



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden

Pressegespräch

16.03.2018 in Nienburg

Herzlich Willkommen

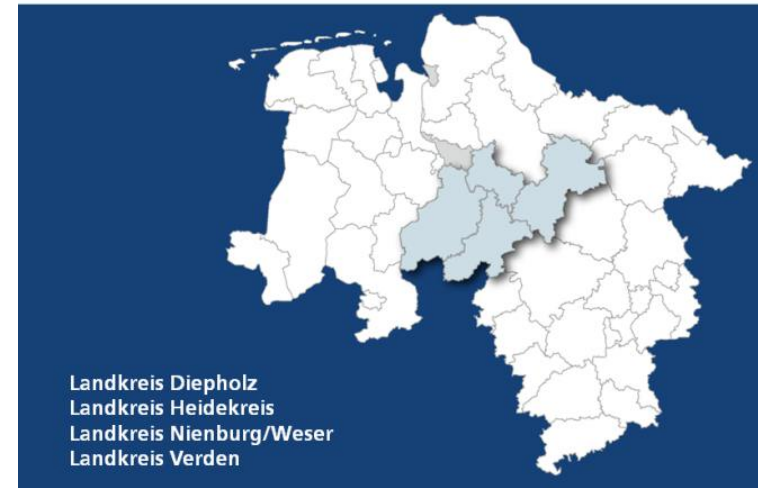


Niedersachsen

Der neue Grundstücksmarktbericht 2018 ...

Wir informieren Sie gern!

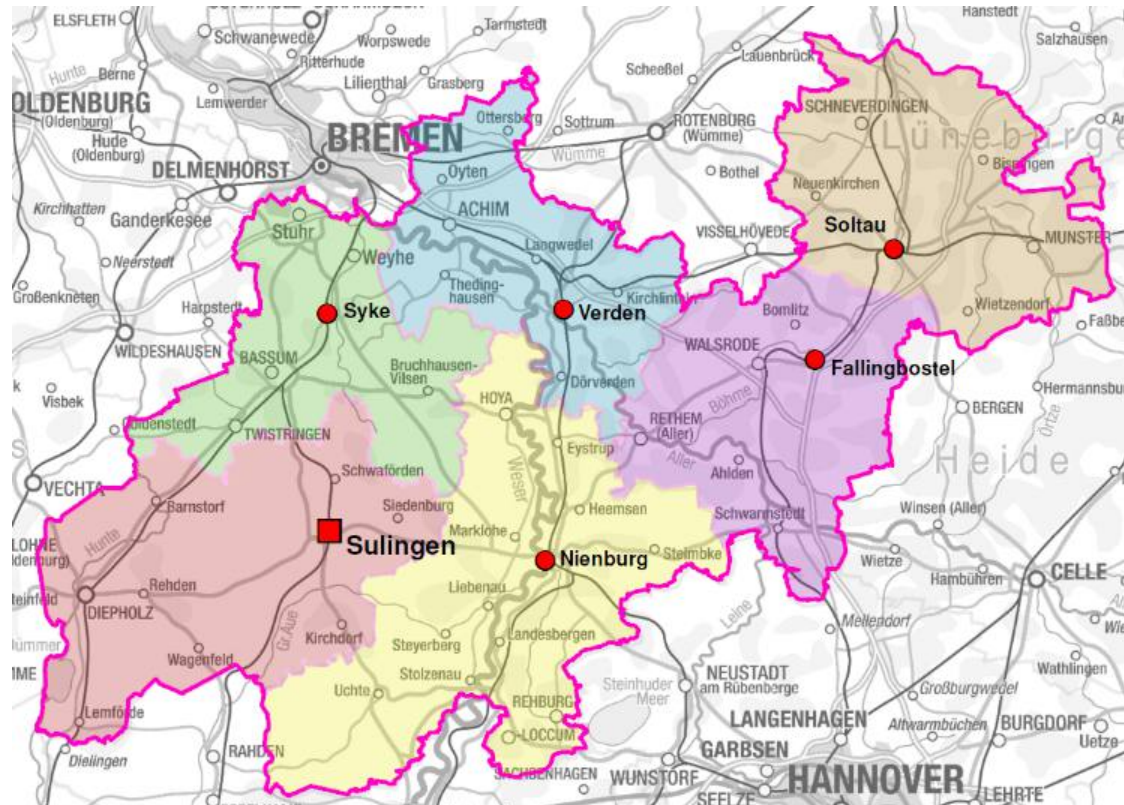

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden



Grundstücksmarktbericht 2018

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

- Seit 01.07.2014
- Zuständigkeitsbereich:
Landkreise
Diepholz, Heidekreis,
Nienburg und Verden
- 6.046 km² Fläche mit 601.000
Einwohner
- Lemförde – Bispingen 160 km
- Ottersberg – Diepenau 96 km
- Vorsitzender:
Florian Brauer (seit 01.05.2015)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Ein paar Zahlen...des GAG und der Geschäftsstelle aus dem Jahr 2017

- ... **8.570 Kauffälle**
- ... ein gemeinsamer Marktbericht und etwa **3.600** Bodenrichtwerte
- ... **600 Auskünfte** aus der Kaufpreissammlung und aus Boden-
....richtwertkarten, Marktberichten, besonderen Bodenrichtwerten etc.
- ... **300 Gutachten** (bebaute Grundstücke) und **240 Gutachten**
(unbebaute Grundstücke) im Jahr
- ... 63 ehrenamtliche Mitglieder, 6 vorsitzende Mitglieder

An aerial photograph of a town in Nienburg, Germany. The town is situated along a river, with a dense residential area in the center. The surrounding landscape is a patchwork of green and brown agricultural fields. A large, light-colored industrial or commercial building is visible on the right side of the town. The text "Der Grundstücksmarkt im Landkreis Nienburg im Jahre 2017" is overlaid in yellow on the left side of the image.

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Nienburg im Jahre 2017



Bebaute Grundstücke

Umsatzübersicht

- Alle Teilmärkte -

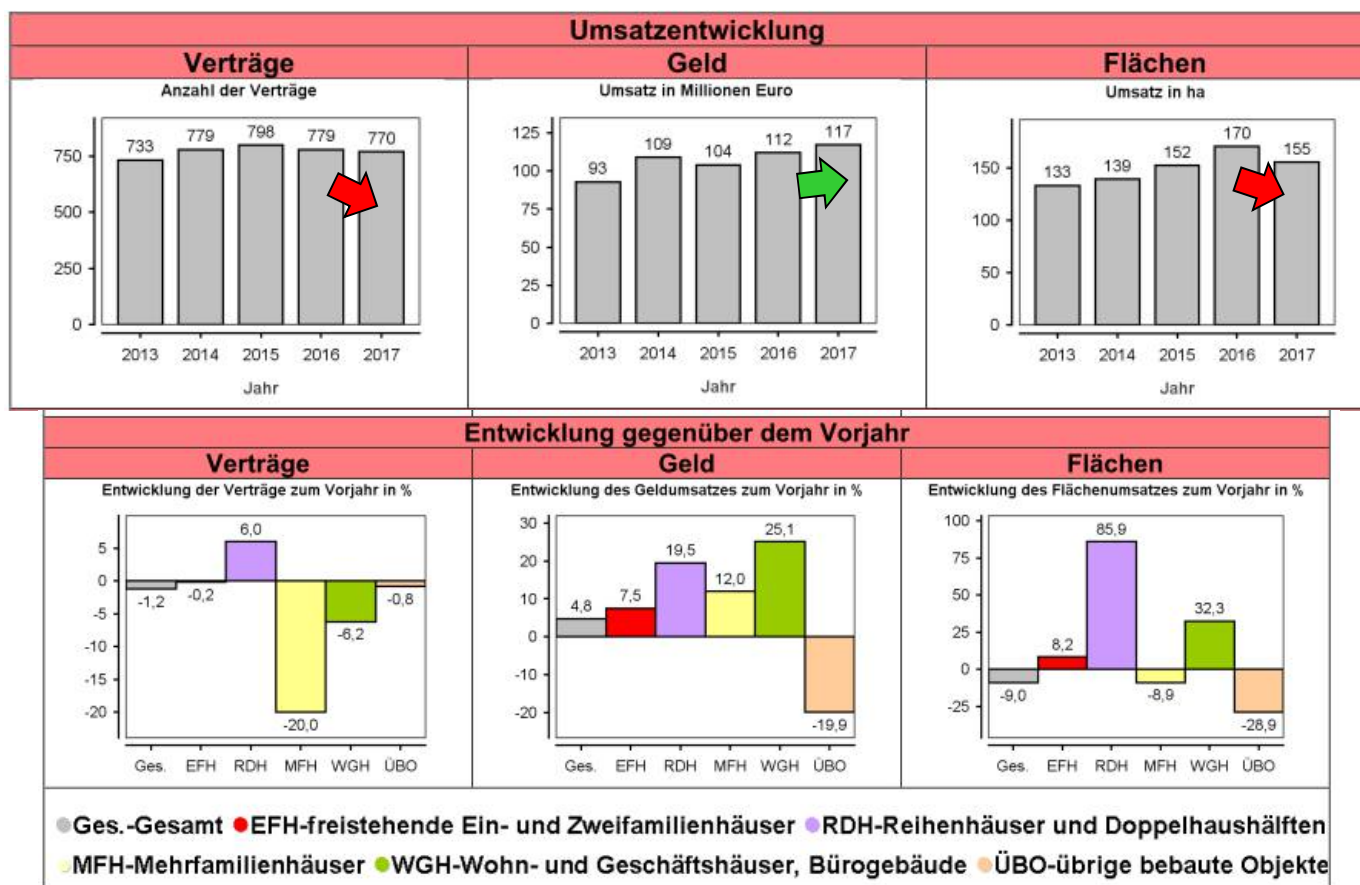
Grundstücksverkehr 2017	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	3.449	+ 4,2 %	↑	509,8	+ 6,5 %	↑	1.530	+ 21,9 %	↑
Landkreis Heidekreis	1.852	- 4,3 %	↓	229,6	- 24,2 %	↓	782	- 29,6 %	↓
Landkreis Nienburg	1.633	- 3,5 %	↓	172,7	+ 3,1 %	↑	915	- 5,5 %	↓
Landkreis Verden	1.636	- 15,1 %	↓	345,4	+ 0,4 %	→	520	- 31,0 %	↓
GAG Sulingen-Verden	8.570	-3,3 %	↓	1.257,5	- 2,8 %	↓	3.747	- 8,3 %	↓

(Berichtszeitraum: 01.11.2016 - 31.10.2017)

Schlagzeile: "Weniger Immobilien veräußert"

Umsatzentwicklung LK Diepholz

- Bebaute Grundstücke-



Marktanteil: fast $\frac{3}{4}$ Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften



Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Gut und günstig

Zehn Orte in Deutschland, in denen ein Haus wenig kostet und stark im Wert steigt

Gefällt mir Teilen

★★★★★ 32

Anzeige

Lohnt ein Hausverkauf?

Immobilien-Preise auf Rekordhoch. Verkaufen Sie Ihre Immobilie zum maximalen Preis!

immobilie-verkaufen.de

Regionen, wo sich der Hauskauf 2017 am meisten lohnt



Quelle: Colourbox, Datawrapper, HWWT
Christoph Sackmann / FOCUS Online / Colourbox / Datawrapper

„Die beste Mischung aus niedrigem Preis und hoher Wertsteigerung gibt es in Niedersachsen“

Basis: „Prognose des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstitutes“

Platz 10 Nienburg (Weser)

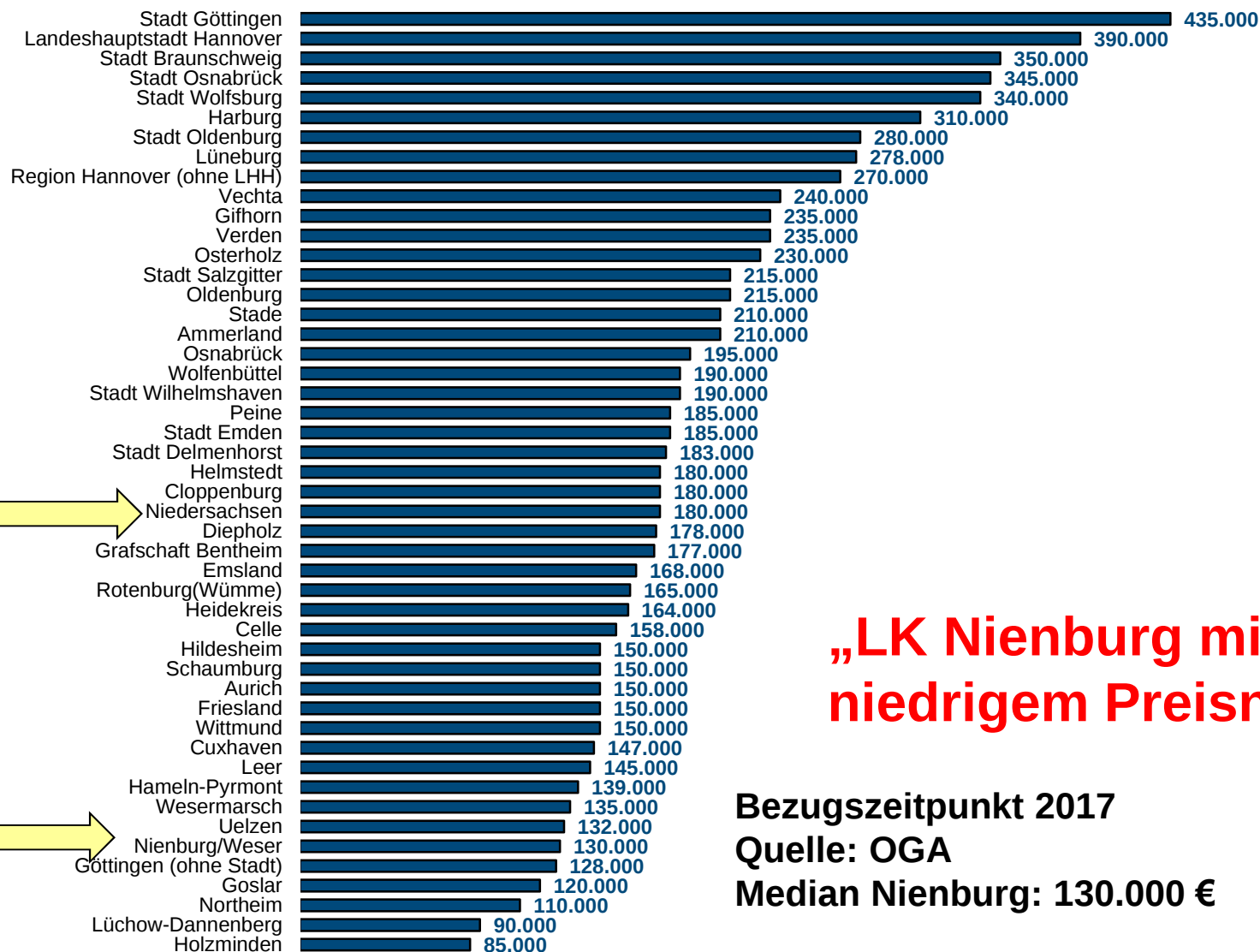
- Haus kostet Ø 1.020 €
- 42 % unterm Bundesdurchschnitt
- Wertsteigerung 0,2 % pro Jahr

Quelle: FOCUS-Online, Zugriff: 08.01.2018,

https://www.focus.de/immobilien/kaufen/gut-und-guenstig-neun-orte-in-deutschland-in-denen-ein-haus-wenig-kostet-und-stark-im-wert-steigt_id_7257064.html



Was kostet das mittlere EFH/ZFH?



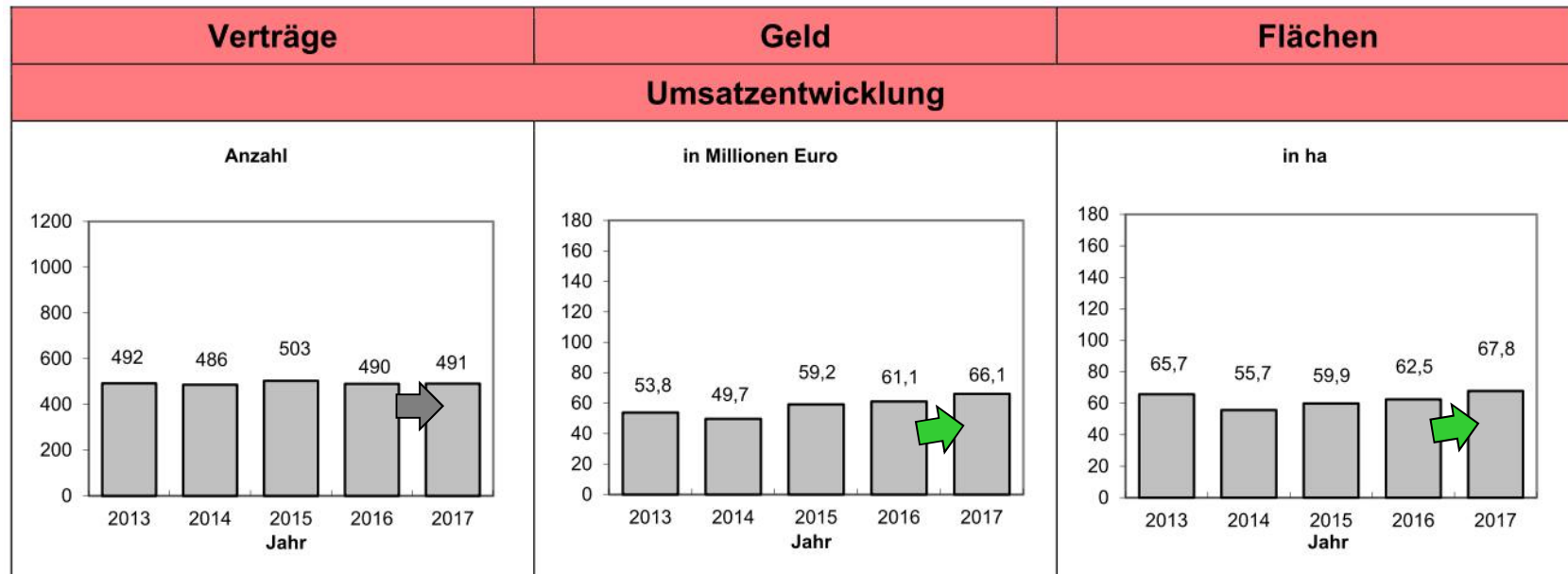
„LK Nienburg mit
niedrigem Preisniveau“

Bezugszeitpunkt 2017

Quelle: OGA

Median Nienburg: 130.000 €

Umsatzentwicklung freist. Ein- und Zweifamilienhäuser

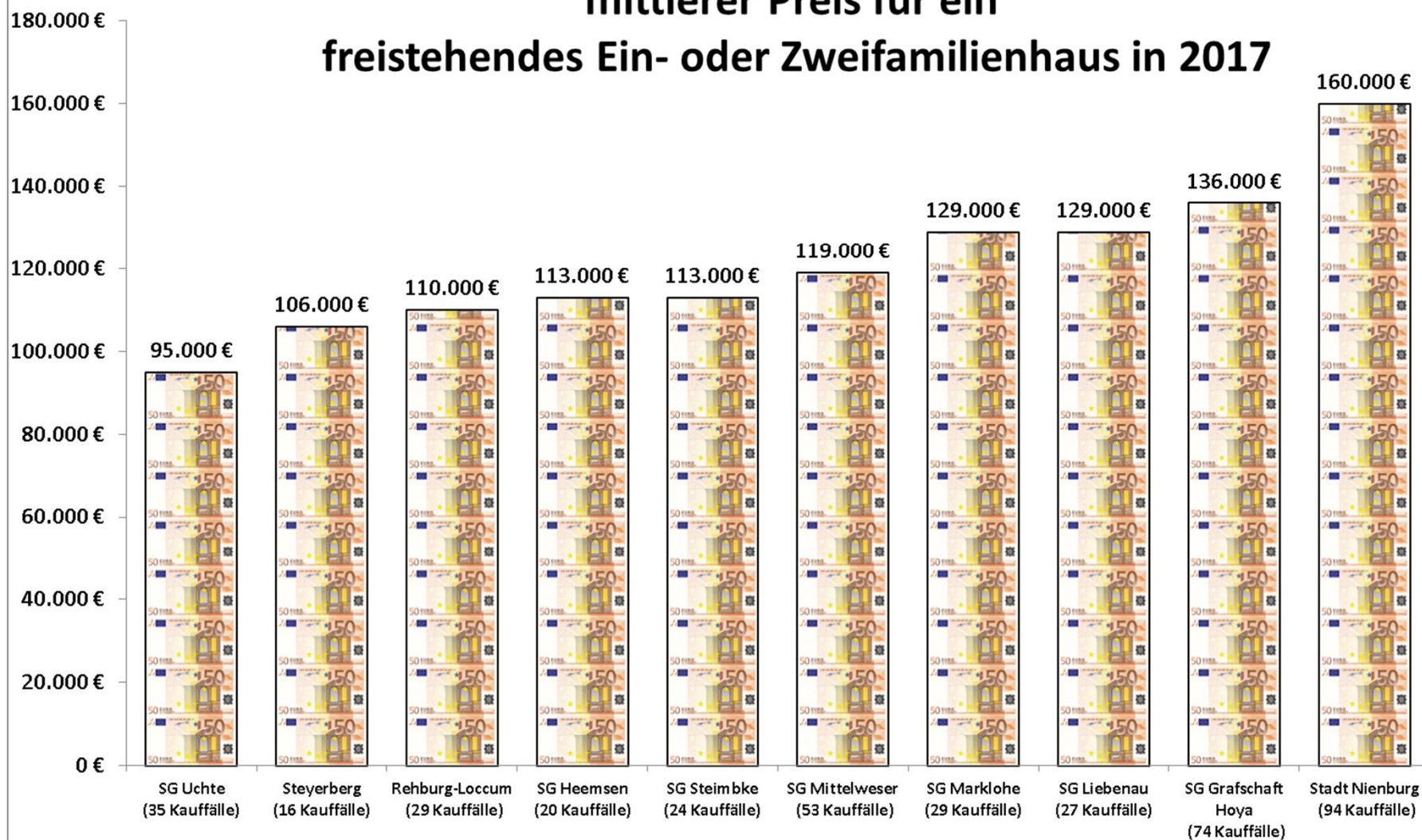


Schlagzeile: “Geldumsatz steigt weiter“

Preisniveau

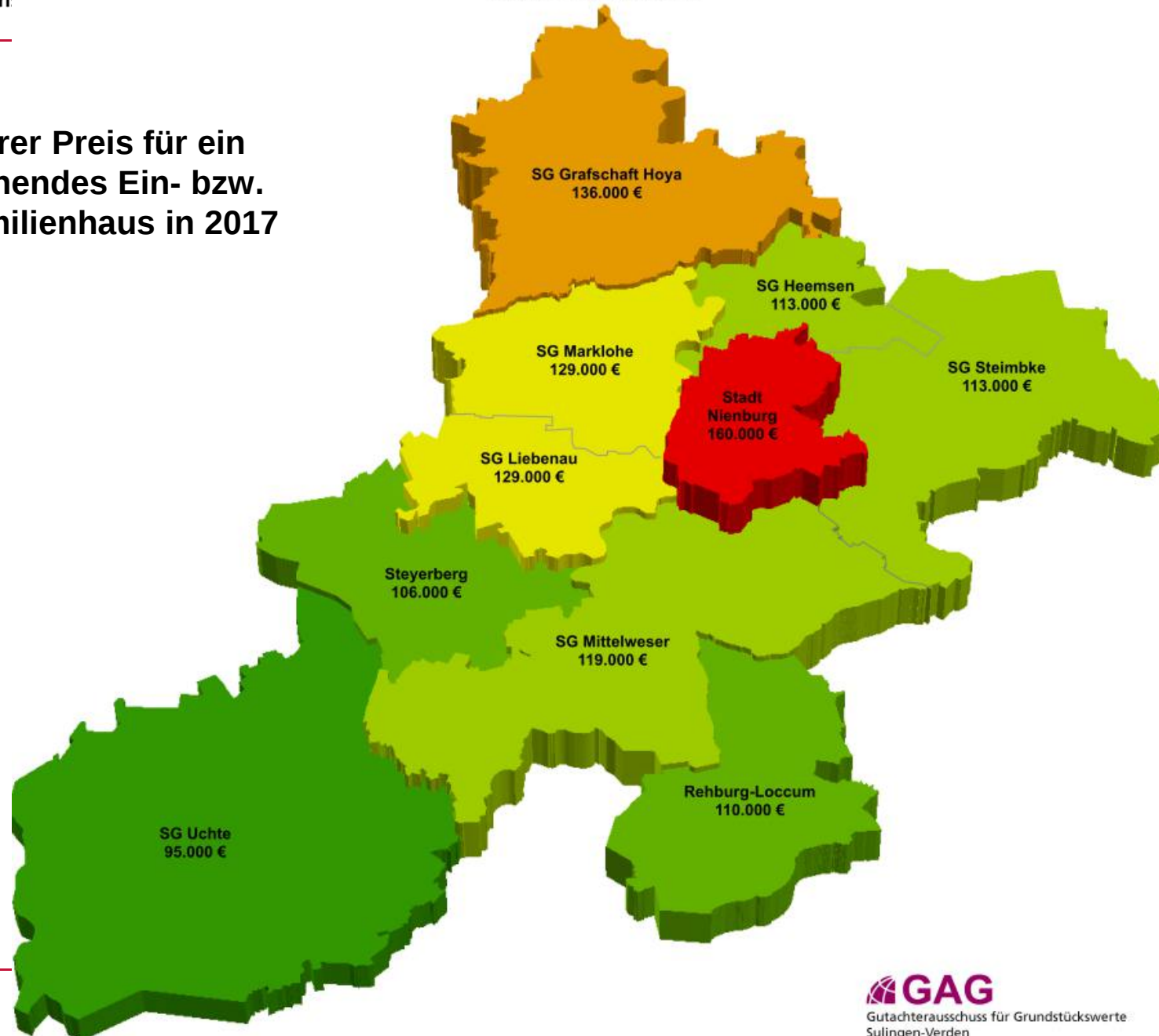
	Mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
Bereich	2016 (€)	2017 (€)	Veränderungen zum Vor- jahr	
Landkreis Diepholz	165.000	178.000	+ 7,9 %	↑
Landkreis Heidekreis	158.000	164.000	+ 3,8 %	↑
Landkreis Nienburg	125.000	130.000	+ 4,0 %	↑
Landkreis Verden	200.000	235.000	+ 17,5 %	↑

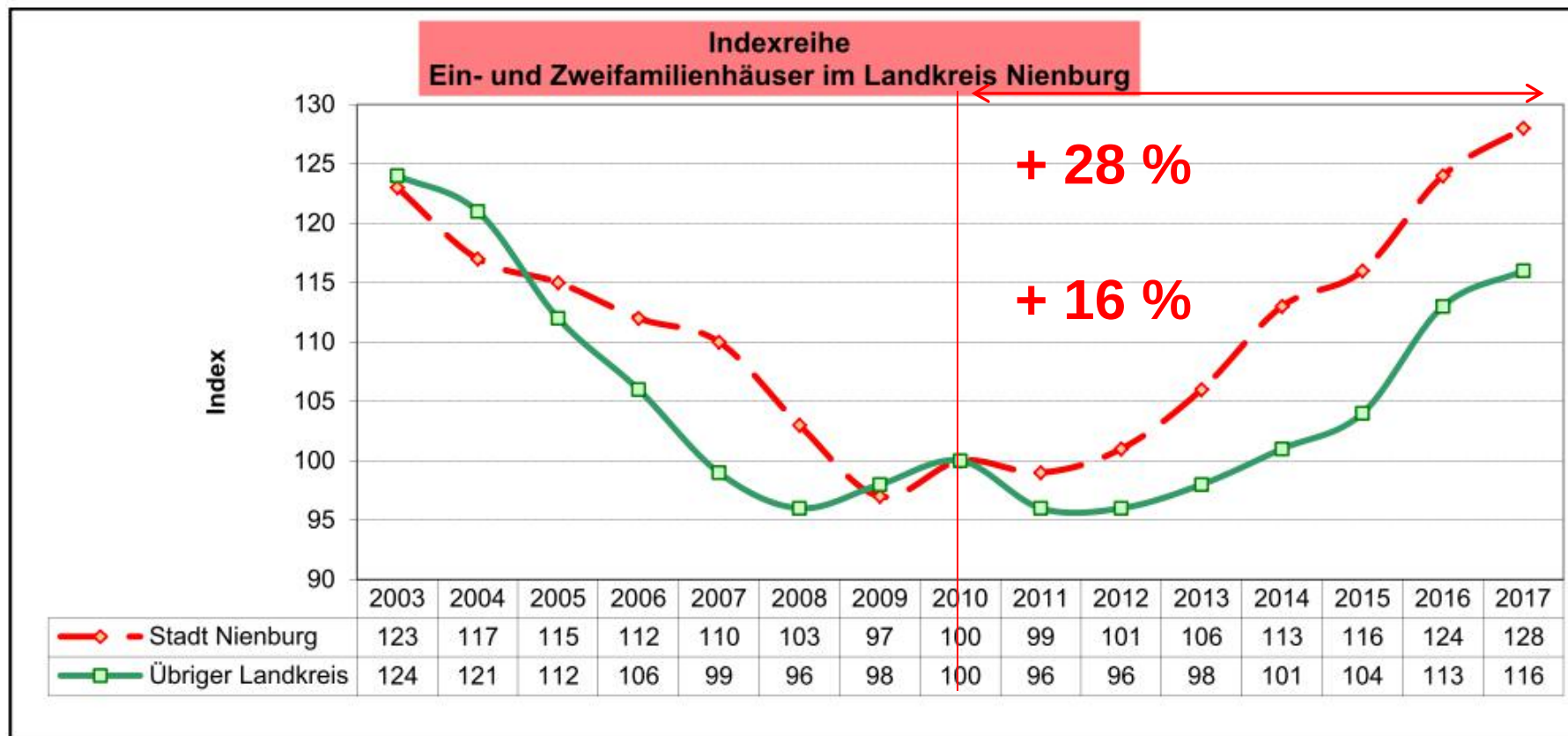
mittlerer Preis für ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus in 2017





**Mittlerer Preis für ein
freistehendes Ein- bzw.
Zweifamilienhaus in 2017**

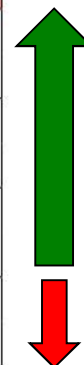




Stadt Nienburg + 3 % Rest Landkreis: + 3 %

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser
Landkreis Nienburg - Bereich Stadt Nienburg 2017**

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	19 (18)	1912 (1921)	153 (156)	826 (744)	140.000 (109.000)
Baujahr 1950 bis 1977	44 (42)	1962 (1960)	136 (146)	1.130 (969)	156.000 (150.000)
Baujahr 1978 bis 1990	4 (7)	1981 (1980)	171 (124)	1.112 (1.093)	208.000 (168.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	13 (7)	2000 (1999)	146 (135)	1.413 (1.660)	250.000 (240.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)



wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser
Landkreis Nienburg – übriger Landkreis 2017**

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	50 (57)	1918 (1912)	180 (160)	559 (552)	100.000 (96.000)
Baujahr 1950 bis 1977	98 (103)	1963 (1963)	135 (143)	782 (712)	109.000 (98.000)
Baujahr 1978 bis 1990	24 (14)	1980 (1981)	149 (162)	979 (950)	152.000 (145.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	50 (43)	1999 (1999)	142 (135)	1.319 (1.300)	192.000 (168.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	4 (3)	2017 (2015)	148 (137)	1.394 (1.553)	202.000 (225.000)





Niedersachsen

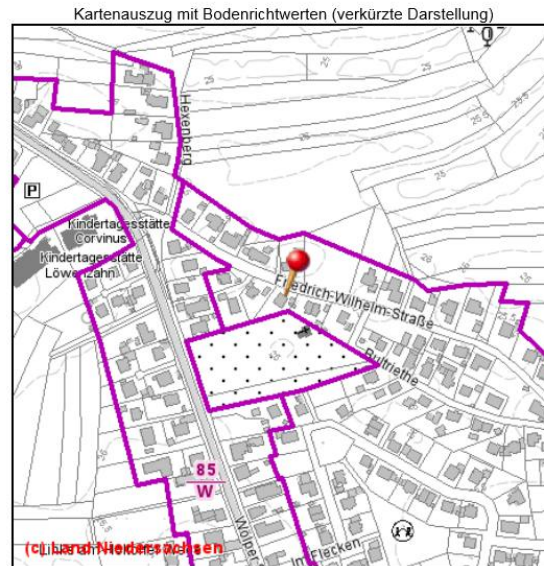
Immobilienpreiskalkulator



Mittlerer Preis für Ihre Immobilie: 250.000 €

Objektart: Frei stehendes Ein-/Zweifamilienhaus
Geltungsjahr: 2018 (1. Quartal)
Gemeinde: Nienburg (Weser), Stadt
Strasse: Friedrich-Wilhelm-Straße
Bodenrichtwert: 98 €/m²
Baujahr: 1990
Wohnfläche: 150 m²
Grundstücksfläche: 750 m²

Der Immobilien-Preis-Kalkulator ermittelt mit Hilfe von Vergleichsfaktoren den mittleren Preis für eine Immobilie. Die Faktoren wurden mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren durch die örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAG) aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Dabei wurden die Regelungen der amtlichen Wertermittlung (Baugesetzbuch u.a.) beachtet. Der Preis gilt für ein durchschnittliches Objekt im normalen Unterhaltungszustand mit Garage oder Carport auf einem den ortsüblichen Gegebenheiten entsprechendem Grundstück. In dem Wert ist eine übliche Unterkellerung enthalten. Objektspezifische Besonderheiten in Zustand und Ausstattung des Gebäudes sowie in der Lage des Grundstücks sind nicht erfasst und können ebenso wie weitere wertbeeinflussende Merkmale (z. B. eingetragene Rechte und Belastungen) zu einer Änderung des angegebenen Preises führen. Die Berechnung erfolgt ohne örtliche Besichtigung allein auf der Grundlage der angegebenen Daten. Das Ergebnis ist gerundet (bis 200.000 € auf 5.000 €, darüber auf 10.000 €). Die Ermittlung wurde auf der Grundlage der beim GAG geführten Kaufpreissammlung durch Analyse von 780 Kauffällen durchgeführt.



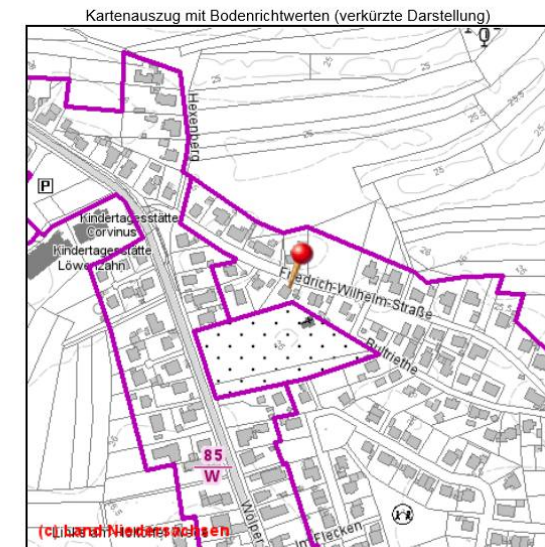
Mittlerer Preis für Ihre Immobilie: 220.000 €

Objektart: Frei stehendes Ein-/Zweifamilienhaus
Geltungsjahr: 2017
Gemeinde: Nienburg (Weser), Stadt
Strasse: Friedrich-Wilhelm-Straße
Bodenrichtwert: 95 €/m²
Baujahr: 1990
Wohnfläche: 150 m²
Grundstücksfläche: 750 m²

Der Immobilien-Preis-Kalkulator ermittelt mit Hilfe von Vergleichsfaktoren den mittleren Preis für eine Immobilie. Die Faktoren wurden mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren durch die örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAG) aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Dabei wurden die Regelungen der amtlichen Wertermittlung (Baugesetzbuch u.a.) beachtet. Der Preis gilt für ein durchschnittliches Objekt im normalen Unterhaltungszustand mit Garage oder Carport auf einem den ortsüblichen Gegebenheiten entsprechendem Grundstück. In dem Wert ist eine übliche Unterkellerung enthalten. Objektspezifische Besonderheiten in Zustand und Ausstattung des Gebäudes sowie in der Lage des Grundstücks sind nicht erfasst und können ebenso wie weitere wertbeeinflussende Merkmale (z. B. eingetragene Rechte und Belastungen) zu einer Änderung des angegebenen Preises führen. Die Berechnung erfolgt ohne örtliche Besichtigung allein auf der Grundlage der angegebenen Daten. Das Ergebnis ist gerundet (bis 200.000 € auf 5.000 €, darüber auf 10.000 €). Die Ermittlung wurde auf der Grundlage der beim GAG geführten Kaufpreissammlung durch Analyse von 785 Kauffällen durchgeführt.

2018

2017



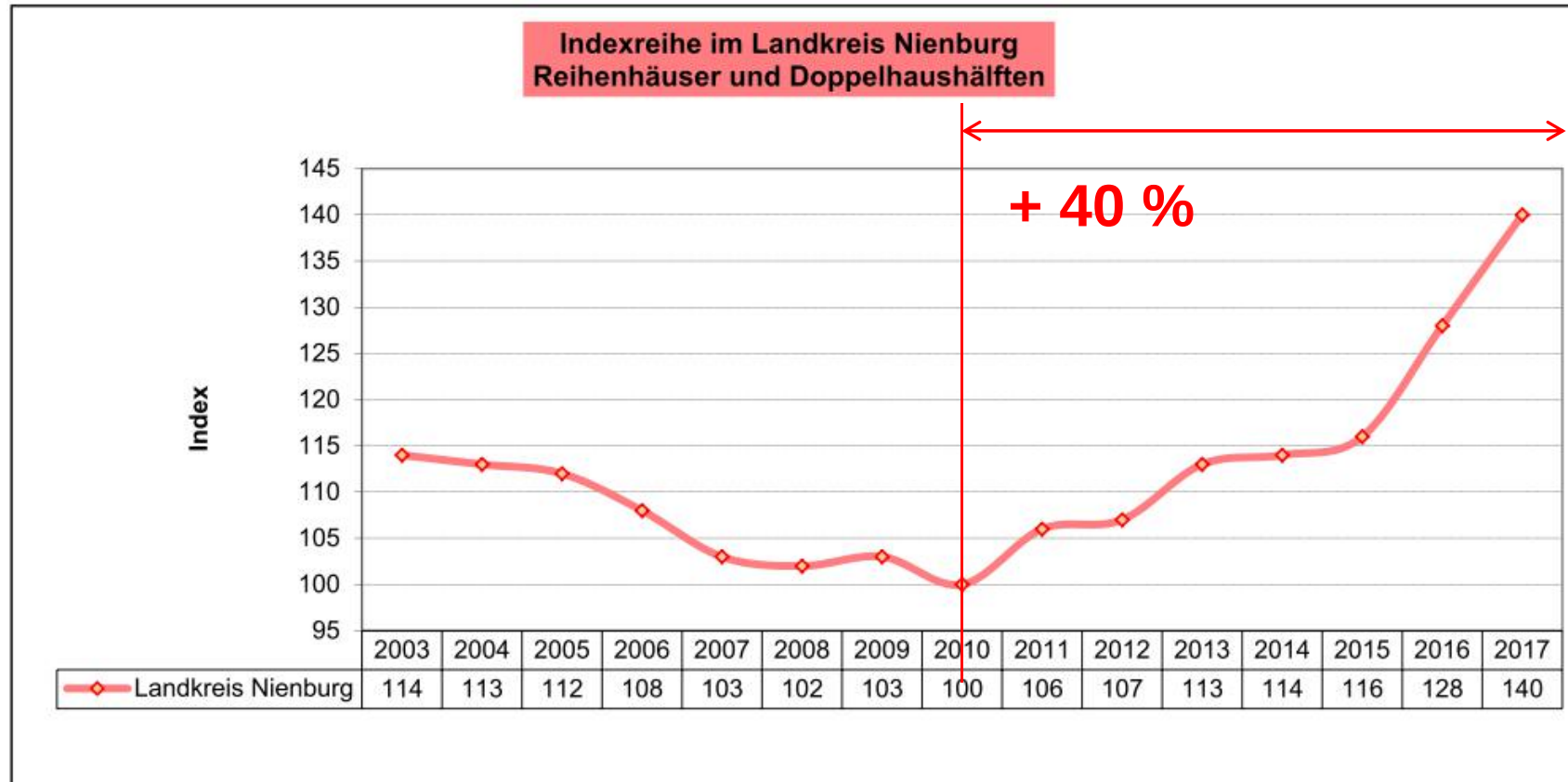


Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Bereich	Mittleres Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	2016 (€)	2017 (€)	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	158.000	173.000	+ 9,5 %	↑
Landkreis Heidekreis	99.000	115.000	+ 16,2 %	↑
Landkreis Nienburg	98.000	103.000	+ 5,1 %	↑
Landkreis Verden	185.000	190.000	+ 2,7 %	↑



Preisentwicklung RHH und DHH



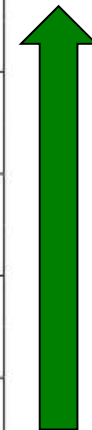
Landkreis Nienburg 2017 + 9 %



Preisentwicklung RHH und DHH nach Baujahren

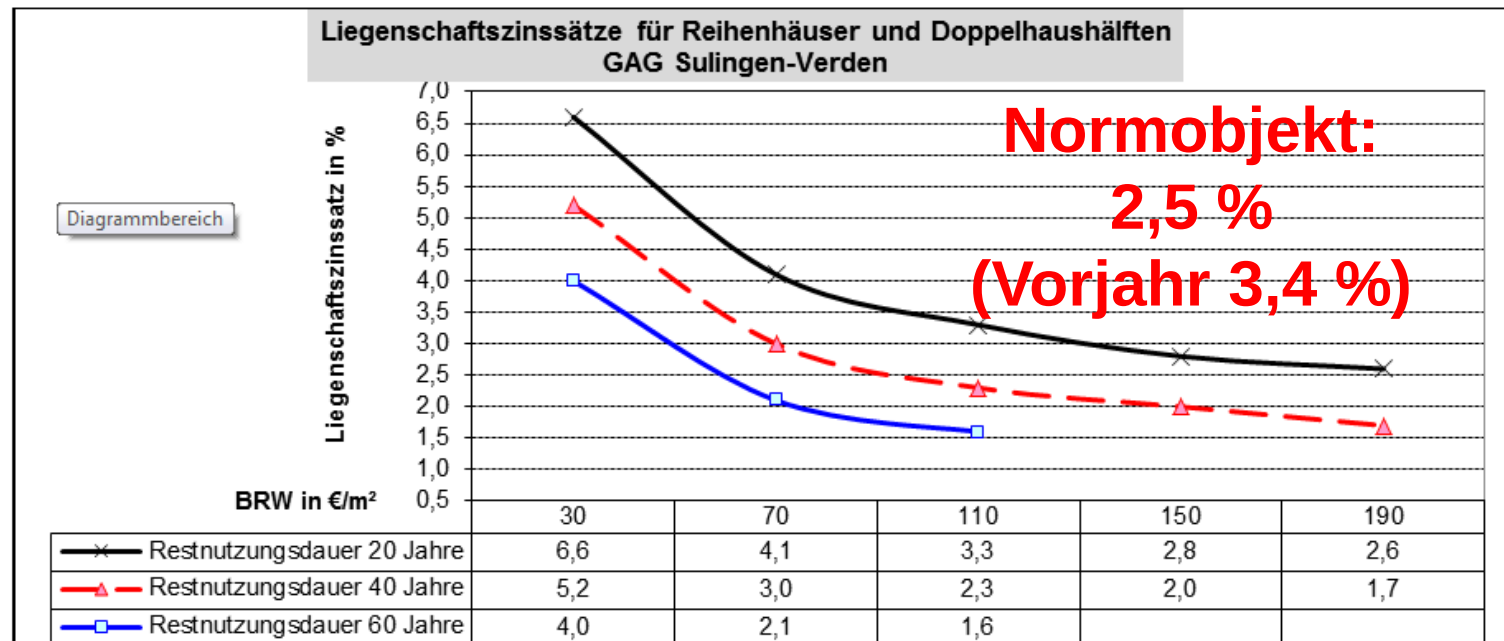
Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Nienburg 2017					
verkaufte Objekte 2017	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	14	1920	125	614	83.000
	(6)	(1936)	(99)	(751)	(77.000)
Baujahr 1950 bis 1977	20	1965	100	940	89.000
	(24)	(1964)	(105)	(881)	(90.000)
Baujahr 1978 bis 1990	7	1985	108	912	125.000
	(7)	(1986)	(92)	(1.087)	(100.000)
Baujahr 1991 bis 2014	12	1998	123	1.385	172.000
(Baujahr 1991 bis 2013)	(9)	(1994)	(110)	(1.244)	(150.000)
Baujahr ab 2015	1	*	*	*	*
(Baujahr ab 2014)	(0)	(-)	(-)	(-)	(-)

* wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht





Liegenschaftszinssätze



+ Korrekturen für Miete

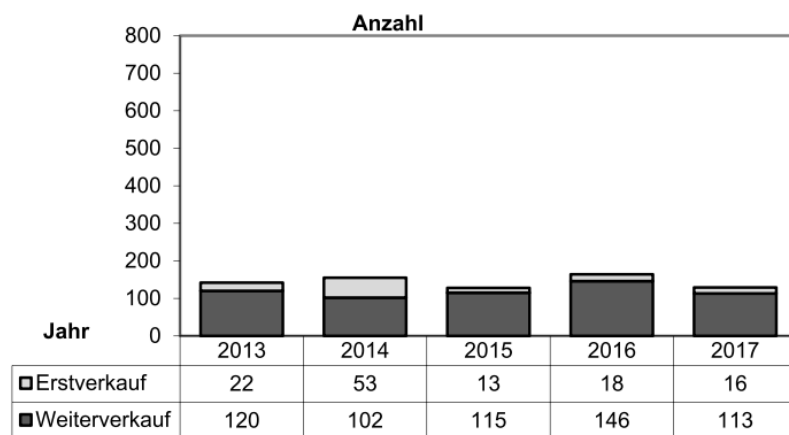
⇒ **Rohertragsfaktoren** RH+DHH; Normobjekt: 23,2 (Vorjahr: 19,6)



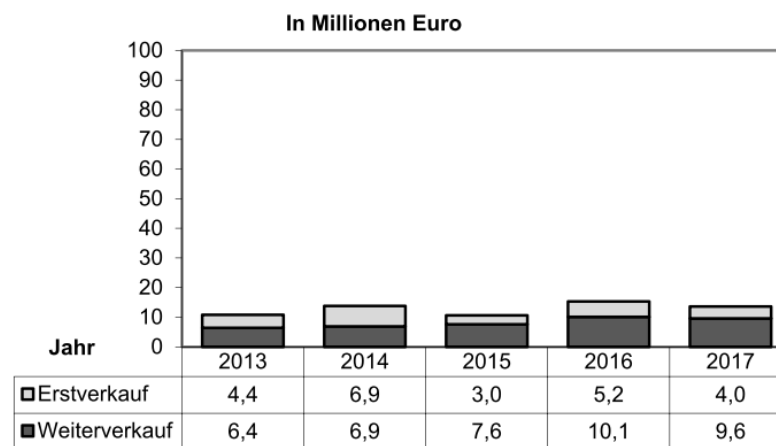
Eigentumswohnungen

Umsatzentwicklung

Verträge



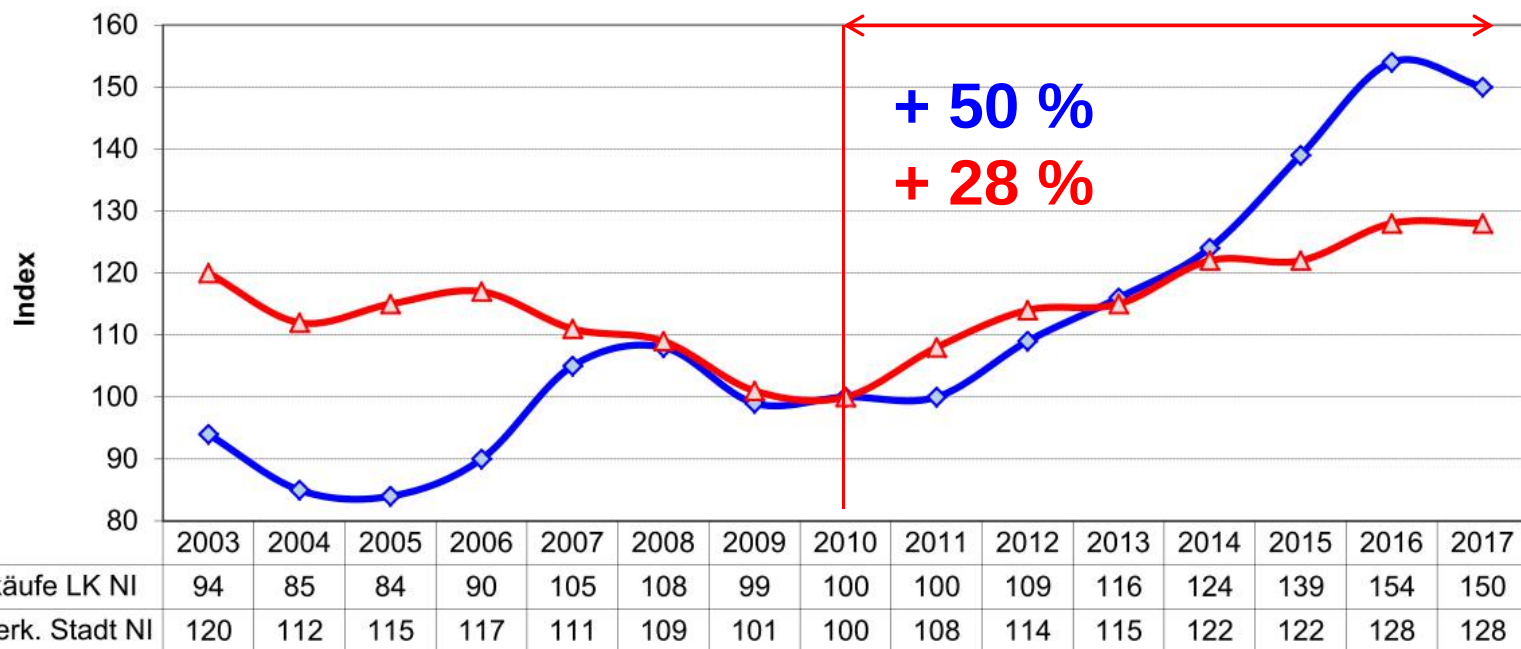
Geld



Schlagzeile: “Weniger Wohnungen veräußert”



Indexreihe
Eigentumswohnungen Landkreis Nienburg





Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum im Landkreis Nienburg 2017					
verkaufte Objekte 2017	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
in der Stadt Nienburg 2017					
Baujahr bis 1949	2 (3)	* (1911)	* (120)	* (1.083)	* (73.000)
Baujahr 1950 bis 1977	26 (29)	1970 (1971)	74 (80)	856 (719)	62.000 (52.000)
Baujahr 1978 bis 1990	9 (13)	1989 (1984)	84 (77)	1.273 (1.169)	105.000 (92.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	23 (18)	1994 (1996)	76 (78)	1.526 (1.485)	100.000 (115.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	16 (10)	2017 (2016)	84 (122)	3.237 (3.286)	234.000 (410.000)



Mittlerer Preis für Ihre Immobilie: 180.000 €

Objektart: Eigentumswohnung
 Geltungsjahr: 2018 (1. Quartal)
 Gemeinde: Nienburg (Weser), Stadt
 Strasse: Rühmkorfstraße
 Bodenrichtwert: 180 €/m²
 Baujahr: 2000
 Wohnfläche: 100 m²

Der Immobilien-Preis-Kalkulator ermittelt mit Hilfe von Vergleichsfaktoren den mittleren Preis für eine Immobilie. Die Faktoren wurden mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren durch die örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAG) aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Dabei wurden die Regelungen der amtlichen Wertermittlung (Baugesetzbuch u.a.) beachtet. Der Preis gilt für ein durchschnittliches Objekt im normalen Unterhaltungszustand auf einem den ortsüblichen Gegebenheiten entsprechendem Grundstück.

Objektspezifische Besonderheiten in Zustand und Ausstattung des Gebäudes sowie in der Lage des Grundstücks sind nicht erfasst und können ebenso wie weitere wertbeeinflussende Merkmale (z. B. eingetragene Rechte und Belastungen) zu einer Änderung des angegebenen Preises führen.

Die Berechnung erfolgt ohne örtliche Besichtigung allein auf der Grundlage der angegebenen Daten. Das Ergebnis ist gerundet (bis 200.000 € auf 5.000 €, darüber auf 10.000 €).

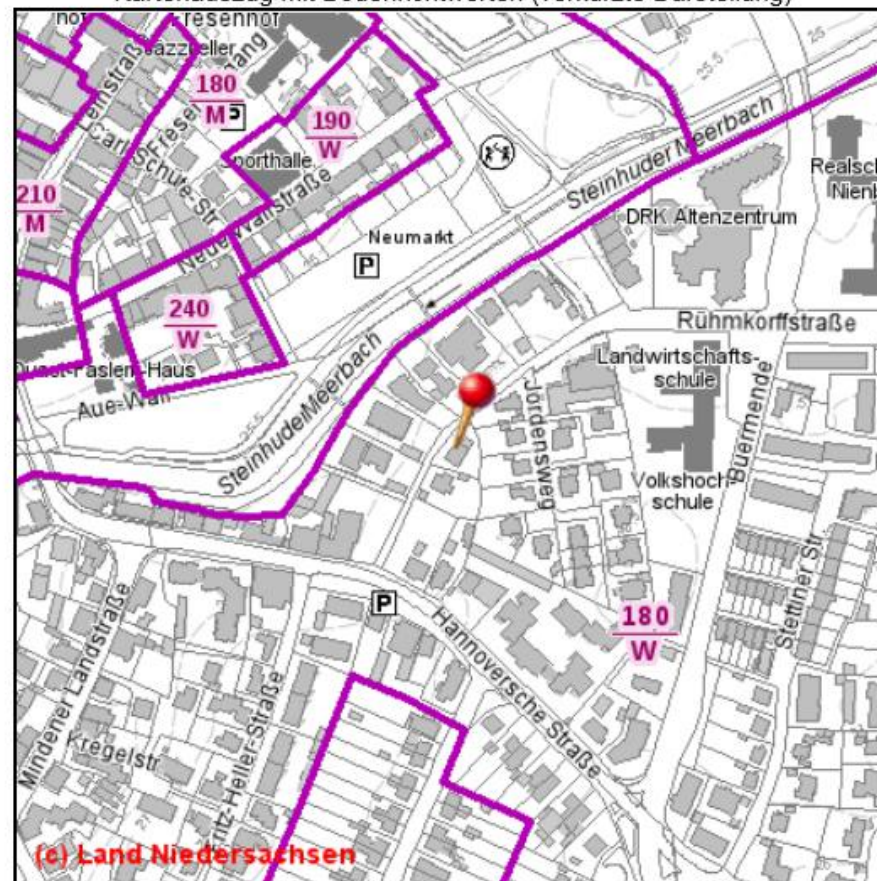
Die Ermittlung wurde auf der Grundlage der beim GAG geführten Kaufpreissammlung durch Analyse von 213 Kauffällen durchgeführt.

Ihr zuständiger Ansprechpartner:

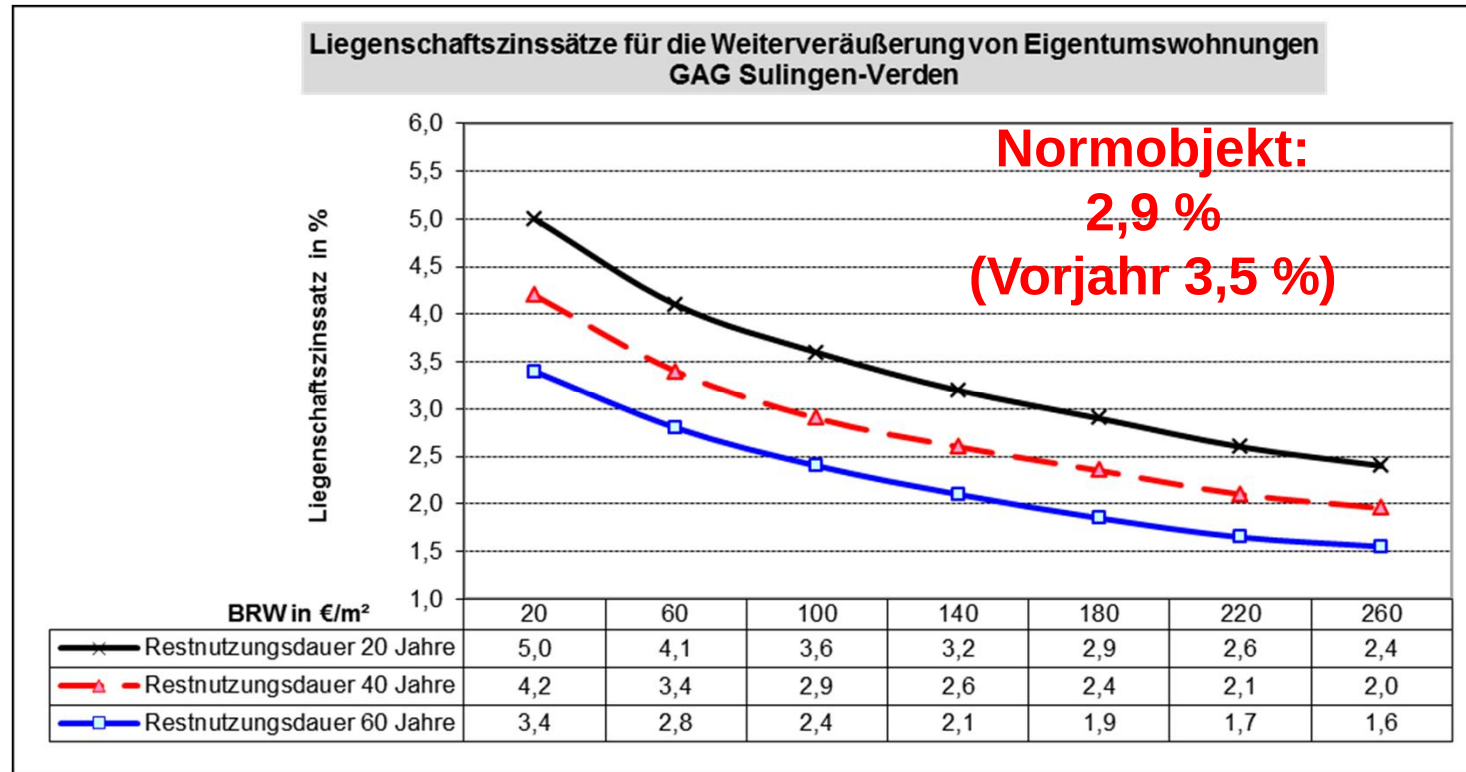
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sülingen-Vörden

Tele:

Kartenauszug mit Bodenrichtwerten (verkürzte Darstellung)



Liegenschaftszinssätze



+ Korrekturen für Miete

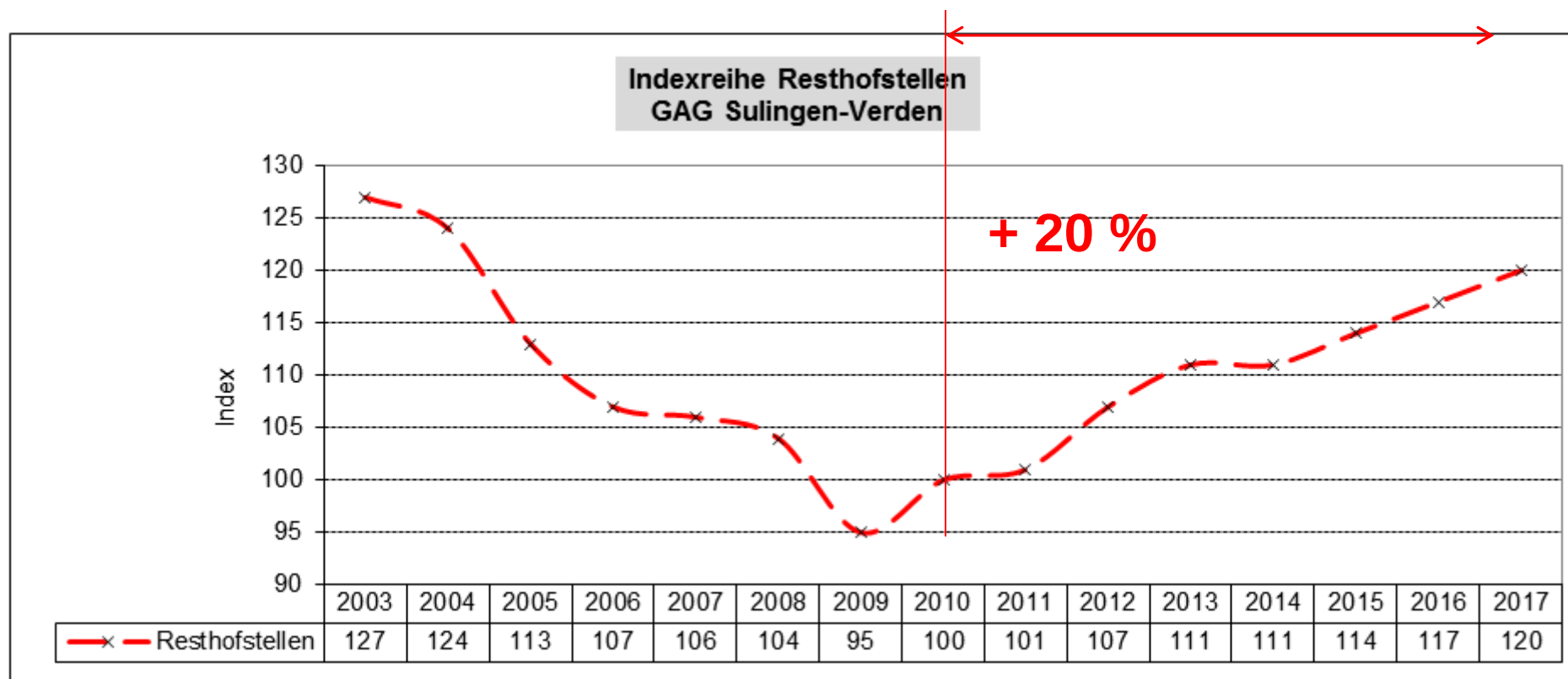
⇒ **Rohertragsfaktoren ETW**; Normobjekt: 17,5 (Vorjahr: 16,4)



Niedersachsen

Preisentwicklung Resthofstellen

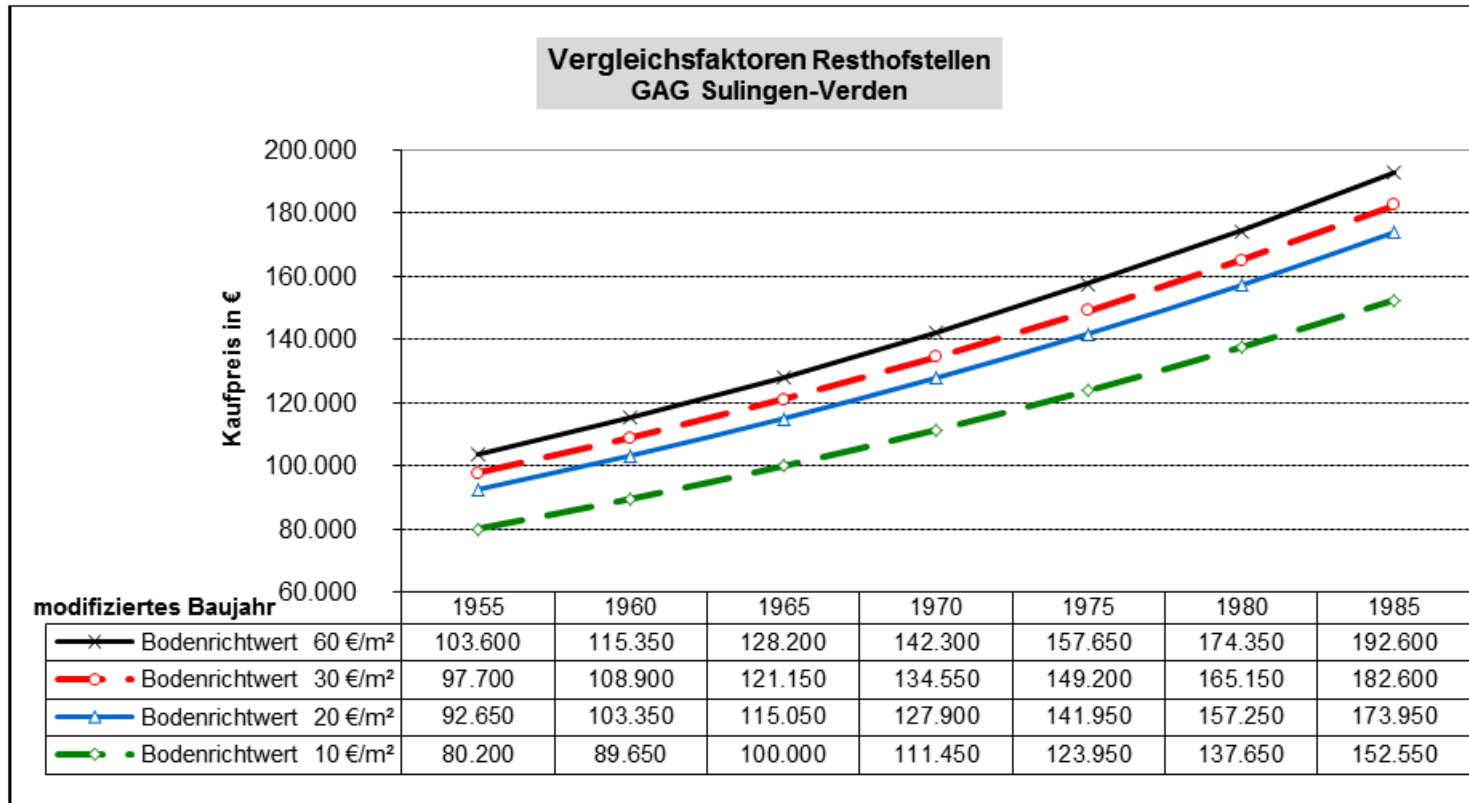
für den Bereich des GAG Sulingen-Verden



Entwicklung 2017-2018: + 2,5 %

Resthofstellen

Vergleichsfaktor Kaufpreis

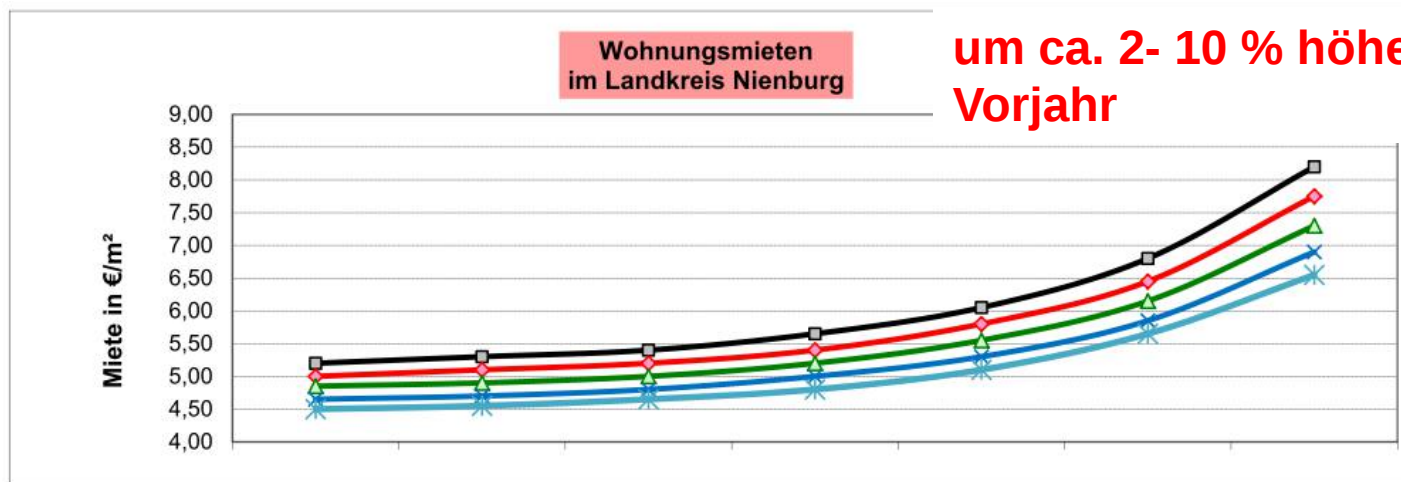


Vergleichsfaktoren (31.12.2017) sind um **ø ca. 0 bis + 5% höher** als im Vorjahr (01.07.2016!)

Weitere Einflussfaktoren: Wohnfläche, **Standardstufe**, Größe der Hofraumfläche, Größe weiterer Nutzflächen in NG, (Fachwerk/massiv) **sind im Einfluss nun niedriger!!**



Mieten



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

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

**) wegen statistischer Unsicherheit am Rande der Stichprobe keine Angabe von Spannen

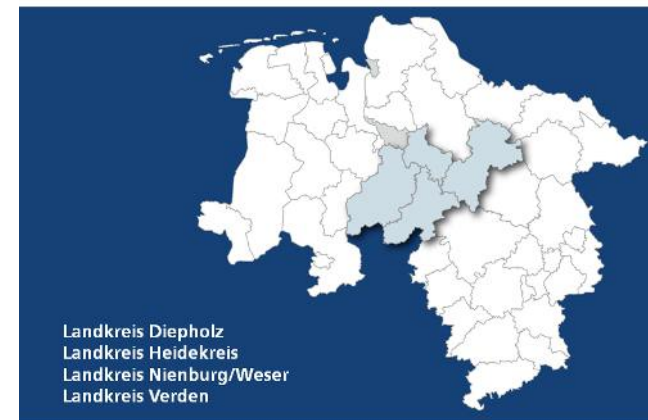
⇒ **Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche (80m²)**

Vertrieb der Grundstücksmarktberichte

- Download und Druck unter www.gag.niedersachsen.de
- Gedruckte Berichte
in der Geschäftsstelle des GAG
- Telefonische Einzelauskünfte in der
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Telefon: 05021/808-149

 GAG
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden



Grundstücksmarktbericht 2018



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
Sulingen-Verden