

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

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

Grundstücksmarktbericht 2021

Landkreis Diepholz
Landkreis Heidekreis
Landkreis Nienburg/Weser
Landkreis Verden



Niedersachsen

Beschluss

Der Inhalt des Grundstücksmarktberichtes 2021, der das Marktgeschehen des Jahres 2020 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 Dezember 2020 und Januar 2021 beschlossen.

Herausgeber:	© 2021 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	
	E-Mail: gag-sul-ver@lgin.niedersachsen.de Internet: www.gag.niedersachsen.de		

Der Grundstücksmarktbericht steht gebührenfrei als Download zur Verfügung (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/grundstuecksmarktberichte>). Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de> anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk:

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden 2021, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

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 2020.....	18
3.2.2	Arbeitslosenquoten 2020.....	19
3.2.3	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	40
5.3.3.1	Abhängigkeit von der Grundstücksgröße	41
5.4	Gewerbliche Bauflächen	42
5.4.1	Preisniveau	42
5.4.2	Preisentwicklung.....	43
5.5	Sondergebiete.....	43
5.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	44
5.6.1	Preisniveau	44
5.7	Erbbauerechtsgrundstücke	45
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	46
6.1	Allgemeines	46
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	50
6.2.1	Preisniveau	50
6.2.2	Preisentwicklung.....	52
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	55
6.2.3.1	Umrechnungskoeffizienten für Ackerland	55
6.2.3.2	Einfluss der Lage in nitrat- und phosphatsensiblen Gebieten	59
6.2.3.3	Umrechnungskoeffizienten für Grünland	60
6.3	Höfe	64
6.4	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	65
6.4.1	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ohne Bestand	65
6.4.2	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit Bestand	66
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland.....	68
6.6	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	69

7	Übrige unbebaute Flächen	70
7.1	Abbauland	71
7.2	Flächen für Energieanlagen	72
7.3	Gartenland – Private Grünflächen	73
7.4	Wasserflächen	75
7.5	Gemeinbedarfsflächen	76
7.6	Werterhöhungen in Sanierungsgebieten	77
8	Bodenrichtwerte	80
8.1	Gesetzlicher Auftrag	80
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	82
8.2.1	Wohnbauland	83
8.2.2	Gewerbliches Bauland	86
8.2.3	Land- und Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte	88
9	Bebaute Grundstücke	90
9.1	Allgemeines	90
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	95
9.2.1	Preisniveau	96
9.2.2	Preisentwicklung	101
9.2.3	Sachwertfaktoren	103
9.2.4	Vergleichsfaktoren	120
9.2.5	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	140
9.2.6	Rohrertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	142
9.2.7	Erbbaurechte	144
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	145
9.3.1	Preisniveau	146
9.3.2	Preisentwicklung	151
9.3.3	Sachwertfaktoren	151
9.3.4	Vergleichsfaktoren	157
9.3.5	Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	169
9.3.6	Rohrertragsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	171
9.3.7	Erbbaurechte	173
9.4	Wohnungseigentum	174
9.4.1	Preisniveau	175
9.4.2	Preisentwicklung	181
9.4.3	Vergleichsfaktoren	183
9.4.4	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen)	195
9.4.5	Rohrertragsfaktoren für Eigentumswohnungen	197
9.4.6	Erbbaurechte	199
9.5	Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen	200
9.5.1	Liegenschaftszinssätze und Rohrertragsfaktoren	202
9.6	Teileigentum	203
9.7	Mehrfamilienhäuser	205
9.7.1	Preisniveau	205
9.7.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	206
9.7.3	Rohrertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	208
9.8	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Verkaufshallen	211
9.8.1	Preisniveau	212
9.8.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser	215
9.8.3	Rohrertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	217
9.8.4	Liegenschaftszinssätze und Rohrertragsfaktoren für Bürogebäude	219
9.8.5	Liegenschaftszinssätze und Rohrertragsfaktoren für Verkaufshallen und Verbrauchermärkte	220
9.9	Lagergebäude, Produktionsgebäude	221
9.9.1	Preisniveau	222
9.9.2	Liegenschaftszinssätze und Rohrertragsfaktoren für Lager- und Logistikimmobilien	224
9.10	Gaststätten und Hotels	225
9.11	Bauernhäuser und Resthofstellen	226
9.11.1	Preisniveau	227

9.12	Wochenendhäuser.....	238
9.12.1	Sachwertfaktoren.....	238
9.12.2	Vergleichsfaktoren.....	240
9.13	Sonstige bebaute Objekte	242
9.13.1	Landwirtschaftliche Stallgebäude.....	242
9.13.2	Einzelgaragen.....	242
10	Mieten, Pachten	243
10.1	Allgemeines	243
10.2	Wohnungsmieten.....	243
10.3	Mieten für Garagen.....	252
10.4	Mieten für Geschäftsräume	253
10.4.1	Mieten für Läden.....	253
10.4.2	Mieten für Büro- und Praxisräume	256
10.4.3	Mieten für weitere gewerbliche Räume	259
10.5	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	261
Anhang 1:	Umsatzzahlen	265
Anhang 2:	Anschriften der Gutachterausschüsse.....	266
Anhang 3:	Mitglieder Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden ...	268

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG) Sulingen-Verden beobachtet und analysiert den Grundstücksmarkt in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden. **Der Berichtszeitraum beginnt am 01.11.2019 und endet am 31.10.2020.**

Gesamtumsatz und Umsatzveränderungen in den Landkreisen sowie im gesamten Geschäftsbereich

Grundstücksverkehr 2020	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	3.784	+ 3,2 %	↑	802,5	+ 16,7 %	↑	1.499	- 0,5 %	↓
Landkreis Heidekreis	1.980	- 1,5 %	↓	425,1	+ 19,0 %	↑	1.296	+ 4,8 %	↑
Landkreis Nienburg	1.821	+ 7,1 %	↑	277,0	+ 25,9 %	↑	911	- 10,4 %	↓
Landkreis Verden	1.988	+ 6,1 %	↑	476,9	+ 7,3 %	↑	600	- 3,9 %	↓
GAG Sulingen-Verden	9.573	+ 3,5 %	↑	1.981,5	+ 15,9 %	↑	4.306	- 1,8 %	↓

Gesamtumsätze und Umsatzveränderungen unterteilt nach Grundstücksarten (Teilmärkten)

Die folgende Tabelle zeigt die Umsatzveränderungen in den wesentlichen Teilmärkten:

Grundstücksverkehr 2020	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Bauland	1.983	+ 7,9 %	↑	243,7	+ 27,6 %	↑	480	+ 8,2 %	↑
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	1.052	- 8,2 %	↓	86,9	- 1,5 %	↓	2.477	- 12,7 %	↓
Bebaute Grundstücke	4.328	- 0,2 %	→	1.279,8	+ 11,3 %	↑	1.143	+ 21,1 %	↑
Eigentumswohnungen und Teileigentum	1.999	+ 13,1 %	↑	349,7	+ 29,5 %	↑			

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 Kaufalldaten Rechnung getragen.

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

Der Grundstücksmarktbericht soll Bürgern, Grundstückseigentümern, Käufern, Bauwilligen und Kreditgebern Informationen liefern, als Entscheidungshilfe dienen und kann darüber hinaus auch Behörden und der Politik zur Erfüllung ihrer Aufgaben hilfreiche Hinweise geben. Für das hier vorhandene Informationsdefizit soll der Grundstücksmarktbericht mit seinen vielfältigen Analysen des lokalen Marktes eine Antwort auf wirtschaftliche Fragestellungen bei künftigen Entscheidungen bieten. Der Grundstücksmarktbericht gibt dem Nutzer eine Orientierung,

um ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus einer Immobilie zu bewahren. Nicht zuletzt wendet sich der Bericht an Wertermittlungssachverständige, die 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 wiederhergestellt 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.

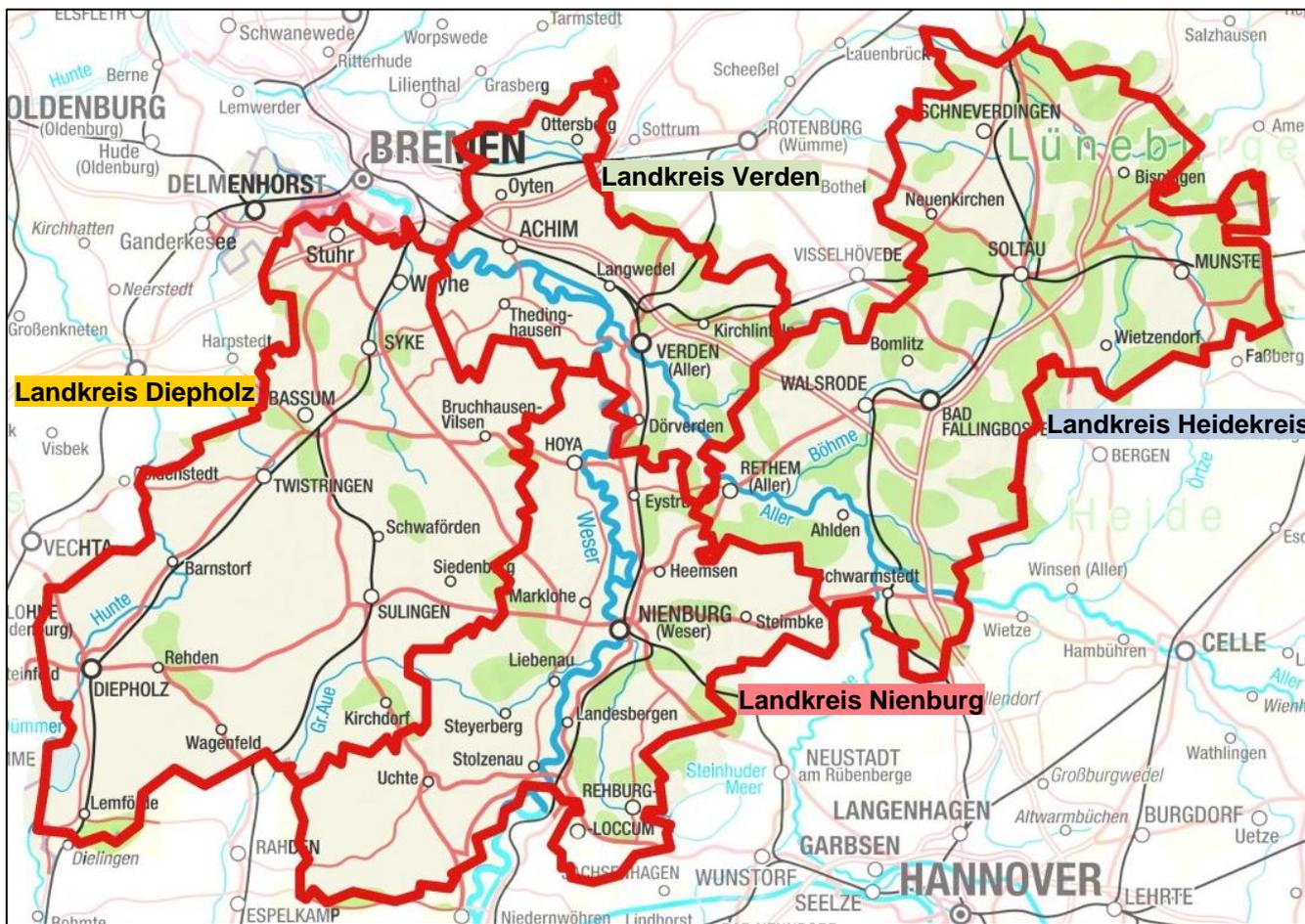
Der Obere Gutachterausschuss ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle im Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg.

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 616.000 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 Metallherzeugung 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.

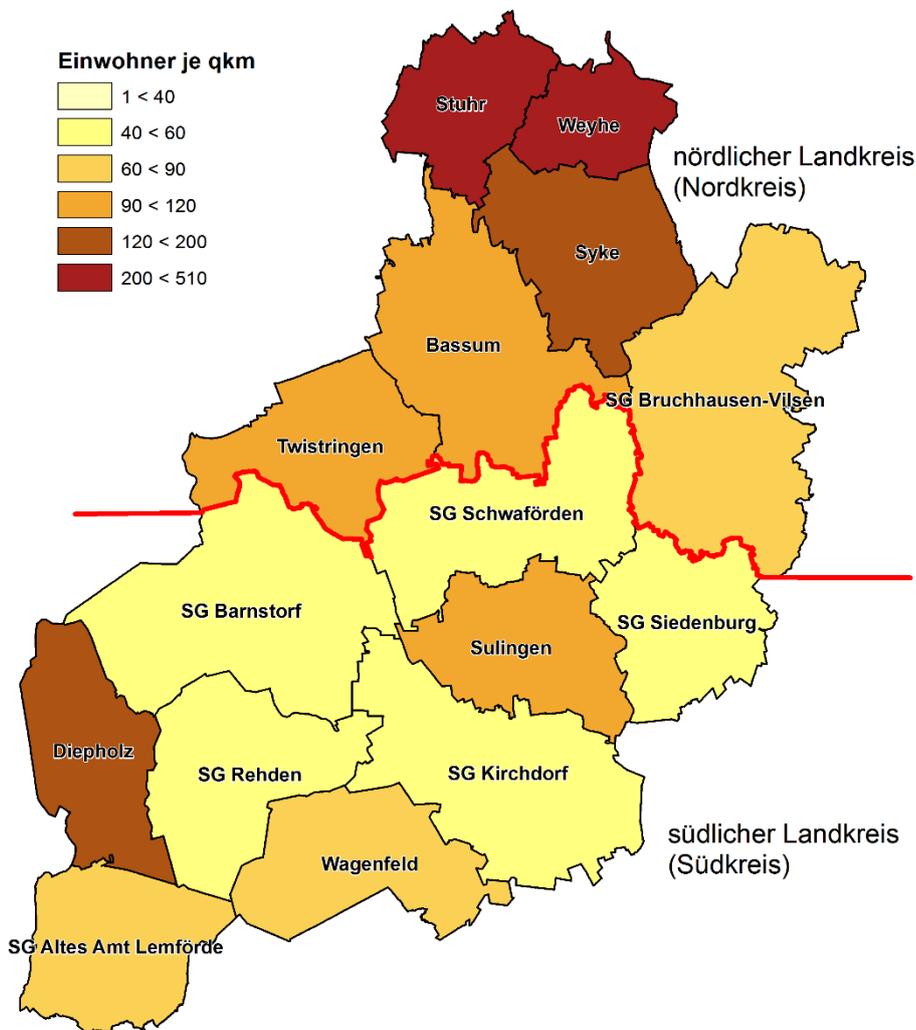


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Diepholz auf Einheitsgemeinde- bzw. Samtgemeindeebene

Landkreis Heidekreis

Der Landkreis Heidekreis liegt im mittleren Niedersachsen. Von der Kreisstadt Bad Fallingbostal sind es 80 km bis Bremen, 80 km bis Hannover sowie rund 90 km bis 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. Der nördliche Landkreis um Schneverdingen und Bispingen wird von der Metropolregion Hamburg beeinflusst, die südlichen Gemeinden um Schwarmstedt von der Region Hannover.

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 75 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 für den Grundstücksverkehr nur eingeschränkt verfügbar und weitgehend unbesiedelt. Über ein Drittel der Gesamtfläche des Landkreises ist bewaldet.

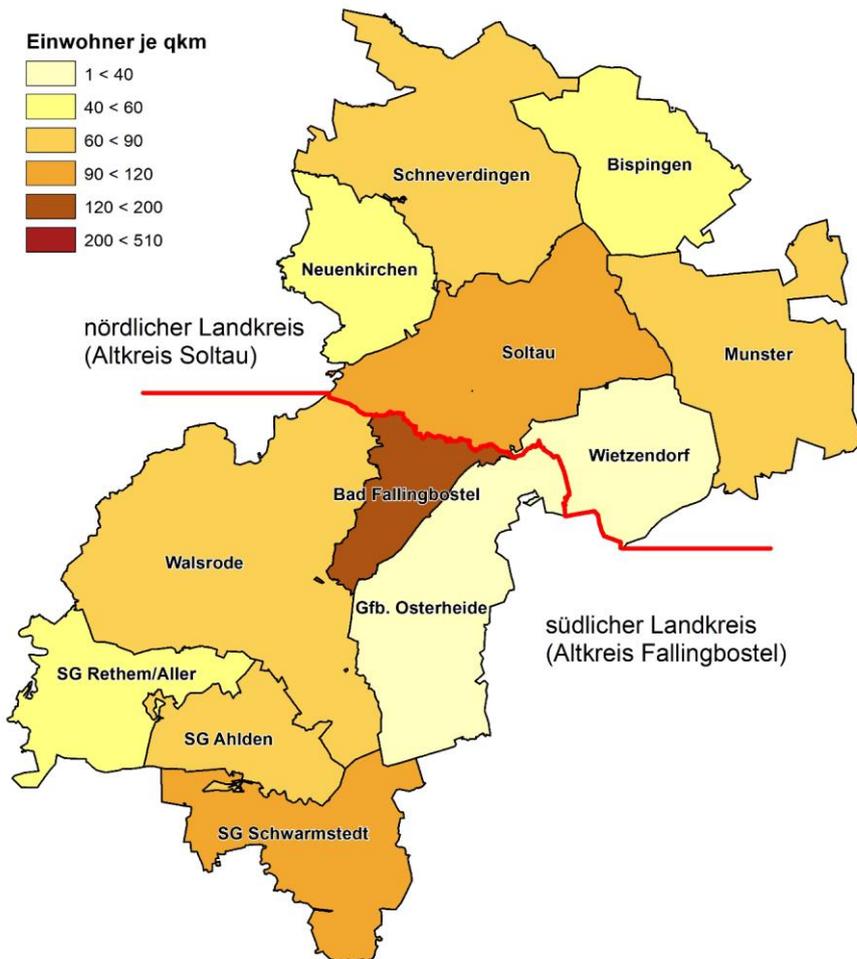


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Heidekreis auf Einheitsgemeinde- bzw. Samtgemeindeebene

Landkreis Nienburg

Der Landkreis Nienburg liegt in der Mitte Niedersachsens zwischen den Ballungsräumen Hannover, Bremen und Minden. Die Kreisstadt und das organisatorische Zentrum ist die Stadt Nienburg/Weser. Bei einer Gesamtfläche von rd. 1.400 km² prägt weiträumig die sich schlängelnde Weser das Kreisgebiet. Fruchtbare Marschen beiderseits des Flusses, hohe Geestrücker und Moor- und Heideflächen bilden ein abwechslungsreiches Landschaftsbild.

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

In Bezug auf den Grundstücksmarkt ist 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.

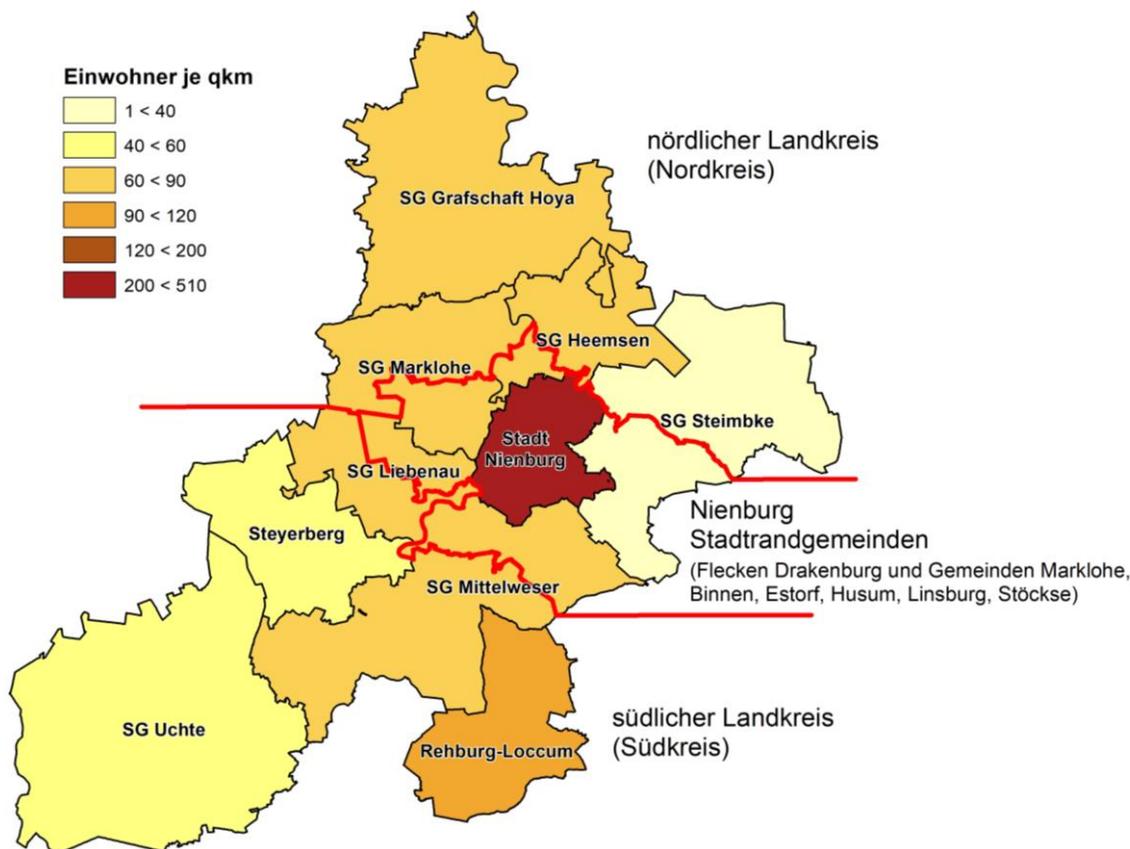


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Nienburg auf Einheitsgemeinde- bzw. Samtgemeindeebene

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

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 entwicklungstechnisch dazu geführt, dass sich hier ein kaum noch unterbrochenes Siedlungsband bis hin zur Stadt Verden 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.

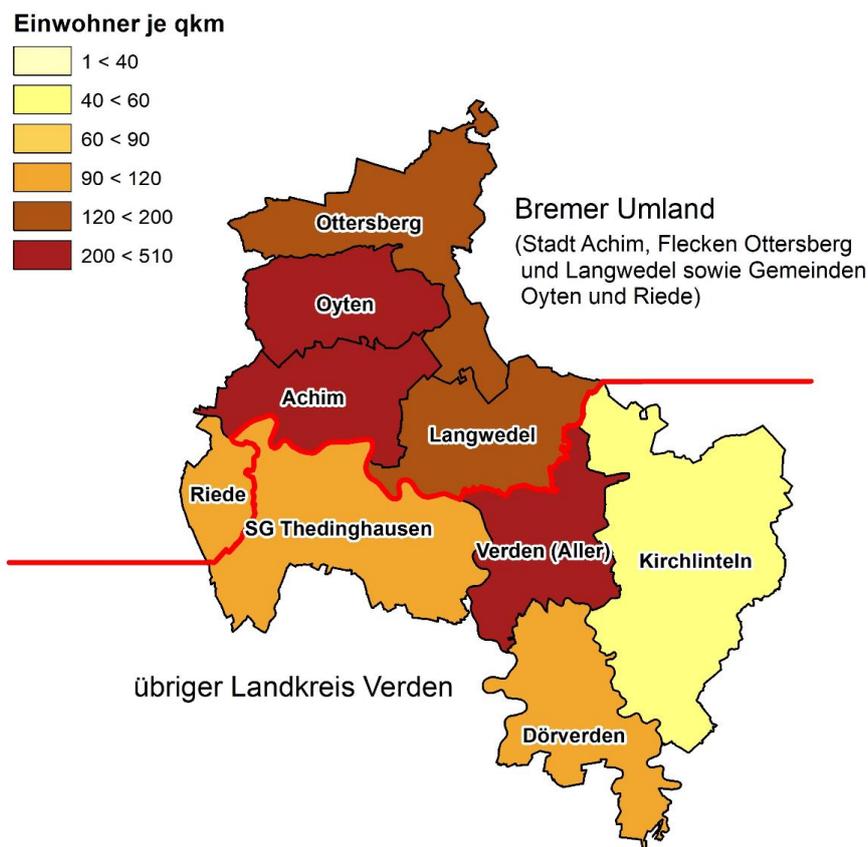


Abbildung: Einwohnerdichte im Landkreis Verden auf Einheitsgemeinde- bzw. Samtgemeindeebene

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 01.01.2020	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		31.12.2019	31.12.2018		
* „Altes Amt“ Lemförde	109,57	8.667	8.609	58	79,1
* Barnstorf	206,17	12.180	12.074	106	59,1
Stadt Bassum	168,85	15.964	15.955	9	94,5
* Bruchhausen-Vilsen	227,34	17.447	17.340	107	76,7
Stadt Diepholz	104,68	16.974	16.882	92	162,2
* Kirchdorf	180,08	7.322	7.311	11	40,7
* Rehden	128,31	6.184	6.124	60	48,2
* Schwaförden	149,81	6.800	6.898	-98	45,4
* Siedenburg	103,12	4.459	4.482	-23	43,2
Stuhr	81,83	33.611	33.678	-67	410,7
Stadt Sulingen	110,83	12.778	12.842	-64	115,3
Stadt Syke	128,11	24.295	24.355	-60	189,6
Stadt Twistringen	114,37	12.367	12.449	-82	108,1
Wagenfeld	117,57	7.225	7.218	7	61,5
Weyhe	60,36	30.816	30.669	147	510,5
Landkreis Diepholz	1.991,00	217.089	216.886	+203	109,0

Landkreis Heidekreis

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 01.01.2020	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		31.12.2019	31.12.2018		
* Ahlden	85,03	7.016	6.957	59	82,5
Bispingen	128,48	6.410	6.464	-54	49,9
Stadt Bad Fallingb.ostel	63,70	11.926	11.852	74	187,2
Stadt Munster	194,52	15.160	15.117	43	77,9
Neuenkirchen	97,09	5.634	5.590	44	58,0
Osterheide (Gmde.fr.Bez.)	179,00	2.789	2.105	684	15,6
* Rethem/Aller	109,28	4.529	4.554	-25	41,4
Stadt Schneverdingen	234,92	18.750	18.662	88	79,8
* Schwarmstedt	141,63	12.959	12.937	22	91,5
Stadt Soltau	203,77	21.268	21.317	-49	104,4
Stadt Walsrode	336,46	30.081	30.038	43	89,4
Wietzen.ordf	107,58	4.151	4.162	-11	38,6
Landkreis Heidekreis	1.881,45	140.673	139.755	+918	74,8

Landkreis Nienburg

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 01.01.2020	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		31.12.2019	31.12.2018		
Stadt Nienburg	64,53	31.448	31.550	-102	487,3
Stadt Rehburg-Loccum	99,97	10.161	10.110	51	101,6
* Grafschaft Hoya	215,54	16.872	16.766	106	78,3
* Heemsen	74,49	6.063	6.077	-14	81,4
* Liebenau	72,08	6.082	6.149	-67	84,4
* Marklohe	105,64	8.462	8.476	-14	80,1
* Mittelweser	196,56	15.909	15.944	-35	80,9
* Steimbke	185,71	7.239	7.212	27	39,0
* Uchte	284,30	13.963	13.908	55	49,1
Flecken Steyerberg	101,99	5.191	5.194	-3	50,9
Landkreis Nienburg	1.400,82	121.390	121.386	+4	86,7

Landkreis Verden

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 01.01.2020	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		31.12.2019	31.12.2018		
Stadt Achim	68,06	31.923	31.911	12	469,0
Dörverden	83,51	9.009	8.972	37	107,9
Kirchlinteln	174,68	9.911	9.956	-45	56,7
Flecken Langwedel	76,24	14.432	14.423	9	189,3
Flecken Ottersberg	99,11	12.957	12.905	52	130,7
Oyten	63,43	15.863	15.673	190	250,1
* Thedinghausen	152,61	15.332	15.291	41	100,5
Stadt Verden (Aller)	71,70	27.706	27.661	45	386,4
Landkreis Verden	789,33	137.133	136.590	+341	173,7

Gesamter Zuständigkeitsbereich

	Fläche km ² 01.01.2020	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		31.12.2019	31.12.2018		
Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg, Verden	6.062,61	616.285	614.819	+1.466	101,7

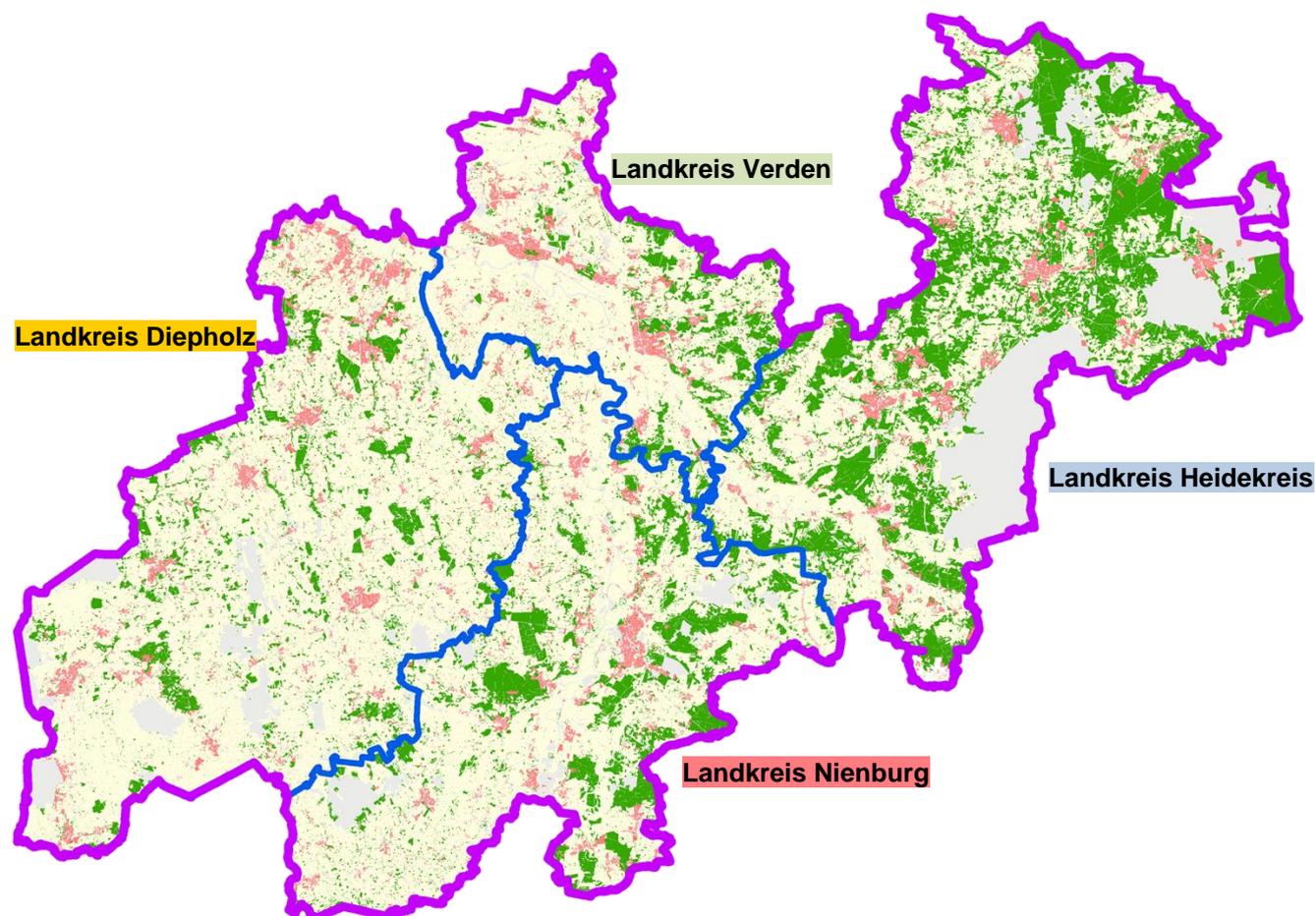
Quelle: LSN-Online Landesamt für Statistik Niedersachsen
 Bevölkerungszahlen neu; fortgeführt auf Basis des Zensus 2011; Stand 31.12.2019

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 un- bebaut) (%)	Landwirt- schaftsflächen (%)	Waldflächen (%)	Sonstige Flächen (%)
Landkreis Diepholz	1.991	10	70	10	10
Landkreis Heidekreis	1.881	10	38	42	10
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: 31.12.2020)

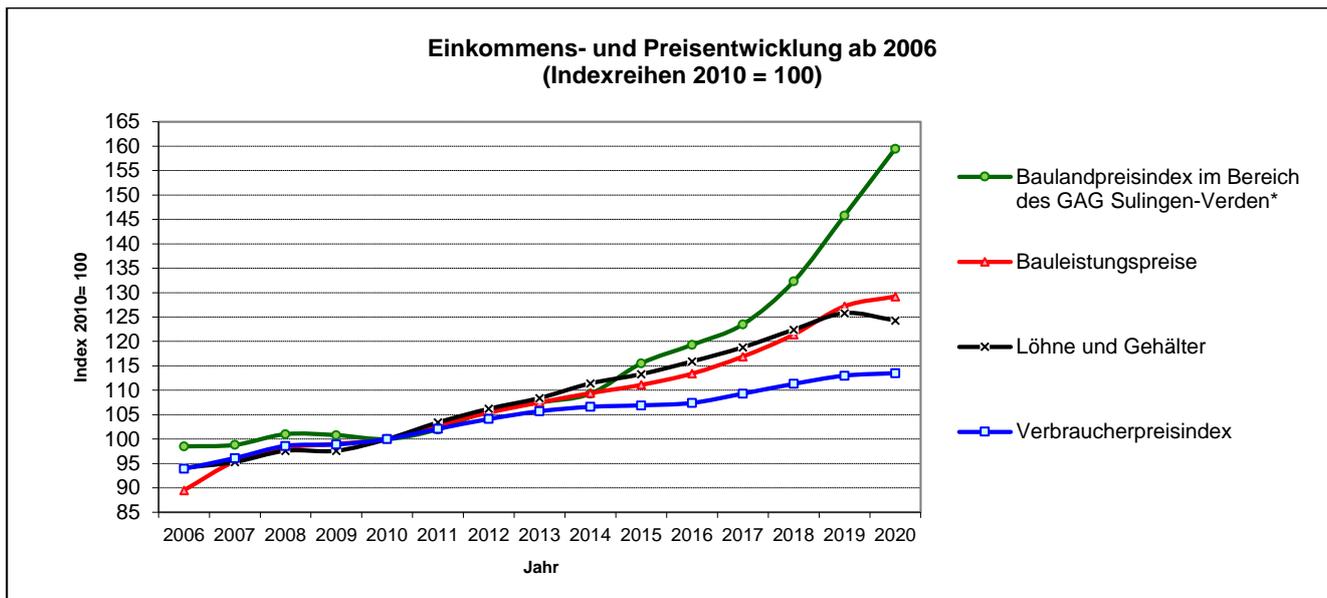


3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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 in den Jahren 2015 und 2017 deutlich verstärkt hat.

3.2.1 Einkommens- und Preisentwicklung 2006 bis 2020



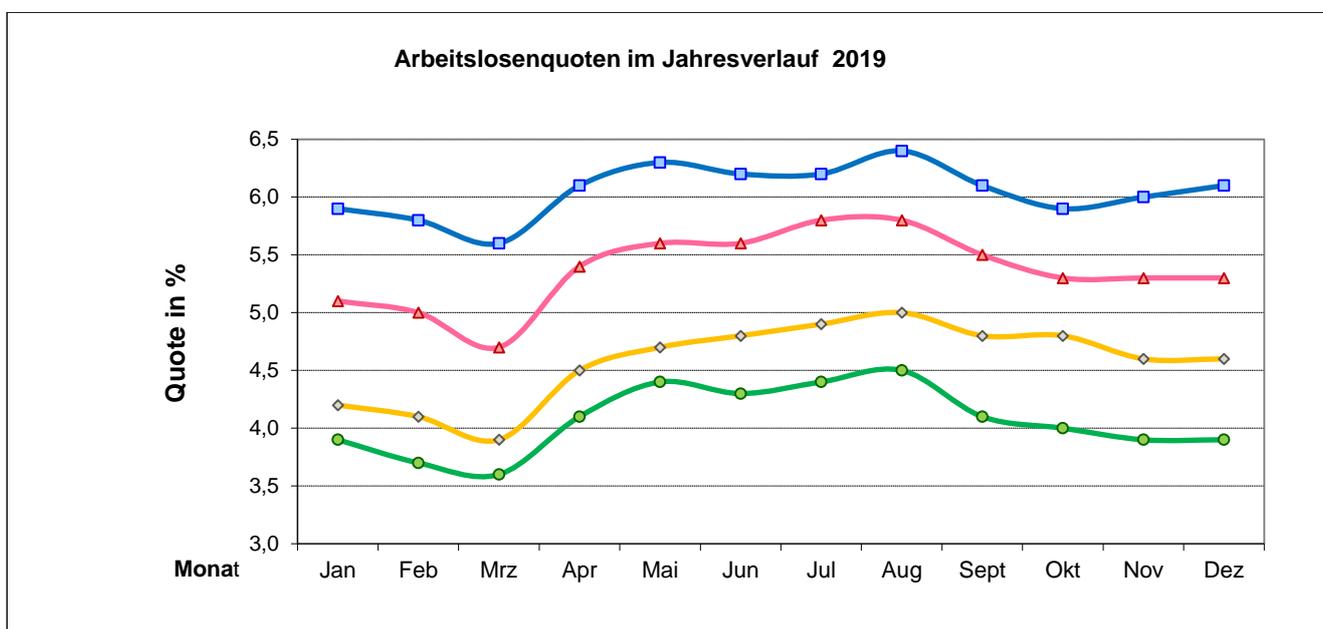
Quelle: Fachserie 17, Reihe 47 des Statistischen Bundesamtes und Seite 66 des Bundesbankberichtes
 *) Mittelwert aus den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden

3.2.2 Arbeitslosenquoten 2020

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

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

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: Januar 2020



3.2.3 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	38,1	28,9	21,4	7,8	1,7	2,2	72.262
Landkreis Heidekreis	44,2	30,0	14,0	8,0	1,8	1,9	48.019
Landkreis Nienburg	38,8	22,2	25,2	8,6	2,1	2,1	40.806
Landkreis Verden	38,9	28,1	21,7	8,0	1,2	2,1	48.971

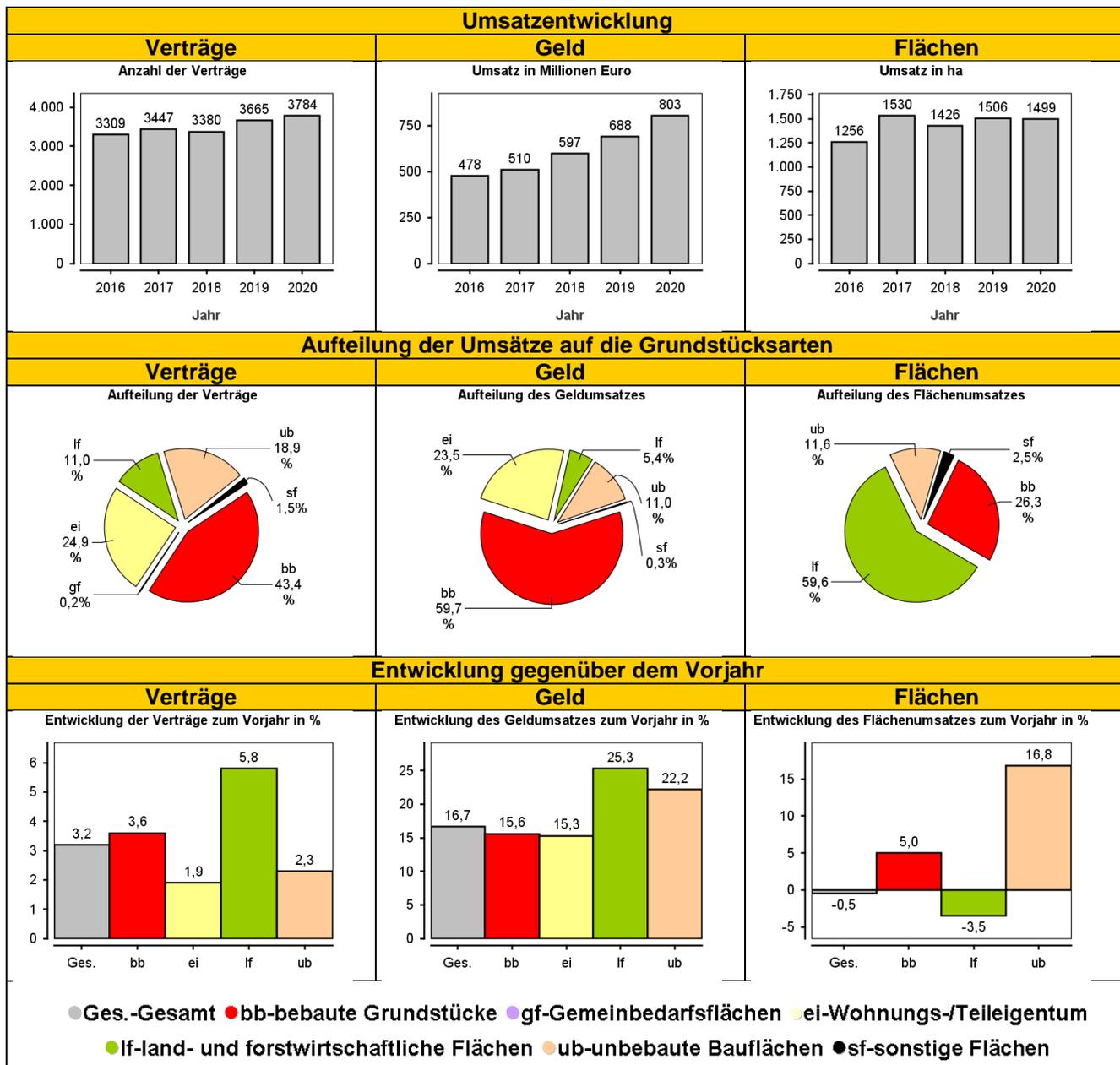
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: Juni 2020

4 Umsatzentwicklung in den Landkreisen des Geschäftsbereiches

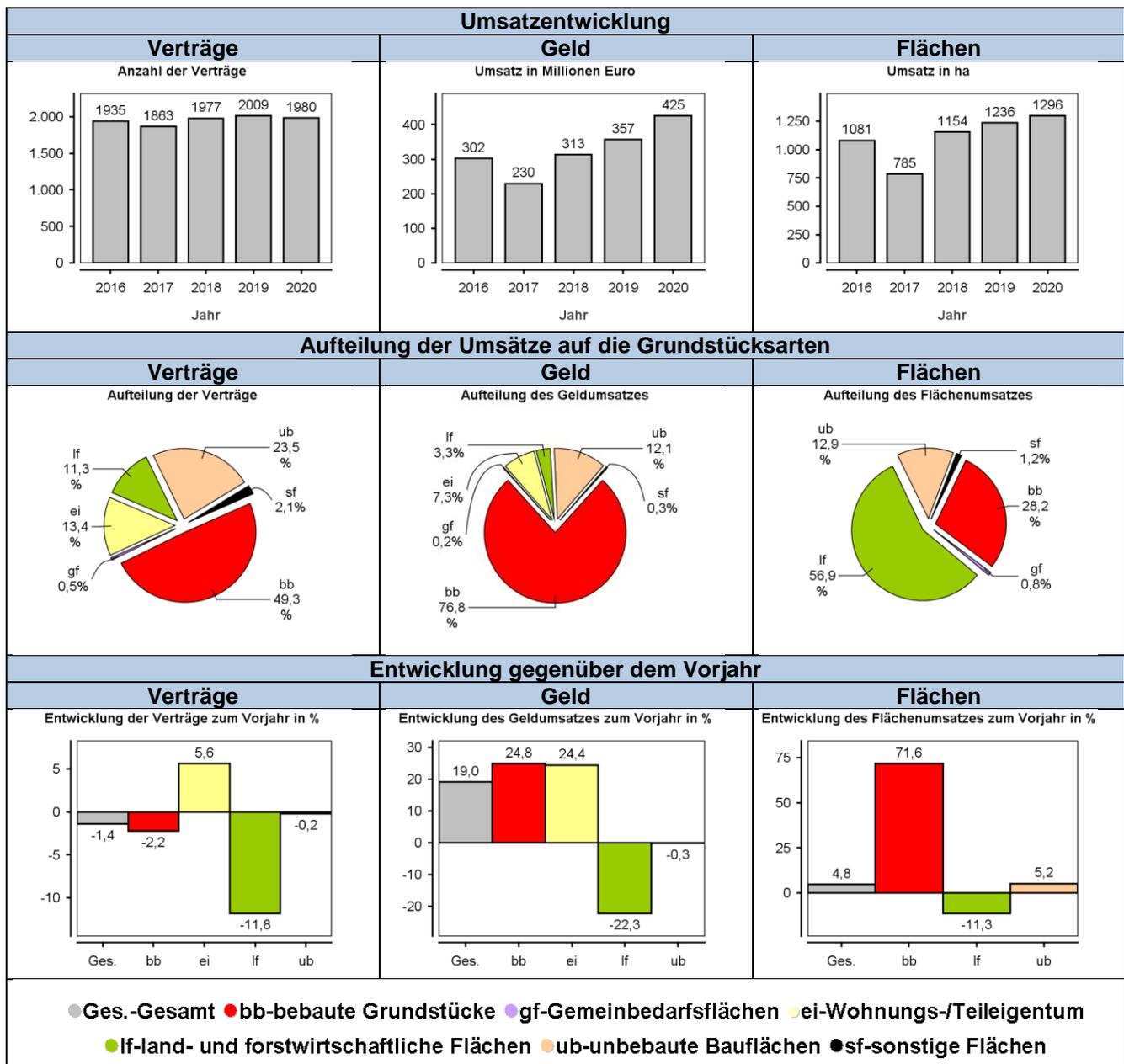
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes werden die Umsatzentwicklungen in den Landkreisen des Geschäftsbereiches insgesamt dargestellt.

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

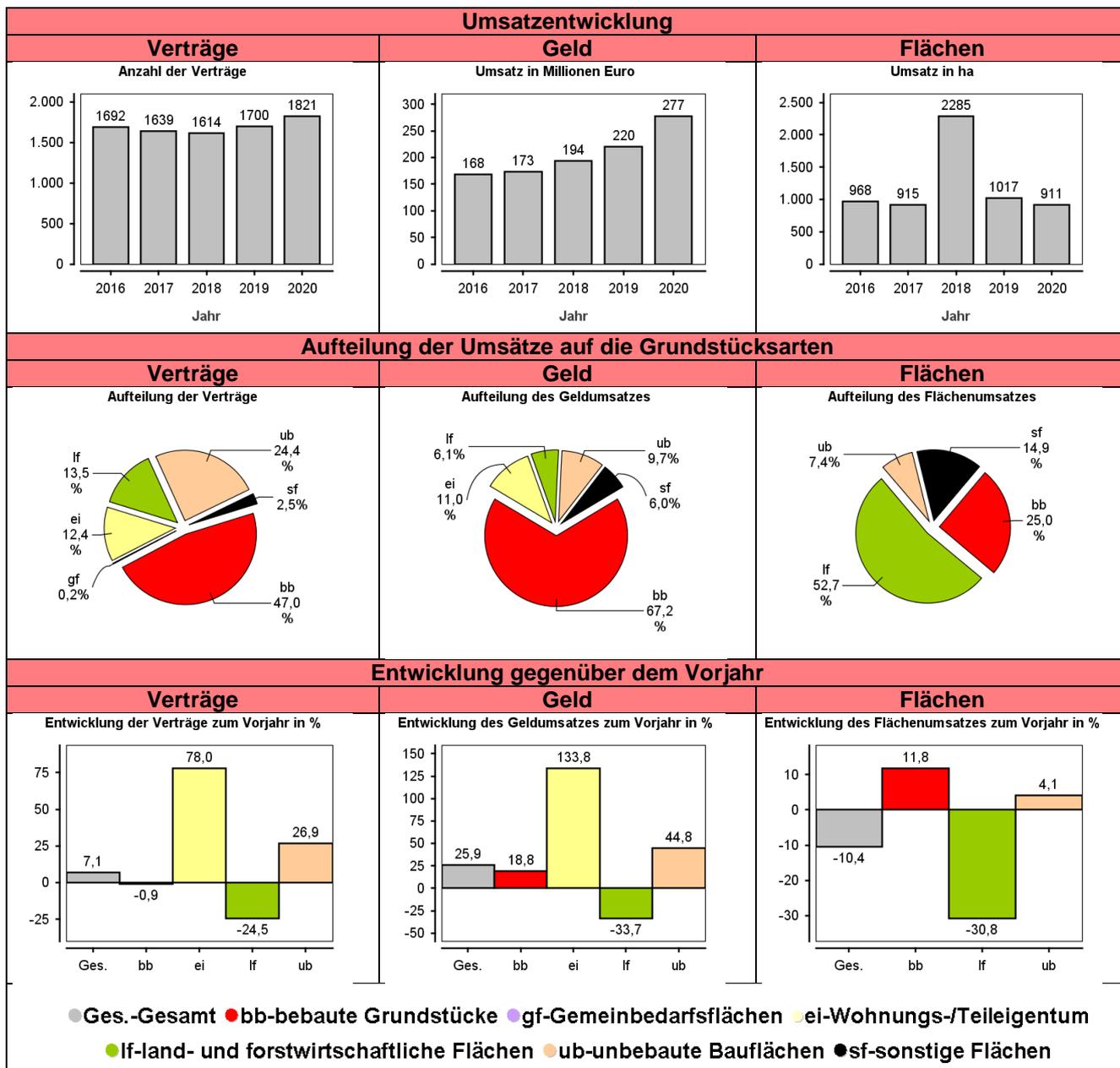
Landkreis Diepholz



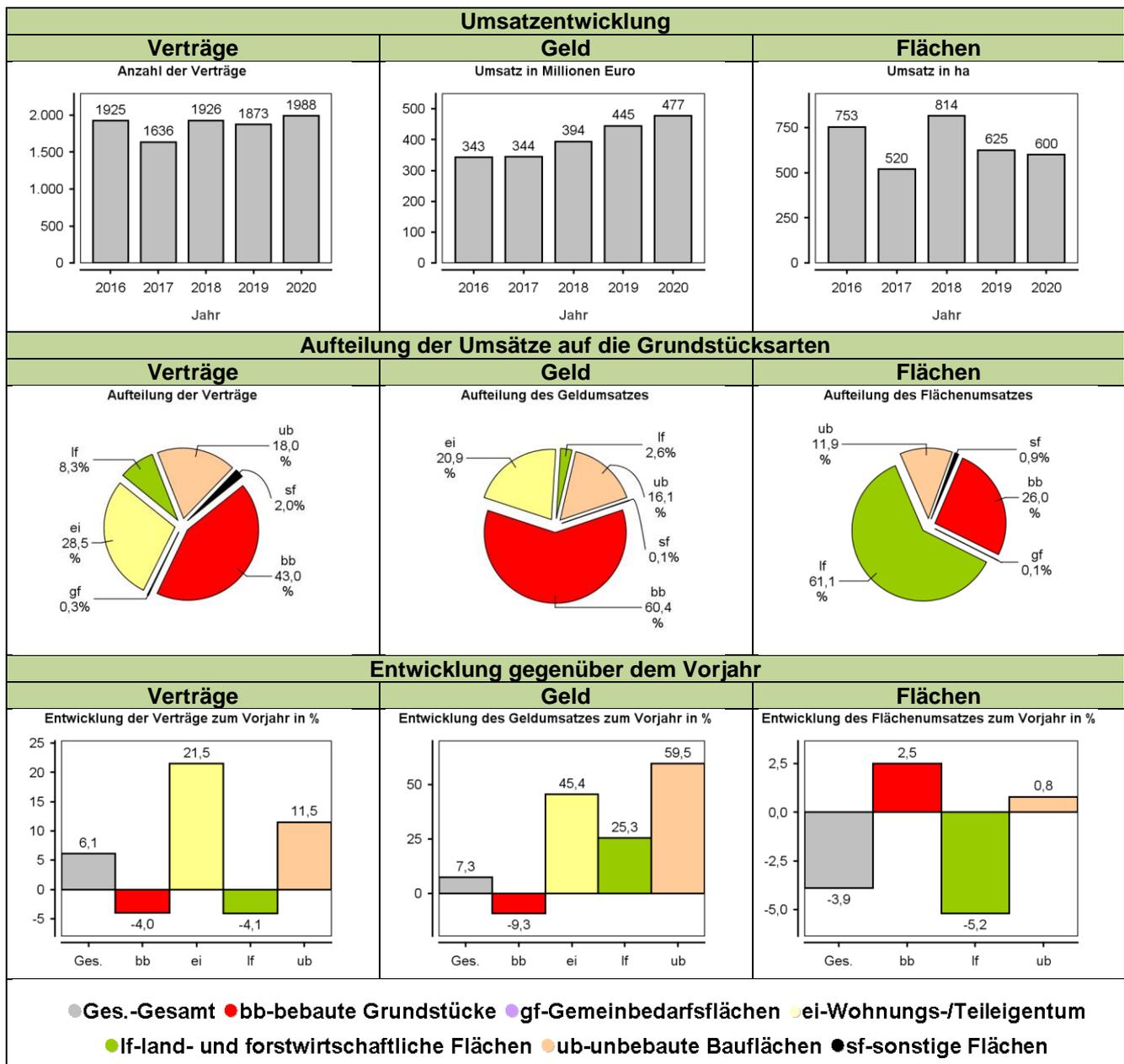
Landkreis Heidekreis



Landkreis Nienburg



Landkreis Verden



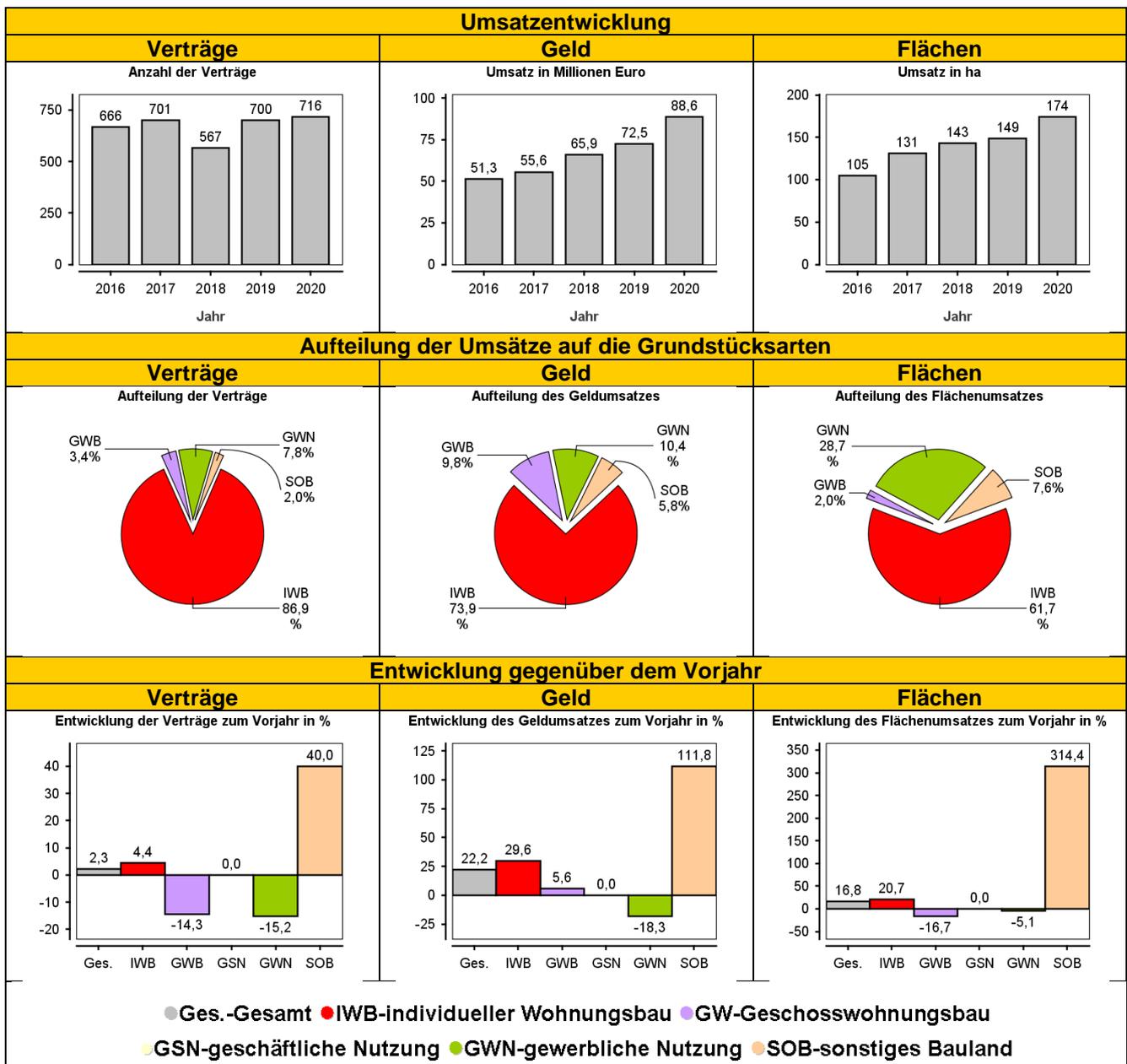
5 Bauland

5.1 Allgemeines

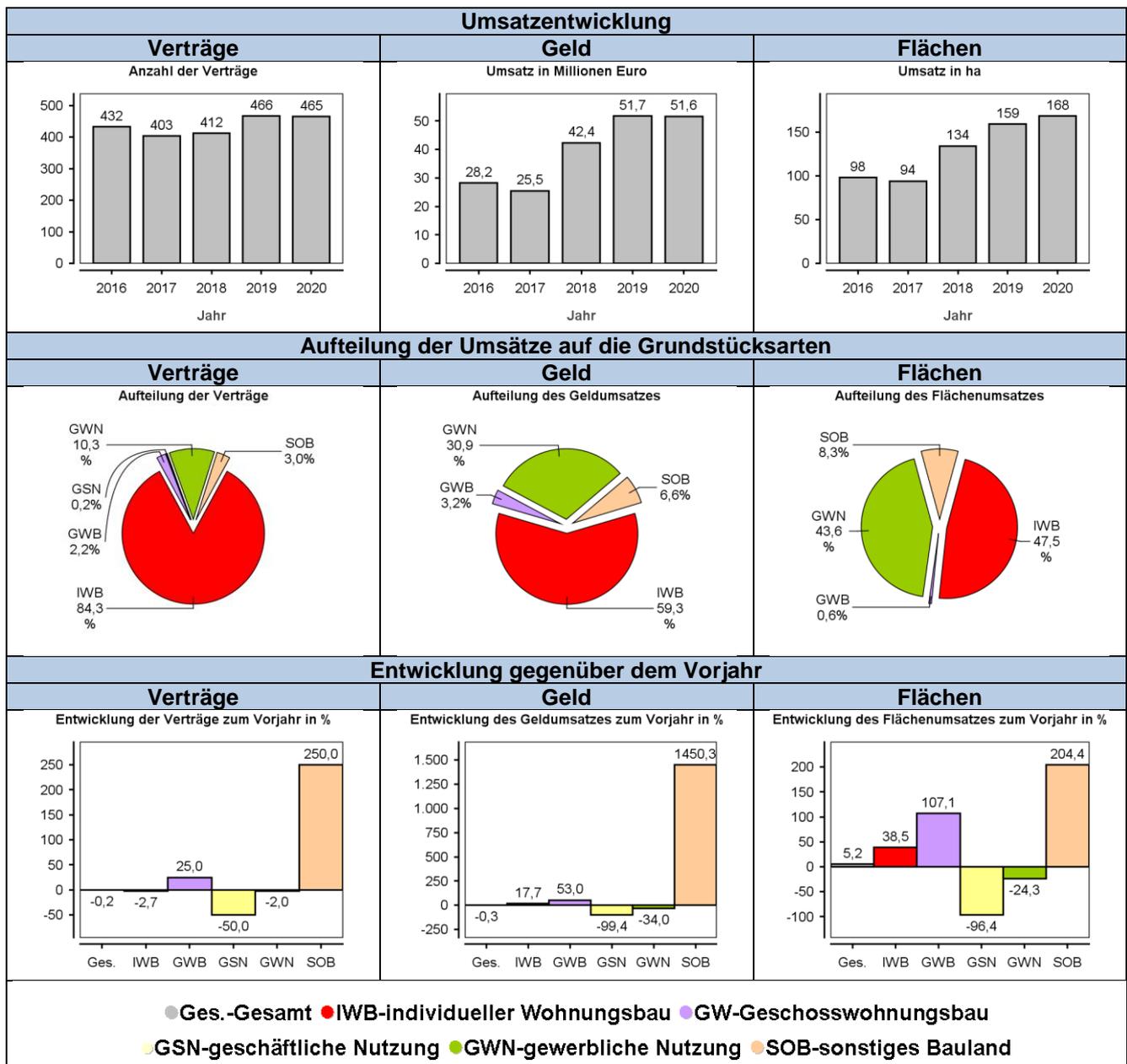
Die Kauffälle über unbebaute Baulandflächen werden im Folgenden nach der Art der künftigen Nutzung unterteilt. Die überwiegende Zahl betrifft Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und Gewerbebauland. Bauflächen für den Geschosswohnungsbau, geschäftliche Nutzung und sonstiges Bauland werden relativ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

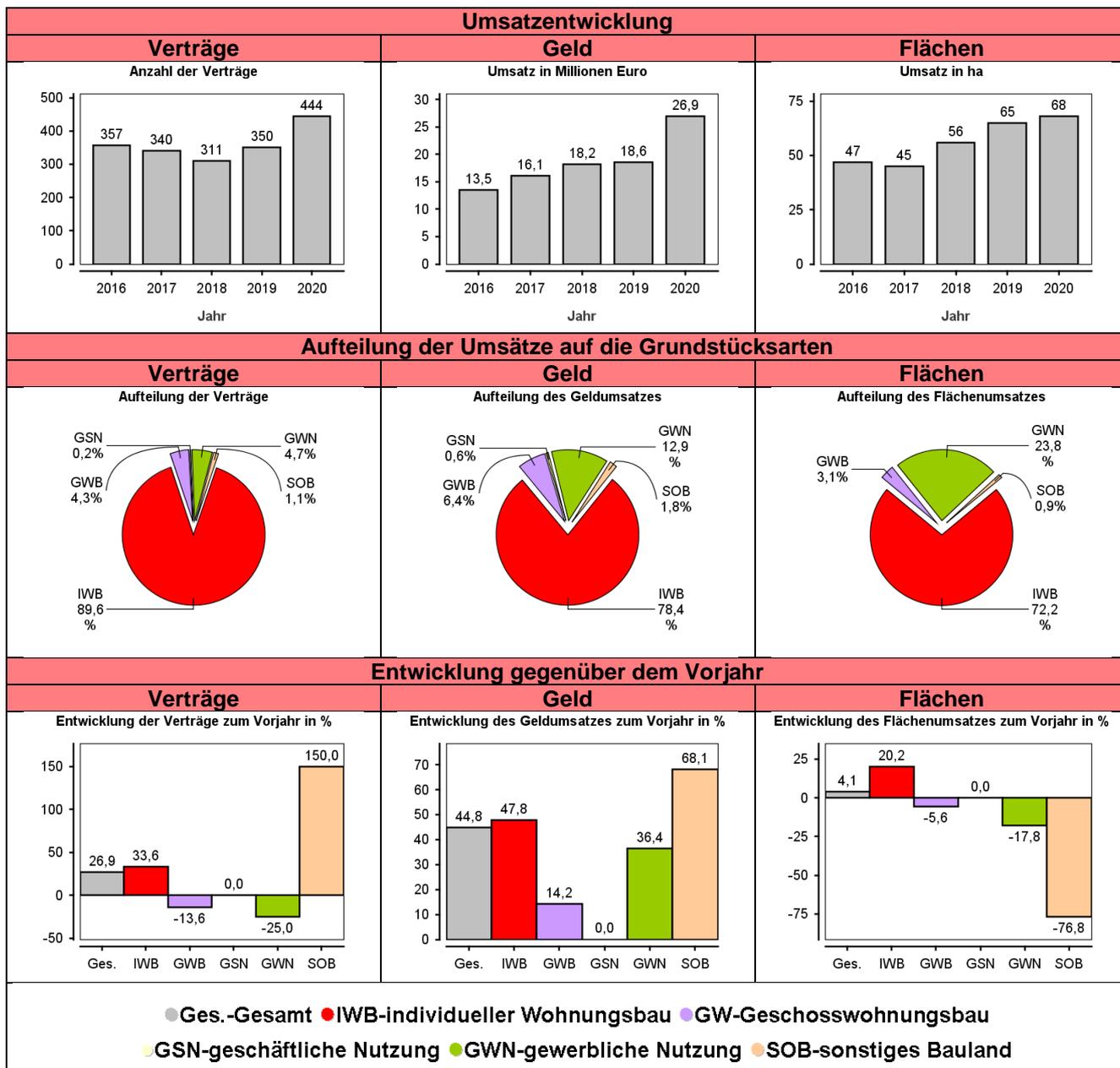
Landkreis Diepholz



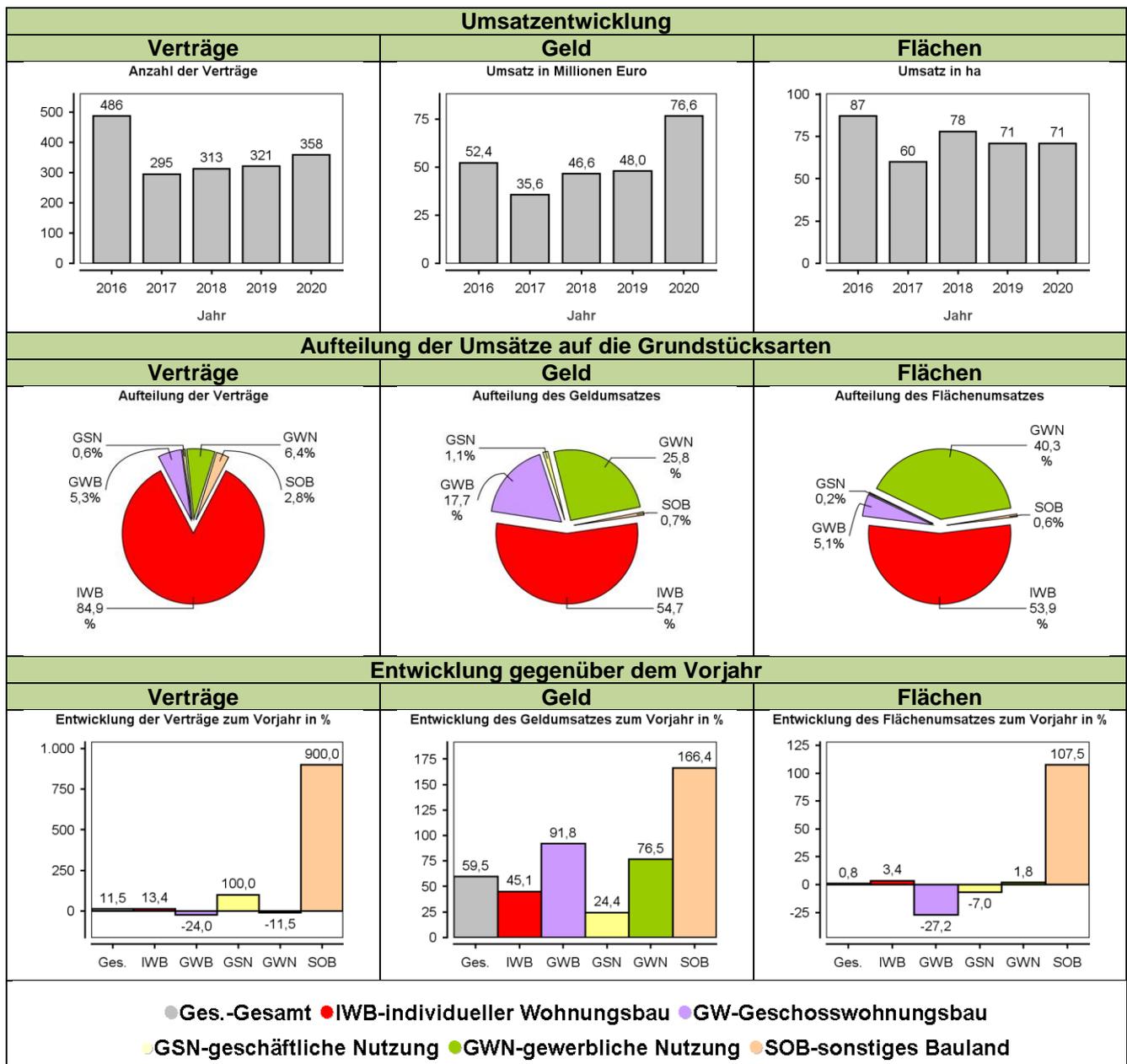
Landkreis Heidekreis



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	646	+ 3,5 %	↑	74,2	+ 26,2 %	↑	110,6	+ 19,0 %	↑
Landkreis Heidekreis	402	- 2,2 %	↓	32,2	+ 19,1 %	↑	80,8	+ 39,1 %	↑
Landkreis Nienburg	417	+ 30,3 %	↑	22,8	+ 44,6 %	↑	51,1	+ 18,8 %	↑
Landkreis Verden	323	+ 10,2 %	↑	55,5	+ 54,3 %	↑	42,1	- 0,3 %	→
GAG Sulingen-Verden	1.788	+ 8,4 %	↑	184,7	+ 34,2 %	↑	284,5	+ 20,5 %	↑

Der Baulandhandel und das Preisniveau werden auch 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.

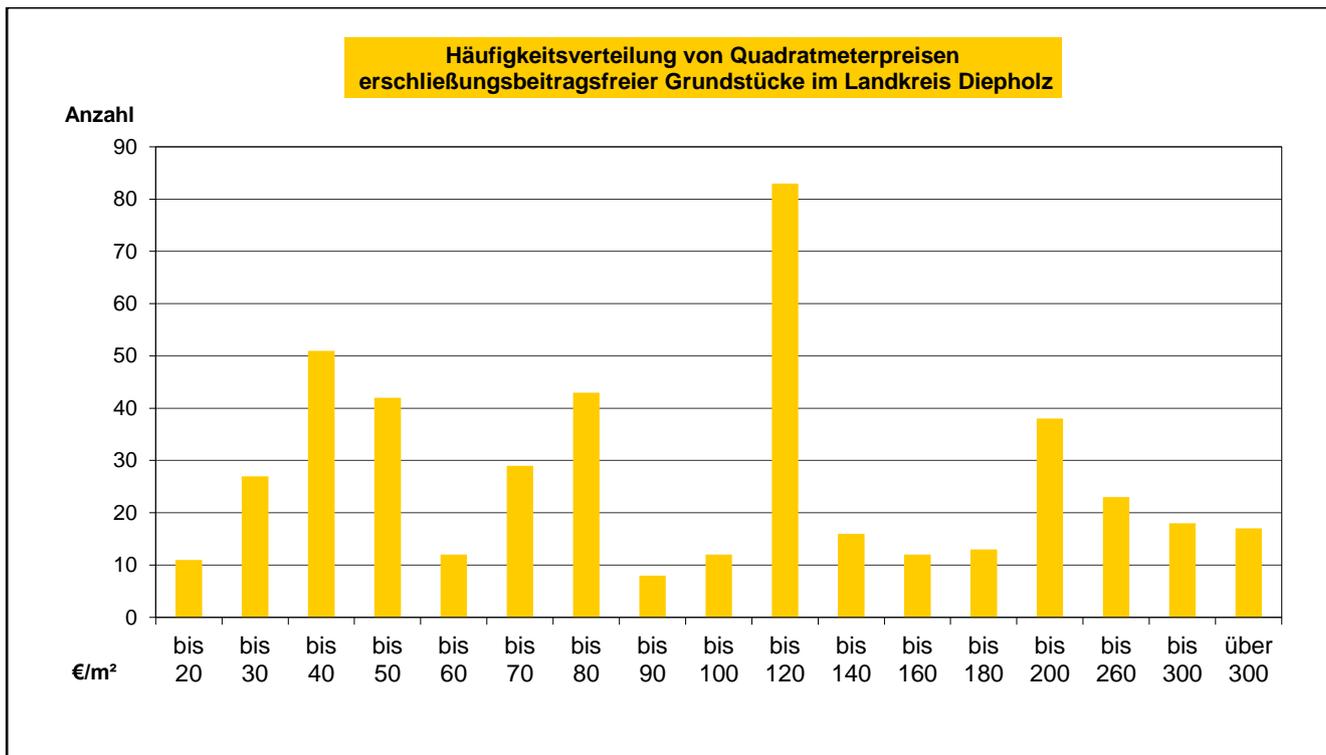
Die Informationen über den Erschließungszustand sind in den Kaufverträgen teilweise nicht enthalten. Um eine einheitliche Basis für alle Kauffälle zu schaffen, werden deshalb von der Geschäftsstelle aufgrund von Angaben der Gemeinden jeweils die zu dem Kaufpreis gegebenenfalls noch zu entrichtenden Erschließungskostenanteile (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	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Altes Amt Lemförde *	29	10	784	783	58	58
Barnstorf *	9	31	890	859	49	49
Bassum, Stadt	86	46	746	718	93	115
Bruchhausen-Vilsen*	28	66	996	805	55	74
Diepholz, Stadt	54	27	673	596	101	112
Kirchdorf*	19	24	955	921	35	30
Rehden*	29	25	900	759	46	62
Schwaförden*	21	24	811	678	30	34
Siedenburg*	15	9	899	897	21	23
Stuhr, Gemeinde	23	27	976	1.000	150	260
Sulingen, Stadt	7	25	869	700	72	102
Syke, Stadt	54	79	840	650	121	194
Twistringen, Stadt	26	13	796	1.068	65	77
Wagenfeld, Gemeinde	25	23	935	902	48	36
Weyhe, Gemeinde	18	26	680	823	256	281
Landkreis Diepholz	442	455	808	768	85	92

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



Der Anteil der Kauffälle mit Preisen bis 60 €/m² liegt bei 31 %. Hierbei handelt es sich überwiegend um Bauland in Baugebieten der Dörfer im übrigen Landkreis Diepholz.

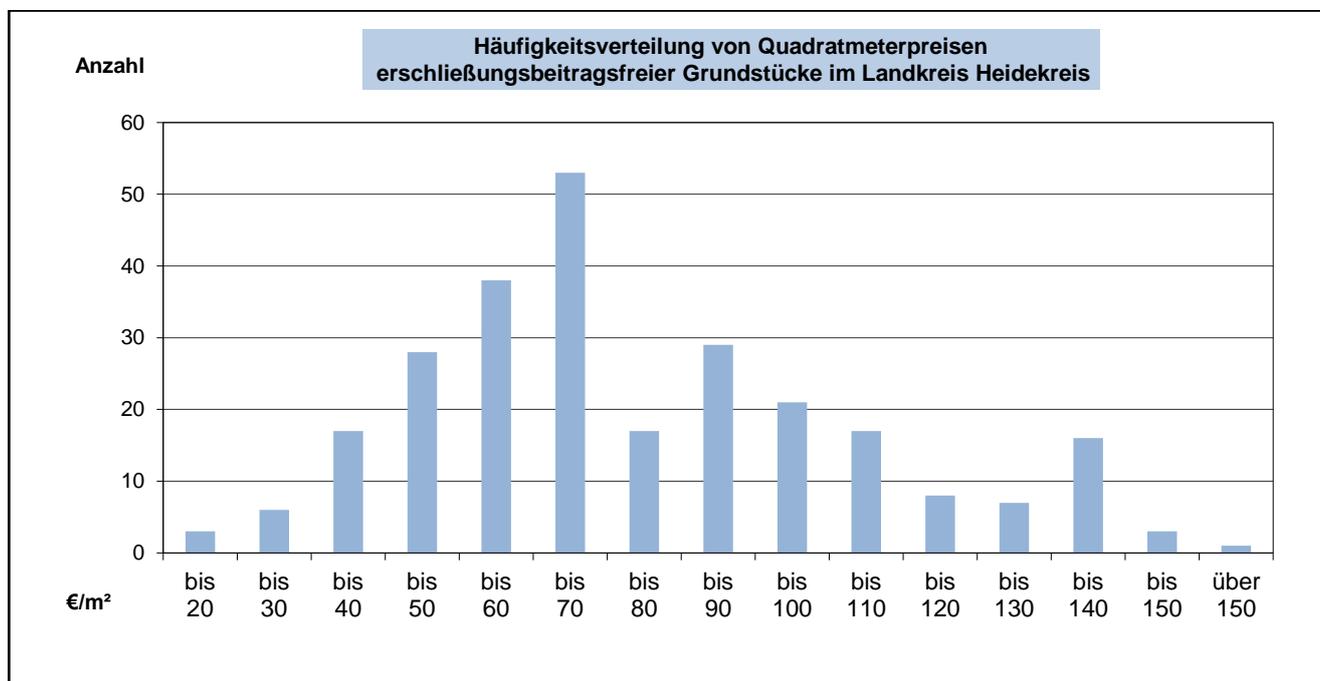
Der prozentuale Anteil von Verkäufen zwischen 60 €/m² und 140 €/m², die üblicherweise in den Städten und größeren Flecken des übrigen Landkreises sowie in den dörflichen Lagen im Nordkreis Diepholz getätigt werden, liegt bei 42 %.

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 27 %. Kauffälle über 200 €/m² haben dabei aktuell einen Anteil von rund 13 % aller Kauffälle und haben im Vergleich zum Vorjahr (5%) stark zugenommen.

Landkreis Heidekreis

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Ahlden*	21	20	800	694	34	41
Bispingen	8	4	660	892	65	58
Stadt Bad Fallingbostel	11	6	1.089	1.160	46	54
Stadt Munster	29	17	750	727	55	90
Neuenkirchen	17	23	823	790	70	58
Osterheide, Gmdfr.Bez.	0	0	-	-	-	-
Rethem (Aller)*	13	11	851	873	54	49
Stadt Schneverdingen	49	28	708	810	115	76
Schwarmstedt*	64	35	729	708	93	93
Stadt Soltau	31	11	729	852	85	78
Stadt Walsrode	55	82	803	825	59	82
Wietzendorf	8	27	791	829	68	70
Landkreis Heidekreis	306	264	787	808	75	70

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

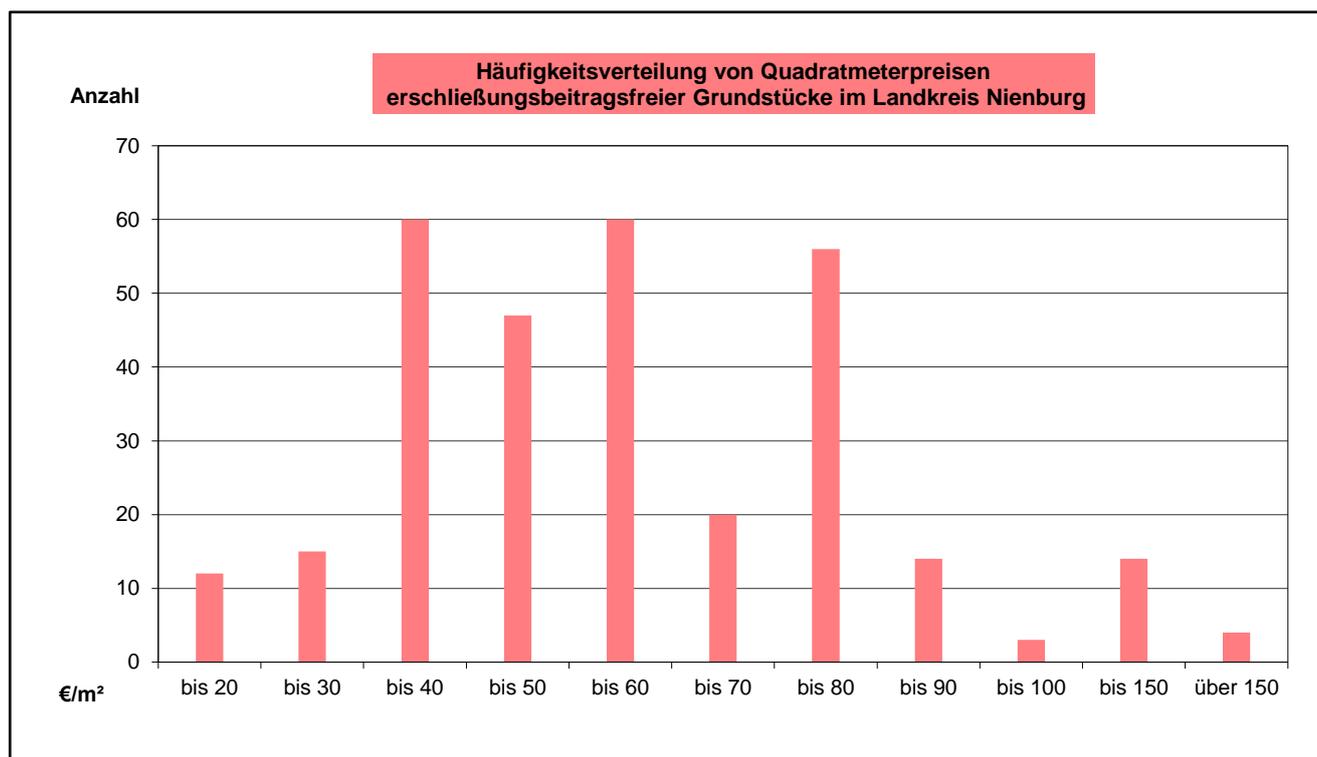


Die meisten Baugrundstücke werden im Landkreis Heidekreis zu Preisen von 40 bis 110 €/m² gehandelt. Kauffälle über 100 €/m² kommen bei rund 20 % der Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus vor.

Landkreis Nienburg

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Nienburg, Stadt	44	21	642	692	149	126
Marklohe*	11	10	799	773	83	48
Grafschaft Hoya*	36	51	992	792	37	59
Heemsen*	37	78	809	877	70	70
Steimbke*	28	34	937	945	51	54
Mittelweser*	29	22	751	866	42	42
Rehburg-Loccum, Stadt	23	23	952	760	37	37
Liebenau*	12	11	844	800	68	68
Steyerberg, Gemeinde	18	21	937	958	38	33
Uchte*	38	34	854	794	31	32
Landkreis Nienburg	276	305	820	850	47	54

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

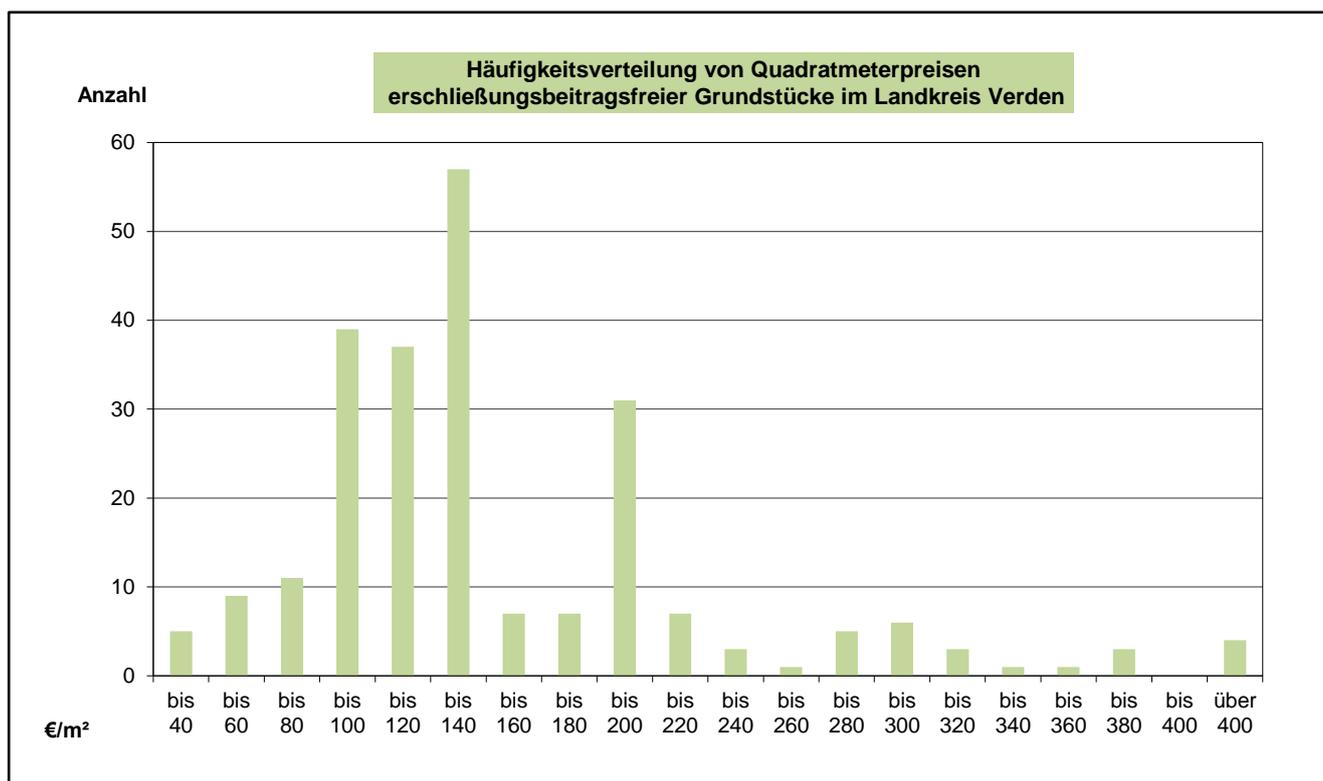


Die meisten Baugrundstücke werden im Landkreis Nienburg zu Preisen von 20 bis 80 €/m² gehandelt. Preise über 80 €/m² werden überwiegend in der Stadt Nienburg bzw. in den Randgemeinden Nienburgs erzielt.

Landkreis Verden

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Stadt Achim	19	29	757	660	203	282
Dörverden	9	9	1.000	1.100	54	59
Kirchlinteln	3	58	731	680	63	125
Flecken Langwedel	20	13	697	858	89	100
Flecken Ottersberg	22	40	929	780	100	100
Oyten	8	12	1.370	797	131	177
Thedinghausen*	25	33	807	800	121	92
Stadt Verden	67	43	773	643	120	190
Landkreis Verden	173	237	800	720	120	125

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



Die meisten Baugrundstücke werden im Landkreis Verden zu Preisen von 100 bis 200 €/m² gehandelt. Kauffälle über 200 €/m² kommen bei rund 14 % der Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus vor.

5.2.2 Preisentwicklung

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

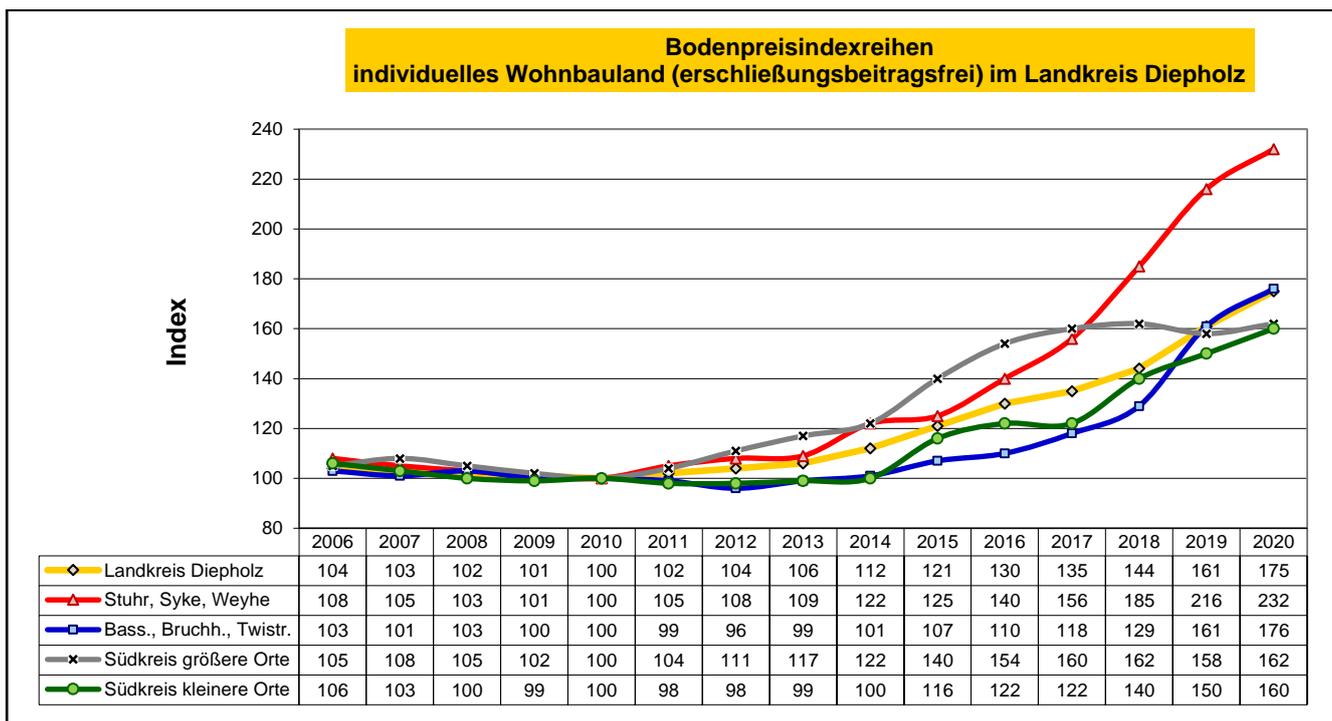
Die Reihen sind mit dem Index 100 für das Basisjahr 2010 ermittelt worden und beziehen sich auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, die inklusive der Erschließungskosten gehandelt wurden. Die ermittelten Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Grundstücksgröße (siehe Abschnitt 5.2.3)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

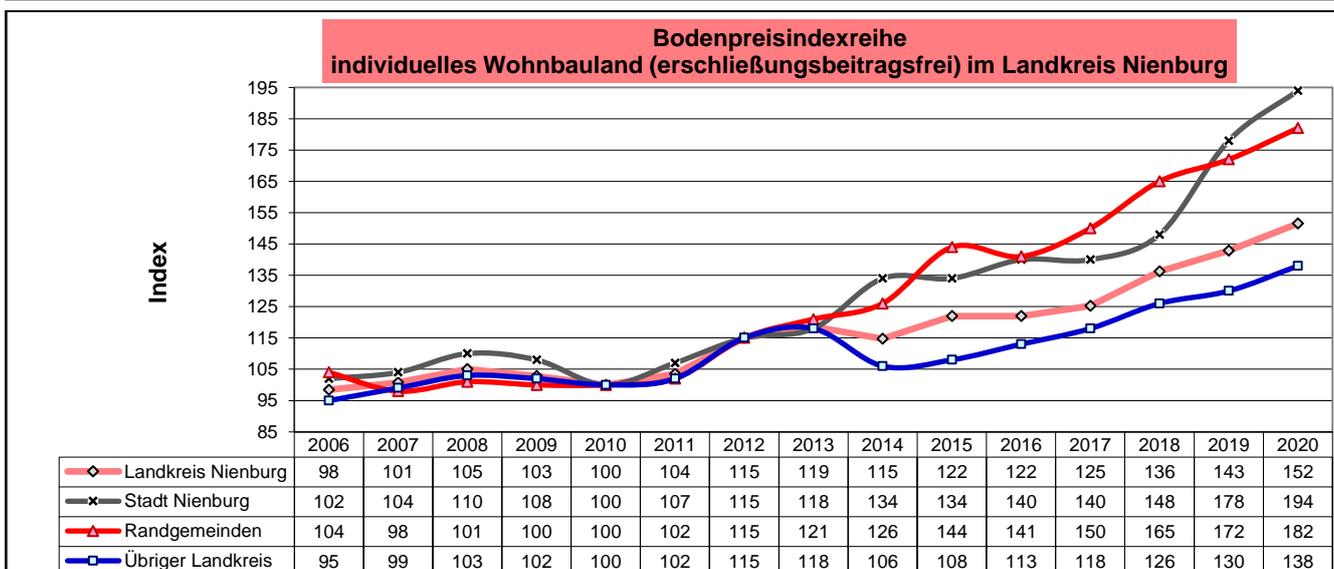
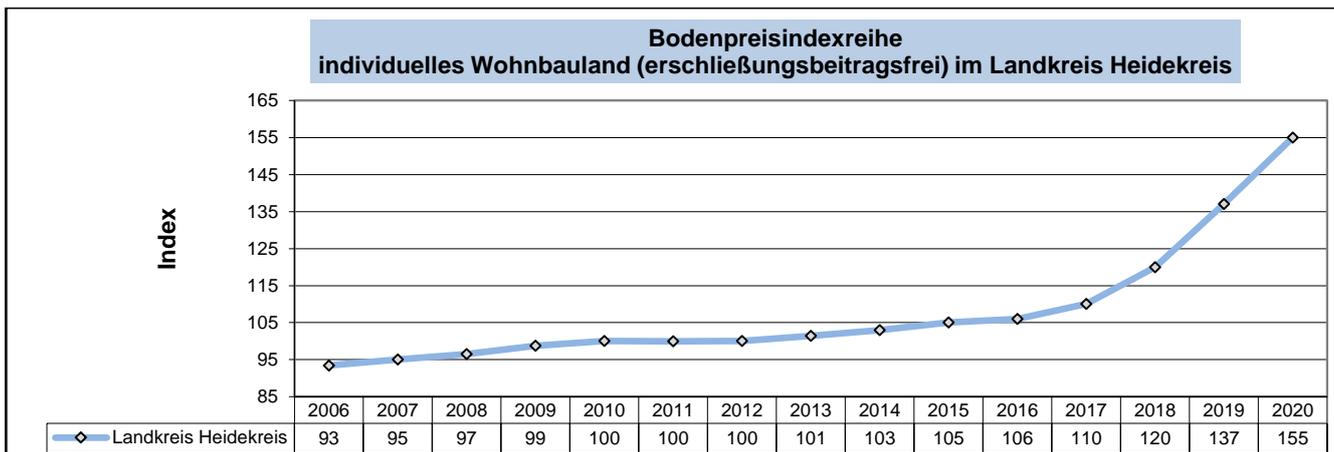
In den Landkreisen Diepholz, Nienburg und Verden sind die Indexreihen für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden. Die Abgrenzung der Indexreihen wurde so gewählt, dass Regionen, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist, zusammengefasst wurden.

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.

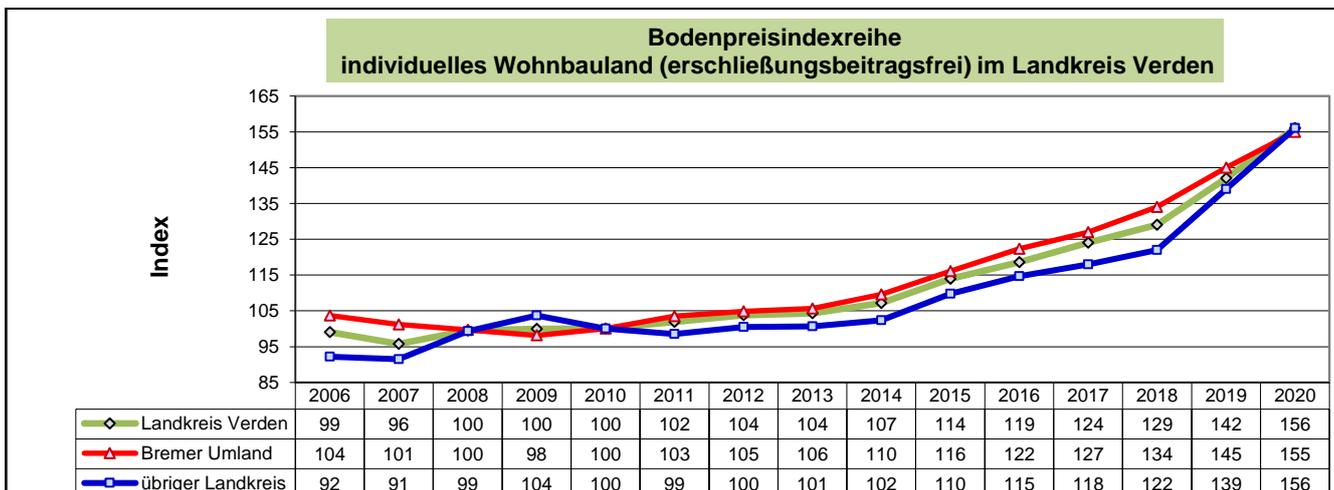
Um einen Vergleich der Landkreise zu ermöglichen, wurden für die Landkreise Diepholz, Nienburg und Verden ebenfalls je eine Indexreihe pro Landkreis aus gewichteten Jahreswerten der jeweiligen Teilmärkte ermittelt.



Zum „Südkreis größere Orte“ zählen die Stadtlagen von Diepholz und Sulingen sowie die Ortslagen von Barnstorf, Lemförde, Lembruch/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 Stadtgebiet 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 €/m² x 105 / 162 = rund **65 €/m²**

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

5.2.3.1 Abhängigkeit des beitragsrechtlichen Zustandes -Individueller 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 fünf Jahren (01.11.2015 bis 31.10.2020), 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. Im Landkreis Verden 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 Orientierungswerte 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	319	54	1,00	51	0,94	27	0,50	27 (8 bis 61)
Landkreis Heidekreis	23	70	1,00	67	0,95	40	0,57	30 (17 bis 43)
Landkreis Nienburg	299	56	1,00	50	0,86	30	0,45	26 (8 bis 62)
Landkreis Verden	4	*	*	*		*	*	*
GAG Sulingen-Verden	642	56	1,00	51	0,90	29	0,48	27 (8 bis 64)

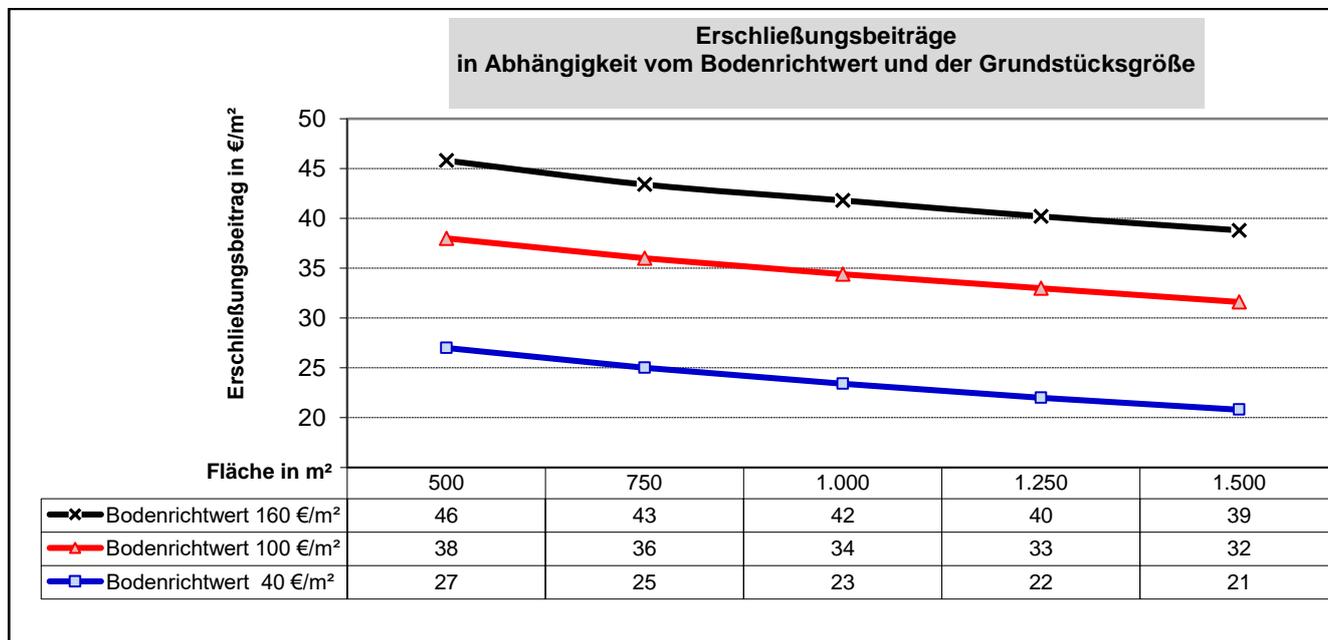
**) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht*

Der Anteil der Abgaben nach Kommunalabgabengesetz beträgt im Mittel der letzten fünf Jahre im Zuständigkeitsbereich etwa 10 % des Preises beitragsfreier Baugrundstücke. Insgesamt betragen die Erschließungsbeiträge im Mittel 27 €/m² und haben damit einen Anteil von 52 % an den Baulandpreisen.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Gemeinden nach § 129 Baugesetzbuch mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes tragen.

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 nur in geringem Umfang 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.

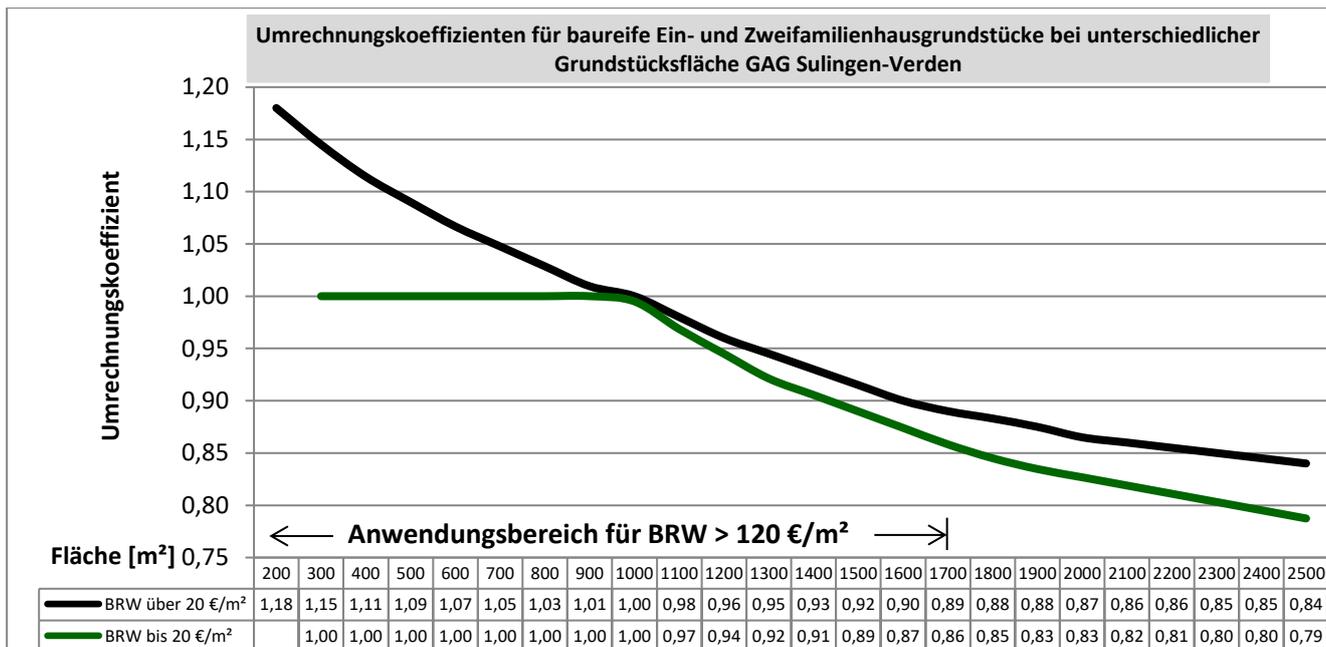
5.2.3.2 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße -Individueller Wohnungsbau-

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 2020 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 nicht 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	100
Bodenwert (€/m²) (Hofraumfläche bis 3.000 m²)	8	14	19	24	28	32	36	40	44	48
Umrechnungskoeffizient	0,80	0,70	0,63	0,60	0,56	0,53	0,51	0,50	0,49	0,48

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. Darüberhinausgehende 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 5 Jahren im Außenbereich nur in einem Fall 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 (€/m ²) (Hofraumfläche bis 5.000 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 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	24	28	↓	8,7	7,9	↑	9,8 %	10,9 %	↓
Landkreis Heidekreis	10	8	↑	1,7	1,1	↑	3,2 %	2,2 %	↑
Landkreis Nienburg	19	20	↓	1,7	1,1	↑	6,4 %	6,2 %	↑
Landkreis Verden	19	26	↓	13,5	7,3	↑	17,7 %	15,2 %	↑
GAG Sulingen-Verden	72	82	↓	25,6	17,4	↑	10,5 %	9,2 %	↑

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, im Jahr 2020 **40 % höher als**

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in vergleichbarer Lage. Diese Zonen sind im Bodenrichtwertinformationssystem gekennzeichnet. Soweit sich die Bodenrichtwerte auf Einfamilienhausgrundstücke beziehen, ist hier ein Zusatz „EFH“ vorhanden.

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	191 geeignete Fälle von Bauplätzen für den Geschosswohnungsbau aus dem Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden
Gültiger Zeitraum	2016 - 2020
gültiger Bodenrichtwertbereich	20 - 300 €/m ²
Ergebnisse des Regressionsmodells	
Veränderungsfaktor durch Bodenrichtwert	Der Umrechnungskoeffizient nimmt bei höheren Bodenrichtwerten etwas ab. Daher sind die Umrechnungskoeffizienten in drei Lageklassen dargestellt.
Veränderungsfaktor durch die Zeit	Eine Abhängigkeit von der Zeit ist signifikant festzustellen. Die Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau sind um etwa 0,07 im Jahr gestiegen.
Veränderungsfaktor durch die Fläche	Bei großen Grundstücken nimmt der Umrechnungskoeffizient ab.

Für ein 1.000 m² großes Grundstück mit einem Bodenrichtwert von 100 bis 200 €/m² beträgt der Umrechnungskoeffizient im Jahr 2020 **1,40** (siehe Kap. 5.3.3).

Für abweichende Grundstücksflächen und Bodenrichtwertklassen können die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten angewendet werden:

Fläche des Grundstückes für den Geschosswohnungsbau (m ²)	500	800	1.000	1.500	2.000	2.500	3.000	3.500	4.000
Umrechnungskoeffizient bei Bodenrichtwerten unter 100 €/m ²	1,60	1,51	1,48	1,41	1,38	1,35	1,33	1,32	1,31
Umrechnungskoeffizient bei Bodenrichtwerten von 100 bis 199 €/m ²	1,53	1,43	1,40	1,34	1,32	1,29	1,27	1,26	1,25
Umrechnungskoeffizient bei Bodenrichtwerten ab 200 €/m ²	1,43	1,33	1,31	1,25	1,22	1,19	1,18	1,17	1,16

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?	
Umrechnungskoeffizient bei 120 €/m ² und 2.000 m ²	= 1,32
Vergleichspreis:	120 €/m ² x 1,32 = rund 158 €/m²

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
	2019	2020		2019	2020		2019	2020	
Landkreis Diepholz	67	56	↓	11,4	9,2	↓	15,8	10,4	↓
Landkreis Heidekreis	49	49	→	22,9	15,9	↓	45,7	30,9	↓
Landkreis Nienburg	28	22	↓	2,5	3,6	↑	13,9	13,5	↓
Landkreis Verden	27	25	↓	11,9	20,6	↑	24,6	26,9	↑
GAG Sulingen-Verden	171	152	↓	48,7	49,4	↑	25,8	20,3	↓

5.4.1 Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelte baureife Gewerbegrundstücke wurden im Berichtsjahr in 58% der Kauffälle von den Gemeinden veräußert. Privatpersonen traten in 27 % der Fälle als Veräußerer auf, sonstige juristische Personen in 15 % 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)	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Landkreis Diepholz	41	35	4.700	3.000	18	21
Stuhr, Syke, Weyhe	16	6	4.860	1.985	39	37
größere Gemeinden (über 5.000 Einw.)	15	18	3.490	2.300	15	21
kleinere Gemeinden (unter 5.000 Einw.)	10	11	5.065	3.865	9	15
Landkreis Heidekreis	24	23	6.015	4.000	26	30
Landkreis Nienburg	13	14	5.000	4.235	12	14
Landkreis Verden	16	14	5.040	2.815	28	34
GAG Sulingen-Verden	94	86	4.700	3.690	22	25

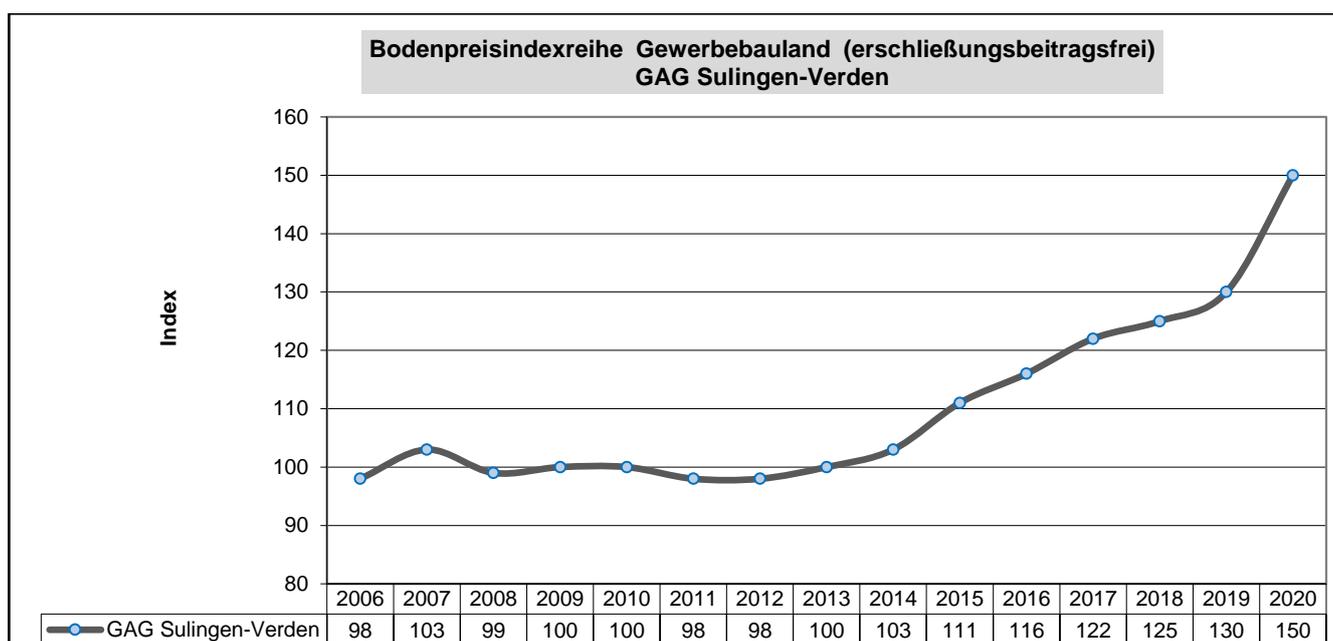
5.4.2 Preisentwicklung

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

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

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

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



5.5 Sondergebiete

Das Preisniveau für sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, insbesondere für Gebiete mit Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetrieben, ist in den letzten Jahren steigend.

In dem Bodenrichtwertinformationssystem sind Bodenrichtwertzonen für Sondergebiete dargestellt.

5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

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

5.6.1 Preisniveau

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisgefüge für „werdendes Wohnbauland“ (Rohbauland und Bauerwartungsland) aus den letzten 6 Jahren (2015 - 2020):

Bereich Wirtschaftsräume	Anzahl	werdendes Wohnbauland		
		mittlerer Preis [€/m ²] (Spanne)	mittlerer Bodenrichtwert* [€/m ²] (Spanne)	mittleres Verhältnis Preis/Richtwert [%] (Spanne)
Landkreis Diepholz	119	30	74	41
Stuhr, Syke, Weyhe	60	48 (28 - 130)	150 (55 - 230)	45 (19 - 70)
Übriger Nordkreis	28	20 (10 - 29)	58 (12 - 76)	39 (20 - 60)
Südkreis	31	14 (6 - 31)	42 (20 - 70)	39 (14 - 73)
Landkreis Heidekreis	104	15 (5 - 25)	55 (22 - 100)	25 (15 - 45)
Landkreis Nienburg	56	14	41	34
Stadt Nienburg	8	19 (16 - 72)	91 (20 - 155)	59 (10 - 82)
übriger Landkreis Nienburg	48	12 (7 - 25)	40 (20 - 64)	35 (18 - 65)
Landkreis Verden	61	25 (13 - 60)	90 (40 - 155)	29 (15 - 63)
GAG Sulingen-Verden	340	19	63	31

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	89	10 (4 - 40)	22 (15 - 80)	42 (17 - 71)

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

5.7 Erbbaurechtsgrundstücke

Begründung von Erbbaurechten

In den Jahren 2014 bis 2020 wurden insgesamt 38 Erbbaurechte zu Wohnzwecken neu begründet. Bei der Mehrzahl der Fälle lag der vereinbarte Erbbauzins zwischen 1,2 % und 5 % bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert. Der mittlere Zins liegt bei 2,3 %.

Daneben wurden in diesem Zeitraum 7 Erbbaurechte zu gewerblichen Zwecken neu begründet. Der vereinbarte Erbbauzins schwankt bei den wenigen Fällen stark zwischen 0,2 % und rd. 20 % des jeweiligen Bodenrichtwertes.

Verkäufe von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken an den Berechtigten

In den Jahren 2014 bis 2020 wurden insgesamt 105 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke veräußert.

Hiervon sind 18 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 87 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 (87 Fälle)					
GAG Sulingen-Verden	Kaufpreis	Rendite*	Restlaufzeit	Bodenrichtwert für Wohnbauland	Vergleichsfaktor
mittlerer Wert	59 €/m ²	0,2 %	32 Jahre	82 €/m ²	0,65
Spanne	8 – 108 €/m ²	0,02 – 3,5 %	0 – 63 Jahre	15 – 153 €/m ²	(0,26 – 1,00)

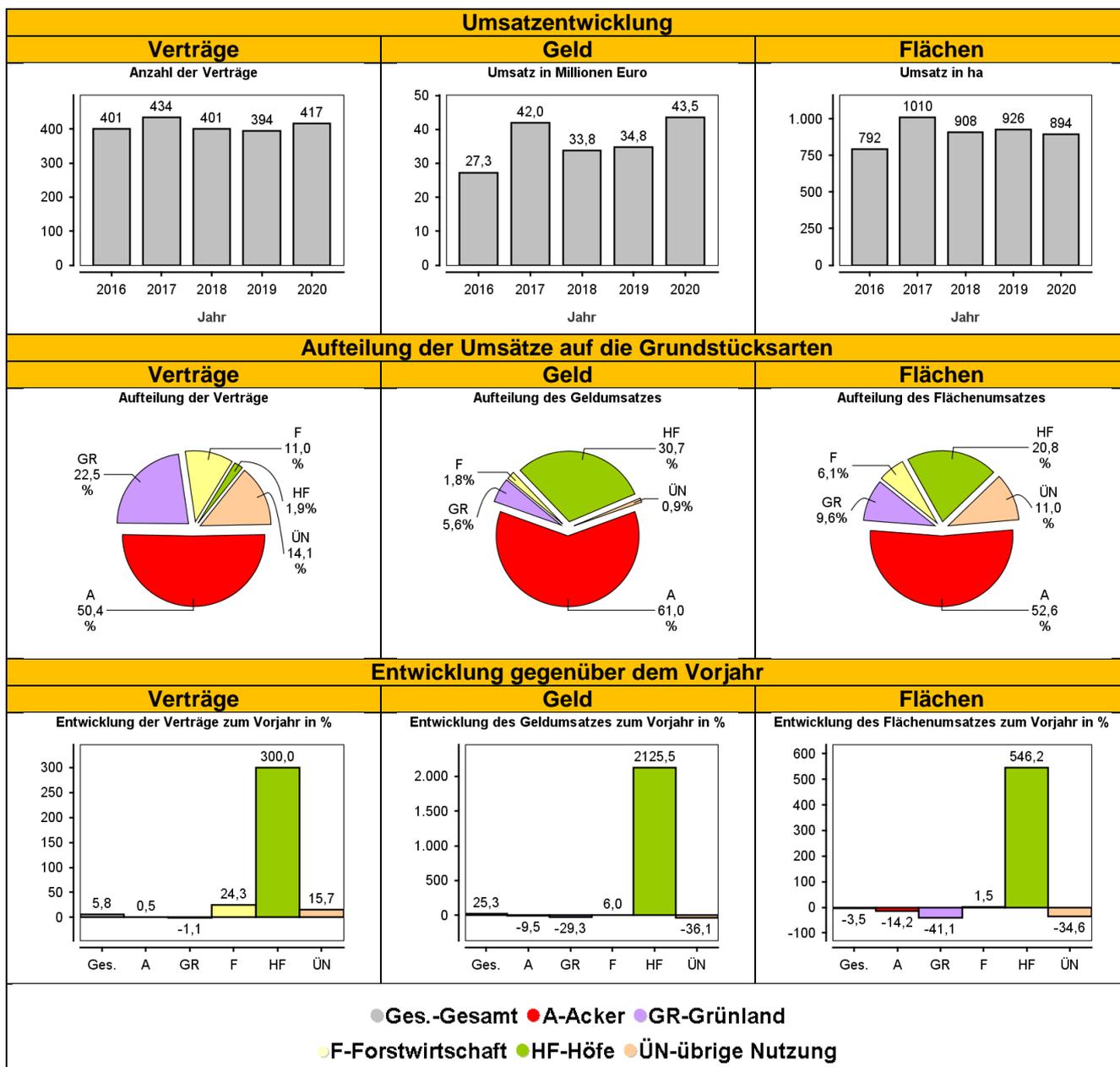
*) Rendite = jährlicher Erbbauzins pro m² / Bodenrichtwert

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

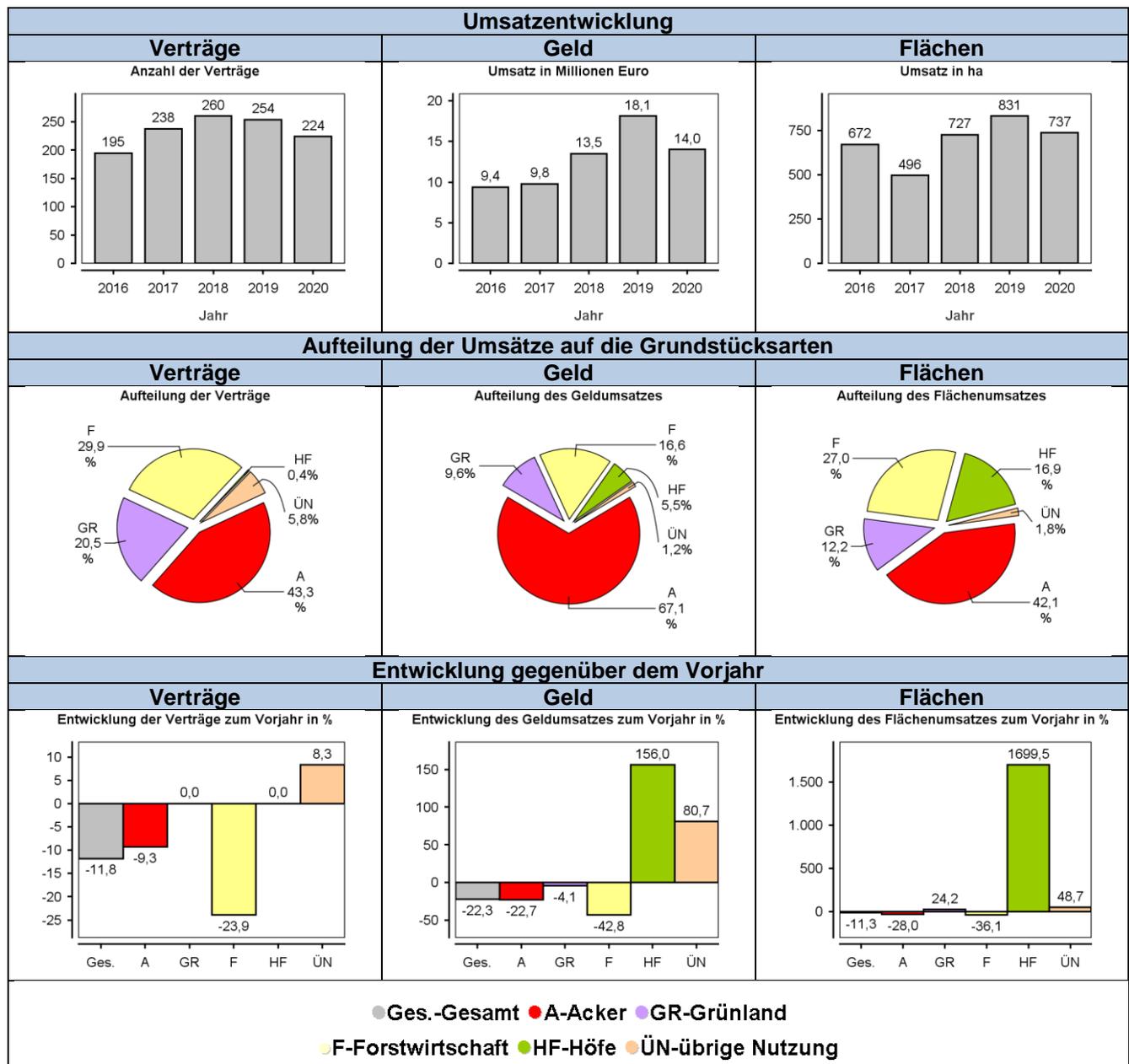
6.1 Allgemeines

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



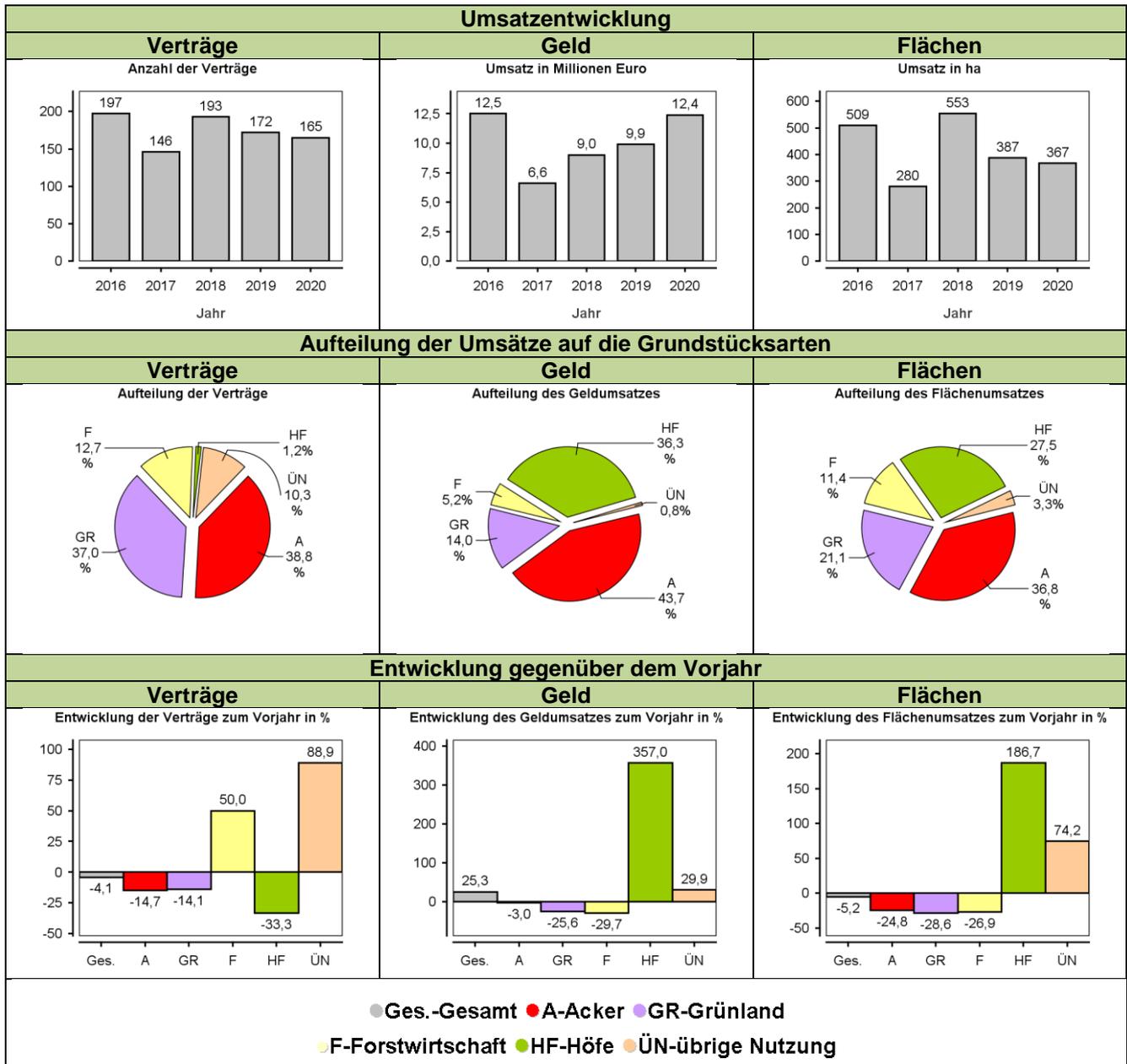
Landkreis Heidekreis



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 Bonitierugszahlen teilweise erkennbar (in Klammern: Vorjahreswerte).

Ackerland

Bereich	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Diepholz	134	1,64	4,86	+ 1,3 %
Landkreis Heidekreis	67	2,19	2,70	- 3,6 %
Landkreis Nienburg	112	1,26	4,00	+ 21,2 %
Landkreis Verden	50	1,47	3,50	+ 10,4 %

Bereich	Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				mittlerer Preis	Minimum - Ma- ximum
Landkreis Diepholz	bis 40	86 (115)	1,90 (2,07)	4,66 (4,50)	0,50 – 15,00 (2,25 – 11,50)
	41 – 60	46 (50)	1,43 (2,26)	5,50 (5,00)	1,50 – 9,50 (2,65 – 8,75)
	61 – 80	0 (0)	- -	- -	- -
Landkreis Heidekreis	bis 40	53 (64)	1,57 (2,18)	2,80 (2,77)	1,75 – 4,00 (1,00 – 4,50)
	41 – 60	13 (7)	3,16 (3,57)	2,50 (3,29)	1,80 – 4,00 (2,50 – 5,00)
	61 – 80	1 (0)	* -	* -	* -
Landkreis Nienburg	bis 40	80 (100)	1,46 (1,69)	3,73 (3,13)	1,00 – 6,50 (0,65 – 5,85)
	41 – 60	18 (27)	0,91 (1,98)	4,22 (3,57)	2,00 – 7,10 (1,80 – 6,70)
	61 – 80	14 (8)	0,94 (1,24)	4,00 (4,45)	2,00 – 7,20 (3,00 – 7,40)
Landkreis Verden	bis 40	29 (32)	1,41 (1,79)	3,24 (2,96)	0,80 – 4,90 (1,55 – 5,05)
	41 – 60	16 (6)	2,28 (3,01)	3,81 (3,29)	2,80 – 5,90 (3,00 – 4,00)
	61 – 80	2 (4)	0,66 (1,70)	4,83 (4,43)	(*) (3,00 – 5,00)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Grünland

Bereich	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Diepholz	50	0,78	1,98	- 3,4 %
Landkreis Heidekreis	28	1,69	1,29	+ 6,6 %
Landkreis Nienburg	36	0,83	1,70	+ 25,9 %
Landkreis Verden	31	1,25	2,00	+ 11,1 %

Bereich	Grünland- zahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				mittlerer Preis	Minimum - Ma- ximum
Landkreis Diepholz	bis 40	37 (42)	0,79 (0,92)	1,89 (2,45)	0,50 – 4,00 (0,75 – 4,10)
	41 – 60	13 (19)	0,78 (1,28)	2,20 (2,00)	1,35 – 5,00 (1,00 – 3,85)
	61 – 80	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Heidekreis	bis 40	22 (21)	1,75 (1,07)	1,29 (1,50)	0,65 – 3,50 (0,10 – 3,40)
	41 – 60	6 (8)	1,05 (1,23)	1,23 (1,14)	0,90 – 2,10 (0,70 – 1,65)
	61 – 80	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Nienburg	bis 40	24 (43)	0,81 (1,30)	1,65 (1,29)	0,90 – 2,50 (0,50 – 2,65)
	41 – 60	10 (13)	0,81 (1,20)	2,00 (1,36)	1,15 – 3,30 (0,80 – 2,65)
	61 – 80	2 (3)	1,46 (0,63)	2,78 (1,50)	(* (*))
Landkreis Verden	bis 40	24 (28)	1,73 (0,99)	2,00 (1,80)	0,90 – 5,95 (0,40 – 3,80)
	41 – 60	6 (8)	1,14 (1,08)	1,99 (1,80)	1,40 – 3,05 (0,85 – 3,65)
	61 – 80	1 (7)	* (0,99)	* (1,74)	* (0,40 – 4,70)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

6.2.2 Preisentwicklung

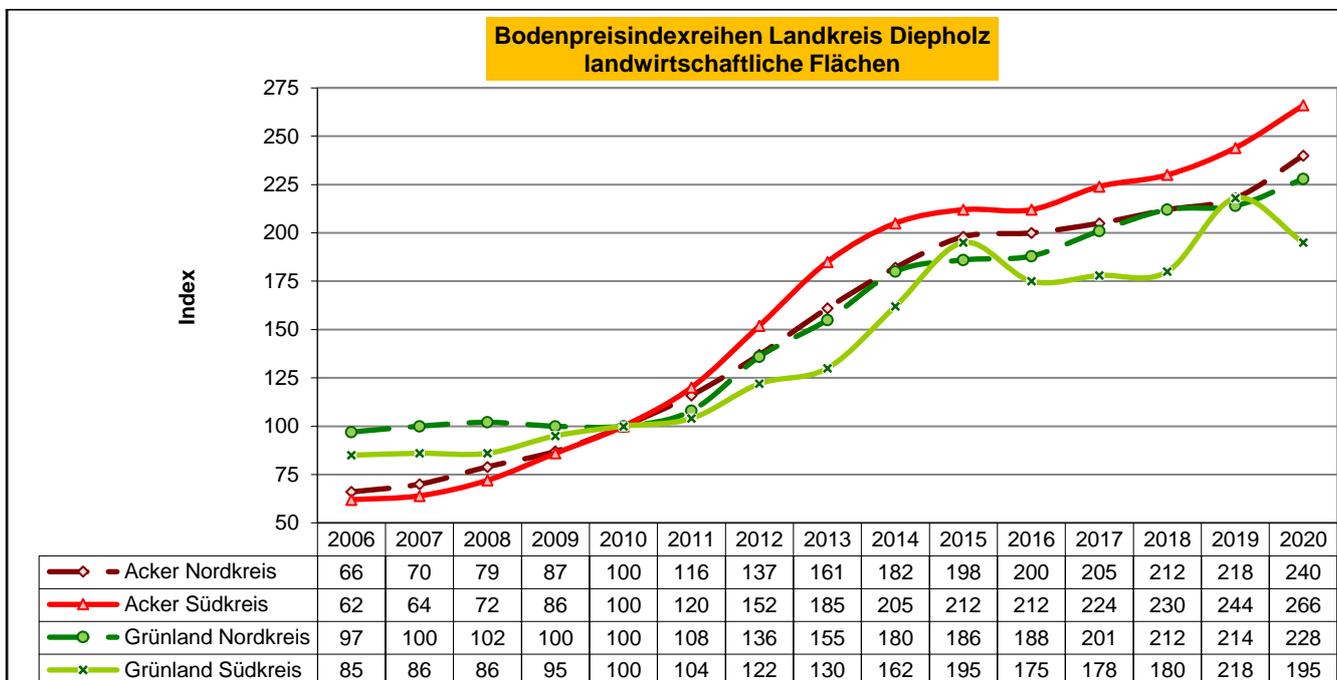
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen es auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

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.

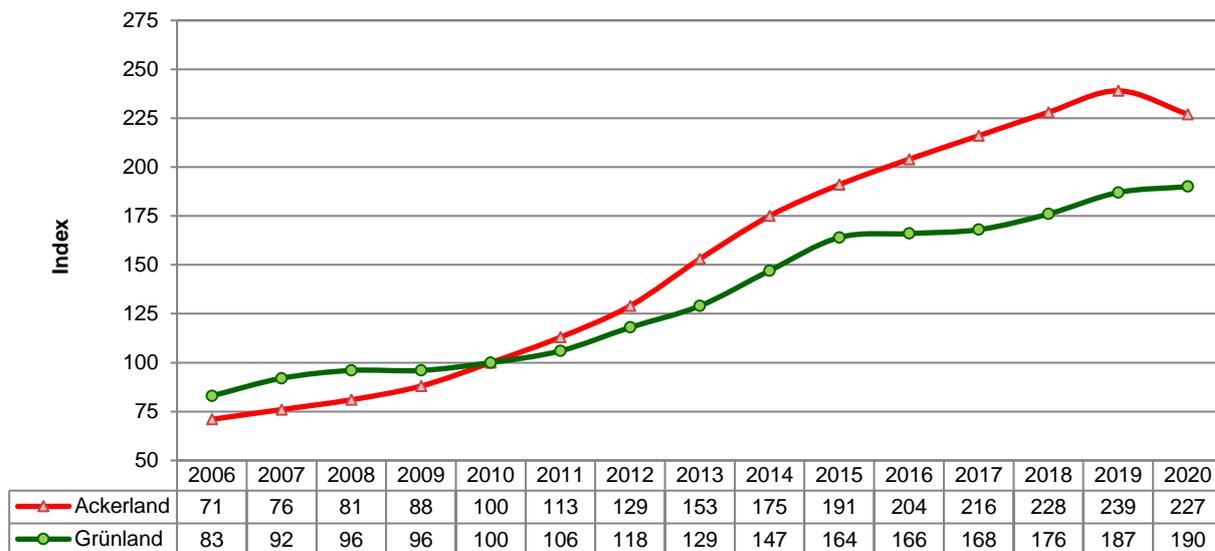
Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit unterschiedlichen Nutzungsarten, Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m², Flächen, die künftig einer anderen Nutzung dienen sollen sowie Ersatz- und Ausgleichsflächen nicht berücksichtigt worden.

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.

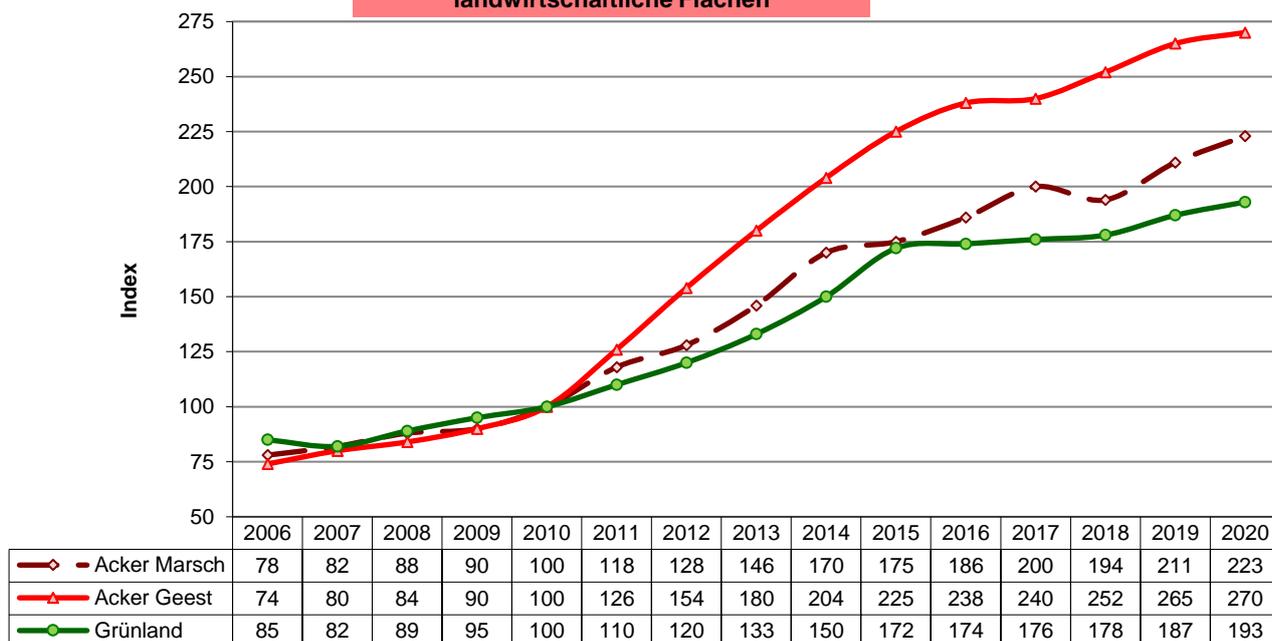
Die folgenden Indexreihen stellen die Preisentwicklung seit 2006 für den Markt landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in den vier Landkreisen des Berichtsgebietes dar.

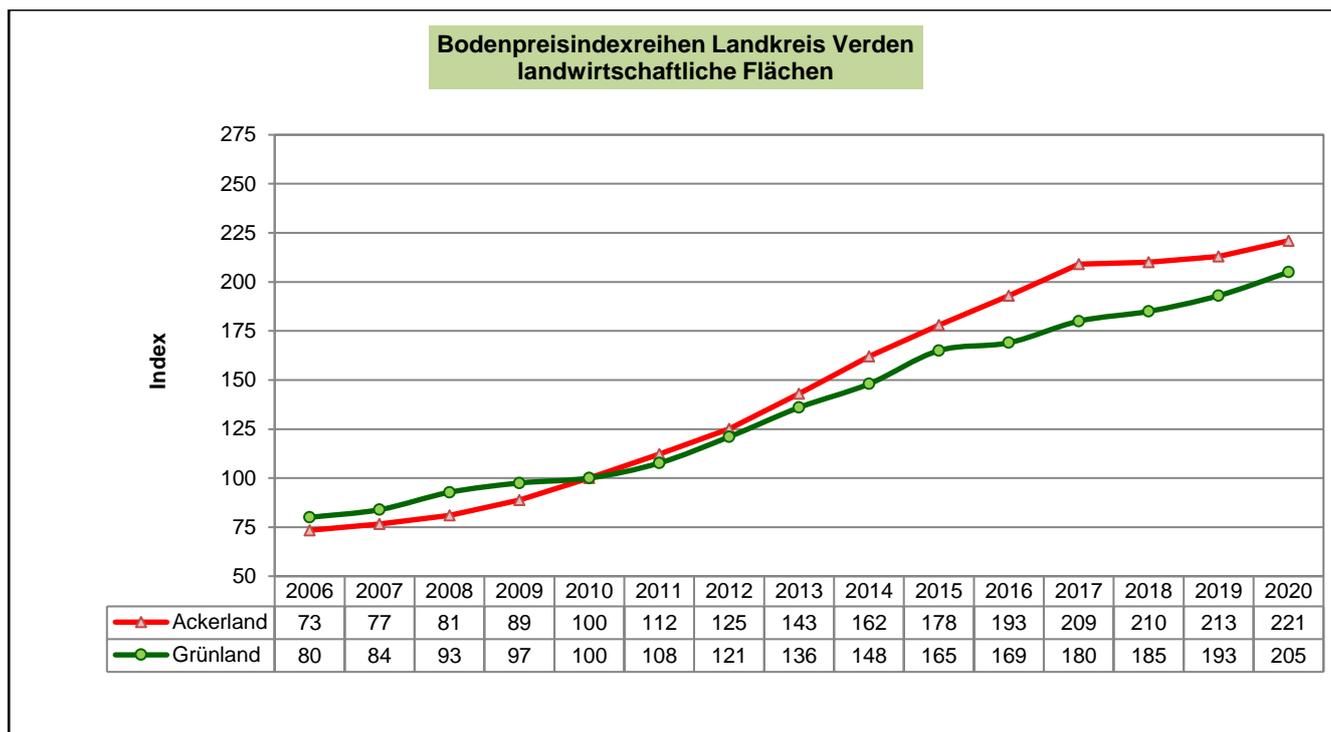


**Bodenpreisindexreihen Landkreis Heidekreis
landwirtschaftliche Flächen**



**Bodenpreisindexreihen Landkreis Nienburg
landwirtschaftliche Flächen**





Anwendungsbeispiel:

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

Welcher Wert kann für das Jahr 2006 angenommen werden?

Index für das Jahr 2015: 178

Index für das Jahr 2006: 73

Bodenwert 2006: $3,00 \text{ €/m}^2 \times 73 / 178 = 1,23 \text{ €/m}^2$

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

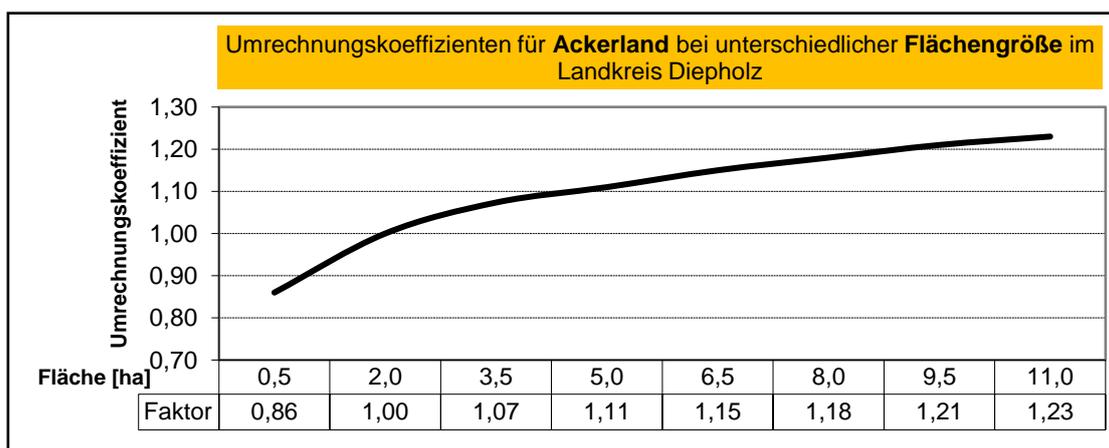
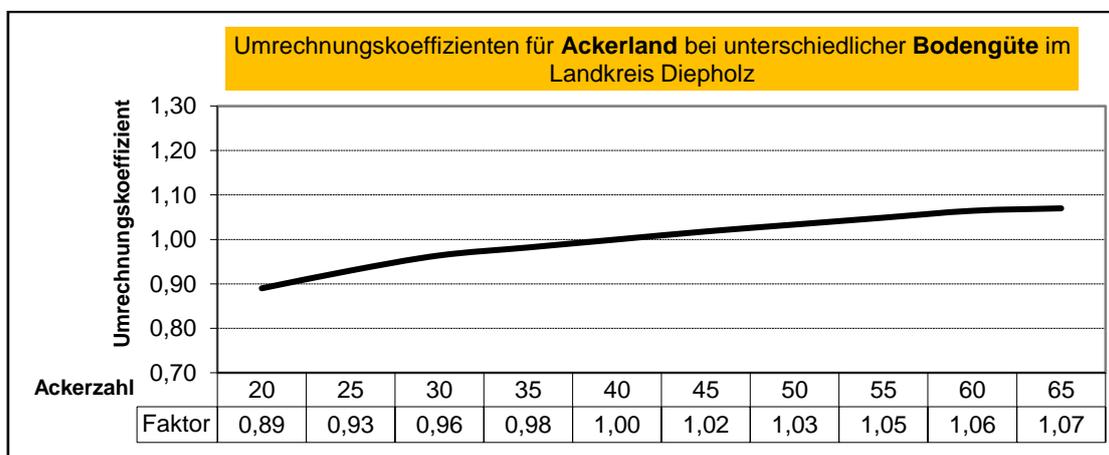
Mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten können Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen an die wertbeeinflussenden Umstände des Bewertungsobjektes angepasst werden. Zur Ermittlung dieser Umrechnungskoeffizienten hat der Gutachterausschuss größere Stichproben landwirtschaftlicher 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.

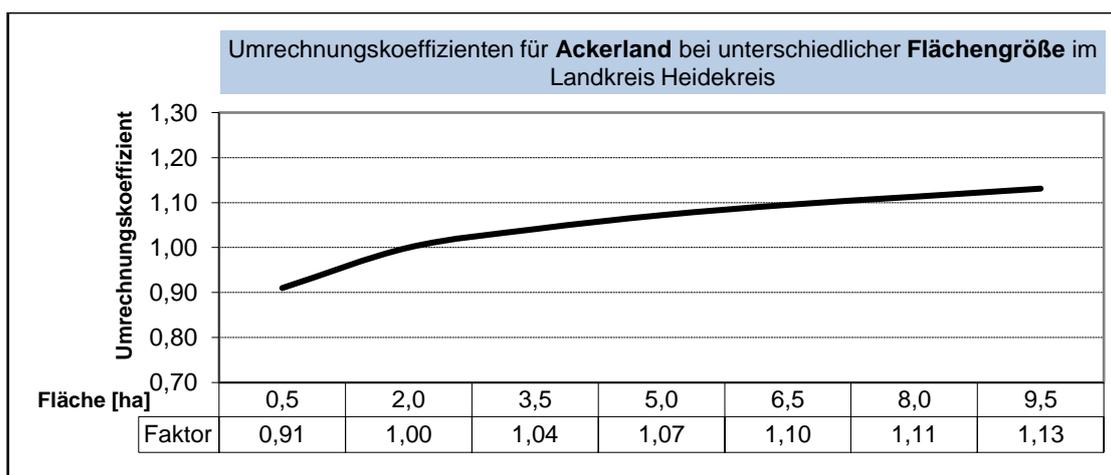
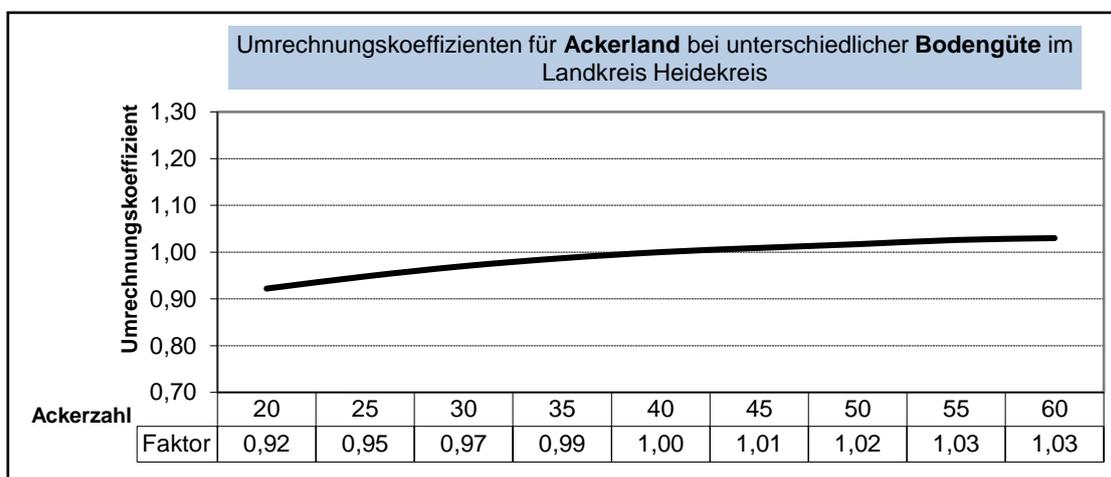
Ackerland Landkreis Diepholz	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,07	*)	0,95

*) 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.

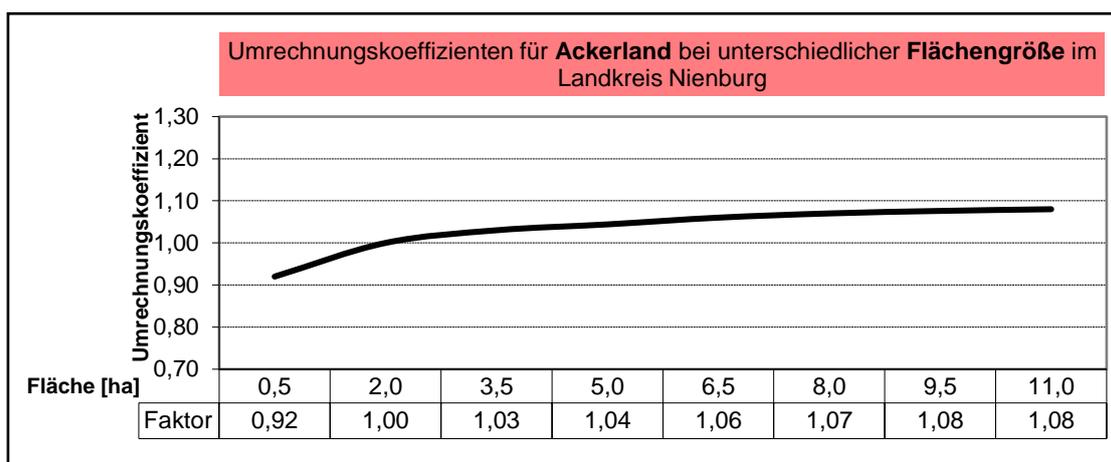
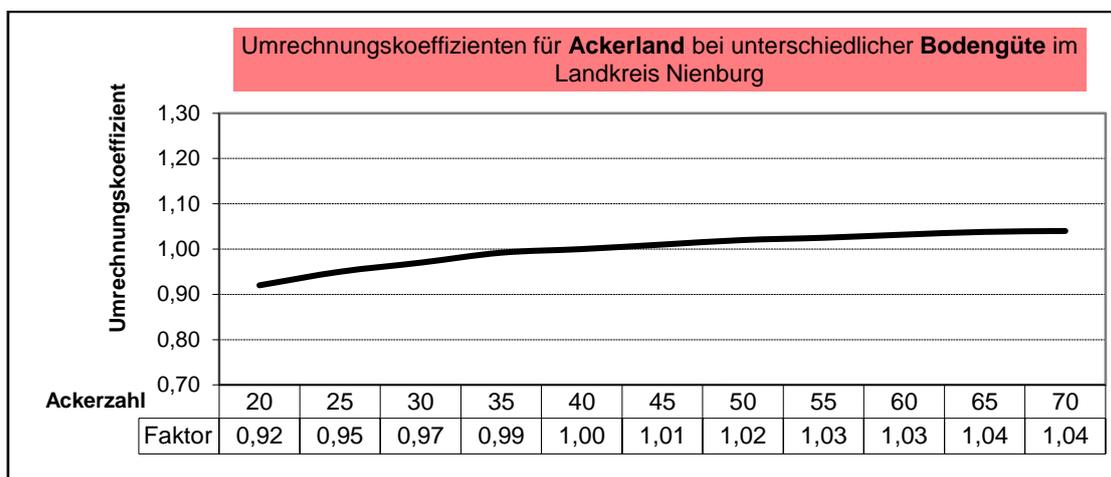
Ackerland Landkreis Heidekreis	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,13	*)	*)

*) 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.



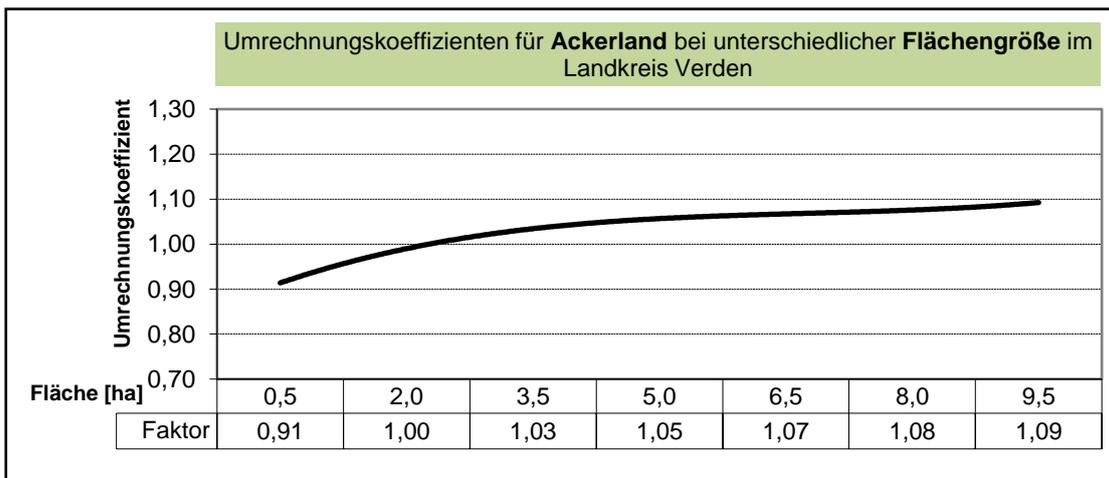
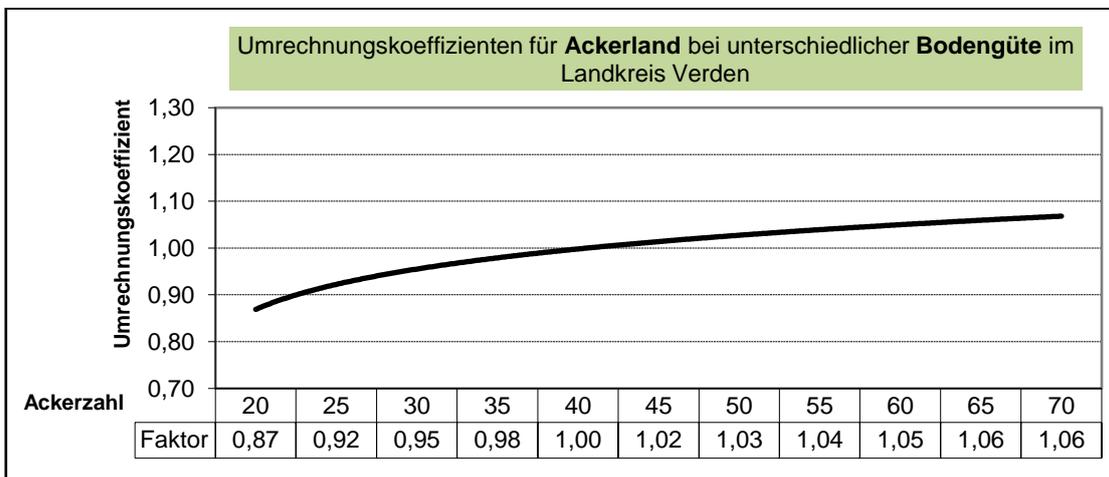
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Ackerflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m), bei unregelmäßig geformten Ackerflächen oder bei Ackerflächen auf Moorböden nachfolgende Korrekturfaktoren erforderlich.

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 Einfluss der Lage in nitrat- und phosphatsensiblen Gebieten

Durch die Düngeverordnung sind größere Flächen des Zuständigkeitsbereiches unter besonderen Schutz gestellt worden. In diesen sogenannten „roten Gebieten“ hat der Gesetzgeber besondere Auflagen für die bewirtschaftenden Landwirte erlassen. Daher hat der Gutachterausschuss geprüft, inwieweit sich aus einer Lage der Ackerfläche in diesen Gebieten ein Werteeinfluss erkennen lässt.

Hierzu hat der Gutachterausschuss die im Berichtsjahr angefallenen Kauffälle für Ackerland nach der Lage in einem nitratsensiblen Gebiet selektiert, die mittleren Werte berechnet und den entsprechenden Werten im übrigen Bereich gegenüber gestellt.

Ackerland

Bereich	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Mittleres Verhältnis zum Bodenrichtwert (%)
nitratsensibles Gebiet	146	1,5	4,00	103 %
übriges Gebiet	216	2,8	4,00	102 %
insgesamt	372	2,6	4,00	103 %

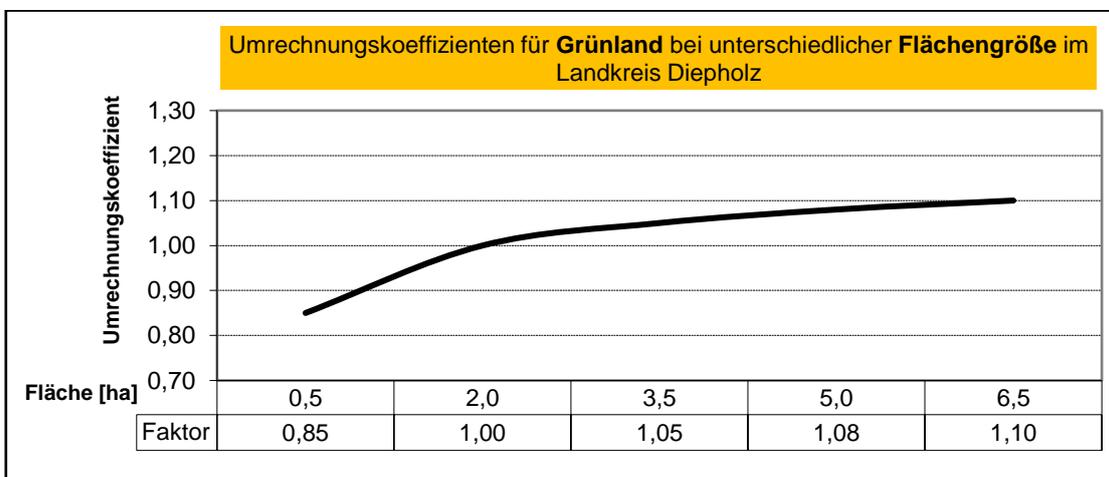
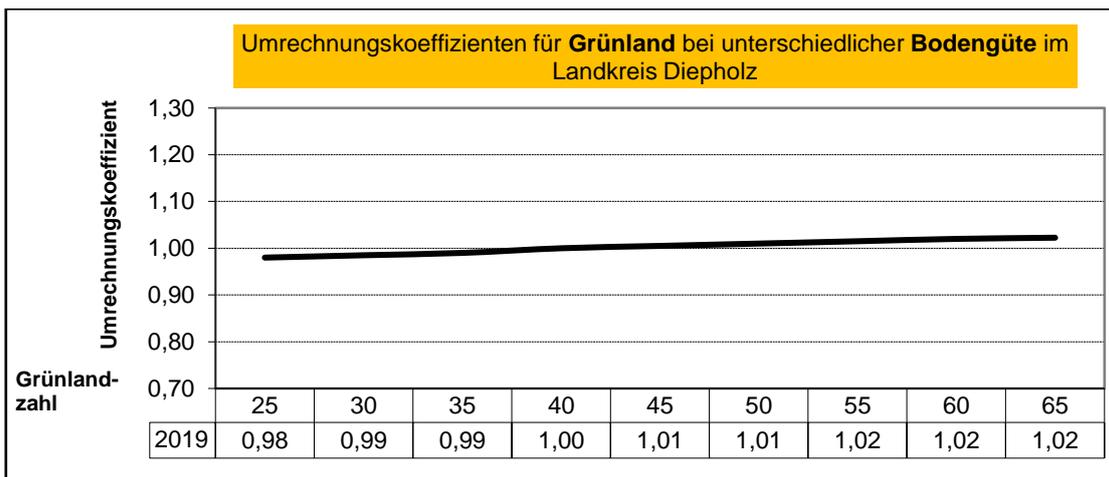
Nach jetzigem Stand ist zwischen den nitratsensiblen Gebieten und den übrigen Gebieten kein abweichendes Kaufpreisniveau festzustellen. Auch der Umsatz entspricht dem Anteil der Fläche der nitratsensiblen Gebiete an der Gesamtfläche.

6.2.3.3 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.



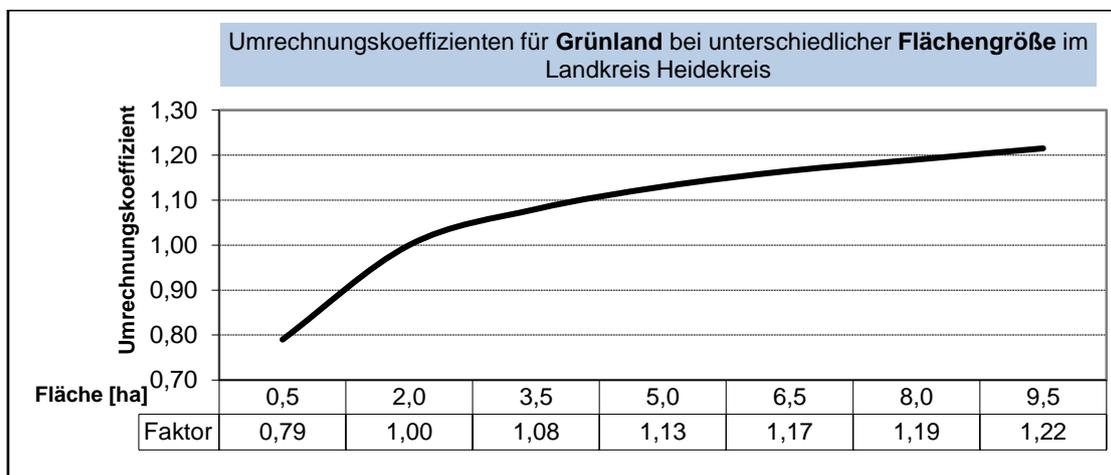
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m), bei unregelmäßig geformten Flächen und bei Grünlandflächen auf Moorböden die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich.

Grünland Landkreis Diepholz	ortsnahe 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.

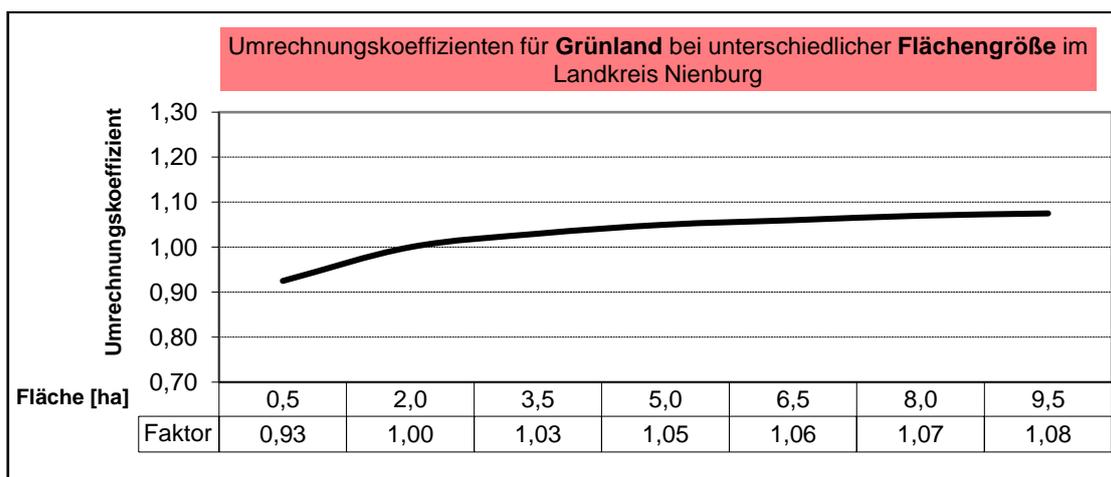
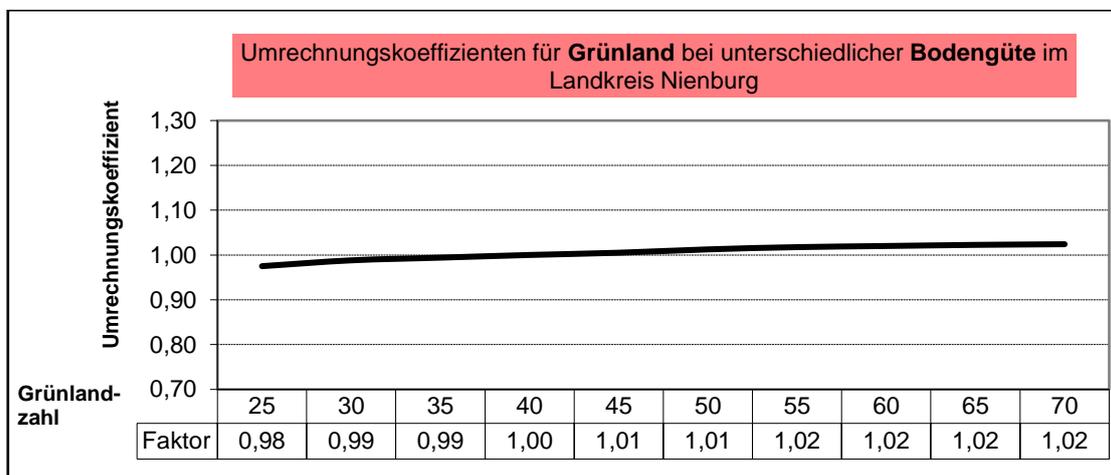
Grünland Landkreis Heidekreis	ortsnahе Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,21	*)	1,00

*) 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.



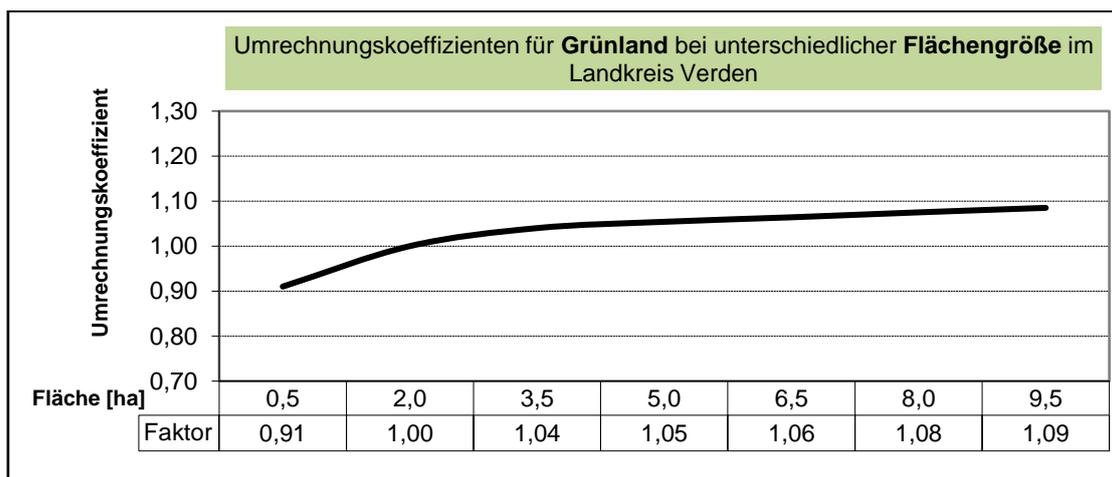
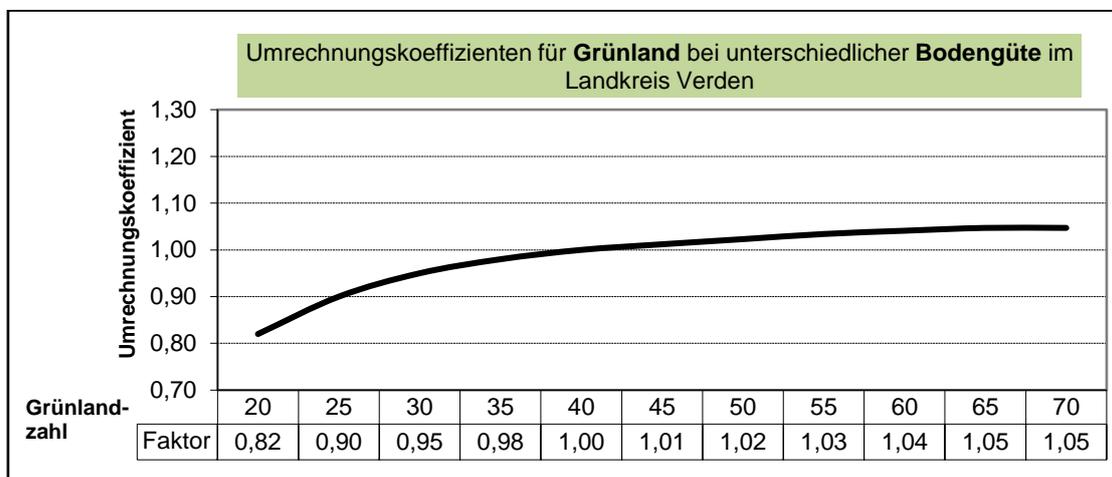
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) und bei Grünlandflächen auf Moorböden die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich. Unregelmäßig geformte Grünlandflächen erzielen im Mittel keine 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 2020 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	6	+ 200 %	↑	10,5	+ 1.647 %	↑	132,0	+ 360 %	↑
Landkreis Heidekreis	1	+/- 0 %	→	*	*		*	*	
Landkreis Nienburg	2	- 33 %	↓	2,7	- 61 %	↓	56,8	- 39 %	↑
Landkreis Verden	2	- 33 %	↓	4,5	+ 357 %	↑	100,7	+ 187 %	↑

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Betrachtet man die Kauffälle der letzten 5 Jahre (2016 - 2020) insgesamt, so ergeben sich die folgenden mittleren Vergleichspreise und Relationen zum Bodenrichtwert bei Verkäufen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ganzer Höfe mit einer Flächengröße über 10 ha.

Bereich	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	mittlerer Bodenrichtwert für Ackerland (€/m ²)	Preis/Richtwert (%)
Landkreis Diepholz	9	24,0	5,00	4,90	116
Landkreis Heidekreis	5	23,6	1,97	2,30	103
Landkreis Nienburg	5	12,7	5,32	3,50	200
Landkreis Verden	6	33,7	2,97	2,65	109
GAG Sulingen-Verden	25	23,6	4,02	3,30	116

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 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 2020:

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	46	+ 24,3 %	↑	0,8	+ 6,0 %	↑	54,3	+ 1,5 %	↑
Landkreis Heidekreis	67	- 23,9 %	↓	2,3	- 42,8 %	↓	198,6	- 36,1 %	↓
Landkreis Nienburg	35	- 23,9 %	↓	0,8	- 3,5 %	↓	76,2	+ 12,6 %	↑
Landkreis Verden	21	+ 50,0 %	↑	0,6	- 29,7 %	↓	41,8	- 26,9 %	↓
GAG Sulingen-Verden	169	- 8,7 %	↓	4,5	- 33,8 %	↓	370,9	- 28,7 %	↓

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 (2016 - 2020). Bei diesen Kauffällen handelt es sich um Flächen ohne Baumbestand und um Kauffälle, bei denen eine Trennung von Boden- und Bestandwert vorgenommen wurde.

Bereich	Anzahl	mittleres Jahr	mittlerer Richtwert ohne Bestand (€/m ²)	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
					von	bis
Landkreis Diepholz	11	2018	0,60	1,00	0,30	1,50
Landkreis Heidekreis	51	2018	0,60	0,68	0,25	2,35
Landkreis Nienburg	29	2017	0,60	0,99	0,20	2,40
Landkreis Verden	12	2018	0,65	0,58	0,30	2,50
GAG Sulingen-Verden	103	2018	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 Bestandswert 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
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
2020	11	0,9	1,50	0,60	3,25
5-Jahreswerte	61	0,8	1,35		

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Bestand im Landkreis Diepholz – südlicher Landkreis					
Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne €/m ²	
				von	bis
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
2020	8	0,4	0,88	0,30	1,20
5-Jahreswerte	64	1,2	1,19		

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Bestand im Landkreis Heidekreis					
Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne €/m ²	
				von	bis
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	55	3,2	1,30	0,65	2,55
2020	35	1,3	1,33	0,45	3,15
5-Jahreswerte	205	1,6	1,21		

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Bestand im Landkreis Nienburg					
Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne €/m ²	
				von	bis
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	26	0,9	1,11	0,30	2,60
2020	20	0,6	0,95	0,35	3,40
5-Jahreswerte	140	1,0	1,08		

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Bestand im Landkreis Verden					
Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne €/m ²	
				von	bis
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	8	1,2	1,15	0,85	2,00
2020	9	1,0	1,50	0,60	2,05
5-Jahreswerte	51	1,6	1,45		

6.5 Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland

In den folgenden Tabellen sind die mittleren Preise der letzten fünf Jahre (2016 – 2020) 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
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
2020	57	0,25	0,20	0,50
5-Jahreswerte	172	0,25		

Mittlere Preise für Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland im Landkreis Heidekreis				
Jahr	Anzahl	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
			von	bis
2016	3	0,86	*	*
2017	1	*	*	*
2018	6	0,44	0,25	1,00
2019	8	0,31	0,25	1,00
2020	10	0,26	0,20	0,95
5-Jahreswerte	28	0,33		

Mittlere Preise für Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland im Landkreis Nienburg				
Jahr	Anzahl	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
			von	bis
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
2020	8	0,33	0,05	0,90
5-Jahreswerte	50	0,30		

Mittlere Preise für Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland im Landkreis Verden				
Jahr	Anzahl	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
			von	bis
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
2020	11	0,55	0,30	1,15
5-Jahreswerte	39	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 Eingriffes 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 (2016 – 2020) 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	15	10,00	6,8	15,00	1,7	1,2	2,4
Landkreis Heidekreis	7	2,60	2,3	3,00	1,4	1,1	1,3
Landkreis Nienburg	0	-	-	-	-	-	-
Landkreis Verden	5	3,50	2,10	5,90	1,6	1,3	1,8
GAG Sulingen-Verden	27	6,50			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	66	+ 8,2 %	↑	2,1	+ 5,6 %	↑	37,9	- 32,7 %	↓
Landkreis Heidekreis	50	+ 38,9 %	↑	2,2	+ 338 %	↑	25,9	+ 57,0 %	↑
Landkreis Nienburg	50	+ 51,5 %	↑	16,7	+ 158 %	↑	135,6	+ 150 %	↑
Landkreis Verden	45	+ 125 %	↑	0,3	- 32,0 %	↓	6,1	- 58,8 %	↓
GAG Sulingen-Verden	211	+ 37,0 %	↑	21,4	+ 127 %	↑	205,3	+ 44,7 %	↑

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 2020:

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	2	- 50,0 %	↓	0,3	- 74,9 %	↓	4,3	- 71,0 %	↓
Landkreis Heidekreis	1	-	↑	*	-	↑	*	-	↑
Landkreis Nienburg	19	+ 26,7 %	↑	16,1	+ 154 %	↑	98,8	+ 97,3 %	↑
Landkreis Verden	0	+/- 0,0 %	→	-	-		-	-	
GAG Sulingen-Verden	22	+ 15,8 %	↑	*	*	↑	*	*	↑

*) 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 (2011 - 2020) 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	13	6,95 (3,75 – 11,40)	1,10 (1,00 – 2,65)	6,60 (2,55 – 8,90)	1,60 (*)
Torf	13	1,00 (0,50 – 3,55)	k. A.	k. A.	k. A.

Mittlere Preise (2011 - 2020) 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 (2016 - 2020) für Abbauland im Landkreis Nienburg					
Nutzung	Anzahl	Kaufpreis/Fläche (€/m²)	Bodenwertanteil (€/m²)	Wertanteil des Abbaugutes (€/m²)	Wertanteil des Abbaugutes (€/m³)
Sand	5	9,20 (7,00 – 15,00)	3,00 (1,50 – 3,00)	6,50 (5,50 – 12,00)	k. A.
Kies	72	11,75 (9,05 – 19,90)	2,50 (1,35 – 4,55)	9,00 (6,00 – 17,10)	k. A.
Torf	8	1,65 (1,20 – 2,95)	0,70 (0,50 – 1,50)	1,00 (0,70 – 2,35)	k. A.

Mittlere Preise (2011 - 2020) für Abbauland im Landkreis Verden					
Nutzung	Anzahl	Kaufpreis/Fläche (€/m²)	Bodenwertanteil (€/m²)	Wertanteil des Abbaugutes (€/m²)	Wertanteil des Abbaugutes (€/m³)
Sand	4	7,45 (5,55 – 8,00)	1,60 (1,50 – 5,00)	4,05 (2,30 – 5,95)	*
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 2020 ist im Berichtsgebiet auf diesem Teilmarkt wieder ein 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	8	-	↑	0,4	-	↑	10,4	-	↑

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

Flächen für Energieanlagen (2015 - 2020)				
Nutzung	Anzahl	mittlere Fläche (ha)	Kaufpreis/Fläche (€/m²)	
			mittlerer Wert	Spanne
GAG Sulingen-Verden				
Biogas	8	0,3	6,75	3,00 – 12,20
Wind	3	1,0	6,70	*
Sonne	10	1,5	8,15	4,00 – 17,50
sonstige	7	0,5	15,50	5,00 – 25,00
Gesamt	28	0,7	8,25	

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

7.3 Gartenland – Private Grünflächen

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

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

Private Grünflächen (2016 - 2020) 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	22	49,50	392	205	26	5 – 70
Stuhr/Syke/Weyhe in Ortsrandlage	8	4,33	794	95	5	5 – 10
übriger Landkreis bis 40 €/m ² in Ortslagen	23	9,57	753	24	37	15 – 80
übriger Landkreis über 40 €/m ² in Ortslagen	32	13,50	242	53	22	15 – 65
übriger Landkreis in Ortsrandlage	16	5,00	602	24	24	5 – 60
Landkreis Diepholz	101	10,00	444	52	23	

Private Grünflächen (2016 - 2020) 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	10	10,45	362	35	31	15 – 55
Bodenrichtwert bis 40 €/m ² in Ortsrandlage	18	5,00	776	36	13	5 – 60
Bodenrichtwert über 40 €/m ² in Ortslagen	16	16,50	332	68	25	5 – 80
Bodenrichtwert über 40 €/m ² in Ortsrandlage	20	8,85	329	46	18	5 – 40
Landkreis Heidekreis	64	7,60	382	42	19	

Private Grünflächen (2016 - 2020) 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	51	10,00	372	38	33	10 – 75
in Ortsrandlage	28	6,50	385	36	21	5 – 70
Landkreis Nienburg	79	8,50	372	37	29	

Private Grünflächen (2016 - 2020) 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 60 €/m ² in Ortslage	7	9,10	496	37	27	10 – 50
Bodenrichtwert bis 60 €/m ² in Ortsrandlage	15	5,00	700	32	15	5 – 80
Bodenrichtwert über 60 €/m ² in Ortslage	16	20,30	382	130	18	5 – 45
Bodenrichtwert über 60 €/m ² in Ortsrandlage	11	12,30	779	95	11	5 – 30
Landkreis Verden	49	10,00	549	64	17	

*) 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 (2016 - 2020)						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m ²)	mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m ²)	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
Landkreis Diepholz	23	6,00	1.655	58	19	5 – 55
Stuhr/Syke/Weyhe	9	9,00	1.996	70	8	5 – 20
übriger Landkreis	14	4,25	904	14	24	10 – 55
Landkreis Heidekreis	10	3,20	931	34	10	5 – 30
Landkreis Nienburg	11	4,40	1.468	15	30	5 – 55
Landkreis Verden	27	5,05	985	50	12	5 – 25

*) 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 2020 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	14	- 6,7 %	↓	0,3	+ 63,1 %	↑	13,0	+ 37,6 %	↑
Landkreis Heidekreis	14	+ 55,6 %	↑	0,1	- 36,7 %	↓	6,9	+ 20,4 %	↑
Landkreis Nienburg	4	+ 100 %	↑	0,03	+ 97,3 %	↑	10,8	+ 5.238 %	↑
Landkreis Verden	2	- 33,3 %	↓	0,03	- 65,4 %	↓	0,5	- 90,8 %	↓
GAG Sulingen-Verden	34	+ 17,2 %	↑	0,5	+ 3,3 %	↑	31,3	+ 46,9 %	↑

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 der vergangenen 5 Jahre von Wasserflächen, getrennt nach Teichen/Seen und Gräben, dargestellt.

Mittlere Preise für Teiche und Seen (2016 - 2020)					
Bereich	Anzahl	Flächen (m ²)	mittlerer Kaufpreis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
				von	bis
Landkreis Diepholz	41	720 – 32.450	2,50	0,30	9,00
Landkreis Heidekreis	22	1.850 – 83.240	1,00	0,30	6,20
Landkreis Nienburg	8	1.800 – 91.320	3,15	0,15	7,75
Landkreis Verden	8	1.070 – 28.420	1,95	1,10	10,00
GAG Sulingen-Verden	79		2,00		

Mittlere Preise für Gräben (2016 - 2020)					
Bereich	Anzahl	Flächen (m ²)	mittlerer Kaufpreis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	
				von	bis
Landkreis Diepholz	14	65 – 4.060	0,75	0,30	2,35
Landkreis Heidekreis	11	140 – 1.845	2,00	1,00	3,00
Landkreis Nienburg	4	105 – 645	0,50	0,01	1,00
Landkreis Verden	0	-	-	-	-
GAG Sulingen-Verden	29		0,85		

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 2020 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	8	- 52,9 %	↓	0,1	- 75,3 %	↓	0,3	- 79,7 %	↓
Landkreis Heidekreis	9	+ 80,0 %	↑	0,8	+ 1.214 %	↑	10,7	+ 2.360 %	↑
Landkreis Nienburg	4	+ 33,3 %	↑	0,02	+ 90,1 %	↑	0,05	- 95,5 %	↓
Landkreis Verden	6	+ 100 %	↑	0,05	+ 79,4 %	↑	0,6	+ 76,7 %	↑
GAG Sulingen-Verden	27	- 3,6 %	↓	1,0	+ 97,7 %	↑	11,6	+ 253 %	↑

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 41 Verkäufen landwirtschaftlicher Flächen (Acker- und Grünland), die im Berichtsjahr für eine künftige Nutzung als Verkehrsfläche erworben wurden, wurde im mittleren Verhältnis (Median) ein Preis von 2 % über dem jeweiligen Bodenrichtwert gezahlt. Einzelne Preisen liegen allerdings deutlich über dem Bodenrichtwert.

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

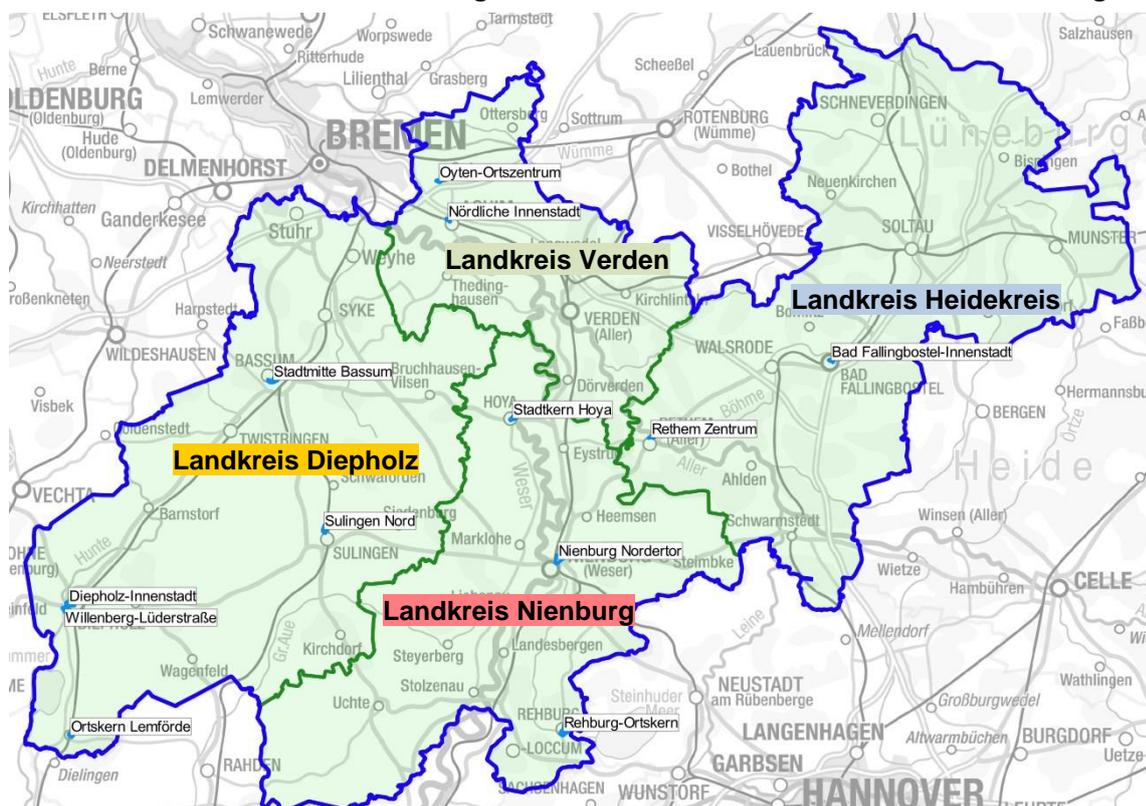
Aufgrund des 1972 in Kraft getretenen Städtebauförderungsgesetzes, dessen novellierte Bestimmungen in das BauGB Eingang fanden, wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mehrere förmliche Sanierungsverfahren eingeleitet und mittlerweile zum Teil abgeschlossen. Die im Verfahren 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 wieder verwenden zu können, während nach Abschluss des Verfahrens Ausgleichsbeträge an das Land und den Bund abgegeben werden müssen.

Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen zieht der Gutachterausschuss neben dem direkten Vergleich mit gezahlten Kaufpreisen für Grundstücke, die bereits aus dem Sanierungsgebiet entlassen wurden, und überregionalen Vergleichen das sogenannte „Modell Niedersachsen“ zur Wertfindung heran. Dieses Modell wird heute von zahlreichen Gutachterausschüssen in Deutschland 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 Ortskern von Bassum wird seit 2001 das Sanierungsverfahren „Bassum-Stadtmitte“ 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 2021 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. In der Richtwertkarte sind sanierungsunbeeinflusste Anfangswerte dargestellt.

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 und in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Das Sanierungsverfahren „Ortskern Lemförde“ von 1989 ist seit 2019 grundsätzlich abgeschlossen. Eine Aufhebungssatzung soll in der ersten Hälfte 2021 beschlossen werden. Hier sind Anfangs- und Endwerte flächendeckend erstmals im Jahr 2000 und letztmalig im Jahr 2017 ermittelt worden. Auf Basis dieser besonderen Bodenrichtwerte sind die sanierungsbedingten Werterhöhungen weitgehend abgelöst worden. Die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen lagen hier im Wesentlichen zwischen 6 €/m² und 16 €/m², was im Durchschnitt rund 25 % der sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte entspricht. Für einige Teilbereiche (mit hoher Umstrukturierungsquote) ergaben sich auch deutliche höhere prozentuale Werterhöhungen. In der Bodenrichtwertkarte sind seit 2017 sanierungsbedingte Endwerte dargestellt.

Im östlichen Bereich der Stadt Sulingen ist in einem ehemaligen Gewerbe- und Mischgebiet und beiderseits der innerörtlichen 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). Seit 2016/2017 werden in der Bodenrichtwertkarte Endwerte dargestellt. Dieses Verfahren soll voraussichtlich im Laufe des Jahres 2021 offiziell seinen Abschluss finden.

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 Obergerichtes Lüneburg für unwirksam erklärt worden. Im Jahr 2021 beabsichtigt die Stadt Bad Fallingb. diese Sanierungsgebiete wieder in Kraft zu setzen.

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 vollständig abgerechnet. Die Satzung soll 2021 aufgehoben werden.

Im Jahr 2016 ist das Sanierungsgebiet „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die soziale Stadt Nordertor“ als förmliches Sanierungsgebiet beschlossen worden. Hier sind 2017 die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte durch den Gutachterausschuss ermittelt worden. Das Verfahren befindet sich in der Planungs- und Umsetzungsphase.

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. Es ist beabsichtigt, vorzeitige Ablösungen von Ausgleichsbeträgen für einen Teilbereich durchzuführen. Anfangs- und Endwerte wurden für den Teilbereich ermittelt.

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. Die Sanierungssatzung wurde am 05.04.2019 aufgehoben.

Das weitere Sanierungsgebiet „nördliche Innenstadt“ ist 2016 rechtskräftig geworden. Hier sind bisher weder Anfangs- noch sanierungsbeeinflusste Werte ermittelt worden.

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. Anfangswerte für das gesamte Gebiet wurden im Jahr 2018 ermittelt. Es ist beabsichtigt, vorzeitige Ablösungen von Ausgleichsbeträgen für Investoren durchzuführen. Endwerte wurden dazu bisher 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

Jedermann kann Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen. Dies geschieht durch die gebührenfreie Bereitstellung im Internet.

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

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



zurück zum GAG-Portal

Layer: Im Bundesland Bremen bei Maßstab größer oder gleich 1:10.000 bitte Webatlas wählen!

Overlays:

- Webatlas
- Luftbilder
- AP 1 : 2 500
- Bauland
- Verfahrensgebiete

Suche: Sulingen (Sulingen,Stadt), (Diepholz) Galtener

Ort	Gemeinde	Flurstück
Ort / PLZ:	Sulingen (Sulingen,Stadt),	
Straße:	Galtener Straße	
Haus-Nr.:	0016	

Anzeigen neue Suche

Gemeinde: Sulingen, Stadt
 Straße: Galtener Straße
 Haus-Nr.: 16

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwert für die in der Karte per Nadel markierte Position

76 B (04804306)
 M f800
 Umrechnung 4821UD0064

Bodenrichtwert-Legende

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1 : 5 000

Teilmarkt: Bauland Stichtag: 31.12.2020 Maßstab: 1 : 5 000

Werkzeuge:

The screenshot shows a web interface for the GAG (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte) in Niedersachsen. It features a search bar with the location 'Sulingen (Sulingen,Stadt), (Diepholz) Galtener' and a search button. Below the search bar, there are input fields for 'Ort / PLZ', 'Straße', and 'Haus-Nr.', with the values 'Sulingen (Sulingen,Stadt),', 'Galtener Straße', and '0016' respectively. The search results show 'Gemeinde: Sulingen, Stadt', 'Straße: Galtener Straße', and 'Haus-Nr.: 16'. The main part of the page is a map of Sulingen with various parcels highlighted in purple. A red pin is placed on parcel 76 B. The map includes labels for streets like 'Lange Straße', 'Galtener Straße', and 'Promenadenweg', and landmarks like 'Rathaus', 'Jugendzentrum', and 'LGLN'. The bottom of the map shows the copyright '© Land Niedersachsen' and the reference 'EFGS 22832 - 482233 - 5838766'.

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 31.12.2019
- 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 Kostenerstattungsbeträge 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

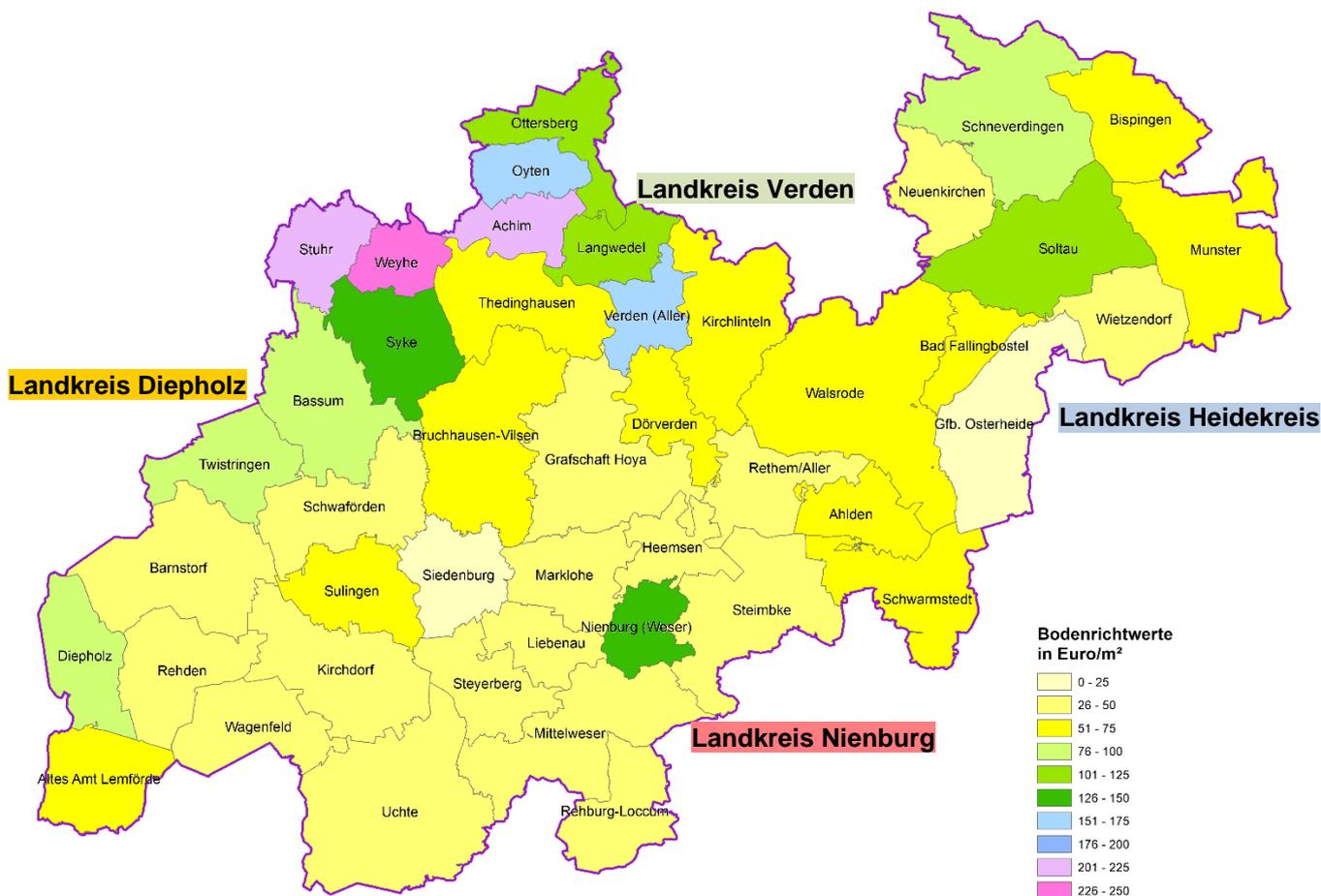
Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2020				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Diepholz Gemeinde/Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Barnstorf	6,4	G	Fleckengemeinde	74	64	38			
Bassum	16,0	G	Stadtgemeinde	140	125	76			
Bassum/Nordwohldede	1,8	G	Ortsteil Stadtgemeinde	115	100	58			
Borstel	1,2		Landgemeinde		24	18			
Bruchhausen-Vilsen	9,1	G	Fremdenverkehrsort	120	105	75			
Diepholz	17,0	M	Kreisstadt	160	110	54		56	
Hüde	1,2		Fremdenverkehrsort	78	66				
Kirchdorf	2,2	G	Landgemeinde	40	30	20			
Lemförde	3,3	G	Fleckengemeinde	90	58	34			
Rehden	2,2	G	Landgemeinde	54	38				
Schwaförden	1,5	G	Landgemeinde	35	28				
Schwarne	2,5		Landgemeinde	74	55	38			
Siedenburg	1,3	G	Landgemeinde		26	18			
Stuhr	33,6	M	Großstadtrandlage	360	250	160			
Sulingen	12,8	M	Stadtgemeinde	104	76	52		44	
Syke	24,3	M	Stadtgemeinde	240	175	145		150	
Twistringen	12,4	G	Stadtgemeinde	125	110	65			
Wagenfeld	7,2	G	Landgemeinde	62	40	30			
Weyhe	30,7	G	Großstadtrandlage	340	270	155			

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2020				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Heidekreis	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		35				
Ahlden / Hodenhagen	3,1	G	Landgemeinde	90	67				
Bispingen / Bispingen	2,5	G	Fremdenverkehrsort		75				
Bad Fallingb. / Bad Fallingb.	11,9	G	Kreisstadt	90	85	62			44
Schneverdingen / Schneverdingen	13,3	G	Fremdenverkehrsort	150	115	96		96	78
Soltau	21,2	M	Stadtgemeinde	170	125	105	110	97	84
Neuenkirchen	5,6	G	Landgemeinde		67				
Neuenkirchen/Tewel	0,5	G	Landgemeinde		55				
Walsrode	23,1	M	selbständige Stadt	120	115	46	90	78	51

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2020				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Nienburg	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	72	52	44			
Hoya	3,9	G	Stadtgemeinde	90	60	48			
Liebenau	3,8	G	Fleckengemeinde	70	54	48		44	
Linsburg	0,9	G	Landgemeinde	55	34				
Marklohe	4,4	G	Landgemeinde	85	75	62			
Nienburg	31,4	M	Kreisstadt	225	115	80	225	105	72
Rehburg	10,2	G	Stadtgemeinde	64	52	42			
Steyerberg	5,2	G	Fleckengemeinde	50	44	36			
Stolzenau	7,5	G	Landgemeinde	60	52	30		52	40
Uchte/ Uchte	5,0	G	Fleckengemeinde	66	42	33		36	

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2020				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Verden Einheitsgemeinde	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
Verden	27,7	M	Kreisstadt	300	210	140		175	110
Achim	31,9	M	Großstadtrandlage	280	250			175	110
Oyten	15,9	G	Großstadtrandlage	240	190			160	
Langwedel	14,4	G	Fleckengemeinde	145	120	100			

Übersicht Bodenrichtwerte Wohnbauland zum 31.12.2020



8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2020										
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)	mittlere Lage (MI)	mäßige Lage (MD)	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Barnstorf	6,4	68	58	42	32	12	8	68		
Bassum	16,0	195	155	120	22	20	15	195	150	
Bruchhausen - Vilsen	9,3	145	125	72	30	20	10	125	115	
Diepholz	17,0	160	100	80	32	30	12	120	94	74
Stuhr	33,6	350	285	160	90	60	30	310	240	
Sulingen	12,8	130	98	58	34	22	18	92	76	60
Syke	24,3	330	250	160	40	35	25	330	250	
Twistringen	12,4	135	120	110		20		120	110	
Weyhe	30,8	420	285	170	94	50	30	380	300	

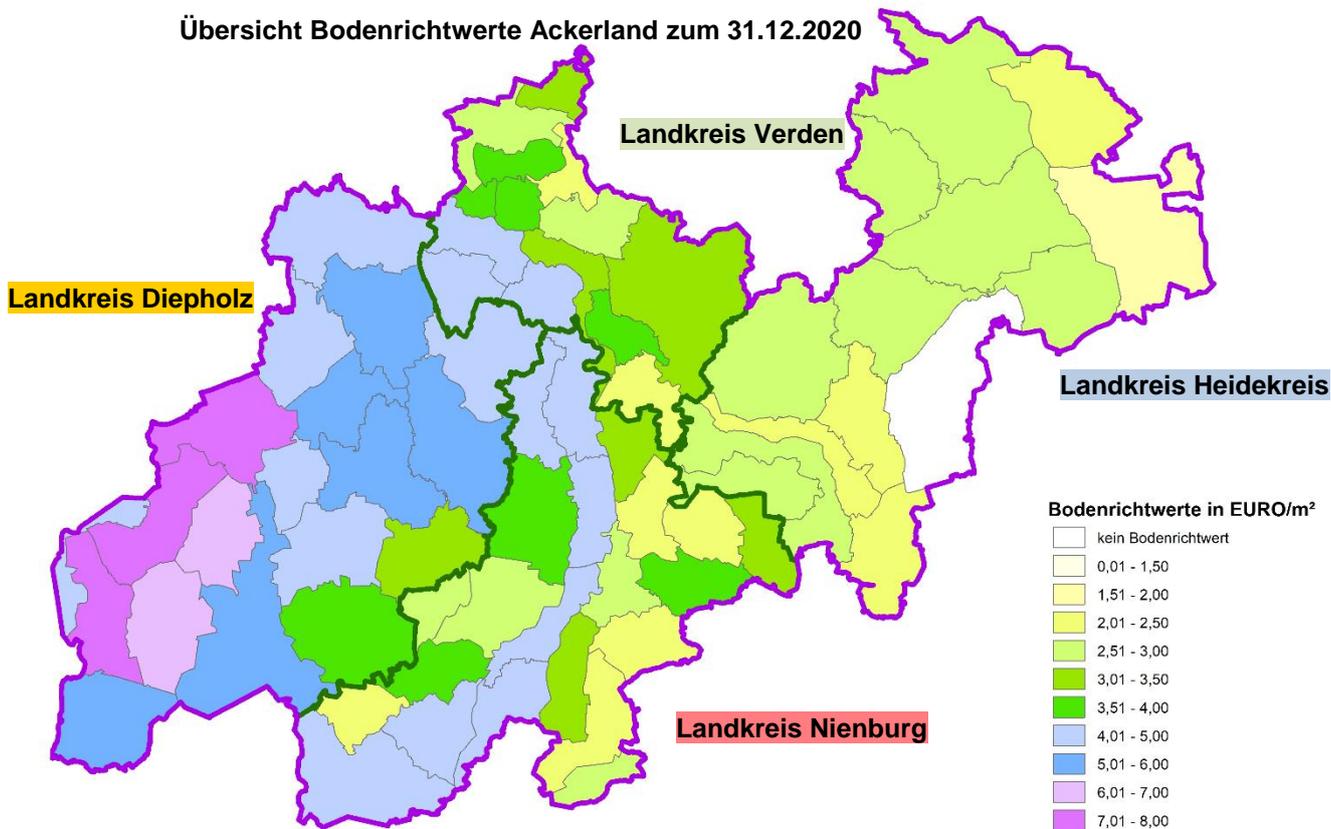
Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2020										
Landkreis Heidekreis Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner in 1000	Bodenrichtwerte in €/m ² von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung		
		gute Lage (MK)	mittlere Lage (MI)	mäßige Lage (MD)	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Ahlden	7,0		74			34				
Bispingen	6,4		80		48	16				
Bad Fallingb.ostel	11,9	120	70			34				
Schneverdingen	18,7	180	165			27				
Soltau	21,3	270	150			32		150		
Walsrode	30,1	280	110			34				

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2020										
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	140	85	75	25	10			78	
Nienburg	31,4	600	400	200	100	25	20	260	200	80
Rehburg	10,2	56	46	40		12			56	
Stolzenau	7,5	72	60	50		15		72	60	50
Uchte	5,0	60	54				8		46	

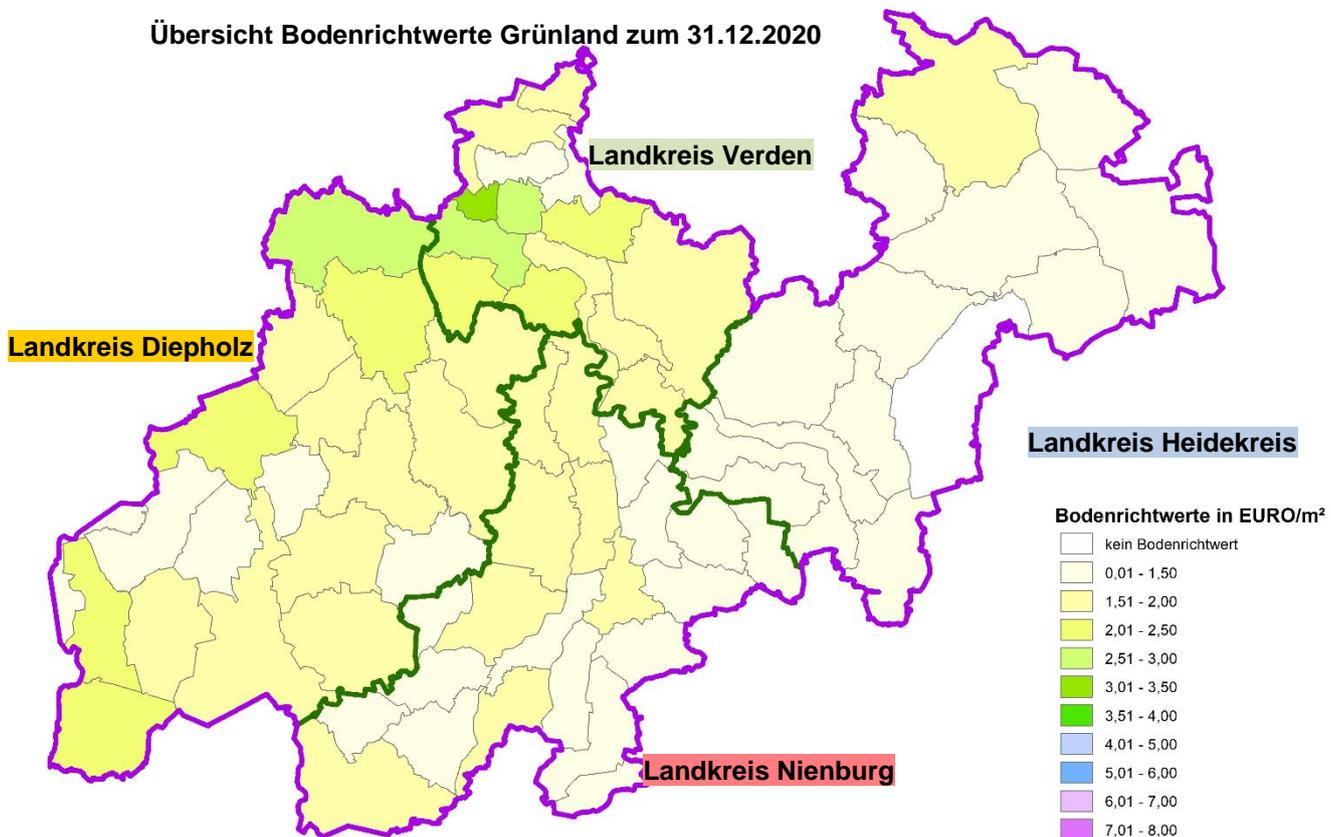
Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2020										
Landkreis Verden Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner in 1000	Bodenrichtwerte in €/m ² von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung		
		gute Lage (MK) €/m 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	330	255		60	45				
Oyten	15,9		240			40				
Langwedel	14,4		130			30				
Dörverden	9,0		65			15				
Kirchlinteln	9,9		115			22				
Ottersberg	13,0		115			25				
Thedinghausen	15,3		120			18				
Verden	27,7	400	310	240		32			110	

8.2.3 Land- und Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

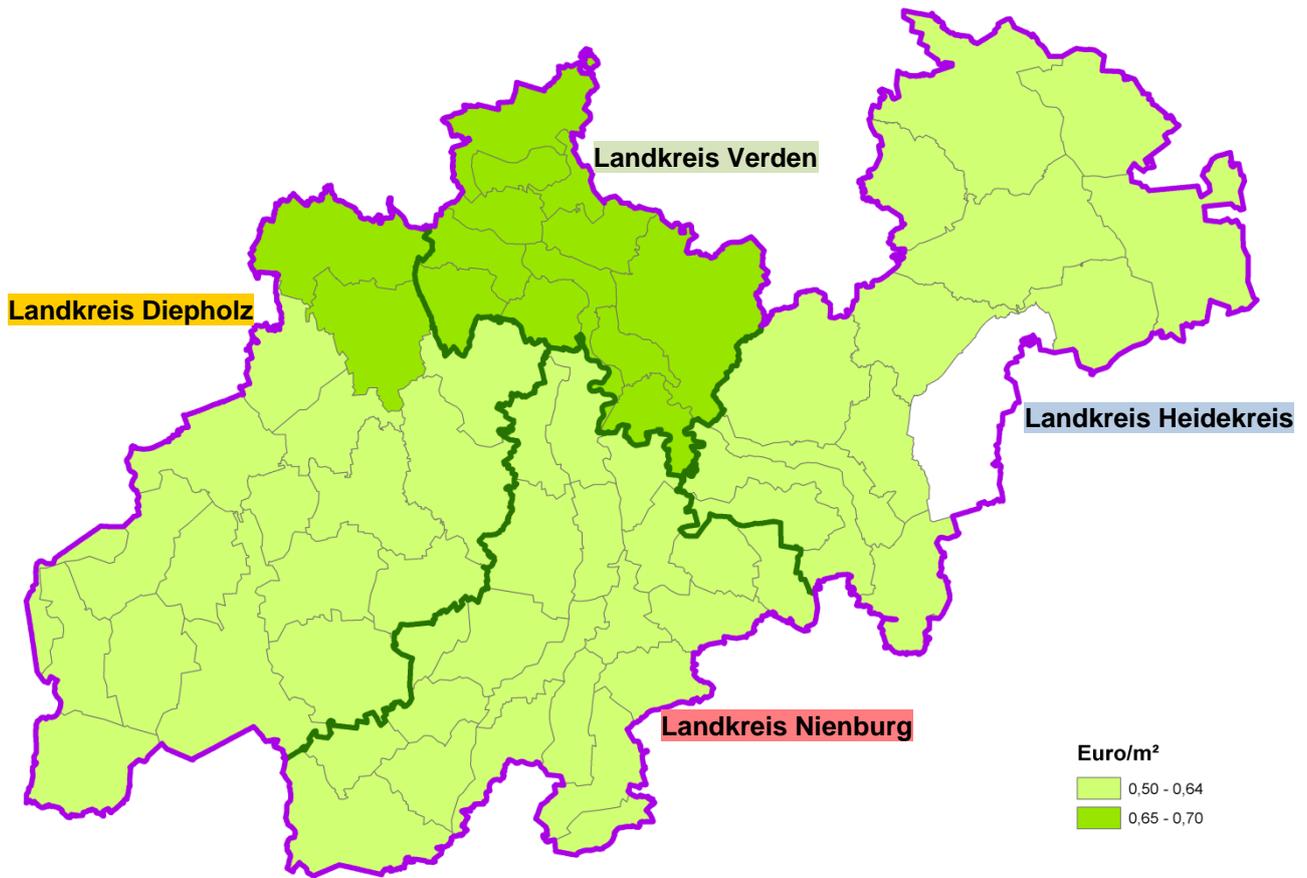
Übersicht Bodenrichtwerte Ackerland zum 31.12.2020



Übersicht Bodenrichtwerte Grünland zum 31.12.2020



Übersicht Bodenrichtwerte Forstflächen ohne Bestand zum 31.12.2020



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	1.643	+ 3,6 %	↑	479,4	+ 15,6 %	↑	393,7	+ 5,0 %	↑
Landkreis Heidekreis	976	- 2,2 %	↓	326,3	+ 24,8 %	↑	365,2	+ 71,6 %	↑
Landkreis Nienburg	855	- 0,9 %	→	186,2	+ 18,8 %	↑	227,9	+ 11,8 %	↑
Landkreis Verden	854	- 4,0 %	↓	288,0	- 9,3 %	↓	156,0	+ 2,5 %	↑
GAG Sulingen-Verden	4.328	- 0,2 %	→	1.279,8	+ 11,3 %	↑	1.142,8	+ 21,1 %	↑

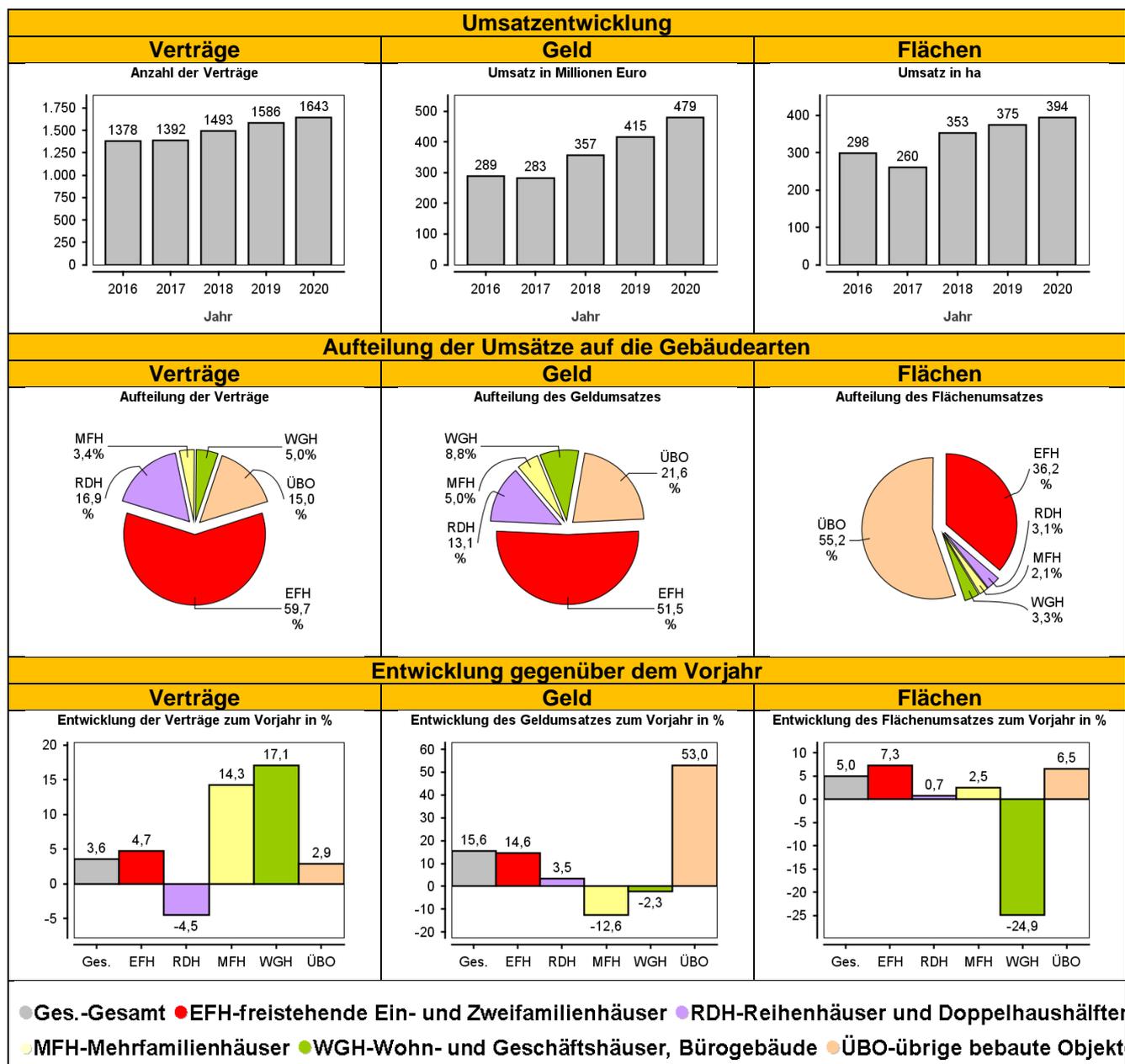
Im Abschnitt 9.1 werden zunächst die Umsatzentwicklung und die Anteile einzelner Gebäudearten am Gesamtumsatz in den Landkreisen dargestellt.

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.

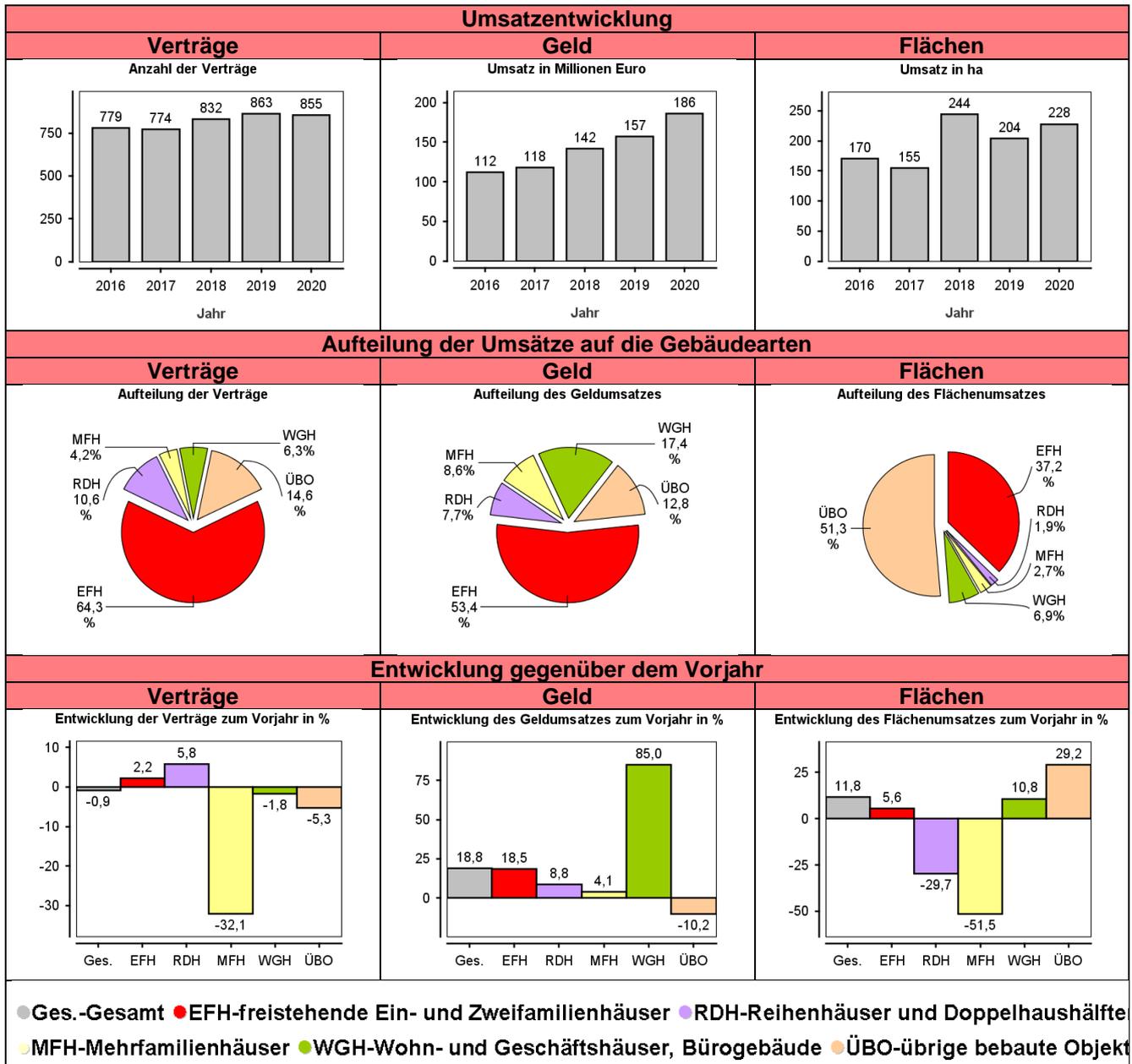
Landkreis Diepholz



Landkreis Heidekreis

Umsatzentwicklung																																												
Verträge	Geld	Flächen																																										
<p>Anzahl der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>954</td><td>886</td><td>912</td><td>998</td><td>976</td></tr> </table>	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	Anzahl	954	886	912	998	976	<p>Umsatz in Millionen Euro</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. Euro)</th><td>242</td><td>173</td><td>222</td><td>261</td><td>326</td></tr> </table>	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	Umsatz (Mio. Euro)	242	173	222	261	326	<p>Umsatz in ha</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>218</td><td>166</td><td>235</td><td>213</td><td>365</td></tr> </table>	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	Umsatz (ha)	218	166	235	213	365						
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020																																							
Anzahl	954	886	912	998	976																																							
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020																																							
Umsatz (Mio. Euro)	242	173	222	261	326																																							
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020																																							
Umsatz (ha)	218	166	235	213	365																																							
Aufteilung der Umsätze auf die Gebäudearten																																												
Verträge	Geld	Flächen																																										
<p>Aufteilung der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>EFH</td><td>66,3</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>13,7</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>9,6</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>5,6</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>4,7</td></tr> </table>	Gebäudeart	Anteil (%)	EFH	66,3	RDH	13,7	ÜBO	9,6	MFH	5,6	WGH	4,7	<p>Aufteilung des Geldumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>EFH</td><td>41,8</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>35,2</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>10,8</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>5,8</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>6,3</td></tr> </table>	Gebäudeart	Anteil (%)	EFH	41,8	ÜBO	35,2	WGH	10,8	MFH	5,8	RDH	6,3	<p>Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>67,5</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>22,7</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>4,1</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>2,3</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>3,3</td></tr> </table>	Gebäudeart	Anteil (%)	ÜBO	67,5	EFH	22,7	WGH	4,1	RDH	2,3	MFH	3,3						
Gebäudeart	Anteil (%)																																											
EFH	66,3																																											
RDH	13,7																																											
ÜBO	9,6																																											
MFH	5,6																																											
WGH	4,7																																											
Gebäudeart	Anteil (%)																																											
EFH	41,8																																											
ÜBO	35,2																																											
WGH	10,8																																											
MFH	5,8																																											
RDH	6,3																																											
Gebäudeart	Anteil (%)																																											
ÜBO	67,5																																											
EFH	22,7																																											
WGH	4,1																																											
RDH	2,3																																											
MFH	3,3																																											
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																												
Verträge	Geld	Flächen																																										
<p>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>-2,2</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>1,9</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>-5,6</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>-22,5</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>-6,1</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>-6,9</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	-2,2	EFH	1,9	RDH	-5,6	MFH	-22,5	WGH	-6,1	ÜBO	-6,9	<p>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>24,8</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>10,2</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>-54,6</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>107,9</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>94,7</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	24,8	EFH	10,2	RDH	3,5	MFH	-54,6	WGH	107,9	ÜBO	94,7	<p>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>71,6</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>-9,8</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>14,6</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>-47,5</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>49,2</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>207,1</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	71,6	EFH	-9,8	RDH	14,6	MFH	-47,5	WGH	49,2	ÜBO	207,1
Kategorie	Veränderung (%)																																											
Ges.	-2,2																																											
EFH	1,9																																											
RDH	-5,6																																											
MFH	-22,5																																											
WGH	-6,1																																											
ÜBO	-6,9																																											
Kategorie	Veränderung (%)																																											
Ges.	24,8																																											
EFH	10,2																																											
RDH	3,5																																											
MFH	-54,6																																											
WGH	107,9																																											
ÜBO	94,7																																											
Kategorie	Veränderung (%)																																											
Ges.	71,6																																											
EFH	-9,8																																											
RDH	14,6																																											
MFH	-47,5																																											
WGH	49,2																																											
ÜBO	207,1																																											
<p>● Ges.-Gesamt ● EFH-freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ● RDH-Reihenhäuser und Doppelhaushälften ● MFH-Mehrfamilienhäuser ● WGH-Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude ● ÜBO-übrige bebaute Objekt</p>																																												

Landkreis Nienburg

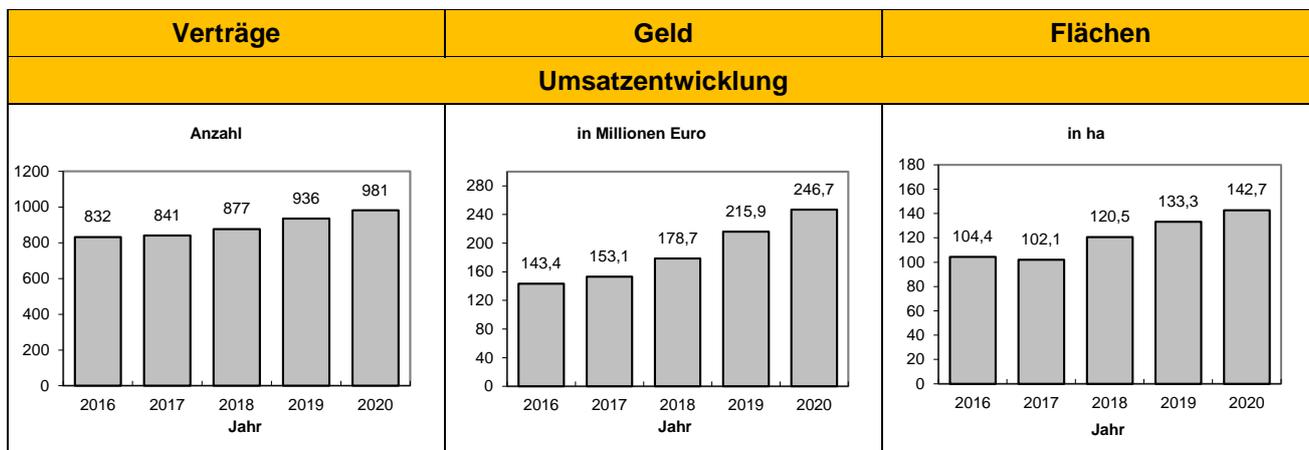


Landkreis Verden

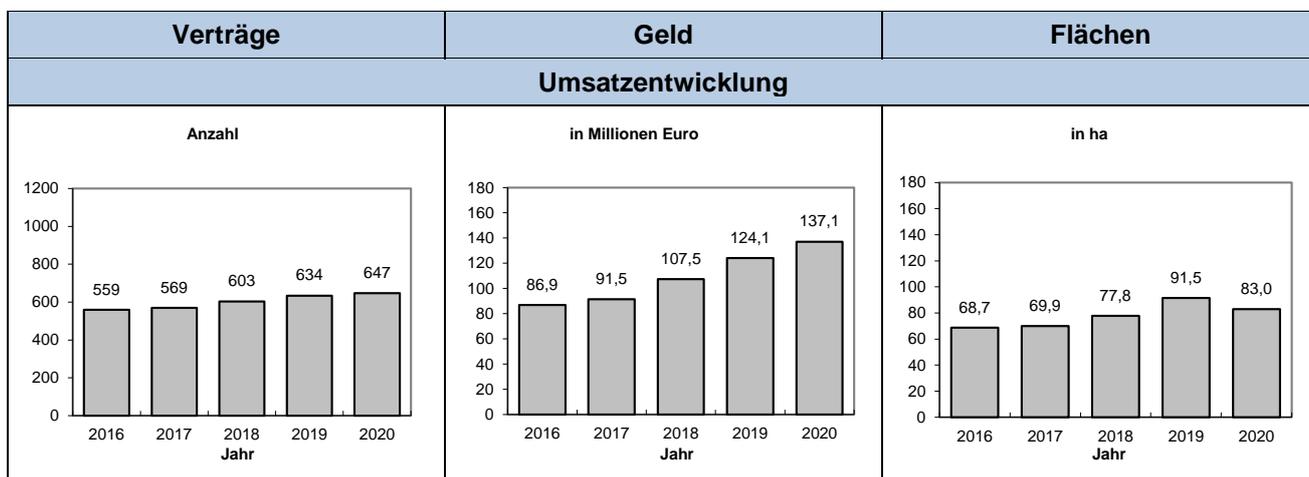


9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

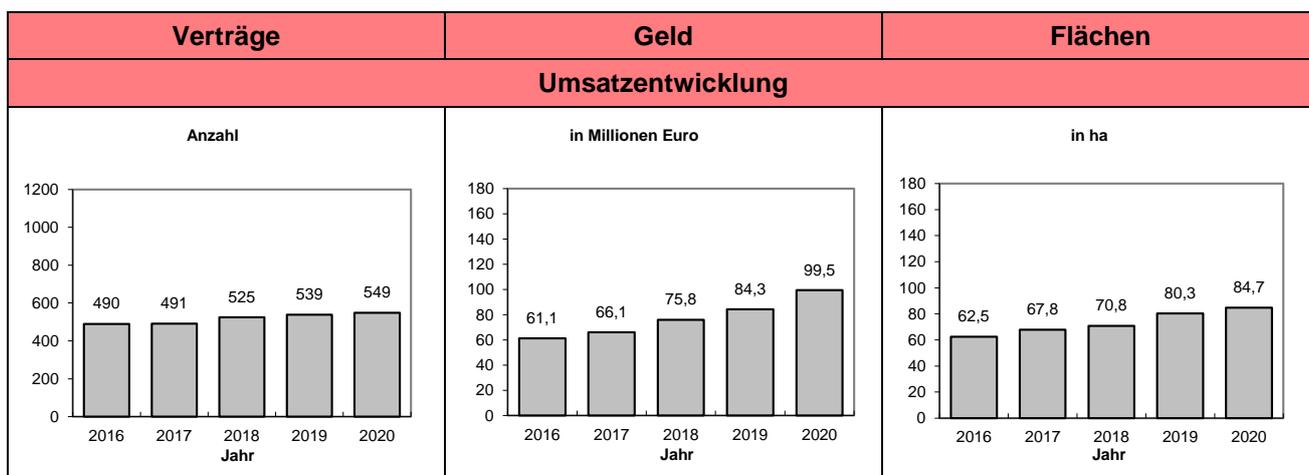
Landkreis Diepholz



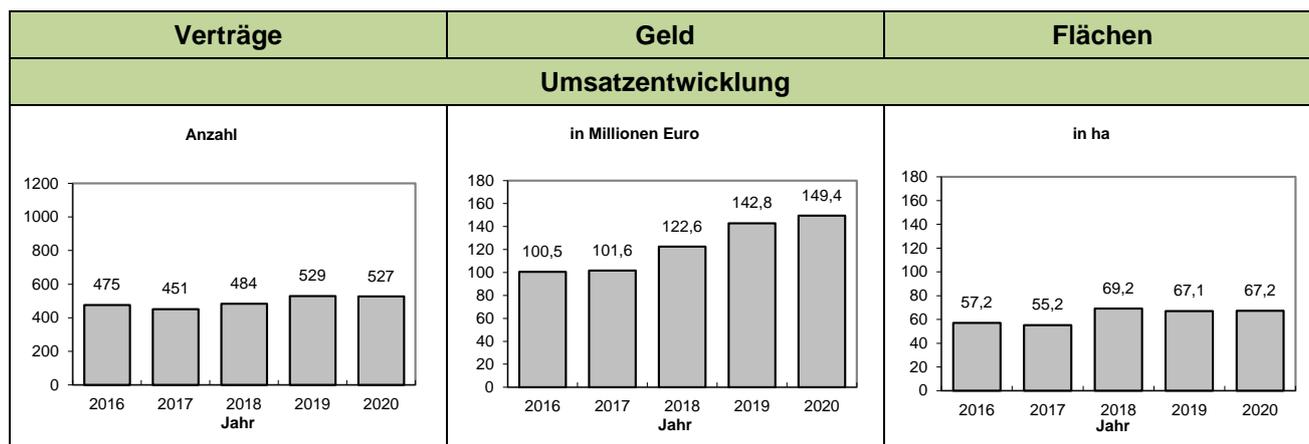
Landkreis Heidekreis



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			
	2019 (€)	2020 (€)	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	226.000	244.000	+ 8,0 %	↑
Landkreis Heidekreis	190.000	210.000	+ 10,5 %	↑
Landkreis Nienburg	157.000	178.000	+ 13,4 %	↑
Landkreis Verden	265.000	285.000	+ 7,5 %	↑

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 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	79 (84)	1925 (1925)	170 (162)	950 (958)	180.000 (150.000)
Baujahr 1950 bis 1977	310 (293)	1966 (1965)	146 (149)	1.479 (1.354)	216.000 (195.000)
Baujahr 1978 bis 1990	80 (54)	1981 (1982)	168 (160)	1.665 (1.432)	265.000 (280.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	103 (124)	2001 (2000)	151 (145)	1.972 (1.969)	310.000 (297.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	7 (12)	2020 (2018)	128 (155)	2.914 (2.769)	350.000 (422.000)

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 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	16 (21)	1926 (1928)	178 (199)	1.392 (1.444)	248.000 (285.000)
Baujahr 1950 bis 1977	126 (125)	1969 (1968)	140 (145)	1.911 (1.832)	292.000 (270.000)
Baujahr 1978 bis 1990	29 (28)	1981 (1982)	144 (162)	2.217 (2.053)	365.000 (344.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	23 (56)	1999 (1999)	143 (145)	2.622 (2.504)	409.000 (382.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	6 (8)	2020 (2019)	146 (155)	2.931 (3.053)	365.000 (452.000)

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Diepholz - übriger Landkreis Diepholz 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	63 (63)	1925 (1920)	170 (159)	933 (815)	165.000 (148.000)
Baujahr 1950 bis 1977	184 (168)	1965 (1964)	150 (150)	1.211 (1.039)	178.000 (160.000)
Baujahr 1978 bis 1990	51 (26)	1981 (1982)	170 (148)	1.364 (1.256)	235.000 (218.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	80 (68)	2002 (2000)	152 (144)	1.867 (1.662)	287.000 (260.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	1 (4)	* (2018)	* (153)	* (2.054)	* (299.000)

* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Heidekreis

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Heidekreis 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	38 (46)	1928 (1929)	150 (140)	1.180 (991)	168.000 (148.000)
Baujahr 1950 bis 1977	129 (215)	1965 (1965)	138 (130)	1.350 (1.230)	185.000 (160.000)
Baujahr 1978 bis 1990	31 (48)	1981 (1980)	158 (137)	1.543 (1.530)	230.000 (209.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	78 (112)	2001 (2000)	141 (150)	2.048 (1.875)	299.000 (280.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	4 (7)	2020 (2018)	156 (111)	2.181 (2.604)	408.000 (280.000)

Landkreis Nienburg

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Nienburg 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	64 (80)	1920 (1913)	164 (174)	796 (629)	134.000 (111.000)
Baujahr 1950 bis 1977	129 (149)	1961 (1964)	137 (149)	1.214 (1.004)	163.000 (149.000)
Baujahr 1978 bis 1990	35 (36)	1982 (1979)	153 (145)	1.429 (1.161)	230.000 (185.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	59 (57)	1999 (2000)	140 (139)	1.939 (1.647)	280.000 (240.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	8 (8)	2020 (2018)	113 (152)	2.204 (2.112)	249.000 (323.000)

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 - Stadt Nienburg 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	10 (14)	1932 (1922)	154 (148)	1.180 (991)	230.000 (126.000)
Baujahr 1950 bis 1977	43 (34)	1960 (1963)	133 (137)	1.611 (1.327)	195.000 (177.000)
Baujahr 1978 bis 1990	6 (5)	1980 (1978)	150 (152)	1.916 (1.803)	275.000 (265.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	11 (2)	1998 (*)	137 (*)	2.385 (*)	338.000 (*)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	0 (5)	- (2018)	- (185)	- (1.991)	- (350.000)

* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Nienburg – übriger Landkreis 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	54 (66)	1913 (1912)	165 (183)	689 (584)	130.000 (108.000)
Baujahr 1950 bis 1977	86 (115)	1963 (1964)	138 (150)	1.079 (923)	150.000 (142.000)
Baujahr 1978 bis 1990	29 (31)	1982 (1979)	153 (140)	1.395 (1.100)	220.000 (174.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	48 (55)	2000 (2000)	140 (139)	1.832 (1.638)	274.000 (240.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	8 (3)	2020 (2019)	113 (134)	2.204 (2.182)	249.000 (299.000)

Landkreis Verden

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Verden 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	39 (42)	1926 (1908)	170 (150)	1.375 (1.370)	235.000 (205.000)
Baujahr 1950 bis 1977	103 (123)	1963 (1967)	150 (152)	1.630 (1.522)	250.000 (235.000)
Baujahr 1978 bis 1990	49 (34)	1982 (1981)	150 (154)	1.944 (1.923)	315.000 (265.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	63 (64)	2000 (2000)	140 (154)	2.615 (2.269)	355.000 (340.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	15 (15)	2020 (2019)	130 (162)	2.298 (2.680)	379.000 (402.000)

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.

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.

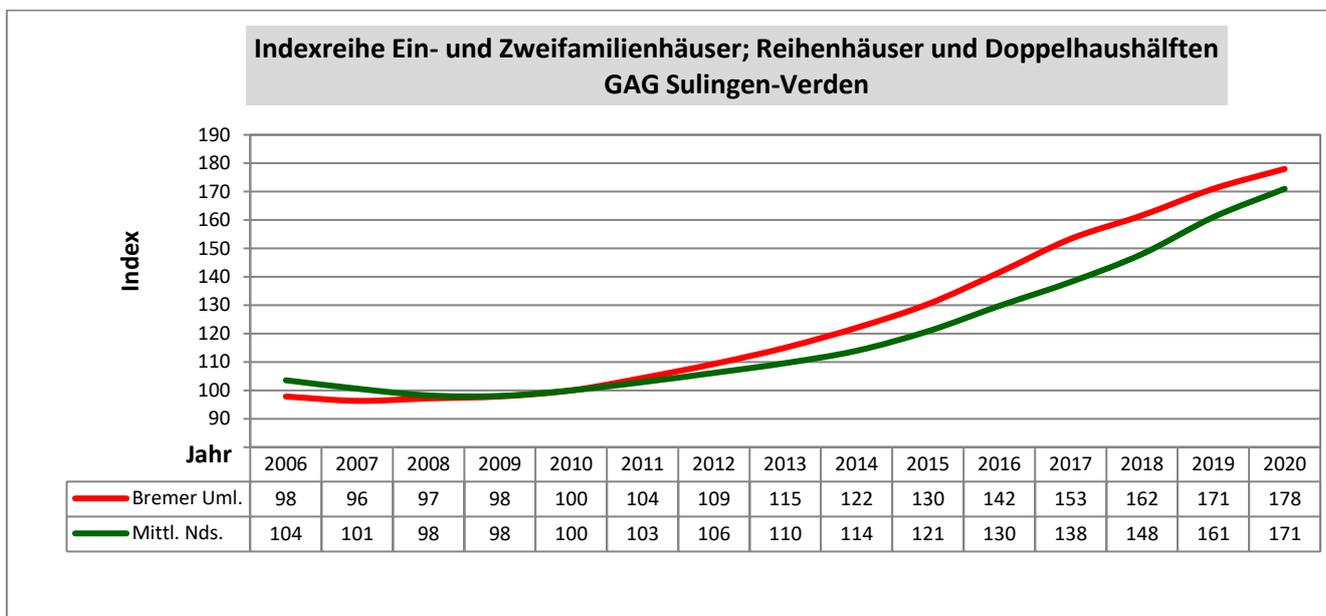


Das Gebiet des Gutachterausschusses Sulingen-Verden liegt im Wesentlichen in den Wohnungsmarktregionen „Mittleres Niedersachsen“ und „Bremer Umland“. Die Samtgemeinde Schwarmstedt ist der Wohnungsmarktregion „Hannover-Braunschweig-Wolfsburg“ zugeordnet.

Der niedersächsische Immobilienpreisindex wird vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlicht unter:

<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/immobilienpreisindex>

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 Drempele und Dachneigung berücksichtigt. • Vom Bewertungsstichtag: Alle angegebenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den 31.12.2020. <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	31.12.2020	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:

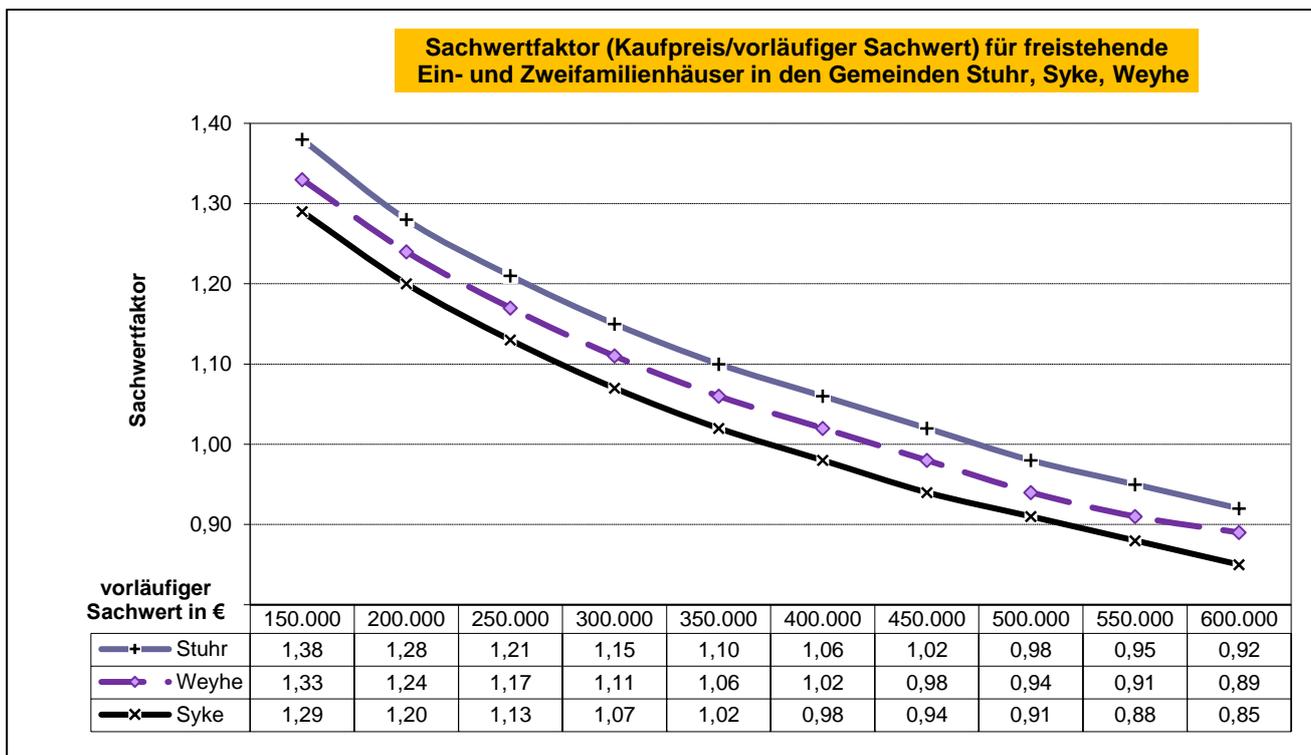
Im Landkreis Diepholz ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

Stuhr, Syke, Weyhe

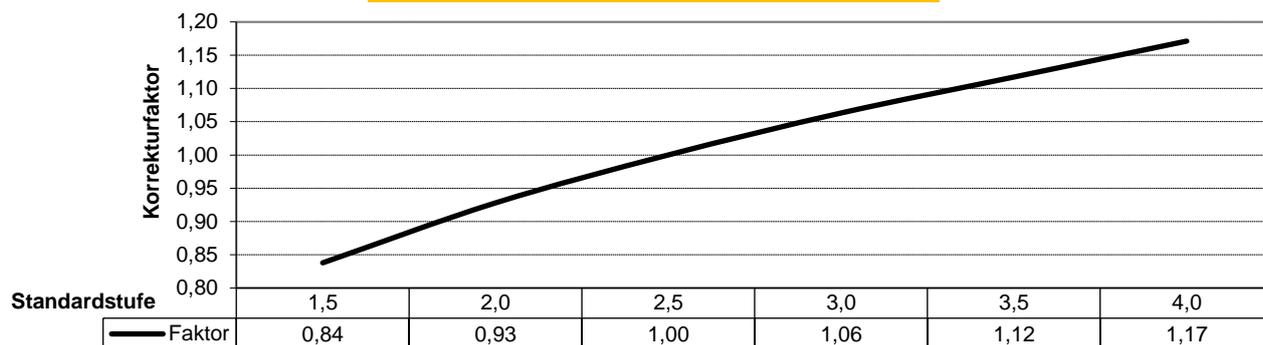
Die Stichprobe für die Gemeinden **Stuhr, Syke und Weyhe** umfasst 394 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmals	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2018 – 2020	2019
Lage (Bodenrichtwert)	52 €/m ² – 380 €/m ²	214 €/m ²
Baujahr	1908 – 2017 (keine Neubauten)	1974
vorläufiger Sachwert	102.000 € – 642.000 €	295.000 €
Standardstufe	1,7 – 4,0	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 4,0	1,9

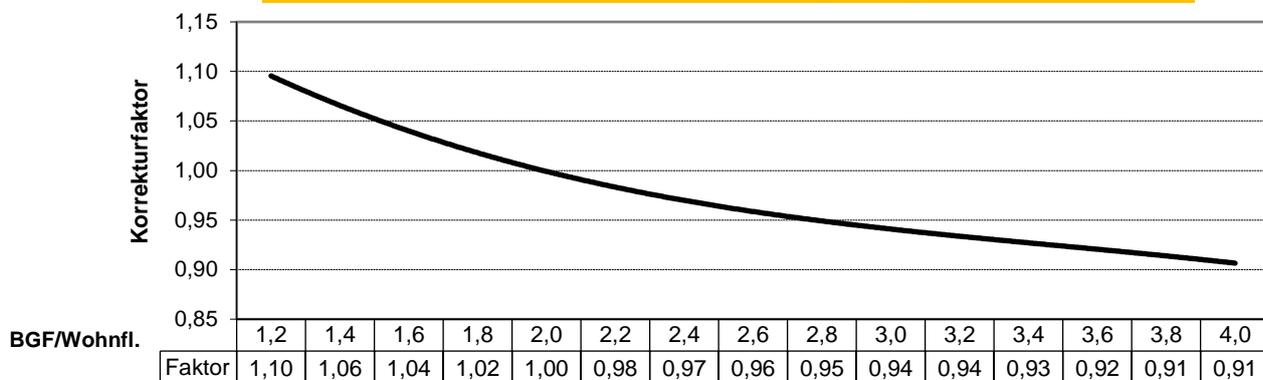
Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.



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



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



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

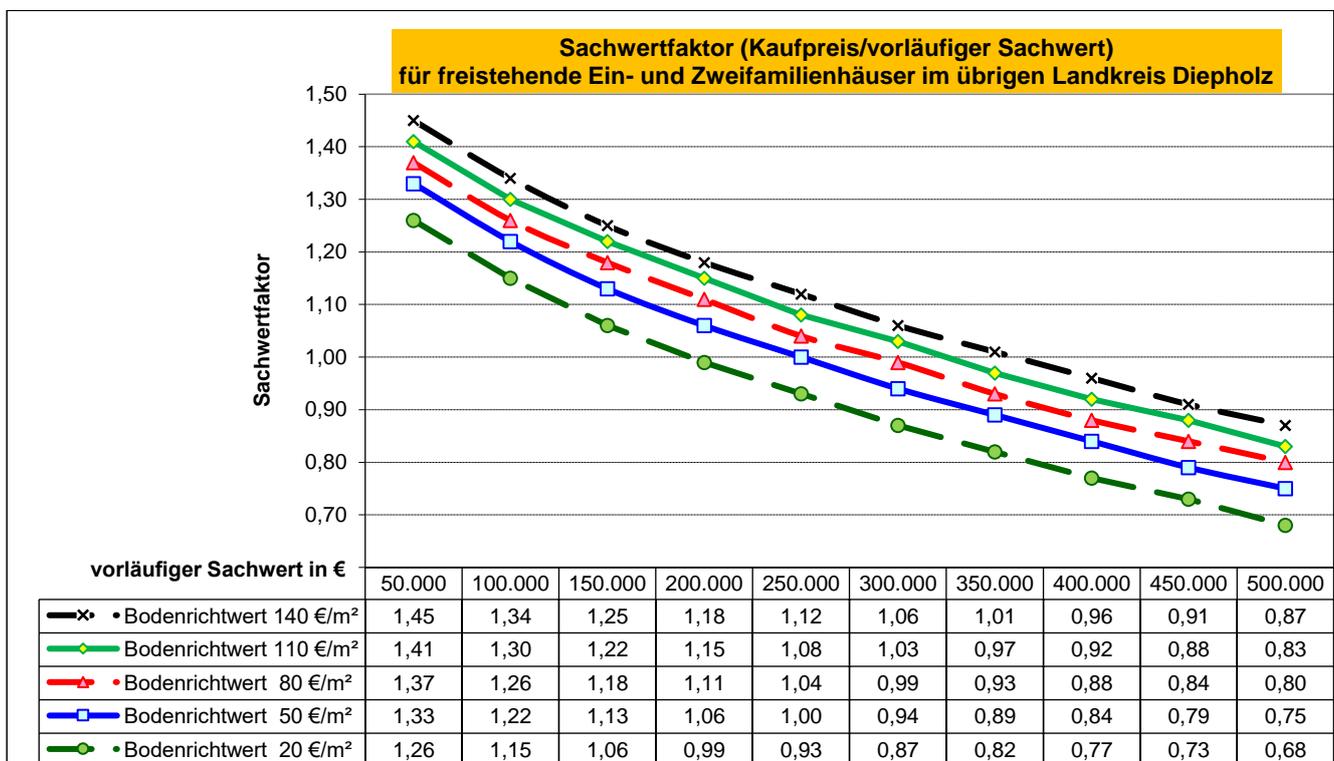
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus oder mit Einliegerwohnung	0,94
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,93

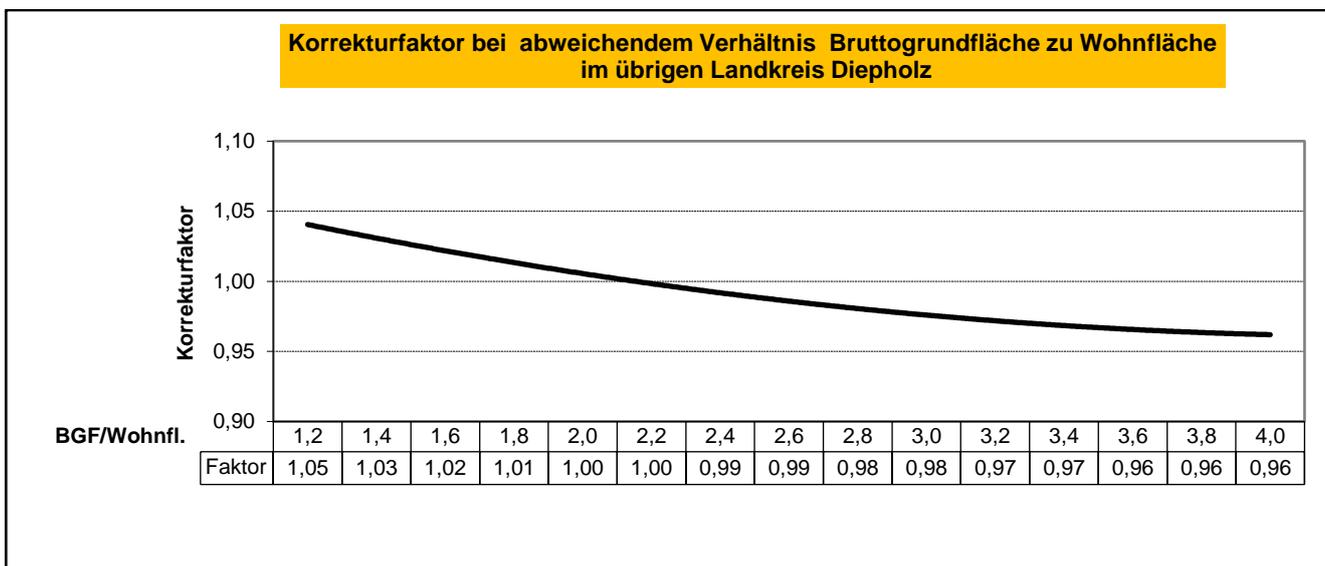
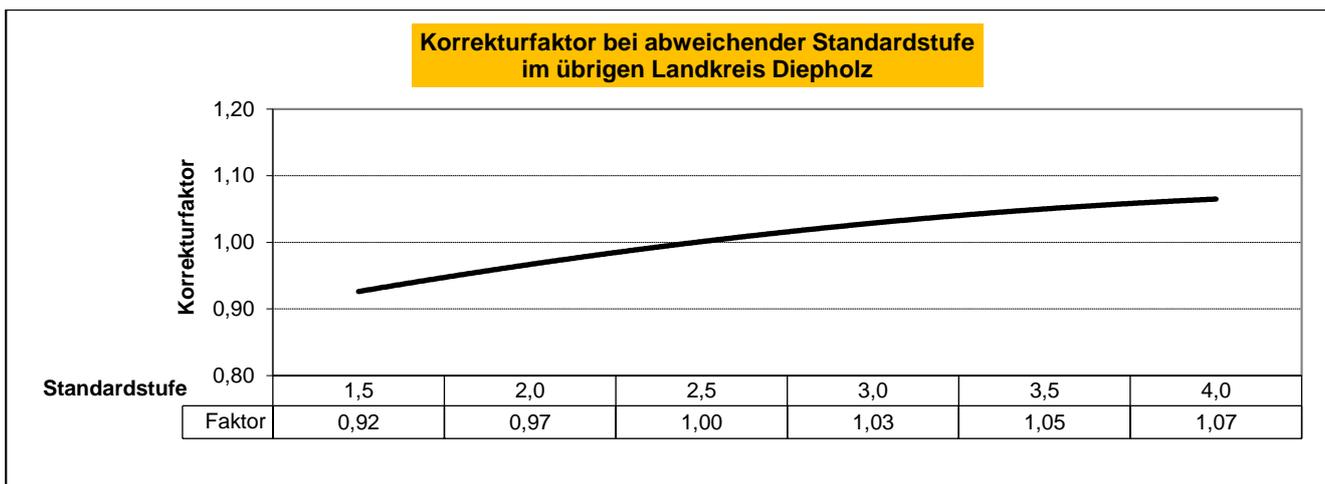
Übriger Landkreis Diepholz

Die Stichprobe für den **übrigen Landkreis Diepholz** umfasst 661 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2018 – 2020	2019
Lage (Bodenrichtwert)	6 €/m ² – 155 €/m ²	54 €/m ²
Baujahr	1870 – 2017 (keine Neubauten)	1970
vorläufiger Sachwert	49.000 € – 499.000 €	212.000 €
Standardstufe	1,2 – 4,2	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,0 – 4,0	2,0

Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.





Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale im übrigen Landkreis Diepholz

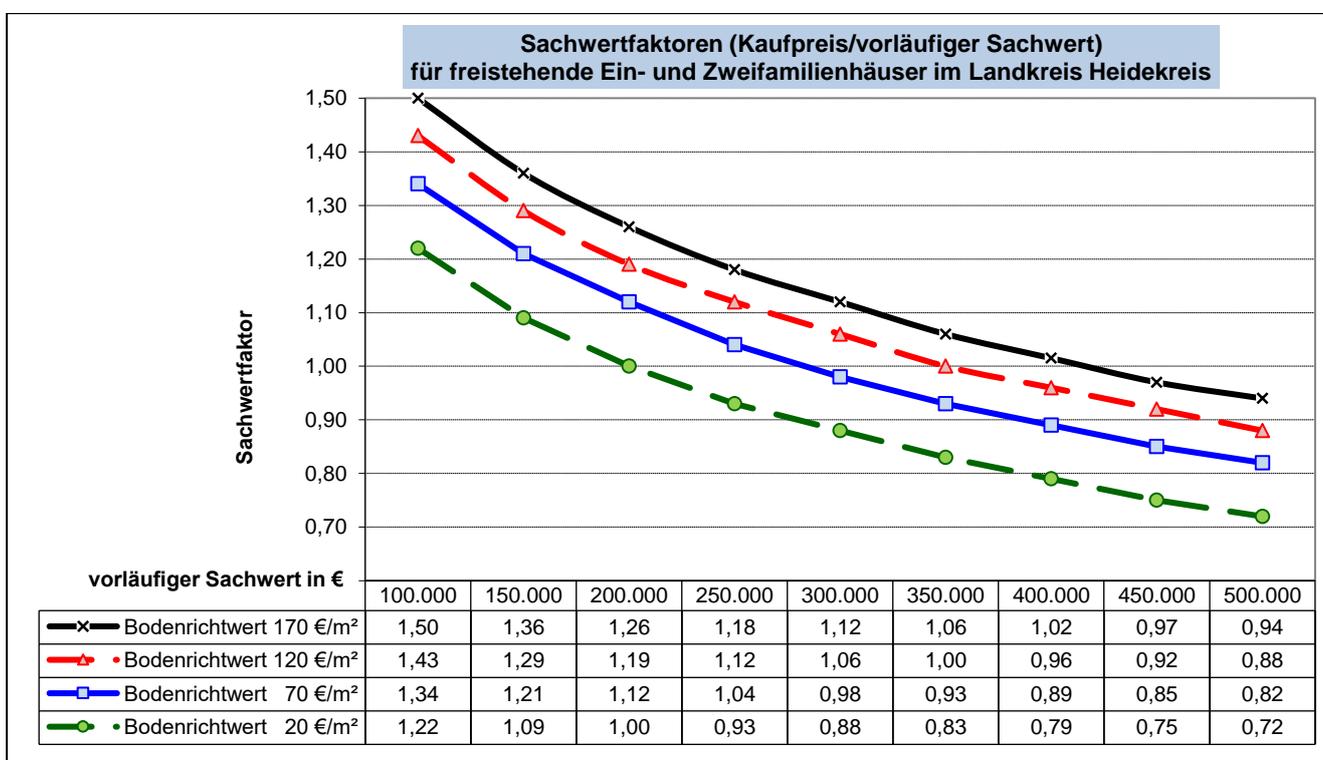
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,89

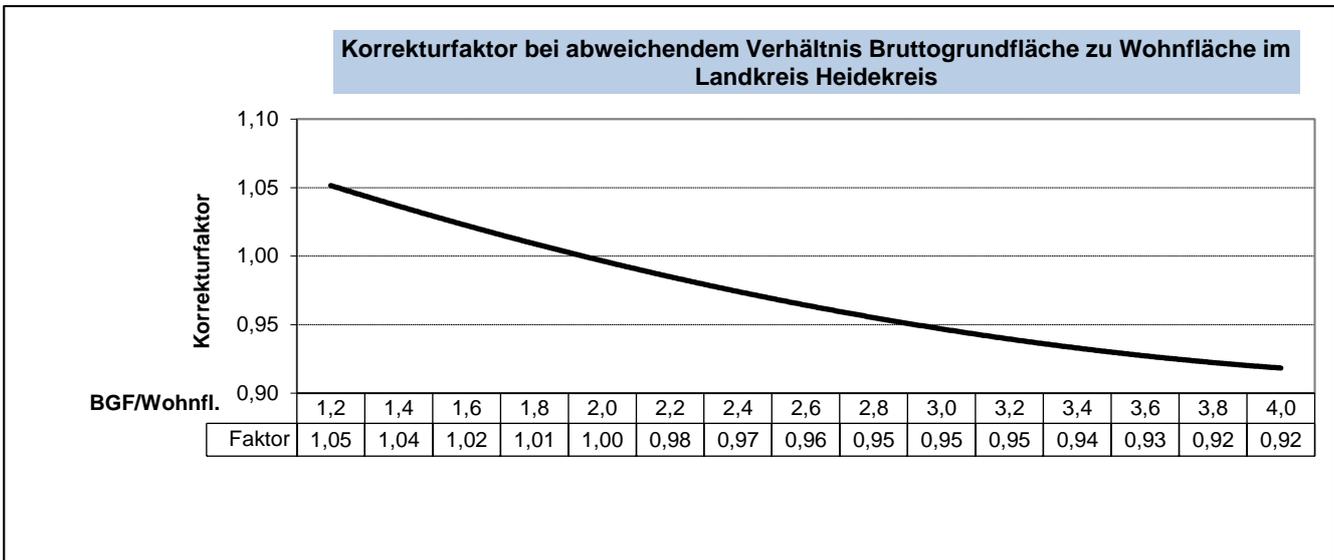
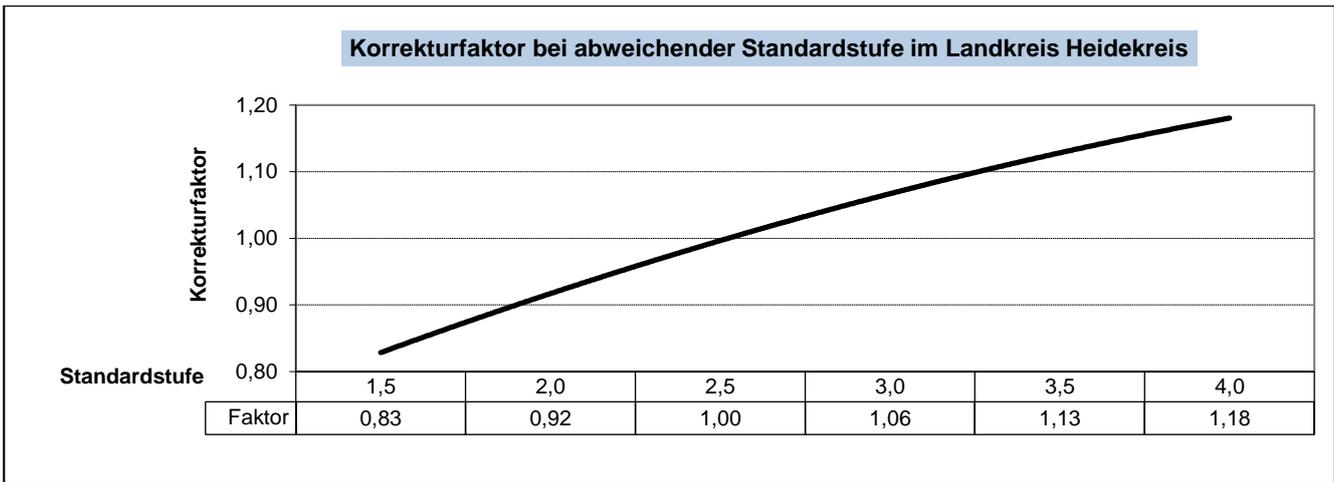
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Heidekreis:

Die Stichprobe für den Landkreis Heidekreis umfasst 638 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	2019
Lage (Bodenrichtwert)	13 €/m ² – 165 €/m ²	77 €/m ²
Baujahr	1890 – 2017 (keine Neubauten)	1974
vorläufiger Sachwert	57.000 € – 510.000 €	216.000 €
Standardstufe	1,6 – 4,2	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche	1,0 – 4,0	2,1

Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.





Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Nienburg:

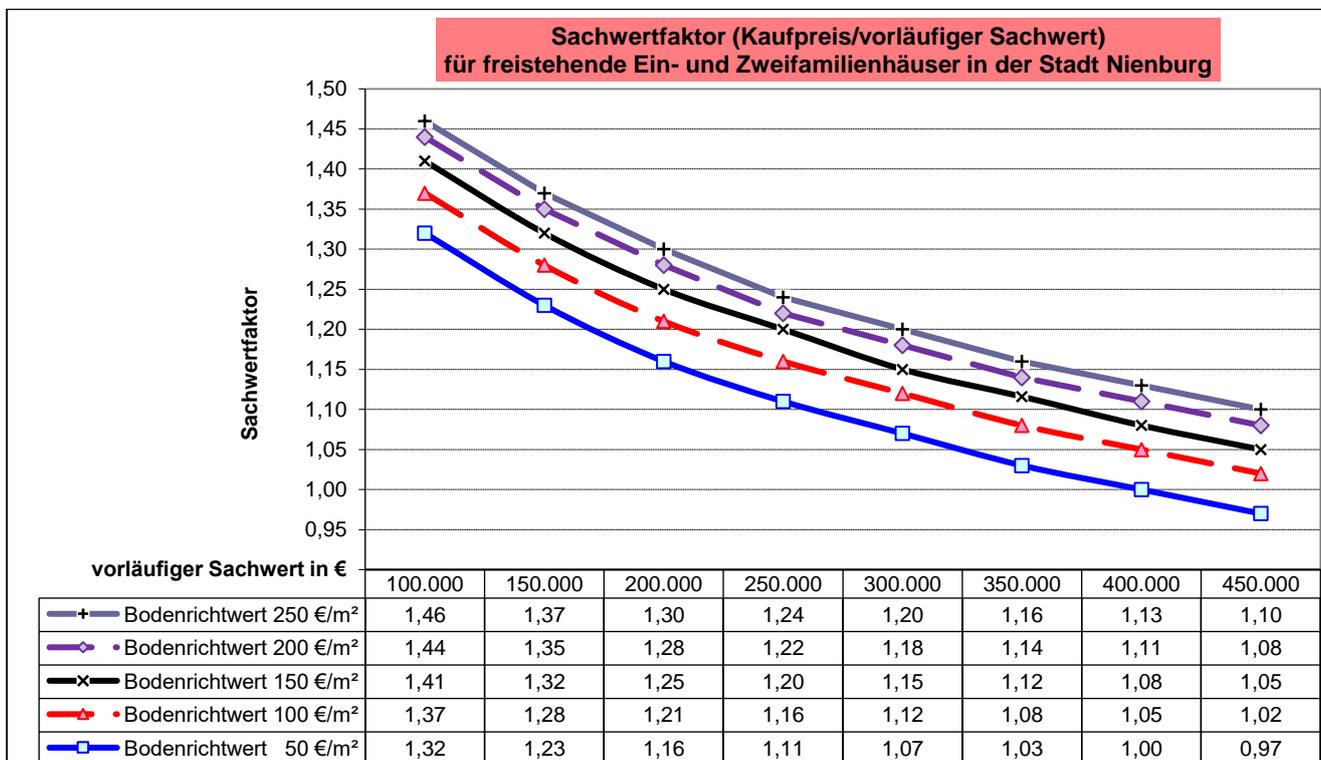
Im Landkreis Nienburg ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen der Stadt Nienburg und dem übrigen Landkreis Nienburg zu unterscheiden.

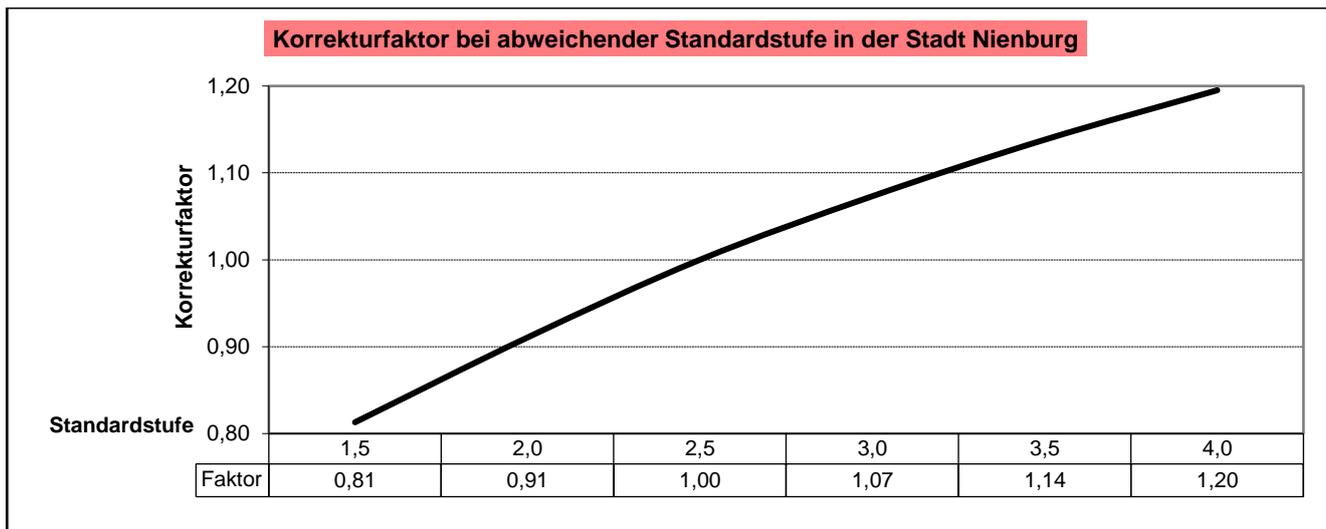
Stadt Nienburg

Die Stichprobe für die **Stadt Nienburg** umfasst 246 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	44 €/m ² – 275 €/m ²	115 €/m ²
Baujahr	1734 – 2017 (keine Neubauten)	1961
Vorläufiger Sachwert	72.000 € – 461.000 €	198.000 €
Standardstufe	1,4– 3,8	2,4
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	0,9 – 4,0	2,0

Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.





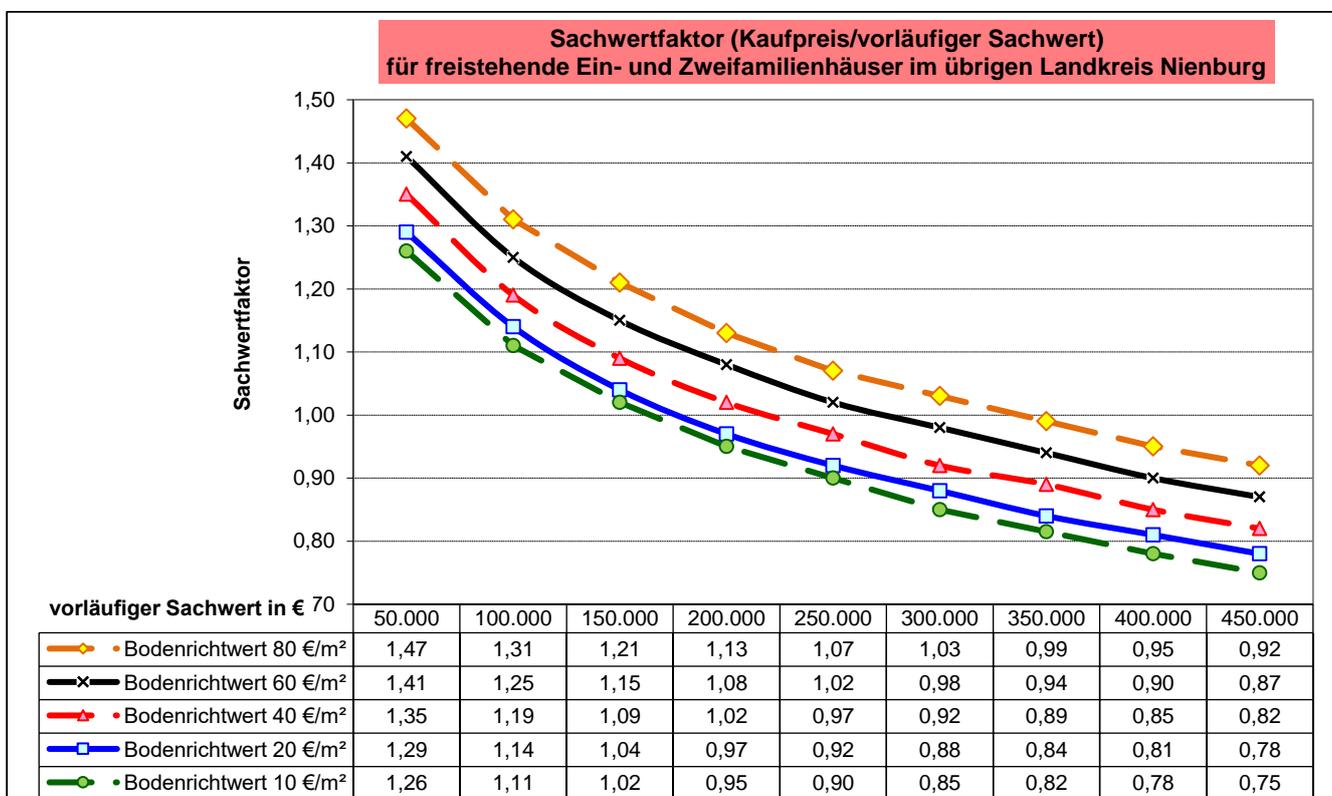
Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale Stadt Nienburg	
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,86
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus oder mit Einliegerwohnung	0,93

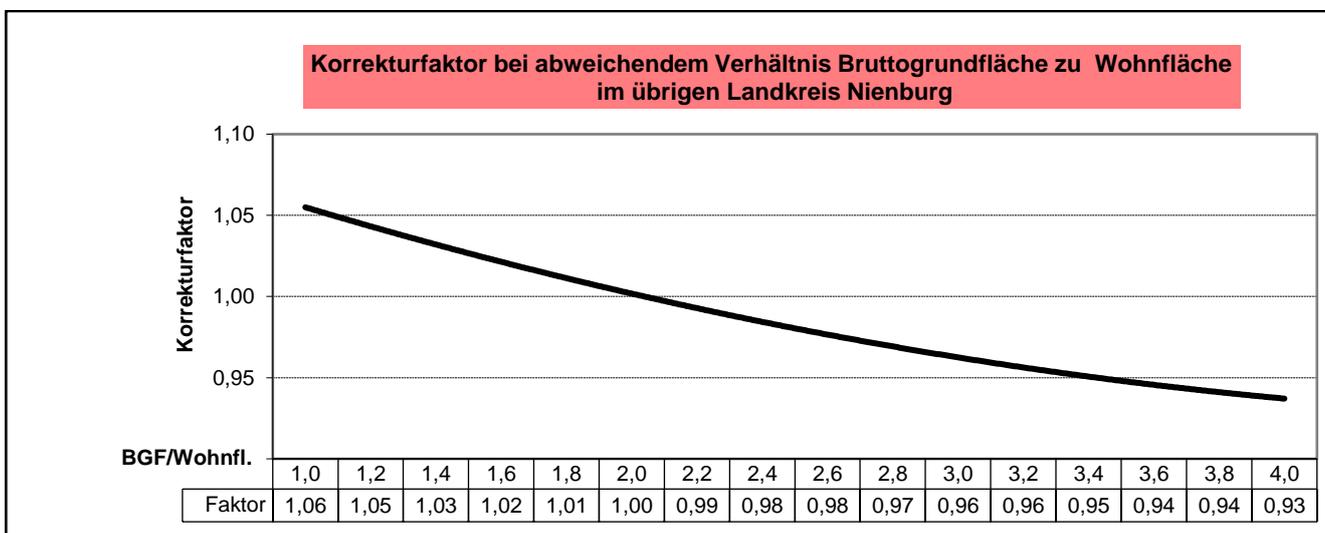
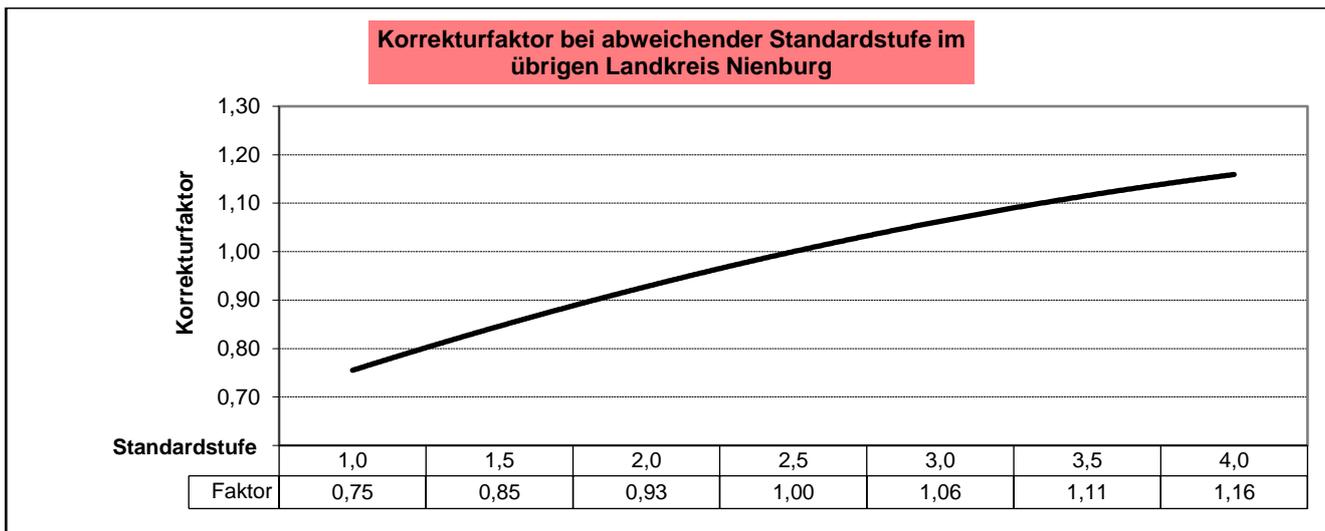
Übriger Landkreis Nienburg

Die Stichprobe für den **übrigen Landkreis Nienburg** umfasst 647 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	2019
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m ² – 85 €/m ²	41 €/m ²
Baujahr	1650 – 2017 (keine Neubauten)	1961
Vorläufiger Sachwert	42.000 € – 462.000 €	178.000 €
Standardstufe	1,3 – 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 *	0,96
Lage im nördlichen Landkreis *	1,00
Lage in den Randgemeinden zur Stadt Nienburg *	1,04
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,90
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:

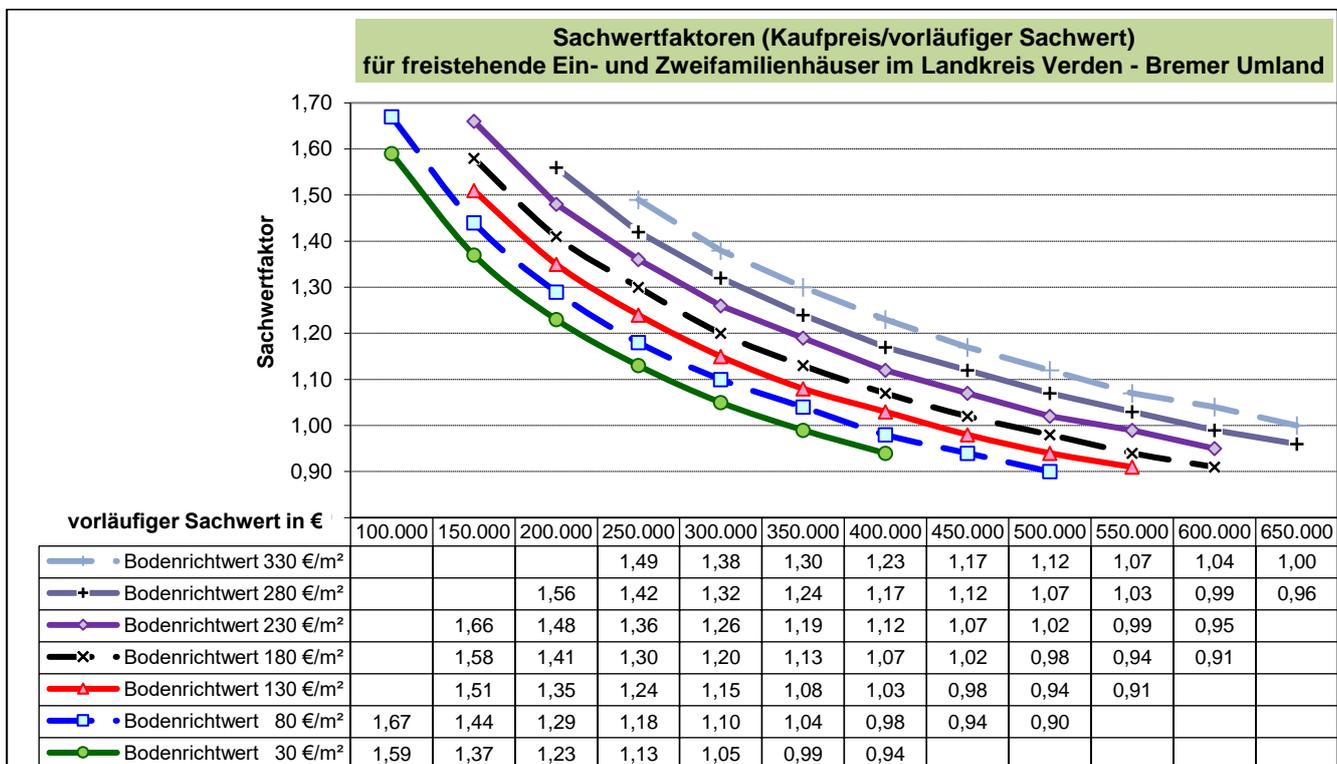
Im Landkreis Verden ist zwischen dem Bremer Umland, zu dem die Gemeinden Achim, Oyten, Ottersberg, Langwedel und Riede gehören, und dem übrigen Landkreis Verden zu unterscheiden.

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

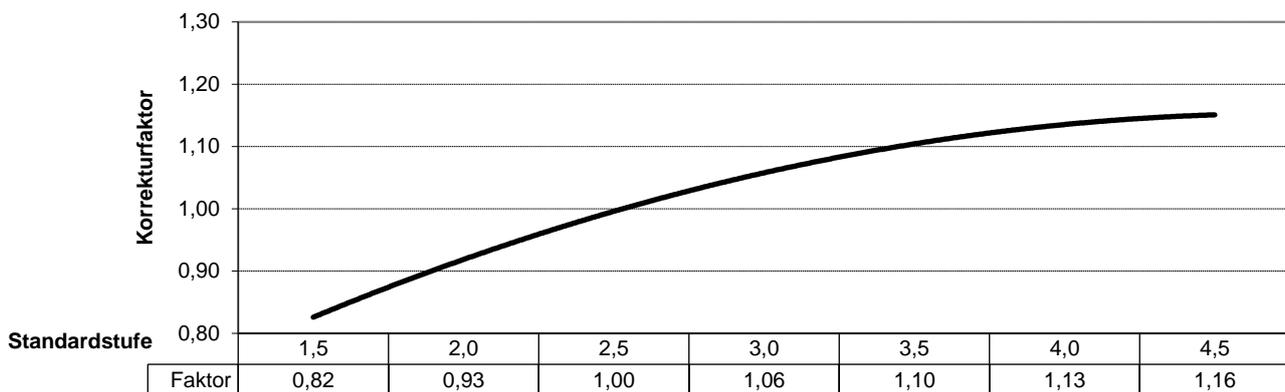
Die Stichprobe für das Bremer Umland umfasst 372 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	2019
Lage (Bodenrichtwert)	32 €/m ² – 340 €/m ²	168 €/m ²
Baujahr	1768 – 2017 (keine Neubauten)	1975
vorläufiger Sachwert	89.000 € – 686.000 €	284.000 €
Standardstufe	1,7 – 4,3	2,7
Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche	1,1 – 3,7	1,8

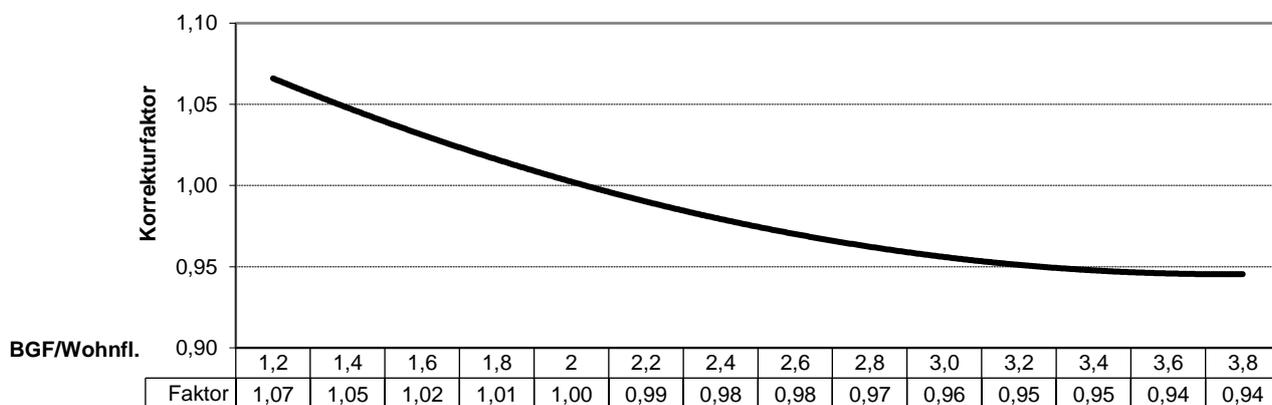
Die nachstehenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Normobjekt.



Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe im Landkreis Verden - Bremer Umland



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

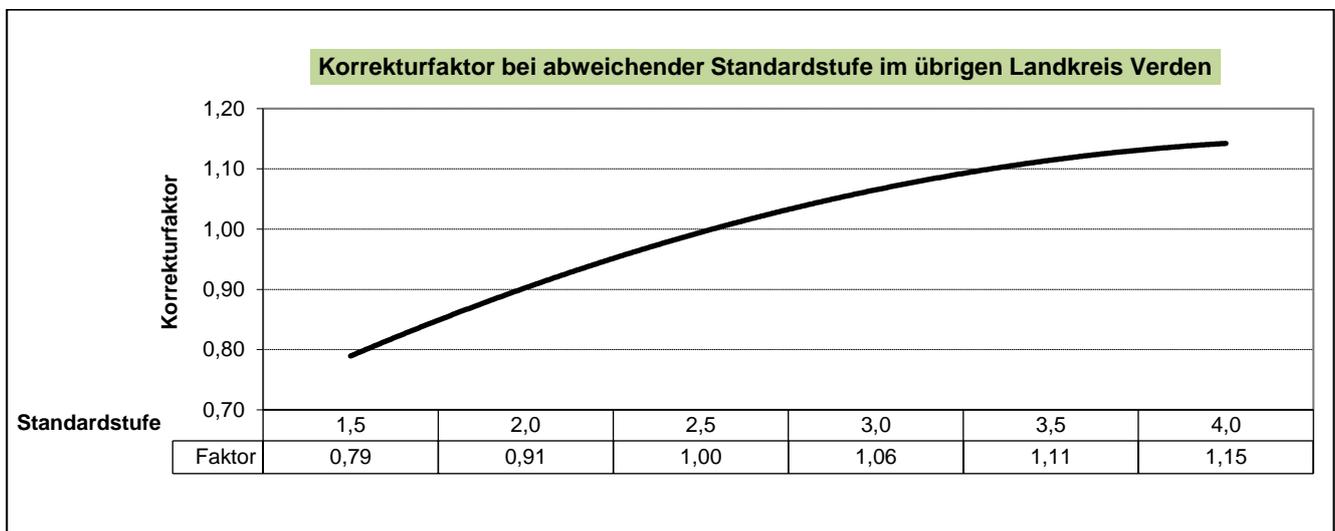
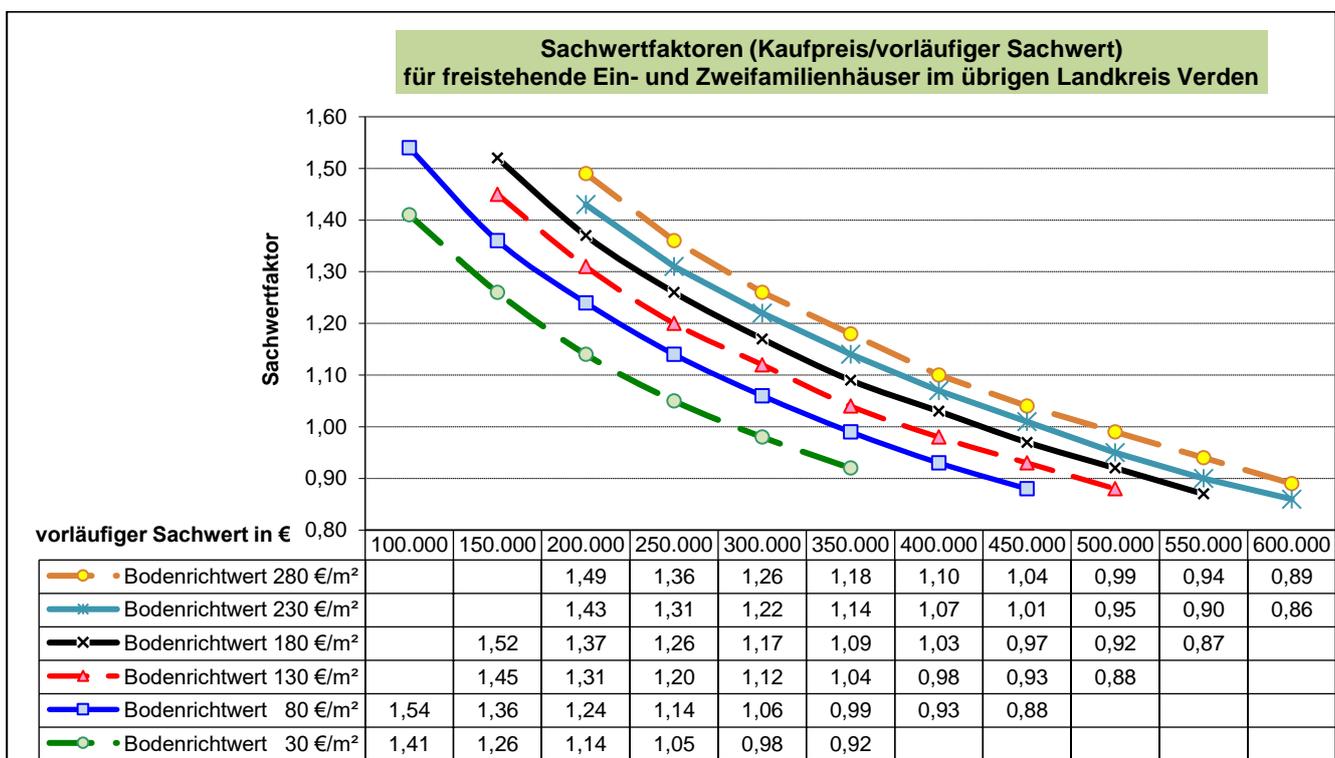


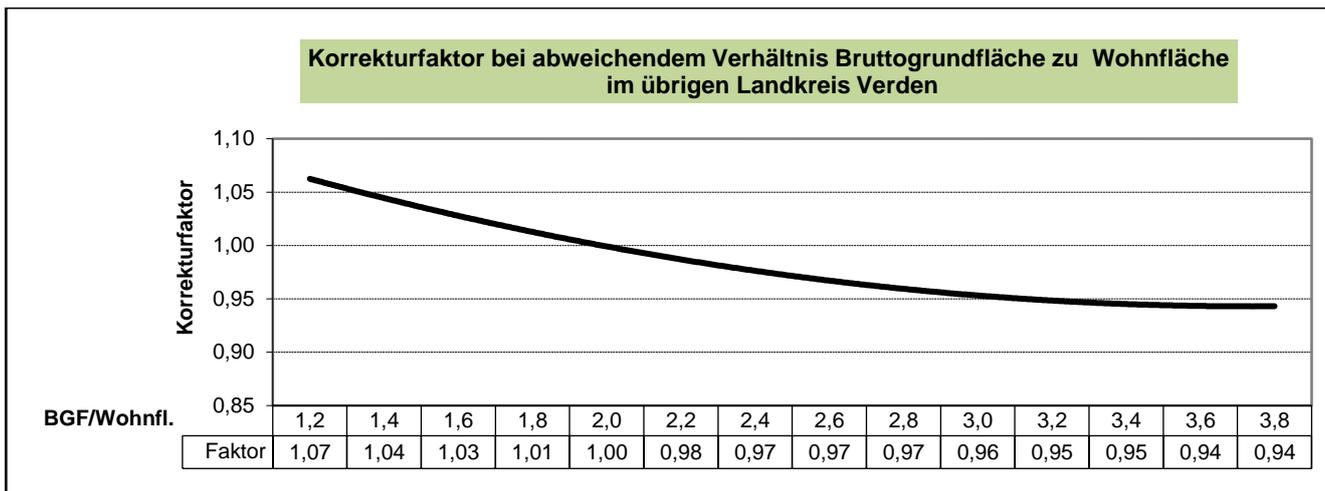
übriger Landkreis Verden

Die Stichprobe für den übrigen Landkreis Verden umfasst 296 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	2019
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 300 €/m ²	106 €/m ²
Baujahr	1840 – 2017 (keine Neubauten)	1971
vorläufiger Sachwert	56.000 € – 604.000 €	244.000 €
Standardstufe	1,5 – 4,0	2,6
Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche	1,1 – 3,8	1,9

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 1,255

Folgende Korrekturfaktoren sind anzubringen:

- 1,06 (Standardstufe)
- 1,01 (Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche)
- 1,00 (Einfamilienhaus)

Der vorläufige marktangepasste Sachwert des Objektes ergibt sich damit zu

$$225.000 \text{ €} \times 1,255 \times 1,06 \times 1,01 \times 1,00 = \text{rd. } 302.000 \text{ €}$$

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 Eigentümer bzw. der Erwerber. Daneben wird für die Kaufpreissammlung durch die Geschäftsstelle zeitnah ein Foto vom Kaufobjekt angefertigt. Daran schließt sich eine mathematisch-statistische Regressionsanalyse an, die Ver-gleichsfaktoren und Abhängigkeiten bezüglich der Einflussgrößen liefert.

Als **Vergleichsfaktor** (Gebäudefaktor) wird der **Grundstückswert (€) / Wohnfläche (m²)** eingeführt. Der auf die Wohnfläche bezogene Grundstückswert (normierter Kaufpreis) ist bei Objekten des individuellen Wohnungsbaus die wichtigste Bezugsgröße, wenn unterschiedliche Objekte wertmäßig vergleichen und beurteilt werden sollen. Der Vergleichsfaktor ist daher die Größe, die im Wege des indirekten Preisvergleichs für das Wertermittlungsob- jekt 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 erforderlich, kann dies allerdings zu Ungenauigkeiten im Ergebnis führen. Eine Interpolation der Koeffizienten auf Zwischen- werte ist grundsätzlich zulässig.

Den Angaben liegen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt von Ende 2020 zugrunde. Sie beziehen sich auf jeweils gleichartige Grundstücke mit normal ausgeprägten Zustandsmerkmalen. Abweichungen davon, z. B. in Bauweise, Ausstattung oder Unterhaltung des Gebäudes, führen zu Mehr- oder Minderwerten, die in den genannten Faktoren naturgemäß nicht enthalten und daher im Einzelfall besonders zu berücksichtigen sind.

Hinweise zur Anwendung
<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 liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht oder nur eingeschränkt zu verwenden.</p> <p>*) Das wertrelevante (modifizierte) Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungstichtag abzüglich der modifizierten Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.</p>

Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Nachfolgend sind die Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser -Baujahre ab 1850 ohne Neubauten- mit modifizierten (wertrelevanten) Baujahren ab 1955 dargestellt. Als Einflussgröße für die Ausstattung ist das Merkmal Standardstufe gemäß SW-RL berücksichtigt. Der Modernisierungsgrad ist über die Ermittlung des modifizierten (wertrelevanten) Baujahrs berücksichtigt.

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	31.12.2020	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

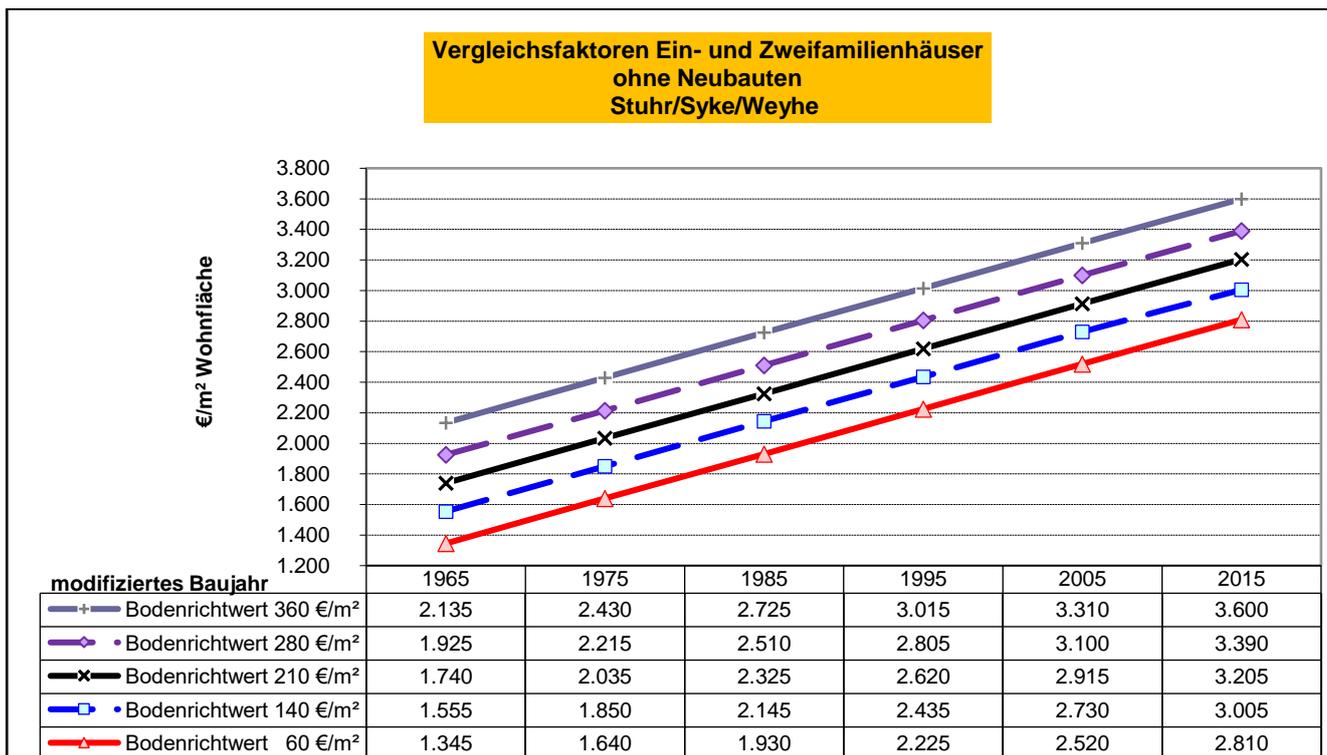
Im Landkreis Diepholz ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

Stuhr, Syke, Weyhe

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

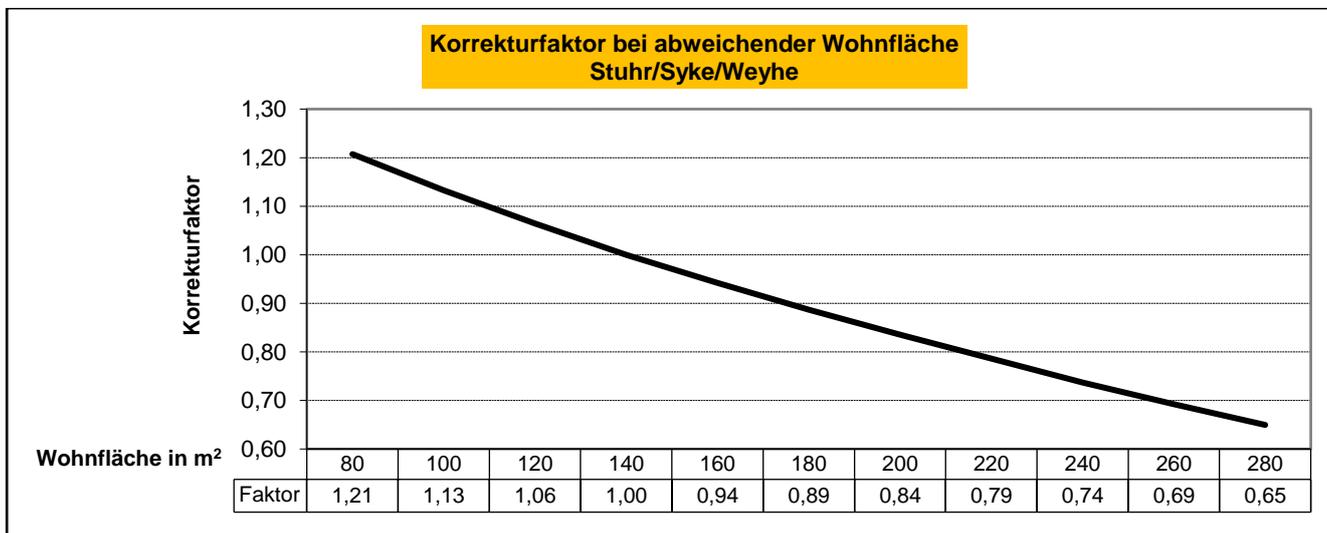
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	Dez. 2018
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² – 380 €/m ²	220 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1960 – 2017 (keine Neubauten)	1983 - Nachkriegsbau
Wohnfläche	80 m ² – 260 m ²	150 m ²
Keller	0 % – 100 %	Nicht unterkellert
Standardstufe	1,7 – 4,0	2,5
rentierliche Grundstücksgröße	305 m ² – 1.565 m ²	770 m ²
Ausbaureserve im Dachgeschoss	nicht vorhanden/vorhanden	nicht vorhanden (ausgebautes Dachgeschoss)
Lage (räumlich)	Syke, Weyhe, Stuhr	Weyhe

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

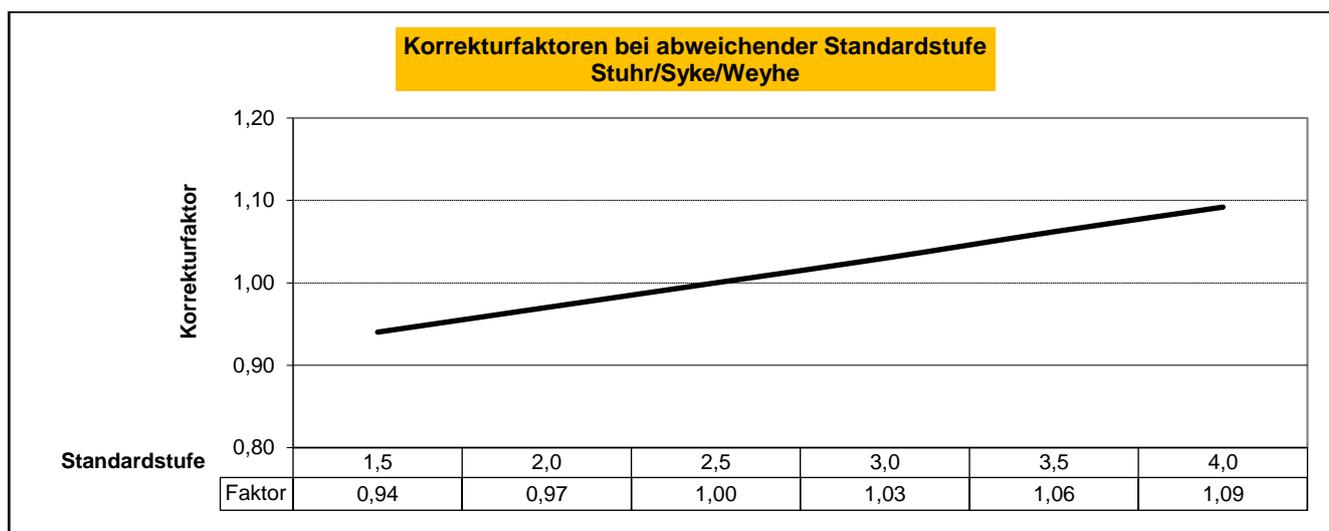


Für Abweichungen in den weiteren Einflussgrößen sind folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

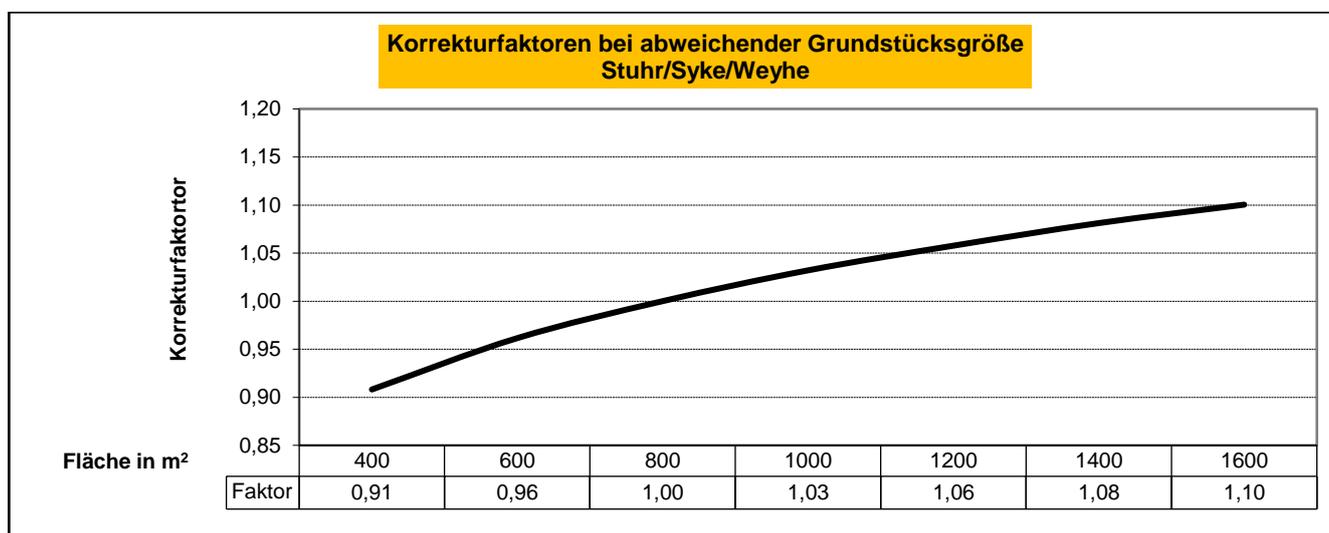
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeiten für weitere wertbeeinflussende Merkmale

Korrekturfaktoren im Bereich Stuhr/Syke/Weyhe	
Lage in Stuhr	1,02
Lage in Weyhe	1,00
Lage in Syke	0,98
Nicht unterkellert	1,00
Voll unterkellert	1,03

Untersucht wurde ferner:

- der Einfluss abweichenden Bauweisen (Gebäudekonstruktion),
- der Einfluss von der Baujahrepoche (Vorkriegs- oder Nachkriegsbau) sowie
- der Einfluss einer eventuell vorhandenen Ausbaureserve im Dachgeschoss.

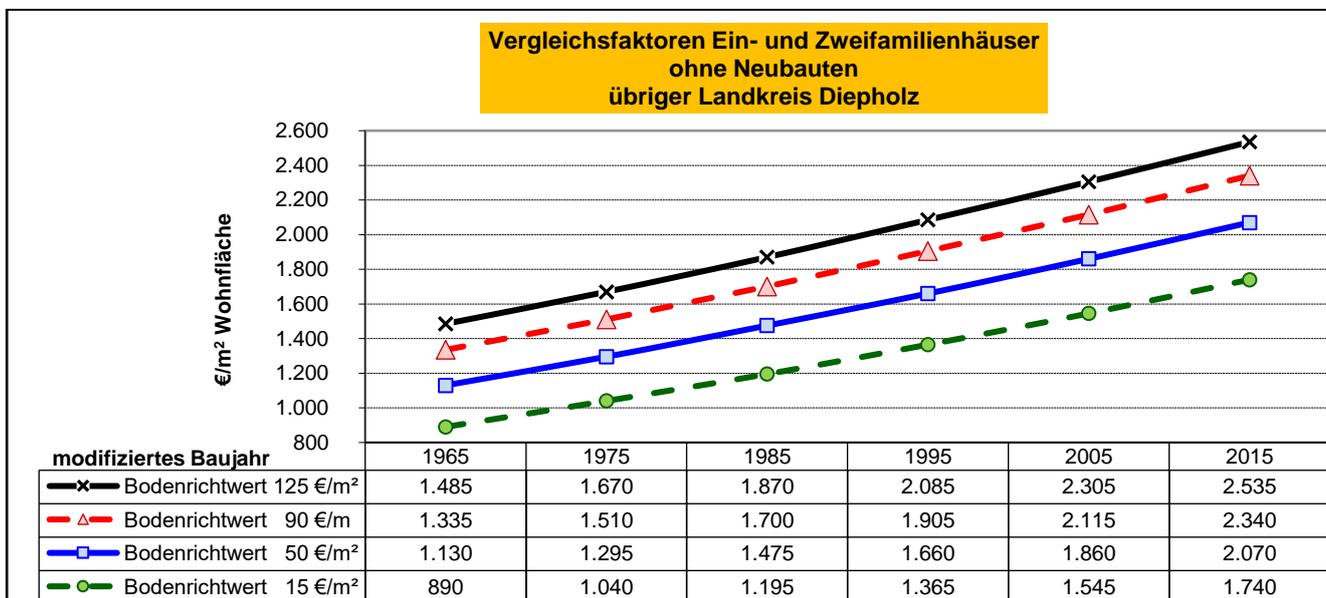
Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt keine statistische Signifikanz dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist. Es kamen weit überwiegend Häuser der Nachkriegsbaujahre in massiver Bauweise, mit ausgebautem Dachgeschoss zur Veräußerung.

Übriger Landkreis Diepholz

Die Stichprobe umfasst 802 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

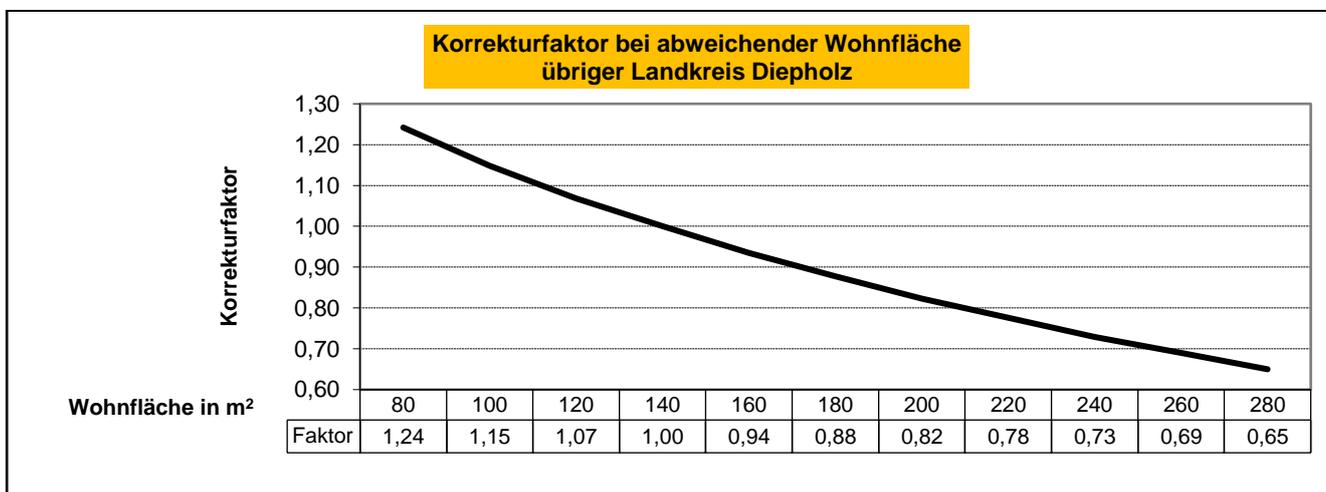
Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	Jan. 2019
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 140 €/m ²	55 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1960 – 2017 (keine Neubauten)	1981 - Nachkriegsbau
Wohnfläche	70 m ² – 280 m ²	152 m ²
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,4 – 4,1	2,5
rentierliche Grundstücksgröße	365 m ² – 2.500 m ²	1.020 m ²
Ausbaureserve im Dachgeschoss	nicht vorhanden/vorhanden	nicht vorhanden (ausgebautes Dachgeschoss)

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

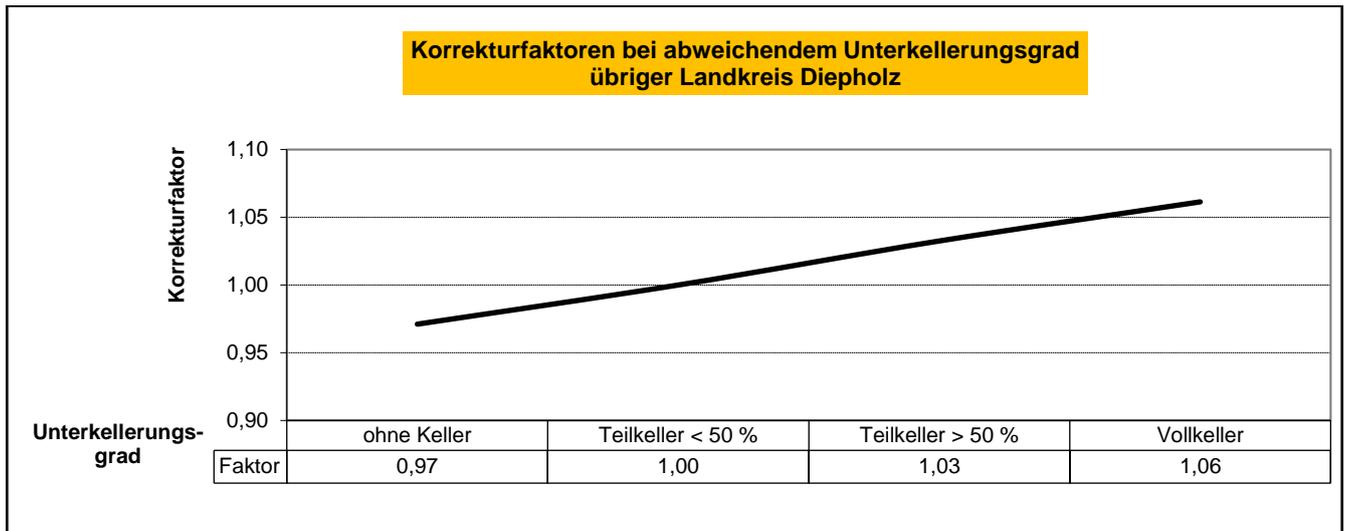


Für Abweichungen in den weiteren Einflussgrößen sind folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

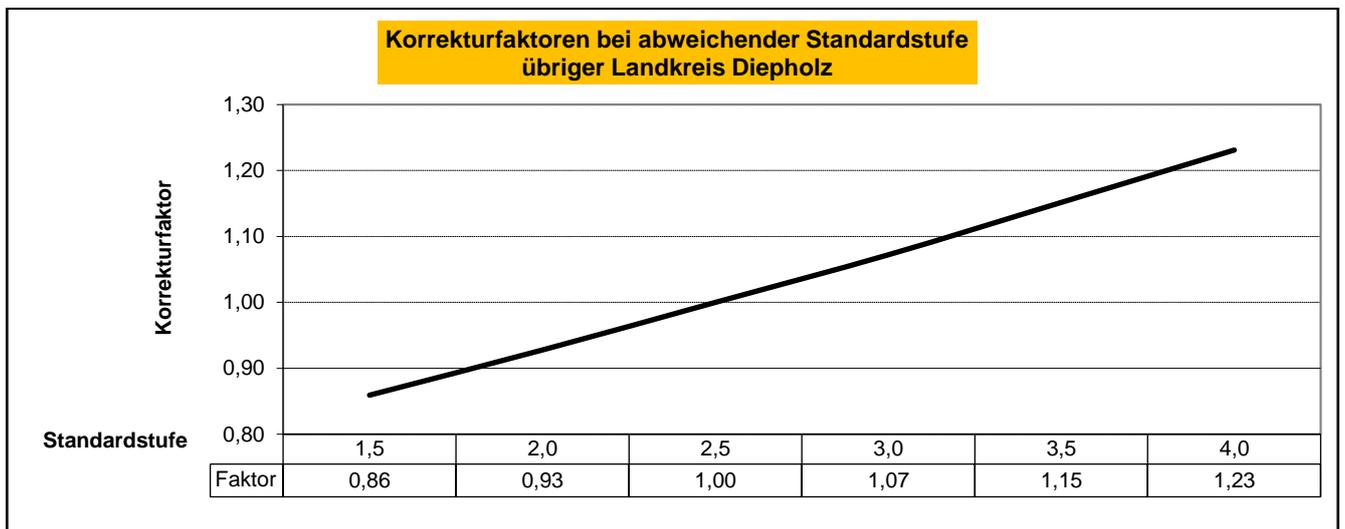
Abhängigkeit von der Wohnfläche



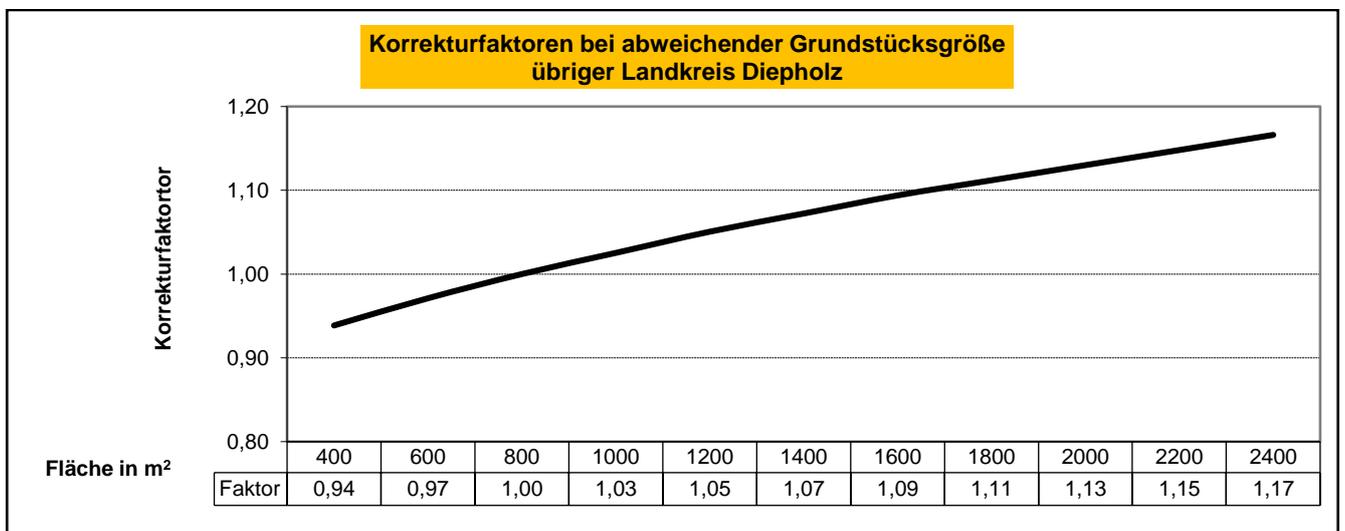
Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



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 einfache Holzbauweise) statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass für gut erhaltene Fachwerkgebäude im Einzelfall ca. 10 % höhere Preise gezahlt werden, während gleichzeitig für Häuser in leichterer Bauweise durchschnittlich ca. 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)	0,87
Ausbaureserve im Dachgeschoss nicht vorhanden (Dachgeschoss ausgebaut)	1,00
Ausbaureserve im Dachgeschoss vorhanden (Dachgeschoss nicht voll ausgebaut)	1,06

Untersucht wurde ferner:

- der Lageeinfluss in Bezug auf eine Lage im Nordkreis, bzw. eine Lage im Südkreis Diepholz

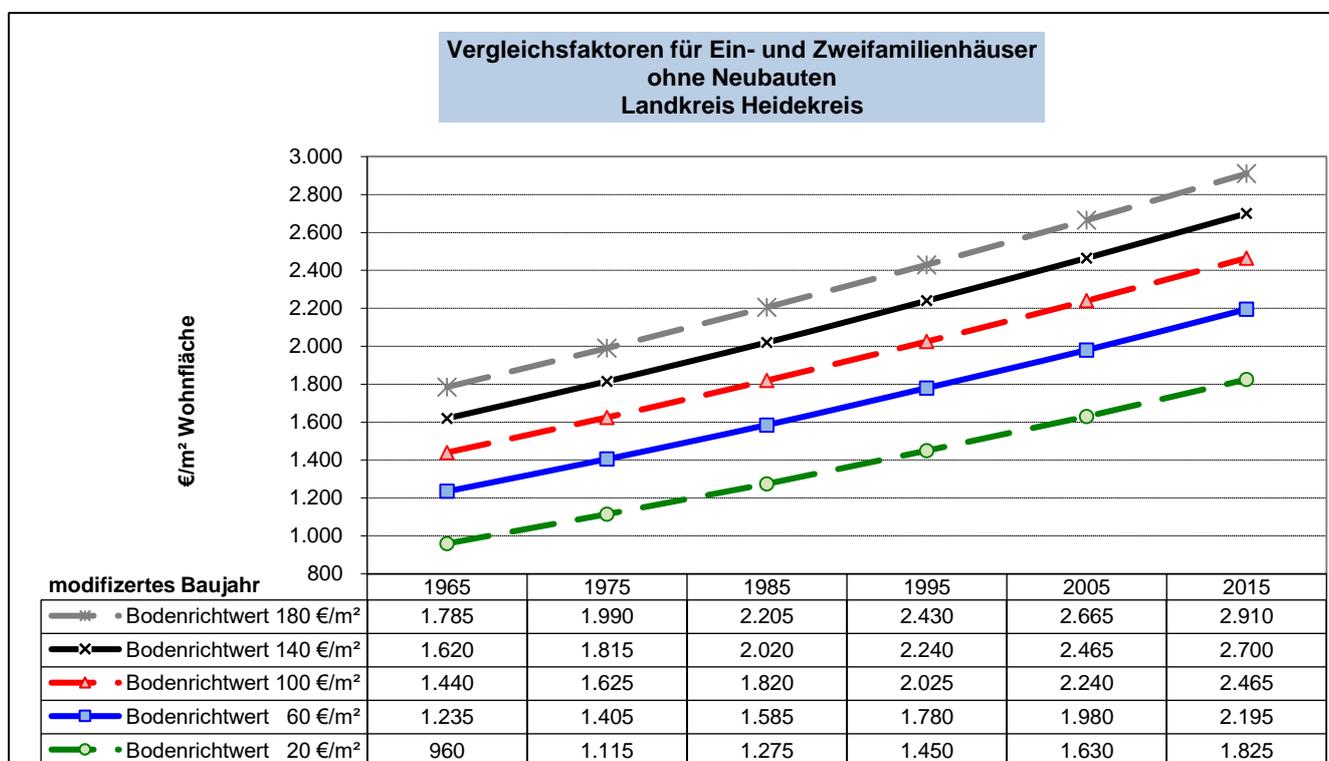
Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt keine statistische Signifikanz dieser möglichen Einflussgröße auf die Vergleichspreise mehr festzustellen ist. Es kamen weit überwiegend Häuser der Nachkriegsbaujahre in massiver Bauweise, mit ausgebautem Dachgeschoss zur Veräußerung.

Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe umfasst 773 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

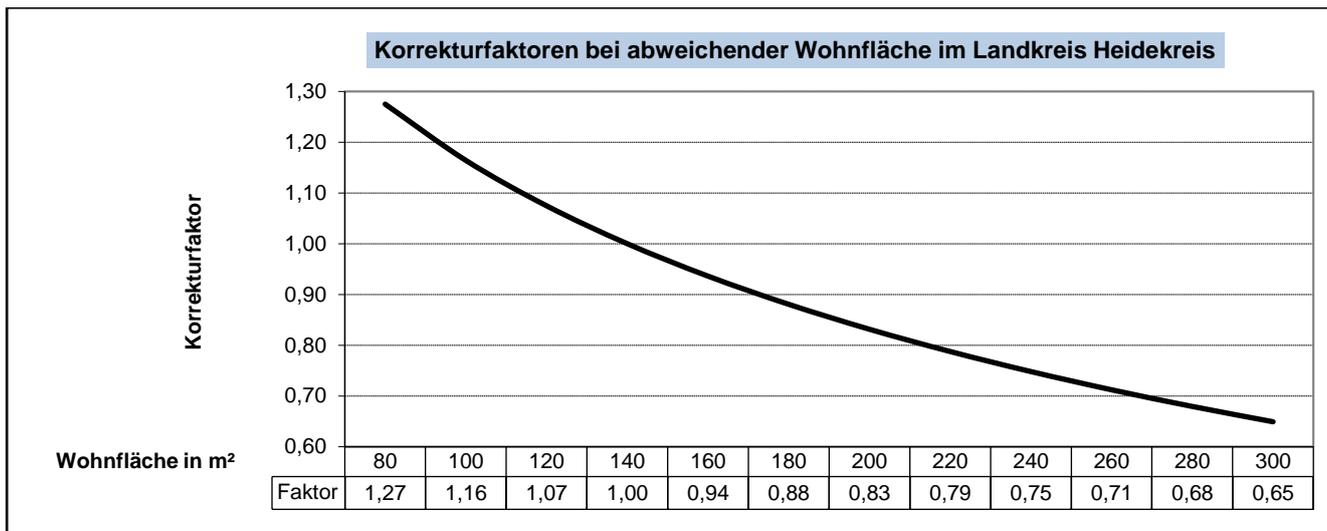
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	Dez. 2018
Lage (Bodenrichtwert)	19 €/m ² – 170 €/m ²	78 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1962 – 2017 (keine Neubauten)	1984
Wohnfläche	68 m ² – 290 m ²	144 m ²
Keller	0 % – 100 %	teilweise, über 50 %
Standardstufe	1,5 – 4,2	2,5
rentierliche Grundstücksgröße	350 m ² – 2.140 m ²	920 m ²
Bauweise	Holz – Massiv – Fachwerk	Massiv

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

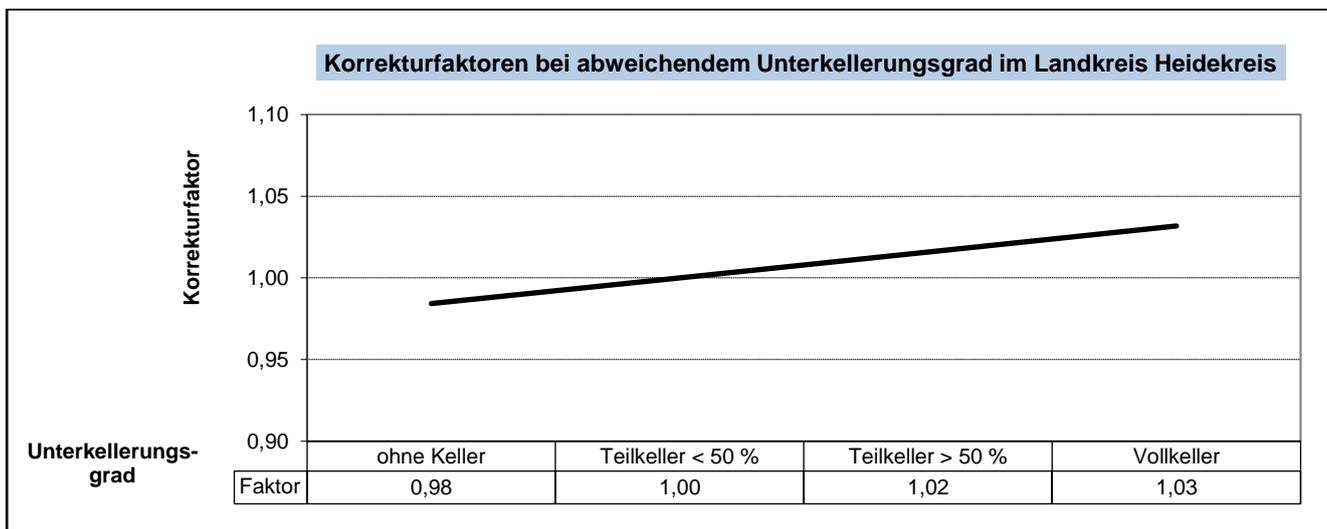


Für Abweichungen in den weiteren Einflussgrößen sind folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

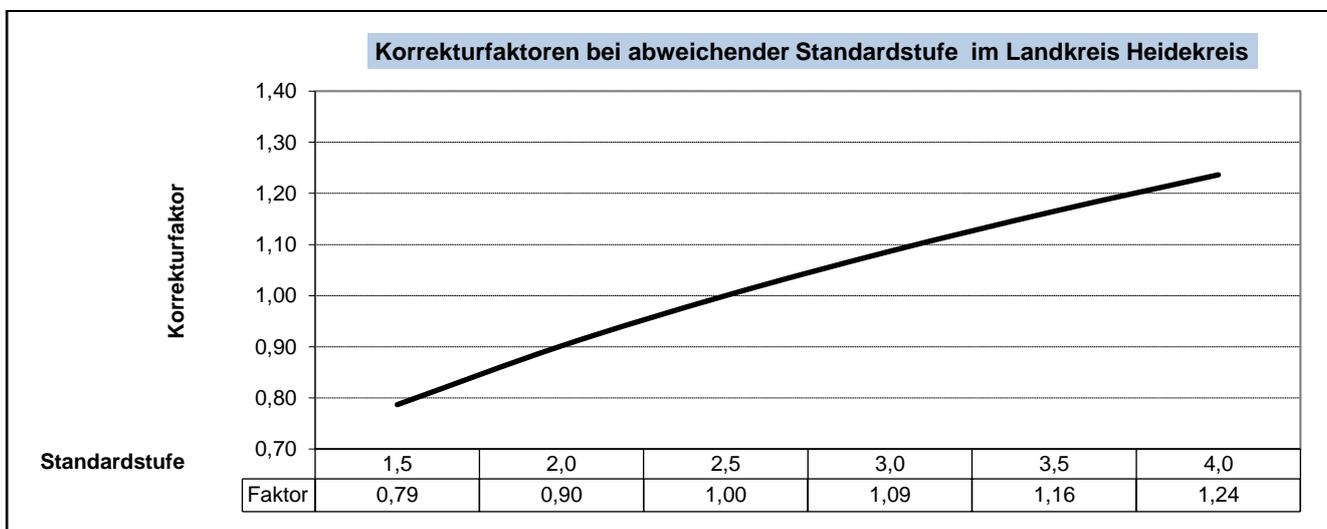
Abhängigkeit von der Wohnfläche



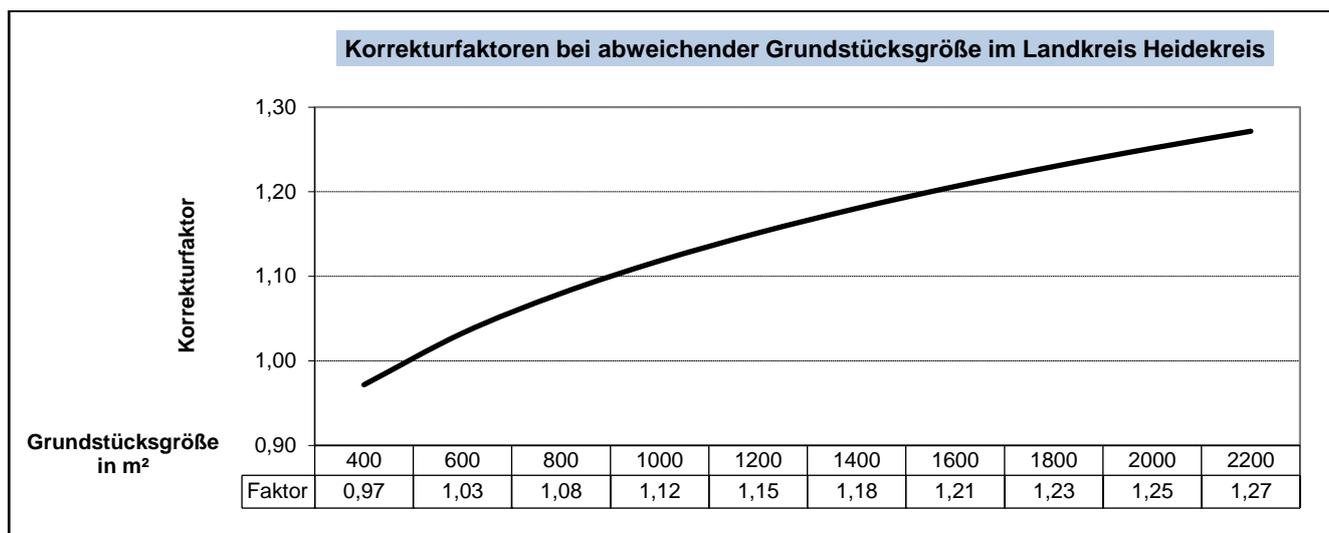
Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeiten für weitere wertbeeinflussende Merkmale

Korrekturfaktoren im Landkreis Heidekreis	
Bauweise - Holzbau	0,92
Bauweise - Massivbau	1,00
Bauweise - Fachwerk	1,08

Untersucht wurde ferner:

- der Einfluss von abweichender Baujahrsepoche (Baujahr vor 1945)
 - der Einfluss der Lage im Nord- oder Südkreis* (Altkreis Soltau, Altkreis Fallingb.ostel)
- *) siehe Karte auf S. 12 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.

Landkreis Nienburg

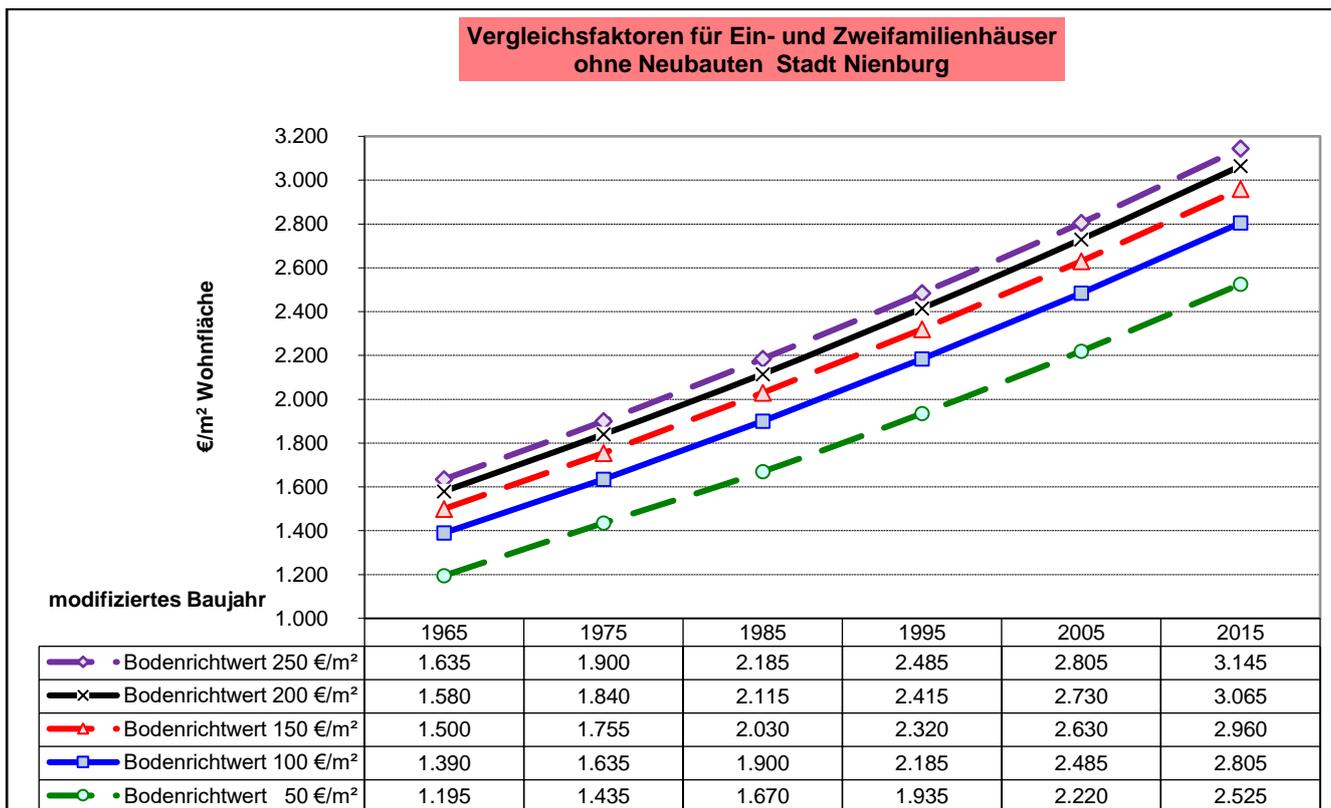
Im Landkreis Nienburg ist zwischen der Stadt Nienburg und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

Stadt Nienburg

Die Stichprobe umfasst 193 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

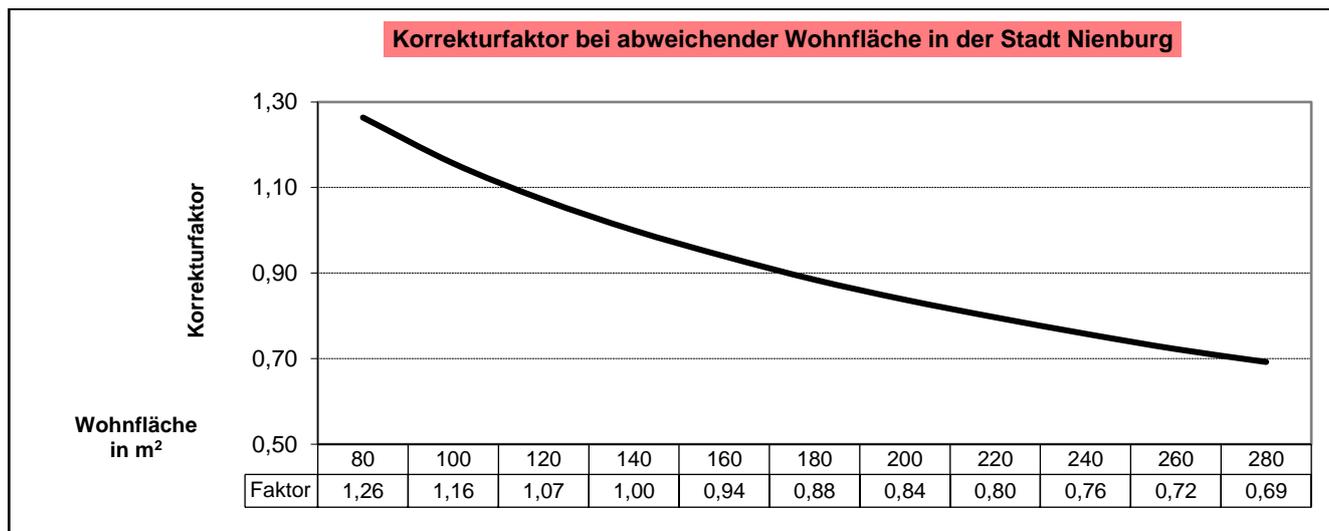
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	Okt. 2018
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² – 255 €/m ²	110 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1958 – 2017 (keine Neubauten)	1977
Wohnfläche	70 m ² – 280 m ²	145 m ²
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,4 – 3,8	2,4
rentierliche Grundstücksgröße	255 m ² – 1.550 m ²	760 m ²
Ausbaureserve im Dachgeschoss	nicht vorhanden/vorhanden	nicht vorhanden (ausgebautes Dachgeschoss)

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

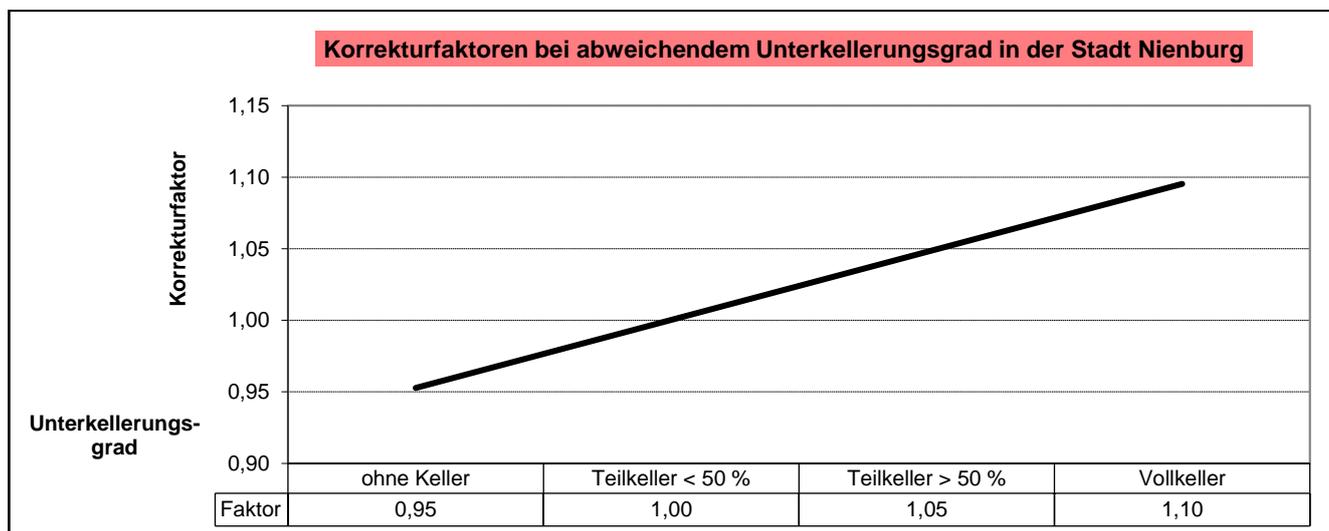


Abweichungen in den übrigen Einflussgrößen sind mit den folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

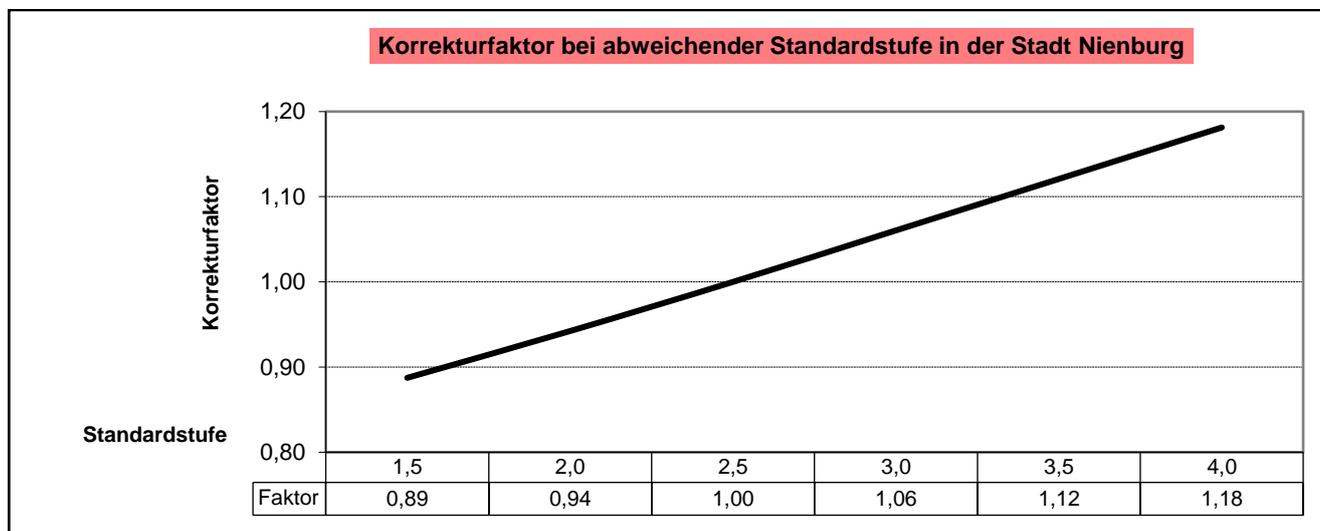
Abhängigkeit von der Wohnfläche



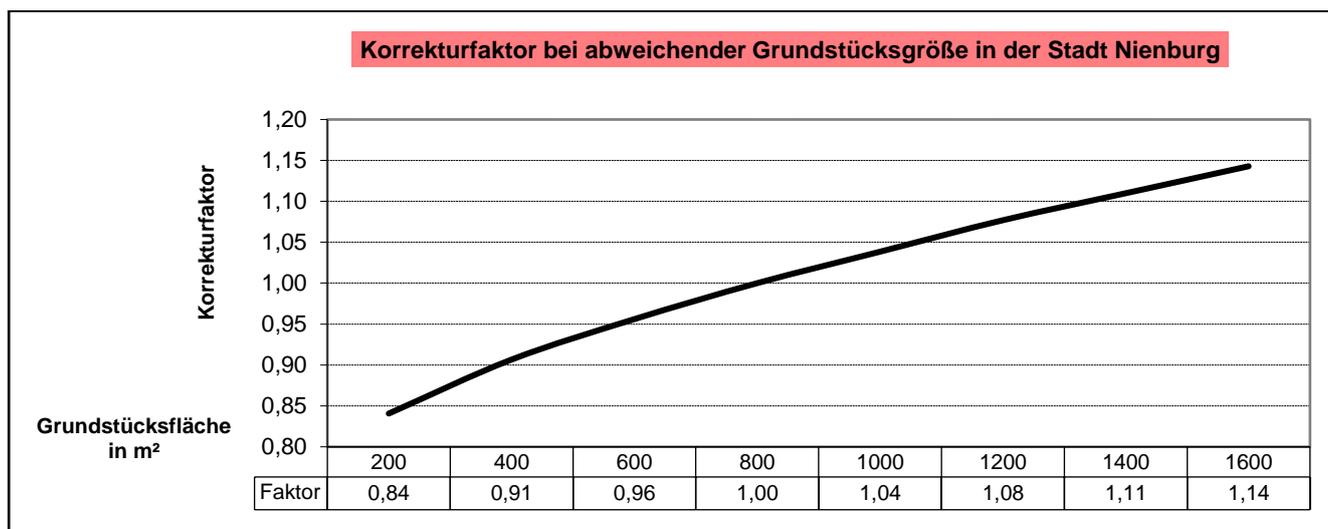
Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Baujahrepoche

Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale in der Stadt Nienburg und ihren Ortsteilen	
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,86

Untersucht wurde ferner:

- der Einfluss einer eventuell vorhandenen Ausbaureserve im Dachgeschoss.
- der Einfluss einer von massiver Bauweise abweichenden Bauart

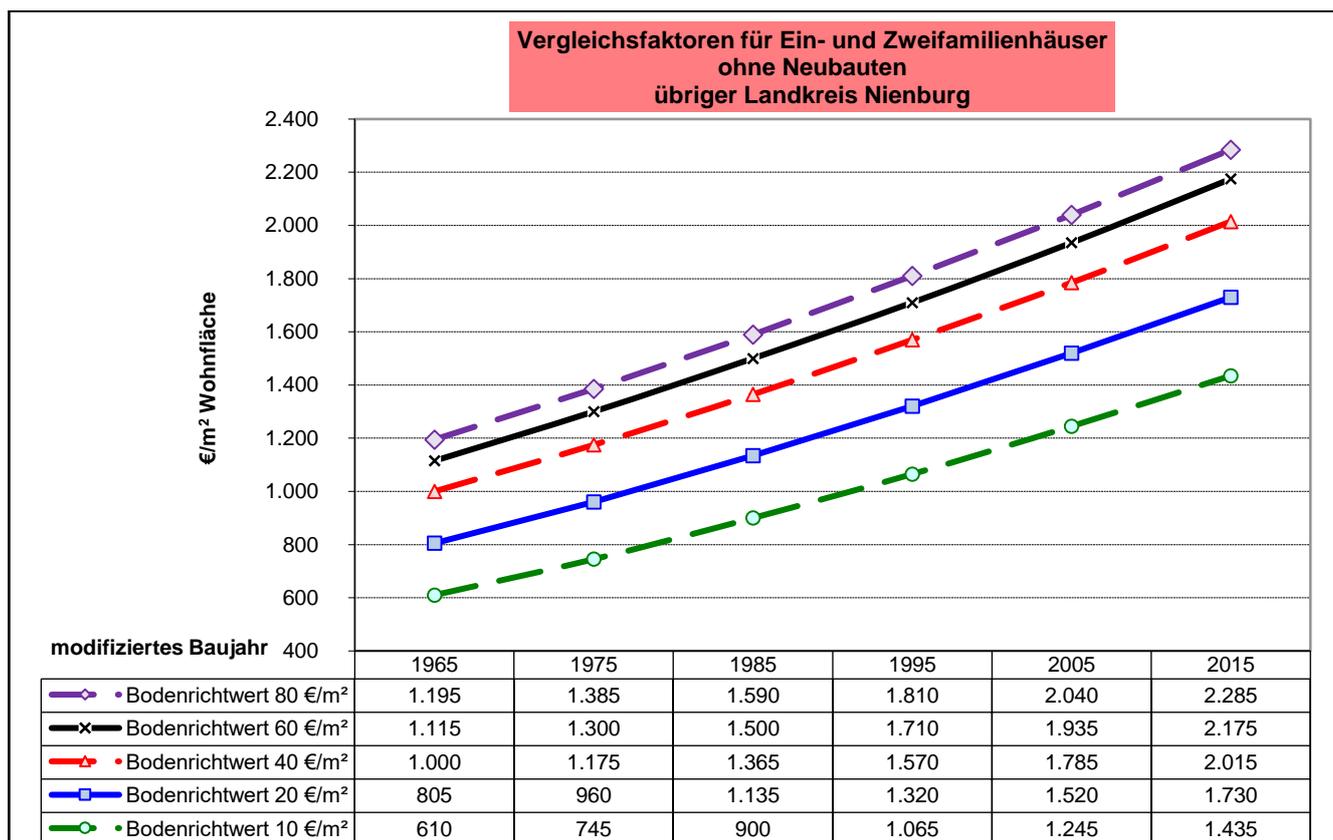
Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt keine statistische Signifikanz dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist. Es kamen weit überwiegend Häuser der Nachkriegsbaujahre in massiver Bauweise, mit ausgebautem Dachgeschoss zur Veräußerung.

Übriger Landkreis Nienburg

Die Stichprobe umfasst 590 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

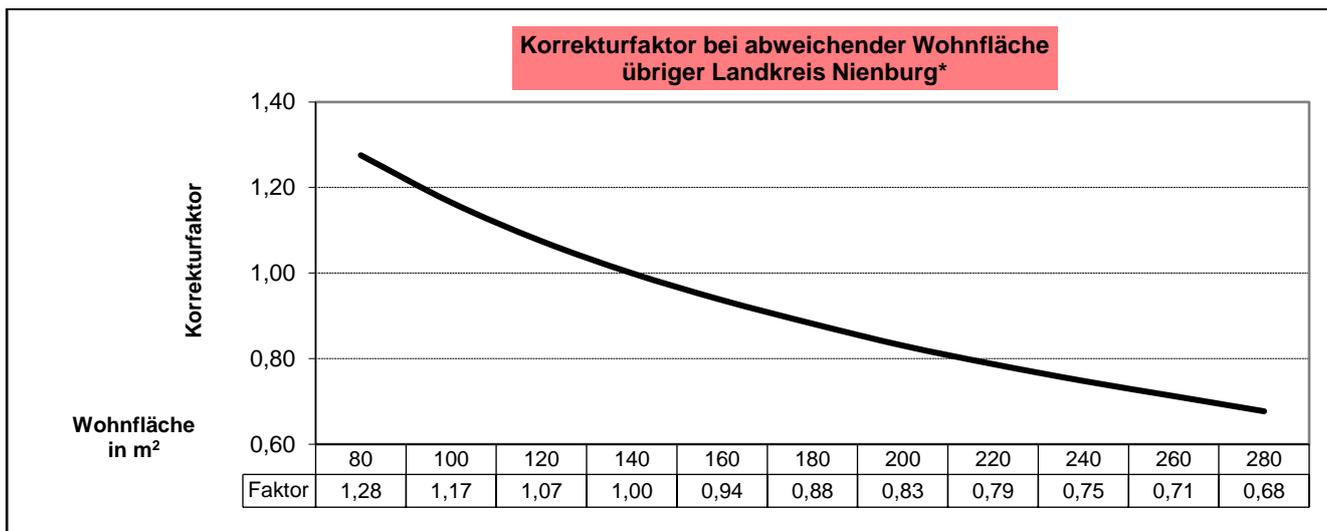
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	Nov. 2018
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 80 €/m ²	42 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1960 – 2017 (keine Neubauten)	1979
Wohnfläche	65 m ² – 280 m ²	148 m ²
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,3 – 4,0	2,4
rentierliche Grundstücksgröße	235 m ² – 2.500 m ²	1.080 m ²
Ausbaureserve im Dachgeschoss	nicht vorhanden/vorhanden	nicht vorhanden (ausgebautes Dachgeschoss)
Lage (räumlich)	Stadtrand Stadt Nienburg* Nordkreis Nienburg* Südkreis Nienburg*	Nordkreis Nienburg

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

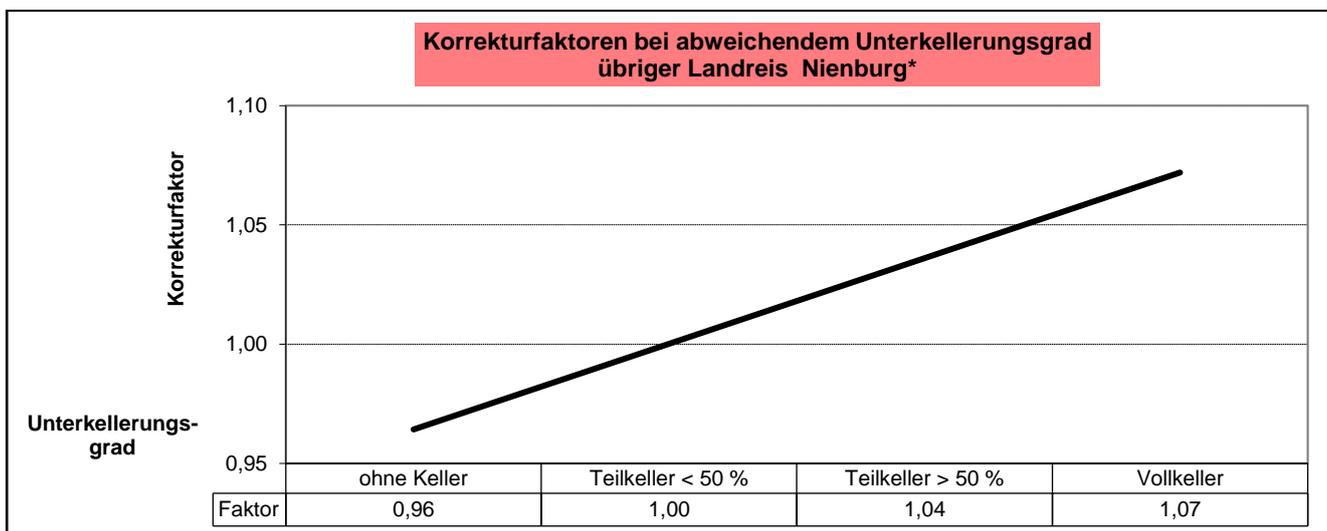


Abweichungen in den übrigen Einflussgrößen sind mit den folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

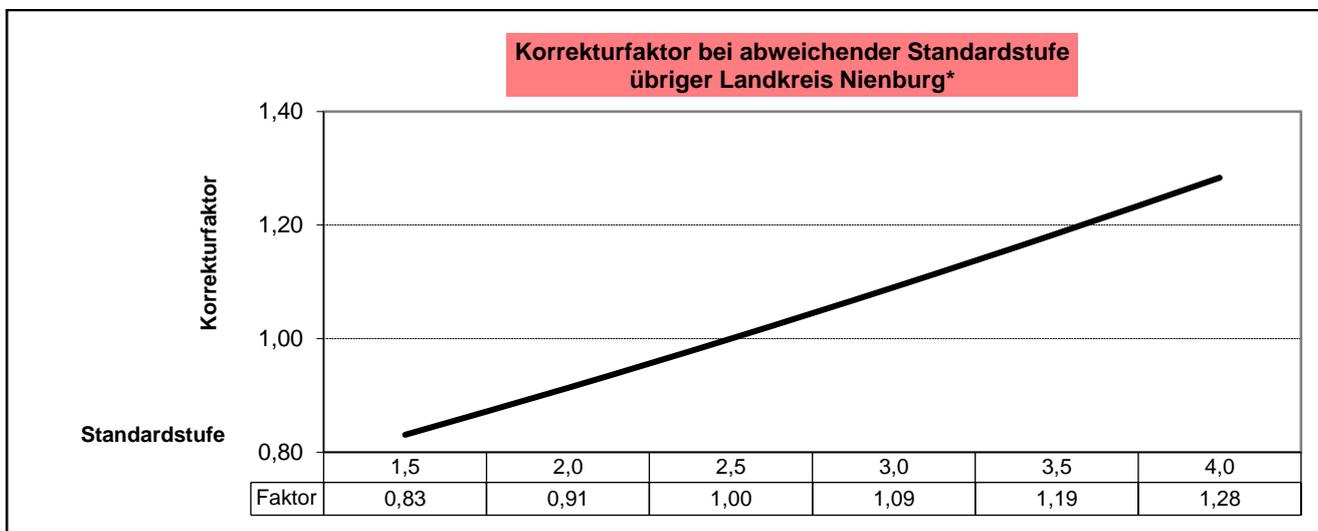
Abhängigkeit von der Wohnfläche



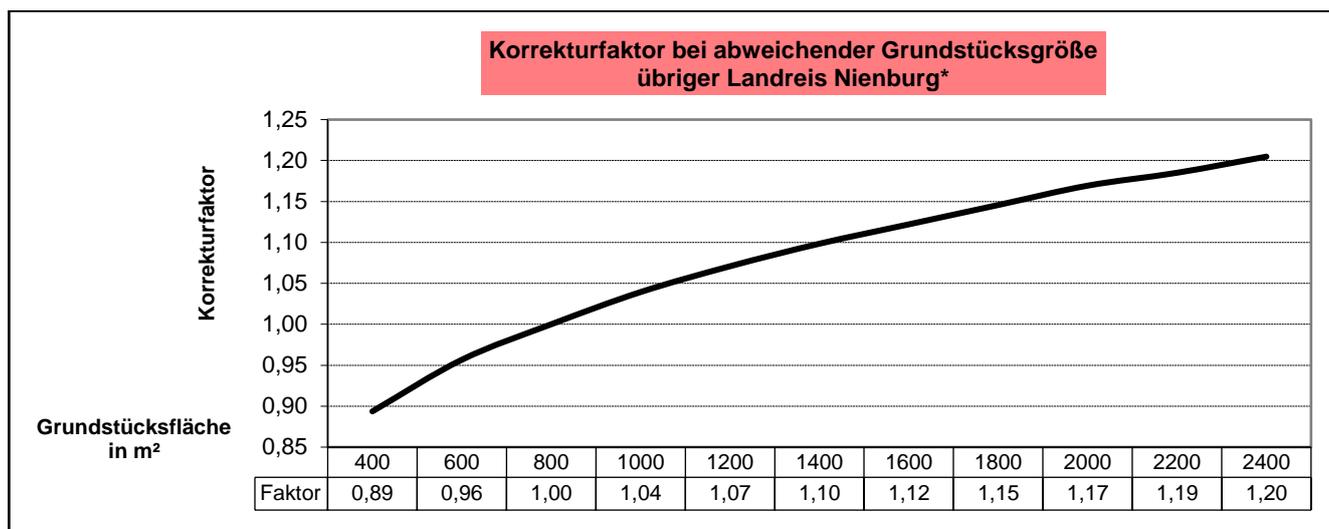
Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)

Der weit 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. 10-15 % höhere Preise gezahlt werden, während gleichzeitig für Häuser in leichter Bauweise durchschnittlich ca. 10-15 % niedrigere Preise gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise jedoch bestätigt.

Abhängigkeit von der räumlichen Lage im Landkreis und von der Baujahrepoche

Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale übriger Landkreis Nienburg	
Lage am Stadtrand zu Stadt Nienburg*	1,04
Lage im Nordkreis*	1,00
Lage im Südkreis*	0,97
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,92

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

Untersucht wurde ferner:

- der Einfluss einer eventuell vorhandenen Ausbaureserve im Dachgeschoss.

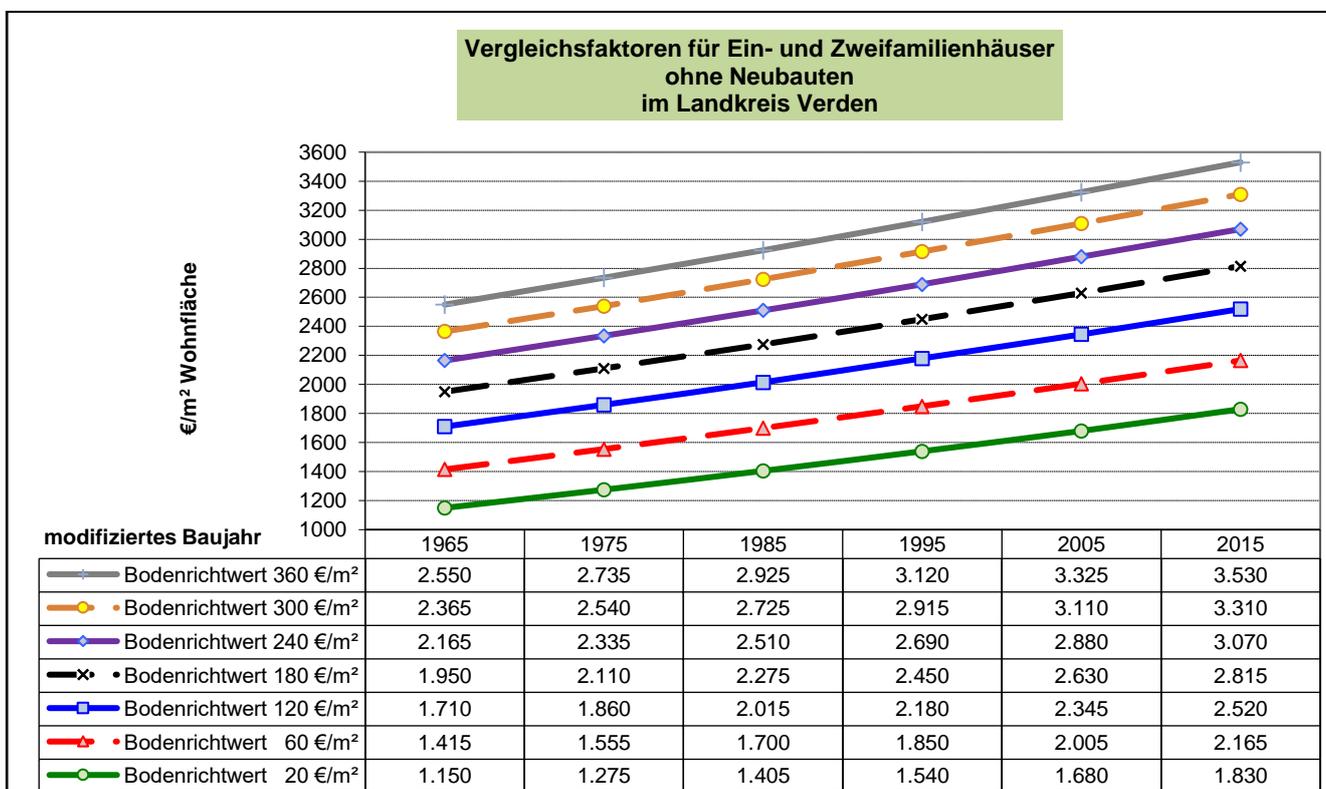
Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt keine statistische Signifikanz dieser möglichen Einflussgröße auf die Vergleichspreise festzustellen ist. Es kamen weit überwiegend Häuser der Nachkriegsbaujahre in massiver Bauweise, mit ausgebautem Dachgeschoss zur Veräußerung.

Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 774 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

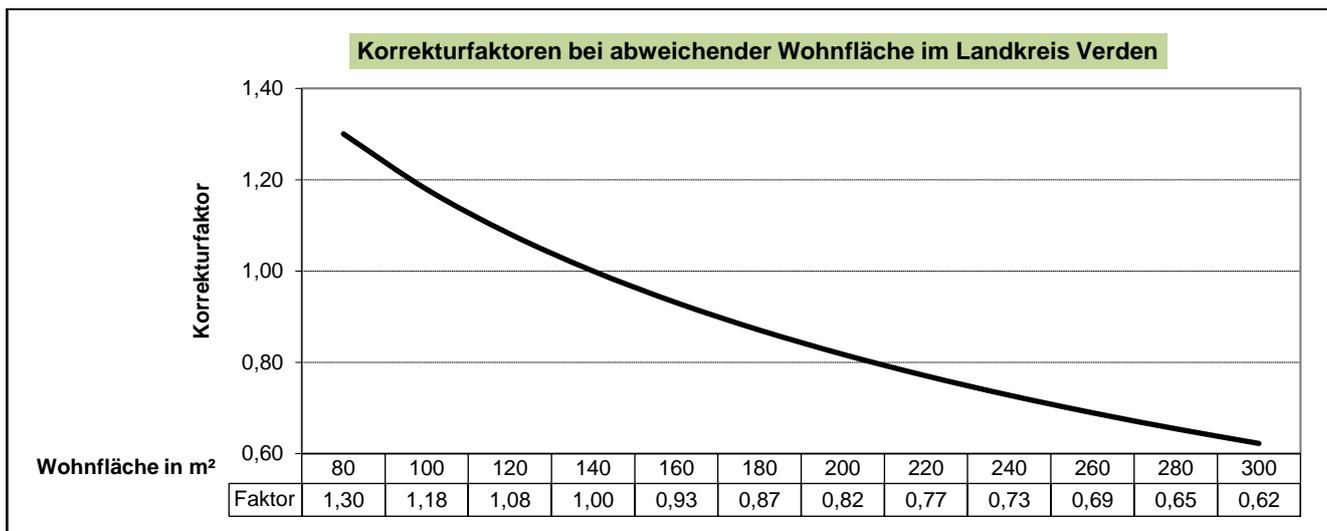
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	Dez. 2018
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 340 €/m ²	140 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1959 – 2017 (keine Neubauten)	1983
Wohnfläche	64 m ² – 304 m ²	157 m ²
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,5 – 4,3	2,6
rentierliche Grundstücksgröße	166 m ² – 2.526 m ²	925 m ²
Ausbaureserve im Dachgeschoss	nicht vorhanden/vorhanden	nicht vorhanden (ausgebautes Dachgeschoss)

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

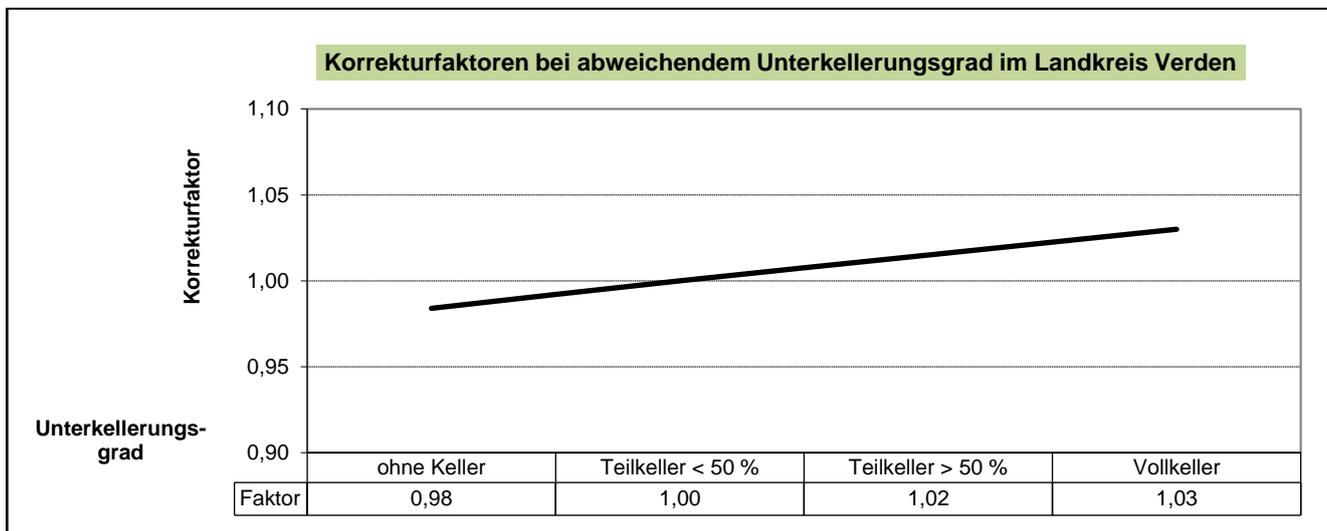


Abweichungen in den übrigen Einflussgrößen sind mit den folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

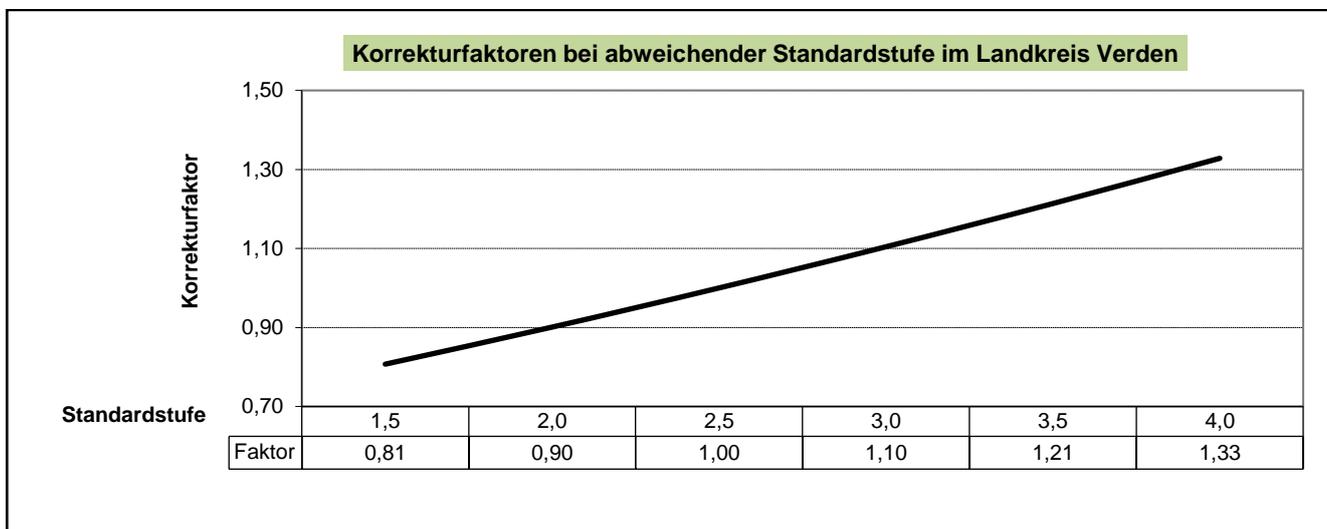
Abhängigkeit von der Wohnfläche



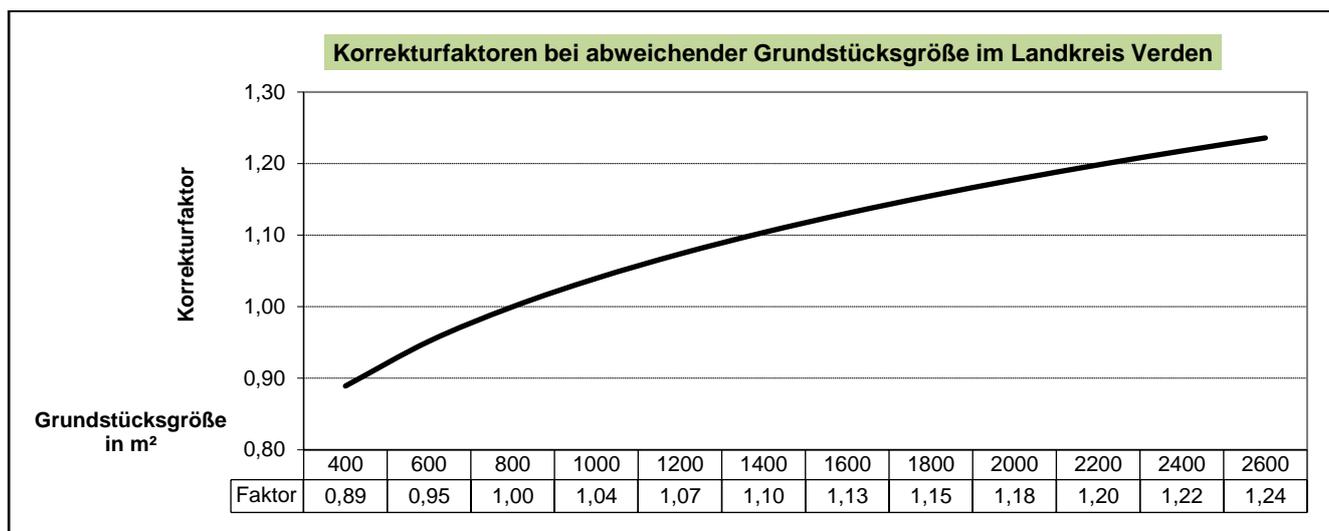
Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeiten für weitere wertbeeinflussende Merkmale

Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale Landkreis Verden	
Lage im Bremer Umland**	1,05
Lage im übrigen Landkreis Verden	1,00
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,93
Ausbaureserve im Dachgeschoss nicht vorhanden (Dachgeschoss ausgebaut)	1,00
Ausbaureserve im Dachgeschoss vorhanden (Dachgeschoss nicht voll ausgebaut)	1,04

***) 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 abweichender Bauweise (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)	1.858 €/m ² aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor für Bauweise	Einfluss nicht signifikant
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,08 aus Diagramm
Korrekturfaktor für Grad der Unterkellerung	1,03 aus Diagramm
Korrekturfaktor für Standardstufe	1,00 aus Diagramm
Korrekturfaktor Grundstücksgröße	1,04 aus Diagramm
Korrekturfaktor Lage im übrigen Landkreis	1,00 aus Tabelle
Korrekturfaktor für Nachkriegsbaujahr	1,00 aus Tabelle
Korrekturfaktor für DG-Ausbaureserve	1,04 aus Tabelle
Vergleichsfaktor =	
Vergleichsfaktor (Basiswert) x Korrekturfaktoren	1.858 €/m ² x 1,08 x 1,03 x 1,00 x 1,04 x 1,00 x 1,00 x 1,04 = rund 2.235 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	120 m ² x 2.235 €/m ² = rund 268.000 €

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 sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften seit 2016.

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, 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 2016-2020	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz (Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)	325	
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 360 €/m ²	107 €/m ²
Grundstücksfläche	102 m ² - 2.250 m ²	764 m ²
Wohnfläche	70 – 261 m ²	143 m ²
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre – 69 Jahre	34 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,13 €/m ² – 9,72 €/m ²	5,65 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	15 bis 41 % des Jahresrohertrages	24 %

Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Kaufzeitpunkt
- Wohnfläche
- freistehend (Ein-/Zweifamilienhäuser) oder nicht freistehend (Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

Andere Einflüsse sind nicht nachweisbar.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden im Jahr 2020 (Stichtag 31.12.2020) bezieht sich auf ein **freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus** mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

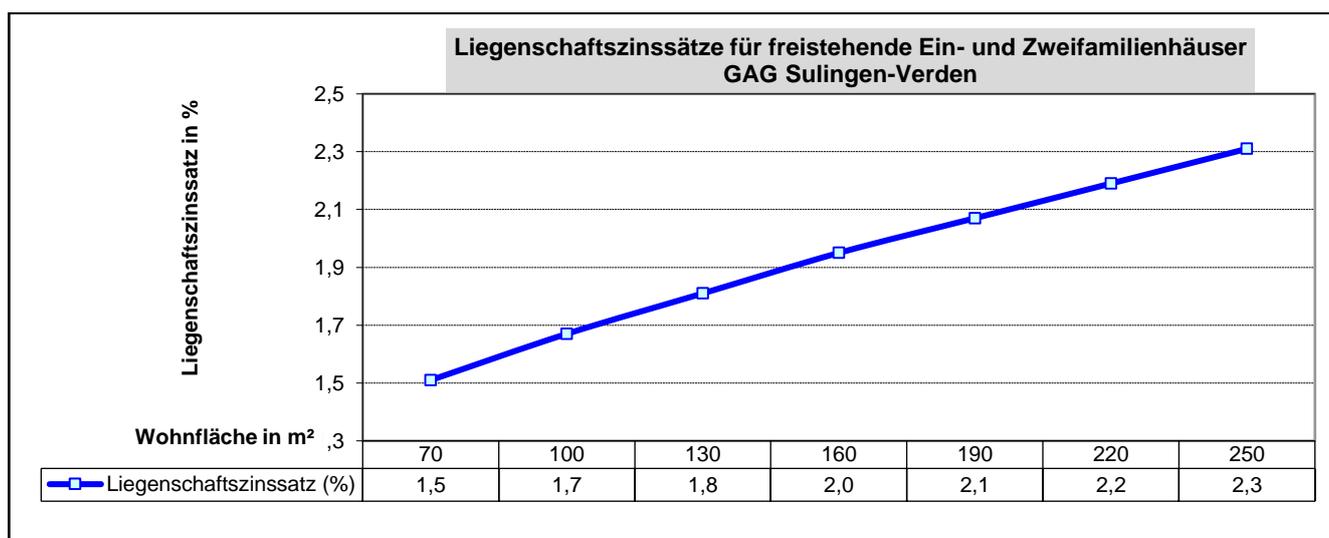
- Wohnfläche 150 m²

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

1,9 %
(Vertrauensbereich 1,7 % bis 2,1 %)

Zum Stichtag 31.12.2019 betrug der Liegenschaftssatz für das Normobjekt (mit anderen Einflussgrößen) 2,2 %.

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von der Wohnfläche



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 345 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2020 von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 360 €/m ²	106 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 69 Jahre	34 Jahre
Wohnfläche	70 m ² – 280 m ²	145 m ²
monatliche Nettokaltmiete	3,13 €/m ² - 9,72 €/m ²	5,60 €/m ²
Grundstücksfläche	102 m ² - 2.250 m ²	780 m ²
Bewirtschaftungskosten	15 % - 40 %	25 %

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

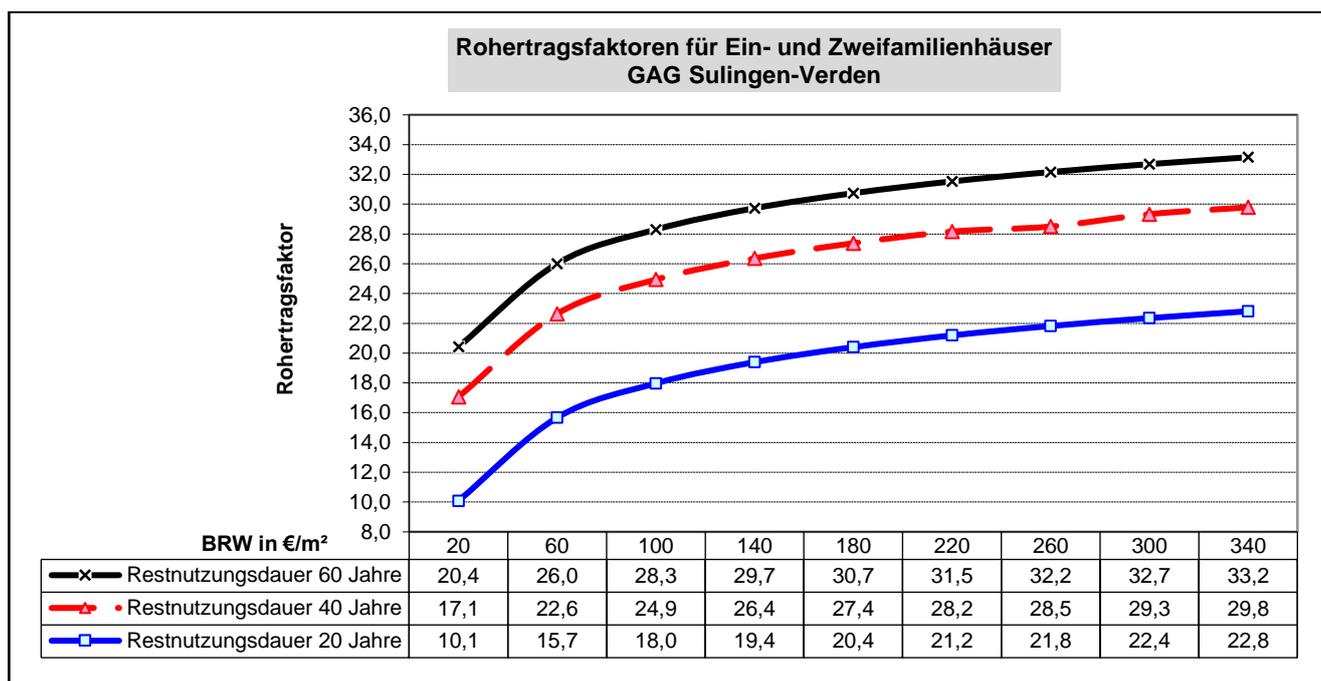
modifizierte Restnutzungsdauer	35 Jahre
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Wohnfläche	150 m ²
Bewertungszeitpunkt	31.12.2020
Nettokaltmiete	5,00 €/m ²
Grundstücksfläche	800 m ²

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

23,7
(Vertrauensbereich 23,1 bis 24,4)

Zum Stichtag 31.12.2019 betrug der Rohertragsfaktor für dieses Normobjekt 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	1,18
	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	0,87
	9,00 €/m ²	0,85
Wohnfläche	80 m ²	1,19
	120 m ²	1,06
	160 m ²	0,98
	200 m ²	0,92
	240 m ²	0,87
	280 m ²	0,83
Grundstücksfläche	100 m ²	0,80
	500 m ²	0,94
	900 m ²	1,02
	1.300 m ²	1,09
	1.700 m ²	1,14
	2.100 m ²	1,19
	2.500 m ²	1,24

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				
	2016	2017	2018	2019	2020
Landkreis Diepholz	1	9	4	3	3
Landkreis Heidekreis	2	2	0	0	1
Landkreis Nienburg	1	3	5	7	2
Landkreis Verden	5	6	3	3	8

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 2016 bis 2020 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 2016 – 2020 GAG Sulingen-Verden (33 Fälle)			
	von	bis	mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2016	2020	2018
Wohnfläche	80 m ²	247 m ²	133 m ²
Wohnflächenpreis	348 €/m ²	1.972 €/m ²	917 €/m ²
Baujahr	1943	1989	1959
Restlaufzeit des Erbbaurechts	14 Jahre	77 Jahre	34 Jahre
Bodenrichtwert	23 €/m ²	230 €/m ²	75 €/m ²
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert)	0,1 %	2,7 %	0,4 %
Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum	0,43	1,00	0,71

Anwendungsbeispiel:

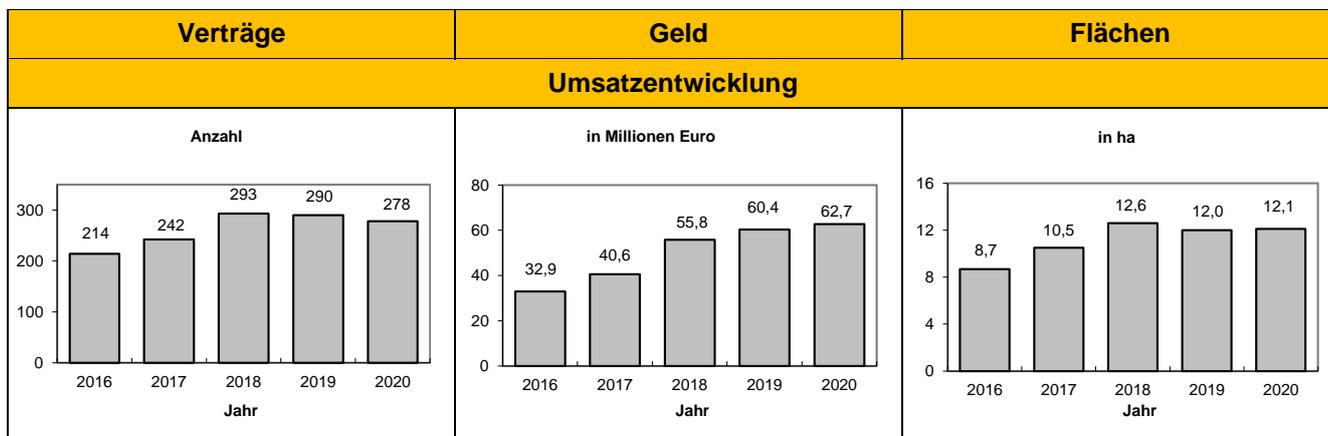
Wie groß ist der Vergleichswert für ein Erbbaurecht an einem mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstück im Landkreis Diepholz, das als unbelastetes, bebautes Grundstück in Normaleigentum einen Wert von 180.000 € hat?

Unter Verwendung des mittleren Vergleichsfaktors dieser Stichprobe beträgt der vorläufige Vergleichswert dieses Objektes: 180.000 € x 0,71 = rund **128.000 €**.

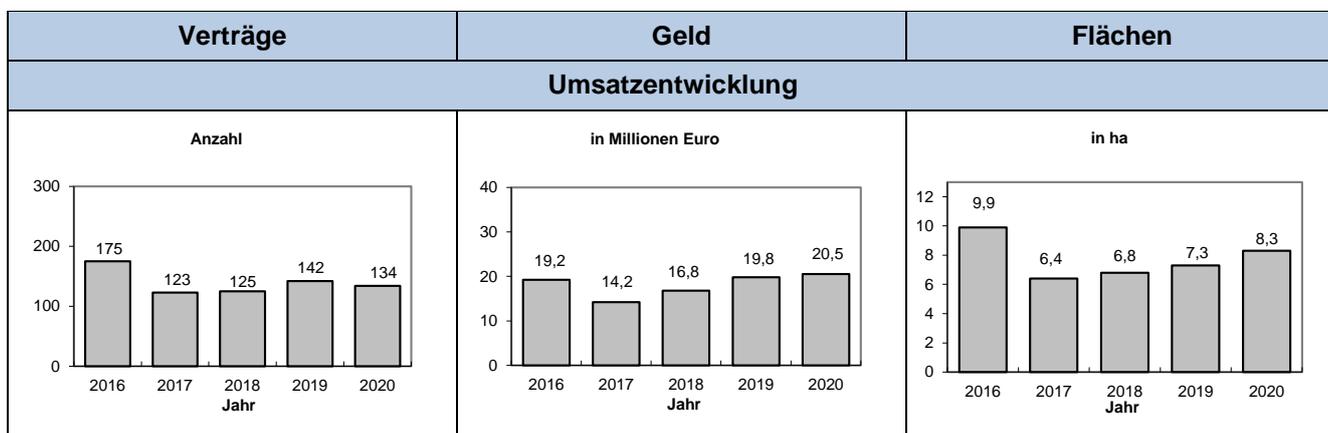
Aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können weitere Zu- oder Abschläge erforderlich sein, um zum Vergleichswert (Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren) zu gelangen.

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

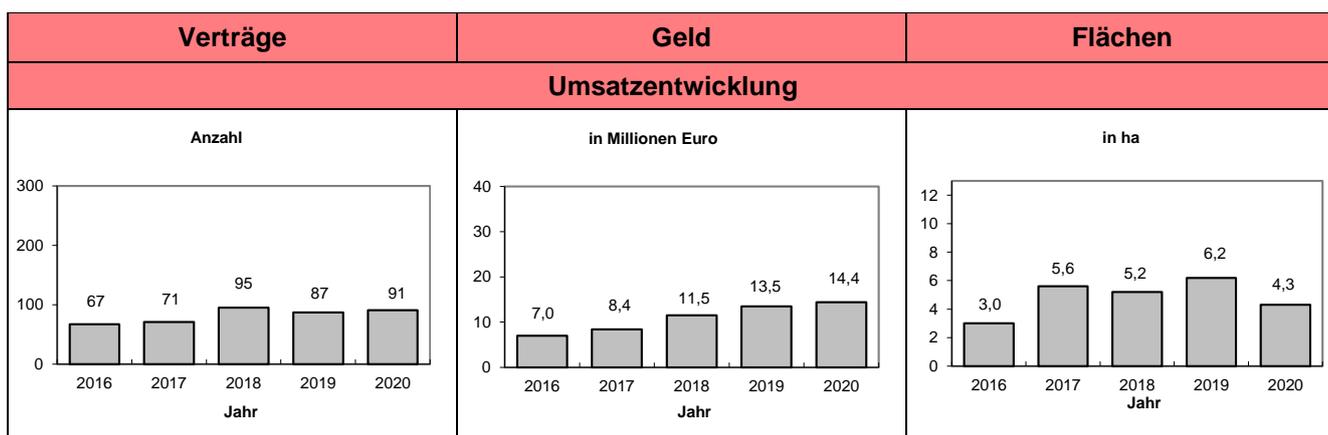
Landkreis Diepholz



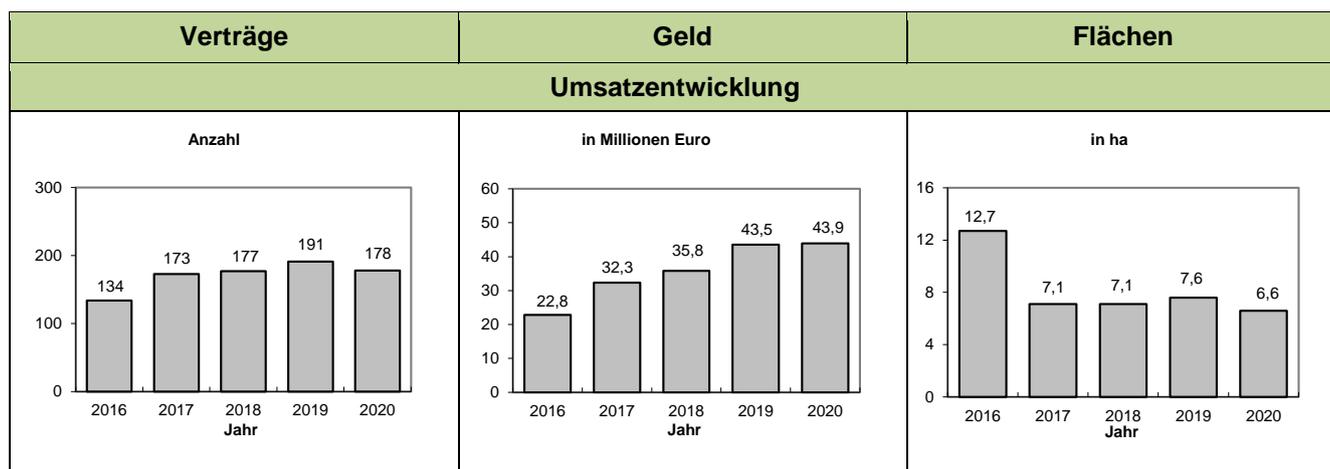
Landkreis Heidekreis



Landkreis Nienburg



Landkreis Verden



9.3.1 Preisniveau

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

Bereich	Mittleres Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	2019 (€)	2020 (€)	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	211.000	230.000	+ 9,0 %	↑
Landkreis Heidekreis	145.000	149.000	+ 2,8 %	↑
Landkreis Nienburg	119.000	150.000	+ 26,1 %	↑
Landkreis Verden	238.000	269.000	+ 13,0 %	↑

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 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 Indexreihen (siehe Abschnitt 9.2.2) zu verwenden.

Landkreis Diepholz

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Diepholz 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	16 (13)	1916 (1925)	120 (117)	1.300 (1.154)	182.000 (128.000)
Baujahr 1950 bis 1977	78 (88)	1970 (1968)	112 (108)	1.710 (1.578)	195.000 (172.000)
Baujahr 1978 bis 1990	27 (24)	1982 (1982)	120 (122)	2.065 (1.908)	235.000 (227.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	64 (44)	1999 (1999)	114 (112)	2.258 (2.171)	269.000 (255.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	17 (33)	2020 (2019)	121 (116)	2.754 (2.844)	369.000 (350.000)

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 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	7 (5)	1900 (1921)	120 (146)	1.711 (2.233)	219.000 (279.000)
Baujahr 1950 bis 1977	48 (59)	1971 (1971)	118 (111)	1.947 (1.756)	230.000 (195.000)
Baujahr 1978 bis 1990	19 (17)	1982 (1982)	115 (121)	2.321 (2.058)	259.000 (240.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	40 (30)	1998 (2000)	112 (113)	2.646 (2.479)	297.000 (285.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	14 (26)	2020 (2019)	121 (116)	2.836 (2.853)	369.000 (355.000)

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im übrigen Landkreis Diepholz 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	9 (8)	1926 (1925)	120 (114)	1.000 (1.003)	130.000 (91.000)
Baujahr 1950 bis 1977	30 (29)	1965 (1966)	104 (100)	1.228 (1.175)	144.000 (125.000)
Baujahr 1978 bis 1990	8 (7)	1984 (1981)	125 (124)	1.520 (1.273)	192.000 (157.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	24 (14)	1999 (1996)	114 (110)	1.847 (1.616)	189.000 (172.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	3 (7)	2019 (2018)	170 (90)	2.059 (2.035)	350.000 (229.000)

Landkreis Heidekreis

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Heidekreis 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	17 (18)	1938 (1938)	120 (101)	975 (939)	115.000 (110.000)
Baujahr 1950 bis 1977	44 (38)	1962 (1964)	98 (100)	1.163 (1.135)	125.000 (110.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (16)	1985 (1982)	95 (108)	1.588 (1.433)	135.000 (147.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	27 (38)	1998 (2000)	111 (118)	1.689 (1.552)	190.000 (185.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Nienburg

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Nienburg 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	6 (14)	1908 (1928)	156 (102)	1.073 (1.132)	107.000 (115.000)
Baujahr 1950 bis 1977	31 (27)	1967 (1964)	100 (100)	1.158 (1.127)	120.000 (111.000)
Baujahr 1978 bis 1990	7 (15)	1984 (1988)	115 (108)	1.230 (1.310)	150.000 (156.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	15 (11)	1998 (1996)	112 (110)	1.627 (1.400)	200.000 (179.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	7 (3)	2020 (2019)	120 (152)	2.508 (1.743)	282.000 (265.000)

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 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	4 (11)	1904 (1926)	172 (98)	1.235 (1.090)	219.000 (110.000)
Baujahr 1950 bis 1977	15 (9)	1964 (1958)	102 (100)	1.675 (1.328)	160.000 (115.000)
Baujahr 1978 bis 1990	3 (5)	1982 (1987)	120 (115)	1.940 (1.746)	212.000 (216.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	4 (3)	1994 (1994)	108 (119)	2.142 (1.571)	231.000 (187.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	7 (3)	2020 (2019)	120 (152)	2.508 (1.743)	282.000 (265.000)

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im übrigen Landkreis Nienburg 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	2 (3)	* (1933)	* (120)	* (1.196)	* (130.000)
Baujahr 1950 bis 1977	16 (18)	1968 (1964)	96 (99)	1.005 (1.010)	100.000 (111.000)
Baujahr 1978 bis 1990	4 (10)	1984 (1989)	112 (106)	1.193 (1.262)	136.000 (122.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	11 (8)	1998 (1996)	116 (107)	1.368 (1.361)	160.000 (167.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Verden 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	6 (10)	1930 (1928)	120 (95)	1.332 (1.521)	167.000 (165.000)
Baujahr 1950 bis 1977	37 (42)	1973 (1972)	110 (110)	1.968 (1.921)	220.000 (212.000)
Baujahr 1978 bis 1990	28 (26)	1980 (1980)	114 (118)	2.106 (2.024)	267.000 (228.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	38 (42)	2000 (2000)	118 (122)	2.346 (2.082)	270.000 (248.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	23 (22)	2020 (2019)	137 (123)	2.469 (2.444)	360.000 (326.000)

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

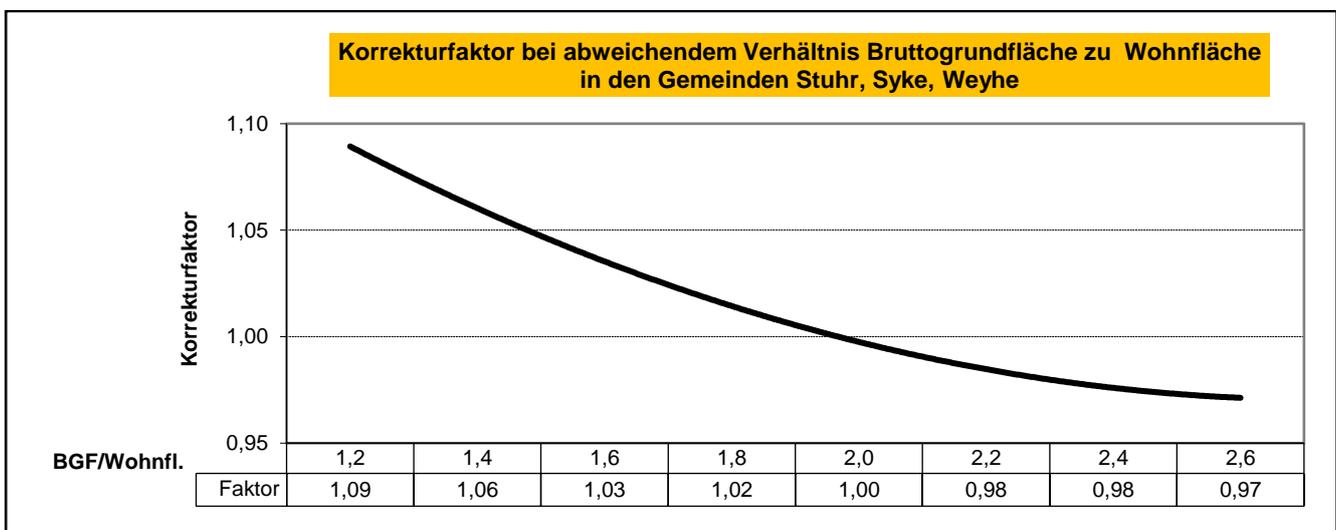
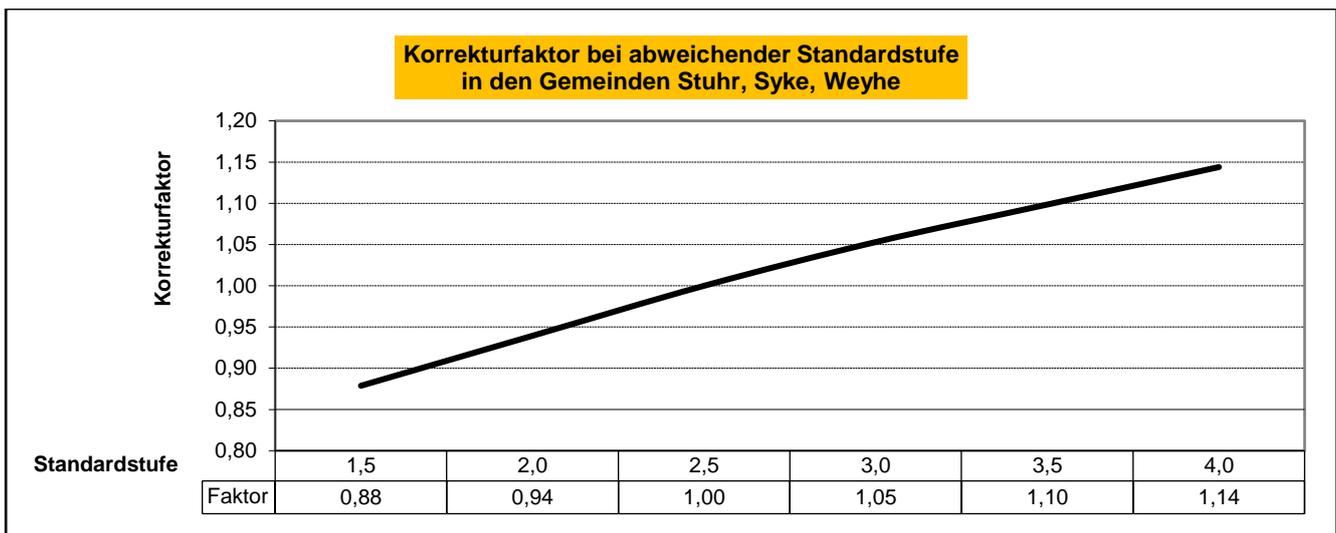
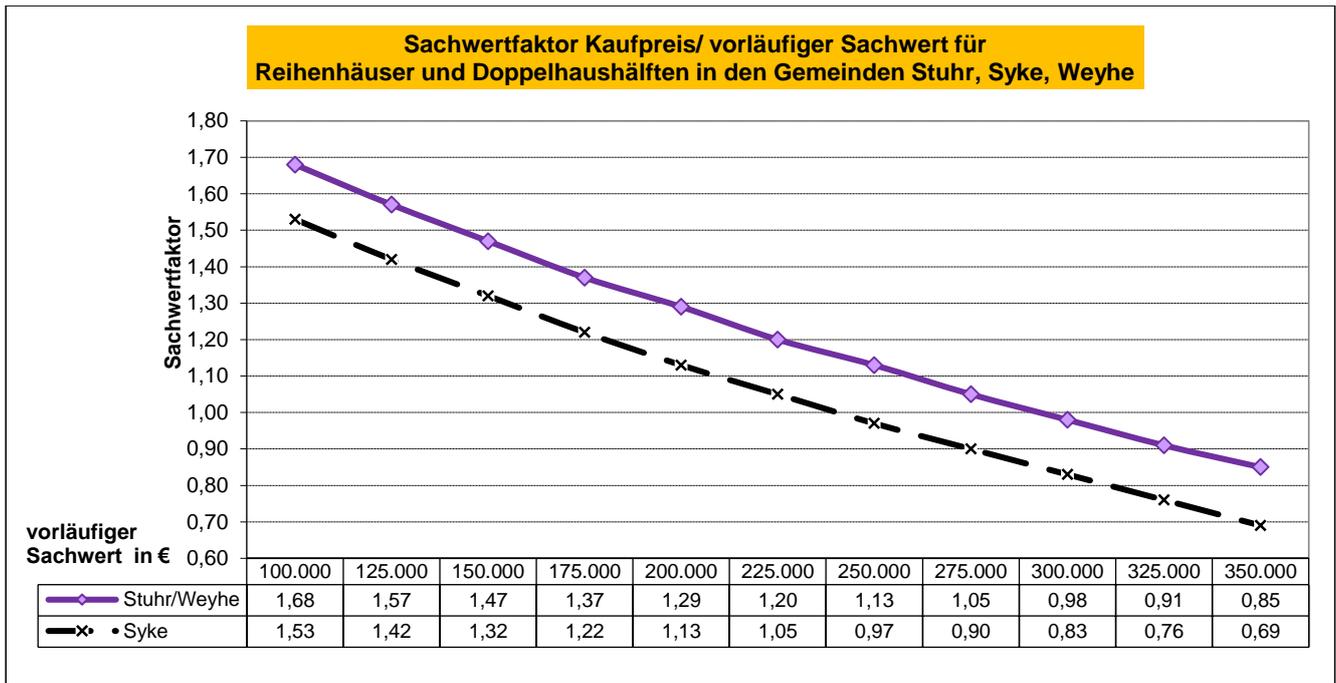
Landkreis Diepholz

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 217 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

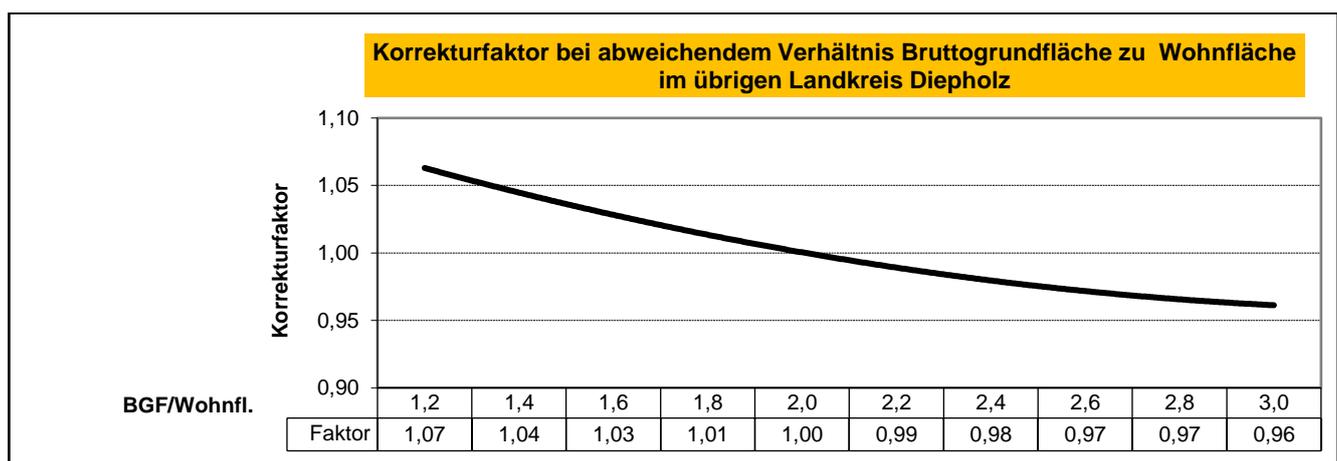
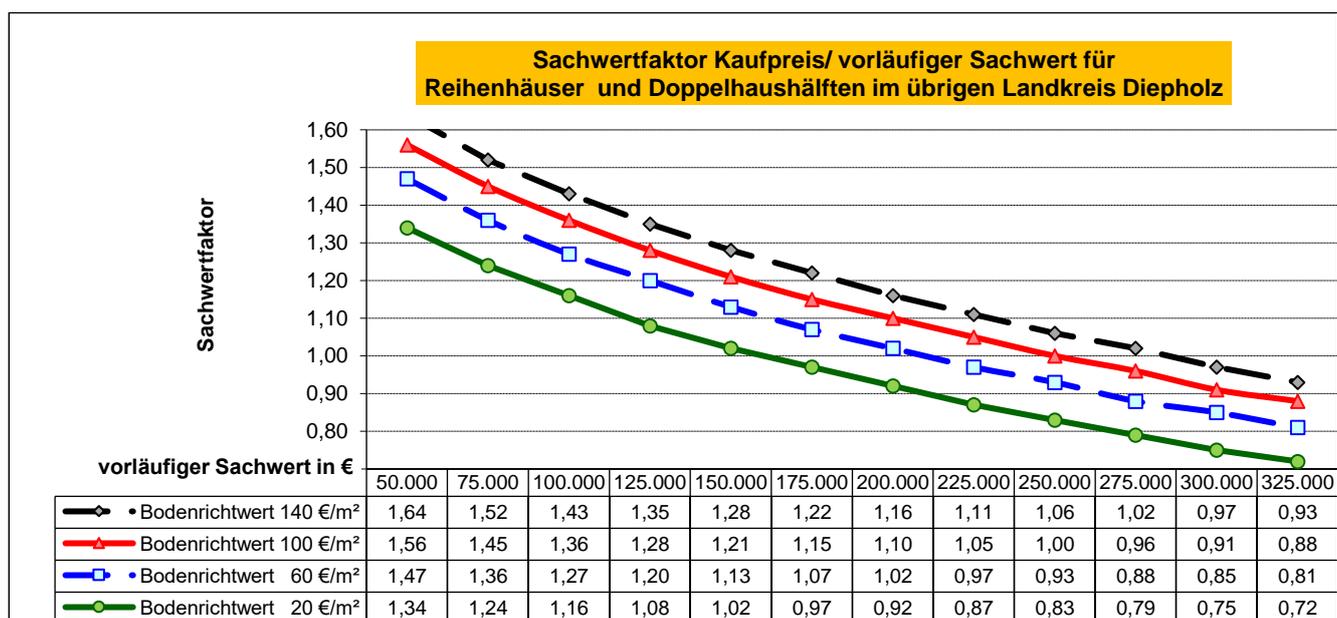
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2018 – 2020	2019
Lage (Bodenrichtwert)	96 €/m ² – 360 €/m ²	265 €/m ²
Baujahr	1947 – 2017 (keine Neubauten)	1983
vorläufiger Sachwert	77.000 € – 357.000 €	190.000 €
Standardstufe	1,8 – 3,7	2,6
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,0 – 2,7	1,6



übriger Landkreis Diepholz

Die Stichprobe umfasst 188 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	2019
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² – 140 €/m ²	69 €/m ²
Baujahr	1900 – 2015 (keine Neubauten)	1974
vorläufiger Sachwert	43.000 € – 332.000 €	140.000 €
Standardstufe	1,5 – 3,7	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 3,0	1,9



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

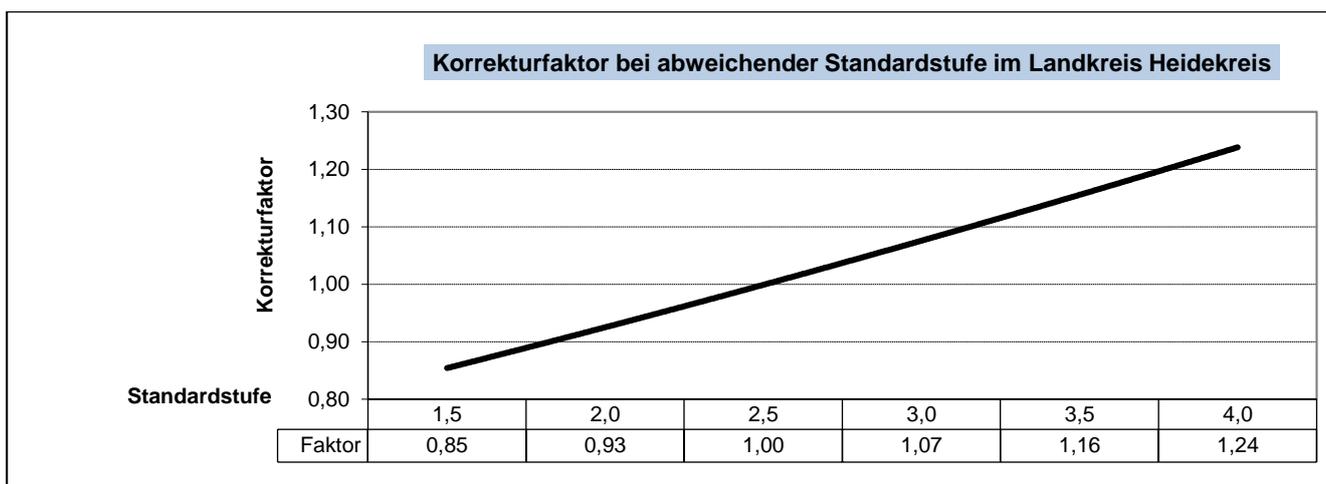
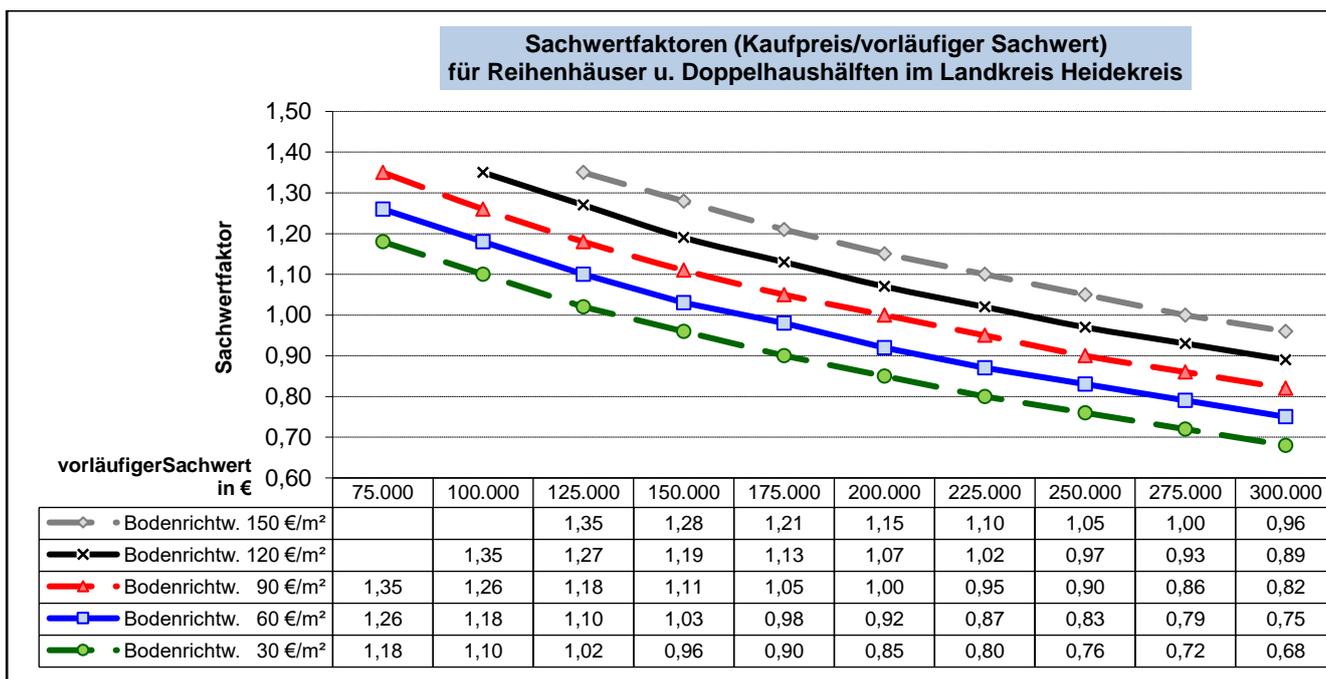
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,86

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

Landkreis Heidekreis

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

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	22 €/m ² – 150 €/m ²	81 €/m ²
Baujahr	1890 – 2009 (keine Neubauten)	1976
vorläufiger Sachwert	55.000 € – 319.000 €	146.000 €
Standardstufe	1,4 – 3,9	2,6
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 3,0	1,9

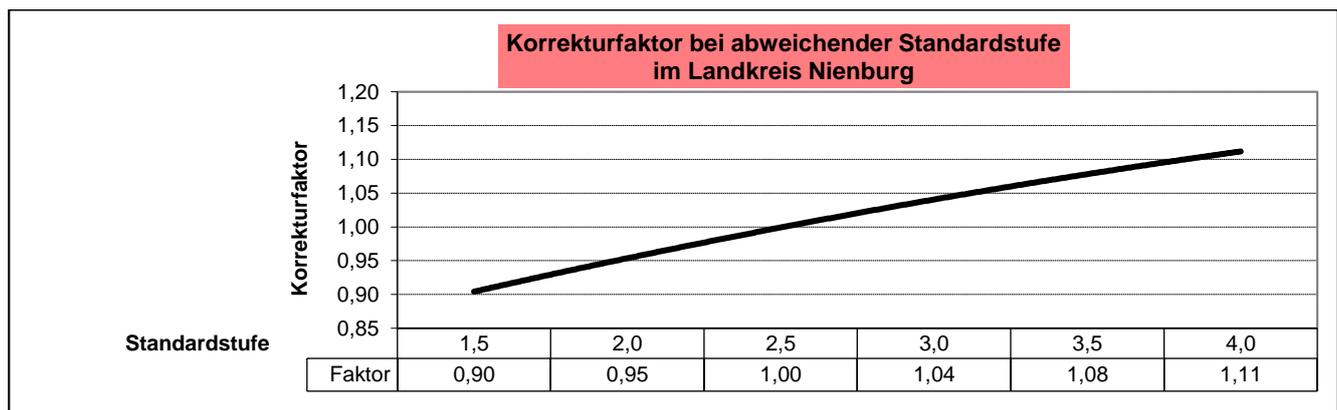
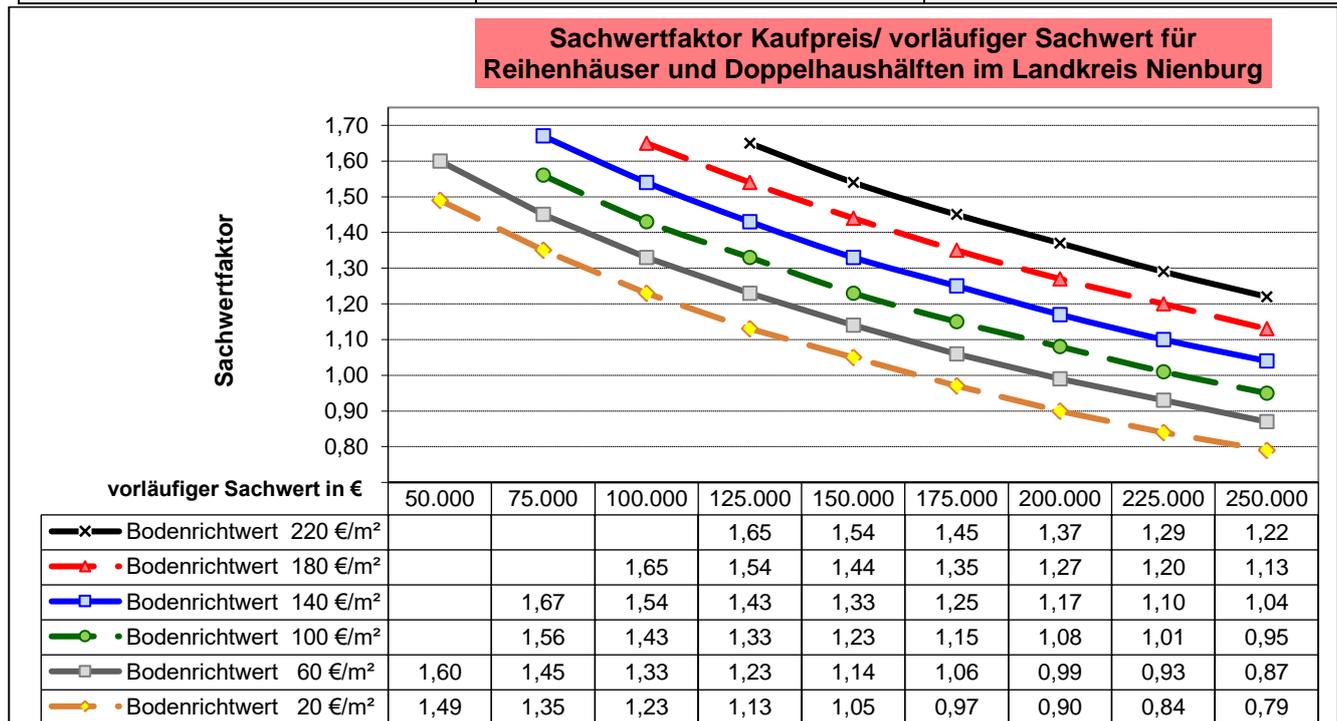


Ein Einfluss des Verhältnisses der Bruttogrundfläche zur Wohnfläche oder der Baujahrsepoche (Vor-/Nachkriegs-bau) ist aus der Stichprobe nicht signifikant nachweisbar.

Landkreis Nienburg

Die Stichprobe umfasst 215 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² – 225 €/m ²	78 €/m ²
Baujahr	1875 – 2016 (keine Neubauten)	1970
vorläufiger Sachwert	41.000 € – 257.000 €	128.000 €
Standardstufe	1,4 – 3,8	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 3,1	1,9



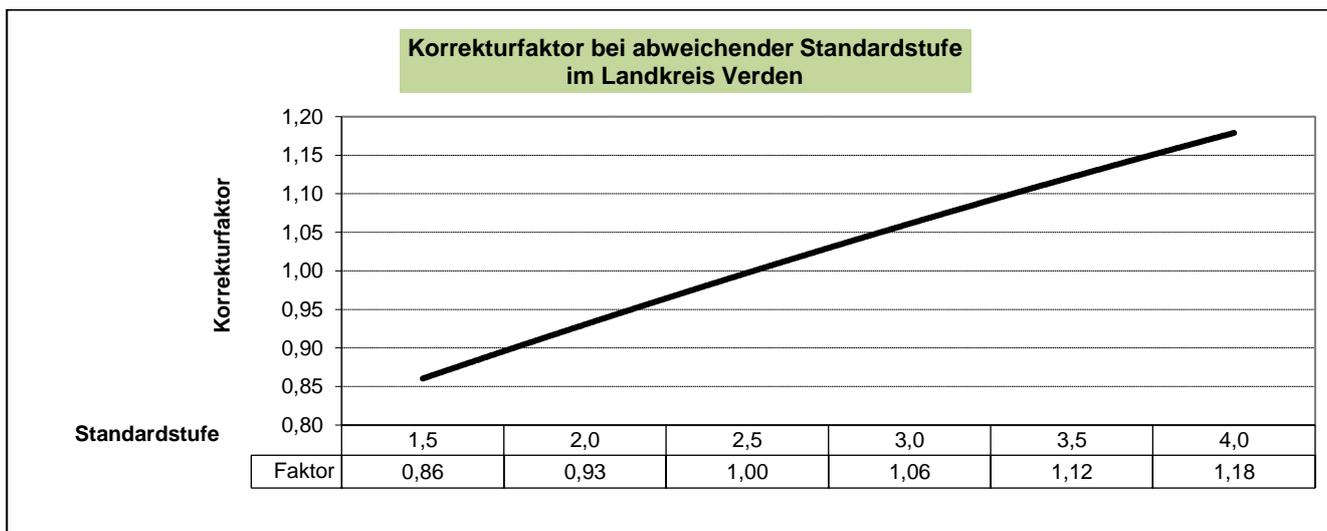
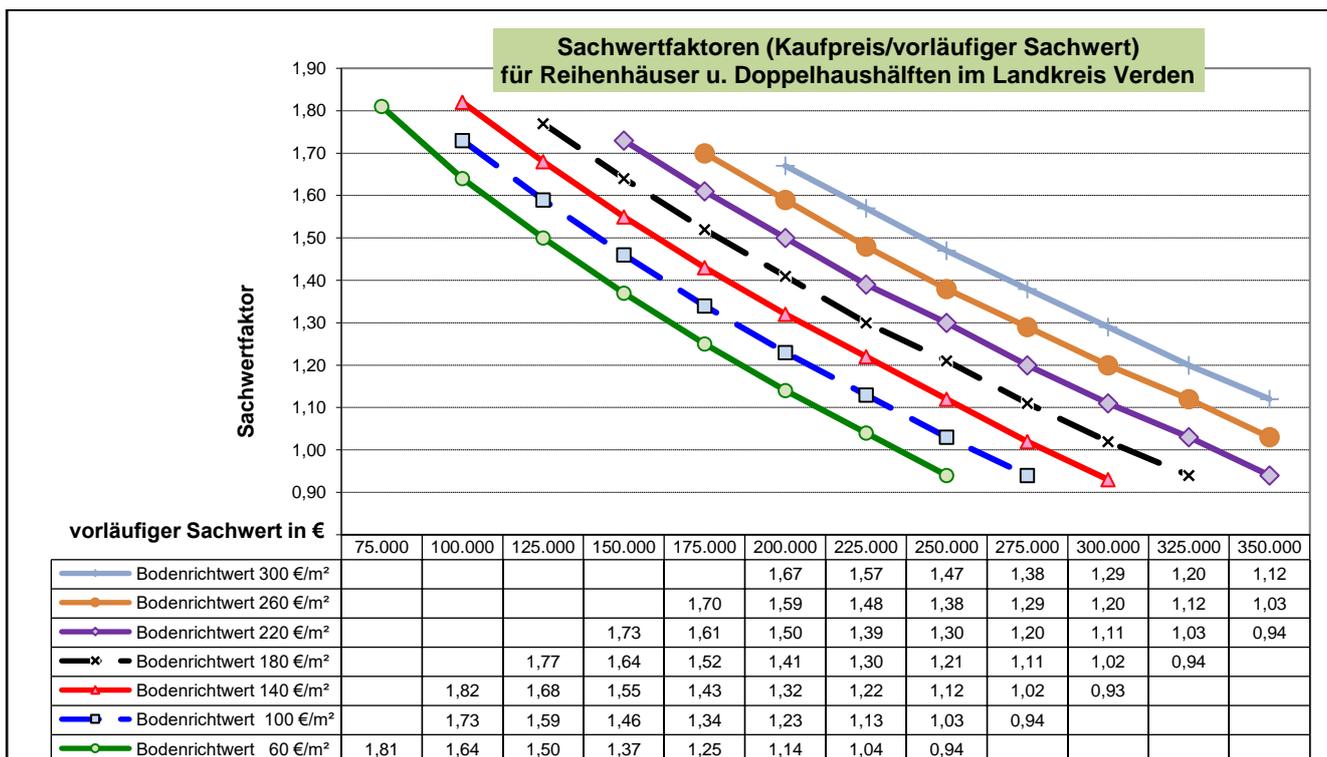
**Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale
Landkreis Nienburg**

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

Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 303 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	2019
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/m ² – 320 €/m ²	183 €/m ²
Baujahr	1905 – 2017 (keine Neubauten)	1982
vorläufiger Sachwert	57.000 € – 374.000 €	178.000 €
Standardstufe	1,7 – 4,1	2,7
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,0 – 3,0	1,7



Anwendungsbeispiel:

Siehe Abschnitt 9.2.3

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	31.12.2020	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

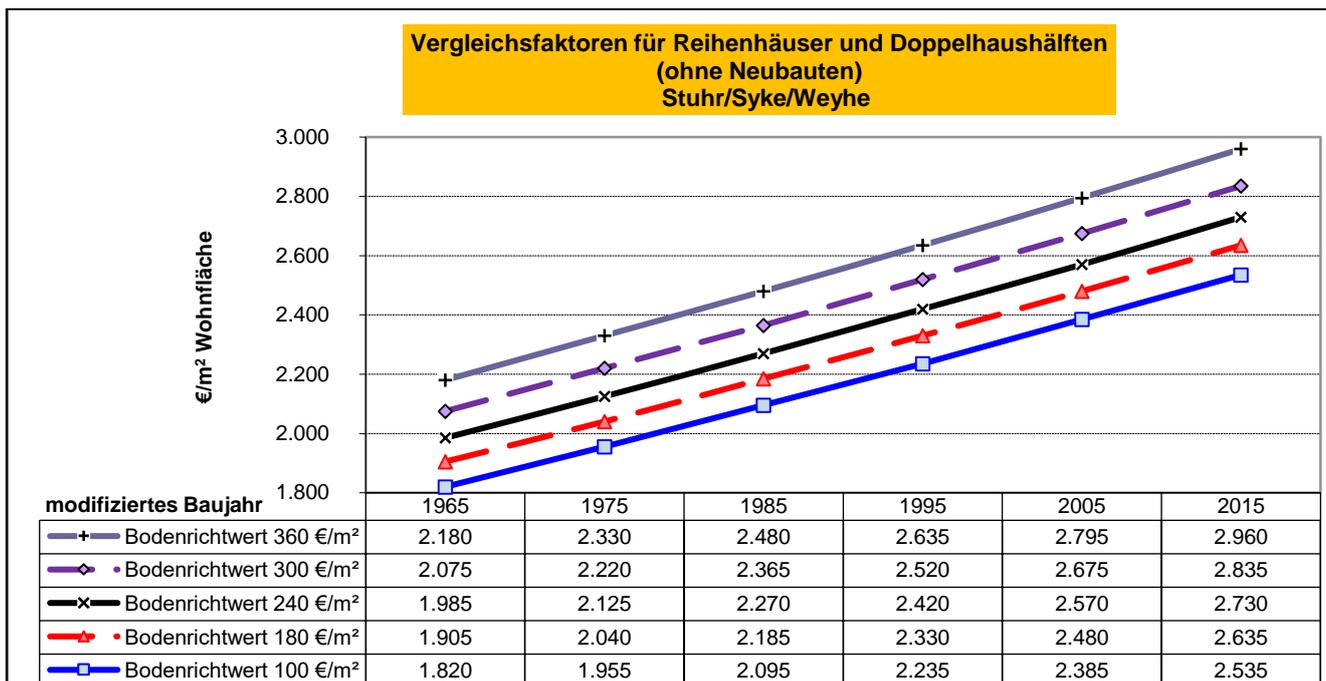
Im Landkreis Diepholz ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

Stuhr, Syke, Weyhe

Die Stichprobe umfasst 253 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

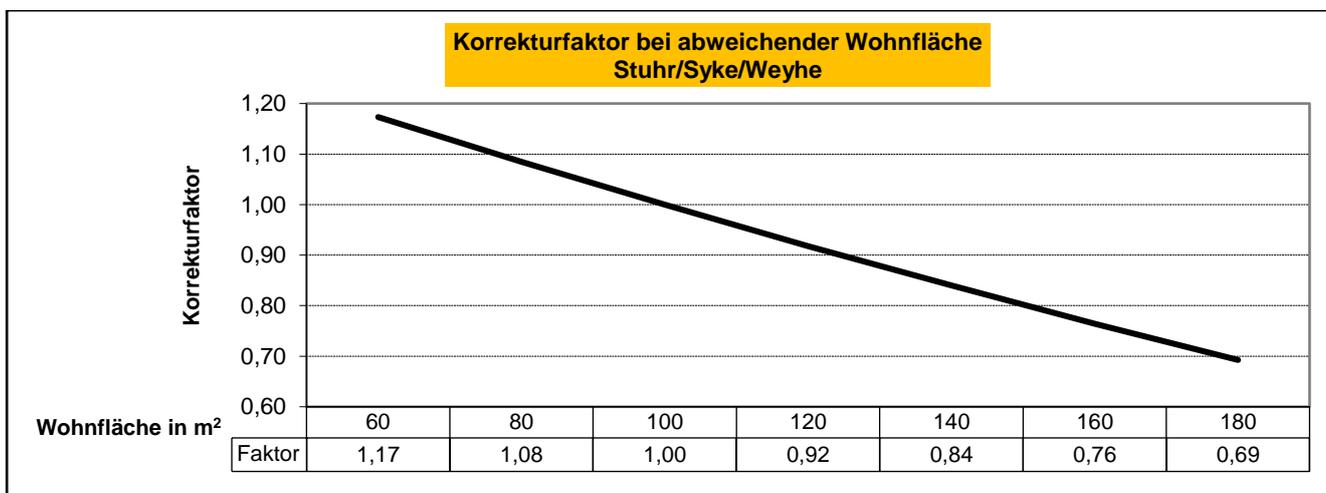
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	Dez.2018
Lage (Bodenrichtwert)	65 €/m ² – 360 €/m ²	265 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1965 – 2017 (keine Neubauten)	1986
Wohnfläche	70 m ² – 165 m ²	117 m ²
Keller	0 % – 100 %	Überwiegend ohne Keller, 0 %
Standardstufe	1,8 – 3,6	2,5
Grundstücksgröße	125 m ² – 725 m ²	325m ²
Lage (räumlich)	Syke, Weyhe, Stuhr	Weyhe

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

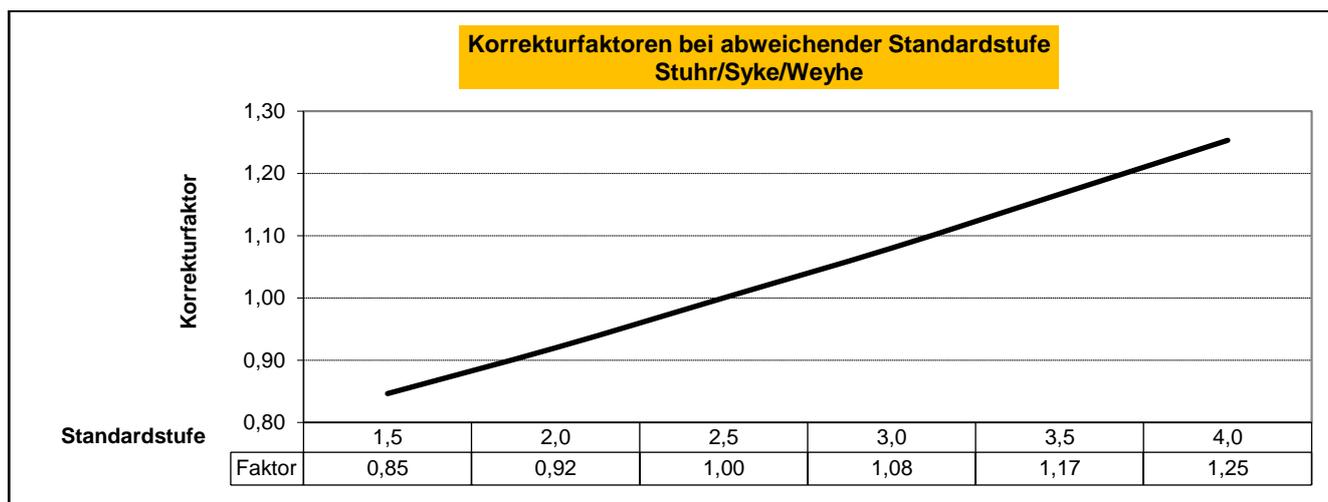


Für Abweichungen in den weiteren Einflussmerkmalen sind die folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

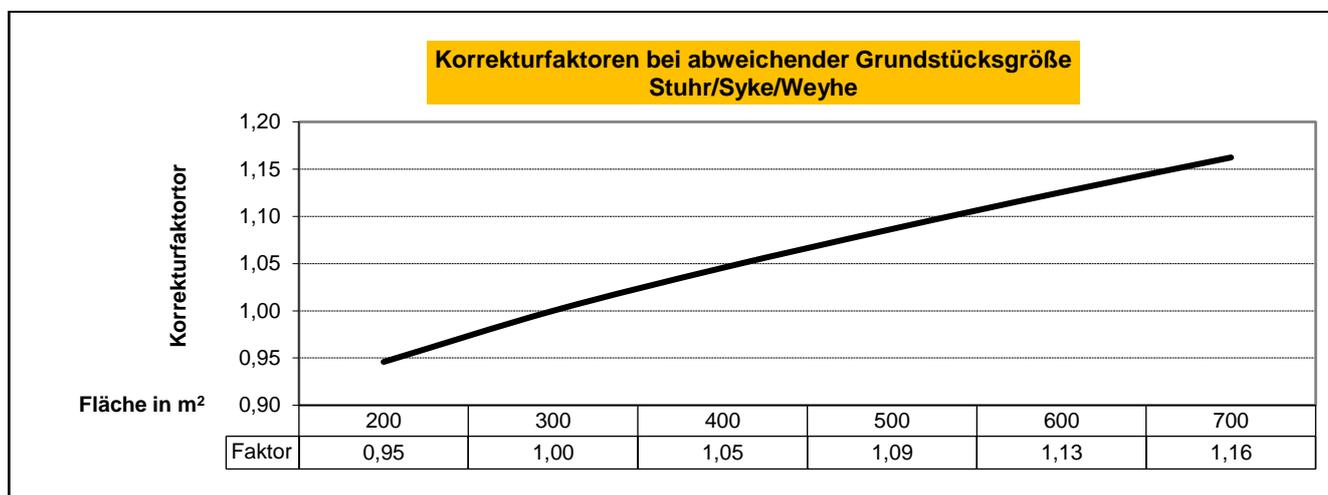
Abhängigkeit von der Wohnfläche



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	1,04
Lage in Weyhe	1,00
Lage in Syke	0,94

Untersucht wurde ferner:

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

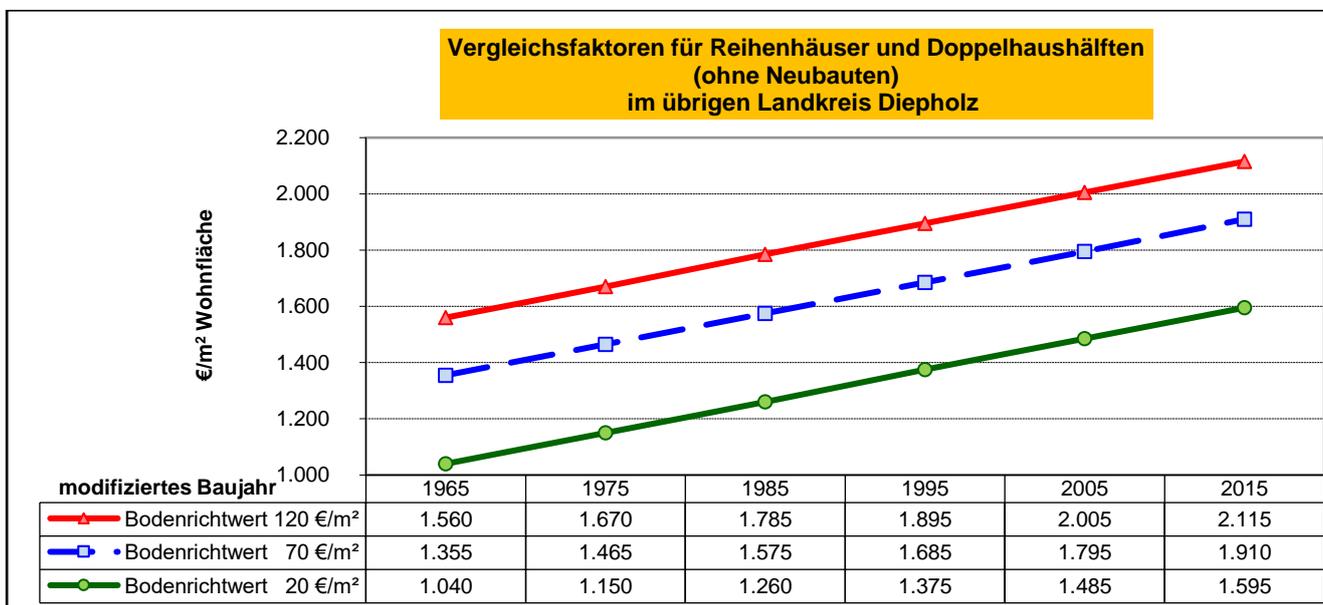
Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt keine statistische Signifikanz dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist.

übriger Landkreis Diepholz

Die Stichprobe umfasst 179 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

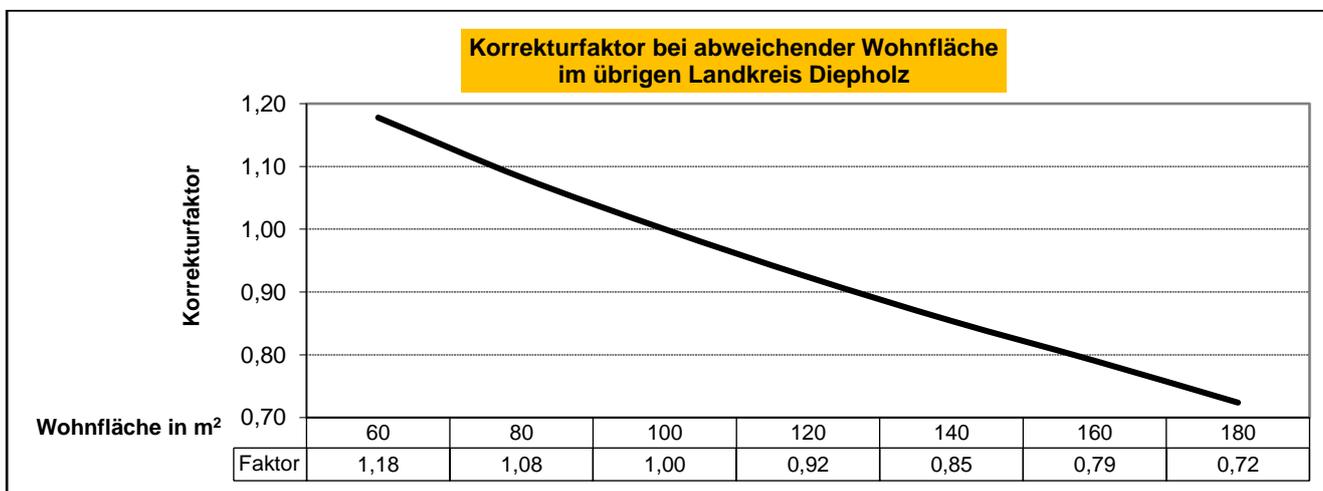
Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	Dez. 2018
Lagewert (Bodenrichtwert)	18 €/m ² – 140 €/m ²	70 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1960 – 2017 (keine Neubauten)	1984
Wohnfläche	60 m ² – 170 m ²	112 m ²
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,6 – 4,00	2,5
rentierliche Grundstücksgröße	150 m ² – 945 m ²	425 m ²
Gebäudetyp	Reihenmittelhaus- Reihenendhaus- Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte

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

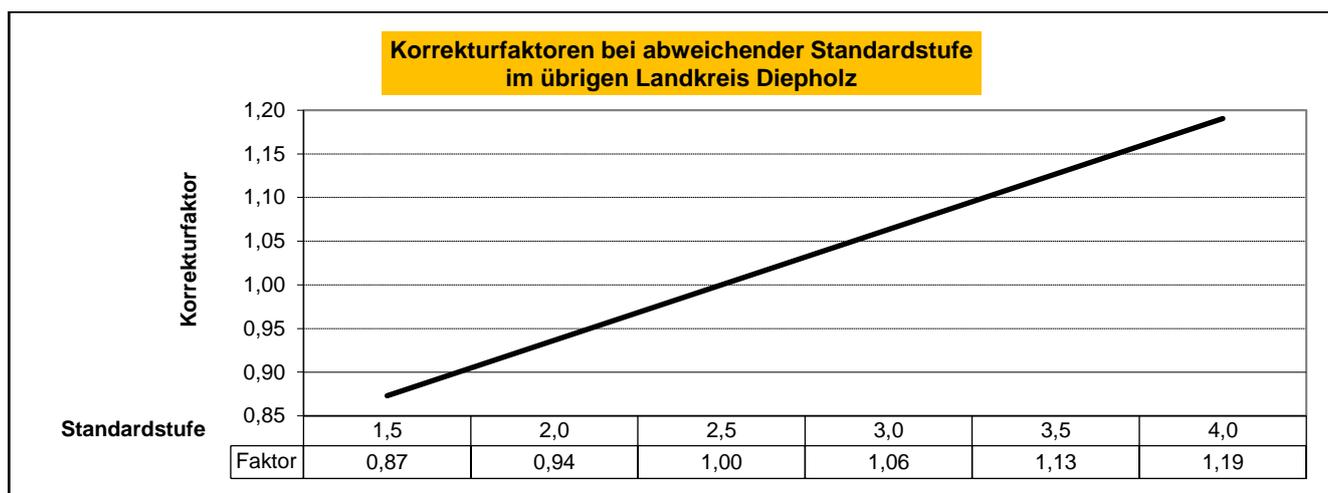


Für Abweichungen in den weiteren Einflussmerkmalen sind die folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

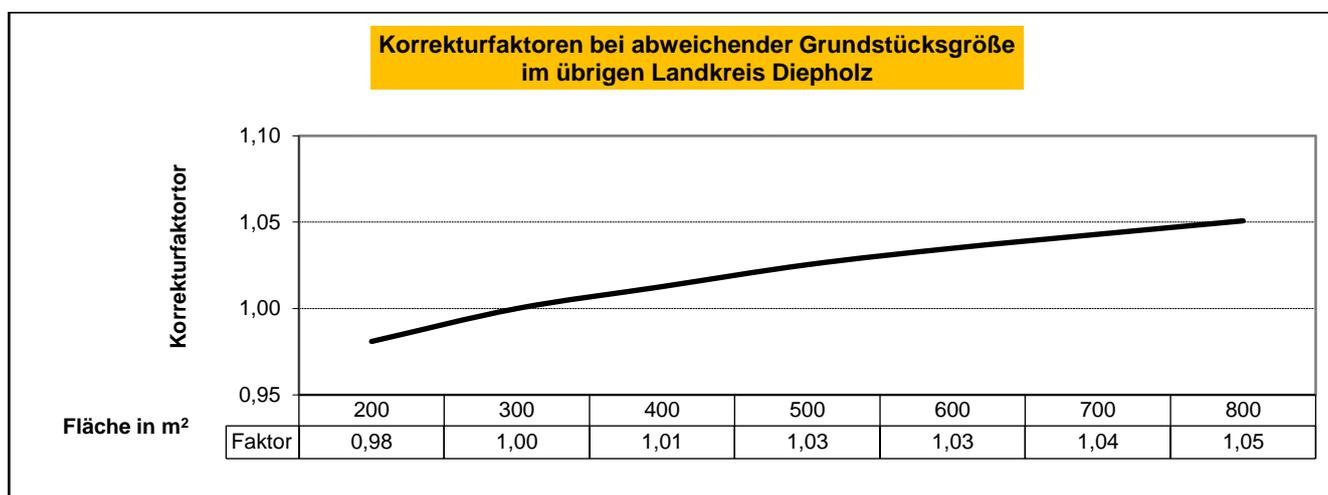
Abhängigkeit von der Wohnfläche



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)	0,85

Untersucht wurde ferner:

- der Einfluss vom Gebäudetyp (Reihenmittelhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte)
- der Einfluss von der Art der Bauweise (leichte Bauweise - massive Bauweise)
- der Einfluss vom Unterkellerungsgrad, sowie
- der Einfluss in Bezug auf die Lage im „Nordkreis Diepholz“ bzw. im „Südkreis Diepholz“

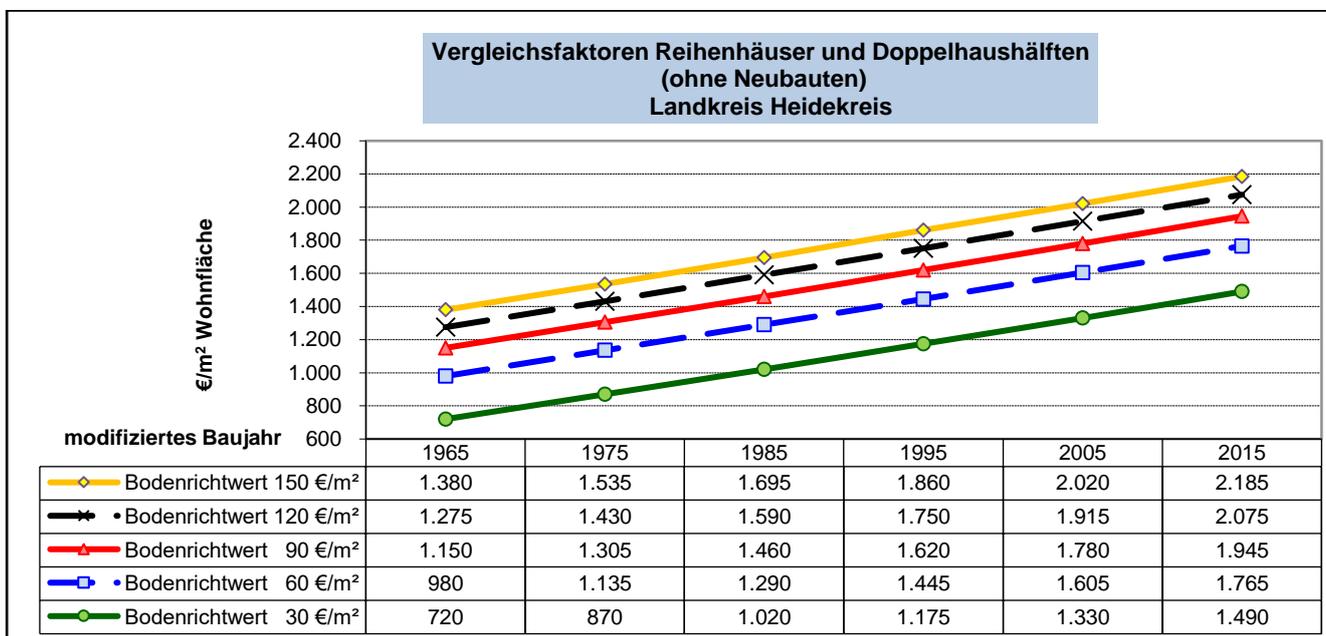
Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt keine statistische Signifikanz dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist. Überwiegend kamen Doppelhaushälften der Nachkriegsbaujahre ohne Unterkellerung in massiver Bauweise zur Veräußerung.

Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe umfasst 198 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

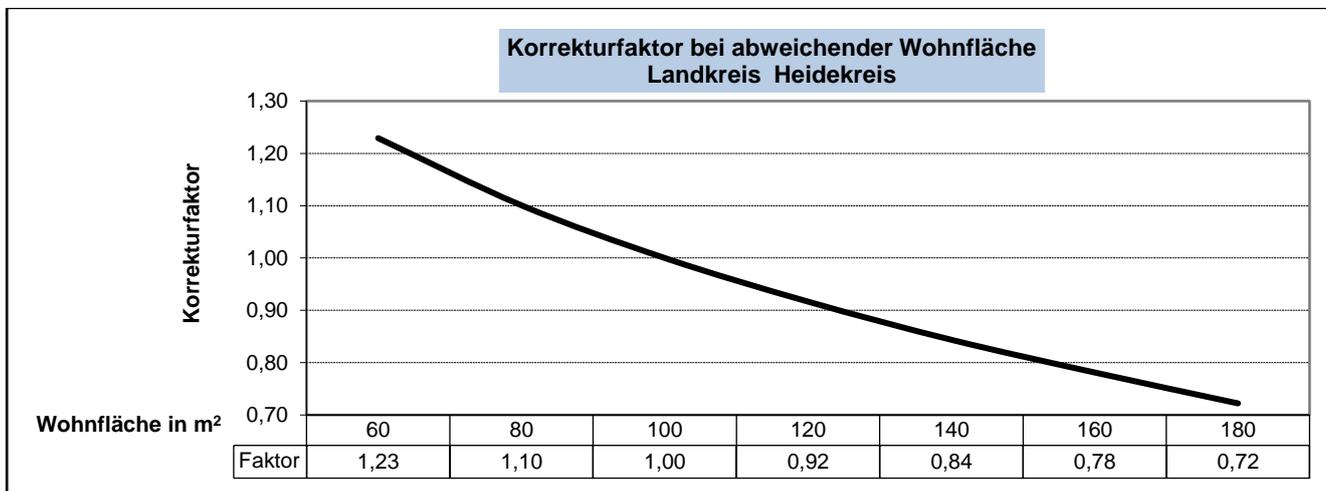
Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	Dez. 2018
Lagewert (Bodenrichtwert)	29 €/m ² – 150 €/m ²	80 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1963 – 2017 (keine Neubauten)	1987
Wohnfläche	60 m ² – 175 m ²	110 m ²
Keller	0 % – 100 %	Teilkeller > 50 %
Standardstufe	1,5 – 3,9	2,6
Grundstücksgröße	180 m ² – 925 m ²	430 m ²

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

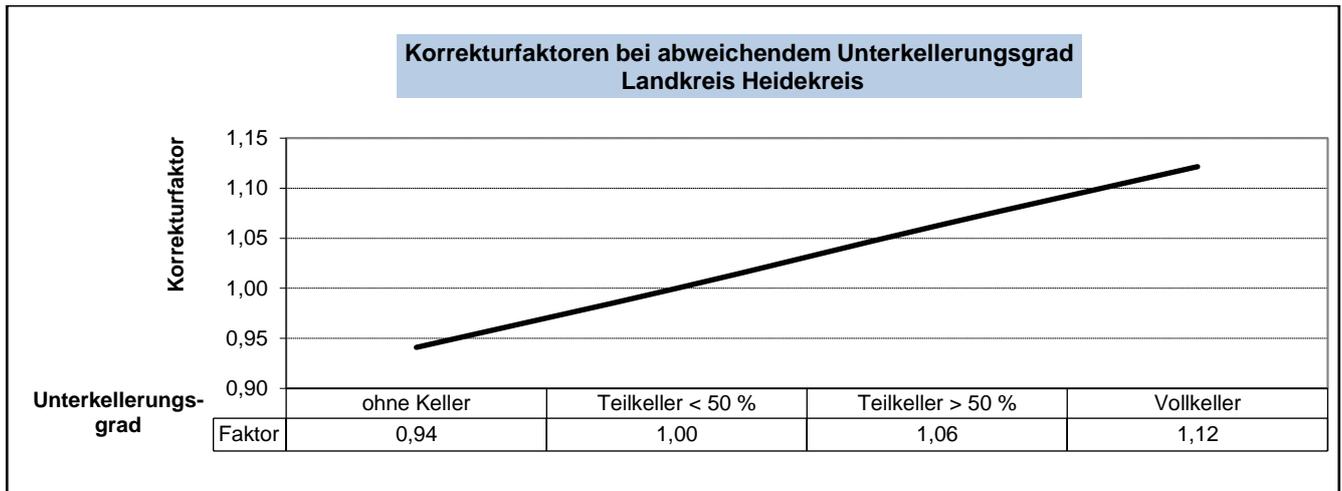


Für Abweichungen in den weiteren Einflussmerkmalen sind die folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

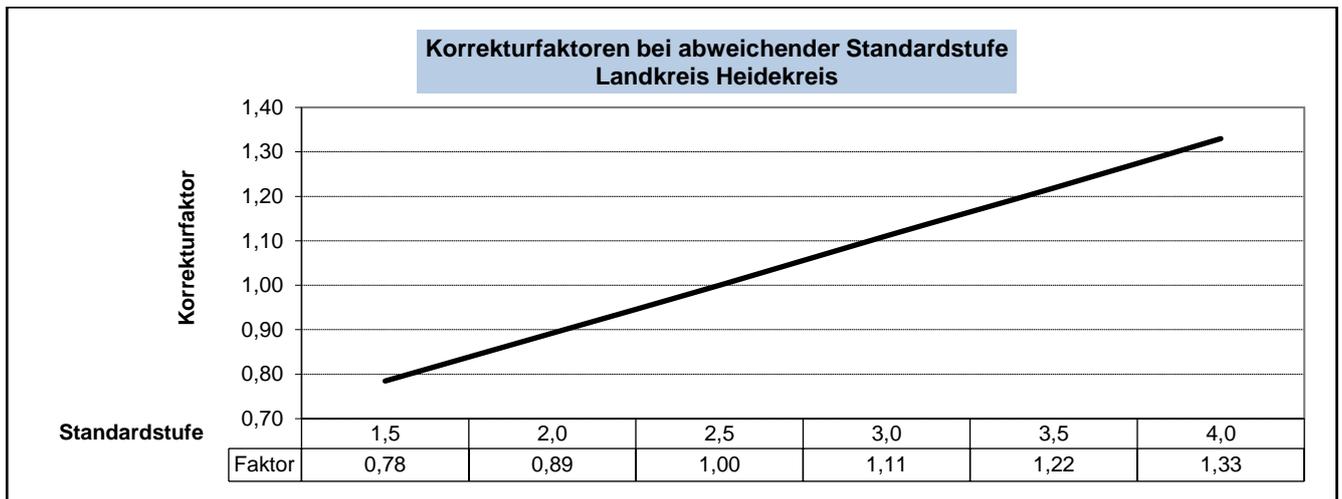
Abhängigkeit von der Wohnfläche



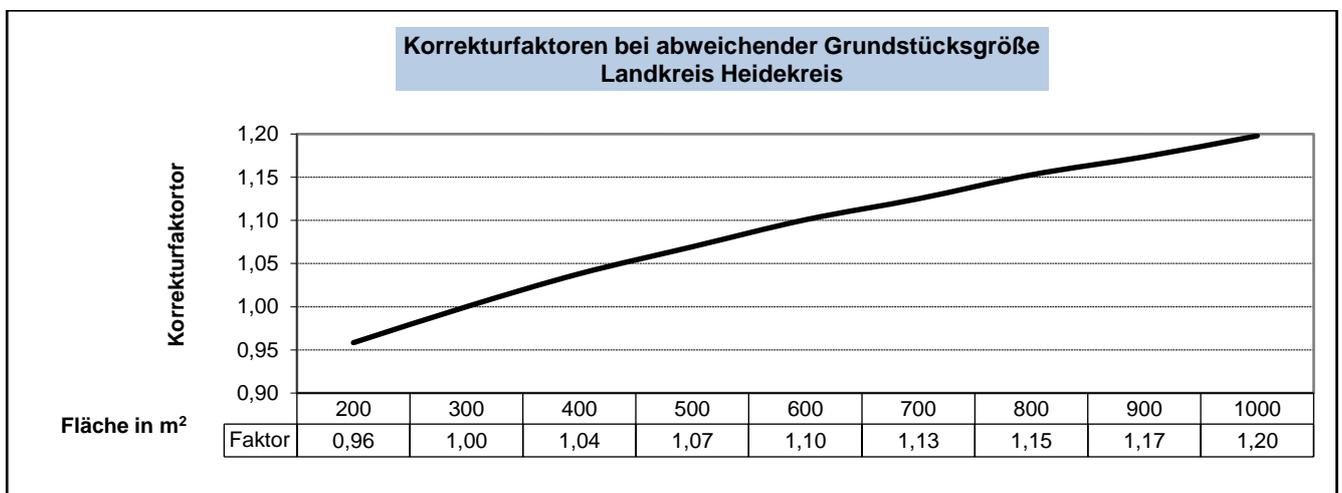
Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Untersucht wurde ferner:

- der Einfluss der Lage im nördlichen oder südlichen Landkreis
- der Einfluss vom Haustyp (Reihenmittelhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte)
- der Einfluss von abweichender Baujahrsepoche (Baujahr vor 1945)
- der Einfluss in Bezug auf die Sonderlage „Vor dem Badenhop“ in Fallingbostel

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

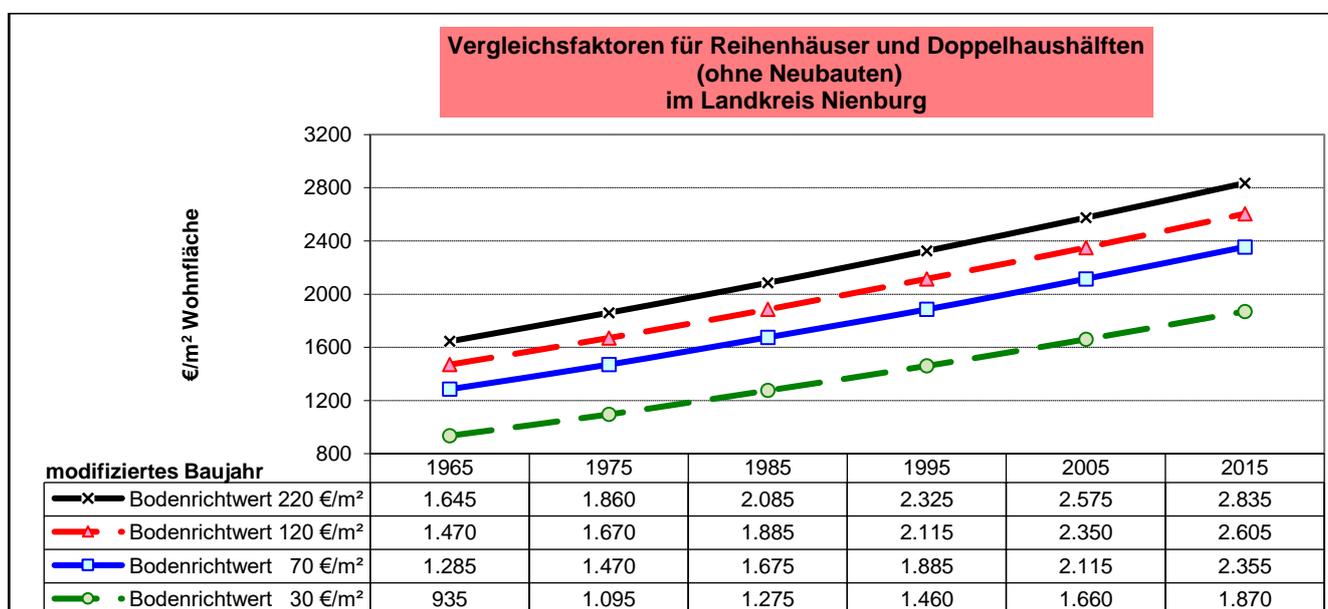
Im Bereich „Vor dem Badenhop“ (Bad Fallingbostel) lagen im Auswertzeitraum nicht genügend Kauffälle vor, um einen statistisch gesicherten Einflussfaktor abzuleiten.

Landkreis Nienburg

Die Stichprobe umfasst 173 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

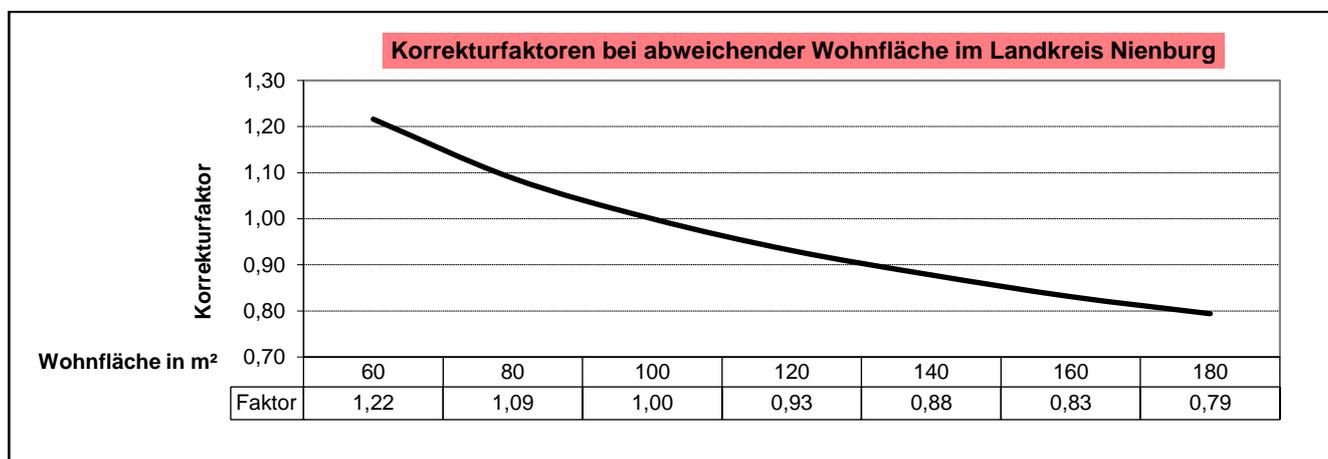
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	Dez. 2018
Lagewert (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 225 €/m ²	75 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1955 – 2017 (keine Neubauten)	1981
Wohnfläche	60 m ² – 190 m ²	110 m ²
Keller	0 % – 100 %	Vollkeller, 100 %
Standardstufe	1,8 – 3,6	2,5
rentierliche Grundstücksgröße	150 m ² – 1000 m ²	400 m ²
Lage (räumlich)	Übriger Landkreis - Stadt Nienburg	Stadt Nienburg

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

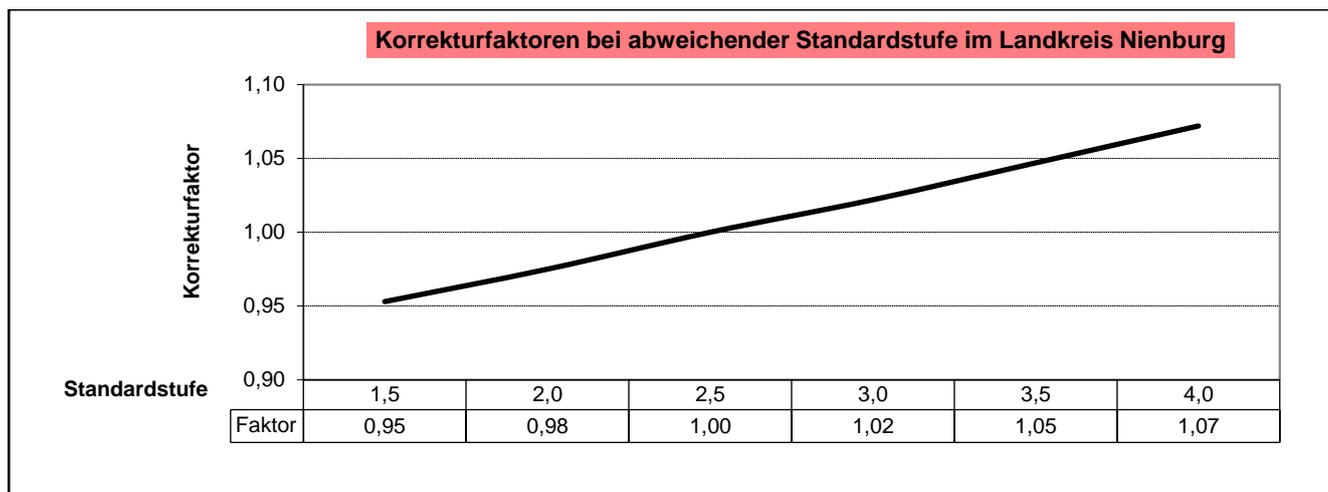


Für Abweichungen in den weiteren Einflussmerkmalen sind die folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

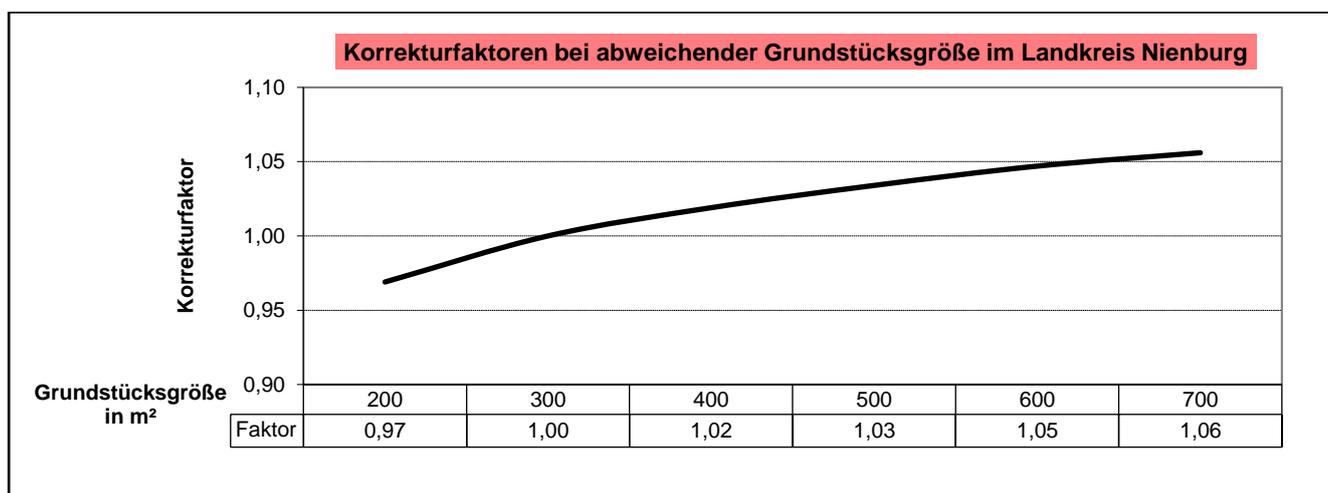
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Baujahrsepoche und von der räumlichen Lage im Landkreis Nienburg

Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale im Landkreis Nienburg	
Nachkriegsbaujahre (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbaujahre (Baujahre vor 1945)	0,87
Lage in der Stadt Nienburg	1,00
Lage im übrigen Landkreis Nienburg	0,93

Untersucht wurde ferner:

- der Einfluss vom Haustyp (Reihenmittelhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte)
- der Einfluss vom Unterkellerungsgrad

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

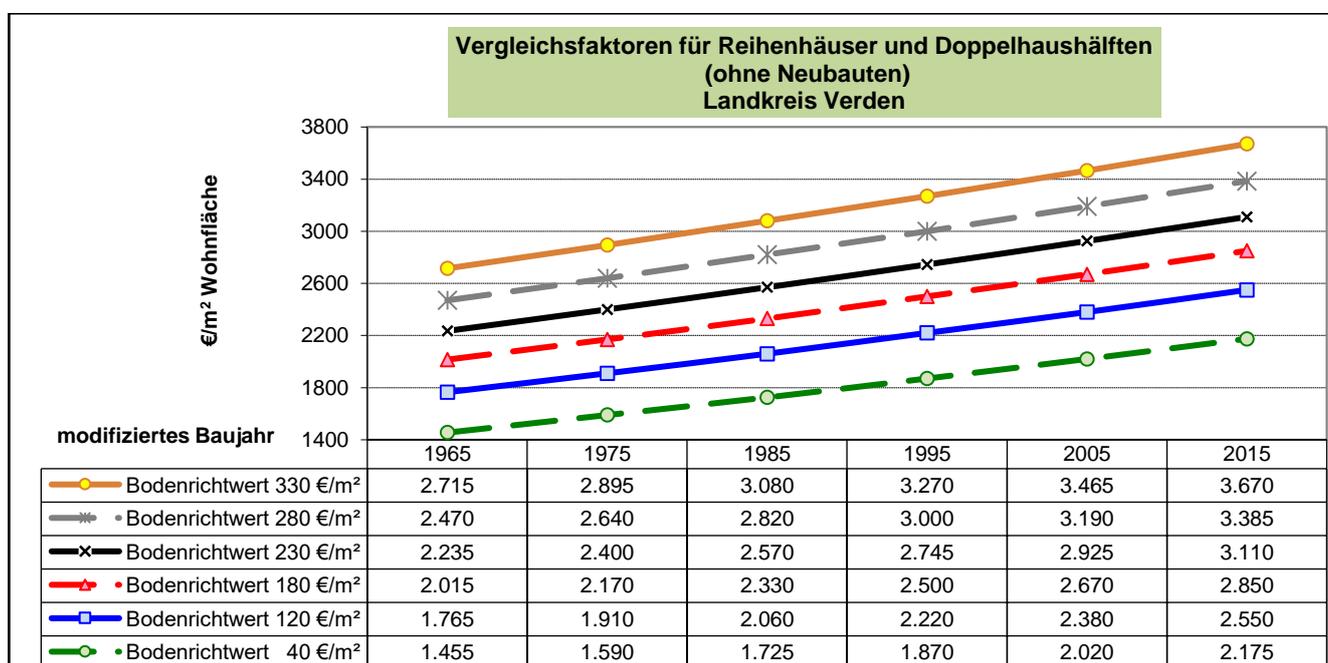
Die überwiegende Anzahl der Veräußerungen im Landkreis Nienburg sind Reihenhäuser im Stadtgebiet von Nienburg.

Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 393 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

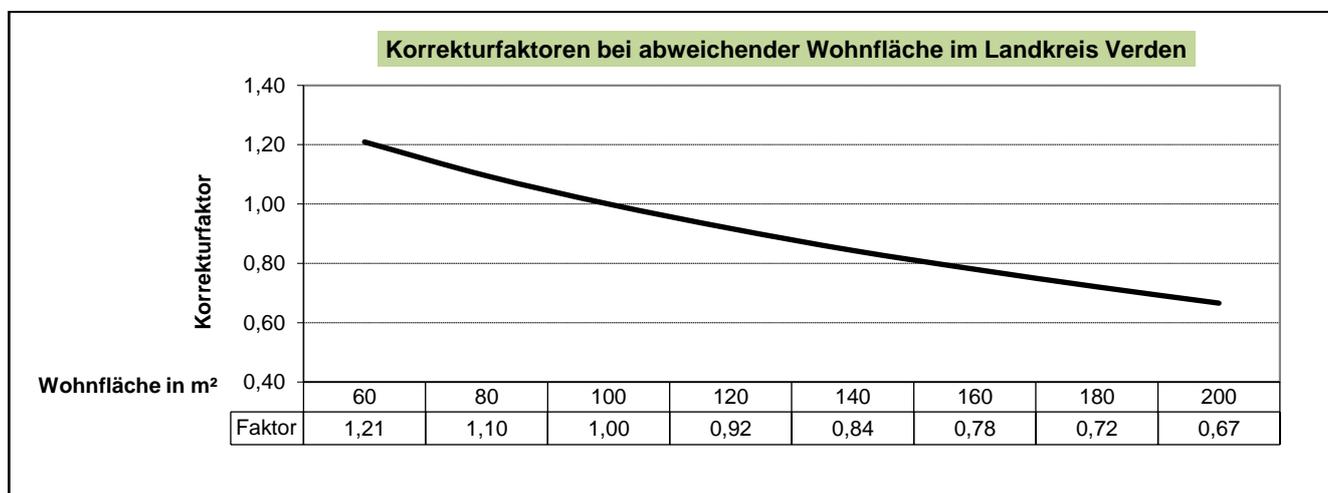
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	Okt. 2018
Lagewert (Bodenrichtwert)	44 €/m ² – 340 €/m ²	180 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1959 – 2017 (keine Neubauten)	1987
Wohnfläche	55 m ² – 195 m ²	117 m ²
Keller	0 % – 100 %	ohne; 0 %
Standardstufe	1,4 – 4,2	2,7
Grundstücksgröße	130 m ² – 940 m ²	360 m ²

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

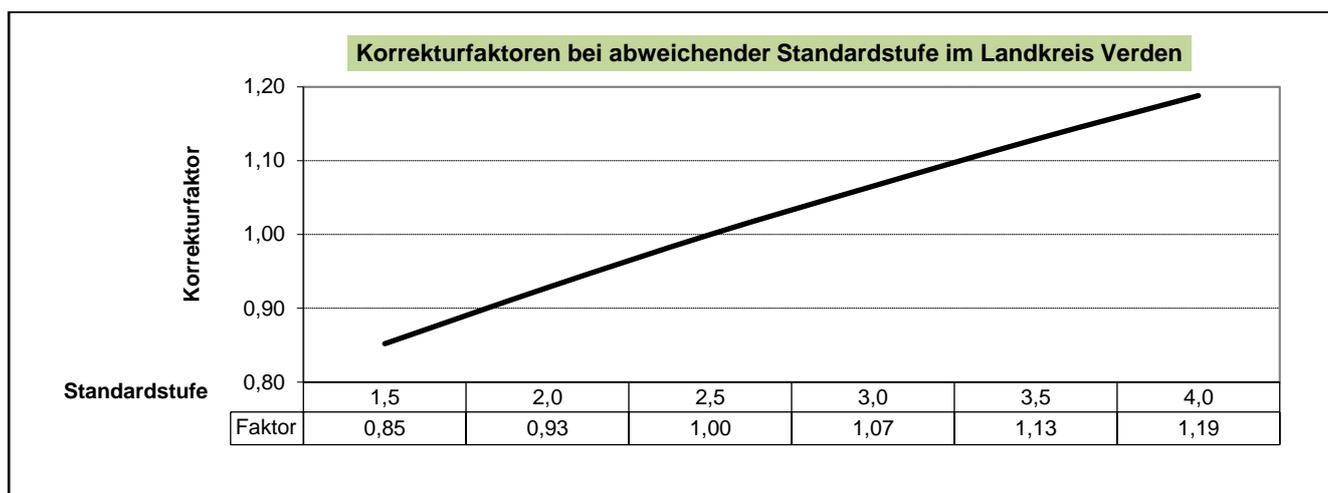


Bei Abweichungen in den weiteren Einflussmerkmalen sind die folgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

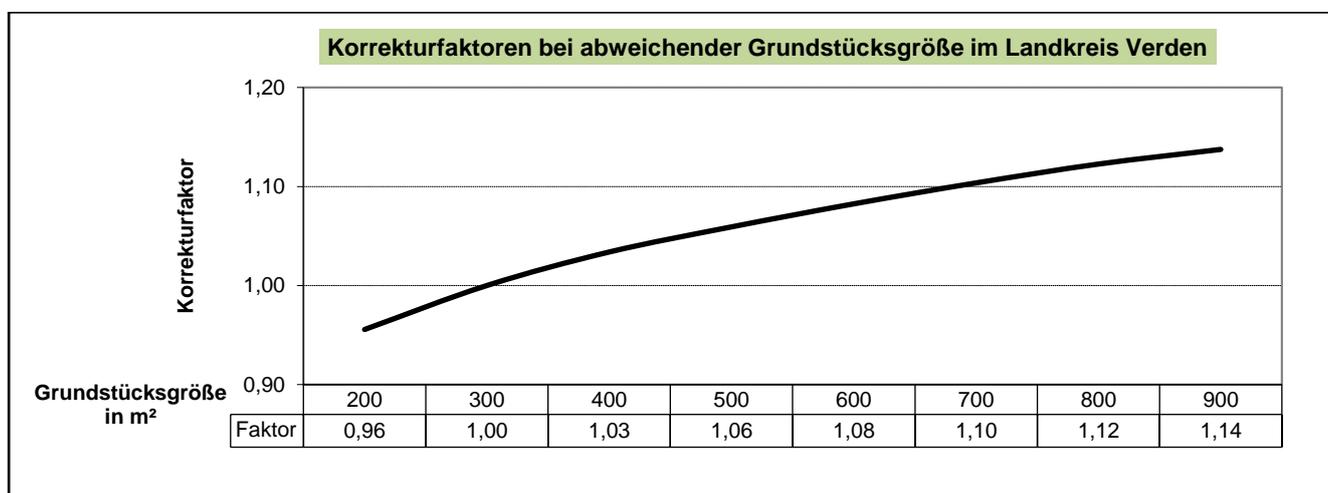
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von weiteren wertbeeinflussenden Merkmalen

Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale Landkreis Verden	
Nachkriegsbaujahre (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbaujahre (Baujahre vor 1945)	0,89

Untersucht wurde ferner:

- der Einfluss vom Haustyp (Reihenmittelhaus, 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:
Siehe Abschnitt 9.2.4

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 Kauffälle für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften seit 2016.

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, 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 2016-2020	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz (Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)	325	
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 360 €/m ²	107 €/m ²
Grundstücksfläche	102 m ² - 2.250 m ²	764 m ²
Wohnfläche	70 – 261 m ²	143 m ²
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre – 69 Jahre	34 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,13 €/m ² – 9,72 €/m ²	5,65 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	15 bis 41 % des Jahresrohertrages	24 %

Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Kaufzeitpunkt
- Wohnfläche
- freistehend (Ein-/Zweifamilienhäuser) oder nicht freistehend (Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

Andere Einflüsse sind nicht nachweisbar.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden im Jahr 2020 (Stichtag 31.12.2020) bezieht sich auf ein **Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte** mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

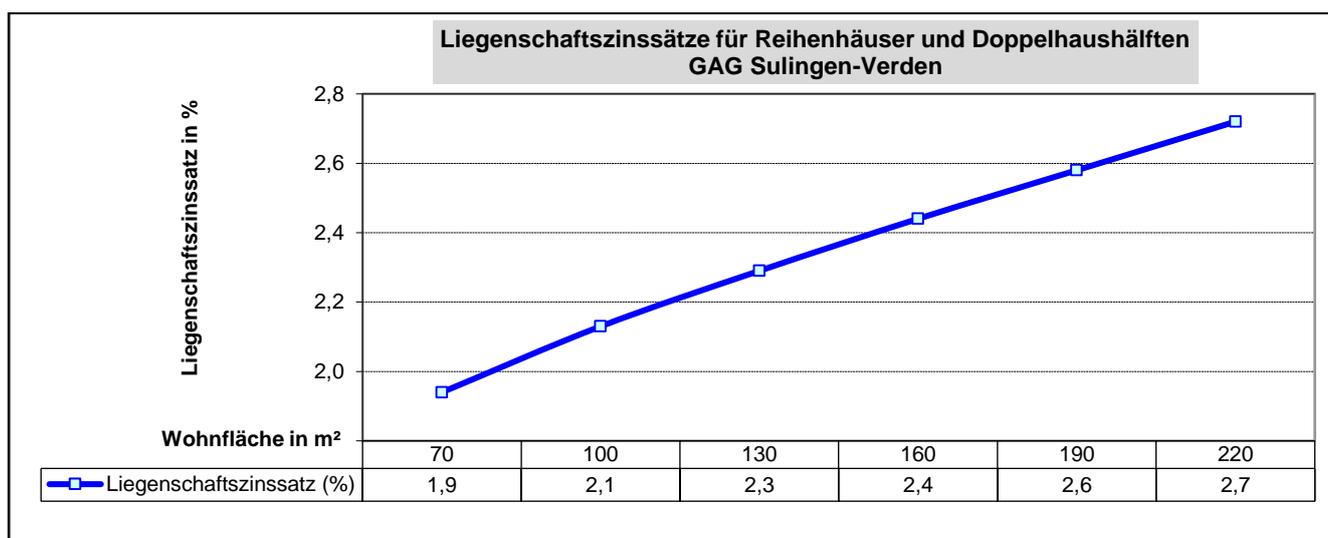
- Wohnfläche 100 m²

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

2,1 %
(Vertrauensbereich 1,9 % bis 2,4 %)

Zum Stichtag 31.12.2019 betrug der Liegenschaftssatz für das Normobjekt (mit anderen Einflussgrößen) 2,7 %.

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von der Wohnfläche



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

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 345 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2020 von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 360 €/m ²	106 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 69 Jahre	34 Jahre
Wohnfläche	70 m ² – 280 m ²	145 m ²
monatliche Nettokaltmiete	3,13 €/m ² - 9,72 €/m ²	5,60 €/m ²
Grundstücksfläche	102 m ² - 2.250 m ²	780 m ²
Bewirtschaftungskosten	15 % - 40 %	25 %

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

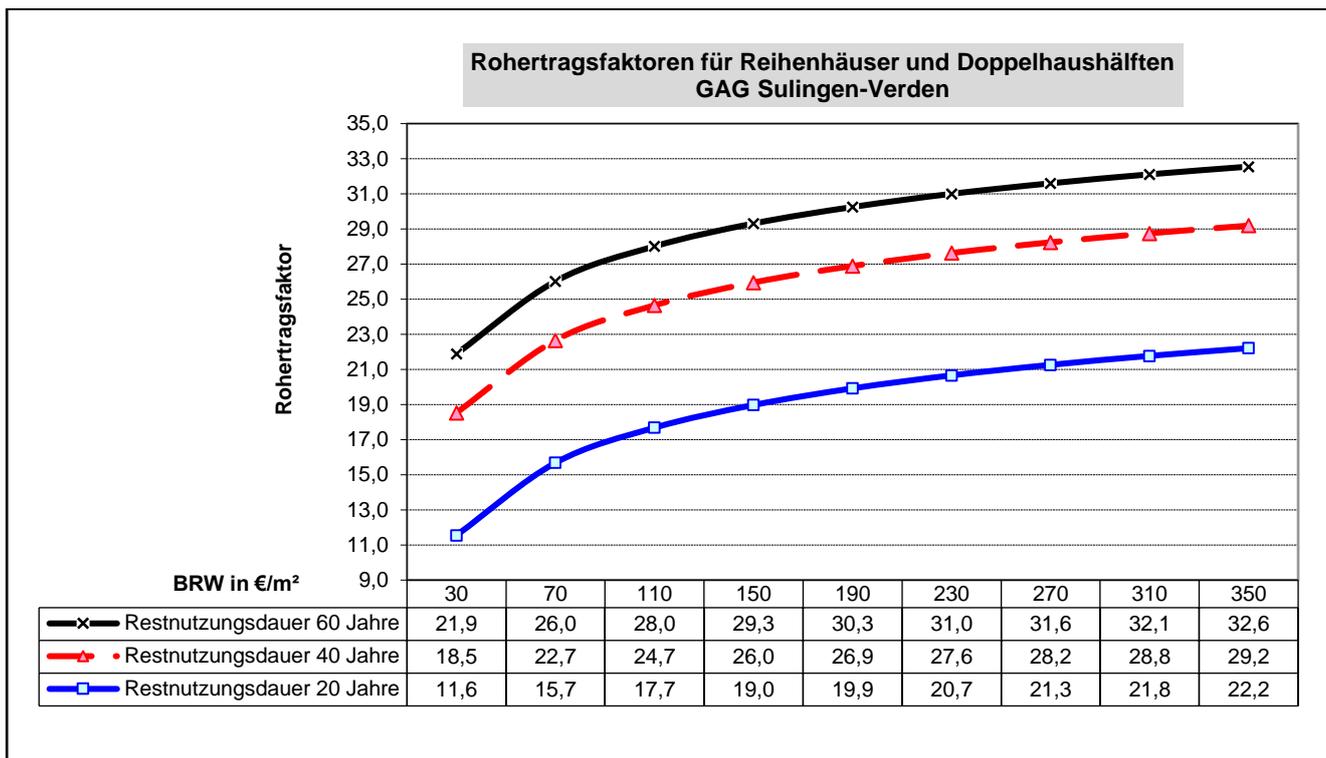
modifizierte Restnutzungsdauer	35 Jahre
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Wohnfläche	100 m ²
Bewertungszeitpunkt	31.12.2020
monatliche Nettokaltmiete	5,50 €/m ²

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

23,0
(Vertrauensbereich 22,3 bis 23,8)

Zum Stichtag 31.12.2019 betrug der Rohertragsfaktor für dieses Normobjekt 22,8.

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	1,10
	5,00 €/m ²	1,03
	6,00 €/m ²	0,97
	7,00 €/m ²	0,93
	8,00 €/m ²	0,90
	9,00 €/m ²	0,87
Wohnfläche	70 m ²	1,11
	90 m ²	1,03
	110 m ²	0,97
	130 m ²	0,92
	150 m ²	0,88
Grundstücksfläche	100 m ²	0,92
	200 m ²	0,96
	300 m ²	1,00
	400 m ²	1,03
	500 m ²	1,06
	600 m ²	1,08
	700 m ²	1,10
	800 m ²	1,12

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	2016	2017	2018	2019	2020
Landkreis Diepholz	0	3	4	6	1
Landkreis Heidekreis	1	0	0	2	3
Landkreis Nienburg	3	2	0	4	2
Landkreis Verden	12	9	5	5	9

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 2016 bis 2020 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 2016 - 2020 GAG Sulingen-Verden (43 Fälle)			
	von	bis	mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2016	2020	2017
Wohnfläche	73 m ²	137 m ²	100 m²
Wohnflächenpreis	490 €/m ²	1.760 €/m ²	1.090 €/m²
Baujahr	1928	2018	1962
Restlaufzeit des Erbbaurechts	10 Jahre	60 Jahre	39 Jahre
Bodenrichtwert	26 €/m ²	185 €/m ²	125 €/m²
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert)	0,1 %	4,4 %	0,7 %
Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum	0,38	1,00	0,82

Anwendungsbeispiel:

Siehe Abschnitt 9.2.7

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

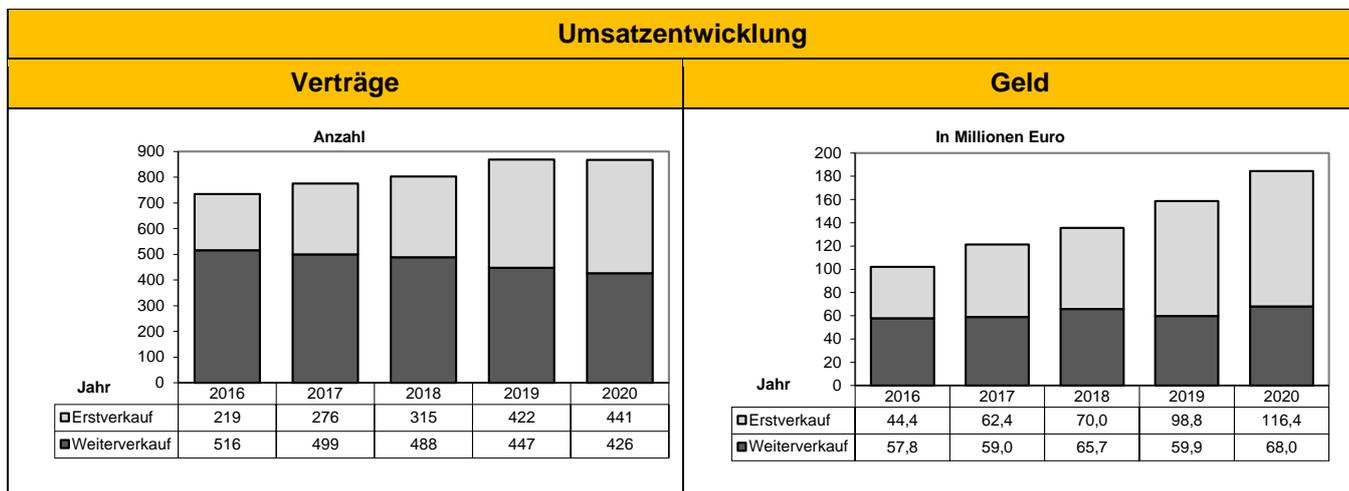
- Wohnungen in der Rechtsform des Sondereigentums (Eigentumswohnungen, überwiegend in Mehrfamilienhäusern),
- Wohnhäuser in der Rechtsform des Sondereigentums (in der Regel Reihenhäuser oder Doppelhaushälften)
- Wohnungen in Rechtsform des Sondereigentums in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen und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

Zum Teileigentum zählen

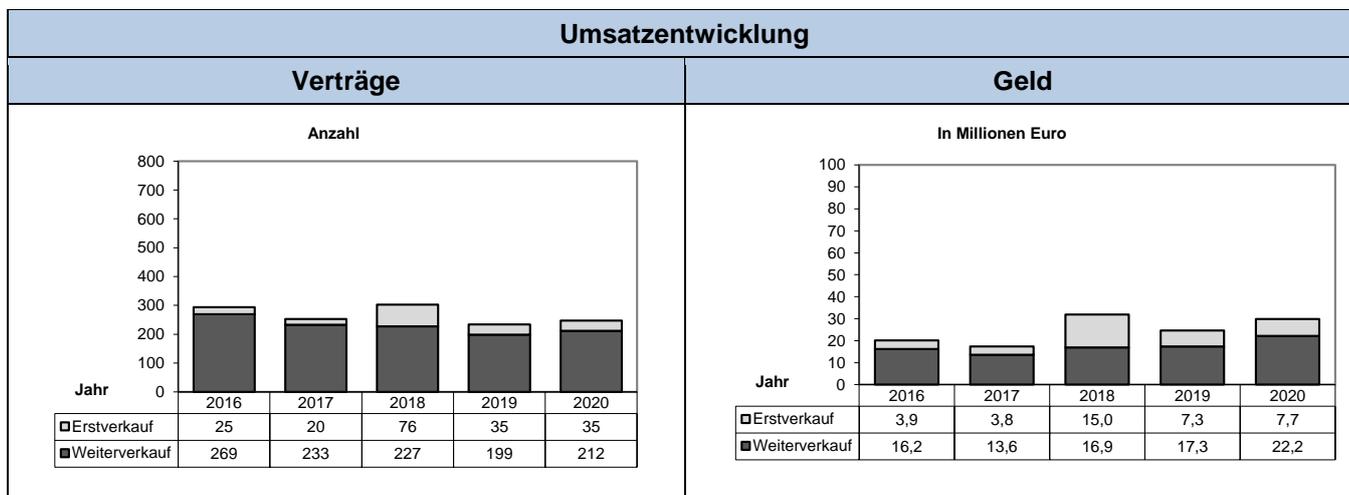
- gewerbliche Nutzungen,
- geschäftliche Nutzungen und
- sonstige Nutzungen, wie Läden, Büros und Garagen

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

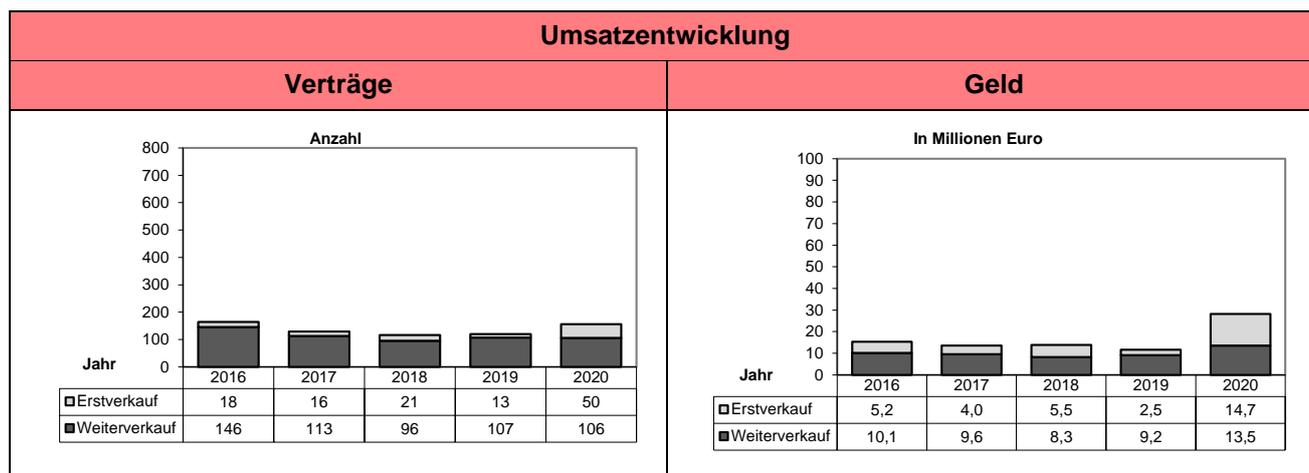
Landkreis Diepholz



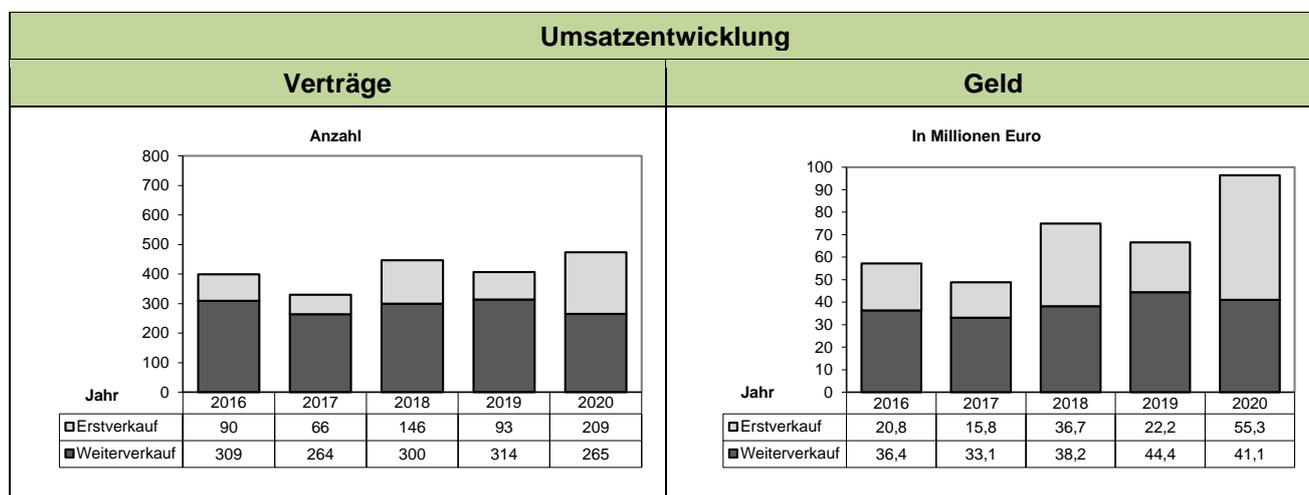
Landkreis Heidekreis



Landkreis Nienburg



Landkreis Verden



9.4.1 Preisniveau

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Berichtsjahr 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 Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen (siehe Abschnitt 9.5) und Wohnungen in Ferienhausanlagen, 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 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	7 (11)	1913 (1930)	74 (82)	1.395 (1.471)	117.000 (149.000)
Baujahr 1950 bis 1977	65 (63)	1970 (1971)	69 (73)	1.418 (1.105)	92.000 (74.000)
Baujahr 1978 bis 1990	55 (67)	1984 (1984)	69 (71)	1.583 (1.588)	110.000 (110.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	153 (138)	1997 (1994)	76 (74)	2.262 (1.966)	169.000 (140.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	234 (209)	2020 (2019)	84 (81)	3.014 (2.712)	249.000 (219.000)
in den Gemeinden Stuhr/Syke/Weyhe 2020					
Baujahr bis 1949	7 (10)	1913 (1928)	74 (88)	1.395 (1.485)	117.000 (157.000)
Baujahr 1950 bis 1977	31 (29)	1972 (1972)	72 (76)	1.739 (1.538)	124.000 (115.000)
Baujahr 1978 bis 1990	24 (39)	1984 (1984)	72 (73)	2.068 (1.907)	142.000 (134.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	100 (95)	1998 (1995)	77 (73)	2.517 (2.214)	195.000 (153.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	150 (120)	2020 (2019)	84 (88)	3.274 (2.912)	272.000 (252.000)
im übrigen Landkreis Diepholz 2020					
Baujahr bis 1949	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1950 bis 1977	34 (34)	1964 (1967)	66 (71)	1.007 (840)	67.000 (54.000)
Baujahr 1978 bis 1990	31 (28)	1984 (1984)	64 (68)	1.397 (1.244)	94.000 (83.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	53 (43)	1995 (1994)	72 (76)	1.754 (1.403)	125.000 (103.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	84 (89)	2020 (2019)	84 (76)	2.386 (2.348)	194.000 (175.000)

*) 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 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1950 bis 1977	5 (3)	1961 (1954)	134 (99)	1.086 (1.428)	190.000 (134.000)
Baujahr 1978 bis 1990	2 (3)	* (1980)	* (100)	* (2.182)	* (216.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	35 (26)	2006 (2000)	108 (106)	2.604 (2.448)	270.000 (240.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	20 (38)	2020 (2019)	102 (120)	2.874 (2.470)	287.000 (290.000)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Heidekreis

Wohnungen (in der Regel in Mehrfamilienhäusern)

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Heidekreis 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	2 (7)	* (1920)	* (65)	* (538)	* (35.000)
Baujahr 1950 bis 1977	89 (74)	1962 (1968)	71 (72)	598 (701)	49.000 (50.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (12)	1980 (1979)	75 (75)	1.290 (1.086)	93.000 (85.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	38 (28)	1994 (1994)	70 (67)	1.400 (1.199)	99.000 (82.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	32 (16)	2020 (2018)	58 (88)	3.280 (3.053)	197.000 (222.000)

Wohnhäuser (in der Regel Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnhäusern als Wohnungseigentum im Landkreis Heidekreis 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1950 bis 1977	0 (2)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1978 bis 1990	1 (4)	* (1984)	* (104)	* (1.039)	* (112.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	3 (11)	1995 (1998)	113 (112)	1.814 (1.400)	205.000 (160.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	4 (3)	2019 (2017)	93 (100)	2.394 (2.590)	220.000 (259.000)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

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

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Nienburg 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	7 (3)	1918 (1900)	96 (130)	807 (653)	74.000 (85.000)
Baujahr 1950 bis 1977	49 (41)	1967 (1968)	83 (82)	783 (725)	60.000 (55.000)
Baujahr 1978 bis 1990	11 (10)	1985 (1984)	78 (82)	1.798 (1.237)	135.000 (88.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	23 (22)	1999 (1995)	85 (70)	2.054 (1.546)	152.000 (115.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	46 (10)	2020 (2018)	86 (94)	3.136 (2.187)	261.000 (217.000)

Wohnhäuser (in der Regel Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnhäusern als Wohnungseigentum im Landkreis Nienburg 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohn-flä- che (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1950 bis 1977	3 (7)	1969 (1968)	57 (57)	900 (1.175)	54.000 (67.000)
Baujahr 1978 bis 1990	1 (0)	* (-)	* (-)	* (-)	* (-)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	1 (4)	* (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 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	10 (17)	1902 (1907)	97 (100)	1.326 (1.385)	110.000 (127.000)
Baujahr 1950 bis 1977	51 (67)	1970 (1971)	71 (72)	1.286 (1.038)	85.000 (68.000)
Baujahr 1978 bis 1990	24 (32)	1984 (1985)	70 (60)	1.728 (1.692)	120.000 (106.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	83 (77)	1994 (1995)	74 (76)	2.089 (2.037)	155.000 (150.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	108 (66)	2020 (2019)	80 (80)	3.269 (3.156)	274.000 (239.000)

Wohnhäuser (in der Regel Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum

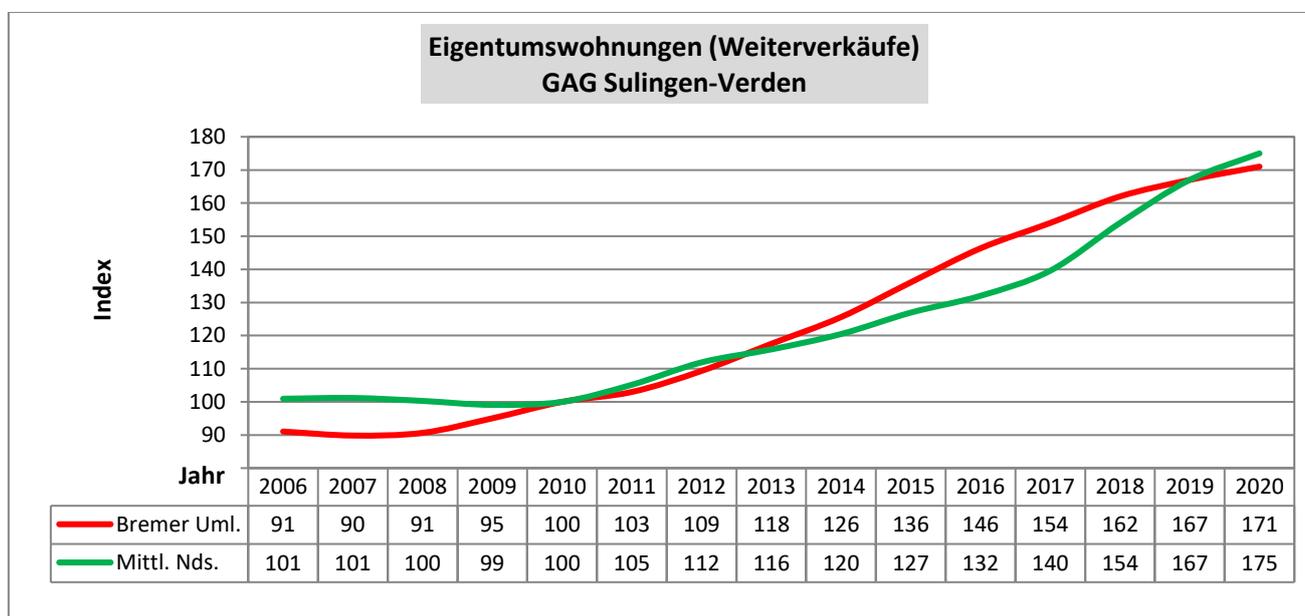
Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnhäusern als Wohnungseigentum im Landkreis Verden 2020					
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 (4)	- (1920)	- (143)	- (762)	- (102.000)
Baujahr 1950 bis 1977	3 (5)	1972 (1967)	170 (96)	2.341 (1.600)	360.000 (185.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (4)	1986 (1984)	130 (120)	2.138 (1.492)	298.000 (165.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	19 (24)	1998 (1995)	120 (119)	2.227 (2.180)	265.000 (261.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	4 (4)	2019 (2019)	124 (125)	2.701 (2.680)	360.000 (322.000)

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 sowie der Veröffentlichung im Internet vergleiche Kapitel 9.2.2.

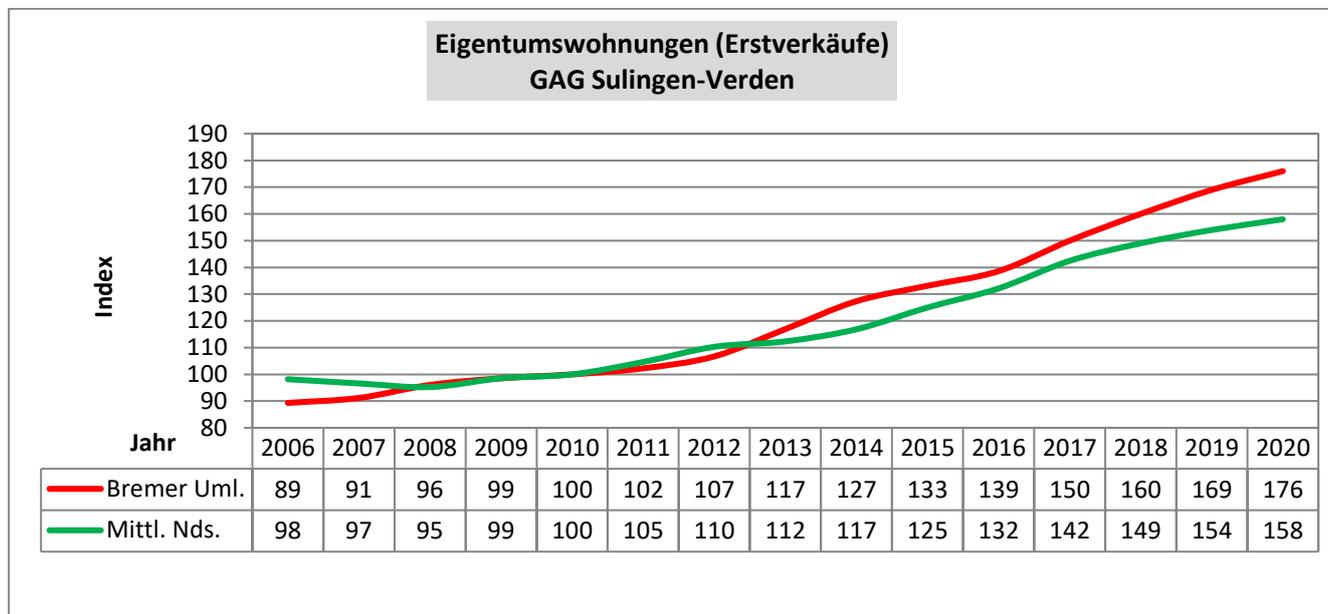
Zusätzlich zu diesen auf landesweiten Kauffällen basierenden Indexreihen hat der Gutachterausschuss Sulingen-Verden für sein Berichtsgebiet nach der gleichen Methode Indexreihen ermittelt, um ggf. vorliegende regionale Besonderheiten besser abzubilden. Es wurde je eine Indexreihe für das „Bremer Umland“ 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 Kauf-fallzahlen 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 Gebädefaktoren 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 Wertermittlungstichtag abzüglich der modifizierten Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe)

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	31.12.2020	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

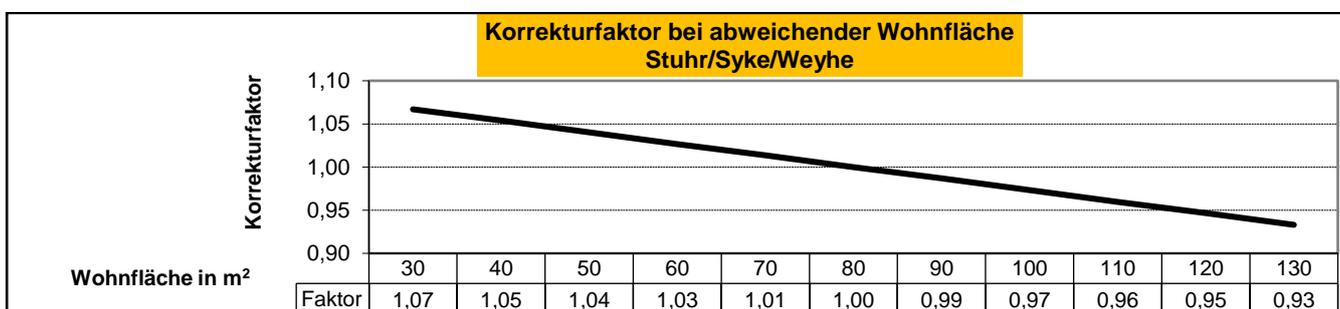
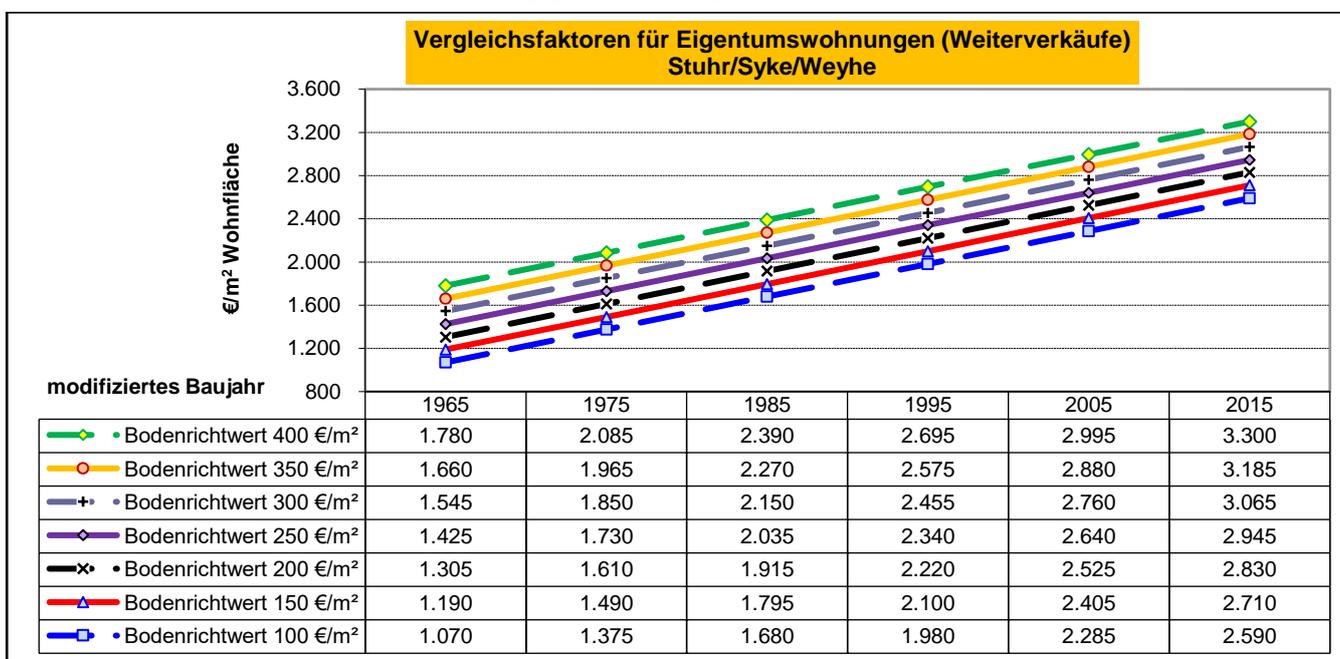
Im Landkreis Diepholz ist bei Weiterverkäufen - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

Stuhr/Syke/Weyhe

Die Stichprobe umfasst 696 geeignete Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	96 €/m ² – 420 €/m ²	260 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1963 – 2017	1993
Wohnfläche	22 m ² – 126 m ²	72 m ²
Miteigentumsanteil	11/1.000 – 614/1.000	133/1.000

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



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

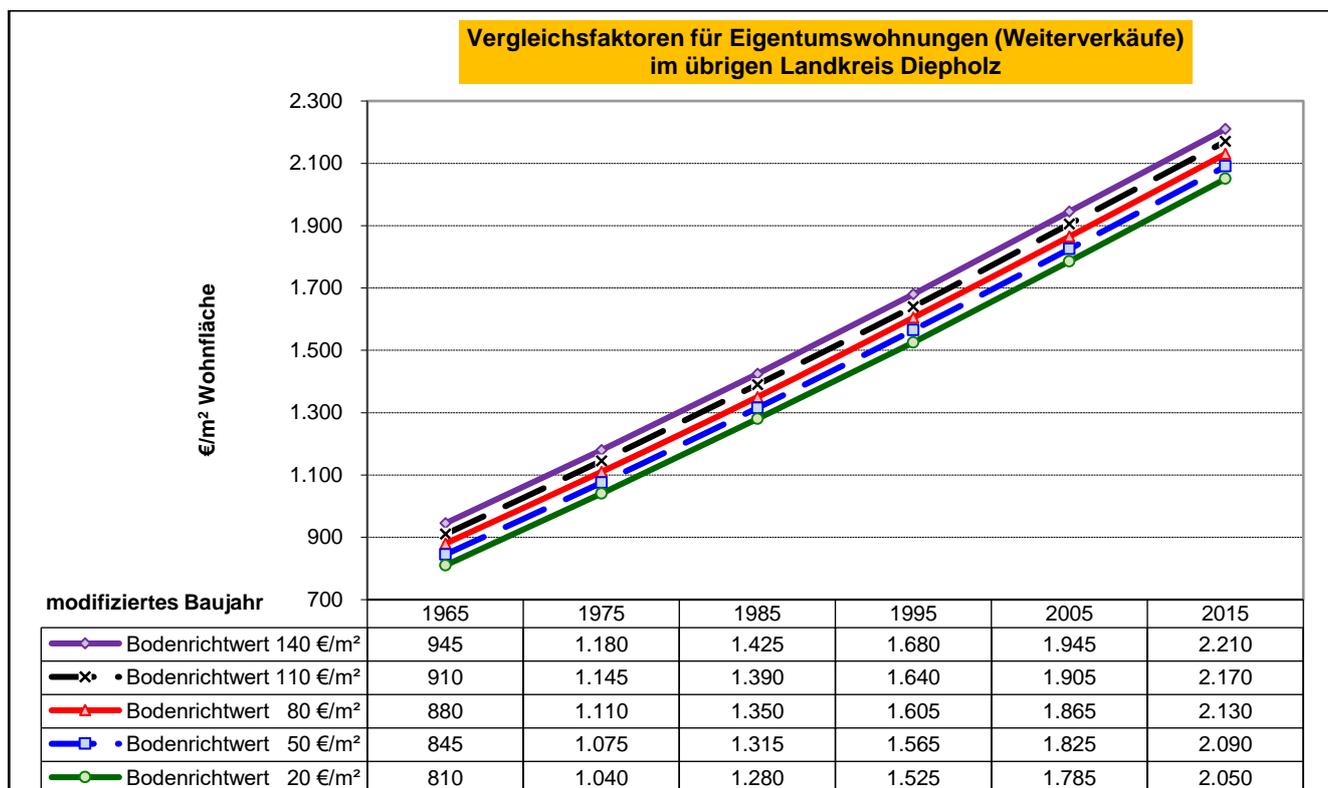
Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	5.000 €
Kleinere Wohnanlagen mit bis zu 6 Wohnungen	1,02
Größere Wohnanlagen mit über 10 Wohnungen	0,98

Übriger Landkreis Diepholz

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

Merkmals	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² – 155 €/m ²	81 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1963 – 2019	1989
Wohnfläche	27 m ² – 135 m ²	70 m ²
Miteigentumsanteil	8/1.000 – 630/1.000	134/1.000

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.

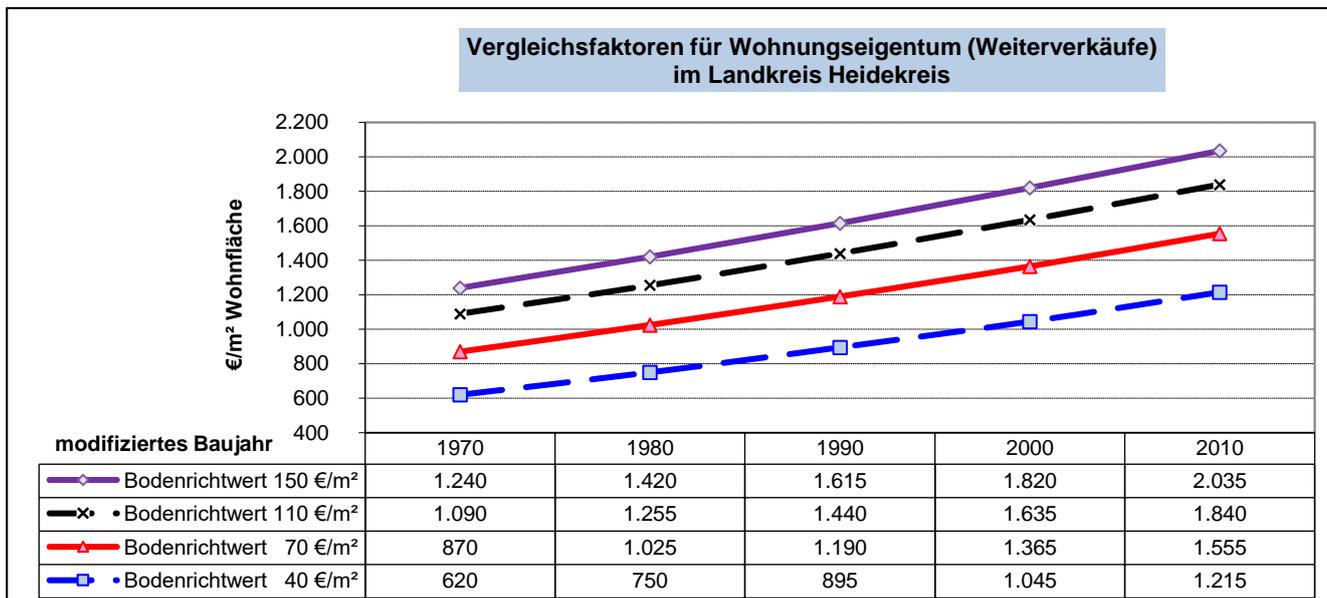
Eine Abhängigkeit der Quadratmeterpreise von der **Wohnfläche** kann aus dieser Stichprobe statistisch nicht nachgewiesen werden.

Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe umfasst rund 339 geeignete Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 150 €/m ²	78 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1966 – 2013	1982
Wohnfläche	23 m ² – 130 m ²	72 m ²
Miteigentumsanteil	10/1.000 – 500/1.000	88/1.000

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	0,83

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.

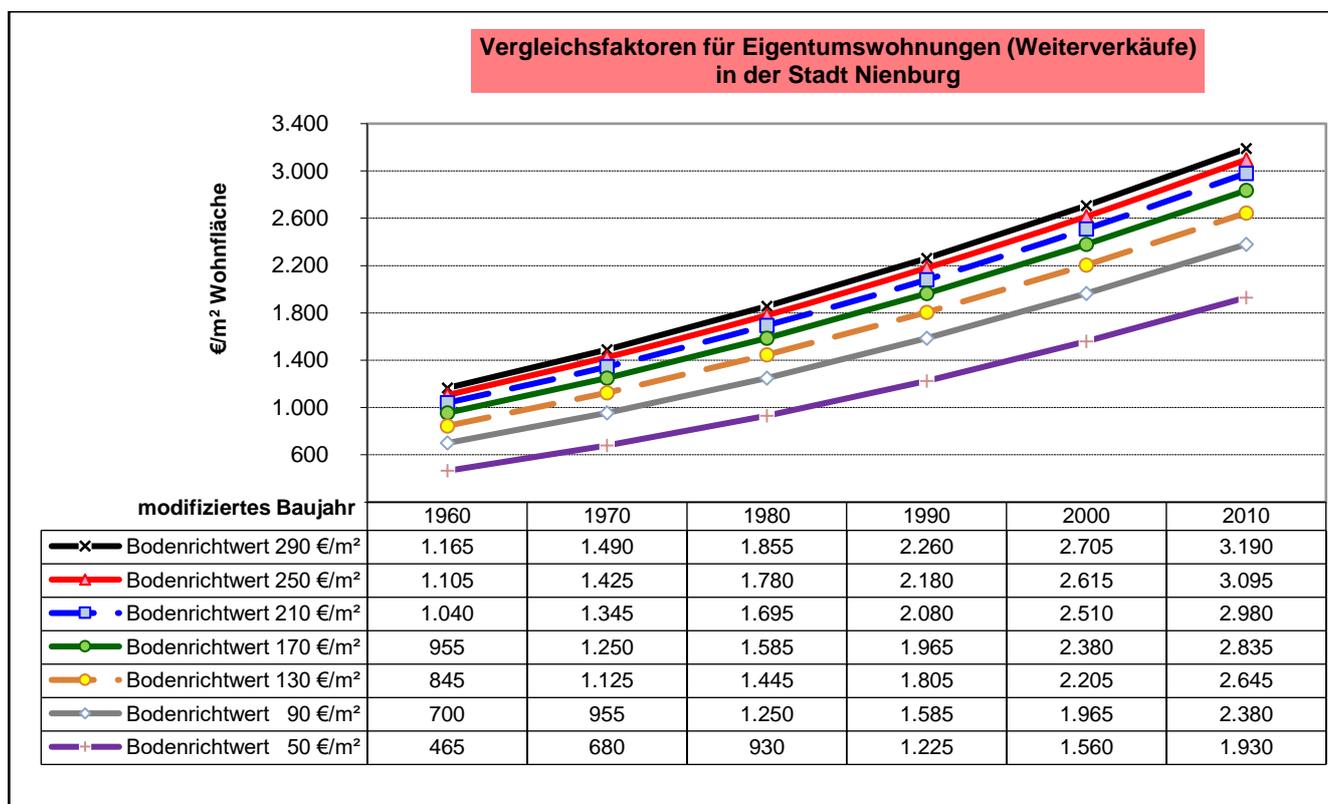
Landkreis Nienburg

Stadt Nienburg

Die Stichprobe umfasst 216 geeignete Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmals	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	44 €/m ² – 300 €/m ²	138 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1959 – 2017	1984
Wohnfläche	31 m ² – 133 m ²	75 m ²
Miteigentumsanteil	14/1.000 – 667/1.000	124/1.000

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

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

Übriger Landkreis Nienburg

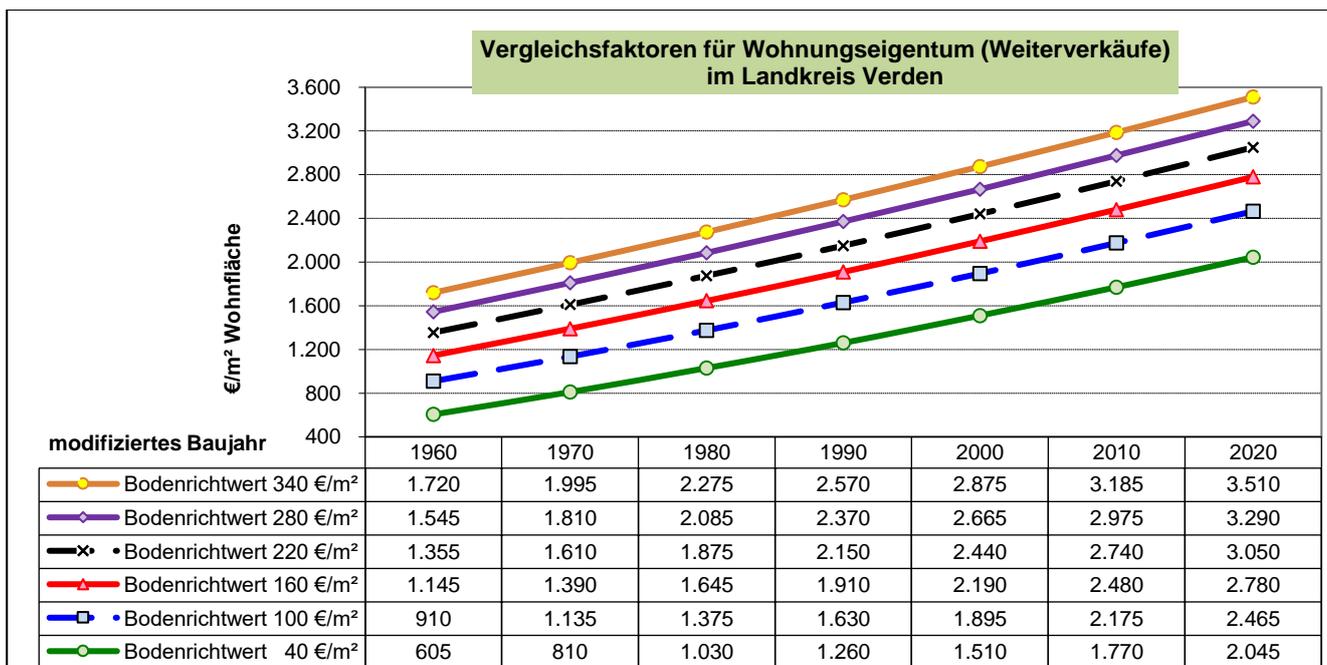
Im übrigen Landkreis Nienburg kommen Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen nahezu ausschließlich in den Grundzentren vor. Hier hat sich das Preisniveau in den letzten Jahren sehr unterschiedlich entwickelt. Gemeinsame Vergleichsfaktoren können daher nicht angegeben werden. Für eine getrennte Auswertung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

Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 574 geeignete Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2020	2019
Lage (Bodenrichtwert)	37 €/m ² – 360 €/m ²	173 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1962 – 2018	1988
Wohnfläche	30 m ² – 156 m ²	74 m ²
Miteigentumsanteil	7/1.000 – 743/1.000	124/1.000

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	0,81

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:

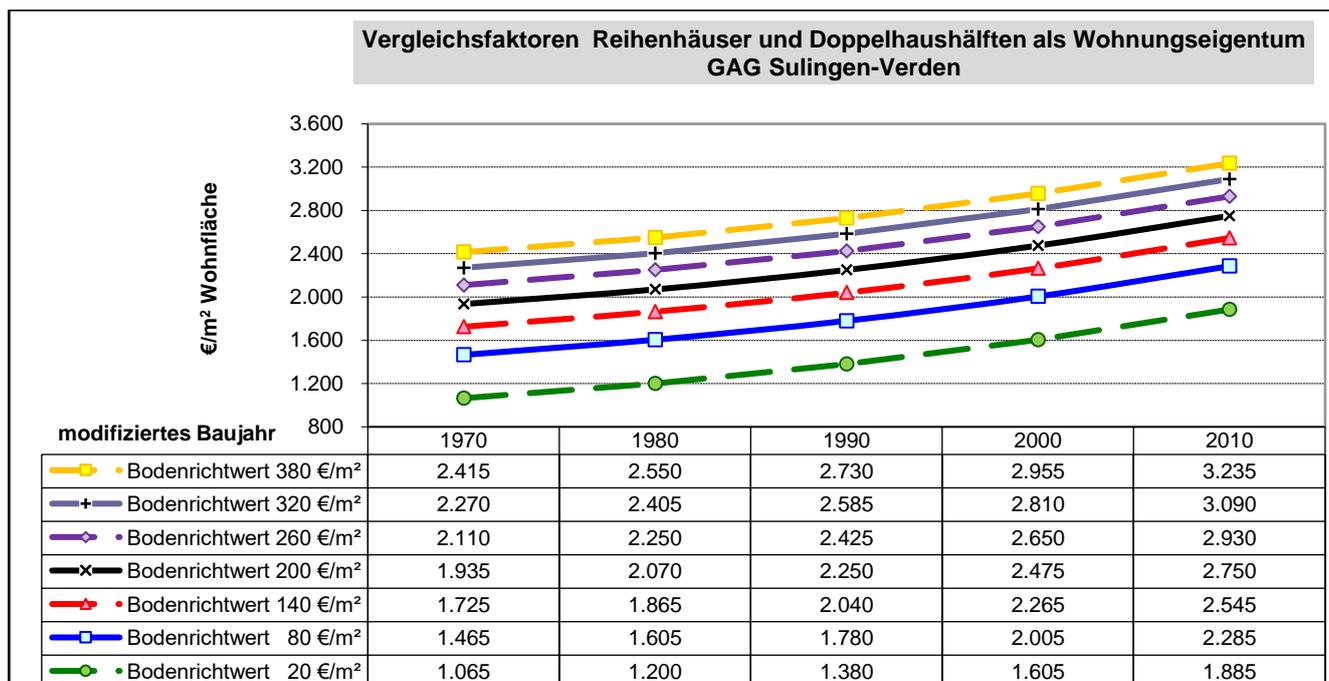
Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	31.12.2020	ideeller Flächenanteil am Grundstück (Miteigentumsanteil an der Gesamtfläche)	300 m ²
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Ausstattung	Mittel
modifiziertes Baujahr	siehe Diagramme	Garage oder Nebengebäude	keine
Wohnfläche	110 m ²	Gebäudetyp	Doppelhaushälfte, Reihenhäuser

GAG Sulingen-Verden

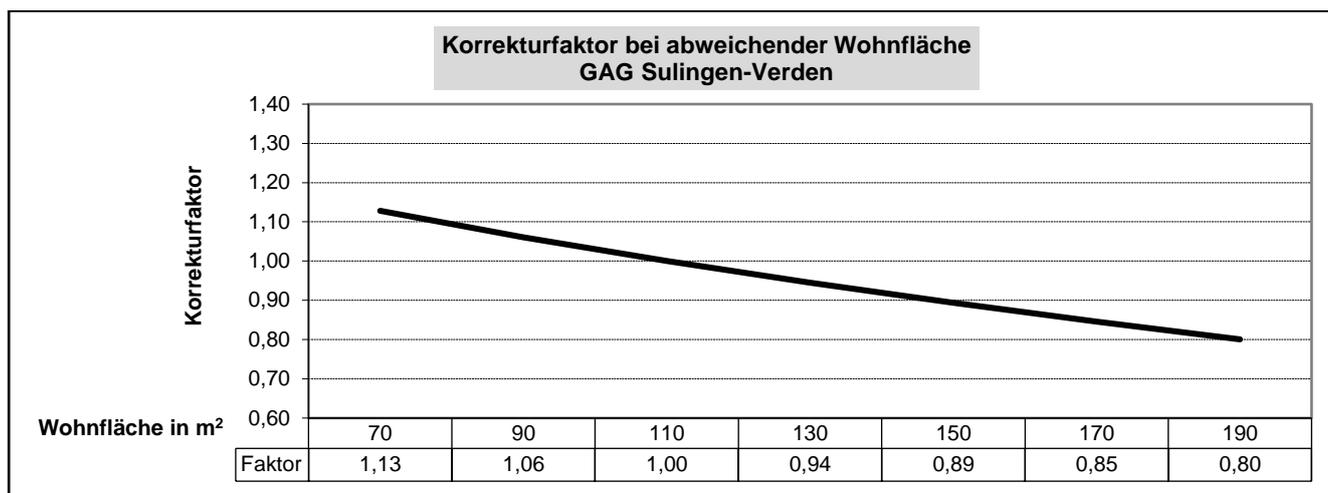
Die Stichprobe umfasst 316 geeignete Weiterverkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in der Rechtsform als Wohnungseigentum aus dem gesamten Geschäftsbereich. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2020	2018
Lagewert (Bodenrichtwert)	13 €/m ² – 380 €/m ²	168 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1963 – 2016	1996
Wohnfläche	40 m ² – 203 m ²	111 m ²
Flächenanteil am Grundstück	45 m ² - 783 m ²	313 m ²

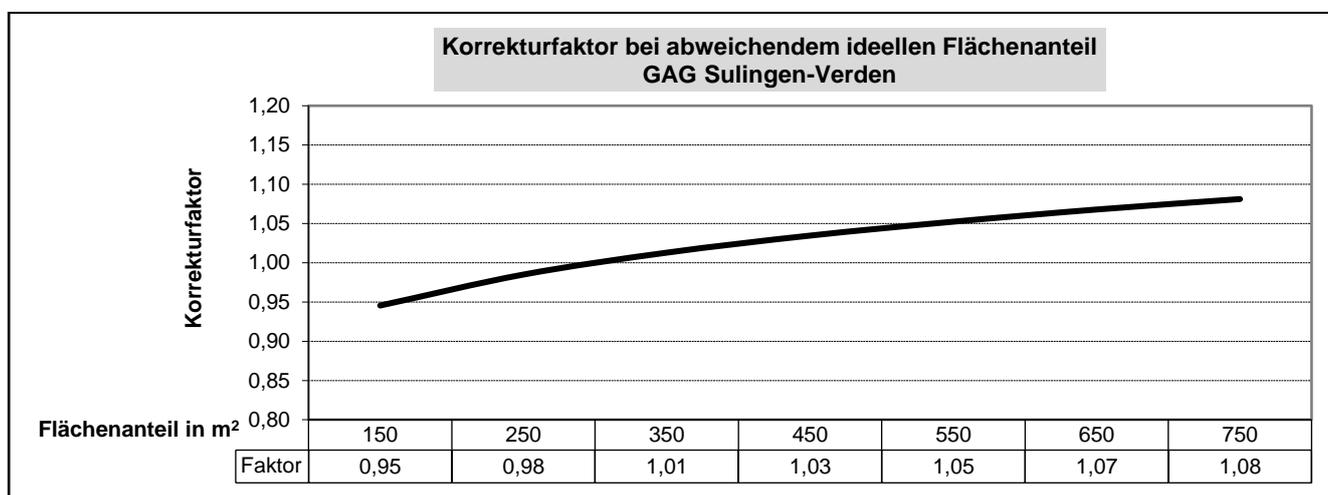
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert und dem modifizierten Baujahr



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:

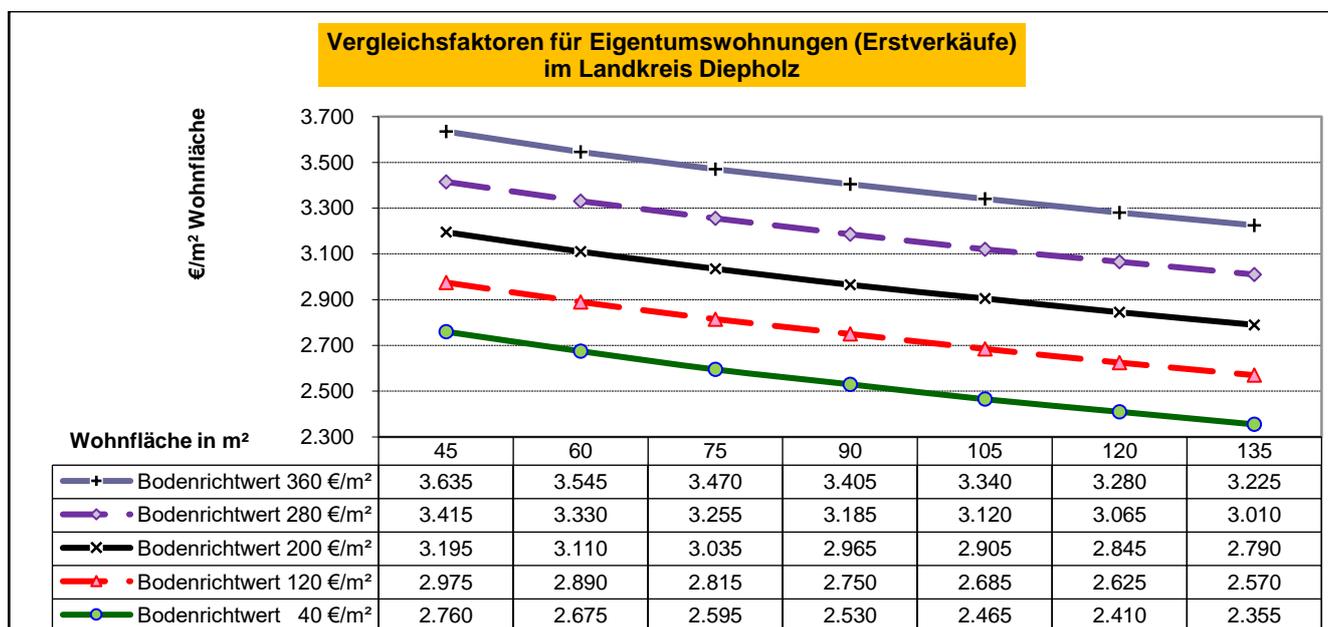
Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	31.12.2020	Miteigentumsanteil am Grundstück	125/1000 (etwa 8 Wohneinheiten)
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Ausstattung	Mittel
Wohnfläche	siehe Diagramme	Garage oder Nebengebäude	keine
Gebäudetyp	Zwei- und Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser		

Landkreis Diepholz

Die Stichprobe umfasst 1.017 Erstverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m ² – 380 €/m ²	200 €/m ²
Baujahr	Neubauten	
Wohnfläche	42 m ² – 149 m ²	84 m ²
Miteigentumsanteil	20/1.000 – 510/1.000	119/1.000

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.

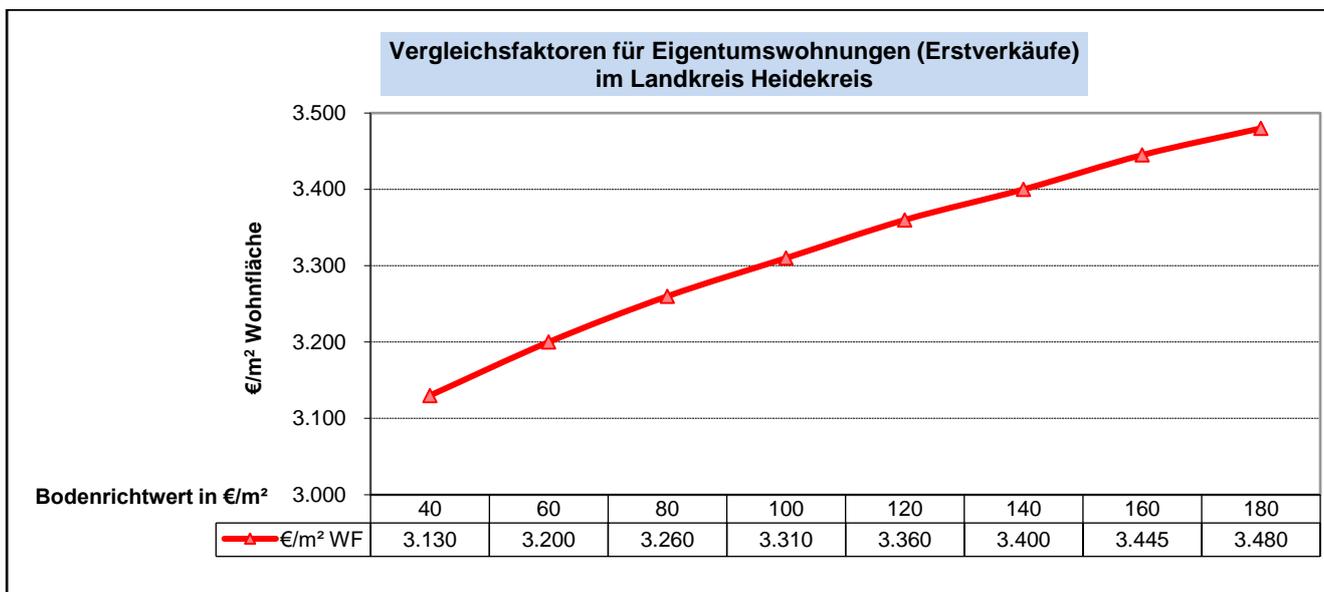
Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale im Landkreis Diepholz	
Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	1,04
Lage der Wohnung im Erdgeschoss	0,98

Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe umfasst 75 geeignete Erstverkäufe von Eigentumswohnungen aus dem Landkreis Heidekreis und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2020	2019
Lage (Bodenrichtwert)	46 €/m ² – 190 €/m ²	102 €/m ²
Baujahr	Neubauten	
Wohnfläche	41 m ² – 124 m ²	75 m ²
Miteigentumsanteil	49/1.000 – 270/1.000	132/1.000

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.

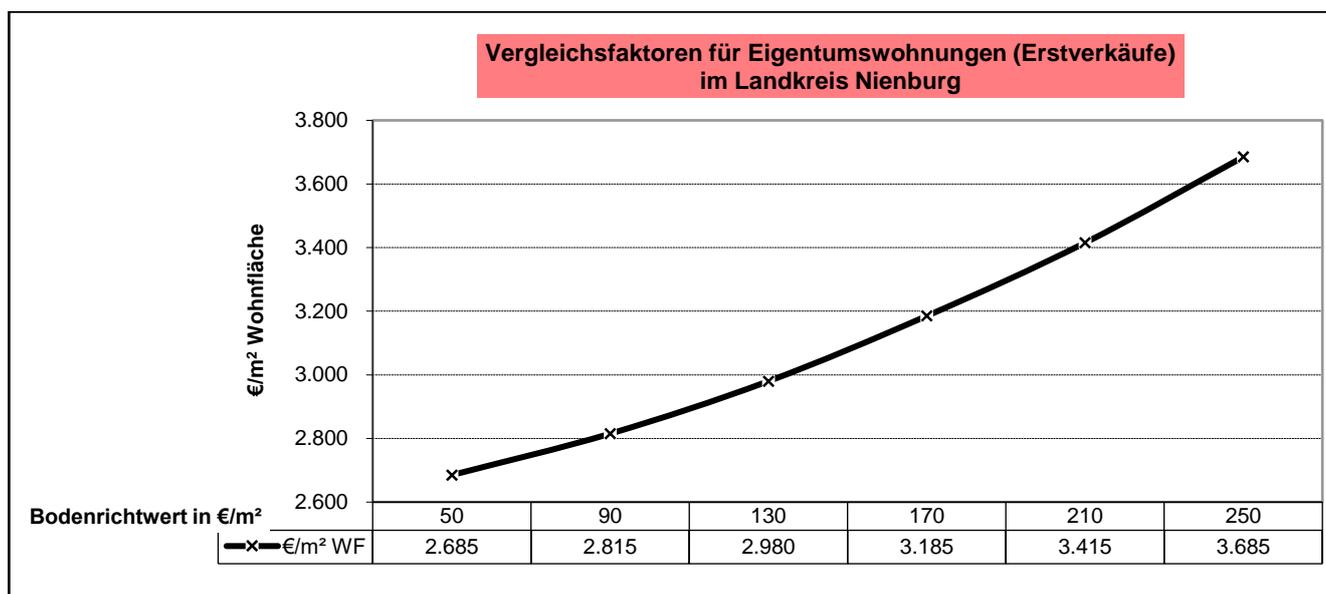
Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze sind in den dargestellten Vergleichsfaktoren nicht enthalten. Die Veräußerung erfolgt i.d.R. separat (vgl. Kap. 9.5).

Landkreis Nienburg

Die Stichprobe umfasst 92 geeignete Erstverkäufe von Eigentumswohnungen aus dem Landkreis Nienburg und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2020	2019
Lage (Bodenrichtwert)	44 €/m ² – 255 €/m ²	170 €/m ²
Baujahr	Neubauten	
Wohnfläche	56 m ² – 148 m ²	84 m ²
Miteigentumsanteil	20/1.000 – 519/1.000	106/1.000

Basiswerte in Abhängigkeit vom Lagewert



**Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale
Landkreis Nienburg**

Lage in der Stadt Nienburg	1,00
Lage im übrigen Landkreis Nienburg	0,94

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.

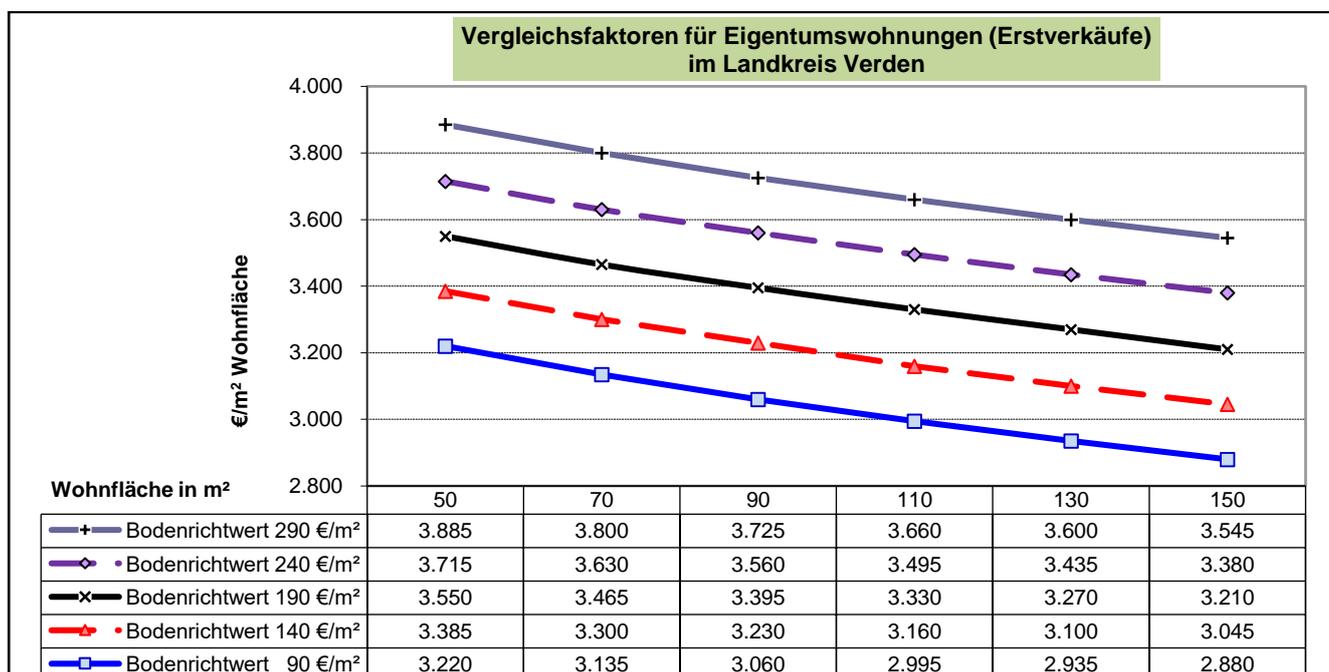
Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze sind in den dargestellten Vergleichsfaktoren nicht enthalten. Die Veräußerung erfolgt i.d.R. separat (vgl. Kap. 9.5).

Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 387 geeignete Erstverkäufe von Eigentumswohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² – 310 €/m ²	202 €/m ²
Baujahr	Neubauten	
Wohnfläche	49 m ² – 156 m ²	85 m ²
Miteigentumsanteil	9/1.000 – 619/1.000	106/1.000

Basiswerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Lagewert



**Korrekturfaktoren für weitere wertbeeinflussende Merkmale
Landkreis Verden**

Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	1,04
Lage der Wohnung im Erdgeschoss	0,97
Kleinere Wohnanlagen mit bis zu 6 Wohnungen	0,95
Größere Wohnanlagen mit über 10 Wohnungen	1,05

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

9.4.4 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen)

Eigentumswohnungen werden vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Teilweise werden sie aber auch unter Renditegesichtspunkten zur Geldanlage gehandelt. Daher hat der Gutachterausschuss bei Verkäufen von vermieteten Eigentumswohnungen den Liegenschaftszinssatz untersucht. Die Stichprobe umfasst 428 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 2016-2020	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	428	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	18 €/m ² – 370 €/m ²	138 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	16 Jahre – 68 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,20 €/m ² – 10,40 €/m ²	6,15 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	14 bis 49 % des Jahresrohertrages	26 %

Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Lage (Bodenrichtwert)
- Kaufzeitpunkt
- besondere Lage in den Gebieten Weinberg/Wiethop (Bad Fallingbostal), Lehmwandlung (Nienburg), Magdeburger Viertel (Achim) und Willenberg (Diepholz)

Andere Einflüsse sind nicht nachweisbar.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden im Jahr 2020 (Stichtag 31.12.2020) bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

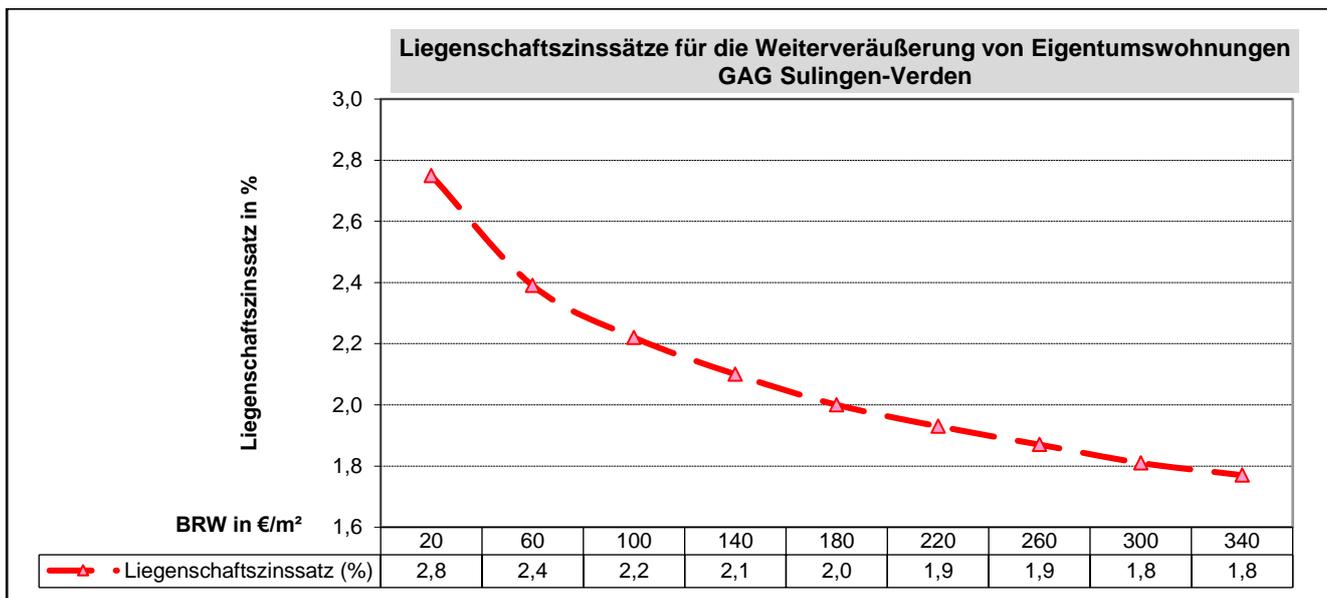
- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 100 €/m²
- nicht in einer der o.g. besonderen Lagen

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

2,2 %
(Vertrauensbereich 2,1 % bis 2,4 %)

Zum Stichtag 31.12.2019 betrug der Liegenschaftssatz für dieses Normobjekt 2,3 %.

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert



In den Sanierungsgebieten und ehemaligen Sanierungsgebieten (Weinberg und Wiethop in Bad Fallingbostal, Lehmwandlung in Nienburg, Magdeburger Viertel in Achim, Willenberg in Diepholz) liegen die Liegenschaftszinssätze **um den Faktor 1,5 bis 3,0 höher**. Hier sind besondere Liegenschaftszinssätze für das jeweilige Gebiet zu verwenden.

9.4.5 Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen

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

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

Der Auswertung liegen 448 Kauffälle von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2016 bis 2020 mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	18 €/m ² – 370 €/m ²	132 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	16 Jahre – 68 Jahre	39 Jahre
Wohnfläche	23 m ² – 120 m ²	69 m ²
monatliche Nettokaltmiete	3,20 €/m ² - 10,40 €/m ²	6,10 €/m ²

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

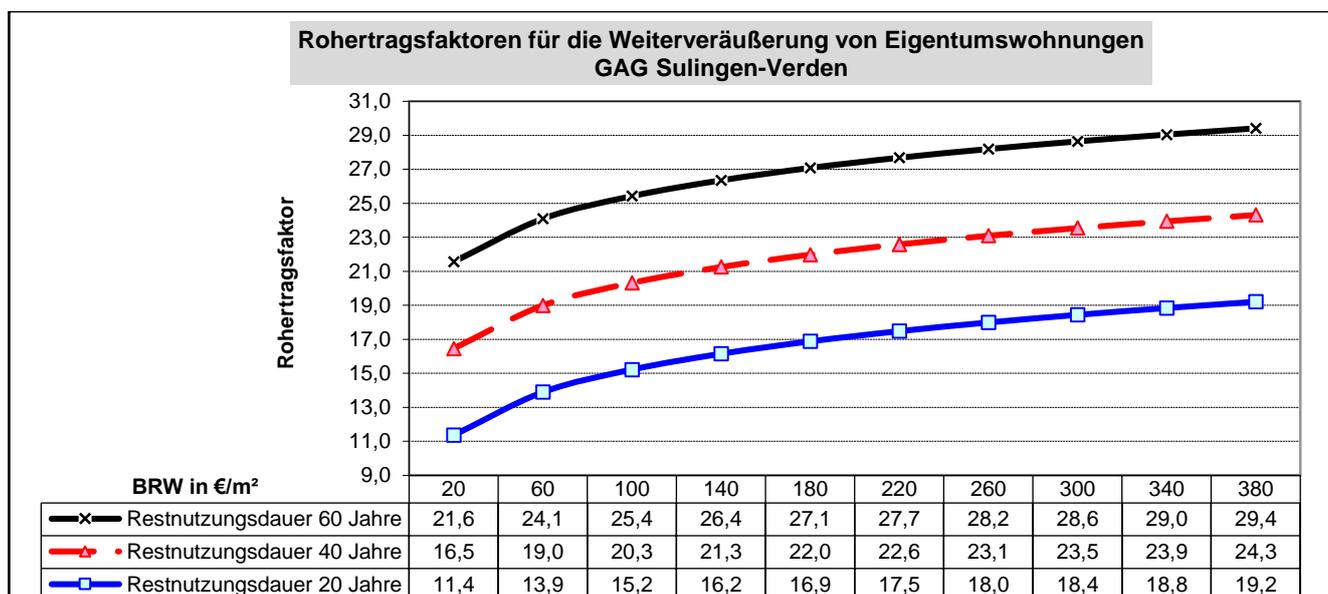
modifizierte Restnutzungsdauer	35 Jahre
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Wohnfläche	70 m ²
Bewertungszeitpunkt	31.12.2020

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

19,0
(Vertrauensbereich 18,5 bis 19,6)

Zum Stichtag 31.12.2019 betrug der Rohertragsfaktor für das Normobjekt 18,4.

Rohertragsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der modifizierten Restnutzungsdauer



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

	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
Wohnfläche	40 m ²	0,95
	60 m ²	0,98
	80 m ²	1,02
	100 m ²	1,05
	120 m ²	1,08

In den Sanierungsgebieten und ehemaligen Sanierungsgebieten (Weinberg und Wiethop in Bad Fallingbostal, Lehmwandlung in Nienburg, Magdeburger Viertel in Achim, Willenberg in Diepholz) sind die Rohertragsfaktoren mit einem Korrekturfaktor von **0,7 bis 0,9** zu multiplizieren. Hier sind besondere Rohertragsfaktoren für das jeweilige Gebiet zu verwenden.

Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Rohertragsfaktor für eine Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen zum Bewertungsstichtag 31.12.2020 zu ermitteln:	
Lage (Bodenrichtwert):	120 €/m ²
modifiziertes Restnutzungsdauer:	60 Jahre
Wohnfläche:	50 m ²
Nettokaltmiete:	7,50 €/m ²
Rohertragsfaktor aus Diagramm interpoliert	25,9
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,965
Objektbezogener Rohertragsfaktor =	25,9 x 0,965 = 25,0

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 63 im Berichtsgebiet seit 2014 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	2014	2020	2017
Wohnfläche	36 m ²	95 m ²	65 m²
Wohnflächenpreis	444 €/m ²	1.502 €/m ²	828 €/m²
Baujahr	1958	1991	1968
Restlaufzeit des Erbbaurechts	26 Jahre	71 Jahre	47 Jahre
Bodenrichtwert	40 €/m ²	190 €/m ²	120 €/m²
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert)	0,1 %	5,1 %	1,1 %
Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum	0,64	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 2020 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	37	-	↑	7,0	-	↑
	Seniorenresidenzen	2	- 87 %	↓	0,2	- 88 %	↓
Landkreis Heidekreis	Altenpflegeheimen	3	- 67 %	↓	0,5	- 62 %	↓
	Seniorenresidenzen	7	- 42 %	↓	1,2	- 43 %	↓
Landkreis Nienburg	Altenpflegeheimen	0	-	→	-	-	→
	Seniorenresidenzen	2	-	↑	0,3	-	↑
Landkreis Verden	Altenpflegeheimen	71	+ 545 %	↑	11,1	+ 553 %	↑
	Seniorenresidenzen	13	+ 160 %	↑	2,6	+271 %	↑

Aus den Verkäufen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im gesamten Berichtsgebiet der Jahre seit 2016 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 2016 – 2020)							
	Verkauf	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlerer Bodenrichtwert (€)	mittlere Wohnfläche** (m ²)	mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Diepholz	Erstverkauf	36	2020 (2020 – 2020)	225 (225 – 225)	28 (23 – 33)	6.845 (5.035 – 7.650)	191.000 (149.000 – 211.000)
	Weiterverkauf	107	2004 (1999 – 2004)	145 (80 – 165)	25 (22 – 40)	5.770 (3.615 – 6.170)	148.000 (91.000 – 190.000)
Landkreis Heidekreis	Erstverkauf	20	2018 (2018 – 2018)	45 45 - 58	22 (20 – 23)	6.660 (6.260 – 7.315)	146.000 (136.000 – 184.000)
	Weiterverkauf	7	2005 (2004 – 2009)	79 (56 – 90)	23 (21 – 26)	7.010 (4.640 – 8.570)	160.000 (111.000 – 180.000)
Landkreis Nienburg	Erstverkauf	0	-	-	-	-	-
	Weiterverkauf	1	*	*	*	*	*
Landkreis Verden	Erstverkauf	83	2020 (2019 – 2020)	105 (95 – 105)	24 (23 – 24)	6.760 (4.700 – 7.160)	156.000 (133.000 – 179.000)
	Weiterverkauf	21	1961 (1961 – 1961)	45 (45 – 50)	20 (16 – 42)	6.575 (4.645 – 7.470)	132.000 (119.000 – 194.000)
GAG Sulingen-Verden	Erstverkauf	139	2020 (2018 – 2020)	105 (45 – 225)	23 (21 – 31)	6.740 (4.760 – 7.320)	157.000 (138.000 – 195.000)
	Weiterverkauf	136	2004 (1961 – 2004)	145 (45 – 165)	24 (20 – 40)	5.845 (3.740 – 6.920)	147.000 (91.000 – 190.000)

*) 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 2016 – 2020)							
	Verkauf	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlerer Bodenrichtwert	mittlere Wohnfläche (m ²)	mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Diepholz	Erstverkauf	0	-	-	-	-	-
	Weiterverkauf	79	1999 (1991 – 2009)	80 (32 - 270)	52 (34 – 94)	2.030 (1.630 – 3.000)	104.000 (30.000 – 253.000)
Landkreis Heidekreis	Erstverkauf	49	2017 (2015 – 2018)	85 (45 – 90)	49 (41 – 73)	3.285 (1.990 – 3.510)	157.000 (108.000 – 231.000)
	Weiterverkauf	24	1997 (1997 – 2009)	85 (38 – 155)	72 (46 – 140)	1.950 (1.360 – 2.975)	135.000 (80.000 – 402.000)
Landkreis Nienburg	Erstverkauf	0	-	-	-	-	-
	Weiterverkauf	3	2006 *	48 *	38 *	3.055 *	112.000 *
Landkreis Verden	Erstverkauf	7	2019 (2019 – 2020)	100 (95 – 105)	62 (34 – 86)	3.975 (2.780 – 4.755)	244.000 (158.000 – 348.000)
	Weiterverkauf	32	2001 (1997 – 2007)	138 (85 – 210)	64 (48 – 97)	2.110 (1.635 – 2.635)	131.000 (82.000 – 222.000)
GAG Sulingen-Verden	Erstverkauf	56	2017 (2015 – 2019)	85 (45 – 105)	49 (40 – 81)	3.330 (2.050 – 4.495)	159.000 (112.000 – 287.000)
	Weiterverkauf	138	1999 (1991 – 2009)	108 (48 – 250)	57 (34 – 100)	2.050 (1.585 – 2.950)	122.000 (53.000 – 253.000)

*) 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 Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen (Verkäufe 2016 – 2020)					
	Wohnungen in	Anzahl	Liegenschaftszinssatz	Anzahl	Rohertragsfaktor
GAG Sulingen-Verden	Altenpflegeheimen	114	3,5 % (2,8 % – 4,7 %)	159	20,0 (17,2 – 24,4)
	Seniorenresidenzen	51	3,4 % (1,3 % – 5,4 %)	54	17,9 (15,1 – 27,6)

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 (2016 – 2020) 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	2	*	5.000
	Garagen, Carports	28	7.000 – 20.000	15.000
	Tiefgaragenstellplätze	23	9.500 – 21.000	17.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	9	2.100 €/m ² – 2.750 €/m ²	2.550 €/m ²
Landkreis Diepholz übriger Landkreis Diepholz	Stellplätze	7	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	4	*	1.650 €/m ²
Landkreis Heidekreis	Stellplätze	24	3.500 – 6.000	3.500
	Garagen, Carports	20	7.000 – 8.000	8.000
	Tiefgaragenstellplätze	0	-	-
	Sonstige gewerbliche Objekte	0	-	-
Landkreis Nienburg	Stellplätze	27	5.000 – 8.000	6.000
	Garagen, Carports	28	11.000 – 18.500	15.000
	Tiefgaragenstellplätze	23	12.000 – 18.000	18.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	0	-	-
Landkreis Verden	Stellplätze	48	3.000 – 16.000	4.000
	Garagen, Carports	53	8.250 – 19.000	11.500
	Tiefgaragenstellplätze	122	12.500 – 30.000	18.500
	Sonstige gewerbliche Objekte	0	-	-
GAG Sulingen-Verden	Stellplätze	108	3.000 – 19.000	5.000
	Garagen, Carports	155	8.500 – 20.000	12.500
	Tiefgaragenstellplätze	191	10.000 – 25.000	17.500
	Sonstige gewerbliche Objekte	13	1.000 €/m² – 2.750 €/m²	2.250 €/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	1	-	*
	Garagen, Carports	13	3.000 – 17.000	9.000
	Tiefgaragenstellplätze	10	7.500 – 13.500	10.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	55	450 €/m ² – 7.150 €/m ²	1.750 €/m ²
Landkreis Diepholz übriger Landkreis Diepholz	Stellplätze	0	-	-
	Garagen, Carports	8	3.500 – 9.000	5.000
	Tiefgaragenstellplätze	4	*	5.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	13	650 €/m ² – 1.650 €/m ²	1.000 €/m ²
Landkreis Heidekreis	Stellplätze	2	*	5.000
	Garagen, Carports	33	2.000 – 7.500	3.000
	Tiefgaragenstellplätze	25	1.250 – 6.000	3.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	24	350 €/m ² – 1.750 €/m ²	1.025 €/m ²
Landkreis Nienburg	Stellplätze	1	-	*
	Garagen, Carports	9	2.500 – 6.500	5.000
	Tiefgaragenstellplätze	1	-	*
	Sonstige gewerbliche Objekte	7	250 €/m ² – 1.250 €/m ²	650 €/m ²
Landkreis Verden	Stellplätze	5	1.500 – 3.500	1.750
	Garagen, Carports	7	3.500 – 12.500	5.000
	Tiefgaragenstellplätze	23	3.000 – 17.250	8.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	29	750 €/m ² – 2.500 €/m ²	1.425 €/m ²
GAG Sulingen-Verden	Stellplätze	9	1.000 – 7.500	2.500
	Garagen, Carports	75	2.000 – 16.000	5.000
	Tiefgaragenstellplätze	63	2.000 – 15.000	5.000
	Sonstige gewerbliche Objekte	100	450 €/m² – 6.700 €/m²	1.350 €/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	56	+ 14,3 %	↑	24,1	- 12,6 %	↓
Landkreis Heidekreis	55	- 22,5 %	↓	18,8	- 54,6 %	↓
Landkreis Nienburg	36	- 32,1 %	↓	15,9	+ 4,1 %	↑
Landkreis Verden	38	- 13,6 %	↓	35,9	- 3,2 %	↓

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	2016	2017	2018	2019	2020	5-Jahres-Werte
Anzahl	20	22	25	37	39	143
mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	66	48	54	125	76	70
mittlere Wohnfläche (m ²)	272	336	332	366	337	330
mittleres Baujahr	1974	1968	1967	1975	1970	1970
mittlerer Kaufpreis (€)	204.000	253.000	250.000	500.000	320.000	305.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	714	726	732	1.212	1.025	985

Landkreis Heidekreis	2016	2017	2018	2019	2020	5-Jahres-Werte
Anzahl	15	9	17	41	28	110
mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	55	58	78	55	69	60
mittlere Wohnfläche (m ²)	362	278	330	286	274	291
mittleres Baujahr	1968	1959	1957	1958	1944	1955
mittlerer Kaufpreis (€)	234.000	320.000	293.000	241.000	265.000	250.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	568	677	851	850	981	835

Landkreis Nienburg	2016	2017	2018	2019	2020	5-Jahres-Werte
Anzahl	24	16	20	32	23	115
mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	40	38	38	42	58	42
mittlere Wohnfläche (m ²)	316	305	320	320	310	320
mittleres Baujahr	1953	1962	1949	1960	1955	1960
mittlerer Kaufpreis (€)	153.000	200.000	193.000	255.000	272.000	225.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	561	612	585	750	842	660

Landkreis Verden	2016	2017	2018	2019	2020	5-Jahres-Werte
Anzahl	8	13	14	21	20	76
mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	95	115	94	150	120	112
mittlere Wohnfläche (m ²)	306	320	360	342	350	334
mittleres Baujahr	1946	1936	1911	1957	1977	1952
mittlerer Kaufpreis (€)	255.000	295.000	291.000	325.000	446.000	322.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	852	1.053	867	900	1.290	1.025

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 2016-2020	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Mittlere Werte (Mediane)
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	314	
Lage (Bodenrichtwert zum 31.12.2020)	12 €/m ² – 340 €/m ²	86 €/m ²
Wohnfläche	150 m ² – 1.500 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	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,85 €/m ² – 11,00 €/m ²	5,40 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	16 % bis 47 % des Jahresrohertrages	27 %
Liegenschaftszinssätze	0,4 bis 10,8 %	3,8 %

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Lage (aktueller Bodenrichtwert)
- Kaufzeitpunkt
- modifizierte Restnutzungsdauer

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden im Jahr 2020 (Stichtag 31.12.2020) bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

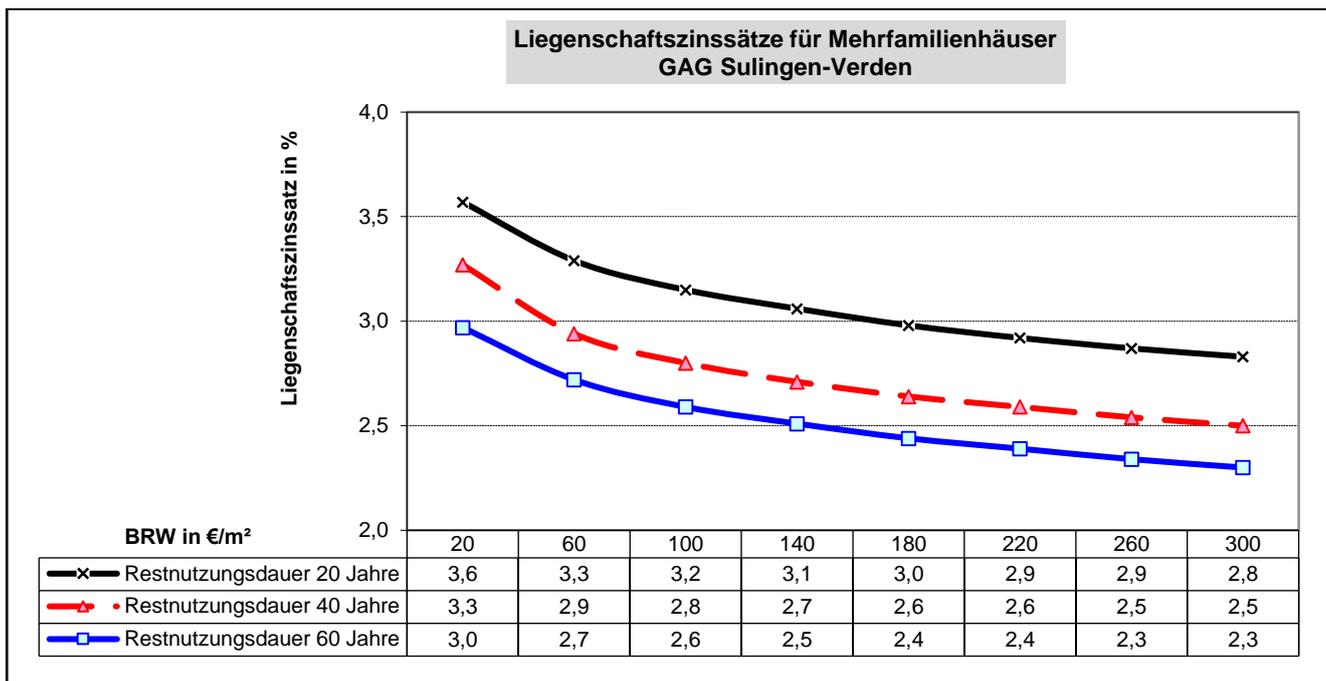
- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 100 €/m²
- modifizierte Restnutzungsdauer 35 Jahre

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

2,9 %
(Vertrauensbereich von 2,7 bis 3,1 %)

Zum Stichtag 31.12.2019 betrug der Liegenschaftssatz für dieses Normobjekt 3,1 %.

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der modifizierten Restnutzungsdauer



In diese Untersuchung sind Kauffälle aus Sanierungsgebieten nicht eingeflossen. Hier sind, insbesondere bei hohem Leerstand, deutlich nach oben 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 2016-2020	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Mittlere Werte (Mediane)
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Rohertragsfaktoren	334	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 340 €/m ²	86 €/m ²
Wohn- und gewerbliche Nutzfläche	150 – 1.500 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	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,80 €/m ² – 14,00 €/m ²	5,40 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	14 bis 47 % des Jahresrohertrages	27 %
Rohertragsfaktor	5,6 bis 36,0	13,7

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Rohertragsfaktor:

- Kaufzeitpunkt
- Lage (aktueller Bodenrichtwert 31.12.2020)
- Modifizierte Restnutzungsdauer
- Wohn- und gewerbliche Nutzfläche

Der Rohertragsfaktor für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum Stichtag 31.12.2020 bezieht sich auf ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 100 €/m²
- modifizierte Restnutzungsdauer 35 Jahre
- Wohn- und Nutzfläche 350 m²

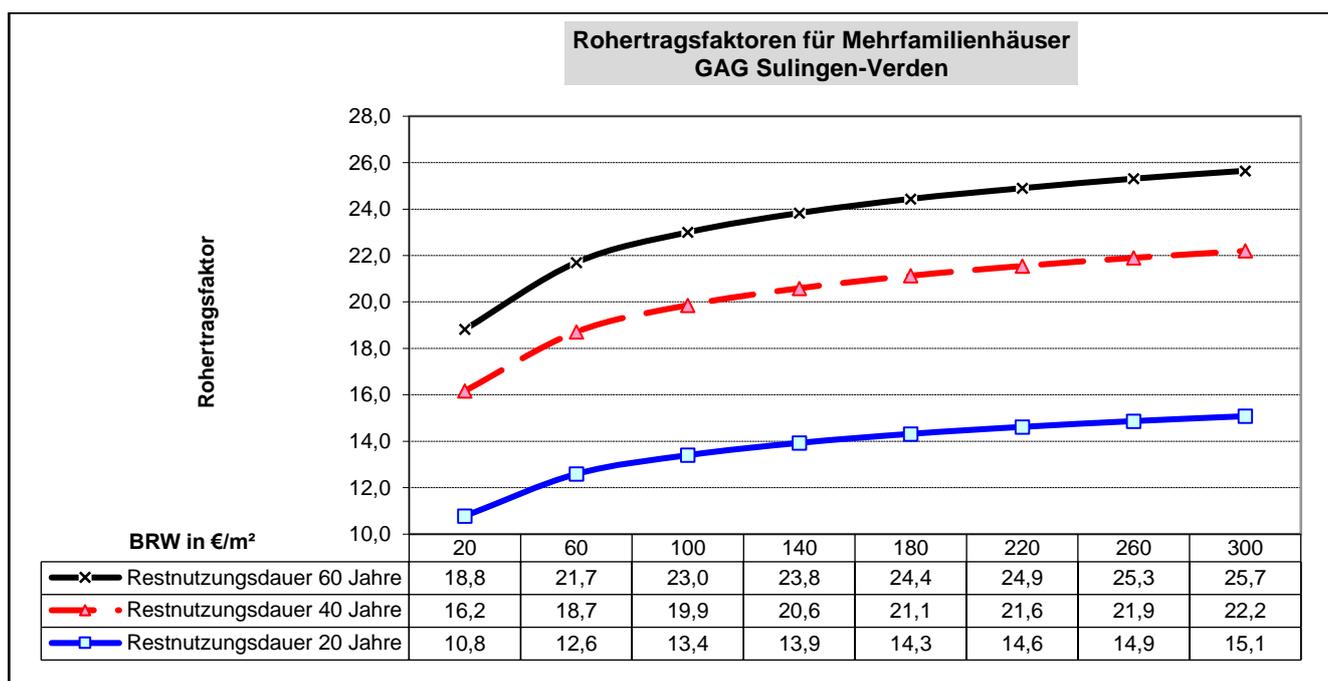
Für das Normobjekt ergibt sich folgender Rohertragsfaktor als Schätzwert der multiplen Regression:

18,7

(Vertrauensbereich von 18,1 bis 19,3)

Zum Stichtag 31.12.2019 betrug der Rohertragsfaktor für dieses Normobjekt 17,9.

Rohertragsfaktor in Abhängigkeit von der modifizierten Restnutzungsdauer und dem Bodenrichtwert



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
Wohn- und Nutzfläche	200 m ²	1,03
	350 m ²	1,00
	500 m ²	0,99
	650 m ²	0,98
	800 m ²	0,98
	950 m ²	0,97
	1100 m ²	0,97

Anwendungsbeispiel:

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

Bewertungsstichtag:	31.12.2020
Lage:	Landkreis Nienburg
Bodenrichtwert:	100 €/m ²
Originäres Baujahr:	1965
Modernisierungsgrad:	mittlerer Modernisierungsgrad
Modifizierte Restnutzungsdauer	35 Jahre*
Wohn- und gewerbliche Nutzfläche	500 m ²
Marktüblicher Jahresrohertrag	33.000 €
Rohetragsfaktor (Tabelle)	18,30 aus Diagramm interpoliert
Korrekturfaktor	0,99

*) Hinweis: ermittelt gem. SW-RL

Vorläufiger Vergleichswert =

Jahresrohertrag x Vergleichsfaktor 33.000 € x 18,30 x 0,99 = **rund 598.000 €**

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	82	+ 17,1 %	↑	42,2	- 2,3 %	↓
Landkreis Heidekreis	46	- 6,1 %	↓	35,2	+ 107,9 %	↑
Landkreis Nienburg	54	- 1,8 %	↓	32,5	+ 85,0 %	↑
Landkreis Verden	26	- 25,7 %	↓	12,4	- 50,7 %	↓

Die Umsatzentwicklung dieses Teilmarktes ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

		2016	2017	2018	2019	2020
Landkreis Diepholz	Anzahl	55	63	69	72	82
	Geldumsatz in Mio. €	39,0	27,8	36,7	43,6	42,2
Landkreis Heidekreis	Anzahl	57	52	43	49	46
	Geldumsatz in Mio. €	45,2	26,1	26,4	16,9	35,2
Landkreis Nienburg	Anzahl	50	45	47	55	54
	Geldumsatz in Mio. €	12,7	15,8	23,2	17,6	32,5
Landkreis Verden	Anzahl	41	40	41	33	26
	Geldumsatz in Mio. €	16,6	28,9	22,4	24,0	12,4
GAG Sulingen-Verden	Anzahl	203	200	200	209	208
	Geldumsatz in Mio. €	113,5	98,6	108,7	102,1	122,3

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 (26 Kaufpreise 2016 – 2020)			
Wohn- und Nutzfläche	359 m ²	Baujahr	1986
Bodenrichtwert	74 €/m ²	Verkaufsdatum	12.2018
mittlerer Kaufpreis	380.000 € (155.000 – 1.000.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	1.100 €/m ² (375 – 2.425 €/m ²)

Mittlere Werte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Heidekreis (13 Kaufpreise 2016 – 2020)			
Wohn- und Nutzfläche	332 m ²	Baujahr	1980
Bodenrichtwert	75 €/m ²	Verkaufsdatum	11.2017
mittlerer Kaufpreis	280.000 € (130.000 – 700.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	660 €/m ² (475 – 1.495 €/m ²)

Mittlere Werte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Nienburg (6 Kaufpreise 2016 – 2020)			
Wohn- und Nutzfläche	308 m ²	Baujahr	1982
Bodenrichtwert	36 €/m ²	Verkaufsdatum	11.2017
mittlerer Kaufpreis	234.000 € (95.000 – 335.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	560 €/m ² (360 – 1.410 €/m ²)

Mittlere Werte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Verden (9 Kaufpreise 2016 – 2020)			
Wohn- und Nutzfläche	370 m ²	Baujahr	1987
Bodenrichtwert	135 €/m ²	Verkaufsdatum	06.2018
mittlerer Kaufpreis	420.000 € (275.000 – 4.000.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	1.250 €/m ² (740 – 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 (64 Kaufpreise 2016 – 2020)			
Wohn- und Nutzfläche	352 m ²	Baujahr	1926
Bodenrichtwert	85 €/m ²	Verkaufsdatum	07.2018
mittlerer Kaufpreis	248.000 € (99.000 – 600.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	715 €/m ² (275 – 1.465 €/m ²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Heidekreis (44 Kaufpreise 2016 – 2020)			
Wohn- und Nutzfläche	291 m ²	Baujahr	1928
Bodenrichtwert	85 €/m ²	Verkaufsdatum	01.2018
mittlerer Kaufpreis	265.000 € (92.000 – 534.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	805 €/m ² (290 – 1.865 €/m ²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Nienburg ohne Innenstadt Nienburg (40 Kaufpreise 2016 – 2020)			
Wohn- und Nutzfläche	354 m ²	Baujahr	1910
Bodenrichtwert	32 €/m ²	Verkaufsdatum	03.2018
mittlerer Kaufpreis	158.000 € (55.000 – 426.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	390 €/m ² (150 – 975 €/m ²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser in der Innenstadt Nienburgs (18 Kaufpreise 2016 – 2020)			
Wohn- und Nutzfläche	289 m ²	Baujahr	1869
Bodenrichtwert	370 €/m ²	Verkaufsdatum	09.2018
mittlerer Kaufpreis	270.000 € (80.000 – 1.100.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	980 €/m ² (390 – 2.780 €/m ²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Verden (40 Kaufpreise 2016 – 2020)			
Wohn- und Nutzfläche	356 m ²	Baujahr	1908
Bodenrichtwert	145 €/m ²	Verkaufsdatum	05.2018
mittlerer Kaufpreis	300.000 € (79.000 – 895.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	980 €/m ² (355 – 1.880 €/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 (35 Verkäufe 2016 – 2020)			
Wohn- und Nutzfläche	488 m ²	Baujahr	1972
Bodenrichtwert	48 €/m ²	Verkaufsdatum	02.2018
mittlerer Kaufpreis	400.000 € (62.000 - 1.430.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	890 €/m ² (180 – 1.520 €/m ²)

Mittlere Werte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Heidekreis (6 Verkäufe 2016 – 2020)			
Wohn- und Nutzfläche	227 m ²	Baujahr	1990
Bodenrichtwert	68 €/m ²	Verkaufsdatum	12.2018
mittlerer Kaufpreis	265.000 € (160.000 - 1.800.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	1.280 €/m ² (850 – 1.725 €/m ²)

Mittlere Werte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Nienburg (33 Verkäufe 2016 – 2020)			
Wohn- und Nutzfläche	361 m ²	Baujahr	1981
Bodenrichtwert	26 €/m ²	Verkaufsdatum	01.2019
mittlerer Kaufpreis	150.000 € (45.000 - 755.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	590 €/m ² (245 – 1.860 €/m ²)

Mittlere Werte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Verden (20 Verkäufe 2016 – 2020)			
Wohn- und Nutzfläche	393 m ²	Baujahr	1993
Bodenrichtwert	45 €/m ²	Verkaufsdatum	01.2018
mittlerer Kaufpreis	378.000 € (124.000 - 2.100.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	1.190 €/m ² (590 – 1.840 €/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 (41 Kauffälle 2016 – 2020)			
Nutzfläche	1.100 m ² (850 – 9.065 m ²)	Baujahr	2001 (1983 – 2017)
Bodenrichtwert	60 €/m ² (18 – 122 €/m ²)	Verkaufsdatum	06.2018
mittlerer Kaufpreis	1.655.000 € (215.000 € – 9.500.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	1.200 €/m ² (225 – 2.660 €/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 2016 - 2020	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	110	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	24 €/m ² – 460 €/m ²	144 €/m ²
Wohn- und gewerbl. Nutzfläche	82 m ² – 1.135 m ²	407 m ²
Gewerbliche Nutzfläche	15 % bis 100 % der Wohn- und Nutzfläche	50 %
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 60 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,53 €/m ² – 10,58 €/m ²	5,87 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	14 % bis 43 % des Jahresrohertrages	25 %

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Lage innerhalb des Berichtsgebietes
- 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 31.12.2020 bezieht sich auf ein Wohn- und Geschäftshaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

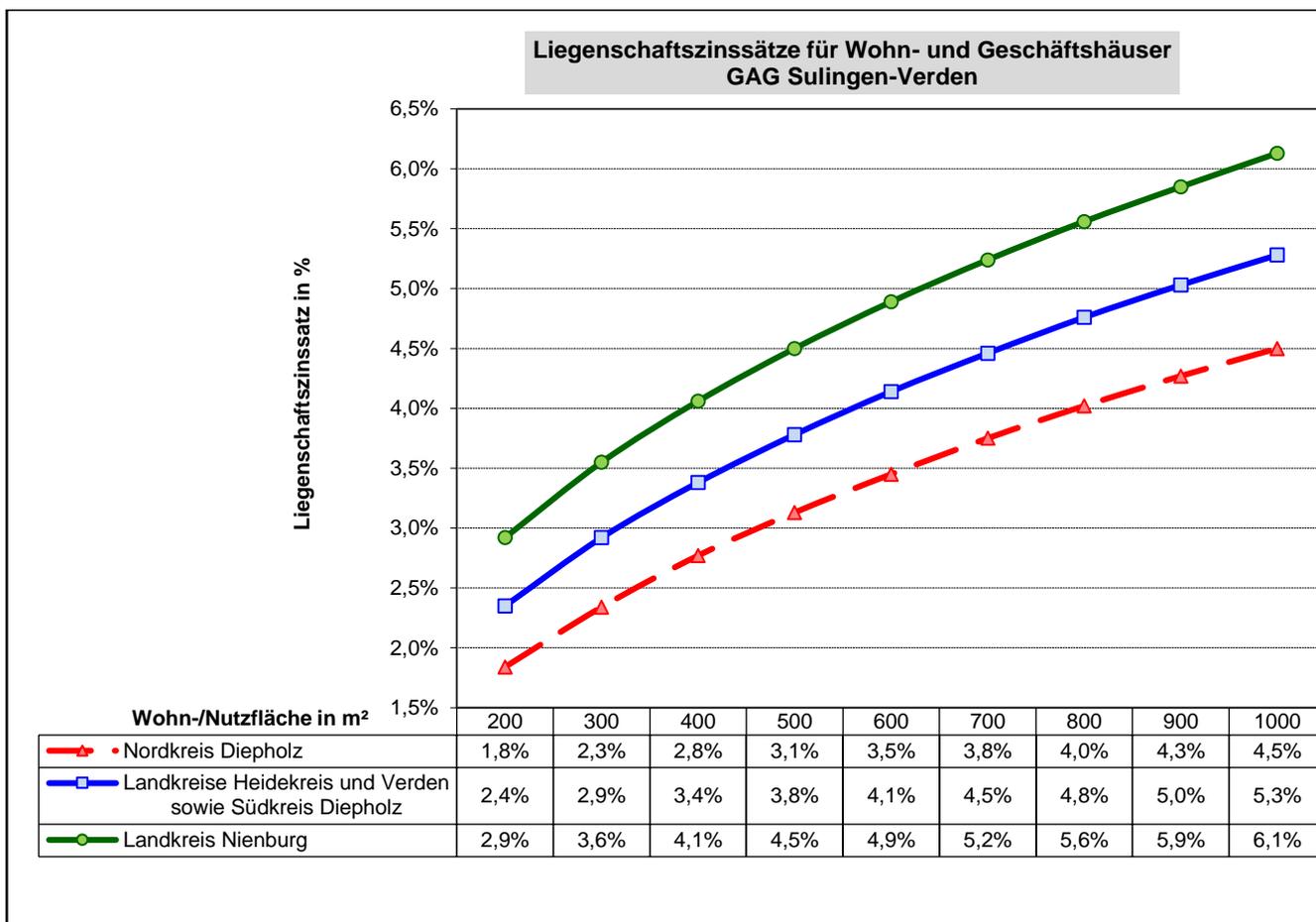
- Lage Landkreise Verden und Heidekreis, Südkreis Diepholz
- Wohn- und gewerbliche Nutzfläche 400 m²

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

3,4 %
(Vertrauensbereich 2,9 % bis 3,9 %)

Zum 31.12.2019 betrug der Liegenschaftszinssatz für das Normobjekt (mit anderen Einflussgrößen) 4,4 %.

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von der Lage und der Wohn- und gewerblicher Nutzfläche



Ein Vergleich mit den Liegenschaftszinssätzen der weiter zurückliegenden Jahre ist aufgrund des geänderten Ertragswertmodells, insbesondere der veränderten Bewirtschaftungskosten und der Gesamtnutzungsdauer, nicht möglich.

9.8.3 Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

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

Die angegebenen Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) mit Erwerbsvorgängen von mit 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 2016 – 2020	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Rohertragsfaktoren	118	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	24 €/m ² – 600 €/m ²	159 €/m ²
Wohnfläche und gewerbl. Nutzfläche	82 m ² – 1.135 m ²	405 m ²
Anteil gewerbliche Nutzfläche	15 % bis 100 %	50 %
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 49 Jahre	27 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,55 €/m ² – 16,40 €/m ²	6,20 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	11 % bis 58 % des Jahresrohertrages	24 %

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Rohertragsfaktor:

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

Der Rohertragsfaktor für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum Jahresende 2020 bezieht sich auf ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 150 €/m²
- Lage innerhalb des Berichtsgebietes alle Bereiche mit Ausnahme des Nordkreises Diepholz
- Wohn- und gewerbliche Nutzfläche 400 m²
- Restnutzungsdauer 35 Jahre

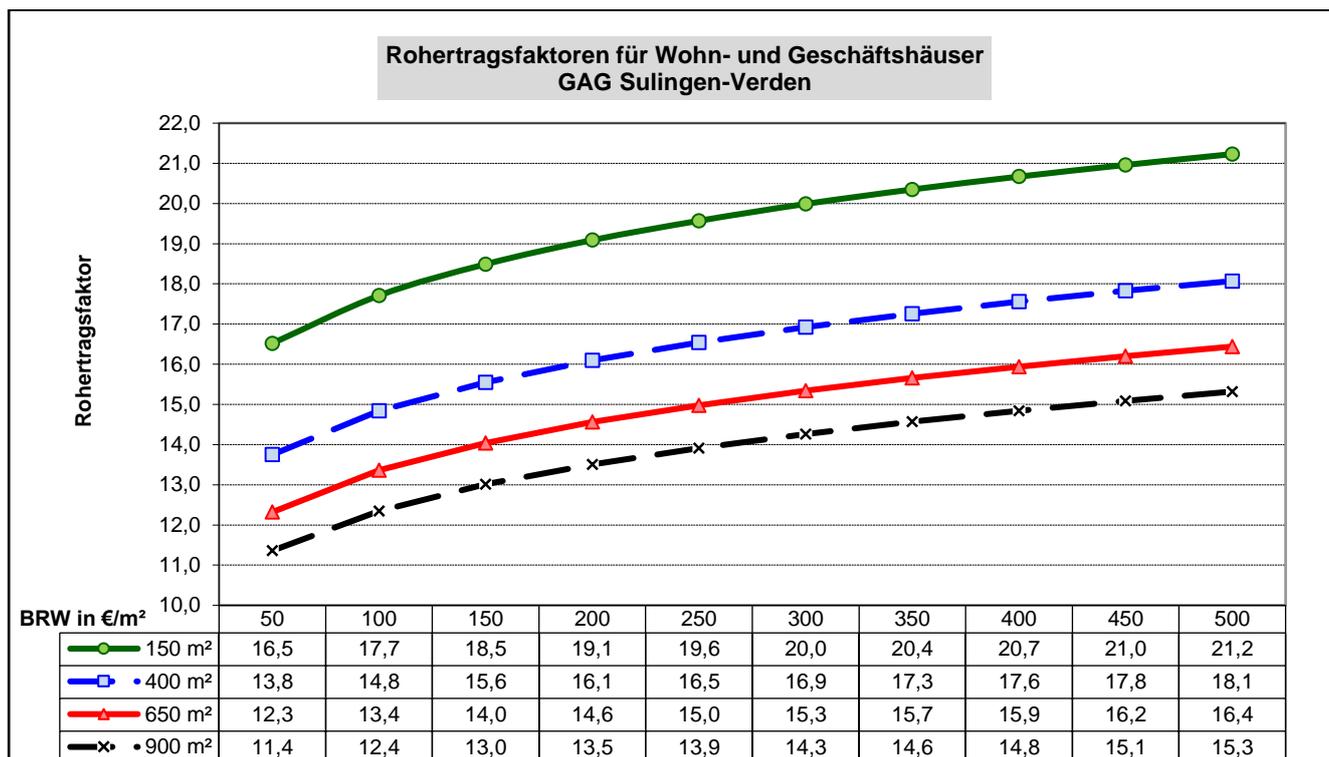
Für das Normobjekt ergibt sich zum 31.12.2020 folgender Rohertragsfaktor

15,6

(Vertrauensbereich 14,6 bis 16,6)

Zum 31.12.2019 betrug der Rohertragsfaktor für das Normobjekt 15,3.

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



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

	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
Restnutzungsdauer	20 Jahre	0,81
	30 Jahre	0,95
	40 Jahre	1,05
	50 Jahre	1,14
	60 Jahre	1,21
Lage	Nordkreis Diepholz	1,10

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 45 Kauffälle für Büroimmobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus den Jahren 2019 und 2020 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 2019 - 2020	Land Niedersachsen	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	45	
Verkaufsdatum	2019 bis 2020	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 4.700 €/m ²	160 €/m ²
Wohn- und gewerbl. Nutzfläche	90 m ² – 12.307 m ²	795 m ²
Baujahr	1875 – 2014	1979
Modifiziertes Baujahr	1969 – 2014	1988
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre – 55 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,82 €/m ² – 19,64 €/m ²	7,03 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	89 – 100 %	100 %

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

4,5 %

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

13,5

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 Rohertragsfaktoren für Verkaufshallen und Verbrauchermärkte

Der Liegenschaftszins und der Rohertragsfaktor wurden auf der Basis tatsächlicher auf Marktüblichkeit geprüfter und marktüblicher Mieten ermittelt. Die Bewirtschaftungskosten wurden in Anlehnung an die Ertragswert-Richtlinie ermittelt. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde mit 30 Jahren angesetzt.

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

Auswertung der Jahre 2016 - 2020	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	28	
Verkaufsdatum	2016 – 2020	2018
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 160 €/m ²	60 €/m ²
Nutzfläche	855 m ² – 7.715 m ²	1.310 m ²
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre – 29 Jahre	20 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	4,25 €/m ² – 13,30 €/m ²	8,70 €/m ²
Bewirtschaftungskosten in %	11 – 23 %	15 %

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

4,6 %
(Spanne 1,0 % bis 7,8 %)

Der mittlere Rohertragsfaktor im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

11,6
(Spanne 7,7 bis 21,5)

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

9.9 Lagergebäude, Produktionsgebäude

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

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

Umsätze des Berichtsjahres 2020:

Lager- und Produktionsgebäude	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	35	- 22,2 %	↓	53,7	+ 149,8 %	↑
Landkreis Heidekreis	24	- 4,0 %	↓	93,5	+ 117,4 %	↑
Landkreis Nienburg	19	+ 46,0 %	↑	4,2	+ 320,0 %	↑
Landkreis Verden	20	- 13,0 %	↓	26,1	- 51,1 %	↓

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

Umsatzentwicklung GAG Sulingen-Verden			
Art	Jahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Produktionsgebäude	2016	57	33,3
	2017	54	46,2
	2018	62	44,6
	2019	40	31,9
	2020	43	67,9
Lagergebäude	2016	53	61,2
	2017	40	43,7
	2018	57	45,3
	2019	66	87,0
	2020	55	109,6

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 17 registrierten Kauffällen von größeren Lagergebäuden, die im Bereich Stuhr/Syke/Weyhe und Achim/Oyten gehandelt wurden, liegt hier der größte Anteil in Autobahnnähe. Lediglich neun 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 (26 Verkäufe 2016 – 2020)			
Nutzfläche	2.000 m ² (1.135 – 31.625 m ²)	Baujahr	1992 (1969 – 2019)
Bodenrichtwert	39 €/m ²	Verkaufsdatum	01.2019
Kaufpreis	1.540.000 € (130.000 – 27.500.000 €)	Preis je m² Nutzfläche	585 €/m ² (90 – 2.150 €/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 2016 – 2020)			
Nutzfläche	590 m ² (175 – 1.000 m ²)	Baujahr	1985 (1951 – 2009)
Bodenrichtwert	26 €/m ²	Verkaufsdatum	01.2019
Kaufpreis	235.000 € (60.000 – 840.000 €)	Preis je m² Nutzfläche	446 €/m ² (150 – 1.045 €/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 22 geeigneten Kauffällen seit 2016 ergeben sich die nachfolgenden mittleren Werte.

Mittlere Werte für Produktions- und Industriegebäude GAG Sulingen-Verden (22 Verkäufe 2016 – 2020)			
Nutzfläche	2.700 m ² (1.070 – 10.965 m ²)	Baujahr	1982 (1909 – 2017)
Bodenrichtwert	30 €/m ²	Verkaufsdatum	01. 2019
Kaufpreis	770.000 € (305.000 – 4.430.000 €)	Preis je m² Nutzfläche	425 €/m ² (70 – 1.015 €/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 35 Kauffällen aus den letzten fünf Jahren ergeben sich die nachfolgenden mittleren Werte:

Mittlere Werte für Werkstätten und Handwerksbetriebe GAG Sulingen-Verden (35 Verkäufe 2016 – 2020)			
Wohn- Nutzfläche	450 m ² (150 – 1.300 m ²)	Baujahr	1980 (1947 – 2008)
Bodenrichtwert	30 €/m ²	Verkaufsdatum	03.2018
Kaufpreis	215.000 € (55.000 – 1.295.000 €)	Preis je m² Wohn- Nutzfläche	450 €/m ² (150 – 1.300 €/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 2016 - 2020	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	20	
Verkaufsdatum	2016 bis 2020	2019
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	13 €/m ² – 64 €/m ²	40 €/m ²
Wohn- und gewerbl. Nutzfläche	350 – 35.375 m ²	1.165 m ²
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	6 Jahre – 40 Jahre	16 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	1,60 €/m ² – 8,85 €/m ²	4,20 €/m ²
Bewirtschaftungskosten in %	11 – 26 %	15 %

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

3,2 %
(Spanne 1,0 % bis 10,1 %)

Der mittlere Rohertragsfaktor im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

13,4
(Spanne 7,4 bis 22,8)

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 2020:

Gaststätten und Hotels	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	4	- 33,3 %	↓	1,0	- 85,7 %	↓
Landkreis Heidekreis	3	- 66,7 %	↓	2,7	- 41,3 %	↓
Landkreis Nienburg	1	- 85,7 %	↓	*	*	
Landkreis Verden	2	- 33,3 %	↓	0,7	+ 16,7 %	↑

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Aus den Verkäufen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit mindestens 100 m² Nutzfläche im gesamten Bereich der Jahre seit 2016 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 2016 – 2020)						
	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	mittlere Wohn- und Nutzfläche (m ²)	Wohn- und Nutzflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Diepholz	10	1900 (1860 – 1981)	65 (10 – 120)	300 (220 – 2.190)	365 (75 – 1.300)	162.000 (50.000 – 520.000)
Landkreis Heidekreis	6	1958 (1890 – 1998)	54 (26 – 100)	590 (350 – 1.300)	875 (390 – 1.730)	670.000 (140.000 – 2.100.000)
Landkreis Nienburg	6	1918 (1840 – 1929)	24 (12 – 36)	665 (350 – 935)	265 (135 – 335)	170.000 (100.000 – 260.000)
Landkreis Verden	3	1900 (1780 – 1927)	100 (27 – 240)	495 (400 – 980)	465 (460 – 575)	285.000 (185.000 – 450.000)
GAG Sulingen-Verden	25	1910	36	465	410	210.000

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	160	+ 16,8 %	↑	40,2	+ 54,6 %	↑
Landkreis Heidekreis	24	+ 4,4 %	↑	7,3	+ 62,2 %	↑
Landkreis Nienburg	75	- 18,5 %	↓	15,3	- 8,9 %	↓
Landkreis Verden	29	- 23,7 %	↓	9,5	+ 30,1 %	↑

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

		2016	2017	2018	2019	2020
Landkreis Diepholz	Anzahl	140	123	130	137	160
	Flächenumsatz in ha	90,1	79,4	152,9	139,9	186,8
	Geldumsatz in Mio. €	22,0	20,1	26,0	26,0	40,2
Landkreis Heidekreis	Anzahl	33	35	23	23	24
	Flächenumsatz in ha	39,1	33,8	31,5	36,2	41,3
	Geldumsatz in Mio. €	7,2	6,5	3,4	4,5	7,3
Landkreis Nienburg	Anzahl	76	81	88	92	75
	Flächenumsatz in ha	53,7	41,8	103,5	77,1	75,8
	Geldumsatz in Mio. €	8,9	10,8	15,4	16,8	15,3
Landkreis Verden	Anzahl	42	38	32	38	29
	Flächenumsatz in ha	43,0	33,4	37,0	24,7	30,8
	Geldumsatz in Mio. €	8,8	7,3	6,3	7,3	9,5
GAG Sulingen-Verden	Anzahl	291	277	273	290	288
	Flächenumsatz in ha	226,4	188,4	323,9	277,9	334,7
	Geldumsatz in Mio. €	46,8	44,7	52,2	55,6	72,3

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 2020 (Daten des Vorjahres)	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	mittlerer Wohnflächen- preis (€/m ²)	mittlere Flä- che (m ²)	mittlerer Kaufpreis (€)
Stuhr, Syke, Weyhe						
Resthofstellen und Bauernhäuser	14	1920	212	1.715	4.300	329.000
	(4)	(1925)	-*)	-*)	(7.000)	(273.000)
übriger Landkreis Diepholz						
Resthofstellen und Bauernhäuser	99	1925	180	1.015	7.400	210.000
	(96)	(1920)	(200)	(745)	(6.750)	(157.000)
Landkreis Heidekreis						
Resthofstellen und Bauernhäuser	16	1928	190	1.450	5.200	275.000
	(3)	(1921)	(236)	(930)	(9.700)	(193.000)
Landkreis Nienburg						
Resthofstellen und Bauernhäuser	47	1912	180	855	6.300	180.000
	(57)	(1910)	(180)	(730)	(3.200)	(135.000)
Landkreis Verden						
Resthofstellen und Bauernhäuser	20	1916	170	1.675	4.600	260.000
	(23)	(1905)	(205)	(1.020)	(6.650)	(185.000)
GAG Sulingen-Verden						
Resthofstellen und Bauernhäuser	196	1920	180	1.045	5.300	220.000
	(183)	(1920)	(200)	(835)	(5.900)	(160.000)

*) 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 2006 bis 2020 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

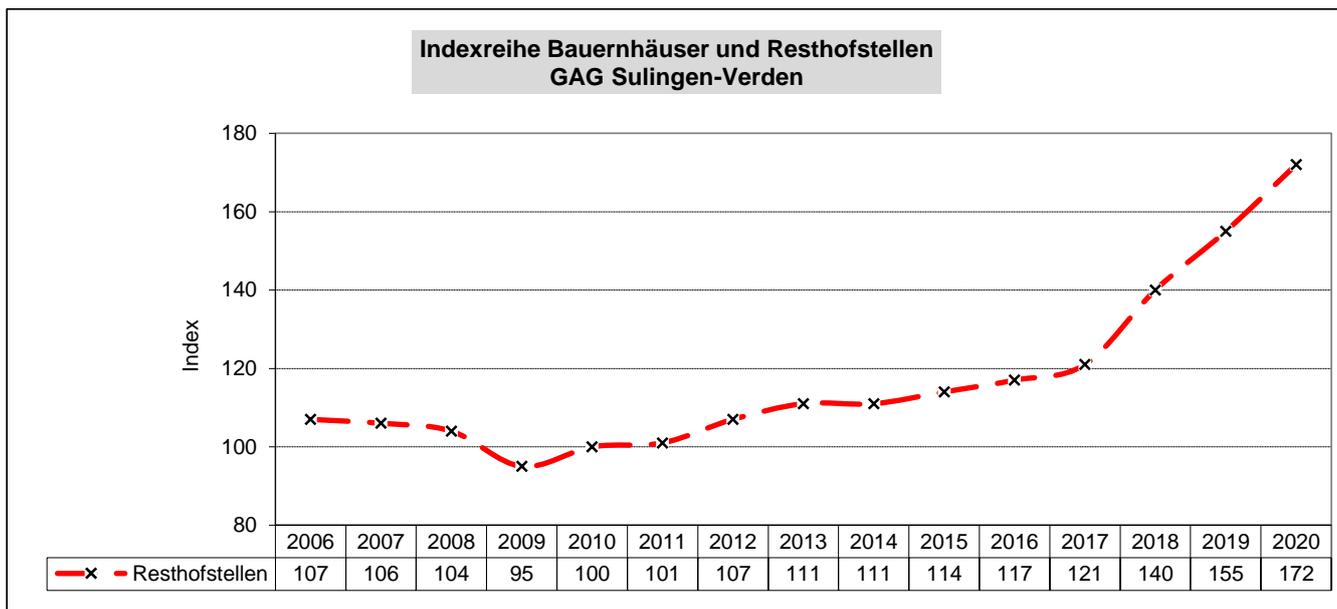
Für die Darstellung der **zeitlichen Entwicklung** der Kaufpreise für Resthofstellen wurde eine Indexreihenermittlung auf Grundlage der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden durchgeführt. Die Kaufpreise der Jahre 2006 bis 2020 von geeigneten Resthofstellen wurden einer Bereinigung des Einflusses

- des Alters (normiert auf modifiziertes Baujahr 1970),
- des Bodenrichtwertes (normiert auf 25 €/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 2016) 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:

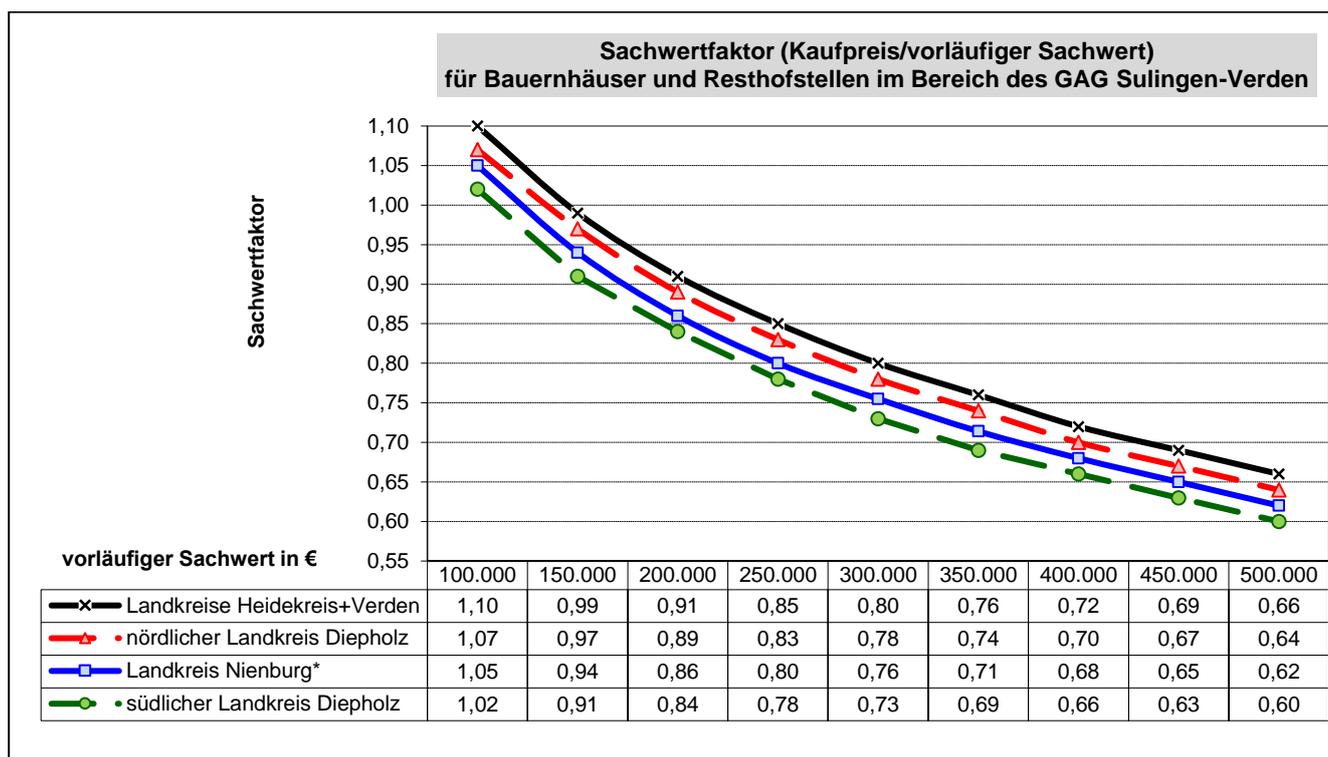
Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	31.12.2020	Standardstufe	2,0
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ²	Vorläufiger Sachwert	Siehe Grafik
Modifiziertes Baujahr	1970	Hofraumfläche	3.000 m ²
Nebengebäude	Vorhanden; mit im Mittel 400 m ² Nutzfläche	Bauweise	Massiv /kein Fachwerk
Wohnfläche	180 m ²	Lage (räumlich)	Siehe Grafik

Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden

Die Stichprobe umfasst 229 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittlere Werte
Kaufzeitpunkt	2016 – 2020	Jun 2018
Standardstufe	1,3 - 3,1	2,0
Vorläufiger Sachwert	80.000 € - 490.000 €	215.000 €
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 80 €/m ²	25 €/m ²
Lage (räumlich)	südlicher Landkreis Diepholz Landkreis Nienburg* nördlicher Landkreis Diepholz Landkreise Heidekreis und Verden	siehe Grafik
modifiziertes Baujahr	1955 – 2000	1970
Wohnfläche	75 m ² – 385 m ²	190 m ²
Nutzflächen überwiegend in Nebengebäuden	50 m ² – 1.000 m ²	330 m ²
Grundstücksgröße	880 m ² – 11.500 m ²	4.300 m ²

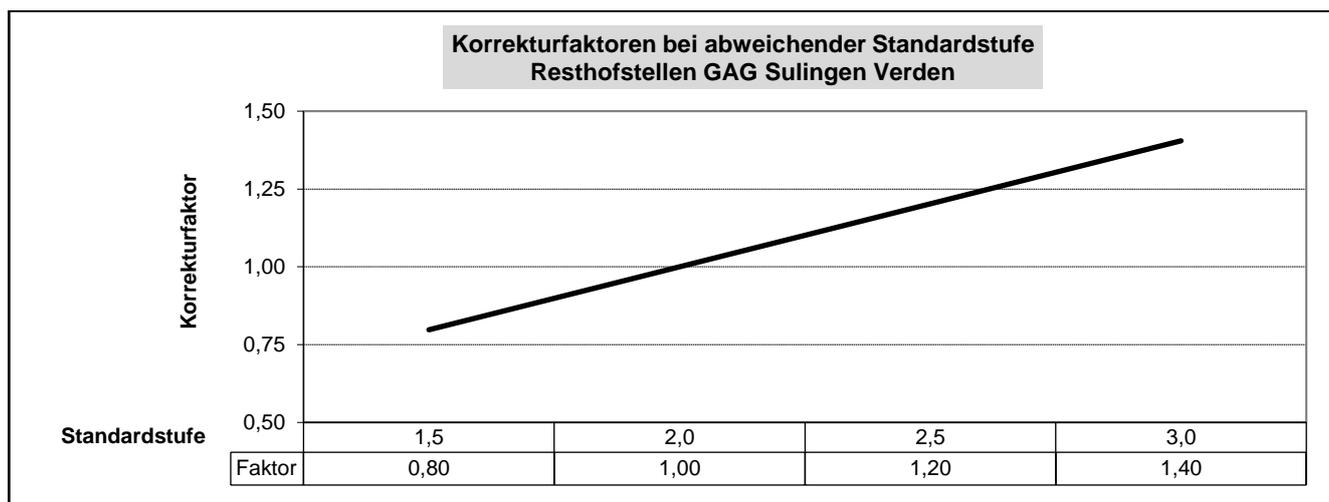
Basiswerte in Abhängigkeit von der (räumlichen) Lage und der Höhe des vorläufigen Sachwertes



* Im Landkreis Nienburg gibt es nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses, wie im Landkreis Diepholz, ebenfalls Unterschiede in Bezug auf die räumliche Lage. Die Sachwertfaktoren für Lagen im „südlichen Landkreis Nienburg“ orientieren sich danach eher an denen des „südlichen Landkreises Diepholz“, während sich Lagen im „nördlichen Landkreis Nienburg“ umgekehrt eher an Lagen im „nördlichen Landkreis Diepholz“ orientieren. Anders als im Landkreis Diepholz liegen für den Landkreis Nienburg allerdings nicht genügend geeignete Kauffälle vor, um dieses statistisch sicher abzuleiten.

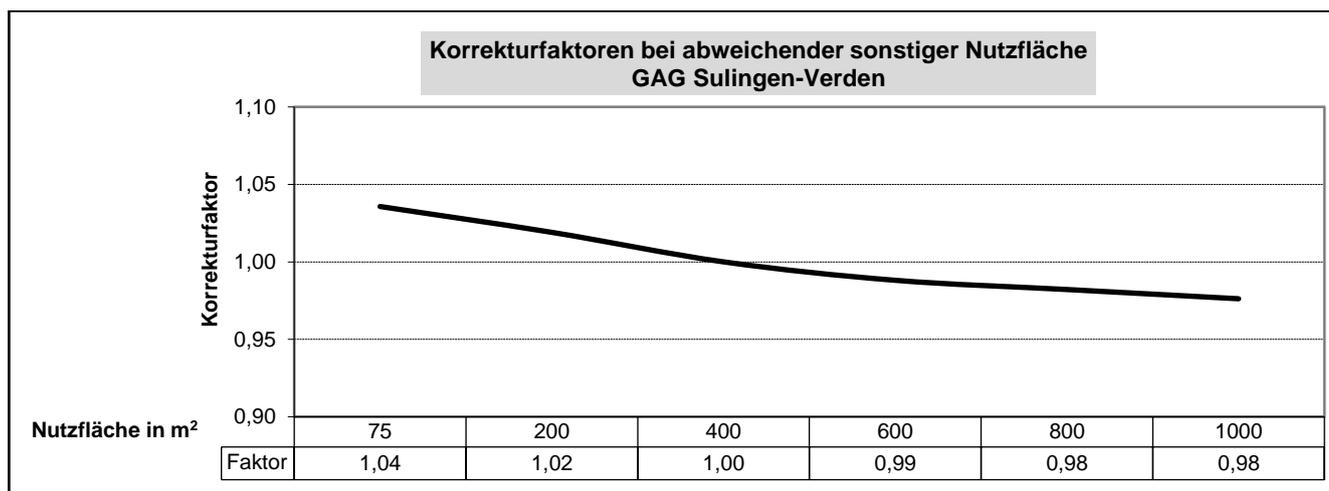
Im Mittel liegt der Sachwertfaktor unter dem Sachwertfaktor eines freistehenden Ein- und Zweifamilienhauses mit identischen Einflussgrößen.

Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von vorhandenen sonstige Nutzflächen, überwiegend in Nebengebäuden

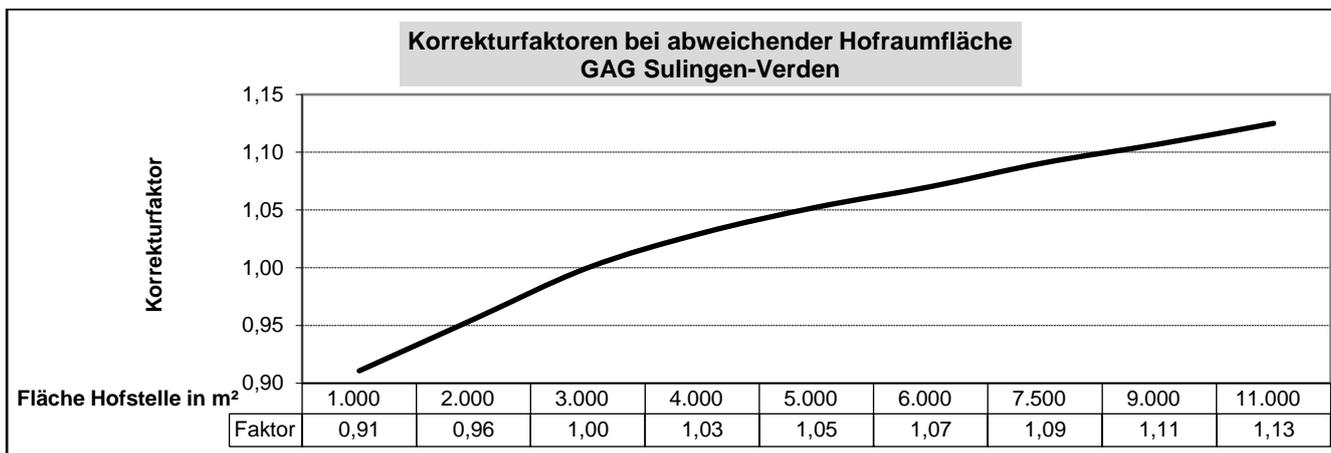
Der Einfluss sonstiger Nutzflächen auf das Verhältnis Kaufpreis/Sachwert (Sachwertfaktor) ist wegen tendenziell höherer Instandhaltungsaufwendungen für viele vorhandene Nebengebäude (mit teilweise hohen Sachwerten) grundsätzlich leicht negativ (je mehr Nutzfläche vorhanden ist, desto niedriger ist der 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: 275.000 €* Hofraumfläche: 4.000 m ² Modifiziertes (wertrelevantes) Baujahr: 1970* Bodenrichtwert: 20 €/m ²	Standardstufe: 1,8* Nutzflächen in Nebengebäuden: 800 m ² Wohnfläche: 150 m ²
---	---

* ermittelt gemäß SW-RL

Sachwertfaktor laut Grafik interpoliert: ca. 0,805

Folgende Korrekturfaktoren sind anzubringen:
0,92 (Standardstufe, interpoliert); 1,03 (Hofraumfläche); 0,98 (Nutzflächen in Nebengebäuden)

Der marktangepasste Sachwert des Objektes ergibt sich damit zu

275.000 € x 0,805 x 0,92 x 1,03 x 0,98 = **rd. 205.000 € (gerundet auf volle 5.000 €)**

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 2020 zugrunde. Sie beziehen sich auf jeweils gleichartige Grundstücke mit normal ausgeprägten Zustandsmerkmalen. Abweichungen davon sind in den genannten Faktoren nicht enthalten und müssen daher im Einzelfall besonders berücksichtigt werden.

Hinweise zur Anwendung
1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund- und Bodens. Dabei ist zu beachten, dass bei Resthofstellen lediglich die für die aufstehende Bebauung übliche Hofraumfläche als „Grundstücksfläche“ zu sehen ist. Landwirtschaftliche Nutzflächen, die getrennt veräußerbar wären, sind daher gesondert zu bewerten.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen im Vergleichsfaktor. Soweit sie untersucht wurden, sind sie nachstehend aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht oder nur eingeschränkt zu verwenden.

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.

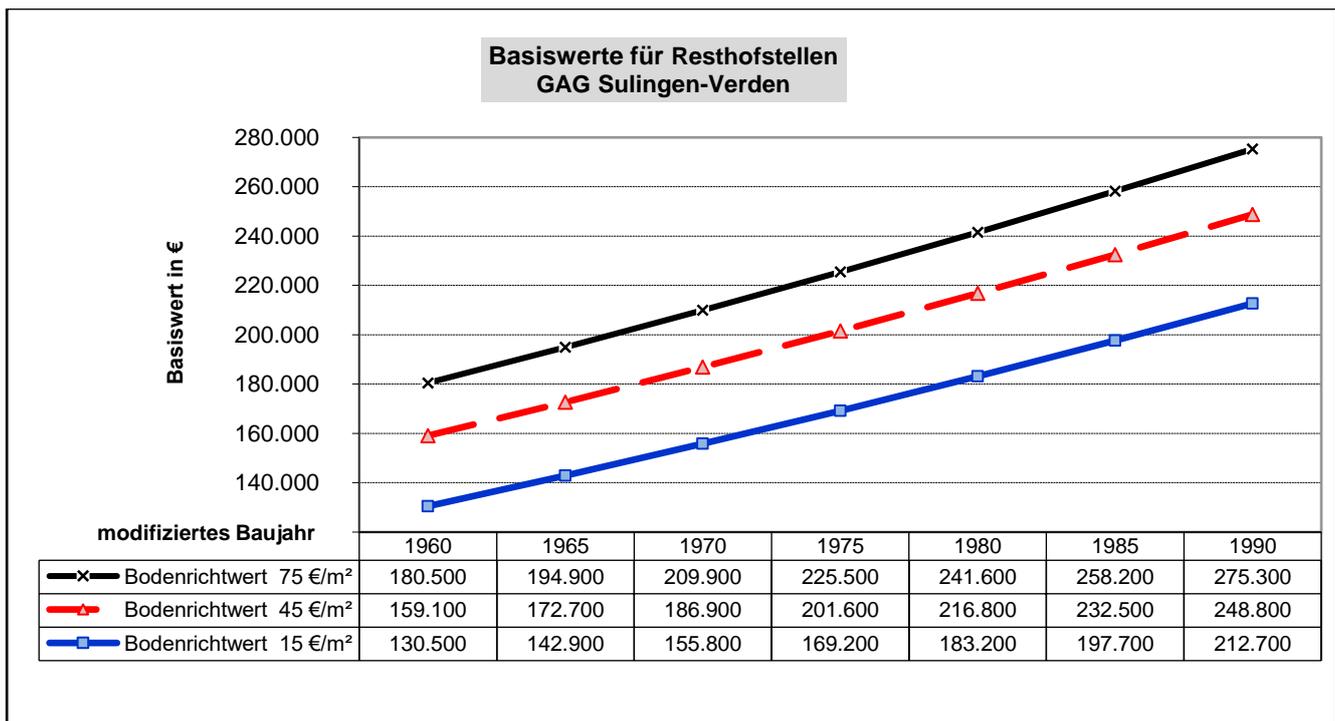
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden beziehen sich auf eine typische Resthofstelle (Normobjekt) mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	31.12.2020	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

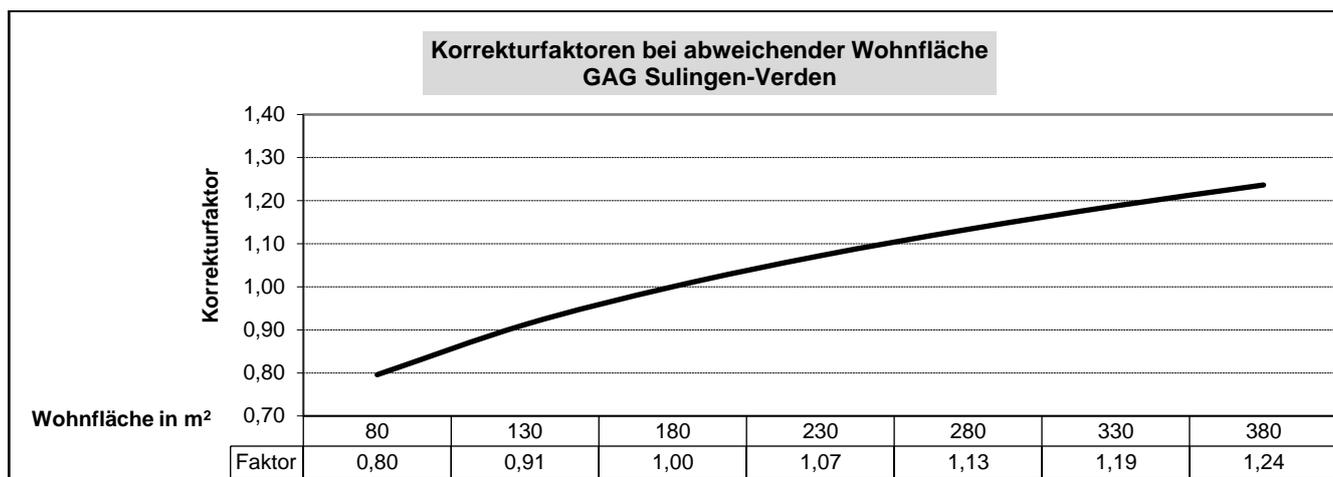
Die Stichprobe umfasst 334 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittlere Werte
Kaufzeitpunkt	2016– 2020	Apr. 2018
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 80 €/m ²	22 €/m ²
Lage (räumlich)	Landkreis Heidekreis + Landkreis Verden Landkreis Diepholz-Nord Landkreis Nienburg* Landkreis Diepholz-Süd	Landkreis Nienburg*
modifiziertes Baujahr	1955 – 1991	1970
Wohnfläche	80 m ² – 400 m ²	193 m ²
Standardstufe	1,3 - 3,3	2,0
Nutzflächen, überwiegend in Nebengebäuden	50 m ² – 1.100 m ²	375 m ²
Grundstücksgröße	880 m ² – 11.200 m ²	4.300 m ²

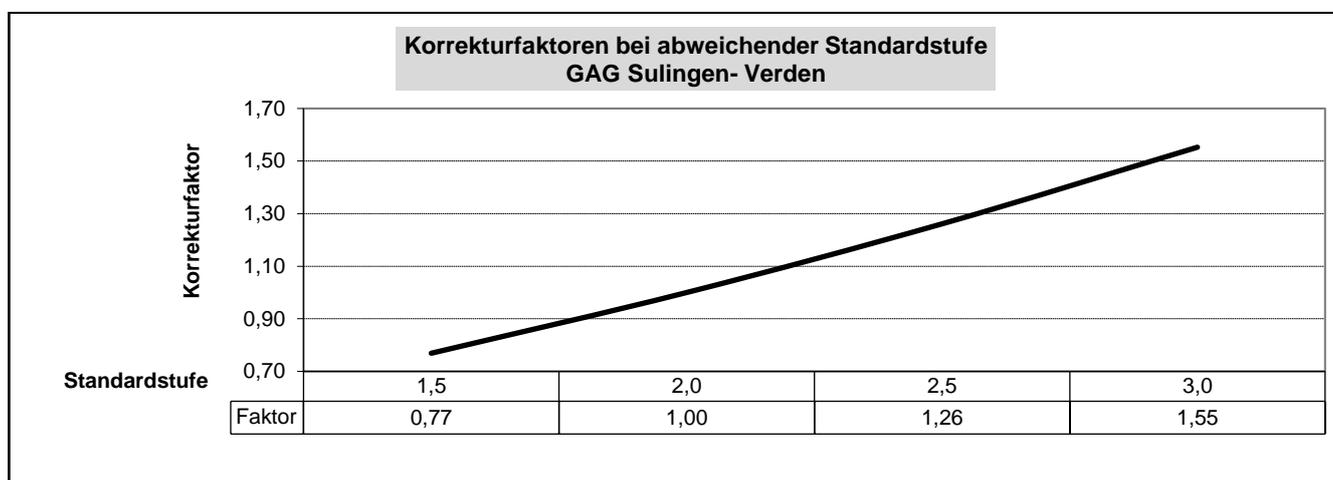
Basiswerte in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert (Lage) und dem modifizierten Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche

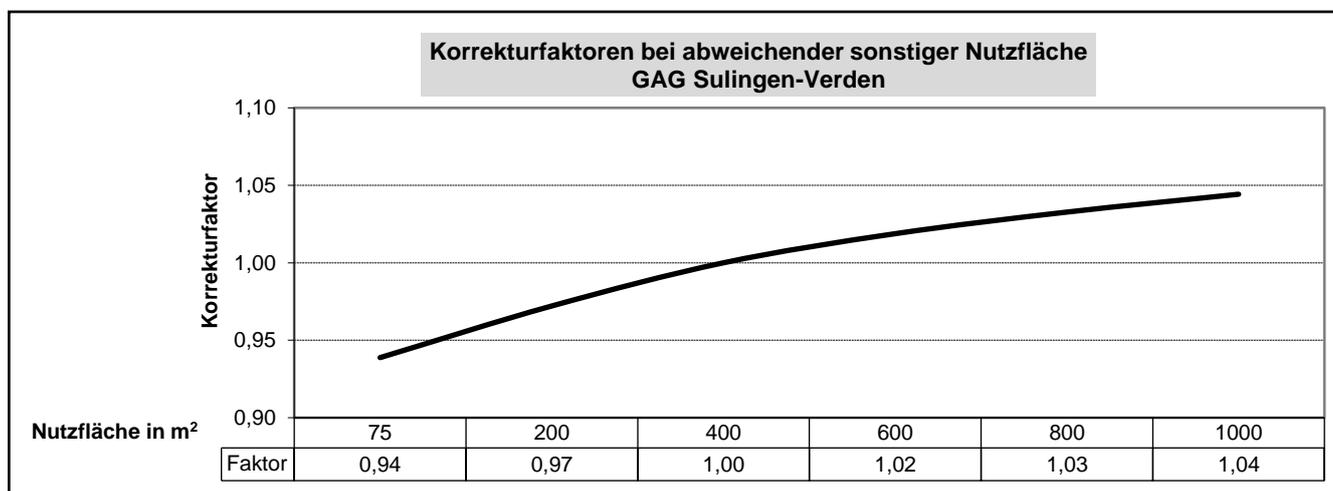


Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



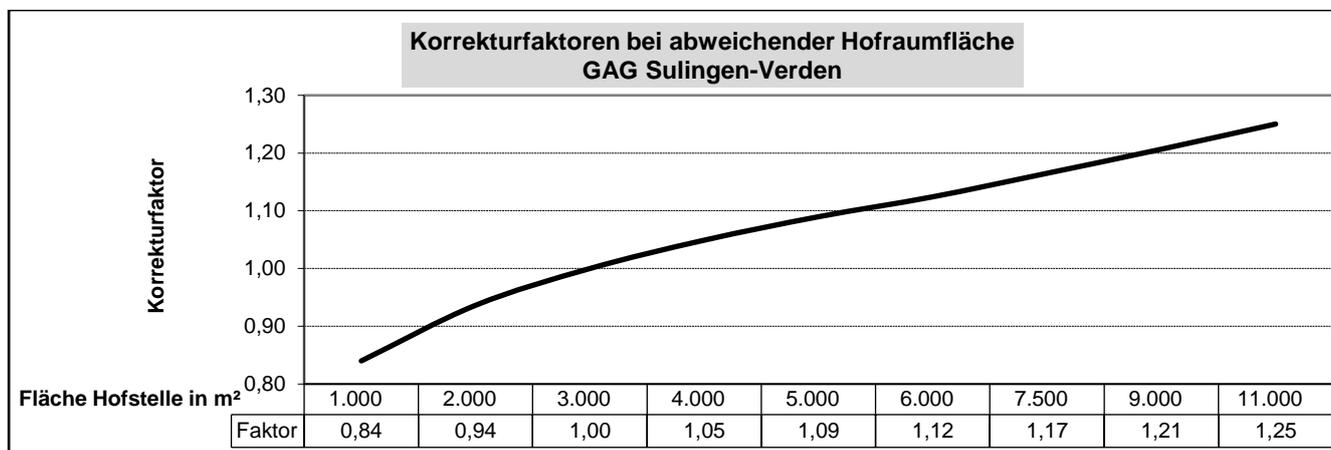
Abhängigkeit von vorhandenen sonstige Nutzflächen, überwiegend in Nebengebäuden

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

Korrekturfaktoren im Bereich des GAG Sulingen-Verden	
Lage im Landkreis Diepholz - Süd	0,93
Lage im Landkreis Nienburg*	1,00
Lage im Landkreis Diepholz - Nord	1,07
Lage im Landkreis Heidekreis/Landkreis Verden	1,14

* Im Landkreis Nienburg gibt es nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses, wie im Landkreis Diepholz, ebenfalls Unterschiede in Bezug auf die räumliche Lage. Die Vergleichsfaktoren für Lagen im „südlichen Landkreis Nienburg“ orientieren sich danach eher an denen des „südlichen Landkreises Diepholz“, während sich Lagen im „nördlichen Landkreis Nienburg“ umgekehrt eher an Lagen im „nördlichen Landkreis Diepholz“ orientieren. Anders als im Landkreis Diepholz liegen für den Landkreis Nienburg allerdings nicht genügend geeignete Kauffälle vor, um dieses statistisch sicher abzuleiten.

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:	17 €/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. 158.300 € aus Diagramm interpoliert

Korrekturfaktor für Wohnfläche 1,03 aus Diagramm interpoliert

Korrekturfaktor für Standardstufe 1,10 aus Diagramm interpoliert

Korrekturfaktor für Grundstücksgröße 1,21 aus Diagramm interpoliert

Korrekturfaktor für abweichende Nutzfläche: 0,96 aus Diagramm interpoliert

Lage im Landkreis Diepholz-Nord 1,07

Bauweise massiv 1,00

Vergleichsfaktor =

Basiswert (Grafik) x Korrekturfaktoren 158.300 € x 1,03 x 1,10 x 1,21 x 0,96 x 1,07 x 1,00

Vorläufiger Vergleichswert = rund **230.000 € (gerundet auf volle 5.000 €)**

Aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können weitere Zu- oder Abschläge erforderlich sein, um zum Vergleichswert (Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren) 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	19	+ 11,8 %	↑	2,3	+ 31,2 %	↑	1,4	- 48,3 %	↓
Landkreis Heidekreis	24	+ 41,2 %	↑	1,8	+ 27,6 %	↑	3,7	+ 75,8 %	↑
Landkreis Nienburg	6	- 25,0 %	↓	0,6	- 1,2 %	→	1,0	- 21,3 %	↓
Landkreis Verden	13	+ 30,0 %	↑	0,7	- 9,4 %	↓	0,9	- 46,8 %	↓
GAG Sulingen-Verden	62	+ 19,2 %	↑	5,3	+ 19,1 %	↑	6,9	- 9,8 %	↓

9.12.1 Sachwertfaktoren

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

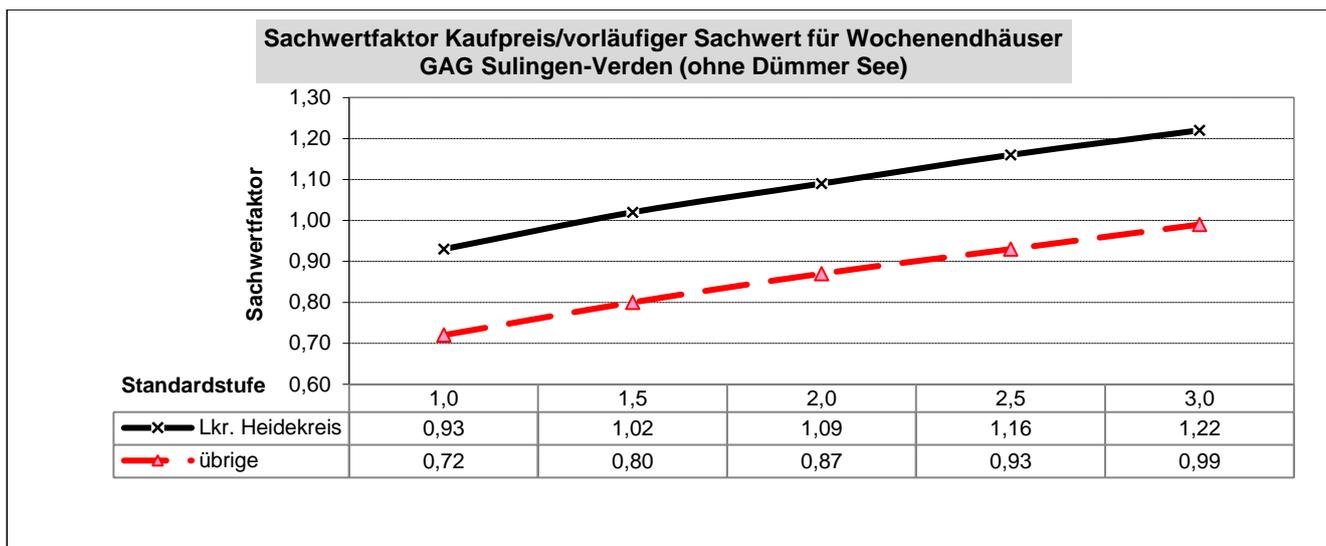
Das Modell zur Berechnung der Sachwertfaktoren ist in Abschnitt 9.2.3 erläutert.

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

GAG Sulingen-Verden (ohne Dümmer See)

Die Stichprobe umfasst 99 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2014 – 2020	2017
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 78 €/m ²	43 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1954 – 2003	1980
vorläufiger Sachwert	26.000 € – 144.000 €	73.000 €
Standardstufe	1,0 – 3,1	2,0
Grundstücksfläche	230 m ² - 2.080 m ²	905 m ²
Wohnfläche	20 m ² - 105 m ²	55 m ²



Im Landkreis Diepholz wurden bis auf 5 Fälle nur Wochenendhäuser im Bereich des Dümmer Sees veräußert (s.u.).

Bereich Dümmer See

Die Stichprobe umfasst 11 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2020	2016
Lage (Bodenrichtwert)	52 €/m ² – 84 €/m ²	81 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1965 – 2017	1985
vorläufiger Sachwert	65.000 € – 196.000 €	114.000 €
Standardstufe	2,0 – 4,0	2,7
Grundstücksfläche	307 m ² - 931 m ²	483 m ²

Der mittlere Sachwertfaktor beträgt **1,05** (Spanne 0,81 bis 1,16).

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:

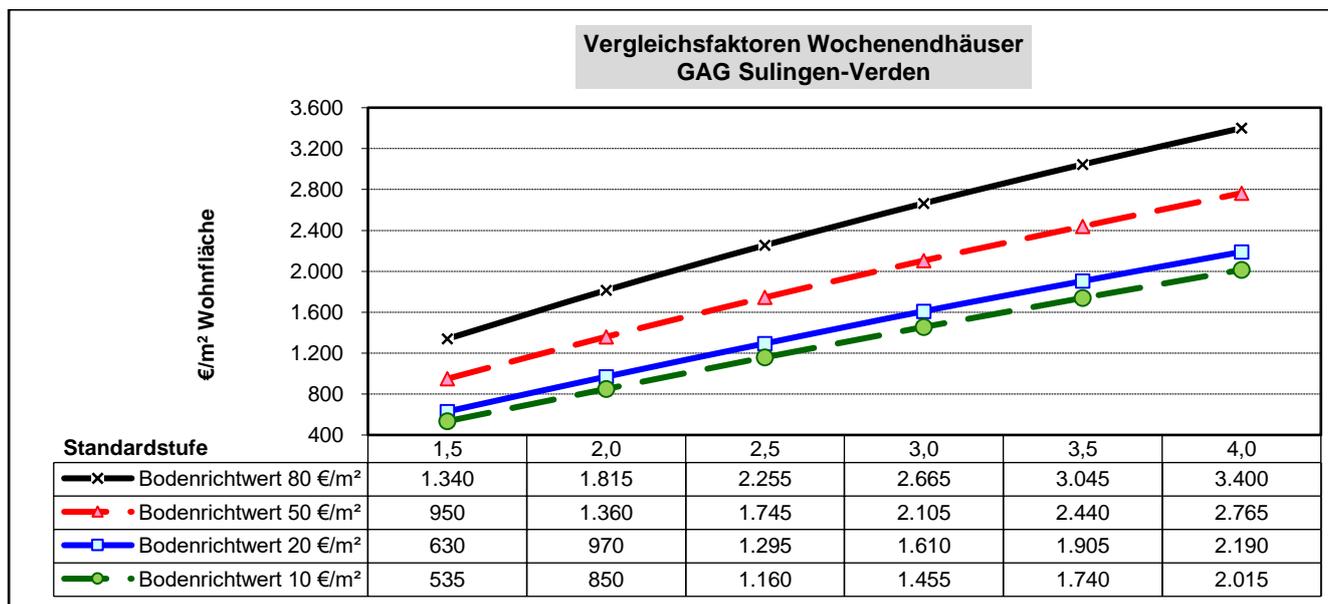
Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	31.12.2020	Ausstattung/ Standardstufe	siehe Diagramm
Lagewert (Bodenrichtwert)	siehe Diagramm	Unterkellerung	überwiegend ohne
modifiziertes Baujahr	1980	Bauweise	überwiegend Holz- oder Massivbauweise, vereinzelt Fachwerk
Wohnfläche	60 m ²	Grundstücksgröße	850 m ²
Garage oder Carport	eine/r vorhanden		

GAG Sulingen-Verden

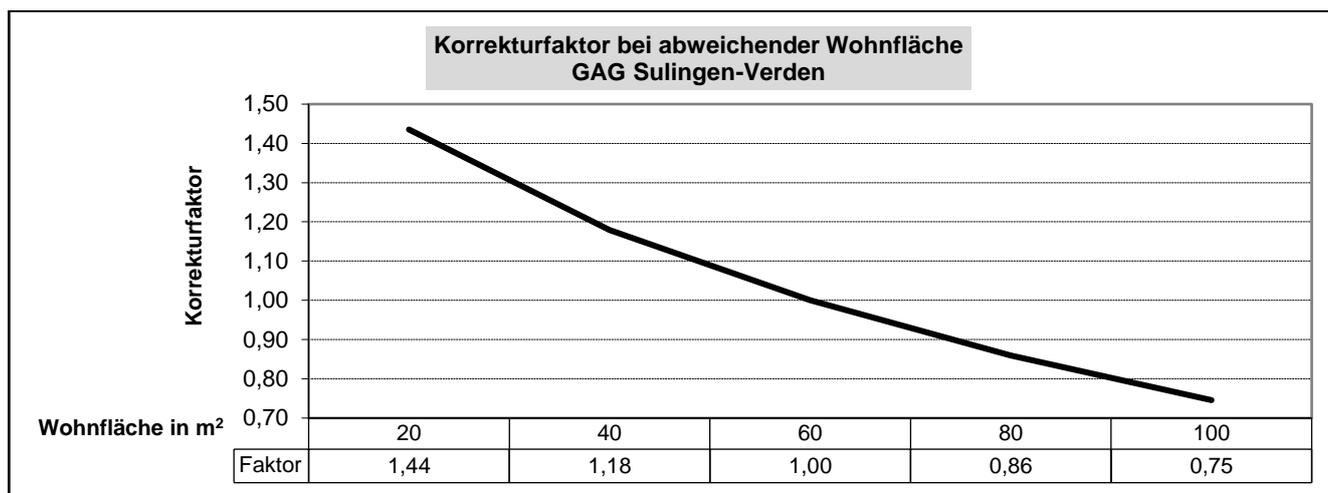
Die Stichprobe umfasst rd. 83 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2020	2018
Lagewert (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 82 €/m ²	49 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1954 – 2017	1981
Wohnfläche	19 m ² – 108 m ²	57 m ²
Keller	0 % – 100 %	ohne Keller (0 %)
Standardstufe	1,2 – 4,0	2,2
Grundstücksgröße	258 m ² – 2.414 m ²	840 m ²

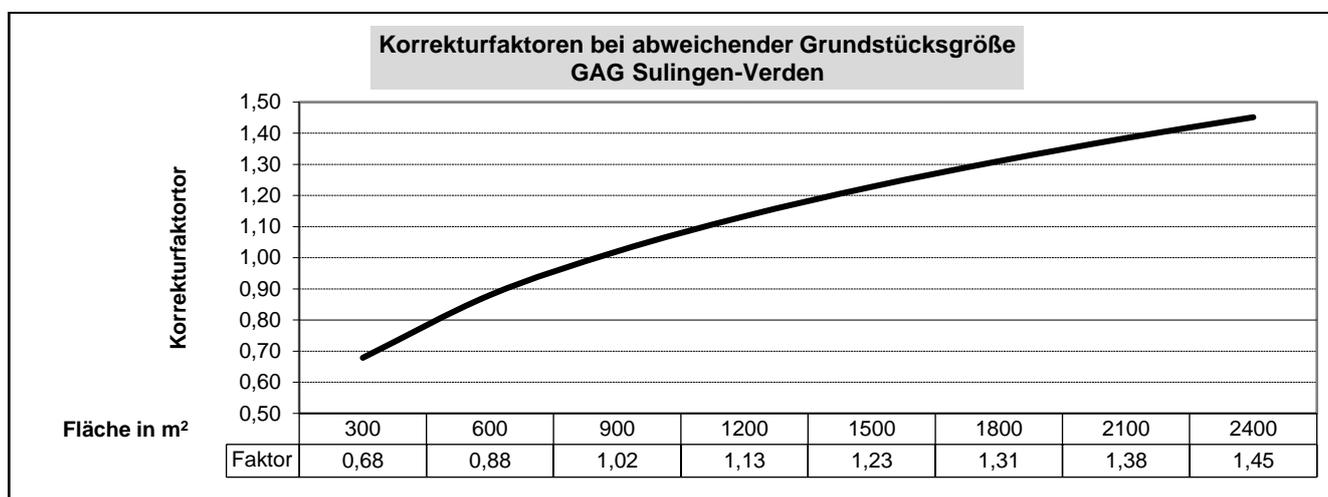
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert und der Standardstufe



Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Weitere Abhängigkeiten sind aus der kleinen Stichprobe nicht signifikant abzuleiten.

Anwendungsbeispiel:

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

Einflussfaktoren:

Bodenrichtwert: 80 €/m²
 Wohnfläche: 60 m²
 Grundstücksgröße: 900 m²
 Standardstufe: 2,0

Berechnung Vergleichswert:

Vergleichsfaktor (Tabelle) rund 1.815 €/m² aus Diagramm interpoliert

Korrekturfaktor für Wohnfläche 1,00 aus Diagramm

Korrekturfaktor für Grundstücksfläche 1,02 aus Diagramm

Vergleichsfaktor =

Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor 1.815 €/m² x 1,00 x 1,02 = 1.851 €/m²

Vorläufiger Vergleichswert =

Wohnfläche x Vergleichsfaktor 60 m² x 1.851 €/m² = **rund 111.000 €**

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

9.13 Sonstige bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke mit weiteren Sondernutzungen (z. B. Tankstellen) werden im Berichtsgebiet sehr selten veräußert. Aufgrund der Kauffallzahlen kann hier lediglich ein Teil dieser sonstigen Objekte weiter untersucht werden.

9.13.1 Landwirtschaftliche Stallgebäude

Im Berichtsgebiet hat es in den vergangenen Jahren einige Verkäufe von größeren landwirtschaftlichen Stallgebäuden gegeben. Hierzu gehören im Wesentlichen Geflügelställe, Schweineställe und Rinderställe (hier Boxenlaufställe). Angaben über die in den Kaufpreisen enthaltene Stalltechnik sind nur in wenigen Fällen enthalten. Die Nutzfläche wurde jeweils mit 90 % der Gebäudegrundfläche angesetzt. Die Gebäude befinden sich in der Mehrzahl außerhalb 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 2016 – 2020)			
Baujahr	2000 (1970 – 2012)	Mittleres Verkaufsdatum	2018
Grundstücksfläche	7.250 m ² (1.450 – 35.080 m ²)	Nutzfläche	900 m ² (470 – 3.970 m ²)
mittlerer Kaufpreis	175.000 € (51.000 – 1.500.000 €)	Preis je m² Nutzfläche	190 €/m ² (100 – 380 €/m ²)

9.13.2 Einzelgaragen

Aus den vergangenen 5 Jahren liegen insgesamt 44 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 (44 Kauffälle 2016 – 2020)		
	Bodenrichtwert bis 100 €/m² (16 Kauffälle)	Bodenrichtwert über 100 €/m² (28 Kauffälle)
mittlerer Kaufpreis	4.000 € (1.000 € - 13.500 €)	9.000 € (4.300 € - 25.000 €)
mittleres Verkaufsdatum	2019	2018
Bodenrichtwert	46 €/m ² (28 €/m ² - 95 €/m ²)	170 €/m ² (105 €/m ² - 250 €/m ²)
Grundstücksfläche	32 m ² (16 m ² - 404 m ²)	18 m ² (14 m ² - 48 m ²)
Baujahr	1967 (1950 – 2005)	1973 (1955 – 2004)

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 2015 bis 2020 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 31.12.2020.

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.

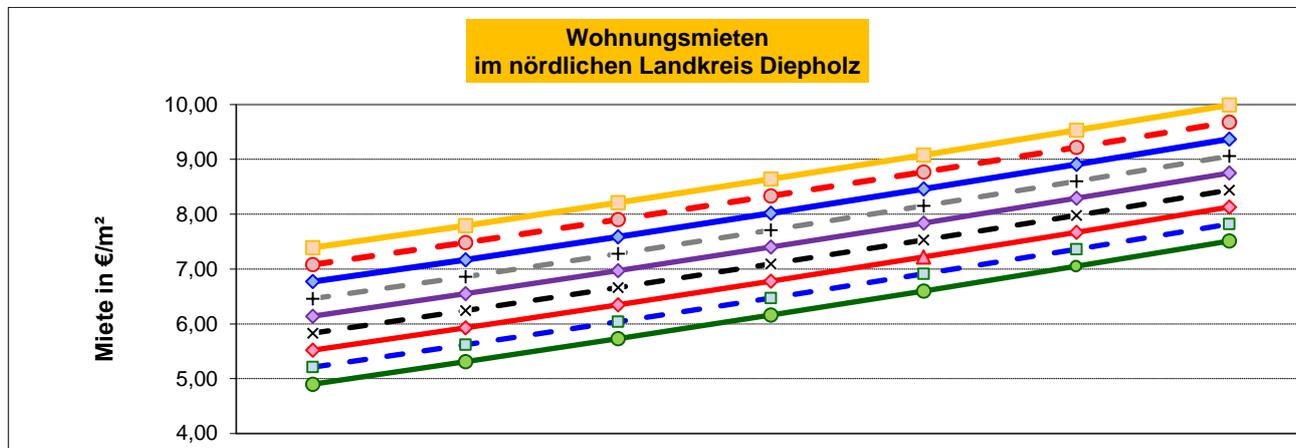
Im Regelfall ist als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Wohngebäudes anzunehmen. Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, die sich aus einer gewichteten Mittelbildung des Baujahres (zu 1/3) und des Modernisierungsjahres (zu 2/3) ergibt. Modernisierungen sind 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 808 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2015 bis 2020.

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

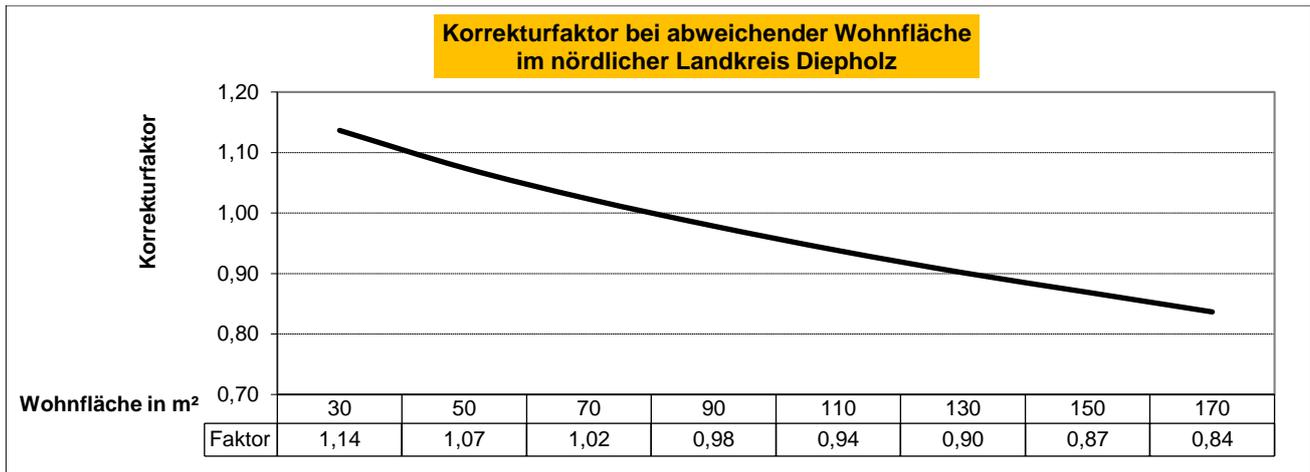


Baujahr*	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Bodenrichtwert							
über 320 €/m²	7,40 (5,90 - 8,90)	7,80 (6,30 - 9,30)	8,20 (6,70 - 9,70)	8,65 (7,15 - 10,15)	9,10 (7,55 - 10,60)	9,55 **	10,00 **
bis 320 €/m²	7,10 (5,55 - 8,60)	7,50 (6,00 - 9,00)	7,90 (6,40 - 9,40)	8,35 (6,80 - 9,85)	8,75 (7,25 - 10,25)	9,20 (7,70 - 10,70)	9,70 **
bis 280 €/m²	6,75 (5,25 - 8,25)	7,15 (5,65 - 8,65)	7,60 (6,10 - 9,10)	8,00 (6,50 - 9,50)	8,45 (6,95 - 9,95)	8,90 (7,40 - 10,40)	9,35 (7,85 - 10,85)
bis 240 €/m²	6,45 (4,95 - 7,95)	6,85 (5,35 - 8,35)	7,30 (5,80 - 8,80)	7,70 (6,20 - 9,20)	8,15 (6,65 - 9,65)	8,60 (7,10 - 10,10)	9,05 (7,55 - 10,55)
bis 200 €/m²	6,15 (4,65 - 7,65)	6,55 (5,05 - 8,05)	6,95 (5,45 - 8,45)	7,40 (5,90 - 8,90)	7,85 (6,35 - 9,35)	8,30 (6,80 - 9,80)	8,75 (7,25 - 10,25)
bis 160 €/m²	5,85 (4,35 - 7,35)	6,25 (4,75 - 7,75)	6,65 (5,15 - 8,15)	7,10 (5,60 - 8,60)	7,55 (6,00 - 9,05)	8,00 (6,45 - 9,50)	8,45 (6,95 - 9,95)
bis 120 €/m²	5,50 (4,00 - 7,05)	5,95 (4,40 - 7,45)	6,35 (4,85 - 7,85)	6,80 (5,25 - 8,30)	7,20 (5,70 - 8,70)	7,65 (6,15 - 9,15)	8,15 (6,60 - 9,65)
bis 80 €/m²	5,20 (3,70 - 6,70)	5,60 (4,10 - 7,10)	6,05 (4,55 - 7,55)	6,45 (4,95 - 7,95)	6,90 (5,40 - 8,40)	7,35 (5,85 - 8,85)	7,80 (6,30 - 9,35)
bis 40 €/m²	4,90 (3,40 - 6,40)	5,30 (3,80 - 6,80)	5,75 (4,20 - 7,25)	6,15 (4,65 - 7,65)	6,60 (5,10 - 8,10)	7,05 (5,55 - 8,55)	7,50 (6,00 - 9,00)

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

**) wegen der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



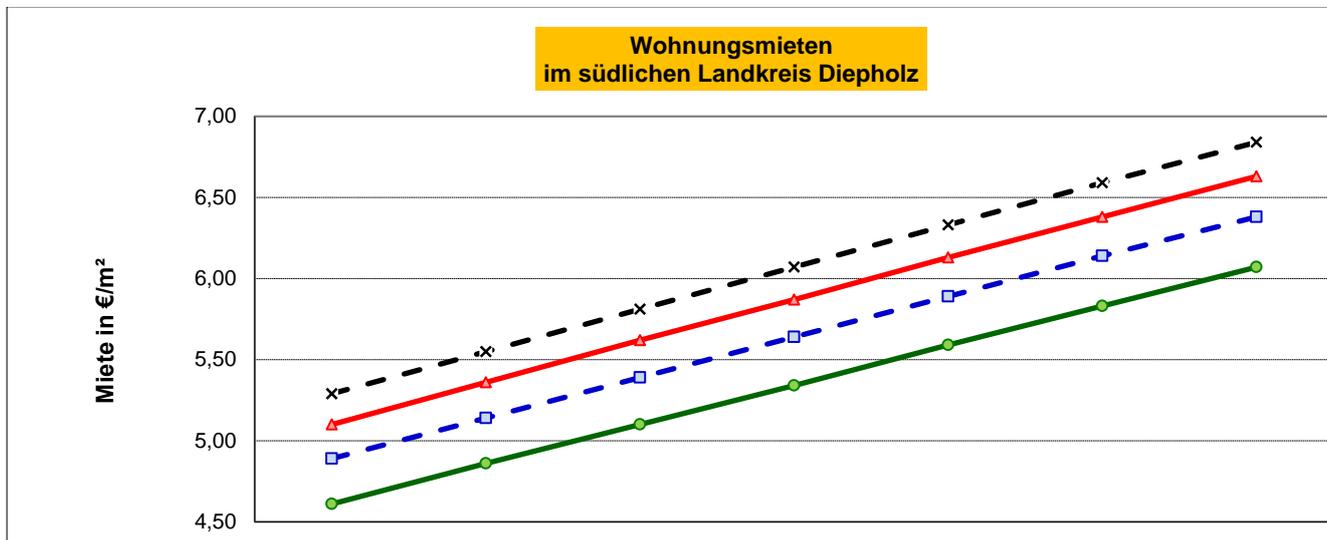
Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,09

Wohnungsmieten im südlichen Landkreis Diepholz

Die Stichprobe für den südlichen Landkreis Diepholz umfasst 941 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2015 bis 2020.

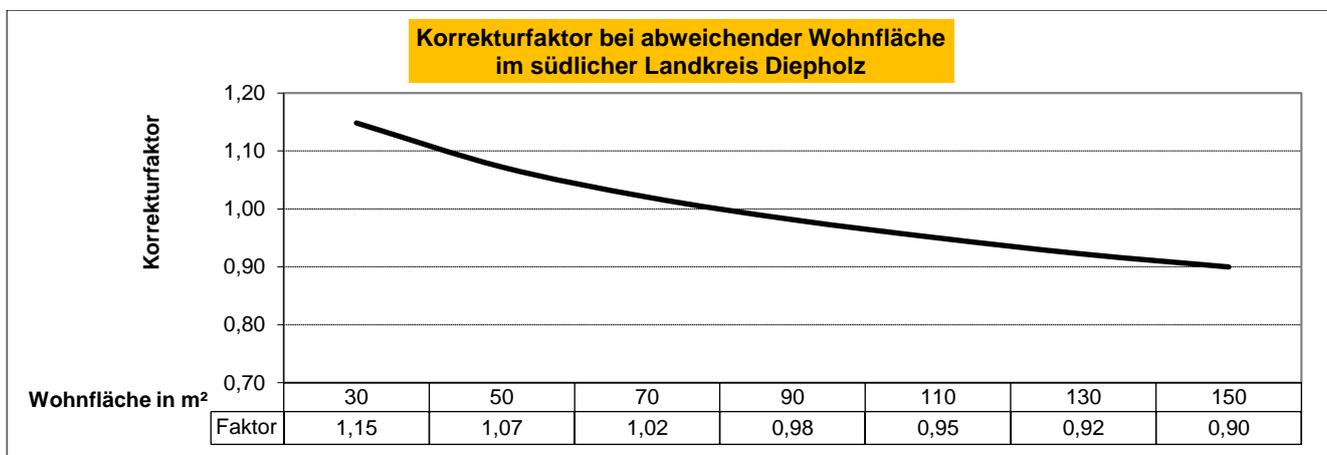
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Baujahr*	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Bodenrichtwert							
---	5,30	5,55	5,80	6,05	6,35	6,60	6,85
über 120 €/m²	(4,15 - 6,55)	(4,40 - 6,85)	(4,60 - 7,15)	(4,85 - 7,45)	(5,05 - 7,70)	(5,30 - 8,00)	(5,55 - 8,30)
—	5,10	5,35	5,60	5,85	6,15	6,40	6,65
bis 120 €/m²	(4,00 - 6,35)	(4,20 - 6,65)	(4,45 - 6,95)	(4,65 - 7,20)	(4,90 - 7,50)	(5,10 - 7,75)	(5,35 - 8,05)
- - -	4,90	5,15	5,40	5,65	5,90	6,15	6,40
bis 80 €/m²	(3,80 - 6,10)	(4,00 - 6,40)	(4,25 - 6,65)	(4,45 - 6,95)	(4,70 - 7,25)	(4,90 - 7,50)	(5,15 - 7,80)
—	4,60	4,85	5,10	5,35	5,60	5,85	6,05
bis 40 €/m²	(3,55 - 5,80)	(3,75 - 6,10)	(4,00 - 6,35)	(4,20 - 6,65)	(4,40 - 6,90)	(4,65 - 7,15)	(4,85 - 7,45)

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

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

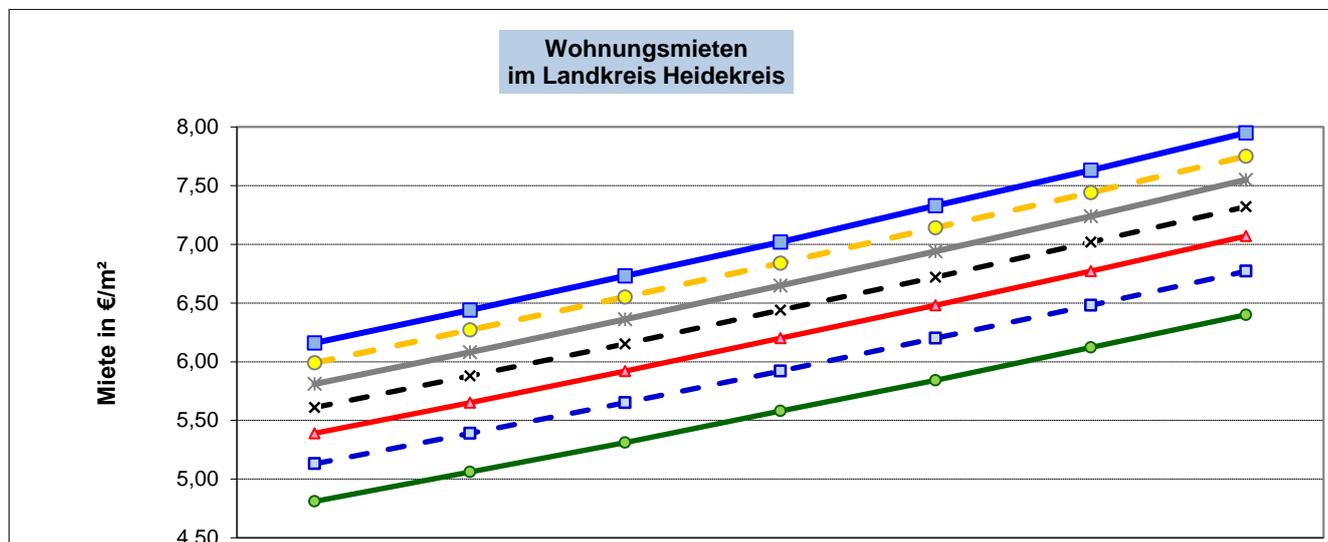


Ein Korrekturfaktor für ganze Häuser (freistehend, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte) ist in der Auswertung nicht nachweisbar.

Wohnungsmieten im Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe für den Landkreis Heidekreis umfasst 967 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2015 bis 2020.

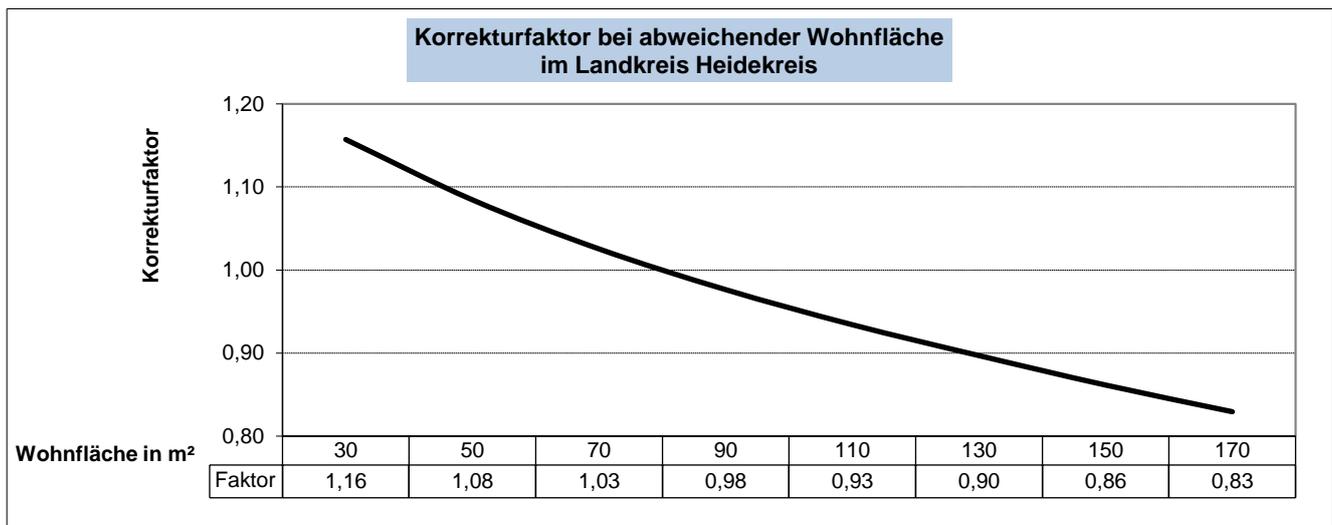
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Baujahr*	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Bodenrichtwert							
über 240 €/m²	6,15 (4,75 - 7,75)	6,45 (5,00 - 8,10)	6,75 (5,25 - 8,40)	7,00 (5,50 - 8,75)	7,35 (5,75 - 9,05)	7,65 (6,05 - 9,40)	7,95 (6,30 - 9,75)
bis 240 €/m²	6,00 (4,60 - 7,60)	6,25 (4,85 - 7,90)	6,55 (5,10 - 8,20)	6,85 (5,35 - 8,55)	7,15 (5,60 - 8,85)	7,45 (5,85 - 9,20)	7,75 (6,15 - 9,55)
bis 200 €/m²	5,80 (4,45 - 7,35)	6,10 (4,65 - 7,70)	6,35 (4,90 - 8,00)	6,65 (5,15 - 8,30)	6,95 (5,54 - 8,65)	7,25 (5,70 - 9,00)	7,55 (5,95 - 9,30)
bis 160 €/m²	5,60 (4,25 - 7,15)	5,90 (4,50 - 7,45)	6,15 (4,75 - 7,75)	6,45 (5,00 - 8,05)	6,70 (5,25 - 8,40)	7,00 (5,50 - 8,75)	7,30 (5,75 - 9,05)
bis 120 €/m²	5,40 (4,05 - 6,90)	5,65 (4,30 - 7,20)	5,90 (4,55 - 7,50)	6,20 (4,80 - 7,80)	6,50 (5,00 - 8,15)	6,75 (5,30 - 8,45)	7,05 (5,55 - 8,80)
bis 80 €/m²	5,15 (3,85 - 6,60)	5,40 (4,05 - 6,90)	5,65 (4,30 - 7,20)	5,90 (4,55 - 7,50)	6,20 (4,80 - 7,80)	6,50 (5,00 - 8,15)	6,75 (5,30 - 8,45)
bis 40 €/m²	4,80 (3,55 - 6,25)	5,05 (3,80 - 6,50)	5,30 (4,00 - 6,80)	5,60 (4,25 - 7,10)	5,85 (4,45 - 7,40)	6,10 (4,70 - 7,75)	6,40 (4,95 - 8,05)

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

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



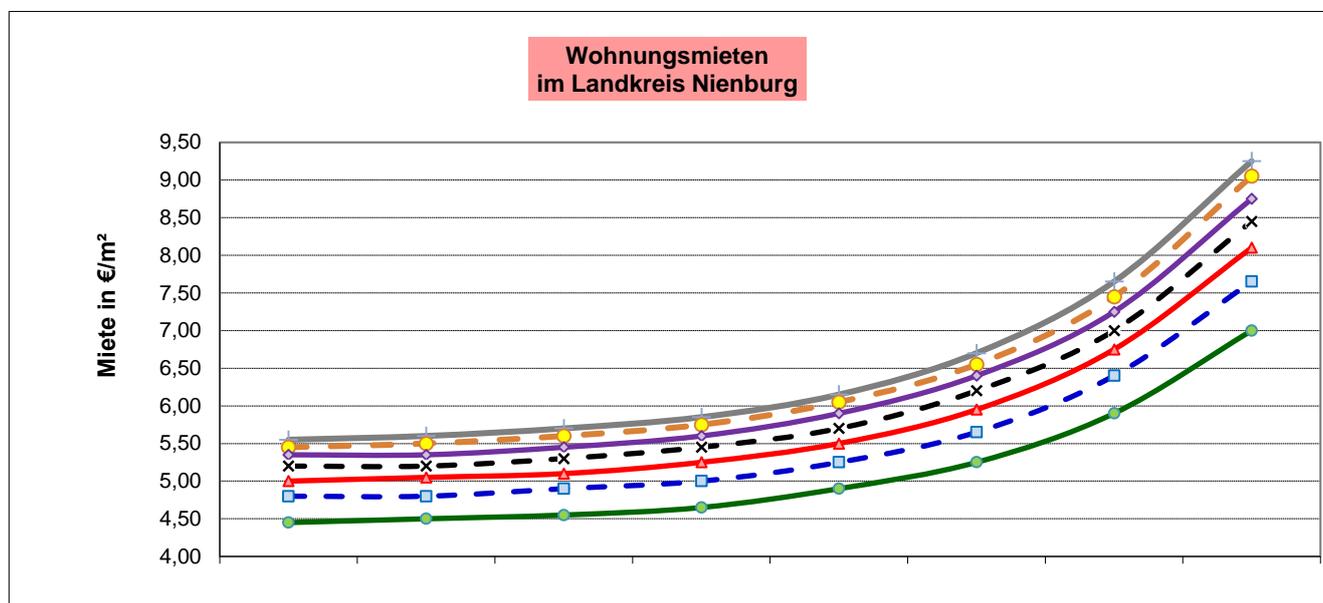
Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,07

Wohnungsmieten im Landkreis Nienburg

Die Stichprobe für den Landkreis Nienburg umfasst 2315 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2015 bis 2020.

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

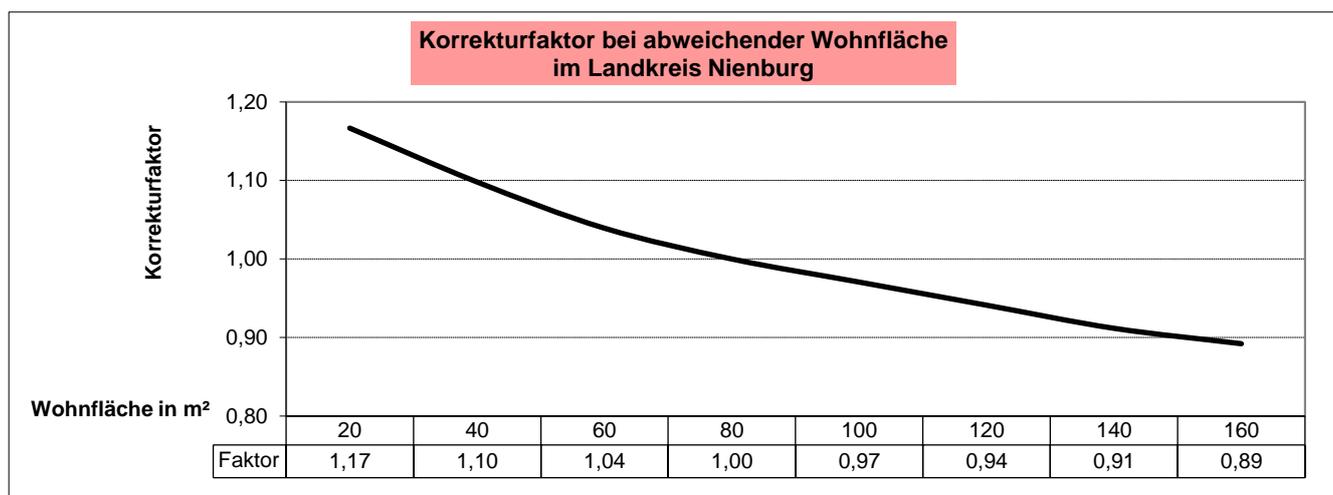


Baujahr*	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Bodenrichtwert								
über 240 €/m²	5,55 (4,70 - 6,70)	5,60 (4,75 - 6,75)	5,70 (4,80 - 6,90)	5,85 (4,95 - 7,10)	6,15 (5,15 - 7,50)	6,70 (5,55 - 8,25)	7,65 **	9,25 **
bis 240 €/m²	5,45 (4,60 - 6,55)	5,50 (4,65 - 6,60)	5,60 (4,70 - 6,70)	5,75 (4,85 - 6,95)	6,05 (5,05 - 7,30)	6,55 (5,45 - 8,00)	7,45 **	9,05 **
bis 200 €/m²	5,35 (4,50 - 6,40)	5,35 (4,55 - 6,45)	5,45 (4,60 - 6,55)	5,60 (4,75 - 6,75)	5,90 (4,95 - 7,10)	6,40 (5,35 - 7,80)	7,25 (6,00 - 8,95)	8,75 **
bis 160 €/m²	5,20 (4,40 - 6,20)	5,20 (4,45 - 6,25)	5,30 (4,50 - 6,35)	5,45 (4,60 - 6,55)	5,70 (4,80 - 6,90)	6,20 (5,20 - 7,55)	7,00 (5,80 - 8,65)	8,45 **
bis 120 €/m²	5,00 (4,25 - 5,95)	5,05 (4,30 - 6,00)	5,10 (4,35 - 6,10)	5,25 (4,45 - 6,30)	5,50 (4,65 - 6,60)	5,95 (5,00 - 7,20)	6,75 (5,60 - 8,25)	8,10 **
bis 80 €/m²	4,80 (4,10 - 5,65)	4,80 (4,10 - 5,70)	4,90 (4,15 - 5,80)	5,00 (4,25 - 5,95)	5,25 (4,45 - 6,30)	5,65 (4,80 - 6,85)	6,40 (5,35 - 7,80)	7,65 (6,25 - 9,50)
bis 40 €/m²	4,45 (3,85 - 5,25)	4,50 (3,85 - 5,30)	4,55 (3,90 - 5,40)	4,65 (4,00 - 5,55)	4,90 (4,15 - 5,80)	5,25 (4,45 - 6,30)	5,90 (4,95 - 7,15)	7,00 (5,80 - 8,65)

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

**) wegen der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



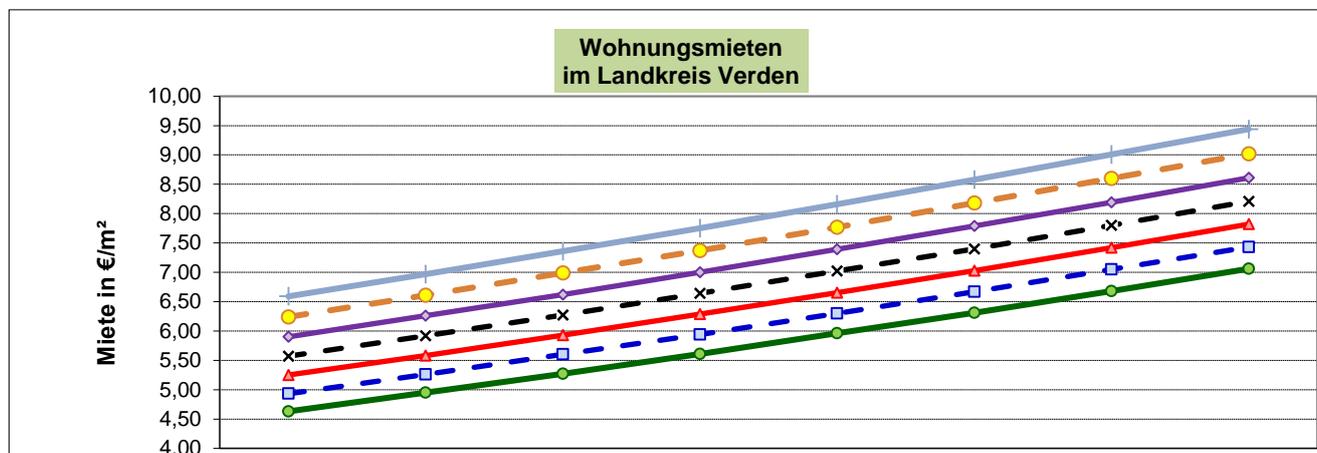
Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,11

Wohnungsmieten im Landkreis Verden

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst 747 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2015 bis 2020.

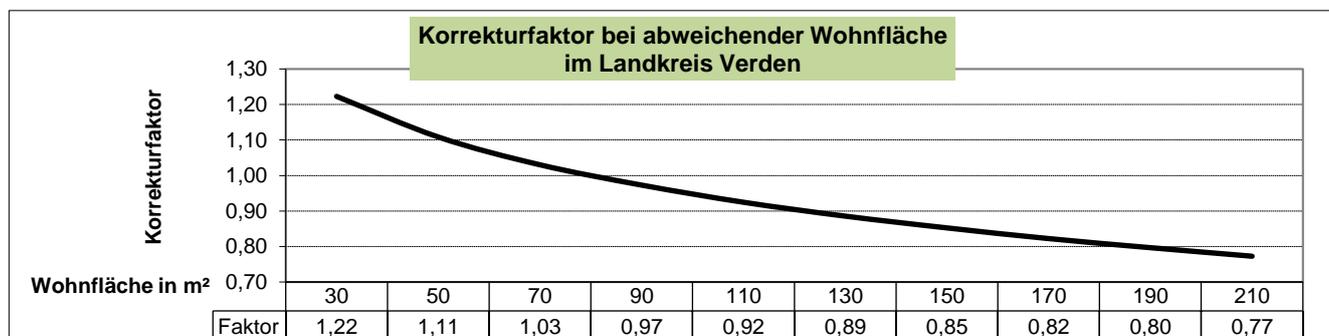
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Baujahr*	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Bodenrichtwert								
über 240 €/m²	6,60	6,95	7,35	7,75	8,15	8,60	9,00	9,45
	(5,05 - 8,30)	(5,40 - 8,75)	(5,75 - 9,15)	(6,10 - 9,60)	(6,45 - 10,05)	(6,85 - 10,55)	(7,20 - 11,00)	(7,60 - 11,50)
bis 240 €/m²	6,25	6,60	7,00	7,35	7,75	8,20	8,60	9,00
	(4,75 - 7,95)	(5,10 - 8,35)	(5,40 - 8,75)	(5,75 - 9,20)	(6,10 - 9,65)	(6,45 - 10,10)	(6,85 - 10,55)	(7,20 - 11,00)
bis 200 €/m²	5,90	6,25	6,60	7,00	7,40	7,80	8,20	8,60
	(4,45 - 7,55)	(4,80 - 7,95)	(5,10 - 8,35)	(5,45 - 8,75)	(5,75 - 9,20)	(6,10 - 9,65)	(6,50 - 10,10)	(6,85 - 10,55)
bis 160 €/m²	5,55	5,90	6,25	6,65	7,00	7,40	7,80	8,20
	(4,20 - 7,15)	(4,50 - 7,55)	(4,80 - 7,95)	(5,10 - 8,35)	(5,45 - 8,80)	(5,80 - 9,20)	(6,15 - 9,65)	(6,50 - 10,10)
bis 120 €/m²	5,25	5,60	5,95	6,30	6,65	7,05	7,40	7,80
	(3,90 - 6,80)	(4,20 - 7,20)	(4,50 - 7,55)	(4,80 - 7,95)	(5,10 - 8,40)	(5,45 - 8,80)	(5,80 - 9,25)	(6,15 - 9,70)
bis 80 €/m²	4,95	5,25	5,60	5,95	6,30	6,65	7,05	7,45
	(3,65 - 6,45)	(3,90 - 6,80)	(4,20 - 7,20)	(4,50 - 7,60)	(4,80 - 8,00)	(5,15 - 8,40)	(5,45 - 8,85)	(5,80 - 9,25)
bis 40 €/m²	4,65	4,95	5,25	5,60	5,95	6,30	6,70	7,05
	(3,35 - 6,10)	(3,65 - 6,45)	(3,90 - 6,85)	(4,20 - 7,20)	(4,50 - 7,60)	(4,80 - 8,00)	(5,15 - 8,40)	(5,50 - 8,85)

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

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,11

Anwendungsbeispiel:	
Welche monatliche Nettokaltmiete ergibt sich für eine 100 m ² große Doppelhaushälfte mit Baujahr 1985 in einer Lagewertigkeit von 80 €/m ² (Bodenrichtwert) im Landkreis Verden?	
Basiswert (Baujahr 1985, Richtwert: 80 €/m ²): <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	6,13 €/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:	1,11
Durchschnittlicher monatlicher Mietwert der Wohnung:	6,13 €/m ² x 0,945 x 1,11 = 6,43 €/m²
Entsprechend = 100 m ² x 6,43 €/m ² =	643 €

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 01.01.2020 einen Mietspiegel für die Stadt Verden und die Umlandgemeinden veröffentlicht.

10.3 Mieten für Garagen

Bereich	Mieten für Garagen oder Stellplätze in Sammelgaragen (2015 – 2020)			
	Anzahl	Miete pro Stellplatz (€/Monat)	Spanne (€/Monat)	
			von	bis
Landkreis Diepholz	71	30		
Stuhr/Syke/Weyhe	15	35	25 - 50	
übriger Landkreis Diepholz	56	30	15 - 40	
Landkreis Heidekreis	74	35	20 - 50	
Landkreis Nienburg	171	30	15 - 50	
Landkreis Verden	62	35	15 - 60	

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 2014).

Landkreis Diepholz

Mittlere Mieten für Läden im Landkreis Diepholz					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Syke, Ortsteil Syke	5	160 €/m ²	1988	100 m ²	8,00 (5,60 – 14,70)
Stuhr, Weyhe	10	155 €/m ²	1970	96 m ²	7,20 (4,00 – 11,00)
übriger Nordkreis	15	77 €/m ²	1991	176 m ²	6,80 (3,50 – 13,00)
Sulingen, Ortsteil Sulingen	13	54 €/m ²	1971	86 m ²	6,50 (3,60 – 11,00)
Diepholz, Ortsteil Diepholz	17	140 €/m ²	1925	100 m ²	8,20 (3,80 – 13,90)
übriger Südkreis	5	14 €/m ²	1959	80 m ²	6,50 (3,60 – 8,20)
Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter (Baujahre ab 1990, Ladenfläche über 500 m ²)					
gesamter Landkreis	7	85 €/m ²	2000	1.000 m ²	7,35 (4,30 – 11,00)

Landkreis Heidekreis

Mittlere Mieten für Läden bis 500 m ² im Landkreis Heidekreis					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Soltau, Ortsteil	24	110 €/m ²	1983	150 m ²	9,50 (4,60 – 22,00)
Munster	9	50 €/m ²	1936	150 m ²	4,90 (3,70 – 13,30)
Übriger Nordkreis	7	75 €/m ²	1996	90 m ²	5,40 (3,50 – 15,00)
Walsrode, Ortsteil	34	195 €/m ²	1982	114 m ²	8,80 (3,50 – 13,00)
übriger Südkreis	12	65 €/m ²	1925	125 m ²	5,30 (2,30 – 10,00)
Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter (Baujahre ab 1990, Ladenfläche über 500 m ²)					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
gesamter Landkreis	12	80 €/m ²	2006	1.300 m ²	11,40 (5,50 – 13,70)

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	6	600 €/m ²	1900	185 m ²	15,40 (9,50 – 20,00)
übrige Innenstadt	18	250 €/m ²	1935	125 m ²	7,10 (4,00 – 14,50)

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 800 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 (€/m ²) (Spanne)
Baujahr bis 1989 (20 m ² – 500 m ² Nutzfläche)					
Nienburg und Ortsteile (Ausfallstraßen)	25	75 €/m ²	1965	100 m ²	7,50 (3,30 – 15,00)
übriger Landkreis	16	36 €/m ²	1958	130 m ²	4,30 (2,30 – 11,40)
Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter (Baujahre ab 1990, Ladenfläche über 800 m ²)					
gesamter Landkreis	9	65 €/m ²	1999	1.900 m ²	8,90 (5,80 – 10,80)

Landkreis Verden

Mittlere Mieten für Läden bis 500 m ² im Landkreis Verden					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Verden, zentrale Große Straße	16	325 €/m ²	1850	158 m ²	15,80 (7,80 – 33,30)
Verden, übrige Stadt	20	225 €/m ²	1965	100 m ²	9,40 (6,80 – 19,00)
Achim, Innenstadt	7	275 €/m ²	1987	100 m ²	10,00 (7,00 – 16,00)
Achim, übrige Stadt	12	140 €/m ²	1975	140 m ²	7,60 (3,00 – 10,50)
Langwedel	10	105 €/m ²	1996	130 m ²	9,40 (4,20 – 10,70)
übriger Landkreis	10	110 €/m ²	1975	80 m ²	7,90 (3,20 – 11,00)

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 (2014 – 2020)					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Stuhr/ Syke/ Weyhe					
Baujahre ab 1990	21	185 €/m ²	2000	305 m ²	8,20 (6,30 – 14,25)
Baujahre bis 1989	19	165 €/m ²	1978	135 m ²	5,50 (2,35 – 9,35)
übriger Landkreis Diepholz					
Baujahre ab 1990	14	60 €/m ²	1999	95 m ²	6,30 (2,05 – 9,85)
Baujahre bis 1989	23	75 €/m ²	1960	125 m ²	5,00 (3,10 – 8,85)

Landkreis Heidekreis

Mittlere Mieten für Büroräume (2014 – 2020)					
	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	30	100 €/m ²	1963	135 m ²	7,10 (3,35 – 11,45)

Landkreis Nienburg

Mittlere Mieten für Büroräume (2014 – 2020)					
	Anzahl	mittlerer Bodenricht- wert	mittleres Baujahr	mittlere Nutz- fläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Baujahr ab 1990	24	60 €/m ²	2000	225 m ²	7,85 (2,75 – 14,00)
Baujahr bis 1989	54	70 €/m ²	1927	130 m ²	5,40 (2,70 – 8,85)

Landkreis Verden

Mittlere Mieten für Büroräume (2014 – 2020)					
	Anzahl	mittlerer Bodenricht- wert	mittleres Baujahr	mittlere Nutz- fläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Landkreis Verden					
Baujahre ab 1990	11	105 €/m ²	1999	100 m ²	7,00 (4,65 – 10,00)
Baujahre bis 1989	21	155 €/m ²	1932	165 m ²	7,40 (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 2014 bis 2020 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 31.12.2020 dargestellt.

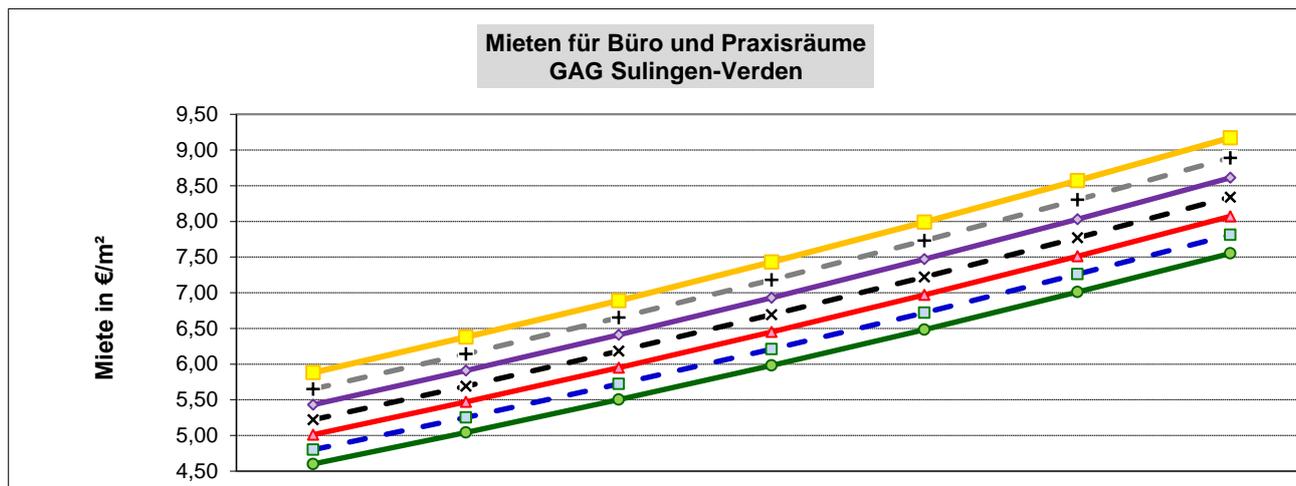
Im Regelfall ist als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes anzunehmen. Grundlegend modernisierte Gebäude bzw. Räumlichkeiten sind in die Baualtersklasse einzuordnen, die sich aus einer gewichteten Mittelbildung des Baujahres (zu 1/3) und des Modernisierungsjahres (zu 2/3) ergibt. Modernisierungen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

Die Stichprobe für die Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden umfasst 200 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2014 – 2020	2017
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 600 €/m ²	142 €/m ²
Baujahr*	1950 - 2018	1980
Nutzfläche	14 m ² - 1.130 m ²	220 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* Bodenrichtwert	1955	1965	1975	1985	1995	2005	2015
über 240 €/m²	5,90 (3,20 - 9,35)	6,40 (3,60 - 10,00)	6,90 (3,95 - 10,60)	7,45 (4,40 - 11,30)	8,00 (4,80 - 12,00)	8,55 (5,25 - 12,70)	9,15 (5,70 - 13,45)
bis 240 €/m²	5,65 (3,05 - 9,05)	6,15 (3,40 - 9,65)	6,65 (3,80 - 10,30)	7,20 (4,20 - 10,95)	7,75 (4,60 - 11,65)	8,30 (5,05 - 12,35)	8,90 (5,50 - 13,10)
bis 200 €/m²	5,45 (2,90 - 8,80)	5,90 (3,25 - 9,40)	6,40 (3,60 - 10,00)	6,95 (4,00 - 10,65)	7,45 (4,40 - 11,30)	8,05 (4,85 - 12,00)	8,60 (5,30 - 12,75)
bis 160 €/m²	5,20 (2,75 - 8,50)	5,70 (3,10 - 9,10)	6,20 (3,45 - 9,70)	6,70 (3,85 - 10,35)	7,20 (4,25 - 11,00)	7,75 (4,65 - 11,70)	8,35 (5,10 - 12,40)
bis 120 €/m²	5,00 (2,55 - 8,25)	5,45 (2,90 - 8,80)	5,95 (3,25 - 9,40)	6,45 (3,65 - 10,05)	6,95 (4,05 - 10,70)	7,50 (4,45 - 11,40)	8,05 (4,85 - 12,10)
bis 80 €/m²	4,80 (2,40 - 8,00)	5,25 (2,75 - 8,55)	5,70 (3,10 - 9,15)	6,20 (3,45 - 9,75)	6,70 (3,85 - 10,40)	7,25 (4,25 - 11,05)	7,80 (4,65 - 11,75)
bis 40 €/m²	4,60 (2,30 - 7,75)	5,05 (2,60 - 8,30)	5,50 (2,95 - 8,85)	6,00 (3,30 - 9,50)	6,50 (3,65 - 10,10)	7,00 (4,05 - 10,75)	7,55 (4,45 - 11,45)

*) 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 (2011 – 2020)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Stuhr, Syke, Weyhe					
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	11	36 €/m ²	1982	470 m ²	3,70 (2,70 – 6,50)
Lager- und Logistikhallen, Baujahre ab 1990	7	35 €/m ²	2001	1.580 m ²	4,00 (2,95 – 9,00)
Lagerhallen, Scheunen etc., Baujahre bis 1989	16	34 €/m ²	1979	1050 m ²	2,40 (0,45 – 4,90)
übriger Landkreis Diepholz					
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	4	14 €/m ²	1955	490 m ²	2,20 (1,45 – 2,70)
Lagerhallen, Scheunen etc.	7	12 €/m ²	1968	720 m ²	0,60 (0,35 – 1,40)

Landkreis Heidekreis

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume (2011 – 2020)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr bis 1980	15	38 €/m ²	1950	220 m ²	1,55 (0,80 – 4,20)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr nach 1980	7	18 €/m ²	1995	265 m ²	2,90 (1,60 – 5,00)

Landkreis Nienburg

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume (2011 – 2020)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr bis 1980	17	23 €/m ²	1950	500 m ²	1,00 (0,50 – 3,50)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr nach 1980	11	10 €/m ²	1999	916 m ²	4,20 (2,20 – 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)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr bis 1980	12	35 €/m ²	1966	265 m ²	2,50 (1,55 – 4,80)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr nach 1980	16	38 €/m ²	2000	1770 m ²	3,55 (2,00 – 8,00)

Gesamter Zuständigkeitsbereich

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

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

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume (2011 – 2020)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Werkstätten, Produktion Baujahre bis 1980	26	31 €/m ²	1965	350 m ²	2,55 (0,60 – 5,00)
Werkstätten, Produktion Baujahre nach 1980	21	21 €/m ²	1996	1196 m ²	3,40 (1,60 – 6,40)
Lager- und Logistikgebäude Baujahre bis 1980	42	30 €/m ²	1950	340 m ²	1,50 (0,40 – 4,00)
Lager- und Logistikgebäude Baujahre nach 1980	35	30 €/m ²	1996	626 m ²	3,10 (1,30 – 8,00)

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 (01.01.2017 bis 31.12.2020) 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 01.01.2017 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 2017 – 2020)					
	Anzahl	mittlere Fläche	mittleres Datum	mittlere Pacht (€/ha)	Spanne Pacht (€/ha)	Rendite* in Relation zum Richtwert
Landkreis Diepholz - Nordkreis	201	3,7 ha	07.2019	750	350 - 1.200	1,6 %
Landkreis Diepholz - Südkreis	247	3,9 ha	10.2018	700	400 - 1.200	1,5 %
Landkreis Heidekreis	274	2,6 ha	06.2019	300	200 - 600	1,2 %
Landkreis Nienburg	485	2,5 ha	11.2018	400	250 - 800	1,2 %
Landkreis Verden	207	2,7 ha	07.2018	400	250 - 700	1,1 %
Bereich	Pachten für Grünland (Neuverträge und Vertragsverlängerungen 2017 – 2020)					
	Anzahl	mittlere Fläche	mittleres Datum	mittlere Pacht (€/ha)	Spanne Pacht (€/ha)	Rendite* in Relation zum Richtwert
Landkreis Diepholz - Nordkreis	18	1,2 ha	04.2019	340	100 - 700	1,8 %
Landkreis Diepholz - Südkreis	146	4,2 ha	02.2018	100	50 - 500	0,6 %
Landkreis Heidekreis	122	2,3 ha	12.2019	200	50 - 350	1,7 %
Landkreis Nienburg	91	1,4 ha	10.2017	230	125 - 575	1,5 %
Landkreis Verden	61	2,1 ha	08.2017	250	100 - 400	1,8 %

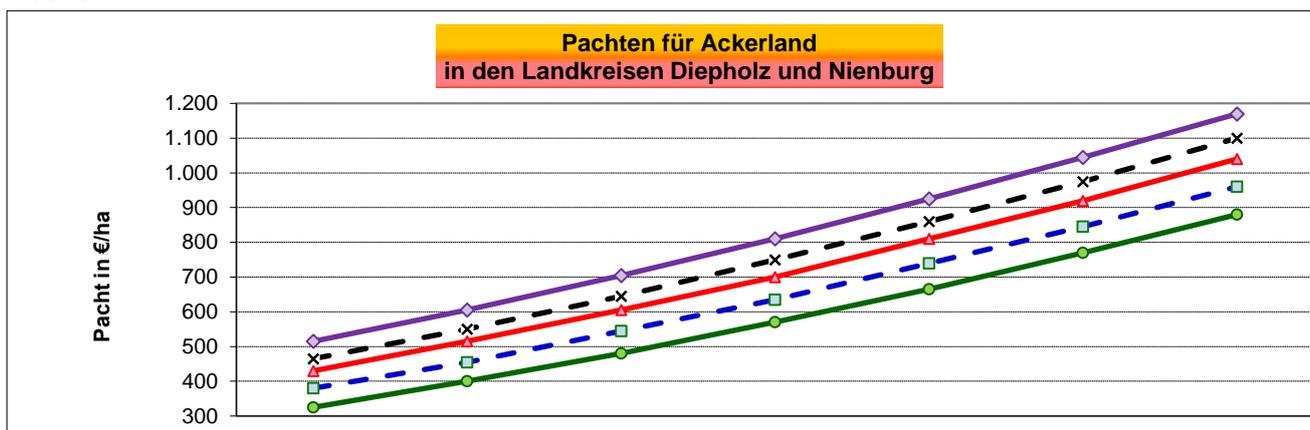
*Rendite = Pacht/ha/Jahr / (Bodenrichtwert (€/m²) *10.000) in Prozent

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

Pachten für Ackerland in den Landkreisen Diepholz und Nienburg

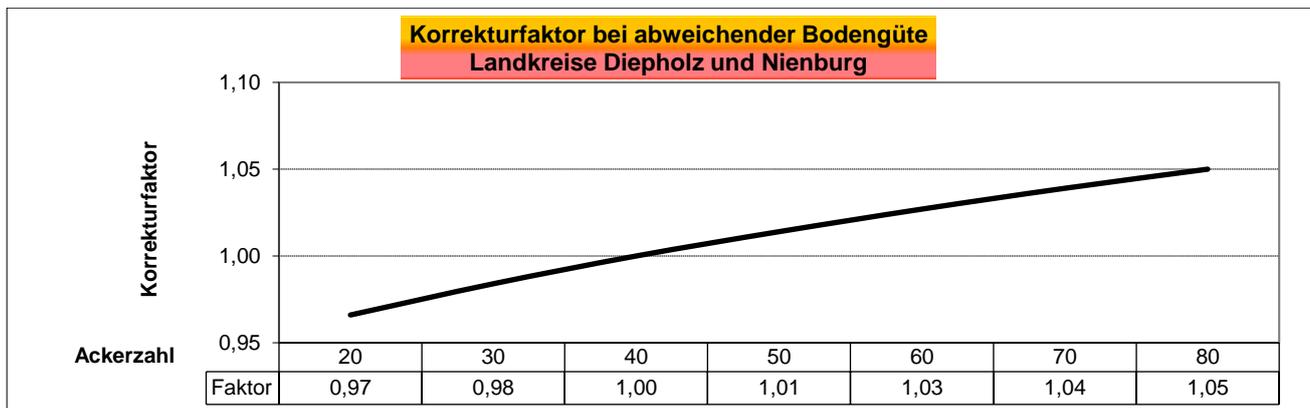
Die Stichprobe für die Landkreise Diepholz und Nienburg umfasst rund 805 Pachtfälle (Neuverpachtungen und Bestandspachten) aus den Jahren 2017 bis 2020.

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	8,00
Fläche							
15 ha	515 (275 - 820)	605 (345 - 935)	705 (420 - 1.060)	810 (505 - 1.185)	925 (595 - 1.325)	1.045 (690 - 1.470)	1.170 (795 - 1.620)
10 ha	465 (240 - 760)	550 (310 - 870)	645 (380 - 990)	750 (455 - 1.115)	860 (545 - 1.245)	975 (635 - 1.385)	1.100 (735 - 1.535)
7 ha	430 (215 - 715)	515 (275 - 820)	605 (345 - 935)	700 (420 - 1.055)	810 (505 - 1.185)	920 (595 - 1.320)	1.040 (690 - 1.465)
4 ha	380 (180 - 645)	455 (235 - 750)	545 (300 - 860)	635 (370 - 975)	740 (450 - 1.110)	845 (535 - 1.230)	960 (625 - 1.370)
2 ha	325 (145 - 580)	400 (195 - 675)	480 (255 - 780)	570 (320 - 890)	665 (390 - 1.010)	770 (470 - 1.135)	880 (560 - 1.270)

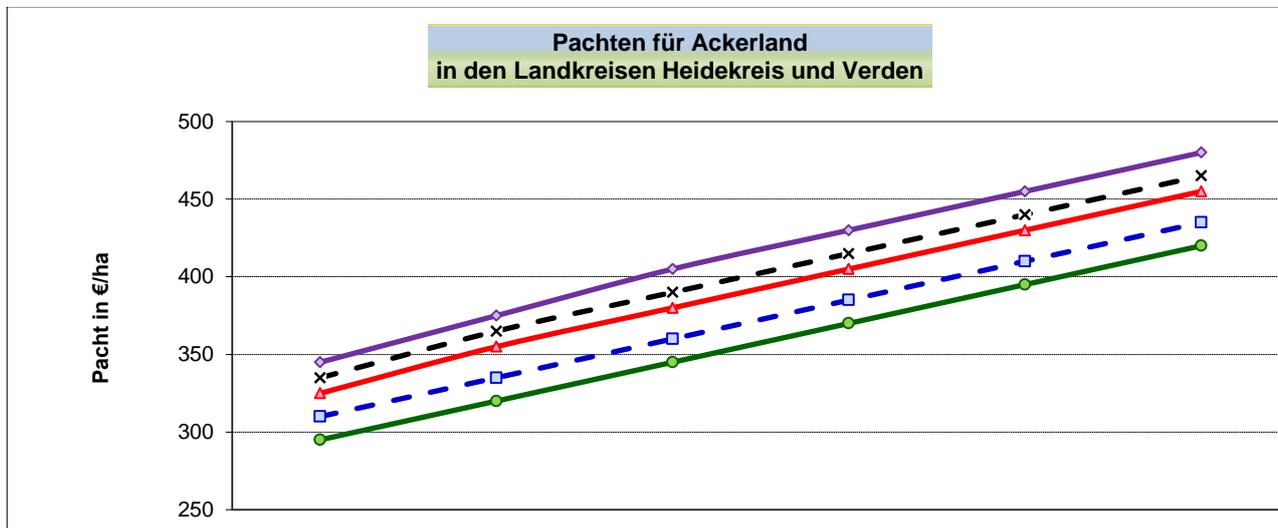
Abhängigkeit von der Bodengüte



Pachten für Ackerland in den Landkreisen Heidekreis und Verden

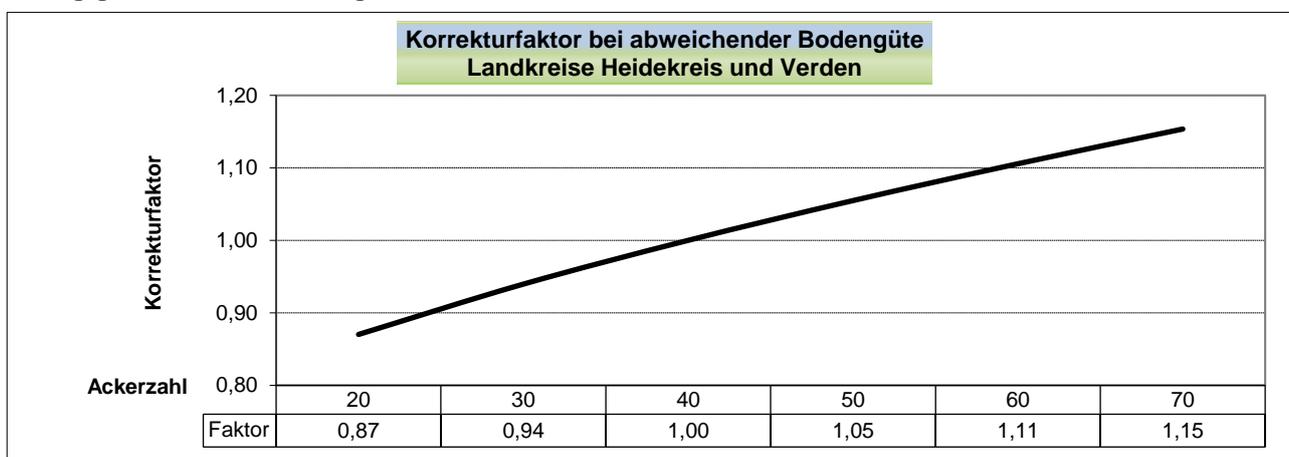
Die Stichprobe für die Landkreise Heidekreis und Verden umfasst rund 470 Pachtfälle (Neuverpachtungen und Bestandspachten) aus den Jahren 2017 bis 2020.

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



Bodenrichtwert in €/m²	2,00	2,5	3,00	3,50	4,00	4,50
Fläche						
15 ha	345 (205 - 525)	375 (230 - 560)	405 (250 - 590)	430 (270 - 625)	455 (290 - 655)	480 (310 - 685)
10 ha	335 (195 - 505)	365 (220 - 540)	390 (240 - 575)	415 (260 - 605)	440 (280 - 635)	465 (300 - 665)
7 ha	325 (190 - 495)	355 (210 - 530)	380 (230 - 560)	405 (250 - 590)	430 (270 - 620)	455 (290 - 650)
4 ha	310 (180 - 475)	335 (200 - 510)	360 (220 - 540)	385 (240 - 575)	410 (260 - 600)	435 (275 - 630)
2 ha	295 (165 - 455)	320 (190 - 490)	345 (210 - 520)	370 (225 - 550)	395 (245 - 580)	420 (260 - 605)

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 6,50 €/m²) im Landkreis Diepholz?

Basiswert (7,0 ha, Richtwert: 6,50 €/m²): rund 865 €/m²
 (durch Abgreifen aus Diagramm und. Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Bonität (Ackerzahl 35): 0,99
 (durch Abgreifen aus Diagramm, bzw. Interpolation aus Wertetabelle)

Mittlere jährliche Pacht: 865 €/m² x 0,99 = **rund 855 €/ha/Jahr**

Entsprechend = 7,0 ha x 855 €/m² = 5.985 €/Jahr oder **rund 6.000 € /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	3.784	3	981	5	278	-4	56	14	1.315	3	82	17	246	3
Heidekreis	1.980	-1	647	2	134	-6	55	-23	836	-1	46	-6	94	-7
Nienburg	1.821	7	549	2	91	6	36	-32	676	0	54	-2	125	-5
Verden	1.988	6	527	-0	178	-7	38	-14	743	-3	26	-26	85	-7
GAG Sulingen-Verden	9.573	4	2.704	3	681	-4	185	-15	3.570	0	208	-0	550	-2

Region Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						land- und forst- wirtschaftliche Flächen		Gemein-be- darfs-flächen		sonstige Flächen	
	Wohnungs- eigentum		Teileigen- tum		Wohnbau- land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl		Anzahl		Anzahl	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Diepholz	875	1	67	20	646	4	56	-15	14	40	417	6	8	-53	58	32
Heidekreis	255	9	10	-41	402	-2	49	-4	14	250	224	-12	9	80	41	17
Nienburg	161	34	65	829	417	30	22	-21	5	150	246	-25	4	33	46	48
Verden	475	17	91	52	323	10	25	-7	10	900	165	-4	6	100	39	86
GAG Sulingen-Verden	1.766	8	233	66	1.788	8	152	-12	43	1.052	-8	27	-4	184	40	

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	802,5	17	246,7	15	62,7	3	24,1	-13	333,6	10	42,2	-2	103,6	53
Heidekreis	425,1	19	137,1	10	20,5	4	18,8	-55	176,4	-5	35,2	108	114,8	95
Nienburg	277,0	26	99,5	18	14,4	9	15,9	4	129,8	15	32,5	85	23,9	-10
Verden	476,9	7	149,4	4	43,9	1	35,9	-3	229,1	2	12,4	-51	46,4	-33
GAG Sulingen-Verden	1981,5	16	632,6	12	141,5	3	94,7	-22	868,9	5	122,3	19	288,6	30

Region Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						land- und forst- wirtschaftliche Flächen		Gemein-be- darfs-flächen		sonstige Flächen	
	Wohnungs- eigentum		Teileigentum		Wohnbau- land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl		Anzahl		Anzahl	
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Diepholz	185,7	17	3,2	-39	74,2	26	9,2	-18	5,2	112	43,5	25	0,1	-75	2,0	25
Heidekreis	30,9	25	0,1	-57	32,2	19	15,9	-35	3,4	k.A.	14,0	-22	0,8	k.A.	1,4	34
Nienburg	28,8	146	1,5	21	22,8	45	3,6	43	0,5	68	16,8	-34	0,0	90	16,7	159
Verden	96,6	45	2,9	49	55,5	54	20,6	74	0,6	166	12,4	25	0,0	79	0,3	-31
GAG Sulingen-Verden	342,0	31	7,7	-11	184,7	34	49,4	-1	9,6	205	86,9	-1	1,0	98	20,4	115

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	1.499	-0	143	7	12	1	8	2	163	7	13	-25	217	6
Heidekreis	1.296	5	83	-10	8	15	12	-47	103	-15	15	49	247	207
Nienburg	911	-10	85	6	4	-30	6	-52	95	-4	16	11	117	29
Verden	600	-4	67	0	7	-14	5	-50	79	-7	7	-8	69	18
GAG Sulingen-Verden	4.306	-2	378	1	31	-5	32	-42	441	-4	52	3	650	50

Region Landkreis	Bauland						land- und forst- wirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bau- land		Anzahl		Anzahl		Anzahl	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Diepholz	111	19	50	-5	13	314	894	-3	0	-80	38	-32
Heidekreis	81	39	73	-25	14	204	737	-11	11	k.A.	15	-55
Nienburg	51	19	16	-18	1	-77	480	-31	0	-96	135	155
Verden	42	-0	29	2	0	107	367	-5	1	77	5	-62
GAG Sulingen-Verden	284	20	168	-15	28	167	2.477	-13	12	253	194	24

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 176-585 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	Strohmeyer	Vanessa	Architektin
52	Struckmann	Kai	Architekt
53	Sudmann	Markus	Sparkassenbetriebswirt
54	Vogel	Joachim	Agraringenieur
55	Vorwerk	Werner	Landwirtschaftsmeister
56	Wendt	Harald	Architekt
57	Wojahn	Jörg	Architekt
58	Zelle	Bernd	Immobilienmakler
59	Zwilling	Ulf	Immobilienmakler

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

