

Zuständig für: **Landkreis Diepholz**

Landkreis Nienburg/Weser



Grundstücks- marktbericht 2007



Niedersachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen
Geschäftsstelle bei der Behörde für Geoinformation,
Landentwicklung und Liegenschaften Sulingen

Grundstücks- marktbericht 2007

Landkreis Diepholz
Landkreis Nienburg/Weser



Niedersachsen

Herausgeber: © 2007 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen
Geschäftsstelle: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Sulingen

Brückenstraße 8
31582 Nienburg
Telefon: 05021 808 - 147 oder 808 - 149
Telefax: 05021 808 - 156

Galtener Straße 16
27232 Sulingen
Telefon: 04271 801 - 503 oder 801 - 505
Telefax: 04271 801 - 501

Schloßweide 37
28857 Syke
Telefon: 04242 166 - 153 oder 166 - 154
Telefax: 04242 166 - 166

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

Druck: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Gebühr: 50,00 €

Gemäß Nr. 6 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nach dem Baugesetzbuch (GO Gut) vom 22. April 1997 (Nds. GVBl. S.119), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.07.2005 (Nds. GVBl. S. 249), in der jeweils gültigen Fassung

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

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	10
4	Übersicht über die Umsätze	11
5	Bauland	18
5.1	Allgemeines	18
5.2	Individueller Wohnungsbau	22
5.2.1	Preisniveau	22
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	26
5.3	Geschosswohnungsbau	30
5.3.1	Preisniveau	30
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	30
5.4	Gewerbliche Bauflächen	31
5.4.1	Preisniveau	31
5.4.2	Preisentwicklung	31
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	32
5.5.1	Preisniveau	32
5.6	Sonstiges Bauland	33
5.7	Erbbaurechte	35
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	36
6.1	Allgemeines	36
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	40
6.2.1	Preisniveau	40
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	42
6.3	Höfe	47
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	47
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland	48
6.6	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	49
7	Übrige unbebaute Flächen	50
7.1	Abbauland	50
7.2	Gartenland	52
7.3	Wasserflächen	52
7.4	Gemeinbedarfsflächen	53
7.5	Sanierungsbedingte Werterhöhungen	54
8	Bodenrichtwerte	56
8.1	Gesetzlicher Auftrag	56
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	58
8.2.1	Wohnbauland	58
8.2.2	Gewerbliches Bauland	59

9	Bebaute Grundstücke	60
9.1	Allgemeines.....	60
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	64
9.2.1	Preisniveau	64
9.2.2	Preisentwicklung	66
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren.....	68
9.2.4	Erbbaurechte	84
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	85
9.3.1	Preisniveau	85
9.3.2	Preisentwicklung	88
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren.....	89
9.3.4	Erbbaurechte	100
9.4	Wohnungseigentum	101
9.4.1	Preisniveau	101
9.4.2	Preisentwicklung	104
9.4.3	Vergleichsfaktoren	106
9.4.4	Erbbaurechte	112
9.5	Teileigentum.....	112
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	113
9.6.1	Preisniveau	113
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	114
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude.....	118
9.7.1	Preisniveau	118
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren, Marktanpassungsfaktoren	120
9.8	Lager- und Produktionsgebäude.....	123
9.9	Sonstige bebaute Objekte.....	124
9.9.1	Gaststätten und Hotels	124
9.9.2	Resthofstellen, Bauernhäuser	125
10	Mieten, Pachten	128
10.1	Allgemeines.....	128
10.2	Wohnungsmieten	128
10.2.1	Mietpreisübersicht.....	128
10.2.2	Mietpreisentwicklung.....	131
10.2.3	Umrechnungskoeffizienten für Wohnungsmieten.....	132
10.3	Vermietete Wohnhäuser	133
10.4	Mieten für Geschäftsräume.....	135
10.4.1	Innenstadt Nienburg.....	135
10.4.2	Ladenmieten im übrigen Bereich	136
10.4.3	Büromieten.....	137
10.4.4	Mieten für weitere gewerbliche Räume	139
10.5	Pachtpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	139
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	141
	Anhang 1: Umsatzzahlen	142
	Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	143
	Anhang 3: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen	144
	Anhang 4: Ansprechpartner in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	145
	Anhang 5: Statistische Angaben zum Berichtsgebiet.....	145

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die Gesetzesväter des Bundesbaugesetzes BBauG, des Vorläufers des heutigen Baugesetzbuches BauGB, haben es als sinnvoll und notwendig erachtet, den Grundstücksmarkt für jedermann transparent zu machen. Zu diesem Zweck sind seit Anfang der sechziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts Gutachterausschüsse eingerichtet worden. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse waren in Niedersachsen bei den Vermessungs- und Katasterbehörden angesiedelt und sind seit der jüngsten Verwaltungsreform (2004/2005) Teile der GLL, der Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften.

Diese vom Gesetzgeber geforderte Transparenz wird einerseits geboten durch die grafische Darstellung der Bodenwerte für Baugrundstücke in Richtwertkarten, und für die Werte von landwirtschaftlichen Flächen in einer weiteren separaten Richtwertkarte. Andererseits werden seit etwa 20 Jahren weitere Daten, die sich teilweise sehr spezifisch mit dem Grundstücksmarkt beschäftigen, in Form dieses Marktberichtes heraus gegeben.

Dieser Marktbericht ist der somit der zweite gemeinsame Marktbericht für den Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen vorgelegt wird.

In diesem Zuständigkeitsbereich gibt es – bezogen auf den Grundstücksmarkt – regional recht erhebliche Unterschiede. So ist im Landkreis Diepholz weitgehend unterschieden worden zwischen einer nördlichen Zone, repräsentiert durch die Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe als Übergangsbereich zur angrenzenden Hansestadt Bremen, einem mittleren Bereich, der von den Gemeinden Twistringen, Bassum und Bruchhausen-Vilsen gebildet wird und dem Süden des Landkreisgebietes. Im südlichen Bereich des Landkreises Diepholz wird zusätzlich unterschieden nach den "größeren Orten", zu denen Diepholz, Sulingen, Lemförde mit Lembruch und Hude sowie Barnstorf und Wagenfeld zu zählen sind und nach den restlichen "kleineren Orten".

Demgegenüber ist der Landkreis Nienburg anders strukturiert. Hier wird unterschieden zwischen dem städtischen Bereich von Nienburg, den umliegenden Ortschaften als Einzugsbereich des Mittelzentrums Nienburg, und dem verbleibenden Landkreis.

Die Tendenz der Preise ist nach einer leicht rückläufigen bis gleich bleibenden Tendenz in den Vorjahren wieder in fast allen Bereichen steigend. Lediglich der Geldumsatz bei den landwirtschaftlichen Flächen hat, bei steigender Anzahl der Verträge, abgenommen. Hier sind demnach vermehrt kleinere Flächen zum Verkauf gekommen, was sich auch an der Abnahme im Flächenumsatz auf diesem Teilmarkt (und wegen des insgesamt großen Anteils am Flächenumsatz dieses Teilmarktes im Geschäftsbereich auch am Gesamtumsatz der Flächen) widerspiegelt.

	Anzahl	Flächen in Hektar	Geld in Mio. €
Grundstücksverkehr			
Verträge	4471 + 2,0 %	3.044,5 - 5,9 %	424,1 + 8,6 %
Unbebaute Baugrundstücke			
unbebaute Bauflächen insgesamt	835 + 0,8 %	156,2 + 18,0 %	45,2 + 13,3 %
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke			
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke insgesamt	1012 + 12,2 %	2298,5 - 8,2 %	23,2 - 12,8 %
Bebaute Baugrundstücke			
Bebaute Grundstücke insgesamt	1791 - 1,3 %	432,7 + 16,8 %	288,3 + 8,4 %
Eigentumswohnungen und Teileigentum			
Eigentumswohnungen und Teileigentum	658 + 12,9 %	--	62,4 + 27,1 %

Prozentangaben = Veränderung gegenüber dem Vorjahr

Die näheren Informationen sind dem nun folgenden Marktbericht zu entnehmen.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2007 ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Sulingen zusammengestellt und vom Gutachterausschuss in mehreren Sitzungen nach Maßgabe der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 24.04.1997 (zuletzt geändert am 23.11.2004) zum Stichtag 01.01.2007 beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung in den Landkreisen Diepholz und Nienburg. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2006, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst. Der Berichtszeitraum des Grundstücksmarktberichtes 2007 beginnt am 01.11.2005 und endet am 31.10.2006. Davon abweichend sind in die Indexberechnungen auch Kaufpreise vom November und Dezember 2006 einbezogen worden, soweit sie der Geschäftsstelle bis zum Redaktionsschluss bekannt waren.

Grundlage dieses Marktberichts und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte liegen jeweils nur Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebot und Nachfrage werden aber durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, z.B. steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen, sowie eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden, zufälligen Marktsituationen und die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien in vielfältiger Weise beeinflusst. Durch Mangelsituationen oder die Bereitstellung eines hohen Angebotes an Bauland kann die nachhaltige Entwicklung des Raumes beeinflusst werden.

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer beeinflusst. Es ergeben sich auf dem Markt somit für gleichartige Objekte im Normalfall durchaus unterschiedliche Kaufpreise.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, um Ihnen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. Wegen der Komplexität des Themas kann dieser Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Er kann dem Leser nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Einzelfall ist hierdurch nicht zu ersetzen.

Die Marktberichte der niedersächsischen Gutachterausschüsse sind nach einer landeseinheitlichen Gliederung aufgebaut und in einer einheitlichen Darstellungsart gestaltet. Hierdurch soll die überregionale Vergleichbarkeit verbessert und die Darstellung im Internet vereinheitlicht werden. Durch die Verwaltungsreform sind die Gutachterausschüsse zu größeren Einheiten zusammengeführt worden. Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen umfasst die Landkreise Diepholz und Nienburg. Es wird aber im Rahmen des Marktberichtes weitgehend zwischen den beiden Landkreisen unterschieden. Indexreihen in diesem Marktbericht basieren auf dem Jahr 2000 = 100. Normalherstellungskosten bebauter Objekte (Sachwertberechnung und Ableitung von Marktanpassungsfaktoren) beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2000. Soweit in diesem Marktbericht Spannen der Vergleichsfaktoren angegeben sind, beziehen sie sich jeweils auf die übliche Streuung um den Mittelwert. Die Angabe Mittelwert gibt jeweils den einfachen arithmetischen Mittelwert der beschriebenen Stichprobe an. Bei einer geringen Zahl von Kauffällen in der Stichprobe wird der Mittelwert nicht angegeben. Vergleichsfaktoren sind dagegen aus einer größeren Stichprobe mittels Regressionsanalysen abgeleitete Werte mit höherer Aussagekraft.

Wir hoffen, damit den Wünschen der Nutzer noch weiter entgegengekommen zu sein und möchten Sie bitten, uns auch künftig Ihre Anregungen, Wünsche und natürlich auch Kritikpunkte am Grundstücksmarktbericht mitzuteilen. Wie in den Vorjahren gilt auch weiterhin: **Unser Ziel ist es, dass unser Marktbericht auch Ihr Marktbericht wird oder bleibt.**

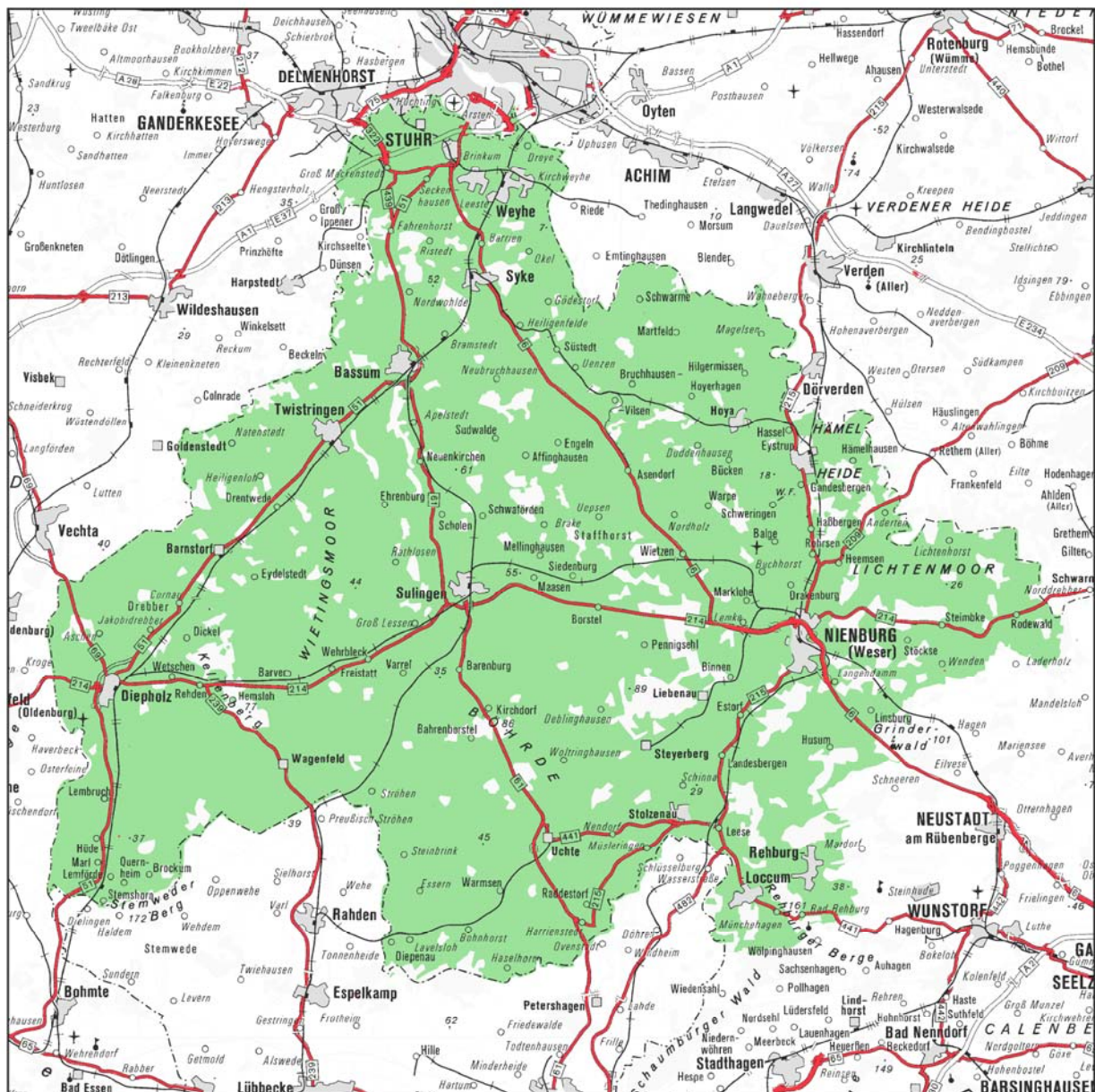
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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 der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Sulingen, den Landkreisen Diepholz und Nienburg. Der Zuständigkeitsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt fast 3.400 km² mit insgesamt rd. 345.000 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 Verden im Nordosten. Die größte Ausdehnung beträgt in Nordsüd-Richtung etwa 70 km und in Ostwest-Richtung etwa 85 km.

In der nachfolgenden Übersichtskarte ist der Zuständigkeitsbereich dargestellt:

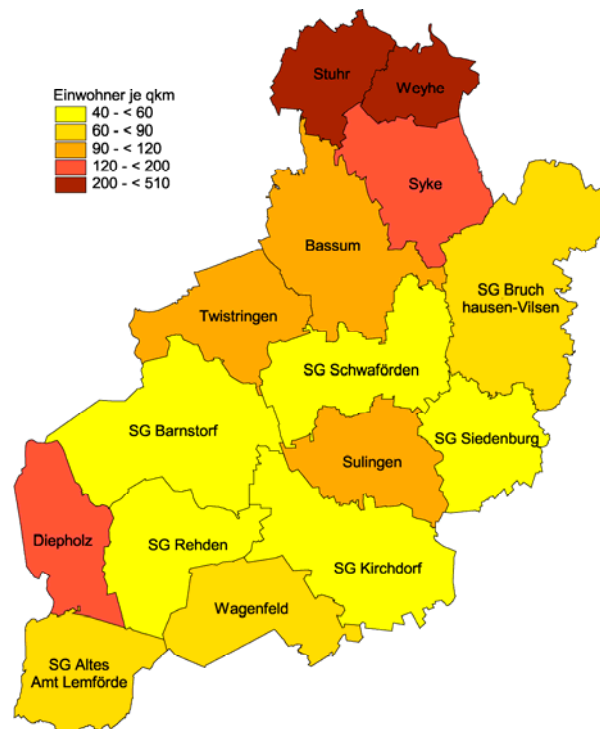


Ausschnitt aus der Übersichtskarte 1 : 500 000.
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen – Hannover, 2006.

Landkreis Diepholz

Der Landkreis Diepholz gehört mit einer Fläche von fast 2.000 km² und rund 218.000 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-Südrichtung etwa 75 km, in Ost-Westrichtung etwa 40 km. Der Landkreis gliedert sich in 5 Städte, 3 Gemeinden und 7 Samtgemeinden (siehe Anhang 5). Die Städte Diepholz, Sulingen und Syke sind nach dem Landesraumordnungsprogramm als Mittelzentren ausgewiesen.

Der Landkreis Diepholz weist eine sehr unterschiedliche Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur auf. Er umfasst im Norden den Bereich der Bremer Stadtgrenze mit Pendlerwohngemeinden (im Wesentlichen der Bereich Stuhr, Syke und Weyhe) mit ihrer verdichteten Siedlungsstruktur (mit bis zu ca. 400 - ca. 500 Einwohner pro km²) sowie im mittleren und südlichen Teil ländliche, bevölkerungsarme Gebiete (tlw. unter 50 Einwohner pro km²).



Der Landkreis wird durch die BAB A 1, die Bundesstraßen B 6, B 51, B 61, B 69, B 214 sowie die Bundesbahnstrecke Hamburg-Bremen-Osnabrück-Ruhrgebiet verkehrsmäßig erschlossen und mit den Wirtschaftszentren des norddeutschen Raumes verbunden. Dieses Netz wird durch Landes- und Kreisstraßen sowie Ortsumgehungen ergänzt.

Durch die gute Infrastruktur und die damit verbundenen günstigen Rahmenbedingungen herrscht im Landkreis ein günstiges Klima für Industrieansiedlungen. Die 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.

Von den Erwerbstätigen sind nach den Angaben des Landkreises Diepholz rund 5,5 % in der Land- und Forstwirtschaft, rund 27 % im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr, rund 21,5 % im produzierenden Gewerbe und rund 22 % im Bereich öffentliche und private Dienstleistung, sowie ca. 26 % in anderen Wirtschaftsbereichen beschäftigt.

Landkreis Nienburg

Der Landkreis Nienburg liegt im mittleren Teil Niedersachsens zwischen den Ballungsräumen Hannover, Bremen und Minden. Die Kreisstadt bzw. das organisatorische Zentrum ist Nienburg/Weser. Bei einer Gesamtfläche von rd. 1400 km² prägt die weiträumig sich schlängelnde Weser das Kreisgebiet. Fruchtbare Marschen beiderseits des Flusses, hohe Geestrücken und Moor- und Heideflächen bilden ein abwechslungsreiches Landschaftsbild.

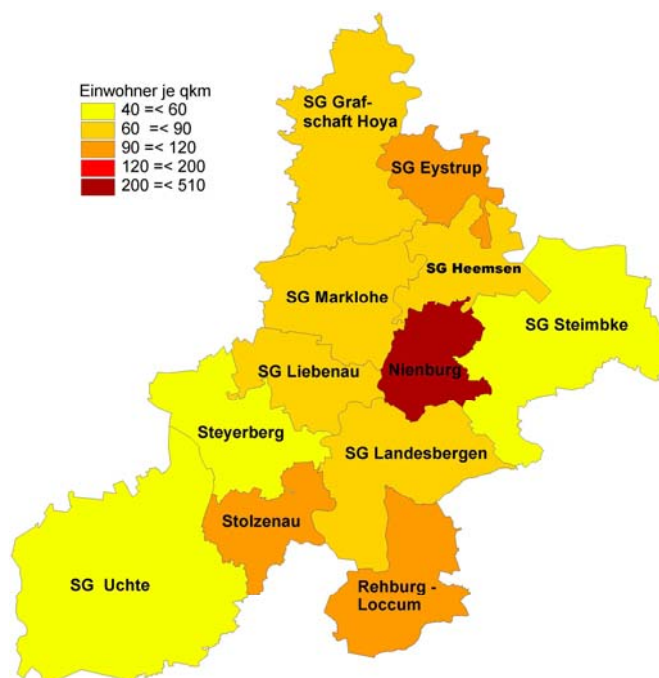
Der Landkreis besteht aus 12 Städten und Samtgemeinden bzw. Einheitsgemeinden (siehe Anhang 5). Im regionalen Raumordnungsprogramm ist der Stadt Nienburg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen worden. Die übrigen Städte und Sitze der Samtgemeinden sind als Grundzentren ausgewiesen.

Der Landkreis hat insgesamt 127.318 Einwohner; hiervon leben 32.659 (25,7 %) in der Kreisstadt Nienburg. Die Einwohnerdichte liegt mit 91 Einwohnern je km² im Landkreis deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Im Landkreis sind insgesamt rund 33.000 Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Größere Industrie- und Gewerbeansiedlungen finden sich vor allem in der Kreisstadt Nienburg/Weser. Hier sind mit rund 11.800 Arbeitsplätzen 35,7 % aller Arbeitsplätze konzentriert. In Nienburg befinden sich auch alle wichtigen Dienstleistungseinrichtungen, Verwaltungen und Schulen.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Landkreises erfolgt durch mehrere Bundesstraßen, Eisenbahnlinien und die Weser. Diese sind überwiegend auf die Stadt Nienburg als regionalem Verkehrsknotenpunkt ausgerichtet. Etwa 69 % der Fläche des Landkreises werden landwirtschaftlich und weitere 16 % forstwirtschaftlich genutzt.

Im Landkreis sind ca. 33.000 Wohngebäude mit insgesamt rund 49.000 Wohnungen vorhanden. Mit etwa 24.000 Einfamilienhäusern (73%) ist der Anteil der Gebäude mit einer Wohnung sehr hoch. Daneben sind im Landkreis rund 6.300 Zweifamilienhäuser und 2.600 Mehrfamilienhäuser registriert.

Die nachfolgende Karte zeigt die Bevölkerungsdichte des Landkreises Nienburg in den einzelnen Verwaltungseinheiten.

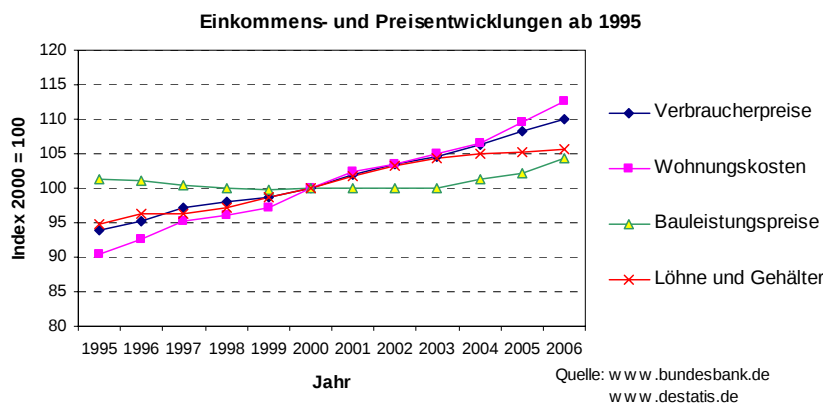


3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind neben den vorgenannten regionalen Gegebenheiten die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten wie Konjunkturverlauf, Arbeitsmarkt- und Zinsentwicklungen von Bedeutung. Sie werden hier kurz dargestellt.

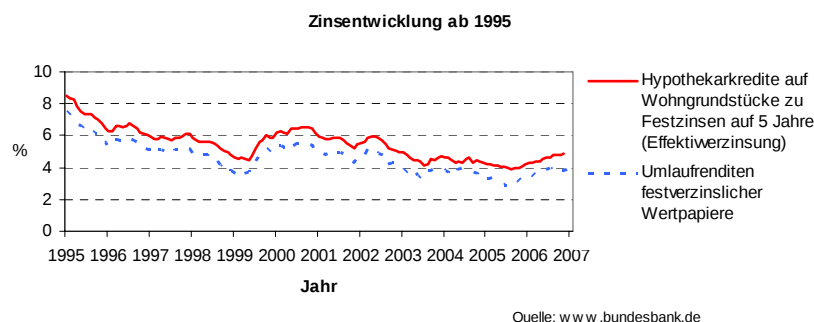
In der gesamtwirtschaftlichen Situation ist im Laufe des Jahres 2006 eine deutliche Verbesserung eingetreten. Die Arbeitslosenquote betrug laut Angaben der Agentur für Arbeit Nienburg im Monat Dezember im Landkreis Nienburg 8,9 % (Vorjahr 10,2 %) und im Landkreises Diepholz 6,9 % gegenüber 7,5 % im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote liegt damit im Zuständigkeitsbereich weiterhin deutlich unter dem Landesdurchschnitt für Niedersachsen/Bremen von ca. 9,8 %.

Der Baupreisindex des statistischen Bundesamtes ist im Jahre 2006 gegenüber dem Vorjahr um rund 3,0 % gestiegen. Insgesamt waren die Preise für Bauleistungen in den Jahren 1995 - 2004 nahezu unverändert. Erst in den letzten beiden Jahren ist wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Der Index der Verbraucherpreise ist im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 1,7 % gestiegen, der Verdienstindex (Löhne und Gehälter) hat hingegen nur um ca. 0,5 % zugenommen. Die Wohnungskosten sind hingegen um ca. 3 % angestiegen.



Bundesweit war die wirtschaftliche Entwicklung im Verlaufe des Jahres 2006 uneinheitlich. Die Bruttowertschöpfung stieg um ca. 2,6 %. Dabei waren im produzierenden Gewerbe (+ 4,9 %), bei den Finanzierungs-, Vermietungs- und Unternehmensdienstleistungen (+2,0 %), im Handel, Gastgewerbe und Verkehr (+ 3,2 %) und im Baugewerbe (+4,0) recht deutliche Zuwächse zu verzeichnen, während bei den öffentlichen und privaten Dienstleistungen (+0,3 %) die Steigerung deutlich niedriger ausfiel.

Ein weiteres wesentliches Konjunkturdatum, das sich auf den Grundstücksmarkt auswirkt, sind Hypothekenzinsen. Ihre Entwicklung in den letzten 12 Jahren wird in der folgenden Grafik deutlich.



Im Bereich der Landwirtschaft gilt nach einer weiteren „EU-Agrarreform“ in vielen Produktbereichen mehr als zuvor das Prinzip: „Mehr Markt – weniger Marktintervention“. Aufgrund der ungünstigen Witterung zur Ernte 2006 und geringeren Erträgen reagierten die Märkte mit deutlichen Preissteigerungen für die Landwirte in der pflanzlichen Produktion. Eine Verbesserung der Rentabilität und Liquidität sorgt für einen Stimmungsumschwung in der Landwirtschaft und schafft Investitionsanreize auf vielen Höfen. Der Trend zu „Landwirten als Energiewirte“ setzt sich fort. Der Biogas-Boom könnte in Zukunft wegen des Rohstoffbedarfs solcher Anlagen auch in den Landkreisen Diepholz und Nienburg Auswirkungen auf den Bodenmarkt haben.

4 Übersicht über die Umsätze

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen sind im Berichtszeitraum insgesamt 4471 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten erfasst worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,0% erhöht. Es wurde damit eine Grundstücksfläche von insgesamt 3.044 ha für 424,1 Millionen € umgesetzt.

In den folgenden Abschnitten wird jeweils zwischen dem Landkreis Diepholz und dem Landkreis Nienburg differenziert. Daneben werden auch die jeweils wirtschaftlich stärksten Räume, die Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe bzw. die Kreisstadt Nienburg gesondert betrachtet. Hierbei waren im Landkreis Diepholz 2.909 Vertragsvorgänge (+ 5,2 %) auszuwerten, während im Landkreis Nienburg mit 1.562 Verträgen ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr von 2,7 % festzustellen war.

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes - , Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum oder Teileigentum aufgeteilt sind.
- **land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind. In dieser Grundstücksart werden neben Ackerland, Grünland und Wald auch ganze Höfe, Sonderkulturen, Heide und Moor erfasst.
- **Gemeinbedarfsflächen:** Unbebaute Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten sind, wie Straßen, Grünanlagen, Flächen für die Ent- und Bewässerung sowie für Ent- und Versorgungseinrichtungen.
- **Sonstige Flächen:** Alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke, wie Abbauflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen usw. werden hier aufgeführt.

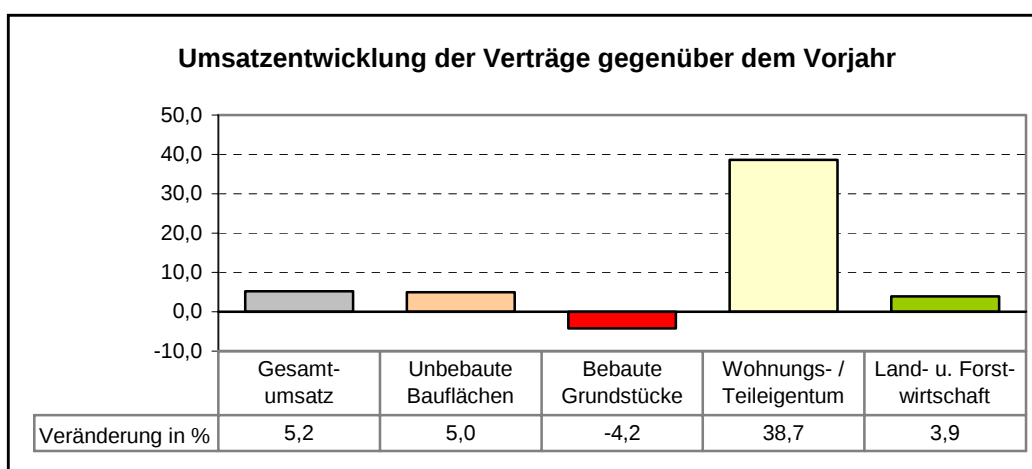
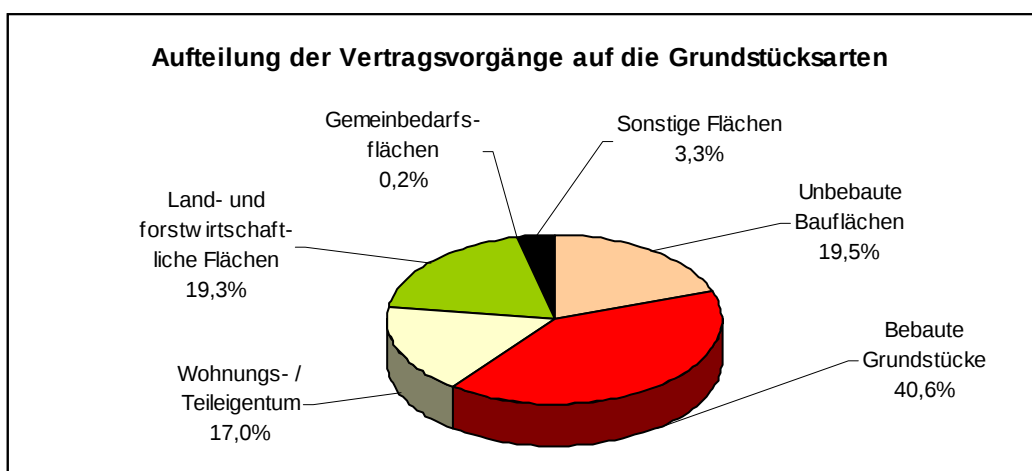
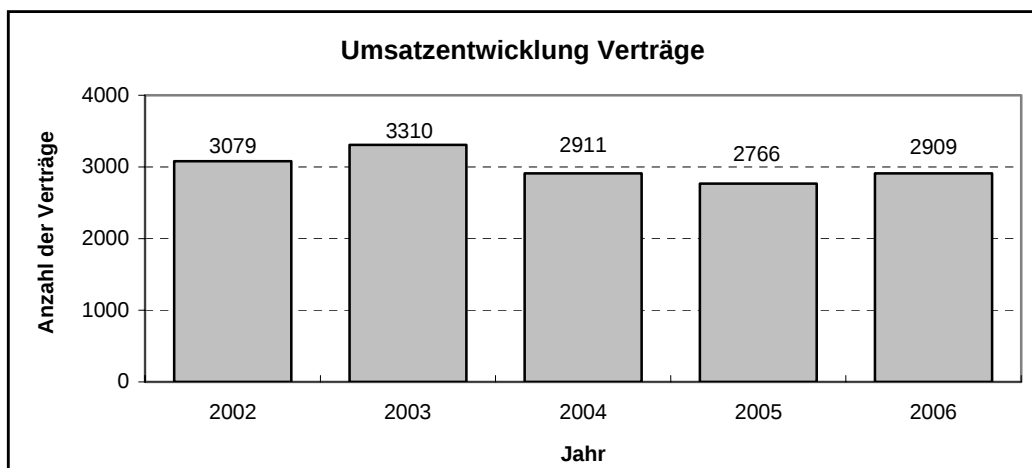
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbständig nutzbaren Flächen auch unselbständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

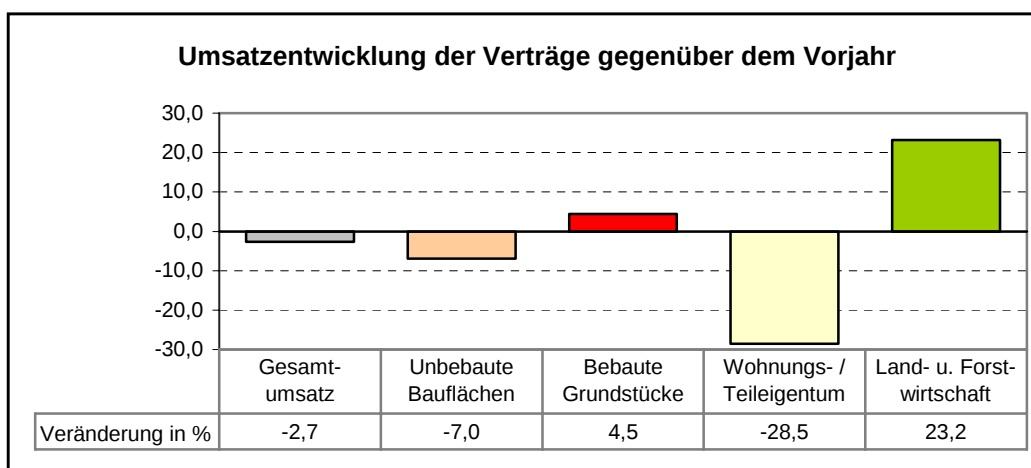
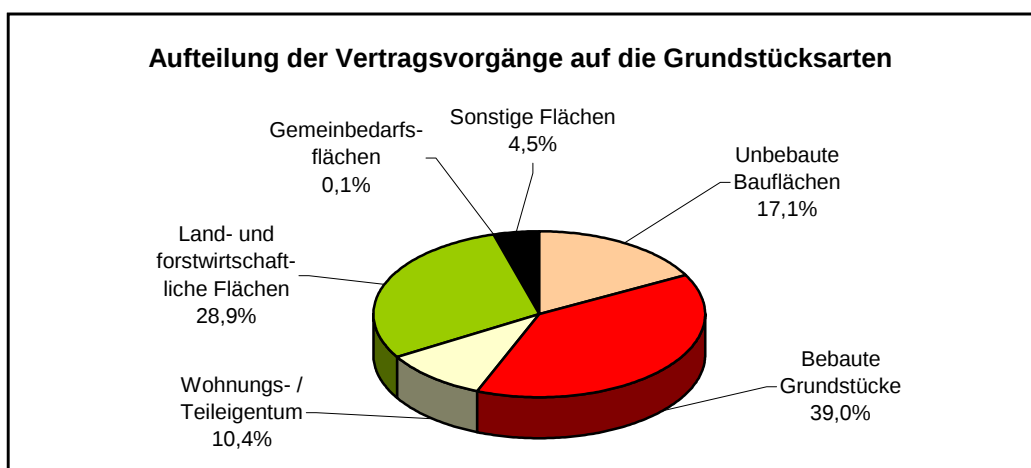
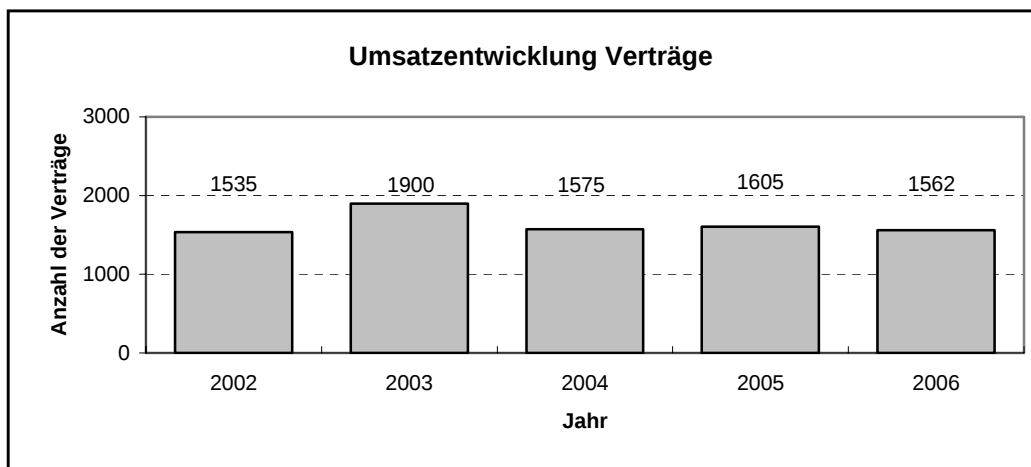
In dem nun folgenden Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten detailliertere Aussagen zu den Umsätzen.

Vertragsvorgänge

Die Entwicklung der Anzahl der Verträge in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

Landkreis Diepholz

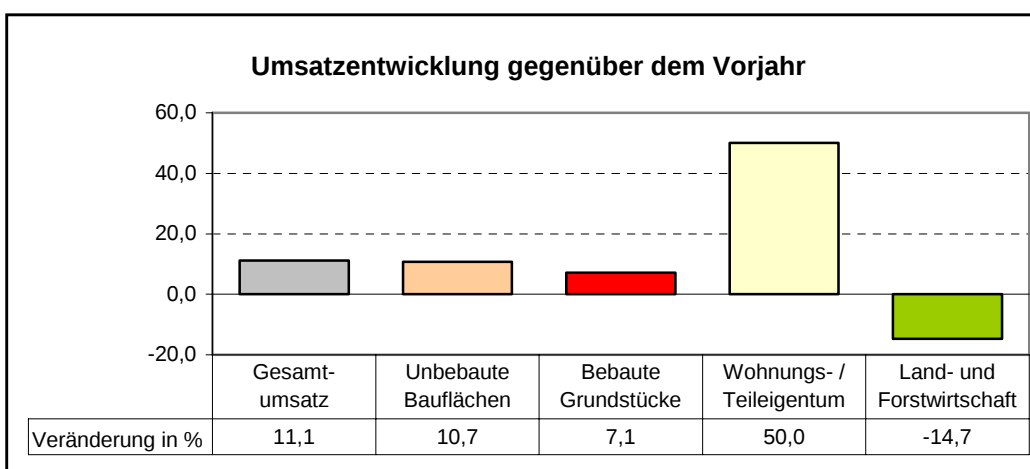
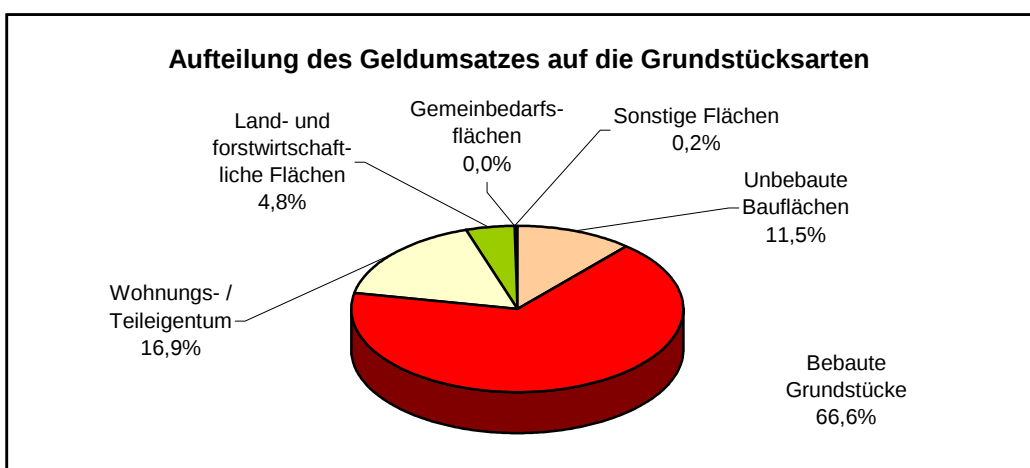
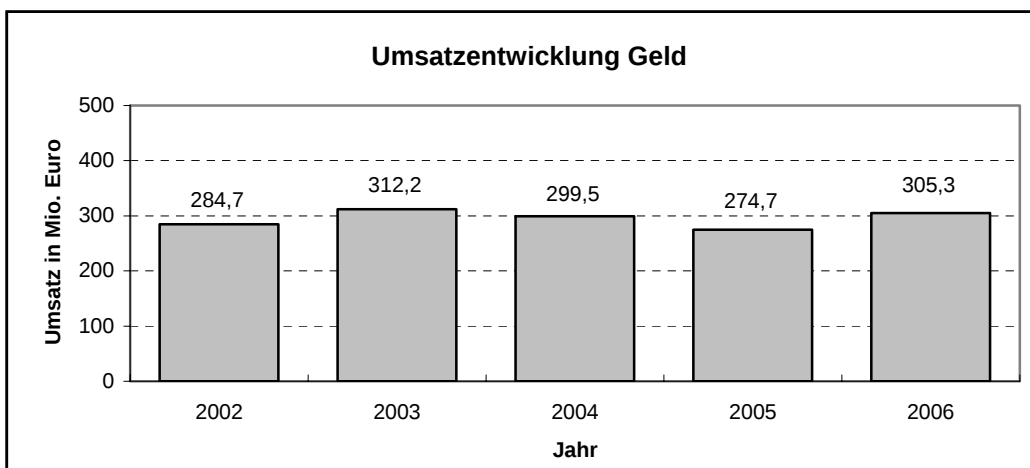


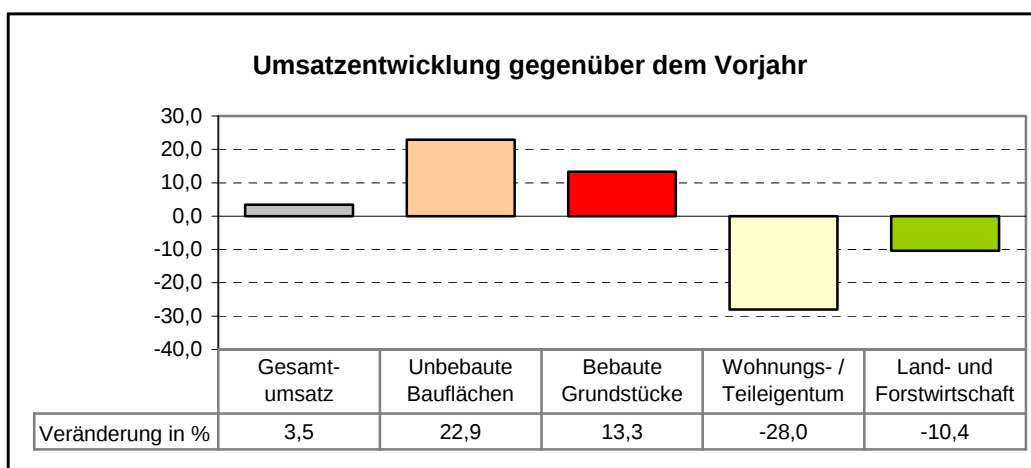
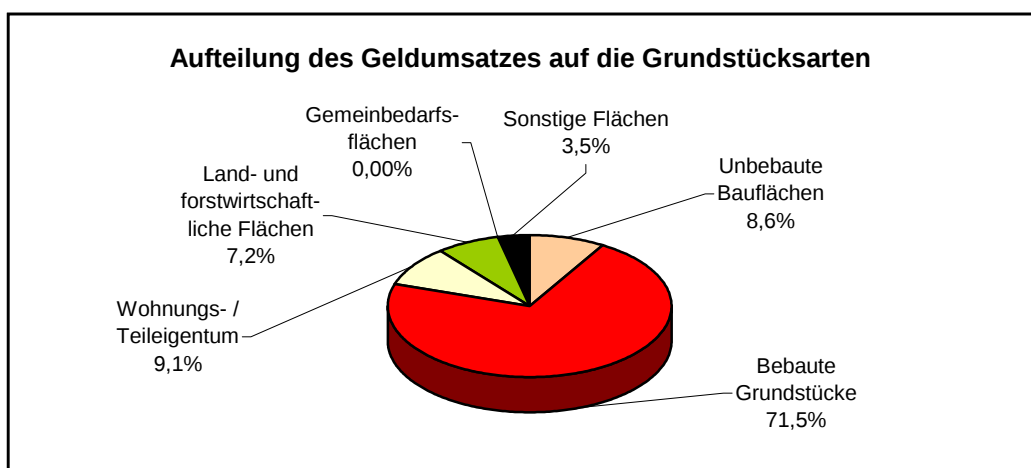
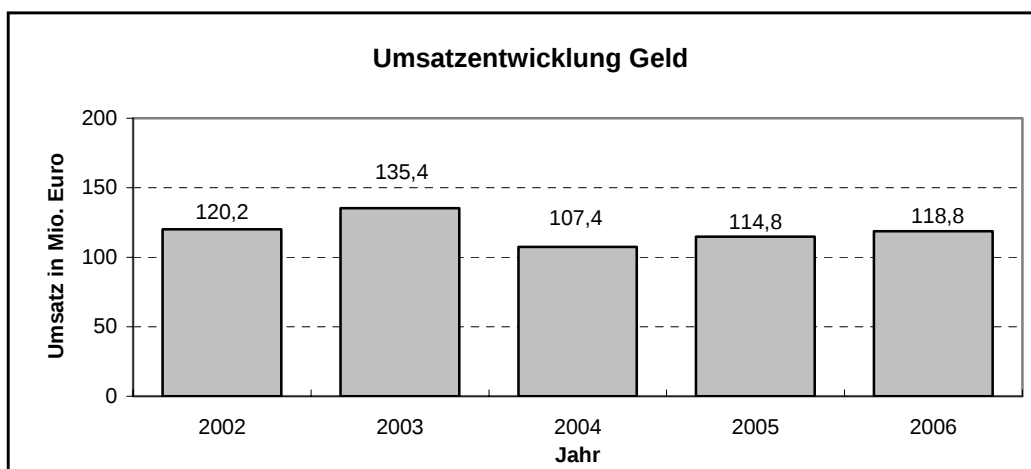
Landkreis Nienburg

Geldumsatz

Die Entwicklung des Geldumsatzes in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

Landkreis Diepholz

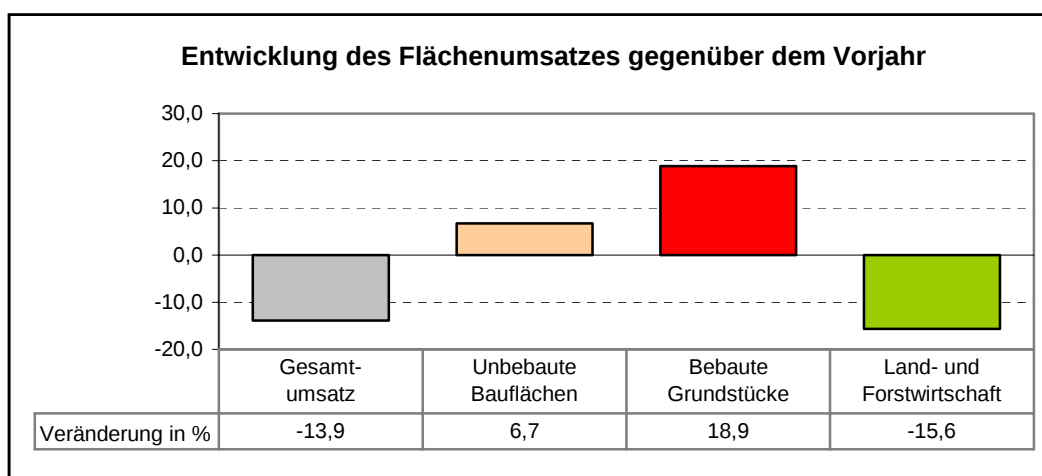
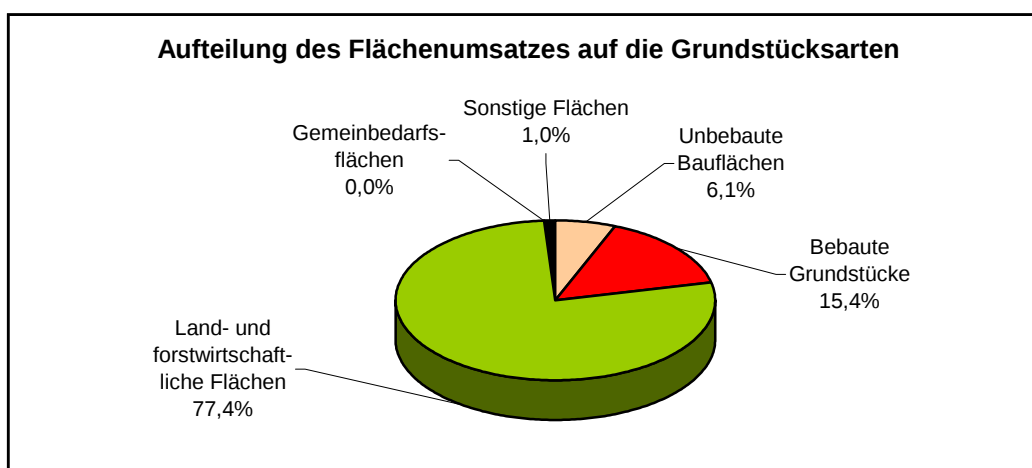
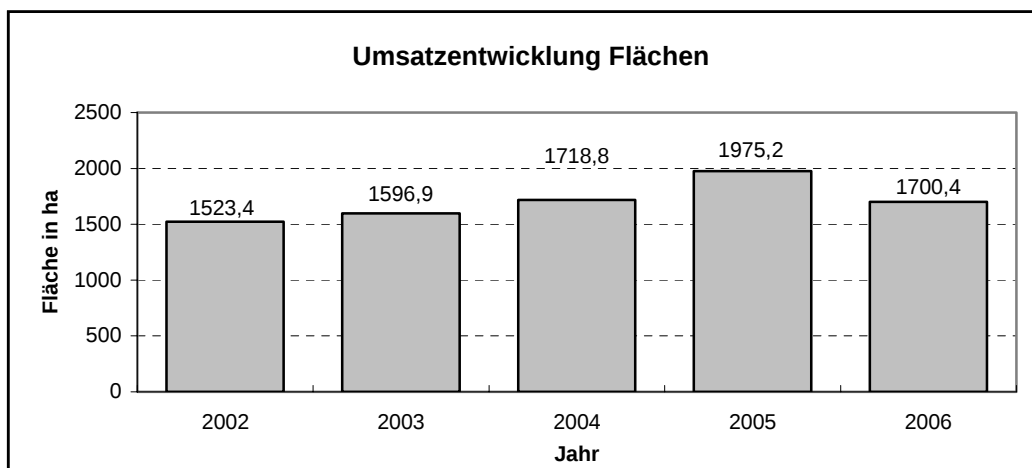


Landkreis Nienburg

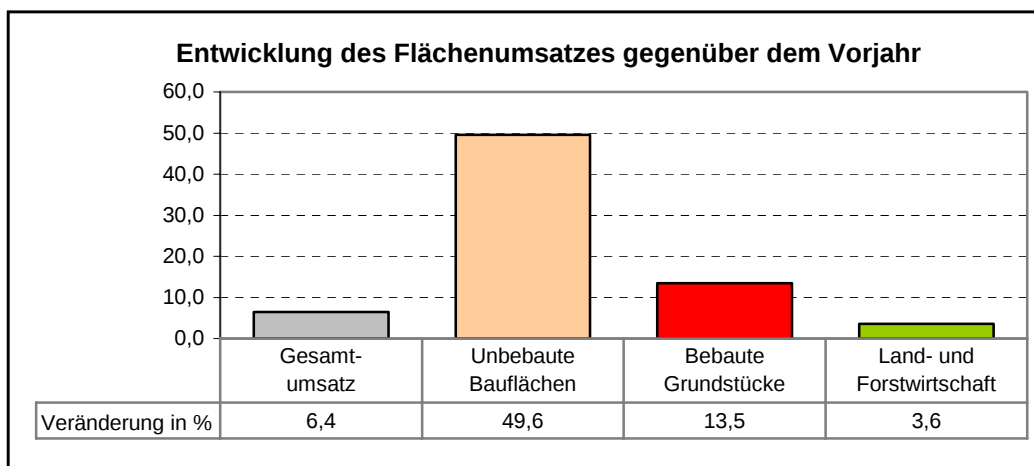
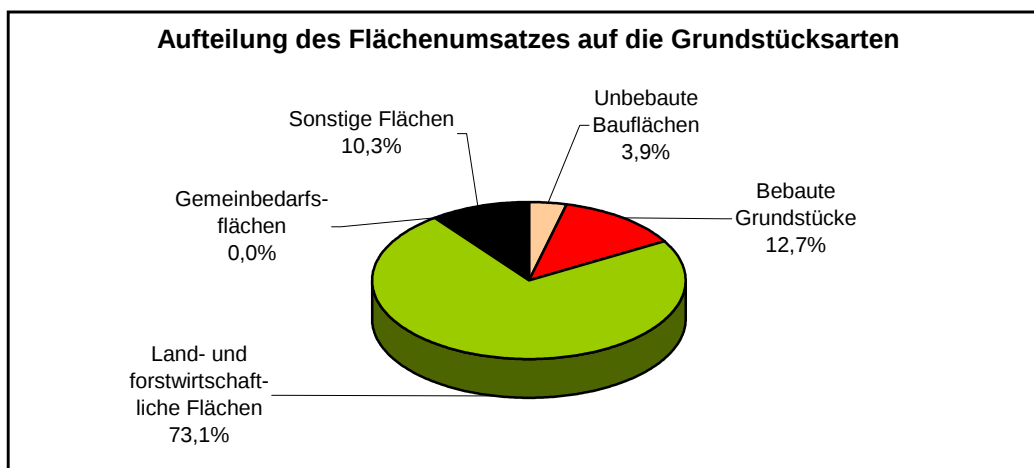
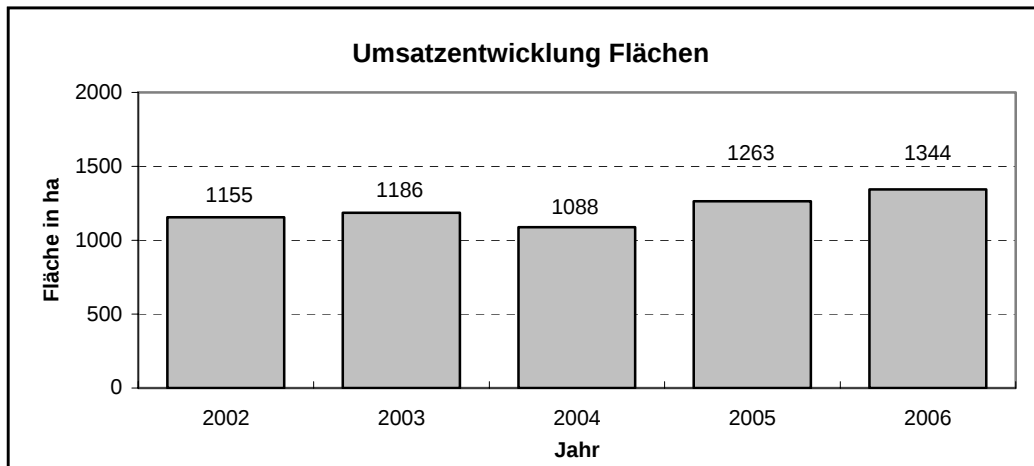
Flächenumsatz

Die Entwicklung der umgesetzten Flächen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

Landkreis Diepholz



Landkreis Nienburg



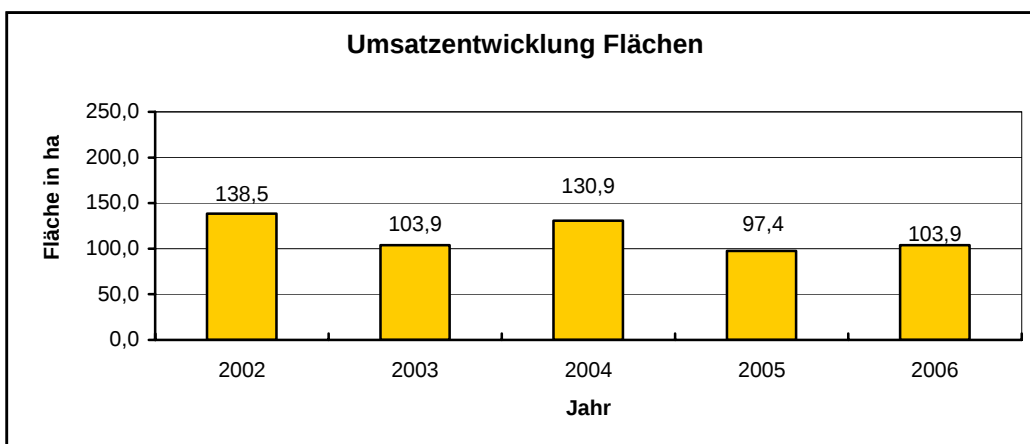
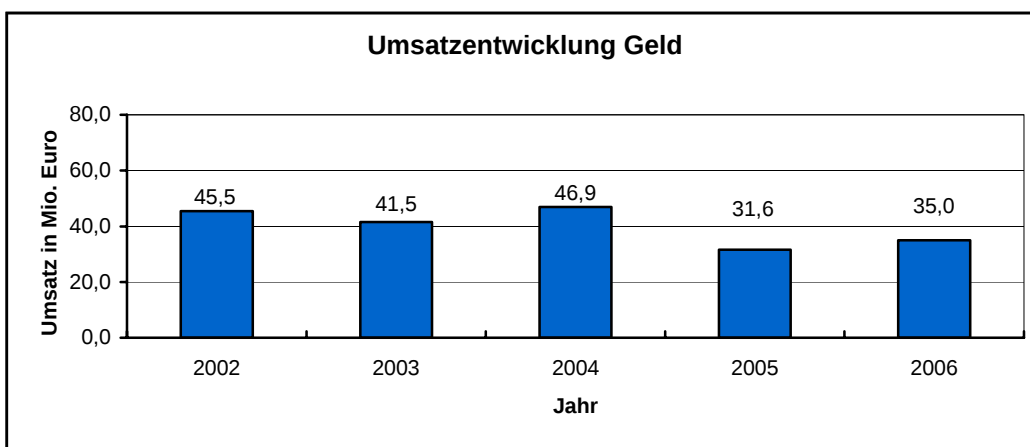
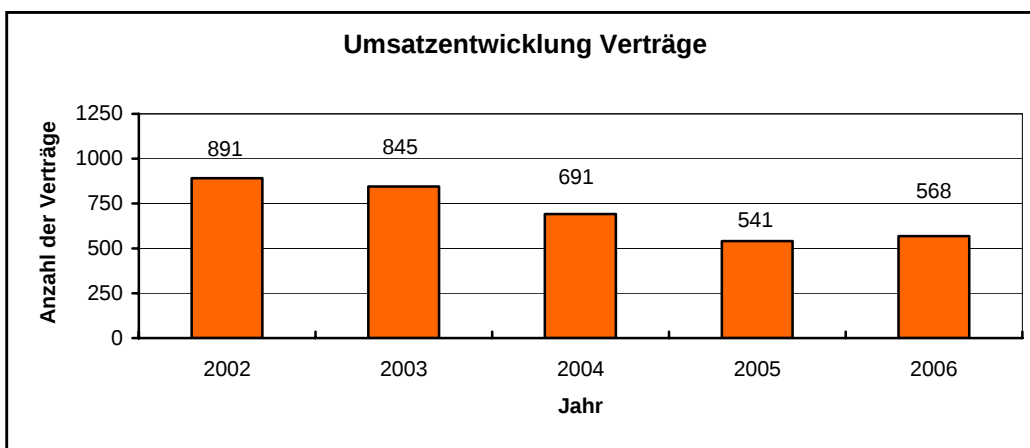
5 Bauland

5.1 Allgemeines

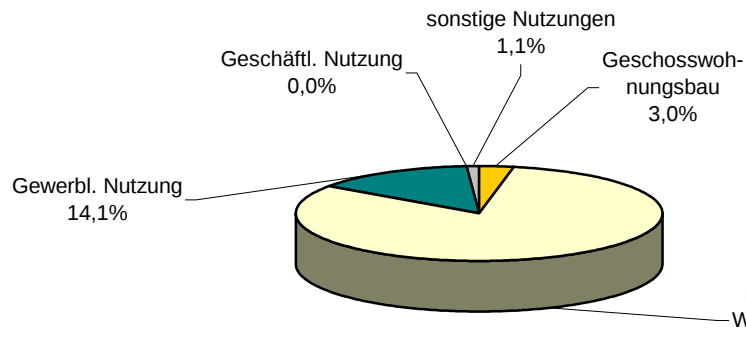
Landkreis Diepholz

Für den Bereich des Landkreises Diepholz sind dem Gutachterausschuss im Berichtszeitraum insgesamt **568 Vorgänge** (Vorjahr 541) über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um **+ 5,0 %** verändert. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von insgesamt **103,9 ha** (Vorjahr 97,4) für **35,0 Millionen Euro** (Vorjahr 31,6) umgesetzt.

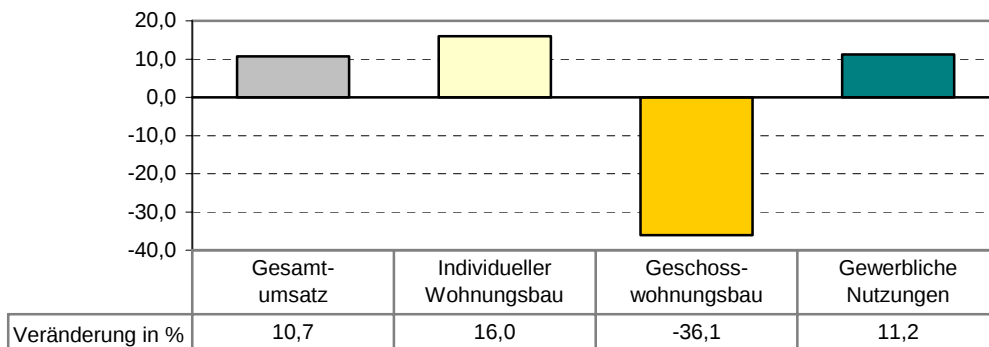
Umsätze



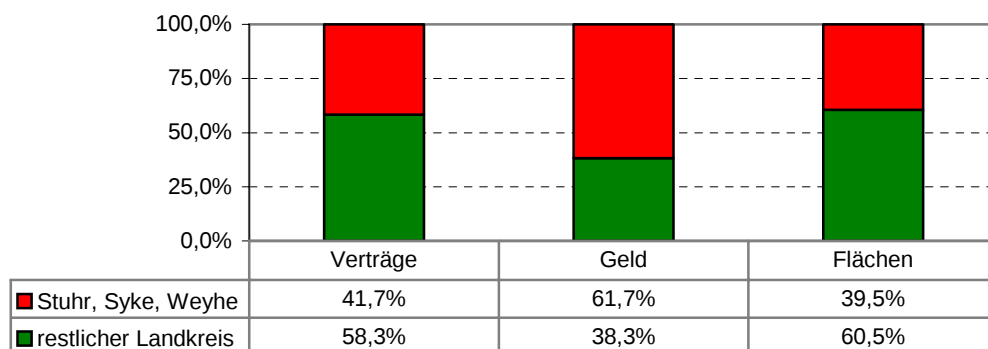
Anzahl der Verträge nach Art der Nutzung



Entwicklung des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr



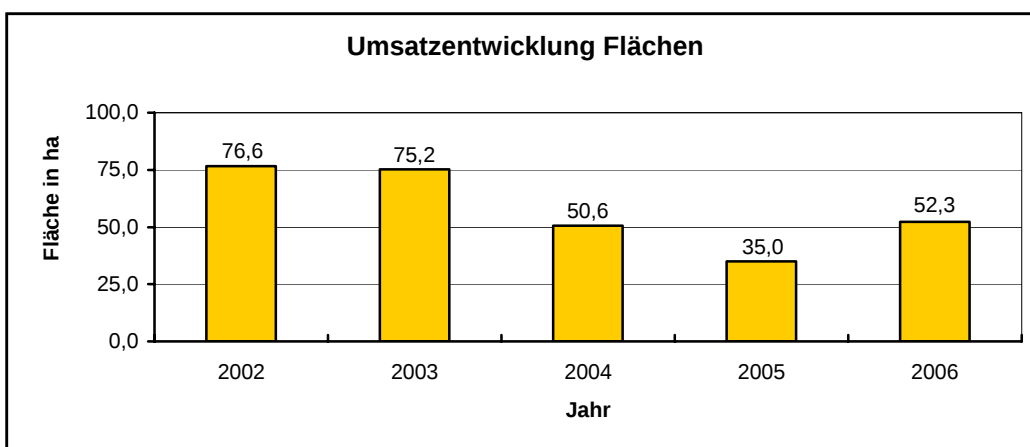
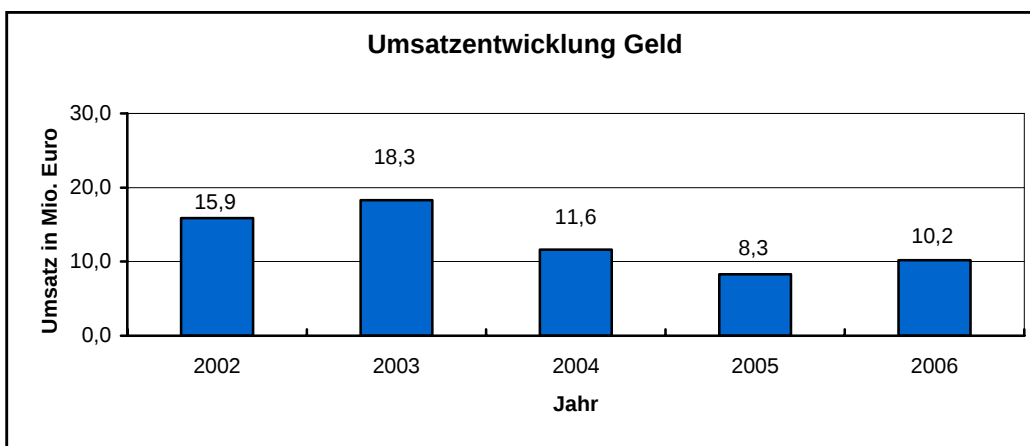
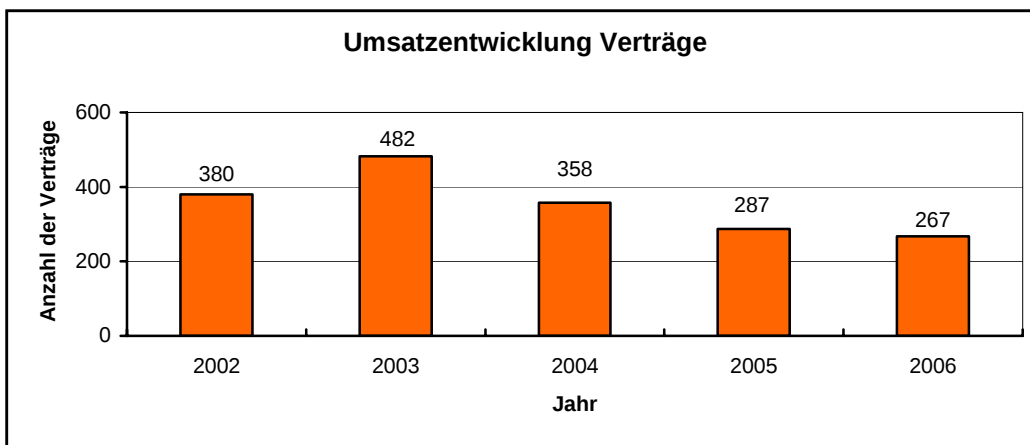
Umsätze nach Wirtschaftsräumen im Landkreis



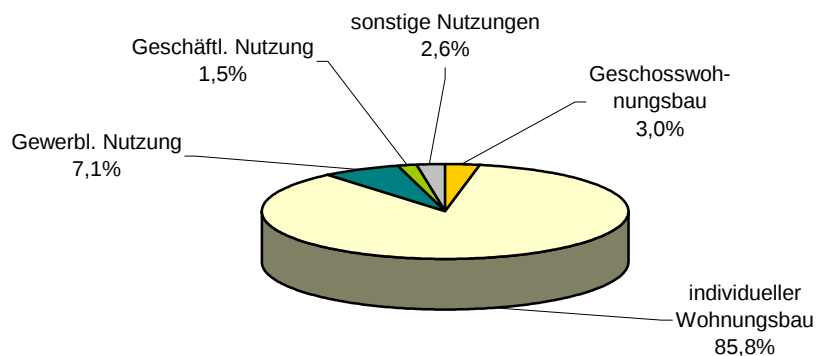
Landkreis Nienburg

Für den Bereich des Landkreises Nienburg sind dem Gutachterausschuss im Berichtszeitraum insgesamt **267 Vorgänge** (Vorjahr 287) über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um **- 7,0 %** verändert. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von insgesamt **52,3 ha** (Vorjahr 35,0) für **10,2 Millionen Euro** (Vorjahr 8,3) umgesetzt.

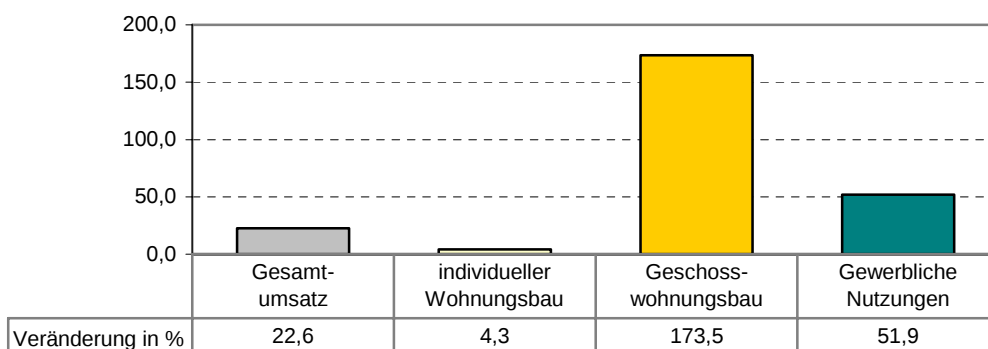
Umsätze



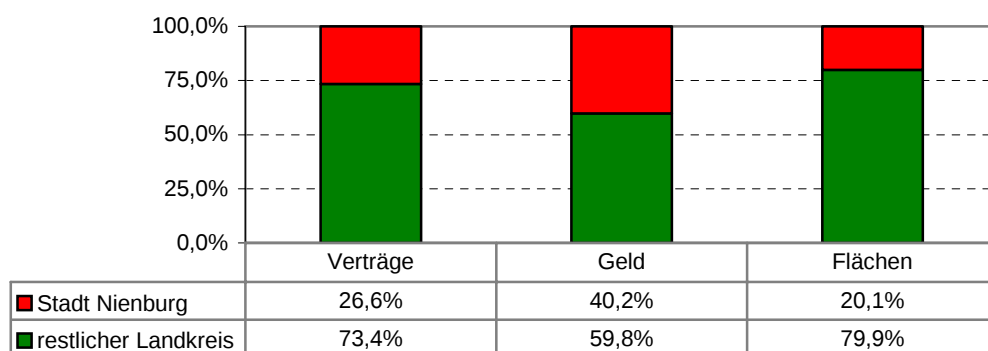
Anzahl der Verträge nach Art der Nutzung



Entwicklung des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr



Umsätze nach Wirtschaftsräumen im Landkreis



5.2 Individueller Wohnungsbau

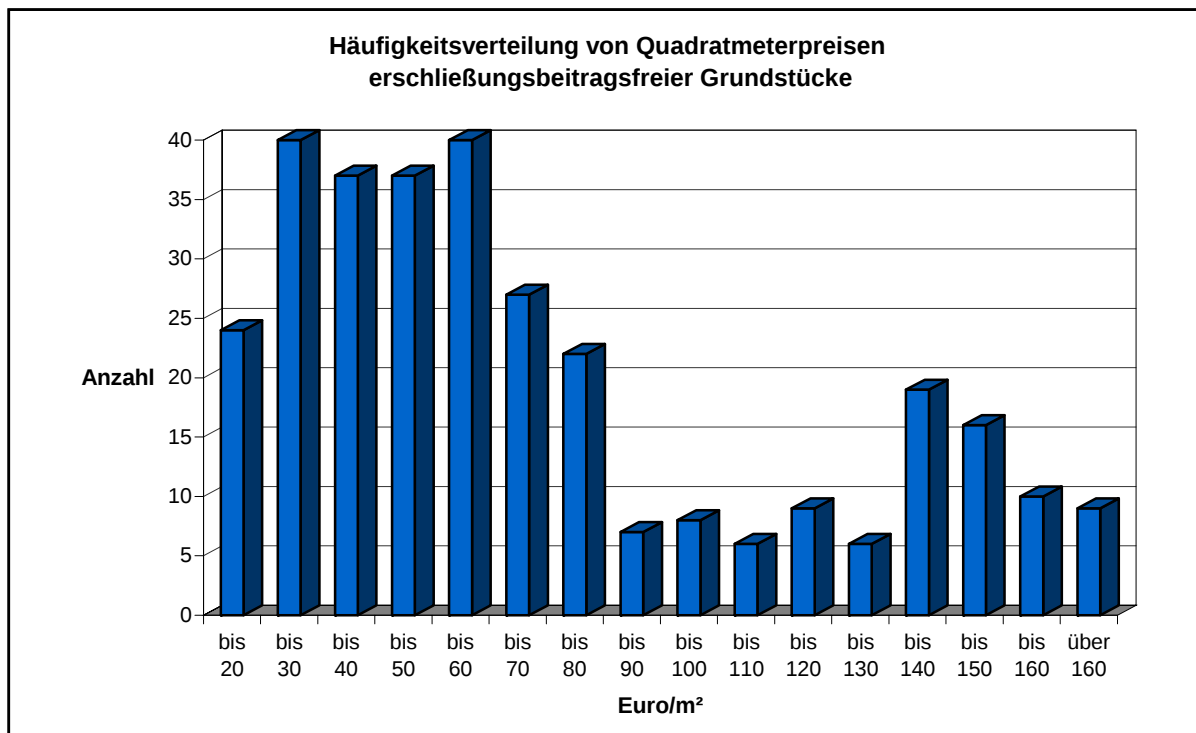
5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Landkreis Diepholz

Im Berichtszeitraum wurden im Landkreis Diepholz insgesamt 464 (Vorjahr 441) entgeltliche Erwerbsvorgänge bei Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus registriert. In dieser Zahl sind neben 388 (Vorjahr 350) selbständig bebaubaren baureifen Grundstücken sowohl kleinere Zukäufe als auch Ankäufe großer Flächen enthalten. Beschränkt man sich auf die selbständig bebaubaren baureifen Grundstücke und lässt die Kauffälle außer Betracht, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu vermuten sind, verbleiben 356 Fälle (Vorjahr 332) für die nähere Untersuchung.

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 in dem Kaufpreis enthaltenen Erschließungskostenanteile (Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Beiträge nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz (NKAG) bzw. die noch anfallenden Erschließungskosten ermittelt. Dadurch ist sichergestellt, dass bei der Ableitung der Bodenpreisindexreihen sowie bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte nur Grundstücke mit einem einheitlichen Erschließungszustand berücksichtigt werden.



Zur Verdeutlichung des regional sehr unterschiedlichen Preisniveaus wird eine Häufigkeitsverteilung von Quadratmeterpreisen der erschließungsbeitragsfreien Grundstücke in einer Grafik dargestellt. Dabei wurden auch die auf erschließungsbeitragsfrei umgerechneten Kauffälle mit berücksichtigt.

Auffällig ist die Teilung des Landkreises Diepholz in Gebiete mit Baulandpreisen bis 80 €/m² (Vorjahr bis 70 €/m²) und ab 80 €/m² (Vorjahr ab 70 €/m²). Im letzteren Fall handelt es sich schwerpunktmäßig um die 3 Gemeinden Stuhr, Syke und Weyhe, die am Rande des Oberzentrums Bremen liegen. Der Anteil an der Gesamtheit der Kauffälle im Landkreis liegt mit ca. 30 % etwas unter dem Durchschnitt der vergangenen zwei Jahre.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt bei Verkäufen zwischen 50 €/m² und 80 €/m² (Vorjahr zwischen 50 €/m² und 70 €/m²), die überwiegend in den kleineren Städten und in Flecken des mittleren und südlichen Landkreises getätigt wurden. Hier ist der prozentuale Anteil gegenüber dem Vorjahr mit ca. 40 % praktisch unverändert.

Der Anteil der Kauffälle mit Preisen bis 40 €/m² ist nochmals von ca. 13 % im Vorvorjahr und ca. 25 % im Vorjahr auf nunmehr ca. 30 % gestiegen. Hierbei handelt es sich in der Regel um Bauland in neueren Baugebieten der Dörfer.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die Verteilung der Kauffälle erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke in den einzelnen Gemeinden. Berücksichtigt wurden nur Kauffälle von selbständigen Baugrundstücken, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse vorlagen. Erbbau-rechte sind hierbei mit berücksichtigt.

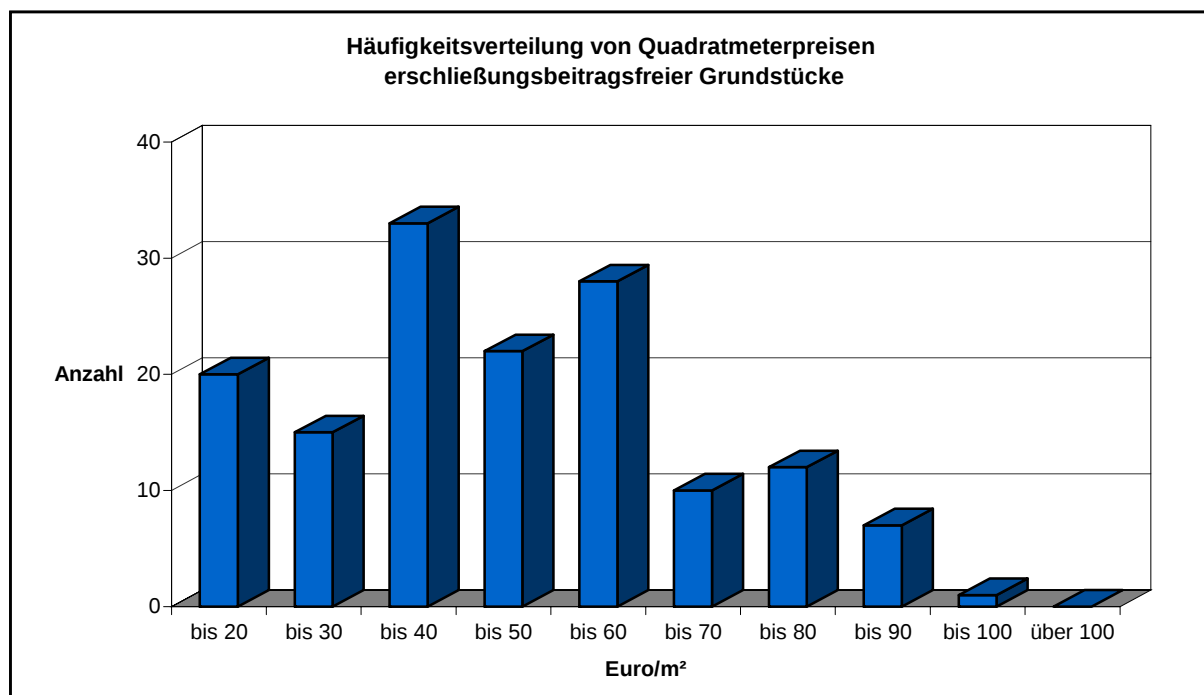
Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Diepholz nach Gemeinden und Wirtschaftsräumen

Stadt/ Einheitsgemeinde (EG)/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		mittlere Größe [m ²]		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
SG. Altes Amt Lemförde	25	17	835	1.044	52	38
SG. Barnstorf	13	14	1.024	770	28	38
EG. Stadt Bassum	14	18	843	727	60	61
SG. Bruchhausen-Vilsen	28	37	1.152	901	37	53
EG. Stadt Diepholz	40	23	710	692	55	54
SG. Kirchdorf	13	8	1.287	1.257	18	23
SG. Rehden	8	12	887	1.091	22	24
SG. Schwaförden	6	7	874	1.176	25	26
SG. Siedenburg	7	10	784	960	25	20
EG. Stuhr	54	61	646	650	126	122
EG. Stadt Sulingen	22	22	829	673	47	49
EG. Stadt Syke	36	51	982	965	71	74
EG. Stadt Twistringen	15	5	848	835	45	43
EG. Wagenfeld	8	5	885	779	37	37
EG. Weyhe	28	33	867	826	143	120
Stuhr, Syke, Weyhe	118	145	801	801	113	105
übrige Gemeinden	199	178	901	869	43	44
Landkreis Diepholz	317	323	863	839	69	71

Landkreis Nienburg

Im Berichtszeitraum wurden im Landkreis Nienburg insgesamt 229 (Vorjahr 264) entgeltliche Erwerbsvorgänge bei Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus registriert. In dieser Zahl sind neben 189 (Vorjahr 204) selbständig bebaubaren baureifen Grundstücken sowohl kleinere Zukäufe als auch Ankäufe großer Flächen enthalten. Beschränkt man sich auf die selbständig bebaubaren baureifen Grundstücke und lässt die Kauffälle außer Betracht, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu vermuten sind, verbleiben 179 Fälle (Vorjahr 185) für die nähere Untersuchung.

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 soweit möglich aufgrund von Angaben der Gemeinden jeweils die in dem Kaufpreis enthaltenen Erschließungskostenanteile (Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Beiträge nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz (NKAG) bzw. die noch anfallenden Erschließungskosten ermittelt. Dadurch ist sichergestellt, dass bei der Ableitung der Bodenpreisindexreihen sowie bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte nur Grundstücke mit einem einheitlichen Erschließungszustand berücksichtigt werden.



Zur Verdeutlichung des regional sehr unterschiedlichen Preisniveaus wird eine Häufigkeitsverteilung von Quadratmeterpreisen der erschließungsbeitragsfreien Grundstücke in einer Grafik dargestellt. Die meisten Baugrundstücke werden im Landkreis Nienburg zu Preisen von 30,- bis 40,- €/m² gehandelt. Daneben ist aber auch in der Preisspanne bis 60,- €/m² ein größerer Umsatz festzustellen.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die Verteilung der Kauffälle erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke in den einzelnen Gemeinden. Berücksichtigt wurden nur Kauffälle von selbständigen Baugrundstücken, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse vorlagen. Erbbaurechte sind hierbei mit berücksichtigt.

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Nienburg nach Gemeinden

Stadt/ Einheitsgemeinde (EG)/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		mittlere Größe [m ²]		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Stadt Nienburg	46	38	681	688	69	68
SG. Marklohe	13	15	884	906	32	36
SG. Hoya	11	21	1150	1029	35	23
SG. Eystrup	11	8	721	956	25	27
SG. Heemsen	7	9	861	1057	32	35
SG. Steimbke	16	7	780	1065	39	37
SG. Landesbergen	19	20	972	918	32	35
Stadt Rehburg-Loccum	21	12	770	852	50	42
EG Stolzenau	8	15	787	781	33	27
SG Liebenau	4	8	1273	927	28	38
EG. Steyerberg	3	8	801	990	35	32
SG. Uchte	20	24	1070	985	34	26
Landkreis Nienburg	179	185	848	893	45	41

5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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

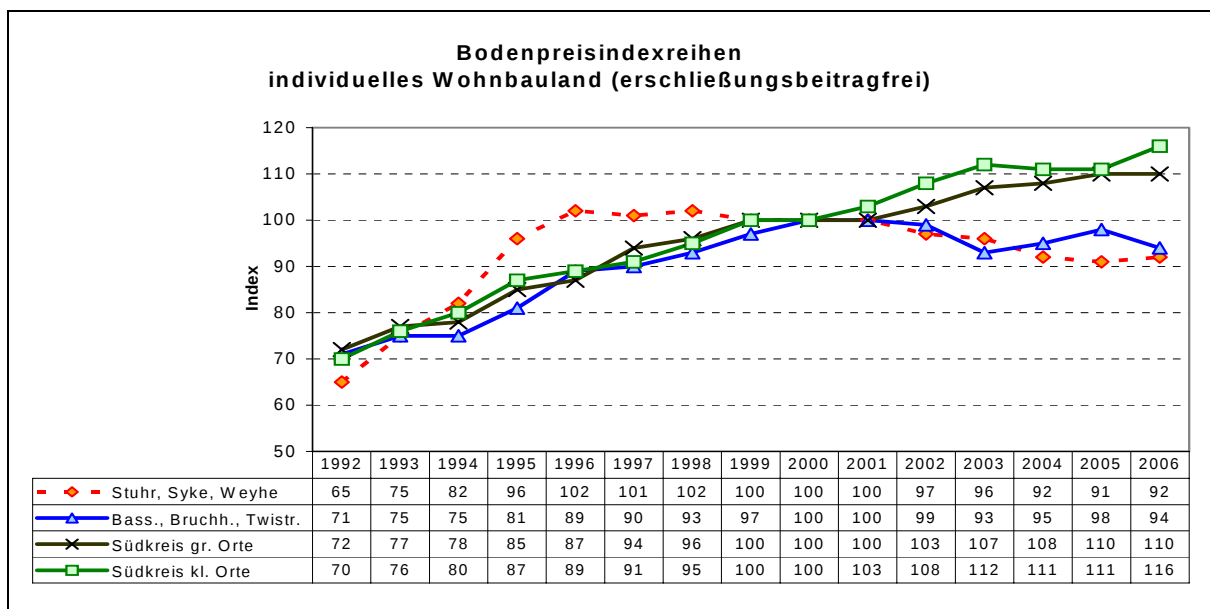
Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte neu ermittelt worden. Die Abgrenzung der Indexreihen wurde so gewählt, dass Regionen für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist, zusammengefasst wurden. Hierdurch sind die Abgrenzungen teilweise anders als in den Vorjahren. Die Indexreihen sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Landkreis Diepholz

Die Bodenpreisindexreihen zeigen unterschiedliche Entwicklungen für den Norden im Vergleich zum südlichen Bereich des Landkreises Diepholz. Während im Norden (Bereich Stuhr/Syke/Weyhe) durch die Nähe zum Oberzentrum Bremen von Anfang der 90-iger Jahre bis Mitte der 90-iger Jahre durch rege Nachfrage noch ein starkes Steigen der Preise zu verzeichnen war, ist nach einer Phase der Stagnation bis ca. 2001 seitdem ein Fallen der Preise in den letzten fünf Jahren von durchschnittlich ca. 2 % jährlich zu registrieren. Im Bereich der Gemeinden Bassum, Twistringen und Bruchhausen-Vilsen ist hingegen, wie im gesamten südlichen Bereich des Landkreises bis ca. 2001 ein stetiges, in etwa gleichmäßiges Steigen der Preise zu beobachten. Danach sind hier die Preise zunächst gefallen um sich bis 2005 wieder zu erholen. Im vergangenen Jahr ist dann wieder eine rückläufige Tendenz zu beobachten. Im gesamten südlichen Bereich des Landkreises hält demgegenüber die Entwicklung des annähernd gleichmäßigen Ansteigens der Preise auch nach 2001 bis heute im Prinzip an.

Eine gewisse Beeinflussung des Preisniveaus ergibt sich auch aus der Zusammensetzung der Anbietergruppen. Wurde bis Anfang der 90er Jahre der Markt insbesondere im Südkreis von den Gemeinden dominiert (kommunales Bauland mit ca. 50 % Anteil), sind in den letzten Jahren in immer stärkerem Maße Banken als Anbieter in Neubaugebieten aufgetreten.

In die Berechnung der Indexreihe „Südkreis größere Orte“ sind Diepholz, Sulingen, Barnstorf, Lemförde, Wagenfeld, Lembruch und Hüde einbezogen worden. Die Indexreihe „Südkreis kleinere Orte“ beinhaltet alle übrigen Ortschaften im Südkreis.



Landkreis Nienburg

Stadt Nienburg (Stichprobenumfang 890 Kauffälle)

Nachdem die Baulandpreise in den hier nicht mehr dargestellten Jahren von 1985 bis etwa 1991 in der Stadt Nienburg leicht rückläufig waren, erfolgten dann von 1992 bis 1997 erhebliche Preissteigerungen. Seit etwa 1997 stagnieren die Baulandpreise auf relativ hohem Niveau. Im Berichtsjahr sind die Preise gegenüber dem Vorjahr mit + 1 % praktisch unverändert.

Nienburger Randgemeinden (Stichprobenumfang 717 Kauffälle)

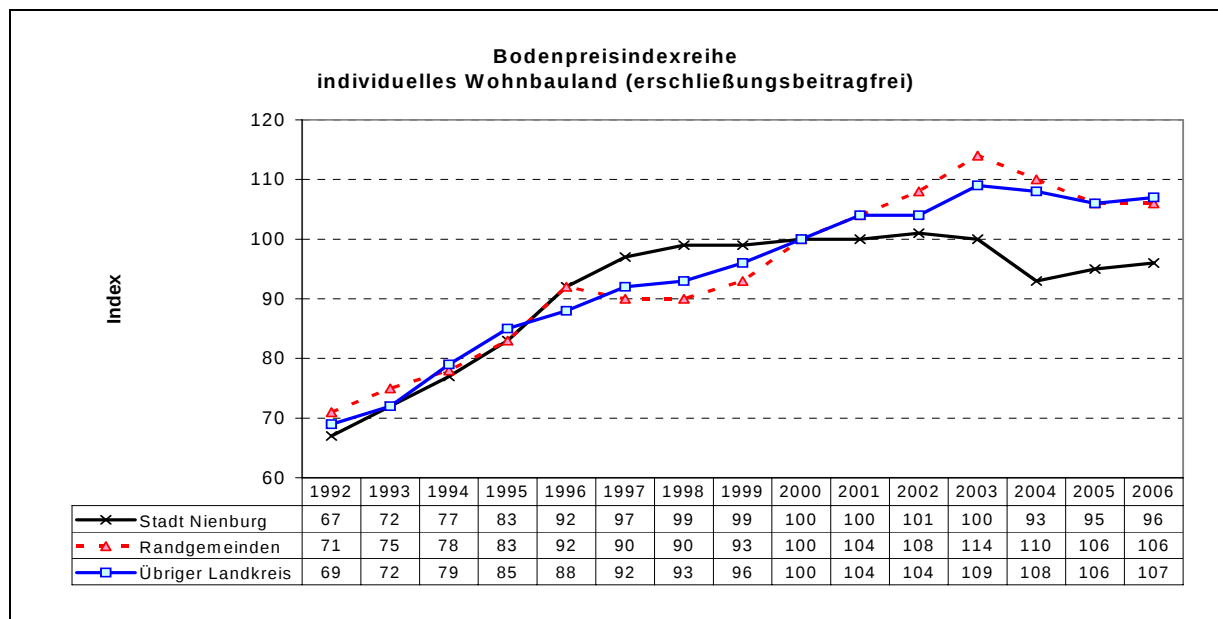
In den Nienburger Randgemeinden (Marklohe, Drakenburg, etc.) hat von 1985 bis etwa 1992 ein relativ geringer Preisanstieg von insgesamt etwa 15 % stattgefunden. Von 1992 bis 2003 hat der Preisanstieg dann deutlich zugenommen. Dies ist vor allem auf das höhere Preisniveau in einigen Neubaugebieten zurückzuführen. In den letzten drei Jahren sind aber aufgrund des umfangreichen Angebotes Preisrückgänge von etwa 8 % festzustellen. Seit 1992 sind die Preise für erschließungsbeitragsfreies Bauland aber insgesamt in diesem Bereich im Mittel immer noch um etwa 50 % gestiegen.

Übriger Landkreis (Stichprobenumfang 3452 Kauffälle)

Im übrigen Landkreis haben sich die Preise von 1985 bis 1993 in relativ gleichmäßigen Schritten erhöht. Seit 1993 sind auch in diesem Bereich deutliche Preissteigerungen von insgesamt etwa 53 % festzustellen. Die Preissteigerungen haben sich aber seit 2003 spürbar beruhigt und stagnierten in den Jahren 2004 bis 2006. Im Berichtsjahr war ein nahezu unverändertes Preisniveau (+ 1 %) festzustellen.

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Bodenpreisindices im gesamten Landkreis Nienburg nahezu unverändert sind bzw. eine Steigerung von 1 % aufweisen.



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Bassum liegt 2002 bei 90 €/m²
Wie wäre der Preis im Jahre 1994 gewesen?

Index im Jahr 2002: 99

Index im Jahr 1994: 75

Bodenwert 1994 : $90 \text{ €/m}^2 \times \frac{75}{99} = 68,18 \text{ €/m}^2$; **Bodenwert rund 68 €/m².**

Umrechnungskoeffizienten

Einfluss der Grundstücksgröße

Eine Abhängigkeit der Preise erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke in €/m² von der Bauplatzgröße ist im überwiegenden Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg im Allgemeinen kaum nachweisbar, da größere Flächen teilweise für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern genutzt werden und die Abweichung im Bereich der üblichen Schwankungen liegt. Die angegebenen Durchschnittspreise und Bodenrichtwerte gelten für Baugrundstücke ortsüblicher Größe (Richtwertgrundstück). Diese ortsübliche Größe ist in allen Richtwertzonen für Wohngebiete definiert worden.

Lediglich im Bereich Stuhr, Syke und Weyhe (Landkreis Diepholz) bzw. in der Stadt Nienburg (Landkreis Nienburg) sind Abhängigkeiten von der Flächengröße nachweisbar. Für die übrigen Bereiche der Landkreise Diepholz und Nienburg sind Abweichungen bis zu 25 % von der Größe des Richtwertgrundstücks im Allgemeinen kaum wertrelevant bezogen auf den Vergleichsmaßstab €/m².

Für noch größere Bauplätze ist bei einer Einfamilienhausbebauung der überschüssige Flächenanteil gesondert zu betrachten. Wenn eine eigenständige höherwertige Nutzung, z.B. durch Grundstücksteilung und weitere Bebauung nicht möglich ist, werden diese Teilflächen in der Regel als Gartenland gewürdigt (siehe Abschnitt 7.2).

Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Größe in der Stadt Nienburg und den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe

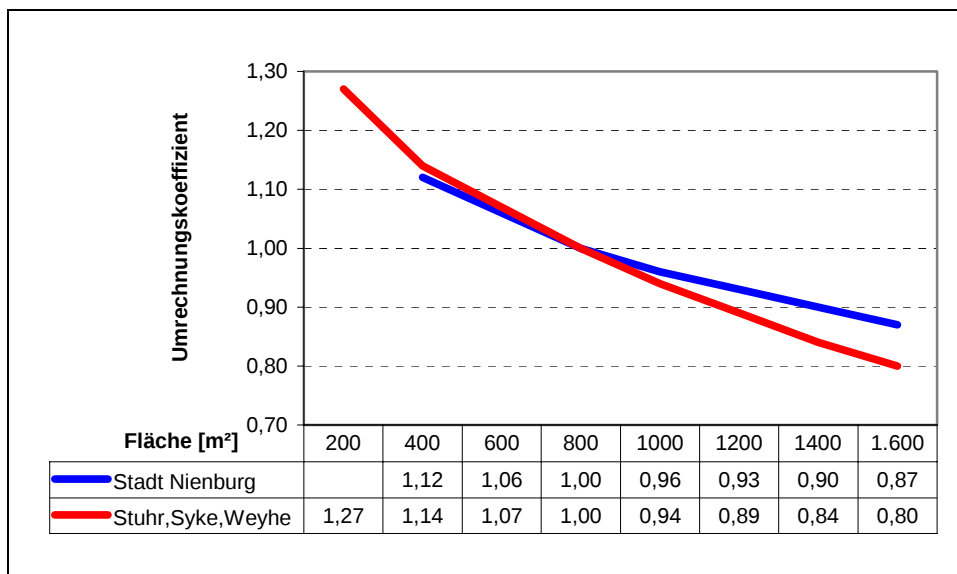
In der Stadt Nienburg und den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe besteht aufgrund des höheren Wertniveaus eine entsprechende Abhängigkeit von der Flächengröße. Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Quadratmeterpreises (€/m²) von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken im Stadtgebiet Nienburg und in den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke aus dem Zeitraum 01.01.1999 bis 31.12.2006 ermittelt. Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen blieben unberücksichtigt.

Für den Bereich der Gemeinden Stuhr, Syke und Weyhe standen 275 geeignete und für das Stadtgebiet Nienburg 328 geeignete Kauffälle zur Verfügung. Die Umrechnungskoeffizienten sind bei Grundstücksgrößen von 200 bzw. 400 m² bis 1600 m² anzuwenden.

Bei noch größeren, nicht teilbaren Grundstücken wird die überschüssige Fläche als Gartenland betrachtet.

Umrechnungskoeffizienten für baureife Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die eine nicht teilbare Einheit bilden, bei unterschiedlicher Grundstücksfläche in den Gemeinden, Stuhr, Syke, Weyhe und der Stadt Nienburg



Anwendungsbeispiel zu Umrechnungskoeffizienten:

Größe des Baugrundstücks: 1100 m² (in Stuhr, Syke, Weyhe)

Bodenrichtwert: $\frac{125}{W 500}$ (Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 500 m²)

Umrechnungskoeffizienten: $1100 \text{ m}^2 = 0,915$
 $500 \text{ m}^2 = 1,105$

Umrechnung: $125 \text{ € / m}^2 \times \frac{0,915}{1,105} = 103,51 \text{ € / m}^2$

Bodenwert: rd. 104 € / m²

Der Einfluss der Geschossflächenzahl

Eine Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzung (Geschossflächenzahl) ist für **Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues** im Allgemeinen (mit Ausnahme der zentrumsnahen Bereiche der Stadt Nienburg mit einem Bodenwertniveau über 130,- €/m²) in den Landkreisen Diepholz und Nienburg nicht festzustellen.

Die Bodenrichtwerte in diesem zentrumsnahen Bereich beziehen sich auf Grundstücke ortsüblicher Größe mit einer mittleren baulichen Ausnutzung, die durch eine Geschossflächenzahl von 0,5 beschrieben wird. Neben der Abhängigkeit von der Lage besteht in diesem Bereich auch eine Abhängigkeit vom möglichen Grad der baulichen Ausnutzung.

Zur Umrechnung auf unterschiedliche Geschossflächenzahlen können wegen fehlender eigener Untersuchungen hilfsweise die Umrechnungskoeffizienten in der Anlage 23 der Wertermittlungsrichtlinien genutzt werden. Hiernach sind in diesem Bereich bei abweichenden Geschossflächenzahlen die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden:

Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung					
Geschossflächenzahl	0,3	0,5	0,8	1,0	1,2
Umrechnungskoeffizient	0,85	1,0	1,25	1,35	1,45

5.3 Geschosswohnungsbau

Da im Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg nur relativ wenige Mehrfamilienhäuser errichtet werden, fehlt bei den Gemeinden der Anreiz, hierfür besondere Bauflächen auszuweisen. Der Umsatz an Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau ist dementsprechend gering. Die Bauflächen für eine Mischnutzung und insbesondere für eine geschäftliche Nutzung spielen auf dem lokalen Grundstücksmarkt ebenfalls nur eine geringe Rolle.

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Diepholz 17 (Vorjahr 33) Bauflächen für Mehrfamilienhäuser veräußert, Grundstücke für eine geschäftliche Nutzung (Vorjahr 1) wurden im Berichtsjahr nicht gehandelt. Insgesamt machten diese Grundstücke mit einem Umsatz von 1,6 Mio. € (Vorjahr 3,0 Mio. €) nur 4,7 % (Vorjahr 9,3 %) des Geldumsatzes der unbebauten Bauflächen aus.

Im Landkreis Nienburg wurden im Berichtsjahr insgesamt 8 Baugrundstücke (Vorjahr 10) für den Geschosswohnungsbau gehandelt. Baugrundstücke für eine geschäftliche Nutzung wurden viermal gehandelt. Insgesamt machten diese Grundstücke mit einem Umsatz von 1,4 Mio. € etwa 13 % des gesamten Geldumsatzes aus.

5.3.1 Preisniveau

Ein eigener Teilmarkt für den Geschosswohnungsbau besteht aus den oben genannten Gründen in den Landkreisen Diepholz und Nienburg nicht. Darüber hinaus ist festzustellen, dass Baugrundstücke, die sich aufgrund der Größe und des Maßes der baulichen Nutzung für den Mehrfamilienhausbau anbieten, nur dann höher gehandelt werden als Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus, wenn sie sich für den **Eigentumswohnungsbau** eignen.

Sofern für gemischte Bauflächen besondere Bodenrichtwerte ausgewiesen sind, beziehen sie sich auf eine Geschossflächenzahl von 0,6 bis 0,8. Abweichungen von der Grundstücksgröße sind in diesen Fällen ohne erkennbaren Einfluss auf den Verkehrswert.

Einen Eindruck über das Preisniveau vermittelt die Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte (siehe Abschnitt 7.2).

5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Eine gesonderte Preisentwicklung für Grundstücke des Geschosswohnungsbau wurde aufgrund der geringen Anzahl nicht untersucht.

Hier können die oben angeführten Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit von der Geschossflächenzahl genutzt werden.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Landkreis Diepholz wurden insgesamt 80 (Vorjahr 61) gewerbliche Bauflächen veräußert. Der Gesamtumsatz dieser Flächen betrug 5,4 Mio. € (Vorjahr 4,9 Mio. €). Das entspricht einem Anteil von 15,5 % (Vorjahr 15,5 %) am Umsatz aller unbebauten Flächen.

Im Landkreis Nienburg sind etwa 7 % der registrierten Kauffälle bezogen auf Gewerbebauflächen. Hierbei handelt es sich um 19 Kauffälle (Vorjahr 12) mit einer Fläche von 14,7 ha (Vorjahr 8,8 ha).

Der Anteil kommunalen Baulandes ist in beiden Landkreisen sehr hoch, wobei das Ziel verfolgt wird, hier preisdämpfend zu wirken und damit Einfluss auf Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu nehmen. Dies hat durchweg zu einem stagnierenden Preisniveau geführt.

5.4.1 Preisniveau

Das Preisniveau für baureife Gewerbelandflächen ist seit Jahren relativ stabil. Allgemein steht einem großen Angebot von baureifem Gewerbeland nur eine schleppende Nachfrage gegenüber. Diese Entwicklung ist insbesondere auf die Bodenvorratspolitik der Gemeinden zurückzuführen. Die Gemeinden erwerben landwirtschaftliche Flächen, schaffen die notwendigen planerischen Voraussetzungen, erschließen sie und verkaufen sie ohne Preisaufschläge an ansiedlungswillige Gewerbebetriebe. Diese Preispolitik hat zusammen mit dem Überangebot dazu geführt, dass auch private Anbieter keine höheren Preise realisieren können.

Die folgenden Angaben betreffen selbständige, baureife Gewerbe- und Industriegrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung).

Landkreis Diepholz

Wirtschaftsräume/ Landkreis	Anzahl		mittlere Größe [m ²]		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/ m ²	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Stuhr, Syke, Weyhe	14	19	2.385	3.100	33	29
Sonstige größere Orte (über 10.000 Einw.)	16	9	5.565	2.820	17	16
Ländlicher Raum (unter 10.000 Einw.)	12	9	7.445	8.650	10	6
Landkreis Diepholz	42	37	5.040	4.910	21	20

Landkreis Nienburg

Wirtschaftsräume/ Landkreis	Anzahl		mittlere Größe [m ²]		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/ m ²	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Stadt Nienburg	1	0	-	-	-	-
Ländlicher Bereich	6	4	4240	5.244	11	16
Landkreis Nienburg	7	37	3750	5.244	17	16

5.4.2 Preisentwicklung

Bodenpreisindexreihen für Gewerbebauland wurden aufgrund der geringen Zahl von Kauffällen und des seit Jahren stagnierenden Preisniveaus nicht ermittelt.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf allgemeine städtebauliche Entwicklungen des Gemeindegebietes gründen.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches 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.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Bauerwartungsland und Rohbauland werden im Folgenden als **"werdendes Bauland"** zusammen ausgewertet, da die Übergänge vom Bauerwartungsland zum Rohbauland teilweise fließend sind.

Im Landkreis Diepholz wurden im Berichtsjahr Bauerwartungsland und Rohbauland in insgesamt 10 Fällen mit einer Fläche von insgesamt ca. 9,1 ha gehandelt (Vorjahr 14 Fälle, ca. 13,6 ha). Im Landkreis Nienburg wurden im Berichtsjahr Bauerwartungsland und Rohbauland in insgesamt 12 Fällen mit einer Fläche von insgesamt 11,6 ha gehandelt (Vorjahr 15 Fälle, 3,0 ha). Der Flächenumsatz hat somit gegenüber dem Vorjahr im Landkreis Diepholz abgenommen, während er im Landkreis Nienburg wieder zugenommen hat.

Als Erwerber traten hierbei überwiegend Baugesellschaften auf. Die Gemeinden, die in früheren Jahren überwiegend Bauerwartungsland gekauft haben, waren nur an wenigen Verträgen beteiligt.

5.5.1 Preisniveau

Um eine differenzierte Aussage über das Preisgefüge des „werdenden Baulandes für Wohngebiete“ (Rohbauland und Bauerwartungsland) treffen zu können, wurde für den Landkreis Nienburg eine Analyse der Ankäufe seit 2001 mit einer Fläche über 1000 m² durchgeführt. Zunehmend treten hier weniger Kauffälle von Bauerwartungslandflächen auf (Anteil insgesamt nur noch ca. 12%), sodass erstmals bei der Auswertung nicht nach Rohbauland und Bauerwartungsland unterschieden wurde. Das Ergebnis zeigt, wie viel Prozent des Richtwertes für erschlossenes Bauland gezahlt wurde.

<u>Landkreis Nienburg</u> Wirtschaftsräume	mittlerer Bodenrichtwert (inklusive Erschließung) in € / m ²	werdendes Wohnbauland		
		Anzahl	Ø Preis €/m ²	Preis/ Richtwert in %
Stadt Nienburg	55	11	21	ca. 40 %
Übriger Landkreis	30	43	10	ca. 35 %

Für den Landkreis Diepholz ist das Verhältnis erfasster Kaufverträge für „werdendes Bauland“ im gleichen Zeitraum umgekehrt im Vergleich zum Landkreis Nienburg. Hier liegt der Anteil von Rohbauland bei nur 16 %, so dass auch hier eine gemeinsame Auswertung nahe liegt. Auch hier wurden nur Fälle künftigen Wohnbaulandes berücksichtigt. Die Tabelle zeigt, wie im Landkreis Nienburg, wie viel Prozent des Richtwertes für erschlossenes Bauland gezahlt wurde.

<u>Landkreis Diepholz</u> Wirtschaftsräume	mittlerer Bodenrichtwert (inklusive Erschließung) in € / m ²	werdendes Wohnbauland		
		Anzahl	Ø Preis €/m ²	Preis/ Richtwert in %
Stuhr, Syke, Weyhe	90	26	40	ca. 45 %
Sonstige größere Orte (über 10.000 Einw.)	45	19	15	ca. 35 %
Ländlicher Raum (unter 10.000 Einw.)	25	55	8	ca. 30 %

5.6 Sonstiges Bauland

Flächen im Außenbereich

Die bauliche Nutzung von Grundstücken im Außenbereich ist im Baugesetzbuch im § 35 geregelt. Danach sind im Außenbereich nur so genannte privilegierte Nutzungen, wie z.B. die Errichtung oder Erweiterung landwirtschaftlicher Betriebe einschl. dazugehöriger Wohnungen, zulässig. Vorhandene bauliche Anlagen dürfen auch nur unter Einschränkungen erweitert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Preise der Grundstücke, die für eine derartige Nutzung in Frage kommen, sind dabei im Wesentlichen von der Lage, d.h. von der Entfernung zur nächsten Ortslage bzw. Stadt, und der Größe des Grundstücks abhängig. Im Landkreis Diepholz sind in den Bodenrichtwertkarten auch Richtwerte für Außenbereichsgrundstücke dargestellt. Diese Richtwerte beziehen sich auf überwiegend wohnlich genutzte Grundstücke der angegebenen typischen Größe.

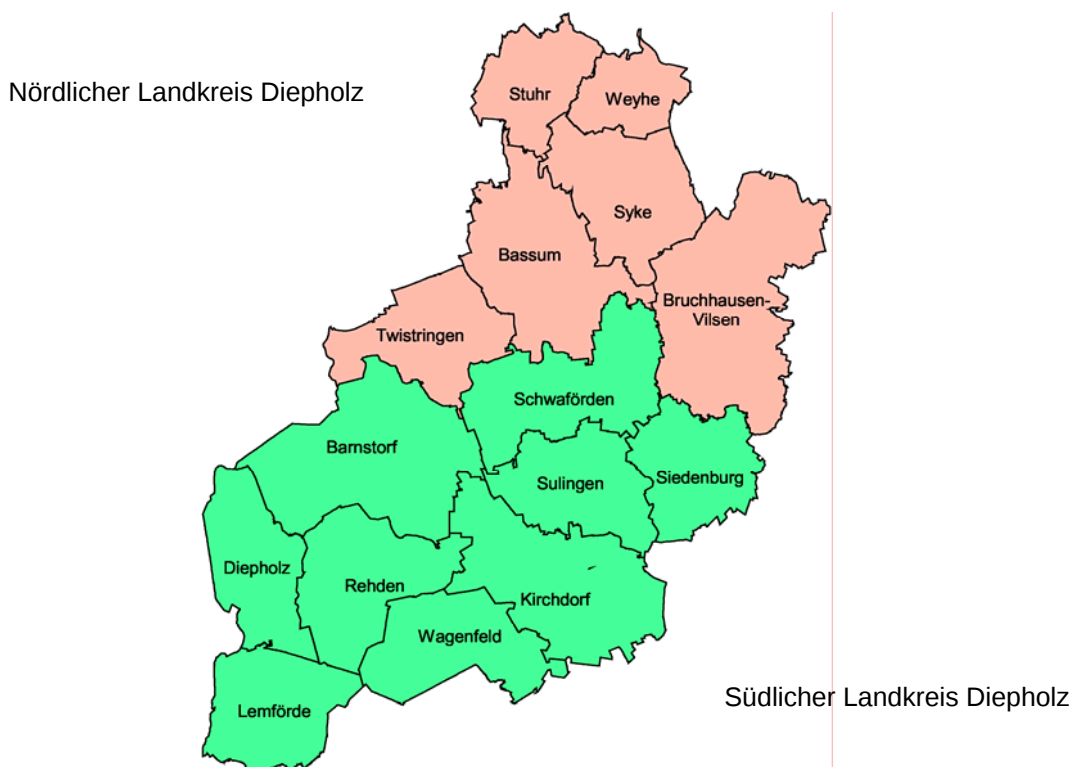
Landwirtschaftliche Einzelhöfe

Der Bodenwert landwirtschaftlicher Hofstellen wird je nach Größe, Höhe des Bodenrichtwertes und der Lage im Innen- oder Außenbereich mit etwa 20 bis 60 % des Richtwertes für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in vergleichbarer Lage bewertet. Die Erschließungskosten sind hierin enthalten. Falls Abweichungen im Erschließungszustand bestehen, sind Zu- oder Abschläge erforderlich. Bei einer Fläche bis zu etwa 3000 m² können die nachfolgenden Tabellen als Anhalt dienen.

Landkreis Diepholz		
	Vergleichsfaktor	Bemerkungen
nördlicher Landkreis	0,3 bis 0,6	Minderung bei Übergrößen
südlicher Landkreis	0,2 bis 0,6	Abhängigkeit von Preisniveau und Fläche

Vergleichsfaktor: Bodenwert/Bodenrichtwert für individuelles Wohnbauland (W), bzw. (WA)

Die Abgrenzung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Landkreis Diepholz ist aus nachfolgender Graphik ersichtlich.



Im Landkreis Nienburg ist die nachfolgende Tabelle zur Ermittlung des Bodenwertes landwirtschaftlicher Einzelhöfe heranzuziehen.

Landkreis Nienburg		
Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland im Dorfgebiet	Innenbereich	Außenbereich
10,- €/m ²	6,50 €/m ²	4,50 €/m ²
20,- €/m ²	12,- €/m ²	9,- €/m ²
30,- €/m ²	17,50 €/m ²	12,- €/m ²
40,- €/m ²	20,- €/m ²	14,- €/m ²

Bei größeren Hofräumen ist die über 3000 m² hinausgehende Fläche niedriger zu bewerten; hier wäre dann eine Wertigkeit von Gartenland oder landwirtschaftlicher Nutzfläche anzusetzen.

Splittersiedlungen

Einzelne Wohnbaugrundstücke im Außenbereich werden von den Vertragspartnern bei ortsüblicher Größe mit prozentualen Anteilen des angrenzenden Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke im Dorfgebiet bewertet. Die Erschließungskosten für die vorhandenen Anlagen sind hierin enthalten. Falls Abweichungen im Erschließungszustand bestehen, sind Zu- oder Abschläge erforderlich.

	Vergleichsfaktor	Bemerkungen
nördlicher Landkreis Diepholz	0,4 bis 0,6	tlw. liegen besondere BRW vor
südlicher Landkreis Diepholz	0,4 bis 0,8	abhängig von Preisniveau und Lage
Landkreis Nienburg	0,5 bis 0,8	abhängig von Preisniveau, Lage und Fläche

In den Richtwertkarten für den Bereich des Landkreises Diepholz sind flächendeckend Richtwerte für derartige Außenbereichslagen dargestellt. Im Landkreis Nienburg sind nur in einigen Bereichen Außenbereichsrichtwerte dargestellt.

5.7 Erbbaurechte

Kaufverträge, in denen ein Erbbaurecht neu begründet oder mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke veräußert werden, treten in den Landkreisen Diepholz und Nienburg nur in geringem Umfang auf.

Begründung von Erbbaurechten

In den letzten fünf Auswertejahren sind nur sehr wenige Neubegründungen von Erbbaurechten in der Kaufpreissammlung mit folgenden Erbbauzinsen zum Vertragsdatum registriert worden:

Neubegründungen von Erbbaurechten	
Bereich	Mittelwert und Spanne
Wochenendhausgebiete am Dümmer (4 Fälle)	ca. 2,2 % (1,2 % bis 3,3 %)
sonstige Wohngebiete Landkreis Diepholz (3 Fälle)	ca. 2,0 % (1,0 % bis 3,0 %)
Wohngebiete Landkreis Nienburg (10 Fälle)	ca. 4,5 % (4,0 % bis 5,0 %)

Der Erbbauzinsfuß definiert sich aus dem Wertverhältnis zwischen einem Entgelt als jährlich wiederkehrende Leistung, die der Erbbauberechtigte für die Überlassung des Grundstücks zu Bauzwecken zu entrichten hat (Erbbauzins, § 9 der ErbbauVO), und dem Bodenwert, der zur Zeit des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrags gilt.

Die Laufzeiten betragen 60, 66 oder 99 Jahre. Die ausgewerteten Verträge enthalten eine Klausel zur Anpassung an den Lebenshaltungskostenindex.

Verkäufe von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken an den Berechtigten

Bei Verkäufen aus den Jahren seit 2001 von einem mit einem Erbbaurecht belastetem Grundstück an den Erbbauberechtigten wurden aus insgesamt 13 geeigneten Vergleichsfällen folgende Relationen zum Baulandrichtwert festgestellt:

Verkäufe von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücken				
	Anzahl	Mittelwert	Richtwert Wohnbauland	Relation zum Richtwert
Landkreis Diepholz	6	53,- €/m ² (39,- bis 68,- €/m ²)	57,- €/m ² (46,- bis 66,- €/m ²)	0,85 (0,65 – 1,30)
Landkreis Nienburg	7	30,- €/m ² (8,- bis 61,- €/m ²)	45,- €/m ² (14,- bis 87,- €/m ²)	0,56 (0,15 bis 1,00)

Die Höhe des vom Erbbauberechtigten gezahlten Kaufpreises hängt von den jeweiligen Vertragsbedingungen und weiteren Einflüssen ab. Die vorgenannten Mittelwerte und Spannen können daher nur einen Orientierungsrahmen bieten.

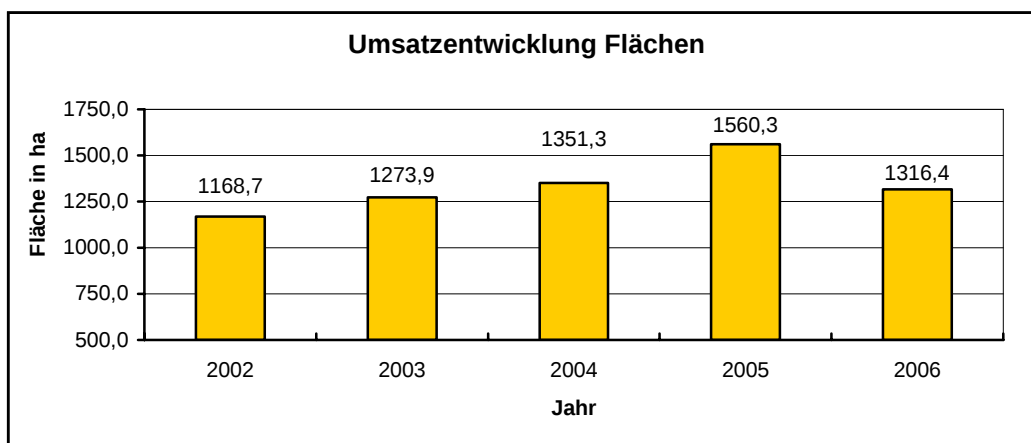
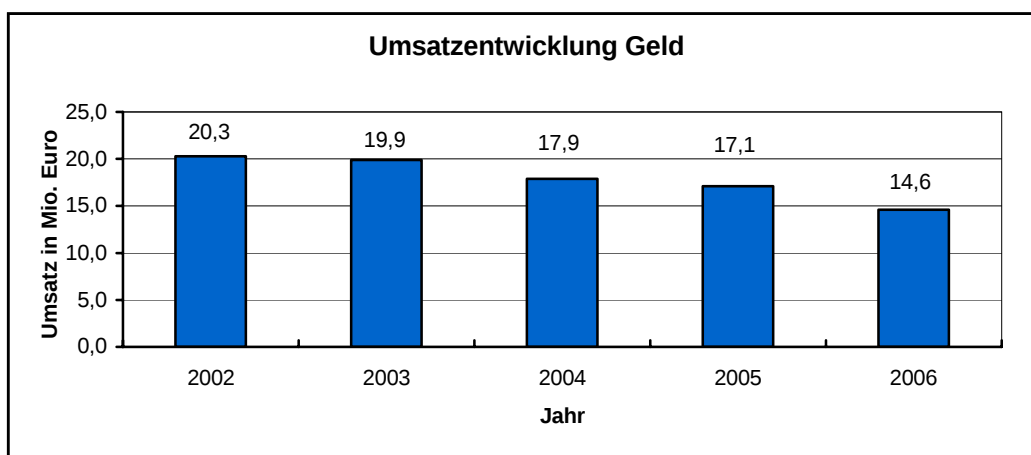
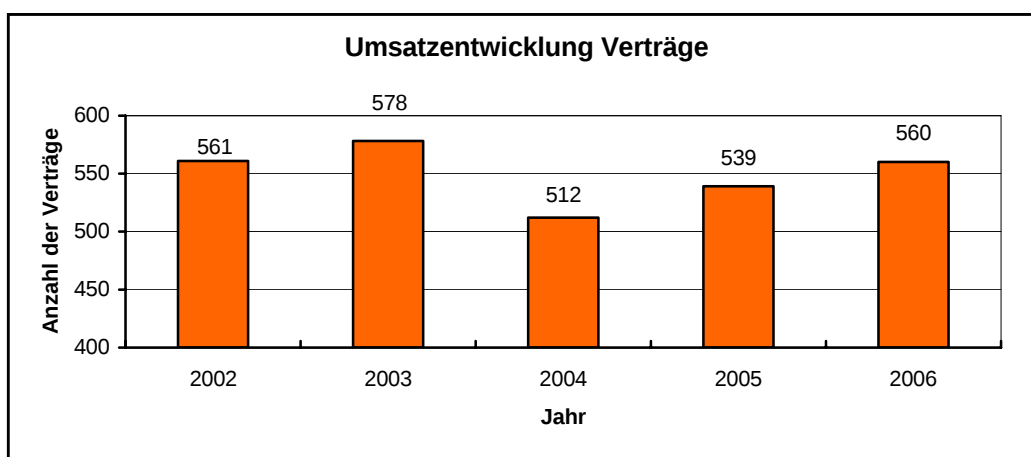
6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Landkreis Diepholz

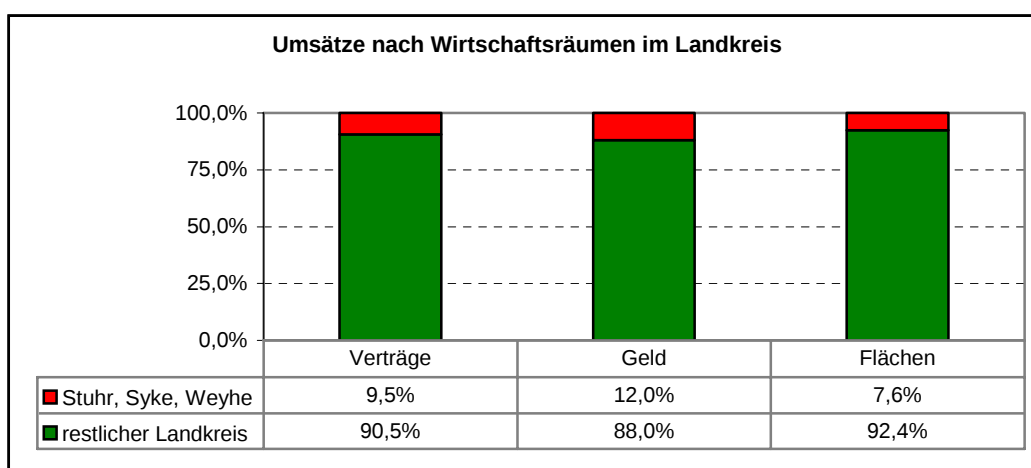
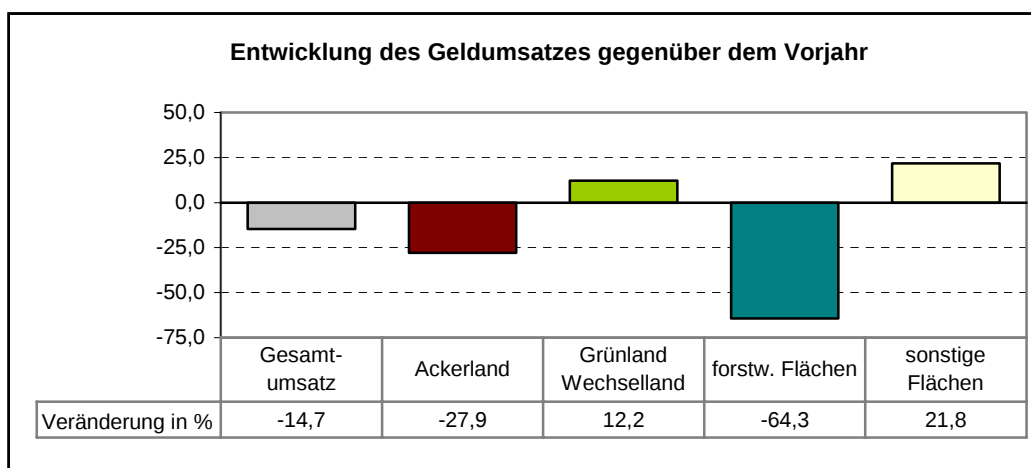
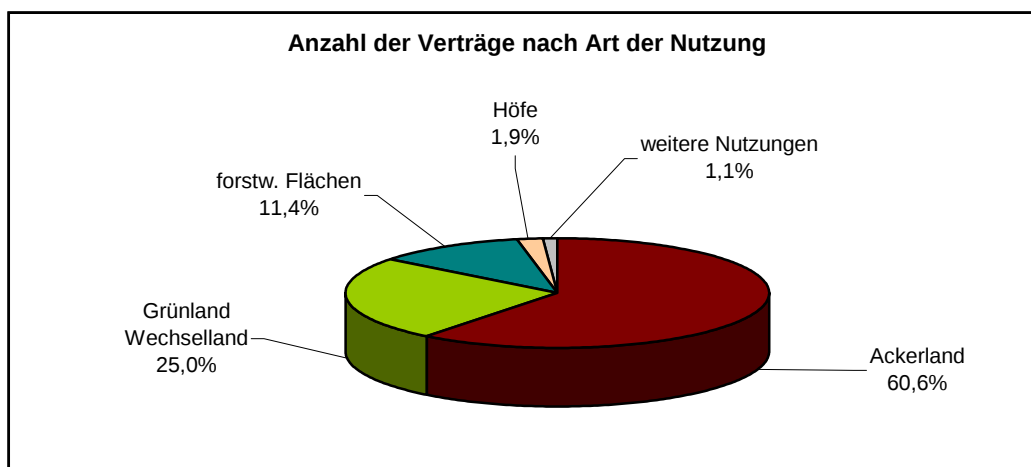
Für den Bereich des Landkreises Diepholz sind dem Gutachterausschuss im Berichtszeitraum insgesamt **560 Vorgänge** (Vorjahr 539) über entgeltliche Eigentumsübertragungen an landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,9 % erhöht. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von insgesamt **1.316,4 ha** (Vorjahr 1.560,3 ha) für **14,6 Millionen Euro** (Vorjahr 17,1) umgesetzt.

Umsätze



Umsätze landwirtschaftlicher Flächen

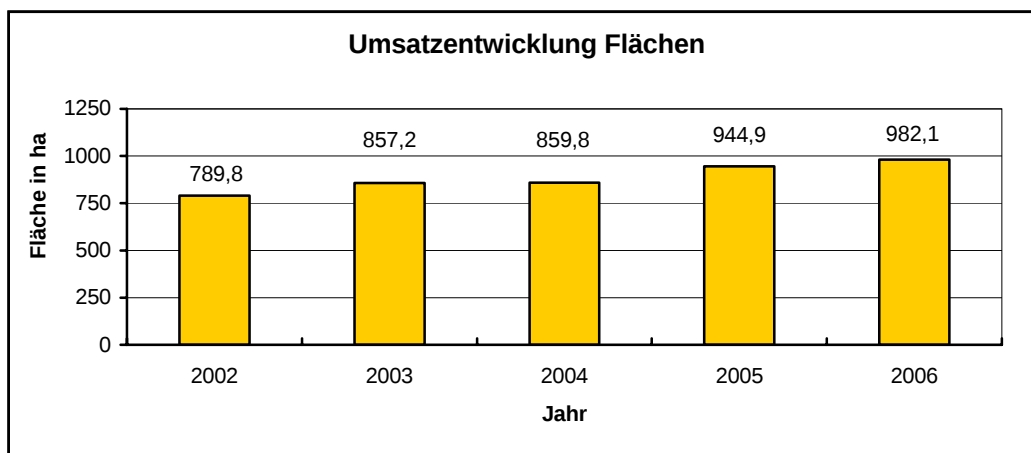
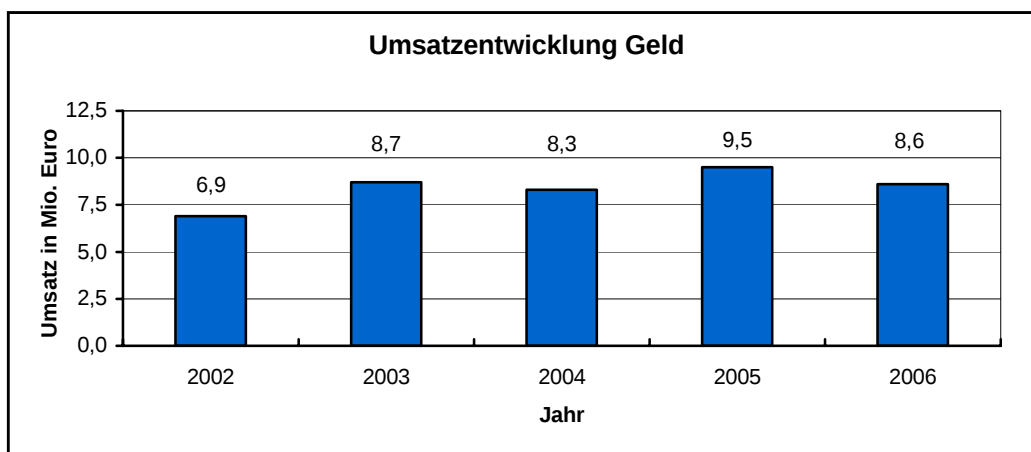
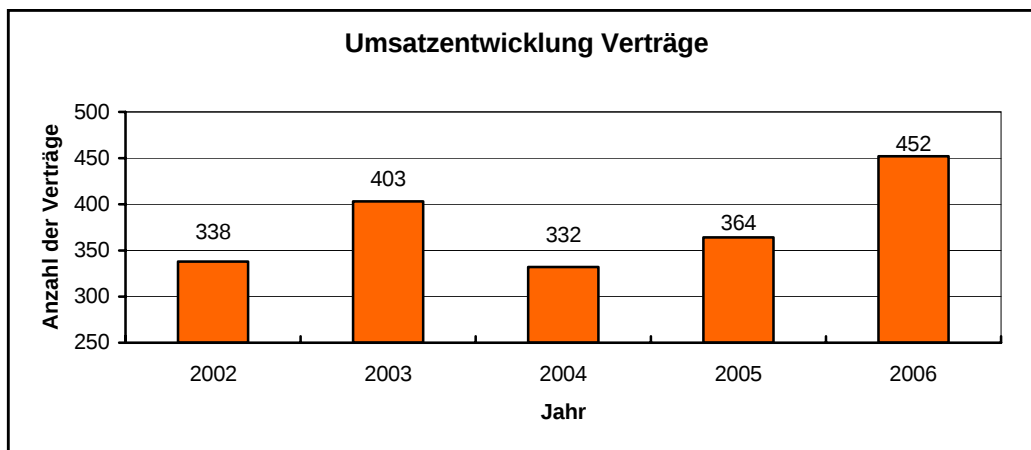
Flächen, die der Landwirtschaft entzogen werden sollen, bleiben bei den folgenden Auswertungen ohne Berücksichtigung.



Landkreis Nienburg

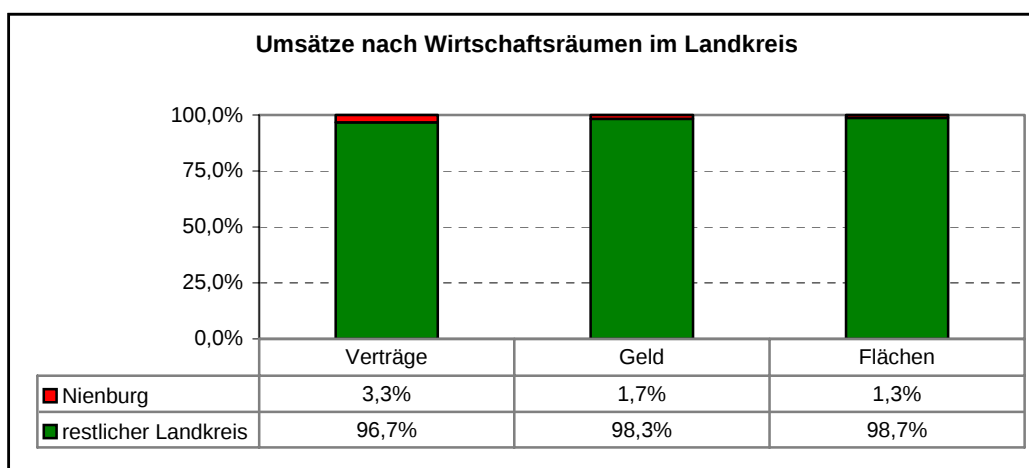
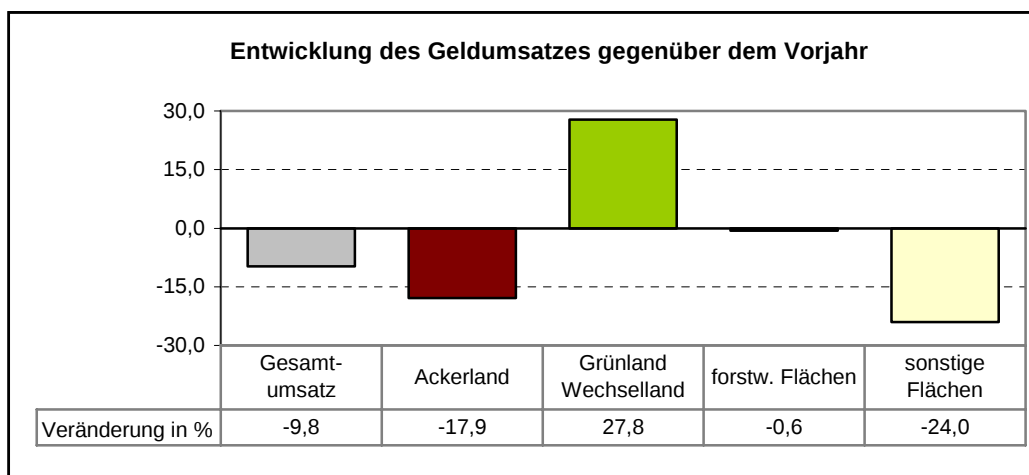
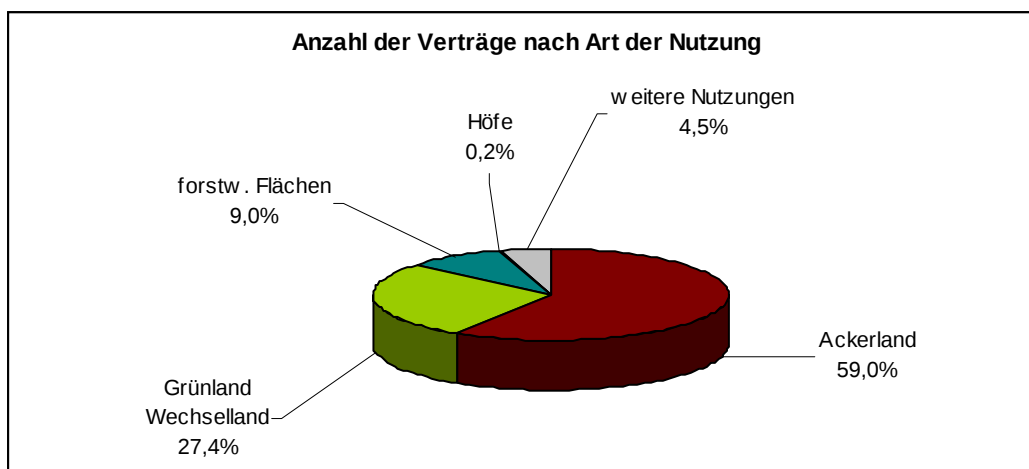
Für den Bereich des Landkreises Nienburg sind dem Gutachterausschuss im Berichtszeitraum insgesamt **452 Vorgänge** (Vorjahr 364) über entgeltliche Eigentumsübertragungen an landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 24,2 % erhöht. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von insgesamt **982,1 ha** (Vorjahr 944,9 ha) für **8,6 Millionen Euro** (Vorjahr 9,5) umgesetzt.

Umsätze



Umsätze landwirtschaftlicher Flächen

Flächen, die der Landwirtschaft entzogen werden sollen, bleiben bei den folgenden Auswertungen ohne Berücksichtigung.



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Landkreis Diepholz

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres, tlw. auch aus Flurbereinigungen, durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen, Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m², Kaufpreise über 2,25 €/m² („Ausreißer“) und Flächen, die der Landwirtschaft entzogen werden sollen, nicht berücksichtigt worden.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Ackernutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis beträgt **1,32 €/m²**. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aus 163 Kauffällen, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße beträgt 3,0 ha, bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 38.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar (in Klammern: Vorjahreswerte).

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
bis 40	97 (100)	2,7 (3,3)	1,23 (1,28)	0,39 – 2,20 (0,44 – 2,07)
41 – 60	65 (73)	3,5 (3,6)	1,45 (1,48)	0,62 – 2,20 (0,69 – 2,10)
61 – 80	1 (2)	*) (2,5)	*) (1,98)	*)
> 80	–	–	–	–

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis beträgt **0,83 €/m²**. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aus 56 Kauffällen, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße beträgt 2,1 ha, bei einer durchschnittlichen Grünlandzahl von 38.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar (in Klammern: Vorjahreswerte).

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
bis 40	40 (29)	2,3 (3,2)	0,84 (0,75)	0,37 – 1,50 (0,20 – 1,78)
41 – 60	16 (6)	1,5 (1,4)	0,80 (0,79)	0,26 – 1,50 (0,51 – 1,50)
61 – 80	–	–	–	–
> 80	–	–	–	–

Landkreis Nienburg

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres, tlw. auch aus Flurbereinigungen, durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2500 m² sowie Kaufpreise über 2,5 €/m² („Ausreißer“) nicht berücksichtigt worden.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Ackernutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis beträgt **1,00 €/m²**. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aus 193 Kauffällen, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße beträgt 2,7 ha, bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 35.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar (in Klammern: Vorjahreswerte).

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
bis 40	151 (119)	2,8 (2,7)	0,89 (0,93)	0,21 – 2,00 (0,20 – 2,00)
41 – 60	32 (36)	2,4 (2,4)	1,31 (1,30)	0,15 – 2,50 (0,37 – 2,56)
61 – 80	10 (20)	3,1 (5,7)	1,57 (1,58)	1,00 – 2,30 (1,17 – 1,83)
> 80	0 1	- *)	- *)	- *)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis beträgt **0,71 €/m²**. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aus 91 Kauffällen, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße beträgt 2,3 ha, bei einer durchschnittlichen Grünlandzahl von 37.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar (in Klammern: Vorjahreswerte).

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
bis 40	71 (39)	2,6 (4,4)	0,68 (0,58)	0,30 – 1,40 (0,20 – 1,73)
41 – 60	17 (12)	1,3 (1,6)	0,86 (0,99)	0,25 – 1,60 (0,35 – 1,80)
61 – 80	3 (3)	0,9 (1,1)	0,65 (1,37)	0,39 – 0,55 0,55 – 2,50
> 80	–	–	–	–

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

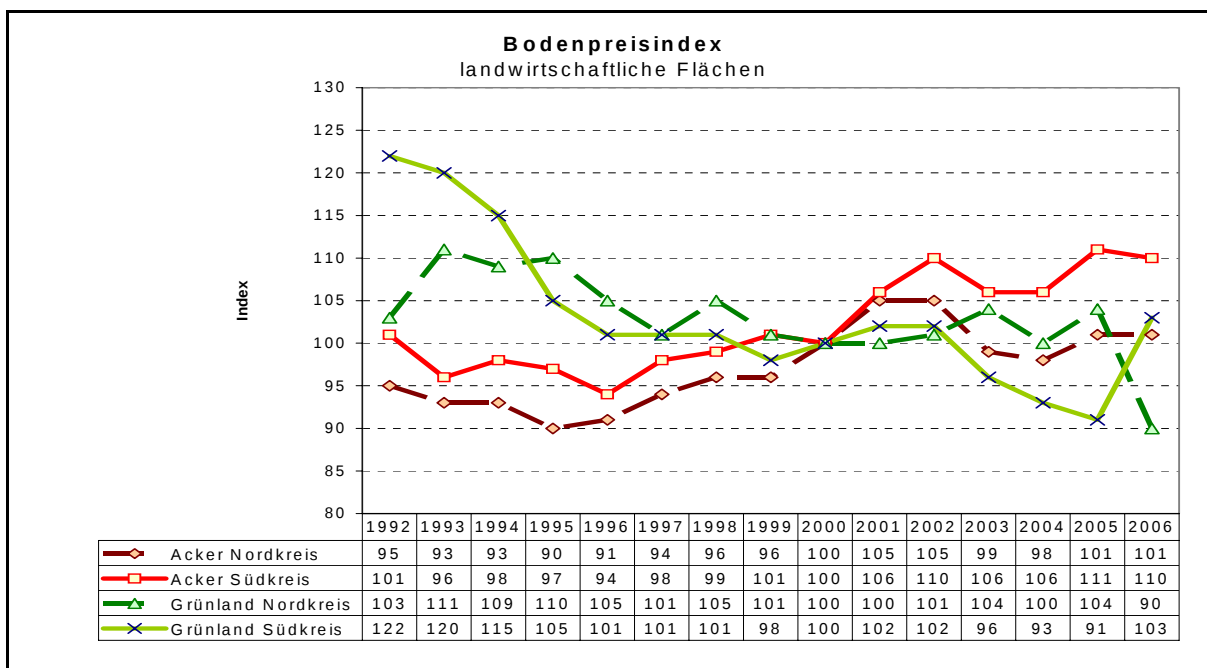
6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Landkreis Diepholz

Im Landkreis Diepholz

Um hier statistisch gesicherte Indexreihen berechnen zu können, sind alle verwertbaren Kaufpreise aus Kaufverträgen für reine Acker- bzw. Grünlandflächen ab einer Größe von 2.500 m² verwendet worden. Es sind hier z.B. auch Kauffälle, die im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren erfolgten, sowie Kauffälle für den Ankauf zu Naturschutzzwecken eingeflossen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden.



Anwendungsbeispiel:

Der Wert für z.B. für ein Ackergrundstück im Bereich Kirchdorf (im Südkreis Diepholz) liegt 2002 bei 1,00 €/m². Wie wäre der Preis im Jahre 1994 gewesen?

Index im Jahr 2002: 110

Index im Jahr 1994: 98

Bodenwert 1994 : $1,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{98}{110} = 0,89 \text{ €/m}^2$; **Bodenwert rund 0,90 €/m².**

Im Landkreis Diepholz ist nach einer steigenden Preisentwicklung in den Jahren 1999 bis 2002 (im Mittel + 9 %) das Preisniveau insgesamt bis 2004 wieder gefallen; bei Ackerland weniger deutlich (ca. - 5 % bis - 2%) als bei Grünland (ca. - 7,5% bis - 8,5%). Die Entwicklung ab 2005 war für Grünland und Ackerland uneinheitlich.

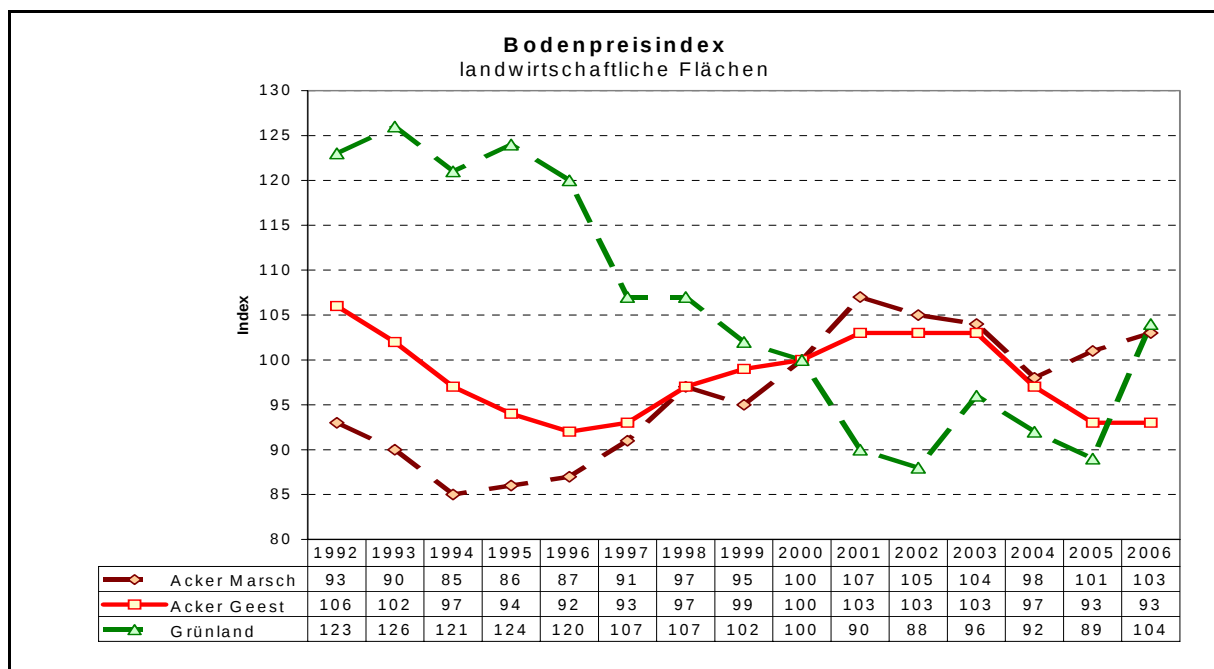
Die Ackerpreise sind 2005 gestiegen (durchschnittlich ca. 4 %) und 2006 im Mittel praktisch unverändert geblieben.

Die Grünlandpreise im Landkreis Diepholz haben sich seit 2004 zudem im Norden und Süden des Landkreises regional unterschiedlich entwickelt. So sind die Preise im Norden, wie beim Ackerland in 2005 noch gestiegen, um dann im Laufe des Jahres 2006 sehr stark nachzugeben. Demgegenüber haben im Süden des Landkreises die Preise nach 2004 in 2005 ihr bislang niedrigstes Niveau erreicht. Hier sind die Preise entgegen der Entwicklung im Nordkreis in 2006 stark angestiegen.

Landkreis Nienburg

Um hier statistisch gesicherte Indexreihen berechnen zu können, sind alle verwertbaren Kaufpreise aus Kaufverträgen für reine Acker- bzw. Grünlandflächen ab einer Größe von 2.500 m² verwendet worden. Es sind hier z.B. auch Kauffälle, die im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren erfolgten, sowie Kauffälle für den Ankauf zu Naturschutzzwecken eingeflossen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden.



Der Index für Ackerland ist im Geestbereich unverändert. Im Marschbereich hingegen sind Preissteigerungen nochmals festzustellen. Dies trifft insbesondere in Bereichen mit stärkerem Kiesabbau zu. Der Index für Grünland ist hingegen in allen Teilen des Landkreises Nienburg nach längerer rückläufiger Tendenz wieder gestiegen.

Umrechnungskoeffizienten

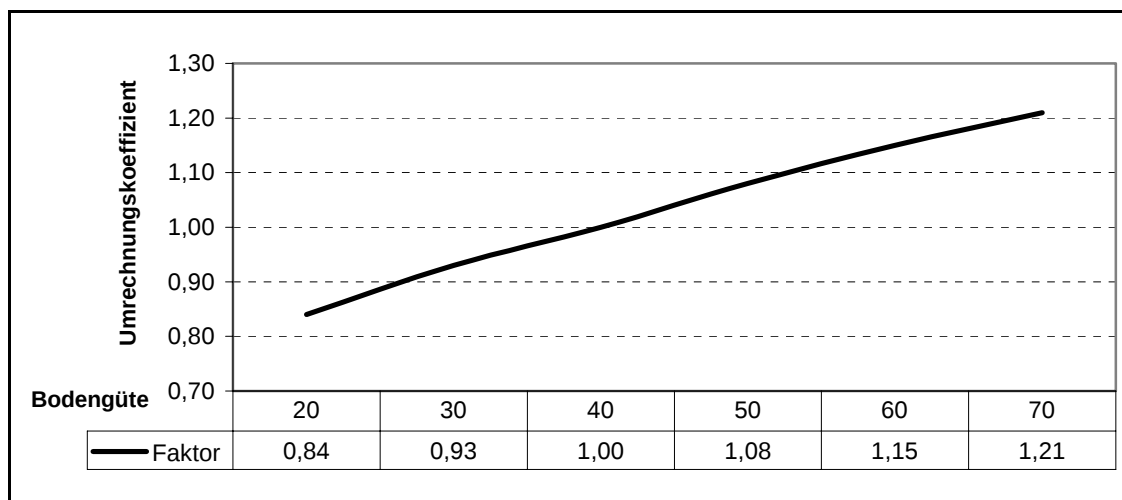
Mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten können Vergleichspreise bzw. Richtwerte für Acker- und Grünlandflächen an die Besonderheiten des Bewertungsobjektes angepasst werden. Zur Ermittlung dieser Umrechnungskoeffizienten hat der Gutachterausschuss größere Stichproben landwirtschaftlicher Flächen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

Landkreis Diepholz

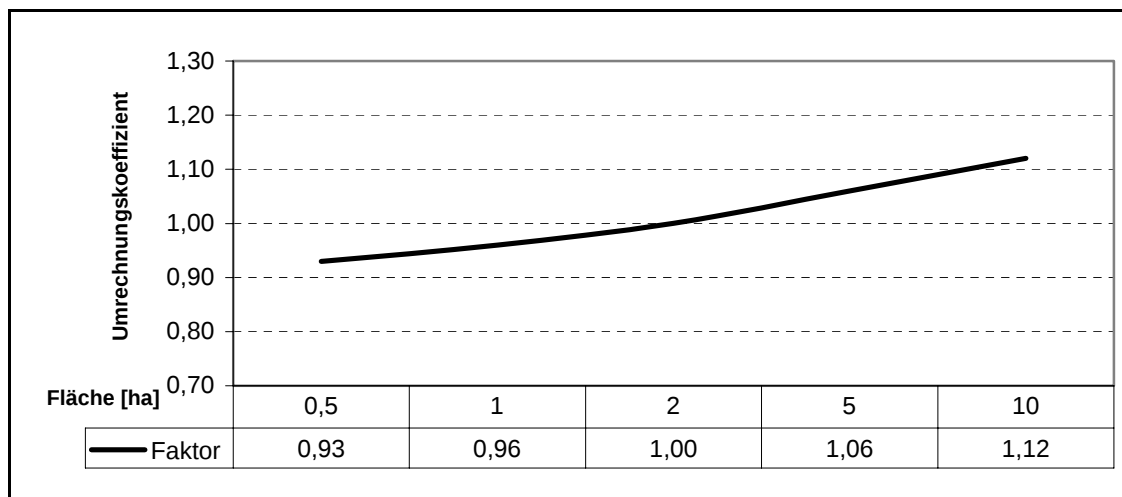
Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

Die Kaufpreise der Ackerflächen werden neben der Lage durch die Bodengüte, die Form, die Ortsnähe und die Größe der Flächen beeinflusst. Um diese Einflüsse zu analysieren, wurden insgesamt 801 Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2006 untersucht. Die Abhängigkeit von der Bodengüte und der Flächengröße ist aus den nachfolgenden Grafiken ersichtlich.

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland bei **unterschiedlicher Bodengüte** im Landkreis Diepholz



Umrechnungskoeffizienten für Ackerland bei **unterschiedlicher Flächengröße** im Landkreis Diepholz



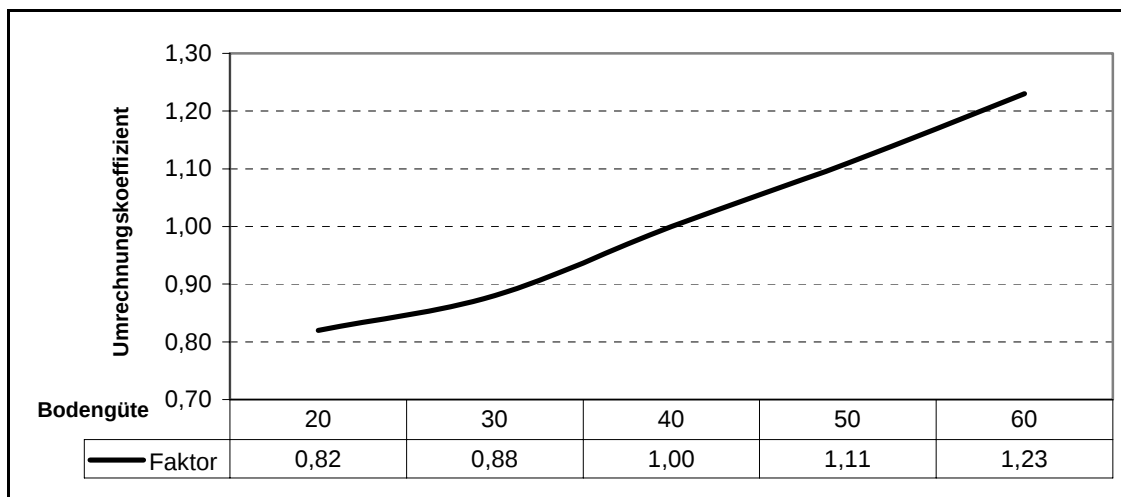
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei ortsnahen Flächen (Entfernung zum nächsten Ort weniger als 400 m) und bei unregelmäßig geformten Flächen die nachfolgenden Zu- bzw. Abschläge erforderlich.

	ortsnahen Flächen	Form unregelmäßig
Zu- oder Abschläge	+ 5 %	- 5 %

Umrechnungskoeffizienten für Grünland

Die Kaufpreise werden durch die Bodengüte beeinflusst. Um diese Einflüsse zu analysieren, wurden 344 Kauffälle für Grünland aus den Jahren von 2000 bis 2006 untersucht. Auswirkungen der Form und der Flächengröße auf den Kaufpreis lassen sich statistisch nicht nachweisen.

Umrechnungskoeffizienten für Grünland bei **unterschiedlicher Bodengüte** im Landkreis Diepholz



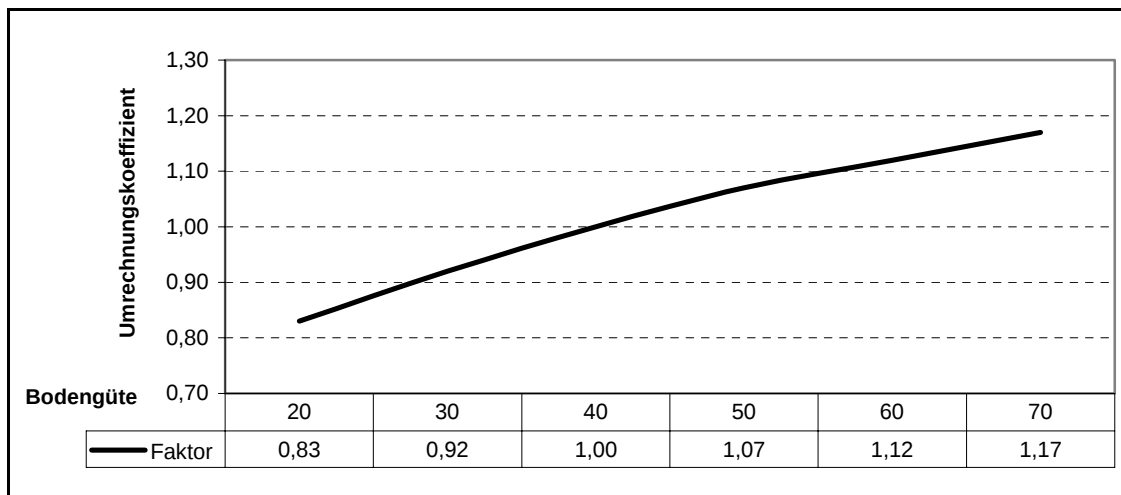
Bei Moorböden ist durchschnittlich ein Abschlag von ca. 10% zu berücksichtigen. Ortsnahe Flächen werden mit Zuschlägen von etwa 15 % gehandelt.

Landkreis Nienburg

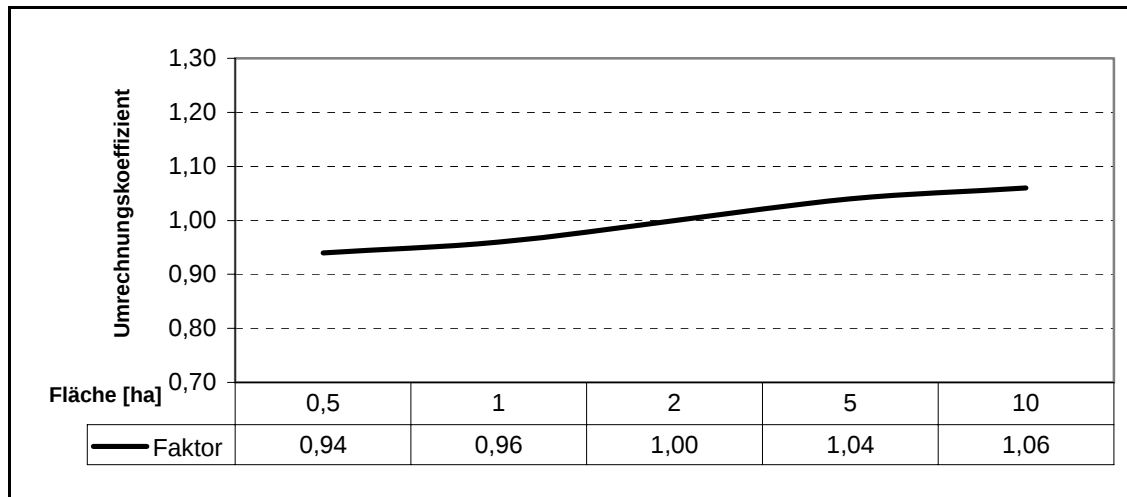
Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

Die Kaufpreise der Ackerflächen werden neben der Lage durch die Bodengüte, die Form, die Ortsnähe und die Größe der Flächen beeinflusst. Um diese Einflüsse zu analysieren, wurde zwischen Geest- und Marschflächen unterschieden und insgesamt etwa 1.040 Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2006 untersucht. Die Abhängigkeit von der Bodengüte und der Flächengröße ist aus den nachfolgenden Grafiken ersichtlich.

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland bei **unterschiedlicher Bodengüte** im Landkreis Nienburg



Umrechnungskoeffizienten für Ackerland bei **unterschiedlicher Flächengröße** im Landkreis Nienburg

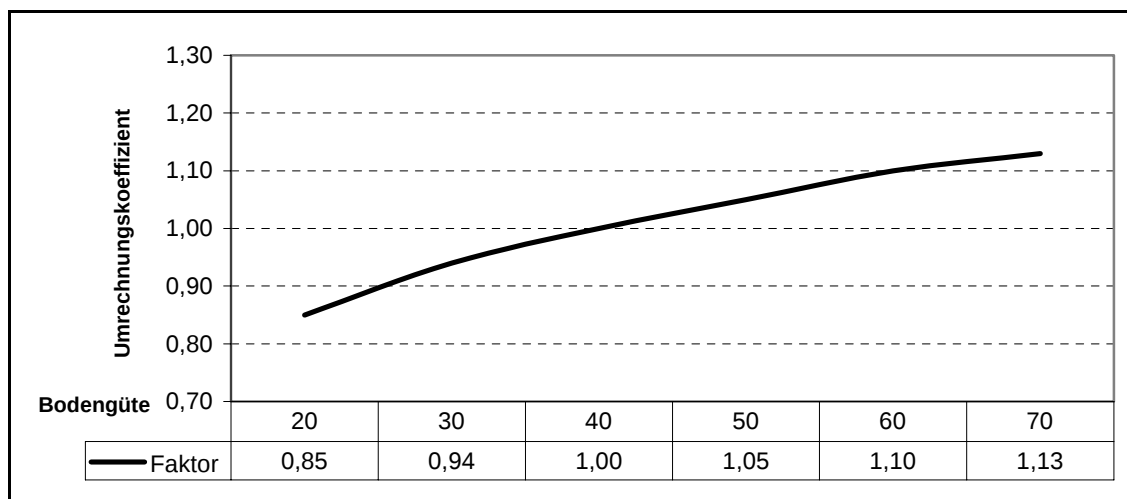


Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei ortsnahen Flächen (Entfernung zum nächsten Ort weniger als 400 m) und bei unregelmäßig geformten Flächen die nachfolgenden Zu- bzw. Abschläge erforderlich.

	ortsnahе Flächen	Form unregelmäßig
Zu- oder Abschläge	+ 5 %	- 5 %

Umrechnungskoeffizienten für Grünland

Die Kaufpreise werden neben der Lage, durch die Bodengüte und die Ortsnähe beeinflusst. Um diese Einflüsse zu analysieren, wurden rund 326 Kauffälle für Grünland aus den Jahren seit 1999 untersucht. Auswirkungen der Form und der Flächengröße auf den Kaufpreis lassen sich statistisch nicht nachweisen.



Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Bodengüte ist bei ortsnahen Flächen (Entfernung zum nächsten Ort weniger als 400 m) der nachfolgende Zuschlag erforderlich.

	ortsnahе Flächen	Form unregelmäßig
Zu- oder Abschläge	+ 17 %	kein Einfluss

Insgesamt liegt das Preisniveau für Grünland etwa 30 bis 50 % unter dem Preisniveau des Ackerlandes. Insbesondere bei höherer Bodengüte (Wesermarsch) werden Grünlandflächen deutlich preisgünstiger gehandelt als Ackerflächen.

6.3 Höfe

Da sich aus der getrennten Veräußerung der Teilflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes in der Regel ein höherer Preis erzielen lässt, werden nur wenige Höfe im Ganzen veräußert. Aus dem Berichtsjahr liegen aus dem Landkreis Diepholz 10 Kauffälle mit einer Flächengröße über 10 ha vor, hierbei handelt es sich aber nur in zwei Fällen um Kaufverträge des Gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Aus dem Landkreis Nienburg liegt aus dem Berichtsjahr ein Kauffall vor, insofern kann über ein „Marktgeschehen“ nicht berichtet werden.

Bezieht man auch die Kauffälle der letzten 5 Jahre (2002 bis 2006) aus den Landkreisen Diepholz und Nienburg in die Betrachtung ein und lässt man die Fälle außer Betracht, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu vermuten sind, verbleiben nur 10 Kauffälle mit einer Flächengröße zwischen 10 ha und 71 ha und einem durchschnittlichen Preis bezogen auf die Gesamtfläche von 1,50 €/m². Dieser Durchschnittswert liegt im Mittel etwa 25 % über dem jeweiligen Bodenrichtwert für Ackerland. Die allgemeine Erfahrung des Gutachterausschusses und landesweite Analysen zeigen, dass bei größeren ganzen Höfen der Gebäudebestand nur noch von geringem Einfluss auf den Verkehrswert ist.

In der Regel werden die landwirtschaftlichen Flächen daher als Stückländereien getrennt von der Resthofstelle - dem Bauernhaus mit Nebengebäude - veräußert. Da bei diesen Bauernhäusern der Wert der Bausubstanz deutlich überwiegt, werden sie als bebaute Grundstücke ausgewertet. Das Preisniveau und die Vergleichsfaktoren werden daher im Abschnitt 9.9 dargelegt.

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Diepholz insgesamt 60 Kauffälle forstwirtschaftlich genutzter Flächen registriert. Es sind hier zusammen 68,7 ha für rund 415.000 € veräußert worden. Obwohl die Anzahl der ausgewerteten Verträge im Vergleich zum Vorjahr um gut 10 % angestiegen ist, sind sowohl der Geld- als auch der Flächenumsatz im abgelaufenen Jahr stark rückläufig. Es sind also vermehrt deutlich kleinere Flächen als im Vorjahr gehandelt worden.

Im Landkreis Nienburg wurden in 38 Verträgen forstwirtschaftliche Flächen veräußert. Hierbei wechselten insgesamt 96,8 ha im Wert von 308.000,- € den Eigentümer. Der Umsatz an forstwirtschaftlichen Grundstücken hat damit – gemessen an der Anzahl und dem Flächenumsatz – wieder etwas zugenommen.

Die Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen lassen sich wegen der Unterschiede im Bestand nur eingeschränkt miteinander vergleichen. Darüber hinaus ist die Zahl der Kauffälle nur sehr gering, so dass es angebracht ist, neben den Kauffällen des Berichtsjahres auch die Kauffälle der Vorjahre in den Marktbericht einzubeziehen. Die Durchschnittswerte der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der letzten sechs Jahre gezahlten Preise sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Hierbei wurden nur Flächen mit einer Größe von mehr als 2500 m² berücksichtigt. Die angegebenen Spannen geben die übliche Streuung an.

**Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Diepholz
(Kaufpreise von 2002 bis 2006)**

Nördlicher Bereich des Landkreises Diepholz				
Art	Anzahl	Mittelwert	Von	bis
Nadelholzbestand	7	0,47 €/m ²	0,25 €/m ²	0,80 €/m ²
Laubholzbestand	30	0,62 €/m ²	0,20 €/m ²	1,50 €/m ²
Mischwald	33	0,65 €/m ²	0,10 €/m ²	1,70 €/m ²
Südlicher Bereich des Landkreises Diepholz				
Nadelholzbestand	19	0,60 €/m ²	0,20 €/m ²	1,50 €/m ²
Laubholzbestand	8	0,64 €/m ²	0,15 €/m ²	1,30 €/m ²
Mischwald	32	0,54 €/m ²	0,10 €/m ²	1,00 €/m ²

**Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Nienburg
(Kaufpreise von 2002 bis 2006)**

Landkreis Nienburg				
Art	Anzahl	Mittelwert	Von	bis
Nadelholzbestand	66	0,46 €/m ²	0,10 €/m ²	1,25 €/m ²
Laubholzbestand	18	0,48 €/m ²	0,15 €/m ²	1,30 €/m ²
Mischwald	24	0,46 €/m ²	0,10 €/m ²	0,95 €/m ²

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen, bei denen der Bestand nicht im Kaufpreis berücksichtigt war, wurden in den vergangenen Jahren im Landkreis Nienburg nur in einem Fall gehandelt, hierbei wurde ein Kaufpreis von rund 0,20 €/m² erzielt. Im Landkreis Diepholz wurde kein Fall registriert.

Neben der Art und Güte des Bestandes wird die Höhe der Preise von der Lage und der Größe beeinflusst. Flächen in Ortsnähe sind hierbei deutlich teurer als ortsferne Flächen. Kleine Grundstücke, die häufig zu "Liebhaberpreisen" erworben werden, sind teurer als große Waldstücke. Minimal- und Maximalwerte außerhalb der üblichen Streuung sind in der obigen Tabelle nicht berücksichtigt.

Im Mittel aller echten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen ergibt sich in den Landkreisen Diepholz und Nienburg ein Verhältnis zum Preisniveau landwirtschaftlicher Flächen (Bodenrichtwert für Ackerland) von etwas über 0,45 : 1.

6.5 Heide, Moor, Ödland, Unland

Im Jahr 2006 wurden im Landkreis Diepholz 6 Verkäufe und im Landkreis Nienburg 15 Verkäufe von reinen Moor- und Ödlandflächen registriert. Nachdem dieser Grundstücksteilmarkt in den Vorjahren nahezu zum Erliegen gekommen ist, sind zumindest wieder einige Verkäufe festzustellen. Im Durchschnitt wurde 2006 hierbei im Landkreis Diepholz ein Kaufpreis von 0,43 €/m² und im Landkreis Nienburg ein Kaufpreis von 0,22 €/m² gezahlt.

Durchschnittspreise

In der nachfolgenden Tabelle sind die Durchschnittswerte der letzten Jahre für Flächen von mindestens 2500 m² dargestellt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden:

**Durchschnittspreise für Moor und Ödland im Landkreis Diepholz
(Kaufpreise von 2002 bis 2006)**

Landkreis Diepholz				
Heide, Moor, Ödland, Unland	34	0,26 €/m ²	0,05 €/m ²	0,70 €/m ²
Landkreis Nienburg				
Heide, Moor, Ödland, Unland	32	0,25 €/m ²	0,05 €/m ²	0,45 €/m ²

6.6 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Bestimmungen des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) ist das Verhältnis zwischen Bauplanungsrecht und Naturschutzrecht neu geregelt worden. Hierdurch ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete der naturschutzrechtliche Eingriff zu prüfen, und zur Kompensation sind entsprechende Ausgleichs- oder Ersatzflächen bereitzustellen. Dies gilt auch bei der Planfeststellung von Straßen und anderen Verkehrsflächen sowie bei einer Genehmigung für den Abbau von Bodenschätzen.

Ausgleichsflächen sind Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes, die künftig für Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes bereit gestellt werden und z.B. aufgeforstet oder in eine Obstbaumwiese umgewandelt werden. Für derartige Flächen wurden in den letzten Jahren Preise von 3,00 €/m² bis zu 9,20 €/m² gezahlt; dies entspricht einem Satz von etwa 20 bis zu 60 % des jeweiligen Baulandrichtwertes. Teilweise wird bei den Verträgen zum Ankauf der Flächen für neue Baugebiete auch nicht zwischen künftigen Bauflächen und künftigen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen unterschieden. In diesen Fällen wird einheitlich ein Wert zwischen 25 bis 65 % des Wertes erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Landes gezahlt, was dem üblichen Bereich des werdenden Baulandes (vgl. Abschnitt 4.5) entspricht.

Unter Ersatzflächen werden Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes verstanden, die künftig für eine Ersatzmaßnahme zum ökologischen Ausgleich des Eingriffes z. B. durch ein Neubaugebiet für Wohnen oder Gewerbe oder auch ein künftiges Abbaugelände für Bodenschätze genutzt werden. Bei bisher 30 Kauffällen, bei denen diese künftige Nutzung im Kaufvertrag festgehalten wurde oder aus anderen Unterlagen bekannt war, wurden absolute Kaufpreise von 0,70 €/m² im ländlichen Raum bis zu 3,00 €/m² im Bereich der Stadt Nienburg gezahlt. Die Kaufpreise dieser Flächen orientieren sich an den Richtwerten für landwirtschaftliche Flächen und werden, wegen ihrer künftigen Bedeutung für ein Baugebiet oder eine andere Nutzung (z.B. Kiesabbau, Straßenbau), mit Zuschlägen von 0 bis zu 100 % zum Richtwert für landwirtschaftliche Flächen (im Mittel 30 bzw. % Zuschlag) gehandelt.

Bei Ersatzflächen für künftige Baugebiete ist das Verhältnis tendenziell höher als bei Ersatzflächen für den Kies- und Sandabbau. Ersatzflächen für Straßenbaumaßnahmen werden kaum über den Werten landwirtschaftlicher Flächen gehandelt. Dieses Marktverhalten wird auch durch überregionale Untersuchungen bestätigt.

Durchschnittspreise für Ersatzflächen (Kaufpreise von 2002 bis 2006)

Landkreis Nienburg	Anzahl	Mittelwert	von	bis
Ersatzflächen	36	1,50 €/m ²	0,75 €/m ²	3,00 €/m ²
Kaufpreis / Bodenrichtwert für Ackerland	36	1,35-fach	0,90-fach	2,00-fach
Landkreis Diepholz	Anzahl	Mittelwert	von	bis
Ersatzflächen	5	1,25 €/m ²	0,75 €/m ²	2,00 €/m ²
Kaufpreis / Bodenrichtwert für Ackerland	5	1,3-fach	1,00-fach	2,00-fach

7 Übrige unbebaute Flächen

Bei den Kaufverträgen über sonstige Flächen und Gemeinbedarfsflächen wurden im Landkreis Diepholz in 95 Fällen (Vorjahr 93) ein Geldumsatz von 1,8 Millionen € (Vorjahr 0,8) und im Landkreis Nienburg in 140 Fällen ein Geldumsatz von 6,9 Millionen € erzielt. Im Landkreis Nienburg ist sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr (79 Verträge, 1,9 Millionen €) wieder deutlich gestiegen. Aus diesem Bereich sollen im Folgenden nähere Ausführungen zum **Abbauland**, zum **Gartenland** und zu den **Wasserflächen** erfolgen.

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.

Landkreis Diepholz

Im Landkreis Diepholz sind im Berichtszeitraum nur drei Abbauf Flächen mit einem Gesamtwert von 108.000,- € gehandelt worden.

Im Landkreis Diepholz ist in den letzten 10 Jahren folgendes Preisniveau registriert worden: Die Werte in Klammern zeigen die registrierten Preisspannen auf.

Nutzung	Bodenwertanteil [€/m ²]	Wertanteil des Abbaugutes [€/m ²]	Gesamtpreis [€/m ²]
Sand	1,10 (0,50 – 2,20)	4,15 (1,20 - 6,70)	5,25 (1,75 - 8,10)
Torf	0,45 (0,10 - 0,50)	1,20 (0,8 - 3,20)	1,65 (0,90 - 3,40)

Landkreis Nienburg

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 20 Abbauf Flächen mit einer Gesamtfläche von 110 ha und einem Umsatz von 4,0 Millionen € gehandelt. Der Umsatz für Abbauland ist damit gegenüber dem Vorjahr (6,2 Millionen € bei 21 Fällen) in der Zahl der Fälle nahezu unverändert, im Geldumsatz aber geringer.

Auf den **Torfabbau** bezogen sich im Berichtsjahr nur 4 Verträge gegenüber 3 Verträgen im Vorjahr. Hierbei wurde im Mittel ein Kaufpreis von rund **0,80 €/m²** gezahlt.

Für den **Sandabbau** wurden 2006 sechs Flächen angekauft. Für derartige Flächen wurden im Mittel **5,00 €/m²** (Vorjahre 3,50 €/m²) gezahlt.

Für den **Kiesabbau** wurden im Berichtsjahr 9 Kauffälle registriert. Der Durchschnittspreis für **Kiesabbau-land** betrug im Berichtsjahr rund **7,90 €/m²** gegenüber 6,80 €/m² im Vorjahr. In den meisten Kaufverträgen wurden die Preisanteile für den Kies und die Ackerkrume gesondert ausgewiesen. Hierbei entfielen im Mittel rd. 2,50 €/m² auf die Ackerkrume.

Da der Grundstücksmarkt für Abbauf Flächen im Landkreis Nienburg durch die Neuausweisung entsprechender Gebiete zunehmend interessant ist, hat der Gutachterausschuss die entsprechenden Vergleichspreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus den letzten fünf Jahren getrennt nach Bodenschätzen und nach Regionen näher untersucht. Berücksichtigt wurden nur Flächen von mindestens 2.500 m².

In der nachfolgenden Tabelle sind die Durchschnittspreise nach **Bodenschätzen** aufgeführt:

Durchschnittspreise für Abbauland nach Bodenschätzen
(Mittelwerte der Kaufpreise von 2002 bis 2006)

Bodenschatz	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis €/m²	von €/m²	bis €/m²
Torfabbau	18	0,90	0,20	1,50
Sandabbau	7	3,80	2,00	6,00
Kiesabbau	66	7,20	4,00	10,00

Die angegebenen Spannen geben wiederum die übliche Streubreite an.

Die Durchschnittspreise für Flächen mit **Kies- und Sandabbau** in den einzelnen Gebieten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Hierbei ist auch eine Aufteilung in den anteiligen Wert des Bodenschatzes und der Ackerkrume vorgenommen worden.

Durchschnittspreise für Abbauland (Kies und Sand) nach Gemeinden
(Mittelwerte der Kaufpreise von 2002 bis 2006)

Regionen	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis €/m²	Mittlerer Anteil des Bodenschatzes €/m²	Mittlerer Anteil der Bodenkrume €/m²
Husum	4	3,80	2,80	1,00
Liebenau, Binnen	4	5,70	4,20	1,50
Landesbergen	11	6,30	4,80	1,50
Estorf	3	7,20	5,10	2,10
Leese	15	9,20	7,00	2,20
Stolzenau inkl. OT	26	7,20	5,40	1,80
Raddestorf	4	7,10	5,40	1,70

Der Mittelwert der Kaufpreise für Kies- bzw. Sandabbauland schwankt in den einzelnen Regionen von knapp 4,00 €/m² bis zu 9,20 €/m². In diesen unterschiedlichen Kaufpreisen kommen neben den unterschiedlichen Wertigkeiten der landwirtschaftlichen Flächen im Geest- bzw. Marschbereich vor allem auch die unterschiedliche Mächtigkeit sowie die Güte des Bodenschatzes zum Ausdruck. Gegenüber den Vorjahren sind in mehreren Bereichen steigende Preise für Abbauland zu verzeichnen.

Nach älteren überregionalen Untersuchungen der ehemaligen Bezirksregierung Hannover betragen die Kaufpreise für Kiesabbauland im Bereich der Weser bei Richtwerten für landwirtschaftliche Flächen von etwa 1,50 €/m² etwa das Vierfache des landwirtschaftlichen Richtwertes. Die Aussagen beziehen sich auf eine mittlere Abbaumächtigkeit von etwa 10 m.

7.2 Gartenland

Im Berichtszeitraum wurden im Landkreis Nienburg 36 private Grünflächen im Gesamtwert von 140.000,- € und im Landkreis Diepholz 69 private Grünflächen im Wert von 487.000,- € verkauft. Neben einigen Dauerkleingärten und privaten Sportanlagen handelt es sich überwiegend um Hausgärten.

Der Gutachterausschuss hat aus Grundstücksverkäufen der letzten 10 Jahre im Süden des Landkreises Diepholz durchschnittliche Kaufpreise für Gartenland ermittelt. Die Preise gelten nur für Flächen, die nicht als Bauland genutzt werden können, aber unmittelbar an das bebaute Grundstück anschließen. Danach wird hier Gartenland mit durchschnittlich 40 % des Baulandpreises (inkl. Erschließungskosten) gehandelt. Die Spanne reicht im Einzelfall von ca. 10 % bis ca. 70 %. Im Mittel der letzten drei Jahre wurden hier demnach knapp 4 €/m² für Gartenlandflächen gezahlt.

Im nördlichen Bereich des Landkreises Diepholz mit deutlich höheren Bodenwerten liegen Gartenlandflächen demgegenüber bei durchschnittlich ca. 15 % bis ca. 20 % der Baulandpreise (inkl. Erschließungskosten) bei Spannen von ca. 5% bis ca. 40 %. In den letzten drei Jahren betrug der mittlere Kaufpreis hier etwa 10,- €/m².

Im Landkreis Nienburg wurden für derartige Flächen, die zur Erweiterung des eigentlichen bebauten Grundstückes dienen, aber selbst nicht bebaubar sind, im Durchschnitt der letzten drei Jahre Preise in Höhe von etwa 15,- €/m² gezahlt. Dies entspricht etwa 35 % des mittleren Baulandrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (im Mittel etwa 38,- €/m²). Eine Abhängigkeit der prozentualen Anteile von der Höhe des Baulandwertes ist nicht feststellbar, da auch in Bereichen mit relativ hohem Bodenwert für die nicht bebaubaren überschüssigen Flächen etwa 30 bis 50 % des Baulandwertes gezahlt wurde.

In mehreren Neubaugebieten wurden neben dem eigentlichen Baugrundstück nicht bebaubare Grünflächen mit besonderen Auflagen hinsichtlich der Bepflanzung und Gestaltung mit veräußert. Hierdurch werden die in den Bauleitplänen ausgewiesenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen häufig privatisiert. Für diese Flächen werden Kaufpreise in Höhe von 14 % bis zu 60 % des Baulandpreises gezahlt. In den überwiegend relativ günstigen Preisen dieser Flächen kommt das Bemühen zum Ausdruck, die Folgekosten der Naturschutzmaßnahmen, z.B. die Bepflanzung und die Unterhaltung der Grünflächen, den privaten Grundstückseigentümern zu übertragen. Im Neubaugebiet „Nienburg – Obstbaumwiese“ werden für derartige rückwärtige Flächen z.B. 41,- €/m² bei einem Baulandpreis von 80,- bis 85,- €/m² gezahlt.

Private Gartenflächen, die nicht unmittelbar am bebauten bzw. bebaubaren Hofgrundstück liegen, werden hiervon abweichend deutlich niedriger gehandelt.

7.3 Wasserflächen

Im Berichtsjahr wechselten im Landkreis Diepholz 10 Wasserflächen mit einer Gesamtfläche von nur 1,1 ha den Eigentümer. Im Landkreis Nienburg waren hingegen 8 Kauffälle von Wasserflächen zu registrieren, hierbei betrug die Fläche nur 3 ha.

Gräben

Flächen, die für eine Grabenverbreiterung in Anspruch genommen werden, wurden im Landkreis Nienburg mit einem Preis von rund 0,40 €/m² vergütet. Im Landkreis Diepholz wurden für derartige Flächen 0,50 bis 5,00 €/m² gezahlt.

Teiche

Fisch- und Sportteiche wurden im Berichtsjahr im Landkreis Nienburg und im Landkreis Diepholz kaum gehandelt.

In den vergangenen Jahren 2002 bis 2006 wurden im Landkreis Nienburg sechs Grundstücke mit größeren Wasserflächen (Teiche und Seen über 2500 m²) gehandelt. Der Mittelwert der Stichprobe beträgt 0,97 €/m² bei einer durchschnittlichen Fläche von 6,3 ha m². Die Kaufpreise sind hierbei vor allem von der Größe und der Art der Anlage abhängig.

Im Landkreises Diepholz wurden in diesem Zeitraum 12 Flächen mit Teichen (teilweise mit kleinen Schutzhütten) mit Preisen von 0,50 €/m² und 5,80 €/m² gezahlt. Der mittlere Kaufpreis betrug 2,50 €/m² bei einer durchschnittlichen Fläche von 2,4 ha.

7.4 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. In diesem Teilmarkt wurden im Berichtsjahr nur acht Verkäufe registriert.

Für noch privateigene Gemeinbedarfsflächen, z.B. Straßenflächen, die bereits seit langer Zeit (mehr als 30 Jahre) durch die Öffentlichkeit genutzt wurden, und dies auch weiterhin der Fall sein werden, werden im Allgemeinen nur Entschädigungen für den Rechtsverlust von etwa 10 bis 30 % des Bodenwertes angrenzender Flächen 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 kritisch zu prüfen, da diese bisher auf eine völlig andere, z.B. militärische Nutzung ausgerichtet war. In den vergangenen Jahren sind im Landkreis Nienburg z.B. ehemalige militärisch genutzte Gebäude abgebrochen worden, da keine wirtschaftlich sinnvolle Folgenutzung möglich schien, obwohl sie, rein bautechnisch betrachtet, in einem ordnungsgemäßen Zustand waren.

Künftige Gemeinbedarfsflächen

Die Werte künftiger Gemeinbedarfsflächen bemessen sich, der ständigen Rechtsprechung folgend, nach der Grundstücksqualität, die sie zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung, gegebenenfalls unter Berücksichtigung entsprechender Vorwirkungen, erreicht hatten. So sind Flächen im Außenbereich im Allgemeinen entsprechend der bisherigen Nutzung z.B. als landwirtschaftliche Nutzflächen zu bewerten, während Flächen im Innenbereich als Hofraum bzw. Bauland einzustufen sind.

Es ist jeweils zu prüfen, ob für diese Flächen zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung eine Erwartung auf eine höherwertige Nutzung bestand. Ist dies der Fall, so erfolgt die Wertfindung entsprechend der Grundstücksqualität „werdendes Bauland“ (vgl. Abschnitt 4.5 des Marktberichtes). Dies ist z.B. in Neubaugebieten der Fall.

Bei Verkäufen für künftige Straßenverbreiterungen, bei denen von der Grundstücksqualität „landwirtschaftliche Fläche (Acker- bzw. Grünland)“ auszugehen war, wurden im Berichtsjahr im Landkreis Nienburg Preise von 0,50 bis 2,50 €/m² - im Mittel rund 1,00 €/m² - gezahlt. Dies lag im Schnitt etwa 25 % über dem Richtwert entsprechender landwirtschaftlicher Flächen. Im Landkreis Diepholz wurden für derartige Flächen in diesem Zeitraum Preise von im Mittel 2,95 €/m² vereinbart, das Preisniveau liegt insbesondere im Bereich Stuhr, Syke, Weyhe deutlich über den landwirtschaftlichen Richtwerten, da es sich oftmals um begünstigtes Agrarland handelte. .

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

7.5 Sanierungsbedingte Werterhöhungen

Auf Grund des 1972 in Kraft getretenen Städtebauförderungsgesetzes, dessen novellierte Bestimmungen in das BauGB Eingang fanden, wurden im Bereich des Landkreises Nienburg förmliche Sanierungsverfahren in Nienburg, Stolzenau, Liebenau, Uchte und Hoya und im Landkreis Diepholz in Bruchhausen-Vilsen, Bassum, Sulingen, Diepholz, Lemförde und Barnstorf eingeleitet und teilweise mittlerweile abgeschlossen. Die Sanierungsgebiete sind in den jeweiligen Richtwertkarten nachgewiesen.

Der Gutachterausschuss war von Beginn an mit zahlreichen Wertermittlungen an diesen Verfahren beteiligt. In den vergangenen Jahren wurden für Teile 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, welcher der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes entspricht. 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 2/3 der 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 so genannte „Modell Niedersachsen“ zur Wertfindung heran. Dieses Modell wird heute von zahlreichen Gutachterausschüssen angewandt, da es von der Rechtsprechung inzwischen akzeptiert ist. 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 1 Punkt (geringe Missstände und einzelne Maßnahmen) bis 10 Punkten (unzumutbare Verhältnisse, umfassende Neuordnung und Sanierung) unter Berücksichtigung des Anfangswertes ermittelt werden.

Landkreis Nienburg

Die Sanierung in der Innenstadt der Stadt Nienburg wurde abgeschlossen, die besonderen Richtwerte der Anfangs- und Endwerte wurden für das Sanierungsgebiet ermittelt und bereits mehrfach fortgeschrieben. Die sanierungsbedingten Werterhöhungen betragen hier zwischen 5,50 und 40,- €/m² oder etwa 4 bis 15 % der jeweiligen Anfangswerte in Höhe von 130,- €/m² bis zu 640,- €/m². Nachdem die Stadt Nienburg den Eigentümern eine freiwillige, vorzeitige Ablösung angeboten hatte, hat sie nun für die verbleibenden Grundstücke Abrechnungsbescheide erlassen. Die Ausgleichsbeträge wurden zwischenzeitlich entrichtet. In den Richtwertkarten ist nun das Endwertniveau als Richtwert dargestellt. Im Sanierungsgebiet wurden von 358 Grundstückseigentümern Ausgleichsbeträge in Höhe von insgesamt rund 3,1 Millionen € entrichtet.

Im Bereich der Siedlung Lehmwandlung in der Stadt Nienburg ist vor einigen Jahren ein neues Sanierungsgebiet ausgewiesen worden. Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ sind neben Städtebauförderungsmitteln auch weitere Mittel zur Förderung der sozialen Struktur in diesem Bereich verfügbar. Ob und in welcher Höhe diese Maßnahmen zu sanierungsbedingten Wertsteigerungen führen werden, ist in diesem frühen Stadium noch nicht konkret zu ermitteln. In einer ersten Stellungnahme hat der Gutachterausschuss eine sanierungsbedingte Wertsteigerung im Rahmen von etwa 5 bis 15 % des Anfangswertes (etwa 2,5 bis 7,- €/m²) zumindest für die Sanierungsschwerpunkte für wahrscheinlich gehalten. Zwischenzeitlich wurden in diesem Bereich die ersten Maßnahmen aus Sanierungsmitteln (unter anderem Gebäudeabbrüche, Infrastrukturmaßnahmen und Straßenbaumaßnahmen) bestritten. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

In Liebenau sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen für einen Teil des Sanierungsgebietes bereits 1993/94 ermittelt und bekannt gemacht worden. Diese betrugen hier überwiegend zwischen 2,- und 5,- €/m² oder etwa 10 bis 25 % des Anfangswertes von rund 20,- €/m². Im Jahre 2001 wurde die Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung für das übrige Sanierungsgebiet beantragt und vom Gutachterausschuss erarbeitet. In Teilen des Sanierungsgebietes sind hier keine sanierungsbedingten Wertsteigerungen eingetreten, da keine Maßnahmen durchgeführt wurden. In Einzelfällen wurden allerdings auch Ausgleichsbeträge bis zu 12,50 €/m² erhoben. Die Erhebung der Ausgleichsbeträge ist im Jahre 2004 abgeschlossen und das Sanierungsgebiet ist aufgehoben worden.

In Stolzenau wurden sanierungsbedingte Werterhöhungen von 2,5 bis 5,- €/m² oder im Mittel rund 9 % der Anfangswerte von 40,- bis 60,- €/m² für das Sanierungsgebiet im Ortskern ermittelt, in einigen Randbereichen sind auch geringere sanierungsbedingte Wertsteigerungen eingetreten. Diese Werterhöhungen wurden den Eigentümern im Laufe der Jahre 1999 bzw. 2000 bekannt gegeben. Die Sanierung in Stolzenau ist zwischenzeitlich abgeschlossen, die Sanierungssatzung wurde aufgehoben.

Für das Sanierungsgebiet der Stadt Hoya betragen die ermittelten Wertsteigerungen 2,- bis 6,- €/m² oder etwa 6 bis 10 % der jeweiligen Anfangswerte, in einigen Randbereichen wurden auch keine Maßnahmen durchgeführt und daher keine sanierungsbedingte Werterhöhung festgestellt. Die Sanierung ist inzwischen abgeschlossen, den Grundstückseigentümern sind formelle Bescheide über die Höhe der sanierungsbedingten Wertsteigerung zugegangen und abgerechnet worden.

Im Ortskern der Gemeinde Uchte ist ein neues Sanierungsgebiet im März 2002 rechtskräftig geworden. Dieses wurde im vergangenen Jahr erstmals in den Richtwertkarten nachgewiesen. Hier sind vom Gutachterausschuss nur in Teilbereichen Untersuchungen zu sanierungsbedingten Werterhöhungen vorgenommen worden. Zum Stichtag 01.12.2003 ist hier auf Antrag der Gemeinde Uchte die besondere Richtwertkarte der Anfangswerte beschlossen worden. Daneben sind zwischenzeitlich Einzelgutachten zur Vorbereitung sanierungsbedingter Maßnahmen z.B. dem Abbruch von störenden Gebäuden erstellt worden. Im Sanierungsgebiet konnten neben mehreren privaten Maßnahmen auch öffentliche Maßnahmen gefördert werden. Hierzu zählen solche im Bereich des Straßenbaues, der Umbau einer Gemeinbedarfseinrichtung sowie der Abbruch von störender Bausubstanz. Weitere Vorhaben sind geplant oder zurzeit in der Ausführung.

Landkreis Diepholz

Im Ortskern von Bassum wird seit einigen Jahren ein Sanierungsverfahren durchgeführt. Sanierungsbedingte Werterhöhungen sind flächendeckend noch nicht ermittelt worden.

In Bruchhausen-Vilsen ist das Sanierungsgebiet im Berichtsjahr abgeschlossen worden. Die sanierungsbedingten Werterhöhungen betrugen zwischen ca. 5 €/m² und ca. 30 €/m² oder etwa 18 % im Durchschnitt des Anfangswertes. Hier ist in der Richtwertkarte nun das Endwertniveau dargestellt.

In der Innenstadt von Sulingen ist die Sanierungssatzung im Jahre 2005 aufgehoben worden, so dass in der Richtwertkarte hier kein Sanierungsgebiet mehr dargestellt ist. Die neuen Bodenrichtwerte in diesem Bereich sind weitgehend aus den ermittelten sanierungsbedingten Endwerten abgeleitet worden, wobei Zonen zusammengefasst wurden. Diese Richtwerte sind gegenüber den Anfangswerten zwischen 2,- und 14,- €/m² oder etwa 5 % bis ca. 20% der Anfangswerte höher. Im östlichen Bereich der Stadt Sulingen ist in einem Gewerbegebiet beiderseits der Bahnlinie ein neues Sanierungsgebiet entstanden. Bisher sind vom Gutachterausschuss Anfangswerte ermittelt und einzelne Wertgutachten für eventuelle Betriebsumsiedlungen erstattet worden. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

Das Sanierungsgebiet des Fleckens Lemförde ist bereits weit fortgeschritten. Hier sind Anfangs- und Endwerte bereits ermittelt worden.

In der Innenstadt Diepholz ist das Sanierungsgebiet ebenfalls abgeschlossen, hier betrugen die sanierungsbedingten Werterhöhungen zwischen ca. 2,5 €/m² und ca. 30 €/m², was durchschnittlich ca. 5 % bis ca. 10 % der Anfangswerte entspricht.

Im Flecken Barnstorf hingegen befindet sich das Sanierungsgebiet noch in einem relativ frühen Stadium. Hier wurden bislang nur Anfangswerte ermittelt.

In Twistringen ist ebenfalls ein Sanierungsverfahren eingeleitet worden, hier wurden erste Einzelgutachten erstattet. Die besondere Richtwertkarte der Anfangswerte ist in Auftrag gegeben worden.

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum 01. Januar eines jeden Kalenderjahres (bis 2001 zum 31.12. jeden Jahres) Bodenrichtwerte mindestens für baureifes Land zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte sollen für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes oder einer anderen Nutzung ermittelt werden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht. In Niedersachsen sind mit Ausnahme einiger kreisfreier Städte auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt worden.

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes. Sie werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Hierbei sind nur solche Kaufpreise zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden sind.

Bodenrichtwerte für Bauland

Der Bodenrichtwert wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert. Im Regelfall werden die Bodenrichtwerte für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Zu einer Zone werden die Grundstücke zusammengefasst, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen und für die ein annähernd gleiches Preisniveau vorliegt.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind für den Stichtag 01.01.2006 weitgehend im beitragsfreien Erschließungszustand ausgewiesen worden, in einigen Bereich sind zusätzlich Richtwerte für beitragspflichtige Flächen angegeben. Sie beziehen sich im allgemeinen auf eine bestimmte Flächengröße bzw. einen Größenbereich.

Soweit die Richtwertkarten keine Flächenangaben enthalten, gelten die jeweiligen Richtwerte für Grundstücke bzw. selbständig nutzbare Grundstücksteile mit einer Größe

- bis ca. 1.000 m² in städtischen Bereichen bzw. größeren Orten und in Neubaugebieten (W, WA)
- bis ca. 1.500 m² in historischen Dorflagen (M, MD) und bis ca. 1.800 m² in Außenbereichslagen.

Darüber hinausgehende, baulich nicht nutzbare Grundstücksteile sind i.d.R. wie Gartenland zu bewerten.

Eine Abhängigkeit des allgemeinen Preisniveaus von der Art und von dem Maß der baulichen Nutzung ist im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen nur in wenigen Bereichen feststellbar. Auf eine Angabe der zulässigen Bauweise, der mittleren Geschoss- oder Grundflächenzahl bzw. der mittleren Zahl der Vollgeschosse konnte deshalb weitgehend verzichtet werden.

Für Wohnbauflächen in den ländlichen Außenbereichen, für die keine Bodenrichtwerte ermittelt worden sind, sind die Tabellen im Abschnitt 5.6 anzuwenden.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen gelten im Prinzip die gleichen Grundsätze. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von ca. 2 Hektar (ha) Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand bei den jeweils angegebenen Bodenpunkten.

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage einer Übersichtskarte 1:100.000 (landwirtschaftliche Flächen), der Topographischen Karte 1:100.000 sowie der Amtlichen Karte 1:5.000 (AK 5) dargestellt.

In den Landkreisen Diepholz und Nienburg wurden vom Gutachterausschuss zum Stichtag **01.01.2007** Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen ermittelt und in Bodenrichtwertkarten dargestellt. Diese Karten können während des ganzen Jahres bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen oder käuflich erworben werden.

Richtwertkarten über Bauland und landwirtschaftliche Flächen werden je nach Kartengröße zum Preis von 16 € bzw. 21 € pro Blatt abgegeben. Für schriftliche Auskünfte über einzelne Richtwerte wird eine Mindestgebühr von 21,50 € erhoben.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gibt gemäß § 196 Abs. 3 BauGB jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte. Die Auskunft über Bodenrichtwerte wird mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im **Internet** bzw. durch Abgabe auf **CD-ROM** oder **DVD-ROM** erteilt.

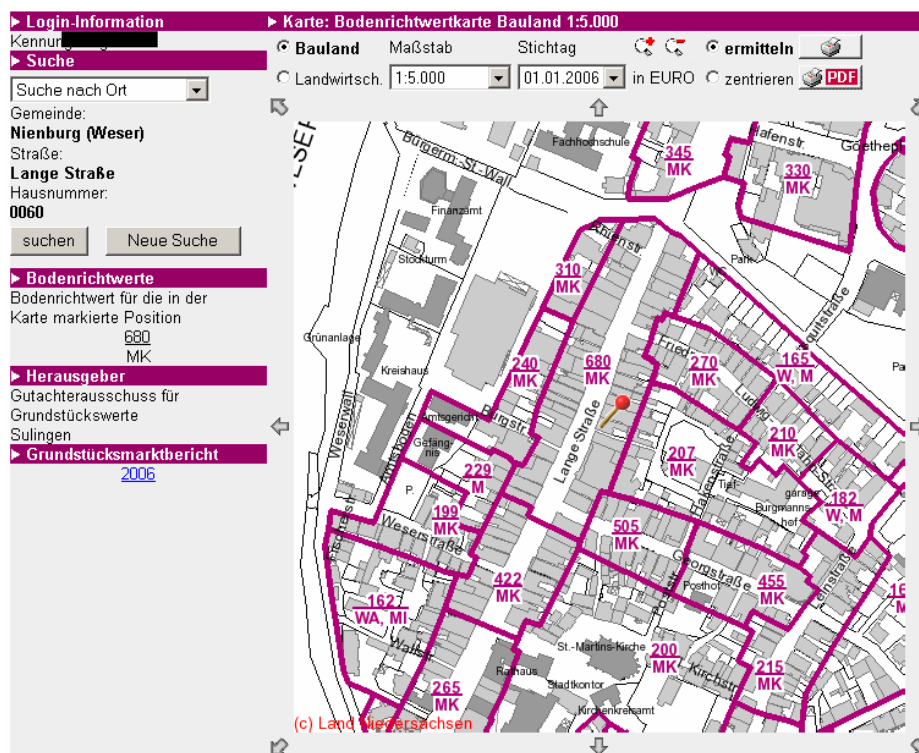
Veröffentlichung auf CD-ROM / DVD - ROM

In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf CD-ROM zur Verfügung. Die CD-ROM können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden. Eine CD-ROM mit allen digitalen Bodenrichtwerten für den Zuständigkeitsbereich von bis zu drei Gutachterausschüssen ist nach deren Fertigstellung im Frühjahr 2007 für 99 € bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich, für das gesamte Land Niedersachsen ist eine DVD-ROM für 297 € erhältlich.

Veröffentlichung im Internet

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

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



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 nachfolgenden Tabellen dargestellt. Sie werden auch im Marktbericht 2006 für das Land Niedersachsen zusammen mit den Bodenrichtwerten aus den übrigen Landkreisen veröffentlicht.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, 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 BauGB nicht bzw. nicht mehr zu entrichten sind. Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus wurden nur teilweise ermittelt. Die Orte werden durch folgende Merkmale charakterisiert: Bedeutung, Einwohnerzahl (30.06.2005) und die in den Raumordnungsprogrammen angegebene Zentralitysstufe: (O = Oberzentrum, M = Mittelzentrum, G = Grundzentrum).

8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 01.01.2007

Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Landkreis Diepholz									
Barnstorf	6,0	G	Fleckengemeinde	36	28	18			
Diepholz	16,7	M	Kreisstadt	90	68	42			
Kirchdorf	2,7	G	Landgemeinde	-----	21	-----			
Lemförde	2,9	G	Fleckengemeinde	50	38	30			
Hüde	1,0		Fremdenverkehrsort	74	50	-----			
Schwaförden	1,5	G	Landgemeinde	-----	26	-----			
Siedenburg	1,3	G	Landgemeinde	-----	21	-----			
Borstel	1,4		ländlicher Ort	-----	25	-----			
Sulingen	13,2	M	Stadtgemeinde	54	42	28			
Rehden	1,8	G	Landgemeinde	-----	24	-----			
Wagenfeld	7,2	G	Landgemeinde	44	32	20			
Bassum	16,3	G	Stadtgemeinde	88	74	46			
Bassum/Nordwohldde	1,5	-	ländlicher Ort	-----	60	-----			
Bruchhausen-Vilsen	6,2	G	Fremdenverkehrsort	80	54	40			
Schwarme	2,5		Landgemeinde	-----	48	-----			
Stuhr	32,8	G	Großstadt-Randlage	165	135	92			
Syke/Syke	24,5	M	Stadtgemeinde	155	130	105			
Twistringen	12,6	G	Stadtgemeinde	64	56	34			
Weyhe	30,4	G	Großstadt-Randlage	170	135	100			
Landkreis Nienburg									
Hoya	3,9	G	Kleinstadt	50	45	35	-	45	
Liebenau	4,0	G	Fleckengemeinde	-----	40	-----		-	
Linsburg	1,0	-	Landgemeinde	-----	36	-----			
Marklohe	4,5	G	Landgemeinde	-----	55	35			
Nienburg	32,7	M	Kreisstadt	140	80	55	140	80	50
Rehburg-Loccum	11,0	G	Kleinstadt	60	50	45	-----	-	45
Stolzenau	7,5	G	Fleckengemeinde	52	45	35	-----	45	35
Warmssen	3,6	-	Landgemeinde	-----	26	-----			

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte sind nachfolgend die Bodenrichtwerte für gewerbliche Baugrundstücke in den größeren Gemeinden des Zuständigkeitsbereiches zusammengestellt.

Übersicht über Bodenrichtwerte gewerblicher Baugrundstücke
zum 01.01.2007 in den größten Gemeinden

Gemeinde/Gemeindeteil	Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in									
	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Landkreis Diepholz										
Barnstorf	6,0	- - -	52	- - -	22	6	- - -			
Bassum	16,3	- - -	120	- - -	- - -	15	13			
Bruchh.-Vilsen	6,2	- - -	62	- - -	- - -	20	- - -			
Diepholz	16,7	- - -	180	- - -	32	20	12			
Stuhr	32,8	- - -	155	- - -	60	31	20	- - -	60	- - -
Sulingen	13,2	- - -	90	- - -	18	- - -	10			
Syke	24,5	- - -	205	- - -	- - -	26	- - -			
Twistringen	12,6	- - -	80	- - -	- - -	13	- - -			
Weyhe	30,4	- - -	170	- - -	26	20	- - -			
Landkreis Nienburg										
Hoya	3,9	76	66	60	25	10	- - -		60	
Nienburg	32,7	680	455	185	75	20	15	330	205	110
Rehburg-Loccum	11,0	50	40	- - -	- - -	12	- - -	50	40	
Stolzenau	7,5	65	55	50		15	- - -	65	55	45
Uchte	5,7	50	40	32	- - -	14	- - -	- - -	40	- - -

Erläuterungen zur Übersicht

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 ist hier der Ort als geographische Einheit und nicht die politische Gemeinde mit allen Gemeindeteilen zu verstehen.
Gebiete	<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. <u>Gewerbegebiete</u> Die Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht belästigenden Gewerbebetrieben. <u>Gebiete für Dienstleistung und Verwaltung</u> Die Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
Lage	Die lagemäßige Einordnung der Bodenrichtwerte erfolgt nach einem relativ gemeindebezogenen Maßstab. Daher ist der - 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.

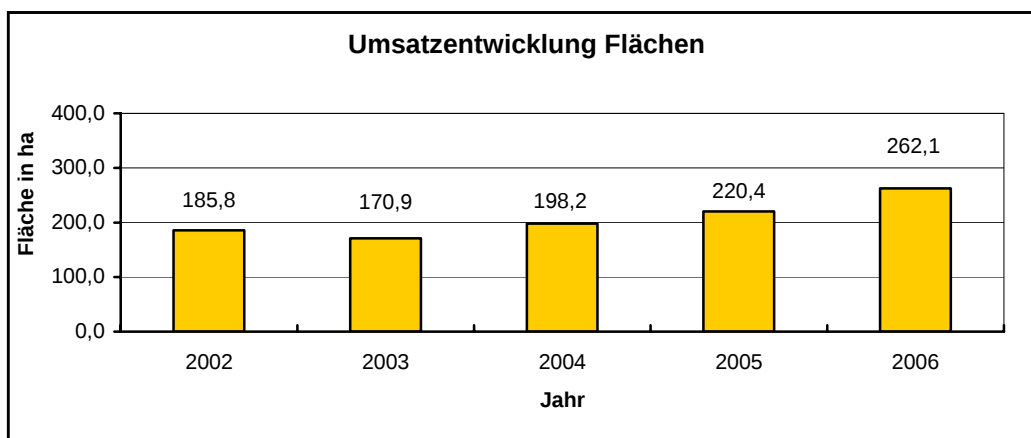
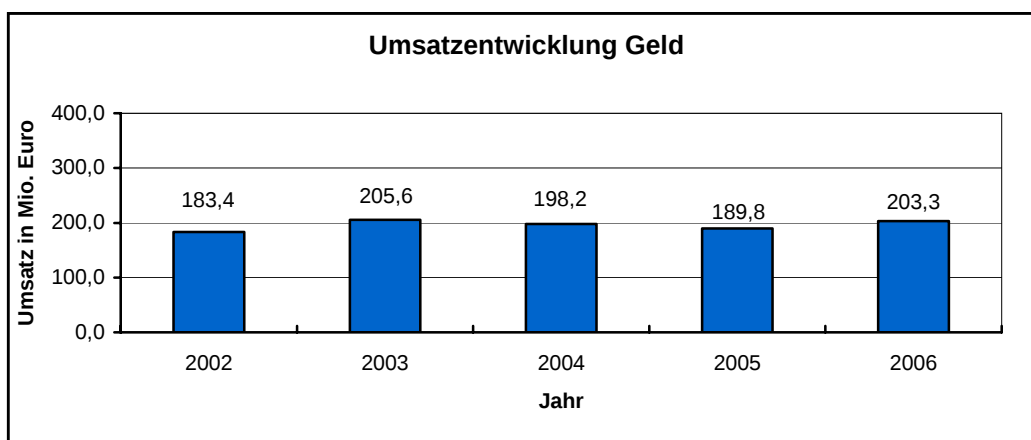
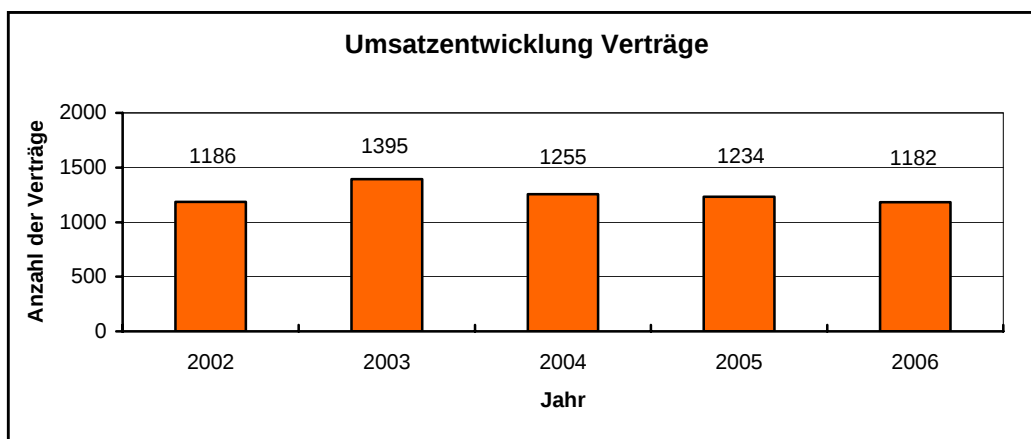
9 Bebaute Grundstücke

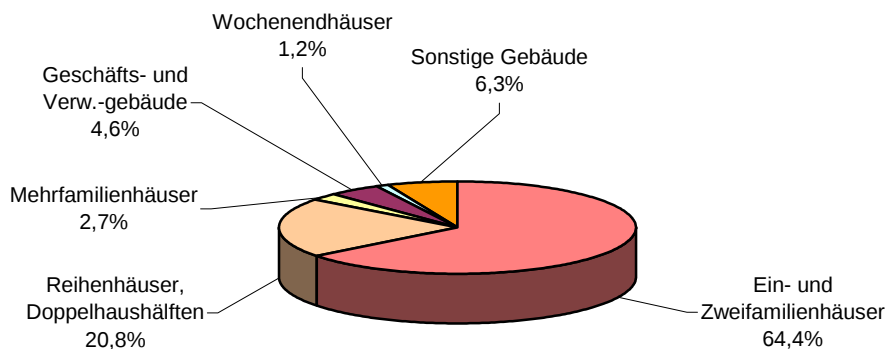
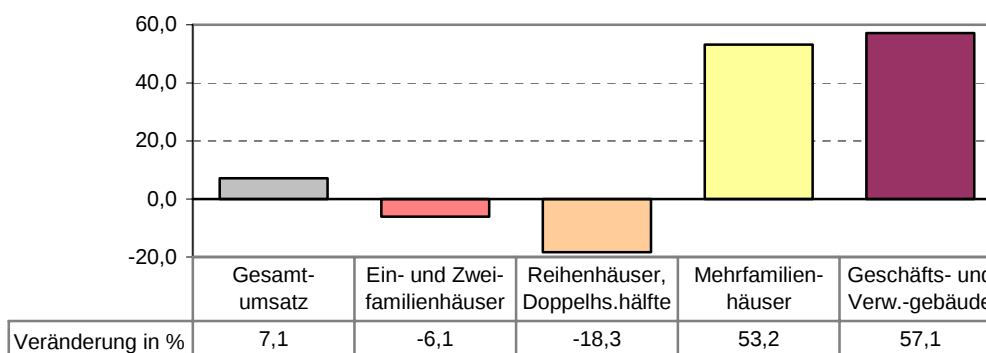
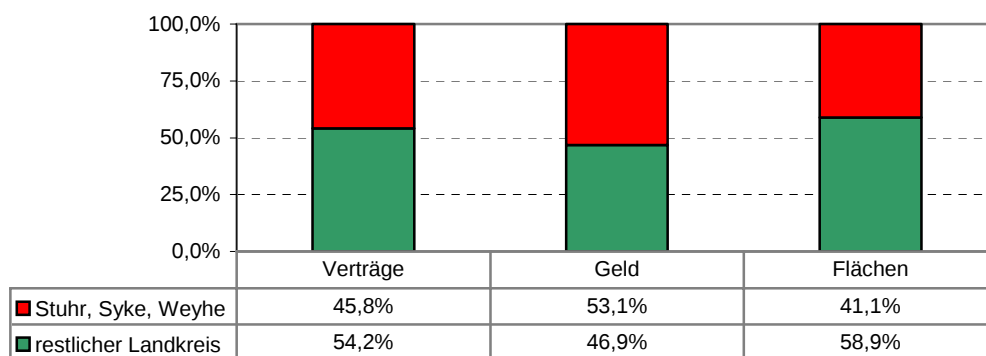
9.1 Allgemeines

Landkreis Diepholz

Für den Bereich des Landkreises Diepholz sind dem Gutachterausschuss im Berichtszeitraum insgesamt **1.182 Vorgänge** (Vorjahr 1.234) über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr um **4,2 %** gefallen. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von insgesamt **262,1 ha** (Vorjahr 220,4 ha) für **203,3 Millionen Euro** (Vorjahr 189,8) umgesetzt.

Umsätze

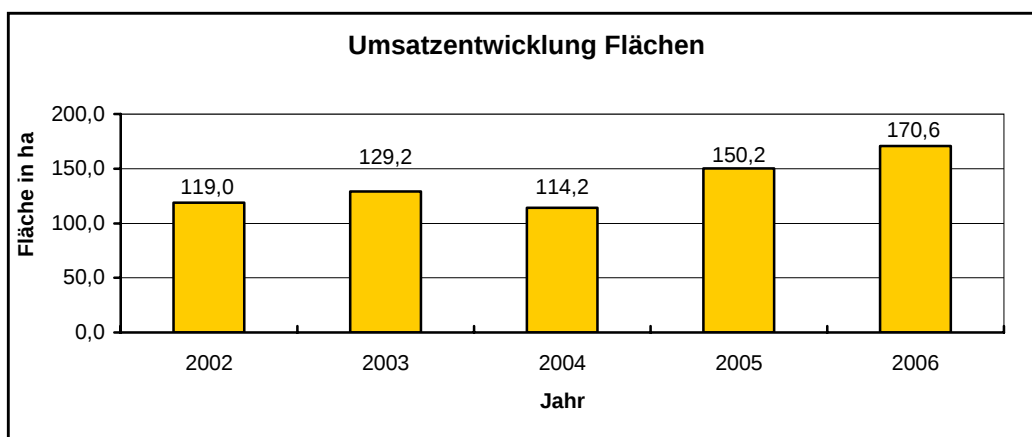
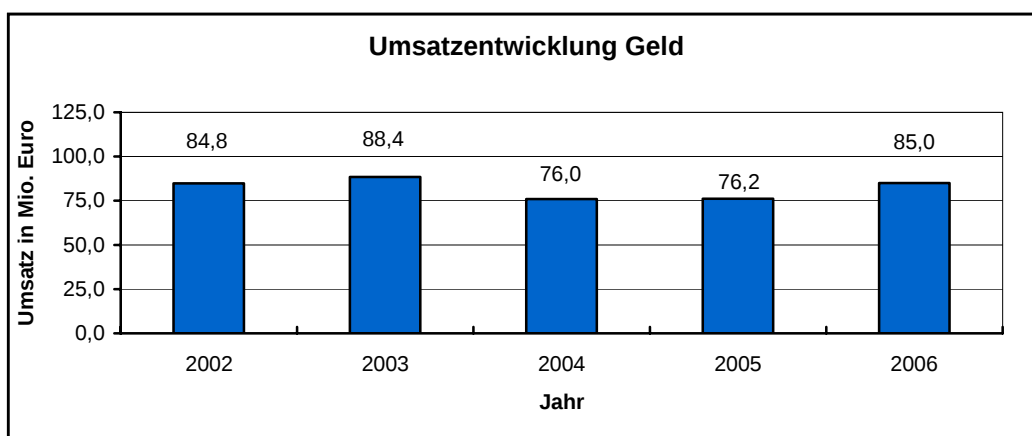
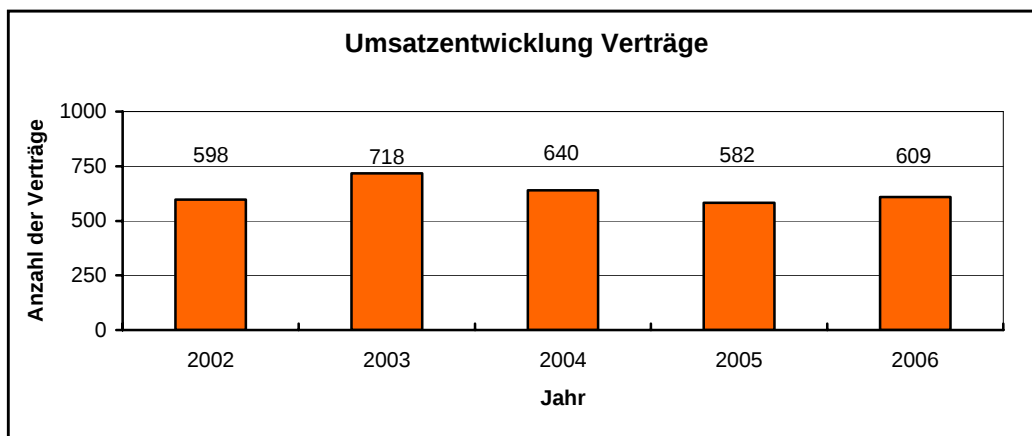


Anzahl der Verträge in den Grundstücksarten**Entwicklung des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr****Umsätze nach Wirtschaftsräumen im Landkreis**

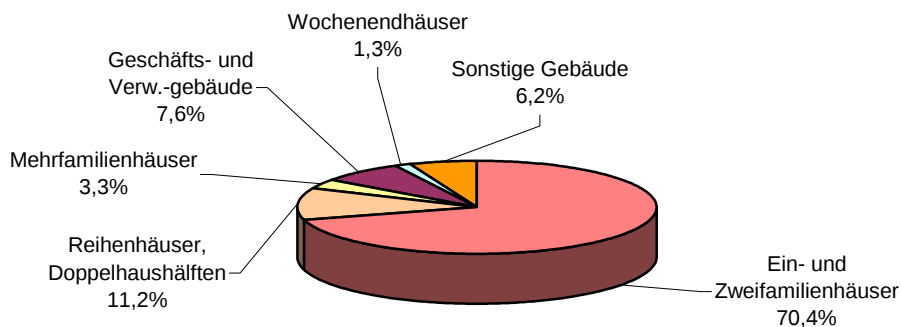
Landkreis Nienburg

Für den Bereich des Landkreises Nienburg sind dem Gutachterausschuss im Berichtszeitraum insgesamt **609 Vorgänge** (Vorjahr 582) über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr um **4,5 %** gestiegen. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von insgesamt **170,6 ha** (Vorjahr 150,2 ha) für **85,0 Millionen Euro** (Vorjahr 76,2) umgesetzt.

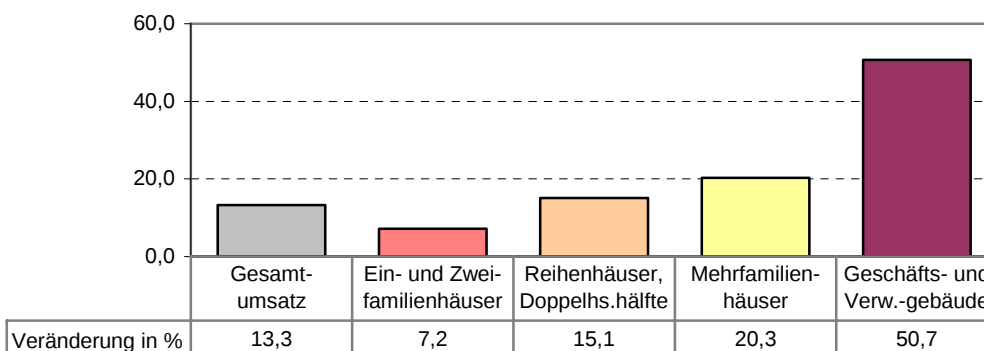
Umsätze



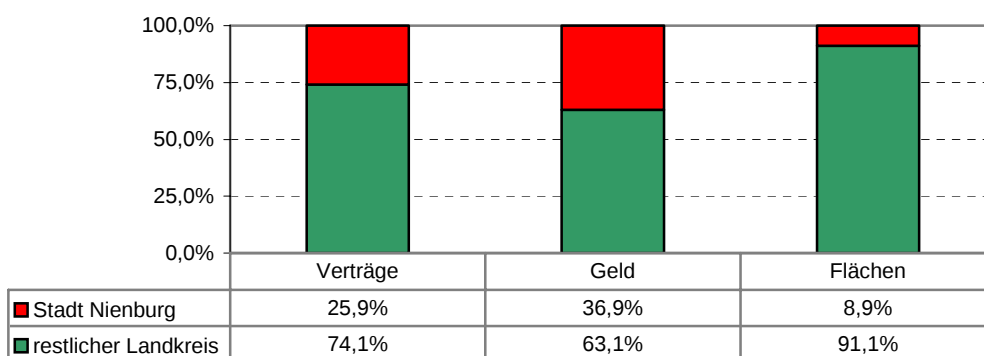
Anzahl der Verträge in den Grundstücksarten



Entwicklung des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr



Umsätze nach Wirtschaftsräumen im Landkreis



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Aus der Gesamtmenge der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser werden im Folgenden die für weitere Analysen geeigneten Fälle ohne Berücksichtigung von Kauffällen mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen näher untersucht. Bauernhäuser und Resthofstellen sind hierbei zunächst unberücksichtigt geblieben, diese werden im Abschnitt 9.9 näher untersucht.

9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2006 in den Landkreisen Diepholz und Nienburg die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte, hierfür sind die nachfolgenden Vergleichsfaktoren zu verwenden. Die durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Aus diesen Daten kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden, hierfür sind die nachfolgenden Indexreihen zu verwenden.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Diepholz**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Gesamter Landkreis Diepholz					
Baujahr bis 1948	77 (71)	1915 (1909)	152 (146)	706 (853)	102.000 (123.000)
Baujahr 1949 bis 1970	172 (196)	1960 (1961)	143 (134)	906 (957)	131.000 (128.000)
Baujahr 1971 bis 2003 (Baujahr 1971 bis 2002)	187 (188)	1986 (1985)	146 (147)	1.139 (1.178)	166.000 (171.000)
Neubauten Baujahr ab 2004 (Baujahr 2003 bis 2005)	12 (19)	2005 (2004)	132 (144)	1.444 (1.377)	187.000 (198.000)

Die Zahl der Verkaufsfälle in den einzelnen Bauperioden ist ein Spiegel der unterschiedlichen Siedlungsstruktur in den zurückliegenden Jahren und Jahrzehnten. Das wird besonders deutlich, wenn man in der folgenden Übersicht die drei nördlichen Gemeinden und den übrigen Landkreis Diepholz getrennt betrachtet.

Während im Bereich der Gemeinden Stuhr und Weyhe sowie der Stadt Syke die Zahl der Neubauten und der Bauten aus den siebziger und achtziger Jahren überwiegt, gelangen im mittleren und südlichen Bereich des Landkreises weiterhin in größerem Umfang auch Vorkriegsbauten und Bauten aus der Aufbauphase nach 1945 zum Verkauf.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
getrennt für die Bereiche Stuhr, Syke, Weyhe und übriger Landkreis**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Stuhr, Syke, Weyhe					
Baujahr bis 1948	24 (25)	1916 (1916)	169 (146)	801 (1037)	135.000 (159.000)
Baujahr 1949 bis 1970	82 (84)	1963 (1963)	148 (134)	1.159 (1.231)	171.000 (161.000)
Baujahr 1971 bis 2003 (Baujahr 1971 bis 2002)	87 (97)	1984 (1983)	140 (147)	1.375 (1.307)	192.000 (187.000)
Neubauten Baujahr ab 2004 (Baujahr 2003 bis 2005)	8 (12)	2006 (2005)	130 (144)	1.538 (1.514)	200.000 (226.000)
Übriger Landkreis Diepholz					
Baujahr bis 1948	53 (46)	1911 (1906)	145 (142)	669 (761)	90.000 (107.000)
Baujahr 1949 bis 1970	90 (112)	1958 (1960)	139 (135)	719 (773)	96.000 (103.000)
Baujahr 1971 bis 2003 (Baujahr 1971 bis 2002)	100 (91)	1988 (1987)	152 (149)	946 (1.043)	143.000 (153.000)
Neubauten Baujahr ab 2004 (Baujahr 2003 bis 2005)	4 (7)	2005 (2004)	137 (117)	1.142 (1.142)	163.000 (150.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Nienburg**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Gesamter Landkreis Nienburg					
Baujahr bis 1948	73 (77)	1905 (1905)	159 (154)	573 (601)	89.000 (90.000)
Baujahr 1949 bis 1970	95 (101)	1959 (1960)	132 (140)	795 (796)	100.000 (109.000)
Baujahr 1971 bis 2003 (Baujahr 1971 bis 2002)	99 (77)	1989 (1989)	147 (145)	1.024 (1.022)	146.000 (145.000)
Neubauten Baujahr ab 2004 (Baujahr 2003 bis 2005)	14 (4)	2005 (2004)	149 (130)	1.098 (988)	165.000 (127.000)

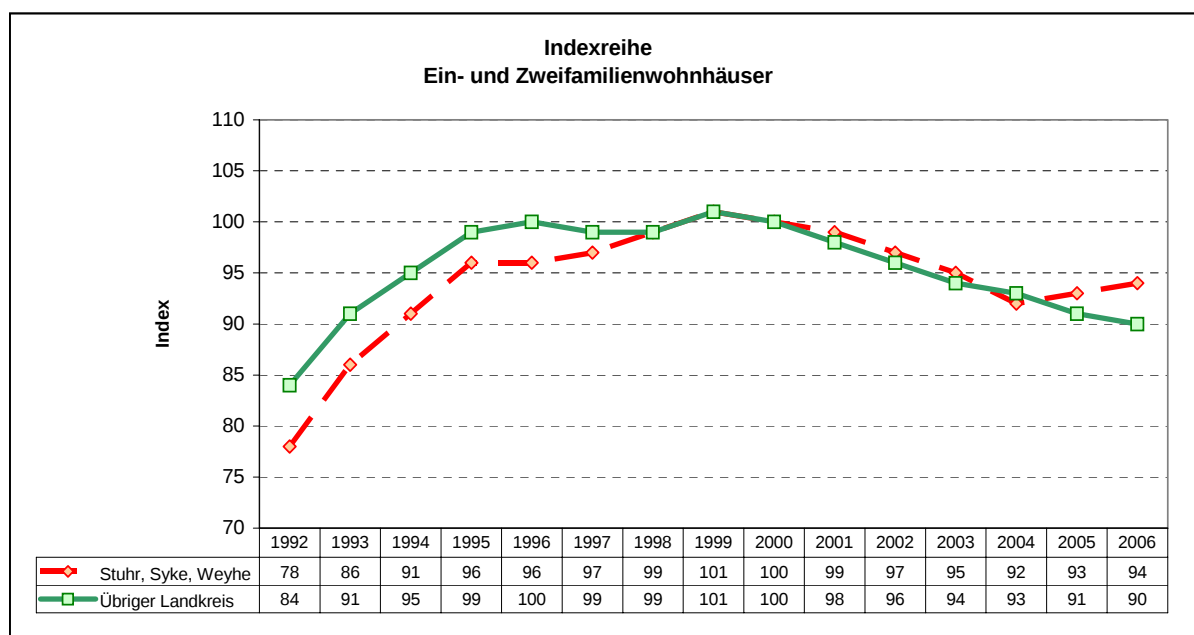
**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
nach Stadt Nienburg und übrigen Landkreis Nienburg**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Stadt Nienburg					
Baujahr bis 1948	17 (14)	1891 (1923)	148 (154)	758 (892)	112.000 (138.000)
Baujahr 1949 bis 1970	34 (39)	1960 (1960)	131 (139)	942 (921)	123.000 (124.000)
Baujahr 1971 bis 2003 (Baujahr 1971 bis 2002)	11 (14)	1993 (1990)	141 (156)	1.225 (1.141)	173.000 (173.000)
Neubauten Baujahr ab 2004 (Baujahr 2003 bis 2005)	13 (-)	2005 (-)	153 (-)	1106 (-)	169.000 (-)
Übriger Landkreis Nienburg					
Baujahr bis 1948	56 (63)	1908 (1901)	162 (154)	517 (538)	84.000 (82.000)
Baujahr 1949 bis 1970	61 (62)	1959 (1960)	133 (141)	710 (718)	95.000 (99.000)
Baujahr 1971 bis 2003 (Baujahr 1971 bis 2002)	88 (63)	1989 (1989)	147 (143)	1004 (996)	147.000 (139.000)
Neubauten Baujahr ab 2004 (Baujahr 2003 bis 2005)	1 (4)	- (2004)	- (130)	- (988)	- (128.000)

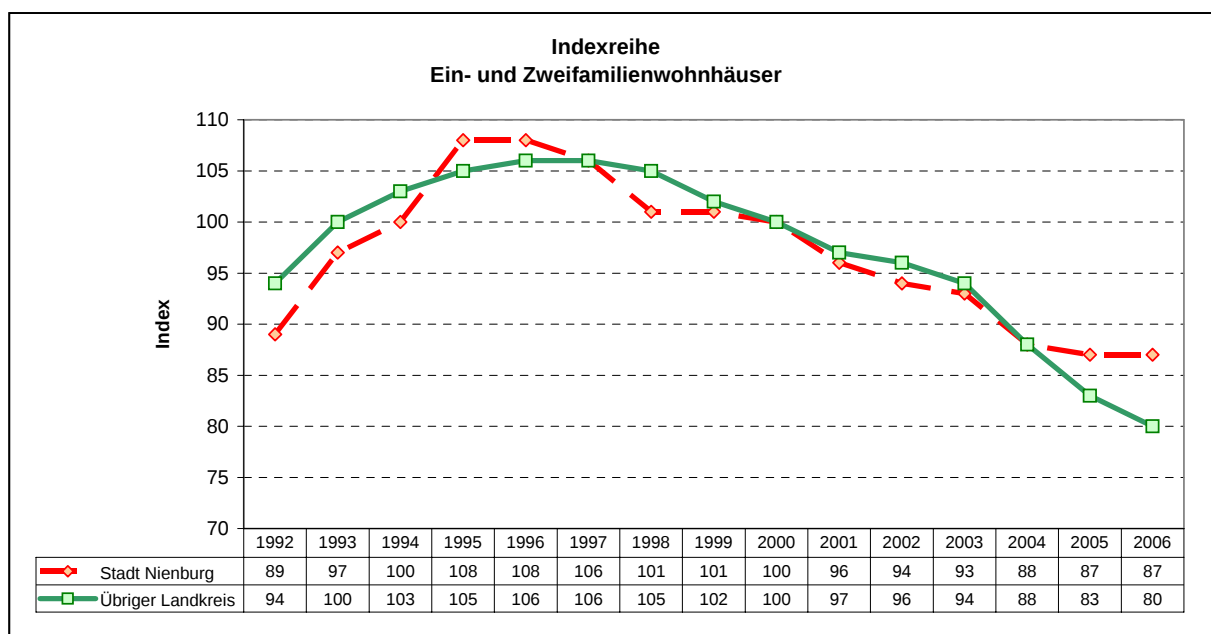
9.2.2 Preisentwicklung

Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser unterliegen ebenso wie die Baulandpreise einer zeitlichen Veränderung. Um ein Maß der Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt zu erhalten, wurden die Kaufpreise der Jahre 1991 bis 2004 für nach 1920 errichtete Einfamilienhäuser einer mathematisch statistischen Auswertung mit einer Bereinigung des Einflusses des Alters und der Wohnfläche unterzogen.

Dabei ergaben sich die nachfolgend dargestellten Indexreihen. Mit diesen Indexreihen ist wiederum eine Umrechnung von Vergleichspreisen auf andere Zeitpunkte möglich. Sie sind bezogen auf das **Basisjahr 2000** (Index = 100) für selbstständig nutzbare Grundstücke ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind immer zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden. Wegen der verzögerten Lieferung der Kaufverträge und der Glättung sind die Daten im Berichtsjahr als vorläufig anzusehen.

Indexreihen Landkreis Diepholz

Hiernach sind die Kaufpreise bis 1995 jeweils deutlich gestiegen. Von 1996 bis etwa 2000 haben sich die Preise in Stuhr, Syke und Weyhe anfangs noch leicht erhöht, während in den übrigen Gemeinden in diesem Zeitraum keine wesentlichen Preisveränderungen festzustellen waren. Seit 2000 sind die Preise für Einfamilienhäuser im übrigen Landkreis Diepholz stetig gesunken, insgesamt beträgt der Preisrückgang seit 2000 etwa 10 %. In den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe ist der Preisrückgang 2004 beendet gewesen, so dass es in den letzten drei Jahren wieder zu einer leichten Erholung kam.

Indexreihen Landkreis Nienburg (Stichprobenumfang 2135 Kauffälle)

In den Jahren von 1989 bis etwa 1995/1996 ist eine Steigerung des Preisniveaus für Einfamilienhäuser von 25 bis 30 % zu beobachten gewesen. Nach einer Phase der Stagnation bis etwa 1997 waren bis 2004 rückläufige Preise von insgesamt etwa 17 % festzustellen. Seitdem sind die Preise im übrigen Landkreis Nienburg noch weiter um etwa 9 % gesunken, während es im Stadtgebiet zu stabilen Preisen gekommen ist.

9.2.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren

Die Ermittlung des Verkehrswertes für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wird in der Sachverständigenpraxis noch in großem Umfang nach dem Sachwertverfahren auf der Basis der Normalherstellungskosten (NHK) durchgeführt, da Vergleichspreise häufig nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen, bzw. nicht in Form von Auskünften aus der Kaufpreissammlung angefordert werden. Der Preis, der auf dem freien Grundstücksmarkt zu erzielen ist, entspricht in den Landkreisen Nienburg und Diepholz überwiegend nicht dem Sachwert. Für die Bewertung ist es daher wesentlich, den ermittelten Sachwert durch einen angemessenen und modellkonformen Marktanpassungsfaktor an die Marktverhältnisse anzupassen.

Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses liegt der Verkehrswert, d.h. der Preis, der auf dem freien Grundstücksmarkt zu erzielen ist, in der Regel unter dem jeweiligen Sachwert.

Aus Kaufpreisen der letzten Jahre und aus berechneten Sachwerten sind daher Marktanpassungsfaktoren für das Verhältnis Kaufpreis/Sachwert für gleichartige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus dem Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg abgeleitet worden.

Landkreis Diepholz

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	= x x x x x -	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987 Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) Baukostenindex (Statistisches Bundesamt, 2000=100) Faktor 1,12 (für Baunebenkosten) Regionalfaktor 0,89 Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 80 bis 100 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert, Übergrößen als Gartenland
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

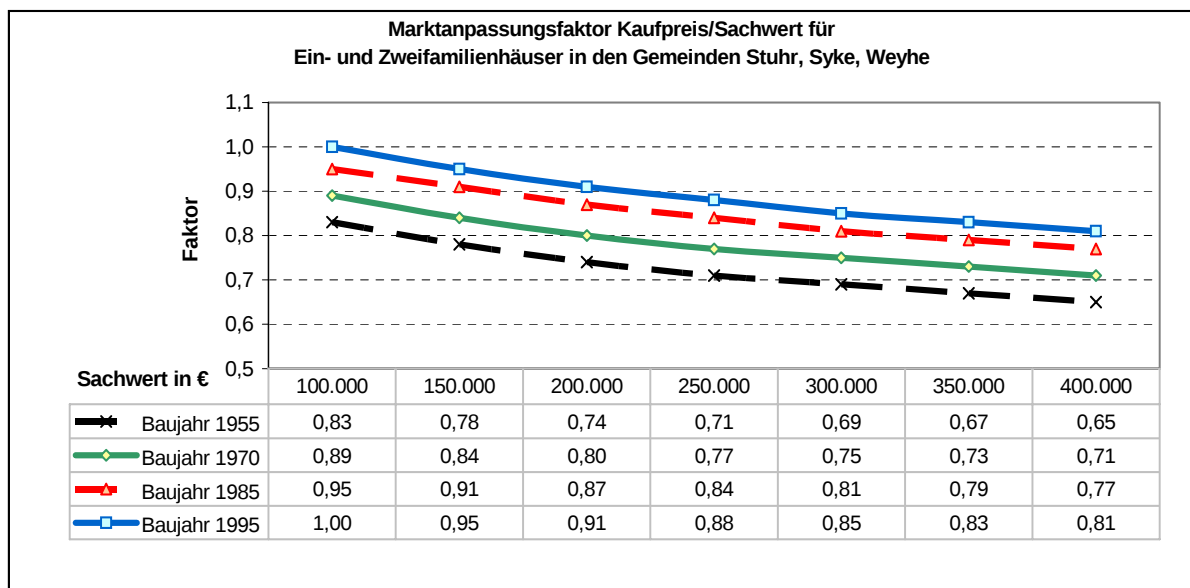
Der **Regionalfaktor von 0,89** gilt für den gesamten Landkreis Diepholz. Er berücksichtigt sowohl den Korrekturfaktor für das Land Niedersachsen als auch den Korrekturfaktor für die Ortsgröße. Er wurde auf der Basis einer Untersuchung von Herstellungskosten von Neubauten im Landkreis Diepholz vom Gutachterausschuss beschlossen.

Um über die Höhe des Marktanpassungsfaktors Aussagen machen zu können, wurden Kaufverträge für nach 1948 gebaute freistehende Einfamilienhäuser aus den letzten Jahren untersucht. Es ergeben sich für den Berichtszeitraum die in den Grafiken dargestellten durchschnittlichen Marktanpassungsfaktoren. Sie beziehen sich auf ortsübliche massive Wohngebäude ohne überdurchschnittliche Baumängel und sonstige Vor- oder Nachteile. **Es wurden nur Objekte berücksichtigt, bei denen keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen. Gegebenenfalls vorhandene Wertminderungen oder Wertverbesserungen wurden als Korrektur am Kaufpreis angebracht.**

Hierbei 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. Es ergeben sich für den Berichtszeitraum die in den Grafiken dargestellten durchschnittlichen Marktanpassungsfaktoren.

Stuhr, Syke, Weyhe

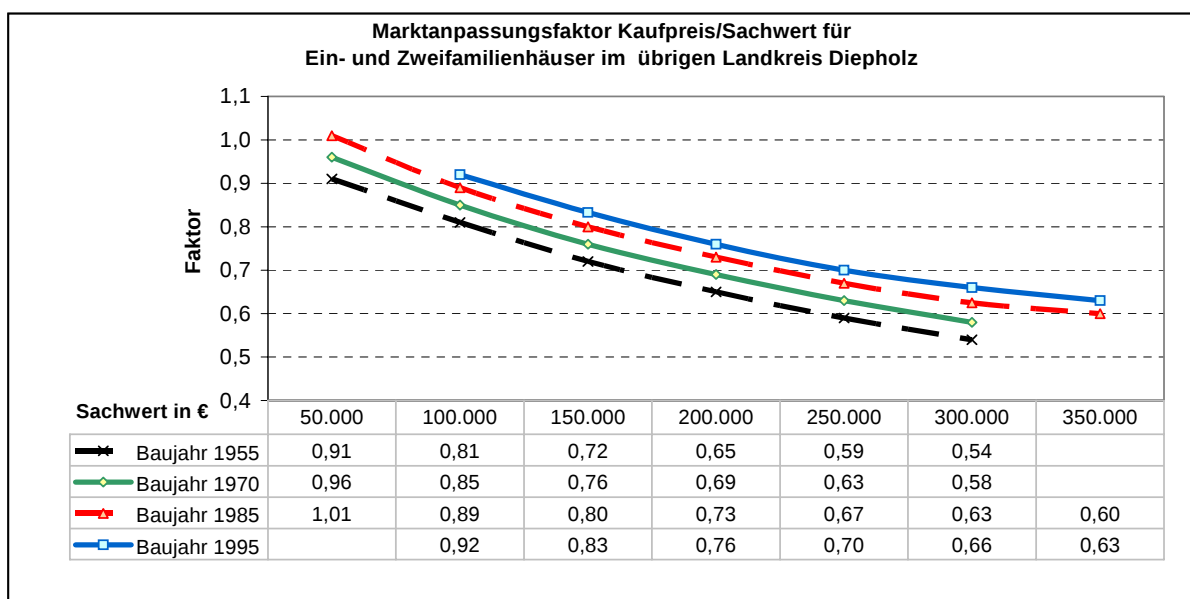
- mittlere Bodenwertigkeit etwa 115,- €/m² inkl. Erschließungskosten
- Stichprobenumfang: 376 Kauffälle mit Sachwerten von 80.000 bis 470.000 € aus den Verkaufsjahren von 2002 bis 2006 und den Baujahren 1948 bis 2000 (keine Neubauten)



Eine Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors von der Höhe des Bodenwertes im Bereich der Gemeinden Stuhr/Syke/Weyhe besteht nicht. Gegenüber dem Vorjahr sind die Marktanpassungsfaktoren weitgehend unverändert.

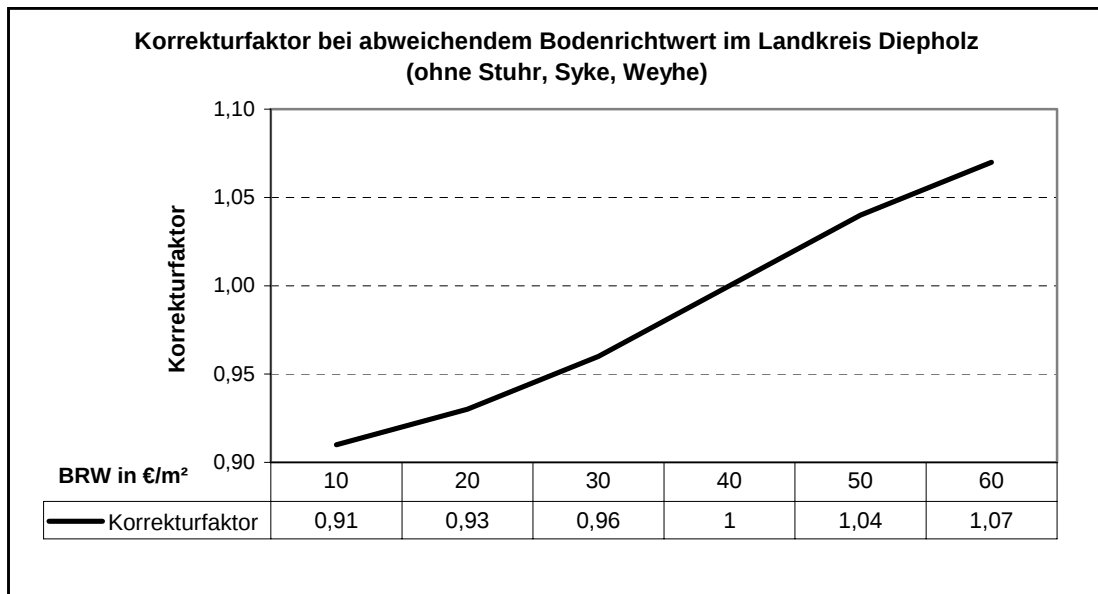
Übriger Landkreis Diepholz

- mittlere Bodenwertigkeit etwa 40,- €/m² inkl. Erschließungskosten
- Stichprobenumfang: 478 Kauffälle mit Sachwerten von 55.000 bis 660.000 € aus den Verkaufsjahren von 2002 bis 2006 und den Baujahren 1948 bis 2000 (keine Neubauten)



In diesem Bereich ist eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert gegeben, hierfür sind die nachfolgenden Korrekturfaktoren anzuwenden.

Abhängigkeit vom Bodenwert im übrigen Landkreis Diepholz



Landkreis Nienburg

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

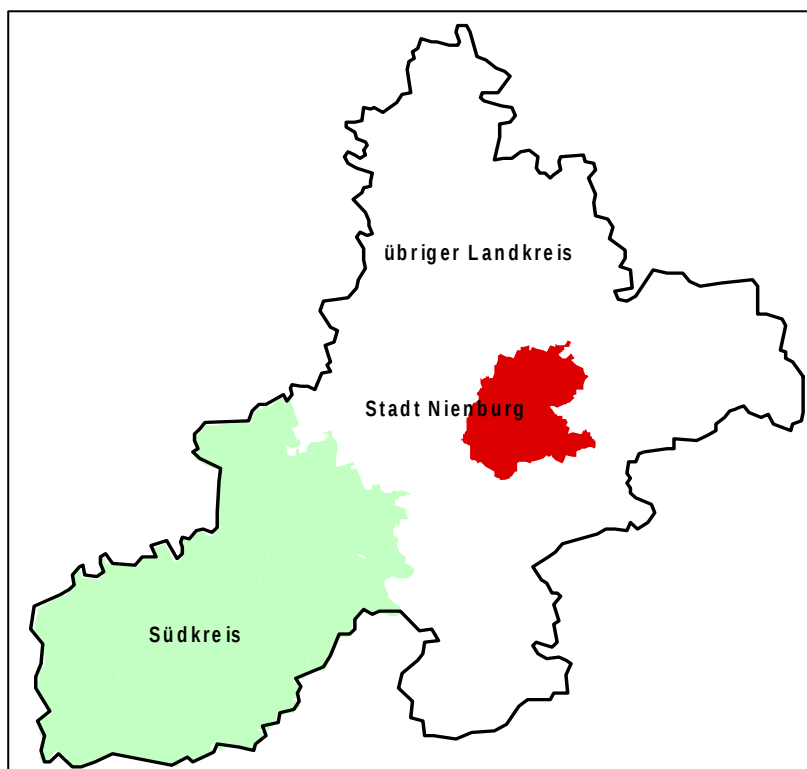
Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baukostenindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000=100)
	x	Faktor 1,15 (für Baunebenkosten)
	x	Regionalfaktor 0,90
	-	Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 80 bis 100 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert, Übergrößen als Gartenland
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Der **Regionalfaktor von 0,90** gilt für den gesamten Landkreis Nienburg. Er berücksichtigt sowohl den Korrekturfaktor für das Land Niedersachsen als auch den Korrekturfaktor für die Ortsgröße. Er wurde auf der Basis einer Untersuchung von Herstellungskosten von Neubauten im Landkreis Nienburg vom Gutachterausschuss beschlossen.

Um über die Höhe des Marktanpassungsfaktors Aussagen machen zu können, wurden Kaufverträge für nach 1948 gebaute freistehende Einfamilienhäuser aus den letzten Jahren untersucht. Der jeweilige Untersuchungszeitraum und der Stichprobenumfang sind nachstehend angegeben. Es ergeben sich für den Berichtszeitraum die in den Grafiken dargestellten durchschnittlichen Marktanpassungsfaktoren. Sie beziehen sich auf ortsübliche massive Wohngebäude ohne überdurchschnittliche Baumängel und sonstige Vor- oder Nachteile. **Es wurden nur Objekte berücksichtigt, bei denen keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen. Gegebenenfalls vorhandene Wertminderungen oder Wertverbesserungen wurden als Korrektur am Kaufpreis angebracht.**

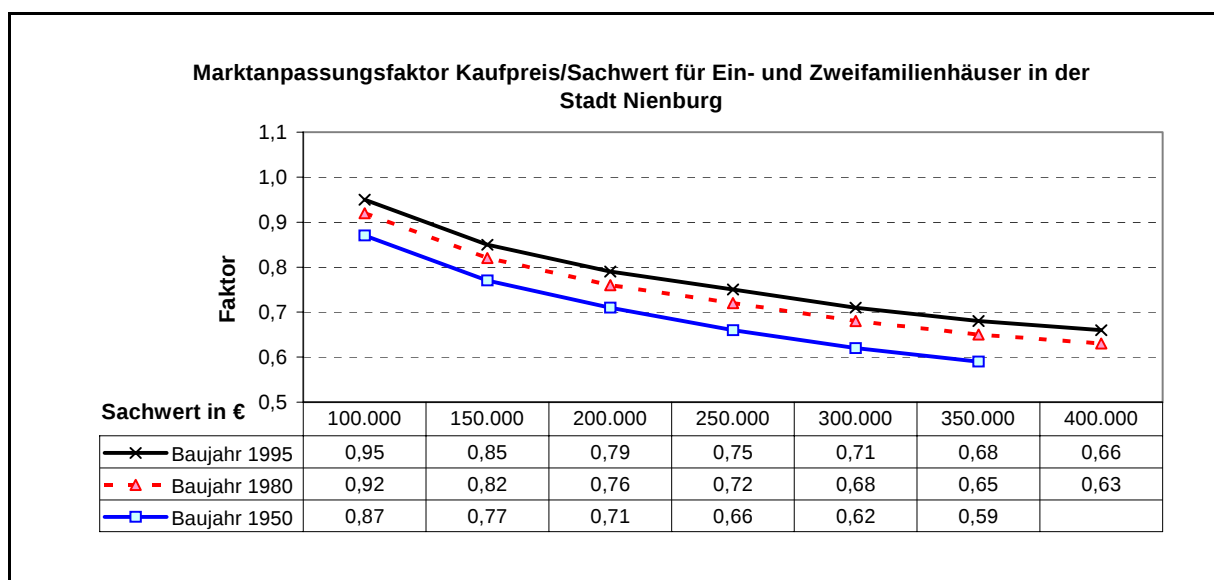
Hierbei ist - wie sich auf Grund von Analysen in den zurückliegenden Jahren gezeigt hat - zwischen der Stadt Nienburg, dem Südkreis (SG Uchte und Gemeinden Steyerberg und Stolzenau) und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden. Es ergeben sich für den Berichtszeitraum die in den Grafiken dargestellten durchschnittlichen Zu- oder Abschläge.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Zonen ergibt sich aus der folgenden Karte:



Stadt Nienburg

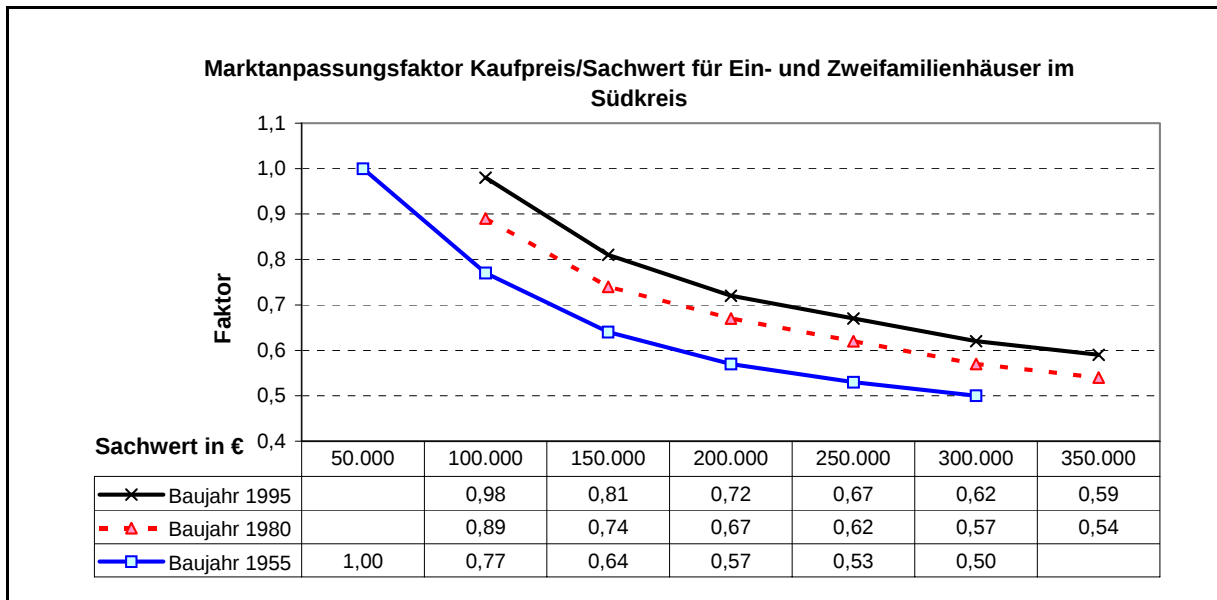
- mittlere Bodenwertigkeit etwa 80,- €/m² inkl. Erschließungskosten
- Stichprobenumfang: 241 Kauffälle mit Sachwerten von 80.000 bis 480.000 € aus den Verkaufsjahren von 2001 bis 2006 und den Baujahren 1948 bis 2000 (keine Neubauten)



Der Einfluss des Alters ist im Stadtgebiet Nienburg nur gering. Eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert ist im Stadtgebiet Nienburgs nicht nachweisbar. Bei nicht unterkellerten Gebäuden ist eine Korrektur von + 0,05 an die jeweiligen Faktoren anzubringen. Gegenüber dem Vorjahr sind die Marktanpassungsfaktoren im höherwertigen Bereich etwas niedriger, im übrigen Bereich weitgehend unverändert.

Südkreis Nienburg (Samtgemeinde Uchte, Gemeinden Stolzenau und Steyerberg)

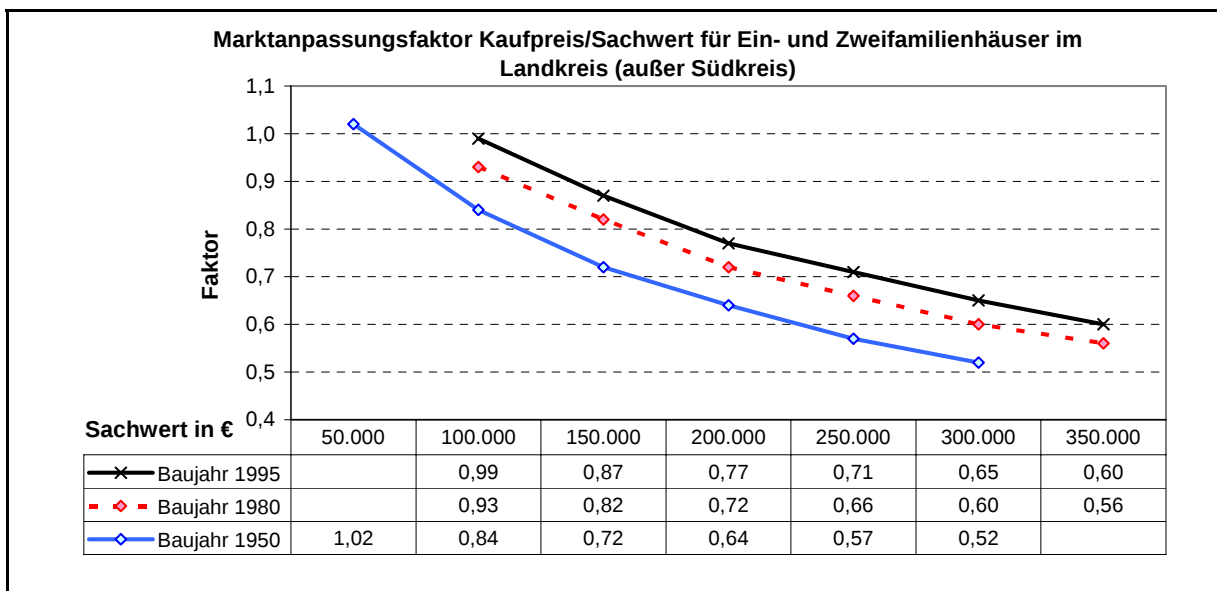
- mittlere Bodenwertigkeit etwa 30,- €/m² inkl. Erschließungskosten
- Stichprobenumfang: 165 Kauffälle mit einem Sachwert von 50.000 € bis 375.000,- € aus den Verkaufsjahren 2001 bis 2006 und den Baujahren 1948 bis 2000 (keine Neubauten)



Gegenüber dem Vorjahr sind die Marktanpassungsfaktoren überwiegend um 0,02 niedriger.

Übriger Landkreis

- mittlere Bodenwertigkeit etwa 40,- €/m² inkl. Erschließungskosten
- Stichprobenumfang: 447 Kauffälle mit Sachwerten von 40.000 € bis 450.000 € aus den Verkaufsjahren von 2001 bis 2006 und den Baujahren 1948 bis 2000 (keine Neubauten)

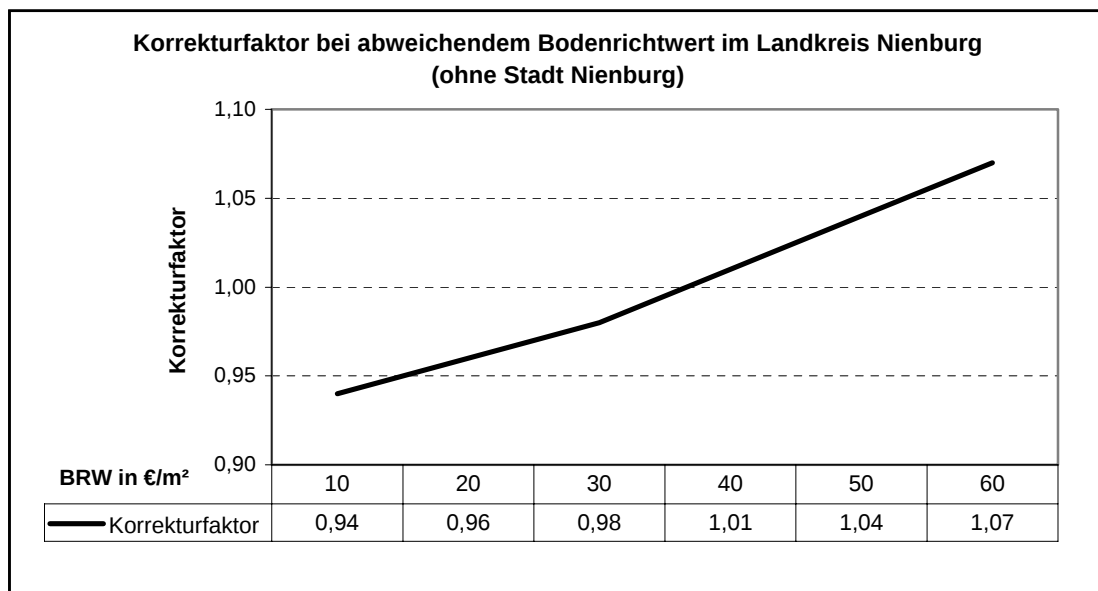


Die Marktanpassungsfaktoren sind gegenüber dem Vorjahr um 0,01 bis 0,02 niedriger.

Die Kurven der Marktanpassungsfaktoren im Landkreis Nienburg beziehen sich jeweils auf das angegebene mittlere Bodenwertniveau der entsprechenden Zone. Bei höherem bzw. niedrigerem Bodenwertniveau sind Korrekturen erforderlich. Hierzu ist die nachfolgende Korrekturtabelle anzuwenden.

Im Landkreis Nienburg (außerhalb des Stadtgebietes) ist neben der Höhe des Sachwertes und dem Alter auch die Höhe des Bodenrichtwertes (d.h. die Lage des Objektes innerhalb des Landkreises) von Einfluss auf die Höhe des Zu- oder Abschlages. Es sind daher in der nachfolgenden Tabelle einige Bodenrichtwerte mit den dazugehörigen Korrekturfaktoren angegeben.

Bei abweichendem Bodenrichtwert sind folgende Korrekturen anzubringen:



Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein freistehendes Einfamilienhaus des Baujahres 1980 im übrigen Landkreis Nienburg, das in einer Zone mit einem Bodenrichtwert von 20,- € liegt und einen Sachwert von 225.000 € hat?

Wegen des Baujahres 1980 ist der gesuchte Faktor an der mittleren dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt bei 225.000,- € 0,69, er bezieht sich auf ein Bodenwertniveau von 40,- €/m². Wegen des niedrigeren Bodenwertniveaus von 20,- € ist ein Korrekturfaktor von 0,96/1,01 erforderlich, sodass sich ein Marktanpassungsfaktor von 0,66 ergibt.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: $225.000 \text{ €} \times 0,66 = 148.000 \text{ €}$.

Vergleichsfaktoren

Die Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke ist nach § 8 WertV Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse. Hier werden so genannte Gebäudefaktoren vorgestellt (§ 12 Abs. 2 WertV), die aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe und Alter der baulichen Anlagen sowie Ausstattungsmerkmale) abgeleitet worden sind.

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 wertbedeutsame Daten des Grundstücks zu erfassen. Dies geschieht durch systematische Befragung der Grundstückseigentümer bzw. Erwerber. Daneben wird für die Kaufpreissammlung durch die Geschäftsstelle zeitnah ein Foto vom Kaufobjekt angefertigt. Daran schließt sich eine mathematisch-statistische Regressionsanalyse an, die Vergleichsfaktoren und Abhängigkeiten bezüglich der Einflussgrößen liefert.

Als **Vergleichsfaktor** (Gebäudefaktor) wird der **Grundstückswert [€] / Wohnfläche [m²]** eingeführt. Der auf die Wohnfläche bezogene Grundstückswert (Kaufpreis) ist bei Objekten des individuellen Wohnungsbaus die wichtigste Bezugsgröße, wenn man unterschiedliche Objekte wertmäßig vergleichen und beurteilen will. Der Vergleichsfaktor ist daher die Größe, die im Wege des indirekten Preisvergleichs für das Wertermittlungsobjekt ermittelt werden soll.

Der Vergleichsfaktor für ein bestimmtes Grundstück ergibt sich, indem man an dem aus den Grafiken in Abhängigkeit von Baujahr und Bodenwert angegebenen Basiswert Zu- und Abschläge entsprechend den jeweiligen Ausprägungen der weiteren Hauptmerkmale anbringt. Sind mehrere größere Zu- oder Abschläge erforderlich, kann dies allerdings zu Ungenauigkeiten im Ergebnis führen. Eine Interpolation der Koeffizienten auf Zwischenwerte ist grundsätzlich zulässig.

Den Angaben liegen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt von Mitte 2006 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

1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht oder nur eingeschränkt zu verwenden.

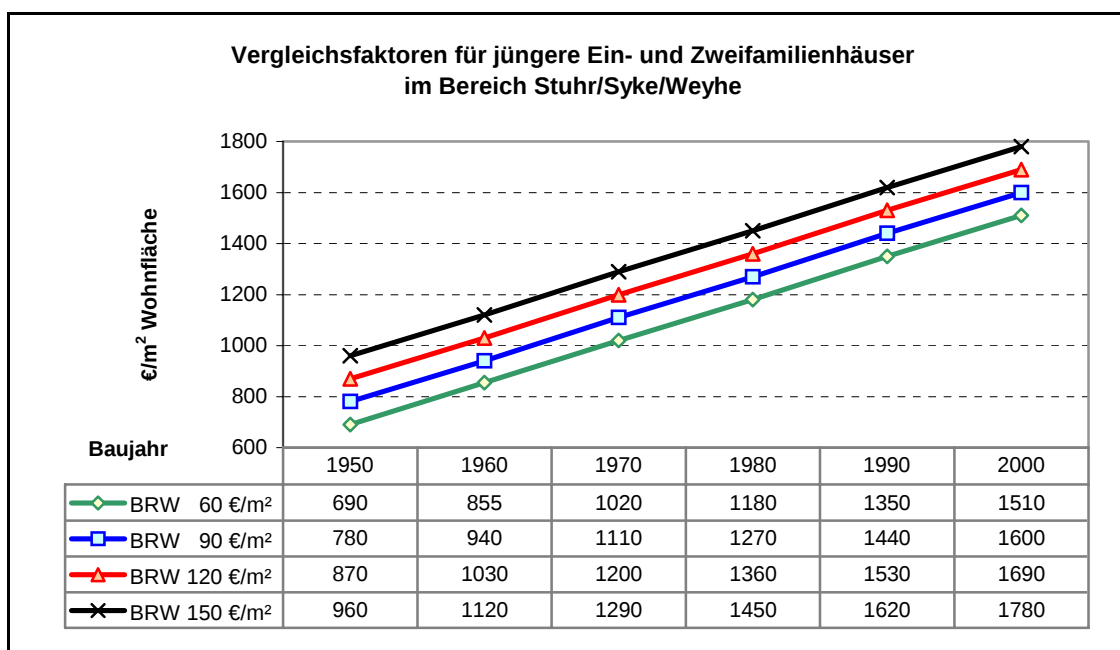
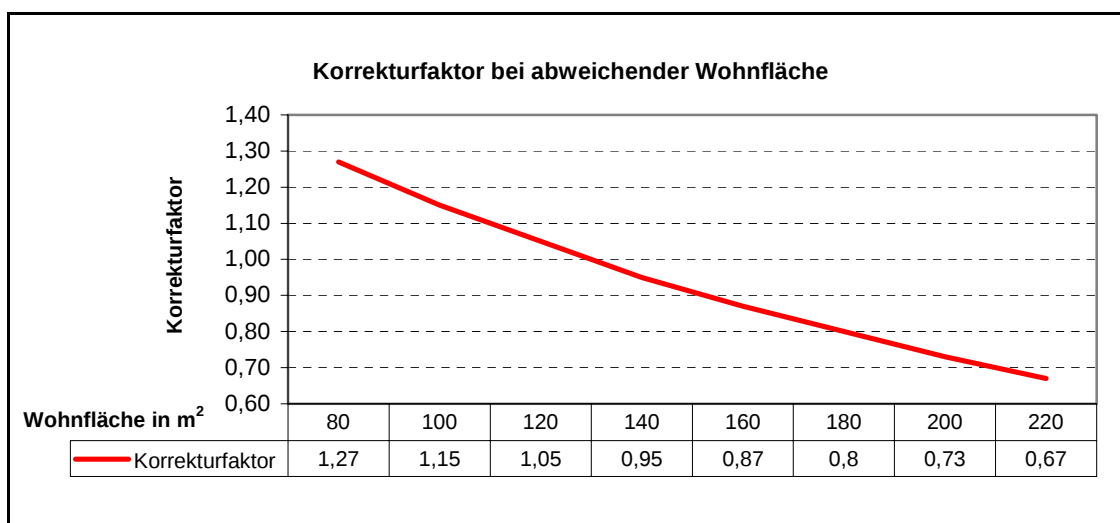
Die nachfolgenden dargestellten Vergleichsfaktoren der Landkreise Diepholz und Nienburg beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus (Normobjekt) mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2006	Ausstattung	mittel
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Garage	vorhanden (eine)
Baujahr	siehe Diagramme	Unterkellerung	teilweise
Wohnfläche	130 m²	Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)
Grundstücksgröße	800 m²	Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

Landkreis Diepholz**Vergleichsfaktoren jüngerer Ein- und Zweifamilienhäuser im Bereich Stuhr/Syke/Weyhe**

Nachfolgend wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt 391 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2002 – 2006	Feb. 2004
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² – 175 €/m ²	115 €/m ²
Baujahr	1950 – 2001	1972
Wohnfläche	60 m ² – 240 m ²	135 m ²
Grundstücksgröße	200 m ² – 1.800 m ²	720 m ²

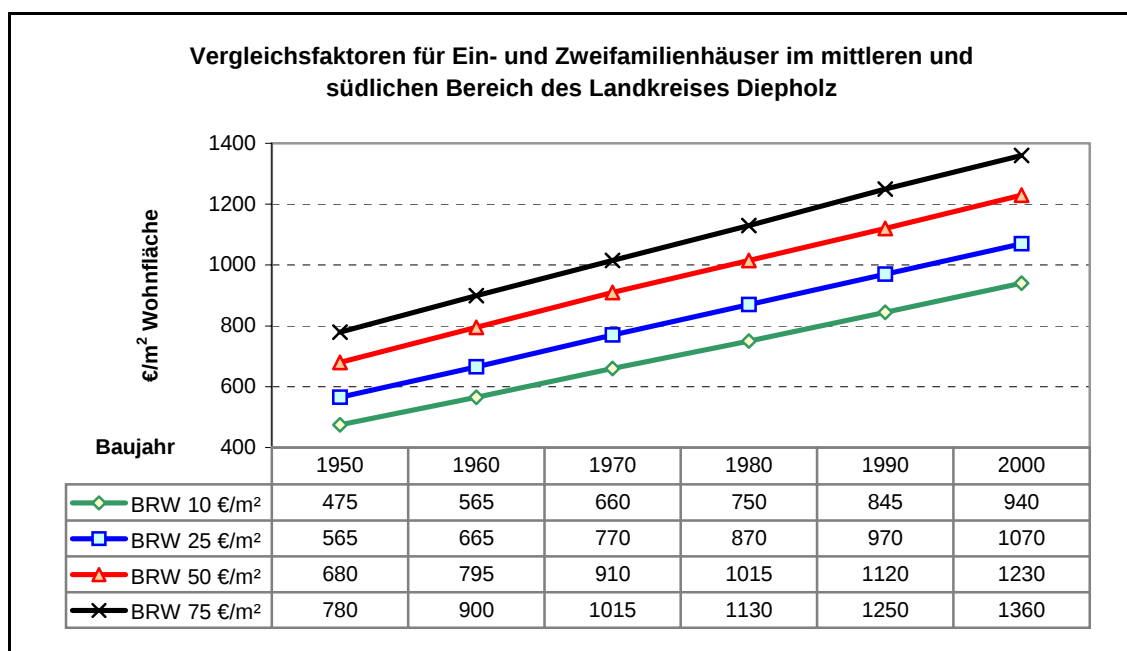
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**Abhängigkeit von der Wohnfläche**

Vergleichsfaktoren für jüngere Ein- und Zweifamilienhäuser im mittleren und südlichen Bereich des Landkreises Diepholz

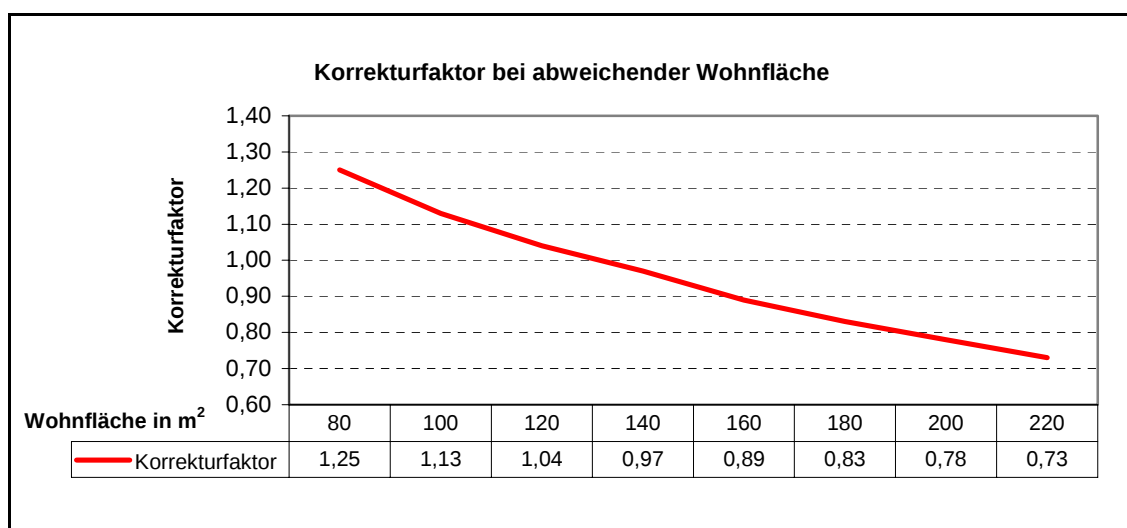
Nachfolgend wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt 506 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2002 – 2006	Jun. 2004
Lage (Bodenrichtwert)	5 €/m ² – 90 €/m ²	40 €/m ²
Baujahr	1950 – 2000	1972
Wohnfläche	60 m ² – 240 m ²	135 m ²
Grundstücksgröße	200 m ² – 2.500 m ²	930 m ²

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche

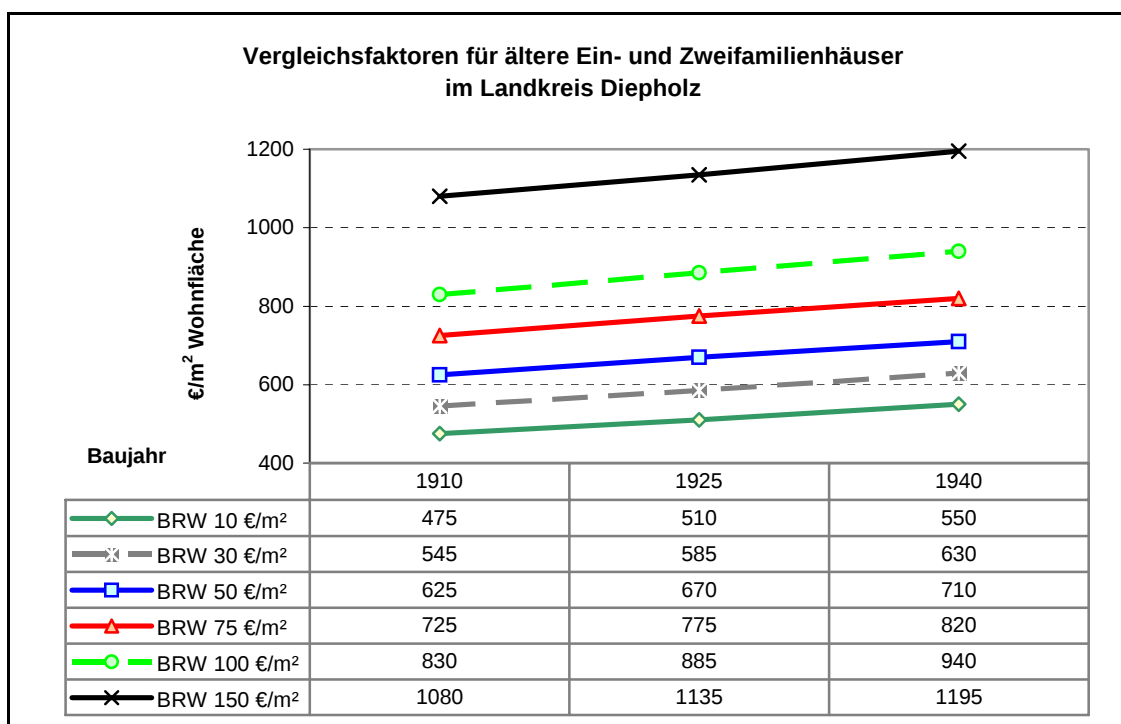


Vergleichsfaktoren für ältere Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Diepholz

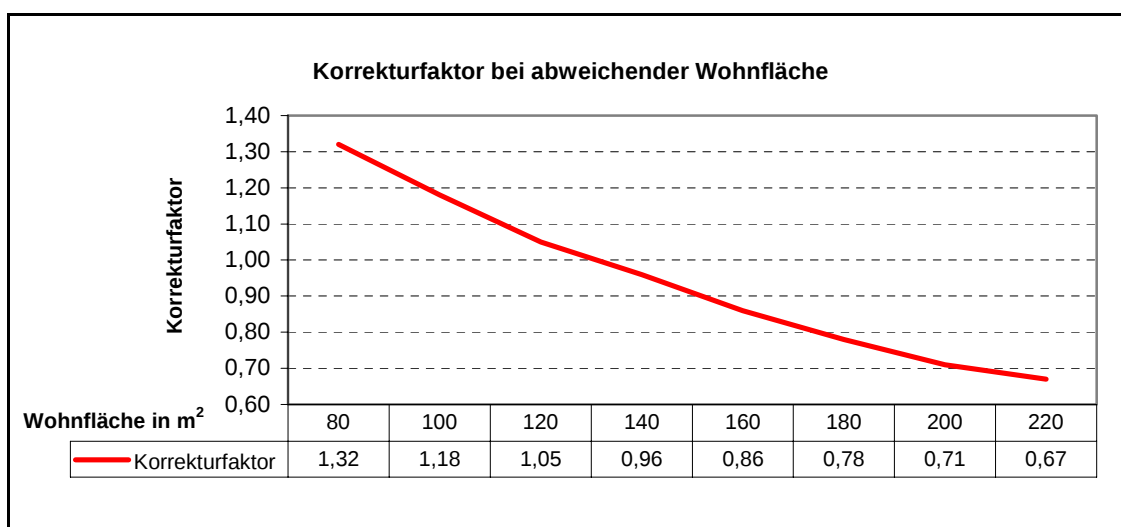
Die Stichprobe umfasst insgesamt 167 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2002 – 2006	Mai 2004
Lage (Bodenrichtwert)	5 €/m ² – 155 €/m ²	73 €/m ²
Baujahr	1880 – 1945	1922
Wohnfläche	60 m ² – 240 m ²	145 m ²
Grundstücksgröße	200 m ² – 2.500 m ²	1065 m ²

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche



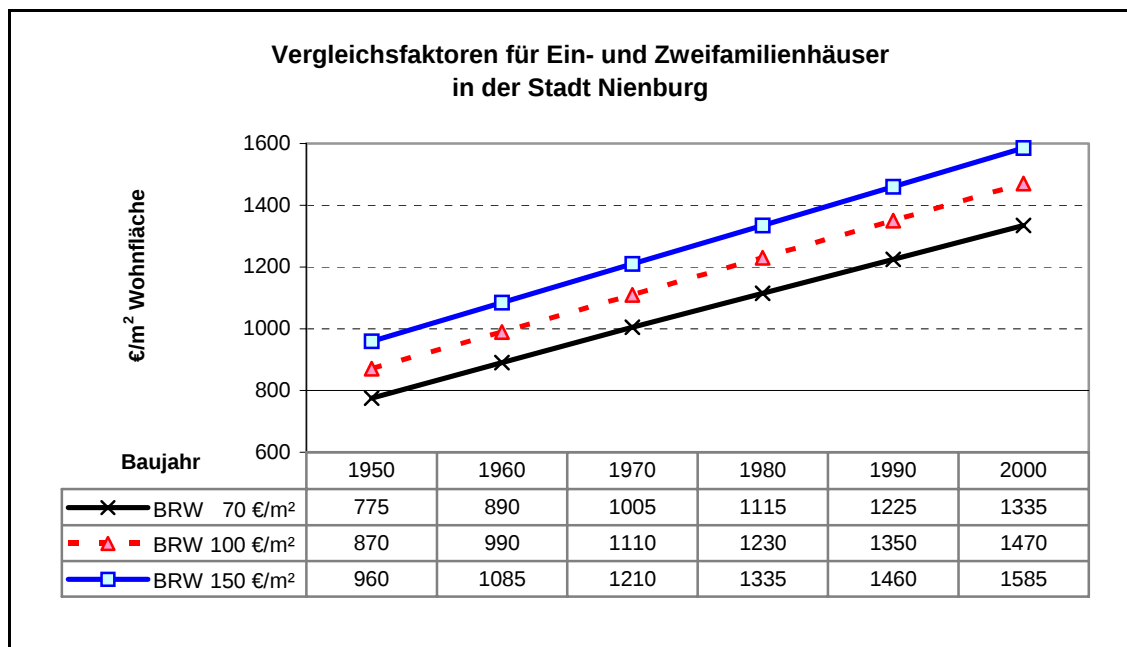
Landkreis Nienburg

Vergleichsfaktoren für jüngere Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1949) in der Stadt Nienburg

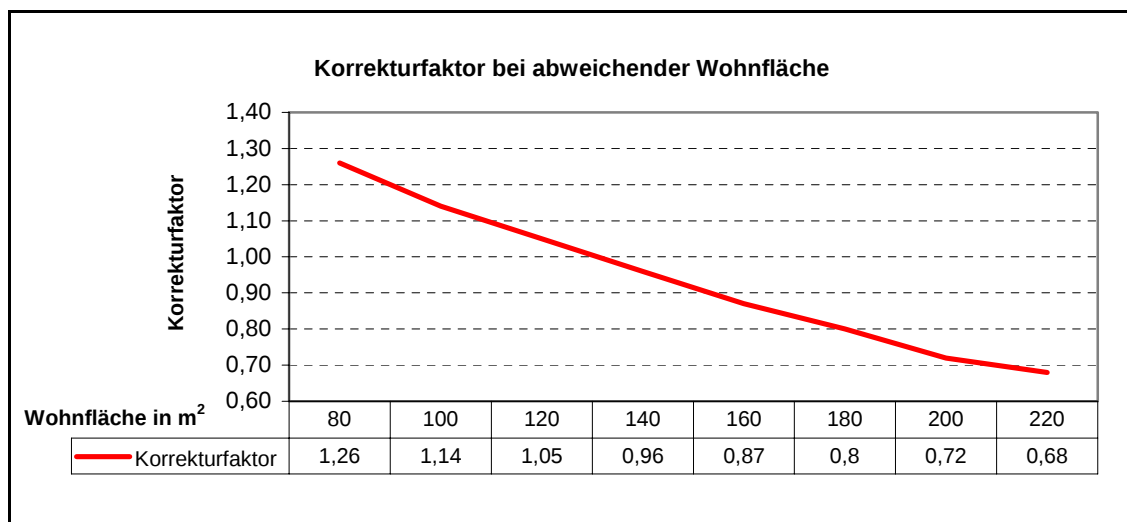
Nachfolgend wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt 307 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2001 – 2006	Jun. 2003
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 190 €/m ²	75 €/m ²
Baujahr	1950 – 2001	1969
Wohnfläche	55 m ² – 250 m ²	135 m ²
Grundstücksgröße	200 m ² – 1.600 m ²	760 m ²

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche

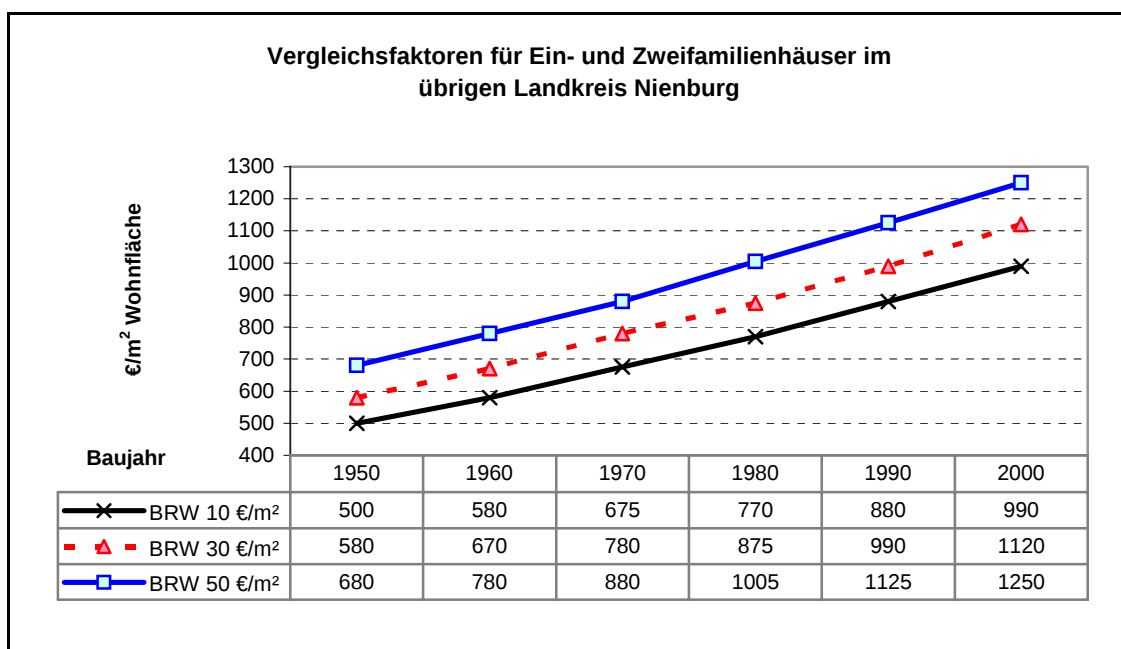


Vergleichsfaktoren für jüngere Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1949) im übrigen Landkreis Nienburg

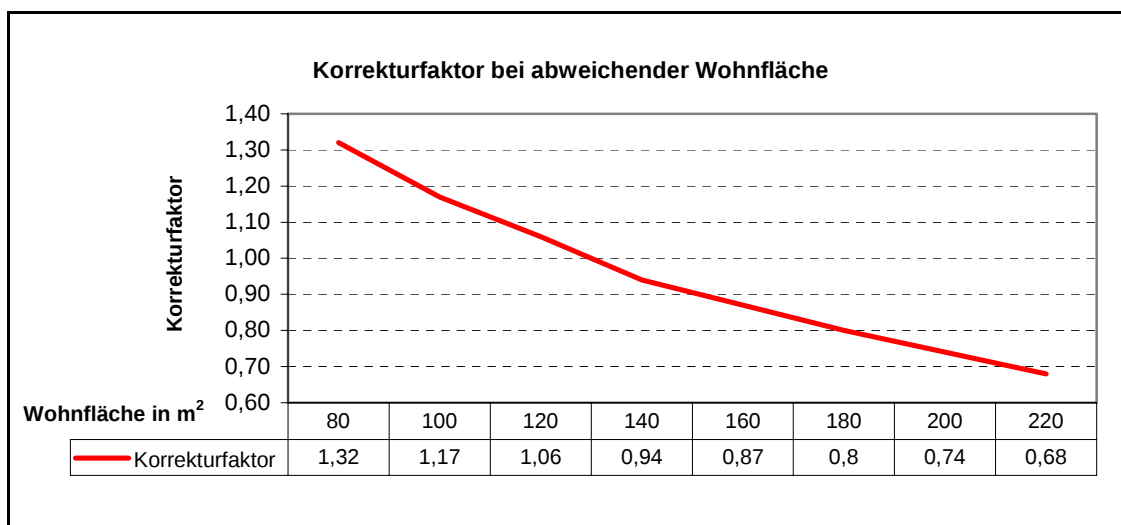
Nachfolgend wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt 699 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2001 – 2006	Jul. 2003
Lage (Bodenrichtwert)	5 €/m ² – 60 €/m ²	35 €/m ²
Baujahr	1949 – 2000	1975
Wohnfläche	60 m ² – 240 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	250 m ² – 2.000 m ²	950 m ²

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche

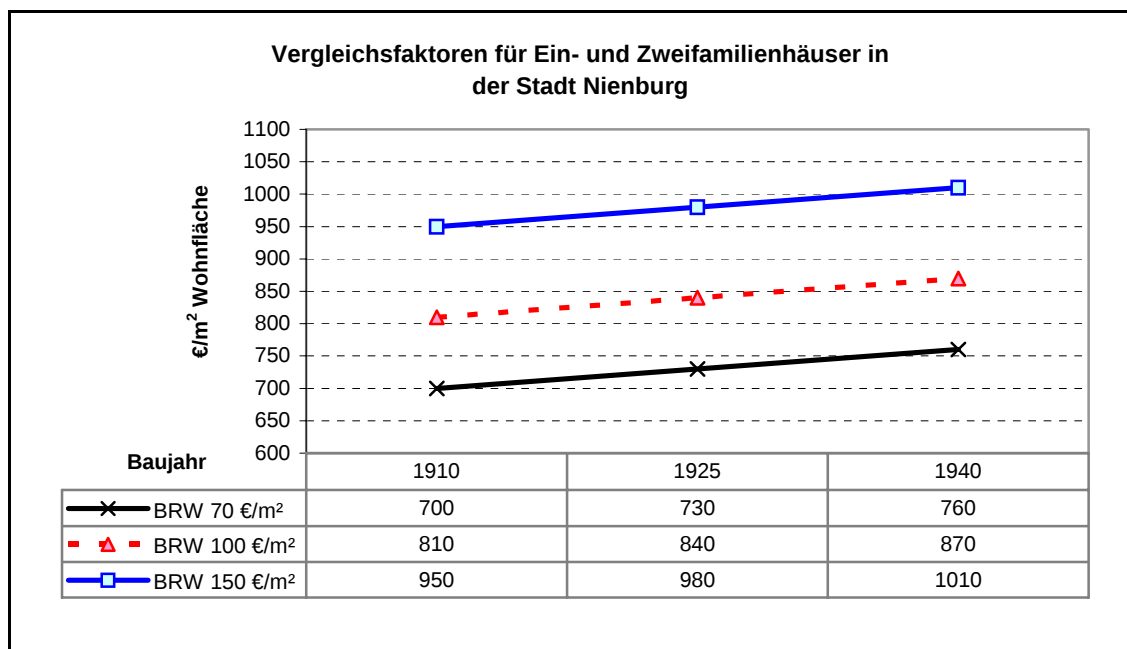


Vergleichsfaktoren für ältere Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr vor 1949) in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr in der Stadt Nienburg

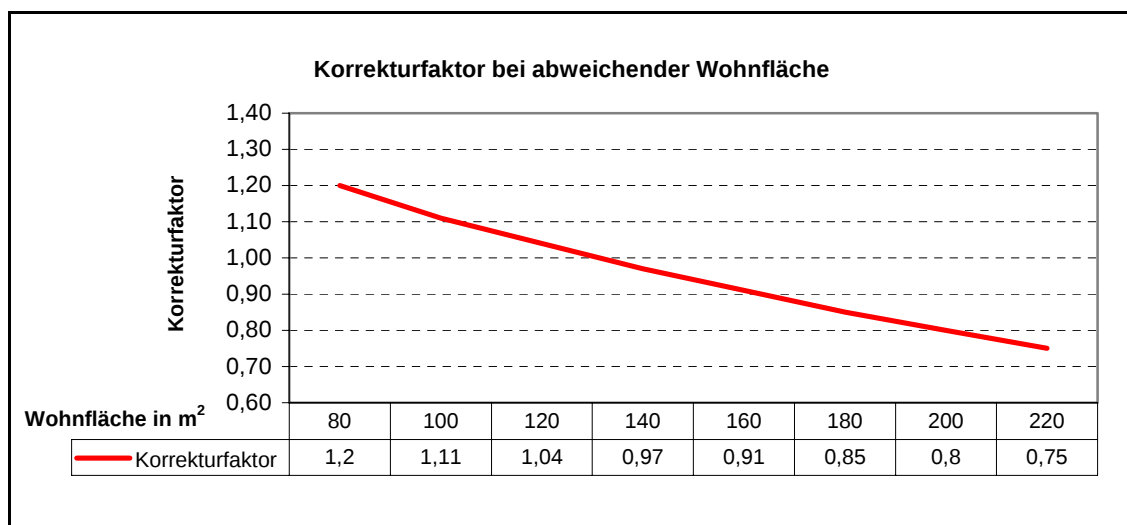
Nachfolgend wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt 100 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2001 – 2006	Jun. 2003
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 360 €/m ²	115 €/m ²
Baujahr	1870 – 1945	1915
Wohnfläche	60 m ² – 240 m ²	145 m ²
Grundstücksgröße	150 m ² – 1.500 m ²	1050 m ²

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche

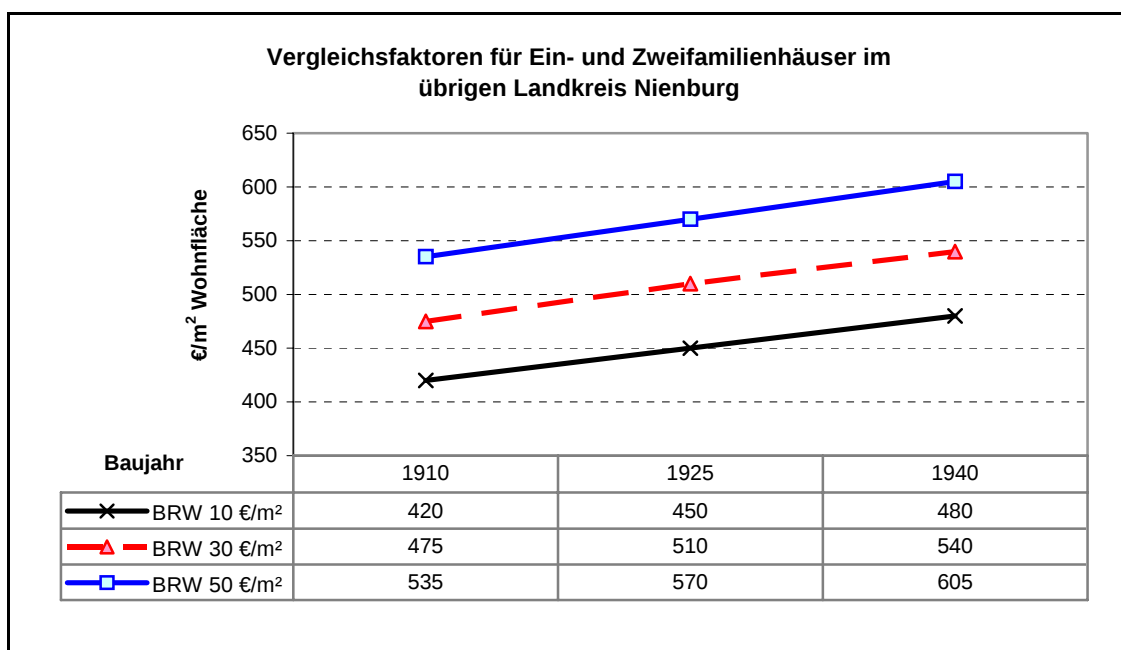


Vergleichsfaktoren für ältere Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr vor 1949) in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr im übrigen Landkreis

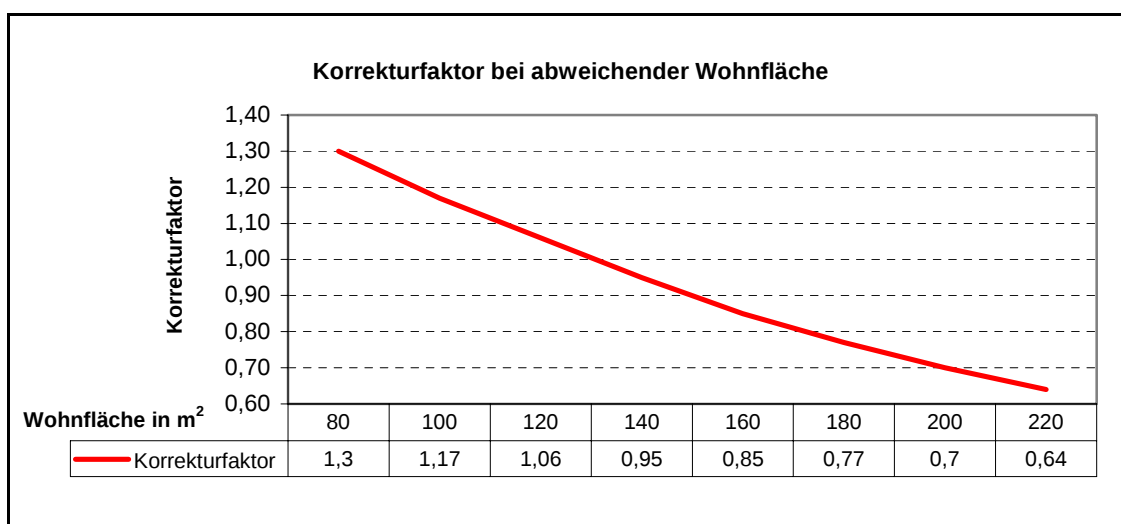
Nachfolgend wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt 289 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
	Landkreis	Landkreis
Kaufzeitpunkt	2001 – 2006	Jun. 2003
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m ² – 60 €/m ²	32 €/m ²
Baujahr	1880 – 1945	1915
Wohnfläche	60 m ² – 240 m ²	150 m ²
Grundstücksgröße	250 m ² – 2.500 m ²	1050 m ²

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche



Weitere Umrechnungskoeffizienten und Wesentliche Einflussgrößen in den Landkreisen Diepholz und Nienburg

Für die auf den vorangegangenen Seiten dargestellten Diagramme sind nachfolgend die für die Wertfindung wichtigsten Einflussgrößen bei Abweichungen vom Normobjekt erforderlichen Zu- oder Abschläge ersichtlich. Ausgehend vom mittleren Preis in €/m²-Wohnfläche können mittels dieser Angaben Umrechnungen auf andere wertbeeinflussende Umstände vorgenommen werden.

Abhängigkeit von der Wohnfläche

Die bei Abweichungen von der normierten Wohnfläche von 130 m² erforderlichen Umrechnungen sind vorstehend in den Diagrammen dargestellt.

Abhängigkeit von der Lage bzw. dem Bodenrichtwert

Die Abhängigkeit von der Lage bzw. der Höhe des Bodenrichtwertes ist aus den Diagrammen ersichtlich. Zwischenwerte können interpoliert werden. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, bei denen für die vorhandenen Erschließungsanlagen keine Kosten mehr erhoben werden (erschließungsbeitragsfrei). Besondere Lagevorteile oder -nachteile sind im Anhalt an diese Tabellen zu würdigen.

Abhängigkeit vom Baujahr

Die Abhängigkeit vom Baujahr ist aus dem vorstehenden Diagramm ersichtlich. Zwischenwerte können interpoliert werden. Die Abhängigkeit vom Baujahr ist bei Altbauten relativ gering. Wesentlich stärker wirken hier bauliche Verbesserungen und Umbauten. In den letzten 5 Jahren vor dem Verkauf erfolgte Umbauten bewirken im ländlichen Bereich beider Landkreise Zuschläge von etwa 40 % und in den Gebieten mit höherem Bodenwertniveau etwa 20 %. Weiter zurückliegende Umbauten in den letzten 15 Jahren bewirken Zuschläge von 30 % bzw. 15 %.

Abhängigkeit von der Ausstattung und baulichen Verbesserungen

Die angegebenen Vergleichswerte beziehen sich auf Objekte mit der dem Baujahr entsprechenden mittleren Ausstattung, d.h. zumindest mit Zentralheizung und Isolierverglasung.

Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ausstattung			
Ausstattung	einfach	mittel	aufwändig
Umrechnungskoeffizient	0,94	1,00	1,06

Bei einfacher ausgestatteten Gebäuden (ohne Zentralheizung) sind Abschläge von etwa 6 % erforderlich. Bei noch einfacheren Gebäuden können die Abschläge entsprechend höher sein. Bei aufwändigeren Gebäuden (Sonderausstattungen wie Kamin, Fußbodenheizung etc.) sind Zuschläge erforderlich.

Unterkellerung

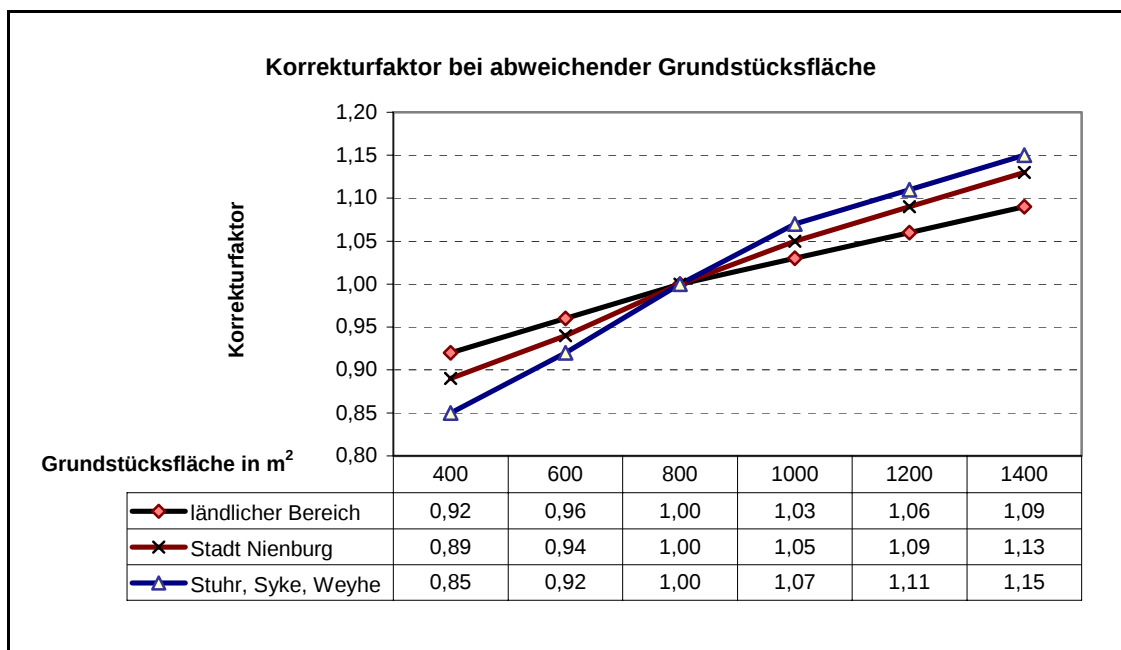
Die vorstehenden Vergleichsfaktoren beziehen sich auf überwiegend unterkellerte Gebäude. Eine **fehlende Unterkellerung** ist bei der Baujahrsgruppe ab 1948 im ländlichen Bereich beider Landkreise Landkreis durch einen Abschlag von etwa 7 % zu berücksichtigen. In den Regionen mit höherem Bodenwertniveau sind die Abschläge geringer.

Bei Vorkriegsgebäuden ist ein Teilkeller üblich. Größere oder kleinere Keller bedingen nur geringe Zu- oder Abschläge.

Abhängigkeit von der **Flächengröße**

Eine **abweichende Flächengröße** macht sich im Allgemeinen nicht in der vollen Höhe des Baulandwertes, sondern mit einem deutlich geringeren Anteil bemerkbar. Im Stadtgebiet Nienburgs und im Bereich Stuhr, Syke, Weyhe ist die Abhängigkeit aufgrund des höheren Bodenwertniveaus etwas stärker als im übrigen Landkreis. Ein um 400 m² größeres Grundstück (1200 m² statt 800 m²) führt im Stadtgebiet Nienburg zu einer Wertsteigerung von etwa 9 % oder rund 10.000,- € und im nördlichen Bereich des Landkreises Diepholz von etwa 10 % oder rund 17.000,- €.

Im ländlichen Raum beider Landkreise führt eine eben solche Mehrfläche (1200 m² statt 800 m²) nur zu einer Wertsteigerung von 6 % oder im Mittel etwa 8.000,- €. Zusätzliche Flächen werden von den Käufern meist nur als Gartenland vergütet.



Anwendungsbeispiel:

Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Lage: Landkreis Nienburg

Bodenrichtwert: 40 €/m²

Wohnfläche: 170 m²

Baujahr: 1980

Grundstücksgröße: 1000 m²

Vergleichsfaktor (Tabelle)
(durch Abgreifen aus Diagramm
oder Interpolation aus Wertetabelle) 940,-- €/m²

Korrekturfaktor für Baujahr 1,00; da direkt abzulesen

Korrekturfaktor für Wohnfläche 0,835

Korrekturfaktor für Grundstücksgröße 1,03

Vergleichsfaktor =

Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor 940,-- €/m² x 1,00 x 0,835 x 1,03 = 808,- €/m²

Grundstückswert =

Wohnfläche x Vergleichsfaktor 170 m² x 808,- €/m² = **rund 137.000,- €**

9.2.4 Erbbaurechte

Nach der Wertermittlungsrichtlinie 2006 sollen die Gutachterausschüsse Marktanpassungsfaktoren zum Verhältnis der Kaufpreise bebauter Erbbaurechte zu vergleichbaren bebauten Grundstücken im Volleigentum ableiten.

Hierfür standen aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen insgesamt 26 Kaufverträge von mit freistehenden Einfamilienhäusern aus den Baujahren seit 1945 bebauten Erbbaurechten zur Verfügung. Für diese Erbbaurechte wurde jeweils mit Hilfe der vorgenannten Vergleichsfaktoren ein Vergleichswert als Normaleigentum errechnet und dieser in Relation zum Verkaufspreis des bebauten Erbbaurechtes gesetzt.

Die Stichproben lassen sich wie folgt beschreiben:

Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte (Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)			
Anzahl Kauffälle	26	(hiervon 16 im Landkreis Nienburg und 10 im Landkreis Diepholz)	
	von	bis	Mittelwert
Untersuchungszeitraum	2002	2006	2003
Wohnfläche	78 m ²	214 m ²	130 m²
Wohnflächenpreis	702 €/m ²	1.595 €/m ²	1.065 €/m²
Restlaufzeit des Erbbaurechts	45 Jahre	91 Jahre	60 Jahre
Bodenrichtwert in €/m ²	43	140	95
Rendite in %	0,02 %	3,50 %	0,76 %
Marktanpassungsfaktor	0,62	1,02	0,82

Eine Abhängigkeit von den weiteren Merkmalen wie dem Bodenrichtwert, dem Wohnflächenpreis, der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages, dem Erbbauzins und dem Bodenrichtwert ist zurzeit nicht nachweisbar. Ein Unterschied zwischen den Landkreisen Diepholz und Nienburg ist nicht nachweisbar.

Anwendungsbeispiel:
Wie groß ist der Verkehrswert für ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebautes Erbbaurecht, dass als Normaleigentum 180.000,- € wert wäre?
Bei einem Vergleichsfaktor von 0,82 beträgt der Wert dieses Objektes damit: 180.000 € x 0,82 = 148.000 €.

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2006 in den Landkreisen Diepholz und Nienburg die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Diepholz**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	12 (9)	1930 (1930)	117 (108)	825 (758)	89.000 (84.000)
Baujahr 1949 bis 1970	42 (32)	1964 (1965)	103 (105)	960 (1000)	98.000 (104.000)
Baujahr 1971 bis 2003 (Baujahr 1971 bis 2002)	132 (111)	1985 (1989)	109 (110)	1.153 (1.229)	124.000 (133.000)
Neubauten Baujahr 2004 -2006 (Baujahr 2003 – 2005)	28 (88)	2005 (2004)	114 (107)	1.385 (1.380)	160.000 (146.000)

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Stuhr, Syke, Weyhe**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	2 (2)	1915 (1915)	- (-)	- (-)	-* (-*)
Baujahr 1949 bis 1970	23 (21)	1966 (1967)	105 (105)	1.078 (1.175)	113.000 (120.000)
Baujahr 1971 bis 2003 (Baujahr 1971 bis 2002)	85 (87)	1984 (1989)	108 (110)	1.250 (1.280)	135.000 (139.000)
Neubauten Baujahr 2004 -2006 (Baujahr 2003 – 2005)	20 (69)	2005 (2004)	114 (108)	1.413 (1.414)	161.000 (152.000)

*) Aus Gründen des Datenschutzes erfolgen keine Angaben

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im übrigen Landkreis Diepholz**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	10 (7)	1933 (1934)	122 (111)	703 (669)	86.000 (78.000)
Baujahr 1949 bis 1970	17 (11)	1961 (1961)	101 (105)	800 (714)	81.000 (74.000)
Baujahr 1971 bis 2003 (Baujahr 1971 bis 2002)	41 (24)	1987 (1990)	110 (109)	952 (1.050)	105.000 (112.000)
Neubauten Baujahr 2004 -2006 (Baujahr 2003 – 2005)	5 (19)	2005 (2005)	112 (103)	1.273 (1.247)	143.000 (126.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Nienburg**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	14 (8)	1927 (1921)	103 (145)	787 (709)	78.000 (100.000)
Baujahr 1949 bis 1970	12 (15)	1958 (1959)	95 (105)	825 (744)	77.000 (77.000)
Baujahr 1971 bis 2003 (Baujahr 1971 bis 2002)	28 (23)	1992 (1991)	117 (116)	1.089 (1.092)	127.000 (126.000)
Neubauten Baujahr 2004 -2006 (Baujahr 2003 – 2005)	- -	- -	- -	- -	- -

Auch beim Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist zwischen dem Bereich der Stadt Nienburg und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden:

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Nienburg**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	7 (6)	1923 (1922)	98 (152)	901 (708)	88.000 (108.000)
Baujahr 1949 bis 1970	5 (4)	1959 (1959)	94 (109)	982 (1.010)	92.000 (110.000)
Baujahr 1971 bis 2003 (Baujahr 1971 bis 2002)	13 (12)	1991 (1989)	120 (117)	1.189 (1.181)	143.000 (121.000)
Neubauten Baujahr 2004 -2006 (Baujahr 2003 – 2005)	- -	- -	- -	- -	- -

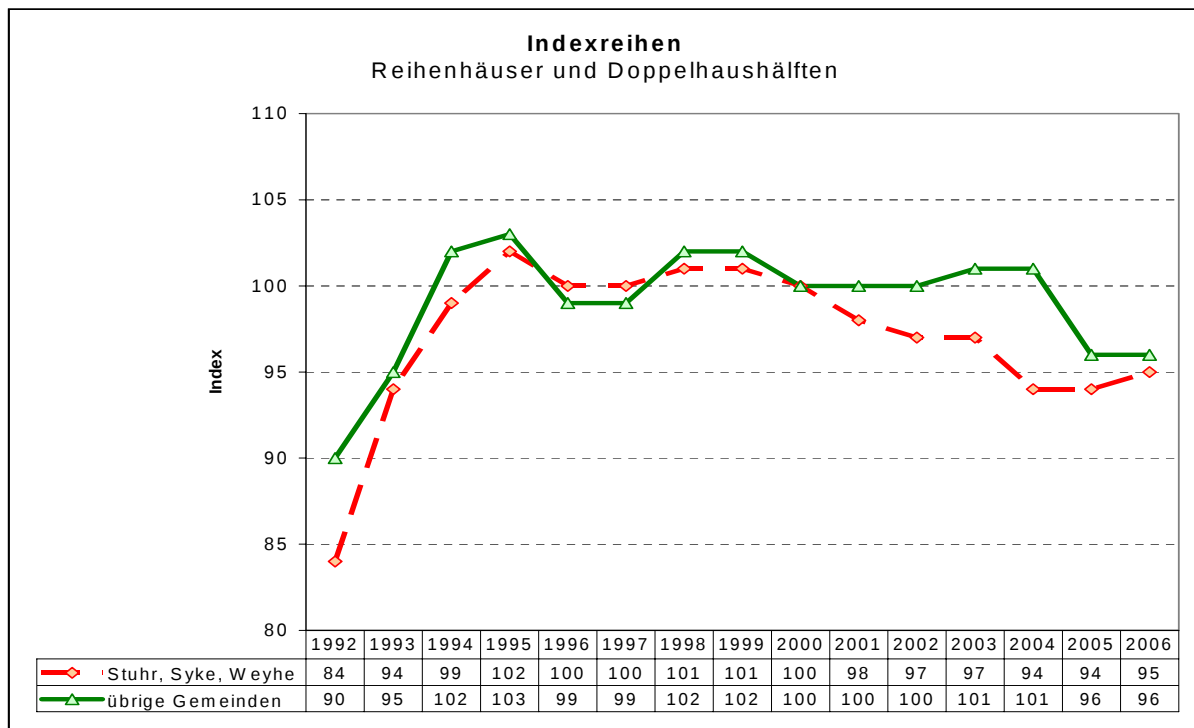
**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im übrigen Landkreis Nienburg**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	7 (2)	1931 (1921)	109 (123)	673 (710)	73.000 (87.000)
Baujahr 1949 bis 1970	7 (11)	1958 (1959)	96 (104)	712 (647)	68.000 (67.000)
Baujahr 1971 bis 2003 (Baujahr 1971 bis 2002)	15 (11)	1992 (1993)	115 (116)	1.002 (994)	115.000 (115.000)
Neubauten Baujahr 2004 -2006 (Baujahr 2003 – 2005)	- -	- -	- -	- -	- -

9.3.2 Preisentwicklung

Die **zeitliche Entwicklung** der Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften lässt sich am Besten durch Indexreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Die hier veröffentlichten Indexreihen gelten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre nach 1948 in Stuhr, Syke, Weyhe bzw. in den übrigen Gemeinden des Landkreises Diepholz. Sie sind bezogen auf das **Basisjahr 2000** (Index = 100) ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind immer zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden. Wegen der verzögerten Lieferung der Kaufverträge sind die Daten im Berichtsjahr als vorläufig anzusehen.

Landkreis Diepholz

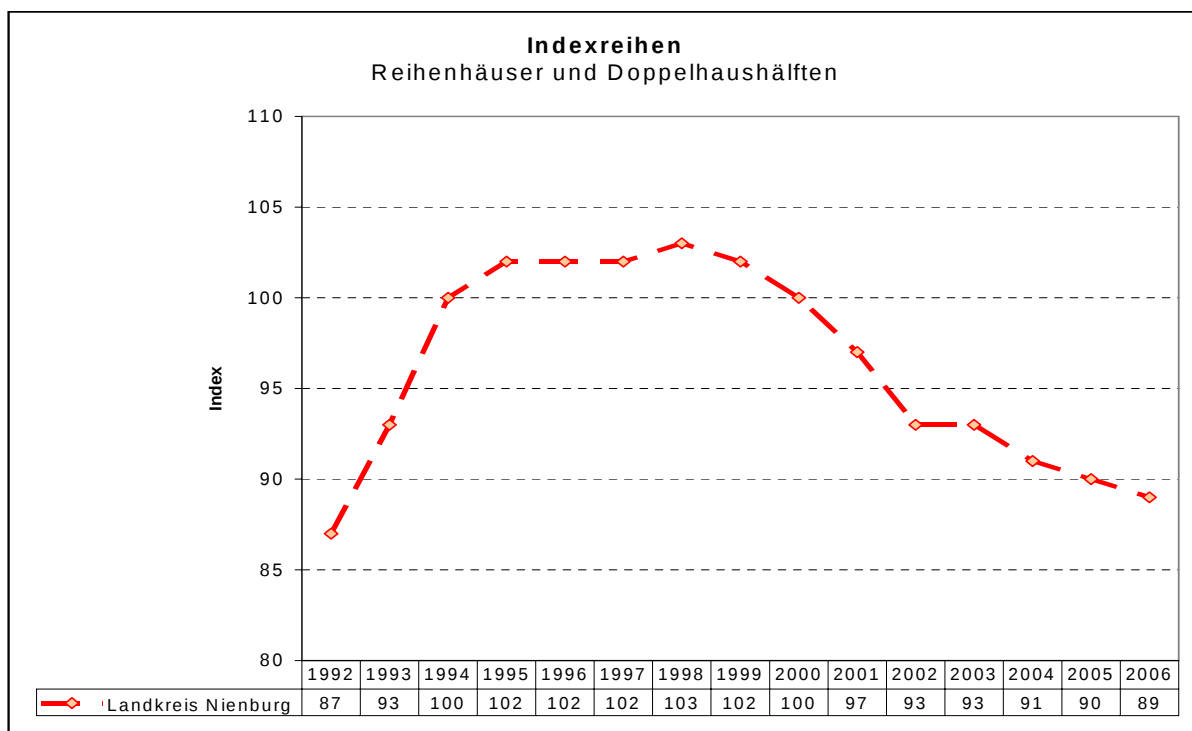


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf ein 15 Jahre altes Gebäude und einer Wohnfläche von 100 m². Bei Umrechnungen von Objekten ist eine eventuelle Abweichung im Alter oder in der Größe der Wohnfläche zu berücksichtigen.

Nach einem starken Anstieg bis zum Jahre 1995 sind seitdem bis ca. zum Jahre 2001 nur noch geringe Veränderungen bei leicht fallender Tendenz festzustellen. Seit 2001 sind die Preise zunächst im nördlichen Kreisgebiet und anschließend auch im übrigen Landkreis um etwa 5 % gesunken.

Landkreis Nienburg

Für den Landkreis Nienburg ist eine gemeinsame Indexreihe für Doppelhaushälften und Reihenhäuser ermittelt worden, da das Datenmaterial für eine getrennte Auswertung nicht ausreicht.



Nach einem relativ steilen Preisanstieg in den Jahren von 1992 bis etwa 1998 sind anschließend die Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Nienburg wieder deutlich zurückgegangen. Insgesamt betrug der Preisrückgang etwa 13 %.

9.3.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren

Neu errichtete Reihenhäuser werden üblicherweise zum Herstellungswert (Sachwert) veräußert. Bei bereits genutzten Objekten hat der Gutachterausschuss den Marktanpassungsfaktor entsprechend den nachfolgend erläuterten Modellen analysiert.

Landkreis Diepholz

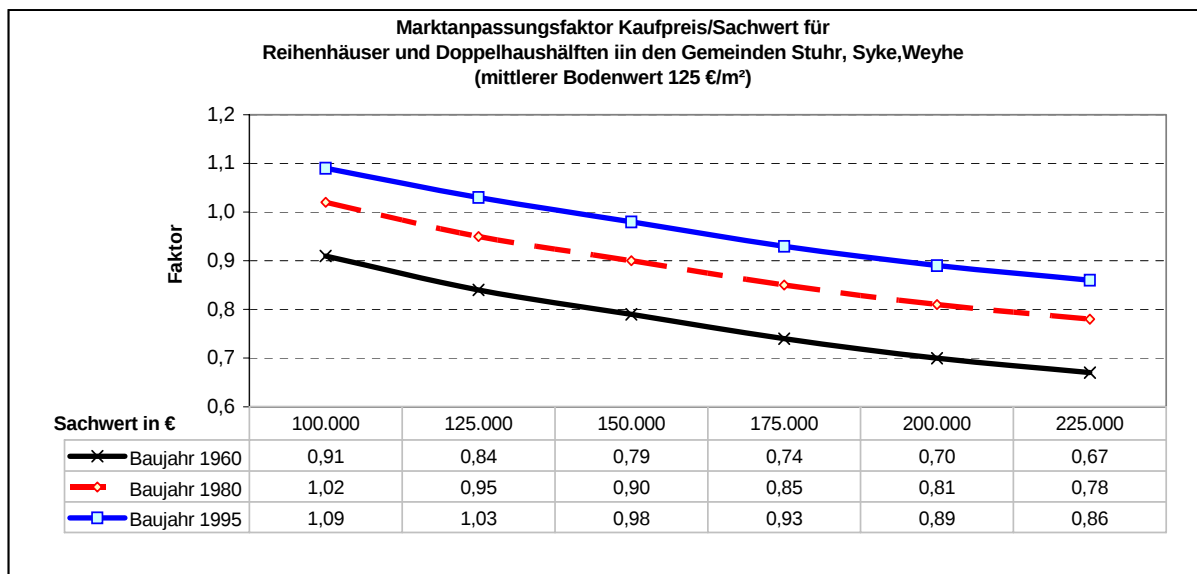
Modell zur Berechnung der Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baukostenindex (Statistisches Bundesamt, 2000=100) x Faktor 1,12 (für Baunebenkosten) x <u>Regionalfaktor 0,89</u> - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 80 bis 100 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Berücksichtigt wurden Reihenhäuser und Doppelhaushälften in massiver Bauart (keine Fertighäuser) ohne Flachdach mit einer Grundstücksfläche von 100 m² bis 1000 m². Gegebenenfalls vorhandene Wertminderungen oder Wertverbesserungen wurden als Korrektur am Kaufpreis angebracht.

Aus diesem Modell ergeben sich die nachfolgenden Marktanpassungsfaktoren:

Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe

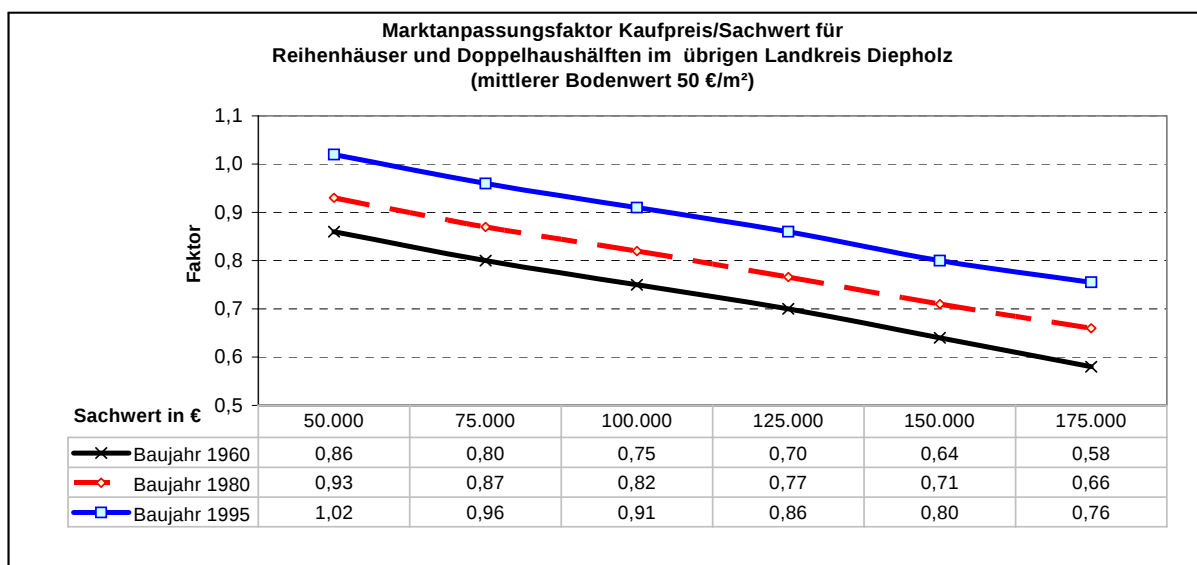
- mittlere Bodenwertigkeit: etwa 130 €/m² inkl. Erschließungskosten
- Stichprobenumfang: 348 Kauffälle mit Sachwerten von 80.000 € bis 350.000 €
- Verkaufsjahre: 2003 - 2006

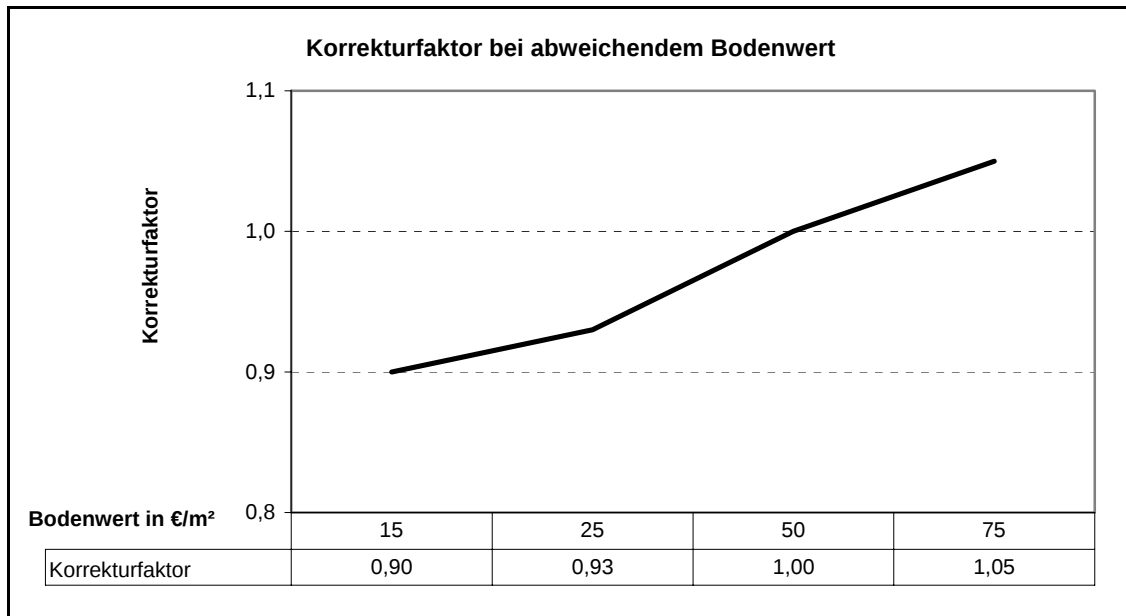


Eine Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors von der Höhe des Bodenwertes im Bereich der Gemeinden Stuhr/Syke/Weyhe besteht nicht.

Übriger Landkreis Diepholz

- mittlere Bodenwertigkeit: etwa 50 €/m² inkl. Erschließungskosten
- Stichprobenumfang: 151 Kauffälle mit Sachwerten von 50.000 € bis 200.000 €
- Verkaufsjahre: 2003 - 2006



Abhängigkeit vom Bodenwert**Landkreis Nienburg**

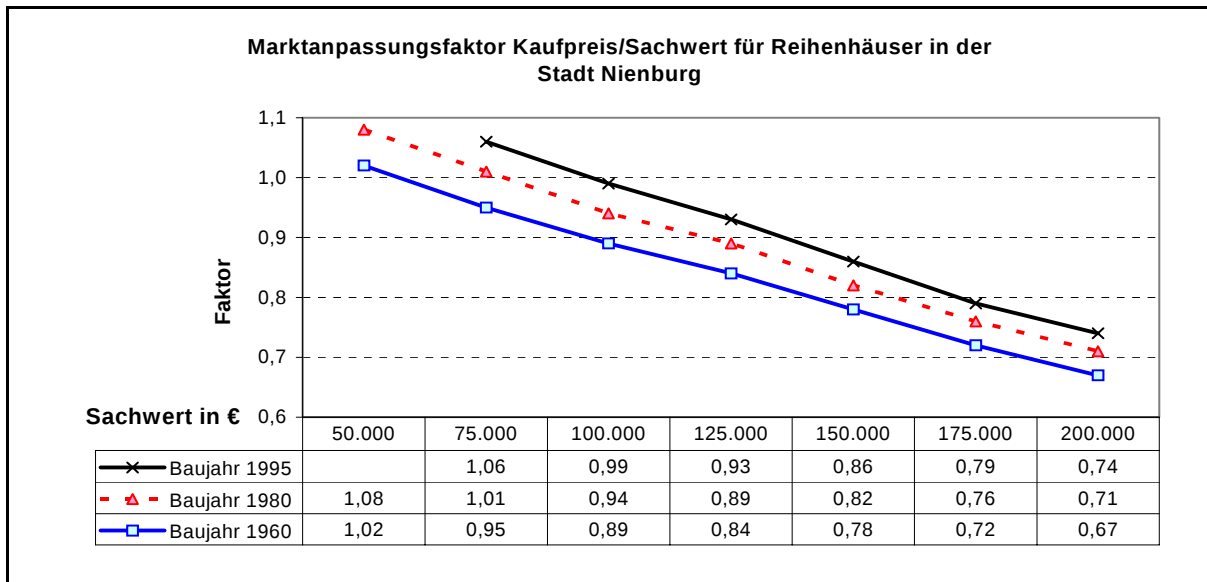
Modell zur Berechnung der Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baukostenindex (Statistisches Bundesamt, 2000=100) x Faktor 1,15 (für Baunebenkosten) x <u>Regionalfaktor 0,90</u> - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 80 bis 100 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Berücksichtigt wurden Reihenhäuser und Doppelhaushälften in massiver Bauart (keine Fertighäuser) ohne Flachdach mit einer Grundstücksfläche von 100 m² bis 1000 m². Gegebenenfalls vorhandene Wertminderungen oder Wertverbesserungen wurden als Korrektur am Kaufpreis angebracht.

Aus diesem Modell ergeben sich die nachfolgenden Marktanpassungsfaktoren:

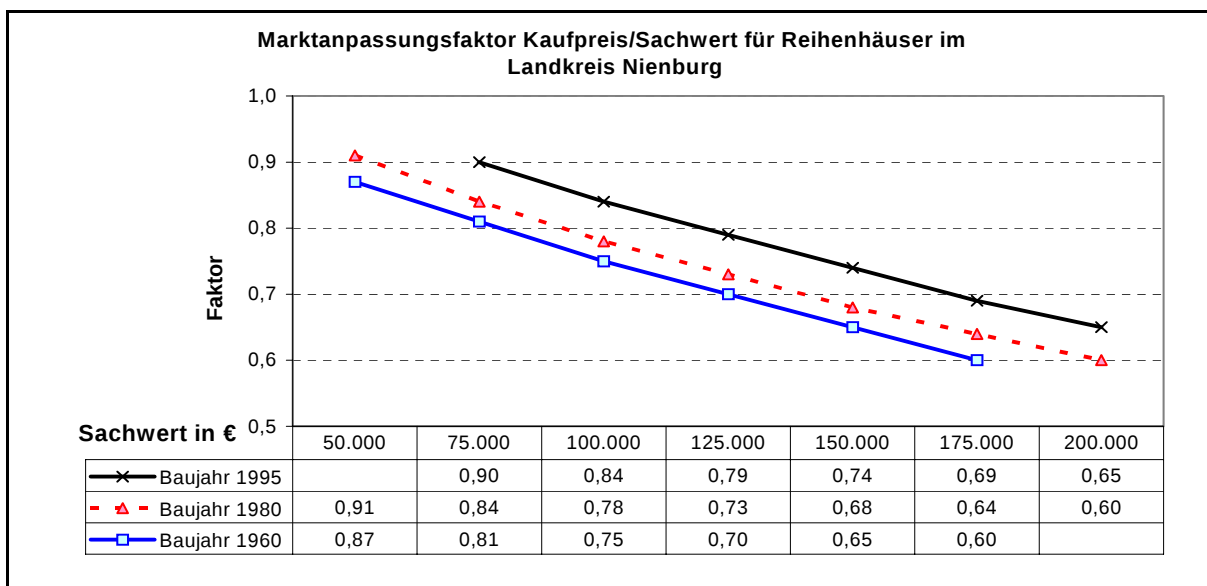
Stadt Nienburg

- mittlere Bodenwertigkeit: etwa 75,- €/m² inkl. Erschließungskosten
- Stichprobenumfang: 139 Kauffälle mit Sachwerten von 50.000 bis 240.000 €
- Verkaufsjahre: 2001 bis 2006



Übriger Landkreis Nienburg

- mittlere Bodenwertigkeit: etwa 40,- €/m² inkl. Erschließungskosten
- Stichprobenumfang: 135 Kauffälle mit Sachwerten von 60.000 bis 225.000 €
- Verkaufsjahre: 2001 bis 2006



Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Reihenhaus des Baujahres 1995 im übrigen Landkreis Nienburg, das einen Sachwert von 150.000 € hat?

Wegen des Baujahres 1995 ist der gesuchte Faktor an der oberen dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt bei 150.000,- € 0,74. Weitere Korrekturen sind nicht erforderlich, sodass sich ein Marktanpassungsfaktor von 0,74 ergibt.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 150.000 € x 0,74 = 111.000 €.

Vergleichsfaktoren

Die Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke ist nach § 8 WertV Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse. Hier werden so genannte Gebädefaktoren vorgestellt (§ 12 Abs. 2 WertV), die aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe und Alter der baulichen Anlagen sowie Ausstattungsmerkmale) abgeleitet worden sind.

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 wertbedeutsame Daten des Grundstücks zu erfassen. Dies geschieht durch systematische Befragung der Grundstückseigentümer bzw. Erwerber. Daneben wird für die Kaufpreissammlung durch die Geschäftsstelle zeitnah ein Foto vom Kaufobjekt angefertigt. Daran schließt sich eine mathematisch-statistische Regressionsanalyse an, die Vergleichsfaktoren und die Abhängigkeiten bezüglich der Einflussgrößen liefert.

Als **Vergleichsfaktor** (Gebädefaktor) wird der **Grundstückswert [€] / Wohnfläche [m²]** eingeführt. Der auf die Wohnfläche bezogene Grundstückswert (Kaufpreis) ist bei Objekten des individuellen Wohnungsbaus die wichtigste Bezugsgröße, wenn man unterschiedliche Objekte wertmäßig vergleichen und beurteilen will. Der Vergleichsfaktor ist daher die Größe, die im Wege des indirekten Preisvergleichs für das Wertermittlungsobjekt ermittelt werden soll.

Der Vergleichsfaktor für ein bestimmtes Grundstück ergibt sich, indem man an dem aus den Grafiken in Abhängigkeit von Baujahr und Bodenwert angegebenen Basiswert Zu- und Abschläge entsprechend den jeweiligen Ausprägungen der weiteren Hauptmerkmale anbringt. Sind mehrere größere Zu- oder Abschläge erforderlich, kann dies allerdings zu geringen Ungenauigkeiten im Ergebnis führen. Eine Interpolation der Koeffizienten auf Zwischenwerte ist grundsätzlich zulässig.

Den Angaben liegen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt von Mitte 2006 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	
1.	Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2.	Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
3.	Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

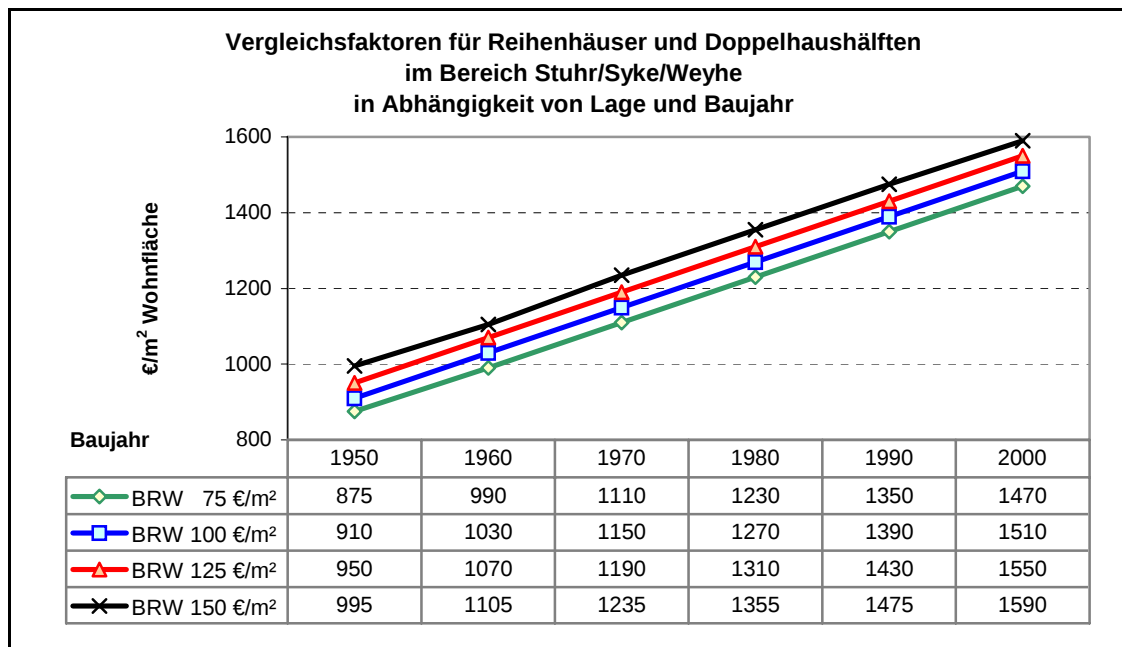
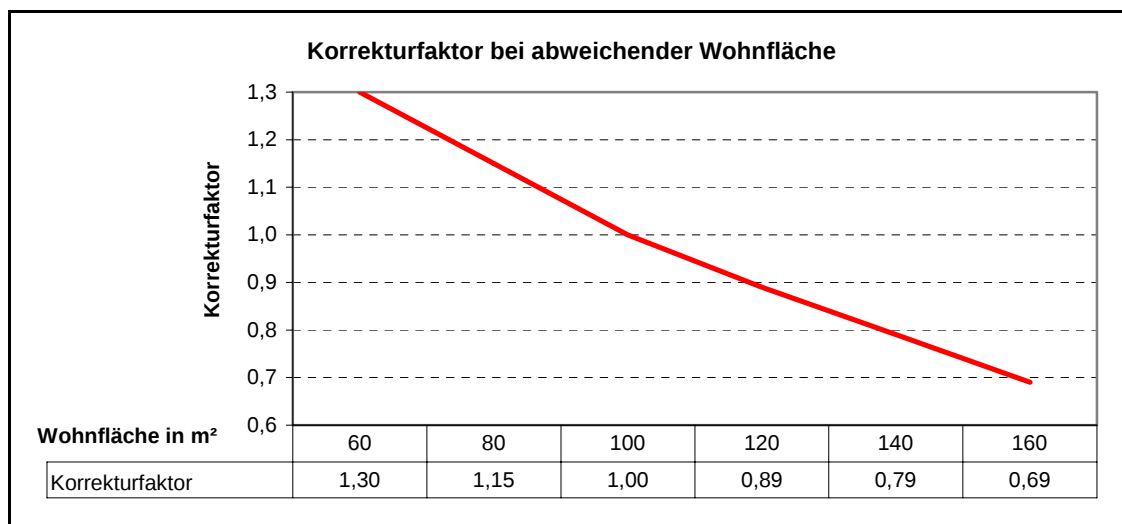
Die nachfolgenden dargestellten Vergleichsfaktoren der Landkreise Diepholz und Nienburg beziehen sich auf ein typisches Reihenhauses bzw. auf eine typische Doppelhaushälfte (Normobjekt) mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2005	Ausstattung	mittel
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Garage	vorhanden (eine)
Baujahre	siehe Diagramme	Unterkellerung	teilweise
Wohnfläche	100 m²	Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)
Grundstücksgröße	300 m²	Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

Landkreis Diepholz**Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Bereich Stuhr/Syke/Weyhe**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt 522 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2002 – 2006	Feb. 2004
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² – 175 €/m ²	130 €/m ²
Baujahr	1950 – 2000	1982
Wohnfläche	70 m ² – 190 m ²	105 m ²
Grundstücksgröße	110 m ² – 900 m ²	300 m ²

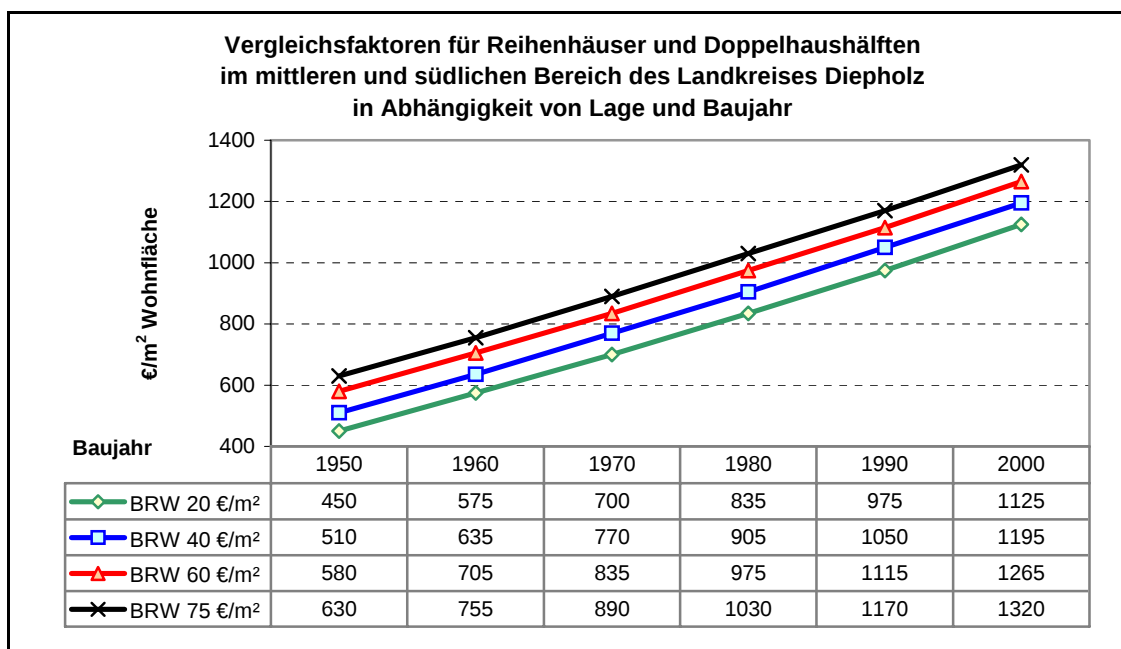
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**Abhängigkeit von der Wohnfläche**

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im übrigen Bereich des Landkreises Diepholz

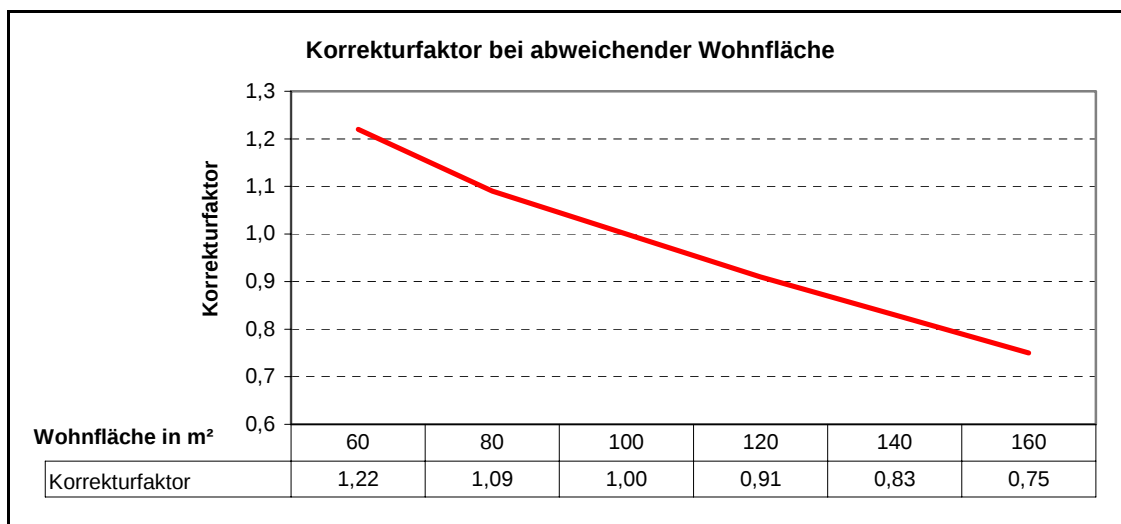
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt 200 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2002 – 2006	Mai 2004
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 80 €/m ²	47 €/m ²
Baujahr	1950 – 2000	1981
Wohnfläche	60 m ² – 165 m ²	105 m ²
Grundstücksgröße	120 m ² – 900 m ²	395 m ²

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche



Landkreis Nienburg

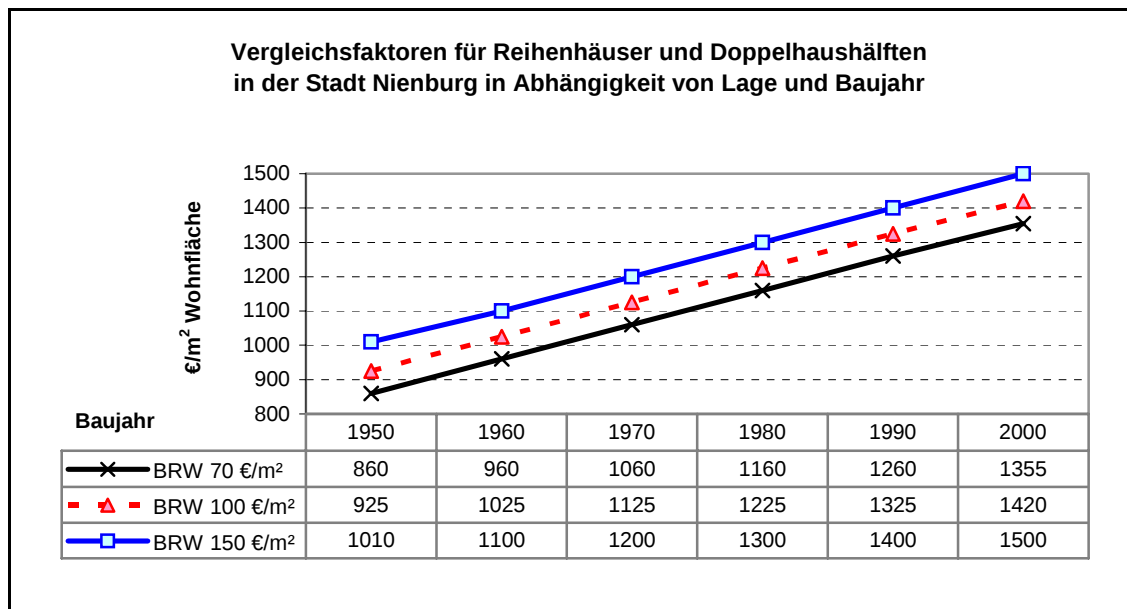
In den nachfolgenden Diagrammen sind Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Stadtgebiet Nienburg und im übrigen Landkreis dargestellt. Sie beziehen sich ebenfalls auf das eingangs beschriebene Normobjekt.

Stadt Nienburg

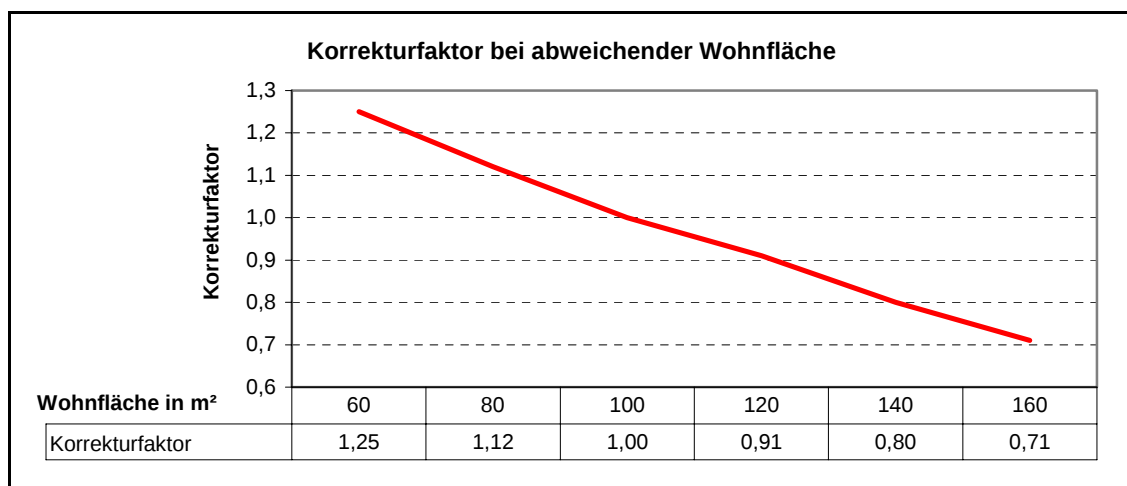
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt 158 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2001 – 2006	Jul. 2003
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² – 150 €/m ²	70 €/m ²
Baujahr	1950 – 2000	1978
Wohnfläche	60 m ² – 170 m ²	105 m ²
Grundstücksgröße	150 m ² – 800 m ²	345 m ²

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche

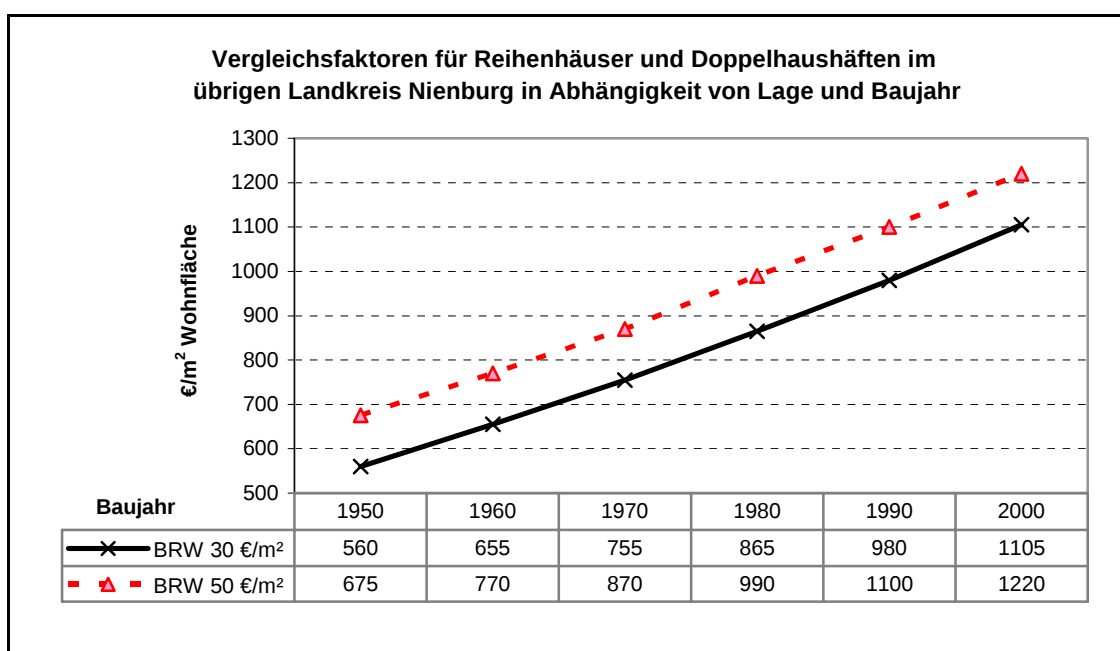


Übriger Landkreis Nienburg

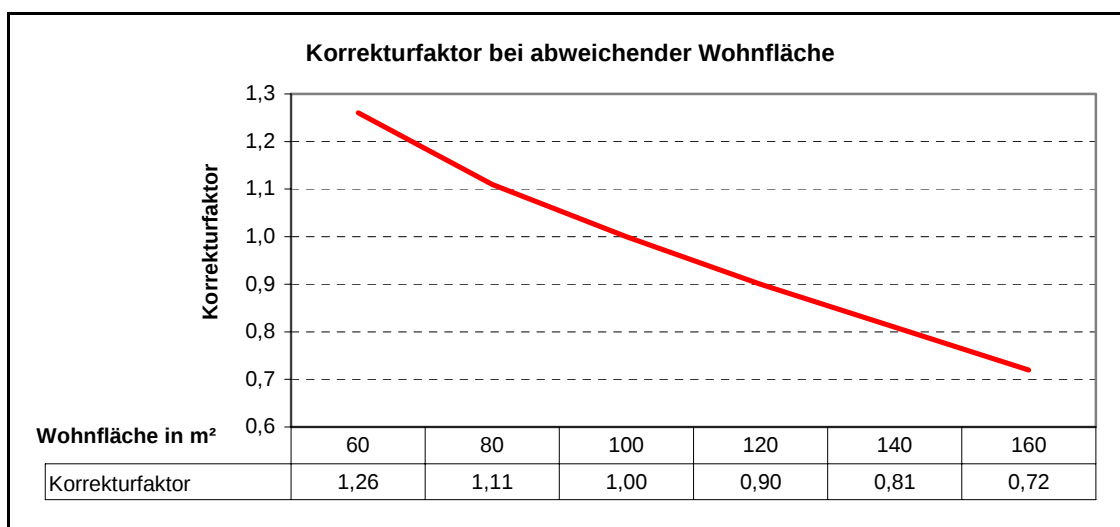
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt 167 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2001 – 2006	Aug. 2003
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 55 €/m ²	36 €/m ²
Baujahr	1950 – 2000	1982
Wohnfläche	60 m ² – 175 m ²	105 m ²
Grundstücksgröße	150 m ² – 800 m ²	400 m ²

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche



Weitere Umrechnungskoeffizienten und Wesentliche Einflussgrößen

Für die vorstehend dargestellten Diagramme sind nachfolgend die für die Wertfindung wichtigsten Einflussgrößen und die bei Abweichungen vom Mittel erforderlichen Zu- oder Abschläge ersichtlich. Ausgehend vom mittleren Preis in €/m²-Wohnfläche können mittels dieser Angaben Umrechnungen auf andere wertbeeinflussende Umstände vorgenommen werden.

Abhängigkeit von der Lage bzw. dem Bodenrichtwert

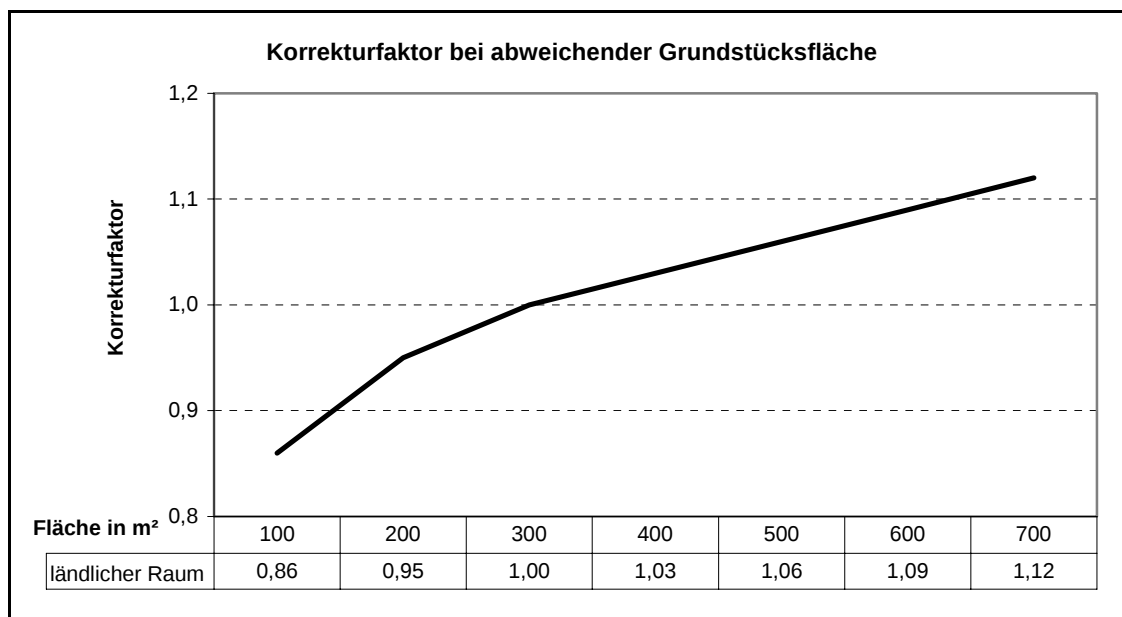
Die Abhängigkeit von der Lage bzw. der Höhe des Bodenrichtwertes ist aus dem Diagramm ersichtlich, Zwischenwerte können interpoliert werden. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen keine Kosten mehr erhoben werden (erschließungsbeitragsfrei).

Abhängigkeit vom Baujahr

Die Abhängigkeit vom Baujahr ist aus dem vorstehenden Diagramm ersichtlich. Zwischenwerte können interpoliert werden.

Abhängigkeit von der Grundstücksfläche

Bei Objekten mit größerem Grundstück steigt der Wert je m² - Wohnfläche. Der Einfluss ist in der Stadt Nienburg aufgrund der höheren Bodenwerte deutlicher als im übrigen Kreisgebiet. Hiermit ist auch die Abhängigkeit von der Art der Gebäude (Mittelhaus, Endhaus, Doppelhaushälfte) berücksichtigt, da Endhäuser und Doppelhaushälften größere Grundstücke erfordern.



Abhängigkeit von der Unterkellerung

Die vorstehenden Vergleichsfaktoren beziehen sich auf weitgehend unterkellerte Gebäude. Der Wertunterschied zwischen vollunterkellerten Gebäuden und nicht unterkellerten Gebäuden beträgt im Mittel rund 7 %. (etwa 6 % in städtischen Regionen und etwa 8 % im ländlichen Raum)

Abhängigkeit von der Ausstattung

Die vorstehenden Vergleichsfaktoren beziehen sich im Mittel auf Gebäude üblicher Ausstattung mit Zentralheizung und Isolierverglasung. Die Ausstattung ist bei Reihenhäusern zumeist relativ ähnlich. Für besser oder schlechter ausgestattete Gebäude können Zu- oder Abschläge von bis zu 10% erforderlich werden.

Anwendungsbeispiel:				
Lage:	Sulingen			
Bodenrichtwert:	50 €/m²	Wohnfläche:	120 m²	übliche Ausstattung
Baujahr:	1980	Grundstücksgröße:	400 m²	Vollkeller
Vergleichsfaktor (Tabelle)	940,- €/m²			
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle bei den Bodenrichtwerten 40 €/m² und 60 €/m²)				
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,91			
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße, Stadt Sulingen	1,00			
Vergleichsfaktor =				
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	940,- €/m² x 0,91 x 1,00 = 855,- €/m²			
Grundstückswert =				
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	120 m² x 855,- €/m² = rund 103.000,- €			

Rohrertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze

Reihenhäuser werden vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren oder ersatzweise auch nach dem Sachwertverfahren bewertet. Teilweise werden sie aber auch unter Renditegesichtspunkten zur Geldanlage gehandelt. Daher hat der Gutachterausschuss bei den Verkäufen, bei denen die Miethöhe bekannt war, den Faktor Kaufpreis/Rohrertrag und den Liegenschaftszinssatz untersucht. Die Stichprobe umfasst Kauffälle für vermietete Reihenhäuser seit 2000. Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurden 100 Jahre Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten von 20 bis 25 % unterstellt.

Der Rohrertragsfaktor und der Liegenschaftszins für den Bereich des Landkreises Diepholz sind aufgrund des geringen Stichprobenumfanges als vorläufig zu betrachten.

Rohrertragsfaktor und Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche	Kaufpreis/Rohrertrag	Liegenschaftszinssatz
Stadt Nienburg	13	1970	98 m ²	19,6 (15,0 bis 24,0)	4,0 % (3,0 bis 5,0 %)
Übr. Landkreis Nienburg	13	1975	110 m ²	18,5 (15,0 bis 23,0)	4,3 % (3,3 bis 5,3 %)
Landkreis Diepholz	4	1975	127 m ²	16,2 (13,5 bis 17,3)	5,0 % (3,3 bis 6,3%)

9.3.4 Erbbaurechte

Nach der Wertermittlungsrichtlinie 2006 sollen die Gutachterausschüsse Marktanpassungsfaktoren zum Verhältnis der Kaufpreise bebauter Erbbaurechte zu vergleichbaren bebauten Grundstücken im Volleigentum ableiten.

Hierfür standen aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen insgesamt 24 Kaufverträge von mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften bebauten Erbbaurechten aus den Nachkriegsjahren zur Verfügung. Für diese Erbbaurechte wurde jeweils mit Hilfe der vorgenannten Vergleichsfaktoren ein Vergleichswert als Normaleigentum errechnet und dieser in Relation zum Verkaufspreis des bebauten Erbbaurechtes gesetzt.

Die Stichproben lassen sich wie folgt beschreiben:

Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte (Reihenhäuser und Doppelhaushälften)			
Anzahl Kauffälle	24	(hiervon 8 im Landkreis Nienburg und 16 im Landkreis Diepholz)	
	von	bis	Mittelwert
Untersuchungszeitraum	2002	2006	2004
Wohnfläche	72 m ²	133 m ²	95 m²
Wohnflächenpreis	652 €/m ²	1.104 €/m ²	1.065 €/m²
Restlaufzeit des Erbbaurechts	25 Jahre	80 Jahre	52 Jahre
Bodenrichtwert in €/m ²	26	150	40
Rendite in %	0,17 %	1,46 %	0,76 %
Marktanpassungsfaktor	0,74	1,12	0,93

Eine Abhängigkeit von den weiteren Merkmalen wie dem Bodenrichtwert, dem Wohnflächenpreis, der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages, dem Erbbauzins und dem Bodenrichtwert ist zurzeit nicht nachweisbar. Ein Unterschied zwischen den Landkreisen Diepholz und Nienburg ist ebenfalls nicht nachweisbar.

9.4 Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr sind für den Bereich des Landkreises Diepholz insgesamt 495 Objekte (Vorjahr 355) im Wohnungs- und Teileigentum mit einem Gesamtwert von 51,6 Mio. € (Vorjahr 34,1 Mio. €) umgesetzt worden. Das entspricht einer Steigerung des Umsatzes gegenüber dem Vorjahr um ca. 38,7 % nach Anzahl und ca. 50 % nach Geldumsatz.

Teileigentum hatte im Jahre 2006 einen Anteil von 33 Kauffällen oder ca. 6,6 % der Fälle und ca. 11,4 % des Gesamtumsatzes. Der Anteil der Wohnungen in Neubauten stieg von etwa 35 % im Vorjahr wieder auf 49 % im Auswertejahr 2006.

Im Jahre 2006 wechselten im Landkreis Nienburg 145 Eigentumswohnungen und 18 Miteigentumsanteile (Teileigentum) an gewerblichen Objekten oder Garagen mit einem Wert von insgesamt 10,8 Millionen € den Eigentümer. (Vorjahr 228 Kauffälle mit insgesamt 15,0 Millionen € Umsatz). Gegenüber dem Vorjahr haben die Anzahl der umgesetzten Eigentumswohnungen und der Geldumsatz spürbar abgenommen. Dies war aber zum Teil auf Sonderentwicklungen durch den Verkauf von Eigentumswohnungen für Senioren mit Anbindung an Seniorenwohnheime im Jahre 2005 entstanden.

Die Kaufverträge von Eigentumswohnungen werden im Folgenden näher untersucht. Erstverkäufe neuer Eigentumswohnungen sind im Berichtsjahr mit nur 29 Kauffällen vertreten, hier sind aber die vorgenannten Wohnungen für Senioren enthalten. Bei den übrigen 116 Kauffällen (Vorjahr 168) handelte es sich um Weiterveräußerungen gebrauchter Wohnungen.

Von diesem Teilmarkt (Eigentumswohnungen und Teileigentum) wurden 37 % im Stadtgebiet Nienburgs gehandelt und 63 % der Kauffälle im übrigen Landkreis. Der Anteil des übrigen Landkreises ist damit noch mal deutlich gestiegen.

9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres für verschiedene Gebäudealtersgruppen durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht in die Auswertung eingeflossen.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Landkreis Diepholz

Im Mittel aller ausgewerteten Kauffälle für Wohnungseigentum wurden demnach rund 1295 €/m² (Vorjahr: rund 1.320 €/m²) bei einer mittleren Wohnfläche von rund 80 m² (Vorjahr: rund 75 m²) gezahlt.

Preise über 3000 €/m², die in den Vorjahren teilweise für absolute Spitzenlagen an der Bremer Stadtgrenze sowie für Seniorenwohnungen im Südkreis bezahlt wurden, sind für das Auswertejahr 2006 nicht registriert worden. Die Preisspanne reichte von ca. 200 €/m² bei Wiederverkäufen in Problemgebieten bis zu ca. 2.300 €/m² bei Neubauten in herausragenden Gebieten am Dümmer bzw. an der Bremer Stadtgrenze.

Die wenigen im Auswertejahr 2006 registrierten Wohnungen in Seniorenwohnheimen oder Wohnungen in Seniorenwohnanlagen sind in die folgende Auswertung für den Landkreis Diepholz mit eingeflossen. Hierbei wurden in 7 Fällen für neue Wohnungen im Mittel 2045,- €/m² gezahlt.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für Wohneigentum im Landkreis Diepholz**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Gesamter Landkreis Diepholz					
Baujahr bis 1948	4 (5)	1892 (1919)	73 (73)	779 (835)	57.000 (61.000)
Baujahr 1949 bis 1970	17 (18)	1966 (1966)	84 (66)	622 (737)	52.000 (49.000)
Baujahr 1971 bis 2003 (Baujahr 1971 bis 2002)	171 (133)	1990 (1990)	73 (74)	1.127 (1.178)	82.000 (87.000)
Neubauten Baujahr ab 2004 (Baujahr 2003 bis 2005)	146 (98)	2005 (2004)	86 (80)	1.587 (1.681)	136.000 (134.000)

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Stuhr, Syke, Weyhe					
Baujahr bis 1948	3 (5)	1922 (1919)	60 (73)	841 (835)	50.000 (61.000)
Baujahr 1949 bis 1970	9 (11)	1966 (1968)	101 (63)	772 (731)	78.000 (46.000)
Baujahr 1971 bis 2003 (Baujahr 1971 bis 2002)	117 (96)	1990 (1990)	74 (73)	1.241 (1.227)	92.000 (90.000)
Neubauten Baujahr ab 2004 (Baujahr 2003 bis 2005)	108 (81)	2005 (2004)	91 (82)	1.520 (1.717)	137.000 (141.000)
Übriger Landkreis Diepholz					
Baujahr bis 1948	1 (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1949 bis 1970	8 (7)	1965 (1962)	66 (69)	452 (746)	30.000 (51.000)
Baujahr 1971 bis 2003 (Baujahr 1971 bis 2002)	54 (37)	1989 (1990)	70 (76)	881 (1.048)	62.000 (80.000)
Neubauten Baujahr ab 2004 (Baujahr 2003 bis 2005)	38 (17)	2005 (2004)	69 (75)	1.780 (1.508)	123.000 (113.000)

Landkreis Nienburg

Im Mittel aller ausgewerteten Kauffälle für Wohnungseigentum wurden 1158 €/m² (Vorjahr: 1.388 €/m²) bei einer mittleren Wohnfläche von rund 75 m² (Vorjahr: rund 72 m²) gezahlt.

Preise über 3000 €/m² wurden ausschließlich für Seniorenwohnungen gezahlt. Die Preisspanne im gewöhnlichen Geschäftsverkehr reicht von ca. 180 €/m² bei Wiederverkäufen in Problemgebieten bis zu ca. 3.400 €/m² bei Neubauten von Seniorenwohnungen.

Die im Auswertejahr 2006 registrierten Wohnungen in Seniorenwohnanlagen sind in die folgende Auswertung für den Landkreis Nienburg mit eingeflossen. Hierbei wurden in 15 Fällen für neue Wohnungen im Mittel 2.740,- €/m² gezahlt.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für Wohneigentum im Landkreis Nienburg**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Gesamter Landkreis Nienburg					
Baujahr bis 1948	7 (5)	1920 (1915)	88 (91)	693 (757)	61.000 (69.000)
Baujahr 1949 bis 1970	42 (42)	1965 (1965)	80 (74)	613 (971)	49.000 (72.000)
Baujahr 1971 bis 2003 (Baujahr 1971 bis 2002)	33 (59)	1988 (1985)	77 (83)	1.011 (964)	78.000 (80.000)
Neubauten Baujahr ab 2004 (Baujahr 2003 bis 2005)	28 (32)	2005 (2005)	67 (50)	2.079* (2718*)	139.000 (136.000)

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Stadt Nienburg					
Baujahr bis 1948	1 (3)	- (1904)	- (83)	- (974)	- (81.000)
Baujahr 1949 bis 1970	12 (14)	1963 (1962)	73 (69)	765 (669)	56.000 (46.000)
Baujahr 1971 bis 2003 (Baujahr 1971 bis 2002)	27 (47)	1984 (1985)	75 (83)	1.020 (947)	77.000 (79.000)
Neubauten Baujahr ab 2004 (Baujahr 2003 bis 2005)	12 (5)	2005 (2004)	82 (98)	1323 (1135)	108.000 (111.000)
Übriger Landkreis Nienburg					
Baujahr bis 1948	6 (2)	1922 (1915)	81 (103)	628 (623)	51.000 (64.000)
Baujahr 1949 bis 1970	30 (28)	1965 (1968)	83 (77)	552 (*)	46.000 (*)
Baujahr 1971 bis 2003 (Baujahr 1971 bis 2002)	6 (12)	1985 (1988)	84 (83)	970 (1030)	81.000 (85.000)
Neubauten Baujahr ab 2004 (Baujahr 2003 bis 2005)	15 (27)	2005 (2005)	52 (41)	2740* (*)	* (*)

*Mittelwerte sind aufgrund von Sonderentwicklungen durch den Verkauf von Wohnungen in Senioreneinrichtungen nicht aussagekräftig

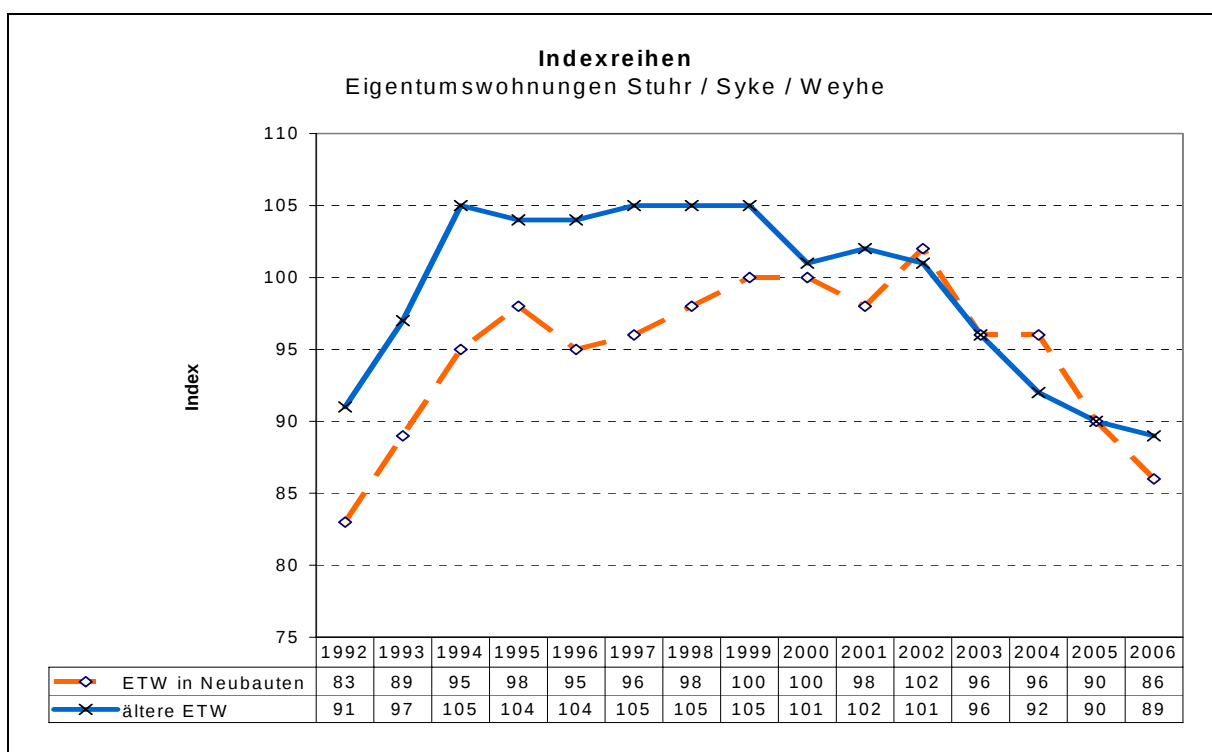
Ohne die Berücksichtigung von Wohnungen in Seniorenwohnanlagen ergibt sich für die Erstverkäufe im gesamten Landkreis ein Mittelwert von 1325,- €/m².

9.4.2 Preisentwicklung

Die **zeitliche Entwicklung** der Kaufpreise für Eigentumswohnungen lässt sich am Besten durch Indexreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Sie sind bezogen auf das **Basisjahr 2000** (Index = 100). Die Indexreihen sind immer zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden. Die Daten im Berichtsjahr sind als vorläufig anzusehen.

Landkreis Diepholz

Die Preisentwicklung für den Landkreis Diepholz wird im Folgenden anhand von Verkäufen aus dem Bereich der Gemeinden Stuhr, Syke und Weyhe dargestellt. Dieser Wirtschaftsraum ist für den Immobilienmarkt im Landkreis Diepholz prägend. (Anteil am Gesamtgeldumsatz für Eigentumswohnungen im Landkreis Diepholz im Auswertejahr 2006: ca. 66 %).



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 75 m² und bei älteren Wohnungen auf ein Alter von 20 Jahren.

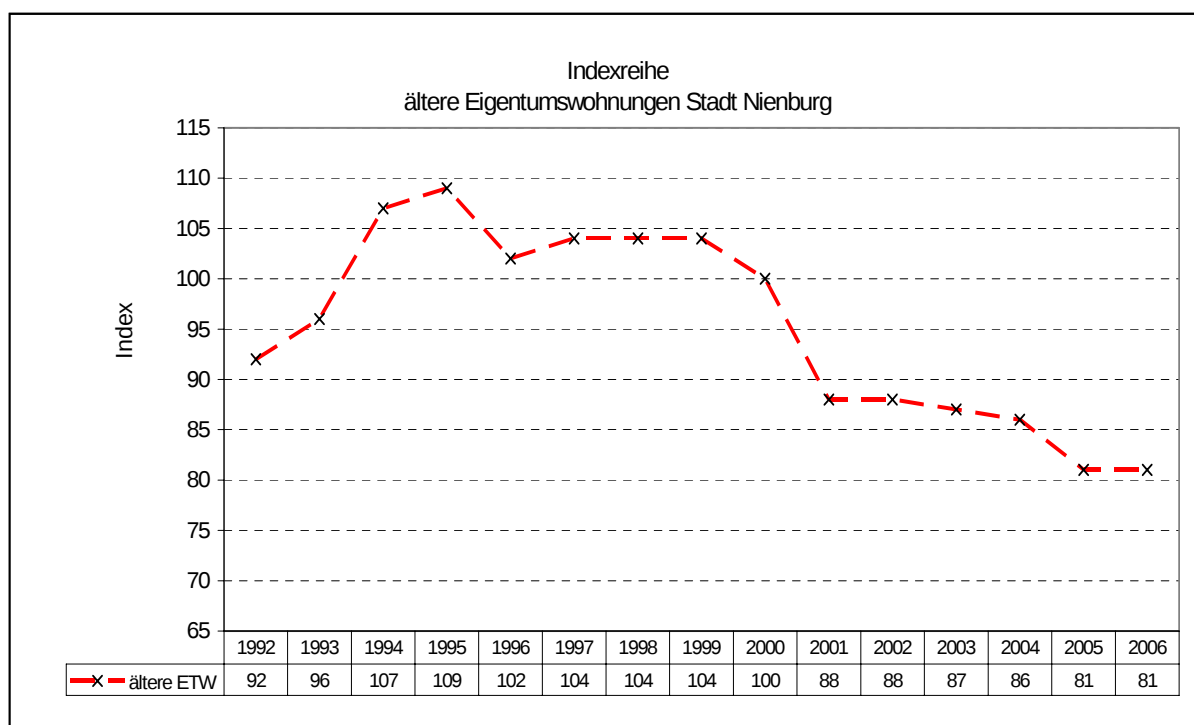
Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Neubauten (Erstverkäufe) und ältere Eigentumswohnungen (Weiterkäufe) sind in dem Zeitraum von 1992 bis 1995 deutlich um etwa 15 % gestiegen. In den folgenden Jahren war das Preisniveau bis 1999 annähernd stabil. Von 1999 bis 2003 war tendenziell bei leichten Schwankungen ein Preisrückgang festzustellen. Ab 2002 bis 2006 gaben die Preise teilweise deutlich nach (Erstverkäufe: im Mittel um ca. - 4 % pro Jahr; Weiterverkäufe: durchschnittlich um ca. - 3 % pro Jahr).

Die Preisentwicklung im übrigen Bereich des Landkreises Diepholz wurde nicht untersucht, da die Anzahl der Kauffälle regelmäßig zu gering ist, um eine statistisch gesicherte Indexreihe ermitteln zu können. Für die Preisentwicklung kann hier näherungsweise von einer ähnlichen Entwicklung ausgegangen werden.

Landkreis Nienburg

Die **zeitliche Entwicklung** der Kaufpreise für Eigentumswohnungen lässt sich am Besten durch Indexreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Sie sind bezogen auf das **Basisjahr 2000** (Index = 100). Die Indexreihen sind immer zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden. Die Daten im Berichtsjahr sind als vorläufig anzusehen.

Die Preise für Wohnungen in älteren Gebäuden (Weiterveräußerungen) sind von 1992 bis 1995 um etwa 20 % gestiegen. Von 1995 bis 2000 ist das Preisniveau leicht rückläufig. In den Jahren 2000 und 2001 sind hier Preisrückgänge um insgesamt 12 % festzustellen. Nach der leichten Erholung im Jahr 2002 ist es in den letzten drei Jahren zu weiteren Preisrückgängen gekommen. Diese mittlere Preisentwicklung ist allerdings differenziert zu betrachten. Besonders deutlich ist dieser Preisrückgang bei Wohnungen aus den Baujahren von 1960 bis 1970, insbesondere in größeren Wohnanlagen.



Die Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) sind in den letzten Jahren ebenfalls rückläufig. Aufgrund des geringen Umsatzes wird hier aber keine Indexreihe mehr ausgewiesen.

Die Preisentwicklung im übrigen Gebiet des Landkreises Nienburg ist nicht untersucht worden. Hier kann näherungsweise von einer ähnlichen Entwicklung ausgegangen werden. Insbesondere die Preise in den größeren Eigentumswohnungsanlagen aus den sechziger und siebziger Jahren in Stolzenau und Liebenau sind in den vergangenen Jahren erheblich zurückgegangen.

9.4.3 Vergleichsfaktoren

Allgemein ist die Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke nach § 8 WertV Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse. Hier werden so genannte Gebäudefaktoren vorgestellt (§ 12 Abs. 2 WertV), die aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe und Alter der baulichen Anlagen sowie Ausstattungsmerkmale) abgeleitet worden sind.

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 wertbedeutsame Daten des Grundstücks zu erfassen. Dies geschieht durch systematische Befragung der Grundstückseigentümer bzw. Erwerber. Daneben wird für die Kaufpreissammlung durch die Geschäftsstelle zeitnah ein Foto vom Kaufobjekt angefertigt. Daran schließt sich eine mathematisch-statistische Regressionsanalyse an, die Vergleichsfaktoren und die Abhängigkeiten bezüglich der Einflussgrößen liefert.

Als **Vergleichsfaktor** (Gebäudefaktor) wird der **Grundstückswert [€] / Wohnfläche [m²]** eingeführt. Der auf die Wohnfläche bezogene Grundstückswert (Kaufpreis) ist bei Objekten des individuellen Wohnungsbaus die wichtigste Bezugsgröße, wenn man unterschiedliche Objekte wertmäßig vergleichen und beurteilen will. Der Vergleichsfaktor ist daher die Größe, die im Wege des indirekten Preisvergleichs für das Wertermittlungsobjekt ermittelt werden soll.

Der Vergleichsfaktor für ein bestimmtes Grundstück ergibt sich, indem man an dem aus den Grafiken in Abhängigkeit von Baujahr und Bodenwert angegebenen Basiswert Zu- und Abschläge entsprechend den jeweiligen Ausprägungen der weiteren Hauptmerkmale anbringt. Sind mehrere größere Zu- oder Abschläge erforderlich, kann dies allerdings zu geringen Ungenauigkeiten im Ergebnis führen. Eine Interpolation der Koeffizienten auf Zwischenwerte ist grundsätzlich zulässig.

Den Angaben liegen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt von Mitte 2006 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

1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

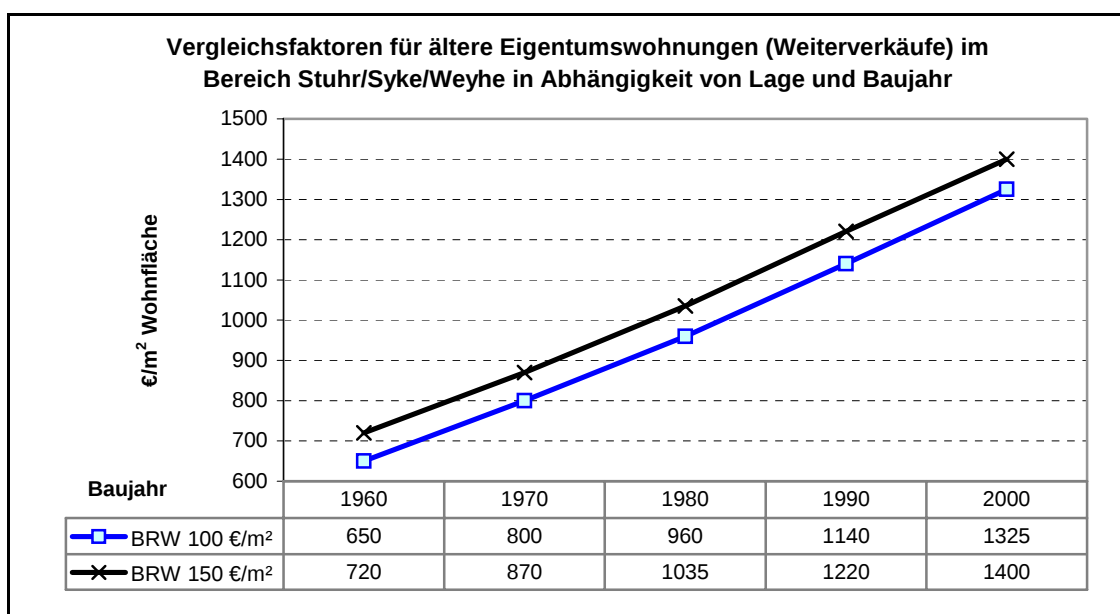
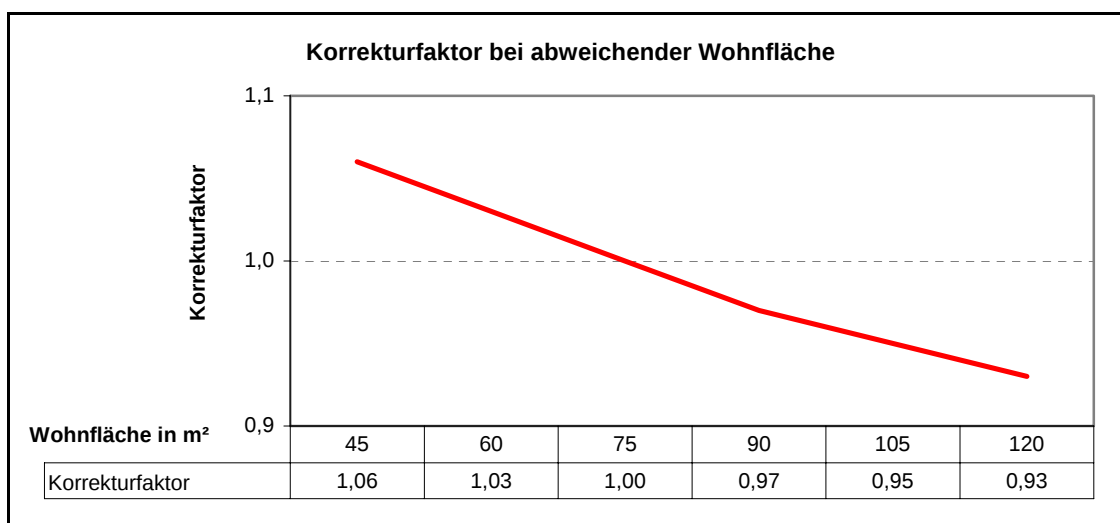
In den nachfolgenden Diagrammen sind Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte Eigentumswohnungen dargestellt. Sie beziehen sich auf eine typische ältere Eigentumswohnung (Weiterveräußerung) mit den nachfolgenden Merkmalen:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2006	Miteigentumsanteil am Grundstück	125/1000 (etwa 8 Wohneinheiten)
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramme	Ausstattung	Mittel
Baujahr	siehe Diagramme	Garage oder Nebengebäude	keine
Wohnfläche	75 m²	Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

Landkreis Diepholz**Vergleichsfaktoren für ältere Eigentumswohnungen im Bereich Stuhr/Syke/Weyhe**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt 449 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2002 – 2006	April. 2004
Lage (Bodenrichtwert)	65 €/m ² – 175 €/m ²	135 €/m ²
Baujahr	1950 – 2000	1986
Wohnfläche	30 m ² – 150 m ²	70 m ²
Miteigentumsanteil	10/1000 - 300/1000	105/1000

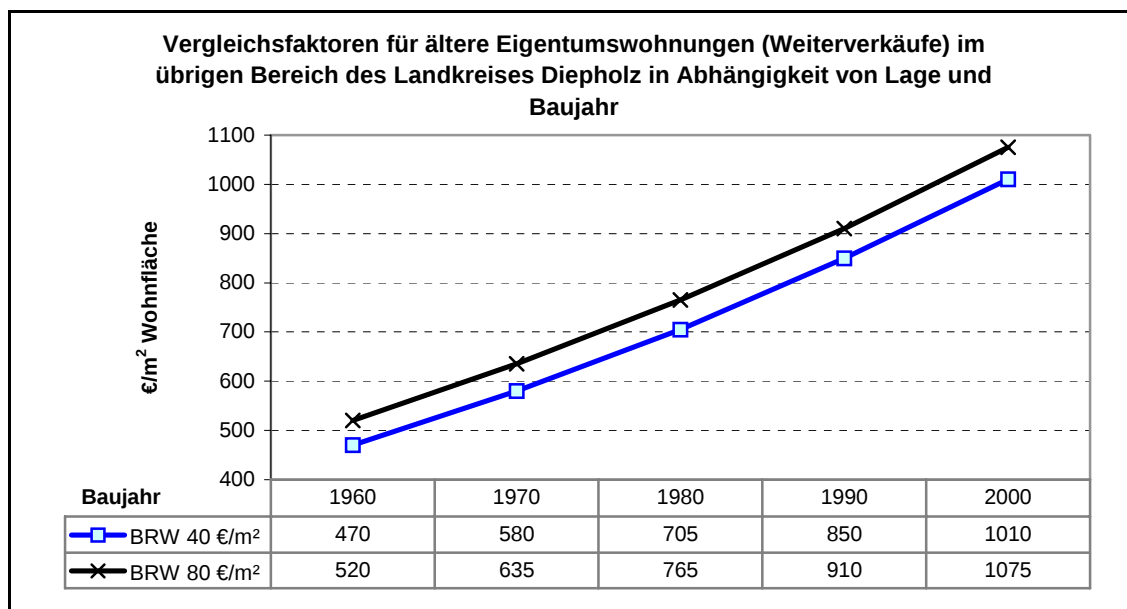
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**Abhängigkeit von der Wohnfläche**

Vergleichsfaktoren für ältere Eigentumswohnungen im übrigen Bereich des Landkreises Diepholz

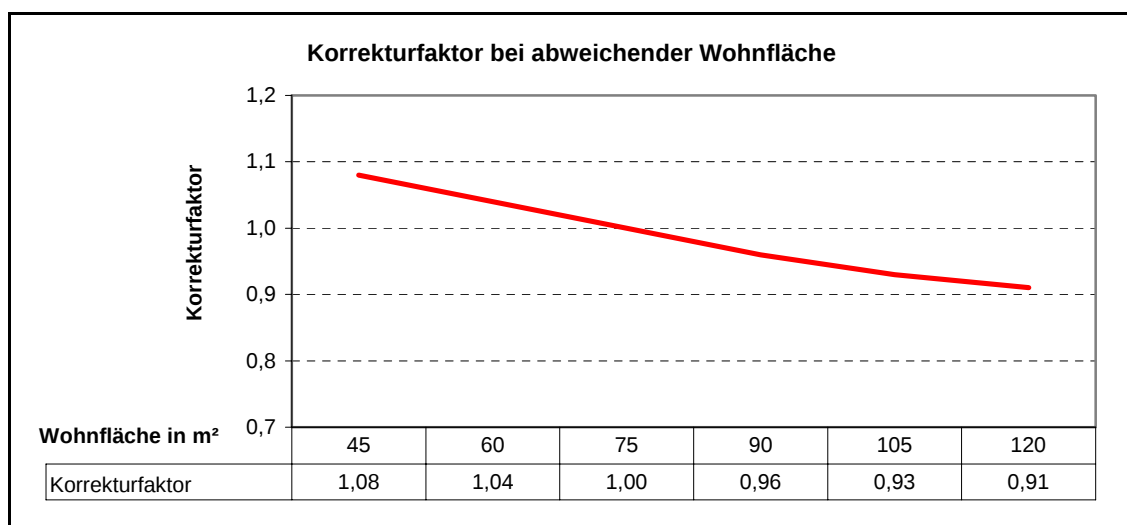
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt 212 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2002 – 2006	Jun. 2004
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 90 €/m ²	60 €/m ²
Baujahr	1957 – 1999	1985
Wohnfläche	35 m ² – 155 m ²	75 m ²
Miteigentumsanteil	9/1000 - 300/1000	113/1000

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



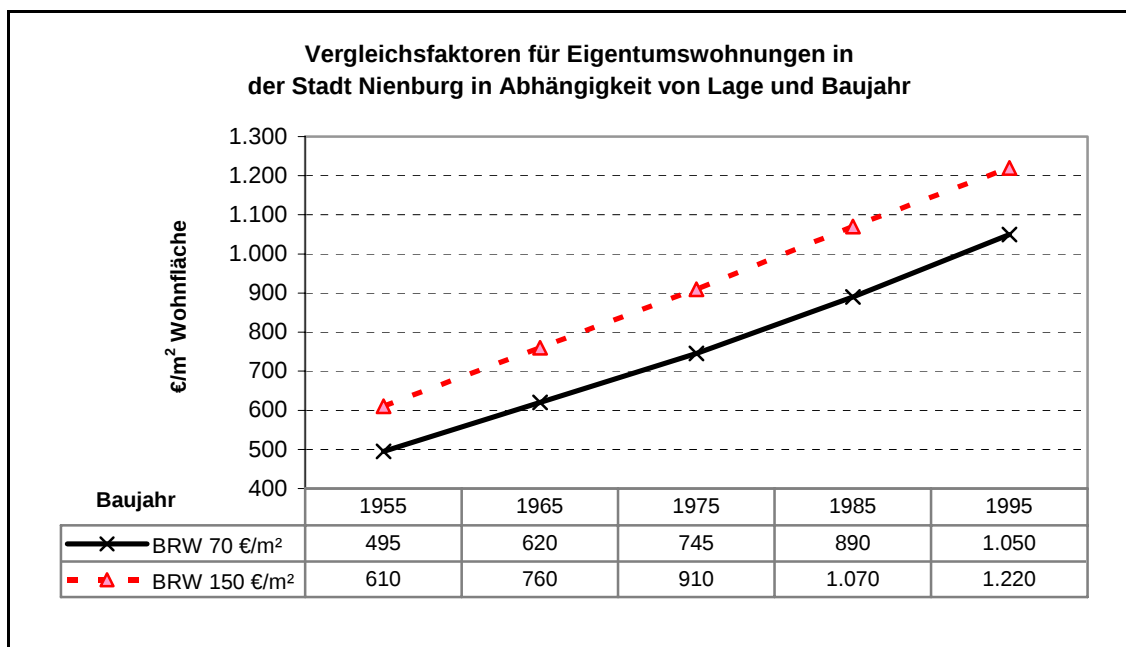
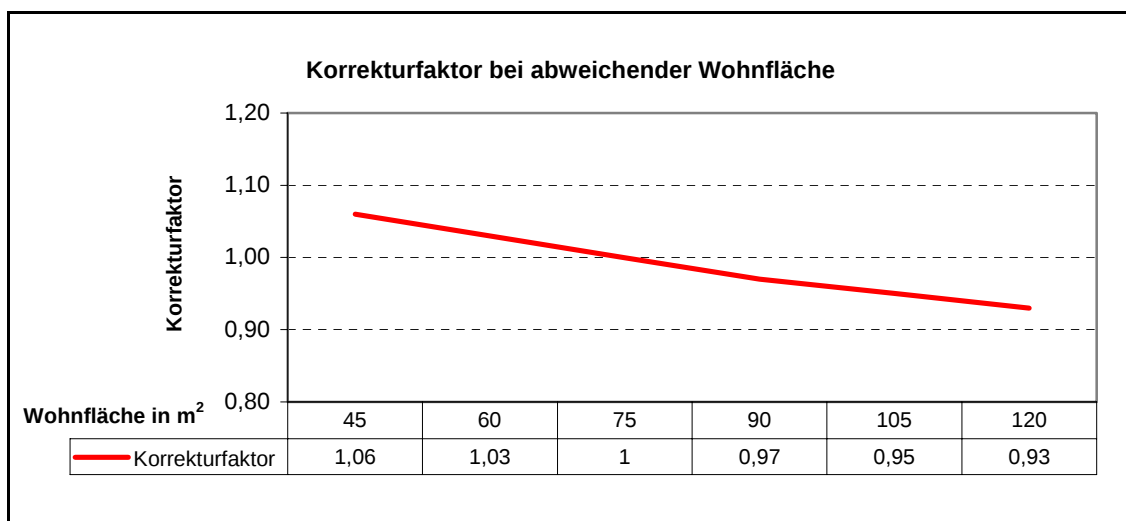
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Landkreis Nienburg**Vergleichsfaktoren für ältere Eigentumswohnungen ab Baujahr 1949**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden – wie beschrieben - aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt 335 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2000 – 2006	Jul. 2003
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² – 270 €/m ²	95 €/m ²
Baujahr	1950 – 2000	1978
Wohnfläche	35 m ² – 150 m ²	75 m ²
Miteigentumsanteil	9/1000 - 300/1000	125/1000

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

Im übrigen Landkreis Nienburg kommen Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen nahezu ausschließlich in den Grundzentren Stolzenau, Liebenau, Uchte und Hoya vor. Hier hat sich das Preisniveau in den letzten Jahren derart unterschiedlich entwickelt, dass keine Vergleichsfaktoren mehr angegeben werden können.

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre vor 1948 können nicht angegeben werden, da sie selten gehandelt werden und starke individuelle Unterschiede aufweisen.

Weitere Umrechnungskoeffizienten und Wertbeeinflussende Merkmale

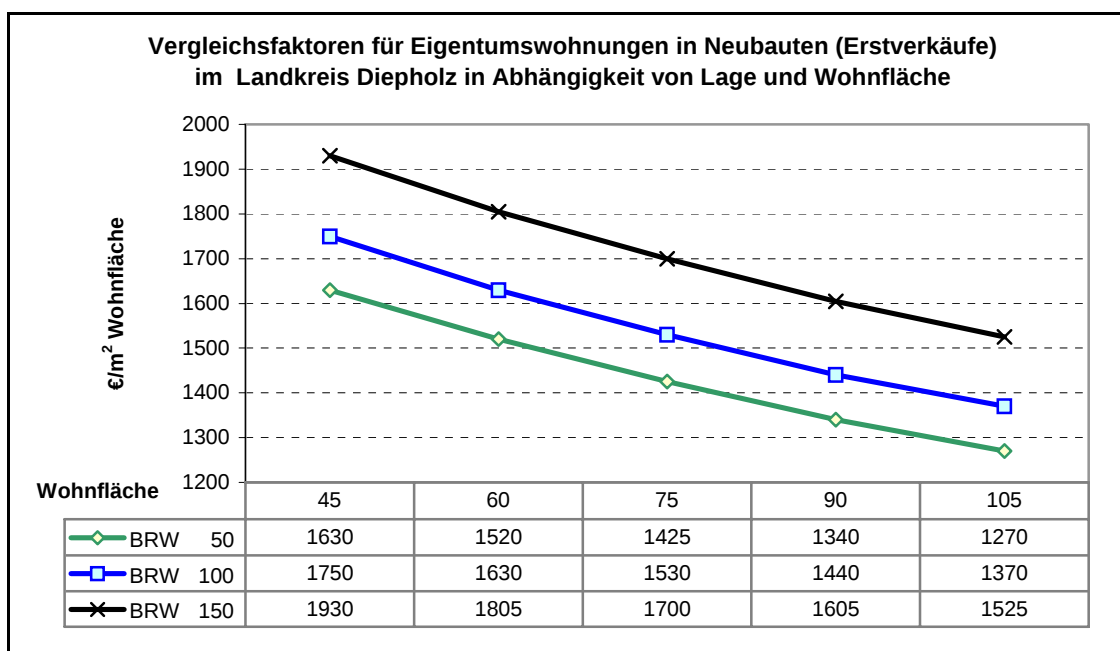
Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen werden vor allem vom Baujahr und von der Lage (Bodenrichtwert) beeinflusst. Diese Abhängigkeiten sind aus den vorstehenden Diagrammen zu erkennen. Daneben wirken sich noch die Zahl der im Gebäude vorhandenen Wohnungen bzw. der Miteigentumsanteil, die Ausstattung, der Bauzustand sowie eine zugehörige Garage auf den Preis pro m² Wohnfläche aus. Die Wirkung der wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale ist nachfolgend dargestellt: Diese Einflüsse sind im gesamten Zuständigkeitsbereich ähnlich.

Weitere wertbeeinflussende Merkmale bei Weiterveräußerungen	
Mehr als 10 Wohneinheiten im Gebäude	Abschlag von 5 bis 10 %
Weniger als 5 Wohneinheiten im Gebäude	Zuschlag von 5 bis 10 %
Überdurchschnittliche Ausstattung	Zuschlag von 10 bis 15 %
Unterdurchschnittliche Ausstattung	Abschlag von 10 bis 15 %

Neubauten (Erstverkäufe)**Landkreis Diepholz****Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Neubauten im Landkreis Diepholz**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt 486 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2001 – 2006	Mai 2004
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² – 175 €/m ²	130 €/m ²
Baujahr	Neubauten	
Wohnfläche	35 m ² – 170 m ²	75 m ²
Miteigentumsanteil	10/1000 - 300/1000	115/1000

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

Von den im Berichtsjahr veräußerten neu errichteten Eigentumswohnungen entsprechen nur 12 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohnungen in der Stadt Nienburg. Um eine gesicherte Aussage zum mittleren Wohnflächenpreis von neuen Eigentumswohnungen zu geben, werden in der nachfolgenden Tabelle die Mittelwerte der letzten 3 Jahre zusammengefasst. Im Gegensatz zu früheren Jahren erzielen Wohnungen im übrigen Landkreis höhere Wohnflächenpreise als im Stadtgebiet Nienburgs.

Eigentumswohnungen – Preis in € je m ² Wohnfläche 2004 bis 2006		
Lage	Stadt Nienburg (15 Kauffälle)	übriger Landkreis (14 Fälle)
Neubauten	1285 €/m ² (1100 bis 1550 €/m ²)	1500 €/m ² (1200 bis 1800 €/m ²)

Der Sondermarkt der Seniorenappartements ist hierbei nicht berücksichtigt.

Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze

Eigentumswohnungen werden neben einer Eigennutzung auch unter Renditegesichtspunkten zur Geldanlage gehandelt. Daher hat der Gutachterausschuss bei den Wohnungsverkäufen, bei denen die Miethöhe bekannt war, den Faktor Kaufpreis/Rohertrag und den Liegenschaftszinssatz untersucht. Die Stichprobe umfasst Kauffälle seit 2001. Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden 100 Jahre Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten von 20 bis 25 % (im Mittel 22,5%) bei Weiterveräußerungen (mittleres Alter etwa 25 Jahre) unterstellt. Bei einem höheren Alter und bei Wohnungen in größeren Wohnanlagen steigt der Liegenschaftszins. In Klammern ist wiederum die übliche Streuung angegeben.

**Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze
(Eigentumswohnungen aus den Verkaufsjahren 2001 bis 2006)**

	Anzahl	Kaufpreis/Rohertrag	Liegenschaftszinssatz
Weiterveräußerungen Landkreis Nienburg	31	15,4 (10,0 bis 19,0)	5,5 % (4,0 bis 7,5 %)

9.4.4 Erbbaurechte

Eigentumswohnungen auf Erbbaurechtsgrundstücken werden im Zuständigkeitsbereich nicht gehandelt.

9.5 Teileigentum

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes kann an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes Teileigentum begründet werden. In der Rechtsform von Teileigentum stehen somit nicht zu Wohnzwecken genutzte Räume eines Gebäudes wie z.B. Läden, Büros, Arztpraxen usw., aber auch getrennt von Wohnungen verkaufte Garagenplätze.

Landkreis Diepholz

Im Berichtsjahr wurden 33 Objekte (Vorjahr 24) mit einem Gesamtumsatz von 5,9 Millionen € (Vorjahr 2,8 Millionen €) umgesetzt. Der Anteil am Gesamtumsatz aller Objekte im Wohnungs- und Teileigentum betrug damit 11,4 % (Vorjahr 8,0%).

Aus einer Untersuchung der Kauffälle der letzten 10 Jahre für Läden, Büros und Praxen in mittleren und guten Geschäftslagen aus dem Landkreis Diepholz (durchschnittlicher Bodenrichtwert ca. 140 €/m²) ergibt sich bezogen auf eine Hauptnutzfläche von ca. 130 m² ein langjähriger Durchschnittspreis von rd. 1.785 €/m² (Spanne ca. 1.000 €/m² bis ca. 3.000 €/m²) für Teileigentum in Neubauten und von rd. 1.435 €/m² (Spanne ca. 750 €/m² bis ca. 2.250 €/m²) für Teileigentum in älteren Gebäuden bei einer durchschnittlichen Hauptnutzungsfläche von ca. 90 m². Der Anteil von Kauffällen aus dem Bereich Stuhr, Syke und Weyhe beträgt dabei ca. 95 % bei Teileigentum in Neubauten und ca. 85 % bei Veräußerungen von Teileigentum in älteren Gebäuden. Somit wird das Marktgeschehen auch dieses Teilmarktes im Landkreis Diepholz ganz wesentlich durch die drei Nordrandgemeinden geprägt.

Landkreis Nienburg

Teileigentum an Geschäftsräumen oder Garagen wurde im Berichtsjahr im Landkreis Nienburg in insgesamt 18 Kauffällen im Gesamtwert von 0,7 Millionen € gehandelt. Hierbei handelte es sich in 8 Fällen um Garagen. Die übrigen Objekte sind sehr unterschiedlich, so dass hierzu keine weiteren Angaben erfolgen können.

9.6 Mehrfamilienhäuser

Einen Markt für Mehrfamilienhäuser gibt es insbesondere in größeren Städten. In dem eher ländlich geprägten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen spielen Mehrfamilienhäuser daher insgesamt eine untergeordnete Rolle.

Die Anzahl der Kauffälle im Bereich des **Landkreises Diepholz** ist daher gering. Im Berichtsjahr wurden 32 (Vorjahr 26) Mehrfamilienhäuser mit einem Umsatz von 12,5 Millionen € (Vorjahr 8,1 Mio. €) veräußert. Sie sind damit am Geldumsatz der bebauten Bauflächen mit 6,1 % beteiligt (Vorjahr 4,3 %). Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 15 Mehrfamilienhäuser, davon vier "Großobjekte" mit jeweils deutlich über 600 m² Wohnfläche, (Vorjahr 18, ohne "Großobjekte") mit einem mittleren Kaufpreis von 501.000,- € (260.000,- €) und durchschnittlich 593,- €/m² Wohnfläche veräußert.

Im **Landkreis Nienburg** wurden im Berichtsjahr insgesamt 20 Mehrfamilienhäuser (Vorjahr 23) mit einem Gesamtumsatz von 2,6 Millionen € (Vorjahr 3,5 Millionen €) gehandelt. Die Anzahl und der Geldumsatz sind gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Es ist aber zu berücksichtigen, dass auch im Berichtsjahr ein relativ hoher Anteil der Mehrfamilienhäuser durch Zwangsversteigerung oder Auseinandersetzung den Eigentümer wechselte. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 12 Mehrfamilienhäuser mit einem mittleren Kaufpreis von 154.000,- € oder 513,- €/m² Wohnfläche veräußert.

9.6.1 Preisniveau

Der Markt für Mehrfamilienhäuser ist – wie vorstehend erläutert - nicht sehr umfangreich. Aus der nachfolgenden Tabelle kann das Preisniveau als Mittel der letzten drei Jahre in den Landkreisen Diepholz und Nienburg entnommen werden, wobei die ausgewerteten Kauffälle nach Baujahrsgruppen unterschieden worden sind.

Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser

verkaufte Objekte 2004 bis 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m ²)
Landkreis Diepholz					
Baujahr ab 1948 * ¹⁾	23 * ¹⁾	1971 * ¹⁾	825 * ¹⁾	405.000 * ¹⁾	585 * ¹⁾ (290 bis 875) * ¹⁾
Baujahr ab 1948 * ²⁾	19 * ²⁾	1972 * ²⁾	300 * ²⁾	205.000 * ²⁾	620 * ²⁾ (310 bis 930) * ²⁾
Baujahr vor 1948	12	1919	330	194.000	555 (280 bis 830)
Landkreis Nienburg					
Baujahr ab 1948	12	1960	310	135.000	470 (290 bis 650)
Baujahr vor 1948	17	1908	330	128.000	390 (290 bis 480)

*1) Das Mittel ist hier stark geprägt von insgesamt vier Kauffällen aus dem Jahr 2006 (Großobjekte mit jeweils deutlich über 600 m² Wohnfläche)

*2) Auswertung ohne "Großobjekte" (keine entsprechenden Kauffälle aus den Auswertejahren 2004 und 2005, als Vergleich zu den Vorjahreszahlen)

Die Klammerwerte geben jeweils die übliche Streuung der Standardabweichung der jeweiligen Stichprobe an. Die Preise der Mehrfamilienhäuser sind hiernach im Landkreis Diepholz überwiegend rückläufig, während das Preisniveau im Landkreis Nienburg stagniert.

In Relation zum jeweiligen Sachwert (berechnet nach NHK2000) ergibt sich im **Landkreis Diepholz** aus 19 Kauffällen ein Mittelwert für den Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert von 0,68 bei einer Spanne von 0,45 bis 0,94. Der Rohertragsfaktor betrug im Landkreis Diepholz in den letzten Jahren im Mittel aus 20 Kauffällen 11,3.

Im **Landkreis Nienburg** war ebenfalls bei insgesamt 20 Fällen aus den letzten drei Jahren der Sachwert (berechnet nach NHK2000) bekannt. Der Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert liegt zwischen etwa 0,35 bei größeren Mehrfamilienhäusern aus den sechziger Jahren und 0,86 bei einem kleineren Mehrfamilienhaus (4 Wohneinheiten), der Mittelwert beträgt rund 0,57. Der Rohertragsfaktor beträgt im Mittel aus 20 Fällen der letzten 3 Jahre 10,6.

9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser dienen dem Eigentümer nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte u.a. von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Information erhält der Gutachterausschuss über Fragebogen, die an die Erwerber oder Veräußerer verschickt werden.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus dem Jahr 2005 aus dem Land Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o.ä. und bei dem keine Werterhöhungen oder Wertminderungen anzubringen sind
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	126	159
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m ² – 185 €/m ²	45 €/m ² – 400 €/m ²
Durchschnitt	70 €/m ²	180 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	187 m ² – 951 m ²	157 m ² – 1000 m ²
Durchschnitt	365 m ²	535 m ²
Baujahr	ab 1900	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre – 79 Jahre	30 Jahre – 88 Jahre
Durchschnitt	48 Jahre	46 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	2,08 €/m ² – 6,87 €/m ²	3,00 €/m ² – 6,74 €/m ²
Durchschnitt	4,30 €/m ²	4,97 €/m ²

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2005 folgende durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser:

- **Ländlicher Raum** **6,4 % (Vorjahr: 6,6 %)**
- **Großstädten und Großstadtrandlagen** **6,1 % (Vorjahr: 6,0 %)**

Zu den Großstadtrandlagen gehört der Bereich der Gemeinden Stuhr und Weyhe. Der übrige Landkreis Diepholz und der Landkreis Nienburg sind dem ländlichen Raum zuzuordnen.

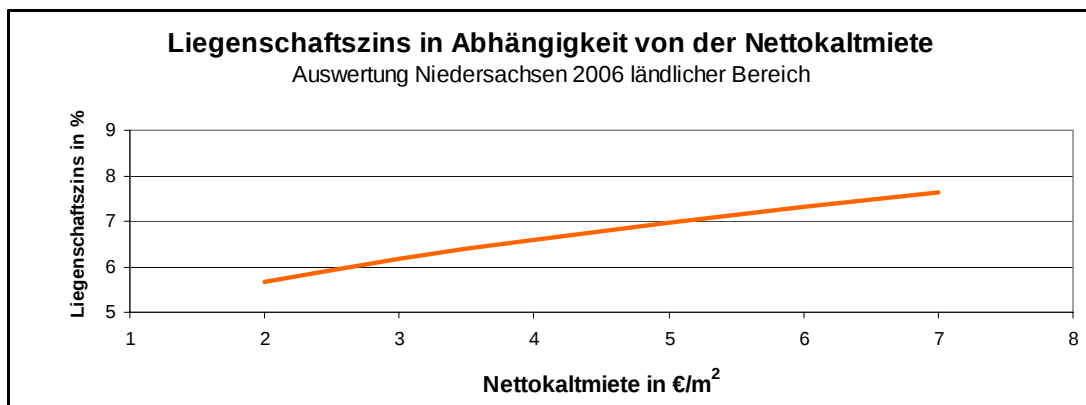
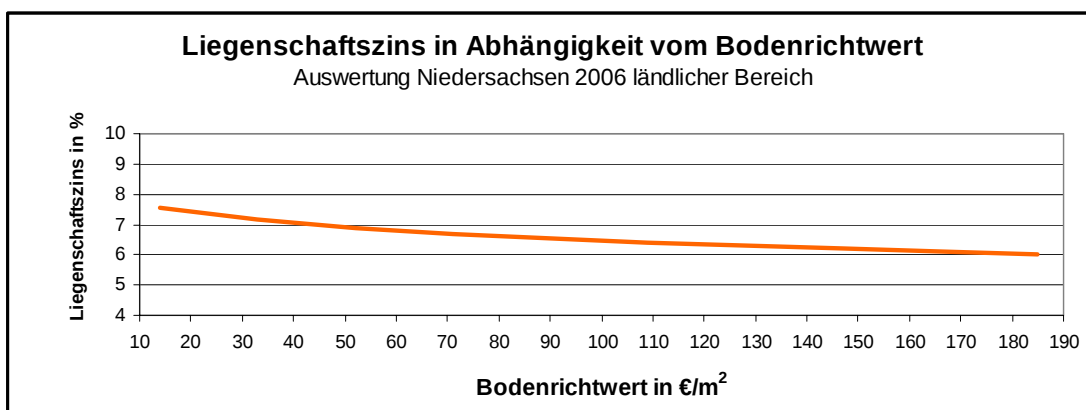
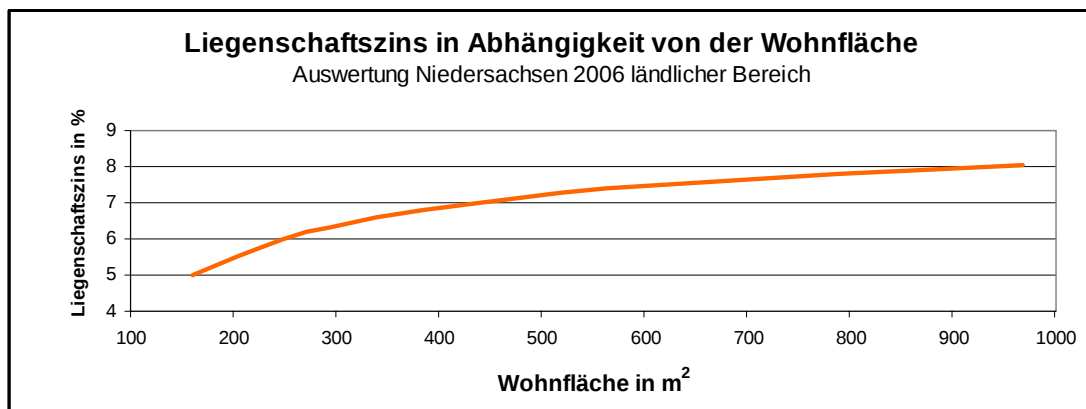
Der Gutachterausschuss ist der Auffassung, dass es sachgerecht ist, die ermittelten Liegenschaftszinssätze auch für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen anzuwenden.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften. Abweichende Merkmale des Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Tendenz der Abweichungen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Größe, Restnutzungsdauer und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz		
Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Größe Wohn- bzw. Nutzfläche	größer	steigt
	niedriger	fällt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

Nachfolgend ist die Abhängigkeit von der wesentlichen Einflussgröße Wohnfläche dargestellt, die den stärksten Einfluss auf den Liegenschaftszins hat.

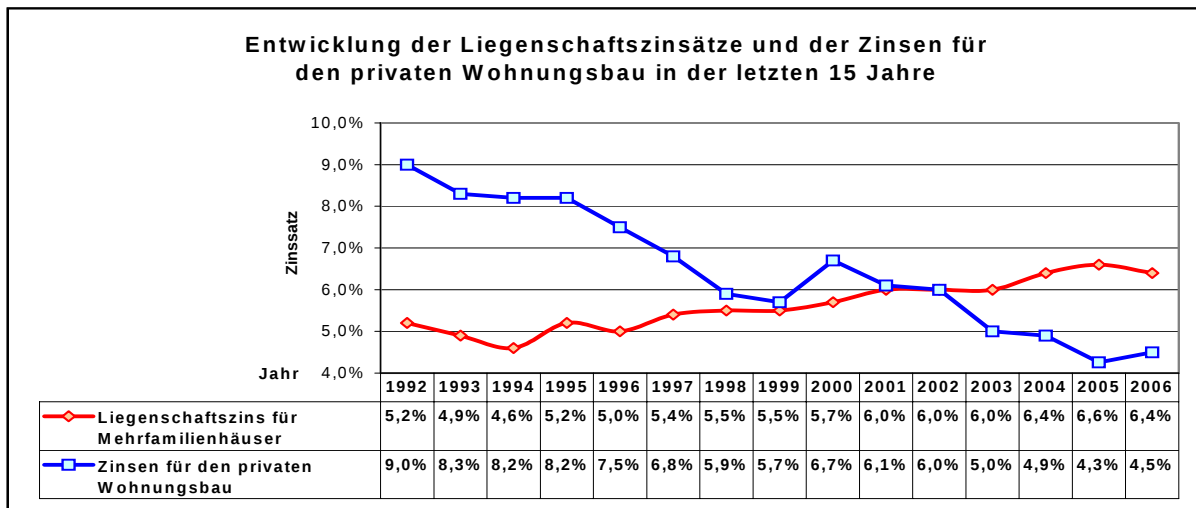
Der Einfluss der Nettokaltmiete und des Bodenrichtwertes sind demgegenüber nachrangig.



Liegenschaftszinssätze und Zinsen für den privaten Wohnungsbau der letzten 15 Jahre

In der folgenden Abbildung sind die Zinsen für den privaten Wohnungsbau (bis 2002: „Hypothekenzinssatz für Wohnungsbaukredit zu Festzinsen auf 10 Jahre“; ab Mitte 2003 „Wohnungsbaukredit für private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über 5 bis einschließlich 10 Jahren“) den Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser aus den ländlichen Bereichen des Landes Niedersachsen (früher im Regierungsbezirk Hannover) gegenübergestellt.

Die Liegenschaftszinssätze lagen bis 2002 regelmäßig unter den Hypothekenzinsen; hier hatten sie annähernd gleiches Niveau erreicht. Seit 2003 (erstmal im Untersuchungszeitraum) liegt der Liegenschaftszinssatz bis heute (zuletzt zunehmend deutlicher) über den Zinsen für den privaten Wohnungsbau. Tendenziell scheinen die Zinsarten sich umgekehrt proportional zueinander zu verhalten.



Rohertragsfaktor

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

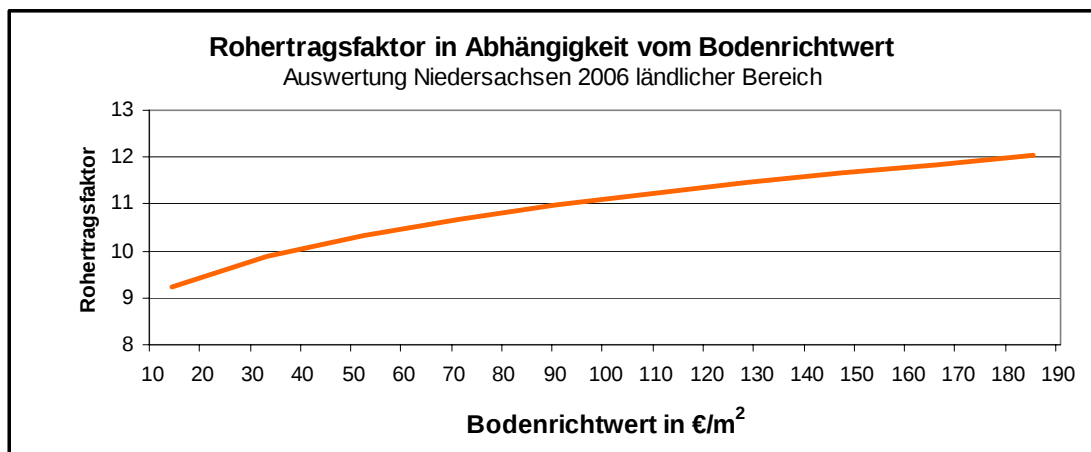
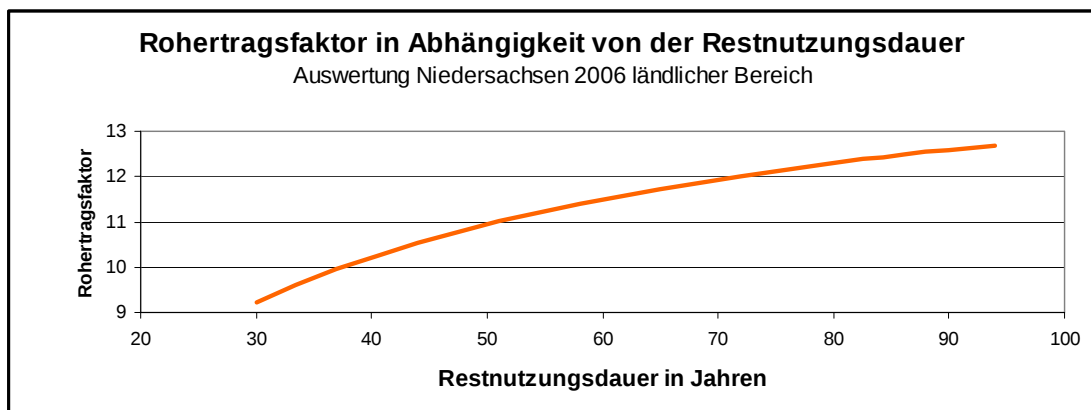
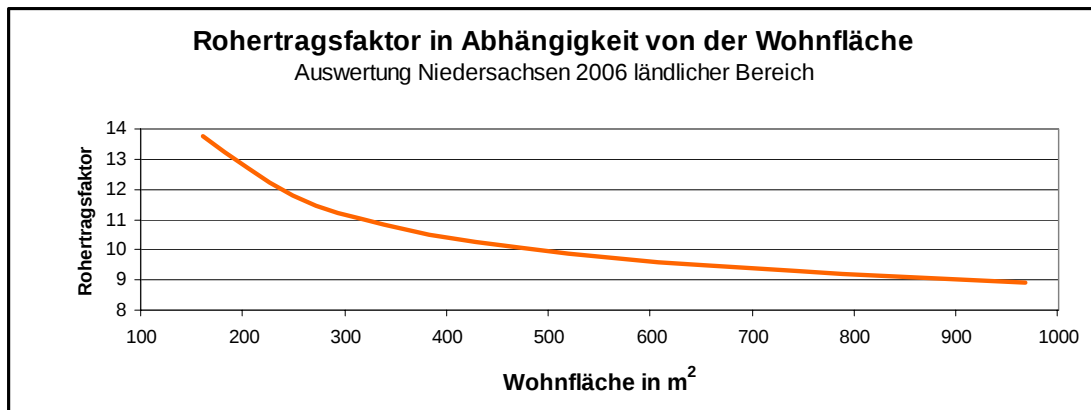
Aufgrund der Kaufpreisanalyse des oberen Gutachterausschusses ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen die folgenden durchschnittlichen Rohertragsfaktoren:

- **Ländlicher Raum** **11,3 (Vorjahr: 11,0)**
- **Großstädten und Großstadtrandlagen** **11,6 (Vorjahr: 11,8)**

Zu den Großstadtrandlagen gehört der Bereich der Gemeinden Stuhr und Weyhe. Der übrige Landkreis Diepholz und der Landkreis Nienburg sind dem ländlichen Raum zuzuordnen.

Der Gutachterausschuss ist der Auffassung, dass es sachgerecht ist, die ermittelten Rohertragsfaktoren auch für den Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg anzuwenden.

Bei höheren Restnutzungsdauern, höheren Bodenwerten und kleinerer Wohnfläche steigt der Faktor, bei geringerer Restnutzungsdauer und größeren Objekten ist er geringer. Nachfolgend ist die Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer und der Wohnfläche dargestellt, die den stärksten Einfluss haben.



9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Im Berichtsjahr wurden im **Landkreis Diepholz** 54 (Vorjahr 55) Geschäfts- und Verwaltungsgebäude veräußert. Bei diesen Objekten war die Preisspanne groß, da neben kleinen Geschäftsgrundstücken mit älterer Gebäudesubstanz auch größere Gebäudekomplexe zum Verkauf gelangten. Insgesamt wurden in diesem Bereich 28,0 Millionen € (Vorjahr 17,8 Mio. €) umgesetzt. Der Anteil am Geldumsatz aller bebauten Bauflächen betrug damit rund 13,8 % (Vorjahr 9,4 %).

Im **Landkreis Nienburg** wurden in diesem Zeitraum 46 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im Gesamtwert von 12,6 Millionen € gehandelt. Dieser Umsatz hat gegenüber dem Vorjahr mit 39 Kauffällen und 8,4 Millionen € wieder zugenommen.

Von der Gesamtzahl sind in den folgenden Auswertungen allerdings nur Fälle ohne besondere wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich im Landkreis Diepholz um 19 Kauffälle und im Landkreis Nienburg um 21 Kauffälle.

Aufgrund der geringen Umsatzzahlen werden im Folgenden jeweils Stichproben über mehrere Jahre untersucht; zum Teil werden auch die Landkreise zusammengefasst.

9.7.1 Preisniveau

Wohn- und Geschäftshäuser im übrigen Zuständigkeitsbereich

Da dieser Teilmarkt für viele Bewertungen von Interesse ist, hat der Gutachterausschuss für die nachstehenden Analysen jeweils die Kauffälle der Jahre seit 2002 untersucht. Als Ergebnis werden jeweils die Mittelwerte der Kaufpreise und der Kaufpreise je m² Wohn- bzw. Nutzfläche dargestellt. Hierbei ist zwischen neueren Wohn- und Geschäftshäusern, älteren Wohn- und Geschäftshäusern, Wohn- und Geschäftshäusern in der Innenstadt Nienburgs, Verbrauchermärkten und Büro- und Praxisgebäuden zu unterscheiden.

Als neuere Wohn- und Geschäftshäuser wurden gemischt genutzte Gebäude der Baujahre ab 1970 zusammengefasst. Aus den Verkäufen der letzten fünf Jahre ergeben sich die nachfolgenden Mittelwerte:

Mittelwerte für neuere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Diepholz (11 Kaufpreise von 2002 bis 2006)			
Wohn- und Nutzfläche	575 m ²	Baujahr	1986
Bodenrichtwert	76,- €/m ²	Verkaufsdatum	2002
Mittlerer Kaufpreis	480.000 € (250.000 bis 1.500.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	880 €/m ² (650 bis 1400 €/m ²)
Mittelwerte für neuere Wohn- und Geschäftshäuser im übrigen Landkreis Nienburg (10 Kaufpreise von 2002 bis 2006)			
Wohn- und Nutzfläche	360 m ²	Baujahr	1983
Bodenrichtwert	54,- €/m ²	Verkaufsdatum	2004
Mittlerer Kaufpreis	178.000 € (55.000 bis 350.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	675 €/m ² (300 bis 1.500 €/m ²)

Bei den älteren Wohn- und Geschäftshäusern wurden gemischt genutzte Gebäude (teilweise auch mit Büroräumen) der Baujahre vor 1970 mit mindestens 50 m² gewerblicher Nutzfläche außerhalb der Nienburger Innenstadt (Bodenwerte bis 150,- €/m²) zusammengefasst. Es ergeben sich die nachfolgenden Mittelwerte:

Mittelwerte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Diepholz (27 Kaufpreise von 2002 bis 2006)			
Wohn- und Nutzfläche	350 m ²	Baujahr	1931
Mittlerer Bodenrichtwert	70,- €/m ²	Mittleres Verkaufsdatum	2003
Mittlerer Kaufpreis	174.000 € (50.000 bis 500.000 €)	Mittlerer Preis je m ² Wohn- und Nutzfläche	540 €/m ² (300 bis 1.100 €/m ²)
Mittelwerte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Nienburg (46 Kaufpreise von 2002 bis 2006)			
Wohn- und Nutzfläche	320 m ²	Baujahr	1919
Mittlerer Bodenrichtwert	50,- €/m ²	Mittleres Verkaufsdatum	2004
Mittlerer Kaufpreis	133.000 € (60.000 bis 230.000 €)	Mittlerer Preis je m ² Wohn- und Nutzfläche	465 €/m ² (300 bis 1000 €/m ²)

Wohn- und Geschäftshäuser in der Innenstadt Nienburg

Im vergangenen Jahr waren in der Innenstadt Nienburgs (Bodenwertniveau über 200,- €/m²) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sechs Verkäufe festzustellen. Aufgrund des geringen Umsatzes werden nachfolgend Kauffälle aus der Innenstadt aus den letzten fünf Jahren zusammengefasst.

Mittelwerte für Wohn- und Geschäftshäuser in der Innenstadt Nienburgs (12 Kaufpreise von 2002 bis 2006)			
Wohn- und Nutzfläche	425 m ²	Baujahr	1850
Bodenrichtwert	410,- €/m ²	Verkaufsdatum	2005
Mittlerer Kaufpreis	360.000 € (64.000 bis 700.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	920 €/m ² (360 bis 1400 €/m ²)

Büro- und Praxisgebäude

Als Bürogebäude werden hier Objekte mit einer überwiegenden Büro- oder Praxisnutzung ohne Läden (auch Ärztehäuser etc.) und untergeordneter Wohnnutzung (bis 100 m² Wohnfläche) bezeichnet. Hierbei wurden Kauffälle aus den Landkreisen Diepholz und Nienburg getrennt ausgewertet. Es ergeben sich folgende Mittelwerte. Die Streuungsbereiche sind in Klammern dargestellt.

Mittelwerte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Diepholz (5 Verkäufe von 2002 bis 2006)			
Wohn- u. Nutzfläche	1.250 m ² (250 bis 4.000)	Baujahr	1990 (1988 bis 1996)
Mittlerer Kaufpreis	1.200.000 € (240.000 – 2.000.000 €)	Mittlerer Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	-
Mittelwerte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Nienburg (18 Verkäufe von 2002 bis 2006)			
Wohn- u. Nutzfläche	450 m ² (150 bis 1500)	Baujahr	1950 (1900 bis 1999)
Mittlerer Kaufpreis	260.000 € (100.000 – 980.000 €)	Mittlerer Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	720 €/m ² (400 bis 1.300 €/m ²)

Verbrauchermärkte im Landkreis Diepholz und Nienburg

Als Verbrauchermärkte werden hier Objekte mit mindestens 800 m² gewerblicher Nutzfläche der Baujahre ab 1980 bezeichnet. Hierbei wurden sowohl Objekte innerhalb des Landkreises Nienburg als auch im Landkreis Diepholz berücksichtigt. Aus den Verkäufen, der letzten fünf Jahre ergeben sich die nachfolgenden Mittelwerte, die Streuungsbreiten (Standardabweichung) sind in Klammern angegeben.

Mittelwerte für Verbrauchermärkte in den Landkreisen Diepholz und Nienburg (10 Verkäufe von 2002 bis 2006)			
Nutzfläche	1.500 m ² (1000 bis 2500 m ²)	Baujahr	1991 (1978 bis 2006)
Mittlerer Kaufpreis	1.780.000 € (0,4 Mio. € bis 2,3 Mio. €)	Mittlerer Preis je m ² Nutzfläche	1.110 €/m ² (500 bis 1700 €/m ²)

9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren, Marktanpassungsfaktoren

Hinsichtlich der Auswertung von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren wird auf die nachfolgende landesweite Auswertung für Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude und Verbrauchermärkte verwiesen. Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses Sulingen sind diese auch für die Landkreise Diepholz und Nienburg angemessen.

Soweit Informationen zum Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert vorliegen, werden diese nachfolgend dargestellt:

Wohn- und Geschäftshäuser im Zentrum Nienburgs

Mittelwerte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser in zentraler Lage (Verkäufe von 2002 bis 2006)	
Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert (4 Kauffälle)	0,95 (0,75 bis 1,06)

Wohn- und Geschäftshäuser im übrigen Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg

Mittelwerte für neuere Wohn- und Geschäftshäuser (Verkäufe von 2002 bis 2006)	
Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert (10 Kauffälle)	0,67 (0,40 bis 0,95)
Mittelwerte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser (Verkäufe von 2002 bis 2006)	
Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert (23 Kauffälle)	0,69 (0,35 bis 0,95)

Büro- und Praxisgebäude in den Landkreisen Diepholz und Nienburg

Mittelwerte für Büro- und Praxisgebäude (Verkäufe von 2000 bis 2005)	
Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert (10 Kauffälle)	0,56 (0,35 bis 0,90)

Landesweite Auswertung für Wohn- und Geschäftshäuser

Nach einer Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus dem Berichtsjahr und den beiden Vorjahren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.

Merkmal	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	60	49
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 680 €/m ²	90 – 650 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	100 m ² – 868 m ²	180 – 1028 m ²
Baujahr	ab 1900	ab 1900
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre – 72 Jahre	30 bis 77 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,15 €/m ² – 10,78 €/m ²	3,39 – 9,17 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 bis 78%	20 - 69 %

Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2005 folgende durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser:

Ländlicher Raum	7,0 % (Vorjahr 6,8 %)
Großstädten und Großstadtrandlagen	6,7 % (Vorjahr 6,8 %)

Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser

Aufgrund der Kaufpreisanalyse (Kauffalldaten aus den Berichtsjahren 2004 und 2005) ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgende durchschnittlichen Rohertragsfaktoren:

Ländlicher Raum	10,7 (Vorjahr 10,9)
Großstädten und Großstadtrandlagen	11,2 (Vorjahr 11,0)

Landesweite Auswertung für Warenhäuser und Verkaufshallen

Von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Lande Niedersachsen wurden insgesamt 27 für die Auswertung geeignete Kauffälle von Warenhäusern und Verkaufshallen aus den letzten drei Jahren übermittelt.

Merkmal	Land Niedersachsen	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	27	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 230 €/m ²	60 €/m ²
gewerbliche Nutzfläche	802 m ² – 2000 m ²	1200 m ²
Baujahr	ab 1900	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	29 Jahre – 60 Jahre	41 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	6,85 €/m ² – 13,79 €/m ²	9,95 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	100 %	

Liegenschaftszinssätze für Warenhäuser und Verkaufshallen

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2006 folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Warenhäuser und Verkaufshallen:

6,3 % (Vorjahr 6,6 %)

Rohertragsfaktor für Warenhäuser und Verkaufshallen

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2006 die folgenden durchschnittlichen Rohertragsfaktoren:

12,0 (Vorjahr 12,0)

Landesweite Auswertung für Büro- und Verwaltungsgebäude

Zur Auswertung des Liegenschaftszinssatzes und der Rohertragsfaktoren waren landesweit die nachfolgenden Vergleichsfälle geeignet.

Merkmal	Nutzfläche bis 1200 m ²	Nutzfläche über 1200 m ²
Anzahl der Erwerbsvorgänge	18	10
Lage (Bodenrichtwert)	42 – 600 €/m ²	20 - 400 €/m ²
gewerbliche Nutzfläche	119 – 1085 m ²	1380 bis 7470 m ²
Baujahr	ab 1900	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	35 bis 70 Jahre	39 bis 80 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,63 bis 11,67 €/m ²	4,81 bis 13,00 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	96 bis 100 %	

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2006 folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude:

Nutzfläche <1200 m²	7,2 % (Vorjahr 7,0 %)
Nutzfläche >1200 m²	7,2 % (Vorjahr 6,2 %)

Rohertragsfaktor für Büro- und Verwaltungsgebäude

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2006 die folgenden durchschnittlichen Rohertragsfaktoren:

Nutzfläche <1200 m²	11,0 (Vorjahr 11,2)
Nutzfläche >1200 m²	11,4 (Vorjahr 12,9)

Soweit eigene Ermittlungen des Gutachterausschusses Sulingen zu Liegenschaftszinssätzen vorliegen, unterstützen diese die vorgenannten landesweiten Untersuchungen. Der Gutachterausschuss Sulingen ist daher der Auffassung, dass es sachgerecht ist, diese Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren auch für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen anzuwenden.

9.8 Lager- und Produktionsgebäude

Da für Lager- und Produktionsgebäude in zunehmendem Maße Gutachten zu erstellen sind, hat der Gutachterausschuss – auch auf Anregung der Nutzer des Marktberichtes – hierzu in diesem Marktbericht einige Mittelwerte angegeben. Aufgrund der individuellen Unterschiede dieser Objekte und der großen Schwankungsbreite können diese nur als erste Orientierung verstanden werden.

Produktionsgebäude

Als Produktionsgebäude (Industriegebäude) werden hier größere Betriebe mit mehr als 1.000 m² Nutzfläche zusammengefasst. Teilweise sind auch hier neben den Produktionsflächen Büroräume und Wohnräume enthalten. Aus 26 Kauffällen seit 1996 ergeben sich die nachfolgenden Mittelwerte, in Klammern sind wiederum die Spannen dargestellt:

Mittelwerte für Industriegebäude Landkreise Diepholz und Nienburg (26 Verkäufe von 1996 bis 2006)			
Nutzfläche	3.500 m ² (1000 bis 10.000)	Baujahr	1977 (1920 bis 1995)
Kaufpreis	1.100.000 € (200.000 bis 3.700.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	390 €/m ² (100 bis 700 €/m ²)
Kaufpreis/Rohrertrag (2 Fälle)	(5 bis 10)	Liegenschaftszinssatz	(7,0 bis 9,5 %)
Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert (8 Fälle)	0,62 (0,3 bis 0,95)		

Zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes sind hier wiederum nur Spannen angegeben, da noch keine gesicherten Ergebnisse vorliegen. Der Liegenschaftszins ist hier aber spürbar höher als bei Werkstätten. Der Marktanpassungsfaktor ist vor allem bei größeren, älteren Industriebetrieben sehr gering, das heißt, es sind zumeist erhebliche Abschläge vom Sachwert erforderlich.

Lagergebäude

Als Lagergebäude werden hier größerer Lagerhallen (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. Aus neun, überwiegend im nördlichen Bereich des Landkreises Diepholz gelegenen Kauffällen seit 1996 ergeben sich die nachfolgenden Mittelwerte, in Klammern sind wiederum die Spannen dargestellt:

Mittelwerte für Lagergebäude Landkreise Diepholz und Nienburg (9 Verkäufe von 1996 bis 2006)			
Nutzfläche	2.600 m ² (1000 bis 7.000 m ²)	Baujahr	1977 (1966 bis 1998)
Kaufpreis	1.300.000 € (400.000 bis 4.000.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	530 €/m ² (200 bis 1000 €/m ²)
Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert (4 Fälle)	0,62 (0,4 bis 0,85)		

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren konnten nicht berechnet werden.

Werkstätten

Als Werkstätten (Tischlerei, Autowerkstatt, Schlachtereier, etc.) sind hier entsprechende Handwerksbetriebe mit einer Nutzfläche von 100 bis 1000 m² ausgewertet worden. Wie bei derartigen Objekten üblich, waren teilweise auch Wohnräume und kleinere Verkaufsräume vorhanden. Aus einer Stichprobe von insgesamt 52 Kauffällen aus den letzten zehn Jahren aus beiden Landkreisen ergeben sich die nachfolgenden Mittelwerte; in Klammern sind wiederum die Spannen dargestellt:

Mittelwerte für Werkstätten, Handwerksbetriebe Landkreise Diepholz und Nienburg (52 Verkäufe von 2002 bis 2006)			
Wohn- u. Nutzfläche	500 m ² (100 bis 1000)	Baujahr	1970 (1910 bis 1999)
Kaufpreis	220.000 € (50.000 bis 1.000.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	530 €/m ² (200 bis 1.400 €/m ²)
Kaufpreis/Rohrertrag (8 Fälle)	11,5 (7 – 14)	Liegenschaftszinssatz	(5,5 bis 8,5)
Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert (8 Fälle)	0,72 (0,50 bis 0,90)		

Zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes liegen noch keine gesicherten Werte vor, da diese Objekte überwiegend eigen genutzt sind. Hier sind nur Spannen angegeben.

9.9 Sonstige bebaute Objekte

In dem Abschnitt sonstige bebaute Objekte erfolgen zum einen Angaben zu Hotels und Gaststätten und zum anderen zu Resthofstellen.

9.9.1 Gaststätten und Hotels

9.9.1.1 Preisniveau

Als Gaststätten und Hotels werden hier Objekte mit einer überwiegenden gastronomischen Nutzung und untergeordneter Wohnnutzung (gewerbliche Nutzfläche mindestens 200 m²) bezeichnet. Überwiegend handelt es sich um Landgasthäuser mit Saalbetrieb und tlw. mit Fremdenzimmern. Auch hier wurden Fälle aus dem Zuständigkeitsbereich zusammengefasst. Aus den Verkäufen der Jahre seit 2002 ergeben sich folgende Mittelwerte: (Die Streuungsbereiche sind in Klammern dargestellt.)

Mittelwerte für Hotels - und Gaststätten (11 Verkäufe von 2002 bis 2006)			
Wohn- u. Nutzfläche	610 m ² (300 bis 1000)	Baujahr	1920 (1870 bis 1970)
Mittlerer Kaufpreis	220.000 € (135.000 bis 530.000 €)	Mittlerer Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	380 €/m ² (260 bis 450 €/m ²)

9.9.1.2 Liegenschaftszins/Rohertragsfaktor/Marktanpassungsfaktor

Für Gaststätten und Hotels liegen noch keine landesweiten Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen, Rohertragsfaktoren und Marktanpassungsfaktoren vor, daher hat der Gutachterausschuss Sulingen hier eigene Zahlen ermittelt, die aufgrund der geringen Anzahl geeigneter Vergleichsfälle aber nur als erste Orientierung dienen können.

Vergleichsfaktoren für Hotels - und Gaststätten (Verkäufe von 2002 bis 2005)			
Kaufpreis/Rohrertrag (4 Kauffälle)	10,8 (6,5 bis 13,0)	Liegenschaftszinssatz (4 Kauffälle)	6,5 % (4,5 bis 8,5 %)
Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert (3 Kauffälle)	(0,45 bis 0,70)		

9.9.2 Resthofstellen, Bauernhäuser

Resthofstellen und Bauernhäuser sind Wohngebäude im ländlichen Raum mit einem oder mehreren Nebengebäuden, die durch ihre ehemalige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb geprägt sind. Im Gegensatz zu einem Verkauf als ganzer Hof sind die Stückländereien nicht mitverkauft worden oder bereits nicht mehr vorhanden.

Im Berichtszeitraum wurden im Landkreis Diepholz 79 Kauffälle mit einem Gesamtvolumen von 9,0 Mio. € registriert. Im Landkreis Nienburg waren es insgesamt 36 Bauernhäuser und Resthofstellen mit einem Gesamtwert von 3,8 Millionen € umgesetzt. Im Vorjahr waren es im Landkreis Nienburg noch 4,2 Millionen € bei 42 Objekten.

9.9.2.1 Preisniveau

In der nachfolgenden Untersuchung wurden die Preise der Hofstellen ohne Sonderfälle (keine Zwangsversteigerungen, Verwandtschaftskäufe etc.) unter Berücksichtigung der reinen Hof- und Gebäudefläche bis etwa 10.000 m² analysiert. Hiernach verbleiben im Berichtszeitraum für den Landkreis Diepholz insgesamt 53 geeignete Kauffälle und für den Landkreis Nienburg 18 Kauffälle. Die Werte der gegebenenfalls noch vorhandenen Stückländereien sind in Abzug gebracht worden. In diesem Wert sind das Hofgrundstück von im Mittel etwa 4000 m² und die Nebengebäude enthalten.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Bauernhäuser und Resthofstellen

verkaufte Objekte 2006 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflä- chenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stuhr, Syke, Weyhe					
Resthofstellen, Bauernhäuser	4 (5)	1906 (1909)	180 (143)	1.033 (980)	181.000 (156.000)
Übriger Landkreis Diepholz					
Resthofstellen, Bauernhäuser	49 (45)	1904 (1904)	160 (158)	720 (930)	115.000 (133.000)
Landkreis Nienburg					
Resthofstellen, Bauernhäuser	18 (26)	1830 (1898)	177 (185)	710 (600)	122.000 (104.000)

9.9.2.2 Preisentwicklung

Die Kaufpreise für derartige Objekte sind in den Jahren von 1990 bis etwa 1995/96 gestiegen. Von 1996 bis 1997 war dann eine Stagnation der Preise zu beobachten. Gegenüber dem Stand von 1997 sind diese dann rückläufig.

9.9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Insbesondere bei Hofstellen und Bauernhäusern sind zur Anpassung an die Marktlage noch zum Teil erhebliche Abschläge vom Sachwert erforderlich. Da die Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser nicht übertragen werden können, sollen diese objektspezifischen Marktanpassungsfaktoren im Folgenden näher untersucht werden.

Landkreis Nienburg

Die Daten wurden im Rahmen der örtlichen Gebäudebesichtigung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhoben. Das Modell zur Berechnung der Sachwerte ist nachstehend erläutert. Insbesondere ist bereits bei der Berechnung des Gebäudewertes eine wirtschaftliche Wertminderung mit einem Prozentsatz des Herstellungswertes berücksichtigt worden.

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Hofstellen		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche (bei Nebengebäuden nur eine Ebene berücksichtigt)
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baukostenindex (Statistisches Bundesamt, 2000=100)
	x	Faktor für Baunebenkosten von 1,12 von Wohngebäuden bzw. 1,10 von Nebengebäuden
	x	Regionalfaktor 0,90
	-	Alterswertminderung nach WertR2006 (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre bei Wohnhäusern bzw. 50 bis 80 Jahren bei Nebengebäuden)
	-	wirtschaftliche Wertminderung von 0 bis 10% des Zwischenwertes beim Wohnhaus bzw. 5 bis 30% bei den Nebengebäuden
Bodenwert	=	Bodenwert entsprechend Abschnitt 5.6, Übergrößen als landwirtschaftliche Fläche
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz in Höhe von etwa 3.000,- bis 15.000,- €
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Als Erfahrungswerte für die wirtschaftliche Wertminderung können folgende Angaben dienen:

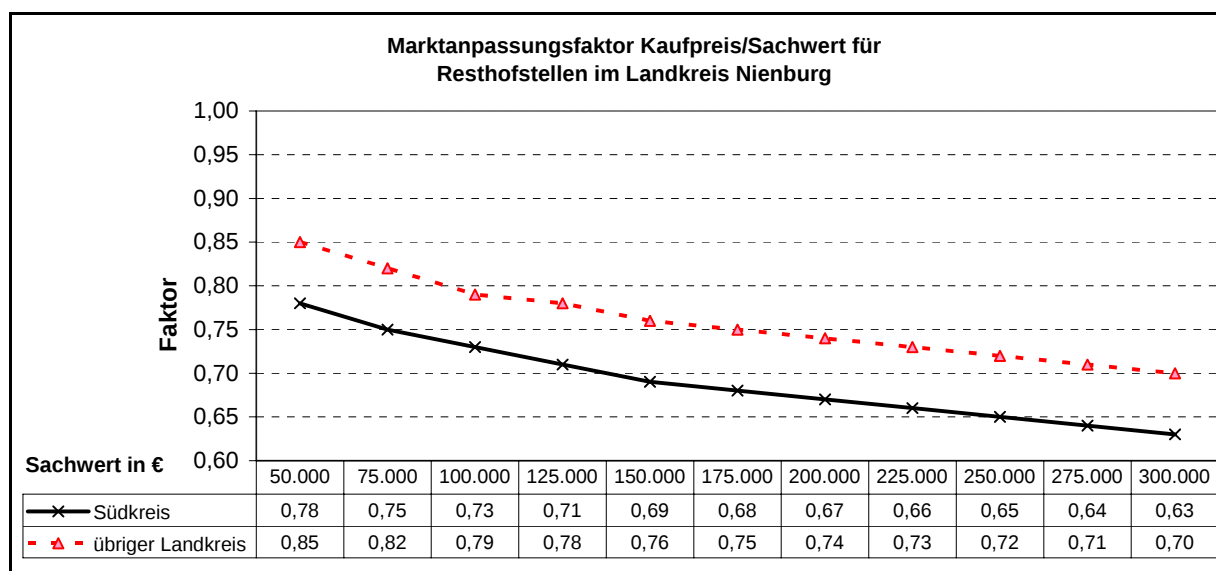
Wirtschaftliche Wertminderung in % des Zwischenwertes bei landwirtschaftlichen Gebäuden	
<i>Gebäudeart</i>	<i>Wirtschaftliche Wertminderung in % des Herstellungswertes</i>
Wohnhaus	0 bis 10 % je nach Raumaufteilung und Raumhöhe
Ställe	10 bis 30 % je nach Nutzbarkeit und Alter
Scheunen	10 bis 30 % je nach Nutzbarkeit und Höhe
Maschinenhallen	5 bis 20 % je nach Nutzbarkeit
Remisen, Garagen, etc.	0 bis 10 %

Bei jüngeren Gebäuden ist die wirtschaftliche Wertminderung höher anzusetzen als bei älteren Objekten, da hier die Alterswertminderung geringer ist.

Für die Analysen standen 135 Kauffälle aus den letzten sechs Jahren aus dem Landkreis Nienburg zur Verfügung. Hierbei ist wiederum zwischen dem Südkreis (Gemeinden Stolzenau und Steyerberg und Samtgemeinde Uchte) und dem übrigen Landkreis zu unterscheiden.

Die Ergebnisse der Untersuchung in Abhängigkeit vom Sachwert sind in der nachfolgenden Graphik dargestellt:

Die Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf Gebäude, die im Mittel etwa 1900 errichtet wurden und unter Berücksichtigung der Umbauten im Mittel etwa 70 Jahre alt sind, in massiver Bauweise in mittlerer Lage mit etwa 400 m² ebenerdiger Nutzfläche in den Nebengebäuden.



Durch einen über 400 m² hinausgehenden Überhang an Nebengebäuden wird ein Verkauf zusätzlich erschwert, da die Mehrzahl der Käufer keine Landwirtschaft betreibt und kaum noch Verwendung für größere Stall- und Scheunengebäude hat. Dies führt zu geringeren Marktanpassungsfaktoren Kaufpreis/Sachwert; hierfür ist die nachfolgende Korrekturtabelle zu verwenden.

Korrekturfaktoren bei abweichender Nutzfläche					
Nutzfläche in m ²	200	400	600	800	1000
Korrekturfaktor	1,04	1,00	0,97	0,95	0,93

Einfluss hat insbesondere auch die Lagequalität. Bei besonders ansprechenden Lagen sind um etwa 0,05 bis 0,10 höhere Marktanpassungsfaktoren und bei beeinträchtigter Lage z.B. durch Verkehrslärm um etwa 0,05 bis 0,10 niedrigere Marktanpassungsfaktoren erforderlich. Positiv wirkt sich auch eine Fachwerkkonstruktion aus. Bei Fachwerkgebäuden können die Marktanpassungsfaktoren daher etwas höher sein, der Einfluss ist aber geringer als bei früheren Untersuchungen.

Nicht festzustellen sind Unterschiede im Innen- und Außenbereich. Auch eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für das jeweilige Dorfgebiet ist nicht feststellbar.

Landkreis Diepholz

Aus dem Landkreis Diepholz liegt noch keine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen vor, um eine Abhängigkeit von den Einflussgrößen darstellen zu können. Erste Aufschlüsse über die Höhe der üblichen Marktanpassungsfaktoren gibt die nachfolgende Tabelle.

**Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert für Bauernhäuser und Resthofstellen
(Kauffälle von 2002 bis 2006)**

Objekte 2002 bis 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlerer Sachwert (€)	Mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis/ Sachwert 2000
Landkreis Diepholz					
Resthofstellen, Bauernhäuser	56	1894	145.000	115.000	0,80 (0,50 bis 1,05)

Näherungsweise können nach Überzeugung des Gutachterausschusses zunächst die Kurven für den Landkreis Nienburg auch hier als sachgerecht angesehen werden.

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 auch befugt, nach § 14 DVO-BauGB Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten.

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus Fragebogen 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.

10.2 Wohnungsmieten

Für die nachfolgenden Untersuchungen standen dem Gutachterausschuss Vergleichsmieten für frei finanzierte Wohnungen in Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern oder Wohn- und Geschäftshäusern aus einem Zeitraum von ca. 2002 bis 2006 zur Verfügung. Dieser Zeitraum wurde verwandt, da das Mietniveau in diesen Jahren weitgehend gleich bleibend war. Die Mietpreisdaten für die hier vorgestellten Mietübersichten wurde durch Anfragen im Zusammenhang mit der Führung der Kaufpreissammlung bei Verkauf von Gebäuden mit Mietwohnungen, aus Angaben im Zusammenhang mit der Erstattung von Gutachten und teilweise auch aus Zeitungsanzeigen zusammengetragen.

10.2.1 Mietpreisübersicht

Für die Erhebung waren die tatsächlich gezahlten Mieten von Bedeutung, wobei es sich hierbei um teilweise Neuvermietungen und um bestehende Mietverträge handelt. 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. **Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die folgenden Angaben keinen amtlichen Mietspiegel i.S.d. §§ 558 ff BGB darstellen oder ersetzen.**

Die Höhe der Miete wird vor allem von der Lage, der Ausstattung, dem Baujahr und der Wohnfläche beeinflusst. Alle Angaben beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf Wohnungen in mittlerer Wohnlage und mit einer mittleren Ausstattung (Zentralheizung, Isolierglas und Bad). Abweichungen bezüglich der Ausstattungsmerkmale oder der Lage müssen durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Die angegebenen Nettokaltmieten sind in den regionalen Auswertebereichen nach Wohnungsgröße und Baujahr sortiert worden. Die Werte stellen jeweils den Mittelwert in €/m² Wohnfläche und Monat dar, die angegebenen Spannen entsprechen der Standardabweichung. Die Mieten beziehen sich jeweils auf eine für die Baualtersklasse typische Ausstattung; sie enthält regelmäßig eine Zentralheizung.

Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung durchgreifend modernisiert wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 17 II. Wohnungsbaugesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Nachträglich errichtete bzw. ausgebauten Dachgeschosswohnungen und Wohnungen in ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

Für einige Gruppen liegt keine ausreichende Anzahl von Vergleichsmieten vor. Hier sind die Werte mit Hilfe der langjährigen Erfahrungen und des Sachverständes der Gutachter eingestuft worden. Diese Werte sind *kursiv* dargestellt.

Landkreis Diepholz

Mietübersicht für Wohnungen in **Stuhr, Syke und Weyhe**:
Stichprobenumfang 486 Mieten seit 2003

Nettomonatsmiete in €/m²				
Wohnfläche (m²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1945	1946 bis 1969	1970 bis 1990	ab 1991
bis 40	5,50	6,00	6,60	6,80
41 - 60	5,00	5,80	5,70	6,30
61 - 80	4,60	4,90	5,50	5,80
81 - 100	4,50	4,80	5,00	5,70
über 100	4,00	4,30	4,80	5,00

Mietübersicht für Wohnungen in **Bassum, Bruchhausen-Vilsen und Twistringen**:
Stichprobenumfang 63 Mieten seit 2003

Nettomonatsmiete in €/m²				
Wohnfläche (m²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1945	1946 bis 1969	1970 bis 1990	ab 1991
bis 40	4,50	5,00	5,50	6,00
41 - 60	4,20	4,60	5,30	5,60
61 - 80	4,00	4,30	5,00	5,30
81 - 100	3,60	4,00	4,50	4,70
über 100	3,00	3,50	3,90	4,30

Mietübersicht für Wohnungen in **Diepholz und Sulingen**:

Nettomonatsmiete in €/m²				
Wohnfläche (m²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	4,00	4,60	5,20	5,80
41 - 60	3,70	4,20	4,80	5,30
61 - 80	3,40	3,90	4,50	5,00
81 - 100	3,10	3,60	4,10	4,60
über 100	2,90	3,40	3,80	4,30

Mietübersicht für Wohnungen in **kleineren Orten und in Außenbereichslagen im Südkreis**:

Nettomonatsmiete in €/m²				
Wohnfläche (m²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	3,50	4,00	4,60	5,10
41 - 60	3,20	3,70	4,20	4,70
61 - 80	3,00	3,40	3,90	4,40
81 - 100	2,70	3,10	3,60	4,10
über 100	2,60	2,90	3,40	3,80

Landkreis Nienburg**Stadt Nienburg inklusive ihrer Ortsteile (Bereich I)**

Stichprobenumfang: 444 Vergleichsfälle.

Nettomonatsmiete in €/m ²					
Wohnfläche [m ²]		Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
		bis 1945 (Ø 1900)	1946 bis 1969 (Ø 1961)	1970 bis 1990 (Ø 1981)	ab 1991 (Ø 1993)
bis 40 (Ø 33 m ²)	Mittelwert Mietspanne	5,50	4,40	6,30	6,30
		3,60 – 6,50	3,60 - 6,50	5,50 – 7,00	6,00 - 6,60
41 – 70 (Ø 58 m ²)		4,30	4,30	5,00	5,50
		3,00 – 5,50	3,00 – 5,50	4,00 – 6,10	4,50 – 7,00
71 – 100 (Ø 82 m ²)		4,20	4,30	4,60	5,20
		3,00 – 5,20	3,00 – 5,40	4,00 – 5,40	4,50 – 6,00
über 100 (Ø 125 m ²)		4,00	4,20	4,50	4,90
		3,00 – 5,00	3,50 – 5,40	4,00 – 5,20	4,30 - 5,60
Garagen		30,- € je Garage und Monat			

Zentrale Orte im Landkreis (Bereich II): Gemeinde Marklohe (Ortsteile Marklohe und Lemke), Städte Hoya, Rehburg-Loccum, Flecken Stolzenau mit Ortsteil Holzhausen und Flecken Liebenau

Stichprobenumfang: 133 Vergleichsfälle.

Nettomonatsmiete in €/m ²					
Wohnfläche [m ²]		Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
		bis 1945 (Ø 1900)	1946 bis 1969 (Ø 1961)	1970 bis 1990 (Ø 1980)	ab 1991 (Ø 1993)
bis 40 (Ø 35 m ²)	Mittelwert Mietspanne	3,80	4,30	5,00	5,20
			3,30 – 4,80		4,80 - 5,80
41 – 70 (Ø 59 m ²)		4,00	4,00	4,70	5,20
		2,00 – 5,00	3,00 - 5,20	4,20-5,50	4,60 – 5,60
71 – 100 (Ø 85 m ²)		3,30	3,90	4,00	5,10
		2,70 - 4,40	2,70 – 5,10	3,50 – 4,50	4,50 - 6,00
über 100 (Ø 130 m ²)		3,10	3,60	4,00	4,30
		2,20 - 4,10	2,80 - 4,50	-	
Garagen		25,- € je Garage und Monat			

Übriger Landkreis (Bereich III): Gemeinden Marklohe (Weitere Ortsteile), Drakenburg, Linsburg, Husum, Estorf, Binnen, Wietzen, Balge, Rohrsen, Haßbergen, Heemsen, Gandesbergen, Eystrup, Hämelhausen, Hassel, Schwerin- gen, Warpe, Bücken, Hoyerhagen, Hilgermissen, Stöckse, Steimbke, Rodewald, Landesbergen, Leese, Rehburg- Loccum (Ortsteile Winzlar und Münchenhagen), Stolzenau (Ortsteile), Steyerberg, Uchte, Raddestorf, Warmsen, Die- penau und Pennigsehl

Stichprobenumfang: 210 Vergleichsfälle.

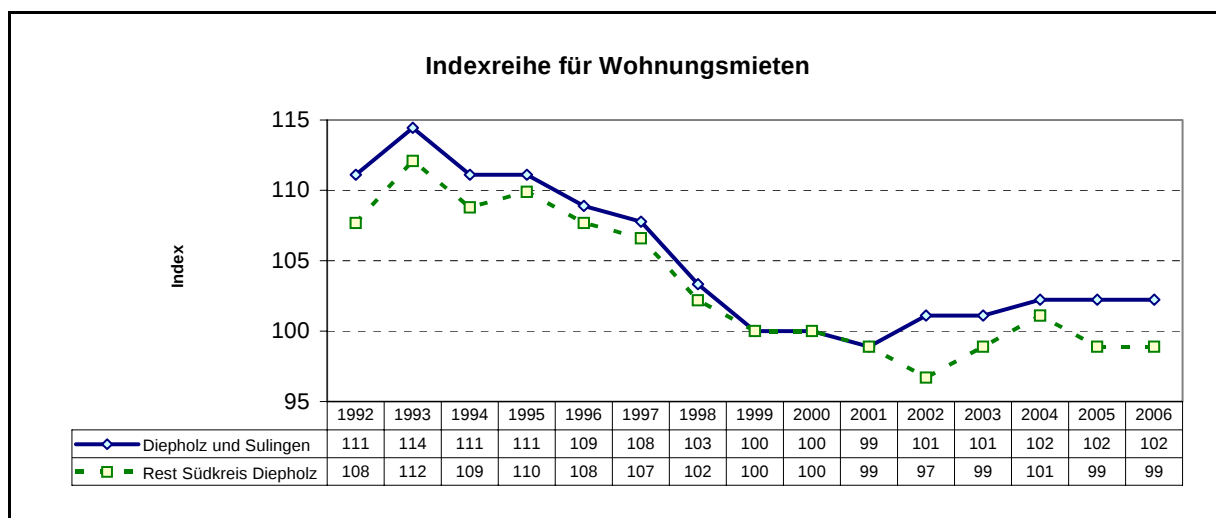
Nettomonatsmiete in €/m ²					
Wohnfläche [m ²]		Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
		bis 1945 (Ø 1900)	1946 bis 1969 (Ø 1962)	1970 bis 1990 (Ø 1981)	ab 1991 (Ø 1993)
bis 40 (Ø 35 m ²)	Mittelwert Mietspanne	3,80	4,30	4,60	5,00
		-	-	-	-
41 – 70 (Ø 59 m ²)		3,50	3,90	4,00	4,70
		2,50 - 4,50	2,50 – 5,00	-	4,30 – 5,50
71 – 100 (Ø 85 m ²)		3,50	3,70	3,90	4,10
		2,40 - 4,50	3,20 – 4,80	3,40 - 4,60	3,70 – 4,90
über 100 (Ø 127 m ²)		3,20	3,30	3,70	4,10
		2,00 - 4,00	2,50 – 4,00	3,30 - 4,30	3,70 – 4,40
Garagen	20,- € je Garage und Monat				

10.2.2 Mietpreisentwicklung

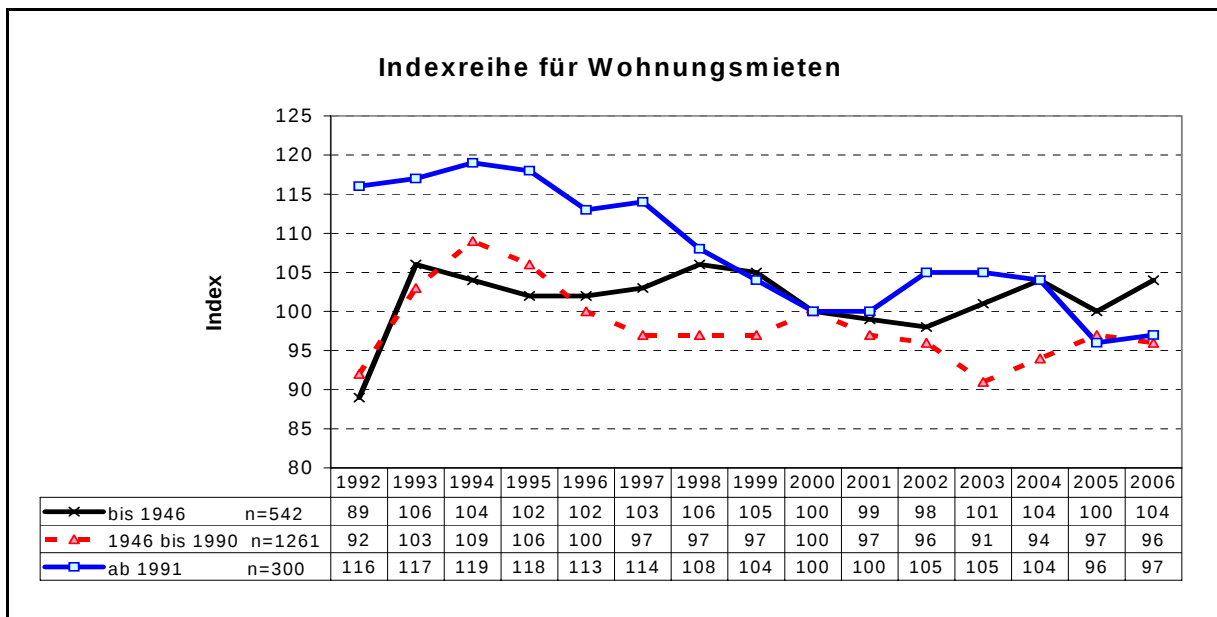
Die Entwicklung der Mieten seit 1991 kann der nachfolgenden Indexreihe entnommen werden, wobei n die Anzahl der zur Auswertung zur Verfügung stehenden Mieten beinhaltet. Die Indizes beziehen sich jeweils auf die Jahresmitte.

Landkreis Diepholz

Für den Bereich des Landkreises Diepholz liegen Indexzahlen zurzeit nur für den südlichen Bereich des Landkreises vor. Diese Indexreihe wurde auf der Basis 2000 = 100 neu berechnet. Es wird davon ausgegangen, dass für den übrigen Landkreis eine ähnliche Preisentwicklung angenommen werden kann. Eine Unterscheidung nach Baujahrsperioden liegt nicht vor; es wurden nur Nettokaltmieten in Mehrfamilien- häusern als Jahresmittel verwendet.



Die Mieten im Südkreis Diepholz sind von 1992 bis 1993 im Mittel um ca. 4 % angestiegen. Bis ca. 2001 ist dann das Mietniveau hier kontinuierlich um insgesamt ca. 13 % gefallen. Seit 2001 sind die Preise in Diepholz und Sulingen wieder leicht gestiegen (insgesamt ca. + 3%), während sie im übrigen südlichen Bereich des Landkreises Diepholz zunächst bis 2003 weiter fielen (- 3 %) um auch hier bis 2004 wieder anzusteigen (insgesamt + 2 %). Im letzten Jahr ist die Tendenz im gesamten südlichen Bereich des Landkreises Diepholz im Mittel als gleich bleibend zu betrachten.

Landkreis Nienburg

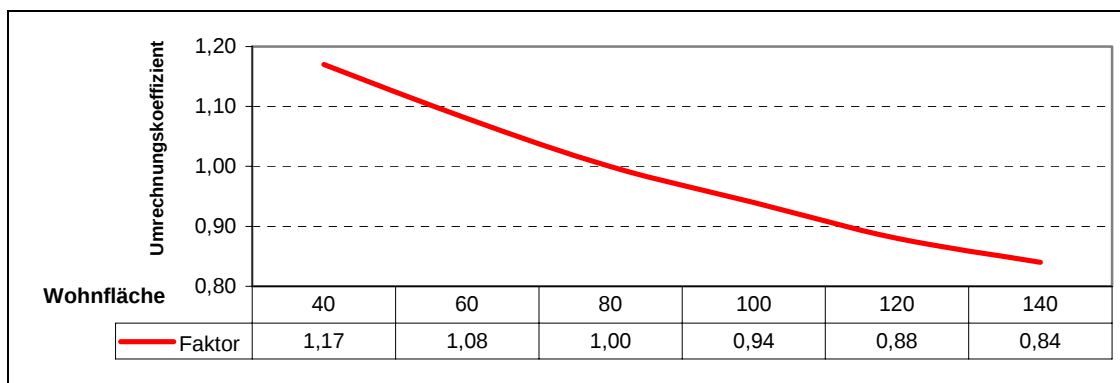
In den Jahren 1992 bis 1994 sind die Wohnraumieten, die zuvor noch relativ preiswert waren, verhältnismäßig stark gestiegen. Von 1995 bis etwa 1999 war das Mietniveau bei den Nachkriegswohnungen und den neueren Wohnungen rückläufig, da das Angebot an Wohnungen die Nachfrage deutlich überschritt. Nur Altbauwohnungen waren, allerdings auf niedrigerem Preisniveau, noch etwas im Mietniveau gestiegen. Seit etwa 1999 ist der Preisrückgang weitgehend zum Stillstand gekommen; diese Tendenz hat sich im Berichtsjahr zumindest im Mittel bestätigt. Im Mittel kann in den letzten sechs Jahren von einem weitgehend gleich bleibenden Mietniveau gesprochen werden.

10.2.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungsmieten

Die Höhe der Miete wird vor allem von der Lage, der Ausstattung, dem Baujahr und der Wohnfläche beeinflusst. Soweit Umrechnungen bekannter Vergleichsmieten oder Interpolationen der vorstehenden Tabelle benötigt werden, können die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten als Anhalt dienen.

Abhängigkeit von der Wohnfläche

Für kleinere Wohnungen werden je m² Wohnfläche höhere Mieten gezahlt als für größere Wohnungen. Diese Abhängigkeit ist bereits aus der nachstehenden Grafik und Tabelle ersichtlich. Der Gutachterausschuss hat diese Abhängigkeit von der Wohnungsgröße analysiert und die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten differenziert nach Baujahresgruppen abgeleitet. Als mittlere Wohnungsgröße wurden 80 m² Wohnfläche = 100 festgesetzt.

Umrechnungskoeffizienten für Wohnungsmieten bei unterschiedlicher Wohnfläche

Bei neueren Wohnungen ist die Abhängigkeit von der Wohnfläche etwas ausgeprägter als bei Altbauten. Dies ist auf das höhere Mietpreisniveau in €/m² zurückzuführen, das auf Grund der insgesamt zu zahlenden Miethöhe den Kreis der möglichen Mieter stärker einschränkt.

Abhängigkeit von der Ausstattung

Die vorgenannten Mieten beziehen sich auf die jeweils baujahrstypische Ausstattung. Sonderausstattungen (z.B. Einbauküchen, überdurchschnittliche Fußböden und Sanitäreinrichtungen etc.) werden mit Zuschlägen bis zu 10 % honoriert, unterdurchschnittliche Ausstattungen (insbesondere fehlende Zentralheizung oder Isolierverglasung) sind durch Abschläge bis zu 15 % zu berücksichtigen.

Abhängigkeit von der Lage

Die vorstehenden Tabellen beziehen sich jeweils auf ein für die jeweilige Gruppe übliches Bodenwertniveau und eine mittlere Lage ohne wesentliche Immissionen. Lagevor- oder -nachteile können entsprechende Zu- oder Abschläge bewirken.

In der Summe der Zu- oder Abschläge sollten die genannten Spannen nur in Ausnahmefällen über- bzw. unterschritten werden.

10.3 Vermietete Wohnhäuser

Landkreis Diepholz

Mietübersicht für Wohnhäuser, pro Wohnfläche (durchschnittliche Wohnfläche 120 m²)

Eine nähere Untersuchung nach Wohnfläche und Baujahr wurde wegen der geringeren Anzahl an Vergleichspreisen nicht vorgenommen.

Bereich	Nettokaltmiete in €/m ²		
	Ausstattung		
	mäßig	üblich	gut
Stuhr, Syke, Weyhe	4,20 - 5,00	4,90 - 5,80	5,20 - 6,20
Bassum, Bruchhausen-Vilsen, Twistringen	3,70 - 4,70	4,30 - 5,30	4,80 - 5,80
Diepholz, Sulingen	3,00 - 4,20	3,70 - 4,90	4,40 - 5,60
Übriger Landkreis	2,60 - 3,80	3,30 - 4,50	4,00 - 5,20

Mietpreisübersichten für Häuser

Die Höhe der Miete wird vor allem von der allgemeinen Lage, der inneren und äußeren Verkehrslage, der Wohnfläche, der Ausstattung und dem Baujahr beeinflusst.

Die allgemeine Lage ist durch die Aufgliederung in regionale Teilmärkte berücksichtigt worden, die Wohnfläche durch eine größenabhängige Auswertung. Die weiteren Einflussgrößen werden wie folgt zu Qualitätsstufen zusammengefasst:

- | | | |
|--------|---|--|
| mäßig | = | Altbauten, überwiegend renoviert; einfacher Sanitärbereich; nachträglich eingebaute Heizung; neuere Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften in einfacher Ausstattung |
| üblich | = | einzelstehende Häuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser aus den siebziger Jahren; durchgreifend renovierte ältere Gebäude |
| gut | = | Neubauten oder aufwendig ausgestattete ältere Gebäude in sehr guter Lage |

Landkreis Nienburg

In den nachfolgenden Tabellen sind die monatlichen Nettokaltmieten in €/m² für Einfamilienhäuser (freistehend oder als Reihenhause, Doppelhaushälfte) aufgeführt. Bezüglich der weiteren Angaben zu den Daten wird auf den vorstehenden Abschnitt verwiesen. In den Mieten sind jeweils übliche Garten- und Freiflächen enthalten. Garagen oder andere Nebengebäude werden zusätzlich vergütet.

Stadt Nienburg inklusive ihrer Ortsteile (Bereich I)

Stichprobenumfang: 66 Vergleichsfälle aus den letzten 4 Jahren.

Nettomonatsmiete in €/m²					
Wohnfläche [m²]		Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
		bis 1945 (Ø 1927)	1946 bis 1969 (Ø 1959)	1970 bis 1990 (Ø 1982)	ab 1991 (Ø 1996)
bis 100 (Ø 85 m²)	Mittelwert Mietspanne	4,30	5,20	-	5,70
		3,60 – 5,50	4,20 – 6,00	-	4,30 – 6,80
über 100 (Ø 130 m²)		3,40	4,30	4,40	5,20
		2,80 – 4,50	3,70 – 5,00	3,70 – 6,30	4,50 – 5,70

Übriger Landkreis Nienburg (Bereich II und III)

Stichprobenumfang: 65 Vergleichsfälle aus den letzten 4 Jahren.

Nettomonatsmiete in €/m²					
Wohnfläche [m²]		Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
		bis 1945 (Ø 1927)	1946 bis 1969 (Ø 1959)	1970 bis 1990 (Ø 1982)	ab 1991 (Ø 1996)
bis 100 (Ø 85 m²)	Mittelwert Mietspanne	3,60	4,50	-	-
		2,60 – 4,80	3,50 – 5,50	-	-
über 100 (Ø 130 m²)		3,20	3,60	4,00	4,30
		2,50 – 4,00	2,50 – 4,80	3,00 – 4,80	3,70 – 5,00

Soweit Umrechnungen bekannter Vergleichsmieten oder Interpolationen der vorstehenden Tabelle benötigt werden, können die Umrechnungskoeffizienten für Wohnungsmieten näherungsweise als Anhalt dienen.

10.4 Mieten für Geschäftsräume

Bei den Ladenmieten sind erhebliche Unterschiede zwischen der Innenstadt Nienburgs als Mittelzentrum zwischen Bremen und Hannover und dem übrigen Bereich der Stadt Nienburg und der Landkreise Diepholz und Nienburg zu beobachten. Daher werden diese Bereiche im Folgenden getrennt untersucht.

10.4.1 Innenstadt Nienburg

Da in der Innenstadt Nienburgs relativ häufig Grundstücksbewertungen erforderlich werden, hat der Gutachterausschuss die Mieten in diesem Bereich besonders gesammelt und analysiert.

Insgesamt standen dem Gutachterausschuss für diese Analyse 129 Mieten von Läden in der Innenstadt aus dem Zeitraum seit 1992 zur Verfügung. Im Berichtsjahr sind 10 neue Vergleichsmieten hinzugekommen. Diese Mieten sind dem Ausschuss durch seine Kaufpreissammlung, aus Verkehrswertgutachten und aus der Marktkennntnis der Gutachter bekannt geworden. Daneben hat der Gutachterausschuss für diese Analysen überregionale Daten aus den Mietpreisspiegeln des Ringes Deutscher Makler (RDM) und die Untersuchung „Geschäftsraumieten in niedersächsischen Städten“ von Dr. Friedrich Kohlenberg (Vermessungswesen und Raumordnung, Heft 4/99) herangezogen.

Die Erdgeschossmieten in Geschäftszentren werden vor allem von der Lage und der Größe des Ladens beeinflusst. Daneben haben noch der Zeitpunkt der Vermietung, die sonstigen Bedingungen des Mietvertrages wie z.B. die Laufzeit und Anpassungsklauseln, der Bauzustand und die Ausstattung des Objektes einen Einfluss auf die Höhe der Miete.

Grundlage der nachstehenden Untersuchung sind die mittels der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten auf die angegebenen Ladengrößen und auf das Berichtsjahr umgerechneten Vergleichsmieten in der jeweiligen Zone.

Die nachfolgend angegebenen Mieten in €/m² (ohne Nebenkosten und ohne Mehrwertsteuer) sind als Mittelwert von Neuvermietungen und bestehenden Mieten für ebenerdige, zeitgemäße Läden zu verstehen. Die Stichprobe umfasst 89 seit 2000 bekannt gewordene Vergleichsmieten. Die angegebenen Mietwerte beziehen sich auf das Jahr 2006 und die angegebenen Ladenfläche.

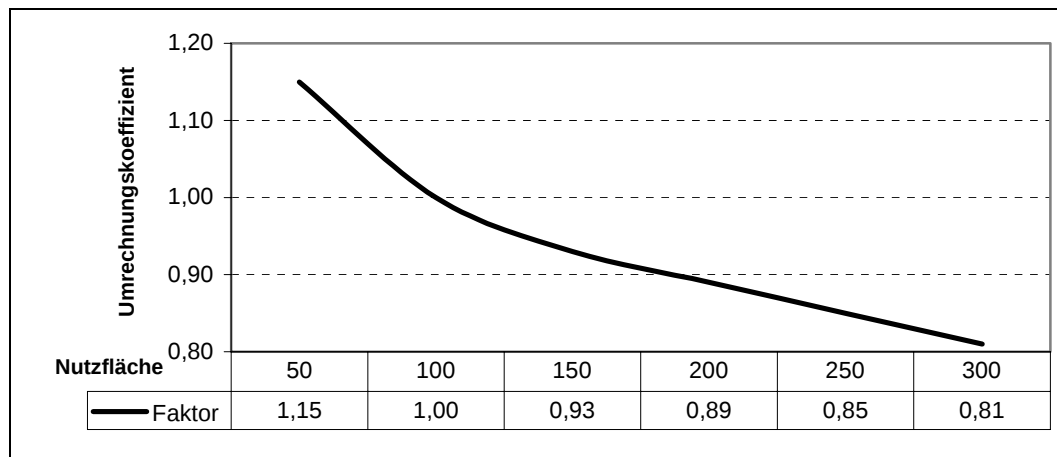
Durchschnittliche Ladenmieten in der Innenstadt Nienburgs in €/m ²			
Lage	Bodenrichtwert €/m ²	Miete in €/m ² und Monat	
		Ladengröße etwa 100 m ²	Ladengröße etwa 50 m ²
nördliche Lange Straße	680	19,00 (13,00 bis 22,00)	22,00 (16,00 – 28,00)
Georgstraße	450 bis 505	16,00 (12,00 – 20,00)	18,50 (14,50 – 22,50)
mittlere Lange Straße,	422	13,00 (10,00 – 17,00)	15,50 (12,00 – 19,00)
Hafenstraße, Filmeck, Schloßplatz	310 bis 345	11,00 (9,00 – 14,00)	12,50 (10,00 - 15,00)
übrige Innenstadt	195 bis 270	8,00 (5,00 – 10,50)	9,00 (6,00 – 12,00)

Die monatlichen Ladenmieten und die Bodenrichtwerte stehen bei Ladengrößen um 100 m² in Nienburg in einem Verhältnis von etwa 1:25 bis 1:35. Dieses Verhältnis hat sich auch bei Untersuchungen anderer Gutachterausschüsse in Niedersachsen für vergleichbare Städte als typisch herausgestellt.

Umrechnungskoeffizienten für die Ladengröße

Neben der vorstehend dargestellten Abhängigkeit von der Lage wird die Miethöhe vor allem von der Ladenfläche beeinflusst. Die Abhängigkeit der Miethöhe von der Ladenfläche ist aus der vorgenannten Stichprobe analysiert worden und wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Umrechnungskoeffizienten für Ladenmieten bei unterschiedlicher Nutzfläche in der Innenstadt Nienburgs



Diese Umrechnungskoeffizienten zeigen eine große Übereinstimmung zu den Ergebnissen der vorgenannten landesweiten Untersuchung.

Neben der Fläche gewinnen der Zuschnitt und die Ebenerdigkeit eines Verkaufsraumes zunehmend an Bedeutung. Nicht durchgängig ebenerdige Läden und Läden mit ungünstigem Zuschnitt (z.B. geringe Frontbreite) sind nur mit deutlichen Abschlägen zu vermieten. Ladenflächen in Unter- oder Obergeschossen sind deutlich niedriger zu bewerten.

10.4.2 Ladenmieten im übrigen Bereich

Landkreis Diepholz

Bei den gewerblichen Mieten ist die Zahl der bekannt gewordenen Vergleichsfälle relativ gering, so dass die Werte auch nur als grobe Anhaltspunkte dienen können. Bei den Läden handelt es sich fast ausschließlich um Erdgeschossmieten in mäßigen bis mittleren Geschäftslagen. Diese Mieten werden insbesondere von der Geschäftslage, der Größe des Ladens und der Ausstattung des Objekts beeinflusst.

Durchschnittliche Mieten für Läden im Landkreis Diepholz					
Lage	Anzahl	Mittlerer Bodenrichtwert	Mittleres Baujahr	Mittlere Nutzfläche	Mietwert (Mietwertspanne)
Altbauten bis 1979					
Stuhr, Syke, Weyhe	15	140,- €/m²	1965	95 m²	9,50 (7,00 – 18,00)
übriger Nordkreis	5	60,- €/m²	1962	140 m²	7,00 (5,00 – 10,00)
Gesamtmittel Nordkreis	20	120,- €/m²	1964	110 m²	8,50 (5,00 – 18,00)
Sulingen, Diepholz	Etwa 6,00 bis 15,00 €/m²				
Übriger Südkreis	Etwa 4,50 bis 13,50 €/m²				
Neubauten ab 1980					
Gesamtmittel Nordkreis	9	120,- €/m²	1997	60 m²	9,20 (5,00 – 18,00)
Gesamtmittel Südkreis	Etwa 6,00 bis 15,00 €/m²				

Landkreis Nienburg

Läden in Altbauten außerhalb der Innenstadt Nienburgs und in anderen Orten des Landkreises Nienburg und in den Ortsteilen der Stadt werden im Mittel für etwa 5,50 €/m² vermietet. In der nachfolgenden Tabelle sind die Mieten nach Orten sortiert dargestellt. Einen besonderen Teilmarkt bilden **neue- re Läden** (Alter bis etwa 20 Jahre). Hier werden auch bei größeren Flächen z.B. für Verbrauchermärkte oder Läden in diesen Märkten in allen Teilen des Landkreises Mieten von im Mittel 9,30 €/m² gezahlt.

Durchschnittliche Mieten für Läden außerhalb der Innenstadt Nienburgs in €/m²					
Lage	Anzahl	Mittlerer Bodenrichtwert	Mittleres Baujahr	Mittlere Nutzfläche	Mietwert (Mietwertspanne)
Altbauten bis 1985					
Nienburg und Ortsteile (Ausfallstraßen)	18	70,- €/m ²	1925	150 m ²	6,40 (4,00 – 8,00)
Hoya	10	50,- €/m ²	1930	320 m ²	6,00 (4,50 – 8,00)
Stolzenau	8	50,- €/m ²	1900	140 m ²	5,50 (4,00 – 7,00)
übriger Landkreis	23	30,- €/m ²	1935	120 m ²	4,80 (3,00 – 6,60)
Gesamtmittel	59	50,- €/m ²	1928	160 m ²	5,60 (3,00 – 8,00)
Neubauten ab 1985 über 50 m² Nutzfläche					
Gesamter Landkreis	16	50,- €/m ²	1992	530 m ²	9,30 (6,00 bis 11,50)

Bei höherem Lagewert steigen die Ladenmieten tendenziell an. Weitere Abhängigkeiten sind aus den vorliegenden Vergleichsmieten nicht abzuleiten.

10.4.3 Büromieten

Die nachfolgenden Tabellen beziehen sich auf Büro- und Praxisräume in Dienstleistungs- oder Verwaltungsbereichen. Büroräume, die Teil eines Gewerbe- oder Handwerksbetriebes sind, sind niedriger zu bewerten.

Landkreis Diepholz

Im Landkreis Diepholz ist wiederum zwischen den Gemeinden Stuhr, Syke, Weyhe

Durchschnittliche Mieten für Büroräume im Nordkreis					
Lage	Anzahl	Mittlerer Bodenrichtwert	Mittleres Baujahr	Mittlere Nutzfläche	Mietwert (Mietwertspanne)
Nordkreis					
Neubauten ab 1980	12	100,- €/m ²	1993	140 m ²	6,60 (4,50 – 8,50)
Altbauten bis 1979	17	75,- €/m ²	1953	130 m ²	6,00 (4,00 – 8,50)
Gesamtmittel	29	85,- €/m ²	1967	130 m ²	6,40 (4,50 – 8,50)
Durchschnittliche Mieten für Büroräume im Südkreis					
Städte Diepholz und Sulingen	Etwa 4,00 bis 8,00 €/m ²				
Übriger Südkreis	Etwa 2,50 bis 6,50 €/m ²				

Landkreis Nienburg

Die Mieten für **Büro- und Praxisräume** bewegen sich je nach Lage, Größe und Ausstattung im Bereich von 3,50 €/m² bis zu 9,00 €/m². In der nachfolgenden Tabelle wird zwischen dem Zentrum Nienburgs (Bodenrichtwerte ab 200,- €/m² aufwärts) und dem übrigen Bereich der Stadt Nienburg und des übrigen Landkreises unterschieden. Die Stichprobe umfasst 78 seit 1999 bekannt gewordene Mieten.

Durchschnittliche Mieten für Büroräume in €/m²					
Baujahr	Anzahl	Mittlerer Bodenrichtwert	Mittleres Baujahr bzw. Umbau	Mittlere Nutzfläche	Mietwert (Mietwertspanne)
Zentrum Nienburgs (Bodenrichtwerte ab 200 €/m²)					
Baujahr ab 1990	6	210,- €/m ²	1995	160 m ²	7,20 (6,00 – 8,50)
Nach 1990 grundlegend renovierte Altbauten	18	230,- €/m ²	Umbau 1997	110 m ²	6,70 (5,00 – 8,50)
Baujahr vor 1990	25	220,- €/m ²	1930	350 m ²	6,30 (4,40 – 8,20)
Gesamtmittel	49	230,- €/m ²	1960	220 m ²	6,60 (4,40 – 8,60)
Übriger Landkreis (Bodenrichtwert bis 140 €/m²)					
Baujahr ab 1990 und nach 1990 grundlegend renovierte Altbauten	16	50,- €/m ²	1995	180 m ²	7,00 (5,50 bis 8,50)
Baujahr vor 1990	27	55,- €/m ²	1935	160 m ²	5,00 (3,30 – 6,70)
Gesamtmittel	43	50,- €/m ²	1960	200 m ²	6,00 (4,00 – 8,00)

Büros in Gebäuden der Baujahre ab 1990 und in diesem Zeitraum grundlegend modernisierte Altbauten können im übrigen Landkreis Nienburg zusammengefasst werden; da hier ähnlich wie bei Wohnungen, vom Zeitpunkt des Umbaues des Büros auszugehen ist. Büroräume in sanierten Altbauten erzielen häufig aufgrund des Ambientes und der Individualität sogar höhere Mieten als Büroräume in Neubauten.

Die Büromieten im Landkreis und den übrigen Bereichen der Kreisstadt befinden sich tlw. in gleicher Höhe wie in der Innenstadt. Der geringe Unterschied zur Innenstadt zeigt, dass die Mieten von Büro- und Praxisräumen mehr von der Ausstattung (z.B. EDV-Installationen, Fahrstuhl etc.) und der innerörtlichen Lagequalität (Verkehrsanbindung, Parkplätze) abhängen als von der großräumigen Lage. Die vorgenannten Mieten beziehen sich auf den Bestand bereits vermieteter Räume. Insbesondere in Nienburg ist eine gewisse Marktsättigung festzustellen, sodass es bei Neuvermietungen zu niedrigeren Mietabschlüssen kommen kann.

10.4.4 Mieten für weitere gewerbliche Räume

Die **Mieten für weitere gewerbliche Räume** liegen bei etwa 0,50 bis 2,00 €/m² für einfache unbeheizte Lagerräume und Scheunen, bei 2,- bis 4,- €/m² für übliche Werkstätten und Industriehallen und bis zu etwa 5,50 €/m² bei aufwändigen Spezialgebäuden. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Mietniveau in den jeweiligen Landkreisen.

Landkreis Diepholz (überwiegend Nordkreis)

Durchschnittliche Mieten für weitere gewerbliche Räume im Nordkreis					
Art	Anzahl	Mittlerer Bodenrichtwert	Mittleres Baujahr bzw. Umbau	Mittlere Nutzfläche	Mietwert (Mietwertspanne)
Altbauten bis 1980, Lagerhallen, Scheunen etc.	12	30,- €/m ²	1952	1000 m ²	2,00 (0,50 – 3,00)
Neubauten ab 1980, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	6	40,- €/m ²	1990	800 m ²	3,80 (2,50 – 5,50)
Durchschnittliche Mieten für weitere gewerbliche Räume im Südkreis					
Gewerbliche Hallen mit geringem Büroanteil	Etwa 1,00 bis 3,50 €/m ²				

Hochregallagerhallen in Autobahnnähe werden für etwa 3,50 €/m² vermietet.

Landkreis Nienburg

Durchschnittliche Mieten für weitere gewerbliche Räume					
Art	Anzahl	Mittlerer Bodenrichtwert	Mittleres Baujahr bzw. Umbau	Mittlere Nutzfläche	Mietwert (Mietwertspanne)
Unbeheizte Lagerhallen, Scheunen etc.	8	20,- €/m ²	1960	160 m ²	1,00 (0,50 – 2,00)
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	16	20,- €/m ²	1960	500 m ²	3,80 (2,00 – 5,50)

Freiflächen, auch gepflasterte Flächen, sind in den vorgenannten Sätzen enthalten, soweit sie dem üblichen Umfang der erforderlichen Einstellplätze entsprechen. Darüber hinausgehende Freiflächen, insbesondere gepflasterte Freiflächen, die für Präsentations- und Verkaufszwecke geeignet sind, werden mit etwa 0,10 bis 0,25 €/m² gesondert vergütet.

10.5 Pachtpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Gutachterausschuss hat die in den Landkreisen Diepholz und Nienburg für Acker- und Grünlandflächen gezahlten Pachtpreise auf der Grundlage von Informationen aus Kaufverträgen und auf Grund von Kenntnissen der ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses analysiert.

Aus den vorliegenden Pachtpreisen hat der Gutachterausschuss die folgende Tabelle über die durchschnittlichen Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen in €/ha und Jahr und die üblichen Spannen (ohne Extremwerte) abgeleitet. Die Angaben beziehen sich auf Acker- oder Grünlandflächen von ortsüblicher Bodengüte, durchschnittlicher Größe von etwa 2 ha und normalem Zuschnitt bei einer Pachtdauer von 9 Jahren. Nebenentschädigungen für besondere Einrichtungen (z.B. Gebäude) und Prämien sind nicht enthalten.

Einfluss auf die Höhe der Pachtzinsen haben, wie bei den Kaufpreisen für landwirtschaftliche Flächen, neben der örtlichen Marktlage vor allem die Bodengüte, der Zuschnitt und die Größe der Fläche. Bei

Pachtverträgen mit kürzerer Laufzeit sind höhere Pachten zu erzielen. Die Pachtzinsen für Grünlandflächen sind im Allgemeinen deutlich niedriger als für Ackerflächen. Für große, wirtschaftliche Einheiten sind höhere Pachten zu erzielen.

Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen in €/ha und Jahr

Landkreis Diepholz

Bereich	Acker von - bis	Durch- schnitt	Grünland von - bis	Durch- schnitt
Stuhr, Weyhe	150 - 350	250	100 - 220	170
Syke	250 - 450	350	80 - 250	170
Bassum	180 - 550	350	80 - 250	170
Twistringen	250 - 440	320	80 - 180	130
Bruchhausen-Vilsen	200 - 560	360	80 - 220	170
Diepholz	200 - 400	320	30 - 250	100
Sulingen	230 - 380	320	30 - 200	100
Wagenfeld	160 - 410	240	50 - 220	120
Lemförde	150 - 260	220	40 - 200	140
Barnstorf	160 - 450	310	30 - 280	180
Kirchdorf	120 - 350	240	30 - 200	110
Rehden	300 - 400	350	40 - 160	100
Schwaförden	180 - 550	320	30 - 280	170
Siedenburg	190 - 450	300	30 - 250	120

Landkreis Nienburg

Nördlicher Geest- und Marschbereich	280 - 540	370	160 - 300	210
Geestbereich von Eystrup, Heemsen, Steimbke	150 - 250	190	70 - 150	100
Marschbereich Liebenau, Marklohe, Rohrsen	200 - 420	325	130 - 280	200
Geest Samtgemeinde Marklohe	200 - 320	260	120 - 240	180
Geest Liebenau, Steyerberg	280 - 420	330	120 - 240	170
Moorgebiet Voigtei, Darlaten	150 - 250	200	50 - 150	110
Samtgemeinde Uchte	200 - 450	340	120 - 270	190
Südlicher Marschbereich	300 - 540	400	120 - 200	160
Geest Landesbergen, Rehburg	140 - 260	200	80 - 220	150

Für größere wirtschaftliche Einheiten sowie bei einjährigen Pachten werden in Einzelfällen auch höhere Preise gezahlt.

Das bedeutet eine durchschnittliche Verzinsung des Bodenwertes für Acker von etwa 2,0 bis 2,5 % und für Grünland von 1,2 bis 2,0 %.

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und 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 1960 ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme der Grundstücksmarkt wieder funktionsfähig gemacht 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. Ansonsten 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 auf Grund der verschiedenen Aktivitäten der Gutachterausschüsse und anderer Institutionen eine hinreichend funktionierende Transparenz dieses vielschichtigen Marktes erreicht worden ist.

Aufgaben und Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie deren Zusammensetzung sind in den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches, der Wertermittlungsverordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches gesetzlich geregelt.

Die **Gutachterausschüsse** setzen sich zusammen aus vorsitzenden Mitgliedern und weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind.

In Niedersachsen sind die Gutachterausschüsse jeweils für den Bereich einer Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften zuständig, hier für die Landkreise Diepholz und Nienburg. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen hat seine Geschäftsstelle bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg (GLL Oldenburg).

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es,

- eine Kaufpreissammlung zu führen, in die Auswertungen aller Verträge eingehen, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt 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,
- nach Auftrag Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten,
- nach Antrag eines Berechtigten Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu erstatten,
- nach Auftrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu 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 (1) Baugesetzbuch Berechtigten (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte), wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

Das ab 2006 geltende Verzeichnis der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen und des Oberen Gutachterausschusses mit **Anschriften, Fax- und Telefonnummern** sowie **E-Mail-Adressen** befindet sich im Anhang 2 dieses Berichtes.

Anhang 1: Umsatzzahlen

Region Landkreis	Kauffälle insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifami- lienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Landkreis Diepholz	2.761	-5	775	+1	292	-9	26	+3	1.093	-2	55	0	84	-5
Landkreis Nienburg	1.604	+2	406	-10	55	-29	23	+28	484	-12	39	-19	59	+34

Region Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemeinbe- darfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Landkreis Diepholz	331	-3	24	+26	474	-25	62	+35	5	-44	538	+5	7	0	88	+2
Landkreis Nienburg	203	+27	25	+317	274	-17	12	-43	1	-83	366	+10	10	1	139	83

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Region Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%		
Landkreis Diepholz	275	-8	108	3	29	-22	8	-9	152	- 2	18	-50	31	+55
Landkreis Nienburg	116	8	44	-10	6	0	4	+35	53	-10	8	-26	15	0

Region Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemeinbe- darfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Landkreis Diepholz	31	-8	3	+87	26	-40	5	0	0,0	-33	17,0	-3	0,0	-	2	100
Landkreis Nienburg	14	57	1	+43	8	-22	1	0	0,0	-100	10,0	+16	0,0	-	7	283

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

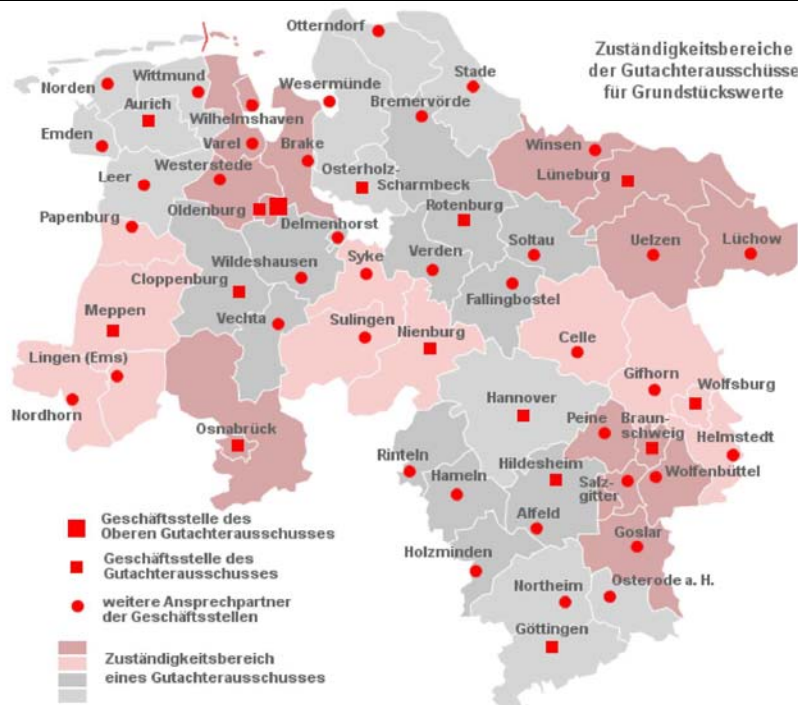
Region Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%		
Landkreis Diepholz	1975	+16	128,0	-8	12	+1	6,0	-24	146	- 8	25,0	+40	49	+93
Landkreis Nienburg	1261	+16	75,0	-6	4	+20	3,0	+3	82	- 5	8,0	-18	60	+226

Region Landkreis	Bauland						landwirt- schaftlich genutzte Grundstücke	Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen		
	Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%						ha
Landkreis Diepholz	59,0	-48	37	+143	1,0	200	1560	+17	9,0	+372	89	+142
Landkreis Nienburg	26,0	-15	9	- 48	0,0	-94	946	+10	0	-100	130	+106

Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen sind seit dem 01.01.2006 jeweils für den Bereich einer Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) zuständig.

GLL Aurich Oldersumer Str. 48 26603 Aurich Tel.: 04941 / 176-0 Fax: 04941 / 176-5 96 gag@gll-aur.niedersachsen.de	GLL Northeim Danziger Straße 40 37083 Göttingen Tel.: 0551 / 5074-0 Fax: 0551 / 5074-374 gag@gll-nom.niedersachsen.de
GLL Braunschweig Adolfstraße 60 38102 Braunschweig Tel.: 0531 / 27375-0 Fax: 0531 / 27375-99 gag@gll-bs.niedersachsen.de	GLL Oldenburg Stau 3 26122 Oldenburg Tel.: 0441 / 220-7000 Fax: 0441 / 220-7045 gag@gll-ver.niedersachsen.de
GLL Cloppenburg Wilke-Steding-Straße 5 49661 Cloppenburg Tel.: 04471 / 951-0 Fax: 04471 / 951-299 gag@gll-clp.niedersachsen.de	GLL Osnabrück Mercatorstraße 4 u. 6 49080 Osnabrück Tel.: 0541 / 503-100 Fax: 0541 / 503-101 gag@gll-os.niedersachsen.de
GLL Hameln Langelinienwall 26 31134 Hildesheim Tel.: 05121 / 164-334 Fax: 05121 / 164-300 gag@gll-hm.niedersachsen.de	GLL Otterndorf Am Großen Specken 7 21762 Otterndorf Tel.: 04751 / 90201 Fax: 04751 / 90242 Postfach-dez4@gll-ott.niedersachsen.de
GLL Hannover Ständehausstraße 16 30159 Hannover Tel.: 0511 / 3669-1 Fax: 0511 / 3669-360 gag@gll-h.niedersachsen.de	GLL Sulingen Brückenstraße 8 31582 Nienburg Tel.: 05021 / 808-0 Fax: 05021 / 808-156 gag@gll-sul.niedersachsen.de
GLL Lüneburg Adolph-Kolping-Straße 12 21337 Lüneburg Tel.: 04131 / 8545-111 Fax: 04131 / 8545-199 / -197 gag@gll-lg.niedersachsen.de	GLL Verden Eitzer Straße 34 27283 Verden Tel.: 04231 / 808-110 Fax: 04231 / 808-100 gag@gll-ver.niedersachsen.de
GLL Meppen Obergerichtstraße 18 49716 Meppen Tel.: 05931 / 159-0 Fax: 05931 / 159-101 gag@gll-mep.niedersachsen.de	GLL Wolfsburg Heßlinger Straße 27 38440 Wolfsburg Tel.: 05361 / 2663-0 Fax: 05361 / 2663-40 gag@gll-wob.niedersachsen.de



Anhang 3: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen ist zurzeit wie folgt besetzt:

Vorsitzendes Mitglied

Kühme, Heinz-Werner	Vermessungsingenieur	Nienburg
---------------------	----------------------	----------

Stellvertretende Vorsitzende

Christ, Andreas	Vermessungsingenieur	Syke
Meyer, Helmut	Vermessungsingenieur	Nienburg
Ruzyzka-Schwob, Gerd	Vermessungsingenieur	Nienburg
Wieting, Hajo	Vermessungsingenieur	Sulingen

Ehrenamtliche Mitglieder

Ackermann, Rolf	Bauingenieur	Nienburg
Aumann, Rudolf	Immobilienmakler	Barenburg
Benjes, Dorothee	Immobilienmaklerin	Bruchhausen-Vilsen
Dittmer, Karsten	Immobilienmakler	Lembruch
Dunker, Ulrich	Architekt	Schwarme
Fehsenfeld, Frank	Bausachverständiger Finanzverwaltung	Syke
Früchtenicht, Otto	Agraringenieur	Syke-Okel
Giesecke, Hajo	Bauingenieur	Bassum-Neubuchhausen
Glüsenkamp, Günther	Bauingenieur	Syke
Golembiewski, Klaus	Immobilienmakler	Stolzenau
Huskamp, Horst	Bauingenieur	Nienburg
Husmann, Heinz	Architekt	Drebber
Knust, Wolfgang	Sparkassendirektor	Nienburg
Landwehr, Günter	Architekt	Sulingen
Lohmann, Rolf	Bauingenieur	Kuppendorf
Ludmann, Jürgen	Steueramtmann	Sulingen
Lüdeke, Joachim	Immobilienmakler	Bassum-Neubuchhausen
Marquardt, Brunhilde	Innenarchitektin	Nienburg
Müller, Klaus	Bauingenieur	Uchte
Oehlmann, Adolf	Landwirtschaftsmeister	Diepholz-Heede
Oldehus, Werner	Immobilienmakler	Barnstorf
Oetker, Wilhelm-Christian	Agraringenieur	Neuenkirchen
Ottermann, Karin	Immobilienmaklerin	Stuhr
Pera, Uwe	Architekt	Nienburg
Rahlmann, Johann	Bauingenieur	Hoya
Rübenack, Christiane	Immobilienmaklerin	Nienburg
Schrader, Kurt	Steuerberater	Nienburg
Scharnhorst, Reinhard	Vermessungsingenieur	Nienburg
Schröder, Hauke	Bauingenieur und Immobilienmakler	Syke
Strohmeyer, Werner	Bau- und Wirtschaftsingenieur	Stolzenau
Tegtmeyer, Hartmut	Bauingenieur	Marklohe
Vielhauer, Gerd	Steueramtsrat	Nienburg
Vogel, Joachim	Agraringenieur	Rohrsen
Wiehe, Helmut	Immobilienmakler	Raddestorf
Wojahn, Gerhard	Architekt	Nienburg
Zelle, Bernd	Immobilienmakler	Syke

Anhang 4: Ansprechpartner in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Ihre Ansprechpartner in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind:

Nienburg

Brozkiewicz, Willi	Techn. Angestellter	Führung der Kaufpreissammlung	05021/808-148
Golez, Holger	Techn. Angestellter	Telefonische Bodenrichtwertauskünfte, Führung der Kaufpreissammlung	05021/808-149
Neumann, Birte	Verm.OS	Vertrieb von Marktberichten, Richtwertkarten, schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	05021/808-148
Menkens, Birgit	Diplom-Ingenieurin	Verkehrswertgutachten	05021/808-159
Ruzyzka-Schwob, Gerd	Diplom-Ingenieur	Leiter der Geschäftsstelle, Verkehrswertgutachten, Marktbericht, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	05021/808-147
Wulf, Katja	Diplom-Ingenieurin	Verkehrswertgutachten	05021/808-159

Sulingen

Buns, Ulrike	Diplom-Ingenieurin	Verkehrswertgutachten	04271/801-504
Könemann, Holger	Diplom-Ingenieur	Verkehrswertgutachten, Marktbericht, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	04271/801-503
Stelloh, Gerd	Techn. Angestellter	Führung der Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktbericht	04271/801-505

Syke

Aufderheide, Yvonne	Techn. Angestellte	Führung der Kaufpreissammlung, Vertrieb von Marktberichten, Richtwertkarten, schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	04242/166-151
Häfer, André	Diplom-Ingenieur	Verkehrswertgutachten	04242/166-112
Meyerholz, Manfred	Diplom-Ingenieur	Verkehrswertgutachten, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	04242/166-153
Stradtman, Angelika	Techn. Angestellte	Führung der Kaufpreissammlung	04242/166-152

Anhang 5: Statistische Angaben zum Berichtsgebiet

Landkreis Diepholz – Zusammenstellung statistischer Daten (Stand 30.06.2006)			
Stadt/Einheitsgemeinde (EG)/ Samtgemeinde (SG)	Wohnbevölkerung	Fläche [km²]	Einwohner je km²
„Altes Amt“ Lemförde (SG)	7.767	109,62	71
Barnstorf (SG)	12.059	205,76	58
Stadt Bassum (EG)	16.289	168,55	97
Bruchhausen-Vilsen (SG)	17.540	227,05	77
Stadt Diepholz (EG)	16.652	104,45	159
Kirchdorf (SG)	8.946	179,69	50
Rehden SG)	5.844	128,07	46
Schwaförden (SG)	7.176	149,40	48
Siedenburg (SG)	4.956	103,03	48
Stuhr (EG)	32.842	81,66	402
Stadt Sulingen (EG)	13.248	110,64	120
Stadt Syke (EG)	24.532	127,89	191
Stadt Twistringen (EG)	12.558	114,22	110
Wagenfeld (EG)	7.176	117,36	61
Weyhe (EG)	30.378	60,25	504
Summe	217.963	1987,64	118

Landkreis Nienburg – Zusammenstellung statistischer Daten (Stand 30.06.2006)			
Stadt Samtgemeinde/ Gemeinde	Wohn- bevölkerung	Gesamt- fläche	Einwohner je km ²
	Anzahl	km ²	
Stadt Nienburg	32659	64,45	507
Stadt Rehburg-Loccum	10876	99,94	109
Eystrup	6418	57,72	111
Eystrup	3478	24,06	145
Gandesbergen	481	6,99	69
Hämelhausen	591	9,07	65
Hassel (Weser)	1868	17,60	106
Heemsen	6256	73,25	85
Drakenburg	1753	11,72	150
Haßbergen	1588	17,07	93
Heemsen	1816	39,37	46
Rohrsen	1099	5,09	216
Grafschaft Hoya	11247	157,56	71
Bücken	2289	32,41	71
Hilgermissen	2201	54,43	40
Hoya/Weser	3877	8,42	460
Hoyerhagen	1188	22,67	52
Schweringe	852	19,52	44
Warpe	840	20,11	42
Landesbergen	8937	131,19	68
Estorf	1807	19,78	91
Husum	2280	39,84	57
Landesbergen	3048	41,92	73
Leese	1802	29,65	61
Liebenau	6317	71,96	88
Binnen	1077	24,79	43
Liebenau	3923	22,96	171
Pennigsehl	1317	24,21	54
Marklohe	8528	106,43	80
Balge	1859	33,08	56
Marklohe	4491	32,94	136
Wietzen	2178	40,41	54
Steimbke	7823	185,48	42
Linsburg	1010	23,53	43
Rodewald	2693	60,31	45
Steimbke	2683	63,07	43
Stöckse	1437	38,57	37
Uchte	15360	284,12	54
Diepenau	4186	70,05	60
Raddestorf	2088	41,78	50
Uchte	5514	90,68	61
Warmen	3572	81,61	44
Flecken Steyerberg	5370	101,92	53
Gemeinde Stolzenau	7527	64,88	116
Gesamter Landkreis Nienburg	127318	1398,90	91

Quellen: Zahlen, Daten, Fakten - Landkreis Nienburg, sowie Buch -, Karten - und Zahlennachweis des Katasteramtes Nienburg

Gesamter Zuständigkeitsbereich	345281	3386,54	102
---------------------------------------	---------------	----------------	------------