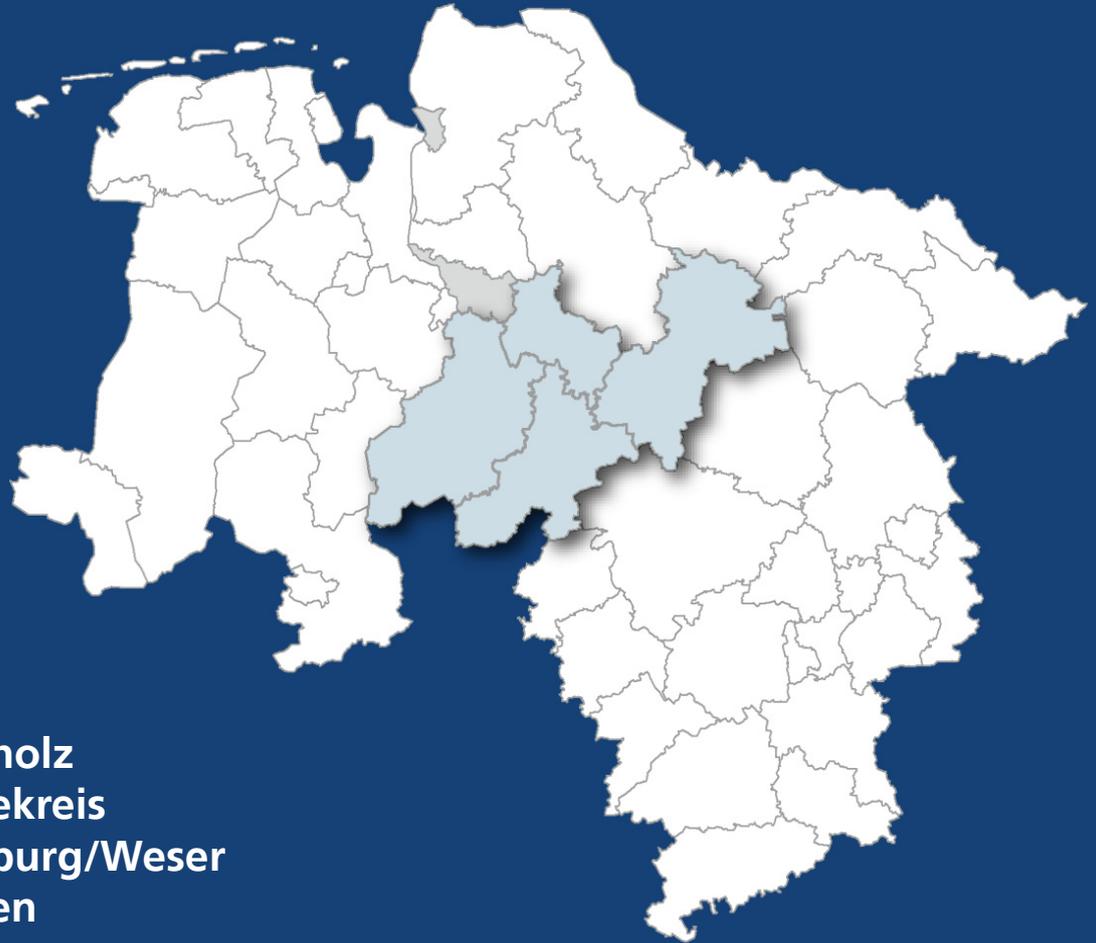




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden**



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

Grundstücksmarktbericht 2020



Niedersachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

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

Grundstücksmarktbericht 2020

Landkreis Diepholz
Landkreis Heidekreis
Landkreis Nienburg/Weser
Landkreis Verden



Niedersachsen

Beschluss

Der Inhalt des Grundstücksmarktberichtes 2020, der das Marktgeschehen des Jahres 2019 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 2020 beschlossen.

Herausgeber: © 2020 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 808-495
Telefax: 04231 808-500

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

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

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

Gebühr: 95 € (Änderungen vorbehalten) nach Nr. 5.2 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nach dem Baugesetzbuch (GOGut) vom 25.06.2019 (Nds. GVBl. Nr. 10/2019 S. 156).

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 2006 bis 2019.....	18
3.2.2	Kapitalmarktzinsentwicklung 2000 bis 2019.....	18
3.2.3	Arbeitslosenquoten 2019.....	19
3.2.4	Sozialversicherungspflichtige Erwerbstätige	19
4	Umsatzentwicklung in den Landkreisen des Geschäftsbereiches	20
5	Bauland.....	24
5.1	Allgemeines.....	24
5.1.1	Umsatzentwicklung	24
5.1.2	Übersicht Wohnbauland.....	28
5.2	Individueller Wohnungsbau	29
5.2.1	Preisniveau	29
5.2.2	Preisentwicklung	34
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	36
5.2.3.1	Abhängigkeit des beitragsrechtlichen Zustandes -Individueller Wohnungsbau-.....	36
5.2.3.2	Abhängigkeit von der Grundstücksgröße -Individueller Wohnungsbau-.....	37
5.2.3.3	Landwirtschaftlich genutzte Hofräume im Innenbereich	38
5.2.3.4	Flächen im Außenbereich.....	39
5.3	Geschosswohnungsbau	40
5.3.1	Preisniveau	40
5.3.2	Preisentwicklung	40
5.3.3	Umrechnungskoeffizienten.....	41
5.3.3.1	Abhängigkeit von der Grundstücksgröße	41
5.3.3.2	Abhängigkeit von der Wertbeeinflussenden Geschossfläche -WGFZ-.....	42
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	44
5.4.1	Preisniveau	44
5.4.2	Preisentwicklung	45
5.5	Sondergebiete	45
5.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	46
5.6.1	Preisniveau	46
5.7	Erbbaurechtsgrundstücke.....	47
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	48
6.1	Allgemeines.....	48
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	52
6.2.1	Preisniveau	52
6.2.2	Preisentwicklung	54
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	57
6.2.3.1	Umrechnungskoeffizienten für Ackerland	57
6.2.3.2	Umrechnungskoeffizienten für Grünland	61
6.3	Höfe.....	65
6.4	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	66
6.4.1	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ohne Bestand	66
6.4.2	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit Bestand.....	67
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland.....	69

6.6	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	70
7	Übrige unbebaute Flächen.....	71
7.1	Abbauland	72
7.2	Flächen für Energieanlagen	73
7.3	Gartenland – Private Grünflächen	74
7.4	Wasserflächen.....	76
7.5	Gemeinbedarfsflächen	77
7.6	Werterhöhungen in Sanierungsgebieten	78
8	Bodenrichtwerte	81
8.1	Gesetzlicher Auftrag	81
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	83
8.2.1	Wohnbauland	84
8.2.2	Gewerbliches Bauland	87
8.2.3	Land- und Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte.....	89
9	Bebaute Grundstücke	91
9.1	Allgemeines.....	91
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	96
9.2.1	Preisniveau.....	97
9.2.2	Preisentwicklung	102
9.2.3	Sachwertfaktoren	105
9.2.4	Vergleichsfaktoren.....	122
9.2.5	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	139
9.2.6	Rohertagsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	141
9.2.7	Erbbaurechte.....	143
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	144
9.3.1	Preisniveau.....	145
9.3.2	Preisentwicklung	150
9.3.3	Sachwertfaktoren	150
9.3.4	Vergleichsfaktoren.....	158
9.3.5	Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	171
9.3.6	Rohertagsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	174
9.3.7	Erbbaurechte.....	176
9.4	Wohnungseigentum.....	177
9.4.1	Preisniveau.....	178
9.4.2	Preisentwicklung	185
9.4.3	Vergleichsfaktoren.....	188
9.4.4	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen)	200
9.4.5	Rohertagsfaktoren für Eigentumswohnungen.....	203
9.4.6	Erbbaurechte.....	205
9.5	Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen.....	206
9.5.1	Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren.....	208
9.6	Teileigentum	209
9.7	Mehrfamilienhäuser.....	211
9.7.1	Preisniveau.....	211
9.7.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser.....	212
9.7.3	Rohertagsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	215
9.8	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Verkaufshallen.....	217
9.8.1	Preisniveau.....	218
9.8.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser	221
9.8.3	Rohertagsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser.....	223
9.8.4	Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren für Bürogebäude.....	225
9.8.5	Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren für Verkaufshallen und Verbrauchermärkte	226
9.9	Lagergebäude, Produktionsgebäude	227
9.9.1	Preisniveau.....	228
9.9.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren für Lager- und Logistikimmobilien.....	230
9.10	Gaststätten und Hotels	231

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

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 01.11.2018 und endet am 31.10.2019.**

Gesamtumsatz und Umsatzveränderungen in den Landkreisen sowie im gesamten Geschäftsbereich

Grundstücksverkehr 2019	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	3.665	+ 8,4 %	↑	687,7	+ 15,1 %	↑	1.506	+ 5,7 %	↑
Landkreis Heidekreis	2.002	+ 1,2 %	↑	354,9	+ 13,2 %	↑	1.208	+ 4,7 %	↑
Landkreis Nienburg	1.700	+ 5,3 %	↑	220,2	+ 13,5 %	↑	1.048	- 54,2 %	↓
Landkreis Verden	1.871	- 2,9 %	↓	443,5	+ 12,5 %	↑	625	- 23,3 %	↓
GAG Sulingen-Verden	9.238	+ 3,8 %	↑	1.706,3	+ 13,8 %	↑	4.387	- 22,8 %	↓

Gesamtumsätze und Umsatzveränderungen unterteilt nach Grundstücksarten (Teilmärkten)

Die folgende Tabelle zeigt die Umsatzveränderungen in den wesentlichen Teilmärkten:

Grundstücksverkehr 2019	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Bauland	1.835	+ 14,3 %	↑	188,6	+ 8,3 %	↑	435	+ 5,6 %	↑
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	1.145	+ 1,8 %	↑	88,3	+ 21,8 %	↑	2.866	- 28,0 %	↓
Bebaute Grundstücke	4.338	+ 6,9 %	↑	1.150,0	+ 17,4 %	↑	944	- 5,6 %	↓
Eigentumswohnungen und Teileigentum	1.766	- 6,6 %	↓	270,0	+ 1,8 %	↑			

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 mit den hier 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).

Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen werden Vertrauensbereiche für den Schätzwert (Liegenschaftszins) angegeben. Der angegebene Vertrauensbereich gibt an, in welchem Bereich der geschätzte Liegenschaftszins im Zentrum der Stichprobe mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % liegt. An den Rändern der Stichprobe wird der Vertrauensbereich größer.

2.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses

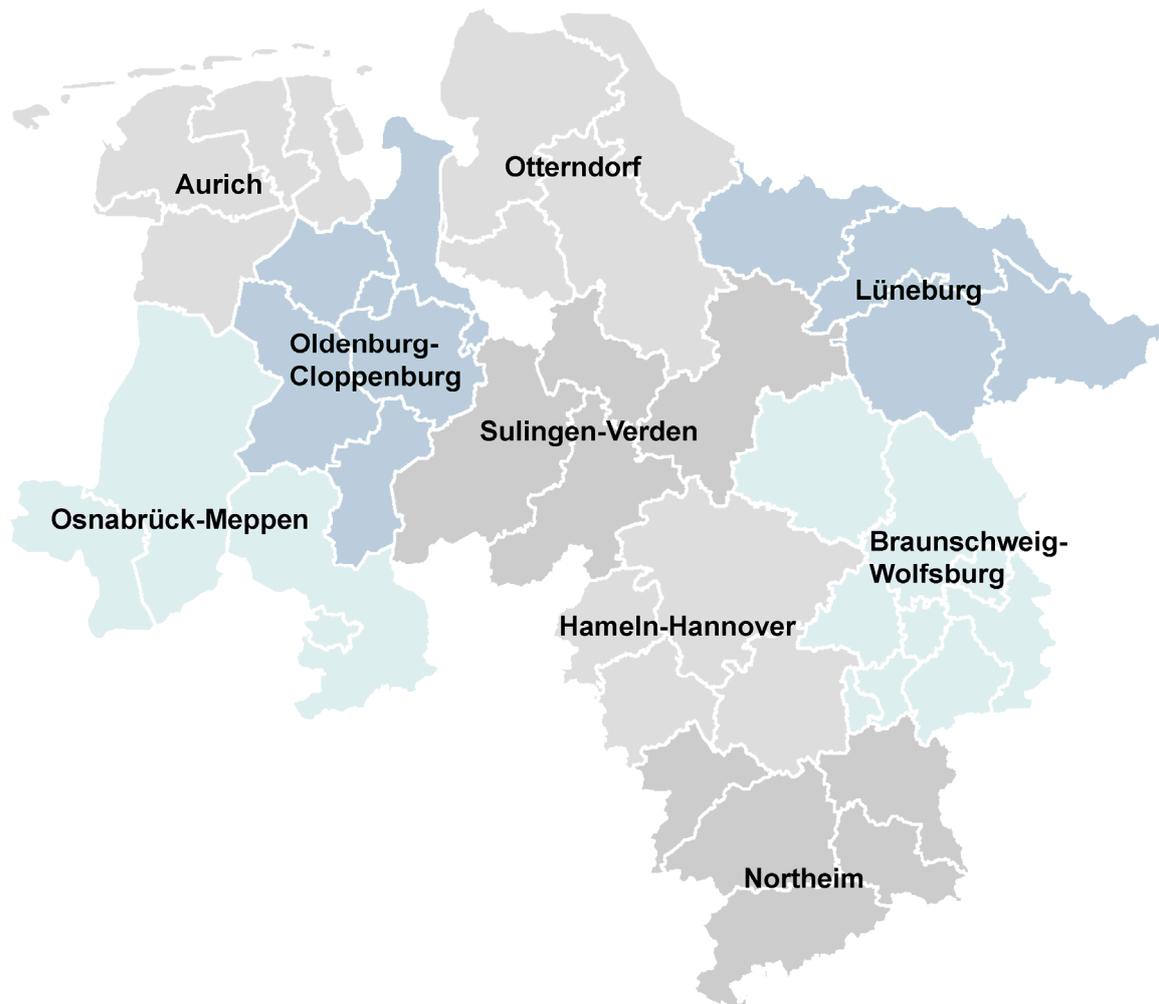
Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u. a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme die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

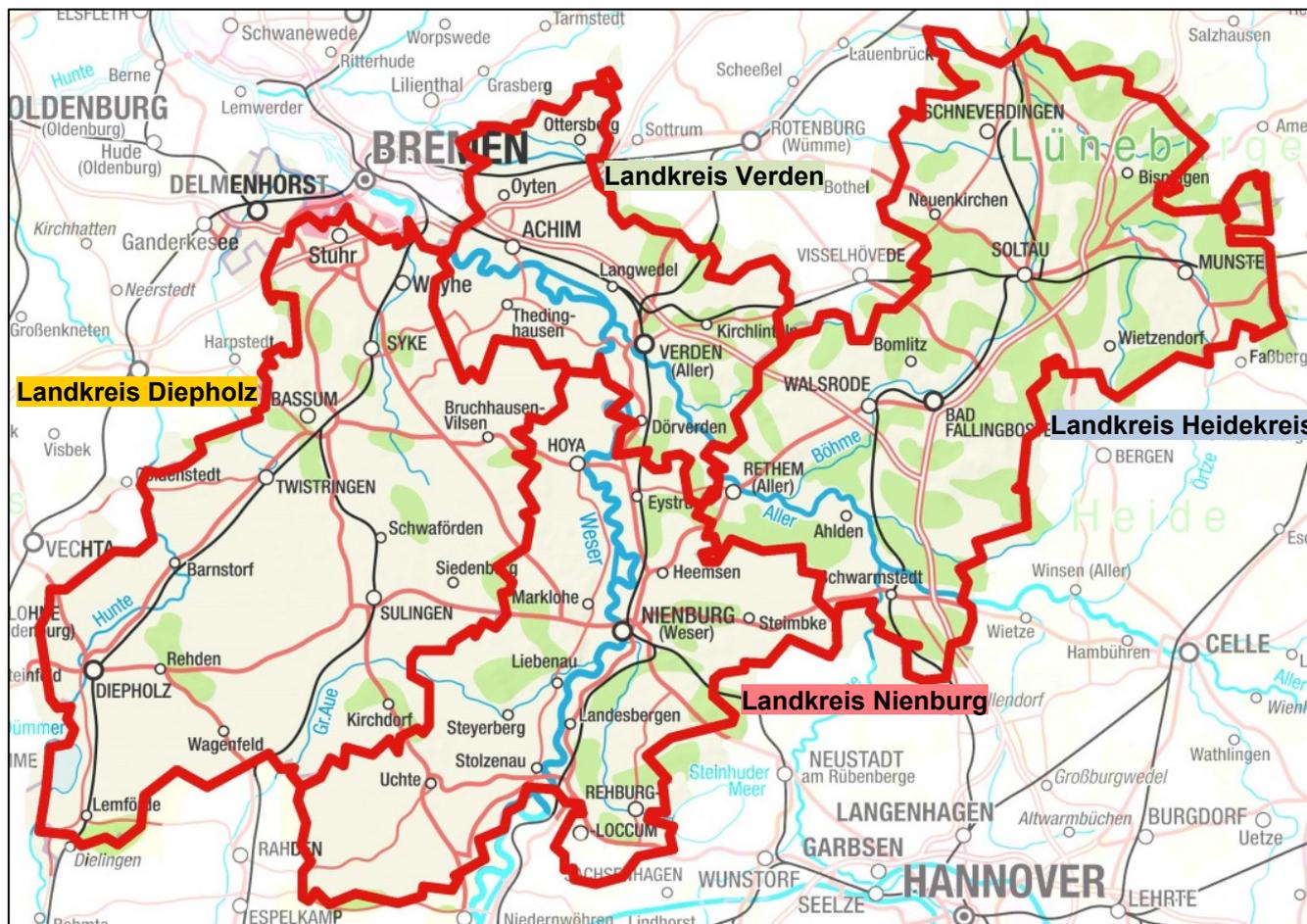
Der Obere Gutachterausschuss ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle im Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg.

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 615.000 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 217.000 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 pro 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 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.

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.

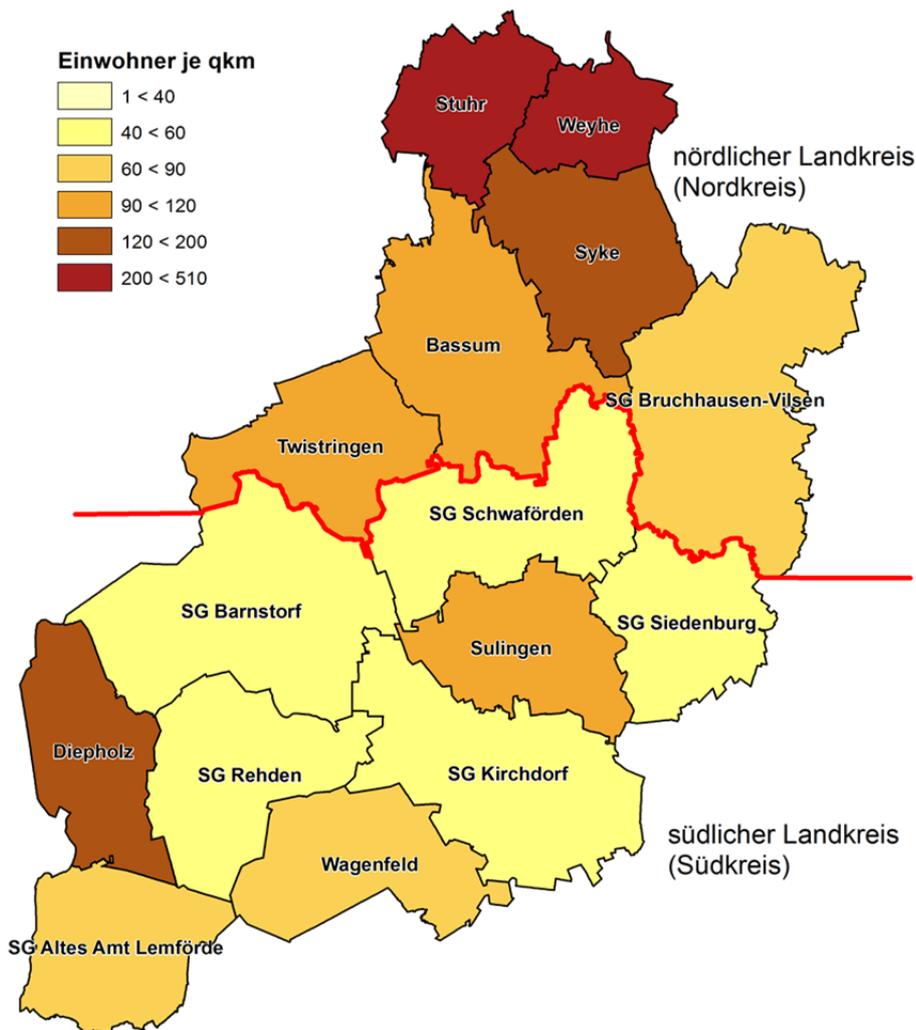


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Diepholz auf Einheitsgemeinde- bzw. Samtgemeindeebene

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 den gemeindefreien Bezirk Osterheide. Auf 1.880 km² leben rund 140.000 Einwohner. Die Einwohnerdichte beträgt rund 74 Einwohner pro 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.

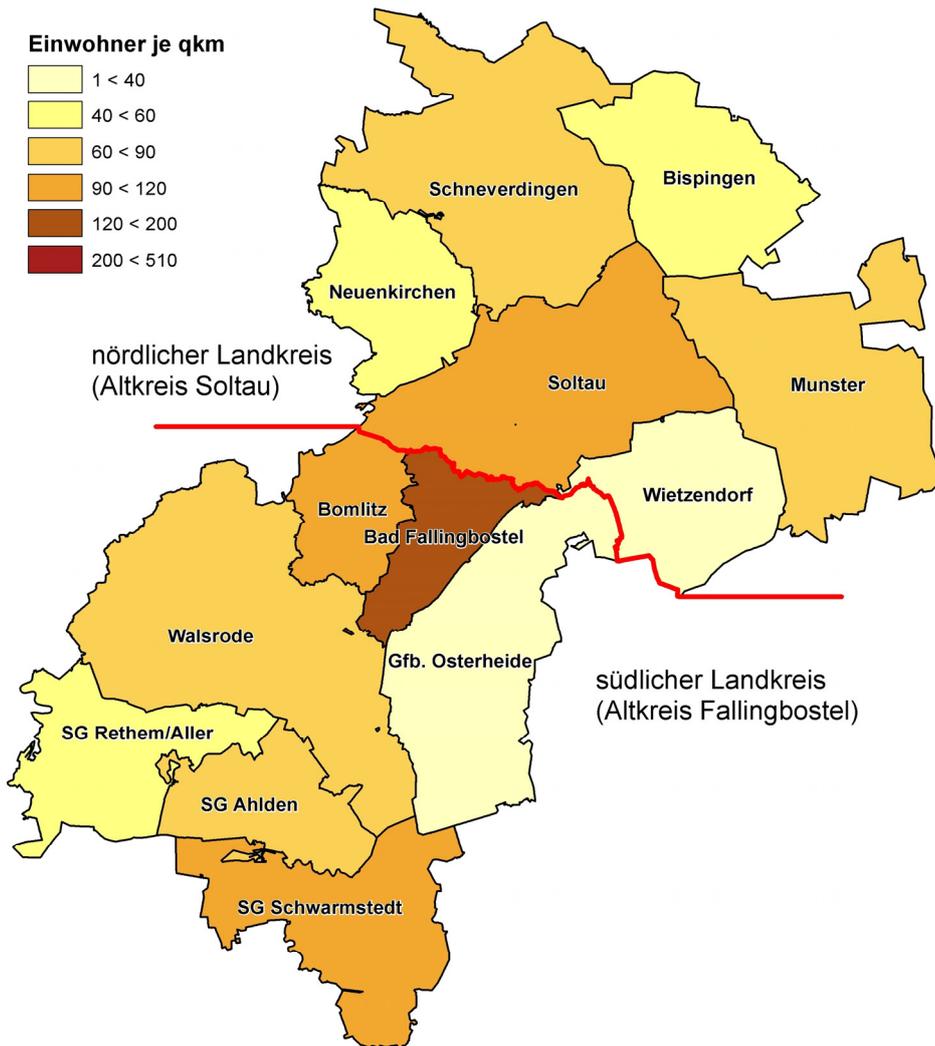


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Heidekreis auf Einheitsgemeinde- bzw. Samtgemeindeebene

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 Geestrüden und Moor- und Heideflächen bilden ein abwechslungsreiches Landschaftsbild.

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

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

Der Landkreis hat insgesamt rund 121.400 Einwohner; hiervon leben rund 31.500 (rund 26 %) in der Kreisstadt Nienburg. Die Einwohnerdichte liegt mit rund 87 Einwohnern pro 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 regionaler Verkehrsknotenpunkt ausgerichtet.

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

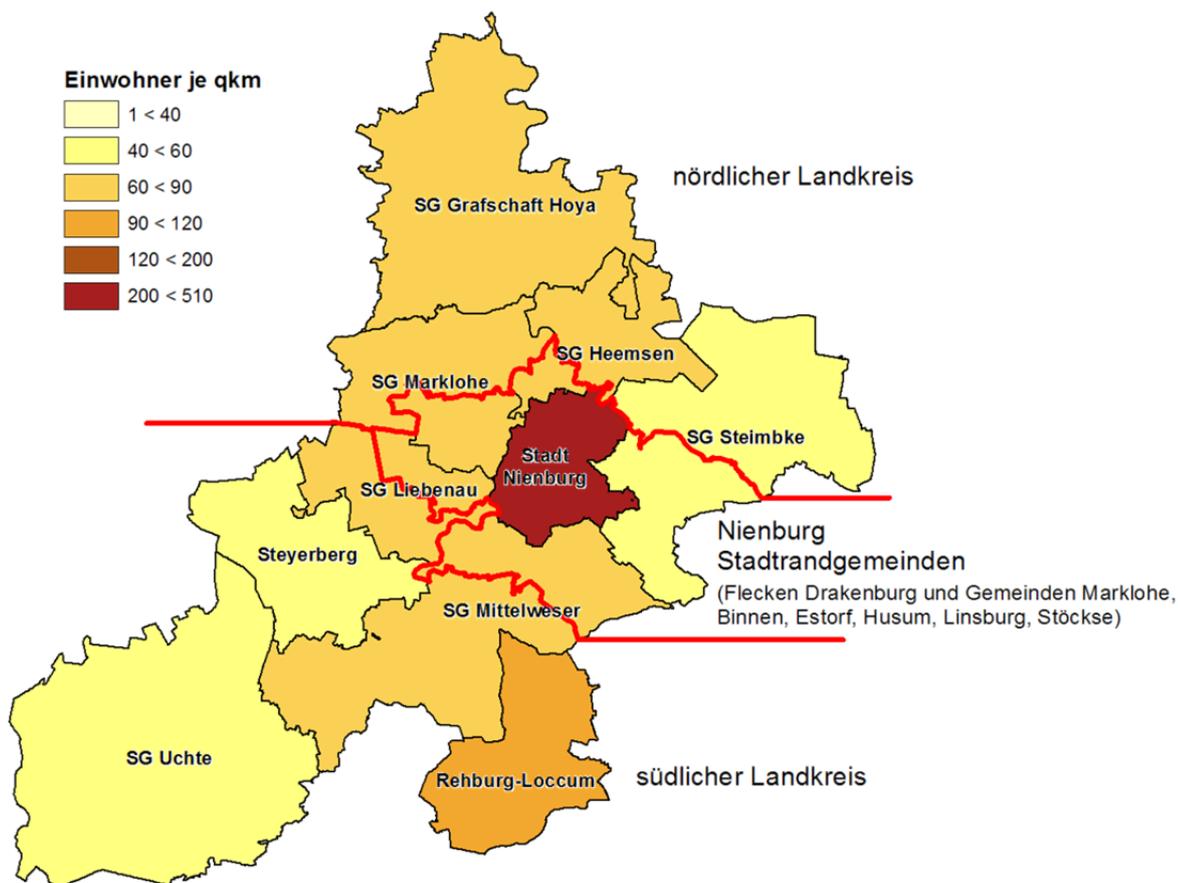


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Nienburg auf Einheitsgemeinde- bzw. Samtgemeindeebene

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 pro 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 Heidellandschaften. 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 das von der Nähe zu Bremen geprägte „Bremer Umland“, zu dem 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 (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.

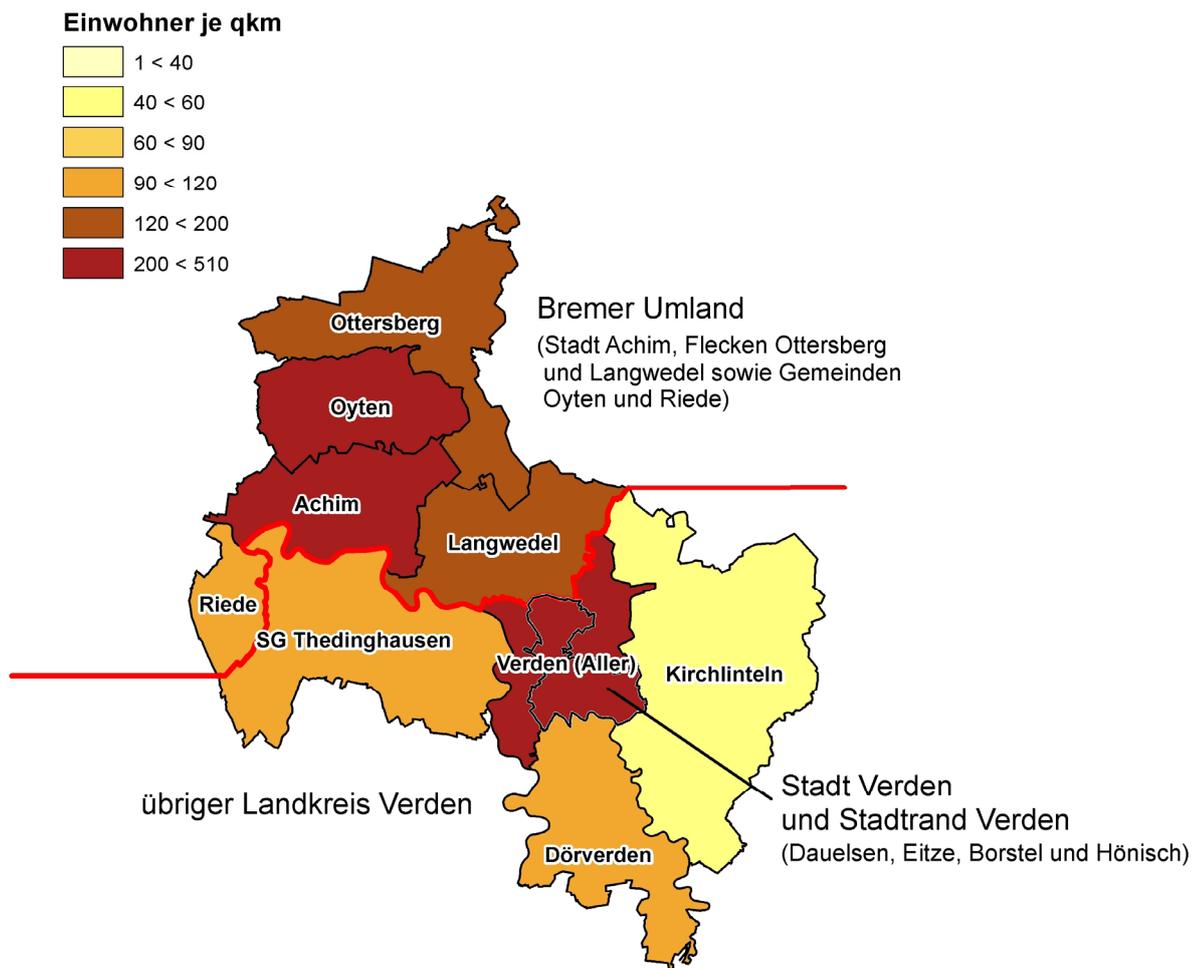


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Verden auf Einheitsgemeinde- bzw. Samtgemeindeebene

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
		31.12.2018	31.12.2017		
* „Altes Amt“ Lemförde	109,57	8.609	8.414	195	78,6
* Barnstorf	206,17	12.074	12.021	53	58,6
Stadt Bassum	168,85	15.955	15.818	137	94,5
* Bruchhausen-Vilsen	227,34	17.340	17.352	-12	76,3
Stadt Diepholz	104,68	16.882	16.661	221	161,3
* Kirchdorf	180,08	7.311	7.375	-64	40,6
* Rehden	128,31	6.124	6.089	35	47,7
* Schwaförden	149,81	6.898	6.895	3	46,0
* Siedenburg	103,12	4.482	4.561	-79	43,5
Stuhr	81,83	33.678	33.526	152	411,6
Stadt Sulingen	110,83	12.842	12.799	43	115,9
Stadt Syke	128,11	24.355	24.346	9	190,1
Stadt Twistringen	114,37	12.449	12.302	147	108,8
Wagenfeld	117,57	7.218	7.226	-8	61,4
Weyhe	60,36	30.669	30.627	42	508,1
Landkreis Diepholz	1.991,00	216.886	216.012	+874	108,9

Landkreis Heidekreis

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 01.07.2017	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		31.12.2018	31.12.2017		
* Ahlden	85,03	6.957	6.918	39	81,8
Bispingen	128,48	6.464	6.486	-22	50,3
Bomlitz	64,17	6.970	6.955	15	108,6
Stadt Bad Fallingb.ostel	63,70	11.852	11.680	172	186,1
Stadt Munster	194,52	15.117	14.983	134	77,7
Neuenkirchen	97,09	5.590	5.622	-32	57,6
Osterheide (Gmde.fr.Bez.)	179,00	2.105	1.961	144	11,8
* Rethem/Aller	109,28	4.554	4.551	3	41,7
Stadt Schneverdingen	234,92	18.662	18.638	24	79,4
* Schwarmstedt	141,63	12.937	12.826	111	91,3
Stadt Soltau	203,77	21.317	21.257	60	104,6
Stadt Walsrode	272,29	23.068	23.089	-21	84,7
Wietzendorf	107,58	4.162	4.133	29	38,7
Landkreis Heidekreis	1.881,45	139.755	139.099	+656	74,3

Landkreis Nienburg

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 01.07.2017	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		31.12.2018	31.12.2017		
Stadt Nienburg	64,53	31550	31.602	-52	488,9
Stadt Rehburg-Loccum	99,97	10110	10.187	-77	101,1
* Grafschaft Hoya	215,54	16766	16.794	-28	77,8
* Heemsen	74,49	6077	6.066	11	81,6
* Liebenau	72,08	6149	6.076	73	85,3
* Marklohe	105,64	8476	8.431	45	80,2
* Mittelweser	196,56	15944	15.898	46	81,1
* Steimbke	185,71	7212	7.239	-27	38,8
* Uchte	284,30	13908	13.941	-33	48,9
Flecken Steyerberg	101,99	5194	5.236	-42	50,9
Landkreis Nienburg	1.400,82	121.386	121.470	-84	86,7

Landkreis Verden

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 01.07.2017	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		31.12.2018	31.12.2017		
Stadt Achim	68,06	31.911	31.834	77	468,9
Dörverden	83,51	8.972	8.964	8	107,4
Kirchlinteln	174,68	9.956	9.990	-34	57,0
Flecken Langwedel	76,24	14.423	14.415	8	189,2
Flecken Ottersberg	99,11	12.905	12.818	87	130,2
Oyten	63,43	15.673	15.649	24	247,1
* Thedinghausen	152,61	15.291	15.173	118	100,2
Stadt Verden (Aller)	71,70	27.661	27.747	-86	385,8
Landkreis Verden	789,40	136.792	136.590	+202	173,3

Gesamter Zuständigkeitsbereich

	Fläche km ² 01.07.2017	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		31.12.2018	31.12.2017		
Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg, Verden	6.062,60	614.819	613.171	+1.648	101,4

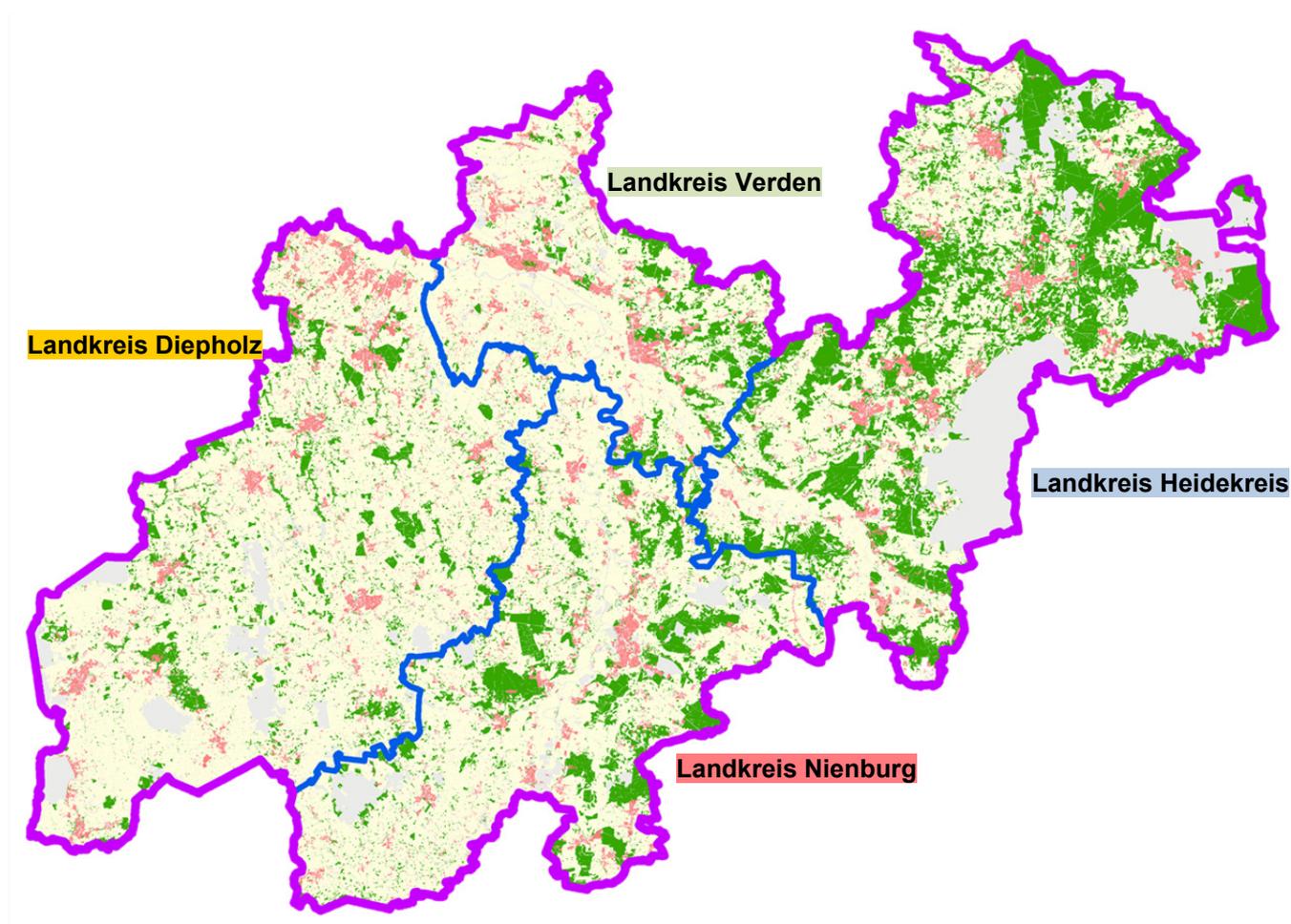
Quelle: LSN-Online Landesamt für Statistik Niedersachsen
Bevölkerungszahlen neu; fortgeführt auf Basis des Zensus 2011; Stand 31.12.2018

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	10	70	10	10
Landkreis Heidekreis	1.881	8	38	42	11
Landkreis Nienburg	1.401	10	63	19	8
Landkreis Verden	789	14	67	14	6

Quellen: LSN-Online; Landesamt für Statistik Niedersachsen (Gesamtfläche; Stichtag: 31.12.2017);
LGLN; RD Sulingen-Verden (Nutzungsarten; Stichtag: 31.12.2019)

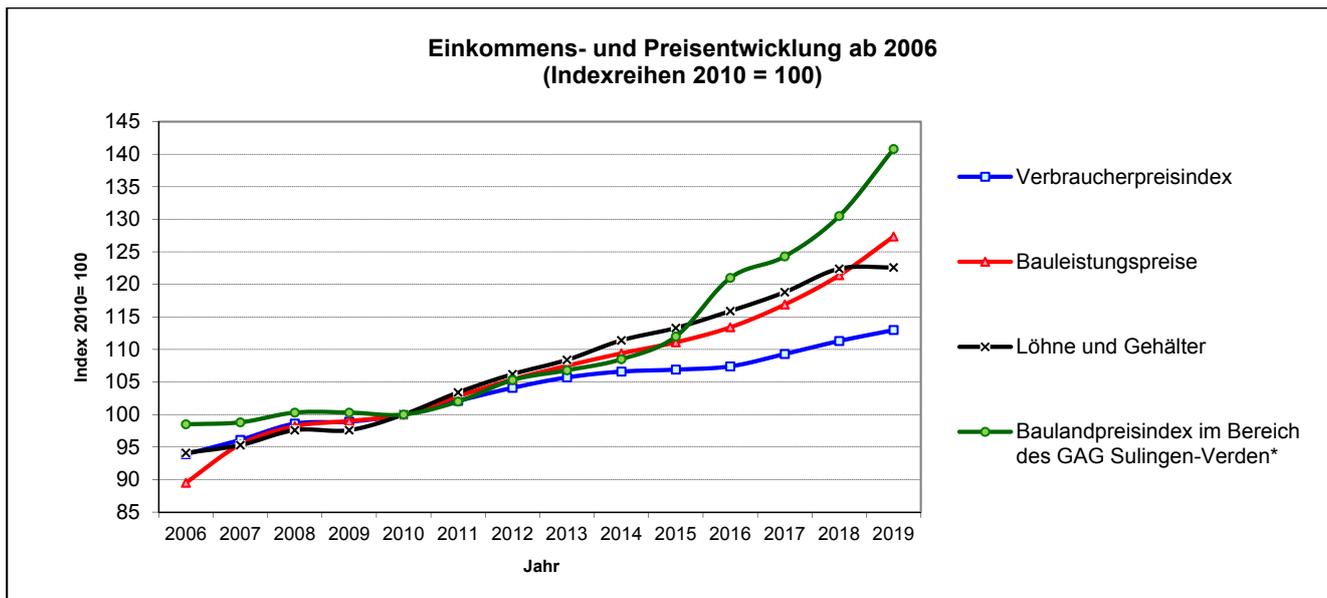


3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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.

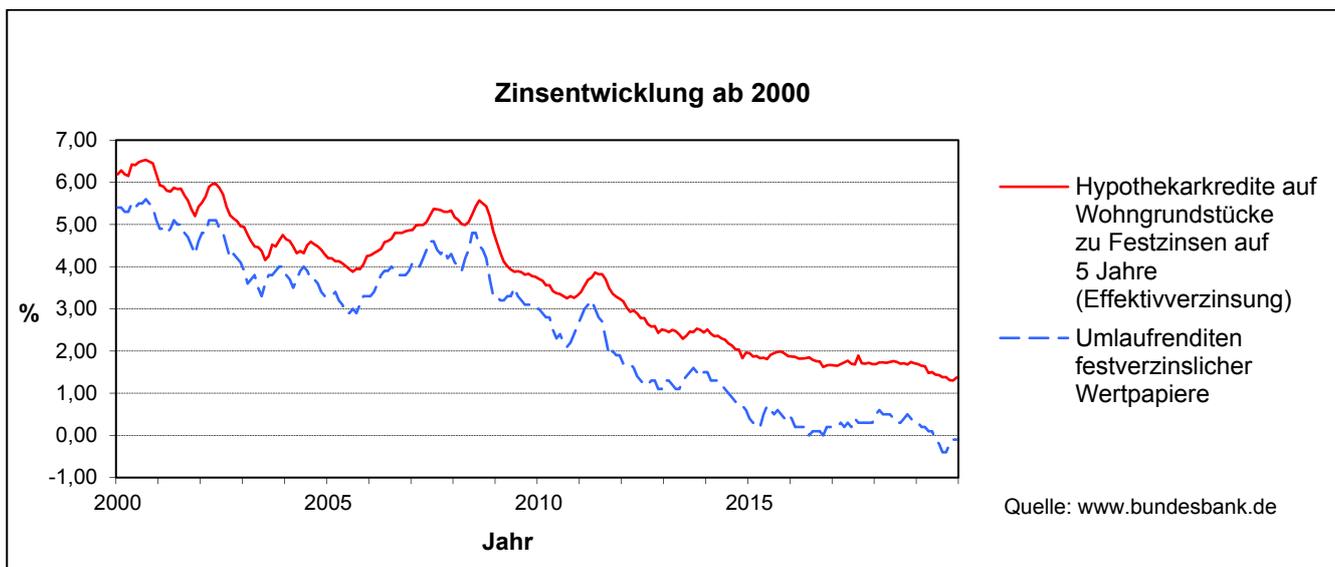
3.2.1 Einkommens- und Preisentwicklung 2006 bis 2019



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 2019

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



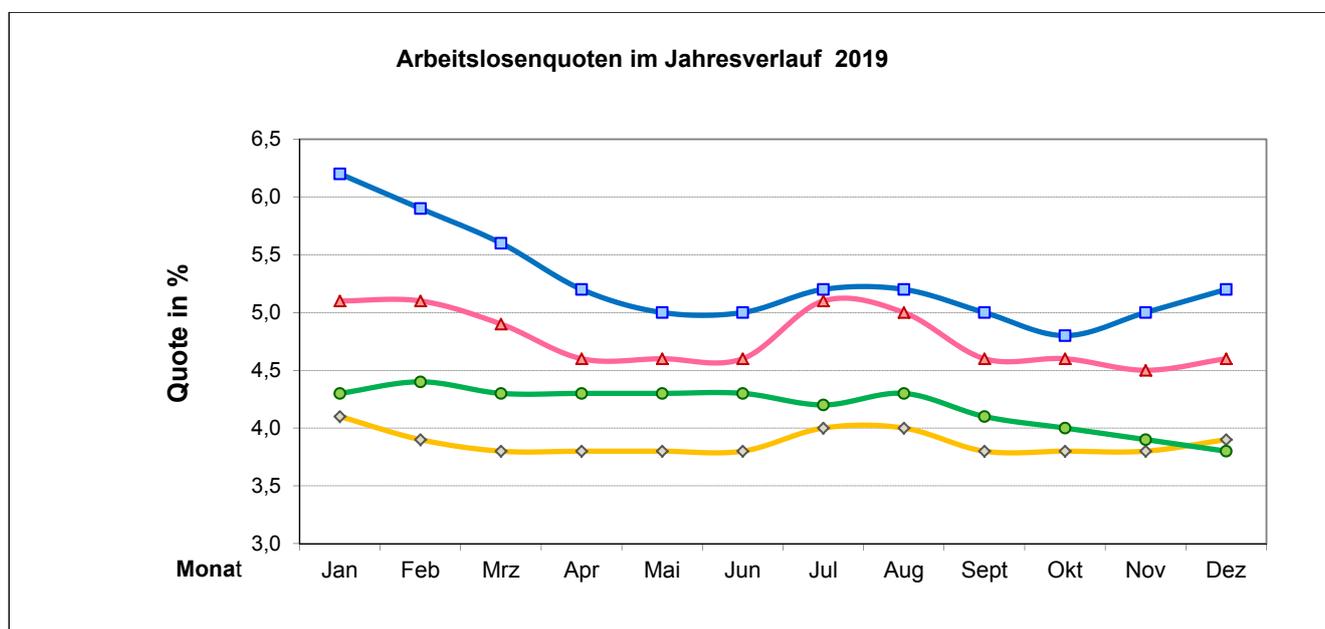
Quelle: www.bundesbank.de

3.2.3 Arbeitslosenquoten 2019

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	4,1	3,9	3,8	3,8	3,8	3,8	4,0	4,0	3,8	3,8	3,8	3,9	3,9
Landkreis Heidekreis	6,2	5,9	5,6	5,2	5,0	5,0	5,2	5,2	5,0	4,8	5,0	5,2	5,3
Landkreis Nienburg	5,1	5,1	4,9	4,6	4,6	4,6	5,1	5,0	4,6	4,6	4,5	4,6	4,8
Landkreis Verden	4,3	4,4	4,3	4,3	4,3	4,3	4,2	4,3	4,1	4,0	3,9	3,8	4,2

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: Januar 2020



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	37,7	28,8	21,8	7,7	1,8	2,2	71.721
Landkreis Heidekreis	43,7	30,4	14,5	7,7	1,8	1,9	48.041
Landkreis Nienburg	38,9	22,7	25,8	8,4	2,2	2,1	40.796
Landkreis Verden	38,1	28,2	22,5	7,8	1,2	2,1	48.260

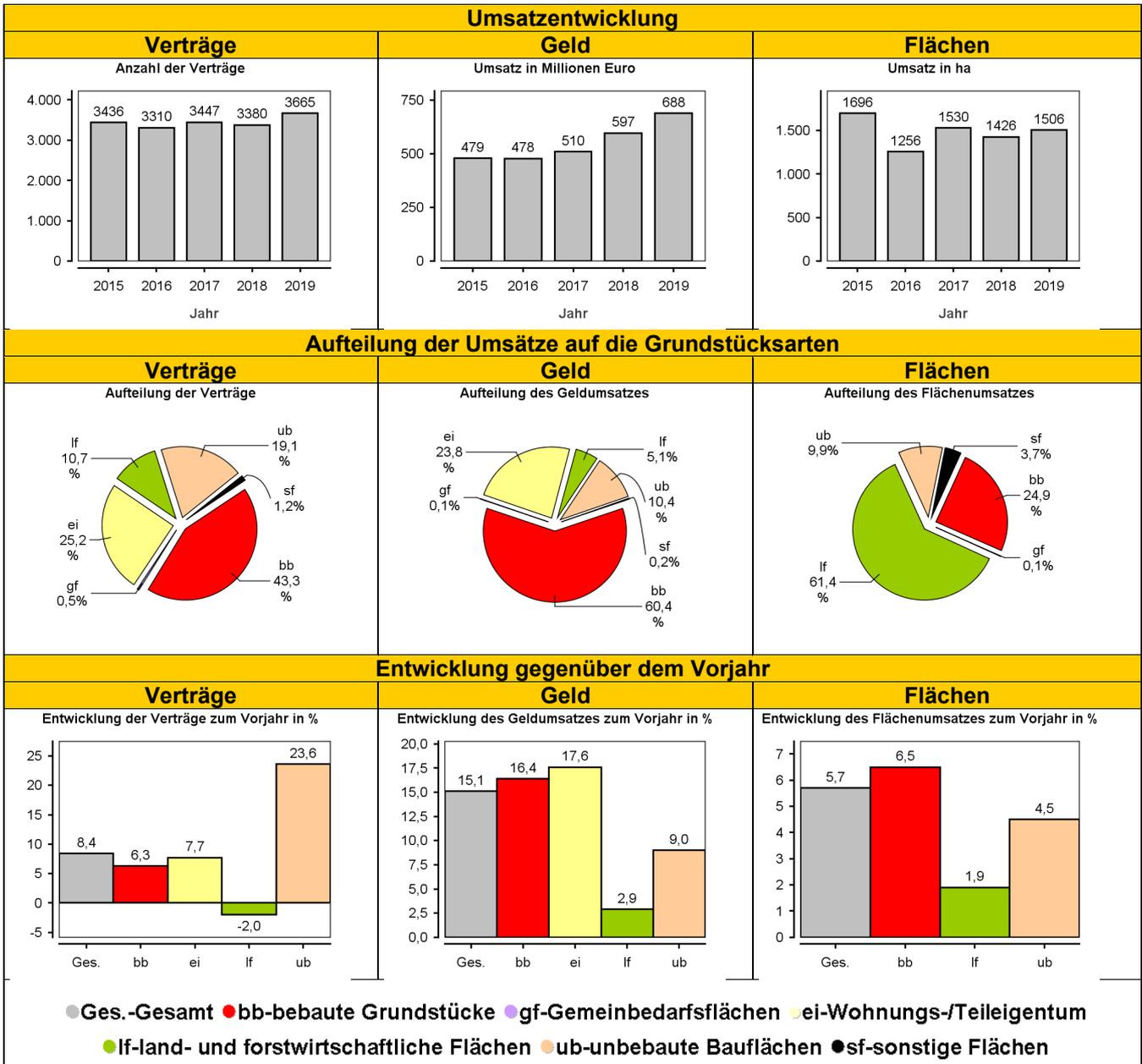
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: Juni 2019

4 Umsatzentwicklung in den Landkreisen des Geschäftsbereiches

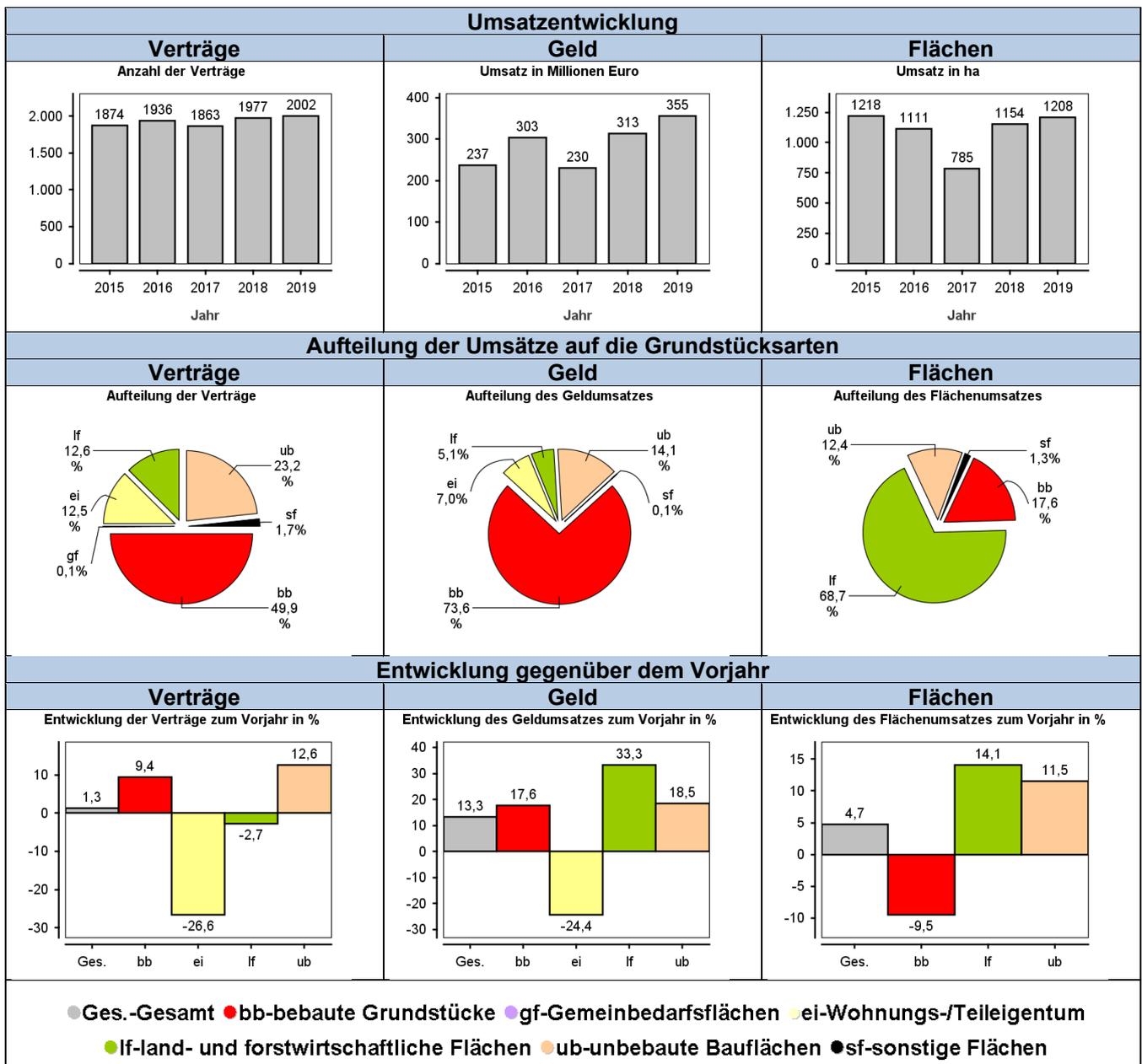
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes werden die Umsatzentwicklungen in den Landkreisen des Geschäftsbereiches insgesamt dargestellt.

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

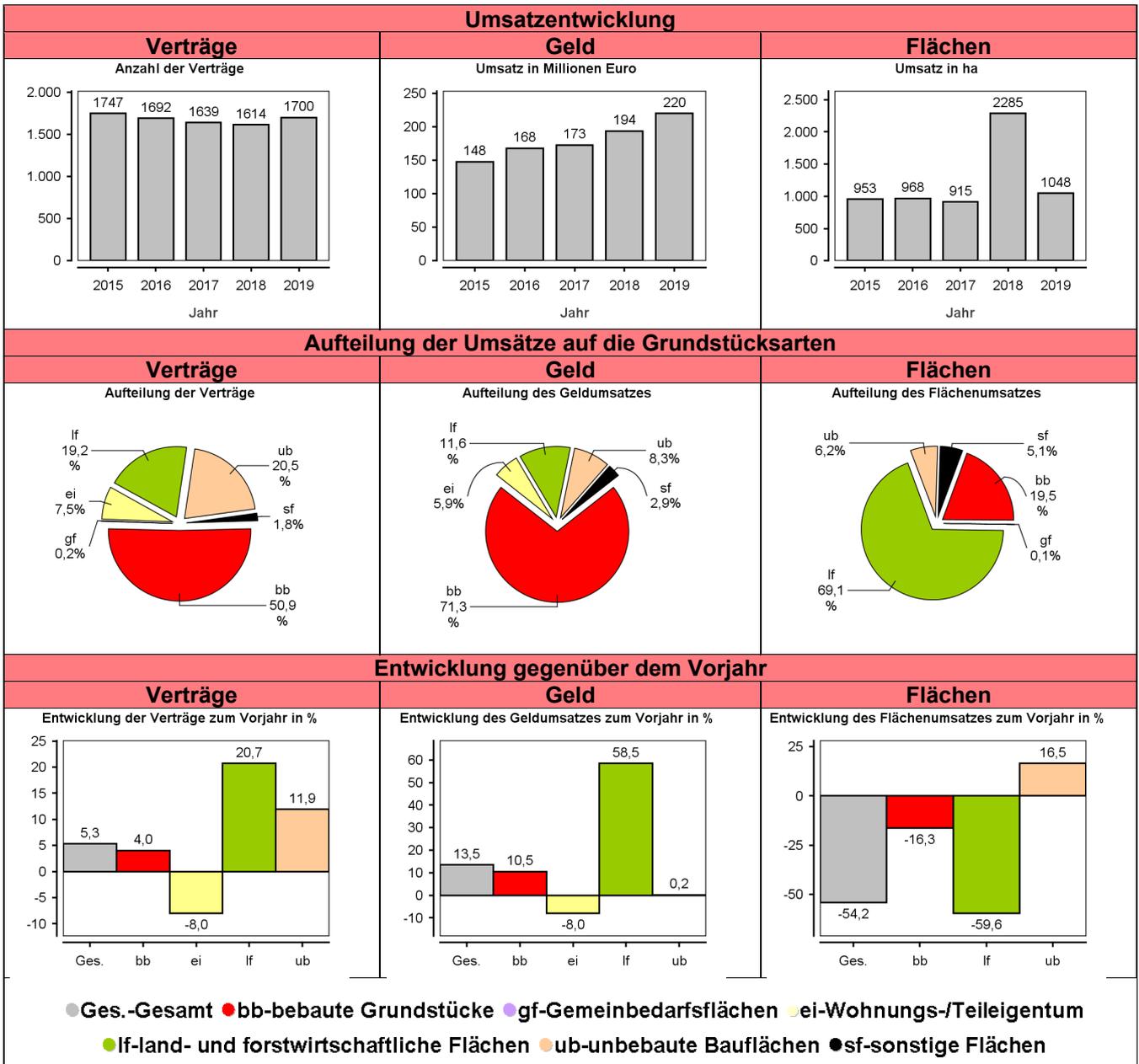
Landkreis Diepholz



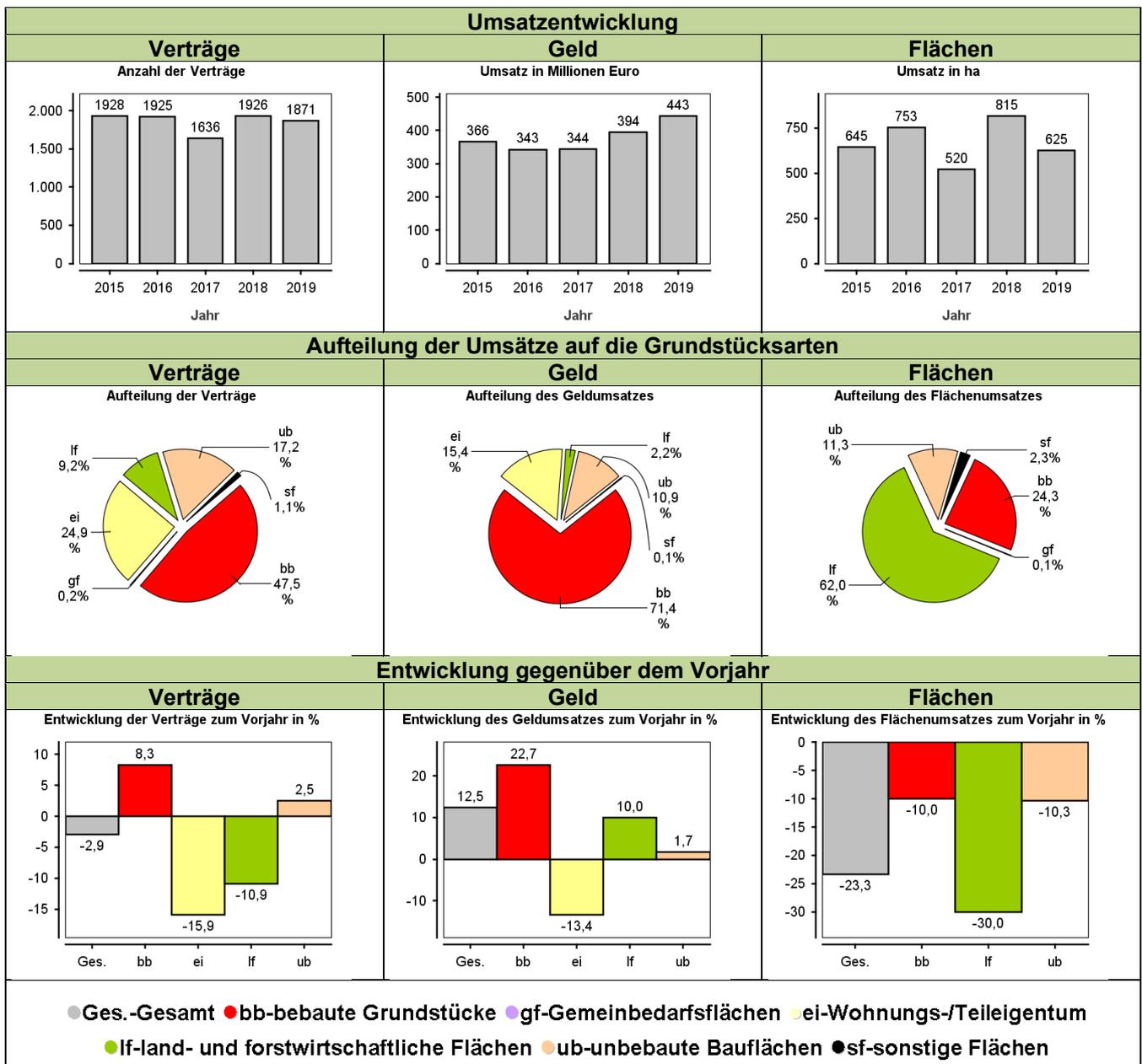
Landkreis Heidekreis



Landkreis Nienburg



Landkreis Verden



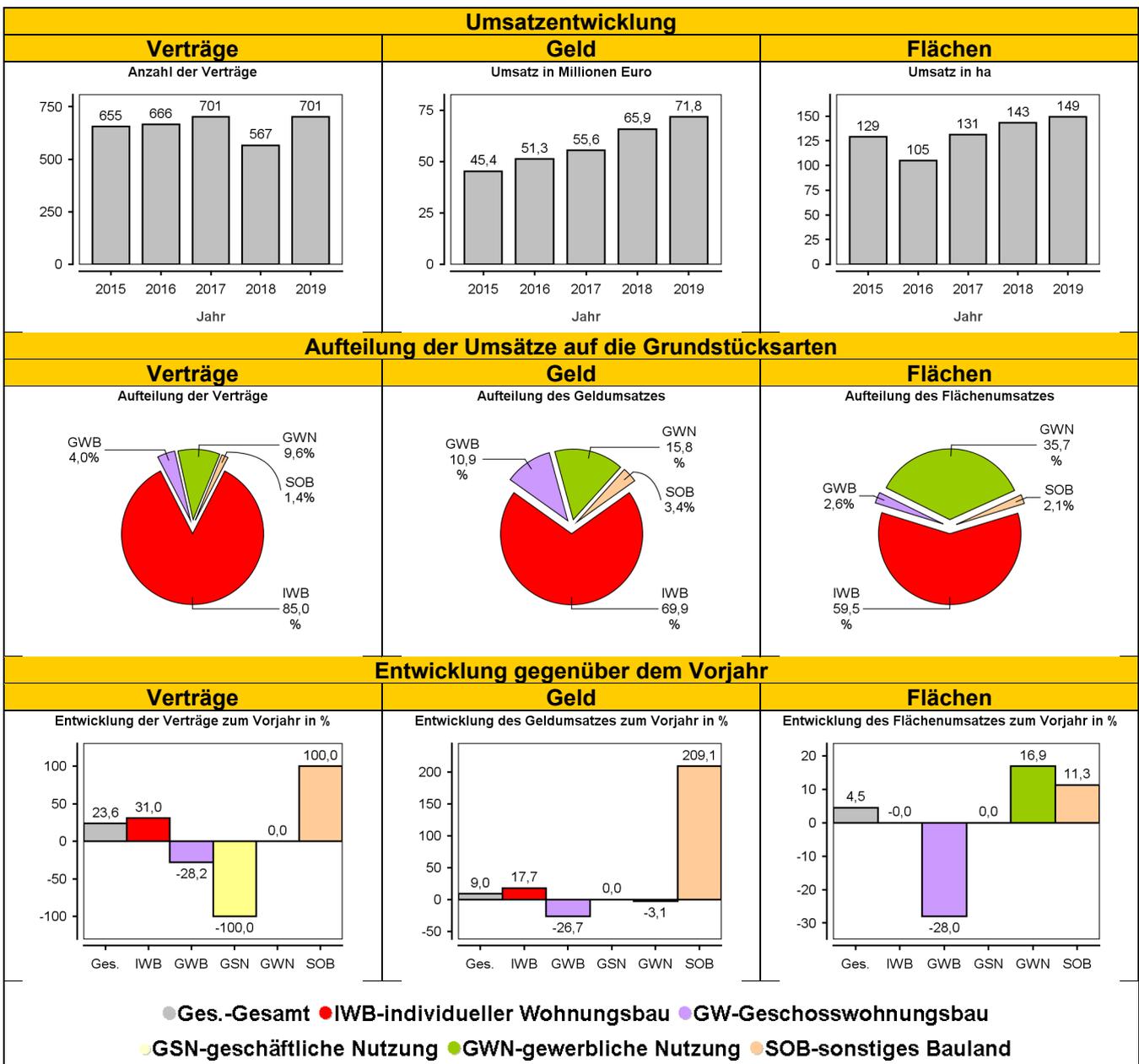
5 Bauland

5.1 Allgemeines

Die Kauffälle über unbebaute Baulandflächen werden im Folgenden nach der Art der künftigen Nutzung unterteilt. Die überwiegende Zahl betrifft Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und Gewerbebauland. Bauflächen für den Geschosswohnungsbau, geschäftliche Nutzung und sonstiges Bauland werden relativ 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.

5.1.1 Umsatzentwicklung

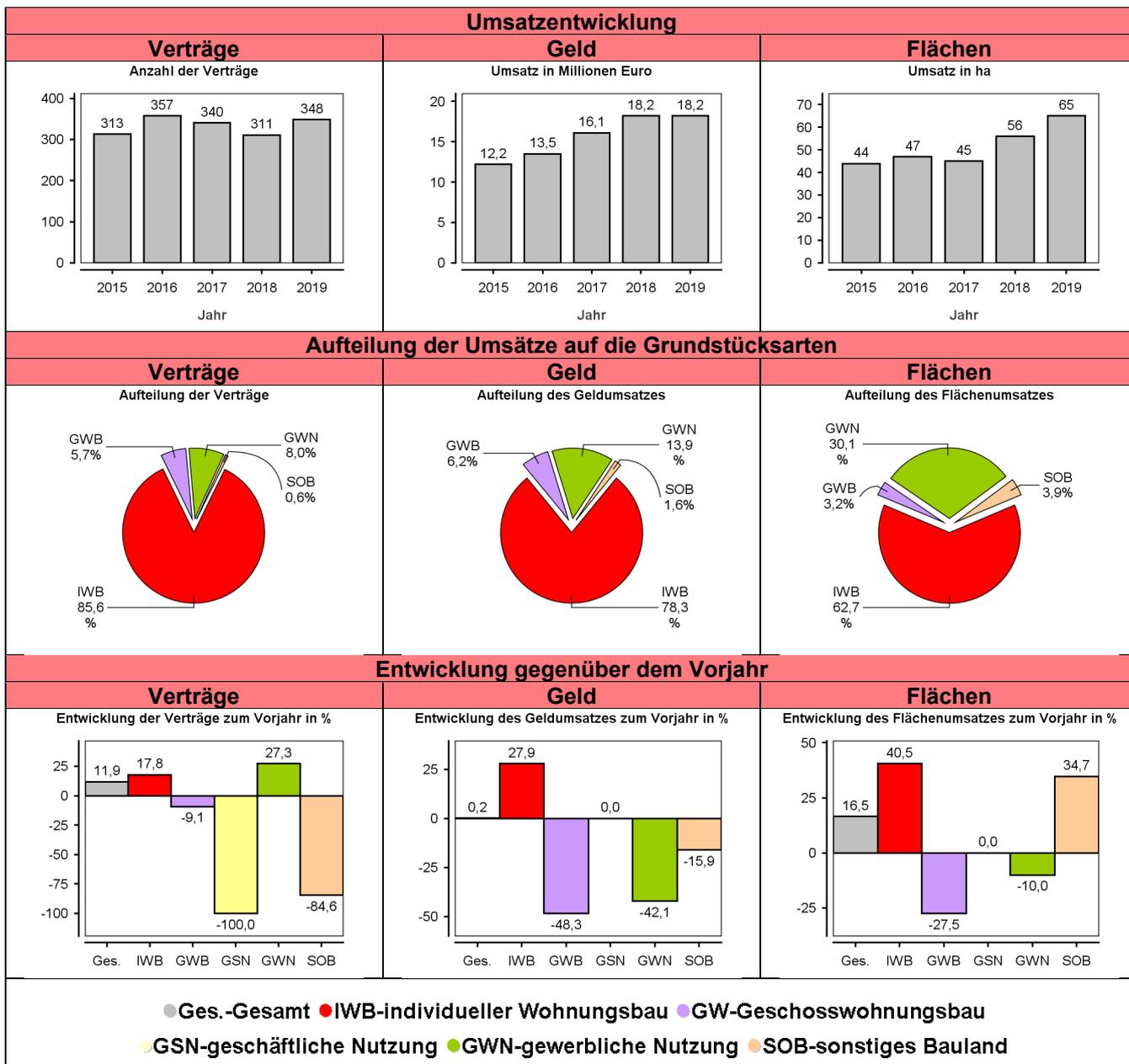
Landkreis Diepholz



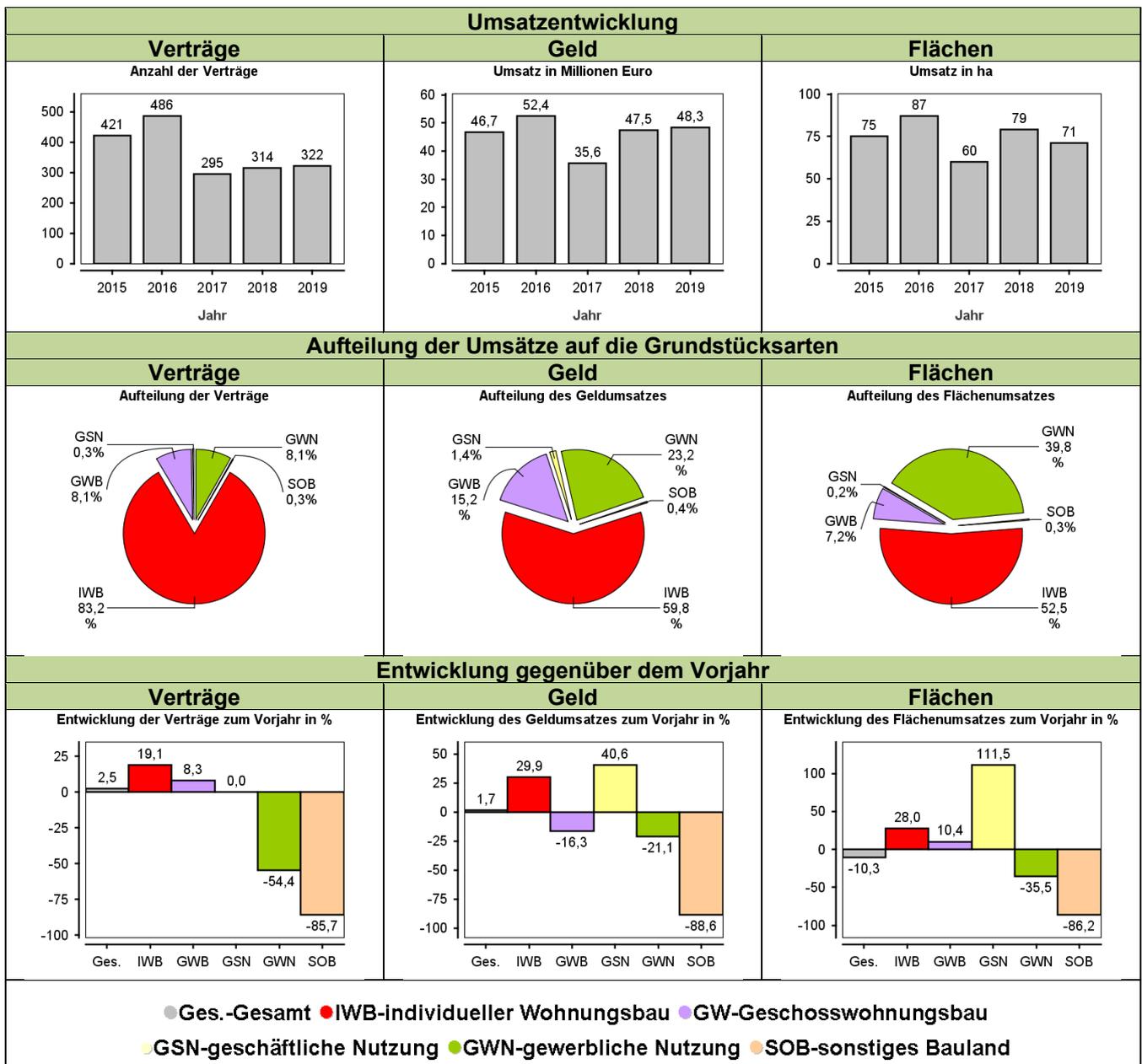
Landkreis Heidekreis



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	624	+ 26,3 %	↑	58,0	+ 8,8 %	↑	92,8	- 1,6 %	↓
Landkreis Heidekreis	411	+ 15,4 %	↑	27,0	+ 20,9 %	↑	57,9	+ 0,5 %	→
Landkreis Nienburg	318	+ 15,6 %	↑	15,4	+ 15,4 %	↑	42,8	+ 34,3 %	↑
Landkreis Verden	294	+ 18,1 %	↑	36,2	+ 16,8 %	↑	42,3	+ 25,6 %	↑
GAG Sulingen-Verden	1.647	+ 19,8 %	↑	136,7	+ 13,8 %	↑	235,9	+ 8,4%	↑

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.

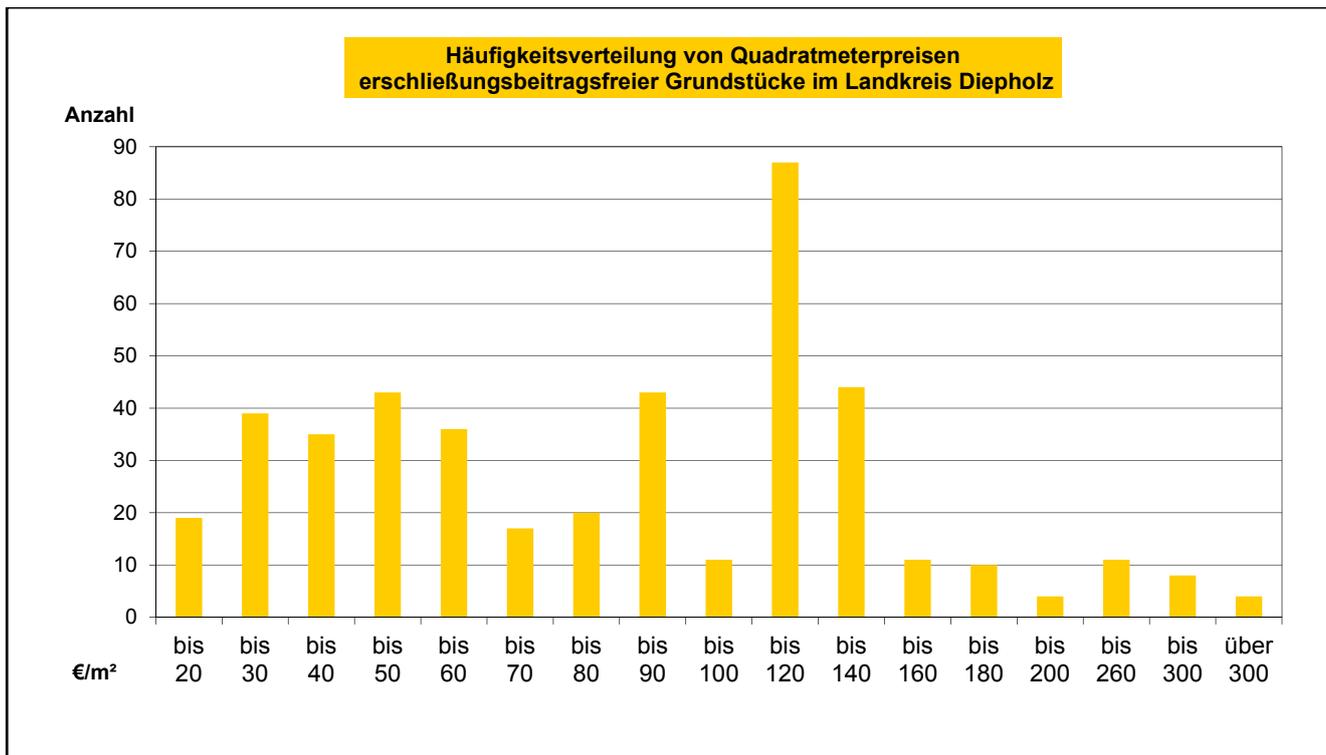
In einigen Regionen sind die mittleren Werte aufgrund einer geringen Datenmenge nicht repräsentativ. Entscheidend für das Niveau der Jahresmittelwerte ist auch die jeweilige Verteilung innerhalb der Gebietskörperschaft.

Landkreis Diepholz

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Altes Amt Lemförde *	25	29	839	784	53	58
Barnstorf *	23	9	707	890	70	49*
Bassum, Stadt	15	86	958	746	58	93
Bruchhausen-Vilsen*	51	28	859	996	48	55
Diepholz, Stadt	22	54	793	673	70	101
Kirchdorf*	20	19	1.075	955	19	35
Rehden*	21	29	853	900	46	46
Schwaförden*	10	21	830	811	23	30
Siedenburg*	6	15	1146	899	16	21
Stuhr, Gemeinde	21	23	850	976	150	150
Sulingen, Stadt	9	7	869	869	85	72
Syke, Stadt	32	54	843	840	94	121
Twistringen, Stadt	12	26	676	796	40	65
Wagenfeld, Gemeinde	11	25	800	935	48	48
Weyhe, Gemeinde	33	18	850	680	205	256
Landkreis Diepholz	311	442	840	808	60	85

* Im Jahr 2019 wenig Kauffälle im Flecken Barnstorf, Verkäufe überwiegend in den dörflichen Lagen der Samtgemeinde

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



Der Anteil der Kauffälle mit Preisen bis 60 €/m² liegt bei 39 %. Hierbei handelt es sich überwiegend um Bauland in Baugebieten der Dörfer im übrigen Landkreis Diepholz.

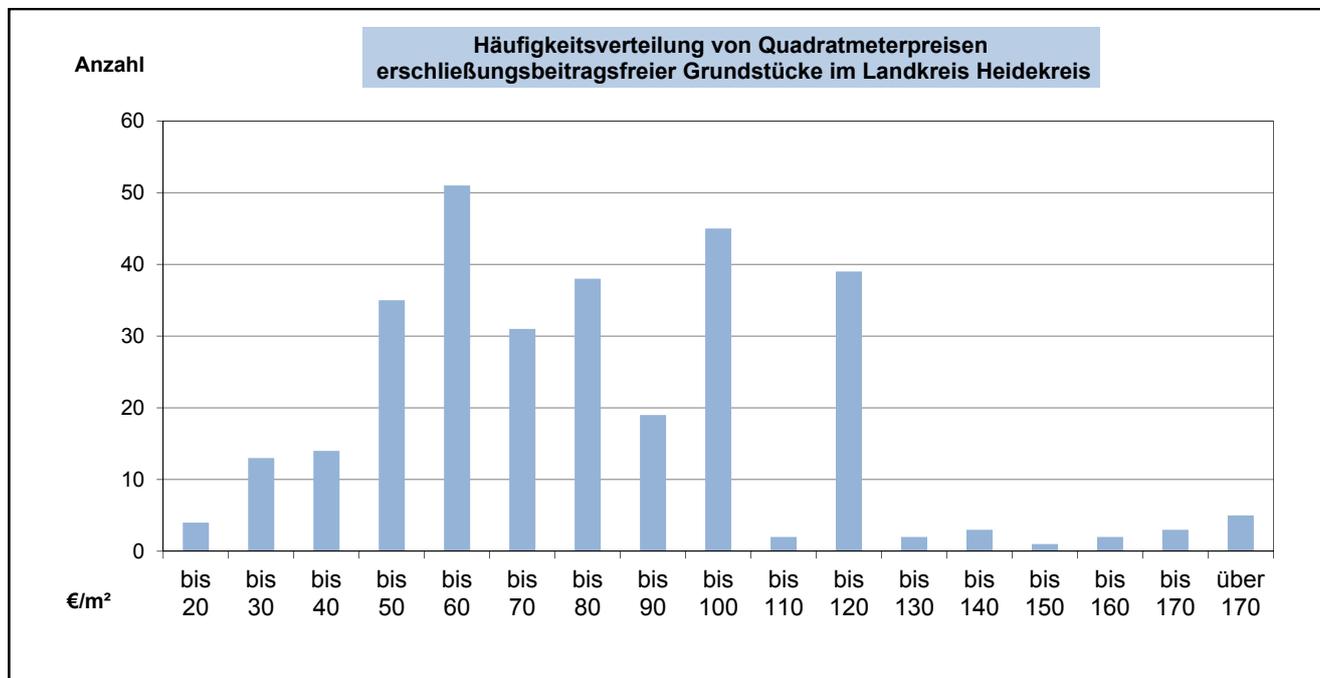
Der prozentuale Anteil von Verkäufen zwischen 60 €/m² und 140 €/m², die üblicherweise in den Städten und größeren Flecken des übrigen Landkreises sowie in den dörflichen Lagen im Nordkreis Diepholz getätigt werden, liegt bei 50 %.

Bei Kauffällen über 140 €/m² handelt es sich überwiegend um Verkäufe in den drei Gemeinden Stuhr, Syke und Weyhe. Vereinzelt werden solche Preise auch in den Mittelzentren wie Diepholz, Sulingen, Twistringen oder Bassum gezahlt. Deren Anteil an der Gesamtzahl der Kauffälle im Landkreis liegt in diesem Jahr bei rund 11 %. Kauffälle über 200 €/m² haben dabei aktuell einen Anteil von rund 5 %.

Landkreis Heidekreis

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Ahlden*	28	21	746	800	39	34
Bispingen	14	8	761	660	65	65
Bomlitz	39	29	774	754	50	45
Stadt Bad Fallingbostel	4	11	1.195	1.089	47	46
Stadt Munster	10	29	799	750	55	55
Neuenkirchen	10	17	1.062	823	51	70
Osterheide, Gmdfr.Bez.	0	0	-	-	-	-
Rethem (Aller)*	6	13	931	851	49	54
Stadt Schneverdingen	27	49	793	708	91	115
Schwarmstedt*	33	64	885	729	55	93
Stadt Soltau	21	31	728	729	85	85
Stadt Walsrode	47	27	962	826	113	83
Wietendorf	11	8	873	791	67	68
Landkreis Heidekreis	250	307	828	787	55	75

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

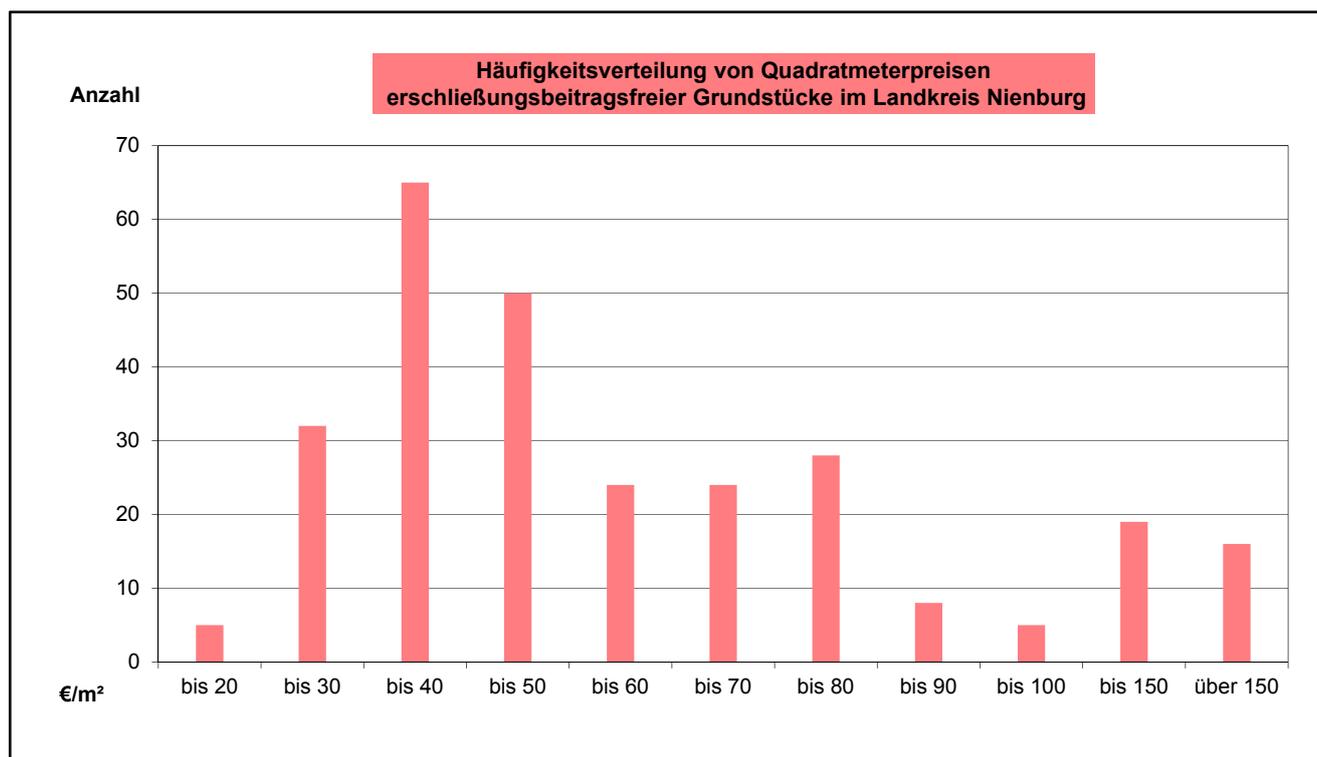


Die meisten Baugrundstücke werden im Landkreis Heidekreis zu Preisen von 50 bis 120 €/m² gehandelt. Kauffälle über 100 €/m² kommen bei rund 20 % der Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus vor.

Landkreis Nienburg

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Nienburg, Stadt	19	44	805	642	84	149
Marklohe*	17	11	764	799	71	83
Grafschaft Hoya*	41	36	921	992	37	37
Heemsen*	23	37	721	809	54	70
Steimbke*	29	28	728	937	51	51
Mittelweser*	29	29	729	751	43	42
Rehburg-Loccum, Stadt	13	23	947	952	40	37
Liebenau*	6	12	1.113	844	42	68
Steyerberg, Gemeinde	7	18	827	937	35	38
Uchte*	12	38	872	854	31	31
Landkreis Nienburg	196	276	828	820	46	47

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

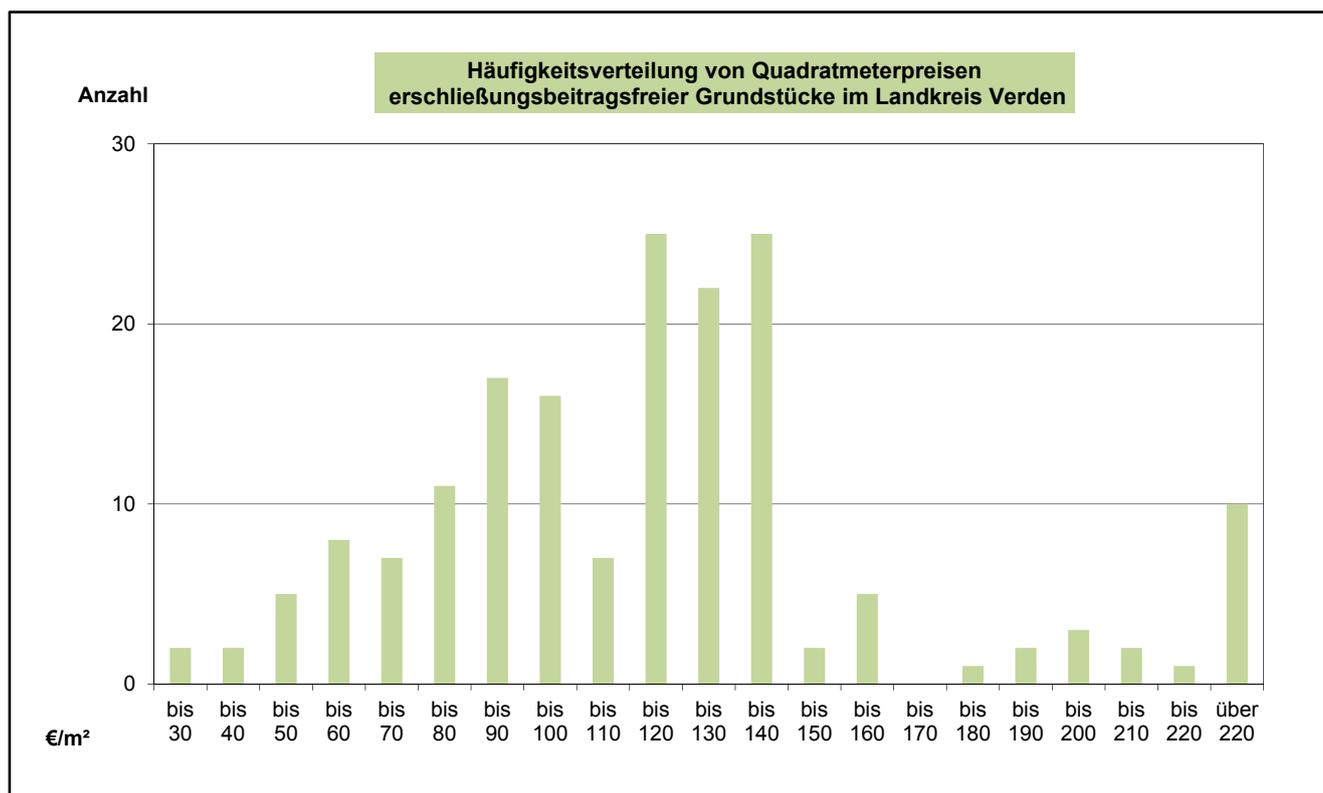


Die meisten Baugrundstücke werden im Landkreis Nienburg zu Preisen von 20 bis 80 €/m² gehandelt. Preise über 80 €/m² werden überwiegend in der Stadt Nienburg bzw. in den Randgemeinden Nienburgs erzielt.

Landkreis Verden

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Stadt Achim	36	19	664	757	183	203
Dörverden	7	9	891	1.000	59	54
Kirchlinteln	10	3	971	731	40	63
Flecken Langwedel	12	20	724	697	90	89
Flecken Ottersberg	35	22	728	929	107	100
Oyten	16	8	685	1.370	160	131
Thedinghausen*	25	25	785	807	99	121
Stadt Verden	21	67	632	773	136	120
Landkreis Verden	162	173	734	800	120	120

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



Die meisten Baugrundstücke werden im Landkreis Verden zu Preisen von 80 bis 140 €/m² gehandelt. Kauffälle über 200 €/m² kommen bei rund 8 % der Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus vor.

5.2.2 Preisentwicklung

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

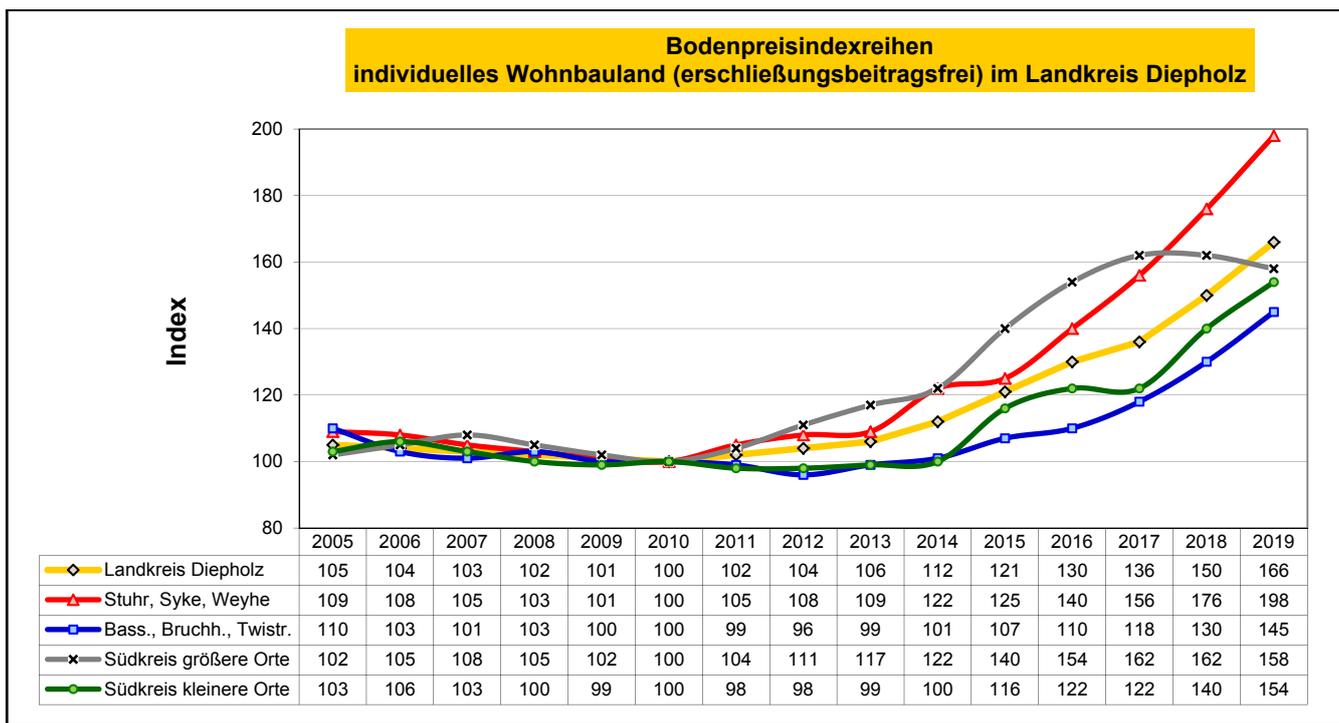
Die Reihen sind mit dem Index 100 für das Basisjahr 2010 ermittelt worden und beziehen sich auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, die inklusive der Erschließungskosten gehandelt wurden. Die ermittelten Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Grundstücksgröße (siehe Abschnitt 5.2.3)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

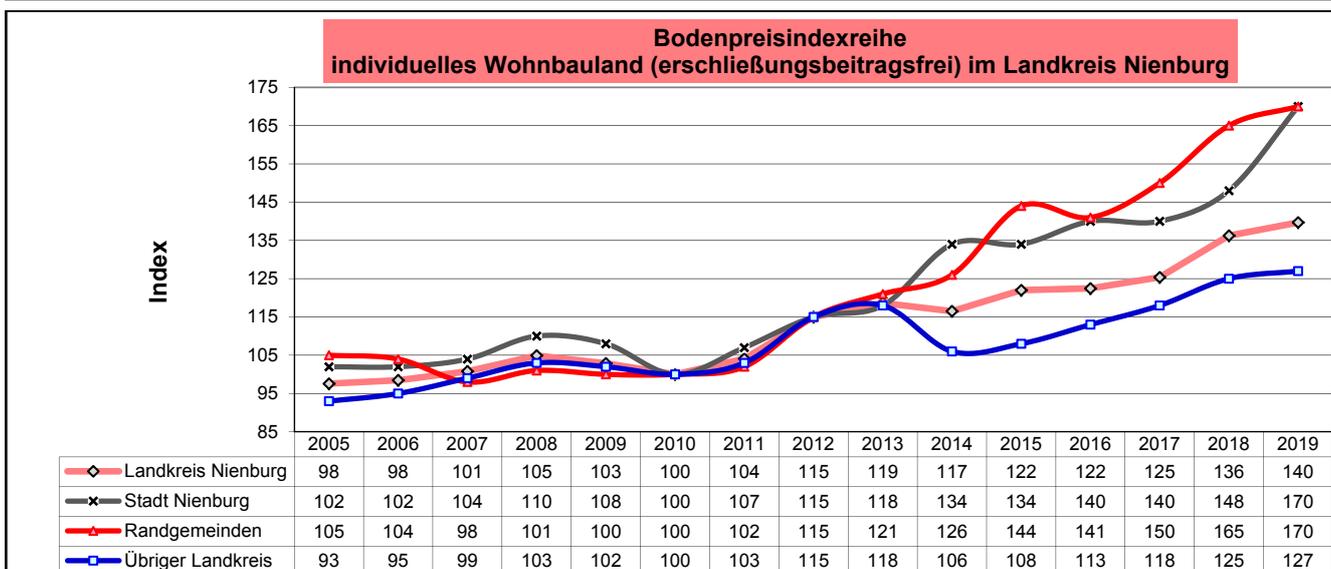
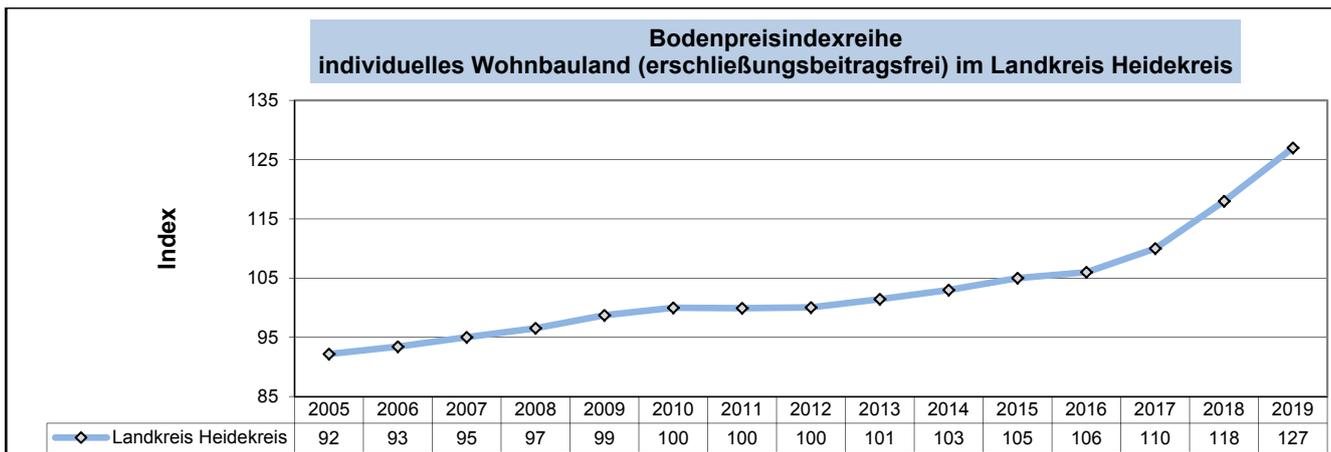
In den Landkreisen Diepholz, Nienburg und Verden sind die Indexreihen für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden. Die Abgrenzung der Indexreihen wurde so gewählt, dass Regionen, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist, zusammengefasst wurden.

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 weitere Indexreihe aus.

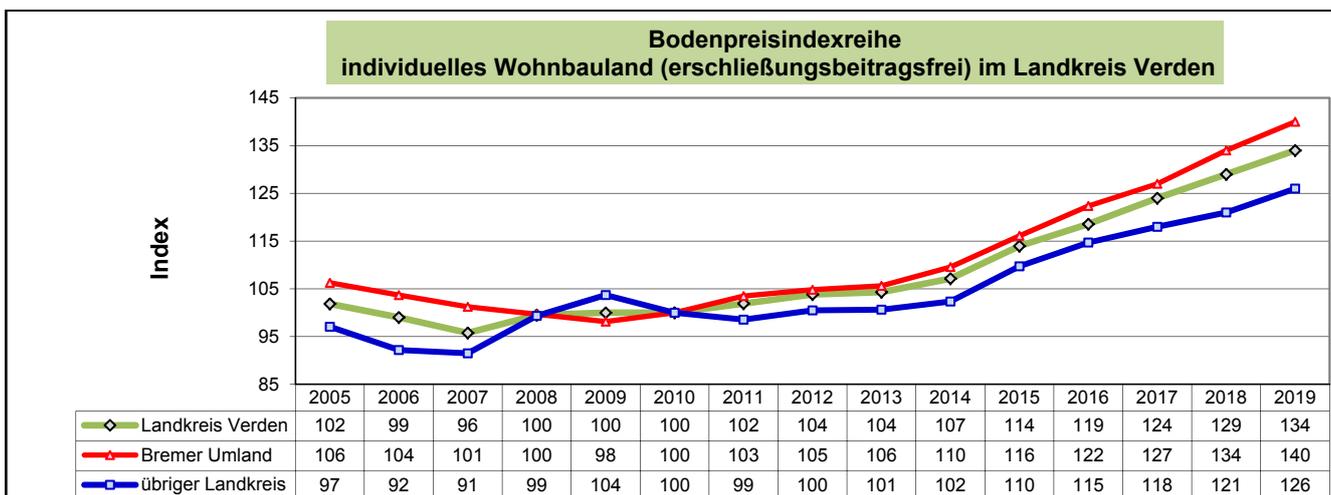
Um einen Vergleich der Landkreise zu ermöglichen, wurden für die Landkreise Diepholz, Nienburg und Verden ebenfalls je eine Indexreihe pro Landkreis aus gewichteten Jahreswerten der jeweiligen Teilmärkte ermittelt.



Zum „Südkreis größere Orte“ zählen die Stadtlagen von Diepholz und Sulingen sowie die Ortslagen von Barnstorf, Lemförde, Lemb-ruch/Hüde und Wagenfeld. Der übrige ländliche Raum im südlichen Bereich des Landkreises Diepholz zählt entsprechend zum Bereich „Südkreis kleinere Orte“, insbesondere auch die weiteren Ortsteile sowie Außenbereichslagen der oben genannten größeren 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 2018 zu 100 €/m² veräußert. Wie wäre der Preis im Jahr 2006 gewesen?

Index im Jahr 2018: 162
Index im Jahr 2006: 105

geschätzter Bodenwert 2006: $100 \text{ €/m}^2 \times 105 / 162 = \text{rund } 65 \text{ €/m}^2$

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

5.2.3.1 Abhängigkeit des beitragsrechtlichen Zustandes -Individualer Wohnungsbau-

Bei Aussagen zum Preisniveau von Baugrundstücken von Eigenheimgebieten 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 vier Jahren (seit 2016), bei denen die Höhe der Erschließungsbeiträge nach BauGB und die Kosten nach Kommunalabgabengesetz bekannt waren, selektiert und ausgewertet. Es wurden nur Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für baureife Grundstücke für den Eigenheimbau von 400 bis 2.000 m² berücksichtigt. Überwiegend handelt es sich um Verkäufe der Gemeinden. In den Landkreisen Verden und Heidekreis sowie im Bereich Stuhr, Syke, Weyhe werden nahezu ausschließlich beitragsfreie Grundstücke gehandelt, bei denen die Erschließungsbeiträge nicht gesondert aufgeführt werden.

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

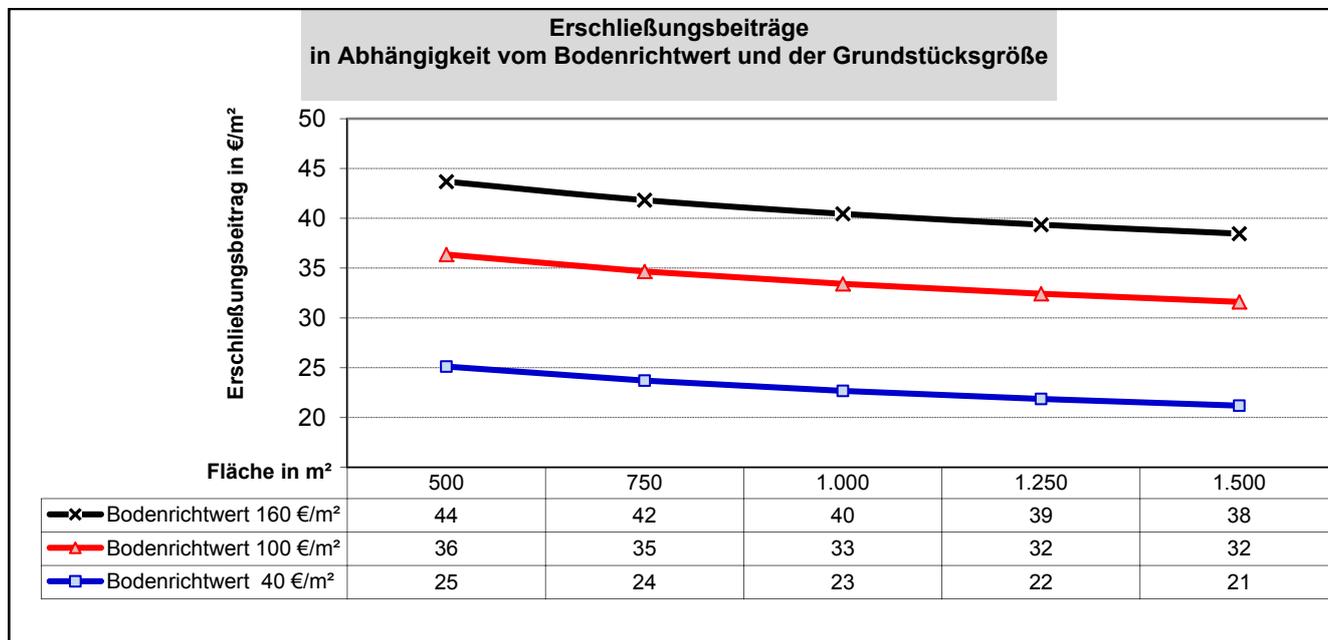
Bereich	Anzahl	mittlerer Preis für Baugrundstücke inklusive aller Erschließungsbeiträge		mittlerer Preis für Baugrundstücke ohne Beiträge nach Kommunalabgabengesetz - teilerschlossen-		mittlerer Preis für beitragspflichtige Baugrundstücke		Mittlere Erschließungsbeiträge (Spanne)
		(€/m ²)	Koeff.	(€/m ²)	Koeff.	(€/m ²)	Koeff.	(€/m ²)
Landkreis Diepholz	281	54	1,00	50	0,93	27	0,49	27 (8 bis 50)
Landkreis Heidekreis	2	*	*	*		*	*	*
Landkreis Nienburg	225	56	1,00	49	0,86	32	0,48	24 (10 bis 56)
Landkreis Verden	3	*	*	*		*	*	*
GAG Sulingen-Verden	511	55	1,00	50	0,90	29	0,49	26 (8 bis 56)

**) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht*

Der Anteil der Abgaben nach Kommunalabgabengesetz beträgt im Mittel der jeweiligen Regionen etwa 10 % des Preises beitragsfreier Baugrundstücke. Insgesamt betragen die Erschließungsbeiträge im Mittel 26 €/m² und haben damit einen Anteil von 51 % an den Baulandpreisen.

Abhängigkeiten der Höhe der Erschließungsbeiträge

Die Höhe der Erschließungsbeiträge wird zum einen von der Größe der Baugrundstücke und zum anderen von der Höhe des Baulandrichtwertes beeinflusst. Eine zeitliche Abhängigkeit ist im Beobachtungszeitraum nicht festzustellen.



Daneben bestehen noch Abhängigkeiten von der Art und dem Umfang der geplanten Erschließungsanlagen und den topographischen Gegebenheiten und dem Baugrund. Diese konnten hier nicht untersucht werden.

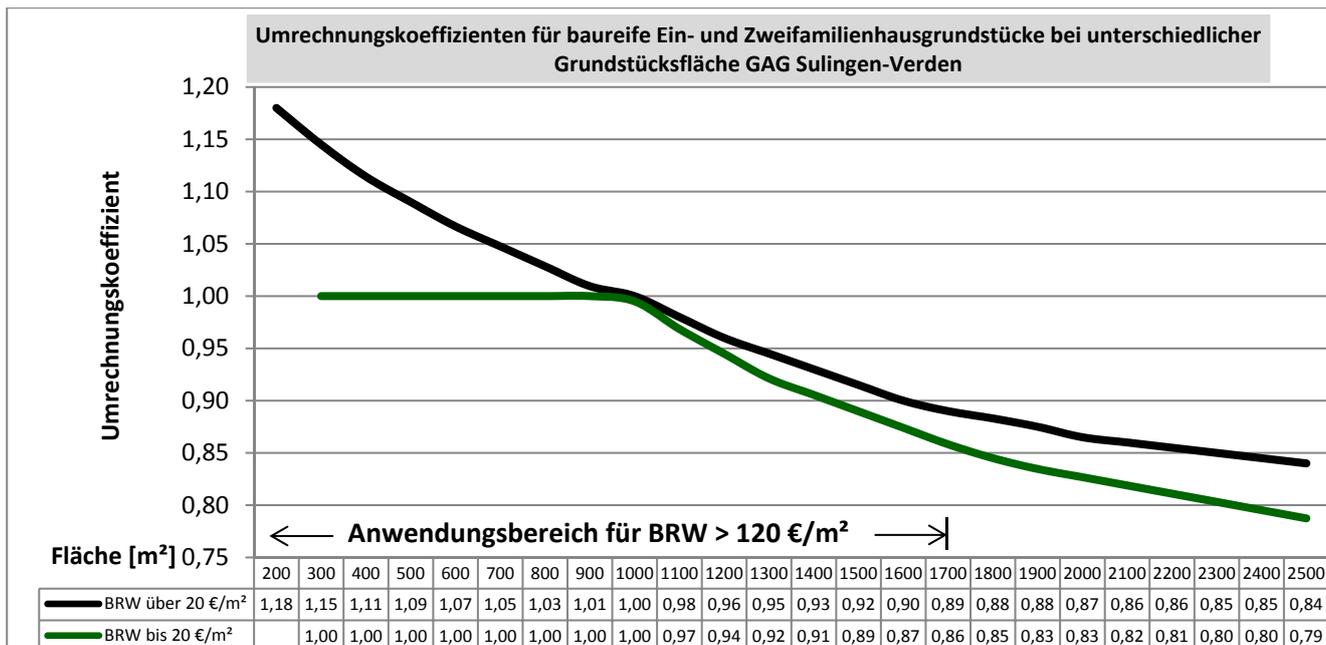
5.2.3.2 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße -Individueller Wohnungsbau-

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 2019 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 m²
Bodenrichtwert:	70 €/m²
Welchen Vergleichspreis hat in gleicher Lage ein Baugrundstück mit doppelter Größe?	
Umrechnungskoeffizienten:	600 m² = 1,07
	1.200 m² = 0,96
Vergleichspreis:	70 €/m² 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 nur in einem Fall gehandelt. Sie weichen aufgrund ihrer überdurchschnittlichen Größe und der Bebauung mit neben dem Wohngebäude weiteren (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 (€/m²) im Dorfgebiet	10	20	30	40	50	60	70	80	90
Bodenwert (€/m²) Hofraumfläche bis 3.000 m²	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 folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Umsätze in dem Marktsegment Geschosswohnungsbau und gemischte Nutzung:

	Verträge			Geld			Geld		
	Anzahl	Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Vorjahr		Anteil am Gesamtumsatz der Bauflächen	Vorjahr	
Landkreis Diepholz	28	38	↓	7,9	10,6	↓	10,9 %	16,1 %	↓
Landkreis Heidekreis	8	12	↓	1,1	0,4	↑	2,2 %	1,0 %	↑
Landkreis Nienburg	20	22	↓	1,1	2,2	↓	6,2 %	12,1 %	↓
Landkreis Verden	26	23	↑	7,3	8,5	↓	15,2 %	18,0 %	↓
GAG Sulingen-Verden	82	95	↓	17,4	21,7	↓	9,2 %	12,5 %	↓

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.

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

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. Wohnbaugrundstücke für den Geschosswohnungsbau, die durch eine hohe bauliche Ausnutzungsmöglichkeit geprägt sind, können mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten angepasst werden. Im Mittel liegen die Kaufpreise für Grundstücke, die für den Neubau von Geschosswohnungsbauten, insbesondere für Wohnungs- und Teileigentum, geeignet sind, **35 % höher als Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in vergleichbarer Lage.** Diese Zonen sind im Bodenrichtwertinformationssystem gekennzeichnet.

5.3.3.1 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

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.

Stichprobenbeschreibung	
Anzahl der Kauffälle	109 geeignete Fälle aus dem Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden
Gültiger Zeitraum	2016 - 2019
gültiger Bodenrichtwertbereich	20 - 300 €/m ²
Ergebnisse des Regressionsmodells	
Veränderungsfaktor durch Bodenrichtwert	Eine Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes ist nicht signifikant feststellbar.
Veränderungsfaktor durch die Fläche	Bei großen Grundstücken nimmt der Umrechnungskoeffizient ab.

Für ein 800 m² großes Grundstück beträgt der Umrechnungskoeffizient **1,35** (siehe Kap. 5.3.3).

Für abweichende Grundstücksflächen können die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten angewendet werden:

Fläche des Grundstückes für den Geschosswohnungsbau (m ²)	800	1.200	1.600	2.000	2.400	2.800
Umrechnungskoeffizient	1,00	0,95	0,91	0,89	0,87	0,85

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.

Anwendungsbeispiel:	
Größe des für den Geschosswohnungsbau geeigneten Grundstückes:	2.000 m ²
Bodenrichtwert:	120 €/m ² für Einfamilienhausgrundstücke mit 800 m ² Fläche
Welchen Vergleichspreis hat das Grundstück für den Geschosswohnungsbau?	
Umrechnungskoeffizienten:	120 €/m ² = 1,35
	2.000 m ² = 0,89
Vergleichspreis:	120 €/m ² x 1,35 x 0,89 = rund 144 €/m²

5.3.3.2 Abhängigkeit von der Wertbeeinflussenden Geschossfläche -WGFZ-

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:

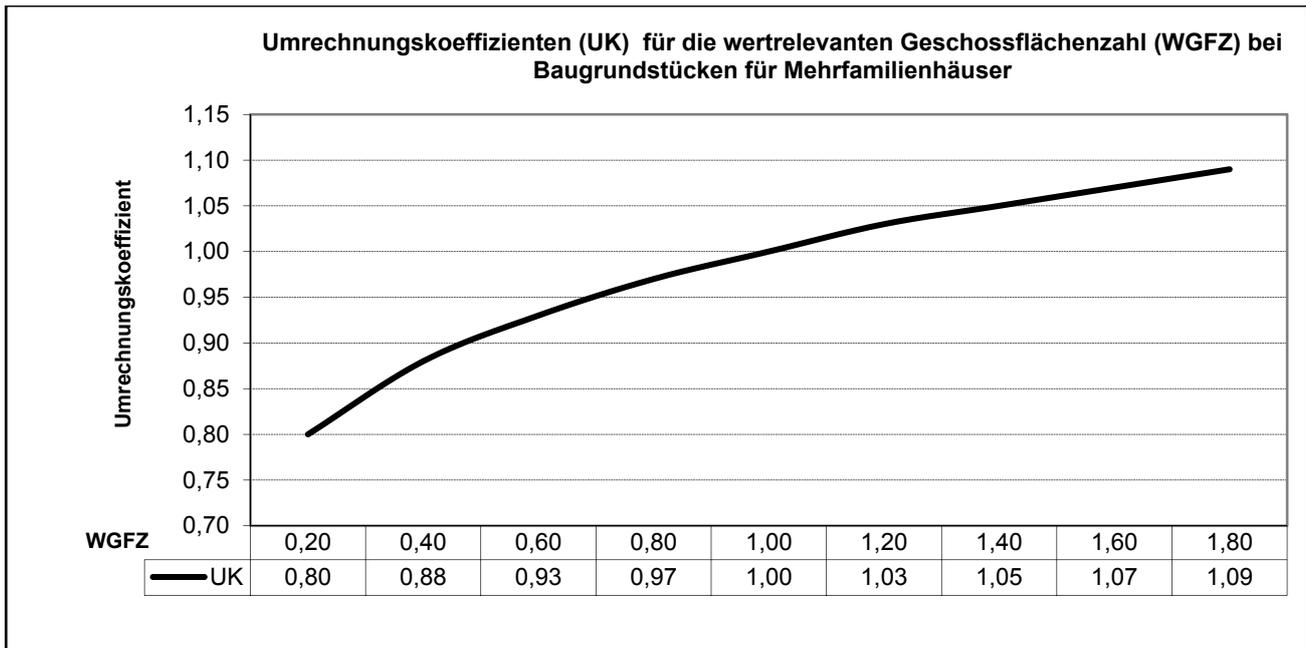
Zielgröße:	Verkaufspreis in €/m ² (erschließungskostenbeitragsfrei)
Einflussgrößen:	- Bodenrichtwert in €/m ² (erschließungskostenbeitragsfrei) für das veräußerte Grundstück - wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

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 2020 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.

5.4 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
	2018	2019		2018	2019		2018	2019	
Landkreis Diepholz	68	67	➡	11,8	11,4	➡	17,9	15,8	⬇
Landkreis Heidekreis	50	49	➡	19,6	22,9	⬆	46,2	45,7	➡
Landkreis Nienburg	23	28	⬆	4,5	2,5	⬇	24,9	13,9	⬇
Landkreis Verden	58	27	⬇	14,6	11,9	⬇	31,0	24,6	⬇
GAG Sulingen-Verden	199	171	⬇	50,5	48,7	⬇	29,1	25,8	⬇

5.4.1 Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelte baureife Gewerbegrundstücke wurden in 44 % der Kauffälle von den Gemeinden veräußert. Privatpersonen traten in 37,5 % der Fälle als Veräußerer auf, sonstige juristische Personen in 18,5 % 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)	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Landkreis Diepholz	50	41	3.705	4.700	18	18
Stuhr, Syke, Weyhe	19	16	2.735	4.860	40	39
größere Gemeinden (über 5.000 Einw.)	24	15	4.460	3.490	15	15
kleinere Gemeinden (unter 5.000 Einw.)	7	10	2.475	5.065	13	9
Landkreis Heidekreis	27	24	3.305	6.015	25	26
Landkreis Nienburg	11	13	5.265	5.000	11	12
Landkreis Verden	40	16	3.190	5.040	30	28
GAG Sulingen-Verden	128	94	3.495	4.700	25	22

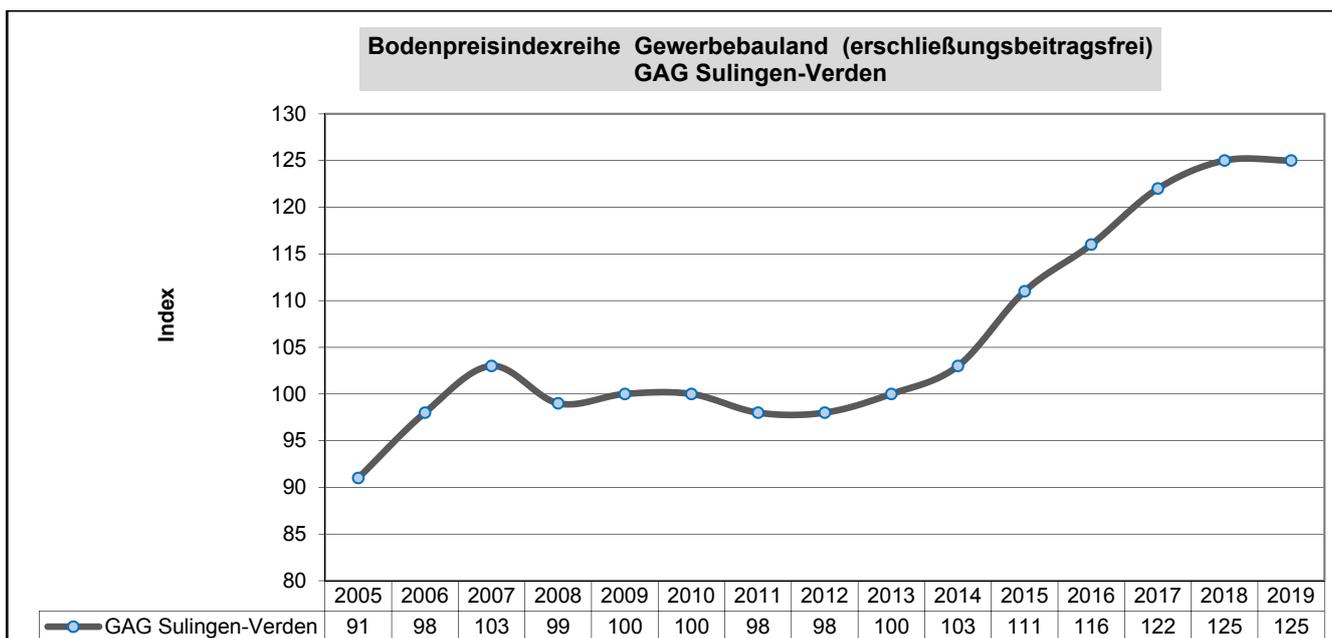
5.4.2 Preisentwicklung

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 (2014 - 2019):

Bereich Wirtschaftsräume	Anzahl	werdendes Wohnbauland		
		mittlerer Preis [€/m ²] (Spanne)	mittlerer Bodenrichtwert* [€/m ²] (Spanne)	mittleres Verhältnis Preis/Richtwert [%] (Spanne)
Landkreis Diepholz	114	26	66	42
Stuhr, Syke, Weyhe	52	45 (25 - 130)	135 (54 - 230)	45 (25 - 70)
Übriger Nordkreis	26	20 (10 - 29)	53 (12 - 76)	39 (20 - 60)
Südkreis	36	15 (7 - 29)	42 (20 - 70)	38 (15 - 75)
Landkreis Heidekreis	73	12 (13 - 25)	50 (22 - 85)	22 (15 - 50)
Landkreis Nienburg	47	12	42	34
Stadt Nienburg	9	22 (15 - 72)	78 (20 - 110)	50 (15 - 80)
übriger Landkreis Nienburg	38	12 (7 - 21)	37 (21 - 58)	34 (20 - 65)
Landkreis Verden	58	25 (12 - 60)	85 (40 - 155)	27 (15 - 65)
GAG Sulingen-Verden	292	16	55	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 Preis [€/m ²] (Spanne)	mittlerer Bodenrichtwert* [€/m ²] (Spanne)	mittleres Verhältnis Preis/Richtwert [%] (Spanne)
GAG Sulingen-Verden	85	10 (4 - 32)	24 (10 - 80)	35 (15 - 75)

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

5.7 Erbbaurechtsgrundstücke

Begründung von Erbbaurechten

In den Jahren 2013 bis 2019 wurden insgesamt 38 Erbbaurechte zu Wohnzwecken 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 bei bis zu rund 10 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes.

Daneben wurden in diesem Zeitraum 4 Erbbaurechte zu gewerblichen Zwecken neu begründet. Der vereinbarte Erbbauzins schwankt bei den wenigen Fällen stark zwischen rd. 4,5 % und 20 % des jeweiligen Bodenrichtwertes.

Verkäufe von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken an den Berechtigten

In den Jahren 2013 bis 2019 wurden insgesamt 100 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke veräußert.

Hiervon sind 16 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 mittleren Werte der zum Vergleich geeigneten 84 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 eindeutig nachgewiesen werden. Lediglich Fälle mit geringer Restlaufzeit (weniger als 20 Jahre) des Erbbaurechts tendieren zu einem etwas höheren Vergleichsfaktor. Der mittlere Vergleichsfaktor ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Merkmale des Einzelfalls sachverständig anzupassen.

Verkäufe von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücken (84 Fälle)					
GAG Sulingen-Verden	Kaufpreis	Rendite*	Restlaufzeit	Bodenrichtwert für Wohnbauland	Vergleichsfaktor
mittlerer Wert	55 €/m ²	0,2 %	35 Jahre	81 €/m ²	0,62
Spanne	7 – 105 €/m ²	0,03 – 3,5 %	0 – 65 Jahre	12 – 145 €/m ²	(0,29 – 1,00)

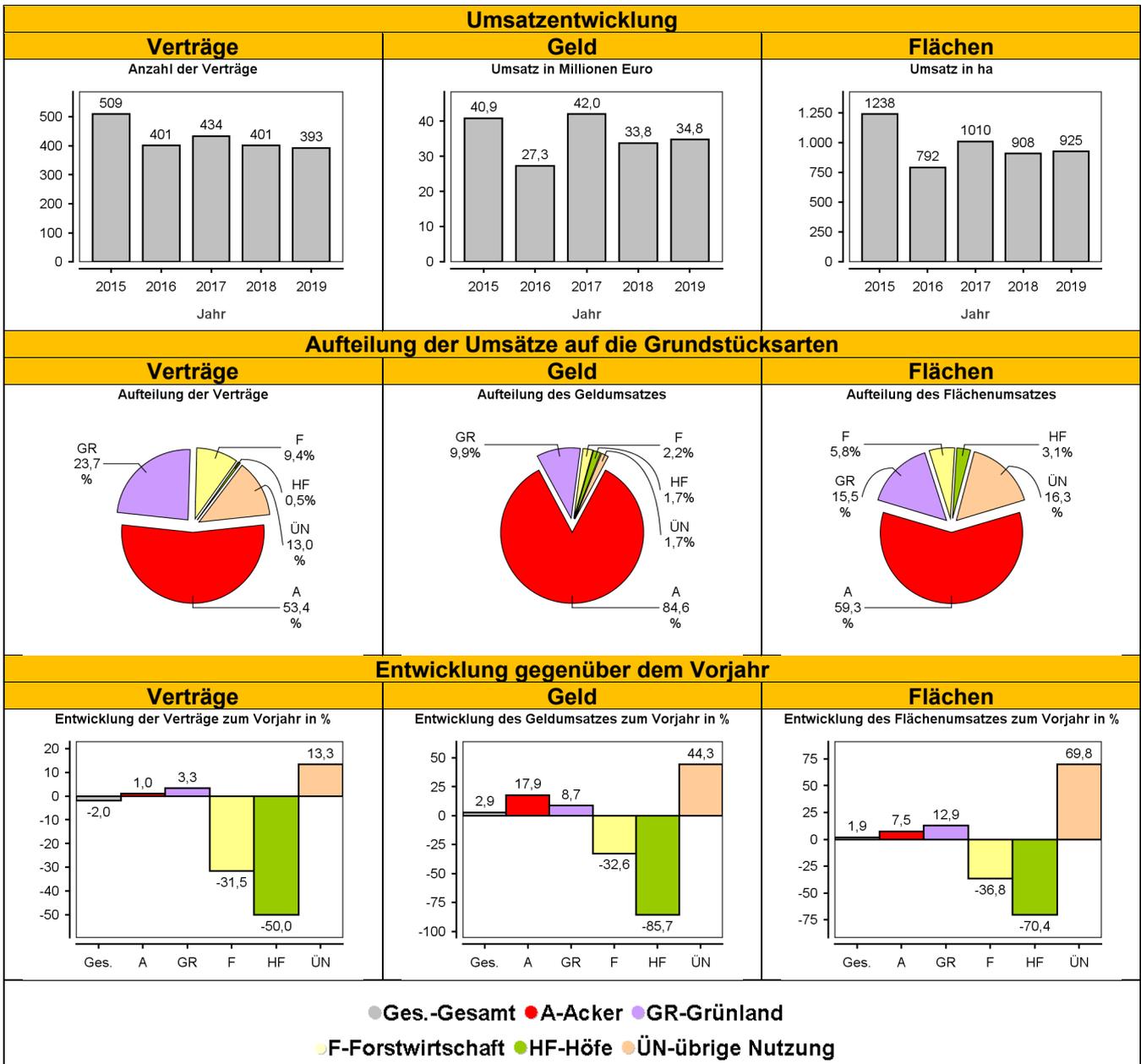
*) Rendite = jährlicher Erbbauzins pro m² / Bodenrichtwert

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

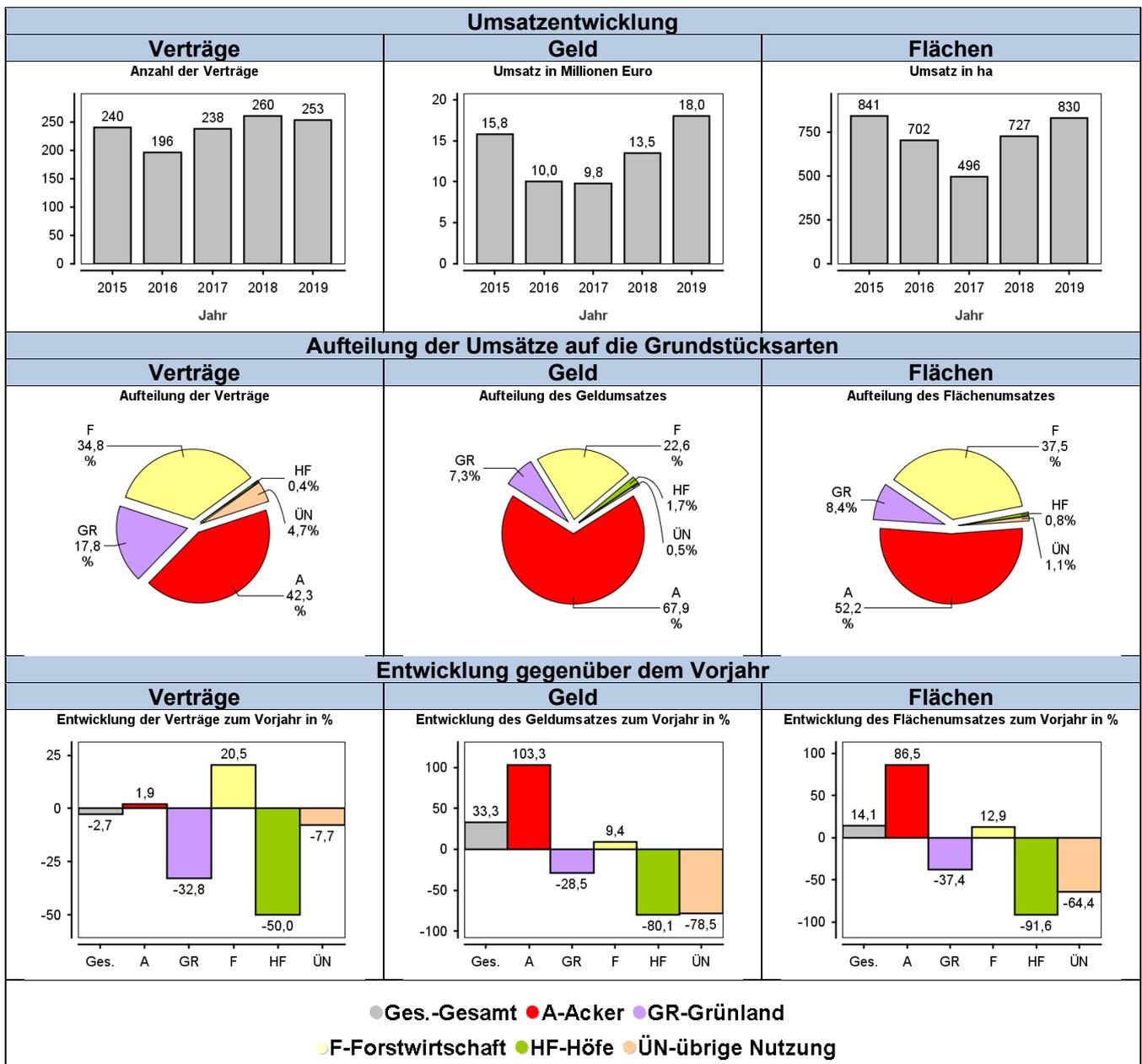
6.1 Allgemeines

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



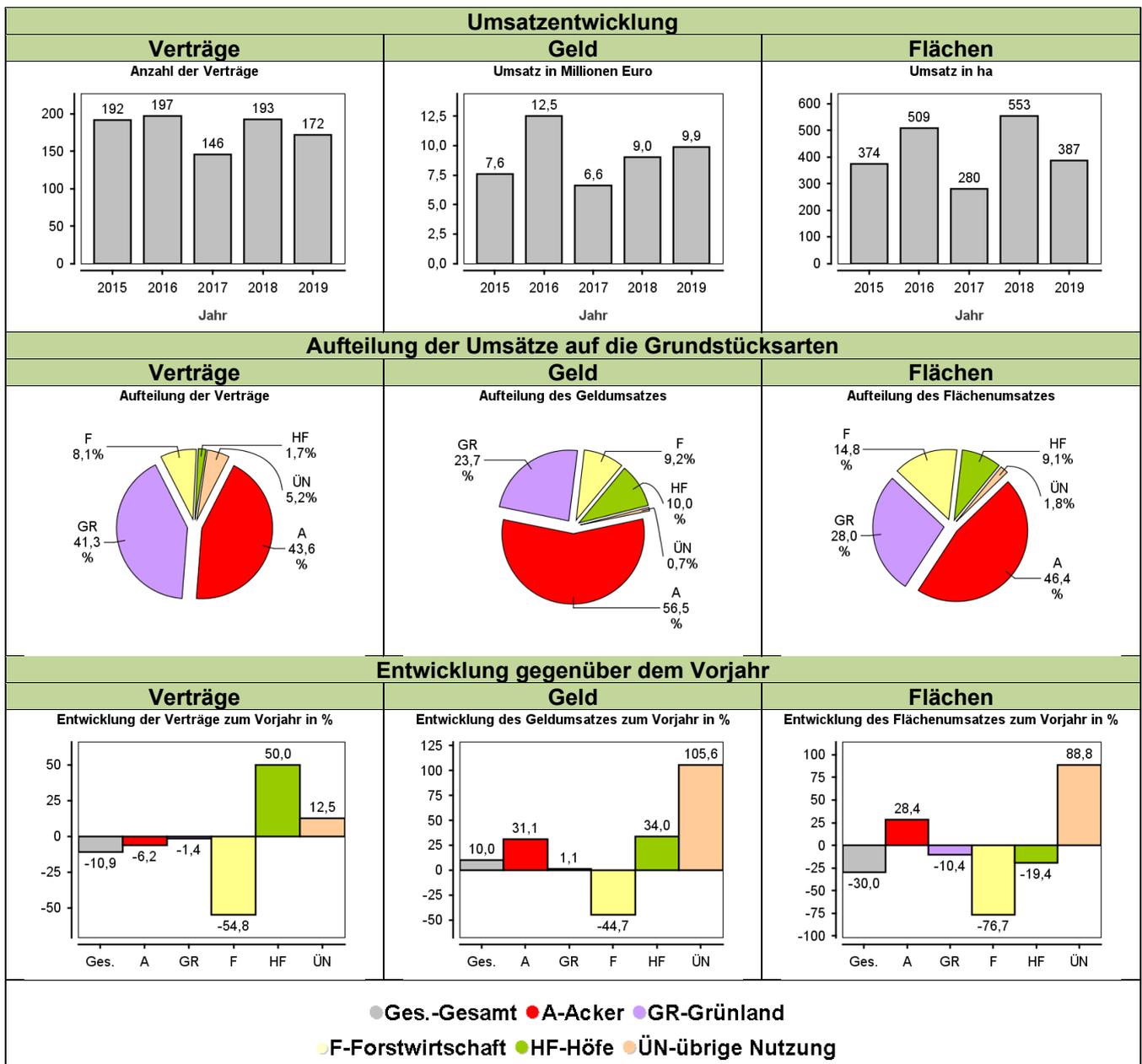
Landkreis Heidekreis



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	166	2,10	4,78	+ 3,5 %
Landkreis Heidekreis	67	2,38	2,81	+ 17,1 %
Landkreis Nienburg	135	1,78	3,30	+ 2,2 %
Landkreis Verden	38	1,93	3,17	- 0,9 %

Bereich	Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				mittlerer Preis	Minimum - Maximum
Landkreis Diepholz	bis 40	117 (117)	2,07 (1,81)	4,50 (4,10)	2,25 – 11,50 (0,50 – 9,30)
	41 – 60	49 (46)	2,21 (1,64)	5,00 (5,00)	2,65 – 8,75 (1,50 – 9,50)
	61 – 80	0 (2)	- (3,61)	- *	- *
Landkreis Heidekreis	bis 40	58 (51)	2,18 (1,58)	2,72 (2,40)	1,00 – 4,50 (0,50 – 4,30)
	41 – 60	7 (17)	3,57 (1,49)	3,29 (2,48)	2,50 – 5,00 (1,75 – 4,50)
	61 – 80	0 (1)	- *	- *	- *
Landkreis Nienburg	bis 40	100 (95)	1,69 (1,38)	3,13 (3,10)	0,65 – 5,85 (0,45 – 6,65)
	41 – 60	27 (30)	1,98 (1,56)	3,57 (3,52)	1,80 – 6,70 (2,20 – 6,50)
	61 – 80	8 (2)	3,42 (4,54)	4,45 (*)	3,00 – 7,40 (*)
	> 80	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Verden	bis 40	27 (45)	1,80 (1,26)	3,00 (3,19)	1,80 – 5,05 (1,70 – 4,50)
	41 – 60	7 (8)	2,47 (4,36)	3,20 (3,70)	2,65 – 4,00 (2,35 – 5,20)
	61 – 80	3 (3)	2,30 (0,96)	3,94 (3,10)	(*) (*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Grünland

Bereich	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Diepholz	61	0,90	2,02	+ 22,4 %
Landkreis Heidekreis	31	1,29	1,21	- 6,9 %
Landkreis Nienburg	58	1,21	1,35	- 3,6 %
Landkreis Verden	38	0,99	1,78	+ 4,7 %

Bereich	Grünland- zahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				mittlerer Preis	Minimum - Maximum
Landkreis Diepholz	bis 40	41 (47)	0,90 (0,83)	2,48 (1,50)	0,75 – 4,10 (0,45 – 5,75)
	41 – 60	19 (11)	1,28 (0,95)	2,00 (2,30)	1,00 – 3,85 (0,85 – 4,00)
	61 – 80	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)
Landkreis Heidekreis	bis 40	20 (43)	0,77 (1,25)	1,87 (1,30)	0,65 – 3,40 (0,55 – 3,90)
	41 – 60	9 (5)	1,52 (1,89)	1,10 (1,06)	0,05 – 1,65 (0,50 – 1,70)
	61 – 80	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)
Landkreis Nienburg	bis 40	42 (28)	1,32 (1,60)	1,27 (1,38)	0,50 – 2,65 (0,65 – 5,05)
	41 – 60	13 (7)	1,20 (2,13)	1,36 (1,82)	0,80 – 2,65 (1,05 – 2,45)
	61 – 80	3 (3)	0,63 (0,50)	1,50 (1,40)	(*) (*)
Landkreis Verden	bis 40	24 (37)	1,00 (0,99)	1,80 (1,61)	0,40 – 3,80 (0,80 – 3,40)
	41 – 60	6 (5)	0,64 (2,00)	1,60 (1,75)	0,85 – 3,10 (1,65 – 2,65)
	61 – 80	6 (1)	0,96 (*)	1,67 (*)	0,40 – 4,70 (*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

6.2.2 Preisentwicklung

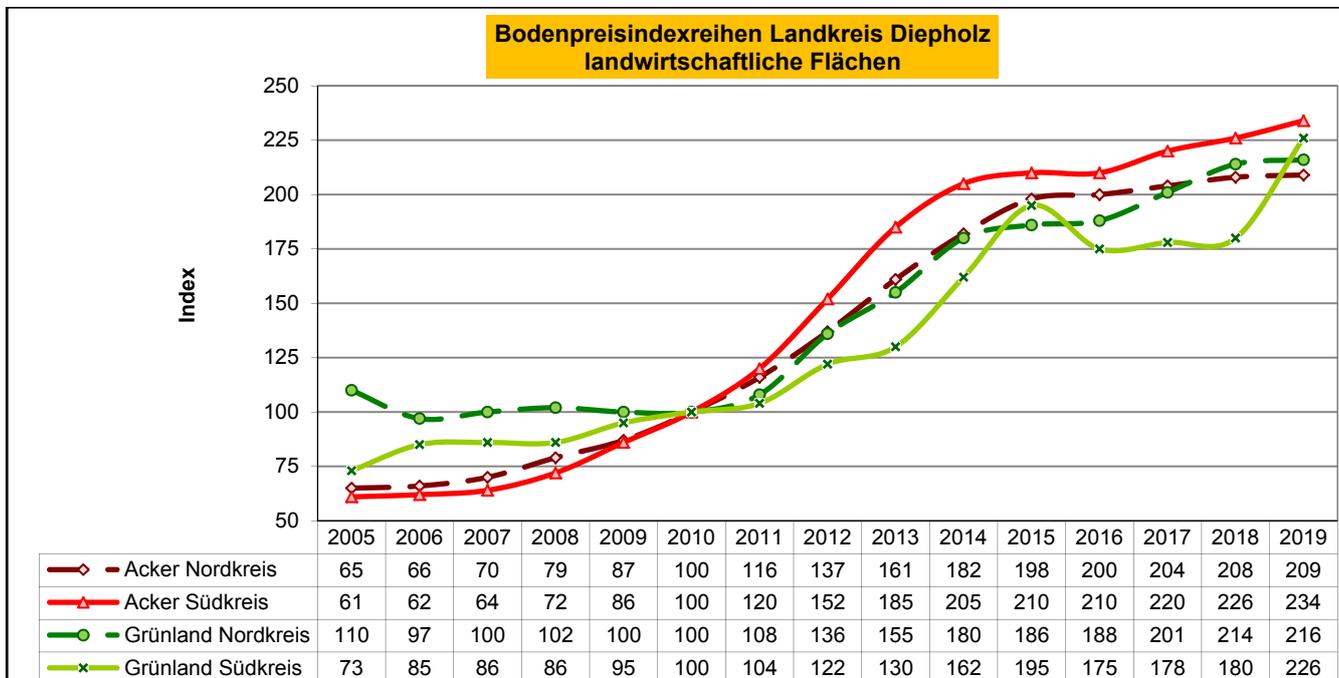
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen es auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

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.

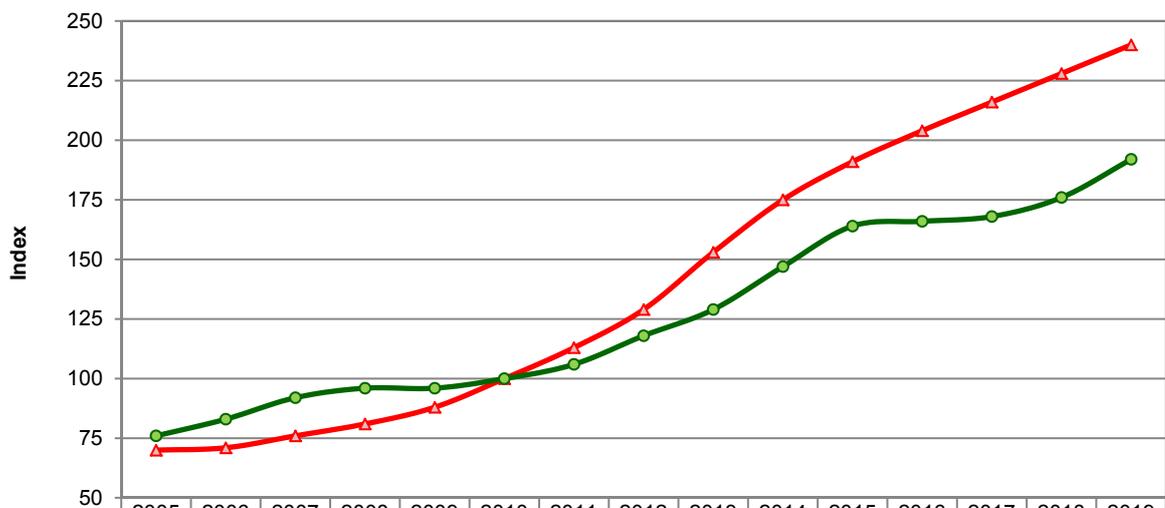
Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit unterschiedlichen Nutzungsarten, Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m², Flächen, die künftig einer anderen Nutzung dienen sollen sowie Ersatz- und Ausgleichsflächen nicht berücksichtigt worden.

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 2005 für den Markt landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in den vier Landkreisen des Berichtsbereiches dar.

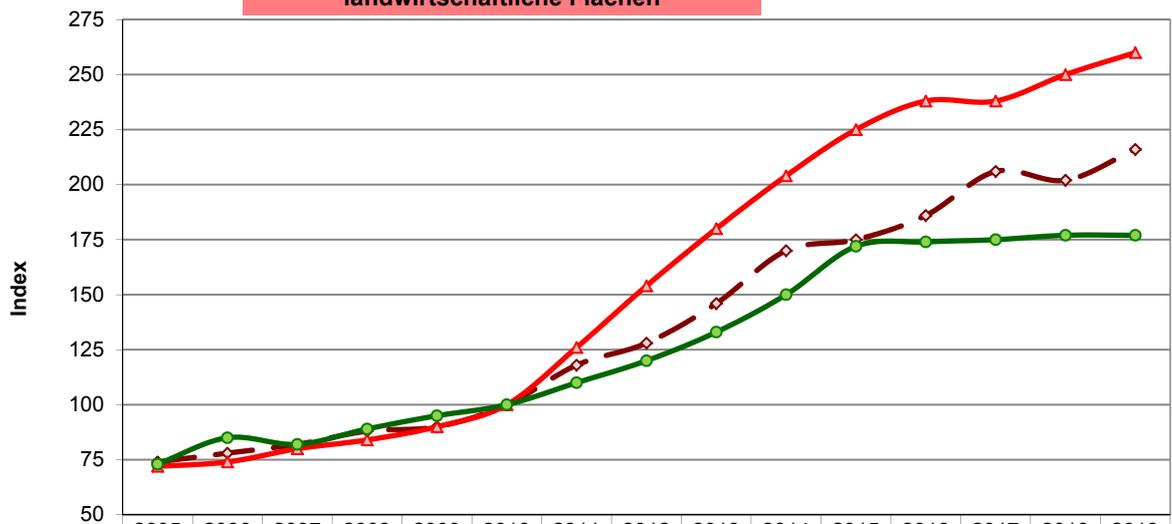


**Bodenpreisindexreihen Landkreis Heidekreis
landwirtschaftliche Flächen**

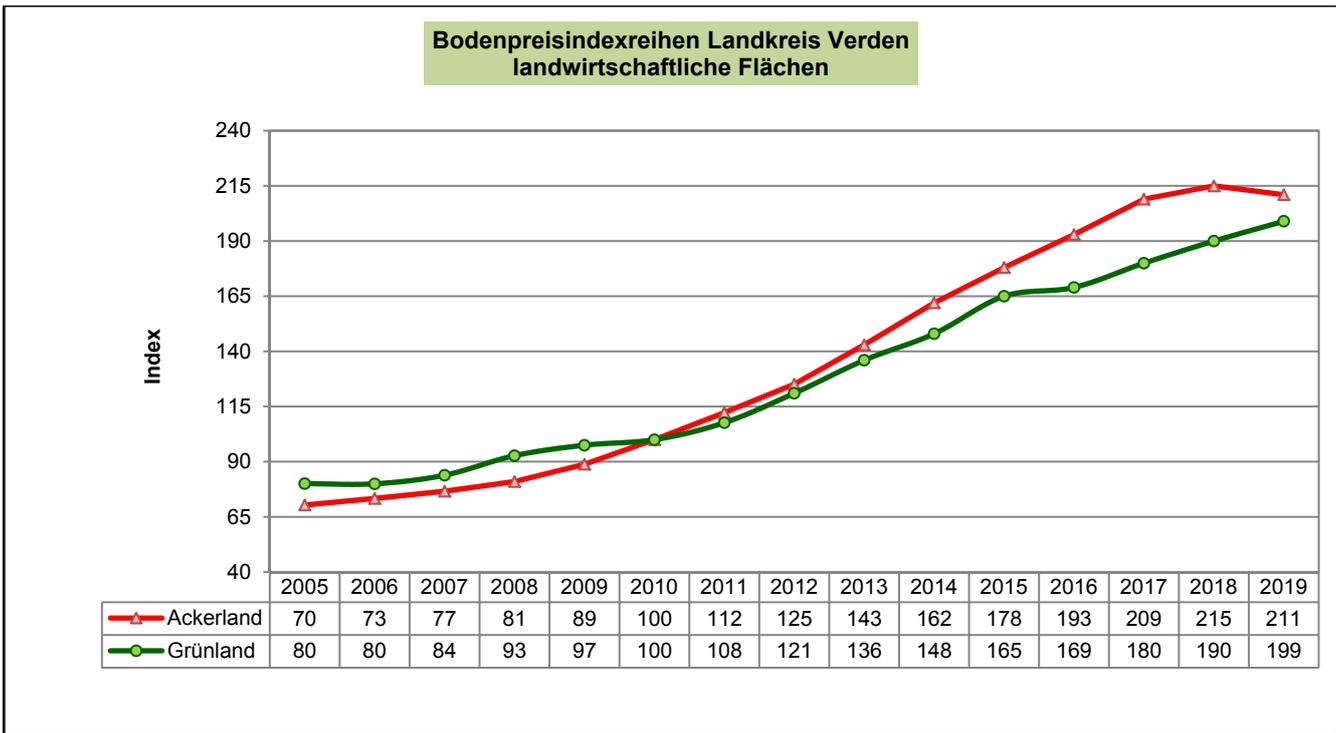


▲ Ackerland	70	71	76	81	88	100	113	129	153	175	191	204	216	228	240
● Grünland	76	83	92	96	96	100	106	118	129	147	164	166	168	176	192

**Bodenpreisindexreihen Landkreis Nienburg
landwirtschaftliche Flächen**



◆ Acker Marsch	74	78	82	88	90	100	118	128	146	170	175	186	206	202	216
▲ Acker Geest	72	74	80	84	90	100	126	154	180	204	225	238	238	250	260
● Grünland	73	85	82	89	95	100	110	120	133	150	172	174	175	177	177



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: $3,00 \text{ €/m}^2 \times 70 / 178 = \text{rund } 1,18 \text{ €/m}^2$

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

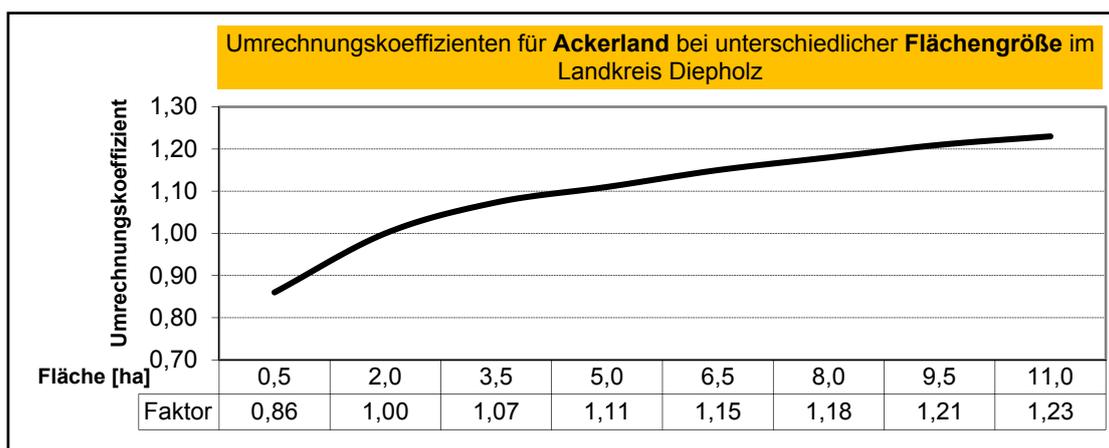
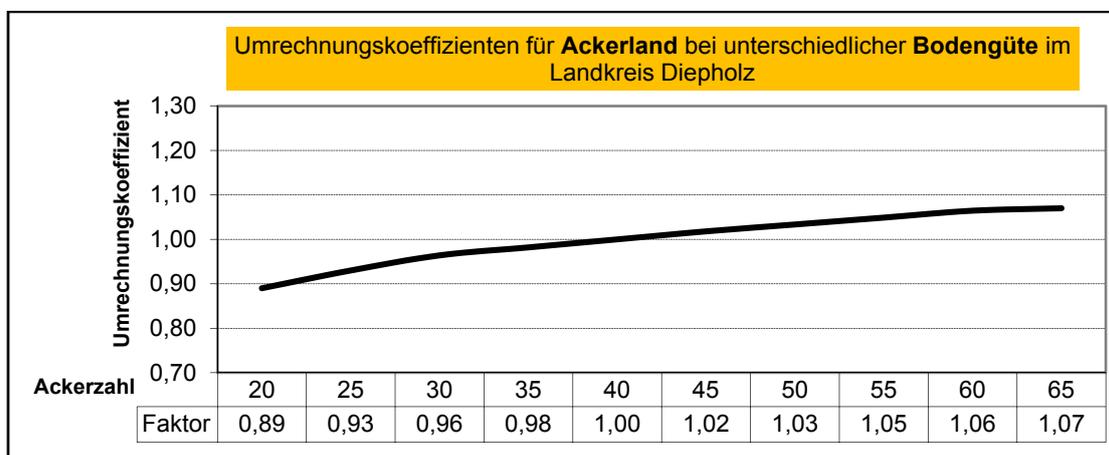
Mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten können Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen an die wertbeeinflussenden Umstände des Bewertungsobjektes angepasst werden. Zur Ermittlung dieser Umrechnungskoeffizienten hat der Gutachterausschuss größere Stichproben landwirtschaftlicher 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 680 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2015 bis 2019 vor allem durch die Größe der Flächen, die Bodengüte, durch die Entfernung zum nächsten Ort und die Bodenart (Moorböden) beeinflusst. Die aktuelle Analyse zeigt aufgrund einer zu geringen Datenmenge rechnerisch keinen Einfluss mehr von der Form (Abweichung von regelmäßiger Form).

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) und bei Ackerflächen auf Moorböden die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich.

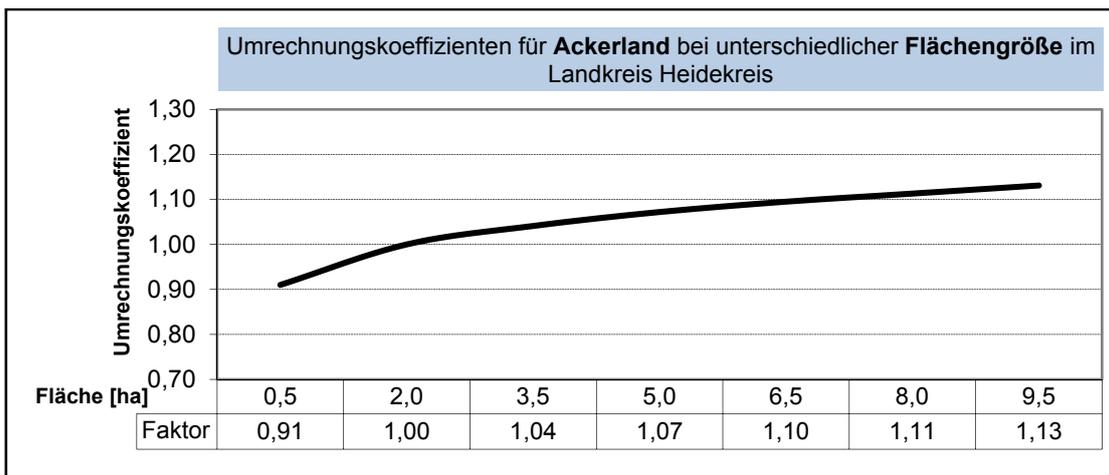
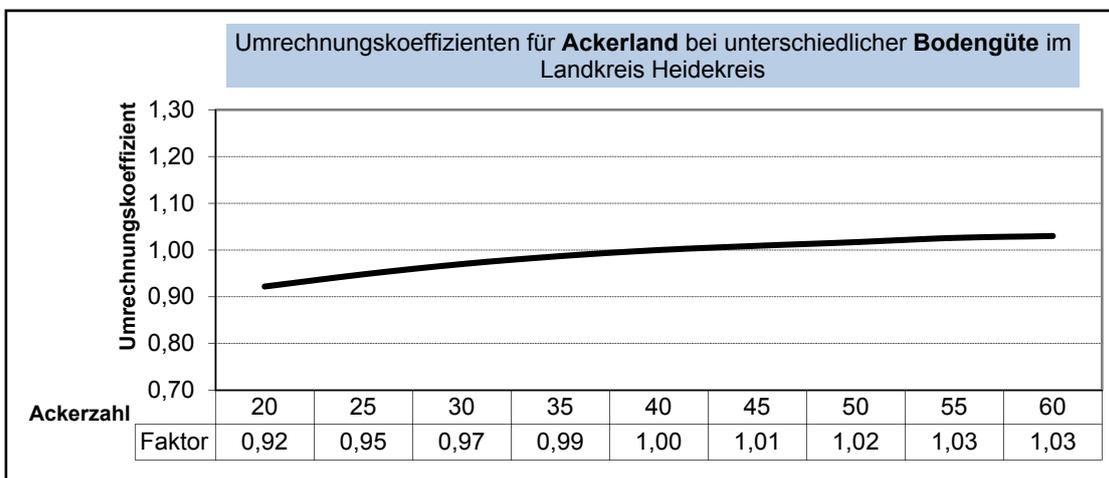
Ackerland Landkreis Diepholz	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,07	*)	0,95

*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

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.

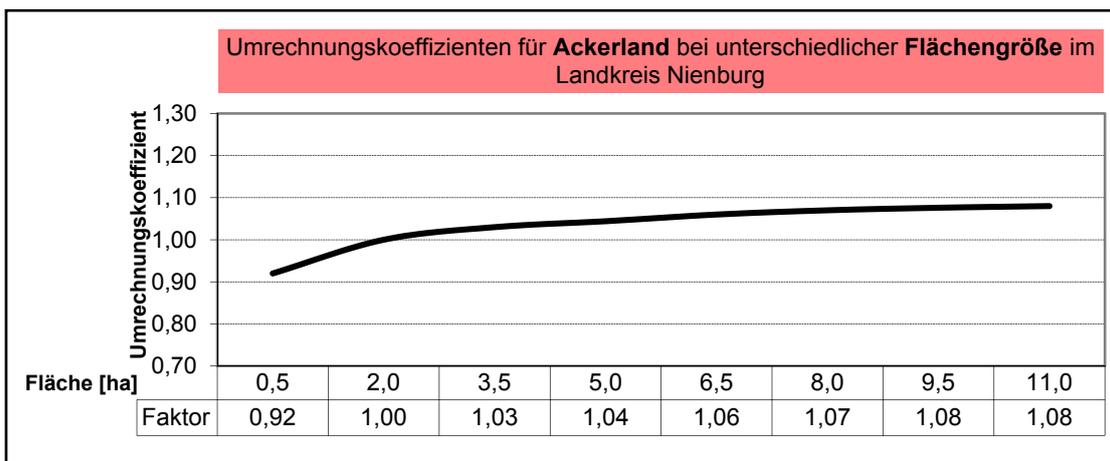
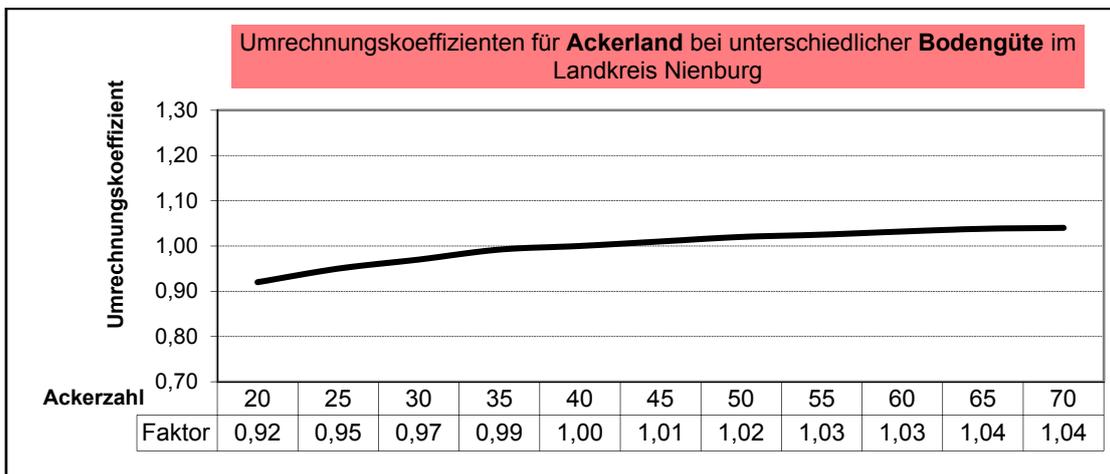
Ackerland Landkreis Heidekreis	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,13	*)	*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

Landkreis Nienburg

Nach einer Analyse von rund 595 geeigneten Kauffällen aus dem Landkreis Nienburg aus den Jahren 2015 bis 2019 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.

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



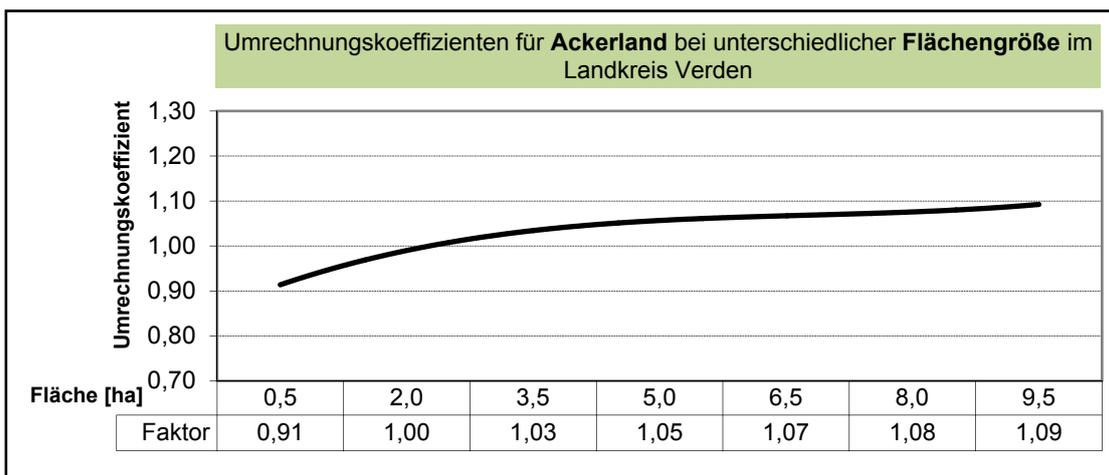
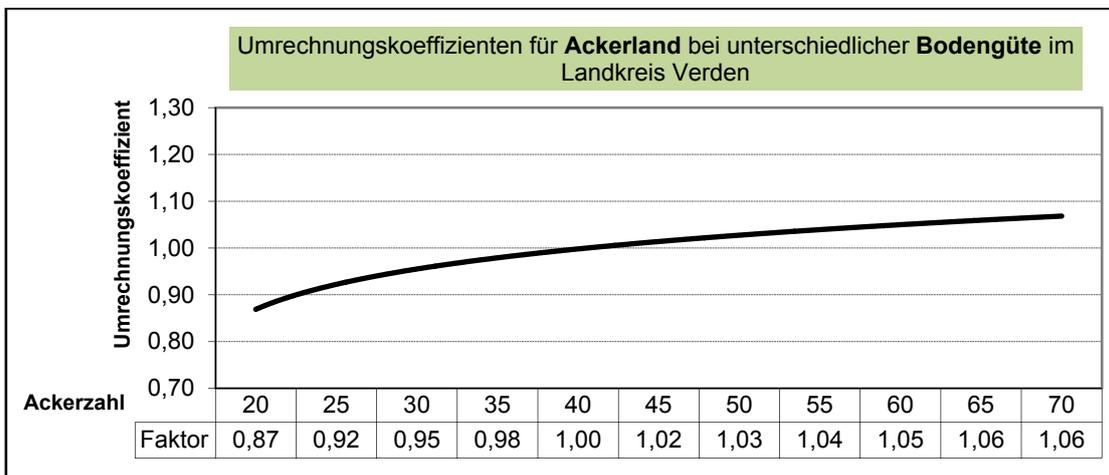
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Ackerflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m), bei unregelmäßig geformten Ackerflächen oder bei Ackerflächen auf Moorböden nachfolgende Korrekturfaktoren erforderlich.

Ackerland Landkreis Nienburg	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,04	0,87	0,93

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

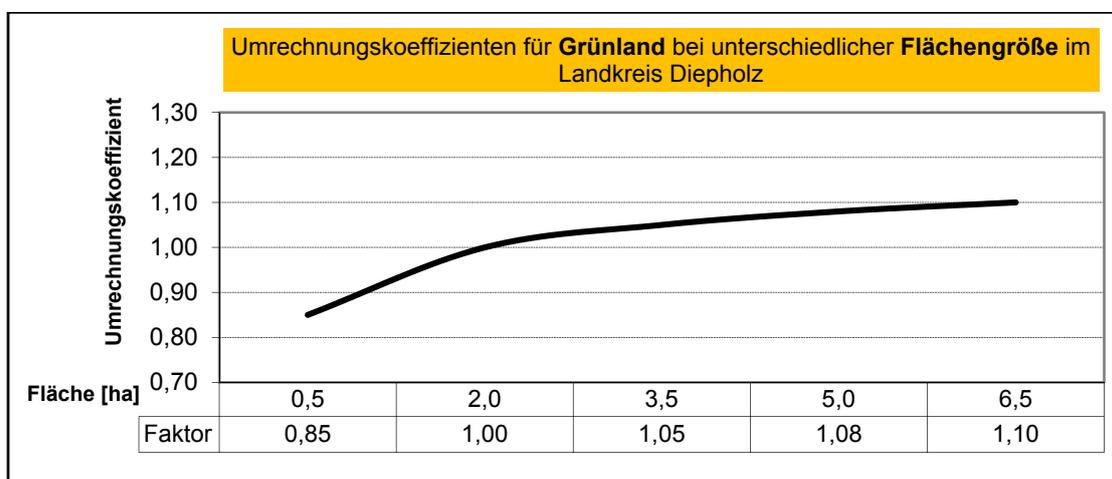
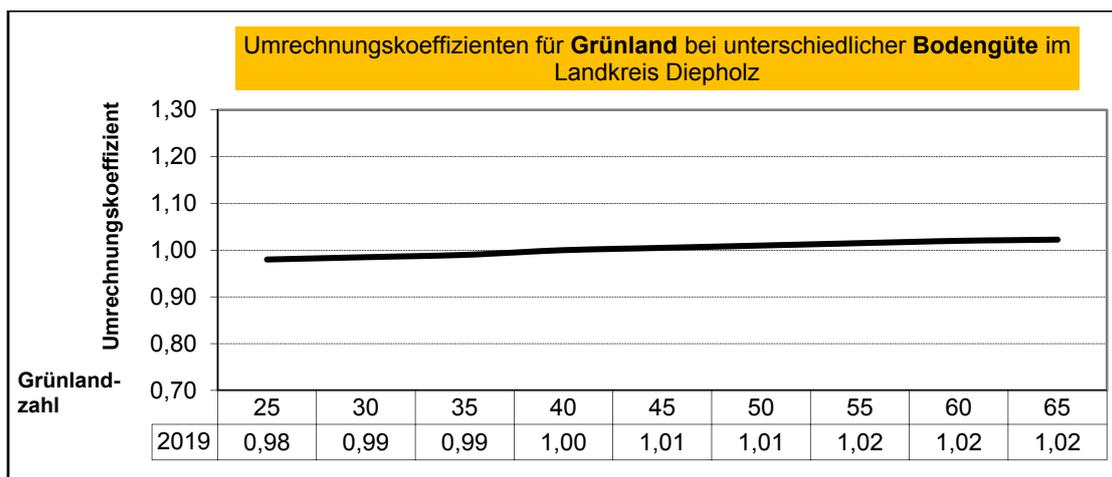
*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

6.2.3.2 Umrechnungskoeffizienten für Grünland

Landkreis Diepholz

Das Ergebnis einer Analyse von rund 195 Kauffällen aus den Jahren 2015 bis 2019 im Landkreis Diepholz zeigt, dass die Kaufpreise in €/m² im Wesentlichen von der Lage und der Fläche beeinflusst werden. Im Vergleich zu älteren Auswertungen ist der Einfluss der Flächengröße weiter hoch, während die Bodengüte nur noch unwesentlich wertbeeinflussend ist. 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.



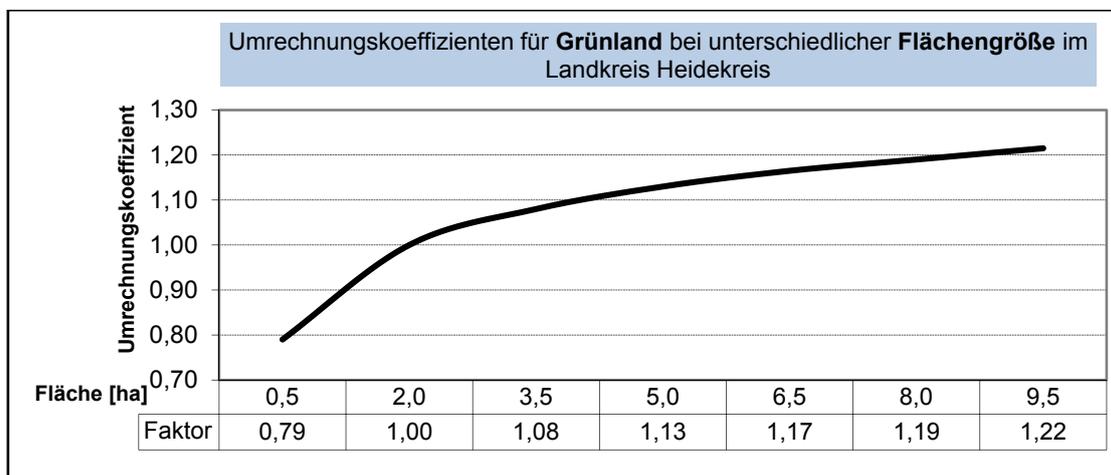
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m), bei unregelmäßig geformten Flächen und bei Grünlandflächen auf Moorböden die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich.

Grünland Landkreis Diepholz	ortsnähe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,22	0,97	0,93

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.

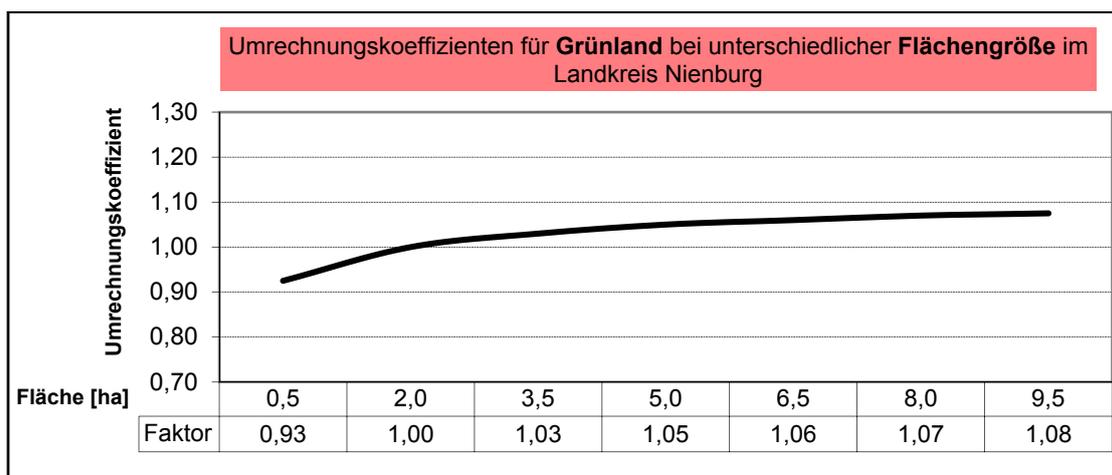
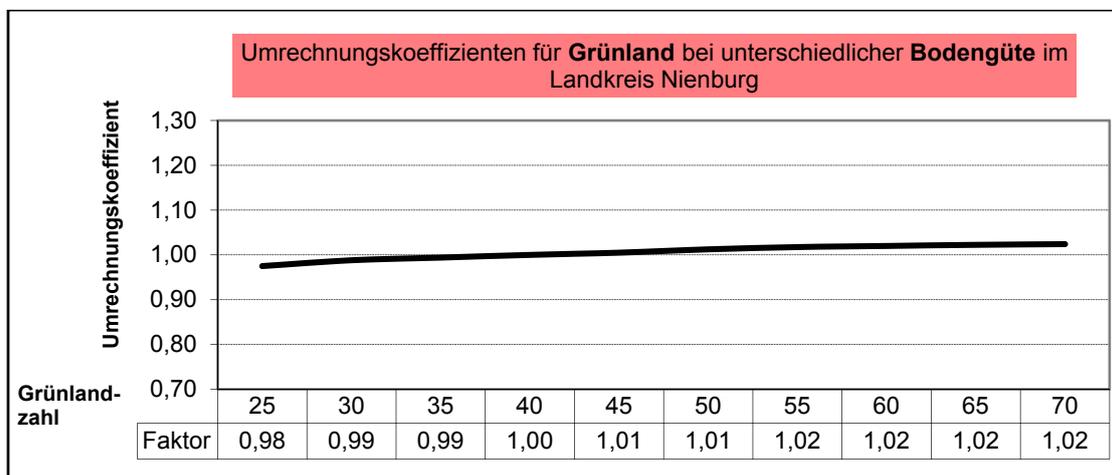
Grünland Landkreis Heidekreis	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,21	*)	1,00

*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

Landkreis Nienburg

Das Ergebnis einer Analyse von rund 200 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2015 bis 2019 ist den folgenden Grafiken zu entnehmen. Vor allem die Lage und die Fläche sowie in geringem Maße die Bodengüte beeinflussen den Kaufpreis/m². Daneben ist hier die Ortsnähe und die Bodenart wertbeeinflussend.

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



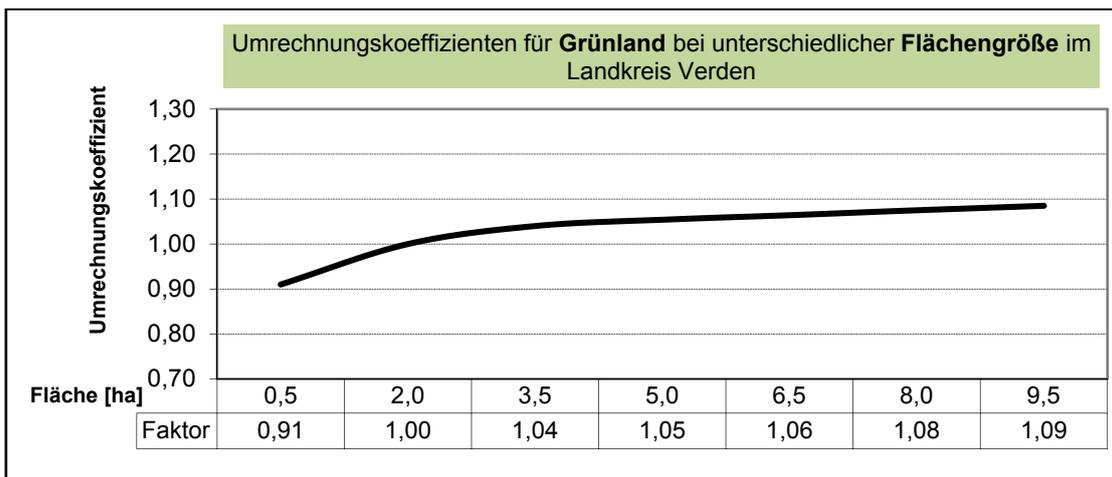
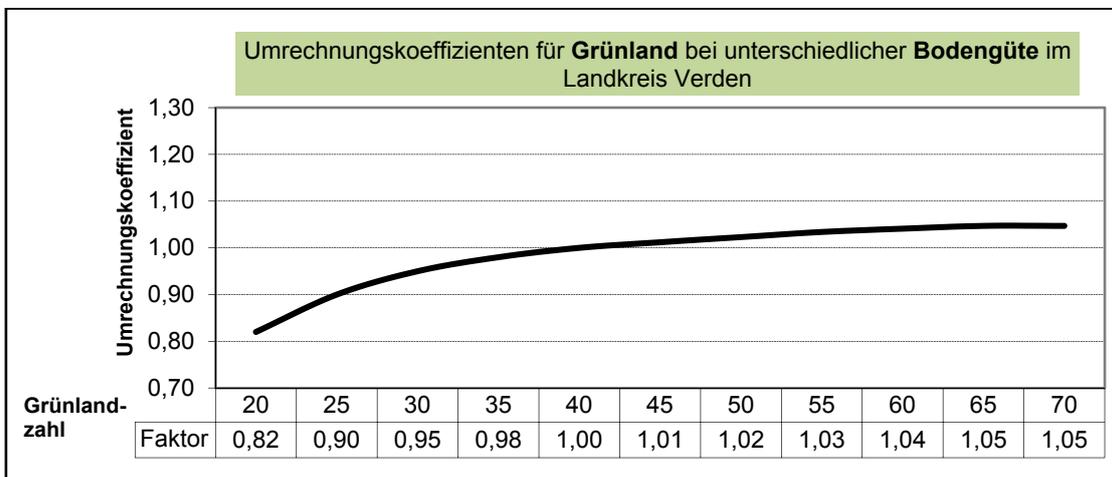
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) und bei Grünlandflächen auf Moorböden die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich. Unregelmäßig geformte Grünlandflächen erzielen im Mittel keine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

Grünland Landkreis Nienburg	ortsnahе Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,10	1,00	0,80

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 2019 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	2	- 50 %	↓	0,6	- 86 %	↓	27,8	- 70 %	↓
Landkreis Heidekreis	1	- 50 %	↓	*	*		*	*	
Landkreis Nienburg	3	+ 200 %	↑	6,9	+ 1.227 %	↑	93,4	+ 481 %	↑
Landkreis Verden	1	- 50 %	↓	*	*		*	*	

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Betrachtet man die Kauffälle der letzten 5 Jahre (2015 - 2019) 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	7	33,2	5,00	4,60	127
Landkreis Heidekreis	6	25,6	2,16	2,30	106
Landkreis Nienburg	3	12,7	6,97	3,70	211
Landkreis Verden	4	33,7	2,15	2,25	98
GAG Sulingen-Verden	20	25,7	3,88	3,05	114

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 2019:

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	37	-31,5 %	↓	0,8	-32,6 %	↓	53,5	-36,8 %	↓
Landkreis Heidekreis	88	+20,5 %	↑	4,1	+9,4 %	↑	310,9	+ 12,9 %	↑
Landkreis Nienburg	46	+9,5 %	↑	1,0	-74,8 %	↓	98,6	-92,4 %	↓
Landkreis Verden	14	-54,8 %	↓	0,9	-44,7 %	↓	57,2	-76,7 %	↓
GAG Sulingen-Verden	185	-7,5 %	↓	6,8	-35,4 %	↓	520,2	-72,7 %	↓

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 (2015 - 2019). 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	11	2017	0,60	1,00	0,30	1,50
Landkreis Heidekreis	45	2017	0,60	0,68	0,30	1,40
Landkreis Nienburg	29	2017	0,60	0,98	0,20	1,90
Landkreis Verden	11	2016	0,65	0,66	0,30	2,50
GAG Sulingen-Verden	96	2017	0,60	0,70		

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 Bestandwert näher zu untersuchen, sind eingeschränkt. Daher wird nachfolgend nicht 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
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
2019	11	0,6	1,50	0,30	3,35
5-Jahreswerte	61	0,8	1,45		

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Bestand im Landkreis Diepholz – südlicher Landkreis					
Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne €/m ²	
				von	bis
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
2019	9	1,2	1,00	0,25	2,00
5-Jahreswerte	72	1,3	1,27		

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Bestand im Landkreis Heidekreis					
Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne €/m ²	
				von	bis
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
2019	50	2,8	1,30	0,65	2,55
5-Jahreswerte	199	1,5	1,18		

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Bestand im Landkreis Nienburg					
Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne €/m ²	
				von	bis
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
2019	27	0,9	1,09	0,30	2,60
5-Jahreswerte	145	1,0	1,04		

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Bestand im Landkreis Verden					
Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne €/m ²	
				von	bis
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
2019	7	0,8	1,10	0,85	2,00
5-Jahreswerte	53	1,1	1,38		

6.5 Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland

In den folgenden Tabellen sind die mittleren Preise der letzten fünf Jahre (2015 – 2019) 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
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
2019	48	0,26	0,20	0,40
5-Jahreswerte	134	0,25		

Mittlere Preise für Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland im Landkreis Heidekreis				
Jahr	Anzahl	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
			von	bis
2015	4	0,35	0,15	0,50
2016	3	0,86	*	*
2017	1	*	*	*
2018	6	0,44	0,25	1,00
2019	4	0,82	0,35	1,00
5-Jahreswerte	18	0,54		

Mittlere Preise für Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland im Landkreis Nienburg				
Jahr	Anzahl	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
			von	bis
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
2019	12	0,35	0,10	0,90
5-Jahreswerte	52	0,30		

Mittlere Preise für Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland im Landkreis Verden				
Jahr	Anzahl	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
			von	bis
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
2019	6	0,45	0,10	1,25
5-Jahreswerte	34	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 (2015 – 2019) 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	13	7,50	3,40	12,00	1,7	0,9	2,4
Landkreis Heidekreis	9	2,50	2,00	3,00	1,4	1,2	2,0
Landkreis Nienburg	1	*	*	*	*	*	*
Landkreis Verden	9	3,50	2,00	6,00	1,6	1,1	2,6
GAG Sulingen-Verden	32	3,50			1,4		

*) 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	61	- 1,6 %	→	2,0	+ 25,6 %	↑	56,3	+ 152 %	↑
Landkreis Heidekreis	36	- 30,8 %	↓	0,5	- 78,4 %	↓	16,5	- 71,6 %	↓
Landkreis Nienburg	33	- 46,8 %	↓	6,5	+ 84,5 %	↑	54,3	- 71,8 %	↓
Landkreis Verden	24	- 47,8 %	↓	0,5	- 43,4 %	↓	14,8	+ 5,7 %	↑
GAG Sulingen-Verden	154	- 30,3 %	↓	9,4	+ 16,0 %	↑	141,9	- 50,6 %	↓

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 2019:

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	4	+ 33,3 %	↑	1,0	+ 265 %	↑	14,9	+ 331 %	↑
Landkreis Heidekreis	0	- 100 %	↓	0	- 100 %	↓	0	- 100 %	↓
Landkreis Nienburg	15	- 25,0 %	↓	6,3	+ 116 %	↑	50,1	+ 68,1 %	↑
Landkreis Verden	0	+/- 0,0 %	→	-	-		-	-	
GAG Sulingen-Verden	19	- 29,6 %	↓	7,4	+ 60,8	↑	65,0	+ 32,1	↑

*) wegen geringer Datenmenge bzw. Datenschutz nicht veröffentlicht

Die mittleren Preise (auf 0,05 €/m² bzw. 0,10 €/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 (2010 - 2019) 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	12	6,25 (3,75 – 11,40)	1,80 (1,00 – 2,65)	6,20 (2,55 – 8,90)	1,60 (*)
Torf	15	1,00 (0,50 – 3,55)	k. A.	k A.	k. A.

Mittlere Preise (2010 - 2019) 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	6,50 (1,35 – 27,45)	*	*	*

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Mittlere Preise (2015 - 2019) 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	9,20 (*)	3,00 (*)	6,50 (*)	k. A.
Kies	78	11,50 (8,95 – 17,10)	2,50 (1,35 – 4,00)	8,70 (5,80 – 15,75)	k. A.
Torf	9	1,75 (1,20 – 2,95)	0,60 (0,50 – 1,50)	1,20 (0,70 – 2,35)	k. A.

Mittlere Preise (2010 - 2019) 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.

Im Jahr 2019 ist jedoch im Berichtsgebiet auf diesem Teilmarkt kein Umsatz zu verzeichnen:

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
GAG Sulingen-Verden	0	- 100 %		-	-		-	-	

Nachfolgend sind die mittleren Preise geeigneter Kauffälle aus den letzten 6 Jahren des gesamten Geschäftsbereich dargestellt. Hierin sind auch Flächen enthalten, die in Gewerbegebieten oder Sondergebieten liegen.

Flächen für Energieanlagen (2014 - 2019)				
Nutzung	Anzahl	mittlere Fläche (ha)	Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	
			mittlerer Wert	Spanne
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	

7.3 Gartenland – Private Grünflächen

In dieser Grundstückskategorie 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 (2015 - 2019) 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	20	43,65	320	135	29	10 – 55
Stuhr/Syke/Weyhe in Ortsrandlage	11	6,65	700	90	8	5 – 30
Übriger Landkreis bis 40 €/m ² in Ortslagen	17	8,00	585	26	36	15 – 80
Übriger Landkreis über 40 €/m ² in Ortslagen	30	13,00	240	52	22	15 – 65
Übriger Landkreis in Ortsrandlage	14	5,00	600	21	30	5 – 60
Landkreis Diepholz	92	10,00	387	52	22	

Private Grünflächen (2015 - 2019) 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	17	5,00	455	38	13	5 – 30
Bodenrichtwert über 40 €/m ² in Ortslagen	14	25,00	370	68	33	5 – 80
Bodenrichtwert über 40 €/m ² in Ortsrandlage	20	8,85	332	49	18	5 – 40
Landkreis Heidekreis	60	8,35	369	44	19	

Private Grünflächen (2015 - 2019) im Landkreis Nienburg						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m ²)	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
in Ortslagen	49	9,60	405	35	33	10 – 85
in Ortsrandlage	22	4,85	455	34	19	5 – 50
Landkreis Nienburg	71	8,00	415	35	29	

Private Grünflächen (2015 - 2019) im Landkreis Verden						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m ²)	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
Bodenrichtwert bis 50 €/m ² in Ortslage	7	9,10	285	40	27	10 – 65
Bodenrichtwert bis 50 €/m ² in Ortsrandlage	11	5,00	585	26	18	5 – 80
Bodenrichtwert über 50 €/m ² in Ortslage	18	18,00	375	90	19	5 – 45
Bodenrichtwert über 50 €/m ² in Ortsrandlage	13	5,00	862	75	10	5 – 30
Landkreis Verden	49	12,00	495	62	18	

*) 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 (2015 - 2019)						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m ²)	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
Landkreis Diepholz	21	6,00	1.625	52	19	5 – 55
Stuhr/Syke/Weyhe	7	6,00	1.995	68	8	5 – 20
übriger Landkreis	14	7,00	1.485	28	27	10 – 55
Landkreis Heidekreis	16	3,40	750	33	12	5 – 30
Landkreis Nienburg	16	4,60	1.315	18	23	5 – 55
Landkreis Verden	26	5,55	1.085	48	12	5 – 65

*) 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 2019 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	+ 15,4 %	↑	0,2	- 14,0 %	↓	14,9	+ 331 %	↑
Landkreis Heidekreis	9	+ 50,0 %	↑	0,2	+ 7,4 %	↑	5,7	- 47,4 %	↓
Landkreis Nienburg	2	- 66,7 %	↓	0,01	- 58,0 %	↓	0,2	- 78,4 %	↓
Landkreis Verden	3	-	↑	0,1	-	↑	5,9	-	↑
GAG Sulingen-Verden	29	+ 16,0 %	↑	0,5	+ 11,9 %	↑	21,3	+ 3,1 %	↑

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 (2015 - 2019)					
Bereich	Anzahl	Flächen (m ²)	mittlerer Kaufpreis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
				von	bis
Landkreis Diepholz	36	1.070 – 52.780	2,20	0,30	10,05
Landkreis Heidekreis	20	1.780 – 88.530	0,95	0,30	6,30
Landkreis Nienburg	6	1.800 – 26.750	3,75	0,25	7,75
Landkreis Verden	7	1.070 – 28.420	1,85	1,10	10,00
GAG Sulingen-Verden	69		2,00		

Mittlere Preise Gräben (2015 - 2019)					
Bereich	Anzahl	Flächen (m ²)	mittlerer Kaufpreis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
				von	bis
Landkreis Diepholz	15	65 – 4.060	0,75	0,30	2,55
Landkreis Heidekreis	4	235 – 1.625	2,75	2,50	3,00
Landkreis Nienburg	4	105 – 645	0,50	0,01	1,00
Landkreis Verden	0	-	-	-	-
GAG Sulingen-Verden	23		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 2019 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	17	- 10,5 %	↓	0,4	- 14,5 %	↓	1,3	- 63,9 %	↓
Landkreis Heidekreis	2	- 33,3 %	↓	0,1	- 38,6 %	↓	0,4	- 69,8 %	↓
Landkreis Nienburg	3	- 62,5 %	↓	0,01	- 2,7 %	↓	1,2	+ 141 %	↓
Landkreis Verden	3	- 75,0 %	↓	0,03	- 24,8 %	↓	0,3	- 62,6 %	↓
GAG Sulingen-Verden	25	- 40,5 %	↓	0,5	- 18,8 %	↓	3,2	- 48,8 %	↓

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 39 Verkäufen landwirtschaftlicher Flächen (Acker- und Grünland), die im Berichtsjahr für eine künftige Nutzung als Verkehrsfläche erworben wurden, wurde im mittleren Verhältnis ein Preis von 7 % über dem jeweiligen Bodenrichtwert gezahlt.

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

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

7.6 Werterhöhungen in Sanierungsgebieten

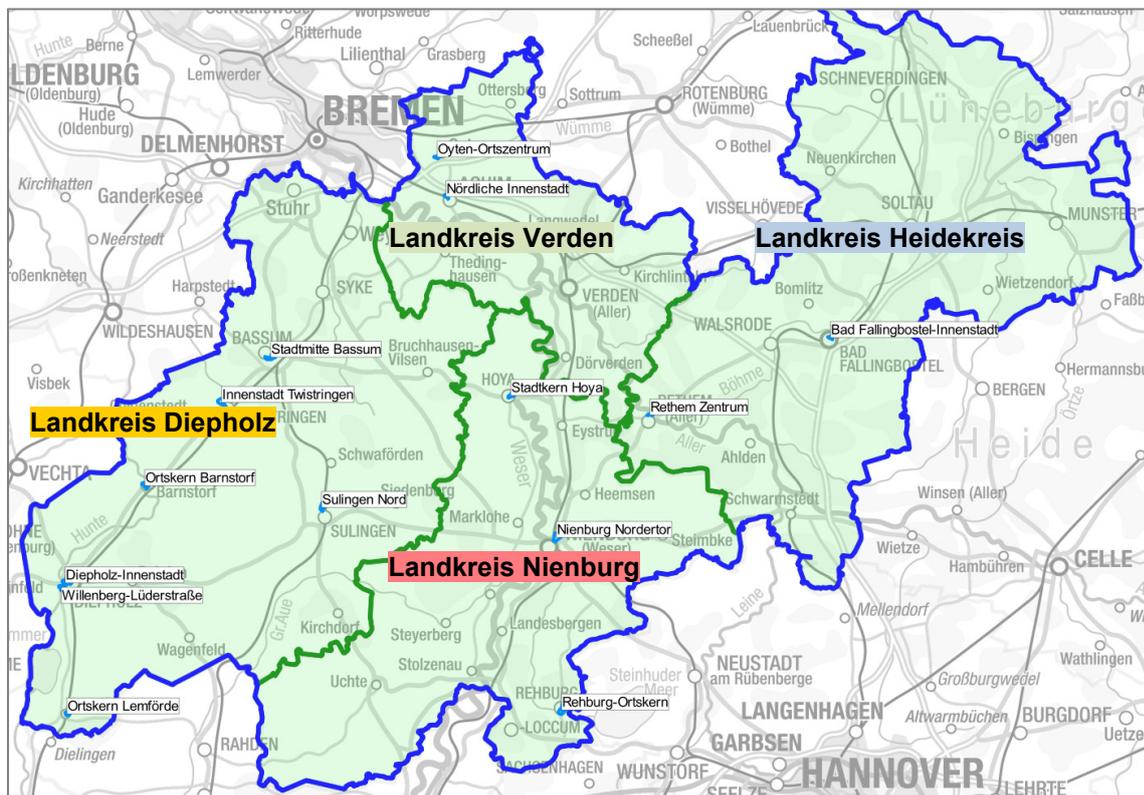
Aufgrund des 1972 in Kraft getretenen Städtebauförderungsgesetzes, dessen novellierte Bestimmungen in das BauGB Eingang fanden, wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mehrere förmliche Sanierungsverfahren eingeleitet und mittlerweile zum Teil abgeschlossen. Die im Verfahren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

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

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

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

Übersicht aktueller förmlicher Sanierungsverfahren im Geschäftsbereich des GAG Sulingen-Verden



Landkreis Diepholz

Im Flecken Barnstorf ist das Sanierungsverfahren 2001 eingeleitet worden und hat Ende Februar 2019 seinen Abschluss gefunden. 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 hatten 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 soll im Laufe des Jahres 2020 erfolgen. In der Bodenrichtwertkarte werden bereits Endwerte ausgewiesen.

Im Bereich der Siedlung „Diepholz-Willenberg-Lüderstraße“ ist im Jahr 2008 ein Sanierungsgebiet im Programm „Soziale Stadt“ eingeleitet worden. Hier sind im Jahre 2010 flächendeckend Anfangswerte ermittelt worden. Ende 2019 sind für dieses Sanierungsgebiet, dessen Ende für 2023 geplant ist, erstmals auch flächendeckend sanierungsbedingte Werterhöhungen ermittelt worden. Die sanierungsbedingten Werterhöhungen liegen hier zwischen 2 €/m² und 6 €/m² und entsprechen damit ca. 3% bis ca. 11 % der ermittelten sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte.

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 haben die Stadt und die Grundstückseigentümer die Möglichkeit, die Innenstadt von Diepholz zu stärken und weiter zu entwickeln. Sanierungsunbeeinflusste Anfangswerte sind hier Ende 2019 erstmals ermittelt worden.

Das Sanierungsverfahren „Ortskern Lemförde“ von 1989 ist seit 2019 grundsätzlich abgeschlossen. Eine Aufhebungssatzung soll im Jahr 2020 beschlossen werden. Hier sind Anfangs- und Endwerte erstmals im Jahr 2000 ermittelt worden. Die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen liegen in diesem Bereich zwischen 1,25 €/m² und 12,50 €/m², was im Durchschnitt rund 20 % der sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte entspricht. Auf Basis dieser besonderen Bodenrichtwerte sind die sanierungsbedingten Werterhöhungen weitgehend abgelöst worden. In den Jahren 2012 und letztmalig 2016 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 hatten 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. Auch dieses Verfahren wird voraussichtlich 2020 offiziell 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 2020 gerechnet, obwohl einige geplante Maßnahmen nicht zur Durchführung kommen werden. Im Jahre 2013 sind 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 Werterhöhungen aus, die zwischen 1 €/m² und 3 €/m² liegen. 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 und wurden im Jahr 2018 aktualisiert.

Landkreis Heidekreis

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

Die förmlichen Sanierungsverfahren zum Stadtumbau im Bereich „Wiethop“ und „Weinberg“ sind beklagt worden und durch einen Gerichtsbeschluss des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg für unwirksam erklärt worden.

In der Stadt Rethem ist am 03.12.2018 ein neues förmliches Sanierungsgebiet „Rethem-Zentrum“ beschlossen worden.

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 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 Bremen with various property parcels outlined in purple, each labeled with a value and a category (e.g., 185 B (M), 210 W, 230 M, 250 MK, 340 MK, 600 MK, 250 MK, 205 M, 210 M, 245 M, 275 MK, 265 W). The map is titled 'NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1 : 5 000'. On the left side, there is a search bar with the address '31582 Brückenstraße' and a search button. Below the search bar, there are fields for 'Ort / PLZ', 'Straße', and 'Haus-Nr.'. The sidebar on the left contains several menu items: 'zurück zum GAG-Portal', 'Benutzerkennung: 03V002400', 'NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1 : 5 000', 'Logout', 'Startseite', 'Layer', 'Overlays' (with checkboxes for Webatlas, Luftbilder, AP 1 : 2.500, Bauland, and Verfahrungsgebiete), 'Suche' (with search criteria), 'Bodenrichtwerte' (with a note about the marked position), 'Bodenrichtwert-Legende', 'Herausgeber', 'Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden', and 'Grundstücksmarktbericht' (with a 'Download' link). The bottom of the page shows the copyright information: '© Land Niedersachsen' and 'BORIS.NI - Bodenrichtwerte Niedersachsen online / Version: 2.0-rev608 vom 18.11.2019 12:12'.

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 31.12.2018
- 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

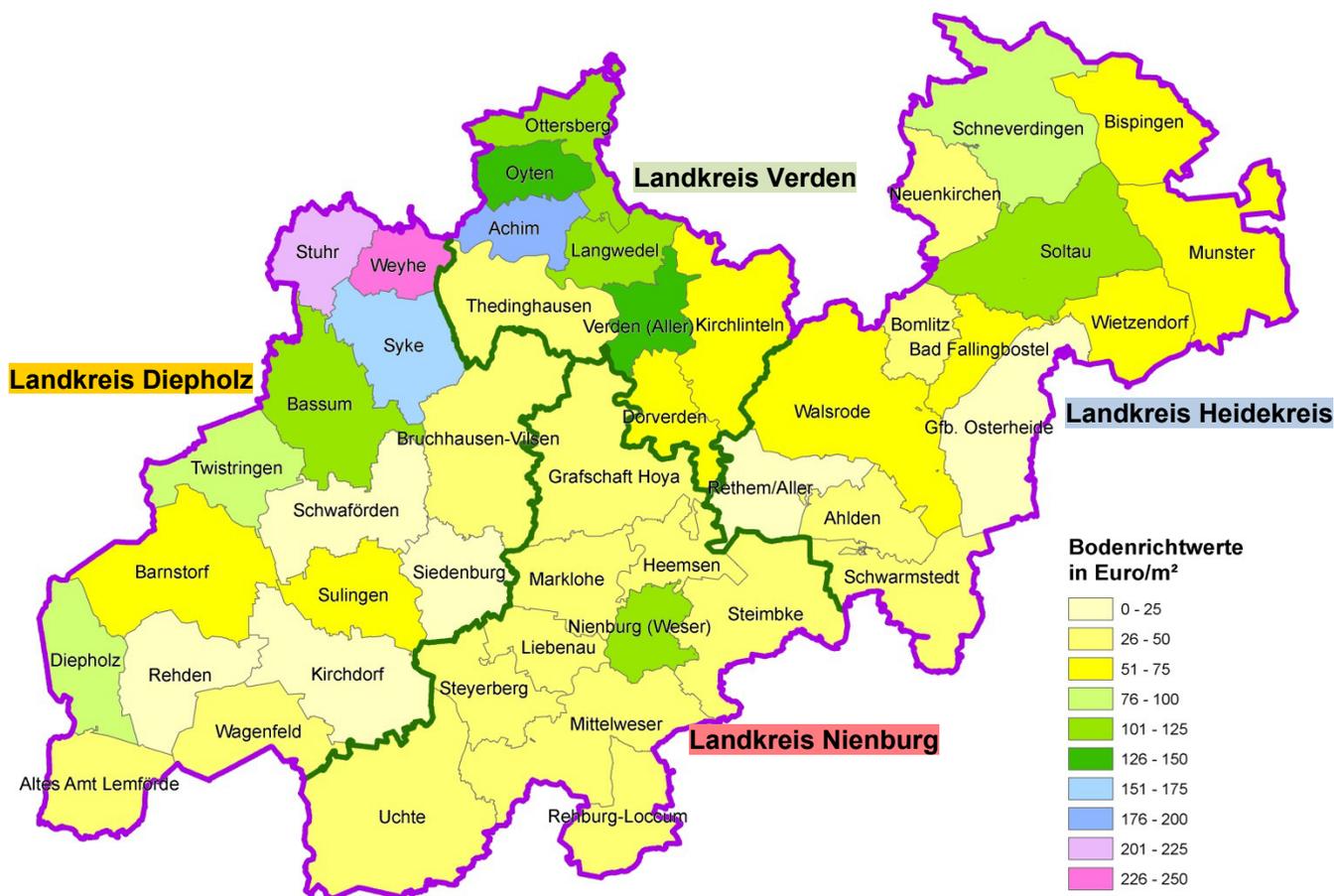
Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2019				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Diepholz Gemeinde/Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Barnstorf	6,4	G	Fleckengemeinde	70	60	36			
Bassum	16,0	G	Stadtgemeinde	125	105	64			
Bassum/Nordwohld	1,8	G	Ortsteil Stadtgemeinde	115	85	52			
Borstel	1,2		Landgemeinde		24	18			
Bruchhausen-Vilsen	9,1	G	Fremdenverkehrsort	100	86	58			
Diepholz	16,9	M	Kreisstadt	160	100	50		56	
Hüde	1,2		Fremdenverkehrsort	76	64				
Kirchdorf	2,2	G	Landgemeinde	40	30	20			
Lemförde	3,3	G	Fleckengemeinde	80	58	34			
Rehden	2,2	G	Landgemeinde	50	36				
Schwaförden	1,5	G	Landgemeinde	30	24				
Schwarme	2,5		Landgemeinde	70	52	34			
Siedenburg	1,3	G	Landgemeinde		24	18			
Stuhr	33,7	M	Großstadtrandlage	300	225	135			
Sulingen	12,8	M	Stadtgemeinde	92	70	46		40	
Syke	24,4	M	Stadtgemeinde	220	155	120		125	
Twistringen	12,8	G	Stadtgemeinde	105	90	50			
Wagenfeld	7,2	G	Landgemeinde	62	40	30			
Weyhe	30,7	G	Großstadtrandlage	340	235	110			

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2019				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
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Ahlden / Ahlden	1,4	G	Landgemeinde		32				
Ahlden / Hodenhagen	3,1	G	Landgemeinde	75	52				
Bispingen / Bispingen	2,5	G	Fremdenverkehrsort		64				
Bad Fallingb. / Bad Fallingb.	11,9	G	Kreisstadt	80	75	54			42
Schneverdingen / Schneverdingen	13,3	G	Fremdenverkehrsort	130	105	76		85	70
Soltau	21,3	M	Stadtgemeinde	150	110	90	98	87	75
Neuenkirchen	5,6	G	Landgemeinde		57				
Neuenkirchen/Tewel	0,5	G	Landgemeinde		47				
Walsrode	23,1	M	selbständige Stadt	110	99	41	81	70	46

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2019				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
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Eystrup	3,3	G	Landgemeinde	62	42	38			
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	215	105	74	215	98	66
Rehburg	10,1	G	Stadtgemeinde	62	49	47			48
Steyerberg	5,2	G	Fleckengemeinde	47	38	30			
Stolzenau	7,5	G	Landgemeinde	56	50	28		50	39
Uchte/ Uchte	5,0	G	Fleckengemeinde	64	42	33		35	

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2019				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Verden	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	225	170	120		145	95
Achim	31,9	M	Großstadtrandlage	235	205			160	100
Oyten	15,7	G	Großstadtrandlage	205	170			145	
Langwedel	14,4	G	Fleckengemeinde	135	110	90			

Übersicht Bodenrichtwerte Wohnbauland zum 31.12.2019



8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2019										
Landkreis Diepholz 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
Barnstorf	6,4	64	54	40	30	10	8	64		
Bassum	16,0	185	145	110	18	15	13	185	140	
Bruchhausen - Vilsen	9,3	120	105	60	30	20	10	105	96	
Diepholz	16,9	160	100	80	32	26	12	120	86	68
Stuhr	33,7	320	260	140	90	60	30	260	200	
Sulingen	12,9	130	90	52	20	16	12	84	70	54
Syke	24,4	300	225	135	40	35	25	300	225	
Twistringen	12,5	130	105	90		20	13	105	90	
Weyhe	30,7	420	230	155	85	50	30	380	275	

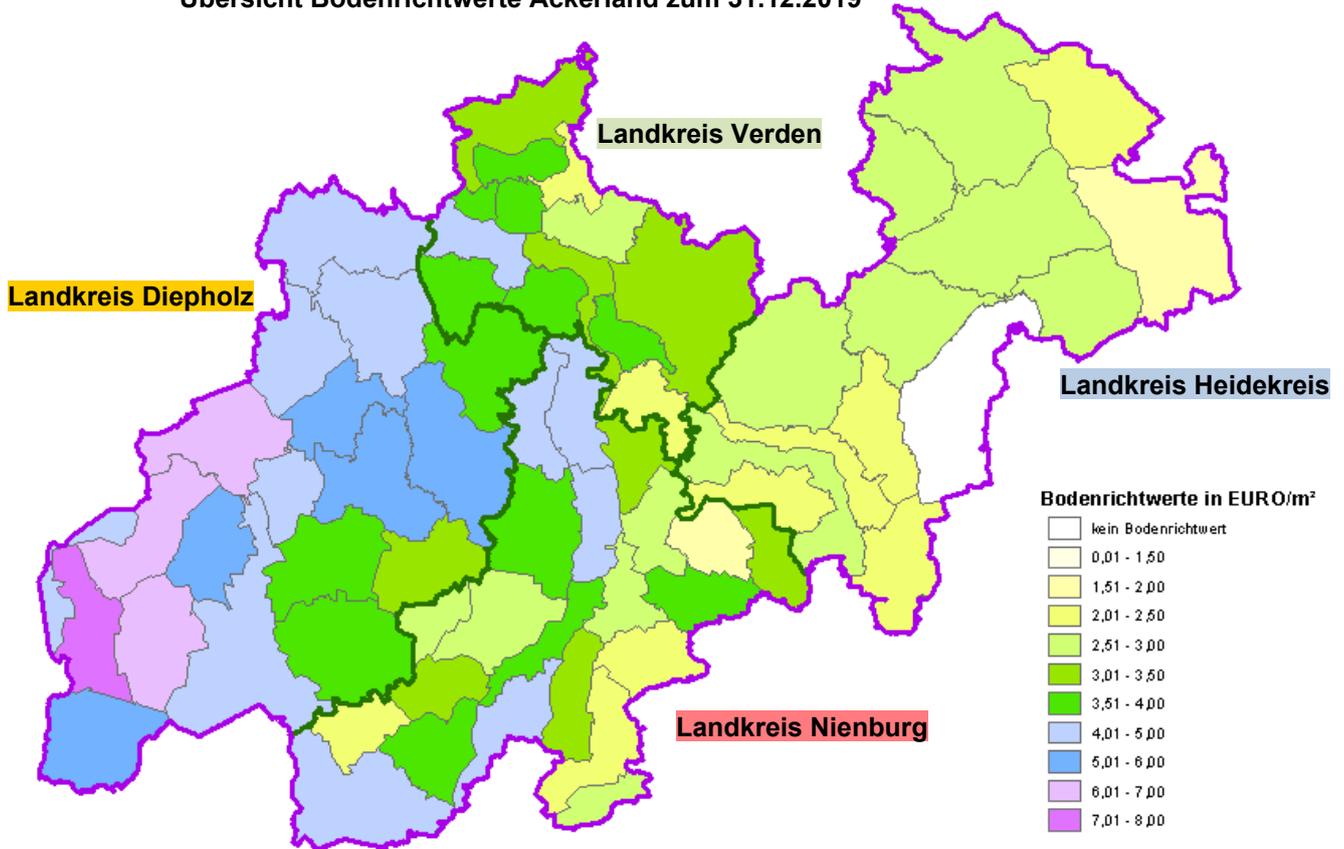
Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2019										
Landkreis Heidekreis Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner in 1000	Bodenrichtwerte in €/m ² von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung		
		gute Lage (MK) €/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
Ahlden	7,0		58			32				
Bispingen	6,5		69		50	15				
Bad Fallingb.ostel	11,9	115	65			32				
Schneverdingen	18,7	160	145			26				
Soltau	21,3	240	135			32		135		
Walsrode	23,1	250	98			32				

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2019										
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	10,1	52	47	42		12		52	47	
Stolzenau	7,5	70	60	54		15		70	60	54
Uchte	5,0	58	48	37			8		45	

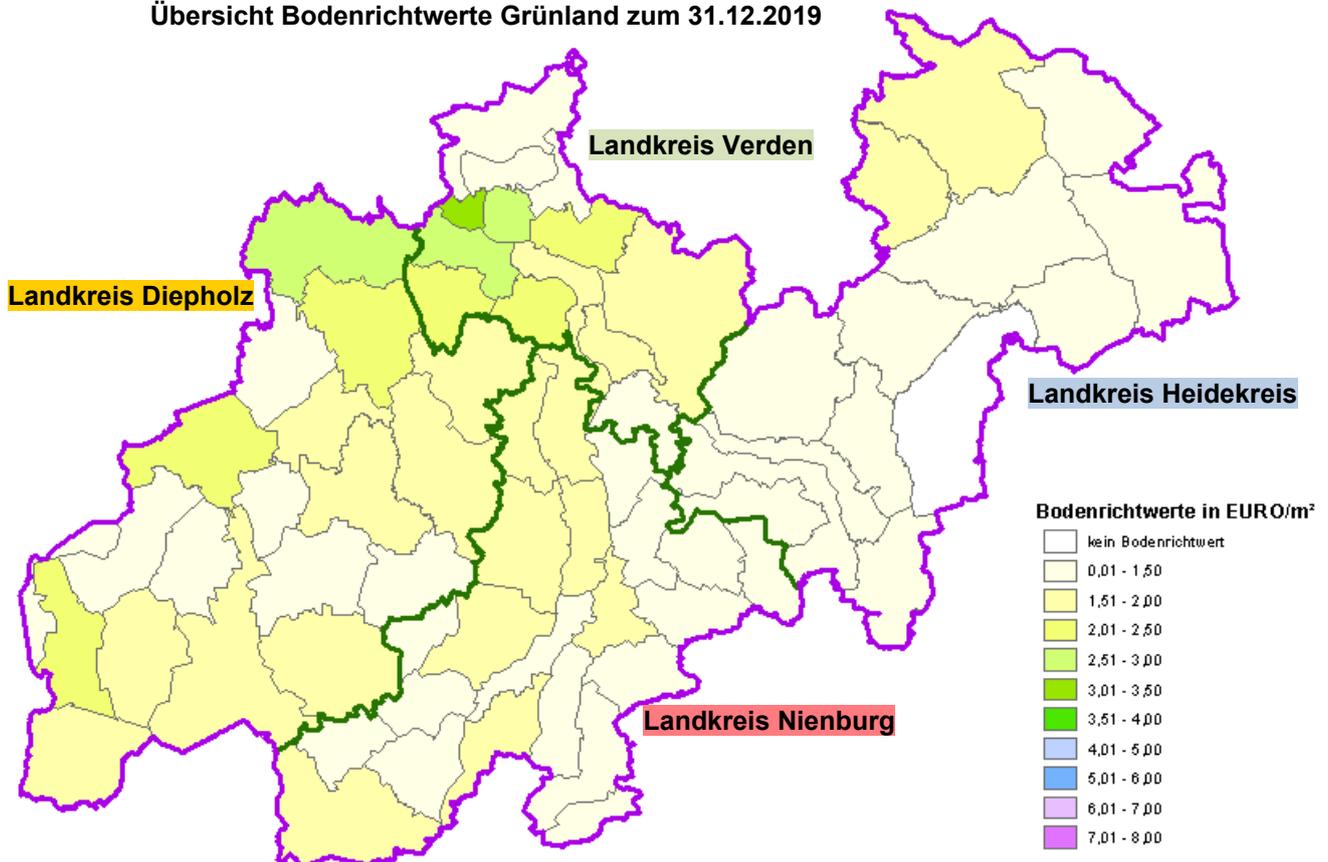
Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2019										
Landkreis Verden Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner in 1000	Bodenrichtwerte in €/m ² von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung		
		gute Lage (MK) €/m 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	31,9	290	235		50	45				
Oyten	15,7		210			40				
Langwedel	14,4		120			30				
Dörverden	9,0		57							
Kirchlinteln	10,0		100			22				
Ottersberg	12,9		110			25				
Thedinghausen	15,3		100			18				
Verden	27,7	345	275	180		30			88	

8.2.3 Land- und Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

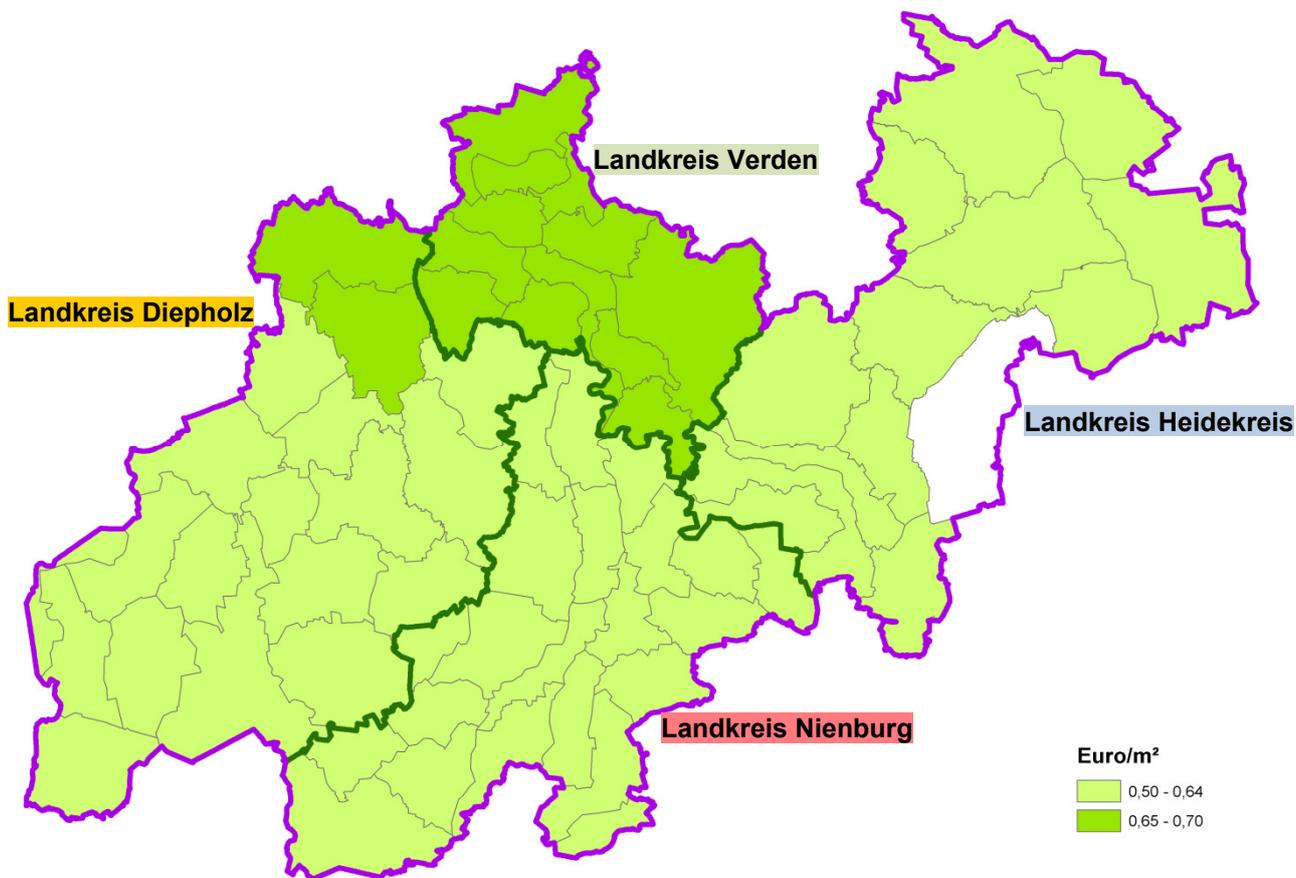
Übersicht Bodenrichtwerte Ackerland zum 31.12.2019



Übersicht Bodenrichtwerte Grünland zum 31.12.2019



Übersicht Bodenrichtwerte Forstflächen ohne Bestand zum 31.12.2019



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	1.587	+ 6,3 %	↑	415,3	+ 16,4 %	↑	375,4	+ 6,5 %	↑
Landkreis Heidekreis	998	+ 9,4 %	↑	261,3	+ 17,6 %	↑	212,8	- 9,5 %	↓
Landkreis Nienburg	865	+ 4,0 %	↑	157,0	+ 10,5 %	↑	204,0	- 16,3 %	↓
Landkreis Verden	888	+ 8,3 %	↑	316,4	+ 22,7 %	↑	152,0	- 10,0 %	↓
GAG Sulingen-Verden	4.338	+ 6,9 %	↑	1.150,0	+ 17,4 %	↑	944,3	- 5,6 %	↓

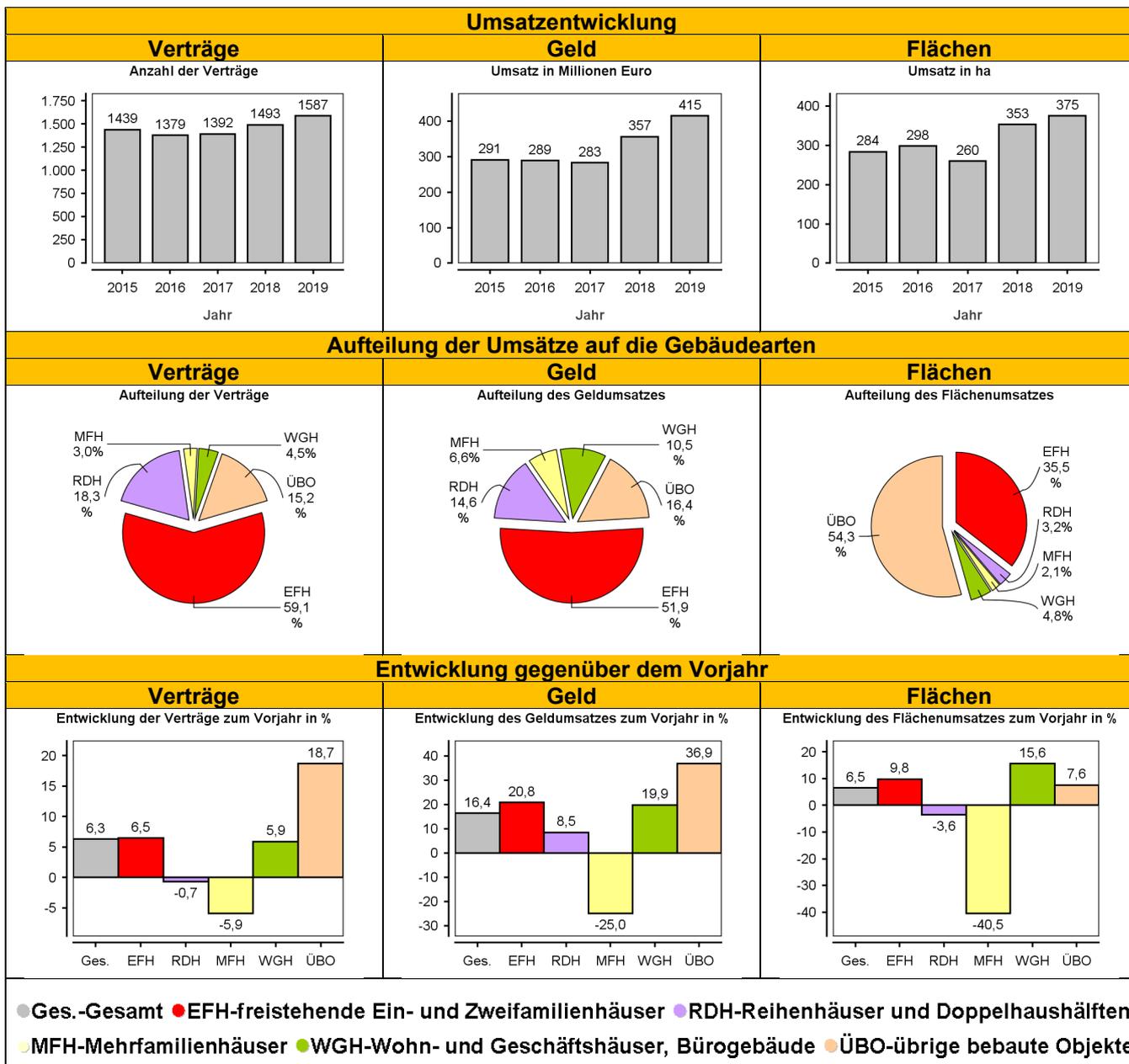
Im Abschnitt 9.1 werden zunächst die Umsatzentwicklung und die Anteile einzelner Gebäudearten am Gesamtumsatz in den Landkreisen dargestellt.

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.

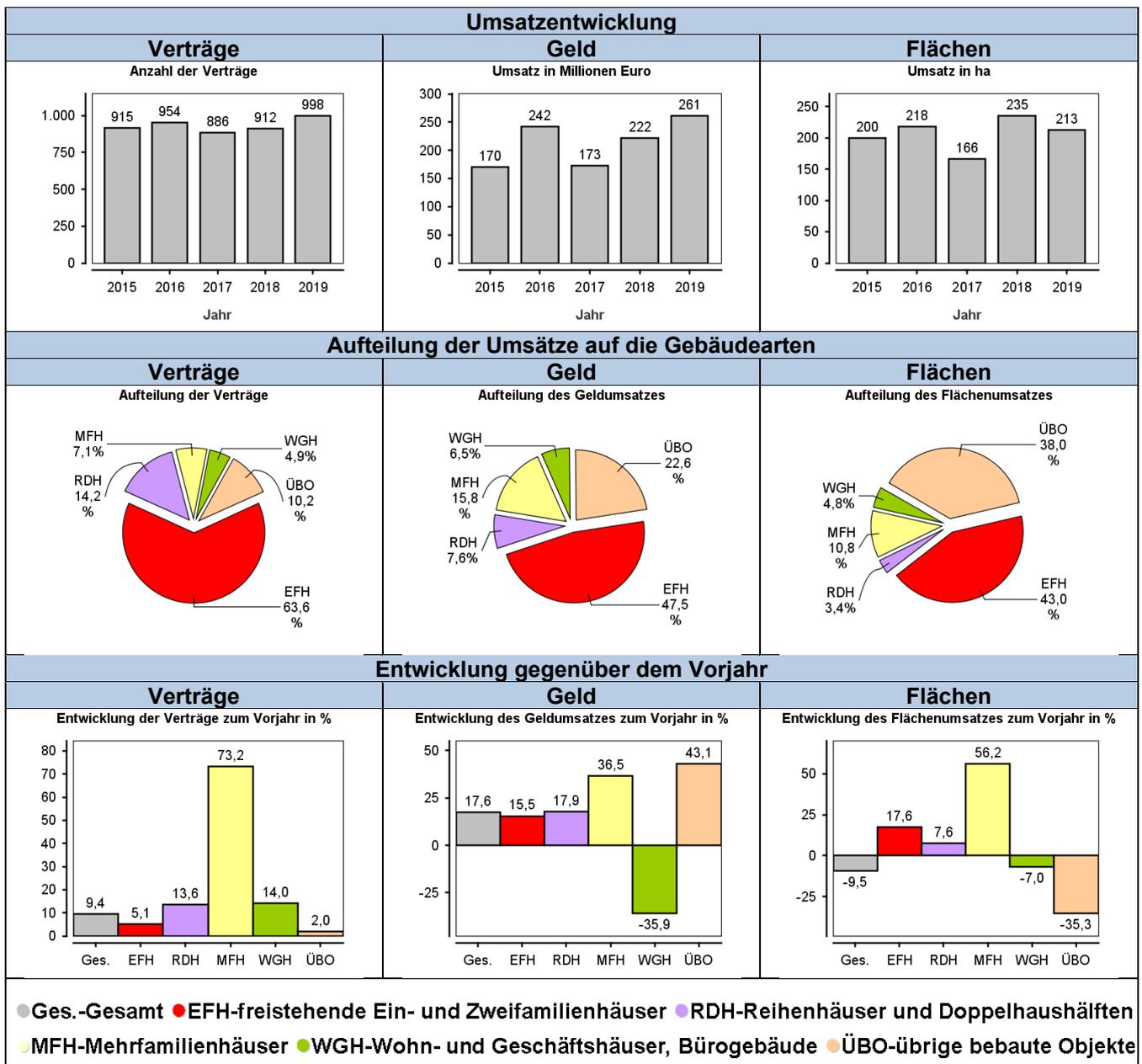
Für die Ableitung dieser und weiterer für die Wertermittlung erforderlicher Daten, z. B. Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren, kann aus dem Gesamtumsatz jeweils nur eine Teilmenge von geeigneten Kauffällen verwendet werden, und zwar Kauffälle für selbständige nutzbare Objekte des gewöhnlichen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

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

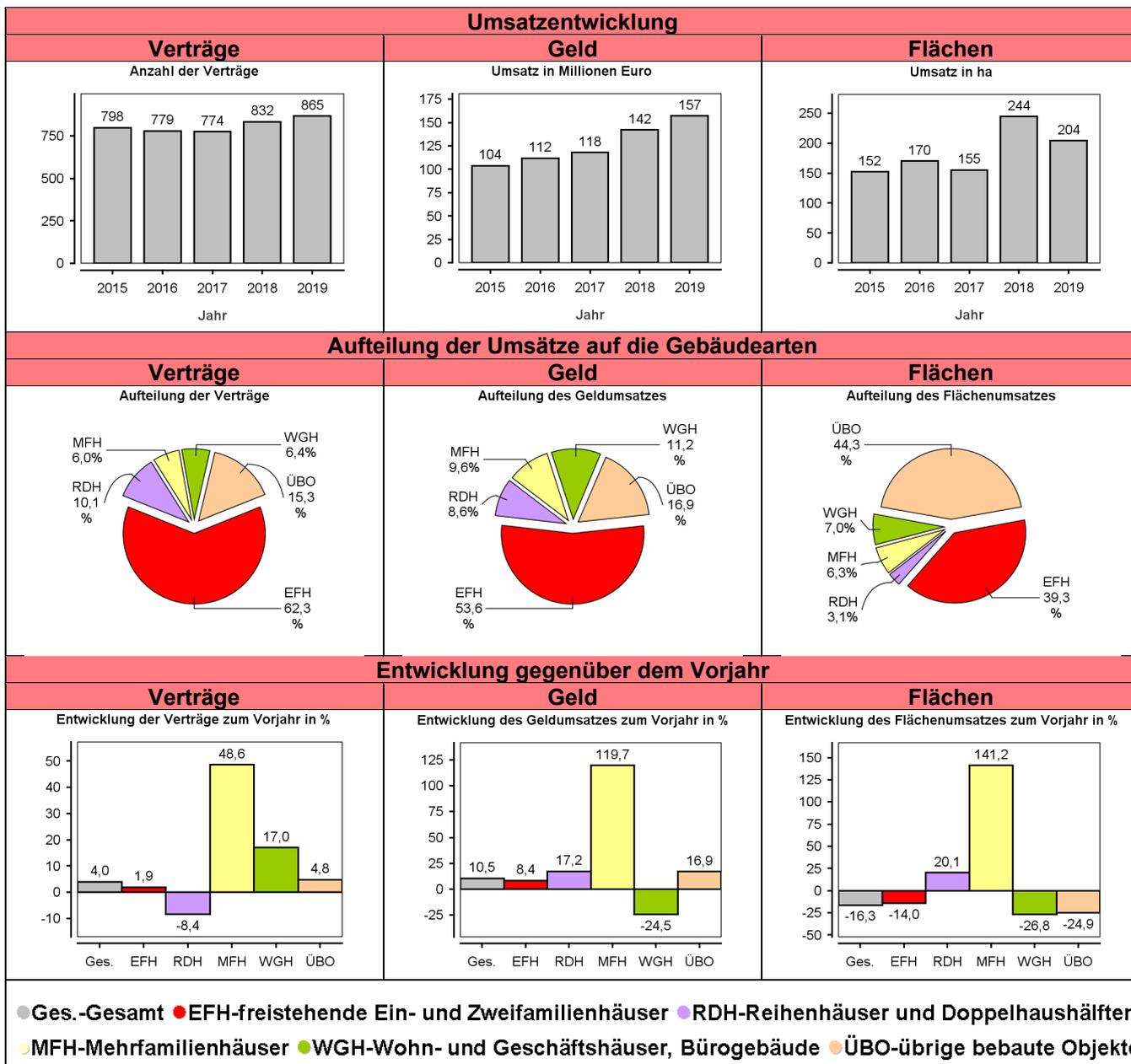
Landkreis Diepholz



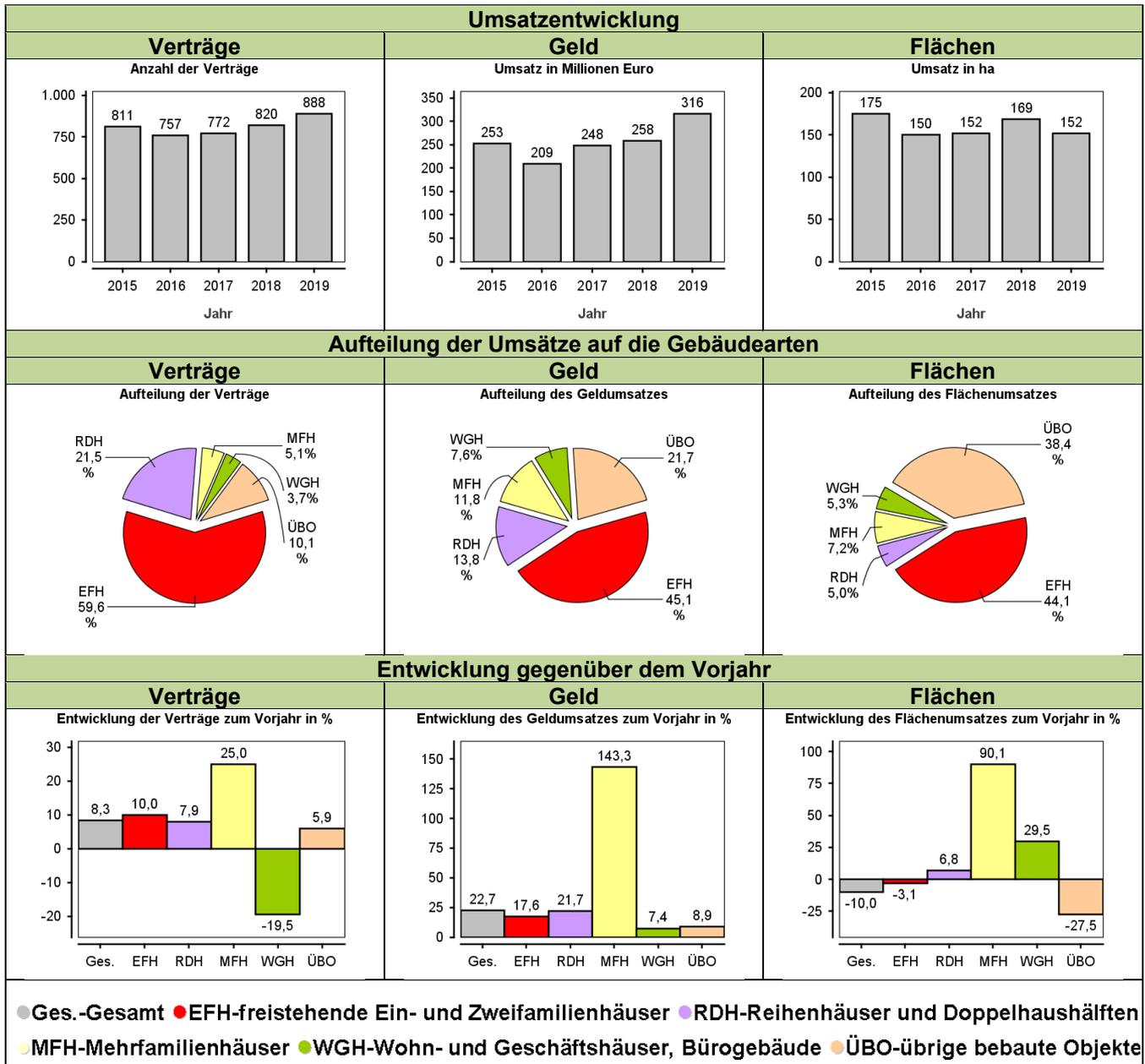
Landkreis Heidekreis



Landkreis Nienburg



Landkreis Verden

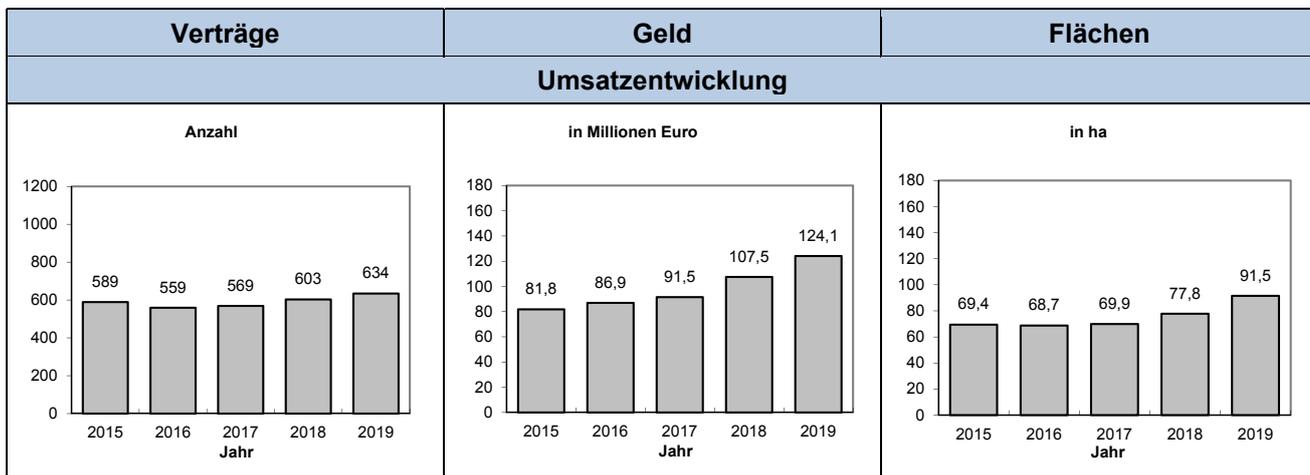


9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

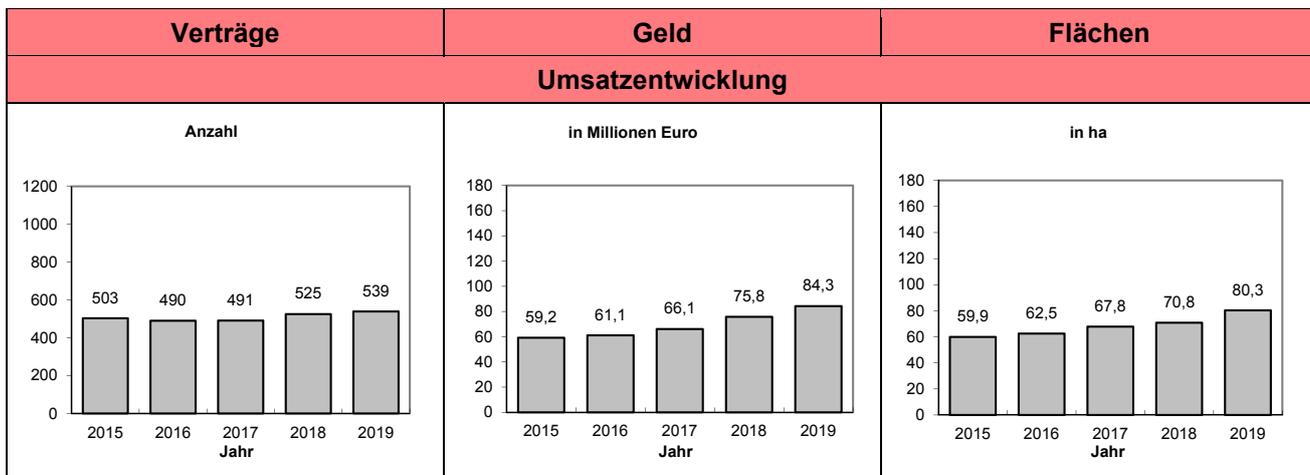
Landkreis Diepholz



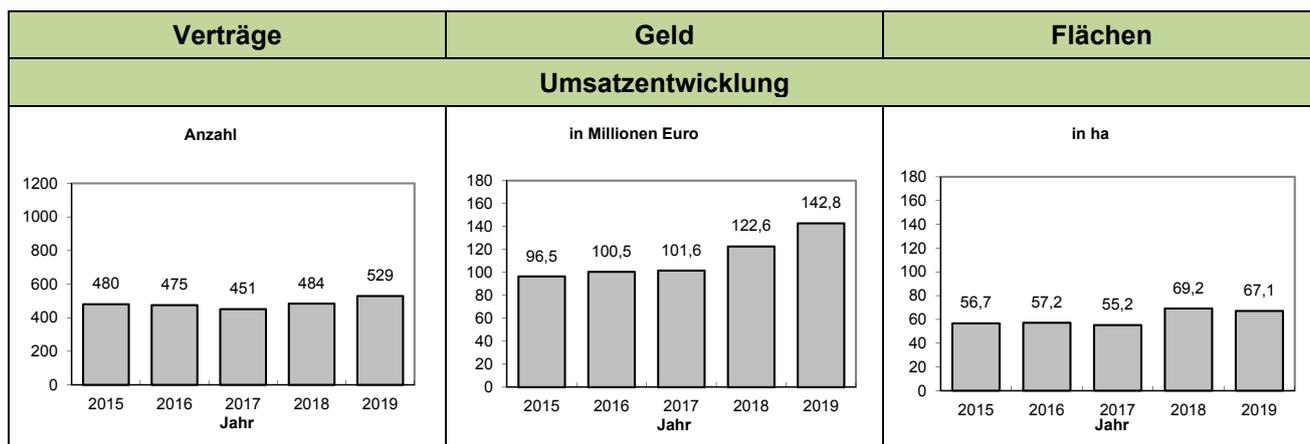
Landkreis Heidekreis



Landkreis Nienburg



Landkreis Verden



9.2.1 Preisniveau

Als 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			
	2018 (€)	2019 (€)	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	194.000	229.000	+ 18,0 %	↑
Landkreis Heidekreis	169.000	190.000	+ 12,4 %	↑
Landkreis Nienburg	140.000	157.000	+ 12,1 %	↑
Landkreis Verden	250.000	265.000	+ 6,0 %	↑

Da die einzelnen Vergleichsmengen hinsichtlich ihrer durchschnittlichen Merkmale wie z.B. Gebäudegröße, Baujahr und Lagequalität unterschiedlich sind, kann hieraus eine Preisentwicklung nicht unmittelbar abgeleitet werden.

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 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	78 (80)	1925 (1920)	160 (159)	969 (895)	150.000 (127.000)
Baujahr 1950 bis 1977	280 (249)	1966 (1965)	148 (144)	1.377 (1.159)	198.000 (165.000)
Baujahr 1978 bis 1990	49 (68)	1982 (1981)	160 (150)	1.429 (1.460)	265.000 (225.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	117 (121)	2000 (2000)	144 (144)	1.979 (1.860)	295.000 (260.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	11 (15)	2018 (2018)	155 (146)	2.819 (2.673)	435.000 (350.000)

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 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	20 (19)	1928 (1928)	191 (200)	1.462 (1.339)	289.000 (210.000)
Baujahr 1950 bis 1977	123 (96)	1968 (1968)	145 (140)	1.832 (1.609)	279.000 (222.000)
Baujahr 1978 bis 1990	26 (30)	1984 (1982)	170 (160)	1.974 (1.899)	347.000 (305.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	54 (54)	1999 (2000)	143 (144)	2.467 (2.331)	372.000 (342.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	8 (11)	2019 (2018)	155 (140)	3.053 (2.907)	452.000 (392.000)

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Diepholz - übriger Landkreis Diepholz 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	58 (61)	1920 (1920)	150 (148)	828 (809)	144.000 (120.000)
Baujahr 1950 bis 1977	157 (153)	1965 (1964)	150 (149)	1.042 (920)	160.000 (135.000)
Baujahr 1978 bis 1990	23 (38)	1982 (1980)	150 (144)	1.204 (1.260)	205.000 (192.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	63 (67)	2000 (2000)	144 (147)	1.651 (1.476)	258.000 (218.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	3 (4)	2018 (2016)	160 (148)	2.247 (1.862)	328.000 (275.000)

Landkreis Heidekreis

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Heidekreis 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	44 (36)	1930 (1926)	138 (165)	983 (908)	144.000 (132.000)
Baujahr 1950 bis 1977	214 (132)	1965 (1966)	130 (130)	1.241 (1.086)	161.000 (145.000)
Baujahr 1978 bis 1990	47 (41)	1980 (1981)	137 (150)	1.524 (1.416)	208.000 (195.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	112 (88)	2000 (2000)	150 (146)	1.840 (1.716)	280.000 (231.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	7 (3)	2018 (2018)	111 (105)	2.604 (2.367)	280.000 (248.000)

Landkreis Nienburg

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Nienburg 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	78 (91)	1913 (1920)	178 (150)	629 (562)	111.000 (95.000)
Baujahr 1950 bis 1977	146 (164)	1964 (1964)	148 (138)	1.002 (910)	149.000 (130.000)
Baujahr 1978 bis 1990	35 (48)	1979 (1980)	145 (156)	1.149 (1.155)	179.000 (176.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	55 (70)	2000 (1998)	139 (140)	1.652 (1.512)	240.000 (209.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	8 (6)	2018 (2018)	152 (152)	2.112 (1.510)	323.000 (260.000)

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 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	14 (16)	1922 (1924)	148 (143)	991 (1.129)	126.000 (153.000)
Baujahr 1950 bis 1977	33 (41)	1963 (1962)	132 (137)	1.426 (1.219)	179.000 (165.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (9)	1978 (1982)	152 (127)	1.803 (1.364)	265.000 (255.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	2 (14)	* (1999)	* (162)	* (1.739)	* (274.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	5 (2)	2018 (*)	185 (*)	1.991 (*)	350.000 (*)

* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Nienburg – übriger Landkreis 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	64 (75)	1912 (1920)	192 (151)	584 (525)	108.000 (83.000)
Baujahr 1950 bis 1977	113 (123)	1964 (1965)	150 (142)	923 (845)	142.000 (120.000)
Baujahr 1978 bis 1990	30 (39)	1980 (1980)	142 (160)	1.100 (1.065)	170.000 (165.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	53 (56)	2000 (1998)	139 (136)	1.647 (1.473)	240.000 (178.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	3 (4)	2019 (2018)	134 (135)	2.182 (1.638)	299.000 (240.000)

Landkreis Verden

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Verden 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	39 (29)	1903 (1911)	155 (150)	1.320 (1.300)	198.000 (195.000)
Baujahr 1950 bis 1977	122 (107)	1967 (1965)	151 (145)	1.523 (1.500)	235.000 (205.000)
Baujahr 1978 bis 1990	34 (35)	1981 (1980)	154 (155)	1.923 (1.671)	265.000 (276.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	59 (69)	2000 (2002)	153 (150)	2.133 (2.107)	334.000 (328.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	15 (20)	2019 (2018)	162 (138)	2.680 (2.657)	402.000 (382.000)

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 und Eigentumswohnungen (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. Der Vorteil dieser Methode besteht darin, dass für die Indexwerte lediglich die reine Preisveränderung, nicht aber die Veränderung der Qualität der Immobilie berücksichtigt wird.

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.

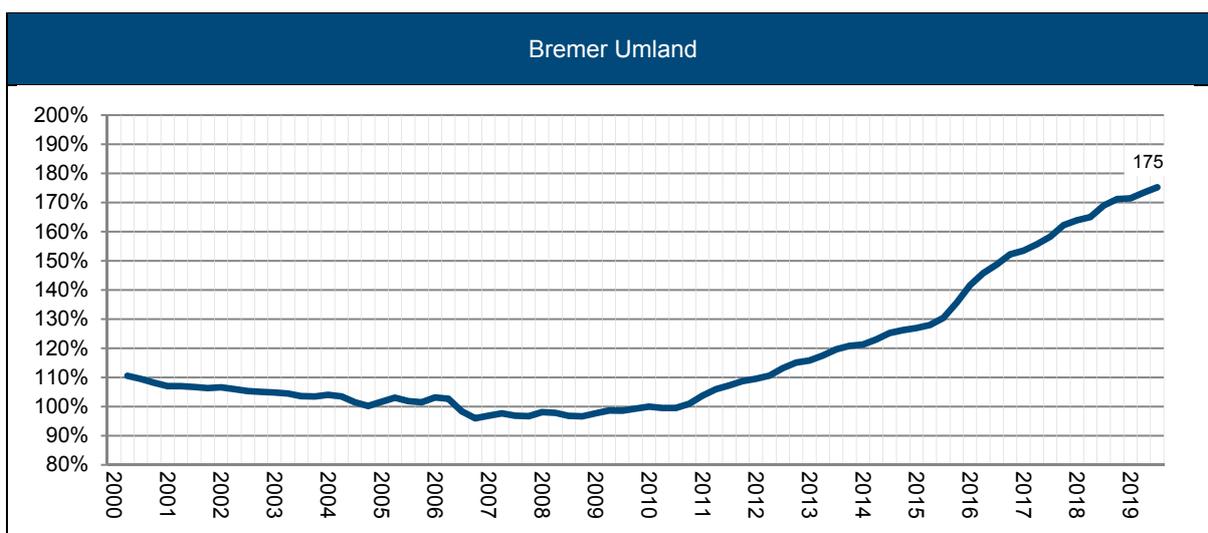
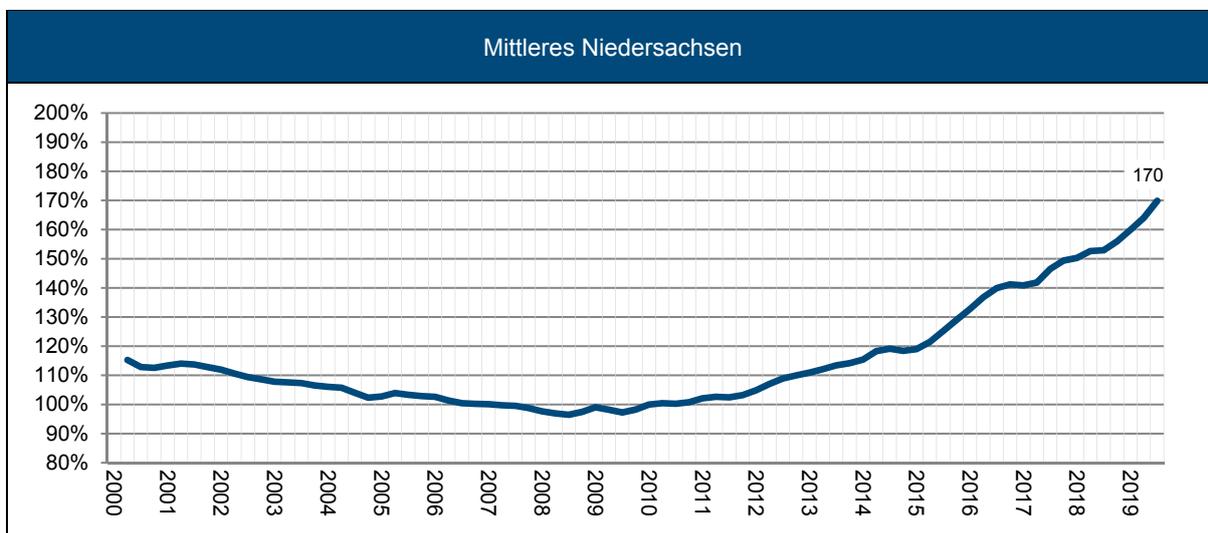
Untersuchungen zeigen, dass Immobilienpreisentwicklungen in Niedersachsen regional unterschiedlich sind. Aufgrund dieser unterschiedlichen Entwicklungen, insbesondere der Bevölkerungszahlen und des Preisniveaus, sind Wohnungsmarktregionen gebildet worden. Damit können Preisentwicklungen von Immobilien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

Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzungen dieser Regionen.

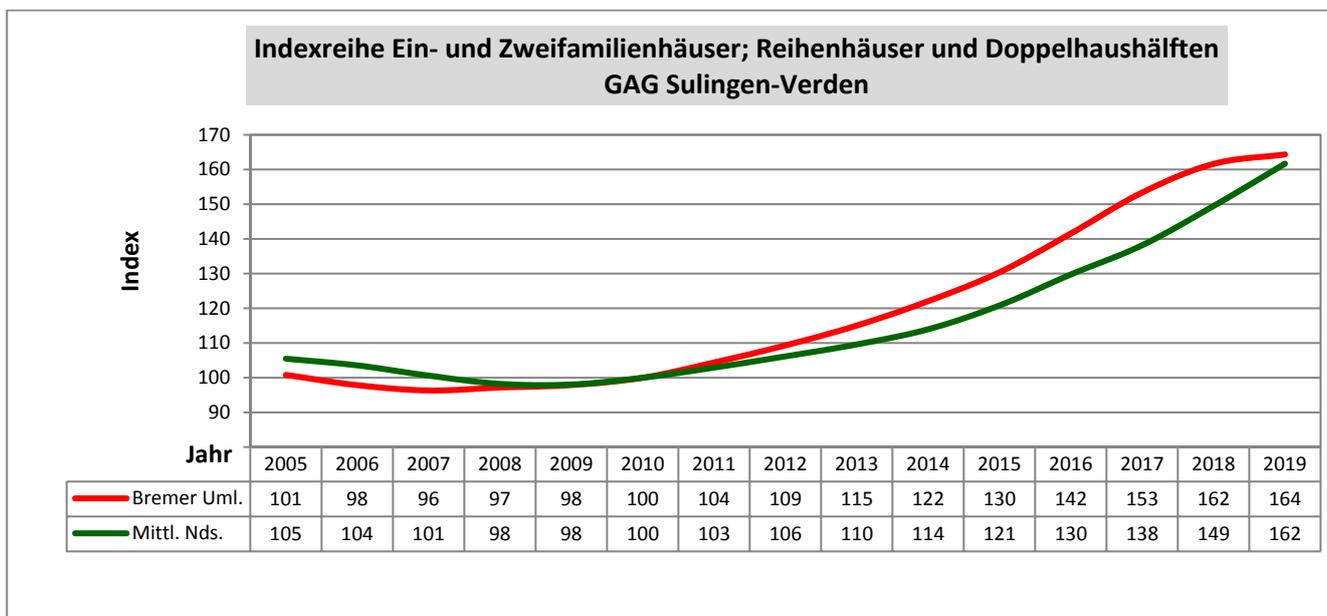


Das Gebiet des Gutachterausschusses Sulingen-Verden liegt im Wesentlichen in den Wohnungsmarktregionen „Mittleres Niedersachsen“ und „Bremer Umland“. Die Samtgemeinde Schwarmstedt ist der Wohnungsmarktregion „Hannover-Braunschweig-Wolfsburg“ zugeordnet.

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. 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 ist grundsätzlich der Wohnungsmarktregion „Hannover-Braunschweig-Wolfsburg“ zugeordnet. Da die Kauffallzahlen für eine gesonderte Auswertung zu gering sind, kann näherungsweise hier vom Indexwert „mittleres Niedersachsen“ ausgegangen werden.* 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 (* Samtgemeinde Schwarmstedt, s.o.!)

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

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze (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 Drempel und Dachneigung berücksichtigt. • Vom Bewertungsstichtag: Alle angegebenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den 31.12.2019. <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	31.12.2019	Standardstufe	2,5
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Vorläufiger Sachwert	Siehe Diagramme
Baujahr	siehe mittlerer Wert der Stichprobe	Dachneigung	kein Flachdach
Verhältnis Bruttogrundfläche / Wohnfläche	2,0	Bauweise	massiv
Garage	vorhanden (eine)		

Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken Änderungen der Sachwertfaktoren.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Diepholz:

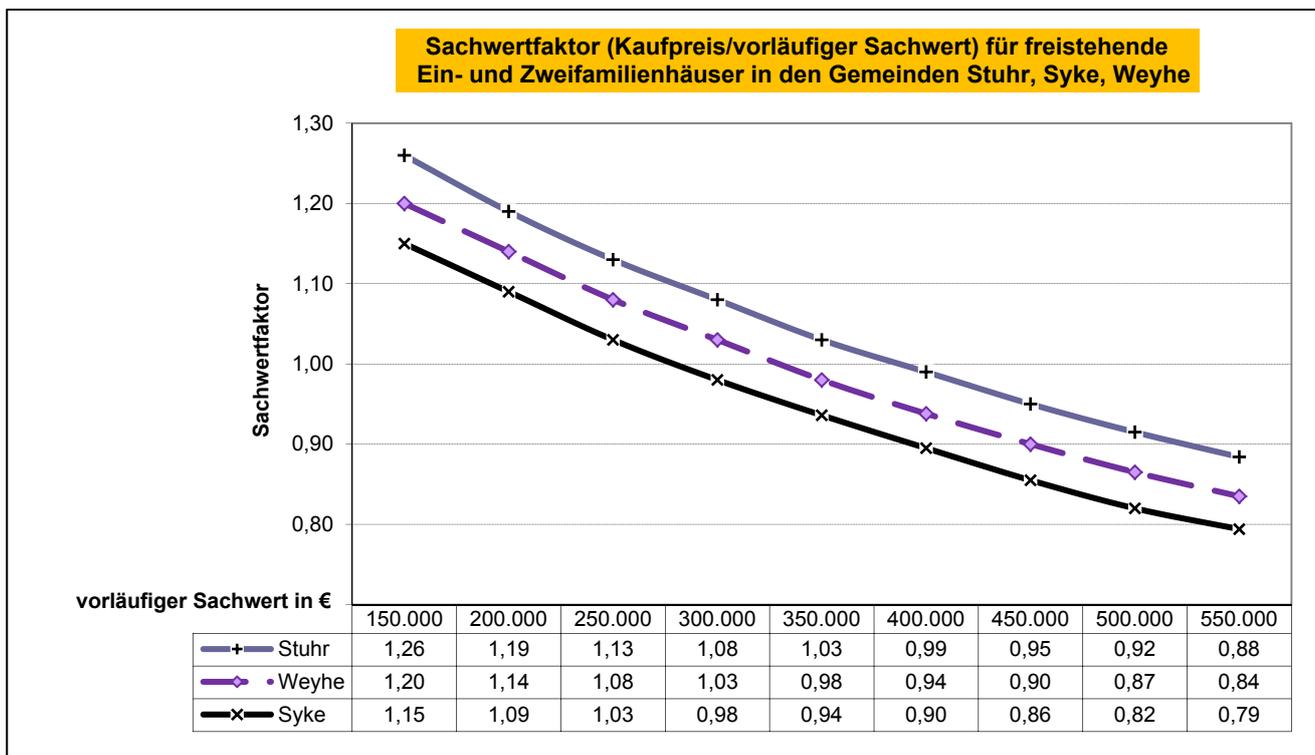
Im Landkreis Diepholz ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

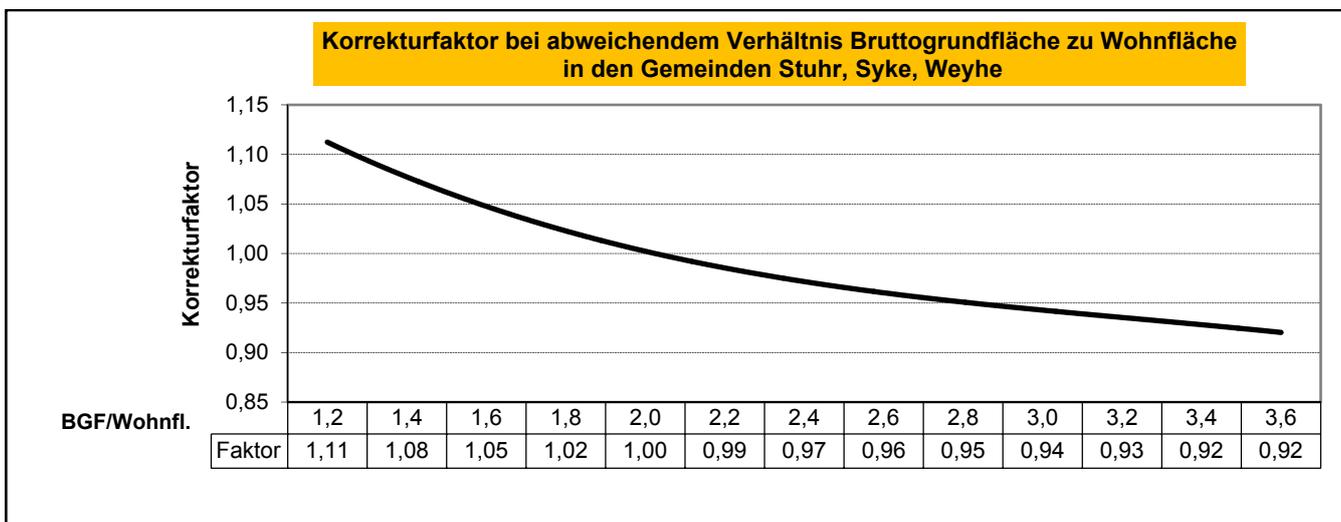
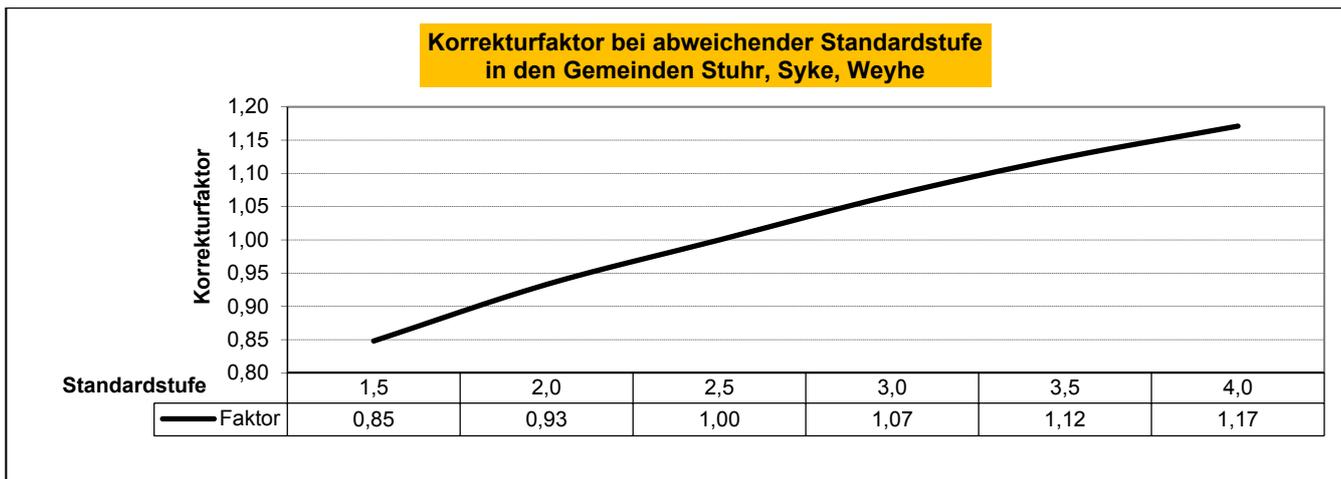
Stuhr, Syke, Weyhe

Die Stichprobe für die Gemeinden **Stuhr, Syke und Weyhe** umfasst rund 369 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2019	2018
Lage (Bodenrichtwert)	44 €/m ² – 380 €/m ²	187 €/m ²
Baujahr	1906 – 2015 (keine Neubauten)	1975
vorläufiger Sachwert	100.000 € – 574.000 €	275.000 €
Standardstufe	1,7 – 4,1	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 3,7	1,8

Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.





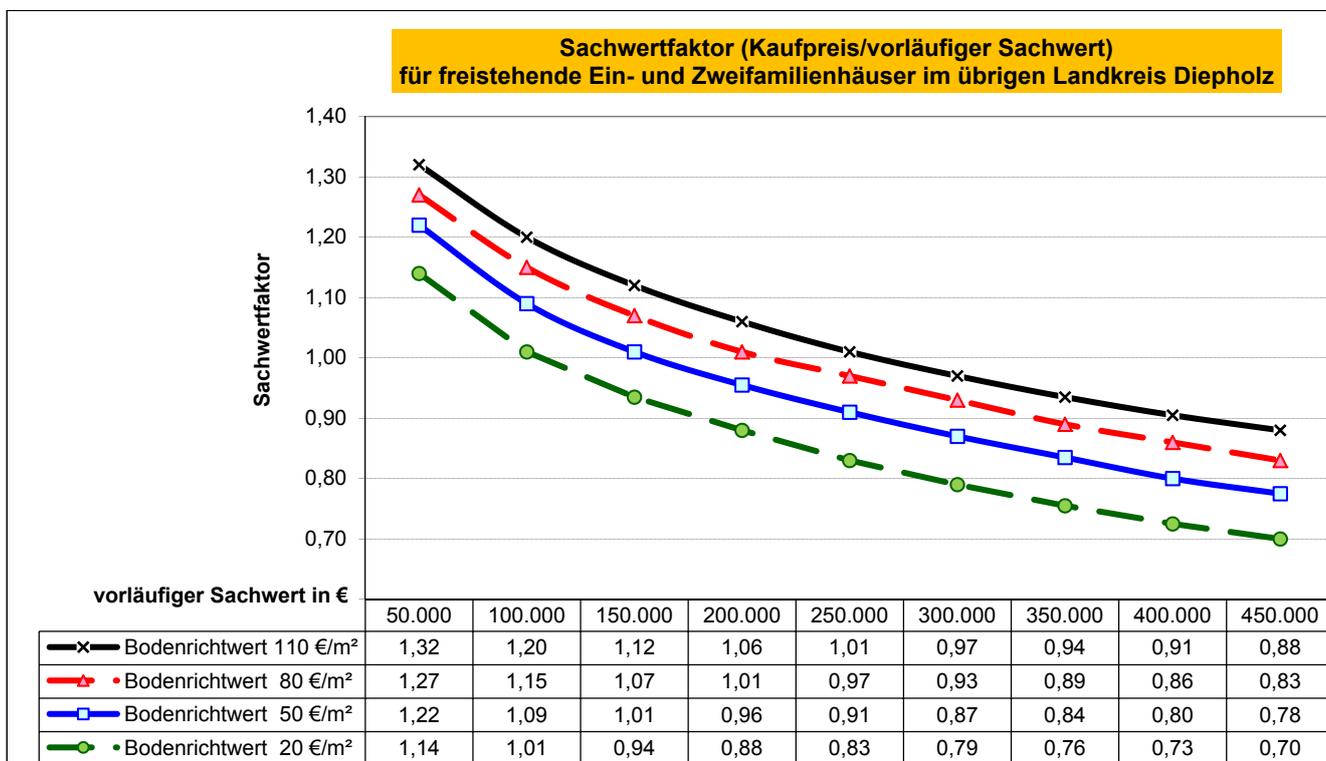
Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale Stuhr/Syke/Weyhe	
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus oder mit Einliegerwohnung	0,93

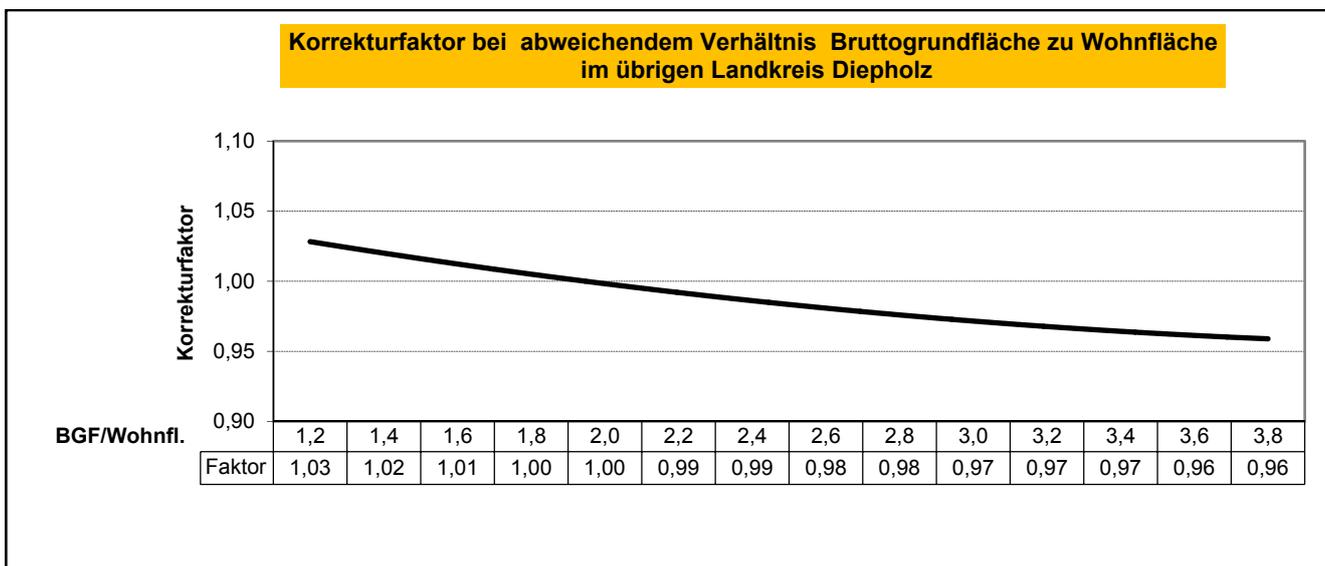
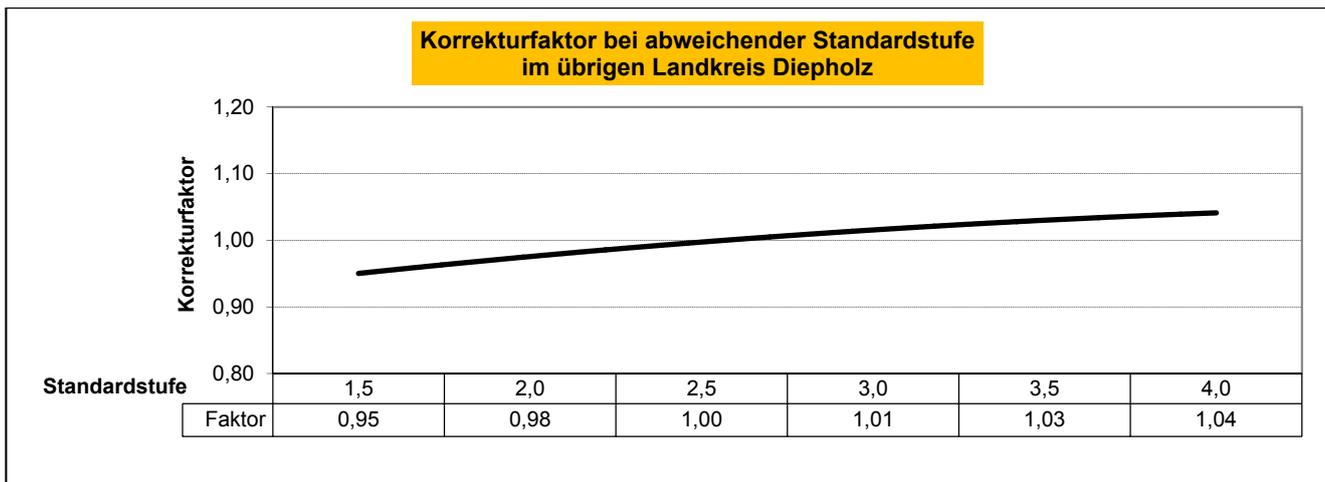
Übriger Landkreis Diepholz

Die Stichprobe für den **übrigen Landkreis Diepholz** umfasst 593 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2019	2018
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 115 €/m ²	50 €/m ²
Baujahr	1897 – 2016 (keine Neubauten)	1970
vorläufiger Sachwert	49.000 € – 498.000 €	197.000 €
Standardstufe	1,2 – 4,2	2,5
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

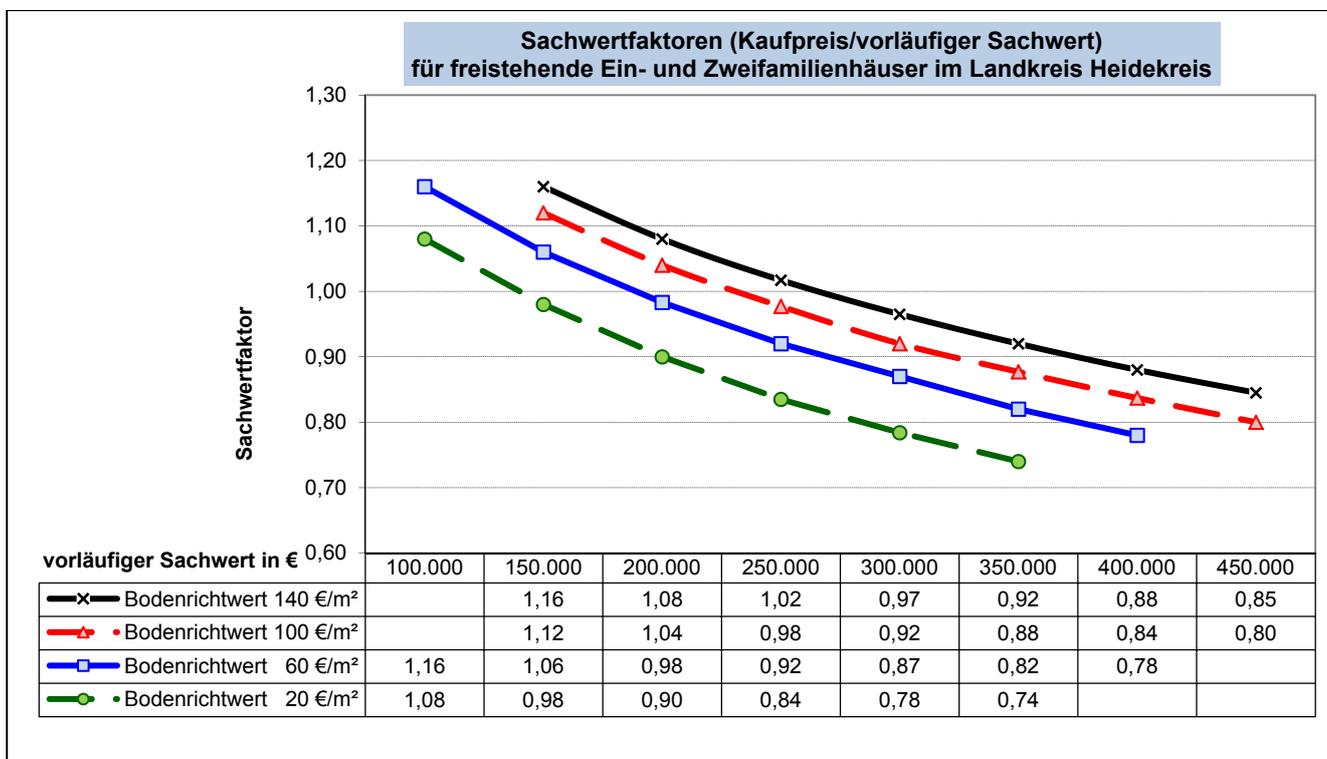
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,88

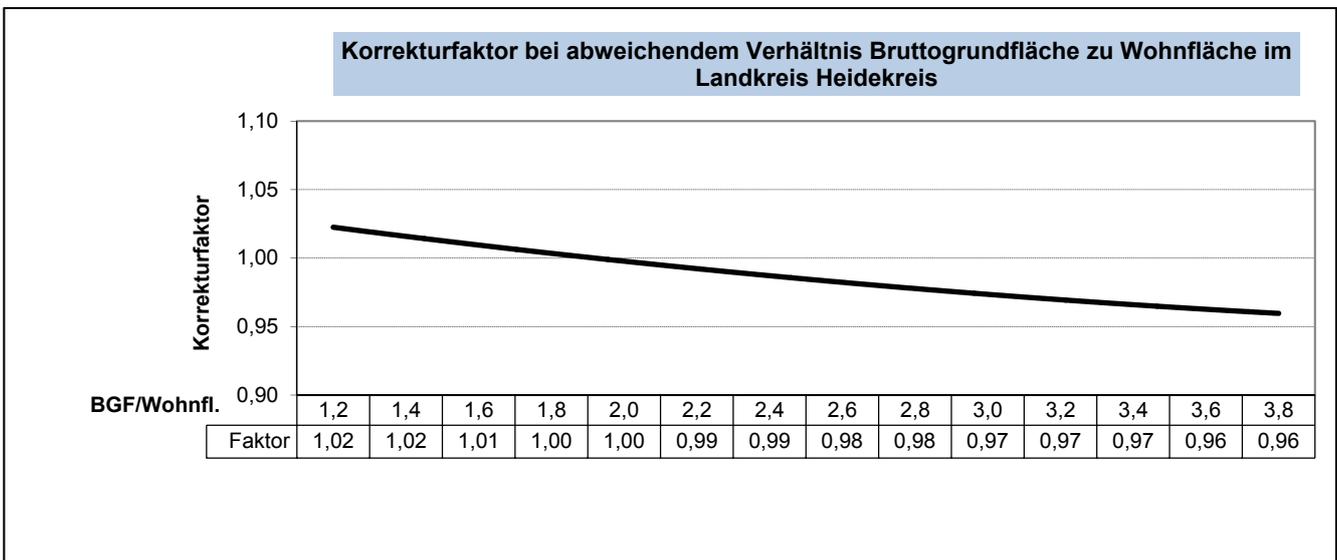
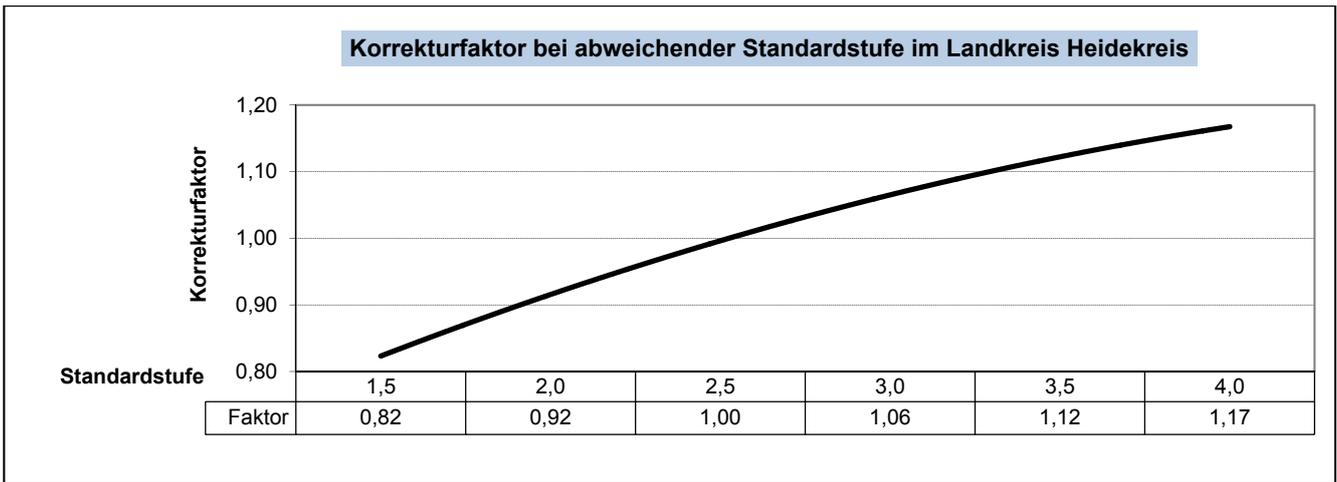
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Heidekreis:

Die Stichprobe für den Landkreis Heidekreis umfasst 561 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2019	2017
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 150 €/m ²	68 €/m ²
Baujahr	1890 – 2016 (keine Neubauten)	1974
vorläufiger Sachwert	57.000 € – 465.000 €	206.000 €
Standardstufe	1,6 – 3,8	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche	0,9 – 4,0	2,0

Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.





Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Nienburg:

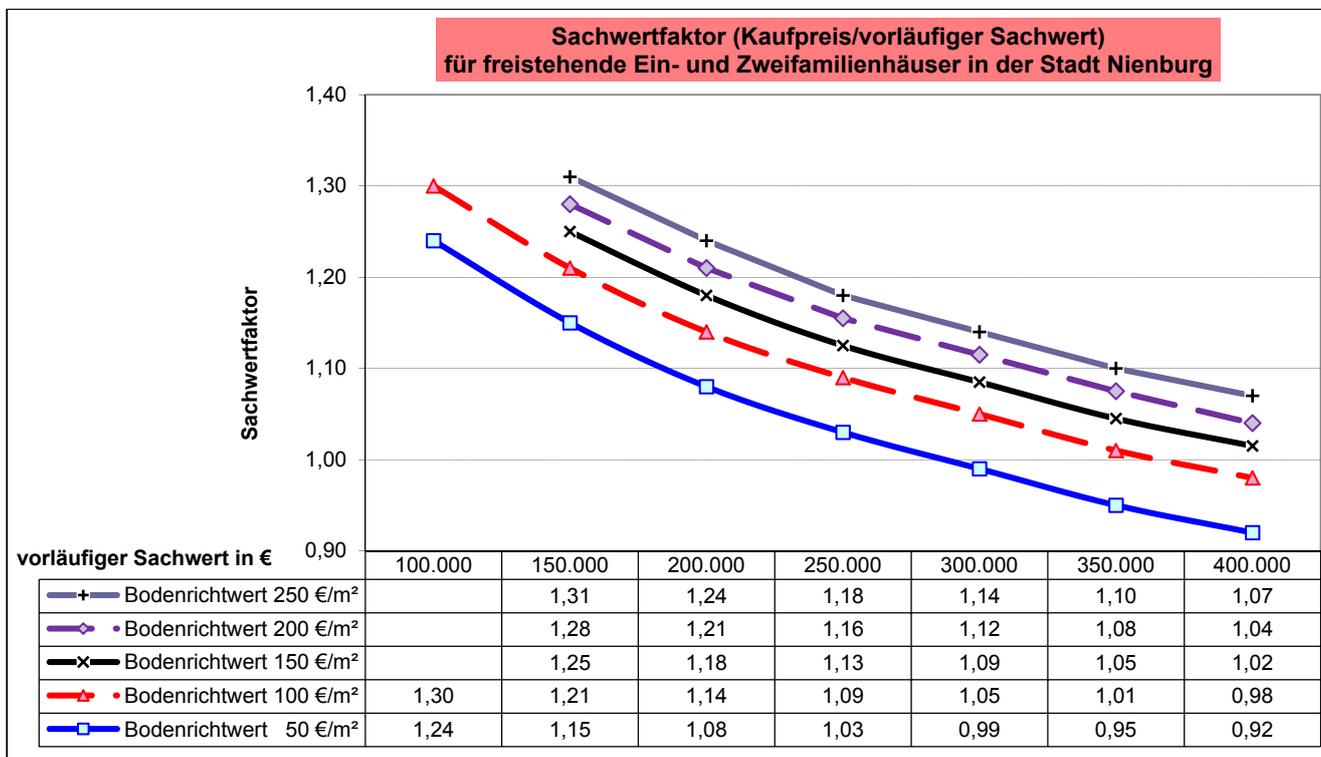
Im Landkreis Nienburg ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen der Stadt Nienburg und dem übrigen Landkreis Nienburg zu unterscheiden.

Stadt Nienburg

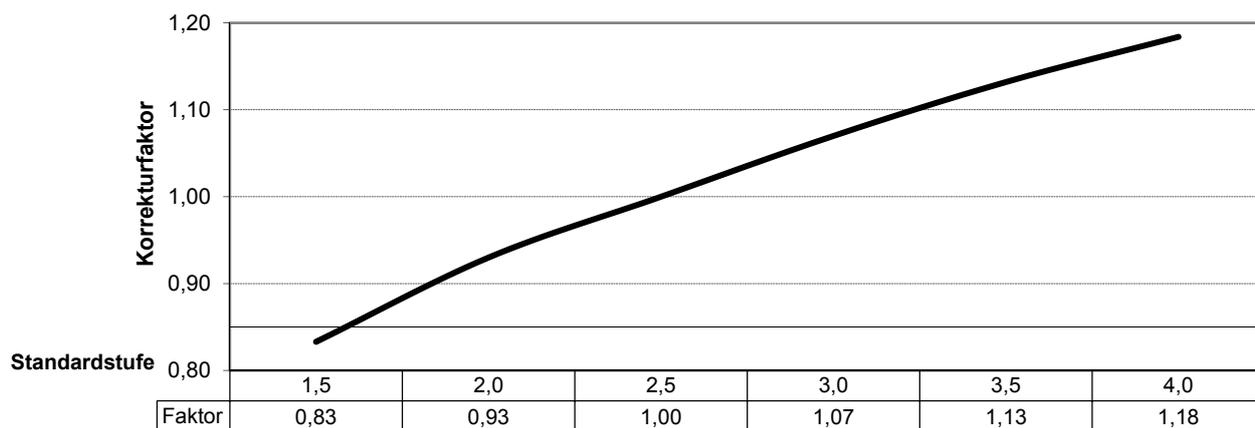
Die Stichprobe für die **Stadt Nienburg** umfasst 241 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2019	2017
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² – 245 €/m ²	107 €/m ²
Baujahr	1734 – 2016 (keine Neubauten)	1960
Vorläufiger Sachwert	72.000 € – 413.000 €	191.000 €
Standardstufe	1,5– 4,0	2,3
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,0 – 4,3	2,1

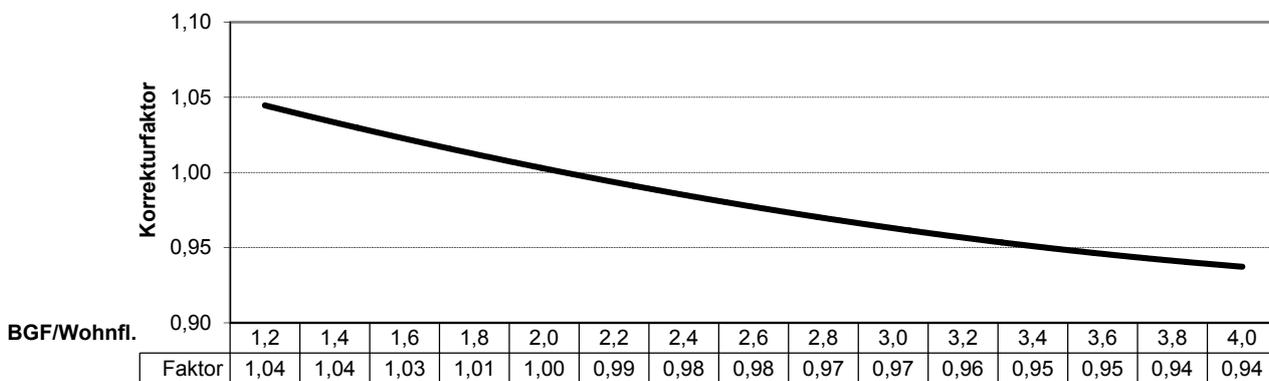
Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.



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

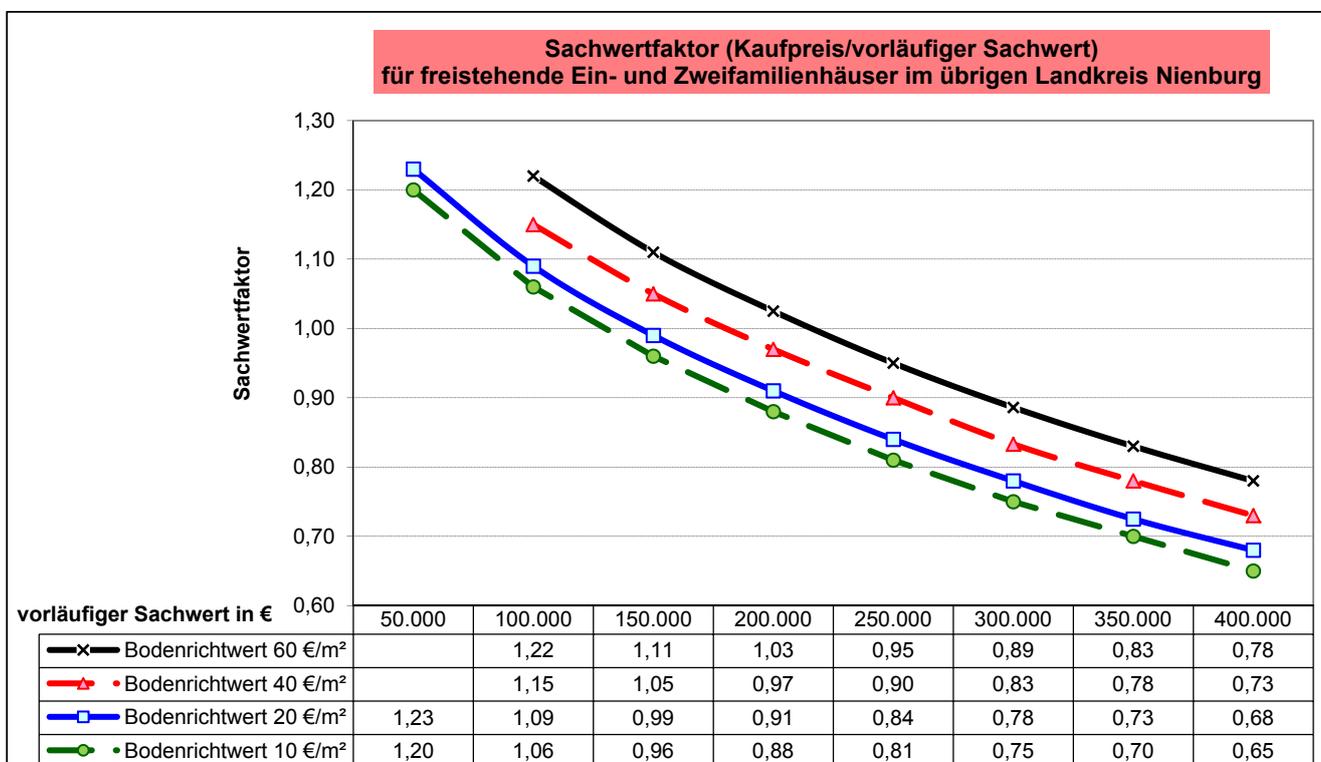
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,87
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus oder mit Einliegerwohnung	0,94

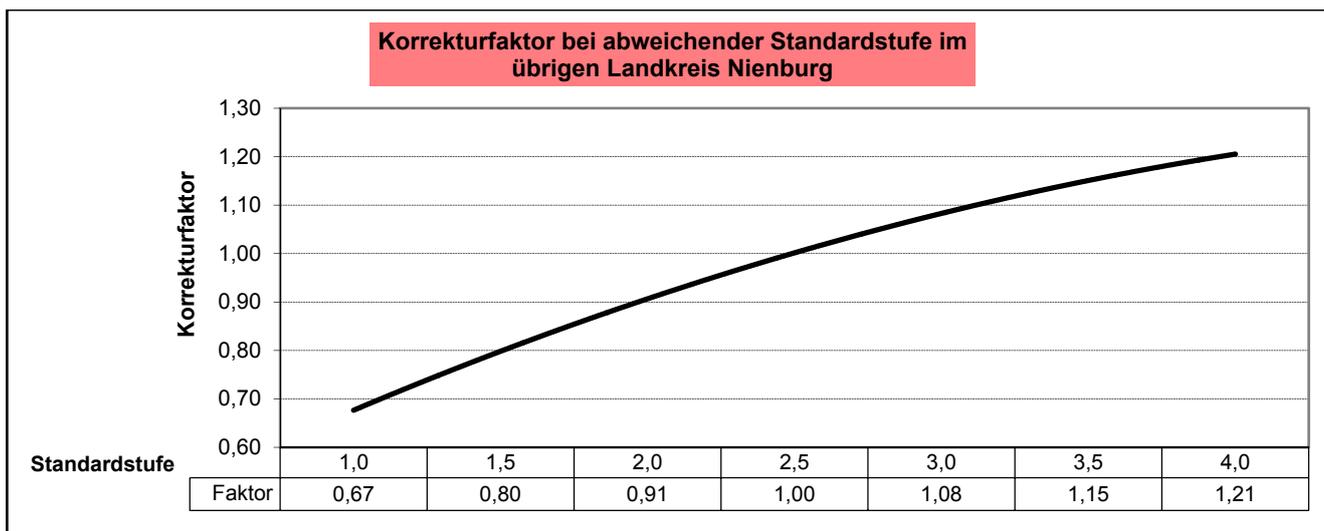
Übriger Landkreis Nienburg

Die Stichprobe für den **übrigen Landkreis Nienburg** umfasst 599 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2019	2018
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m ² – 70 €/m ²	38 €/m ²
Baujahr	1650 – 2016 (keine Neubauten)	1960
Vorläufiger Sachwert	42.000 € – 404.000 €	170.000 €
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 *	0,95
Lage im nördlichen Landkreis *	1,00
Lage in den Randgemeinden zur Stadt Nienburg *	1,05
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,95
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:

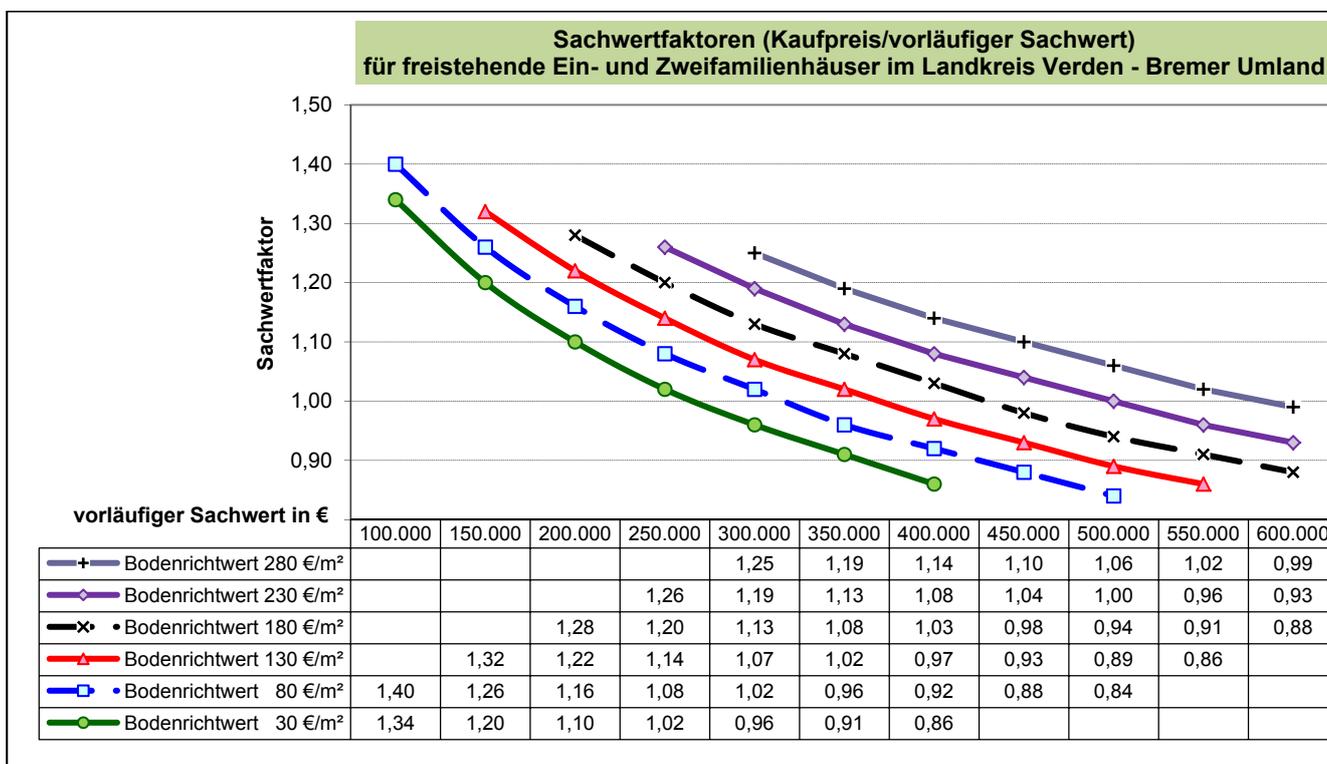
Im Landkreis Verden ist zwischen dem Bremer Umland, zu dem die Gemeinden Achim, Oyten, Ottersberg, Langwedel und Riede gehören, und dem übrigen Landkreis Verden zu unterscheiden.

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

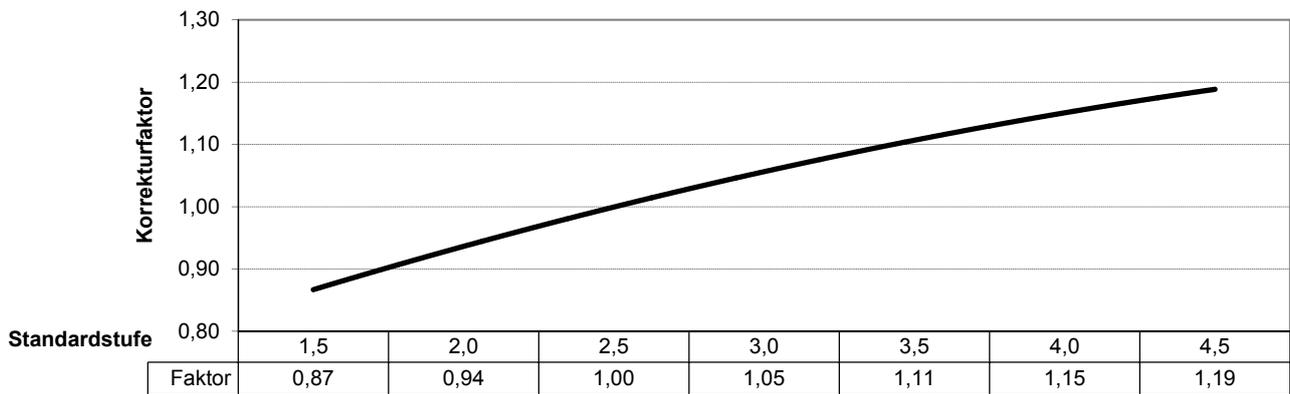
Die Stichprobe für das Bremer Umland umfasst 335 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2019	2018
Lage (Bodenrichtwert)	27 €/m ² – 260 €/m ²	147 €/m ²
Baujahr	1768 – 2016 (keine Neubauten)	1974
vorläufiger Sachwert	75.000 € – 646.000 €	275.000 €
Standardstufe	1,7 – 4,3	2,7
Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche	1,1 – 3,9	1,9

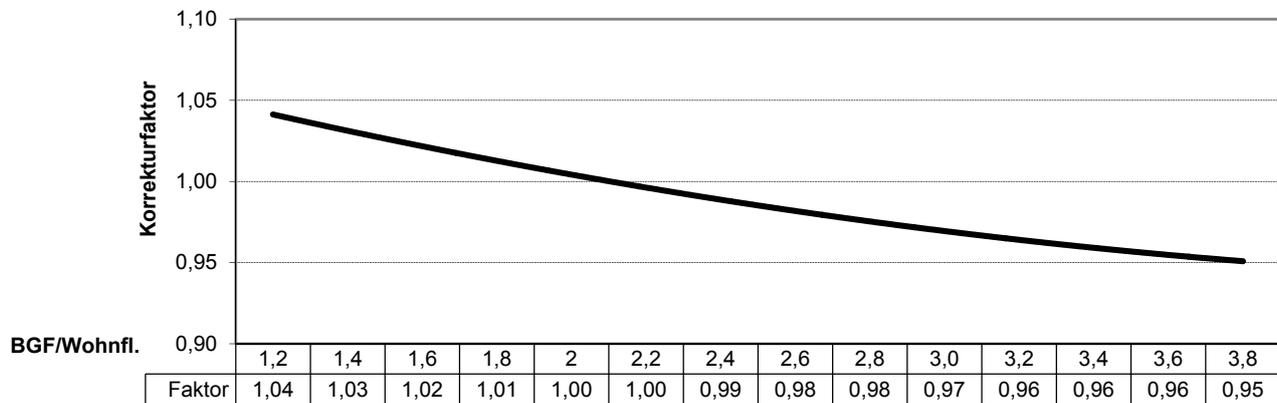
Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.



Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe im Landkreis Verden - Bremer Umland



Korrekturfaktor bei abweichendem Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche im Landkreis Verden - Bremer Umland

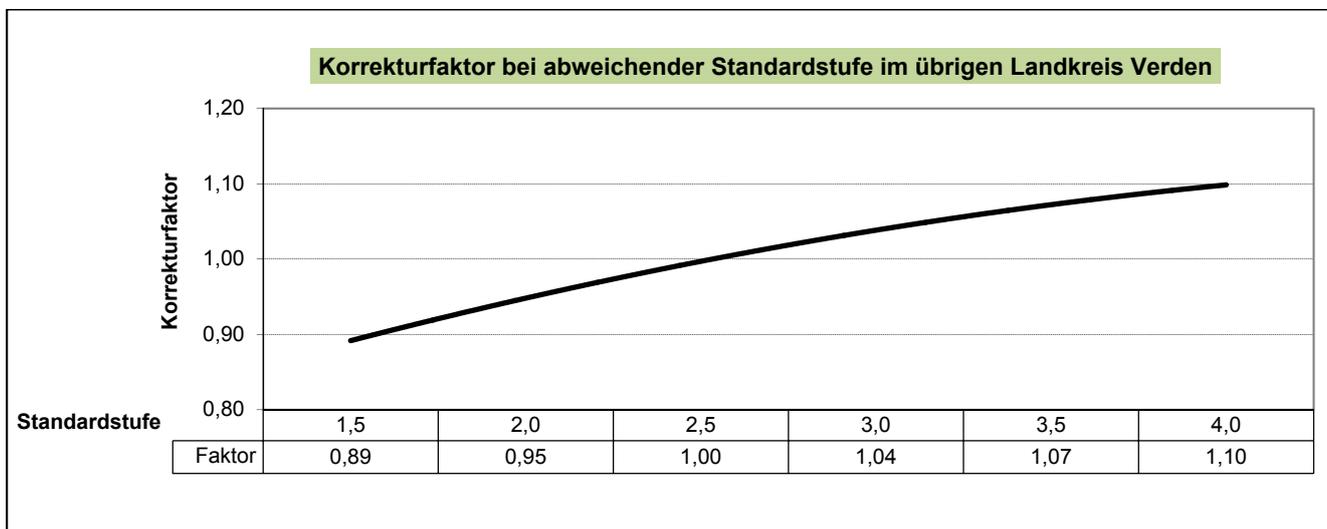
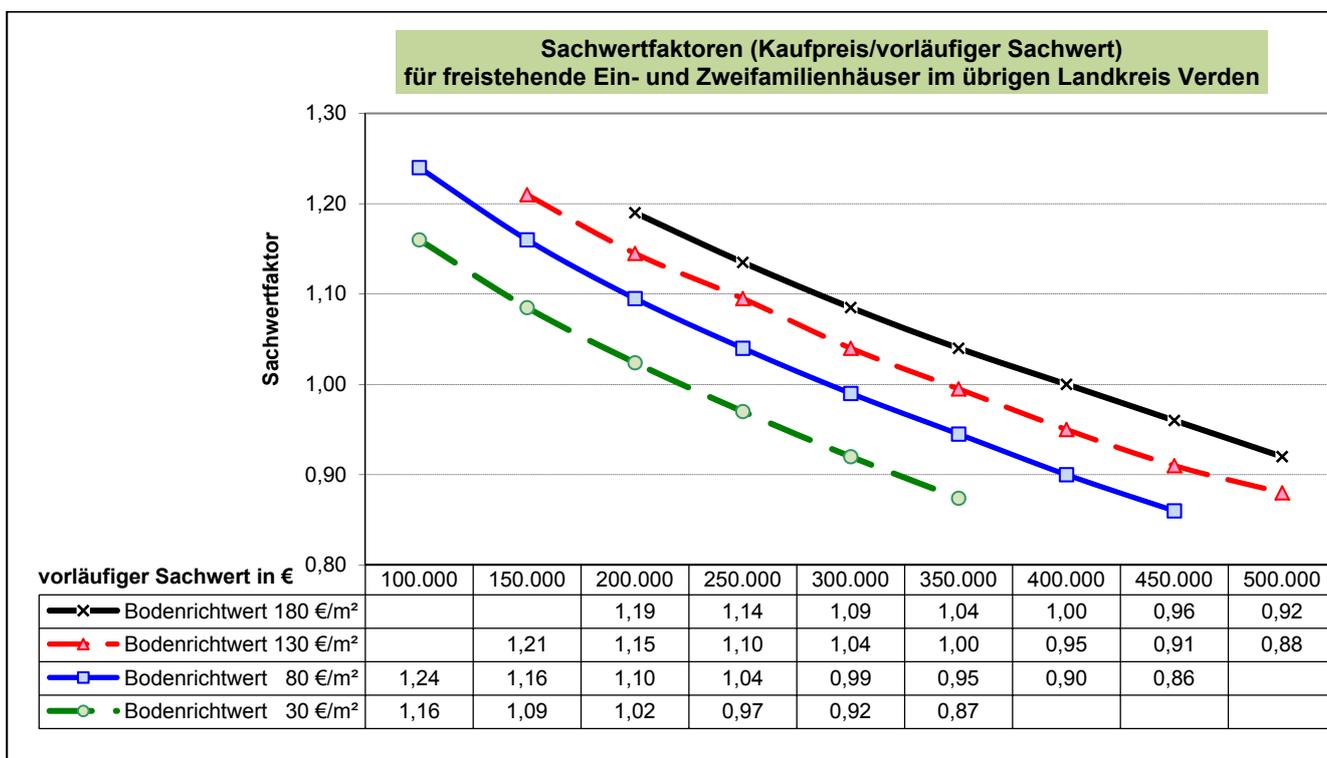


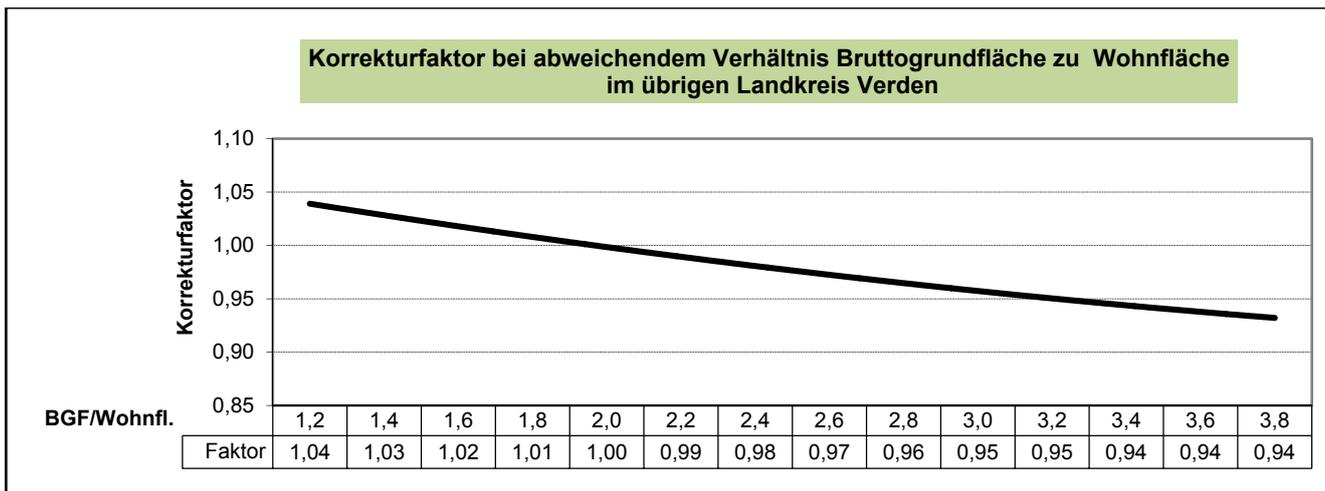
übriger Landkreis Verden

Die Stichprobe für den übrigen Landkreis Verden umfasst 287 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2019	2018
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m ² – 200 €/m ²	88 €/m ²
Baujahr	1619 – 2016 (keine Neubauten)	1970
vorläufiger Sachwert	56.000 € – 506.000 €	242.000 €
Standardstufe	1,5 – 4,1	2,6
Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche	1,1 – 3,9	2,0

Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.





Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale übriger Landkreis Verden

Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus oder mit Einliegerwohnung	0,93

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 1,125

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

$$225.000 \text{ €} \times 1,125 \times 1,04 \times 1,01 \times 1,00 = \text{rd. } 266.000 \text{ €}$$

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. überdurchschnittlichen Bauschäden) ist eine entsprechende Wertberücksichtigung anzubringen, um den Sachwert (Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren) 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 2019 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 1957 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	31.12.2019	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 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 (Dachgeschossgrundfläche geeignet, aber bisher zu max. 25 % ausgebaut = „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

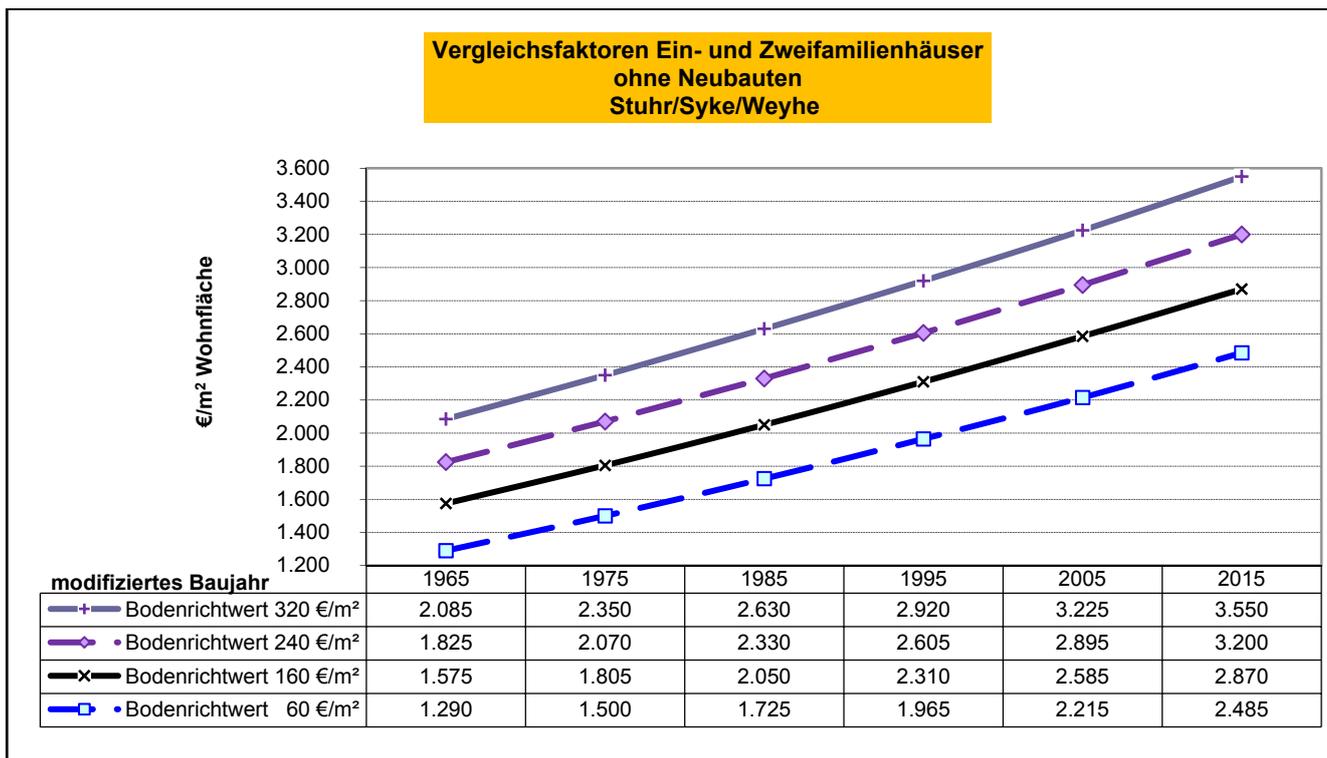
Im Landkreis Diepholz ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

Stuhr, Syke, Weyhe

Die Stichprobe umfasst 459 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

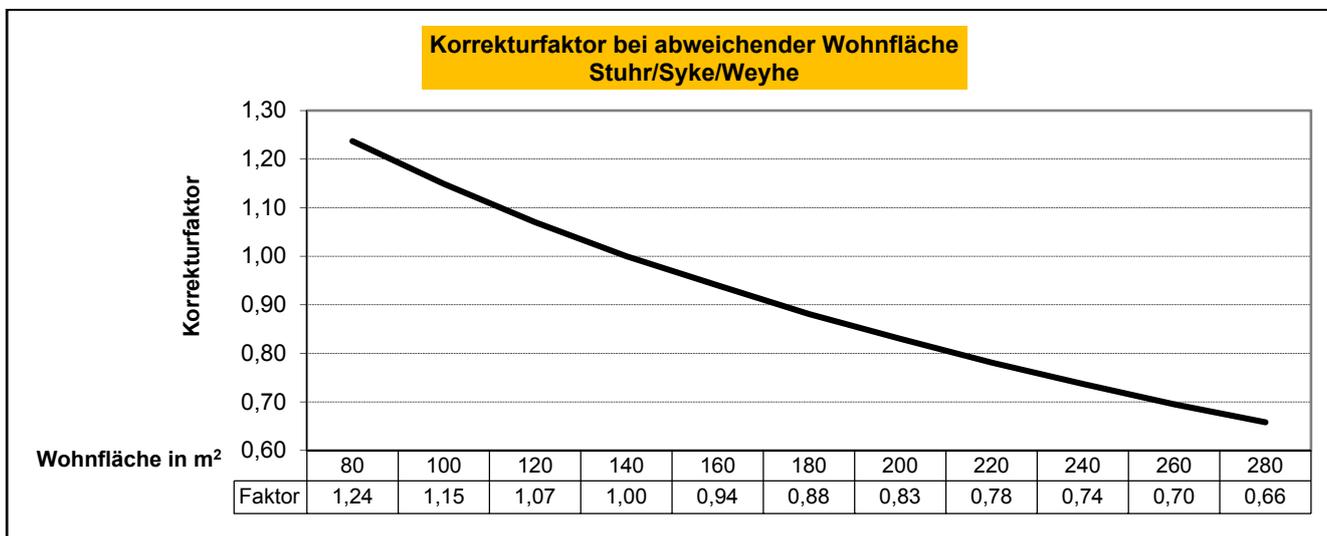
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2019	Jan. 2018
Lage (Bodenrichtwert)	44 €/m ² – 340 €/m ²	190 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1960 – 2015 (keine Neubauten)	1985
Wohnfläche	80 m ² – 260 m ²	152 m ²
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,7 – 4,0	2,5
rentierliche Grundstücksgröße	305 m ² – 1.600 m ²	775 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

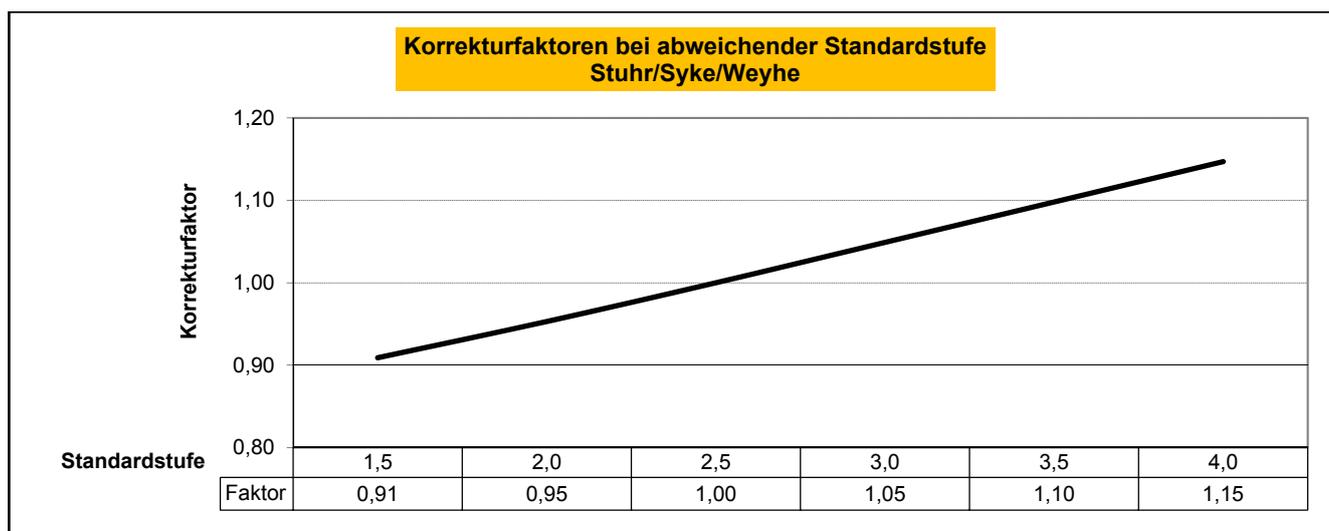


Für Abweichungen in den weiteren Einflussgrößen sind folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

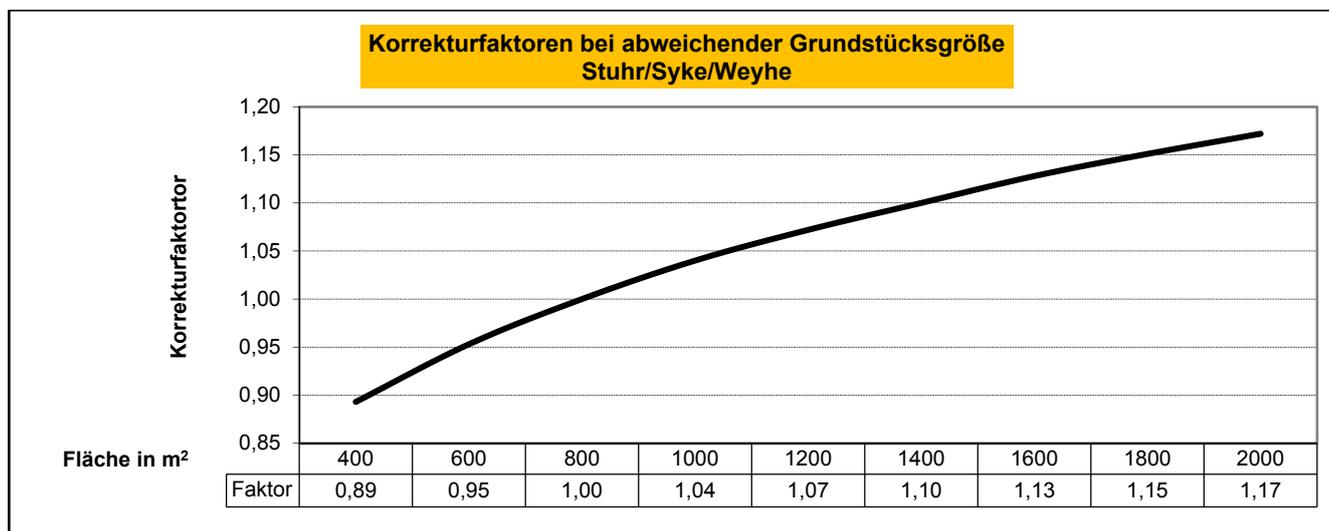
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeiten für weitere wertbeeinflussende Merkmale

Korrekturfaktoren im Bereich Stuhr/Syke/Weyhe	
Lage in Stuhr	1,04
Lage in Weyhe	1,00
Lage in Syke	0,97
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,93

Untersucht wurde ferner:

- der Einfluss abweichenden Bauweisen (Gebäudekonstruktion),
- der Einfluss vom Unterkellerungsgrad sowie
- der Einfluss einer eventuell vorhandenen Ausbaureserve im Dachgeschoss.

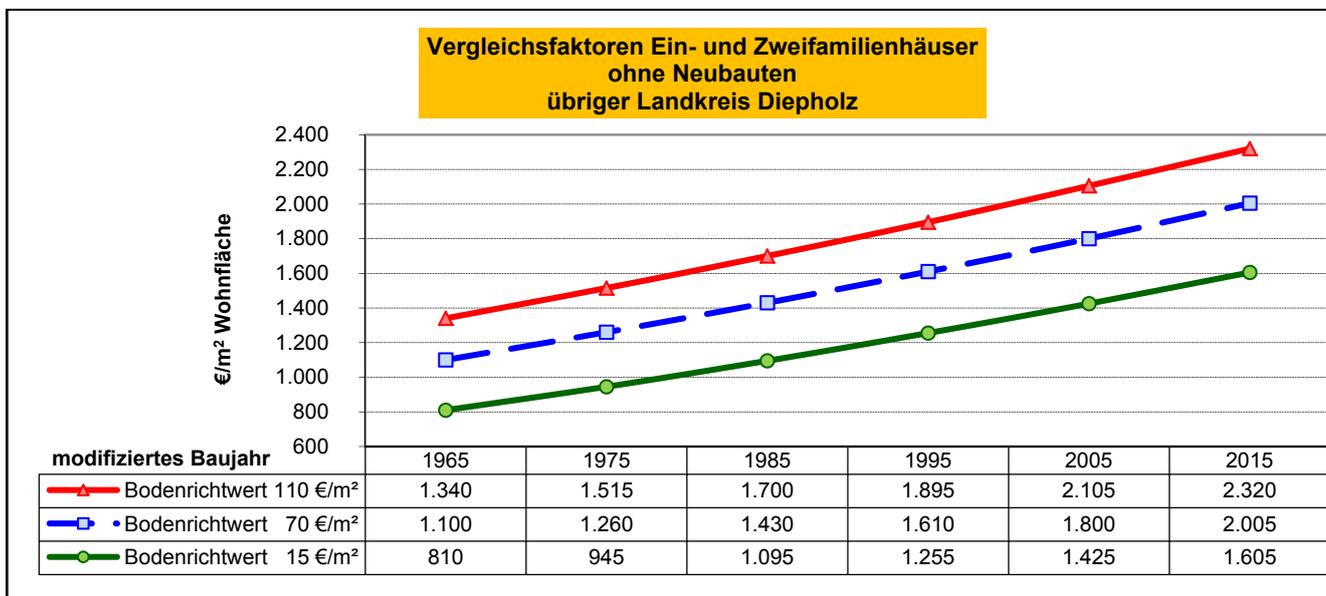
Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt keine statistische Signifikanz dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist.

Übriger Landkreis Diepholz

Die Stichprobe umfasst 760 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

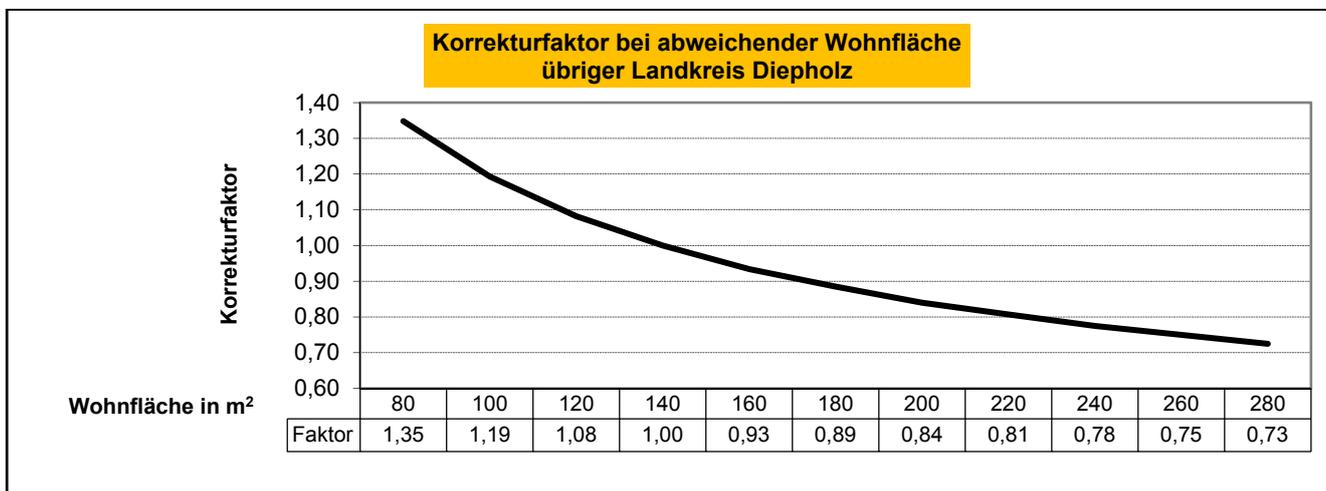
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2019	Dez. 2017
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 130 €/m ²	50 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1958 – 2016 (keine Neubauten)	1981
Wohnfläche	70 m ² – 280 m ²	151 m ²
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,4 – 4,1	2,5
rentierliche Grundstücksgröße	365 m ² – 2.500 m ²	1.005 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

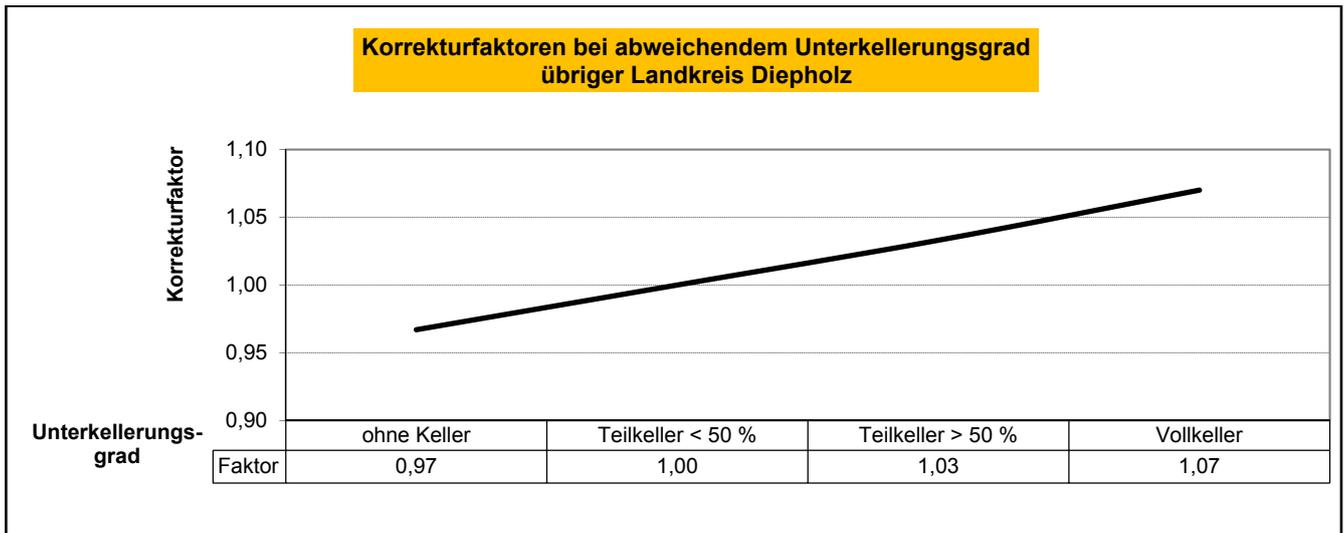


Für Abweichungen in den weiteren Einflussgrößen sind folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

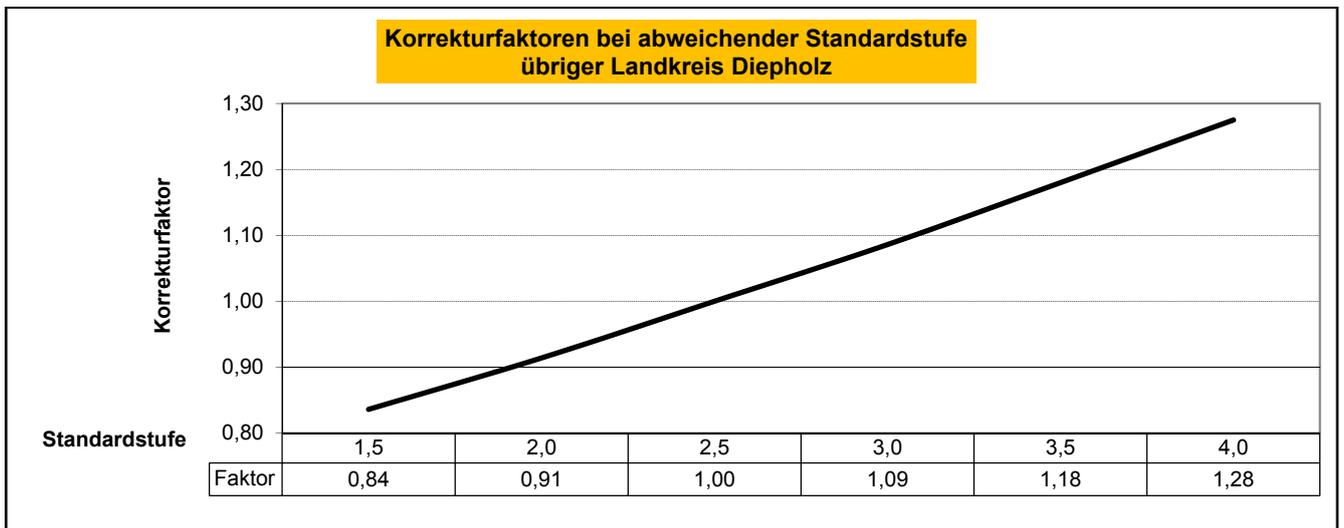
Abhängigkeit von der Wohnfläche



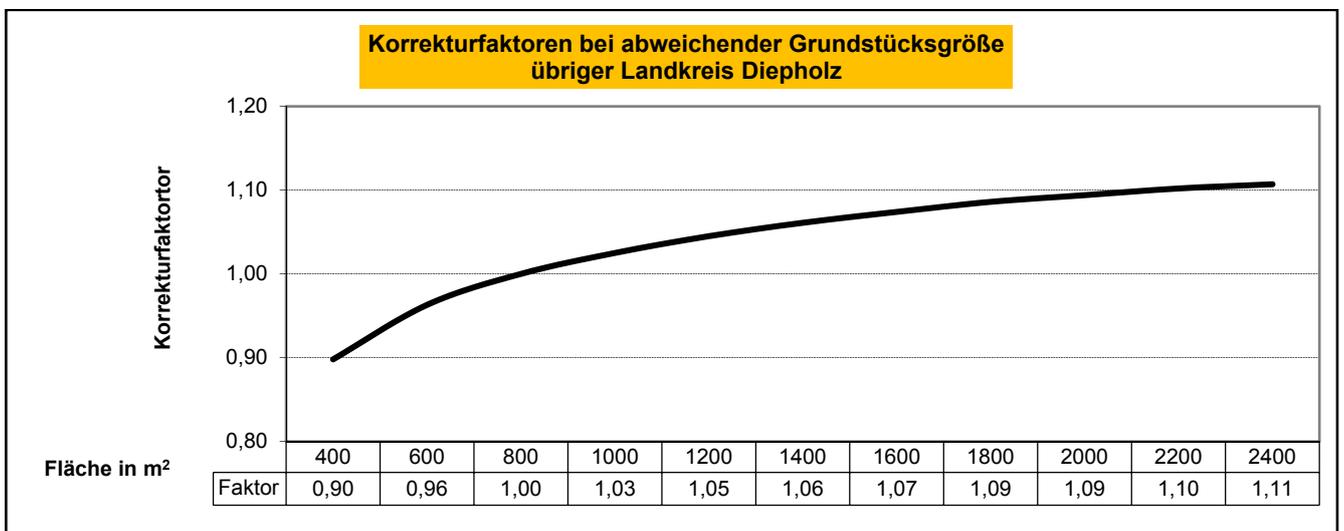
Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



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 einfache 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	
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,89
Ausbaureserve im Dachgeschoss nicht vorhanden (Dachgeschoss ausgebaut)	1,00
Ausbaureserve im Dachgeschoss vorhanden (Dachgeschoss nicht voll ausgebaut)	1,05

Untersucht wurde ferner:

- ein Einfluss in Bezug auf die Lage im „Nordkreis Diepholz“ bzw. im „Südkreis Diepholz“.

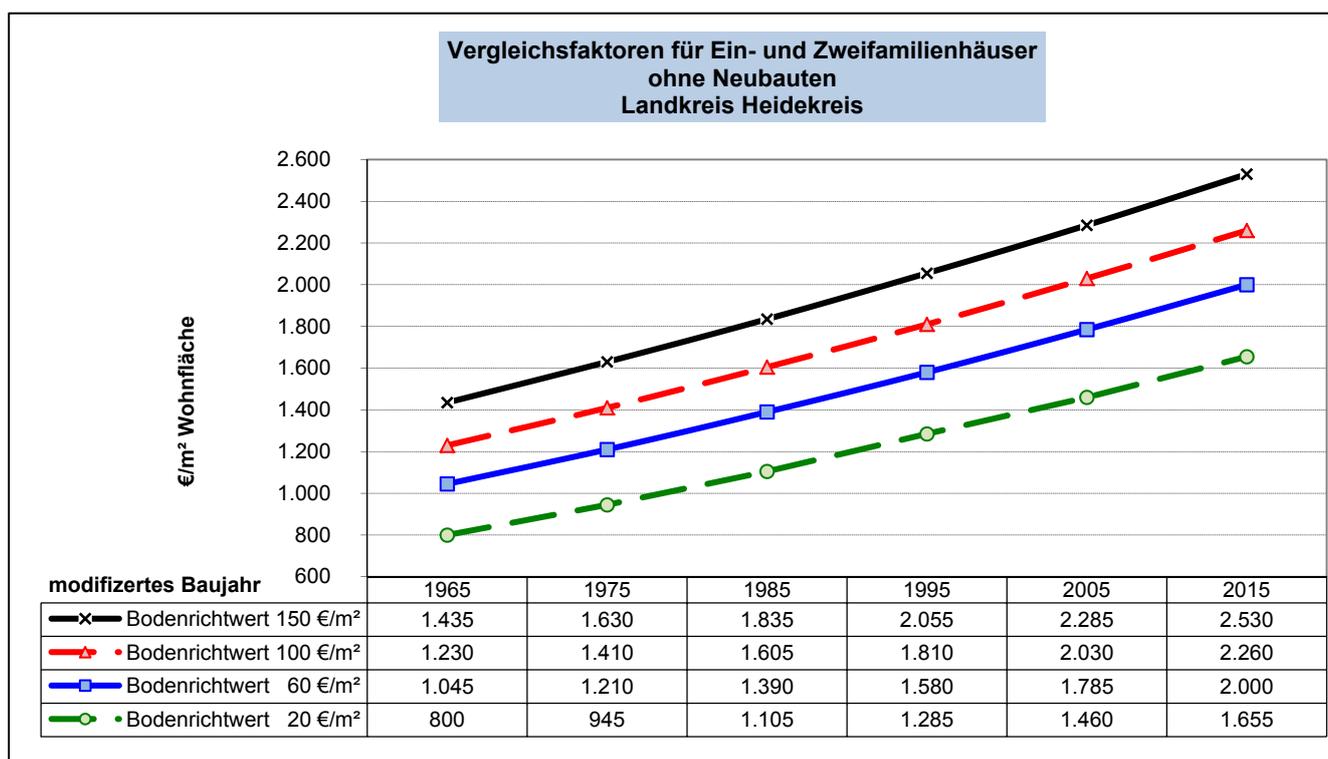
Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt keine statistische Signifikanz dieser möglichen Einflussgröße mehr auf die Vergleichspreise festzustellen ist.

Landkreis Heidekreis

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

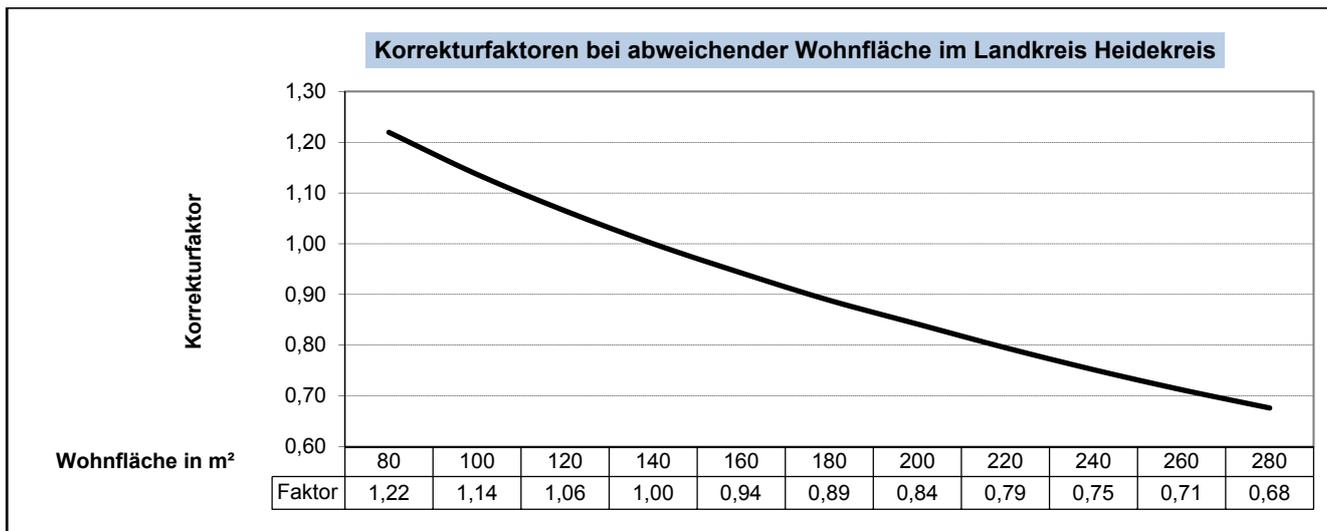
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2019	Dez. 2017
Lage (Bodenrichtwert)	11 €/m ² – 155 €/m ²	63 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1959 – 2015 (keine Neubauten)	1983
Wohnfläche	70 m ² – 290 m ²	144 m ²
Keller	0 % – 100 %	teilweise, über 50 %
Standardstufe	1,5 – 4,0	2,5
rentierliche Grundstücksgröße	300 m ² – 2.150 m ²	925 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

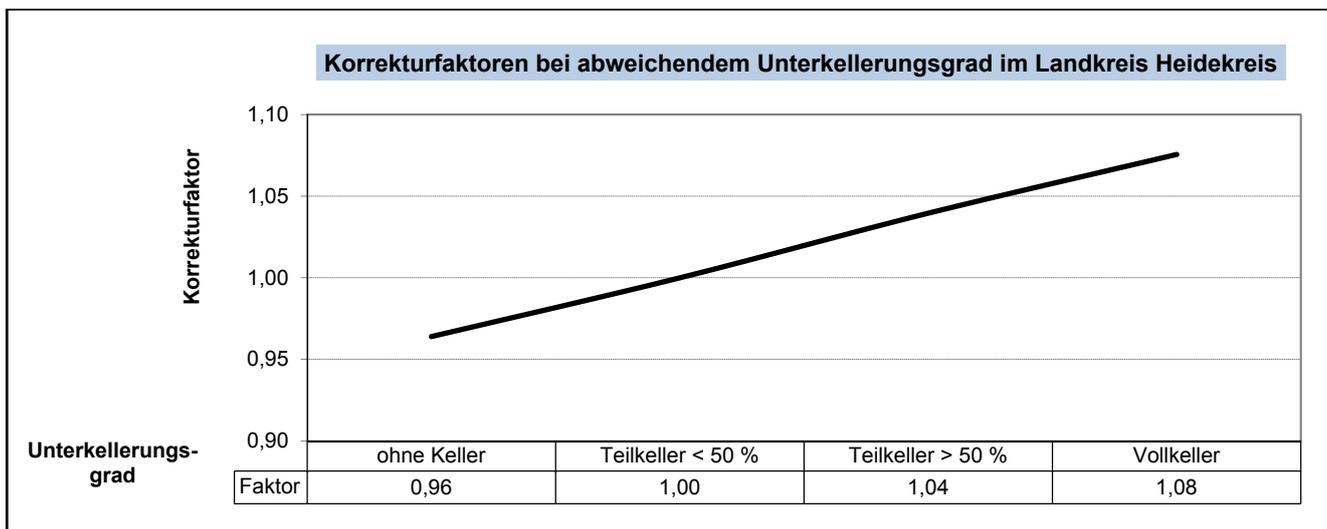


Für Abweichungen in den weiteren Einflussgrößen sind folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

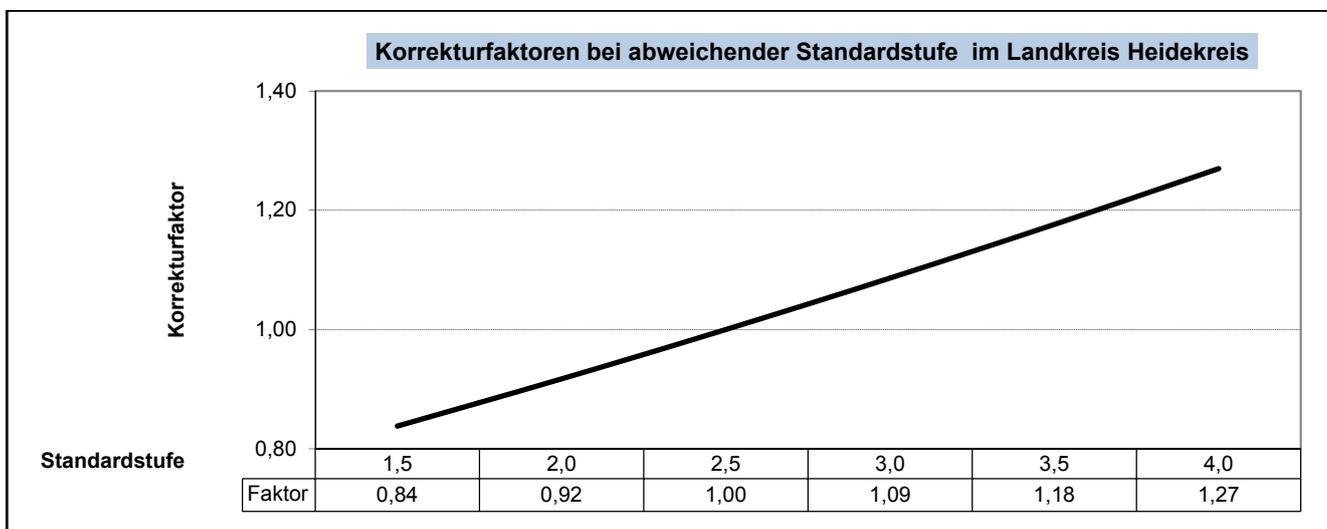
Abhängigkeit von der Wohnfläche



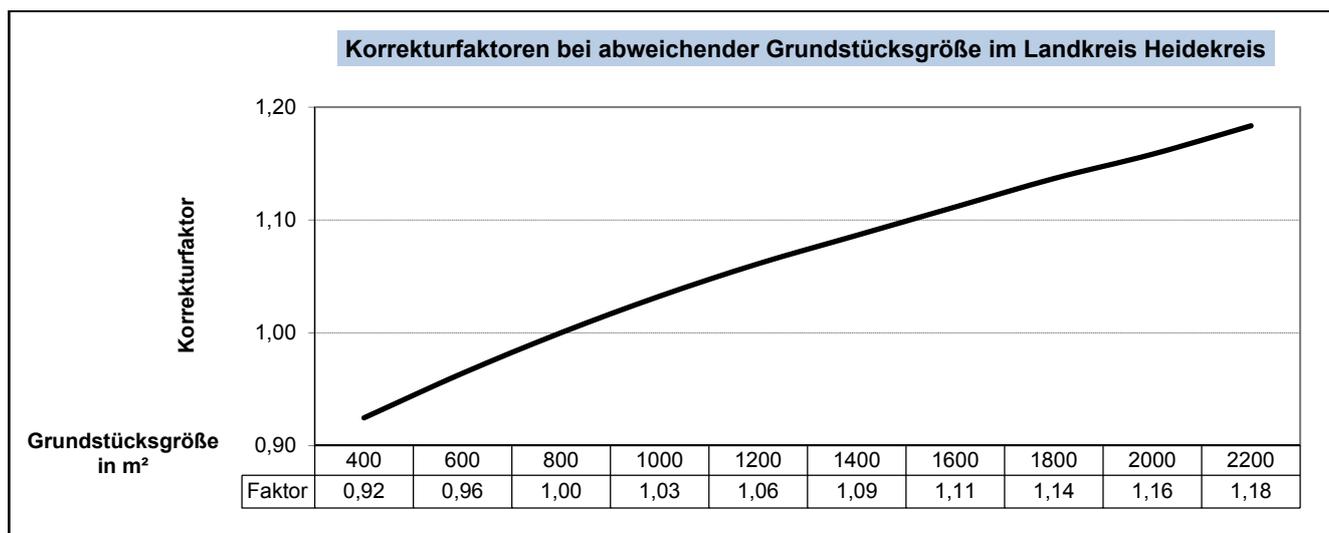
Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



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.

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)*	1,04
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

Untersucht wurde ferner:

- der Einfluss von abweichender Baujahrsepoche (Baujahr vor 1945)

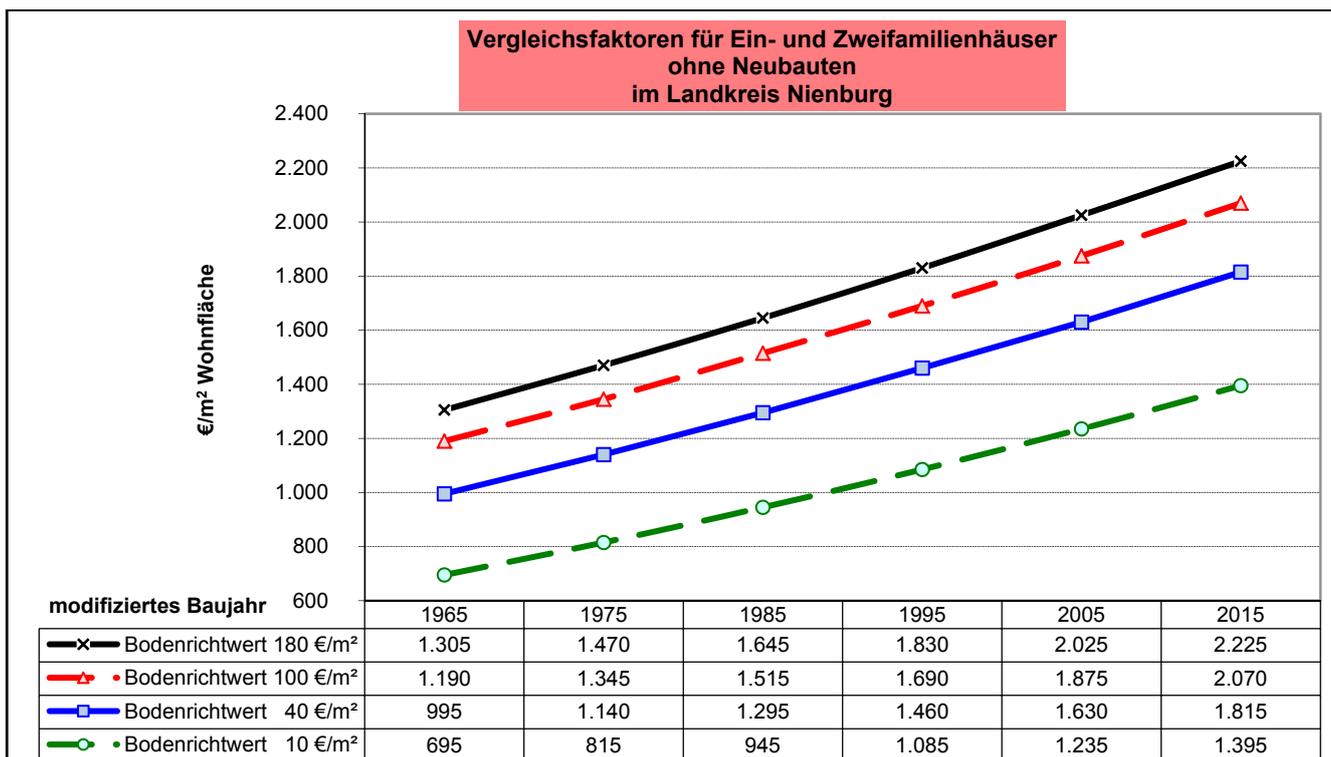
Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt keine statistische Signifikanz dieser möglichen Einflussgröße auf die Vergleichspreise festzustellen ist.

Landkreis Nienburg

Die Stichprobe umfasst 795 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

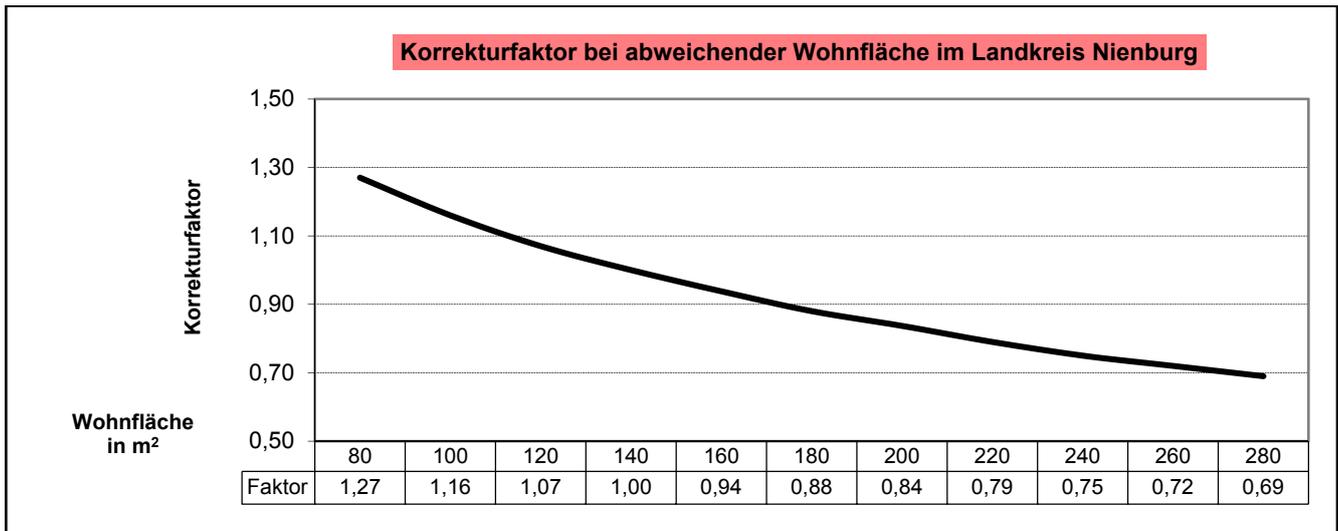
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2019	Dez. 2017
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 245 €/m ²	54 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1957 – 2016 (keine Neubauten)	1978
Wohnfläche	52 m ² – 300 m ²	150 m ²
Keller	0 % – 100 %	teilweise, über 50 %
Standardstufe	1,2 – 4,0	2,4
rentierliche Grundstücksgröße	175 m ² – 2.500 m ²	1015 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

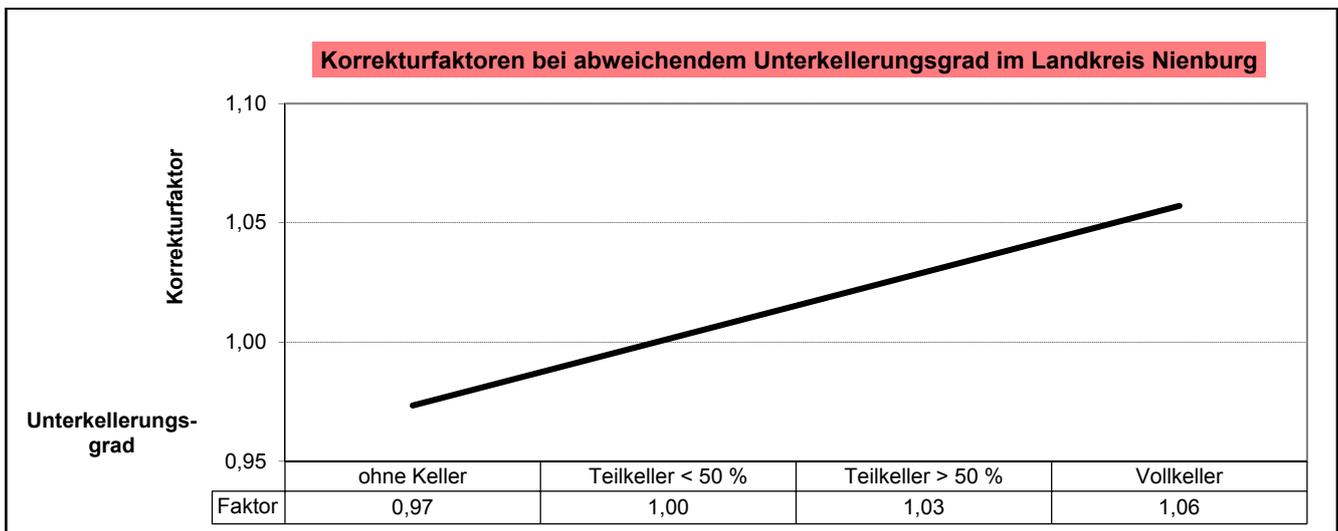


Abweichungen in den übrigen Einflussgrößen sind mit den folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

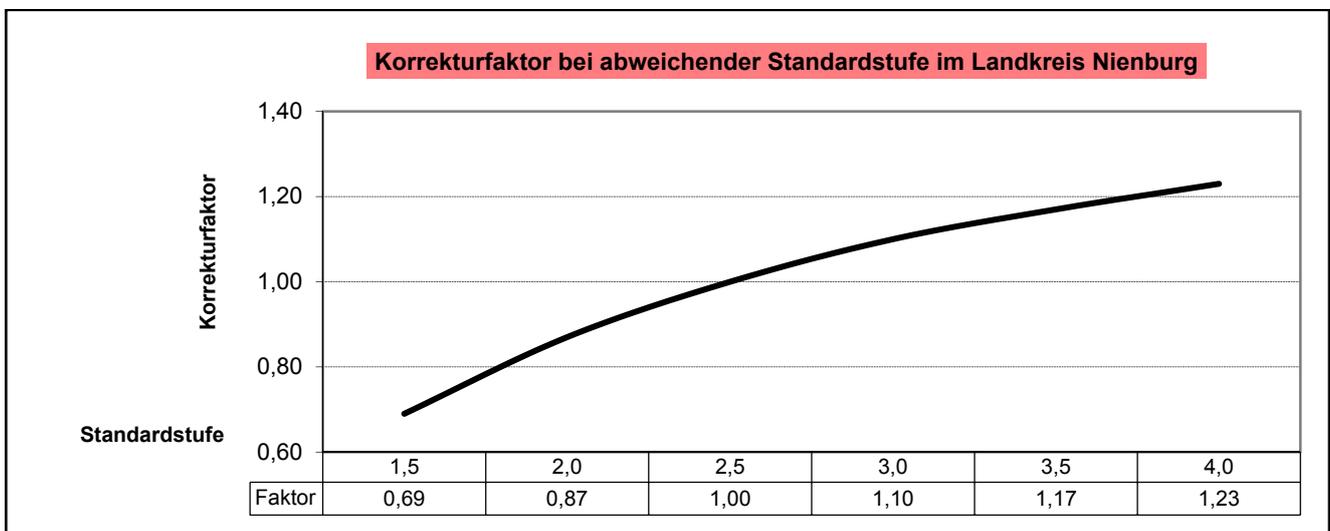
Abhängigkeit von der Wohnfläche



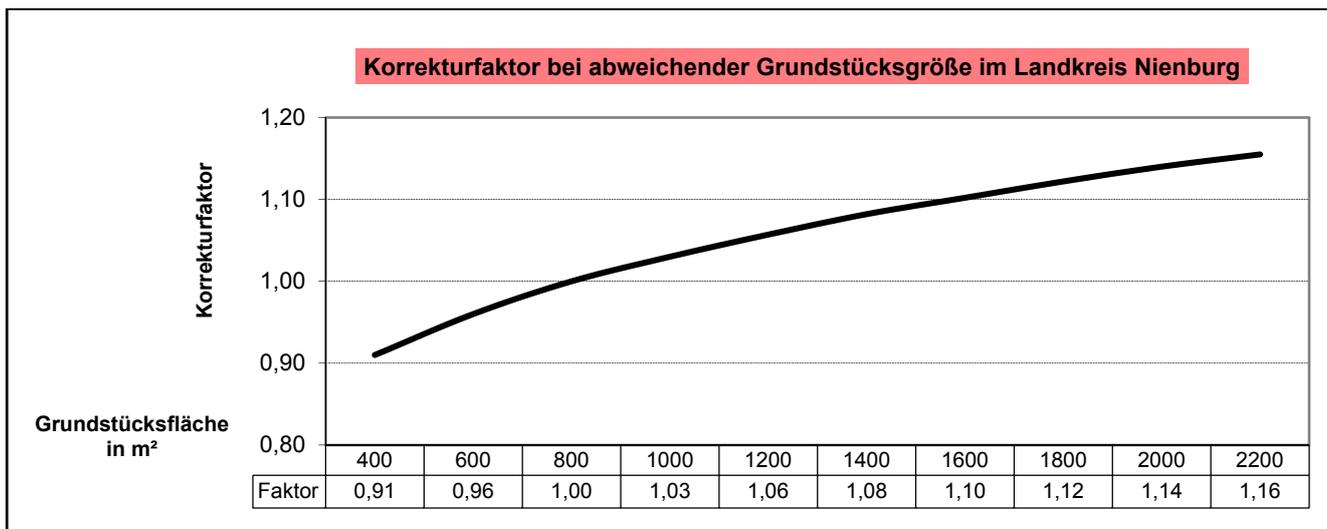
Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der räumlichen Lage im Landkreis und von der Baujahrsepoche

Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale im Landkreis Nienburg	
Lage im südlichen Landkreis*	0,95
Lage im nördlichen Landkreis*	1,00
Lage in den Randgemeinden zur Stadt Nienburg*	1,05
Lage in der Stadt Nienburg	1,10
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,90

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

Untersucht wurde ferner:

- der Einfluss abweichenden Bauweisen (Gebäudekonstruktion),
- der Einfluss einer eventuell vorhandenen Ausbaureserve im Dachgeschoss.

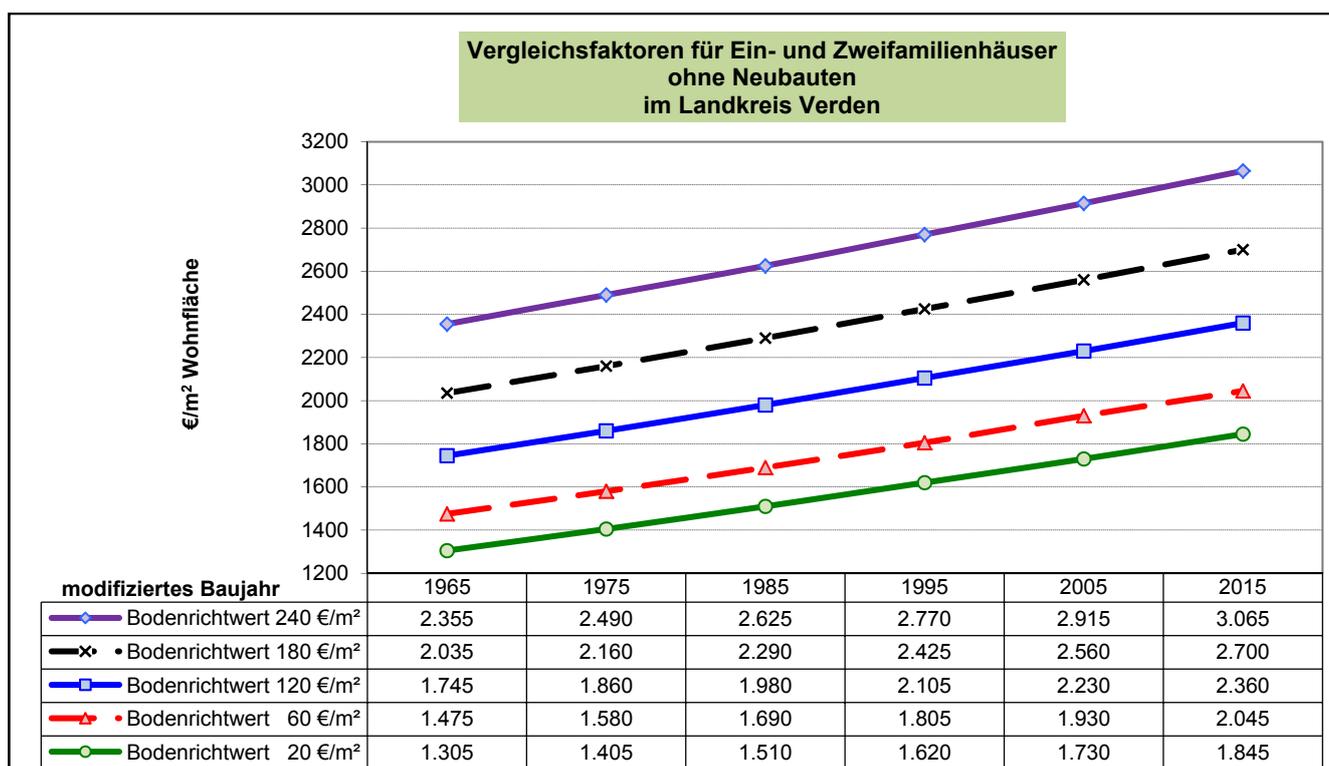
Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt keine statistische Signifikanz dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist.

Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 707 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

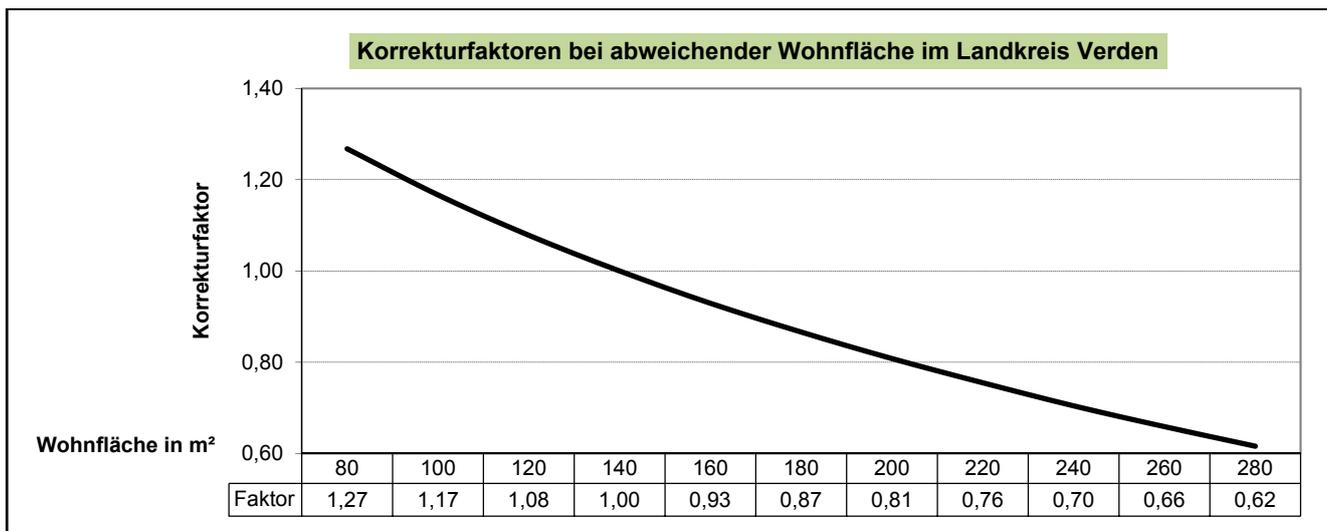
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2019	Nov. 2017
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m ² – 260 €/m ²	120 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1955 – 2015 (keine Neubauten)	1982
Wohnfläche	70 m ² – 290 m ²	153 m ²
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,5 – 4,3	2,6
rentierliche Grundstücksgröße	230 m ² – 2.150 m ²	890 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

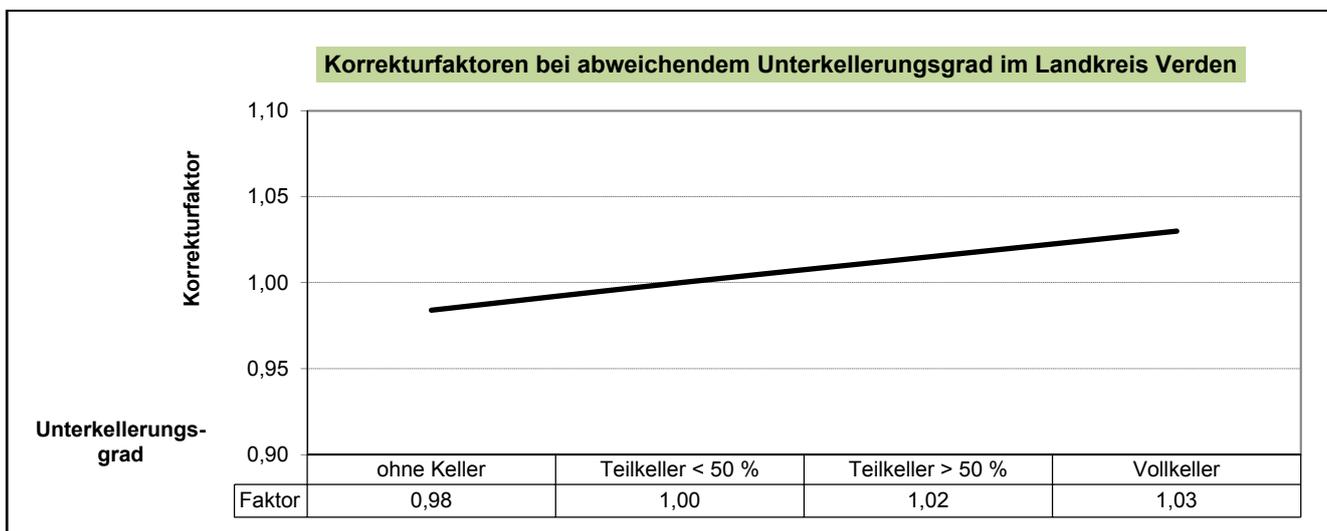


Abweichungen in den übrigen Einflussgrößen sind mit den folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

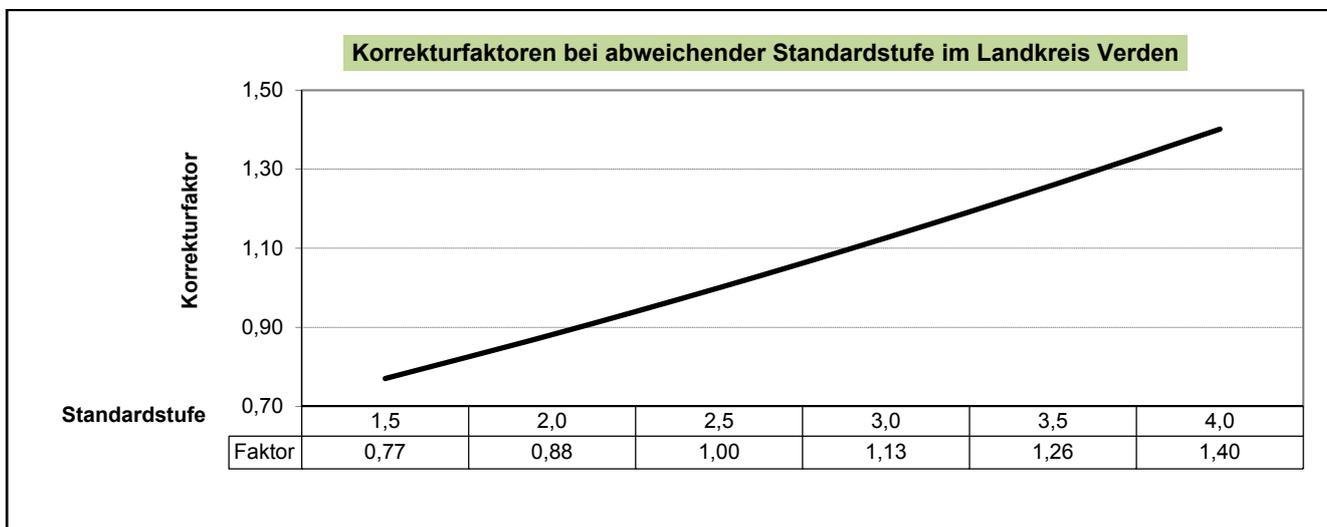
Abhängigkeit von der Wohnfläche



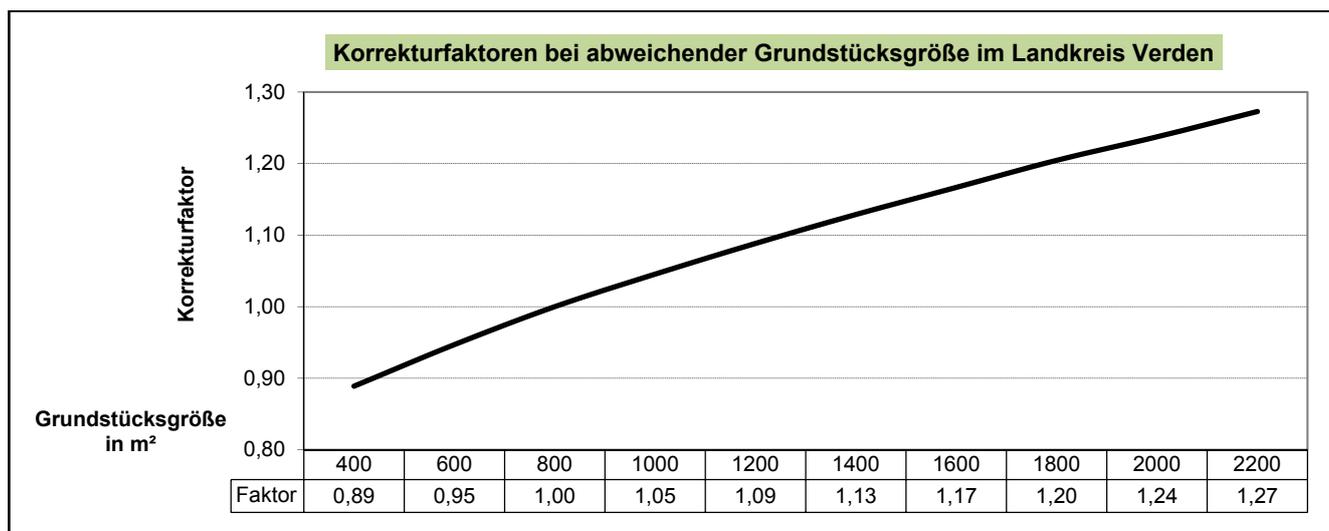
Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



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*	1,00
Lage im Bremer Umland**	1,02
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,92
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

Untersucht wurde ferner:

- der Einfluss abweichenden Bauweisen (Gebäudekonstruktion),

Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt keine statistische Signifikanz dieser möglichen Einflussgröße auf die Vergleichspreise festzustellen ist.

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:	90 €/m ²
Wohnfläche:	120 m ²
Unterkellerung:	Vollkeller
Baujahr:	1970
Modifiziertes (wertrelevantes) Baujahr*:	1985
Grundstücksgröße:	1.000 m ²
Standardstufe*	2,5

*Hinweis: ermittelt gemäß SW-RL

Berechnung Vergleichswert:

Vergleichsfaktor (Basiswert)	1.835 €/m ² aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für Bauweise	Einfluss nicht signifikant
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,08 aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für Grad der Unterkellerung	1,03 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	1.835 €/m ² x 1,08 x 1,03 x 1,00 x 1,05 x 0,95 x 1,00 x 1,05 = rund 2.140 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	120 m ² x 2.140 €/m ² = rund 255.000 €

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 2015.

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 2015-2019	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	190	
Lage (Bodenrichtwert)	11 €/m ² – 340 €/m ²	93 €/m ²
Grundstücksfläche	102 m ² - 2.080 m ²	870 m ²
Wohnfläche	70 – 280 m ²	160 m ²
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre – 66 Jahre	33 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,93 €/m ² – 9,23 €/m ²	5,35 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	15 bis 39 % des Jahresrohertrages	25 %

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 2019 (Stichtag 31.12.2019) bezieht sich auf ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

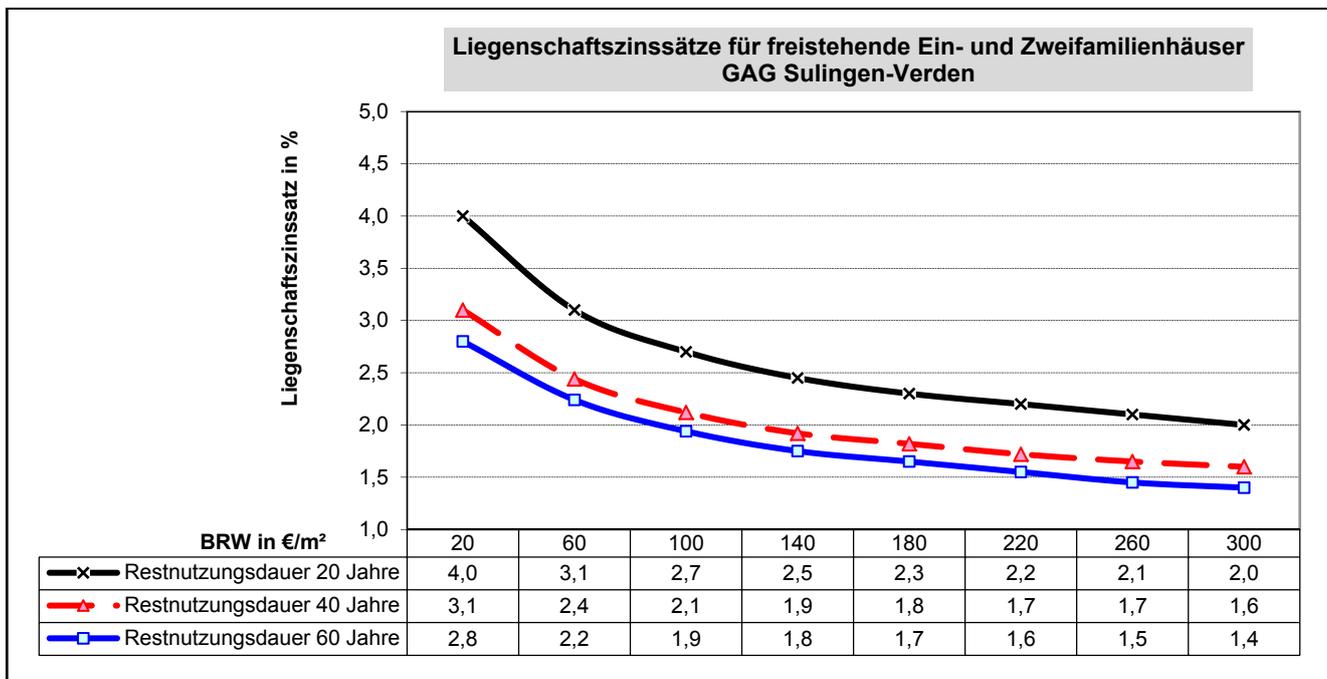
- Lage (Bodenrichtwert) 100 €/m²
- modifizierte Restnutzungsdauer 35 Jahre
- Nettokaltmiete 5,00 €/m²
- Wohnfläche 160 m²
- Lage (innerhalb des Berichtsgebietes) alle Regionen mit Ausnahme Diepholz-Südkreis*
*) siehe Karte auf S. 11

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

2,2 %
(Vertrauensbereich 2,0 % bis 2,4 %)

Zum Stichtag 31.12.2018 betrug der Liegenschaftssatz für dieses Normobjekt 2,3 %.

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	0,66
	4,00 €/m ²	0,83
	5,00 €/m ²	1,00
	6,00 €/m ²	1,15
	7,00 €/m ²	1,30
	8,00 €/m ²	1,43
Wohnfläche	80 m ²	0,76
	120 m ²	0,88
	160 m ²	1,00
	200 m ²	1,12
	240 m ²	1,24
Lage im Südkreis des Landkreises Diepholz*		0,88

*) 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 Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

Der Auswertung liegen 210 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2019 von Ein- und Zweifamilienhäusern mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	11 €/m ² – 340 €/m ²	92 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 68 Jahre	33 Jahre
Wohnfläche	70 m ² – 280 m ²	160 m ²
monatliche Nettokaltmiete	2,93 €/m ² - 9,23 €/m ²	5,30 €/m ²
Grundstücksfläche	102 m ² - 2.250 m ²	870 m ²
Bewirtschaftungskosten	15 % - 39 %	25 %

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

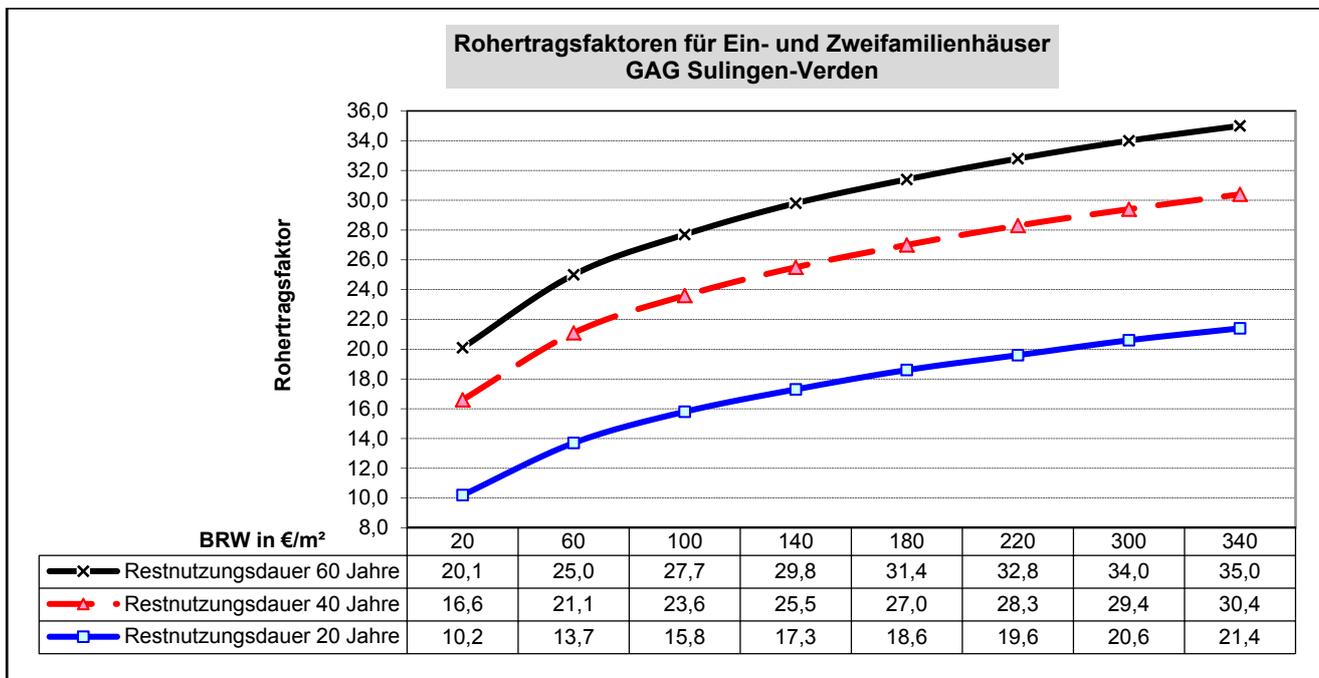
modifizierte Restnutzungsdauer	35 Jahre
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Wohnfläche	160 m ²
Bewertungszeitpunkt	31.12.2019
Nettokaltmiete	5,00 €/m ²
Grundstücksfläche	800 m ²

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

22,2
(Vertrauensbereich 21,3 bis 23,0)

Zum Stichtag 31.12.2018 betrug der Rohertagsfaktor für dieses Normobjekt ebenfalls 22,2.

Rohertagsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der modifizierten Restnutzungsdauer



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

	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m ²	1,16
	4,00 €/m ²	1,07
	5,00 €/m ²	1,00
	6,00 €/m ²	0,95
	7,00 €/m ²	0,91
	8,00 €/m ²	0,88
Wohnfläche	80 m ²	1,23
	120 m ²	1,10
	160 m ²	1,00
	200 m ²	0,91
	240 m ²	0,84
Grundstücksfläche	200 m ²	0,83
	500 m ²	0,93
	800 m ²	1,00
	1.100 m ²	1,06
	1.400 m ²	1,11
	1.700 m ²	1,16
	2.000 m ²	1,21

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				
	2015	2016	2017	2018	2019
Landkreis Diepholz	2	1	9	4	3
Landkreis Heidekreis	4	2	2	0	0
Landkreis Nienburg	6	1	3	5	7
Landkreis Verden	10	5	6	3	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 2015 bis 2019 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.

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte an mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken aus Kaufpreisen der Jahre 2015 – 2019 GAG Sulingen-Verden (36 Fälle)			
	von	bis	mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2015	2019	2017
Wohnfläche	81 m ²	228 m ²	128 m ²
Wohnflächenpreis	351 €/m ²	1.939 €/m ²	783 €/m ²
Baujahr	1935	1989	1957
Restlaufzeit des Erbbaurechts	9 Jahre	75 Jahre	37 Jahre
Bodenrichtwert	25 €/m ²	213 €/m ²	59 €/m ²
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert)	0,1 %	2,9 %	0,4 %
Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum	0,39	1,00	0,75

Anwendungsbeispiel:

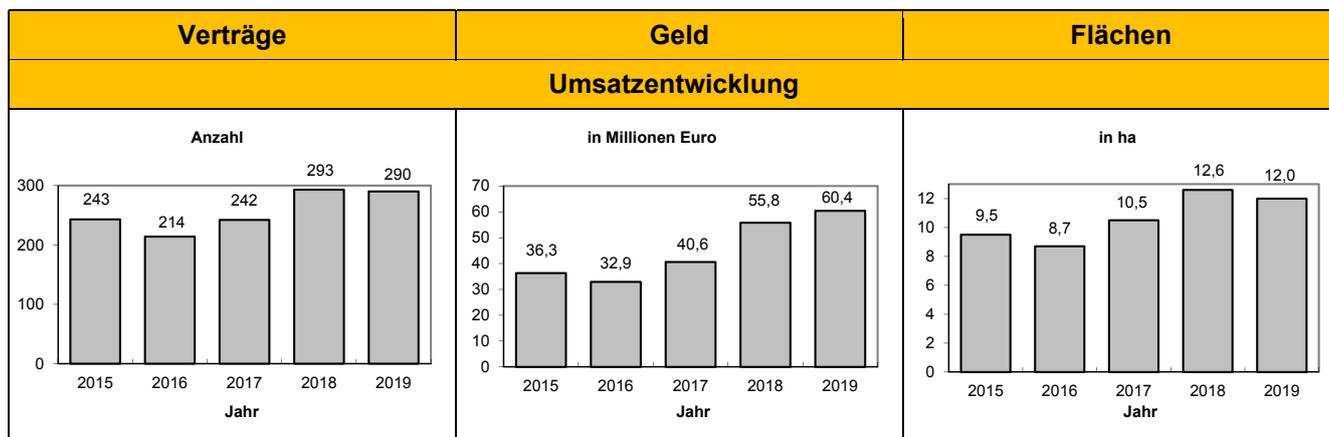
Wie groß ist der Vergleichswert für ein Erbbaurecht an einem mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstück im Landkreis Diepholz, das als unbelastetes, bebautes Grundstück in Normaleigentum einen Wert von 180.000 € hat?

Unter Verwendung des mittleren Vergleichsfaktors dieser Stichprobe beträgt der vorläufige Vergleichswert dieses Objektes: 180.000 € x 0,75 = rund **135.000 €**.

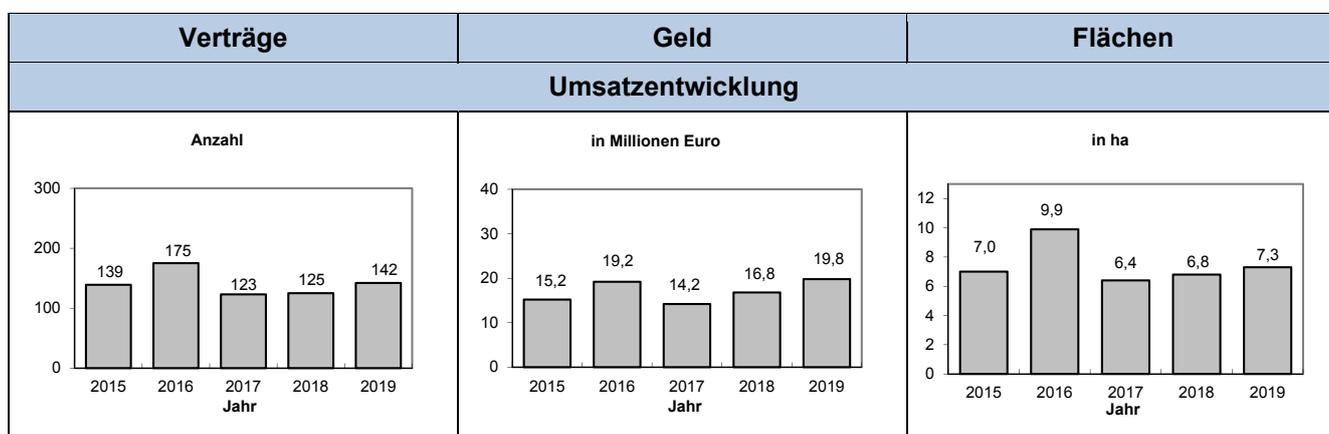
Aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können weitere Zu- oder Abschläge erforderlich sein, um zum Vergleichswert (Verkehrswert nach dem Vergleichsverfahren) zu gelangen.

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

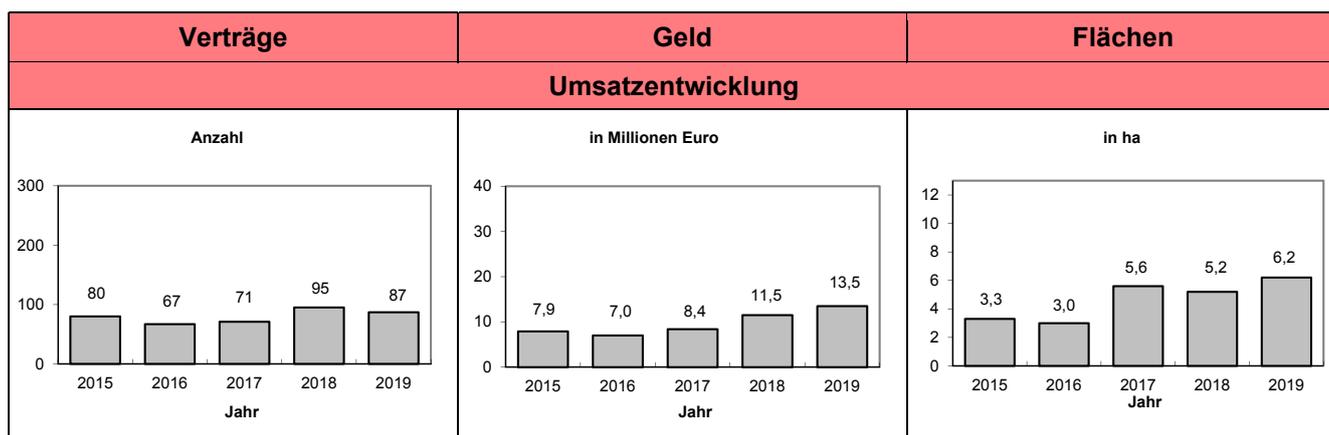
Landkreis Diepholz



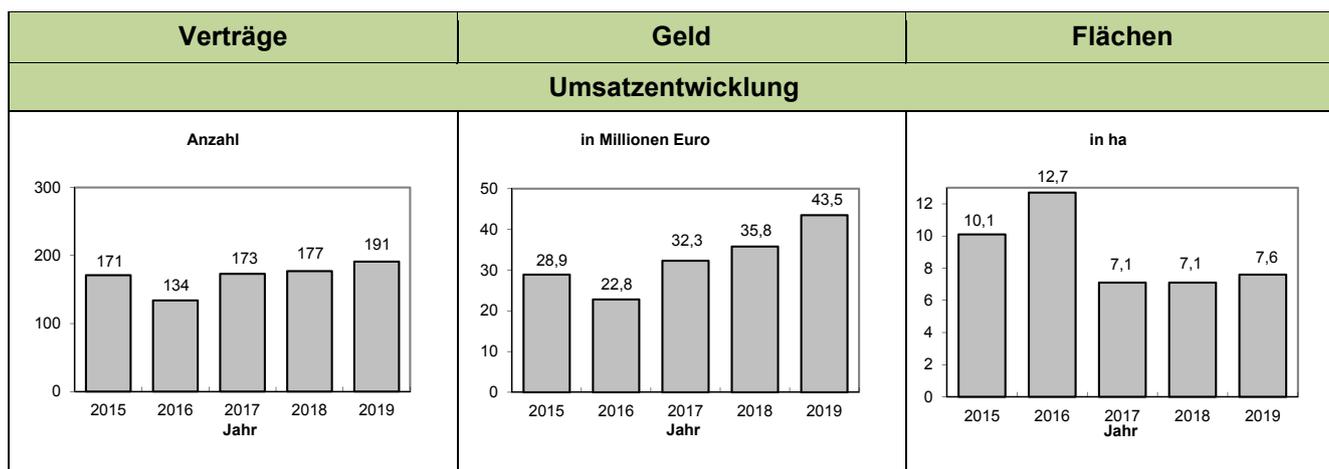
Landkreis Heidekreis



Landkreis Nienburg



Landkreis Verden



9.3.1 Preisniveau

Als 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			
	2018 (€)	2019 (€)	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	199.000	212.000	+ 6,5 %	↑
Landkreis Heidekreis	152.000	145.000	- 4,6 %	↓
Landkreis Nienburg	129.000	119.000	- 7,8 %	↓
Landkreis Verden	218.000	238.000	+ 9,2 %	↑

Da die einzelnen Vergleichsmengen hinsichtlich ihrer durchschnittlichen Merkmale wie z.B. Gebäudegröße, Baujahr und Lagequalität unterschiedlich sind, kann hieraus eine Preisentwicklung nicht unmittelbar abgeleitet werden.

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 9.2.2) zu verwenden.

Landkreis Diepholz

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Diepholz 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	13 (18)	1925 (1936)	117 (132)	1.154 (979)	128.000 (136.000)
Baujahr 1950 bis 1977	87 (84)	1968 (1970)	108 (114)	1.570 (1.346)	175.000 (152.000)
Baujahr 1978 bis 1990	23 (26)	1982 (1982)	124 (111)	1.930 (1.906)	229.000 (210.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	42 (67)	1999 (1998)	110 (117)	2.204 (1.828)	265.000 (212.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	32 (31)	2019 (2018)	116 (118)	2.844 (2.581)	350.000 (312.000)

Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden überwiegend in Gebieten mit relativ hohen Bodenwerten errichtet. Im übrigen 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 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	5 (8)	1921 (1922)	146 (144)	2.233 (1.042)	279.000 (192.000)
Baujahr 1950 bis 1977	58 (49)	1971 (1972)	112 (120)	1.778 (1.726)	195.000 (200.000)
Baujahr 1978 bis 1990	17 (21)	1982 (1983)	121 (111)	2.058 (2.033)	240.000 (235.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	30 (37)	2000 (1997)	111 (117)	2.479 (2.222)	285.000 (263.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	26 (25)	2019 (2018)	116 (119)	2.853 (2.647)	355.000 (330.000)

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im übrigen Landkreis Diepholz 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	8 (10)	1925 (1941)	114 (125)	1.003 (979)	91.000 (120.000)
Baujahr 1950 bis 1977	29 (35)	1966 (1962)	100 (108)	1.140 (948)	125.000 (97.000)
Baujahr 1978 bis 1990	6 (5)	1980 (1981)	132 (120)	1.185 (1.330)	154.000 (140.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	12 (30)	1996 (1998)	107 (118)	1.616 (1.503)	165.000 (169.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	6 (6)	2018 (2018)	90 (103)	2.095 (1.835)	227.000 (208.000)

Landkreis Heidekreis

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Heidekreis 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	18 (14)	1938 (1930)	101 (148)	939 (951)	110.000 (129.000)
Baujahr 1950 bis 1977	38 (27)	1964 (1961)	100 (100)	1.135 (1.053)	110.000 (100.000)
Baujahr 1978 bis 1990	16 (1)	1982 (*)	108 (*)	1.362 (*)	147.000 (*)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	38 (54)	2000 (2005)	118 (103)	1.552 (1.550)	185.000 (165.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Nienburg

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Nienburg 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	14 (20)	1928 (1930)	102 (120)	1.132 (970)	115.000 (110.000)
Baujahr 1950 bis 1977	27 (33)	1964 (1962)	100 (96)	1.127 (1.026)	111.000 (96.000)
Baujahr 1978 bis 1990	15 (7)	1988 (1987)	108 (108)	1.310 (1.350)	156.000 (150.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	11 (21)	1996 (1997)	110 (124)	1.400 (1.067)	179.000 (149.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	3 (2)	2019 (*)	152 (*)	1.743 (*)	265.000 (*)

* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

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

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in der Stadt Nienburg 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	11 (15)	1926 (1934)	98 (111)	1.090 (1.000)	110.000 (120.000)
Baujahr 1950 bis 1977	9 (17)	1958 (1961)	100 (104)	1.328 (1.129)	115.000 (125.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (3)	1987 (1986)	115 (107)	1.746 (1.579)	216.000 (169.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	3 (3)	1994 (2000)	119 (115)	1.571 (1.696)	187.000 (195.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	3 (0)	2019 (-)	152 (-)	1.743 (-)	265.000 (-)

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im übrigen Landkreis Nienburg 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	3 (5)	1933 (1910)	120 (191)	1.196 (576)	130.000 (80.000)
Baujahr 1950 bis 1977	18 (16)	1964 (1966)	99 (96)	1.010 (727)	111.000 (80.000)
Baujahr 1978 bis 1990	10 (4)	1989 (1988)	106 (112)	1.262 (1.252)	122.000 (142.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	8 (18)	1996 (1996)	107 (127)	1.361 (1.049)	167.000 (149.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	0 (2)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)

**) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht*

Landkreis Verden

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Verden 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	9 (9)	1928 (1936)	100 (100)	1.639 (892)	170.000 (149.000)
Baujahr 1950 bis 1977	40 (43)	1972 (1964)	110 (115)	1.921 (1.550)	212.000 (177.000)
Baujahr 1978 bis 1990	25 (39)	1980 (1982)	120 (120)	2.000 (1.862)	225.000 (235.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	41 (34)	2000 (1999)	122 (123)	2.049 (2.034)	245.000 (250.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	22 (7)	2019 (2018)	123 (140)	2.444 (2.439)	326.000 (297.000)

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. Siehe hierzu ebenfalls Abschnitt 9.2.2.

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 pauschalisierte Ansätze von durchschnittlich rund 5.000 € berücksichtigt worden

Landkreis Diepholz

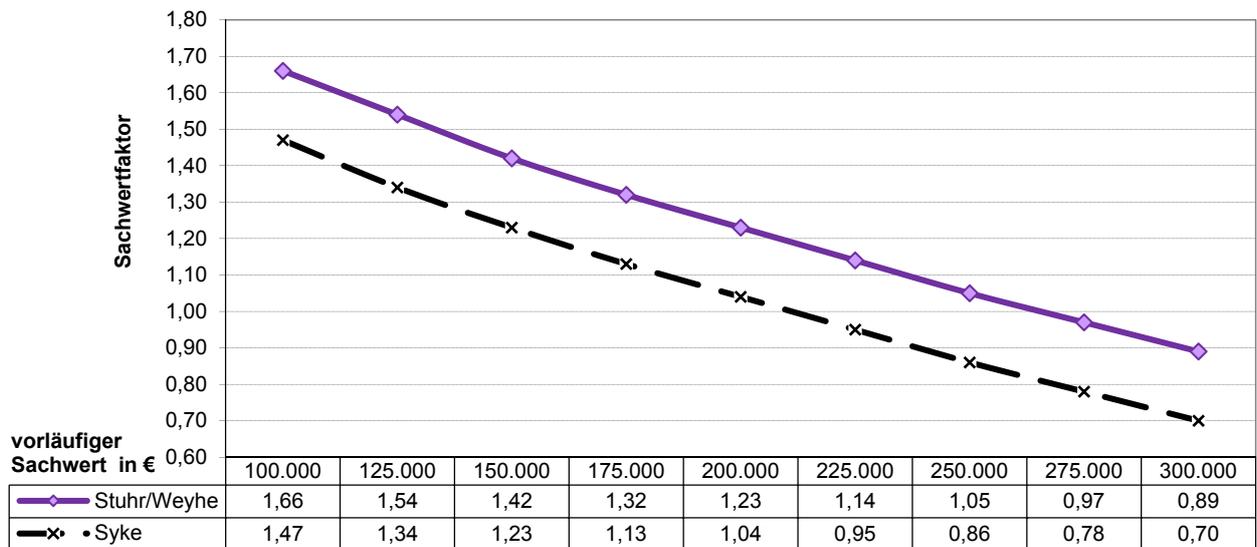
Im Landkreis Diepholz ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

Stuhr, Syke, Weyhe

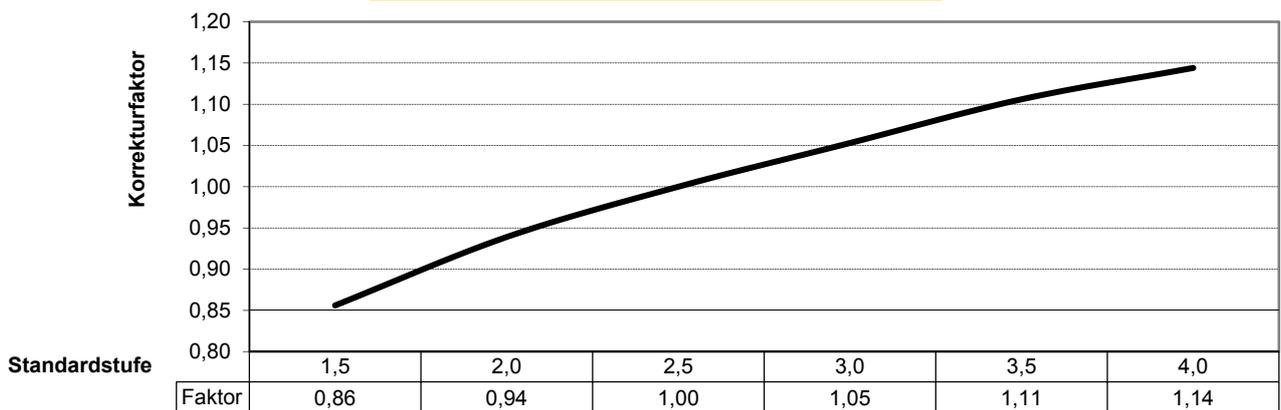
Die Stichprobe umfasst 191 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2019	2018
Lage (Bodenrichtwert)	32 €/m ² – 340 €/m ²	235 €/m ²
Baujahr	1947 – 2011 (keine Neubauten)	1982
vorläufiger Sachwert	77.000 € – 302.000 €	174.000 €
Standardstufe	1,8 – 3,6	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,0 – 2,6	1,6

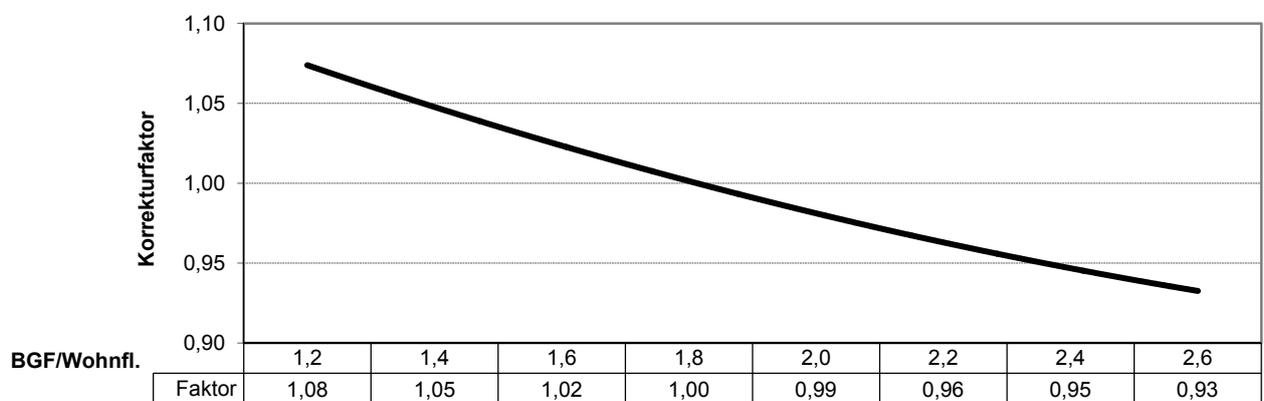
**Sachwertfaktor Kaufpreis/ vorläufiger Sachwert für
Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe**



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



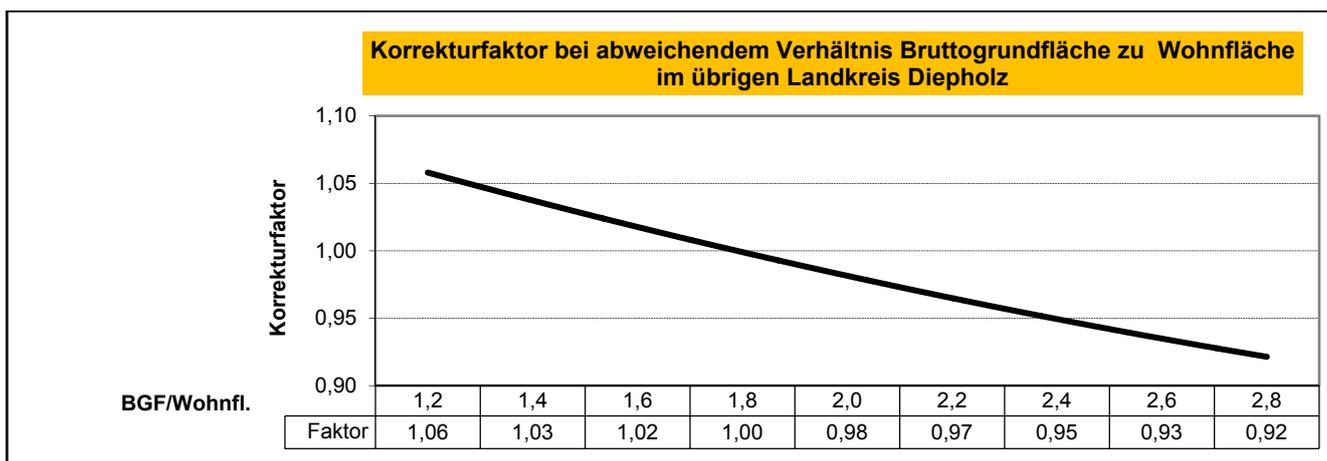
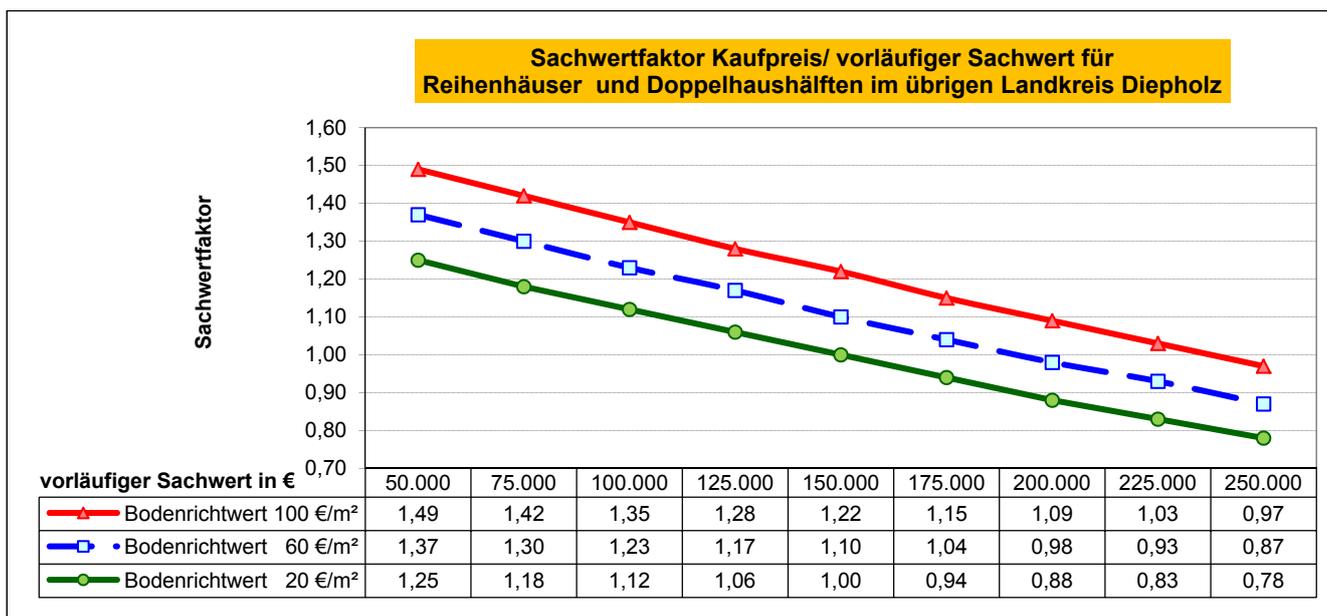
**Korrekturfaktor bei abweichendem Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche
in den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe**



übriger Landkreis Diepholz

Die Stichprobe umfasst 173 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2019	2018
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 105 €/m ²	61 €/m ²
Baujahr	1900 – 2011 (keine Neubauten)	1974
vorläufiger Sachwert	43.000 € – 250.000 €	128.000 €
Standardstufe	1,5 – 3,5	2,4
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 2,9	1,9



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

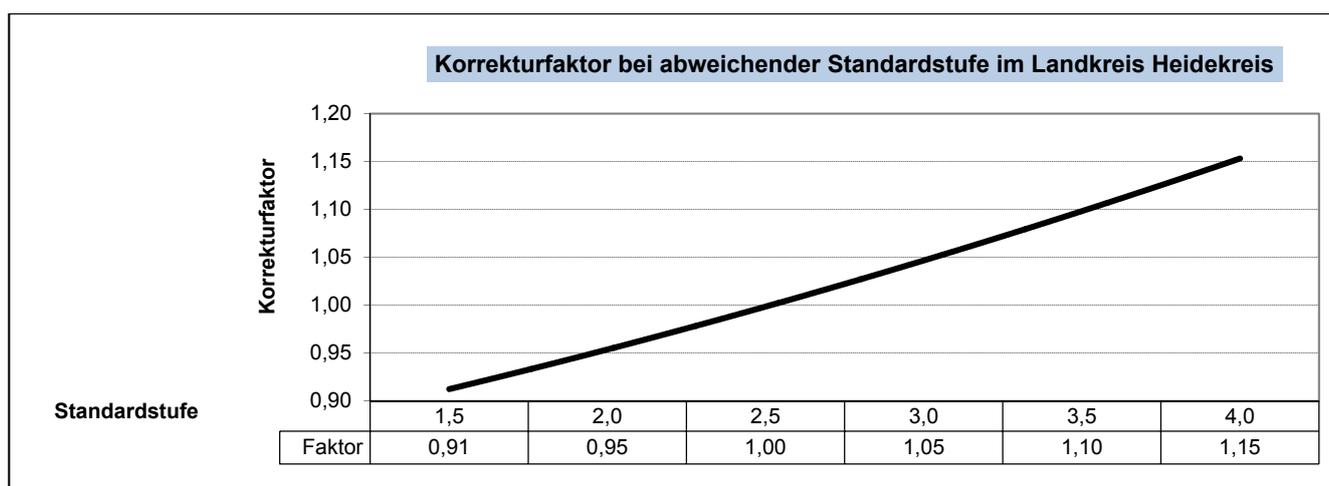
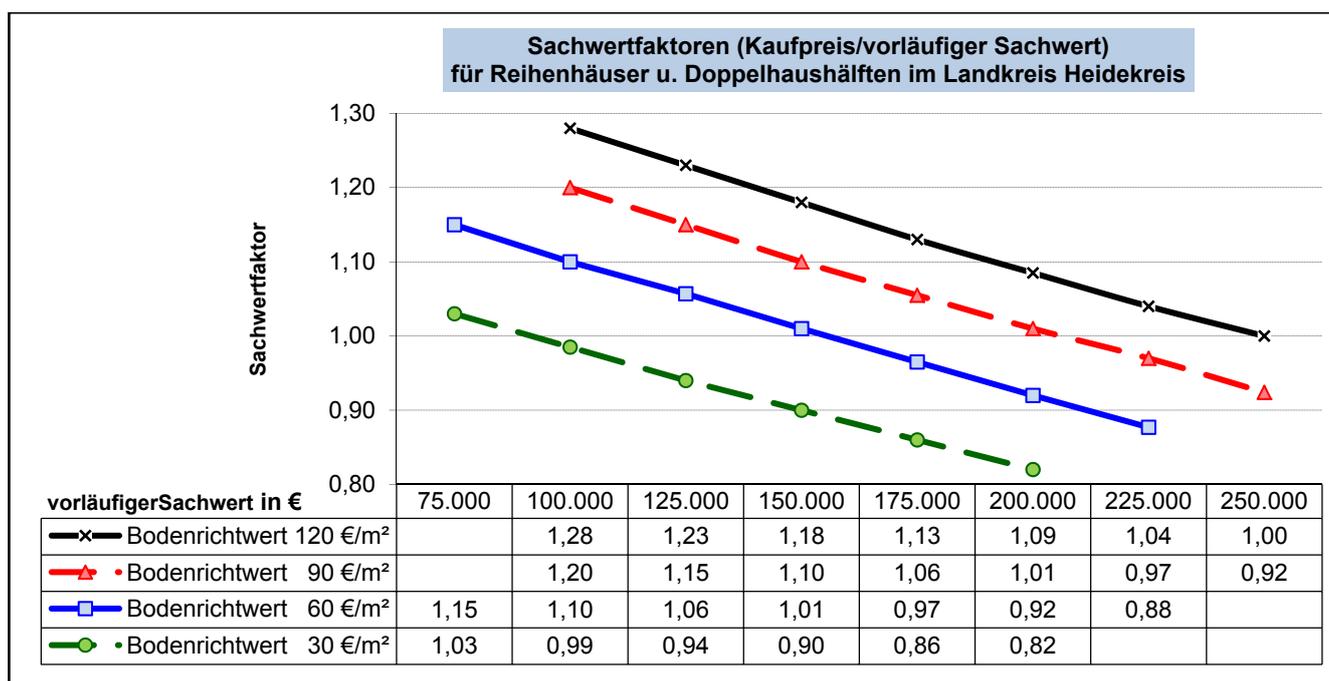
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,83

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

Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe umfasst 174 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2019	2017
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 125 €/m ²	69 €/m ²
Baujahr	1900 – 2009 (keine Neubauten)	1984
vorläufiger Sachwert	55.000 € – 252.000 €	148.000 €
Standardstufe	1,6 – 3,8	2,7
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,0 – 3,0	1,8



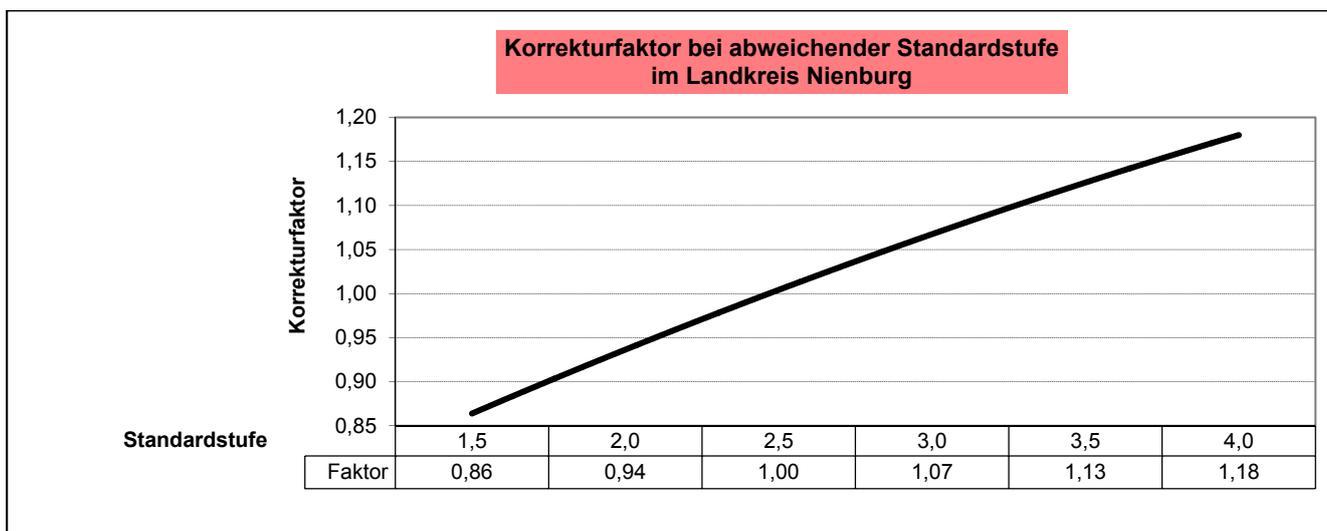
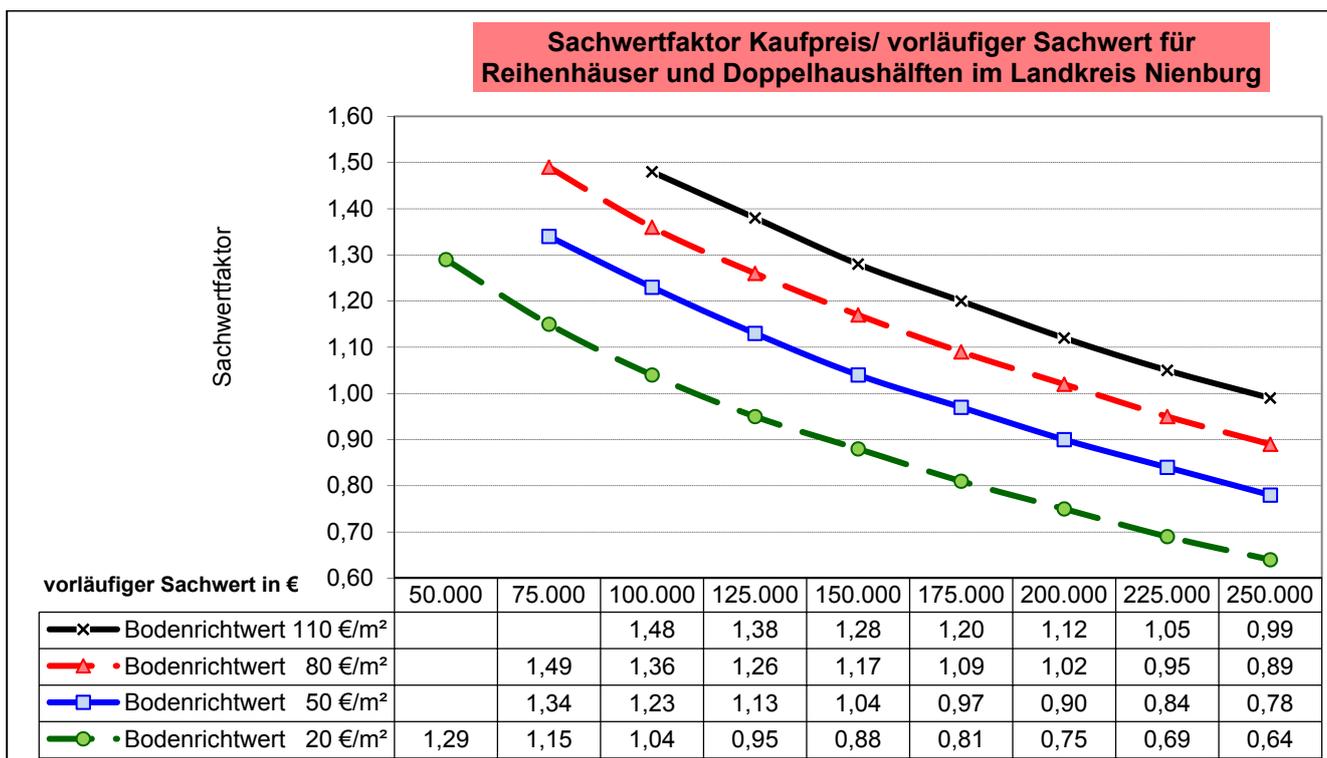
Ein Einfluss des Verhältnisses der Bruttogrundfläche zur Wohnfläche ist aus der Stichprobe nicht signifikant nachweisbar.

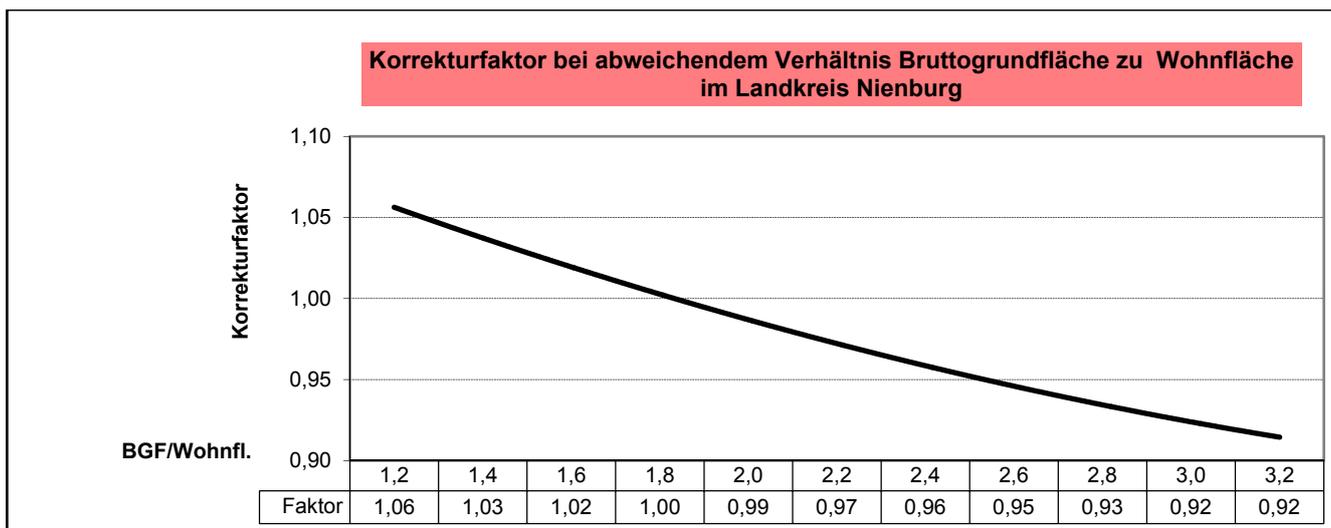
Die Zahl der Fälle, in denen Vorkriegsbauten (Baujahr vor 1945) veräußert wurden, ist sehr gering. Daher ist ein Einfluss dieser Baujahrepoche statistisch nicht signifikant nachweisbar.

Landkreis Nienburg

Die Stichprobe umfasst 197 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2019	2017
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 115 €/m ²	61 €/m ²
Baujahr	1878 – 2013 (keine Neubauten)	1969
vorläufiger Sachwert	31.000 € – 252.000 €	123.000 €
Standardstufe	1,4 – 3,8	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 3,1	1,9





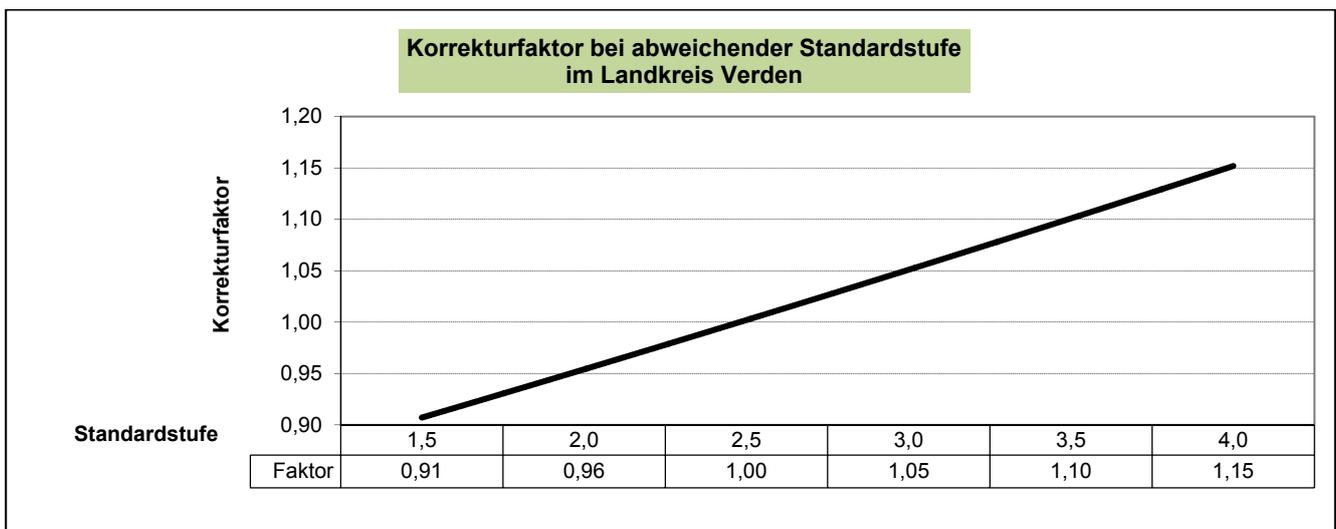
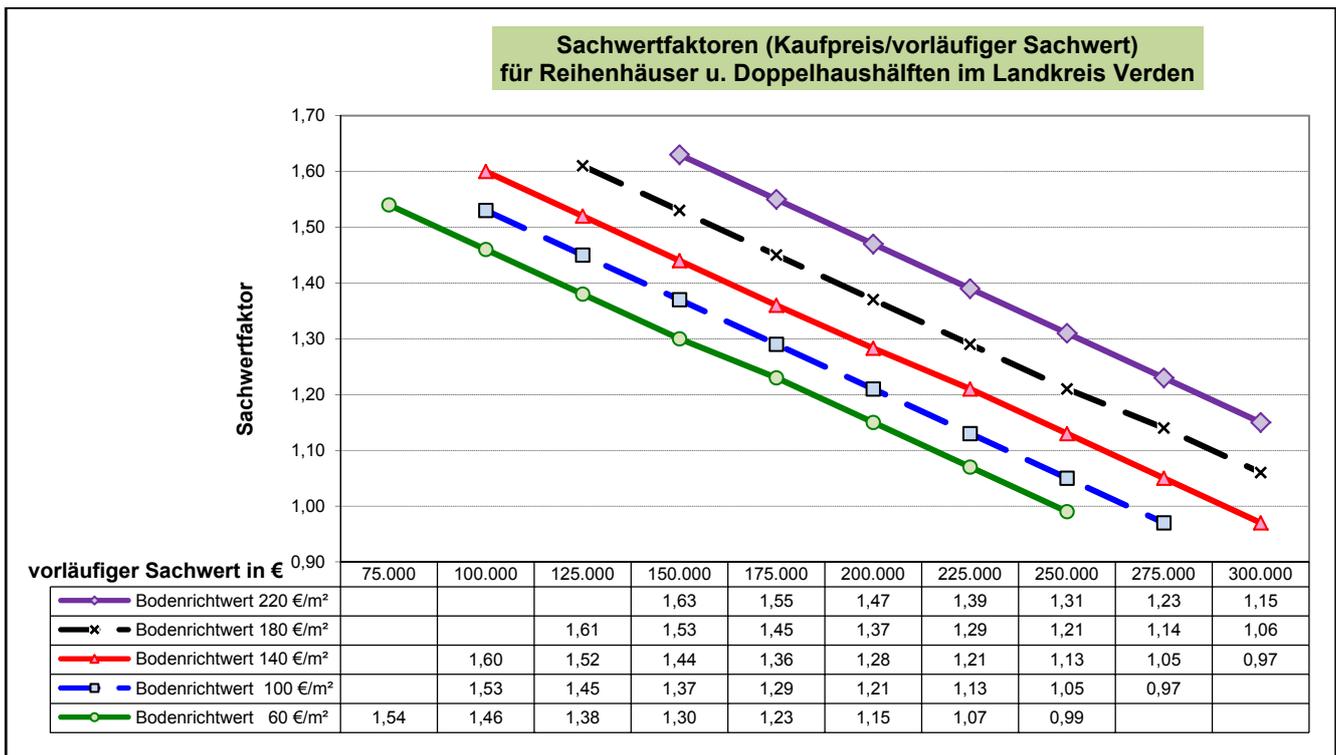
**Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale
Landkreis Nienburg**

Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,86

Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 247 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2019	2017
Lage (Bodenrichtwert)	43 €/m ² – 230 €/m ²	152 €/m ²
Baujahr	1896 – 2016 (keine Neubauten)	1981
vorläufiger Sachwert	67.000 € – 294.000 €	174.000 €
Standardstufe	1,8 – 4,0	2,7
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,0 – 3,3	1,7



Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der vorläufige marktangepasste Sachwert eines mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks im Landkreis Verden mit folgenden Eigenschaften:

vorläufiger Sachwert 175.000 €
Bodenrichtwert 120 €/m²
Standardstufe 3,0
zum Jahresende 2019?

Der Sachwertfaktor beträgt laut Graphik 1,325

Folgender Korrekturfaktor ist anzubringen:

1,05 (Standardstufe)

Der vorläufige marktangepasste Sachwert des Objektes ergibt sich damit zu

$175.000 \text{ €} \times 1,325 \times 1,05 = \text{rund } 243.000 \text{ €}$

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	31.12.2019	Standardstufe	2,5
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Garage	vorhanden (eine)
modifiziertes Baujahr	siehe Diagramme	Unterkellerung	teilweise, unter 50 %
Wohnfläche	100 m ²	Dachneigung	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

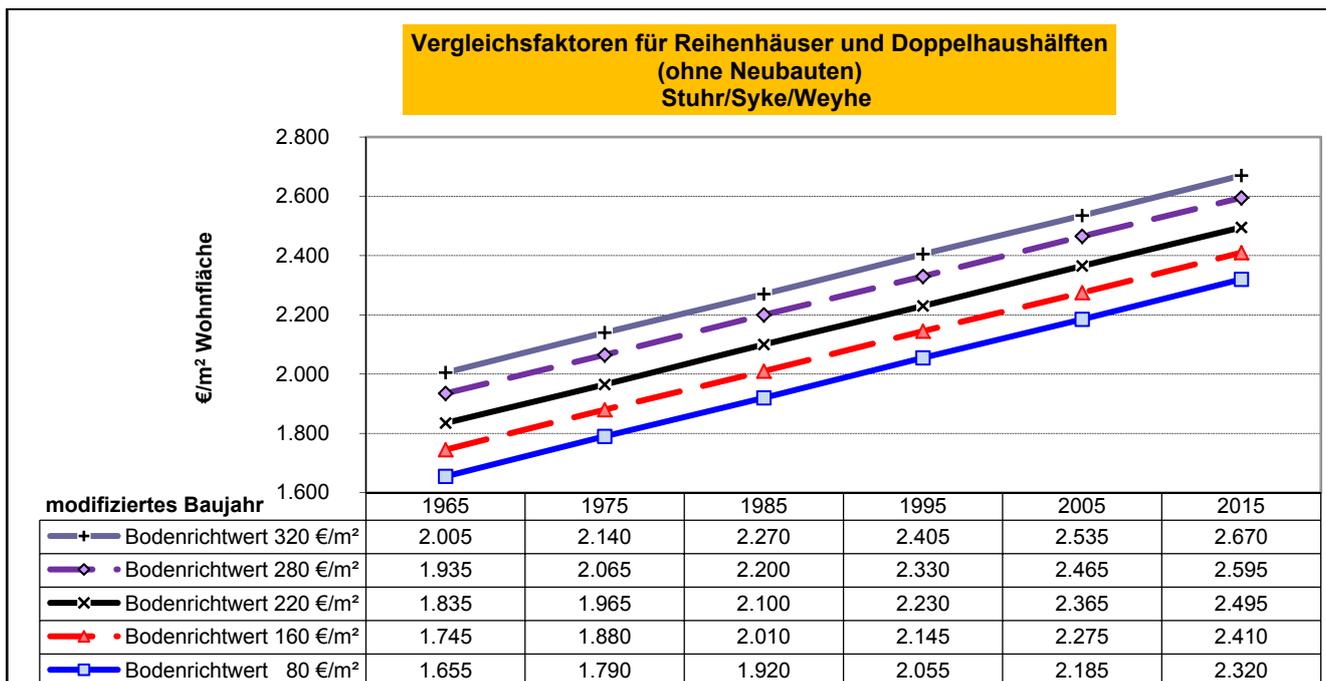
Im Landkreis Diepholz ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

Stuhr, Syke, Weyhe

Die Stichprobe umfasst 223 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

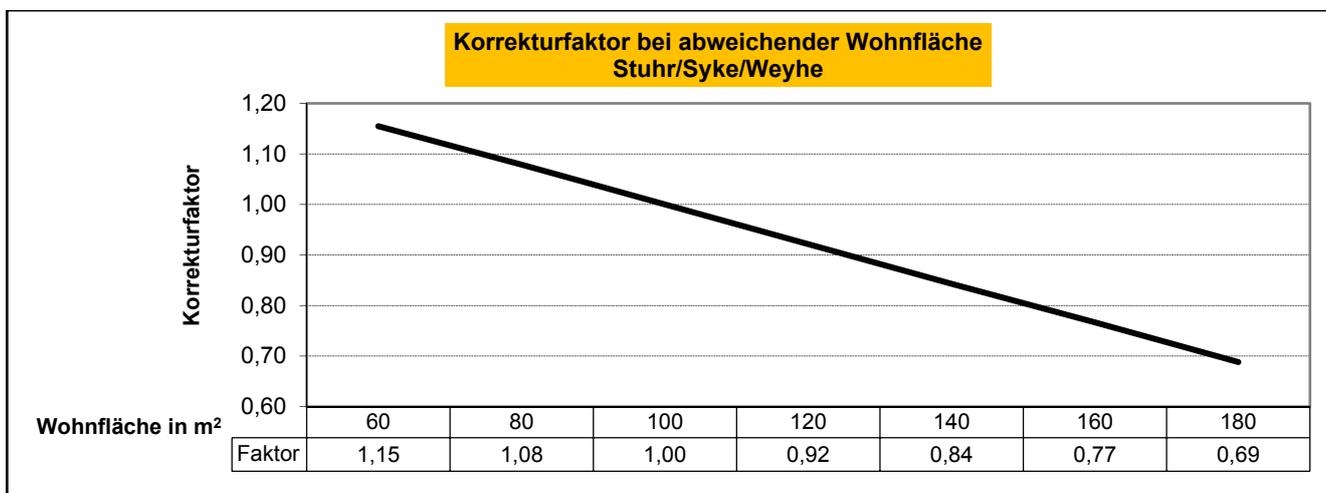
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2019	Dez.2017
Lage (Bodenrichtwert)	74 €/m ² – 340 €/m ²	235 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1965 – 2016 (keine Neubauten)	1985
Wohnfläche	70 m ² – 165 m ²	116 m ²
Keller	0 % – 100 %	Überwiegend ohne Keller, 0 %
Standardstufe	1,7 – 3,6	2,5
Grundstücksgröße	125 m ² – 725 m ²	320 m ²
Lage (räumlich)	Syke, Weyhe, Stuhr	

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

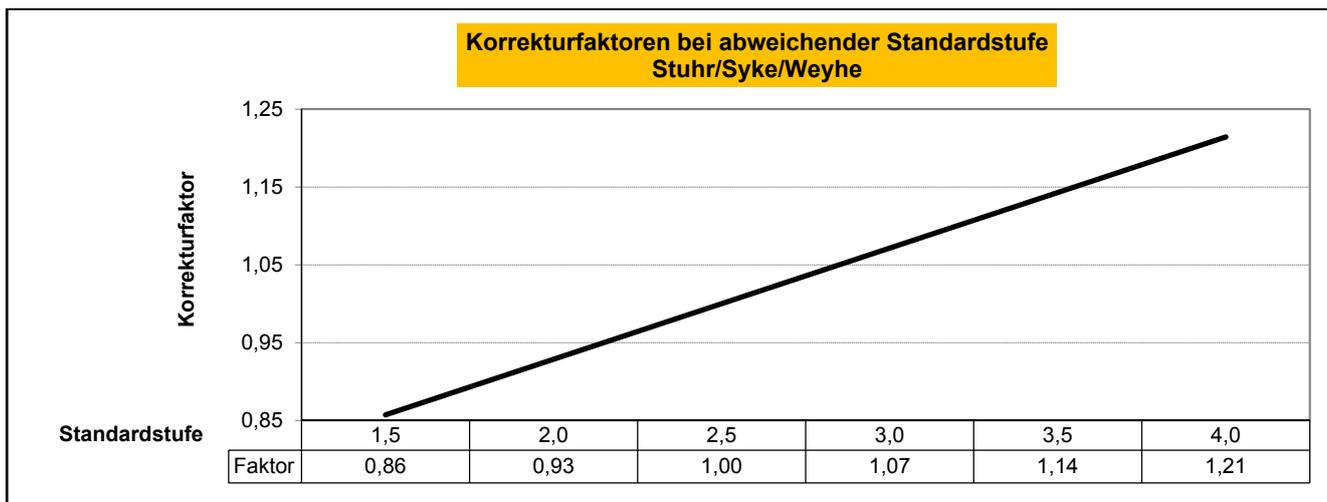


Für Abweichungen in den weiteren Einflussmerkmalen sind die folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

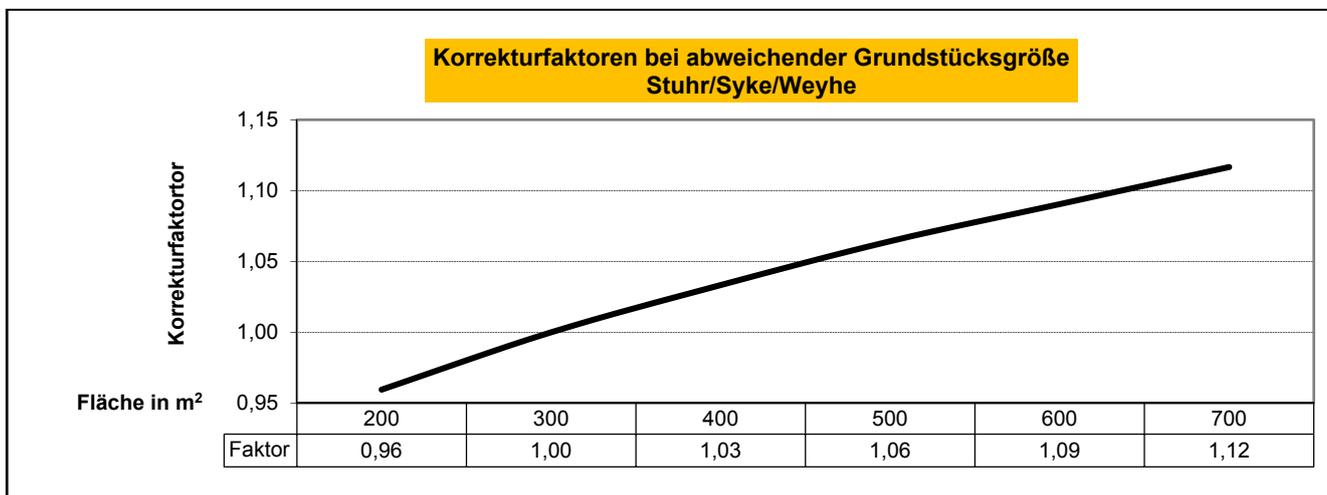
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit 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	1,05
Lage in Weyhe	1,00
Lage in Syke	0,95

Untersucht wurde ferner:

- der Einfluss vom Haustyp (Reihenmittelhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte)
- der Einfluss vom Unterkellerungsgrad,
- der Einfluss von abweichender Baujahrsepoche (Baujahr vor 1945)

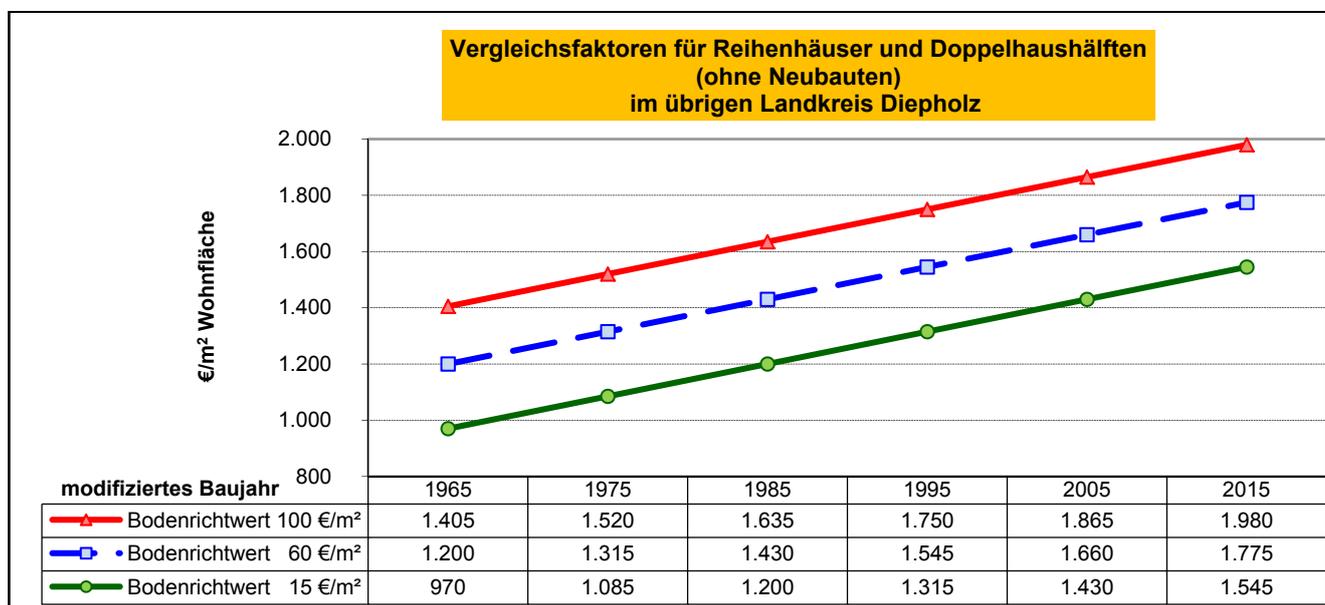
Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt keine statistische Signifikanz dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist.

übriger Landkreis Diepholz

Die Stichprobe umfasst 168 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

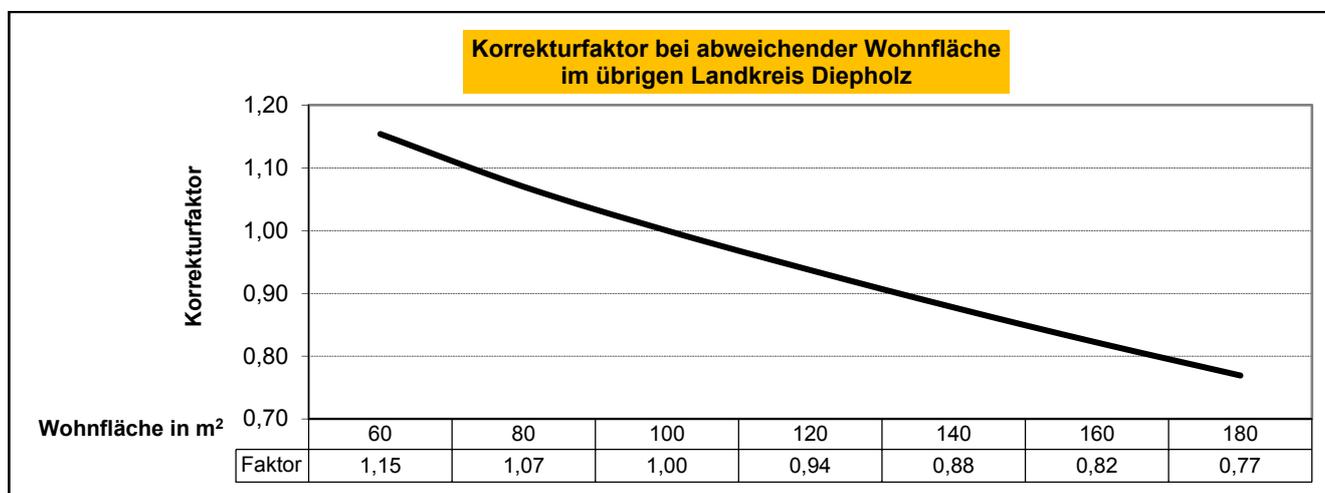
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2019	Nov. 2018
Lagewert (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 105 €/m ²	60 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1960 – 2016 (keine Neubauten)	1984
Wohnfläche	60 m ² – 170 m ²	111 m ²
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,6 – 4,00	2,5
rentierliche Grundstücksgröße	175 m ² – 905 m ²	415 m ²

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

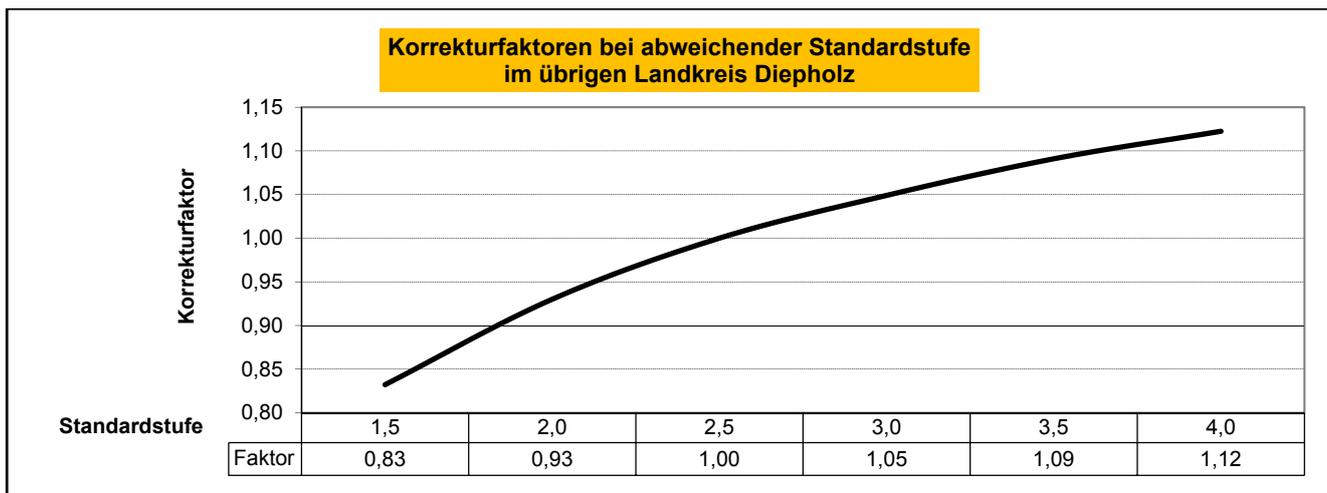


Für Abweichungen in den weiteren Einflussmerkmalen sind die folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

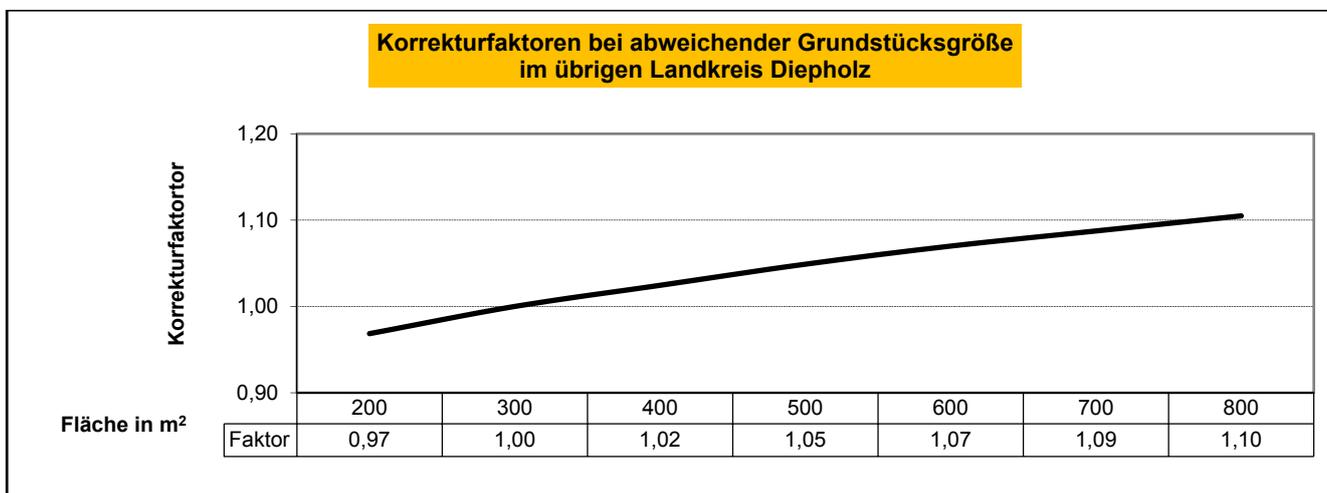
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeiten für weitere wertbeeinflussende Merkmale

Weitere Korrekturfaktoren wertbeeinflussender Merkmale im übrigen Landkreis Diepholz	
Nachkriegsbaujahre (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbaujahre (Baujahre vor 1945)	0,86

Untersucht wurde ferner:

- der Einfluss vom Haustyp (Reihenmittenhaus, Reihenedhaus, Doppelhaushälfte)
- der Einfluss vom Unterkellerungsgrad, sowie
- der Einfluss in Bezug auf die Lage im „Nordkreis Diepholz“ bzw. im „Südkreis Diepholz“.

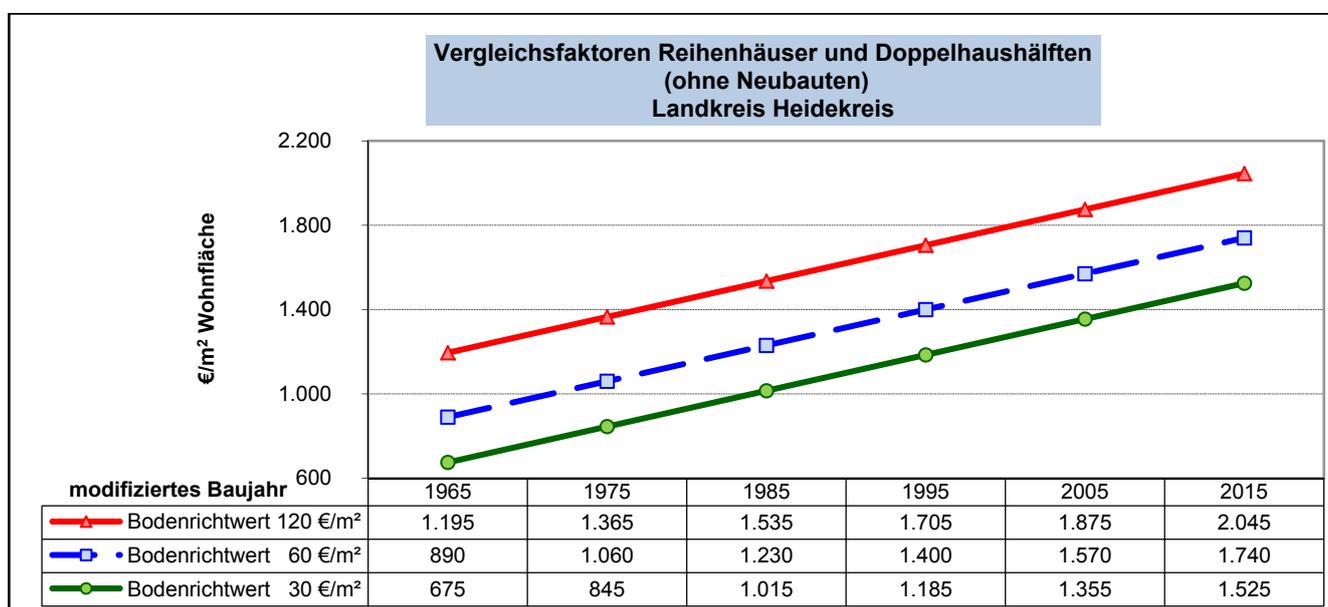
Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt keine statistische Signifikanz dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist.

Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe umfasst 166 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

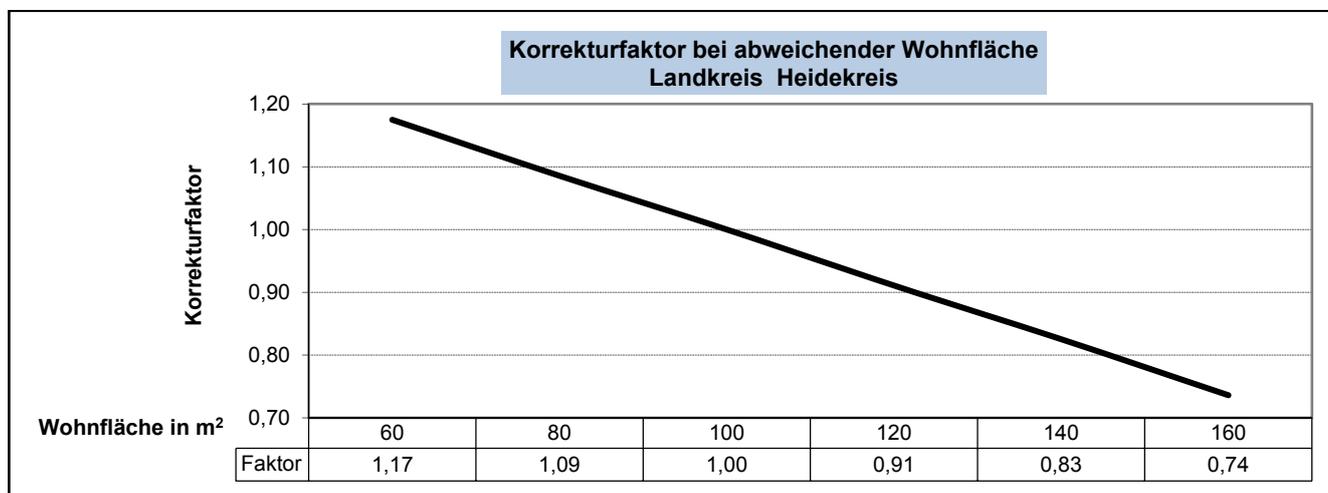
Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2019	Okt 2017
Lagewert (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 125 €/m ²	64 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1965 – 2015 (keine Neubauten)	1990
Wohnfläche	60 m ² – 170 m ²	110 m ²
Keller	0 % – 100 %	Teilkeller < 50 %
Standardstufe	1,5 – 3,8	2,6
Grundstücksgröße	135 m ² – 925 m ²	420 m ²

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

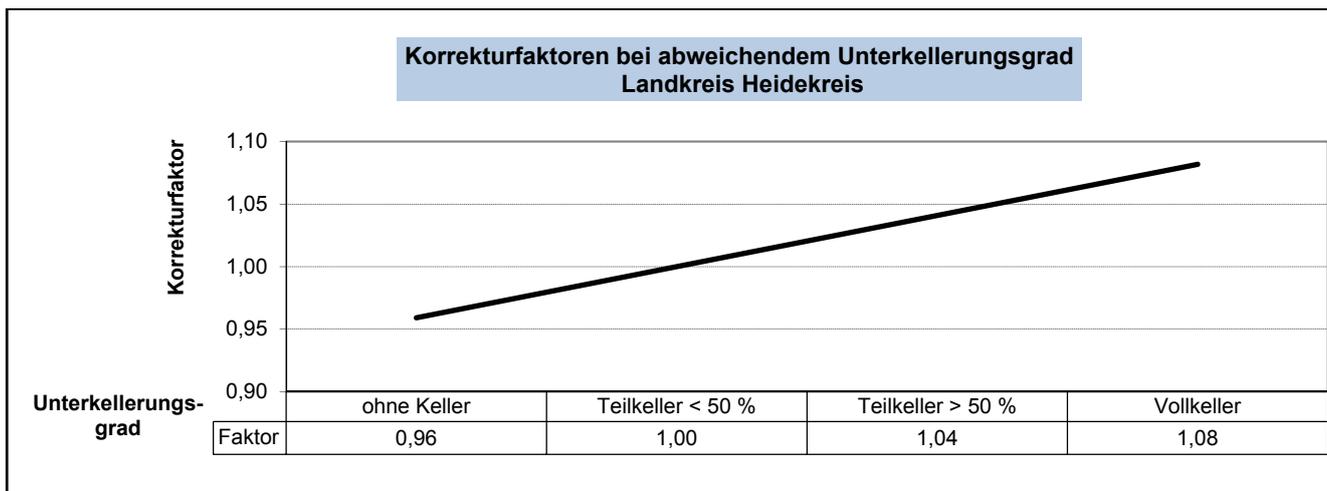


Für Abweichungen in den weiteren Einflussmerkmalen sind die folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

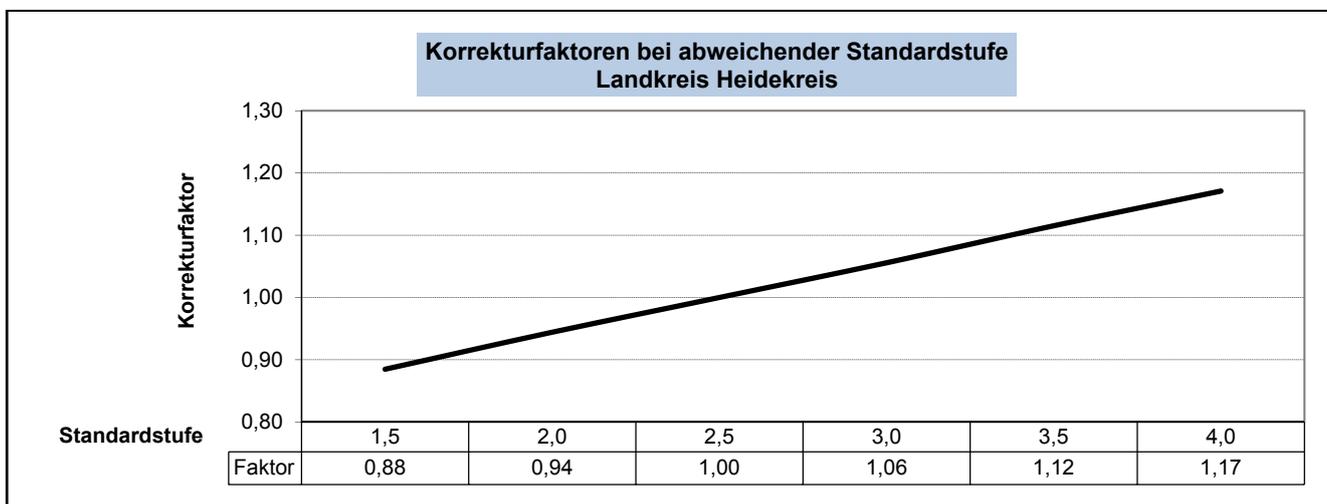
Abhängigkeit von der Wohnfläche



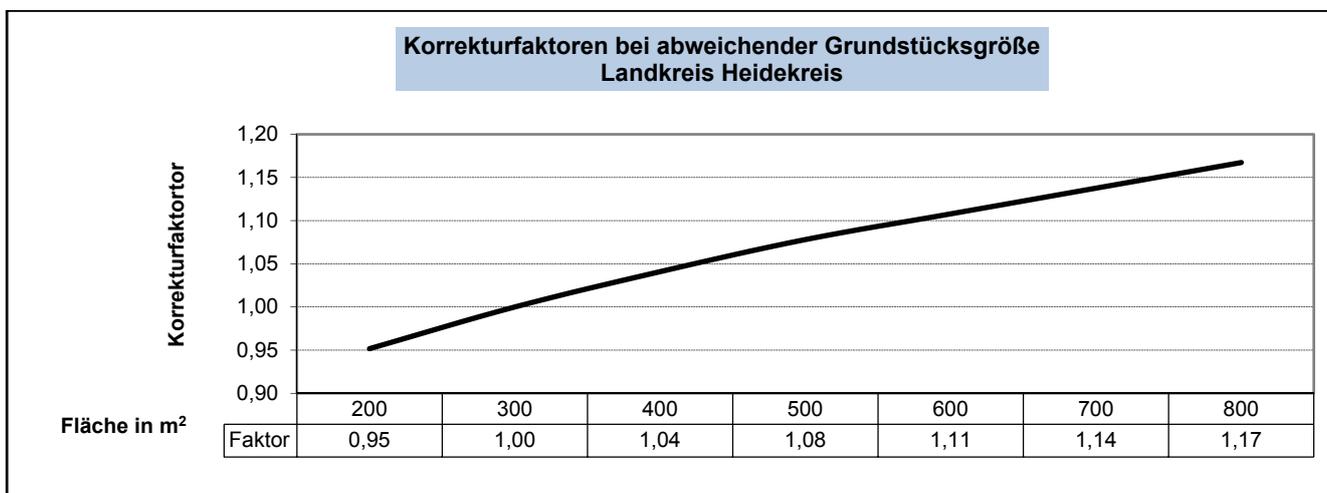
Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



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)*	1,03
Lage in südlichen Landkreis Heidekreis (Altkreis Fallingbostal)*	1,00

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

Untersucht wurde ferner:

- der Einfluss vom Haustyp (Reihenmittenhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte)
- der Einfluss von abweichender Baujahrsepoche (Baujahr vor 1945)
- der Einfluss in Bezug auf die Sonderlage „Vor dem Badenhop“ in Fallingbostal

Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt keine statistische Signifikanz dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist.

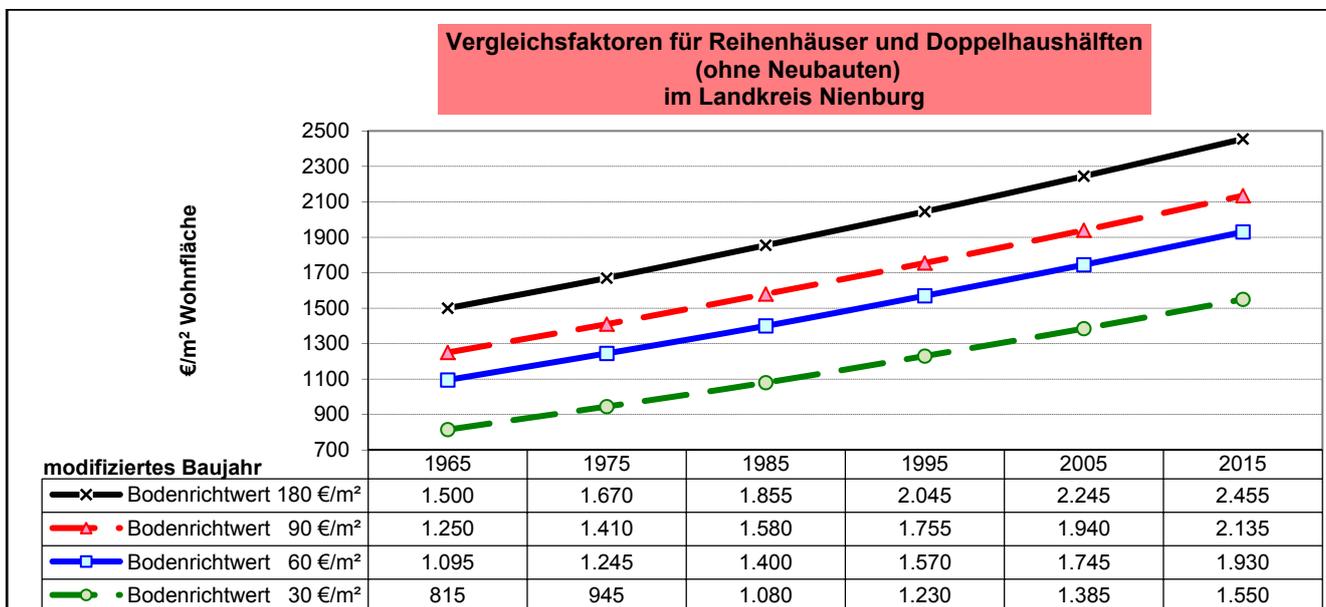
Im Bereich „Vor dem Badenhop“ (Bad Fallingbostal) lagen im Auswertzeitraum nicht genügend Kauffälle vor, um einen statistisch gesicherten Einflussfaktor abzuleiten. Aus den Auswertungen der vorangegangenen Jahre ist bekannt, dass die Kaufpreise hier regelmäßig ca. 20 % unter dem Niveau der Kauffälle in anderen Bereichen des südlichen Landkreises Heidekreis (Altkreis Fallingbostal) liegen.

Landkreis Nienburg

Die Stichprobe umfasst 174 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

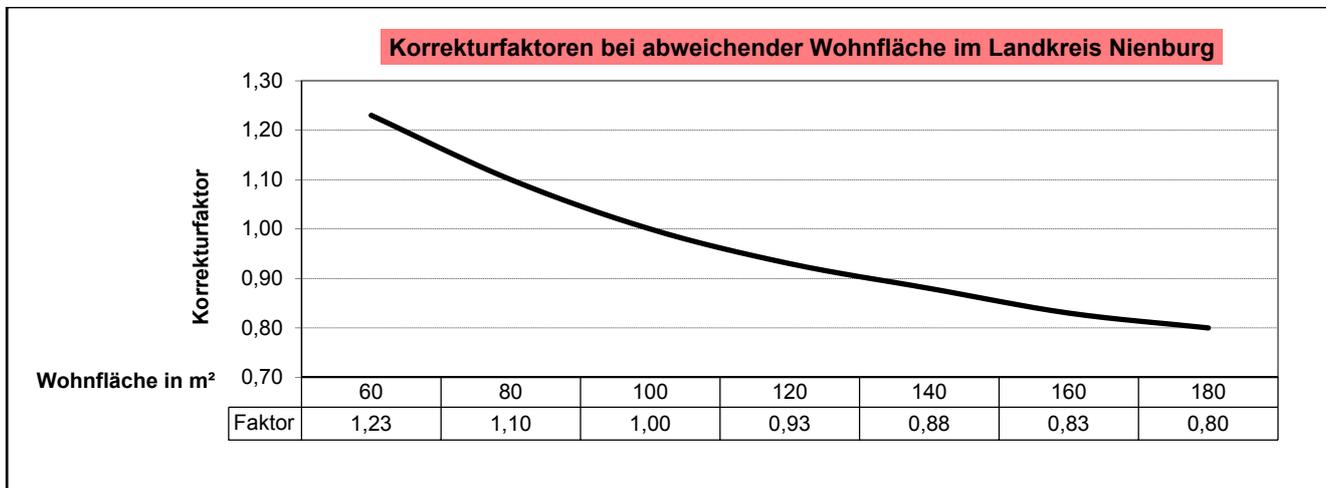
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2019	Dez. 2017
Lagewert (Bodenrichtwert)	22 €/m ² – 215 €/m ²	70 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1958 – 2016 (keine Neubauten)	1980
Wohnfläche	62 m ² – 190 m ²	110 m ²
Keller	0 % – 100 %	Vollkeller, 100 %
Standardstufe	1,4 – 3,8	2,4
rentierliche Grundstücksgröße	150 m ² – 1090 m ²	418 m ²

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

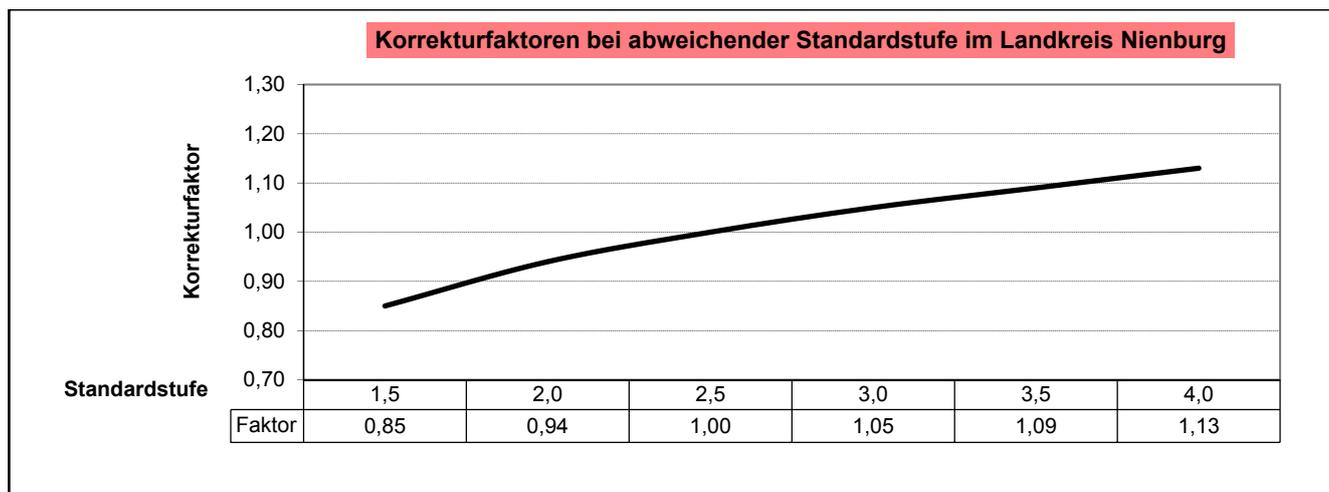


Für Abweichungen in den weiteren Einflussmerkmalen sind die folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

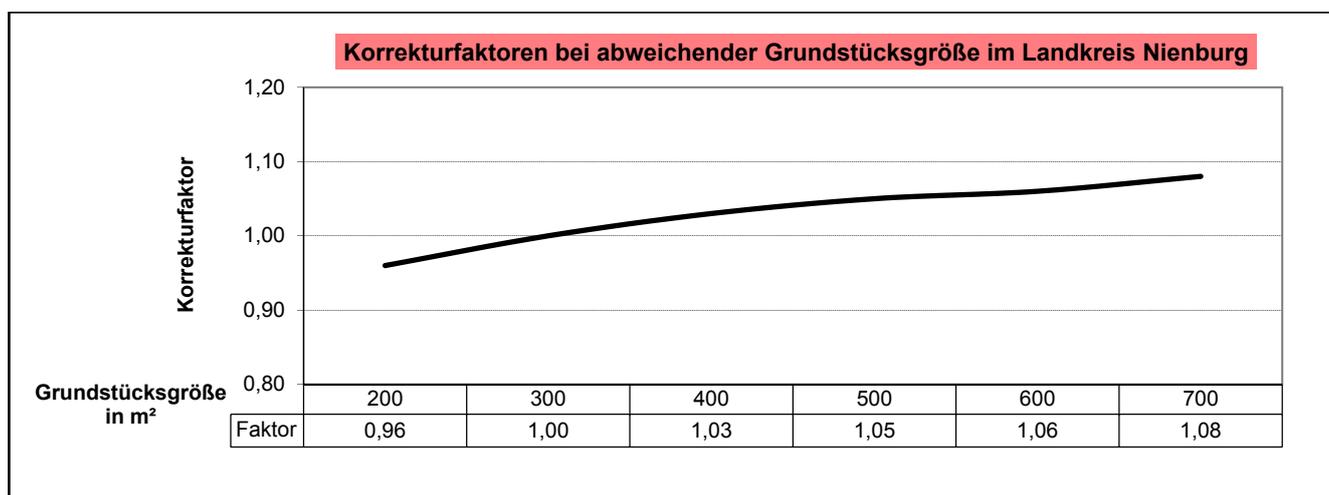
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Baujahrsepoche

Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale im Landkreis Nienburg	
Nachkriegsbaujahre (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbaujahre (Baujahre vor 1945)	0,90

Untersucht wurde ferner:

- der Einfluss vom Haustyp (Reihenmittenhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte)
- der Einfluss vom Unterkellerungsgrad, sowie
- der Einfluss in Bezug auf die Lage im Landkreis Nienburg. bzw. die Lage in der Stadt Nienburg.

Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt keine statistische Signifikanz dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist.

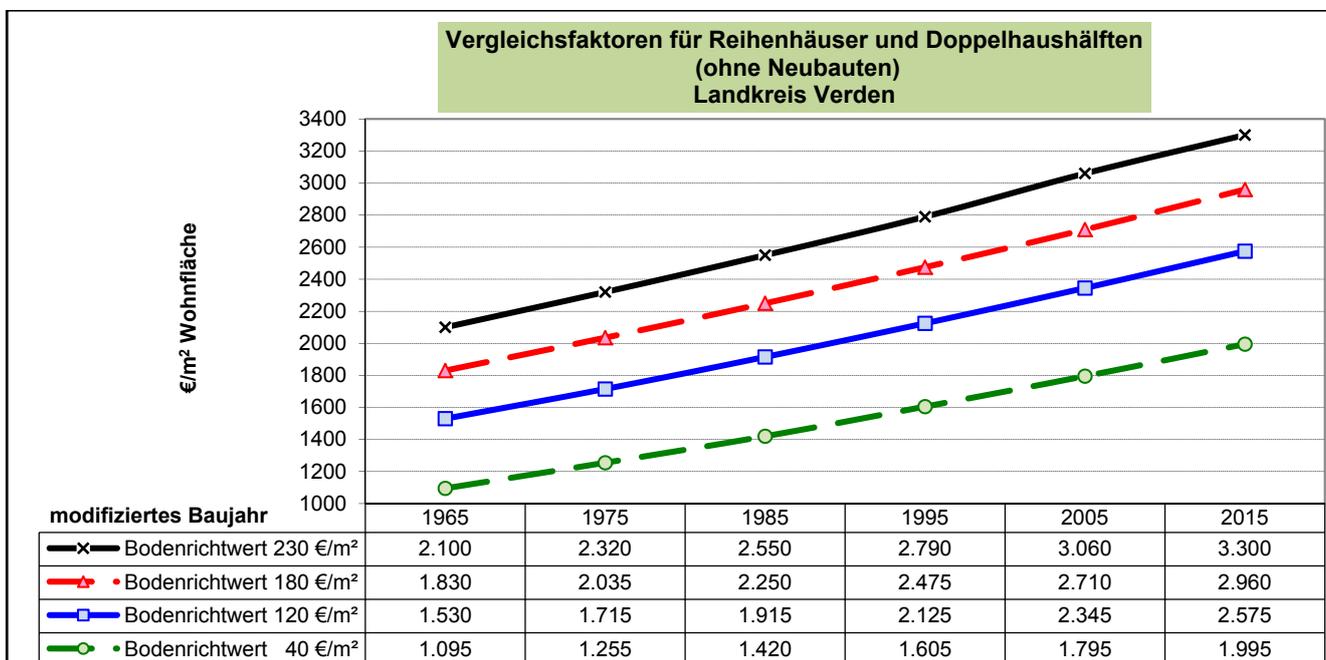
Die überwiegende Anzahl der Veräußerungen im Landkreis Nienburg sind Reihenhäuser im Stadtgebiet von Nienburg.

Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 347 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

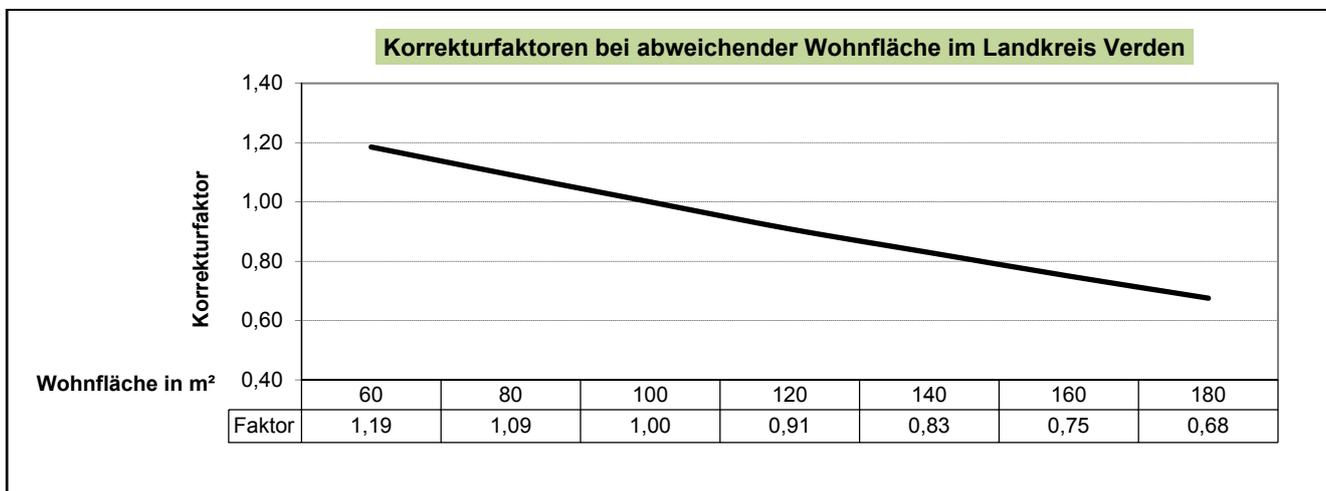
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2019	Dez. 2017
Lagewert (Bodenrichtwert)	36 €/m ² – 240 €/m ²	150 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1960 – 2016 (keine Neubauten)	1985
Wohnfläche	65 m ² – 185 m ²	117 m ²
Keller	0 % – 100 %	ohne; 0 %
Standardstufe	1,8 – 4,2	2,7
Grundstücksgröße	130 m ² – 900 m ²	355 m ²

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

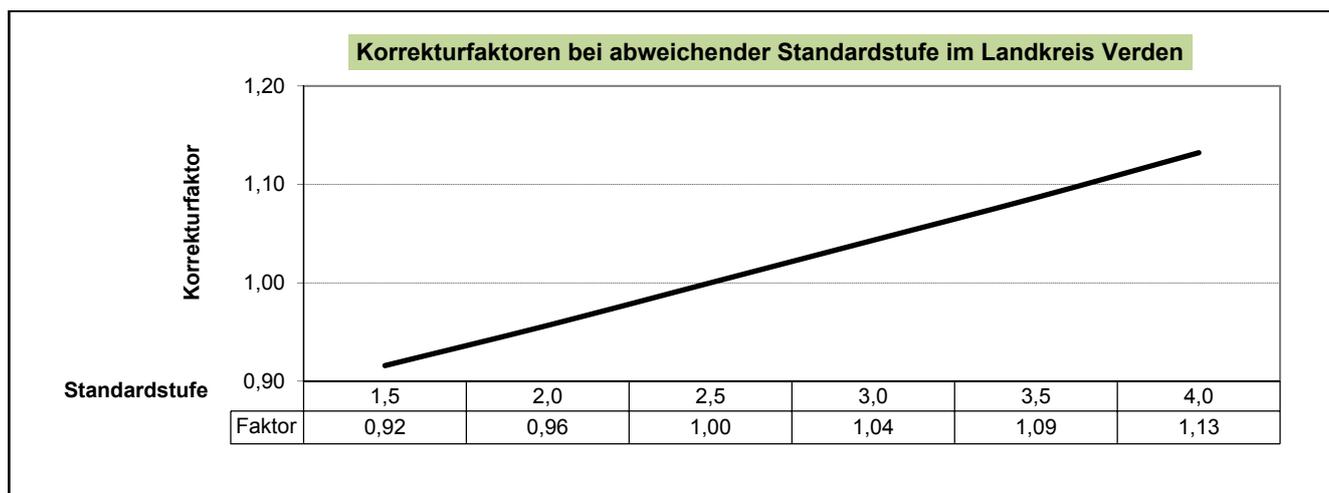


Bei Abweichungen in den weiteren Einflussmerkmalen sind die folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

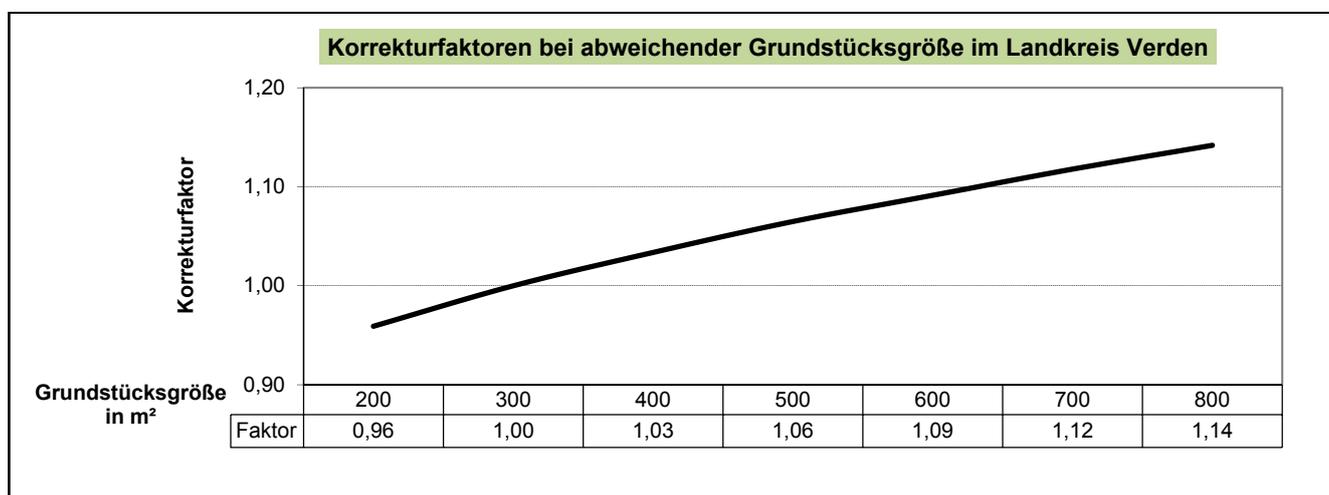
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit 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	
Nachkriegsbaujahre (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbaujahre (Baujahre vor 1945)	0,93

Untersucht wurde ferner:

- der Einfluss vom Haustyp (Reihenmittenhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte)
- der Einfluss in Bezug auf die Lage im „Stadtgebiet Verden mit Randlagen*“ bzw. Lage im „Bremer Umland**“.

*) 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

Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt keine statistische Signifikanz dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist.

Im Landkreis Verden ist dieser Teilmarkt geprägt von Veräußerungen des Haustyps „Doppelhaushälften“.

Anwendungsbeispiel:

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

Einflussfaktoren:

Lage:	Diepholz	Modifiziertes (wertrelevantes) Baujahr*:	1985
Bodenrichtwert:	60 €/m ²	Grundstücksgröße:	350 m ²
Wohnfläche:	120 m ²	Standardstufe*:	2,3
Baujahr:	1965	Unterkellerung:	Vollkeller

*Hinweis: ermittelt gemäß SW-RL

Berechnung Vergleichswert:

Vergleichsfaktor (Tabelle)	1.430 €/m ² aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,94 aus Diagramm abgegriffen
Korrekturfaktor für Standardstufe	0,97 aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor Grundstücksgröße	1,01 aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für Haustyp/Keller	1,00 aktuell ohne Einfluss
Vergleichsfaktor =	
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor:	1.430 €/m ² x 0,94 x 0,97 x 1,01 x 1,00 = rund 1.360 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor:	120 m ² x 1.360 €/m ² = rund 163.000 €

Aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können weitere Zu- oder Abschläge erforderlich sein, um zum Vergleichswert (Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren) 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 Verkäufen von vermieteten Reihenhäusern und Doppelhaushälften den Liegenschaftszinssatz untersucht. Die Stichprobe umfasst 87 Kauffälle seit 2015.

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 2015-2019	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	87	
Lage (Bodenrichtwert)	32 €/m ² – 330 €/m ²	112 €/m ²
Grundstücksfläche	145 m ² - 1.020 m ²	400 m ²
Wohnfläche	71 – 166 m ²	110 m ²
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre – 69 Jahre	41 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,05 €/m ² – 9,70 €/m ²	5,95 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	15 bis 40 % des Jahresrohertrages	23 %

Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

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

Andere Einflüsse sind nicht nachweisbar.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden im Jahr 2019 (Stichtag 31.12.2019) bezieht sich auf ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Lage (Bodenrichtwert) 100 €/m²
- modifizierte Restnutzungsdauer 35 Jahre
- Monatliche Nettokaltmiete 5,50 €/m²
- Grundstücksgröße 400 m²

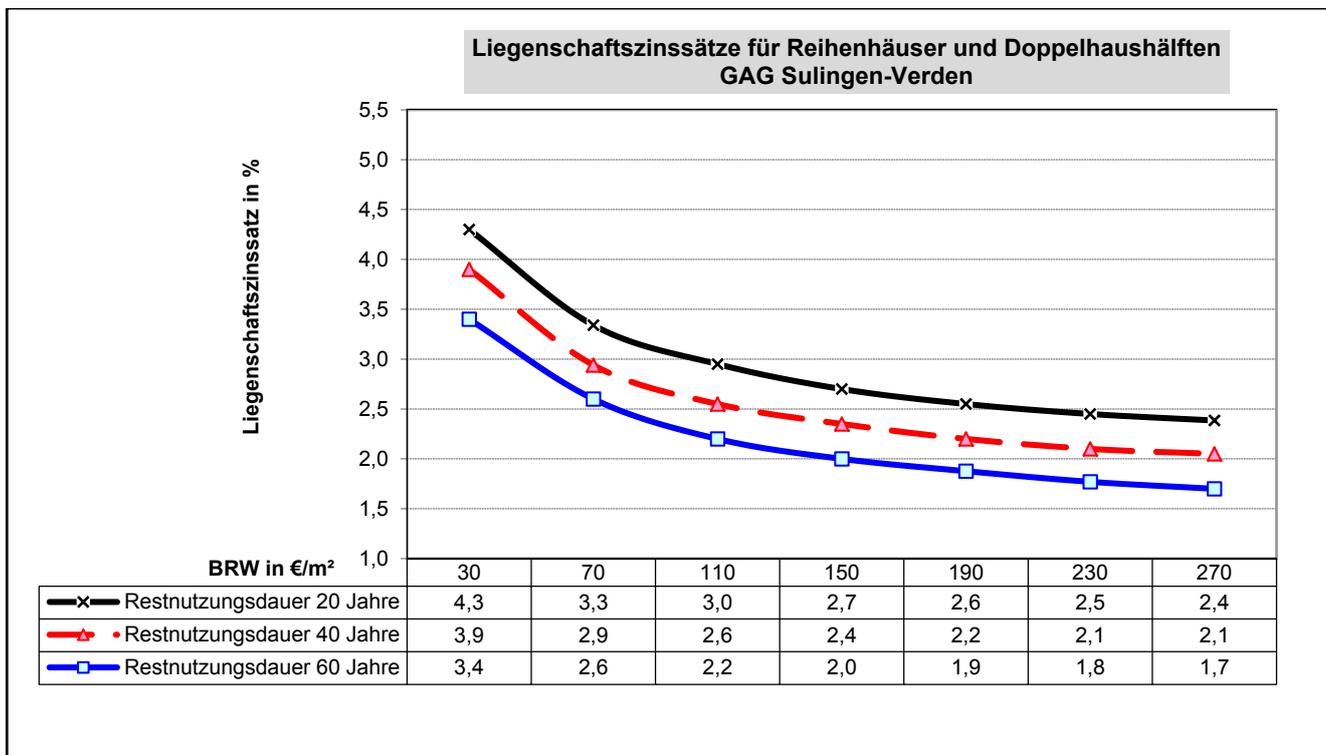
Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

2,7 %

(Vertrauensbereich 2,3 % bis 3,2 %)

Zum Stichtag 31.12.2018 betrug der Liegenschaftssatz für dieses Normobjekt 2,3 %.

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	0,68
	5,00 €/m ²	0,90
	6,00 €/m ²	1,09
	7,00 €/m ²	1,27
	8,00 €/m ²	1,43
	9,00 €/m ²	1,58
Grundstücksgröße	150 m ²	0,73
	250 m ²	0,86
	350 m ²	0,96
	450 m ²	1,04
	550 m ²	1,11
	650 m ²	1,17
	750 m ²	1,22
	850 m ²	1,27

Räumliche Unterschiede sind statistisch nicht sicher nachzuweisen.

Anwendungsbeispiel:

Es ist der Liegenschaftszinssatz für ein Reihenhaus mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:

Lage (Bodenrichtwert): 110 €/m²
 modifizierte Restnutzungsdauer: 60 Jahre
 Monatliche Nettokaltmiete: 6 €/m²
 Grundstücksgröße: 350 m²

Liegenschaftszinssatz lt. Graphik 2,2 %

Korrekturfaktor für monatliche Nettokaltmiete 1,09

Korrekturfaktor für Grundstücksgröße 0,96

Objektbezogener Liegenschaftszinssatz = 2,2 % x 1,09 x 0,96 = **2,3 %**

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 98 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2019 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 330 €/m ²	110 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	16 Jahre – 69 Jahre	40 Jahre
Wohnfläche	50 m ² – 166 m ²	110 m ²
monatliche Nettokaltmiete	3,05 €/m ² - 9,70 €/m ²	5,95 €/m ²
Grundstücksfläche	144 m ² - 1.020 m ²	400 m ²
Bewirtschaftungskosten	15 % - 40 %	23 %

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

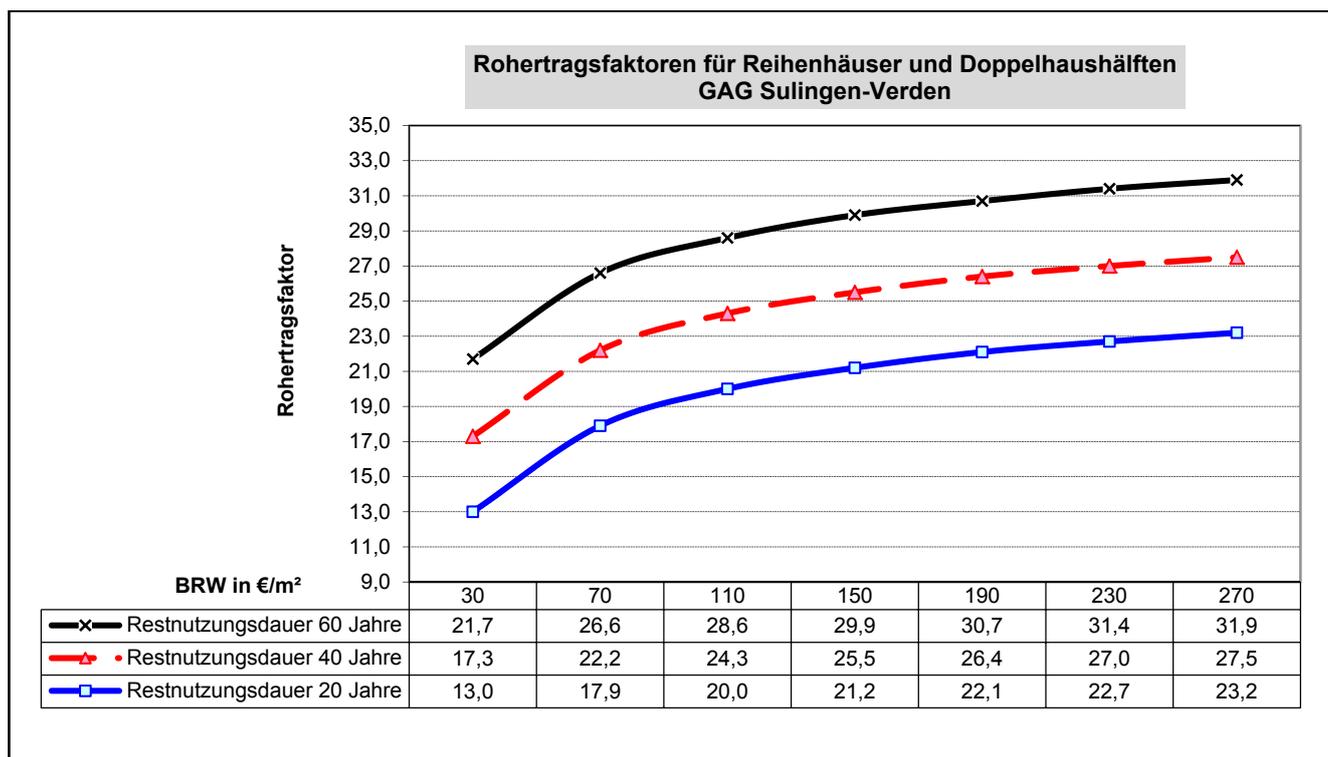
modifizierte Restnutzungsdauer	35 Jahre
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Wohnfläche	100 m ²
Bewertungszeitpunkt	31.12.2019
monatliche Nettokaltmiete	5,50 €/m ²

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

22,8
(Vertrauensbereich 21,3 bis 24,4)

Zum Stichtag 31.12.2018 betrug der Rohertragsfaktor für dieses Normobjekt 23,0.

Rohertagsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der modifizierten Restnutzungsdauer



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

	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
monatliche Nettokaltmiete	4,00 €/m ²	1,17
	5,00 €/m ²	1,05
	6,00 €/m ²	0,95
	7,00 €/m ²	0,88
	8,00 €/m ²	0,81
	9,00 €/m ²	0,76
Wohnfläche	70 m ²	1,10
	90 m ²	1,03
	110 m ²	0,97
	130 m ²	0,90
	150 m ²	0,83

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	2015	2016	2017	2018	2019
Landkreis Diepholz	2	0	3	4	6
Landkreis Heidekreis	0	1	0	0	2
Landkreis Nienburg	1	3	2	0	4
Landkreis Verden	12	12	9	5	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 2015 bis 2019 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 2015 - 2019 GAG Sulingen-Verden (45 Fälle)			
	von	bis	mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2015	2019	2017
Wohnfläche	60 m ²	137 m ²	92 m²
Wohnflächenpreis	490 €/m ²	1.400 €/m ²	952 €/m²
Baujahr	1927	2006	1962
Restlaufzeit des Erbbaurechts	10 Jahre	53 Jahre	39 Jahre
Bodenrichtwert	27 €/m ²	157 €/m ²	120 €/m²
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert)	0,1 %	4,5 %	0,7 %
Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum	0,42	1,00	0,81

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 150.000 € hat?

Unter Verwendung des mittleren Vergleichsfaktors dieser Stichprobe beträgt der vorläufige Verkehrswert dieses Objektes: 150.000 € x 0,81 = rund **122.000 €**.

9.4 Wohnungseigentum

Der Teilmarkt von Verkaufsfällen in der Rechtsform des Sondereigentums mit Miteigentumsanteilen am Grundstück gliedert sich grundsätzlich in Wohnungseigentum und Teileigentum.

Zum Wohnungseigentum zählen

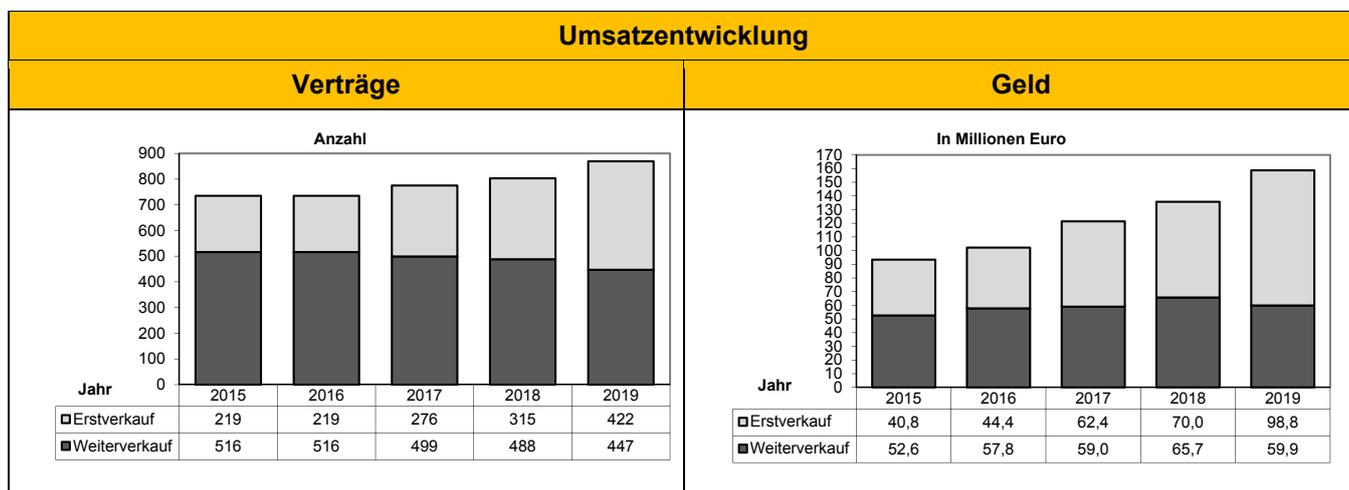
- Wohnungen in der Rechtsform des Sondereigentums (Eigentumswohnungen, überwiegend in Mehrfamilienhäusern),
- Wohnhäuser in der Rechtsform des Sondereigentums (in der Regel Reihenhäuser oder Doppelhaushälften)
- Wohnungen in Rechtsform des Sondereigentums in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen und
- Wohnungen in der Rechtsform des Sondereigentums in Ferienhausanlagen und Wochenendhäusern

Zum Teileigentum zählen

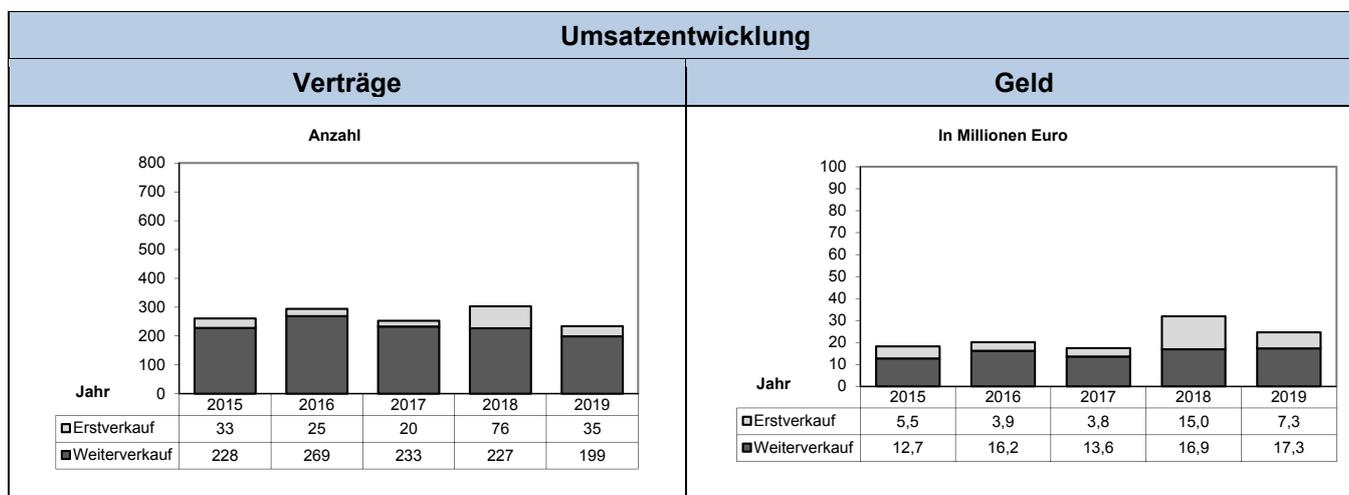
- gewerbliche Nutzungen,
- geschäftliche Nutzungen und
- sonstige Nutzungen, wie Läden, Büros und Garagen

Zunächst wird hier Wohnungseigentum betrachtet; Teileigentum folgt unter Abschnitt 9.6.

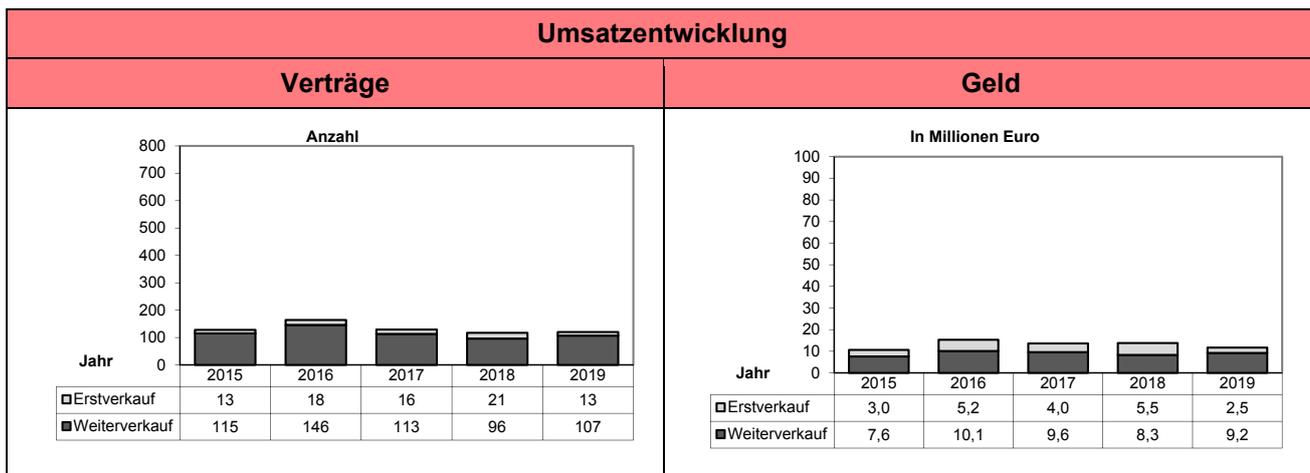
Landkreis Diepholz



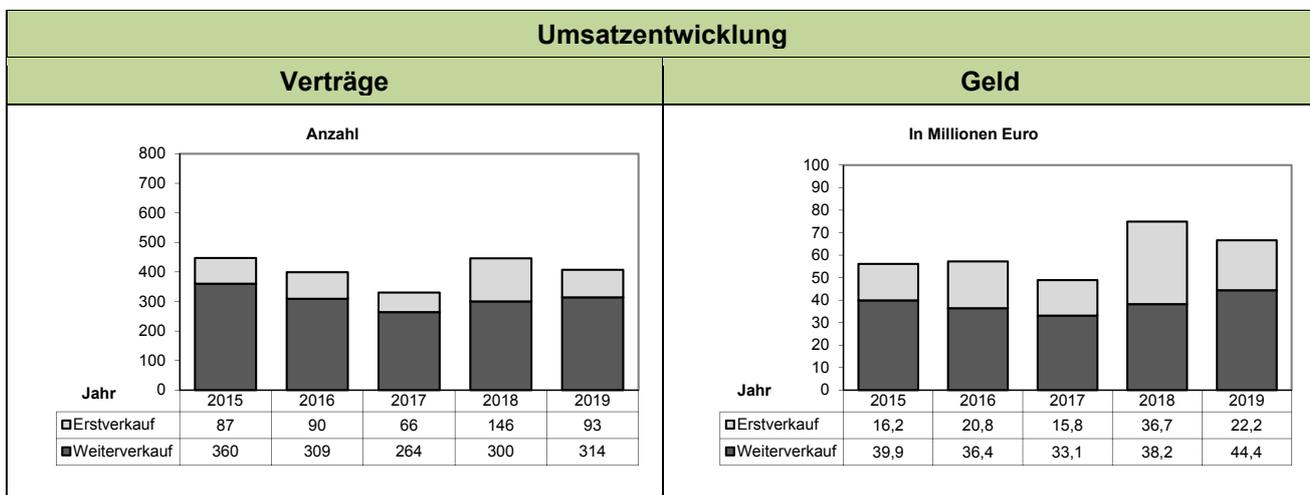
Landkreis Heidekreis



Landkreis Nienburg



Landkreis Verden



9.4.1 Preisniveau

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2019 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, Wohnungen in Altenheimen und Seniorenresidenzen (siehe Abschnitt 9.5) und Wohnungen in Ferienhauseanlagen, bzw. Wohnungen in Wochenendhäusern 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.

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

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Diepholz 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	10 (9)	1922 (1902)	78 (100)	1.421 (1.102)	120.000 (100.000)
Baujahr 1950 bis 1977	62 (60)	1971 (1970)	72 (70)	1.151 (1.200)	73.000 (92.000)
Baujahr 1978 bis 1990	68 (68)	1984 (1983)	70 (67)	1.575 (1.473)	110.000 (105.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	134 (179)	1994 (1995)	74 (70)	2.022 (1.939)	138.000 (120.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	207 (259)	2019 (2018)	81 (83)	2.712 (2.590)	220.000 (203.000)
in den Gemeinden Stuhr/Syke/Weyhe 2019					
Baujahr bis 1949	8 (6)	1922 (1904)	76 (101)	1.534 (1.158)	130.000 (129.000)
Baujahr 1950 bis 1977	28 (40)	1972 (1972)	74 (74)	1.557 (1.382)	114.000 (113.000)
Baujahr 1978 bis 1990	40 (40)	1984 (1983)	72 (66)	1.903 (1.783)	134.000 (126.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	94 (125)	1995 (1995)	73 (69)	2.230 (2.133)	154.000 (137.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	120 (159)	2019 (2018)	88 (83)	2.912 (2.724)	252.000 (235.000)
im übrigen Landkreis Diepholz 2019					
Baujahr bis 1949	2 (3)	* (1900)	* (100)	* (500)	* (50.000)
Baujahr 1950 bis 1977	34 (20)	1967 (1960)	70 (68)	840 (879)	54.000 (61.000)
Baujahr 1978 bis 1990	28 (28)	1984 (1983)	68 (68)	1.244 (1.197)	83.000 (76.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	40 (54)	1994 (1996)	74 (71)	1.419 (1.363)	100.000 (96.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	87 (100)	2019 (2018)	75 (84)	2.348 (2.177)	175.000 (170.000)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Wohnhäuser (in der Regel Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnhäusern als Wohnungseigentum im Landkreis Diepholz 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1950 bis 1977	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1978 bis 1990	2 (5)	* (1981)	* (102)	* (1.650)	* (175.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	26 (20)	2000 (2001)	106 (106)	2.448 (2.209)	240.000 (242.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	38 (30)	2019 (2018)	120 (118)	2.470 (2.313)	290.000 (278.000)

**) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht*

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

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Heidekreis 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	7 (5)	1920 (1935)	65 (65)	538 (538)	35.000 (35.000)
Baujahr 1950 bis 1977	74 (86)	1968 (1965)	72 (72)	701 (593)	50.000 (39.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (8)	1979 (1981)	75 (58)	1.086 (1.047)	85.000 (51.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	28 (62)	1994 (1996)	67 (66)	1.199 (1.107)	82.000 (75.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	16 (19)	2018 (2018)	88 (81)	3.053 (2.642)	222.000 (214.000)

Wohnhäuser (in der Regel Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnhäusern als Wohnungseigentum im Landkreis Heidekreis 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohn- fläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1950 bis 1977	2 (0)	* (-)	* (-)	* (-)	* (-)
Baujahr 1978 bis 1990	4 (2)	1984 (*)	104 (*)	1.039 (*)	112.000 (*)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	11 (7)	1998 (1998)	112 (127)	1.400 (1.457)	160.000 (185.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	3 (5)	2017 (2017)	100 (100)	2.590 (2.590)	259.000 (259.000)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

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

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Nienburg 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	3 (8)	1900 (1924)	130 (89)	653 (591)	85.000 (48.000)
Baujahr 1950 bis 1977	41 (35)	1968 (1968)	82 (84)	725 (677)	55.000 (55.000)
Baujahr 1978 bis 1990	10 (8)	1984 (1988)	82 (77)	1.237 (1.492)	88.000 (112.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	22 (22)	1995 (1995)	70 (72)	1.546 (1.688)	115.000 (125.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	10 (21)	2018 (2018)	94 (75)	2.187 (3.043)	217.000 (244.000)
in der Stadt Nienburg 2019					
Baujahr bis 1949	1 (4)	* (1906)	* (89)	* (591)	* (50.000)
Baujahr 1950 bis 1977	18 (23)	1965 (1971)	64 (83)	978 (813)	65.000 (59.000)
Baujahr 1978 bis 1990	6 (8)	1983 (1988)	75 (77)	1.246 (1.492)	91.000 (112.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	16 (17)	1994 (1994)	65 (74)	1.552 (1.785)	115.000 (128.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	5 (21)	2018 (2018)	109 (75)	2.509 (3.043)	278.000 (244.000)
im übrigen Landkreis Nienburg 2019					
Baujahr bis 1949	2 (4)	* (1925)	* (86)	* (387)	* (30.000)
Baujahr 1950 bis 1977	23 (12)	1968 (1966)	89 (88)	562 (601)	48.000 (50.000)
Baujahr 1978 bis 1990	4 (0)	1985 (-)	110 (-)	610 (-)	75.000 (-)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	6 (5)	1998 (1996)	80 (66)	1.147 (1.348)	106.000 (89.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	5 (0)	2019 (-)	67 (-)	2.082 (-)	144.000 (-)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Wohnhäuser (in der Regel Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnhäusern als Wohnungseigentum im Landkreis Nienburg 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohn- fläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1950 bis 1977	7 (1)	1968 (*)	57 (*)	1.175 (*)	67.000 (*)
Baujahr 1978 bis 1990	0 (4)	- (1982)	- (100)	- (1.701)	- (172.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	4 (0)	2019 (-)	65 (-)	2.177 (-)	142.000 (-)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

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

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Verden 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	17 (7)	1907 (1900)	93 (110)	1.250 (1.073)	120.000 (118.000)
Baujahr 1950 bis 1977	67 (38)	1971 (1972)	72 (70)	1.038 (1.095)	68.000 (70.000)
Baujahr 1978 bis 1990	30 (36)	1985 (1984)	60 (68)	1.705 (1.596)	100.000 (106.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	77 (80)	1995 (1994)	76 (72)	2.037 (1.867)	150.000 (132.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	63 (132)	2019 (2018)	81 (83)	3.156 (3.132)	239.000 (248.000)

Wohnhäuser (in der Regel Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum

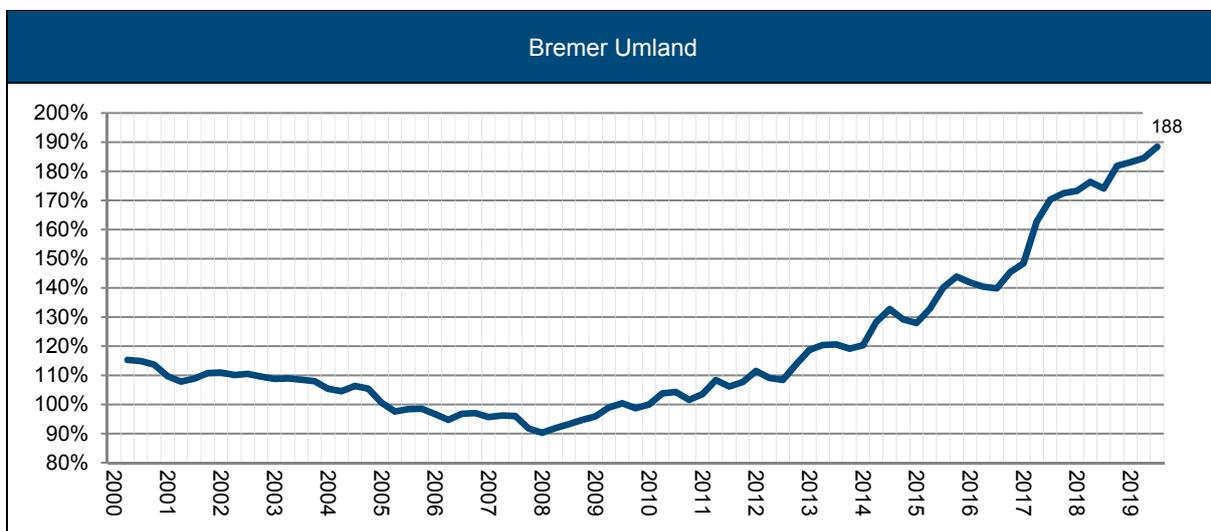
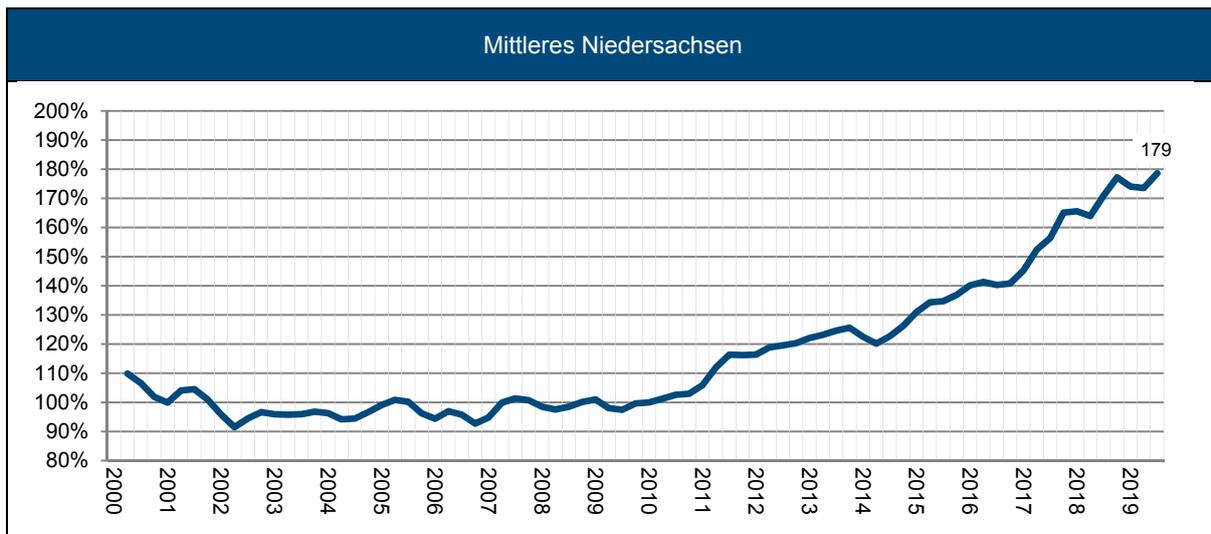
Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnhäusern als Wohnungseigentum im Landkreis Verden 2019					
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	4 (0)	1920 (-)	143 (-)	762 (-)	102.000 (-)
Baujahr 1950 bis 1977	4 (5)	1971 (1962)	128 (110)	1.571 (1.468)	169.000 (182.000)
Baujahr 1978 bis 1990	3 (5)	1984 (1985)	120 (115)	2.017 (2.043)	175.000 (235.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	24 (25)	1995 (1997)	119 (120)	2.180 (1.727)	261.000 (220.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	3 (10)	2020 (2017)	135 (128)	2.595 (1.628)	325.000 (213.000)

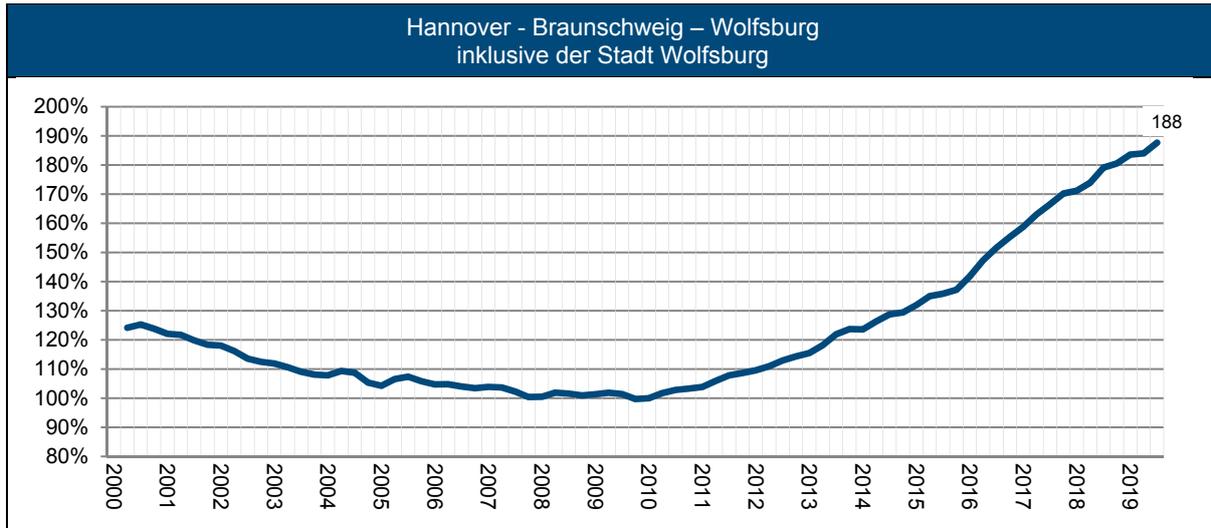
9.4.2 Preisentwicklung

Weiterkäufe von Eigentumswohnungen

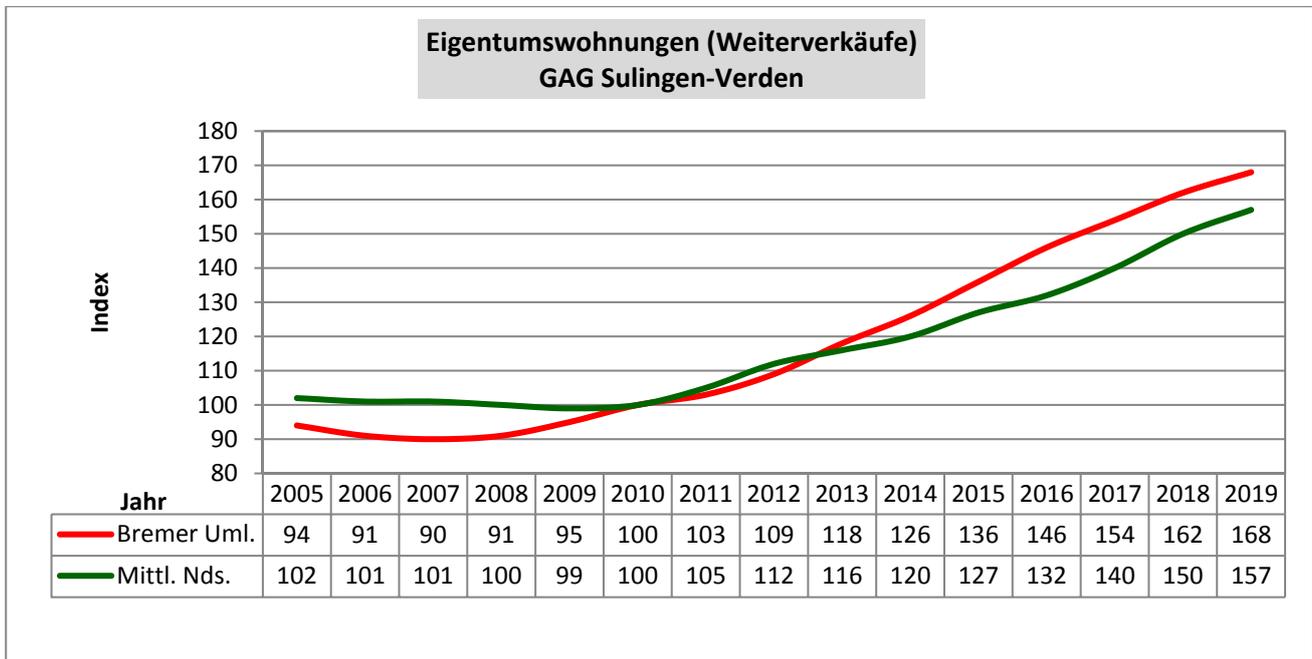
Zur Darstellung der Preisentwicklung von Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) hat der Obere Gutachterausschuss einen „Niedersächsischen Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen (NIPIX)“ abgeleitet. Bezüglich der Beschreibung der Methode und der Zuordnung zu Wohnungsmarktregionen in Niedersachsen, vergleiche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





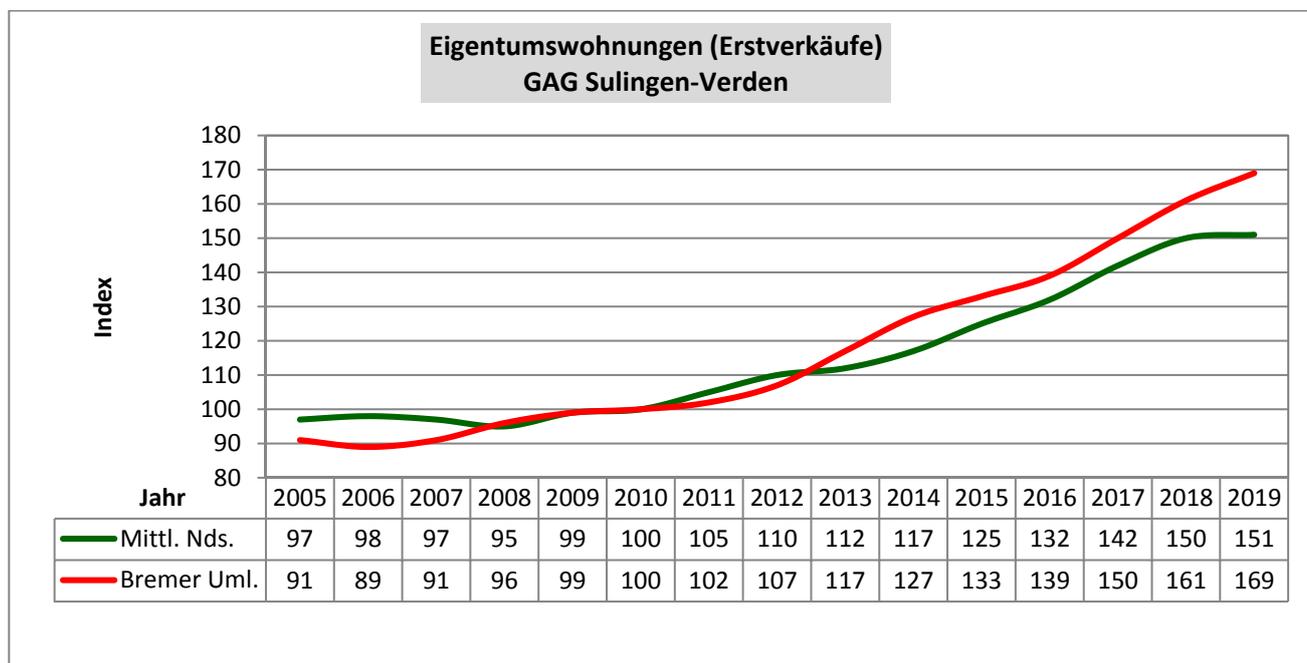
Zusätzlich zu diesen auf landesweiten Kauffällen basierenden Indexreihen hat der Gutachterausschuss Sulingen-Verden für sein Berichtsgebiet nach der gleichen Methode Indexreihen ermittelt, um ggf. vorliegende regionale Besonderheiten besser abzubilden. Es wurde je eine Indexreihe für das „Bremer Umland“ 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	31.12.2019	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

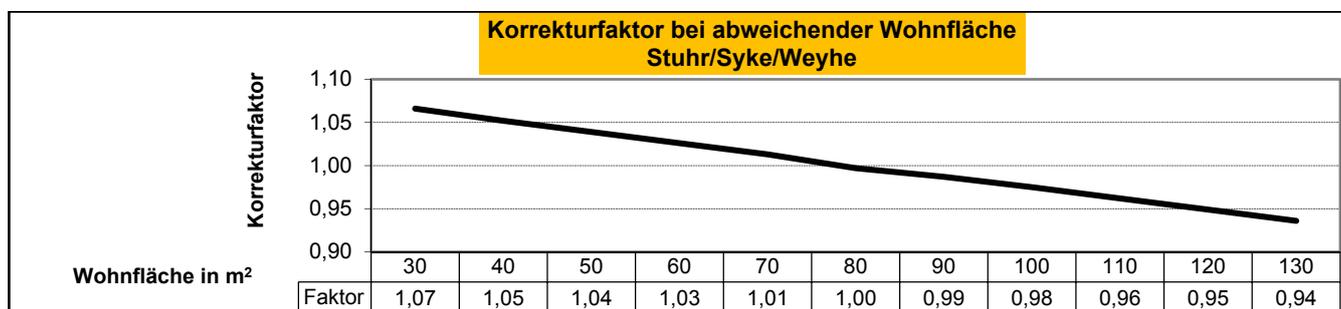
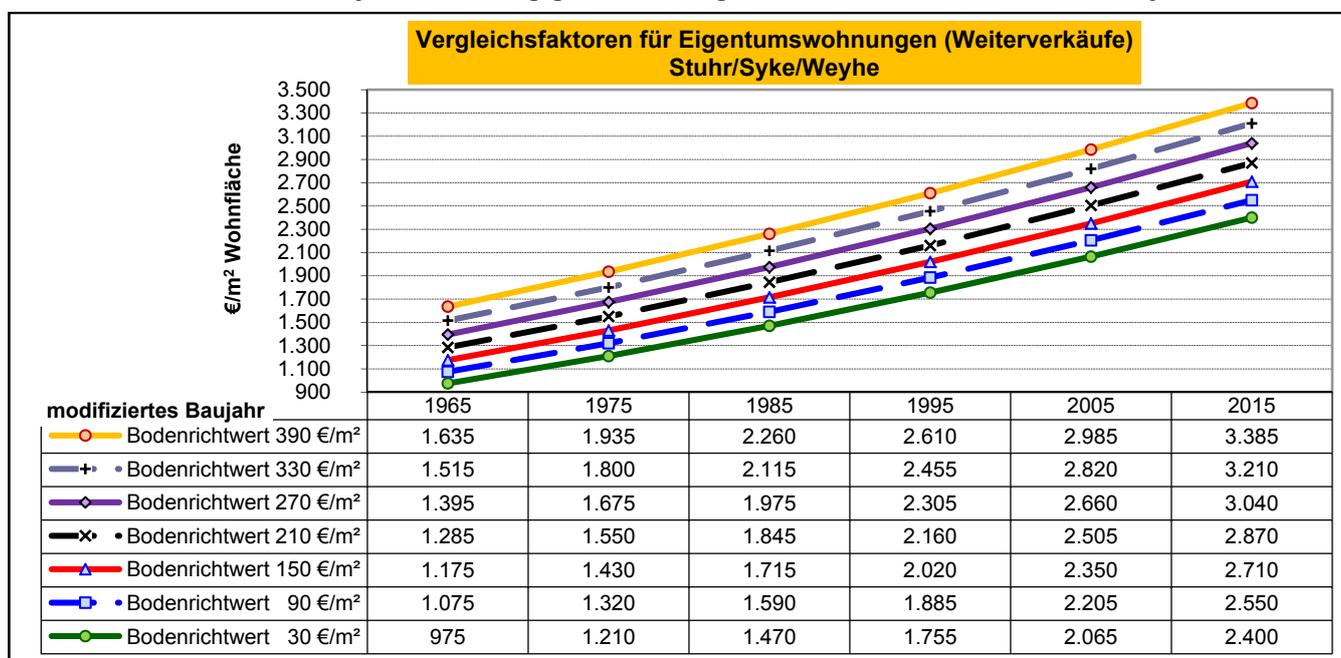
Im Landkreis Diepholz ist bei Weiterverkäufen - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

Stuhr/Syke/Weyhe

Die Stichprobe umfasst 730 geeignete Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2019	2017
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 420 €/m ²	234 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1963 – 2018	1991
Wohnfläche	22 m ² – 137 m ²	71 m ²
Miteigentumsanteil	11/1.000 – 575/1.000	130/1.000

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



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

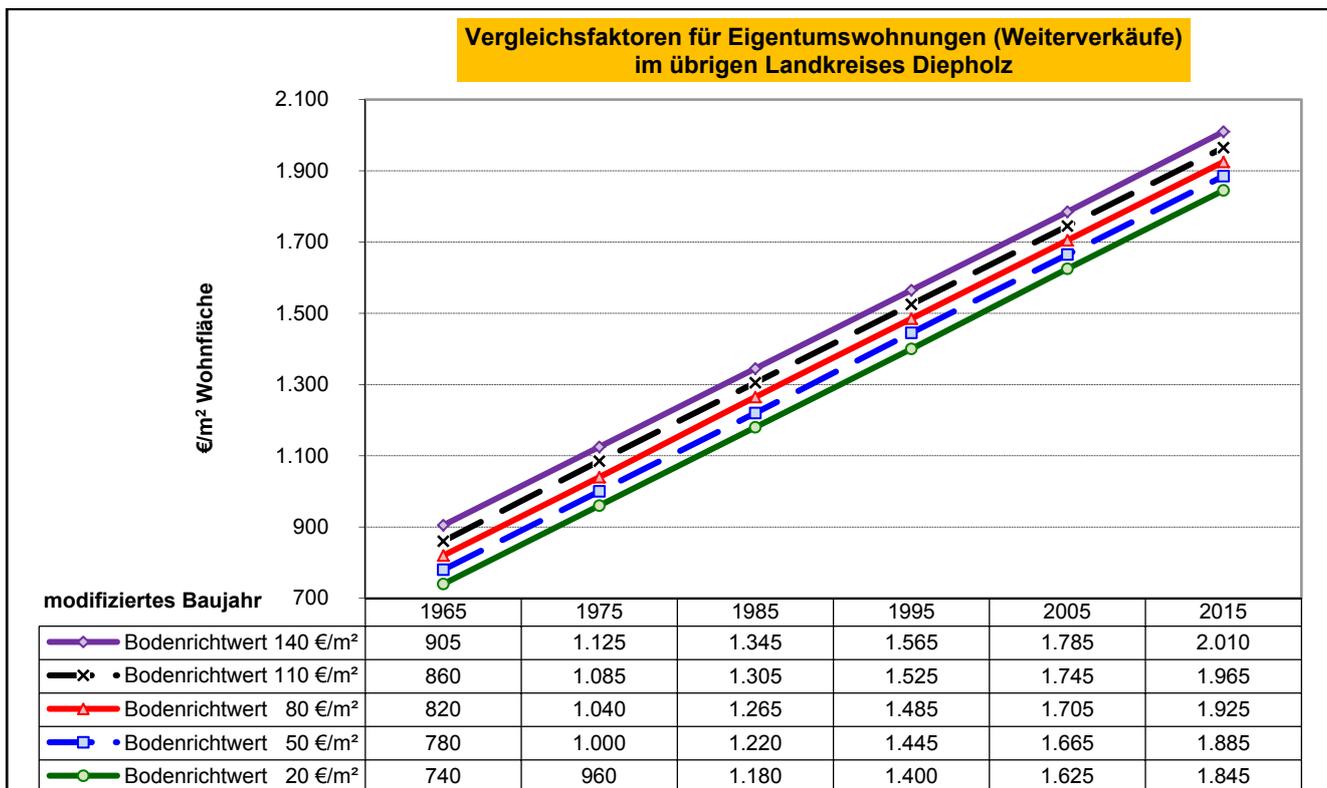
Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	5.000 €
Kleinere Wohnanlagen mit bis zu 6 Wohnungen	1,02
Größere Wohnanlagen mit über 10 Wohnungen	0,98

Übriger Landkreis Diepholz

Die Stichprobe umfasst 384 geeignete Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015– 2019	2017
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m ² – 145 €/m ²	74 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1963 – 2014	1987
Wohnfläche	27 m ² – 127 m ²	71 m ²
Miteigentumsanteil	8/1.000 – 666/1.000	133/1.000

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 €
--------------------------------	---------

Der Einfluss der Lage im Sanierungsgebiet „Willenberg“ in Diepholz ist in der Stichprobe nicht mehr signifikant.

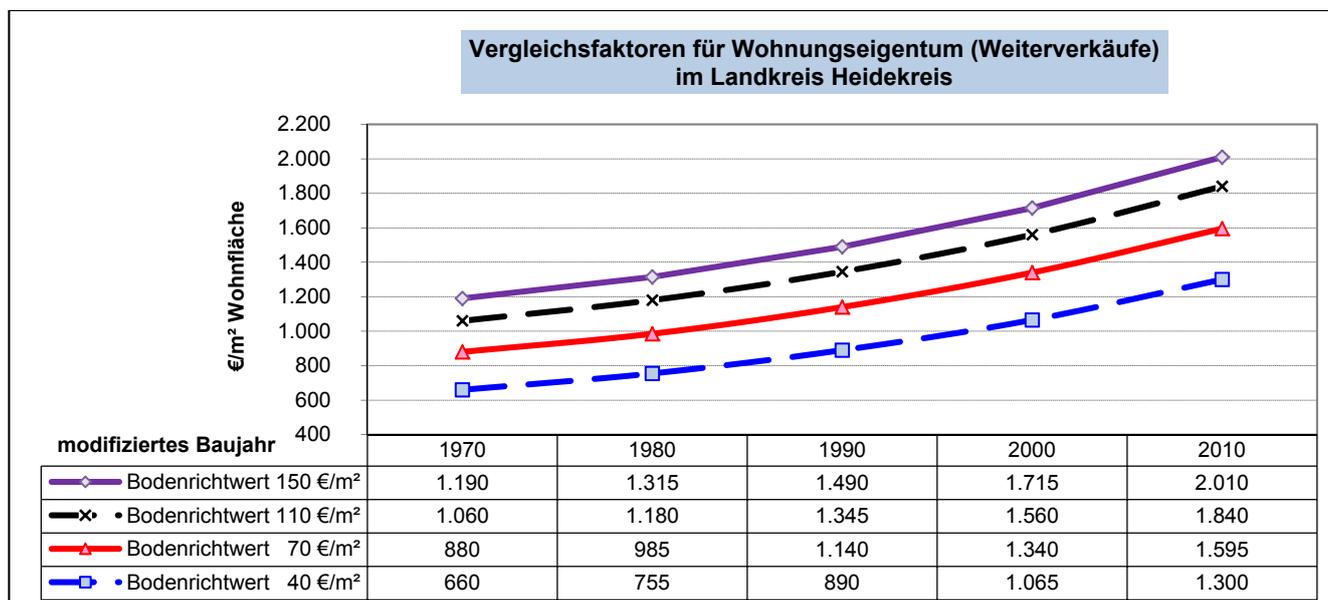
Eine Abhängigkeit der Quadratmeterpreise von der **Wohnfläche** kann aus dieser Stichprobe statistisch nicht nachgewiesen werden.

Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe umfasst rund 374 geeignete Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2019	2018
Lage (Bodenrichtwert)	22 €/m ² – 150 €/m ²	72 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1967 – 2013	1982
Wohnfläche	23 m ² – 166 m ²	73 m ²
Miteigentumsanteil	11/1.000 – 600/1.000	89/1.000

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 €
Lage in der Stadt Bad Fallingbostel	0,66

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

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

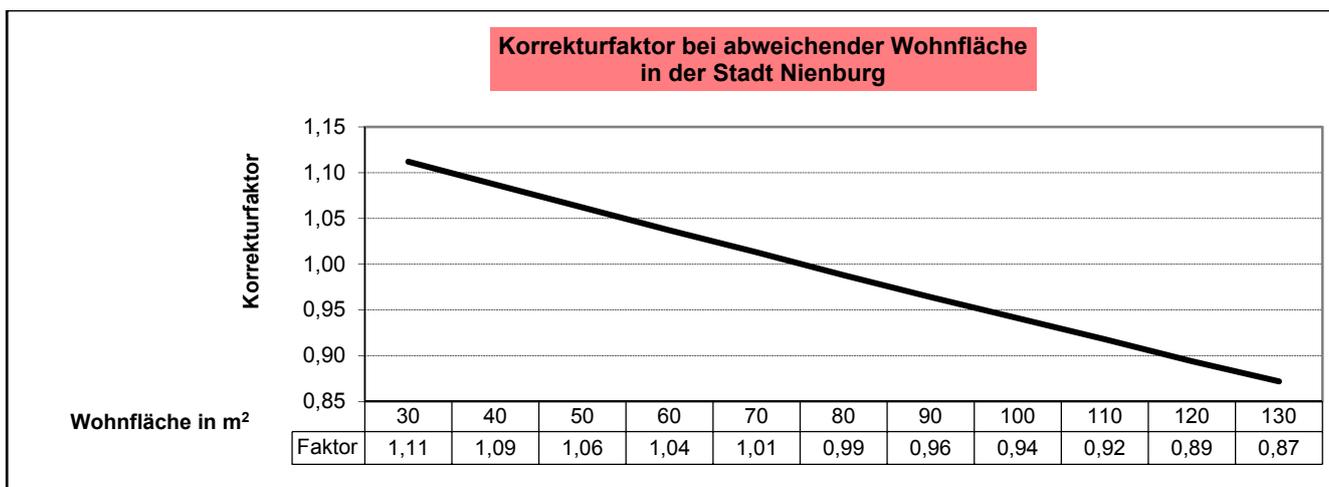
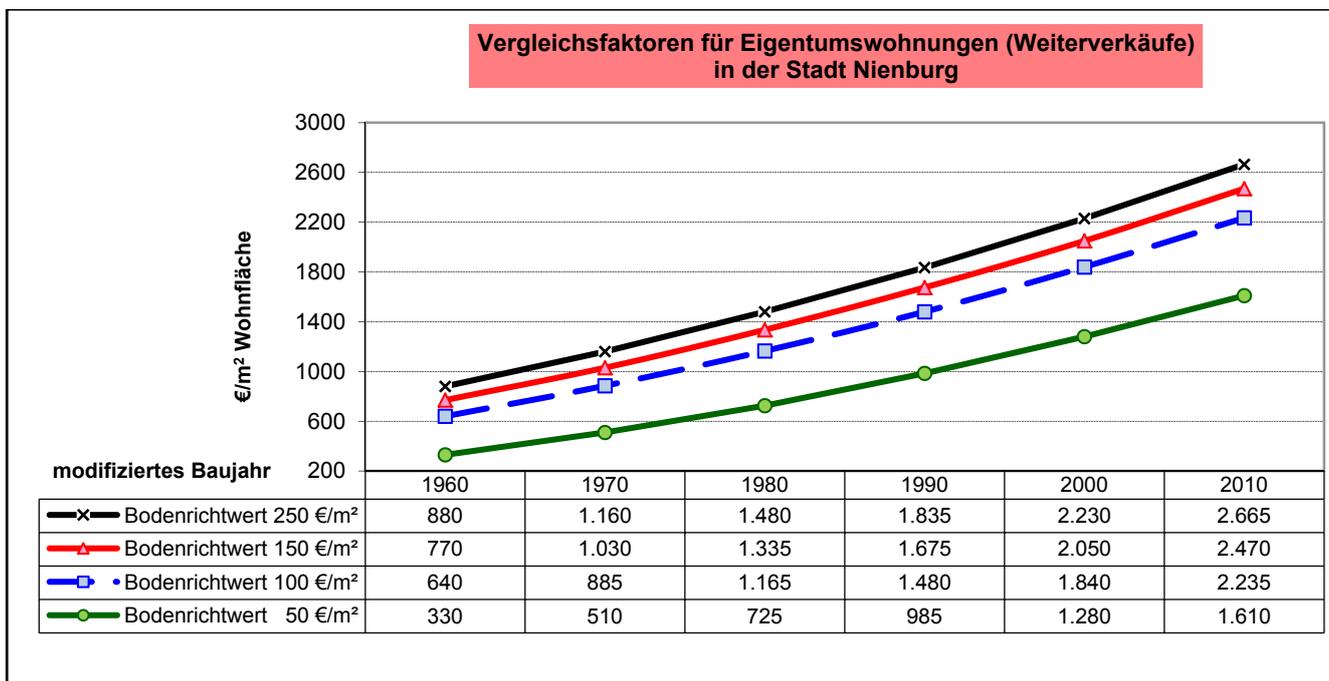
Landkreis Nienburg

Stadt Nienburg

Die Stichprobe umfasst 206 geeignete Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2019	2017
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² – 275 €/m ²	127 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1959 – 2012	1983
Wohnfläche	31 m ² – 130 m ²	75 m ²
Miteigentumsanteil	14/1.000 – 600/1.000	116/1.000

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 €

Übriger Landkreis Nienburg

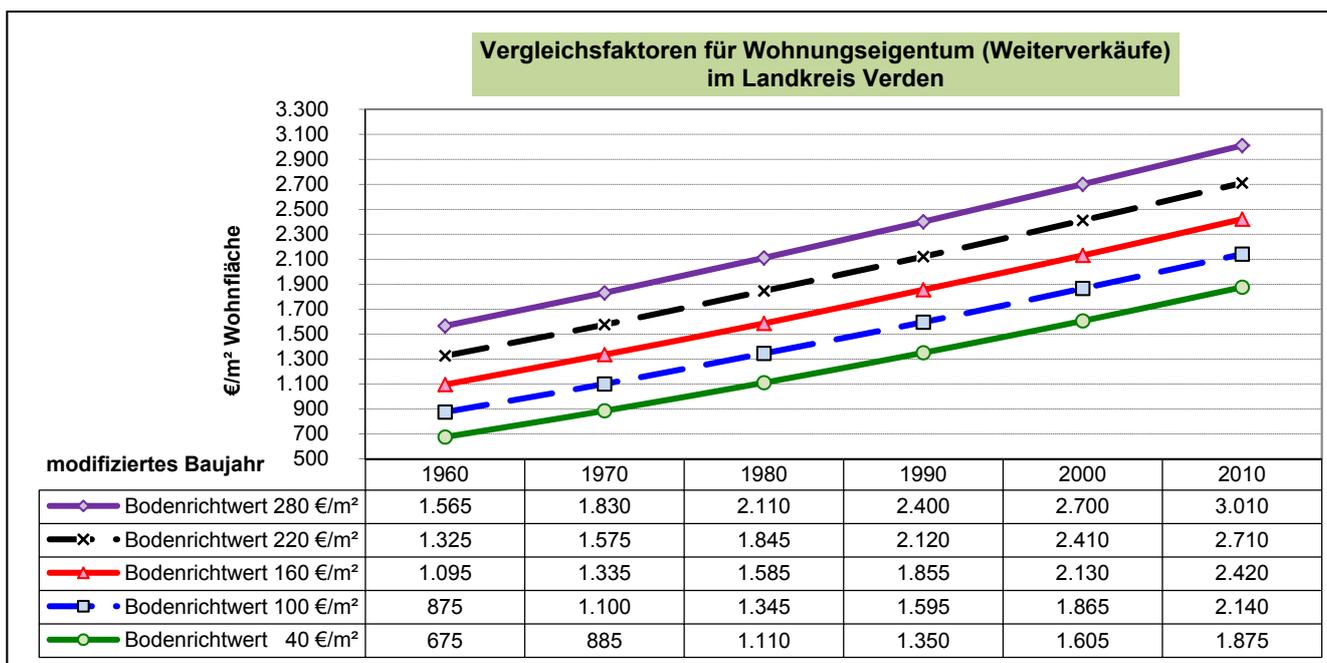
Im übrigen Landkreis Nienburg kommen Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen nahezu ausschließlich in den Grundzentren vor. Hier hat sich das Preisniveau in den letzten Jahren sehr unterschiedlich entwickelt. Gemeinsame Vergleichsfaktoren können daher nicht angegeben werden. Für eine getrennte Auswertung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

Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 553 geeignete Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2019	2018
Lage (Bodenrichtwert)	32 €/m ² – 300 €/m ²	150 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1962 – 2015	1987
Wohnfläche	23 m ² – 154 m ²	74 m ²
Miteigentumsanteil	6/1.000 – 743/1.000	122/1.000

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:

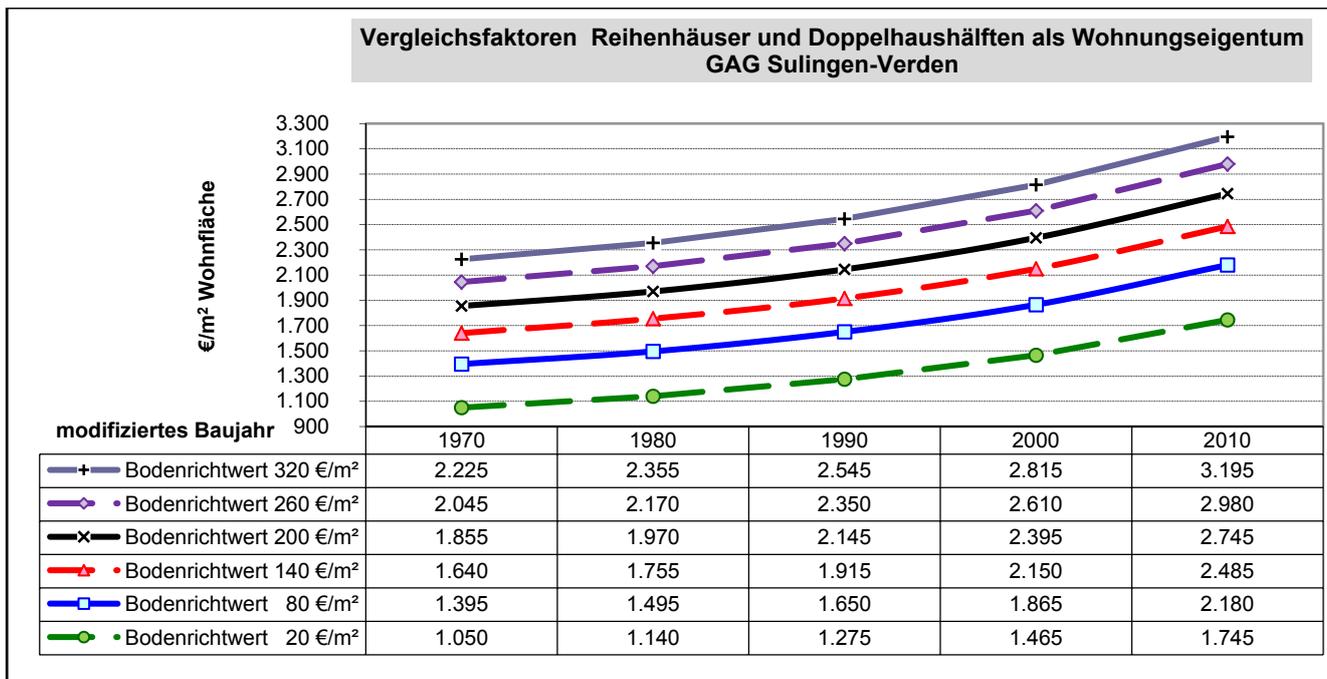
Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	31.12.2019	ideeller Flächenanteil am Grundstück (Miteigentumsanteil an der Gesamtfläche)	300 m ²
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Ausstattung	Mittel
modifiziertes Baujahr	siehe Diagramme	Garage oder Nebengebäude	keine
Wohnfläche	110 m ²	Gebäudetyp	Doppelhaushälfte, Reihenhäuser

GAG Sulingen-Verden

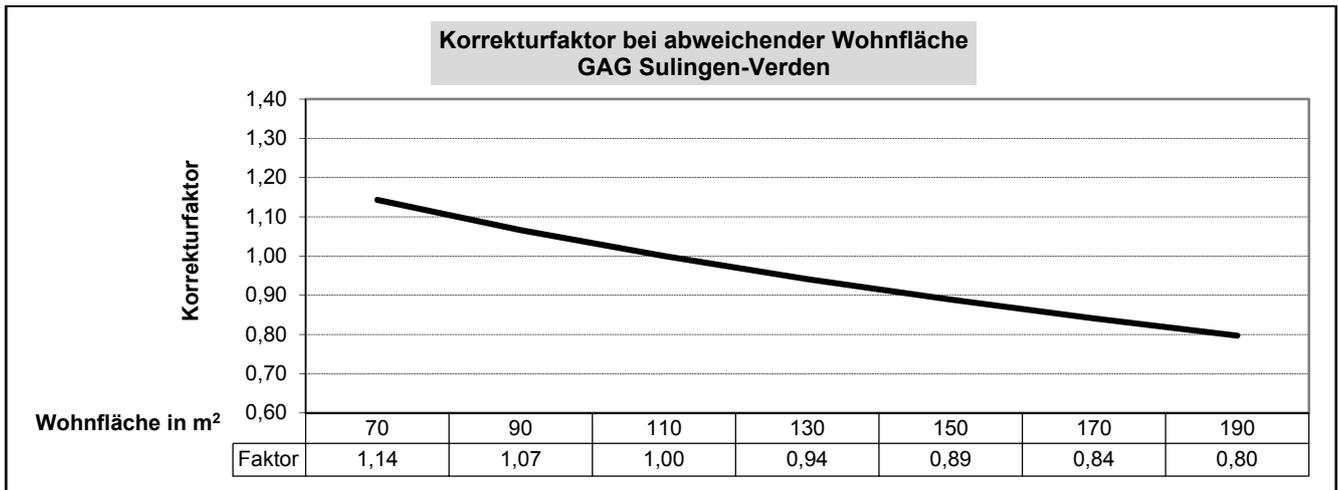
Die Stichprobe umfasst 314 geeignete Weiterverkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in der Rechtsform als Wohnungseigentum aus dem gesamten Geschäftsbereich. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2019	2017
Lagewert (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 380 €/m ²	145 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1963 – 2015	1995
Wohnfläche	40 m ² – 198 m ²	110 m ²
Flächenanteil am Grundstück	90 m ² - 783 m ²	320 m ²

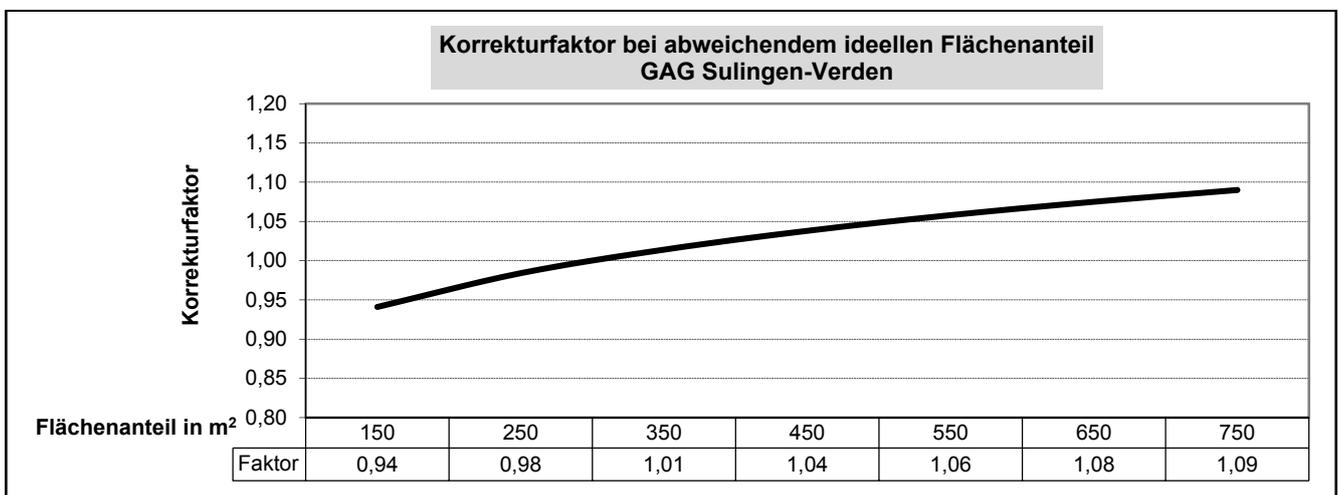
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert und dem modifizierten Baujahr



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) mit den nachfolgenden Merkmalen:

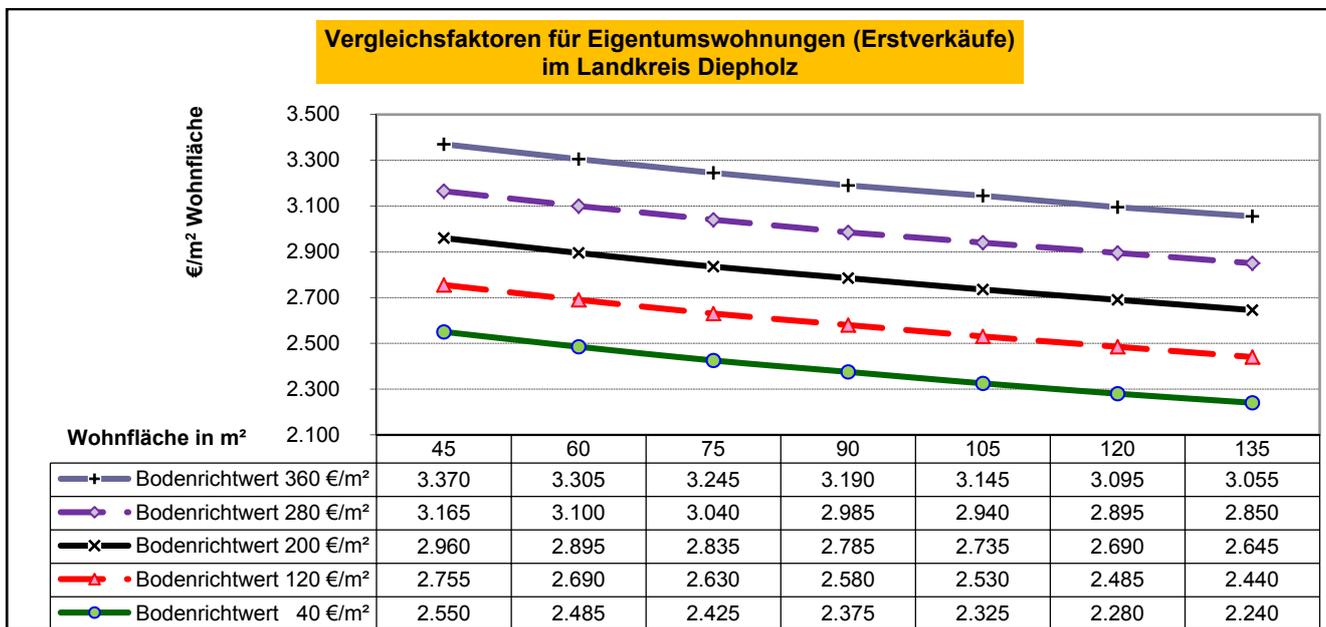
Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	31.12.2019	Miteigentumsanteil am Grundstück	125/1000 (etwa 8 Wohneinheiten)
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Ausstattung	Mittel
Wohnfläche	siehe Diagramme	Garage oder Nebengebäude	keine
Gebäudetyp	Zwei- und Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser		

Landkreis Diepholz

Die Stichprobe umfasst 926 Erstverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2014 – 2019	2017
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m ² – 380 €/m ²	183 €/m ²
Baujahr	Neubauten	
Wohnfläche	33 m ² – 149 m ²	84 m ²
Miteigentumsanteil	12/1.000 – 510/1.000	122/1.000

Basiswerte in Abhängigkeit vom Lagewert und der Wohnfläche



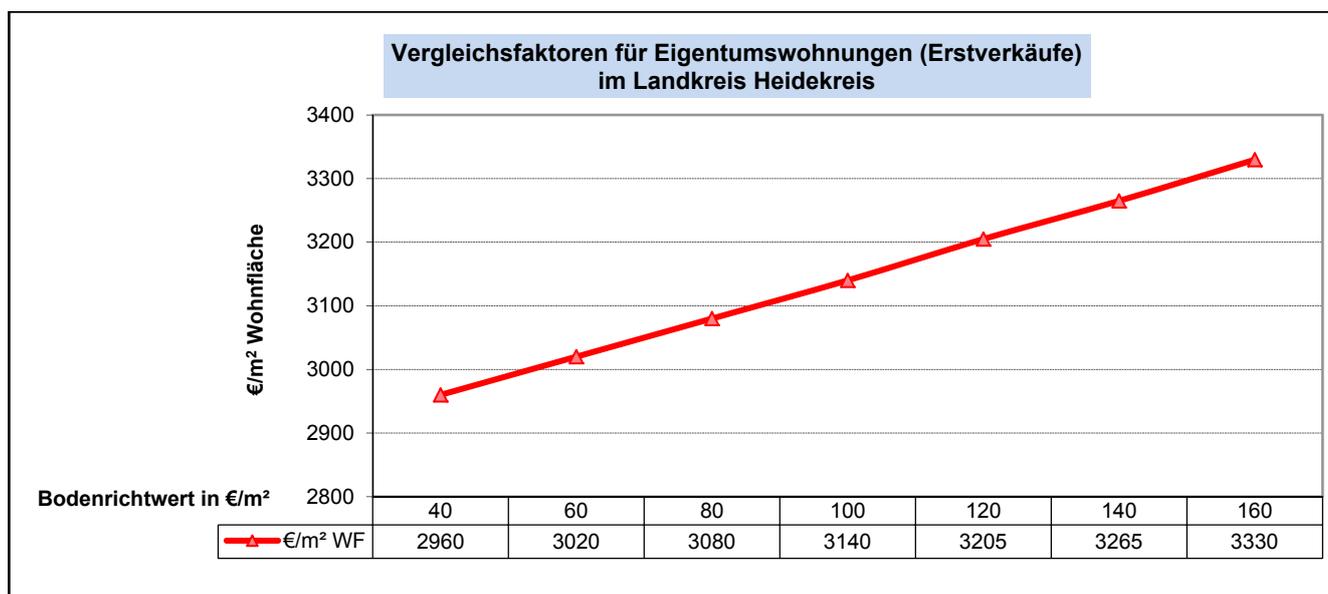
Die **Ausstattungen** neuer Wohnungen unterscheiden sich kaum. In aller Regel sind neue Mehrfamilienhäuser energetisch und technisch (Bäder/Heizung/Fenster) auf gutem Niveau und überwiegend auch seniorengerecht gebaut. Daher ist die Einflussgröße „Ausstattung“ hier rechnerisch nicht relevant.

Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale im Landkreis Diepholz	
Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	1,04
Lage der Wohnung im Erdgeschoss	0,97

Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe umfasst 50 geeignete Erstverkäufe von Eigentumswohnungen aus dem Landkreis Heidekreis und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2019	2018
Lage (Bodenrichtwert)	41 €/m ² – 170 €/m ²	92 €/m ²
Baujahr	Neubauten	
Wohnfläche	49 m ² – 124 m ²	80 m ²
Miteigentumsanteil	49/1.000 – 270/1.000	153/1.000

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.

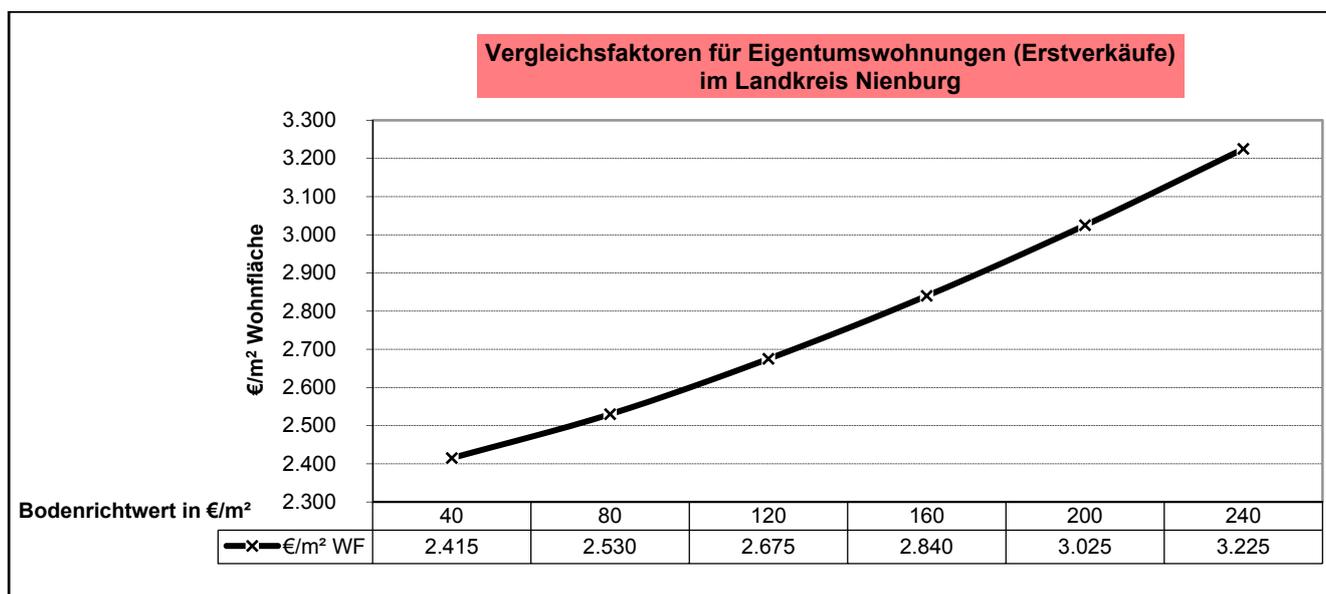
Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze sind in den dargestellten Vergleichsfaktoren nicht enthalten. Die Veräußerung erfolgt i.d.R. separat (vgl. Kap. 9.5).

Landkreis Nienburg

Die Stichprobe umfasst 57 geeignete Erstverkäufe von Eigentumswohnungen aus dem Landkreis Nienburg und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2019	2017
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² – 245 €/m ²	158 €/m ²
Baujahr	Neubauten	
Wohnfläche	52 m ² – 148 m ²	88 m ²
Miteigentumsanteil	64/1.000 – 519/1.000	151/1.000

Basiswerte in Abhängigkeit vom Lagewert



**Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale
Landkreis Nienburg**

Lage in der Stadt Nienburg	1,00
Lage im übrigen Landkreis Nienburg	0,86

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.

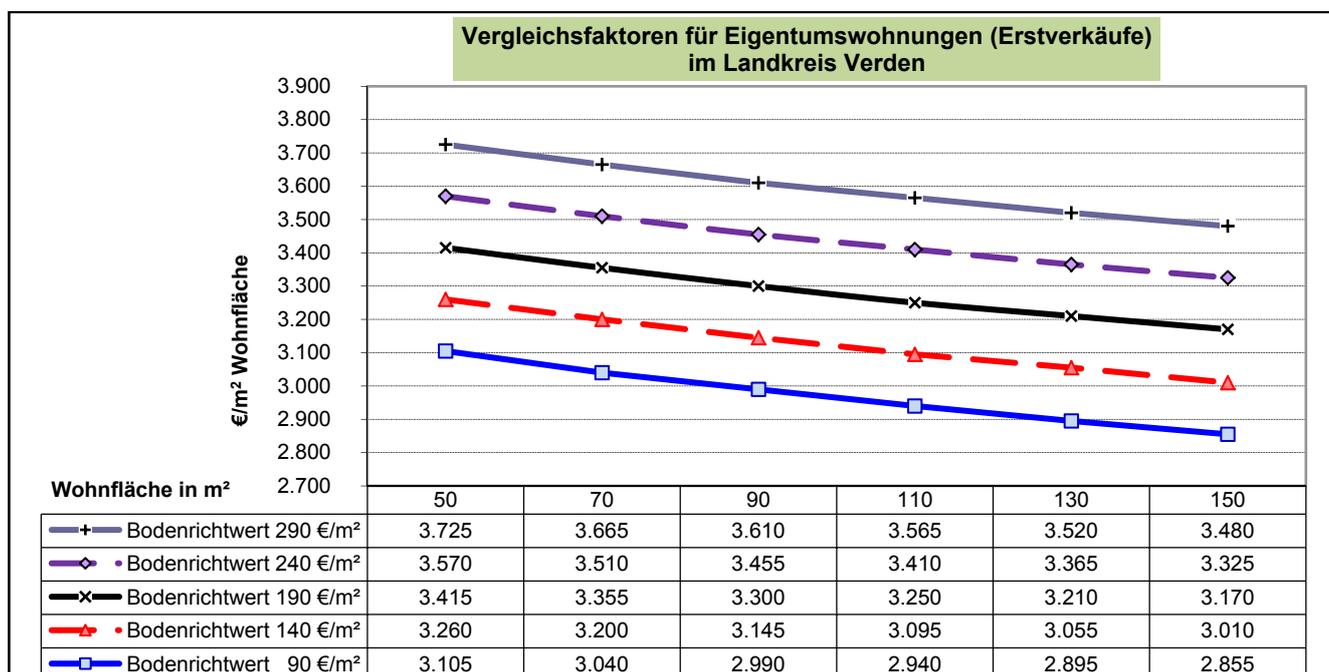
Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze sind in den dargestellten Vergleichsfaktoren nicht enthalten. Die Veräußerung erfolgt i.d.R. separat (vgl. Kap. 9.5).

Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 340 geeignete Erstverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2019	2017
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m ² – 275 €/m ²	175 €/m ²
Baujahr	Neubauten	
Wohnfläche	49 m ² – 156 m ²	85 m ²
Miteigentumsanteil	9/1.000 – 619/1.000	115/1.000

Basiswerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Lagewert



**Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale
Landkreis Verden**

Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	1,07
Lage der Wohnung im Erdgeschoss	0,97
Kleinere Wohnanlagen mit bis zu 6 Wohnungen	0,94
Größere Wohnanlagen mit über 10 Wohnungen	1,06

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 Verkäufen von vermieteten Eigentumswohnungen den Liegenschaftszinssatz untersucht. Die Stichprobe umfasst 447 Kauffälle von 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, sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt

Auswertung der Jahre 2015-2019	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	447	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	16 €/m ² – 380 €/m ²	125 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	16 Jahre – 68 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,90 €/m ² – 10,40 €/m ²	6,00 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	14 bis 41 % des Jahresrohertrages	49 %

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 2019 (Stichtag 31.12.2019) bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

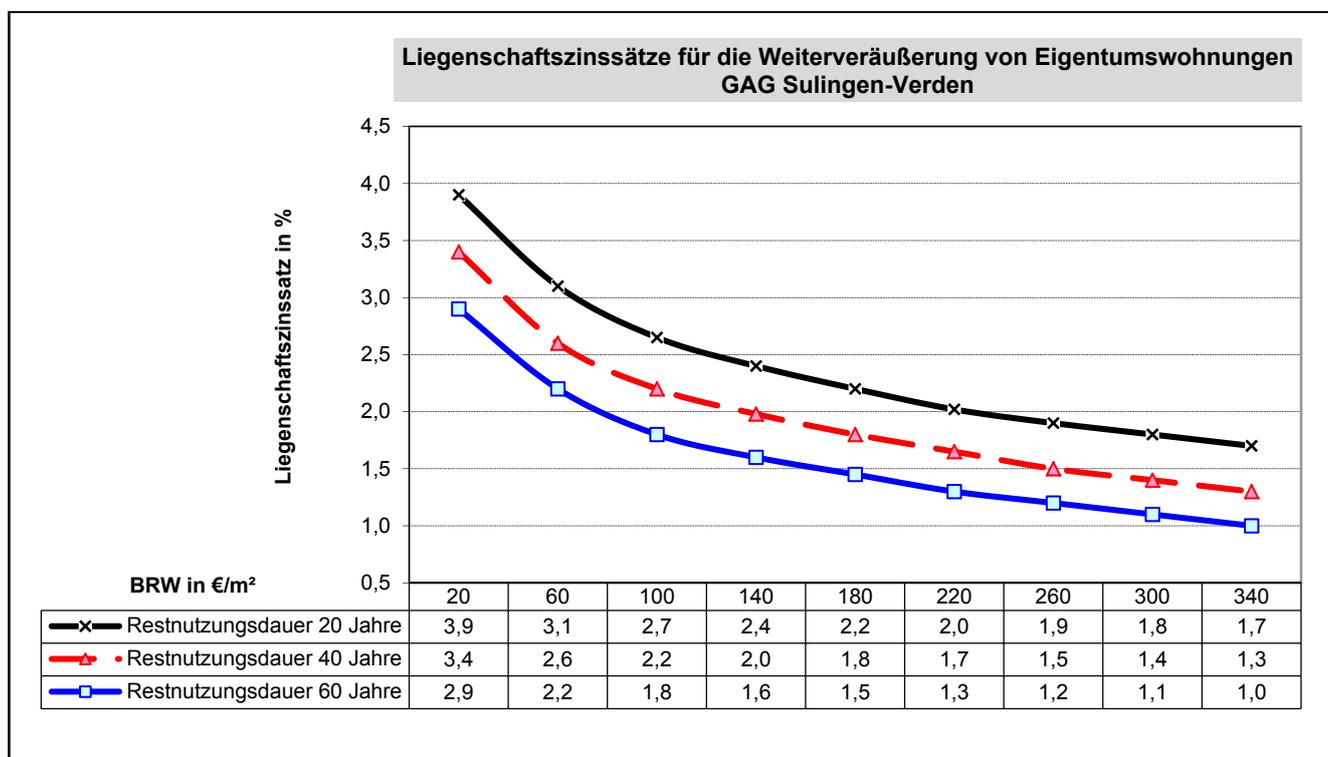
- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 100 €/m²
- modifizierte Restnutzungsdauer 35 Jahre
- monatliche Nettokaltmiete 5,50 €/m²

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

2,3 %
(Vertrauensbereich 2,1 % bis 2,5 %)

Zum Stichtag 31.12.2018 betrug der Liegenschaftssatz für dieses Normobjekt 2,8 %.

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	0,59
	4,50 €/m ²	0,80
	5,50 €/m ²	1,00
	6,50 €/m ²	1,19
	7,50 €/m ²	1,36
	8,50 €/m ²	1,53

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	1,7 %
Korrekturfaktor für monatliche Nettokaltmiete	1,095
Objektbezogener Liegenschaftszinssatz =	1,7 % x 1,095 = 1,9 %

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

9.4.5 Rothertragsfaktoren für Eigentumswohnungen

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 Berechnung des Rothertragsfaktors 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 482 Kauffälle von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2015 bis 2019 mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	16 €/m ² – 380 €/m ²	124 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	16 Jahre – 68 Jahre	39 Jahre
Wohnfläche	23 m ² – 137 m ²	69 m ²
monatliche Nettokaltmiete	2,45 €/m ² - 10,40 €/m ²	5,95 €/m ²

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

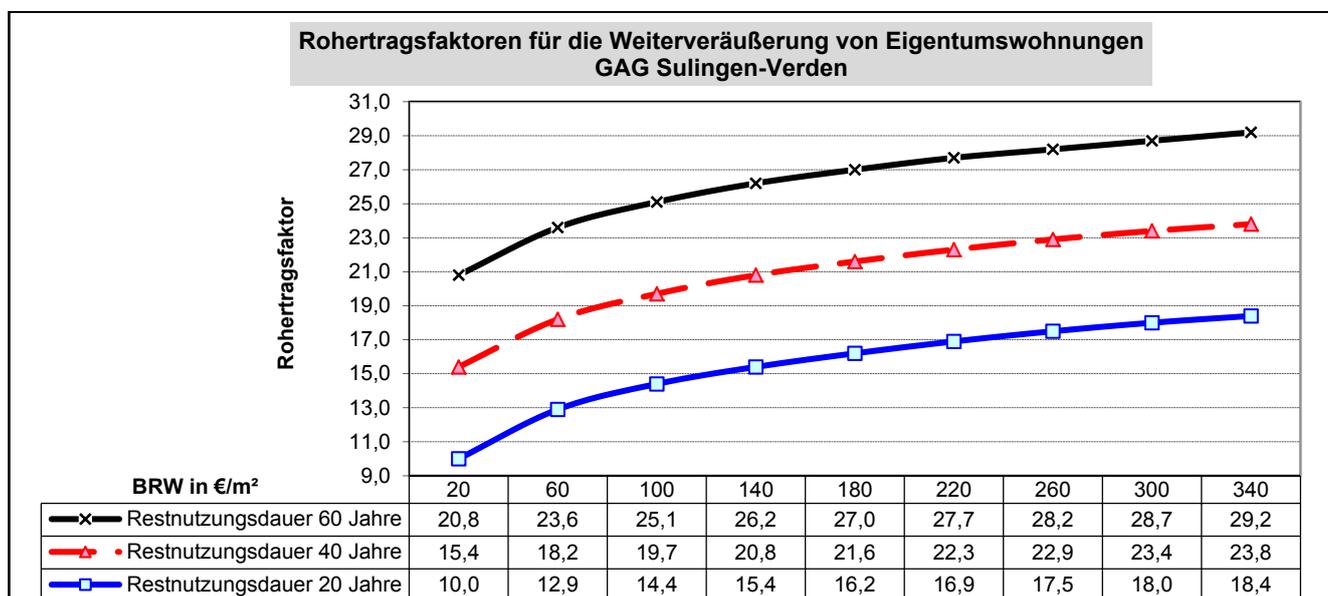
modifizierte Restnutzungsdauer	35 Jahre
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Wohnfläche	70 m ²
Bewertungszeitpunkt	31.12.2019
Nettokaltmiete	5,50 €/m ²

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

18,4
(Vertrauensbereich 17,9 bis 19,0)

Zum Stichtag 31.12.2018 betrug der Rothertragsfaktor für dieses Normobjekt 17,6.

Rothertragsfaktor 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	1,10
	4,50 €/m ²	1,05
	5,50 €/m ²	1,00
	6,50 €/m ²	0,96
	7,50 €/m ²	0,92
	8,50 €/m ²	0,89
Wohnfläche	40 m ²	0,94
	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 31.12.2019 zu ermitteln:

Lage (Bodenrichtwert):	120 €/m ²
modifiziertes Restnutzungsdauer:	60 Jahre
Wohnfläche:	50 m ²
Nettokaltmiete:	7,50 €/m ²
Rohertragsfaktor aus Diagramm interpoliert	25,65
Korrekturfaktor für Nettokaltmiete	0,92
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,96
Objektbezogener Rohertragsfaktor =	$25,65 \times 0,92 \times 0,96 = \mathbf{22,7}$

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 65 im Berichtsgebiet seit 2013 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	2013	2019	2017
Wohnfläche	37 m ²	92 m ²	66 m²
Wohnflächenpreis	401 €/m ²	1.476 €/m ²	808 €/m²
Baujahr	1959	1989	1968
Restlaufzeit des Erbbaurechts	25 Jahre	71 Jahre	47 Jahre
Bodenrichtwert	40 €/m ²	180 €/m ²	120 €/m²
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert)	0,1 %	5,1 %	1,1 %
Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum	0,61	1,00	0,90

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:
 $60.000 \text{ €} \times 0,90 = \mathbf{54.000 \text{ €}}$.

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 2019 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	-	→	-	-	→
	Seniorenresidenzen	15	- 21 %	↓	1,6	- 57 %	↓
Landkreis Heidekreis	Altenpflegeheimen	9	-	↑	1,3	-	↑
	Seniorenresidenzen	12	- 76 %	↓	2,1	- 72 %	↓
Landkreis Nienburg	Altenpflegeheimen	0	-	→	-	-	→
	Seniorenresidenzen	0	-	↓	*	-	↓
Landkreis Verden	Altenpflegeheimen	11	-	↑	1,7	-	↑
	Seniorenresidenzen	5	- 17 %	↓	0,7	- 30 %	↓

Aus den Verkäufen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im gesamten Berichtsgebiet der Jahre seit 2015 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 2015 – 2019)							
	Verkauf	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlerer Bodenrichtwert (€)	mittlere Wohnfläche** (m ²)	mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Diepholz	Erstverkauf	8	2014 (2014 – 2014)	100 (100 – 100)	22 (22 – 60)	5.065 (3.280 – 5.065)	111.000 (111.000 – 197.000)
	Weiterverkauf	118	2004 (1999 – 2004)	145 (80 – 165)	25 (22 – 37)	5.690 (3.650 – 6.165)	147.000 (91.000 – 189.000)
Landkreis Heidekreis	Erstverkauf	24	2018 (2013 – 2018)	45 45 - 58	22 (20 – 23)	6.660 (6.260 – 7.315)	146.000 (136.000 – 184.000)
	Weiterverkauf	5	2004 (2004 – 2004)	85 (85 – 90)	22 (21 – 24)	5.890 (4.640 – 7.250)	128.000 (111.000 – 160.000)
Landkreis Nienburg	Erstverkauf	0	-	-	-	-	-
	Weiterverkauf	1	*	*	*	*	*
Landkreis Verden	Erstverkauf	11	2020 (2019 – 2020)	95 (95 – 95)	23 (22 – 28)	6.935 (4.760 – 7.095)	155.000 (135.000 – 170.000)
	Weiterverkauf	68	1997 (1961 – 1997)	50 (45 – 50)	23 (17 – 30)	5.800 (4.745 – 7.120)	132.000 (121.000 – 150.000)
GAG Sulingen-Verden	Erstverkauf	43	2018 (2013 – 2020)	58 (45 – 100)	22 (20 – 60)	6.655 (4.740 – 7.225)	146.000 (111.000 – 187.000)
	Weiterverkauf	192	1999 (1961 – 2004)	80 (45 – 165)	24 (19 – 36)	5.775 (3.760 – 6.775)	133.000 (92.000 – 183.000)

*) aufgrund geringer Datenmenge 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 2015 – 2019)							
	Verkauf	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlerer Bodenrichtwert	mittlere Wohnfläche (m ²)	mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Diepholz	Erstverkauf	0	-	-	-	-	-
	Weiterverkauf	113	1998 (1985 – 2008)	140 (36 -260)	52 (34 – 94)	2.020 (1.585 – 2.940)	102.000 (37.000 – 251.000)
Landkreis Heidekreis	Erstverkauf	66	2017 (2015 – 2018)	70 (59 – 90)	50 (44 – 80)	3.055 (1.975 – 3.510)	155.000 (107.000 – 230.000)
	Weiterverkauf	21	2004 (1997 – 2009)	85 (30 – 145)	67 (46 – 114)	1.960 (1.360 – 2.920)	134.000 (78.000 – 308.000)
Landkreis Nienburg	Erstverkauf	0	-	-	-	-	-
	Weiterverkauf	1	*	*	*	*	*
Landkreis Verden	Erstverkauf	1	*	*	*	*	*
	Weiterverkauf	30	2001 (1997 – 2007)	138 (85 – 210)	64 (48 – 142)	2.105 (1.510 – 2.595)	128.000 (82.000 – 244.000)
GAG Sulingen-Verden	Erstverkauf	67	2017 (2015 – 2018)	70 (59 – 90)	50 (44 – 80)	3.055 (1.975 – 3.510)	155.000 (107.000 – 230.000)
	Weiterverkauf	165	1998 (1991 – 2009)	125 (36 – 250)	55 (34 – 95)	2.030 (1.555 – 2.915)	111.000 (54.000 – 246.000)

*) aufgrund geringer Datenmenge 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 2015 – 2019)					
	Wohnungen in	Anzahl	Liegenschaftszinssatz	Anzahl	Rohertragsfaktor
GAG Sulingen-Verden	Altenpflegeheimen	96	4,1 % (3,1 % – 4,9 %)	161	19,3 (17,2 – 20,0)
	Seniorenresidenzen	47	3,4 % (1,4 % – 5,5 %)	58	18,3 (15,8 – 28,0)

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 (2015 – 2019) 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	28	7.000 – 20.000	15.000
	Tiefgaragenstellplätze	23	9.500 – 21.000	17.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	10	900 €/m ² – 2.800 €/m ²	2.500 €/m ²
Landkreis Diepholz übriger Landkreis Diepholz	Stellplätze	5	4.000 – 7.500	4.000
	Garagen, Carports	11	20.000 – 24.000	20.000
	Tiefgaragenstellplätze	12	12.000 – 17.500	12.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	1	*	*
Landkreis Heidekreis	Stellplätze	0	-	-
	Garagen, Carports	0	-	-
	Tiefgaragenstellplätze	0	-	-
	Sonstige gewerbliche Objekte	0	-	-
Landkreis Nienburg	Stellplätze	9	3.000 – 7.500	7.500
	Garagen, Carports	12	13.500 – 15.000	13.500
	Tiefgaragenstellplätze	11	7.000 – 18.500	15.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	2	*	1.550 €/m ²
Landkreis Verden	Stellplätze	33	2.000 – 8.000	4.000
	Garagen, Carports	46	6.500 – 15.000	9.500
	Tiefgaragenstellplätze	98	13.500 – 25.000	17.500
	Sonstige gewerbliche Objekte	2	*	1.600 €/m ²
GAG Sulingen-Verden	Stellplätze	47	2.000 – 8.000	4.000
	Garagen, Carports	97	6.500 – 24.000	12.000
	Tiefgaragenstellplätze	144	7.000 – 25.000	17.500
	Sonstige gewerbliche Objekte	15	650 €/m² – 2.800 €/m²	2.300 €/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	14	3.000 – 17.000	8.000
	Tiefgaragenstellplätze	12	3.000 – 9.500	5.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	77	400 €/m ² – 9.400 €/m ²	1.850 €/m ²
Landkreis Diepholz übriger Landkreis Diepholz	Stellplätze	0	-	-
	Garagen, Carports	8	4.000 – 10.000	5.000
	Tiefgaragenstellplätze	3	*	5.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	4	550 €/m ² – 1.700 €/m ²	1.250 €/m ²
Landkreis Heidekreis	Stellplätze	2	*	5.500
	Garagen, Carports	34	2.000 – 8.000	4.000
	Tiefgaragenstellplätze	20	1.200 – 6.000	2.400
	Sonstige gewerbliche Objekte	15	100 €/m ² – 2.000 €/m ²	650 €/m ²
Landkreis Nienburg	Stellplätze	2	*	4.500
	Garagen, Carports	8	4.900 – 10.000	6.500
	Tiefgaragenstellplätze	1	*	*
	Sonstige gewerbliche Objekte	4	150 €/m ² – 500 €/m ²	350 €/m ²
Landkreis Verden	Stellplätze	5	1.500 – 4.000	1.700
	Garagen, Carports	11	2.500 – 13.000	6.500
	Tiefgaragenstellplätze	24	2.500 – 20.000	7.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	22	200 €/m ² – 2.600 €/m ²	1.300 €/m ²
GAG Sulingen-Verden	Stellplätze	9	1.500 – 7.500	3.000
	Garagen, Carports	75	2.000 – 17.000	5.000
	Tiefgaragenstellplätze	60	1.200 – 20.000	5.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	122	150 €/m² – 9.400 €/m²	1.450 €/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	48	- 5,9 %	↓	27,3	- 25,0 %	↓
Landkreis Heidekreis	71	+ 73,2 %	↑	41,4	+ 36,5 %	↑
Landkreis Nienburg	52	+ 48,6 %	↑	15,1	+ 120 %	↑
Landkreis Verden	45	+ 25,0 %	↑	37,4	+ 143 %	↑

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	2015	2016	2017	2018	2019	5-Jahres-Werte
Anzahl	21	20	22	25	35	123
mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	70	66	48	54	125	68
mittlere Wohnfläche (m ²)	318	272	336	332	366	329
mittleres Baujahr	1938	1974	1968	1967	1975	1968
mittlerer Kaufpreis (€)	195.000	204.000	253.000	250.000	500.000	283.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	630	714	726	732	1.199	795

Landkreis Heidekreis	2015	2016	2017	2018	2019	5-Jahres-Werte
Anzahl	7	14	9	17	39	86
mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	45	53	58	78	52	58
mittlere Wohnfläche (m ²)	360	356	278	330	286	300
mittleres Baujahr	1967	1969	1959	1957	1958	1962
mittlerer Kaufpreis (€)	270.000	227.000	320.000	293.000	241.000	250.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	574	573	677	851	850	760

Landkreis Nienburg	2015	2016	2017	2018	2019	5-Jahres-Werte
Anzahl	10	24	15	19	33	101
mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	76	40	38	38	42	40
mittlere Wohnfläche (m ²)	281	316	320	339	316	312
mittleres Baujahr	1948	1953	1962	1950	1960	1958
mittlerer Kaufpreis (€)	141.000	153.000	235.000	195.000	255.000	195.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	544	561	650	595	758	605

Landkreis Verden	2015	2016	2017	2018	2019	5-Jahres-Werte
Anzahl	6	8	11	14	18	57
mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	128	95	140	94	111	105
mittlere Wohnfläche (m ²)	356	306	289	360	316	322
mittleres Baujahr	1953	1946	1923	1911	1952	1940
mittlerer Kaufpreis (€)	290.000	255.000	307.000	291.000	290.000	285.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	807	852	1.147	867	845	855

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 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 entsprechend den Mietpreisübersichten in Kapitel 10.2 des Grundstücksmarktberichtes (= 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, sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt
- eventuelle Kaufpreisanteile für Inventar wurden vom Kaufpreis abgezogen

Auswertung der Kauffälle der Jahre 2015-2019	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Mittlere Werte (Mediane)
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	232	
Lage (Bodenrichtwert zum 31.12.2019)	12 €/m ² – 340 €/m ²	74 €/m ²
Wohnfläche	150 m ² – 2.400 m ²	320 m ²
Gewerbliche Nutzfläche	bis 15 % der Wohnfläche	
Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück	3 – 20	4
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 70 Jahre	32 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,85 €/m ² – 9,55 €/m ²	5,35 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	16 % bis 47 % des Jahresrohertrages	27 %
Liegenschaftszinssätze	0,5 bis 10,8 %	4,3 %

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Lage (aktueller Bodenrichtwert)
- Kaufzeitpunkt
- modifizierte Restnutzungsdauer

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden im Jahr 2019 (Stichtag 31.12.2019) bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

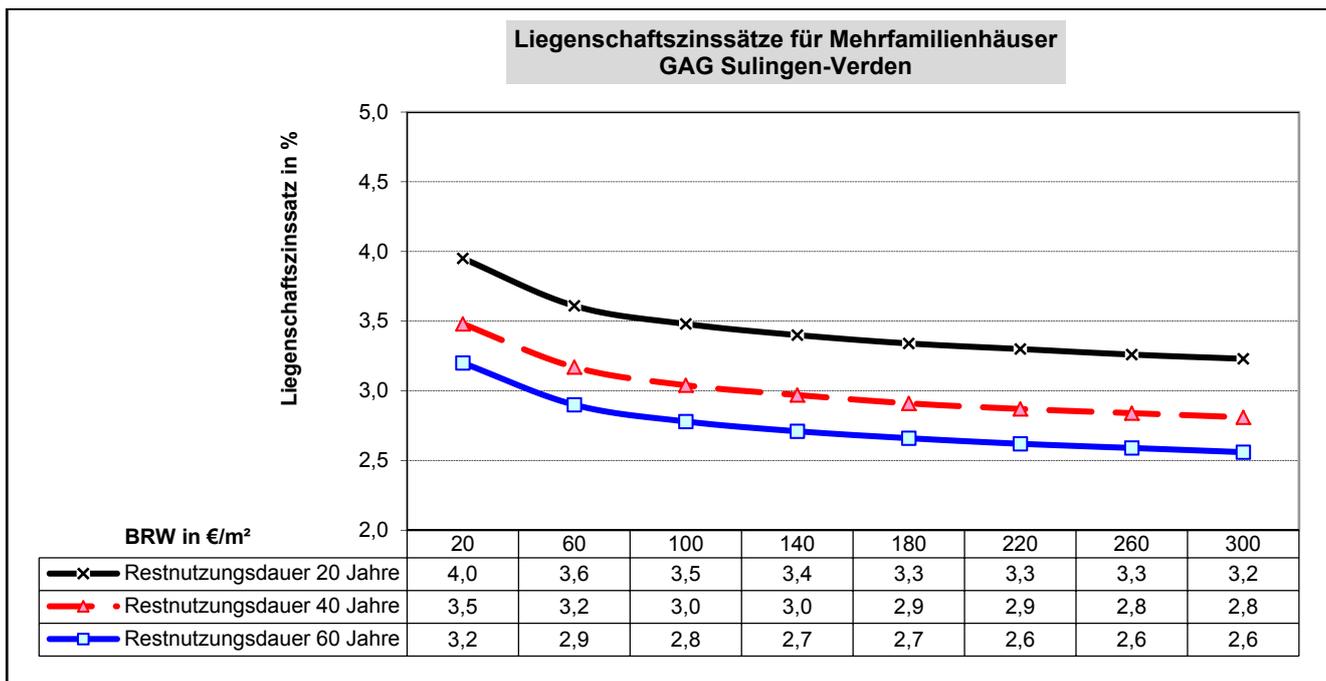
- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 100 €/m²
- modifizierte Restnutzungsdauer 35 Jahre

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz als Schätzwert der multiplen Regression:

3,1 %
(Vertrauensbereich von 2,8 bis 3,4 %)

Zum Stichtag 31.12.2018 betrug der Liegenschaftssatz für dieses Normobjekt 3,5 %.

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der modifizierten Restnutzungsdauer



In diese Untersuchung sind Kauffälle aus Sanierungsgebieten nicht eingeflossen. Hier sind, insbesondere bei hohem Leerstand, abweichende Liegenschaftszinssätze möglich, um den strukturellen Leerstand zu berücksichtigen.

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 normierten Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (marktüblicher Rohertrag). Hierbei wurden tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte oder marktübliche Mieten entsprechend den Mietpreisübersichten in Kapitel 10.2 des Grundstücksmarktberichtes (= Nettokaltmiete) 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 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
- eventuelle Kaufpreisanteile für Inventar wurden vom Kaufpreis abgezogen

Auswertung der Jahre 2015-2019	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Mittlere Werte (Mediane)
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Rohertragsfaktoren	232	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 310 €/m ²	69 €/m ²
Wohnfläche	150 – 1.800 m ²	320 m ²
Gewerbliche Nutzfläche	bis 15 % der Wohnfläche	
Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück	3 – 20	4
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 70 Jahre	27 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,80 €/m ² – 9,50 €/m ²	5,30 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	16 bis 47 % des Jahresrohertrages	28 %
Rohertragsfaktor	5,6 bis 28,0	12,9

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Rohertragsfaktor:

- Lage (aktueller Bodenrichtwert)
- Kaufzeitpunkt
- Modifizierte Restnutzungsdauer

Der Rohertragsfaktor für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum Stichtag 31.12.2019 bezieht sich auf ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 100 €/m²
- modifizierte Restnutzungsdauer 35 Jahre

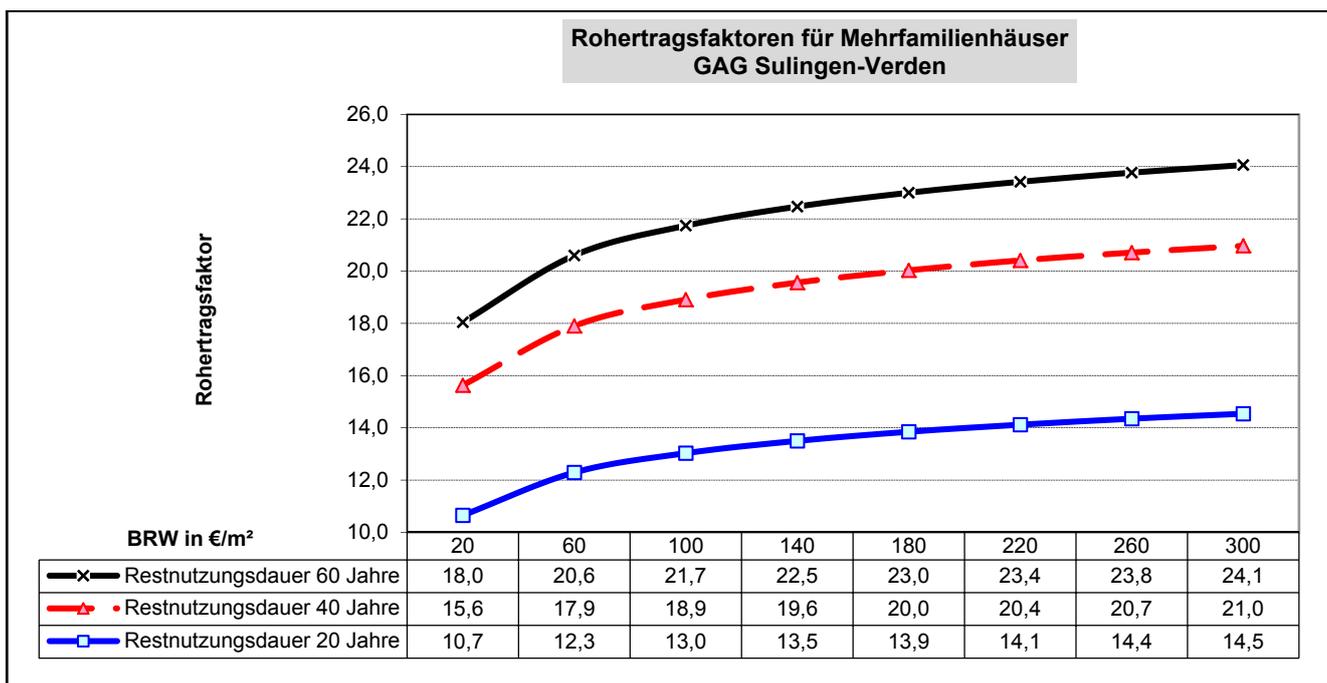
Für das Normobjekt ergibt sich folgender Rohertragsfaktor als Schätzwert der multiplen Regression:

17,9

(Vertrauensbereich von 17,2 bis 18,6)

Zum Stichtag 31.12.2018 betrug der Rohertragsfaktor für dieses Normobjekt 16,7.

Rohertragsfaktor in Abhängigkeit von der modifizierten Restnutzungsdauer und dem Bodenrichtwert



Anwendungsbeispiel:

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

- Bewertungsstichtag: 31.12.2019
- Lage: Landkreis Nienburg
- Bodenrichtwert: 40 €/m²
- Originäres Baujahr: 1965
- Modernisierungsgrad: überwiegend modernisiert
- Modifizierte Restnutzungsdauer: 41 Jahre*
- Marktüblicher Jahresrohertrag: 17.600 €
- Rohertragsfaktor (Tabelle): 16,75 aus Diagramm interpoliert

*) Hinweis: ermittelt gem. SW-RL

Vorläufiger Vergleichswert =
 Jahresrohertrag x Vergleichsfaktor 17.600 € x 16,75 = **rund 295.000 €**

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 Verbrauchermärkten 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 Ärztehäuser 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	72	+ 5,9 %	↑	43,6	+ 19,9 %	↑
Landkreis Heidekreis	49	+ 14,0 %	↑	16,9	- 35,9 %	↓
Landkreis Nienburg	55	+ 17,0 %	↑	17,6	- 24,5 %	↓
Landkreis Verden	33	- 19,5 %	↓	24,0	+ 7,4 %	↑

Die Umsatzentwicklung dieses Teilmarktes ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

		2015	2016	2017	2018	2019
Landkreis Diepholz	Anzahl	58	55	63	69	72
	Geldumsatz in Mio. €	51,9	39,0	27,8	36,7	43,6
Landkreis Heidekreis	Anzahl	47	57	52	43	49
	Geldumsatz in Mio. €	16,2	45,2	26,1	26,4	16,9
Landkreis Nienburg	Anzahl	51	50	45	47	55
	Geldumsatz in Mio. €	11,7	12,7	15,8	23,2	17,6
Landkreis Verden	Anzahl	35	41	40	41	33
	Geldumsatz in Mio. €	16,4	16,6	28,9	22,4	24,0
GAG Sulingen-Verden	Anzahl	191	203	200	200	209
	Geldumsatz in Mio. €	96,2	113,5	98,6	108,7	102,1

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 (19 Kaufpreise 2015 – 2019)			
Wohn- und Nutzfläche	504 m ²	Baujahr	1990
Bodenrichtwert	138 €/m ²	Verkaufsdatum	10.2017
mittlerer Kaufpreis	418.000 € (235.000 – 2.750.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	1.025 €/m ² (390 – 2.765 €/m ²)

Mittlere Werte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Heidekreis (8 Kaufpreise 2015 – 2019)			
Wohn- und Nutzfläche	332 m ²	Baujahr	1978
Bodenrichtwert	70 €/m ²	Verkaufsdatum	07.2017
mittlerer Kaufpreis	286.000 € (130.000 – 439.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	655 €/m ² (475 – 1.495 €/m ²)

Mittlere Werte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Nienburg (7 Kaufpreise 2015 – 2019)			
Wohn- und Nutzfläche	373 m ²	Baujahr	1982
Bodenrichtwert	35 €/m ²	Verkaufsdatum	11.2016
mittlerer Kaufpreis	225.000 € (95.000 – 390.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	540 €/m ² (360 – 970 €/m ²)

Mittlere Werte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Verden (8 Kaufpreise 2015 – 2019)			
Wohn- und Nutzfläche	375 m ²	Baujahr	1986
Bodenrichtwert	112 €/m ²	Verkaufsdatum	05.2017
mittlerer Kaufpreis	409.000 € (275.000 – 3.200.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	1.190 €/m ² (625 – 2.840 €/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 (54 Kaufpreise 2015 – 2019)			
Wohn- und Nutzfläche	375 m ²	Baujahr	1922
Bodenrichtwert	75 €/m ²	Verkaufsdatum	04.2017
mittlerer Kaufpreis	205.000 € (63.000 – 696.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	585 €/m ² (175 – 1.320 €/m ²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Heidekreis (39 Kaufpreise 2015 – 2019)			
Wohn- und Nutzfläche	290 m ²	Baujahr	1927
Bodenrichtwert	85 €/m ²	Verkaufsdatum	02.2017
mittlerer Kaufpreis	240.000 € (80.000 – 550.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	830 €/m ² (235 – 1.815 €/m ²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Nienburg ohne Innenstadt Nienburg (32 Kaufpreise 2015 – 2019)			
Wohn- und Nutzfläche	360 m ²	Baujahr	1910
Bodenrichtwert	32 €/m ²	Verkaufsdatum	05.2017
mittlerer Kaufpreis	148.000 € (58.000 – 395.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	380 €/m ² (150 – 960 €/m ²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser in der Innenstadt Nienburgs (17 Kaufpreise 2015 – 2019)			
Wohn- und Nutzfläche	289 m ²	Baujahr	1882
Bodenrichtwert	250 €/m ²	Verkaufsdatum	05.2017
mittlerer Kaufpreis	240.000 € (120.000 – 775.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	815 €/m ² (310 – 2.430 €/m ²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Verden (34 Kaufpreise 2015 – 2019)			
Wohn- und Nutzfläche	335 m ²	Baujahr	1905
Bodenrichtwert	135 €/m ²	Verkaufsdatum	03.2017
mittlerer Kaufpreis	259.000 € (68.000 – 798.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	920 €/m ² (245 – 1.665 €/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 (36 Verkäufe 2015 – 2019)			
Wohn- und Nutzfläche	489 m ²	Baujahr	1972
Bodenrichtwert	44 €/m ²	Verkaufsdatum	02.2017
mittlerer Kaufpreis	271.000 € (28.000 - 1.830.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	665 €/m ² (160 – 1.535 €/m ²)

Mittlere Werte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Heidekreis (10 Verkäufe 2015 – 2019)			
Wohn- und Nutzfläche	227 m ²	Baujahr	1975
Bodenrichtwert	76 €/m ²	Verkaufsdatum	01.2017
mittlerer Kaufpreis	265.000 € (132.000 - 1.800.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	980 €/m ² (250 – 1.725 €/m ²)

Mittlere Werte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Nienburg (34 Verkäufe 2015 – 2019)			
Wohn- und Nutzfläche	379 m ²	Baujahr	1980
Bodenrichtwert	25 €/m ²	Verkaufsdatum	10.2017
mittlerer Kaufpreis	125.000 € (44.000 - 1.344.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	440 €/m ² (195 – 1.790 €/m ²)

Mittlere Werte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Verden (23 Verkäufe 2015 – 2019)			
Wohn- und Nutzfläche	590 m ²	Baujahr	1994
Bodenrichtwert	40 €/m ²	Verkaufsdatum	11.2016
mittlerer Kaufpreis	425.000 € (105.000 - 3.900.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	1.375 €/m ² (270 – 1.950 €/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 (37 Kauffälle 2015 – 2019)			
Nutzfläche	1.094 m ² (845 – 5.975 m ²)	Baujahr	2000 (1983 – 2014)
Bodenrichtwert	60 €/m ² (25 – 105 €/m ²)	Verkaufsdatum	12.2016
mittlerer Kaufpreis	1.583.000 € (169.000 € – 8.600.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	1.170 €/m ² (165 – 2.475 €/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, sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt

Auswertung der Jahre 2015 - 2019	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	87	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	16 €/m ² – 460 €/m ²	134 €/m ²
Wohn- und gewerbl. Nutzfläche	82 m ² – 1.070 m ²	389 m ²
Gewerbliche Nutzfläche	15 % bis 100 % der Wohn- und Nutzfläche	50 %
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 60 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,80 €/m ² – 13,50 €/m ²	5,93 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	11 % bis 43 % des Jahresrohertrages	25 %

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 31.12.2019 bezieht sich auf ein Wohn- und Geschäftshaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

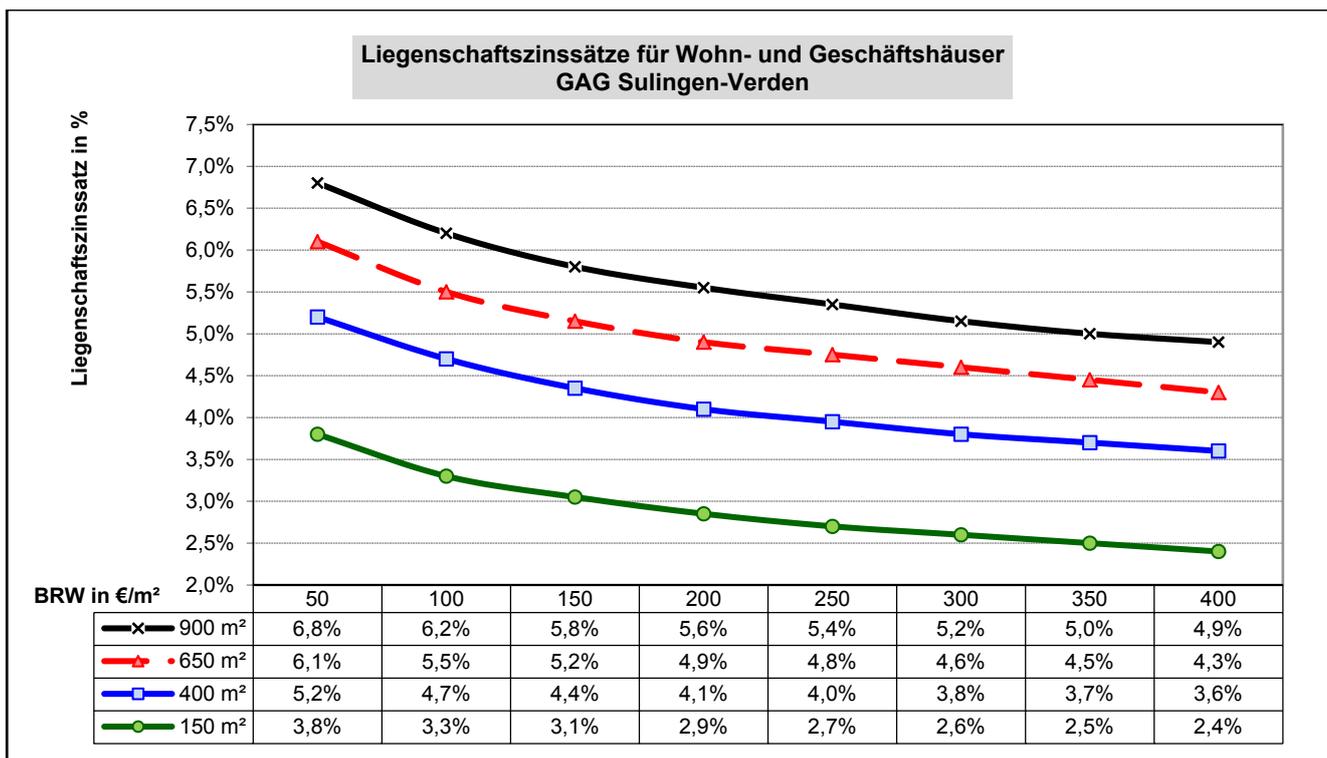
- Lage (Bodenrichtwert) 150 €/m²
- Wohn- und gewerbliche Nutzfläche 400 m²

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

4,4 %
(Vertrauensbereich 3,7 % bis 5,1 %)

Zum 31.12.2018 betrug der Liegenschaftszinssatz für das Normobjekt zum Vergleich 5,1 %.

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Wohn- und gewerbli. 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 2015 – 2019	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Rothertragsfaktoren	90	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	16 €/m ² – 460 €/m ²	128 €/m ²
Wohnfläche und gewerbliche Nutzfläche	82 m ² – 1.070 m ²	388 m ²
Anteil gewerbliche Nutzfläche	15 % bis 100 %	50 %
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 56 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,80 €/m ² – 10,00 €/m ²	5,70 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	15 % bis 43 % des Jahresrohertrages	25 %

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 2019 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 35 Jahre

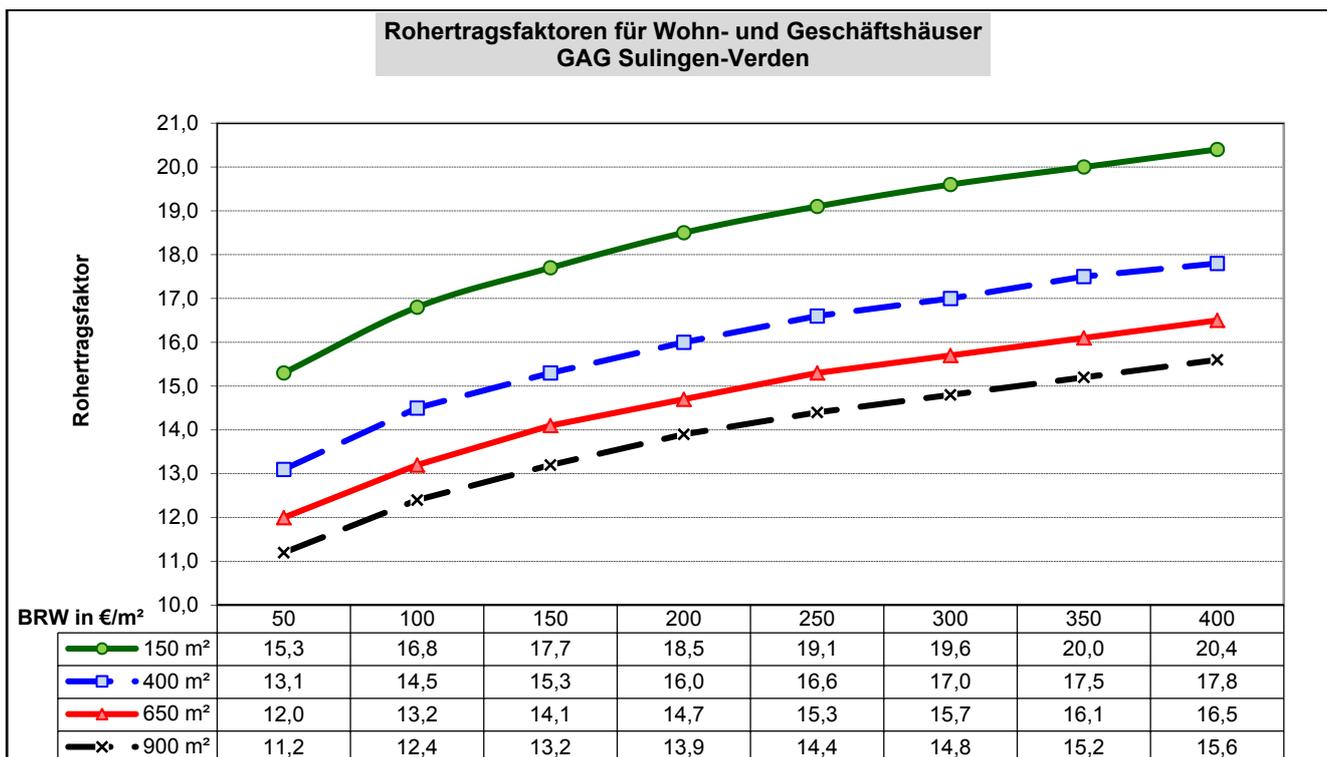
Für das Normobjekt ergibt sich zum 31.12.2019 folgender Rothertragsfaktor

15,3

(Vertrauensbereich 14,1 bis 16,6)

Zum 31.12.2018 betrug der Rothertragsfaktor für das Normobjekt zum Vergleich 13,5.

Rohertragsfaktor 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	0,77
	30 Jahre	0,93
	40 Jahre	1,06
	50 Jahre	1,18
	60 Jahre	1,27

9.8.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Bürogebäude

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Für die Auswertung liegen 72 Kauffälle für Büroimmobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus den Jahren 2017 bis 2019 vor.

Den Kauffällen der Analysen liegen folgende Eigenschaften zugrunde:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- Kauffälle ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o.ä. und ohne sonstige werterhöhende oder wertmindernde Umstände
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem tatsächlich gezahlten oder marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015, Anlage 1
- mit einer unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Anlage 4 Tabelle 2.3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- einer in der Anlage 3 der SW-RL Anlage 3 festgelegten Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren für Bürogebäude.

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 2017 - 2019	Land Niedersachsen	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	72	
Verkaufsdatum	2017 bis 2019	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 5.600 €/m ²	170 €/m ²
Wohn- und gewerbl. Nutzfläche	90 m ² – 14.160 m ²	1.140 m ²
Baujahr	1920 – 2019	1986
Modifiziertes Baujahr	1967 – 2019	1989
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre – 60 Jahre	33 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,82 €/m ² – 17,72 €/m ²	7,80 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	85 – 100 %	100 %

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

4,8 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen der folgende mittlere Rohertragsfaktor für Bürogebäude:

13,9

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden ist der Auffassung, dass es sachgerecht ist, diesen Liegenschaftszinssatz und diesen Rohertragsfaktor auch für seinen Geschäftsbereich für Bürogebäude anzuwenden.

9.8.5 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für Verkaufshallen und Verbrauchermärkte

Der Liegenschaftszins und der Rothertragsfaktor 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 Rothertragsfaktor 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 2015 - 2019	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	25	
Verkaufsdatum	2015 – 2019	2017
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 100 €/m ²	60 €/m ²
Nutzfläche	850 m ² – 8.680 m ²	1.070 m ²
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre – 30 Jahre	20 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	3,65 €/m ² – 12,65 €/m ²	7,80 €/m ²
Bewirtschaftungskosten in %	11 – 23 %	14 %

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

5,1 %
(Spanne 2,6 % bis 9,5 %)

Der mittlere Rothertragsfaktor im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

10,7
(Spanne 7,5 bis 19,1)

Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs können signifikante Einflüsse auf den Liegenschaftszinssatz und den Rothertragsfaktor 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 2019:

Lager- und Produktionsgebäude	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	45	+ 25,0 %	↑	21,5	+ 28,7 %	↑
Landkreis Heidekreis	25	- 24,2 %	↓	43,0	+ 127,5 %	↑
Landkreis Nienburg	13	- 48,0 %	↓	1,0	- 80,8 %	↓
Landkreis Verden	23	- 8,0 %	↓	53,4	+ 8,5 %	↑

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

Umsatzentwicklung GAG Sulingen-Verden			
Art	Jahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Produktionsgebäude	2015	67	30,5
	2016	57	33,3
	2017	54	46,2
	2018	62	44,6
	2019	40	31,9
Lagergebäude	2015	55	61,4
	2016	53	61,2
	2017	40	43,7
	2018	57	45,3
	2019	66	87,0

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 15 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 (21 Verkäufe 2015 – 2019)			
Nutzfläche	2.160 m ² (1.135 – 34.750 m ²)	Baujahr	1998 (1968 – 2018)
Bodenrichtwert	38 €/m ²	Verkaufsdatum	08.2017
Kaufpreis	1.350.000 € (375.000 – 27.500.000 €)	Preis je m² Nutzfläche	585 €/m ² (85 – 1.505 €/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 (36 Verkäufe 2015 – 2019)			
Nutzfläche	495 m ² (160 – 995 m ²)	Baujahr	1991 (1964 – 2008)
Bodenrichtwert	24 €/m ²	Verkaufsdatum	09.2016
Kaufpreis	198.000 € (54.000 – 525.000 €)	Preis je m² Nutzfläche	405 €/m ² (135 – 1.220 €/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 2015 ergeben sich die nachfolgenden mittleren Werte.

Mittlere Werte für Produktions- und Industriegebäude GAG Sulingen-Verden (18 Verkäufe 2015 – 2019)			
Nutzfläche	3.395 m ² (1.030 – 11.500 m ²)	Baujahr	1990 (1960 – 2018)
Bodenrichtwert	25 €/m ²	Verkaufsdatum	12. 2017
Kaufpreis	805.000 € (300.000 – 4.750.000 €)	Preis je m² Nutzfläche	430 €/m ² (70 – 1.045 €/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, sind teilweise auch Wohnräume und kleinere Verkaufsräume vorhanden. Aus einer Stichprobe von insgesamt 33 Kauffällen aus den letzten fünf Jahren ergeben sich die nachfolgenden mittleren Werte:

Mittlere Werte für Werkstätten und Handwerksbetriebe GAG Sulingen-Verden (33 Verkäufe 2015 – 2019)			
Wohn- Nutzfläche	430 m ² (165 – 1.320 m ²)	Baujahr	1979 (1957 – 2009)
Bodenrichtwert	30 €/m ²	Verkaufsdatum	03.2017
Kaufpreis	210.000 € (64.000 – 1.315.000 €)	Preis je m² Wohn- Nutzfläche	480 €/m ² (150 – 1.880 €/m ²)

9.9.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Lager- und Logistikimmobilien

Die angegebenen mittleren Liegenschaftszinssätze (Medianwerte) ergeben sich aus Erwerbsvorgängen von mit größeren Lager- und Logistikimmobilien und kleineren Lagergebäuden bebauten Grundstücken im 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, sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt

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 Minimal- und Maximalwerte ohne signifikante Ausreißer an.

Lager- und Logistikimmobilien

Auswertung der Jahre 2015 - 2019	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	14	
Verkaufsdatum	2015 bis 2019	2017
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	13 €/m ² – 50 €/m ²	34 €/m ²
Wohn- und gewerbl. Nutzfläche	170 – 36.000 m ²	1.200 m ²
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	6 Jahre – 40 Jahre	20 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	1,65 €/m ² – 5,30 €/m ²	4,05 €/m ²
Bewirtschaftungskosten in %	12 – 24 %	14 %

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

3,9 %
(Spanne 1,1 % bis 13,4 %)

Der mittlere Rohertragsfaktor im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

11,9
(Spanne 6,3 bis 19,7)

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 überwiegend 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 2019:

Gaststätten und Hotels	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	6	+ 50,0 %	↑	7,0	+ 337,5 %	↑
Landkreis Heidekreis	9	+ 12,5 %	↑	4,6	- 22,0 %	↓
Landkreis Nienburg	7	+ 600,0 %	↑	3,2	+ 3.100 %	↑
Landkreis Verden	3	+ 50,0 %	↑	0,6	- 40,0 %	↓

Aus den Verkäufen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit mindestens 100 m² Nutzfläche im gesamten Berichtsgebiet der Jahre seit 2015 ergeben sich folgende Mittelwerte. Die Streuungsbereiche sind in Klammern dargestellt. In den einzelnen Regionen ist ein unterschiedliches Preisniveau festzustellen. Daher erfolgt die Auswertung auch getrennt nach Regionen:

Mittelwerte für Gaststätten und Hotels (Verkäufe 2015 – 2019)						
	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	mittlere Wohn- und Nutzfläche (m ²)	Wohn- und Nutzflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Diepholz	14	1900 (1860 – 2020)	71 (10 – 140)	400 (120 – 2.190)	670 (75 – 4.425)	162.000 (50.000 – 3.914.000)
Landkreis Heidekreis	5	1954 (1890 – 1970)	63 (40 – 100)	380 (200 – 1.300)	730 (390 – 1.625)	385.000 (130.000 – 1.300.000)
Landkreis Nienburg	15	1910 (1560 – 1960)	26 (12 – 200)	470 (145 – 1.050)	280 (65 – 1.860)	121.000 (30.000 – 815.000)
Landkreis Verden	7	1920 (1818 – 1999)	65 (38 – 240)	400 (240 – 750)	560 (245 – 3150)	210.000 (160.000 – 1.260.000)
GAG Sulingen-Verden	41	1910	55	400	465	165.000

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	137	+ 5,4 %	↑	26,0	+/- 0,0 %	→
Landkreis Heidekreis	23	+/- 0,0 %	→	4,5	+ 24,4 %	↑
Landkreis Nienburg	92	+ 4,5 %	↑	16,8	+ 9,0 %	↑
Landkreis Verden	38	+ 18,8 %	↑	7,3	+ 15,9 %	↑

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

		2015	2016	2017	2018	2019
Landkreis Diepholz	Anzahl	149	140	123	130	137
	Flächenumsatz in ha	97,3	90,1	79,4	152,9	139,9
	Geldumsatz in Mio. €	22,9	22,0	20,1	26,0	26,0
Landkreis Heidekreis	Anzahl	33	33	35	23	23
	Flächenumsatz in ha	46,3	39,1	33,8	31,5	36,2
	Geldumsatz in Mio. €	5,2	7,2	6,5	3,4	4,5
Landkreis Nienburg	Anzahl	82	76	81	88	92
	Flächenumsatz in ha	33,5	53,7	41,8	103,5	77,1
	Geldumsatz in Mio. €	10,3	8,9	10,8	15,4	16,8
Landkreis Verden	Anzahl	46	42	38	32	38
	Flächenumsatz in ha	49,2	43,0	33,4	37,0	24,7
	Geldumsatz in Mio. €	9,0	8,8	7,3	6,3	7,3
GAG Sulingen-Verden	Anzahl	310	291	277	273	290
	Flächenumsatz in ha	226,3	226,4	188,4	323,9	277,9
	Geldumsatz in Mio. €	47,4	46,8	44,7	52,2	55,6

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 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 2019 (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	4 (10)	1925 (1920)	-*) (245)	-*) (1.070)	7.000 (12.250)	273.000 (221.000)
übriger Landkreis Diepholz						
Resthofstellen und Bauernhäuser	96 (87)	1920 (1920)	200 (200)	745 (725)	6.750 (5.000)	157.000 (135.000)
Landkreis Heidekreis						
Resthofstellen und Bauernhäuser	3 (3)	1921 (1870)	236 -*)	930 -*)	9.700 (11.600)	193.000 (170.000)
Landkreis Nienburg						
Resthofstellen und Bauernhäuser	57 (47)	1910 (1900)	180 (195)	730 (690)	3.200 (5.650)	135.000 (132.000)
Landkreis Verden						
Resthofstellen und Bauernhäuser	23 (17)	1905 (1915)	205 (190)	1.020 (1.175)	6.650 (4.300)	185.000 (177.000)
GAG Sulingen-Verden						
Resthofstellen und Bauernhäuser	183 (164)	1920 (1910)	200 (200)	835 (750)	5.900 (5.050)	160.000 (150.000)

*) aufgrund zu geringer Datenmenge nicht dargestellt

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

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 2005 bis 2019 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

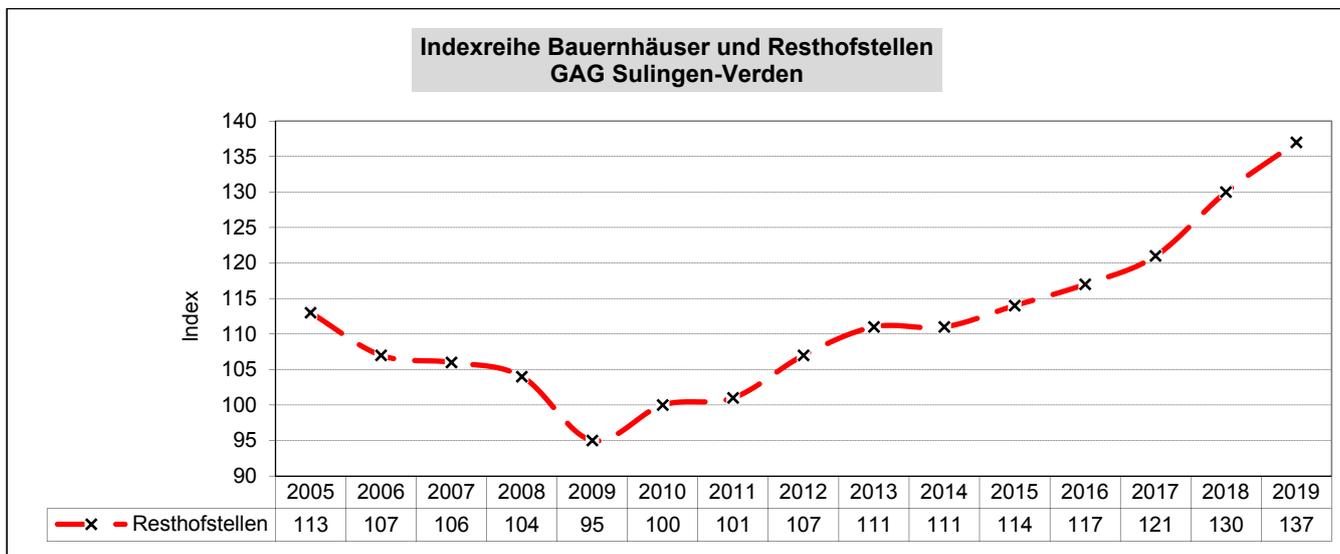
Für die Darstellung der **zeitlichen Entwicklung** der Kaufpreise für Resthofstellen wurde eine Indexreihenermittlung auf Grundlage der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden durchgeführt. Die Kaufpreise der Jahre 2005 bis 2019 von 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 2015) 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:

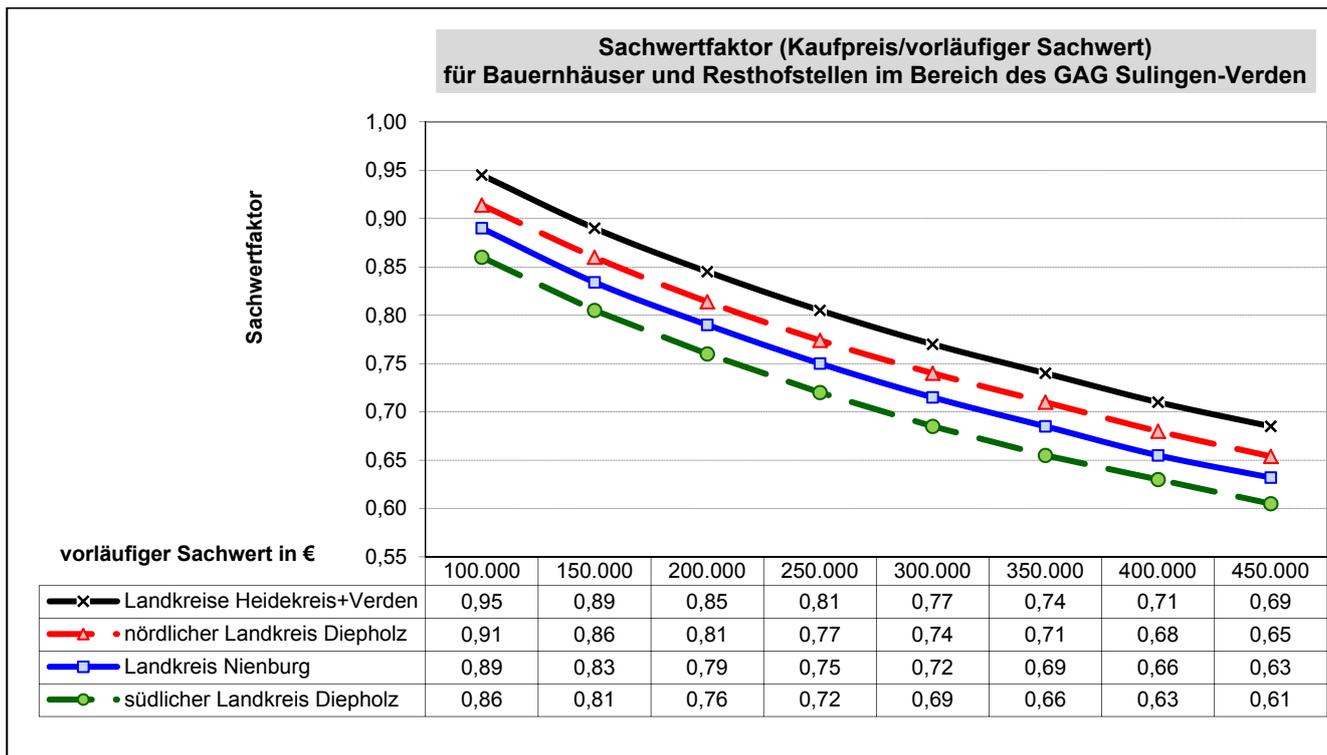
Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	31.12.2019	Standardstufe	2,0
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ²	Vorläufiger Sachwert	Siehe Grafik
Modifiziertes Baujahr	1968	Hofraumfläche	3.000 m ²
Nebengebäude	Vorhanden; mit im Mittel 400 m ² Nutzfläche	Bauweise	Massiv /kein Fachwerk
Wohnfläche	180 m ²	Lage (räumlich)	Siehe Grafik

Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden

Die Stichprobe umfasst 279 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

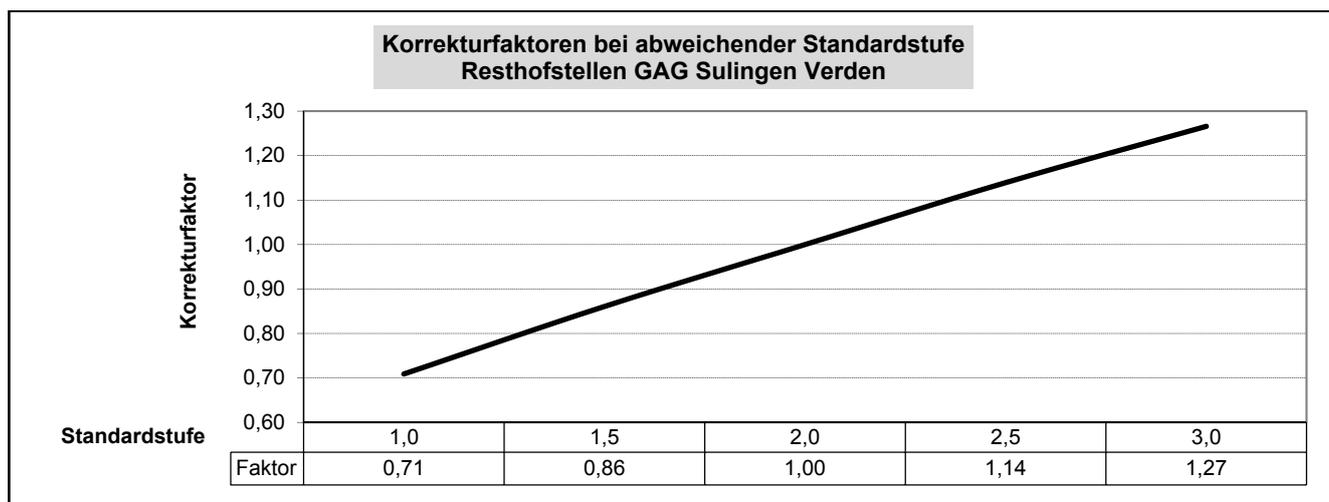
Merkmal	Bereich	Mittlere Werte
Kaufzeitpunkt	2015 – 2019	Juli 2017
Standardstufe	1,3 - 3,1	2,0
Vorläufiger Sachwert	65.000 € - 490.000 €	199.000 €
Lage (Bodenrichtwert)	11 €/m ² – 78 €/m ²	23 €/m ²
Lage (räumlich)	südlicher Landkreis Diepholz Landkreis Nienburg nördlicher Landkreis Diepholz Landkreise Heidekreis und Verden	
modifiziertes Baujahr	1956 – 1991	1968
Wohnfläche	75 m ² – 400 m ²	190 m ²
Nutzflächen überwiegend in Nebengebäuden	50 m ² – 1000 m ²	290 m ²
Grundstücksgröße	860 m ² – 11.150 m ²	4.550 m ²

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



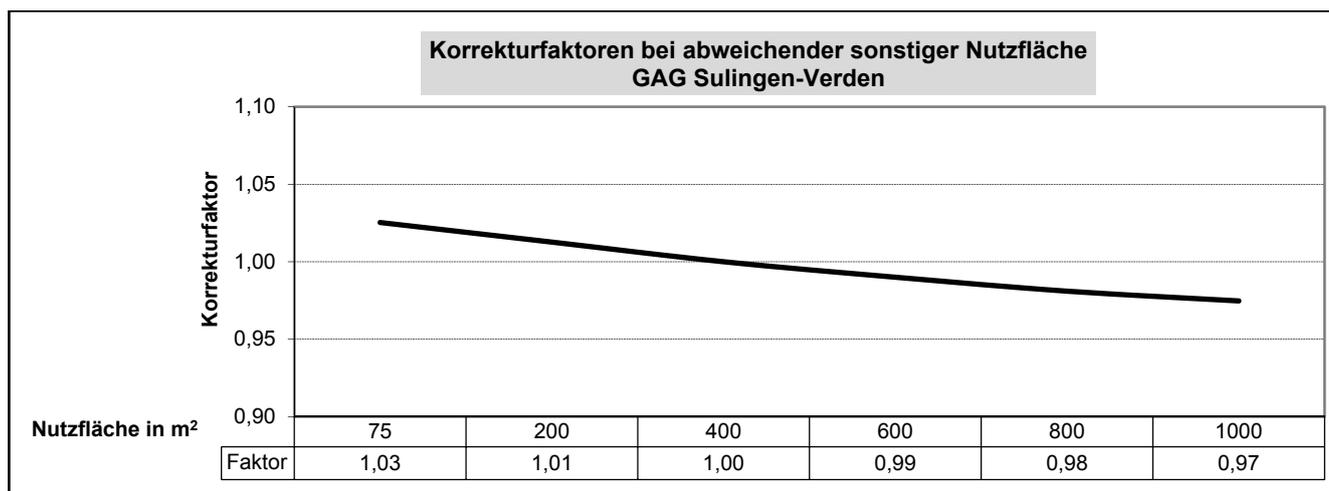
Im Mittel liegt der Sachwertfaktor unter dem Sachwertfaktor eines freistehenden Ein- und Zweifamilienhauses mit identischen Einflussgrößen.

Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von vorhandenen sonstige Nutzflächen, überwiegend in Nebengebäuden

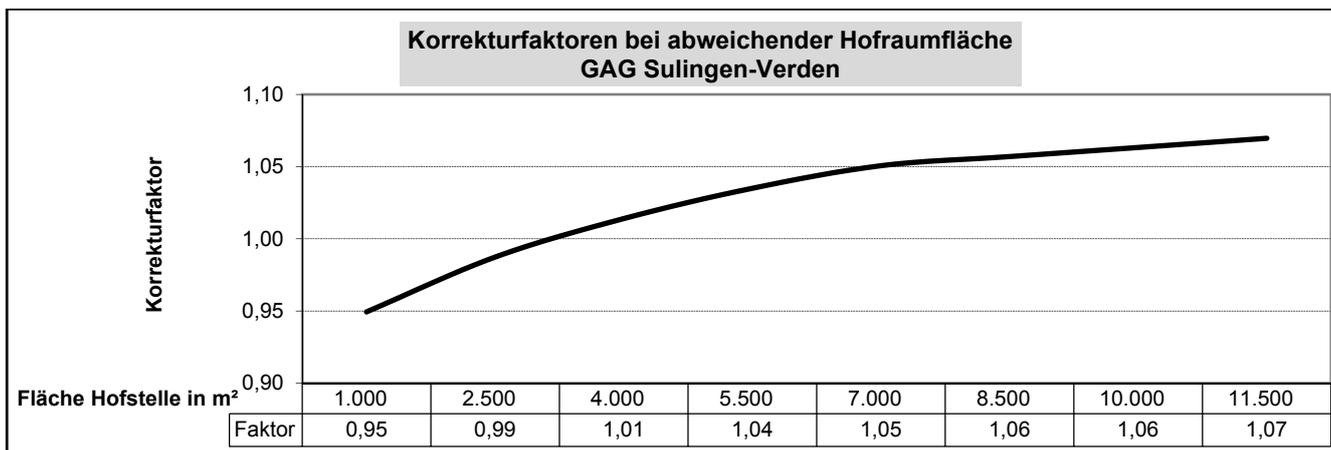
Der Einfluss sonstiger Nutzflächen auf das Verhältnis Kaufpreis/Sachwert (Sachwertfaktor) ist wegen tendenziell höherer Instandhaltungsaufwendungen für viele vorhandene Nebengebäude (mit teilweise hohen Sachwerten) grundsätzlich leicht negativ (je mehr Nutzfläche vorhanden ist, desto niedriger ist der Sachwertfaktor).



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, sodass sich vor allem für Objekte mit kleineren Flächen niedrigere Korrekturfaktoren ergeben.

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



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. Weiter ist die Möglichkeit, weitere arrondierte landwirtschaftliche Nutzfläche mit erwerben zu können, für einzelne Kaufinteressenten erfahrungsgemäß ebenfalls interessant.

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 -15 % höhere Sachwertfaktoren anzuwenden sind, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise jedoch bestätigt.

Anwendungsbeispiel:

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: 250.000 €* Hofraumfläche: 3.500 m ² Modifiziertes (wertrelevantes) Baujahr: 1968* Bodenrichtwert: 14 €/m ²	Standardstufe: Nutzflächen in Nebengebäuden: 800 m ² Wohnfläche: 150 m ²	1,8*
---	--	-------------

* ermittelt gemäß SW-RL

Sachwertfaktor laut Grafik interpoliert: ca. 0,77

Folgende Korrekturfaktoren sind anzubringen:

0,945 (Standardstufe); 1,005 (Hofraumfläche); 0,98 (Nutzflächen in Nebengebäuden)

Der marktangepasste Sachwert des Objektes ergibt sich damit zu

$$250.000 \text{ €} \times 0,77 \times 0,945 \times 1,005 \times 0,98 = \text{rd. } 180.000 \text{ €}$$

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 Grundstück bestimmt sich, indem man den in der ersten Grafik angegebenen Basiswert mit den Korrekturfaktoren für die 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 2019 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
<p>1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. Dabei ist zu beachten, dass bei Resthofstellen lediglich die für die aufstehende Bebauung übliche Hofraumfläche als „Grundstücksfläche“ zu sehen ist. Getrennt veräußerbare landwirtschaftliche Nutzflächen sind daher gesondert zu bewerten.</p>
<p>2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen im Vergleichsfaktor. Soweit sie untersucht wurden, sind sie nachstehend aufgeführt.</p>
<p>3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht oder nur eingeschränkt zu verwenden.</p>

Vergleichsfaktoren für Resthofstellen

Dargestellt werden Vergleichsfaktoren für Resthofstellen der Baujahre ab ca. 1750 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.

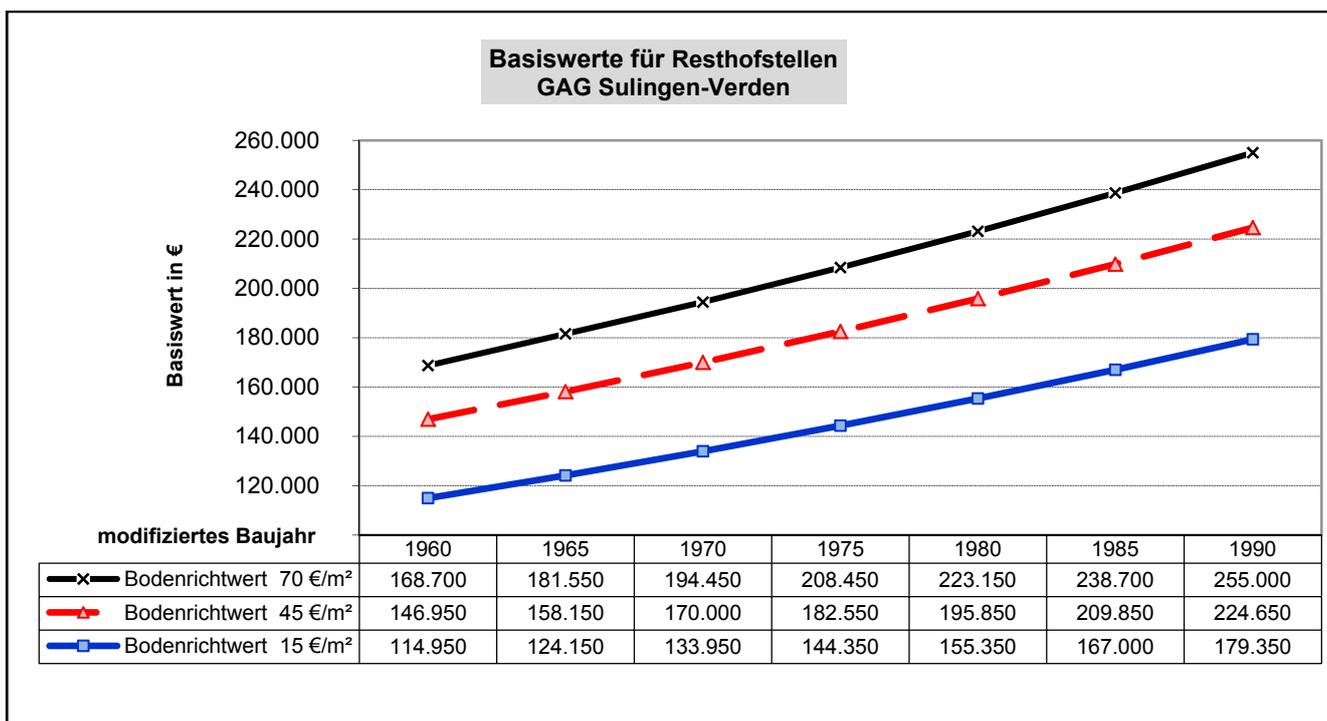
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden beziehen sich auf eine typische Resthofstelle (Normobjekt) mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	31.12.2019	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

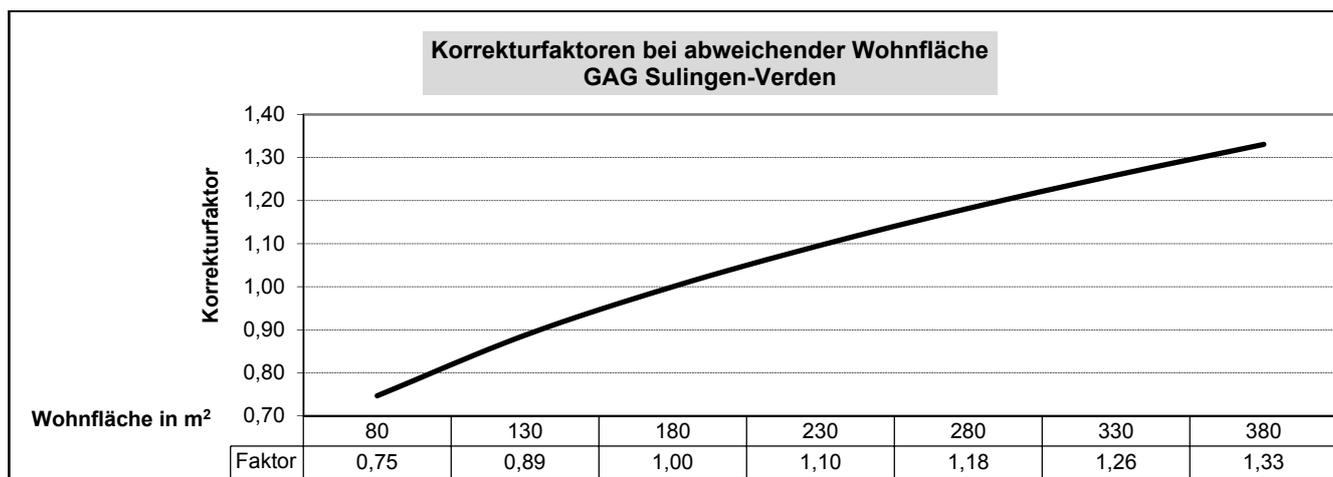
Die Stichprobe umfasst 351 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittlere Werte
Kaufzeitpunkt	2015 – 2019	Jun. 2017
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 75 €/m ²	20 €/m ²
Lage (räumlich)	Landkreis Diepholz-Nord Landkreis Diepholz-Süd Landkreis Nienburg Landkreis Heidekreis Landkreis Verden	
modifiziertes Baujahr	1955 – 1991	1969
Wohnfläche	80 m ² – 400 m ²	194 m ²
Standardstufe	1,0 - 3,1	2,0
Nutzflächen überwiegend in Nebengebäuden	50 m ² – 1200 m ²	310 m ²
Grundstücksgröße	850 m ² – 11.500 m ²	4.300 m ²

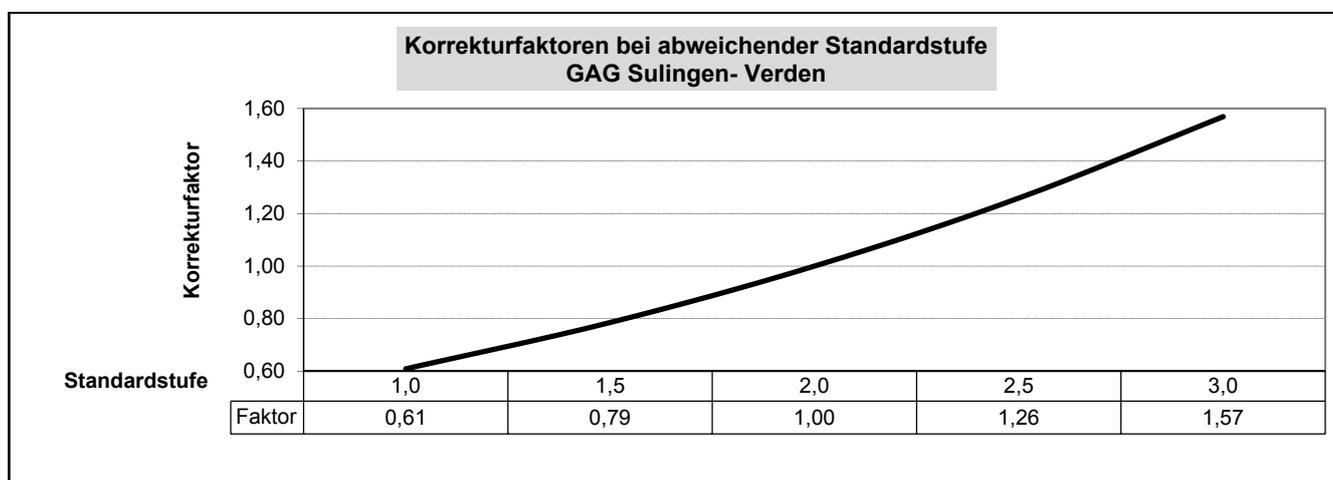
Basiswerte in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert (Lage) und dem modifizierten Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche

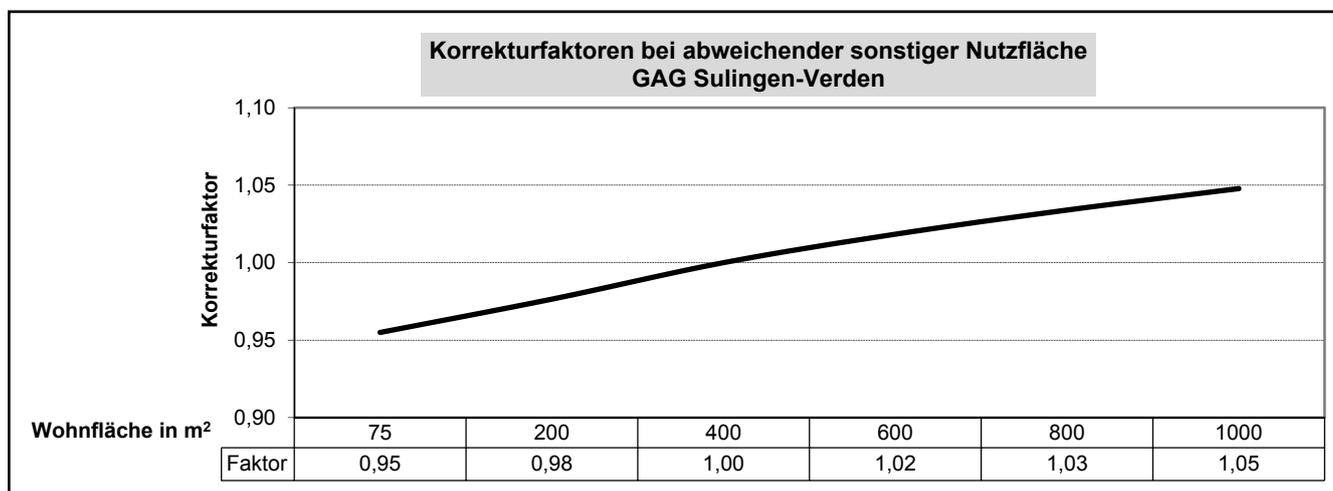


Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



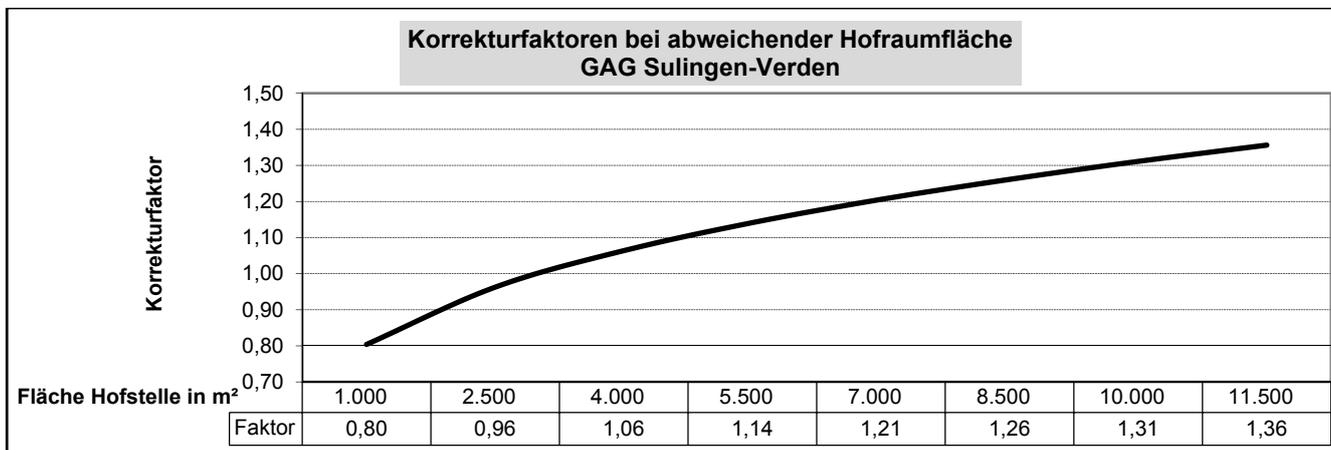
Abhängigkeit von vorhandenen sonstigen Nutzflächen, überwiegend in Nebengebäuden

Der Einfluss sonstiger Nutzflächen auf den Kaufpreis ist trotz oftmals höherer Instandhaltungsaufwendungen grundsätzlich 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.



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.



Abhängigkeit von der Lage im Zuständigkeitsbereich

Lage im Landkreis Diepholz - Süd	0,96
Lage im Landkreis Nienburg	1,00
Lage im Landkreis Diepholz - Nord	1,03
Lage im Landkreis Heidekreis	1,08
Lage im Landkreis Verden	1,08

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 - 15 % höhere Preise gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise jedoch bestätigt.

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:	14 €/m ²	Wohnfläche:	200 m ²
Baujahr:	ca. 1900	modifiziertes (wertrelevantes) Baujahr*:	1970
Weitere Nutzfläche:	150 m ²	Grundstücksgröße:	9.000 m ²
Standardstufe*:	2,2	Bauweise:	massiv

*Hinweis: Ermittelt gemäß SW-RL

Basiswert aus Diagramm/Tabelle

(in Bezug auf modifiziertes Baujahr und Bodenrichtwert) rd. 133.000 € aus Diagramm interpoliert

Korrekturfaktor für Wohnfläche	rd. 1,04	aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für Standardstufe	rd. 1,10	aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	rd. 1,28	aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für abweichende Nutzfläche:	rd. 0,97	aus Diagramm interpoliert
Lage im Landkreis Diepholz-Nord	1,03	
Bauweise massiv	1,00	

Vergleichsfaktor =

Basiswert (Grafik) x Korrekturfaktoren 133.000 € x 1,04 x 1,10 x 1,28 x 0,97 x 1,03 x 1,00

Vorläufiger Vergleichswert = rund **195.000 €**

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	18	+ 20,0 %	↑	1,9	+ 37,6 %	↑	2,7	+ 83,2 %	↑
Landkreis Heidekreis	16	- 30,4 %	↓	1,3	- 6,9 %	↓	1,9	- 31,8 %	↓
Landkreis Nienburg	8	+ 167 %	↑	0,6	+ 314 %	↑	1,3	+ 716 %	↑
Landkreis Verden	10	+/- 0 %	→	0,8	+ 4,9 %	↑	1,7	+ 28,0 %	↑
GAG Sulingen-Verden	52	+ 2,0 %	→	4,5	+ 24,0 %	↑	7,6	+ 32,0 %	↑

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.

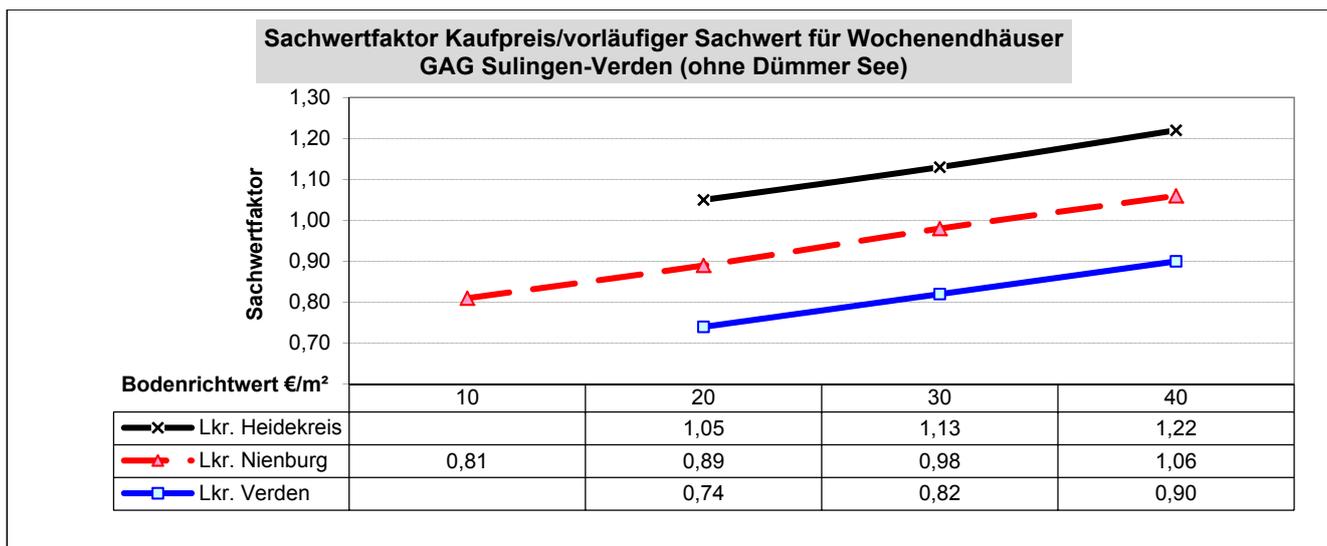
Das Modell zur Berechnung der Sachwertfaktoren ist in Abschnitt 9.2.3 erläutert.

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 pauschalisierte Ansätze von durchschnittlich 4.000 € berücksichtigt worden.

GAG Sulingen-Verden (ohne Dümmer See)

Die Stichprobe umfasst 77 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2014 – 2019	2016
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 76 €/m ²	37 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1954 – 2003	1979
vorläufiger Sachwert	26.000 € – 144.000 €	73.000 €
Standardstufe	1,0 – 3,1	2,0
Grundstücksfläche	230 m ² - 2.080 m ²	970 m ²



Im Landkreis Diepholz wurden bis auf zwei Fälle nur Wochenendhäuser im Bereich des Dümmer Sees veräußert (s.u.).

Bereich Dümmer See

Die Stichprobe umfasst 15 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2019	2016
Lage (Bodenrichtwert)	52 €/m² – 84 €/m²	80 €/m²
modifiziertes Baujahr	1965 – 1994	1987
vorläufiger Sachwert	65.000 € – 200.000 €	129.000 €
Standardstufe	1,8 – 3,5	2,9
Grundstücksfläche	307 m² - 944 m²	511 m²

Der mittlere Sachwertfaktor beträgt **1,00** (Spanne 0,62 bis 1,26).

Eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von einzelnen Merkmalen lässt sich aus der kleinen Stichprobe nicht ableiten. Eine Lage in erster Reihe zum See 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:

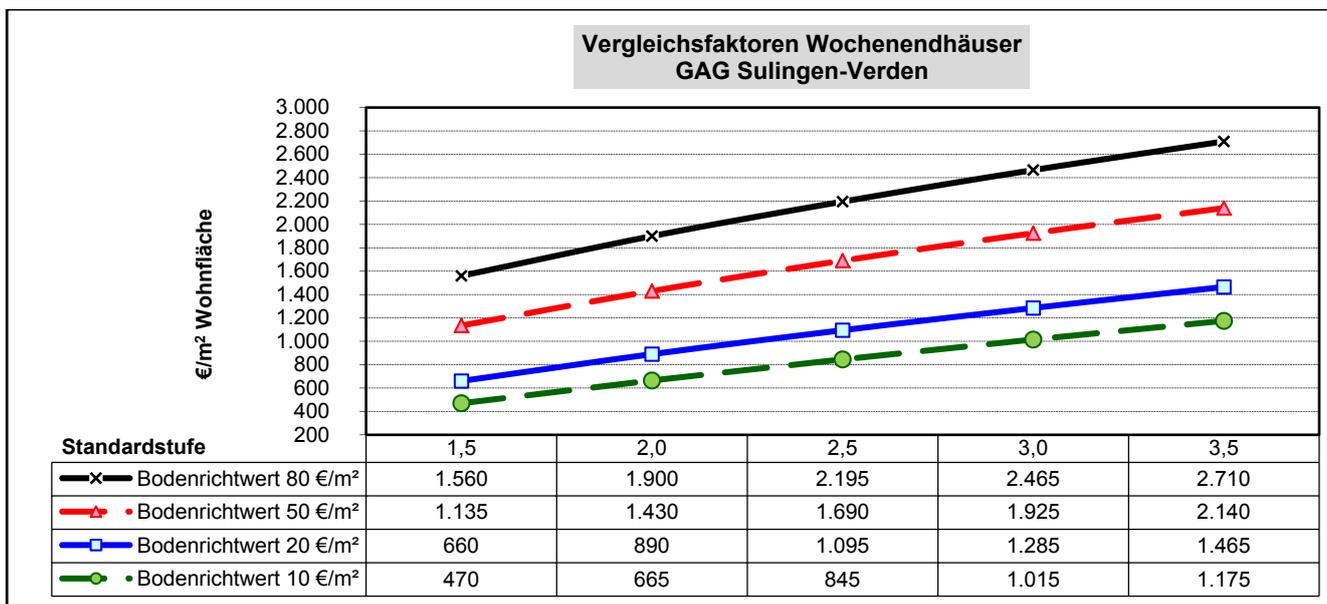
Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	31.12.2019	Ausstattung/ Standardstufe	siehe Diagramm
Lagewert (Bodenrichtwert)	siehe Diagramm	Unterkellerung	überwiegend ohne
modifiziertes Baujahr	1980	Bauweise	überwiegend Holz- oder Massivbauweise, vereinzelt Fachwerk
Wohnfläche	60 m ²	Grundstücksgröße	850 m ²
Garage oder Carport	eine/r vorhanden		

GAG Sulingen-Verden

Die Stichprobe umfasst rd. 77 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2019	2015
Lagewert (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 82 €/m ²	45 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1954 – 2014	1980
Wohnfläche	19 m ² – 108 m ²	60 m ²
Keller	0 % – 100 %	ohne Keller (0 %)
Standardstufe	1,2 – 3,7	2,1
Grundstücksgröße	227 m ² – 2.414 m ²	868 m ²

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert und der Standardstufe



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 von 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 2015 – 2019)			
Baujahr	2005 (1970 – 2012)	Mittleres Verkaufsdatum	2017
Grundstücksfläche	7.250 m ² (1.620 – 35.080 m ²)	Nutzfläche	1.030 m ² (470 – 3.970 m ²)
mittlerer Kaufpreis	260.000 € (51.000 – 1.500.000 €)	Preis je m² Nutzfläche	240 €/m ² (100 – 380 €/m ²)

9.13.2 Einzelgaragen

Aus den vergangenen 5 Jahren liegen insgesamt 41 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 (41 Kauffälle 2015 – 2019)		
	Bodenrichtwert bis 100 €/m² (13 Kauffälle)	Bodenrichtwert über 100 €/m² (28 Kauffälle)
mittlerer Kaufpreis	4.000 € (1.000 € - 13.500 €)	8.000 € (3.200 € - 25.000 €)
mittleres Verkaufsdatum	2017	2017
Bodenrichtwert	45 €/m ² (16 €/m ² - 95 €/m ²)	165 €/m ² (105 €/m ² - 250 €/m ²)
Grundstücksfläche	31 m ² (16 m ² - 197 m ²)	25 m ² (12 m ² - 87 m ²)
Baujahr	1980 (1959 – 2005)	1976 (1952 – 2011)

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 2014 bis 2019 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 31.12.2019.

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.

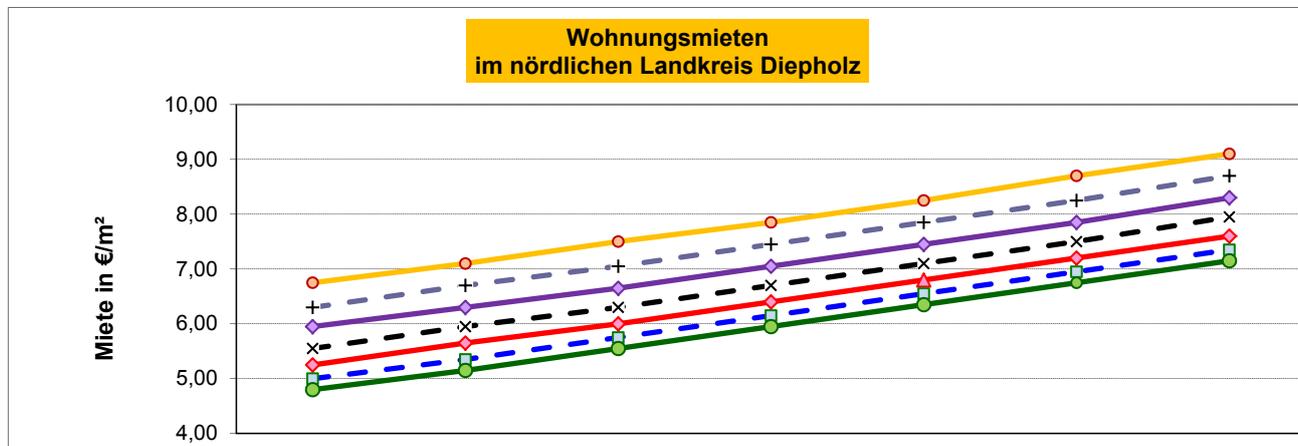
Im Regelfall ist als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Wohngebäudes anzunehmen. Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, die sich aus einer gewichteten Mittelbildung des Baujahres (zu 1/3) und des Modernisierungsjahres (zu 2/3) ergibt. Modernisierungen sind 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 Zentralheizung, Isolierverglasung und Sanitäreinrichtungen (Bad bzw. Duschbad). Für Wohnungen mit schlechterer Ausstattung, z. B. mit Einzelöfen oder Einfachverglasung, können keine Vergleichswerte angegeben werden.

Wohnungsmieten im nördlichen Landkreis Diepholz

Die Stichprobe für den nördlichen Landkreis Diepholz umfasst 844 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2014 bis 2019.

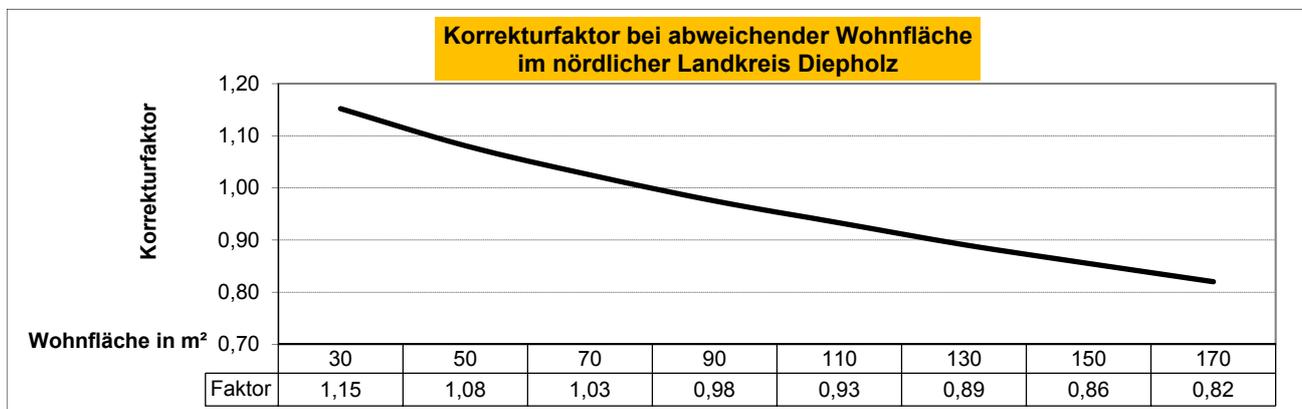
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



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

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

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



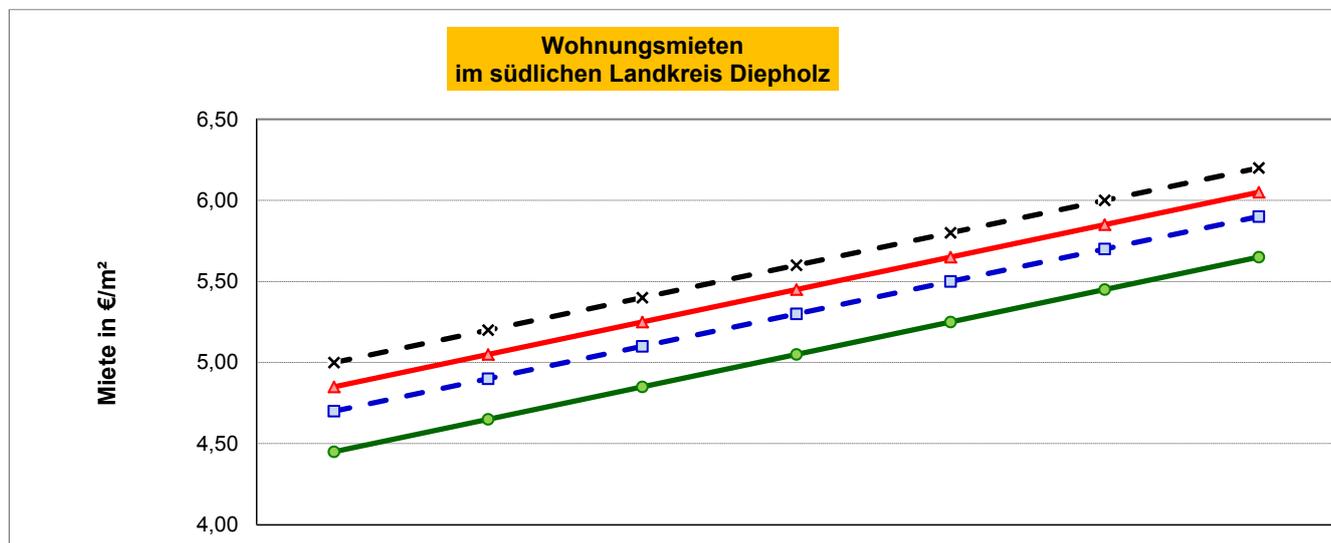
Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,09

Wohnungsmieten im südlichen Landkreis Diepholz

Die Stichprobe für den südlichen Landkreis Diepholz umfasst 1011 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2014 bis 2019.

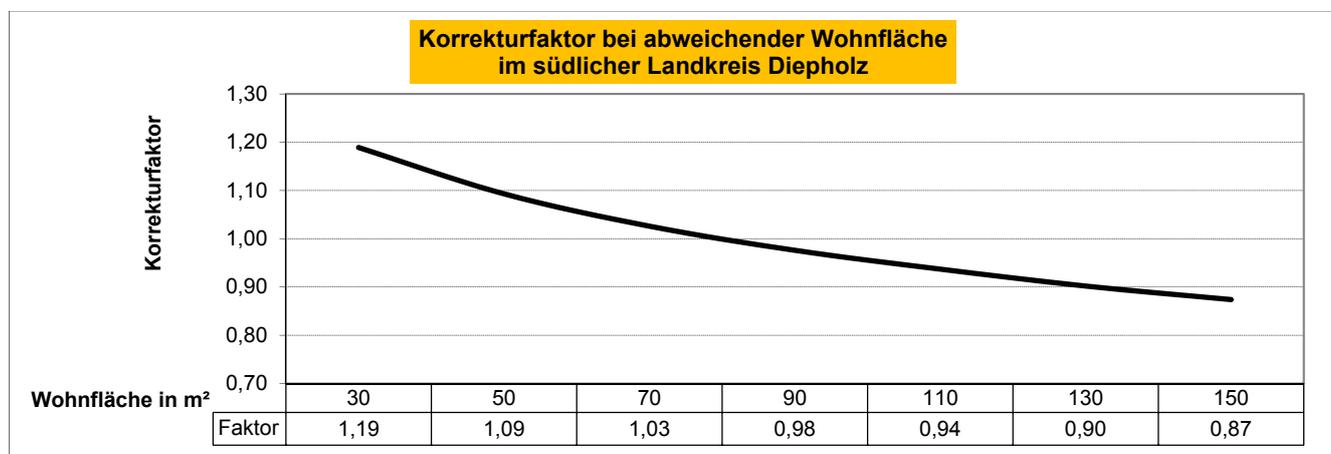
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



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

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

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

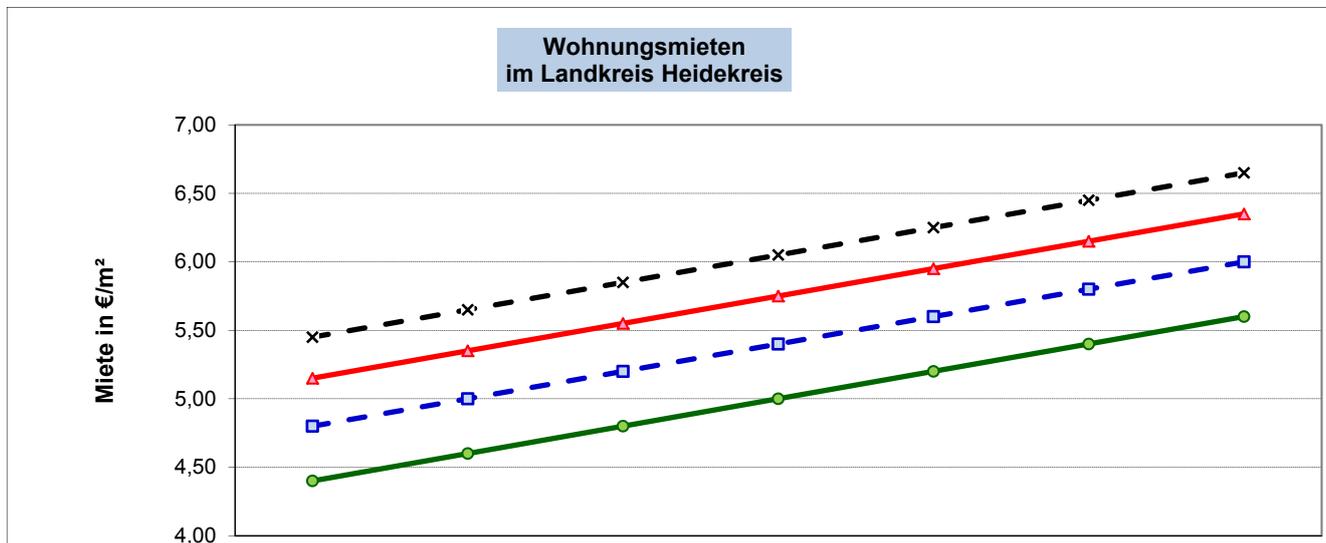


Der Korrekturfaktor für ganze Häuser (freistehend, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte) ist in der diesjährigen Auswertung nicht mehr nachweisbar.

Wohnungsmieten im Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe für den Landkreis Heidekreis umfasst 858 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2014 bis 2019.

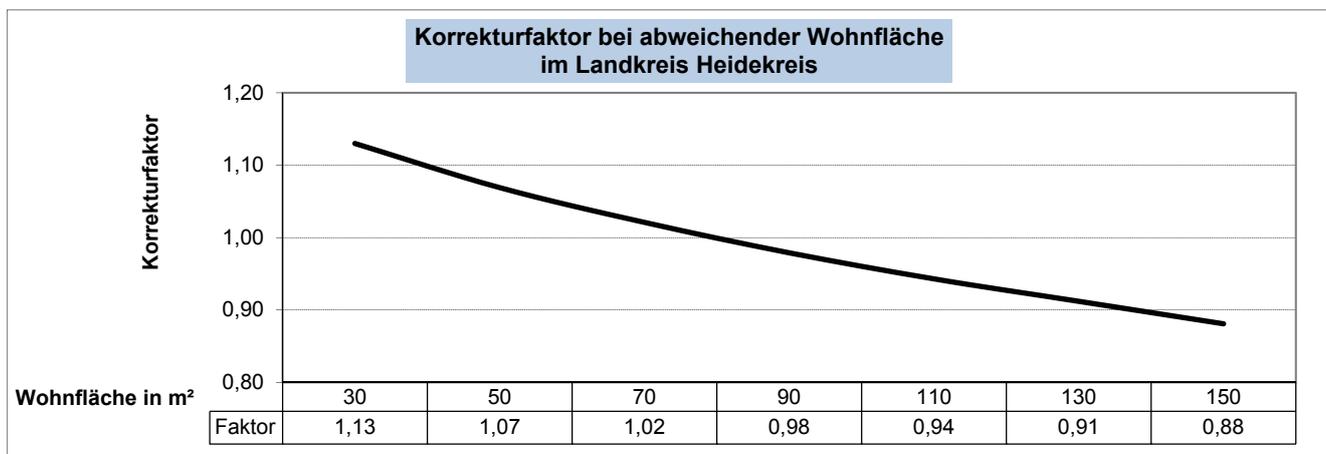
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



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

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

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



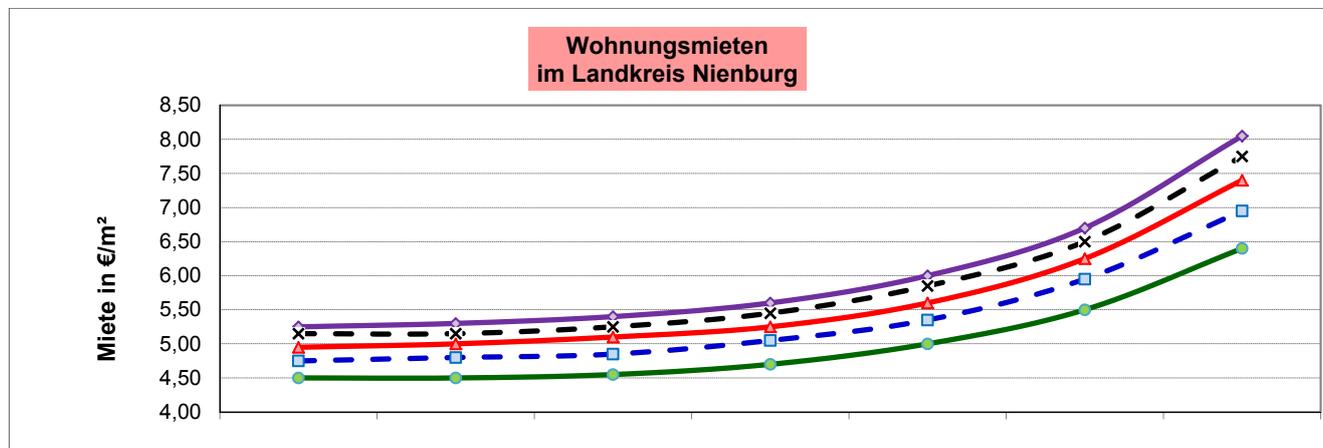
Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,06

Wohnungsmieten im Landkreis Nienburg

Die Stichprobe für den Landkreis Nienburg umfasst 2325 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2014 bis 2019.

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

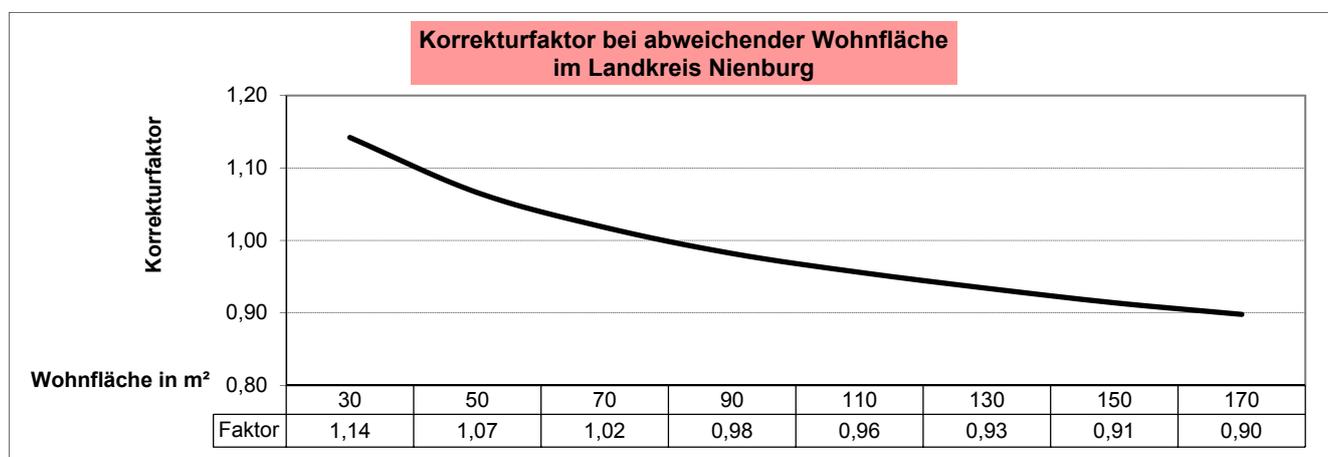


Baujahr*	1955	1965	1975	1985	1995	2005	2015
Bodenrichtwert							
über 160 €/m²	5,25 (4,50 - 6,35)	5,30 (4,50 - 6,40)	5,40 (4,55 - 6,55)	5,60 (4,75 - 6,85)	6,00 (5,00 - 7,45)	6,70 (5,50 - 8,55)	8,05 **
bis 160 €/m²	5,15 (4,40 - 6,15)	5,15 (4,40 - 6,20)	5,25 (4,45 - 6,35)	5,45 (4,60 - 6,65)	5,85 (4,90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

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

**) wegen der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



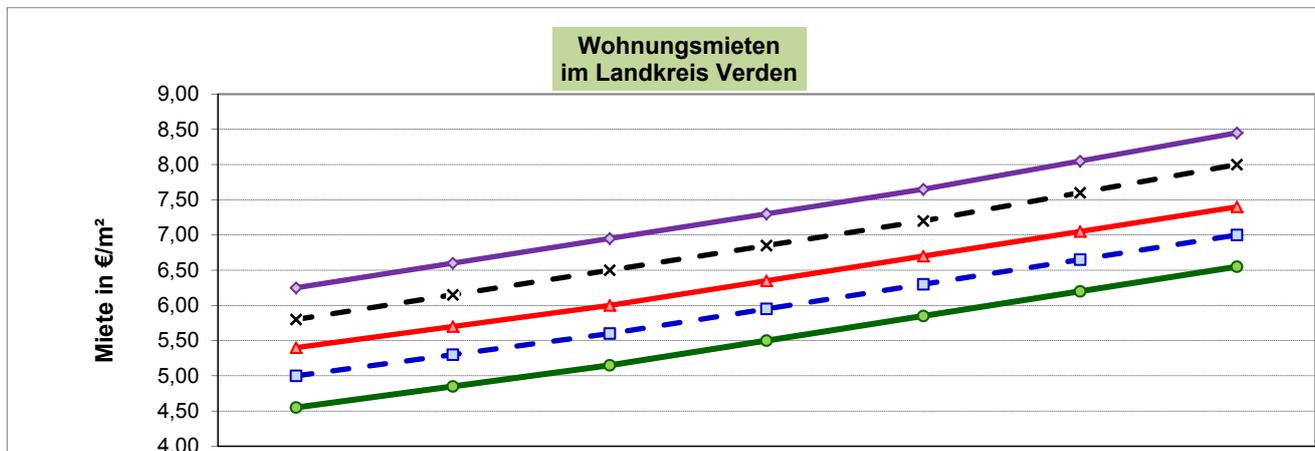
Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,07

Wohnungsmieten im Landkreis Verden

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst 710 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2014 bis 2019.

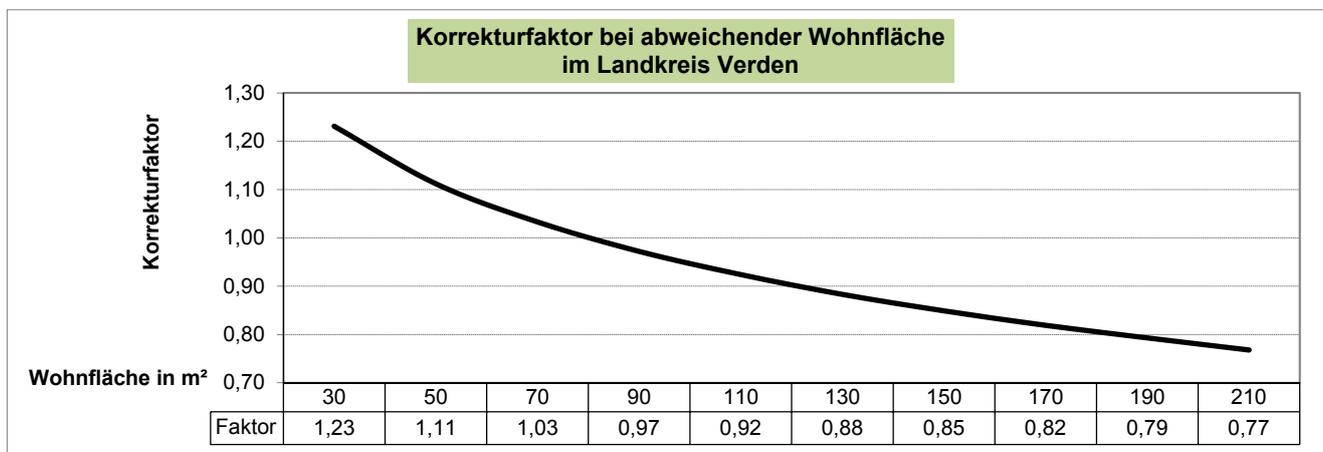
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



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

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

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,10

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 Verden?	
Basiswert (Baujahr 1985, Richtwert: 80 €/m ²): <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	5,95 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (100 m ²): <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	0,945
Korrekturfaktor für Vermietung einer Doppelhaushälfte:	1,10
Durchschnittlicher monatlicher Mietwert der Wohnung:	5,95 €/m ² x 0,945 x 1,10 = rund 6,20 €/m²
Entsprechend = 100 m ² x 6,20 €/m ² =	620 €

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 (2014 – 2019)			
	Anzahl	Miete pro Stellplatz (€/Monat)	Spanne (€/Monat)	
			von	bis
Landkreis Diepholz	56	30	15 - 50	
Landkreis Heidekreis	62	35	25 - 50	
Landkreis Nienburg	143	30	15 - 50	
Landkreis Verden	51	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 2013).

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	20	160 €/m ²	1957	108 m ²	10,00 (5,20 – 15,40)
Stuhr, Weyhe	7	142 €/m ²	1940	98 m ²	5,10 (3,90 – 9,00)
übriger Nordkreis	11	88 €/m ²	1935	137 m ²	5,00 (3,30 – 8,60)
Sulingen, Ortsteil Sulingen	20	78 €/m ²	1955	82 m ²	7,70 (3,30 – 16,60)
Diepholz, Ortsteil Diepholz	15	140 €/m ²	1942	77 m ²	8,20 (3,80 – 13,90)
übriger Südkreis	5	14 €/m ²	1959	80 m ²	6,50 (3,60 – 8,20)
Baujahre ab 1990, Ladenfläche bis 500 m²					
Syke, Ortsteil Syke	15	205 €/m ²	2003	100 m ²	11,50 (4,40 – 23,00)
Stuhr, Weyhe	6	115 €/m ²	2003	156 m ²	9,70 (6,50 – 10,90)
übriger Nordkreis	15	75 €/m ²	1991	150 m ²	8,40 (3,80 – 13,30)
Sulingen, Ortsteil Sulingen	16	90 €/m ²	1996	110 m ²	8,40 (4,80 – 13,40)
Diepholz, Ortsteil Diepholz	5	140 €/m ²	2000	288 m ²	8,35 (3,50 – 12,60)
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	7,00 (4,20 – 15,00)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Heidekreis

Im Landkreis Heidekreis liegen nur in wenigen Orten 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	21	110 €/m ²	1983	122 m ²	7,90 (4,50 – 13,50)
Walsrode, Ortsteil	19	230 €/m ²	1970	112 m ²	8,00 (3,20 – 13,20)
Munster	6	50 €/m ²	1918	150 m ²	4,50 (2,40 – 13,30)
übriger Landkreis	12	75 €/m ²	1923	115 m ²	5,30 (2,30 – 6,70)
Baujahre ab 1990, Ladenfläche bis 500 m²					
Walsrode, Ortsteil	11	195 €/m ²	1993	85 m ²	9,10 (4,10 – 14,30)
gesamter Landkreis	7	75 €/m ²	2006	242 m ²	10,00 (4,10 – 16,70)
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	11	80 €/m ²	1996	1.090 m ²	9,30 (5,10 – 13,30)

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	7	600 €/m ²	1900	130 m ²	16,90 (9,50 – 22,70)
Östliche Georgstraße, mittlere Lange Straße	8	420 €/m ²	1885	230 m ²	13,60 (5,30 – 14,80)
übrige Innenstadt	21	260 €/m ²	1980	120 m ²	7,00 (3,00 – 10,80)

Die monatlichen Ladenmieten und die Bodenrichtwerte stehen bei Ladengrößen um 150 m² in Nienburg in einem Verhältnis von etwa 1:34. 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 (Bodenrichtwerte kleiner 200 €/m²) ist zwischen Läden in Altbauten (bis Baujahr 1989) und neueren Läden über 500 m² (Verbrauchermärkte oder Discounter) ab Baujahr 1990 zu unterscheiden.

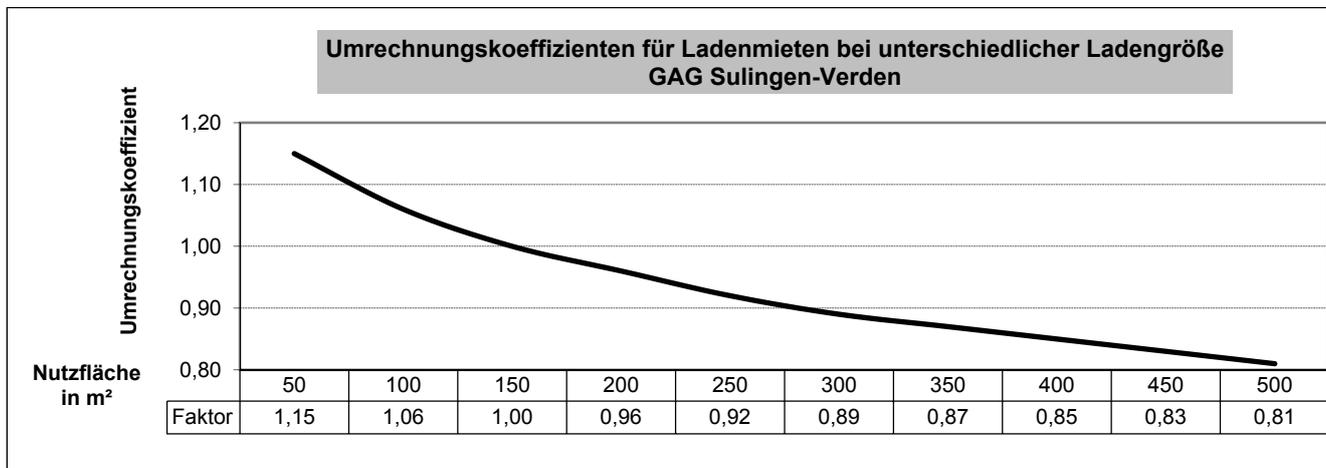
Mittlere Mieten für Läden außerhalb der Innenstadt Nienburgs					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m²) (Spanne)
Baujahr bis 1989 (20 m² – 500 m² Nutzfläche)					
Nienburg und Ortsteile (Ausfallstraßen)	22	70 €/m ²	1965	95 m ²	7,70 (3,30 – 15,00)
übriger Landkreis	14	36 €/m ²	1928	190 m ²	4,00 (2,14 – 12,10)
Baujahr ab 1990 (20 m² – 500 m² Nutzfläche)					
gesamter Landkreis	7	135 €/m ²	1993	146 m ²	11,50 (3,00 – 20,00)
Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter (Baujahre ab 1990, Ladenfläche über 500 m²)					
gesamter Landkreis	12	60 €/m ²	1998	1.160 m ²	8,70 (5,20 – 10,80)

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	16	325 €/m ²	1850	158 m ²	15,80 (7,80 – 33,30)
Verden, übrige Innenstadt	22	230 €/m ²	1962	95 m ²	10,15 (6,80 – 19,00)
Achim, Innenstadt	8	200 €/m ²	1979	100 m ²	7,10 (4,40 – 16,00)
Langwedel	13	105 €/m ²	1999	130 m ²	9,40 (4,20 – 10,70)
übriger Landkreis	10	110 €/m ²	1966	100 m ²	6,10 (3,00 – 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 (2013 – 2019)					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Stuhr/ Syke/ Weyhe					
Baujahre ab 1990	26	205 €/m ²	2000	330 m ²	8,45 (6,20 – 13,95)
Baujahre bis 1989	33	190 €/m ²	1968	135 m ²	5,90 (2,70 – 9,85)
übriger Landkreis Diepholz					
Baujahre ab 1990	27	45 €/m ²	1997	165 m ²	6,55 (2,45 – 17,85)
Baujahre bis 1989	36	80 €/m ²	1961	125 m ²	5,45 (3,20 – 9,30)

Landkreis Heidekreis

Mittlere Mieten für Büroräume (2013 – 2019)					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Landkreis Heidekreis					
Baujahre ab 1990	4	100 €/m ²	1997	140 m ²	10,70 (7,65 – 11,30)
Baujahre bis 1989	33	100 €/m ²	1962	135 m ²	7,00 (3,35 – 11,10)

Landkreis Nienburg

Mittlere Mieten für Büroräume (2013 – 2019)					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Baujahr ab 1990	36	65 €/m ²	2010	285 m ²	7,85 (2,50 – 12,65)
Baujahr bis 1989	52	75 €/m ²	1927	130 m ²	5,55 (3,10 – 10,75)

Landkreis Verden

Mittlere Mieten für Büroräume (2013 – 2019)					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Landkreis Verden					
Baujahre ab 1990	6	100 €/m ²	1999	110 m ²	7,00 (4,65 – 10,00)
Baujahre bis 1989	22	155 €/m ²	1926	155 m ²	7,45 (1,75 – 10,40)

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 2013 bis 2019 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 31.12.2019 dargestellt.

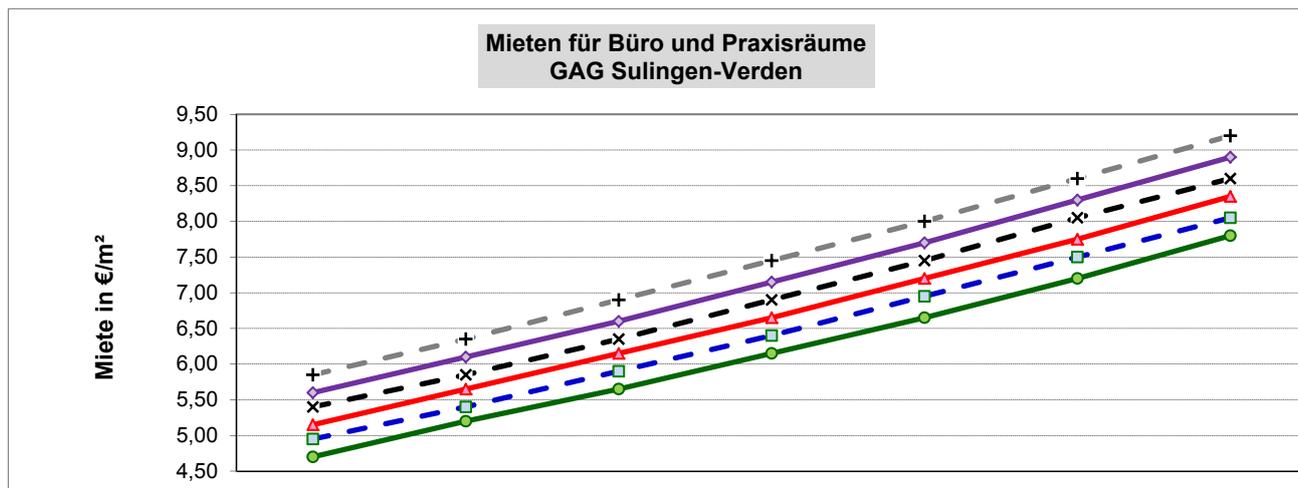
Im Regelfall ist als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes anzunehmen. Grundlegend modernisierte Gebäude bzw. Räumlichkeiten sind in die Baualterklasse einzuordnen, die sich aus einer gewichteten Mittelbildung des Baujahres (zu 1/3) und des Modernisierungsjahres (zu 2/3) ergibt. Modernisierungen 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 251 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2019	2016
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 600 €/m ²	138 €/m ²
Baujahr*	1950 - 2018	1980
Nutzfläche	14 m ² - 1.030 m ²	230 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*	1955	1965	1975	1985	1995	2005	2015
Bodenrichtwert							
über 200 €/m²	5,85 (3,20 - 9,25)	6,35 (3,60 - 9,90)	6,90 (4,00 - 10,55)	7,45 (4,40 - 11,20)	8,00 (4,85 - 11,90)	8,60 (5,30 - 12,65)	9,20 (5,80 - 13,40)
bis 200 €/m²	5,60 (3,05 - 8,95)	6,10 (3,40 - 9,55)	6,60 (3,80 - 10,20)	7,15 (4,20 - 10,90)	7,70 (4,65 - 11,60)	8,30 (5,10 - 12,30)	8,90 (5,55 - 13,05)
bis 160 €/m²	5,40 (2,85 - 8,65)	5,85 (3,25 - 9,25)	6,35 (3,60 - 9,90)	6,90 (4,00 - 10,55)	7,45 (4,45 - 11,25)	8,05 (4,90 - 11,95)	8,60 (5,35 - 12,70)
bis 120 €/m²	5,15 (2,70 - 8,40)	5,65 (3,05 - 8,95)	6,15 (3,45 - 9,60)	6,65 (3,85 - 10,25)	7,20 (4,25 - 10,90)	7,75 (4,65 - 11,60)	8,35 (5,10 - 12,35)
bis 80 €/m²	4,95 (2,55 - 8,10)	5,40 (2,90 - 8,70)	5,90 (3,25 - 9,30)	6,40 (3,65 - 9,95)	6,95 (4,05 - 10,60)	7,50 (4,45 - 11,30)	8,05 (4,90 - 12,00)
bis 40 €/m²	4,70 (2,40 - 7,85)	5,20 (2,70 - 8,40)	5,65 (3,05 - 9,00)	6,15 (3,45 - 9,65)	6,65 (3,85 - 10,30)	7,20 (4,25 - 10,95)	7,80 (4,65 - 11,70)

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

Eine Abhängigkeit von der Größe der Nutzfläche ist aus der Stichprobe nicht 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 (2010 – 2019)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Stuhr, Syke, Weyhe					
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	6	40 €/m ²	1982	470 m ²	4,20 (3,50 – 6,50)
Lager- und Logistikhallen, Baujahre ab 1990	8	30 €/m ²	1996	400 m ²	4,00 (2,95 – 5,15)
Lagerhallen, Scheunen etc., Baujahre bis 1989	18	35 €/m ²	1975	715 m ²	2,40 (0,45 – 4,25)
übriger Landkreis Diepholz					
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	4	10 €/m ²	1974	755 m ²	1,90 (1,20 – 2,70)
Lagerhallen, Scheunen etc.	9	13 €/m ²	1975	610 m ²	0,60 (0,35 – 2,40)

Landkreis Heidekreis

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume (2010 – 2019)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	9	20 €/m ²	1978	300 m ²	1,85 (0,80 – 4,15)
Lagerhallen	10	20 €/m ²	1950	165 m ²	1,85 (1,00 – 2,90)

Landkreis Nienburg

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume (2010 – 2019)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	11	20 €/m ²	1976	1.150 m ²	3,35 (0,95 – 6,40)
Lagerhallen, Scheunen etc.	13	16 €/m ²	1968	395 m ²	1,65 (0,25 – 6,60)

Landkreis Verden

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume (2010 – 2019)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	12	34 €/m ²	1972	1.240 m ²	2,70 (1,55 – 5,30)
Lagerhallen, Logistik	15	40 €/m ²	2000	3.105 m ²	3,10 (1,70 – 8,05)

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 (2010 – 2019)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Werkstätten, Produktion Baujahre ab 1990	12	15 €/m ²	1999	1.140 m ²	2,80 (1,30 – 6,40)
Werkstätten, Produktion Baujahre bis 1989	30	30 €/m ²	1970	470 m ²	3,10 (0,90 – 5,65)
Lager- und Logistikgebäude Baujahre ab 1990	24	35 €/m ²	2001	615 m ²	3,70 (0,80 – 7,90)
Lagergebäude Baujahre bis 1989	49	30 €/m ²	1960	385 m ²	1,75 (0,40 – 3,95)

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 Teil der insgesamt abgeschlossenen Pachtverträge bekannt.

Aus den vorliegenden Pachten der letzten vier Jahre (01.01.2016 bis 31.12.2019) 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 01.01.2016 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 2016 – 2019)					
	Anzahl	mittlere Fläche	mittleres Datum	mittlere Pacht (€/ha)	Spanne Pacht (€/ha)	Rendite* in Relation zum Richtwert
Landkreis Diepholz - Nordkreis	233	3,5 ha	03.2018	600	350 - 1.150	1,4 %
Landkreis Diepholz - Südkreis	274	3,7 ha	09.2017	700	400 - 1.100	1,5 %
Landkreis Heidekreis	270	2,6 ha	06.2018	300	200 - 550	1,3 %
Landkreis Nienburg	423	2,4 ha	09.2017	400	200 - 800	1,3 %
Landkreis Verden	254	2,9 ha	12.2017	400	225 - 650	1,1 %
Bereich	Pachten für Grünland (Neuverträge und Vertragsverlängerungen 2016 – 2019)					
	Anzahl	mittlere Fläche	mittleres Datum	mittlere Pacht (€/ha)	Spanne Pacht (€/ha)	Rendite* in Relation zum Richtwert
Landkreis Diepholz - Nordkreis	17	1,3 ha	09.2017	350	195 - 700	1,9 %
Landkreis Diepholz - Südkreis	173	3,6 ha	09.2017	100	50 - 500	0,8 %
Landkreis Heidekreis	92	1,6 ha	05.2019	200	50 - 300	1,5 %
Landkreis Nienburg	73	1,8 ha	09.2017	225	125 - 450	1,6 %
Landkreis Verden	83	1,7 ha	12.2017	250	100 - 400	1,4 %

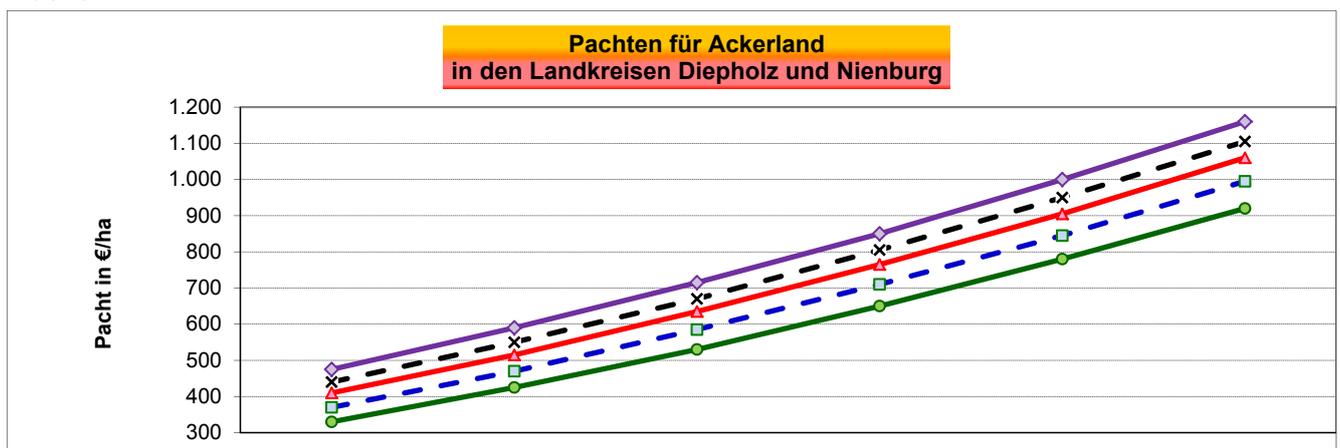
*Rendite = Pacht/ha/Jahr / (Bodenrichtwert (€/m²) *10.000) in Prozent

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 Streuungsbreite ist ebenfalls dargestellt.

Pachten für Ackerland in den Landkreisen Diepholz und Nienburg

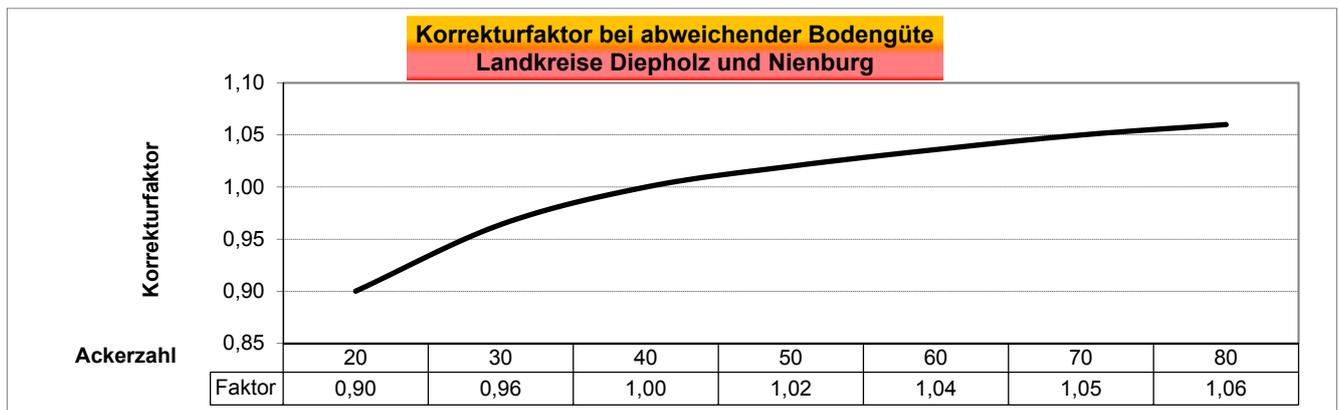
Die Stichprobe für die Landkreise Diepholz und Nienburg umfasst rund 790 Pachtfälle (Neuverpachtungen und Bestandspachten) aus den Jahren 2016 bis 2019.

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	475 (255 - 765)	590 (340 - 905)	715 (435 - 1.145)	850 (545 - 1.225)	1.000 (665 - 1.400)	1.160 (800 - 1.590)
10 ha	440 (230 - 720)	550 (310 - 855)	670 (400 - 1.070)	805 (505 - 1.165)	950 (6250 - 1.340)	1.105 (750 - 1.525)
7 ha	410 (210 - 680)	515 (285 - 815)	635 (375 - 960)	765 (475 - 1.120)	905 (590 - 1.290)	1.060 (715 - 1.470)
4 ha	370 (180 - 630)	470 (255 - 760)	585 (340 - 895)	710 (435 - 1.050)	845 (540 - 1.215)	995 (660 - 1.395)
2 ha	330 (150 - 575)	425 (220 - 695)	530 (295 - 830)	650 (385 - 980)	780 (480 - 1.1405)	920 (600 - 1.310)

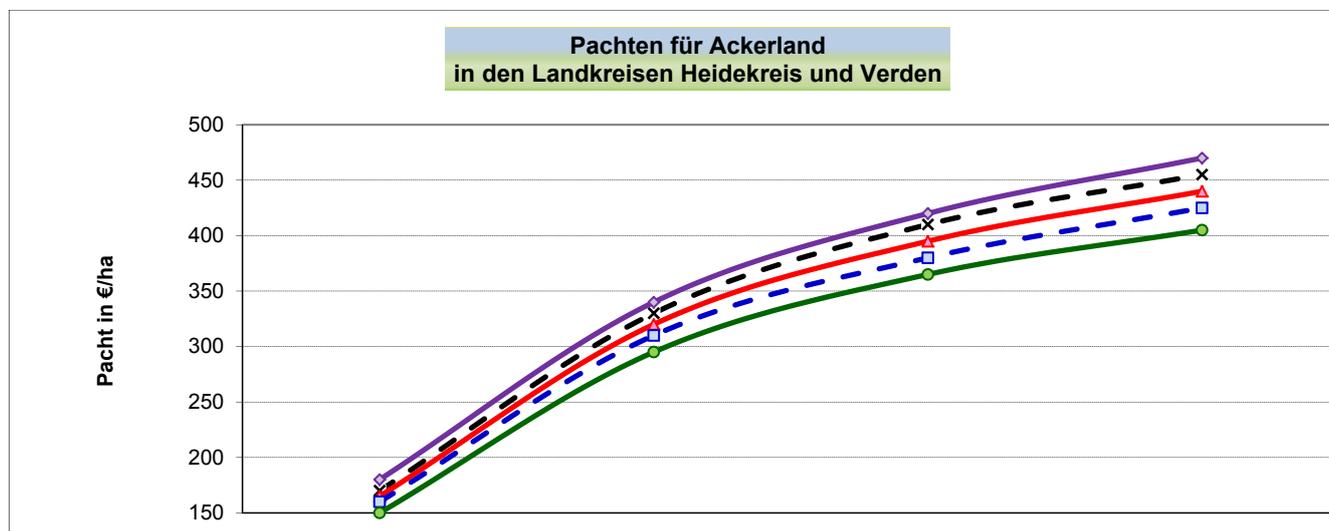
Abhängigkeit von der Bodengüte



Pachten für Ackerland in den Landkreisen Heidekreis und Verden

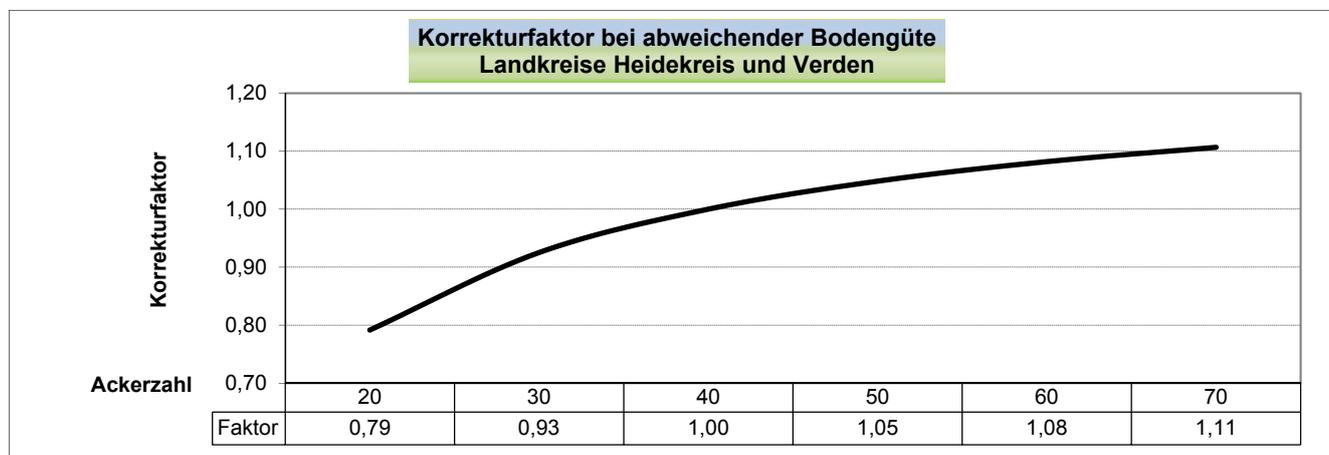
Die Stichprobe für die Landkreise Heidekreis und Verden umfasst rund 460 Pachtfälle (Neuverpachtungen und Bestandspachten) aus den Jahren 2016 bis 2019.

Basiswerte für das Normobjekt (Ackerzahl 40) in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert (Lagewert) und der Fläche



Bodenrichtwert in €/m² Fläche	1,00	2,00	3,00	4,00
15 ha	180 (105 - 300)	340 (215 - 5430)	420 (270 - 645)	470 (300 - 710)
10 ha	170 (100 - 290)	330 (205 - 515)	410 (260 - 625)	455 (290 - 690)
7 ha	165 (95 - 280)	320 (200 - 500)	395 (250 - 605)	440 (280 - 670)
4 ha	160 (90 - 270)	310 (190 - 480)	380 (240 - 585)	425 (270 - 645)
2 ha	150 (85 - 255)	295 (180 - 460)	365 (230 - 560)	405 (255 - 615)

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 6,00 €/m²) im Landkreis Diepholz?

Basiswert (7,0 ha, Richtwert: 6,00 €/m²): rund 905 €/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: 905 €/m² x 0,98 = **rund 890 €/ha/Jahr**

Entsprechend = 7,0 ha x 890 €/m² = rund **6.230 € /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	3.665	8	936	6	290	-1	48	-6	1.274	4	72	6	241	19
Heidekreis	2.002	1	634	5	142	14	71	73	847	10	49	14	102	2
Nienburg	1.700	5	539	2	87	-8	52	49	678	3	55	17	132	5
Verden	1.871	-3	529	10	191	8	45	25	765	10	33	-20	90	6
GAG Sulingen-Verden	9.238	4	2.638	6	710	3	216	33	3.564	7	209	5	565	10

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	869	8	54	0	624	26	67	-1	10	100	393	-2	17	-11	44	2
Heidekreis	234	-23	17	-56	411	15	49	-2	4	-33	253	-3	2	-33	34	-29
Nienburg	120	3	7	-67	318	16	28	22	2	-85	327	21	3	-62	30	-44
Verden	407	-9	58	-45	294	18	27	-53	1	-86	172	-11	3	-75	21	-38
GAG Sulingen-Verden	1.630	-2	136	-38	1.647	20	171	-14	17	-45	1.145	2	25	-40	129	-28

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	687,7	15	215,9	21	60,4	8	27,3	-25	303,6	12	43,6	20	68,0	37
Heidekreis	354,9	13	124,1	15	19,8	18	41,4	37	185,3	20	16,9	-36	59,1	43
Nienburg	220,2	13	84,3	8	13,5	17	15,1	120	112,8	17	17,6	-24	26,6	17
Verden	443,5	12	142,8	18	43,5	22	37,4	143	223,8	30	24,0	7	68,7	9
GAG Sulingen-Verden	1706,3	14	567,1	17	137,2	15	121,2	36	825,5	19	102,1	-6	222,4	26

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	158,7	17	5,1	46	58,0	9	11,4	-3	2,4	209	34,8	3	0,4	-14	1,6	45
Heidekreis	24,6	-23	0,3	-73	27,0	20	22,9	17	0,2	-48	18,0	33	0,1	-39	0,4	-81
Nienburg	11,7	-15	1,3	251	15,4	15	2,5	-44	0,3	-16	25,5	58	0,0	-3	6,4	85
Verden	66,5	-11	1,8	-54	36,2	17	11,9	-19	0,2	-89	9,9	10	0,0	-25	0,4	-44
GAG Sulingen-Verden	261,6	2	8,5	-5	136,7	14	48,7	-4	3,1	-6	88,3	22	0,5	-19	8,9	19

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	1.506	6	133	10	12	-4	8	-40	153	4	18	16	204	8
Heidekreis	1.208	5	91	18	7	8	23	56	122	23	10	-7	81	-35
Nienburg	1.048	-54	80	-14	6	20	13	141	99	-4	14	-27	90	-25
Verden	625	-23	67	-3	8	7	11	90	86	4	8	29	58	-28
GAG Sulingen-Verden	4.387	-23	372	3	33	5	55	40	460	6	50	-3	434	-16

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	93	-2	53	17	3	11	925	2	1	-64	55	195
Heidekreis	58	0	87	16	5	192	830	14	0	-70	16	-72
Nienburg	43	34	20	-11	3	35	724	-60	1	140	53	-72
Verden	42	26	28	-35	0	-86	387	-30	0	-63	15	11
GAG Sulingen-Verden	236	8	188	1	11	34	2.866	-28	3	-49	139	-51

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-ver@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	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 -
Wulf	Katja	Dezernentin Dezernat 4 - Dienstort Nienburg -

Ehrenamtliche Mitglieder

1	Albrecht	Kirstin	Architektin
2	Aumann	Andreas	Immobilienmakler
3	Behrmann	Jörg	Immobilienmakler
4	Benjes	Elke	Immobilienmaklerin
5	Bischoff	Peter	Architekt
6	Blase	Holger	Architekt
7	Bode	Thomas	Architekt
8	Bolte	Detlef	Bauingenieur
9	Borchers	Andreas	Diplom-Kaufmann
10	Bostelmann	Ralf	Sparkassenbetriebswirt
11	Buck	Petra	Architektin
12	Bückmann	Thomas	Diplom-Ökonom
13	Dittmer	Karsten	Immobilienmakler
14	Eggers	Uwe	Architekt
15	Ehlers	Jörn	Agraringenieur
16	Fehsenfeld	Frank	Bausachverständiger, Finanzverwaltung
17	Fuhrhop	Wilhelm	Landwirt
18	Giesecke	Hajo	Baudirektor
19	Gieße	Nils Hendrik	Immobilienmakler
20	Glüsenkamp	Günther	Bauingenieur
21	Golembiewski	Klaus	Immobilienmakler
22	Grobler	Ralf	Agraringenieur
23	Hartmann	Hans Jürgen	Architekt
24	Hechinger	Matthias	Architekt
25	Heßland	Kerstin	Architektin
26	Hinnenthal	Klaus	Agraringenieur
27	Hinze	Christian	Immobilienfachverständiger
28	Keese	Oliver	Bauingenieur
29	Kuhlenkamp	Jens	Bausachverständiger Finanzverwaltung
30	Lambers	Berthold	Vermessungsingenieur
31	Lohmann	Hendrik	Sparkassenbetriebswirt
32	Lohmann	Rolf	Bauingenieur
33	Lück	Volker	Baudirektor
34	Meyer	Detlef	Architekt
35	Müller	Jürgen	Architekt
36	Müller	Wolfgang	Architekt

37	Oetker	Lars-Christian	Agraringenieur
38	Pauls	Stefan	Bauingenieur
39	Prigge	Hinrich	Agraringenieur
40	Rathjen	Edgar	Architekt
41	Rebhan	Heidrun	Immobilienmaklerin
42	Ritz	Wolfgang	Agraringenieur
43	Röhrs	André	Bauingenieur
44	Röhrs	Markus	Architekt
45	Rübenack	Christiane	Immobilienmaklerin
46	Schröder	Claus	Bauingenieur
47	Schröder	Hauke	Bauingenieur und Immobilienmakler
48	Schumacher	Renate	Architektin
49	Städtler	Jörg	Bankkaufmann
50	Stelter	Florian	Bausachverständiger, Finanzverwaltung
51	Struckmann	Kai	Architekt
52	Sudmann	Markus	Sparkassenbetriebswirt
53	Vogel	Joachim	Agraringenieur
54	Vorwerk	Werner	Landwirtschaftsmeister
55	Wendt	Harald	Architekt
56	Wojahn	Jörg	Architekt
57	Zelle	Bernd	Immobilienmakler
58	Zwilling	Ulf	Immobilienmakler

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

