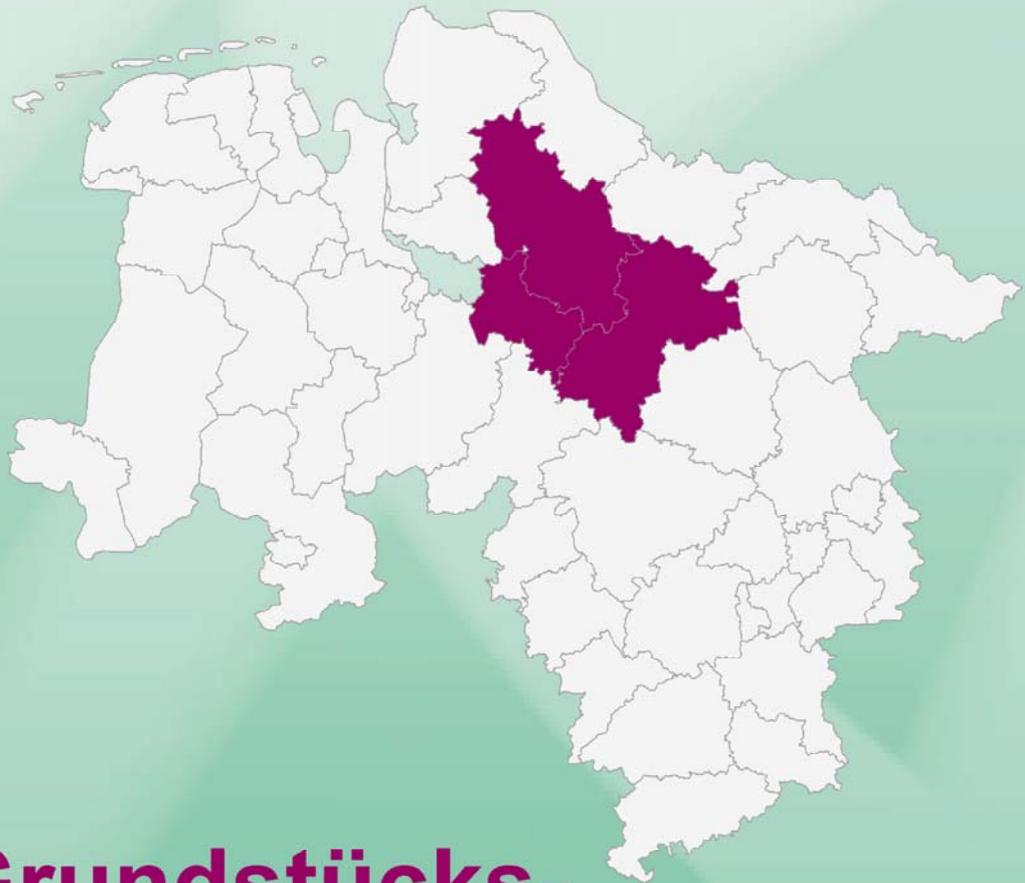


Zuständig für: **Landkreis Rotenburg/Wümme**
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel
Landkreis Verden



Grundstücks- marktbericht 2006



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden

Grundstücksmarktbericht 2006

für die Bereiche der Landkreise
Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden



Niedersachsen

Beschluss

Der Inhalt des Grundstücksmarktberichtes 2006, der das Marktgeschehen des Jahres 2005 behandelt und die Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden in den Sitzungen vom 15.12.2005, 20.12.2005 und 21.12.2005 beschlossen.

Herausgeber: © 2006 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden

Geschäftsstelle: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Verden
Katasteramt Rotenburg
Ulmenweg 9
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04961 / 74 247 **Fax:** 04261 / 74 280

E-Mail: gag@gll-ver.niedersachsen.de
Internet: www.gutachterausschuesse-ni.de

Ansprechpartner: Georg Klein, stellv. Vorsitzender
Katasteramt Rotenburg
Ulmenweg 9
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04961 / 74 247 **Fax:** 04261 / 74 280
E-Mail: georg.klein@gll-ver.niedersachsen.de

Wilfried zum Berge, stellv. Vorsitzender
Katasteramt Soltau
Birkenstraße 15
29614 Soltau
Tel.: 05191 / 806 25 **Fax:** 05191 / 806 49
E-Mail: wilfried-zum.berge@gll-ver.niedersachsen.de

Annette Reese, stellv. Vorsitzende
Katasteramt Verden
Eitzer Straße 34
27283 Verden
Tel.: 04231 / 808 102 **Fax:** 04231 / 808 100
E-Mail: annette.reese@gll-ver.niedersachsen.de

Druck: **LGN**
Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen
Podbielskistraße 331
30659 Hannover

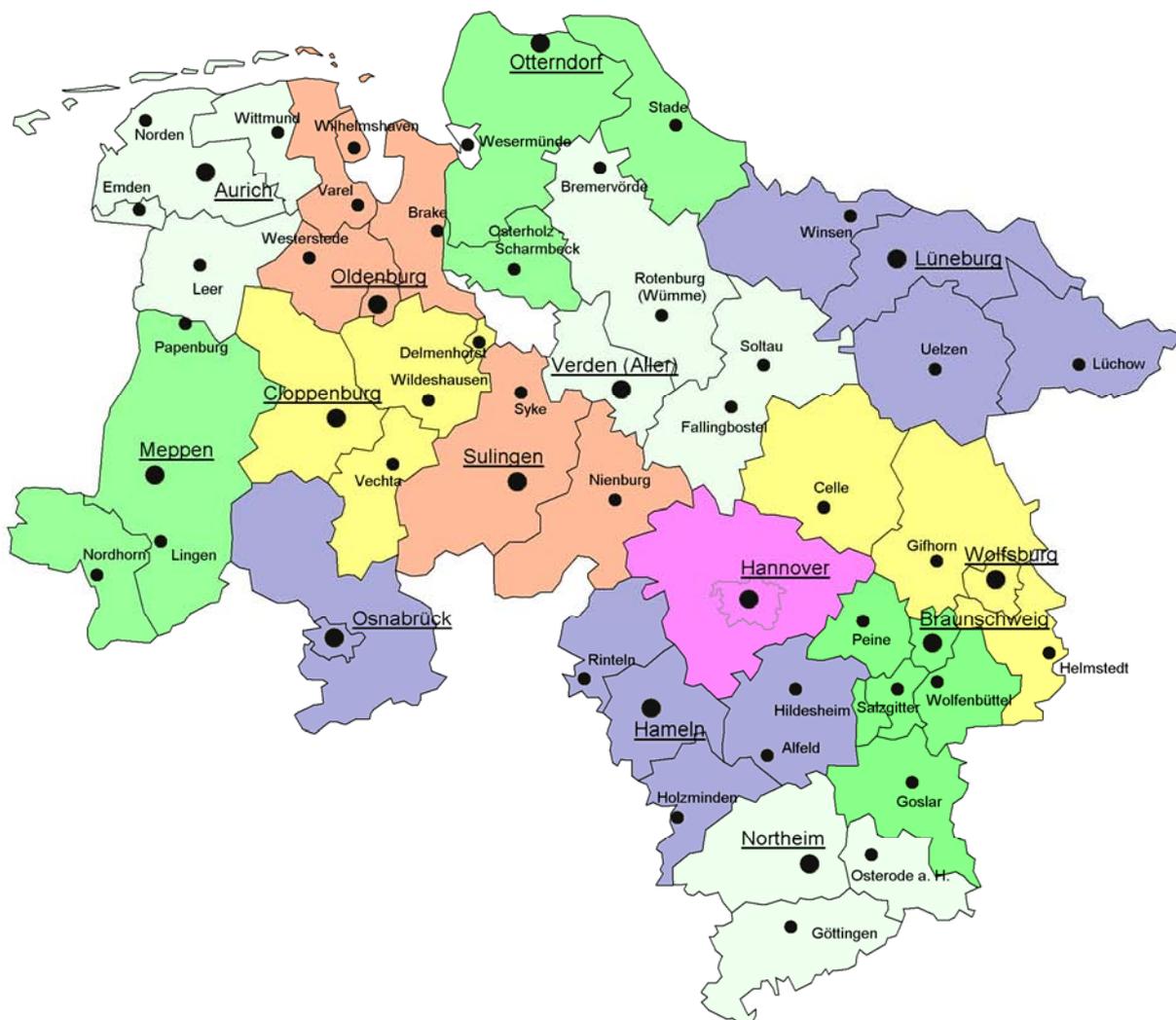
Gebühr: 50,00 € zuzüglich Porto und Verpackung (Änderungen vorbehalten)
nach Nr. 6 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nach dem Baugesetzbuch (GOGut) vom 22. April 1997 (Nds. GVBl. S.119), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.07.2005 (Nds. GVBl. S. 249)

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

Vorwort

Mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht 2006 halten Sie das erste Exemplar aus einer neuen Verwaltungsepoche Niedersachsens in den Händen.

Mit der Schaffung der 14 neuen Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) unter Aufgabe der 24 alten Vermessungs- und Katasterbehörden (VKB) wurden gleichzeitig die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte neu strukturiert. Statt der bisherigen drei Gutachterausschüsse gibt es nur noch einen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2006 deckt den Zuständigkeitsbereich der neuen GLL Verden mit den Landkreisen Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden vollständig ab.



Somit ist ein Überblick über die Marktsituation einer großen Region möglich. Um den Blick auf die Details nicht zu erschweren, sind alle Einzelbetrachtungen, nach Landkreisen unterteilt, zu diesem Gesamtbericht zusammengefasst worden.

Zur vorläufigen zentralen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden ist die bisherige Geschäftsstelle beim Katasteramt Rotenburg benannt worden. Darüber hinaus sind die bisherigen Ansprechpartner bei den Katasterämtern Soltau und Verden als Teile der Geschäftsstelle vor Ort erhalten geblieben.

Zur Neuorganisation gehört auch, dass neben der Geschäftsstelle Rotenburg mit Teilen in Soltau und Verden, der administrative Teil der Arbeit zu den Fragen der Wertermittlung und städtebaulichen Bodenordnung, in einer Dezernatsstruktur bei der GLL Verden organisiert ist, an deren Spitze der Dezernatsleiter 4 steht. Er ist zugleich Vorsitzender des Gutachterausschusses und wird von den stellvertretenden Vorsitzenden in den Teil-Geschäftsstellen Rotenburg, Soltau und Verden in der lokalen Arbeit unterstützt.

Am Standort des Katasteramtes Bremervörde ist die Geschäftsstelle der Umlegungsausschüsse im Amtsbezirk der GLL Verden eingerichtet, um zentral die städtebauliche Bodenordnung kompetent zu vertreten.

Der erfahrene Leser wird bei Einsicht in den vorliegenden Grundstücksmarktbericht feststellen, dass trotz gravierender Änderung in den Organisationsstrukturen die Gliederung und Darstellungsform der bisherigen Berichte sehr schnell wieder zu erkennen ist. Diese ist mit Absicht so erfolgt, weil das bewährte und bekannte Profil des Berichtes mit landeseinheitlichem Standard eingehalten wird.

Zum Abschluss möchte ich mich als Behördenleiter der neuen Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften bei allen Mitwirkenden an diesem Bericht für ihren besonderen Einsatzwillen bedanken. Zum Teil nur in Vertretungsfunktion neben der sonstigen Tätigkeit haben alle Mitwirkenden, Ehrenamtliche und Verwaltungsangehörige, neue Verantwortung zur Erstellung des Berichtes übernommen. Durch ihren persönlichen Einsatz haben sie für das rechtzeitige Erscheinen und den dargelegten lokalen Sachverstand gesorgt.

Ich hoffe, dass der Leser durch intensive Lektüre von diesen Mühen sehr viel profitieren kann.

Bernd-Rüdiger Beitzel



Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	7
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	8
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	9
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	9
3.1.1	Bevölkerung.....	12
3.1.2	Flächennutzung.....	13
3.1.3	Gliederung in Marktbereiche (Regionen).....	14
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	16
4	Übersicht über die Umsätze.....	17
4.1	Vertragsvorgänge.....	18
4.2	Geldumsatz.....	21
4.3	Flächenumsatz.....	24
5	Bauland.....	27
5.1	Allgemeines.....	27
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	31
5.2.1	Preisniveau.....	31
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	33
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	37
5.3	Geschosswohnungsbau.....	39
5.3.1	Preisniveau.....	39
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	40
5.4.1	Preisniveau.....	43
5.4.2	Preisentwicklung.....	43
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	43
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	44
6.1	Allgemeines.....	44
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	50
6.2.1	Preisniveau.....	50
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	52
6.3	Höfe, Resthofstellen, Bauernhäuser.....	56
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	57
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland.....	58
7	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	60
7.1	Private Grünflächen – Gartenland.....	60
7.2	Wasserflächen.....	60
7.3	Abbauland.....	61
7.4	Gemeinbedarfsflächen.....	61
8	Bodenrichtwerte.....	62
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	62
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	64
8.2.1	Wohnbauland.....	64
8.2.2	Gewerbliche Baugrundstücke.....	66
8.3	Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten.....	67
9	Bebaute Grundstücke.....	68
9.1	Allgemeines.....	68

9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	72
9.2.1	Preisniveau	75
9.2.2	Preisentwicklung, Index	79
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren.....	81
9.2.4	Vergleichsfaktoren	88
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	100
9.3.1	Preisniveau	103
9.3.2	Preisentwicklung.....	106
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren.....	108
9.3.4	Vergleichsfaktoren	112
9.4	Wohnungseigentum	119
9.4.1	Preisniveau	122
9.4.2	Preisentwicklung.....	126
9.4.3	Vergleichsfaktoren	130
9.5	Teileigentum.....	133
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	134
9.6.1	Preisniveau	135
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	136
9.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	138
9.7.1	Preisniveau	138
9.7.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren.....	139
	Liegenschaftszinssätze	139
	Rohertragsfaktoren.....	141
9.8	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	142
9.9	Sonstige bebaute Objekte.....	142
10	Mieten und Pachten.....	144
10.1.1	Mietzonenübersicht.....	145
10.1.2	Mietzinstabelle	146
10.2	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	148
	Pachtpreise - Ackerland	148
	Pachtpreise - Grünland	149
11	Aufgaben der Gutachterausschüsse u. des Oberen Gutachterausschusses	151
	Anhang 1: Umsatzzahlen	152
	Anhang 2: Anschriften der Geschäftsstellen benachbarter Gutachterausschüsse.....	154
	Anhang 3: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden	156
	Anhang 4: Ansprechpartner in den Geschäftsstellen des Gutachterausschusses	157

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Nach dem deutlichen Markteinbruch im Jahr 2004 hat der Grundstücksmarkt 2005 im Landkreis Rotenburg eine leichte Erholung erfahren. Mit insgesamt 1.856 Vertragsvorgängen stieg der Gesamtumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 6,4 %, wohingegen der Handel mit Bauplätzen für Wohnungsbauvorhaben (400 Verträge) gegenüber 2004 nochmals um 7,6 % zurückging. Nachdem die zum Ende des Jahres 2003 drohende Streichung, bzw. die schließlich beschlossene Kürzung der steuerlichen Eigenheimförderung im Jahr 2003 noch einmal ein Strohfeuer entfacht hatte, blieb der für das Jahr 2006 beschlossene Wegfall der Eigenheimzulage ohne spürbaren Einfluss auf das Marktgeschehen.

Der Grundstücksumsatz des Jahres 2005 liegt über dem des Jahres 2004, aber noch unter dem des Jahres 2002 ohne das Ergebnis von 2003 zu erreichen.

Die umsatzstärksten Jahre der jüngeren Vergangenheit sind die Jahre 1998 und 1999, in denen rund dreimal so viele Bauplätze veräußert wurden wie heute.

Die Preisentwicklung zeigt in 2005 keine neuen Trends auf. Wie bereits seit dem Jahr 2001 stagnieren die Baulandpreise in den meisten Regionen. Die Preise für bebaute Grundstücke – im Landkreis Rotenburg sind das überwiegend frei stehende Einfamilienhäuser – gehen seit einigen Jahren leicht zurück. Den Kaufinteressenten bietet sich aktuell ein breites Angebot und günstige Rahmenbedingungen.

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Die Zahl der Kaufvertragsabschlüsse am Grundstücksmarkt im Landkreis Soltau-Fallingb.ostel hat den Wert des Vorjahres um knapp 3% übertroffen. Der Geldumsatz erreichte mit der Steigerung um 20% etwa wieder das Niveau des umsatzstarken Jahres 2003. Erneut ist der Flächenumsatz gestiegen, gegenüber 2004 um rd. 22%.

Deutlich rückläufig ist die Entwicklung bei den Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Hier nahm die Zahl der Vertragsabschlüsse um rd. 30% gegenüber dem Vorjahr ab. Verglichen mit dem sehr starken Jahrgang 2003 (Diskussion um die Eigenheimzulage) fiel die Zahl auf unter die Hälfte ab.

Der Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarktes ist von einem seit über 10 Jahren konstant niedrigen Bodenpreisniveau und einem stark schwankendem Gesamtumsatz gekennzeichnet. Ein deutliches Umsatzplus im Ackerlandbereich von über 30% und eine Zunahme bei den sonstigen Flächen sorgen für eine positive Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Der Markt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich im Berichtsjahr deutlich belebt. Die Zunahme der Verkäufe um rd. 21% übertrifft die schwächeren Jahrgänge 2002 und 2004 und erreicht etwa die Werte von 2001 und 2003. Dabei sind die Monate November und Dezember, in denen der Markt von der erneuten Diskussion um die Eigenheimzulage beeinträchtigt war, in die Auswertung noch nicht eingeflossen.

Der Umsatz von Eigentumswohnungen hat deutlich zugenommen. Eine Marktbesonderheit hat sowohl bei der Stückzahl als auch beim Geldumsatz für eine außergewöhnliche Steigerung gesorgt.

Landkreis Verden

Der Immobilienmarkt im Landkreis Verden hat sich im Berichtsjahr von dem tendenziellen Rückgang des Vorjahres leicht erholt. In den untersuchten Bereichen - Anzahl der Verträge, Geldumsatz und Flächenumsatz - hat sich das Marktgeschehen positiv entwickelt. Die Anzahl der geschlossenen Verträge stieg um rd. 5% auf 1.564 Verträge, der Geldumsatz erhöhte sich um rd. 18 Mio. € auf 177,9 Mio. € und der Flächenumsatz verzeichnete einen Anstieg um rd. 9% auf 649 ha.

Die bebauten Grundstücke und die landwirtschaftlichen Flächen zeigen in den Vertragszahlen und den Geldumsätzen ansteigende Tendenz. Der Flächenumsatz der bebauten Objekte blieb auf Vorjahresniveau. Bei den landwirtschaftlichen Flächen ist ein Zuwachs von rund 20 % zu verzeichnen.

Der Handel mit Bauplätzen verlief bei Vertrags- und Geldumsatz rückläufig, im Flächenumsatz hingegen mit leichten Zuwächsen. Im Berichtsjahr fiel der durchschnittliche Bauplatzpreis von rd. 72.000,- € auf rd. 64.000,- €. Die durchschnittliche Bauplatzgröße sank auf 702 m² (Vorjahr 813 m²), der Durchschnittspreis für den Quadratmeter erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland blieb mit 91,- €/m² gegenüber 89,- €/m² in 2004 auf nahezu gleichem Niveau.

Die durchschnittlichen Kaufpreise im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser sind gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt leicht gestiegen, hier hat die Baujahrsklasse zwischen 1949 und 1970 einen deutlichen Anstieg erfahren. Die durchschnittlichen Kaufpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften blieben auf dem Niveau des Vorjahres.

Eigentumswohnungen verzeichnen einen deutlichen Anstieg der durchschnittlichen Gesamtkaufpreise um 13% bei Erstverkäufen und 10% bei Weiterverkäufen. Die Wohnflächenpreise je m² Wohnfläche sind dagegen bei den Erstverkäufen um 10% und bei den Weiterverkäufen um 6% gefallen. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis zwischen Erst- und Weiterverkauf differiert um ca. 530,- €/m².

Gewerbliche Bauflächen veränderten sich im Preisniveau in den letzten Jahren kaum, dies ist im Wesentlichen auf die Preispolitik der Kommunen zurückzuführen.

Auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt sind die Preise gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung in den Landkreisen Rotenburg, Soltau-Fallingb. und Verden. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2005, es werden aber auch langjährige Tendenzen aufgezeigt. 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 beginnt am 01.11.2004 und endet am 31.10.2005.

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 entsprechenden Angebotes an Bauland kann die nachhaltige Entwicklung des Raumes beeinflusst werden.

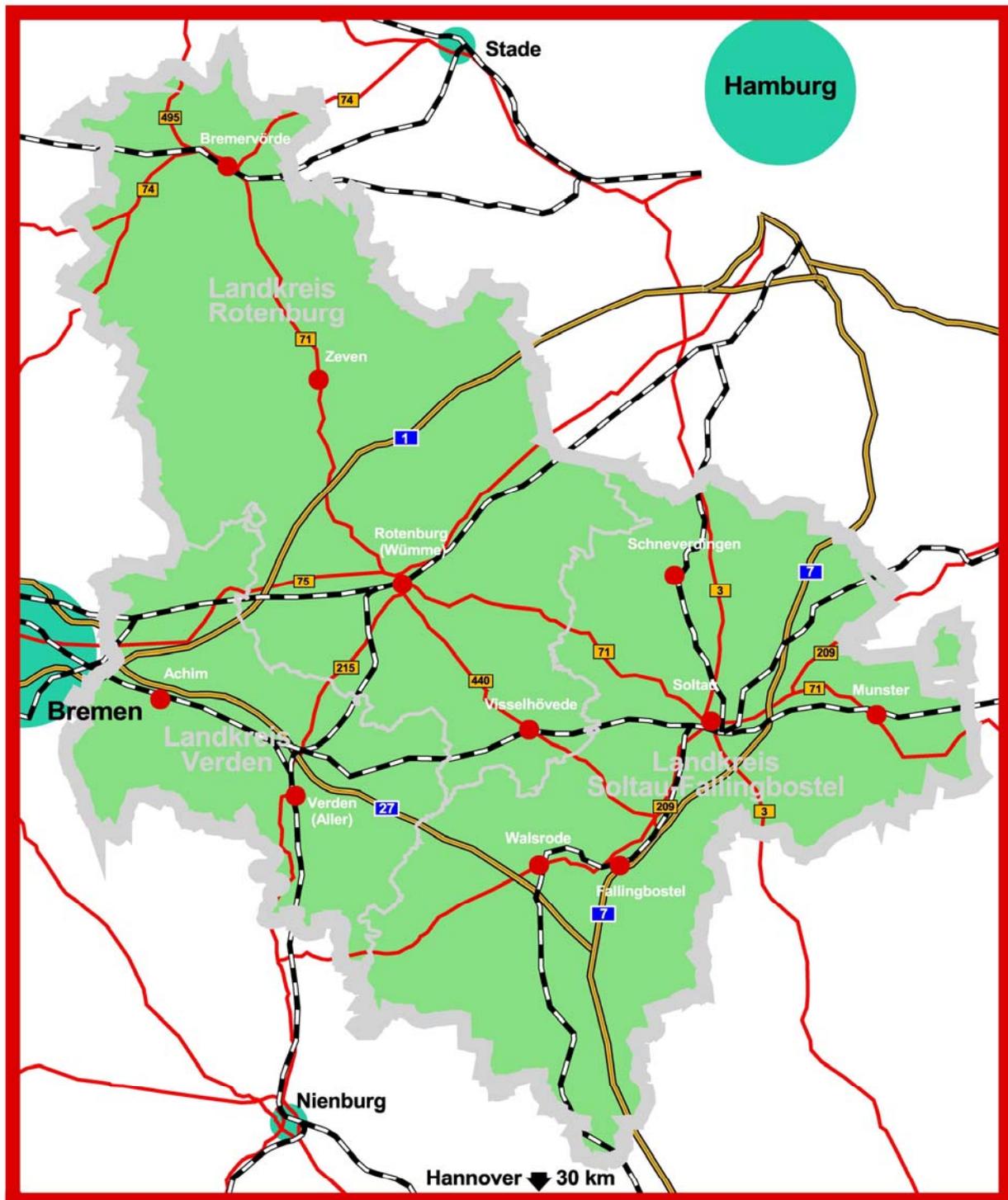
Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer beeinflusst. Es ergeben sich auf dem Markt somit für gleichartige Objekte nicht selten 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. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Er kann die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall nicht ersetzen.

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 **Landkreis Rotenburg (Wümme)** besteht aus 13 Samt-, bzw. Einheitsgemeinden, ist rund 2.070 km² groß und hat ca. 164.000 Einwohner. Er liegt inmitten des Elbe-Weser-Dreiecks und wird landschaftlich von den Urstromtälern der Oste und Wümme, durch die Ausläufer des Teufelsmoores an seiner Westseite sowie durch verschiedene Geestrücken geprägt. Die Städte Visselhövede, Rotenburg, Zeven und Bremervörde bilden die von Süden nach Norden verlaufende Achse der Orte mit einer eigenständigen Entwicklung und Bedeutung für die Nahbereiche.

Im Westen und Osten des Landkreises, insbesondere in den Samtgemeinden Sottrum und Tarmstedt, Sittensen und Fintel, ist die Nähe der Großstädte Hamburg und Bremen spürbar, die hier zu besonderen Entwicklungen geführt hat. Sottrum und Tarmstedt sind ca. 30 km vom Stadtzentrum Bremen, Sittensen ca. 45 km vom Hamburger Zentrum entfernt.

Für den Anschluss an den überregionalen Straßenverkehr sorgen die Bundesautobahn A1 Hamburg-Bremen, die das Kreisgebiet in der Mitte durchquert, sowie eine Reihe von Bundes- und Landesstraßen. Die innere Erschließung wird insbesondere durch 90 gut ausgebaute Kreisstraßen gewährleistet. Von den Bahnverbindungen hat vor allem die zwischen Bremen und Hamburg verlaufende Linie überregionale Bedeutung. Industrie und Gewerbe größeren Ausmaßes haben sich vorwiegend in Bremervörde, Rotenburg (Wümme), Sittensen und Zeven angesiedelt, wobei durch die stark agrarische Ausrichtung des Landkreises, der Milch und Fleisch verarbeitenden Industrie, sowie der Nähr- und Futtermittelindustrie große Bedeutung zukommt. Im Bereich von Handwerk und Gewerbe dominieren kleine und mittlere Betriebe. Trotz der relativ geringen Einwohnerdichte ist die infrastrukturelle Ausstattung im Kreisgebiet beachtlich.

Neben landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmen Wälder, Moore, reizvolle Fluss- und Bachtäler sowie Heideflächen den Charakter dieser noch weitgehend unzersiedelten Landschaft, deren Reiz lebendige Kleinstädte und gepflegte landwirtschaftlich geprägte Dörfer erhöhen. Deshalb ist der Landkreis zu einem beliebten Naherholungsgebiet geworden.

Der **Landkreis Soltau-Fallingbostal** umfasst in naturräumlicher Hinsicht im Norden weite Gebiete der zentralen Lüneburger Heide. Nach Süden hin erstreckt er sich über Teilbereiche der Südheide bis in die Aller-Leine-Niederung.

Mit seiner Siedlungsstruktur ist der Landkreis den ländlich geprägten Regionen zuzurechnen. Verdichtungsräume und -ansätze sind nicht gegeben. Nach dem Landesraumordnungsprogramm, ergänzt und detaillierter ausgeführt durch das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Soltau-Fallingbostal, erfüllen die Städte Hannover und Hamburg die Funktion eines Oberzentrums. Die Städte Walsrode, Soltau und Munster sind Mittelzentren.

Allgemeine raumordnerische Entwicklungsaufgaben des Landkreises sind "Gewerbliche Wirtschaft, Wohnen und Erholung". Große Bereiche sind als Vorranggebiete und als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung von Natur und Landschaft und für die Erholung gekennzeichnet.

Siedlungsschwerpunkte liegen im mittleren Bereich des Landkreises (Walsrode, Bad Fallingbostal, Soltau). Im nordwestlichen und im südlichen Bereich herrschen landwirtschaftliche Strukturen vor. Der nordöstliche Teil wird von größeren forstwirtschaftlichen Flächen und von Heideflächen eingenommen, die teilweise Bestandteil des Naturschutzgebietes Lüneburger Heide sind. Weitere Natur- und Landschaftsschutzgebiete befinden sich im Bereich der Niederungen von Aller und Böhme. Große Bereiche des östlichen und südöstlichen Kreisgebietes werden von den Truppenübungsplätzen Munster-Nord, Munster-Süd und Bergen eingenommen.

Die wirtschaftliche Situation im Landkreis wird durch eine gute, großräumige Infrastruktur gekennzeichnet. Neben den Bundesautobahnen A 7 und A 27 durchqueren die Bundesstraßen 3, 71 und 209 das Gebiet. Die Entwicklungspotentiale verlaufen vorwiegend in Nord-Süd-Richtung. Entsprechend der verkehrlichen Nähe und Anbindung zum Großraum Hannover ist der südliche Bereich des Landkreises auch deutlich dorthin orientiert. Der Einfluss zeigt sich u.a. in der Nachfrage aus dem hannoverschen Raum nach Baugrundstücken und wird durch den Anstieg der Einwohnerzahl der Samtgemeinde Schwarmstedt belegt.

Der Landkreis wird durch eine überwiegend mittelständische, gewerbliche und dienstleistende Wirtschaftsstruktur geprägt. Industrie ist im Landkreis Soltau-Fallingbostal nur punktuell vorhanden.

Durch die reizvolle Naturlandschaft und ein vielfältiges Erholungs- und Freizeitangebot stellt der Fremdenverkehr im Landkreis einen erheblichen Wirtschaftsfaktor dar.

Neben der naturräumlichen Gliederung, der Bodennutzung, der Wirtschaftsstruktur und der konjunkturellen Lage wird der Grundstücksmarkt von einer Vielzahl weiterer Faktoren beeinflusst. Für den Landkreis Soltau-Fallingb. ist insbesondere eine verringerte Verfügbarkeit des Grund und Bodens hervorzuheben. Rund 16 % der Kreisfläche unterliegen der militärischen Nutzung (Truppenübungsplätze), ca. 17 % sind Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Insgesamt ist somit rd. ein Drittel der Gesamtfläche des Landkreises Soltau-Fallingb. auf dem Grundstücksmarkt nicht oder nur eingeschränkt verfügbar.

Der **Landkreis Verden** liegt geografisch etwa in der Mitte Niedersachsens, wird durch Geest-, Moor- und Marschlandschaften geprägt und weist eine Größe von rund 788 km² auf. Die Randlage zum Stadtstaat Bremen bringt Einflüsse verschiedenster Art mit sich. Diese wirken sich verstärkt im nordwestlichen Kreisgebiet auf den Grundstücksmarkt aus.

Der Landkreis ist unterteilt in zwei Städte (Verden und Achim), fünf Gemeinden und eine Samtgemeinde. Insgesamt leben hier rund 134.000 Einwohner. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von etwa 170 Einwohnern je km², jedoch in sehr unterschiedlicher Ausprägung. Die größten Dichten treten wie erwartet in den Städten Achim (443 Einw./ km²) und Verden (375 Einw./ km²) auf, die geringsten Bevölkerungsdichten sind in der ländlich strukturierten Gemeinde Kirchlinteln (60 Einw./ km²) und der Samtgemeinde Thedinghausen (99 Einw./ km²) zu finden.

Verkehrsgeografisch ist der Landkreis Verden an die Bundesautobahnen A 1 und A 27, Bundes- und Landesstraßen, an die Hauptlinien der Deutschen Bahn AG Bremen-Hannover, sowie in hinreichender Nähe Bremen-Hamburg, sowie an Weser und Aller als Bundeswasserstraßen angeschlossen.

Etwa 83 % der Flächen des Landkreises werden land- und forstwirtschaftlich genutzt. Größere zusammenhängende Gewerbeansiedlungen befinden sich aufgrund der guten Verkehrslage im Wesentlichen in den Städten Verden und Achim, im Flecken Langwedel und in der Gemeinde Oyten. Insgesamt findet eine Entwicklung im Bremer Umland sowie auf der Achse Achim - Verden statt, wobei die hohe Einpendlerzahl in die Stadt Verden die große Bedeutung dieses Mittelzentrums für das ländliche Umland unterstreicht.

Die Entwicklung in der Landwirtschaft ist weiterhin von einem anhaltenden Strukturwandel gekennzeichnet. Landwirtschaftsflächen stehen vielfach im Spannungsfeld zwischen den Interessen der Landwirtschaft und der städtebaulichen Entwicklung.

3.1.1 Bevölkerung

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über Fläche und Bevölkerung der drei Landkreise, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Statistik.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 30.06.05	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		30.06.04	30.06.05		
Bremervörde, Stadt	150,17	19.220	19.169	-51	128
* Geestequelle	140,47	6.700	6.663	-37	47
Gnarrenburg	122,91	9.479	9.567	88	78
* Selsingen**	226,34	9.176	9.263	87	41
* Sittensen	138,75	10.866	10.895	29	79
* Tarmstedt	186,59	11.034	10.988	-46	59
* Zeven**	253,65	21.904	22.017	113	87
* Bothel	148,67	8.731	8.734	3	59
* Fintel	121,93	7.636	7.614	-22	62
Rotenburg (W.), Stadt	99,01	22.032	22.111	79	223
Scheeßel	149,70	12.839	12.935	96	86
* Sottrum	172,98	14.264	14.297	33	83
Visselhövede, Stadt	158,85	10.709	10.659	-50	67
Landkreis Rotenburg (Wümme)	2.070,02	164.549	165.002	453	80
Altkreis Bremervörde	1.218,88	88.338	88.652	314	73
Altkreis Rotenburg	851,14	76.211	76.350	139	90

***) ohne die außerhalb der Kaserne wohnenden niederländischen Einwohner

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 30.06.05	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		30.06.04	30.06.05		
* Ahlden	84,75	7.025	7.045	-20	83
Bispingen	128,11	6.278	6.321	43	49
Bomlitz	64,07	7.203	7.146	-57	112
Bad Fallingb.ostel, Stadt	63,49	11.809	11.753	-56	185
Munster, Stadt	193,41	17.529	17.203	-326	89
Neuenkirchen	96,68	5.742	5.711	-31	59
Osterheide (Gmde.fr.Bez.)	177,99	853	838	-15	5
* Rethem	108,59	4.893	4.924	31	45
Schneverdingen, Stadt	234,58	19.063	19.076	13	81
* Schwarmstedt	140,98	11.814	12.042	228	85
Soltau, Stadt	203,24	21.951	22.044	93	108
Walsrode, Stadt	270,68	24.391	24.433	42	90
Wietzendorf	106,88	4.048	4.088	40	38
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	1873,45	142.599	142.624	25	76

Landkreis Verden

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 30.06.05	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		30.06.04	30.06.05		
Achim, Stadt	68,0	30.052	30.110	58	443
Dörverden	83,3	9.684	9.657	-27	116
Kirchlinteln	174,1	10.429	10.443	14	60
Langwedel, Flecken	76,1	14.692	14.644	-48	192
Ottersberg, Flecken	99,0	12.133	12.183	50	123
Oyten	63,5	15.298	15.269	-29	240
* Thedinghausen	152,1	15.006	15.052	46	99
Verden, Stadt	71,6	26.810	26.873	63	375
Landkreis Verden	787,7	134.104	134.231	127	170

3.1.2 Flächennutzung

Die Unterschiede zwischen den Verwaltungsbereichen werden bei einem Blick auf die Verteilung der Gesamtflächen auf die einzelnen Nutzungsarten deutlich:

	Gesamtfläche km ²	Bauflächen (bebaut und unbebaut) %	Landwirt- schaftsflächen %	Waldflächen %	Sonstige Flächen %
Landkreis Rotenburg (Wümme)	2.070,0	5	74	14	7
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	1.873,5	4	42	32	22
Landkreis Verden	787,7	8	71	12	9

Quelle: Nds. Landesamt für Statistik

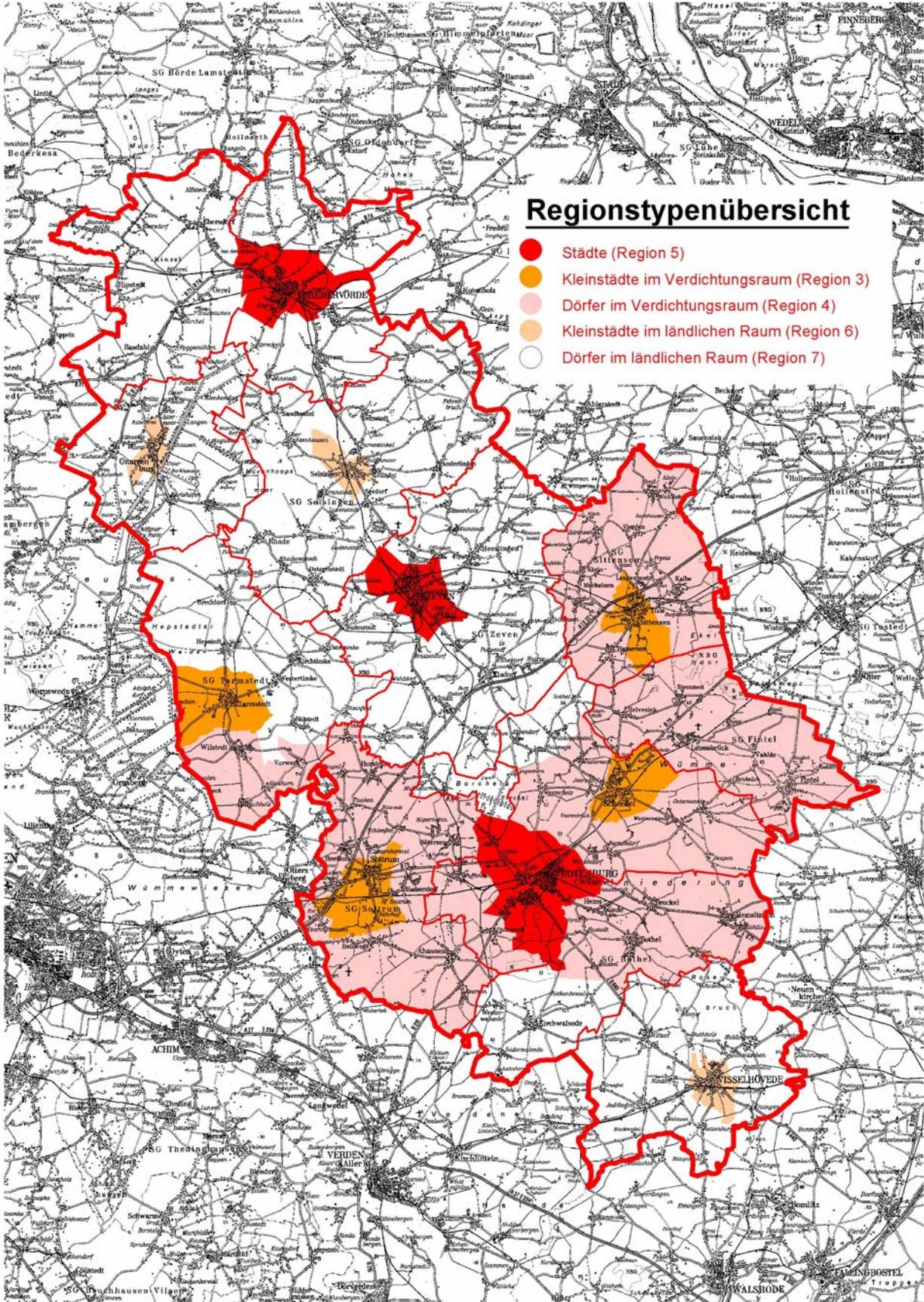
3.1.3 Gliederung in Marktbereiche (Regionen)

Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt können in Abhängigkeit von der regionalen Wirtschaftsstruktur, Bevölkerungsdichte und Lage zu den Ballungszentren unterschiedlich verlaufen. Aus diesem Grunde wurden die einzelnen Gemarkungen des Landkreises verschiedenen Regionen zugeordnet, für die jeweils eine gewisse Gleichartigkeit unterstellt wird.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Zur Unterstützung der Vergleichbarkeit der Analyseergebnisse aus den verschiedenen Regionen ist in Niedersachsen der Regionstypenkatalog landeseinheitlich eingeführt worden. Regionstypen lassen sachbezogene Gruppenbildungen bei der Analyse des Grundstücksmarktes zu. Die einzelnen Regionen des Landkreises wurden nach dem Vorgabenkatalog gemarkungsweise den Regionen 3 bis 7 zugeordnet (siehe nachfolgende Karte).

Region	Beschreibung	Zuordnung im Berichtsgebiet
1	Großstädte	nicht vertreten
2	(unmittelbare) Großstadtrandlagen	nicht vertreten
3	Kleinstädte im Verdichtungsraum	die Ortslagen (Gemarkungen) Sottrum, Scheeßel, Sittensen und Tarmstedt.
4	Dörfer im Verdichtungsraum	kleine Ortslagen im großstadtbeeinflussten Raum: z.B. Ahausen, Wilstedt, Wohnste u.a.
5	Städte im ländlichen Raum	die Städte Rotenburg, Bremervörde und Zeven.
6	Kleinstädte im ländlichen Raum	die Ortslagen (Gemarkungen) von Gnarrenburg, Selsingen und Visselhövede.
7	Dörfer im ländlichen Raum	sonstige Ortslagen wie z.B. Alfstedt, Heeslingen, Kirchwalsede u.a.



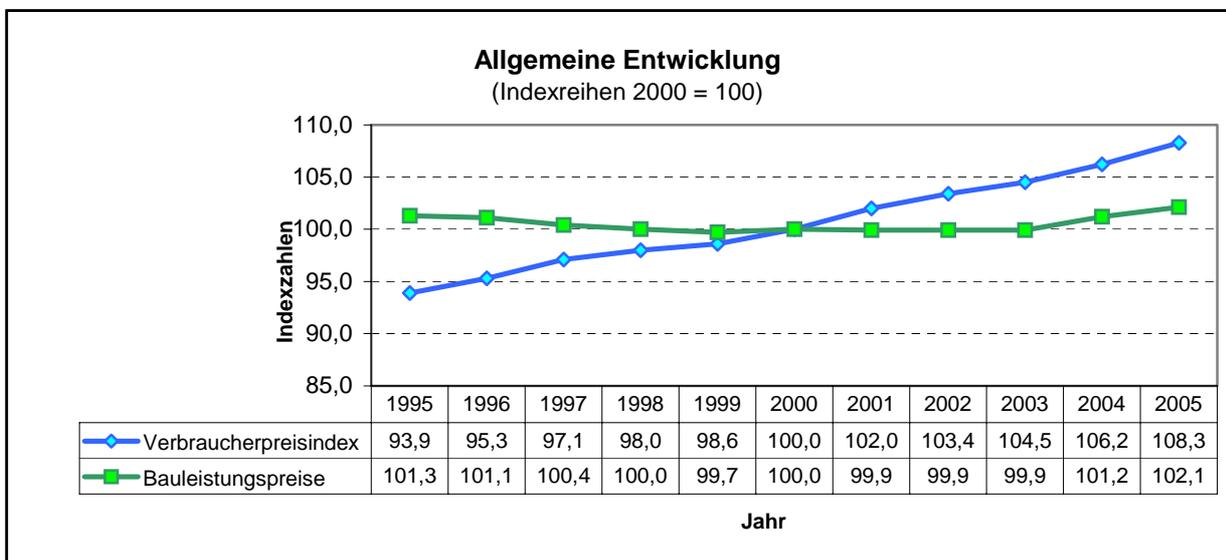
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, wie Konjunkturverlauf, Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung. Sie werden deshalb hier kurz dargestellt (Datenquellen: örtliche Kreditinstitute, Statistisches Bundesamt).

Auch die Lage auf dem Kapitalmarkt spielt im Immobiliengeschäft eine wichtige Rolle. Der Effektivzins für Hypothekarkredite mit mittelfristiger Zinsbindung (5 Jahre) lag Ende 2004 wie schon zu Beginn des Jahres auf einem unverändert niedrigen Niveau von 4,3 bis 4,6 %. Anzeichen für eine Belebung der Baukonjunktur sind gleichwohl derzeit nicht erkennbar.

Die Bauleistungspreise sind nach den durch das Statistische Bundesamt veröffentlichten Indexzahlen erstmals seit 1995 wieder erkennbar angestiegen.

Die Entwicklung von weiteren wirtschaftlichen Rahmendaten ist der folgenden Grafik zu entnehmen.



Quelle: Fachserie 17, Reihe 7 des Statistischen Bundesamtes

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden sind im Berichtszeitraum für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden insgesamt **5.044 Verträge** (4.819 Verträge in 2004) über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist damit gegenüber dem Vorjahr um rd. **5 %** gestiegen. Im Jahr 2005 wurden Grundstücke mit einer Gesamtfläche von **3.709,5 ha** (3.491 ha in 2004) im Gesamtwert von **515,2 Millionen Euro** (452,9 Mio. Euro in 2004) umgesetzt. Der Geldumsatz wird dominiert durch den Handel mit bebauten Grundstücken, der Flächenumsatz durch die Veräußerung der landwirtschaftlichen Flächen.

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 Land, 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 Teileigentum aufgeteilt sind. Hierzu gehören neben Eigentumswohnungen auch andere Objekte, z.B. gewerblich nutzbare Einheiten, Garagen in Teileigentum.
- **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.

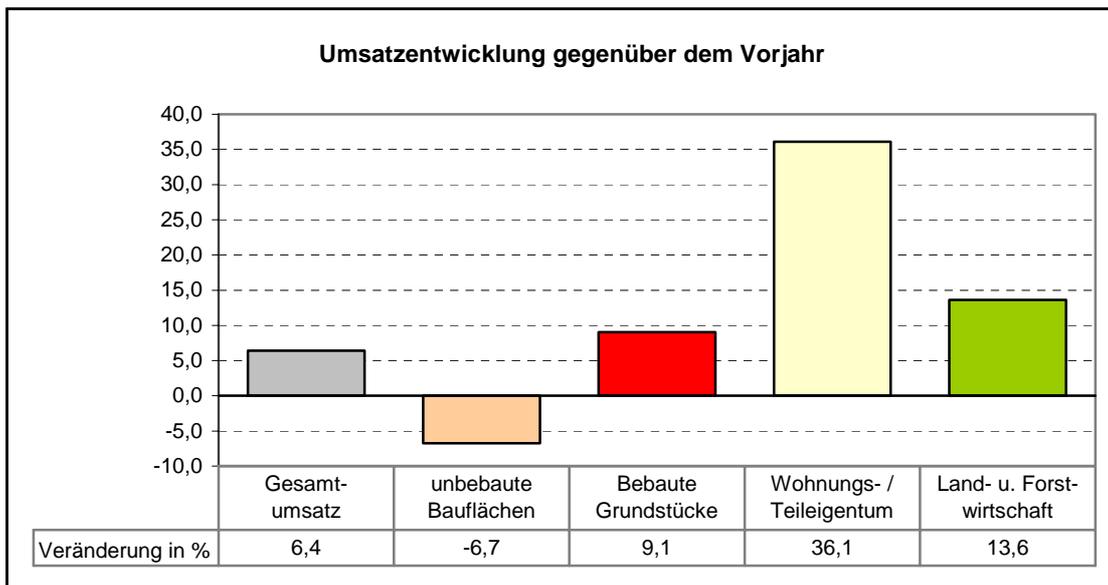
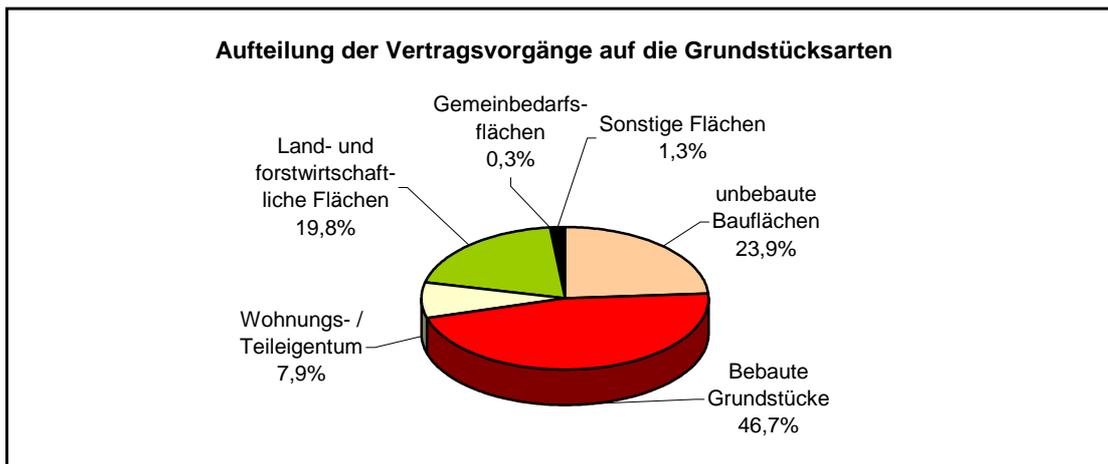
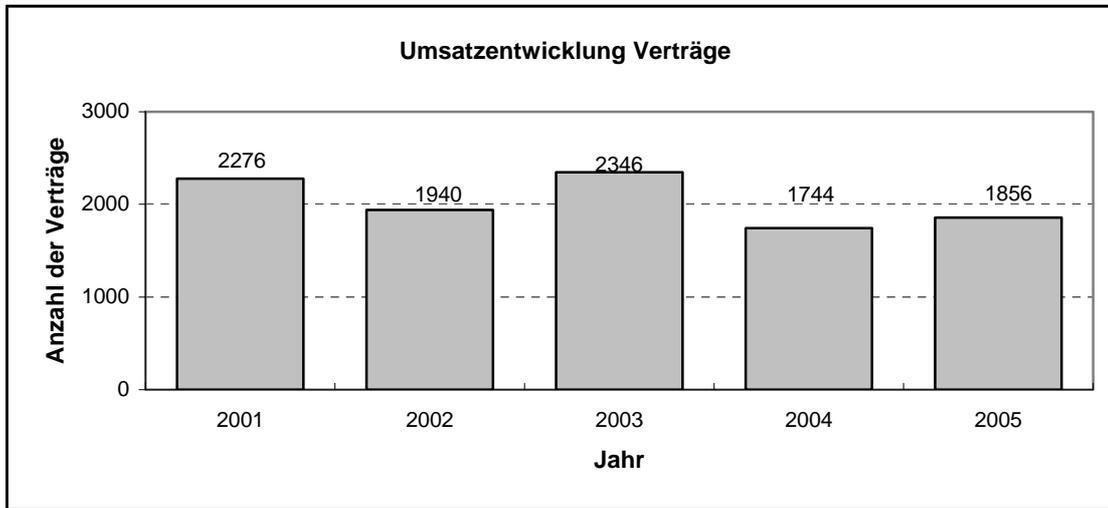
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben.

Die nachfolgenden Grafiken und Tabellen weisen die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr, sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr nach.

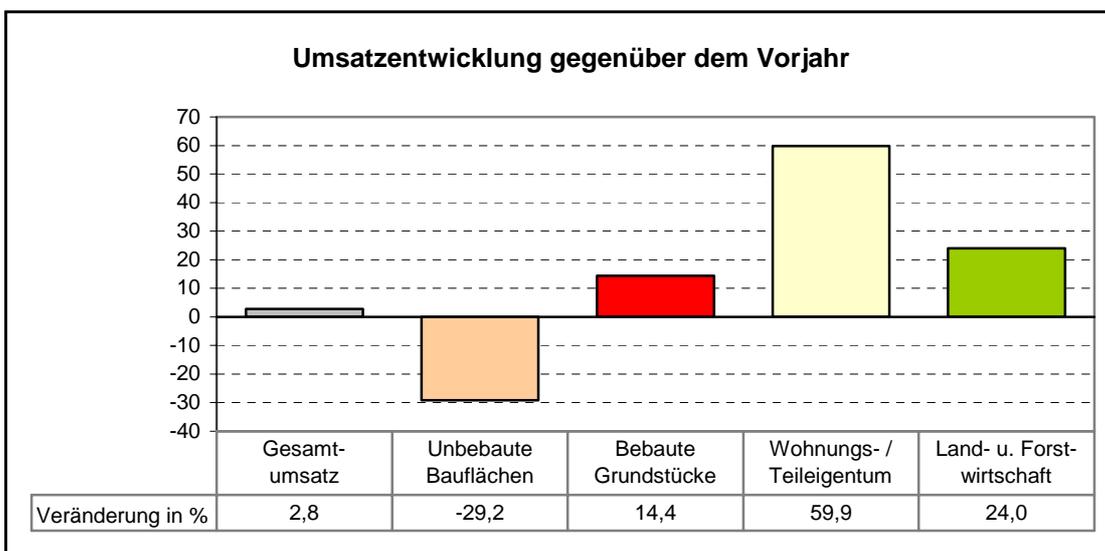
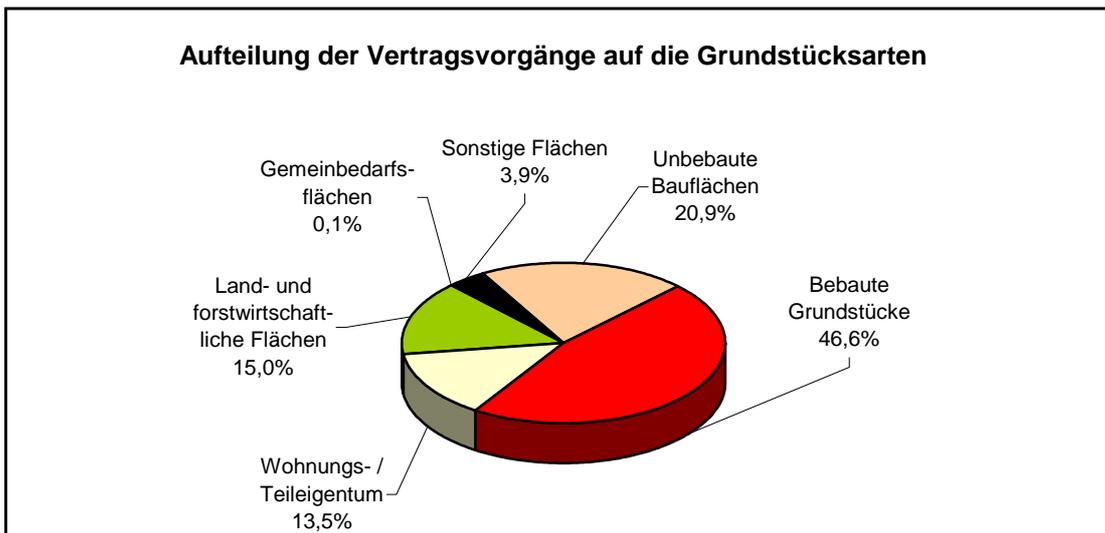
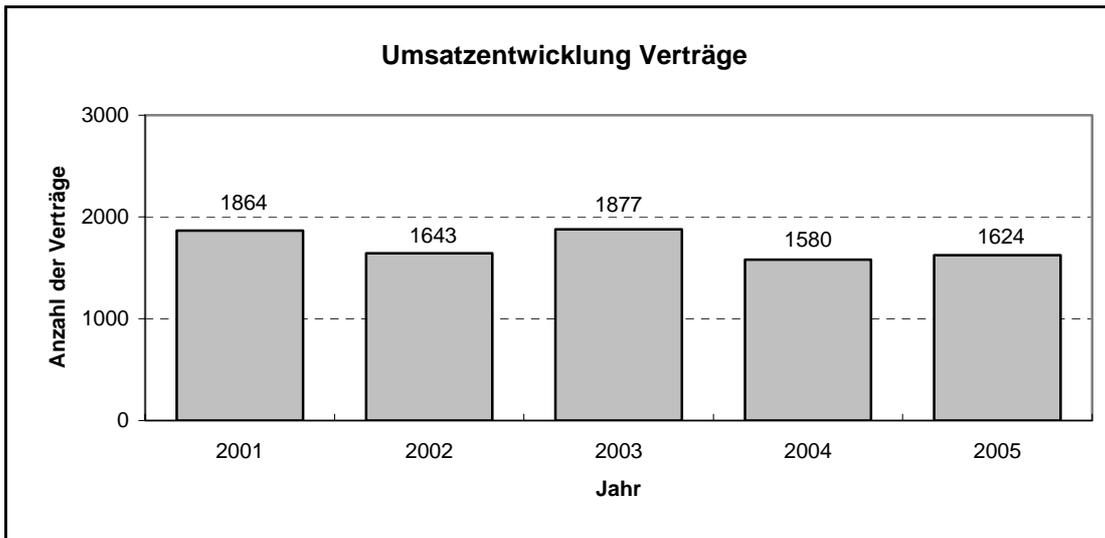
Die Abschnitte 5 bis 7 und 9 enthalten detaillierte Aussagen zu den Umsätzen der einzelnen Teilmärkte.

4.1 Vertragsvorgänge

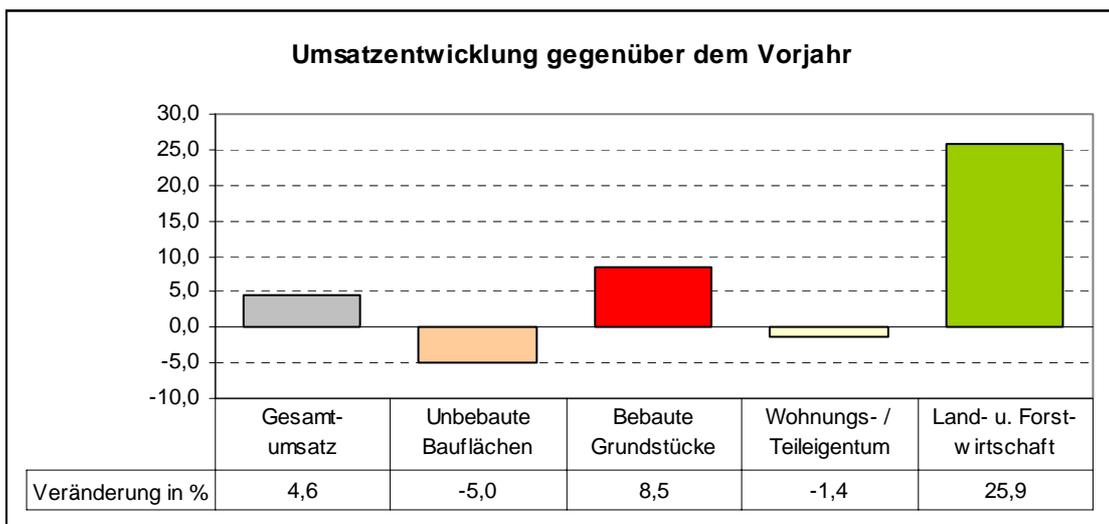
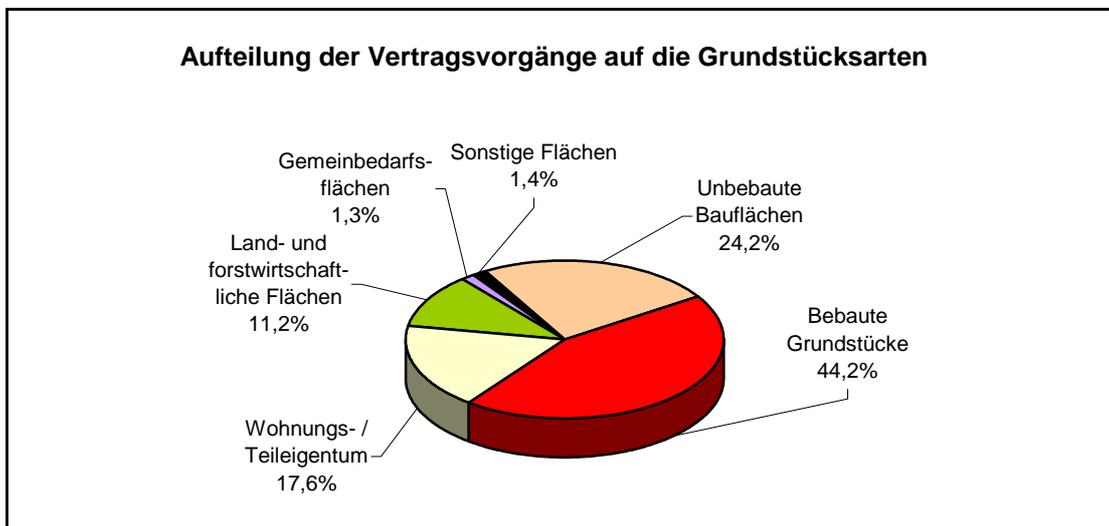
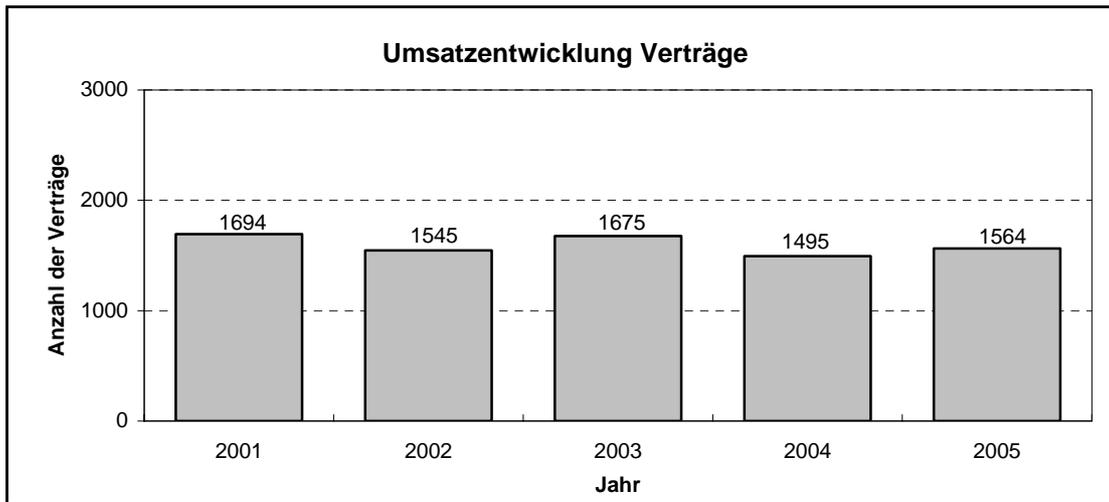
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

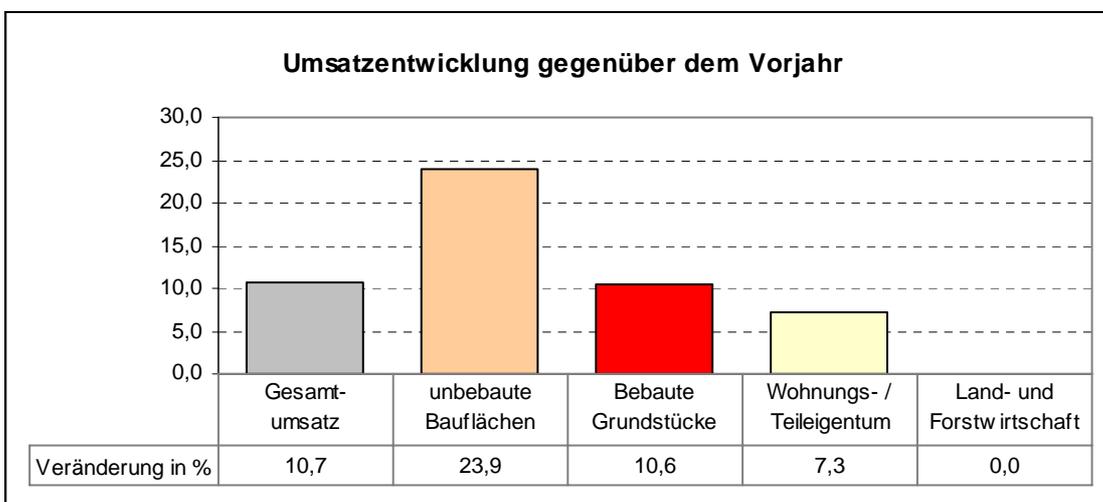
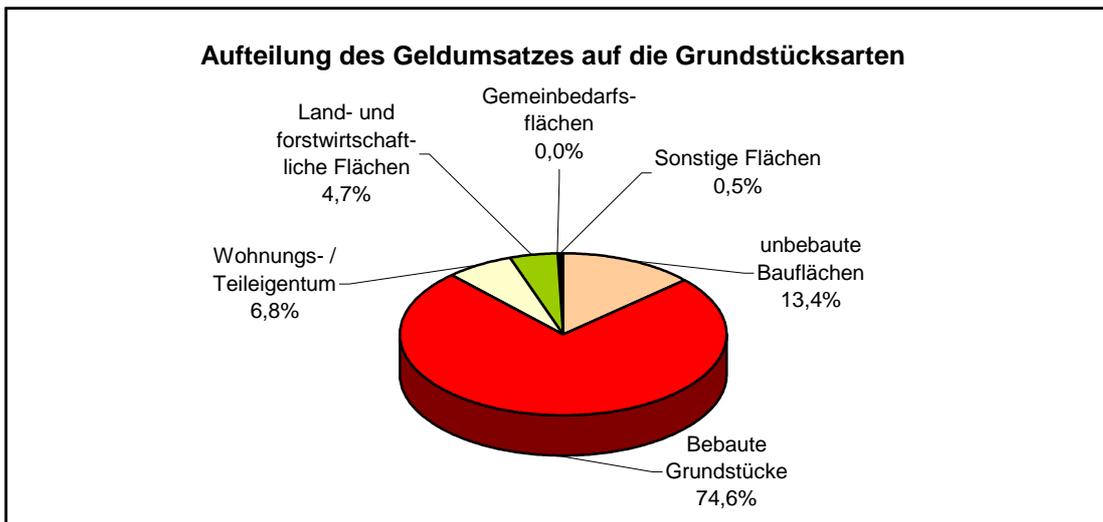
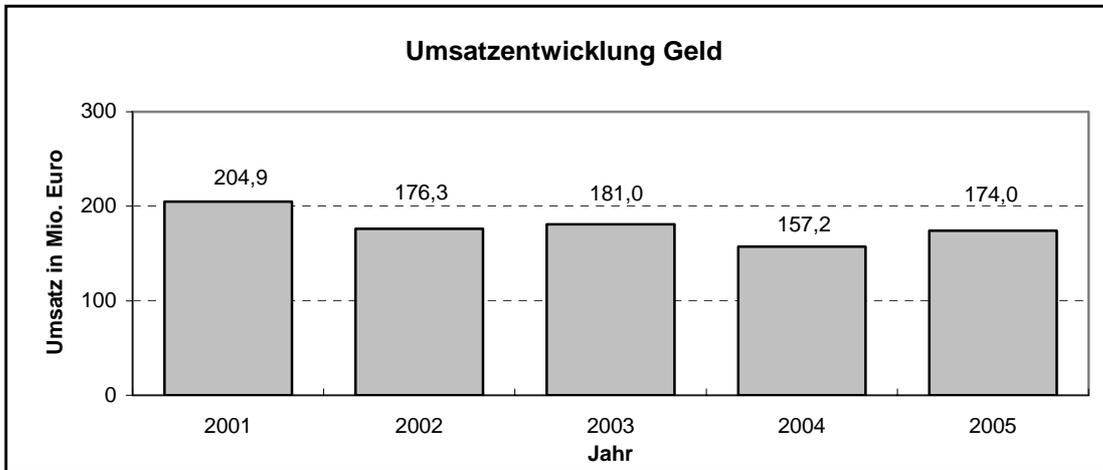


Landkreis Verden



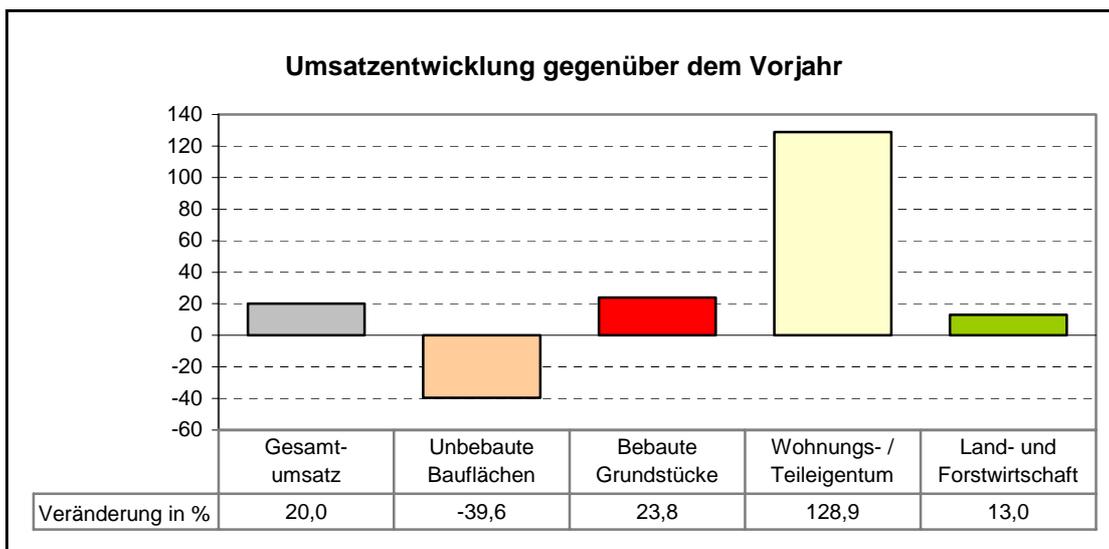
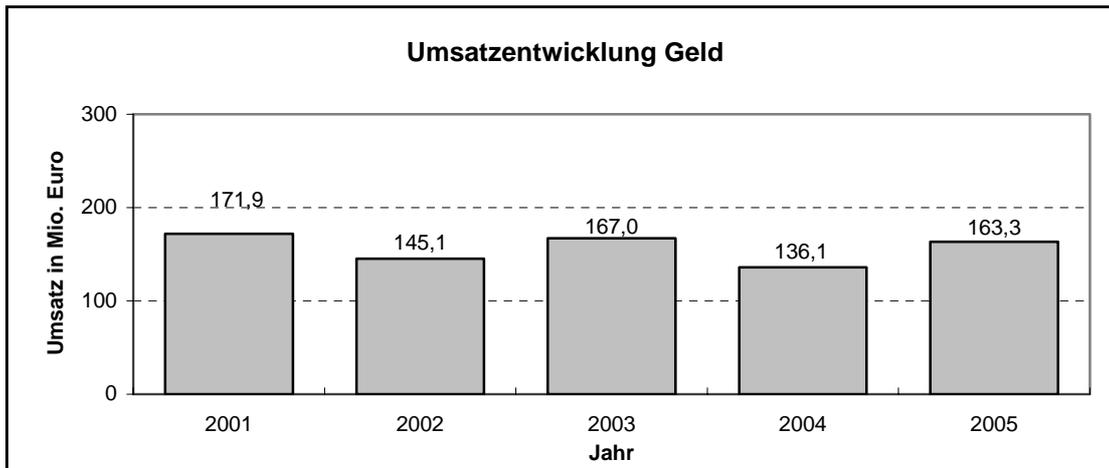
4.2 Geldumsatz

Landkreis Rotenburg (Wümme)

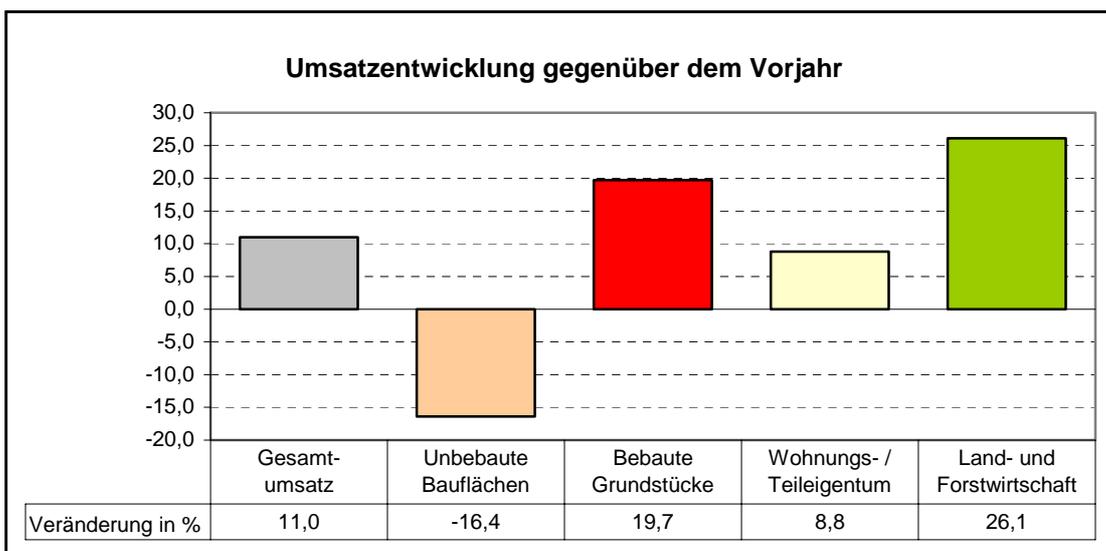
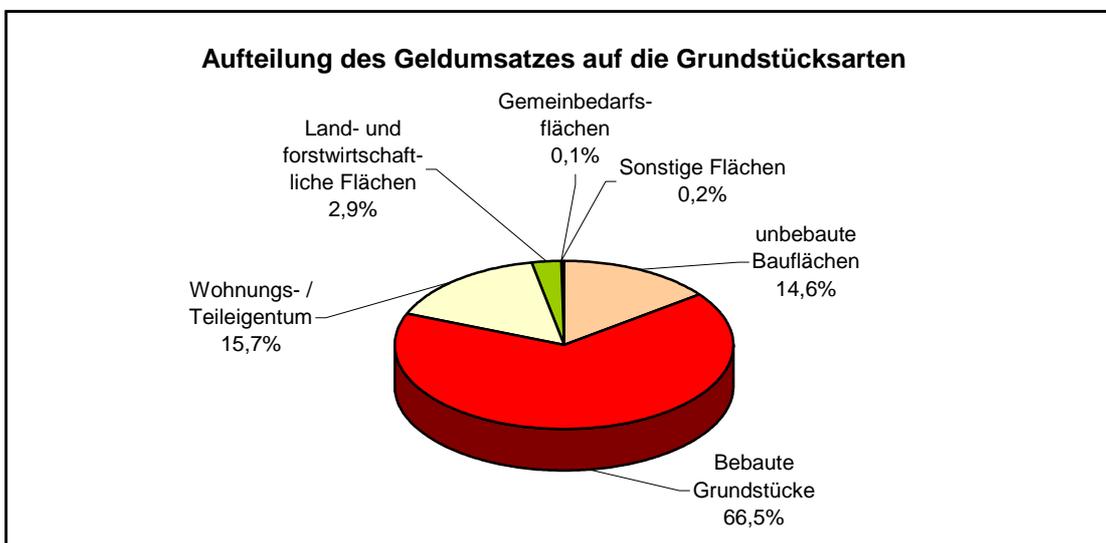
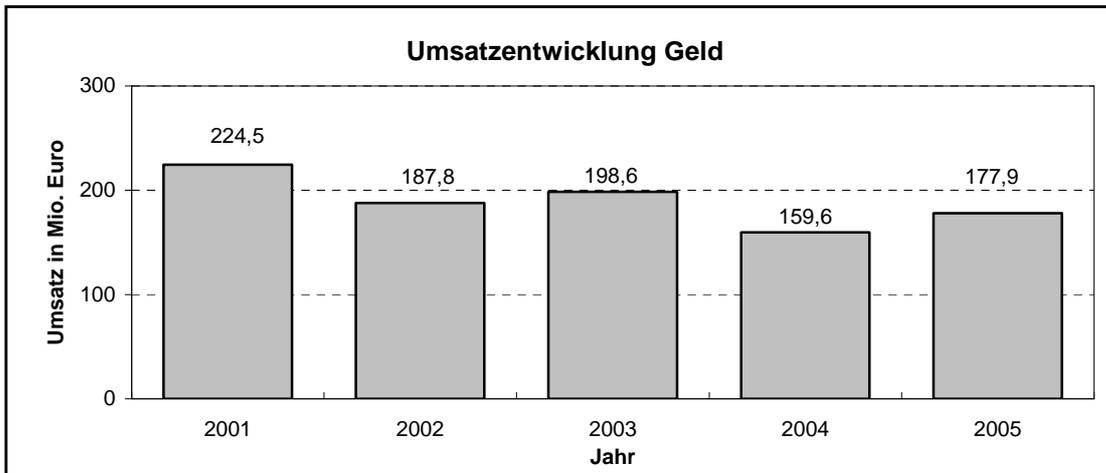


Während der Geldumsatz in 2004 im gesamten Landkreis fast gleichmäßig zurückgegangen ist, resultiert die Umsatzsteigerung in 2005 fast ausschließlich aus der Region 3 (Sittensen, Scheeßel, Sottrum u. Tarmstedt).

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

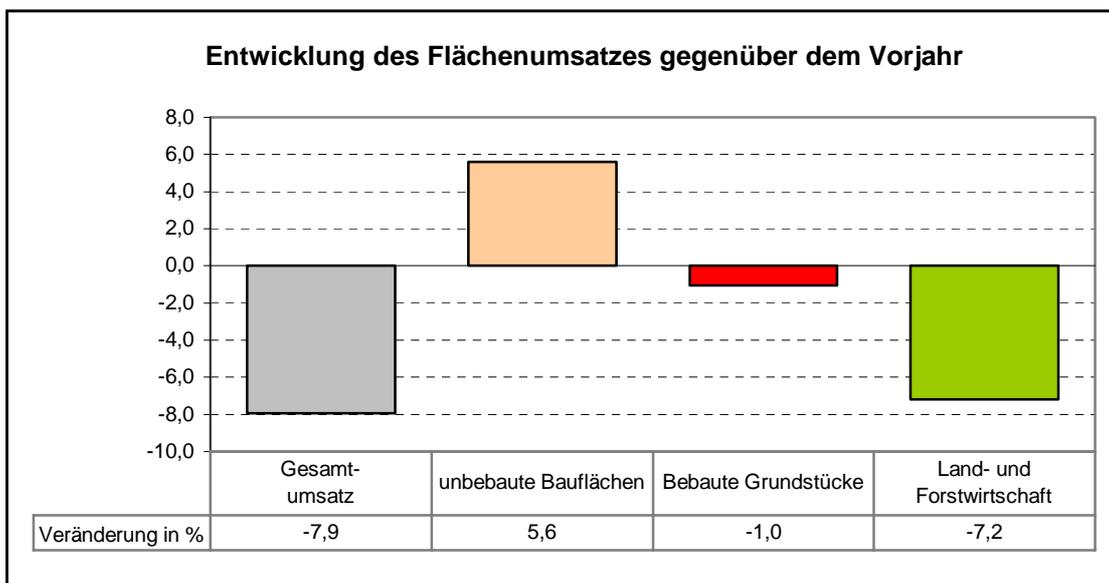
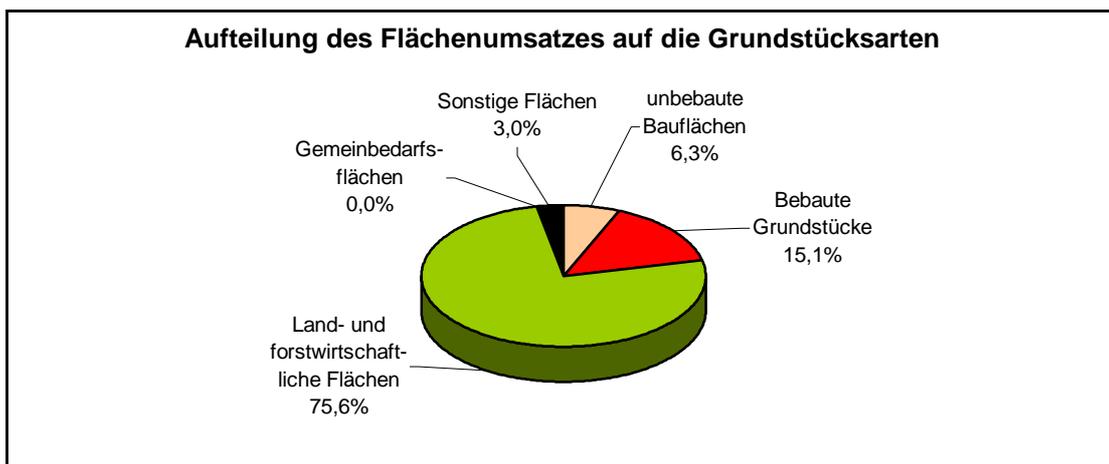
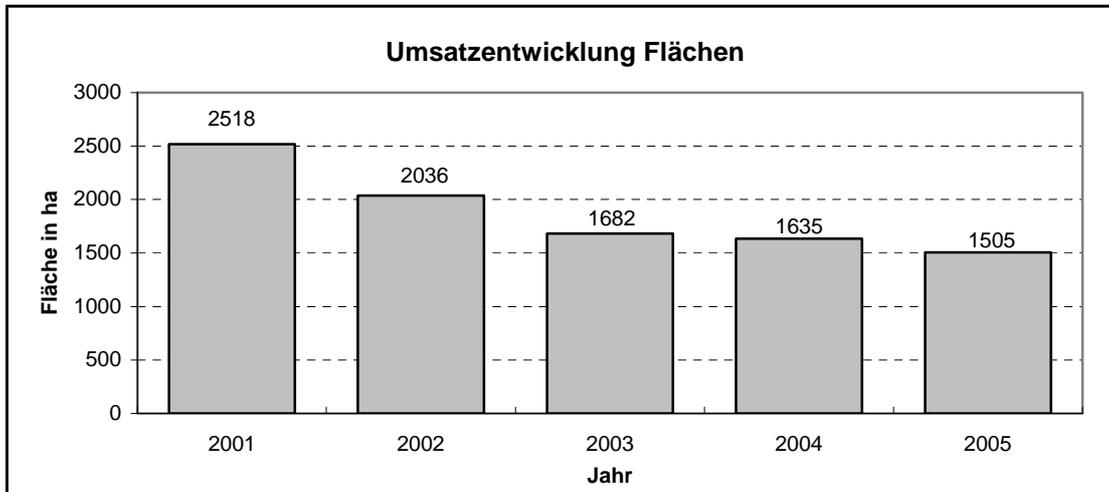


Landkreis Verden

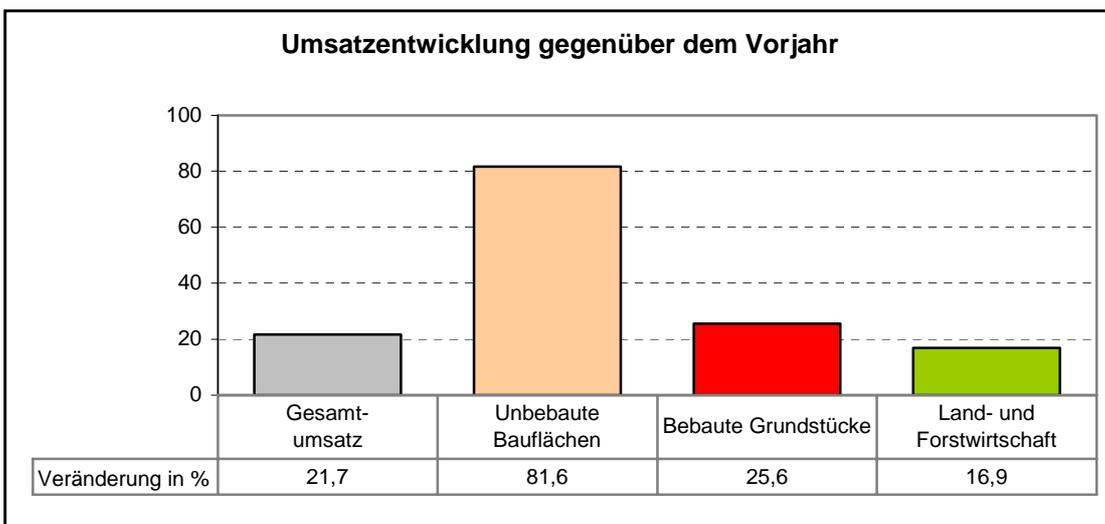
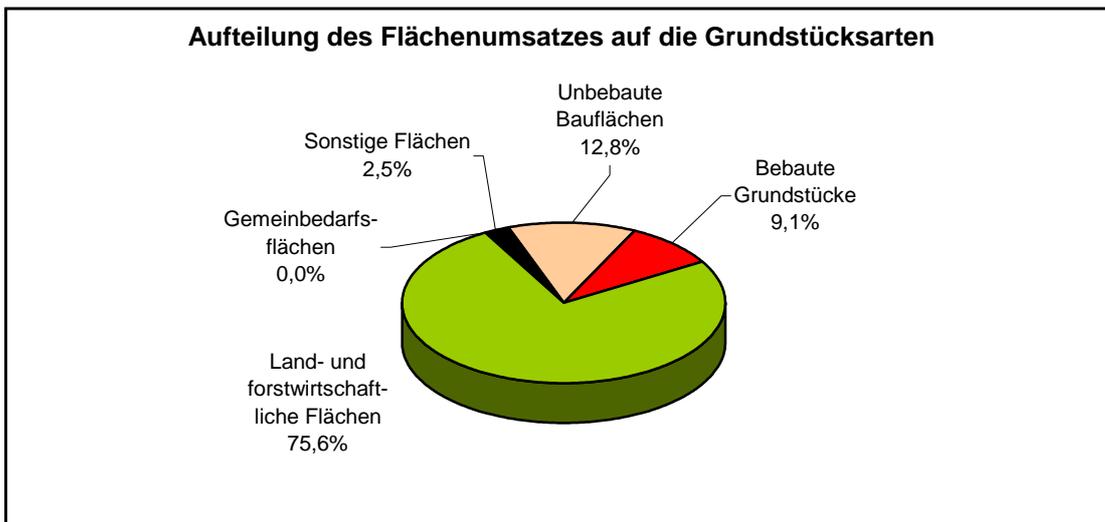
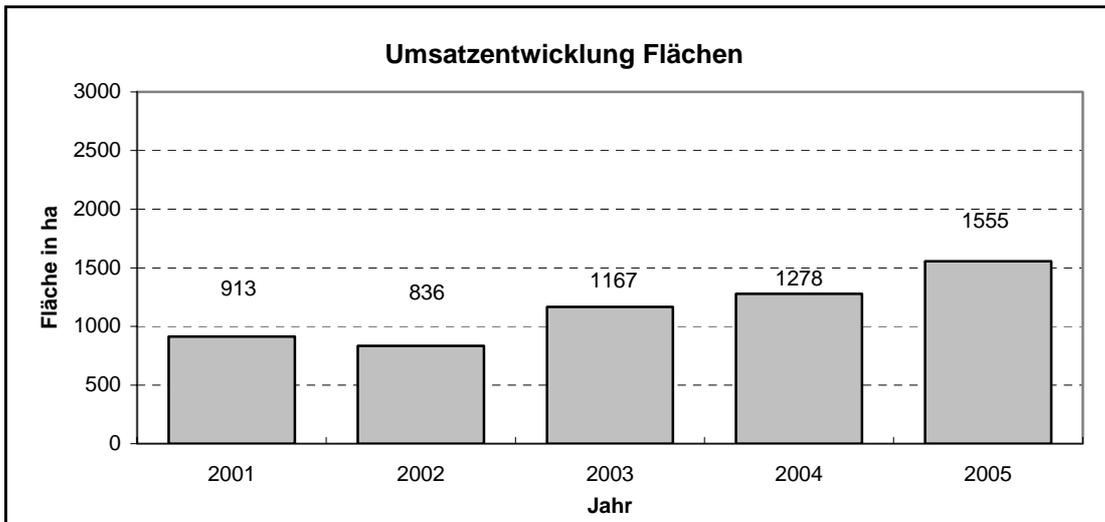


4.3 Flächenumsatz

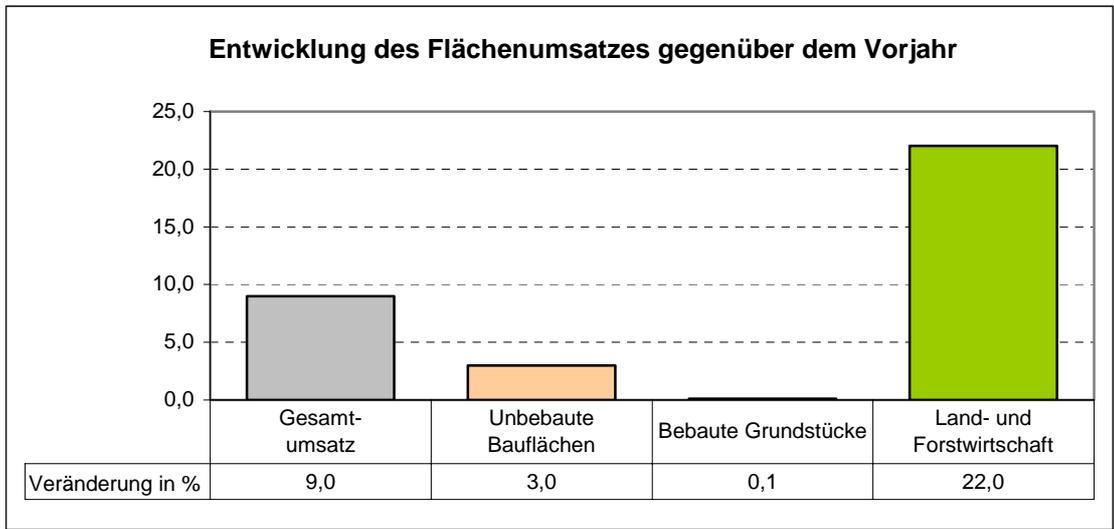
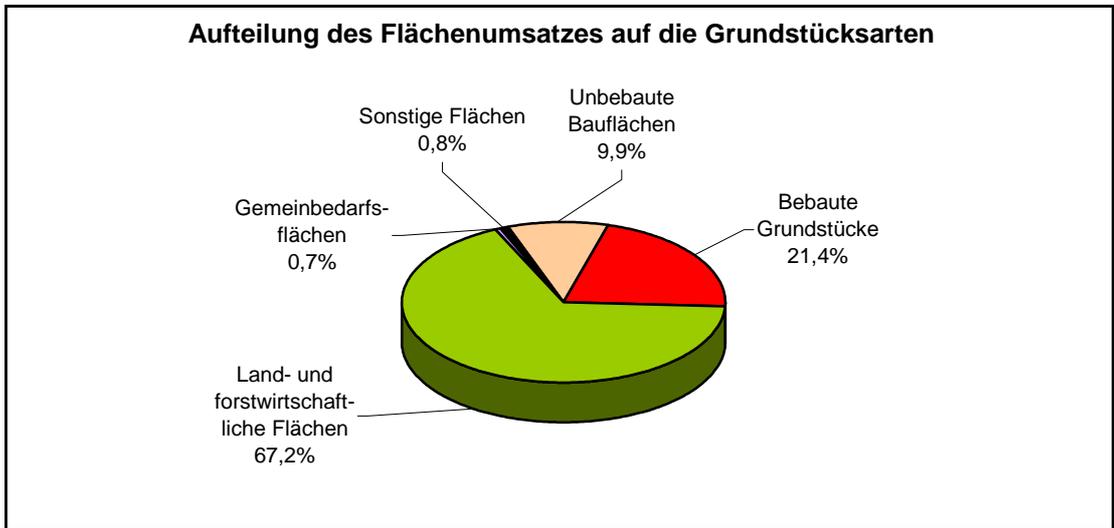
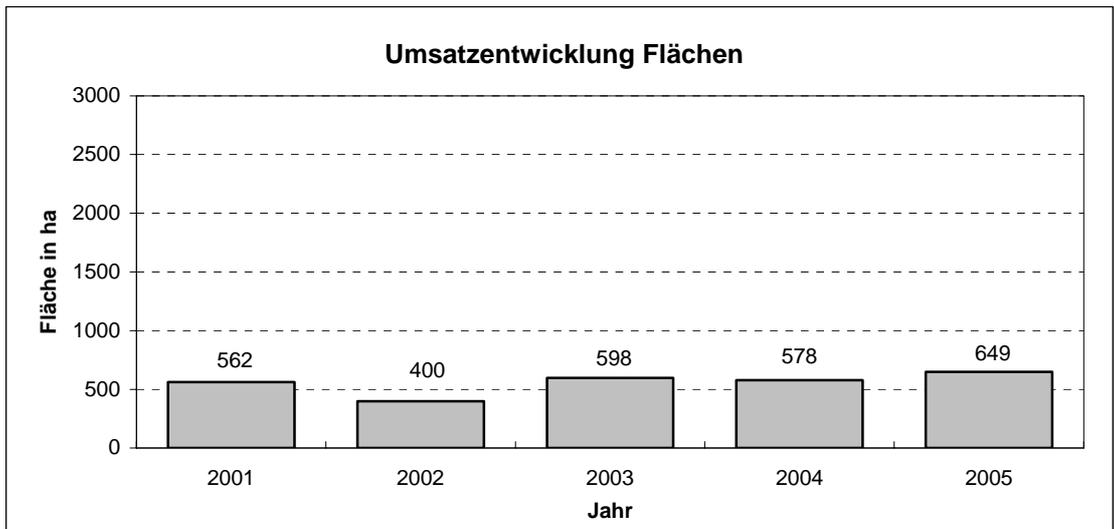
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



Landkreis Verden



5 Bauland

5.1 Allgemeines

In Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses sind die Kommunen bemüht, durch unterschiedliche Maßnahmen die Bereitstellung von Bauland zu fördern oder mindestens im Hinblick auf die Zielsetzung der Gemeinden zu beeinflussen.

Das wichtigste Steuerungselement ist dabei die Bauleitplanung. In den zurückliegenden Jahren haben die Städte und Gemeinden je nach der vorherrschenden Struktur zahlreiche Bebauungspläne aufgestellt. Bei den Bebauungsplänen handelt es sich dabei überwiegend um die Schaffung neuer, abgeschlossener Baugebiete.

Die Gemeinden nehmen aber auch in unterschiedlichster Art und Weise direkt Einfluss auf den Grundstücksmarkt. Die stärkste Einflussmöglichkeit ergibt sich beim „kommunalen Bauland“. Dabei werden die Grundstücke zur Vermeidung von Spekulationsgewinnen von den Kommunen direkt an Bauwillige verkauft. Weiterverkäufe zu höheren Preisen werden durch entsprechende Auflagen der Kommunen verhindert.

Im **Landkreis Rotenburg (Wümme)** sind im Berichtszeitraum insgesamt **444 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 6,7% verringert. Im Jahr 2005 wurden Grundstücke mit einer Gesamtfläche von **94,5 ha** (+5,6%) im Gesamtwert von **23,3 Millionen Euro** (+24%) umgesetzt.

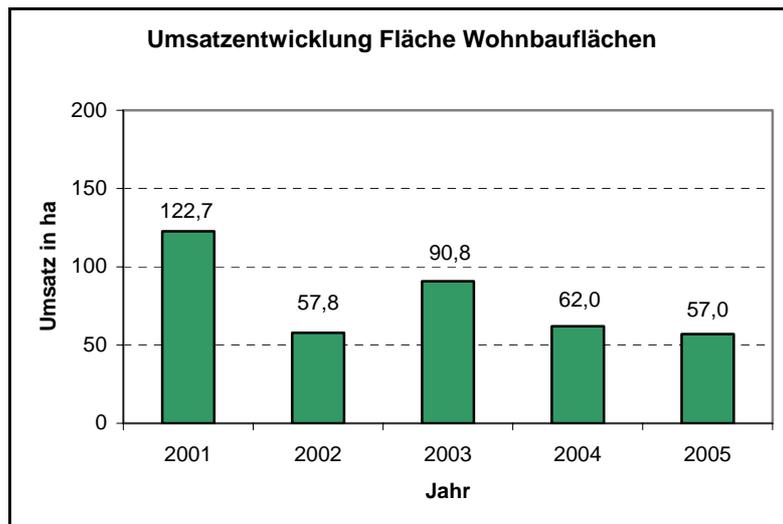
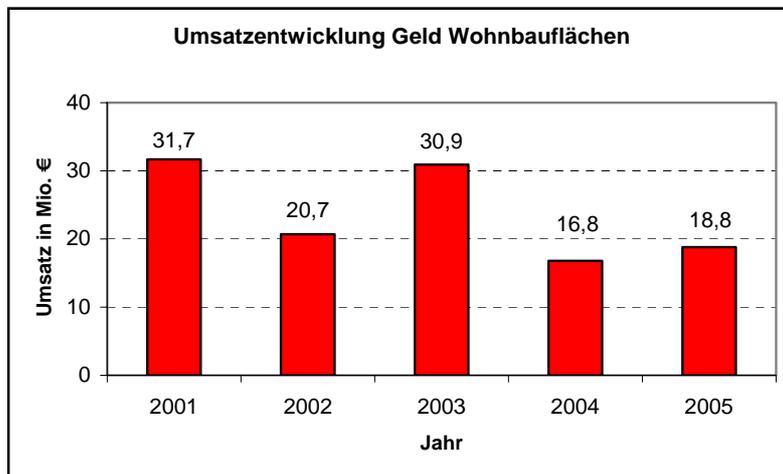
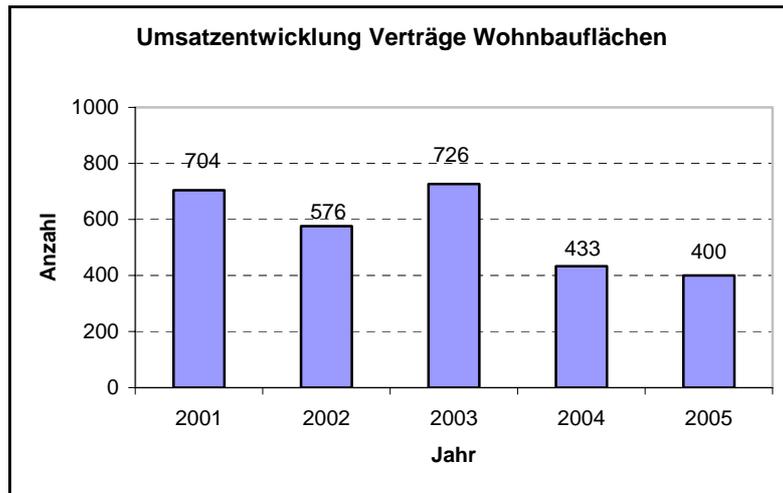
Im **Landkreis Soltau-Fallingb.ostel** sind dem Gutachterausschuss insgesamt **340 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 29% verringert. Im Jahr 2005 wurden Grundstücke mit einer Gesamtfläche von **199,8 ha** (+82%) im Gesamtwert von **13,1 Millionen Euro** (-40%) umgesetzt.

Im **Landkreis Verden** sind dem Gutachterausschuss im gleichen Zeitraum insgesamt **379 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 5% verringert. Im Jahr 2005 wurden Grundstücke mit einer Gesamtfläche von **64,4 ha** (+3%) im Gesamtwert von **26,0 Millionen Euro** (-17%) umgesetzt.

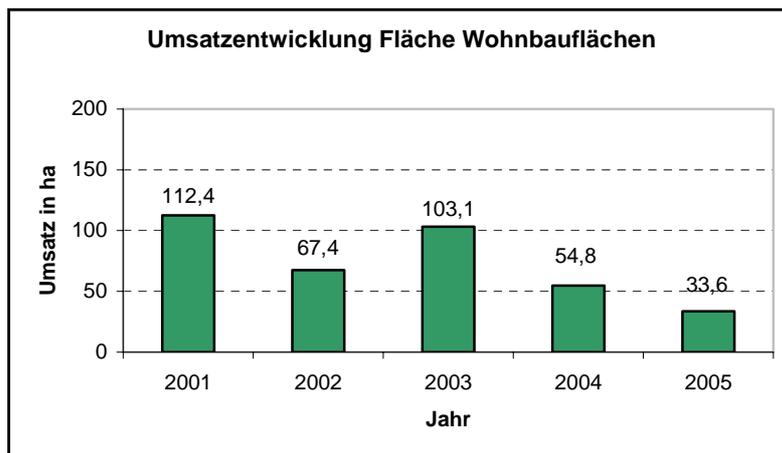
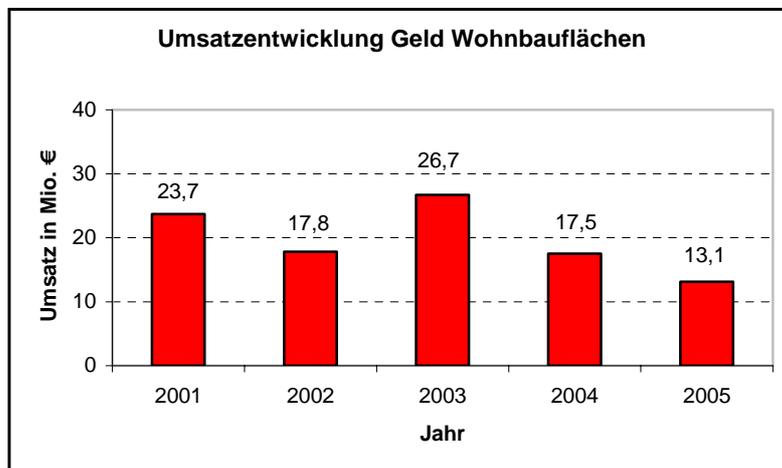
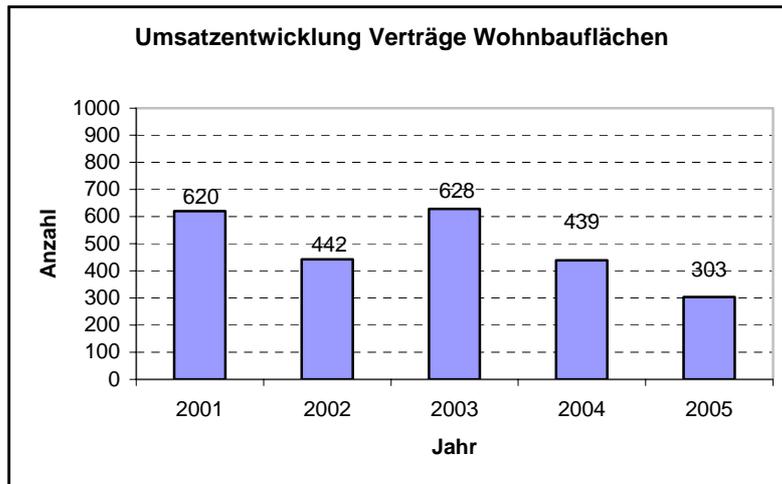
Die unbebauten Bauflächen unterteilen sich nach ihrer Nutzung in die Rubriken: Wohnbauland, geschäftlich genutztes Bauland, gewerbliche Bauflächen und sonstige Bauflächen. Die überwiegende Zahl der Kauffälle bezieht sich auf den Bereich der Wohnbauflächen. Die Kauffälle von Flächen für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen) sowie von gemischten Bauflächen (Wohn- und Geschäftshäuser oder Büro- und Verwaltungsgebäude) spielen eine untergeordnete Rolle.

Die zeitliche Umsatzentwicklung für Wohnbauflächen der vergangenen 5 Jahre ist nachfolgend dargestellt.

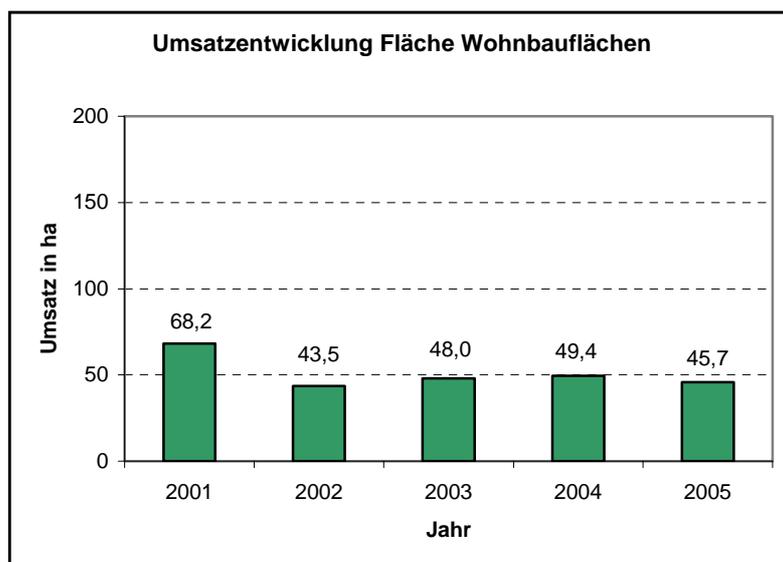
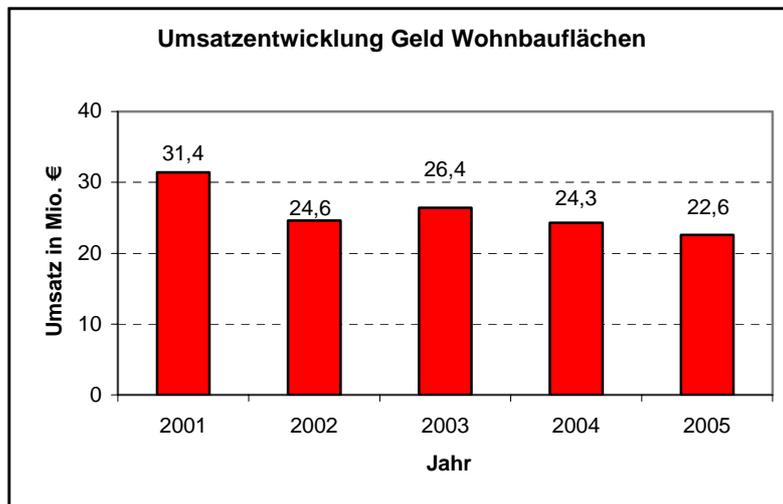
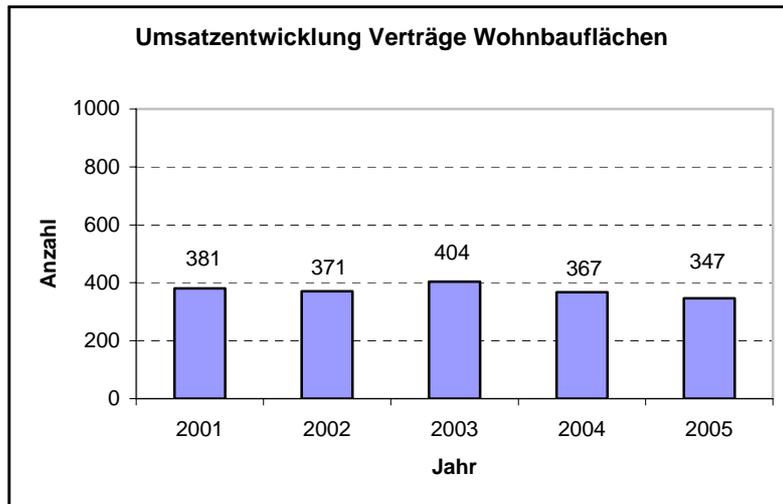
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingbotel



Landkreis Verden



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. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen oder abweichendem Erschließungszustand nicht einbezogen worden.

In einigen Regionen sind die Stichproben stark eingeschränkt und nicht repräsentativ. Detailliertere Aussagen über das Preisniveau für Bauland in räumlich enger abgegrenzten Gebieten mit gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen treffen die aus Kaufpreisen abgeleiteten und jährlich fortgeschriebenen Bodenrichtwerte (s. Abschnitt 8.2.1).

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
Geestequelle (SG)	6	(13)	1.134	(937)	24	(24)
Bremervörde, Umland	6	(12)	1.100	(912)	31	(37)
Stadt Bremervörde	3	(12)	612	(682)	66	(78)
Gnarrenburg (zentral)	4	(5)	748	(666)	41	(53)
Gnarenburg (Umland)	4	(8)	1.124	(1.033)	31	(26)
Tarmstedt (SG)	5	(6)	1.278	(1.103)	38	(43)
Zeven (SG), Umland	12	(12)	1.014	(1.015)	36	(31)
Stadt Zeven (zentral)	4	(4)	793	(843)	73	(94)
Selsingen (SG)	4	(7)	1.238	(1.104)	36	(26)
Sittensen (SG), Umland	7	(6)	929	(1.005)	47	(47)
Sittensen (SG), zentral	17	(17)	820	(868)	77	(81)
Fintel (SG)	7	(9)	985	(1.142)	52	(51)
Scheeßel (zentral)	6	(4)	1.255	(982)	103	(84)
Scheeßel (Umland)	11	(17)	832	(866)	66	(55)
Rotenburg, Umland	1	(1)	*)	*)	*)	*)
Stadt Rotenburg	4	(2)	715	*)	115	*)
Sottrum (SG)	7	(13)	1.102	(1.024)	50	(54)
Bothel (SG)	12	(3)	984	(795)	44	(52)
Visselhövede, Umland	5	(12)	952	(939)	36	(38)
Stadt Visselhövede	2	(2)	*)	*)	*)	*)
Landkreis Rotenburg	127	(165)	962	(938)	54	(51)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

**) wegen besonderer Lagemerkmale und/oder geringer Anzahl nicht repräsentativ.

Landkreis Soltau-Fallingbostal

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
Ahlden (SG)	12	(19)	759	(796)	43	(42)
Bispingen	20	(13)	903	(770)	49	(51)
Bomlitz	18	(25)	774	(870)	36	(32)
Bad Fallingbostal, Stadt	7	(5)	857	(837)	42	(52)
Munster, Stadt	15	(27)	788	(843)	47	(54)
Neuenkirchen	7	(16)	1030	(995)	40	(41)
Osterheide, Gmdfr.Bez.	--	--	--	--	--	--
Rethem (Aller) (SG)	3	(3)	1197	(1105)	29	(32)
Schneverdingen, Stadt	38	(57)	642	(660)	68	(66)
Schwarmstedt (SG)	34	(41)	843	(796)	56	(54)
Soltau, Stadt	10	(32)	822	(685)	74	(66)
Walsrode, Stadt	28	(51)	828	(761)	45	(53)
Wietzendorf	10	(10)	870	(783)	36	(36)
Landkreis Soltau- Fallingbostal	202	(299)	806	(776)	51	(53)

Landkreis Verden

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
Achim	37	(55)	559	(712)	144	(135)
Dörverden	4	(21)	800	(910)	51	(51)
Kirchlinteln	28	(30)	929	(1.038)	42	(48)
Langwedel	34	(12)	664	(710)	105	(102)
Ottersberg	16	(16)	869	(888)	85	(75)
Oyten	25	(25)	568	(705)	108	(114)
Thedinghausen (SG)	38	(41)	779	(939)	60	(58)
Verden	45	(68)	648	(732)	92	(93)
Landkreis Verden	227	(268)	702	(813)	91	(89)

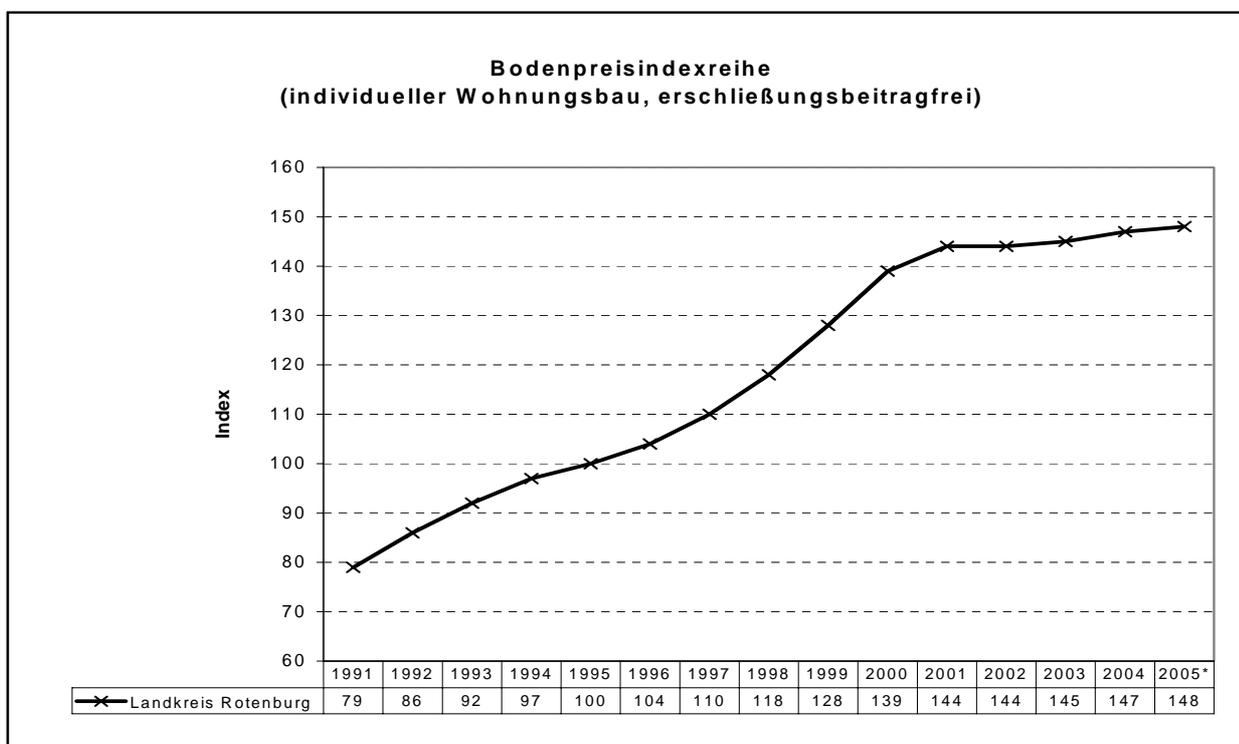
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Seit Einführung des Bundesbaugesetz (heute Baugesetzbuch) im Jahre 1961 wird die Preisentwicklung von baureifem Wohnbauland verfolgt und in Form von Indexreihen dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben; das Basisjahr mit der Indexzahl 100 ist für die folgenden Indexreihen das Jahr 1995. Die Indexwerte sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf baureife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in erschließungsbeitragsfreiem Zustand.

Die Kauffälle aus November und Dezember 2005 sind nicht in die Auswertung eingeflossen, der Wert für 2005 ist daher als vorläufig anzusehen.

Landkreis Rotenburg (Wümme)



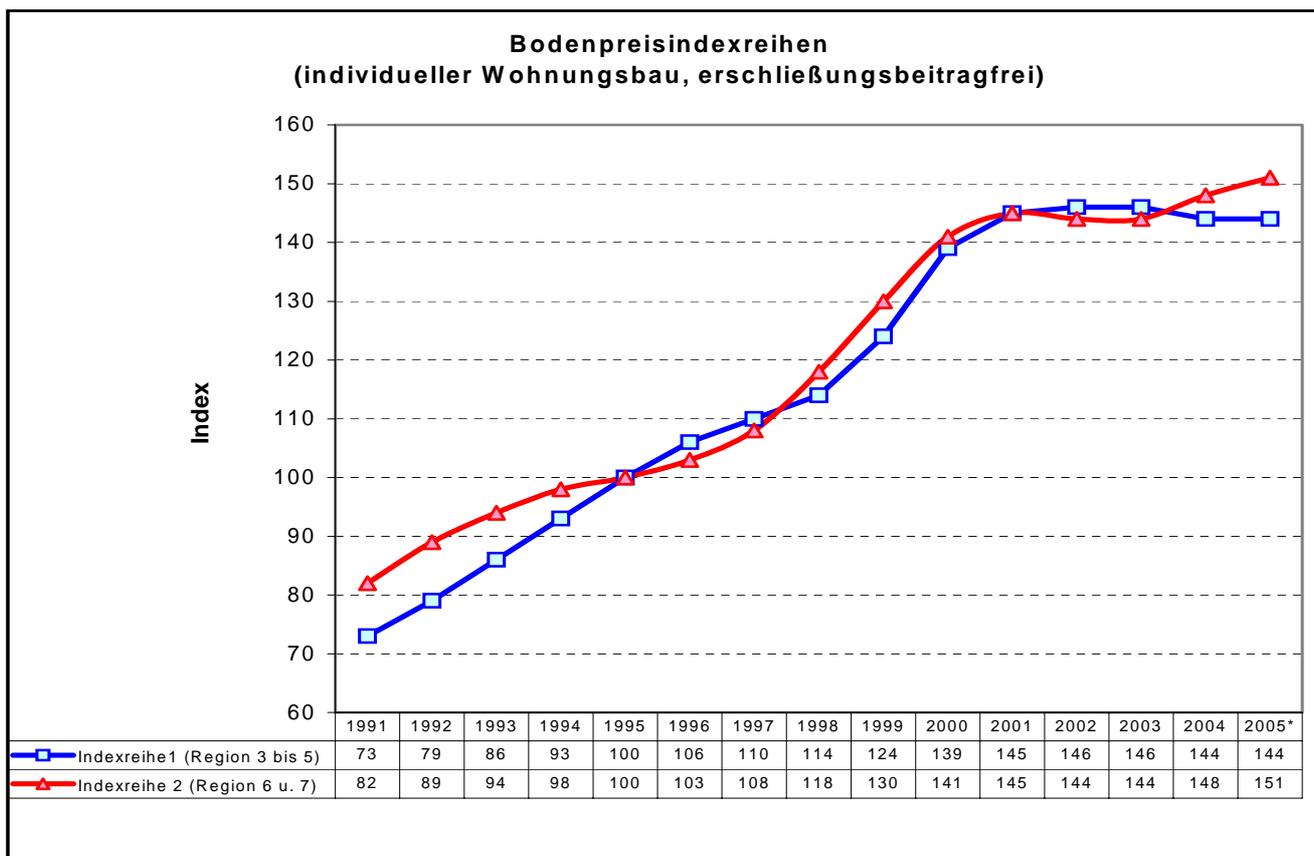
*) Die Indexzahlen des Jahres 2005 sind vorläufig. Der Index wird unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung ermittelt.

Bodenpreisindexzahlen der Jahre 1961 bis 1990:

1961 = 10	1966 = 14	1971 = 19	1976 = 31	1981 = 87	1986 = 73
1962 = 11	1967 = 14	1972 = 19	1977 = 36	1982 = 89	1987 = 69
1963 = 12	1968 = 15	1973 = 23	1978 = 41	1983 = 87	1988 = 69
1964 = 13	1969 = 16	1974 = 25	1979 = 56	1984 = 83	1989 = 70
1965 = 14	1970 = 17	1975 = 28	1980 = 72	1985 = 81	1990 = 74

Der Gutachterausschuss hat wegen der unterschiedlichen Preisentwicklung im verdichteten Siedlungsraum im Vergleich zu den eher ländlich strukturierten Gebieten zwei getrennte Indexreihen ermittelt. Die Indexreihe 1 repräsentiert die Region im erweiterten Einzugsbereich der Großstädte Bremen und Hamburg (Regionen 3 und 4) einschließlich der Stadtlagen in Rotenburg, Zeven und Bremervörde (Region 5). Die Indexreihe 2 steht für die dörflichen Lagen einschließlich der Kleinstädte im ländlichen Raum (Regionen 6 und 7, siehe auch Kartendarstellung in Abschnitt 3.1.3).

Aktuell ist der Preisanstieg in den Jahren 1989 bis 2001 in beiden Regionen zum Stillstand gekommen. Seit drei Jahren stagnieren die Preise. Gleichwohl ist in den Jahren 2004 und 2005 in einzelnen ländlichen Teilregionen des Landkreises noch ein leichter Preisanstieg, vereinzelt aber auch ein Preisrückgang zu beobachten. Der starke Umsatzrückgang in den vergangenen Jahren hat abweichend zu der Entwicklung in den Jahren 1983 bis 1987 bisher nicht zu einem allgemeinen Abfall der Baulandpreise geführt.



*) Die Indexzahlen des Jahres 2005 sind vorläufig. Der Index wird unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung ermittelt.

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

Anwendungsbeispiel:

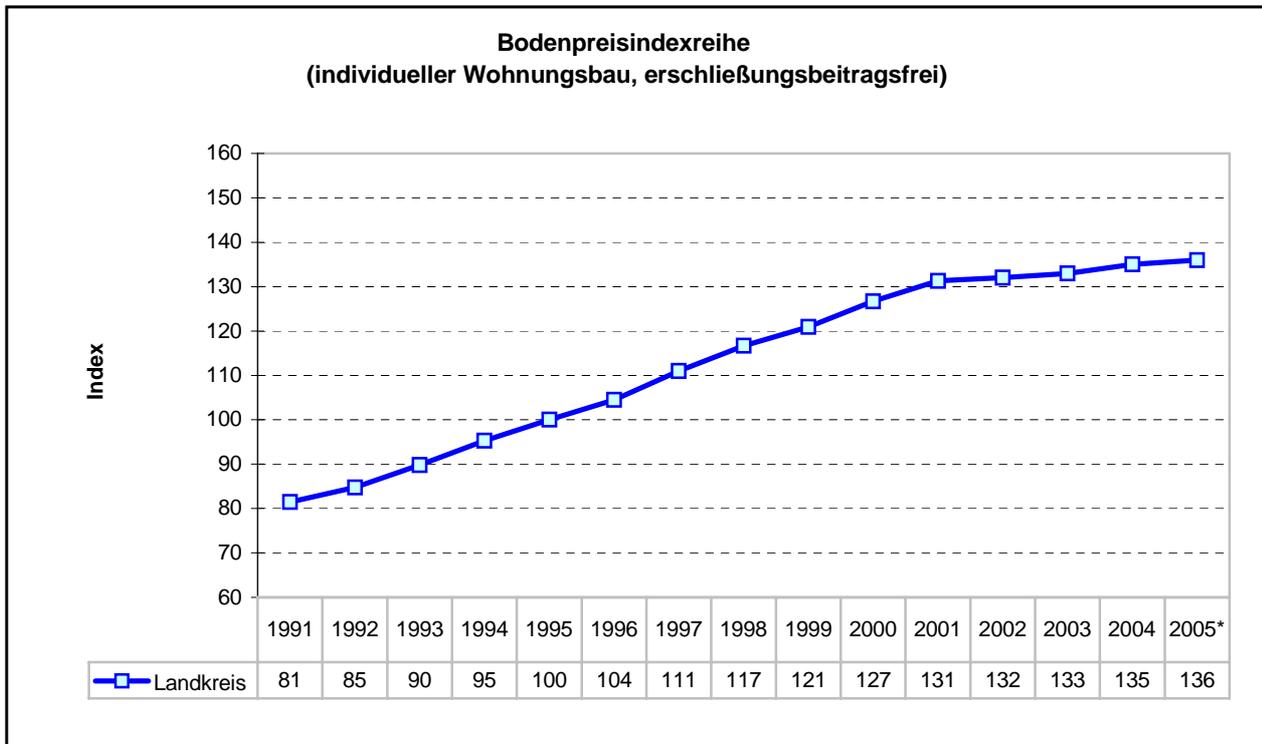
Ein Baugrundstück in der Ortschaft Waffensen (Indexreihe 1) wurde im Jahr 2002 zu 44,- €/m² veräußert. Welcher Preis wäre vermutlich im Jahre 1994 zu erzielen gewesen?

Index im Jahr 2002: 146
 Index im Jahr 1994: 93

geschätzter Bodenwert 1994 : 44 €/m² x 93 / 146 = **28 €/m²**

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

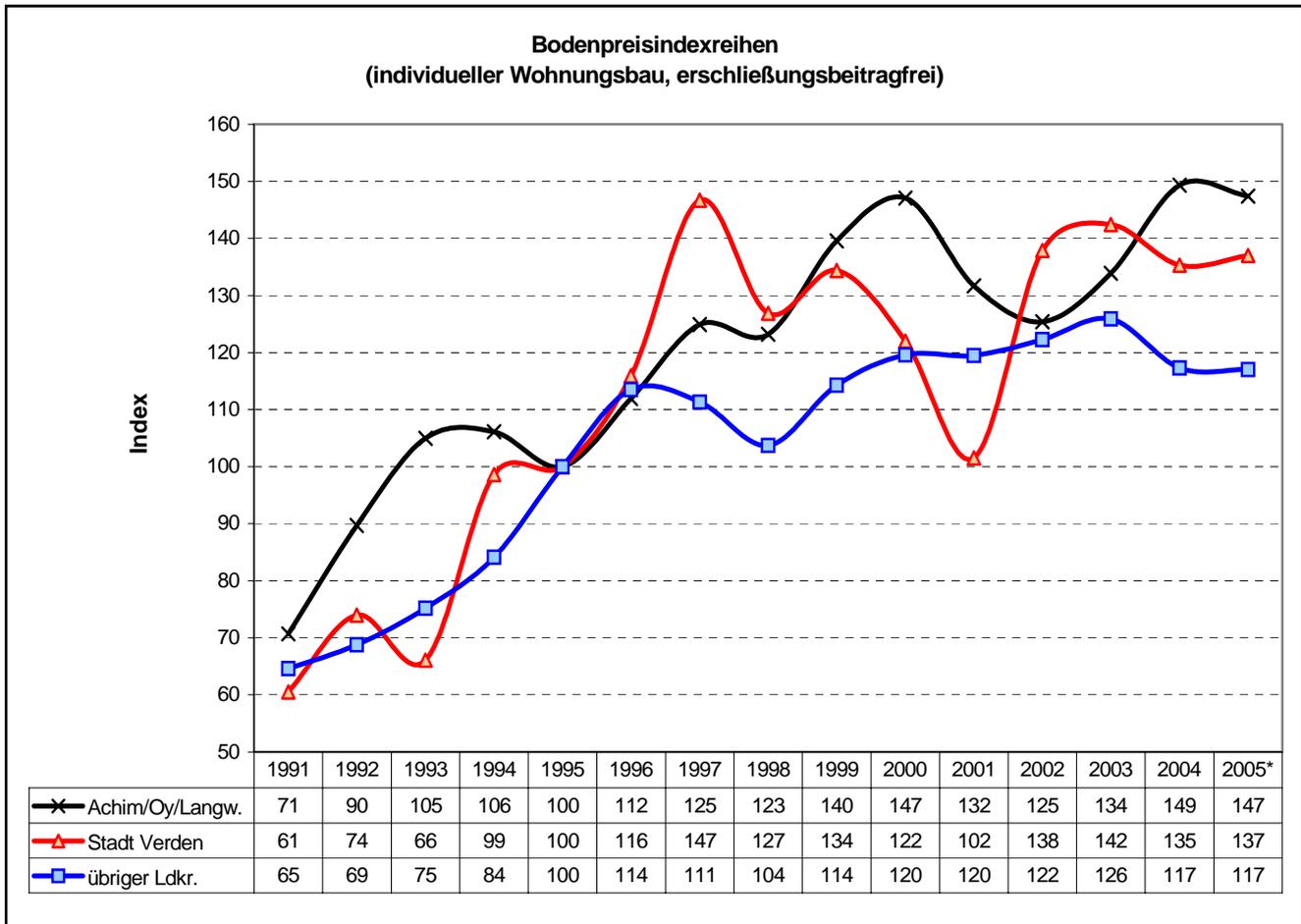
Der Landkreis Soltau-Fallingb.ostel zeigt eine homogenere Preisentwicklung im Bereich des Wohnb.aulandes, so dass hier nur eine Bodenpreisindexreihe ausgewiesen wird.



*) Die Indexzahlen des Jahres 2005 sind vorläufig. Der Index wird unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung ermittelt.

Landkreis Verden

Auch hier hat der Gutachterausschuss wegen der unterschiedlichen Preisentwicklung in den Städten Achim und Verden zu den eher ländlich strukturierten Gebieten getrennte Indexreihen ermittelt. Die Indexreihen unterscheiden sich in ihrem Verlauf tlw. erheblich. Aktuell ist der Preisanstieg in den Jahren bis 2000 in den Regionen zum Stillstand gekommen. Seit drei Jahren stagnieren die Preise weitestgehend. Gleichwohl ist in den Jahren 2004 und 2005 in der ländlichen Teilregion des Landkreises und in Verden ein leichter Preisrückgang zu beobachten.



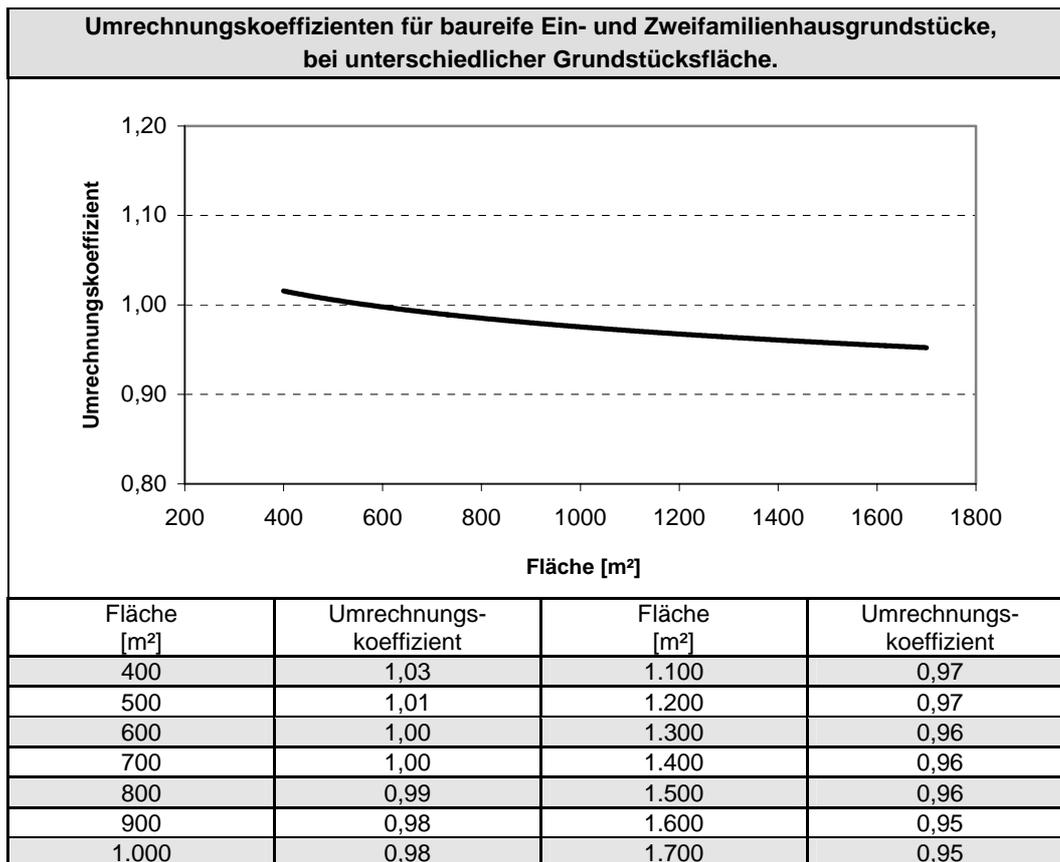
*) Die Indexzahlen des Jahres 2005 sind vorläufig. Der Index wird unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung ermittelt.

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse aus Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den Zeitraum 01.11.2003 bis 31.10.2005 ermittelt. Verkäufe mit besonderen Umständen und von Gemeinden und Wohnungsunternehmen blieben unberücksichtigt.

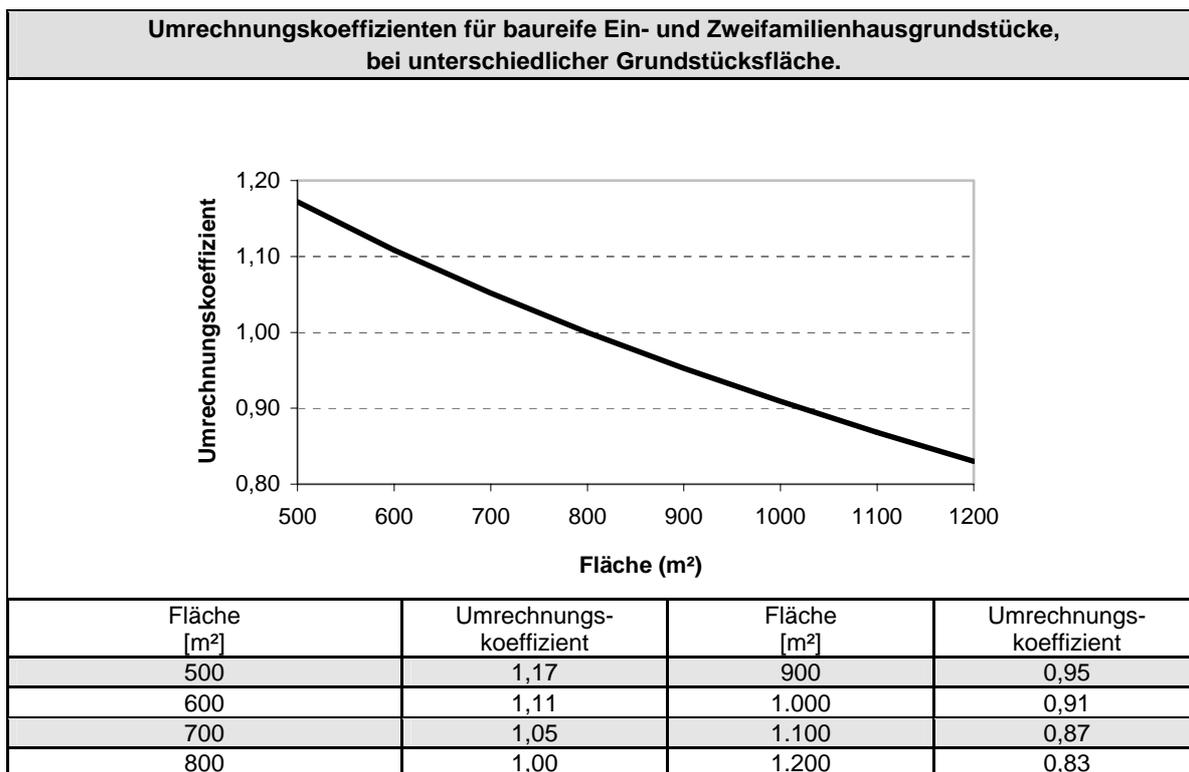
Landkreis Rotenburg (Wümme)



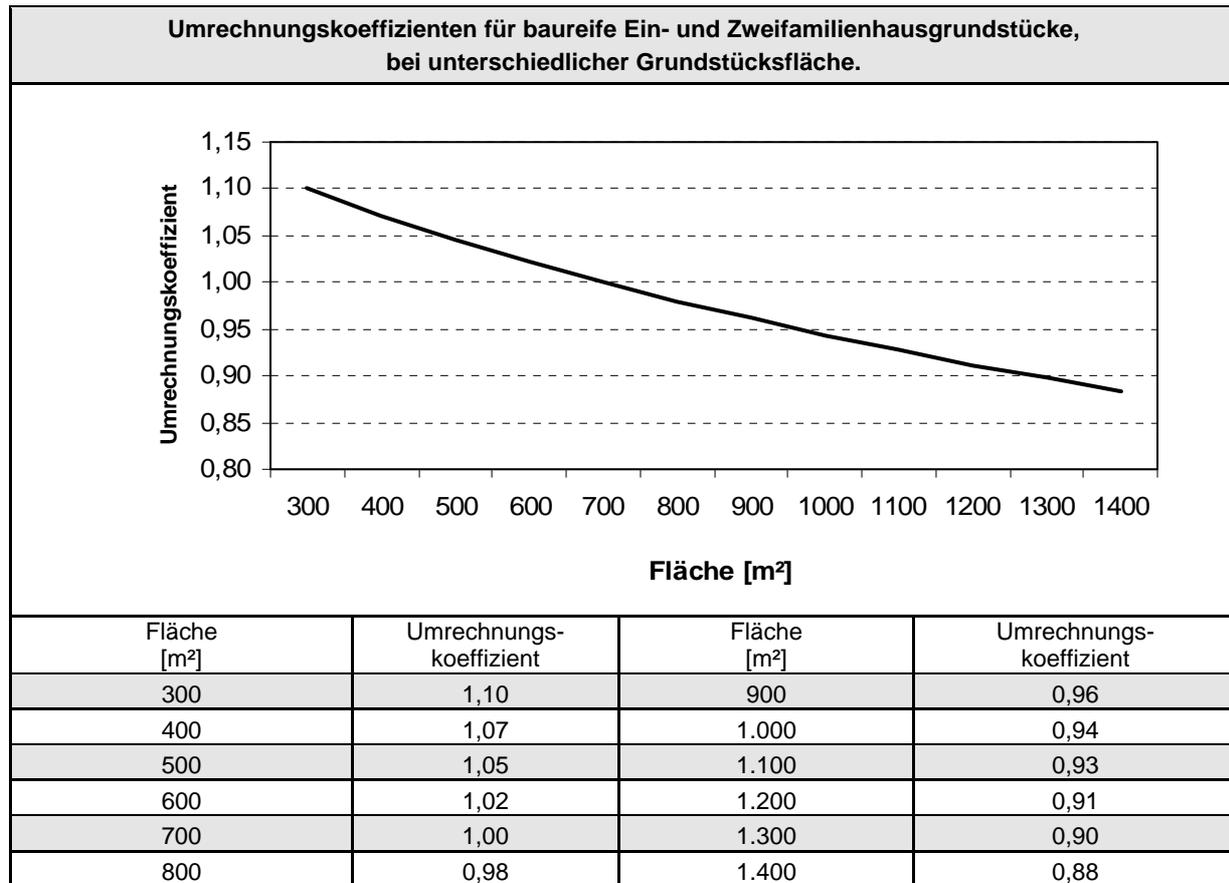
Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks: 600 m²
 Bodenrichtwert: 70,-€/m²
 Welcher Preis wäre in gleicher Lage für ein Baugrundstück mit doppelter Größe angemessen?
 Umrechnungskoeffizienten: 600 m² = 1,00
 1.200 m² = 0,97
 Umrechnung: 70,- €/m² x 0,97/1,00 = 67,9 €/m²
Bodenwert: rd. 68 €/m²

Landkreis Soltau-Fallingbotel



Landkreis Verden



5.3 Geschosswohnungsbau

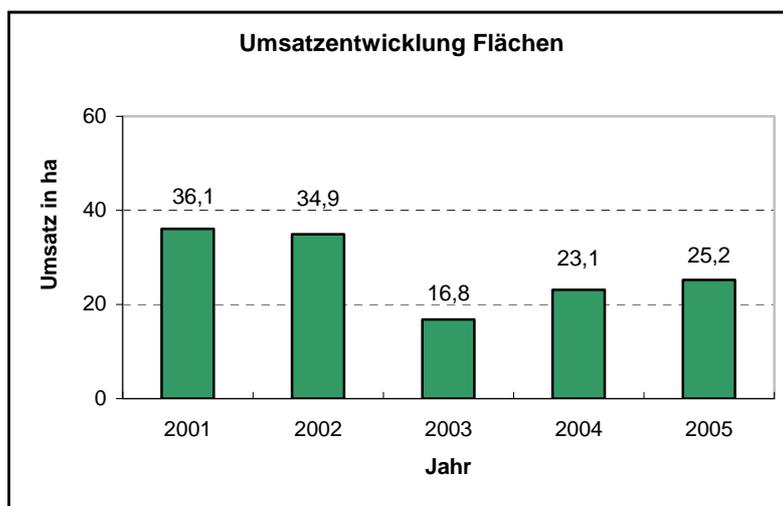
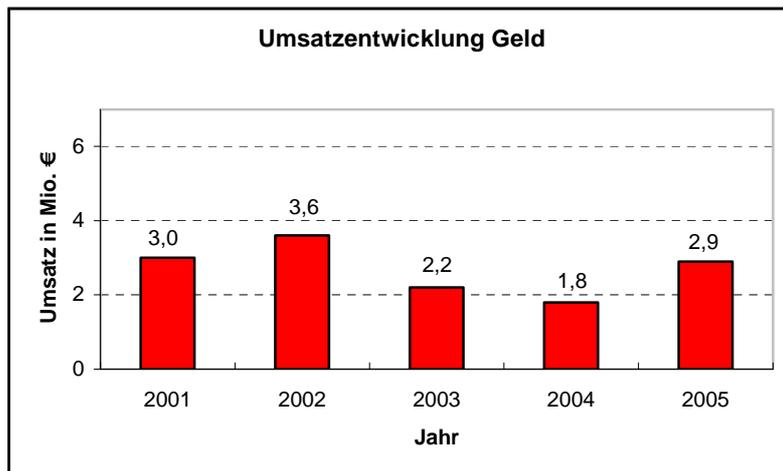
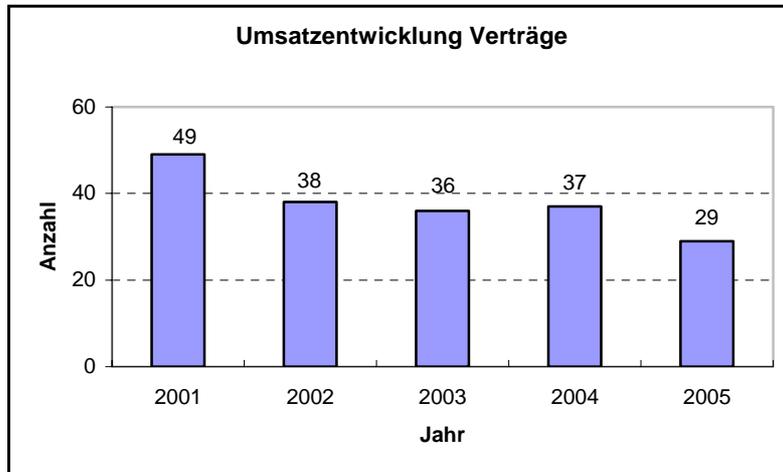
Der Geschosswohnungsbau spielt in dem ländlich geprägten Berichtsgebiet des Gutachterausschusses eine untergeordnete Rolle. Seit vielen Jahren bewegt sich der Markt derartiger Grundstücke auf einem Niveau, das Auswertungen mit dem Ziel gesicherter Aussagen nicht ermöglicht.

5.3.1 Preisniveau

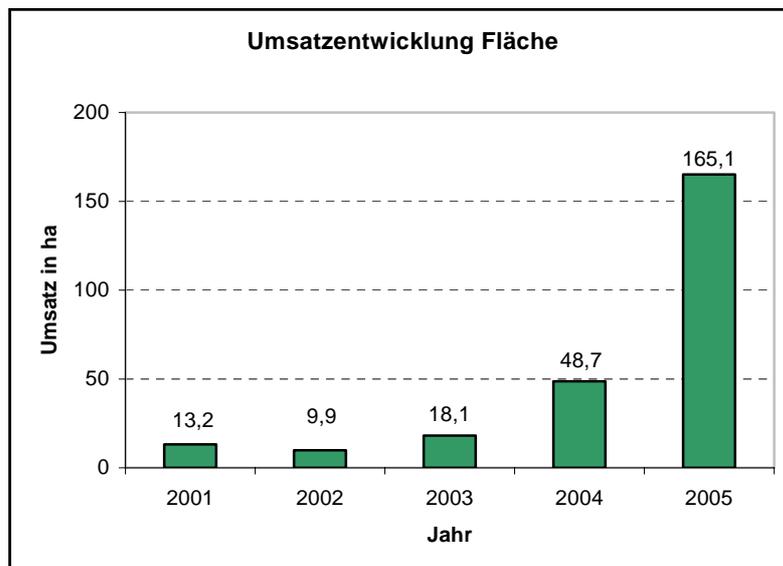
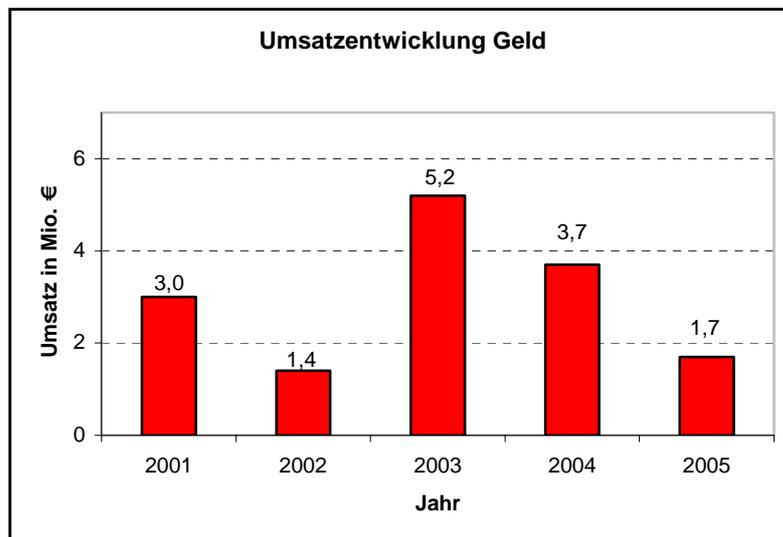
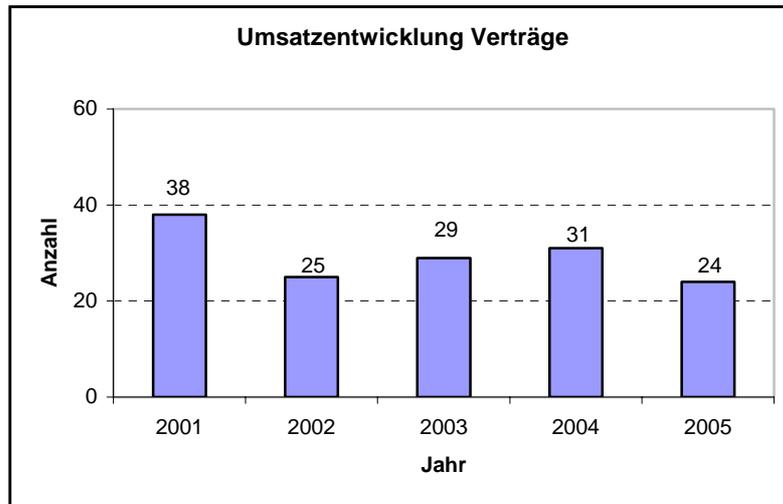
Eine Abhängigkeit der Bodenpreise von dem jeweiligen Grad der (zulässigen) baulichen Nutzung, ausgedrückt durch die Grund- oder Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ), ist im Berichtsgebiet, das die Landkreise Rotenburg, Soltau-Fallingb. und Verden umfasst, in Ermangelung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen nicht signifikant feststellbar. Zuschläge zu den durchschnittlichen, durch den Bodenrichtwert repräsentierten Kaufpreisen sind in der Regel nur nachweisbar, wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall deutlich höher liegt als in der Umgebung, und sich der Baulandrichtwert auf die überwiegend andersartige Bebauung bezieht.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

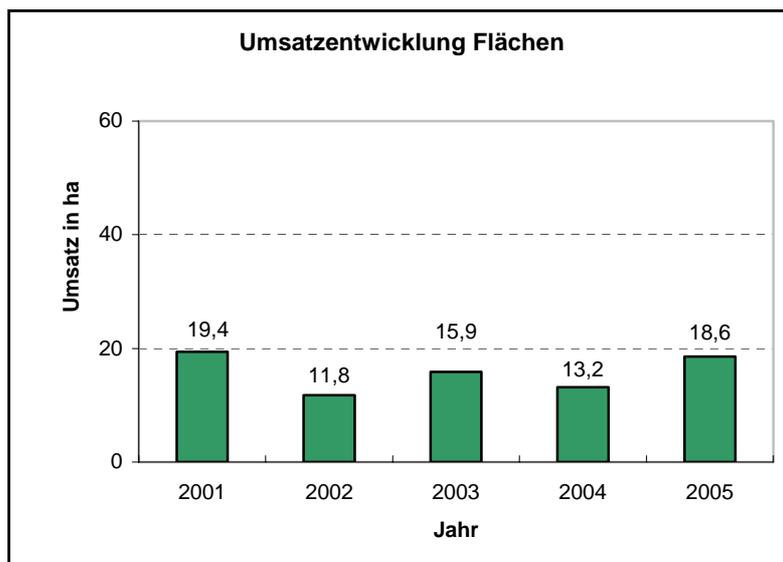
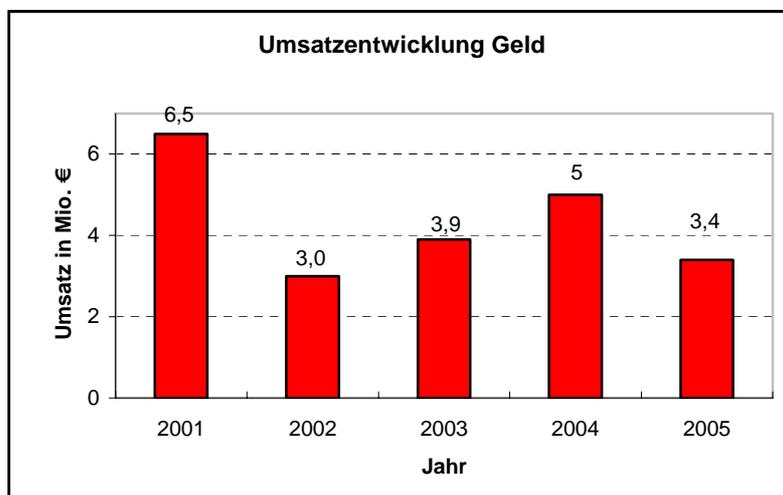
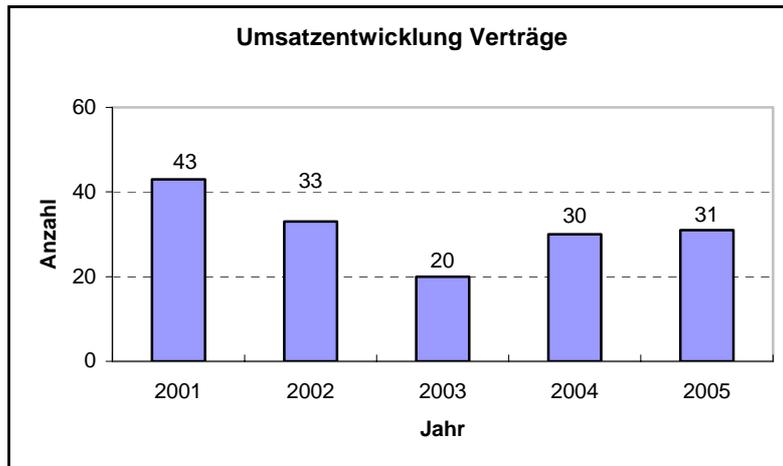
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



Landkreis Verden



5.4.1 Preisniveau

Die folgenden Angaben betreffen Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Neu erschlossene Gewerbegrundstücke werden überwiegend von den Gemeinden veräußert. Die Preise bilden sich in diesem Fall nicht am freien Markt und sind nicht immer an den Selbstkosten der Gemeinde orientiert, da die Gewerbeansiedlung ein Grundanliegen der Gemeinden ist. Für einzelne Gewerbeflächen außerhalb zusammenhängender größerer Gewerbegebiete werden u. U. auch höhere Preise bis zum Bodenrichtwert für Wohnbauland und sogar darüber gezahlt.

Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²
Rotenburg	14 (21)	6.866 (4.672)	13 (12)
Soltau-Fallingbommel	16 (10)	5.557 (5.089)	16 (19)
Verden	8 (11)	4.593 (4.304)	26 (33)

5.4.2 Preisentwicklung

Die Entwicklung zeigt die Jahresmittelwerte der vergangenen 6 Jahre.

Region	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Landkreis Rotenburg (Wümme)	11 €/m ²	18 €/m ²	13 €/m ²	16 €/m ²	12 €/m ²	13 €/m ²
Landkreis Soltau-Fallingbommel	20 €/m ²	24 €/m ²	20 €/m ²	23 €/m ²	19 €/m ²	16 €/m ²
Landkreis Verden	30 €/m ²	33 €/m ²	26 €/m ²	29 €/m ²	31 €/m ²	27 €/m ²

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach den Legaldefinitionen des § 12 WertV bezeichnen beide Begriffe Baulandvorstufen, also noch nicht baureife Grundstücke, die eine Bebauung in absehbarer Zeit erwarten lassen, aber neben den künftigen Baulandflächen im Regelfall unrentierliche Flächenanteile für Erschließung, sonstigen Gemeinbedarf und naturschutzrechtlichen Ausgleich beinhalten.

Die Qualitätsstufe Rohbauland ist erreicht, wenn eine entsprechende planungsrechtliche Bestimmung, z.B. ein rechtskräftiger Bebauungsplan, für das Gebiet vorliegt.

Flächen in der Entwicklungsstufe Bauerwartungsland werden meist von den Gemeinden als Träger der Planungshoheit, vereinzelt auch von Bauträgern, angekauft.

Die Aussagekraft der Kaufpreisanalysen für Grundstücke in Baulandvorstufen ist nur eingeschränkt möglich. Die große Streubreite der Kaufpreise und die Vielzahl der preisbestimmenden Einflussgrößen lassen keine eindeutigen Rückschlüsse zu. Die wirtschaftlich relevanten Faktoren wie die Zeitspanne bis zum Eintritt der Baureife, das zu erwartende Flächenverhältnis des künftigen Baulandes zur Gesamtfläche, die Art und der Umfang der künftigen Bebauung und die zu erwartenden Kaufpreise für die Bauflächen werden vom Verhandlungsgeschick, persönlichen Vereinbarungen und Beziehungen beeinflusst.

Die Kaufpreise für Bauerwartungsland in Relation zu dem jeweils nächst gelegenen Baulandrichtwert liegen in der großen Spanne von 5 bis 70 %, je nach Ausprägung der oben angegebenen Hauptmerkmale. Angesichts dieser Streubreite ist die Angabe von Durchschnittswerten wenig hilfreich.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Rund 74 % der Fläche werden landwirtschaftlich genutzt, 14,3% sind mit Wald bedeckt. Für diesen Teilmarkt gingen im Geschäftsjahr 326 Verträge (286 in 2004) über eine Gesamtfläche von 1.095,1 ha (1.210,3 ha in 2004) mit einem Gesamtgeldumsatz von 7,9 Mio. € (8,1 Mio. € in 2004) ein, das bedeutet ein Vertragsmehrkommen von rund 14 % gegenüber dem Vorjahr, bei gleichzeitigem Flächenrückgang von rund 9,5 % und einem Umsatzeinbruch von etwa 2,5 %.

Landkreis Soltau-Fallingbommel

Hier dominieren Geestböden, die aus den Geschiebesänden eiszeitlicher Endmoränen entstanden sind. Der Humusanteil dieser sandigen Böden ist relativ gering. Nach der amtlichen Bodenschätzung werden Acker- und Grünlandzahlen erreicht, die nur selten höher als 30-35 Bodenpunkte liegen. Der Bereich der Aller- und Leine-Niederungen wird von Böden geprägt, die Acker- und Grünlandzahlen zwischen 40 und 60 Bodenpunkte aufweisen. In einigen Bereichen der bevorzugten Grünlandnutzung herrschen moorige und anmoorige Standorte vor. Etwa 70 % der Kreisfläche sind land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen.

Im Berichtsjahr wurden 243 Vertragsabschlüsse über land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewertet. Davon betrafen 35 Kauffälle zukünftige Nutzungen der öffentlichen Hand (4 ha für rd. 44.000 €).

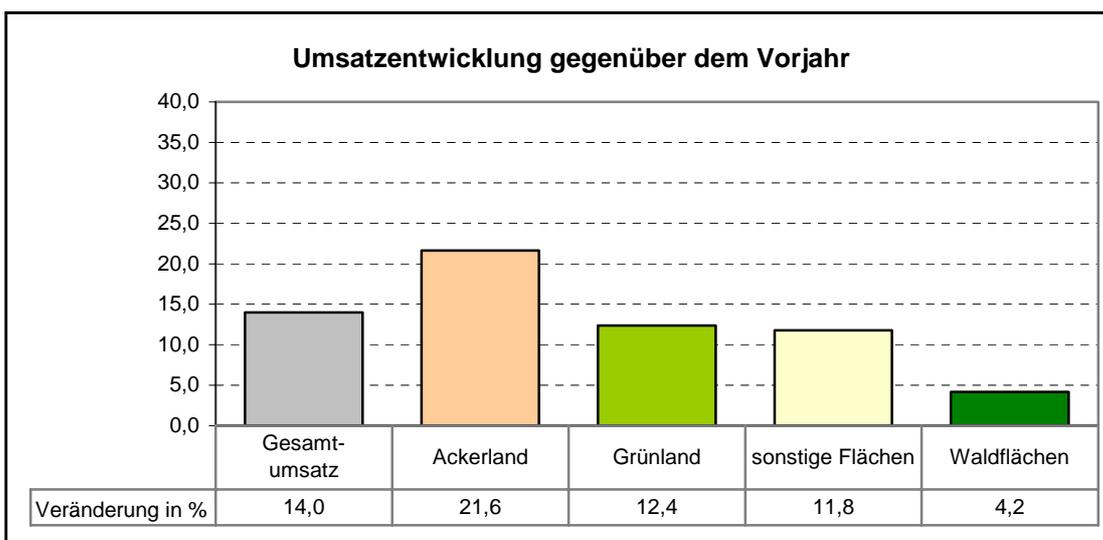
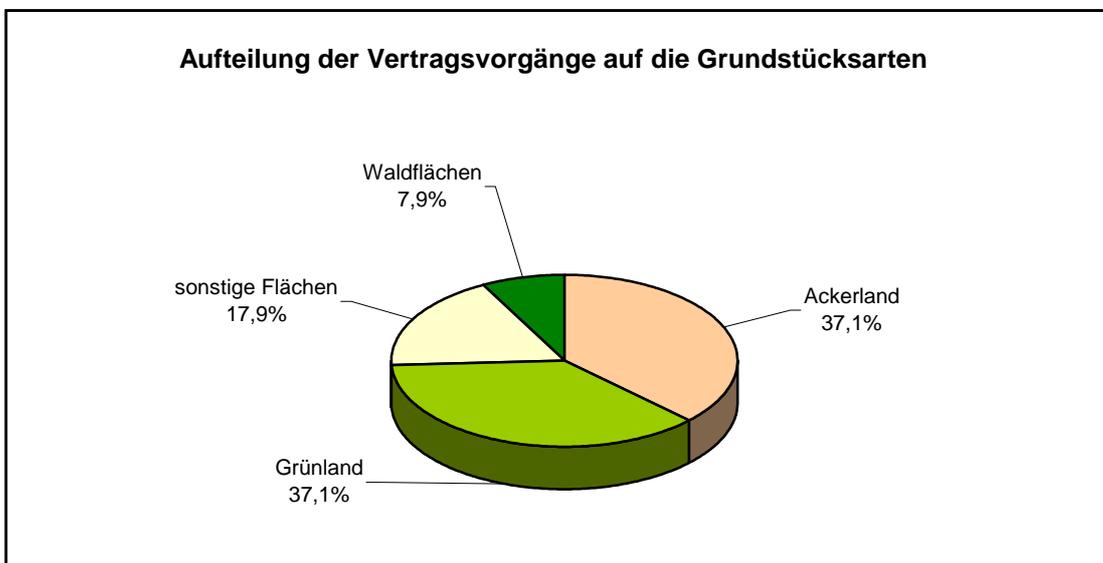
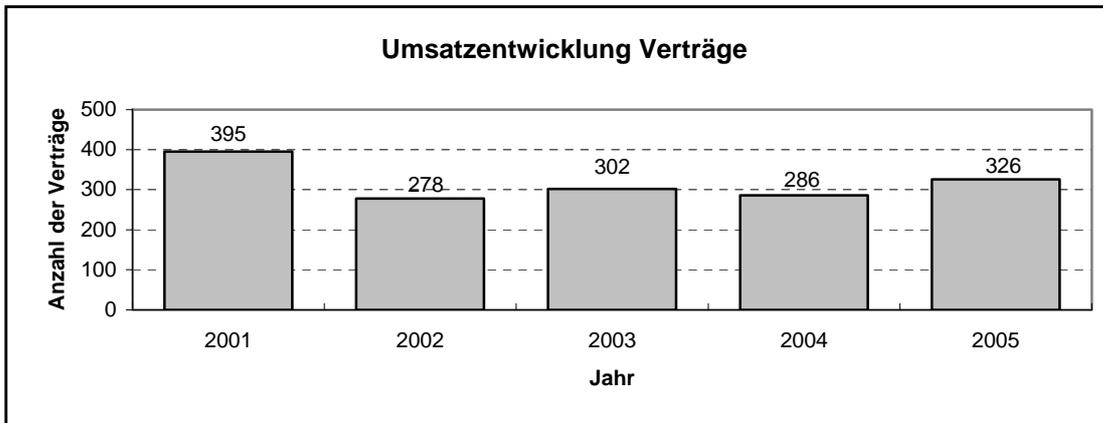
Landkreis Verden

Das Preisgefüge für landwirtschaftliche Nutzflächen liegt auf unterschiedlichem Niveau. Dies ist durch die abweichenden natürlichen Ertragsbedingungen (Bodengüte, Wasserhaushalt etc.) einerseits und durch die Struktur der landwirtschaftlichen Betriebe andererseits bedingt. Für diesen Teilmarkt gingen im Geschäftsjahr 128 Verträge über eine Gesamtfläche von 429,5 ha mit einem Geldumsatz von 5 Mio. € ein.

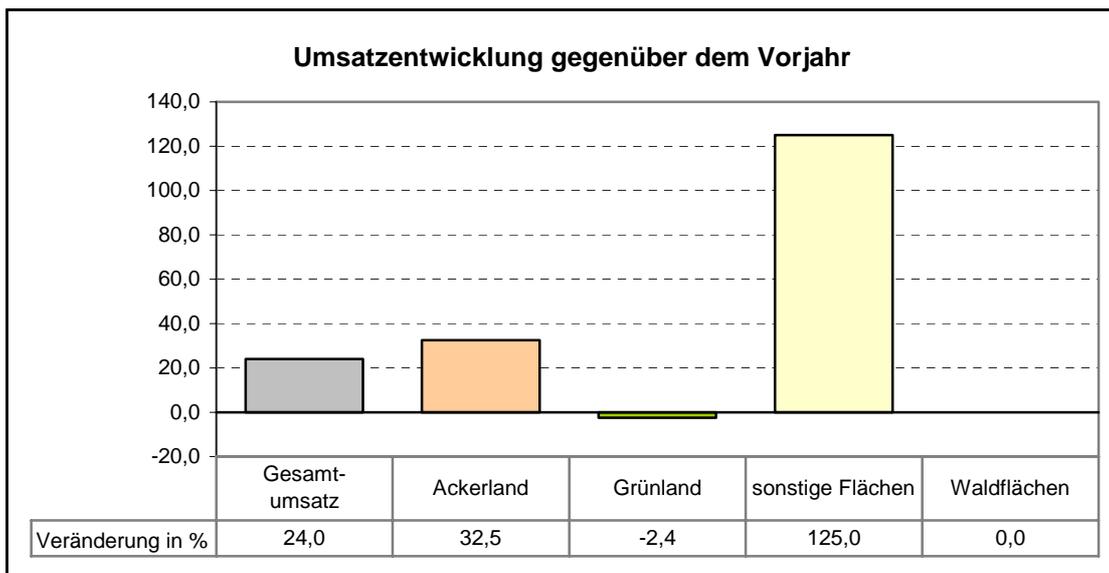
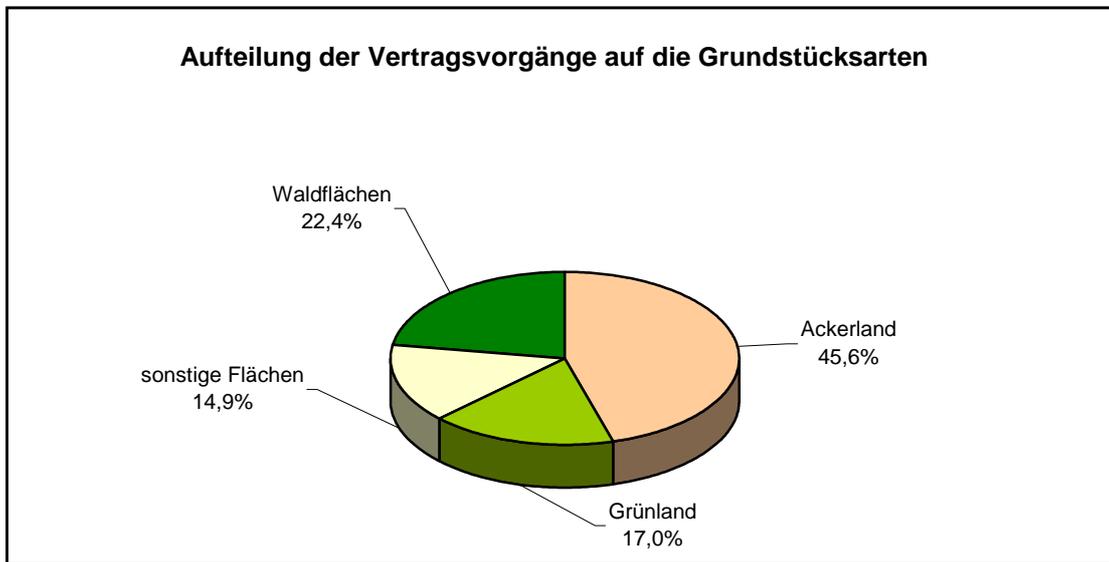
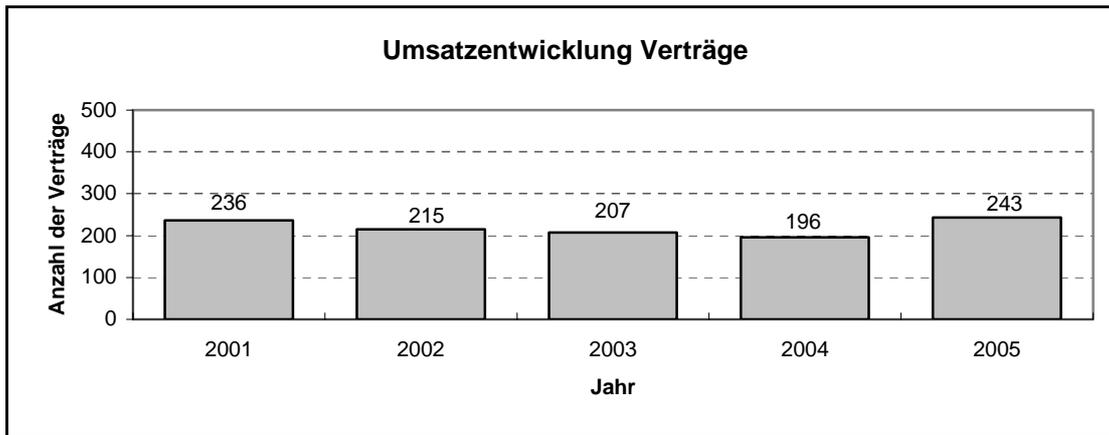
Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren sowie die Aufteilung des Grundstücksmarktes für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Berichtsjahr werden in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Unter der Rubrik „sonstige Flächen“ sind Geringst- und Ödlandflächen, aber auch Flächen gemischter Nutzung zusammengefasst, wenn der jeweilige Kaufpreis nicht einer einzelnen Nutzung zuzuordnen ist.

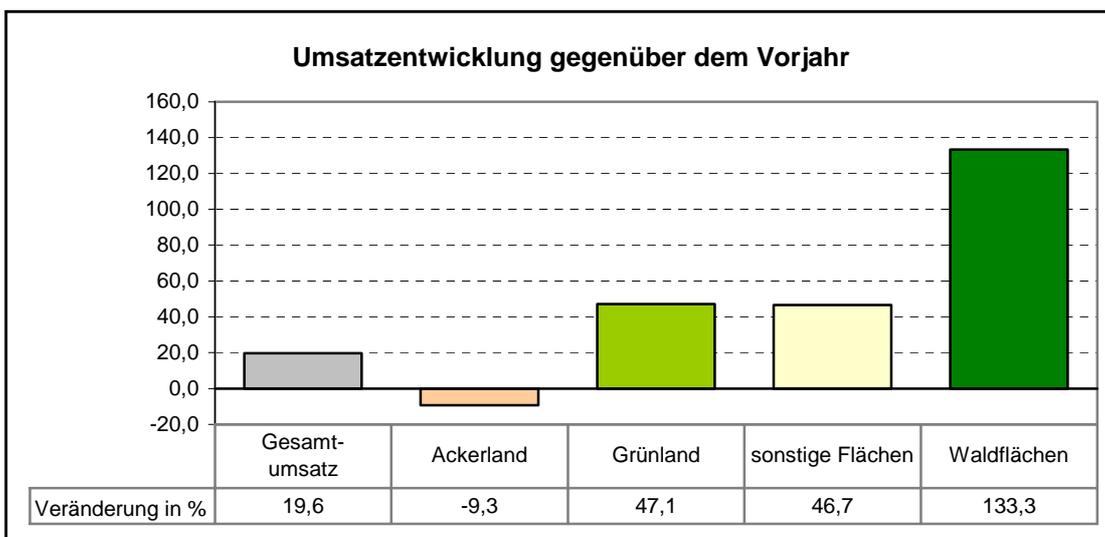
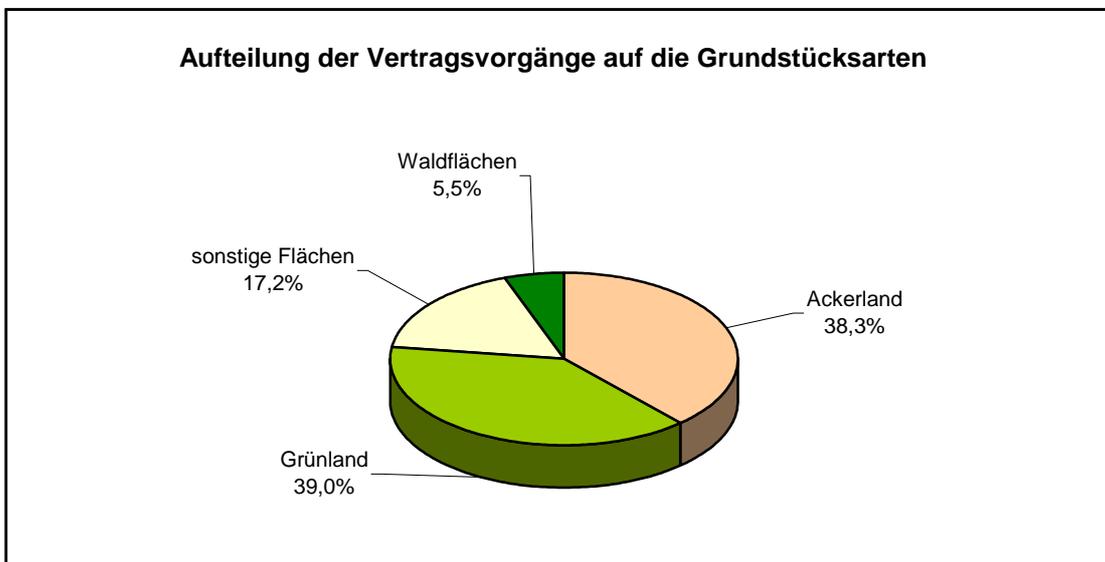
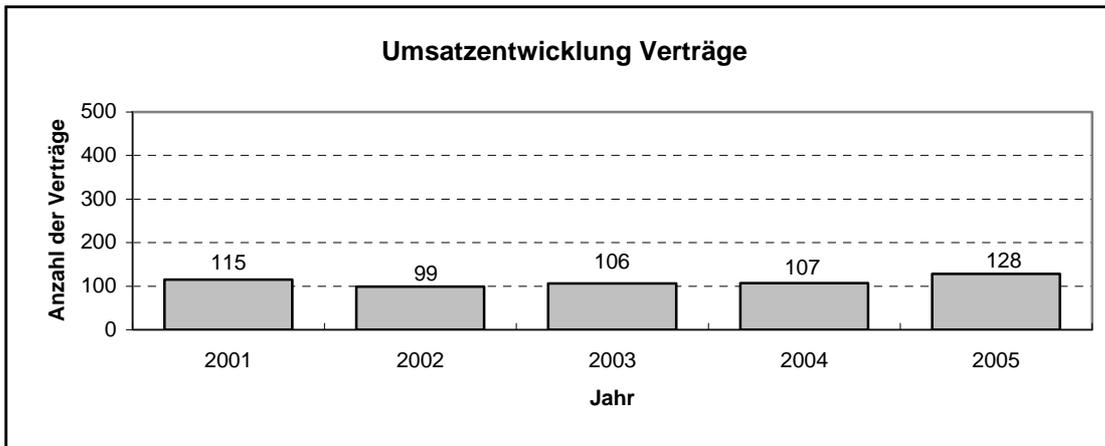
Landkreis Rotenburg (Wümme)



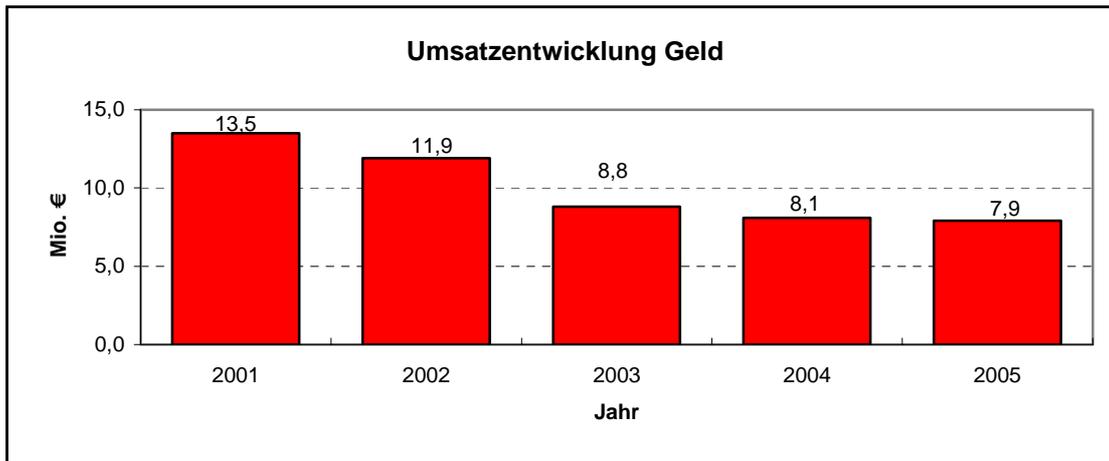
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



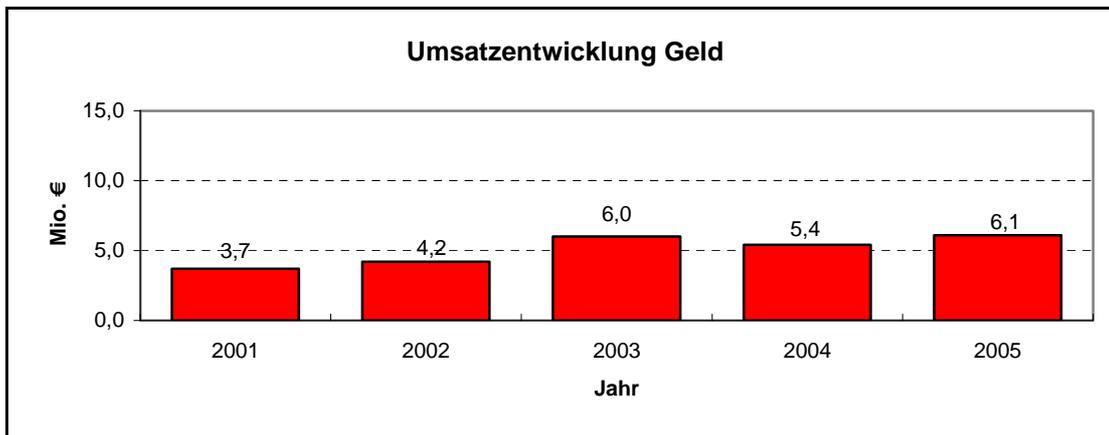
Landkreis Verden



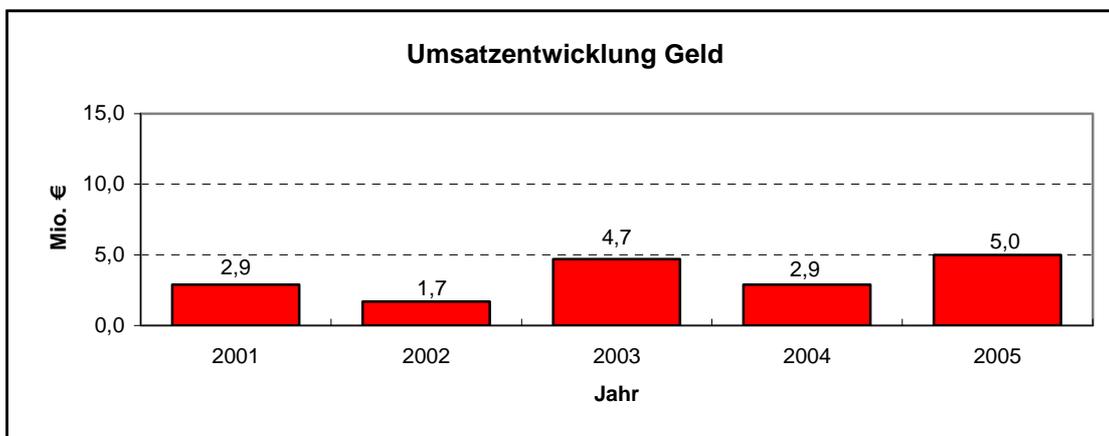
Landkreis Rotenburg (Wümme)



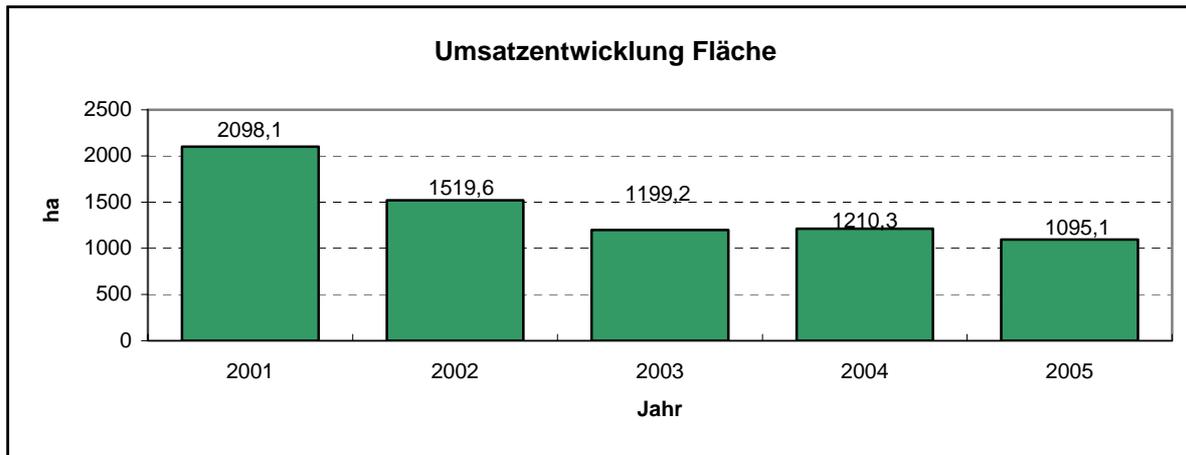
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



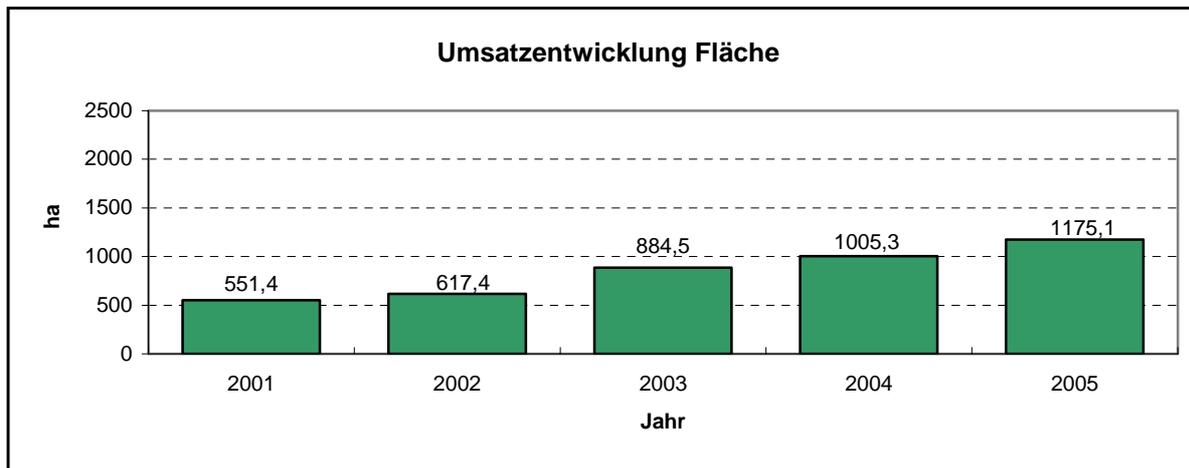
Landkreis Verden



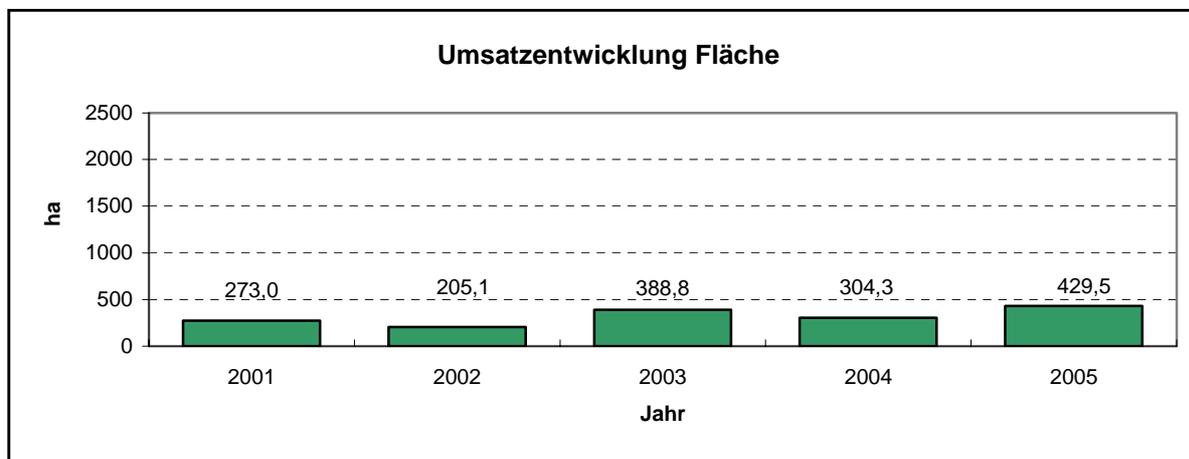
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



Landkreis Verden



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2500 m² nicht berücksichtigt worden.

Die Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lage- und sonstige Qualitäten berücksichtigt wurden. Die Durchschnittswerte geben entsprechend keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Flächen.

Ackerland

Gebiet	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis Euro/m ²	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Rotenburg (Wümme)	101	3,4	0,89	+ 8,5 %
Landkreis Soltau- Fallingb.ostel	83	3,8	0,73	-14,1 %
Landkreis Verden	40	2,3	1,12	- 0,1 %

Die Übersicht zeigt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen aufgeteilt nach Ackerzahlen.

Gebiet	Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€m ²)	
				Mittel	Spanne
Landkreis Rotenburg (Wümme)	bis 40	99	3,4	0,89	0,40 – 1,74
	41 – 60	2	6,3	0,83	0,70 – 0,96
Landkreis Soltau- Fallingb.ostel	bis 40	57	5,2	0,75	0,41 – 1,50
	41 - 60	4	2,4	1,41	0,80 – 2,00
Landkreis Verden	bis 40	29	2,4	0,99	0,55 – 1,50
	41 -60	5	1,8	1,41	1,10 – 1,80
	61 – 80	6	2,5	1,49	1,00 – 2,00

Grünland

Gebiet	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis Euro/m ²	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Rotenburg (Wümme)	96	2,9	0,55	- 5,2 %
Landkreis Soltau- Fallingb.ostel	34	2,0	0,54	-21,4
Landkreis Verden	37	1,9	0,82	- 19 %

Die Übersicht zeigt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Grünlandflächen aufgeteilt nach Grünlandzahlen.

Gebiet	Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel	Spanne
Landkreis Rotenburg (Wümme)	bis 40	86	3,00	0,55	0,15 - 1,50
	41-60	10	2,33	0,54	0,14 - 0,77
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	bis 40	21	2,4	0,56	0,22 - 1,50
	41 - 60	6	1,0	0,64	0,40 - 1,03
	61 - 80	1	*)	*)	*)
Landkreis Verden	bis 40	27	1,3	0,71	0,20 - 1,60
	41 - 60	3	2,6	1,34	*)
	61 - 80	7	3,5	1,04	0,61 - 1,50

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

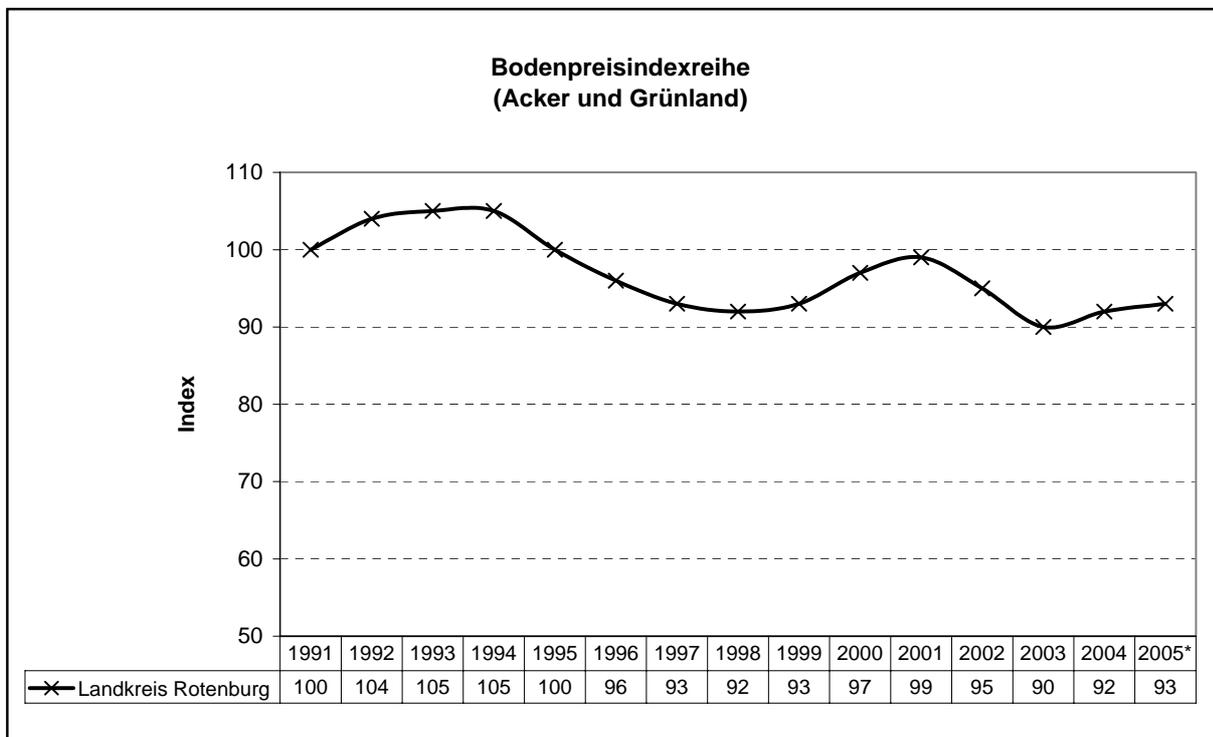
6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die nachfolgenden Indexreihen stellen die Preisentwicklung seit 1990 zunächst für den Gesamtmarkt landwirtschaftlich genutzter Grundstücke im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Verden dar. Den Preisverhältnissen 1995 wurde der Indexwert 100 zugeordnet. Die jährlichen Indexwerte sind jeweils auf den 01.07. eines Jahres bezogen.

Die spezifischen Unterschiede wie Lage, Bodenart, Bodenqualität usw. fanden bei der Ableitung der Indexreihen keine Berücksichtigung. Nur die tatsächlichen Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen in Abhängigkeit des jeweiligen Bodenrichtwertniveaus der entsprechenden Bodenrichtwertzone werden in einer Indexreihe berücksichtigt. Sie spiegeln somit als Ergebnis die Gesamtentwicklung des relativen Preisniveaus wieder.

Aufgrund der relativ geringen Anzahl von geeigneten Kauffällen sind die Jahresmittel stark schwankend, daher wurde eine Glättung über 3 Jahre mit doppeltem Gewicht des Auswertjahres vorgenommen. Die Kauffälle aus November und Dezember 2005 sind noch nicht in der Auswertung enthalten, der Wert für 2005 ist als vorläufig anzusehen.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

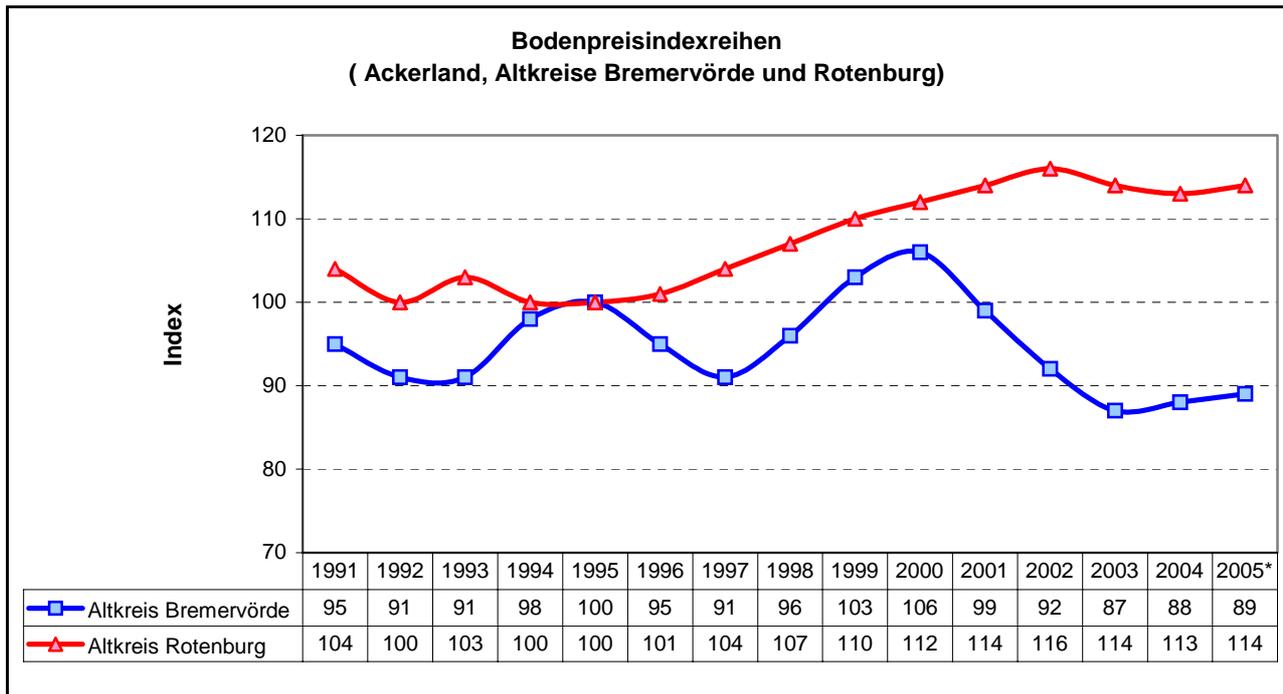


*) Die Indexzahlen des Jahres 2005 sind vorläufig. Der Index wird unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung ermittelt.

Indexzahlen der Jahre 1961 bis 1990 für den Landkreis Rotenburg (Wümme):

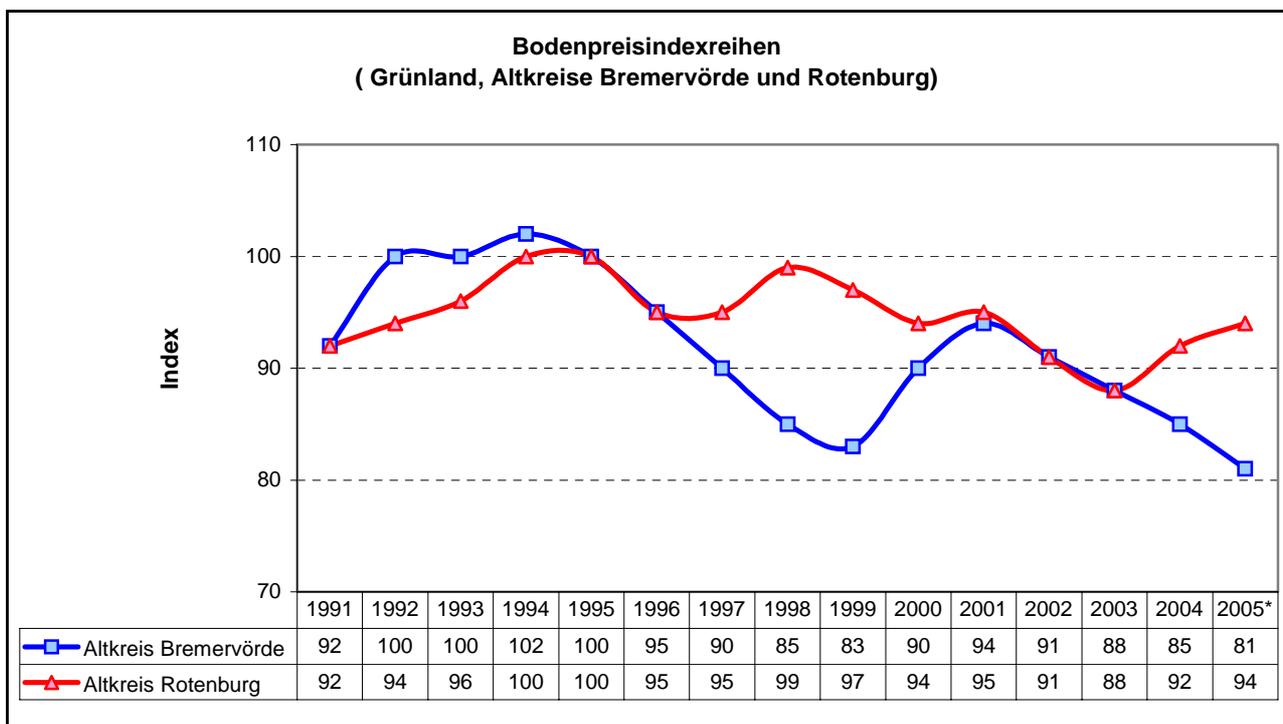
1961 = 71	1966 = 73	1971 = 71	1976 = 78	1981 = 138	1986 = 116
1962 = 69	1967 = 71	1972 = 78	1977 = 94	1982 = 138	1987 = 106
1963 = 64	1968 = 68	1973 = 78	1978 = 108	1983 = 138	1988 = 99
1964 = 64	1969 = 66	1974 = 74	1979 = 125	1984 = 134	1989 = 98
1965 = 69	1970 = 69	1975 = 75	1980 = 135	1985 = 125	1990 = 98

In den Diagrammen sind die Indexreihen für Acker- und Grünland für die Altkreise getrennt ausgewiesen.



*) Die Indexzahlen des Jahres 2005 sind vorläufig. Der Index wird unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung ermittelt.

Die im Altkreis Bremervörde aktuell niedriger liegenden Indexzahlen für Ackerland sind nicht gleichbedeutend mit niedrigeren Durchschnittspreisen, sondern auf ein höheres Ausgangsniveau 1995 zurückzuführen. Die Ackerpreise in den beiden Altkreisen haben sich im Laufe der vergangenen zehn Jahre einander angenähert.



Anwendungsbeispiel:

Der Preis für ein Ackergrundstück in der Samtgemeinde Bothel (Landkreis Rotenburg) liegt 2003 bei 0,80 €/m².

Welcher Wert kann im Jahre 1994 angenommen werden?

Index im Jahre 2003: 114
 Index im Jahre 1994: 100

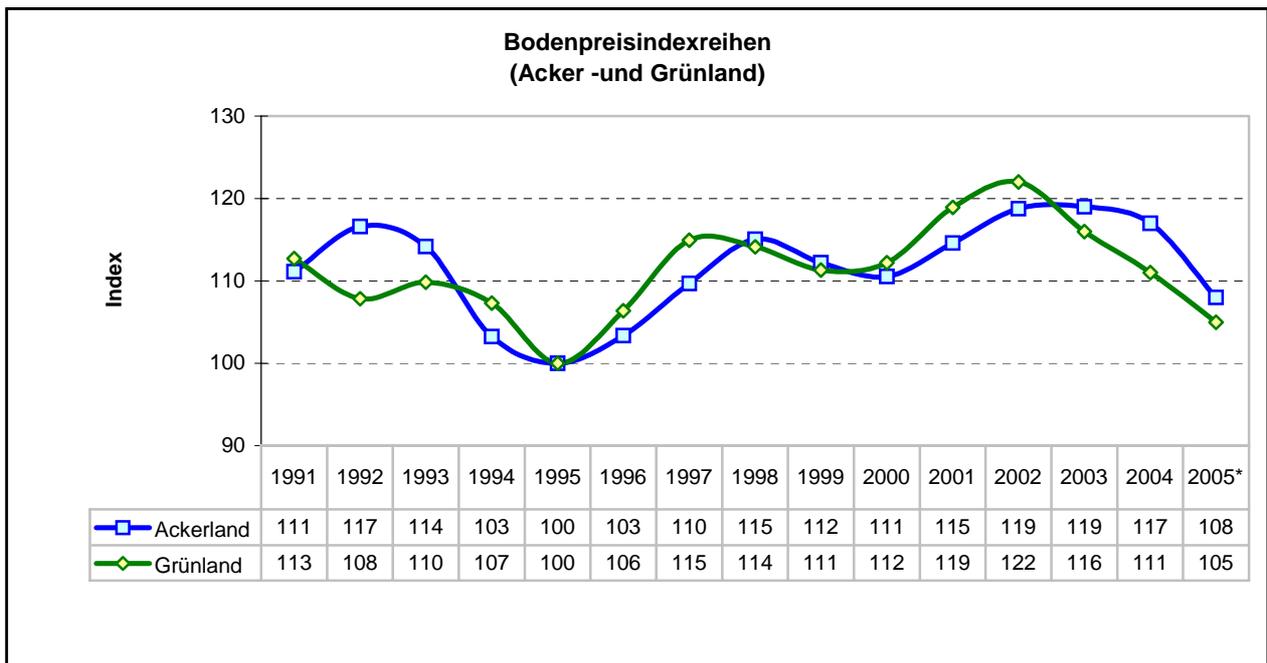
Bodenpreis 1994: 0,80 €/m² x 100 / 114 = **0,70 €/m²**

Die Richtwerte für Grünland mit einer durchschnittlichen Bonitierung von 30 bis 35 Bodenpunkten liegen nunmehr recht einheitlich bei 0,45 bis 0,60 €/m², die Richtwerte für Ackerland mit einer durchschnittlichen Bonitierung von 25 bis 30 Bodenpunkten bei 0,80 bis 0,90 €/m².

Landkreis Soltau-Fallingbommel

Anhand der nachstehenden Indexreihen ist die allgemeine mittlere Preisentwicklung abzulesen. Nachdem Mitte der achtziger Jahre der Preishöhepunkt erreicht wurde, ist es 10 Jahre später zum Tiefstand gekommen. Wie die Grafik belegt, hat sich das Preisniveau auf leicht höherem Niveau stabilisiert.

Die Bodenpreisindexreihen für Acker- und Grünland wurden für den Bereich des Landkreises Soltau-Fallingbommel aus selbständig nutzbaren Flächen über 2.500 m² ermittelt



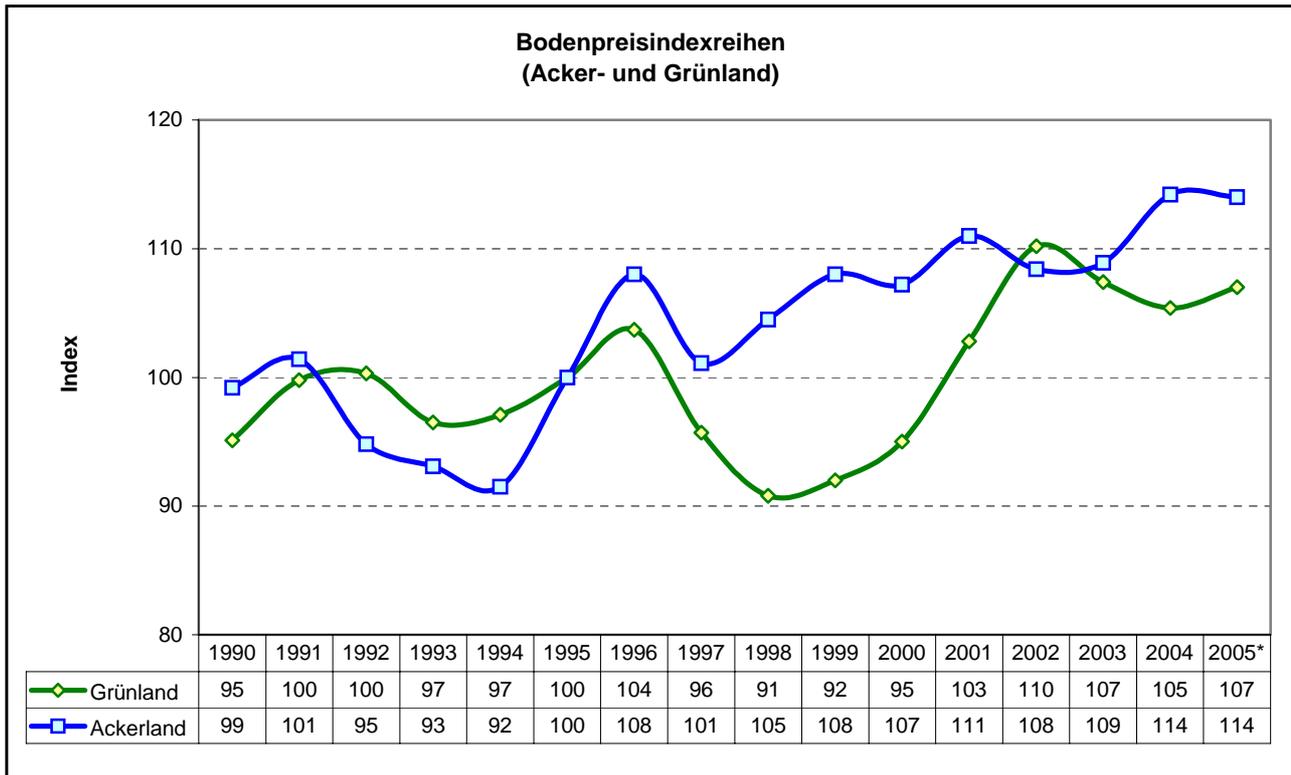
*) Die Indexpzahlen des Jahres 2005 sind vorläufig. Der Index wird unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung ermittelt.

Landkreis Verden

Die Bodenpreisindexreihen für Acker- und Grünland wurden für den Bereich des Landkreises Verden aus selbständig nutzbaren Flächen über 5.000 m² ermittelt.

In der langfristigen Entwicklung ist bei Acker und Grünland tendenziell seit 1997/98 ein Anstieg des Indexwertes zu verzeichnen. Der Index für Ackerland, von 1997 bis 2001 steigend, dann nach einer Talsohle in den Jahren 2002 und 2003, wieder steigend und in 2004 und 2005 auf gleichbleibendem Niveau.

Der seit 2002 fallende Grünlandindex hat sich 2005 wieder leicht erholt und erreicht das Niveau von 2003.



*) Die Indexzahlen des Jahres 2005 sind vorläufig. Der Index wird unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung ermittelt.

6.3 Höfe, Resthofstellen, Bauernhäuser

Im Falle der Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Regel als Stückländereien getrennt von der Hofstelle veräußert. In diesen Fällen wird die Hofstelle mit Wohn- und Nebengebäuden als Resthof bezeichnet. Nur selten kommt es zu einer Gesamtveräußerung unter Einschluss der landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Berichtsjahr wurden 3 ganze Hofstellen mit einer mittleren Größe von 23,8 ha zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 225.000 € veräußert, im Vorjahr 2004 ebenfalls drei (mittlere Größe: 89,1 ha, durchschnittlicher Kaufpreis: 430.000 €), im Jahr 2003 drei Kauffälle (56,3 ha und 474.000 €).

Im Jahr 2005 wurden 29 Resthofstellen (2004: 22; 2003: 48) verkauft. Die durchschnittliche Größe der Gebäude- u. Hofflächen betrug 14.000 m² (27.200 m²; 10.800 m²), der durchschnittliche Kaufpreis 157.000 € (155.000 €, 158.000 €).

	2001	2002	2003	2004	2005
Anzahl	28	26	48	22	29
Kaufpreise in € von / bis	26.000 / 496.000	66.000 / 320.000	50.000 / 800.000	19.000 / 430.000	35.000 / 563.000
mittlerer Kaufpreis in €	159.000	155.000	158.000	155.000	157.000
Flächengrößen in m ² von / bis	700 / 66.000	1.000 / 58.000	1.000 / 61.000	1.400 / 230.000	600 / 65.000
mittlere Flächengröße in m ²	12.000	16.000	11.000	27.000	14.000

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Im Berichtsjahr wurden 2 ganze Höfe mit Betriebsgebäuden etc. veräußert bzw. versteigert. Aus Datenschutzgründen wird darauf nicht näher eingegangen. Auswertungen sind auch über mehrere Jahre wegen der zu geringen Umsatzzahlen nicht möglich.

Landkreis Verden

Im Landkreis Verden ist im vergangenen Jahr kein Hof verkauft worden, so dass zum Verkauf ganzer Höfe keine Aussage getroffen werden kann.

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

In der Regel verstehen sich die in die Auswertung eingeflossenen Kaufpreise inklusive Holzbestand. Im Einzelfall sind natürlich Art, Alter und Bestockungsgrad des Baumbestandes, Abtriebskosten und vor allem die Hiebreife der Bestände Faktoren, die den Kaufpreis wesentlich mitbestimmen.

Neben der Art und Güte des Bestandes wird die Höhe der Preise auch von der Lage (Ortsnähe) und der Größe beeinflusst.

Eine Indexreihe für forstwirtschaftlich genutzte Flächen kann aufgrund fehlender Angaben zum Bestandwert nicht ermittelt werden.

Die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre (2001 – 2005) sind den Tabellen zu entnehmen.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Berichtsjahr wurden 25 Forstflächen veräußert. Es wechselten insgesamt 45,6 ha im Wert von 245.000 € den Eigentümer. Im Vorjahr 2004 waren es 14 Forstflächen mit 41,0 ha und einem Volumen von 191.000 €. Im Jahr 2003 waren es bei 18 Veräußerungen 49,8 ha im Wert von 145.000 €. Die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre (2001 – 2005) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen					
Art	Anzahl	Größe (m ²)	Mittelwert €/m ²	von	bis
				€/m ²	€/m ²
Mischwald	5	<=2.500	0,52	0,25	0,94
	4	2.501 bis 10.000	0,49	0,46	0,50
	13	>=10.001	0,46	0,14	0,90
Σ	22		0,48	0,14	0,94
Nadelwald	10	<=2.500	0,80	0,25	2,49
	24	2.501-10.000	0,66	0,25	2,53
	32	>=10.001	0,47	0,12	1,37
Σ	66		0,59	0,12	2,53
Laubwald	5	2.000 – 40.000	0,58	0,11	1,17

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Im Berichtsjahr wurden 54 Kaufverträge von Forstflächen registriert. Umgesetzt wurden 240,6 ha für 0,932 Mio. €.

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen					
Art	Anzahl	Größe (m ²)	Mittelwert €/m ²	von	bis
				€/m ²	€/m ²
Laubwald	6	5.845	0,45	0,25	1,00
Nadelwald	37	22.110	0,50	0,16	1,39
Mischwald	8	5.406	0,41	0,19	1,15

Landkreis Verden

Im Berichtsjahr wurden 5 Kauffälle über forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis dieser Fälle, die allesamt den aufstehenden Holzbestand beinhalten, betrug 0,70 €/m². Im Vergleich zum Jahr 2003 bedeutet dies einen Anstieg um 6%.

Eine über die letzten Jahre durchgeführte Teilmarktanalyse ergab jährliche Durchschnittskaufpreise wie aus der Tabelle ersichtlich. Im Einzelnen lagen die Kaufpreise in einer Preisspanne von 0,32 €/m² bis 2,56 €/m². Die erheblichen Schwankungen sind auf jeweils unterschiedliche Holzbestände zurückzuführen.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis (€/m ²)			
		Mittel	Spanne		
2001	6	0,93	0,32	-	2,56
2002	9	0,71	0,50	-	1,10
2003	4	0,66	0,51	-	0,78
2004	1	*)	*)	-	*)
2005	5	0,70	0,40	-	1,54

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

6.5 Heide, Moor, Ödland, Unland

In den nachfolgenden Tabellen sind die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre und der daraus resultierende Mittelwert dargestellt.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Berichtsjahr wurden 9 Verkäufe von Heide-, Moor-, Un- und Ödlandflächen mit einer Gesamtfläche von 8,2 ha und einen Geldumsatz von 22.000 € registriert.

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland				
Jahr	Anzahl	Mittelwert	von	bis
		€/m ²	€/m ²	€/m ²
2001	16	0,40	0,08	0,87
2002	3	0,12	0,10	0,15
2003	3	0,27	0,18	0,35
2004	7	0,28	0,12	0,50
2005	9	0,42	0,10	1,00
	38	0,35	0,08	1,00

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Im Berichtsjahr wurden 11 Verkäufe von Heide-, Moor-, Öd- und Unlandflächen mit einer Gesamtfläche von 11,8 ha und einen Geldumsatz von 54.900 € registriert. Teilweise werden diese Flächen mit sehr geringen Größen und einem entsprechend höheren Quadratmeterpreis verkauft.

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland				
Jahr	Anzahl	Mittelwert	von	bis
		€/m²	€/m²	€/m²
2001	8	0,44	0,25	0,79
2002	7	0,46	0,10	0,77
2003	14	0,37	0,08	1,00
2004	7	0,23	0,10	0,37
2005	10	0,55	0,16	1,52
	46	0,41	0,14	0,89

Landkreis Verden

Im Berichtsjahr wurden 5 Verkäufe von Heide-, Moor-, Öd- und Unlandflächen mit einer Gesamtfläche von 4,7 ha und einen Geldumsatz von 19.400 € registriert. Teilweise werden diese Flächen mit sehr geringen Größen und einem entsprechend höheren Quadratmeterpreis verkauft.

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland				
Jahr	Anzahl	Mittelwert	von	bis
		€/m²	€/m²	€/m²
2001	9	0,42	0,15	1,11
2002	5	0,44	0,10	0,72
2003	2	0,76	*)	*)
2004	3	0,58	0,20	1,31
2005	5	0,42	0,28	0,70
	24	0,47	0,10	1,31

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Zu den sonstigen unbebauten Flächen zählen Gemeinbedarfsflächen wie Verkehrsflächen, Bau- und Grünflächen für öffentliche Zwecke, Friedhöfe, Schutzflächen sowie sonstige Grundstücke mit besonderer Funktion (private Grünflächen, Privatwege, Abbauland, Lagerplätze etc.). Bei vielschichtigen Nutzungsvarianten ist der Gesamtumsatz derartiger Flächen gering. Mengen- und ungefähre Preisangaben sind hier nur für die vier folgenden Grundstücksarten aufgeführt.

7.1 Private Grünflächen – Gartenland

Landkreis Rotenburg (Wümme)

In dieser Grundstücks-kategorie hat der Gutachterausschuss Flächen zusammengefasst, die zur Erweiterung des eigentlichen bebauten Grundstückes dienen, aber selbst nicht bebaubar sind. Während der letzten 5 Jahre wurden 72 derartige Gartenlandflächen verkauft. Die Preise sind hauptsächlich vom Wert des jeweils benachbarten Baulandes und von der Größe der Fläche abhängig. Darüber hinaus dürften die individuellen Nutzungsvorstellungen des Erwerbers und eine ggf. vorliegende Aussicht auf die Zulässigkeit einer späteren Bebauung der Fläche im Einzelfall von Bedeutung sein.

Die Kaufpreise lagen in der Spanne zwischen 5,- und 30,- €/m², im Mittel aller Kauffälle bei 11,31 €/m². Aussagekräftiger ist die Angabe der Wertrelation zum jeweils benachbarten Baulandrichtwert. Im langjährigen Durchschnitt werden für derartige Gartenlandflächen Kaufpreise in Höhe von 25 % des jeweiligen Baulandrichtwertes erzielt.

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

In den Jahren 2001 bis 2005 wurden 137 Garten- oder Hinterlandflächen verkauft. Die Kaufpreise lagen zwischen rd. 1,- und 30,- €/m². Das Mittel der Kaufpreise für Flächen bis 500 m² lag bei 9,20 €/m² und entspricht rd. 28 % des jeweiligen Baulandrichtwertes. Für Flächen über 500 m² bis 1.000 m² waren es 4,20 €/m² bzw. rd. 10 %.

Landkreis Verden

In den vergangenen 5 Jahren wurden 28 derartige Gartenlandflächen verkauft. Dabei wurden im Mittel 12 % des jeweiligen Baulandrichtwertes erzielt. Die Kaufpreise lagen zwischen 1,- und 41,- €/m², im Mittel aller Kauffälle bei 11,15 €/m².

7.2 Wasserflächen

Landkreis Rotenburg (Wümme)

In den vergangenen fünf Jahren wurden insgesamt 13 Grundstücke mit Wasserflächen (Teiche und Seen) gehandelt. Die Kaufpreise sind vor Allem von der Lage und Größe sowie von der Art der Außenanlage (Einzäunung, Begrünung, ggf. bauliche Anlagen etc.) abhängig. In der nachfolgenden Tabelle sind die Durchschnittspreise dargestellt.

Durchschnittspreise Wasserflächen (Teiche, Seen, keine Gräben)					
Art	Anzahl	Flächen (m ²)	Mittelwert €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
Teich; See	13	2.500 - 20.000	1,96	0,62	5,58

7.3 Abbauland

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Berichtsjahr wurden wie im Vorjahr keine Kauffälle registriert, im Jahr 2003 vier Flächen (Sandabbau) im Gesamtwert von 341.000,- €.

In den meisten Kaufverträgen werden die Preisanteile für den Bodenschatz und den Flächenanteil gesondert ausgewiesen. Die Durchschnittspreise sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Durchschnittspreise für Abbauland (Sand) im Landkreis (Mittelwerte der Kaufpreise von 1998 bis 2003)				
Kaufzeitpunkt	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis €/m ²	Anteil des Bodenschatzes €/m ²	Flächenanteil €/m ²
1998	8	4,97	4,25 (3,02 - 8,36)	0,72 (0,66 - 0,92)
1999	--	--	--	--
2000	5	5,34	4,58 (1,57 - 9,88)	0,76 (0,39 - 0,97)
2001	4	4,43	3,56 (1,63 - 5,04)	0,77 (0,61 - 1,28)
2002	3	6,16	5,39 (3,90 - 7,22)	0,77 (0,60 - 0,92)
2003	4	3,07	2,20 (1,27 - 2,61)	0,87 (0,74 - 1,00)
2004 / 2005	--	--	--	--
langfristiges Mittel		4,80	4,00	0,80

Landkreis Verden

Im Landkreis wurden in den letzten 5 Jahren 5 Verkäufe von Sandabbauflächen registriert. Im Mittel wurden dabei 0,60 €/m² für die Fläche - ohne den Anteil des Bodenschatzes - erzielt. Für den Kubikmeter Sand wurden zusätzlich zwischen 0,61 und 0,82 € gezahlt.

7.4 Gemeinbedarfsflächen

Ein Eigentumswechsel von Gemeinbedarfsflächen, d.h. Flächen, die dem Gemeinbedarf bereits dienen und auch künftig keiner anderen Nutzung zugeführt werden, vollzieht sich zumeist außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Einvernehmen zweier öffentlicher Träger. Als Kaufpreis wird vielfach um 10 bis 20 % des Wertes des umliegenden Baulandes vereinbart.

Wird für privat oder gewerblich nutzbare Flächen durch planungsrechtliche Festsetzungen die öffentliche Zweckbestimmung neu begründet, bemisst sich der Wert dieser „künftigen Gemeinbedarfsfläche“, der ständigen Rechtsprechung in Entschädigungsfällen folgend, nach der Grundstücksqualität, die sie zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung erreicht hatte. Auch Flächen im Außenbereich können entsprechend die Grundstücksqualität „Bauerwartungsland“ erreicht haben.

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 Ende eines jeden Kalenderjahres (ab 2002 zum 1.1. 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 können 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.

Sie dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes, und 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.

Diese Merkmale können zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben werden. Es sind

- der Entwicklungszustand,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise,
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Grundstücksgröße.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen gelten im Prinzip die gleichen Grundsätze. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ortsüblicher Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand.

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:200.000 (landwirtschaftliche Flächen), der Topographischen Karte 1:50.000 sowie der Automatisierten Liegenschaftskarte 1:5.000 (Bauland) dargestellt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im **Internet** bzw. durch Abgabe auf **CD-ROM oder DVD-ROM** erteilt werden.

Veröffentlichung auf CD-ROM / DVD-ROM

In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf CD-ROM für den Bereich von jeweils bis zu drei Gutachterausschüssen sowie auf DVD-ROM für ganz Niedersachsen zur Verfügung. Die CD-ROM bzw. DVD-ROM können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden.

Veröffentlichung im Internet

Die Bodenrichtwerte in Niedersachsen können kostenpflichtig im Internet im Abonnement oder als Einzelauskunft unter folgender Adresse abgerufen werden:

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

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

The screenshot displays a web-based land value map interface. On the left, a sidebar contains the following sections:

- Login-Information:** Kennung: 03V002400, keine Zugriffsbeschränkung.
- Suche:** Suche nach Ort (dropdown), Gemeinde: Rotenburg (Wümme), Stadt; Straße: Große Straße; Hausnummer: 0029. Buttons: suchen, Neue Suche.
- Bodenrichtwerte:** Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position: 290 MK.
- Herausgeber:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden.

The top control panel includes:

- Map title: Karte: Bodenrichtwertkarte Bauland 1:5.000.
- Map type: Bauland (selected), Landwirtsch. (radio button).
- Scale: 1:5.000 (dropdown).
- Effective date: 01.01.2006 (dropdown).
- Units: in EURO (radio button).
- Actions: zentrieren (radio button), ermitteln (button), PDF (button).

The map shows a street grid in Rotenburg (Wümme) with two specific areas highlighted in pink:

- An area labeled **290 MK** located near the intersection of Große Straße and Glockengießerstraße.
- An area labeled **190 MK** located near the intersection of Große Straße and Am Kirchhof.

Other visible street names include Wümmeweg, Turmhalle, Glockengießerstraße, Große Straße, Am Kirchhof, Kirche, Am Pferdemarkt, Am Stadel, Am Wasser, Am Kirchhof, and Am Kirchhof Gemeinde. A red pin is placed on the 290 MK area.

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 für das Land Niedersachsen zusammen mit den Bodenrichtwerten aus den übrigen Landkreisen veröffentlicht. Die ausgewählten Bodenrichtwerte werden durch die Merkmale

- Einwohnerzahl
- Zentralität nach dem Raumordnungsprogramm (O=Ober-, M=Mittel-, und G=Grundzentrum)
- Bedeutung, Lage

charakterisiert. Die Angaben werden nach Bauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Bauflächen für den Geschosswohnungsbau sowie Bauflächen für Gewerbe unter Angabe der Lageklasse (gut, mittel, einfach) gegliedert.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetzes sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

8.2.1 Wohnbauland

<u>Landkreis Rotenburg (Wümme)</u> Einheitsgemeinde *Samtgemeinde	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
	Einwohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Rotenburg (Wümme)	22,0	M	Kreisstadt	150,-	110,-	65,-		115,-	
Bremervörde	19,3	M	Ehemalige Kreisstadt	115,-	80,-	56,-			
*Zeven	21,8	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung	95,-	80,-	72,-			
Scheeßel	12,8	G	Landgemeinde	115,-	105,-	85,-			
Visselhövede	10,8	G	Kleinstadt und Erholungsort	65,-	49,-	40,-			
*Sittensen	10,9	G	Landgemeinde	115,-	85,-	52,-			
*Sottrum	14,2	G	Landgemeinde		65,-				
*Bothel	8,7	G	Landgemeinde / Erholungsort		50,-				
*Fintel/ <u>Lauenbrück</u>	7,6	G	Landgemeinde / Fremdenverkehr		64,-				
*Tarmstedt	11,0	G	Landgemeinde		64,-				
*Selsingen	9,1	G	Landgemeinde		45,-				
Gnarrenburg	9,5	G	Landgemeinde		54,-				
*Geestequelle	6,7	G	Landgemeinde		30,-				

<u>Landkreis Soltau-Fallingbostal</u> Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des						
	Einwohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus			
				gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²	
* Ahlden/Ahlden	1,6	G	Landgemeinde		35					
Bispingen/Bispingen	2,5	G	Fremdenverkehrsort		55					
Bad Fallingbostal/Bad Fallingbostal	11,5	G	Kneipp-Bad	70	47	38				
* Ahlden/Hodenhagen	3,1	G	Landgemeinde	50	36					
Schneverdingen/Schneverdingen	13,3	G	Fremdenverkehrsort	75	65	50				
Soltau/Soltau	18	M	Sole-Kurort	80	65	55				
Neuenkirchen/Tewel	1	G	Landgemeinde		30					
Walsrode/Walsrode	15,5	M	selbständige Stadt	82	50	35				
Landkreis Verden										
Verden	27	M	Kreisstadt	162,-	132,-	75,-				
Oyten	15	G	Großstadtrandbereich zu Bremen	160,-	145,-					
Langwedel	15	G	Landgemeinde	120,-	100,-	61,-				
Wittlohe	0,5		Ort mit ländlichem Charakter		19,-					

8.2.2 Gewerbliche Baugrundstücke

<u>Landkreis Rotenburg (Wümme)</u> Einheitsgemeinde *Samtgemeinde	Einwohner in 1000	Bodenrichtwerte in €/m² von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung		
		gute Lage (MK) €/m²	Mittlere Lage (MI) €/m²	mäßige Lage (MD) €/m²	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²
Rotenburg (Wümme)	22,0	290,-	135,-		15,-	13,-				
Bremervörde	19,3	260,-	128,-	67,-	20,-	15,-				
*Zeven	21,8	210,-	140,-		20,-	15,-				
Scheeßel	12,8	190,-	105,-			13,-				
Visselhövede	10,8	100,-	56,-			10,-				
*Sittensen	10,9	160,-	105,-	68,-	25,-	20,-				
*Selsingen	9,1				10,-	8,-				
*Sottrum	14,2					15,-				
<u>Landkreis Soltau-Fallingb.ostel</u>										
* Ahlden/Hodenhagen	3,1					11,-				
Bispingen/Bispingen	2,5					15,-				
Bad Fallingb.ostel/Bad Falling- b.ostel	11,5					27,-				
Schneverdingen/ Schneverdingen	13,3					25,-				
Soltau/Soltau	18					19,-				
Walsrode/Walsrode	15,5					12,-				
<u>Landkreis Verden</u>										
Achim	30	260,-	155,-			30,-				
Oyten	15		190,-			33,-				
Langwedel	15					23,-				
Dörverden	10		55,-							
Kirchlinteln	10					20,-				
Ottersberg	12		90,-			23,-				
*Thedinghausen	15		87,-							
Verden	27	265,-				25,-				

8.3 Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten

Nach § 136 Abs. 2 BauGB können in Städten und Gemeinden städtebauliche Sanierungsverfahren eingeleitet werden. Im Zuge dieser Verfahren werden in einem Ortsteil durch geeignete, von der jeweiligen Kommune gelenkte und staatlich geförderte Maßnahmen städtebauliche Missstände, z.B. Funktionsmängel, beseitigt und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessert. Die Sanierung von Geschäfts- und Wohngebäuden, die Neugestaltung von Straßen und Plätzen, Nutzungsentflechtungen, Verbesserungen der Grundstückerschließung sowie die Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung können dabei Akzente der städtebaulichen Erneuerung setzen.

Veränderungen in der Qualität von Grundstücken schlagen sich im Verkehrswert nieder. Dieses gilt auch für Qualitätsverbesserungen, die durch eine Sanierung entstehen.

Die Kommunen sind gesetzlich verpflichtet, von den begünstigten Grundstückseigentümern **Ausgleichsbeiträge** in Höhe der Wertdifferenz zwischen Anfangs- und Endwert zu erheben, d.h. in Höhe der ausschließlich sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, unbeachtlich der sonstigen, während der Laufzeit des Verfahrens eingetretenen Wertveränderungen.

Anfangswert: Der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Endwert: Der Bodenwert eines Grundstückes unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Sanierungsgebietes.

In Niedersachsen wurden bereits zahlreiche Innenstadtsanierungen durchgeführt und abgeschlossen. Den Gutachterausschüssen im Lande liegt damit umfangreiches Vergleichsmaterial für eine zutreffende Bodenwertermittlung vor. In einer landesweiten Erhebung wurde das gesamte Datenmaterial einer Auswertung unterzogen mit dem Ziel, die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen bestimmten, häufig auftretenden Missständen und Maßnahmen zuzuordnen und daraus ein einheitliches Klassifikationssystem zu erstellen. Der funktionale Zusammenhang zwischen dem anhand des Klassifikationsrahmens durch eine Punktwertung zu ermittelnden Ausmaß der Missstände und Maßnahmen und der Höhe der Wertsteigerungen wurde anhand aller Vergleichsfälle durch ein mathematisch-statistisches Verfahren (multiple Regressionsanalyse) ermittelt.

Dieser Klassifizierungs- und Bewertungsrahmen bietet die breite und sichere Grundlage für die Anwendung eines indirekten Vergleichsverfahrens, das in der Literatur als „**Modell Niedersachsen**“ zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen bekannt geworden und anerkannt ist.

Die Aktualisierung der besonderen Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten erfolgt nicht automatisch jedes Jahr. Sie werden jeweils auf Antrag der Gebietskörperschaften neu ermittelt.

Sanierungsgebiete bestehen im Landkreis Rotenburg in den Städten Bremervörde, Visselhövede und Zeven.

Die Sanierungsverfahren in Scheeßel, Verden und Achim sind abgeschlossen, in diesen Ortslagen werden Bodenrichtwerte ausgewiesen.

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

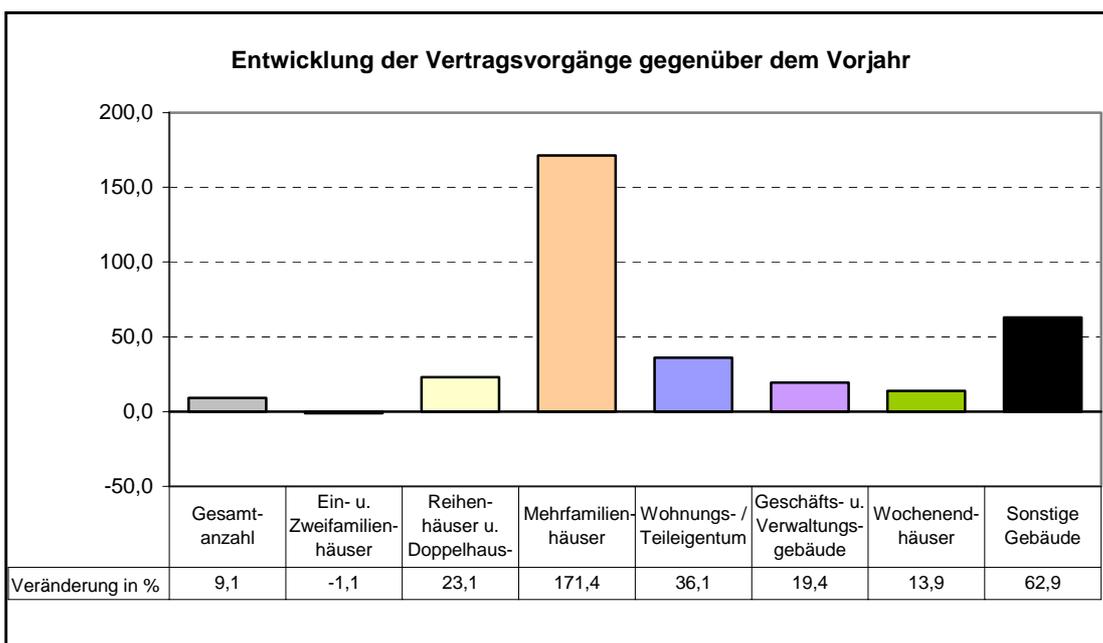
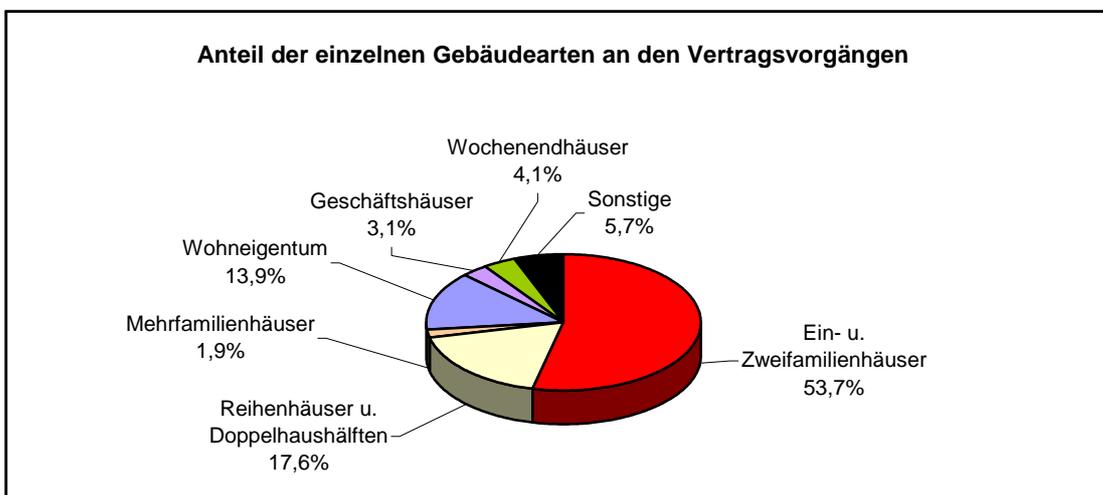
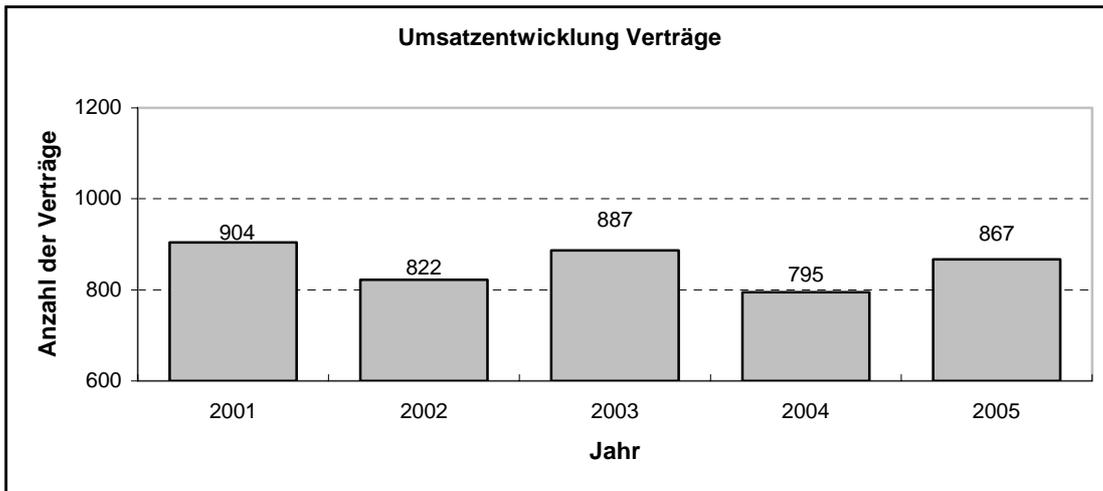
Zu den bebauten Bauflächen werden alle Grundstücke gezählt, auf denen sich bauliche Anlagen befinden. Das Spektrum reicht von Wohngebäuden über Produktions-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bis zu Lagergebäuden, Hotel- oder Garagengrundstücken. Im Vordergrund der bebauten Bauflächen stehen die Wohngrundstücke.

Nachfolgend wird die Preisentwicklung der einzelnen Teilmärkte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie für Eigentumswohnungen dargestellt. In die Auswertung wurden aus den Gesamtdaten nur Verkäufe selbstständiger Objekte einbezogen. Um die Ergebnisse nicht zu verfälschen, sind diejenigen Kauffälle eliminiert worden, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, wie z.B. Verwandtschaftskauf oder Zwangsversteigerung, gegeben waren.

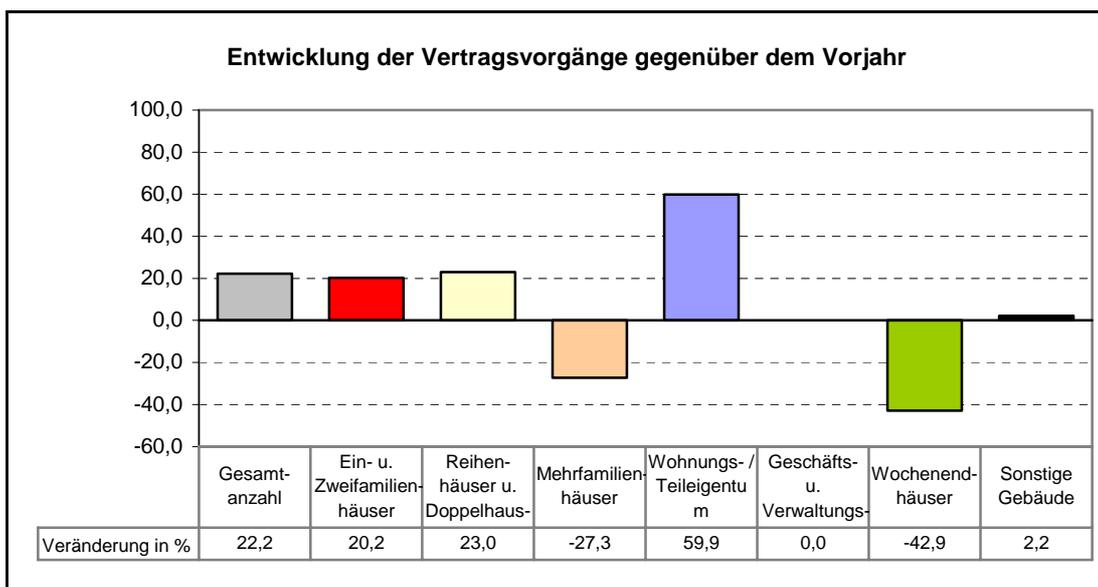
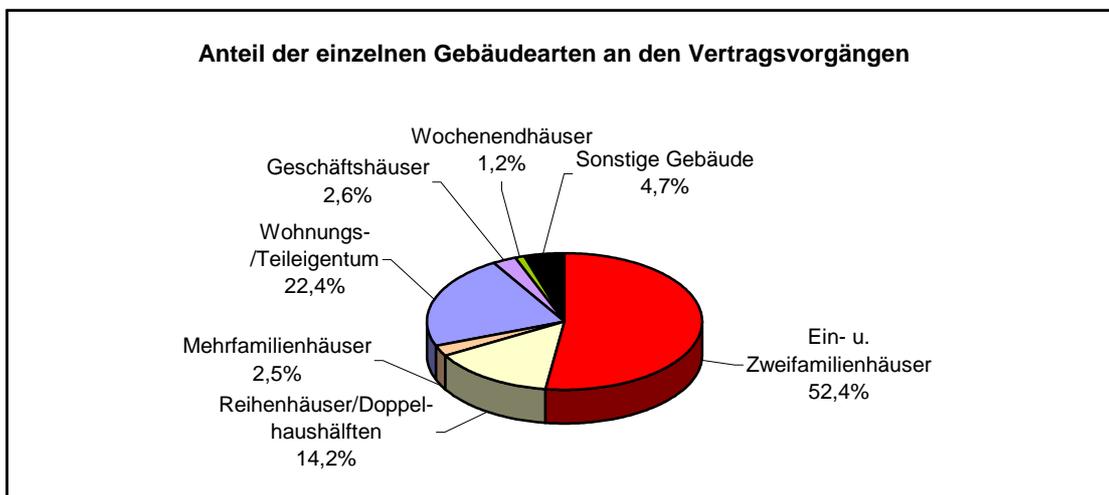
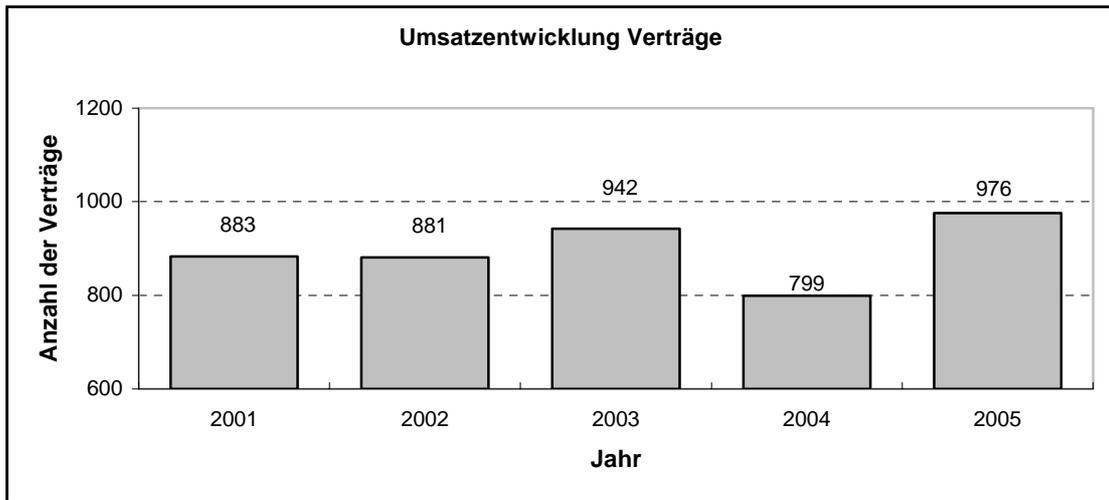
In die Untersuchungen der für einen Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Preise sind nur Kauffälle mit bekannter Wohnfläche einbezogen.

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren, die Aufteilung des Gesamtumsatzes nach Gebäudearten und der Umsatzvergleich zum Vorjahr sind in den Grafiken und Tabellen dargestellt.

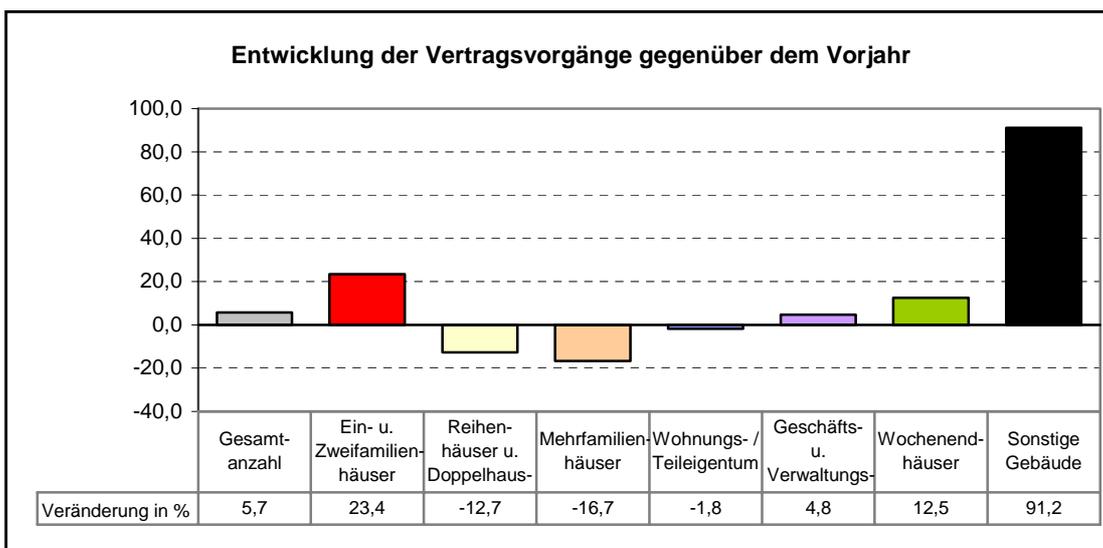
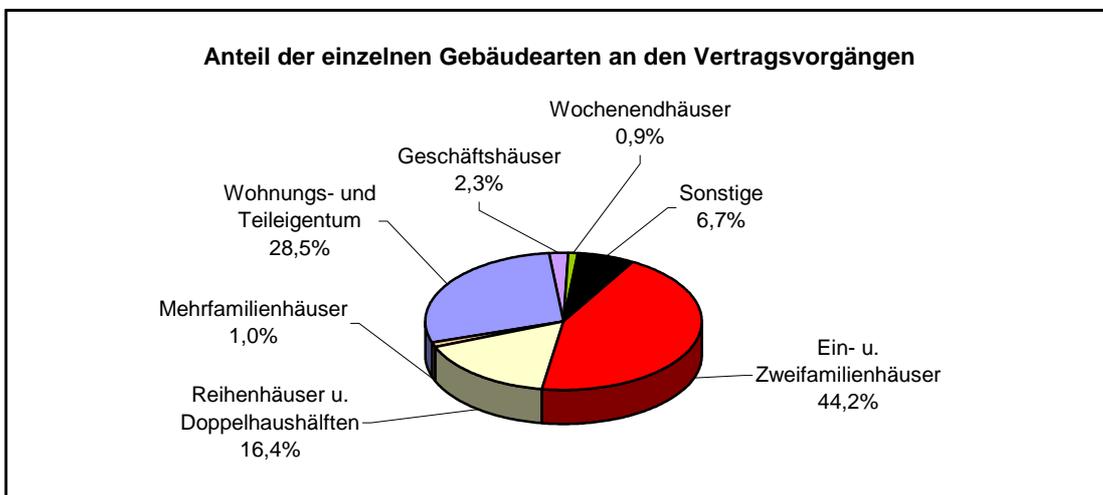
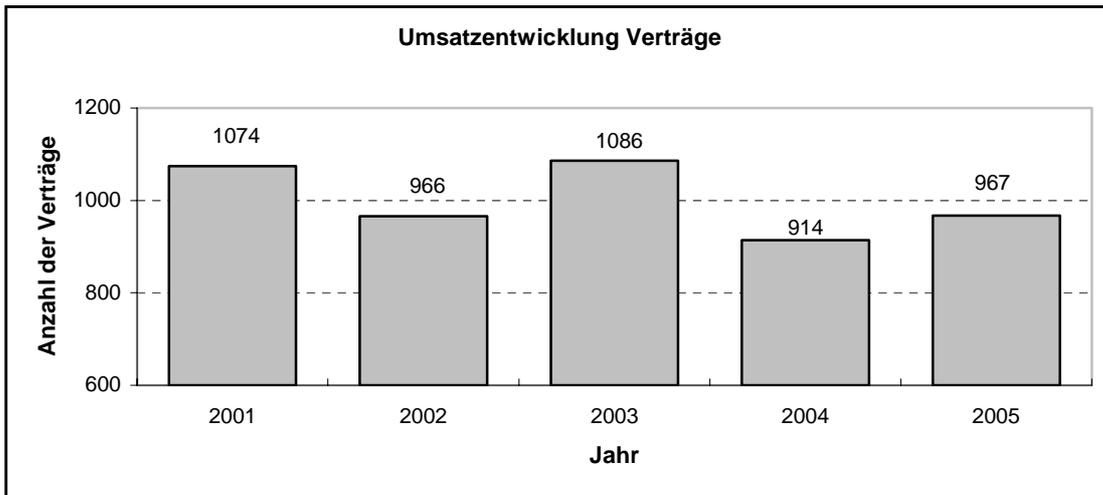
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



Landkreis Verden

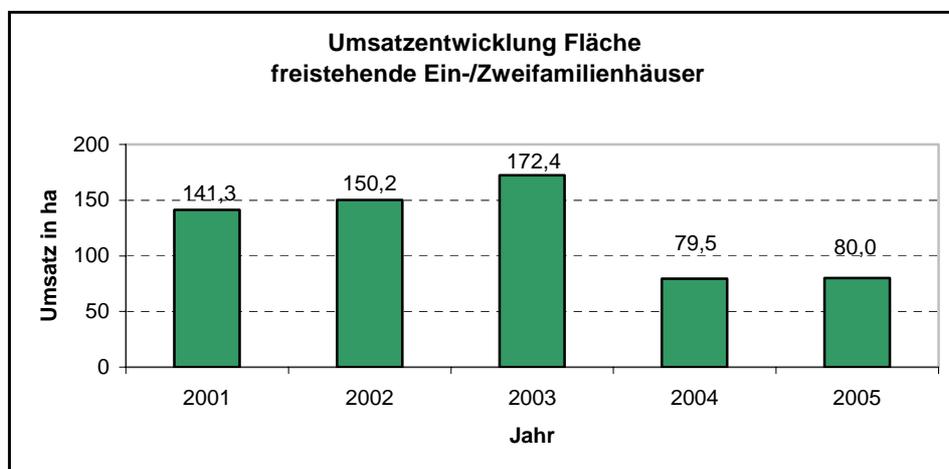
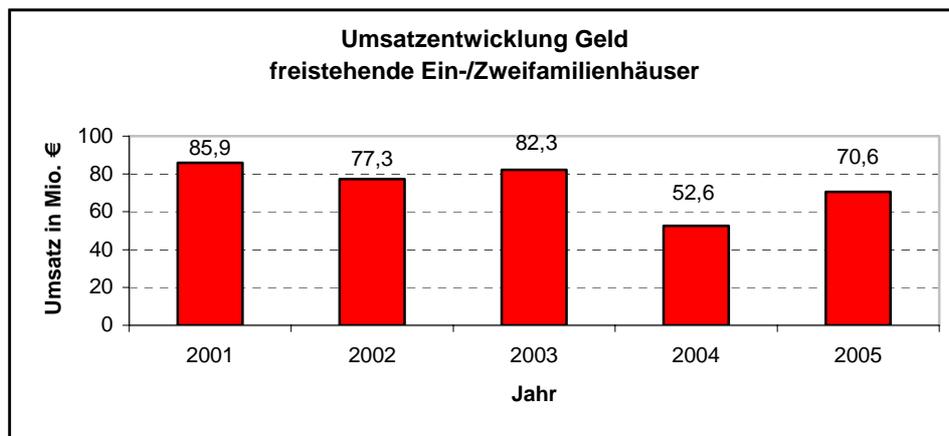
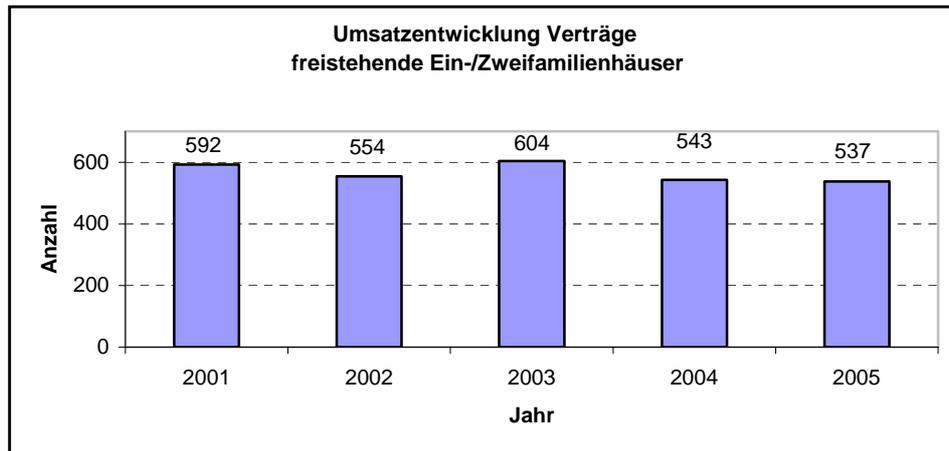


9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

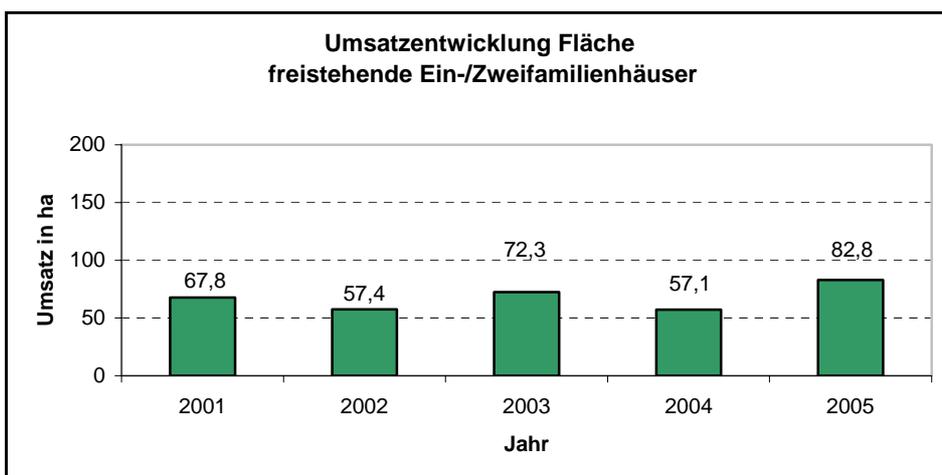
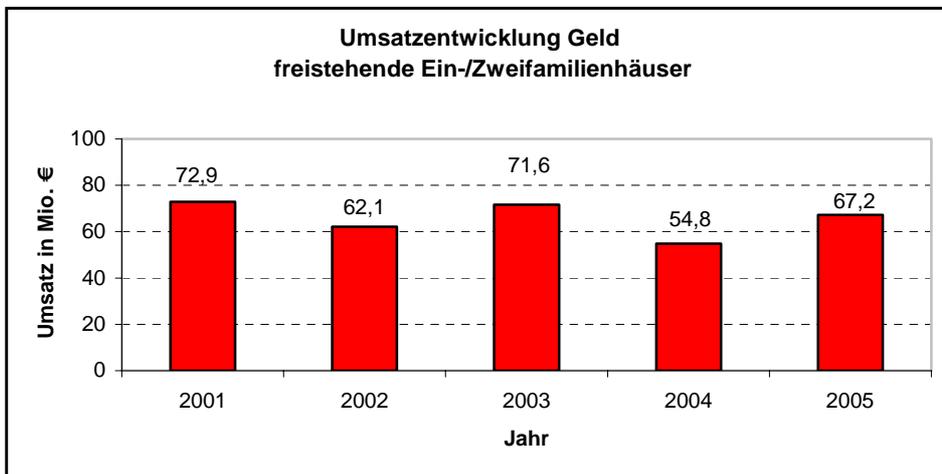
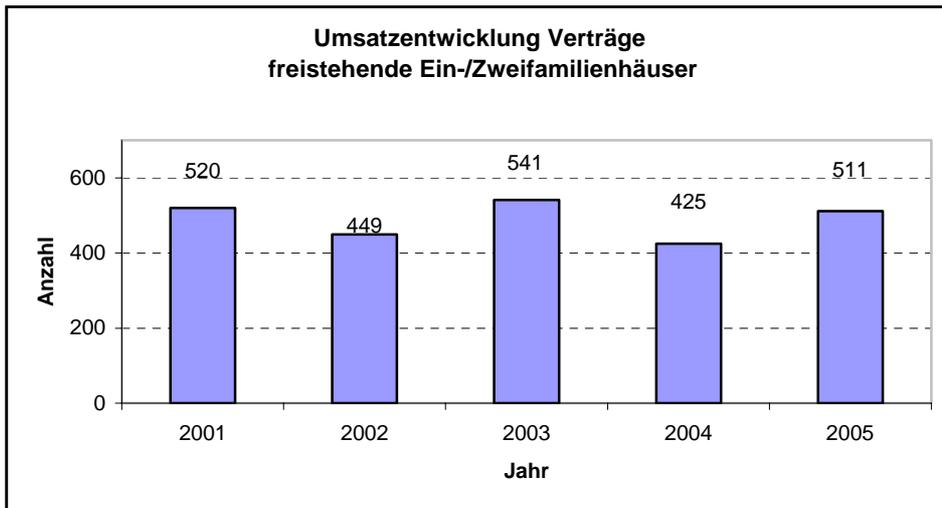
Freistehende **Ein- oder Zweifamilienhäuser** sind nach wie vor sehr gefragt. Eine differenzierte Behandlung von Zweifamilienhäusern ist wegen geringer Verkaufszahlen und einer nicht immer klaren Abgrenzung nicht möglich.

Die Entwicklung der Umsatzzahlen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der letzten fünf Jahre wird in den Grafiken dargestellt.

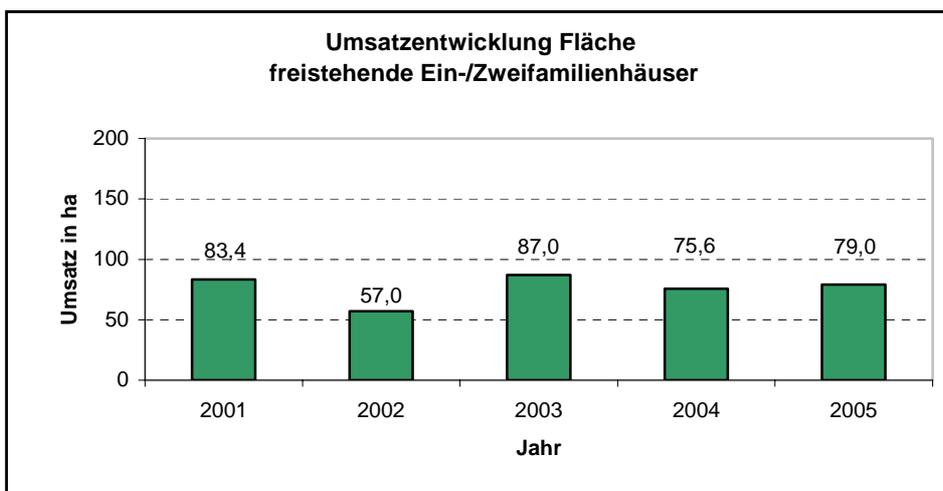
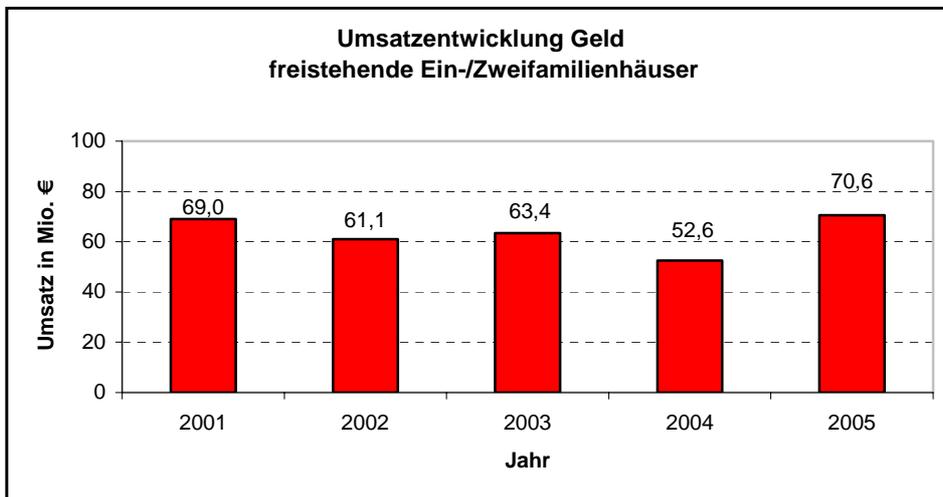
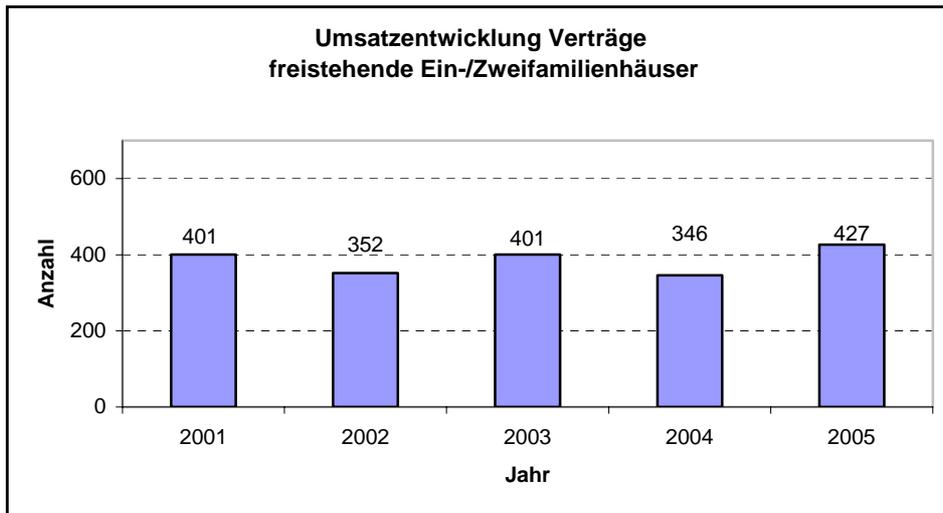
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



Landkreis Verden



9.2.1 Preisniveau

Die Angaben zum Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind aus Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt. Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, wie z.B. Verwandtschaftskäufe oder Zwangsversteigerungen, sind nicht einbezogen worden. Die untersuchte Stichprobe des Jahres 2005 umfasst wegen tlw. nicht vorliegenden Größen- und Altersangaben eine eingeschränkte Anzahl von 247 Kauffällen im Landkreis Rotenburg (Wümme), 281 Kauffälle im Landkreis Soltau-Fallingb. und 168 Kauffälle im Landkreis Verden.

Die Tabellen zeigen die Durchschnittskaufpreise und Kaufpreise pro Flächeneinheit 2005 für Ein- und Zweifamilienhäuser in einer Untergliederung nach Landkreisen, Regionen und Gebäudealter. Die geklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr 2004.

Die Tabellenwerte können als Anhaltspunkt für eine Wertabschätzung eines potenziellen Kaufobjektes dienen. Es ist jedoch anzumerken, dass der Wert eines Wohnhauses von einer Vielzahl von Faktoren abhängt, vor allem von der individuellen Wohn- und Verkehrslage, von der Größe des Grundstücks und der Wohnfläche sowie von dem Alter und der Ausstattung des Gebäudes, die in dieser einfachen Differenzierung nicht oder nur in grober Vereinfachung berücksichtigt werden können. Weitere Hilfestellungen für eine individuelle Wertabschätzung bieten die Abschnitte 9.2.3 und 9.2.4.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Das freistehende Wohnhaus kostete einschließlich Grundstück durchschnittlich im Jahr 2005 rd. 137.000 € und bleibt damit rd. 2 % unter dem Niveau des Vorjahres.

Das durchschnittliche Wohnhaus ist 35 Jahre alt und besitzt 138 m² Wohnfläche. Pro m² Wohnfläche war ein durchschnittlicher Preis von 1.025,- €/m² zu zahlen und damit rund 3 % unter dem Vorjahresniveau lag.

Landkreis Soltau-Fallingb.

Die Preise für freistehende Wohnhäuser lagen 2005 einschließlich Grundstück bei durchschnittlich rd. 134.000 €. Das durchschnittliche Wohnhaus war 36 Jahre alt und hatte eine mittlere Wohnfläche von 127 m².

Landkreis Verden

Für freistehende Wohnhäuser wurden im Berichtsjahr 2005 durchschnittlich rd. 165.000 € und damit rund 2 % mehr aufgebracht als im Vorjahr. Das Gebäude war durchschnittlich 36 Jahre alt und besitzt eine Wohnfläche von 148 m². Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche lag mit 1.176,- € rund 3 % über dem des Vorjahres.

Durchschnittliche Kauf- u. Wohnflächenpreise 2005 von Ein- und Zweifamilienhäusern

Landkreis Rotenburg (Wümme) - Gesamtüberblick

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr bis 1948	42 (29)	1921 (1921)	144 (159)	819,-- (764,--)	115.000,-- (116.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr 1949 bis 1970	71 (80)	1959 (1959)	124 (127)	960,-- (975,--)	115.000,-- (123.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr 1971 bis 2002	125 (102)	1987 (1985)	146 (134)	1.099,-- (1.167,--)	154.000,-- (152.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr ab 2003	9 (11)	2004 (2003)	139 (132)	1.290,-- (1.388,--)	180.000,-- (181.000,--)

Landkreis Rotenburg (Wümme) - Verdichtungsraum (Regionen 3 bis 5)

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr bis 1948	23 (16)	1915 (1917)	155 (159)	868,-- (883,--)	124.000,-- (135.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr 1949 bis 1970	52 (52)	1959 (1959)	122 (130)	1.075,-- (1.046,--)	126.000,-- (136.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr 1971 bis 2002	89 (64)	1986 (1984)	147 (128)	1.150,-- (1.260,--)	162.000,-- (159.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr ab 2003	8 (6)	2004 (2003)	140 (131)	1.297,-- (1.613,--)	182.000,-- (208.000,--)

Landkreis Rotenburg (Wümme) - ländlicher Raum (Regionen 6 und 7)

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr bis 1948	19 (13)	1928 (1926)	131 (159)	760,-- (617,--)	105.000,-- (93.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr 1949 bis 1970	19 (28)	1959 (1958)	132 (123)	654,-- (842,--)	86.000,-- (99.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr 1971 bis 2002	36 (38)	1988 (1985)	144 (145)	970,-- (1.012,--)	135.000,-- (141.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr ab 2003	1 (5)	* (2003)	* (133)	* (1.118,--)	* (148.000,--)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr bis 1948	44 (41)	1923 (1919)	144 (138)	804 (833,--)	111.000,-- (115.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr 1949 bis 1970	93 (78)	1960 (1960)	121 (129)	980,-- (954,--)	116.000,-- (121.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr 1971 bis 2002 (2001)	122 (87)	1987 (1987)	142 (139)	1145 (1.201,--)	155.000,-- (163.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr ab 2003 (2002)	22 (17)	2005 (2004)	112 (115)	1375 (1.389,--)	153.000,-- (158.000,--)

Landkreis Verden - Gesamtüberblick

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr bis 1948	21 (23)	1916 (1919)	163 (152)	822,-- (916,--)	132.000,-- (135.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr 1949 bis 1970	59 (58)	1961 (1960)	133 (138)	1.185,-- (1.071,--)	153.000,-- (144.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr 1971 bis 2002	78 (81)	1985 (1983)	155 (151)	1.240,-- (1.268,--)	181.000,-- (188.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr ab 2003	10 (4)	2005 (2004)	159 (132)	1.427,-- (1.365,--)	219.000,-- (160.000,--)

Landkreis Verden - Bereich der Stadt Achim mit Oyten und Langwedel

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr bis 1948	8 (8)	1928 (1917)	174 (138)	885,-- (982,--)	149.000,-- (134.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr 1949 bis 1970	25 (21)	1961 (1961)	134 (130)	1.361,-- (1.152,--)	155.000,-- (144.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr 1971 bis 2002	31 (32)	1985 (1982)	147 (156)	1.435,-- (1.346,--)	179.000,- (212.000,-)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr ab 2003	7 (3)	2004 (2004)	161 (137)	1.526,-- (1.467,--)	244.000,-- (200.000,--)

Landkreis Verden - Bereich der Stadt Verden

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m²)	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr bis 1948	9 (6)	1917 (1925)	158 (128)	844,-- (972,--)	132.000,-- (140.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr 1949 bis 1970	14 (19)	1959 (1958)	134 (130)	1.106,-- (1.153,--)	159.000,-- (147.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr 1971 bis 2002	10 (11)	1979 (1981)	167 (139)	1.163,-- (1.204,--)	185.000,-- (167.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr ab 2003	1 (0)	*) (-)	*) (-)	*) (-)	*) (-)

Landkreis Verden - Landkreis Verden ohne die Bereiche Achim / Oyten / Langwedel und Verden

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m²)	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr bis 1948	4 (9)	1889 (1915)	150 (180)	646,-- (821,--)	106.000,-- (130.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr 1949 bis 1970	20 (18)	1963 (1961)	131 (156)	1.021,-- (891,--)	129.000,-- (131.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr 1971 bis 2002	37 (38)	1986 (1984)	158 (150)	1.099,-- (1.222,--)	170.000,-- (174.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr ab 2003	2 0	*) (-)	*) (-)	*) (-)	*) (-)

9.2.2 Preisentwicklung, Index

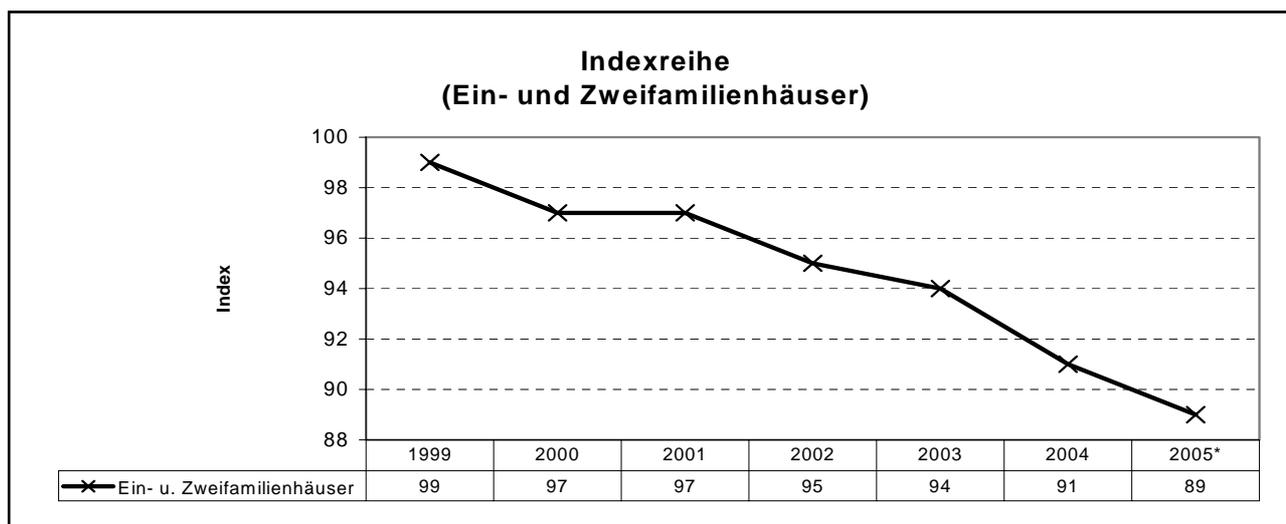
Die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise wird in den nachfolgenden Tabellen und Grafiken dargestellt. Angegeben sind die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise (Tabelle) bzw. die Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche inkl. Bodenwertanteil (Grafiken / Soltau-Fallingb. und Verden). Die jährlichen Durchschnittskaufpreise werden nicht nur durch den sich wandelnden Grundstücksmarkt verursacht, sondern auch durch einzelne in den jeweiligen Jahren vorherrschende Objektmerkmale, insbesondere durch variierende Durchschnittsgrößen und -lagen der Wohnhäuser.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Region / Lage	Mittlerer Kaufpreis €					
	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Landkreis Rotenburg (Wümme)	147.700	147.800	145.000	139.600	141.200	133.600
<i>(Anzahl der ausgewerteten Verträge)</i>	<i>(367)</i>	<i>(433)</i>	<i>(372)</i>	<i>(379)</i>	<i>(379)</i>	<i>(376)</i>
Verdichtungsraum (Regionen 3 bis 5)	154.200	161.400	155.600	152.200	156.100	143.500
<i>(Anzahl der ausgewerteten Verträge)</i>	<i>(242)</i>	<i>(280)</i>	<i>(234)</i>	<i>(229)</i>	<i>(228)</i>	<i>(251)</i>
Ländlicher Raum (Regionen 6 und 7)	135.300	123.100	127.200	120.300	118.800	113.600
<i>(Anzahl der ausgewerteten Verträge)</i>	<i>(125)</i>	<i>(153)</i>	<i>(138)</i>	<i>(150)</i>	<i>(151)</i>	<i>(125)</i>

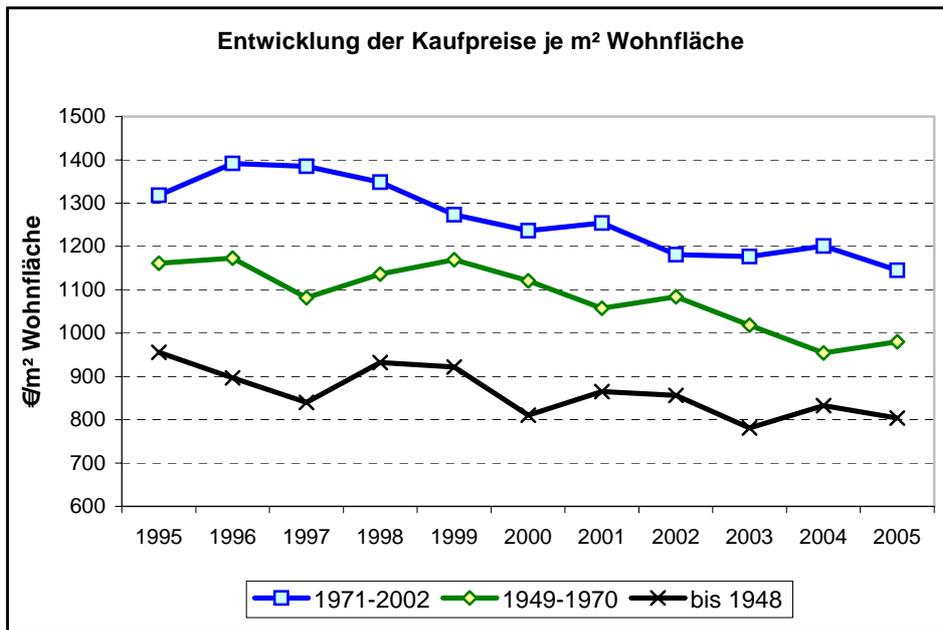
Die abgebildete Indexreihe stellt die Preisentwicklung auf dem Markt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke seit 1998 im Landkreis Rotenburg (Wümme) dar. Die wichtigsten wertrelevanten Merkmale wie Größe und Wert des Grundstücks, Wohnfläche, Alter, Ausstattung und Zubehör des Gebäudes, sind dadurch eliminiert, dass der Einfluss jedes dieser Merkmale durch ein mathematisch-statistisches Verfahren einzeln ermittelt und die Kaufpreise auf ein Musterhaus mit gleich bleibenden durchschnittlichen Merkmalen bezogen und entsprechend umgerechnet werden.

Den Preisverhältnissen 1998 wurde der Indexwert 100 zugeordnet. Die jährlichen Indexwerte sind jeweils auf den 01.07. eines Jahres bezogen.



*) Die Indexzahlen des Jahres 2005 sind vorläufig. Der Index wird unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung ermittelt.

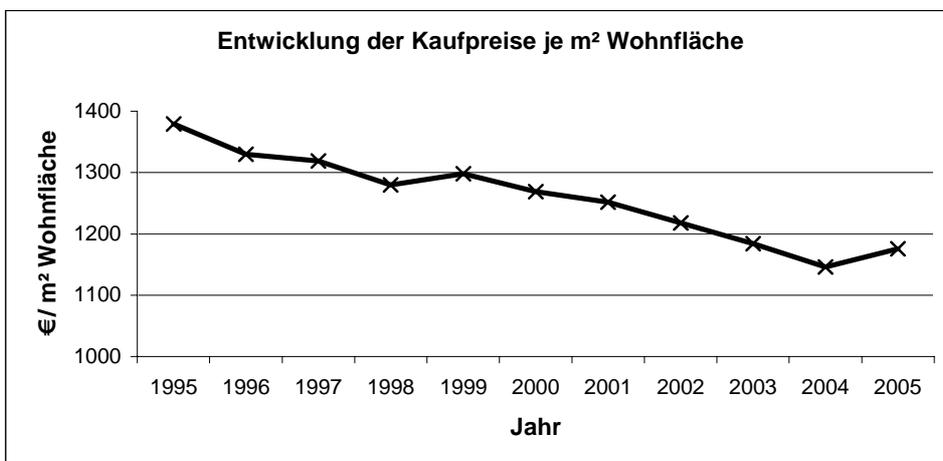
Landkreis Soltau-Fallingbistel



Die geringe Stückzahl, die großen Alters- und Qualitätsunterschiede und die rein arithmetische Mittelbildung führen bei der ältesten Baujahrsgruppe zu den erkennbaren Schwankungen.

Landkreis Verden

	Kauffälle	Ø Kaufpreis in €	Kauffälle	Ø Wohnflächenpreis in €/m²
2001	332	178.000,--	181	1.252,--
2002	293	177.000,--	194	1.218,--
2003	315	168.000,--	232	1.184,--
2004	250	162.000,--	170	1.146,--
2005	304	165.000,--	175	1.176,--



9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Bebaute Grundstücke werden nur in wenigen Fällen zu Kaufpreisen veräußert, die ihrem Sachwert entsprechen. Aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten sind Marktanpassungsfaktoren für Kaufpreis/Sachwert für gleichartige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden abgeleitet worden. Sie geben das Verhältnis dieser Werte zueinander an.

Mit einer repräsentativen Auswahl von Ein- und Zweifamilienhäusern, die zwischen 2004 und 2005 im Landkreis Rotenburg (Wümme) im Verdichtungsraum der Region 3 bis 5 (163 Kauffälle) und im ländlichen Raum der Region 6 und 7 (63 Kauffälle), im Landkreis Soltau-Fallingb. und im Landkreis Verden hier im Verdichtungs- und im ländlichen Raum verkauft wurden, ist dieser Sachverhalt näher untersucht worden.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell für den Landkreis Rotenburg berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987)
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), Richtlinie des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau,
	x	Baupreisindizes (Stat. Bundesamt, Fachserie 17, Bundesrepublik, 2000=100)
	x	Faktor 1,15 (für Baunebenkosten)
	x	Regionalfaktor 0,86 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (Endbericht zum Forschungsprojekt des BMBau „Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten“)
	-	Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz in Höhe von etwa 5.000,- bis 13.000,- €
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

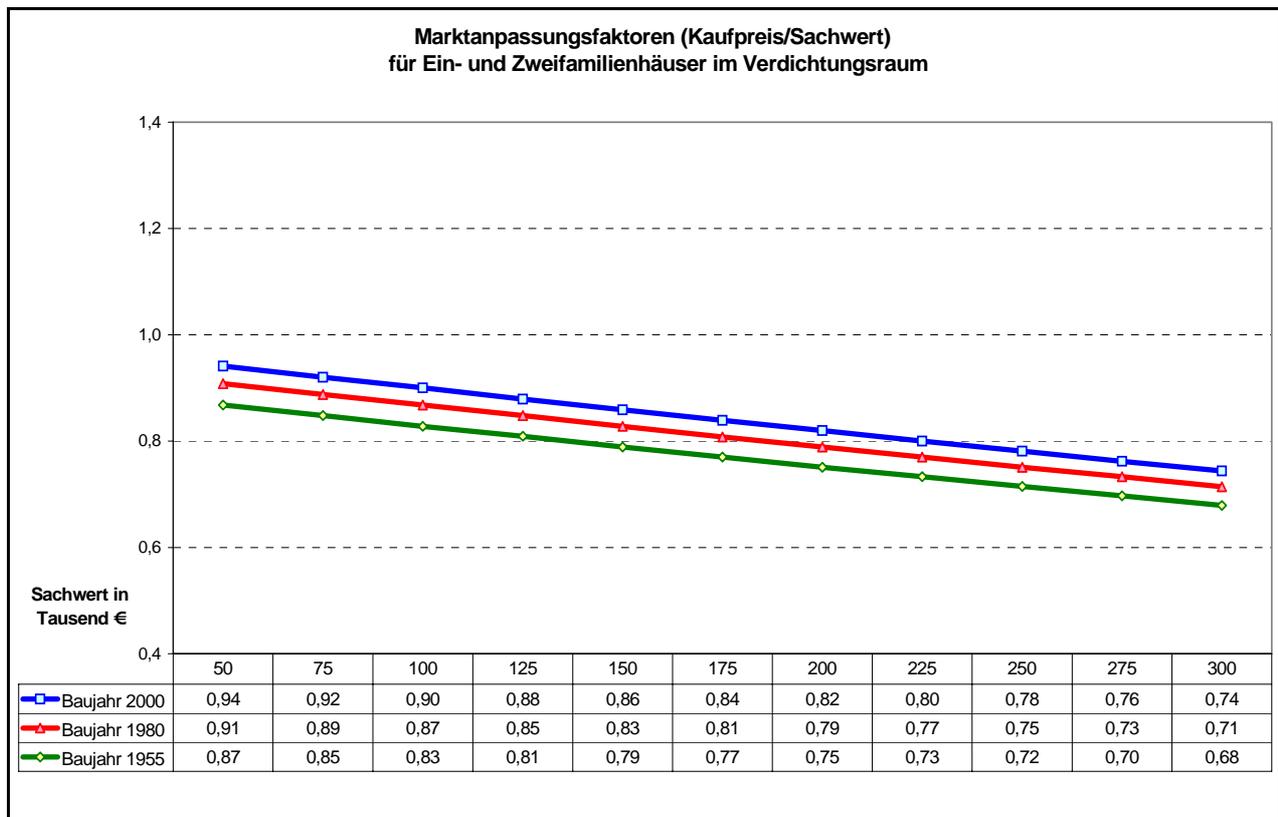
Untersuchungen über mehrere Jahre geben nachfolgend einen Überblick zu den Marktanpassungsfaktoren:

Abgesehen von individuellen Merkmalen der Objekte, die Abweichungen nach oben oder unten hervorrufen, ist die jeweilige Verhältniszahl (Quotient) aus Kaufpreis zum Sachwert abhängig von zwei wesentlichen Einflussgrößen:

- von der Höhe des Sachwertes
Ein einfaches Objekt mit geringem Sachwert erzielt in Relation zu diesem einen höheren Verkaufspreis als ein aufwändiges Wohnhaus mit hohem Sachwert.
- von der Lage des Objektes
Wohnhäuser im Verdichtungsraum (im Landkreis Rotenburg, die Regionen 3 bis 5) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufserlöse als Objekte im ländlichen Raum (Im Landkreis Rotenburg die Regionen 6 und 7).

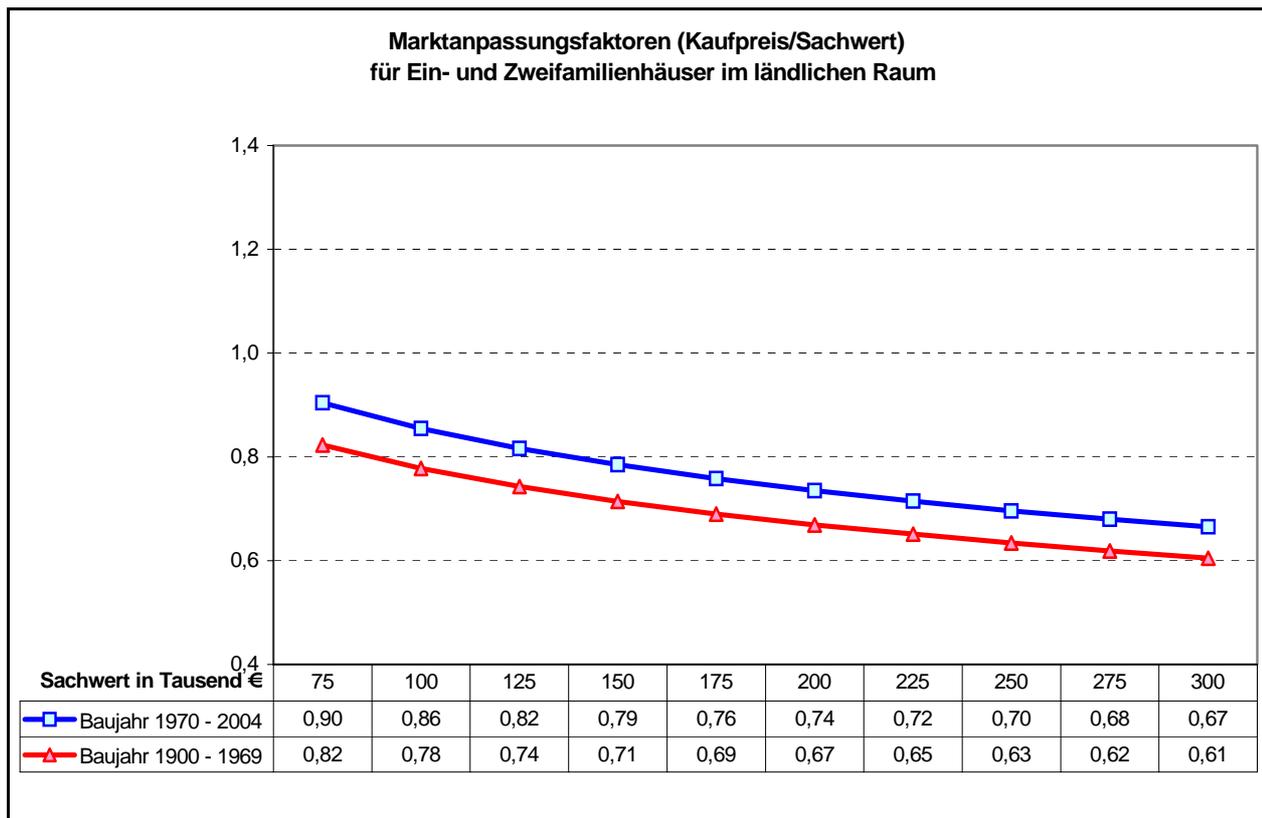
Die Stichprobe der Untersuchung für den **Verdichtungsraum** (Region 3 bis 5) des Landkreises Rotenburg (Wümme) umfasst 163 Fälle und lässt sich folgendermaßen beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 – 2005	2004
Lage (Bodenrichtwert)	30,-- €/m ² - 150,-- €/m ²	68,-- €/m ²
Baujahr	1926 – 2002	1977
Sachwert	82.500,-- € – 335.000,-- €	195.000,-- €
Wohnfläche	50 m ² - 250 m ²	134 m ²



Die Stichprobe der Untersuchung für den **ländlichen Raum** (Region 6 und 7) des Landkreises Rotenburg (Wümme) umfasst 121 Fälle und lässt sich folgendermaßen beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2003 – 2005	2004
Lage (Bodenrichtwert)	20,-- €/m ² - 100,-- €/m ²	35,-- €/m ²
Baujahr	1900 – 2004	1978
Sachwert	50.000,-- € – 345.000,-- €	169.000,-- €
Wohnfläche	52 m ² - 280 m ²	138 m ²



Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhausgrundstück (Baujahr der baulichen Anlagen ~1980) in Visselhövede mit einem Sachwert von 175.000 €?

Die Funktion weist für den ländlichen Raum (Regionen 6 bis 7) einen Faktor von 0,76 aus.

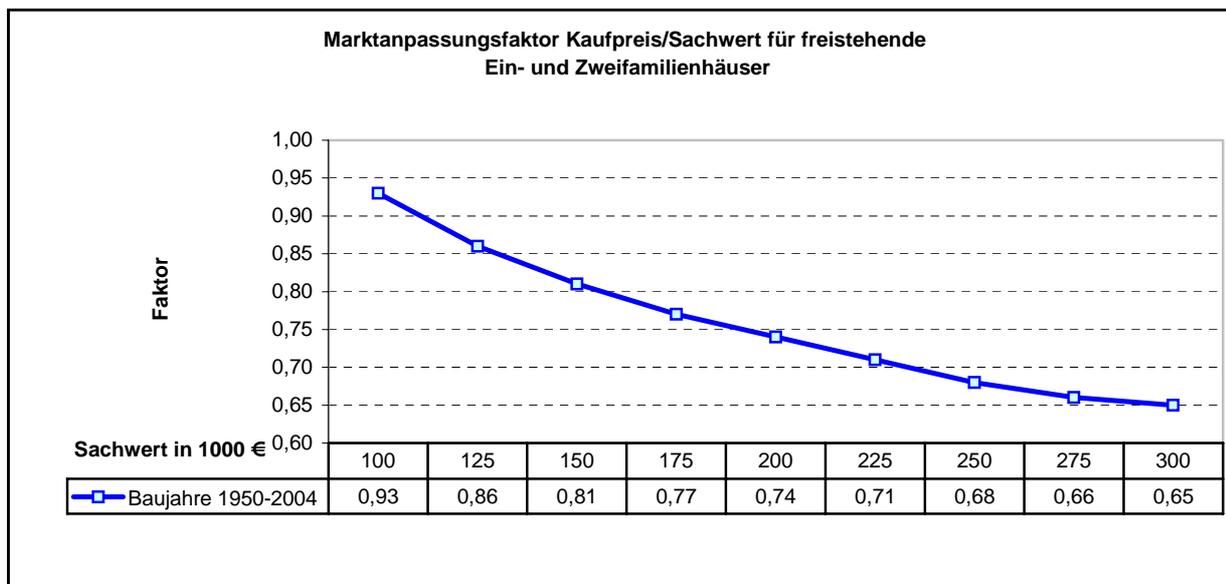
Der Schätzwert für dieses Objekt beträgt damit: 175.000 € x 0,76 **rd. 133.000 €**

Landkreis Soltau-Fallingbommel

Die Stichprobe von 138 untersuchten Kauffällen lässt sich folgendermaßen beschreiben:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Stat. Bundesamt, Deutschland, 1995=100, Neubau von Wohngebäuden insgesamt) x Faktor 1,16 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,8 - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre)
Bodenwert	= Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	= pauschaler Wertansatz
Sachwert	= Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 – 2005	4/2005
Lage (Bodenrichtwert)	17,-- €/m ² - 80,-- €/m ²	47,-- €/m ²
Baujahr	1950 – 2004	1976
Sachwert	69.000,-- € – 260.000,-- €	136.000,-- €
Wohnfläche	70 m ² - 230 m ²	129 m ²



Signifikante Einflüsse z.B. des Baualters oder der Lage (repräsentiert durch den Bodenrichtwert) ließen sich nicht nachweisen.

Landkreis Verden

Es wurden Untersuchungen für den Verdichtungsraum und den übrigen Landkreis vorgenommen. Die Zuordnung der Gemarkungen zu den Bereichen ist aus den Hinweisen zu den Grafiken zu ersehen. Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), Richtlinie des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau,
	x	Baukostenindex (Stat. Bundesamt Fachserie 17, früheres Bundesgebiet, 2000=100)
	x	Faktor 1,15 (für Baunebenkosten)
	x	Korrekturfaktor 0,73 = Regionalfaktor 0,80 x Ortsgrößenfaktor 0,91
	-	Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	Prozentualer Zuschlag in Höhe von 3% auf den Gebäudewert
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

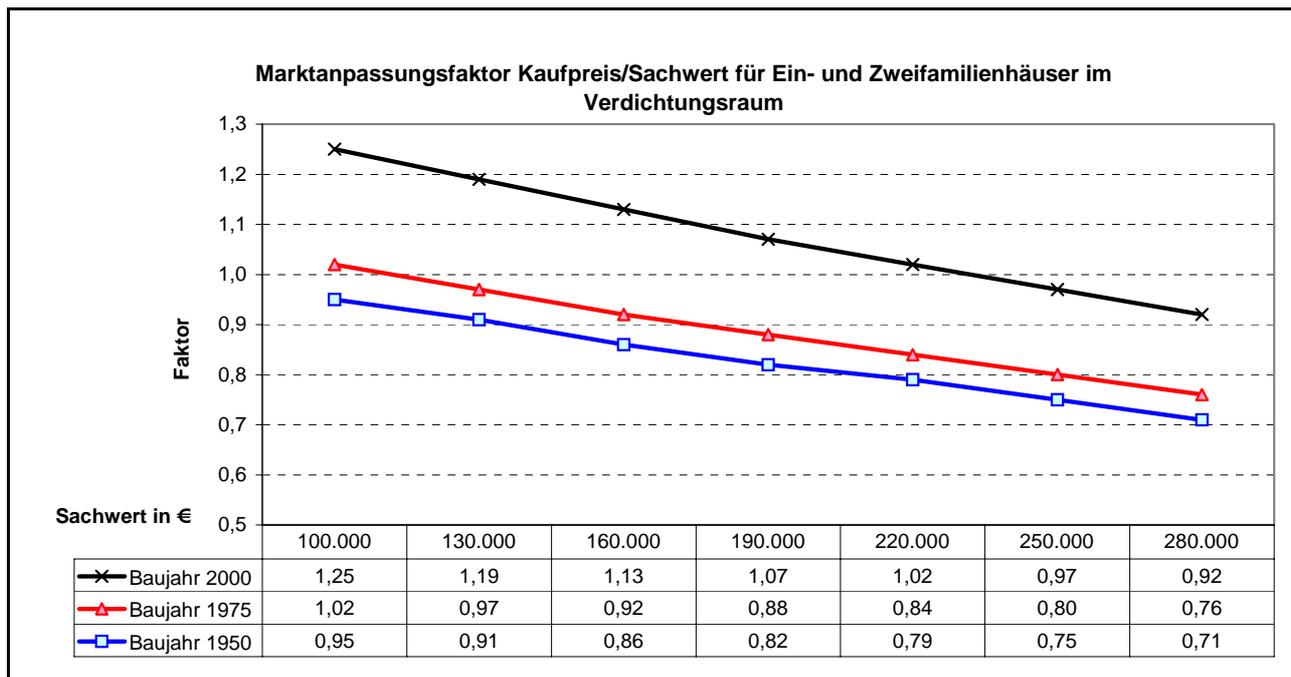
Für den Bereich des Landkreises Verden wird vom Gutachterausschuss der Regionalfaktor 0,80 und der Ortsgrößenfaktor 0,91 für die Sachwertberechnung genutzt. Es hat sich herausgestellt, dass die mit dem Produkt aus Regional- und Ortsgrößenfaktor zur Größe von 0,73 angepassten Werte der NHK 2000 die örtlichen Verhältnisse am besten widerspiegeln.

Verdichtungsraum: Achim, Etelsen, Cluvenhagen, Daverden, Langwedel, Oyten, Verden, Bollen, Uphusen, Bierden, Dauelsen, Eitze, Borstel, Hönisch, Uesen, Baden, Embsen, Bassen, Kirchlinteln, Riede, Felde, Thedinghausen.

In der Auswertung für den Verdichtungsraum sind auch die Ortschaften Riede und Felde enthalten, da sie aufgrund der Nähe zu Bremen ein vergleichbares Preisgefüge aufweisen.

Die Stichprobe der Untersuchung für den Verdichtungsraum umfasst 276 Fälle und lässt sich folgendermaßen beschreiben:

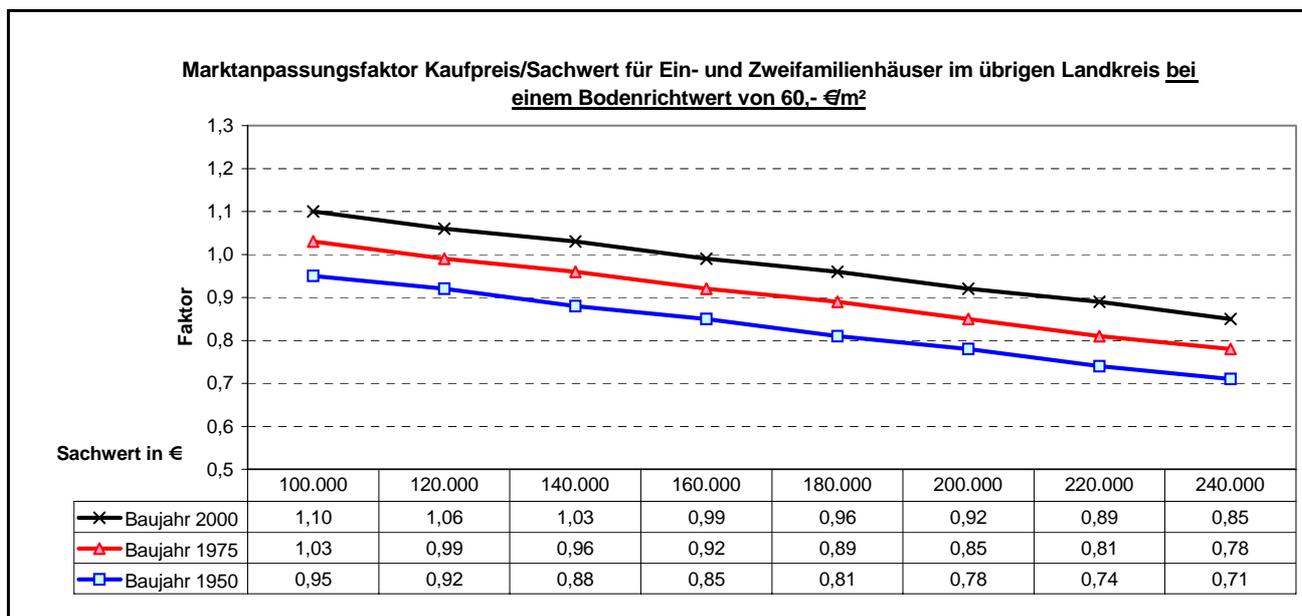
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2001 – 2005	2004
Lage (Bodenrichtwert)	45,-- €/m ² - 215,-- €/m ²	119,-- €/m ²
Baujahr	1903 - 2001	1967
Sachwert	55.000,-- € – 352.000,-- €	194.000,-- €
Wohnfläche	65 m ² - 250 m ²	142 m ²



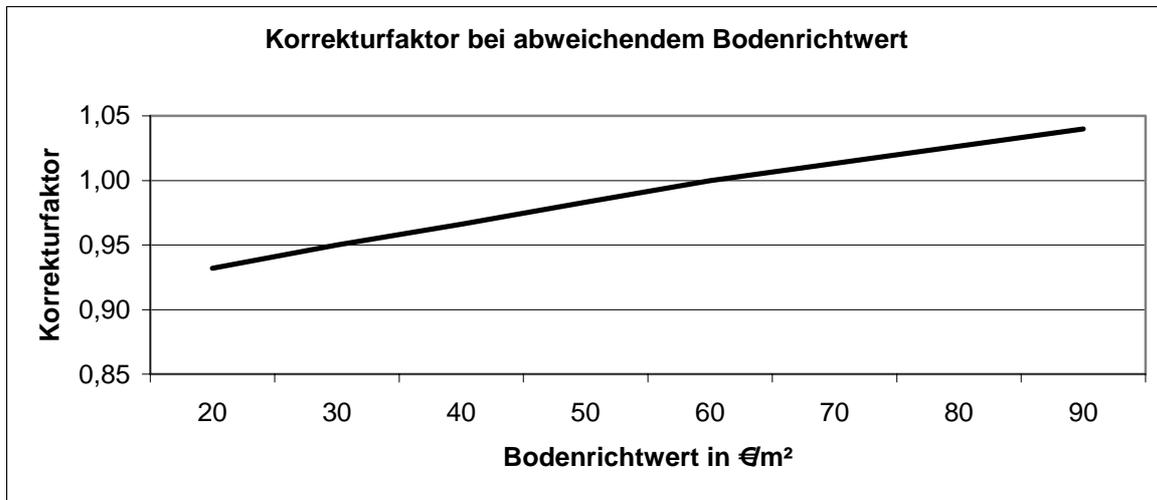
Übriger Landkreis: alle Gemarkungen außer Achim, Etelsen, Cluvenhagen, Daverden, Langwedel, Oyten, Verden, Bollen, Uphusen, Bierden, Dauelsen, Eitze, Borstel, Hönisch, Uesen, Baden, Embsen, Bassen, Kirchinteln, Riede, Felde, Thedinghausen

Die Stichprobe der Untersuchung für den übrigen Landkreis umfasst 131 Fälle und lässt sich folgendermaßen beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2001 – 2005	2004
Lage (Bodenrichtwert)	19,-- €/m ² - 116,-- €/m ²	60,-- €/m ²
Baujahr	1946 - 2002	1977
Sachwert	76.000,-- € – 294.000,-- €	177.000,-- €
Wohnfläche	60 m ² - 250 m ²	139 m ²



Bei abweichendem Bodenrichtwert sind folgende Korrekturen anzubringen:



Korrekturfaktoren bei abweichenden Bodenrichtwert im übrigen Landkreis								
Bodenrichtwert	20	30	40	50	60	70	80	90
Korrekturfaktor	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04

9.2.4 Vergleichsfaktoren

Der Kaufpreis für ein bebautes Grundstück bildet sich individuell nach persönlichen Wertvorstellungen der Marktteilnehmer, aber auch nach tatsächlichen und erfassbaren Merkmalen des Grundstücks und des Gebäudes. Die wichtigsten dieser Vergleichsfaktoren für ein Einfamilienhausgrundstück sind die Größe (Wohnfläche) und das Alter des Gebäudes sowie Lage und Größe des Grundstücks.

Die dargestellten Vergleichsfaktoren sind aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf die Zielgröße (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

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.

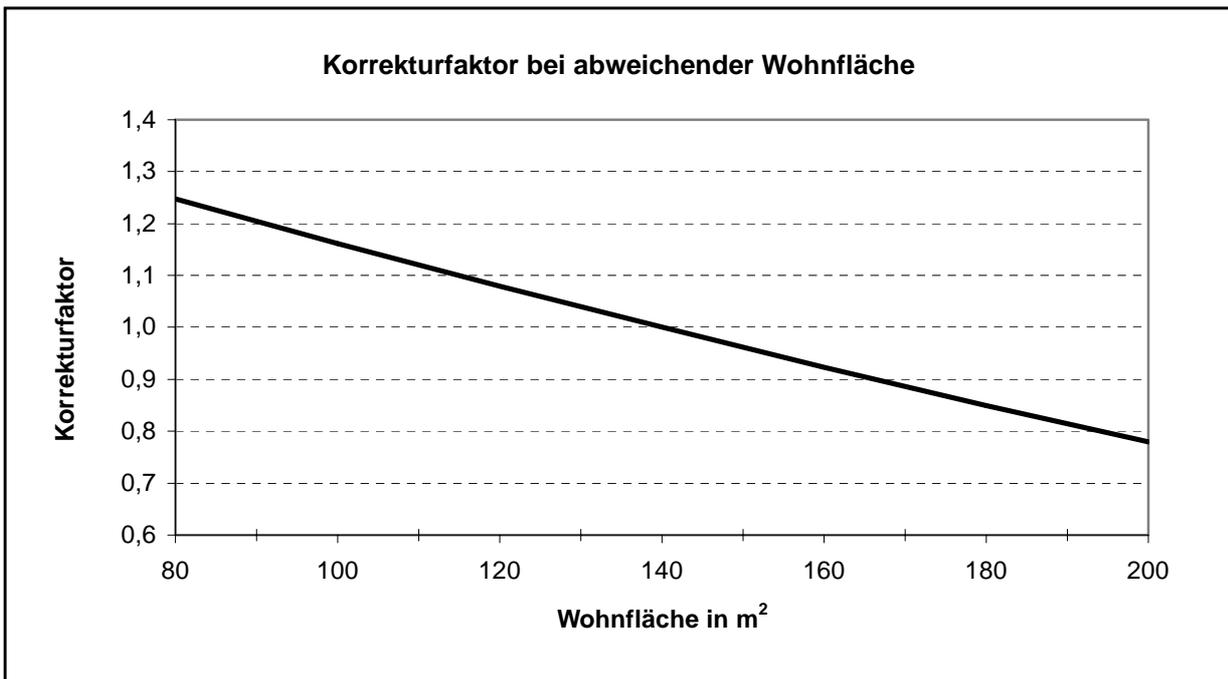
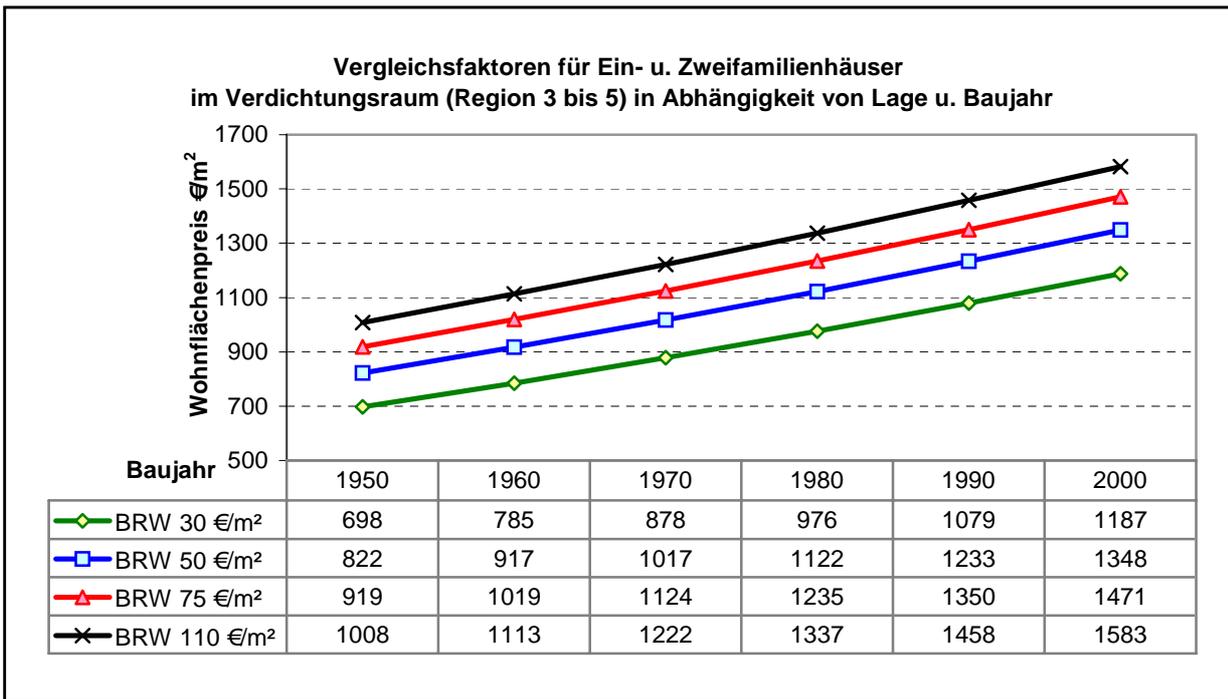
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe für den **Verdichtungsraum des Landkreis Rotenburg (Region 3 bis 5)** umfasst 654 Kauffälle ohne Erstverkäufe und lässt sich wie folgt beschreiben:

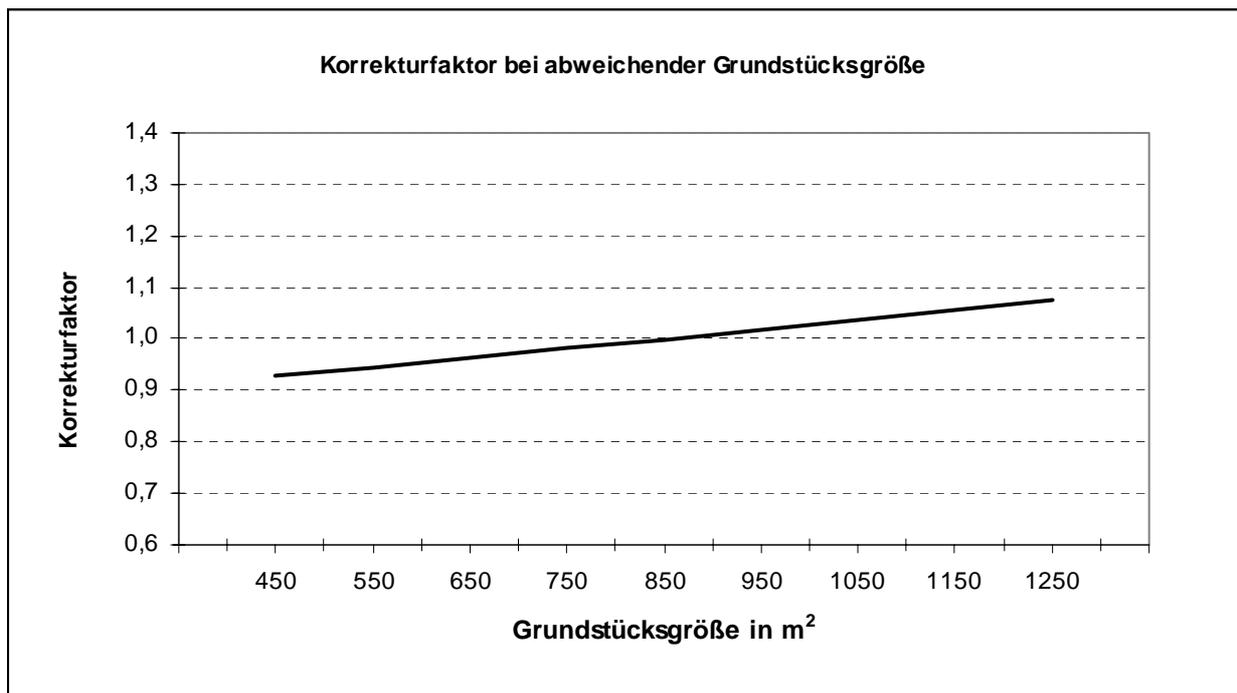
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	1997-2005	2001
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 130 €/m ²	63 €/m ²
Baujahr	1935 – 2005	1976
Wohnfläche	50 m ² - 200 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² - 1500 m ²	854 m ²

Die dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2005
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	850 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Dachneigung	>25 Grad
Bauweise	massiv



WOFL (m²)	80	100	120	140	160	180	200
Index	1,25	1,16	1,08	1,00	0,92	0,85	0,78



Fläche (m ²)	450	550	650	750	850	950	1.050	1.150	1.250
Index	0,93	0,95	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07

Unterkellerung

Eine fehlende bzw. eine Teilunterkellerung ist durch folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

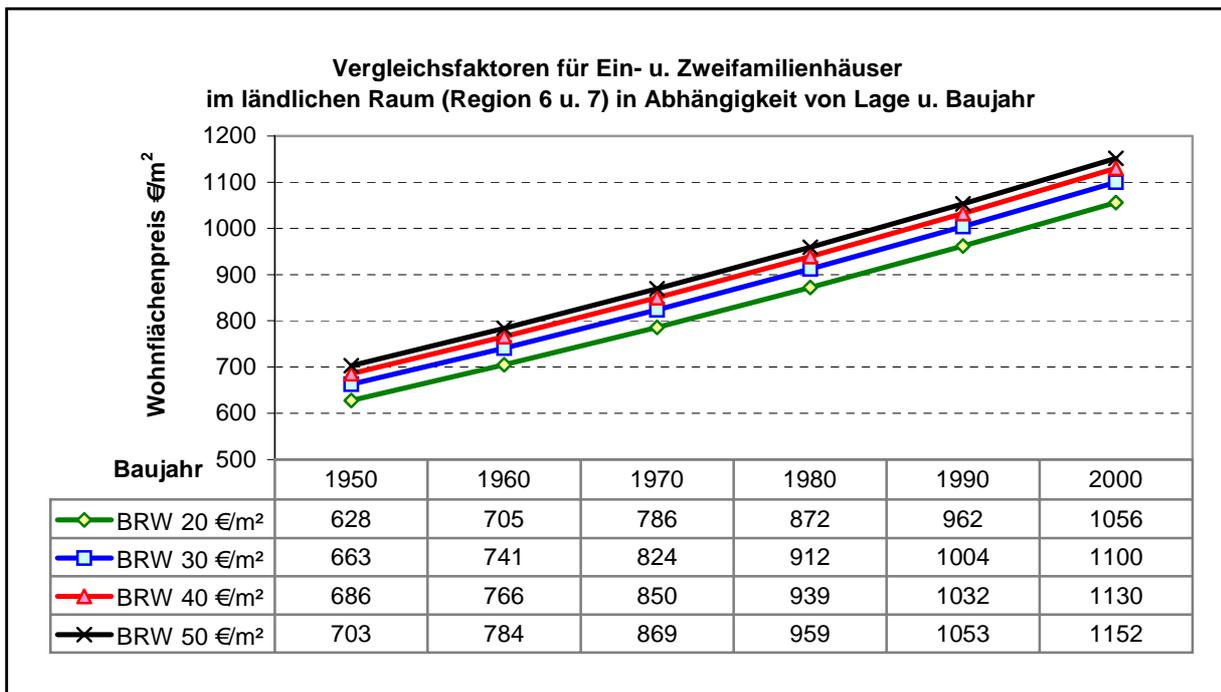
- Gebäude ohne Unterkellerung: 0,923
- Gebäude mit einer Unterkellerung < 50%: 0,948
- Gebäude mit einer Unterkellerung zwischen 50 und 99 %: 0,974
- Gebäude mit einer Vollunterkellerung: 1,000

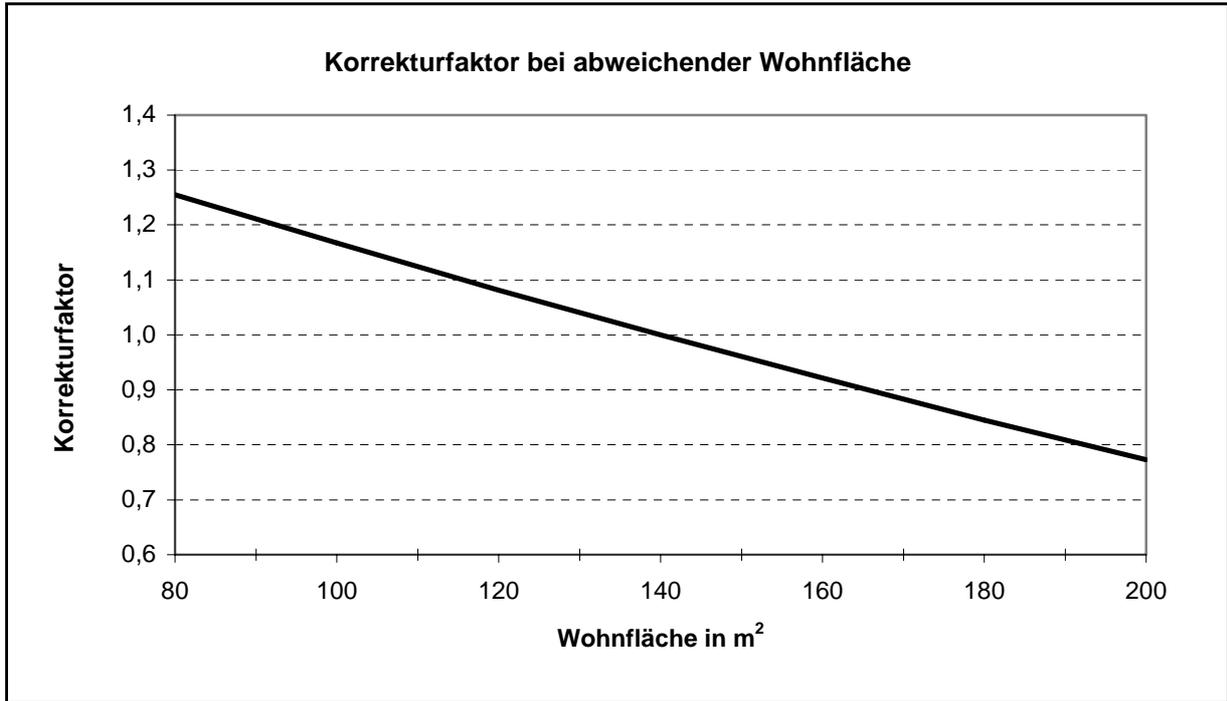
Die Stichprobe für den **ländlichen Raum des Landkreis Rotenburg (Region 6 und 7)** umfasst 311 Kauffälle ohne Erstverkäufe und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	1997-2005	2001
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 55 €/m ²	31 €/m ²
Baujahr	1935 - 2005	1976
Wohnfläche	50 m ² - 200 m ²	127 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² - 1500 m ²	931 m ²

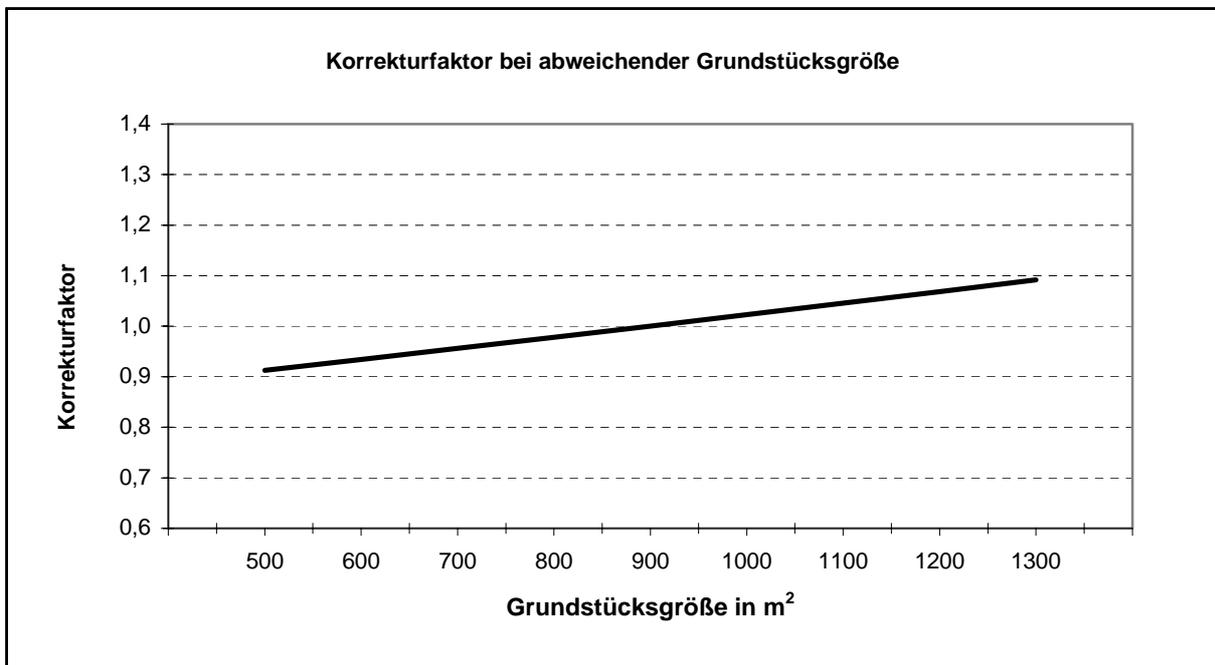
Die dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/ Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2005
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	900 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Dachneigung	>25 Grad
Bauweise	massiv





WOFL (m ²)	80	100	120	140	160	180	200
Index	1,25	1,17	1,08	1,00	0,92	0,85	0,77



Fläche (m ²)	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300
Index	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09

Unterkellerung

Eine fehlende bzw. eine Teilunterkellerung ist durch folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

- Gebäude ohne Unterkellerung: 0,972
- Gebäude mit einer Unterkellerung < 50%: 0,981
- Gebäude mit einer Unterkellerung zwischen 50 und 99 %: 0,991
- Gebäude mit einer Vollunterkellerung: 1,000

Anwendungsbeispiel

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

Anwendungsbeispiel:			
Bodenrichtwert:	50 €/m ²	Wohnfläche:	180 m ²
Baujahr:	1970	Grundstücksgröße:	1.100 m ²
ohne Unterkellerung			
Basiswert		869,-- €/m ²	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>			
Korrekturfaktor für Wohnfläche		0,85	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße		1,05	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Korrekturfaktor für die fehlende Unterkellerung		0,972	
Vergleichsfaktor =			
Basiswert x Korrekturfaktoren		869,-- €/m ² x 0,85 x 1,05 x 0,972 = 754,-- €/m ²	
Vergleichswert nach dieser Abschätzung =			
Wohnfläche x Vergleichsfaktor		180 m ² x 754,-- €/m ² = rund 136.000,-- €	

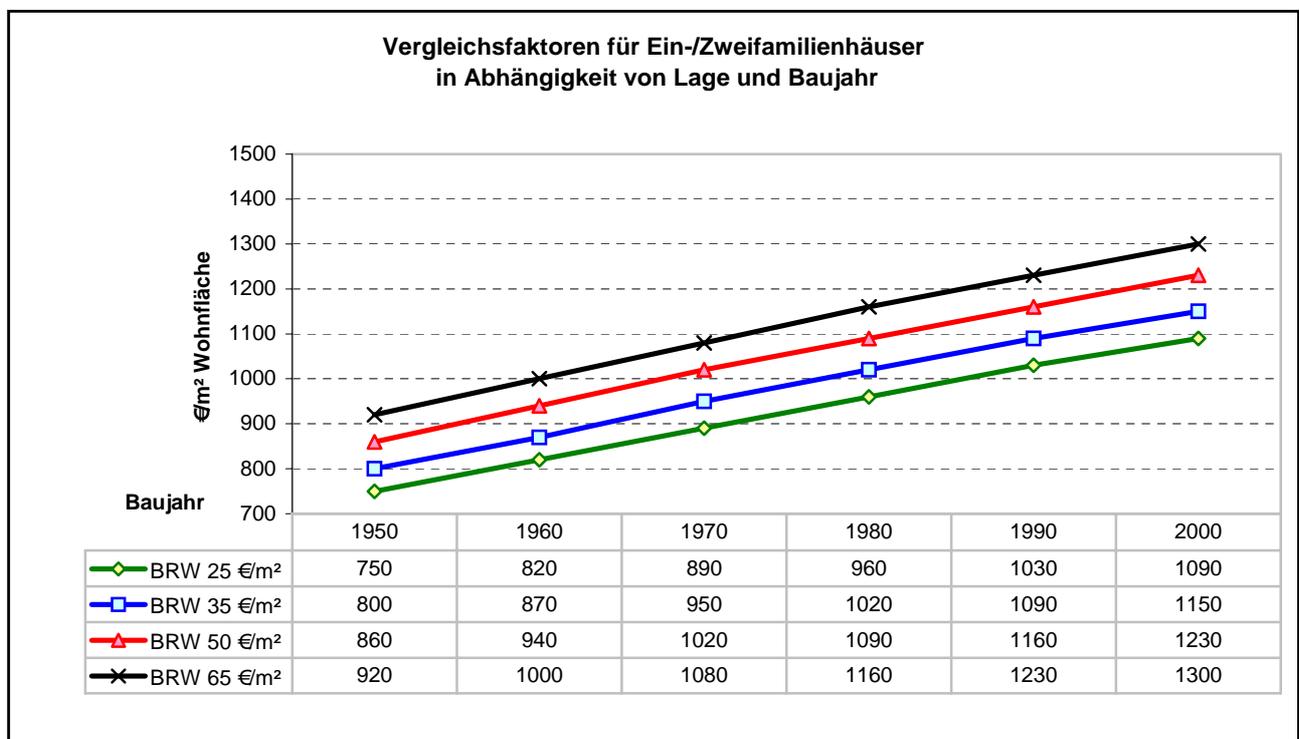
Landkreis Soltau-Fallingbommel

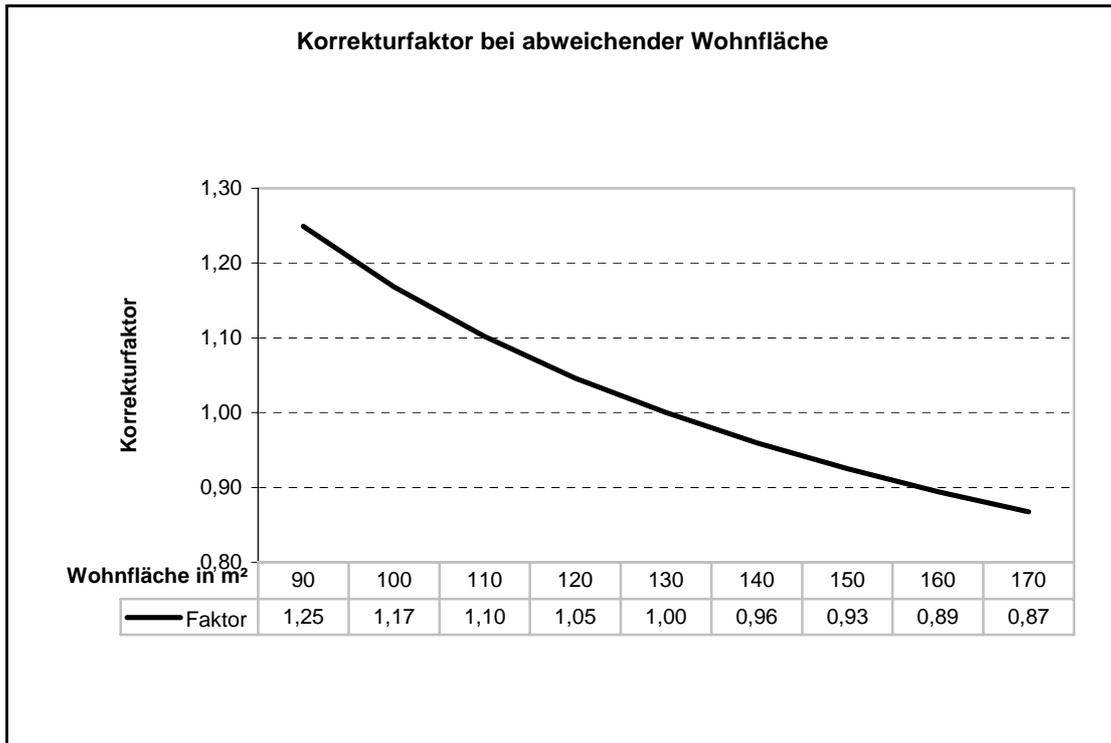
Die Stichprobe umfasst 127 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11/2004-10/2005	5/2005
Lage (Bodenrichtwert)	22 €/m ² - 80 €/m ²	47 €/m ²
Baujahr	1950 - 2002	1975
Wohnfläche	80 m ² - 200 m ²	128 m ²
Grundstücksgröße	409 m ² - 1500 m ²	863 m ²

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	5/2005
Lage (Bodenrichtwert)	lt. Tabelle
Baujahr	lt. Tabelle
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksgröße	860 m ²
Garage	vorhanden (max.2)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)





Landkreis Verden

Verdichtungsraum: Achim, Etelsen, Cluvenhagen, Daverden, Langwedel, Oyten, Verden, Bollen, Uphusen, Bierden, Dauelsen, Eitze, Borstel, Hönisch, Uesen, Baden, Embsen, Bassen, Kirchlinteln, Riede, Felde, The-dinghausen

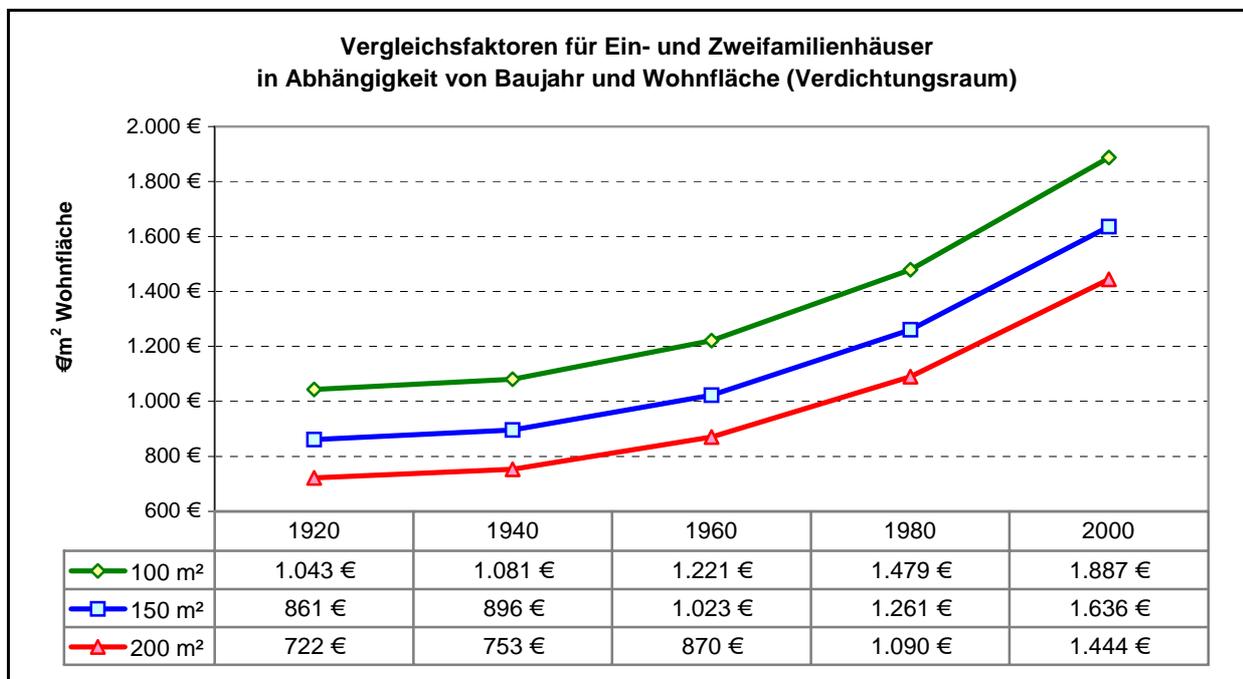
In der Auswertung - Verdichtungsraum - sind auch die Ortschaften Riede und Felde enthalten, da sie aufgrund der Nähe zu Bremen ein vergleichbares Preisgefüge aufweisen.

Die Stichprobe der Untersuchung umfasst 251 Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2005 und lässt sich wie folgt beschreiben:

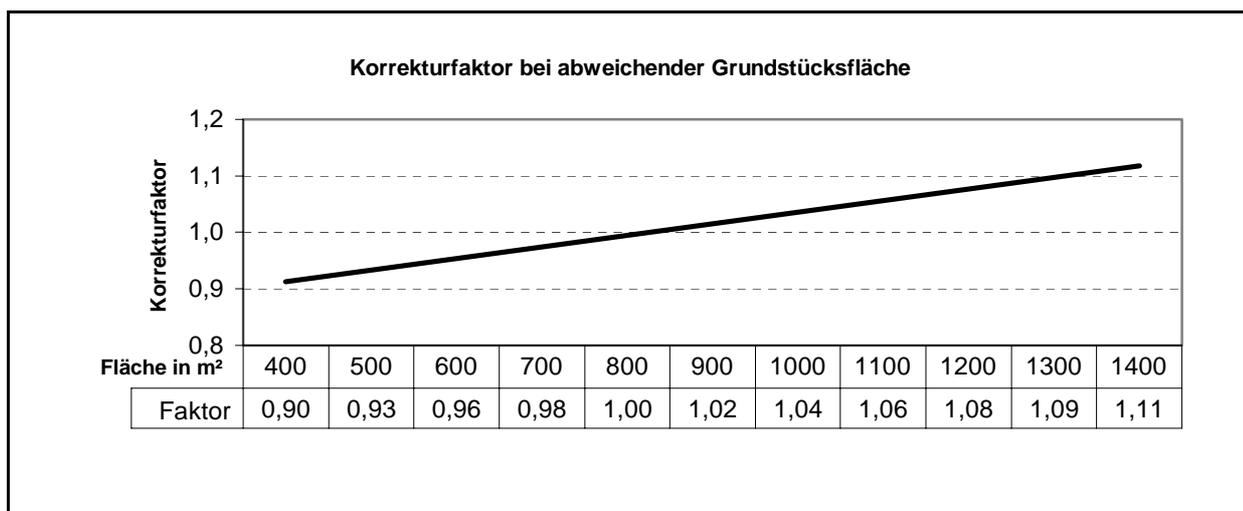
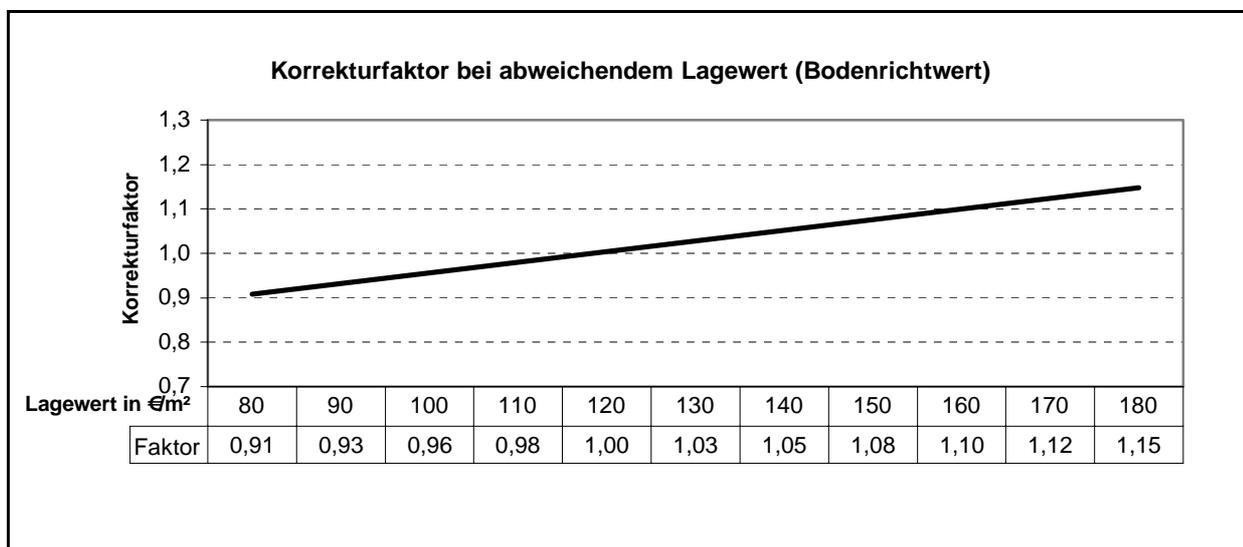
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² - 185 €/m ²	118 €/m ²
Baujahr	1903 - 2000	1968
Wohnfläche	70 m ² - 250 m ²	141 m ²

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/ Zweifa-milienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Februar 2004
Grundstücksgröße	783 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv



Die Untersuchung ergab, dass Abweichungen von Bodenwert und Grundstücksfläche zu signifikanten Abweichungen in den angeführten Vergleichsfaktoren führen. Die nachstehenden Diagramme liefern Korrekturfaktoren, die für die abweichenden weiteren Einflussgrößen ermittelt wurden. Die Korrekturfaktoren beziehen sich auf ein durchschnittliches Objekt mit den oben angegebenen Ausprägungen.



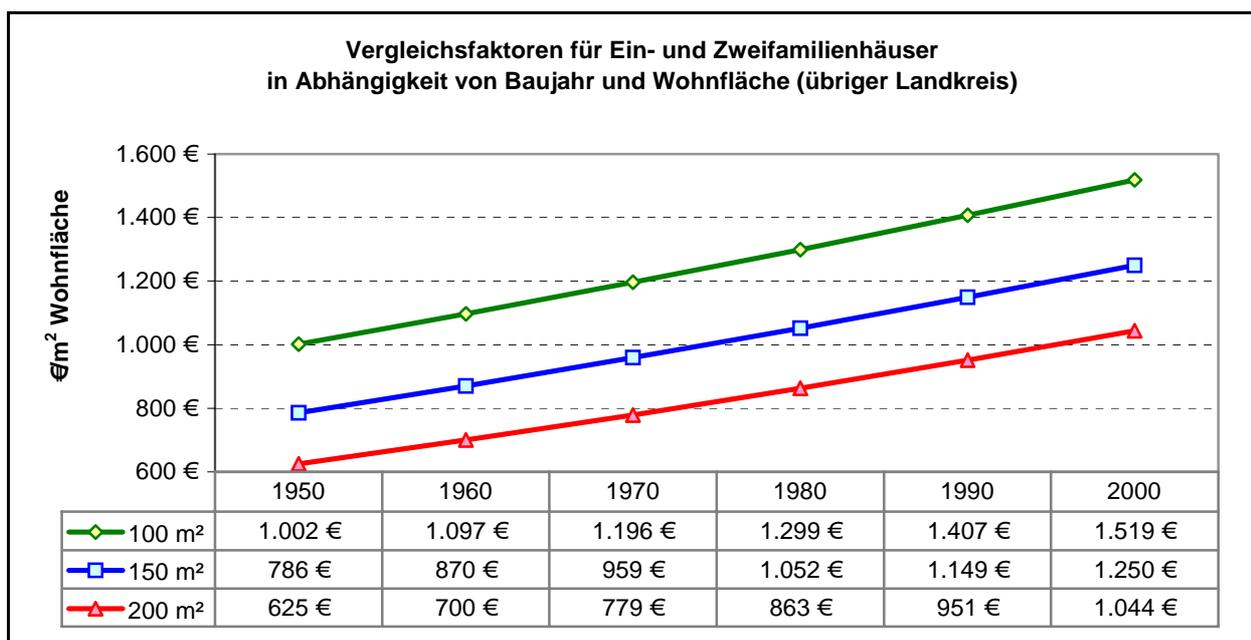
Übriger Landkreis: alle Gemarkungen außer Achim, Etelsen, Cluvenhagen, Daverden, Langwedel, Oyten, Verden, Bollen, Uphusen, Bierden, Dauelsen, Eitze, Borstel, Hönisch, Uesen, Baden, Embsen, Bassen, Kirchlinteln, Riede, Felde, Thedinghausen

Die Stichprobe der Untersuchung umfasst 128 Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2005 und lässt sich wie folgt beschreiben:

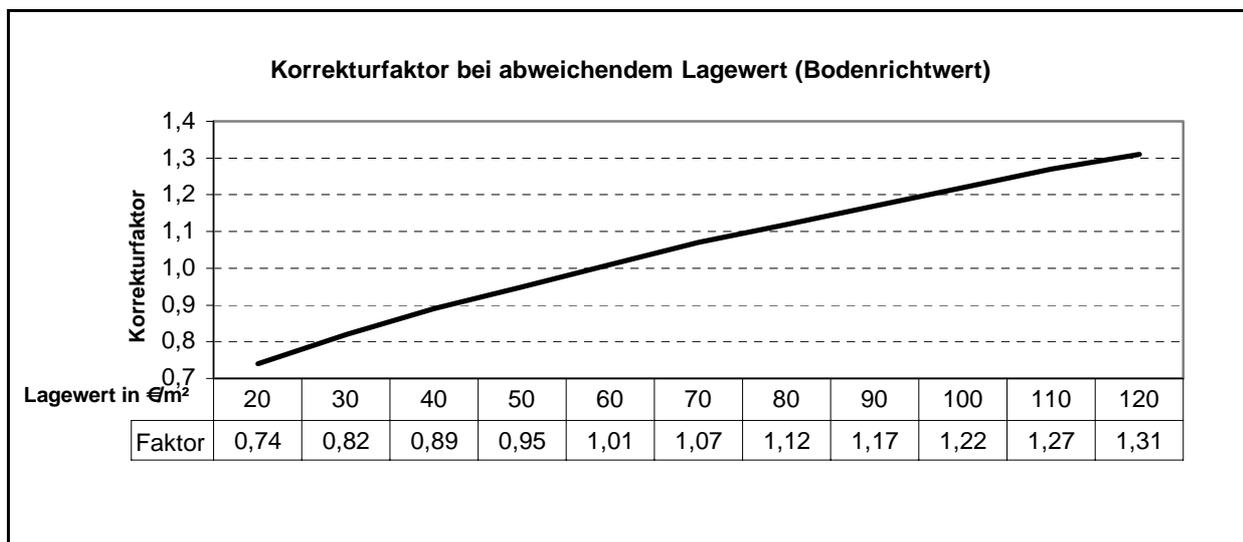
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	19 €/m ² - 116 €/m ²	58 €/m ²
Baujahr	1937 - 2000	1977
Wohnfläche	60 m ² - 250 m ²	145 m ²

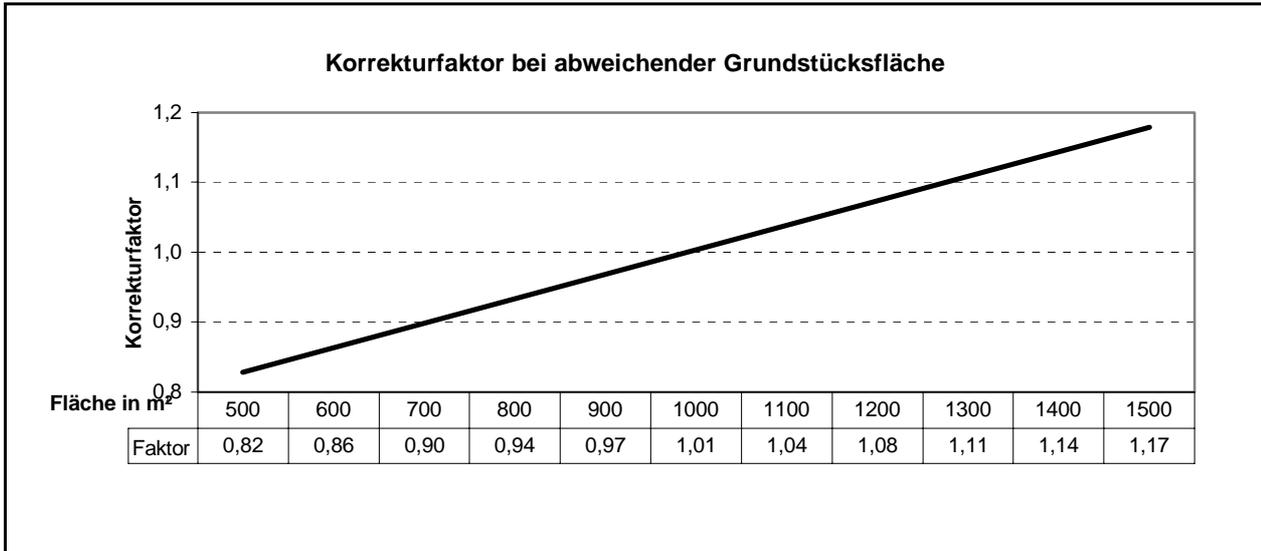
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/ Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Juni 2005
Grundstücksgröße	975 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv



Die Untersuchung ergab, dass Abweichungen von Bodenwert und Grundstücksfläche zu signifikanten Abweichungen in den angeführten Vergleichsfaktoren führen. Die nachstehenden Diagramme liefern Korrekturfaktoren, die für die abweichenden weiteren Einflussgrößen ermittelt wurden. Die Korrekturfaktoren beziehen sich auf ein durchschnittliches Objekt mit den oben angegebenen Ausprägungen.

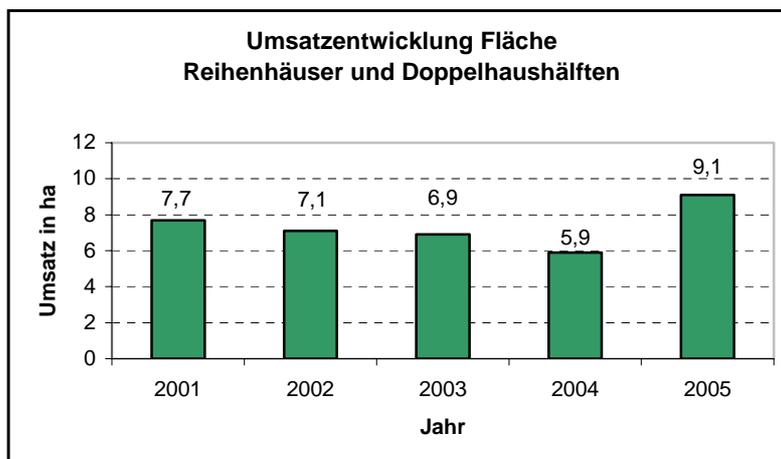
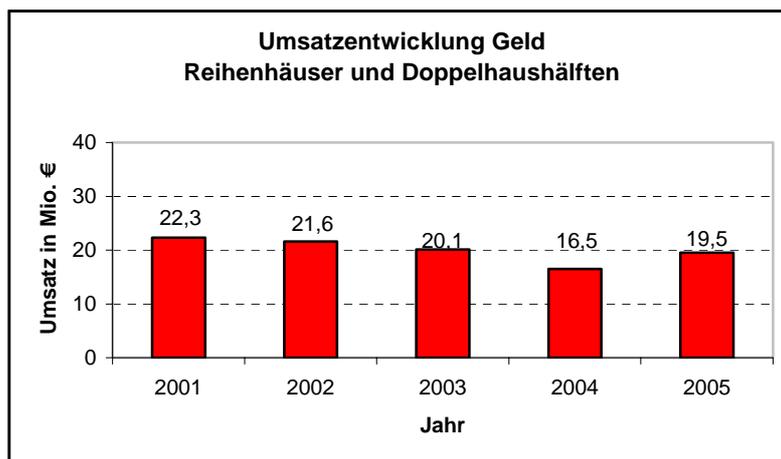
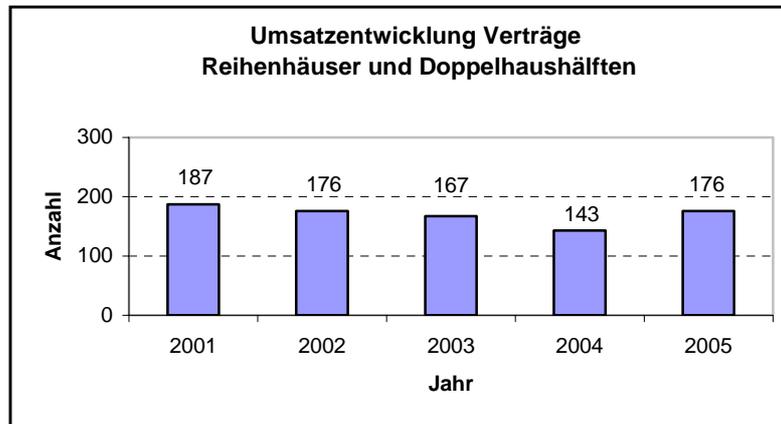




9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

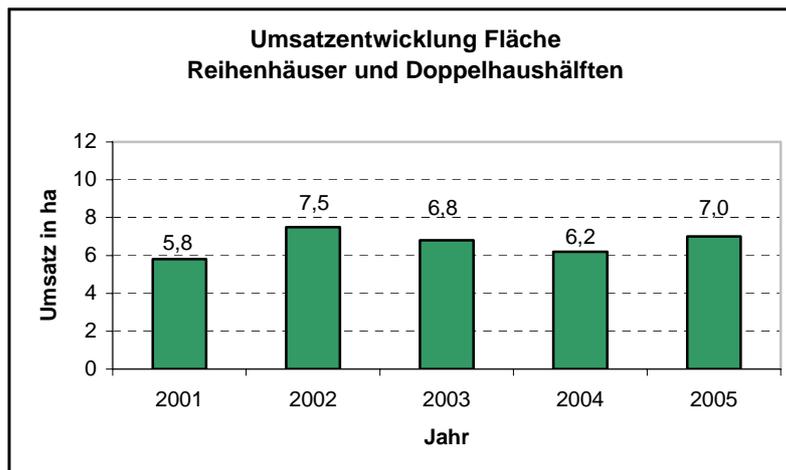
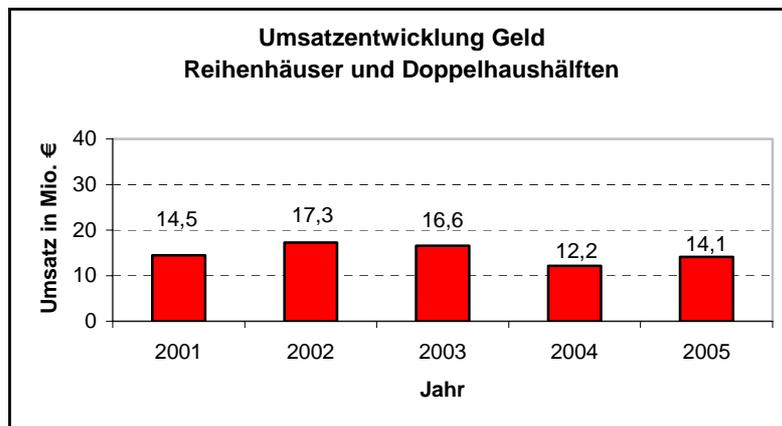
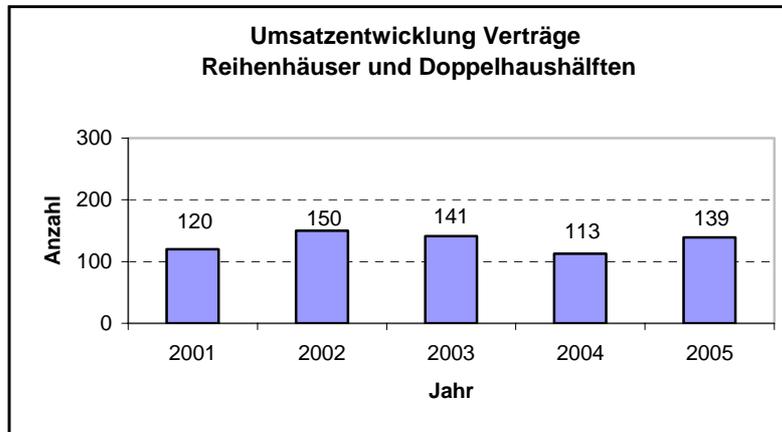
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Berichtsjahr wurden 176 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft und damit rd. 23,1 % mehr als im Vorjahr. Der Geldumsatz stieg im gleichen Zeitraum um 18,2 % auf 19,5 Mio. Euro.



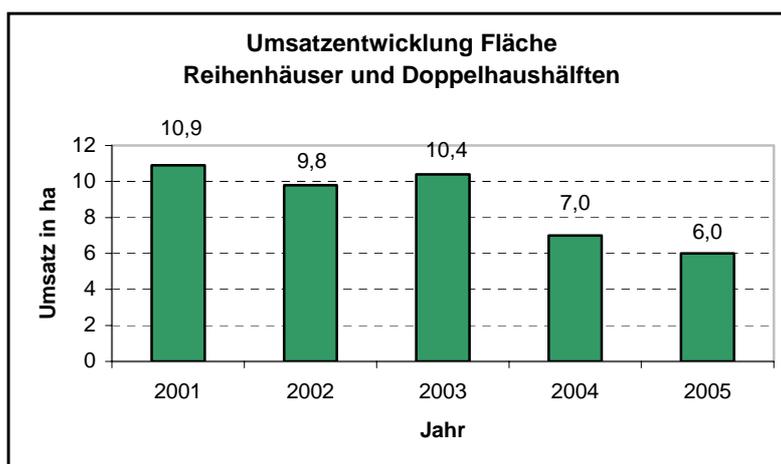
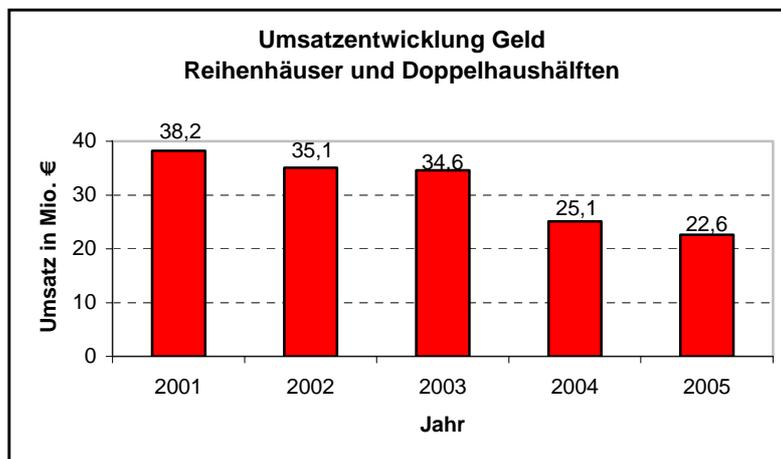
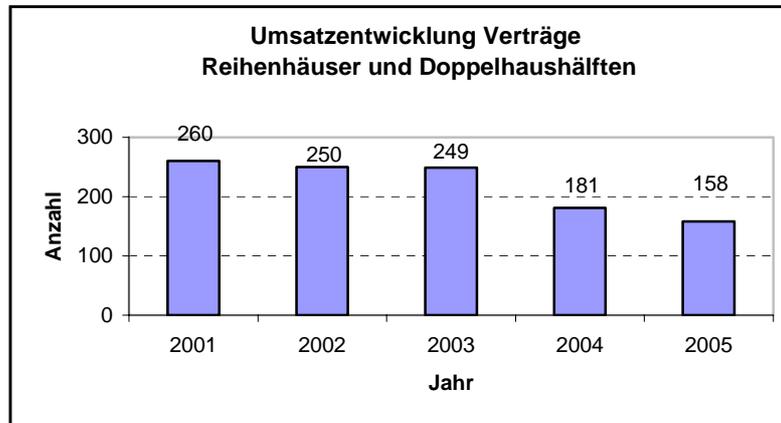
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Die Anzahl der Kauffälle ist mit 139 gegenüber dem Vorjahr um 23 % gestiegen. Dabei wurden 14,1 Mio. € umgesetzt, das entspricht einer Umsatzsteigerung gegenüber 2004 von rd. 16 %. Der Flächenumsatz lag bei 7 ha.



Landkreis Verden

Im Jahr 2005 wurden 158 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft, rd. 13% weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz ging um 10% auf 22,6 Mio. Euro zurück.



9.3.1 Preisniveau

Zur Ermittlung durchschnittlicher Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist ebenfalls nur eine Teilmenge aller registrierten Kauffälle geeignet. Die notwendige Reduzierung der Stichprobe ergibt sich aus der Beschränkung auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr, d.h. ohne Verwandtschaftskäufe oder Zwangsversteigerungen, aus tlw. nicht vorliegenden Größen- und Altersangaben sowie aus einer hier sachgerechten Lageeingrenzung.

In den Tabellen sind Durchschnittskaufpreise und Kaufpreise pro Flächeneinheit im Jahr 2005 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, untergliedert nach dem Gebäudealter, zusammengestellt. Die geklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr 2004.

Die Tabellenwerte können als Anhaltspunkt für eine Wertabschätzung eines potenziellen Kaufobjektes dienen. Es ist jedoch anzumerken, dass der Wert eines Wohnhauses von einer Vielzahl von Faktoren abhängt, vor Allem von der individuellen Wohn- und Verkehrslage, von der Größe des Grundstücks und der Wohnfläche sowie von dem Alter und der Ausstattung des Gebäudes, die in dieser einfachen Differenzierung nicht oder nur in grober Vereinfachung berücksichtigt werden können. Weitere Hilfestellungen für eine individuelle Wertabschätzung bieten die Abschnitte 9.3.3 und 9.3.4.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im ländlichen Raum (Regionen 6 und 7) werden seit Jahren nur wenige Reihenhäuser und Doppelhaushälften veräußert. Der Umsatz sinkt zudem kontinuierlich. In 2005 wurden lediglich 19 Kauffälle registriert. Gleichwohl beeinflussen die wenigen Kauffälle die Durchschnittswerte in nicht unerheblichem Umfang. Die Kaufpreise im ländlichen Raum liegen meist deutlich, im langjährigen Mittel um ca. 15 bis 25 %, unter den Kaufpreisen in den baulich verdichteten Regionen. Für die folgende Preistabelle sowie für die weiteren Untersuchungen (Abschnitte 9.3.3 und 9.3.4) wurden daher ausschließlich Kauffälle aus den Stadt- und Verdichtungsbereichen (Regionen 3 bis 5) herangezogen.

Das durchschnittliche Reihenhäuser, einschließlich Grundstück, in der baulich verdichteten Region 3 bis 5 des Landkreises Rotenburg (Wümme) kostete im Jahr 2005 um 117.000 € und damit rd. 2,5 % weniger als im Vorjahr. Es ist rd. 24 Jahre alt und weist 112 m² Wohnfläche auf. Pro m² Wohnfläche war ein durchschnittlicher Preis von 1.075,- € , rd. 6 % weniger als im Vorjahr, zu zahlen.

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	4 (1)	1924 (*)	114 (*)	1.037,-- (*)	121.000,-- (*)
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	45 (34)	1966 (1965)	106 (93)	1.002,-- (1.029,--)	100.000,-- (95.000,--)
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	62 (49)	1991 (1990)	113 (112)	1.098,-- (1.173,--)	123.000,-- (131.000,--)
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	12 (18)	2005 (2004)	112 (110)	1.271,-- (1.290,--)	141.000,-- (141.000,--)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Soltau-Fallingbostal

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr bis 1948	21 (11)	1935 (1931)	115 (89)	682,-- (792,--)	76.000,-- (70.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr 1949 bis 1970	29 (19)	1958 (1963)	89 (96)	985,-- (984,--)	86.000,-- (94.000,--)
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr 1971 bis 2002 (2001)	35 29	1994 1992	123 116	1.107,-- 1.052,--	134.000,-- 122.000,--
freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser Baujahr ab 2003 (2002)	13 (16)	2004 (2003)	112 (110)	1.242,-- (1.228,--)	138.000,-- (133.000,--)

Landkreis Verden – gesamter Landkreis

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	3 (6)	1924 (1919)	84 (137)	995,-- (1.048,--)	87.000,-- (132.000,--)
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	13 (16)	1963 (1964)	97 (97)	1.305,-- (1.203,--)	124.000,-- (117.000,--)
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	53 (63)	1985 (1987)	115 (116)	1.264,-- (1.276,--)	145.000,-- (146.000,--)
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	37 (44)	2004 (2004)	116 (109)	1.451,-- (1.463,--)	166.000,-- (156.000,--)

Landkreis Verden – Stadt Achim mit Oyten und Langwedel

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	1 (0)	*) (-)	*) (-)	*) (-)	*) (-)
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	14 (9)	1963 (1965)	102 (93)	1.319,-- (1.292,--)	130.000,-- (118.000,--)
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	43 (44)	1985 (1986)	115 (115)	1.270,-- (1.303,--)	147.000,-- (144.000,--)
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	35 (35)	2004 (2003)	117 (109)	1.470,-- (1.513,--)	170.000,-- (163.000,--)

Landkreis Verden – Stadt Verden

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	2 (3)	*) (1923)	*) (103)	*) (1.278,--)	*) (134.000,--)
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	4 (4)	1958 (1960)	84 (98)	1.273,-- (1.074,--)	104.000,-- (104.000,--)
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	10 (10)	1986 (1986)	107 (120)	1.334,-- (1.223,--)	141.000,-- (147.000,--)
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	1 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

Landkreis Verden - Bereiche ohne Achim / Oyten / Langwedel und Verden

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	2 (3)	*) (1914)	*) (171)	*) (818,--)	*) (108.000,--)
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	0 (3)	- (1966)	- (107)	- (1.110,--)	- (150.000,--)
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	8 (9)	1994 (1997)	126 (114)	1.152,-- (1.207,--)	139.000,-- (139.000,--)
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	4 (7)	2004 (2004)	106 (111)	1.346,-- (1.227,--)	140.000,-- (133.000,--)

9.3.2 Preisentwicklung

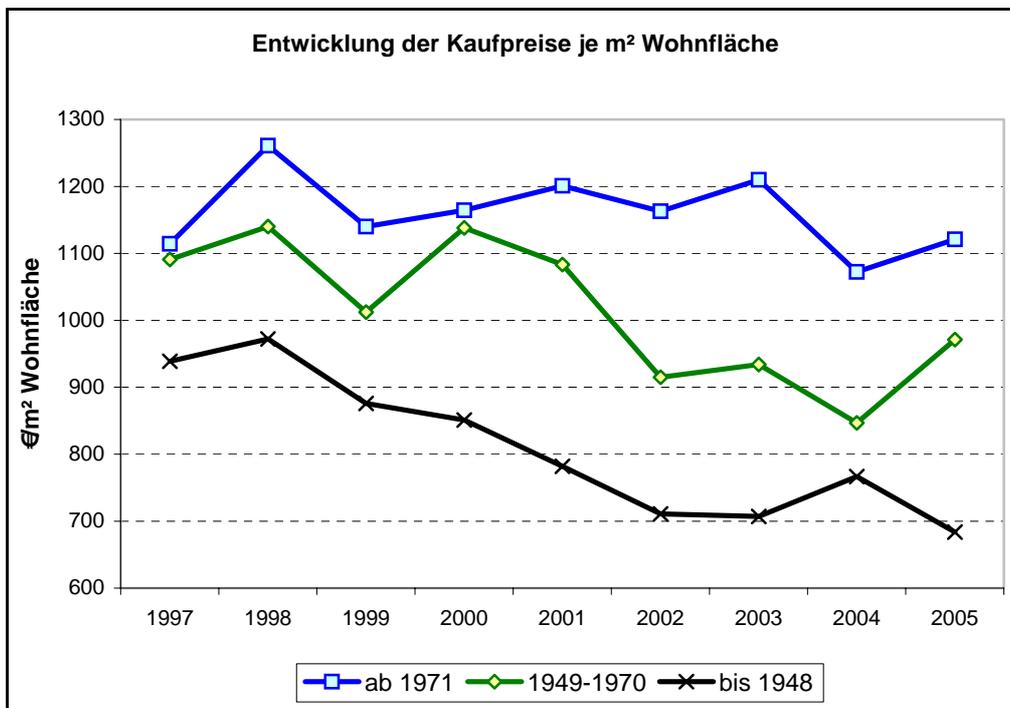
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den letzten fünf Jahren für den Verdichtungsraum einschließlich der Städte Rotenburg, Bremervörde und Zeven (Regionen 3 bis 5) sowie für den ländlichen Raum (Regionen 6 und 7).

Region / Lage	Mittlerer Kaufpreis (€)					
	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Verdichtungsraum (Regionen 3 bis 5) <i>(Anzahl der ausgewerteten Verträge)</i>	137.500 <i>(141)</i>	126.400 <i>(140)</i>	128.800 <i>(128)</i>	126.300 <i>(124)</i>	118.600 <i>(114)</i>	114.900 <i>(141)</i>
Ländlicher Raum (Regionen 6 und 7) <i>(Anzahl der ausgewerteten Verträge)</i>	114.100 <i>(15)</i>	100.900 <i>(27)</i>	108.800 <i>(23)</i>	110.800 <i>(15)</i>	85.000 <i>(12)</i>	93.300 <i>(19)</i>
Landkreis Rotenburg (Wümme) <i>(Anzahl der ausgewerteten Verträge)</i>	135.200 <i>(156)</i>	122.300 <i>(167)</i>	125.800 <i>(151)</i>	124.700 <i>(139)</i>	115.400 <i>(126)</i>	112.300 <i>(160)</i>

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise wird in der Grafik dargestellt. Dabei handelt es sich um den durchschnittlichen Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche inkl. Bodenwertanteil. Die geringe Stückzahl, die großen Alters- und Qualitätsunterschiede und die rein arithmetische Mittelbildung führen zu den erkennbaren Schwankungen. Aufgezeigt wird nur die Entwicklung der Doppelhaushälften. Es handelt sich bei den Kauffällen „ab Baujahr 1971“ um Objekte, die zum Kaufzeitpunkt jeweils mindestens 3 Jahre alt waren.



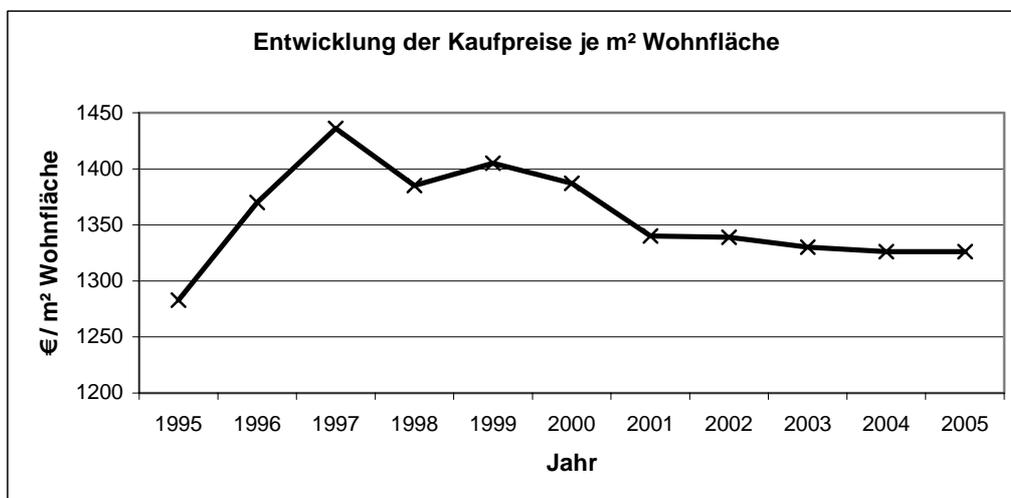
Landkreis Verden

Die Auswertung von 134 Kauffällen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigt, dass der durchschnittliche Kaufpreis im Berichtsjahr dem des Vorjahres entspricht. Rückblickend auf die Preisentwicklung der letzten 5 Jahre ist eine nur leicht rückläufige Tendenz für diesen Markt festzustellen.

Der durchschnittliche Wohnflächenpreis betrug in 2005 für 106 ausgewertete Kauffälle 1.326,- €/m² und entspricht damit dem Wert des Vorjahres. Im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren ist 2005 der niedrigste Wohnflächenpreis seit fünf Jahren zu registrieren.

	Kauffälle	Ø Kaufpreis in €	Kauffälle	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
2001	210	150.000,-	163	1.340,-
2002	222	151.000,-	179	1.339,-
2003	205	146.000,-	174	1.330,-
2004	144	145.000,-	128	1.326,-
2005	134	145.000,-	106	1.326,-

Die langjährige Übersicht der durchschnittlichen Wohnflächenpreise ist im Diagramm dargestellt. Die Wohnflächenpreise korrespondieren in erster Linie mit den Wohnungsgrößen, d.h. in den Jahren mit höheren Wohnflächenpreisen hatten die Objekte geringere Wohnflächen und umgekehrt. Der mittlere Gesamtkaufpreis bewegt sich in einer Spanne von 145.000,- und 155.000,- €. Reihenhäuser und Doppelhaushälften weisen insgesamt im Landkreis Verden ein relativ stabiles Preisniveau auf.



9.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Bebaute Grundstücke werden nur in wenigen Fällen zu Kaufpreisen veräußert, die ihrem Sachwert entsprechen. Aus den Kaufpreisen und den dazu berechneten Sachwerten werden jeweils die Wertrelationen Kaufpreis / Sachwert (Marktanpassungsfaktoren) für gleichartige bebaute Reihen- und Doppelhausgrundstücken für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden abgeleitet. Marktanpassungsfaktoren geben das Verhältnis dieser Werte zueinander an.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

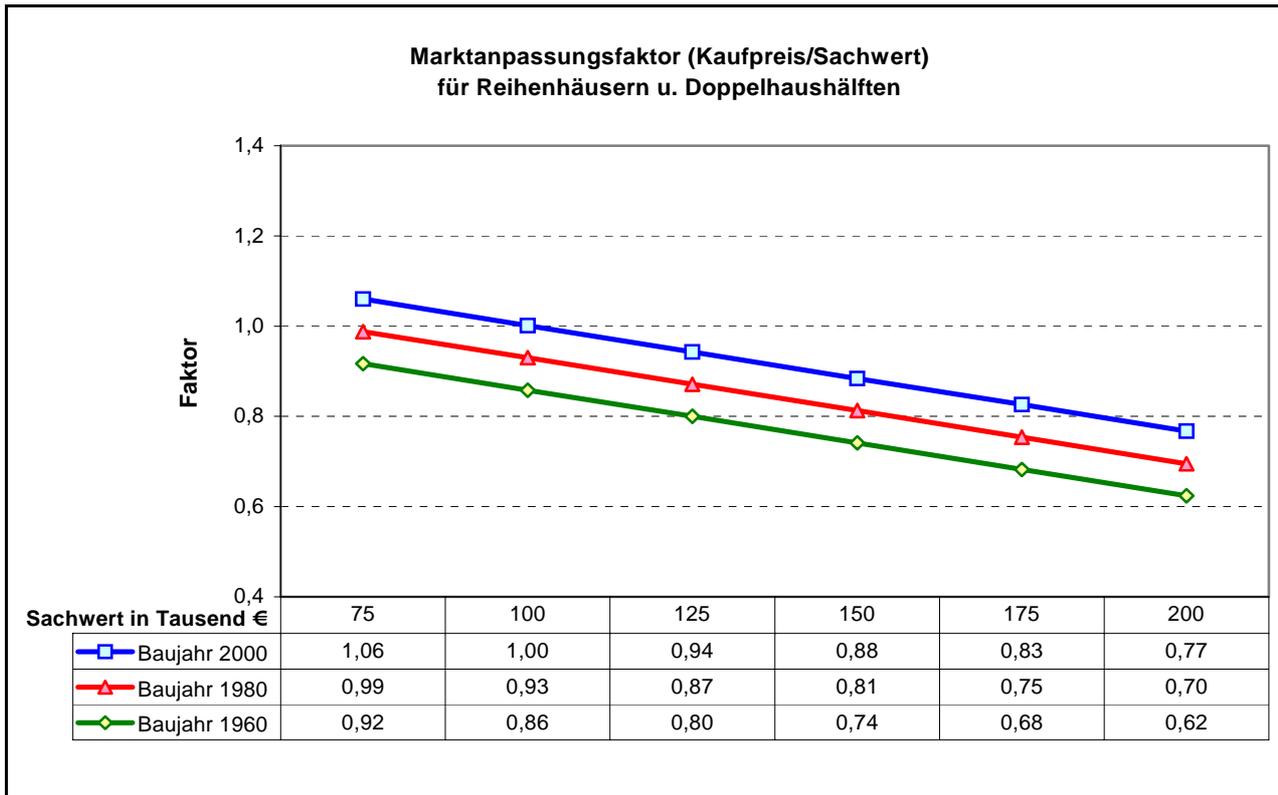
Mit einer repräsentativen Auswahl von Reihen- und Doppelhausgrundstücken, die zwischen 2004 und 2005 im Verdichtungsraum (Regionen 3 bis 5) des Landkreises Rotenburg verkauft wurden, ist die Marktanpassung näher untersucht worden. Im ländlichen Raum kann die vergleichbare Untersuchung auf Grund fehlender Daten nicht durchgeführt werden.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Reihen- und Doppelhausgrundstücke		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987)
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), Richtlinie des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau,
	x	Baukostenindex (Stat. Bundesamt, Fachserie 17, früheres Bundesgebiet, 2000=100)
	x	Faktor 1,15 (für Baunebenkosten)
	x	Regionalfaktor 0,86 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (Endbericht zum Forschungsprojekt des BMBau „Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten)
	-	Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz in Höhe von etwa 5.000,- bis 13.000,- €
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Die Stichprobe der Untersuchung für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (Region 3 bis 5) umfasst 59 Fälle und lässt sich folgendermaßen beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 – 2005	2004
Lage (Bodenrichtwert)	22,- €/m ² - 130,- €/m ²	81,- €/m ²
Baujahr	1952 – 2002	1983
Sachwert	65.000,- € – 230.000,- €	147.000,- €
Wohnfläche	68 m ² - 155 m ²	104 m ²



Anwendungsbeispiel:

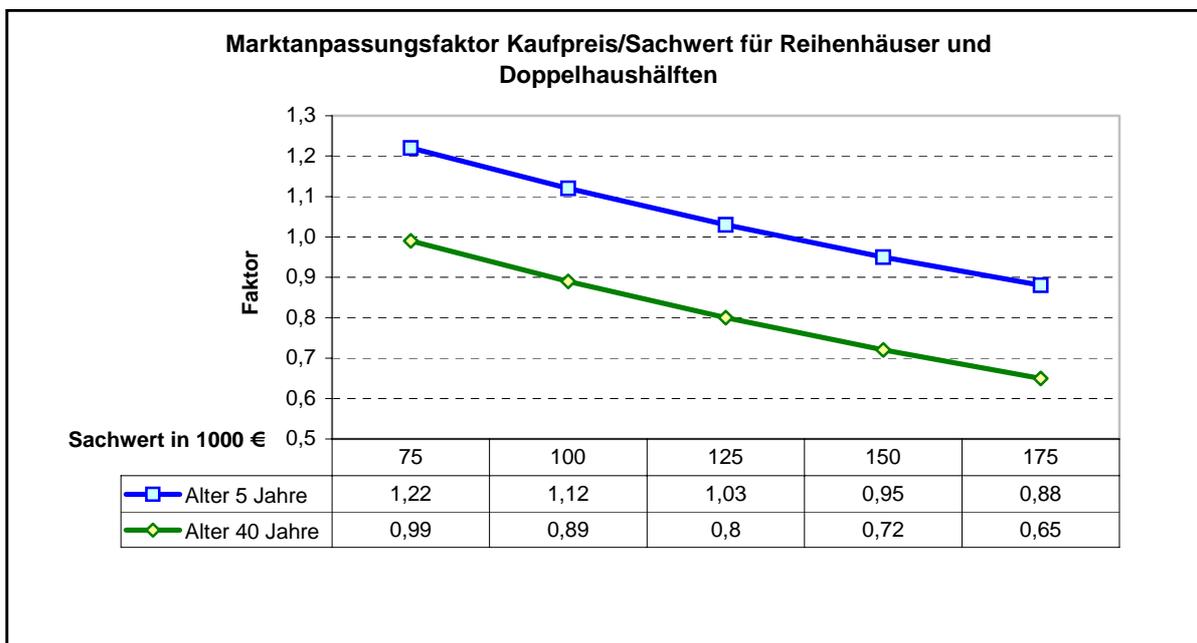
Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein 1980 gebautes Reihenhaus mit einem Sachwert von 150.000 €?
 Der am Diagramm abzulesende Faktor beträgt 0,81.
 Der Schätzwert für dieses Objekt beträgt damit: 150.000 € x 0,81 **rd. 122.000 €**

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baupreisindex (Stat. Bundesamt, Deutschland, 1995=100, Neubau von Wohngebäuden insgesamt)
	x	Faktor 1,16 (für Baunebenkosten)
	-	Regionalfaktor 0,8
		Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Die Stichprobe von 45 in die Untersuchung einbezogenen Kauffällen lässt sich folgendermaßen beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 – 2005	4/2005
Lage (Bodenrichtwert)	30,-- €/m ² - 90,-- €/m ²	53,-- €/m ²
Baujahr	1951 – 2002	1977
Sachwert	55.000,-- € – 175.000,-- €	110.000,-- €
Wohnfläche	60 m ² - 187 m ²	106 m ²



Landkreis Verden

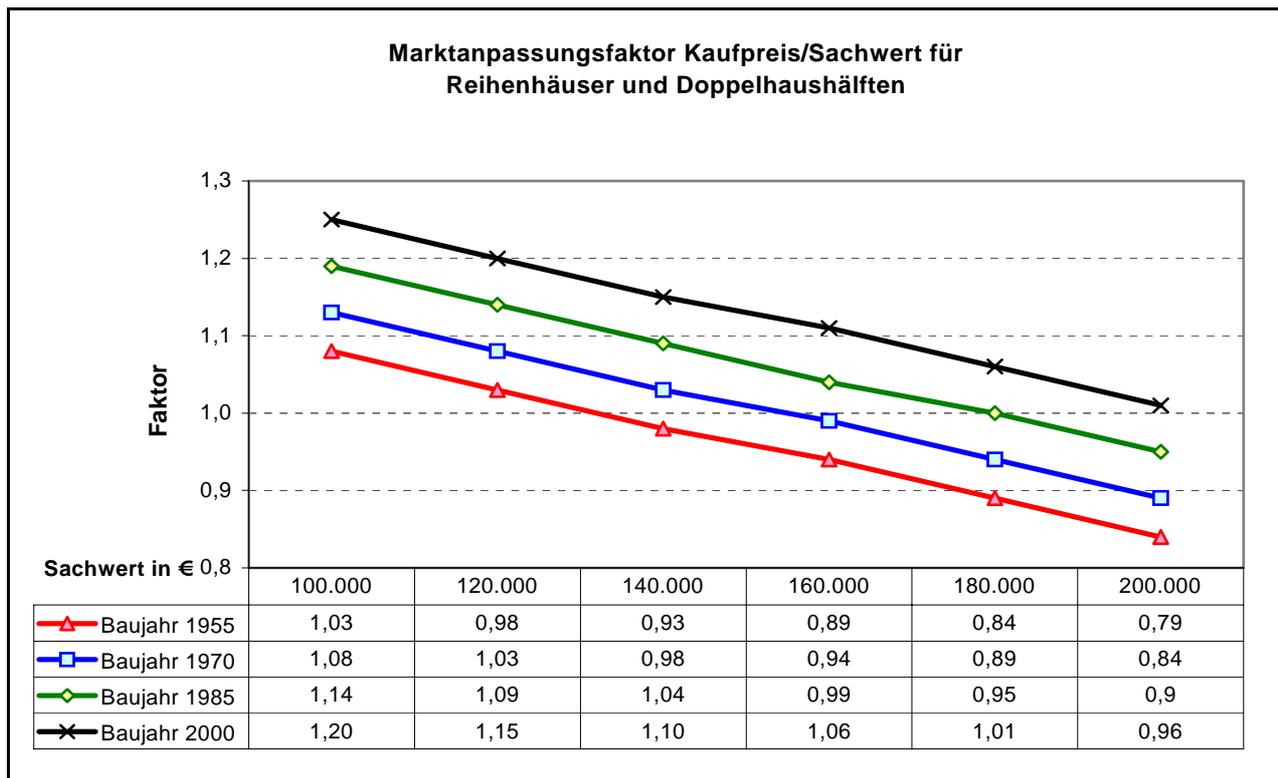
Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baukostenindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000=100)
	x	Faktor 1,15 (für Baunebenkosten)
	x	Korrekturfaktor 0,73 = Regionalfaktor 0,80 x Ortsgrößenfaktor 0,91
	x	Alterswertminderung nach Ross
	-	(Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenwert pro m ²
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	Prozentualer Zuschlag in Höhe von 3 % auf den Gebäudewert
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Für den Bereich des Landkreises Verden wird vom Gutachterausschuss der Regionalfaktor 0,80 und der Ortsgrößenfaktor 0,91 für die Sachwertberechnung genutzt. Es hat sich herausgestellt, dass die mit dem Produkt aus Regional- und Ortsgrößenfaktor in der Größe von 0,73 angepassten Werte der NHK 2000 die örtlichen Verhältnisse am besten widerspiegeln.

Die Stichprobe der Untersuchung umfasst 166 Fälle und lässt sich folgendermaßen beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2002 – 2005	2004
Lage (Bodenrichtwert)	33,-- €/m ² - 195,-- €/m ²	119,-- €/m ²
Baujahr	1951 -2001	1982
Sachwert	84.000,-- € – 217.000,-- €	145.000,-- €
Wohnfläche	65 m ² - 175 m ²	112 m ²



9.3.4 Vergleichsfaktoren

Der Kaufpreis für ein bebautes Grundstück bildet sich individuell nach persönlichen Wertvorstellungen der Marktteilnehmer, aber auch nach tatsächlichen und erfassbaren Merkmalen des Grundstücks und des Gebäudes. Die wichtigsten dieser Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind Größe (Wohnfläche) und Alter des Gebäudes sowie Lage und Größe des Grundstücks.

Die Vergleichsfaktoren sind aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf die Zielgröße (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

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.

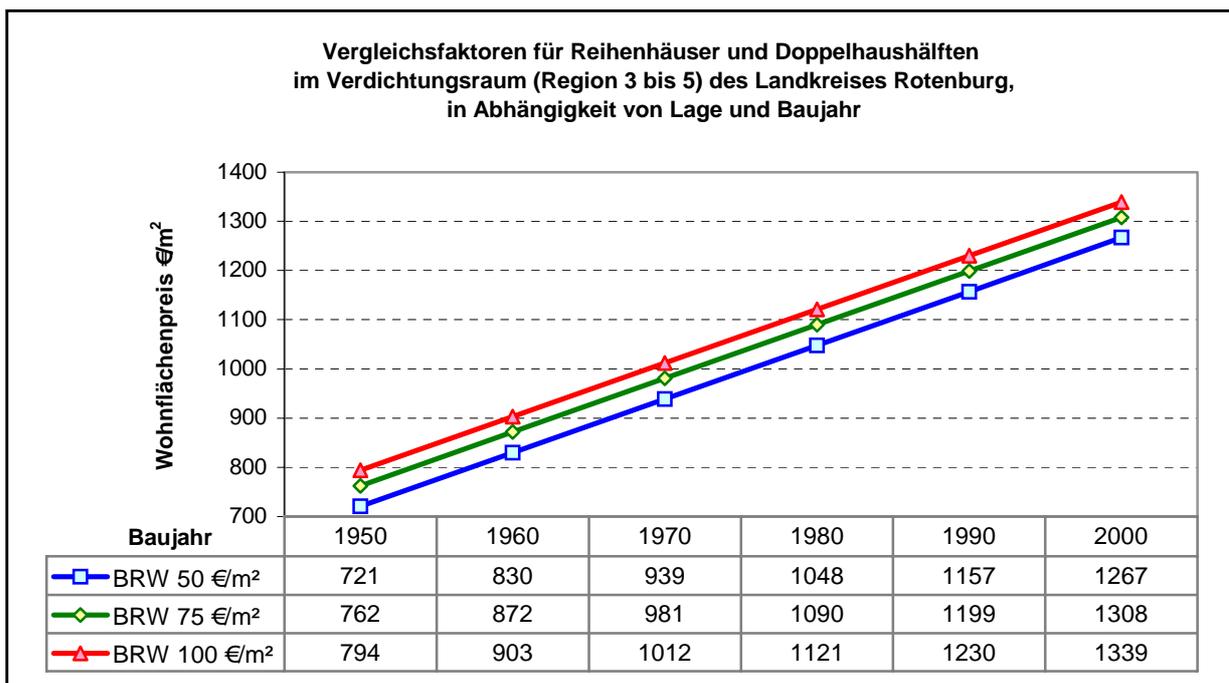
Landkreis Rotenburg (Wümme)

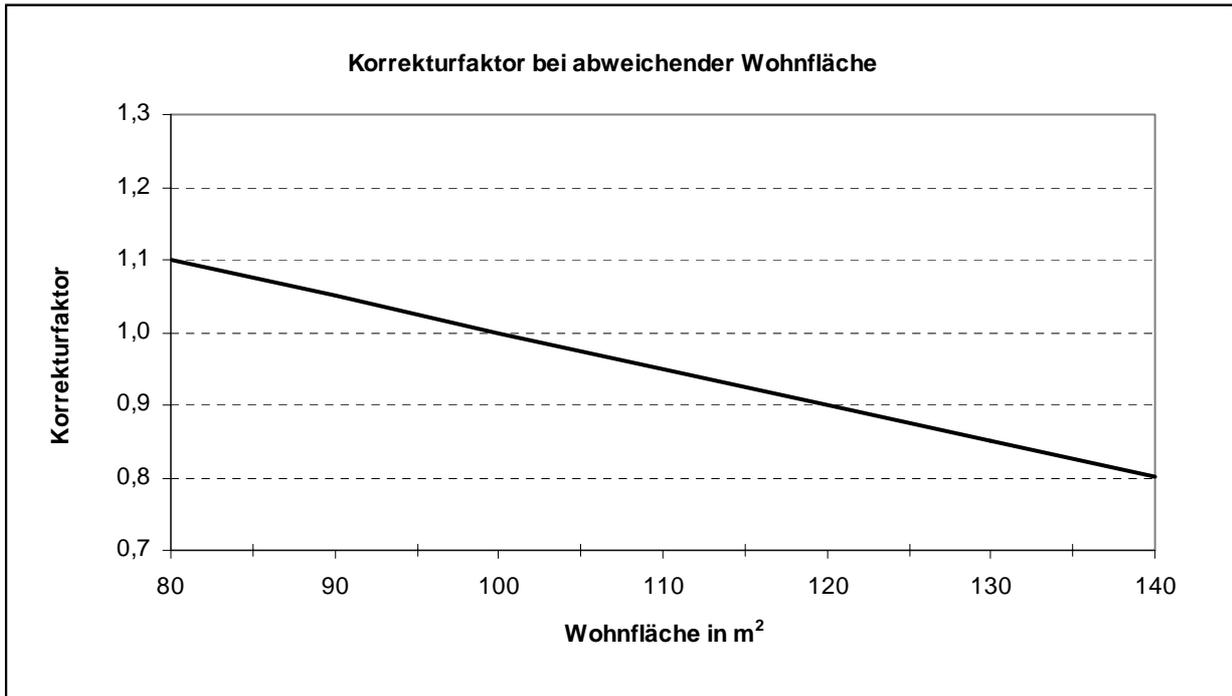
Die Vergleichsfaktoren wurden für den Bereich des Verdichtungsraumes (Region 3 bis 5) des Landkreises abgeleitet. Die Stichprobe umfasst 375 Kauffälle ohne Erstverkäufe und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	1997-2005	2001
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 130 €/m ²	72 €/m ²
Baujahr	1955 – 2005	1985
Wohnfläche	60 m ² - 140 m ²	104 m ²
Grundstücksgröße	150 m ² - 600 m ²	330 m ²

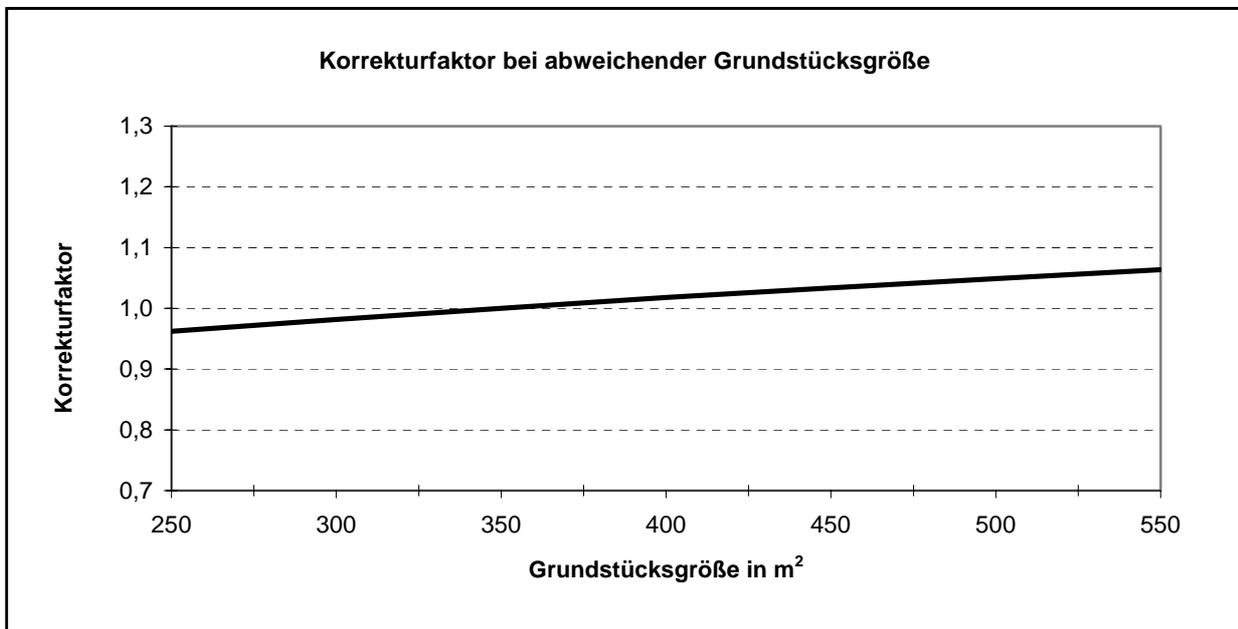
Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2005
Lage (Bodenrichtwert)	65 €/m ²
Baujahr	1985
Wohnfläche	105 m ²
Grundstücksgröße	350 m ²
Ausstattung	mittel
Garage / Stellplatz	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Dachneigung	>25 Grad
Bauweise	massiv





WOFL (m²)	80	90	100	110	120	130	140
Index	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,75



Fläche (m²)	250	300	350	400	450	500	550
Index	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06

Anwendungsbeispiel

Es ist der Schätzwert eines mit einem Reihnhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 50 €/m ²	Wohnfläche: 130 m ²
Baujahr: 1990	Grundstücksgröße: 450 m ²
Basiswert (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	1.157,-- €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (durch Abgreifen aus Diagramm)	0,85
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,03
Vergleichsfaktor = Basiswert x Korrekturfaktoren	1.157,-- €/m ² x 0,85 x 1,03 = 1.013,-- €/m ²
Vergleichswert nach dieser Schätzung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	130 m ² x 1.013,-- €/m ² = rund 132.000,-- €

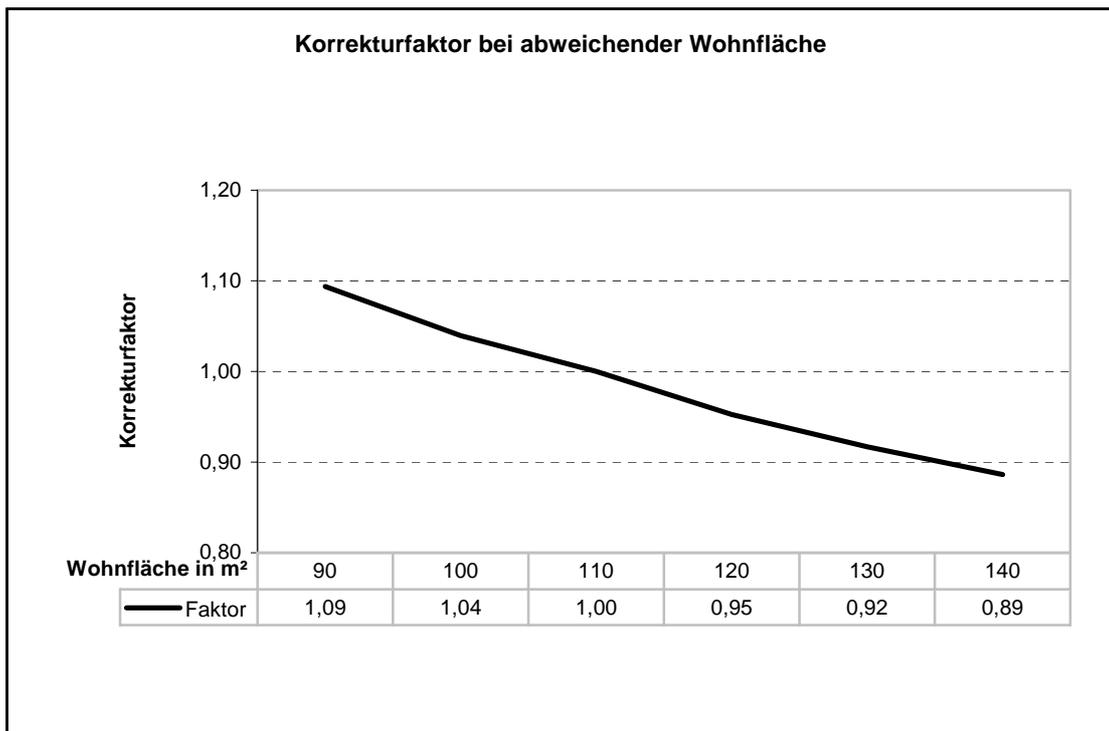
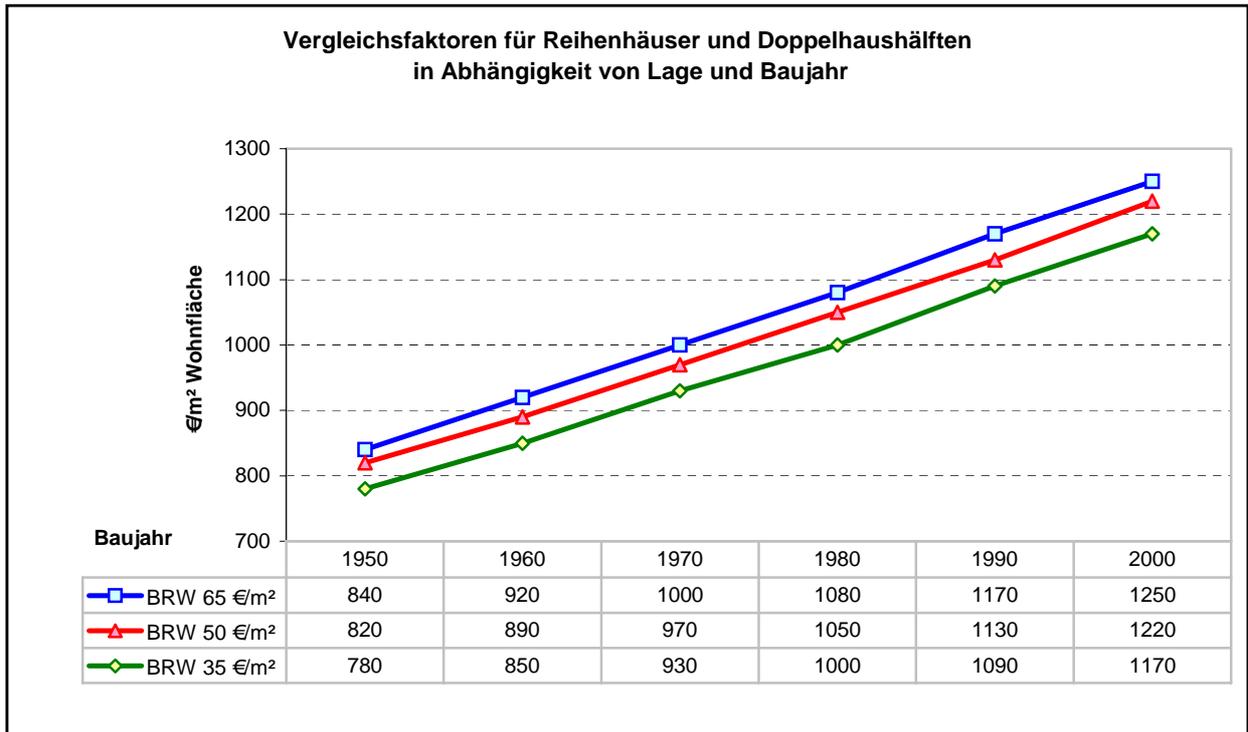
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Die Stichprobe umfasst 46 Kauffälle aus dem Zeitraum 01.11.2004 bis 31.10.2005 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 90 €/m ²	44 €/m ²
Baujahr	1923 - 2002	1969
Wohnfläche	70 m ² - 187 m ²	110 m ²
Grundstücksfläche	279 m ² - 1290 m ²	546 m ²

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihnhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mai 2005
Ausstattung	mittel
Garage oder Einstellplatz	vorhanden
Unterkellerung	vorhanden
Bauweise	massiv, ausgebautes Dachgeschoss



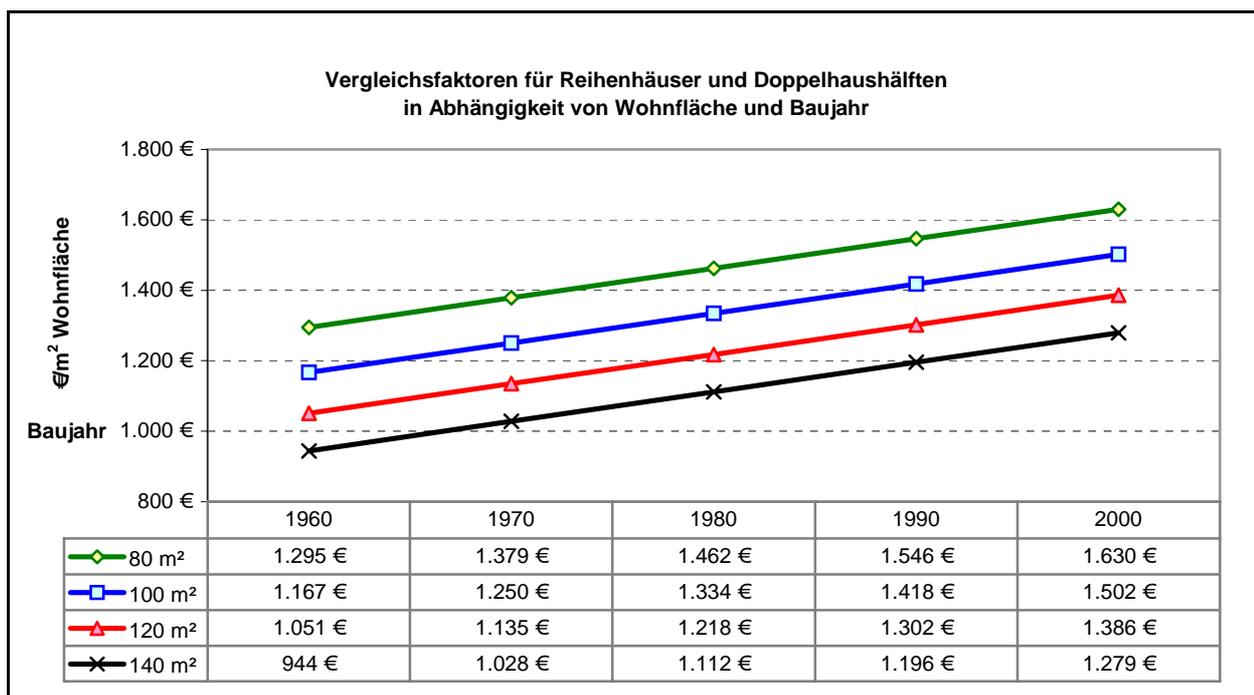
Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 112 Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2005 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² - 220 €/m ²	120 €/m ²
Baujahr	1951 - 2001	1982
Wohnfläche	75 m ² - 174 m ²	111 m ²
Grundstücksfläche	163 m ² - 660 m ²	344 m ²

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

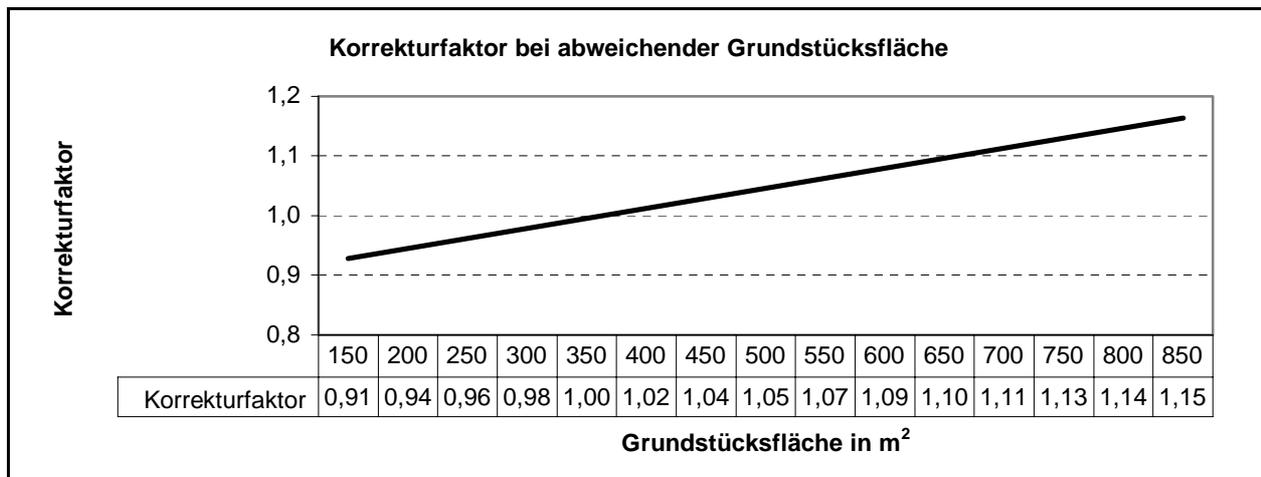
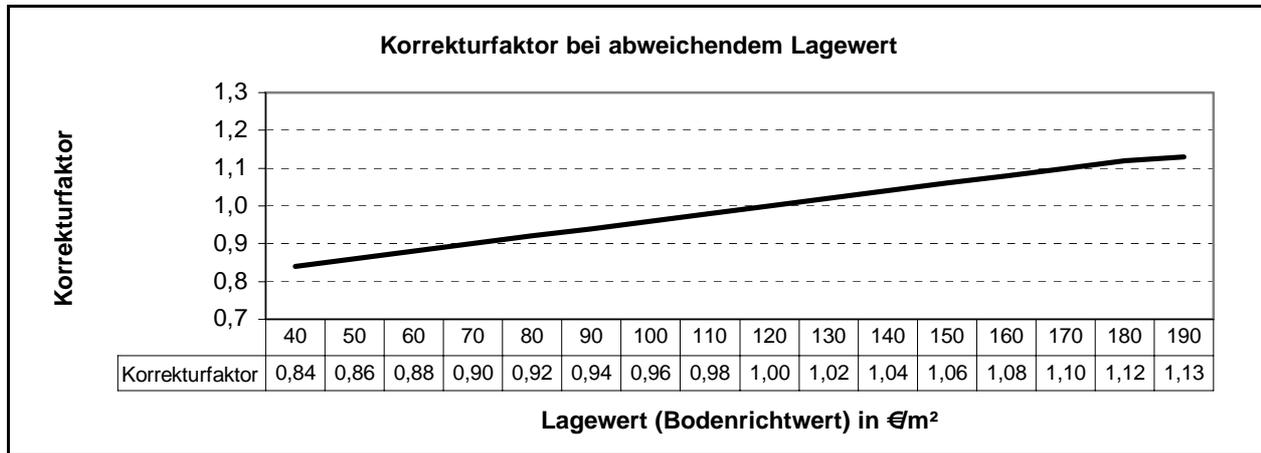
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	September 2004
Ausstattung	mittel
Garage oder Einstellplatz	vorhanden
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv, ausgebautes Dachgeschoss



Abhängigkeit der Vergleichsfaktoren vom Lagewert und von der Grundstücksfläche

Die Untersuchung hat ergeben, dass Abweichungen im Lagewert (dem durchschnittlichen Bodenrichtwert) und in der Grundstücksfläche zu signifikanten Abweichungen in den angeführten Vergleichsfaktoren führen. Aus den nachstehenden Diagrammen sind diese Korrekturfaktoren zu entnehmen.

Die Korrekturfaktoren für einen abweichenden Lagewert und für eine abweichende Grundstücksfläche beziehen sich auf ein durchschnittliches Objekt mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften.

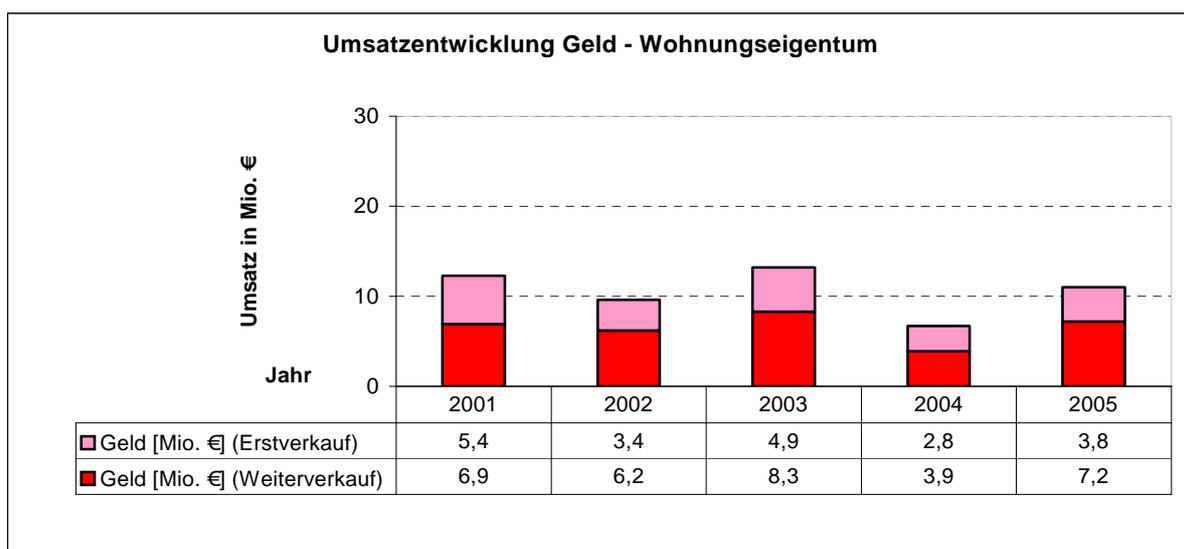
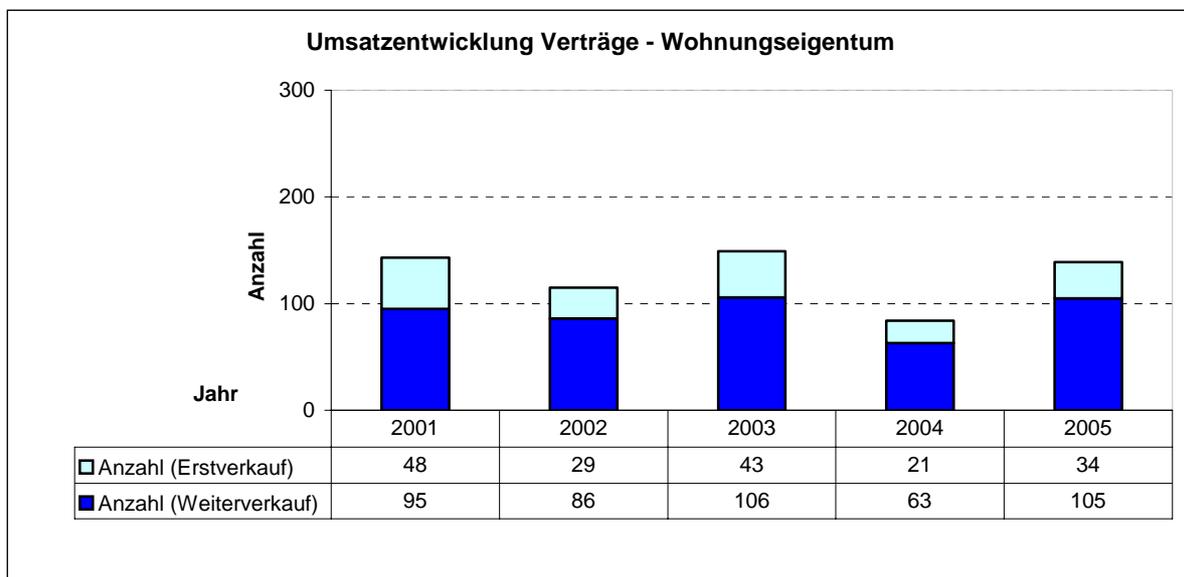


9.4 Wohnungseigentum

Der Marktanteil der **Eigentumswohnungen** am Grundstücksmarkt der bebauten Objekte, im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden, liegt bei 22 %. Die Entwicklung verläuft sprunghaft und unterscheidet sich signifikant von der Entwicklung der anderen Teilmärkte. Eine Einheitlichkeit in allen drei Landkreisen ist nicht gegeben.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

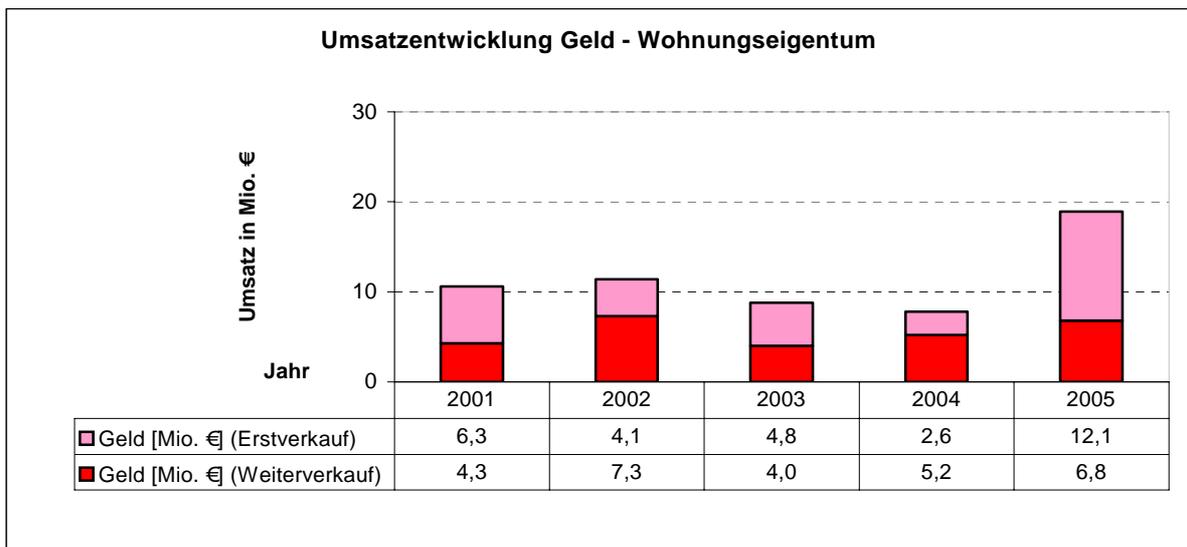
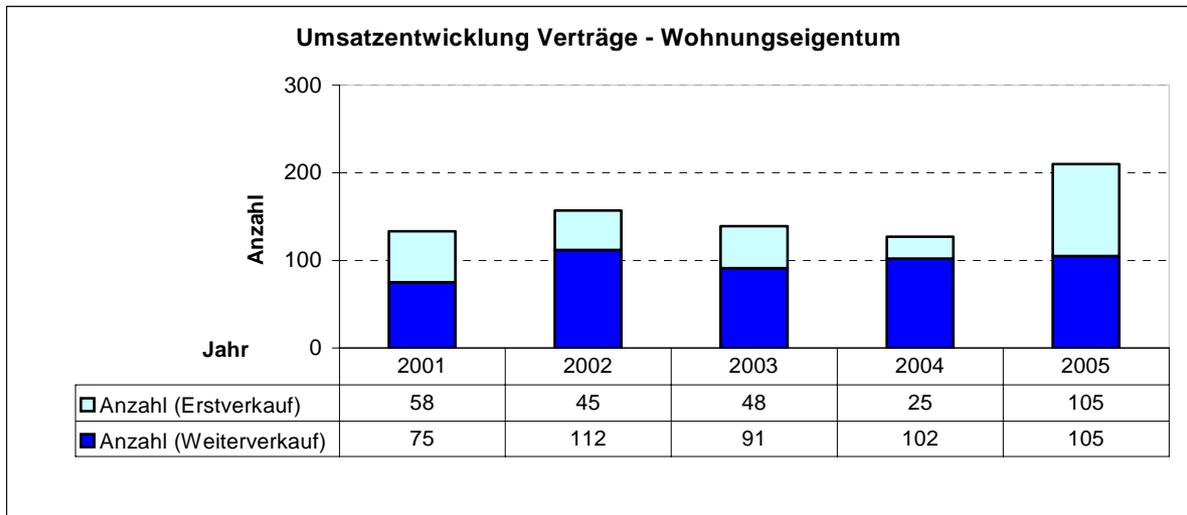
Seit der Jahrtausendwende, mit Ausnahme der Entwicklung in 2003, ist der Marktanteil deutlich zurückgegangen. Wurden in 1992 bis 1996 noch durchschnittlich 300 Wohnungen pro Jahr im Landkreis veräußert, ist die Zahl im Jahr 2004 auf unter 100 gefallen. 2005 hat das Vertragsvolumen wieder das Niveau von 2003 erreicht, wobei der Umsatz mit 11,0 Mio. Euro noch rd. 16 % unter dem von 2003 mit 13,2 Mio. Euro liegt. In der Mehrzahl der Fälle beinhaltet der Verkauf auch einen Nebenraum sowie einen Stellplatz bzw. eine Garage.



Im ländlichen Raum besteht ein nur geringer Bedarf an Eigentumswohnungen. Der Umsatz ist entsprechend schwach und die Kauffälle zudem vielfach nicht repräsentativ.

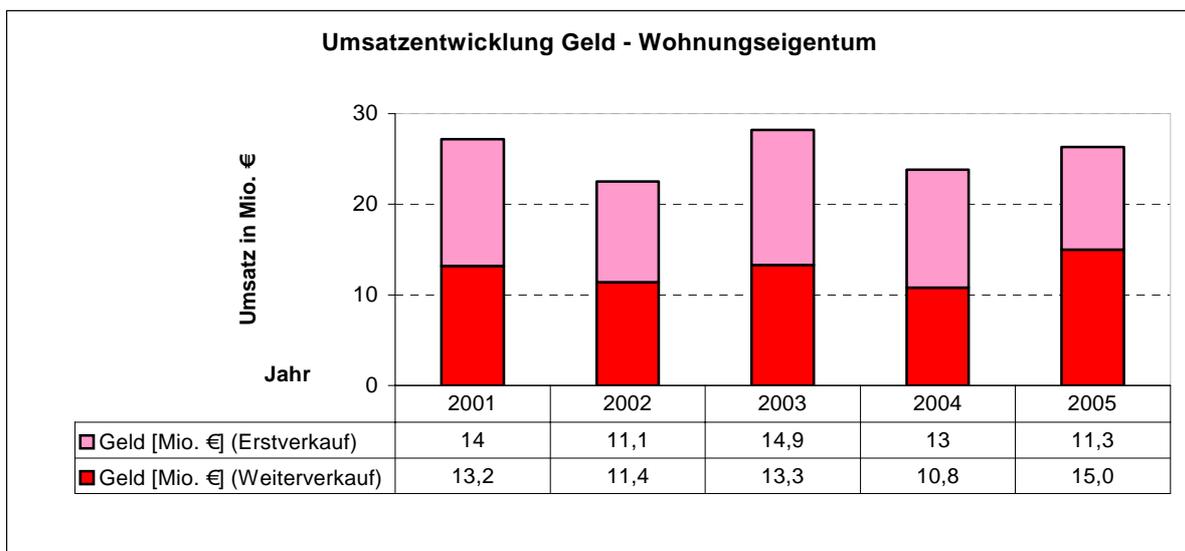
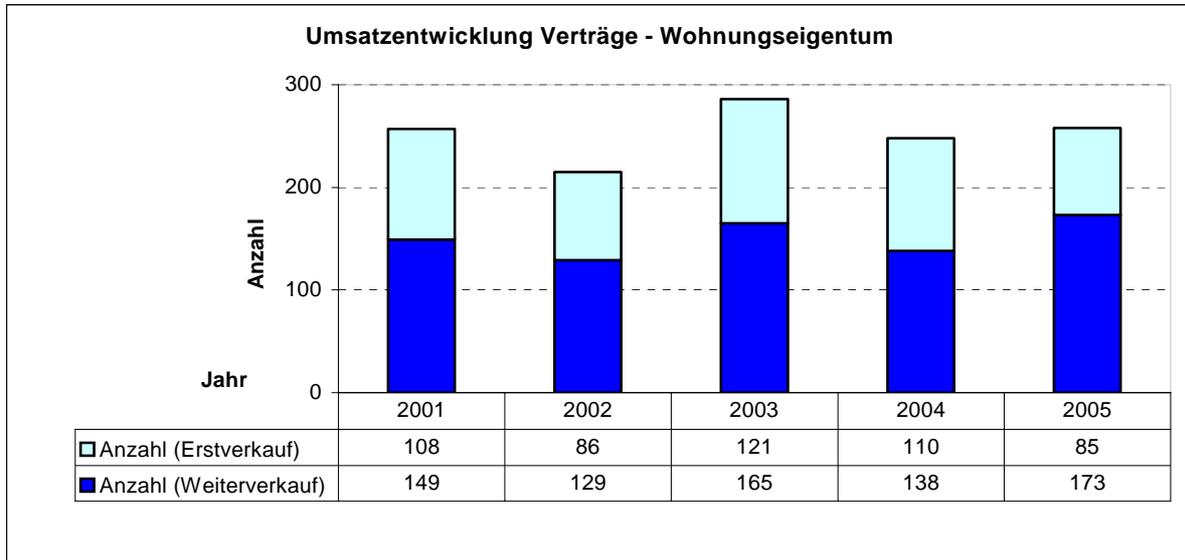
Landkreis Soltau-Fallingbotel

Die Anzahl der Kauffälle ist mit 210 gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Dabei wurden 18,9 Mio. € Umsatz erzielt. In der Mehrzahl der Fälle beinhaltet der Verkauf von Eigentumswohnungen auch einen Nebenraum sowie einen Stellplatz oder eine Garage. Der Erstverkauf einer nahezu kompletten Anlage mit Kleinstwohnungen, überwiegend an Investoren, ist mit etwa einem Drittel der Stückzahl und 40% des Geldumsatzes in den diesjährigen Werten enthalten. Die Fälle stellen 60% der Erstverkäufe dar.



Landkreis Verden

Die Anzahl der Kauffälle im ist im Berichtsjahr mit 258 gegenüber dem Vorjahr um rd. 4% gestiegen. Dabei wurden 26,3 Mio. € Umsatz erzielt.



9.4.1 Preisniveau

Durchschnittliche Kaufpreise von Wohnungseigentum in einer einfachen Differenzierung nach dem Gebäudealter können den Tabellen entnommen werden. Die Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Dies gilt insbesondere für den angegebenen Durchschnittswert für ältere, qualitativ sehr unterschiedliche Objekte (Baujahr vor 1970). Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sowie Kauffälle aus sozialen Brennpunkten der Städte Bremervörde und Rotenburg, mit deutlich nach unten abweichenden Kaufpreisen, sind nicht in die Auswertung eingeflossen. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die geklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Der mittlere Kaufpreis pro m² Wohnfläche einer Eigentumswohnung mittleren Alters im verdichteten Siedlungsbereich des Landkreises lag 2005 bei rd. 1.000,-- € und damit um 6,8 % niedriger als in den Jahren 2004 und 2003 mit 1.076,-- €. Die durchschnittliche in 2005 verkaufte Eigentumswohnung ist mit 67 m² etwa 2 m² größer als im Vorjahr und kostet E rd. 67.000 €. Für neu erstellte Wohnungen war bei entsprechender Größe rd. 20.000 € bis 25.000 € mehr zu zahlen.

Landkreis Rotenburg (Wümme) - Verdichtungsraum (Regionen 3 bis 5)

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)
Baujahr bis 1948	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1949 bis 1970	10 (6)	1961 (1967)	71 (72)	897,-- (820,--)
Baujahr 1971 bis 2002	51 (33)	1987 (1989)	67 (65)	1.000,-- (1.106,--)
Baujahr ab 2003	5 (9)	2005 (2003)	80 (102)	1.453,-- (1.384,--)

**) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht*

Landkreis Soltau-Fallingbommel

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)
Baujahr bis 1948	3 (0)	1904 (0)	74 (0)	396,-- (0)
Baujahr 1949 bis 1970	13 (23)	1964 (1965)	67 (67)	702,-- (605,--)
Baujahr 1971 bis 2002 (2001)	55 (62)	1989 (1982)	86 (85)	1.013,-- (888,--)
Baujahr ab 2003 (2002)	9 ¹⁾ (4)	2005 (2002)	85 (83)	1.414,-- (1.638,--)

¹⁾ die Verkäufe der Kleinstwohnungen in einem besonderen Objekt wurden nicht einbezogen

Landkreis Verden – gesamter Landkreis

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)
Baujahr bis 1948	1 (9)	*) (94)	*) (700,--)
Baujahr 1949 bis 1970	10 (9)	67 (72)	642,-- (827,--)
Baujahr 1971 bis 2002	68 (80)	87 (74)	1.117,-- (1.190,--)
Baujahr ab 2003	27 (62)	87 (72)	1.679,-- (1.867,--)

Landkreis Verden – Stadt Achim mit Oyten und Langwedel

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)
Baujahr bis 1948	1 (5)	*) (83)	*) (687,--)
Baujahr 1949 bis 1970	4 (3)	65 (72)	708,-- (906,--)
Baujahr 1971 bis 2002	47 (55)	80 (75)	1.163,-- (1.185,--)
Baujahr ab 2003	24 (47)	88 (72)	1.668,-- (1.875,--)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden - Stadt Verden

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittlere Wohnfläche	Mittlerer Wohnflächenpreis
		(m ²)	(€/m ²)
Baujahr bis 1948	0 (2)	- (*)	- (*)
Baujahr 1949 bis 1970	2 (3)	* (70)	* (1.075,--)
Baujahr 1971 bis 2002	5 (16)	87 (66)	816,-- (1.184,--)
Baujahr ab 2003	3 (12)	82 (70)	1.764,-- (1.827,--)

Landkreis Verden - ohne Achim / Oyten / Langwedel / Verden

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittlere Wohnfläche	Mittlerer Wohnflächenpreis
		(m ²)	(€/m ²)
Baujahr bis 1948	0 (2)	- (*)	- (*)
Baujahr 1949 bis 1970	4 (3)	77 (74)	402,-- (501,--)
Baujahr 1971 bis 2002	25 (9)	69 (79)	688,-- (1.231,--)
Baujahr ab 2003	0 (3)	- (73)	- (1.901,--)

Landkreis Verden - gesamter Landkreis (Erst- und Weiterverkäufe)

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl		Mittlere Wohnfläche		Mittlerer Wohnflächenpreis	
	Erst- verkäufe	Weiter- verkäufe	Erst- verkäufe	Weiter- verkäufe	Erst- verkäufe	Weiter- verkäufe
			(m ²)		(€/m ²)	
Baujahr bis 1948	0 (2)	1 (7)	- (*)	* (90)	- (*)	* (701,--)
Baujahr 1949 bis 1970	0 (2)	10 (7)	- (*)	67 (75)	- (*)	642,-- (865,--)
Baujahr 1971 bis 2002	7 (6)	61 (74)	101 (71)	85 (74)	1.076,-- (1.442,--)	1.122,-- (1.170,--)
Baujahr ab 2003	27 (62)	0 (0)	87 (72)	- (-)	1.679,-- (1.867,--)	- (-)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden - Stadt Achim mit Oyten und Langwedel (Erst- und Weiterverkäufe)

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl		Mittlere Wohnfläche (m ²)		Mittlerer Wohnflächenpreis (€m ²)	
	Erst- verkäufe	Weiter- verkäufe	Erst- verkäufe	Weiter- verkäufe	Erst- verkäufe	Weiter- verkäufe
Baujahr bis 1948	0 (2)	1 (3)	- (*)	*) (66)	- (*)	*) (679,--)
Baujahr 1949 bis 1970	0 (1)	4 (2)	- (*)	65 (*)	- (*)	708,-- (*)
Baujahr 1971 bis 2002	5 (4)	42 (51)	98 (73)	78 (75)	1.052,-- (1.114,--)	1.177,-- (1.191,--)
Baujahr ab 2003	24 (47)	0 (0)	88 (72)	- (-)	1.668,-- (1.875,--)	- (-)

Landkreis Verden - Stadt Verden (Erst- und Weiterverkäufe)

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl		Mittlere Wohnfläche (m ²)		Mittlerer Wohnflächenpreis (€m ²)	
	Erst- verkäufe	Weiter- verkäufe	Erst- verkäufe	Weiter- verkäufe	Erst- verkäufe	Weiter- verkäufe
Baujahr bis 1948	0 (0)	0 (2)	- (-)	- (*)	- (-)	- (*)
Baujahr 1949 bis 1970	0 (0)	2 (3)	- (-)	*) (70)	- (-)	*) (1.075,--)
Baujahr 1971 bis 2002	0 (1)	5 (15)	- (*)	87 (65)	- (*)	816,-- (1.127,--)
Baujahr ab 2003	3 (12)	0 (0)	82 (70)	- (-)	1.764,-- (1.827,--)	- (-)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden - ohne Achim / Oyten / Langwedel / Verden (Erst- u. Weiterverkäufe)

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl		Mittlere Wohnfläche (m ²)		Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	
	Erst- verkäufe	Weiter- verkäufe	Erst- verkäufe	Weiter- verkäufe	Erst- verkäufe	Weiter- verkäufe
Baujahr bis 1948	0 (0)	0 (2)	- (-)	- (*)	- (-)	- (*)
Baujahr 1949 bis 1970	0 (1)	4 (2)	- (*)	77 (*)	- (*)	402,-- (*)
Baujahr 1971 bis 2002	2 (1)	14 (8)	* (*)	107 (82)	* (*)	1.067,-- (1.115,--)
Baujahr ab 2003	0 (3)	0 (0)	- (73)	- (-)	- (1.901,--)	- (-)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

9.4.2 Preisentwicklung

Bei der Preisentwicklung wird zwischen Erstverkäufen mit einem Alter bis 3 Jahre und Weiterverkäufen, älter als 3 Jahre, unterschieden. Die Preisentwicklung zeigt unterschiedliche Tendenzen. Kauffälle mit besonderen Einflüssen (z.B. Sanierungsvorhaben) wurden nicht berücksichtigt.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen innerhalb des Verdichtungsraumes (Regionen 3 bis 5) beträgt der mittlere Kaufpreis bei 7 ausgewerteten Objekten im Berichtsjahr rund 122.000,-- €, für Weiterverkäufe wurden bei 51 Fällen durchschnittlich rund 63.000,-- € gezahlt. Die durchschnittlichen Kaufpreise bei Erstverkäufen waren im Vergleich zum Vorjahr um 12 %, bei Weiterverkäufen um 10 % gefallen. Der mittlere Kaufpreis der Erstverkäufe ist stark abhängig von der geringen Anzahl der Verkäufe.

Eigentumswohnungen im ländlichen Raum werden so gut wie nicht gehandelt.

Jahr	Erstverkäufe		Weiterverkäufe	
	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis EURO	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis EURO
2001	12	104.000,--	47	73.000,--
2002	13	121.000,--	51	75.000,--
2003	6	102.000,--	67	75.000,--
2004	9	139.000,--	37	70.000,--
2005	7	122.000,--	51	63.000,--

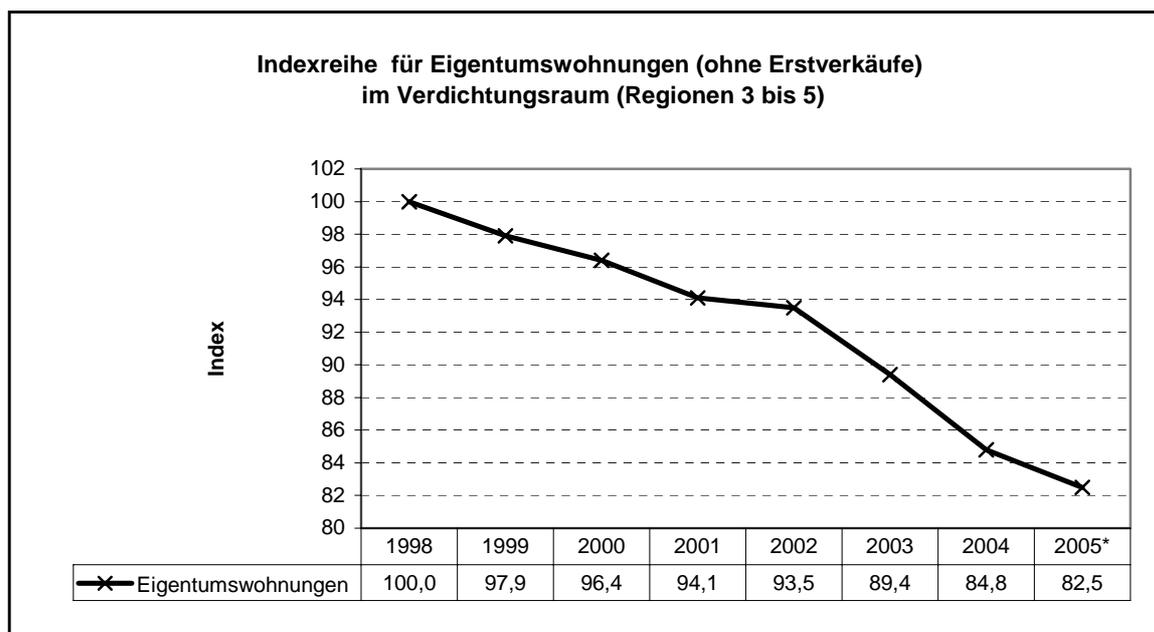
Der durchschnittliche Wohnflächenpreis betrug bei 6 ausgewerteten Objekten für Erstverkäufe im Berichtsjahr 1.409,- €/m², das bedeutet eine Zunahme von 25,- €/m² oder rd. 2 % im Vergleich zum Vorjahr. Bei 51 ausgewerteten Objekten für Weiterverkäufe ergab sich ein durchschnittlicher Wohnflächenpreis von 961,- €/m², das ist eine Abnahme um 90,- €/m² oder rd. 9 % gegenüber dem Vorjahr.

Jahr	Erstverkäufe		Weiterverkäufe	
	Anzahl	Mittlerer Wohnflächenpreis EURO/m ²	Anzahl	Mittlerer Wohnflächenpreis EURO/m ²
2001	11	1.380,-	45	1.125,-
2002	11	1.432,-	48	1.048,-
2003	5	1.395,-	65	1.003,-
2004	9	1.384,-	40	1.051,-
2005	6	1.409,-	51	961,-

Bei den genannten Werten handelt es sich um Durchschnittspreise für den Verdichtungsraum (Regionen 3-5) des Landkreises Rotenburg. Sie berücksichtigen keine individuellen wertrelevanten Eigenschaften der Kaufobjekte. Preisbestimmende Einflussgrößen sind sowohl bei Erst- als auch bei Weiterverkäufen vor allem die Lage im Kreisgebiet und in den innerstädtischen Bereichen, die Wohnungsgröße und die Ausstattung.

Die Indexreihe stellt die Preisentwicklung auf dem Markt der Eigentumswohnungen seit 1998 im verdichteten Siedlungsraum des Landkreises Rotenburg (Wümmen) dar. Die wichtigsten wertrelevanten Merkmale wie Größe der Wohnfläche, Lagewert des Grundstücks, Gebäudealter und Ausstattung sind dadurch eliminiert, dass der Einfluss jedes dieser Merkmale durch ein mathematisch-statistisches Verfahren einzeln ermittelt und die Kaufpreise auf eine Muster-Eigentumswohnung mit gleich bleibenden durchschnittlichen Merkmalen bezogen und entsprechend umgerechnet werden.

Den Preisverhältnissen 1998 wurde der Indexwert 100 zugeordnet. Die jährlichen Indexwerte werden jeweils zum Stichtag 01.07. eines Jahres ermittelt.



*) Die Indexzahlen des Jahres 2005 sind vorläufig. Der Index wird unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung ermittelt.

Landkreis Soltau-Fallingbotel

Gut erkennbar ist in der Tabelle bei den Erstverkäufen, dass der Wert in 2002 rd. 20 % niedriger liegt, als zu Zeiten der höchsten Preise in 1997. Das Preisniveau von 2003 wurde in 2005 durch die Veräußerung von Neubauobjekten in kleinen Anlagen in bevorzugter Wohnlage wieder erreicht.

Die kontinuierlichen Kaufpreiserückgänge der Weiterverkäufe in den vergangenen Jahren scheinen den Tiefpunkt in 2004 erreicht zu haben und steigen wieder an.

Die 6 Erstverkäufe von Neubauten des Baujahres 2005 erzielten durchschnittlich 1.640,- €/m².

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Erstverkauf €/m ² Wohnfläche	1664	1643	1640	1507	1320	1309	1433	1270	1411 ¹
Weiterverkauf €/m ² Wohnfläche	955	901	976	966	834	817	788	735	804

¹ Die Erstverkäufe von Kleinstwohnungen in einem besonderen Objekt wurden nicht berücksichtigt.

Landkreis Verden

Die durchschnittlichen Kaufpreise bei Erstverkäufen sind im Vergleich zum Vorjahr um 13%, bei Weiterverkäufen um 10% gestiegen.

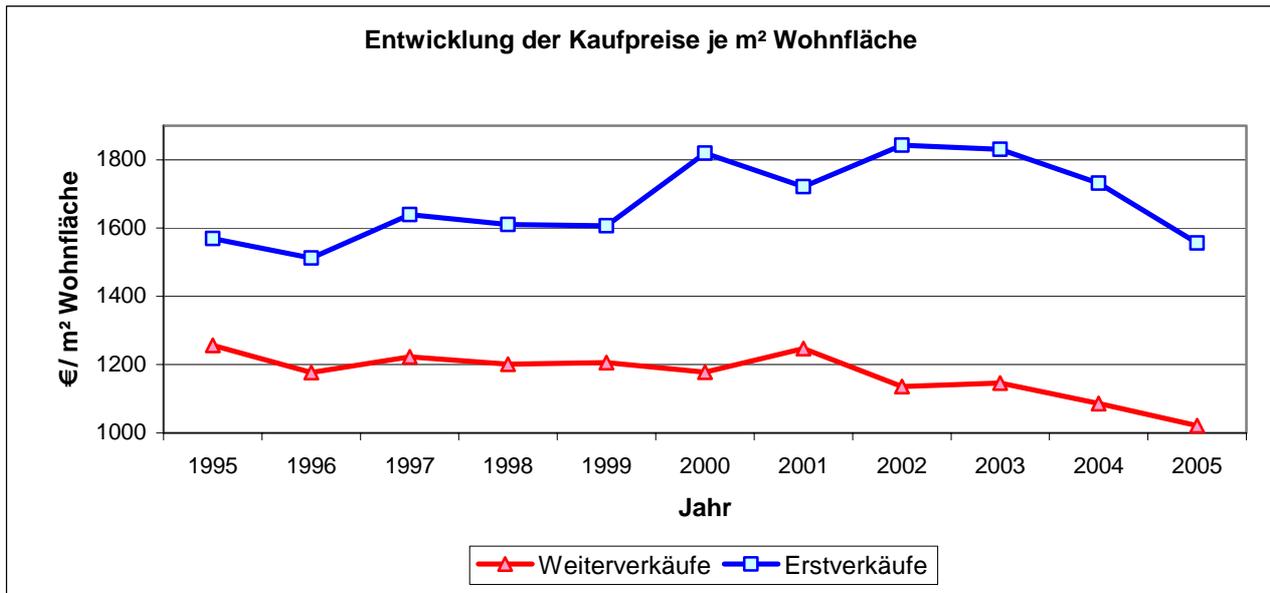
Jahr	Erstverkäufe		Weiterverkäufe	
	Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis EURO	Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis EURO
2001	111	134.000,-	129	91.000,-
2002	82	132.000,-	102	90.000,-
2003	133	121.000,-	176	81.000,-
2004	110	118.000,-	138	79.000,-
2005	85	133.000,-	173	87.000,-

Der durchschnittliche Wohnflächenpreis betrug für Erstverkäufe 1.556,- €/m² und lag rd. 10% unter dem Vorjahr. Für Weiterverkäufe wurden durchschnittlich 1.022,- €/m² und damit rd. 6% weniger als im Vorjahr gezahlt.

Jahr	Erstverkäufe		Weiterverkäufe	
	Kauffälle	Mittlerer Wohnflächenpreis EURO/m ²	Kauffälle	Mittlerer Wohnflächenpreis EURO/m ²
2001	82	1.721,-	109	1.247,-
2002	68	1.843,-	77	1.136,-
2003	89	1.831,-	117	1.146,-
2004	75	1.731,-	93	1.086,-
2005	36	1.556,-	81	1.022,-

Bei den genannten Werten handelt es sich um Durchschnittspreise für den gesamten Landkreis Verden. Sie berücksichtigen keine individuellen wertrelevanten Eigenschaften der Kaufobjekte. Preisbestimmende Einflussgrößen sind sowohl bei Erst- als auch bei Weiterverkäufen vor allem die Lage im Kreisgebiet und in den innerstädtischen Bereichen, die Wohnungsgröße und die Ausstattung.

Die langjährige Übersicht der durchschnittlichen Wohnflächenpreise ist in folgendem Diagramm dargestellt. Dabei ist seit dem Jahr 2003 eine deutliche Zunahme der Wohnungsgrößen bei Erst- und auch bei Weiterverkäufen zu verzeichnen. Die Gesamtkaufpreise sind über die Jahre hinweg relativ stabil, bei den Erstverkäufen ist sogar ein leichter Aufwärtstrend erkennbar.



9.4.3 Vergleichsfaktoren

Die dargestellten Vergleichsfaktoren wurden für Eigentumswohnungen für die Bereiche des jeweiligen Landkreises aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

Hinweise zur Anwendung
1. Die hier 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.

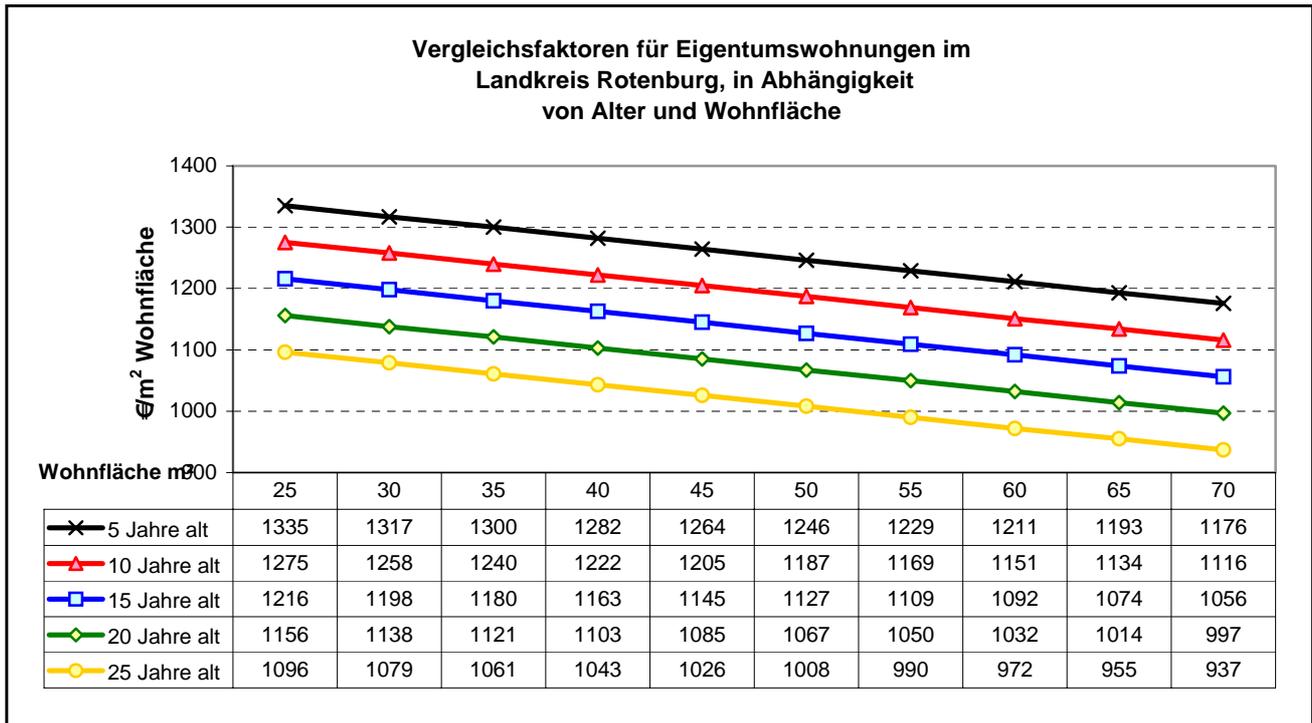
Landkreis Rotenburg (Wümme)

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	1997-2005	2001
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 120 €/m ²	79 €/m ²
Baujahr	1965 - 2005	1983
Wohnfläche	30 m ² - 130 m ²	70 m ²

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2005
Lage (Bodenrichtwert)	75 €/m ²
Baujahr	1985
Wohnfläche	70 m ²
Ausstattung	mittel
Garage /Stellplatz	vorhanden (eine)



Anmerkung:

Die Lagewertigkeit (Bodenwert in €/m²) spielt bei der Ableitung des Vergleichswertes (Kaufpreis pro m² Wohnfläche) eine sehr untergeordnete Rolle, da Eigentumswohnungen durchweg nur im Verdichtungsraum vorzufinden sind.

Anwendungsbeispiel

Es ist der Wert einer Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel:			
Alter:	25 Jahre	Wohnfläche:	35 m²
Basiswert	1.061,-- €/m²		
<i>(durch Abgreifen aus dem Diagramm oder Interpolation aus der Wertetabelle)</i>			
Vergleichswert =			
Wohnfläche x Basiswert	35 m² x 1.061,-- €/m² = rund 37.000,-- €		

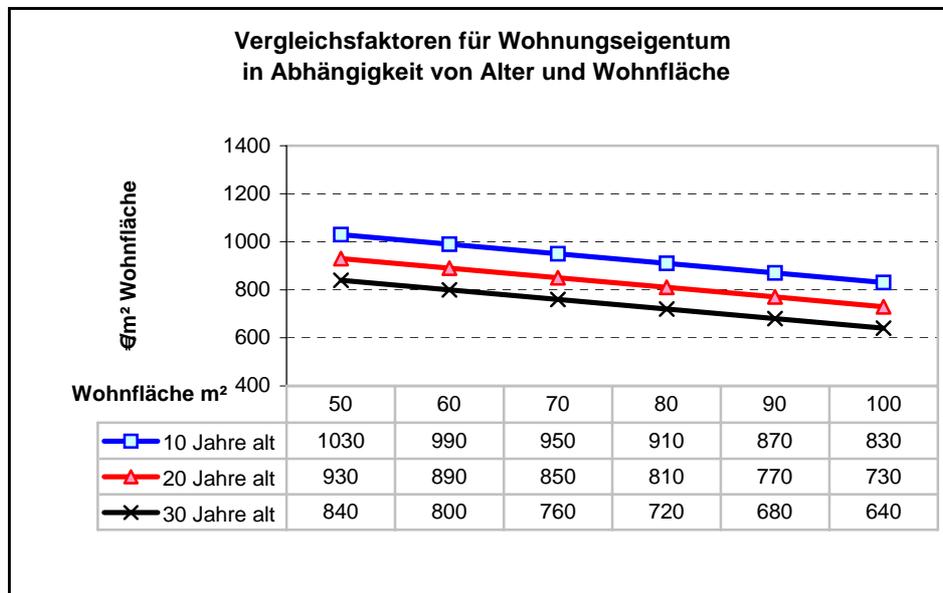
Landkreis Soltau-Fallingbistel

Die Stichprobe umfasst 193 Weiterverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	1999-2005	9/2002
Kaufpreis	21.000 €- 133.000 €	60.000 €
Lage (Bodenrichtwert)	31 €/m ² - 179 €/m ²	53 €/m ²
Baujahr	1960 - 1996	1976
Wohnfläche	31 m ² - 104 m ²	71 m ²
Größe der Wohnanlage	5 - 122 Wohnungen	31 Wohnungen

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung im Landkreis Soltau-Fallingbistel.

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	4/2005
Lage	Landkreis
Baualter	lt. Tabelle
Wohnfläche	lt. Tabelle
Ausstattung	durchschnittlich
Garage oder Stellplatz	vorhanden



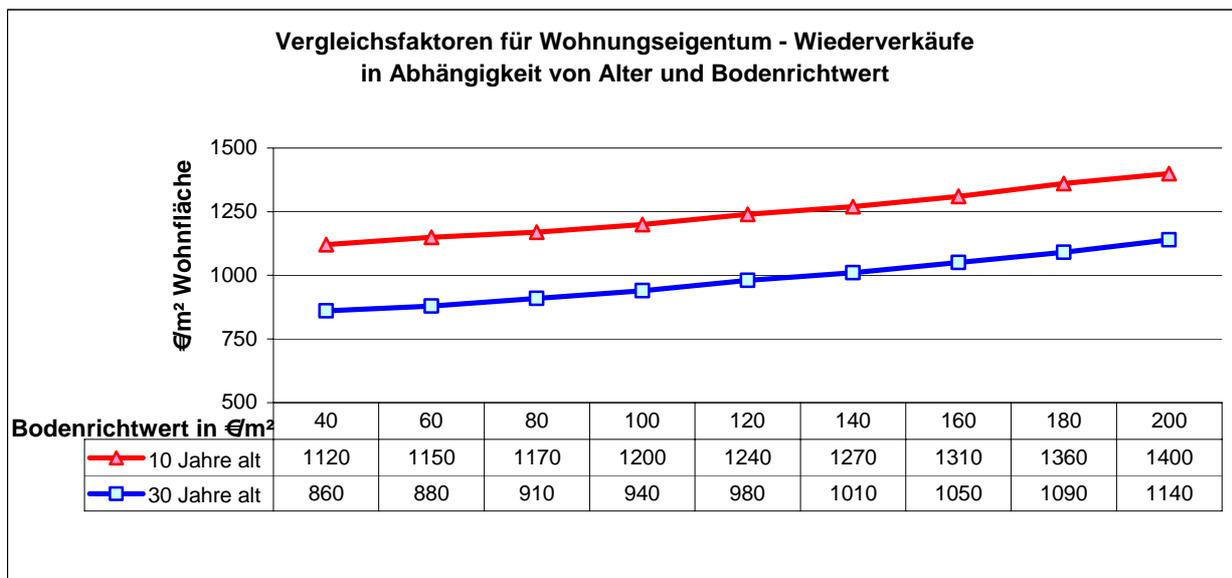
Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 188 Weiterverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2002 - 2005	2/2004
Kaufpreis	20.000 € - 140.000 €	84.000 €
Baujahr	1902 - 2001	1983
Wohnfläche	32 m ² - 126 m ²	74 m ²

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung im Landkreis Verden.

Merkmal	Ausprägung
Ausstattung	durchschnittlich
Stellplatz	vorhanden



Eine Abhängigkeit von der Wohnfläche konnte aufgrund der geringen Anzahl von besonders großen oder besonders kleinen Wohnungen nicht eindeutig festgestellt werden. Die Vergleichsfaktoren sind bei Wohnungen kleiner als 50 m² oder größer als 100 m² nur bedingt ohne weitere Prüfung anzuwenden.

9.5 Teileigentum

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

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Teileigentum wurde im Berichtsjahr wie auch in den Jahren zuvor nur in sehr geringem Umfang umgesetzt. Eine aussagekräftige regionale Preisstatistik ist aus den Kauffällen nicht ableitbar, zumal Teileigentum an Objekten mit unterschiedlicher Größe und einem vielfältigen Nutzungspotenzial gebildet wird. Ein ausgeprägter Handel mit Kfz-Stellplätzen oder Garagen in Teileigentum besteht im Landkreis nicht.

Landkreis Soltau-Fallingbotel

Im Berichtszeitraum wurden 9 Verträge über Teileigentum abgeschlossen. In der Mehrzahl der Fälle handelt es sich um Einzel- oder Tiefgaragenplätze. Die weiteren Objekte waren Gewerbeeinheiten bzw. Sondergebäude. Der Kaufpreis der Garagenplätze betrug 3.000,- bis 5.000,- €. Weitere Auswertungen wurden wegen der großen Streubreite bei den Objekten und der insgesamt geringen Stückzahl nicht vorgenommen.

Landkreis Verden

Im Berichtsjahr wurden 5 gewerbliche Objekte als Teileigentum veräußert. Die geringe Anzahl der Kauffälle der sehr unterschiedlichen Objekte lässt keine weiteren Auswertungen zu.

Garagen im Teileigentum wurden im Berichtsjahr nicht veräußert; Tiefgaragenstellplätze wurden im Berichtszeitraum in 6 Fällen zu einem durchschnittlichen Preis von rund 10.000,- € veräußert.

9.6 Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Renditegesichtspunkten gehandelt, d.h. der aus dem bebauten Grundstück erzielbare Ertrag und der Zinsfuß, mit dem sich das eingesetzte Kapital verzinsen soll (Liegenschaftszinssatz) stehen im Vordergrund des Käuferinteresses.

Auch der empirisch ermittelte Vervielfältiger des jährlichen Rohertrages (Rohertragsfaktor) kann als Kenngröße für eine Wertabschätzung dienen.

Die auswertbaren Kauffälle aus den Landkreisen sind in eine landesweite Untersuchung eingeflossen. Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren sind im Grundstücksmarktbericht 2006 für das Land Niedersachsen durch den Oberen Gutachterausschuss veröffentlicht.

Landkreis Rotenburg

Im Berichtsjahr wurden 19 Mehrfamilienhäuser mit einem Umsatzvolumen von 5,0 Mio. Euro, gegenüber 7 im Vorjahr mit 1 Mio. Euro, veräußert.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Gesamtanzahl	6	11	1	13	7	19
Umsatz in Mio. €	3,7	4,6	*	3,0	1,0	5,0

**) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht*

Landkreis Soltau-Fallingbotel

Der Handel mit Mehrfamilienhäusern hat in der ländlich strukturierten Region nur eine untergeordnete Bedeutung; es wurden 24 Verkäufe mit einem Geldumsatz von 13,9 Mio. € registriert.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Gesamtanzahl	27	15	20	25	33	24
Umsatz in Mio. €	7,2	6,5	3,7	10,7	9,0	13,9

Landkreis Verden

Im Berichtsjahr wurden 10 Mehrfamilienhäuser mit einem Umsatzvolumen von 2,4 Mio. Euro, gegenüber 12 im Vorjahr mit 3,3 Mio. Euro, veräußert.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Gesamtanzahl	9	5	19	17	12	10
Umsatz in Mio. €	2,4	1,0	4,0	4,9	3,3	2,4

9.6.1 Preisniveau

Aussagen zum Preisniveau können wegen der geringen Stückzahl und der Streuung der Art der Objekte nur aus dem rein arithmetischen Mittel abgeleitet werden. Es wurden nur Fälle herangezogen, bei denen Wohnfläche und Baujahr bekannt waren und die keine Besonderheiten aufwiesen.

Landkreis Rotenburg (Wümme)	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Gesamtanzahl	2	4	1	7	1	6
Kaufpreis in €	185.000	437.000	*	215.000	*	280.000
Kaufpreis/m ² Wohnfläche	460	1.042	*	692	*	784
mittlere Wohnfläche m ²	366	426	*	344	*	341
mittleres Alter in Jahren	56	41	*	43	*	46

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Gesamtanzahl	18	9	11	14	16	10
Kaufpreis in €	180.000	220.000	189.000	201.000	191.000	182.000
Kaufpreis/m ² Wohnfläche	577	689	652	640	661	575
mittlere Wohnfläche m ²	323	291	270	291	328	309
mittleres Alter in Jahren	53	53	49	55	51	34

Landkreis Verden	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Gesamtanzahl	3	3	3	2	0	3
Kaufpreis in €	223.000	158.000	179.000	306.000	-	247.000
Kaufpreis/m ² Wohnfläche	905	571	726	821	-	844
mittlere Wohnfläche m ²	249	338	224	370	-	298
mittleres Alter in Jahren	58	89	51	25	-	79

9.6.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser dienen dem Eigentümer nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte stehen ausschließlich Rendite- und Anlageüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte unter anderem von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig.

Zur sachgerechten Analyse dieses Teilmarktes benötigt der Gutachterausschuss zusätzlich zu den Angaben aus den Kaufverträgen von den Vertragsparteien die Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Information erhält der Gutachterausschuss aus Fragebögen, die an Erwerber oder Veräußerer versandt werden.

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens, unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzins für Hypotheken gleichzusetzen, die Verzinsung von Liegenschaften weicht von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür ist darin begründet, dass Geldanlagen in Grund und Boden langfristig erfolgen und als wertbeständig betrachtet werden.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser:

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus der Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses. Es wurden Erwerbsvorgänge der Jahre 2004 und 2005 für das Land Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften ausgewertet:

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

Der Analyse für den Bereich des Landes Niedersachsen liegen im Berichtsjahr 220 Kauffälle (108 Land und 112 Stadt) mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

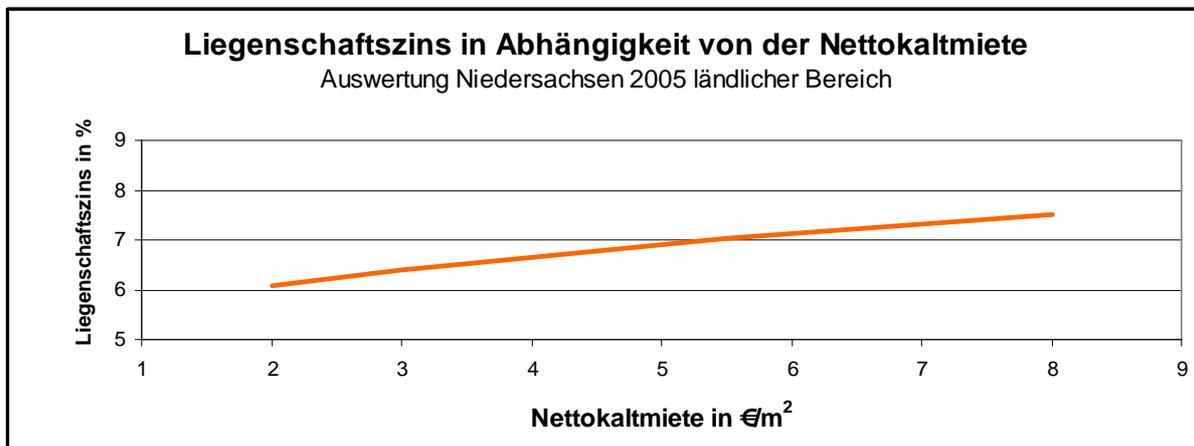
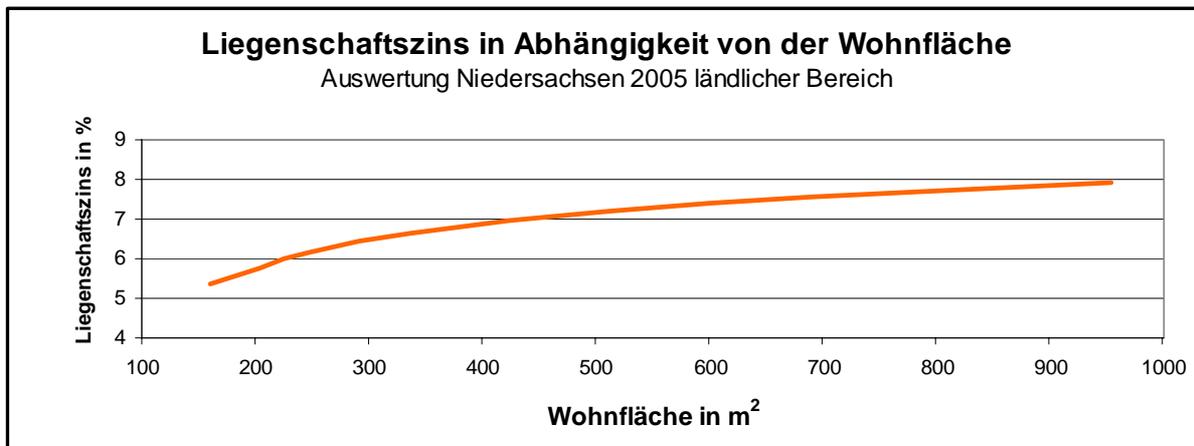
	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	108	112
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 180 €/m ²	75 €/m ² – 410 €/m ²
Durchschnitt	70 €/m ²	200 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	178 m ² – 803 m ²	133 m ² – 1.000 m ²
Durchschnitt	370 m ²	460 m ²
Baujahr	ab 1900	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre – 89 Jahre	30 Jahre – 83 Jahre
Durchschnitt	48 Jahre	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	2,49 €/m ² – 6,40 €/m ²	3,00 €/m ² – 7,86 €/m ²
Durchschnitt	4,34 €/m ²	5,15 €/m ²

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landes Niedersachsen im Berichtsjahr 2005 folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser:

Jahr	2002	2003	2004	2005
Ländlicher Raum	6,1 %	6,0 %	6,4 %	6,6
Großstädten und Großstadtrandlagen	5,8 %	6,0 %	6,4 %	6,0

Im ländlichen Raum hat die Größe der Wohn- und Nutzfläche den höchsten Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz, gefolgt von der Nettokaltmiete. Die Restnutzungsdauer und die Lage (Bodenrichtwert) wirken dagegen nur mit geringem Einfluss und wurden bei der automatisierten Analyse eliminiert.

Die Abweichungen des Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Tendenz der Abweichungen in 2005 kann der Tabelle entnommen werden.



Der Gutachterausschuss ist der Auffassung, dass es sachgerecht ist, die ermittelten Liegenschaftszinssätze auch für den Bereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden 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
		Ländlicher Raum
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Wohn-und Nutzfläche	größer	steigt
	niedriger	fällt
Restnutzungsdauer	höher	fällt
	niedriger	steigt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

Rohrertragsfaktor

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

Rohrertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landes Niedersachsen im Berichtsjahr 2005 folgende durchschnittliche Rohrertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser:

Jahr	2002	2003	2004	2005
Ländlicher Raum	11,9	12,0	11,1	11,0
Großstädten und Großstadtrandlagen	12,6	12,1	12,0	11,8

Nach Auffassung des örtlichen Gutachterausschusses sind die ermittelten Werte auch für den „ländlichen Raum“ im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden, bestehend aus den Landkreisen Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden, verwendbar. Einschränkend ist zu berücksichtigen, dass die Höhe von Liegenschaftszinssatz und Rohrertragsfaktor im Einzelfall stets von individuellen Merkmalen des Gebäudes und des Grundstücks mit beeinflusst werden.

9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden wurden im Jahr 2005 (2004) insgesamt 84 (77) Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser mit einem Gesamtvolumen von 36,1 Mio. € (22,1 Mio. €) und einer Fläche von 26,0 ha (37,1 ha) veräußert.

9.7.1 Preisniveau

Aufgrund der Vielschichtigkeit dieses Teilmarktes und der großen Preisspanne lassen sich keine aussagekräftigen Marktanalysen durchführen.

9.7.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

Liegenschaftszinssätze

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus der Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses. Es wurden Erwerbsvorgänge mit folgenden Eigenschaften der Jahre 2004 und 2005 für das Land Niedersachsen ausgewertet:

- sie entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- die Kaufpreise sind ohne eventuelle Kaufpreisanteile für Inventar o.ä. entstanden und es sind keine Wert-erhöhungen oder Wertminderungen anzubringen
- die Grundstücke sind mit dem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert anzusetzen
- der Jahresreinertrag ist aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Miet-ausfallwagnis auf Basis der WertR berechnet
- die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berücksichtigung der nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

Der Auswertung für den Bereich des Landes Niedersachsen liegen 81 Kauffälle (43 Land und 38 Stadt) von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	<i>Land Niedersachsen</i>	
	<i>Ländlicher Raum</i>	<i>Großstädte und Großstadtrandlagen</i>
Anzahl der Erwerbsvorgänge	43	38
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 550 €/m ²	100 €/m ² – 520 €/m ²
Durchschnitt	125 €/m ²	235 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	163 m ² – 868 m ²	180 m ² – 1.119 m ²
Durchschnitt	360 m ²	525 m ²
Baujahr	ab 1900	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre – 60 Jahre	30 Jahre – 74 Jahre
Durchschnitt	43 Jahre	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	2,15 €/m ² – 10,78 €/m ²	3,39 €/m ² – 9,17 €/m ²
Durchschnitt	5,35 €/m ²	5,82 €/m ²
Anteil der gewerbl. Nutzfläche	20 % – 82 %	15 % – 69 %
Durchschnitt	46 %	33 %

Die Kaufpreisanalyse liefert für den Bereich des Landes Niedersachsen die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser:

Jahr	2002	2003	2004	2005
Ländlicher Raum			5,9 %	6,8
Großstädten und Großstadtrandlagen			6,7 %	6,8

Liegenschaftszinssatz für Warenhäuser und Verkaufshallen

Von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Lande Niedersachsen wurden 23 Kauffälle aus dem Zeitraum 01.11.2004 bis 31.10.2005 ausgewertet. Nach Ausdehnung auf den Zeitraum 01.11.2003 bis 31.10.2005 mit der Einschränkung der Auswertung auf gängige Marktobjekte und Eliminierung der Ausreißer verbleiben 10 Kauffälle (8 Land und 2 Stadt) für die Untersuchung.

	<i>Land Niedersachsen</i>
Anzahl der Erwerbsvorgänge	10
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 230 €/m ²
Durchschnitt	75 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	995 m ² – 2.000 m ²
Durchschnitt	1.200 m ²
Baujahr	ab 1900
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	36 Jahre – 60 Jahre
Durchschnitt	42 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	7,81 €/m ² – 13,79 €/m ²
Durchschnitt	10,13 €/m ²
Anteil der gewerbl. Nutzfläche	100 %

Liegenschaftszinssatz für Warenhäuser und Verkaufshallen:

2005	6,6
------	-----

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude

Von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Lande Niedersachsen wurden 18 Kauffälle aus dem Zeitraum 01.11.2004 bis 31.10.2005 ausgewertet. Nach Ausdehnung auf den Zeitraum 01.11.2003 bis 31.10.2005 mit der Einschränkung der Auswertung auf gängige Marktobjekte und Eliminierung der Ausreißer verbleiben 19 Kauffälle (12 Land und 7 Stadt) für die Untersuchung.

	<i>Land Niedersachsen</i>	
	<i>Nutzfläche < 1200 m²</i>	<i>Nutzfläche > 1200 m²</i>
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12	7
Lage (Bodenrichtwert)	42 €/m ² – 400 €/m ²	20 €/m ² – 460 €/m ²
Durchschnitt	145 €/m ²	230 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	119 m ² – 1.085 m ²	1.440 m ² – 7.470 m ²
Durchschnitt	410 m ²	4.300 m ²
Baujahr	ab 1900	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	35 Jahre – 70 Jahre	39 Jahre – 80 Jahre
Durchschnitt	49 Jahre	64 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	4,00 €/m ² – 11,67 €/m ²	5,50 €/m ² – 13,00 €/m ²
Durchschnitt	7,10 €/m ²	9,92 €/m ²
Anteil der gewerbl. Nutzfläche	100 % – 100 %	97 % – 100 %
Durchschnitt	100 %	100 %

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude:

Nutzfläche <1200 m ²	7,0
Nutzfläche >1200 m ²	6,2

Nach Auffassung des örtlichen Gutachterausschusses sind die ermittelten Werte auch für den „ländlichen Raum“ im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden, bestehend aus den Landkreisen Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden, anwendbar. Einschränkend ist zu berücksichtigen, dass die Höhe des Liegenschaftszinssatzes im Einzelfall von individuellen Merkmalen des Gebäudes und des Grundstücks beeinflusst werden.

Rohertragsfaktoren

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

Die angegebenen Rohertragsfaktoren ergeben sich aus der Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses. Es wurden Erwerbsvorgänge der Jahre 2004 und 2005 für das Land Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften ausgewertet:

- sie entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- die Kaufpreise sind ohne eventuelle Kaufpreisanteile für Inventar o.ä. entstanden und es sind keine Wert-erhöhungen oder Wertminderungen anzubringen
- die Grundstücke sind mit dem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert anzusetzen
- der Jahresreinertrag ist aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR berechnet
- die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berücksichtigung der nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

Die Kaufpreisanalyse liefert für den Bereich des Landes Niedersachsen die durchschnittlichen Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser:

Jahr	2005
Ländlicher Raum	10,9
Großstädten und Großstadtrandlagen	11,0

Rohertragsfaktor für Warenhäuser und Verkaufshallen

Die Kaufpreisanalyse liefert für den Bereich des Landes Niedersachsen den durchschnittlichen Rohertragsfaktor für Warenhäuser und Verkaufshallen:

2005	12,0
------	------

Rohrertragsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude

Die Kaufpreisanalyse liefert für den Bereich des Landes Niedersachsen die durchschnittlichen Rohrertragsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude:

Nutzfläche <1200 m ²	11,2
Nutzfläche >1200 m ²	12,9

Nach Auffassung des örtlichen Gutachterausschusses sind die ermittelten Werte auch für den „ländlichen Raum“ im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden, bestehend aus den Landkreisen Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden, anwendbar. Einschränkend ist zu berücksichtigen, dass die Höhe des Rohrertragsfaktors im Einzelfall von den individuellen Merkmalen des Gebäudes und des Grundstücks beeinflusst werden.

9.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Auf Grund der geringen Anzahl von verkauften Gewerbe- und Industrieobjekten im Berichtsjahr wurden keine Untersuchungen durchgeführt.

9.9 Sonstige bebaute Objekte

Unter den sonstigen bebauten Grundstücken mit Sondernutzungen (z.B. Tankstellen, Hotels, Altenheime) bilden nur die veräußerten Wochenendhausgrundstücke eine größere Gruppe.

Kauffälle von Wochenendhausgrundstücken

Im Vergleich zu Einfamilienhäusern mit Dauerwohnnutzung besitzen Wochenendhäuser in der Regel einen geringeren baulichen Standard und eine geringere Größe. Die Grundstücke sind zumeist überdurchschnittlich groß. Die Kaufpreise bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche weisen gleichwohl eine vergleichbare Größenordnung auf.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

In 2005 wechselten insgesamt 41 Wochenendhäuser, bei stark unterschiedlicher Grundstücksgröße, mit einem Geldvolumen von 2,5 Mio. €, den Eigentümer. 29 Kauffälle konnten für die folgende Kaufpreisuntersuchung herangezogen werden. Dies entspricht etwa dem Umsatz im Jahre 2004.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	520 bis 10.300 m ²	2.000 m ²
Baujahr	1960 bis 1995	1972
Größe der Wohnfläche	27 bis 100 m ²	58
Kaufpreis	15.000,- bis 125.000,- €	65.000,- €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	555,- bis 1.600,- €/m ²	1.043,- €/m ²

Landkreis Soltau-Fallingbotel

Im Berichtsjahr wechselten 12 Wochenendhäuser für insgesamt 0,64 Mio. € den Eigentümer. Dies ist ein Rückgang von über 40% bei der Stückzahl und mehr als 50% beim Geldumsatz gegenüber 2004. 7 Kauffälle konnten für die folgende Auswertung herangezogen werden.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	421 – 1.183 m ²	691 m ²
Baujahr	1961 - 1978	1971
Größe der Wohnfläche	50 – 69 m ²	60 m ²
Kaufpreis	32.500,- – 70.000,- €	55.000,- €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	650,- – 1.145,- €	911,- €

Landkreis Verden

In 2005 wechselten insgesamt 7 Wochenendhäuser mit einem Geldvolumen von 0,38 Mio. € den Eigentümer.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	354 bis 897 m ²	545 m ²
Baujahr	1980 bis 2000	1993
Größe der Wohnfläche	50 bis 65 m ²	-
Kaufpreis	25.000,- bis 111.500,- €	54.000,- €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	1.200,- bis 1.715,- €/m ²	-

10 Mieten und Pachten

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Grundlage für die Angaben der zurzeit durchschnittlich im Landkreis gezahlten Mieten sind die überwiegend in anonymisierter Form von der Wohngeldstelle des Landkreises Rotenburg zur Verfügung gestellten Daten. In geringerem Umfang sind sie auch der Kaufpreissammlung entnommen. Für die Untersuchungen wurden ausschließlich Mieten herangezogen, die in einem Hauptmietverhältnis im frei finanzierten Wohnungsbau gezahlt wurden. Insgesamt wurden etwa 3.600 Verträge aus dem Jahr 2004 ausgewertet.

Die Mieten

- decken gleichwohl nur einen Teilbereich des Mietmarktes ab und können demzufolge nicht als repräsentativ gelten und
- sind teilweise nicht als Netto-Kaltmieten anzusehen, d.h. sie können in unterschiedlichem und nicht quantifizierbarem Umfang umlagefähige Mietnebenkosten wie
 - Beträge für Wasser- und Abwasser (im Einzelfall),
 - Müll-, Schornsteinfeger- und Straßenreinigungsgebühren,
 - Kosten für Gemeinschaftsanlagen und
 - Grundsteuer- und Versicherungsbeiträge

enthalten.

Die angegebenen Mieten stellen keinen Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und d des BGB dar oder ersetzen diese.

Die Übersicht gibt die durchschnittliche Miethöhe pro m² Wohnfläche in Abhängigkeit von den Einflussgrößen **Lage**, **Baujahr** und **Größe der Wohnfläche** an.

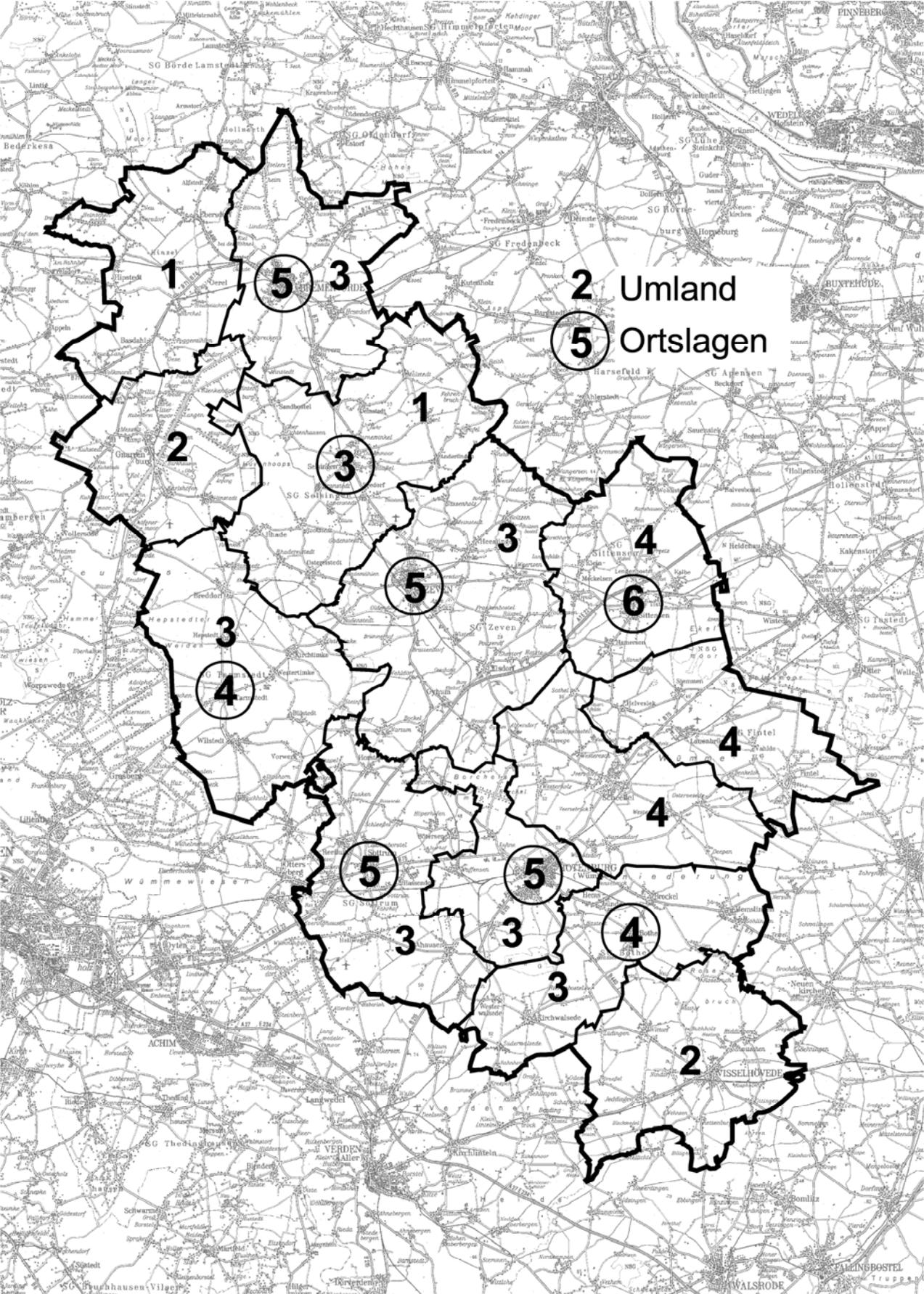
Bezüglich der **Lage** wurden die Mieten für einen größeren räumlichen Bereich oder für einzelne Orte und Städte separat ausgewertet und anschließend vergleichbare Gebiete nochmals zusammengefasst, so ergab sich die Differenzierung in sechs Mietwertzonen, die in dem folgenden Kartenausschnitt den einzelnen Gemeinden, bzw. zentralen Wohnorten, zugeordnet sind.

Im Regelfall gilt als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Wohngebäudes. Bei grundlegenden Umbauten und Renovierungen kann es davon abweichend geboten sein, einen späteren Zeitpunkt als Baujahr anzuhalten.

Die **Größe der Wohnfläche** ist ebenfalls ein wichtiges Kriterium für die Miethöhe. In der Regel liegt die Miete je Quadratmeter Wohnfläche umso höher, je kleiner die Wohnfläche ist. Die Mietpreisangaben beziehen sich auf jeweils gerundete Wohnungsgrößen, zwischen denen eine Interpolation möglich ist.

Der **Ausstattungsstandard** der Wohnungen ist ein weiteres, den Mietpreis wesentlich bestimmendes Merkmal. Die Angaben beziehen sich auf die heute als üblich anzusehende Ausstattung mit Zentral- bzw. Sammelheizung und Sanitäreinrichtungen (Bad bzw. Duschbad). Für Wohnungen mit schlechterer Ausstattung, z. B. mit Einzelöfen oder Gemeinschaftsbad, können keine Vergleichswerte angegeben werden.

10.1.1 Mietzonenübersicht



10.1.2 Mietzinstabelle

Stand November 2005

Zone	Baujahr						
	Wohnfläche (m ²)	(€/m ²)					
Zone 1	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2005
40	5,3	5,4	5,5	5,7	5,8	5,9	6,0
60	4,6	4,7	4,8	5,0	5,1	5,2	5,3
80	4,1	4,2	4,3	4,5	4,6	4,7	4,8
100	3,7	3,8	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4
120	3,4	3,5	3,6	3,8	3,9	4,0	4,1
140	3,1	3,2	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8
160	2,9	3,0	3,1	3,3	3,4	3,5	3,6
Zone 2	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2005
40	5,5	5,7	5,8	5,9	6,0	6,2	6,2
60	4,8	5,0	5,1	5,2	5,3	5,5	5,5
80	4,3	4,5	4,6	4,7	4,8	5,0	5,0
100	3,9	4,1	4,2	4,3	4,5	4,6	4,6
120	3,6	3,8	3,9	4,0	4,1	4,3	4,3
140	3,4	3,5	3,6	3,7	3,9	4,0	4,1
160	3,1	3,3	3,4	3,5	3,6	3,8	3,8
Zone 3	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2005
40	5,7	5,8	5,9	6,1	6,2	6,3	6,4
60	5,0	5,1	5,2	5,4	5,5	5,6	5,7
80	4,5	4,6	4,7	4,9	5,0	5,1	5,2
100	4,1	4,2	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8
120	3,8	3,9	4,0	4,2	4,3	4,4	4,5
140	3,5	3,6	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2
160	3,3	3,4	3,5	3,7	3,8	3,9	4,0
Zone 4	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2005
40	6,0	6,2	6,3	6,4	6,5	6,7	6,7
60	5,3	5,5	5,6	5,7	5,8	6,0	6,0
80	4,8	5,0	5,1	5,2	5,3	5,5	5,5
100	4,4	4,6	4,7	4,8	5,0	5,1	5,1
120	4,1	4,3	4,4	4,5	4,6	4,8	4,8
140	3,9	4,0	4,1	4,2	4,4	4,5	4,6
160	3,6	3,8	3,9	4,0	4,1	4,3	4,3
Zone 5	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2005
40	6,2	6,4	6,5	6,6	6,7	6,9	6,9
60	5,5	5,7	5,8	5,9	6,0	6,2	6,2
80	5,0	5,2	5,3	5,4	5,5	5,7	5,7
100	4,6	4,8	4,9	5,0	5,2	5,3	5,3
120	4,3	4,5	4,6	4,7	4,8	5,0	5,0
140	4,1	4,2	4,3	4,4	4,6	4,7	4,8
160	3,8	4,0	4,1	4,2	4,3	4,5	4,5
Zone 6	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2005
40	6,7	6,9	7,0	7,1	7,2	7,4	7,4
60	6,0	6,2	6,3	6,4	6,5	6,7	6,7
80	5,5	5,7	5,8	5,9	6,0	6,2	6,2
100	5,1	5,3	5,4	5,5	5,7	5,8	5,8
120	4,8	5,0	5,1	5,2	5,3	5,5	5,5
140	4,6	4,7	4,8	4,9	5,1	5,2	5,3
160	4,3	4,5	4,6	4,7	4,8	5,0	5,0

Landkreis Soltau-Fallingbotel

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer in der Regel die Nettokaltmiete angegeben oder kann durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden.

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

- der Wohnfläche bzw. Nutzfläche,
- der Lage des Objektes,
- der Ausstattung und
- der Baualtersklasse typischen Beschaffenheit.

Je nach Ausstattung oder Wohnlage sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschlägen zu versehen. Als Anhalt über das Mietpreisgefüge können rd. 170 entsprechend ausgewertete Kauffälle angesehen werden, die für die Auswertzeiträume 2002 bis 2005 vorliegen.

Die hier angegebenen Durchschnittsmieten stellen keinen Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und des BGB dar oder ersetzen diesen.

Zimmer Baujahr	1 ¹	2	3	4 und mehr	
bis 1969		4,52	4,42	3,84	Ø €/m ²
		53	71	98	Ø Wohnfläche
1970-1989	5,13	4,68	4,29	4,64	Ø €/m ²
	33	62	80	95	Ø Wohnfläche
ab 1990		5,35	5,24	5,20	Ø €/m ²
		62	77	97	Ø Wohnfläche

¹ wegen geringer Stückzahl in den Baujahresgruppen nur ein Mittelwert

Landkreis Verden

Der Verein der Haus- und Wohnungseigentümer Verden e.V. und der Deutsche Mieterbund, Mietverein Verden und Umgebung e.V. veröffentlichten zum 01.04.2004 einen Mietspiegel für die Stadt Verden und die Umlandgemeinden. Eine zusätzliche Mietübersicht für diese Bereiche wird daher nicht erstellt.

Um für die im Mietspiegel fehlenden Bereiche des Landkreises eine Mietübersicht aufzustellen, stehen dem Gutachterausschuss zurzeit nicht genügend Daten zur Verfügung. Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses und den wenigen zur Verfügung stehenden Daten werden im Stadtgebiet Achim mit der Randlage zu Bremen tendenziell leicht höhere Mieten als in Verden gezahlt.

10.2 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die nachfolgenden Pachtpreise werden mit Genehmigung der Landwirtschaftskammer Hannover (Fachbereich 20.2) veröffentlicht. Die Daten geben die durchschnittlich gezahlten Pachtpreise innerhalb der Samt-, bzw. Einheitsgemeinden des Landkreises Rotenburg wieder. Sie beruhen auf Erhebungen der Landwirtschaftskammer unter Einbeziehung der örtlichen Ringberater.

Die angegebenen Pachtpreise enthalten keine Produktionskontingente, z.B. Milchquoten. Seit dem 01.04.2000 ist die Milchquote nicht mehr an die Flächen gebunden.

Die Höhe der Pachten kann jedoch durch die in der Großviehhaltung anfallende Gülle stark beeinflusst sein. Der erforderliche Flächenbedarf wird in der Regel durch Zupachtung gedeckt.

Für weitere detaillierte Informationen stehen die Geschäftsstellen der Landwirtschaftskammern in Rotenburg und Zeven zur Verfügung.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Kreisstelle Rotenburg
Zum Flugplatz 5
27356 Rotenburg (Wümme)
☎ 04261 / 6304 – 0

Kreisstelle Rotenburg in Zeven
Meyerstraße 15
27404 Zeven
☎ 04281 / 9326 - 0

Pachtpreise - Ackerland

Nach Aussage der Landwirtschaftskammer Hannover haben sich die Pachtpreise im Berichtsjahr gegenüber den Erhebungen im Jahr 2002 nicht verändert. Eine Fortschreibung des Datenmaterials ist für das laufende Jahr 2006 vorgesehen.

Samtgemeinde (SG) Gemeinde	Ackerland Gesamtfläche 2001 in ha	Pachtpreise 2002 €/ha		
		von	bis	Mittelwert
Sottrum (SG)	6.418	210	225	215
Bothel (SG)	4.941	179	230	202
Fintel (SG)	3.988	184	220	205
Rotenburg	1.688			169
Scheeßel	6.972			215
Visselhövede	6.926			217
Tarmstedt (SG)	7.493	196	285	240
Zeven (SG)	11.556	235	330	273
Sittensen (SG)	5.579	280	300	299
Selsingen (SG)	8.561	225	285	248
Geestequelle (SG)	3.906	205	245	230
Bremervörde	3.980			250
Gnarrenburg	2.303			180
Landkreis Rotenburg (Wümme)	74.314	179	330	238

Pachtpreise - Grünland

Samtgemeinde (SG) Gemeinde	Grünland Gesamtfläche 2001 in ha	Pachtpreise 2002 €/ha		
		von	bis	Mittelwert
Sottrum (SG)	4.529	102	128	106
Bothel (SG)	3.279	92	128	101
Fintel (SG)	2.310	51	112	80
Rotenburg	1.727			77
Scheeßel	3.985			102
Visselhövede	3.007			92
Tarmstedt (SG)	3.754	105	185	143
Zeven (SG)	5.346	158	168	163
Sittensen (SG)	2.309	220	245	233
Selsingen (SG)	6.702	135	178	154
Geestequelle (SG)	4.806	135	200	174
Bremervörde	6.001			175
Gnarrenburg	4.710			138
Landkreis Rotenburg (Wümme)	53.835	51	245	140

Landkreis Soltau-Fallingbistel

Pachtverträge über landwirtschaftliche Flächen werden in der Regel ohne Hinzuziehung von Notaren abgeschlossen, so dass Angaben über die Höhe von Pachtzinsen dem Gutachterausschuss nur in Einzelfällen bekannt werden. Auswertungen sind daher nicht möglich. Erhebungen oder Statistiken anderer Stellen wurden nicht eingeholt.

Neben dem Landkreis sind die Landwirtschaftskammer und die Berufsverbände der Landwirtschaft als Ansprechpartner zu nennen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Außenstelle Soltau-Fallingbistel
 Düşhorner Str. 25
 29683 Bad Fallingbistel
 ☎05162/903-400

Landvolk/Landesbauernverband Niedersachsen

Kreisverband Soltau-Fallingbistel
 Düşhorner Str. 25
 29683 Bad Fallingbistel
 ☎05162/903-0

Landkreis Verden

Pachtverträge für landwirtschaftliche Flächen wurden dem Gutachterausschuss in Listenform vom Landkreis Verden zur Verfügung gestellt. Insgesamt wurden 64 Pachtverträge für Ackerland und 39 Pachtverträge für Grünland ausgewertet. Dabei zeigt sich eine deutliche Abhängigkeit der jährlichen Pacht von der Flächengröße. Die Pachtzinsen in Prozent des Bodenwertes sind in den Tabellen dargestellt:

Ackerland		
Fläche	Ø Pachtzins in % vom Bodenwert	Spanne von - bis
0,5 bis 1 ha	2,5%	1,6% - 3,7%
1 bis 2 ha	1,5%	0,6% - 2,4%
größer als 2 ha	0,6%	0,2% - 1,0%

Grünland		
Fläche	Ø Pachtzins in % vom Bodenwert	Spanne von - bis
0,5 bis 1 ha	2,5%	0,6% - 4,0%
1 bis 2,5 ha	1,3%	1,0% - 1,7%
größer als 2,5 ha	0,4%	0,3% - 0,5%

Neben der Flächengröße haben bei landwirtschaftlichen Grundstücken auch Ortsnähe, Bodengüte und Grundstücksform einen Einfluss auf die Höhe des Pachtzinses, was sich in den angegebenen Spannen wieder spiegelt.

Für Flächengrößen, die kleiner als 0,5 ha groß sind, werden teilweise deutlich höhere Pachtzinsen gezahlt. Aufgrund der geringen Anzahl können hierzu keine weiteren Angaben gemacht werden.

11 Aufgaben der Gutachterausschüsse u. des Oberen Gutachterausschusses

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u. a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG 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. Seit 01.01.2005 sind in Niedersachsen jeweils Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle(n) bei der zuständigen Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften – GLL eingerichtet. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen hat seine Geschäftsstelle bei der GLL in Oldenburg.

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe von Mieten und Pachten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung wesentlichen Daten und
- die Veröffentlichung dieses Grundstücksmarktberichtes.

Verkehrswertgutachten können von allen Bürgern und Institutionen beantragt werden, soweit ein berechtigtes Interesse besteht. In der Regel ermittelt der Gutachterausschuss Verkehrswerte von Grundstücken.

Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr** nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse **zu erzielen wäre**.

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle. Diese arbeitet nach fachlichen Weisungen des Gutachterausschusses und

- führt die Kaufpreissammlung,
- bereitet Wertgutachten, die Bodenrichtwertermittlung und die Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes vor,
- erteilt Bodenrichtwertauskünfte und
- erteilt Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form.

Anhang 1: Umsatzzahlen

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Region Landkreis	Kauffälle insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppehaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Rotenburg (Wümme)	1.856	6	537	-1	176	23	19	171	732	6	37	19	98	38
Soltau-Fallingbostel	1.624	3	511	20	139	23	24	-27	674	18	25	0	58	-12
Verden	1.563	5	427	14	158	-15	10	-17	595	4	22	5	74	76

Region Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						Landwirt- schaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbe- darfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswoh- nungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	An- zahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Rotenburg (Wümme)	139	65	8	-67	400	-8	28	-24	16	167	367	14	6	0	25	-31
Soltau-Fallingbostel	210	65	+	-10	303	-31	24	-23	13	30	243	24	2	0	63	-39
Verden	258	4	17	-47	347	-5	31	3	1	-75	175	25	21	600	22	-41

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	%	Mio Euro	%
Rotenburg (Wümme)	174	11	71	-4	20	18	5	400	95	5	19	72	16	3
Soltau-Fallingbostel	163	20	67	23	14	16	14	54	95	25	12	63	17	0
Verden	178	11	71	23	23	-13	2	-27	96	10	6	40	17	119

Region Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswoh- nungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Rotenburg (Wümme)	11	64	1	-79	19	12	3	61	2	700	8	0	0	-100	1	-38
Soltau-Fallingbostel	19	142	0	-60	11	-37	2	-51	0	-40	6	13	0	0	1	63
Verden	26	11	2	-16	23	-14	3	-32	0	0	5	38	0	0	0	-25

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Region Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäu- ser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Rotenburg (Wümme)	1.506	-8	151	-19	9	54	5	113	165	-15	12	35	50	94
Soltau-Fallingbostal	1.555	22	83	45	7	13	14	131	103	49	5	15	33	-16
Verden	649	12	79	-2	6	-19	1	-63	86	-5	10	-61	43	86

Region Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstü- cke		Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Rotenburg (Wümme)	57	-8	25	6	13	198	1.139	-7	1	-81	45	-48
Soltau-Fallingbostal	34	-39	163	235	3	-52	1.175	17	0	-92	39	-20
Verden	46	-7	19	41	0	100	436	28	4	4200	5	-87

Anhang 2: Anschriften der Geschäftsstellen benachbarter Gutachterausschüsse

Landkreis	Anschrift	Telefon	Telefax
Geschäftsstellen der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Verden			
Rotenburg	Katasteramt Rotenburg Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme) gag@gll-ver.niedersachsen.de	0 42 61 / 74 247	0 42 61 / 74 280
Soltau-Fallingb.ostel	Katasteramt Soltau Birkenstraße 15 29614 Soltau gag@gll-ver.niedersachsen.de	0 51 91 / 806 25	0 51 91 / 806 49
Verden	Katasteramt Verden Eitzer Straße 34 27283 Verden gag@gll-ver.niedersachsen.de	0 42 31 / 808 102	042 31 / 808 100
Geschäftsstellen benachbarter Behörden			
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Lüneburg			
Harburg	Katasteramt Lüneburg Adolph-Kolping-Straße 12 21337 Lüneburg gag@gll-lg.niedersachsen.de	0 41 31 / 8545 165	0 41 31 / 8545 197
Lüchow-Dannenberg	Katasteramt Uelzen Schiller Straße 30a 29525 Uelzen gag@gll-lg.niedersachsen.de	0 581 / 8852 302	0 581 / 8852 160
Lüneburg	Katasteramt Lüneburg Adolph-Kolping-Straße 12 21337 Lüneburg gag@gll-lg.niedersachsen.de	0 41 31 / 8545 165	0 41 31 / 8545 197
Uelzen	Katasteramt Uelzen Schiller Straße 30a 29525 Uelzen gag@gll-lg.niedersachsen.de	0 581 / 8852 302	0 581 / 8852 160
Geschäftsstellen der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Otterndorf			
Cuxhaven	Katasteramt Otterndorf Am Großen Specken 7 21762 Otterndorf postfach-dez4@gll-ott.niedersachsen.de	0 47 51 / 902 01	0 47 51 / 902 42
Stade	Katasteramt Stade Am Sande 4b 21682 Stade postfach-dez4@gll-ott.niedersachsen.de	0 41 41 / 406 155	041 41 / 406 113
Osterholz-Scharmbeck	Katasteramt Osterholz-Scharmbeck Pappstraße 4 27711 Osterholz-Scharmbeck postfach-dez4@gll-ott.niedersachsen.de	0 47 91 / 306 42	0 47 91 / 306 25

Geschäftsstellen der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Sulingen			
Nienburg / Weser	Katasteramt Nienburg Brückenstraße 8 31582 Nienburg postfach-dez4@gll-sul.niedersachsen.de	0 50 21 / 808 0	0 50 21 / 808 156
Diepholz	Katasteramt Sulingen Lange Straße 15 27232 Sulingen postfach-dez4@gll-sul.niedersachsen.de	0 42 71 / 804 0	0 42 71 / 804 15
	Katasteramt Syke Schloßweide 37 28857 Syke postfach-dez4@gll-sul.niedersachsen.de	0 42 42 / 166 0	0 42 42 / 166 166
Geschäftsstellen der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Wolfsburg			
Celle	Katasteramt Celle Mühlenstraße 4 29221 Celle postfach-dez4@gll-wob.niedersachsen.de	0 51 41 / 2747 01	0 51 41 / 2747 50
Stadt Wolfsburg	Katasteramt Wolfsburg Heßlinger Straße 27 38440 Wolfsburg postfach-dez4@gll-wob.niedersachsen.de	0 53 61 / 2663 0	0 53 61 / 2363 40
Gifhorn	Katasteramt Gifhorn Am Schloßgarten 6 38518 Gifhorn postfach-dez4@gll-wob.niedersachsen.de	0 53 71 / 897 0	0 53 71 / 897 238
Helmstedt	Katasteramt Helmstedt Emmerstedter Straße 21 38350 Helmstedt postfach-dez4@gll-wob.niedersachsen.de	0 53 51 / 393 0	0 53 51 / 393 160
Geschäftsstellen der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hannover			
Region Hannover	Katasteramt Hannover Ständehausstraße 16 30159 Hannover postfach-dez4@gll-h.niedersachsen.de gag@gll-h.niedersachsen.de	0 511 / 3669 425	0 511 / 3669 460
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremen			
Freie Hansestadt Bremen	GeoInformation Bremen Wilhelm-Kaisen-Brücke 4 28199 Bremen office@geo.Bremen.de	0 421 / 361 49 01	0 421 / 361 49 47
Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg			
	Katasteramt Oldenburg Stau 3 26122 Oldenburg oga@gll-ol.niedersachsen.de	0 441 / 9215 531	0 441 / 9215 501

Anhang 3: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden ist zurzeit wie folgt besetzt:

Vorsitzender

Elbers, Gert

Stellvertretende Vorsitzende

Klein, Georg

Lemkau, Uwe

Reese, Annette

zum Berge, Wilfried

als Ehrenamtliche Gutachter aufgrund des Baugesetzbuch bestellt

Alvermann, Peter	Landwirt
Becker, Reinhold	Forstamt Harsefeld
Becker, Herbert	Bankfachwirt
Becker, Hermann	staatl. geprüfter Landwirt
Becker, Ulrich	Architekt
Burfeindt, Wilfried	Immobilienkaufmann
Denker, Heinrich	Landwirtschaftsmeister
Dr. Treu, Friedrich-Wilhelm	Vereidigter Gebäudeschätzer
Eggers, Heinrich	Architekt
Griwatz, Karin	Baurätin im Landkreis Verden
Hartmann, H. Jürgen	Architekt
Hechinger, Otto	Architekt
Kansmeyer, Heinrich	Architekt
Kruse, Heinz-Hermann	Sparkassenbetriebswirt
Lindhorst, Richard	Landwirt
Meyer, Günter	Architekt
Meyerholz, Joost	Landwirt
Müller, Jürgen	Architekt
Müller, Wolfgang	Architekt
Ohm, Wolfgang	Steueramtman
Pemöller, Wolfgang	Finanzamt Zeven
Rathjen, Edgar	Architekt
Rathjen, Hermann	Immobilienkaufmann
Ritz, Wolfgang	Agraringenieur
Roden, Fritz	Architekt
Rodewald, Werner	Haus- und Grundstücksmakler, Landwirt
Schlumbom, Herbert	Architekt, vereid. Geb.schätzer
Scholz, Werner	Stadt Rotenburg
Struckmann, Friedrich	Agraringenieur
Teuber, Carola	Bausachverständige für die Bewertungsstelle des Finanzamtes Soltau
Turner, Gerd	Immobilienmanagement
Wilshusen, Jürgen	Architekt

Anhang 4: Ansprechpartner in den Geschäftsstellen des Gutachterausschusses**Katasteramt Bremervörde**

Borchers, Hartmut	Marktbericht, Bodenrichtwertauskünfte	04761/983-4916
Kiehne, Ingeborg	Bodenrichtwertauskünfte, Führung der Kaufpreissammlung	04761/983-4920

Katasteramt Rotenburg

Gerken, Claus	Bodenrichtwertauskünfte, Führung der Kaufpreissammlung	04261/74-249
Herbicht, Peter	Verkehrswertgutachten, Marktbericht, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	04261/74-246
Klein, Georg	Leiter der Geschäftsstelle, Verkehrswertgutachten, Marktbericht, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	04261/74-247
Klein, Marianne	Bodenrichtwertauskünfte, Vertrieb von Marktberichten und Richtwertkarten, Führung der Kaufpreissammlung	04261/74-259
Möhrmann, Hermann	Verkehrswertgutachten, Bodenrichtwertauskünfte	04261/74-244
Röge, Volker	Bodenrichtwertauskünfte, Führung der Kaufpreissammlung	04261/74-256
Weseloh, Karin	Bodenrichtwertauskünfte, Führung der Kaufpreissammlung	04261/74-255

Katasteramt Soltau

zum Berge, Wilfried	Leiter der Geschäftsstelle, Verkehrswertgutachten, Marktbericht, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	05191/806-25
Kühl, Angela	Führung der Kaufpreissammlung	05191/806-23
Plesse, Martin	Verkehrswertgutachten, Marktbericht, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	05191/806-22
Weinberger, Heidi	Bodenrichtwertauskünfte, Führung der Kaufpreissammlung	05191/806-32

Katasteramt Verden

Ahlden, Rita	Bodenrichtwertauskünfte, Vertrieb von Marktberichten und Richtwertkarten	04231/808-120
Grobler, Hans-Georg	Verkehrswertgutachten, Bodenrichtwertauskünfte	04231/808-111
Kreuzberger, Dorothee	Bodenrichtwertauskünfte, Führung der Kaufpreissammlung	04231/808-103
Reese, Annette	Leiterin der Geschäftsstelle, Verkehrswertgutachten, Marktbericht, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	04231/808-102