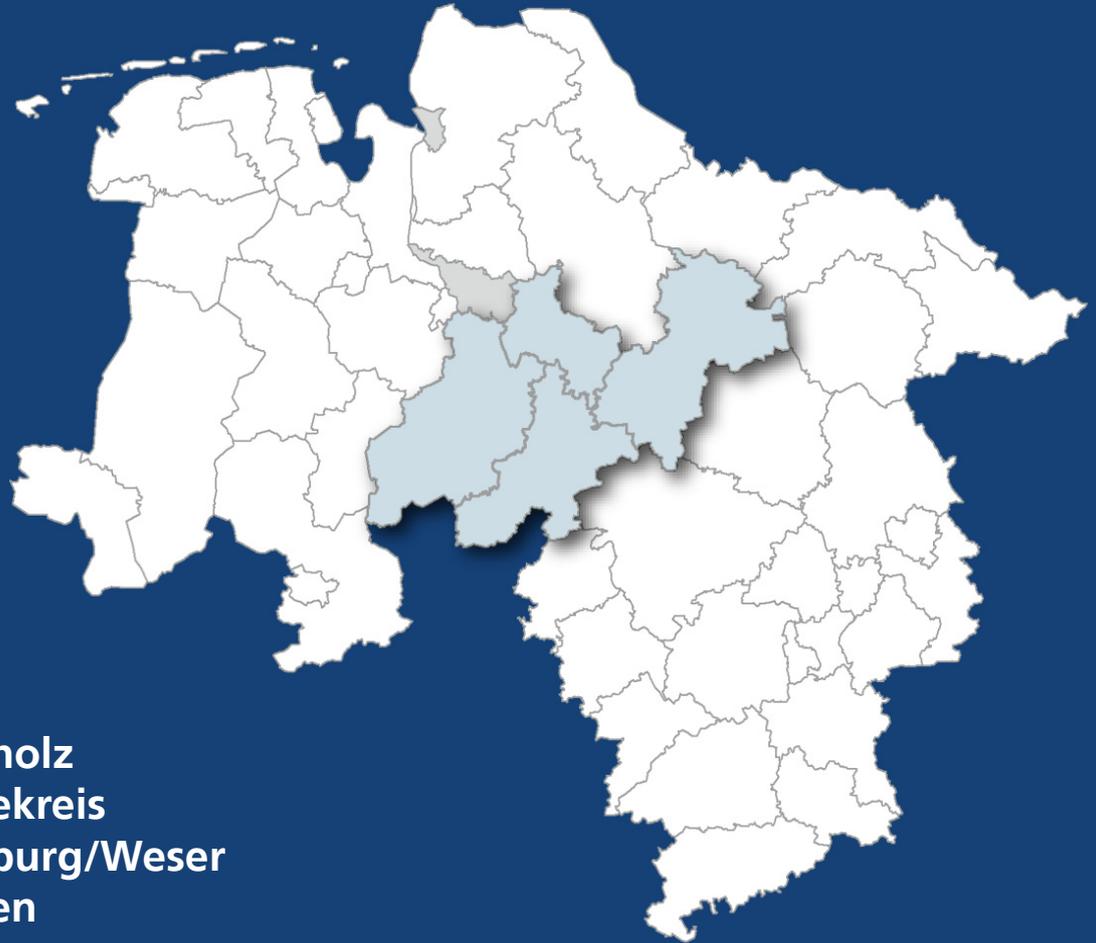




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden**



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

Grundstücksmarktbericht 2019



Niedersachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

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

Grundstücksmarktbericht 2019

Landkreis Diepholz
Landkreis Heidekreis
Landkreis Nienburg/Weser
Landkreis Verden



Niedersachsen

Beschluss

Der Inhalt des Grundstücksmarktberichtes 2019, der das Marktgeschehen des Jahres 2018 behandelt und die Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden in seinen Sitzungen im Januar 2019 beschlossen.

Herausgeber: © 2019 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 801-501

Schloßweide 37
28857 Syke

Telefon: 04242 166-51
Telefax: 04242 166-66

Birkenstraße 15
29614 Soltau

Telefon: 05191 806-156
Telefax: 05191 806-149

Brückenstraße 8
31582 Nienburg

Telefon: 05021 808-149
Telefax: 05021 808-156

Eitzer Straße 34
27283 Verden

Telefon: 04231 808-295
Telefax: 04231 808-100

Telefonische Bodenrichtwertauskunft: 04271 801-505
05191 806-156
05021 808-149

E-Mail: gag-sul@lgln.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de

Druck: LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Landesvermessung und Geobasisinformation
Podbielskistraße 331
30659 Hannover

Gebühr: 90 € (Änderungen vorbehalten) nach Nr. 5.2 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nach dem Baugesetzbuch (GOGut) vom 31.05.2017 (Nds. GVBl. Nr. 9/2017 S. 164).

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

Haftungsausschluss

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	6
2	Allgemeines.....	7
2.1	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	7
2.2	Aufgaben der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses	8
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	10
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	10
3.1.1	Bevölkerung	15
3.1.2	Flächennutzung.....	17
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	18
3.2.1	Einkommens- und Preisentwicklung 2005 bis 2018	18
3.2.2	Kapitalmarktzinsentwicklung 2000 bis 2018.....	18
3.2.3	Arbeitslosenquoten 2018.....	19
3.2.4	Sozialversicherungspflichtige Erwerbstätige	19
4	Umsatzentwicklung in den Landkreisen des Geschäftsbereiches	20
5	Bauland.....	24
5.1	Allgemeines.....	24
5.1.1	Umsatzentwicklung	24
5.1.2	Übersicht Wohnbauland.....	28
5.2	Individueller Wohnungsbau	29
5.2.1	Preisniveau	29
5.2.2	Preisentwicklung	34
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	36
5.2.3.1	Abhängigkeit des beitragsrechtlichen Zustandes -Individueller Wohnungsbau-.....	36
5.2.3.2	Abhängigkeit der Grundstücksgröße -Individueller Wohnungsbau-.....	37
5.2.3.3	Landwirtschaftlich genutzte Hofräume im Innenbereich	38
5.2.3.4	Flächen im Außenbereich.....	38
5.3	Geschosswohnungsbau	39
5.3.1	Preisniveau	39
5.3.2	Preisentwicklung	40
5.3.3	Umrechnungskoeffizienten.....	40
5.3.3.1	Abhängigkeit von wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ) -Mehrfamilienhäuser-...40	
5.3.3.2	Abhängigkeit von der Grundstücksgröße	41
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	42
5.4.1	Preisniveau	42
5.4.2	Preisentwicklung	43
5.5	Sondergebiete	43
5.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	44
5.6.1	Preisniveau	44
5.7	Erbbaurechtsgrundstücke.....	45
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	46
6.1	Allgemeines.....	46
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	50
6.2.1	Preisniveau	50
6.2.2	Preisentwicklung	52
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	55
6.2.3.1	Umrechnungskoeffizienten für Ackerland	55
6.2.3.2	Umrechnungskoeffizienten für Grünland	59
6.3	Höfe.....	63
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	64
6.4.1	Forstwirtschaftliche Grundstücke ohne Bestand	64
6.4.2	Forstwirtschaftliche Grundstücke mit Bestand	65
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland.....	67

6.6	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	68
7	Übrige unbebaute Flächen.....	69
7.1	Abbauland	70
7.2	Flächen für Energieanlagen	71
7.3	Gartenland – Private Grünflächen	73
7.4	Wasserflächen.....	75
7.5	Gemeinbedarfsflächen	76
7.6	Werterhöhungen in Sanierungsgebieten	77
8	Bodenrichtwerte	80
8.1	Gesetzlicher Auftrag	80
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	82
8.2.1	Wohnbauland	83
8.2.2	Gewerbliches Bauland	86
8.2.3	Land- und Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte.....	88
9	Bebaute Grundstücke	90
9.1	Allgemeines.....	90
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	95
9.2.1	Preisniveau.....	96
9.2.2	Preisentwicklung	101
9.2.3	Sachwertfaktoren	104
9.2.4	Vergleichsfaktoren.....	120
9.2.5	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	137
9.2.6	Rohertagsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	139
9.2.7	Erbbaurechte.....	141
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	142
9.3.1	Preisniveau.....	143
9.3.2	Preisentwicklung	148
9.3.3	Sachwertfaktoren	149
9.3.4	Vergleichsfaktoren.....	157
9.3.5	Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	170
9.3.6	Rohertagsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	172
9.3.7	Erbbaurechte.....	174
9.4	Wohnungseigentum.....	175
9.4.1	Preisniveau.....	176
9.4.2	Preisentwicklung	182
9.4.3	Vergleichsfaktoren.....	185
9.4.4	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen)	196
9.4.5	Rohertagsfaktoren für Eigentumswohnungen	199
9.4.6	Erbbaurechte.....	201
9.5	Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen.....	202
9.5.1	Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren.....	204
9.6	Teileigentum	205
9.7	Mehrfamilienhäuser.....	207
9.7.1	Preisniveau.....	207
9.7.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser.....	209
9.7.3	Rohertagsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	211
9.8	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Verkaufshallen.....	213
9.8.1	Preisniveau.....	214
9.8.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser	217
9.8.3	Rohertagsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser.....	219
9.8.4	Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren für Büro- und Praxisgebäude.....	221
9.8.5	Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren für Verkaufshallen (Verbrauchermärkte und Discounter)	222
9.9	Lagergebäude, Produktionsgebäude	223
9.9.1	Preisniveau.....	224
9.9.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren für Lager- und Logistikimmobilien.....	226
9.10	Gaststätten und Hotels	227

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

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

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

Gesamtumsatz und Umsatzveränderungen in den Landkreisen sowie im gesamten Geschäftsbereich

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

Gesamtumsätze und Umsatzveränderungen unterteilt nach Grundstücksarten (Teilmärkten)

Die folgende Tabelle zeigt die Umsatzveränderungen in den wesentlichen Teilmärkten:

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

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 und/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 Orientie-

rung, 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.

Erläuterung zu statistischen Kenngrößen

In diesem Grundstücksmarktbericht sind in den beschreibenden Teilen durchgängig Medianwerte (mittlere Preise) ausgewiesen. Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren (zentralen) Stelle steht, wenn die Werte der Größe nach sortiert sind. Bei einer geraden Anzahl von Fällen handelt es sich um den Mittelwert der beiden zentralen Werte.

Als Spannen werden die Perzentile 5 und 95 angegeben, das heißt jeweils 5 % aller Werte liegen unter- bzw. oberhalb der angegebenen Spanne. Hierdurch ist ein Vergleich mit den Mittelwerten und Spannen der Vorjahre (Grundstücksmarktberichte vor 2018) nicht sinnvoll. Bei Stichproben mit weniger als 20 Fällen entsprechen diese Perzentile dem Minimum und Maximum.

Bei der Ableitung der wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes (Vergleichsfaktoren, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, marktübliche Miet- und Pachtzinssätze) werden Schätzwerte auf der Grundlage von Regressionsanalysen angegeben. Diese Schätzwerte beziehen sich auf jeweils beschriebene normierte Werte der wertrelevanten Einflussgrößen (Normwerte).

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.

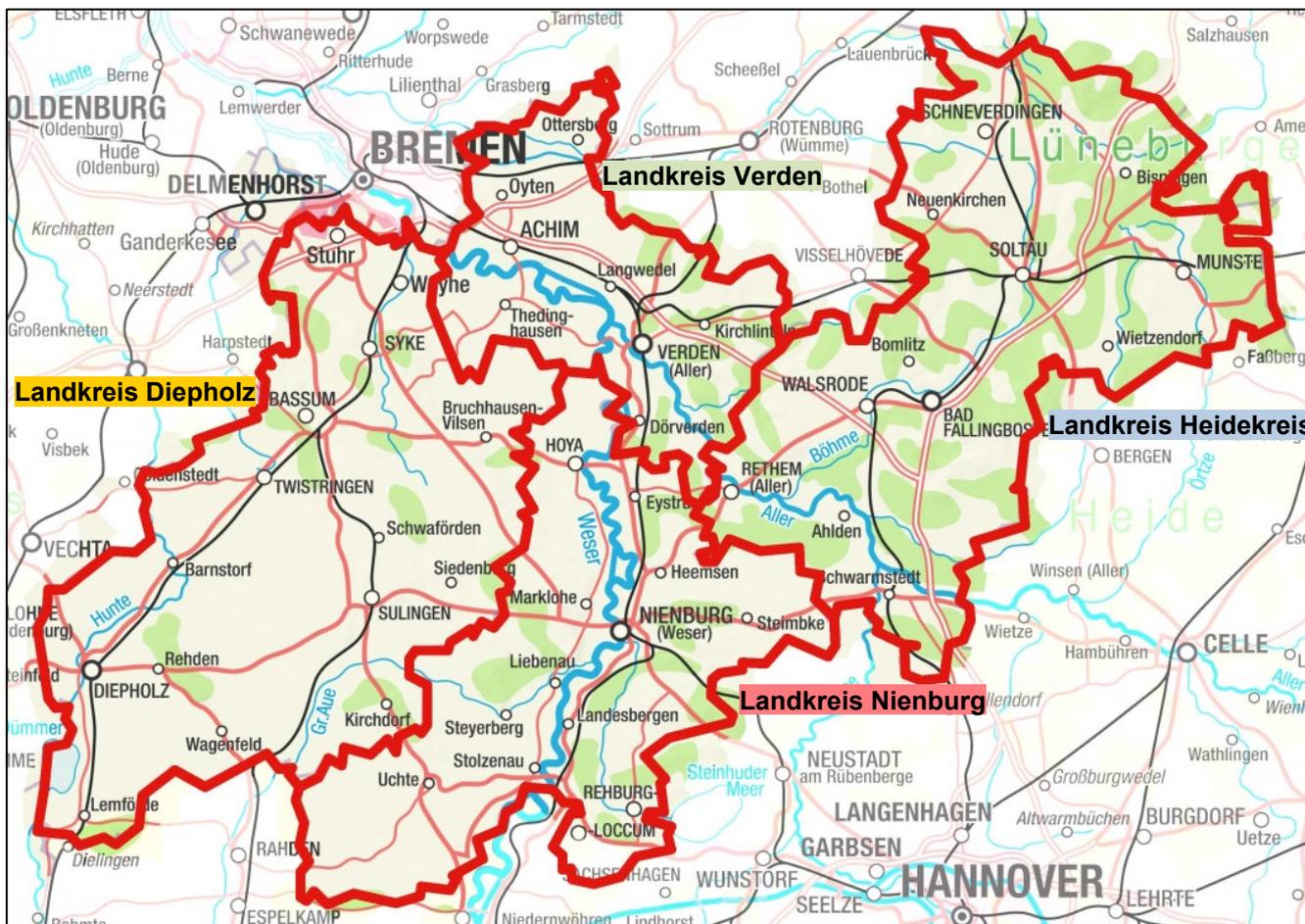
Der Obere Gutachterausschuss ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle im Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg.

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 rund 6.060 km² mit insgesamt rund 613.000 Einwohnern. Er umfasst den Bereich vom Steinhuder Meer im Südosten bis zur Landesgrenze der Hansestadt Bremen im Norden und vom Dümmer im Südwesten bis zum Raum Schneverdingen und Bispingen im Nordosten. Die größte Ausdehnung beträgt in Nord-Süd-Richtung etwa 96 km und in Ost-West-Richtung etwa 160 km.



Landkreis Diepholz

Der Landkreis Diepholz gehört mit einer Fläche von fast 2.000 km² und rund 216.000 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 „nördlichen 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 die Gemeinden Stuhr und Weyhe) mit einer verdichteten Siedlungsstruktur (mit über 400 bzw. über 500 Einwohnern pro km²) sowie im mittleren und südlichen Teil ländliche, bevölkerungsarme Gebiete (tlw. unter 50 Einwohner pro km²). Im Durchschnitt beträgt die Einwohnerdichte rund 110 Einwohner je km².

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 Kraftfahrzeugbau. Erwähnenswert sind auch der Maschinenbau, die Metallerzeugung und -verarbeitung, das Papier- und Druckgewerbe und der Bergbau. Zu den wichtigsten Standorten zählen Stuhr, Lemförde und Diepholz, gefolgt von Sulingen, Syke, Wagenfeld und Weyhe.¹⁾

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

¹⁾ www.diepholz.de (Landkreis Diepholz; Zugriff im Februar 2018)

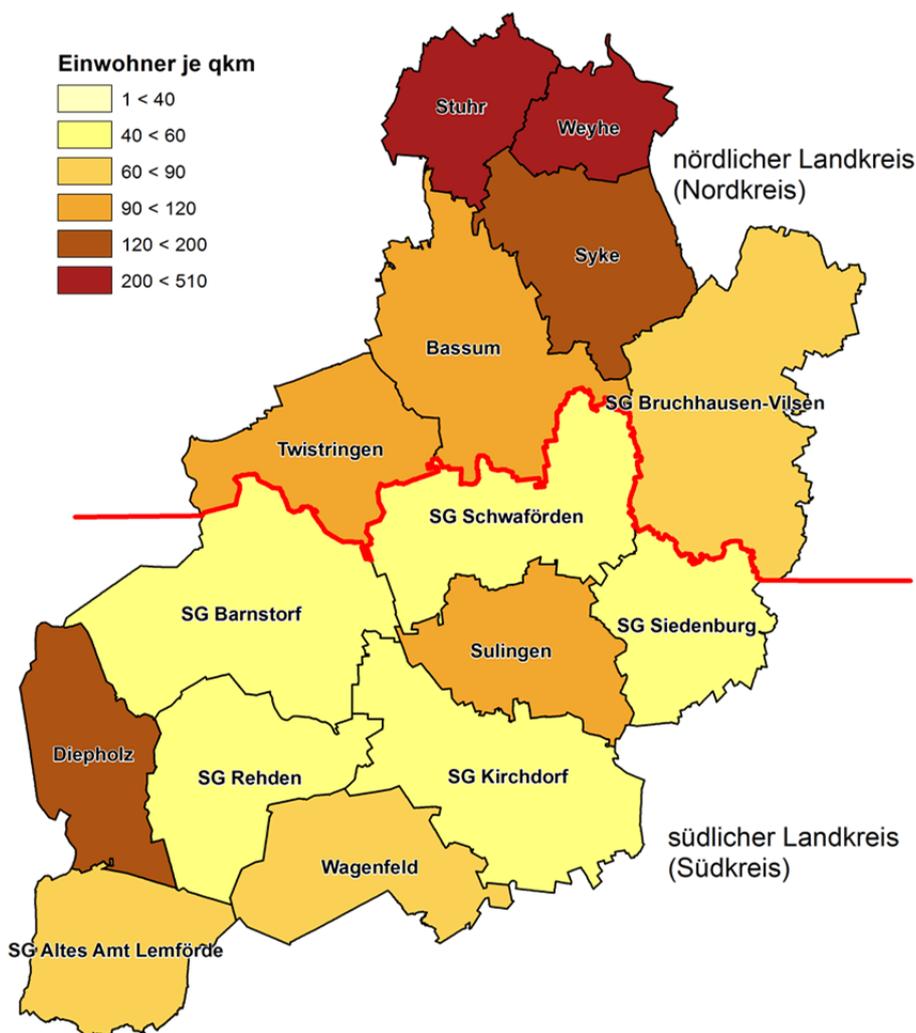


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Diepholz auf Einheitsgemeinde- bzw. Samtgemeindeebene

Landkreis Heidekreis

Der Landkreis Heidekreis liegt im mittleren Niedersachsen. Von der Kreisstadt Bad Fallingbostal sind es 80 km bis zum Roland in Bremen, 80 km bis zum Kröpcke in Hannover sowie rund 90 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. 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.

Der Fremdenverkehr nimmt einen hohen Stellenwert ein. Insbesondere der Naturpark Lüneburger Heide im Norden mit seiner Heidelandschaft rund um den Wilseder Berg (169 m ü.NN) sind seit jeher beliebte Ausflugs- und Urlaubsziele. Daneben bietet insbesondere die Region um Soltau und Bispingen einige Ausflugsziele für den Tagestourismus.

Der Heidekreis ist entstanden aus dem „Altkreis“ Soltau und dem „Altkreis“ Fallingbostal. Er gliedert sich heute in 12 Kommunen und dem gemeindefreien Bezirk Osterheide. Auf 1.880 km² leben rund 139.000 Einwohner. Die Einwohnerdichte beträgt rund 74 Einwohner je km² und liegt damit deutlich unter dem Landesdurchschnitt.

In Bezug auf den Grundstücksmarkt ist zu unterscheiden zwischen dem nördlichen (Altkreis Soltau) und dem südlichen (Altkreis Fallingbostal) Landkreis Heidekreis, siehe Abbildung unten. Eine Teilfläche von rund 16 % der Landkreisfläche ist als Truppenübungsgelände (Munster-Nord und -Süd, Bergen) für den Grundstücksverkehr nur eingeschränkt verfügbar und weitgehend unbesiedelt. Über ein Drittel der Gesamtfläche des Landkreises ist bewaldet.

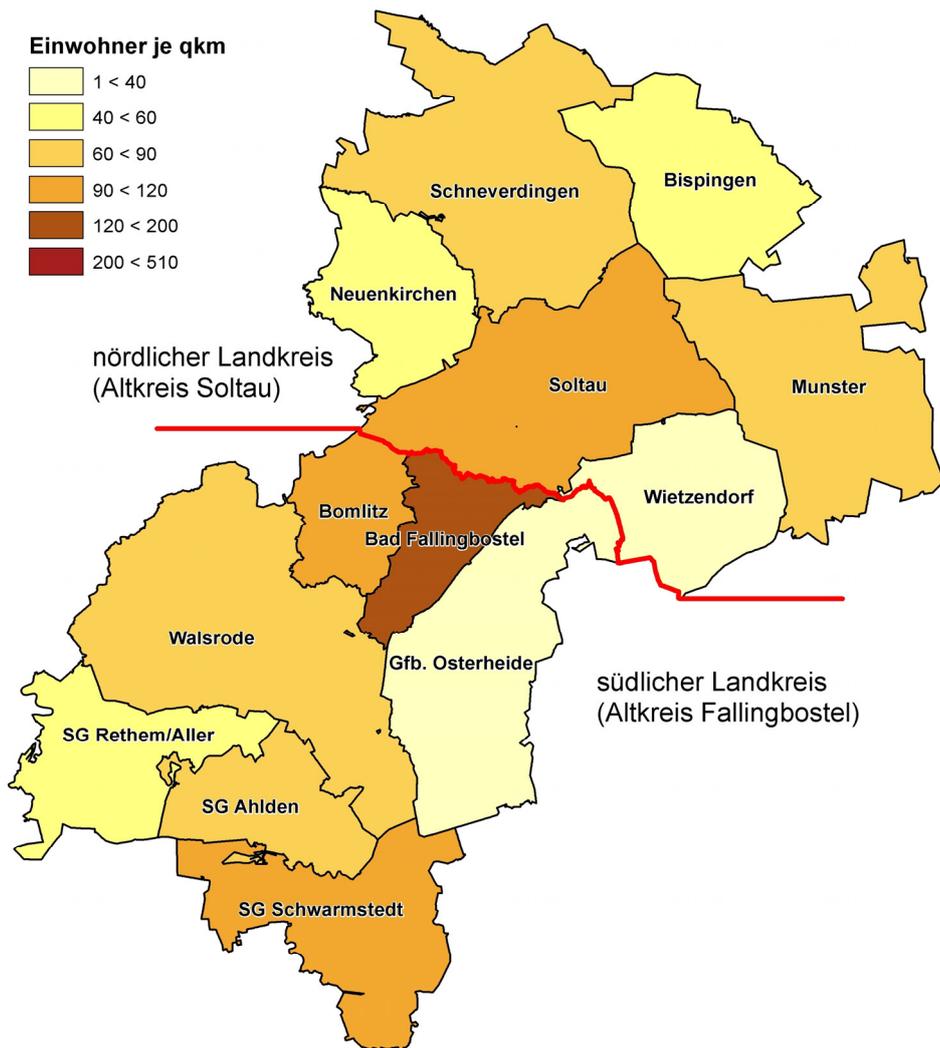


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Heidekreis auf Einheitsgemeinde- bzw. Samtgemeindeebene

Landkreis Nienburg

Der Landkreis Nienburg liegt in der Mitte 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 km² prägt weiträumig die sich schlängelnde Weser das Kreisgebiet. Fruchtbare Marschen beiderseits des Flusses, hohe Geestrücker 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 121.500 Einwohner; hiervon leben rund 31.500 (rund 26 %) in der Kreisstadt Nienburg. Die Einwohnerdichte liegt mit rund 87 Einwohnern je km² im Landkreis deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Größere Industrie- und Gewerbeansiedlungen finden sich vor allem in der Kreisstadt Nienburg/Weser. In Nienburg befinden sich auch alle wichtigen Dienstleistungseinrichtungen, Verwaltungen und Schulen.

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

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

www.lk-nienburg.de (Landkreis Nienburg; Zugriff im Februar 2017)

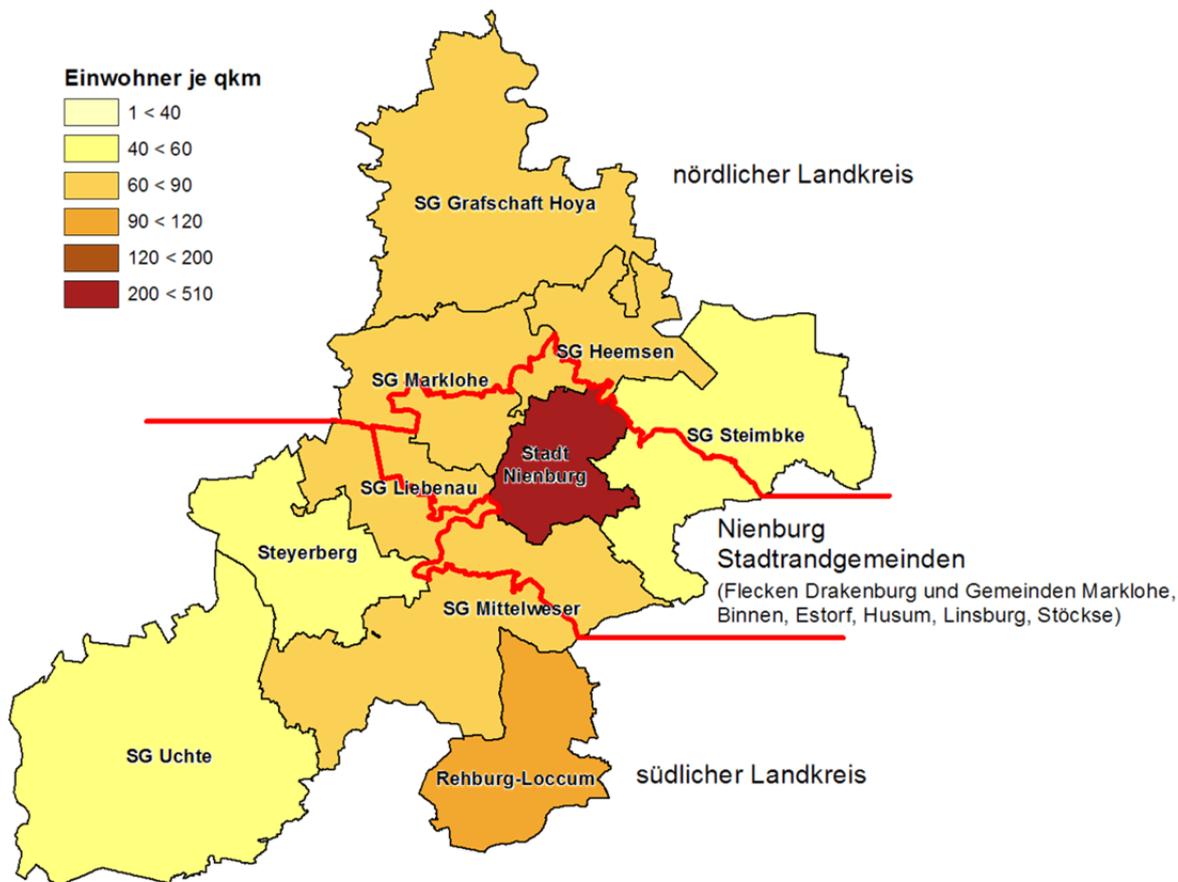


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Nienburg auf Einheitsgemeinde- bzw. Samtgemeindeebene

Landkreis Verden

Der Landkreis Verden liegt im mittleren 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 km² leben rund 137.000 Einwohner. Die Einwohnerdichte beträgt rund 173 Einwohner je km². Der Landkreis Verden ist damit überdurchschnittlich dicht 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 walddreiche 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.

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Verden gliedert sich in einen von der Nähe zu Bremen geprägten „Bremer Umland“ zudem die Stadt Achim, die Flecken Ottersberg und Langwedel sowie die Gemeinden Oyten, und Riede zählen. Die Nähe zu Bremen hat entwicklungsstechnisch dazu geführt, dass sich hier ein kaum noch unterbrochenes Siedlungsband bis hin zur Stadt Verden mit den Randlagen der Gemarkungen Dauelsen, Eitze, Borstel und Hönisch erstreckt. Auf ca. der Hälfte der Fläche des Landkreises leben hier mit rund 100.000 Einwohnern rund drei Viertel der Bevölkerung. Im Süden und Osten (übriger Landkreis Verden) ist der Landkreis dünner besiedelt.

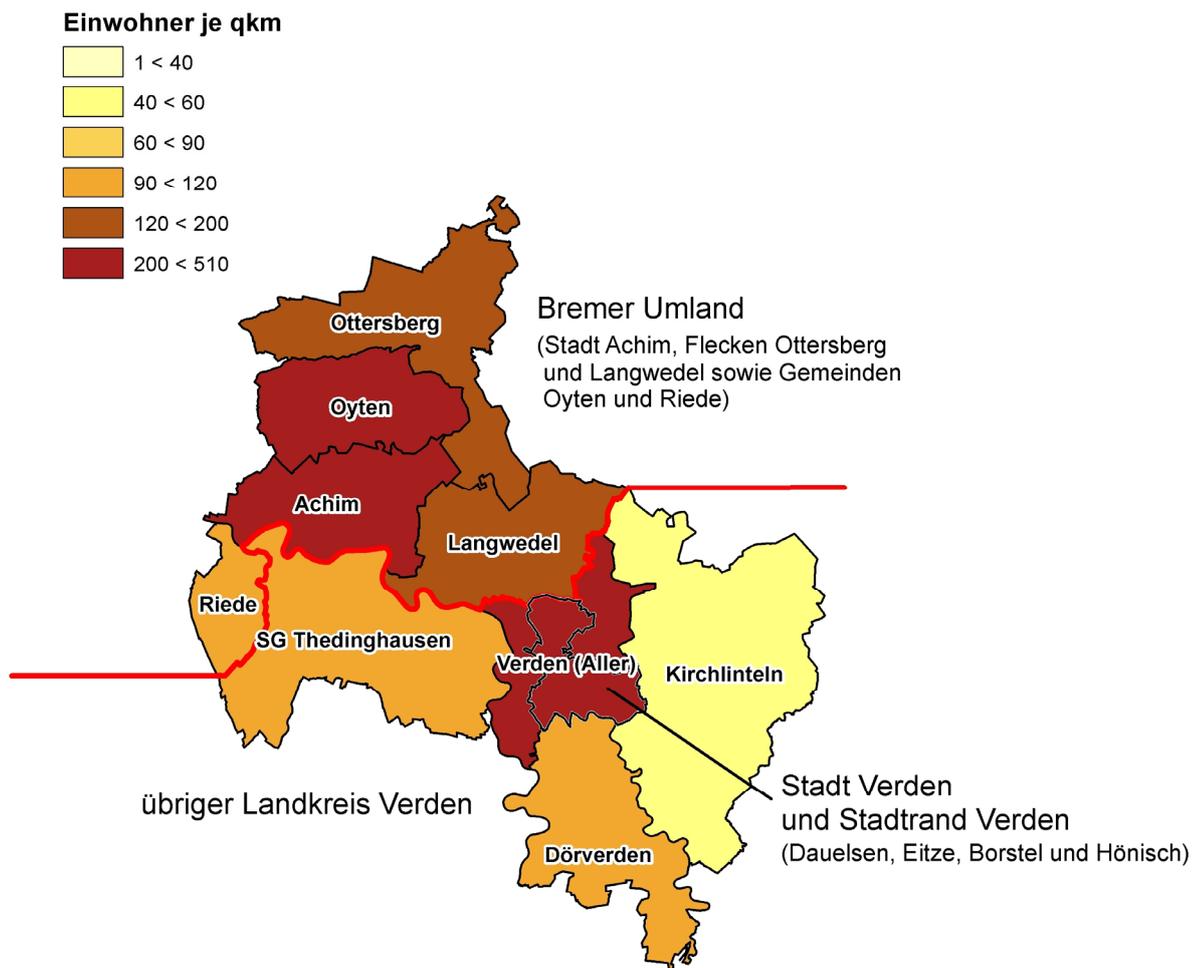


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Verden auf Einheitsgemeinde- bzw. Samtgemeindeebene

3.1.1 Bevölkerung

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

Landkreis Diepholz

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 01.07.2017	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		31.12.2017	31.12.2016		
* „Altes Amt“ Lemförde	109,57	8.414	8.292	122	76,8
* Barnstorf	206,17	12.021	12.107	-86	58,3
Stadt Bassum	168,85	15.818	15.737	81	93,7
* Bruchhausen-Vilsen	227,34	17.352	17.203	149	76,3
Stadt Diepholz	104,68	16.661	16.521	140	159,2
* Kirchdorf	180,08	7.375	7.391	-16	41,0
* Rehden	128,31	6.089	5.993	96	47,5
* Schwaförden	149,81	6.895	6.907	-12	46,0
* Siedenburg	103,12	4.561	4.613	-52	44,2
Stuhr	81,83	33.526	33.374	152	409,7
Stadt Sulingen	110,83	12.799	12.755	44	115,5
Stadt Syke	128,11	24.346	24.298	48	190,0
Stadt Twistringen	114,37	12.302	12.257	45	107,6
Wagenfeld	117,57	7.226	7.100	126	61,5
Weyhe	60,36	30.627	30.534	93	507,4
Landkreis Diepholz	1.991,00	216.012	215.082	+930	108,5

Landkreis Heidekreis

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 01.07.2017	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		31.12.2017	31.12.2016		
* Ahlden	85,03	6.918	6.650	268	81,4
Bispingen	128,48	6.486	6.411	75	50,5
Bomlitz	64,17	6.955	7.016	-61	108,4
Stadt Bad Fallingb.ostel	63,70	11.680	11.413	267	183,4
Stadt Munster	194,52	14.983	14.958	25	77,0
Neuenkirchen	97,09	5.622	5.578	44	57,9
Osterheide (Gmde.fr.Bez.)	179,00	1.961	3.109	-1148	11,0
* Rethem/Aller	109,28	4.551	4.554	-3	41,6
Stadt Schneverdingen	234,92	18.638	18.624	14	79,3
* Schwarmstedt	141,63	12.826	12.737	89	90,6
Stadt Soltau	203,77	21.257	21.324	-67	104,3
Stadt Walsrode	272,29	23.089	23.139	-50	84,8
Wietzendorf	107,58	4.133	4.128	5	38,4
Landkreis Heidekreis	1.881,45	139.099	139.641	-542	73,9

Landkreis Nienburg

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 01.07.2017	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		31.12.2017	31.12.2016		
Stadt Nienburg	64,53	31.602	31.354	248	489,7
Stadt Rehburg-Loccum	99,97	10.187	10.219	-32	101,9
* Grafschaft Hoya	215,54	16.794	16.878	-84	77,9
* Heemsen	74,49	6.066	6.084	-18	81,4
* Liebenau	72,08	6.076	6.049	27	84,3
* Marklohe	105,64	8.431	8.459	-28	79,8
* Mittelweser	196,56	15.898	15.970	-72	80,9
* Steimbke	185,71	7.239	7.209	30	39,0
* Uchte	284,30	13.941	14.027	-86	49,0
Flecken Steyerberg	101,99	5.236	5.254	-18	51,3
Landkreis Nienburg	1.400,82	121.470	121.503	-33	86,7

Landkreis Verden

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 01.07.2017	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		31.12.2017	31.12.2016		
Stadt Achim	68,06	31.834	31.422	412	467,7
Dörverden	83,51	8.964	9.070	-106	107,3
Kirchlinteln	174,68	9.990	10.034	-44	57,2
Flecken Langwedel	76,24	14.415	14.394	21	189,1
Flecken Ottersberg	99,11	12.818	12.733	85	129,3
Oyten	63,43	15.649	15.582	67	246,7
* Thedinghausen	152,61	15.173	15.068	105	99,4
Stadt Verden (Aller)	71,70	27.747	27.539	208	387,0
Landkreis Verden	789,40	136.590	135.842	+748	173,0

Gesamter Zuständigkeitsbereich

	Fläche km ² 01.07.2017	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		31.12.2017	31.12.2016		
Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg, Verden	6.062,60	613.171	612.068	+1.103	101,1

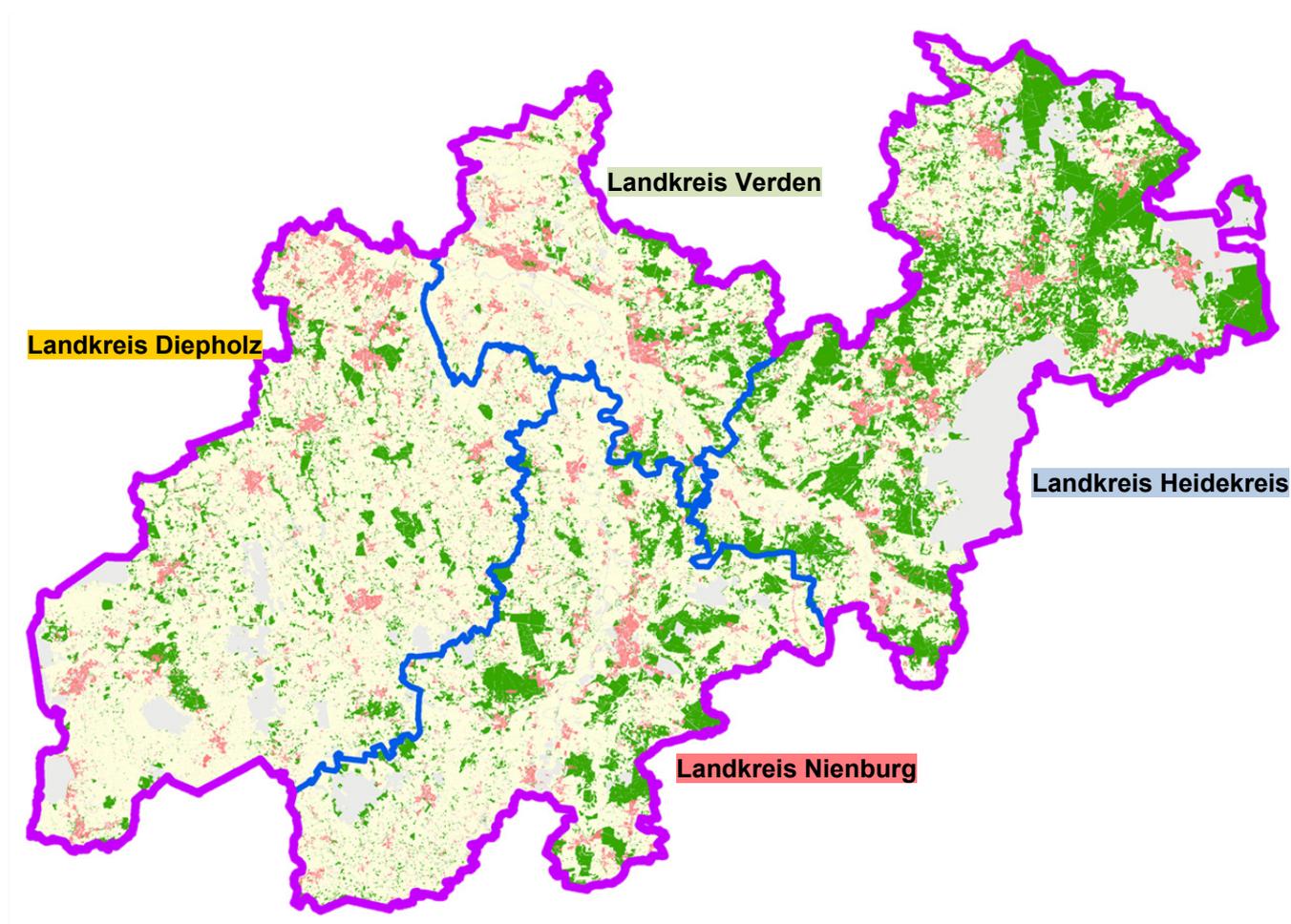
Quelle: LSN-Online Landesamt für Statistik Niedersachsen
 Bevölkerungszahlen neu; fortgeführt auf Basis des Zensus 2011; Stand 31.12.2017

3.1.2 Flächennutzung

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

	Gesamtfläche (km ²)	Bauflächen (bebaut und unbebaut) (%)	Landwirt- schaftsflächen (%)	Waldflächen (%)	Sonstige Flächen (%)
Landkreis Diepholz	1.991	13	70	9	8
Landkreis Heidekreis	1.881	10	39	40	11
Landkreis Nienburg	1.401	12	63	18	7
Landkreis Verden	789	17	67	12	4

Quellen: LSN-Online; Landesamt für Statistik Niedersachsen (Gesamtfläche; Stichtag: 31.12.2017);
LGLN; RD Sulingen-Verden (Nutzungsarten; Stichtag: 01.11.2016)

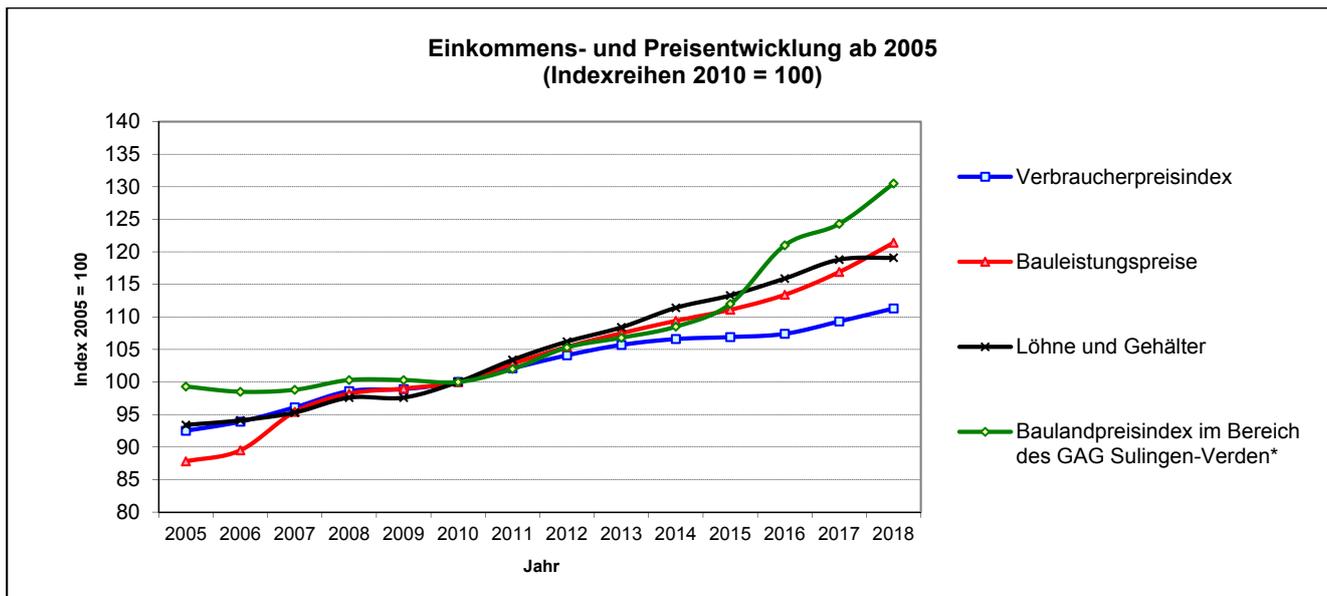


3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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 2015 noch verstärkt hat.

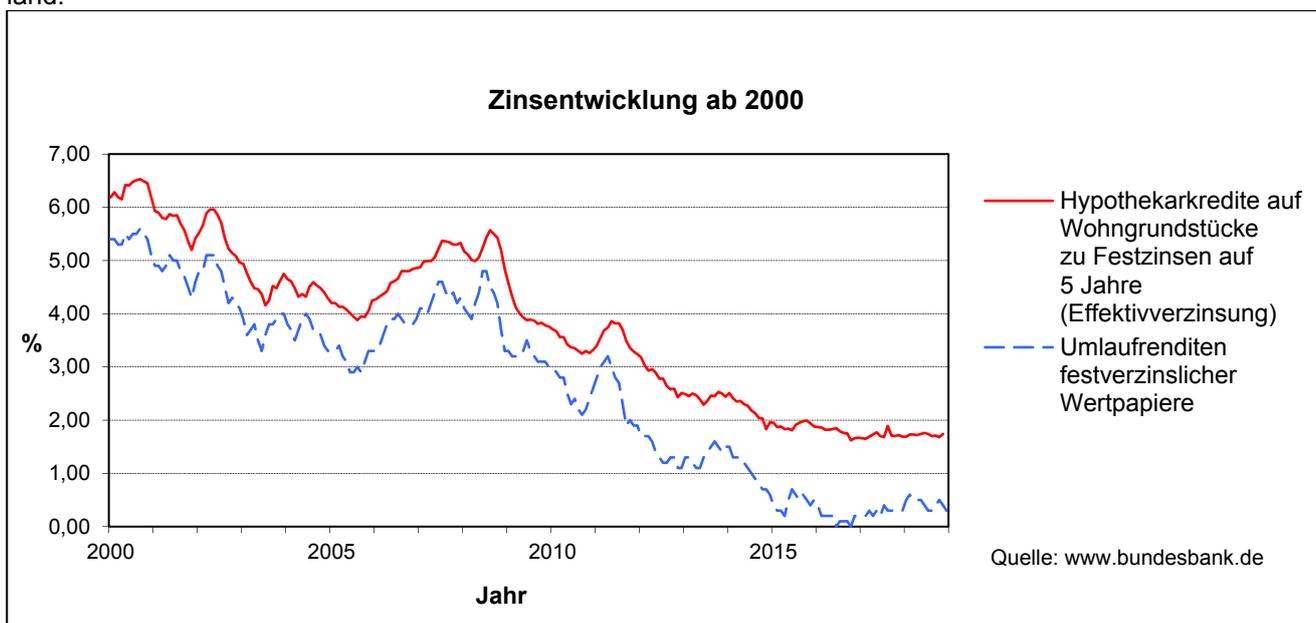
3.2.1 Einkommens- und Preisentwicklung 2005 bis 2018



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 2018

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



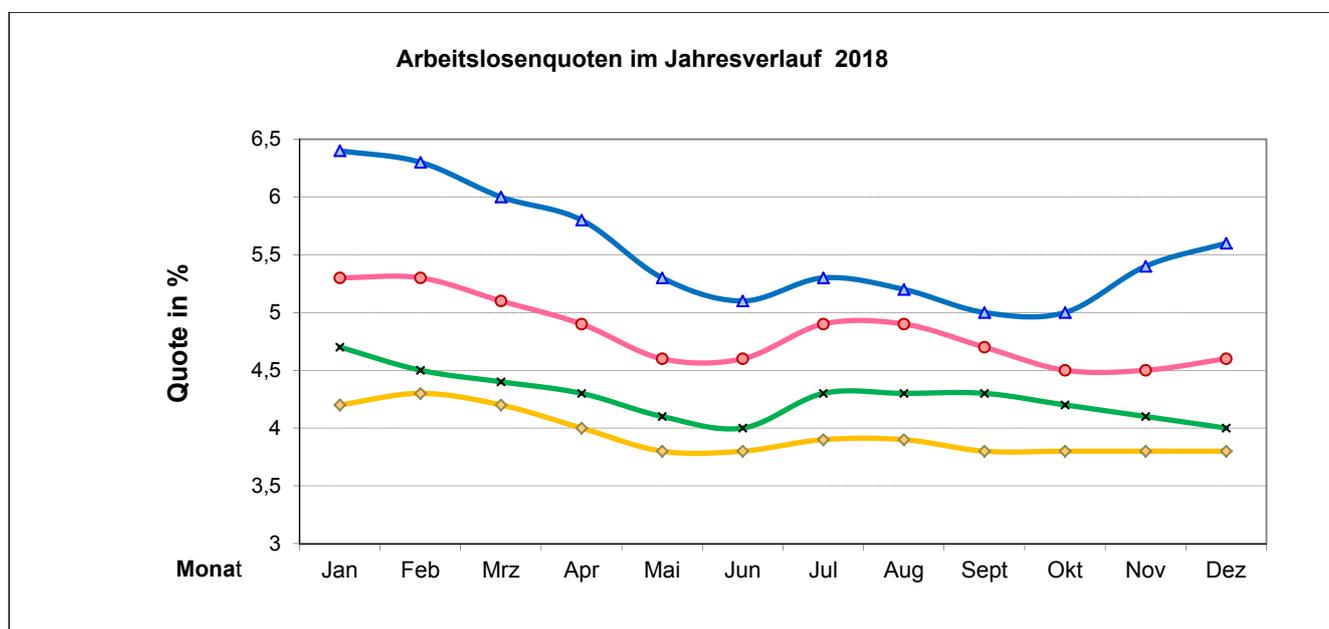
Quelle: www.bundesbank.de

3.2.3 Arbeitslosenquoten 2018

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

	Jan (%)	Feb (%)	Mrz (%)	Apr (%)	Mai (%)	Jun (%)	Jul (%)	Aug (%)	Sep (%)	Okt (%)	Nov (%)	Dez (%)	2018 (%)
Landkreis Diepholz	4,2	4,3	4,2	4,0	3,8	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,8	3,8	3,9
Landkreis Heidekreis	6,4	6,3	6,0	5,8	5,3	5,1	5,3	5,2	5,0	5,0	5,4	5,6	5,5
Landkreis Nienburg	5,3	5,3	5,1	4,9	4,6	4,6	4,9	4,9	4,7	4,5	4,5	4,6	4,8
Landkreis Verden	4,7	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0	4,3	4,3	4,3	4,2	4,1	4	4,3

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: Februar 2019



3.2.4 Sozialversicherungspflichtige Erwerbstätige

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

	Dienstleistungsgewerbe (%)	Handel und Gastgewerbe, Verkehr (%)	verarbeitendes Gewerbe, Bergbau u. Industrie (%)	Baugewerbe (%)	Energie, Ver- und Entsorgung (%)	Land- und Forstwirtschaft (%)	Gesamtzahl rund
Landkreis Diepholz	37,5	28,7	22,2	7,5	1,8	2,3	70.423
Landkreis Heidekreis	43,4	29,1	16,4	7,5	1,7	1,8	47.482
Landkreis Nienburg	39,2	22,7	25,5	8,2	2,2	2,2	39.714
Landkreis Verden	38,0	28,7	22,3	7,5	1,2	2,2	47.352

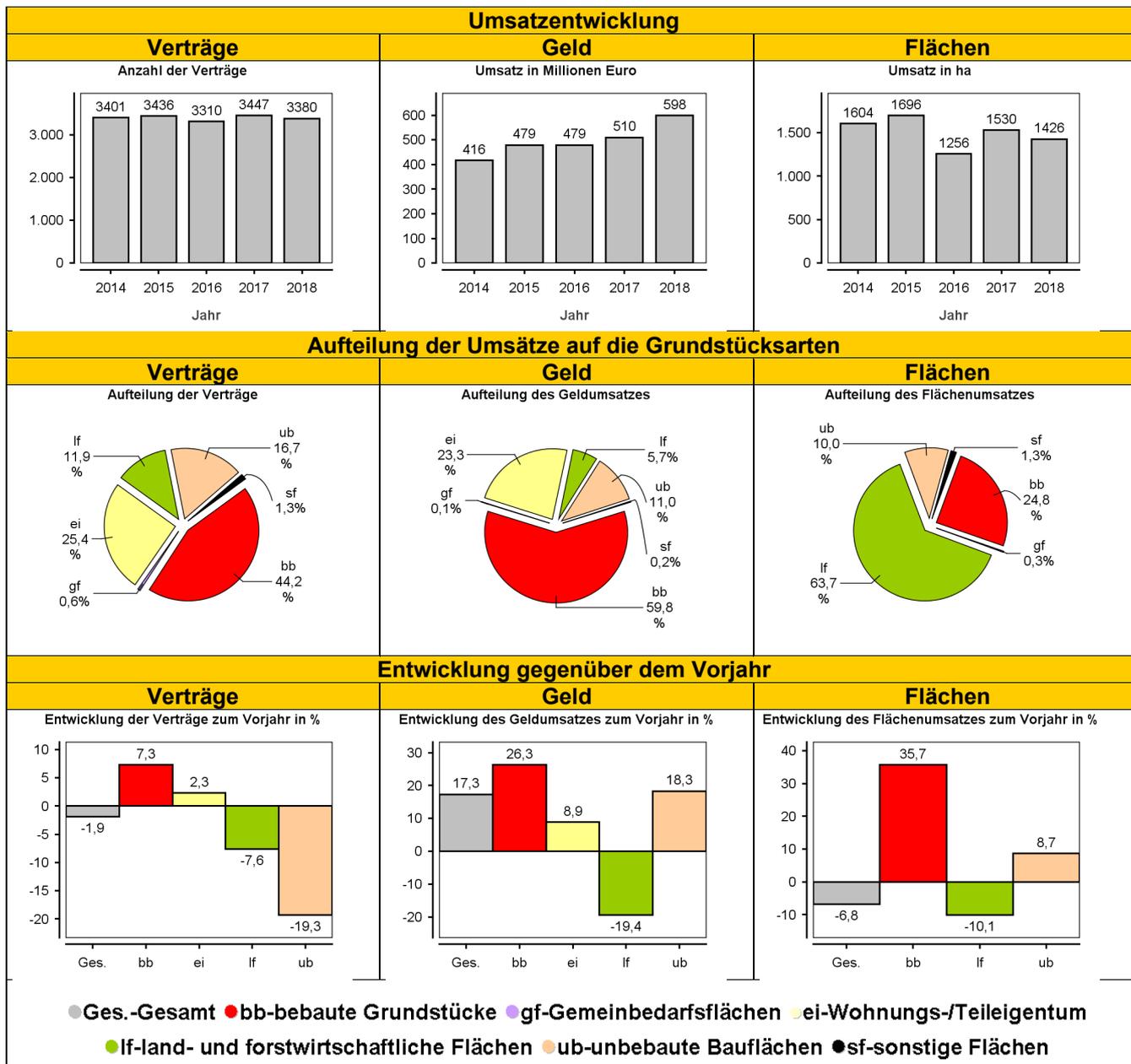
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: Juni 2018

4 Umsatzentwicklung in den Landkreisen des Geschäftsbereiches

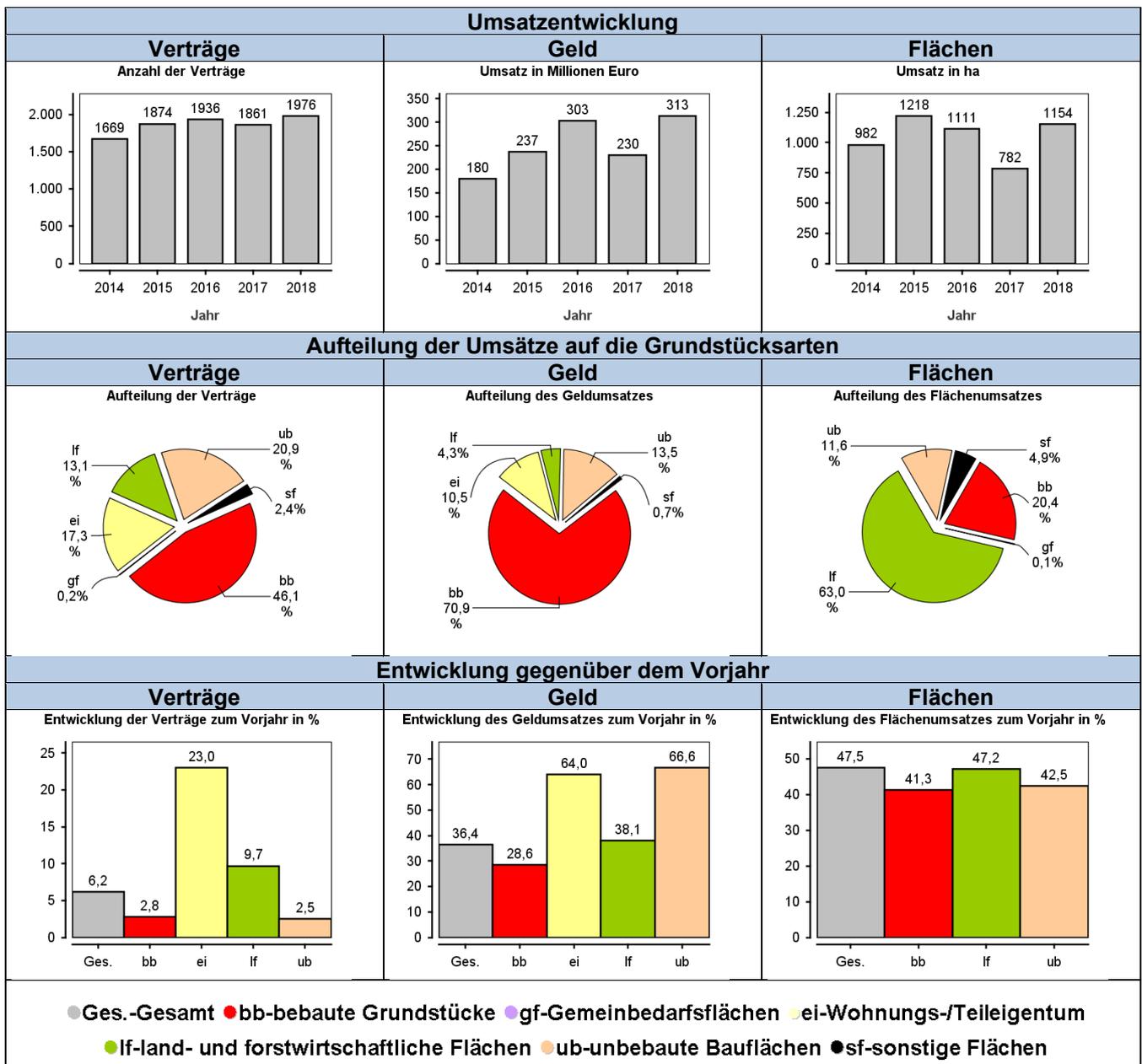
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes werden die Umsatzentwicklungen in den Landkreisen des Geschäftsbereiches insgesamt dargestellt.

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

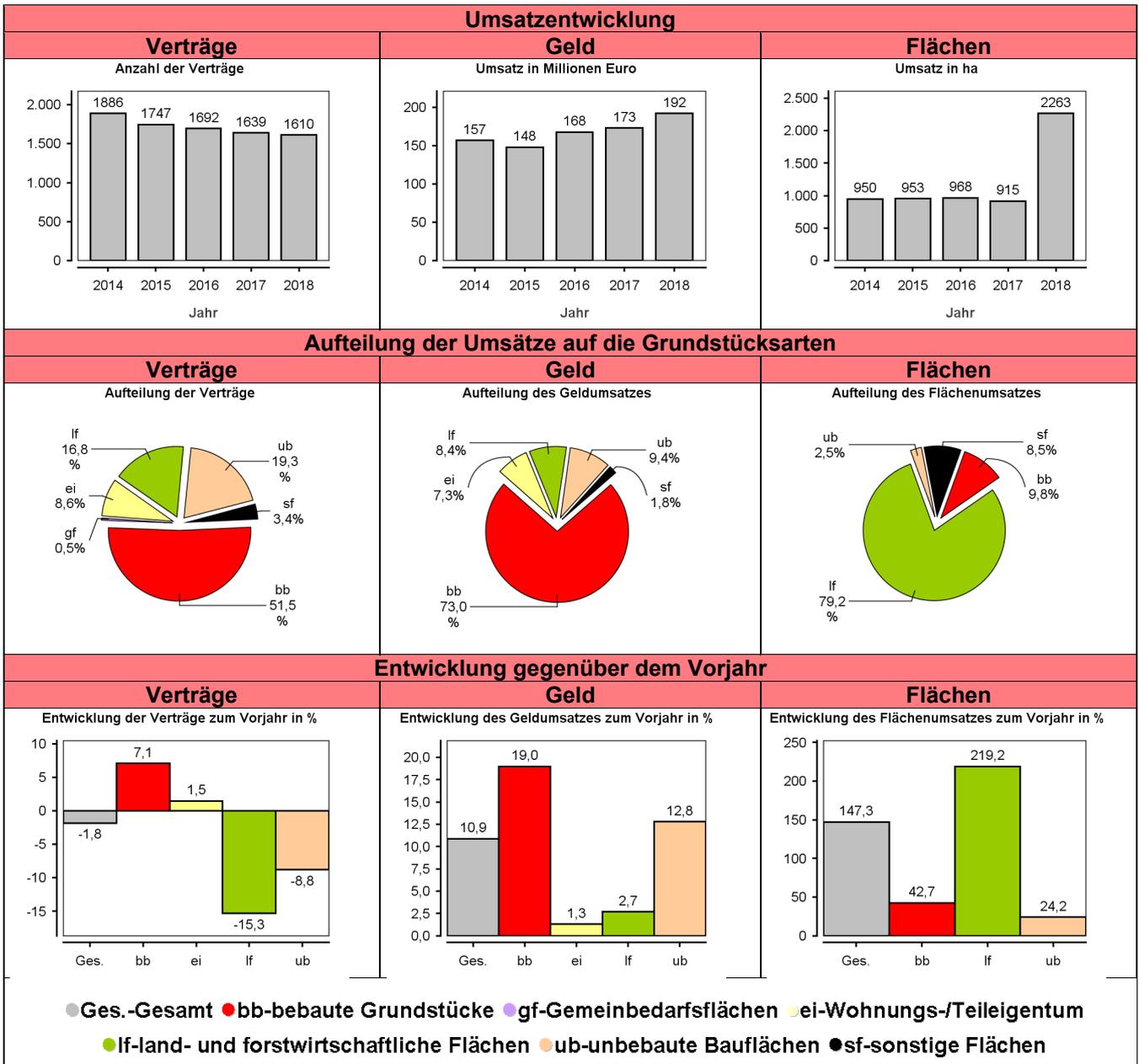
Landkreis Diepholz



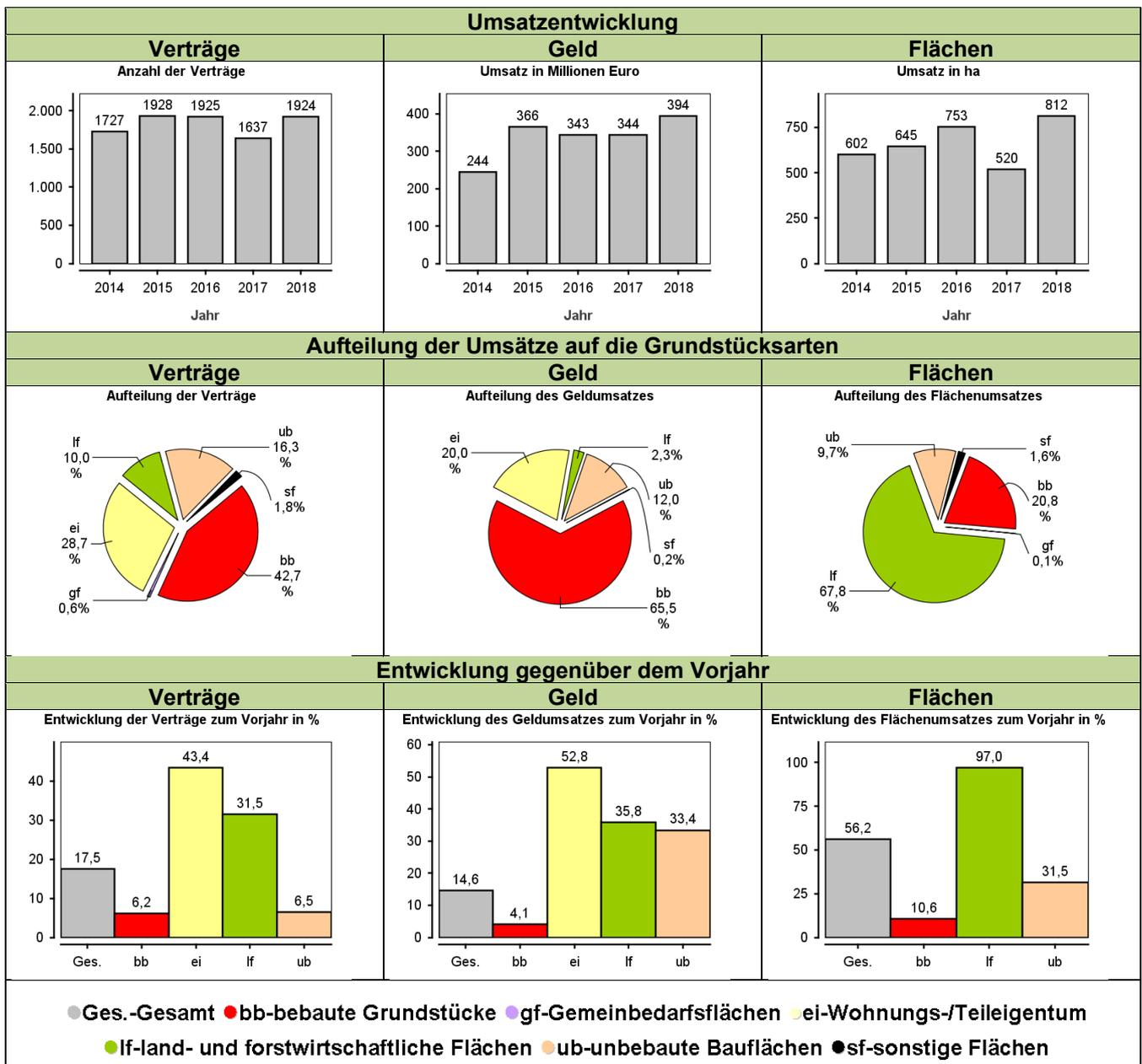
Landkreis Heidekreis



Landkreis Nienburg



Landkreis Verden



5 Bauland

5.1 Allgemeines

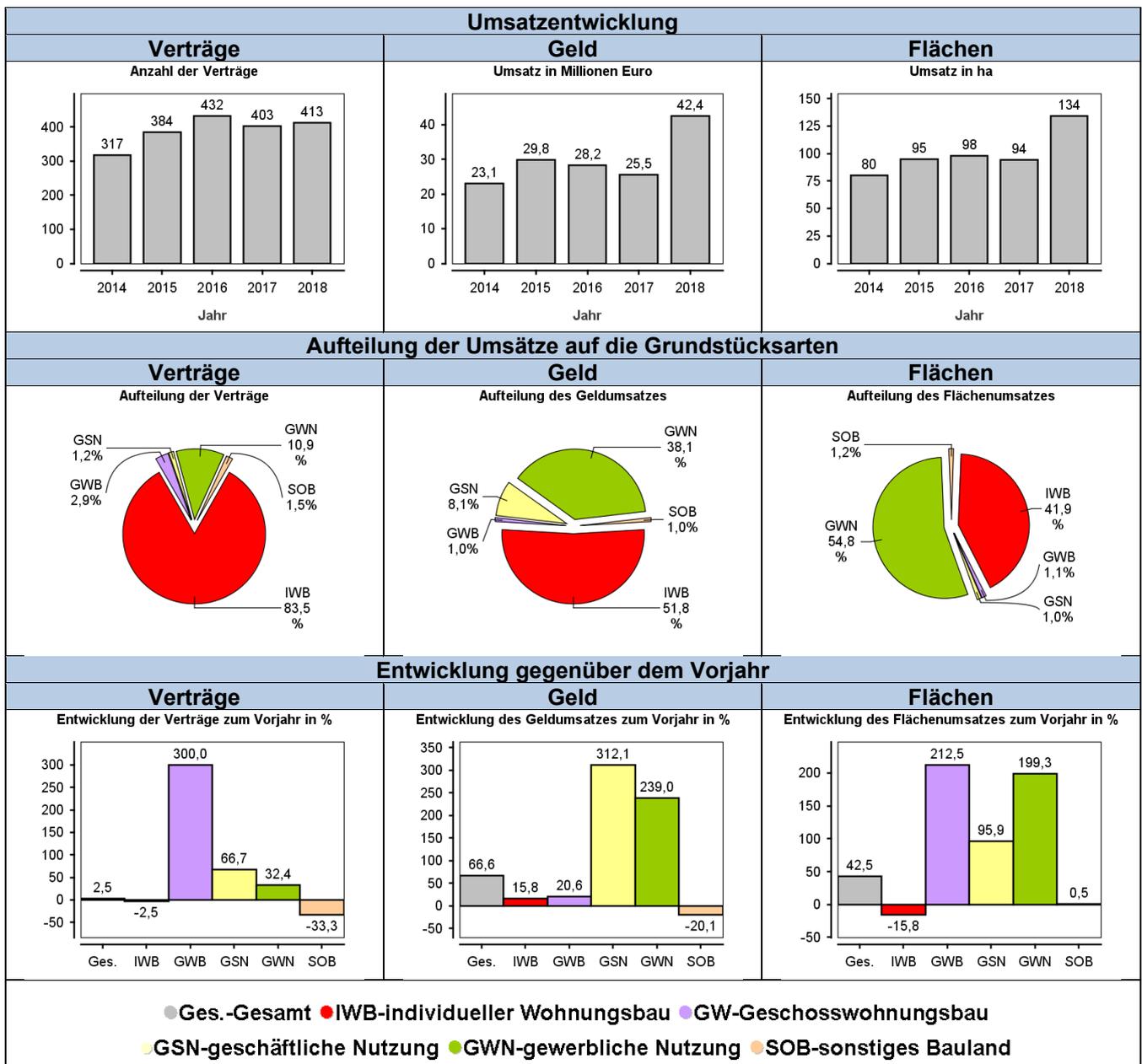
Die Kauffälle über unbebaute Baulandflächen werden im Folgenden nach der Art der künftigen Nutzung unterteilt. Die überwiegende Zahl betrifft Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und Gewerbebauland. Bauflächen für eine geschäftliche Nutzung in Ortszentren oder sonstige Nutzungen werden selten 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. Flächen für den Geschosswohnungsbau fallen seit einiger Zeit vermehrt an.

5.1.1 Umsatzentwicklung

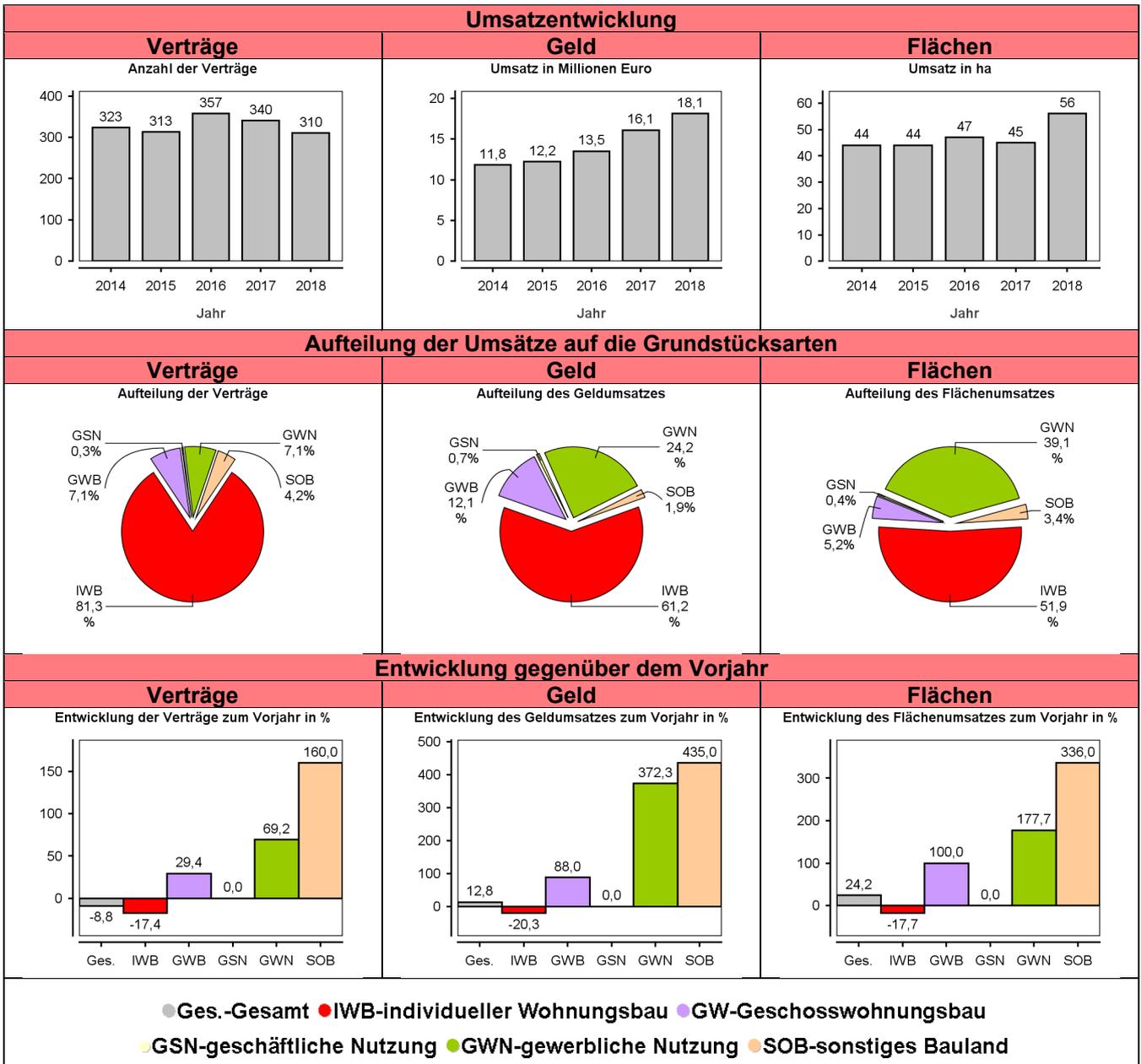
Landkreis Diepholz



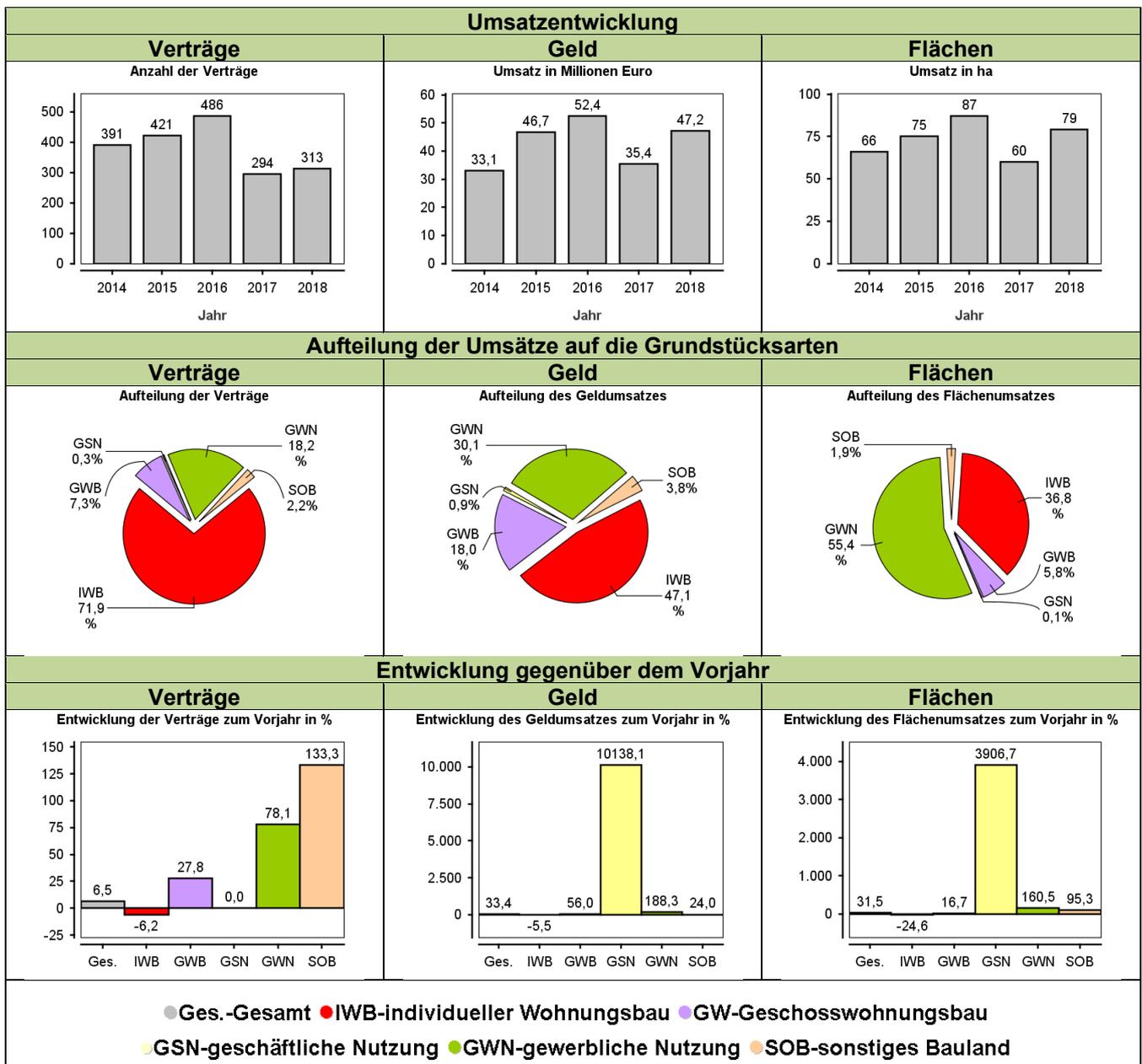
Landkreis Heidekreis



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	
Landkreis Diepholz	493	- 20,9 %	↓	53,2	+ 14,6 %	↑	94,2	+ 11,2 %	↑
Landkreis Heidekreis	357	+/- 0,0 %	→	22,4	+ 15,9 %	↑	57,7	- 14,2 %	↓
Landkreis Nienburg	274	- 14,9 %	↓	13,3	- 11,9 %	↓	31,8	- 13,0 %	↓
Landkreis Verden	248	- 3,9 %	↓	30,8	+ 6,0 %	↑	33,6	- 20,8 %	↓
GAG Sulingen-Verden	1.372	- 12,1 %	↓	119,7	+ 7,0 %	↑	217,3	- 6,1 %	↓

Der Baulandhandel und das Preisniveau werden 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 mittleren Kaufpreise für selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus der letzten beiden Auswertejahre in den einzelnen Gemeinden. Die mittleren Preise 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.

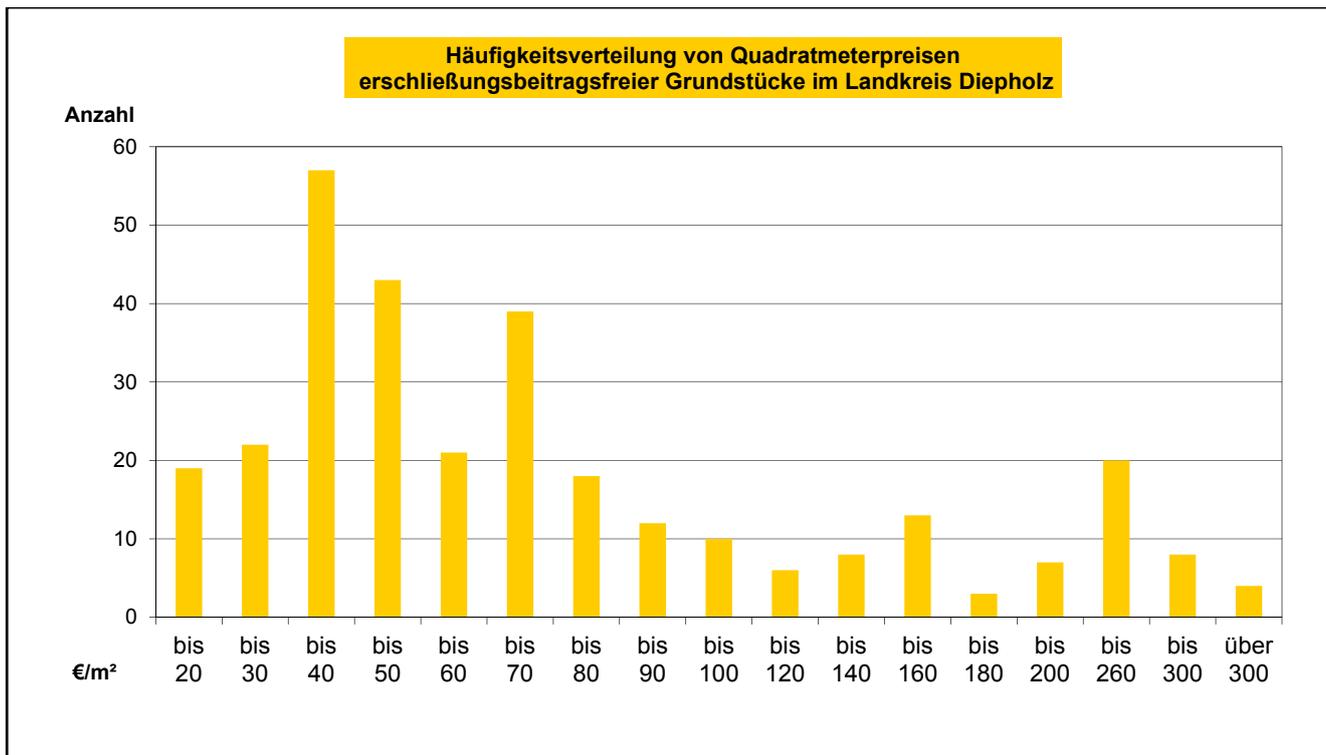
Die Informationen über den Erschließungszustand sind in den Kaufverträgen teilweise nicht enthalten. Um eine einheitliche Basis für alle Kauffälle zu schaffen, werden deshalb von der Geschäftsstelle aufgrund von Angaben der Gemeinden jeweils die zu dem Kaufpreis gegebenenfalls noch zu entrichtenden Erschließungskostenanteile (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 mittleren Werte aufgrund einer geringen Datenmenge nicht repräsentativ. Differenzierte Angaben über das Preisniveau für Bauland in den einzelnen Gemeinden oder Gemeindeteilen liefern die jährlich zum 31.12. ermittelten und veröffentlichten Bodenrichtwerte für Bauland (siehe 8.2.1).

Landkreis Diepholz

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Altes Amt Lemförde *	38	25	853	839	49	53
Barnstorf *	32	23	800	707	70	70
Bassum, Stadt	15	15	838	958	60	58
Bruchhausen-Vilsen*	89	51	797	859	47	48
Diepholz, Stadt	51	22	790	793	73	70
Kirchdorf*	25	20	963	1.075	22	19
Rehden*	32	21	804	853	46	46
Schwaförden*	12	10	917	830	21	23
Siedenburg*	8	6	843	1146	23	16
Stuhr, Gemeinde	19	21	1.000	850	109	150
Sulingen, Stadt	27	9	808	869	81	85
Syke, Stadt	38	32	994	843	92	94
Twistringen, Stadt	25	12	674	676	85	40
Wagenfeld, Gemeinde	8	11	893	800	48	48
Weyhe, Gemeinde	26	33	860	850	208	205
Landkreis Diepholz	440	311	817	840	70	60

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



Bei Kauffällen über 120 €/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 rund 20 %.

Der prozentuale Anteil von Verkäufen zwischen 50 €/m² und 120 €/m², die üblicherweise in den Städten und größeren Flecken des übrigen Landkreises getätigt werden, liegt bei 34 %.

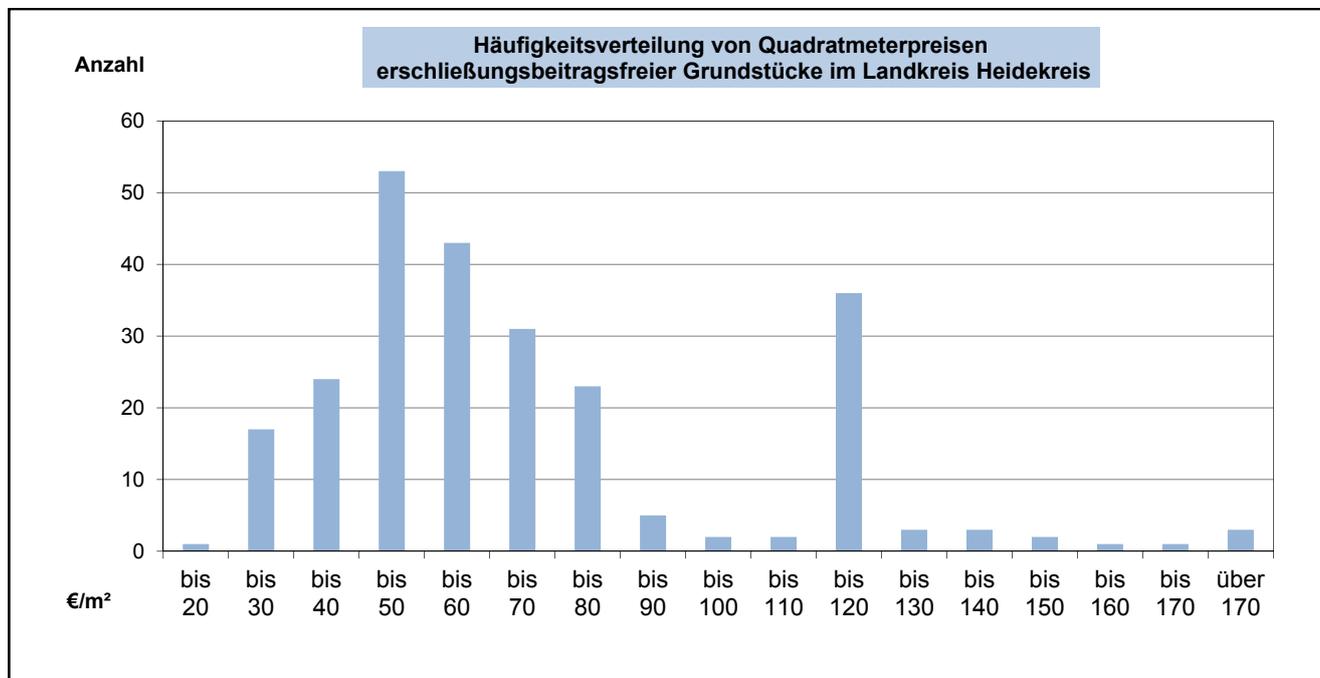
Der Anteil der Kauffälle mit Preisen bis 50 €/m² liegt bei 46 %. Hierbei handelt es sich überwiegend um Bauland in Baugebieten der Dörfer im Landkreis Diepholz.

Kauffälle über 200 €/m² haben aktuell einen Anteil von rund 10 %. Hierbei handelt es sich häufig um Grundstücke mit Abrissobjekten z.B. im Bereich Stuhr und Weyhe, aber auch in den Mittelzentren Diepholz, Sulingen, Syke oder Bassum, die anschließend in der Regel mit höherer baulicher Ausnutzung neu bebaut werden sollen.

Landkreis Heidekreis

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Ahlden*	26	28	742	746	66	39
Bispingen	21	14	683	761	60	65
Bomlitz	14	39	840	774	49	50
Stadt Bad Fallingbostel	16	4	746	1.195	64	47
Stadt Munster	20	10	759	799	59	55
Neuenkirchen	6	10	657	1.062	55	51
Osterheide, Gmdfr.Bez.	0	0	-	-	-	-
Rethem (Aller)*	10	6	1.118	931	49	49
Stadt Schneverdingen	34	27	920	793	59	91
Schwarmstedt*	50	33	882	885	56	55
Stadt Soltau	30	21	812	728	75	85
Stadt Walsrode	12	47	842	962	46	113
Wietendorf	2	11	**	873	**	67
Landkreis Heidekreis	241	250	814	828	59	55

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

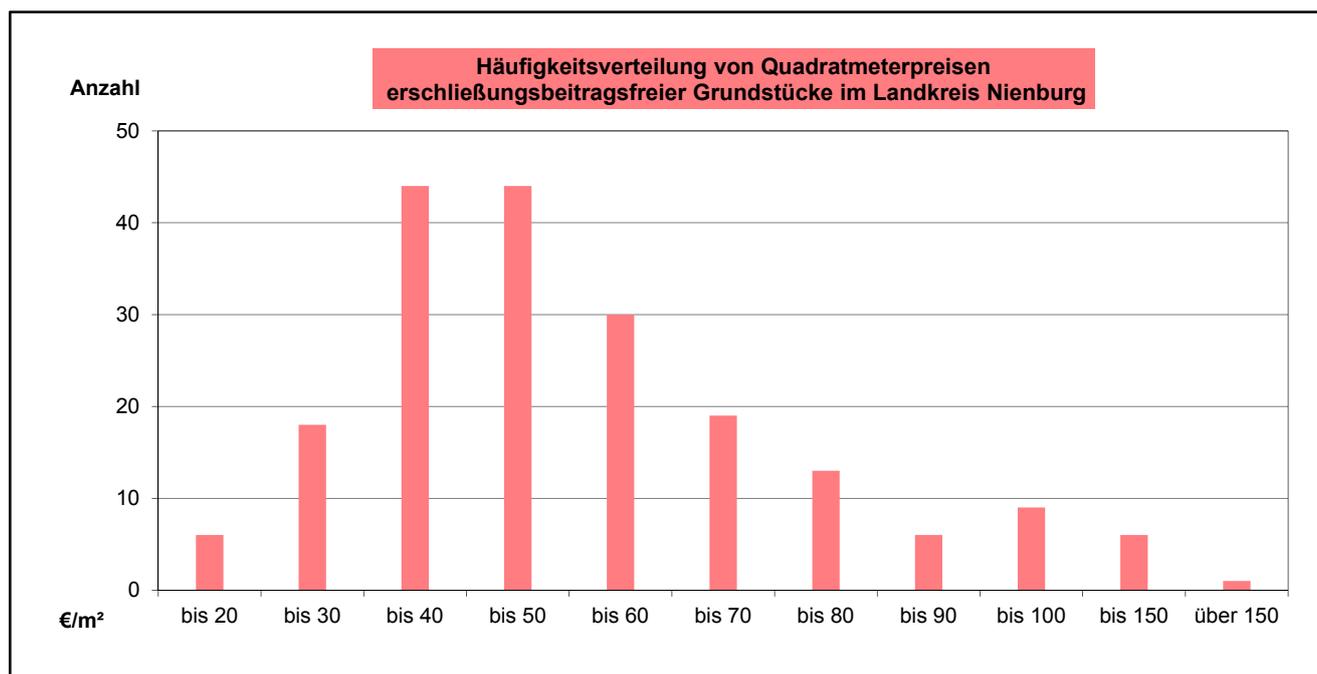


Die meisten Baugrundstücke werden im Landkreis Heidekreis zu Preisen von 30 bis 80 €/m² gehandelt. Kauffälle über 100 €/m² kommen bei rund 20 % der Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus vor.

Landkreis Nienburg

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Nienburg, Stadt	38	19	814	805	74	84
Marklohe*	14	17	925	764	53	71
Grafschaft Hoya*	34	41	734	921	44	37
Heemsen*	14	23	788	721	40	54
Steimbke*	21	29	859	728	45	51
Mittelweser*	29	29	823	729	41	43
Rehburg-Loccum, Stadt	28	13	784	947	40	40
Liebenau*	12	6	771	1.113	47	42
Steyerberg, Gemeinde	5	7	832	827	24	35
Uchte*	30	12	865	872	34	31
Landkreis Nienburg	225	196	815	828	43	46

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

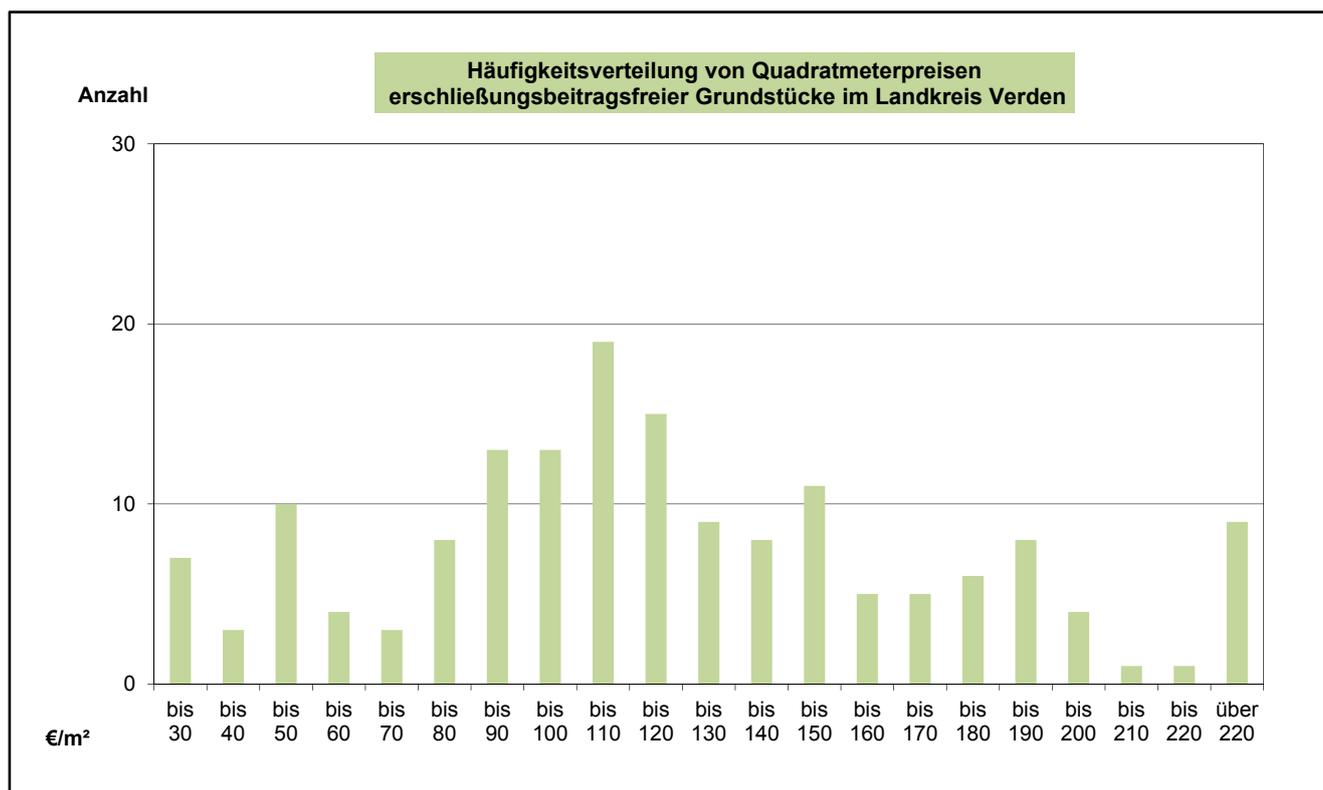


Die meisten Baugrundstücke werden im Landkreis Nienburg zu Preisen von 20 bis 70 €/m² gehandelt. Preise über 70 €/m² werden überwiegend in der Stadt Nienburg bzw. in den Randgemeinden Nienburgs erzielt.

Landkreis Verden

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Stadt Achim	35	36	660	664	188	183
Dörverden	9	7	727	891	52	59
Kirchlinteln	11	10	1.068	971	62	40
Flecken Langwedel	20	12	774	724	109	90
Flecken Ottersberg	25	35	733	728	85	107
Oyten	18	16	738	685	150	160
Thedinghausen*	32	25	816	785	83	99
Stadt Verden	15	21	675	632	130	136
Landkreis Verden	165	162	772	734	100	120

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



Die meisten Baugrundstücke werden im Landkreis Verden zu Preisen von 70 bis 190 €/m² gehandelt. Kauffälle über 200 €/m² kommen bei rund 7 % 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.

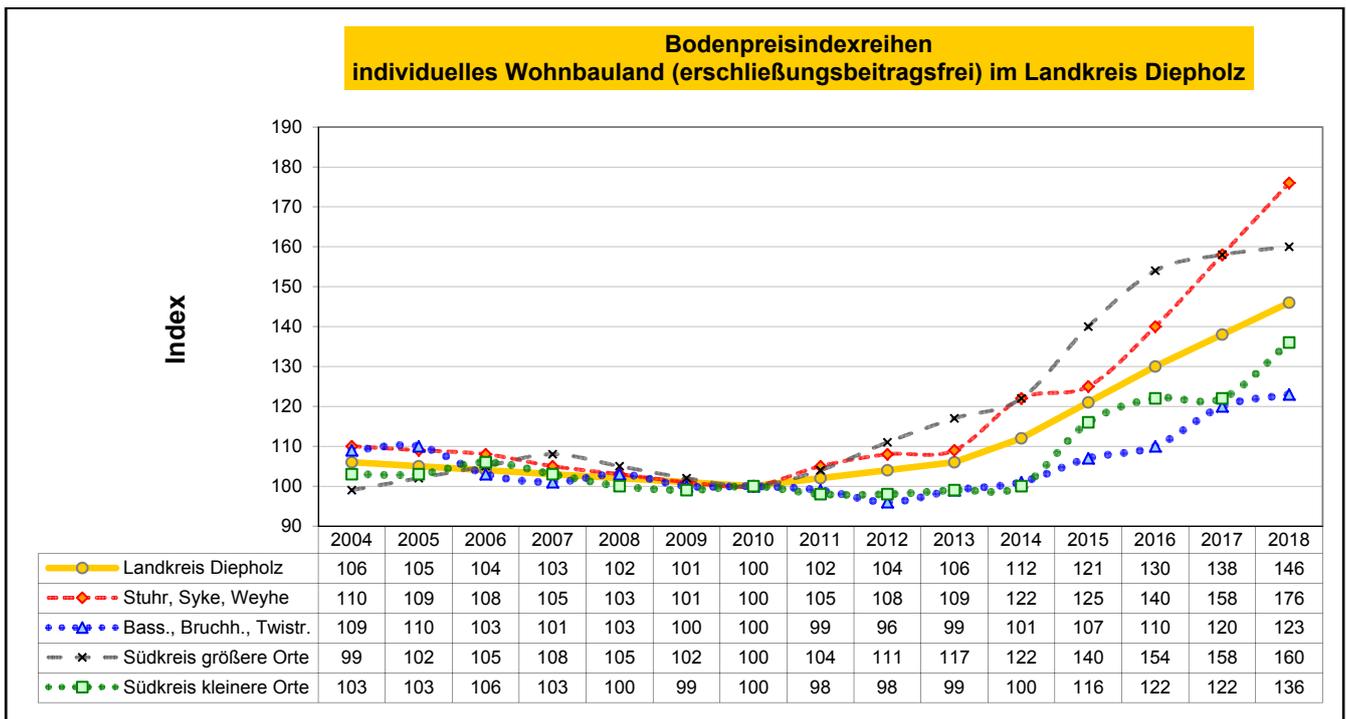
Die Reihen sind mit dem Index 100 für das Basisjahr 2010 ermittelt worden und beziehen sich auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, die inklusive der Erschließungskosten gehandelt wurden. Die ermittelten Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Grundstücksgröße (siehe Abschnitt 5.2.3)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

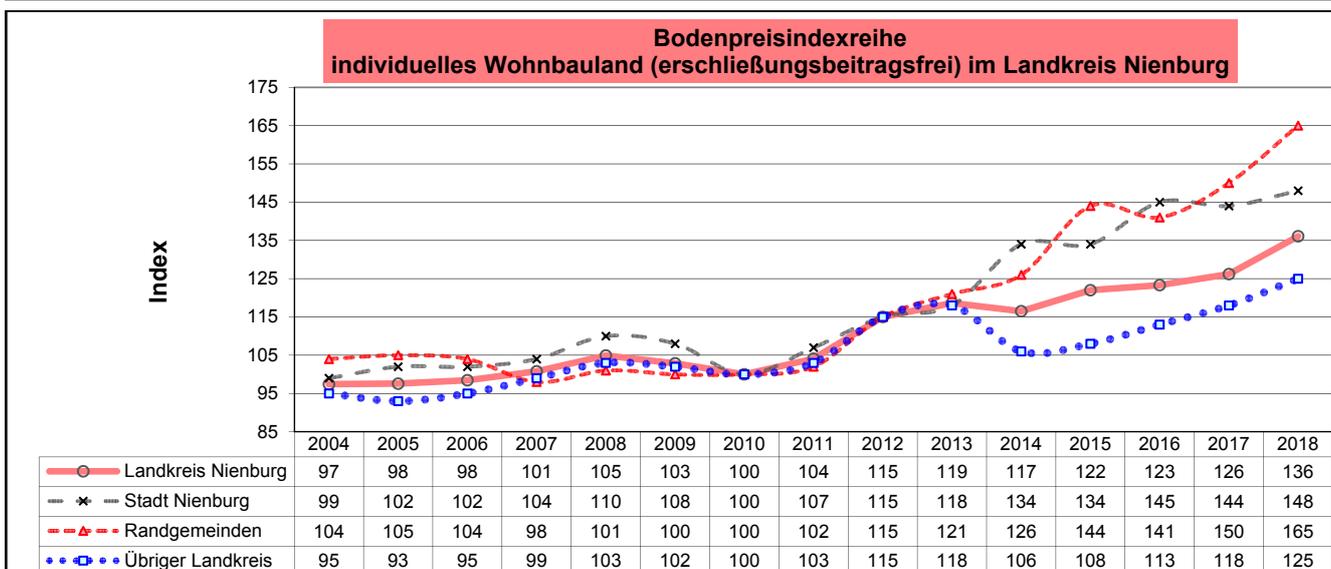
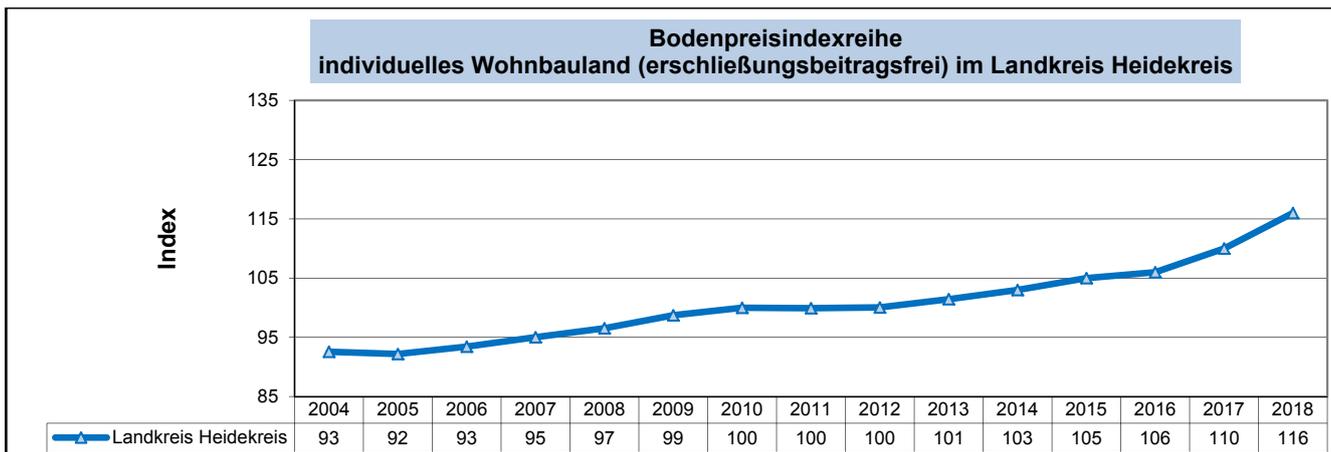
Für den Landkreis Heidekreis wurde eine Indexreihe für den gesamten Landkreis ermittelt. Bei unterschiedlichem Preisniveau in den einzelnen Regionen des Landkreises entspricht die Entwicklung der Preise überwiegend dem Landkreismittel. Einzelne Bereiche können naturgemäß abweichen, jedoch reicht die Datenmenge für vergleichsweise kleine Gebiete nicht für eine gesonderte Indexreihe aus.

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

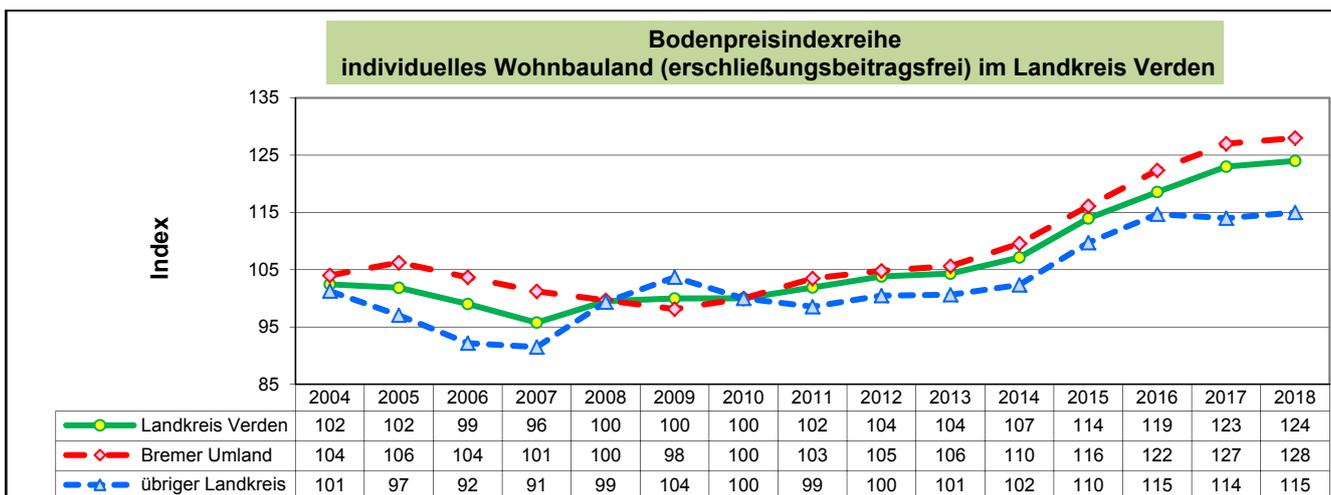


Zum „Südkreis größere Orte“ zählen die Stadtgebiete von Diepholz und Sulingen, sowie die Ortslagen von Barnstorf, Lemförde, Lembruch/Hüde sowie Wagenfeld.

Der übrige ländliche Raum im südlichen Bereich des Landkreises Diepholz zählt entsprechend zum Bereich „Südkreis kleinere Orte“.



Randgemeinden siehe Grafik auf S. 13



zum Bremer Umland gehören die Gemeinden Achim, Oyten, Ottersberg, Langwedel und Riede

Anwendungsbeispiel:

Ein Baugrundstück in der Stadt Sulingen (Indexreihe größere Orte im Südkreis Diepholz) wurde im Jahr 2016 zu 80 €/m² veräußert. Wie wäre der Preis im Jahr 2006 gewesen?

Index im Jahr 2016: 154

Index im Jahr 2006: 105

geschätzter Bodenwert 2006: $80 \text{ €/m}^2 \times 105 / 154 = \text{rund } 55 \text{ €/m}^2$

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

5.2.3.1 Abhängigkeit des beitragsrechtlichen Zustandes -Individueller 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 2016), bei denen die Höhe der Erschließungsbeiträge nach BauGB und/oder die Kosten nach Kommunalabgabengesetz bekannt waren, selektiert und ausgewertet. Es wurden nur Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für baureife Wohnbaugrundstücke von 400 bis 2.000 m² berücksichtigt. 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 mittleren Erschließungskostenanteile bei Wohnbaugrundstücken darstellt. Bei differenzierten Bewertungen sind die rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten des zu bewertenden Grundstückes im Einzelfall zu prüfen.

Bereich	Anzahl	mittlerer Preis für Baugrundstücke inklusive aller Erschließungskosten		mittlerer Preis für Baugrundstücke ohne Kosten nach Kommunalabgabengesetz -teilerschlossen-		mittlerer Preis für beitragspflichtige Baugrundstücke	
		(€/m ²)	Koeffizient	(€/m ²)	Koeffizient	(€/m ²)	Koeffizient
Stuhr, Syke, Weyhe	73	98	1,00	94	0,96	*	*
übriger Nordkreis Diepholz	66	44	1,00	40	0,89	*	*
Sulingen und Diepholz (nur Ortslage)	47	80	1,00	78	0,98	44	0,56
übriger Südkreis Diepholz	326	49	1,00	46	0,93	31	0,49
Landkreis Heidekreis	29	55	1,00	41	0,96	*	*
Stadt Nienburg	24	75	1,00	70	0,93	-	-
übriger Landkreis Nienburg	378	40	1,00	33	0,83	17	0,43
Landkreis Verden	2	*	*	*	*	*	*
GAG Sulingen-Verden	945	51	1,00	46	0,89	24	0,47

**) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht*

Der Anteil der Abgaben nach Kommunalabgabengesetz beträgt im Mittel der jeweiligen Regionen etwa 2 % bis 17 % des Preises beitragsfreier Baugrundstücke. Insgesamt haben die Erschließungskosten einen Anteil von 44 % bis 57 % an den Baulandpreisen.

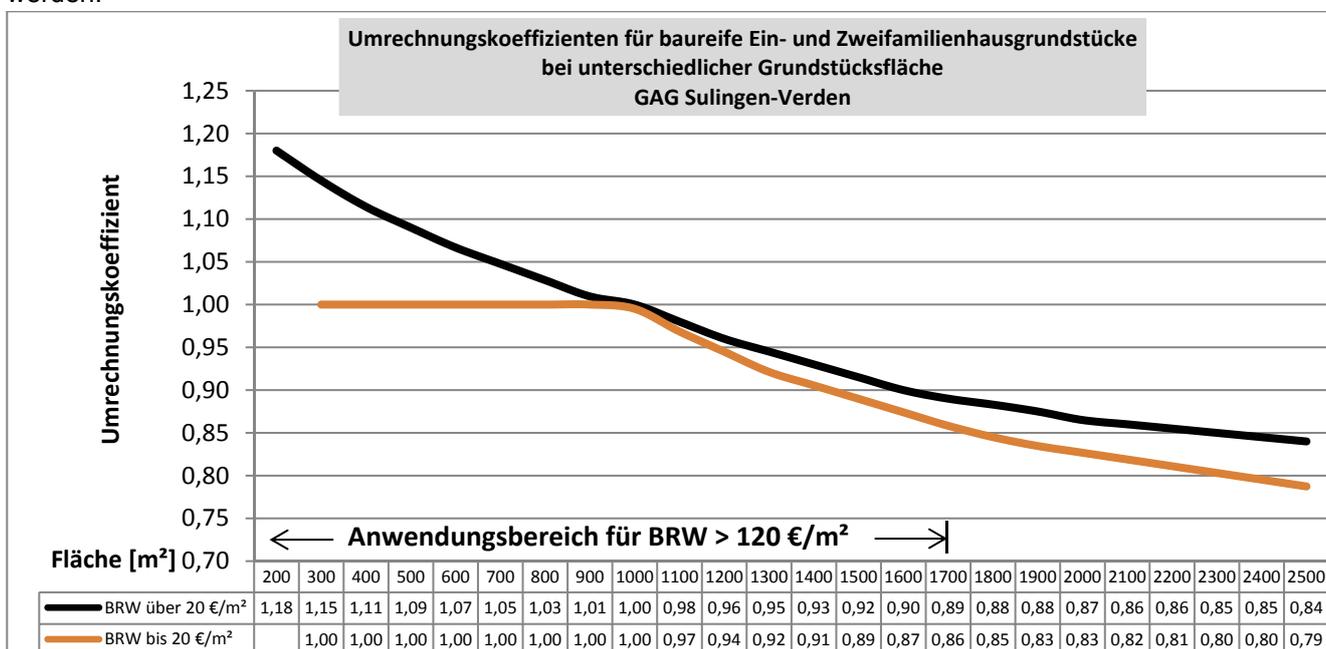
5.2.3.2 Abhängigkeit der Grundstücksgröße -Individueller Wohnungsbau-

Mit Ausnahme einiger Baugebiete, die zu Einheitspreisen veräußert werden, besteht eine Abhängigkeit der Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke von der Bauplatzgröße.

Die Umrechnungskoeffizienten können bei Flächen von 200 m² bzw. 300 m² bis 2.500 m² (bzw. bis 1.700 m² bei Bodenrichtwerten über 120 €/m²) angewendet 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 i.d.R. 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.

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



Die Umrechnungskoeffizienten wurden mit Hilfe von Regressionsanalysen aus 204 Kaufpreisen (Bodenrichtwerte bis 20 €/m²) bzw. 1.748 Kaufpreisen (Bodenrichtwerte über 20 €/m²) für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den Zeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2017 ermittelt. Eine Überprüfung mit Kauffällen aus dem Jahr 2018 hat keine wesentlichen Veränderungen der Ergebnisse ergeben.

In Bereichen mit Bodenrichtwerten bis 20 €/m² hat die Fläche bis zu einer Größe von ca. 1.000 m² keinen nachweisbaren Einfluss.

Für Bereiche mit Bodenrichtwerten über 120 €/m² liegen der Untersuchung nur Flächengrößen bis zu 1.700 m² zugrunde. Daher ist der Anwendungsbereich für diese höherwertigen Lagen beschränkt.

Anwendungsbeispiel:	
Größe des Bodenrichtwertgrundstücks:	600 m ²
Bodenrichtwert:	70 €/m ²
Welchen Vergleichspreis hat in gleicher Lage ein Baugrundstück mit doppelter Größe?	
Umrechnungskoeffizienten:	600 m ² = 1,07
	1.200 m ² = 0,96
Vergleichspreis:	70 €/m ² x 0,96 / 1,07 = rund 63 €/m²

5.2.3.3 Landwirtschaftlich genutzte Hofräume im Innenbereich

Landwirtschaftliche Hofräume im Innenbereich wurden in den letzten 5 Jahren nicht gehandelt. Sie weichen aufgrund ihrer überdurchschnittlichen Größe und der Bebauung mit (ggf. ehemaligen) landwirtschaftlichen Nebengebäuden vom typischen Richtwertgrundstück im Dorfgebiet ab. Wenn von einem Fortbestand der vorhandenen Gebäude auszugehen ist, sind bis zu einer Grundstücksgröße von ca. 3.000 m² nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses Umrechnungsfaktoren von ca. 0,50 bis 0,80 in Abhängigkeit von der Höhe des Richtwertes im Dorfgebiet anzuwenden. Zur Orientierung kann die nachfolgende Tabelle dienen:

Bodenrichtwert (€/m ²) im Dorfgebiet	10	20	30	40	50	60	70	80	90
Bodenwert (€/m ²) Hofraumfläche bis 3.000 m ²	8	14	19	24	28	32	36	40	44
Umrechnungskoeffizient	0,80	0,70	0,63	0,60	0,56	0,53	0,51	0,50	0,49

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

5.2.3.4 Flächen im Außenbereich

Die bauliche Nutzung von Grundstücken im Außenbereich ist im § 35 BauGB geregelt. Danach sind im Außenbereich im Wesentlichen nur sogenannte privilegierte Nutzungen, wie z. B. die Errichtung oder die Erweiterung landwirtschaftlicher Betriebe einschließlich der dazugehörigen Wohnungen, zulässig. Ausnahmsweise können im Außenbereich sonstige Vorhaben nach § 35 (2) BauGB zugelassen werden, wenn die Erschließung gesichert ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. 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 im Wesentlichen von der Lage (von der Entfernung zur nächsten Ortslage oder Stadt), der Art und dem Zustand der vorhandenen Bausubstanz und der Größe des Grundstücks abhängig.

Bebaute Hofräume und Splittersiedlungen

Für im Wesentlichen mit Wohnhäusern bebaute Hofräume und Splittersiedlungen im Außenbereich sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden flächendeckend Bodenrichtwerte ausgewiesen. Von der angegebenen Bezugsgröße des Richtwertgrundstückes abweichende Flächen können bis zu einer Größe von 2.500 m² durch Umrechnung mit den Koeffizienten für die Grundstücksgröße für den individuellen Wohnungsbau (Kapitel 5.2.3.2) berücksichtigt werden. Darüber hinausgehende Flächen sind gegebenenfalls gesondert als Gartenland oder landwirtschaftliche Fläche zu betrachten.

Größere landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich

Flächen für Betriebe der Landwirtschaft wurden in den letzten drei Jahren im Außenbereich nicht gehandelt. Der Bodenwert größerer landwirtschaftlicher Hofstellen und Resthofstellen im Außenbereich mit einer Hofraumfläche bis zu 5.000 m² wird je nach Größe, Höhe des Bodenrichtwertes und der Lage nach Erfahrungswerten mit ca. 30 bis 70 % des Richtwertes für den Außenbereich bewertet. Die Erschließungskosten sind hierin enthalten. Falls Abweichungen im Erschließungszustand bestehen, sind Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwert im Außenbereich (€/m ²)	10	20	30	40	50	60	70	80	90
Bodenwert Hofraumfläche bis 5.000 m ² (€/m ²)	7	12	16	18	20	22	24	26	28
Umrechnungskoeffizient	0,70	0,60	0,53	0,45	0,40	0,37	0,34	0,32	0,31

In Bereichen mit hohen landwirtschaftlichen Bodenwerten ist das 1,5-fache des Wertes von Ackerland als Mindestwert anzunehmen. Bei noch größeren Flächen ist die über 5.000 m² hinausgehende Fläche niedriger zu bewerten. Hier ist üblicherweise von einer Wertigkeit von Gartenland oder von landwirtschaftlicher Nutzfläche auszugehen.

5.3 Geschosswohnungsbau

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau umfassen die Grundstücke, die künftig mit einem Mehrfamilienhaus für Eigentumswohnungen oder zur Vermietung bebaut werden, aber auch andere Baugrundstücke im städtischen Innenbereich, bei denen eine entsprechende Nutzung möglich erscheint. Die Unterscheidung zu Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues ist nicht immer eindeutig.

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

	Verträge			Geld			Geld		
	Anzahl	Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Vorjahr		Anteil am Gesamt- umsatz der Bau- flächen	Vorjahr	
Landkreis Diepholz	38	16	↑	10,6	4,8	↑	16,1 %	8,7 %	↑
Landkreis Heidekreis	12	3	↑	0,4	0,3	↑	1,0 %	1,4 %	↓
Landkreis Nienburg	22	17	↑	2,2	1,2	↑	12,1 %	7,3 %	↑
Landkreis Verden	23	18	↑	8,5	6,9	↑	18,0 %	18,8 %	→
GAG Sulingen-Verden	95	54	↑	21,7	13,2	↑	12,5 %	9,9 %	↑

5.3.1 Preisniveau

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

Eine Abhängigkeit der Bodenpreise von dem jeweiligen Grad der (zulässigen) baulichen Nutzung, ausgedrückt durch die Grund- oder Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ), konnte wegen einer zu geringen Anzahl von Vergleichsfällen im Berichtsgebiet nicht ermittelt werden. Hier wird auf die nachfolgend wiedergegebene 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 Mittel liegen die Kaufpreise für Grundstücke, die für den Neubau von Geschosswohnungsbauten, insbesondere für Wohnungs- und Teileigentum, geeignet sind, etwa 35 Prozent höher als Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in vergleichbarer Lage. Diese Zonen sind im Bodenrichtwertinformationssystem gekennzeichnet.

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 nur ansatzweise untersucht. In den Jahren von 2003 bis 2011 können die vorstehenden Indexreihen für individuelles Wohnbauland hilfsweise genutzt werden. Seit 2012 ist es bei Grundstücken für den Neubau von Geschosswohnungen zu Preissteigerungen gekommen, die über der Baulandpreisentwicklung für den individuellen Wohnungsbau liegen.

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:

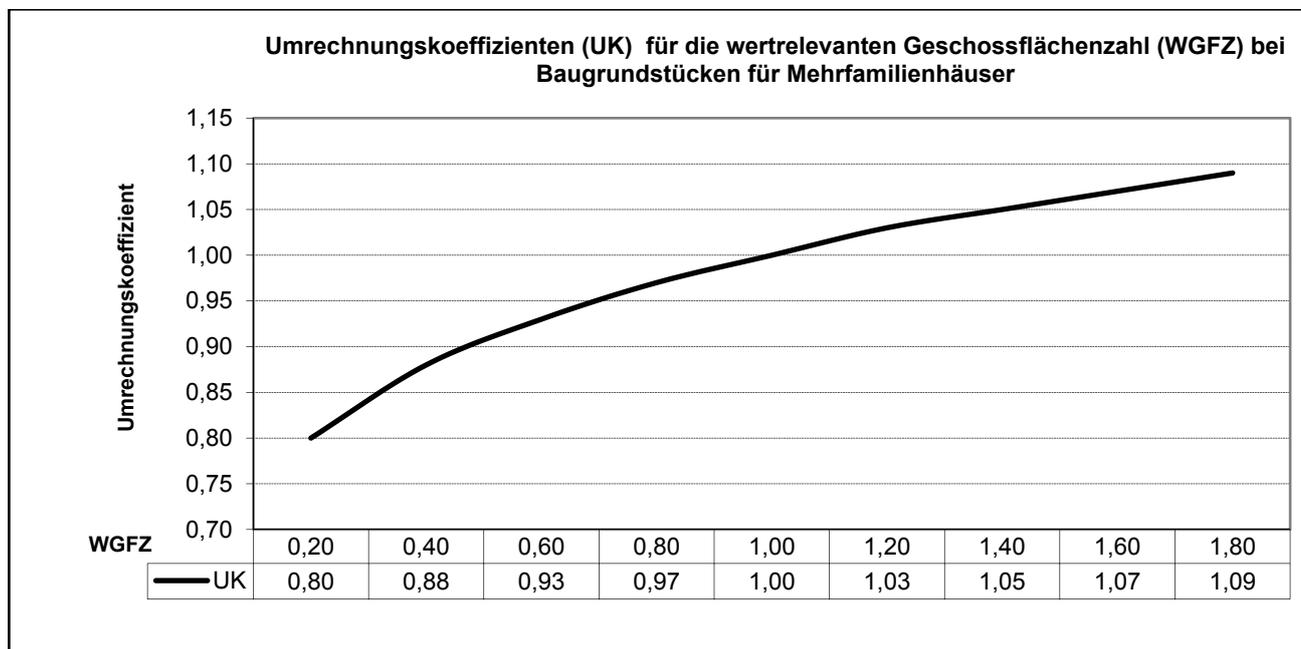
Zielgröße:	Verkaufspreis in €/m ² (erschließungskostenbeitragsfrei)
Einflussgrößen:	- Bodenrichtwert in €/m ² (erschließungskostenbeitragsfrei) für das veräußerte Grundstück - wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

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

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

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Einfluss der WGFZ auf den Kaufpreis für Mehrfamilienhausgrundstücke keinen großen zeitlichen Schwankungen unterworfen ist. Eine Überprüfung der Ergebnisse für den Landesmarktbericht 2018 erfolgte daher durch den Oberen Gutachterausschuss nicht.

Das Ergebnis der Untersuchung ist in der folgenden Grafik dargestellt.



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden ist der Auffassung, dass es sachgerecht ist, diese Umrechnungskoeffizienten auch für seinen Geschäftsbereich 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 €/m² 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
	2017	2018		2017	2018		2017	2018	
Landkreis Diepholz	69	68	→	7,7	11,8	↑	13,8	17,9	↑
Landkreis Heidekreis	37	50	↑	5,6	19,6	↑	22,0	46,2	↑
Landkreis Nienburg	13	23	↑	0,9	4,5	↑	5,8	24,9	↑
Landkreis Verden	33	58	↑	4,9	14,6	↑	13,4	31,0	↑
GAG Sulingen-Verden	152	199	↑	19,1	50,5	↑	14,3	29,1	↑

5.4.1 Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelte baureife Gewerbegrundstücke wurden in 49 % der Kauffälle von den Gemeinden veräußert. Privatpersonen traten in 31 % der Fälle als Veräußerer auf, sonstige juristische Personen in 20 % 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 ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Landkreis Diepholz	32	50	3.605	3.705	22	18
Stuhr, Syke, Weyhe	14	19	3.500	2.735	34	40
größere Gemeinden (über 5.000 Einw.)	15	24	3.601	4.460	20	15
kleinere Gemeinden (unter 5.000 Einw.)	3	7	6.284	2.475	15	13
Landkreis Heidekreis	23	27	4.313	3.305	22	25
Landkreis Nienburg	11	11	3.257	5.265	12	11
Landkreis Verden	15	40	3.700	3.190	43	30
GAG Sulingen-Verden	81	128	3.610	3.495	22	25

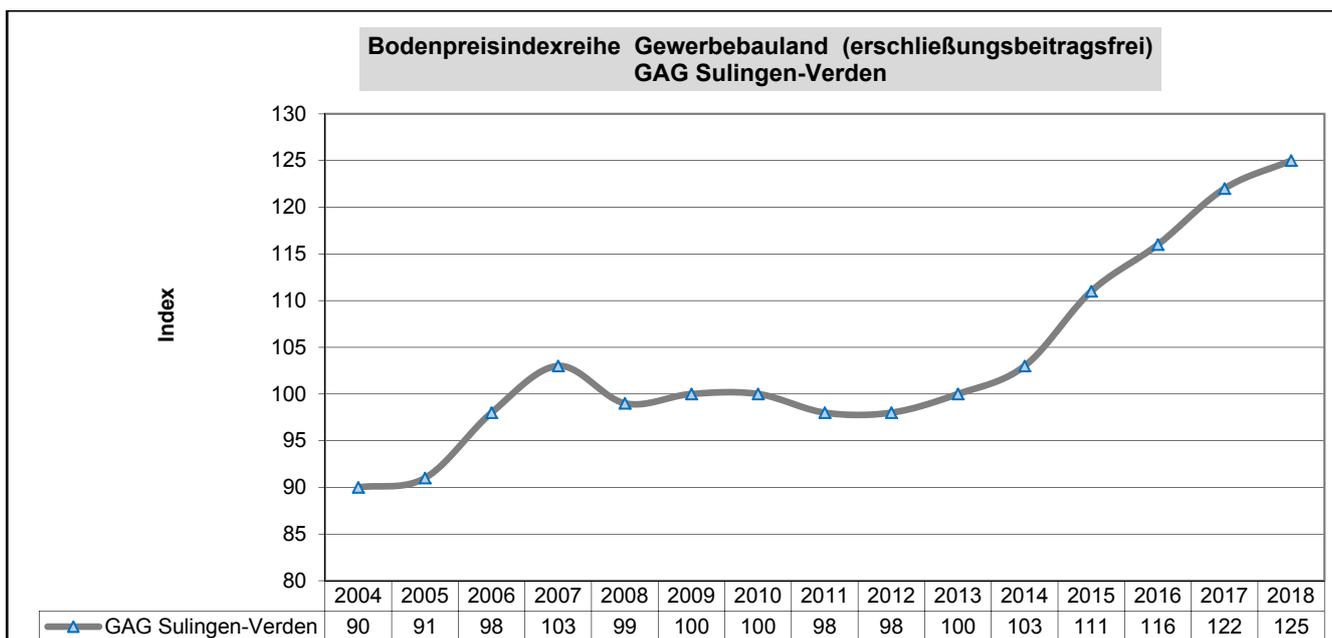
5.4.2 Preisentwicklung

Mit der nachfolgenden Indexreihe für Gewerbebauland wird die zeitliche Entwicklung dieses Marktes dargestellt.

Die Reihe ist mit dem Index 100 für das Basisjahr 2010 ermittelt worden und bezieht sich auf Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie, die inklusive der Erschließungskosten gehandelt wurden.

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.

Aufgrund der in den einzelnen Landkreisen geringen Anzahl von Vergleichspreisen ist hier nur eine Indexreihe für den gesamten Zuständigkeitsbereich ermittelt worden.



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.

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) aus den letzten 6 Jahren (2013 - 2018):

Bereich Wirtschaftsräume	Anzahl	werdendes Wohnbauland		
		mittlerer Bodenrichtwert* [€/m ²] (Minimum-Maximum)	mittlerer Preis [€/m ²] (Minimum-Maximum)	mittleres Verhältnis Preis/Richtwert [%] (Minimum-Maximum)
Landkreis Diepholz	100	64 (12-230)	25 (5-120)	40 (10-85)
Stuhr, Syke, Weyhe	45	125 (44-230)	45 (6-105)	45 (10-85)
Übriger Nordkreis	22	47 (12-78)	20 (8-39)	40 (20-85)
Südkreis	33	42 (20-70)	15 (5-31)	40 (10-80)
Landkreis Heidekreis	58	55 (15-140)	12 (5-36)	22 (10-90)
Landkreis Nienburg	46	49 (12-110)	14 (6-72)	32 (15-80)
Stadt Nienburg	13	78 (20-110)	25 (15-72)	32 (15-80)
übriger Landkreis Nienburg	33	40 (12-62)	12 (6-30)	31 (20-65)
Landkreis Verden	45	95 (40-170)	30 (6-80)	31 (10-95)
GAG Sulingen-Verden	249	56	18	32

Bauerwartungs- und Rohbauland für künftige gewerbliche Nutzungen weist ein deutlich geringeres Bodenwertniveau auf. In der nachfolgenden Tabelle ist eine Übersicht für werdendes Gewerbebauland dargestellt:

Bereich	Anzahl	werdendes Gewerbebauland		
		mittlerer Bodenrichtwert* [€/m ²] (Minimum-Maximum)	mittlerer Preis [€/m ²] (Minimum-Maximum)	mittleres Verhältnis Preis/Richtwert [%] (Minimum-Maximum)
GAG Sulingen-Verden	86	22 (5-80)	8 (2-55)	35 (10-85)

**) mittleres Bodenrichtwertniveau -erschließungsbeitragsfrei- in der Lage der Vergleichsfälle*

5.7 Erbbaurechtsgrundstücke

Begründung von Erbbaurechten

In den Jahren 2012 bis 2018 wurden insgesamt 36 Erbbaurechte neu begründet. Bei der Mehrzahl der Fälle lag der vereinbarte Erbbauzins zwischen rd. 1,5 % und 5 % bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert. In Einzelfällen lagen die Erbbauzinssätze unter 1,5 % oder bis zu rund 10 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes.

Verkäufe von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken an den Berechtigten

In den Jahren 2012 bis 2018 wurden insgesamt 88 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke veräußert.

Hiervon sind 12 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 76 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 Stichprobe nicht nachgewiesen werden. Der mittlere Vergleichsfaktor ist daher unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Merkmale des Einzelfalls anzupassen.

Verkäufe von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücken (76 Fälle)					
GAG Sulingen-Verden	Kaufpreis	Rendite*	Restlaufzeit	Bodenrichtwert für Wohnbauland	Vergleichsfaktor
mittlerer Wert	58 €/m ²	0,2 %	37 Jahre	78 €/m ²	0,65
Spanne	7 – 110 €/m ²	0,03 – 3,5 %	0 – 66 Jahre	12 – 148 €/m ²	(0,29 – 0,97)

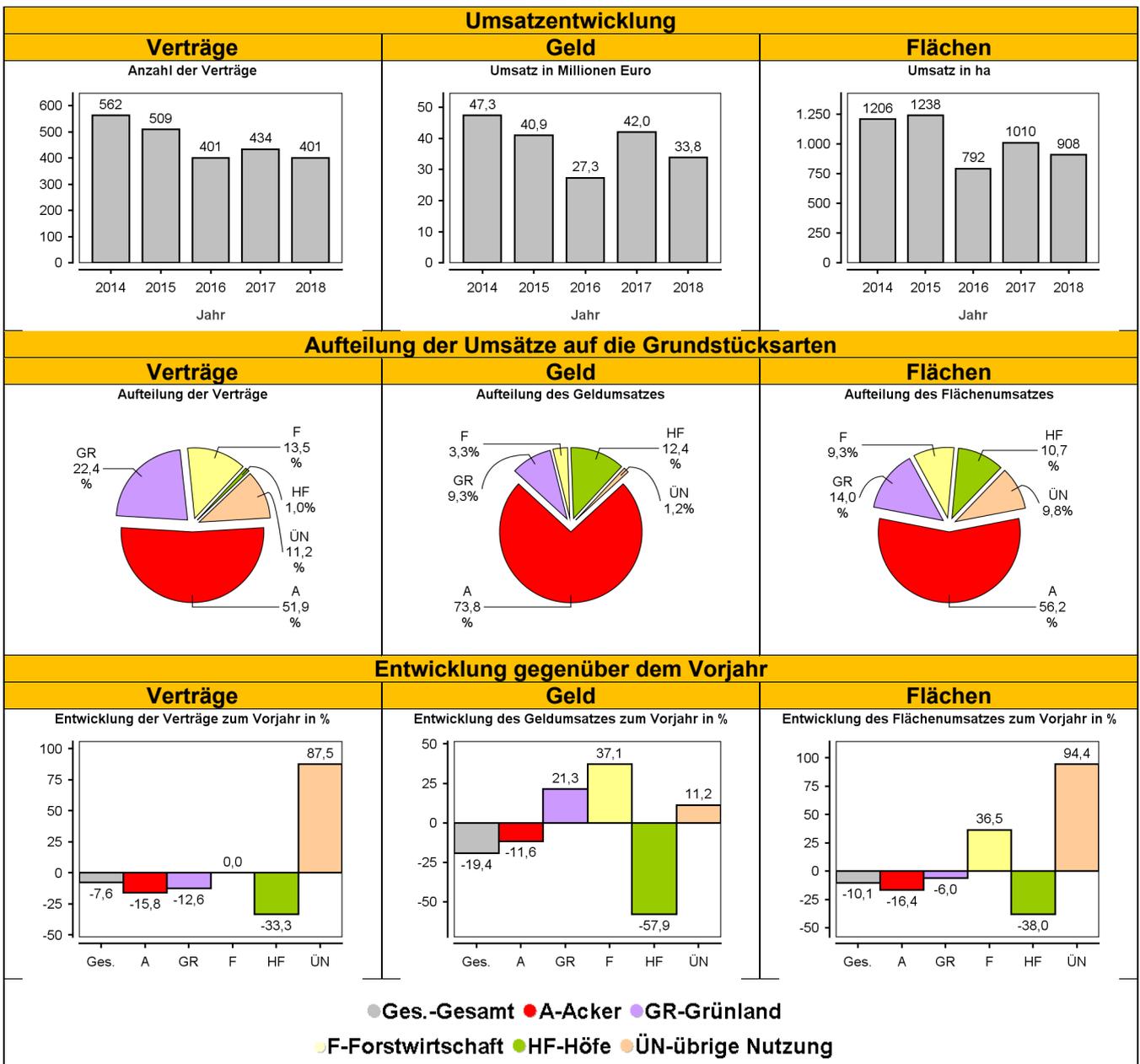
*) Rendite = jährlicher Erbbauzins pro m² / Bodenrichtwert

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

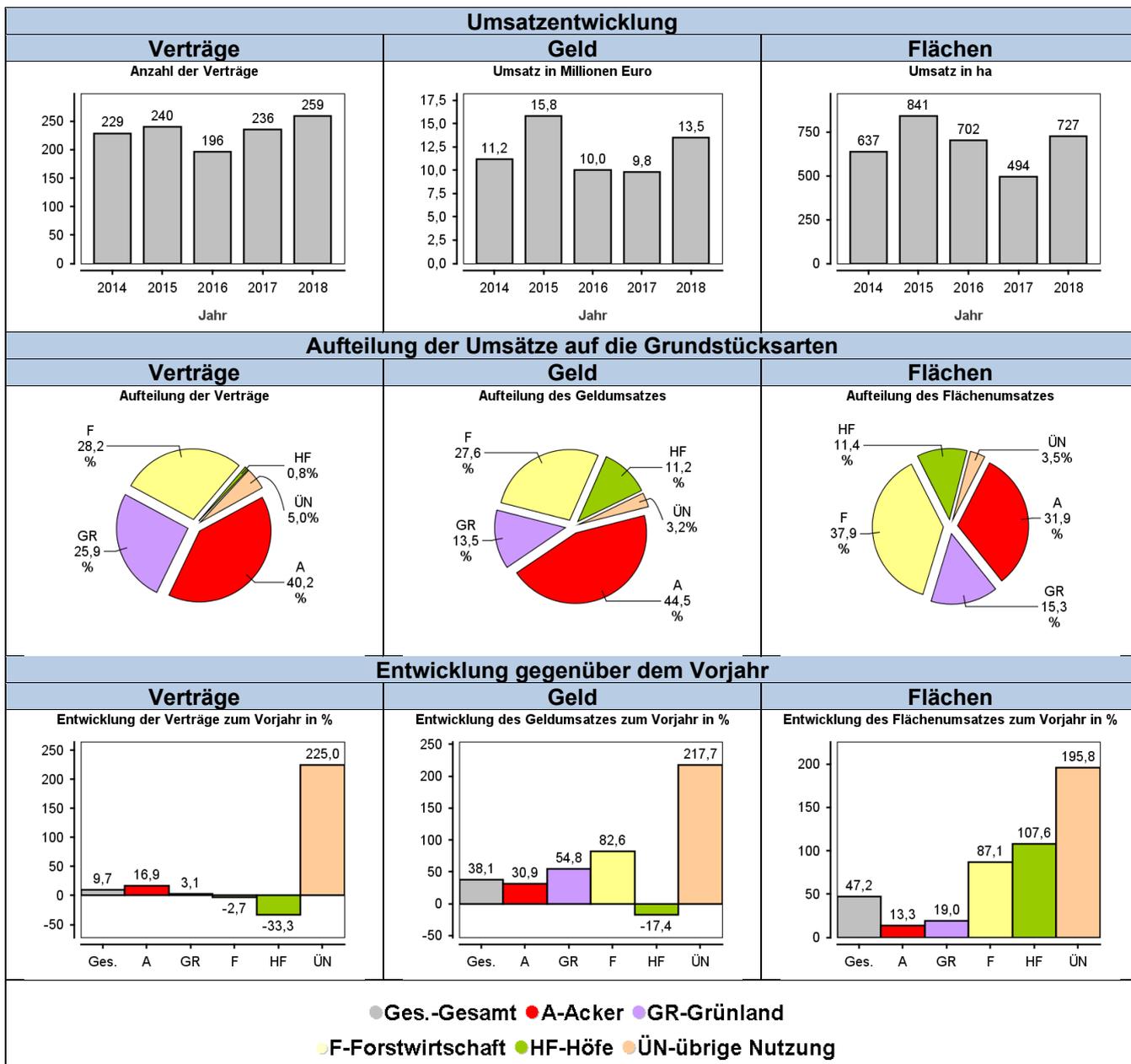
6.1 Allgemeines

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.

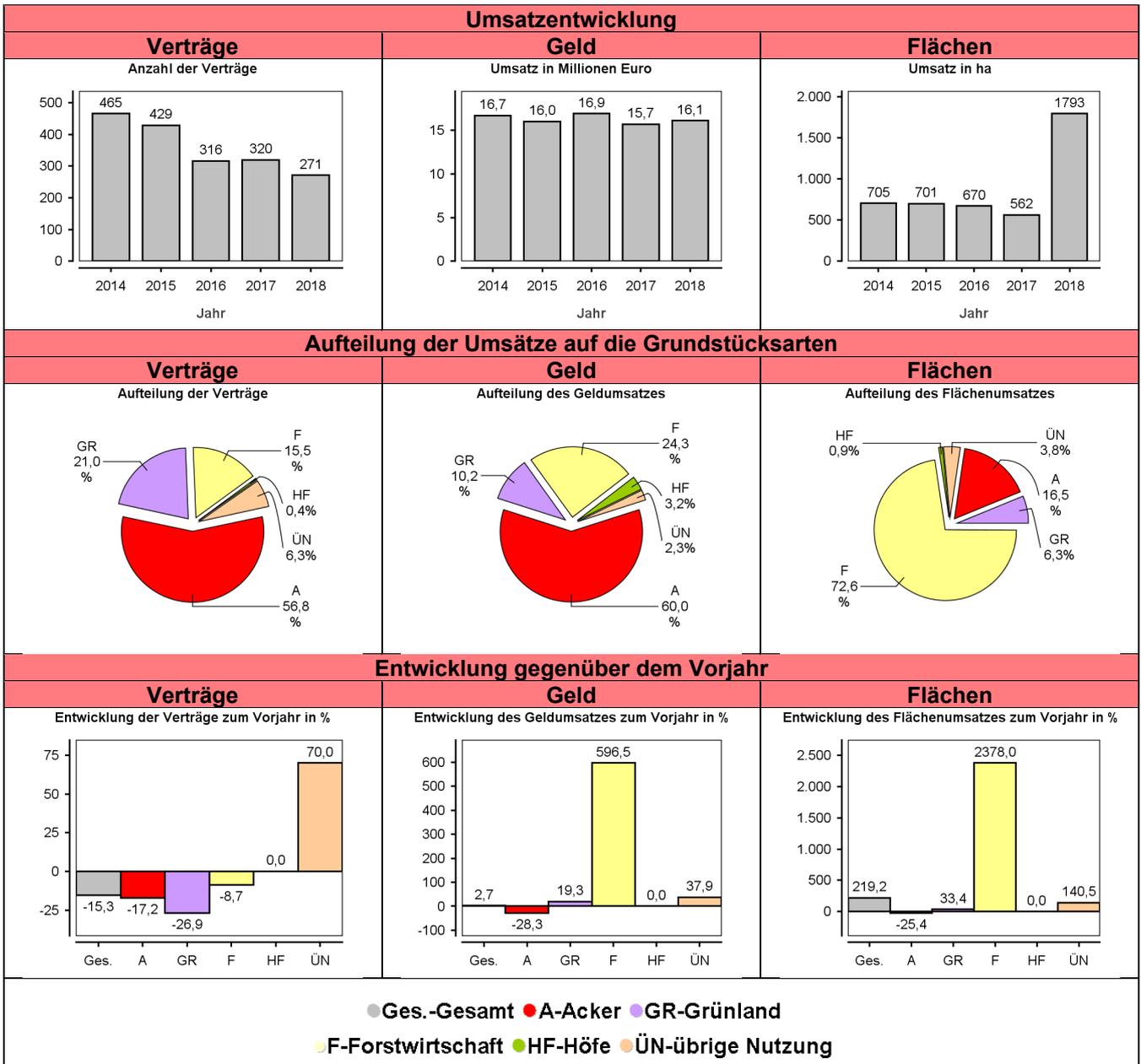
Landkreis Diepholz



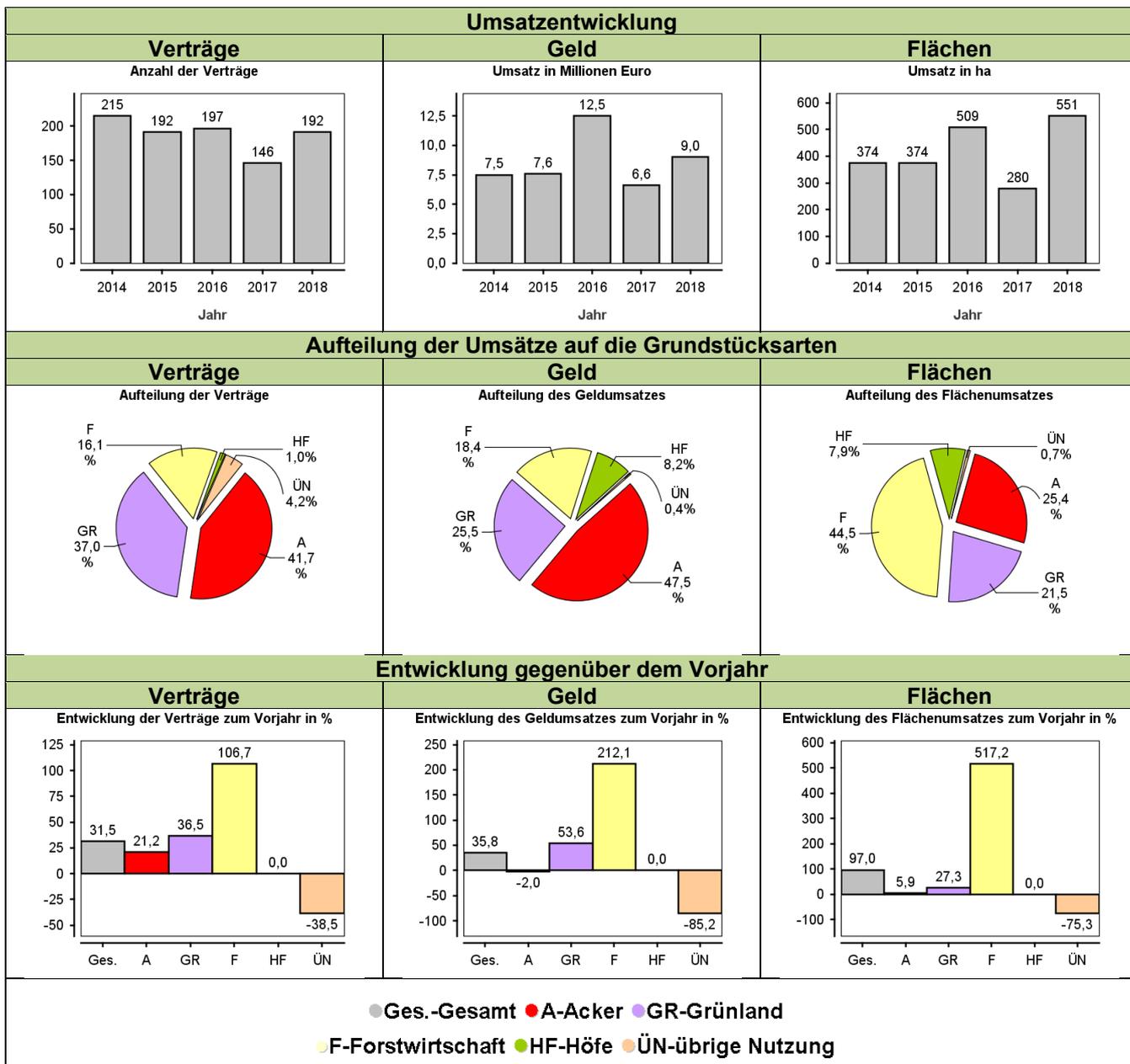
Landkreis Heidekreis



Landkreis Nienburg



Landkreis Verden



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

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

Die Angaben beruhen auf der Auswertung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Lagen und sonstiger Qualitäten. Die mittleren Werte geben daher keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Flächen. Lediglich der Einfluss der Bodengüte ist durch die Klassenbildung nach Bonitierungszahlen teilweise erkennbar (in Klammern: Vorjahreswerte).

Ackerland

Bereich	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Diepholz	165	1,78	4,62	+ 6,4 %
Landkreis Heidekreis	69	1,58	2,40	+ 2,1 %
Landkreis Nienburg	127	1,42	3,23	+ 2,2 %
Landkreis Verden	56	1,31	3,20	+ 6,7 %

Bereich	Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				mittlerer Preis	Minimum - Maximum
Landkreis Diepholz	bis 40	117 (125)	1,81 (1,83)	4,10 (4,00)	0,50 – 9,30 (1,24 – 10,40)
	41 – 60	46 (41)	1,64 (1,68)	5,00 (4,85)	1,50 – 9,50 (2,40 – 8,50)
	61 – 80	2 (0)	3,61 (-)	* (-)	* (-)
Landkreis Heidekreis	bis 40	51 (47)	1,58 (1,98)	2,40 (2,31)	0,50 – 4,30 (1,30 – 3,50)
	41 – 60	17 (8)	1,49 (1,21)	2,48 (2,70)	1,75 – 4,50 (1,60 – 3,25)
	61 – 80	1 (0)	* (-)	* (-)	* (-)
Landkreis Nienburg	bis 40	95 (90)	1,38 (1,68)	3,10 (3,00)	0,45 – 6,65 (0,50 – 5,50)
	41 – 60	30 (22)	1,56 (2,25)	3,52 (3,57)	2,20 – 6,50 (1,40 – 6,00)
	61 – 80	2 (8)	4,54 (2,67)	* (4,40)	* (2,90 – 5,00)
	> 80	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)
Landkreis Verden	bis 40	45 (37)	1,26 (1,14)	3,19 (2,80)	1,70 – 4,50 (1,50 – 5,00)
	41 – 60	8 (10)	4,36 (2,24)	3,70 (3,15)	2,35 – 5,20 (2,30 – 5,75)
	61 – 80	3 (7)	0,96 (3,03)	3,10 (3,48)	* (2,30 – 5,15)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Grünland

Bereich	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Diepholz	59	0,94	1,65	- 0,6 %
Landkreis Heidekreis	49	1,29	1,30	+ 5,7 %
Landkreis Nienburg	38	1,44	1,40	- 6,7 %
Landkreis Verden	43	1,00	1,70	+ 6,3 %

Bereich	Grünland- zahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				mittlerer Preis	Minimum - Maximum
Landkreis Diepholz	bis 40	47 (37)	0,83 (0,98)	1,50 (1,65)	0,45 – 5,75 (0,45 – 6,00)
	41 – 60	11 (13)	0,95 (1,05)	2,30 (2,00)	0,85 – 4,00 (0,80 – 3,00)
	61 – 80	1 (0)	* (-)	* (-)	* (-)
Landkreis Heidekreis	bis 40	43 (30)	1,25 (0,89)	1,30 (1,28)	0,55 – 3,90 (0,25 – 2,85)
	41 – 60	5 (3)	1,89 (0,81)	1,06 (1,00)	0,50 – 1,70 (*)
	61 – 80	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)
Landkreis Nienburg	bis 40	28 (31)	1,60 (0,96)	1,38 (1,41)	0,65 – 5,05 (0,75 – 3,60)
	41 – 60	7 (8)	2,13 (1,15)	1,82 (2,00)	1,05 – 2,45 (1,30 – 5,50)
	61 – 80	3 (1)	0,5 (*)	1,40 (*)	* (*)
Landkreis Verden	bis 40	37 (27)	0,99 (0,93)	1,61 (1,52)	0,80 – 3,40 (0,60 – 3,05)
	41 – 60	5 (4)	2,00 (1,11)	1,75 (2,15)	1,65 – 2,65 (2,00 – 2,35)
	61 – 80	1 (3)	* (0,49)	* (2,09)	* (*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

6.2.2 Preisentwicklung

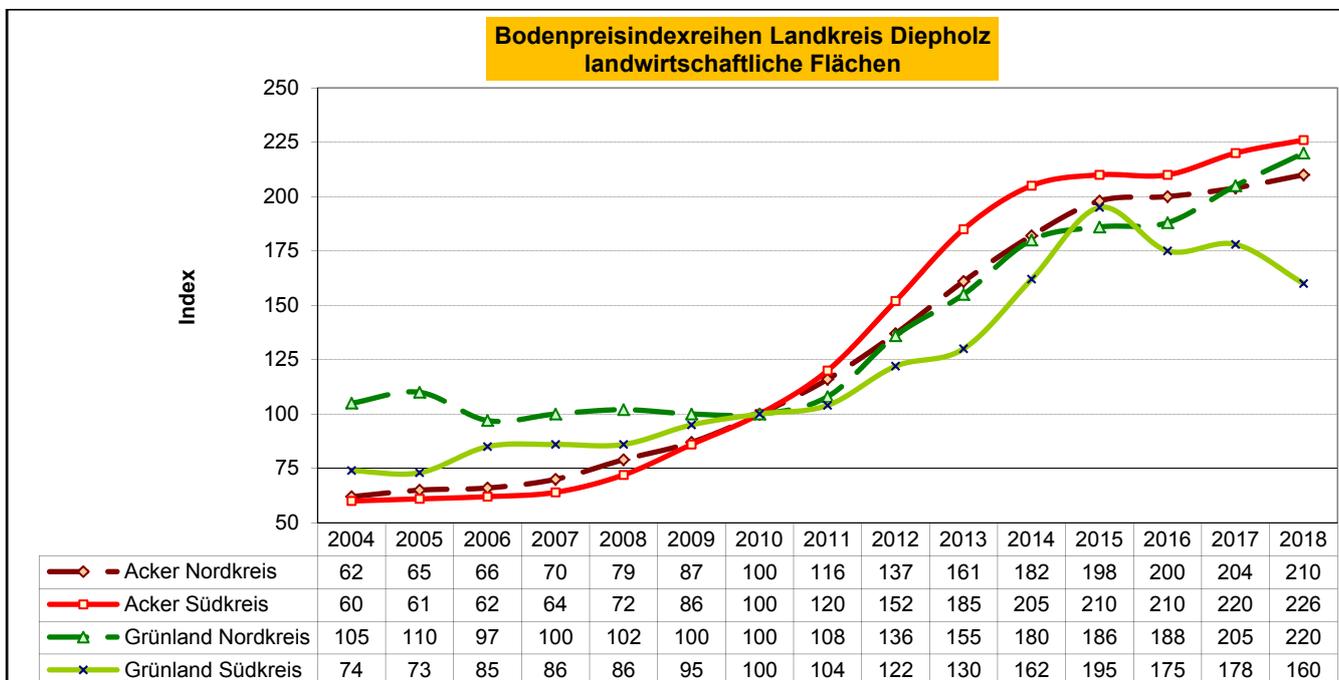
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen es auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100 ermittelt worden. Die Indexreihen 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.

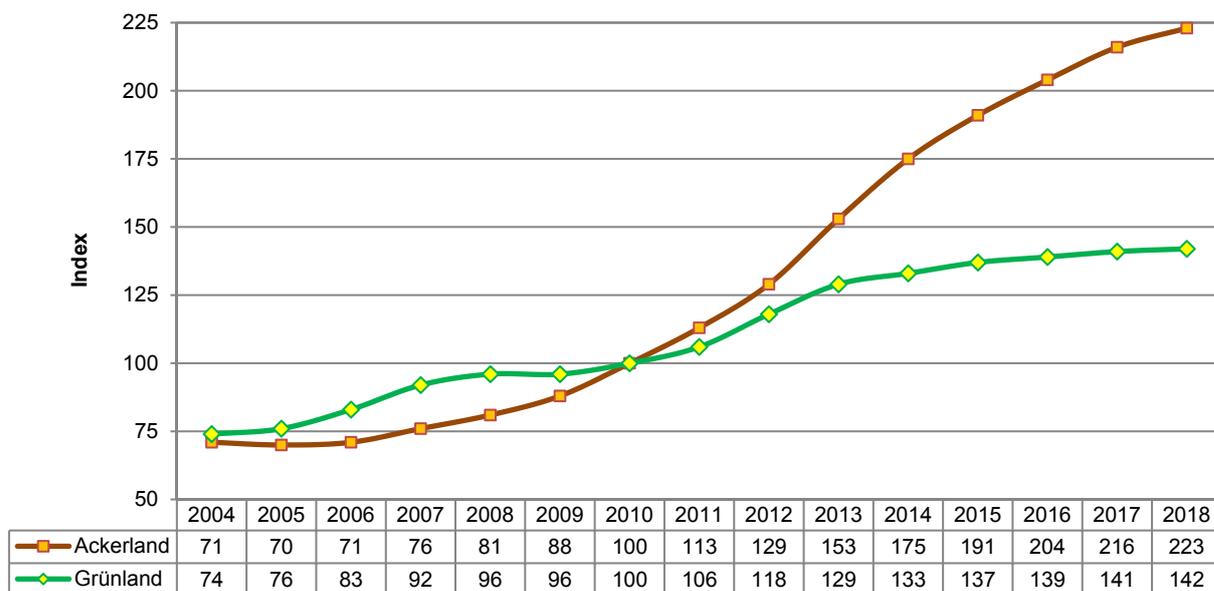
Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit unterschiedlichen Nutzungsarten, Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m², Flächen, die künftig einer anderen Nutzung dienen sollen, sowie Ersatz- und Ausgleichsflächen nicht berücksichtigt worden.

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

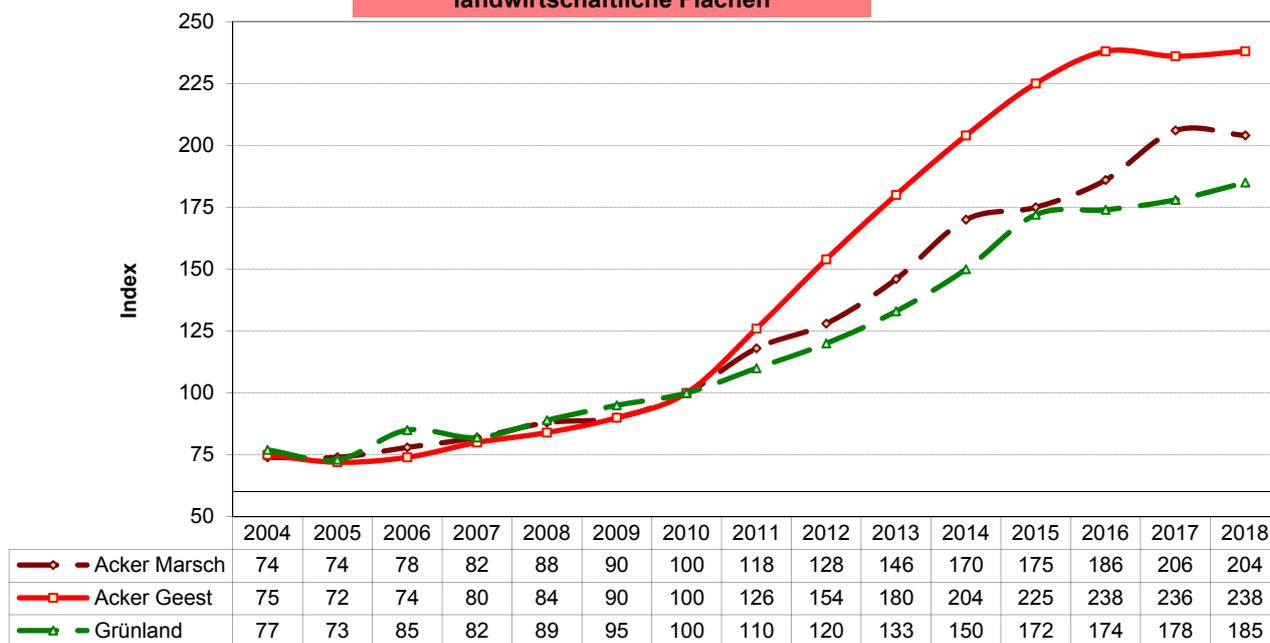
Die folgenden Indexreihen stellen die Preisentwicklung seit 2004 für den Markt landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in den vier Landkreisen des Berichtsbereiches dar.

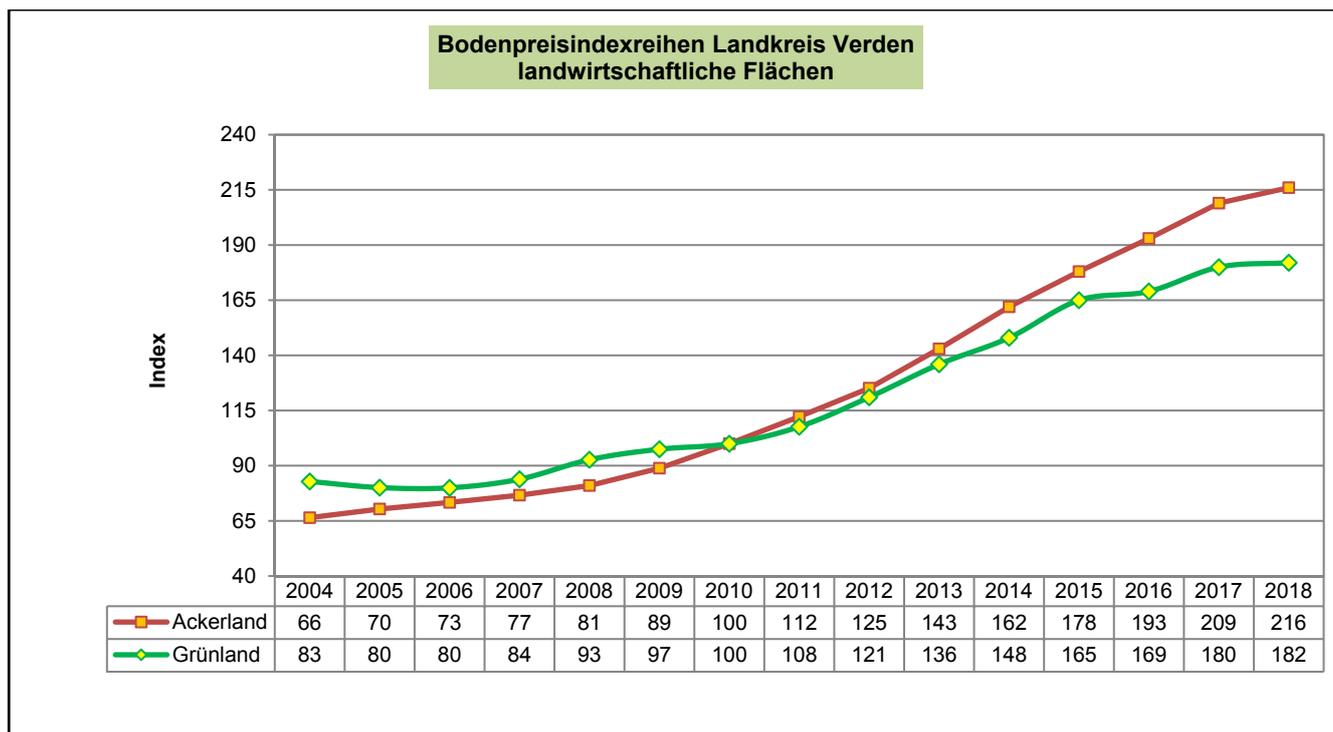


**Bodenpreisindexreihen Landkreis Heidekreis
landwirtschaftliche Flächen**



**Bodenpreisindexreihen Landkreis Nienburg
landwirtschaftliche Flächen**





Anwendungsbeispiel:

Der Wert für ein Ackergrundstück im Landkreis Verden beträgt im Jahr 2015 3,00 €/m².

Welcher Wert kann für das Jahr 2005 angenommen werden?

Index für das Jahr 2015: 178

Index für das Jahr 2005: 70

Bodenwert 2005: 3,00 €/m² x 70 / 178 = rund **1,18 €/m²**

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

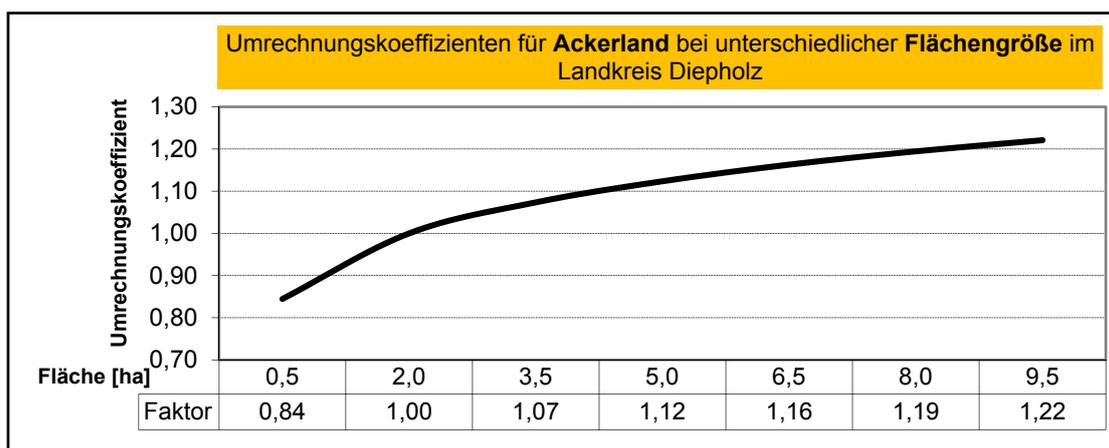
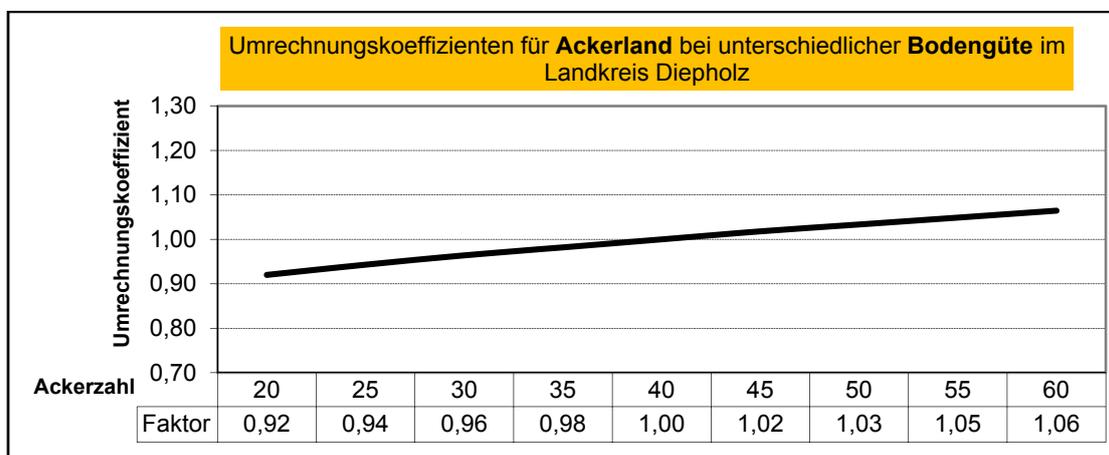
Mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten können Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen an die Besonderheiten des Bewertungsobjektes angepasst werden. Zur Ermittlung dieser Umrechnungskoeffizienten hat der Gutachterausschuss größere Stichproben landwirtschaftlicher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

6.2.3.1 Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

Landkreis Diepholz

Die Kaufpreise von Ackerflächen in €/m² 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 Bodengüte, die Form (Abweichung von regelmäßiger Form), durch die Entfernung zum nächsten Ort und die Bodenart (Moorböden) beeinflusst. Eine aktuelle Überprüfung der Analyse zeigt rechnerisch keine wesentliche Änderungen in der Höhe der jeweiligen Einflussgrößen.

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



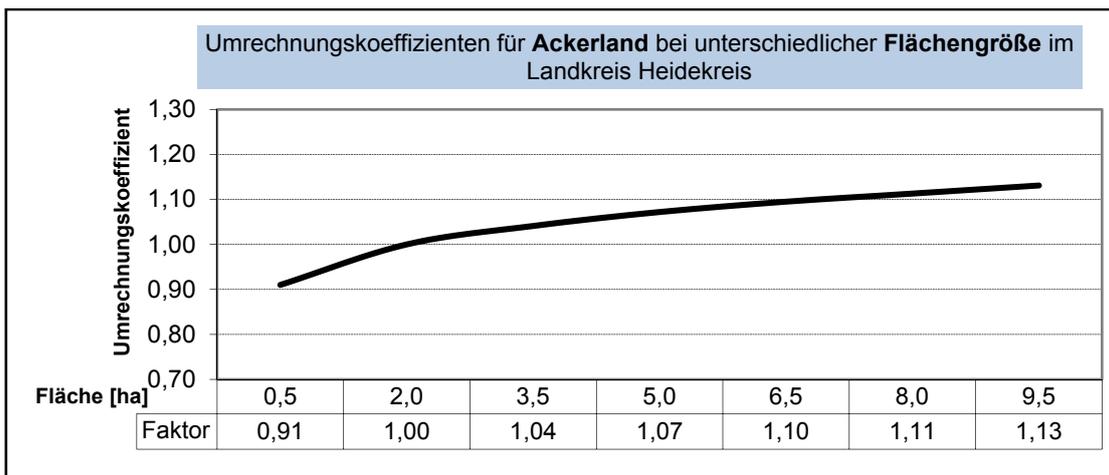
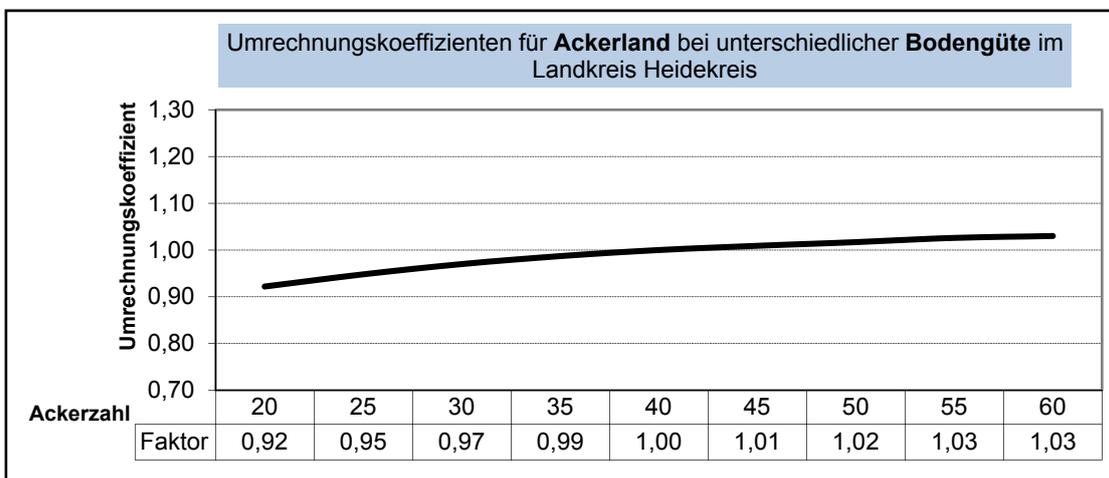
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Ackerflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m), bei unregelmäßig geformten Flächen und bei Ackerflächen auf Moorböden die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich.

Ackerland Landkreis Diepholz	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,10	0,89	0,84

Landkreis Heidekreis

Die Kaufpreise von Ackerflächen in €/m² im Landkreis Heidekreis werden nach dem Ergebnis einer Untersuchung von rund 230 Kauffällen aus den Jahren 2014 bis 2018 vor allem durch die Größe der Flächen, die Bodengüte und durch die Ortsnähe beeinflusst.

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



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

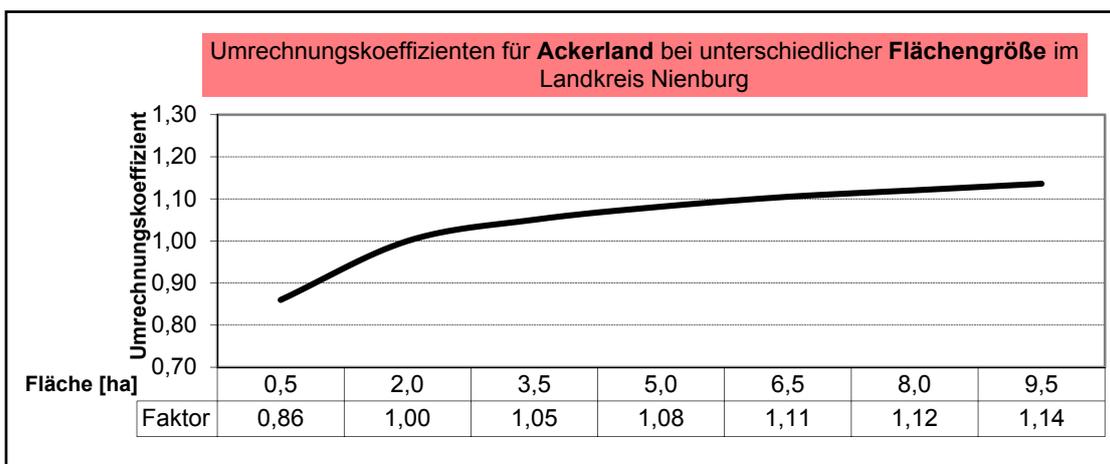
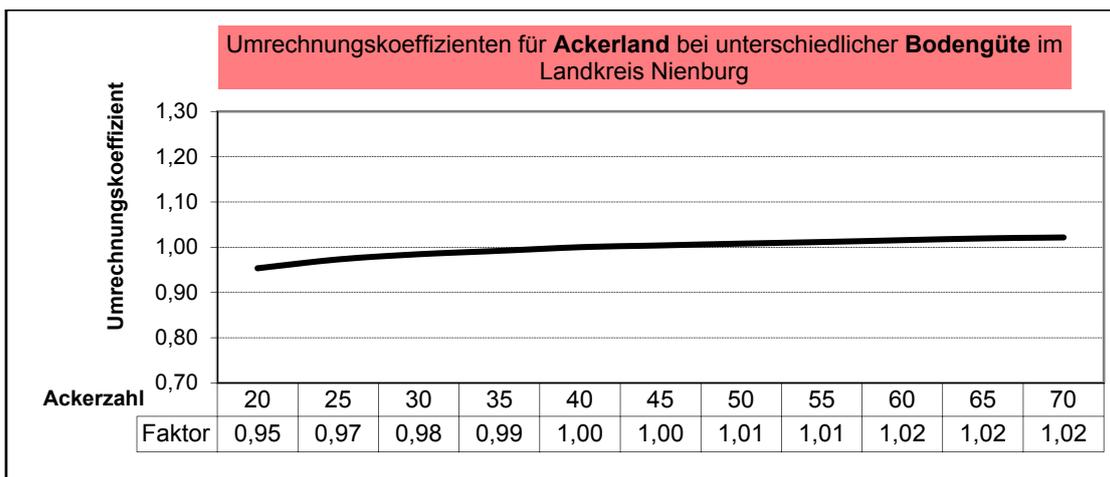
Ackerland Landkreis Heidekreis	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,13	*)	*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

Landkreis Nienburg

Nach einer Analyse von rund 625 geeigneten Kauffällen aus dem Landkreis Nienburg aus den Jahren 2012 bis 2016 werden die Kaufpreise von Ackerflächen in €/m² neben der Lage und dem Kaufzeitpunkt von der Bodengüte, von der Größe der Flächen, von der Ortsnähe, der Grundstücksform und der Bodenart beeinflusst. Eine aktuelle Überprüfung der Analyse zeigt rechnerisch keine wesentliche Änderungen in der Höhe der jeweiligen Einflussgrößen.

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



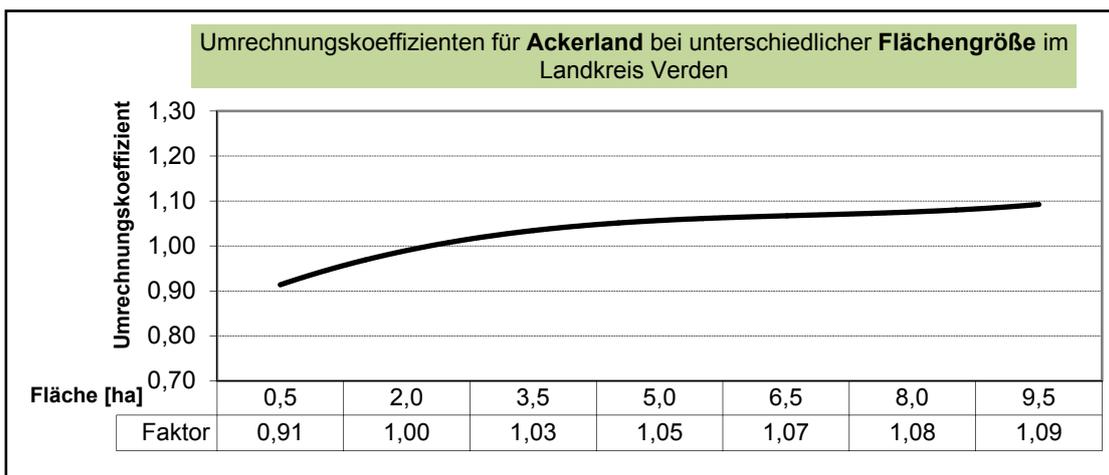
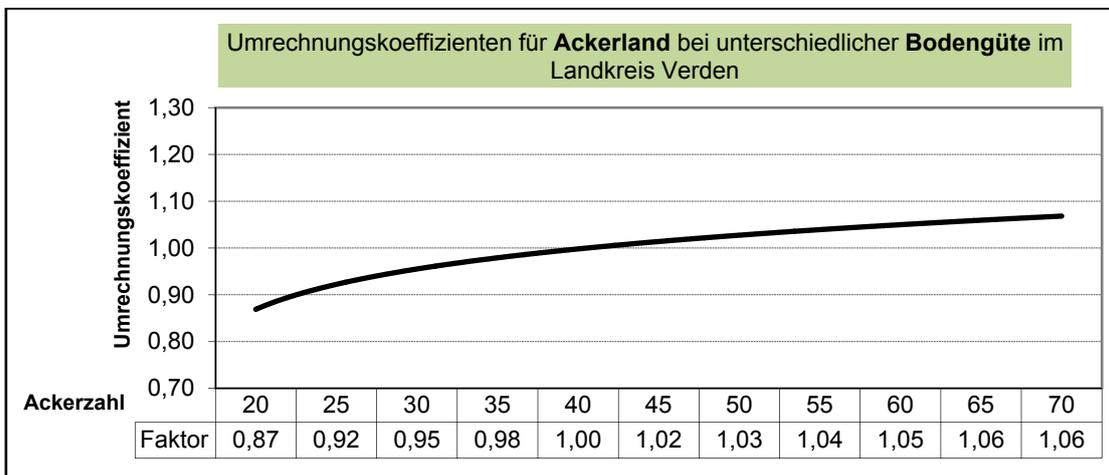
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Ackerflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m), bei unregelmäßig geformten Ackerflächen oder bei Ackerflächen auf Moorböden nachfolgende Korrekturfaktoren erforderlich.

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

Landkreis Verden

Die Kaufpreise von Ackerflächen in €/m² im Landkreis Verden werden nach dem Ergebnis einer Untersuchung von rd. 270 Kauffällen aus den Jahren 2014 bis 2018 vor allem durch die Größe der Flächen, die Bodengüte und die Entfernung zum nächsten Ort beeinflusst.

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



Flächen auf Moorböden erzielen im Mittel keine abweichenden Kaufpreise. Für ortsnahe Flächen (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) ist der nachfolgende Korrekturfaktor erforderlich.

Ackerland Landkreis Verden	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,17	*)	1,00

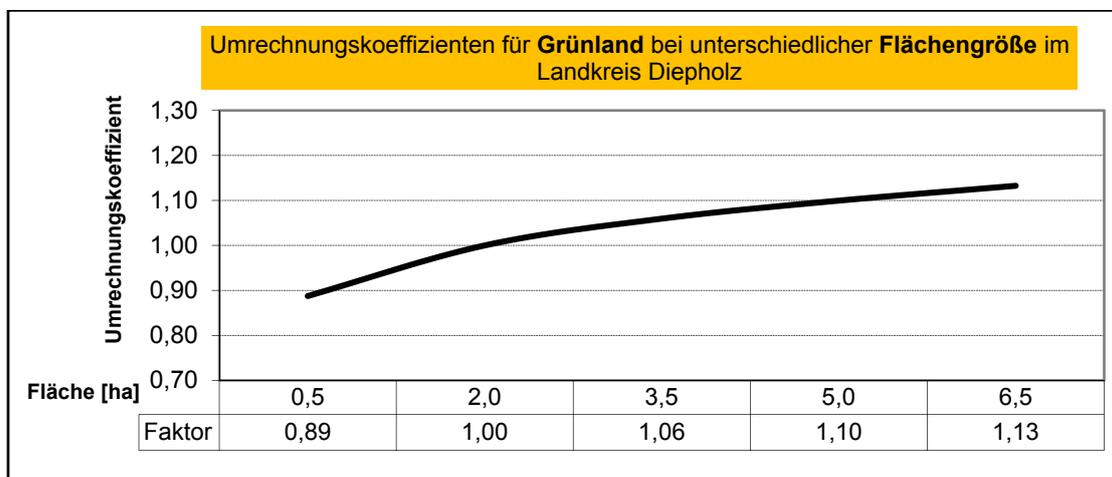
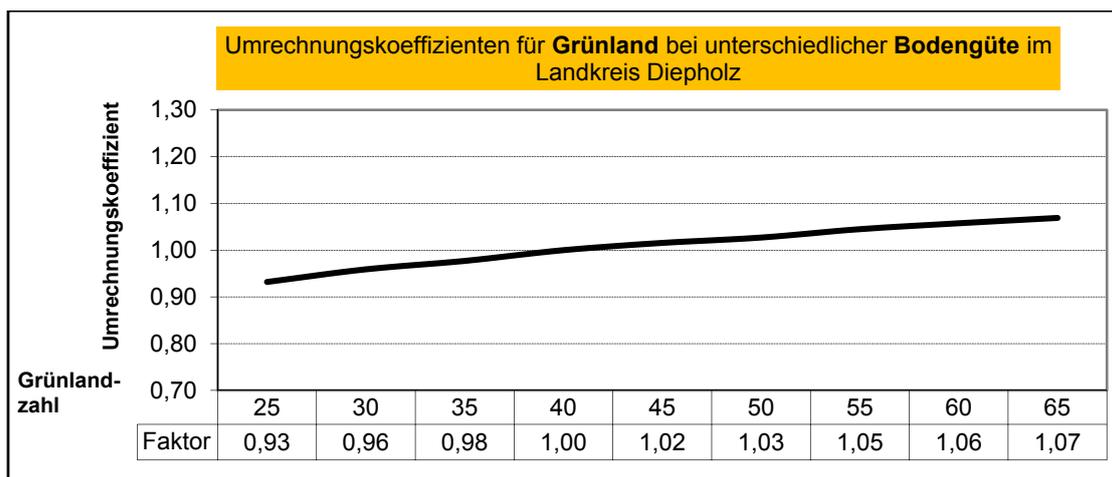
*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

6.2.3.2 Umrechnungskoeffizienten für Grünland

Landkreis Diepholz

Das Ergebnis einer Analyse von rund 165 Kauffällen aus den Jahren 2012 bis 2016 im Landkreis Diepholz zeigt, dass die Kaufpreise in €/m² von der Lage, der Bodengüte und der Fläche beeinflusst werden. Im Vergleich zu älteren Auswertungen ist der Einfluss der Flächengröße gestiegen. Daneben sind die Bodenart, die Form und die Ortsnähe wertbeeinflussend.

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



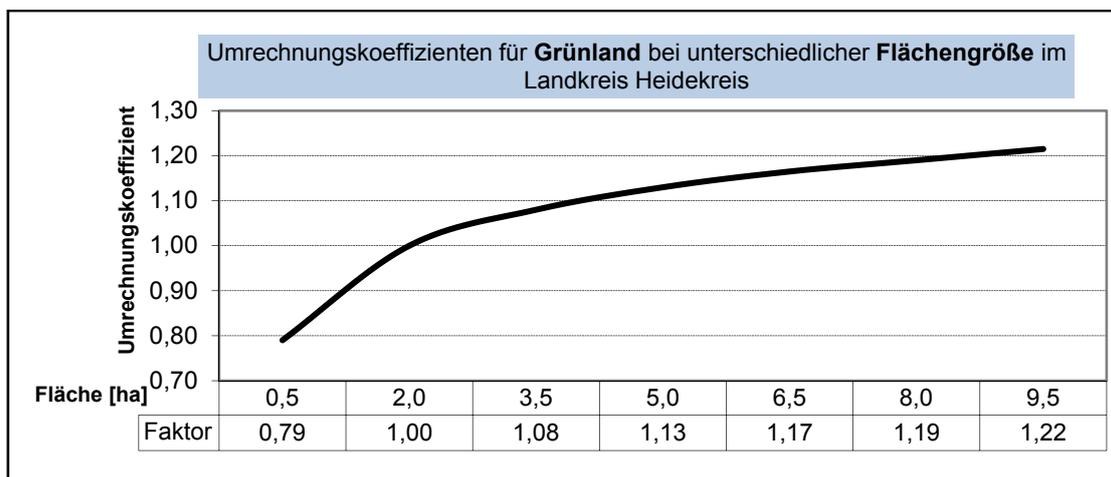
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m), bei unregelmäßig geformten Flächen und bei Grünlandflächen auf Moorböden die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich.

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

Landkreis Heidekreis

Das Ergebnis einer Analyse von rund 150 Kauffällen aus den Jahren 2014 bis 2018 im Landkreis Heidekreis zeigt, dass die Kaufpreise in €/m² vor allem von der Flächengröße und der Ortsnähe beeinflusst werden. Die Bodengüte (Grünlandzahl) hat keinen signifikanten Einfluss gezeigt.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) 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. Grünlandflächen auf Moorböden erzielen im Mittel keine abweichenden Kaufpreise.

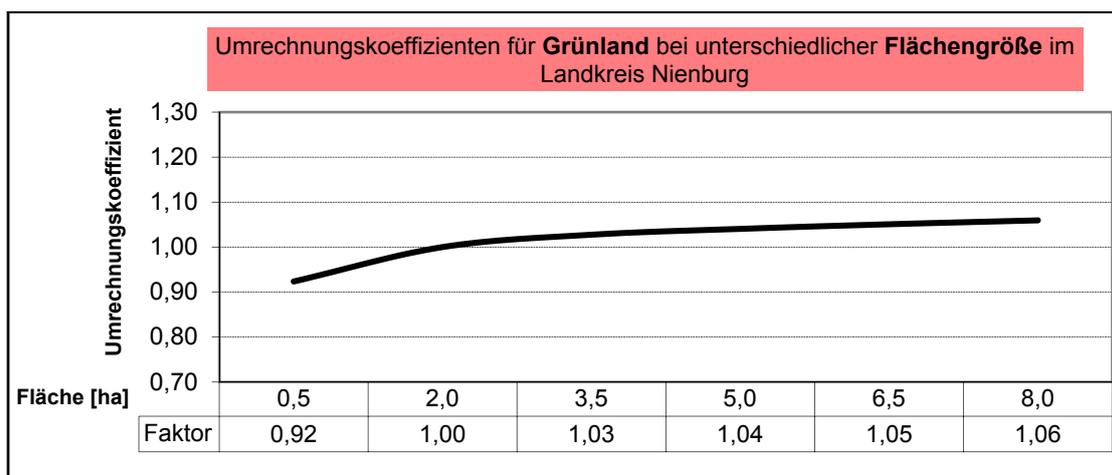
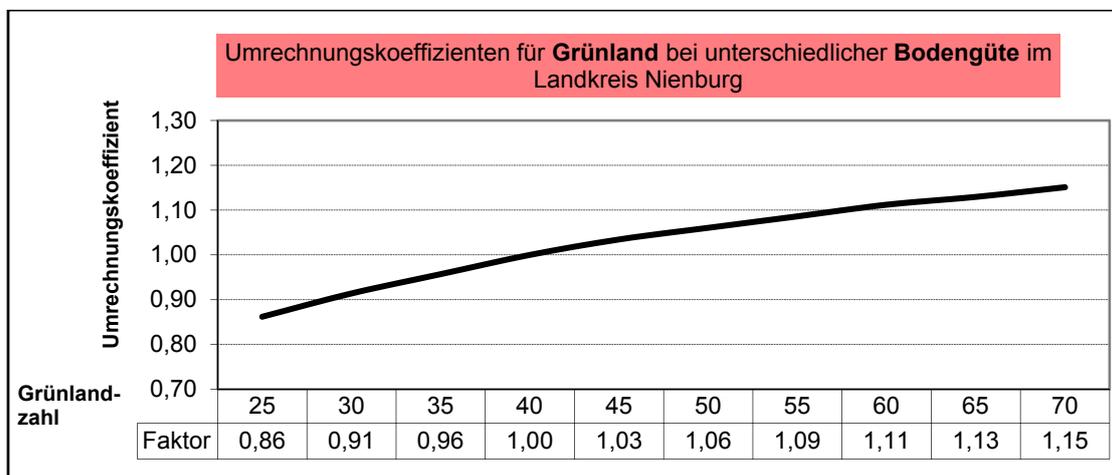
Grünland Landkreis Heidekreis	ortsnahе Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,21	*)	1,00

*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

Landkreis Nienburg

Das Ergebnis einer 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/m². Daneben sind hier die Form und die Ortsnähe wertbeeinflussend.

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



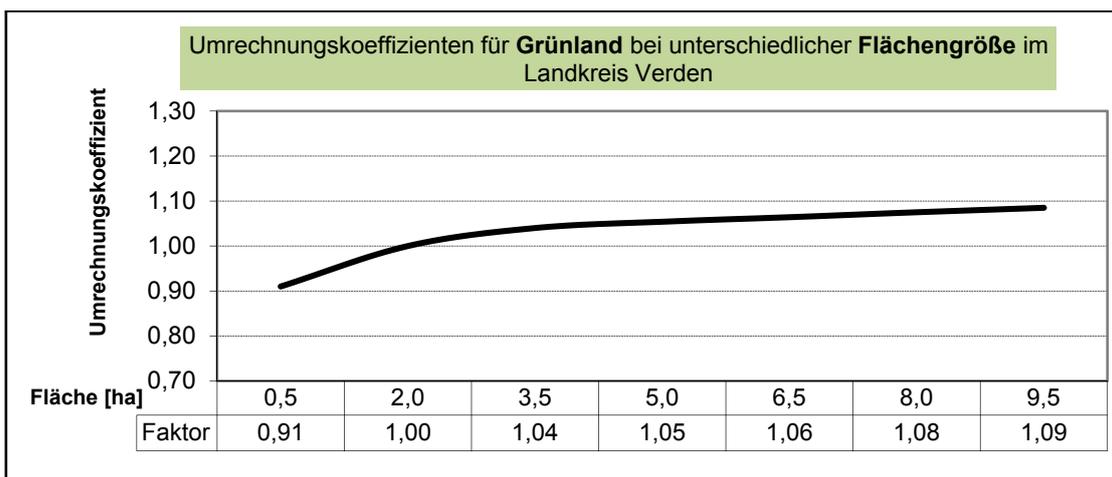
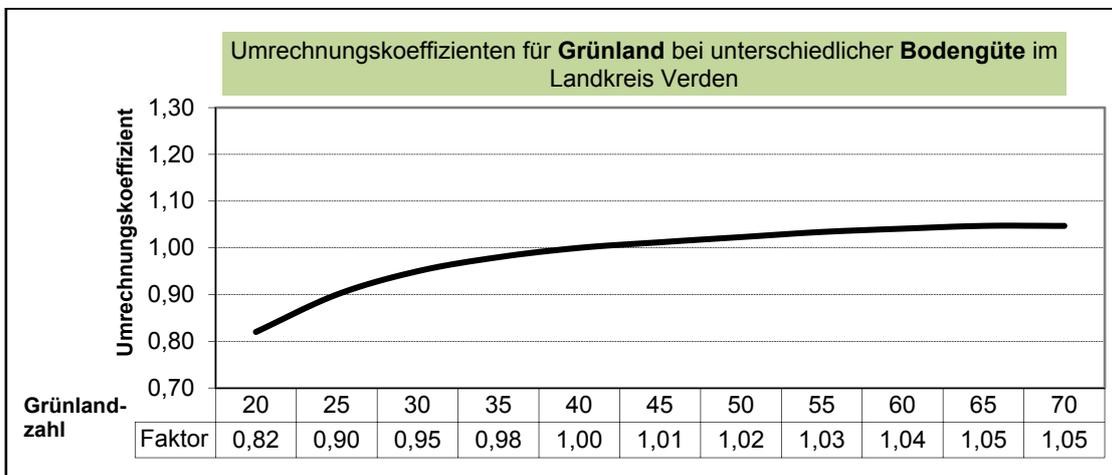
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) und bei unregelmäßig geformten Flächen die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich. Grünlandflächen auf Moorböden erzielen im Mittel keine abweichenden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

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

Landkreis Verden

Das Ergebnis einer Analyse von 200 Kauffällen aus den Jahren 2014 bis 2018 im Landkreis Verden zeigt, dass die Kaufpreise in €/m² vor allem von der Bodengüte, der Flächengröße und der Ortsnähe beeinflusst werden.

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



Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten ist bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) der nachfolgende Korrekturfaktor erforderlich. Die Bodenart (Moor) hat sich als nicht wertbeeinflussend gezeigt.

Grünland Landkreis Verden	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,17	*	1,00

*) 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 2018 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	4	- 33 %	↓	4,2	- 58 %	↓	96,8	- 38 %	↓
Landkreis Heidekreis	2	- 33 %	↓	1,5	- 17 %	↓	82,5	+ 108 %	↑
Landkreis Nienburg	1		↑	*	*		*	*	
Landkreis Verden	2		↑	0,7		↑	43,6		↑

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Betrachtet man die Kauffälle der letzten 5 Jahre (2014 - 2018) 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 ²)	mittlerer Bodenrichtwert für Ackerland (€/m ²)	Preis/Richtwert (%)
Landkreis Diepholz	9	24,0	5,36	4,30	146
Landkreis Heidekreis	7	27,4	2,36	2,30	112
Landkreis Nienburg	4	21,7	1,92	2,15	88
Landkreis Verden	4	33,7	2,15	1,90	113
GAG Sulingen-Verden	24	24,9	3,88	2,45	127

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 im Abschnitt 9.11 dargelegt.

6.4 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die folgende Tabelle zeigt den Gesamtumsatz forstwirtschaftlich genutzter Flächen des Berichtsjahres 2018:

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	55	+1,9 %	↑	1,1	+37,2 %	↑	84,7	+36,6 %	↑
Landkreis Heidekreis	74	-1,3 %	↓	3,7	+84,9 %	↑	276,1	+ 87,6 %	↑
Landkreis Nienburg	42	-8,7 %	↓	3,9	+596,5 %	↑	1.301	+2.378 %	↑
Landkreis Verden	31	+106,7 %	↑	1,7	+212,1 %	↑	245,1	+517,2 %	↑
GAG Sulingen-Verden	202	+ 1,0 %	↑	10,4	+163,7 %	↑	1.906	+532,5 %	↑

6.4.1 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ohne Bestand

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

Die folgende Tabelle zeigt eine Zusammenstellung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der letzten 5 Jahre (2014 - 2018). Bei diesen Kauffällen handelt es sich um Flächen ohne Baumbestand und um Kauffälle, bei denen eine Trennung von Boden- und Bestandswert vorgenommen wurde.

Bereich	Anzahl	mittleres Jahr	mittlerer Richtwert ohne Bestand (€/m ²)	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
					von	bis
Landkreis Diepholz	9	2017	0,60	1,00	0,30	1,50
Landkreis Heidekreis	43	2016	0,60	0,68	0,25	1,15
Landkreis Nienburg	26	2017	0,55	0,80	0,20	1,00
Landkreis Verden	10	2016	0,60	0,78	0,30	2,50
GAG Sulingen-Verden	88	2016	0,55	0,69		

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

6.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit Bestand

Hauptinflussgröße der Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ist der Wert des Holzbestandes, der 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 forstwirtschaftlich genutzte 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. Daher wird nachfolgend nicht mehr zwischen Laubwald, Mischwald und Nadelwald differenziert.

Die Zahl der Kauffälle ist gering, sodass es notwendig ist, auch die Kauffälle der Vorjahre zu betrachten. Mittlere Preise und Preisentwicklungen für forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Bestand der letzten fünf Jahre sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Hierbei wurden nur Flächen mit einer Größe von mehr als 2.500 m² berücksichtigt. Werte unter 0,10 €/m² und über 4,00 €/m² sowie Kauffälle, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, sind unberücksichtigt geblieben.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Bestand im Landkreis Diepholz – nördlicher Landkreis					
Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne €/m ²	
				von	bis
2014	18	1,0	0,96	0,50	2,00
2015	11	0,7	1,50	0,95	2,25
2016	10	0,7	1,35	1,00	3,20
2017	13	0,9	1,09	0,65	2,00
2018	16	0,6	1,44	0,40	2,80
5-Jahreswerte	68	0,8	1,34		

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Bestand im Landkreis Diepholz – südlicher Landkreis					
Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne €/m ²	
				von	bis
2014	10	0,5	1,05	0,20	2,25
2015	16	1,1	1,14	0,35	2,40
2016	11	1,4	1,39	0,15	2,90
2017	12	1,4	1,52	0,90	3,00
2018	24	1,3	1,26	0,25	2,50
5-Jahreswerte	73	0,9	1,22		

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Bestand im Landkreis Heidekreis					
Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne €/m ²	
				von	bis
2014	43	0,9	1,00	0,35	1,95
2015	34	1,1	1,08	0,40	2,25
2016	40	1,1	1,12	0,50	2,75
2017	40	1,4	1,34	0,45	2,95
2018	35	1,6	1,10	0,60	2,40
5-Jahreswerte	192	1,1	1,07		

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Bestand im Landkreis Nienburg					
Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne €/m ²	
				von	bis
2014	20	0,7	0,96	0,20	2,20
2015	24	0,6	0,86	0,25	2,45
2016	35	0,7	1,10	0,35	2,05
2017	28	1,2	1,00	0,25	2,15
2018	31	1,5	1,13	0,50	1,75
5-Jahreswerte	138	1,0	1,00		

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Bestand im Landkreis Verden					
Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne €/m ²	
				von	bis
2014	6	1,5	1,06	0,95	1,55
2015	12	1,0	1,30	0,65	3,25
2016	7	0,9	1,70	1,00	2,35
2017	9	2,6	1,09	0,30	1,90
2018	18	1,6	1,48	0,70	4,00
5-Jahreswerte	52	1,5	1,34		

6.5 Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland

In den folgenden Tabellen sind die mittleren Preise der letzten fünf Jahre (2014 – 2018) in den Landkreisen dargestellt. Hierbei wurden nur Flächen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, berücksichtigt.

Mittlere Preise für Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland im Landkreis Diepholz				
Jahr	Anzahl	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
			von	bis
2014	26	0,25	0,05	1,15
2015	19	0,19	0,15	1,20
2016	10	0,22	0,15	0,50
2017	19	0,25	0,10	0,70
2018	38	0,30	0,10	0,60
5-Jahreswerte	112	0,25		

Mittlere Preise für Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland im Landkreis Heidekreis				
Jahr	Anzahl	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
			von	bis
2014	0	-	-	-
2015	4	0,35	0,15	0,50
2016	3	0,86	*	*
2017	1	*	*	*
2018	6	0,44	0,25	1,00
5-Jahreswerte	14	0,47		

Mittlere Preise für Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland im Landkreis Nienburg				
Jahr	Anzahl	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
			von	bis
2014	19	0,35	0,10	1,00
2015	10	0,24	0,15	0,55
2016	9	0,30	0,10	0,45
2017	7	0,20	0,10	0,40
2018	14	0,26	0,10	0,50
5-Jahreswerte	59	0,30		

Mittlere Preise für Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland im Landkreis Verden				
Jahr	Anzahl	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
			von	bis
2014	12	0,73	0,15	2,00
2015	6	0,48	0,40	0,55
2016	11	0,55	0,10	1,80
2017	5	0,39	0,20	1,65
2018	6	0,70	0,30	1,00
5-Jahreswerte	40	0,55		

*) 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 entspricht das Wertniveau dem des werdenden Baulandes (vgl. Abschnitt 5.6).

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.

Mittlere Preise für Ersatzflächen und Verhältnis zum Richtwert für Ackerland

In den folgenden Tabellen sind die mittleren Preise (auf 0,05 €/m² gerundet) der letzten fünf Jahre (2014 – 2018) dargestellt. Hierbei wurden nur Kauffälle, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, berücksichtigt. Die angegebenen Spannen geben die (ebenfalls auf 0,05 €/m² gerundeten) Minimal- und Maximalwerte an.

Der mittlere Faktor gibt die Relation zwischen dem Kaufpreis und dem jeweiligen Bodenrichtwert für Ackerland an.

Bereich	Anzahl	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)		mittlerer Faktor Kaufpreis/ Bodenrichtwert für Ackerland	Spanne	
			von	bis		von	bis
Landkreis Diepholz	11	5,30	2,00	12,75	1,7	0,8	2,4
Landkreis Heidekreis	5	2,50	1,20	2,50	1,3	1,0	2,0
Landkreis Nienburg	1	*	*	*	*	*	*
Landkreis Verden	8	4,15	1,80	6,60	1,5	0,9	3,5
GAG Sulingen-Verden	25	3,50			1,6		

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

7 Übrige unbebaute Flächen

Zu den übrigen 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	
Landkreis Diepholz	62	- 24,4 %	↓	1,6	+ 23,1 %	↑	22,3	- 82,6 %	↓
Landkreis Heidekreis	51	- 12,1 %	↓	2,2	+ 46,7 %	↑	58,2	+ 104,9 %	↑
Landkreis Nienburg	62	- 8,8 %	↓	3,5	- 63,5 %	↓	192,6	+ 25,5 %	↑
Landkreis Verden	46	+ 17,9 %	↑	0,8	- 61,9 %	↓	14,0	- 50,2 %	↓
GAG Sulingen-Verden	221	- 10,5 %	↓	8,1	- 44,5 %	↓	287,1	- 15,1 %	↓

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 2018:

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	3	+ 50,0 %	↑	0,3	+ 641,8 %	↑	3,5	+ 145,7 %	↑
Landkreis Heidekreis	3	+ 200,0 %	↑	1,1	+ 2.986 %	↑	12,5	+ 380,0 %	↑
Landkreis Nienburg	20	- 35,5 %	↓	2,9	- 67,3 %	↓	29,8	- 76,0 %	↓
Landkreis Verden	1	+/- 0,0 %	→	*	*		*	*	
GAG Sulingen-Verden	27	- 22,9 %	↓	*	*	↓	*	*	↓

*) wegen geringer Datenmenge bzw. Datenschutz nicht veröffentlicht

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

Mittlere Preise (2009 - 2018) für Abbauland im Landkreis Diepholz					
Nutzung	Anzahl	Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	Bodenwertanteil (€/m ²)	Wertanteil des Abbaugutes (€/m ²)	Wertanteil des Abbaugutes (€/m ³)
Sand	10	5,50 (0,45 – 11,40)	1,90 (1,00 – 2,50)	4,80 (2,55 – 8,90)	1,60 (*)
Torf	15	1,00 (0,50 – 3,55)	k. A.	k. A.	k. A.

Mittlere Preise (2009 - 2018) für Abbauland im Landkreis Heidekreis					
Nutzung	Anzahl	Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	Bodenwertanteil (€/m ²)	Wertanteil des Abbaugutes (€/m ²)	Wertanteil des Abbaugutes (€/m ³)
Sand/Kies	6	5,00 (0,50 – 9,65)	k. A.	k. A.	k. A.

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Mittlere Preise (2014 - 2018) für Abbauland im Landkreis Nienburg					
Nutzung	Anzahl	Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	Bodenwertanteil (€/m ²)	Wertanteil des Abbaugutes (€/m ²)	Wertanteil des Abbaugutes (€/m ³)
Sand	3	8,50 (*)	2,25 (*)	6,35 (*)	k. A.
Kies	74	11,00 (8,95 – 15,90)	2,50 (1,35 – 4,35)	8,35 (5,80 – 14,40)	k. A.
Torf	15	1,80 (0,95 – 2,95)	0,55 (0,40 – 0,80)	1,40 (0,70 – 2,35)	k. A.

Mittlere Preise (2009 - 2018) für Abbauland im Landkreis Verden					
Nutzung	Anzahl	Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	Bodenwertanteil (€/m ²)	Wertanteil des Abbaugutes (€/m ²)	Wertanteil des Abbaugutes (€/m ³)
Sand	7	7,30 (1,25 – 8,30)	1,55 (0,50 – 5,00)	5,00 (2,30 – 7,80)	0,90 (*)
Kies/Sand	3	5,75 (*)	1,50 (*)	4,25 (*)	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	
Landkreis Diepholz	3	- 40,0 %	↓	0,2	- 58,8 %	↓	1,7	- 77,2 %	↓
Landkreis Heidekreis	1	+/- 0 %	→	*	*		*	*	
Landkreis Nienburg	1	+/- 0 %	→	*	*		*	*	
Landkreis Verden	1	- 50,0 %	↓	*	*		*	*	
GAG Sulingen-Verden	6	- 33,3 %	↓	0,3	- 70,2 %	↓	3,1	- 82,5 %	↓

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

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

Flächen für Energieanlagen (2014 - 2018)				
Nutzung	Anzahl	mittlere Fläche (ha)	Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	
			mittlerer Wert	Spanne
Landkreis Diepholz				
Biogas	4	0,1	6,75	4,00 – 12,20
Wind	1	*	*	*
Sonne	5	1,5	9,25	4,00 – 13,30
sonstige	2	*	*	*
Landkreis Heidekreis				
Biogas	1	*	*	*
Wind	0	-	-	-
Sonne	1	*	*	*
sonstige	0	-	-	-
Landkreis Nienburg				
Biogas	3	0,3	5,00	*
Wind	2	*	*	*
Sonne	3	0,8	3,30	*
sonstige	1	*	*	*
Landkreis Verden				
Biogas	1	*	*	*
Wind	1	*	*	*
Sonne	1	*	*	*
sonstige	3	0,6	10,00	*
GAG Sulingen-Verden				
Biogas	9	0,2	8,00	3,00 – 12,20
Wind	4	0,7	7,10	1,00 – 10,00
Sonne	10	1,5	8,15	3,30 – 17,50
sonstige	6	0,6	16,20	5,50 – 25,00
Gesamt	29	0,6	8,65	

*) 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 vor, die sich nicht im Zusammenhang mit dem Wohngrundstück befinden, sog. Hausgärten. 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 Kauffälle für private Grünflächen der letzten 5 Jahre untersucht. Eingeflossen sind Kaufpreise für Flächen von 100 m² bis 2.000 m² Größe, die zur Erweiterung des eigentlichen bebauten Grundstückes dienen, aber nicht selbständig bebaubar sind. Die Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Private Grünflächen (2014 - 2018) im Landkreis Diepholz						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m ²)	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
Stuhr/Syke/Weyhe in Ortslagen	19	50,00	340	120	33	10 – 70
Stuhr/Syke/Weyhe in Ortsrandlage	11	6,65	687	82	6	5 – 30
Übriger Landkreis bis 40 €/m ² in Ortslagen	19	8,00	702	24	36	15 – 80
Übriger Landkreis über 40 €/m ² in Ortslagen	29	15,00	239	52	22	15 – 65
Übriger Landkreis in Ortsrandlage	12	5,00	606	21	30	5 – 50
Landkreis Diepholz	90	10,00	387	52	28	

Private Grünflächen (2014 - 2018) im Landkreis Heidekreis						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m ²)	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
Bodenrichtwert bis 40 €/m ² in Ortslagen	9	10,90	266	36	28	15 – 85
Bodenrichtwert bis 40 €/m ² in Ortsrandlage	23	5,00	450	35	18	5 – 80
Bodenrichtwert über 40 €/m ² in Ortslagen	10	18,90	371	73	29	5 – 75
Bodenrichtwert über 40 €/m ² in Ortsrandlage	16	8,85	332	49	18	5 – 30
Landkreis Heidekreis	58	7,95	369	40	19	

Private Grünflächen (2014 - 2018) im Landkreis Nienburg						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m²)	mittlere Fläche (m²)	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m²)	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
in Ortslagen	45	9,60	405	24	33	10 – 90
in Ortsrandlage	20	5,65	430	30	21	5 – 50
Landkreis Nienburg	65	7,80	415	32	29	

Private Grünflächen (2014 - 2018) im Landkreis Verden						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m²)	mittlere Fläche (m²)	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m²)	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
Bodenrichtwert bis 50 €/m² in Ortslage	7	9,10	285	40	27	10 – 65
Bodenrichtwert bis 50 €/m² in Ortsrandlage	8	6,00	565	32	28	5 – 50
Bodenrichtwert über 50 €/m² in Ortslage	15	18,00	375	85	21	5 – 45
Bodenrichtwert über 50 €/m² in Ortsrandlage	11	5,00	780	75	10	5 – 30
Landkreis Verden	41	15,00	495	60	21	

*) Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland

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

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

Hausgärten und Kleingartenparzellen (2014 - 2018)						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m²)	mittlere Fläche (m²)	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m²)	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
Landkreis Diepholz	20	7,41	1.809	53	18	5 – 55
Stuhr/Syke/Weyhe	7	6,01	1.996	68	8	5 – 20
übriger Landkreis	13	8,81	1.623	32	22	10 – 55
Landkreis Heidekreis	9	3,50	1.045	35	9	5 – 35
Landkreis Nienburg	14	4,45	787	15	31	5 – 55
Landkreis Verden	16	5,50	1.265	48	12	5 – 45

*) 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 2018 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	
Landkreis Diepholz	13	+ 18,2 %	↑	0,2	+ 393 %	↑	8,8	+ 168,3 %	↑
Landkreis Heidekreis	6	+/- 0,0 %	→	0,2	+ 91,2 %	↑	10,9	+ 161,3 %	↑
Landkreis Nienburg	6	+ 100 %	↑	0,03	+ 67,1 %	↑	0,9	+ 20,3 %	↑
Landkreis Verden	0	- 100 %	↓	-	-		-	-	
GAG Sulingen-Verden	25	+ 8,7 %	↑	0,4	+ 84,8 %	↑	20,7	+ 78,3 %	↑

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 mittleren Preise von Wasserflächen, getrennt nach Teichen und Seen sowie Gräben, der vergangenen 5 Jahre dargestellt.

Mittlere Preise Teiche und Seen (2014 - 2018)					
Bereich	Anzahl	Flächen (m ²)	mittlerer Kaufpreis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
				von	bis
Landkreis Diepholz	29	2.310 – 53.350	2,35	0,40	10,30
Landkreis Heidekreis	17	2.690 – 120.000	0,90	0,40	5,65
Landkreis Nienburg	6	2.350 – 81.170	3,65	0,25	4,00
Landkreis Verden	4	1.070 – 28.420	2,95	1,70	10,00
GAG Sulingen-Verden	56		1,95		

Mittlere Preise Gräben (2014 - 2018)					
Bereich	Anzahl	Flächen (m ²)	mittlerer Kaufpreis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
				von	bis
Landkreis Diepholz	12	65 – 4.060	0,75	0,60	2,55
Landkreis Heidekreis	3	235 – 900	2,50	*	*
Landkreis Nienburg	4	105 – 645	0,45	0,01	1,00
Landkreis Verden	1	*	*	*	*
GAG Sulingen-Verden	20		0,75		

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

7.5 Gemeinbedarfsflächen

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

Der Gesamtumsatz der Gemeinbedarfsflächen im Berichtsjahr 2018 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	
Landkreis Diepholz	19	- 24,0 %	↓	0,5	+ 329,1 %	↑	3,7	- 61,2 %	↓
Landkreis Heidekreis	3	+/- 0,0 %	→	0,1	+ 107,7 %	↑	1,2	- 38,3 %	↓
Landkreis Nienburg	8	- 20,0 %	↓	0,01	- 97,8 %	↓	0,5	- 97,7 %	↓
Landkreis Verden	12	+ 200,0 %	↑	0,04	- 83,8 %	↓	0,9	+ 145,2 %	↑
GAG Sulingen-Verden	42	+/- 0,0 %	→	0,6	- 16,7 %	↓	6,3	- 81,2 %	↓

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 gezahlt.

Ehemalige Gemeinbedarfsflächen

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

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

Bei bebauten Gemeinbedarfsflächen sind die künftigen planungsrechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen, da diese aufgrund der bisherigen Ausweisung der Flächen als Gemeinbedarf eingeschränkt sein können. Daneben ist die künftige wirtschaftliche Nutzbarkeit der vorhandenen Bausubstanz 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 28 Verkäufen land- oder forstwirtschaftlicher Flächen, die im Berichtsjahr für eine künftige Nutzung als Verkehrsfläche erworben wurden, wurde im mittleren Verhältnis ein Preis von 10 % 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.

Landkreis Diepholz

Im Flecken Barnstorf ist das Sanierungsverfahren bereits 2001 eingeleitet worden und wird 2019 seinen Abschluss finden. Im Jahre 2010 sind hier erstmals flächendeckend sanierungsbedingte Werterhöhungen ermittelt worden. Die sanierungsbedingten Werterhöhungen betragen im Wesentlichen zwischen 2 €/m² und 6 €/m², im Mittel rund 15 % der Anfangswerte. 2013 ist eine Anpassung der ermittelten Werte erfolgt. Weitgehend sind sanierungsbedingte Werterhöhungen abgelöst worden. Mit dem Stichtag 31.12.2017 werden in der Bodenrichtwertkarte Endwerte dargestellt. Die sanierungsbedingten Werterhöhungen haben mit rund 0,6 Millionen € einen Anteil von 5,5 % an den Gesamtkosten von 10,5 Millionen €.

Im Ortskern von Bassum wird ebenfalls seit 2001 ein Sanierungsverfahren durchgeführt. Die sanierungsbedingten Werterhöhungen sind im Jahre 2010 erstmals flächendeckend ermittelt und den Eigentümern im Jahre 2011 vorgestellt worden. Die sanierungsbedingten Werterhöhungen bewegen sich hier im Wesentlichen zwischen ca. 1 €/m² und 8 €/m², im Mittel rund 12 % der Anfangswerte. Zwischenzeitlich sind hier bereits zahlreiche sanierungsbedingte Werterhöhungen abgelöst worden. Ein Teilbereich, für den sich Änderungen bei den noch durchzuführenden Maßnahmen ergaben, ist im Jahre 2012 neu bewertet worden. Das Ende der Sanierung ist aktuell für Anfang 2020 geplant. In der Bodenrichtwertkarte werden bereits Endwerte ausgewiesen.

Im Bereich der Siedlung „Diepholz-Willenberg“ ist ein Sanierungsgebiet im Programm „Soziale Stadt“ eingeleitet worden. Hier sind im Jahre 2010 flächendeckend Anfangswerte ermittelt worden. Sanierungsbedingte Werterhöhungen sind bislang nicht ermittelt worden. Zur Höhe der sanierungsbedingten Wertersteigerungen sind daher noch keine Aussagen möglich.

Ein weiteres Sanierungsgebiet „Diepholz-Innenstadt“ ist per Satzungsbeschluss vom 20.12.2018 durch die Stadt Diepholz eingeleitet worden. Durch die Aufnahme in das Landesprogramm der Städtebauförderung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und der in Aussicht gestellten Fördermittel in Höhe von 12,6 Millionen Euro in einem Zeitraum von 15 Jahren hat die Stadt und haben die Grundstückseigentümer die Möglichkeit, die Innenstadt von Diepholz zu stärken und weiter zu entwickeln. Die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte sollen im Laufe des Jahres 2019 ermittelt werden.

Das Sanierungsverfahren des Flecken Lemförde ist abgeschlossen. Hier sind Anfangs- und Endwerte im Jahr 2000 ermittelt worden. Die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen liegen in diesem Fall zwischen 1,25 €/m² und 12,50 €/m², was im Durchschnitt rund 20 % der Anfangswerte entspricht. Auf Basis dieser besonderen Bodenrichtwerte sind die sanierungsbedingten Werterhöhungen weitgehend abgelöst worden. Im Jahre 2012 sind flächendeckend angepasste sanierungsbedingte Wertsteigerungen ermittelt worden, die seitdem auch in der Bodenrichtwertkarte dargestellt werden. 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 ermittelt worden. Die ermittelten Werterhöhungen liegen hier zwischen 2 €/m² und 46 €/m². Das sind durchschnittliche Werterhöhungen von rund 25 % (ohne Gebiete mit kompletter Neustrukturierung). Im Jahr 2013 ist eine Zone an eine veränderte Bauleitplanung angepasst worden. Seit 2016/2017 werden in der Bodenrichtwertkarte Endwerte dargestellt. Dieses Verfahren wird voraussichtlich Ende 2019 zum Abschluss kommen.

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 2019 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 €/m² und 3 €/m². Im Durchschnitt sind die Werterhöhungen mit rund 2 % relativ niedrig. 2015 sind auch Endwerte für die Zonen um die zentralen Plätze Twistringens ermittelt worden. Sie werden seit dem 31.12.2015 auch in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesen.

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. Dafür 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 2018 hat der Gutachterausschuss hier flächendeckend Anfangs- und Endwerte ermittelt. In großen Teilen des Gebietes wurden vorzeitige Ablösungen von Ausgleichsbeträgen durchgeführt. Diese Sanierungsmaßnahme ist zum Jahresende 2018 abgeschlossen worden, die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen sind überwiegend abgerechnet.

Im Jahr 2016 ist das Sanierungsgebiet „Soziale Stadt Nordertor“ als förmliches Sanierungsgebiet beschlossen worden. Hier sind 2017 die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte durch den Gutachterausschuss ermittelt worden.

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, die sanierungsbedingten Werterhöhungen sind abgerechnet worden.

In der Stadt Rehburg ist das förmliche Sanierungsverfahren „Rehburg-Ortskern“ eingeleitet worden. Hier hat der Gutachterausschuss im Jahre 2009 die Anfangswerte beschlossen. Das Verfahren befindet sich weiterhin in der Planungs- und Umsetzungsphase.

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

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 €/m² und 7 €/m². Sie sind den Eigentümern zwischenzeitlich bekannt gemacht und weitgehend bereits abgerechnet worden. Ein weiteres Sanierungsgebiet „nördliche Innenstadt“ ist 2016 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 Investoren, um den geplanten Marktplatz mit gewerblicher Nutzung und Wohnungsbau zu realisieren. Die entsprechende Bauleitplanung befindet sich in der Aufstellung. Es ist beabsichtigt, vorzeitige Ablösungen von Ausgleichsbeträgen für Investoren durchzuführen. Anfangswerte wurden in Teilbereichen ermittelt.

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

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

Für Grundstücke im Außenbereich sind ebenfalls Bodenrichtwerte ausgewiesen worden. Diese beziehen sich auf hinsichtlich der Art der Nutzung und der Flächengröße definierte bebaute Grundstücke im Außenbereich, 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.

Bereitstellung der Bodenrichtwerte

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

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

Auskunft über die Bodenrichtwerte

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

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

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

The screenshot displays the GAG (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen) website interface. At the top, the GAG logo and the Niedersachsen state emblem are visible. The main content area features a map of Soltau with several land parcels highlighted in purple. The parcels are labeled with their respective values and codes: 145 MK, 110 MI, 130 MI, 75 W, 85 W, 95 W, and 100 W. The map includes street names such as Lüneburger Straße, Celler Straße, and Birkenstraße. On the left side, there is a search and filter panel with the following elements:

- Benutzerkennung:** 03VO02400
- NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1 : 5 000**
- Teilmarkt:** Bauland
- Stichtag:** 31.12.2018
- Maßstab:** 1 : 5 000
- Suche:** Soltau (Soltau,Stadt), (Heidekreis) Birkenstraße
- Ort / PLZ:** Soltau (Soltau,Stadt), (Hei)
- Straße:** Birkenstraße
- Haus-Nr.:** 0015
- Bodenrichtwerte:** Gemeindefür: Soltau, Stadt; Straße: Birkenstraße; Haus-Nr.: 15

At the bottom of the interface, there is a footer with the text: "BORIS.NI - Bodenrichtwerte Niedersachsen online / Version: 2.0-rev.604 vom 11.01.2019 10:07".

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 31.12.2017
- 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. Kommunalabgabengesetz 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"> - Bodenrichtwert immer der mittleren Lage zugeordnet, wenn nur ein einheitliches Wertniveau oder ein Bodenrichtwert vorhanden ist. - höhere Bodenrichtwert der guten Lage und der niedrigere Wert der mäßigen Lage zugeordnet, wenn nur zwei Wertniveaus vorhanden sind.

8.2.1 Wohnbauland

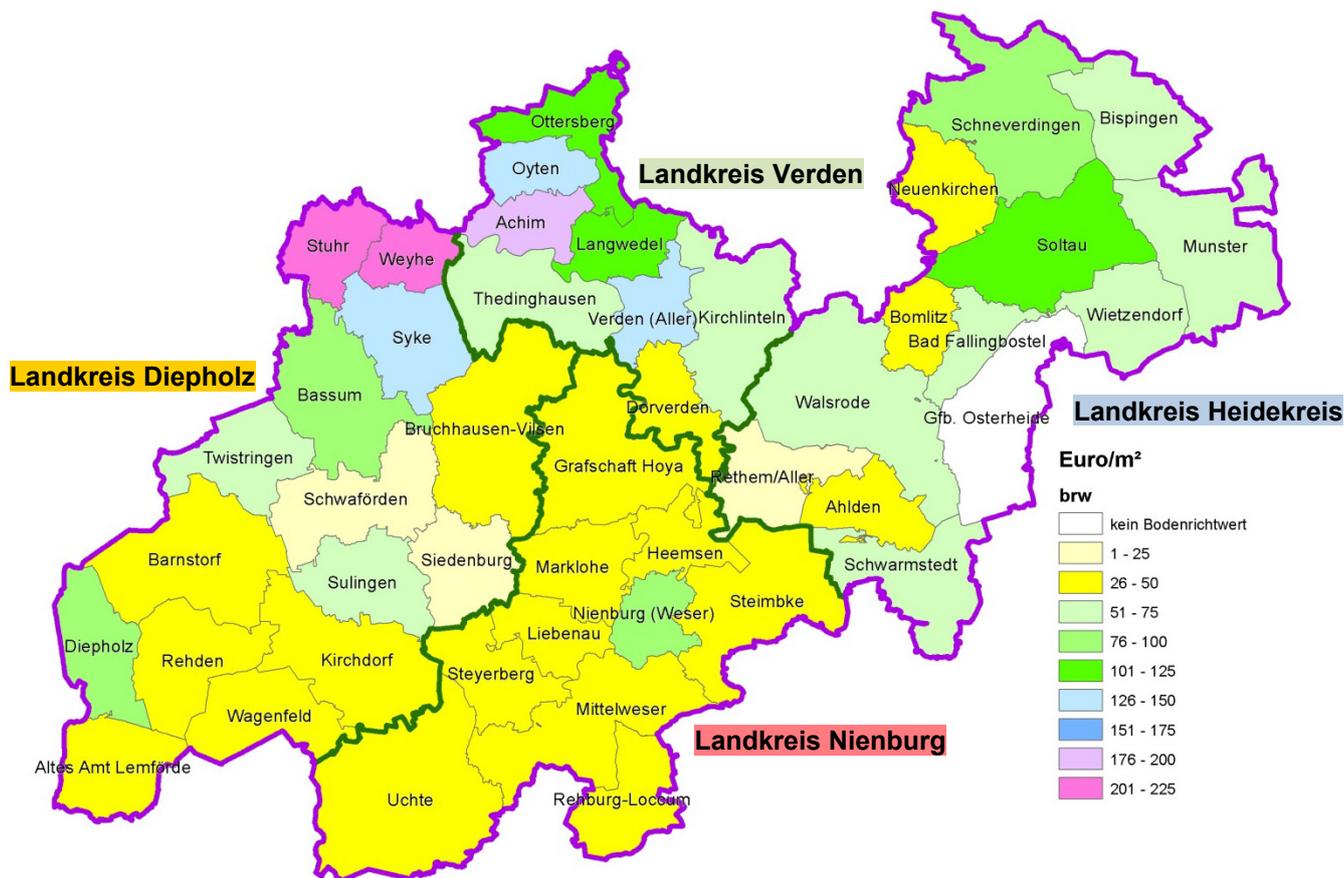
Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2018				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Diepholz Gemeinde/Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Barnstorf	6,3	G	Fleckengemeinde	70	58	32			
Bassum	15,8	G	Stadtgemeinde	110	92	55			
Bassum/Nordwohld	1,7	G	Ortsteil Stadtgemeinde	74	46				
Borstel	1,3		Landgemeinde		24	18			
Bruchhausen-Vilsen	9,0	G	Fremdenverkehrsort	87	72	51			
Diepholz	16,7	M	Kreisstadt	115	84	50		56	
Hüde	1,1		Fremdenverkehrsort	76	64				
Kirchdorf	2,2	G	Landgemeinde	40	28	18			
Lemförde	3,1	G	Fleckengemeinde	76	54	30			
Rehden	2,1	G	Landgemeinde	46	32				
Schwaförden	1,5	G	Landgemeinde		24				
Schwarne	2,6		Landgemeinde		46	30			
Siedenburg	1,3	G	Landgemeinde		24	16			
Stuhr	33,5	M	Großstadtrandlage	270	205	125			
Sulingen	12,8	M	Stadtgemeinde	92	66	40		40	
Syke	24,3	M	Stadtgemeinde	200	140	110		115	
Twistringen	12,3	G	Stadtgemeinde	91	75	47			
Wagenfeld	7,2	G	Landgemeinde	62	40	26			
Weyhe	30,6	G	Großstadtrandlage	310	215	115			

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2018				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Heidekreis 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	1,4	G	Landgemeinde		28				
Ahlden / Hodenhagen	3,1	G	Landgemeinde	70	46				
Bispingen / Bispingen	2,5	G	Fremdenverkehrsort		59				
Bad Fallingb. / Bad Fallingb.	11,7	G	Kreisstadt	71	64	48			39
Schneverdingen / Schneverdingen	13,3	G	Fremdenverkehrsort	115	95	75		80	64
Soltau	21,3	M	Stadtgemeinde	135	100	90	90	80	69
Neuenkirchen	5,6	G	Landgemeinde		52				
Neuenkirchen/Tewel	0,5	G	Landgemeinde		43				
Walsrode / Walsrode	15,5	M	selbständige Stadt	100	90	38	75	65	42

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2018				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Nienburg 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	60	40	36			
Hoya	3,9	G	Stadtgemeinde	62	52	40		62	
Liebenau	3,8	G	Fleckengemeinde	64	45	43		41	35
Linsburg	0,9	G	Landgemeinde	52	32				
Marklohe	4,4	G	Landgemeinde	85	70	55			
Nienburg	31,6	M	Kreisstadt	190	92	64	190	86	58
Rehburg	10,2	G	Stadtgemeinde	60	47	45			45
Steyerberg	5,2	G	Fleckengemeinde	47	36	28			
Stolzenau	7,5	G	Landgemeinde	54	47	26		47	37
Uchte/ Uchte	5,0	G	Fleckengemeinde	62	38	30		32	

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2018				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Verden Einheitsgemeinde	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
	Einwohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Verden	27,7	M	Kreisstadt	210	160	110		140	90
Achim	31,8	M	Großstadtrandlage	220	195			150	98
Oyten	15,6	G	Großstadtrandlage	195	160			140	
Langwedel	14,4	G	Landgemeinde	130	105	80			

Übersicht Bodenrichtwerte Wohnbauland zum 31.12.2018



Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2018

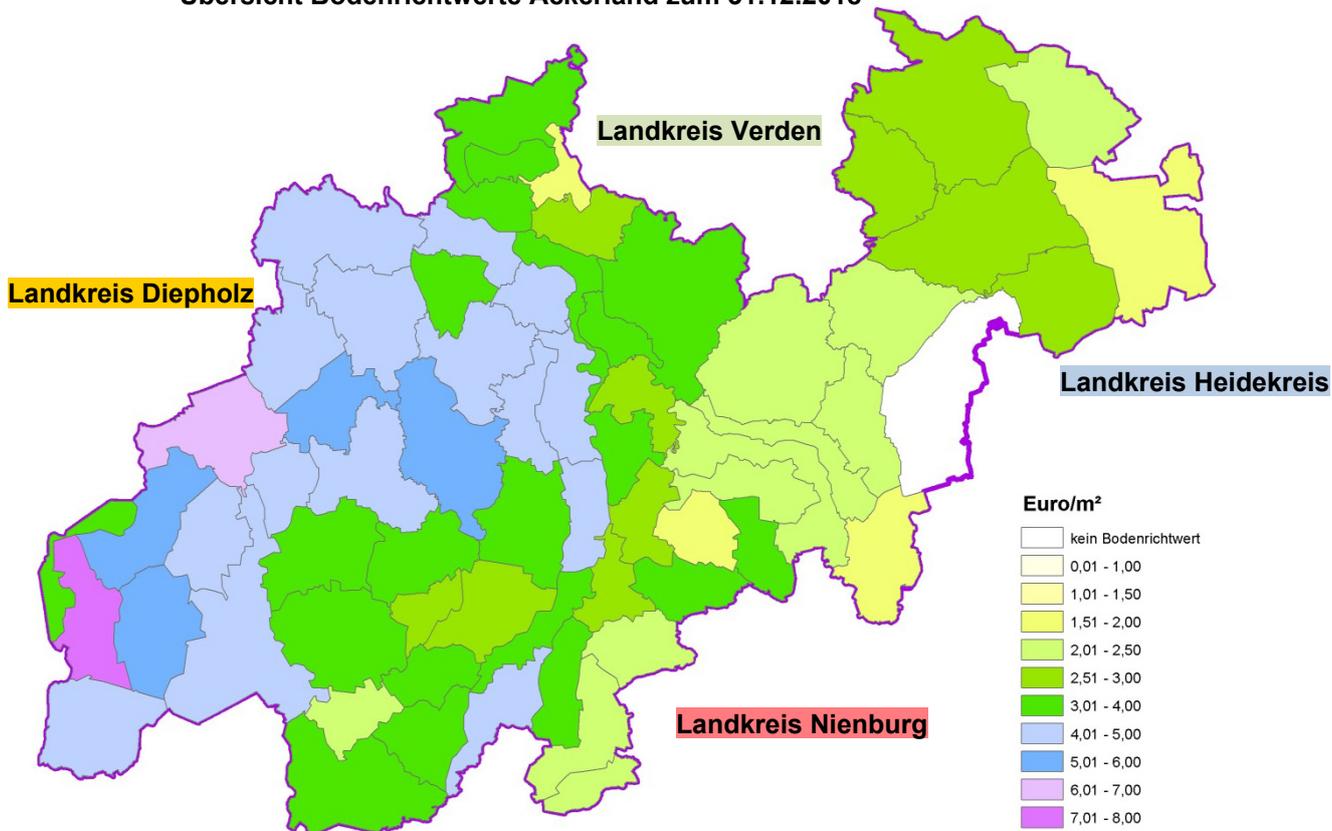
Landkreis Nienburg Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner in 1000	Bodenrichtwerte in €/m ² von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung		
		gute Lage (MK) €/m ²	mittlere Lage (MI) €/m ²	mäßige Lage (MD) €/m ²	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Hoya	3,9	135	84	72	25	10			62	
Nienburg	31,6	600	400	200	100	25	20	340	200	60
Rehburg	10,2	50	45	40		12		50	45	
Stolzenau	7,5	67	57	52		15		67	57	52
Uchte	5,0	55	44	34			10		42	

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2018

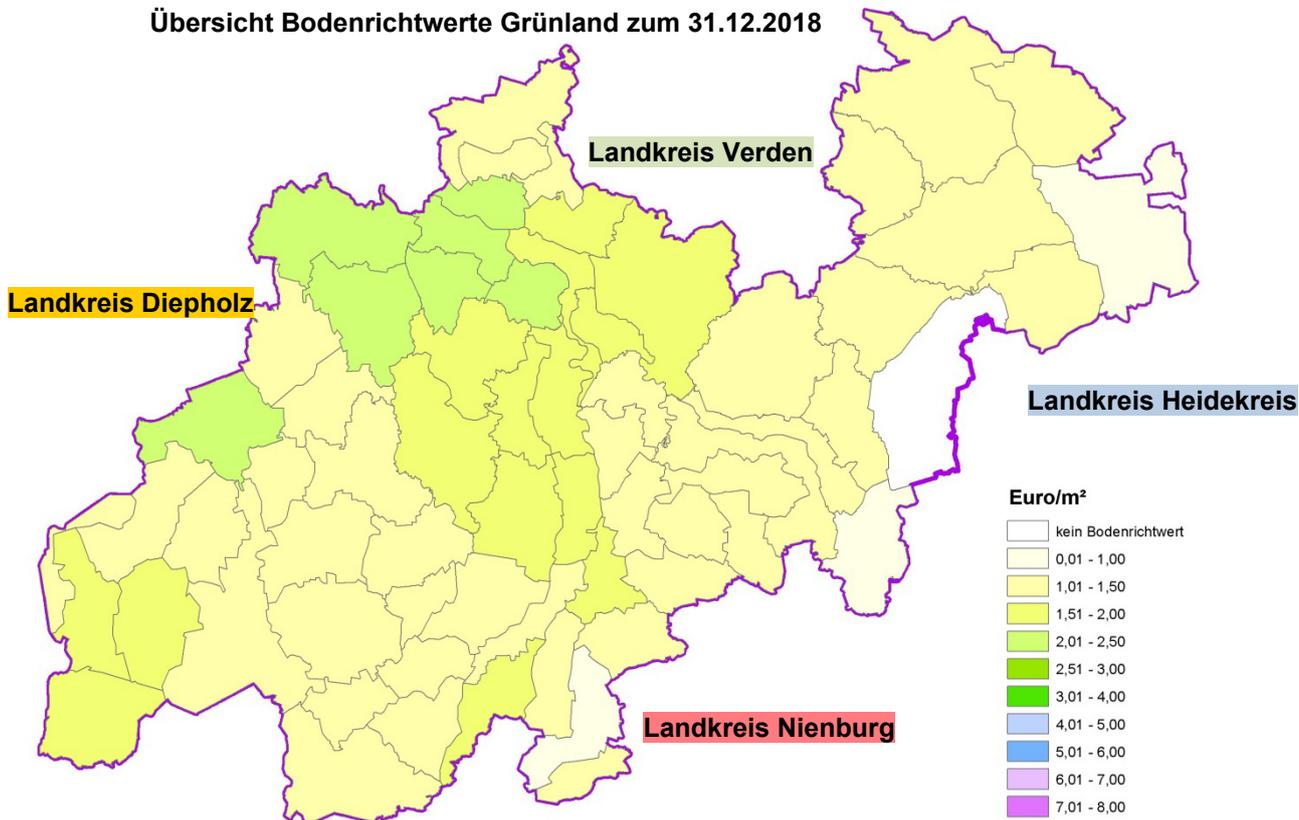
Landkreis Verden Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner in 1000	Bodenrichtwerte in €/m ² von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung		
		gute Lage (MK) €/m ²	mittlere Lage (MI) €/m ²	mäßige Lage (MD) €/m ²	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Achim	31,8	275	220		50	45				
Oyten	15,6		200			40				
Langwedel	14,4		110			30				
Dörverden	9,0		55							
Kirchlinteln	10,0		95			22				
Ottersberg	12,8		105			25				
Thedinghausen	15,2		95			18				
Verden	27,7	330	260	170		30			85	

8.2.3 Land- und Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

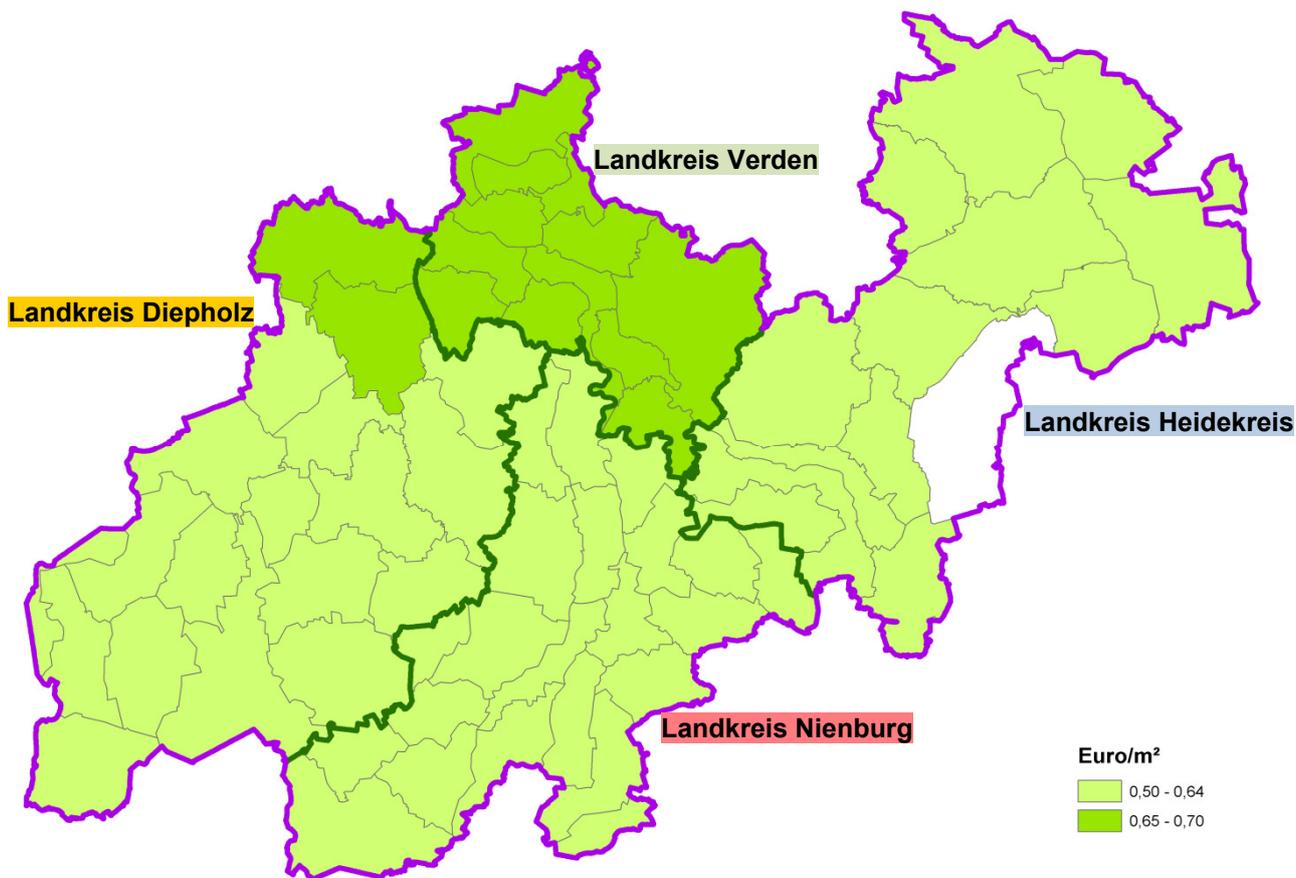
Übersicht Bodenrichtwerte Ackerland zum 31.12.2018



Übersicht Bodenrichtwerte Grünland zum 31.12.2018



Übersicht Bodenrichtwerte Forstflächen ohne Bestand zum 31.12.2018



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	
Landkreis Diepholz	1.494	+ 7,3 %	↑	357,3	+ 26,3 %	↑	353,1	+ 35,7 %	↑
Landkreis Heidekreis	911	+ 2,8 %	↑	222,1	+ 28,6 %	↑	234,8	+ 41,3 %	↑
Landkreis Nienburg	829	+ 7,1 %	↑	140,3	+ 19,0 %	↑	221,4	+ 42,7 %	↑
Landkreis Verden	821	+ 6,2 %	↑	258,3	+ 4,1 %	↑	168,5	+ 10,6 %	↑
GAG Sulingen-Verden	4.055	+ 6,0 %	↑	978,0	+ 19,0 %	↑	977,8	+ 33,2 %	↑

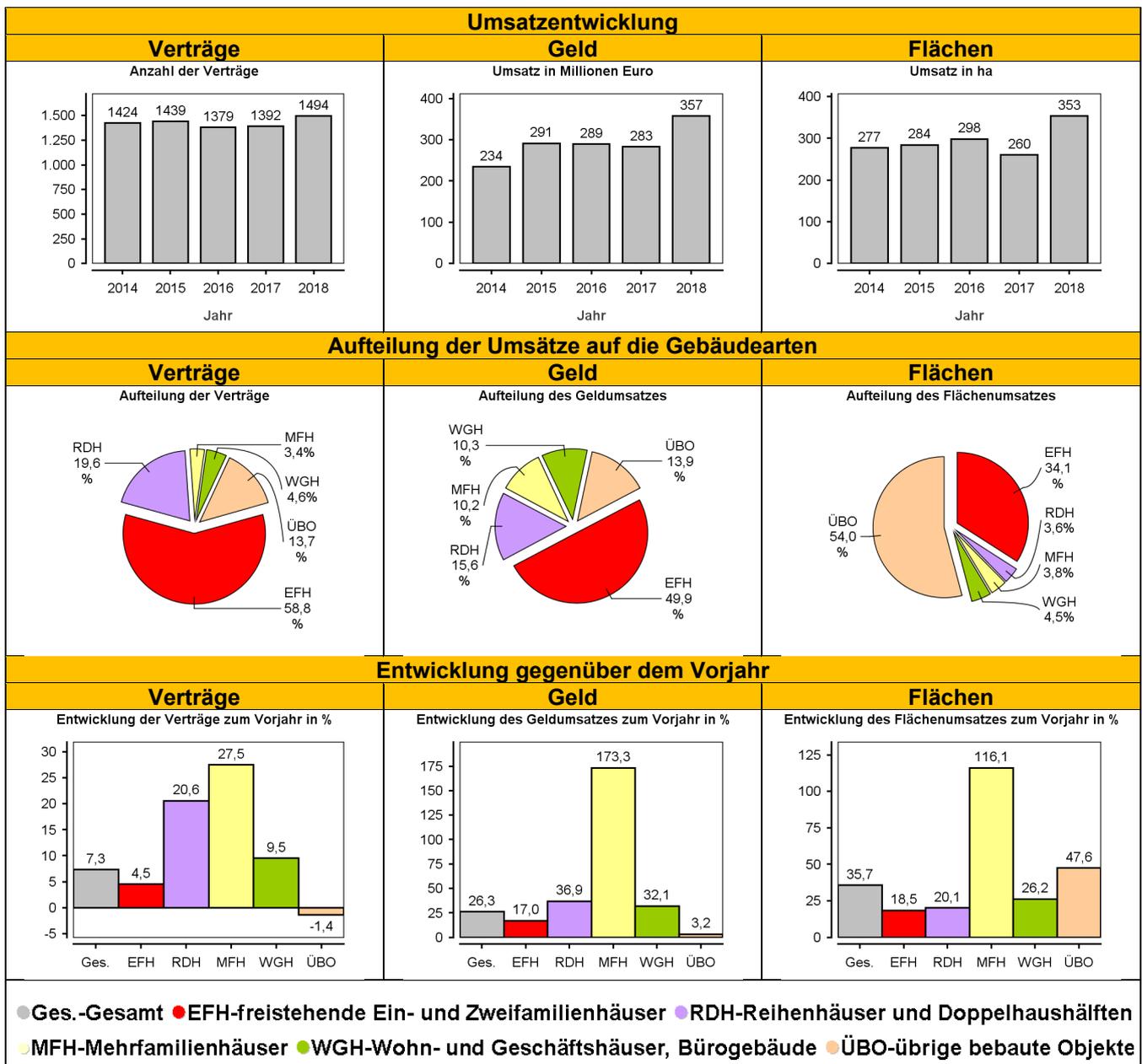
Im Abschnitt 9.1 werden zunächst die Umsatzentwicklung und die Anteile einzelner Gebäudearten am Gesamtumsatz in den Landkreisen dargestellt.

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 marktangepasste Sachwert bzw. der vorläufige Vergleichswert eines Einzelgrundstücks dieser Gruppen ermittelt werden kann.

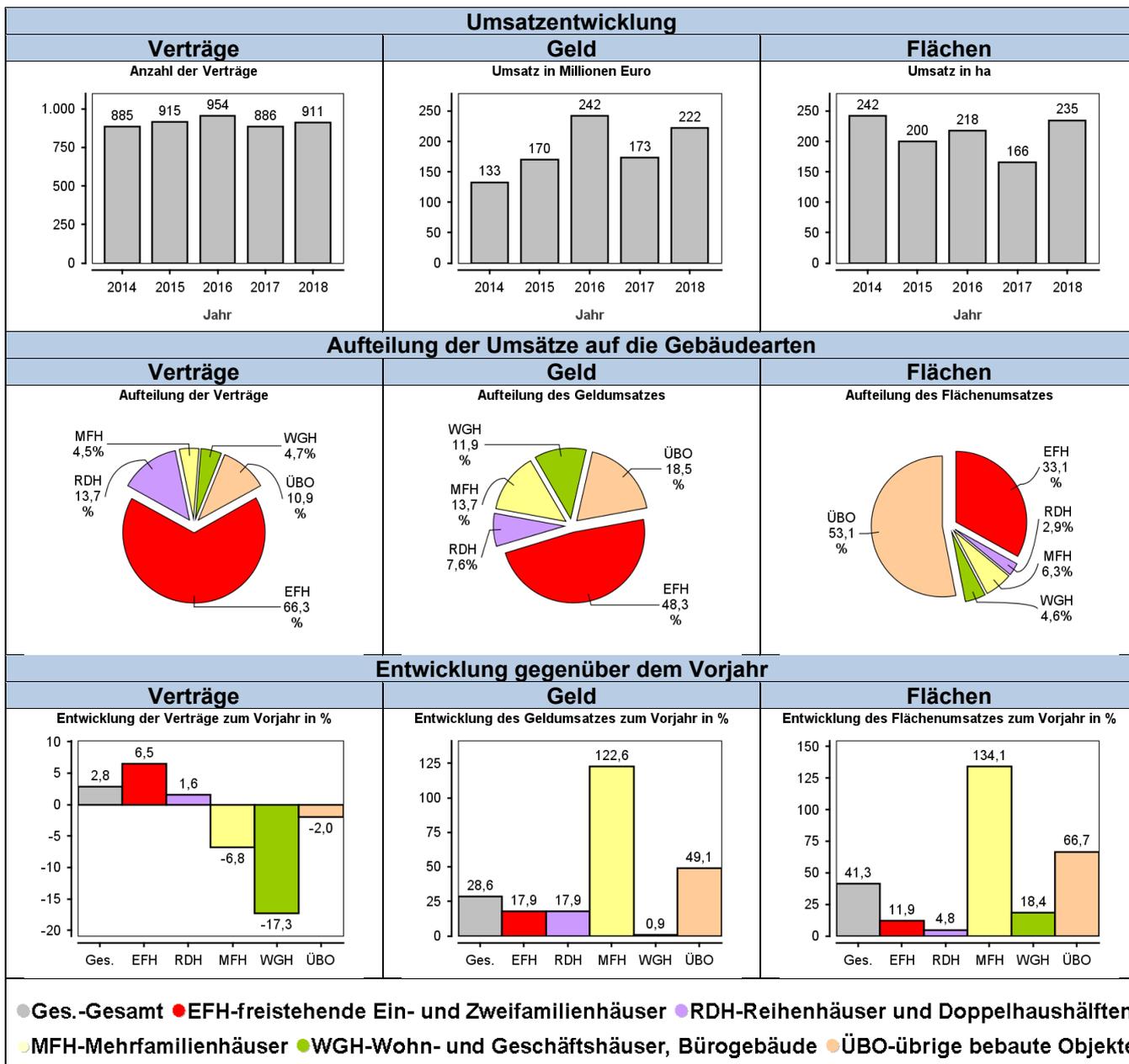
Für die Ableitung dieser und weiterer für die Wertermittlung erforderlicher Daten, z. B. Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren, kann aus dem Gesamtumsatz jeweils nur eine Teilmenge von geeigneten Kauffällen verwendet werden, und zwar Kauffälle für selbständige nutzbare Objekte des gewöhnlichen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

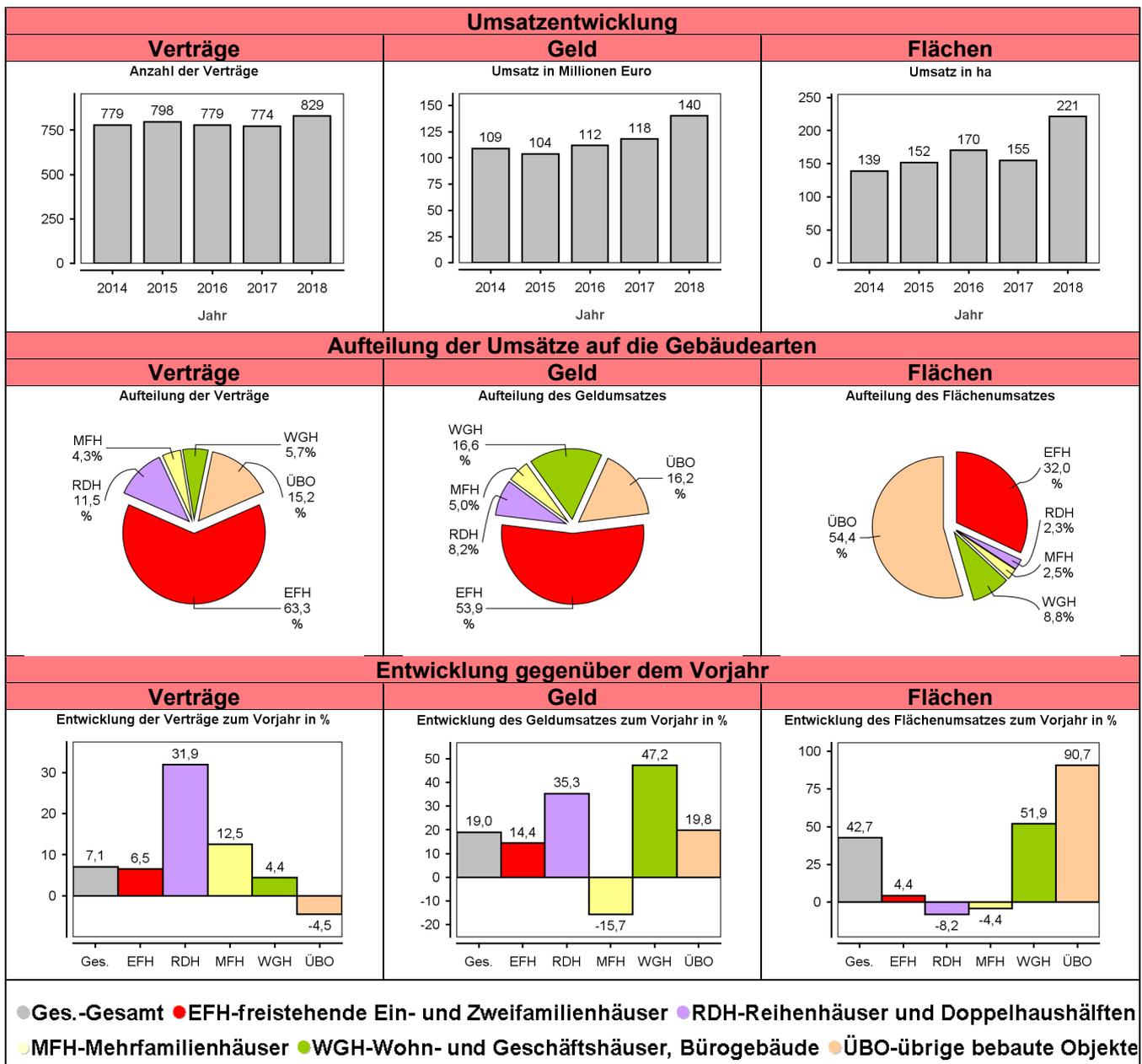
Landkreis Diepholz



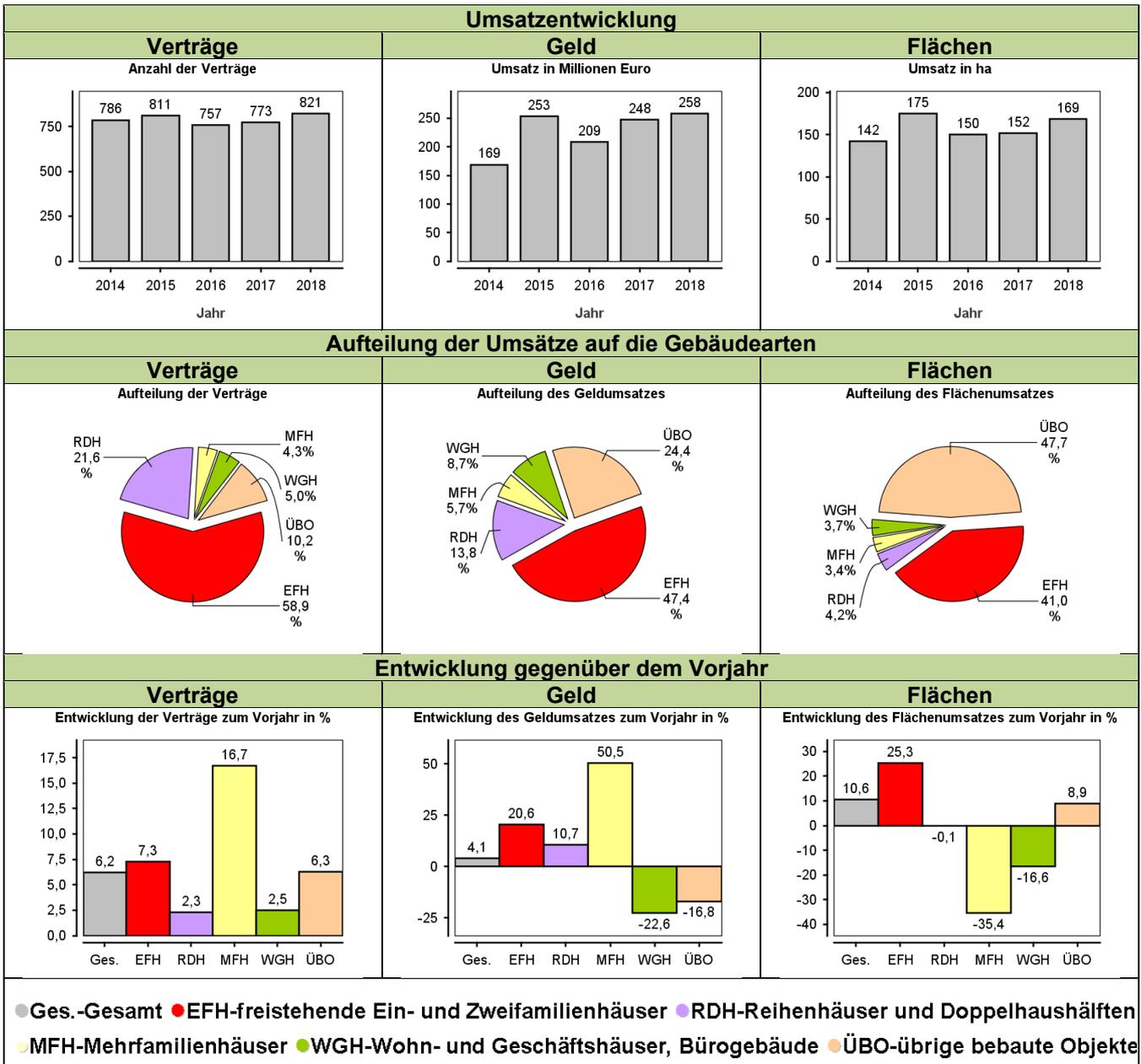
Landkreis Heidekreis



Landkreis Nienburg

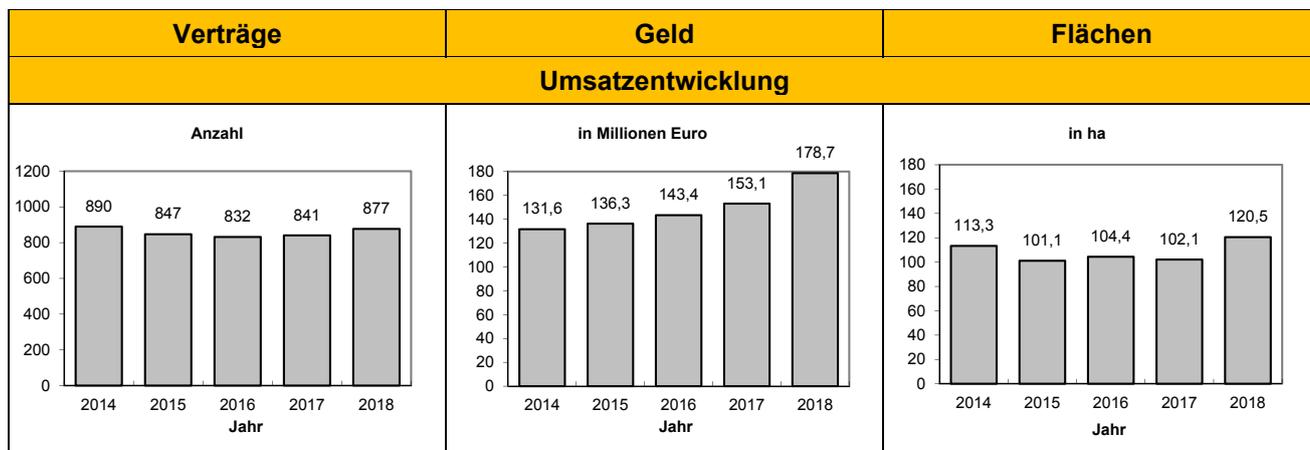


Landkreis Verden

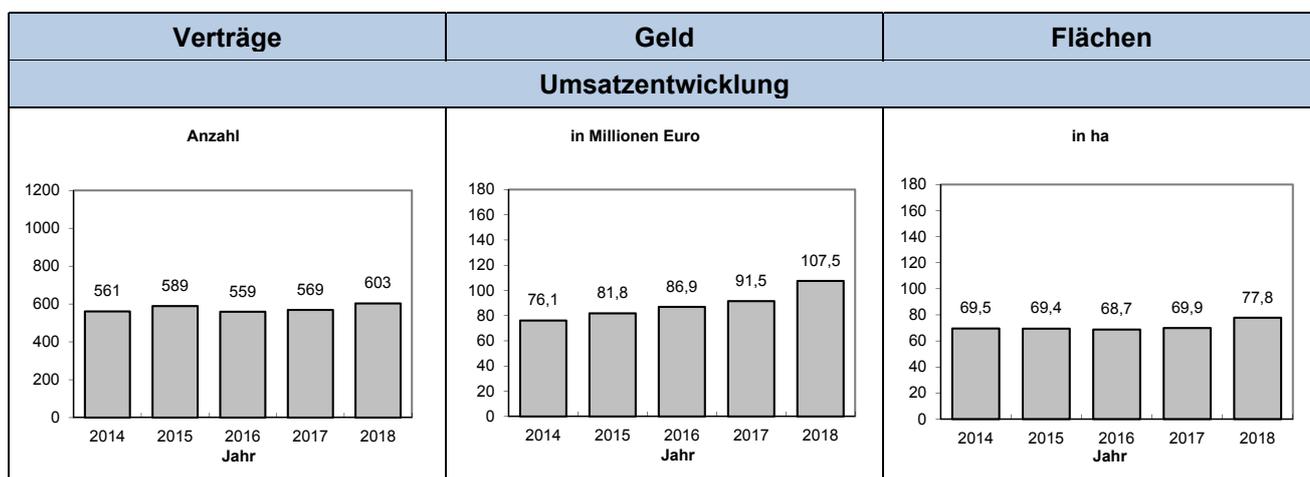


9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Landkreis Diepholz



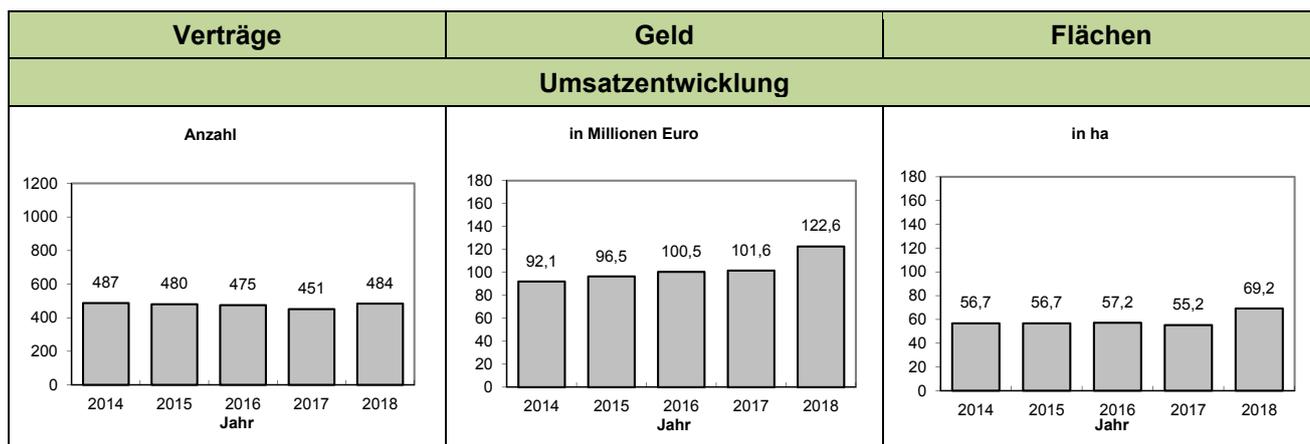
Landkreis Heidekreis



Landkreis Nienburg



Landkreis Verden



9.2.1 Preisniveau

Als Medianwert aller im Auswertejahr registrierten Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs beträgt der aktuelle mittlere Preis - nach Eliminierung grober Ausreißer - für **ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus**:

Bereich	Mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
	2017 (€)	2018 (€)	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	177.000	193.000	+ 9,0 %	↑
Landkreis Heidekreis	163.000	169.000	+ 3,7 %	↑
Landkreis Nienburg	132.000	140.000	+ 6,1 %	↑
Landkreis Verden	235.000	250.000	+ 6,4 %	↑

Die folgenden Tabellen enthalten die mittleren Kaufpreise und Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser in einer Untergliederung nach Landkreisen/Teilmärkten und Gebäudealtersklassen. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Die mittleren Werte 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 mittleren Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Aus diesen Daten kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden. Hierfür sind die nachfolgenden Indexreihen (9.2.2) zu verwenden.

Landkreis Diepholz

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Diepholz 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	73 (75)	1920 (1920)	159 (155)	897 (820)	126.000 (125.000)
Baujahr 1950 bis 1977	241 (214)	1965 (1965)	144 (140)	1.161 (1.065)	165.000 (145.000)
Baujahr 1978 bis 1990	66 (61)	1981 (1981)	151 (154)	1.460 (1.490)	226.000 (225.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	120 (98)	2000 (2000)	146 (145)	1.839 (1.589)	260.000 (230.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	14 (12)	2018 (2017)	143 (130)	2.736 (1.842)	370.000 (239.000)

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

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Diepholz - Bereich Stuhr, Syke, Weyhe 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	17 (22)	1928 (1929)	180 (147)	1.339 (1.355)	210.000 (198.000)
Baujahr 1950 bis 1977	93 (68)	1969 (1967)	140 (150)	1.604 (1.542)	225.000 (222.000)
Baujahr 1978 bis 1990	30 (33)	1982 (1983)	160 (155)	1.899 (1.806)	305.000 (275.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	52 (28)	2000 (1998)	144 (150)	2.326 (2.094)	342.000 (272.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	11 (2)	2018 (*)	140 (*)	2.907 (*)	392.000 (*)

* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Diepholz - übriger Landkreis Diepholz 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	56 (53)	1920 (1920)	149 (155)	797 (667)	120.000 (100.000)
Baujahr 1950 bis 1977	148 (146)	1964 (1963)	149 (138)	923 (924)	135.000 (125.000)
Baujahr 1978 bis 1990	36 (28)	1980 (1980)	146 (151)	1.260 (1.143)	195.000 (174.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	68 (70)	1999 (2000)	150 (138)	1.472 (1.535)	219.000 (202.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	3 (10)	2016 (2017)	146 (128)	1.891 (1.778)	264.000 (238.000)

Landkreis Heidekreis

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Heidekreis 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	33 (29)	1927 (1928)	170 (165)	870 (886)	132.000 (125.000)
Baujahr 1950 bis 1977	128 (124)	1966 (1964)	130 (136)	1.091 (1.023)	145.000 (139.000)
Baujahr 1978 bis 1990	39 (29)	1981 (1984)	149 (120)	1.438 (1.261)	198.000 (186.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	84 (69)	2000 (2000)	146 (134)	1.719 (1.553)	230.000 (210.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	3 (2)	2018 (*)	105 (*)	2.367 (*)	248.000 (*)

* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Nienburg

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Nienburg 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	90 (69)	1920 (1918)	150 (165)	559 (611)	97.000 (105.000)
Baujahr 1950 bis 1977	161 (147)	1964 (1963)	138 (137)	912 (862)	130.000 (125.000)
Baujahr 1978 bis 1990	48 (28)	1980 (1980)	156 (154)	1.155 (979)	176.000 (152.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	70 (63)	1998 (1999)	140 (142)	1.512 (1.331)	209.000 (210.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	6 (5)	2018 (2017)	152 (147)	1.510 (1.398)	260.000 (214.000)

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

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Nienburg - Bereich Stadt Nienburg 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	16 (19)	1924 (1912)	143 (153)	1.129 (826)	153.000 (140.000)
Baujahr 1950 bis 1977	41 (46)	1962 (1963)	137 (136)	1.219 (1.116)	165.000 (158.000)
Baujahr 1978 bis 1990	9 (4)	1982 (1981)	127 (171)	1.364 (1.112)	255.000 (208.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	14 (13)	1999 (2000)	162 (146)	1.739 (1.413)	274.000 (250.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Nienburg – übriger Landkreis 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	74 (50)	1920 (1918)	156 (180)	526 (559)	84.000 (100.000)
Baujahr 1950 bis 1977	120 (101)	1965 (1963)	144 (137)	845 (782)	120.000 (111.000)
Baujahr 1978 bis 1990	39 (24)	1980 (1980)	160 (149)	1.065 (979)	165.000 (152.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	56 (50)	1998 (1999)	136 (142)	1.473 (1.319)	178.000 (192.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	4 (4)	2018 (2017)	135 (148)	1.638 (1.394)	240.000 (202.000)

Landkreis Verden

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Verden 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	27 (36)	1910 (1914)	160 (194)	1.300 (985)	195.000 (180.000)
Baujahr 1950 bis 1977	100 (116)	1965 (1966)	144 (143)	1.533 (1.355)	212.000 (198.000)
Baujahr 1978 bis 1990	34 (43)	1980 (1981)	155 (145)	1.684 (1.533)	265.000 (225.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	65 (58)	2002 (2000)	155 (154)	2.052 (1.947)	329.000 (314.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	20 (18)	2018 (2016)	138 (154)	2.657 (2.448)	382.000 (386.000)

9.2.2 Preisentwicklung

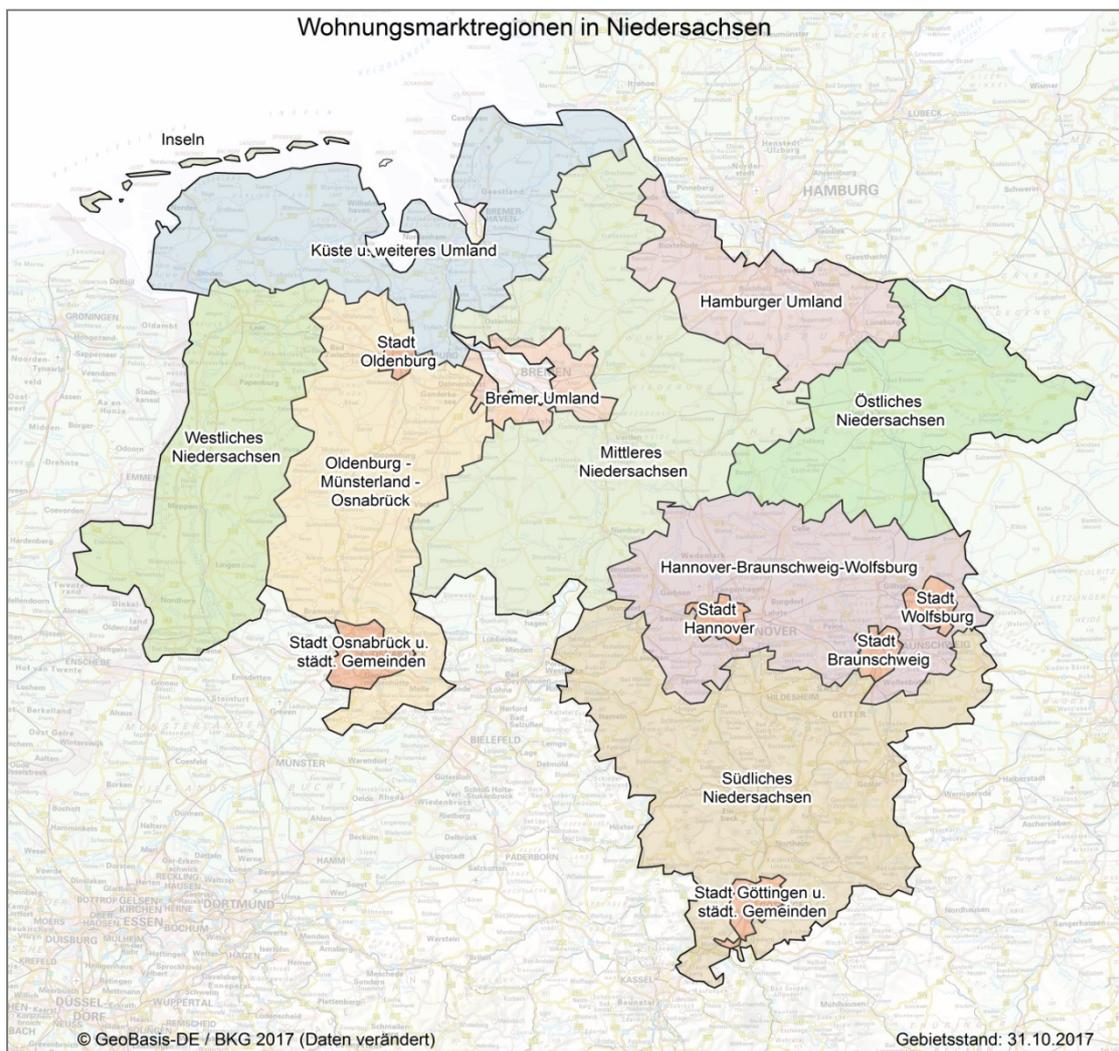
Zur Darstellung der Preisentwicklung von Eigenheimen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) hat der Obere Gutachterausschuss einen „Niedersächsischen Immobilienpreisindex für Eigenheime (NIPIX)“ abgeleitet.

Die Methode orientiert sich an der des Statistischen Bundesamtes (Destatis) zur Ableitung des Häuserpreisindex. Dabei wird die sogenannte hedonische Methode angewendet, wie sie im Allgemeinen bei der Berechnung von Preisindizes von Gütern verwendet wird. Die preisbestimmenden Merkmale eines bebauten Grundstückes, wie z. B. das Alter des Gebäudes, die Größe der Wohnung und die Lagequalität, werden mittels eines statistischen Regressionsmodells mit den beobachteten Preisen in Verbindung gebracht. (Dr. Michael Beer, Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik 4/2008, Seite 356 ff.). Für die Berechnung der Indexwerte des NIPIX werden quartalsweise Regressionsmodelle gebildet, die es erlauben, Immobilienpreise quartalsweise miteinander zu vergleichen.

Die Indexwerte beziehen sich auf das 1. Quartal 2010 mit einem Wert von 100 und ergeben daher die prozentuale Preisentwicklung seit diesem Quartal. Liegt der Preisindex im 4. Quartal 2015 z. B. bei 120, dann sind die Preise vom 1. Quartal 2010 bis zum 4. Quartal 2015 um 20 % angestiegen.

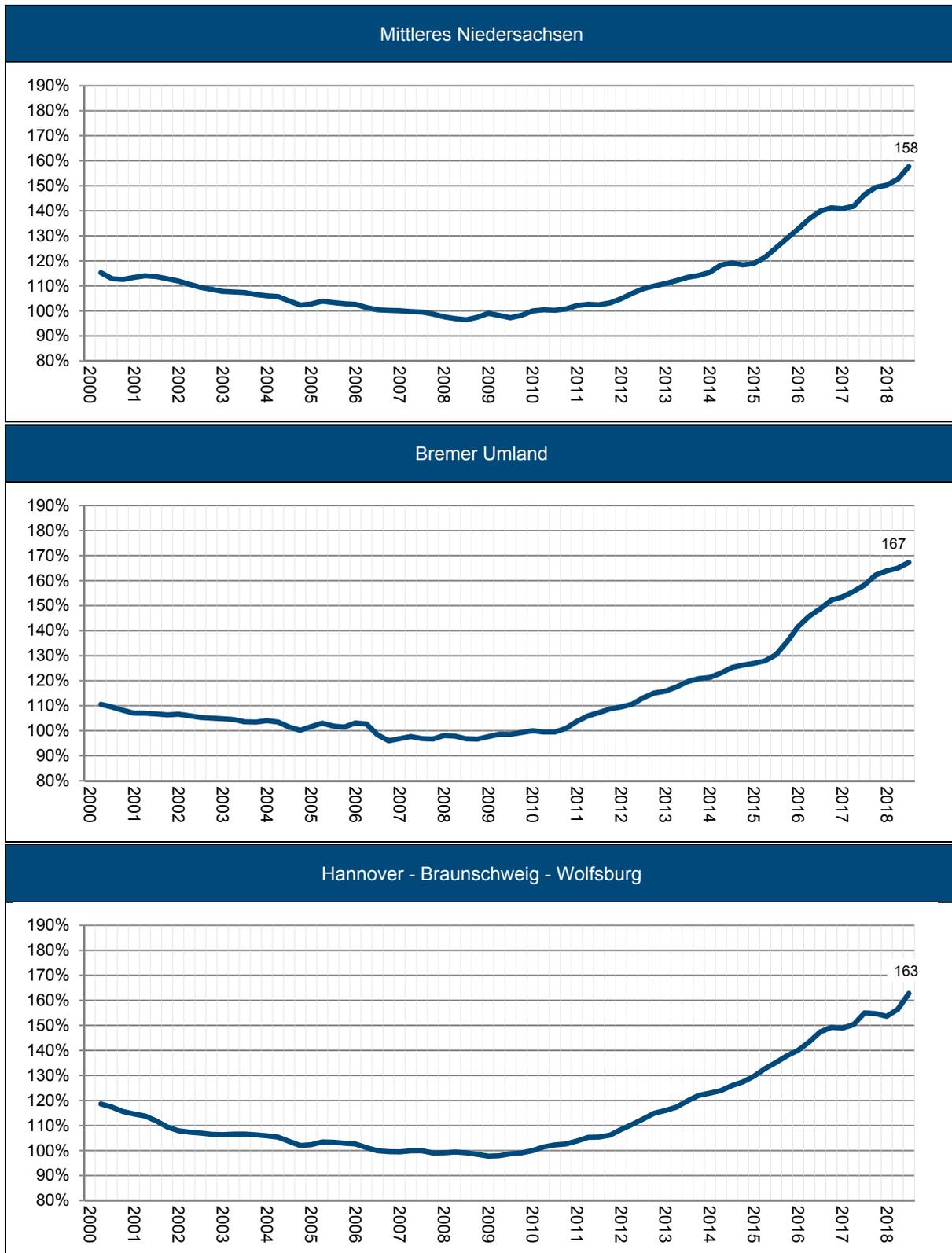
Untersuchungen zeigen, dass Immobilienpreisentwicklungen in Niedersachsen regional unterschiedlich sind. Aufgrund dieser unterschiedlichen Entwicklungen, insbesondere der Bevölkerungszahlen und des Preisniveaus, sind Wohnungsmarktregionen gebildet worden. Damit können Preisentwicklungen von Immobilien in Niedersachsen in 16 Regionen – 9 ländliche, 6 städtische Regionen und die Inseln – abgebildet werden.

Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzungen dieser Regionen.

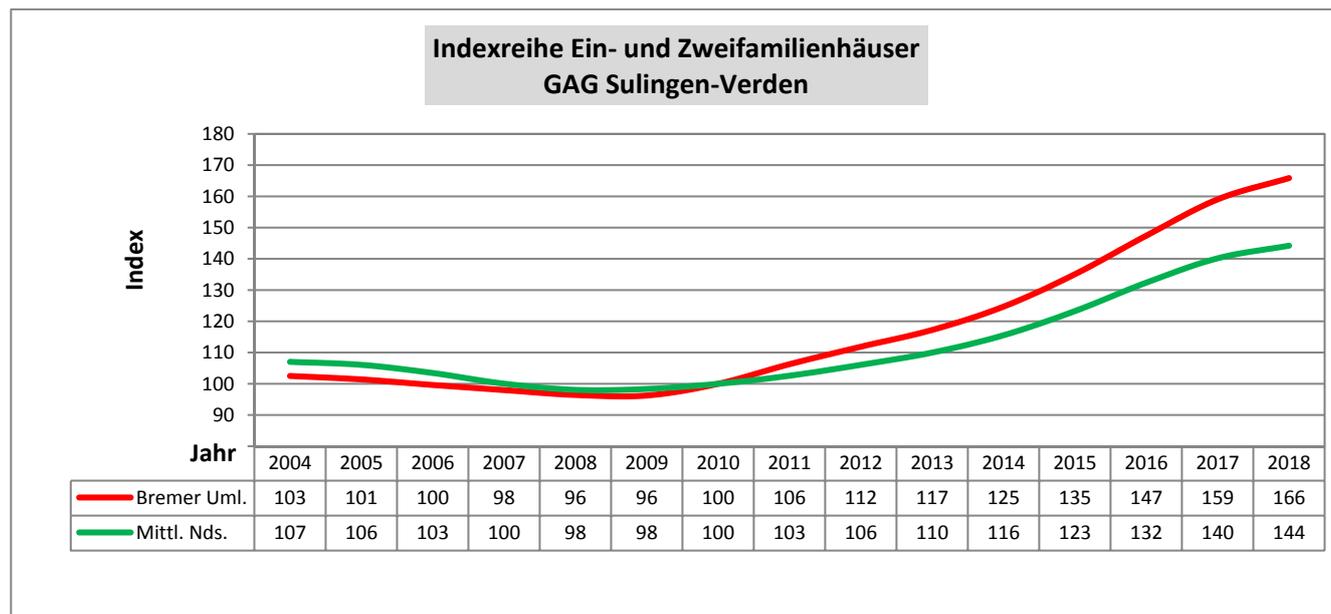


Das Gebiet des Gutachterausschusses Sulingen-Verden liegt im Wesentlichen in den Wohnungsmarktregionen „Mittleres Niedersachsen“ und „Bremer Umland“. Die Samtgemeinde Schwarmstedt ist der Wohnungsmarktregion „Hannover-Braunschweig-Wolfsburg“ zugeordnet.

In den folgenden Grafiken werden die Preisentwicklungen dieser drei Wohnungsmarktregionen abgebildet. Die Indexreihen für die übrigen Wohnungsmarktregionen sind dem Landesgrundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses zu entnehmen.



Zusätzlich zu diesen auf landesweiten Kauffällen basierenden Indexreihen hat der Gutachterausschuss Sulingen-Verden für sein Berichtsgebiet nach der gleichen Methode Indexreihen ermittelt, um ggf. vorliegende regionale Besonderheiten besser abzubilden. Im Unterschied zu den oben dargestellten Indexreihen wurden hier ausschließlich freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - ohne Reihenhäuser und Doppelhaushälften - ausgewertet. Es wurde je eine Indexreihe für das „Bremer Umland“ sowie für die Region „Mittleres Niedersachsen“ innerhalb des Berichtsgebietes des Gutachterausschusses Sulingen-Verden ermittelt. Die Samtgemeinde Schwarmstedt wurde hier der Region „Mittleres Niedersachsen“ zugeschlagen, da die Kauffallzahlen für eine gesonderte Auswertung zu gering sind. Die Indexwerte wurden für ganze Jahre ermittelt und unterliegen einer Glättung, wobei die Gewichtung nach Anzahl der Kauffälle vorgenommen wurde. Das jeweils aktuelle Jahr geht mit doppeltem Gewicht ein. Die Indexwerte sind bezogen auf das **Basisjahr 2010** (Index = 100). Die Daten der letzten beiden Jahre sind als vorläufig anzusehen.



- zum Bereich **Bremer Umland** (Bremer Uml.) gehören die Gemeinden Achim, Oyten, Ottersberg, Langwedel, Riede, Weyhe und Stuhr
- zum Bereich **Mittleres Niedersachsen** (Mittl. Nds.) gehören alle anderen Gemeinden im Geschäftsbereich des GAG Sulingen-Verden

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 Anlage 1 zur SW-RL bekanntgemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² 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 bis 0,95 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 Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert, Grundstücksfläche und Umrechnungskoeffizient nach Abschnitt 5.2.3 errechnet.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze (Plattierungen), Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) 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 pauschalierte Ansätze von 3.000 € bis zu 12.000 € (im Mittel 5.000 €) berücksichtigt worden.

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes (2015 = 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), dabei 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.

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:
<p>1. Der Sachwertfaktor ist u.a. von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Von der Höhe des vorläufigen Sachwertes: Objekte mit geringem vorläufigen Sachwert erzielen relativ zum vorläufigen Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit hohem vorläufigen Sachwert. • Von der Lage des Objektes: Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum vorläufigen Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen. • Von der Standardstufe des Objektes: Gebäude mit höherer Standardstufe erzielen auch relativ zum vorläufigen Sachwert einen höheren Verkaufspreis. • 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. • Vom Bewertungsstichtag: Alle angegebenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den 31.12.2018. <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:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	31.12.2018	Standardstufe	2,5
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Vorläufiger Sachwert	Siehe Diagramme
Baujahr	siehe mittlerer Wert der Stichprobe	Dachneigung	überwiegend keine Flachdächer
Verhältnis Bruttogrundfläche / Wohnfläche	2,0	Bauweise	überwiegend massiv
Garage	vorhanden (eine)		

Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken Änderungen der Sachwertfaktoren.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Diepholz:

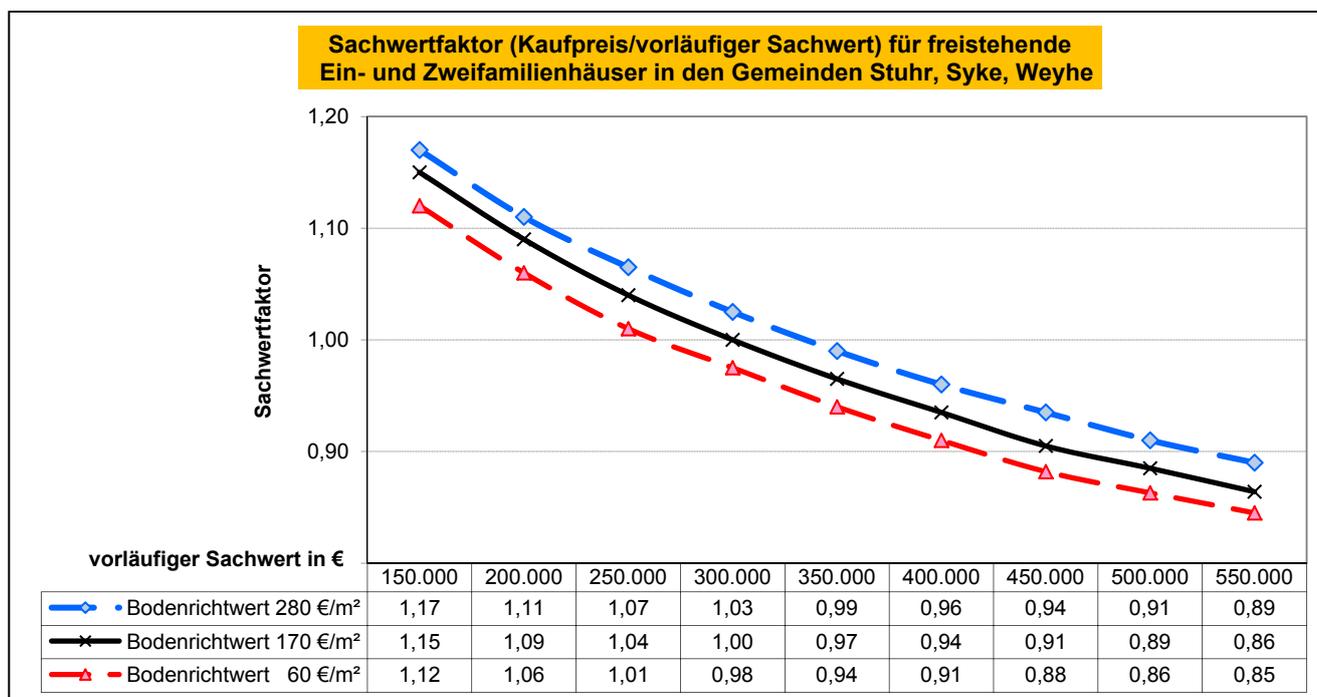
Im Landkreis Diepholz ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

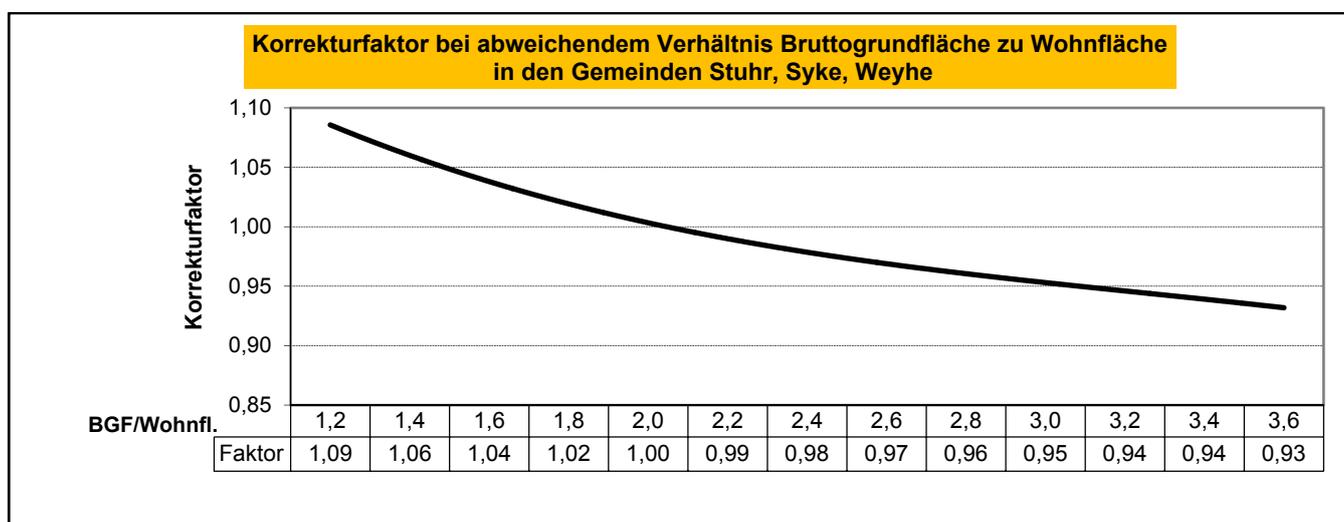
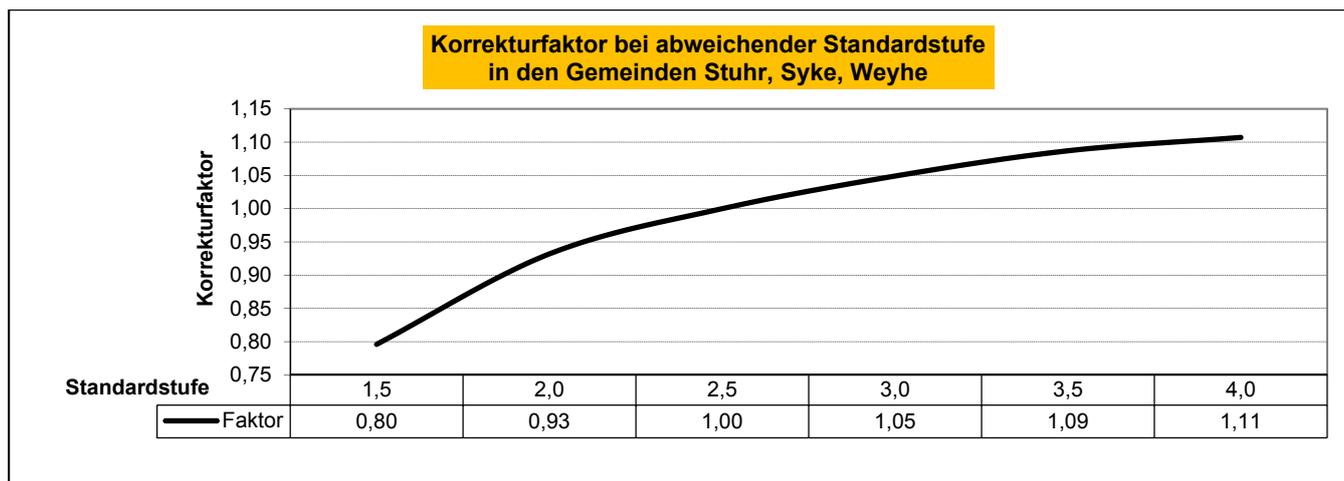
Stuhr, Syke, Weyhe

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

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	36 €/m ² – 290 €/m ²	147 €/m ²
Baujahr	1848 – 2015 (keine Neubauten)	1973
vorläufiger Sachwert	100.000 € – 574.000 €	261.000 €
Standardstufe	1,7 – 4,1	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 3,6	1,8

Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.





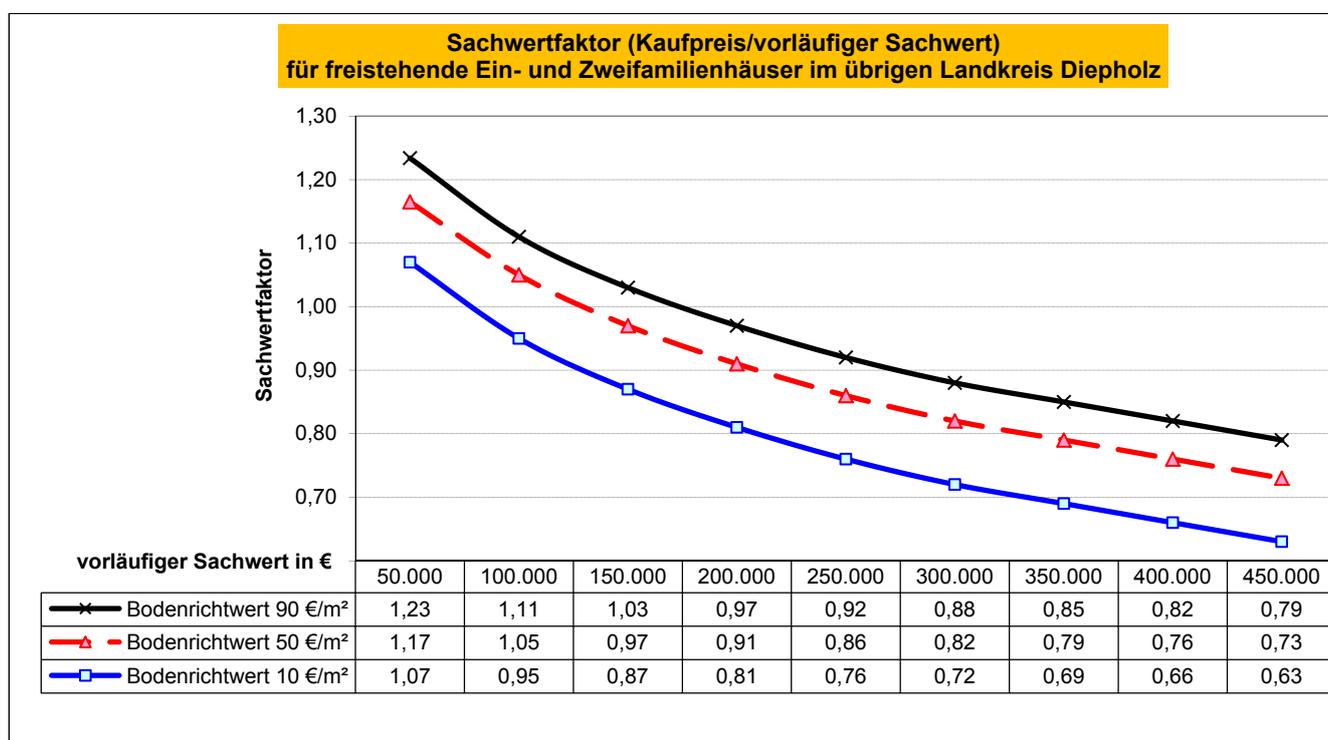
Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale Stuhr/Syke/Weyhe	
Lage in Stuhr	1,05
Lage in Weyhe	1,00
Lage in Syke	0,96
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,90
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus oder mit Einliegerwohnung	0,92

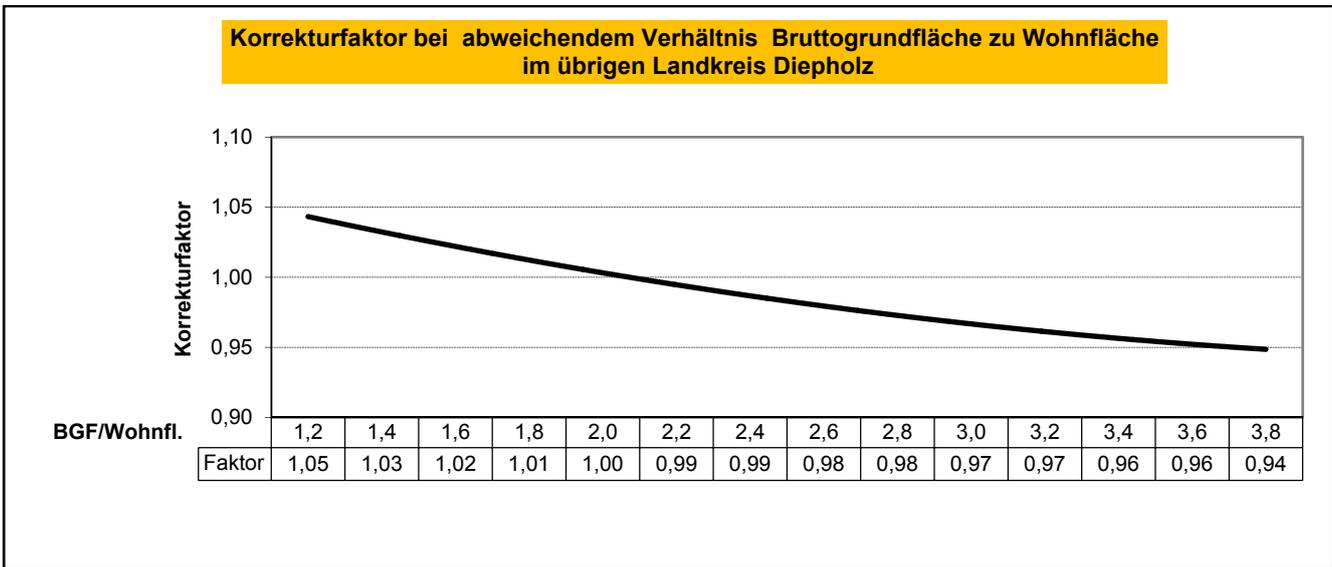
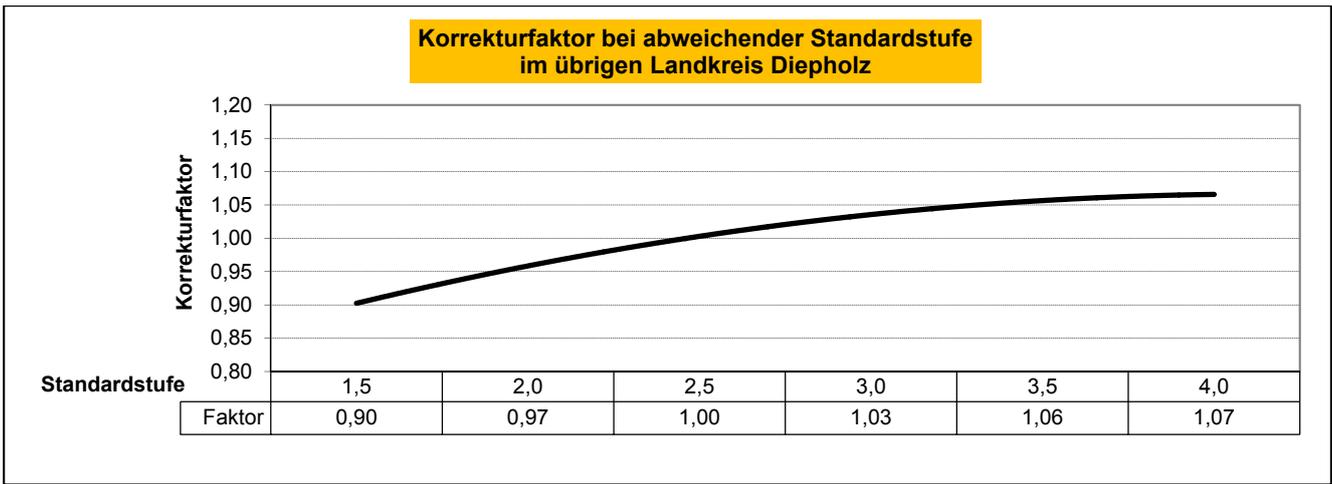
Übriger Landkreis Diepholz

Die Stichprobe für den **übrigen Landkreis Diepholz** umfasst 605 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m ² – 125 €/m ²	45 €/m ²
Baujahr	1739 – 2015 (keine Neubauten)	1969
vorläufiger Sachwert	40.000 € – 498.000 €	194.000 €
Standardstufe	1,0 – 4,2	2,4
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,0 – 4,1	2,0

Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.





Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale im übrigen Landkreis Diepholz

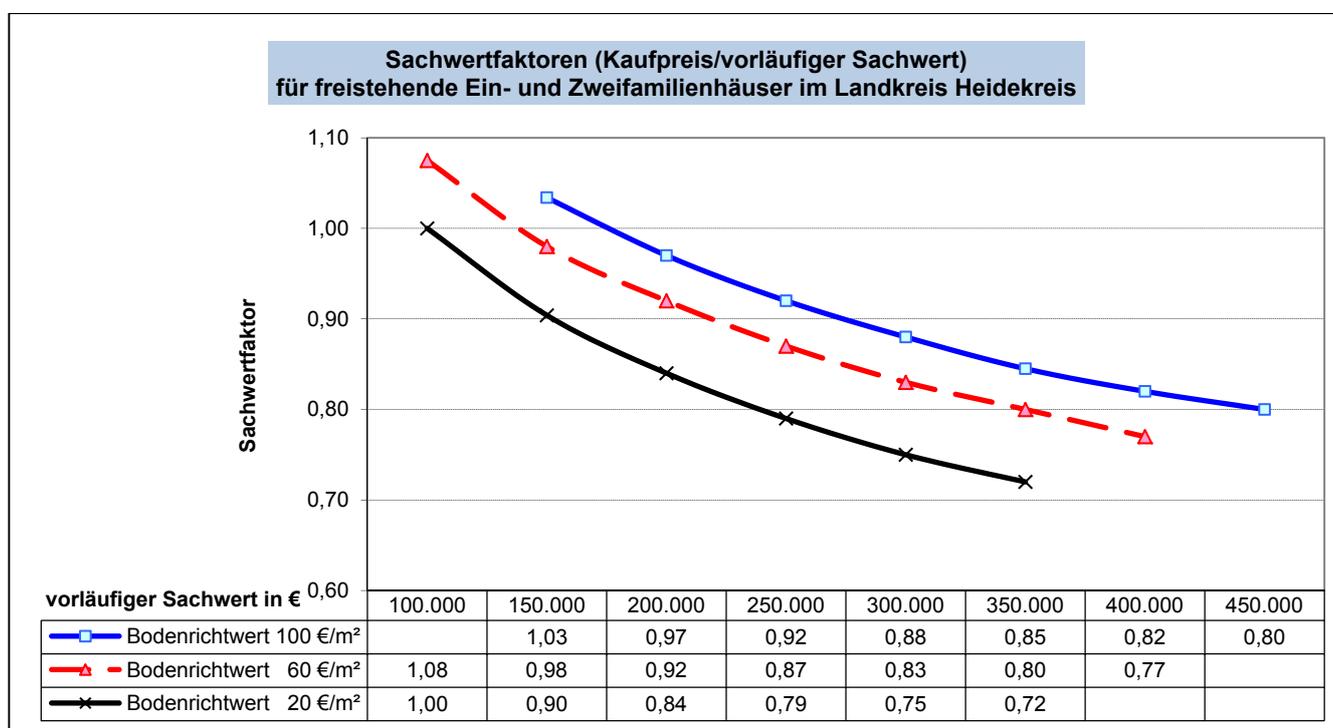
Lage im Nordkreis (Twistringen, Bassum, Bruchhausen-Vilsen)	1,02
Lage im Südkreis	1,00
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,88
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus oder mit Einliegerwohnung	0,98

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Heidekreis:

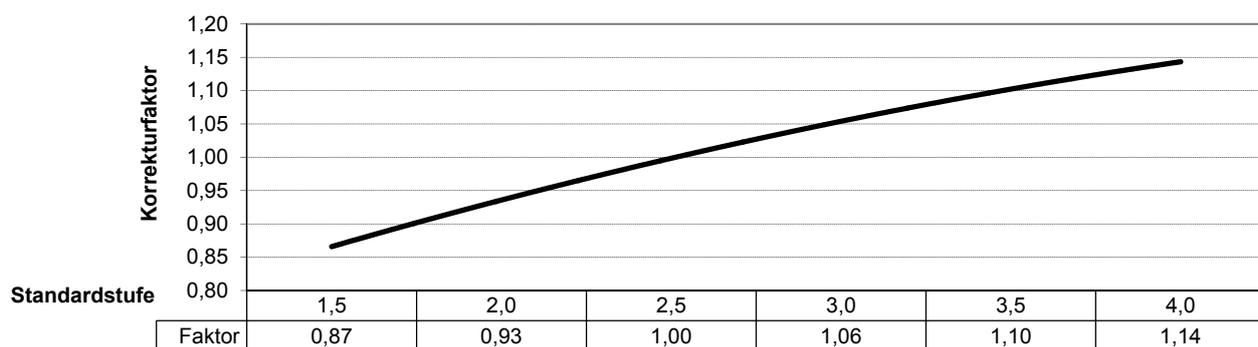
Die Stichprobe für den Landkreis Heidekreis umfasst 582 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2018	2016
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 145 €/m ²	59 €/m ²
Baujahr	1874 – 2015 (keine Neubauten)	1975
vorläufiger Sachwert	81.000 € – 456.000 €	210.000 €
Standardstufe	1,6 – 3,7	2,6
Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche	0,9 – 4,0	2,0

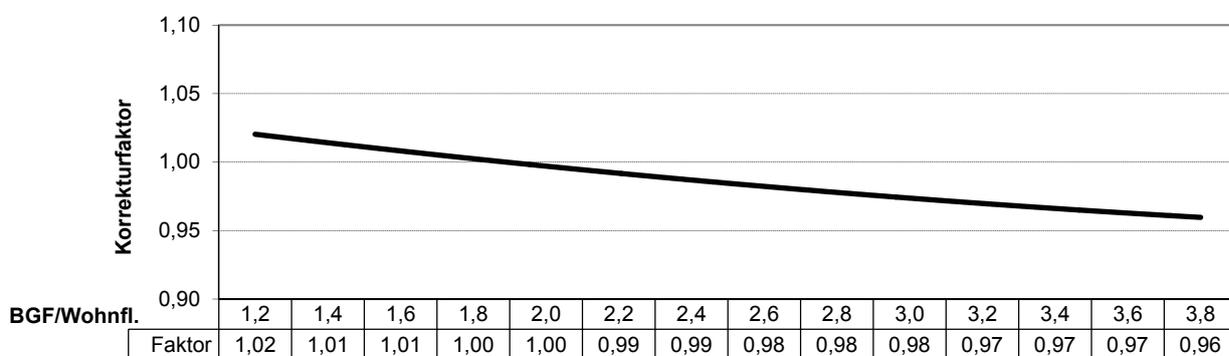
Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.



Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe im Landkreis Heidekreis



Korrekturfaktor bei abweichendem Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche im Landkreis Heidekreis



Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Nienburg:

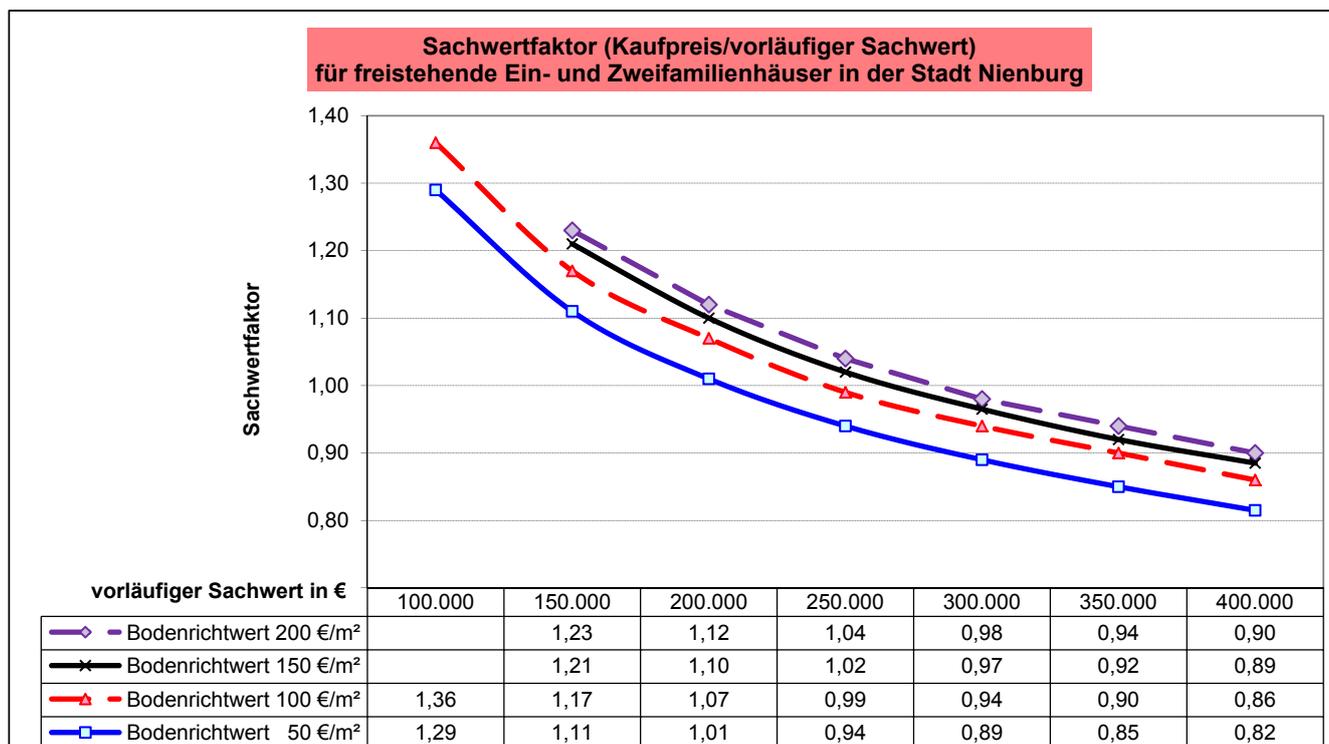
Im Landkreis Nienburg ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen der Stadt Nienburg und dem übrigen Landkreis Nienburg zu unterscheiden.

Stadt Nienburg

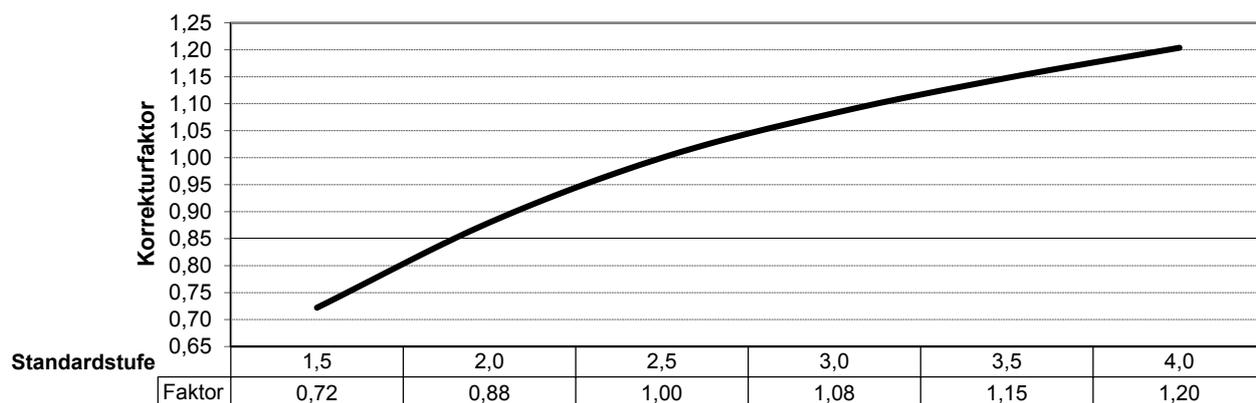
Die Stichprobe für die **Stadt Nienburg** umfasst 248 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2014 – 2018	2016
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 215 €/m ²	94 €/m ²
Baujahr	1800 – 2009 (keine Neubauten)	1962
Vorläufiger Sachwert	72.000 € – 413.000 €	192.000 €
Standardstufe	1,4– 4,0	2,4
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,0 – 4,3	2,1

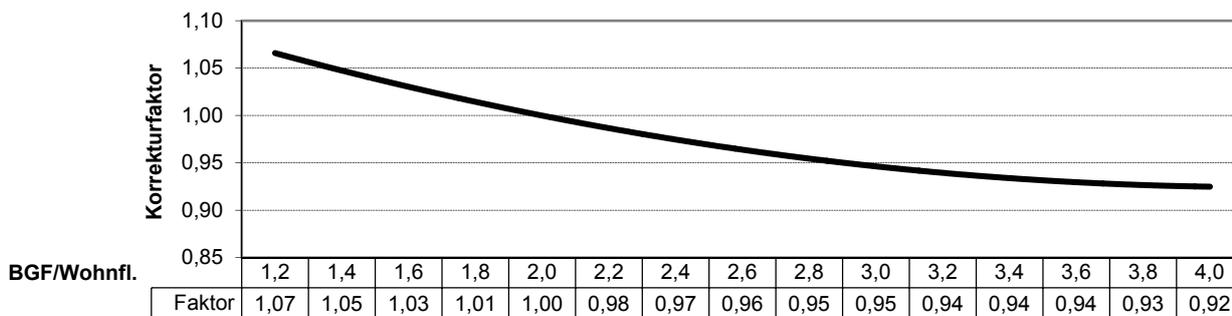
Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.



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

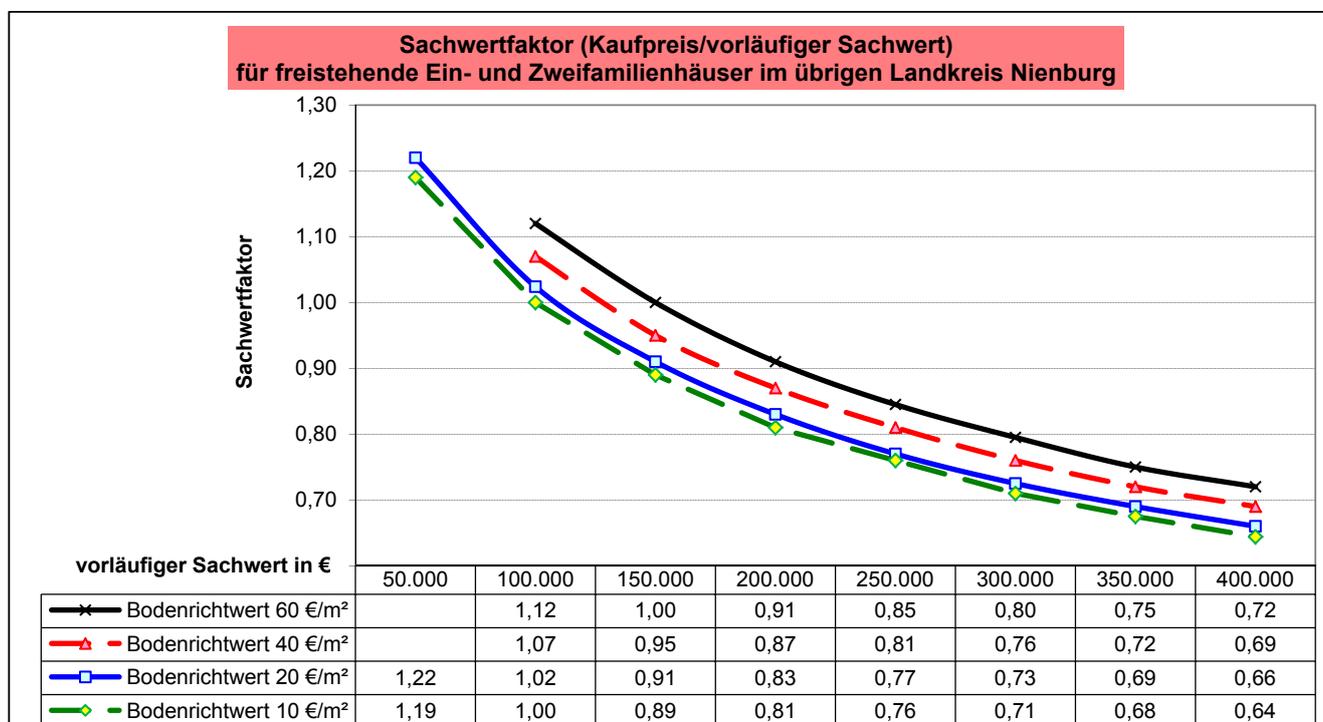
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,89
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus oder mit Einliegerwohnung	0,94

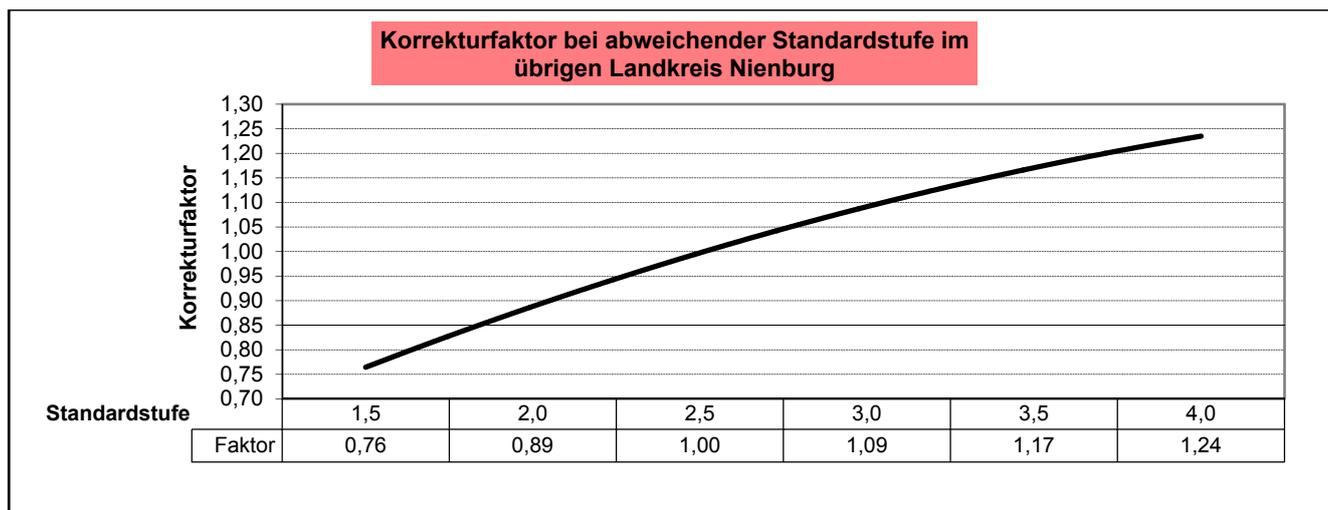
Übriger Landkreis Nienburg

Die Stichprobe für den **übrigen Landkreis Nienburg** umfasst 633 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	6 €/m ² – 73 €/m ²	36 €/m ²
Baujahr	1650 – 2015 (keine Neubauten)	1961
Vorläufiger Sachwert	42.000 € – 448.000 €	174.000 €
Standardstufe	1,2 – 4,0	2,4
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,0 – 4,1	2,0

Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.





Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale im übrigen Landkreis Nienburg

Lage im südlichen Landkreis *	0,94
Lage im nördlichen Landkreis *	1,00
Lage in den Randgemeinden zur Stadt Nienburg *	1,06
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus oder mit Einliegerwohnung	0,93

*) siehe Karte auf S. 13 in Kap. 3.1

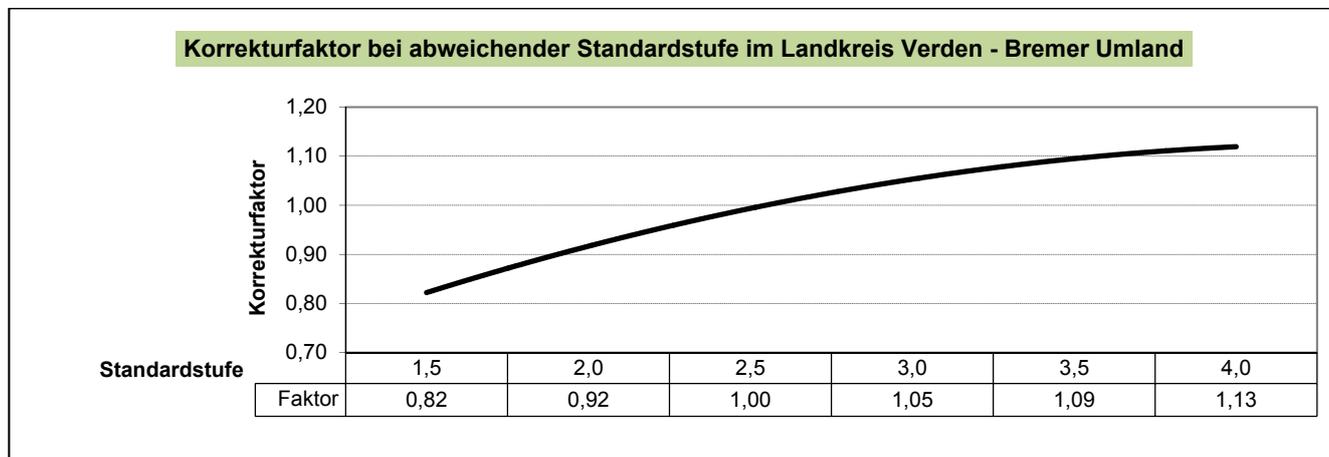
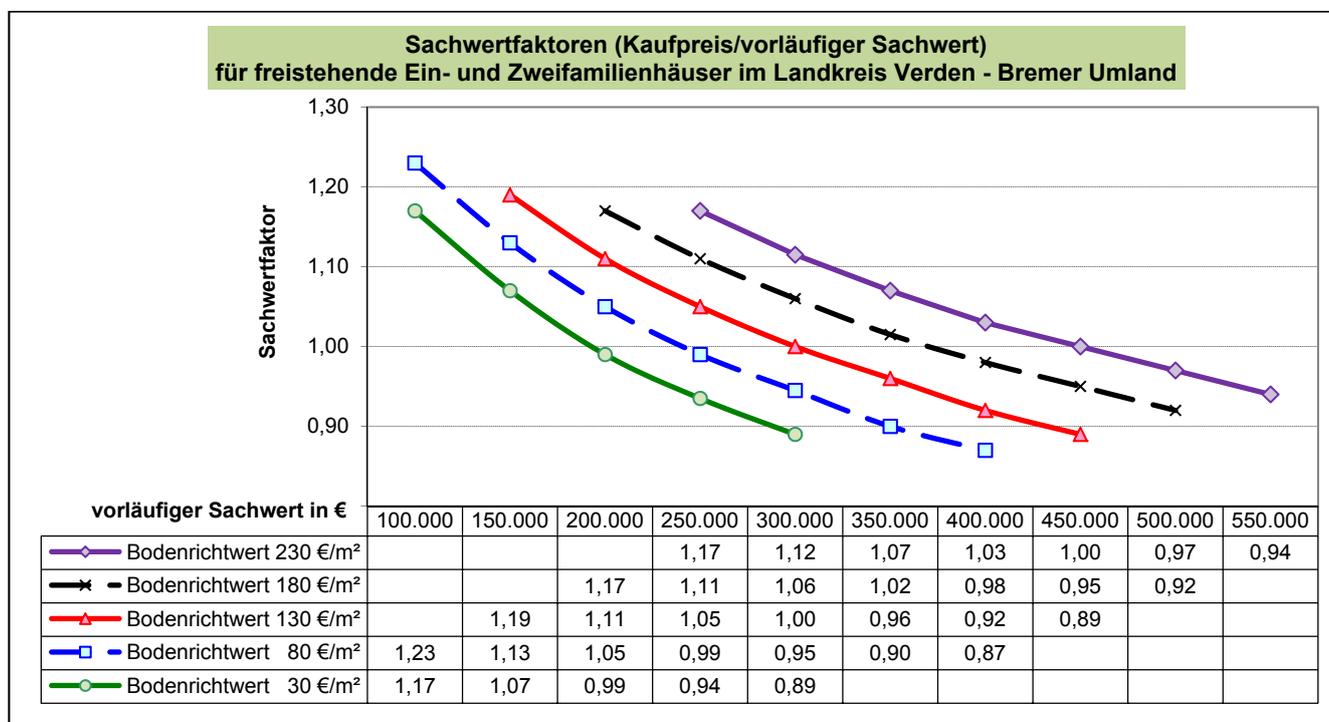
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Verden:

Im Landkreis Verden ist zwischen dem Bremer Umland, zu dem die Gemeinden Achim, Oyten, Ottersberg, Langwedel und Riede gehören, und dem übrigen Landkreis Verden zu unterscheiden.

Bremer Umland (Gemeinden Achim, Oyten, Ottersberg, Langwedel und Riede)

Die Stichprobe für das Bremer Umland umfasst 339 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

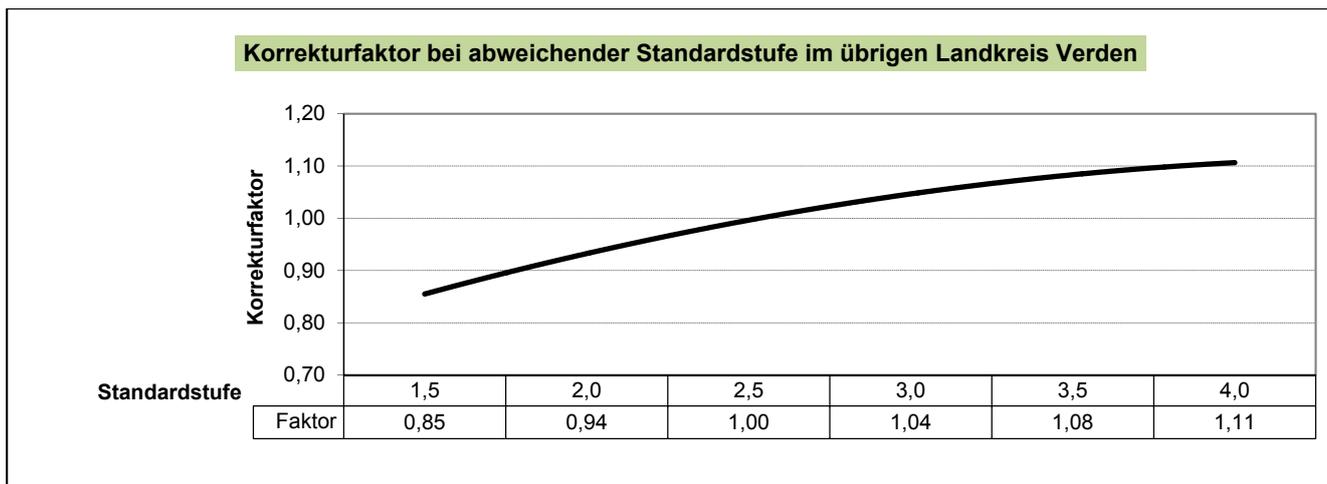
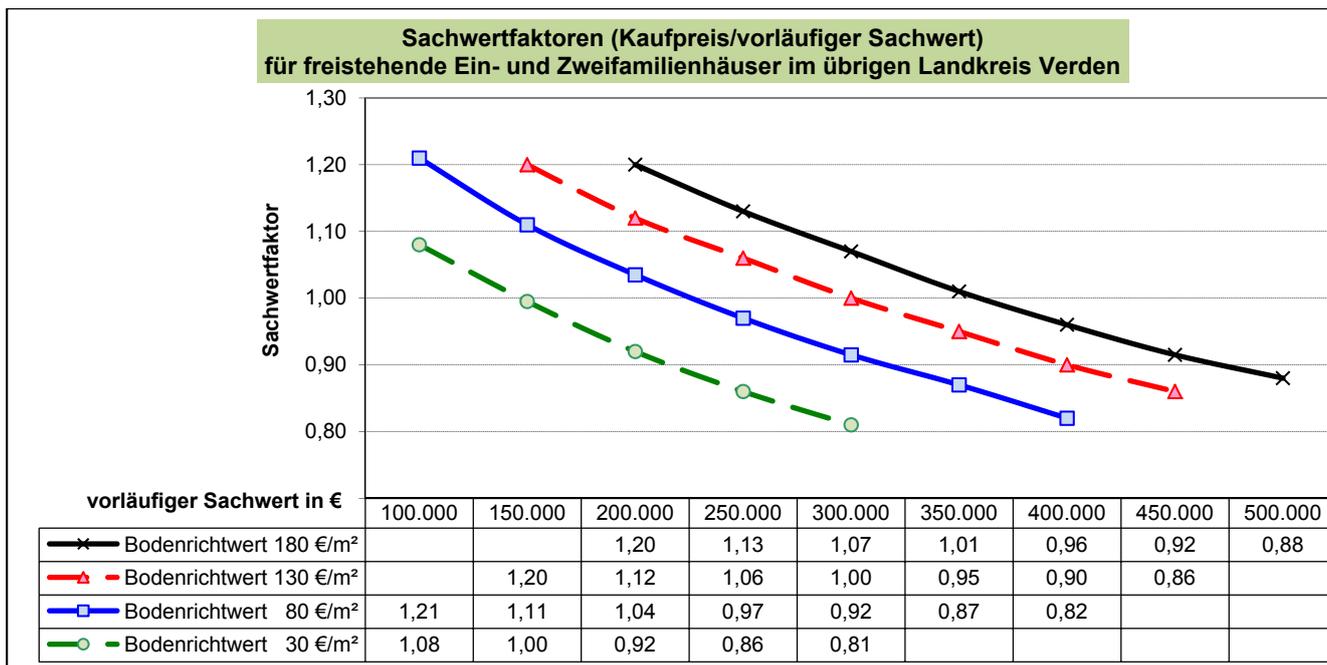
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	26 €/m ² – 280 €/m ²	135 €/m ²
Baujahr	1768 – 2014 (keine Neubauten)	1974
vorläufiger Sachwert	70.000 € – 652.000 €	271.000 €
Standardstufe	1,5 – 4,4	2,7
Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche	1,1 – 3,9	1,9

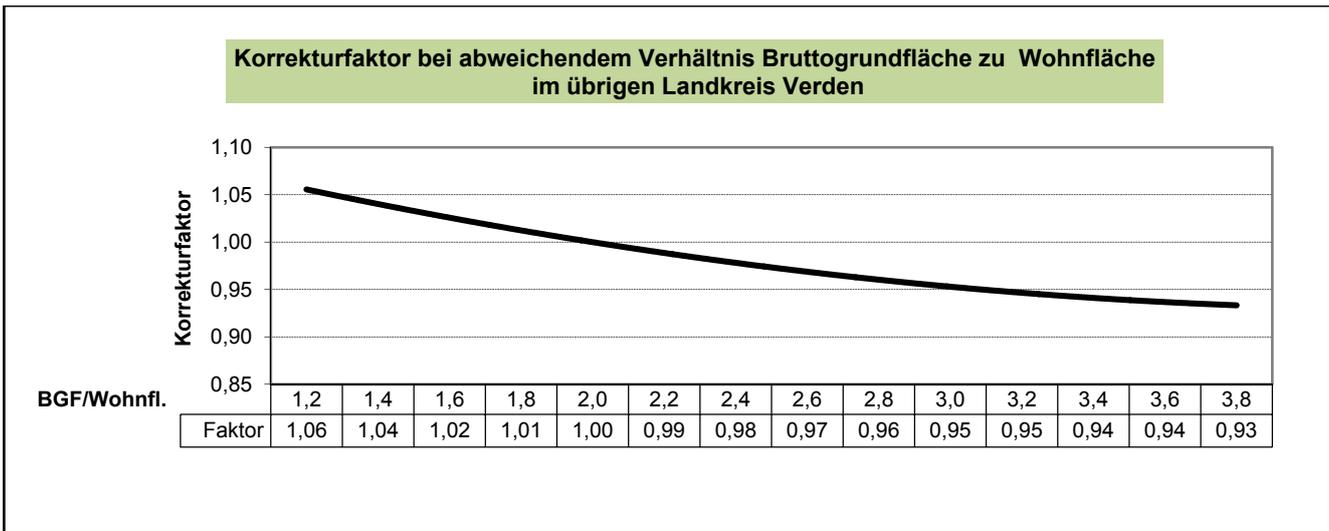


übriger Landkreis Verden

Die Stichprobe für den übrigen Landkreis Verden umfasst 315 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m ² – 230 €/m ²	84 €/m ²
Baujahr	1619 – 2013 (keine Neubauten)	1972
vorläufiger Sachwert	56.000 € – 519.000 €	238.000 €
Standardstufe	1,5 – 4,1	2,6
Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche	1,1 – 3,9	1,9





Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale übriger Landkreis Verden

Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus oder mit Einliegerwohnung	0,94

Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

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

Vorläufiger Sachwert 225.000 €
 Baujahr 2000
 Bodenrichtwert 130 €/m²
 Standardstufe 3,0
 Verhältnis BGF/Wohnfl. 1,8

Der Sachwertfaktor beträgt laut Graphik interpoliert 1,09.

Folgende Korrekturfaktoren sind anzubringen:

- 1,04 (Standardstufe)
- 1,01 (Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche)
- 1,00 (Einfamilienhaus)

Der vorläufige marktangepasste Sachwert des Objektes ergibt sich damit zu

225.000 € x 1,09 x 1,04 x 1,01 x 1,00 = rd. 258.000 €

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 (m²)** eingeführt. Der auf die Wohnfläche bezogene Grundstückswert (normierter Kaufpreis) ist bei Objekten des individuellen Woh-nungsbaus die wichtigste Bezugsgröße, wenn unterschiedliche Objekte wertmäßig vergleichen und beurteilt werden sollen. Der Vergleichsfaktor ist daher die Größe, die im Wege des indirekten Preisvergleichs für das Wertermittlungsobjekt ermittelt werden soll.

Der Vergleichsfaktor für ein bestimmtes Grundstück ergibt sich, indem an den in den Grafiken in Abhängigkeit vom modifizierten Baujahr* und Bodenwert angegebenen Basiswert Korrekturen entsprechend der jeweiligen Ausprägungen der weiteren Hauptmerkmale angebracht werden. Sind mehrere größere Korrekturen erforder-lich, 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 Ende 2018 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 Abweichungen 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 liegen-den 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 Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungstichtag abzüglich der modifizierten 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 nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus (Normobjekt) mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	31.12.2018	Standardstufe	2,5
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Garage	vorhanden (eine)
modifiziertes Baujahr	siehe Diagramme	Unterkellerung	teilweise, unter 50 %
Wohnfläche	140 m ²	Ausbaureserve im Dachgeschoss*	nicht vorhanden (ausgebautes Dachgeschoss)
rentierliche Grundstücksgröße	800 m ²	Bauweise Dachneigung	massiv überwiegend kein Flachdach
Baujahrsepoche	Nachkriegsbauten (gebaut nach dem zweiten Weltkrieg)	Lage (räumlich)	siehe jeweilige Auswertung

*Unterschieden wird hier zwischen Objekten, die im Dachgeschoss eine wesentliche Ausbaureserve zur Verfügung haben (über 75 % der Dachgeschossgrundfläche ist zum Ausbau/zum weiteren Ausbau geeignet = „nicht voll ausgebautes Dachgeschoss“) und zwischen Objekten, die im Dachgeschoss schon weitestgehend (über 75 %) ausgebaut sind („ausgebautes Dachgeschoss“).

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

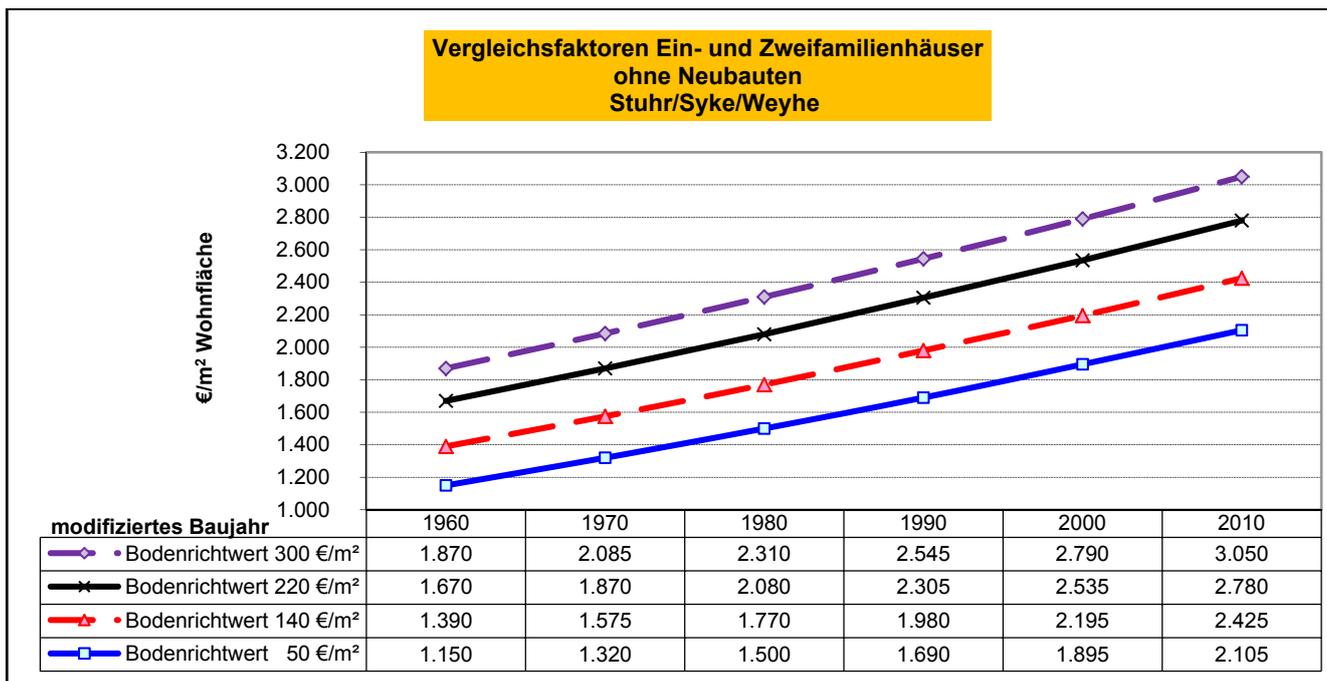
Im Landkreis Diepholz ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

Stuhr, Syke, Weyhe

Die Stichprobe umfasst 442 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

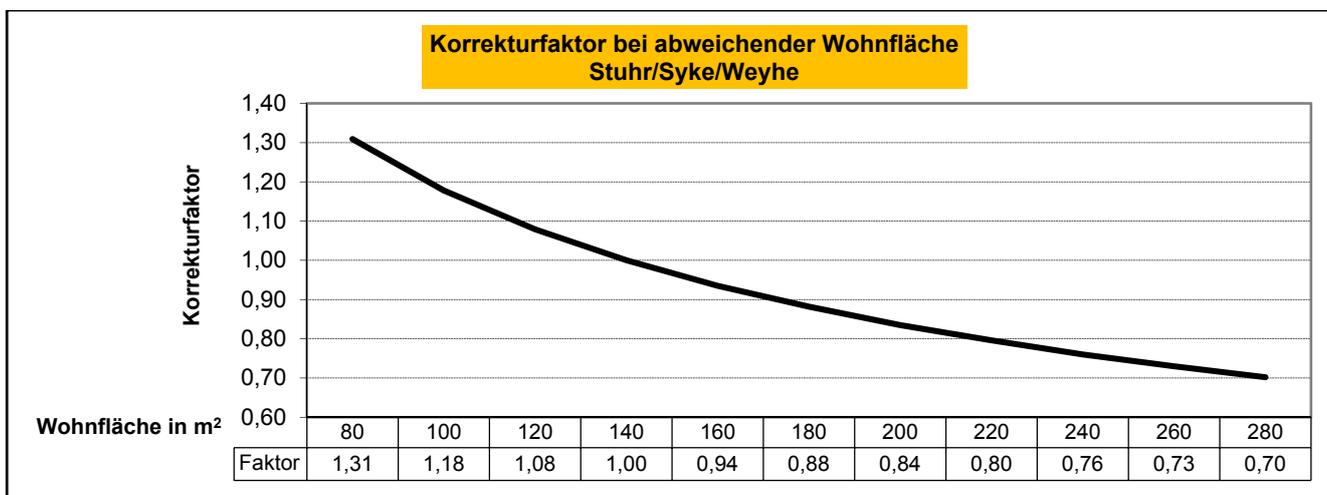
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2018	Okt. 2016
Lage (Bodenrichtwert)	36 €/m ² – 310 €/m ²	155 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1960 – 2015 (keine Neubauten)	1980
Wohnfläche	80 m ² – 270 m ²	148 m ²
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,6 – 4,0	2,3
rentierliche Grundstücksgröße	300 m ² – 1.900 m ²	750 m ²
Ausbaureserve im Dachgeschoss	nicht vorhanden/vorhanden	nicht vorhanden (ausgebautes Dachgeschoss)
Lage (räumlich)	Syke, Weyhe, Stuhr	

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



Für Abweichungen in den weiteren Einflussgrößen sind folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

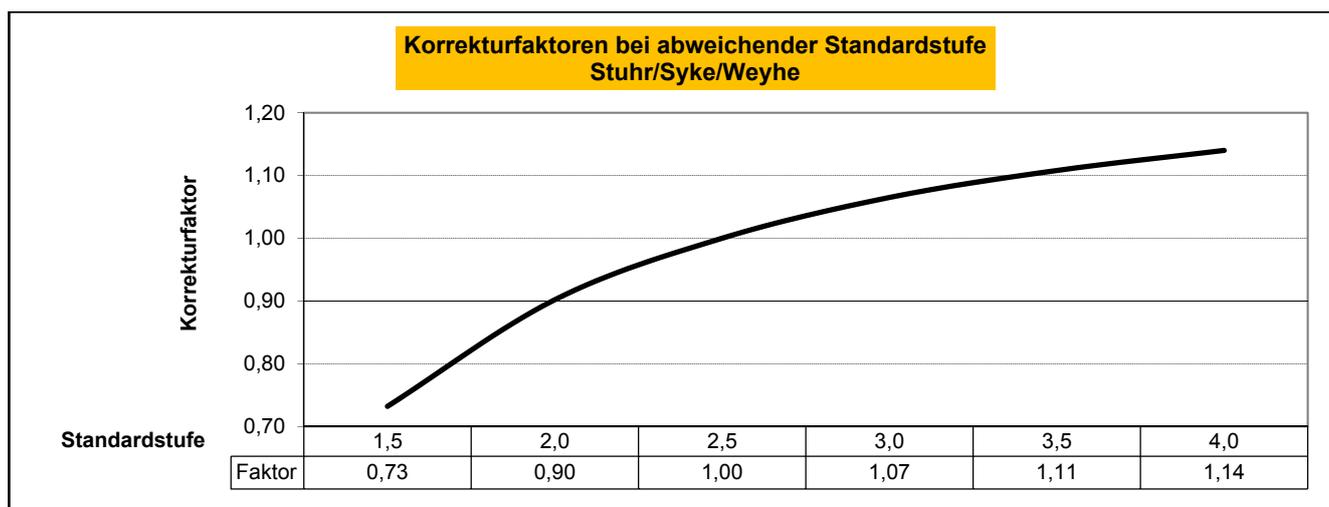
Abhängigkeit von der Wohnfläche



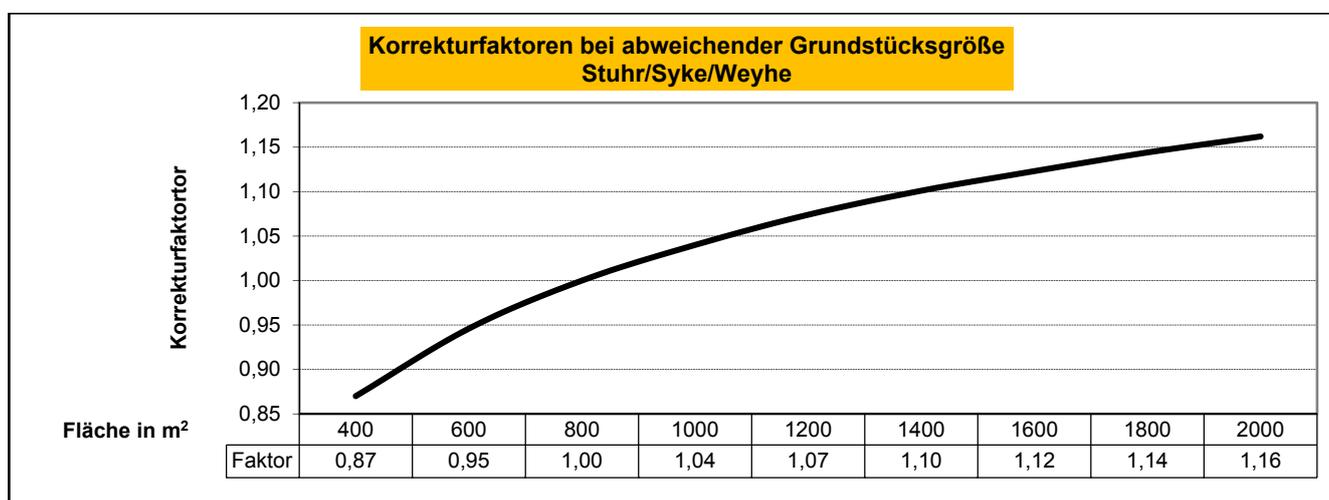
Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad

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 mit abweichender Bauweise statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass für gut erhaltene Fachwerkgebäude im Einzelfall ca. 5-10 % höhere Preise gezahlt werden, während gleichzeitig für Häuser in leichterer Bauweise durchschnittlich ca. 5-10 % niedrigere Preise gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise jedoch bestätigt.

Abhängigkeiten für weitere wertbeeinflussende Merkmale

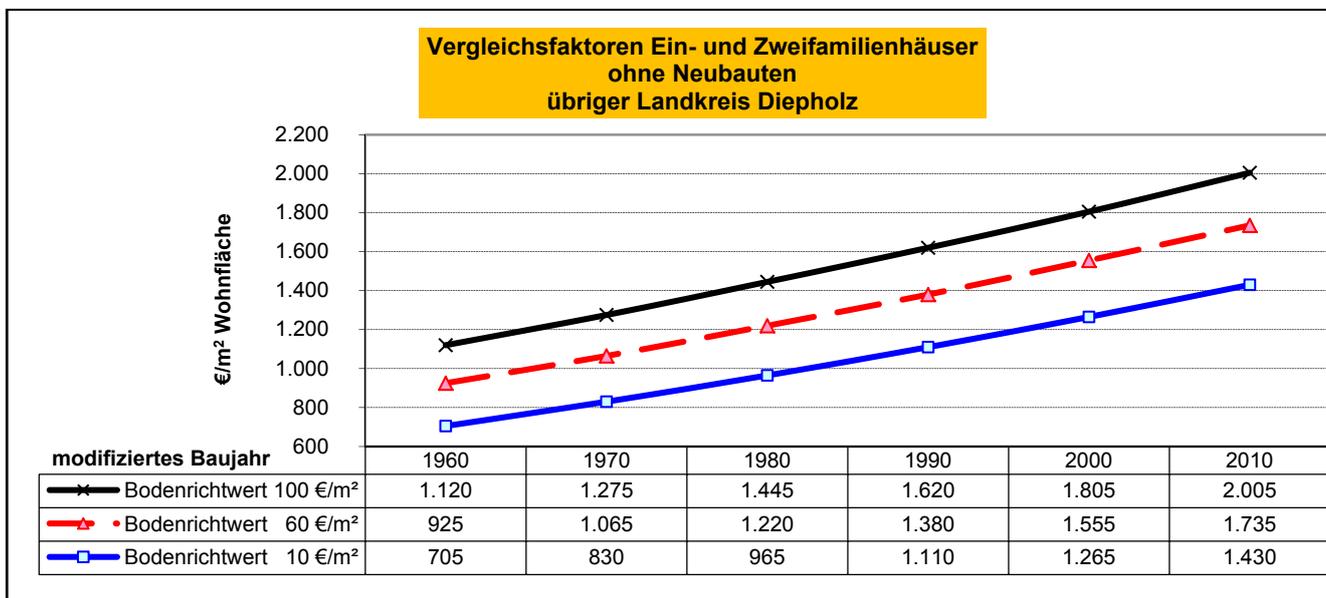
Korrekturfaktoren im Bereich Stuhr/Syke/Weyhe	
Lage in Stuhr	1,04
Lage in Weyhe	1,00
Lage in Syke	0,96
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,90
Ausbaureserve im Dachgeschoss nicht vorhanden (Dachgeschoss ausgebaut)	1,00
Ausbaureserve im Dachgeschoss vorhanden (Dachgeschoss nicht voll ausgebaut)	1,03

Übriger Landkreis Diepholz

Die Stichprobe umfasst 738 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

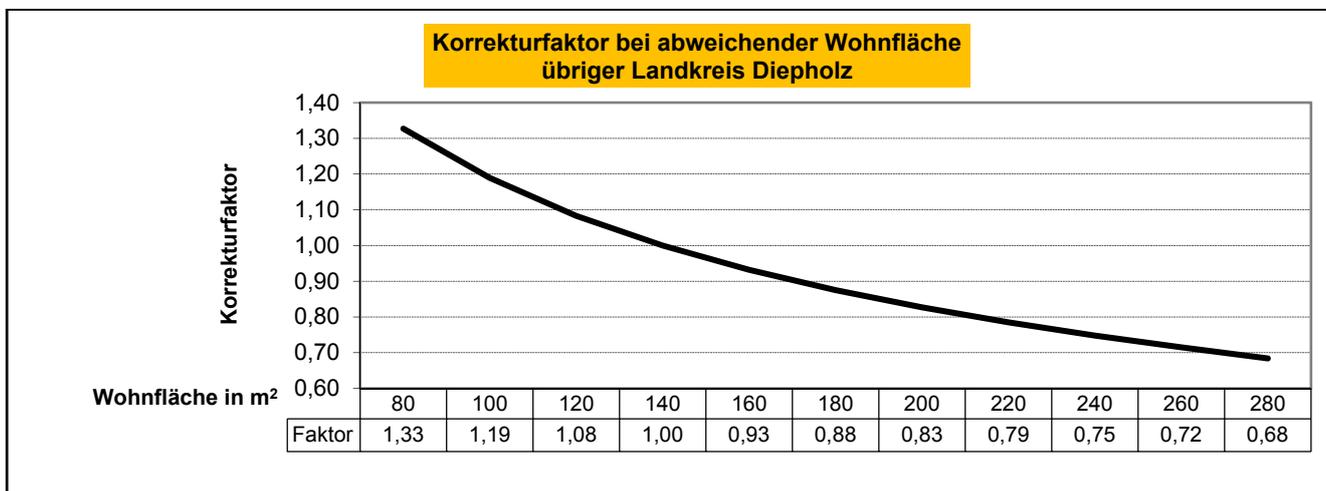
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2018	Okt. 2016
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 120 €/m ²	45 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1958 – 2015 (keine Neubauten)	1978
Wohnfläche	70 m ² – 300 m ²	144 m ²
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,5 – 4,0	2,3
rentierliche Grundstücksgröße	360 m ² – 2.200 m ²	846 m ²
Ausbaureserve im Dachgeschoss	nicht vorhanden/vorhanden	nicht vorhanden (ausgebautes Dachgeschoss)
Lage (räumlich)	Südkreis-Nordkries	

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

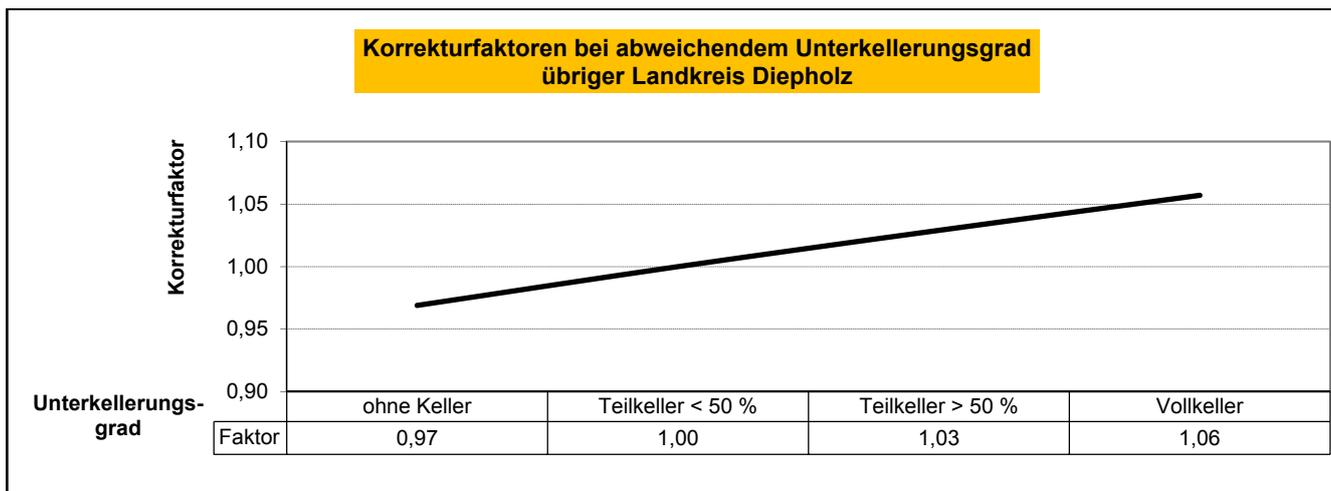


Für Abweichungen in den weiteren Einflussgrößen sind folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

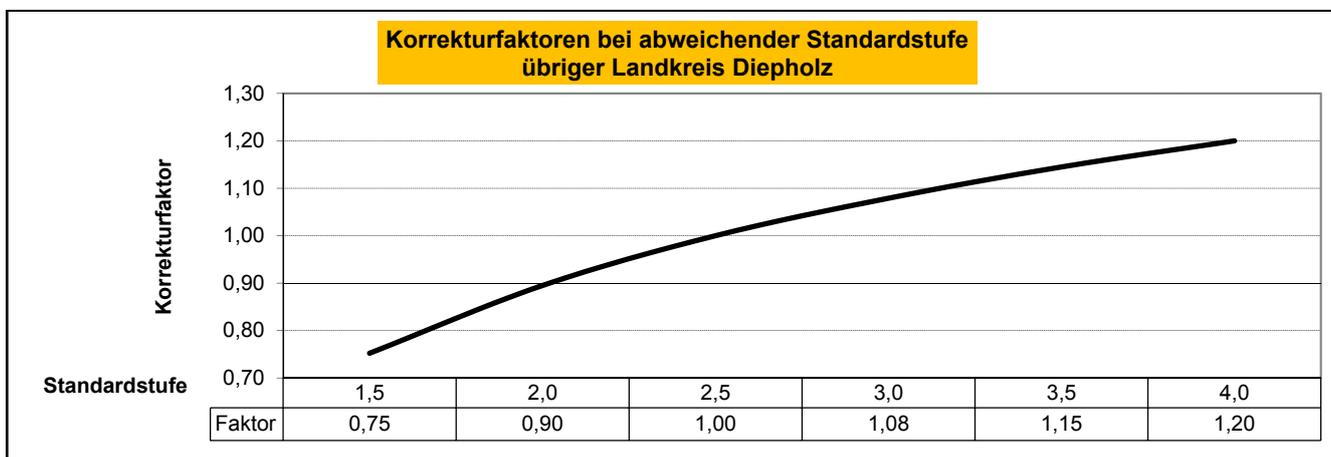
Abhängigkeit von der Wohnfläche



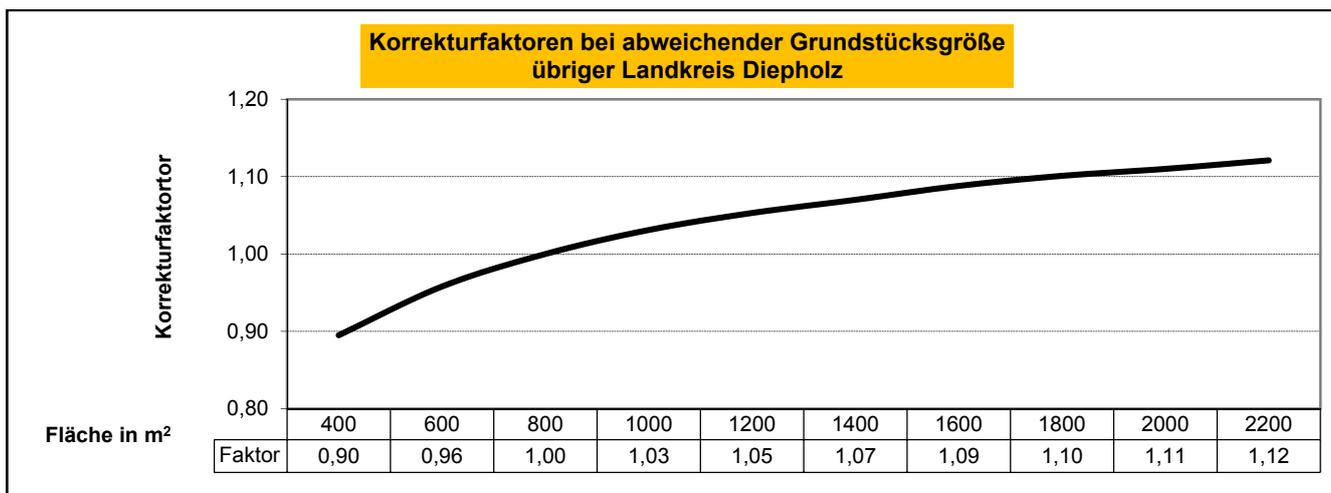
Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



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 Fachwerkbauweise bzw. in leichter Bauweise (meist Holzbauweise) statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass für gut erhaltene Fachwerkgebäude im Einzelfall ca. 5-10 % höhere Preise gezahlt werden, während gleichzeitig für Häuser in leichter Bauweise durchschnittlich ca. 5-10 % niedrigere Preise gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise jedoch bestätigt.

Abhängigkeiten für weitere wertbeeinflussende Merkmale

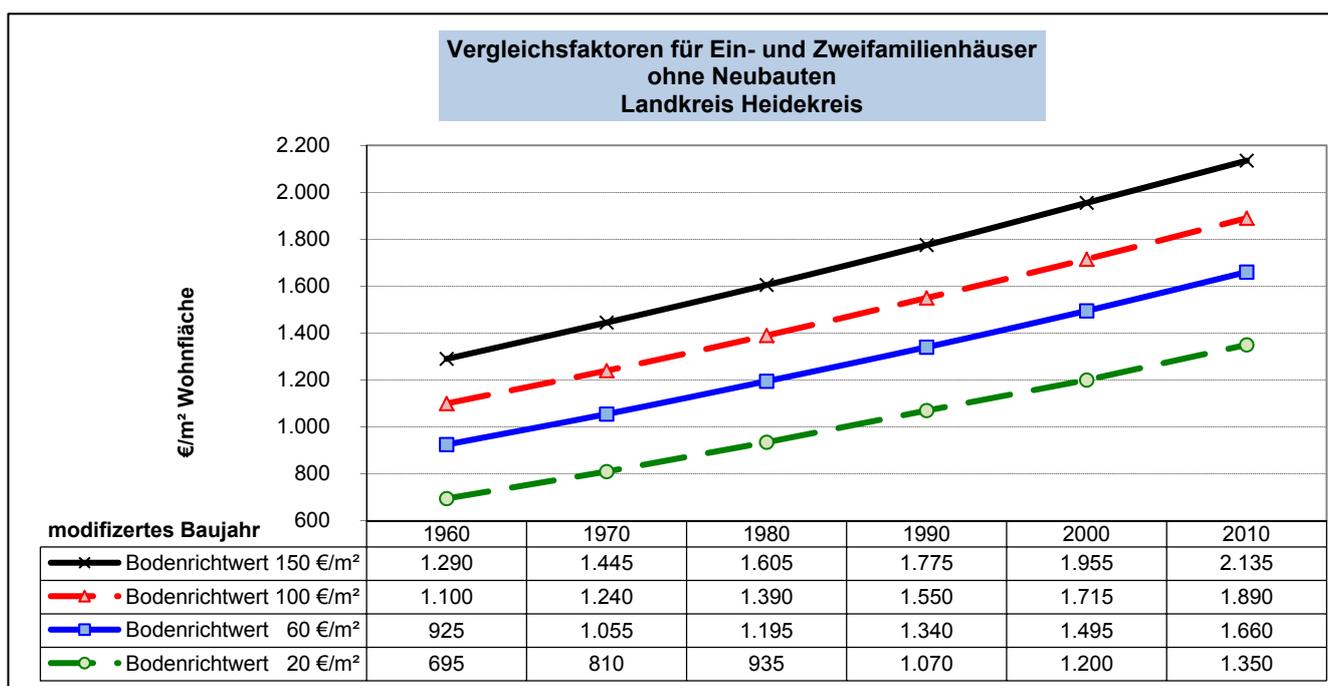
Korrekturfaktoren im übrigen Landkreis Diepholz	
Lage im Nordkreis (Twistringen, Bassum, Bruchhausen-Vilsen)	1,06
Lage im Südkreis	1,00
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,87
Ausbaureserve im Dachgeschoss nicht vorhanden (Dachgeschoss ausgebaut)	1,00
Ausbaureserve im Dachgeschoss vorhanden (Dachgeschoss nicht voll ausgebaut)	1,05

Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe umfasst 729 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

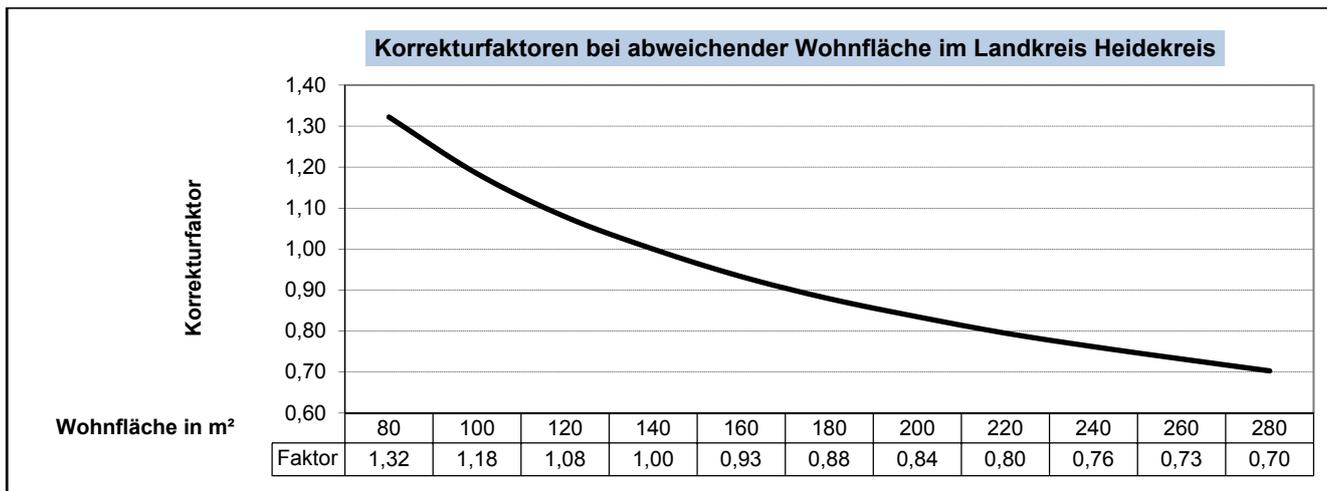
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2018	Okt. 2016
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 155 €/m ²	58 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1957 – 2015 (keine Neubauten)	1979
Wohnfläche	70 m ² – 290 m ²	137 m ²
Keller	0 % – 100 %	teilweise, über 50 %
Standardstufe	1,3 – 4,0	2,4
rentierliche Grundstücksgröße	300 m ² – 2.050 m ²	855 m ²
Ausbaureserve im Dachgeschoss	nicht vorhanden/vorhanden	nicht vorhanden (ausgebautes Dachgeschoss)
Lage (räumlich)	südlicher, bzw. nördlicher Heidekreis	

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

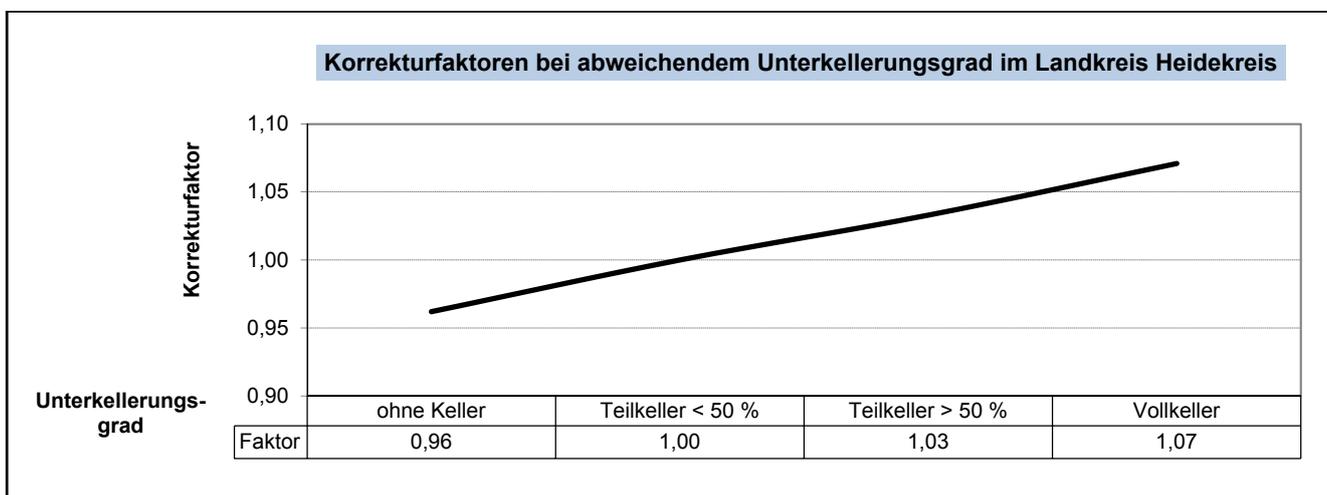


Für Abweichungen in den weiteren Einflussgrößen sind folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

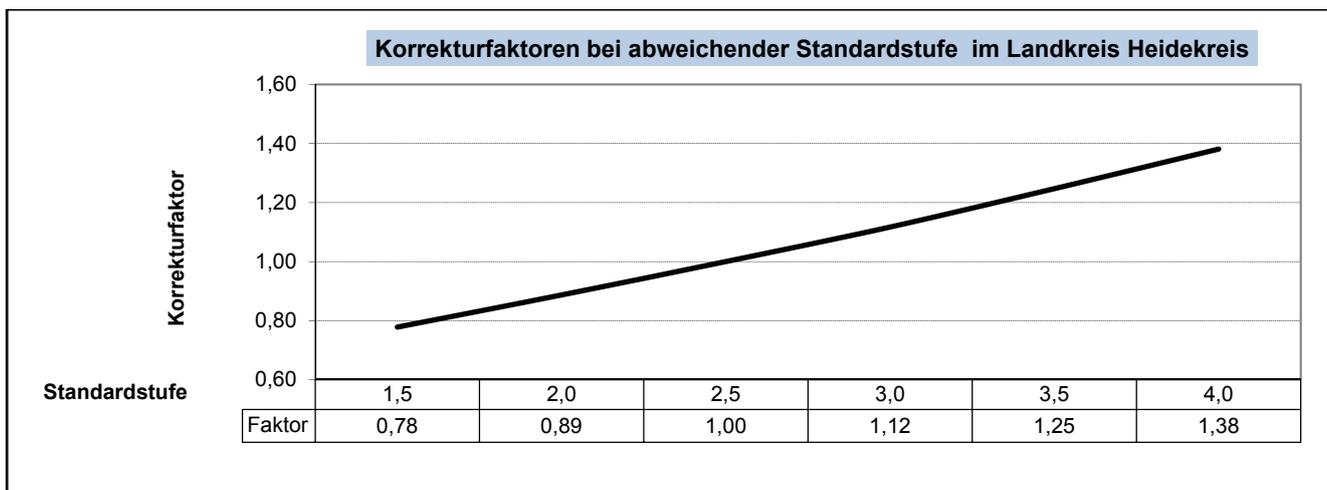
Abhängigkeit von der Wohnfläche



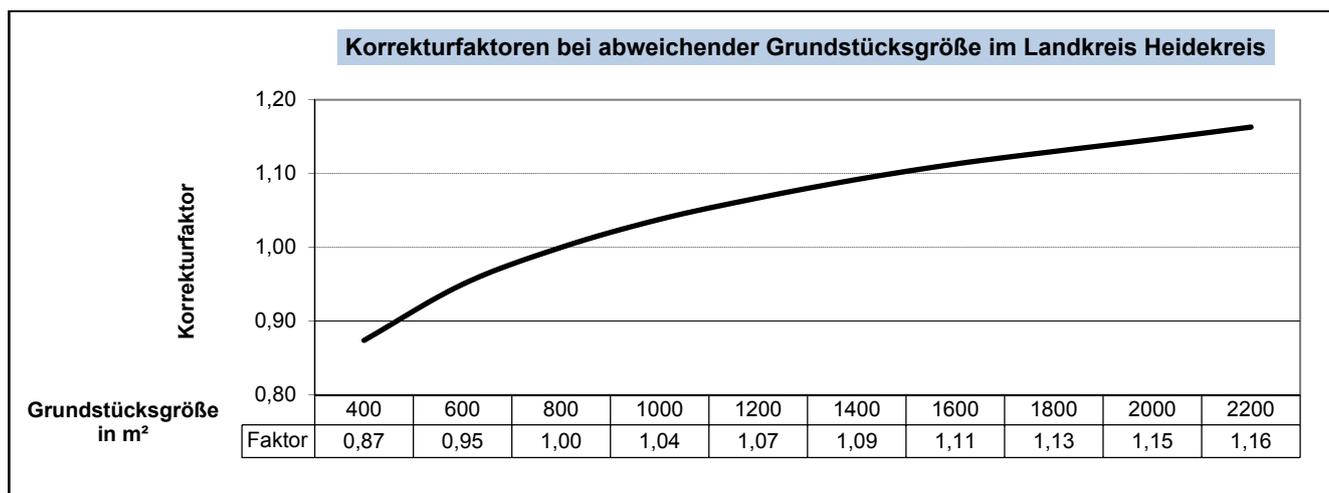
Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



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 Fachwerkbauweise bzw. in leichterer Bauweise (meist Holzbauweise) statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass für gut erhaltene Fachwerkgebäude im Einzelfall ca. 5 % höhere Preise gezahlt werden, während gleichzeitig für Häuser in leichterer Bauweise durchschnittlich ca. 5 % niedrigere Preise gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise jedoch bestätigt.

Abhängigkeit von abweichender Baujahrsepoche (Baujahr nach 1945 bzw. Baujahr vor 1945)

Der Einfluss ist aktuell rechnerisch im Heidekreis nicht mehr signifikant. Gebäude mit einem ursprünglichen Baujahr vor 1945 (Vorkriegsbauten), die relativ selten zur Veräußerung kamen, werden rechnerisch im Durchschnitt nur noch mit einem Abschlag von ca. 2 % auf den Kaufpreis gehandelt. Damit liegt der Einfluss dieses wertbeeinflussenden Merkmals der letzten Jahre deutlich unter der Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 %.

Abhängigkeiten für weitere wertbeeinflussende Merkmale

Korrekturfaktoren im Landkreis Heidekreis	
Lage im südlichen Landkreis Heidekreis (Altkreis Fallingb.)*	1,00
Lage im nördlichen Landkreis Heidekreis (Altkreis Soltau)*	1,03
Ausbaureserve im Dachgeschoss nicht vorhanden (Dachgeschoss ausgebaut)	1,00
Ausbaureserve im Dachgeschoss vorhanden (Dachgeschoss nicht voll ausgebaut)	1,05

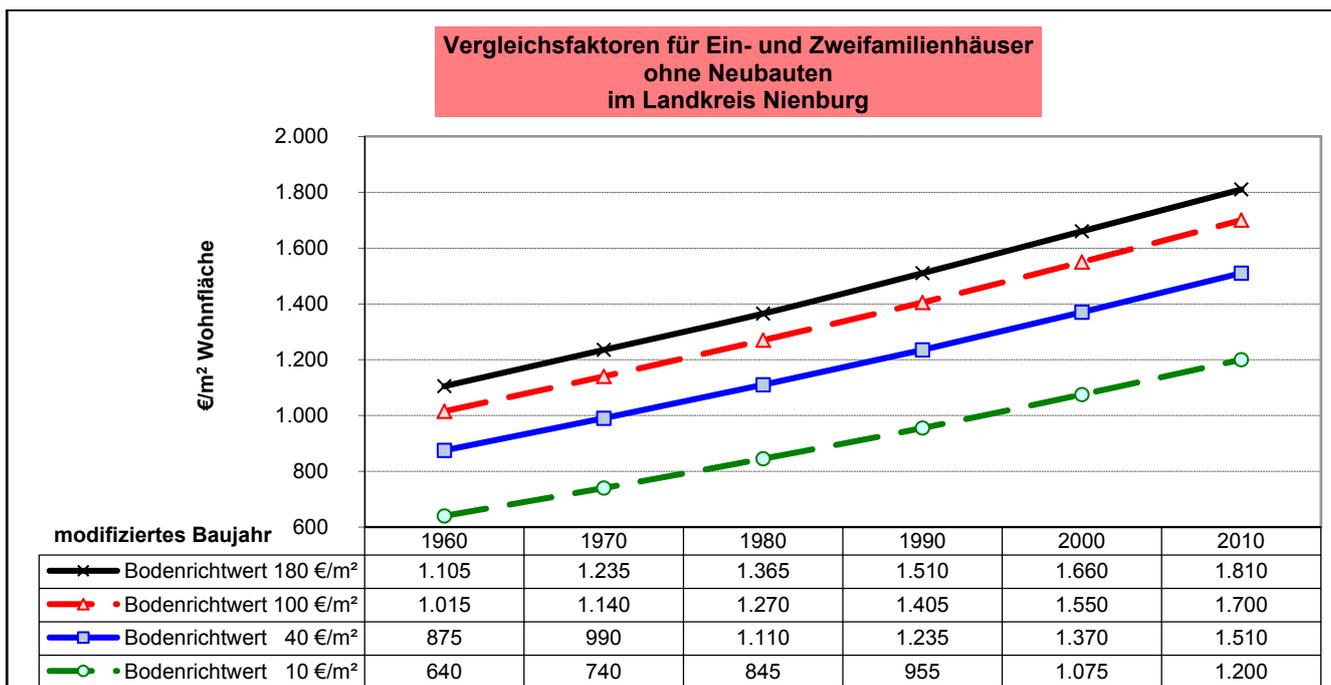
*) siehe Karte auf S. 12 in Kap. 3.1

Landkreis Nienburg

Die Stichprobe umfasst 852 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

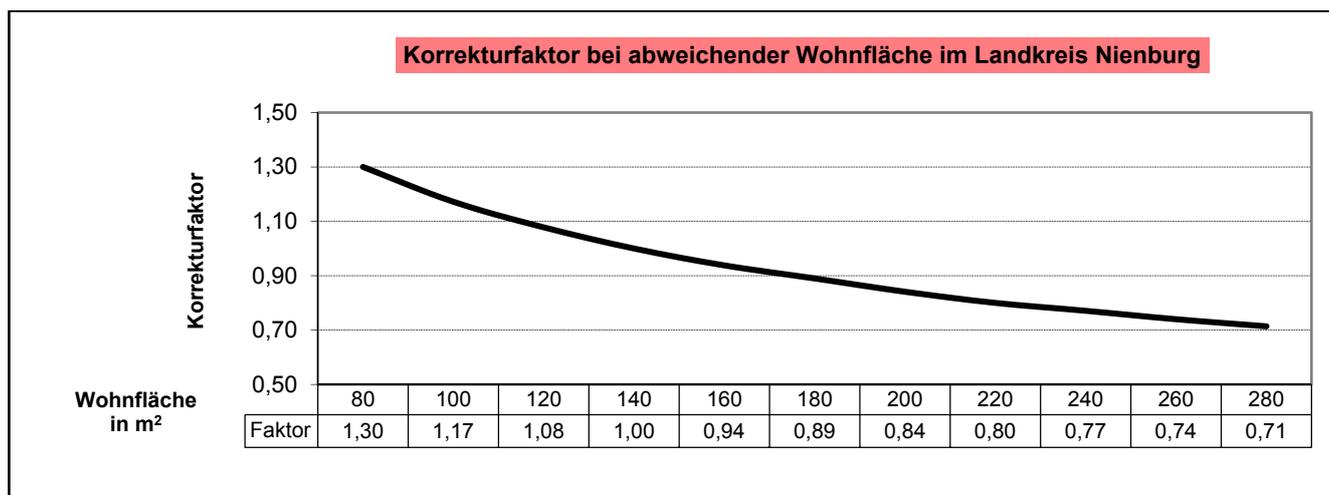
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2018	Dez. 2016
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 215 €/m ²	42 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1956 – 2015 (keine Neubauten)	1974
Wohnfläche	58 m ² – 300 m ²	140 m ²
Keller	0 % – 100 %	teilweise, über 50 %
Standardstufe	1,2 – 4,0	2,2
rentierliche Grundstücksgröße	180 m ² – 2.500 m ²	925 m ²
Ausbaureserve im Dachgeschoss	nicht vorhanden/vorhanden	nicht vorhanden (ausgebautes Dachgeschoss)
Lage (räumlich)	südlicher Landkreis – nördlicher Landkreis – Randgemeinden zur Stadt Nienburg – Stadt Nienburg	

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

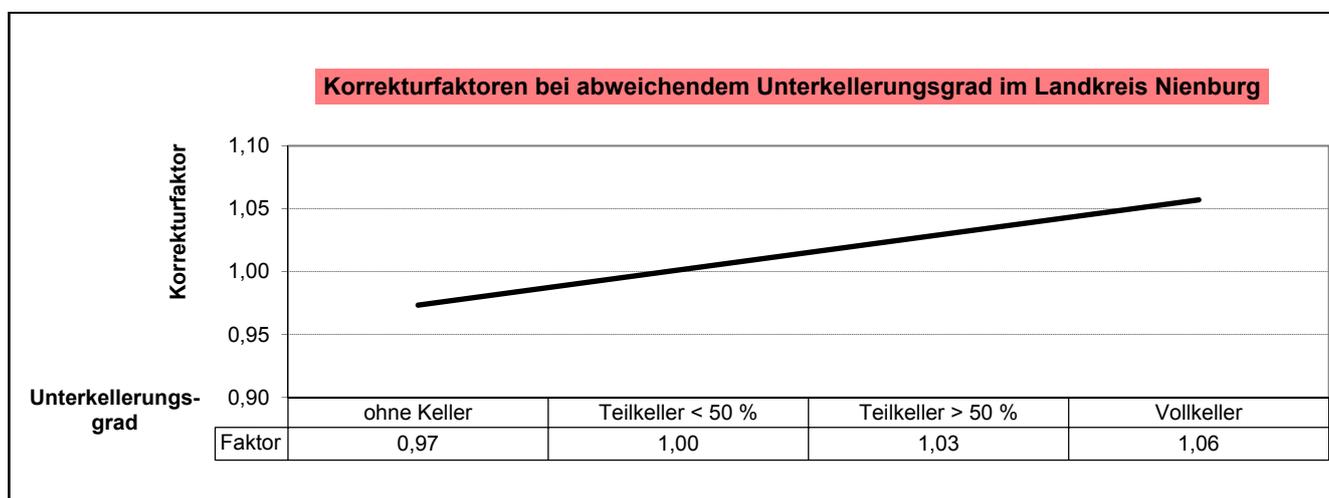


Abweichungen in den übrigen Einflussgrößen sind mit den folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

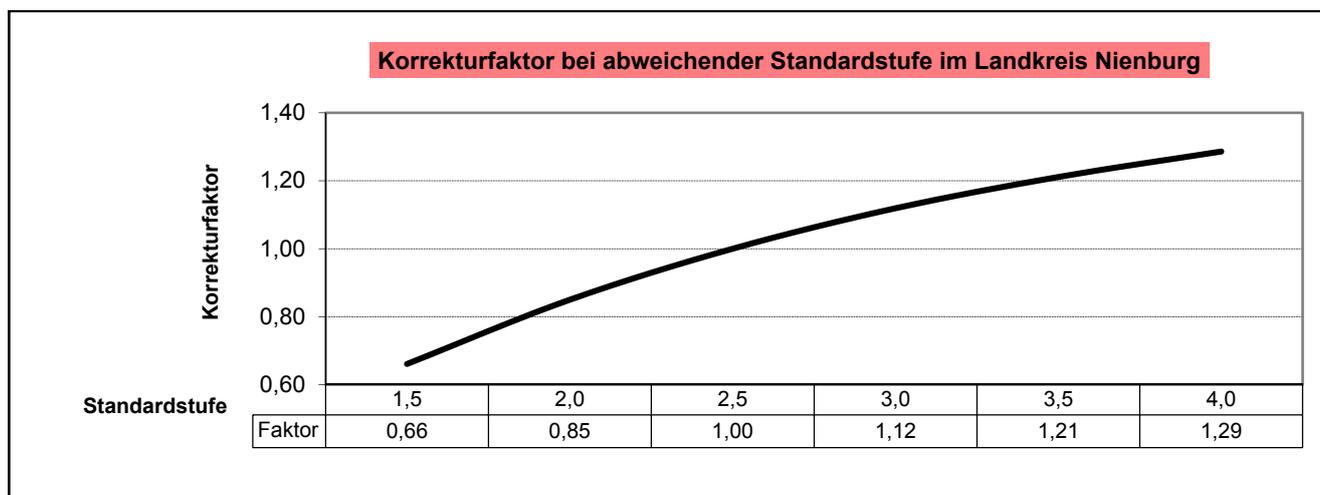
Abhängigkeit von der Wohnfläche



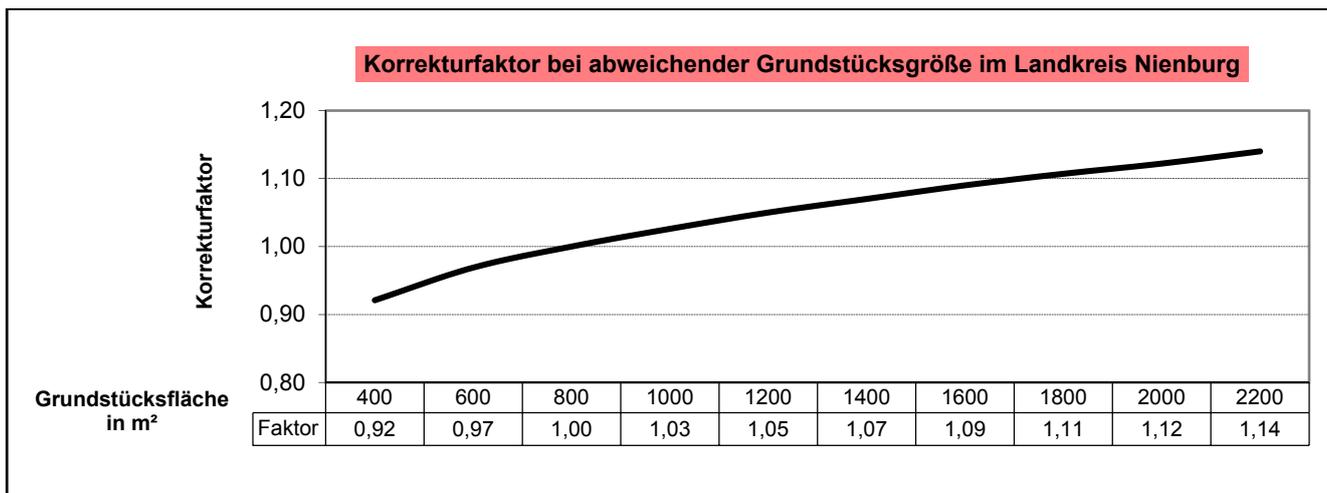
Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



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 zu geringer Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Holzbauweise oder in leichter Bauweise bzw. von Gebäuden in Fachwerkbauweise statistisch nicht zu ermitteln.

Abhängigkeit von der räumlichen Lage im Landkreis und von der Baujahrsepoche

Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale im Landkreis Nienburg	
Lage im südlichen Landkreis*	0,94
Lage im nördlichen Landkreis*	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)	0,88
Ausbaureserve im Dachgeschoss nicht vorhanden (Dachgeschoss ausgebaut)	1,00
Ausbaureserve im Dachgeschoss vorhanden (Dachgeschoss nicht voll ausgebaut)	1,04

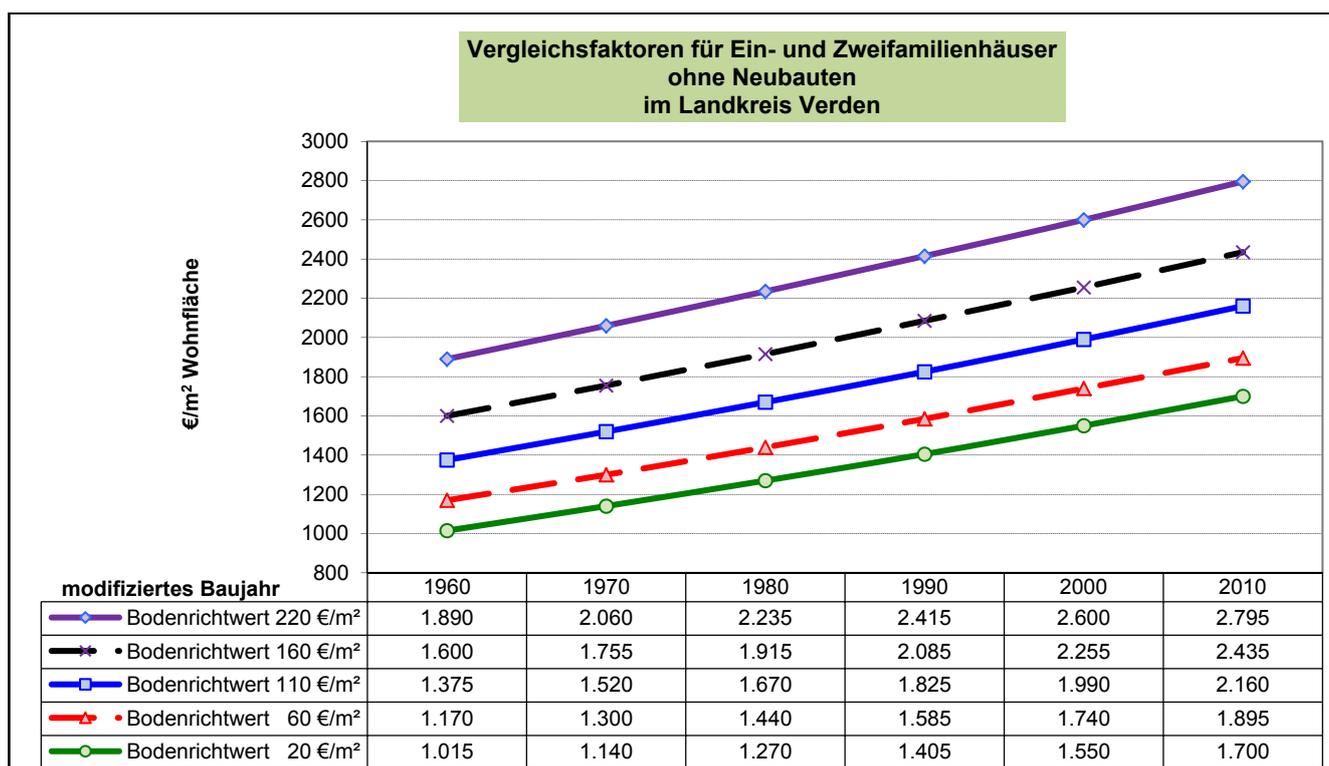
*) siehe Karte auf S. 13 in Kap. 3.1

Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 757 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

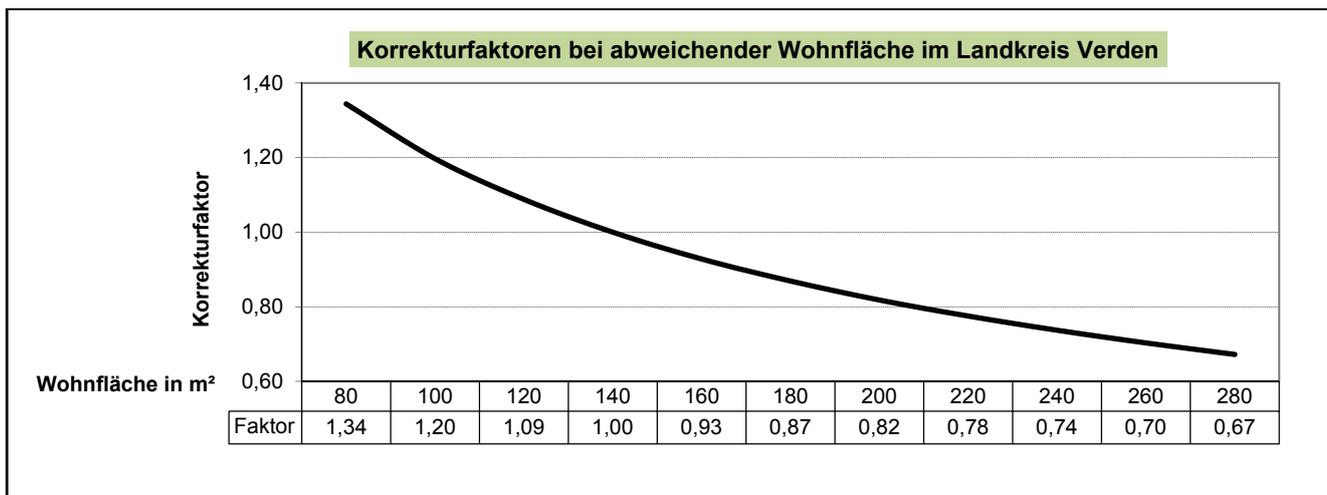
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2018	Sep. 2016
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m ² – 240 €/m ²	110 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1955 – 2015 (keine Neubauten)	1979
Wohnfläche	70 m ² – 290 m ²	154 m ²
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,5 – 4,1	2,4
rentierliche Grundstücksgröße	230 m ² – 2.050 m ²	830 m ²
Ausbaureserve im Dachgeschoss	nicht vorhanden/vorhanden	nicht vorhanden (ausgebautes Dachgeschoss)
Lage (räumlich)	Stadtgebiet Verden mit Randlagen und Bremer Umland – restlicher Landkreis	

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

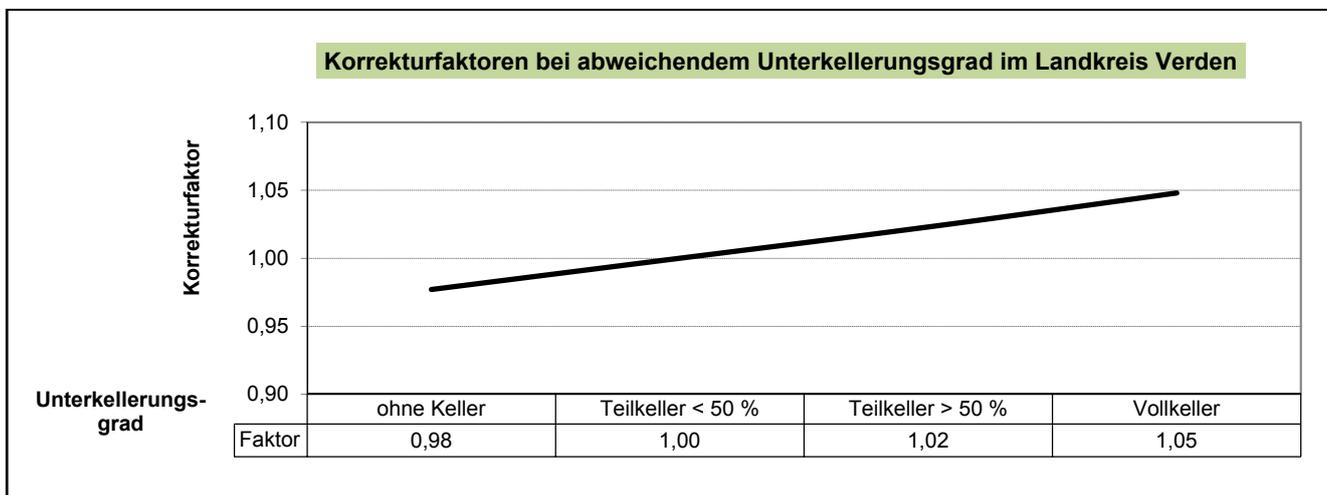


Abweichungen in den übrigen Einflussgrößen sind mit den folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

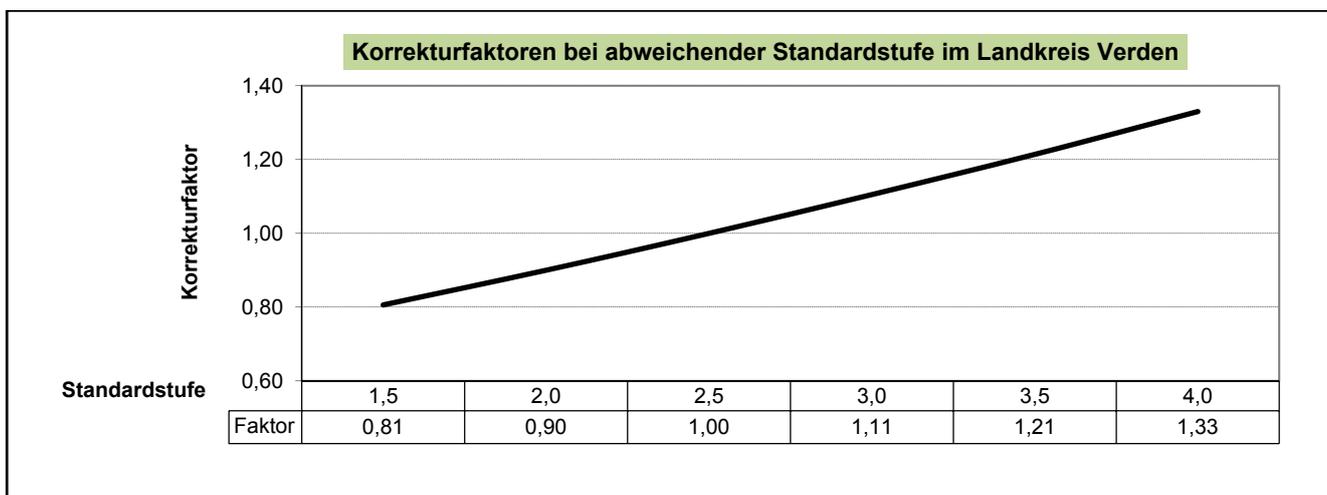
Abhängigkeit von der Wohnfläche



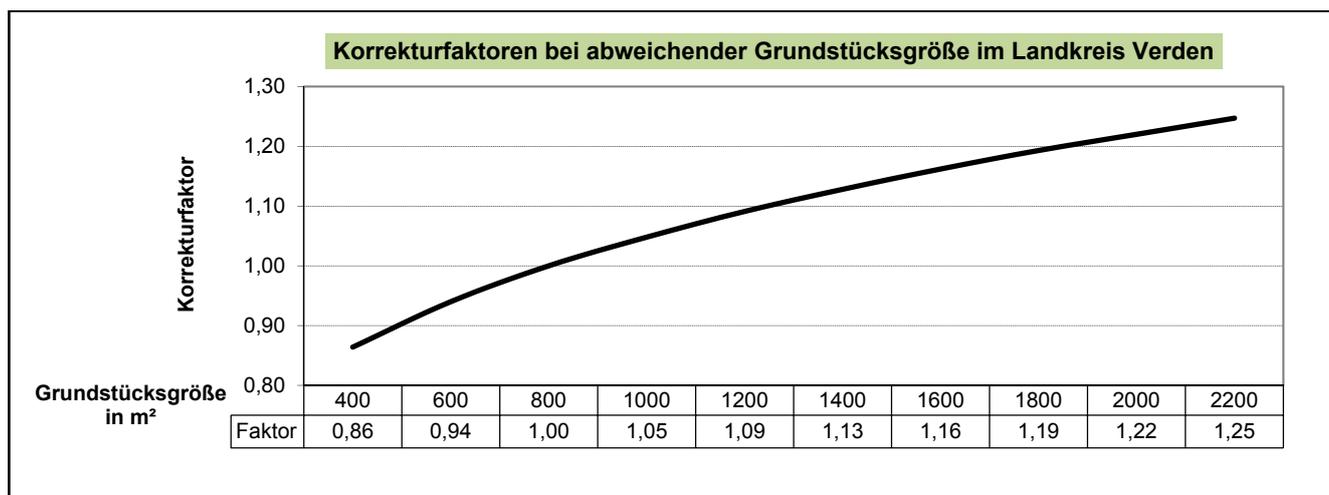
Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



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 zu geringer Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Holzbauweise oder in leichter Bauweise bzw. von Gebäuden in Fachwerkbauweise statistisch nicht zu ermitteln.

Abhängigkeiten für weitere wertbeeinflussende Merkmale

Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale Landkreis Verden	
Lage im übrigen Landkreis Verden	0,95
Lage im Stadtgebiet Verden mit Randlagen* sowie im Bremer Umland**	1,00
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,93
Ausbaureserve im Dachgeschoss nicht vorhanden (Dachgeschoss ausgebaut)	1,00
Ausbaureserve im Dachgeschoss vorhanden (Dachgeschoss nicht voll ausgebaut)	1,05

*) Gemarkungen Verden, Dauelsen, Eitze, Borstel und Hönisch

**) Stadt Achim, Flecken Ottersberg und Langwedel sowie Gemeinden Oyten und Riede zur räumlichen Lage siehe auch Karte auf S. 14 in Kap. 3.1

Anwendungsbeispiel für Vergleichswertberechnung:

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

Einflussfaktoren:

Lage:	Kirchlinteln (Landkreis Verden)
Bauweise:	massiv
Dachgeschoss-(DG) Ausbaureserve:	Im DG ist nur ein Raum ausgebaut; Ausbaureserve vorhanden
Bodenrichtwert:	80 €/m ²
Wohnfläche:	120 m ²
Unterkellerung:	Vollkeller
Baujahr:	1967
Modifiziertes (wertrelevantes) Baujahr*:	1980
Grundstücksgröße:	1.000 m ²
Standardstufe*	2,5

*Hinweis: ermittelt gemäß SW-RL

Berechnung Vergleichswert:

Vergleichsfaktor (Basiswert)	1.530 €/m ² aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für Bauweise	Einfluss nicht signifikant
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,09 aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für Grad der Unterkellerung	1,05 aus Diagramm
Korrekturfaktor für Standardstufe	1,00 aus Diagramm
Korrekturfaktor Grundstücksgröße	1,05 aus Diagramm
Korrekturfaktor Lage im übrigen Landkreis	0,95 aus Tabelle
Korrekturfaktor für Nachkriegsbaujahr	1,00 aus Tabelle
Korrekturfaktor für DG-Ausbaureserve	1,05 aus Tabelle
Vergleichsfaktor =	
Vergleichsfaktor (Basiswert) x Korrekturfaktoren	1.530 €/m ² x 1,09 x 1,05 x 1,00 x 1,05 x 0,95 x 1,00 x 1,05 = rund 1.510 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	120 m ² x 1.835 €/m ² = rund 220.000 €

Aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können Zu- oder Abschläge erforderlich sein, um zum Vergleichswert (Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren) 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 2014.

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, die 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
- 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 bei dem sonstige Bodenwerte abgetrennt wurden

Auswertung der Jahre 2014-2018	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	157	
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 250 €/m ²	80 €/m ²
Grundstücksfläche	150 m ² - 2.080 m ²	850 m ²
Wohnfläche	80 – 280 m ²	155 m ²
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre – 66 Jahre	34 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,90 €/m ² – 8,90 €/m ²	5,27 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	16 bis 41 % des Jahresrohertrages	26 %

Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Lage (Bodenrichtwert)
- Kaufzeitpunkt
- modifizierte Restnutzungsdauer
- monatliche Nettokaltmiete
- Wohnfläche
- Lage (innerhalb des Berichtsgebietes)

Andere Einflüsse sind nicht nachweisbar.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden im Jahr 2018 (Stichtag 31.12.2018) bezieht sich auf ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

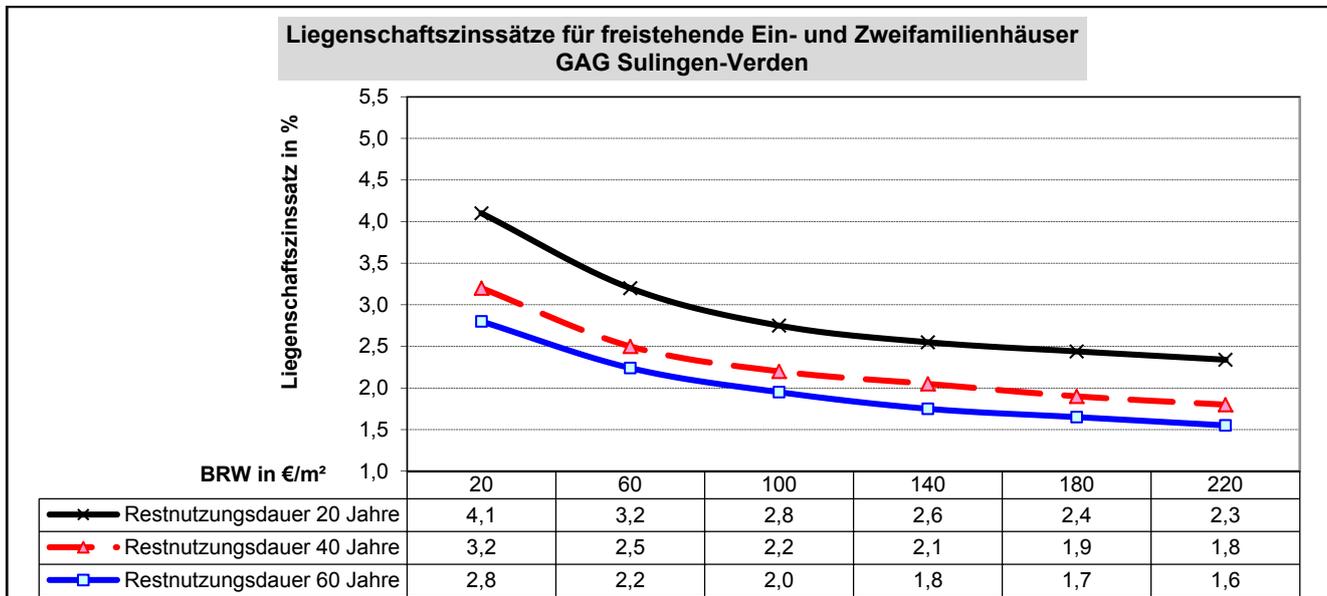
- Lage (Bodenrichtwert) 100 €/m²
- modifizierte Restnutzungsdauer 40 Jahre
- Nettokaltmiete 5,00 €/m²
- Wohnfläche 160 m²
- Lage (innerhalb des Berichtsgebietes) alle Regionen mit Ausnahme Diepholz-Südkreis*
*) siehe Karte auf S. 11

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

2,2 %

Zum Stichtag 31.12.2017 betrug der Liegenschaftssatz für dieses Normobjekt 2,4 %.

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 ²	0,74
	4,00 €/m ²	0,87
	5,00 €/m ²	1,00
	6,00 €/m ²	1,14
	7,00 €/m ²	1,30
	8,00 €/m ²	1,46
Wohnfläche	80 m ²	0,78
	120 m ²	0,89
	160 m ²	1,00
	200 m ²	1,11
	240 m ²	1,22
	280 m ²	1,34
Lage im Südkreis des Lkr. Diepholz*		0,84

*) siehe Karte auf S. 11

Ein Vergleich mit den Liegenschaftszinssätzen vor 2016 ist aufgrund des geänderten Ertragswertmodells, insbesondere der veränderten Gesamtnutzungsdauer, nicht möglich.

9.2.6 Rohenstragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Eine weitere Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohenstragsfaktor, der Quotient aus dem Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (marktüblicher Rohenstrag). 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 Rohenstragsfaktors 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 172 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2018 von Ein- und Zweifamilienhäusern mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 250 €/m ²	80 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 68 Jahre	34 Jahre
Wohnfläche	75 m ² – 280 m ²	154 m ²
monatliche Nettokaltmiete	2,80 €/m ² - 8,90 €/m ²	5,20 €/m ²
Grundstücksfläche	150 m ² - 2.080 m ²	840 m ²
Bewirtschaftungskosten	16 % - 41 %	26 %

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

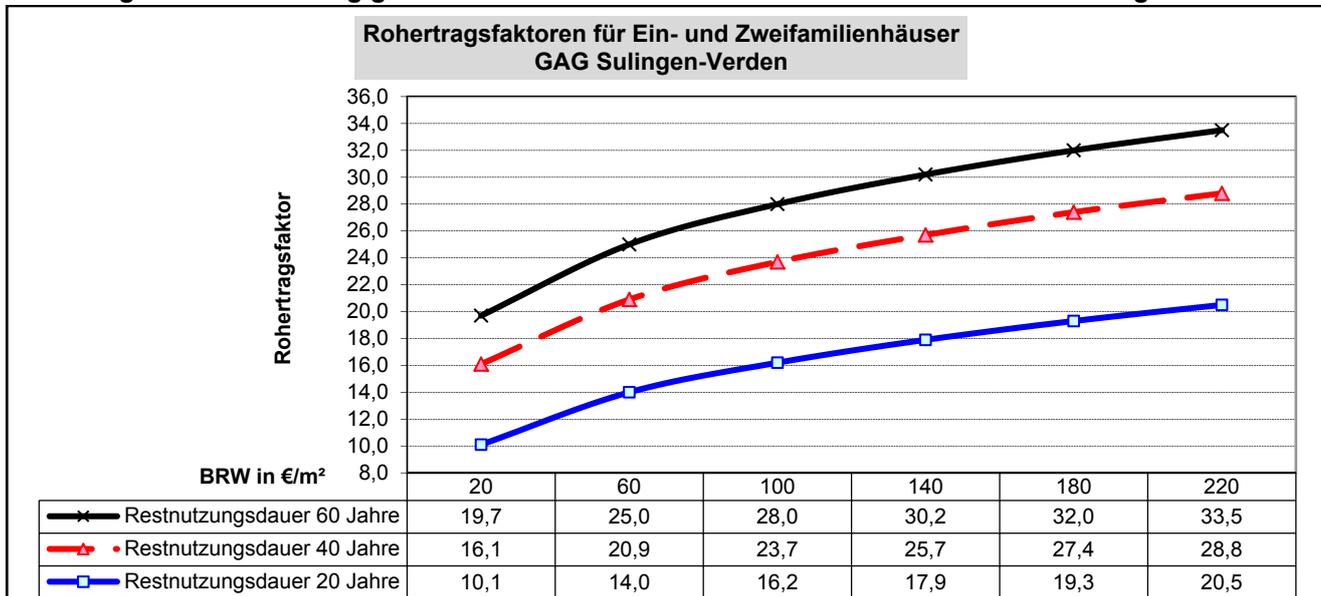
modifizierte Restnutzungsdauer	40 Jahre
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Wohnfläche	160 m ²
Bewertungszeitpunkt	31.12.2018
Nettokaltmiete	5,00 €/m ²
Grundstücksfläche	800 m ²

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

23,7

Zum Stichtag 31.12.2017 betrug der Rofertragsfaktor für dieses Normobjekt 23,2.

Rofertragsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der modifizierten Restnutzungsdauer



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

	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m²	1,13
	4,00 €/m²	1,06
	5,00 €/m²	1,00
	6,00 €/m²	0,95
	7,00 €/m²	0,90
	8,00 €/m²	0,86
Wohnfläche	80 m²	1,22
	120 m²	1,10
	160 m²	1,00
	200 m²	0,92
	240 m²	0,85
	280 m²	0,79
Grundstücksfläche	200 m²	0,86
	500 m²	0,94
	800 m²	1,00
	1.100 m²	1,05
	1.400 m²	1,10
	1.700 m²	1,14
Lage im Südkreis des Lkr. Diepholz*		1,08

*) siehe Karte auf S. 11

9.2.7 Erbbaurechte

Umsatzentwicklung

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

Jahr	Anzahl				
	2014	2015	2016	2017	2018
Landkreis Diepholz	7	2	1	9	4
Landkreis Heidekreis	1	4	2	2	0
Landkreis Nienburg	9	6	1	3	5
Landkreis Verden	6	10	5	6	3

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 2014 bis 2018 wurde ein mittlerer Vergleichsfaktor (Verhältniszahl des erzielten Kaufpreises für das Erbbaurecht zum Vergleichswert des bebauten Grundstücks im Normaleigentum, siehe Abschnitt Nr. 9.2.4) ermittelt. In diese 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 Vergleichsfaktor über 1,00 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 dafür zu kleinen Stichprobe nicht abgeleitet werden. Tendenziell ist der Erbbaurechtsfaktor bei höherer Rendite höher.

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte an mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken aus Kaufpreisen der Jahre 2014 – 2018 GAG Sulingen-Verden (35 Fälle)			
	Minimum	Maximum	mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2014	2018	2016
Wohnfläche	79 m ²	206 m ²	126 m ²
Wohnflächenpreis	361 €/m ²	1.950 €/m ²	853 €/m ²
Baujahr	1934	1989	1957
Restlaufzeit des Erbbaurechts	8 Jahre	76 Jahre	37 Jahre
Bodenrichtwert	25 €/m ²	214 €/m ²	76 €/m ²
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert)	0,1 %	3,1 %	0,5 %
Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum	0,38	1,00	0,74

Anwendungsbeispiel:

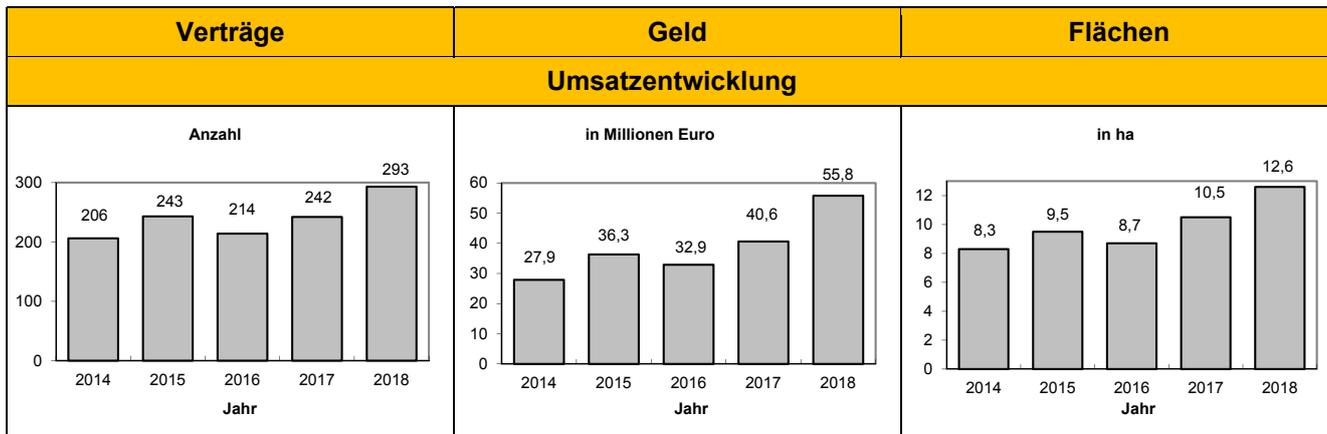
Wie groß ist der Vergleichswert für ein Erbbaurecht an einem mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstück im Landkreis Diepholz, das als unbelastetes, bebautes Grundstück in Normaleigentum einen Wert von 180.000 € hat?

Unter Verwendung des mittleren Vergleichsfaktors dieser Stichprobe beträgt der vorläufige Vergleichswert dieses Objektes: 180.000 € x 0,74 = rund **133.000 €**.

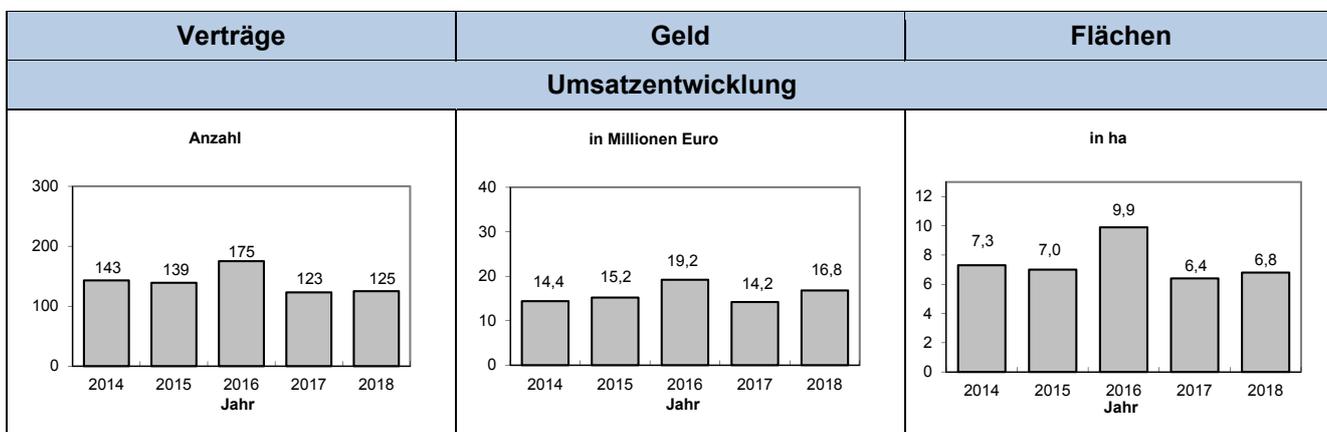
Aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können weitere Zu- oder Abschläge erforderlich sein, um zum Vergleichswert (Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren) zu gelangen.

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

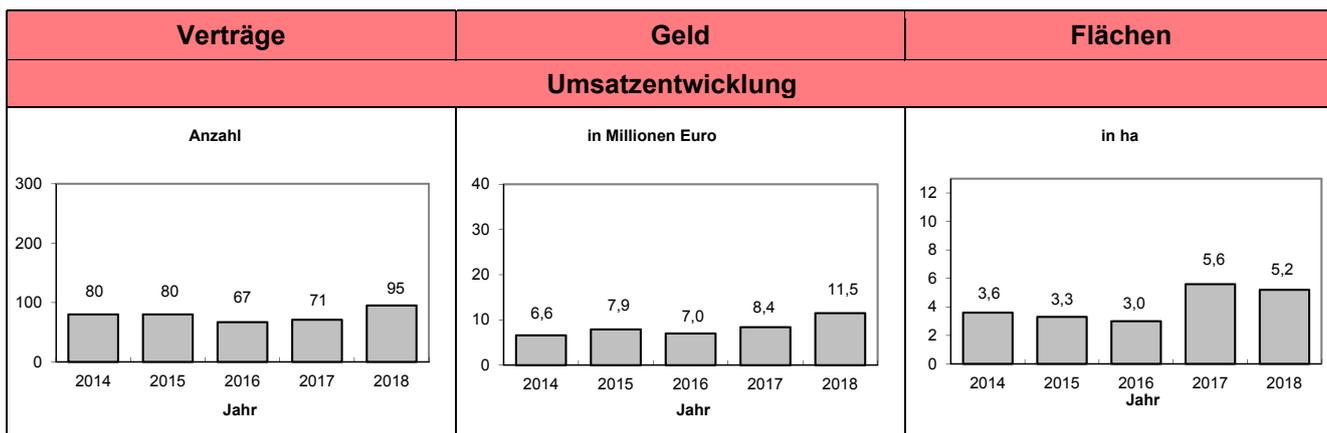
Landkreis Diepholz



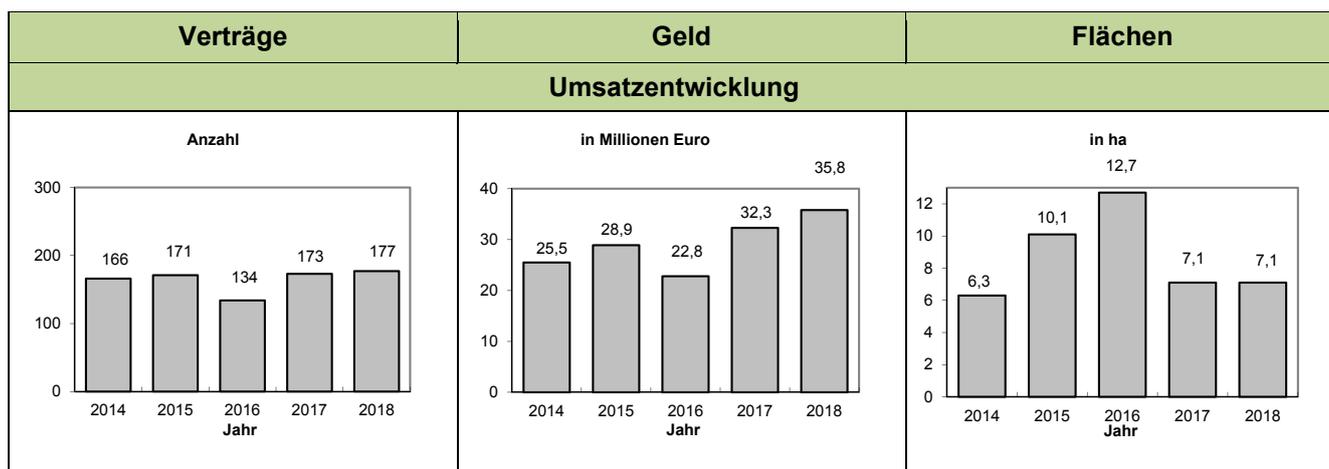
Landkreis Heidekreis



Landkreis Nienburg



Landkreis Verden



9.3.1 Preisniveau

Als Medianwert aller im Auswertejahr registrierten Kauffälle beträgt der aktuelle mittlere Preis - nach Eliminierung grober Ausreißer - für ein Grundstück mit Reihen- oder Doppelhausbebauung:

Bereich	Mittleres Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	2017 (€)	2018 (€)	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	173.000	199.000	+ 15,0 %	↑
Landkreis Heidekreis	115.000	152.000	+ 32,2 %	↑
Landkreis Nienburg	101.000	129.000	+ 27,7 %	↑
Landkreis Verden	190.000	218.000	+ 14,7 %	↑

Die folgenden Tabellen enthalten die mittleren Kaufpreise und Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in einer Untergliederung nach Landkreisen/Teilmärkten und Gebäudealtersklassen. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Die mittleren Werte 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 mittleren Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Aus diesen Daten kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden. Hierfür sind die nachfolgenden Indexreihen (siehe Abschnitt 9.3.2) zu verwenden.

Landkreis Diepholz

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Diepholz 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	19 (16)	1935 (1935)	128 (100)	975 (881)	122.000 (75.000)
Baujahr 1950 bis 1977	83 (71)	1970 (1969)	114 (109)	1.358 (1.356)	153.000 (150.000)
Baujahr 1978 bis 1990	27 (35)	1983 (1982)	111 (107)	1.889 (1.613)	200.000 (175.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	65 (44)	1998 (1999)	117 (113)	1.828 (1.817)	212.000 (222.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	28 (15)	2018 (2017)	120 (107)	2.579 (1.906)	312.000 (207.000)

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

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in den Gemeinden Stuhr/Syke/Weyhe 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	8 (4)	1922 (1935)	144 (136)	1.042 (1.152)	192.000 (134.000)
Baujahr 1950 bis 1977	49 (43)	1972 (1972)	120 (109)	1.726 (1.674)	200.000 (184.000)
Baujahr 1978 bis 1990	21 (30)	1983 (1986)	111 (108)	2.033 (1.640)	235.000 (181.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	36 (31)	1997 (1998)	116 (111)	2.223 (2.000)	262.000 (242.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	22 (10)	2018 (2017)	121 (107)	2.583 (2.014)	329.000 (220.000)

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im übrigen Landkreis Diepholz 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	11 (12)	1940 (1934)	122 (94)	975 (839)	119.000 (70.000)
Baujahr 1950 bis 1977	34 (28)	1962 (1964)	108 (108)	943 (827)	96.000 (96.000)
Baujahr 1978 bis 1990	6 (5)	1982 (1978)	120 (100)	1.224 (1.150)	136.000 (120.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	29 (13)	1998 (2001)	118 (119)	1.511 (1.496)	170.000 (170.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	6 (5)	2018 (2017)	103 (107)	1.835 (1.906)	208.000 (207.000)

Landkreis Heidekreis

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Heidekreis 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	14 (11)	1930 (1930)	148 (123)	951 (748)	129.000 (90.000)
Baujahr 1950 bis 1977	27 (22)	1961 (1960)	100 (102)	1.053 (1.031)	100.000 (110.000)
Baujahr 1978 bis 1990	1 (9)	* (1985)	* (100)	* (1.031)	* (120.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	54 (24)	2005 (2000)	103 (116)	1.550 (1.385)	165.000 (162.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Nienburg

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Nienburg 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	20 (14)	1930 (1920)	120 (125)	970 (614)	110.000 (83.000)
Baujahr 1950 bis 1977	33 (21)	1962 (1965)	96 (99)	1.026 (949)	96.000 (90.000)
Baujahr 1978 bis 1990	7 (7)	1987 (1985)	108 (108)	1.350 (912)	150.000 (125.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	21 (12)	1997 (1998)	124 (123)	1.067 (1.385)	149.000 (172.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

* 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:

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in der Stadt Nienburg 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	15 (10)	1934 (1928)	111 (125)	1.000 (669)	120.000 (83.000)
Baujahr 1950 bis 1977	17 (13)	1961 (1965)	104 (92)	1.129 (1.011)	125.000 (90.000)
Baujahr 1978 bis 1990	3 (2)	1986 (*)	107 (*)	1.579 (*)	169.000 (*)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	3 (4)	2000 (2001)	115 (112)	1.696 (1.758)	195.000 (211.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im übrigen Landkreis Nienburg 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	5 (4)	1910 (1910)	191 (147)	576 (422)	80.000 (68.000)
Baujahr 1950 bis 1977	16 (8)	1966 (1970)	96 (102)	745 (897)	80.000 (84.000)
Baujahr 1978 bis 1990	4 (5)	1988 (1986)	112 (120)	1.252 (912)	142.000 (125.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	18 (8)	1996 (1996)	127 (127)	1.049 (1.292)	149.000 (150.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

**) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht*

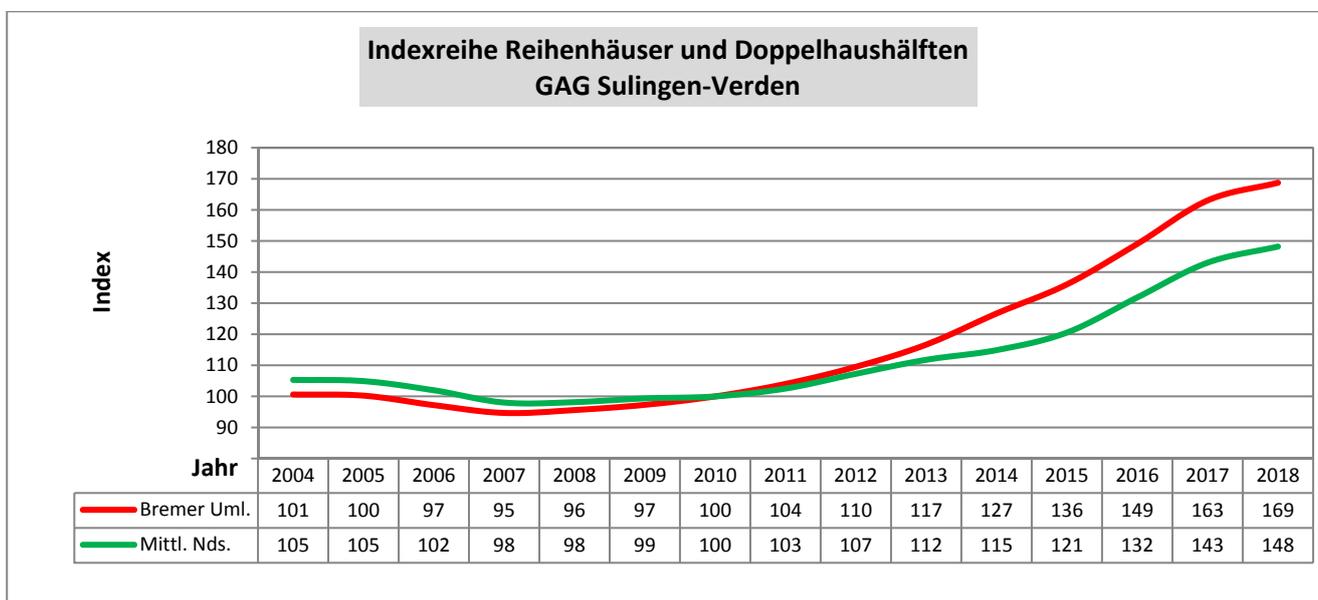
Landkreis Verden

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Verden 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	9 (12)	1936 (1923)	100 (120)	892 (1.318)	149.000 (142.000)
Baujahr 1950 bis 1977	43 (43)	1964 (1969)	115 (105)	1.550 (1.464)	177.000 (164.000)
Baujahr 1978 bis 1990	38 (23)	1982 (1980)	120 (111)	1.850 (1.458)	232.000 (184.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	34 (41)	1999 (2004)	123 (118)	2.034 (1.990)	250.000 (231.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	7 (8)	2018 (2017)	140 (120)	2.439 (2.178)	297.000 (272.000)

9.3.2 Preisentwicklung

Zur Darstellung der Preisentwicklung von Eigenheimen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) hat der Obere Gutachterausschuss einen „Niedersächsischen Immobilienpreisindex für Eigenheime (NIPIX)“ abgeleitet, siehe Abschnitt 9.2.2.

Zusätzlich zu diesen auf landesweiten Kauffällen basierenden Indexreihen hat der Gutachterausschuss Sulingen-Verden für sein Berichtsgebiet nach der gleichen Methode Indexreihen ermittelt, um ggf. vorliegende regionale Besonderheiten besser abzubilden. Im Unterschied zu den oben dargestellten Indexreihen wurden hier ausschließlich Reihenhäuser und Doppelhaushälften – ohne freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - ausgewertet. Es wurde je eine Indexreihe für das „Bremer Umland“ sowie für die Region „Mittleres Niedersachsen“ innerhalb des Berichtsgebietes des Gutachterausschusses Sulingen-Verden ermittelt. Die Samtgemeinde Schwarmstedt wurde hier der Region „Mittleres Niedersachsen“ zugeschlagen, da die Kauffallzahlen für eine gesonderte Auswertung zu gering sind. Die Indexwerte wurden für ganze Jahre ermittelt und unterliegen einer Glättung, wobei die Gewichtung nach Anzahl der Kauffälle vorgenommen wurde. Das jeweils aktuelle Jahr geht mit doppeltem Gewicht ein. Die Indexwerte sind bezogen auf das **Basisjahr 2010** (Index = 100). Die Daten der letzten beiden Jahre sind als vorläufig anzusehen.



- zum Bereich **Bremer Umland** (Bremer Uml.) gehören die Gemeinden Achim, Oyten, Ottersberg, Langwedel, Riede, Weyhe und Stuhr
- zum Bereich **Mittleres Niedersachsen** (Mittl. Nds.) gehören alle anderen Gemeinden im Geschäftsbereich des GAG Sulingen-Verden

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

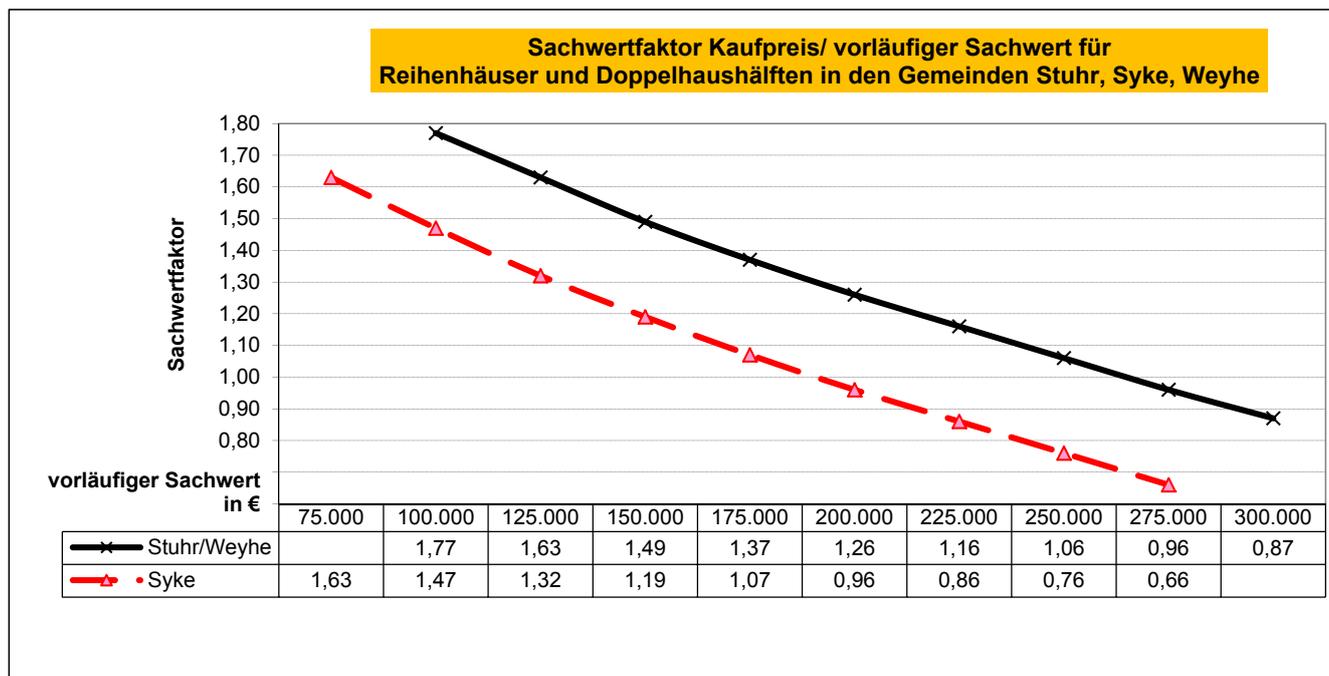
Landkreis Diepholz

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.

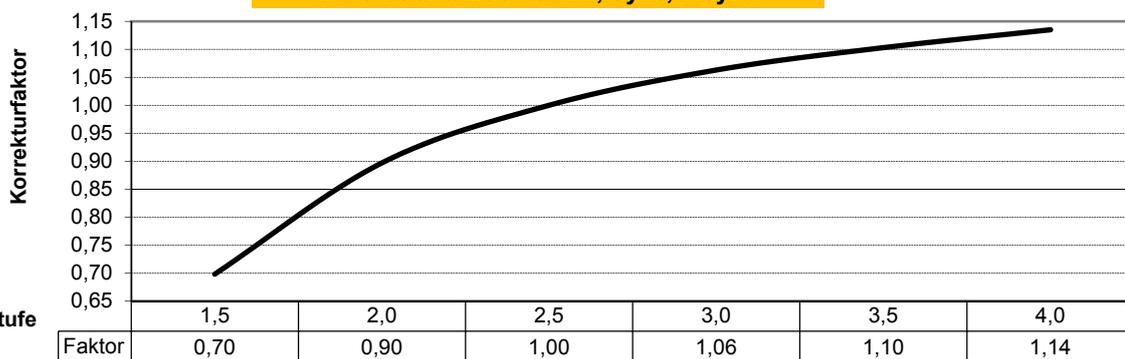
Stuhr, Syke, Weyhe

Die Stichprobe umfasst 183 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

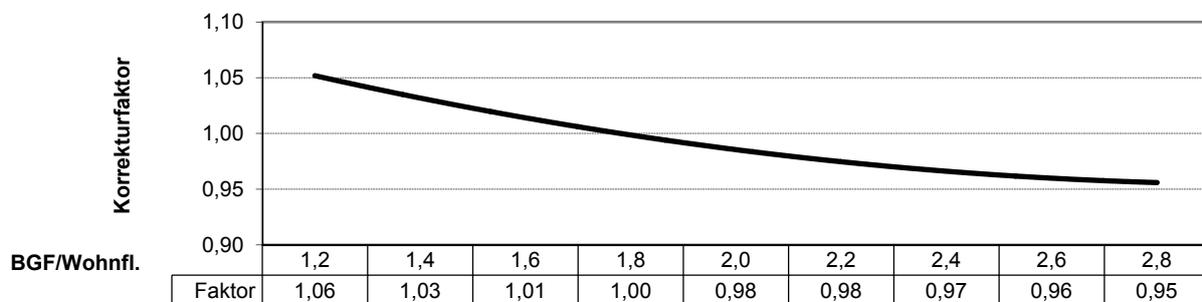
Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	32 €/m ² – 310 €/m ²	190 €/m ²
Baujahr	1949 – 2011 (keine Neubauten)	1982
vorläufiger Sachwert	72.000 € – 318.000 €	168.000 €
Standardstufe	1,7 – 3,6	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,0 – 2,9	1,6



**Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe
in den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe**



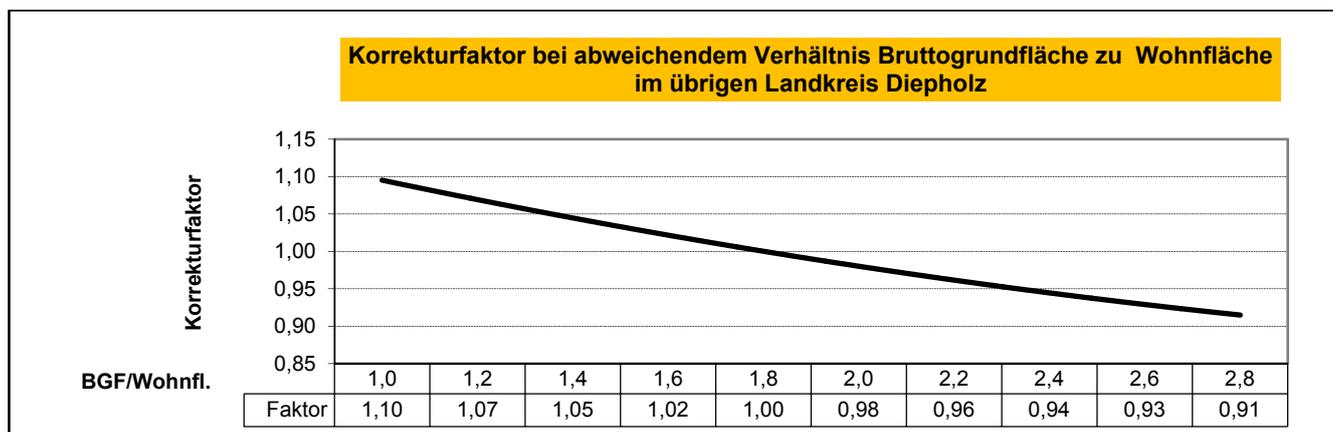
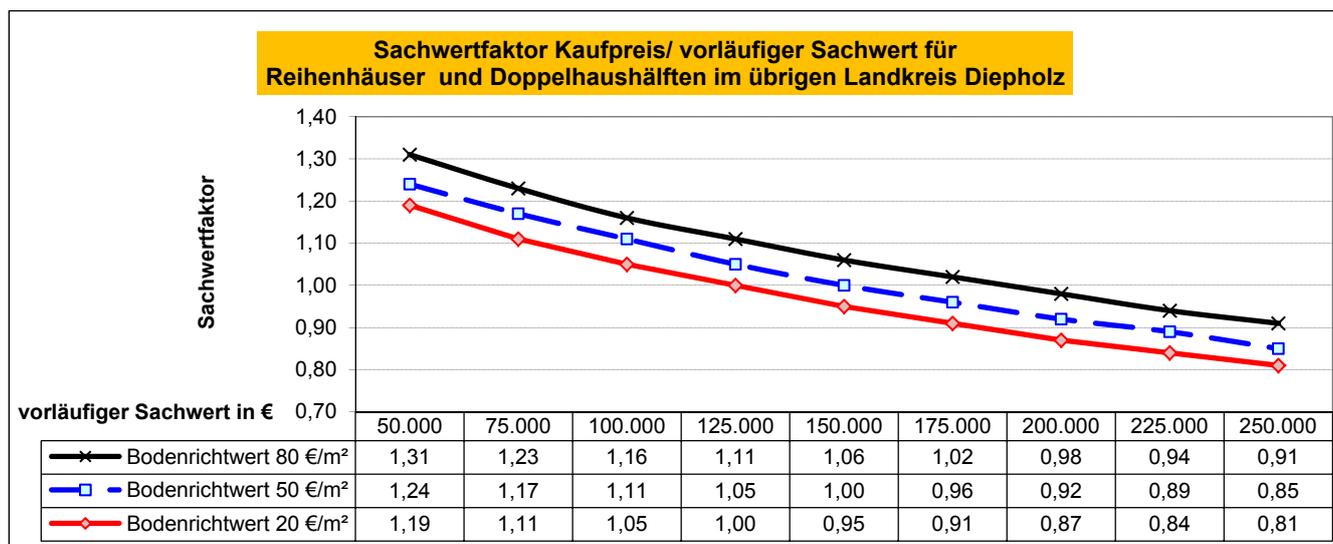
**Korrekturfaktor bei abweichendem Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche
in den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe**



übriger Landkreis Diepholz

Die Stichprobe umfasst 179 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 105 €/m ²	53 €/m ²
Baujahr	1875 – 2012 (keine Neubauten)	1975
vorläufiger Sachwert	37.000 € – 297.000 €	131.000 €
Standardstufe	1,3 – 3,7	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 2,9	1,9



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

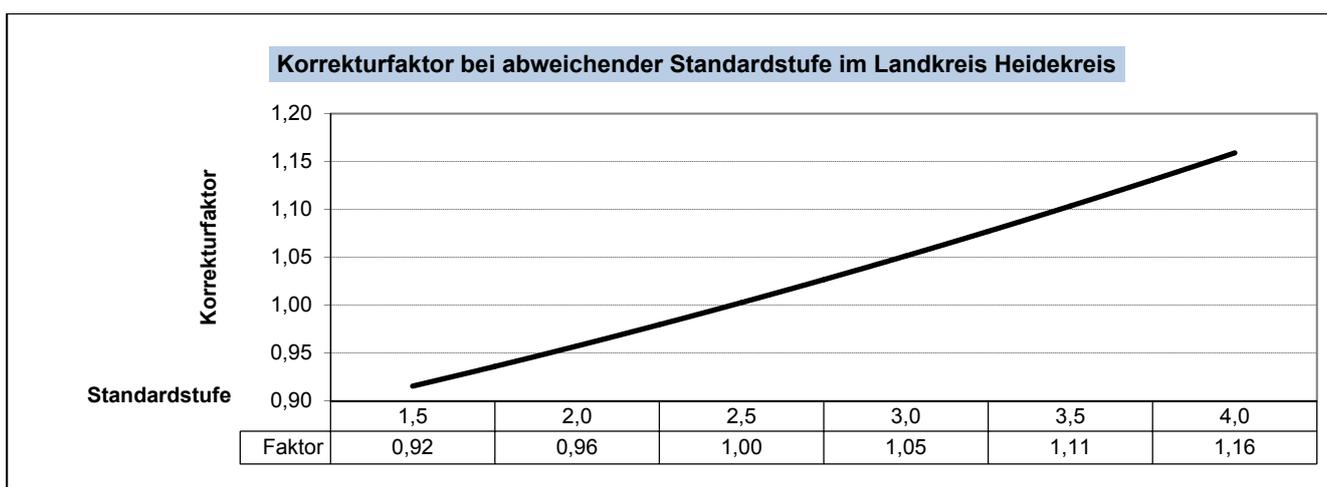
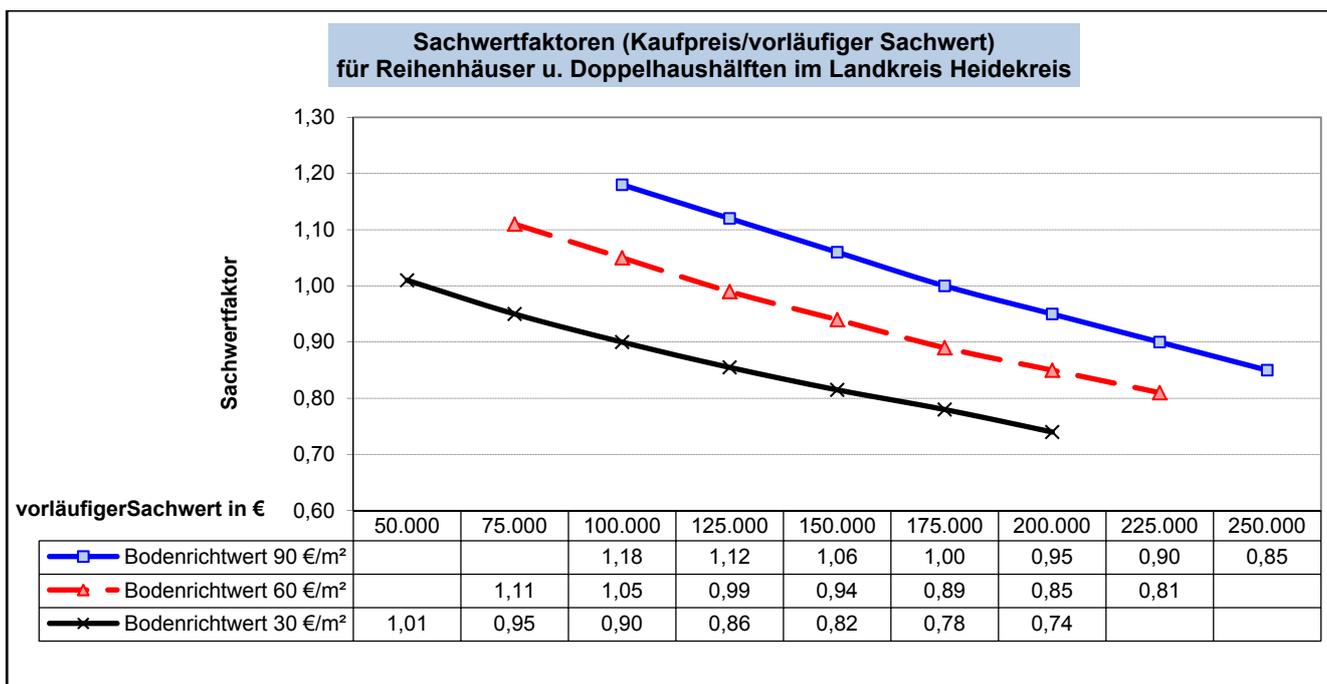
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,84

Ein Einfluss der Standardstufe oder des Gebäudetyps (Reihenmittelhaus, Reihenendhaus oder Doppelhaushälfte) ist aus der Stichprobe nicht signifikant nachweisbar.

Landkreis Heidekreis

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

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2014 – 2018	2016
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 116 €/m ²	61 €/m ²
Baujahr	1900 – 2009 (keine Neubauten)	1982
vorläufiger Sachwert	55.000 € – 280.000 €	148.000 €
Standardstufe	1,6 – 3,8	2,7
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	0,6 – 2,9	1,8



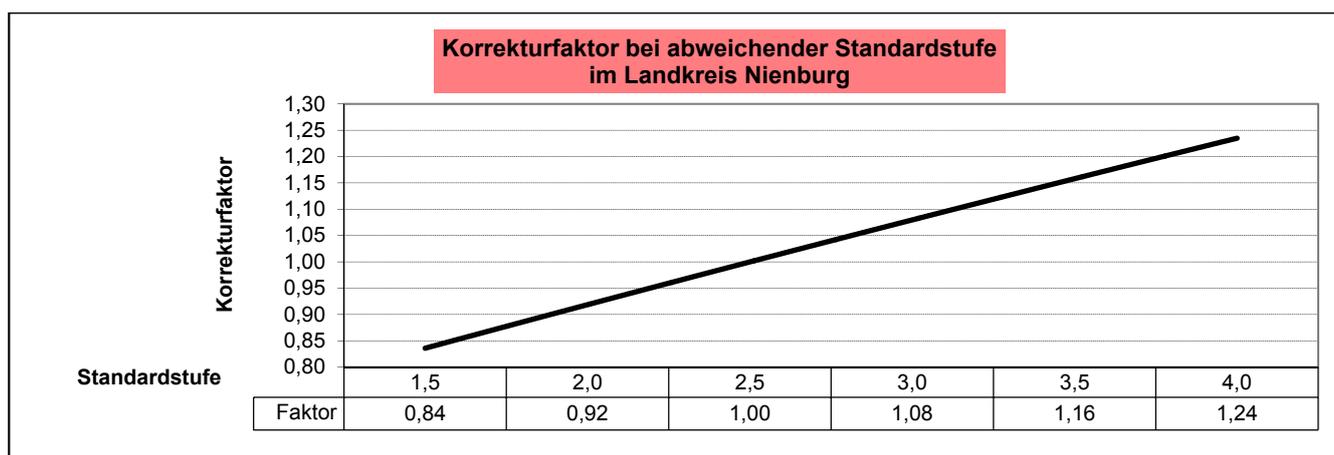
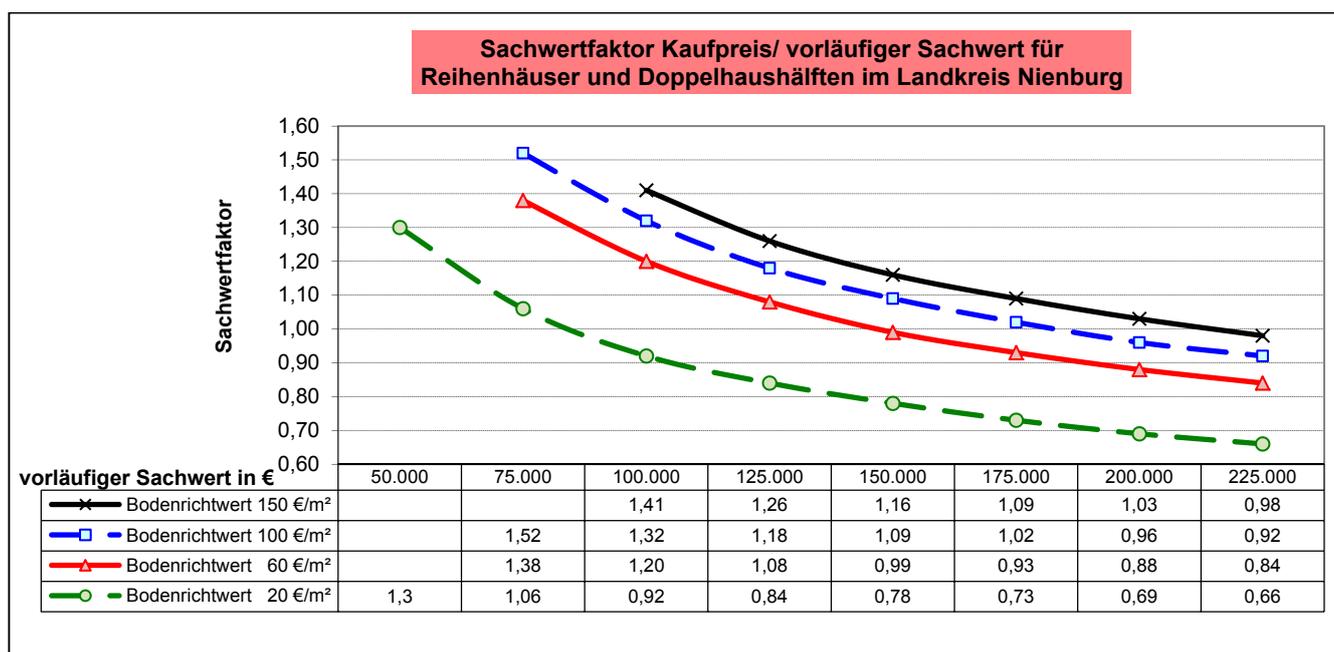
Ein Einfluss des Verhältnisses der Bruttogrundfläche zur Wohnfläche ist aus der Stichprobe nicht signifikant nachweisbar.

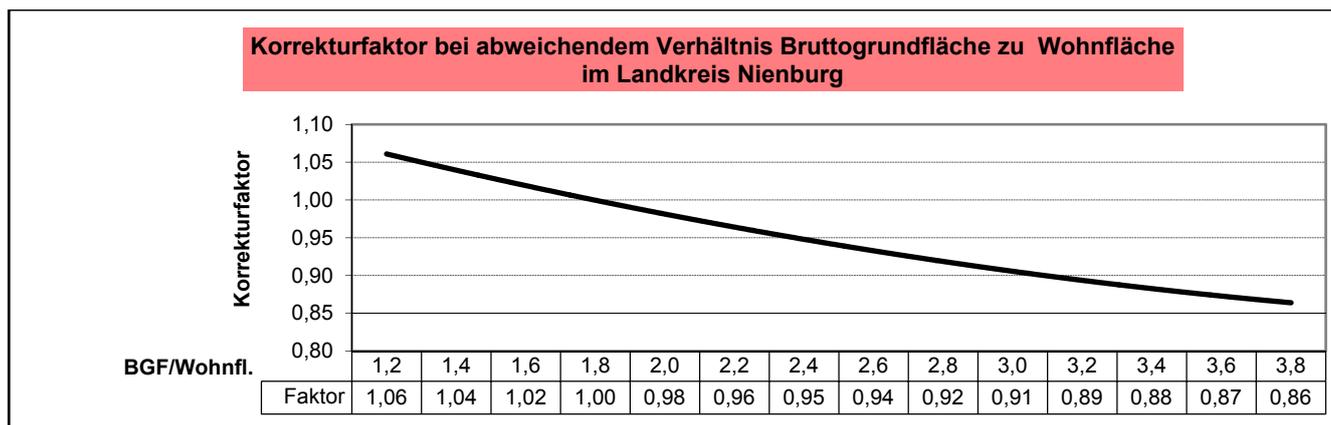
Die Zahl der Fälle, in denen Vorkriegsbauten (Baujahr vor 1945) veräußert wurden, ist sehr gering. Daher ist ein Einfluss dieser Baujahreperode statistisch nicht signifikant nachweisbar.

Landkreis Nienburg

Die Stichprobe umfasst 206 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2014 – 2018	2016
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² – 175 €/m ²	61 €/m ²
Baujahr	1878 – 2013 (keine Neubauten)	1970
vorläufiger Sachwert	41.000 € – 252.000 €	124.000 €
Standardstufe	1,4 – 3,8	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 4,0	2,0





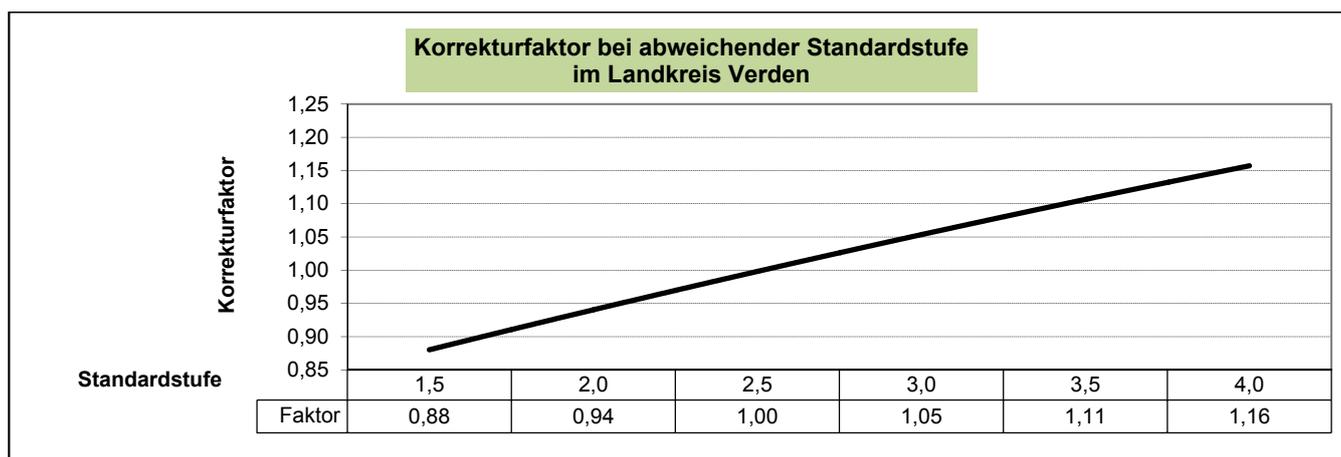
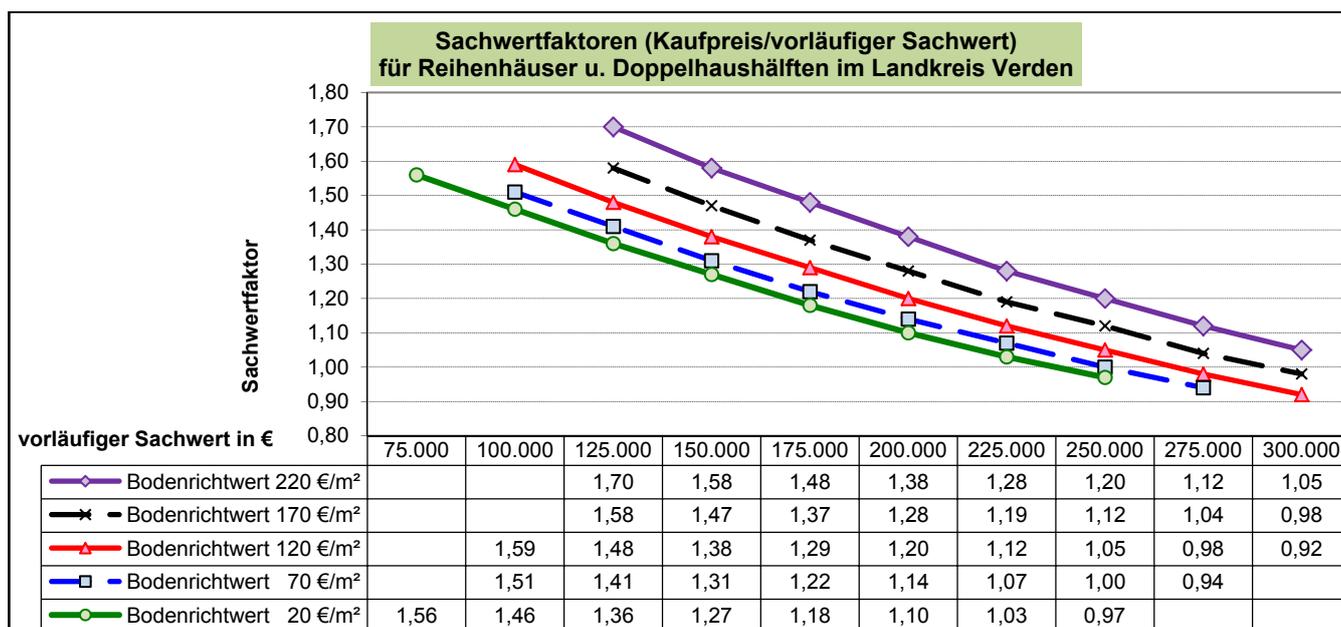
Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale Landkreis Nienburg

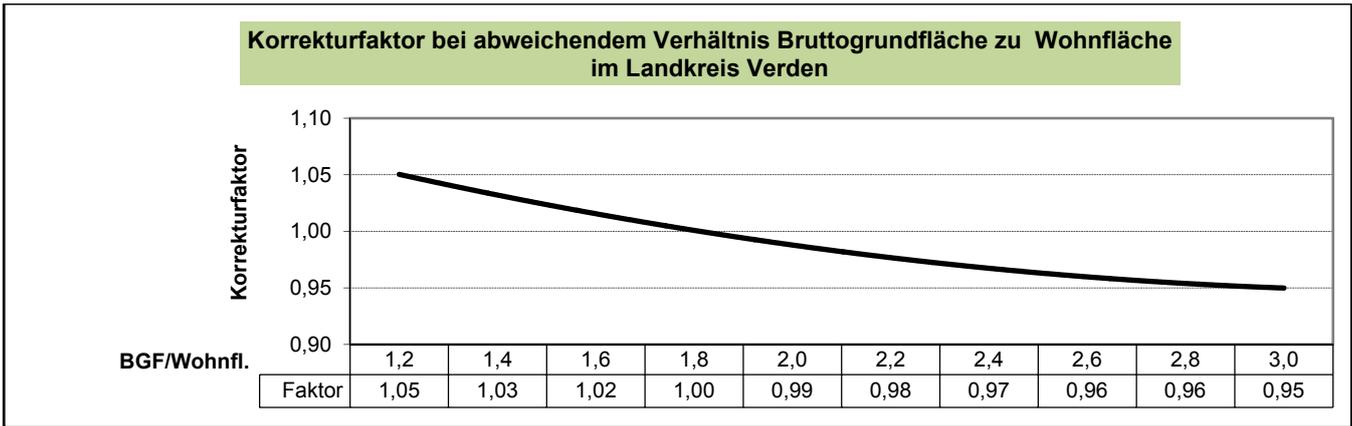
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,88

Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 285 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m ² – 220 €/m ²	145 €/m ²
Baujahr	1896 – 2015 (keine Neubauten)	1982
vorläufiger Sachwert	63.000 € – 346.000 €	173.000 €
Standardstufe	1,7 – 4,0	2,7
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,0 – 3,3	1,7





Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale Landkreis Verden

Lage in den Städten Verden und Achim sowie in der Ortslage Oyten	1,00
Lage im übrigen Landkreis	0,89

Die Zahl der Fälle, in den Vorkriegsbauten (Baujahr vor 1945) veräußert wurden, ist sehr gering. Daher ist ein Einfluss der Baujahresepoche statistisch ebenfalls nicht signifikant nachweisbar.

Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der Sachwert eines mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks in Achim (Landkreis Verden) mit folgenden Eigenschaften:

vorläufiger Sachwert 175.000 €
 Bodenrichtwert 120 €/m²
 Standardstufe 3,0
 Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche 2,0 zum Jahresende 2018?

Der Sachwertfaktor beträgt laut Graphik 1,29

Folgende Korrekturfaktoren sind anzubringen:

- 1,05 (Standardstufe)
- 0,99 (BGF/Wohnfl.)
- 1,00 (Lage in der Stadt Achim)

Der vorläufige marktangepasste Sachwert des Objektes ergibt sich damit zu

175.000 € x 1,29 x 1,05 x 0,99 x 1,00 = rund 235.000 €

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. überdurchschnittlichen 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	31.12.2018	Standardstufe	2,5
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Garage	vorhanden (eine)
modifiziertes Baujahr	siehe Diagramme	Unterkellerung	teilweise, unter 50 %
Wohnfläche	100 m ²	Dachneigung	überwiegend kein Flachdach
Grundstücksgröße	300 m ²	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

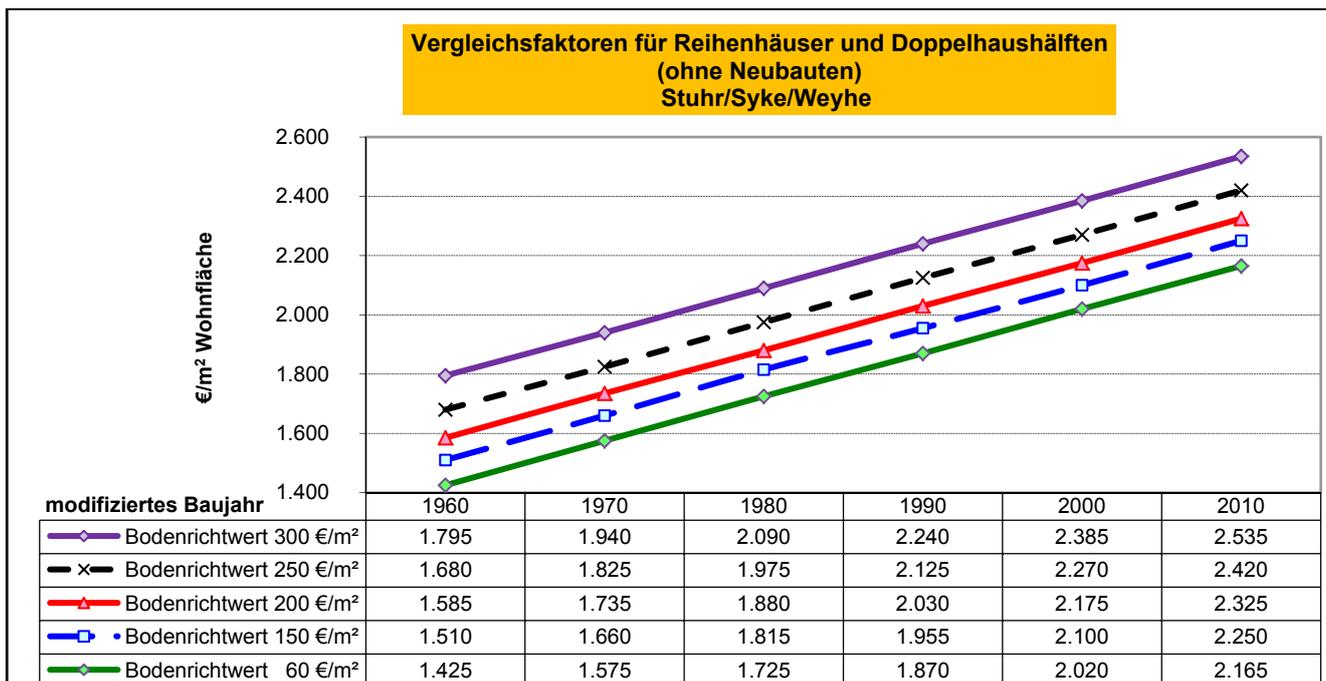
Im Landkreis Diepholz ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

Stuhr, Syke, Weyhe

Die Stichprobe umfasst 269 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

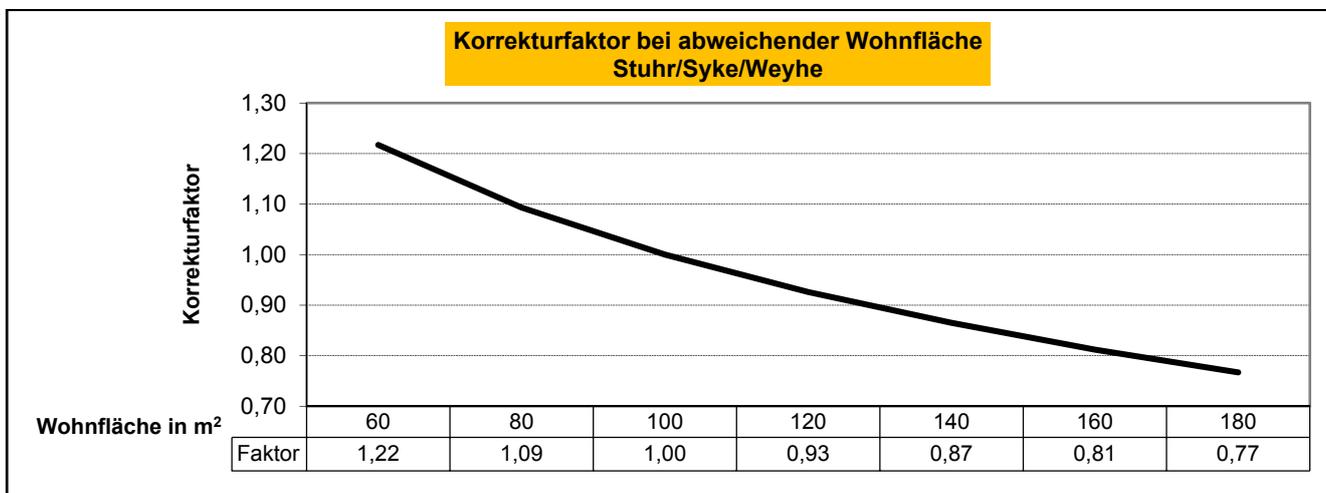
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2018	Sept. 2016
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ² – 310 €/m ²	225 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1965 – 2015 (keine Neubauten)	1981
Wohnfläche	70 m ² – 175 m ²	111 m ²
Keller	0 % – 100 %	Überwiegend ohne Keller, 0 %
Standardstufe	1,7 – 3,6	2,3
Grundstücksgröße	125 m ² – 725 m ²	300 m ²
Gebäudetyp	Reihenmittenhaus -RMH- Reihenendhaus -REH- Doppelhaushälfte -DHH-	Reihenmittenhaus -RMH-
Lage (räumlich)	Syke, Weyhe, Stuhr	

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



Für Abweichungen in den weiteren Einflussmerkmalen sind die folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

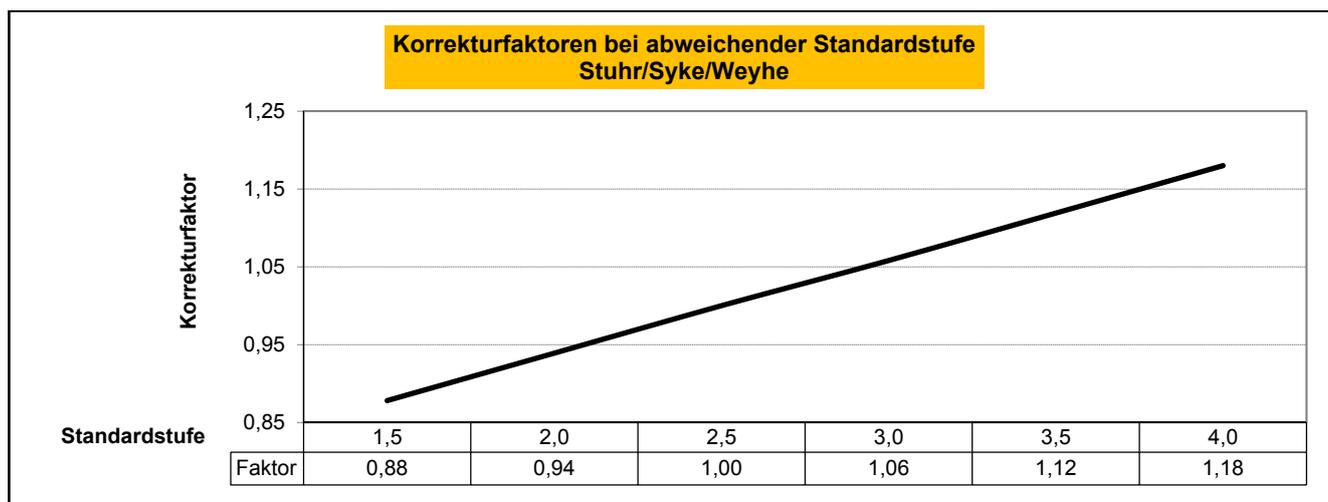
Abhängigkeit von der Wohnfläche



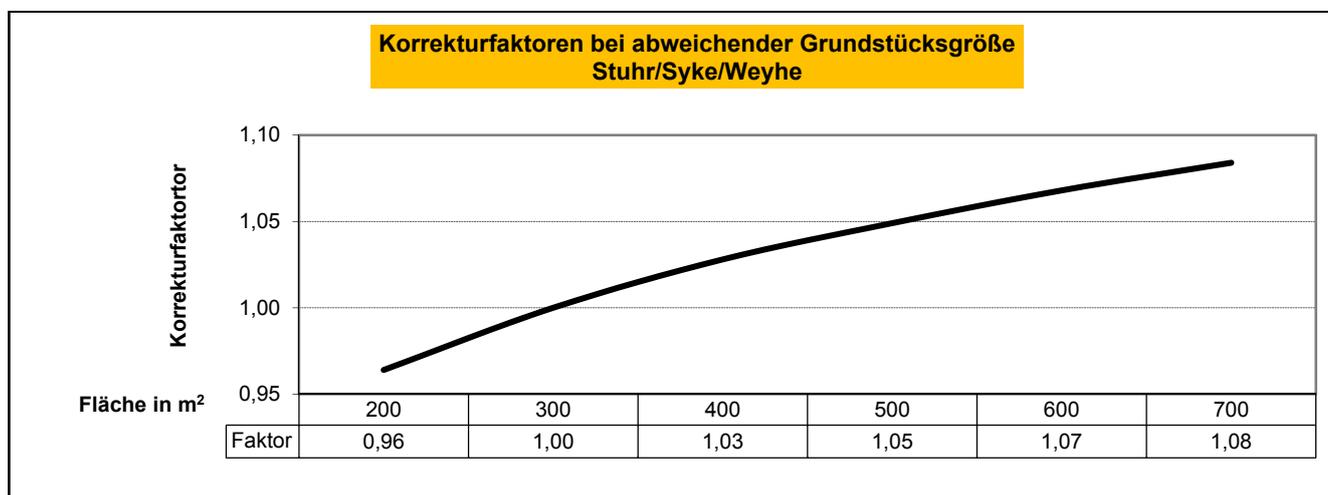
Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad

Auf diesem Teilmarkt spielen Objekte mit Unterkellerung eine untergeordnete Rolle. Die Mehrzahl der Reihenhäuser und Doppelhaushälften weist keine Unterkellerung auf sondern hat ebenerdige Abstellflächen. Seit langem konnte wieder eine statistische Signifikanz für eine vorhandene Unterkellerung festgestellt werden. Für Objekte mit Keller werden demnach 2 bis 5 % höhere Preise, je nach Grad der Unterkellerung, gezahlt.

Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeiten für weitere wertbeeinflussende Merkmale

Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale Stuhr/Syke/Weyhe	
Lage in Stuhr	1,07
Lage in Weyhe	1,00
Lage in Syke	0,93
Reihenmittelhaus -RMH-	1,00
Reihenendhaus -REH-	1,02
Doppelhaushälfte -DHH-	1,05

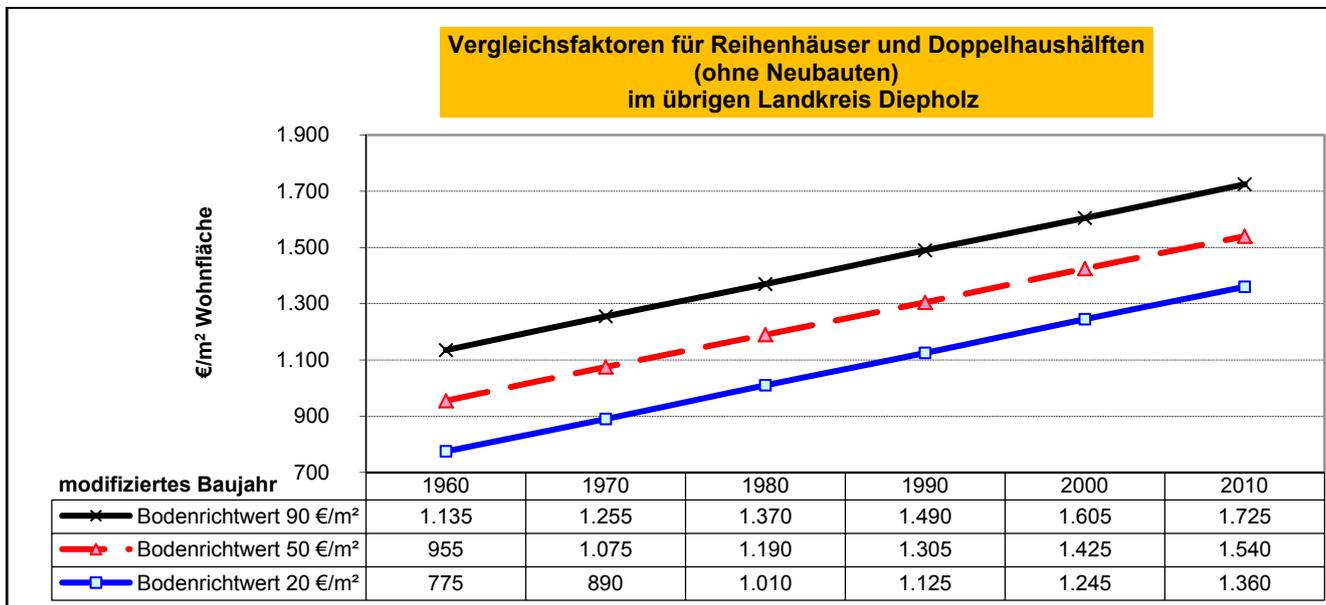
Objekte, die vor 1945 gebaut wurden (Vorkriegsbaujahre) spielen auf diesem Teilmarkt keine Rolle.

übriger Landkreis Diepholz

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

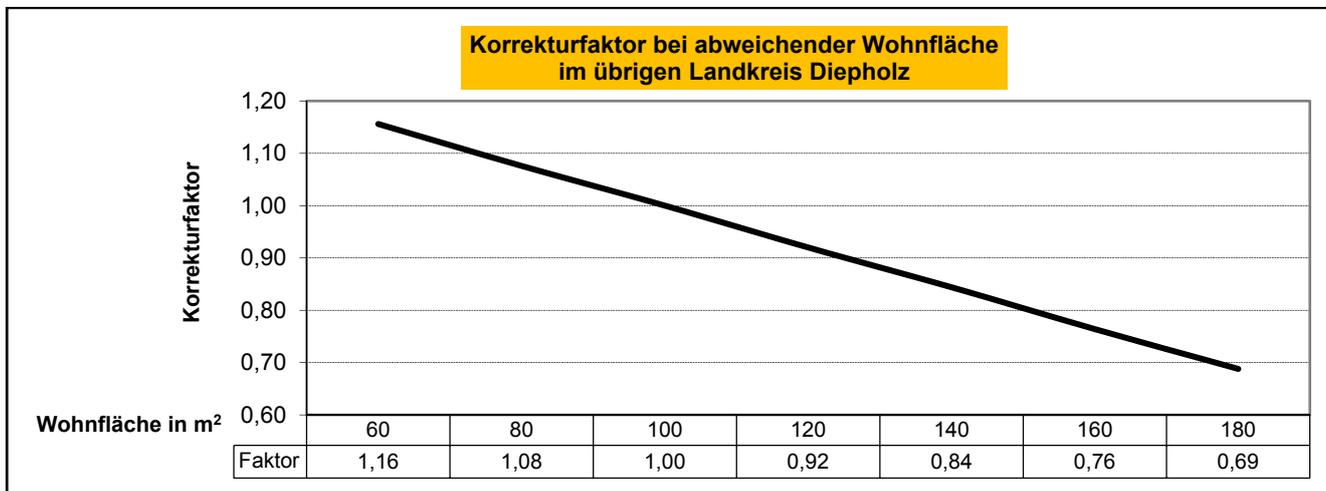
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2018	Jan. 2017
Lagewert (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 105 €/m ²	58 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1960 – 2015 (keine Neubauten)	1981
Wohnfläche	60 m ² – 170 m ²	110 m ²
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,6 – 4,00	2,4
rentierliche Grundstücksgröße	175 m ² – 850 m ²	400 m ²
Lage (räumlich)	Südkreis - Nordkreis	

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

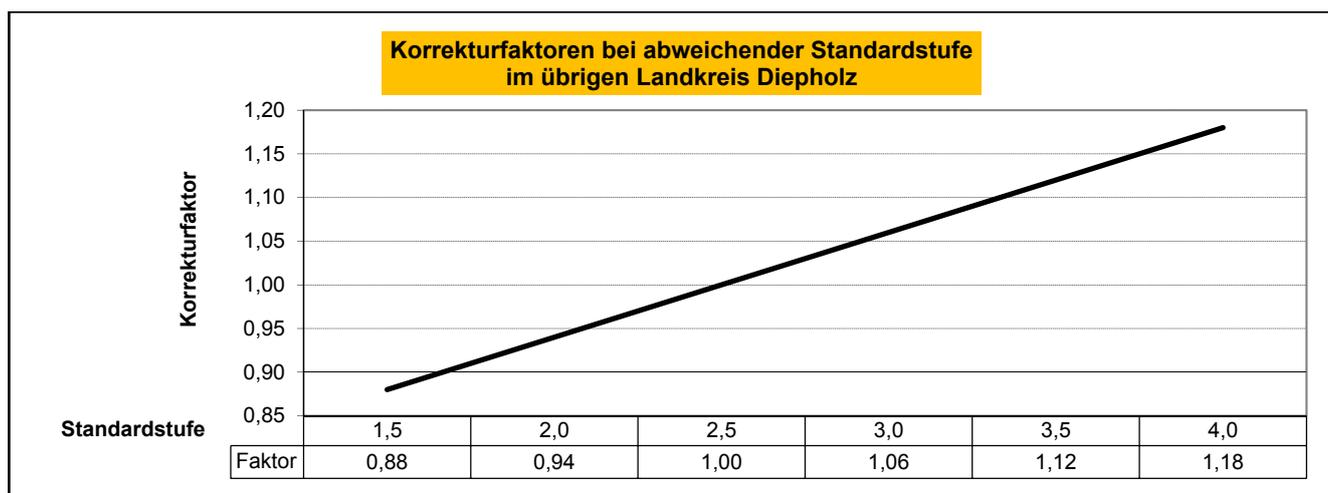


Für Abweichungen in den weiteren Einflussmerkmalen sind die folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

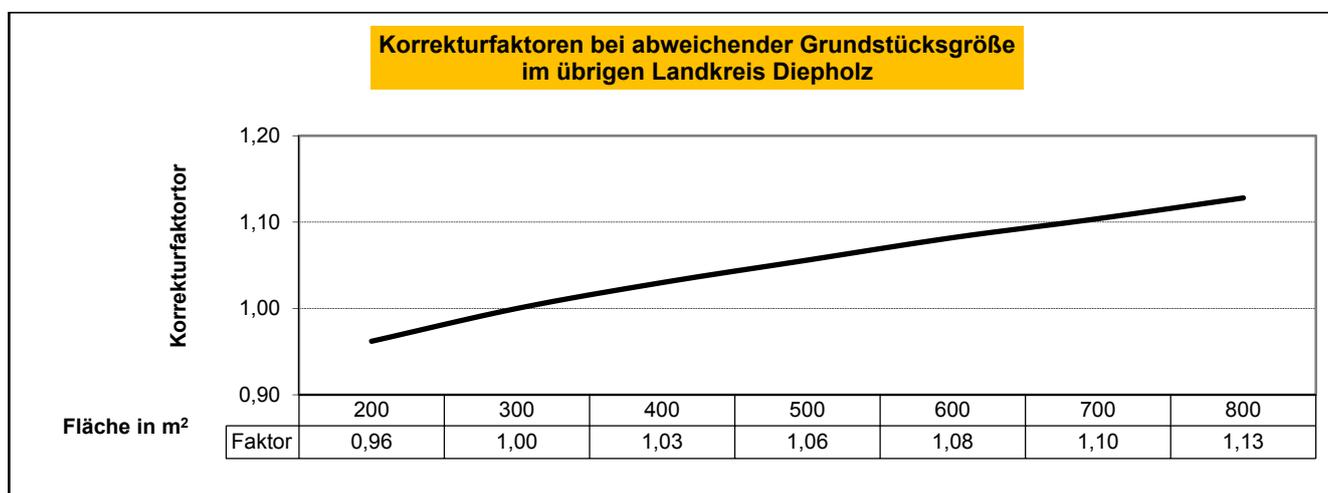
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit vom Haustyp und vom Unterkellerungsgrad

Es besteht auf diesem regionalen Teilmarkt **weder eine statistische Abhängigkeit** der Vergleichspreise **vom Haustyp noch vom Grad der Unterkellerung**. Der jeweilige Unterschied ist aktuell jeweils deutlich kleiner als 3%. Im Allgemeinen werden für Reihenendhäuser leicht höhere Preise als für Reihemittelhäuser und für Doppelhaushälften leicht höhere Preise als für Reihenendhäuser gezahlt.

Abhängigkeiten für weitere wertbeeinflussende Merkmale

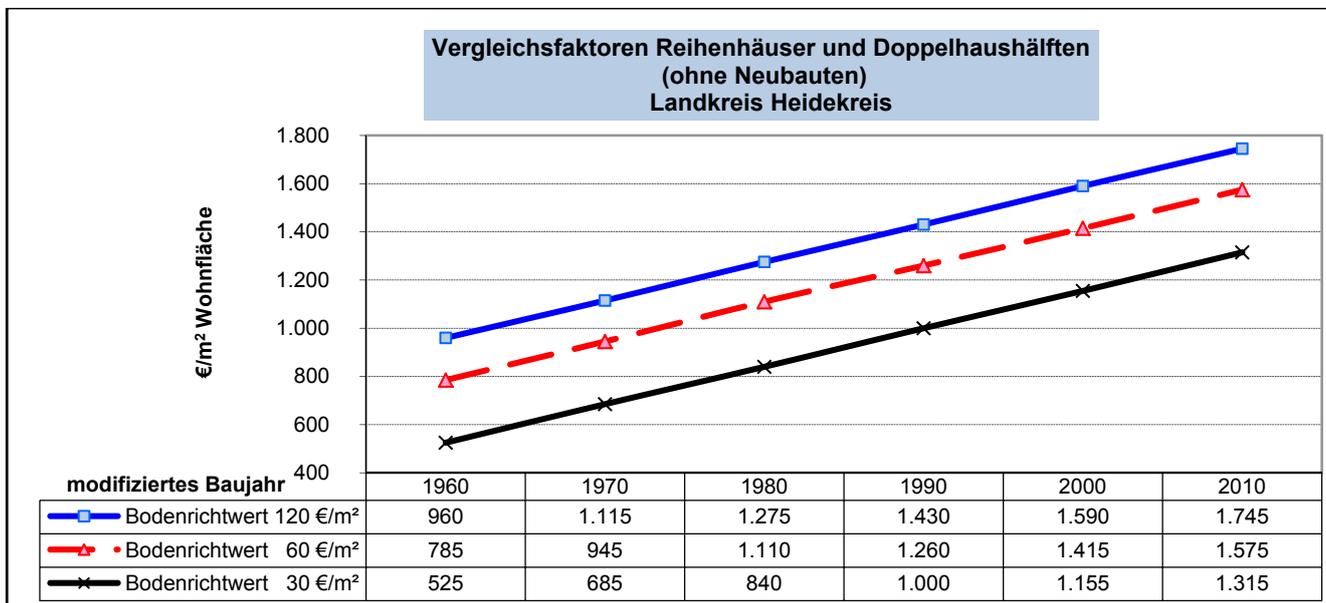
Weitere Korrekturfaktoren wertbeeinflussender Merkmale im übrigen Landkreis Diepholz	
Lage im Nordkreis (Twistringen, Bassum, Bruchhausen-Vilsen)	1,06
Lage im Südkreis	1,00
Nachkriegsbaujahre (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbaujahre (Baujahre vor 1945)	0,86

Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe umfasst 218 geeignete Kauffälle (mit 36 Sonderfällen im Bereich Fallingbostel „Vor dem Badenhop“) und lässt sich wie folgt beschreiben:

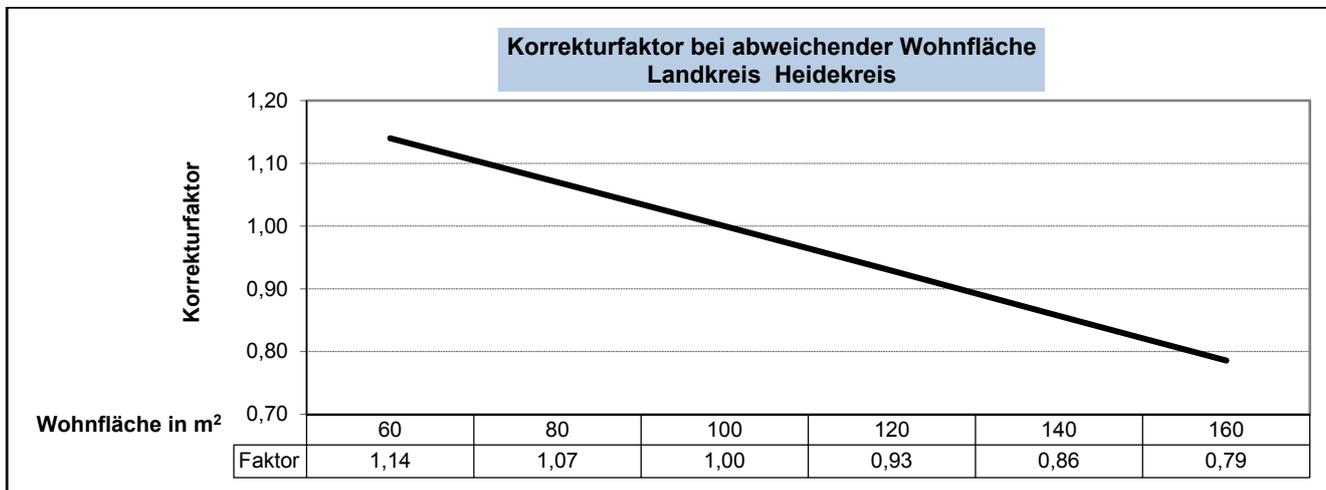
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2018	Jan 2017
Lagewert (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 125 €/m ²	58 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1960 – 2015 (keine Neubauten)	1995
Wohnfläche	60 m ² – 155 m ²	105 m ²
Keller	0 % – 100 %	Teilkeller < 50 %
Standardstufe	1,5 – 3,8	2,8
Grundstücksgröße	135 m ² – 900 m ²	410 m ²

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

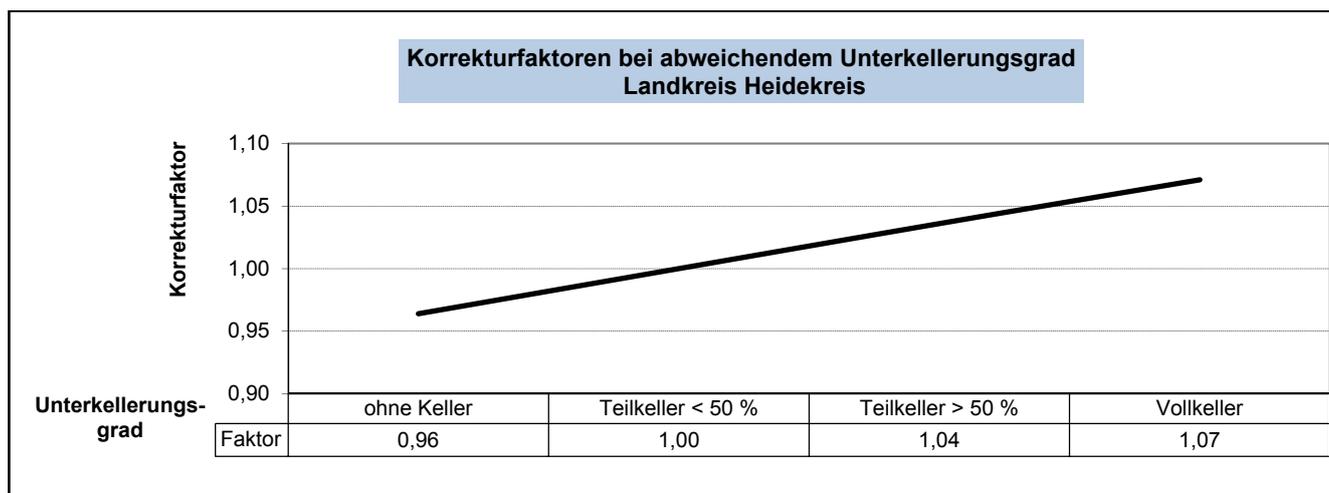


Für Abweichungen in den weiteren Einflussmerkmalen sind die folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

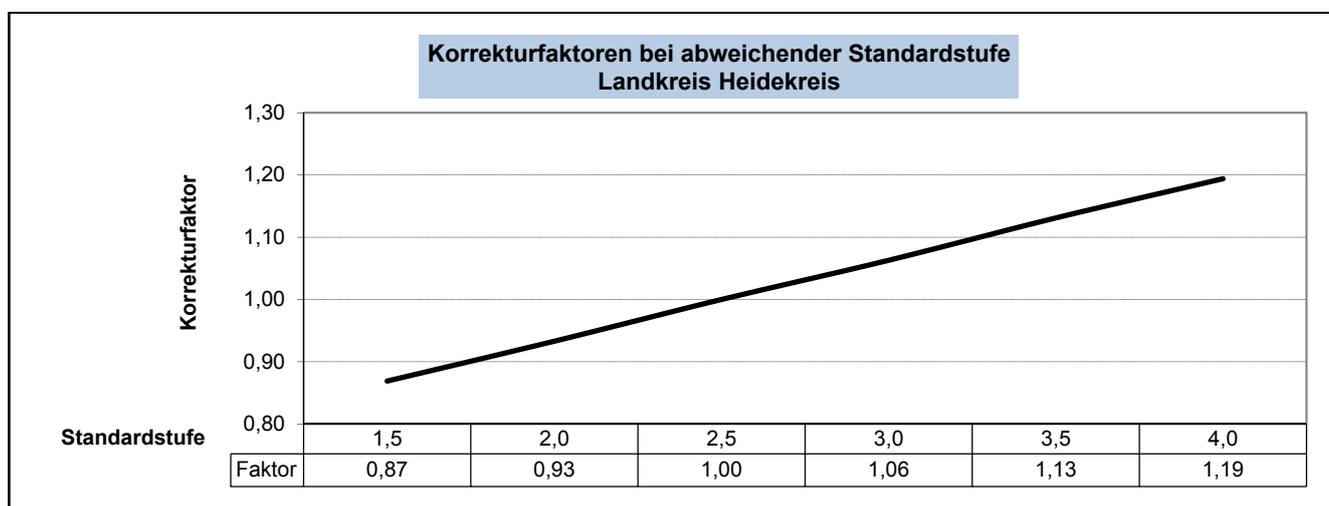
Abhängigkeit von der Wohnfläche



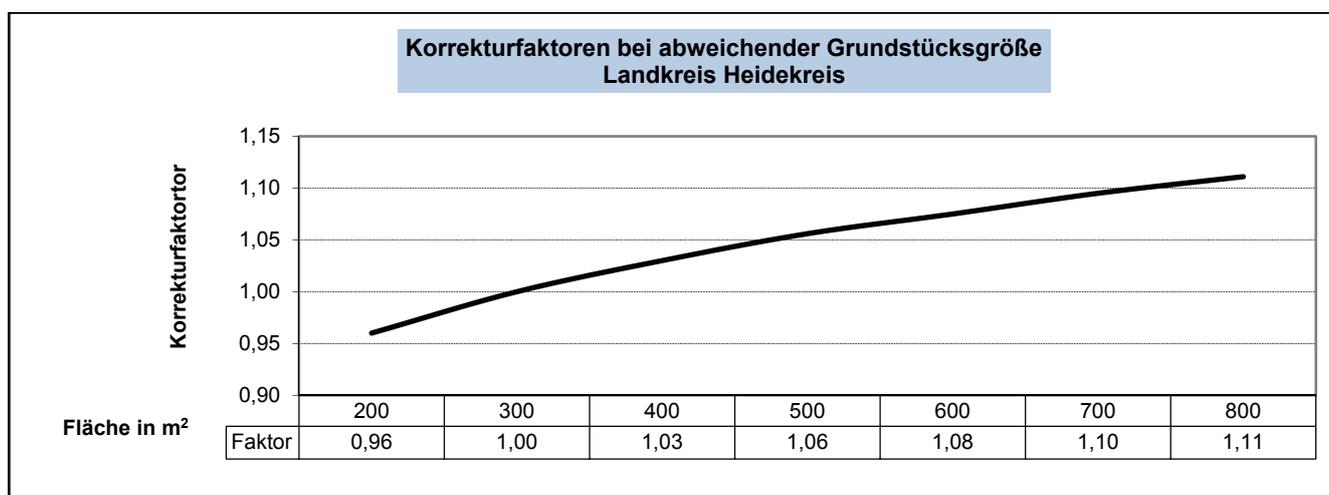
Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der räumlichen Lage im Landkreis

Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale im Landkreis Heidekreis	
Lage im nördlichen Landkreis Heidekreis (Altkreis Soltau)*	1,08
Lage in südlichen Landkreis Heidekreis (Altkreis Fallingbostal)*	1,00
Lage im Bereich Fallingbostal „Vor dem Badenhop“	0,80

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

Abhängigkeit vom Haustyp und von der Baujahrsepoche

Es besteht auf diesem regionalen Teilmarkt keine rechnerische Abhängigkeit der Vergleichspreise vom Haustyp, d.h. hier liegen die Preise für Reihemittelhäuser, für Reihenendhäuser und für Doppelhaushälften durchschnittlich auf gleichem Niveau. Die weit überwiegende Anzahl der Veräußerungen im Heidekreis sind Doppelhaushälften.

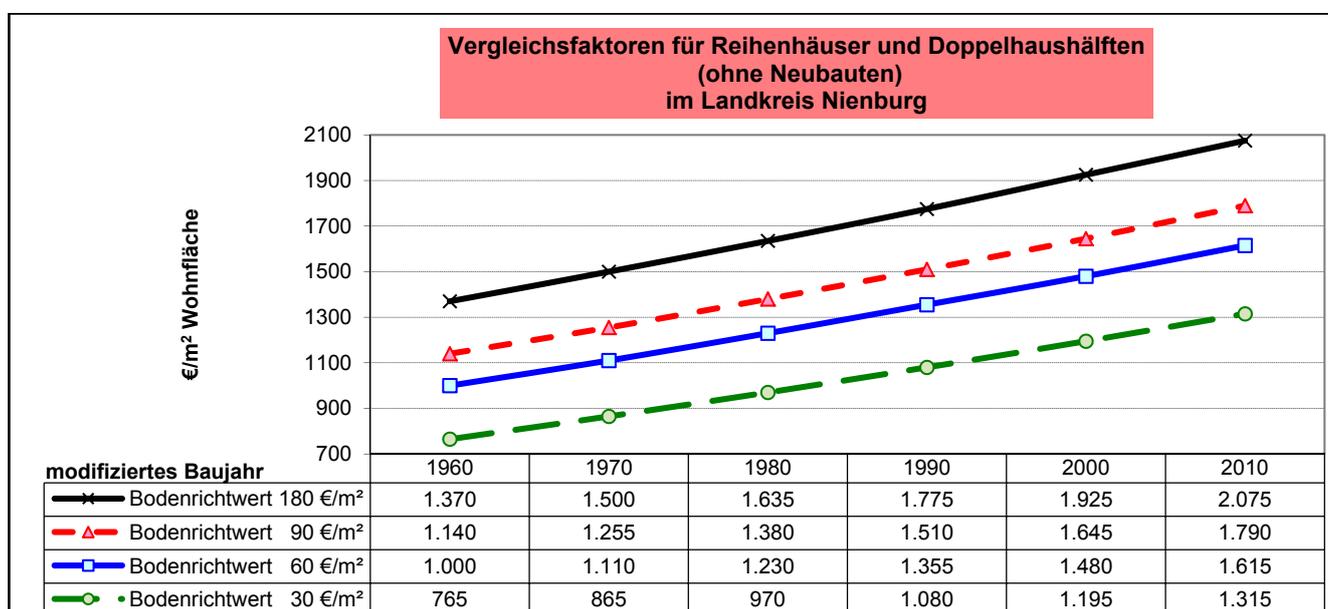
Es besteht auf diesem regionalen Teilmarkt ferner keine rechnerische Abhängigkeit der Vergleichspreise von der Baujahrsepoche (Vorkriegsbaujahr, bzw. Nachkriegsbaujahr). Wichtiger bei der Kaufpreisfindung ist auf diesem regionalen Teilmarkt das modifizierte (wertrelevante Baujahr), da auch Objekte mit Baujahren vor 1945 nach durchgeführten Sanierungen auf diesem Teilmarkt überwiegend den Standard der Nachkriegsbaujahre aufweisen. Die weit überwiegende Anzahl der Kauffälle bezieht sich auf Objekte, die nach 1945 gebaut wurden.

Landkreis Nienburg

Die Stichprobe umfasst 184 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

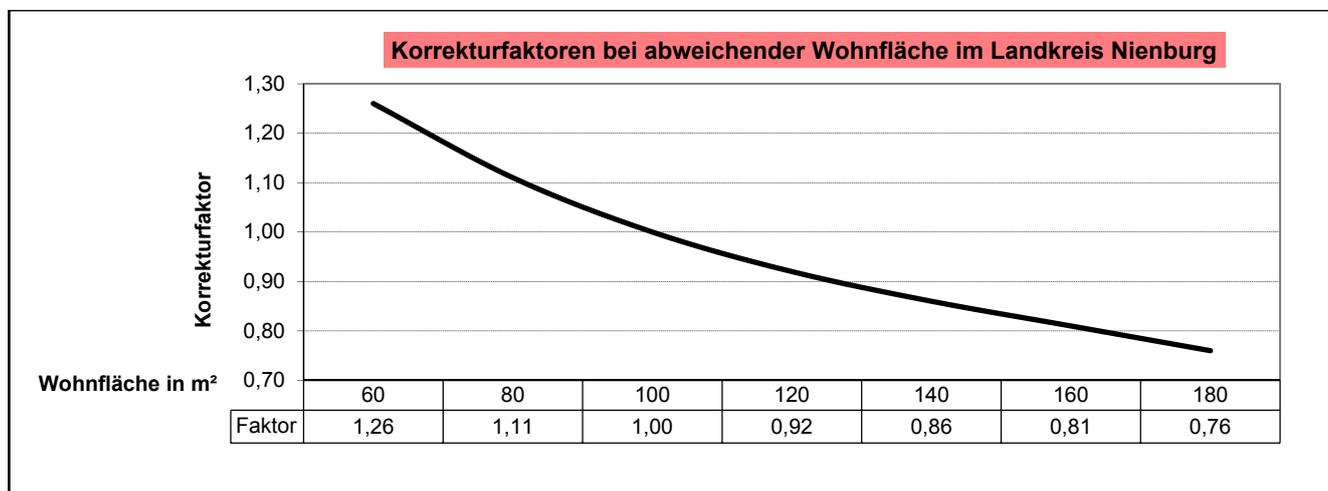
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2018	Jun. 2016
Lagewert (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 190 €/m ²	60 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1956 – 2015 (keine Neubauten)	1975
Wohnfläche	65 m ² – 190 m ²	108 m ²
Keller	0 % – 100 %	Vollkeller, 100 %
Standardstufe	1,4 – 3,8	2,3
rentierliche Grundstücksgröße	150 m ² – 1050 m ²	390 m ²

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



Für Abweichungen in den weiteren Einflussmerkmalen sind die folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

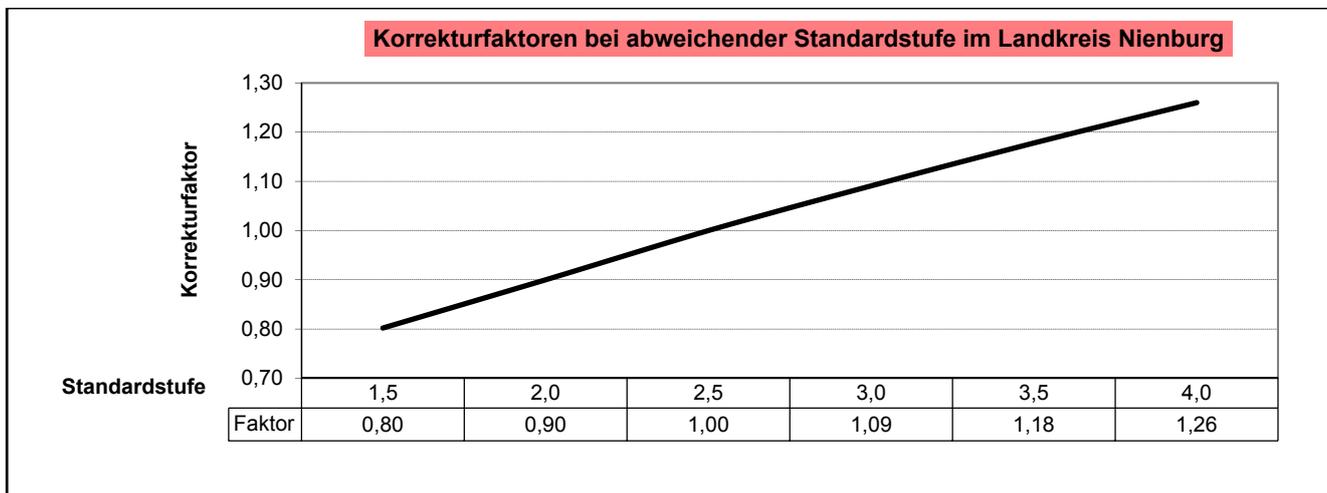
Abhängigkeit von der Wohnfläche



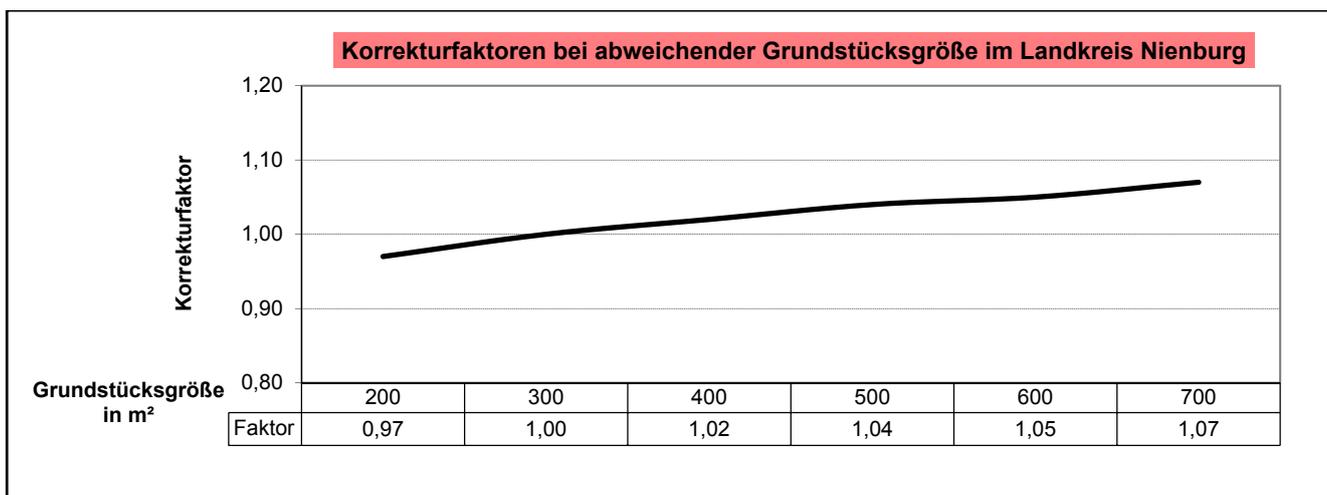
Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad

Es besteht auf diesem regionalen Teilmarkt keine statistische Signifikanz der Abhängigkeit der Vergleichspreise vom Grad der Unterkellerung. Der Grad der Unterkellerung wird bei der Kaufentscheidung immer unwichtiger, 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 und von der räumlichen Lage im Landkreis

Es besteht auf diesem regionalen Teilmarkt weder eine rechnerische Abhängigkeit der Vergleichspreise vom Haustyp, noch von der Lage im Landkreis. Die überwiegende Anzahl der Veräußerungen im Landkreis Nienburg sind Reihenhäuser im Stadtgebiet von Nienburg.

Abhängigkeit von der Baujahrsepoche

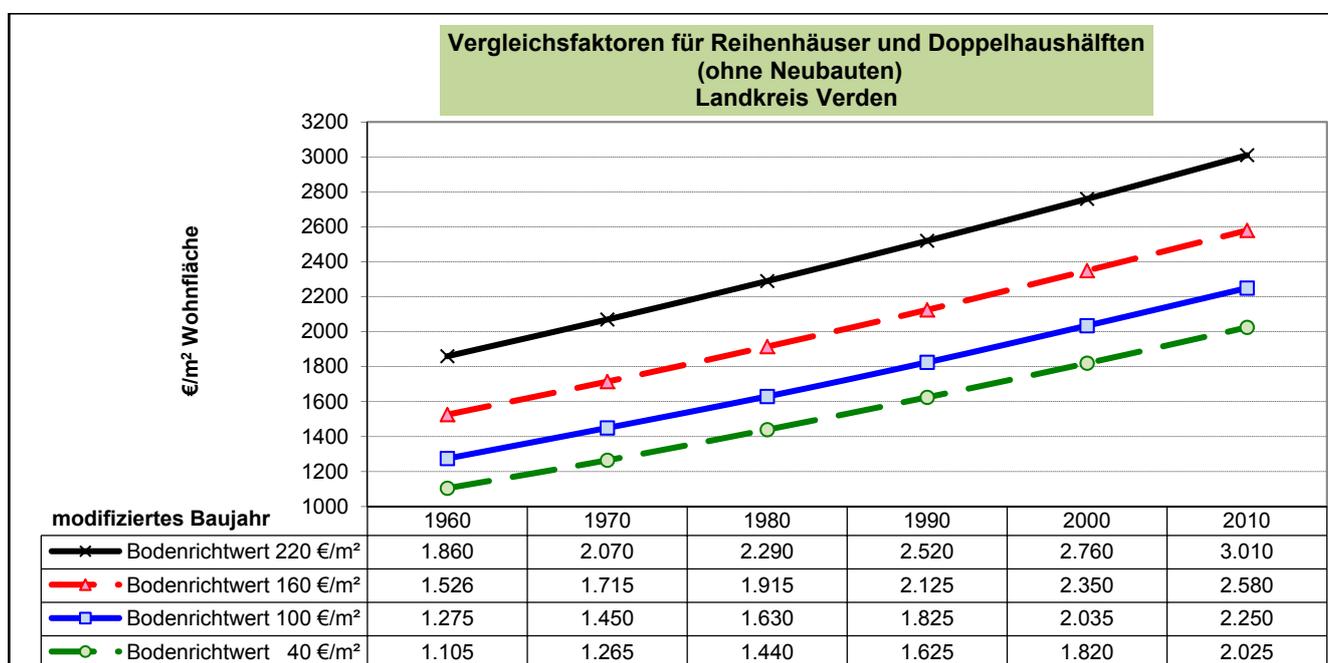
Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale im Landkreis Nienburg	
Nachkriegsbaujahre (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbaujahre (Baujahre vor 1945)	0,91

Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 362 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

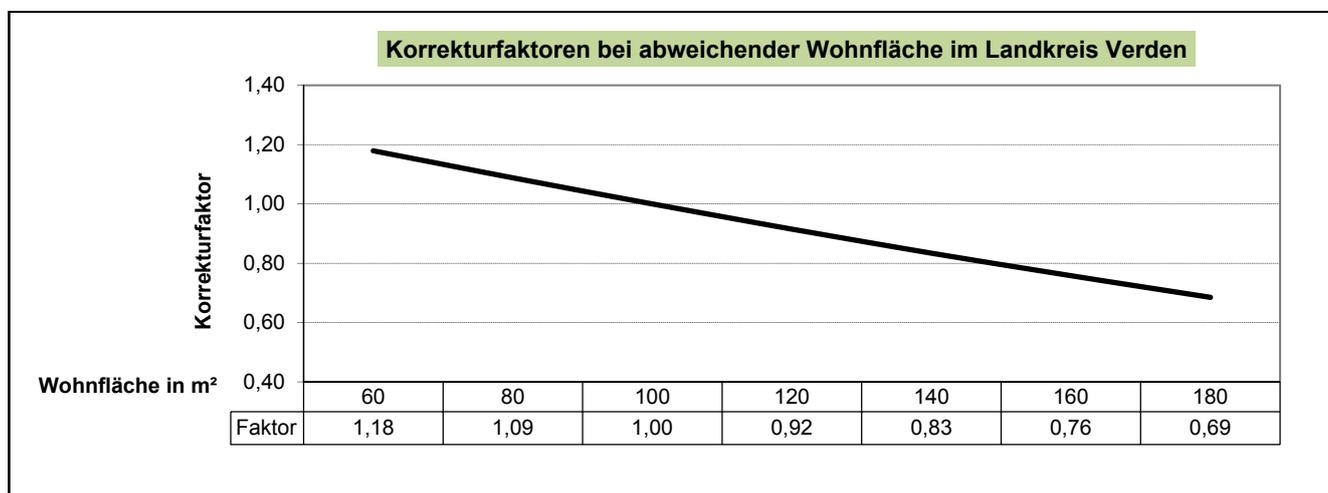
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2018	Dez. 2016
Lagewert (Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 230 €/m ²	150 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1960 – 2015 (keine Neubauten)	1985
Wohnfläche	55 m ² – 175 m ²	117 m ²
Keller	0 % – 100 %	ohne; 0 %
Standardstufe	1,4 – 4,0	2,7
Grundstücksgröße	130 m ² – 900 m ²	330 m ²

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



Bei Abweichungen in den weiteren Einflussmerkmalen sind die folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

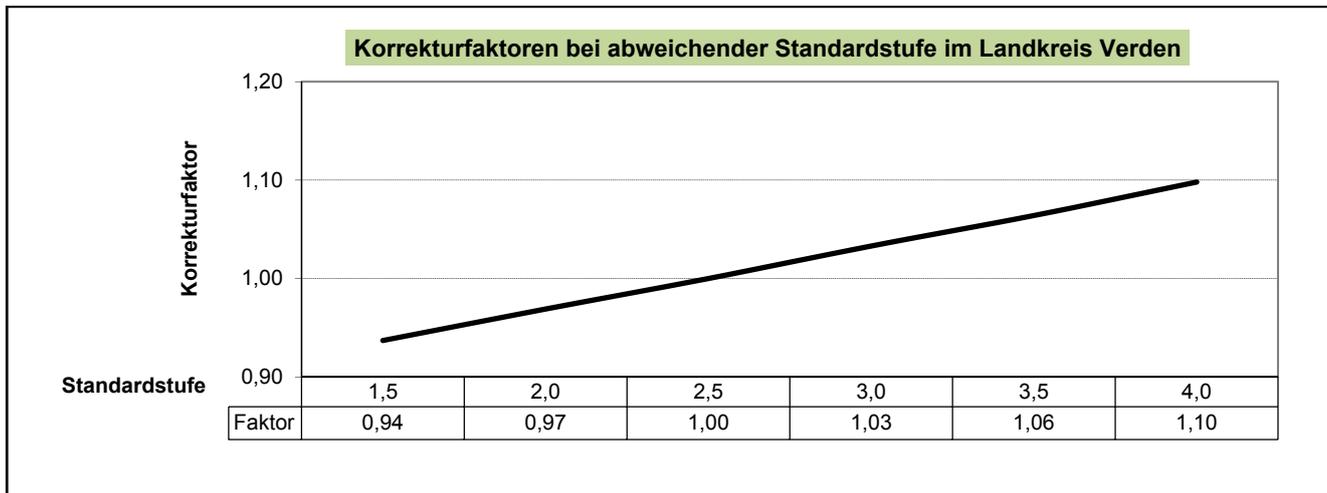
Abhängigkeit von der Wohnfläche



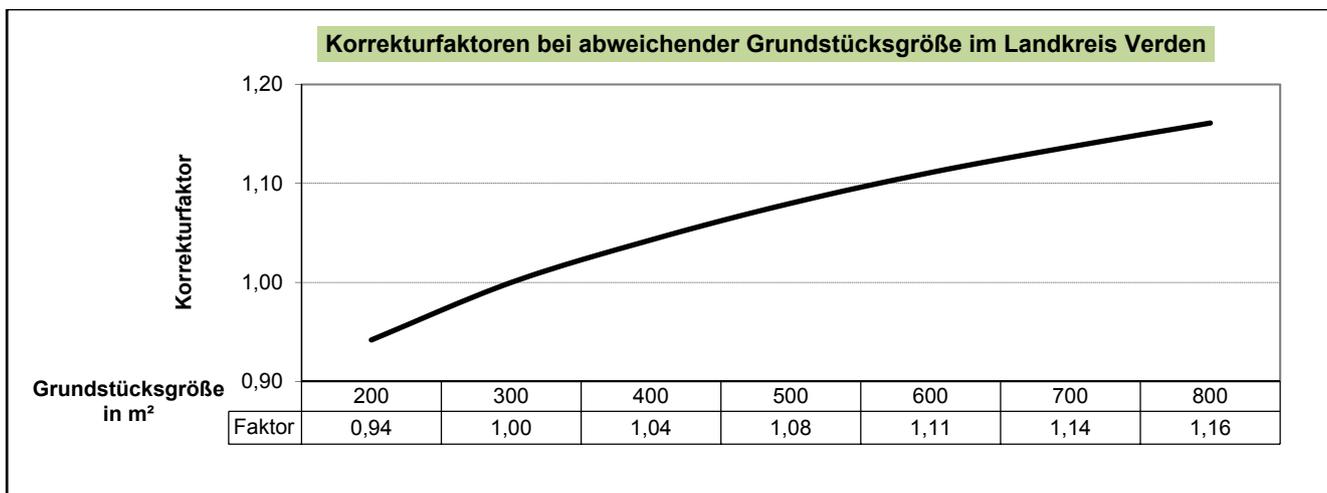
Abhängigkeit vom Haustyp und vom Unterkellerungsgrad

Es besteht auf diesem regionalen Teilmarkt **weder eine gesicherte statistische Abhängigkeit** der Vergleichspreise **vom Haustyp noch vom Grad der Unterkellerung**. Der jeweilige Unterschied ist aktuell jeweils kleiner als 3%. Im Allgemeinen werden für Reihenendhäuser leicht höhere Preise als für Reihenmittelhäuser und für Doppelhaushälften leicht höhere Preise als für Reihenendhäuser gezahlt. Für Objekte, die vollunterkellert sind, werden im Vergleich zu Objekten die nicht unterkellert sind, rund 3 % höhere Preise gezahlt.

Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der räumlichen Lage im Landkreis, vom Haustyp und von der Baujahrsepoche

Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale Landkreis Verden	
Lage im übrigen Landkreis Verden	0,96
Lage im Stadtgebiet Verden mit Randlagen* sowie im Bremer Umland**	1,00
Nachkriegsbaujahre (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbaujahre (Baujahre vor 1945)	0,92

*) Gemarkungen Verden, Dauelsen, Eitze, Borstel und Hönisch

**) Stadt Achim, Flecken Ottersberg und Langwedel sowie Gemeinden Oyten und Riede zur räumlichen Lage siehe auch Karte auf S. 14 in Kap. 3.1

Anwendungsbeispiel:

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

Einflussfaktoren:

Lage:	Diepholz	Modifiziertes (wertrelevantes) Baujahr*:	1980
Bodenrichtwert:	60 €/m ²	Grundstücksgröße:	350 m ²
Wohnfläche:	120 m ²	Standardstufe*:	2,2
Baujahr:	1965	Unterkellerung:	Vollkeller

*Hinweis: ermittelt gemäß SW-RL

Berechnung Vergleichswert:

Vergleichsfaktor (Tabelle)	1.235 €/m ² aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,92 aus Diagramm abgegriffen
Korrekturfaktor für Standardstufe	0,96 aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor Grundstücksgröße	1,02 aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für Haustyp/Keller	1,00 aktuell ohne Einfluss
Vergleichsfaktor =	
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor:	1.235 €/m ² x 0,92 x 0,96 x 1,02 x 1,00 = rund 1.115 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor:	120 m ² x 1.115 €/m ² = rund 134.000 €

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

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 84 Kauffälle für vermietete Reihenhäuser und Doppelhaushälften seit 2014.

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, die 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
- 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 bei dem sonstige Bodenwerte abgetrennt wurden

Auswertung der Jahre 2014-2018	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	84	
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² – 260 €/m ²	93 €/m ²
Grundstücksfläche	145 m ² - 1.020 m ²	390 m ²
Wohnfläche	71 – 166 m ²	106 m ²
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre – 69 Jahre	41 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,05 €/m ² – 9,70 €/m ²	5,75 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	15 bis 40 % des Jahresrohertrages	24 %

Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

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

Andere Einflüsse sind nicht nachweisbar.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden im Jahr 2018 (Stichtag 31.12.2018) bezieht sich auf ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

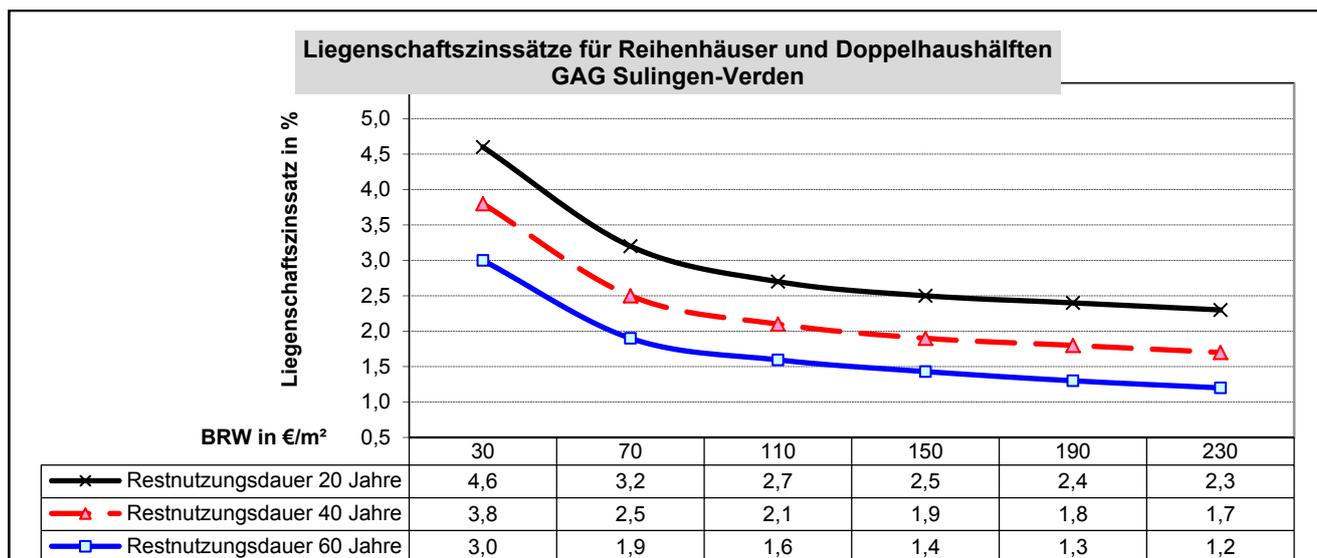
- Lage (Bodenrichtwert) 100 €/m²
- modifizierte Restnutzungsdauer 40 Jahre
- Monatliche Nettokaltmiete 5,50 €/m²

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

2,2 %

Zum Stichtag 31.12.2017 betrug der Liegenschaftssatz für dieses Normobjekt 2,5 %.

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	4,00 €/m ²	0,69
	5,00 €/m ²	0,90
	6,00 €/m ²	1,09
	7,00 €/m ²	1,26
	8,00 €/m ²	1,41
	9,00 €/m ²	1,55

Räumliche Unterschiede sind statistisch nicht sicher nachzuweisen.

Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Liegenschaftszinssatz für ein Reihenhaus mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:	
Lage (Bodenrichtwert):	110 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer:	60 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete:	6 €/m ²
Liegenschaftszinssatz lt. Graphik	1,6 %
Korrekturfaktor für monatliche Nettokaltmiete	1,09
Objektbezogener Liegenschaftszinssatz =	1,6 % x 1,09 = 1,7 %

9.3.6 Rohertragsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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 99 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2018 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	24 €/m ² – 260 €/m ²	90 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	16 Jahre – 69 Jahre	39 Jahre
Wohnfläche	50 m ² – 166 m ²	106 m ²
monatliche Nettokaltmiete	3,05 €/m ² - 9,70 €/m ²	5,70 €/m ²
Grundstücksfläche	144 m ² - 1.020 m ²	390 m ²
Bewirtschaftungskosten	15 % - 40 %	24 %

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

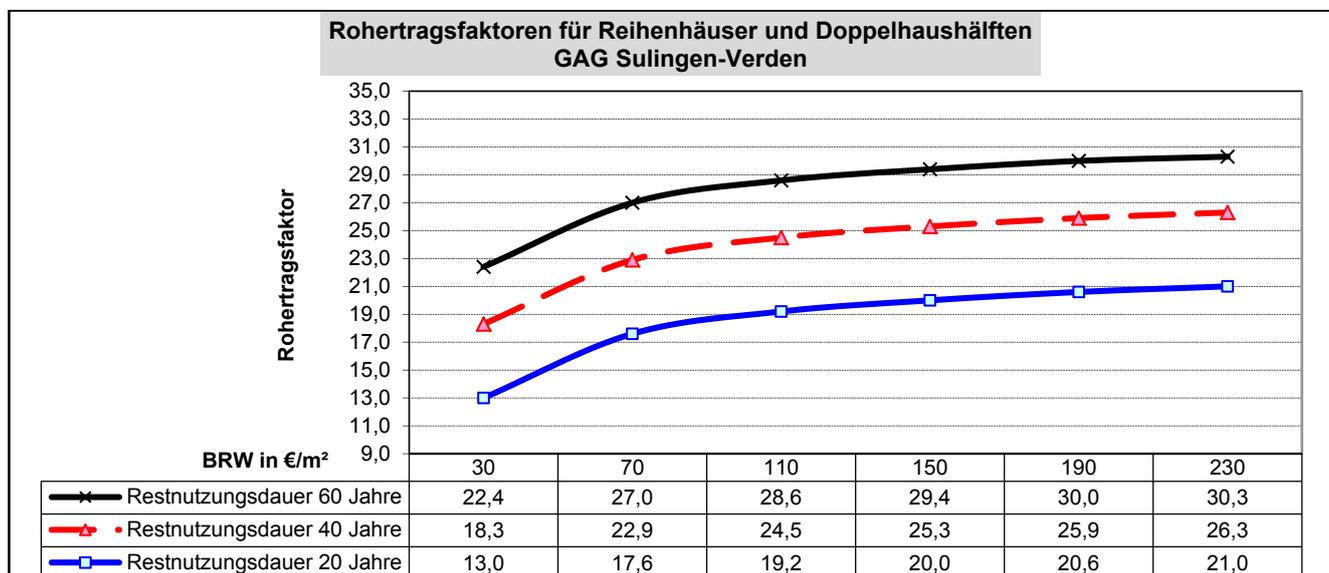
modifizierte Restnutzungsdauer	40 Jahre
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Wohnfläche	100 m ²
Bewertungszeitpunkt	31.12.2018
monatliche Nettokaltmiete	5,50 €/m ²

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

24,2

Zum Stichtag 31.12.2017 betrug der Rothertragsfaktor für dieses Normobjekt 23,2.

Rothertragsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der modifizierten Restnutzungsdauer



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

	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
monatliche Nettokaltmiete	4,00 €/m²	1,12
	5,00 €/m²	1,03
	6,00 €/m²	0,97
	7,00 €/m²	0,92
	8,00 €/m²	0,87
	9,00 €/m²	0,83
Wohnfläche	70 m²	1,07
	90 m²	1,02
	110 m²	0,98
	130 m²	0,94
	150 m²	0,91

9.3.7 Erbbaurechte

Umsatzentwicklung

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

Anzahl	2014	2015	2016	2017	2018
Landkreis Diepholz	0	2	0	3	4
Landkreis Heidekreis	0	0	1	0	0
Landkreis Nienburg	1	1	3	2	0
Landkreis Verden	3	12	12	9	5

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 2014 bis 2018 wurde ein mittlerer Vergleichsfaktor (Verhältniszahl des erzielten Kaufpreises für das Erbbaurecht zum Vergleichswert des bebauten Grundstücks im Normaleigentum, gemäß Abschnitt 9.3.4) ermittelt. Abhängigkeiten der Kaufpreise und des Vergleichsfaktors von den einzelnen Vertragsbedingungen oder von Grundstücks- und Gebäudemerkmalen können aus der hierfür zu kleinen Stichprobe nicht abgeleitet werden.

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte an mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken aus Kaufpreisen der Jahre 2014 - 2018 GAG Sulingen-Verden (37 Fälle)			
	Minimum	Maximum	mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2014	2018	2016
Wohnfläche	58 m ²	133 m ²	90 m²
Wohnflächenpreis	519 €/m ²	1.330 €/m ²	909 €/m²
Baujahr	1926	2005	1961
Restlaufzeit des Erbbaurechts	10 Jahre	55 Jahre	41 Jahre
Bodenrichtwert	27 €/m ²	163 €/m ²	120 €/m²
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert)	0,1 %	5,0 %	0,7 %
Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum	0,50	0,99	0,80

Anwendungsbeispiel:

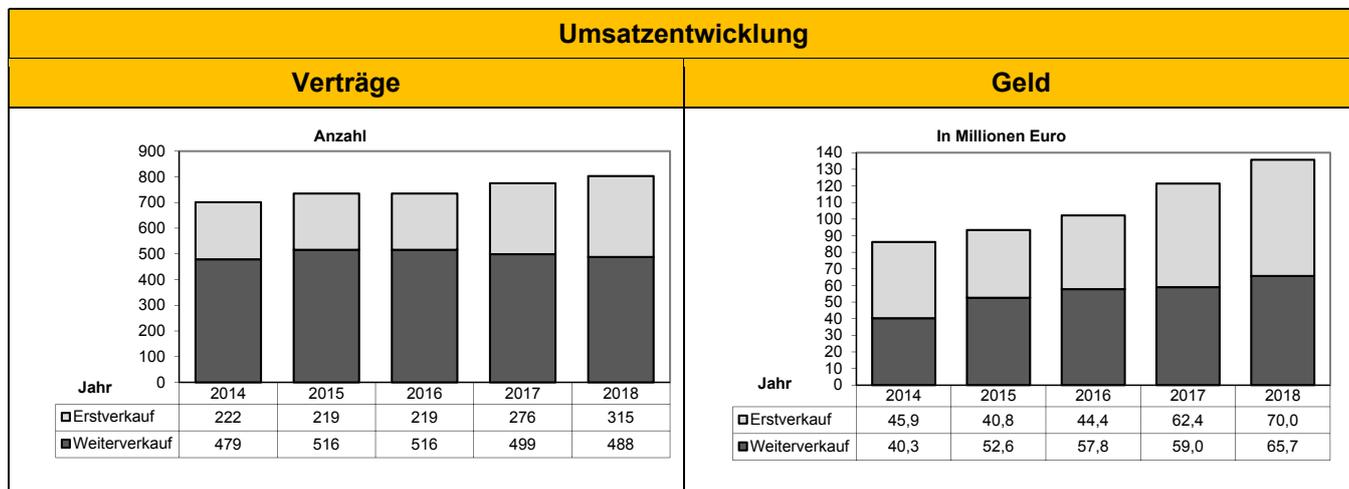
Wie groß ist der Verkehrswert für ein Erbbaurecht an einem mit einem Reihnhaus bebauten Grundstück im Landkreis Verden, das als unbelastetes, bebautes Grundstück im Normaleigentum einen Wert von 80.000 € hat?

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

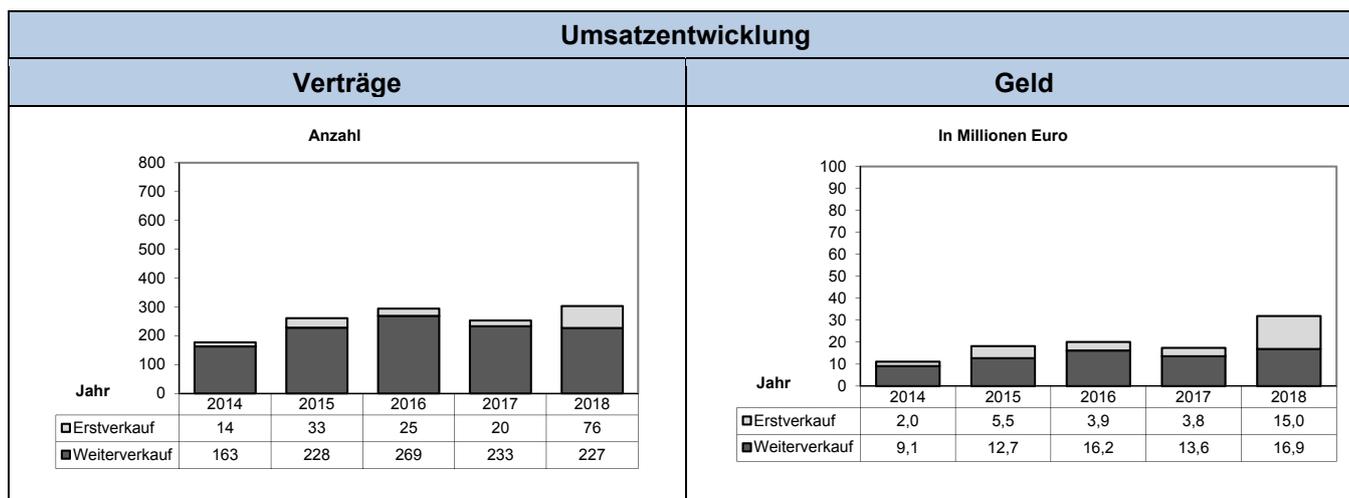
9.4 Wohnungseigentum

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 am Grundstück.

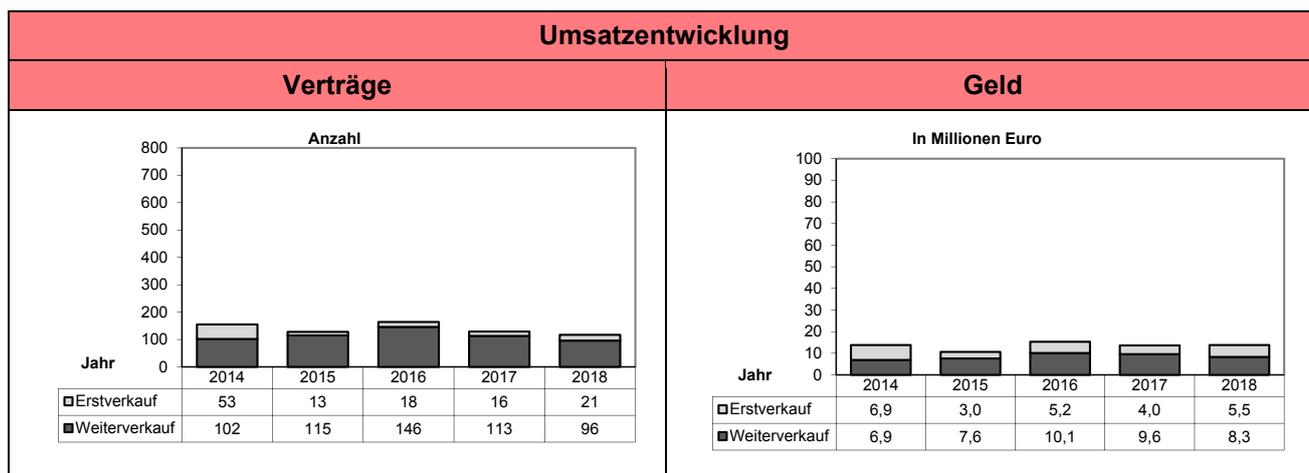
Landkreis Diepholz



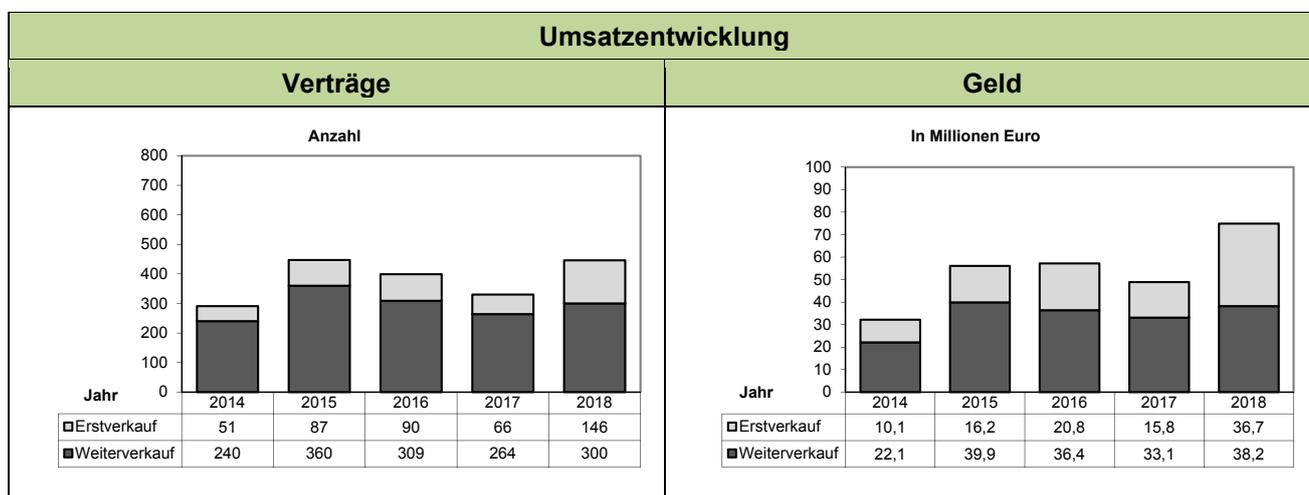
Landkreis Heidekreis



Landkreis Nienburg



Landkreis Verden



9.4.1 Preisniveau

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2018 registrierten Kauffällen ermittelten mittleren Kaufpreise und Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Wohnungseigentum in den Landkreisen jeweils in einer Untergliederung nach dem Gebäudealter. Die Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Dies gilt insbesondere für den angegebenen mittleren Wert für ältere, qualitativ sehr unterschiedliche Objekte (Baujahr bis 1949).

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)**

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Diepholz 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	8 (10)	1903 (1906)	104 (114)	1.095 (834)	94.000 (98.000)
Baujahr 1950 bis 1977	59 (48)	1970 (1970)	69 (74)	1.200 (901)	95.000 (65.000)
Baujahr 1978 bis 1990	68 (47)	1983 (1984)	67 (67)	1.516 (1.260)	105.000 (94.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	176 (166)	1995 (1995)	70 (73)	1.931 (1.743)	120.000 (115.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	258 (178)	2018 (2017)	84 (83)	2.585 (2.523)	203.000 (216.000)
in den Gemeinden Stuhr/Syke/Weyhe 2018					
Baujahr bis 1949	5 (6)	1906 (1920)	112 (105)	1.111 (1.343)	130.000 (114.000)
Baujahr 1950 bis 1977	39 (21)	1972 (1971)	73 (75)	1.408 (1.384)	120.000 (95.000)
Baujahr 1978 bis 1990	41 (26)	1983 (1984)	67 (73)	1.842 (1.727)	128.000 (122.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	123 (116)	1995 (1994)	69 (72)	2.111 (1.911)	135.000 (128.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	158 (139)	2018 (2017)	83 (83)	2.723 (2.581)	236.000 (231.000)
im übrigen Landkreis Diepholz 2018					
Baujahr bis 1949	3 (4)	1900 (1884)	100 (136)	500 (450)	50.000 (60.000)
Baujahr 1950 bis 1977	20 (27)	1960 (1961)	68 (72)	879 (682)	61.000 (47.000)
Baujahr 1978 bis 1990	27 (21)	1983 (1984)	67 (63)	1.197 (1.052)	75.000 (70.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	53 (50)	1996 (1995)	71 (76)	1.366 (1.324)	97.000 (96.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	100 (39)	2018 (2017)	86 (80)	2.162 (2.209)	170.000 (192.000)

Wohnhäuser (in der Regel Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnhäusern als Wohnungseigentum im Landkreis Diepholz 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1950 bis 1977	1 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (5)	1981 (1981)	102 (97)	1.650 (1.598)	175.000 (155.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	20 (26)	2001 (1998)	106 (107)	2.209 (1.948)	242.000 (210.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	29 (50)	2018 (2017)	120 (112)	2.332 (2.070)	279.000 (230.000)

**) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht*

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

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Heidekreis 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	5 (2)	1935 (*)	65 (*)	538 (*)	35.000 (*)
Baujahr 1950 bis 1977	86 (129)	1965 (1965)	72 (74)	593 (241)	39.000 (20.000)
Baujahr 1978 bis 1990	8 (17)	1981 (1981)	58 (76)	1.047 (947)	51.000 (62.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	62 (15)	1996 (1993)	66 (78)	1.107 (1.024)	75.000 (84.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	18 (9)	2018 (2016)	81 (78)	2.607 (2.123)	211.000 (169.000)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Wohnhäuser (in der Regel Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnhäusern als Wohnungseigentum im Landkreis Heidekreis 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohn- fläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	1 (0)	* (-)	* (-)	* (-)	* (-)
Baujahr 1950 bis 1977	0 (2)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1978 bis 1990	2 (3)	* (1985)	* (96)	* (1.240)	* (119.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	7 (14)	1998 (1999)	127 (105)	1.457 (1.492)	185.000 (157.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	5 (6)	2017 (2017)	100 (100)	2.590 (2.528)	259.000 (253.000)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

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

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Nienburg 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	8 (3)	1924 (1923)	89 (81)	591 (628)	48.000 (60.000)
Baujahr 1950 bis 1977	35 (35)	1968 (1968)	84 (78)	677 (679)	55.000 (61.000)
Baujahr 1978 bis 1990	8 (11)	1988 (1986)	77 (85)	1.492 (1.273)	112.000 (105.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	22 (29)	1995 (1995)	72 (68)	1.688 (1.526)	125.000 (100.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	21 (16)	2018 (2017)	75 (84)	3.043 (3.237)	244.000 (234.000)
in der Stadt Nienburg 2018					
Baujahr bis 1949	4 (2)	1906 (*)	89 (*)	591 (*)	50.000 (*)
Baujahr 1950 bis 1977	23 (26)	1971 (1970)	83 (74)	813 (856)	59.000 (62.000)
Baujahr 1978 bis 1990	8 (9)	1988 (1989)	77 (84)	1.492 (1.273)	112.000 (105.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	17 (23)	1994 (1994)	74 (76)	1.785 (1.526)	128.000 (100.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	21 (16)	2018 (2017)	75 (84)	3.043 (3.237)	244.000 (234.000)
im übrigen Landkreis Nienburg 2018					
Baujahr bis 1949	4 (1)	1925 (*)	86 (*)	387 (*)	30.000 (*)
Baujahr 1950 bis 1977	12 (9)	1966 (1962)	88 (89)	601 (494)	50.000 (32.000)
Baujahr 1978 bis 1990	0 (2)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	5 (6)	1996 (1998)	66 (60)	1.348 (1.456)	89.000 (104.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Wohnhäuser (in der Regel Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum

Lediglich 7 Kauffälle von Wohnungseigentum an Wohnhäusern sind im Berichtsjahr (Vorjahr 10 Kauffälle) registriert worden. Nähere Untersuchungen sind hier nicht möglich.

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

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Verden 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	7 (9)	1900 (1920)	110 (90)	1.073 (1.146)	118.000 (90.000)
Baujahr 1950 bis 1977	38 (60)	1972 (1972)	70 (74)	1.095 (1.110)	70.000 (80.000)
Baujahr 1978 bis 1990	36 (17)	1984 (1984)	68 (71)	1.574 (1.465)	106.000 (90.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	80 (83)	1994 (1995)	72 (78)	1.867 (1.811)	132.000 (134.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	132 (43)	2018 (2017)	83 (94)	3.132 (2.704)	248.000 (238.000)

Wohnhäuser (in der Regel Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnhäusern als Wohnungseigentum im Landkreis Verden 2018					
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1950 bis 1977	5 (2)	1962 (*)	110 (*)	1.468 (*)	182.000 (*)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (0)	1985 (-)	115 (-)	2.043 (-)	235.000 (-)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	25 (17)	1997 (1996)	120 (116)	1.727 (1.917)	220.000 (230.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	10 (12)	2017 (2017)	128 (120)	1.628 (1.996)	213.000 (252.000)

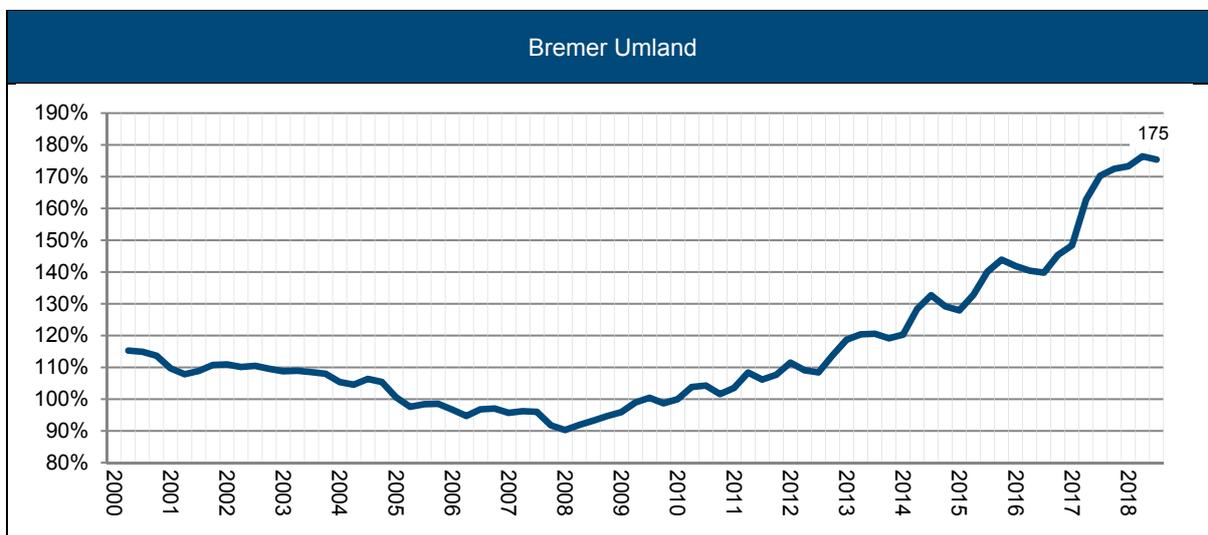
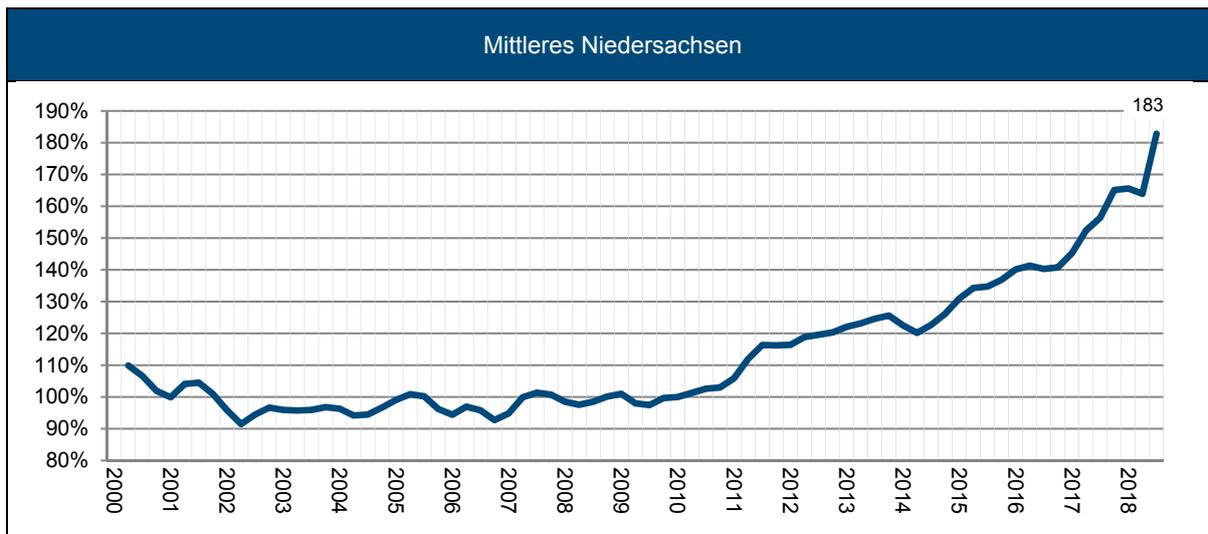
*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

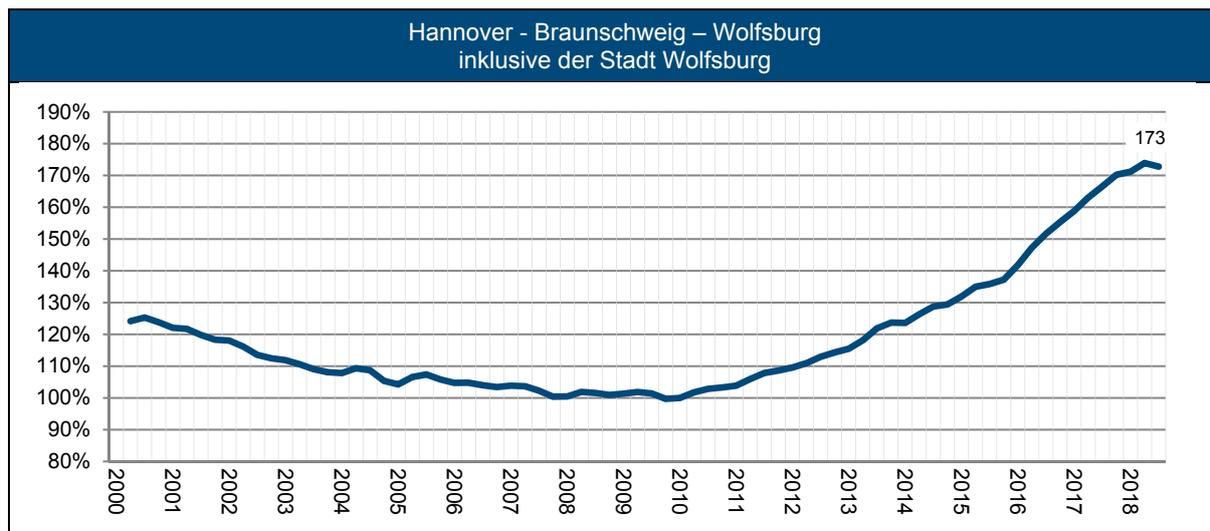
9.4.2 Preisentwicklung

Weiterkäufe von Eigentumswohnungen

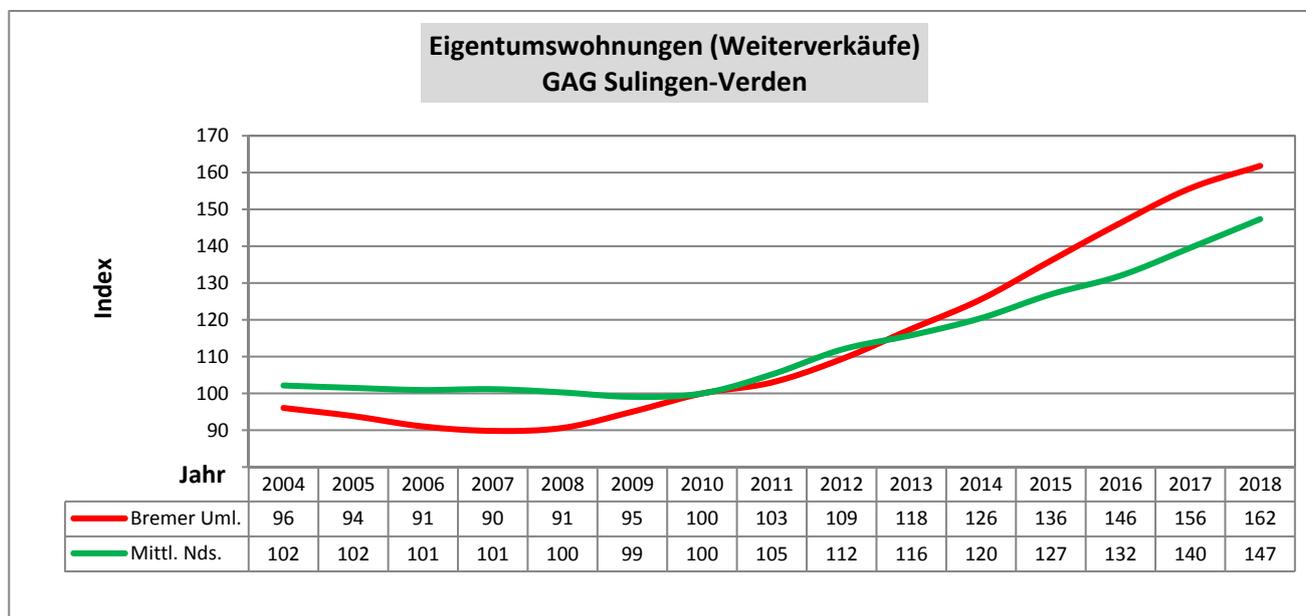
Zur Darstellung der Preisentwicklung von Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) hat der Obere Gutachterausschuss einen „Niedersächsischen Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen (NIPIX)“ abgeleitet. Bezüglich der Beschreibung der Methode und der Zuordnung zu Wohnungsmarktregionen in Niedersachsen, vergleiche Kapitel 9.2.2.

In den folgenden Grafiken werden die Preisentwicklungen der den GAG Sulingen-Verden betreffenden Wohnungsmarktregionen abgebildet. Die Indexreihen für die übrigen Wohnungsmarktregionen sind dem Landesgrundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses zu entnehmen.





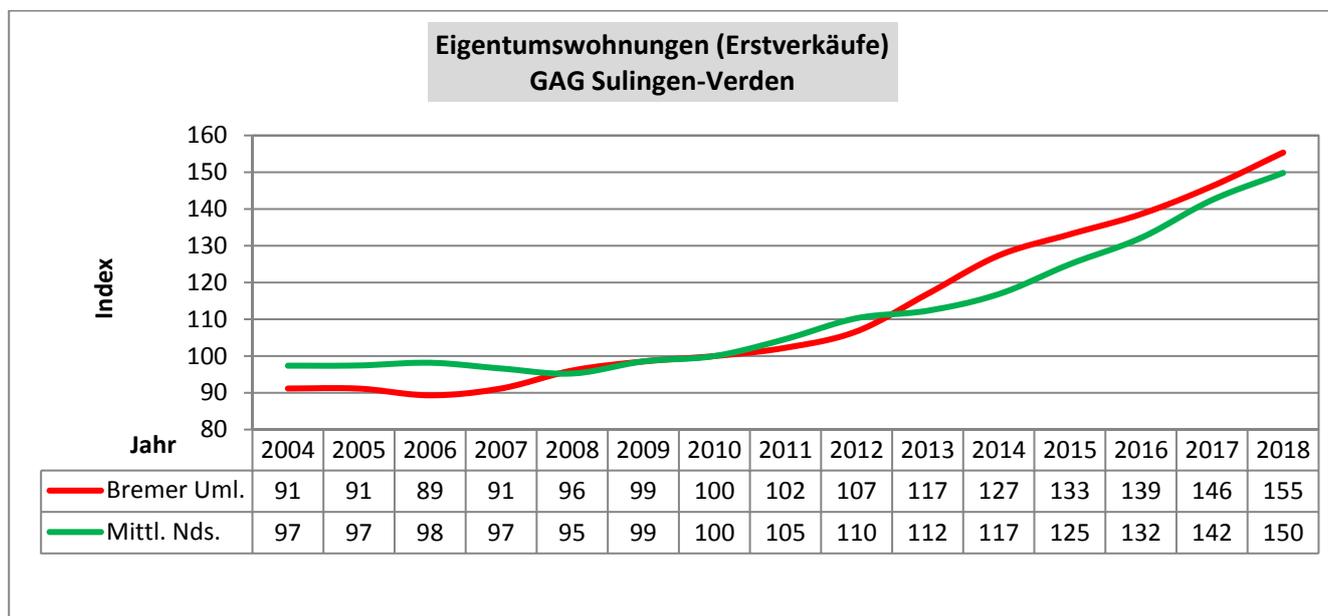
Zusätzlich zu diesen auf landesweiten Kauffällen basierenden Indexreihen hat der Gutachterausschuss Sulingen-Verden für sein Berichtsgebiet nach der gleichen Methode Indexreihen ermittelt, um ggf. vorliegende regionale Besonderheiten besser abzubilden. Es wurde je eine Indexreihe für das „Bremer Umland“ sowie für die Region „Mittleres Niedersachsen“ innerhalb des Berichtsgebietes des Gutachterausschusses Sulingen-Verden ermittelt. Die Samtgemeinde Schwarmstedt wurde hier der Region „Mittleres Niedersachsen“ zugeschlagen, da die Kauffallzahlen für eine gesonderte Auswertung zu gering sind. Die Indexwerte wurden für ganze Jahre ermittelt und unterliegen einer Glättung, wobei die Gewichtung nach Anzahl der Kauffälle vorgenommen wurde. Das jeweils aktuelle Jahr geht mit doppeltem Gewicht ein. Die Indexwerte sind bezogen auf das **Basisjahr 2010** (Index = 100). Die Daten der letzten beiden Jahre sind als vorläufig anzusehen.



- zum Bereich **Bremer Umland** (Bremer Uml.) gehören die Gemeinden Achim, Oyten, Ottersberg, Langwedel, Riede, Weyhe und Stuhr
- zum Bereich **Mittleres Niedersachsen** (Mittl. Nds.) gehören alle anderen Gemeinden im Geschäftsbereich des GAG Sulingen-Verden

Erstverkäufe von Eigentumswohnungen

Darüber hinaus hat der Gutachterausschuss Sulingen-Verden auch Erstverkäufe nach der gleichen Methode analysiert.



- zum Bereich **Bremer Umland** (Bremer Uml.) gehören die Gemeinden Achim, Oyten, Ottersberg, Langwedel, Riede, Weyhe und Stuhr
- zum Bereich **Mittleres Niedersachsen** (Mittl. Nds.) gehören alle anderen Gemeinden im Geschäftsbereich des GAG Sulingen-Verden

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 und das Gebäudealter.

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

Hinweise zur Anwendung:

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Ende 2018	Miteigentumsanteil am Grundstück	125/1.000 (etwa 8 Wohneinheiten)
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Ausstattung	mittel
modifiziertes Baujahr	siehe Diagramme	Garage oder Nebengebäude	keine
Wohnfläche	75 m ²	Gebäudetyp	Zwei- oder Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Landkreis Diepholz

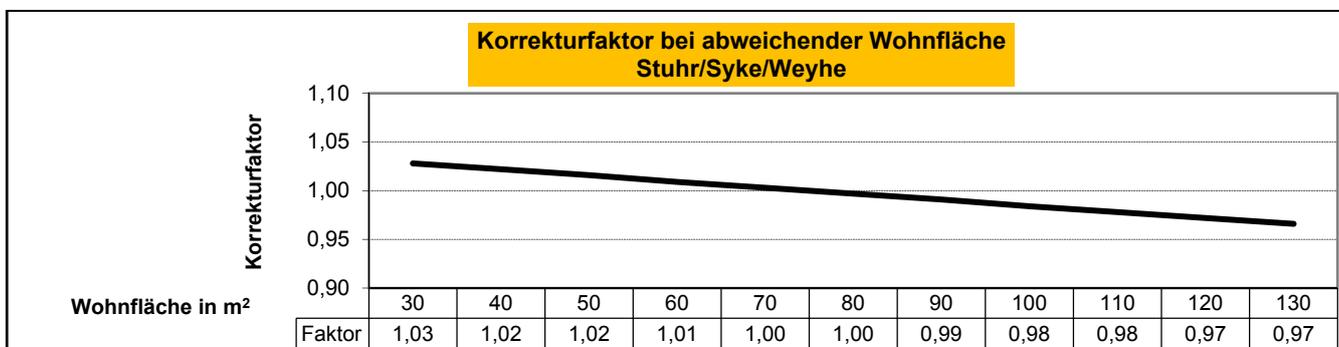
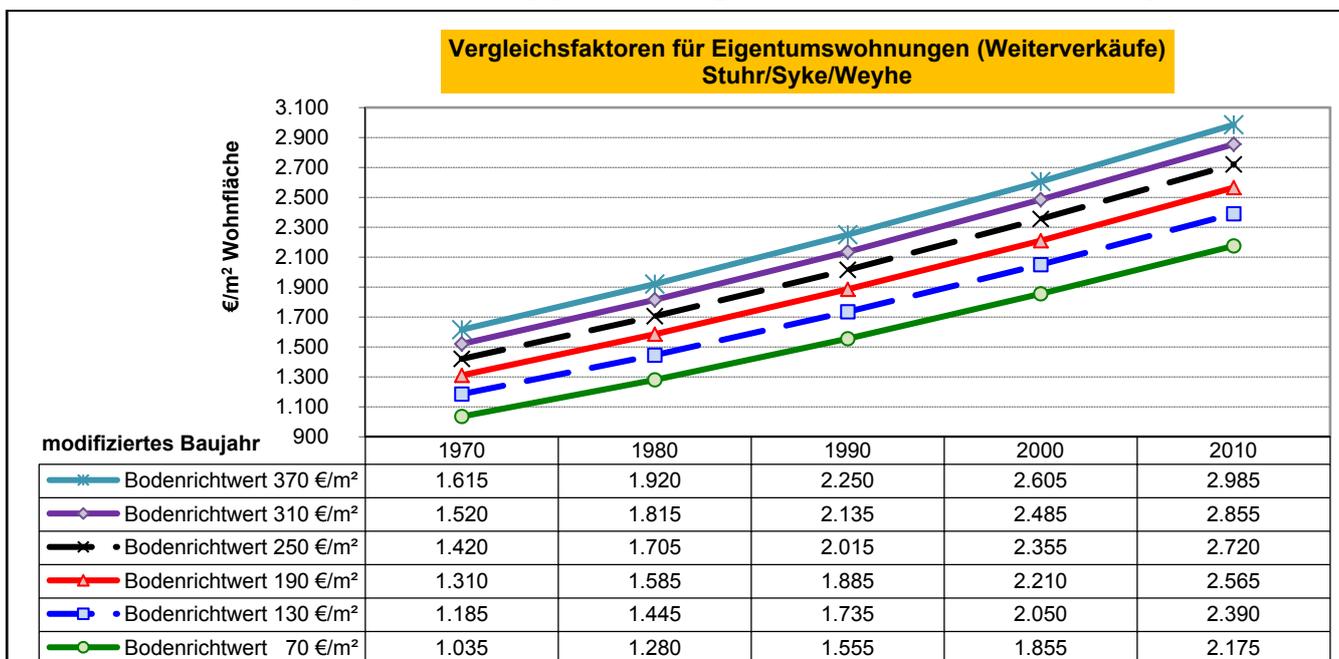
Im Landkreis Diepholz ist bei Weiterverkäufen - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

Stuhr/Syke/Weyhe

Die Stichprobe umfasst 737 geeignete Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2014 – 2018	2016
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 400 €/m ²	210 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1963 – 2016	1991
Wohnfläche	28 m ² – 137 m ²	71 m ²
Miteigentumsanteil	12/1.000 – 575/1.000	131/1.000

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



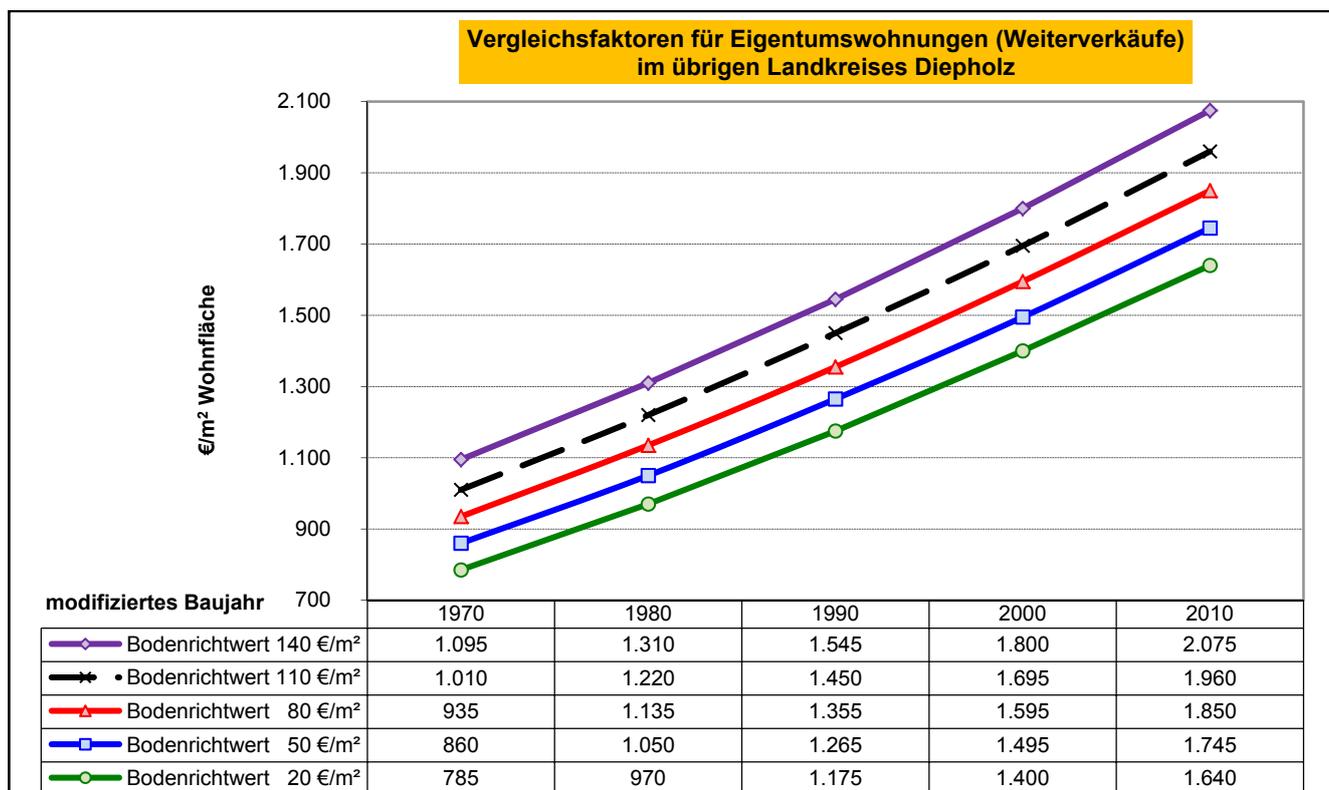
Korrekturfaktoren/Zuschläge für weitere wertbeeinflussende Merkmale Stuhr/Syke/Weyhe	
Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	5.000 €

Übriger Landkreis Diepholz

Die Stichprobe umfasst 396 geeignete Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2014– 2018	2016
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 140 €/m ²	70 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1963 – 2015	1988
Wohnfläche	27 m ² – 152 m ²	71 m ²
Miteigentumsanteil	8/1.000 – 666/1.000	135/1.000

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 €
Lage im Sanierungsgebiet „Willenberg“ in Diepholz	0,92

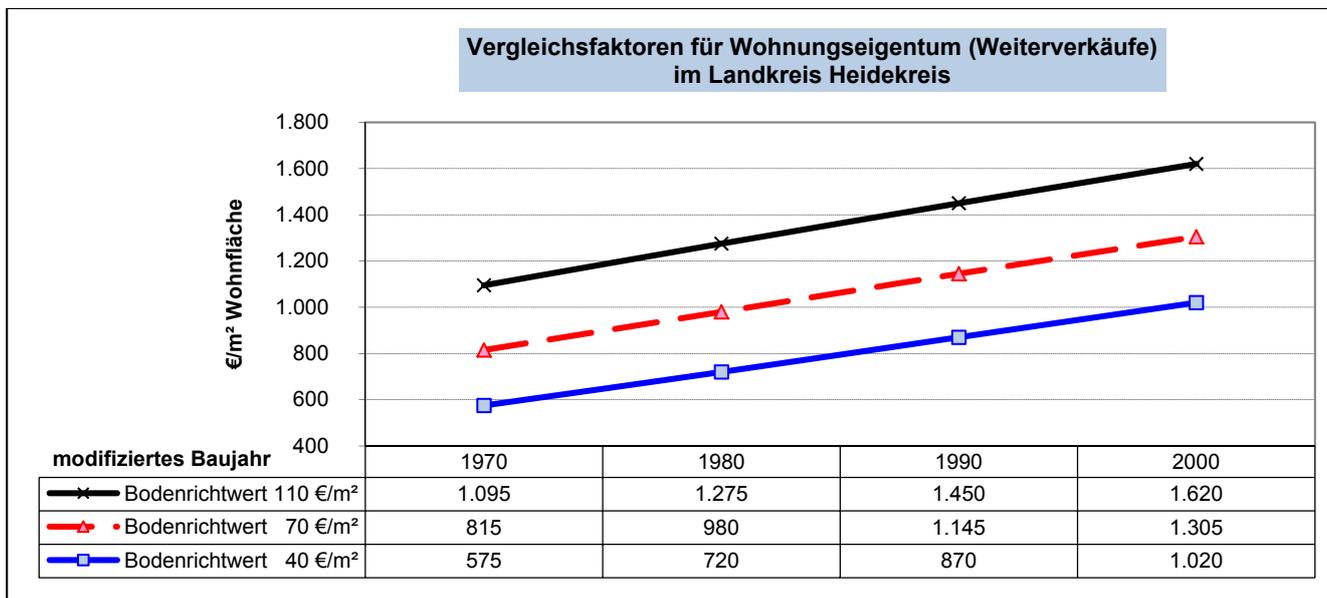
Eine Abhängigkeit der Quadratmeterpreise von der **Wohnfläche** kann aus dieser Stichprobe statistisch nicht nachgewiesen werden.

Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe umfasst rund 397 geeignete Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 135 €/m ²	66 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1967 – 2006	1983
Wohnfläche	23 m ² – 141 m ²	72 m ²
Miteigentumsanteil	11/1.000 – 600/1.000	90/1.000

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



Korrekturfaktoren/Zuschläge für weitere wertbeeinflussende Merkmale im Landkreis Heidekreis	
Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	4.000 €

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

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

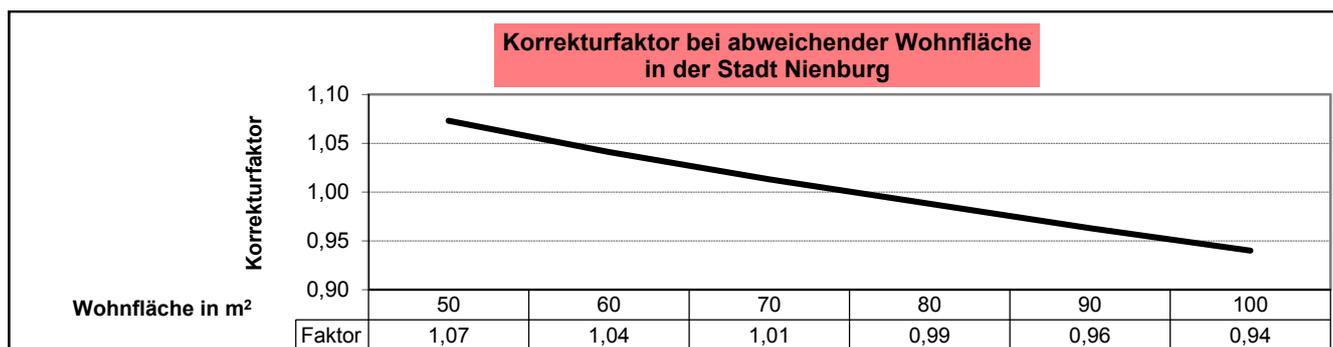
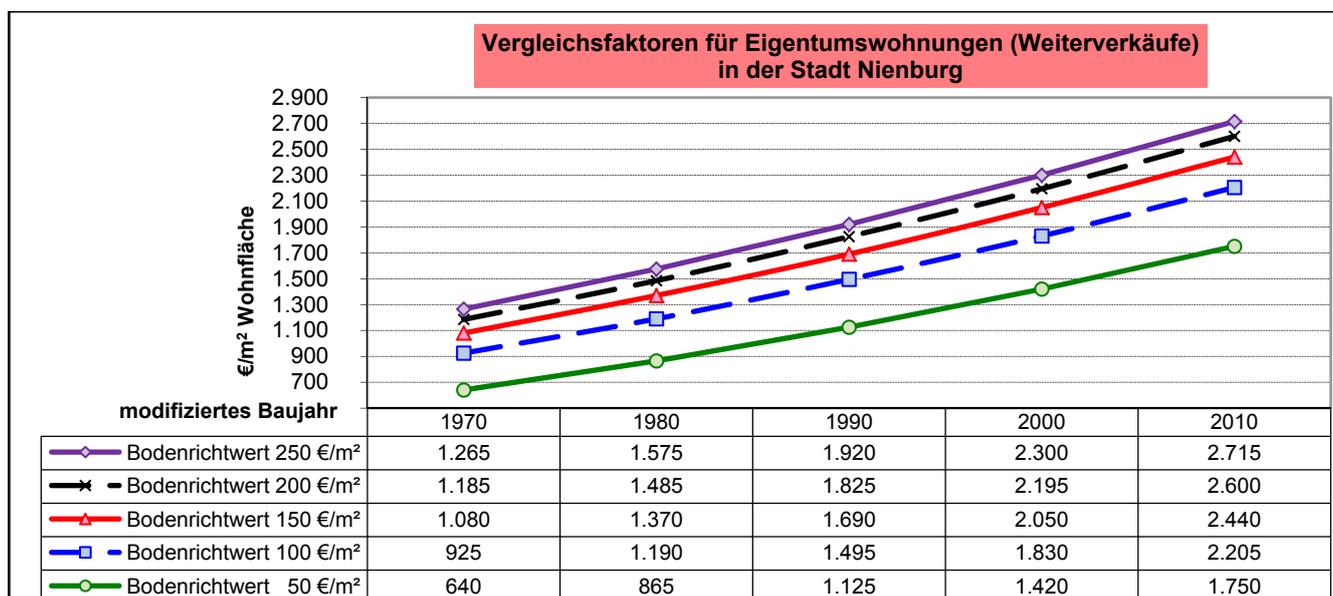
Landkreis Nienburg

Stadt Nienburg

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

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2014 – 2018	2015
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 275 €/m ²	114 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1959 – 2012	1982
Wohnfläche	40 m ² – 130 m ²	75 m ²
Miteigentumsanteil	14/1.000 – 600/1.000	123/1.000

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	6.000 €
--------------------------------	---------

Aus dem Gebiet „Lehmwandlung“ liegen aktuell nicht mehr ausreichend Kauffälle vor, um eine statistisch gesicherte Aussage über das dort abweichende Preisniveau zu machen. Die Vorjahresauswertung hatte für diese Bereiche einen Korrekturfaktor von 0,72 ergeben. Es kann nach Auffassung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden davon ausgegangen werden, dass hier weiterhin Abschläge anzubringen sind. Es ist von einem Korrekturfaktor von ca. 0,75 auszugehen.

Übriger Landkreis Nienburg

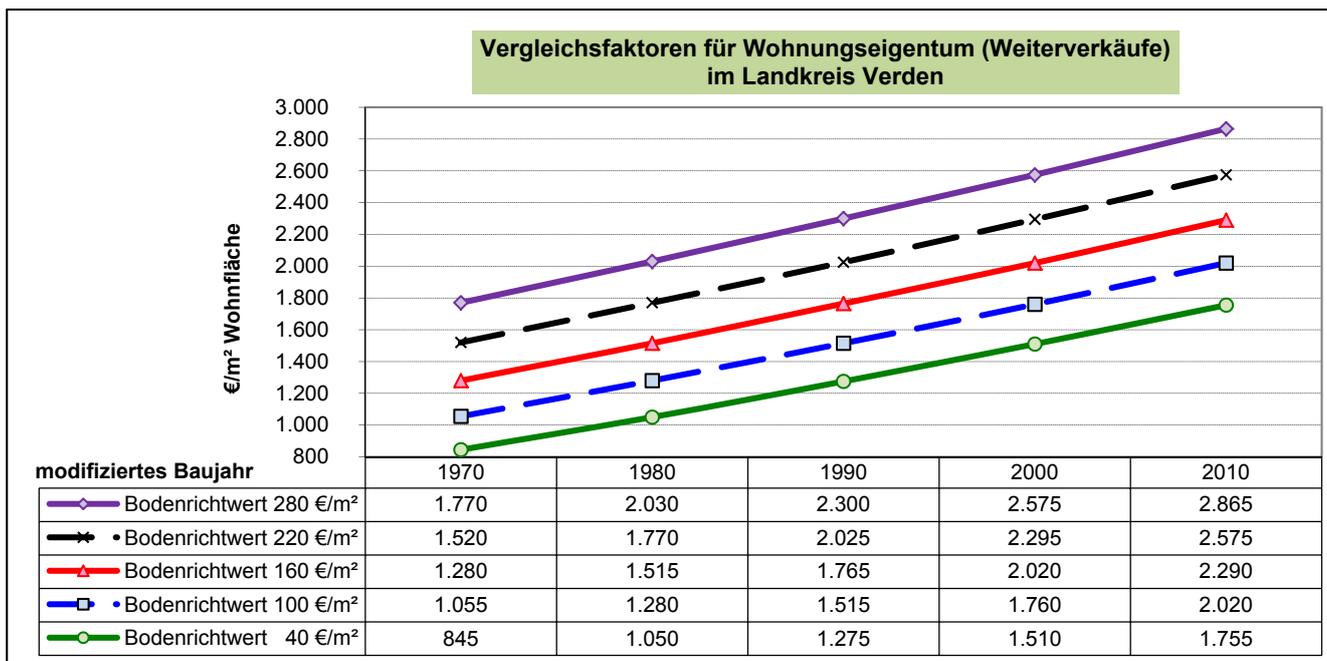
Im übrigen Landkreis Nienburg kommen Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen nahezu ausschließlich in den Grundzentren vor. Hier hat sich das Preisniveau in den letzten Jahren sehr unterschiedlich entwickelt. Gemeinsame Vergleichsfaktoren können daher nicht angegeben werden. Für eine getrennte Auswertung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

Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 539 geeignete Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	31 €/m ² – 285 €/m ²	141 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1962 – 2015	1987
Wohnfläche	23 m ² – 250 m ²	75 m ²
Miteigentumsanteil	6/1.000 – 743/1.000	123/1.000

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



Korrekturfaktoren/Zuschläge für weitere wertbeeinflussende Merkmale Landkreis Verden	
Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	6.000 €
Lage im „Magdeburger Viertel“ in Achim	0,75

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

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:

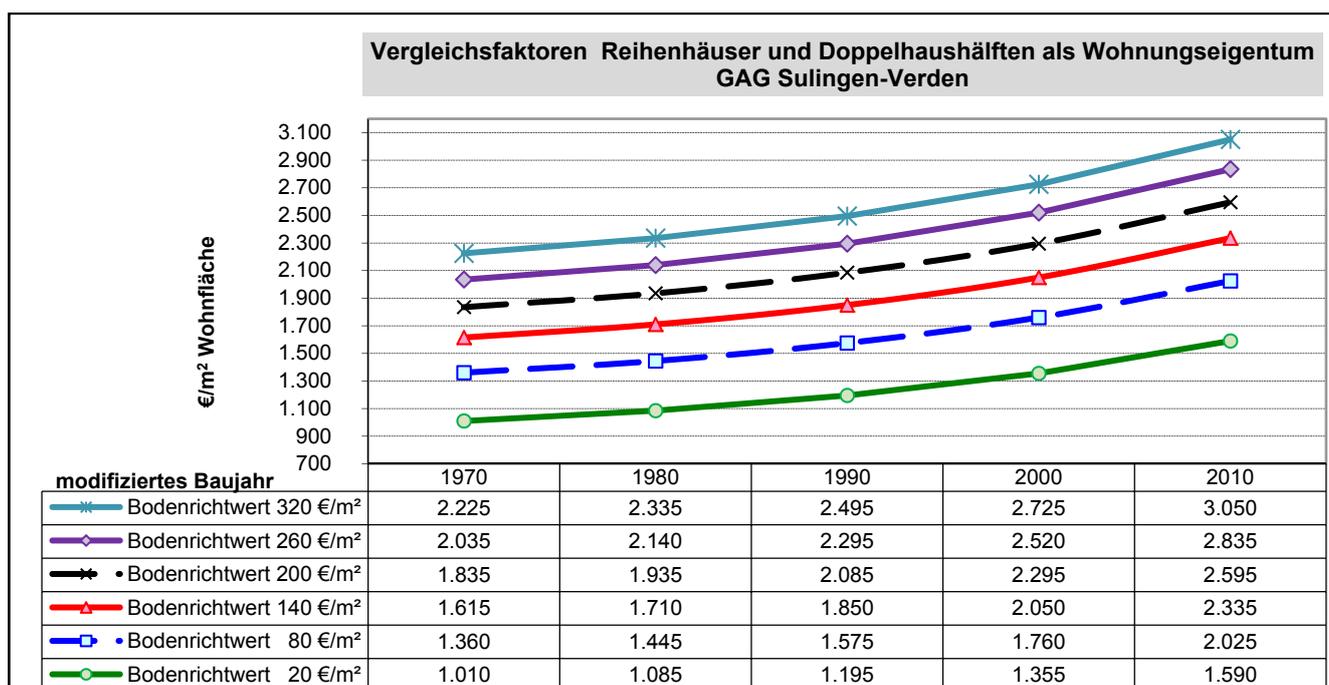
Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Ende 2018	ideeller Flächenanteil am Grundstück (Miteigentumsanteil an der Gesamtfläche)	300 m ²
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Ausstattung	Mittel
modifiziertes Baujahr	siehe Diagramme	Garage oder Nebengebäude	keine
Wohnfläche	110 m ²	Gebäudetyp	Doppelhaushälfte, Reihenhäuser

GAG Sulingen-Verden

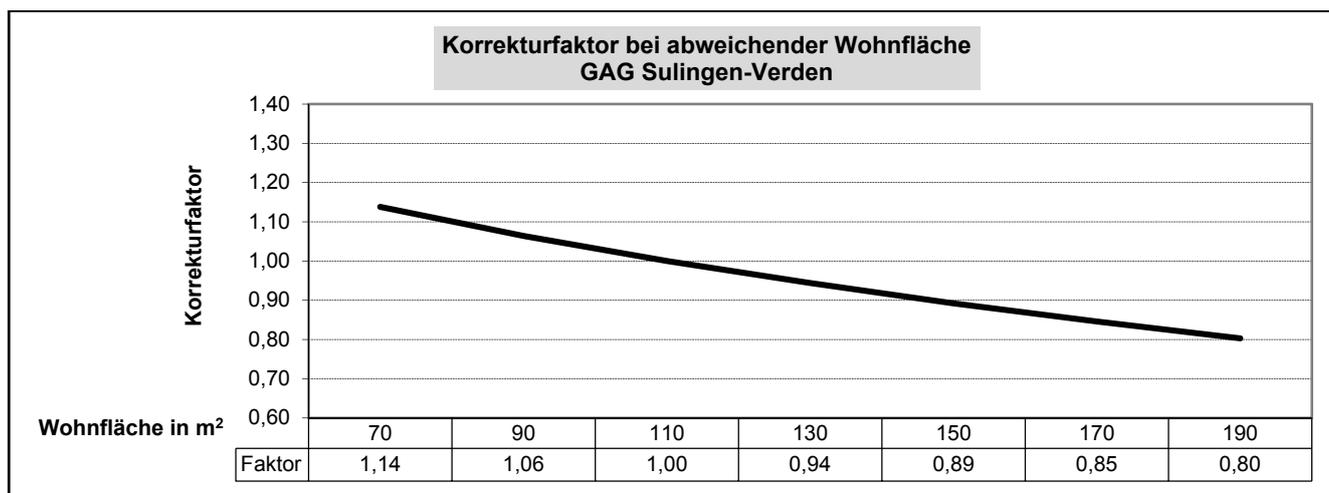
Die Stichprobe umfasst 326 geeignete Weiterverkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften aus dem gesamten Geschäftsbereich, die jeweils als Sondereigentum in der Rechtsform als Wohnungseigentum dargestellt sind. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2014 – 2018	2016
Lagewert (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 360 €/m ²	134 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1966 – 2014	1995
Wohnfläche	40 m ² – 198 m ²	111 m ²
Flächenanteil am Grundstück	146 m ² - 783 m ²	320 m ²

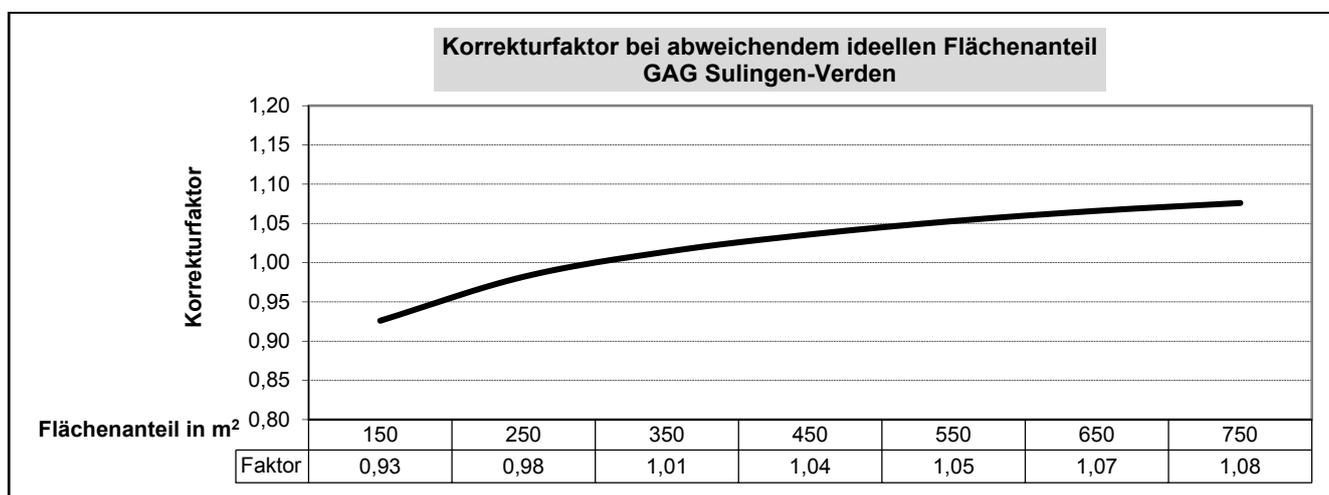
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert und dem modifizierten Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit vom Flächenanteil am Grundstück



Korrekturfaktoren/Zuschläge für weitere wertbeeinflussende Merkmale GAG Sulingen-Verden	
Garagenstellplatz	5.000 €

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:

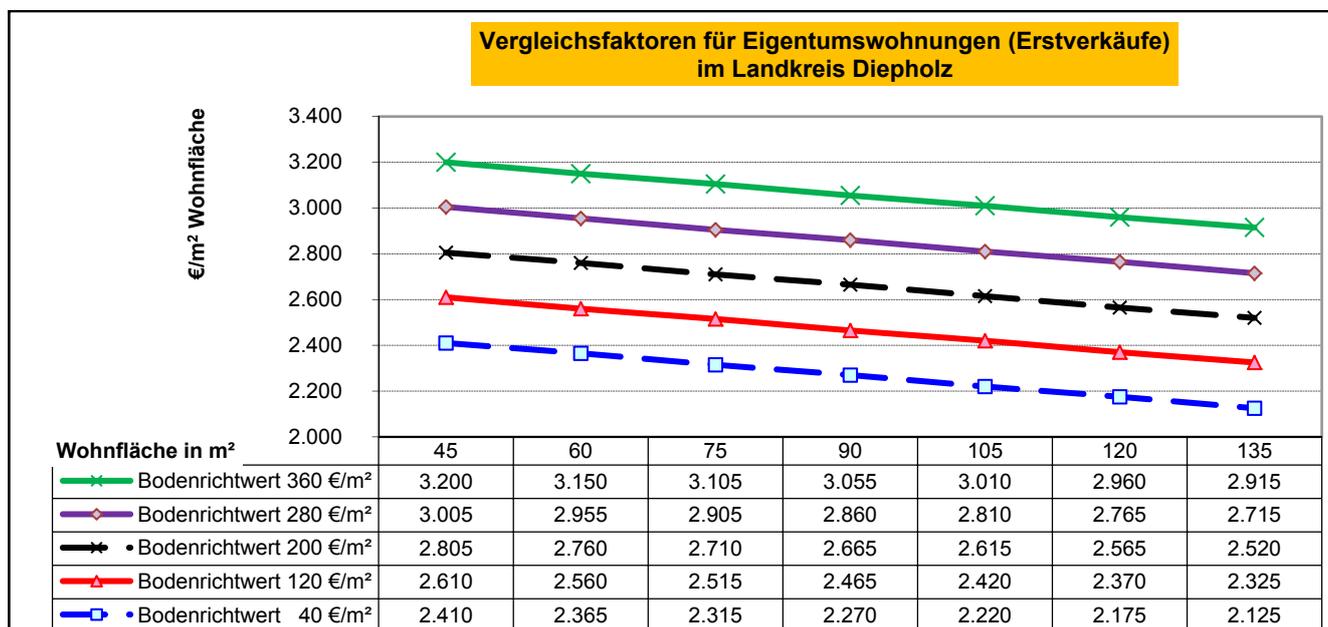
Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Ende 2018	Miteigentumsanteil am Grundstück	125/1000 (etwa 8 Wohneinheiten)
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Ausstattung	Mittel
Wohnfläche	siehe Diagramme	Garage oder Nebengebäude	keine
Gebäudetyp	Zwei- und Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser		

Landkreis Diepholz

Die Stichprobe umfasst 844 Erstverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2018	2016
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m ² – 360 €/m ²	171 €/m ²
Baujahr	Neubauten	
Wohnfläche	17 m ² – 155 m ²	85 m ²
Miteigentumsanteil	6/1.000 – 510/1.000	129/1.000

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 im Landkreis Diepholz	
Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	1,05
Lage der Wohnung im Erdgeschoss	0,97

Landkreis Heidekreis

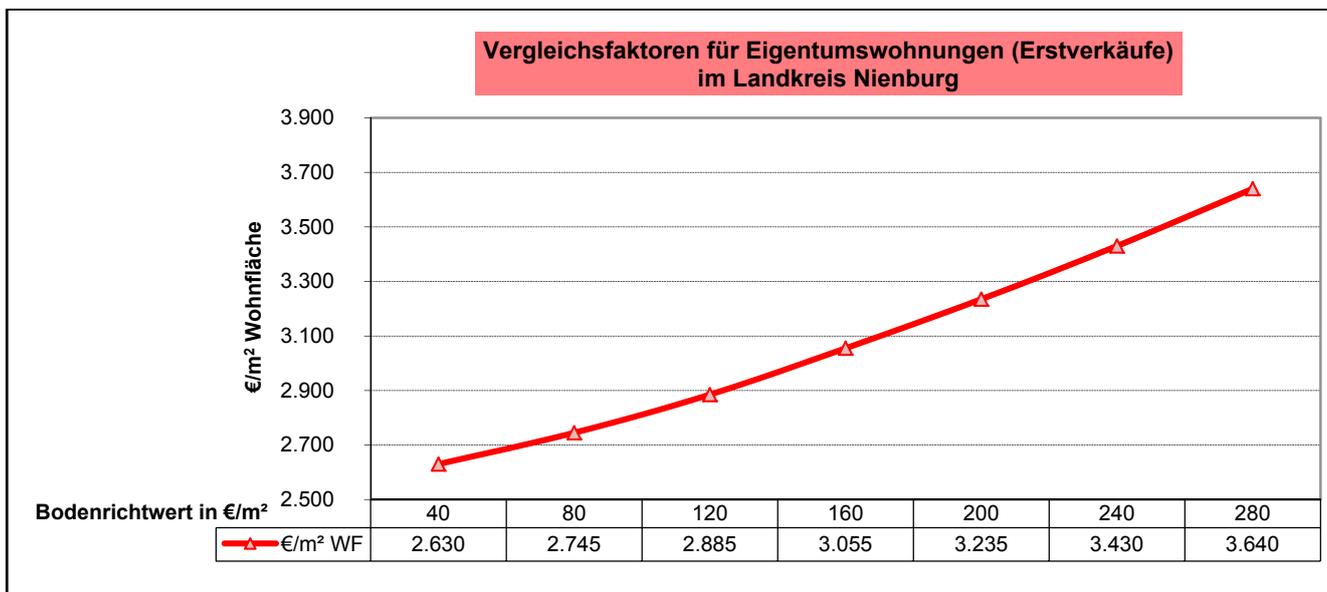
Im Landkreis Heidekreis reicht die Datenmenge für die Berechnung von Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Neubauten nicht aus.

Landkreis Nienburg

Die Stichprobe umfasst 62 geeignete Erstverkäufe von Eigentumswohnungen aus dem Landkreis Nienburg und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2014 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 275 €/m ²	155 €/m ²
Baujahr	Neubauten	
Wohnfläche	52 m ² – 154 m ²	87 m ²
Miteigentumsanteil	21/1.000 – 519/1.000	136/1.000

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.

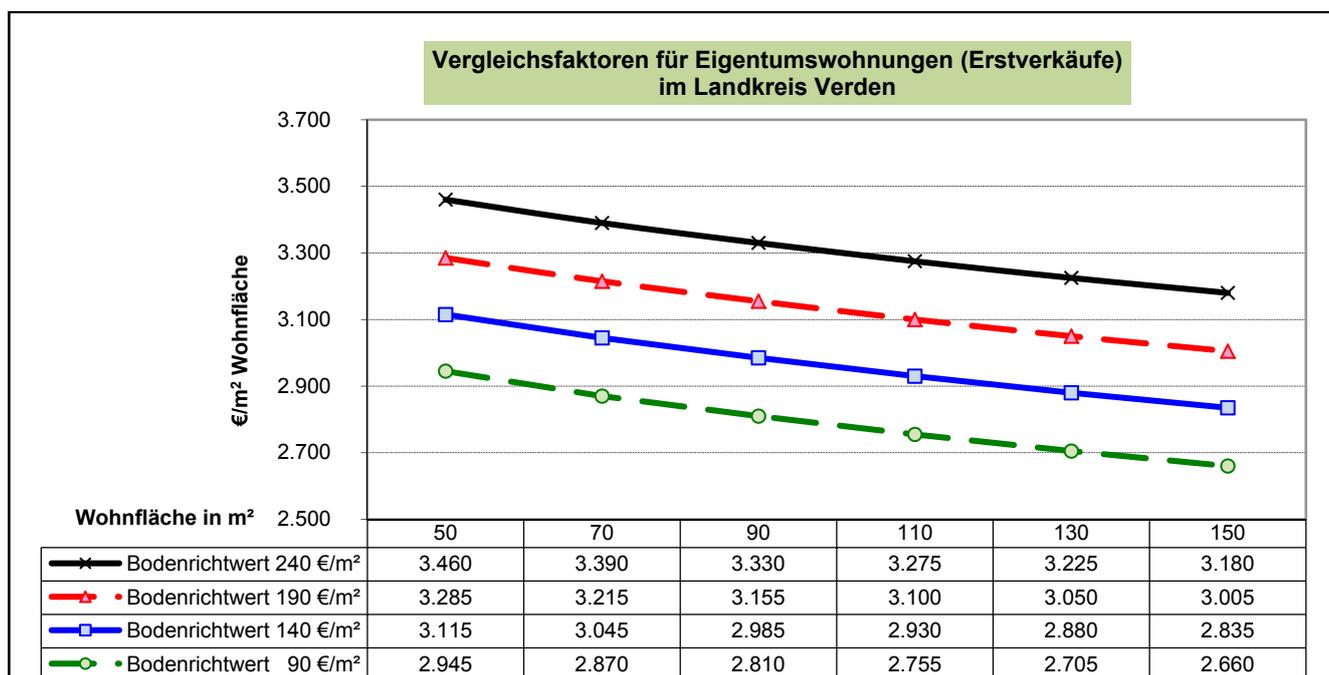
Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze sind in den dargestellten Vergleichsfaktoren nicht enthalten. Die Veräußerung erfolgt i.d.R. separat (vgl. Kap. 9.5).

Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 317 geeignete Erstverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2014 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	62 €/m ² – 260 €/m ²	166 €/m ²
Baujahr	Neubauten	
Wohnfläche	49 m ² – 156 m ²	87 m ²
Miteigentumsanteil	9/1.000 – 619/1.000	126/1.000

Basiswerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Lagewert



**Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale
Landkreis Verden**

Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	1,06
Lage der Wohnung im Erdgeschoss	0,97
Kleinere Wohnanlagen mit bis zu 6 Wohnungen	0,95
Größere Wohnanlagen mit über 10 Wohnungen	1,05

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.

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 450 Kauffälle für Weiterveräußerungen von vermieteten Eigentumswohnungen in Zwei- und 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, die 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
- 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 bei dem sonstige Bodenwerte abgetrennt wurden

Auswertung der Jahre 2014-2018	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	450	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 310 €/m ²	110 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	17 Jahre – 68 Jahre	41 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,45 €/m ² – 10,40 €/m ²	5,90 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	20 bis 41 % des Jahresrohertrages	26 %

Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

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

Andere Einflüsse sind nicht nachweisbar.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden im Jahr 2018 (Stichtag 31.12.2018) bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

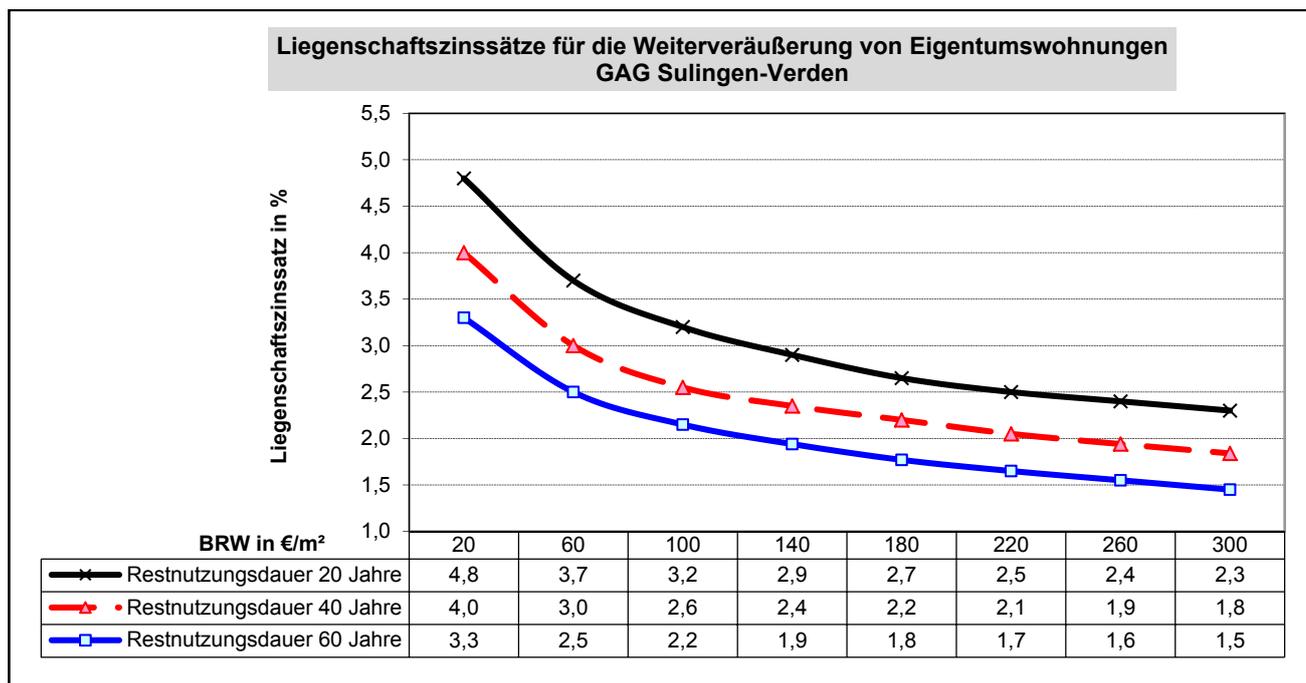
- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 100 €/m²
- modifizierte Restnutzungsdauer 40 Jahre
- monatliche Nettokaltmiete 5,50 €/m²

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

2,6 %

Zum Stichtag 31.12.2017 betrug der Liegenschaftssatz für dieses Normobjekt 2,9 %.

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 ²	0,68
	4,50 €/m ²	0,84
	5,50 €/m ²	1,00
	6,50 €/m ²	1,15
	7,50 €/m ²	1,30
	8,50 €/m ²	1,45
	9,50 €/m ²	1,60

Anwendungsbeispiel:

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

Lage (aktueller Bodenrichtwert):	120 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer:	60 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete:	6 €/m ²
Liegenschaftszinssatz lt. Graphik	2,05 %
Korrekturfaktor für monatliche Nettokaltmiete	1,08
Objektbezogener Liegenschaftszinssatz =	2,05 % x 1,08 = 2,2 %

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

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 468 Kauffälle von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2014 bis 2018 mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 310 €/m ²	108 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	17 Jahre – 68 Jahre	40 Jahre
Wohnfläche	23 m ² – 137 m ²	69 m ²
monatliche Nettokaltmiete	2,45 €/m ² - 10,30 €/m ²	5,85 €/m ²

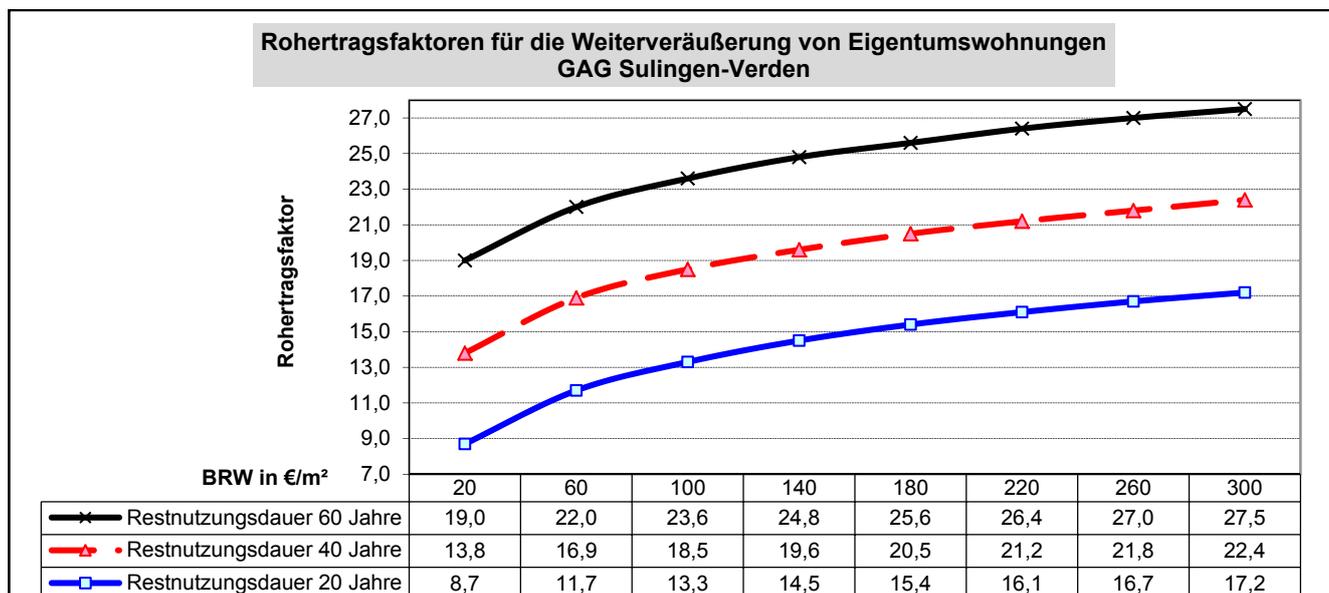
Der ermittelte durchschnittliche Rohertragsfaktor bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen (**Normobjekt**):

modifizierte Restnutzungsdauer	40 Jahre
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Wohnfläche	70 m ²
Bewertungszeitpunkt	31.12.2018
Nettokaltmiete	5,50 €/m ²

Für das Normobjekt im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden ergibt sich folgender Rohertragsfaktor: **18,5**

Zum Stichtag 31.12.2017 betrug der Rohertragsfaktor für dieses Normobjekt 17,5.

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 ²	1,09
	4,50 €/m ²	1,04
	5,50 €/m ²	1,00
	6,50 €/m ²	0,96
	7,50 €/m ²	0,92
	8,50 €/m ²	0,89
	9,50 €/m ²	0,86
Wohnfläche	40 m ²	0,93
	60 m ²	0,98
	80 m ²	1,02
	100 m ²	1,05
	120 m ²	1,07

Anwendungsbeispiel:

Es ist der Rohertragsfaktor für eine Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen zum Bewertungsstichtag 31.12.2018 zu ermitteln:

Lage (Bodenrichtwert):	120 €/m ²
modifiziertes Restnutzungsdauer:	60 Jahre
Wohnfläche:	50 m ²
Nettokaltmiete:	7,50 €/m ²
Rohertragsfaktor aus Diagramm interpoliert	24,2
Korrekturfaktor für Nettokaltmiete	0,92
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,96
Objektbezogener Rohertragsfaktor =	$24,2 \times 0,92 \times 0,96 = \mathbf{21,4}$

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

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 66 im Berichtsgebiet seit 2010 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:

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte an Eigentumswohnungen GAG Sulingen-Verden			
	von	bis	mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2010	2018	2015
Wohnfläche	37 m ²	91 m ²	67 m²
Wohnflächenpreis	392 €/m ²	1.193 €/m ²	612 €/m²
Baujahr	1958	1991	1966
Restlaufzeit des Erbbaurechts	40 Jahre	72 Jahre	48 Jahre
Bodenrichtwert	40 €/m ²	150 €/m ²	120 €/m²
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert)	0,1 %	5,1 %	1,3 %
Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum	0,51	0,99	0,87

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:
 $60.000 \text{ €} \times 0,87 = \text{rd. } 52.000 \text{ €}.$

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 2018 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	0	- 100 %	↓	-	- 100 %	↓
	Seniorenresidenzen	19	- 5 %	↓	3,6	+ 89 %	↑
Landkreis Heidekreis	Altenpflegeheimen	0	-	→	-	-	→
	Seniorenresidenzen	49	+ 717 %	↑	7,6	+ 744 %	↑
Landkreis Nienburg	Altenpflegeheimen	0	-	→	-	-	→
	Seniorenresidenzen	1	-	↑	*	-	↑
Landkreis Verden	Altenpflegeheimen	0	- 100 %	↓	-	-	↓
	Seniorenresidenzen	6	+/- 0 %	→	1,0	+43 %	↑

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Aus den Verkäufen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im gesamten Berichtsgebiet der Jahre seit 2014 ergeben sich folgende Mittelwerte für Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen.

Hierbei wird jeweils zwischen Erstverkäufen neuer Wohnungen und Weiterveräußerungen gebrauchter Wohnungen unterschieden. Die Spannen 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 2014 – 2018)							
	Verkauf	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlerer Bodenrichtwert (€)	mittlere Wohnfläche** (m ²)	mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Diepholz	Erstverkauf	75	2014 (2014 – 2014)	100 (100 – 100)	22 (22 – 58)	5.065 (3.350 – 5.105)	111.000 (106.000 – 148.000)
	Weiterverkauf	119	2004 (1999 – 2004)	145 (80 – 165)	25 (22 – 37)	5.680 (3.650 – 6.165)	147.000 (91.000 – 189.000)
Landkreis Heidekreis	Erstverkauf	14	2018 (2018 – 2018)	45 45 - 45	22 (22 – 22)	6.695 (6.275 – 7.225)	147.000 (138.000 – 192.000)
	Weiterverkauf	3	2004 (*)	85 (*)	21 (*)	5.690 (*)	120.000 (*)
Landkreis Nienburg	Erstverkauf	0	-	-	-	-	-
	Weiterverkauf	1	*	*	*	*	*
Landkreis Verden	Erstverkauf	0	-	-	-	-	-
	Weiterverkauf	97	1961 (1900 – 1997)	50 (45 – 85)	23 (17 – 30)	5.765 (4.580 – 7.115)	130.000 (112.000 – 150.000)
GAG Sulingen-Verden	Erstverkauf	89	2014 (2014 – 2018)	100 (45 – 100)	22 (22 – 44)	5.065 (3.935 – 7.035)	111.000 (106.000 – 192.000)
	Weiterverkauf	220	1999 (1900 – 2004)	85 (45 – 165)	24 (19 – 36)	5.750 (3.860 – 6.740)	132.000 (92.000 – 173.000)

*) auf Grund der geringen Datenmengen nicht veröffentlicht

**) die mittlere Wohnfläche bezieht sich nur auf die individuellen Räumlichkeiten, hinzu kommen im Schnitt rd. 20 bis 30 m² Anteil an den Gemeinschaftsflächen, die im Wohnflächenpreis mit enthalten sind.

Wohnungen in Seniorenresidenzen

Mittelwerte für <u>Wohnungen in Seniorenresidenzen</u> (Verkäufe 2014 – 2018)							
	Verkauf	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlerer Bodenrichtwert	mittlere Wohnfläche (m ²)	mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Diepholz	Erstverkauf	20	2014 (2014 – 2014)	64 (18 – 145)	48 (30 - 55)	2.280 (1.835 – 2.640)	113.000 (77.000 – 129.000)
	Weiterverkauf	98	1998 (1991 – 2008)	100 (36 -250)	52 (34 – 94)	1.980 (1.595 – 2.800)	101.000 (37.000 – 253.000)
Landkreis Heidekreis	Erstverkauf	64	2016 (2015 – 2018)	70 (45 – 85)	54 (44 – 82)	2.660 (1.768 – 3.505)	153.000 (103.000 – 227.000)
	Weiterverkauf	20	2001 (1996 – 2009)	85 (30 – 140)	71 (46 – 103)	1.980 (1.355 – 2.920)	140.000 (79.000 – 238.000)
Landkreis Nienburg	Erstverkauf	0	-	-	-	-	-
	Weiterverkauf	1	*	*	*	*	*
Landkreis Verden	Erstverkauf	6	2013 (2013 – 2014)	96 (85 – 150)	79 (57 – 144)	2.375 (1.735 – 2.630)	176.000 (144.000 – 250.000)
	Weiterverkauf	39	2002 (1997 – 2007)	140 (85 – 210)	64 (48 – 122)	1.905 (1.400 – 2.565)	125.000 (81.000 – 235.000)
GAG Sulingen-Verden	Erstverkauf	90	2015 (2013 – 2018)	70 (18 – 145)	54 (44 – 82)	2.525 (1.795 – 3.460)	143.000 (98.000 – 227.000)
	Weiterverkauf	158	1999 (1991 – 2009)	125 (46 – 250)	55 (34 – 99)	1.970 (1.570 – 2.860)	110.000 (70.000 – 240.000)

*) auf Grund der geringen Datenmengen nicht veröffentlicht

9.5.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

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

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Untersuchungen, dabei sind die Spannen in Klammern dargestellt:

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für <u>Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen</u> (Verkäufe 2014 – 2018)					
	Wohnungen in	Anzahl	Liegenschaftszinssatz	Anzahl	Rohertragsfaktor
GAG Sulingen-Verden	Altenpflegeheimen	95	4,1 % (3,1 % – 4,9 %)	160	19,2 (17,2 – 20,0)
	Seniorenresidenzen	47	3,6 % (1,5 % – 6,3 %)	56	17,9 (13,0 – 27,1)

9.6 Teileigentum

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

Für Kfz-Stellplätze, Garagen(stellplätze), Carport(stellplätze) oder Tiefgaragenstellplätze im Teileigentum sowie zusammenfassend für sonstige gewerbliche Objekte liegen in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden aus den vergangenen fünf Jahren (2014 – 2018) die folgenden Kauffälle vor. Es wird hierbei unterschieden zwischen Erstverkäufen und Weiterverkäufen bzw. Umwandlungen.

Erstverkäufe von Teileigentum

Bereich	Beschreibung	Anzahl	Spanne (€)	Mittlere Werte (€)
Landkreis Diepholz Stuhr/Syke/Weyhe	Stellplätze	0	-	-
	Garagen, Carports	39	5.000 – 27.000	15.000
	Tiefgaragenstellplätze	16	9.500 – 22.000	17.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	10	900 €/m ² – 2.800 €/m ²	2.200 €/m ²
Landkreis Diepholz übriger Landkreis Diepholz	Stellplätze	0	-	-
	Garagen, Carports	1	*	*
	Tiefgaragenstellplätze	7	12.000 – 12.000	12.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	2	*	1.750 €/m ²
Landkreis Heidekreis	Stellplätze	0	-	-
	Garagen, Carports	3	*	12.500
	Tiefgaragenstellplätze	0	-	-
	Sonstige gewerbliche Objekte	0	-	-
Landkreis Nienburg	Stellplätze	10	3.000 – 7.500	7.500
	Garagen, Carports	9	13.500 – 15.000	13.500
	Tiefgaragenstellplätze	13	7.000 – 18.500	15.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	2	*	1.550 €/m ²
Landkreis Verden	Stellplätze	37	2.000 – 8.500	4.000
	Garagen, Carports	37	6.000 – 15.000	9.500
	Tiefgaragenstellplätze	70	10.750 – 30.000	17.500
	Sonstige gewerbliche Objekte	2	*	1.600 €/m ²
GAG Sulingen-Verden	Stellplätze	47	2.000 – 8.500	5.000
	Garagen, Carports	89	5.000 – 27.000	12.000
	Tiefgaragenstellplätze	104	7.000 – 30.000	17.500
	Sonstige gewerbliche Objekte	16	650 €/m² – 2.800 €/m²	2.050 €/m²

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Weiterverkäufe von Teileigentum bzw. Umwandlungen zu Teileigentum

Bereich	Beschreibung	Anzahl	Spanne (€)	Mittlere Werte (€)
Landkreis Diepholz Stuhr/Syke/Weyhe	Stellplätze	0	-	-
	Garagen, Carports	9	4.000 – 9.000	5.000
	Tiefgaragenstellplätze	13	3.000 – 11.000	5.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	76	350 €/m ² – 9.650 €/m ²	1.850 €/m ²
Landkreis Diepholz übriger Landkreis Diepholz	Stellplätze	0	-	-
	Garagen, Carports	9	500 – 10.000	4.000
	Tiefgaragenstellplätze	3	*	5.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	9	250 €/m ² – 1.600 €/m ²	900 €/m ²
Landkreis Heidekreis	Stellplätze	3	3.500 – 7.500	5.000
	Garagen, Carports	27	2.000 – 12.500	4.000
	Tiefgaragenstellplätze	19	1.200 – 6.000	2.400
	Sonstige gewerbliche Objekte	16	100 €/m ² – 2.000 €/m ²	600 €/m ²
Landkreis Nienburg	Stellplätze	3	2.500 – 6.500	5.000
	Garagen, Carports	9	4.900 – 10.000	6.500
	Tiefgaragenstellplätze	1	-	-
	Sonstige gewerbliche Objekte	2	150 €/m ² – 1.400 €/m ²	500 €/m ²
Landkreis Verden	Stellplätze	5	1.500 – 4.000	1.700
	Garagen, Carports	11	2.500 – 8.000	5.000
	Tiefgaragenstellplätze	28	2.500 – 15.000	6.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	21	150 €/m ² – 2.500 €/m ²	1.200 €/m ²
GAG Sulingen-Verden	Stellplätze	11	1.500 – 7.500	3.500
	Garagen, Carports	65	500 – 12.500	5.000
	Tiefgaragenstellplätze	64	1.200 – 15.000	5.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	126	100 €/m² – 9.650 €/m²	1.400 €/m²

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

9.7 Mehrfamilienhäuser

Vertragsvorgänge und Geldumsatz

Umsätze des Berichtsjahres:

Mehrfamilienhäuser	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	51	+ 27,5 %	↑	36,4	+ 173,3 %	↑
Landkreis Heidekreis	41	- 6,8 %	↓	30,3	+ 122,6 %	↑
Landkreis Nienburg	36	+ 12,5 %	↑	7,0	- 15,7 %	↓
Landkreis Verden	35	+ 16,7 %	↑	14,7	+ 50,5 %	↑

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 Wohnfläche und Baujahr bekannt sind.

Landkreis Diepholz	2014	2015	2016	2017	2018	5-Jahres-Werte
Anzahl	17	21	20	22	25	105
mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	68	70	66	48	54	64
mittlere Wohnfläche (m ²)	371	318	272	336	332	320
mittleres Baujahr	1960	1938	1974	1968	1967	1963
mittlerer Kaufpreis (€)	208.000	195.000	204.000	253.000	250.000	231.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	663	630	714	726	732	716

Landkreis Heidekreis	2014	2015	2016	2017	2018	5-Jahres-Werte
Anzahl	7	7	14	9	17	54
mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	55	45	53	58	78	60
mittlere Wohnfläche (m ²)	729	360	356	278	330	360
mittleres Baujahr	1968	1967	1969	1959	1957	1965
mittlerer Kaufpreis (€)	245.000	270.000	227.000	320.000	293.000	250.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	301	574	573	677	851	610

Landkreis Nienburg	2014	2015	2016	2017	2018	5-Jahres-Werte
Anzahl	19	10	24	15	19	87
mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	55	76	40	38	38	43
mittlere Wohnfläche (m ²)	304	281	316	320	339	311
mittleres Baujahr	1956	1948	1953	1962	1950	1958
mittlerer Kaufpreis (€)	125.000	141.000	153.000	235.000	195.000	169.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	364	544	561	650	595	567

Landkreis Verden	2014	2015	2016	2017	2018	5-Jahres-Werte
Anzahl	7	6	8	11	14	46
mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	75	128	95	140	94	94
mittlere Wohnfläche (m ²)	380	356	306	289	360	335
mittleres Baujahr	1932	1953	1946	1923	1911	1936
mittlerer Kaufpreis (€)	158.000	290.000	255.000	307.000	291.000	255.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	486	807	852	1.147	867	827

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, die 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 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
- liegen nicht in Sanierungsgebieten nach § 142 BauGB
- 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
- 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 bei dem sonstige Bodenwerte abgetrennt wurden

Auswertung der Jahre 2013-2018	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	187	
Lage (Bodenrichtwert zum 31.12.2017)	11 €/m ² – 290 €/m ²	81 €/m ²
Wohnfläche	150 m ² – 1.100 m ²	365 m ²
Gewerbliche Nutzfläche	bis 15 % der Wohnfläche	
Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück	3 – 16	5
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 70 Jahre	31 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,85 €/m ² – 8,65 €/m ²	5,10 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	12 % bis 47 % des Jahresrohertrages	28 %
Liegenschaftszinssätze	1,9 bis 10,8 %	5,2 %

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Lage (aktueller Bodenrichtwert)
- Kaufzeitpunkt
- modifizierte Restnutzungsdauer
- Lage im Zuständigkeitsbereich (Landkreis)

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden im Jahr 2018 (Stichtag 31.12.2018) bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

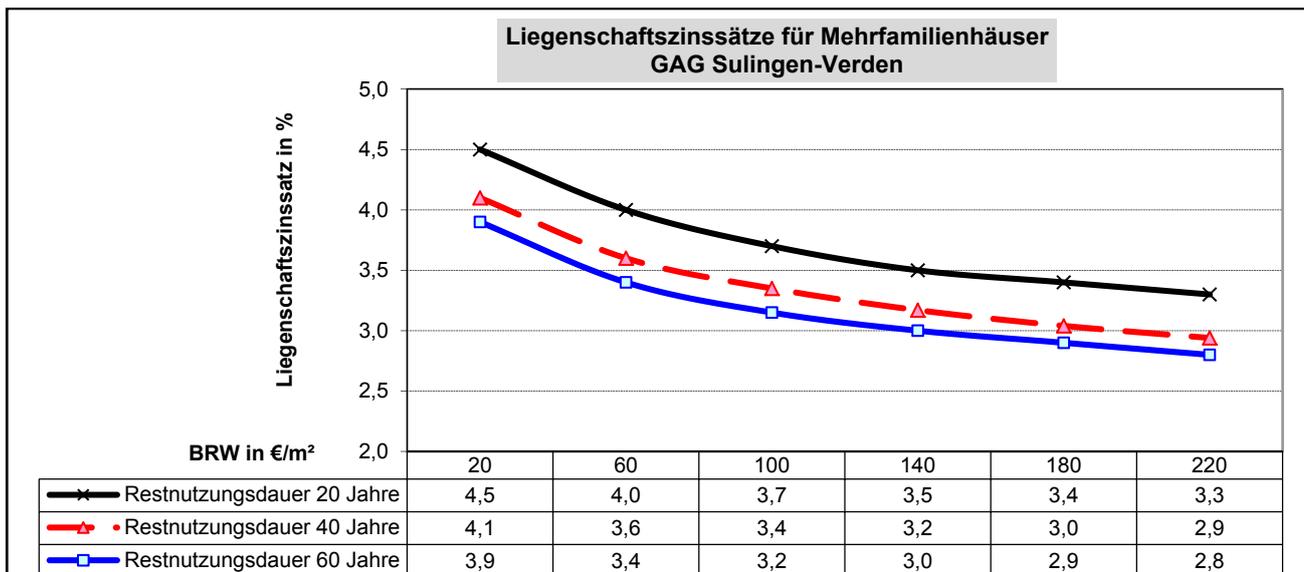
- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 100 €/m²
- modifizierte Restnutzungsdauer 40 Jahre
- Lage in den Landkreisen Diepholz, Verden oder Heidekreis

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

3,4 %

Zum Stichtag 31.12.2017 betrug der Liegenschaftssatz für dieses Normobjekt 4,0 %.

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der modifizierten Restnutzungsdauer



Umrechnungskoeffizient Landkreis Nienburg: 1,15

In diese Untersuchung sind Kauffälle aus Sanierungsgebieten nicht eingeflossen. Hier sind, insbesondere bei hohem Leerstand, abweichende Liegenschaftszinssätze möglich.

Ein Vergleich mit älteren Liegenschaftszinssätzen vor 2016 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 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 2013-2018	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Rohertragsfaktoren	197	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	11 €/m ² – 215 €/m ²	77 €/m ²
Wohnfläche	150 – 1.800 m ²	380 m ²
Gewerbliche Nutzfläche	bis 15 % der Wohnfläche	
Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück	3 – 20	5
modifizierte Restnutzungsdauer	13 Jahre – 70 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,60 €/m ² – 8,65 €/m ²	5,05 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	16 bis 47 % des Jahresrohertrages	28 %

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Rohertragsfaktor:

- Lage (aktueller Bodenrichtwert)
- Kaufzeitpunkt
- Modifizierte Restnutzungsdauer

Der Rohertragsfaktor für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum Stichtag 31.12.2018 bezieht sich auf ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

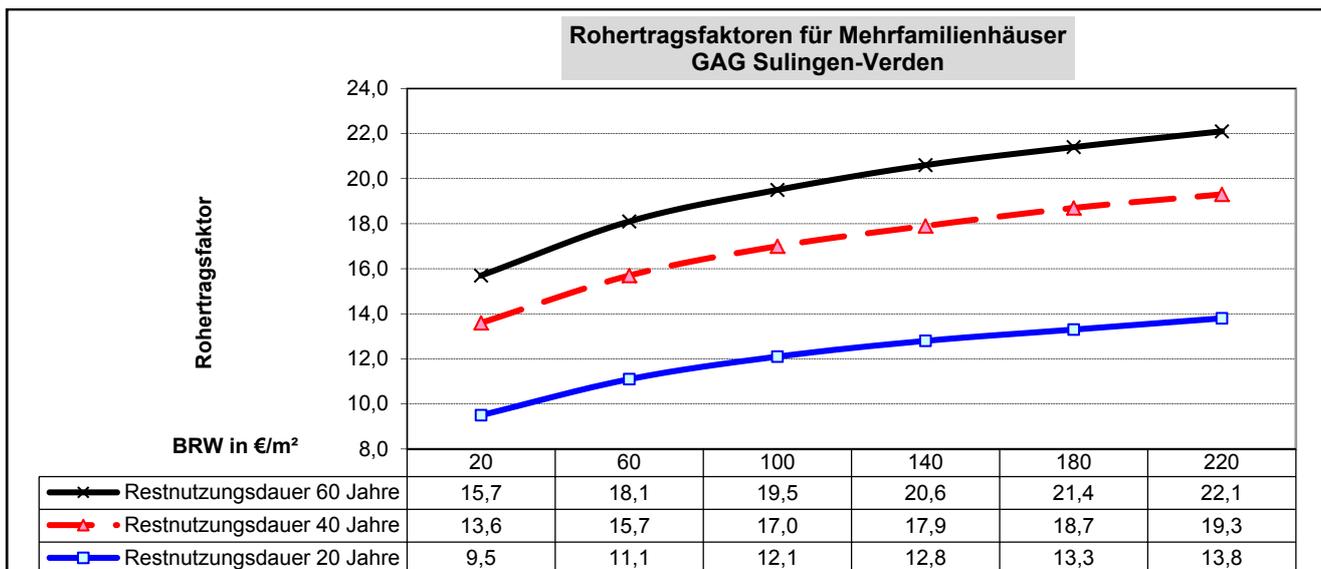
- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 100 €/m²
- modifizierte Restnutzungsdauer 40 Jahre

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Rohertragsfaktor

17,0

Zum Stichtag 31.12.2017 betrug der Rohertragsfaktor für dieses Normobjekt 15,4.

Rohertragsfaktor in Abhängigkeit von der modifizierten Restnutzungsdauer und dem Bodenrichtwert



Anwendungsbeispiel:

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

- Bewertungsstichtag: 31.12.2018
 - Lage: Landkreis Nienburg
 - Bodenrichtwert: 40 €/m²
 - Originäres Baujahr: 1965
 - Modernisierungsgrad: überwiegend modernisiert
 - Modifizierte Restnutzungsdauer: 41 Jahre*
 - Marktüblicher Jahresrohertrag: 17.600 €
 - Rohertragsfaktor (Tabelle): 14,7 aus Diagramm interpoliert
- *) Hinweis: ermittelt gem. SW-RL
- Vorläufiger Vergleichswert =
 Jahresrohertrag x Vergleichsfaktor 17.600 € x 14,7 = **rund 259.000 €**

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

9.8 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Verkaufshallen

In diesem Abschnitt werden Grundstücke, die mit Wohn- und Geschäftshäusern, mit Büro- und Praxisgebäuden und mit Verkaufshallen und Verbrauchermärkte 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 m² Wohnfläche) bezeichnet. Als Verkaufshallen und Verbrauchermärkte gelten Objekte wie z. B. Supermärkte, Discounter, Fachmärkte, Baumärkte und Möbelmärkte.

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

Umsätze des Berichtsjahres:

Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Praxisgebäude, Verkaufshallen und Verbrauchermärkte	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	69	+ 9,5 %	↑	36,7	+ 32,1 %	↑
Landkreis Heidekreis	43	- 17,3 %	↓	26,4	+ 0,9 %	↑
Landkreis Nienburg	47	+ 4,4 %	↑	23,2	+ 47,2 %	↑
Landkreis Verden	41	+ 2,5 %	↑	22,4	- 22,6 %	↓

Die Umsatzentwicklung dieses Teilmarktes ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

		2014	2015	2016	2017	2018
Landkreis Diepholz	Anzahl	73	58	55	63	69
	Geldumsatz in Mio. €	32,2	51,9	39,0	27,8	36,7
Landkreis Heidekreis	Anzahl	45	47	57	52	43
	Geldumsatz in Mio. €	9,6	16,2	45,2	26,1	26,4
Landkreis Nienburg	Anzahl	51	51	50	45	47
	Geldumsatz in Mio. €	19,4	11,7	12,7	15,8	23,2
Landkreis Verden	Anzahl	35	35	41	40	41
	Geldumsatz in Mio. €	19,1	16,4	16,6	28,9	22,4
GAG Sulingen-Verden	Anzahl	204	191	203	200	200
	Geldumsatz in Mio. €	80,3	96,2	113,5	98,6	108,7

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 m² Wohn- und Nutzfläche zusammengefasst.

Mittlere Werte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Diepholz (20 Kaufpreise 2014 – 2018)			
Wohn- und Nutzfläche	353 m ²	Baujahr	1980
Bodenrichtwert	46 €/m ²	Verkaufsdatum	04.2016
mittlerer Kaufpreis	233.000 € (120.000 – 1.250.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	704 €/m ² (285 – 2.240 €/m ²)

Mittlere Werte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Heidekreis (7 Kaufpreise 2014 – 2018)			
Wohn- und Nutzfläche	325 m ²	Baujahr	1975
Bodenrichtwert	80 €/m ²	Verkaufsdatum	03.2017
mittlerer Kaufpreis	292.000 € (150.000 – 439.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	681 €/m ² (475 – 1.495 €/m ²)

Mittlere Werte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Nienburg ohne Innenstadt Nienburg (8 Kaufpreise 2014 – 2018)			
Wohn- und Nutzfläche	430 m ²	Baujahr	1982
Bodenrichtwert	55 €/m ²	Verkaufsdatum	10.2015
mittlerer Kaufpreis	245.000 € (95.000 – 1.022.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	530 €/m ² (335 – 970 €/m ²)

Mittlere Werte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Verden (9 Kaufpreise 2014 – 2018)			
Wohn- und Nutzfläche	380 m ²	Baujahr	1978
Bodenrichtwert	90 €/m ²	Verkaufsdatum	06.2015
mittlerer Kaufpreis	375.000 € (150.000 – 525.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	739 €/m ² (455 – 2.040 €/m ²)

Ältere Wohn- und Geschäftshäuser

Bei den älteren Wohn- und Geschäftshäusern wurden gemischt genutzte Gebäude (teilweise auch mit Büroräumen) der **Baujahre vor 1970** mit 50 bis 1.500 m² Wohn- und Nutzfläche zusammengefasst.

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Diepholz (63 Kaufpreise 2014 – 2018)			
Wohn- und Nutzfläche	370 m ²	Baujahr	1920
Bodenrichtwert	74 €/m ²	Verkaufsdatum	03.2016
mittlerer Kaufpreis	175.000 € (63.000 – 574.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	495 €/m ² (160 – 1.280 €/m ²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Heidekreis (41 Kaufpreise 2014 – 2018)			
Wohn- und Nutzfläche	290 m ²	Baujahr	1927
Bodenrichtwert	85 €/m ²	Verkaufsdatum	05.2016
mittlerer Kaufpreis	239.000 € (81.000 – 450.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	775 €/m ² (245 – 1.330 €/m ²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Nienburg ohne Innenstadt Nienburg (34 Kaufpreise 2014 – 2018)			
Wohn- und Nutzfläche	350 m ²	Baujahr	1908
Bodenrichtwert	31 €/m ²	Verkaufsdatum	03.2016
mittlerer Kaufpreis	136.000 € (58.000 – 366.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	375 €/m ² (150 – 910 €/m ²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser in der Innenstadt Nienburgs (18 Kaufpreise 2014 – 2018)			
Wohn- und Nutzfläche	388 m ²	Baujahr	1890
Bodenrichtwert	232 €/m ²	Verkaufsdatum	12.2015
mittlerer Kaufpreis	270.000 € (130.000 – 1.500.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	775 €/m ² (310 – 2.430 €/m ²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Verden (37 Kaufpreise 2014 – 2018)			
Wohn- und Nutzfläche	359 m ²	Baujahr	1902
Bodenrichtwert	145 €/m ²	Verkaufsdatum	05.2016
mittlerer Kaufpreis	245.000 € (75.000 – 779.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	905 €/m ² (205 – 1.585 €/m ²)

Büro- und Praxisgebäude

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

Mittlere Werte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Diepholz (37 Verkäufe 2014 – 2018)			
Wohn- und Nutzfläche	413 m ²	Baujahr	1970
Bodenrichtwert	40 €/m ²	Verkaufsdatum	02.2016
mittlerer Kaufpreis	200.000 € (29.000 – 2.010.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	500 €/m ² (30 – 1.520 €/m ²)

Mittlere Werte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Heidekreis (9 Verkäufe 2014 – 2018)			
Wohn- und Nutzfläche	224 m ²	Baujahr	1938
Bodenrichtwert	90 €/m ²	Verkaufsdatum	02.2015
mittlerer Kaufpreis	290.000 € (132.000 bis 800.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	770 €/m ² (250 – 1.280 €/m ²)

Mittlere Werte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Nienburg (24 Verkäufe 2014 – 2018)			
Wohn- und Nutzfläche	321 m ²	Baujahr	1976
Bodenrichtwert	24 €/m ²	Verkaufsdatum	01.2016
mittlerer Kaufpreis	118.000 € (42.000 – 1.795.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	445 €/m ² (175 – 2.130 €/m ²)

Mittlere Werte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Verden (21 Verkäufe 2014 – 2018)			
Wohn- und Nutzfläche	700 m ²	Baujahr	1995
Bodenrichtwert	38 €/m ²	Verkaufsdatum	03.2016
mittlerer Kaufpreis	369.000 € (125.000 bis 2.000.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	1.090 €/m ² (270 – 1.590 €/m ²)

Verkaufshallen und Verbrauchermärkte

Als Verkaufshallen und Verbrauchermärkte werden hier Objekte der Baujahre ab 1980 mit mindestens 800 m² gewerblicher Nutzfläche bezeichnet, hierzu gehören auch Discounter, Fachmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte etc. Aus den Verkäufen der letzten fünf Jahre für den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ergeben sich die nachfolgenden mittleren Werte:

Mittlere Werte für Verkaufshallen und Verbrauchermärkte GAG Sulingen Verden (38 Kauffälle 2014 – 2018)			
Nutzfläche	1.060 m ² (800 – 5.590 m ²)	Baujahr	1999 (1982 – 2014)
Bodenrichtwert	60 €/m ² (12 – 120 €/m ²)	Verkaufsdatum	12.2016
mittlerer Kaufpreis	1.300.000 € (65.000 € – 12.000.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	990 €/m ² (75 – 2.450 €/m ²)

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, die 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 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
- 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 bei dem sonstige Bodenwerte abgetrennt wurden

Auswertung der Jahre 2014 - 2018	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	78	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 460 €/m ²	127 €/m ²
Wohn- und gewerbl. Nutzfläche	85 m ² – 1.070 m ²	406 m ²
Gewerbliche Nutzfläche	15 % bis 100 % der Wohn- und Nutzfläche	50 %
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 68 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,80 €/m ² – 13,50 €/m ²	6,00 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	14 % bis 43 % des Jahresrohertrages	23 %

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Lage (Bodenrichtwert)
- Wohn- und gewerbliche Nutzfläche
- Kaufzeitpunkt

Einflüsse der modifizierten Restnutzungsdauer und der Miethöhe sind nicht nachweisbar.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum Jahresende 2018 bezieht sich auf ein Wohn- und Geschäftshaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

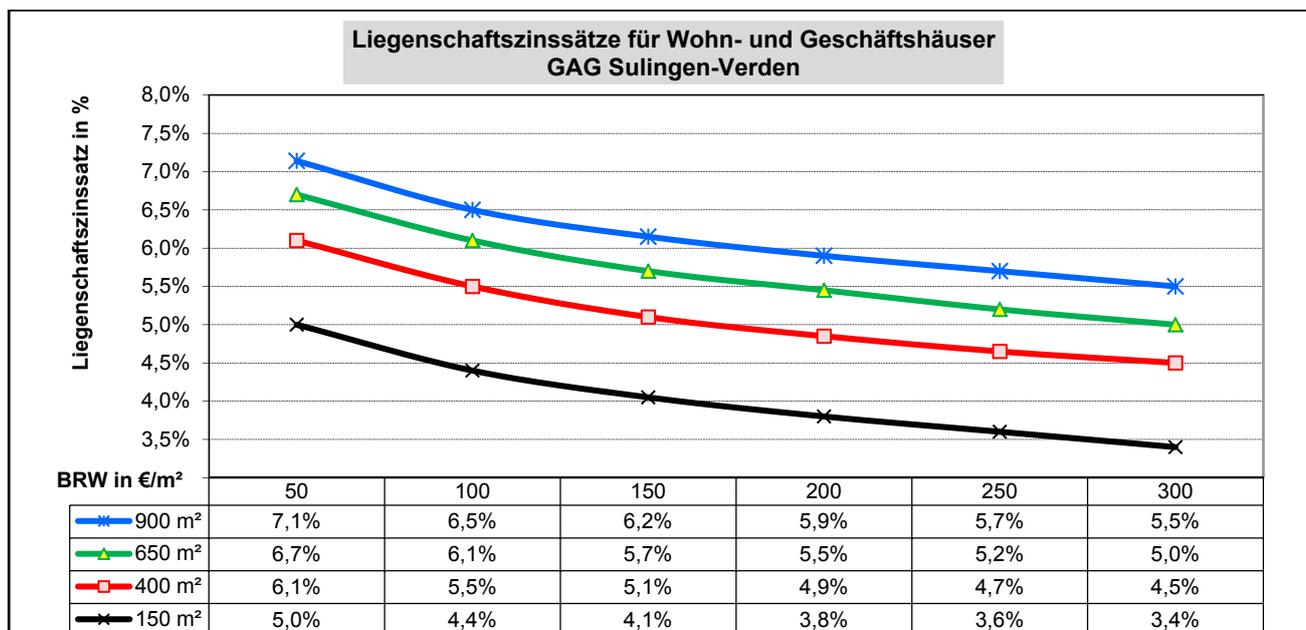
- Lage (Bodenrichtwert) 150 €/m²
- Wohn- und gewerbliche Nutzfläche 400 m²

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

5,1 %

Zum Jahresende 2017 betrug der Liegenschaftszinssatz für das Normobjekt zum Vergleich 5,6 %.

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Wohn- und gewerblichen Nutzfläche



Ein Vergleich mit den Liegenschaftszinssätzen der weiter zurück liegenden Jahre ist aufgrund des geänderten Ertragswertmodells, insbesondere der veränderten Bewirtschaftungskosten und der 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 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 2014 – 2018	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Rothertragsfaktoren	80	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 460 €/m ²	125 €/m ²
Wohnfläche und gewerbliche Nutzfläche	82 m ² – 1.070 m ²	409 m ²
Anteil gewerbliche Nutzfläche	15 % bis 100 %	50 %
modifizierte Restnutzungsdauer	16 Jahre – 68 Jahre	29 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,80 €/m ² – 13,50 €/m ²	5,90 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	14 % bis 43 % des Jahresrohertrages	23 %

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Rothertragsfaktor:

- Lage (aktueller Bodenrichtwert)
- Wohn- und gewerbliche Nutzfläche
- Restnutzungsdauer
- Kaufzeit

Der Rothertragsfaktor für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum Jahresende 2018 bezieht sich auf ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

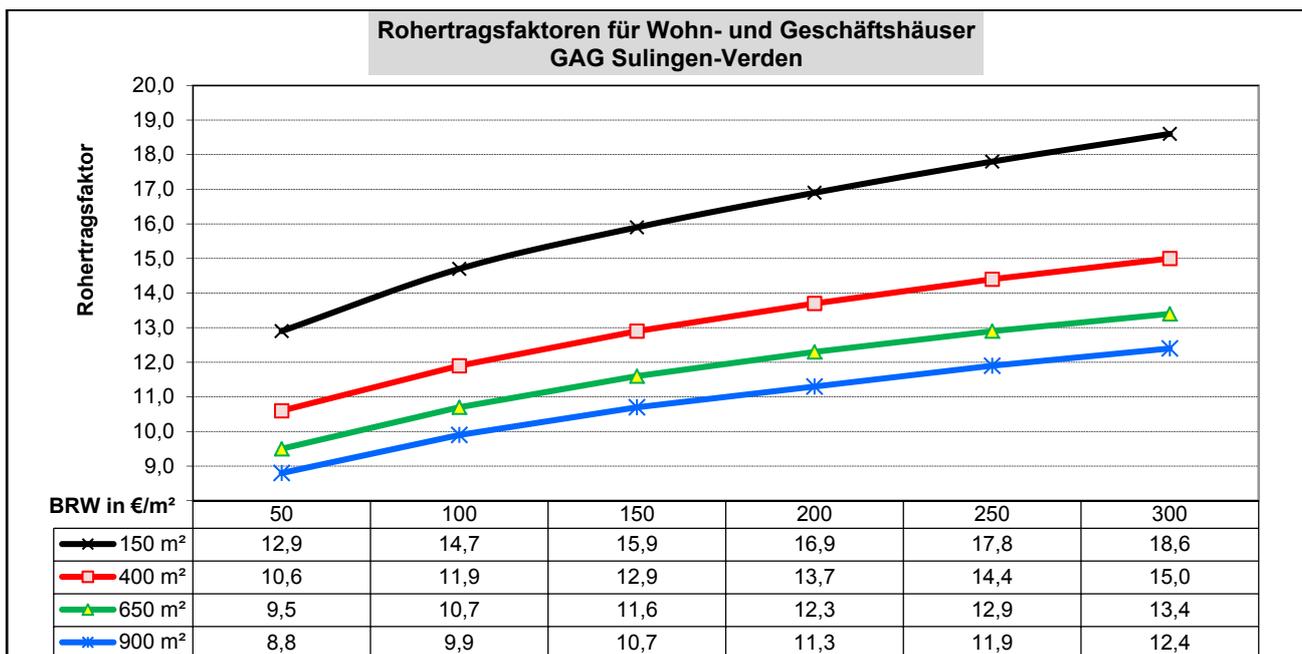
- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 150 €/m²
- Wohn- und gewerbliche Nutzfläche 400 m²
- Restnutzungsdauer 30 Jahre

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Rothertragsfaktor

12,9

Zum Jahresende 2017 betrug der Rothertragsfaktor für das Normobjekt zum Vergleich 11,2.

Rohertagsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Wohn- und gewerblichen Nutzfläche



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
Restnutzungsdauer	20 Jahre	0,88
	30 Jahre	1,00
	40 Jahre	1,08
	50 Jahre	1,14
	60 Jahre	1,18

9.8.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Büro- und Praxisgebäude

Nachfolgend sind die Objekte zusammengestellt, bei denen der Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor berechnet werden konnten. 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.

Der mittlere Liegenschaftszinssatz und der mittlere Rohertragsfaktor beziehen sich jeweils auf die mittleren Werte (Medianwerte) der Stichprobe. Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs ist eine Untersuchung auf Einflussgrößen nicht möglich. Die angegebenen Spannen geben die gerundeten Minimal- und Maximalwerte ohne signifikante Ausreißer an.

Auswertung der Jahre 2014 - 2018	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	23	
Verkaufsdatum	2014 bis 2018	2015
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	16 €/m ² – 240 €/m ²	38 €/m ²
Wohn- und gewerbl. Nutzfläche	110 m ² – 1.150 m ²	258 m ²
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre – 62 Jahre	37 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	3,60 €/m ² – 11,90 €/m ²	6,00 €/m ²
Bewirtschaftungskosten in %	15 – 33 %	23 %

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

6,8 % (Spanne von 3,5 % bis 8,5 %)

Der mittlere Rohertragsfaktor im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

11,0 (Spanne von 7,8 bis 18,8)

9.8.5 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Verkaufshallen und Verbrauchermärkte

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. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde mit 30 Jahren angesetzt.

Der mittlere Liegenschaftszinssatz und der mittlere Rohertragsfaktor beziehen sich jeweils auf die mittleren Werte der Stichprobe. Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs ist eine Untersuchung auf Einflussgrößen nicht möglich. Die angegebenen Spannen geben die gerundeten Minimal- und Maximalwerte ohne signifikante Ausreißer an.

Auswertung der Jahre 2014 - 2018	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	23	
Verkaufsdatum	2014 – 2018	2016
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 100 €/m ²	60 €/m ²
Nutzfläche	350 m ² – 2.180 m ²	970 m ²
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre – 30 Jahre	20 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	3,20 €/m ² – 12,00 €/m ²	8,50 €/m ²
Bewirtschaftungskosten in %	11 – 23 %	13 %

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

5,4 % (Spanne 2,5 % bis 11,8 %)

Der mittlere Rohertragsfaktor im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

10,4 (Spanne 6,1 bis 15,9)

Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs 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 (Lager- und Logistikimmobilien und Produktionsgebäude).

Umsätze des Berichtsjahres 2018:

Lager- und Produktionsgebäude	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	36	+ 2,9 %	↑	16,7	+ 18,4 %	↑
Landkreis Heidekreis	33	+ 50,0 %	↑	18,9	+ 80,0 %	↑
Landkreis Nienburg	25	+ 56,3 %	↑	5,2	+ 85,7 %	↑
Landkreis Verden	25	+ 19,1 %	↑	49,2	-21,3 %	↓

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

Umsatzentwicklung GAG Sulingen-Verden			
Art	Jahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Produktionsgebäude	2014	61	24,8
	2015	67	30,5
	2016	57	33,3
	2017	54	46,2
	2018	62	44,6
Lagergebäude	2014	35	15,2
	2015	55	61,4
	2016	53	61,2
	2017	40	43,7
	2018	57	45,3

9.9.1 Preisniveau

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 mittleren Werte nur als Orientierung verstanden werden.

Größere Lager- und Logistikimmobilien

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

Die folgende Tabelle zeigt die mittleren Werte:

Mittlere Werte für größere Lager- und Logistikgebäude GAG Sulingen-Verden (18 Verkäufe 2014 – 2018)			
Nutzfläche	2.550 m ² (1.110 – 36.000 m ²)	Baujahr	1998 (1968 – 2018)
Bodenrichtwert	32 €/m ²	Verkaufsdatum	09.2016
Kaufpreis	1.220.000 € (250.000 – 29.000.000 €)	Preis je m² Nutzfläche	425 €/m ² (80 – 1.530 €/m ²)

Kleinere und mittlere Lagerhallen

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

Die folgende Tabelle zeigt die mittleren Werte:

Mittlere Werte für kleinere und mittlere Lagergebäude GAG Sulingen-Verden (35 Verkäufe 2014 – 2018)			
Nutzfläche	495 m ² (160 – 980 m ²)	Baujahr	1994 (1960 – 2008)
Bodenrichtwert	19 €/m ²	Verkaufsdatum	06.2015
Kaufpreis	185.000 € (25.000 – 530.000 €)	Preis je m² Nutzfläche	435 €/m ² (60 – 1.250 €/m ²)

Produktions- und Industriegebäude

Als Produktionsgebäude (Industriegebäude) werden größere Betriebe mit mehr als 1.000 m² Nutzfläche zusammengefasst. Teilweise sind auch hier neben den Produktionsflächen Büroräume und Wohnräume enthalten. Aus insgesamt 18 geeigneten Kauffällen seit 2014 ergeben sich die nachfolgenden mittleren Werte.

Mittlere Werte für Produktions- und Industriegebäude GAG Sulingen-Verden (18 Verkäufe 2014 – 2018)			
Nutzfläche	2.475 m ² (1.030 – 12.000 m ²)	Baujahr	1990 (1960 – 2003)
Bodenrichtwert	24 €/m ²	Verkaufsdatum	10. 2016
Kaufpreis	805.000 € (300.000 – 1.850.000 €)	Preis je m² Nutzfläche	415 €/m ² (70 – 755 €/m ²)

Werkstätten und Handwerksbetriebe

Als Werkstätten (Tischlerei, Autowerkstatt, Schlachtereie etc.) sind hier entsprechende Handwerksbetriebe mit einer Nutzfläche von 100 bis 1.500 m² ausgewertet worden. Wie bei derartigen Objekten üblich, waren teilweise auch Wohnräume und kleinere Verkaufsräume vorhanden. Aus einer Stichprobe von insgesamt 28 Kauffällen aus den letzten fünf Jahren ergeben sich die nachfolgenden mittleren Werte:

Mittlere Werte für Werkstätten und Handwerksbetriebe GAG Sulingen-Verden (28 Verkäufe 2014 – 2018)			
Wohn- Nutzfläche	460 m ² (160 – 1.380 m ²)	Baujahr	1979 (1945 – 2009)
Bodenrichtwert	30 €/m ²	Verkaufsdatum	03.2016
Kaufpreis	177.000 € (61.000 – 1.350.000 €)	Preis je m² Wohn- Nutzfläche	330 €/m ² (110 – 1.290 €/m ²)

9.9.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Lager- und Logistikimmobilien

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus den mittleren Liegenschaftszinssätzen bzw. Rohertragsfaktoren (Medianwerte) mit Erwerbsvorgängen von mit größeren Lager- und Logistikimmobilien und kleineren Lagergebäuden 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
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren bei Lager- und Logistikgebäuden
- 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 bei dem sonstige Bodenwerte abgetrennt wurden

Der mittlere Liegenschaftszinssatz und der mittlere Rohertragsfaktor beziehen sich jeweils auf die mittleren Werte der Stichprobe. Aufgrund des geringen Stichprobenumfanges ist eine Untersuchung auf Einflussgrößen nicht möglich. Die angegebenen Spannen geben die gerundeten Minimal- und Maximalwerte ohne signifikante Ausreißer an.

Lager- und Logistikimmobilien

Auswertung der Jahre 2014 - 2018	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	10	
Verkaufsdatum	2014 bis 2018	2015
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	13 €/m ² – 48 €/m ²	28 €/m ²
Wohn- und gewerbl. Nutzfläche	170 – 36.000 m ²	2.730 m ²
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	9 Jahre – 40 Jahre	34 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	3,00 €/m ² – 5,00 €/m ²	4,00 €/m ²
Bewirtschaftungskosten in %	13 – 21 %	14 %

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

5,3 % (Spanne 3,5 % bis 10,7 %)

Der mittlere Rohertragsfaktor im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

11,5 (Spanne 6,3 bis 18,7)

Für die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors von Produktionsgebäuden und 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 2018:

Gaststätten und Hotels	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	4	- 33,0 %	↓	1,6	+ 14,3 %	↑
Landkreis Heidekreis	8	+ 14,3 %	↑	5,9	+ 40,5 %	↑
Landkreis Nienburg	1	- 85,7 %	↓	*	*	↓
Landkreis Verden	2	- 33,3 %	↓	1,0	- 54,6 %	↓

Aus den Verkäufen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit mindestens 100 m² Nutzfläche im gesamten Berichtsgebiet der Jahre seit 2014 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 2014 – 2018)						
	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	mittlere Wohn- und Nutzfläche (m ²)	Wohn- und Nutzflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Diepholz	13	1920 (1860 – 1981)	60 (10 – 100)	435 (210 – 2.190)	310 (75 – 1.300)	158.000 (50.000 – 555.000)
Landkreis Heidekreis	5	1961 (1890 – 1970)	90 (40 – 100)	380 (200 – 405)	650 (375 – 1.015)	151.000 (130.000 – 385.000)
Landkreis Nienburg	7	1915 (1560 – 1938)	26 (12 – 160)	530 (325 – 935)	270 (135 – 1.105)	114.000 (65.000 – 815.000)
Landkreis Verden	5	1900 (1809 – 1999)	65 (38 – 115)	400 (215 – 750)	835 (245 – 3.000)	245.000 (160.000 – 1.200.000)
GAG Sulingen-Verden	30	1918	50	405	360	163.000

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor

Für Gaststätten und Hotels liegen noch keine Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren vor.

9.11 Bauernhäuser und Resthofstellen

Bauernhäuser und Resthofstellen 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	130	+ 5,7 %	↑	26,1	+ 29,9 %	↑
Landkreis Heidekreis	22	- 37,1 %	↓	4,4	- 32,3 %	↓
Landkreis Nienburg	88	+ 8,6 %	↑	15,4	+ 42,6 %	↑
Landkreis Verden	31	- 18,4 %	↓	6,2	- 15,1 %	↓

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

		2014	2015	2016	2017	2018
Landkreis Diepholz	Anzahl	119	149	140	123	130
	Flächenumsatz in ha	60,7	97,3	90,1	79,4	152,9
	Geldumsatz in Mio. €	14,9	22,9	22,0	20,1	26,1
Landkreis Heidekreis	Anzahl	32	33	33	35	22
	Flächenumsatz in ha	45,4	46,3	39,1	33,8	31,1
	Geldumsatz in Mio. €	4,9	5,2	7,2	6,5	4,4
Landkreis Nienburg	Anzahl	77	82	76	81	88
	Flächenumsatz in ha	38,5	33,5	53,7	41,8	103,5
	Geldumsatz in Mio. €	8,1	10,3	8,9	10,8	15,4
Landkreis Verden	Anzahl	40	46	42	38	31
	Flächenumsatz in ha	36,4	49,2	43,0	33,4	36,9
	Geldumsatz in Mio. €	6,4	9,0	8,8	7,3	6,2
GAG Sulingen-Verden	Anzahl	268	310	291	277	271
	Flächenumsatz in ha	181,0	226,3	226,4	188,4	324,3
	Geldumsatz in Mio. €	34,3	47,4	46,8	44,7	52,0

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

9.11.1 Preisniveau

In der folgenden Untersuchung wurden die Preise typischer Bauernhäuser und Resthofstellen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (keine Zwangsversteigerungen, Verwandtschaftskäufe etc.) analysiert.

In den nachfolgenden Werten sind die jeweils zugeordnete Grundstücksfläche und die vorhandenen Nebengebäude sowie sonstigen Anlagen enthalten.

Die meisten Bauernhäuser und Resthofstellen kommen in den Landkreisen Nienburg und Diepholz zur Veräußerung. Im Landkreis Diepholz wird unterschieden zwischen dem Bereich Stuhr/Syke/Weyhe und dem übrigen Landkreis Diepholz.

Mittlere Kaufpreise und mittlere Wohnflächenpreise für Bauernhäuser und Resthofstellen

Verkaufte Objekte 2018 (in Klammern: Daten des Vorjahres)	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	mittl. Wohn- flächenpreis (€/m ²)	mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Kaufpreis (€)
Stuhr, Syke, Weyhe						
Resthofstellen und Bauernhäuser	10 (10)	1921 (1928)	243 (165)	1.070 (1.155)	8.200 (3.900)	221.000 (183.000)
übriger Landkreis Diepholz						
Resthofstellen und Bauernhäuser	101 (70)	1914 (1920)	202 (170)	748 (650)	4.400 (4.300)	157.000 (122.000)
Landkreis Heidekreis						
Resthofstellen und Bauernhäuser	12 (23)	1830 (1900)	- (163)	- (557)	4.600 (2.400)	157.000 (100.000)
Landkreis Nienburg						
Resthofstellen und Bauernhäuser	71 (63)	1900 (1902)	205 (185)	700 (651)	4.500 (4.000)	136.000 (130.000)
Landkreis Verden						
Resthofstellen und Bauernhäuser	24 (30)	1910 (1899)	176 (138)	1.180 (1.057)	4.400 (2.900)	184.000 (160.000)
GAG Sulingen-Verden						
Resthofstellen und Bauernhäuser	218 (196)	1906 (1910)	202 (170)	792 (655)	4.500 (3.700)	155.000 (130.000)

9.11.2 Preisentwicklung

Da Resthofstellen häufig Gegenstand von Bewertungen im ländlichen Raum sind, hat der Gutachterausschuss diesen Teilmarkt für den aktuellen Grundstücksmarktbericht näher untersucht. Die Erfassung von Kauffällen dieser Grundstückart ist mit hohem Aufwand verbunden. 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 von geeigneten Kauffällen aus dem Berichtsgebiet des Gutachterausschusses aus den Jahren 2004 bis 2018 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

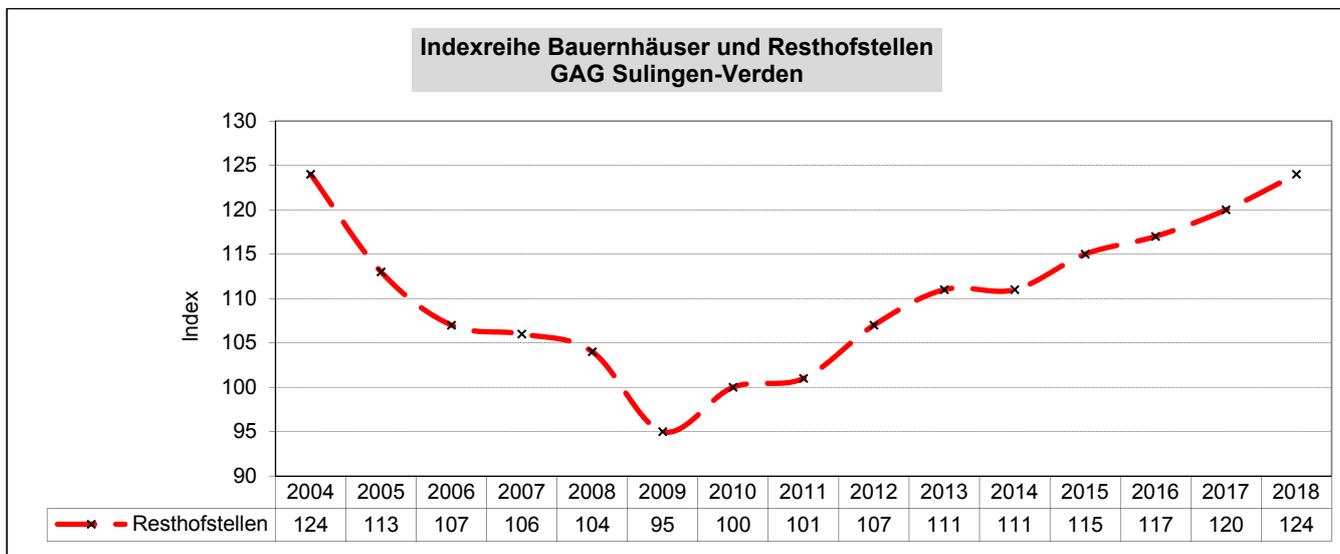
Für die Darstellung der **zeitlichen Entwicklung** der Kaufpreise für Resthofstellen wurde eine Indexreihenermittlung auf Grundlage der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden durchgeführt. Die Kaufpreise der Jahre 2004 bis 2018 von geeigneten Resthofstellen wurden einer Bereinigung des Einflusses

- des Alters (normiert auf modifiziertes Baujahr 1970),
- des Bodenrichtwertes (normiert auf 20 €/m²),
- der Grundstücksfläche (normiert auf 3.000 m²),
- der Wohnfläche (normiert auf 180 m²) und
- der sonstigen vorhandenen Nutzflächen (normiert auf 400 m²)

unterzogen.

Indexreihen spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt für ein durchschnittliches Objekt, wie oben 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 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:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Resthofstellen und Bauernhäuser		
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 (2015 = 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 für eine Teilmenge von Kauffällen untersucht worden. Hierbei handelt es sich um Objekte des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus den letzten fünf Jahren (seit 2014) bei denen der vorläufige Sachwert und das modifizierte (wertrelevante) Baujahr nach dem Modell der SW-RL berechnet wurde.

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

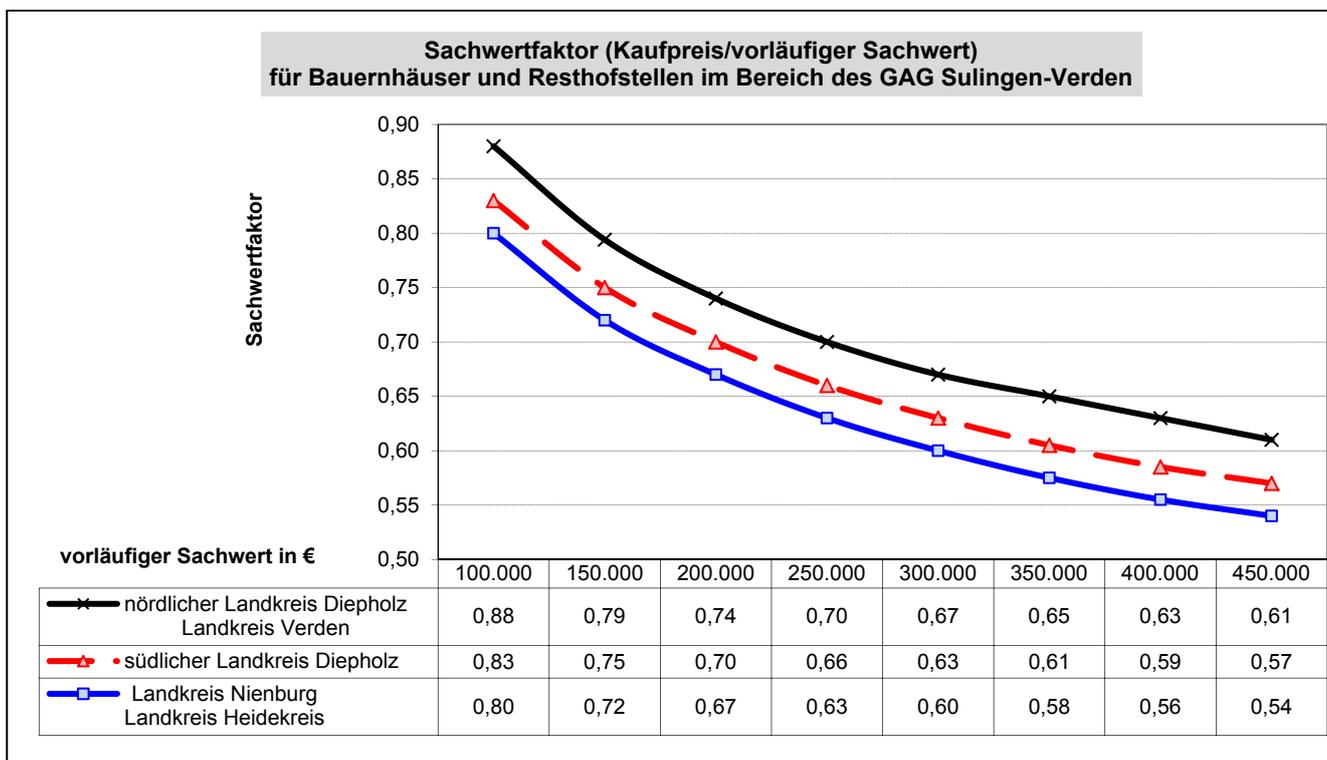
Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	31.12.2018	Standardstufe	2,0
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ²	Vorläufiger Sachwert	Siehe Grafik
Modifiziertes Baujahr	1965	Hofraumfläche	3.000 m ²
Nebengebäude	Vorhanden; mit im Mittel 400 m ² Nutzfläche	Bauweise	Massiv /kein Fachwerk
Wohnfläche	180 m ²	Lage (räumlich)	Siehe Grafik

Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden

Die Stichprobe umfasst 137 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

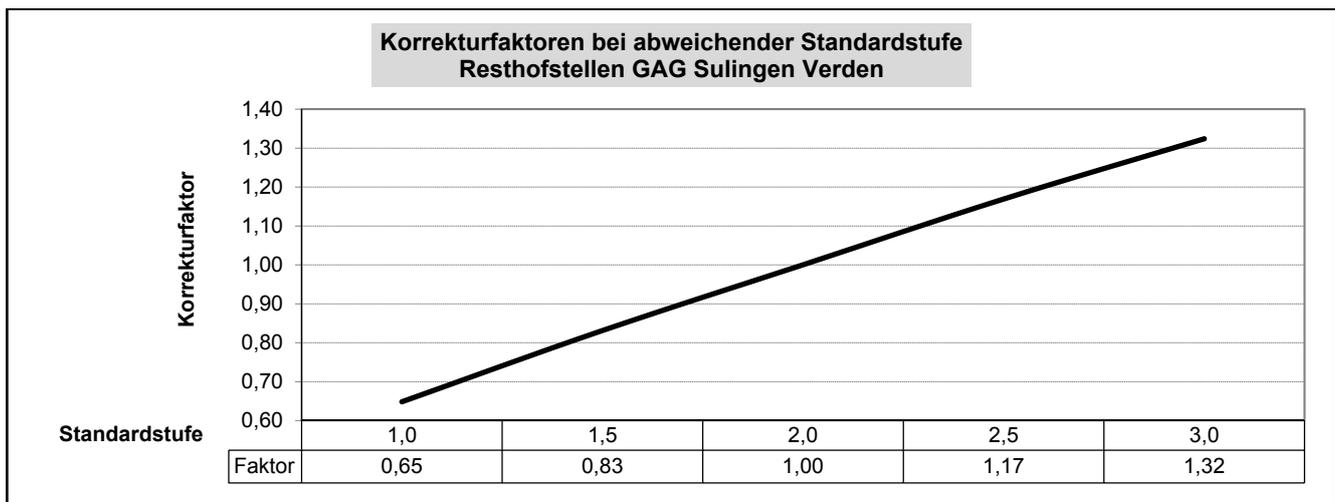
Merkmal	Bereich	Mittlere Werte
Kaufzeitpunkt	2014 – 2018	Okt. 2016
Standardstufe	1,2 - 3,0	1,9
Vorläufiger Sachwert	65.000 € - 490.000 €	184.000 €
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 80 €/m ²	16 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1955 – 1988	1967
Wohnfläche	75 m ² – 360 m ²	180 m ²
Nutzflächen überwiegend in Nebengebäuden	50 m ² – 950 m ²	300 m ²
Grundstücksgröße	875 m ² – 11.500 m ²	3.750 m ²

Basiswerte in Abhängigkeit von der (räumlichen) Lage und der Höhe des vorläufigen Sachwertes



Im Mittel liegt der Sachwertfaktor unter dem Sachwertfaktor eines freistehenden Ein- und Zweifamilienhauses mit identischen Einflussgrößen.

Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)

Der überwiegende Teil der Wohnhäuser der ausgewerteten Resthofstellen ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund der geringen Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Fachwerkbauweise statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass für gut erhaltene Fachwerkgebäude im Einzelfall ca. 5 -10 % höhere Preise gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise jedoch bestätigt.

Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der marktangepasste Sachwert (Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren) für eine **Resthofstelle** im Außenbereich von Schwarme (**nördlicher Landkreis Diepholz**) mit einem Wohnhaus in massiver Bauweise und mit folgenden Eigenschaften:

Vorläufiger Sachwert	245.000 €*
Modifiziertes	
(wertrelevantes) Baujahr	1968*
Bodenrichtwert	12 €/m ²
Hofraumfläche	3.500 m ²
Wohnfläche	150 m ²
Nutzflächen in Neben-	
gebäuden:	450 m ²
Standardstufe	1,8*

* ermittelt gemäß SW-RL

Der Sachwertfaktor
beträgt laut Grafik
interpoliert ca. 0,70

Folgende Korrekturfaktoren sind anzubringen:
0,93 (Standardstufe)

Der marktangepasste Sachwert des Objektes ergibt sich damit zu
 $245.000 \text{ €} \times 0,70 \times 0,93 = \text{rd. } 160.000 \text{ €}$

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. überdurchschnittlichen Bauschäden) sind gegebenenfalls entsprechende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, um den endgültigen Sachwert zu ermitteln.

9.11.4 Vergleichsfaktoren für Resthofstellen

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, da eine Umrechnung auf eine Bezugseinheit bei dieser Grundstücksart nicht sinnvoll ist. Der Vergleichsfaktor für ein bestimmtes Grundstück sich, indem man an den aus den Grafiken in Abhängigkeit von Baujahr und Bodenwert angegebenen Basiswert mit den Korrekturfaktoren entsprechend der jeweiligen Ausprägungen der weiteren Hauptmerkmale multipliziert. 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 zum Jahresende 2017 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
<ol style="list-style-type: none"> 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 gesondert zu bewerten. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen im Vergleichsfaktor. Soweit sie untersucht wurden, sind sie nachstehend aufgeführt. 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.

Vergleichsfaktoren für Resthofstellen

Dargestellt werden Vergleichsfaktoren für Resthofstellen der Baujahre ab ca. 1700 mit modifizierten (wertrelevanten) Baujahren ab 1955. Als Einflussgröße für die Ausstattung ist das Merkmal Standardstufe gemäß SW-RL berücksichtigt. Der Modernisierungsgrad ist über die Ermittlung des modifizierten (wertrelevanten Baujahres) berücksichtigt.

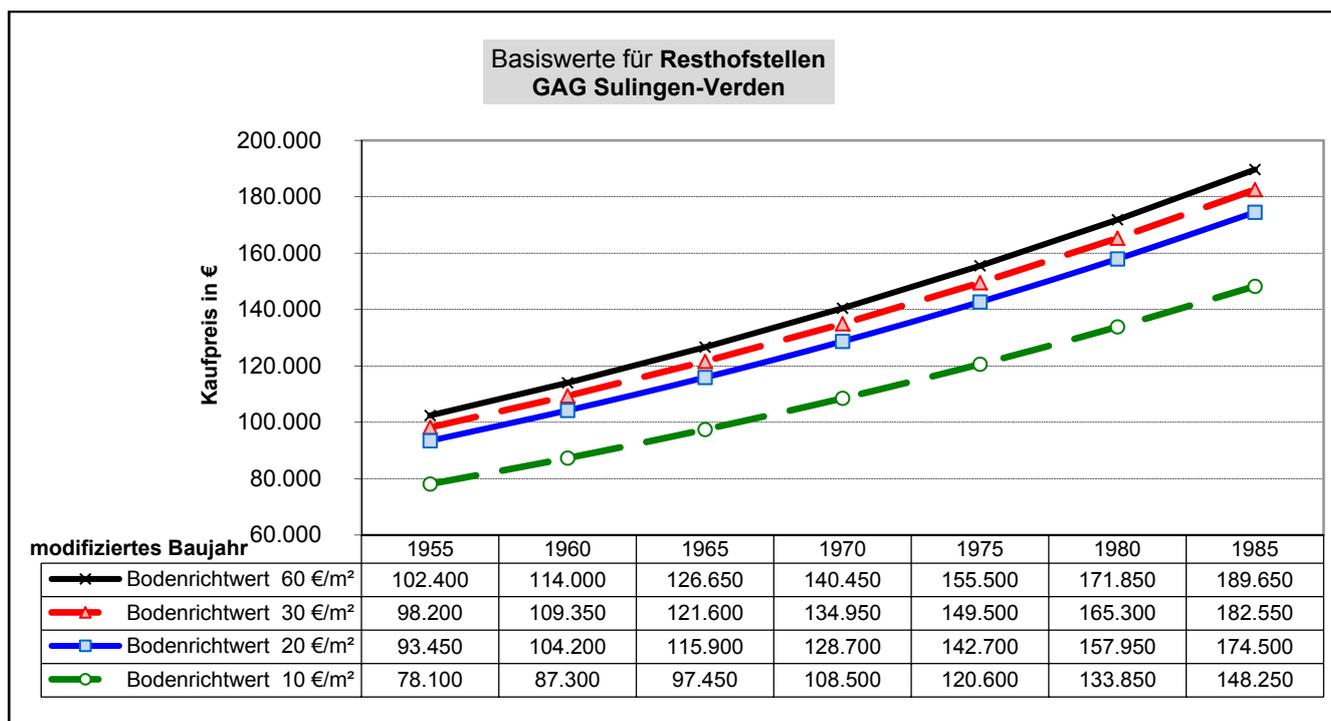
Die nachfolgenden dargestellten Vergleichsfaktoren der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden beziehen sich auf eine typische Resthofstelle (Normobjekt) mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	31.12.2018	Fläche Hofstelle	3.000 m ²
modifiziertes Baujahr des Wohnhauses	siehe Diagramme	Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramm
Wohnfläche	180 m ²	Sonstige Nutzfläche	400 m ² (überwiegend in Nebengebäuden)
Standardstufe	2,0	Besondere Alleinlage im Außenbereich	nein
Bauweise	massiv / kein Fachwerk	Lage (räumlich)	siehe Auswertung

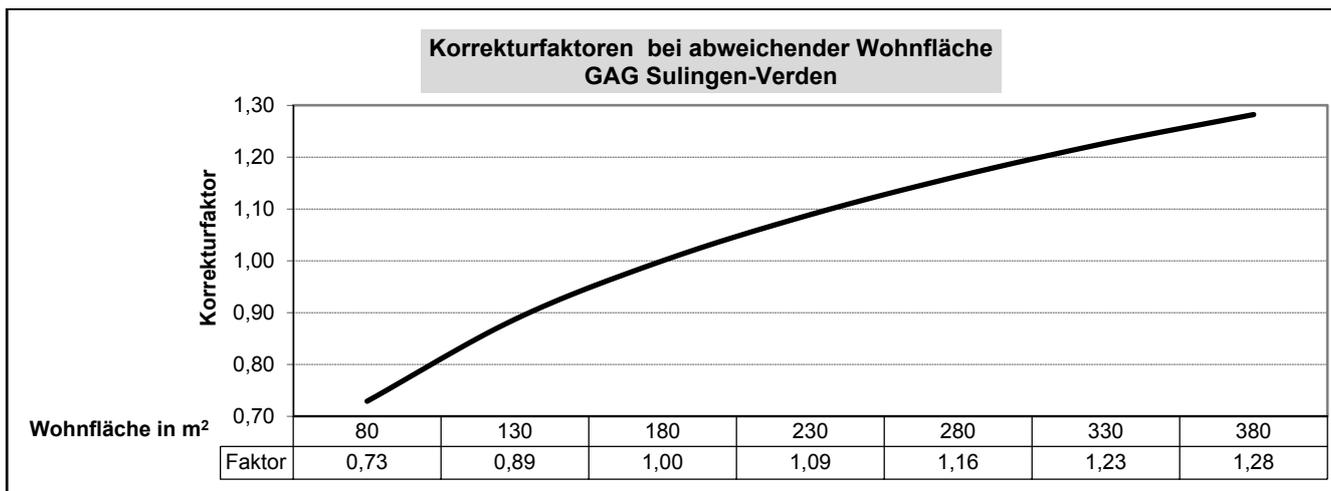
Die Stichprobe umfasst 235 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittlere Werte
Kaufzeitpunkt	2014 – 2018	Dez. 2015
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 70 €/m ²	15 €/m ²
Lage (räumlich)	Landkreis Diepholz-Nord Landkreis Diepholz-Süd Landkreis Nienburg Landkreis Heidekreis Landkreis Verden	
modifiziertes Baujahr	1955 – 1989	1966
Wohnfläche	80 m ² – 400 m ²	180 m ²
Standardstufe	1,0 - 3,1	1,9
Nutzflächen überwiegend in Nebengebäuden	50 m ² – 1100 m ²	345 m ²
Grundstücksgröße	875 m ² – 11.150 m ²	3.765 m ²

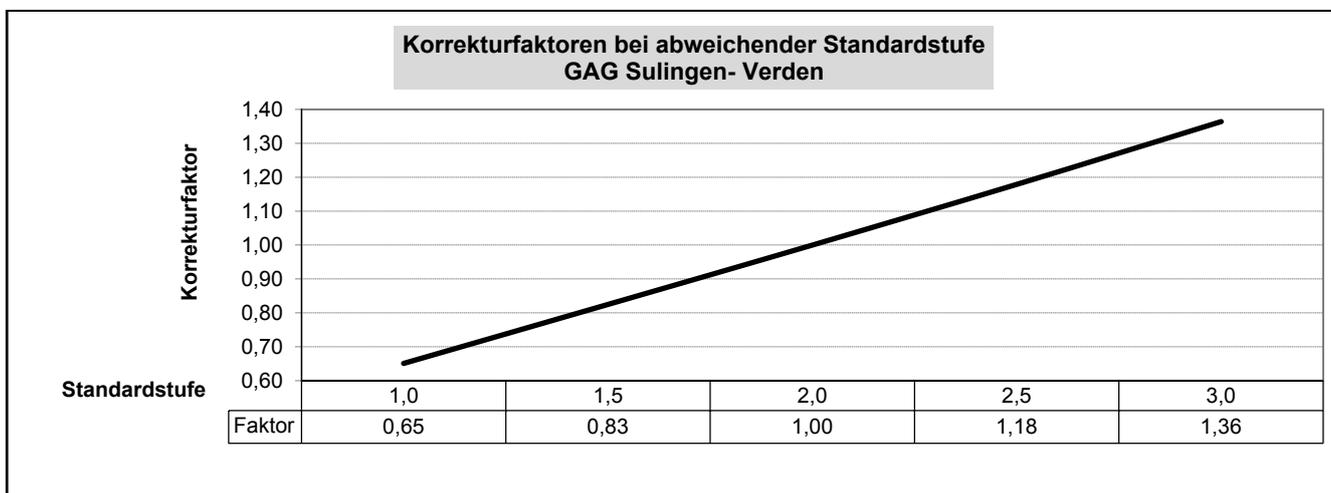
Basiswerte in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert (Lage) und dem modifizierten Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Sonstige Nutzflächen überwiegend in Nebengebäuden

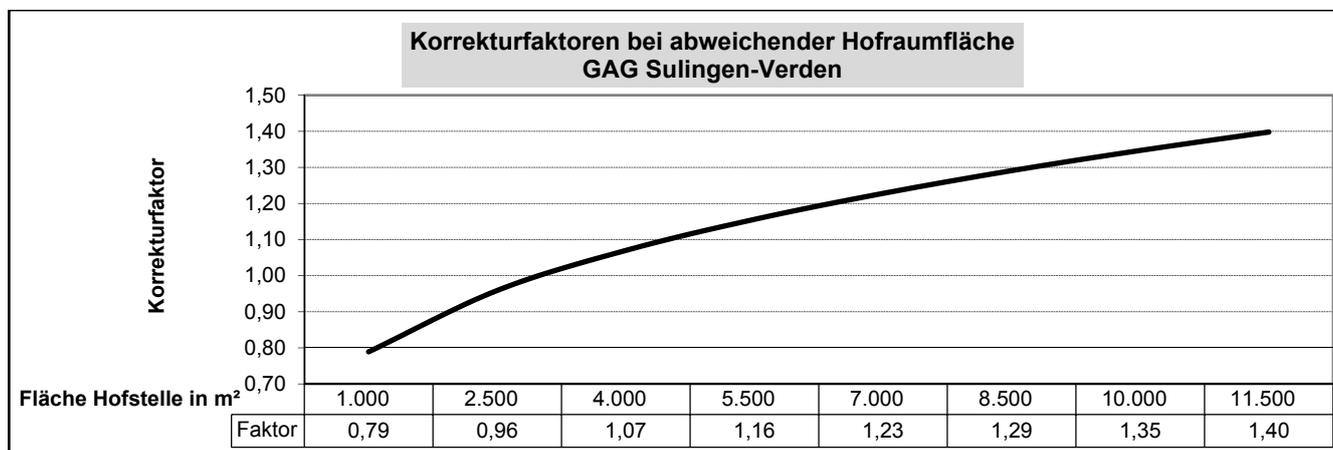
Der Einfluss sonstiger Nutzflächen auf den Kaufpreis ist trotz meistens höherer Instandhaltungsaufwendungen grundsätzlich noch leicht positiv (je mehr Nutzfläche vorhanden ist, desto höher ist der Kaufpreis). Dieses ist damit zu erklären, dass der potenzielle Käuferkreis von Resthofstellen, auch wenn er überwiegend „Nichtlandwirt“ ist, erfahrungsgemäß auch 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 jedoch gefallen und statistisch nicht mehr signifikant.

Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)

Der überwiegende Teil der Wohnhäuser der ausgewerteten Resthofstellen ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund der geringen Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Fachwerkbauweise statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass für gut erhaltene Fachwerkgebäude im Einzelfall ca. 10 % höhere Preise gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise jedoch bestätigt.

Abhängigkeit von der Größe 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. Die folgenden Umrechnungsfaktoren wurden für eine Abweichung von einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 3.000 m² (Faktor 1,00) ermittelt.



Abhängigkeiten für weitere wertbeeinflussende Merkmale

Korrekturfaktoren im Bereich des GAG Sulingen-Verden	
Lage im Landkreis Verden	1,10
Lage im Landkreis Diepholz - Nord	1,00
Lage im Landkreis Diepholz - Süd	0,98
Lage im Landkreis Nienburg	0,94
Lage im Landkreis Heidekreis	0,94

Weitere Abhängigkeiten

Weitere Einflüsse, wie etwa eine spezielle „Alleinlage“ im Außenbereich, wurden nicht explizit untersucht. Erfahrungsgemäß können für solche speziellen Lagen im Einzelfall höhere Preise erzielt werden. Daneben ist die Möglichkeit, weitere arrondierte landwirtschaftliche Nutzfläche mit erwerben zu können, für einzelne Kaufinteressenten erfahrungsgemäß ebenfalls interessant.

Anwendungsbeispiel:

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

Lage:	nördlicher Landkreis Diepholz, im Außenbereich von Asendorf-Haendorf		
Bodenrichtwert:	12 €/m ²	Wohnfläche:	200 m ²
Baujahr:	ca. 1900	modifiziertes (wertrelevantes) Baujahr*:	1968
Weitere Nutzfläche:	130 m ²	Grundstücksgröße:	9.050 m ²
Standardstufe*:	2,4	Bauweise:	massiv

*Hinweis: Ermittelt gemäß SW-RL

Basiswert aus Diagramm/Tabelle

(in Bezug auf modifiziertes Baujahr und Bodenrichtwert) rd. 110.000 € aus Diagramm interpoliert

Korrekturfaktor für Wohnfläche	rd. 1,05 aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für Standardstufe	rd. 1,14 aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	rd. 1,31 aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für abweichende Nutzfläche:	kein signifikanter Einfluss
Lage im Landkreis Diepholz-Nord	1,00
Bauweise massiv	1,00

Vergleichsfaktor =

Basiswert (Grafik) x Korrekturfaktoren 110.000 € x 1,04 x 1,14 x 1,31 x 1,00

Vorläufiger Vergleichswert = rund **170.000 €**

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

9.12 Wochenendhäuser

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	
Landkreis Diepholz	15	- 16,7 %	↓	1,4	- 34,2 %	↓	1,5	- 39,9 %	↓
Landkreis Heidekreis	23	+/- 0,0 %	→	1,4	- 4,4 %	↓	2,8	- 1,3 %	↓
Landkreis Nienburg	3	- 62,5 %	↓	0,1	- 67,3 %	↓	0,2	- 86,0 %	↓
Landkreis Verden	10	+ 150 %	↑	0,7	+ 196 %	↑	1,3	+ 580 %	↑
GAG Sulingen-Verden	51	- 3,8 %	↓	3,7	- 13,6 %	↓	5,8	- 13,4 %	↓

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.

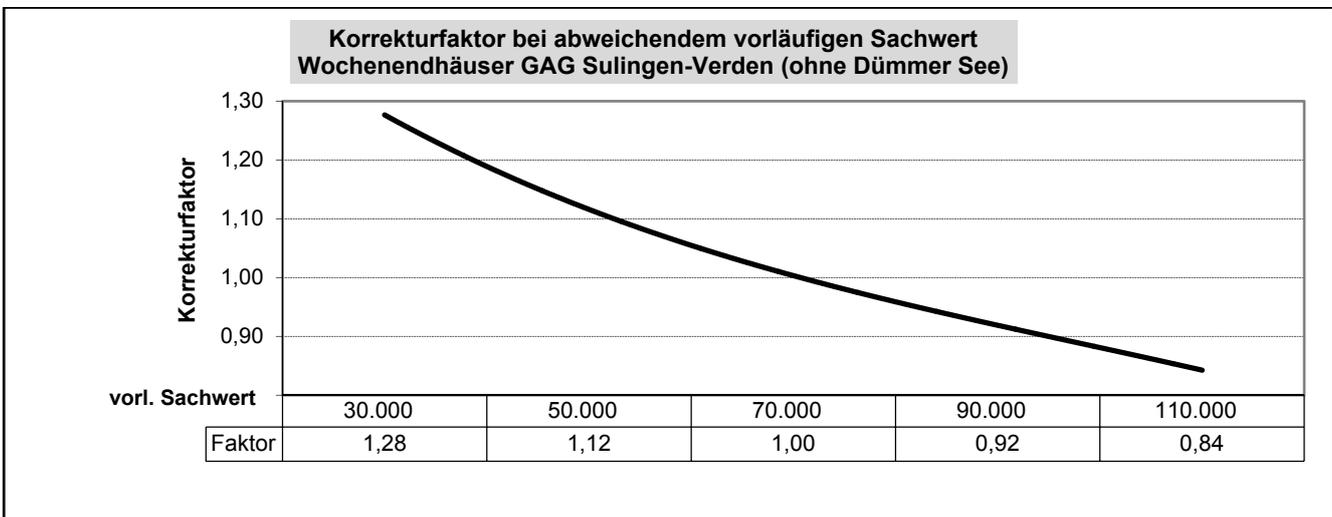
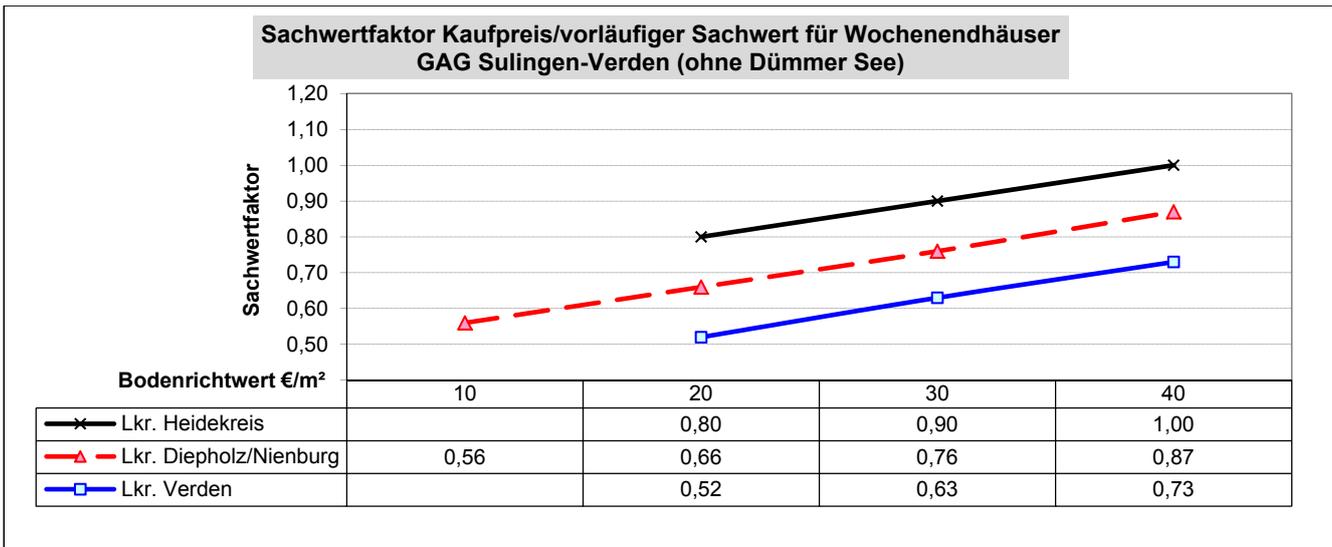
Das Modell zur Berechnung der Sachwertfaktoren ist in Abschnitt 9.2.3 erläutert.

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 (ohne Dümmer See)

Die Stichprobe umfasst 65 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2014 – 2018	2016
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m ² – 47 €/m ²	31 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1954 – 2004	1978
vorläufiger Sachwert	26.000 € – 127.000 €	69.000 €
Standardstufe	1,0 – 3,1	1,9
Grundstücksfläche	230 m ² - 3.000 m ²	1.065 m ²



Bereich Dümmmer See

Die Stichprobe umfasst 20 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2014 – 2018	2016
Lage (Bodenrichtwert)	52 €/m² – 84 €/m²	80 €/m²
modifiziertes Baujahr	1965 – 1996	1987
vorläufiger Sachwert	64.000 € – 199.000 €	131.000 €
Standardstufe	1,8 – 3,5	2,9
Grundstücksfläche	309 m² - 1.505 m²	488 m²

Der mittlere Sachwertfaktor beträgt **1,00** (Spanne 0,63 bis 1,55).

Eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von einzelnen Merkmalen lässt sich aus der kleinen Stichprobe nicht ableiten. Eine Lage in erster Reihe zum See oder auch eine besonders ansprechende Bauart (z.B. Fachwerk mit Reetdach) führt tendenziell zu höheren Sachwertfaktoren.

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:

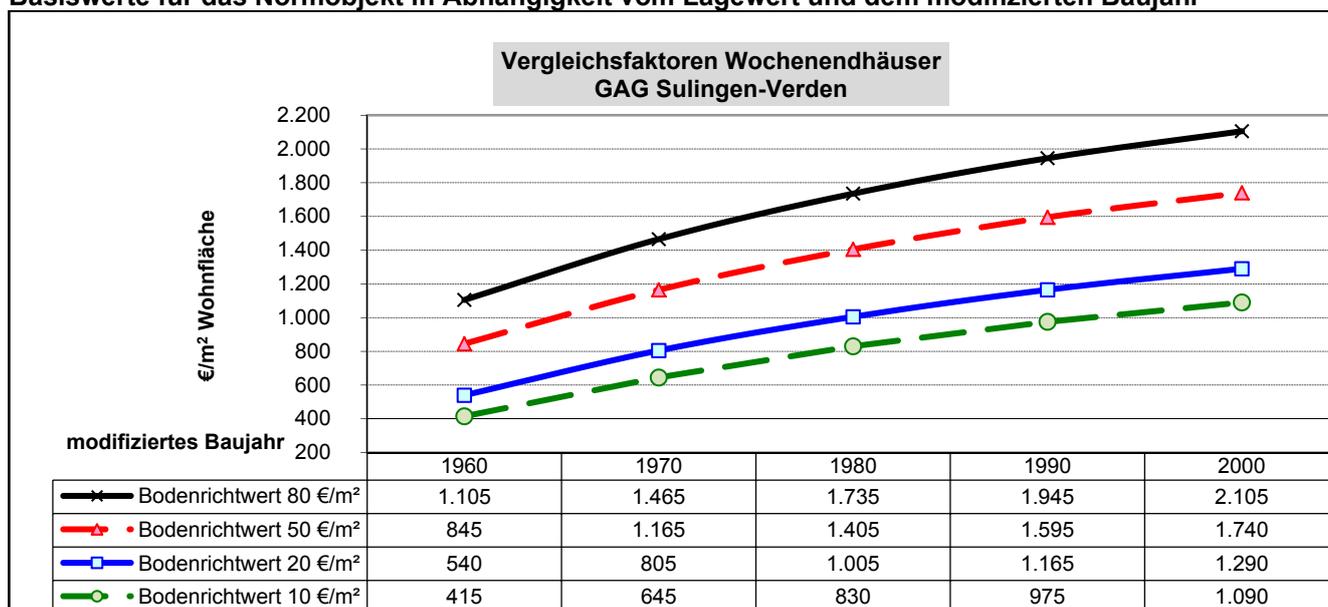
Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	31.12.2017	Ausstattung/ Standardstufe	einfach bis mittel/ 2,0
Lagewert (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Unterkellerung	überwiegend ohne
modifiziertes Baujahr	siehe Diagramme	Bauweise	überwiegend Holz- oder Massiv- bauweise, vereinzelt Fachwerk
Wohnfläche	60 m ²	Grundstücksgröße	850 m ²
Garage oder Carport	eine/r vorhanden		

GAG Sulingen-Verden

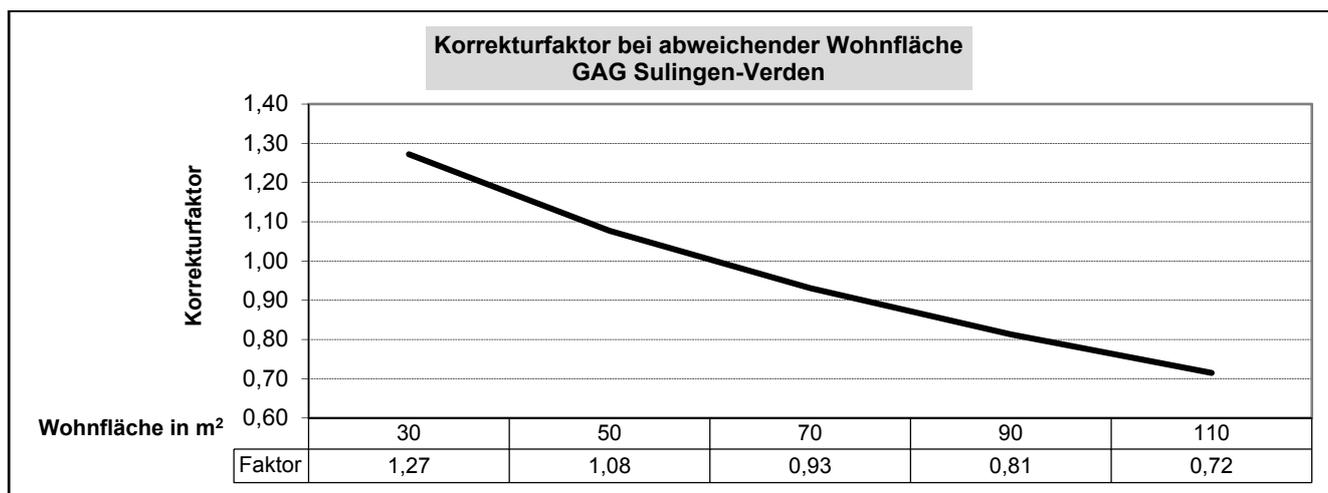
Die Stichprobe umfasst rd. 110 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2017	2015
Lagewert (Bodenrichtwert)	8 €/m ² – 84 €/m ²	35 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1954 – 2004	1977
Wohnfläche	19 m ² – 120 m ²	60 m ²
Keller	0 % – 100 %	ohne Keller (0 %)
Standardstufe	1,0 – 3,5	2,0
Grundstücksgröße	227 m ² – 3.004 m ²	775 m ²

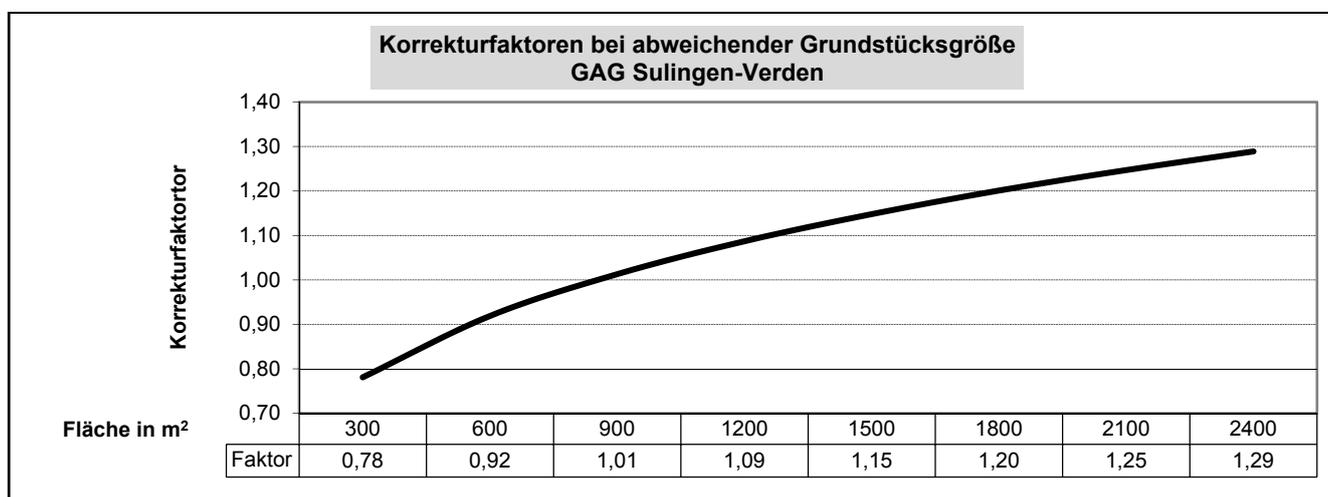
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert und dem modifizierten Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Lage

Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale GAG Sulingen-Verden	
Lage am Dümmer See	1,28
Lage in den Landkreisen Nienburg und Verden	0,76
Lage im übrigen Berichtsgebiet	1,00

Anwendungsbeispiel:

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

Einflussfaktoren:

Lage:	Landkreis Diepholz	Bauweise:	Massiv
Bodenrichtwert:	82 €/m ²	Wohnfläche:	55 m ²
Modifiziertes Baujahr:	1985	Grundstücksgröße:	850 m ²
Ausstattung/Unterhaltung:	durchschnittlich	Carport:	einer vorhanden
Unterkellerung:	ohne		

Berechnung Vergleichswert:

Vergleichsfaktor (Tabelle)	rund 1.840 €/m ² aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,04 aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für Grundstücksfläche	1,00 aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor besondere Lage: Lage in Lembruch	1,28
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	1.840 €/m ² x 1,04 x 1,00 x 1,28 = rund 2.450 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	55 m ² x 2.450 €/m ² = rund 135.000 €

Aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können 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 ein Teil dieser sonstigen Objekte 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 mittleren Werte (Spannen in Klammern):

mittlere Werte für landwirtschaftliche Stallgebäude GAG Sulingen Verden (15 Kauffälle 2014 – 2018)			
Baujahr	2003 (1970 – 2008)	Mittleres Verkaufsdatum	2017
Grundstücksfläche	4.800 m ² (1.620 – 17.400 m ²)	Nutzfläche	1.025 m ² (470 – 2.085 m ²)
mittlerer Kaufpreis	260.000 € (51.000 – 570.000 €)	Preis je m² Nutzfläche	240 €/m ² (100 – 370 €/m ²)

9.13.2 Einzelgaragen

Aus den vergangenen 5 Jahren liegen insgesamt 38 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für Einzelgaragen vor. Es ist eine tendenzielle Abhängigkeit des Kaufpreises von der Höhe des Bodenrichtwertes festzustellen. Die folgende Tabelle zeigt die mittleren Kaufpreise (und die Spannen) für Einzelgaragen aufgeteilt nach Bodenrichtwertbereichen. Fälle, in denen mehrere Garagen im Paket veräußert wurden, wurden in die Auswertung nicht einbezogen.

Mittelwerte für Einzelgaragen GAG Sulingen Verden (46 Kauffälle 2014 – 2018)		
	Bodenrichtwert bis 100 €/m² (12 Kauffälle)	Bodenrichtwert über 100 €/m² (26 Kauffälle)
mittlerer Kaufpreis	4.000 € (1.000 € - 13.500 €)	8.000 € (3.650 € - 21.500 €)
mittleres Verkaufsdatum	2016	2017
Bodenrichtwert	45 €/m ² (16 €/m ² - 95 €/m ²)	153 €/m ² (107 €/m ² - 243 €/m ²)
Grundstücksfläche	31 m ² (16 m ² - 197 m ²)	18 m ² (12 m ² - 52 m ²)
Baujahr	1972 (1959 – 1999)	1972 (1954 – 2009)

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 €/m². 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 2013 bis 2018 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 €/m² Wohnfläche) untersucht und die Ergebnisse in den folgenden Diagrammen dargestellt. Alle Diagramme beziehen sich auf den 31.12.2018.

Das Diagramm 1 weist die durchschnittliche Miete in €/m² Wohnfläche in Abhängigkeit von den Einflussgrößen **Baujahr** und **Lagewert** (Bodenrichtwert), **bezogen auf eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 80 m² (Normobjekt)**, aus. Abweichungen von der Wohnfläche sind durch eine Korrektur (Diagramm 2) zu berücksichtigen. Desweiteren sind Zuschläge für ganze Häuser (z.B. vermietetes Einfamilienhaus) ausgewiesen. Hier ist i.d.R. eine Garage oder ein Carport enthalten.

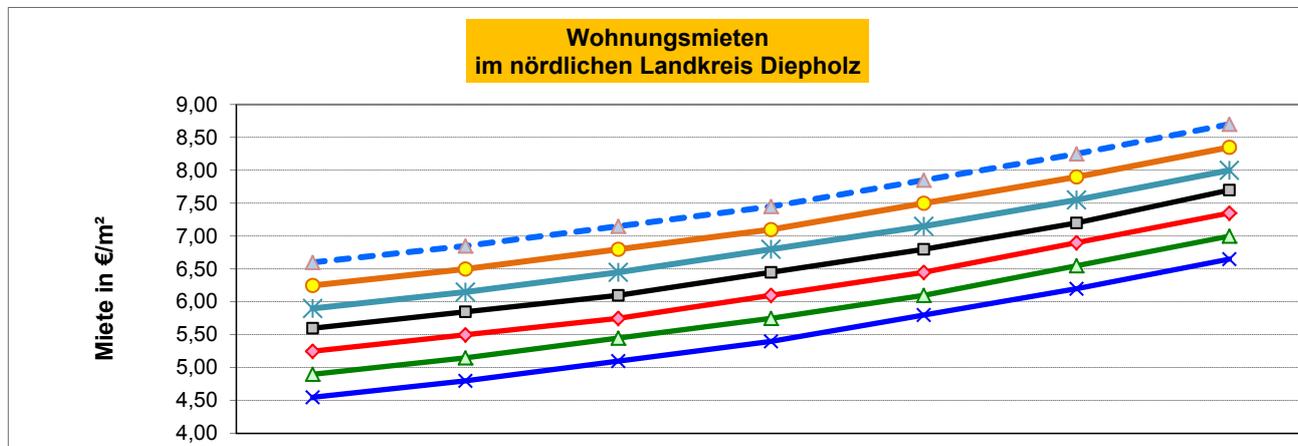
Im Regelfall ist als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Wohngebäudes anzunehmen. Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, die sich aus einer gewichteten Mittelbildung des Baujahres (zu 1/3) und des Modernisierungsjahres (zu 2/3) ergibt. Modernisierungen sind 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.

Wohnungsmieten im nördlichen Landkreis Diepholz

Die Stichprobe für den nördlichen Landkreis Diepholz umfasst 906 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2013 bis 2018.

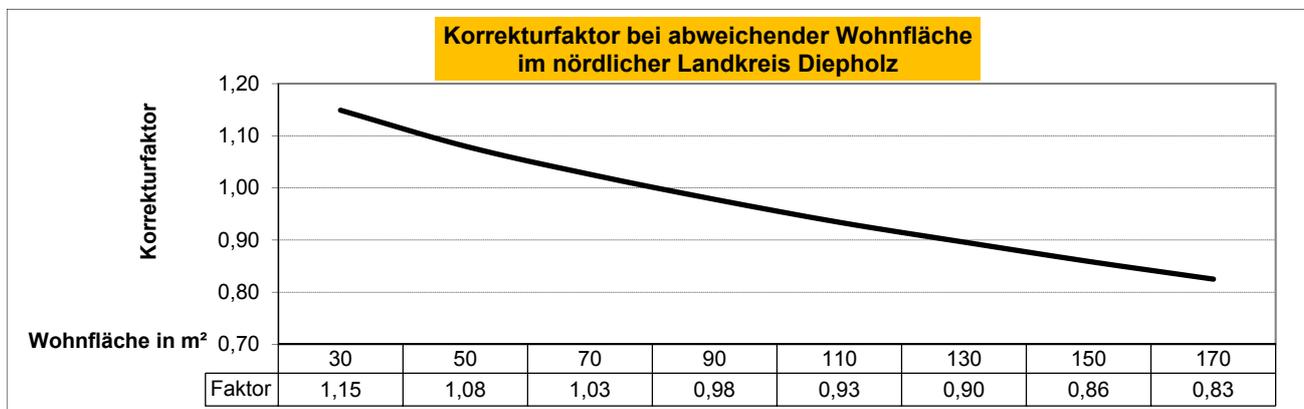
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Baujahr*	1955	1965	1975	1985	1995	2005	2015
Bodenrichtwert							
über 240 €/m²	6,60 (5,30 - 7,90)	6,85 (5,55 - 8,15)	7,15 (5,85 - 8,45)	7,45 (6,15 - 8,75)	7,85 (6,50 - 9,15)	8,25 (6,95 - 9,55)	8,70 (7,40 - 10,00)
bis 240 €/m²	6,25 (4,95 - 7,55)	6,50 (5,20 - 7,80)	6,80 (5,50 - 8,10)	7,10 (5,80 - 8,40)	7,50 (6,20 - 8,80)	7,90 (6,60 - 9,20)	8,35 (7,05 - 9,65)
bis 200 €/m²	5,90 (4,60 - 7,25)	6,15 (4,85 - 7,45)	6,45 (5,15 - 7,75)	6,80 (5,50 - 8,10)	7,15 (5,85 - 8,45)	7,55 (6,25 - 8,85)	8,00 (6,70 - 9,35)
bis 160 €/m²	5,60 (4,25 - 6,90)	5,85 (4,50 - 7,15)	6,10 (4,80 - 7,40)	6,45 (5,15 - 7,75)	6,80 (5,50 - 8,10)	7,20 (5,90 - 8,50)	7,70 (6,35 - 9,00)
bis 120 €/m²	5,25 (3,95 - 6,55)	5,50 (4,20 - 6,80)	5,75 (4,45 - 7,10)	6,10 (4,80 - 7,40)	6,45 (5,15 - 7,75)	6,90 (5,55 - 8,20)	7,35 (6,05 - 8,65)
bis 80 €/m²	4,90 (3,60 - 6,20)	5,15 (3,85 - 6,45)	5,45 (4,15 - 6,75)	5,75 (4,45 - 7,05)	6,10 (4,80 - 7,45)	6,55 (5,25 - 7,85)	7,00 (5,70 - 8,30)
bis 40 €/m²	4,55 (3,25 - 5,85)	4,80 (3,50 - 6,10)	5,10 (3,80 - 6,40)	5,40 (4,10 - 6,70)	5,80 (4,50 - 7,10)	6,20 (4,90 - 7,50)	6,65 (5,35 - 7,95)

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

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



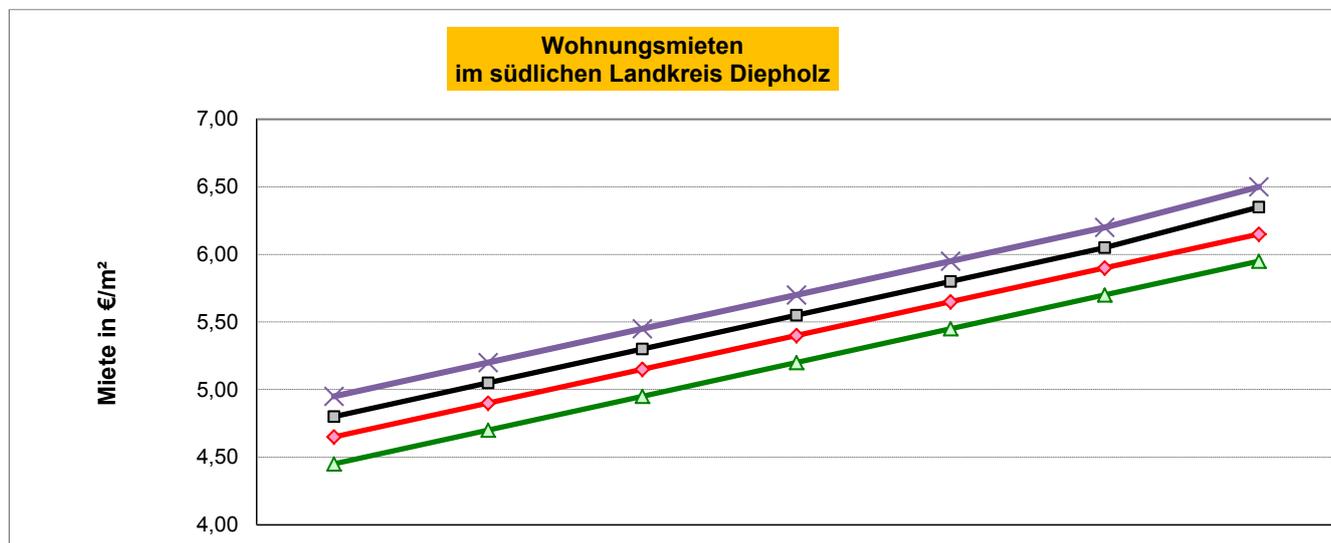
Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,09

Wohnungsmieten im südlichen Landkreis Diepholz

Die Stichprobe für den südlichen Landkreis Diepholz umfasst 897 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2013 bis 2018.

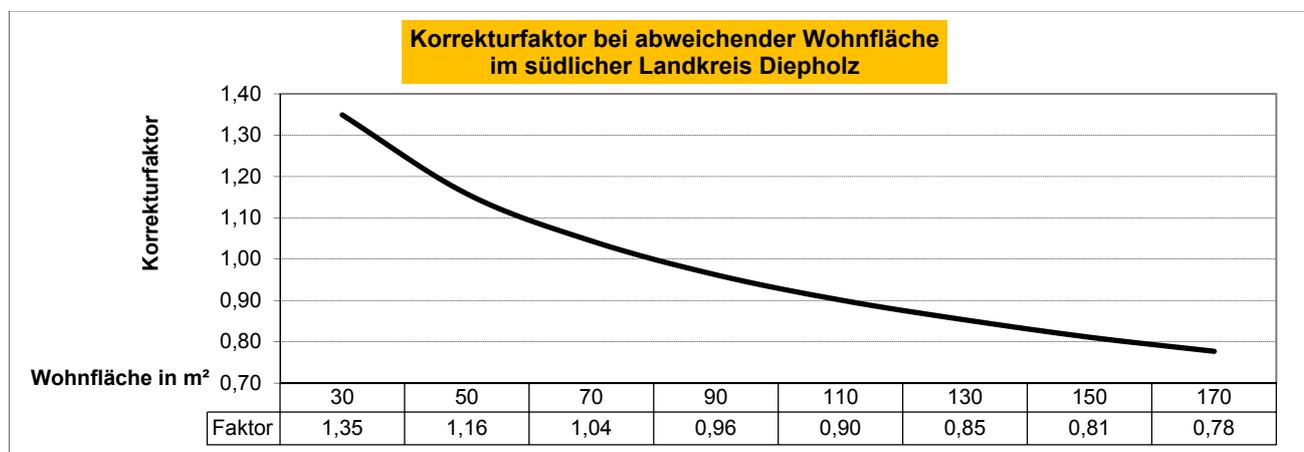
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Baujahr*	1955	1965	1975	1985	1995	2005	2015
Bodenrichtwert							
über 120 €/m²	4,95 (3,85 - 6,35)	5,20 (4,05 - 6,70)	5,45 (4,25 - 7,05)	5,70 (4,45 - 7,40)	5,95 (4,65 - 7,75)	6,25 (4,85 - 8,10)	6,55 (5,05 - 8,50)
bis 120 €/m²	4,80 (3,75 - 6,20)	5,05 (3,95 - 6,50)	5,30 (4,15 - 6,85)	5,55 (4,35 - 7,20)	5,80 (4,50 - 7,55)	6,10 (4,70 - 7,90)	6,35 (4,95 - 8,25)
bis 80 €/m²	4,65 (3,65 - 6,00)	4,90 (3,85 - 6,30)	5,15 (4,00 - 6,60)	5,35 (4,20 - 6,95)	5,65 (4,40 - 7,30)	5,90 (4,60 - 7,65)	6,15 (4,80 - 8,00)
bis 40 €/m²	4,45 (3,50 - 5,75)	4,70 (3,70 - 6,05)	4,90 (3,85 - 6,35)	5,15 (4,05 - 6,65)	5,40 (4,20 - 7,00)	5,65 (4,40 - 7,30)	5,90 (4,60 - 7,65)

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

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



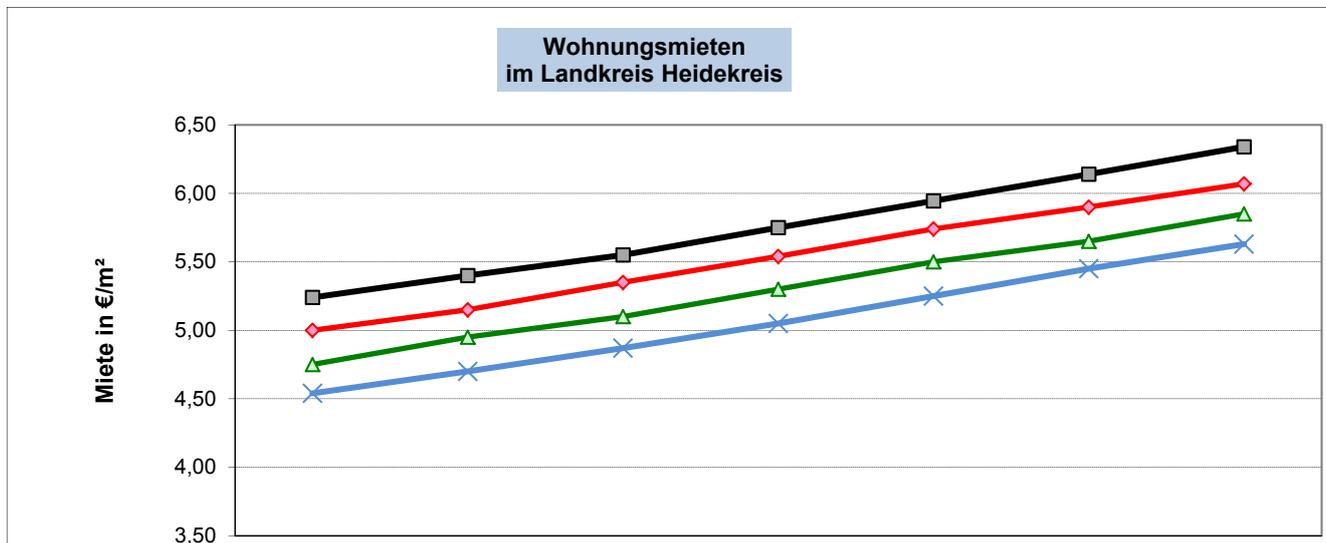
Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,07

Wohnungsmieten im Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe für den Landkreis Heidekreis umfasst 713 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2013 bis 2018.

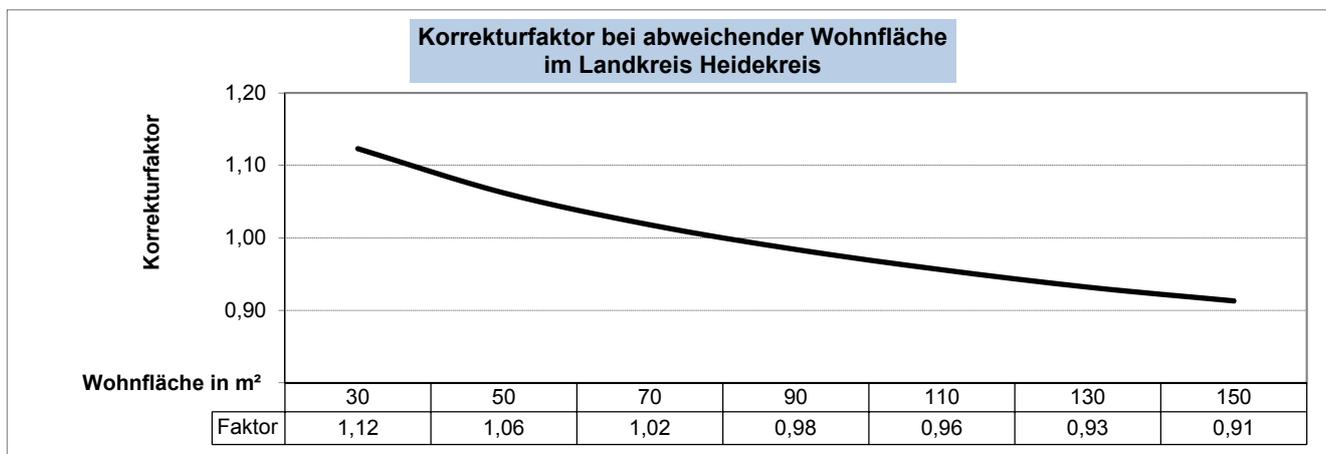
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Baujahr*	1955	1965	1975	1985	1995	2005	2015
Bodenrichtwert							
über 120 €/m²	5,25 (4,15 - 6,30)	5,40 (4,30 - 6,50)	5,60 (4,50 - 6,65)	5,75 (4,70 - 6,85)	5,95 (4,85 - 7,00)	6,10 (5,05 - 7,20)	6,30 (5,20 - 7,35)
bis 120 €/m²	5,00 (3,90 - 6,05)	5,15 (4,10 - 6,25)	5,35 (4,30 - 6,45)	5,55 (4,45 - 6,60)	5,70 (4,65 - 6,80)	5,90 (4,80 - 6,95)	6,05 (5,00 - 7,15)
bis 80 €/m²	4,75 (3,70 - 5,85)	4,95 (3,85 - 6,00)	5,10 (4,05 - 6,20)	5,30 (4,25 - 6,35)	5,50 (4,40 - 6,55)	5,65 (4,60 - 6,75)	5,85 (4,75 - 6,90)
bis 40 €/m²	4,55 (3,45 - 5,60)	4,90 (3,80 - 5,80)	4,90 (3,80 - 5,95)	5,05 (4,00 - 6,15)	5,25 (4,15 - 6,30)	5,45 (4,35 - 6,50)	5,60 (4,50 - 6,70)

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

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



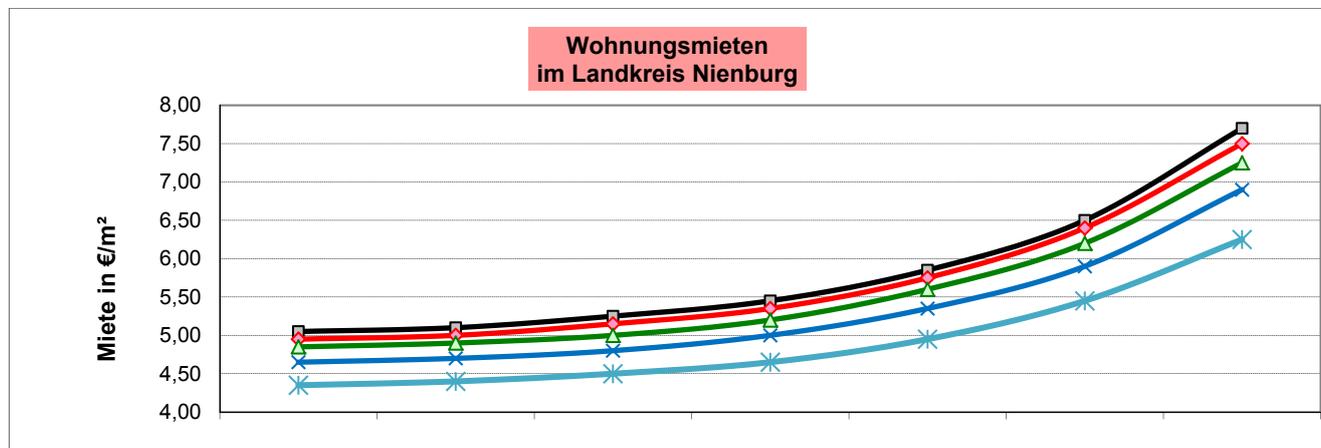
Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,06

Wohnungsmieten im Landkreis Nienburg

Die Stichprobe für den Landkreis Nienburg umfasst 2137 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2013 bis 2018.

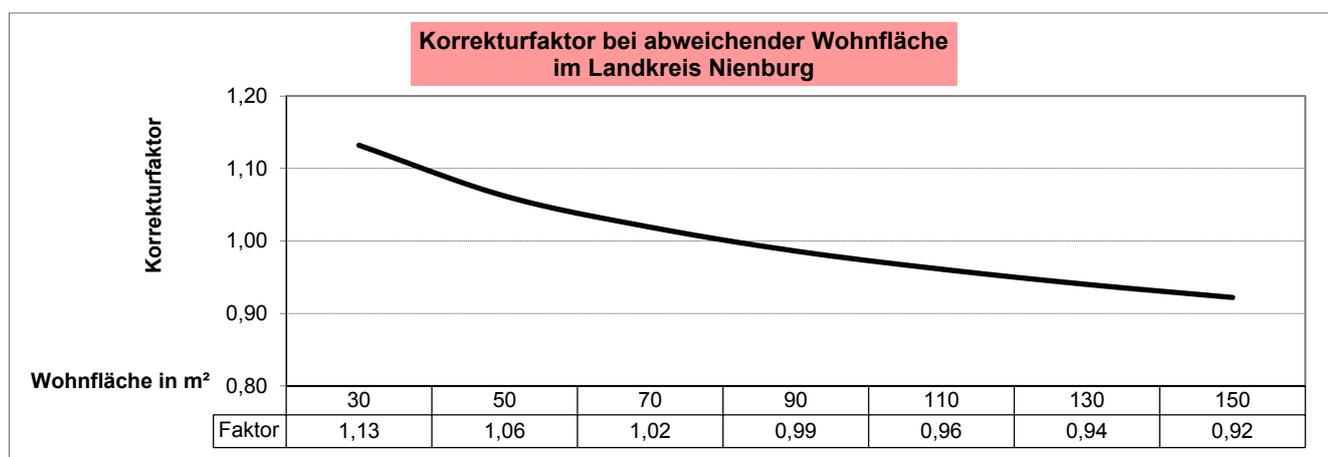
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Baujahr*	1955	1965	1975	1985	1995	2005	2015
Bodenrichtwert							
über 160 €/m²	5,05 (4,35 - 6,05)	5,10 (4,40 - 6,10)	5,25 (4,45 - 6,30)	5,45 (4,65 - 6,60)	5,85 (4,90 - 7,15)	6,50 (5,40 - 8,15)	7,70 (6,20 - 9,50)
bis 160 €/m²	4,95 (4,30 - 5,90)	5,00 (4,30 - 6,00)	5,15 (4,40 - 6,15)	5,35 (4,55 - 6,45)	5,75 (4,85 - 7,00)	6,40 (5,30 - 7,95)	7,50 (6,10 - 9,30)
bis 120 €/m²	4,85 (4,15 - 5,75)	4,90 (4,20 - 5,80)	5,00 (4,30 - 5,95)	5,20 (4,45 - 6,25)	5,60 (4,70 - 6,75)	6,20 (5,15 - 7,65)	7,25 (5,90 - 9,00)
bis 80 €/m²	4,65 (4,05 - 5,50)	4,70 (4,10 - 5,55)	4,80 (4,15 - 5,70)	5,00 (4,30 - 6,00)	5,35 (4,55 - 6,45)	5,90 (4,95 - 7,25)	6,90 (5,65 - 8,50)
bis 40 €/m²	4,35 (3,80 - 5,05)	4,40 (3,80 - 5,15)	4,50 (3,90 - 5,25)	4,65 (4,05 - 5,50)	4,95 (4,25 - 5,90)	5,45 (4,60 - 6,55)	6,25 (5,20 - 7,60)

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

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



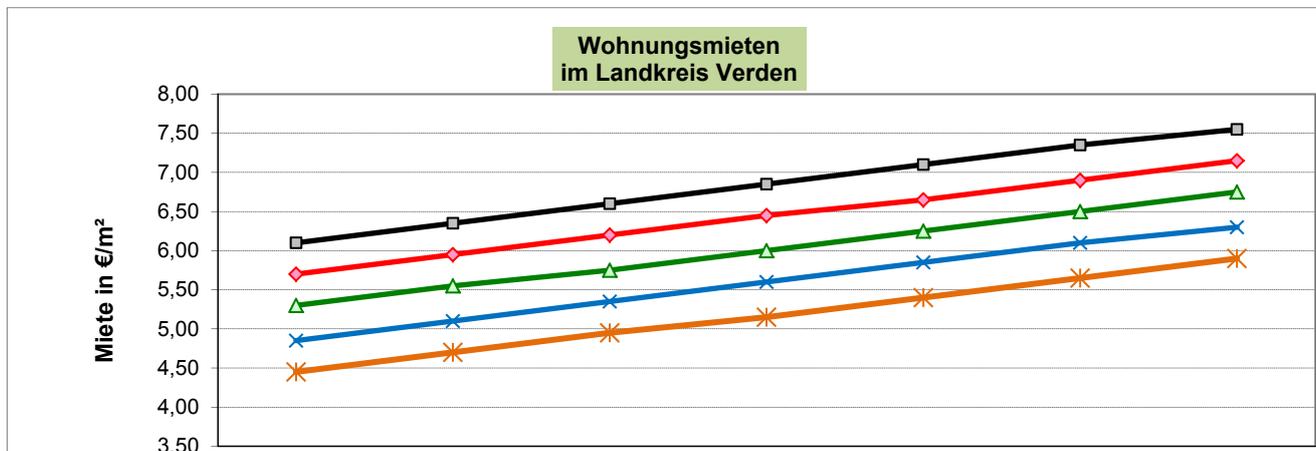
Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,04

Wohnungsmieten im Landkreis Verden

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst 589 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2013 bis 2018.

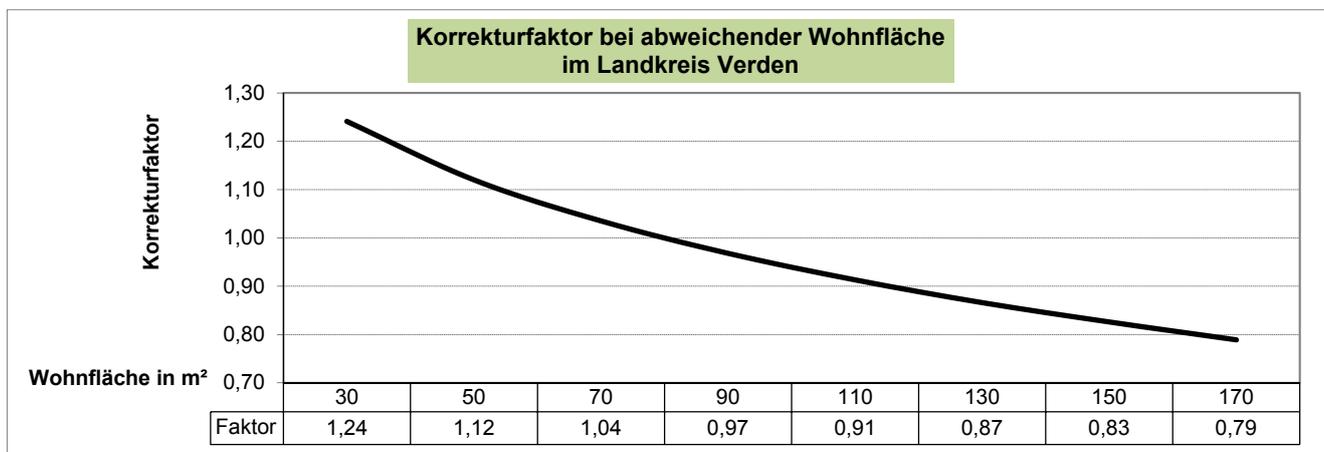
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Baujahr* Bodenrichtwert	1955	1965	1975	1985	1995	2005	2015
über 160 €/m²	6,10 (4,80 - 7,45)	6,35 (5,05 - 7,70)	6,60 (5,30 - 7,95)	6,85 (5,55 - 8,15)	7,10 (5,75 - 8,40)	7,35 (6,00 - 8,65)	7,55 (6,25 - 8,90)
bis 160 €/m²	5,70 (4,40 - 7,05)	5,95 (4,65 - 7,25)	6,20 (4,85 - 7,50)	6,45 (5,10 - 7,75)	6,65 (5,35 - 8,00)	6,90 (5,60 - 8,25)	7,15 (5,85 - 8,50)
bis 120 €/m²	5,30 (3,95 - 6,60)	5,55 (4,20 - 6,85)	5,75 (4,45 - 7,10)	6,00 (4,70 - 7,35)	6,25 (4,95 - 7,55)	6,50 (5,15 - 7,80)	6,75 (5,40 - 8,05)
bis 80 €/m²	4,85 (3,55 - 6,20)	5,10 (3,80 - 6,45)	5,35 (4,05 - 6,65)	5,60 (4,25 - 6,90)	5,85 (4,50 - 7,15)	6,10 (4,75 - 7,40)	6,30 (5,00 - 7,65)
bis 40 €/m²	4,45 (3,15 - 5,80)	4,70 (3,35 - 6,00)	4,95 (3,60 - 6,25)	5,15 (3,85 - 6,50)	5,40 (4,10 - 6,75)	5,65 (4,35 - 7,00)	5,90 (4,55 - 7,25)

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

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,10

Anwendungsbeispiel:	
Welche monatliche Nettokaltmiete ergibt sich für eine 100 m ² große Doppelhaushälfte mit Baujahr 1985 in einer Lagewertigkeit von 80 €/m ² (Bodenrichtwert) in Bassum (im nördlichen Landkreis Diepholz)?	
Basiswert (Baujahr 1985, Richtwert: 80 €/m ²): (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	5,75 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (100 m ²): (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	0,955
Korrekturfaktor für Vermietung einer Doppelhaushälfte:	1,09
Durchschnittlicher monatlicher Mietwert der Wohnung:	5,75 €/m ² x 0,955 x 1,09 = rund 6,00 €/m²
Entsprechend = 100 m ² x 6,00 €/m ² =	600 €

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 01.01.2018 einen Mietspiegel für die Stadt Verden und die Umlandgemeinden veröffentlicht.

10.3 Mieten für Garagen

Bereich	Mieten für Garagen oder Stellplätze in Sammelgaragen (2013 – 2018)			
	Anzahl	Miete pro Stellplatz (€/Monat)	Spanne (€/Monat)	
			von	bis
Landkreis Diepholz	59	30	15 - 50	
Landkreis Heidekreis	62	35	25 - 50	
Landkreis Nienburg	103	30	20 - 50	
Landkreis Verden	50	35	15 - 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 Mieten für Läden

Nachfolgend sind die Ladenmieten in den Regionen des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses Sulingen-Verden dargestellt. Bei den Läden handelt es sich ausschließlich um Flächen im Erdgeschoss. 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.

Neben der Anzahl der zur Verfügung stehenden Mieten sind jeweils die gerundeten mittleren Werte und die üblichen Spannen angegeben. Die absoluten Minima und Maxima können außerhalb dieser Spannen liegen. Bei einer geringen Anzahl von Vergleichsmieten (weniger als 5 Vergleichsfälle) erfolgt keine Angabe.

Alle Mietangaben verstehen sich ohne Nebenkosten und ohne Umsatzsteuer. Übliche Parkplätze und Nebenräume (z.B. Keller) sind in den Mietansätzen enthalten.

Ausgewertet wurden bekannt gewordene Mieten für Läden aus den letzten 7 Jahren (seit 2012).

Landkreis Diepholz

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

Mittlere Mieten für Läden im Landkreis Diepholz					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Baujahre bis 1989					
Syke, Ortsteil Syke	19	160 €/m ²	1960	110 m ²	10,00 (4,00 – 15,40)
Stuhr, Weyhe	8	130 €/m ²	1956	115 m ²	4,50 (2,10 – 9,10)
übriger Nordkreis	13	100 €/m ²	1920	125 m ²	5,10 (3,20 – 11,20)
Sulingen, Ortsteil Sulingen	19	90 €/m ²	1950	130 m ²	6,20 (3,10 – 11,00)
Diepholz, Ortsteil Diepholz	12	150 €/m ²	1958	185 m ²	8,00 (3,00 – 10,00)
übriger Südkreis	5	15 €/m ²	1959	80 m ²	6,50 (3,60 – 8,30)
Baujahre ab 1990, Ladenfläche bis 500 m²					
Syke, Ortsteil Syke	14	205 €/m ²	2003	100 m ²	10,50 (3,50 – 21,80)
Stuhr, Weyhe	4	*	*	*	*
übriger Nordkreis	15	75 €/m ²	1991	150 m ²	8,40 (3,80 – 13,30)
Sulingen, Ortsteil Sulingen	15	90 €/m ²	1996	105 m ²	8,40 (4,80 – 13,40)
übriger Südkreis	0	-	-	-	-
Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter (Baujahre ab 1990, Ladenfläche über 500 m²)					
gesamter Landkreis	11	85 €/m ²	2003	1.100 m ²	7,50 (4,20 – 15,00)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Heidekreis

Im Landkreis Heidekreis liegen nur in Soltau mehrere Mieten für Läden vor. Die anderen Orte wurden zusammengefasst.

mittlere Mieten für Läden bis 500 m ² im Landkreis Heidekreis					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Baujahre bis 1989, Ladenfläche bis 500 m²					
Soltau, Ortsteil	20	110 €/m ²	1979	125 m ²	7,80 (2,70 – 13,50)
übriger Landkreis	14	65 €/m ²	1927	115 m ²	5,40 (2,40 – 9,20)
Baujahre ab 1990, Ladenfläche bis 500 m²					
gesamter Landkreis	6	90 €/m ²	2003	165 m ²	10,20 (5,50 – 16,80)
Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter (Baujahre ab 1990, Ladenfläche über 500 m²)					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
gesamter Landkreis	8	75 €/m ²	1996	1.000 m ²	7,90 (5,10 – 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

Die nachfolgend angegebenen Mieten beziehen sich auf zeitgemäß ausgestattete, ebenerdige Läden.

Mittlere Mieten für Läden in der Innenstadt Nienburgs					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Nördliche Lange Straße (Georgstraße bis Stahn-Wall) und westliche Georgstraße	4	550 €/m ²	1870	115 m ²	17,00 (10,00 – 22,70)
Östliche Georgstraße, mittlere Lange Straße	6	420 €/m ²	1880	230 m ²	14,40 (8,30 – 14,80)
übrige Innenstadt	13	240 €/m ²	1935	150 m ²	6,50 (3,00 – 9,90)

Die monatlichen Ladenmieten und die Bodenrichtwerte stehen bei Ladengrößen um 100 m² in Nienburg in einem Verhältnis von etwa 1:30. Dieses Verhältnis hat sich auch bei Untersuchungen anderer Gutachterausschüsse in Niedersachsen für vergleichbare Städte als typisch herausgestellt.

Übriger Landkreis Nienburg (außerhalb der Innenstadt Nienburgs)

Außerhalb der Innenstadt Nienburgs ist zwischen Läden in Altbauten (bis Baujahr 1989) und neueren Läden über 500 m² (Verbrauchermärkte oder Discounter) ab Baujahr 1990 zu unterscheiden.

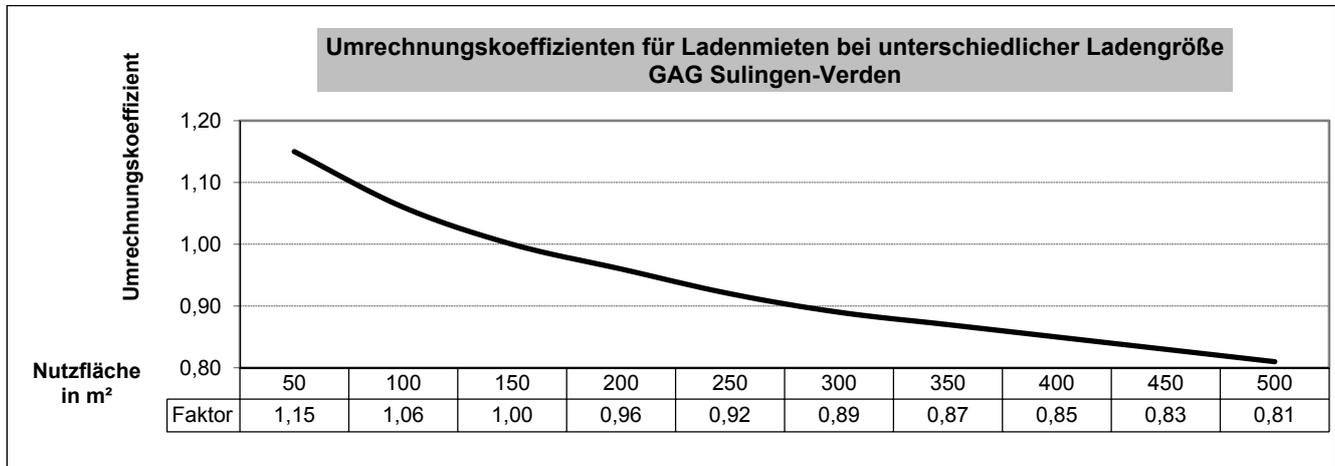
Mittlere Mieten für Läden außerhalb der Innenstadt Nienburgs					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m²) (Spanne)
Baujahr bis 1989 (20 m² – 500 m² Nutzfläche)					
Nienburg und Ortsteile (Ausfallstraßen)	19	75 €/m ²	1964	90 m ²	8,50 (3,30 – 15,00)
übriger Landkreis	14	30 €/m ²	1917	145 m ²	3,70 (1,90 – 7,30)
Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter (Baujahre ab 1990, Ladenfläche über 500 m²)					
gesamter Landkreis	11	65 €/m ²	2004	1.030 m ²	8,90 (5,20 – 11,20)

Landkreis Verden

Mittlere Mieten für Läden bis 500 m² im Landkreis Verden					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m²) (Spanne)
Verden, zentrale Große Straße	17	320 €/m ²	1850	155 m ²	16,70 (7,80 – 33,30)
Verden, übrige Innenstadt	11	225 €/m ²	1975	95 m ²	10,70 (6,80 – 17,90)
Achim, Innenstadt	7	210 €/m ²	1975	100 m ²	7,00 (4,40 – 16,40)
Langwedel	10	105 €/m ²	1996	130 m ²	9,20 (4,20 – 10,70)
übriger Landkreis	9	90 €/m ²	1958	80 m ²	7,30 (2,50 – 11,00)

10.4.1.1 Umrechnungskoeffizienten für Ladenmieten

Für Läden bis 500 m² können die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Ladengrößen angewandt werden.



Für größere Ladenflächen (ab 500 m² Nutzfläche, z.B. Fachmärkte, Discounter, Verbrauchermärkte, tlw. auch Baumärkte) sind gesonderte Mieten in den vorstehenden Tabellen 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.

10.4.2 Mieten für Büro- und Praxisräume

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

Mittlere Mieten für Büroräume (2012 – 2018)					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Stuhr/ Syke/ Weyhe					
Baujahre ab 1990	19	205 €/m ²	2001	170 m ²	9,60 (6,20 – 14,35)
Baujahre bis 1989	31	190 €/m ²	1968	110 m ²	5,45 (3,00 – 9,95)
übriger Landkreis Diepholz					
Baujahre ab 1990	26	45 €/m ²	1997	160 m ²	6,55 (2,35 – 12,90)
Baujahre bis 1989	30	80 €/m ²	1950	125 m ²	5,30 (3,20 – 9,15)

Landkreis Heidekreis

Mittlere Mieten für Büroräume (2012 – 2018)					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Landkreis Heidekreis					
Baujahre ab 1990	4	110 €/m ²	1994	140 m ²	9,30 (7,70 – 10,70)
Baujahre bis 1989	24	100 €/m ²	1959	130 m ²	5,80 (2,20 – 8,20)

Landkreis Nienburg

Mittlere Mieten für Büroräume (2012 – 2018)					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Baujahr ab 1990	20	70 €/m ²	2012	285 m ²	8,25 (4,80 – 14,85)
Baujahr bis 1989	39	115 €/m ²	1914	105 m ²	5,45 (3,35 – 8,30)

Landkreis Verden

Mittlere Mieten für Büroräume (2012 – 2018)					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Landkreis Verden					
Baujahre ab 1990	6	105 €/m ²	1999	105 m ²	7,05 (4,65 – 10,00)
Baujahre bis 1989	15	155 €/m ²	1915	120 m ²	7,50 (2,20 – 10,30)

Gesamter Zuständigkeitsbereich

Für die nachfolgenden Untersuchungen standen dem Gutachterausschuss Vergleichsmieten für Büro- und Praxisräume in Mehrfamilienhäusern, Bürogebäuden und Wohn- und Geschäftshäusern aus einem Zeitraum von 2012 bis 2018 zur Verfügung.

Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse. Dabei werden die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale (Datum, Lage, Baujahr, Nutzfläche) auf die Zielgröße (Miete in €/m² Nutzfläche) untersucht und die Ergebnisse in dem folgenden Diagramm bezogen auf den 31.12.2018 dargestellt.

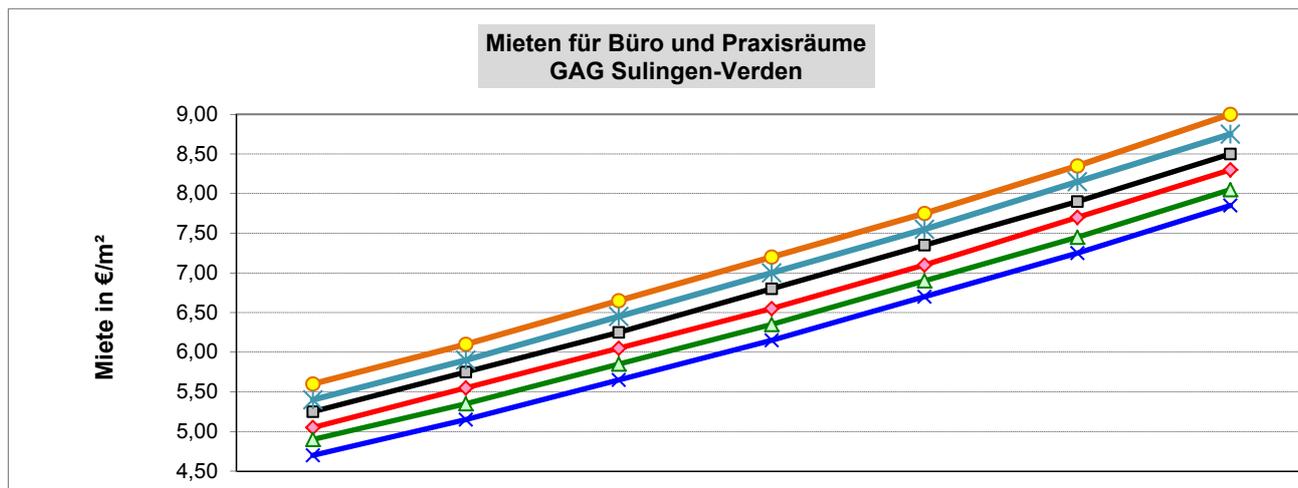
Im Regelfall ist als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes anzunehmen. Grundlegend modernisierte Gebäude bzw. Räumlichkeiten sind in die Baualterklasse einzuordnen, die sich aus einer gewichteten Mittelbildung des Baujahres (zu 1/3) und des Modernisierungsjahres (zu 2/3) ergibt. Modernisierungen sind Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie bewirken (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV).

Die Stichprobe für die Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden umfasst rd. 180 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2018	2015
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 600 €/m ²	132 €/m ²
Baujahr*	1950 - 2014	1979
Nutzfläche	14 m ² - 1.040 m ²	200 m ²

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

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



Baujahr*	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Bodenrichtwert							
über 200 €/m²	5,60 (2,90 - 9,15)	6,10 (3,30 - 9,80)	6,65 (3,70 - 10,45)	7,20 (4,10 - 11,15)	7,75 (4,55 - 11,85)	8,35 (5,00 - 12,60)	9,00 (5,45 - 13,40)
bis 200 €/m²	5,40 (2,80 - 8,90)	5,90 (3,15 - 9,55)	6,45 (3,55 - 10,20)	7,00 (3,95 - 10,90)	7,55 (4,40 - 11,60)	8,15 (4,80 - 12,30)	8,75 (5,30 - 13,05)
bis 160 €/m²	5,25 (2,65 - 8,65)	5,75 (3,00 - 9,30)	6,25 (3,40 - 9,95)	6,80 (3,80 - 10,60)	7,35 (4,20 - 11,30)	7,90 (4,65 - 12,05)	8,50 (5,10 - 12,80)
bis 120 €/m²	5,05 (2,55 - 8,45)	5,55 (2,90 - 9,05)	6,05 (3,25 - 9,70)	6,55 (3,65 - 10,35)	7,10 (4,05 - 11,05)	7,70 (4,50 - 11,75)	8,30 (4,95 - 12,50)
bis 80 €/m²	4,90 (2,40 - 8,20)	5,35 (2,75 - 8,80)	5,85 (3,10 - 9,45)	6,35 (3,50 - 10,10)	6,90 (3,90 - 10,80)	7,45 (4,30 - 11,50)	8,05 (4,75 - 12,20)
bis 40 €/m²	4,70 (2,25 - 8,00)	5,15 (2,60 - 8,60)	5,65 (2,95 - 9,20)	6,15 (3,35 - 9,85)	6,70 (3,75 - 10,55)	7,25 (4,15 - 11,25)	7,85 (4,55 - 11,95)

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

Eine Abhängigkeit von der Größe der Nutzfläche ist aus der Stichprobe nicht mehr signifikant abzuleiten.

Freiflächen und Parkplätze, auch gepflasterte Flächen, sind in den vorgenannten Sätzen enthalten, soweit sie dem üblichen Umfang der erforderlichen Einstellplätze und Zuwegungen entsprechen. Ebenso sind übliche Keller- und Nebenräume in der Regel enthalten.

Nur höherwertige Nebenräume und Garagen werden mit zusätzlichen Mietansätzen berücksichtigt. Über das übliche hinausgehende Freiflächen werden erfahrungsgemäß mit etwa 0,10 bis 0,30 €/m² gesondert vergütet.

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. Datengrundlage sind jeweils Vergleichsmieten aus den letzten 10 Jahren.

Landkreis Diepholz

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume (2009 – 2018)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Stuhr, Syke, Weyhe					
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	5	35 €/m ²	1979	460 m ²	3,60 (1,20 – 6,50)
Lager- und Logistikhallen, Baujahre ab 1990	9	30 €/m ²	1996	450 m ²	3,50 (0,40 – 5,20)
Lagerhallen, Scheunen etc., Baujahre bis 1989	19	35 €/m ²	1973	625 m ²	2,50 (0,50 – 4,20)
übriger Landkreis Diepholz					
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	4	10 €/m ²	1974	760 m ²	1,90 (1,20 – 2,70)
Lagerhallen, Scheunen etc.	10	13 €/m ²	1980	610 m ²	1,00 (0,40 – 4,20)

Landkreis Heidekreis

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume (2009 – 2018)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	6	17 €/m ²	1984	440 m ²	1,80 (0,80 – 4,20)
Lagerhallen	12	20 €/m ²	1950	170 m ²	1,90 (0,80 – 5,00)

Landkreis Nienburg

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume (2009 – 2018)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	10	20 €/m ²	1972	1.010 m ²	2,90 (0,90 – 4,50)
Lagerhallen, Scheunen etc.	7	12 €/m ²	1941	400 m ²	1,60 (0,20 – 4,60)

Landkreis Verden

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume (2009 – 2018)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	5	35 €/m ²	1966	270 m ²	3,20 (2,40 – 4,80)
Lagerhallen, Logistik	12	39 €/m ²	2001	3.100 m ²	3,10 (1,70 – 8,00)

Gesamter Zuständigkeitsbereich

Die Miete hängt u.a. von der Lage ab. In Bereichen mit höheren Bodenrichtwerten, meist in Autobahnnähe, sind die Mieten insbesondere für Lager- und Logistikgebäude signifikant höher.

Bei Lagergebäuden besteht außerdem eine Abhängigkeit der Miete vom Baujahr. Bei Werkstätten und Produktionshallen ist die Abhängigkeit vom Baujahr geringer, da hier viele Gebäude modernisiert wurden.

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume (2009 – 2018)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Werkstätten, Produktion Baujahre ab 1990	8	11 €/m ²	1999	1.040 m ²	2,30 (1,30 – 4,50)
Werkstätten, Produktion Baujahre bis 1989	22	23 €/m ²	1967	450 m ²	3,10 (0,80 – 6,10)
Lager- und Logistikgebäude Baujahre ab 1990	21	30 €/m ²	2000	610 m ²	3,50 (0,40 – 8,00)
Lagergebäude Baujahre bis 1989	45	31 €/m ²	1962	400 m ²	2,10 (0,40 – 3,60)

Freiflächen, auch gepflasterte Flächen, sind in den vorgenannten Sätzen enthalten, soweit sie dem üblichen Umfang der erforderlichen Einstellplätze und Zuwegungen entsprechen.

Für darüber hinausgehende Freiflächen, insbesondere gepflasterte Freiflächen, die für Präsentations- und Verkaufszwecke geeignet sind, werden erfahrungsgemäß Vergütungen von 0,10 bis 0,50 €/m² gezahlt.

10.5 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Der Gutachterausschuss hat die ihm bekannt gewordenen Pachten 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 Pachten der letzten vier Jahre (01.01.2015 bis 31.12.2018) hat der Gutachterausschuss die folgende Tabelle über die mittleren Pachten für landwirtschaftliche Flächen in €/ha und Jahr und die Spannen (Perzentile 5 und 95) abgeleitet.

Die Angaben beziehen sich auf Acker- oder Grünlandflächen von ortsüblicher Bodengüte und der angegebenen mittleren 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 01.01.2015 abgeschlossen wurden. Teilweise wurden auch Bestandspachten bei Verkäufen und Wertermittlungen mit aufgenommen.

Die nachfolgende Tabelle gibt zunächst einen Überblick über die in den Regionen gezahlten Pachten und den Umfang der zur Verfügung stehenden Daten.

Da das Vertragsdatum nicht in allen Fällen bekannt geworden ist, wird bei der Angabe des Datums tlw. ersatzweise auf den Zeitpunkt der Erfassung abgestellt.

Bereich	Pachten für Ackerland (Neuverträge und Vertragsverlängerungen 2015 – 2018)					
	Anzahl	mittlere Fläche	mittleres Datum	mittlere Pacht (€/ha)	Spanne Pacht (€/ha)	Rendite* in Relation zum Richtwert
Landkreis Diepholz - Nordkreis	194	3,5 ha	10.2017	600	350 - 1.175	1,3 %
Landkreis Diepholz - Südkreis	260	3,4 ha	10.2017	650	300 - 1.100	1,5 %
Landkreis Heidekreis	198	2,6 ha	12.2017	300	125 - 550	1,2 %
Landkreis Nienburg	440	2,5 ha	08.2017	400	225 - 875	1,3 %
Landkreis Verden	255	2,8 ha	12.2017	400	200 - 650	1,2 %
Bereich	Pachten für Grünland (Neuverträge und Vertragsverlängerungen 2015 – 2018)					
	Anzahl	mittlere Fläche	mittleres Datum	mittlere Pacht (€/ha)	Spanne Pacht (€/ha)	Rendite* in Relation zum Richtwert
Landkreis Diepholz - Nordkreis	14	1,3 ha	12.2016	350	75 - 600	1,5 %
Landkreis Diepholz - Südkreis	159	3,9 ha	10.2017	100	50 - 400	0,8 %
Landkreis Heidekreis	38	1,5 ha	12.2017	200	75 - 450	1,4 %
Landkreis Nienburg	73	1,9 ha	10.2017	225	125 - 600	1,7 %
Landkreis Verden	90	1,9 ha	01.2017	225	100 - 475	1,5 %

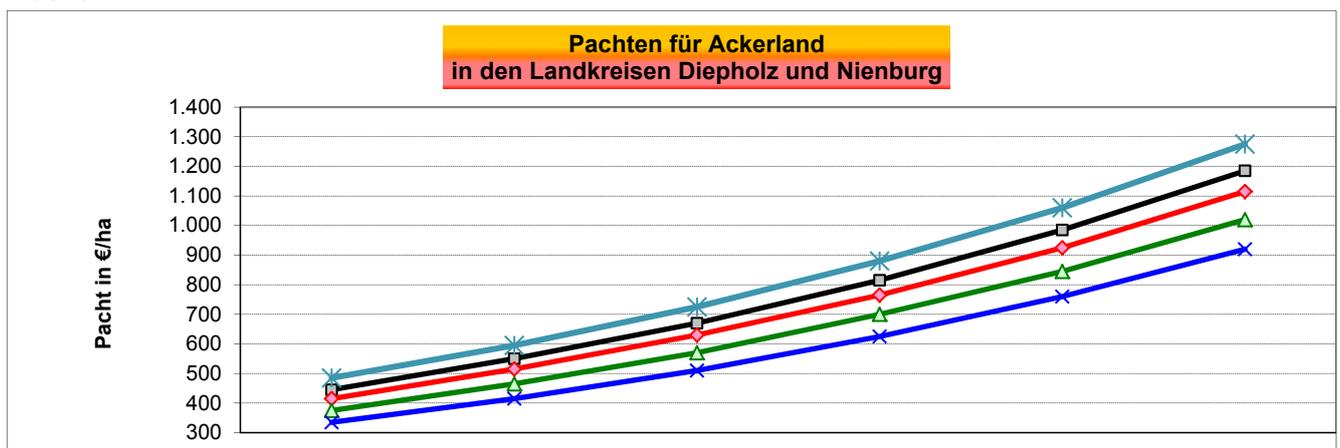
*Rendite = Pacht/ha/Jahr / (Bodenrichtwert (€/m²) *10.000) in Prozent

Einen nachweisbaren Einfluss auf die Höhe der Pachten haben der jeweilige Bodenrichtwert als regionaler Lagewert, die Größe der Fläche und die Bodengüte. Diese Einflussgrößen sind getrennt nach den Landkreisen Diepholz und Nienburg und den Landkreisen Heidekreis und Verden analysiert worden. Neben diesen signifikanten Einflussgrößen wirken sich eine Vielzahl weiterer Umstände (Dauer des Pachtvertrages, Art der Vermarktung, besondere Interessenlagen) auf die Höhe der jeweiligen Pacht aus. Diese übliche Streubreite ist ebenfalls dargestellt.

Pachten für Ackerland in den Landkreisen Diepholz und Nienburg

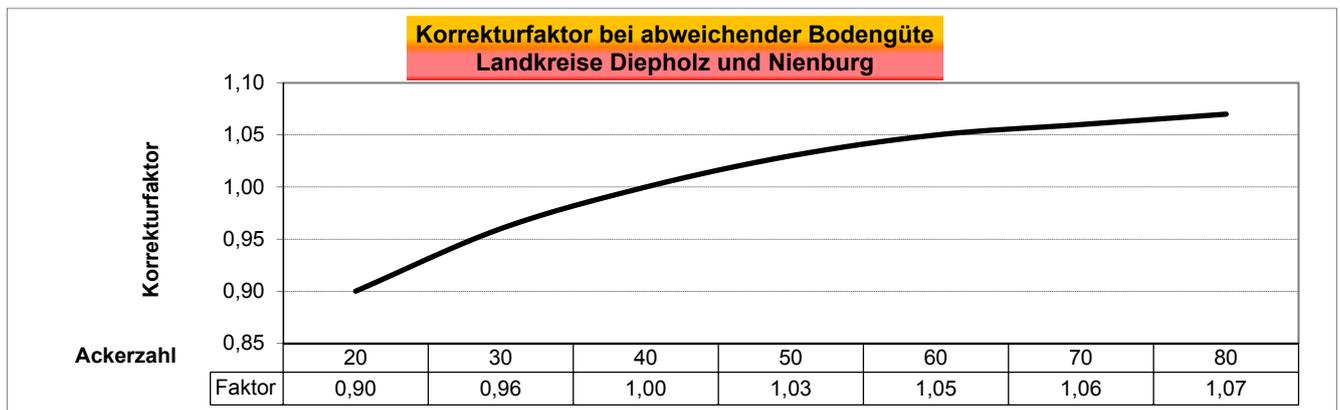
Die Stichprobe für die Landkreise Diepholz und Nienburg umfasst 790 Pachtfälle (Neuverpachtungen und Bestandspachten) aus den Jahren 2015 bis 2018.

Basiswerte für das Normobjekt (Ackerzahl 40) in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert (Lagewert) und der Fläche



Bodenrichtwert in €/m²	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00
Fläche						
15 ha	485 (285 - 795)	595 (355 - 960)	725 (445 - 1.150)	880 (545 - 1.380)	1.060 (665 - 1.645)	1.275 (805 - 1.955)
10 ha	445 (260 - 735)	550 (330 - 890)	670 (405 - 1.070)	815 (500 - 1.285)	985 (615 - 1.535)	1.185 (745 - 1.825)
7 ha	415 (240 - 685)	515 (305 - 835)	630 (380 - 1.005)	765 (470 - 1.210)	925 (575 - 1.445)	1.115 (700 - 1.725)
4 ha	375 (215 - 625)	465 (275 - 760)	570 (340 - 920)	700 (425 - 1.105)	845 (520 - 1.325)	1.020 (635 - 1.585)
2 ha	335 (190 - 560)	415 (240 - 680)	510 (305 - 825)	625 (375 - 1.000)	760 (465 - 1.205)	920 (570 - 1.440)

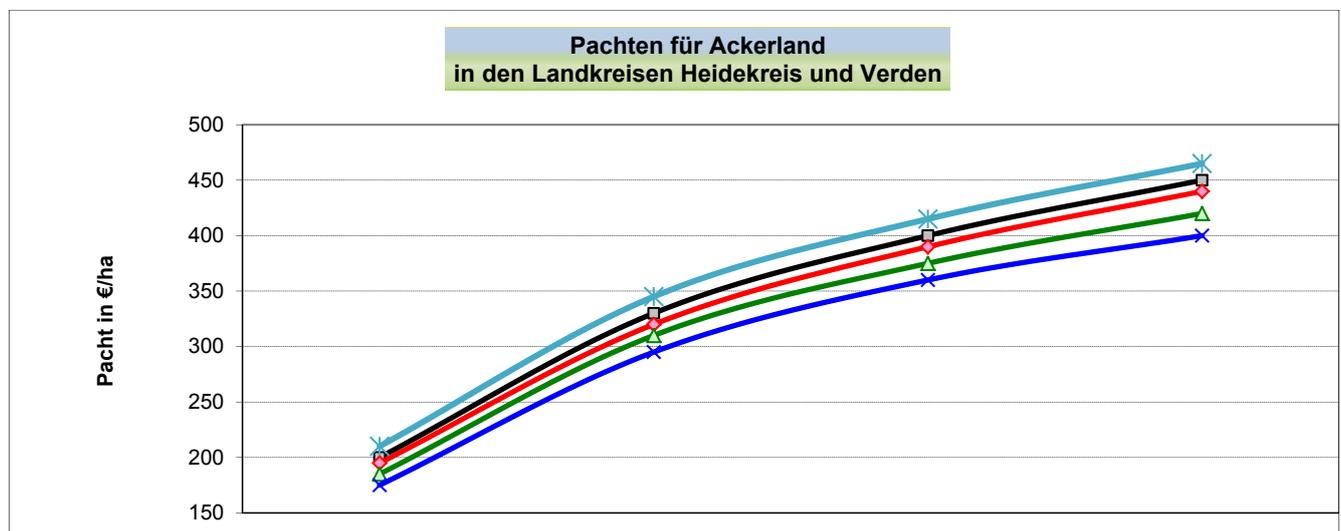
Abhängigkeit von der Bodengüte



Pachten für Ackerland in den Landkreisen Heidekreis und Verden

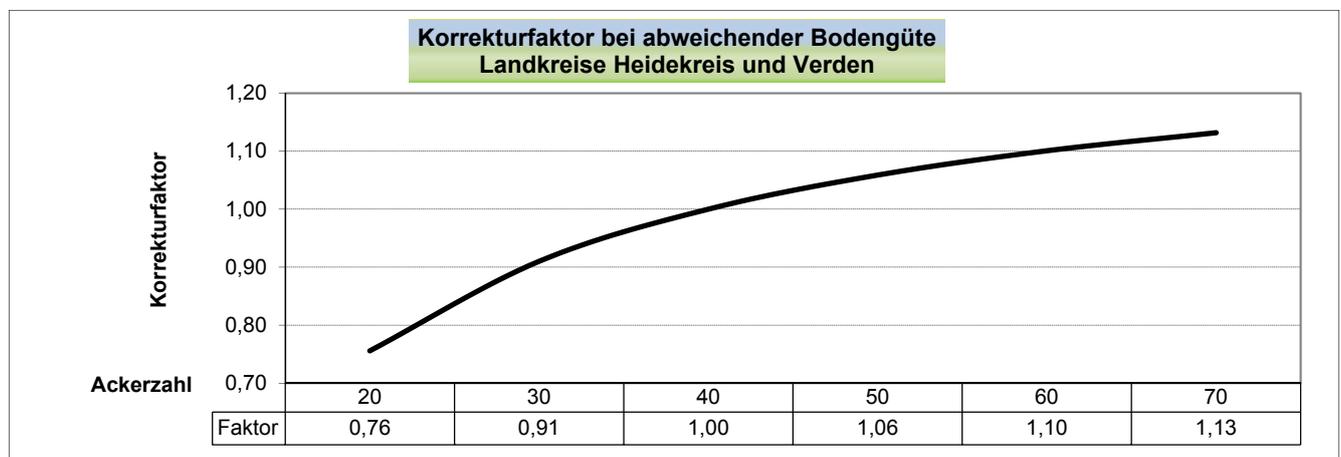
Die Stichprobe für die Landkreise Heidekreis und Verden umfasst 386 Pachtfälle (Neuverpachtungen und Bestandspachten) aus den Jahren 2015 bis 2018.

Basiswerte für das Normobjekt (Ackerzahl 40) in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert (Lagewert) und der Fläche



Bodenrichtwert in €/m ²	1,00	2,00	3,00	4,00
Fläche				
15 ha	210 (120 - 355)	345 (210 - 545)	415 (260 - 650)	465 (290 - 720)
10 ha	200 (115 - 340)	330 (200 - 525)	400 (250 - 630)	450 (280 - 700)
7 ha	195 (110 - 330)	320 (195 - 510)	390 (245 - 615)	440 (275 - 680)
4 ha	185 (105 - 315)	310 (185 - 490)	375 (230 - 590)	420 (260 - 655)
2 ha	175 (100 - 300)	295 (175 - 470)	360 (220 - 565)	400 (250 - 625)

Abhängigkeit von der Bodengüte



Anwendungsbeispiel:

Welche jährliche Pacht ergibt sich für eine 7,0 ha große, normal geschnittene und gut erreichbaren Ackerfläche mit einer durchschnittlichen Ackerzahl (Bonität) von 35 im Bereich von Rehden (Bodenrichtwert von 5,00 €/m²) im Landkreis Diepholz?

Basiswert (7,0 ha, Richtwert: 5,00 €/m²): rund 765 €/m²
 (durch Abgreifen aus Diagramm, bzw. Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Bonität (Ackerzahl 35): 0,98
 (durch Abgreifen aus Diagramm, bzw. Interpolation aus Wertetabelle)

Mittlere jährliche Pacht: 765 €/m² x 0,98 = **rund 750 €/ha/Jahr**

Entsprechend = 7,0 ha x 750 €/m² = rund **5.250 € /Jahr**

Anhang 1: Umsatzzahlen

Verträge mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr

Region Landkreis	Kauffälle insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Diepholz	3.380	-2	877	5	293	21	51	28	1.221	9	69	10	204	-1
Heidekreis	1.976	6	603	7	125	2	41	-7	769	5	43	-17	99	-2
Nienburg	1.610	-2	525	6	95	32	36	12	656	10	47	4	126	-5
Verden	1.924	17	484	7	177	2	35	13	696	6	41	2	84	6
GAG Sulingen-Verden	8.890	4	2.489	6	690	13	163	11	3.342	8	200	0	513	-1

Region Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						land- und forst- wirtschaftliche Flächen		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnungs- eigentum		Teileigen- tum		Wohnbau- land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%
Diepholz	803	3	54	-13	493	-21	68	-1	5	-44	401	-8	19	-24	43	-25
Heidekreis	303	19	39	62	357	0	50	35	6	-33	259	10	3	0	48	-13
Nienburg	117	-9	21	200	274	-15	23	77	13	160	271	-15	8	-20	54	-8
Verden	446	34	106	108	248	-4	58	76	7	133	192	32	12	200	34	-3
GAG Sulingen-Verden	1.669	12	220	53	1.372	-12	199	31	31	19	1.123	-1	42	0	179	-13

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr:

Region Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			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	597,7	17	178,7	17	55,8	37	36,4	173	270,8	31	36,7	32	49,8	3
Heidekreis	313,3	36	107,5	18	16,8	18	30,3	123	154,6	30	26,4	1	41,2	49
Nienburg	192,2	11	75,8	14	11,5	35	7,0	-16	94,3	13	23,2	47	22,7	20
Verden	394,1	14	122,6	21	35,8	11	14,7	46	173,0	20	22,4	-23	63,0	-17
GAG Sulingen-Verden	1497,2	19	484,5	18	119,8	25	88,4	95	692,7	25	108,6	10	176,7	4

Region Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						land- und forst- wirtschaftliche Flächen		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnungs- eigentum		Teileigentum		Wohnbau- land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Diepholz	135,7	12	3,5	-44	53,2	15	11,8	53	0,8	-46	33,8	-19	0,5	329	1,1	-10
Heidekreis	31,8	83	1,1	-59	22,4	16	19,6	250	0,4	-20	13,5	38	0,1	108	2,1	43
Nienburg	13,7	1	0,4	1	13,3	-12	4,5	385	0,3	435	16,1	3	0,0	-98	3,5	-62
Verden	74,9	52	3,9	81	30,8	-1	14,6	197	1,8	24	9,0	36	0,0	-84	0,8	-59
GAG Sulingen-Verden	256,2	27	8,9	-23	119,7	7	50,5	164	3,4	-5	72,5	-2	0,6	-17	7,5	-46

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr:

Region Landkreis	Flächen- umsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Diepholz	1.426	-7	121	19	13	20	13	116	147	24	16	26	191	48
Heidekreis	1.154	47	78	12	7	5	15	134	99	21	11	18	125	67
Nienburg	2.263	147	71	4	5	-8	5	-4	81	3	19	52	120	91
Verden	812	56	69	25	7	-0	6	-36	82	15	6	-17	80	9
GAG Sulingen-Verden	5.654	51	338	15	32	7	39	45	409	17	52	25	516	51

Region Landkreis	Bauland						land- und forst- wirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bau- land							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Diepholz	94	11	46	7	3	-25	908	-10	4	-61	19	-84
Heidekreis	58	-14	75	197	2	0	727	47	1	-38	57	115
Nienburg	32	-13	22	180	2	336	1.793	219	0	-98	192	45
Verden	34	-22	44	161	1	95	551	97	1	145	13	-53
GAG Sulingen-Verden	217	-6	186	101	8	19	3.978	70	6	-81	281	-8

Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse

1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich			
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund			
LGLN Regionaldirektion Aurich	Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941 176-584 Fax.: 04941 176-596	
	E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de		

2 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg			
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel			
LGLN Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531 23485-337 Fax.: 0531 23485-140	
	E-Mail: gag-bs-wob@lgl.niedersachsen.de		

3 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover			
Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover und der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg			
LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover	Dorfstraße 19 30519 Hannover	Tel.: 0511 30245-431 Fax.: 0511 30245-360	
	E-Mail: gag-hm-h@lgl.niedersachsen.de		

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

5 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim			
Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Goslar, Holzminden und Northeim.			
LGLN Regionaldirektion Northeim	Danziger Str. 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551 5074-322 Fax.: 0551 5074-374	
	E-Mail: gag-nom@lgl.niedersachsen.de		

6	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Delmenhorst und Oldenburg und der Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch		
	LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-527 Fax.: 0441 9215-503
		E-Mail: gag-ol-clp@lgl.niedersachsen.de	
7	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und der Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück		
	LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen	Obergerichtsstraße 18 49716 Meppen	Tel.: 05931 159-0 Fax.: 05931 159-161
		E-Mail: gag-mep@lgl.niedersachsen.de	
8	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade		
	LGLN Regionaldirektion Otterndorf	Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791 306-39 Fax.: 04791 306-25
		E-Mail: gag-ott@lgl.niedersachsen.de	
9	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg/Weser und Verden		
	LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden	Galtener Straße 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271 801-500 Fax.: 04271 801-501
		E-Mail: gag-sul@lgl.niedersachsen.de	
10	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen		
	Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen		
	LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-633 Fax.: 0441 9215-505
		E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de	

Anhang 3: Mitglieder Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Vorsitzender, Beschäftigter des LGLN, Regionaldirektion Sulingen-Verden

Ruzyzka-Schwob	Gerd	Dezernatsleiter Dezernat 4 Wertermittlung, städtebauliche Bodenordnung - Dienstort Sulingen -
----------------	------	---

Stellvertretende Vorsitzende, Beschäftigte des LGLN, Regionaldirektion Sulingen-Verden

Böhmermann	Doris	Teamleiterin Dezernat 4 - Dienstort Verden -
Franke	Sabrina	Dezernatsleiterin 3.2 - Katasteramt Nienburg -
Könemann	Holger	Teamleiter Dezernat 4 - Dienstort Sulingen -
Leonard	Bernd	Dezernatsleiter 3.3 - Katasteramt Verden -
Wittkugel	Arno	Dezernatsleiter 3.5 - Katasteramt Fallingbostel -

Ehrenamtliche Mitglieder

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

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

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

