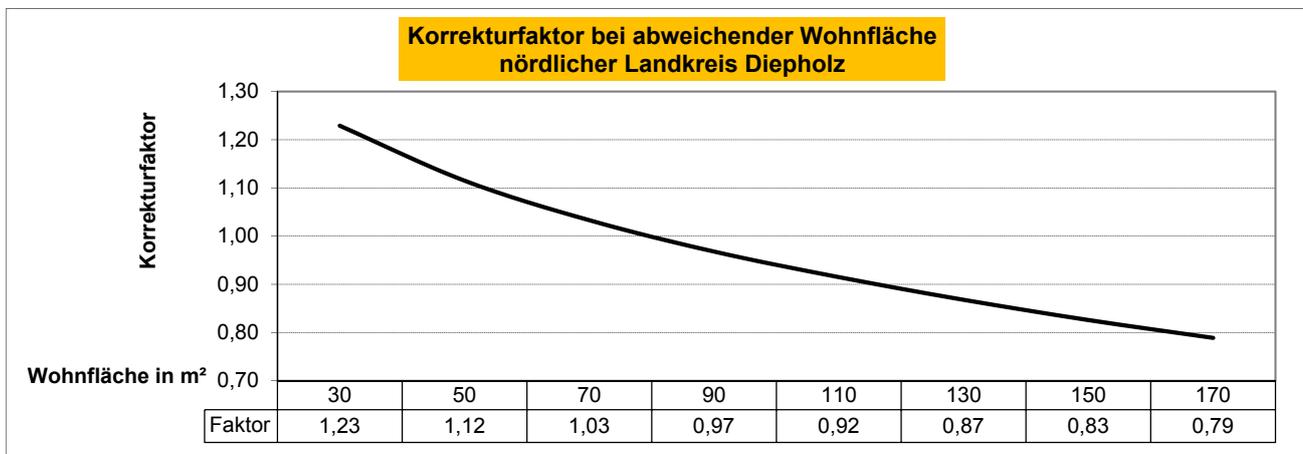
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr\* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)**



Baujahr* Bodenrichtwert	1910	1930	1950	1970	1990	2010
—*— über 160 €/m²	5,05 (3,85 - 6,20)	5,30 (4,15 - 6,45)	5,65 (4,50 - 6,80)	6,10 (4,95 - 7,30)	6,70 (5,55 - 7,85)	7,40 (6,25 - 8,60)
—■— bis 160 €/m²	4,70 (3,50 - 5,85)	4,95 (3,75 - 6,10)	5,30 (4,15 - 6,45)	5,75 (4,60 - 6,90)	6,35 (5,15 - 7,50)	7,05 (5,90 - 8,25)
—◆— bis 120 €/m²	4,30 (3,15 - 5,50)	4,60 (3,40 - 5,75)	4,95 (3,75 - 6,10)	5,40 (4,25 - 6,55)	6,00 (4,80 - 7,15)	6,70 (5,55 - 7,85)
—▲— bis 80 €/m²	3,95 (2,80 - 5,15)	4,25 (3,05 - 5,40)	4,60 (3,40 - 5,75)	5,05 (3,85 - 6,20)	5,65 (4,45 - 6,80)	6,35 (5,20 - 7,50)
—×— bis 40 €/m²	3,60 (2,45 - 4,80)	3,85 (2,70 - 5,05)	4,20 (3,05 - 5,40)	4,70 (3,50 - 5,85)	5,30 (4,10 - 6,45)	6,00 (4,80 - 7,15)

\* gewichtetes Mittel aus Ursprungsbaujahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)

**Abhängigkeit von der Wohnungsgröße**



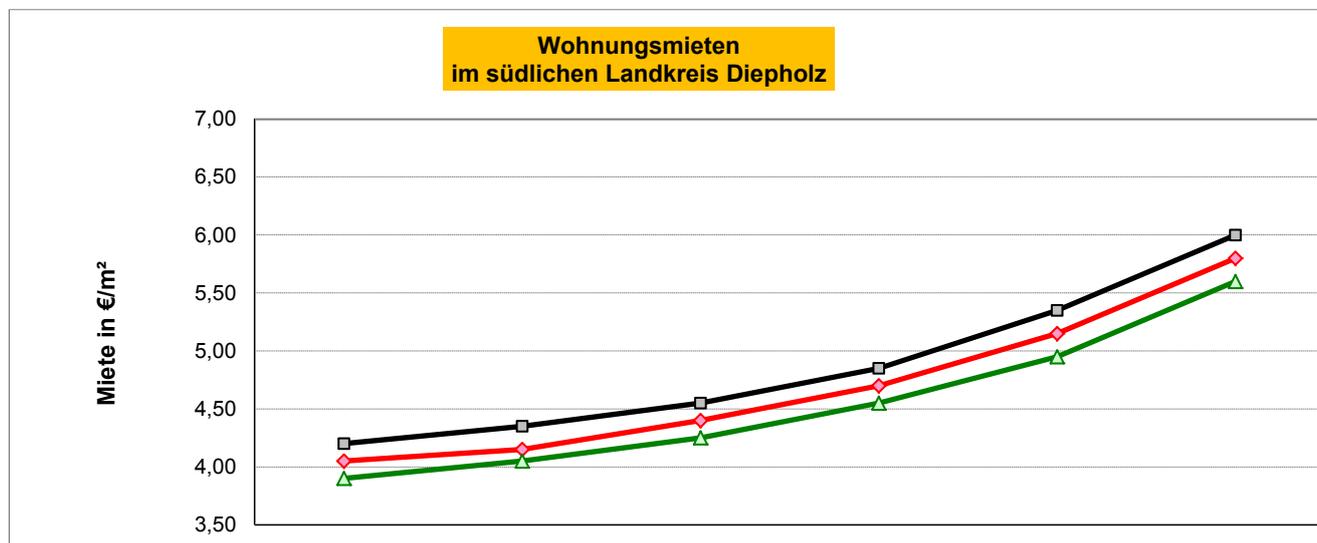
**Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):**

1,11

**Mietzinsübersicht für den südlichen Landkreis Diepholz**

Die Stichprobe für den südlichen Landkreis Diepholz umfasst rund 725 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2011 bis 2016.

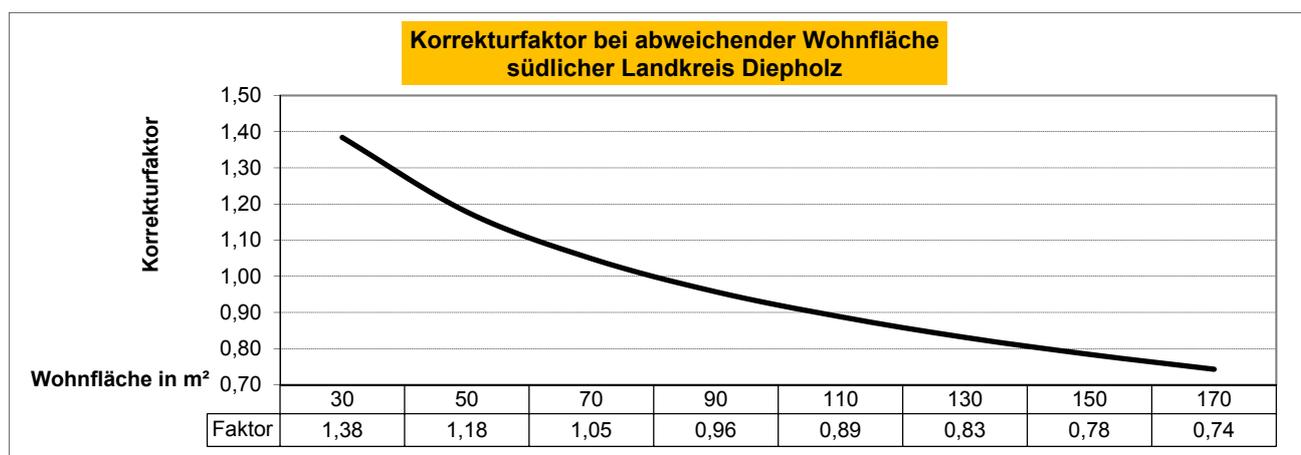
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr\* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)**



Baujahr*	1910	1930	1950	1970	1990	2010
<b>Bodenrichtwert</b>						
<b>bis 120 €/m²</b>	4,20 (3,30 - 5,25)	4,35 (3,45 - 5,40)	4,55 (3,60 - 5,65)	4,85 (3,90 - 6,05)	5,35 (4,25 - 6,60)	6,00 (4,80 - 7,40)
<b>bis 80 €/m²</b>	4,05 (3,20 - 5,05)	4,15 (3,30 - 5,20)	4,40 (3,50 - 5,45)	4,70 (3,75 - 5,85)	5,15 (4,10 - 6,40)	5,80 (4,65 - 7,20)
<b>bis 40 €/m²</b>	3,90 (3,10 - 4,90)	4,05 (3,20 - 5,05)	4,25 (3,35 - 5,30)	4,55 (3,60 - 5,65)	4,95 (3,95 - 6,20)	5,60 (4,50 - 6,95)

*\*) gewichtetes Mittel aus Ursprungsbaujahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)*

**Abhängigkeit von der Wohnungsgröße**



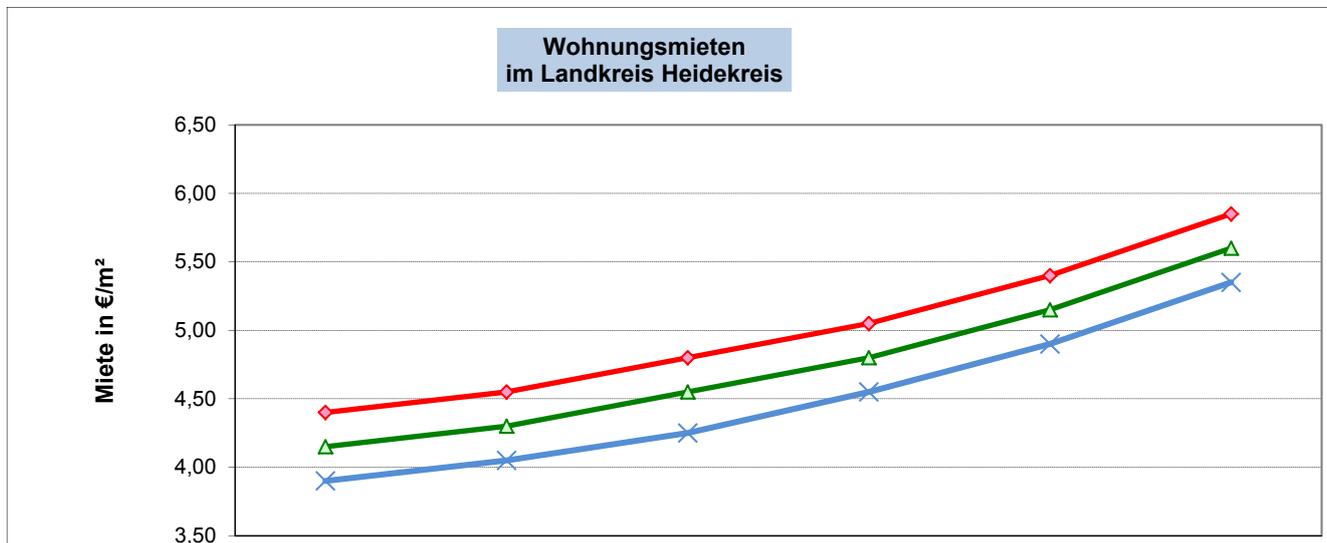
**Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):**

1,11

**Mietzinsübersicht für den Landkreis Heidekreis**

Die Stichprobe für den Landkreis Heidekreis umfasst 595 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2011 bis 2016.

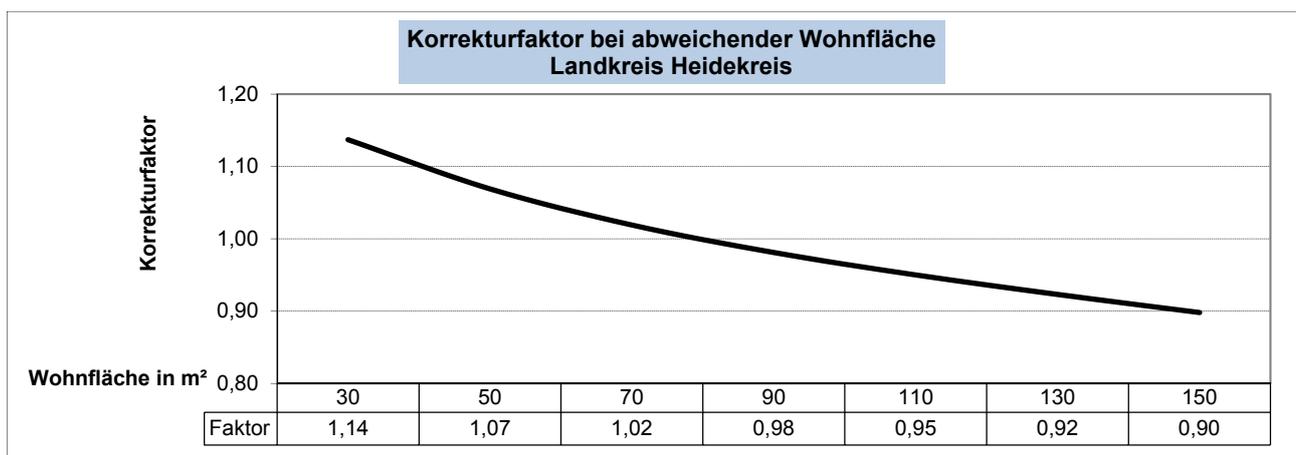
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr\* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)**



Baujahr* Bodenrichtwert	1910	1930	1950	1970	1990	2010
bis 120 €/m²	4,40 (3,40 - 5,40)	4,55 (3,55 - 5,55)	4,80 (3,80 - 5,80)	5,05 (4,05 - 6,05)	5,40 (4,40 - 6,40)	5,85 (4,85 - 6,85)
bis 80 €/m²	4,15 (3,15 - 5,15)	4,30 (3,30 - 5,30)	4,55 (3,55 - 5,55)	4,80 (3,80 - 5,80)	5,15 (4,15 - 6,15)	5,60 (4,60 - 6,60)
bis 40 €/m²	3,90 (2,90 - 4,90)	4,05 (3,05 - 5,05)	4,25 (3,25 - 5,30)	4,55 (3,55 - 5,55)	4,90 (3,90 - 5,90)	5,35 (4,35 - 6,35)

*\*) gewichtetes Mittel aus Ursprungsbaujahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)*

**Abhängigkeit von der Wohnungsgröße**



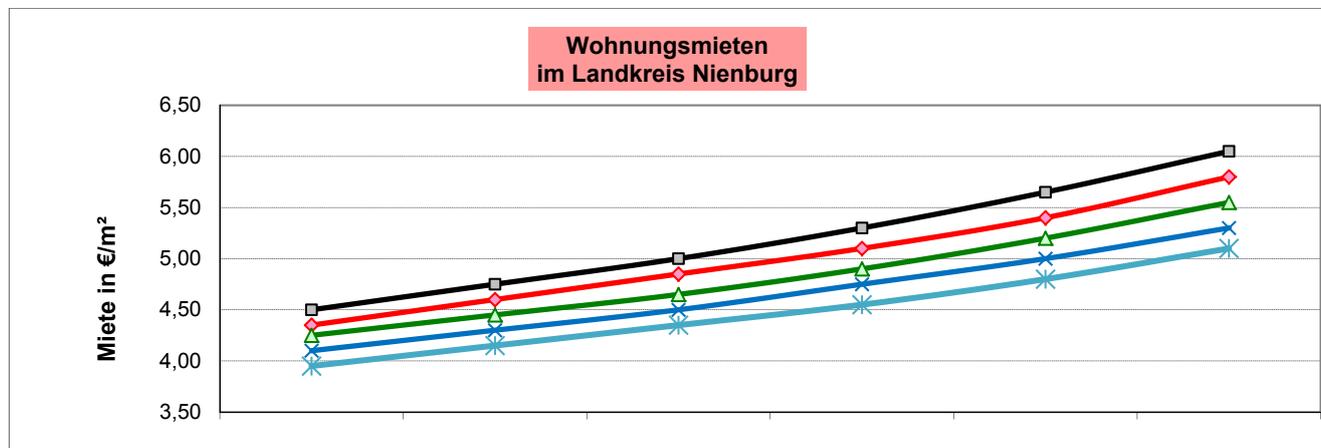
**Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):**

1,12

### Mietzinsübersicht für den Landkreis Nienburg

Die Stichprobe für den Landkreis Nienburg umfasst 2345 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2011 bis 2016.

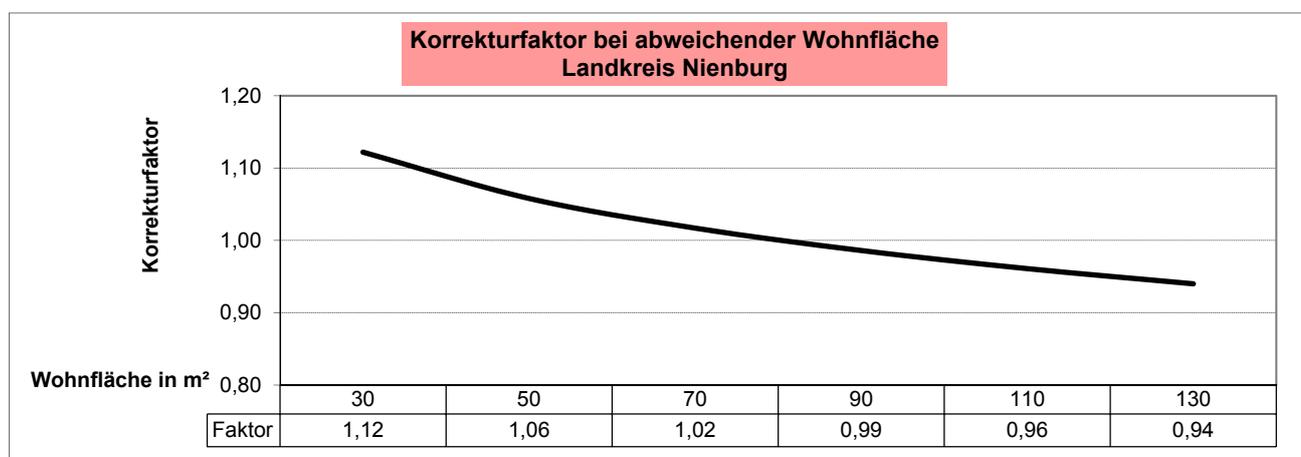
#### Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr\* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Baujahr*	1910	1930	1950	1970	1990	2010
<b>Bodenrichtwert</b>						
über 160 €/m²	4,50 (3,90 - 5,40)	4,75 (4,10 - 5,70)	5,00 (4,25 - 6,10)	5,30 (4,50 - 6,55)	5,65 (4,70 - 7,10)	6,05 (5,00 - 7,70)
bis 160 €/m²	4,35 (3,80 - 5,15)	4,60 (3,95 - 5,50)	4,85 (4,15 - 5,85)	5,10 (4,35 - 6,25)	5,40 (4,55 - 6,70)	5,80 (4,80 - 7,30)
bis 120 €/m²	4,25 (3,70 - 4,95)	4,45 (3,85 - 5,25)	4,65 (4,00 - 5,60)	4,90 (4,20 - 5,95)	5,20 (4,40 - 6,40)	5,55 (4,65 - 6,90)
bis 80 €/m²	4,10 (3,60 - 4,80)	4,30 (3,75 - 5,05)	4,50 (3,90 - 5,35)	4,75 (4,05 - 5,70)	5,00 (4,25 - 6,10)	5,30 (4,45 - 6,55)
bis 40 €/m²	3,95 (3,50 - 4,60)	4,15 (3,65 - 4,85)	4,35 (3,80 - 5,15)	4,55 (3,95 - 5,45)	4,80 (4,10 - 5,80)	5,10 (4,30 - 6,20)

\*) gewichtetes Mittel aus Ursprungsbaujahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)

#### Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



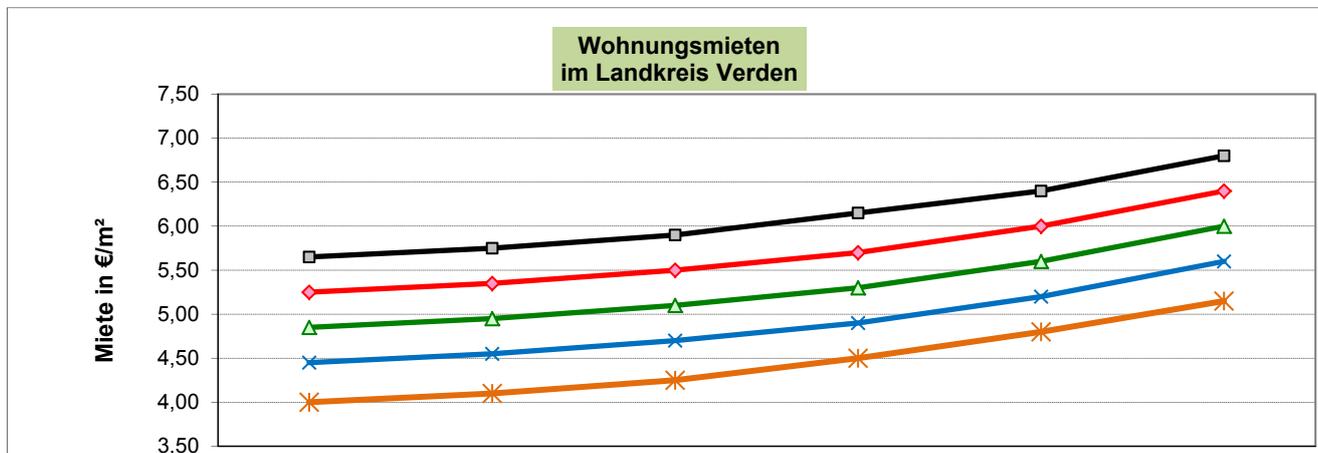
Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,08

**Mietzinsübersicht für den Landkreis Verden**

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst 405 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2011 bis 2016.

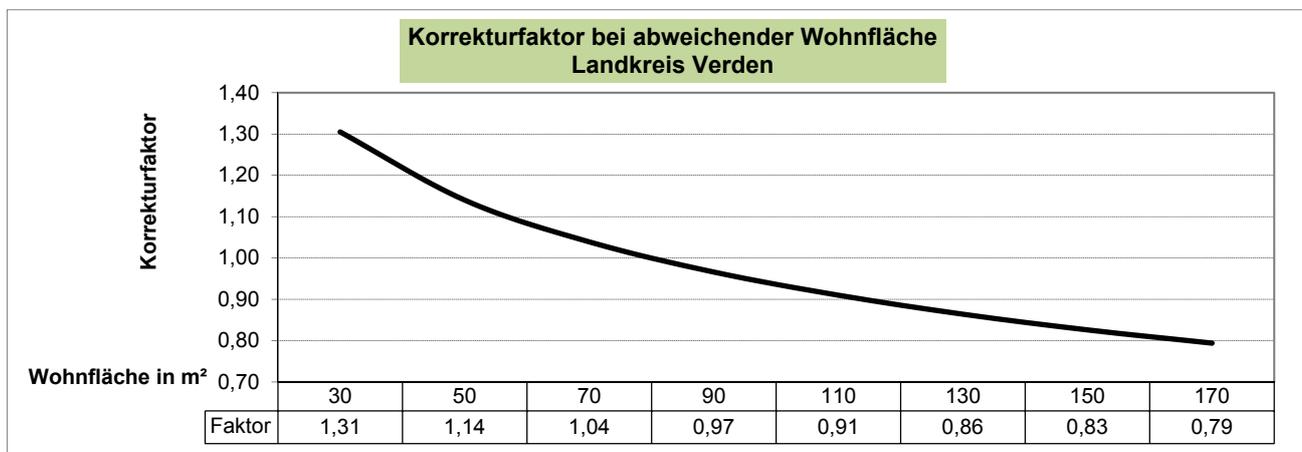
**Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr\* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)**



Baujahr* Bodenrichtwert	1910	1930	1950	1970	1990	2010
über 160 €/m²	5,65 (4,55 - 6,80)	5,75 (4,65 - 6,90)	5,90 (4,80 - 7,05)	6,15 (5,00 - 7,25)	6,40 (5,30 - 7,55)	6,80 (5,70 - 7,95)
bis 160 €/m²	5,25 (4,15 - 6,35)	5,35 (4,25 - 6,45)	5,50 (4,40 - 6,60)	5,70 (4,60 - 6,85)	6,00 (4,90 - 7,10)	6,40 (5,30 - 7,50)
bis 120 €/m²	4,85 (3,75 - 5,95)	4,95 (3,85 - 6,05)	5,10 (4,00 - 6,20)	5,30 (4,20 - 6,40)	5,60 (4,50 - 6,70)	6,00 (4,90 - 7,10)
bis 80 €/m²	4,45 (3,30 - 5,55)	4,55 (3,40 - 5,65)	4,70 (3,55 - 5,80)	4,90 (3,80 - 6,00)	5,20 (4,10 - 6,30)	5,60 (4,45 - 6,70)
bis 40 €/m²	4,00 (2,90 - 5,15)	4,10 (3,00 - 5,25)	4,25 (3,15 - 5,40)	4,50 (3,35 - 5,60)	4,80 (3,65 - 5,90)	5,15 (4,05 - 6,30)

\*) gewichtetes Mittel aus Ursprungsbaujahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)

**Abhängigkeit von der Wohnungsgröße**



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

**1,15**

**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 (2011 – 2016)			
	Anzahl	Miete pro Stellplatz (€/Monat)	Spanne (€/Monat)	
			von	bis
Landkreis Diepholz	62	30	20 - 50	
Landkreis Heidekreis	62	35	15 - 55	
Landkreis Nienburg	43	30	10 - 50	
Landkreis Verden	32	35	10 - 50	

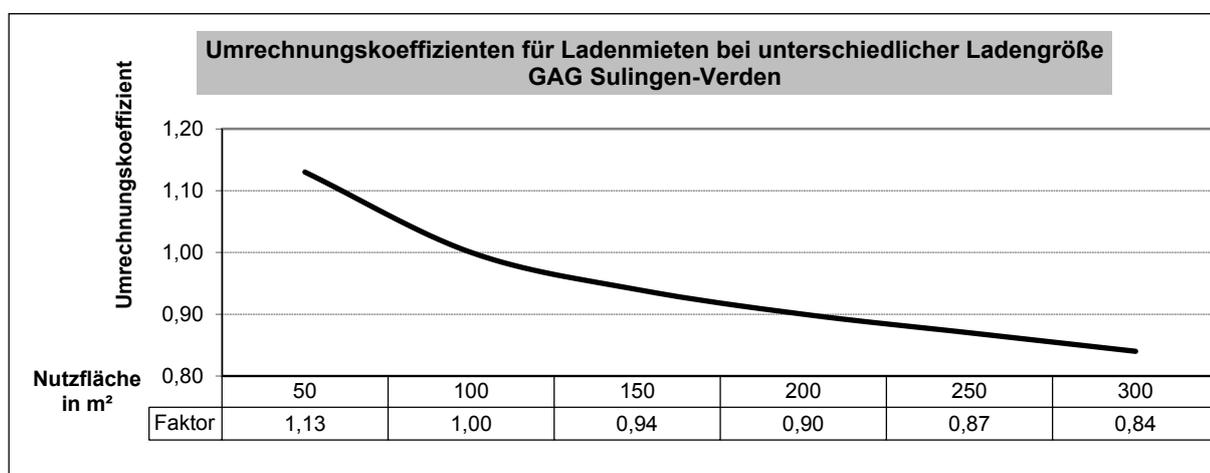
## 10.4 Mieten für Geschäftsräume

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.



Für größere, moderne Ladenflächen (ab 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche, z.B. 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 ebenfalls 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**

Ausgewertet wurden bekannt gewordene Mieten für Läden aus den letzten 7 Jahren (seit 2010).

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</b>					
Syke	16	165 €/m <sup>2</sup>	1955	135 m <sup>2</sup>	9,50 (4,00 – 15,00)
Stuhr, Weyhe	5	150 €/m <sup>2</sup>	1940	105 m <sup>2</sup>	5,90 (4,00 – 9,00)
Bassum	8	120 €/m <sup>2</sup>	1915	85 m <sup>2</sup>	6,80 (3,50 – 12,00)
Bruchhausen-Vilsen	9	70 €/m <sup>2</sup>	1960	205 m <sup>2</sup>	6,80 (4,50 – 11,00)
Twistringen	4	90 €/m <sup>2</sup>	1960	180 m <sup>2</sup>	6,10 (3,50 – 8,50)
Sulingen	22	80 €/m <sup>2</sup>	1950	155 m <sup>2</sup>	7,70 (3,50 – 11,00)
Diepholz	5	155 €/m <sup>2</sup>	1960	220 m <sup>2</sup>	7,40 (4,50 – 9,50)
übriger Südkreis	4	15 €/m <sup>2</sup>	1925	140 m <sup>2</sup>	5,70 (3,50 – 8,00)
<b>Baujahre ab 1990, Ladenfläche bis 500 m<sup>2</sup></b>					
Syke	14	170 €/m <sup>2</sup>	2002	105 m <sup>2</sup>	9,80 (4,50 – 15,50)
Stuhr, Weyhe	2	195 €/m <sup>2</sup>	1995	80 m <sup>2</sup>	8,40 (7,50 – 10,00)
Bassum	2	25 €/m <sup>2</sup>	1997	355 m <sup>2</sup>	8,40 (8,00 – 9,00)
Bruchhausen-Vilsen	4	75 €/m <sup>2</sup>	1990	225 m <sup>2</sup>	8,00 (5,00 – 11,00)
übriger Nordkreis	1	(*)	(*)	(*)	(*)
Sulingen	22	80 €/m <sup>2</sup>	1996	150 m <sup>2</sup>	9,00 (5,00 – 13,00)
Diepholz	2	125 €/m <sup>2</sup>	2000	175 m <sup>2</sup>	10,40 (8,00 – 12,50)
übriger Südkreis	0	-	-	-	-
<b>Baujahre ab 1990, Ladenfläche über 500 m<sup>2</sup> (Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter)</b>					
gesamter Landkreis	10	80 €/m <sup>2</sup>	2000	1.800 m <sup>2</sup>	7,50 (4,50 – 15,00)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

### Landkreis Heidekreis

Im Landkreis Heidekreis liegen nur in den Orten Soltau und Walsrode jeweils mehrere Mieten für Läden vor. Die anderen Orte wurden zusammengefasst. Ausgewertet wurden bekannt gewordene Mieten der letzten 7 Jahre (seit 2010).

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	17	120 €/m <sup>2</sup>	1955	150 m <sup>2</sup>	9,00 (5,00 – 13,00)
Walsrode, Innenstadt	6	95 €/m <sup>2</sup>	1930	175 m <sup>2</sup>	8,00 (7,00 – 9,00)
übriger Landkreis	8	60 €/m <sup>2</sup>	1960	70 m <sup>2</sup>	6,40 (5,00 – 10,50)
Baujahre 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	5	35 €/m <sup>2</sup>	1996	985 m <sup>2</sup>	7,70 (5,50 – 12,00)

### 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 47 Mieten von ebenerdigen Läden in der Innenstadt aus dem Zeitraum seit 2007 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)
Nördliche Lange Straße (Georgstraße bis Stahn-Wall)	8	580 €/m <sup>2</sup>	1900	170 m <sup>2</sup>	18,50 (10,00 – 30,00)
Georgstraße, mittlere Lange Straße	10	440 €/m <sup>2</sup>	1870	160 m <sup>2</sup>	14,00 (7,50 – 21,00)
übrige Innenstadt	29	245 €/m <sup>2</sup>	1930	145 m <sup>2</sup>	8,30 (4,00 – 15,00)

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 1:32. Dieses Verhältnis hat sich auch bei Untersuchungen anderer Gutachterausschüsse in Niedersachsen für vergleichbare Städte als typisch herausgestellt.

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

In der nachfolgenden Tabelle sind die in den letzten sieben Jahren (seit 2010) 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)	18	90 €/m <sup>2</sup>	1950	135 m <sup>2</sup>	8,00 (3,50 – 15,00)
übriger Landkreis	10	48 €/m <sup>2</sup>	1930	1650 m <sup>2</sup>	6,00 (3,50 – 12,00)
<b>Neubauten ab 1990, Ladenfläche über 500 m<sup>2</sup> (Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter)</b>					
gesamter Landkreis	8	65 €/m <sup>2</sup>	2004	1.350 m <sup>2</sup>	8,90 (5,00 – 11,00)

**Landkreis Verden**

In der nachfolgenden Tabelle sind die in den letzten sieben Jahren (seit 2010) 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	5	290 €/m <sup>2</sup>	1850	100 m <sup>2</sup>	23,20 (18,00 – 33,00)
Verden, übrige Innenstadt	10	200 €/m <sup>2</sup>	1960	130 m <sup>2</sup>	11,60 (5,00 – 20,00)
Achim, Innenstadt	4	230 €/m <sup>2</sup>	1960	95 m <sup>2</sup>	7,50 (6,00 – 10,00)
übriger Landkreis	12	100 €/m <sup>2</sup>	1975	130 m <sup>2</sup>	8,30 (4,0 – 11,00)
<b>Durchschnittliche Mieten für Läden über 500 m<sup>2</sup> (Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter)</b>					
gesamter Landkreis	4	195 €/m <sup>2</sup>	1960	1.385 m <sup>2</sup>	8,80 (5,50 – 13,50)

### 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 (2010 – 2016)</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	10	145 €/m <sup>2</sup>	2003	215 m <sup>2</sup>	9,40 (6,50 – 13,00)
Baujahre bis 1989	28	150 €/m <sup>2</sup>	1966	205 m <sup>2</sup>	6,30 (2,50 – 10,00)
<b>übriger Landkreis Diepholz</b>					
Baujahre ab 1990	23	70 €/m <sup>2</sup>	1996	215 m <sup>2</sup>	7,20 (3,00 – 14,00)
Baujahre bis 1989	30	75 €/m <sup>2</sup>	1950	190 m <sup>2</sup>	5,10 (3,00 – 10,00)

#### Landkreis Heidekreis

<b>Durchschnittliche Mieten für Büroräume (2010 – 2016)</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	5	95 €/m <sup>2</sup>	1995	290 m <sup>2</sup>	9,00 (7,50 – 10,50)
Baujahre bis 1989	26	110 €/m <sup>2</sup>	1950	200 m <sup>2</sup>	6,10 (3,50 – 10,00)

**Landkreis Nienburg**

In der nachfolgenden Tabelle wird zwischen dem Zentrum Nienburgs (Bodenrichtwerte ab 150 €/m<sup>2</sup>) und dem übrigen Bereich der Stadt Nienburg und des Landkreises unterschieden.

<b>Durchschnittliche Mieten für Büroräume (2010 – 2016)</b>					
	<b>Anzahl</b>	<b>mittlerer Bodenrichtwert</b>	<b>mittleres Baujahr bzw. Umbau</b>	<b>mittlere Nutzfläche</b>	<b>Mietwert (€/m<sup>2</sup>) (Mietwertspanne)</b>
<b>Zentrum Nienburgs (Bodenrichtwerte über 150 €/m<sup>2</sup>)</b>					
Baujahr ab 1990	7	215 €/m <sup>2</sup>	1997	160 m <sup>2</sup>	8,00 (6,00 – 11,00)
Baujahr bis 1989	19	205 €/m <sup>2</sup>	1870	110 m <sup>2</sup>	5,80 (4,00 – 7,50)
<b>übriger Landkreis Nienburg (Bodenrichtwert bis 150 €/m<sup>2</sup>)</b>					
Baujahr ab 1990	12	60 €/m <sup>2</sup>	2010	410 m <sup>2</sup>	8,70 (6,50 – 10,50)
Baujahr bis 1989	20	40 €/m <sup>2</sup>	1940	160 m <sup>2</sup>	5,80 (3,50 – 7,50)

**Landkreis Verden**

<b>Durchschnittliche Mieten für Büroräume (2010 – 2016)</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 Verden</b>					
Baujahre ab 1990	6	105 €/m <sup>2</sup>	1997	130 m <sup>2</sup>	7,00 (4,50 – 9,50)
Baujahre bis 1989	8	130 €/m <sup>2</sup>	1930	190 m <sup>2</sup>	6,80 (3,50 – 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 (2007 – 2016)					
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.	17	40 €/m <sup>2</sup>	1960	950 m <sup>2</sup>	1,80 (0,50 – 4,00)
Neubauten ab 1980, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	14	30 €/m <sup>2</sup>	1993	1.950 m <sup>2</sup>	3,00 (1,50 – 5,00)
<b>südlicher Landkreis Diepholz</b>					
überwiegend gewerbliche Hallen mit geringem Büroanteil	11	10 €/m <sup>2</sup>	1969	950 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 – 2016)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr bzw. Umbau	mittlere Nutzfläche	Mietwert (€/m <sup>2</sup> ) (Mietwertspanne)
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	18	20 €/m <sup>2</sup>	1970	500 m <sup>2</sup>	2,30 (1,00 – 5,00)

**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.

<b>Durchschnittliche Mieten für weitere gewerbliche Räume (2007 – 2016)</b>					
<b>Art</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittlerer Bodenrichtwert</b>	<b>mittleres Baujahr bzw. Umbau</b>	<b>mittlere Nutzfläche</b>	<b>Mietwert (€/m<sup>2</sup>) (Mietwertspanne)</b>
unbeheizte Lagerhallen, Scheunen etc.	4	12 €/m <sup>2</sup>	1952	400 m <sup>2</sup>	1,25 (0,70 – 1,80)
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	7	17 €/m <sup>2</sup>	1980	1.000 m <sup>2</sup>	2,60 (1,80 – 4,40)

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.

<b>Durchschnittliche Mieten für weitere gewerbliche Räume (2007 – 2016)</b>					
<b>Art</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittlerer Bodenrichtwert</b>	<b>mittleres Baujahr bzw. Umbau</b>	<b>mittlere Nutzfläche</b>	<b>Mietwert (€/m<sup>2</sup>) (Mietwertspanne)</b>
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	12	35 €/m <sup>2</sup>	1980	1.250 m <sup>2</sup>	2,80 (1,50 – 4,50)

**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.

<b>Durchschnittliche Mieten für weitere gewerbliche Räume (2007 – 2016)</b>					
<b>Art</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittlerer Bodenrichtwert</b>	<b>mittleres Baujahr bzw. Umbau</b>	<b>mittlere Nutzfläche</b>	<b>Mietwert (€/m<sup>2</sup>) (Mietwertspanne)</b>
Lagergebäude Baujahre vor 1990	42	30 €/m <sup>2</sup>	1963	1.400 m <sup>2</sup>	1,85 (0,50 – 4,00)
Lagergebäude Baujahre ab 1990	17	25 €/m <sup>2</sup>	2000	800 m <sup>2</sup>	3,00 (1,00 – 5,00)
Werkstätten, Produktion Baujahre vor 1990	21	30 €/m <sup>2</sup>	1965	700 m <sup>2</sup>	2,50 (1,00 – 4,50)
Werkstätten, Produktion Baujahre ab 1990	8	15 €/m <sup>2</sup>	2000	1.350 m <sup>2</sup>	2,50 (1,50 – 4,00)

## 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 (01.01.2013 bis 31.10.2016) 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 01.01.2013 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 insbesondere die räumliche Nähe zu Biogasanlagen und der Umfang der Veredelungswirtschaft, die Bodengüte, der Zuschnitt und die Größe der Fläche. Die Pachtzinsen für Grünlandflächen sind im Allgemeinen deutlich niedriger als für Ackerflächen. Für größere wirtschaftliche Einheiten werden höhere Preise gezahlt.

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. Die absoluten Spannen sind größer.

Bereich	Pachtpreise für Ackerland (Neuabschlüsse und Vertragsverlängerungen 2013 – 2016)					
	Anzahl	Mittlere Fläche	Mittlerer Vertragsabschluss	Mittelwert Pacht (€/ha)	Standardabweichung Pacht (€/ha)	Rendite* in Relation zum Richtwert
Landkreis Diepholz - Nordkreis	189	5,8 ha	11.2014	680	+/- 310	1,8 %
Landkreis Diepholz - Südkreis	207	5,8 ha	01.2015	610	+/- 290	1,8 %
Landkreis Heidekreis	176	3,3 ha	01.2015	280	+/- 100	1,6 %
Landkreis Nienburg	375	5,8 ha	03.2015	600	+/- 300	2,2 %
Landkreis Verden	217	3,5 ha	05.2015	350	+/- 130	1,4 %

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

Bereich	Pachtpreise für Grünland (Neuabschlüsse und Vertragsverlängerungen 2013 – 2016)					
	Anzahl	Mittlere Fläche	Mittlerer Vertragsabschluss	Mittelwert Pacht (€/ha)	Standardabweichung Pacht (€/ha)	Rendite* in Relation zum Richtwert
Landkreis Diepholz - Nordkreis	17	4,3 ha	08.2014	260	+/- 190	2,2 %
Landkreis Diepholz - Südkreis	108	7,6 ha	12.2014	150	+/- 150	1,2 %
Landkreis Heidekreis	40	2,2 ha	11.2014	190	+/- 120	1,9 %
Landkreis Nienburg	41	3,0 ha	05.2015	300	+/- 120	2,5 %
Landkreis Verden	82	2,7 ha	03.2015	240	+/- 110	1,9 %

\*Rendite = Pacht/ha/Jahr / (Bodenrichtwert (€/m<sup>2</sup>) \*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 2013 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 Regionen (Neuabschlüsse und Vertragsverlängerungen 2013 – 2016)

Landkreis Diepholz - Ackerland				
Bereich	Mittelwert (€/ha)	Anzahl	Minimum (€/ha)	Maximum (€/ha)
Stuhr, Weyhe, Syke	500	45	180	800
Bruchhausen-Vilsen	700	98	300	1.450
Bassum, Twistringen	800	44	200	1.650
Diepholz, Lemförde	800	10	420	1.100
Barnstorf, Rehden, Wagenfeld	700	34	300	1.400
Kirchdorf	450	51	100	1.100
Sulingen, Schwaförden	700	73	200	1.650
Siedenburg	600	39	100	1.300

Landkreis Heidekreis - Ackerland				
Bereich	Mittelwert (€/ha)	Anzahl	Minimum (€/ha)	Maximum (€/ha)
Neuenkirchen, Schneeverdingen, Bispingen	300	56	90	700
Soltau, Wietzendorf, Munster	320	4	140	450
Walsrode, Bad Fallingb., Bomlitz	280	45	120	550
Rethem, Hodenhagen, Schwarmstedt	270	71	50	700

Landkreis Nienburg - Ackerland				
Bereich	Mittelwert (€/ha)	Anzahl	Minimum (€/ha)	Maximum (€/ha)
Hoya, Hoyerhagen, Hilgermissen, Bücken	800	45	450	1.450
Marklohe, Wietzen	700	48	200	1.450
Liebenau, Steyerberg	550	58	200	1.050
Stolzenau	800	40	350	1.100
Uchte	600	75	250	1.050
Eystrup, Heemsen, Steimbke	550	49	280	1.050
Nienburg, Landesbergen, Rehb.-Loccum	450	57	150	1.000

Landkreis Verden - Ackerland				
Bereich	Mittelwert (€/ha)	Anzahl	Minimum (€/ha)	Maximum (€/ha)
Achim, Bassen, Oyten, Ottersberg	340	32	70	1000
Langwedel, Kirchlinteln	320	50	160	560
Verden, Samtgemeinde Thedinghausen	370	90	100	650
Dörverden	350	45	130	700

## Anhang 1: Umsatzzahlen

Verträge mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr

Region Landkreis	Kauffälle insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Diepholz	3.301	-4	832	-2	214	-12	42	27	1.088	-3	55	-7	234	-9
Heidekreis	1.935	3	559	-5	175	25	48	12	782	2	57	19	114	16
Nienburg	1.702	-3	490	-3	67	-16	40	74	597	-1	50	-2	131	-7
Verden	1.928	0	475	-1	134	-22	21	-32	630	-7	41	24	90	-7
GAG Sulingen-Verden	8.866	-1	2.356	-2	590	-7	151	16	3.097	-3	203	6	569	-4

Region Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						Landwirt- schaftlich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigen- tum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland		An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%
	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%						
Diepholz	735	5	61	3	608	4	51	-29	5	400	401	-21	6	-77	57	21
Heidekreis	294	13	20	-9	383	19	42	-14	8	-38	195	-19	4	33	36	-27
Nienburg	164	28	21	320	324	15	22	-4	11	38	327	-24	6	-73	49	-6
Verden	399	-10	54	108	456	19	24	-23	5	-29	196	3	4	0	29	4
GAG Sulingen-Verden	1.592	4	156	39	1.771	13	139	-21	29	0	1.119	-18	20	-64	171	-3

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	477,5	-0	143,4	5	32,9	-9	11,1	33	187,5	4	39,0	-25	63,0	8
Heidekreis	302,2	28	86,9	7	19,2	25	38,1	25	144,1	13	45,2	154	52,0	108
Nienburg	167,5	13	61,1	3	7,0	-12	7,6	133	75,7	7	12,7	8	23,4	10
Verden	341,1	-7	100,5	4	22,8	-22	9,2	-68	132,4	-14	16,6	4	57,1	-31
GAG Sulingen-Verden	1288,4	5	391,9	5	81,9	-8	65,9	-7	539,7	1	113,5	16	195,5	4

Region Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbau- land		gewerbli- ches Bauland		sonstiges Bauland		Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%						
Diepholz	102,2	9	5,5	11	44,5	17	6,3	-15	0,3	774	27,3	-33	0,4	-47	1,7	-21
Heidekreis	20,1	11	1,7	300	18,6	2	9,0	-18	0,6	0	10,0	-37	0,0	-69	0,9	-61
Nienburg	15,3	44	3,3	k.A.	12,1	20	0,9	-41	0,5	-2	17,0	6	0,0	-99	6,6	41
Verden	57,2	3	12,2	499	46,4	51	5,8	-63	0,3	-20	12,5	63	0,0	-42	0,6	-54
GAG Sulingen-Verden	194,9	10	22,6	200	121,5	25	22,1	-38	1,7	11	66,6	-17	0,5	-69	9,8	-6

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	1.255	-26	104	3	9	-8	7	19	120	3	19	1	159	6
Heidekreis	1.108	-9	69	-2	10	40	21	17	99	5	16	59	101	6
Nienburg	969	2	62	4	3	-9	6	174	72	10	11	-13	88	17
Verden	761	18	57	1	13	25	5	-44	75	-1	9	54	74	-20
GAG Sulingen-Verden	4.093	-9	293	2	34	14	39	12	366	4	54	17	422	2

Region Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grund- stücke		Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bau- land							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Diepholz	81	4	23	-54	0	542	792	-36	5	-38	56	53
Heidekreis	48	41	48	-12	2	-68	700	-17	0	-42	93	14
Nienburg	33	10	11	-16	3	182	671	-4	1	-82	81	55
Verden	62	70	24	-36	1	39	509	36	1	2	5	-73
GAG Sulingen-Verden	225	26	107	-32	6	-19	2.672	-15	7	-48	234	24

**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 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 -
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	Gießel	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	Kreitel-Haberhauffe	Werner	Bauingenieur
24	Kuhlenkamp	Jens	Bausachverständiger Finanzverwaltung
25	Lambers	Berthold	Vermessungsingenieur
26	Lohmann	Hendrik	Sparkassenbetriebswirt
27	Lohmann	Rolf	Bauingenieur
28	Lück	Volker	Baudirektor
29	Lüdeke	Joachim	Immobilienmakler
30	Ludmann	Jürgen	Sachverständiger Finanzverwaltung
31	Meyer	Detlef	Architekt
32	Müller	Jürgen	Architekt
33	Müller	Klaus	Bauingenieur
34	Müller	Wolfgang	Architekt
35	Oehlmann	Adolf	Landwirtschaftsmeister
36	Oetker	Wilhelm-Christian	Agraringenieur
37	Ottermann-Wendelken	Karin	Immobilienmaklerin

38	Pauls	Stefan	Bauingenieur
39	Prigge	Hinrich	Agraringenieur
40	Radomi	Torsten	Architekt
41	Rathjen	Edgar	Architekt
42	Rebhan	Heidrun	Immobilienmaklerin
43	Ritz	Wolfgang	Agraringenieur
44	Roden	Fritz	Architekt
45	Rübenack	Christiane	Immobilienmaklerin
46	Scharnhorst	Reinhard	Vermessungsingenieur
47	Schrader	Kurt	Steuerberater
48	Schröder	Hauke	Bauingenieur und Immobilienmakler
49	Schumacher	Renate	Architektin
50	Struckmann	Kai	Architekt
51	Sudmann	Markus	Sparkassenbetriebswirt
52	Teuber	Carola	Bausachverständige, Finanzverwaltung
53	Vogel	Joachim	Agraringenieur
54	Wendt	Harald	Architekt
55	Wiehe	Helmut	Immobilienmakler
56	Wilshusen	Jürgen	Architekt
57	Wojahn	Jörg	Architekt
58	Wulf	Katja	Vermessungsingenieurin
59	Zelle	Bernd	Immobilienmakler
60	Zwilling	Ulf	Immobilienmakler

**Übersicht der Wohn-/Dienstorte der ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden**

