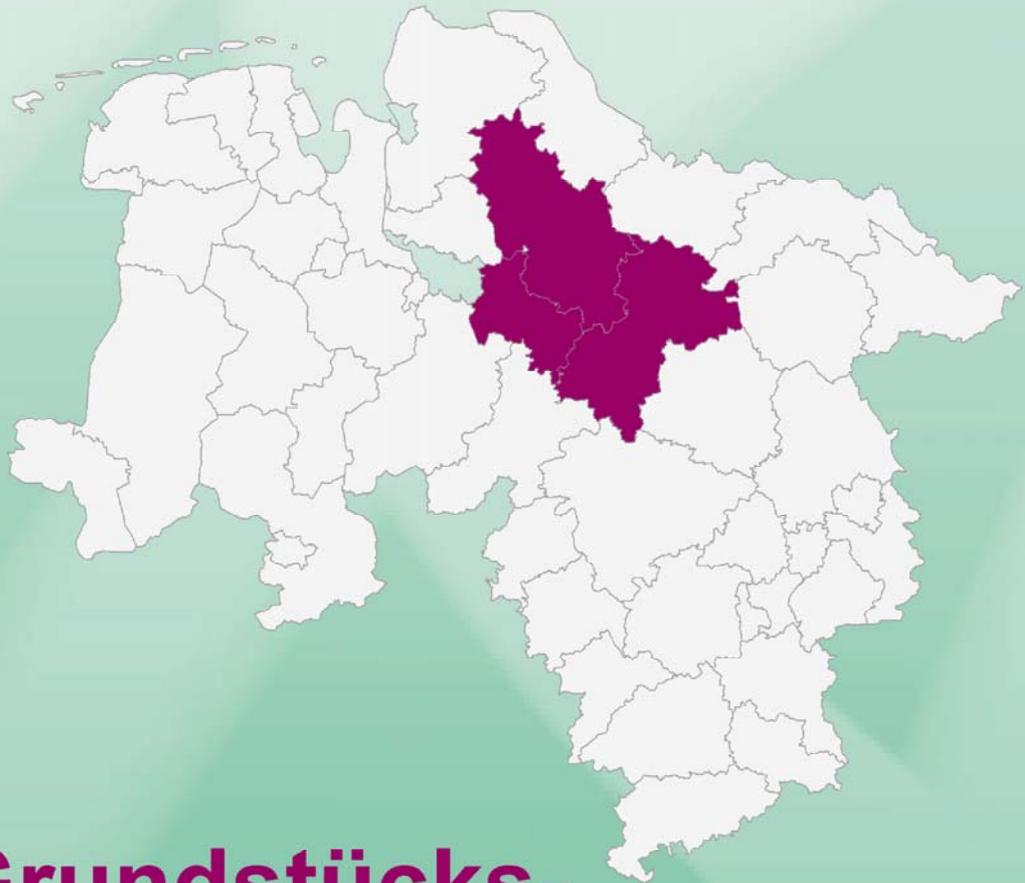


Zuständig für: **Landkreis Rotenburg/Wümme**
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel
Landkreis Verden



Grundstücks- marktbericht 2007



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden

Grundstücksmarktbericht 2007

Landkreis Rotenburg (Wümme)
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel
Landkreis Verden



Niedersachsen

Beschluss

Der Inhalt des Grundstücksmarktberichtes 2007, der das Marktgeschehen des Jahres 2006 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 12.12.2006 bis 14.12.2006 beschlossen.

- Herausgeber: © 2007 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden
- Geschäftsstelle: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Verden
Katasteramt Rotenburg
Ulmenweg 9
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 74 247 **Fax:** 04261 / 74 280

E-Mail: gag@gll-ver.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de
- Ansprechpartner: Georg Klein, stellv. Vorsitzender
Katasteramt Rotenburg
Ulmenweg 9
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 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.

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.1.1	Bevölkerung	9
3.1.2	Flächennutzung	10
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	11
4	Übersicht über die Umsätze	12
4.1	Umsatzentwicklung	13
5	Bauland	16
5.1	Allgemeines	16
5.2	Individueller Wohnungsbau	18
5.2.1	Preisniveau	18
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	20
5.2.2.1	Preisentwicklung	20
5.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	22
5.3	Geschosswohnungsbau	24
5.3.1	Preisniveau	24
5.4	Gewerbliche Bauflächen	24
5.4.1	Preisniveau	25
5.4.2	Preisentwicklung	26
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	26
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	26
6.1	Allgemeines	26
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	30
6.2.1	Preisniveau	30
6.2.2	Preisentwicklung	31
6.3	Höfe	34
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	34
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland	35
7	Übrige unbebaute Flächen	37
7.1	Private Grünflächen – Gartenland	37
7.2	Wasserflächen	37
7.3	Abbauland	38
7.4	Gemeinbedarfsflächen	38
8	Bodenrichtwerte	39
8.1	Gesetzlicher Auftrag	39
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	41
8.2.1	Wohnbauland	41
8.2.2	Gewerbliches Bauland	43
9	Bebaute Grundstücke	44
9.1	Allgemeines	44
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	46
9.2.1	Preisniveau	47

9.2.2	Preisentwicklung	52
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren.....	54
9.2.3.1	Marktanpassungsfaktoren	54
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren.....	59
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	70
9.3.1	Preisniveau	71
9.3.2	Preisentwicklung	75
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren.....	76
9.3.3.1	Marktanpassungsfaktoren	76
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren.....	80
9.4	Wohnungseigentum	87
9.4.1	Preisniveau	88
9.4.2	Preisentwicklung	92
9.4.3	Vergleichsfaktoren	94
9.5	Teileigentum.....	98
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	98
9.6.1	Preisniveau	99
9.6.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	100
9.6.2.1	Liegenschaftszinssatz	100
9.6.2.2	Rohertragsfaktor.....	102
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude.....	102
9.7.1	Preisniveau	102
9.7.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren.....	103
9.7.2.1	Liegenschaftszinssätze	103
9.7.2.2	Rohertragsfaktoren.....	106
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	106
9.9	Sonstige bebaute Objekte	107
9.9.1	Resthöfe, Bauernhäuser	107
9.9.2	Wochenendhausgrundstücke	108
10	Mieten, Pachten.....	109
10.1	Mietzonenübersicht	110
10.2	Mietzinstabelle.....	111
10.3	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	113
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	116
	Anhang 1: Umsatzzahlen	118
	Anhang 2: Anschriften der Geschäftsstellen benachbarter Gutachterausschüsse	119
	Anhang 3: Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden.....	121
	Anhang 4: Ansprechpartner in den Geschäftsstellen des Gutachterausschusses	122

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Berichtsgebiet, bestehend aus den Landkreisen Rotenburg, Soltau/Fallingb. und Verden, fanden im Jahr 2006 insgesamt 4.897 Grundstücke im Wert von 527 Mio. € mit einer Gesamtfläche von über 38 km² neue Eigentümer. Der vielfach beschworene und in einigen Wirtschaftszweigen auch bereits eingetretene Konjunkturaufschwung hat damit den örtlichen Grundstücksmarkt aktuell (noch) nicht erfasst. Gegenüber dem Vorjahr 2005 ist der Grundstücksumsatz weitgehend unverändert geblieben. Während die Zahl der registrierten Vertragsvorgänge um 2,9 % sank, sind der Geld- und der Flächenumsatz leicht um 2,4 und 3,2 % gestiegen. In der nach Regionen und Grundstücksarten differenzierten Auswertung der Kauffälle sind gleichwohl Unterschiede in der Umsatz- und Preisentwicklung zu erkennen.

Für die zurzeit wieder leicht im Aufwind befindliche Bauwirtschaft lassen sich aus diesem Marktbericht kaum positive Vorzeichen entnehmen. Der Handel mit **unbebautem Bauland** ist wie schon in den Vorjahren weiter rückläufig, im Landkreis Rotenburg (Wümme) um deutliche 16 % (Verträge), bzw. 35 % (Geldumsatz), und im Landkreis Verden um 11 %, bzw. 4 %.

Im Landkreis Soltau/Fallingb. sind dagegen wieder mehr Bauplätze als im Vorjahr verkauft worden. Die Vertragszahlen stiegen um 13 %, der Geldumsatz sogar um 30 %. Der auch hier um über 50 % deutlich gesunkene Flächenumsatz lässt allerdings darauf schließen, dass zurzeit nur wenig Bedarf für die Neuplanung und Ausweisung größerer Baugebiete gesehen wird. Der Flächenumsatz wird meist stark durch Kauffälle von Flächen in Bauerwartungsqualität beeinflusst.

Im Vergleich zu den umsatzstarken Jahren am Ende des 20. Jahrhunderts ist der heutige Bauplatzhandel auf etwa ein Drittel geschrumpft.

Nach den erheblichen Preissteigerungsraten in den 1990er-Jahren ist in allen drei Landkreisen seit der Jahrtausendwende kaum noch Bewegung in den Baulandpreisen.

Der **landwirtschaftliche Grundstücksverkehr** hat im Jahr 2006 in den beiden großen, teilweise stark landwirtschaftlich geprägten Landkreisen Rotenburg und Soltau/Fallingb. eine deutliche Belebung erfahren. Insbesondere der Umsatz von Grünland- und Waldflächen ist hier gegenüber 2005 deutlich angestiegen. Es ist zu vermuten, dass der Aufschwung und die staatliche Förderung der Energiegewinnung mit nachwachsenden Rohstoffen eine Ursache dieser Entwicklung ist. Insbesondere der sprunghaft gestiegene Waldflächenumsatz im Landkreis Rotenburg (Wümme) könnte mit auf die Wiederernte von Holz als günstigem und nachwachsendem Brennstoff zurückzuführen sein.

Auswirkungen auf die Kaufpreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen sind nicht signifikant feststellbar.

Die Umsatzzahlen **bebauter Grundstücke** schwanken von Jahr zu Jahr nur in geringen Spannen. Der Gesamtumsatz der Vertragsvorgänge ist 2006 gegenüber dem Vorjahr in den drei Landkreisen leicht zurückgegangen, im Landkreis Soltau/Fallingb. um 5 %, im Landkreis Verden um 4,3 % und im Landkreis Rotenburg (Wümme) um 3,4 %. Der Gesamtgeldumsatz ist gleichwohl angestiegen.

Der Handel mit bebauten Grundstücken wird klar dominiert durch Wohnimmobilien, in den Landkreisen Rotenburg und Soltau/Fallingb. eindeutig durch Einfamilienhausgrundstücke. Im dichter besiedelten Landkreis Verden besitzen aber auch Reihenhausgrundstücke und Eigentumswohnungen einen gewichtigen Marktanteil. Anhand der Kaufpreisstatistik für das Jahr 2006 ist erkennbar, dass sich der Trend zu dieser in den Landkreisen unterschiedlichen und der Besiedlungsdichte und den Baulandpreisen angemessenen Siedlungsstruktur weiter verstärkt. In den Landkreisen Rotenburg und Soltau/Fallingb. sind Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen immer weniger gefragt. Der Umsatz gegenüber dem Vorjahr ging hier für diese Immobilienarten deutlich um ca. 20 % zurück, während die Verkaufszahlen für Einfamilienhäuser leicht zulegten. Im Landkreis Verden sind dagegen Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Umsatzplus von 11 % weiter stark im Vordergrund des Käuferinteresses. Bei einem leicht abgeschwächten Umsatz im Handel mit Einfamilienhausgrundstücken wurden Eigentumswohnungen aber auch hier in deutlich geringerer Zahl (-10 %) gehandelt.

In den überwiegend ländlich strukturierten Landkreisen Rotenburg und Soltau/Fallingb. zeigen die Kaufpreise allgemein für Wohnimmobilien weiter eine leichte Abwärtsbewegung. Der bereits seit fast 10 Jahren anhaltende Preisrückgang deutet darauf hin, dass hier nachhaltig die Nachfrage geringer war und ist als das Angebot. Demgegenüber ziehen die Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Landkreis Verden seit bereits zwei Jahren wieder an. Für Eigentumswohnungen scheint in allen drei Landkreisen die Preistalsole erreicht zu sein. Für neue Wohnungen musste bereits deutlich mehr gezahlt werden als im Vorjahr.

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 2006, 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 01.11.2005 und endet am 31.10.2006.

Grundlage dieses Marktberichts und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Vergleichsfaktoren, 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.

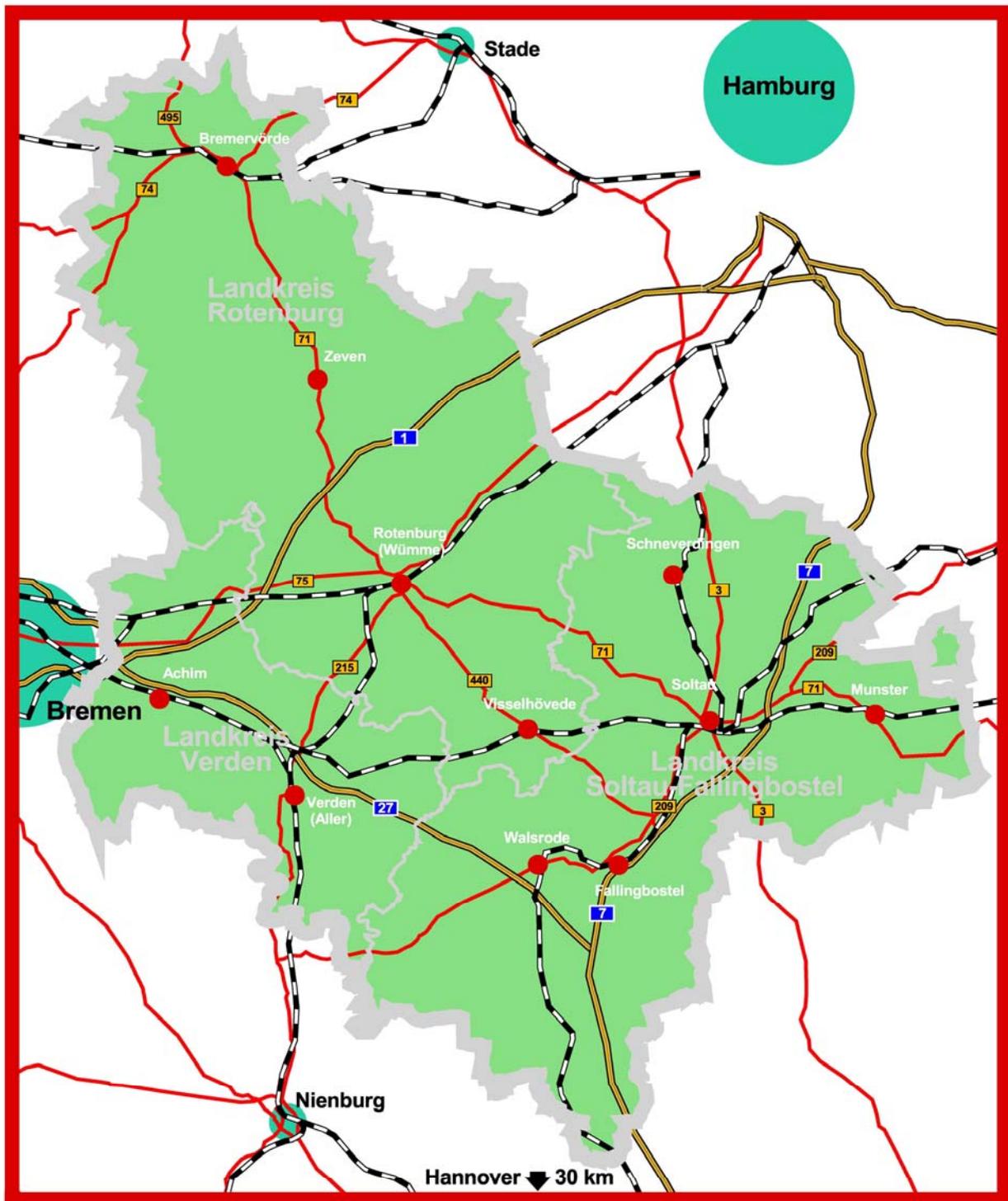
Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen 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 be-lihen 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 **Amtsbezirk** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden im Herzen Niedersachsens (Landkreise Verden, Rotenburg und Soltau-Fallingbostal) umfasst weite Teile der Lüneburger Heide und erstreckt sich vom Urstromtal der Weser und Aller nach Norden bis nach Bremervörde im Zentrum des Elbe-Weser-Raumes. Die glazial und postglazial geformte Landschaft mit teilweise bewaldeten und ausgedehnten Geestrücken, im Wechsel mit Hoch- und Niedermooren, bot dem Menschen seit jeher nur karge landwirtschaftliche Ertragsbedingungen, sodass bis heute eine vielfach unzersiedelte Landschaft anzutreffen ist. Allerdings wurden in der jüngeren Vergangenheit und werden aktuell die Besiedlung und die sonstigen regionalen Rahmenbedingungen durch die heute als gering empfundenen Großstadt-Entfernungen geprägt und verändert. Der Landkreis Verden grenzt im Westen unmittelbar an die Stadt Bremen; im Nordosten und Süden reichen die Landkreise Rotenburg und Soltau-Fallingbostal jeweils bis auf 25 km an die Hamburgische, bzw. Hannoversche Stadtgrenze, heran. Auch begünstigt durch die sehr gut ausgebauten Verkehrsverbindungen dorthin, die Autobahnen A1, A7 und A27 und die Bahn-Fernverkehrsstrecken, haben sich in Randbereichen der Region, im so genannten Speckgürtel der Großstädte, viele Berufspendler angesiedelt und den Grundstücksmarkt beeinflusst.

Im **Landkreis Verden** hat diese Entwicklung zu einem kaum noch unterbrochenen Siedlungsband auf dem Geestrücken nördlich der Weserniederung von Oyten über Achim, Langwedel bis nach Verden geführt. Auf ca. 35 % der Fläche des Landkreises leben hier mit 87.000 Menschen rund 65 % der Bevölkerung. Die Teilregion in unmittelbarer Nähe zum Bremer Kreuz ist darüber hinaus zu einem bedeutenden Gewerbestandort geworden. Im Süden und Osten ist der Landkreis dünner besiedelt und insbesondere die fruchtbaren Marschgebiete der Flussniederungen stark durch die Landwirtschaft geprägt.

Die typische Geestlandschaft im Norden und Osten des Landkreises mit seinen sandigen, teils bewaldeten Höhen, Mookniederungen und der typisch dörflichen Siedlungsstruktur setzt sich in die benachbarten Landkreise fort.

Im **Landkreis Rotenburg (Wümme)** ist nach wie vor die Landwirtschaft, einschließlich der Veredelung der landwirtschaftlichen Erzeugnisse, der prägende Wirtschaftsfaktor. Einflüsse der nahen Großstädte auf den Grundstücksmarkt sind nur im Südwesten (SG Sottrum und Tarmstedt) und Osten (SG Sittensen) spürbar. Im nördlichen Altkreis Bremervörde wird die wirtschaftliche Entwicklung durch einen unzureichenden Anschluss an das europäische Fernverkehrsnetz behindert. Erst die noch unkonkrete Realisierung der Küstenautobahn A 20 wird hier Abhilfe schaffen. Die Städte Bremervörde, Zeven, Rotenburg(Wümme) und Visselhövede mit einer eigenständigen Entwicklung und Bedeutung als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort für das Umland sind in Nord-Süd-Richtung an der B71/B440 aufgereiht.

Im **Landkreis Soltau-Fallingbostal** nimmt der Fremdenverkehr einen hohen Stellenwert ein. Insbesondere der Naturpark Lüneburger Heide im Norden mit seiner sorgsam gepflegten Kulturlandschaft rund um den Wilseder Berg, der höchsten Erhebung der Hohen Heide, und die ausgedehnten Kiefern- und Fichtenwälder der Umgebung sind seit jeher beliebte Ausflugs- und Urlaubsziele. Auch für den jungen und sportbegeisterten Tagestouristen hat die Region um Soltau und Bispingen mittlerweile einiges zu bieten.

Zusammen mit Teilbereichen der reizvollen Aller- und Böhmeniederung im Süden stehen insgesamt 17 % der Landkreisfläche unter Natur- und Landschaftsschutz. Eine weitere Teilfläche gleicher Größenordnung ist als Truppenübungsgelände (Munster-Nord und –Süd, Bergen) für den Grundstücksverkehr nicht verfügbar und unbesiedelt. Fast ein Drittel der Gesamtfläche des Landkreises ist bewaldet.

Die Siedlungsschwerpunkte des Landkreises liegen im mittleren Bereich (Walsrode, Bad Fallingbostal, Soltau) in den Schnittpunkten historischer Handelswege und des heutigen Fernstraßen- und Bahnnetzes. Die Stadt- und Wirtschaftsentwicklung wird durch die guten Verkehrsverbindungen in Nord-Süd-Richtung begünstigt, insbesondere durch die A7, die das Kreisgebiet in voller Länge durchquert.

3.1.1 Bevölkerung

In insgesamt 33 Kommunen, davon jeweils 11 Städte, Samtgemeinden und Einheitsgemeinden, und dem gemeindefreien Truppenübungsplatz Osterheide leben insgesamt ca. 440.000 Menschen. Im niedersächsischen Vergleich sind die Landkreise Rotenburg und Soltau/Fallingbostal sehr dünn, der kleinere Landkreis Verden überdurchschnittlich dicht besiedelt. Die bevölkerungsreichste Stadt mit 30.000 Einwohnern ist Achim vor den Toren Bremens. Weitere fünf Städte, darunter die drei Kreisstädte haben 20 – 30.000 Einwohner.

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

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 30.06.06	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		30.06.05	30.06.06		
Bremervörde, Stadt	150,18	19.169	19.052	-117	127
* Geestequelle	140,47	6.663	6.660	-3	47
Gnarrenburg	122,90	9.567	9.591	24	78
* Selsingen	226,34	9.263	9.249	-14	41
* Sittensen	138,75	10.985	10.990	5	79
* Tarmstedt	186,59	10.988	10.939	-49	59
* Zeven	253,65	22.017	22.144	127	87
* Bothel	148,68	8.734	8.738	4	59
* Fintel	121,92	7.614	7.602	-12	62
Rotenburg (W.), Stadt	99,01	22.111	22.065	-46	223
Scheeßel	149,70	12.935	12.868	-67	86
* Sottrum	172,98	14.297	14.280	-17	83
Visselhövede, Stadt	158,85	10.659	10.547	-112	66
Landkreis Rotenburg (Wümme)	2.070,02	165.002	164.725	-277	80
Altkreis Bremervörde	1.218,88	88.652	88.625	-27	73
Altkreis Rotenburg	851,14	76.350	76.100	-250	89

Landkreis Soltau-Fallingbostal

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 31.12.05	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		30.06.05	30.06.06		
* Ahlden	84,79	7.045	7.045	0	83
Bispingen	128,11	6.321	6.252	-69	49
Bomlitz	64,07	7.146	7.139	-7	111
Bad Fallingbostal, Stadt	63,49	11.753	11.756	3	185
Munster, Stadt	193,41	17.203	17.113	-90	88
Neuenkirchen	96,68	5.711	5.747	36	59
Osterheide (Gmde.fr.Bez.)	177,99	838	829	-9	5
* Rethem	108,59	4.924	4.826	-98	44
Schneverdingen, Stadt	234,59	19.076	19.105	29	81
* Schwarmstedt	140,98	12.042	12.106	64	86
Soltau, Stadt	203,23	22.044	22.010	-34	108
Walsrode, Stadt	270,69	24.433	24.398	-35	90
Wietzenhof	106,88	4.088	4.078	-10	38
Landkreis Soltau-Fallingbostal	1873,50	142.624	142.404	-220	76

Landkreis Verden

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 30.06.06	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		30.06.05	30.06.06		
Achim, Stadt	68,0	30.110	30.141	31	443
Dörverden	83,3	9.657	9.469	-188	114
Kirchlinteln	174,1	10.443	10.462	19	60
Langwedel, Flecken	76,1	14.644	14.635	-9	192
Ottersberg, Flecken	99,0	12.183	12.158	-25	123
Oyten	63,5	15.269	15.244	-25	240
* Thedinghausen	152,1	15.052	14.971	-81	98
Verden, Stadt	71,6	26.873	26.933	60	376
Landkreis Verden	787,7	134.231	134.013	-218	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	70	12	10

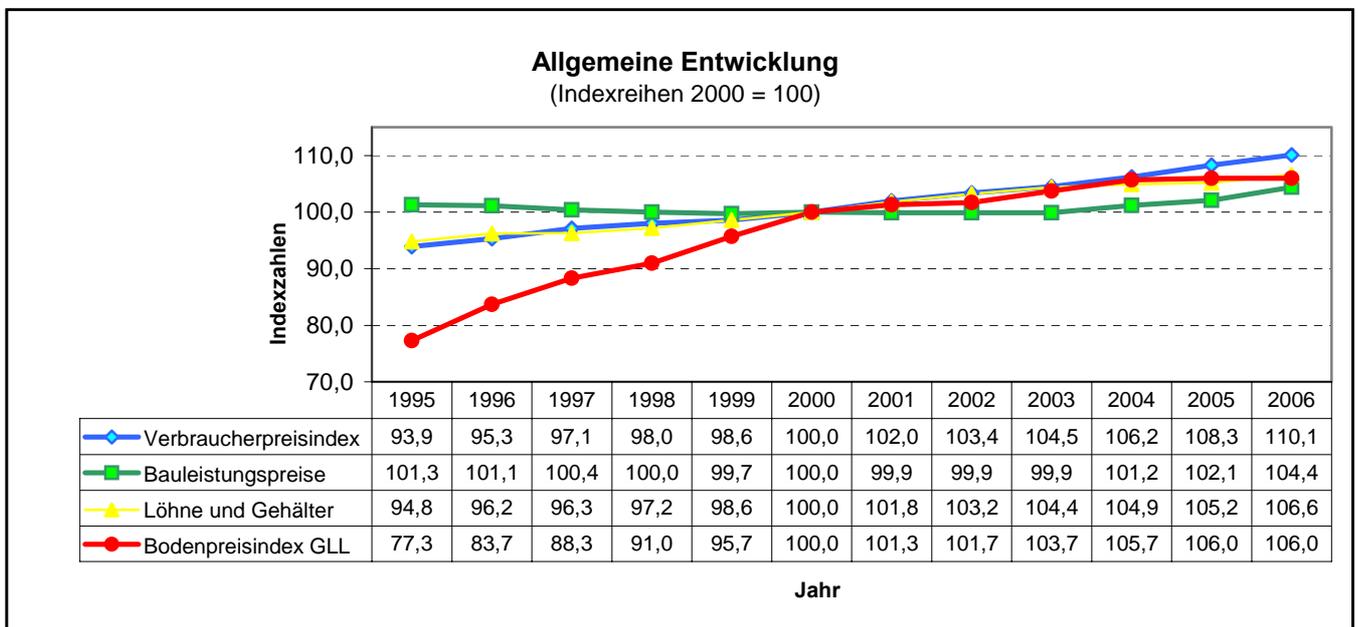
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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.

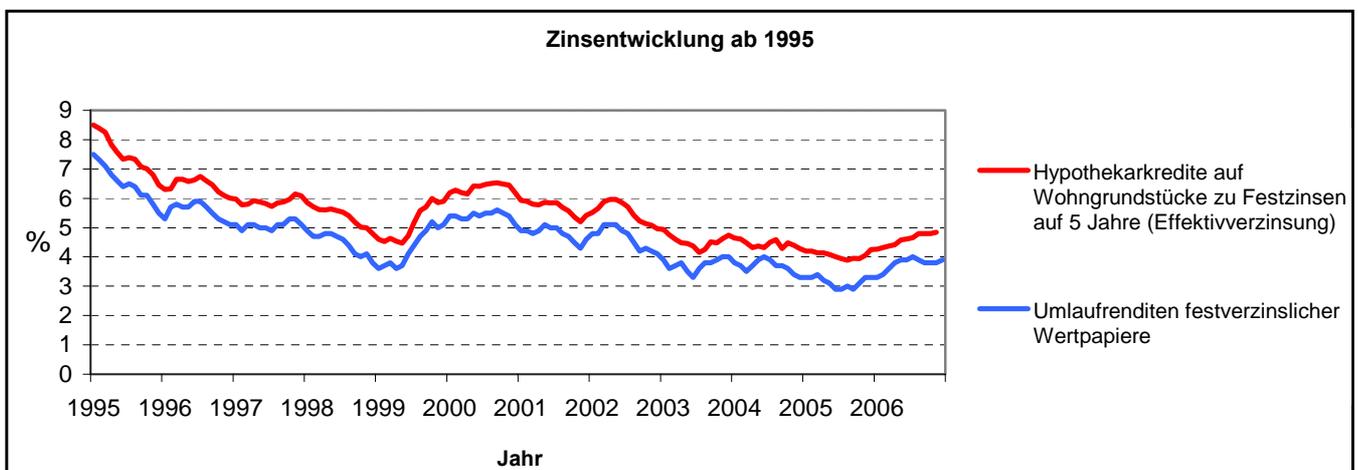
Im Vergleich dazu sind die Baulandpreise nach einer stürmischen Preisentwicklung in den 90er-Jahren nach der Jahrtausendwende kaum noch angestiegen. Der aktuelle Baulandindex bezogen auf das Jahr 2000 liegt unter dem allgemeinen Verbraucherpreisindex, d.h. zurzeit findet eine Preisangleichung statt.

Nach vielen Jahren mit einer rückläufigen Baukonjunktur und stagnierenden Preisen ziehen die Bauleistungspreise seit 2003 wieder spürbar an.

Die Kapitalmarktzinsen sind im Laufe des Jahres 2006 leicht angestiegen, im langfristigen Vergleich ist das Zinsniveau nach vor niedrig und investitionsfreundlich.



Quelle: Fachserie 17, Reihe 7 des Statistischen Bundesamtes



Quelle: www.bundesbank.de

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 **4.897 Verträge** (5.044 Verträge in 2005) 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. 2,9% gesunken. Geld- und Flächenumsätze sind gleichwohl angestiegen. Im Jahr 2006 wurden Grundstücke mit einer Gesamtfläche von **3.832 ha** (3.709,5 ha in 2005) im Gesamtwert von **527,6 Millionen Euro** (515,2 Mio. € in 2005) umgesetzt. Der Geldumsatz wird dominiert durch den Handel mit bebauten Grundstücken, der Flächenumsatz durch die Veräußerung der landwirtschaftlichen Flächen.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
GLL Verden	4.897	- 2,9 %		527,6	+ 2,4 %		3.832	+ 3,2 %	
Landkreis Rotenburg (Wümme)	1.776	- 4,7 %		182,4	+ 5,4 %		1.879	+ 23,9 %	
Landkreis Soltau-Fallingb.	1.655	+ 1,9 %		177,5	+ 8,7 %		1.403	- 9,0 %	
Landkreis Verden	1.466	- 6,3 %		167,7	- 5,7 %		550	- 15,3 %	

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

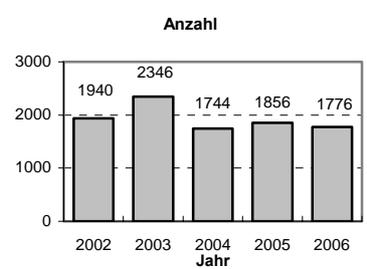
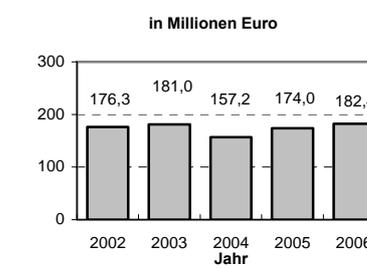
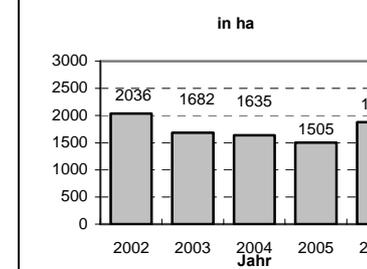
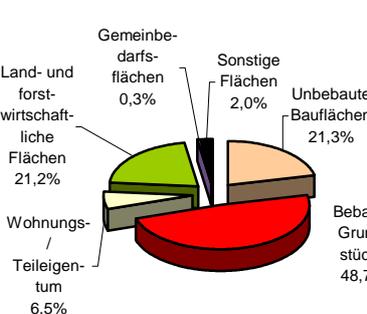
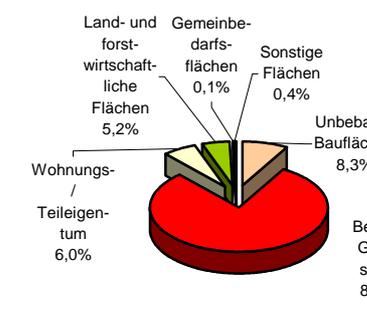
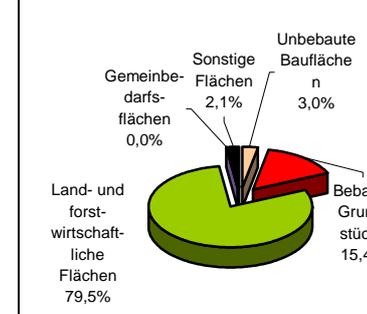
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

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

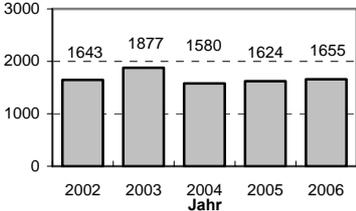
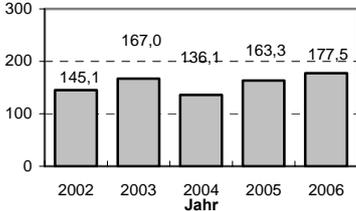
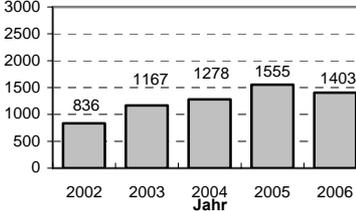
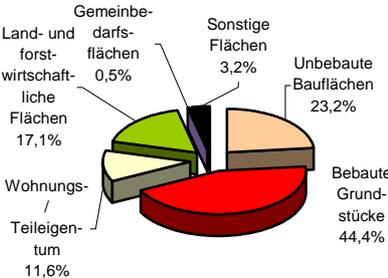
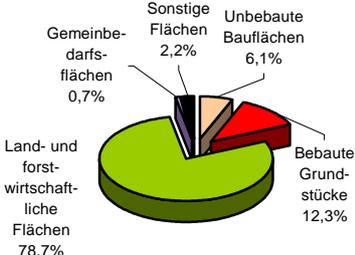
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detaillierte Aussagen.

4.1 Umsatzentwicklung

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Verträge		Geld		Flächen				
Umsatzentwicklung								
<p>Anzahl</p> 		<p>in Millionen Euro</p> 		<p>in ha</p> 				
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	- 4,7 %	↓	Gesamtumsatz	+ 5,4 %	↑	Gesamtumsatz	+ 23,9 %	↑
Unbebaute Bauflächen	- 16,0 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 35,4 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 39,7 %	↓
Bebaute Grundstücke	+ 0,5 %	→	Bebaute Grundstücke	+ 13,4 %	↑	Bebaute Grundstücke	+ 27,9 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	- 20,7 %	↓	Wohnungs-/ Teileigentum	- 5,8 %	↓			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 0,5 %	→	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 12,2 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 29,9 %	↑

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Verträge			Geld			Flächen		
Umsatzentwicklung								
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
								
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	+ 1,9 %	↑	Gesamtumsatz	+ 8,7 %	↑	Gesamtumsatz	- 9,0 %	↓
Unbebaute Bauflächen	+ 12,9 %	↑	Unbebaute Bauflächen	+ 29,8 %	↑	Unbebaute Bauflächen	- 57,0 %	↓
Bebaute Grundstücke	- 2,9 %	↓	Bebaute Grundstücke	+ 11,1 %	↑	Bebaute Grundstücke	+ 22,1 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	- 12,3 %	↓	Wohnungs-/ Teileigentum	- 26,8 %	↓			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 16,5 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 31,1 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	-6,0 %	↓

Landkreis Verden

Verträge			Geld			Flächen		
Umsatzentwicklung								
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	- 6,3 %	↓	Gesamtumsatz	- 5,7 %	↓	Gesamtumsatz	- 15,3 %	↓
Unbebaute Bauflächen	- 10,8 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 3,5 %	↓	Unbebaute Bauflächen	+ 5,7 %	↑
Bebaute Grundstücke	- 2,3 %	↓	Bebaute Grundstücke	- 3,6 %	↓	Bebaute Grundstücke	+ 30,1 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	- 9,5 %	↓	Wohnungs-/ Teileigentum	- 12,2 %	↓			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 3,4 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 47,1 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 41,7 %	↓

5 Bauland

5.1 Allgemeines

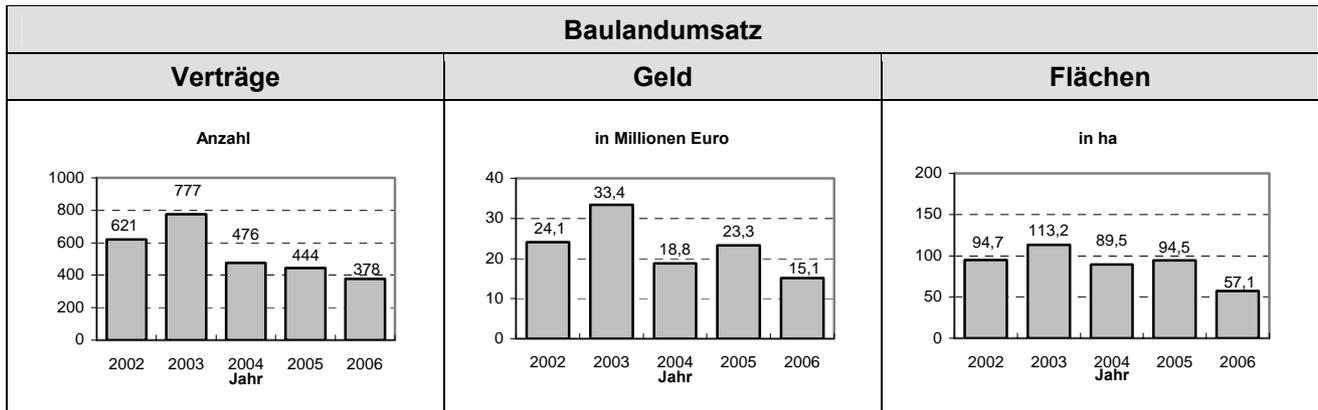
Die unbebauten Bauflächen werden im Folgenden nach ihrer künftigen Nutzung in Wohnbauland und Gewerbebauland unterteilt. Die überwiegende Zahl der Kauffälle bezieht sich im Berichtsgebiet auf Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Eine weitere Differenzierung der Wohnbauflächen nach der zulässigen Gebäudeart, z.B. Geschoss- oder Reihenhausbau, oder der gemischten und Gewerbebauflächen nach der Art des künftigen Gewerbes sind mangels Umsatzmasse in den Teilmärkten kaum aussagekräftig.

Der Baulandhandel wird mehr oder weniger stark durch die Kommunen beeinflusst, die als Träger der Planungshoheit nach ihren unterschiedlichen Möglichkeiten und politischen Zielsetzungen, insbesondere durch die Bauleitplanung, das Angebot steuern können.

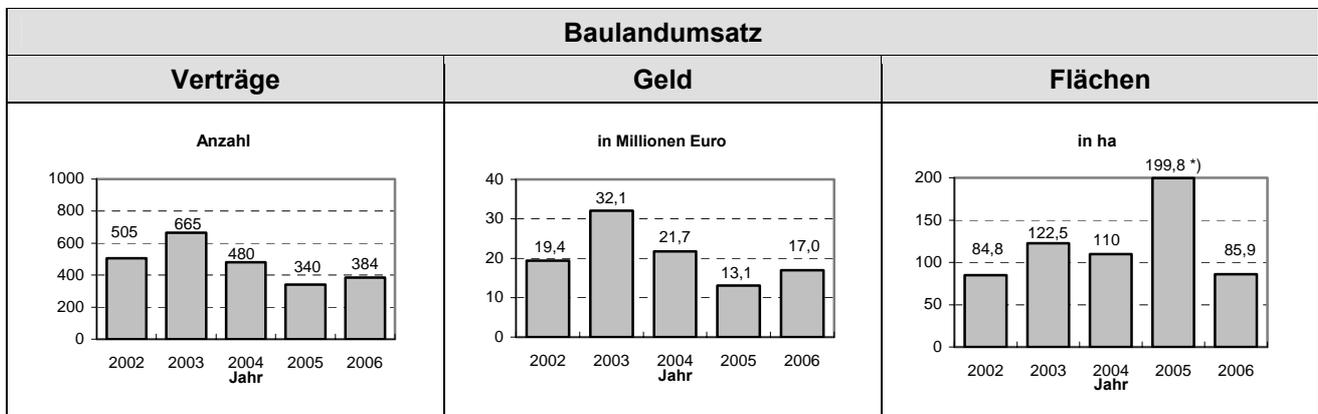
Einige Gemeinden nehmen aber auch Einfluss auf die Baulandpreise, z.B. in Form des so genannten „kommunalen Baulandes“. Dabei werden die Grundstücke zur Vermeidung von Spekulationsgewinnen von den Kommunen direkt und teilweise nach sozialen Kriterien an Bauwillige verkauft. Weiterverkäufe zu höheren Preisen werden durch Vertragsauflagen verhindert. Sofern bei Veräußerungen von Baulandflächen durch die Kommune derartige Vertragsbedingungen bekannt oder die Kaufpreise erkennbar davon beeinflusst sind, werden diese zur Ermittlung von Durchschnittspreisen (s. Abschn. 5.2.1) und Bodenrichtwerten (s. Abschn. 8) nicht herangezogen.

Der aktuelle Bauplatzmarkt ist geprägt durch eine gewisse Marktsättigung. Zum Ende des 20. Jahrhunderts war die Nachfrage nach Bauland deutlich größer, die Umsatzzahlen der Jahre 1998 und 1999 um fast das Dreifache höher als heute. Wie aus den folgenden Diagrammen ersichtlich wird, ist der Umsatz gegenüber dem Vorjahr im Landkreis Rotenburg (Wümme) wiederum deutlich und im Landkreis Verden leicht zurückgegangen, im Landkreis Soltau/Fallingb. allerdings gestiegen.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

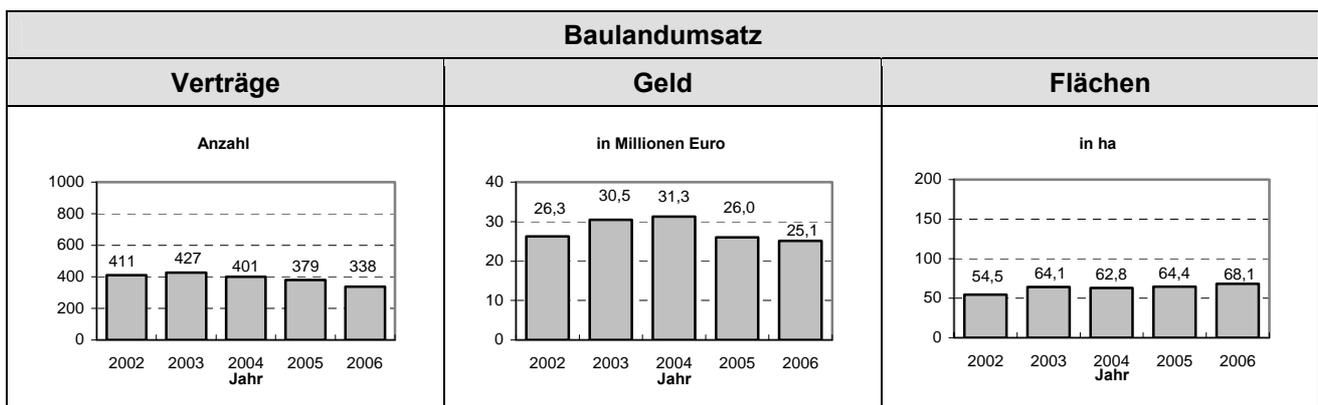


Landkreis Soltau-Fallingb.osteel



*) Der Flächenumsatz des Vorjahres ist in starkem Maß durch einen Sonderfall (zur Größe von 148 ha) beeinflusst.

Landkreis Verden



5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Die folgenden Tabellen enthalten die durchschnittlichen Kaufpreise des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den einzelnen Gemeinden. Die Durchschnittspreise 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 eingeschränkt (s.a. Erläuterungen in Abschn. 5.1) oder die Mittelwerte aufgrund einer geringen Datenmenge nicht repräsentativ. Differenzierte Angaben über das Preisniveau für Bauland in den einzelnen Ortslagen oder Ortsteilen liefern die jährlich zum 01.01. aus den regional angefallenen Kaufpreisen ermittelten und veröffentlichten Baulandrichtwerte (s.a. Abschnitt 8.2.1).

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
Geestequelle (SG)	12	(12)	988	(1.011)	27	(27)
Bremervörde, Umland	6	(5)	892	(881)	47	(33)
Stadt Bremervörde	8	(3)	702	(612)	109	(66)
Gnarrenburg, zentral	4	(4)	1.021	(748)	50	(41)
Gnarenburg, Umland	2	(5)	*)	(1.042)	*	(34)
Tarmstedt, zentral	3	(5)	883	(878)	64	(61)
Tarmstedt (SG), Umland	7	(10)	1.131	(1.071)	31	(44)
Zeven (SG), Umland	8	(12)	1.016	(1.014)	36	(36)
Stadt Zeven, zentral	4	(4)	845	(793)	92	(73)
Selsingen (SG)	4	(9)	875	(1.032)	39	(30)
Sittensen (SG), Umland	14	(19)	893	(833)	48	(48)
Sittensen, zentral	7	(18)	857	(824)	79	(78)
Fintel (SG)	5	(20)	943	(875)	54	(55)
Scheeßel, zentral	3	(5)	1.276	(911)	81	(98)
Scheeßel, Umland	7	(11)	1.063	(832)	51	(66)
Rotenburg, Umland	2	(0)	*)	*)	*)	*)
Stadt Rotenburg	5	(6)	760	(793)	105	(115)
Sottrum, zentral	5	(3)	620	(806)	70	(61)
Sottrum (SG), Umland	9	(9)	1.031	(1.077)	42	(38)
Bothel (SG)	13	(12)	1.106	(984)	41	(44)
Visselhövede, Umland	6	(5)	1.252	(952)	31	(36)
Stadt Visselhövede	9	(9)	1.186	(728)	47	(45)
Landkreis Rotenburg (Wümme)	143	(187)	982	(898)	53	(52)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht.

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
Ahlden (SG)	20	(12)	799	(759)	42	(43)
Bispingen	13	(20)	771	(903)	54	(49)
Bomlitz	18	(18)	900	(774)	37	(36)
Bad Fallingb.ostel, Stadt	11	(7)	1035	(857)	49	(42)
Munster, Stadt	16	(15)	790	(788)	44	(47)
Neuenkirchen	3	(7)	682	(1030)	48	(40)
Osterheide, Gmdfr.Bez.	--	--	--	--	--	--
Rethem (Aller) (SG)	4	(3)	826	(1197)	25	(29)
Schneverdingen, Stadt	28	(38)	662	(642)	68	(68)
Schwarmstedt (SG)	26	(34)	868	(843)	55	(56)
Soltau, Stadt	18	(10)	767	(822)	85	(74)
Walsrode, Stadt	32	(28)	774	(828)	48	(45)
Wietzendorf	13	(10)	823	(870)	37	(36)
Landkreis Soltau- Fallingb.ostel	202	(202)	794	(806)	52	(51)

Landkreis Verden

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
Achim	61	(37)	534	(559)	144	(144)
Dörverden	9	(4)	973	(800)	51	(51)
Kirchlinteln	14	(28)	961	(929)	45	(42)
Langwedel	29	(34)	587	(664)	103	(105)
Ottersberg	13	(16)	778	(869)	90	(85)
Oyten	20	(25)	768	(568)	116	(108)
Thedinghausen (SG)	38	(38)	759	(779)	66	(60)
Verden	39	(45)	722	(648)	102	(92)
Landkreis Verden	223	(227)	692	(702)	102	(91)

5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

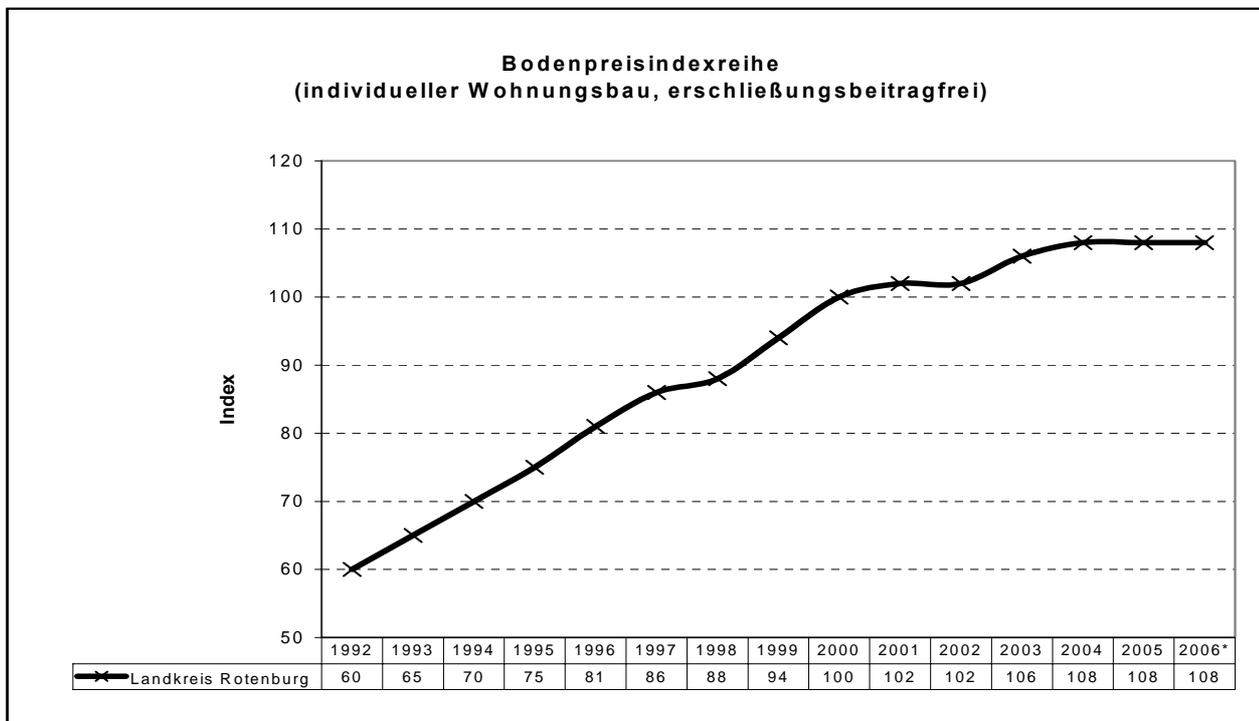
5.2.2.1 Preisentwicklung

Seit Einführung des Bundesbaugesetzes (heute Baugesetzbuch) im Jahre 1961 wird die Preisentwicklung von baureifem Wohnbauland verfolgt und in Form von Indexreihen dargestellt.

Die Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexpunktzahl 100 ergeben. Das Basisjahr mit der Indexpunktzahl 100 ist für die folgenden Indexreihen das Jahr 2000.

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.

Landkreis Rotenburg (Wümme)



*) Die Indexpunktzahlen des Jahres 2006 sind vorläufig. Der Index wird unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung ermittelt.

Indexreihen stellen die zeitliche Entwicklung eines Marktes und keine absoluten Bodenwerte dar. Sie ermöglichen aber, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

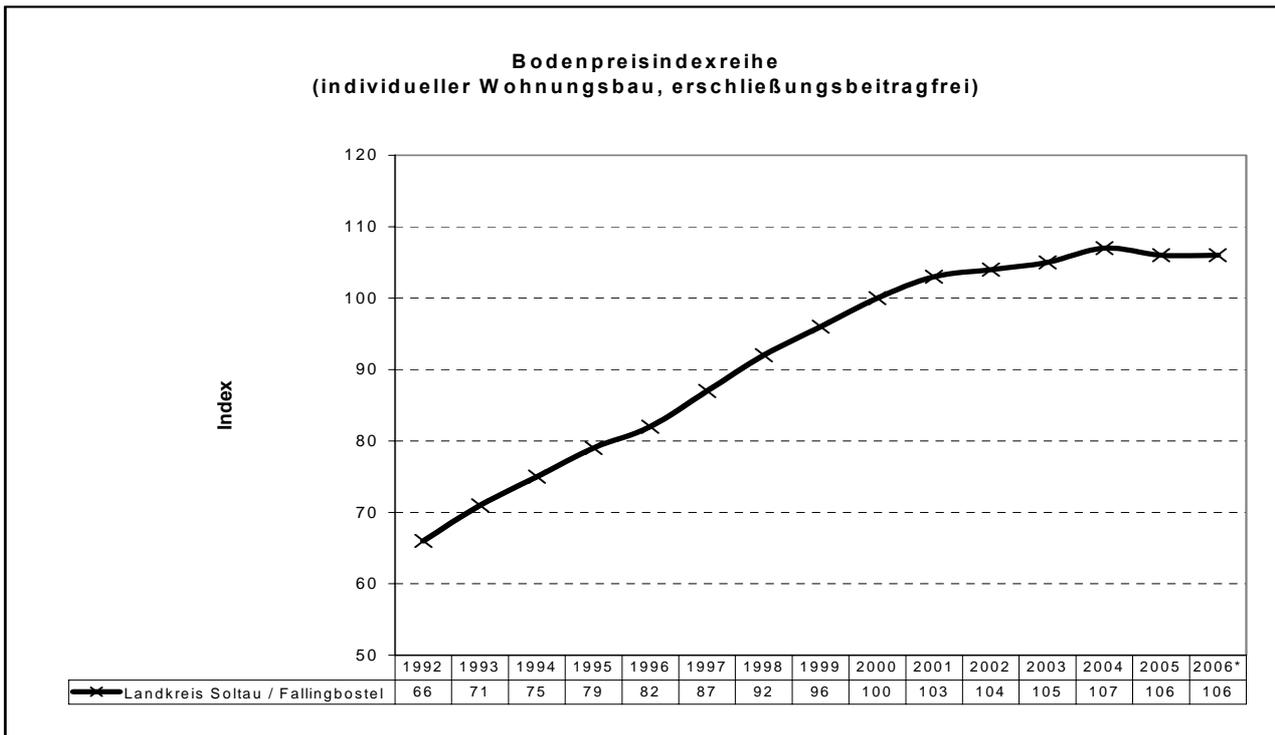
Anwendungsbeispiel:

Ein Baugrundstück in der Ortschaft Hassendorf (Indexreihe des Landkreises Rotenburg) wurde im Jahr 2006 zu 41 €/m² veräußert. Welcher Preis wäre vermutlich im Jahre 1994 zu erzielen gewesen?

Index im Jahr 2006: 108
Index im Jahr 1994: 70

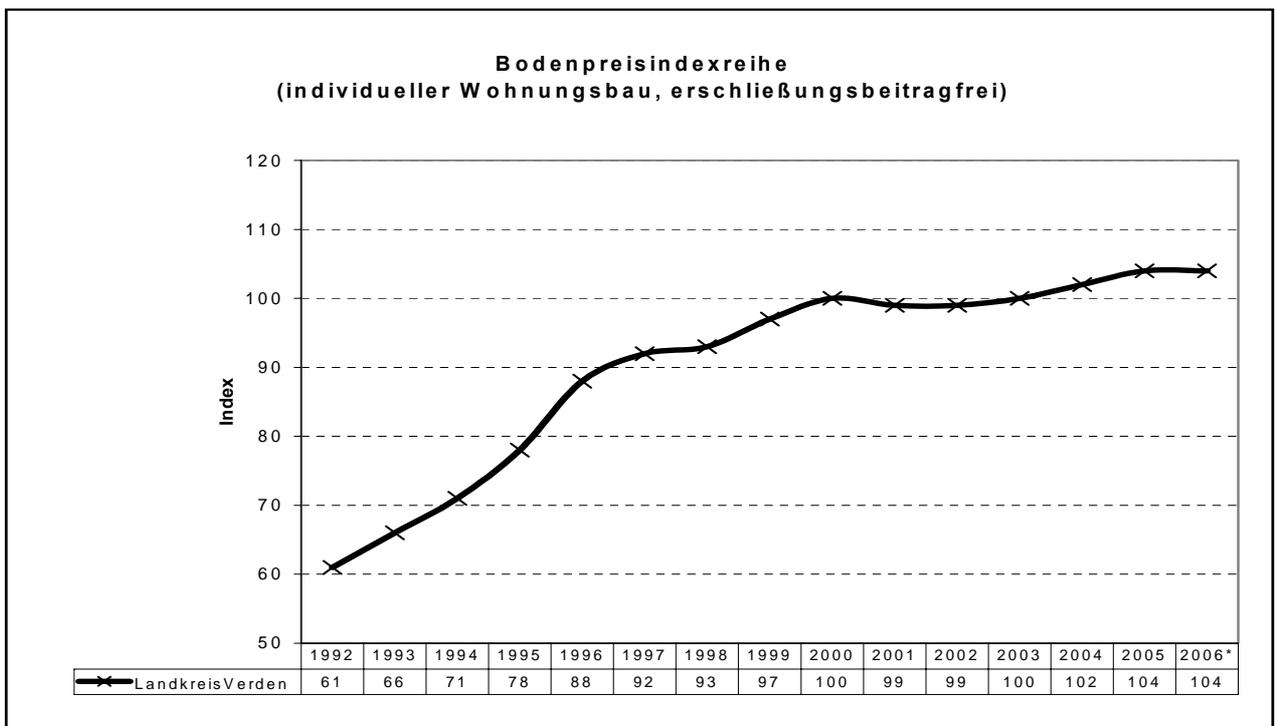
geschätzter Bodenwert 1994 : $41 \text{ €/m}^2 \times 70 / 108 = \text{ca. } 27 \text{ €/m}^2$ (bzw. ca. 52,- DM/m²)

Landkreis Soltau-Fallingb.oste



*) Die Indexpzahlen des Jahres 2006 sind vorläufig. Der Index wird unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung ermittelt.

Landkreis Verden



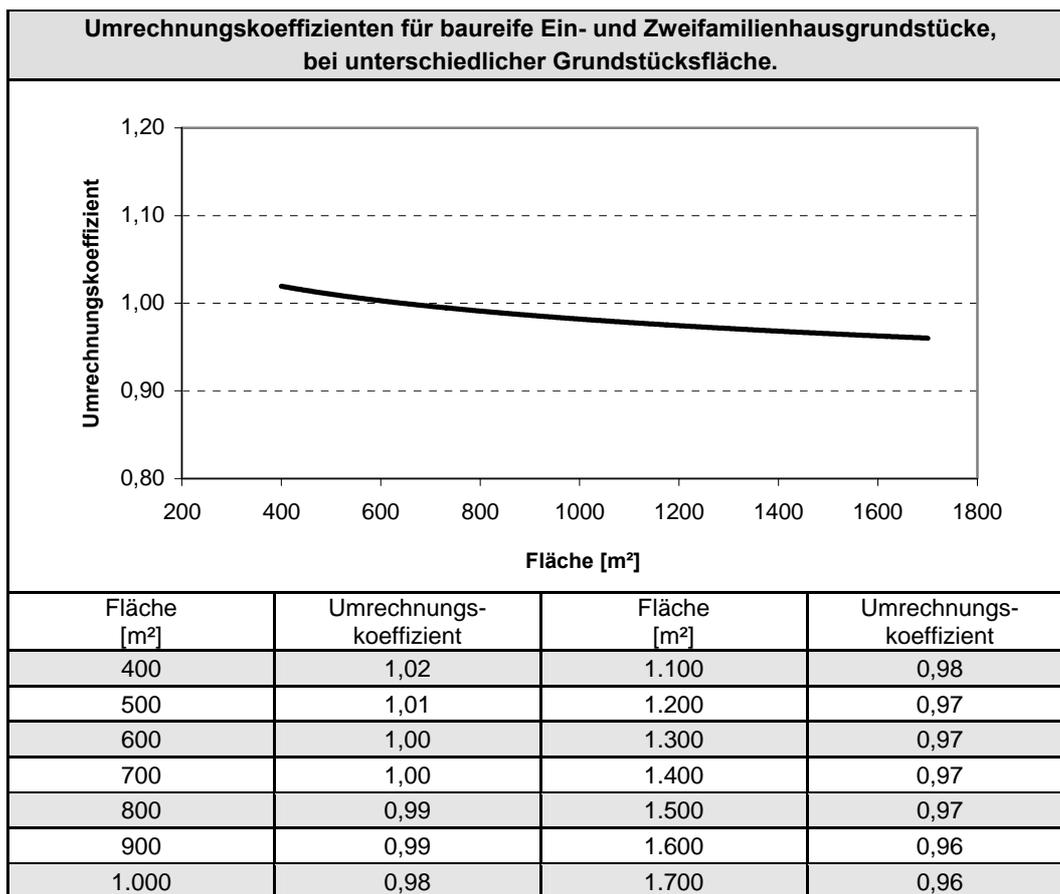
*) Die Indexpzahlen des Jahres 2006 sind vorläufig. Der Index wird unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung ermittelt.

5.2.2.2 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 von Regressionsanalysen aus Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den Zeitraum 01.11.2004 bis 31.10.2006 ermittelt. Verkäufe mit besonderen Umständen blieben unberücksichtigt.

Landkreis Rotenburg (Wümme)



Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks: 600 m²

Bodenrichtwert: 70,-€/m²

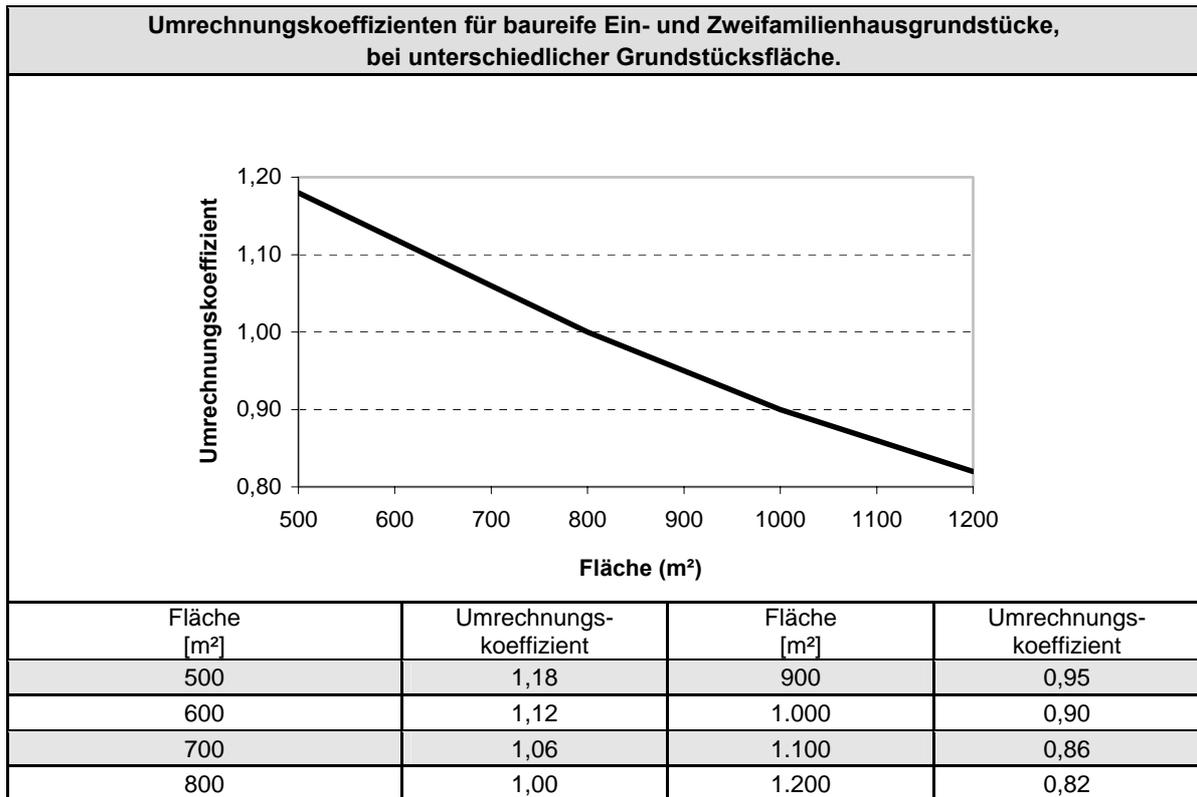
Welcher Preis wäre in gleicher Lage für ein Baugrundstück mit doppelter Größe angemessen?

Umrechnungskoeffizienten: 600 m² = 1,00
1.200 m² = 0,97

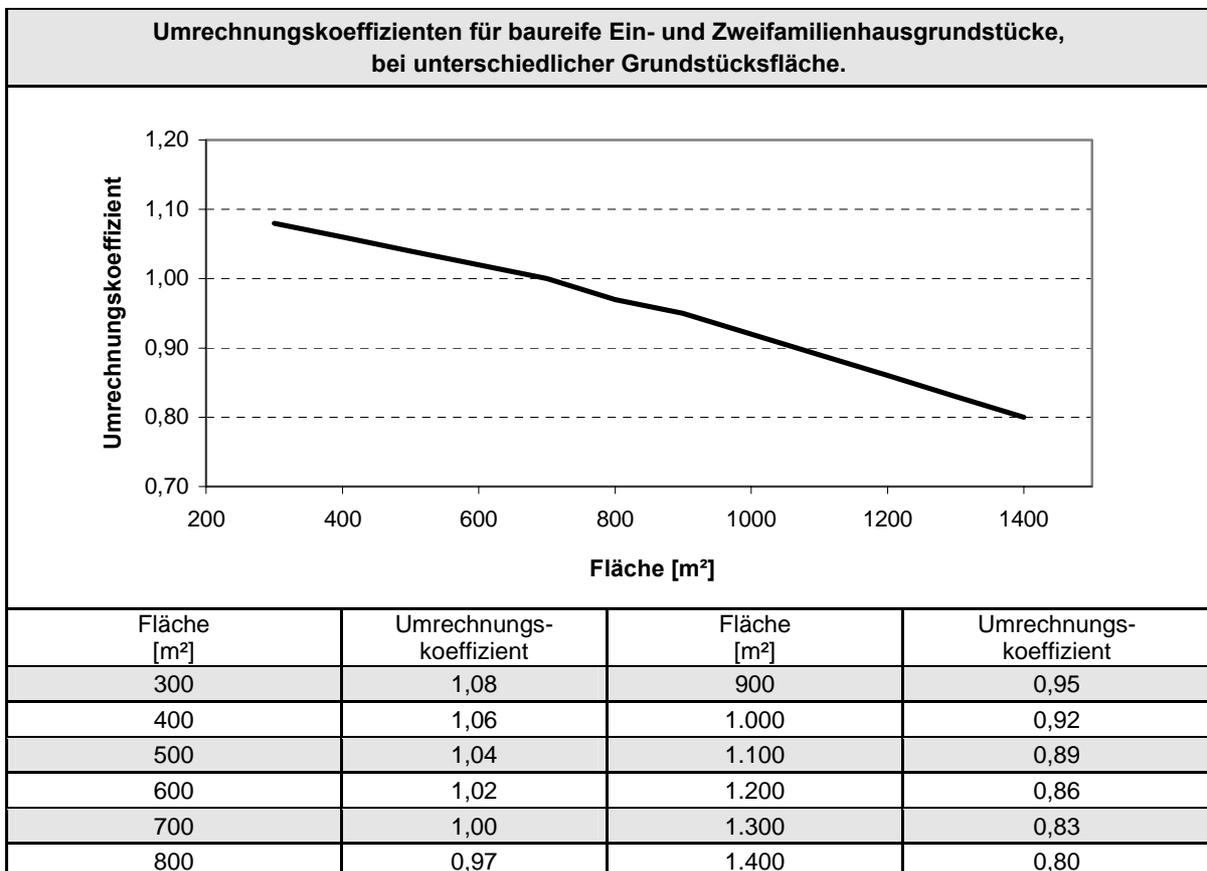
Umrechnung: 70,- €/m² x 0,97/1,00 = 67,9 €/m²

Bodenwert: rd. 68 €/m²

Landkreis Soltau-Fallingb.oste!



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

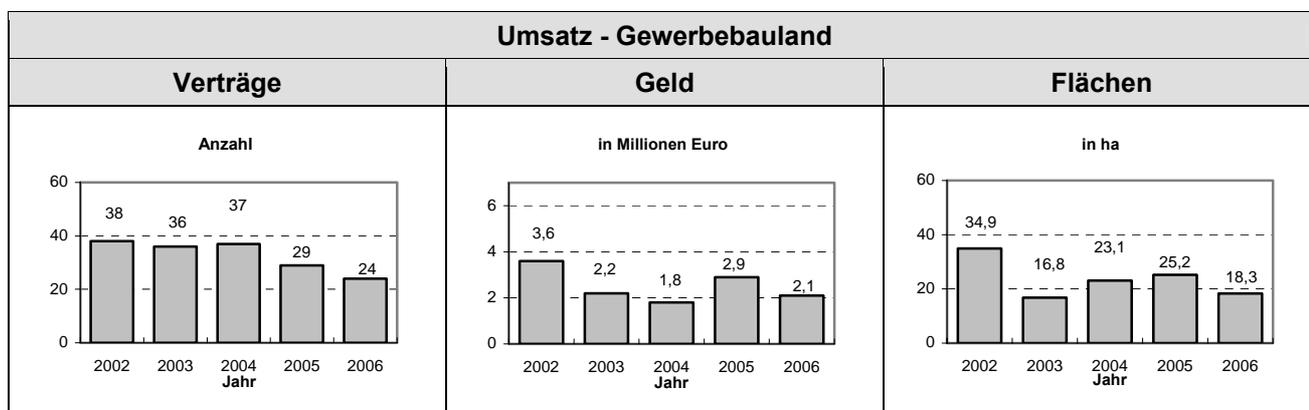
Eine Abhängigkeit der Bodenpreise von dem jeweiligen Grad der (zulässigen) baulichen Nutzung, ausgedrückt durch die Grund- oder Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ), ist im Berichtsgebiet in Ermangelung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen nicht signifikant feststellbar. Zu- oder Abschläge zu den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

5.4 Gewerbliche Bauflächen

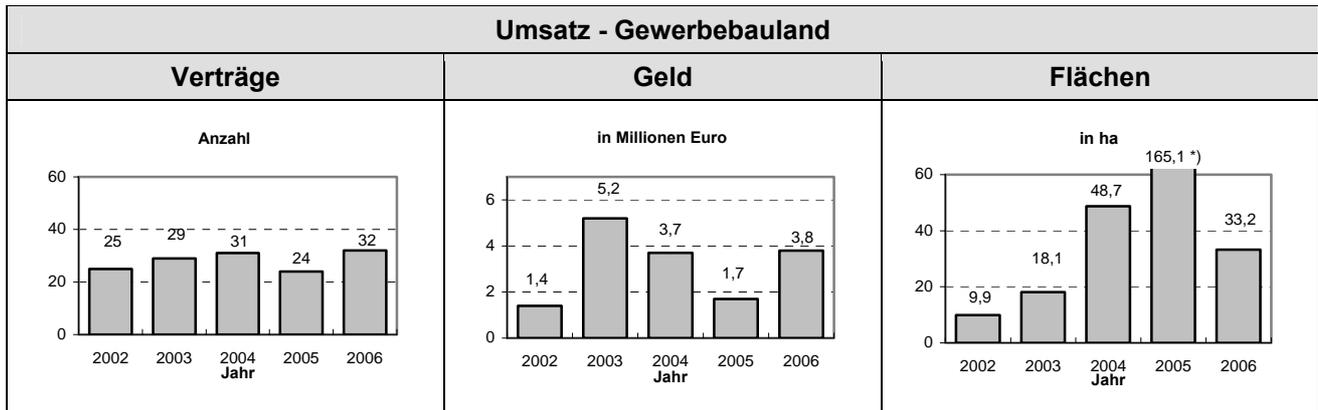
Die Gewerbeansiedlung ist ein Grundanliegen jeder Gemeinde. Aktuell halten fast alle Kommunen des Berichtsgebietes geeignete Grundstücke in gut gelegenen und erschlossenen Gewerbe- und Industriegebieten vor. Gleichwohl ist die Nachfrage, insbesondere im ländlichen Raum, schleppend.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Umsatz in den Landkreisen Rotenburg und Verden weiter zurückgegangen, im Landkreis Soltau/Fallingb. allerdings gestiegen.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

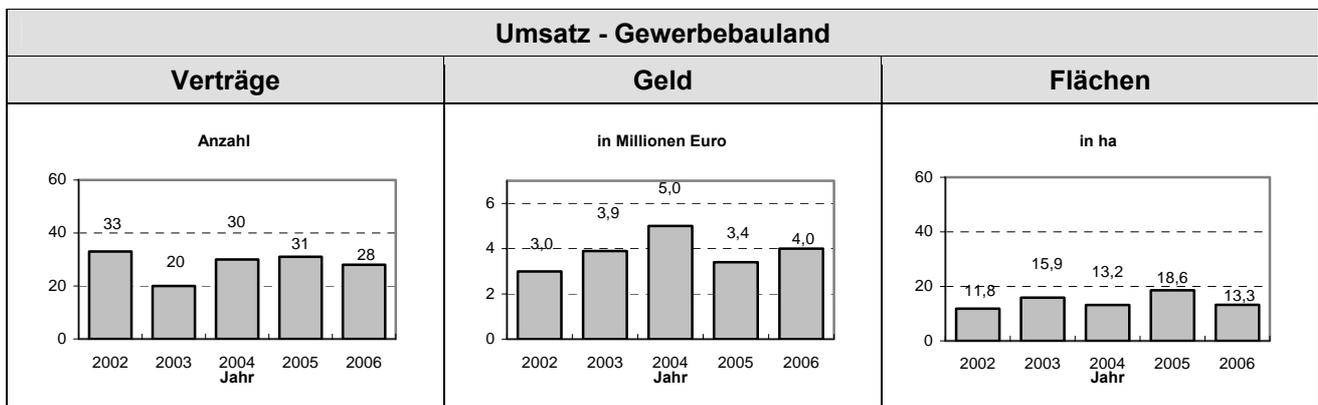


Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



*) Der Flächenumsatz des Vorjahres ist in starkem Maß durch einen Sonderfall (zur Größe von 148 ha) beeinflusst.

Landkreis Verden



5.4.1 Preisniveau

Neu erschlossene Gewerbegrundstücke werden überwiegend von den Gemeinden veräußert. Die Preise bilden sich in diesem Fall nicht am freien Markt und liegen im Vergleich zum Wohnbauland auf einem relativ niedrigen Niveau. Für einzelne Gewerbeflächen in attraktiver Geschäftslage außerhalb zusammenhängender größerer Gewerbegebiete werden u. U. auch höhere Preise bis zum Bodenrichtwert für Wohnbauland oder darüber gezahlt.

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

Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten € / m ²
Rotenburg	12 (14)	8.715 (6.866)	16 (13)
Soltau-Fallingb.ostel	15 (16)	4.683 (5.557)	26 (16)
Verden	15 (8)	5.864 (4.593)	35 (26)

Aktuelle Richtwerte für Gewerbebauland in regionaler Differenzierung sind den Tabellen in Abschn. 8.2.2 zu entnehmen.

5.4.2 Preisentwicklung

Das Preisniveau für baureife Gewerbeflächen ist seit Jahren relativ stabil. Die Tabelle zeigt die Jahresmittelwerte der vergangenen 6 Jahre.

Region	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Landkreis Rotenburg (Wümme)	18 €/m ²	13 €/m ²	16 €/m ²	12 €/m ²	13 €/m ²	16 €/m ²
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	24 €/m ²	20 €/m ²	23 €/m ²	19 €/m ²	16 €/m ²	26 €/m ²
Landkreis Verden	33 €/m ²	26 €/m ²	29 €/m ²	31 €/m ²	26 €/m ²	35 €/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 die Erschließung, den sonstigen Gemeinbedarf und den naturschutzrechtlichen Ausgleich beinhalten.

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

Flächen in der Vorstufe Bauerwartungsland im Zustand einer noch nicht verbindlichen und ggf. noch unkonkreten Planung werden meist von den Gemeinden als Träger der Planungshoheit, vereinzelt auch von Bauträgern, angekauft.

Die Aussagekraft der Kaufpreisanalysen für Grundstücke in Baulandvorstufen ist eingeschränkt. Preisbestimmend sind eine Vielzahl schwer greifbarer Einflussgrößen, z.B. das zu erwartende Preisniveau der künftigen Bauflächen, die zu erwartende Zeitspanne bis zum Eintritt der Baureife, das zu erwartende Flächenverhältnis des künftigen Baulandes zur Gesamtfläche, die Art und der Umfang der künftigen Bebauung sowie vielfach persönliche Vereinbarungen und Beziehungen.

Je nach Ausprägung dieser Hauptmerkmale liegen die Kaufpreise für Bauerwartungsland in Relation zu dem jeweils nächst gelegenen, bzw. nutzungskonformen Baulandrichtwert in der großen Spanne von 5 bis 70 %, die nur unter Würdigung der Verhältnisse des Einzelfalls weiter eingegrenzt werden kann.

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Im südlichen Elbe-Weser-Raum dominieren die humusarmen Sandböden der durch die Eiszeit geprägten Moränenlandschaft. Die Acker- oder Grünlandzahlen der amtlichen Bodenschätzung liegen hier kaum über 35 Bodenpunkten. In die Geestlandschaft eingebettet sind moorige und anmoorige Standorte, auf denen wenn überhaupt nur eine Grünlandnutzung möglich ist. Im Bereich der Weser-, Aller- und Leineniederungen liegen dagegen fruchtbare Marschböden mit Acker- und Grünlandzahlen zwischen 40 und 70 Bodenpunkte vor.

In den Landkreisen Rotenburg und Soltau/Fallingb.ostel zeigt sich der landwirtschaftliche Grundstücksverkehr im Jahr 2006 deutlich belebt. Insbesondere der Umsatz von Grünland- und Waldflächen ist hier gegenüber 2005 angestiegen. Im Landkreis Verden ist der Gesamtumsatz deutlich zurückgegangen.

Der nach Nutzungsarten gegliederte Umsatz im Berichtsjahr und die Entwicklung der letzten fünf Jahre 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. Die Kauffälle von ganzen Hofstellen einschließlich verschiedenartiger Nutzflächen sind nur im Gesamtumsatz erfasst.

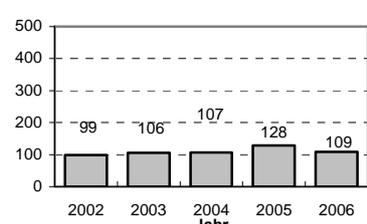
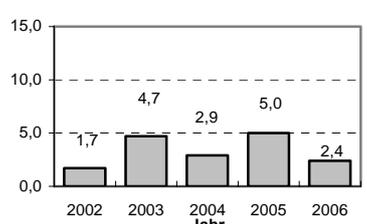
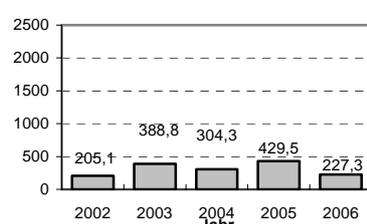
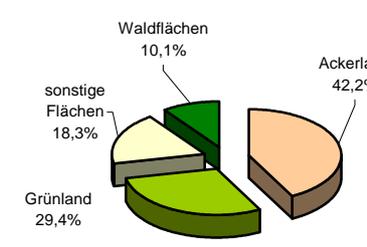
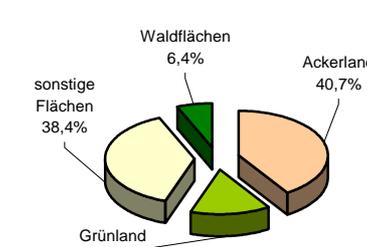
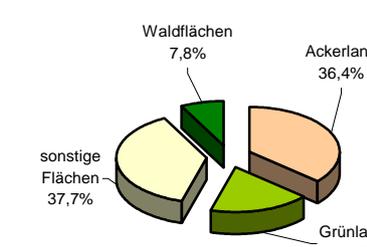
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Verträge			Geld			Flächen		
Umsatzentwicklung								
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten)								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	+ 5,8 %	↑	Gesamtumsatz	+ 15,5 %	↑	Gesamtumsatz	+ 34,5 %	↑
Grünland	+ 3,3 %	↑	Grünland	+ 5,8%	↑	Grünland	+ 22,2 %	↑
Ackerland	+ 2,5 %	↑	Ackerland	- 13,5%	↓	Ackerland	- 12,5 %	↓
Waldflächen	+ 24,0 %	↑	Waldflächen	+ 155,7 %	↑	Waldflächen	+ 284,9 %	↑
Sonstige Flächen	+ 10,5%	↑	Sonstige Flächen	+ 55,3 %	↑	Sonstige Flächen	+ 48,4 %	↑

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Verträge		Geld		Flächen				
Umsatzentwicklung								
<p style="text-align: center;">Anzahl</p>		<p style="text-align: center;">in Millionen Euro</p>		<p style="text-align: center;">in ha</p>				
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	+ 16,5 %	↑	Gesamtumsatz	+ 31,1 %	↑	Gesamtumsatz	- 6,0 %	↓
Grünland	+ 102,4 %	↑	Grünland	+ 166,3 %	↑	Grünland	+ 130,2 %	↑
Ackerland	- 12,7 %	↓	Ackerland	+ 11,9 %	↑	Ackerland	+ 3,8 %	↑
Waldflächen	+ 22,2 %	↑	Waldflächen	+ 32,8 %	↑	Waldflächen	+12,8 %	↑
Sonstige Flächen	- 0,0 %	→	Sonstige Flächen	+ 44,1 %	↑	Sonstige Flächen	- 13,3 %	↓

Landkreis Verden

Verträge		Geld		Flächen	
Umsatzentwicklung					
Anzahl		in Millionen Euro		in ha	
					
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten					
					
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr					
Gesamtumsatz	- 14,8 %	↓	Gesamtumsatz	- 51,9 %	↓
Grünland	- 36,0 %	↓	Grünland	- 47,1 %	↓
Ackerland	- 6,1 %	↓	Ackerland	- 18,4 %	↓
Waldflächen	+ 57,1 %	↑	Waldflächen	- 89,3 %	↓
Sonstige Flächen	- 9,1 %	↓	Sonstige Flächen	- 42,6 %	↓
					↓

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Für Acker- und Grünlandflächen 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 2.500 m² nicht berücksichtigt worden.

Die Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Lage- und sonstiger Qualitäten. Die Durchschnittswerte geben entsprechend keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Flächen. Lediglich der Einfluss der Bodengüte ist durch die Klassenbildung nach Bonitierungszahlen erkennbar.

Ackerland

Gebiet	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis €/m ²	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Rotenburg (Wümme)	103	3,0	0,89	+ 0,0 %
Landkreis Soltau-Fallingbostal	61	5,0	0,80	+ 9,6%
Landkreis Verden	36	1,8	1,19	+ 6,3 %

Gebiet	Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel	Spanne
Landkreis Rotenburg (Wümme)	bis 40	102	2,9	0,89	0,16 – 1,85
	41 – 60	1	*)	*)	*)
Landkreis Soltau-Fallingbostal	bis 40	47	3,9	0,77	0,23 – 1,20
	41 - 60	14	9,0	0,91	0,35 – 1,85
Landkreis Verden	bis 40	24	1,3	1,04	0,45 – 2,08
	41 -60	7	2,9	1,49	1,10 – 2,33
	61 – 80	5	3,1	1,46	1,25 – 2,00

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Grünland

Gebiet	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis €/m ²	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Rotenburg (Wümme)	103	3,2	0,51	- 7,3 %
Landkreis Soltau-Fallingbostal	42	3,1	0,61	+ 13,0%
Landkreis Verden	23	1,6	0,93	+ 13,4 %

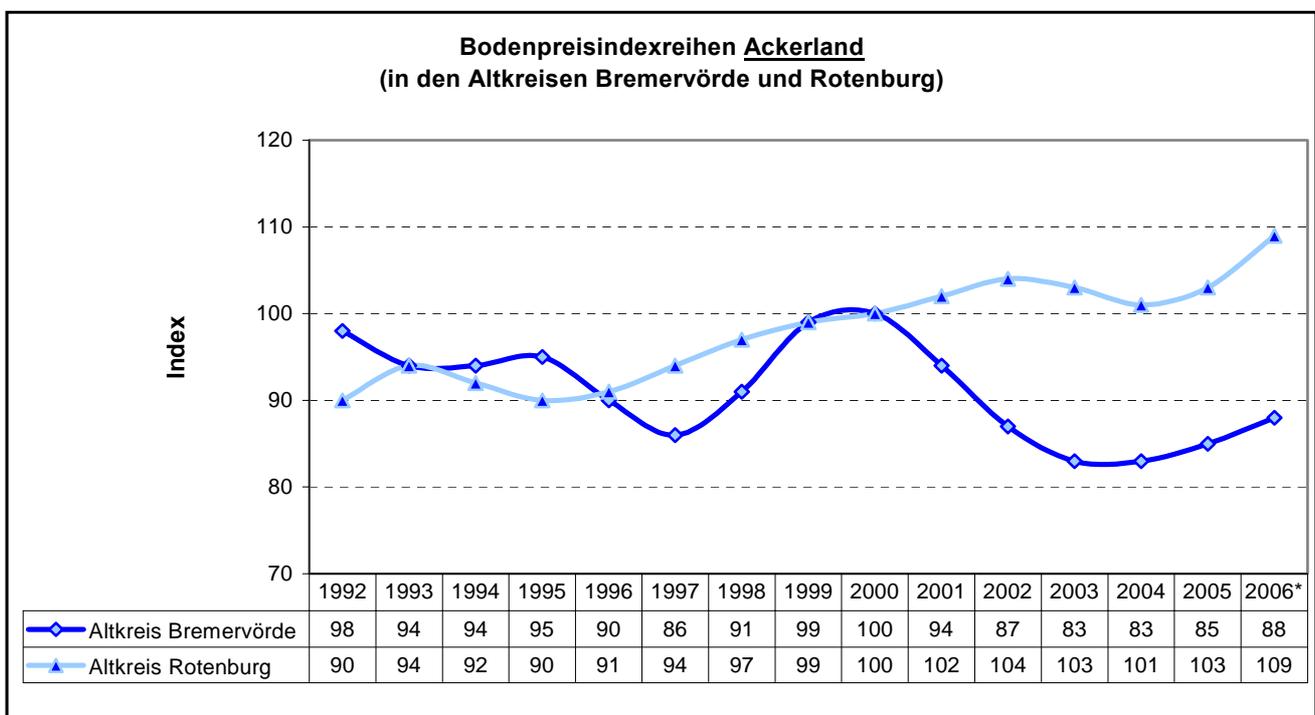
Gebiet	Grünland- zahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel	Spanne
Landkreis Rotenburg (Wümme)	bis 40	95	3,2	0,51	0,08 - 1,07
	41-60	8	2,5	0,51	0,25 – 1,00
Landkreis Soltau-Fallingbostal	bis 40	34	2,3	0,58	0,22 – 1,06
	41 – 60	8	6,5	0,75	0,44 – 1,93
Landkreis Verden	bis 40	15	1,6	0,68	0,48 – 1,91
	41 – 60	4	2,0	1,09	0,75 – 1,43
	61 – 80	4	1,3	1,70	0,78 – 3,91

6.2.2 Preisentwicklung

Die folgenden Indexreihen stellen die Preisentwicklung seit 1992 für den Markt landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in den Landkreisen des Berichtsgebietes dar. Es wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs von Flächen mit einer Mindestgröße von 2.500 m², im Landkreis Verden 5.000 m², berücksichtigt. Den Preisverhältnissen im Jahr 2000 wurde der Indexwert 100 zugeordnet. Die jährlichen Indexwerte sind jeweils auf den 01.07. eines Jahres bezogen und unter Einbeziehung des Indexwertes des jeweiligen Vor- und Folgejahres geglättet. Der aktuelle Indexwert ist insofern vorläufig.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Preisentwicklung im Landkreis Rotenburg (Wümme) wurde traditionell und wird hier weiterhin in den Altkreisen Rotenburg und Bremervörde getrennt ermittelt und dargestellt. Aktuell ist in beiden Teilregionen das Preisniveau für Ackerflächen steigend und für Grünland fallend.



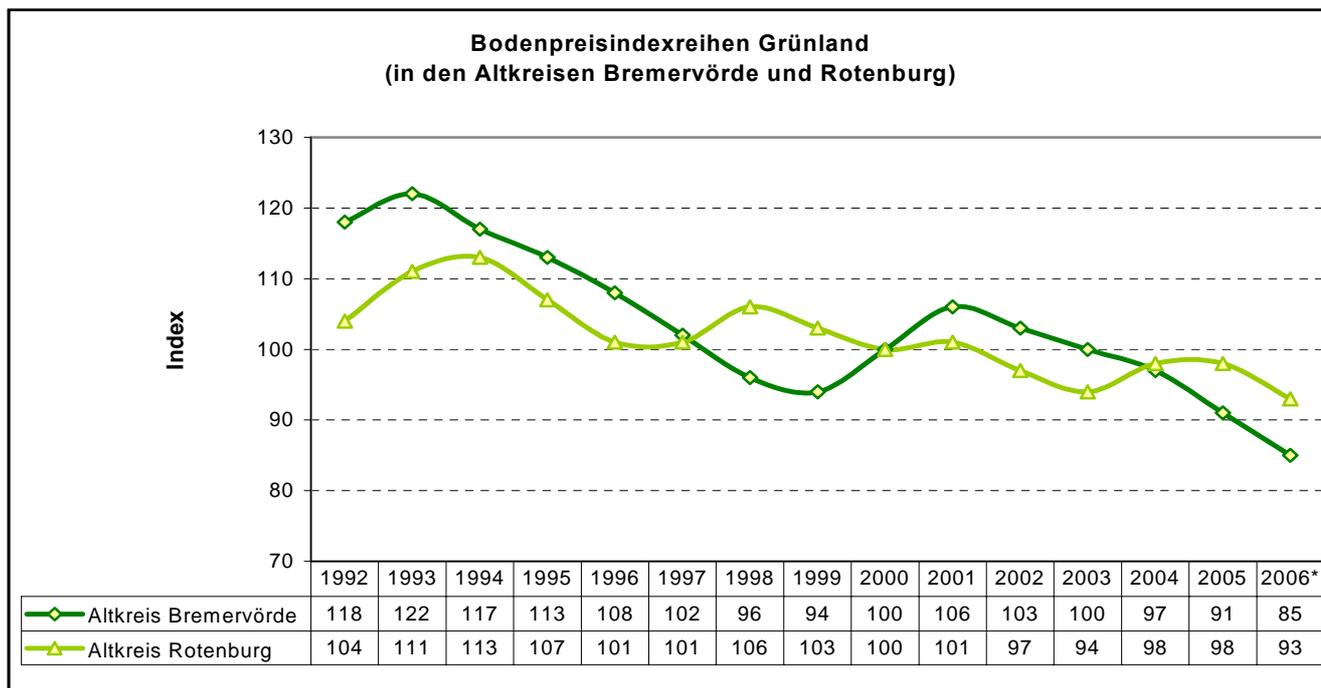
*) Die Indexzahlen des Jahres 2006 sind vorläufig.

Aus Indexzahlen können keine Absolutwerte für das Preisniveau entnommen werden. Die im Altkreis Bremervörde aktuell niedriger liegenden Indexzahlen für Ackerland sind nicht gleichbedeutend mit niedrigeren Durchschnittspreisen, sondern auf ein ehemals höheres Wertniveau 2000 zurückzuführen, dass sich in den Jahren bis 2003 weitgehend angeglichen hat.

Die Indexzahlen ermöglichen die Umrechnung eines bekannten Kaufpreises auf einen anderen Stichtag.

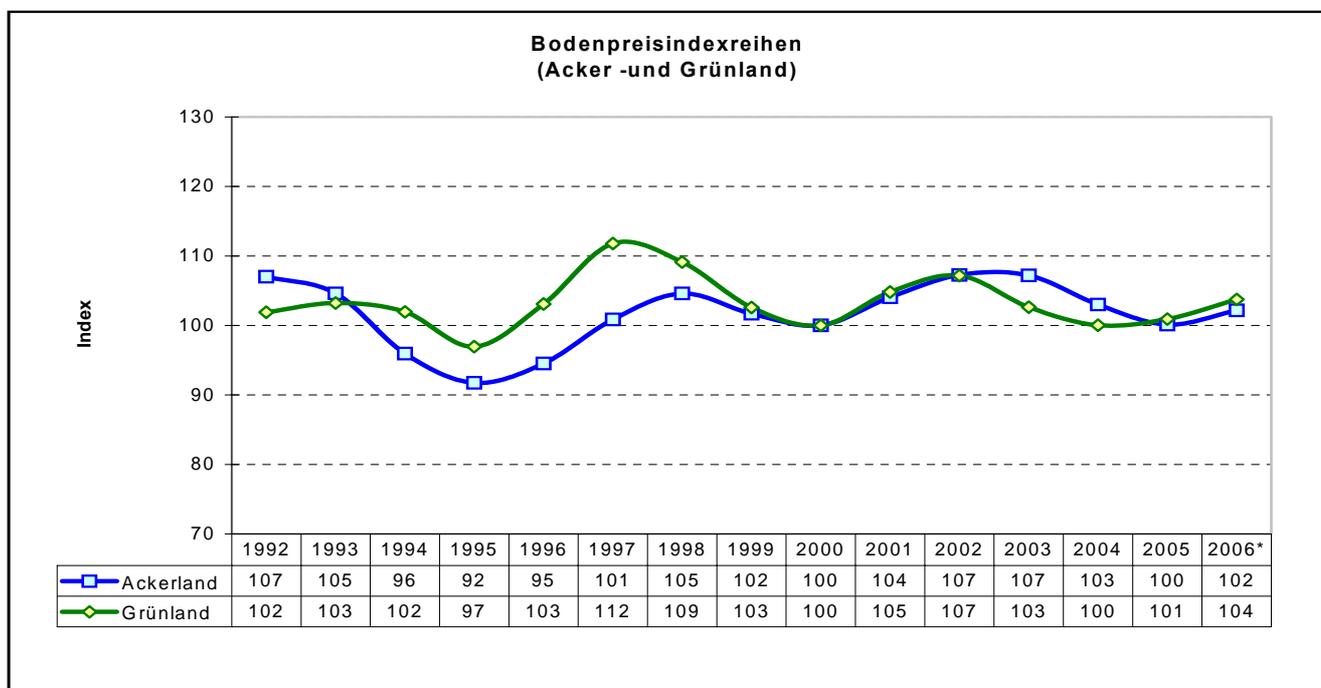
Anwendungsbeispiel:	
Der Preis für ein Ackergrundstück in der Samtgemeinde Bothel (Landkreis Rotenburg (Wümme)) liegt 2003 bei 0,80 €/m ² .	
Welcher Wert kann im Jahre 1994 angenommen werden?	
Index im Jahre 2003:	103
Index im Jahre 1994:	92
Bodenwert 1994:	0,80 €/m ² x 92 / 103 = 0,71 €/m² , bzw. 1,40 DM/m ² .

Landkreis Rotenburg (Wümme)



*) Die Indexzahlen des Jahres 2006 sind vorläufig.

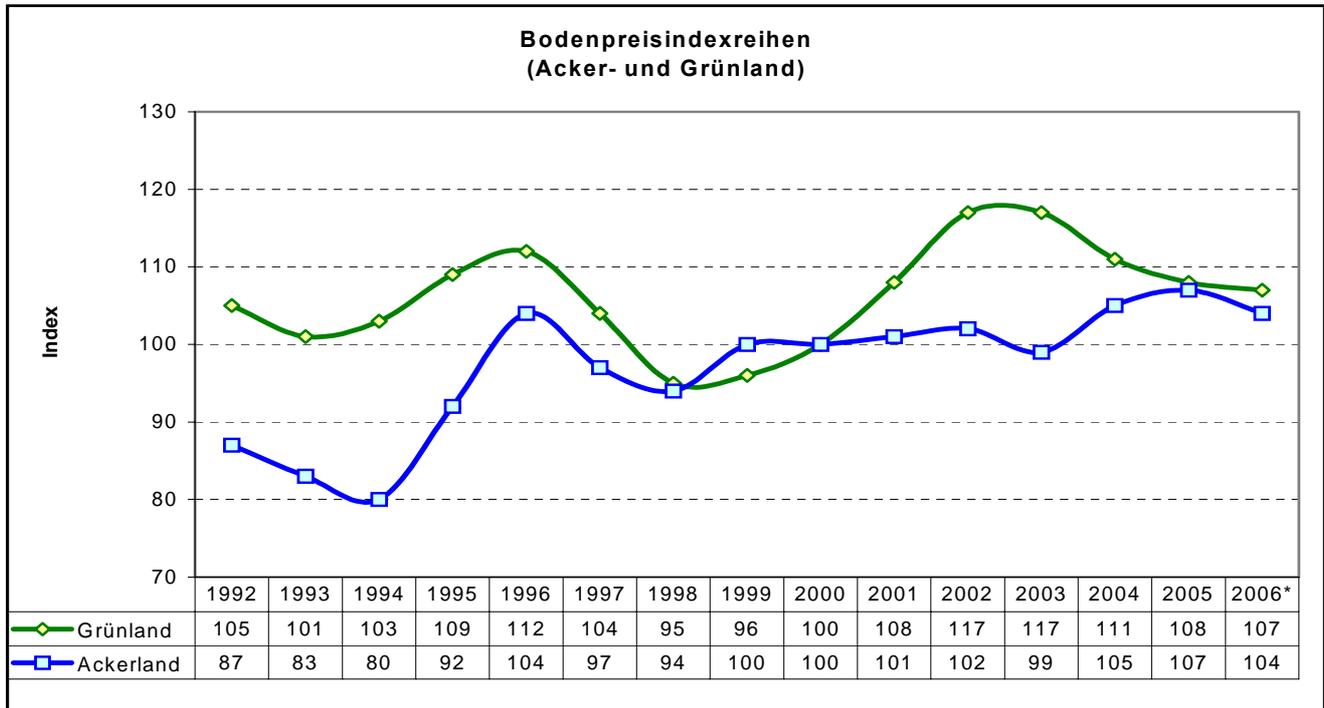
Landkreis Soltau-Fallingb. (Fallingb.)



*) Die Indexzahlen des Jahres 2006 sind vorläufig.

Bei einem besonders zum Jahresende belebten Grundstücksmarkt lassen im Landkreis Soltau/Fallingb. die Kaufpreise für Acker- und für Grünlandflächen wieder eine steigende Tendenz erkennen.

Landkreis Verden



*) Die Indexzahlen des Jahres 2006 sind vorläufig.

Das allgemeine Preisniveau für landwirtschaftliche Nutzflächen liegt im Landkreis Verden höher als in den beiden anderen Landkreisen des Berichtsgebietes. Sowohl für Acker- als auch für Grünlandflächen ist aktuell eine leicht fallende Tendenz erkennbar, die sich bei Grünland gegenüber den Vorjahren aber abgeschwächt hat.

6.3 Höfe

Zu einer Gesamtveräußerung einer Hofstelle unter Einschluss der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es nur selten; 2006 im Berichtsgebiet in insgesamt fünf Fällen.

Im Falle der Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Regel als Stückländereien getrennt von der Hofstelle (Resthof) veräußert (s. dazu Abschn. 9.1).

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

2006 war im Berichtsgebiet, besonders im Landkreis Rotenburg (Wümme), eine deutliche Belebung im Handel mit Waldflächen erkennbar. Noch nie seit dem Beginn der systematischen Beobachtung des Grundstücksmarktes im Jahr 1986 wurde im Landkreis Rotenburg (Wümme) eine so große Gesamtwaldfläche veräußert wie 2006. Ob diese Entwicklung auf die wiederum steigende Attraktivität des Brennstoffes Holz zurückzuführen ist, kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Auch im Landkreis Soltau/Fallingb. mit einem traditionell hohen Marktanteil der Waldflächen ist ein Umsatzplus zu verzeichnen. Im Landkreis Verden gibt es kaum größere Waldgebiete.

Im Landkreis Rotenburg (Wümme) hat der gestiegene Umsatz bisher abgesehen von Einzelfällen keinen erkennbaren Einfluss auf die Kaufpreise gehabt. Haupteinflussgröße der Kaufpreise für forstwirtschaftlich nutzbare Flächen ist der Wert des Holzbestandes, der wiederum von der Baumart, dem Alter, dem Bestockungsgrad und der Hiebreeife abhängt. Daneben sind die Abtriebskosten, die Lage (Ortsnähe) und die Größe der Flächen preisrelevant.

Im hiesigen Raum mit unterdurchschnittlichen Bestandswerten wird der Bestandwert nur in seltenen Fällen im Kaufvertrag getrennt ausgewiesen. Die folgenden Tabellen können insofern nur einen groben Überblick verschaffen. Auch eine Indexreihe für forstwirtschaftlich genutzte Flächen wäre aus diesem Grund nicht aussagekräftig.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Berichtsjahr wurden 30 Forstflächen veräußert. Es wechselten insgesamt 175,6 ha im Wert von 627.000 € den Eigentümer. Im Vorjahr waren es 25 Forstflächen mit nur 45,6 ha und einem Volumen von 245.000 €. Dieser geringere Umfang entspricht in etwa dem Mittel der Vorjahre. Die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre (2002 – 2006) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Die aktuellen Kaufpreise des Jahres 2006 zeigen demgegenüber keine Tendenz nach oben oder unten.

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen					
Art	Anzahl	Größe (m ²) Ø	Mittelwert €/m ²	von	bis
				€/m ²	€/m ²
Laubwald	6	2.500 – 39.000	0,54	0,11	1,17
Mischwald	12	bis 10.000	0,64	0,11	2,00
	12	> 10.000	0,50	0,14	0,90
Σ	24		0,57	0,11	2,00
Nadelwald	35	bis 10.000	0,67	0,25	2,53
	38	> 10.000	0,40	0,12	1,01
Σ	73		0,53	0,12	2,53

Landkreis Soltau-Fallingb.oste!

Im Berichtsjahr wurden 66 (2005: 54) Kaufverträge von Forstflächen registriert. Umgesetzt wurden insgesamt 271,4 ha (240,6 ha) für 1,24 Mio. € (0,93 Mio. €). Die Klammerangaben beziehen sich auf das Vorjahr 2005, in dem die mittleren Kaufpreise deutlich unter dem langjährigen Mittelwert lagen.

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen					
Art	Anzahl	Größe (m ²) Ø	Mittelwert €/m ²	von	bis
				€/m ²	€/m ²
Laubwald	3 (6)	7.588 (5.845)	0,53 (0,45)	0,40 (0,25)	0,60 (1,00)
Nadelwald	35 (37)	23.250 (22.110)	0,53 (0,50)	0,14 (0,16)	0,93 (1,39)
Mischwald	15 (8)	20.994 (5.406)	0,66 (0,41)	0,20 (0,19)	2,50 (1,15)

Landkreis Verden

Im Berichtsjahr wurden 5 Kauffälle über forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Der Gesamtumsatz betrug lediglich 19,8 ha und 125.000,- €

Jahr	Anzahl	Kaufpreis (€/m ²)			
		Mittel	Spanne		
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
2006	6	1,02	0,35	-	2,37

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

6.5 Heide, Moor, Ödland, Unland

In den folgenden Tabellen sind die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre in den Landkreisen dargestellt.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Berichtsjahr wurden 13 Verkäufe von Heide-, Moor-, Un- und Ödlandflächen mit einer Gesamtfläche von 16,7 ha und einen Geldumsatz von 64.300 € registriert.

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland				
Jahr	Anzahl	Mittelwert	von	bis
		€/m ²	€/m ²	€/m ²
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
2006	13	0,34	0,24	0,73
	35	0,34	0,10	1,00

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Im Berichtsjahr wurden 15 Verkäufe von Heide-, Moor-, Öd- und Unlandflächen mit einer Gesamtfläche von 29,6 ha und einen Geldumsatz von 110.000 € registriert. Überwiegend handelt es sich um Flächen, die von der öffentlichen Hand für Naturschutzzwecke erworben wurden.

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland				
Jahr	Anzahl	Mittelwert	von	bis
		€/m ²	€/m ²	€/m ²
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	0,10	0,37
2006	15	0,33	0,13	0,71
	53	0,39	0,08	1,00

Landkreis Verden

Im Berichtsjahr wurde lediglich 1 Verkauf einer Heidefläche registriert.

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland				
Jahr	Anzahl	Mittelwert	von	bis
		€/m ²	€/m ²	€/m ²
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
2006	1	*)	*)	*)
	16	0,50	0,19	0,85

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

7 Übrige unbebaute Flächen

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 66 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 12,12 €/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 2006 wurden 157 Garten- oder Hinterlandflächen verkauft. Die Kaufpreise lagen zwischen rd. 1,-- und 30,-- €/m². Das Mittel der Kaufpreise für Flächen bis 500 m² lag bei 9,55 €/m² und entspricht rd. 28 % des jeweiligen Baulandrichtwertes. Für Flächen über 500 m² bis 1.000 m² waren es 4,20 €/m² bzw. rd. 12 %.

Landkreis Verden

In den vergangenen 5 Jahren wurden 33 Gartenlandflächen verkauft. Dabei wurden im Mittel 14 % des jeweiligen Baulandrichtwertes erzielt. Die Kaufpreise lagen zwischen 1,-- und 60,-- €/m², im Mittel aller Kauffälle bei 11,19 €/m².

7.2 Wasserflächen

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Berichtsjahr wechselten insgesamt 4 Wasserflächen mit einer Gesamtfläche von 7,2 ha und einem Geldvolumen von rd. 34.400 € den Eigentümer.

In den vergangenen fünf Jahren wurden insgesamt 16 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	bis
				€/m ²	€/m ²
Teich; See	16	3.000 - 66.000	1,75	0,46	5,58

7.3 Abbauand

Landkreis Rotenburg (Wümme)

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

Im Berichtsjahr wurden 4 Kauffälle von Flächen registriert, für die Sandabbau vorgesehen ist. Der Flächenumfang betrug 15,6 ha bei einem Geldvolumen von rund 300.000 €. Angaben zur Mächtigkeit und zum Wert des Bodenschatzes wurden nicht gemacht.

Durchschnittspreise für Abbauand (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	--	--	--	--
2006	4	1,89	keine Angaben	keine Angaben

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Im Landkreis wurden in den letzten 10 Jahren 16 Verkäufe von Sand-/Kiesabbauflächen registriert. Im Mittel wurden dabei 0,60 €/m² für die Fläche erzielt. Der Kaufpreis für den Anteil des Bodenschatzes schwankte sehr stark. Die Angaben lagen im Flächenbezug bei 0,25 €/m² bis 6,51 €/m² auf den Kubikmeter bezogen bei 0,50 €/m³ bis rd. 2,- €/m³.

Landkreis Verden

Im Landkreis wurden in den letzten 6 Jahren 7 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 0,60 und 1,00 € 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 Entschädigungsstreitfällen folgend, nach der Grundstücksqualität, die die Fläche zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung erreicht hatte. Auch Flächen im Außenbereich können entsprechend u.U. eine Entwicklungsstufe des werdenden Baulandes (s. Abschn. 5.5) 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 01. Januar eines jeden Kalenderjahres 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. Es werden nur Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden sind.

Bodenrichtwerte für Bauland

Der Bodenrichtwert wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert. Im Regelfall werden die Bodenrichtwerte einschließlich der Erschließungskosten und 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. Definierte Zustandsmerkmale, auf die der Richtwert bezogen ist, können dem Richtwert zugesetzt werden. Im ländlichen Raum ist dies neben der Art der Bebauung oft eine ortsübliche Grundstücksgröße.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen gelten im Prinzip dieselben 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 Amtlichen Karte 1:5.000 (in größeren Ortslagen) 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 Richtwertkarten als Drucke, CD-ROM und 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 interface for soil value information. At the top, there are navigation tabs: 'Login-Information' and 'Karte: Bodenrichtwertkarte Bauland 1:5.000'. Below these, search filters are visible: 'Bauland' (selected), 'Maßstab' (1:5.000), 'Stichtag' (01.01.2006), and 'in EURO'. A sidebar on the left contains search criteria: 'Suche nach Ort' (Rotenburg (Wümme), Stadt), 'Straße' (Große Straße), and 'Hausnummer' (0029). The main map area shows a street grid with two highlighted areas: a red polygon labeled '190 MK' and a blue polygon labeled '290 MK'. A red pin is placed on the '290 MK' area. The map includes labels for 'Teich', 'Rathaus', 'Kirche', and 'Glockengießerstraße'. The bottom left corner of the map area has a red watermark: '(c) Land Niedersachsen'.

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 Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

8.2.1 Wohnbauland

Landkreis Rotenburg (Wümme) 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,-	55,-			
*Sottrum	14,2	G	Landgemeinde		70,-				
*Bothel	8,7	G	Landgemeinde / Erholungsort		50,-				
*Fintel/Lauenbrück	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		33,-				

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	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	
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²			
* Ahlden/Ahlden	1,6	G	Landgemeinde		30					
Bispingen/Bispingen	2,5	G	Fremdenverkehrsort		55					
Bad Fallingb.ostel/Bad Fallingb.ostel	11,5	G	Kneipp-Bad	70	55	40				
* Ahlden/Hodenhagen	3,1	G	Landgemeinde	50	40					
Schneverdingen/Schneverdingen	13,3	G	Fremdenverkehrsort	80	70	55				
Soltau/Soltau	18	M	Sole-Kurort	90	75	65				
Neuenkirchen/Tewel	1	G	Landgemeinde		30					
Walsrode/Walsrode	15,5	M	selbständige Stadt	90	60	35				
Landkreis Verden										
Verden	26,9	M	Kreisstadt	165,-	132,-	75,-				
Oyten	15,2	G	Großstadtrandbereich zu Bremen	155,-	150,-					
Langwedel	14,6	G	Landgemeinde	110,-	95,-	58,-				
Wittlohe	0,5		Ort mit ländlichem Charakter		25,-					

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Landkreis Rotenburg (Wümme) Einheitsgemeinde *Samtgemeinde	Einwohner in 1000	Bodenrichtwerte in €/m ² von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung		
		gute Lage (MK) €/m ²	Mittlere Lage (MI) €/m ²	mäßige Lage (MD) €/m ²	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
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,-			15,-				
Visselhövede	10,8	100,-	55,-			10,-				
*Sittensen	10,9	160,-	115,-	68,-	25,-	20,-				
*Selsingen	9,1				10,-	8,-				
*Sottrum	14,2					15,-				
Landkreis Soltau-Fallingb. b. S.										
* Ahlden/Hodenhagen	3,1					11,-				
Bispingen/Bispingen	2,5					15,-				
Bad Fallingb. b. S./Bad Falling- b. S.	11,5					27,-				
Schneverdingen/ Schneverdingen	13,3					25,-				
Soltau/Soltau	18,0					19,-				
Walsrode/Walsrode	15,5					15,-				
Landkreis Verden										
Achim	30,1	260,-	155,-			30,-				
Oyten	15,2		190,-			33,-				
Langwedel	14,6					23,-				
Dörverden	9,5		60,-							
Kirchlinteln	10,5					23,-				
Ottersberg	12,2		90,-			23,-				
*Thedinghausen	15,0		80,-							
Verden	26,9	260,-				28,-				

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

Gegenüber dem Handel mit Bauplätzen vollzieht sich der Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke über die Jahre hinweg gleichförmiger. Die Umsatzzahlen weisen von Jahr zu Jahr nur geringe Schwankungen auf.

In den dünn besiedelten Landkreisen Rotenburg und Soltau/Fallingb. wird der Markt mit einem Anteil von jeweils über 50 % und zunehmend dominiert durch den Handel mit Einfamilienhäusern. Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind hier immer weniger gefragt, während im dicht besiedelten Landkreis Verden Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen zusammen genommen in größerer Zahl veräußert wurden als Einfamilienhäuser.

Diese Unterschiede in der Bebauungsstruktur haben sich 2006 weiter verstärkt; im Landkreis Verden wurden wiederum mehr Reihenhäuser und Doppelhaushälften veräußert als im Vorjahr (+ 11 %), in den beiden anderen Landkreisen dagegen deutlich weniger (- 20 %). Eigentumswohnungen wurden allgemein in den drei Landkreisen in geringerer Zahl gehandelt.

Nachfolgend wird die Umsatz- und 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. Kauffälle, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, wie z.B. Verwandtschaftskauf oder Zwangsversteigerung, erkennbar waren, wurden eliminiert.

Für die Berechnung und Darstellung der

durchschnittlichen Kaufpreise	(Abschnitte 9.x.1),
Preisindexreihen	(Abschnitte 9.x.2) und
Marktanpassungs- und Vergleichsfaktoren	(Abschnitte 9.x.3)

kann jeweils nur eine Teilmenge der Kauffälle herangezogen werden, da hierfür die nicht immer erfolgreiche Recherche wertrelevanter Daten und Merkmale der Kaufobjekte erforderlich ist.

Da die Grundstückspreise im besonderen Maße von der Lage der Objekte abhängt, hat es sich ferner für die Berechnungen und Analysen als sachgerecht erwiesen, die Landkreise Rotenburg und Verden in getrennte Marktbereiche regional zu untergliedern.

Die in den folgenden Tabellen als **Verdichtungsbereich des Landkreises Rotenburg (Wümme)** bezeichnete Teilregion umfasst die Städte Rotenburg, Zeven und Bremervörde sowie folgende Ortschaften mit guten Verkehrsverbindungen zu den nahen Großstädten: Sittensen, Lauenbrück, Scheeßel, Bothel, Brockel, Hemsbünde, Sottrum und Tarmstedt. Die kleineren Ortschaften in der Region zwischen Rotenburg, Sottrum und Tarmstedt sowie im direkten Umfeld der vorgenannten Städte und Orte repräsentieren einen Übergangsbereich der beiden differenzierten Marktbereiche.

Wohngrundstücke in den nicht genannten Regionen sind dem „**Ländlichen Raum**“ zuzuordnen.

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

Zur besseren Orientierung in diesem Kapitel 9 mit vielen Tabellen und Diagrammen ist der jeweilige Abschnittstitel und Landkreis in jeder Kopfzeile angegeben.

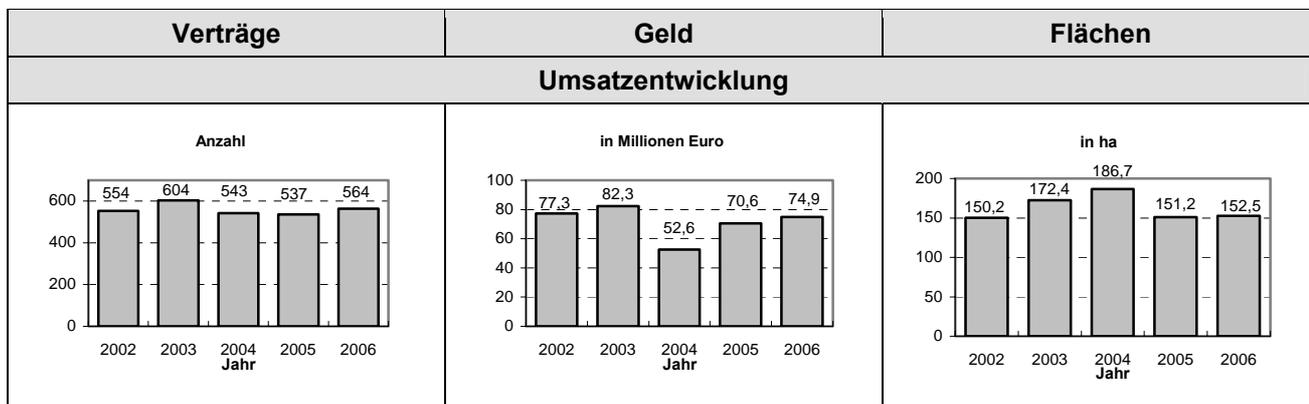
Umsatzentwicklung Verträge

Rotenburg (Wümme)			Soltau-Fallingb.istel			Verden		
Umsatzentwicklung								
<p>Anzahl</p>			<p>Anzahl</p>			<p>Anzahl</p>		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	- 3,4 %	↓	Gesamtumsatz	- 5,0 %	↓	Gesamtumsatz	- 4,3 %	↓
Ein- u. Zweifamilienhäuser	+ 5,4 %	↑	Ein- u. Zweifamilienhäuser	+ 1,8 %	↑	Ein- u. Zweifamilienhäuser	- 2,8 %	↓
Reihenhäuser u. Doppelhaus-hälften	- 20,0	↓	Reihenhäuser u. Doppelhaus-hälften	- 20,9 %	↓	Reihenhäuser u. Doppelhaus-hälften	+ 11,4 %	↑
Mehrfamilien-häuser	- 11,1 %	↓	Mehrfamilien-häuser	- 33,3 %	↓	Mehrfamilien-häuser	+ 40,0 %	↑
Wohnungs- / Teileigentum	- 20,7 %	↓	Wohnungs- / Teileigentum	- 12,3 %	↓	Wohnungs- / Teileigentum	- 9,5 %	↓
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	+ 5,4 %	↑	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	+ 56,0 %	↑	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	+ 13,6 %	↑
Wochenend-häuser	+ 5,1 %	↑	Wochenend-häuser	- 41,7 %	↓	Wochenend-häuser	- 11,1 %	↓
Sonstige Gebäude	+ 14,0 %	↑	Sonstige Gebäude	- 6,5 %	↓	Sonstige Gebäude	- 41,5 %	↓

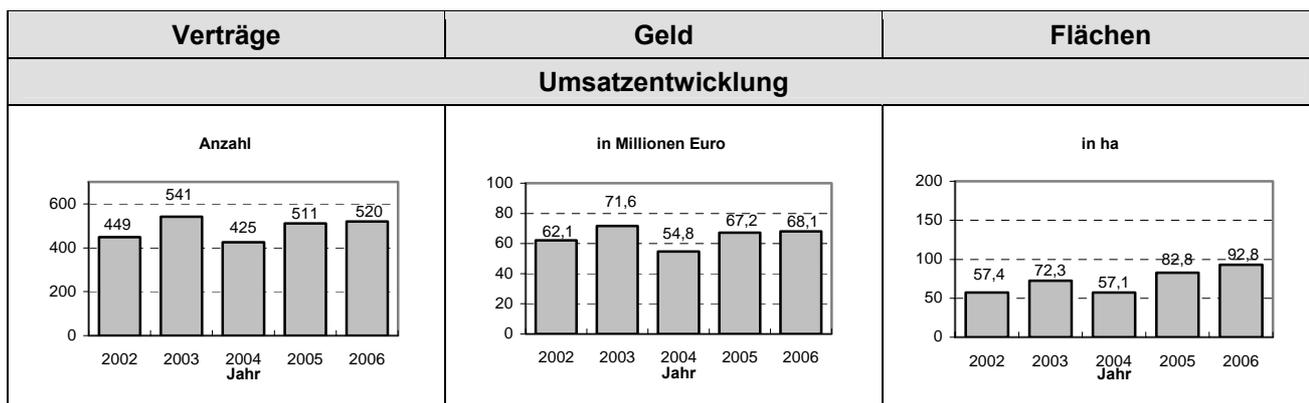
9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Freistehende **Ein- oder Zweifamilienhäuser** repräsentieren die im Berichtsgebiet bei Weitem größte Objektgruppe. Eine differenzierte Behandlung von Zweifamilienhäusern ist wegen geringer Verkaufszahlen und einer nicht immer klaren Abgrenzung nicht möglich.

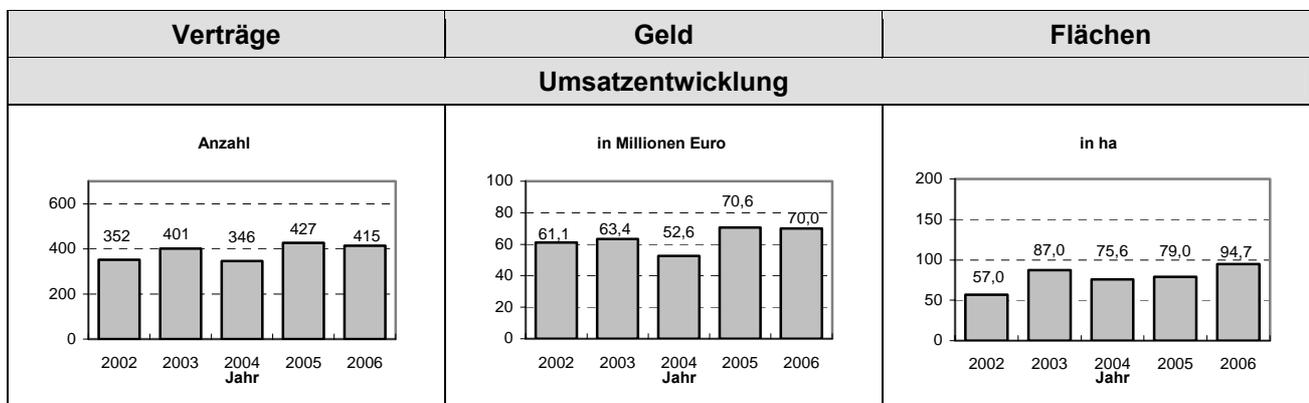
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



Landkreis Verden



9.2.1 Preisniveau

Als Mittelwert aller im Jahr 2006 ausgewerteten Kauffälle beträgt der Durchschnittspreis für ein freistehendes Einfamilienhaus

im Landkreis Rotenburg (Wümme)	140.800,- € und damit	2,8 % mehr,
im Landkreis Soltau/Fallingb.ostel	132.000,- €	1,5 % weniger und
im Landkreis Verden	169.000,- €	2,4 % mehr als im Vorjahr.

Damit steht Verden in der Preisrangliste der Landkreise und kreisfreien Städte Niedersachsens im oberen Drittel, Rotenburg und Soltau/Fallingb.ostel dagegen im unteren Mittelfeld mit vergleichsweise niedrigen Preisen.

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2006 registrierten Kauffällen ermittelten Durchschnittskaufpreise und Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser in einer Untergliederung nach Landkreisen, Regionen und dem Gebäudealter. Die geklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr 2005.

Die Tabellenwerte können als Anhaltspunkt für eine Wertabschätzung eines potenziellen Kauf- oder Verkaufsobjektes dienen. Da 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, ist es gleichwohl sachgerechter, die Vergleichsfaktoren (s. Abschn. 9.2.3.2) zu verwenden.

Durchschnittliche Gesamt- u. Wohnflächenpreise 2006 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäusern

Landkreis Rotenburg (Wümme) - Gesamtüberblick

verkaufte Objekte 2006 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	21 (31)	1924 (1919)	149 (147)	677,-- (802,--)	97.200,-- (113.300,--)
Baujahr 1946 – 1969	74 (79)	1959 (1959)	130 (123)	897,-- (939,--)	113.300,-- (111.300,--)
Baujahr 1970 – 1984	42 (67)	1977 (1977)	133 (148)	1.016,-- (1.001,--)	134.300,-- (142.200,--)
Baujahr 1985 – 1999	73 (53)	1994 (1995)	148 (146)	1.218,-- (1.199,--)	176.200,-- (167.800,--)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	23 (15)	2001 (2001)	140 (146)	1.207,-- (1.156,--)	166.900,-- (167.600,--)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	2 (9)	* (2004)	* (139)	* (1.290,--)	* (179.600,--)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Rotenburg (Wümme) - Verdichtungsraum (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1)

verkaufte Objekte 2006 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	17 (19)	1930 (1915)	149 (155)	702,-- (839,--)	100.300,-- (119.700,--)
Baujahr 1946 – 1969	56 (54)	1959 (1959)	129 (120)	980,-- (1.061,--)	121.800,-- (123.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	31 (52)	1977 (1977)	137 (145)	1.033,-- (1.046,--)	140.200,-- (146.200,--)
Baujahr 1985 – 1999	47 (38)	1994 (1994)	148 (149)	1.289,-- (1.279,--)	186.000,-- (180.900,--)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	11 (8)	2001 (2001)	137 (161)	1.299,-- (1.147,--)	176.400,-- (184.700,--)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	1 (8)	* (2004)	* (140)	* (1.297,--)	* (181.900,--)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Rotenburg (Wümme) - ländlicher Raum (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1)

verkaufte Objekte 2006 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	4 (12)	1897 (1925)	150 (134)	571,-- (743,--)	84.300,-- (103.300,--)
Baujahr 1946 – 1969	18 (25)	1959 (1959)	136 (129)	639,-- (674,--)	86.900,-- (86.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	11 (15)	1977 (1976)	122 (157)	970,-- (849,--)	117.800,-- (128.400,--)
Baujahr 1985 – 1999	26 (15)	1995 (1995)	148 (138)	1.089,-- (996,--)	158.400,-- (134.600,--)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	12 (7)	2001 (2000)	143 (129)	1.124,-- (1.167,--)	158.100,-- (148.000,--)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

verkaufte Objekte 2006 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	32 (40)	1917 (1920)	144 (149)	708,-- (787,--)	98.000,-- (113.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	101 (93)	1959 (1960)	122 (120)	948,-- (979,--)	112.000,-- (115.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	57 (63)	1976 (1976)	134 (146)	1.051,-- (1.088,--)	138.000,-- (153.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	56 (55)	1994 (1994)	152 (140)	1.198,-- (1.166,--)	178.000,-- (154.000,--)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	13 (15)	2001 (2001)	146 (131)	1.180,-- (1.269,--)	169.000,-- (164.000,--)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	14 (22)	2005 (2005)	119 (112)	1.363,-- (1.375,--)	160.000,-- (153.000,--)

Landkreis Verden - Gesamtüberblick

verkaufte Objekte 2006 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	22 (30)	1912 (1915)	133 (161)	986,-- (845,--)	109.000,-- (127.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	52 (75)	1960 (1960)	141 (136)	1.079,-- (1.099,--)	151.000,-- (144.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	56 (70)	1976 (1976)	152 (151)	1.247,-- (1.135,--)	173.000,-- (167.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	34 (40)	1993 (1993)	150 (154)	1.477,-- (1.349,--)	212.000,-- (197.000,--)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	6 (6)	2001 (2001)	137 (134)	1.630,-- (1.089,--)	191.000,-- (148.000,--)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	10 (13)	2006 (2004)	150 (159)	1.498,-- (1.427,--)	210.000,-- (219.000,--)

Landkreis Verden - Bereich der Stadt Achim mit Oyten und Langwedel

verkaufte Objekte 2006 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	8 (10)	1915 (1918)	144 (156)	942,-- (989,--)	115.000,-- (146.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	26 (37)	1961 (1959)	150 (137)	1.143,-- (1.153,--)	167.000,-- (149.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	25 (30)	1977 (1976)	145 (145)	1.318,-- (1.292,--)	181.000,-- (173.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	14 (12)	1993 (1993)	156 (141)	1.584,-- (1.529,--)	219.000,-- (208.000,--)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	3 (1)	2001 (*)	148 (*)	1.545,-- (*)	225.000,-- (*)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	5 (10)	2006 (2004)	152 (161)	1.542,-- (1.526,--)	233.000,-- (231.000,--)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden - Bereich der Stadt Verden

verkaufte Objekte 2006 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	10 (11)	1913 (1916)	112 (154)	1.052,-- (930,--)	100.000,-- (133.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	13 (16)	1960 (1958)	151 (139)	1.080,-- (1.106,--)	159.000,-- (152.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	11 (11)	1974 (1974)	157 (147)	1.468,-- (1.104,--)	208.000,-- (182.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	5 (3)	1995 (1989)	182 (191)	1.871,-- (1.416,--)	222.000,-- (266.000,--)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

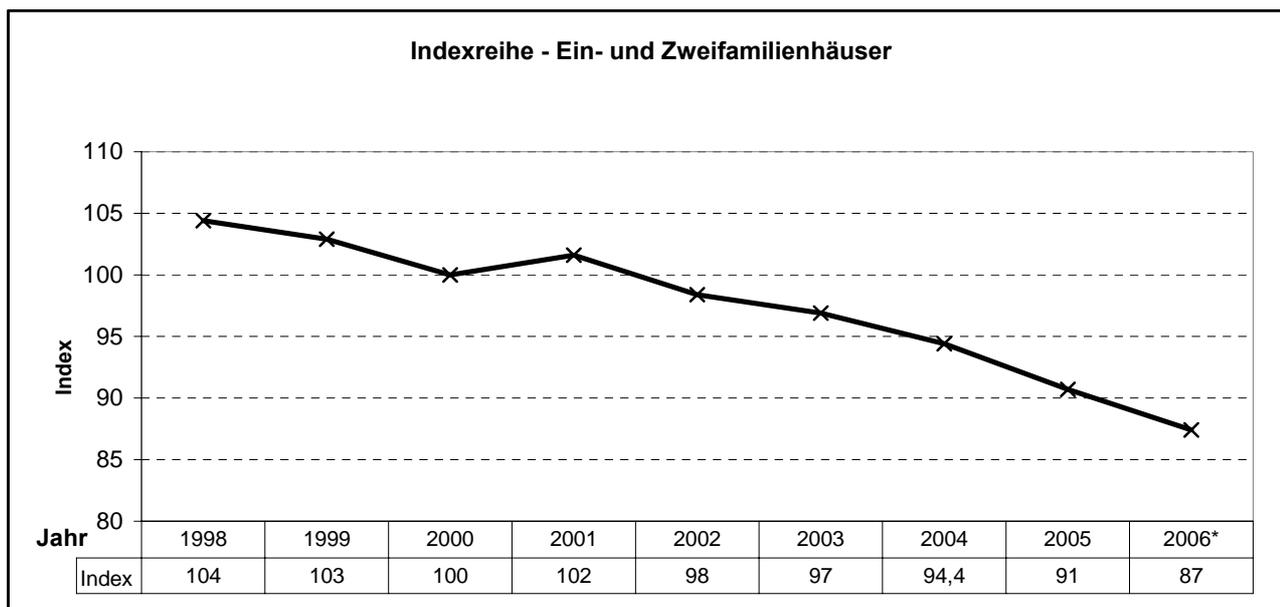
Landkreis Verden - Landkreis Verden ohne die Bereiche Achim / Oyten / Langwedel und Verden

verkaufte Objekte 2006 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	4 (9)	1906 (1910)	196 (173)	827,-- (614,--)	122.000,-- (100.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	13 (22)	1960 (1962)	120 (132)	993,-- (1.019,--)	112.000,-- (130.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	20 (29)	1977 (1976)	162 (156)	994,-- (1.028,--)	143.000,-- (155.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	15 (25)	1992 (1993)	136 (157)	1.283,-- (1.221,--)	203.000,-- (184.000,--)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	3 (5)	2002 (2001)	106 (132)	1.887,-- (1.060,--)	156.000,-- (141.000,--)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	5 (3)	2005 (2005)	147 (156)	1.387,-- (1.194,--)	187.000,-- (180.000,--)

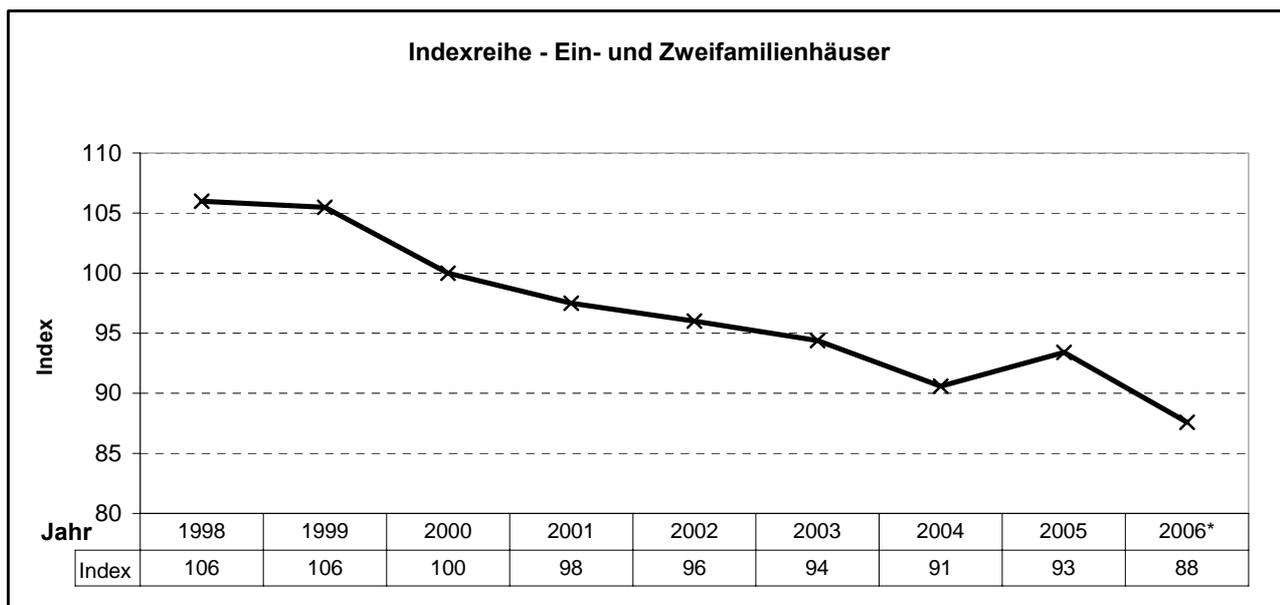
9.2.2 Preisentwicklung

Zur Beurteilung der sich verändernden Marktchancen eines bebauten Grundstücks sind die vorgenannten Durchschnittspreise nur bedingt geeignet, da auch die Preismittelwerte von einzelnen Grundstücks- und Gebäude-merkmalen abhängen, die in jedem Jahr gehäuft nach oben oder unten abweichen können. Der Einfluss der wichtigsten preisrelevanten Merkmale der Objekte, z.B. die Lagewertigkeit, müssen ausgeschlossen werden. Es ergeben sich die nachstehenden Indexreihen, mit denen eine Umrechnung von Vergleichspreisen auf andere Zeitpunkte (s.a. das Beispiel in Abschn. 5.2.2.1) möglich ist. Sie sind bezogen auf das Basisjahr 2000 und jeweils auf den 01.07. eines jeden Jahres.

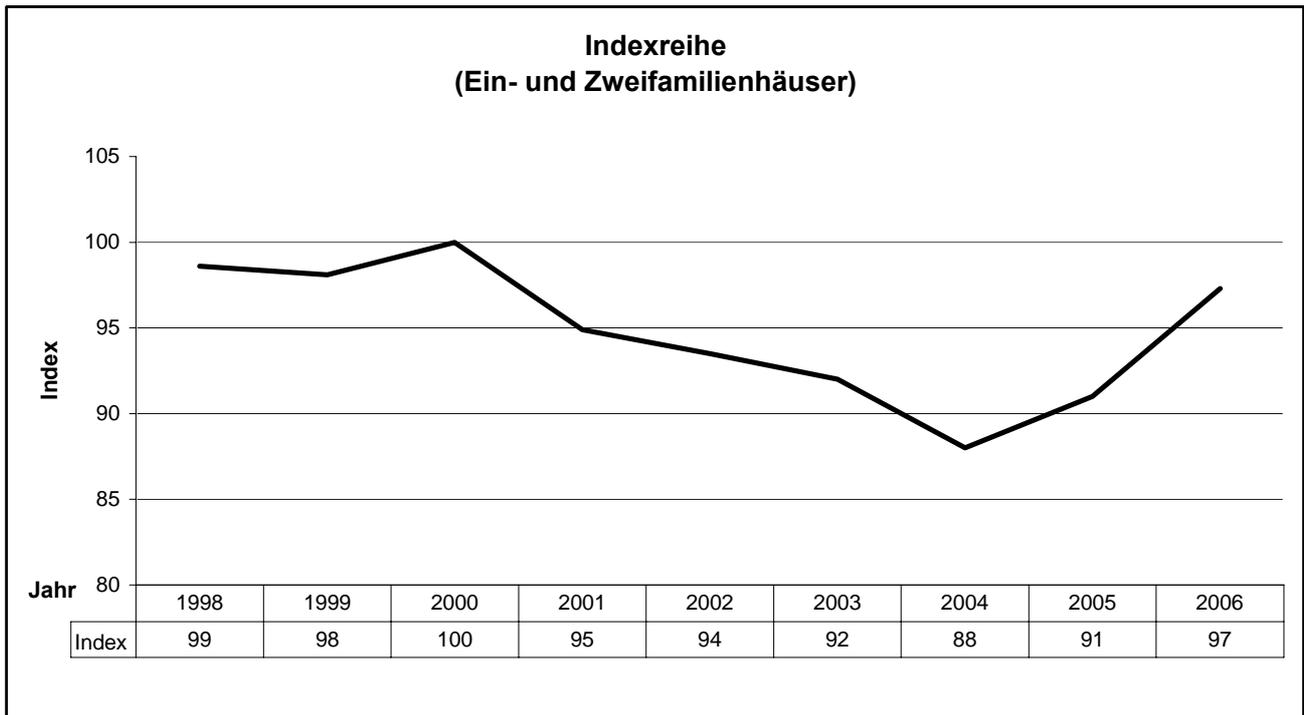
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



Landkreis Verden



9.2.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

9.2.3.1 Marktanpassungsfaktoren

Der Sachwert (gemäß § 21 ff WertV) eines bebauten Grundstücks ist nach wie vor eine wichtige Hilfsgröße zur Ermittlung seines Verkehrswertes. Im Berichtsgebiet werden Einfamilienhausgrundstücke allerdings nur selten zu Preisen veräußert, die ihrem Sachwert entsprechen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes eines bebauten Grundstücks aus dem Sachwert sind daher zumeist Abschläge, vereinzelt auch Zuschläge, anzubringen, deren Größenordnung von der Höhe des Sachwertes selbst, aber auch von weiteren wichtigen Merkmalen des Gebäudes und des Grundstücks abhängt. Diese funktionalen Zusammenhänge wurden in den Landkreisen anhand einer jeweils repräsentativen Auswahl von Verkaufsobjekten untersucht und sind im Folgenden dargestellt.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell 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 Baupreisindex (Stat. Bundesamt, Fachserie 17, Deutschland, 2000 = 100). Neubau von Wohngebäude insgesamt. x Faktor 1,16 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,80 - 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

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhausgrundstück (Baujahr des Wohngebäudes: 1985) in Visselhövede („ländlicher Raum“ des Landkreises Rotenburg) mit einem Sachwert von 175.000 € ?

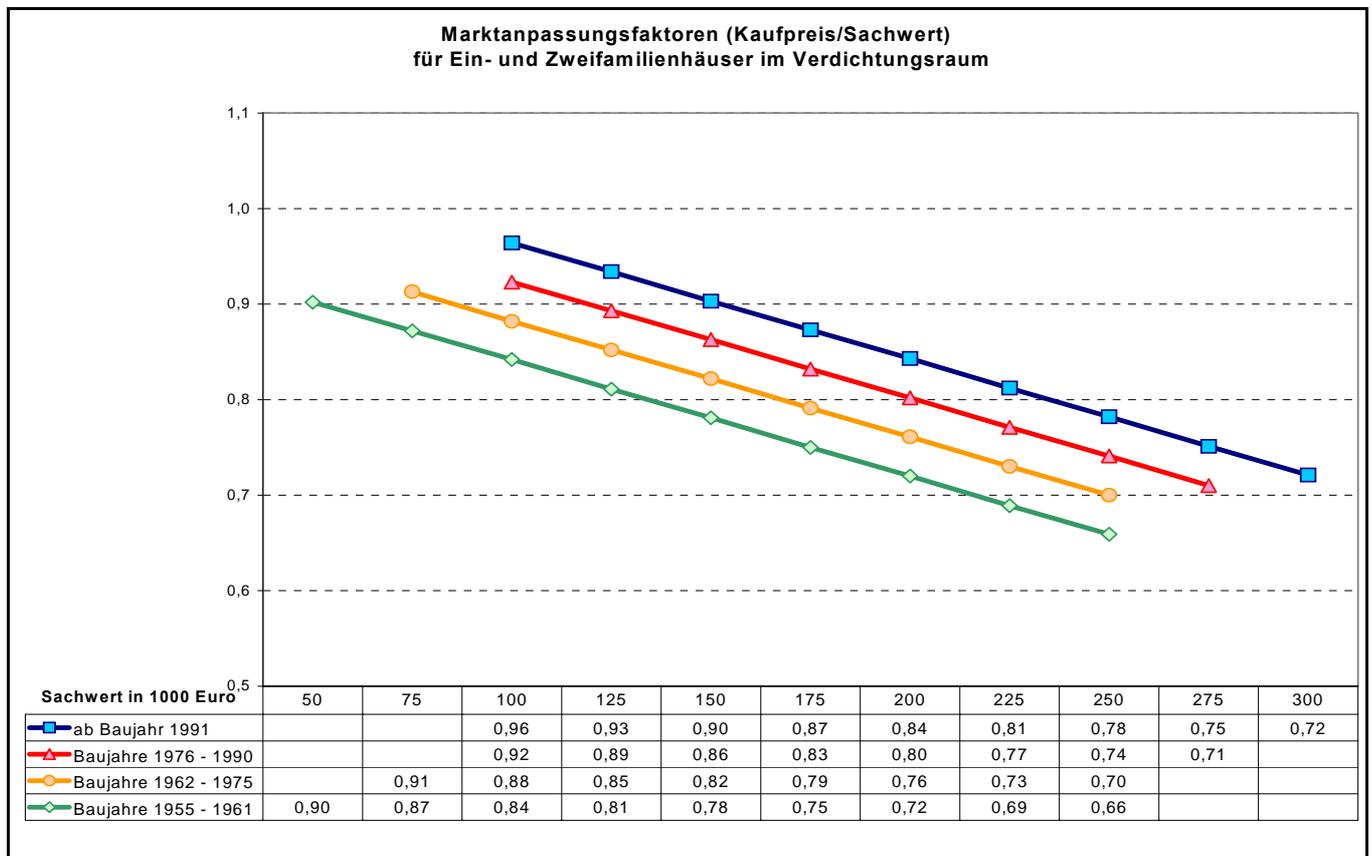
Das Diagramm für den ländlichen Raum des Landkreises Rotenburg weist einen Faktor von 0,77 aus.

Der Schätzwert für dieses Objekt beträgt damit: 175.000 € x 0,77 = **rd. 135.000 €**.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe für den **Verdichtungsraum** (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1) umfasst 191 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

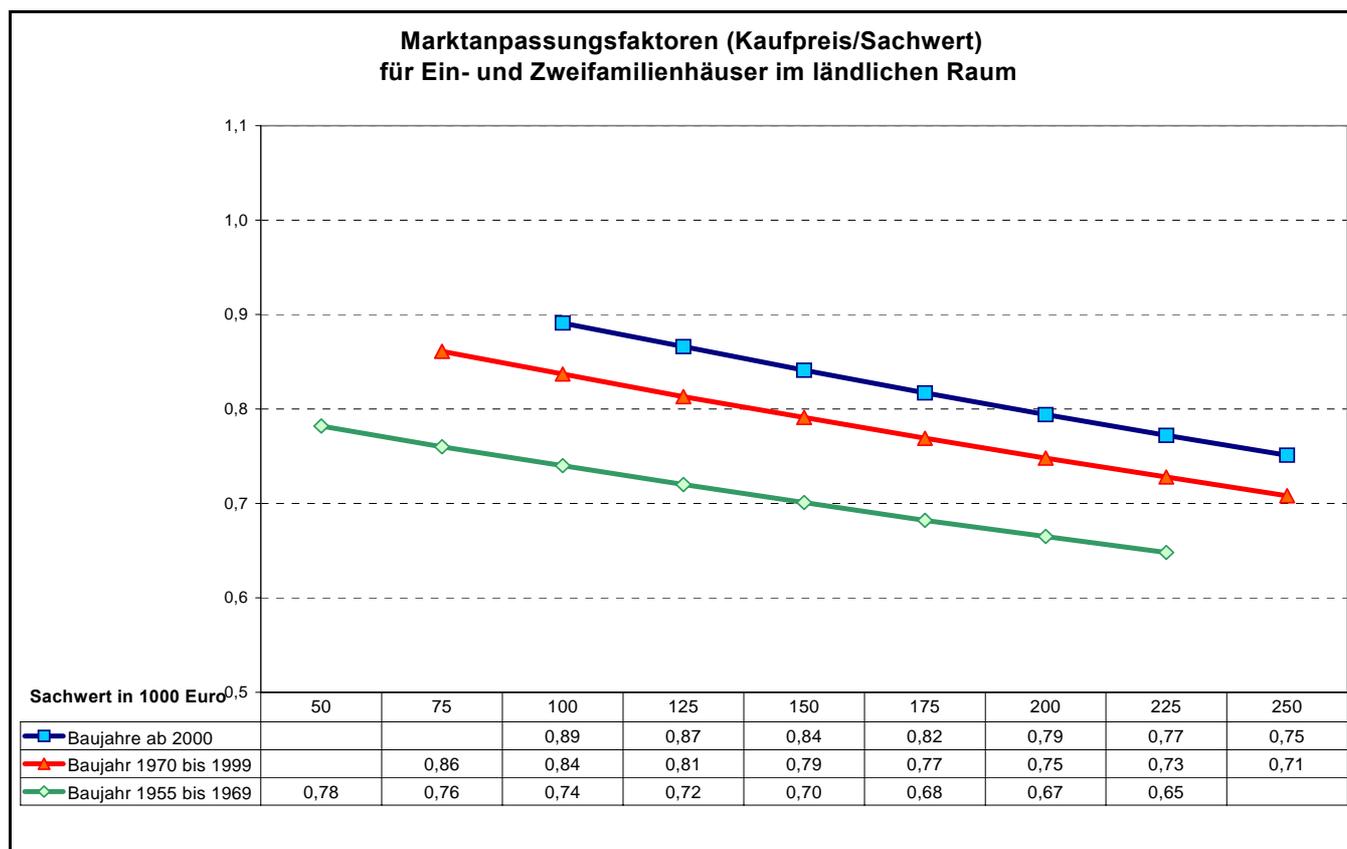
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 – 2006	2005
Lage (Bodenrichtwert)	33,-- €/m ² - 120,-- €/m ²	66,-- €/m ²
Baujahr	1947 – 2005	1981
Sachwert	50.000,-- € – 300.000,-- €	146.000,-- €
Wohnfläche	50 m ² - 230 m ²	127 m ²



Marktanpassungsfaktoren, Ein- u. Zweifamilienhäuser
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe für den **ländlichen Raum** (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1) des Landkreises Rotenburg umfasst 92 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

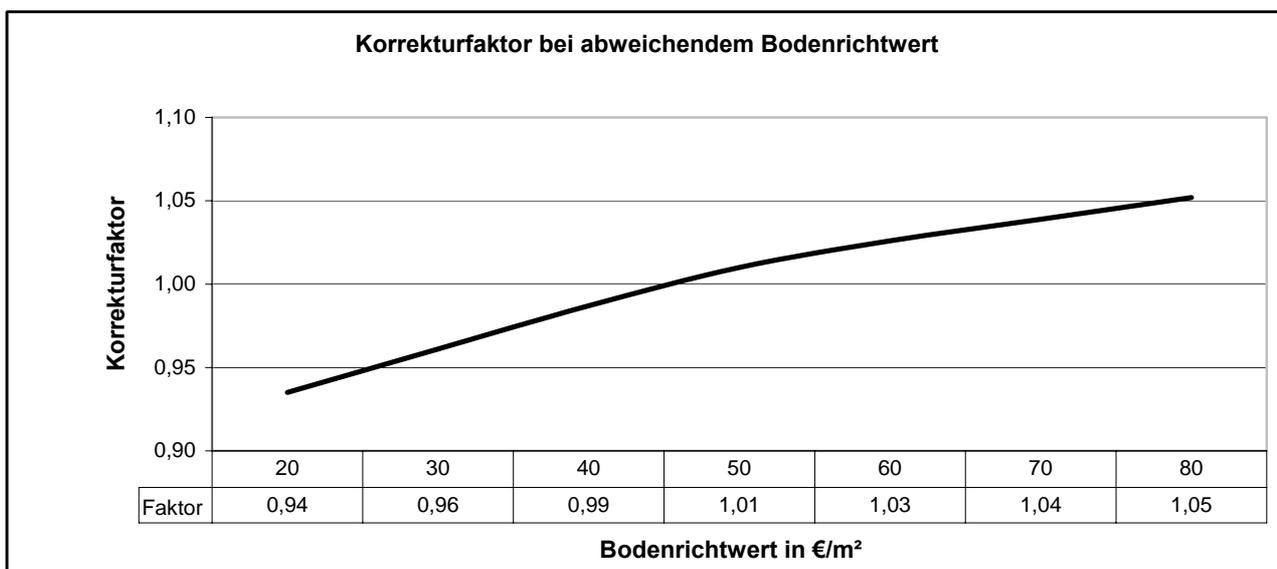
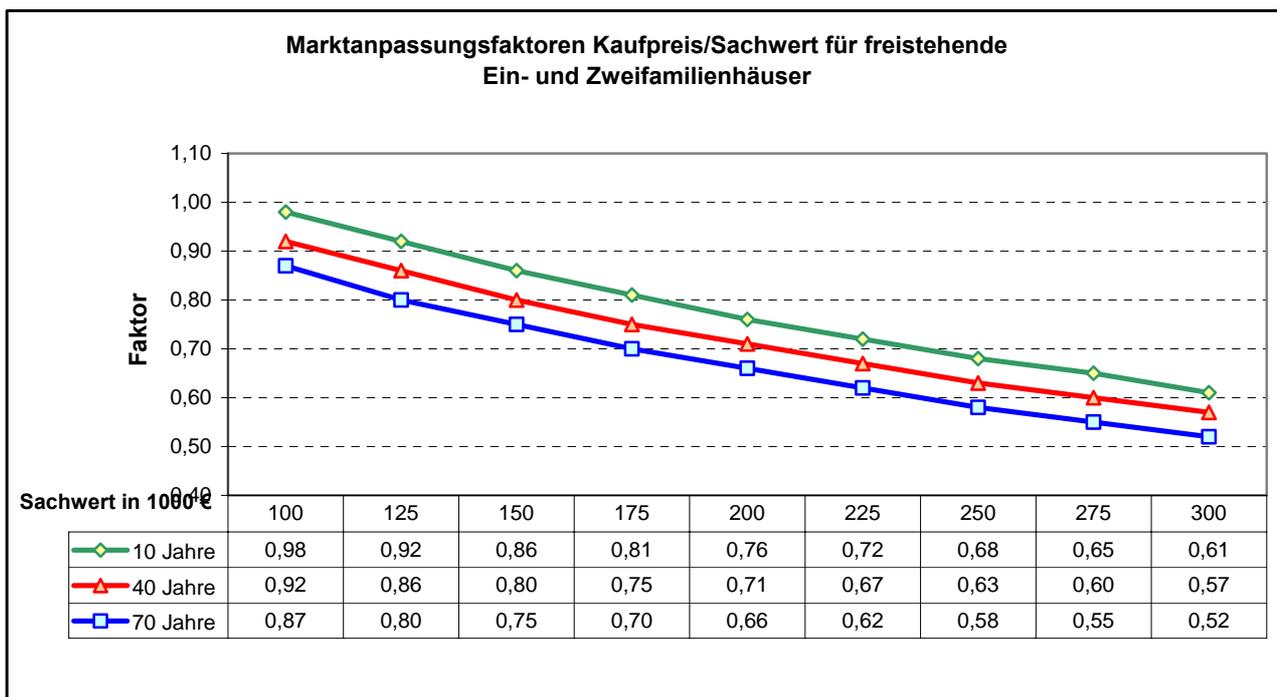
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 – 2006	2005
Lage (Bodenrichtwert)	20,-- €/m ² - 56,-- €/m ²	37,-- €/m ²
Baujahr	1927 – 2002	1982
Sachwert	60.000,-- € – 258.000,-- €	162.000,-- €
Wohnfläche	75 m ² - 210 m ²	137 m ²



Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Die Stichprobe umfasst 467 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

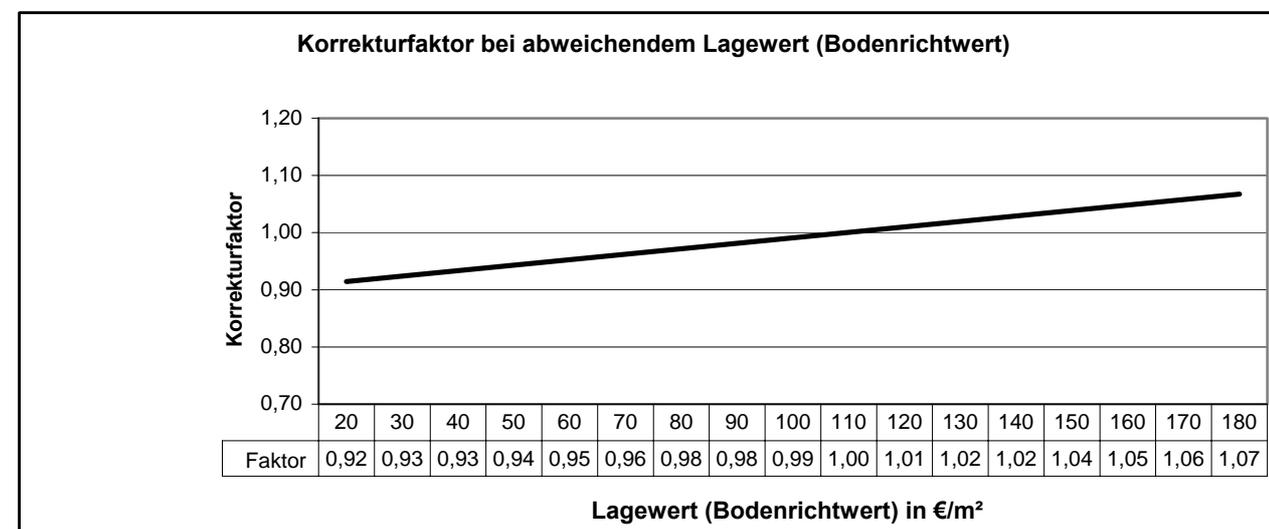
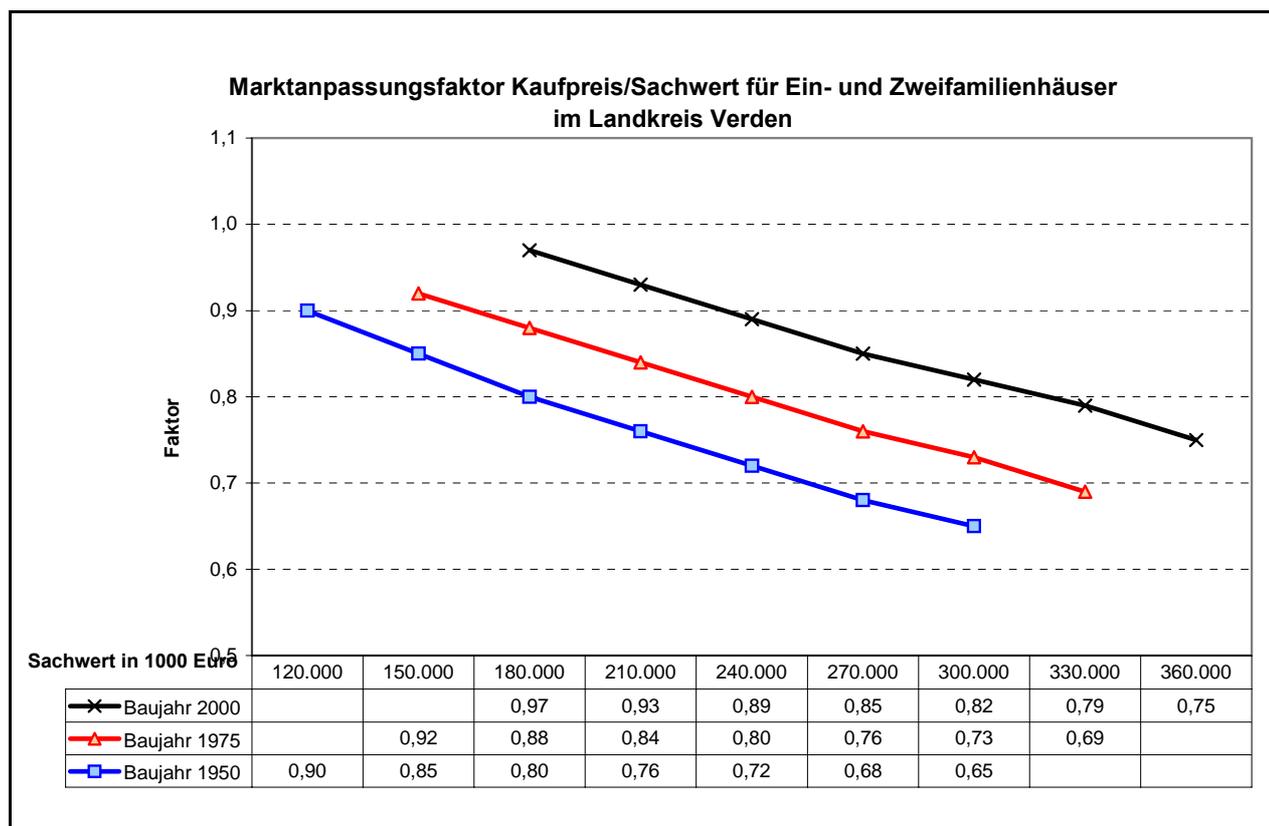
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11/2003 - 10/2006	5/2005
Lage (Bodenrichtwert)	10,- € /m ² - 80,- € /m ²	47,- € /m ²
Baujahr	1925 - 2004	1973
Sachwert	61.000,- € - 348.000,- €	176.000,- €
Wohnfläche	63 m ² - 250 m ²	129 m ²



Landkreis Verden

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst 204 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 – 2006	2005
Lage (Bodenrichtwert)	19,-- €/m ² - 220,-- €/m ²	104,-- €/m ²
Baujahr	1903 - 2003	1973
Sachwert	69.000,-- € – 447.000,-- €	206.000,-- €
Wohnfläche	51 m ² - 250 m ²	146 m ²



9.2.3.2 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 die Lage und die 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 und in den folgenden Tabellen und Diagrammen dargestellt.

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 in den Analysen signifikant ausgewirkt haben, können sie in den Diagrammen als Einflussgröße berücksichtigt werden. Soweit weitere Abweichungen der Objektmerkmale von den durchschnittlichen Bezugsmerkmalen der Stichprobe (s. Tabelle: Ausprägung) vorliegen, sind individuell Zu- oder Abschläge anzubringen.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

Anwendungsbeispiel

Es ist der Schätzwert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus in Visselhövede („ländlicher Raum“ des Landkreises Rotenburg) bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel:		
Bodenrichtwert: 50 €/m ²	Wohnfläche:	180 m ²
Baujahr: 1980	Grundstücksgröße:	1.100 m ²
ohne Unterkellerung		
Basiswert		730,-- €/m ²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>		
Korrekturfaktor für Lagewert (Bodenrichtwert)		1,01
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße		1,03
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Korrekturfaktor für die fehlende Unterkellerung		1,000
Vergleichsfaktor =		
Basiswert x Korrekturfaktoren		730,-- €/m ² x 1,01 x 1,03 x 1,000 = 759,-- €/m ²
Vergleichswert nach dieser Abschätzung =		
Wohnfläche x Vergleichsfaktor		180 m ² x 759,-- €/m ² = rund 137.000,-- €

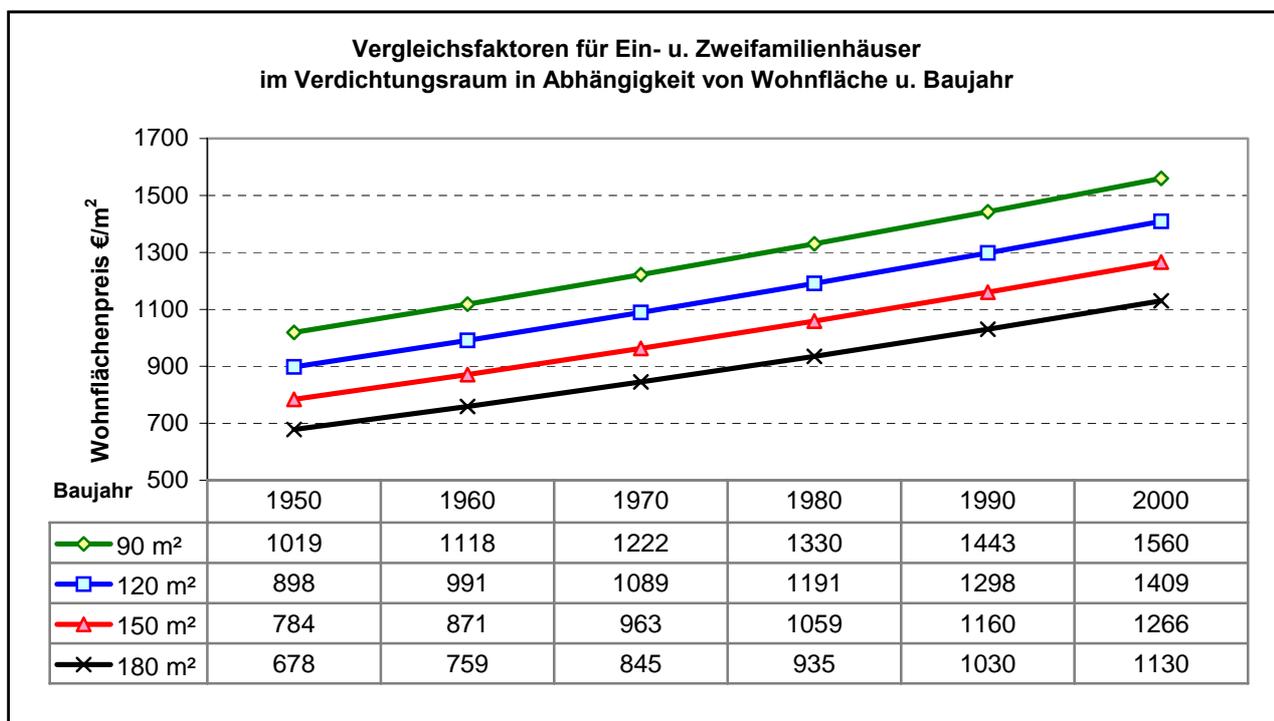
Landkreis Rotenburg (Wümme)

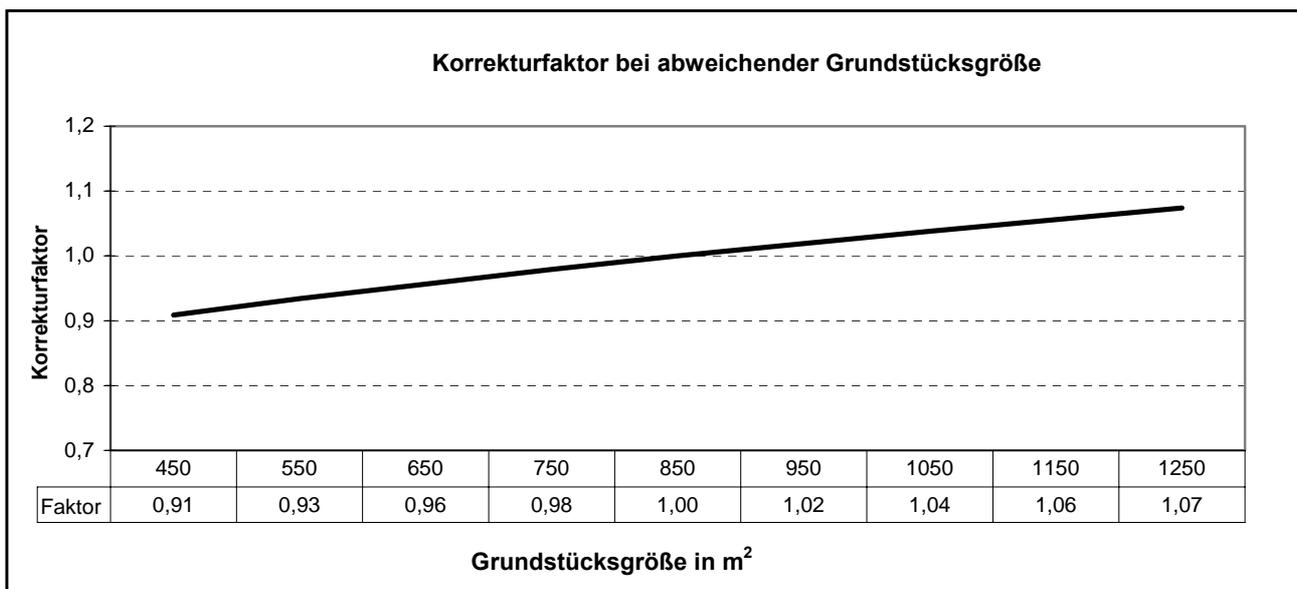
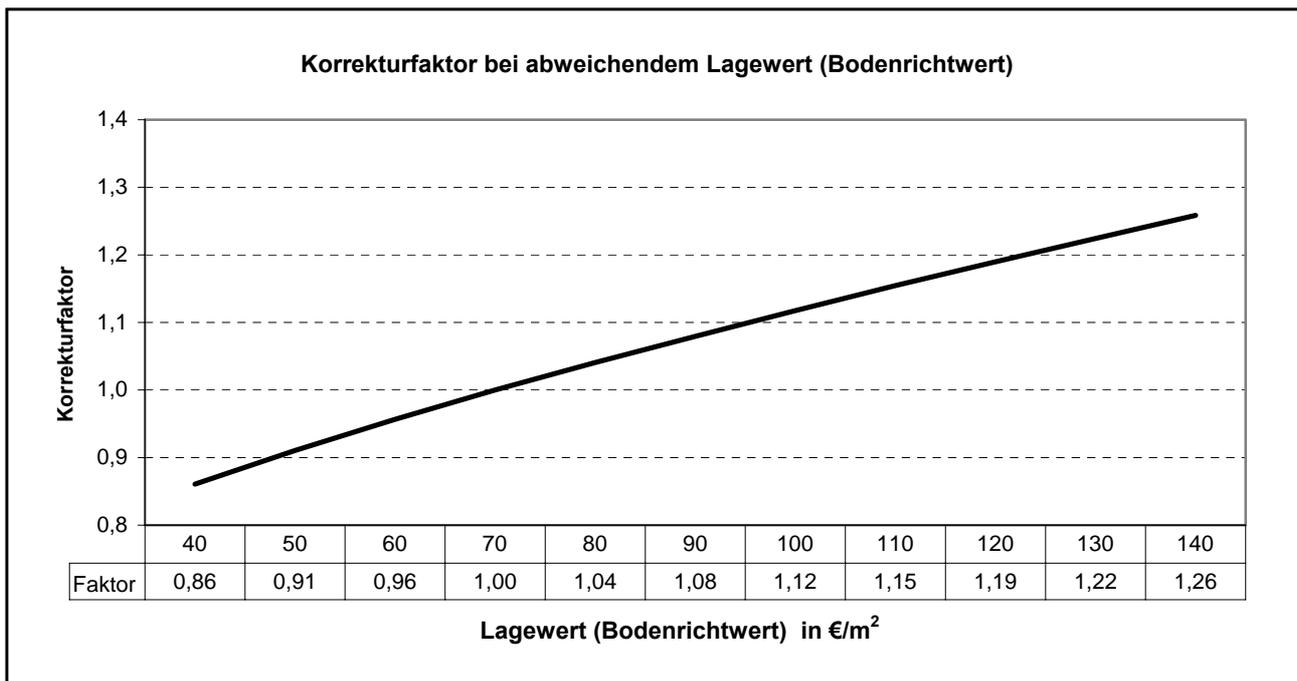
Die Stichprobe für den **Verdichtungsraum des Landkreis Rotenburg (Wümme) (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1)** umfasst 344 Kauffälle ohne Erstverkäufe und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert (Anwendungsspanne)
Kaufzeitpunkt	2003 - 2006	2005
Lage (Bodenrichtwert)	25 - 130 €/m ²	71 €/m ²
Baujahr	1935 – 2006	1976
Wohnfläche	50 - 200 m ²	131 m ²
Grundstücksgröße	300 - 1500 m ²	845 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2006
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Dachneigung	>25 Grad
Bauweise	massiv





Unterkellerung

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

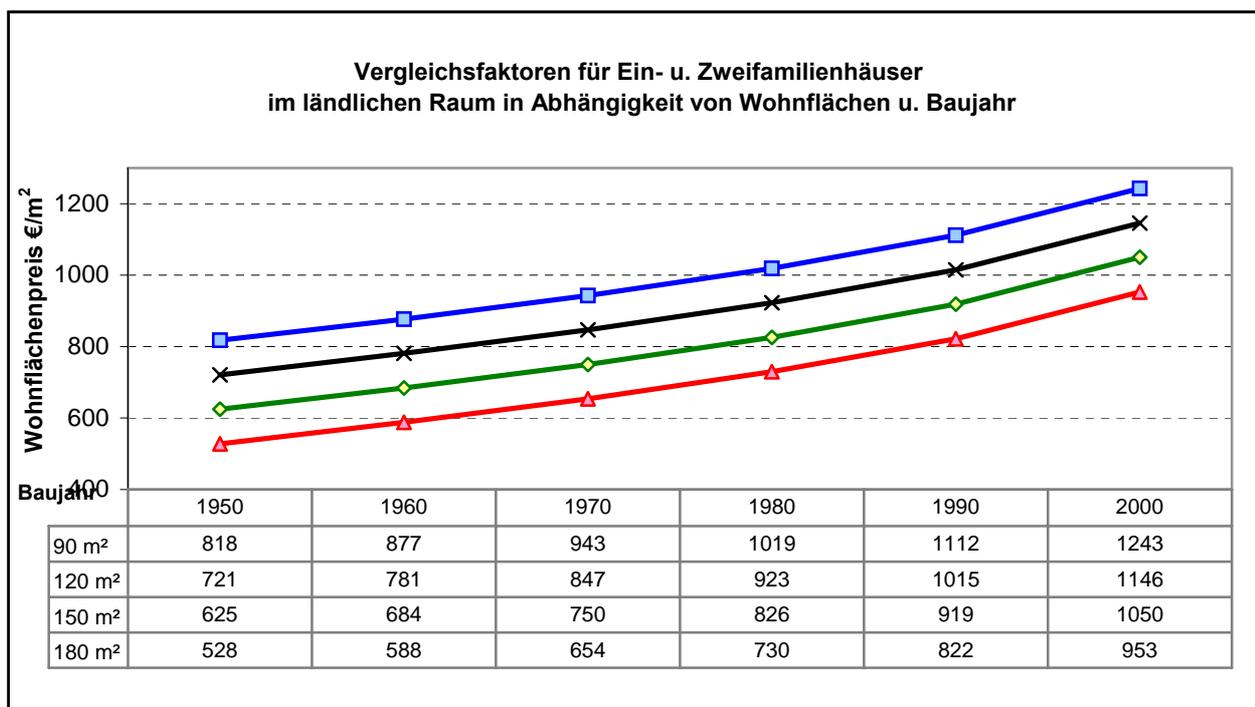
- Gebäude ohne Unterkellerung: 1,000
- Gebäude mit einer Unterkellerung < 50%: 1,001
- Gebäude mit einer Unterkellerung zwischen 50 und 99 %: 1,003
- Gebäude mit einer Vollunterkellerung: 1,004

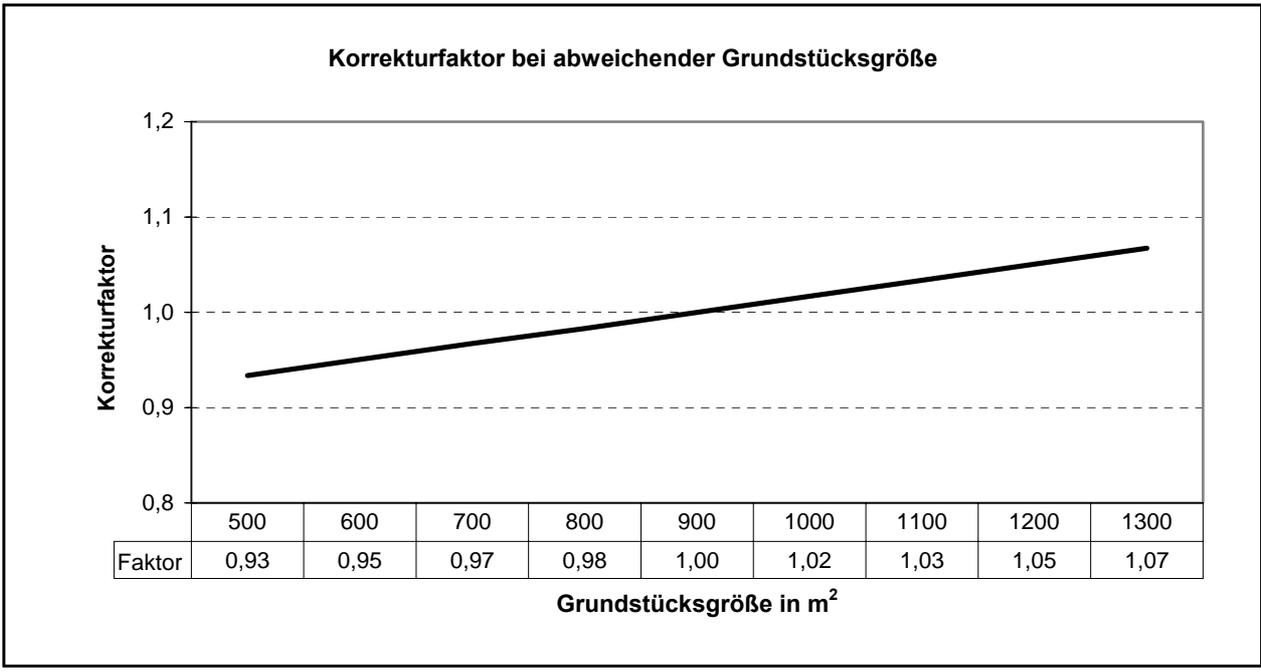
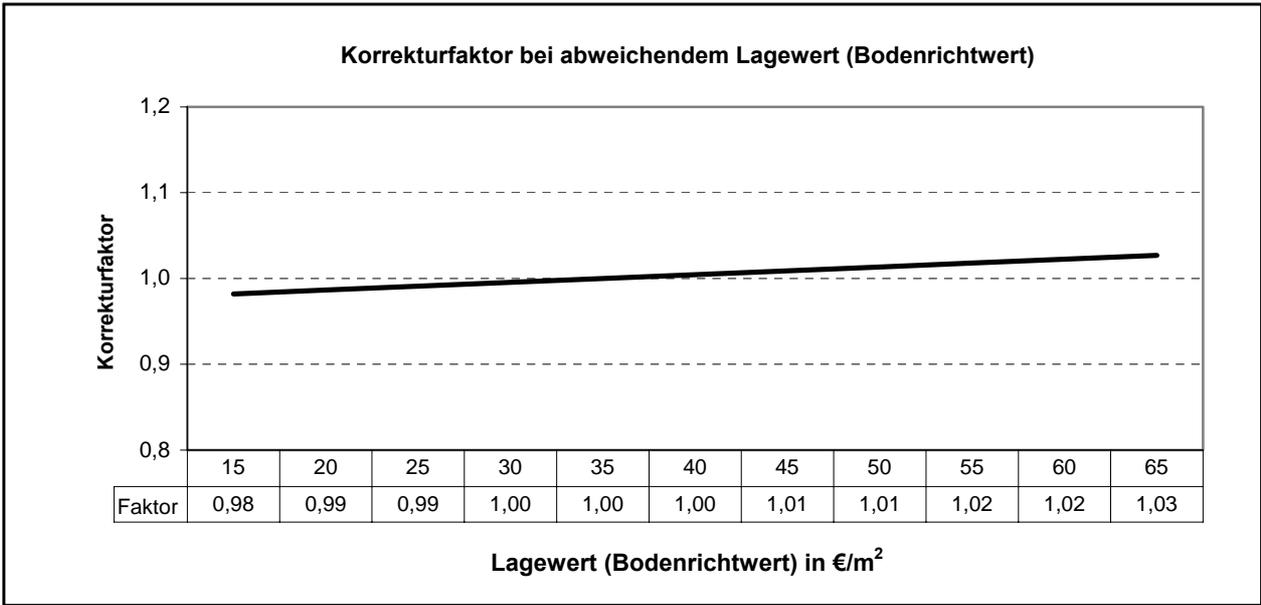
Die Stichprobe für den **ländlichen Raum des Landkreis Rotenburg (Wümme)** (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1) umfasst 165 Kauffälle ohne Erstverkäufe und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2003 - 2006	2004
Lage (Bodenrichtwert)	15 - 55 €/m ²	35 €/m ²
Baujahr	1935 – 2006	1979
Wohnfläche	50 - 200 m ²	132 m ²
Grundstücksgröße	300 - 1500 m ²	895 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2006
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Dachneigung	>25 Grad
Bauweise	massiv





Unterkellerung

Ein Einfluss der Unterkellerung (voll, teilweise oder nicht vorhanden) auf den Kaufpreis ist nicht nachweisbar.

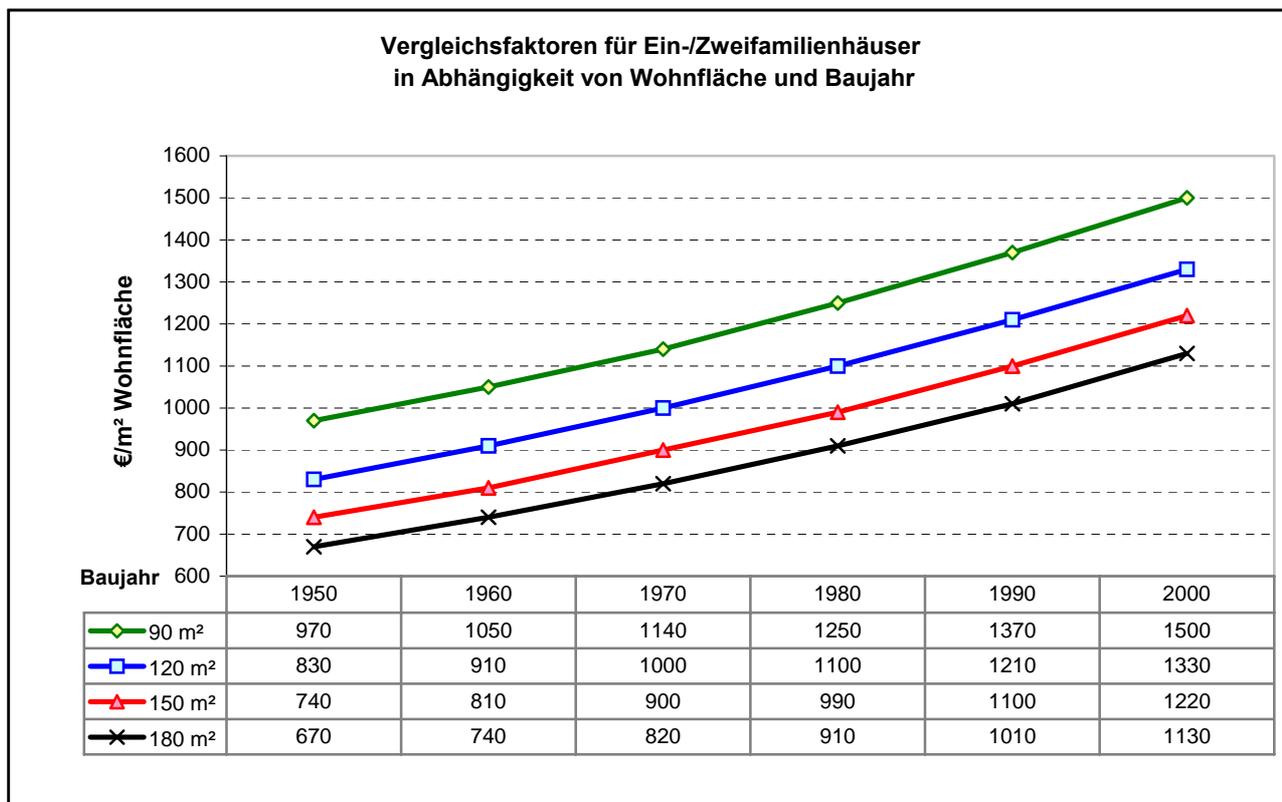
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

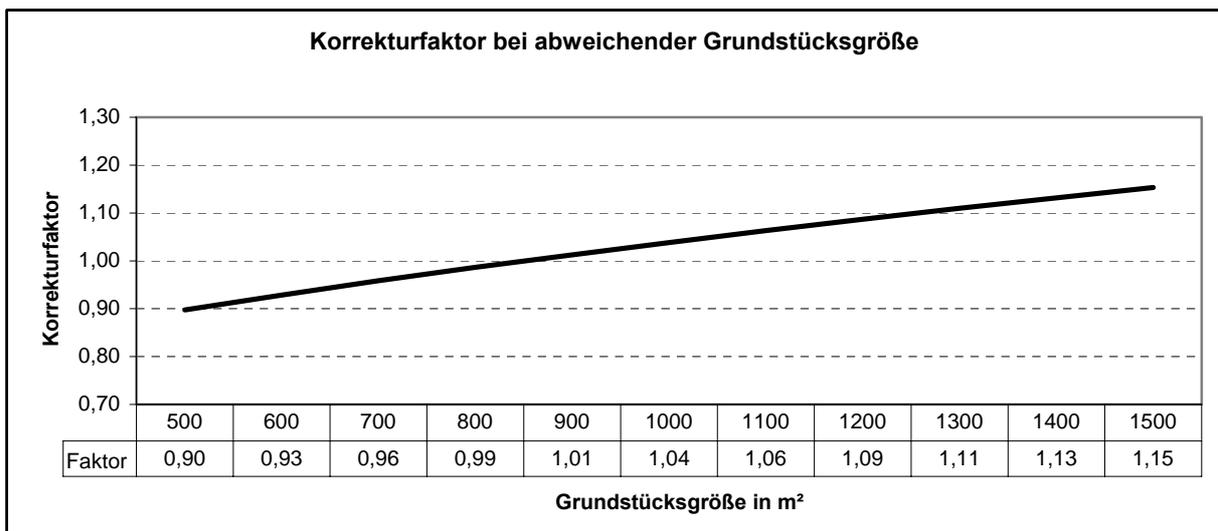
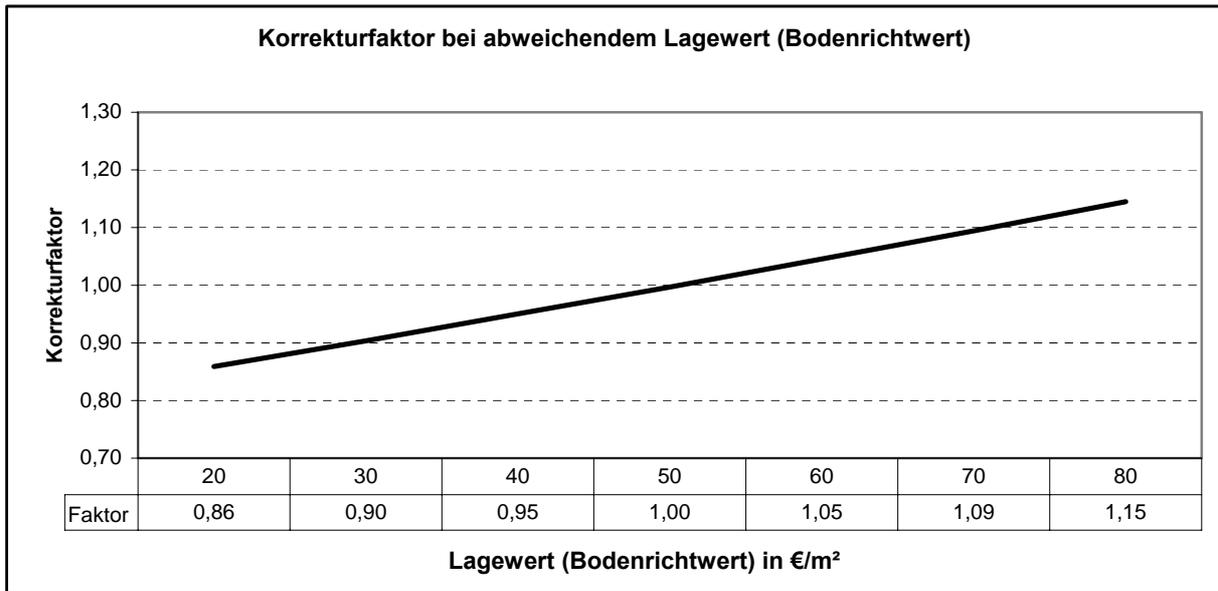
Die Stichprobe umfasst 467 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11/2003-10/2006	5/2005
Lage (Bodenrichtwert)	10 - 80 €/m ²	48 €/m ²
Baujahr	1910 - 2003	1971
Wohnfläche	65 - 250 m ²	131 m ²
Grundstücksgröße	268 - 1500 m ²	851 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2006
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)





Landkreis Verden

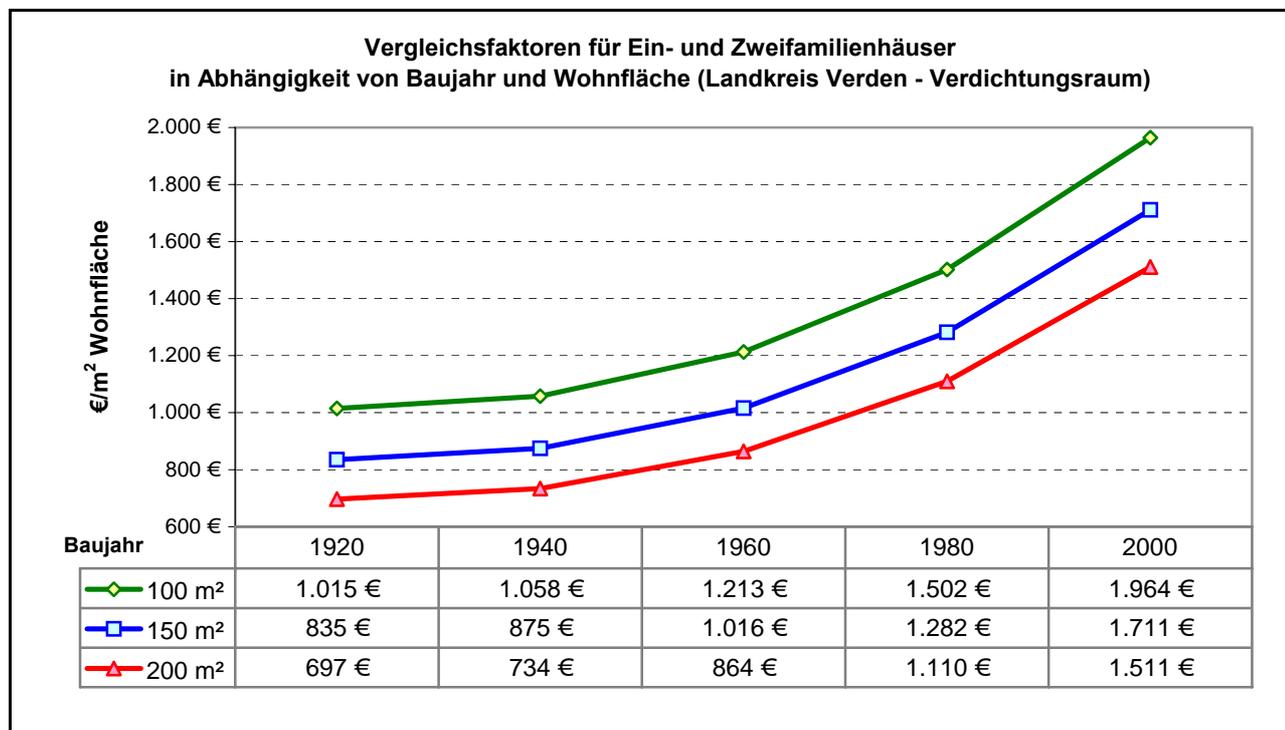
Verdichtungsraum: Achim, Etelsen, Cluvenhagen, Daverden, Langwedel, Oyten, Verden, Bollen, Uphusen, Bierden, Dauelsen, Eitze, Borstel, Hönisch, Uesen, Baden, Embsen, Bassen, Kirchlinteln, Riede, Felde, Thedinghausen

Die Stichprobe der Untersuchung umfasst 221 Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2006 und lässt sich wie folgt beschreiben:

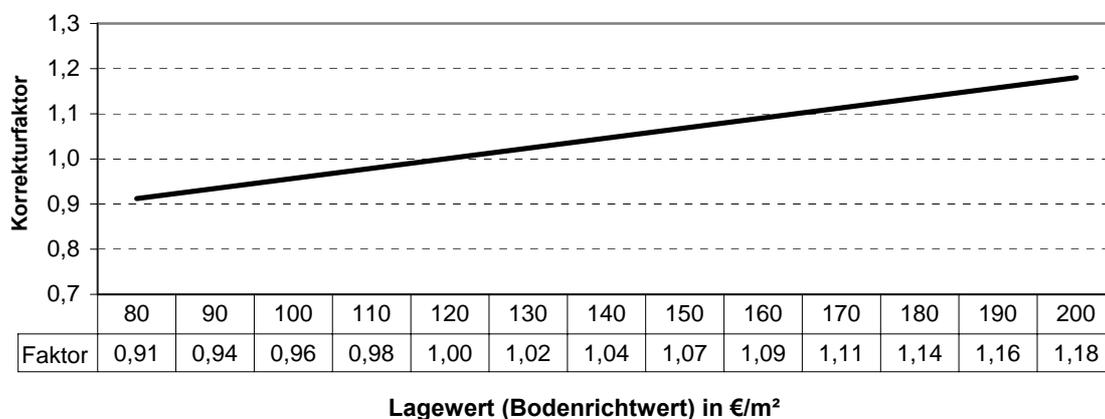
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2003 - 2006	2005
Lage (Bodenrichtwert)	40 - 220 €/m ²	122 €/m ²
Baujahr	1903 - 2000	1969
Wohnfläche	70 - 250 m ²	144 m ²
Grundstücksgröße	250 – 1770 m ²	799 m ²

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

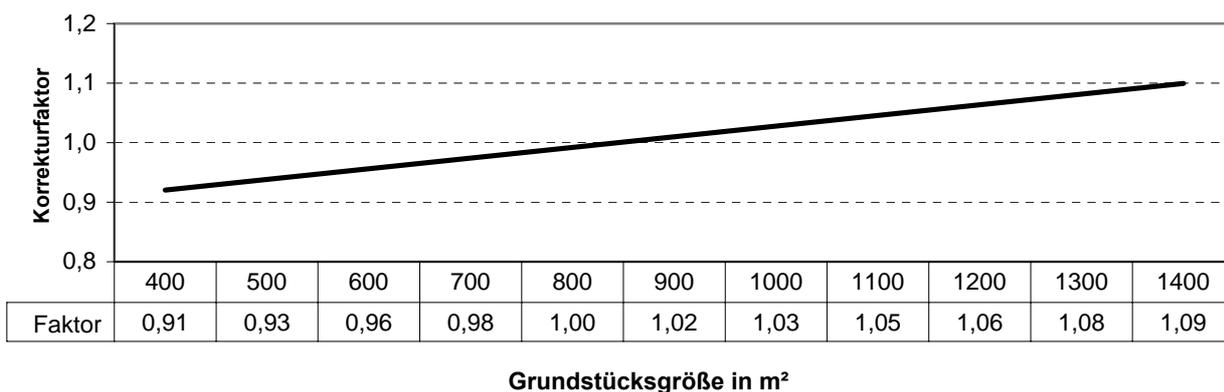
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2006
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv



Korrekturfaktor bei abweichendem Lagewert (Bodenrichtwert)



Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße



Korrekturfaktor bei abweichendem Unterkellerungsgrad

ohne Keller	Teilkeller (50 %)	Vollkeller
0,96	1,00	1,04

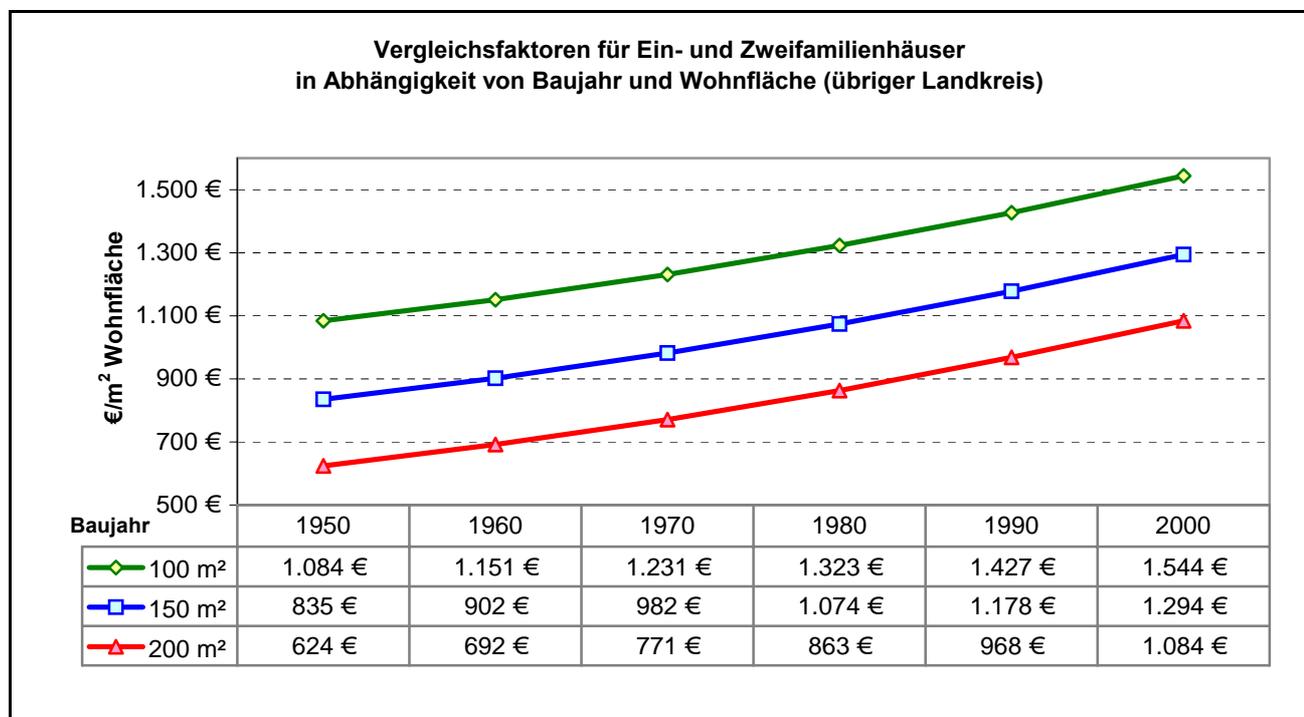
Übriger Landkreis: alle Gemarkungen außer Achim, Etelsen, Cluvenhagen, Daverden, Langwedel, Oyten, Verden, Bollen, Uphusen, Bierden, Dauelsen, Eitze, Borstel, Hönisch, Uesen, Baden, Embsen, Bassen, Kirchlinteln, Riede, Felde, Thedinghausen

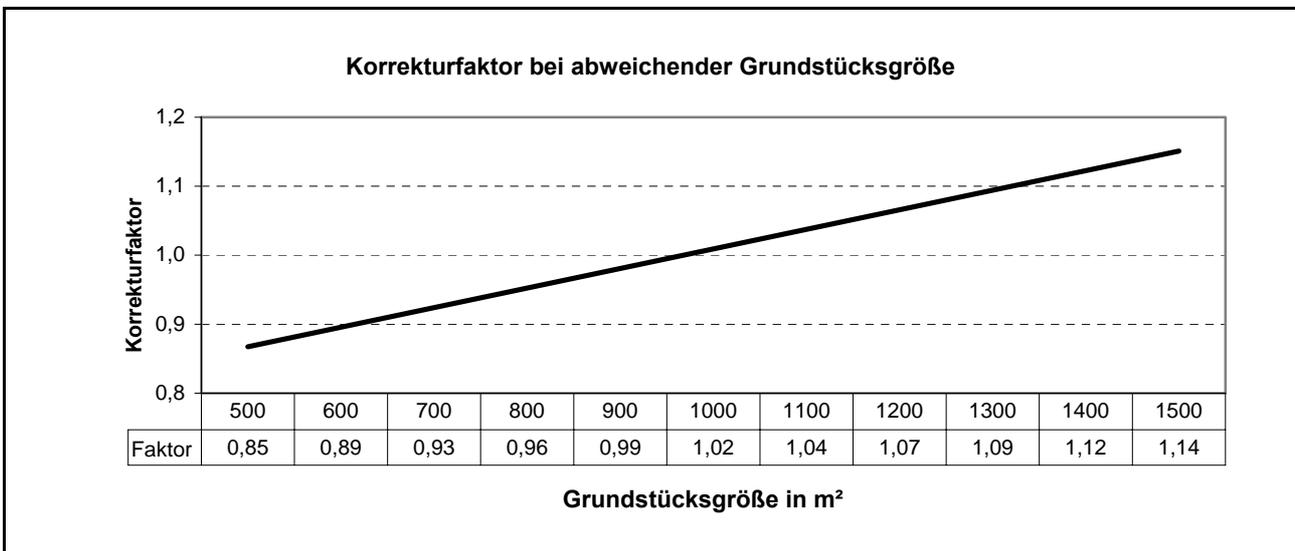
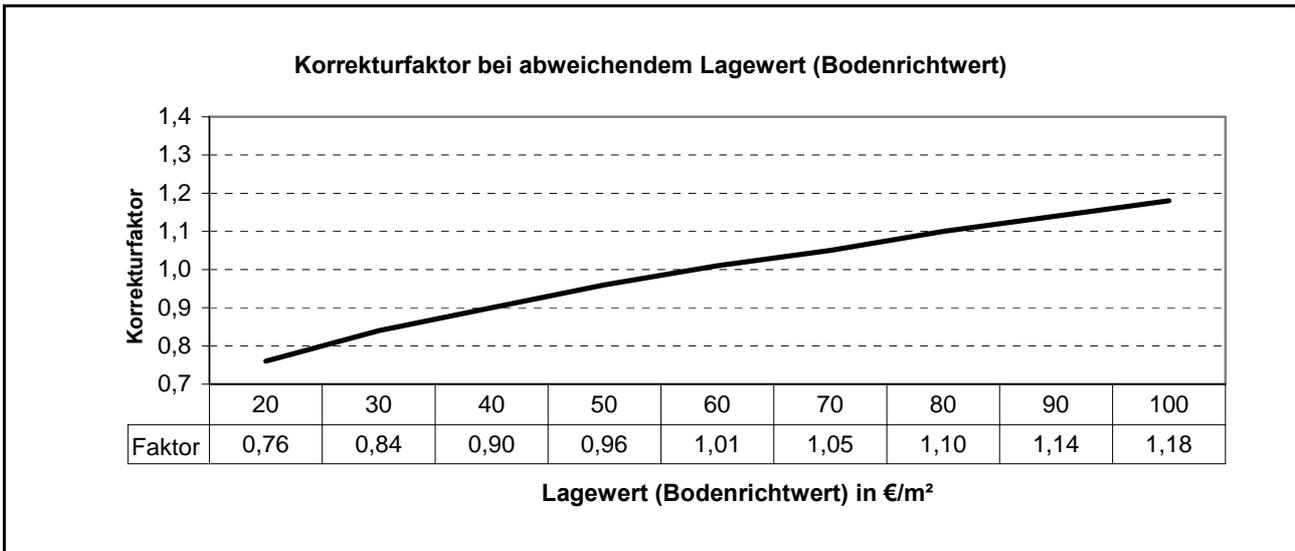
Die Stichprobe der Untersuchung umfasst 129 Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2006 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2003 - 2006	2005
Lage (Bodenrichtwert)	19 - 116 €/m ²	58 €/m ²
Baujahr	1912 - 2002	1977
Wohnfläche	51 - 250 m ²	142 m ²
Grundstücksgröße	225 - 1745 m ²	942 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2006
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv

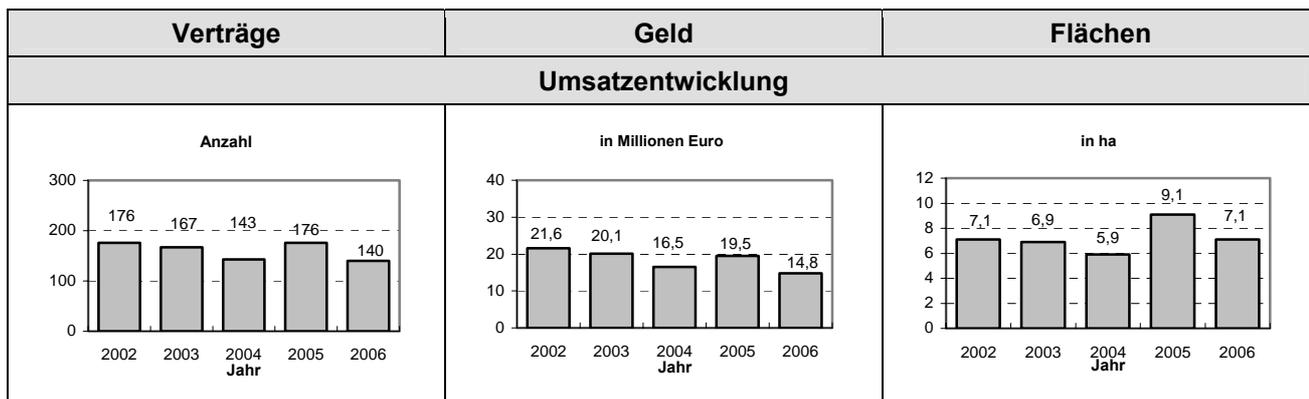




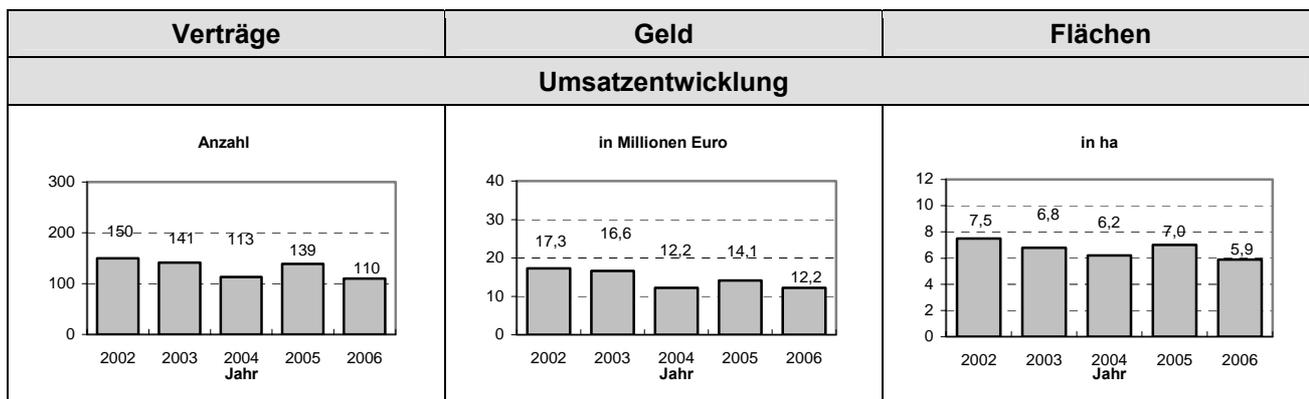
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Getrennte Statistiken und Preisuntersuchungen für Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser und Doppelhaushälften werden im Folgenden nicht durchgeführt. Anlass für die Verdichtung der Wohnbebauung besteht im Berichtsgebiet nur in Stadtlagen mit erhöhten Bodenwerten. Der Umsatz in den Landkreisen Rotenburg und Soltau/Fallingbostel ist weiter zurückgegangen, im Landkreis Verden gestiegen.

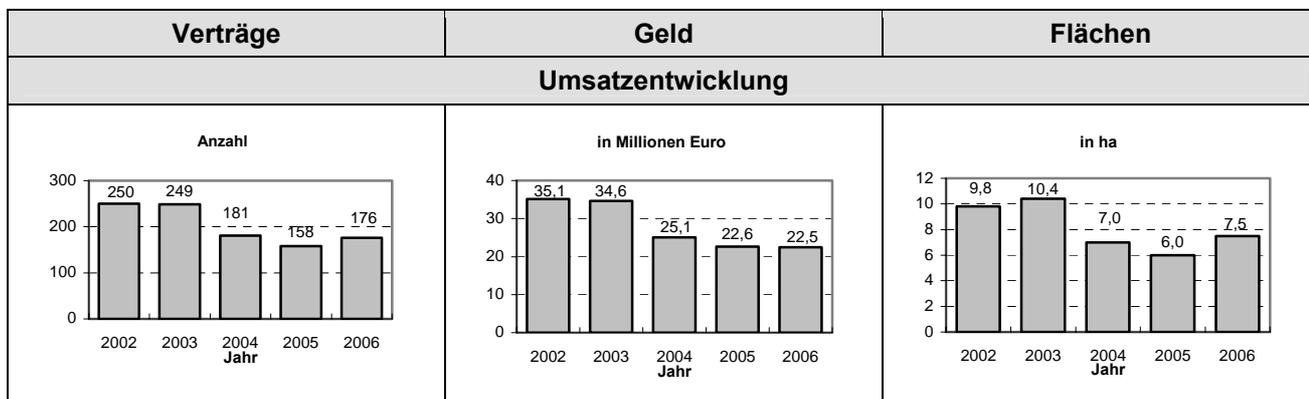
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingbostel



Landkreis Verden



9.3.1 Preisniveau

Als Mittelwert aller im Jahr 2006 ausgewerteten Kauffälle beträgt der Durchschnittspreis für ein Grundstück mit Reihen- oder Doppelhausbebauung

im Landkreis Rotenburg (Wümme) (Verdichtungsraum)	113.000,- €	und damit	3,4 % weniger,
im Landkreis Soltau/Fallingbostel	114.000,- €		7 % mehr und
im Landkreis Verden	137.000,- €		6 % weniger als im Vorjahr.

Die Wertabweichungen zum Vorjahr in den Landkreisen Soltau/Fallingbostel und Verden sind überwiegend in einer ungewöhnlichen Häufung von Veräußerungen älterer Objekte (SOL/FAL im Jahr 2005 und VER im Jahr 2006) begründet.

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2006 registrierten Kauffällen ermittelten Durchschnittskaufpreise und Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in einer Untergliederung nach Landkreisen, Regionen und dem Gebäudealter. Die geklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr 2005.

Die Tabellenwerte können als Anhaltspunkt für eine Wertabschätzung eines potenziellen Kauf- oder Verkaufsobjektes dienen. Da 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, ist es gleichwohl sachgerechter, die Vergleichsfaktoren (s. Abschn. 9.3.3.2) zu verwenden.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

In den dörflich strukturierten Regionen des Landkreises werden seit Jahren nur wenige Reihenhäuser und Doppelhaushälften veräußert. Der Umsatz sinkt zudem kontinuierlich. In 2006 wurden lediglich 9 Kauffälle registriert. Gleichwohl beeinflussen diese wenigen Kauffälle die Durchschnittswerte in nicht unerheblichem Umfang, da die Kaufpreise hier meist deutlich, im langjährigen Mittel um ca. 15 bis 25 %, unter den Kaufpreisen in den baulich verdichteten Regionen liegen. Für die folgende Preistabelle sowie für die weiteren Untersuchungen in Abschnitt 9.3.3) wurden daher ausschließlich Kauffälle aus den Stadt- und Verdichtungsbereichen (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1) herangezogen.

Landkreis Rotenburg (Wümme) - Verdichtungsraum (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1)

verkaufte Objekte 2006 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	5 (4)	1935 (1924)	108 (114)	833,-- (1.037,--)	93.500,-- (121.300,--)
Baujahr 1946 – 1969	15 (21)	1960 (1961)	89 (117)	986,-- (936,--)	85.500,-- (97.100,--)
Baujahr 1970 – 1984	19 (42)	1974 (1973)	103 (105)	999,-- (989,--)	101.800,-- (102.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	26 (37)	1994 (1994)	108 (114)	1.167,-- (1.145,--)	125.100,-- (128.500,--)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	11 (9)	2001 (2001)	116 (121)	1.193,-- (1.221,--)	137.200,-- (145.300,--)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	3 (13)	2005 (2005)	126 (111)	1.231,-- (1.288,--)	152.300,-- (140.500,--)

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

verkaufte Objekte 2006 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	11 (20)	1932 (1935)	120 (116)	690,-- (688,--)	80.000,-- (77.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	14 (30)	1964 (1958)	106 (89)	1.052,-- (971,--)	111.000,-- (85.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	12 (6)	1977 (1979)	115 (132)	939,-- (964,--)	106.000,-- (126.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	15 (21)	1996 (1995)	111 (122)	1.074,-- (1.084,--)	119.000,-- (131.000,--)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	3 (7)	2002 (2001)	112 (118)	1.400,-- (1.277,--)	156.000,-- (146.000,--)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	16 (13)	2005 (2004)	112 (112)	1.239,-- (1.242,--)	138.000,-- (138.000,--)

Landkreis Verden – gesamter Landkreis

verkaufte Objekte 2006 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	13 (5)	1924 (1928)	100 (90)	913,-- (1.020,--)	91.000,-- (87.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	24 (16)	1960 (1961)	100 (93)	1.044,-- (1.331,--)	104.000,-- (123.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	25 (32)	1977 (1976)	118 (116)	1.267,-- (1.170,--)	148.000,-- (135.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	21 (25)	1993 (1993)	114 (111)	1.269,-- (1.367,--)	140.000,-- (153.000,--)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	7 (9)	2002 (2001)	111 (115)	1.601,-- (1.354,--)	167.000,-- (151.000,--)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	31 (40)	2006 (2004)	121 (117)	1.386,-- (1.442,--)	163.000,-- (167.000,--)

Landkreis Verden – Stadt Achim mit Oyten und Langwedel

verkaufte Objekte 2006 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	5 (1)	1918 (*)	115 (*)	584,-- (*)	88.000,-- (*)
Baujahr 1946 – 1969	9 (13)	1963 (1963)	92 (99)	1.099,-- (1.349,--)	105.000,-- (129.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	18 (27)	1976 (1977)	112 (118)	1.340,-- (1.172,--)	147.000,-- (136.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	13 (15)	1992 (1993)	114 (106)	1.257,-- (1.430,--)	139.000,-- (161.000,--)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	5 (4)	2002 (2001)	111 (120)	1.655,-- (1.316,--)	177.000,-- (157.000,--)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	25 (35)	2006 (2004)	123 (118)	1.392,-- (1.465,--)	170.000,-- (170.000,--)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden – Stadt Verden

verkaufte Objekte 2006 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	5 (2)	1923 (*)	86 (*)	1.106,-- (*)	99.000,-- (*)
Baujahr 1946 – 1969	13 (3)	1959 (1954)	106 (77)	1.048,-- (1.282,--)	106.000,-- (96.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	3 (4)	1979 (1973)	125 (102)	1.038,-- (1.141,--)	124.000,-- (117.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	3 (5)	1992 (1993)	111 (111)	1.257,-- (1.462,--)	138.000,-- (153.000,--)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	2 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

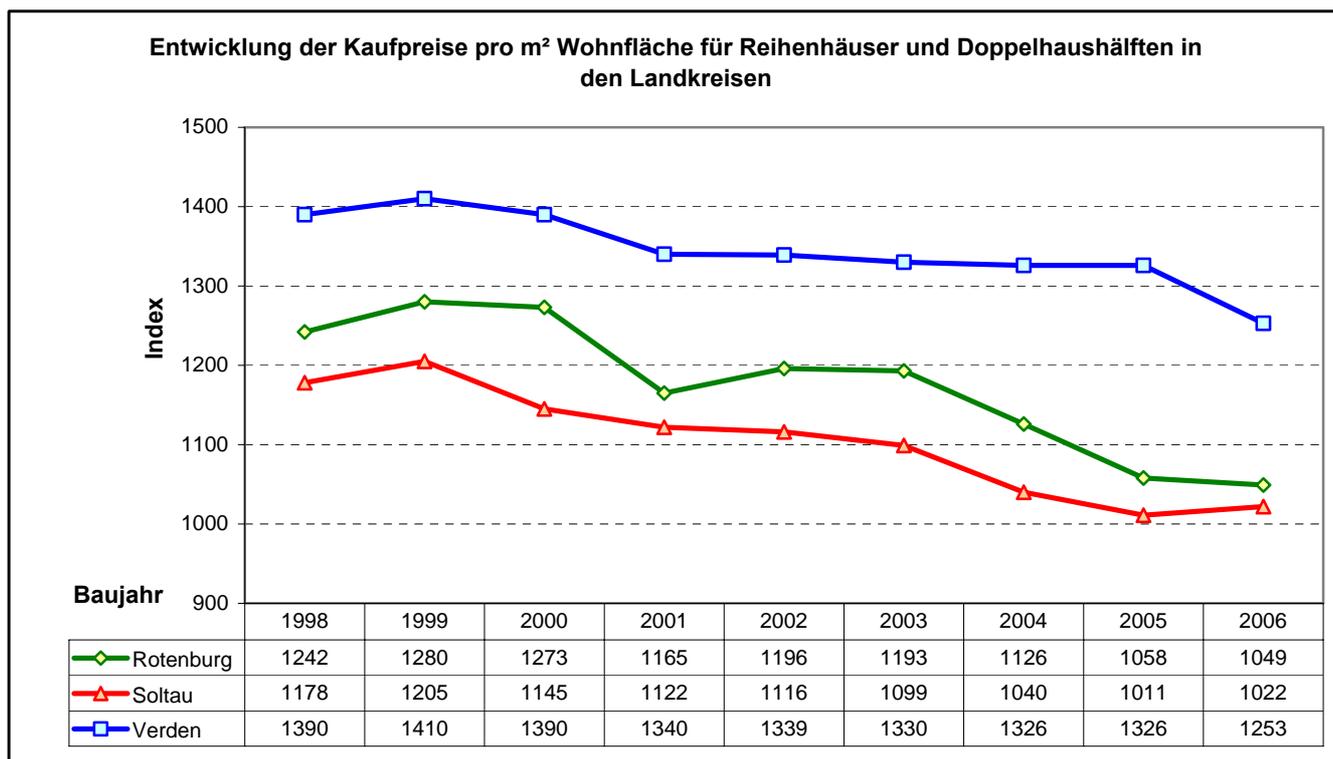
Landkreis Verden - Bereiche ohne Achim / Oyten / Langwedel und Verden

verkaufte Objekte 2006 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	3 (2)	1937 (*)	112 (*)	1.161,-- (*)	81.000,-- (*)
Baujahr 1946 – 1969	2 (0)	* (-)	* (-)	* (-)	* (-)
Baujahr 1970 – 1984	4 (1)	1980 (*)	153 (*)	989,-- (*)	171.000,-- (*)
Baujahr 1985 – 1999	5 (5)	1996 (1994)	121 (126)	1.362,-- (1.082,--)	145.000,-- (132.000,--)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	2 (4)	* (2002)	* (111)	* (1.326,--)	* (139.000,--)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	4 (3)	2005 (2004)	- (108)	- (1.367,--)	130.000,-- (143.000,--)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

9.3.2 Preisentwicklung

In den Landkreisen des Berichtsgebietes wurde bisher aus den Kaufpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften kein langjähriger Preisindex abgeleitet. Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die Entwicklung anhand der durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche seit 1998. Abgesehen von der Wertestreuung in Abhängigkeit der Häufung bestimmter Gebäudemerkmale (vorrangig Lage, Alter und Größe) in den Jahren zeigen die Grafiken in allen drei Landkreisen im dargestellten Zeitraum eine abfallende Preistendenz, in den Landkreis Rotenburg(Wümme) und Soltau/Fallingbostel von ca. 15 % und im Landkreis Verden von ca. 9 %.



9.3.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

9.3.3.1 Marktanpassungsfaktoren

Der Sachwert (gemäß § 21 ff WertV) eines bebauten Grundstücks ist nach wie vor eine wichtige Hilfsgröße zur Ermittlung seines Verkehrswertes. Im Berichtsgebiet werden Einfamilienhausgrundstücke allerdings nur selten zu Preisen veräußert, die ihrem Sachwert entsprechen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes eines bebauten Grundstücks aus dem Sachwert sind daher zumeist Abschläge, vereinzelt auch Zuschläge, anzubringen, deren Größenordnung von der Höhe des Sachwertes selbst, aber auch von weiteren wichtigen Merkmalen des Gebäudes und des Grundstücks abhängt. Diese funktionalen Zusammenhänge wurden in den Landkreisen anhand einer jeweils repräsentativen Auswahl von Verkaufsobjekten untersucht und sind im Folgenden dargestellt.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhausgrundstücke	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987)
	x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), Richtlinie des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau,
	x Baupreisindex (Stat. Bundesamt, Fachserie 17, Deutschland, 2000 = 100). Neubau von Wohngebäuden insgesamt
	x Faktor 1,14 (für Baunebenkosten)
	x Regionalfaktor 0,80 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

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein 1985 gebautes Reihenhaus in Verden mit einem Sachwert von 150.000 €?

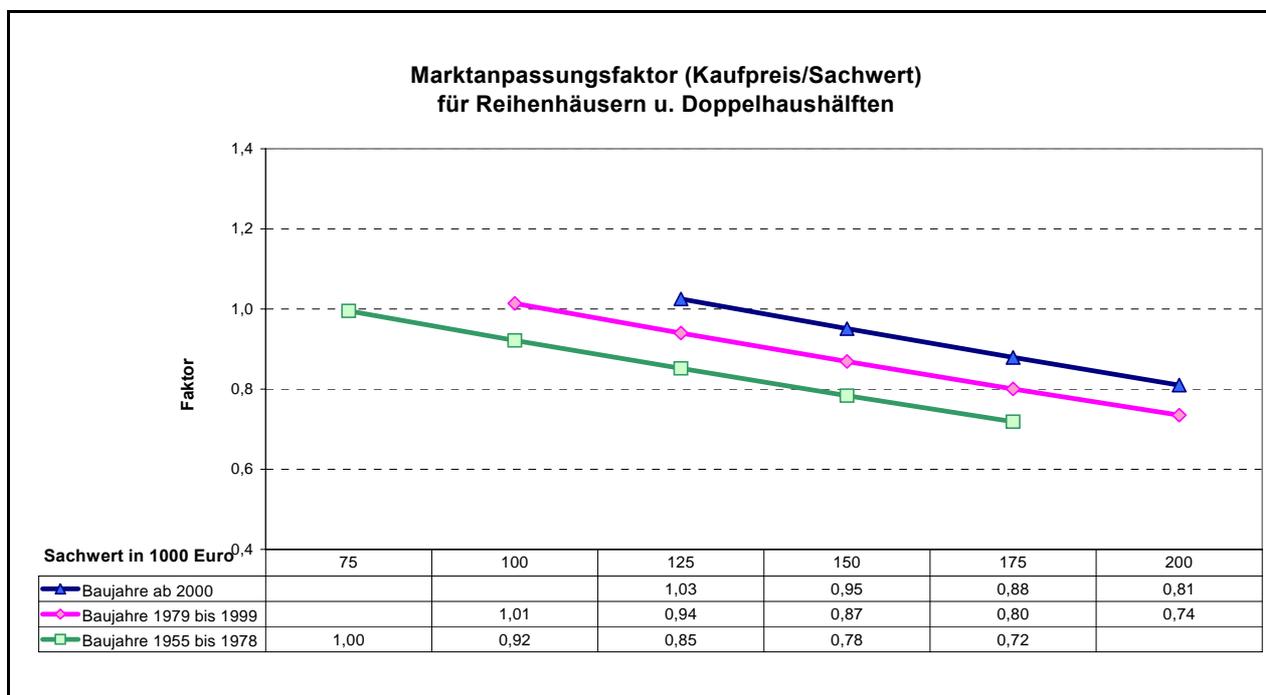
Der am Diagramm abzulesende (interpolierte) Faktor beträgt 0,875.

Der Schätzwert für dieses Objekt beträgt damit: 150.000 € x 0,875 = **rd. 131.000 €**

Landkreis Rotenburg(Wümme) - Verdichtungsraum (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1)

Die Stichprobe umfasst 93 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 – 2006	2005
Lage (Bodenrichtwert)	50,-- €/m ² - 135,-- €/m ²	79,-- €/m ²
Baujahr	1950 – 2006	1984
Sachwert	65.000,-- € – 221.000,-- €	142.000,-- €
Wohnfläche	63 m ² - 155 m ²	105 m ²

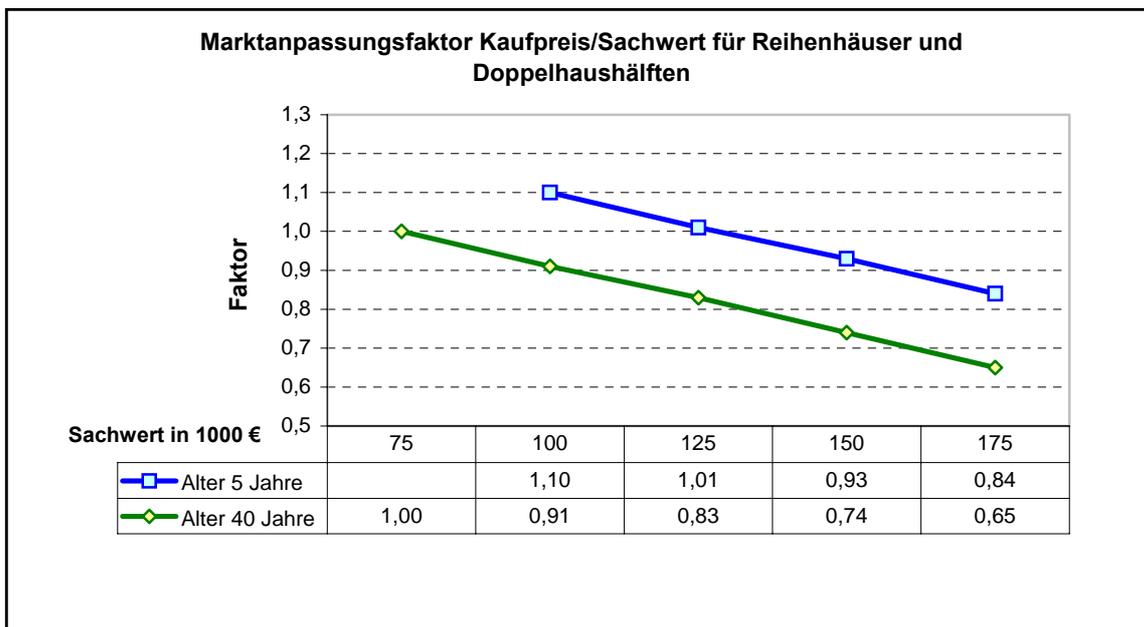


Für eine Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser im ländlichen Raum des Landkreises Rotenburg ist die Zahl der Kauffälle nicht ausreichend.

Landkreis Soltau-Fallingbostenl

Die Stichprobe umfasst 114 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11/2003 – 10/2006	3/2005
Lage (Bodenrichtwert)	23,-- €/m ² - 90,-- €/m ²	50,-- €/m ²
Baujahr	1951 – 2003	1981
Sachwert	77.000,-- € – 247.000,-- €	136.000,-- €
Wohnfläche	63 m ² - 187 m ²	109 m ²

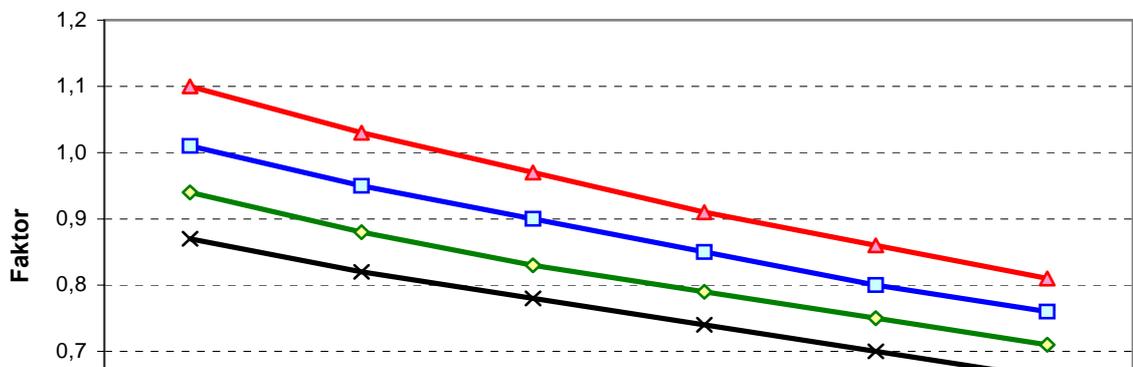


Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 126 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 – 2006	2005
Lage (Bodenrichtwert)	45,-- €/m ² - 220,-- €/m ²	124,-- €/m ²
Baujahr	1951 – 2003	1982
Sachwert	80.000,-- € – 222.000,-- €	150.000,-- €
Wohnfläche	72 m ² - 190 m ²	112 m ²

**Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert für
Reihenhäuser und Doppelhaushälften
im Landkreis Verden**



Sachwert in 1000€	100.000	120.000	140.000	160.000	180.000	200.000
▲ Baujahr 2000	1,10	1,03	0,97	0,91	0,86	0,81
■ Baujahr 1985	1,01	0,95	0,90	0,85	0,80	0,76
◆ Baujahr 1970	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,71
× Baujahr 1955	0,87	0,82	0,78	0,74	0,7	0,66

9.3.3.2 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 Reihen-, bzw. für ein Doppelhausgrundstück, sind die Größe (Wohnfläche) und das Alter des Gebäudes sowie die Lage und die 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 und in den folgenden Tabellen und Diagrammen dargestellt.

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 in den Analysen signifikant ausgewirkt haben, können sie in den Diagrammen als Einflussgröße berücksichtigt werden. Soweit weitere Abweichungen der Objektmerkmale von den durchschnittlichen Bezugsmerkmalen der Stichprobe (s. Tabelle: Ausprägung) vorliegen, sind individuell Zu- oder Abschläge anzubringen.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

Anwendungsbeispiel

Es ist der Schätzwert eines mit einem Reihenhause bebauten Grundstücks in Verden mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 80 €/m ²	Wohnfläche: 120 m ²
Baujahr: 1980	Grundstücksgröße: 400 m ²
Basiswert <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.197,-- €/m ²
Korrekturfaktor für den abweichenden Lagewert <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,92
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,02
Vergleichsfaktor = Basiswert x Korrekturfaktoren	1.197,-- €/m ² x 0,92 x 1,02 = 1.123,-- €/m ²
Vergleichswert nach dieser Schätzung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	120 m ² x 1.123,-- €/m ² = rund 135.000,-- €

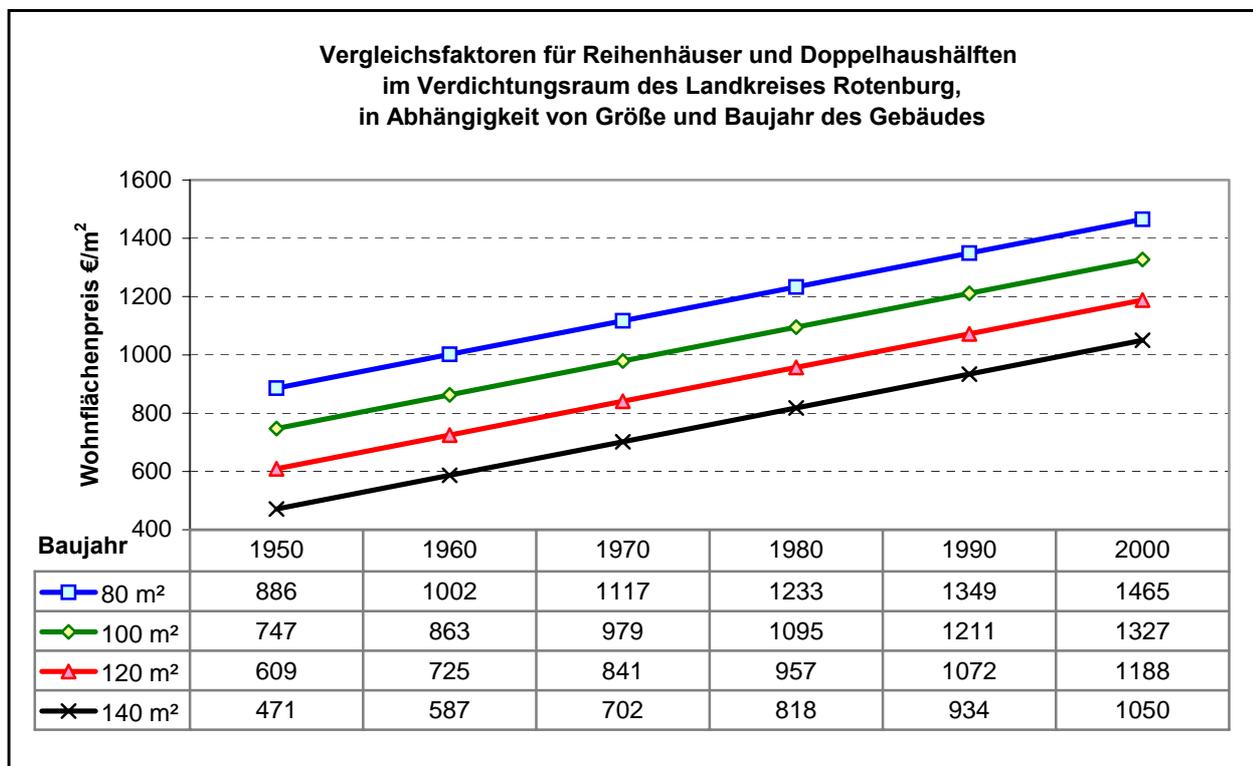
Landkreis Rotenburg (Wümme) - Verdichtungsraum (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1)

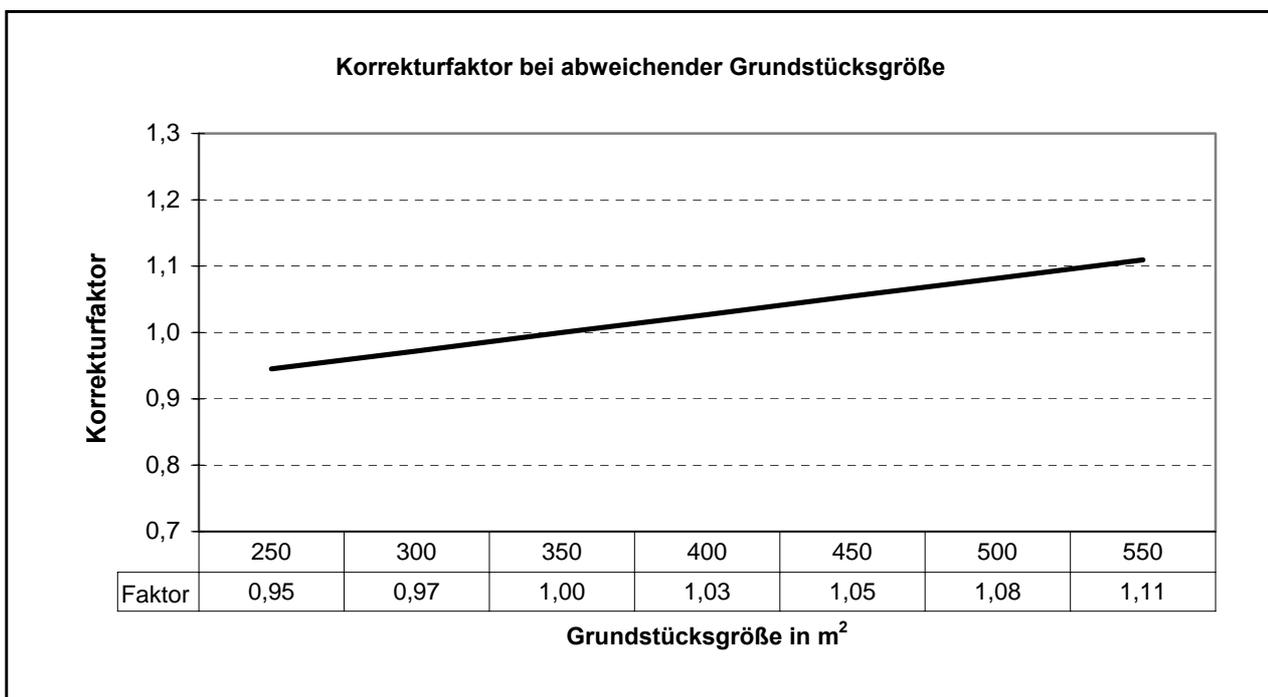
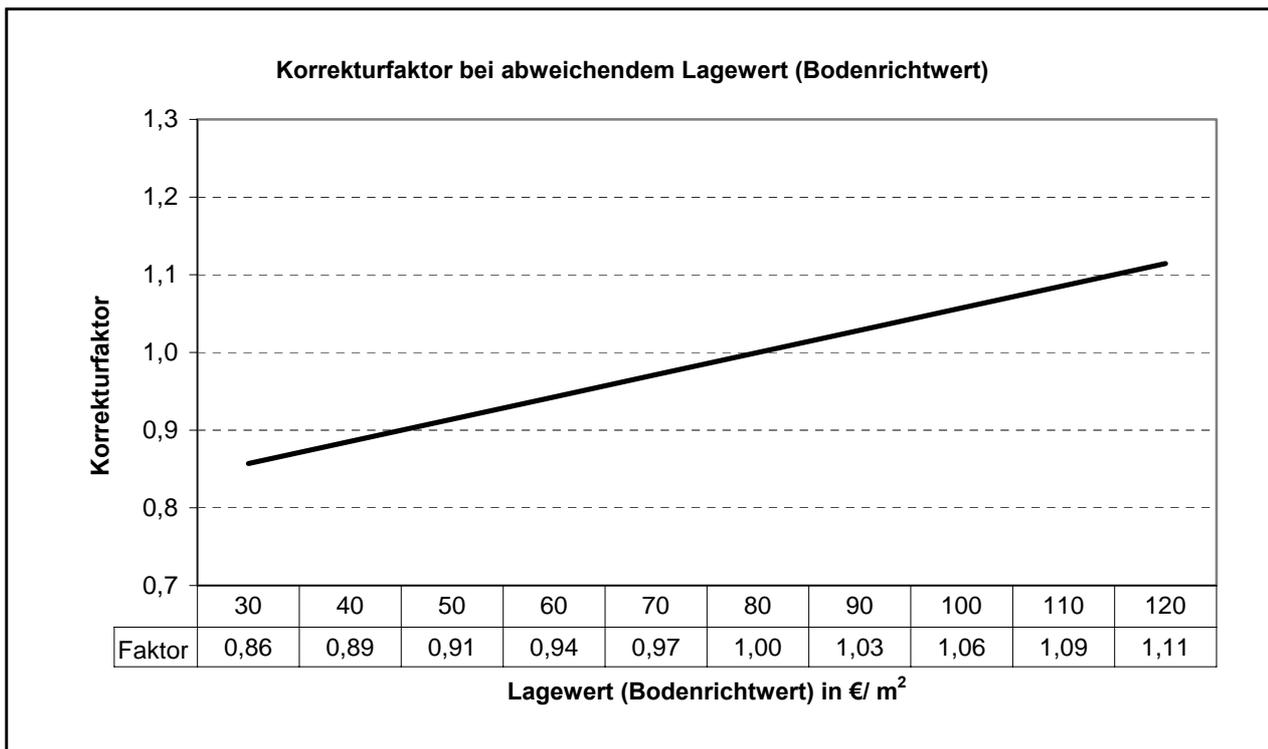
Die Stichprobe umfasst 183 Kauffälle ohne Erstverkäufe und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2003 - 2006	2004
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 120 €/m ²	79 €/m ²
Baujahr	1955 - 2006	1985
Wohnfläche	60 m ² - 140 m ²	104 m ²
Grundstücksgröße	150 m ² - 500 m ²	312 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2006
Ausstattung	mittel
Garage / Stellplatz	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Dachneigung	>25 Grad
Bauweise	massiv





Zu einer Ableitung von Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser im ländlichen Raum des Landkreises Rotenburg ist die Zahl der Kauffälle nicht ausreichend.

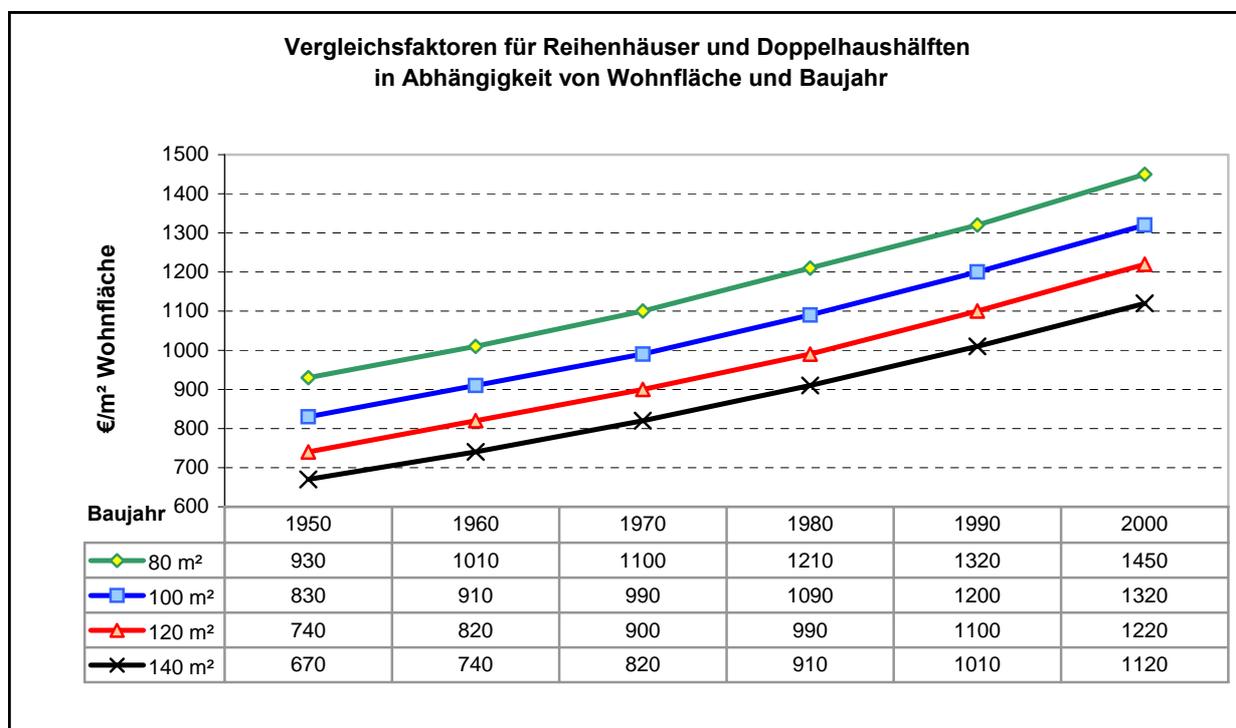
Landkreis Soltau-Fallingbostal

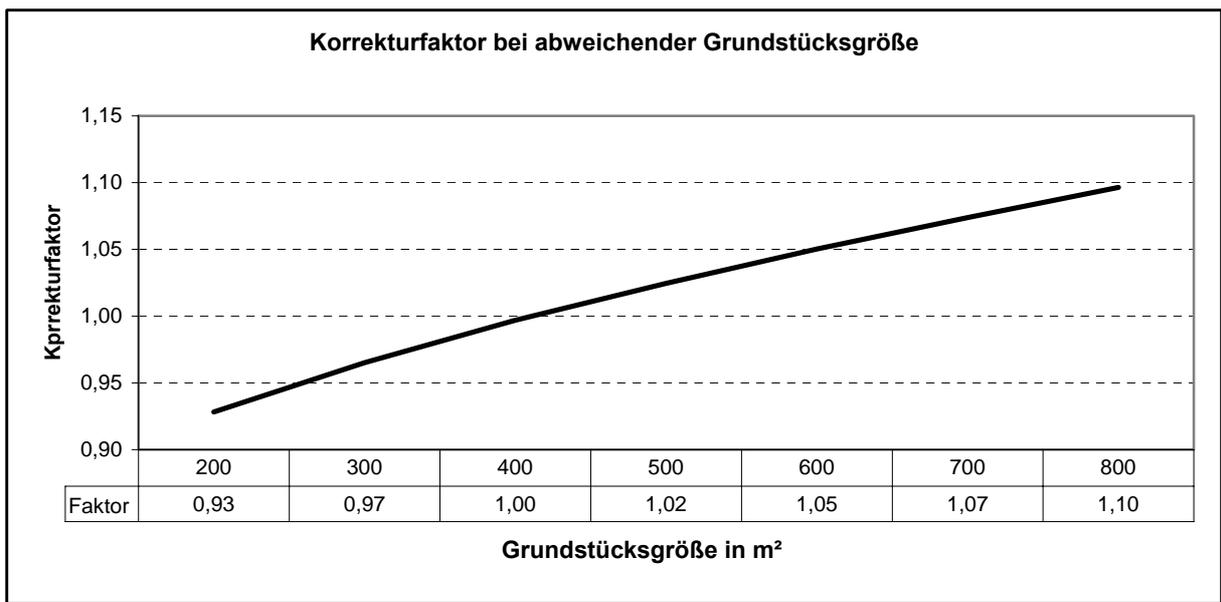
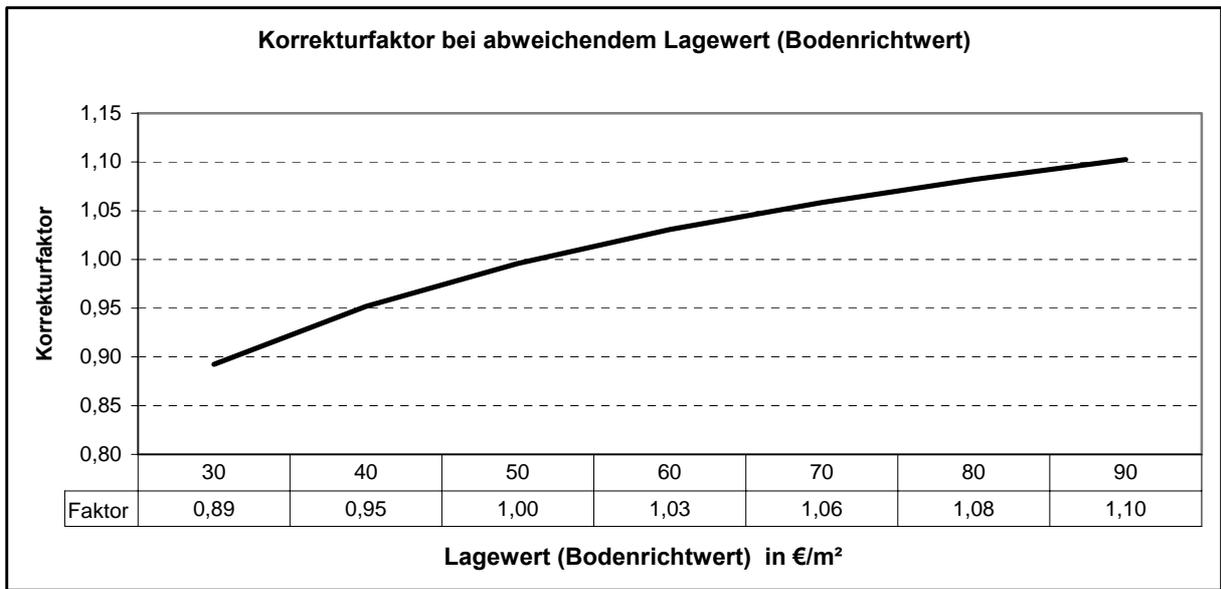
Die Stichprobe umfasst 136 Kauffälle aus dem Zeitraum 01.11.2003 bis 31.10.2006 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11/2003 - 10/2006	3/2005
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m ² - 90 €/m ²	48 €/m ²
Baujahr	1910 - 2004	1974
Wohnfläche	63 m ² - 188 m ²	107 m ²
Grundstücksfläche	91 m ² - 891 m ²	404 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2006
Ausstattung	mittel
Garage oder Einstellplatz	vorhanden
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv, ausgebautes Dachgeschoss





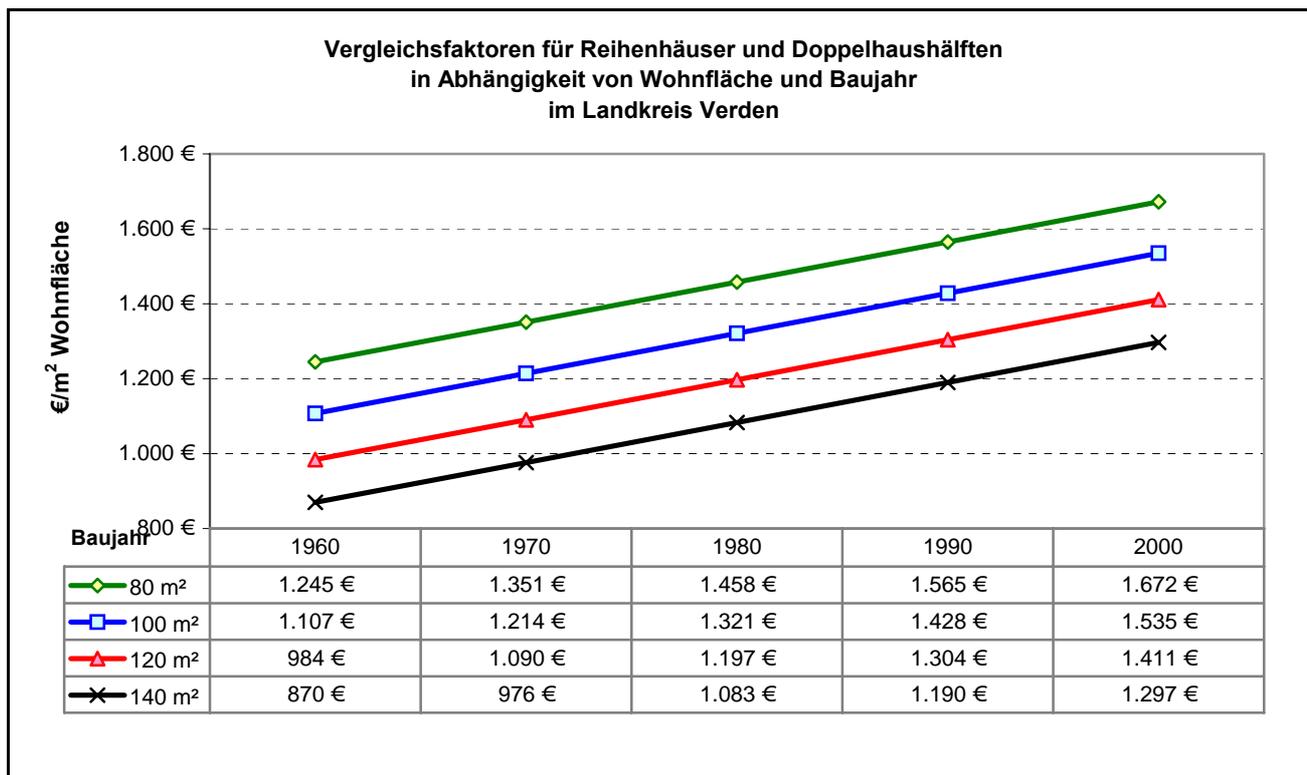
Landkreis Verden

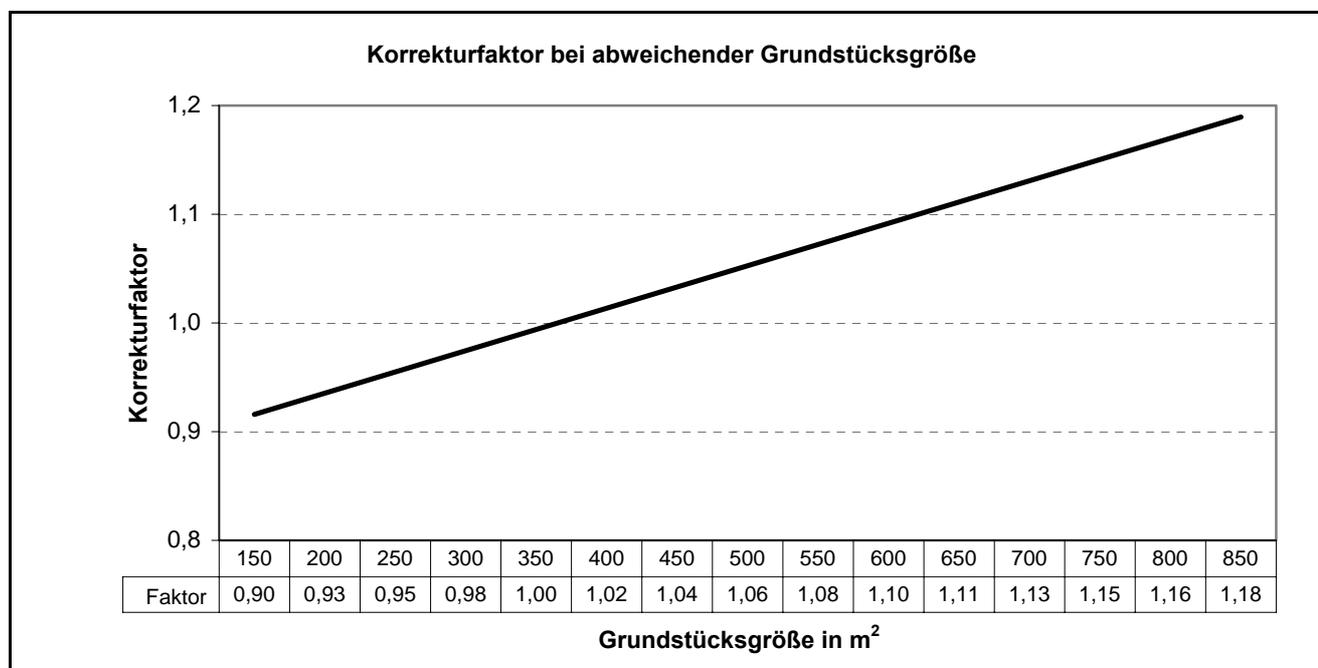
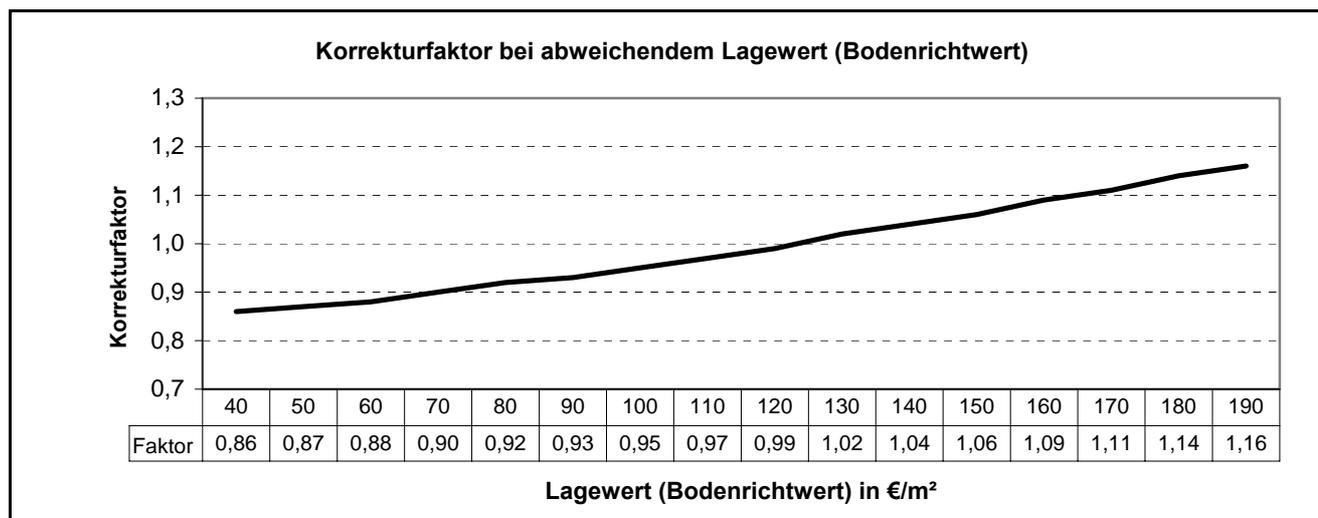
Die Stichprobe umfasst 144 Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2006 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 220 €/m ²	123 €/m ²
Baujahr	1951 - 2003	1981
Wohnfläche	72 m ² - 168 m ²	110 m ²
Grundstücksfläche	133 m ² - 800 m ²	345 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2006
Ausstattung	mittel
Garage oder Einstellplatz	vorhanden
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv, ausgebautes Dachgeschoss

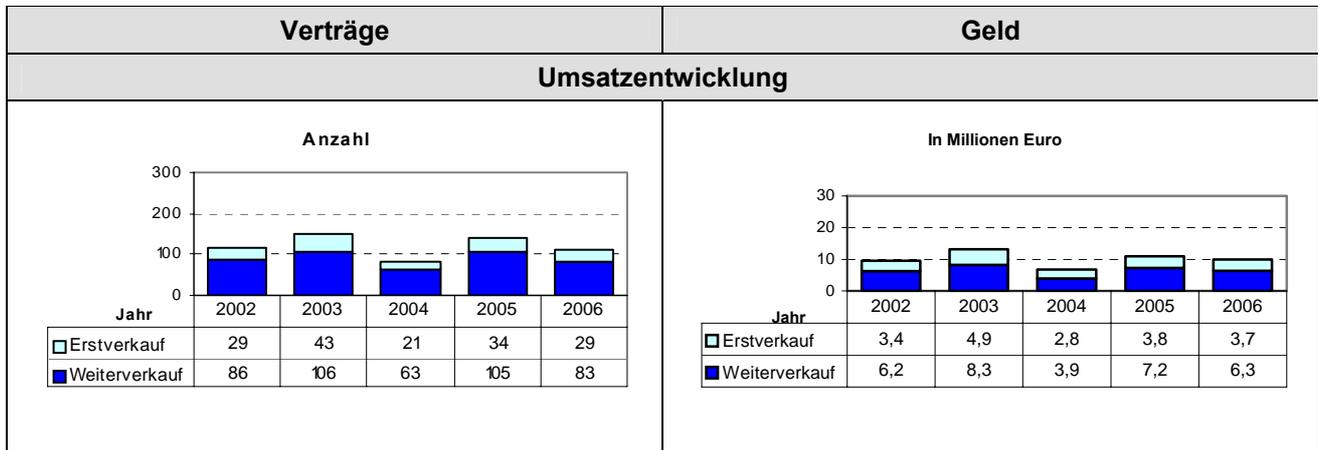




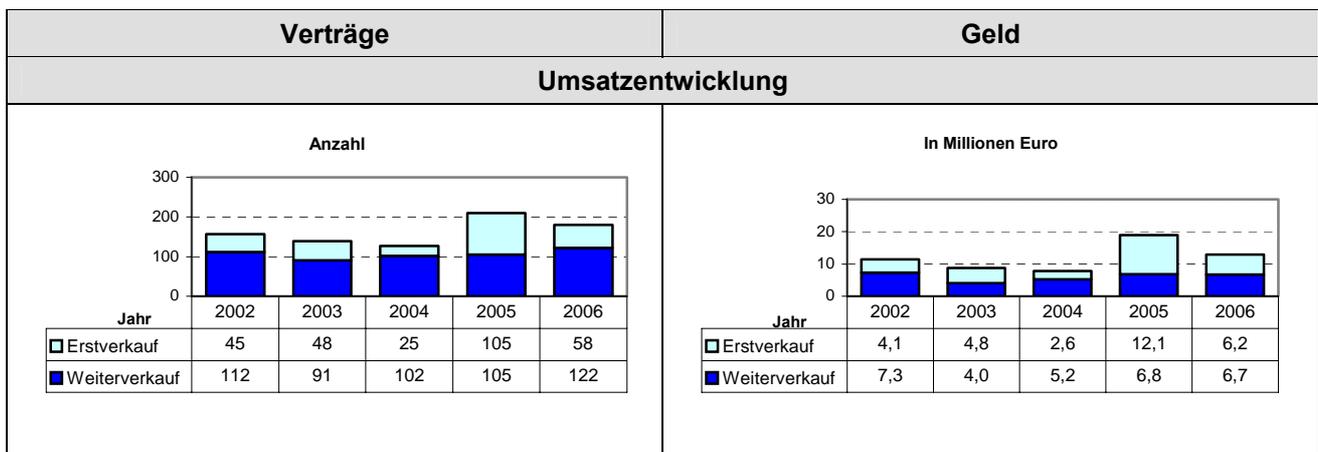
9.4 Wohnungseigentum

Anlass für die Verdichtung der Wohnbebauung in Form von Eigentumswohnungen besteht im Berichtsgebiet nur in Stadtlagen mit erhöhten Bodenwerten. Der Umsatz in den drei Landkreisen des Berichtgebietes ist nach einem verstärkten Handel im Jahr 2005 im Jahr 2006 wieder zurückgegangen.

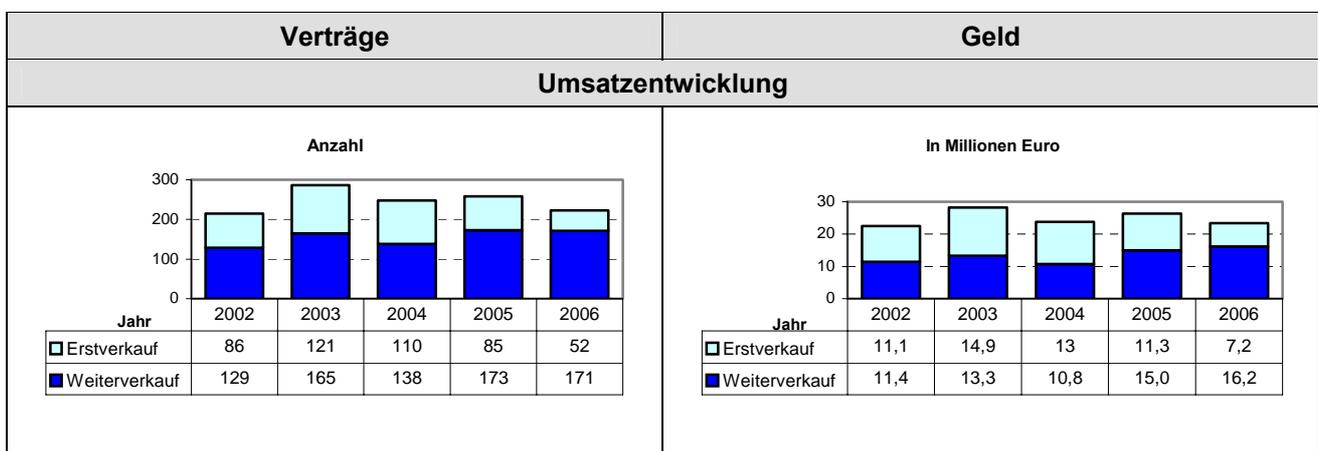
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingb.östel



Landkreis Verden



9.4.1 Preisniveau

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2006 registrierten Kauffällen ermittelten Durchschnittskaufpreise und Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen in einer Untergliederung nach Landkreisen, Regionen und dem Alter. 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 mit deutlich nach unten abweichenden Kaufpreisen, sind nicht in die Auswertung eingeflossen.

Die geklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr 2005.

Die Tabellenwerte können als Anhaltspunkt für eine Wertabschätzung eines potenziellen Kauf- oder Verkaufsobjektes dienen. Da der Wert einer Eigentumswohnung von mehreren Faktoren abhängt, vor Allem von der individuellen Wohn- und Verkehrslage, von der Größe der Wohnfläche sowie von dem Alter und der Ausstattung der Wohnung, ist es gleichwohl sachgerechter, die Vergleichsfaktoren (s. Abschn. 9.4.3) zu verwenden.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

In den dörflich strukturierten Regionen wird Wohnungseigentum nur in Einzelfällen gebildet und veräußert, z.B., wenn eine Realteilung eines Grundstücks aus baurechtlichen Gründen nicht möglich ist. In diesen Sonderfällen liegen die Kaufpreise deutlich unter den Durchschnittspreisen in Stadtlagen und sind für eine Auswertung kaum geeignet. Für die folgende Preistabelle sowie für die weiteren Untersuchungen in Abschnitt 9.4.3) wurden daher ausschließlich Kauffälle aus den Stadt- und Verdichtungsgebieten (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1) herangezogen.

Landkreis Rotenburg (Wümme) - Verdichtungsraum (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1)

verkaufte Objekte 2006 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (0)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1946 – 1969	8 (7)	1967 (1961)	68 (79)	777,-- ((743,--))	57.400,-- (62.500,--)
Baujahr 1970 – 1984	11 (18)	1977 (1977)	80 (71)	871,-- (869,--)	68.900,-- (59.800,--)
Baujahr 1985 – 1999	23 (26)	1994 (1993)	72 (61)	1.072,-- (1.111,--)	76.600,-- (68.100,--)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	0 (0)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	13 (5)	2006 (2005)	74 (80)	1.528,-- (1.453,--)	110.000,-- (117.100,--)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

verkaufte Objekte 2006 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1946 – 1969	15 (12)	1964 (1963)	73 (68)	617,-- (691,--)	45.000,-- (47.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	23 (18)	1974 (1976)	77 (80)	688,-- (772,--)	52.000,-- (63.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	35 (32)	1994 (1993)	77 (82)	1.133,-- (1.005,--)	87.000,-- (84.000,--)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	2 (9)	2000 (2001)	110 (105)	1.254,-- (1.307,--)	138.000,-- (134.000,--)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	13 (11)	2006 (2005)	98 (88)	1.554,-- (1.403,--)	147.000,-- (119.000,--)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden – gesamter Landkreis

verkaufte Objekte 2006 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	7 (2)	1913 (*)	106 (*)	908,-- (*)	108.000,-- (*)
Baujahr 1946 – 1969	8 (10)	1964 (1962)	96 (74)	805,-- (627,--)	81.000,-- (45.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	24 (24)	1978 (1977)	81 (94)	887,-- (891,--)	74.000,-- (85.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	41 (53)	1994 (1993)	84 (86)	1.243,-- (1.195,--)	104.000,-- (103.000,--)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	9 (7)	2001 (2001)	103 (92)	1.343,-- (1.325,--)	138.000,-- (120.000,--)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	22 (32)	2005 (2005)	95 (83)	1.793,-- (1.681,--)	165.000,-- (139.000,--)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden – Stadt Achim mit Oyten und Langwedel

verkaufte Objekte 2006 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	3 (2)	1926 (*)	115 (*)	693,-- (*)	79.000,-- (*)
Baujahr 1946 – 1969	5 (3)	1966 (1961)	94 (68)	878,-- (794,--)	87.000,-- (52.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	13 (15)	1977 (1977)	83 (83)	782,-- (910,--)	68.000,-- (77.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	31 (36)	1993 (1992)	85 (78)	1.266,-- (1.218,--)	107.000,-- (95.000,--)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	6 (5)	2001 (2001)	92 (85)	1.386,-- (1.441,--)	129.000,-- (122.000,--)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	14 (28)	2005 (2005)	97 (84)	1.858,-- (1.669,--)	173.000,-- (139.000,--)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden - Stadt Verden

verkaufte Objekte 2006 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (0)	* (-)	* (-)	* (-)	* (-)
Baujahr 1946 – 1969	1 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1970 – 1984	7 (4)	1978 (1974)	67 (68)	1.020,-- (807,--)	69.000,-- (55.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	4 (1)	1995 (*)	87 (*)	1.443,-- (*)	125.000,-- (*)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	7 (3)	2006 (2004)	94 (72)	1.640,-- (1.899,--)	153.000,-- (135.000,--)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden - ohne Achim / Oyten / Langwedel / Verden

verkaufte Objekte 2006 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (0)	* (-)	* (-)	* (-)	* (-)
Baujahr 1946 – 1969	2 (5)	* (1961)	* (78)	* (394,--)	* (30.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	4 (5)	1982 (1977)	99 (149)	995,-- (901,--)	99.000,-- (132.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	6 (16)	1996 (1995)	78 (107)	985,-- (1.141,--)	73.000,-- (122.000,--)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	3 (1)	2001 (*)	125 (*)	1.258,-- (*)	157.000,-- (*)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

9.4.2 Preisentwicklung

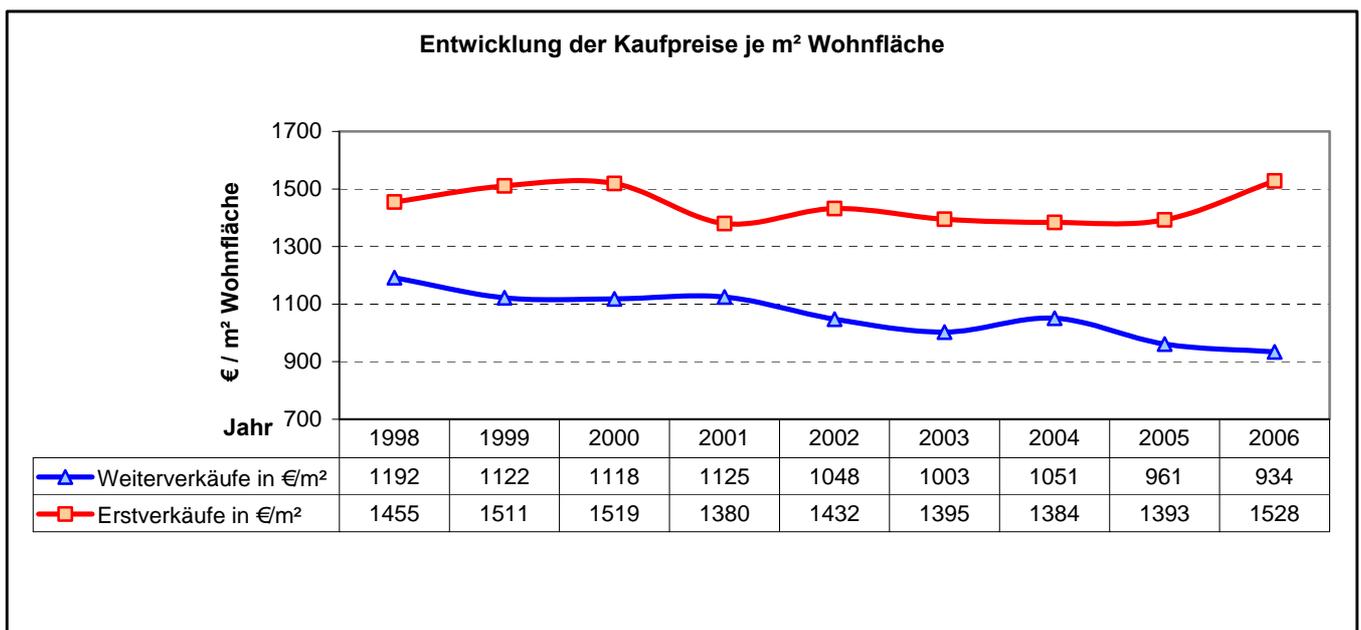
Die folgenden Diagramme und Tabellen geben einen Überblick über die Entwicklung anhand der durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen seit 1998. Diese berücksichtigen keine individuellen wertrelevanten Eigenschaften der Kaufobjekte. Preisbestimmende Einflussgrößen sind sowohl bei Erst-, als auch bei Weiterverkäufen vor allem die Lage im Kreisgebiet und in den innerstädtischen Bereichen, die Wohnungsgröße und die Ausstattung.

Bei der Preisentwicklung wird zwischen Erstverkäufen mit einem Alter bis 3 Jahre und Weiterverkäufen, älter als 3 Jahre, unterschieden.

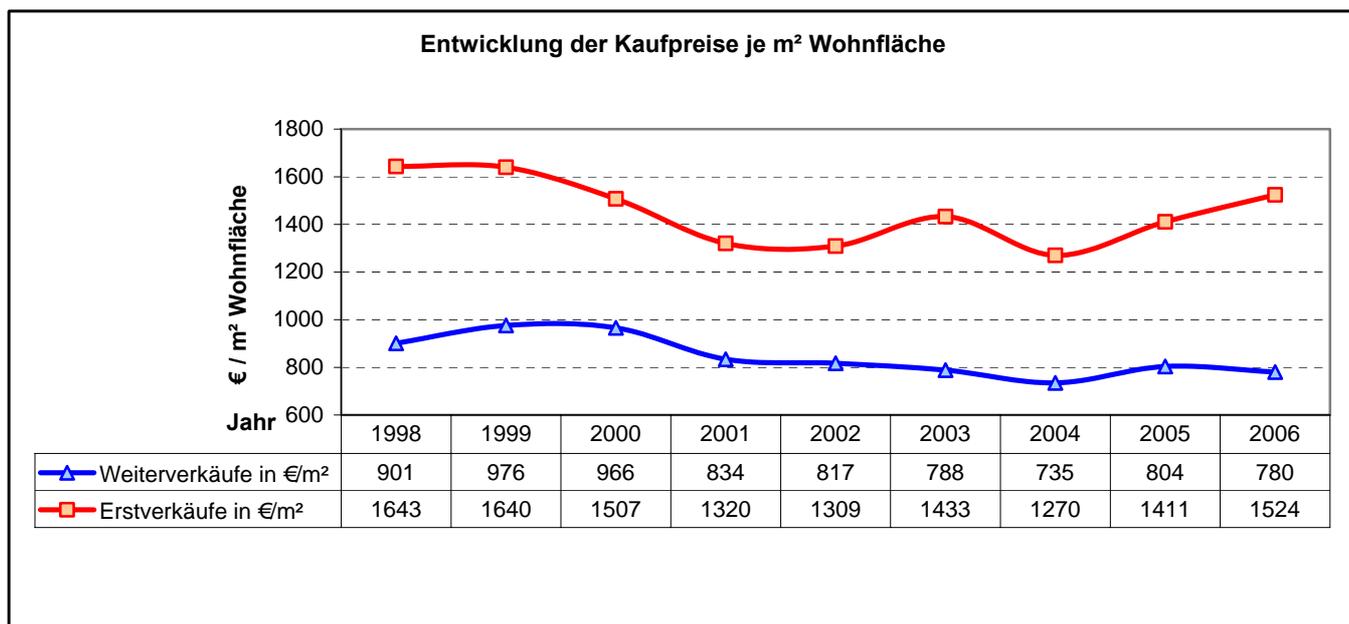
Abgesehen von der Wertestreuung in Abhängigkeit der Häufung bestimmter Gebäudemerkmale (vorrangig Lage, Alter und Größe) in den Jahren, zeigen die Grafiken in allen drei Landkreisen im dargestellten Zeitraum eine abfallende Preistendenz für ältere Eigentumswohnungen. Die Preise für Neubauwohnungen ziehen dagegen seit 2005, tlw. seit 2004, wieder an.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

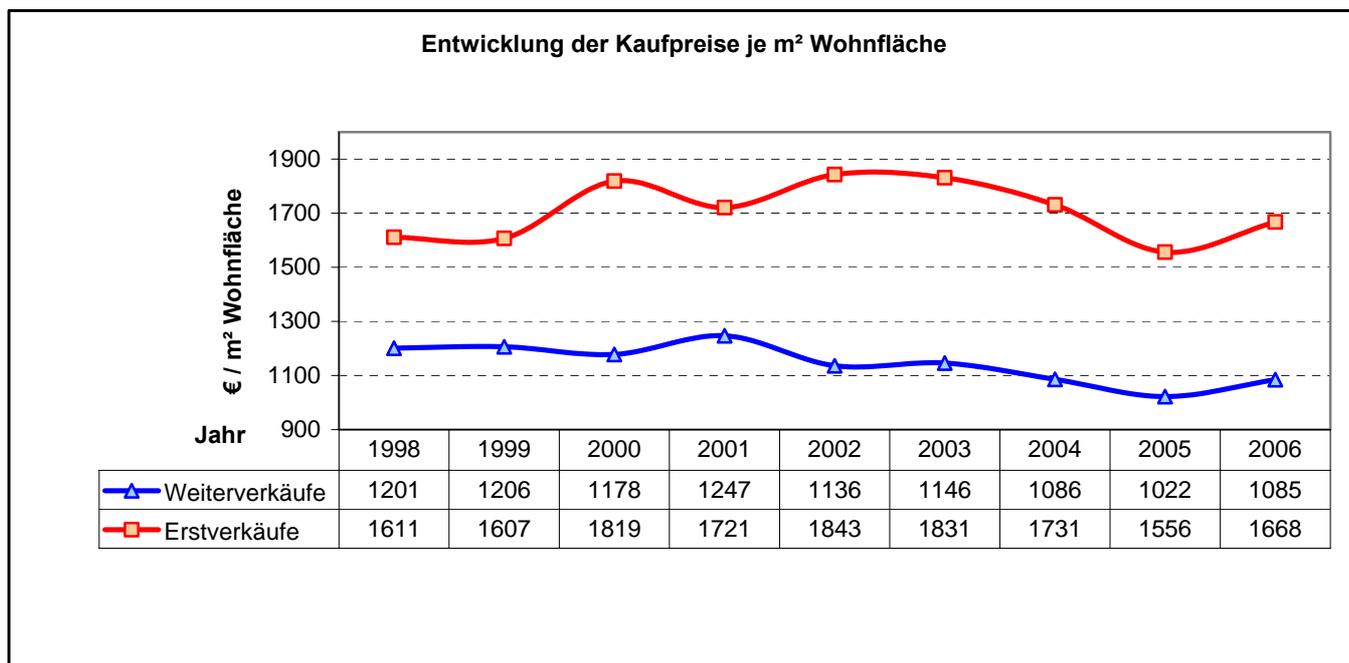
Die Durchschnittspreise wurden ausschließlich aus den Kauffällen im Verdichtungsraum (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1) des Landkreises Rotenburg gebildet.



Landkreis Soltau-Fallingb.oste!



Landkreis Verden



9.4.3 Vergleichsfaktoren

Der Kaufpreis für eine Eigentumswohnung bildet sich individuell nach persönlichen Wertvorstellungen der Marktteilnehmer, aber auch nach tatsächlichen und erfassbaren Merkmalen des Grundstücks und des Gebäudes. Die wichtigsten dieser Vergleichsfaktoren für eine Eigentumswohnung sind das Gebäudealter, die Lage und die Größe der Wohnung.

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 und in den folgenden Tabellen und Diagrammen dargestellt.

Hinweise zur Anwendung

1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wertanteil am Grund und Boden.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich in den Analysen signifikant ausgewirkt haben, können sie in den Diagrammen als Einflussgröße berücksichtigt werden. Soweit weitere Abweichungen der Objektmerkmale von den durchschnittlichen Bezugsmerkmalen der Stichprobe (s. Tabelle: Ausprägung) vorliegen, sind individuell Zu- oder Abschläge anzubringen.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

Anwendungsbeispiel

Es ist der Schätzwert einer Eigentumswohnung in Verden mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel:		
Baujahr 1986 (zum Stichtag 20 Jahre alt)	Wohnfläche:	70 m ²
	Lagewert:	120,-- €/m ²
Basiswert (interpoliert)	1.100,-- €/m ²	
<i>(durch Abgreifen aus dem Diagramm oder Interpolation aus der Wertetabelle)</i>		
Kein Korrekturwert für die Größe		
Schätzwert = 70 m ² x 1.100,-- €/m ² = 77.000,-- €		

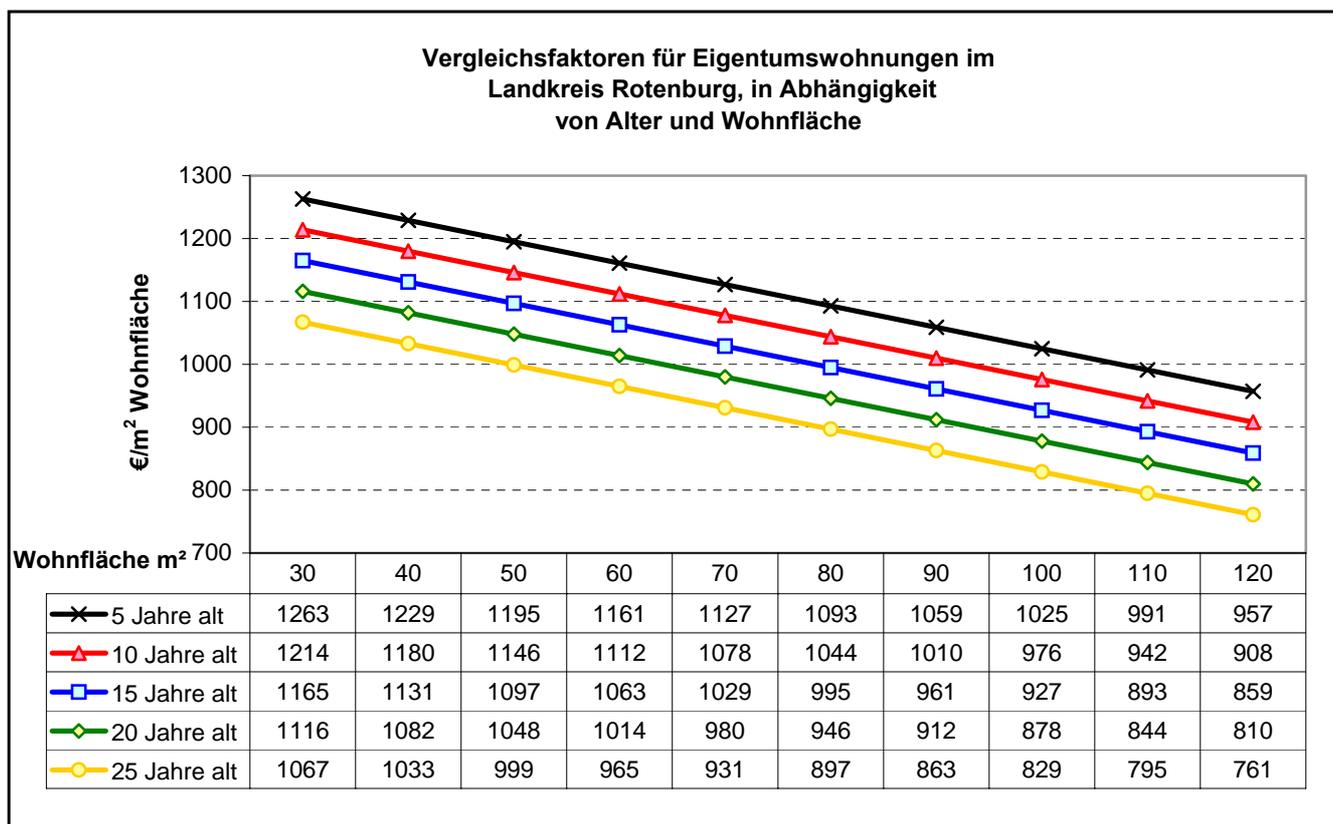
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 163 Kauffälle (keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2001 - 2006	2004
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² - 120 €/m ²	85 €/m ²
Baujahr	1965 - 2006	1984
Wohnfläche	30 m ² - 130 m ²	72 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2006
Ausstattung	mittel
Garage /Stellplatz	vorhanden (eine)



Eine signifikante Abhängigkeit der Kaufpreishöhe von einem Lagewert (Bodenrichtwert) war in der Selektion nicht nachzuweisen. In den meist hochwertigsten Stadtlagen bestehen nur geringe Bodenwertunterschiede. Für Wohnungen in schlechten Wohnlagen, z.B. in Stadtteilen mit bekannten baulichen oder sozialen Missständen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zutreffend.

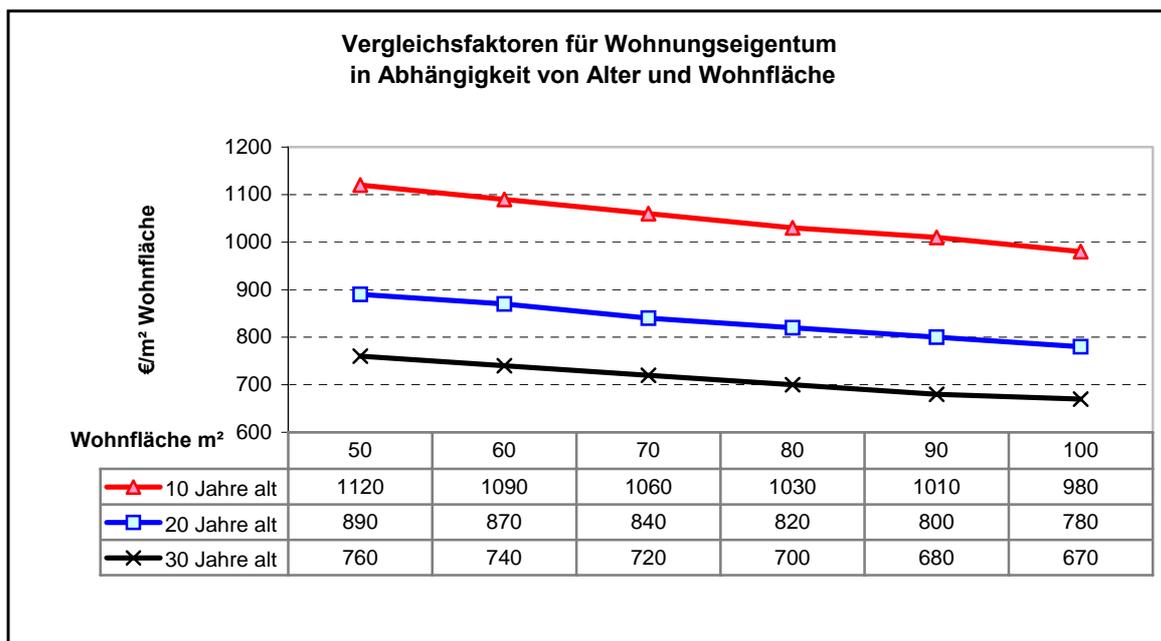
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Die Stichprobe umfasst 145 Weiterverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11/2002 - 10/2006	1/2005
Kaufpreis	31.500 € - 150.000 €	61.000 €
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² - 155 €/m ²	55 €/m ²
Baujahr	1951 - 2000	1980
Wohnfläche	37 m ² - 112 m ²	73 m ²
Größe der Wohnanlage	3 - 90 Wohnungen	24 Wohnungen

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit den folgenden weiteren Merkmalen:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2006
Ausstattung	durchschnittlich
Garage oder Stellplatz	vorhanden



Eine signifikante Abhängigkeit der Kaufpreishöhe von einem Lagewert (Bodenrichtwert) war in dieser Selektion nicht nachzuweisen. In den meist hochwertigen Stadtlagen bestehen nur geringe Bodenwertunterschiede.

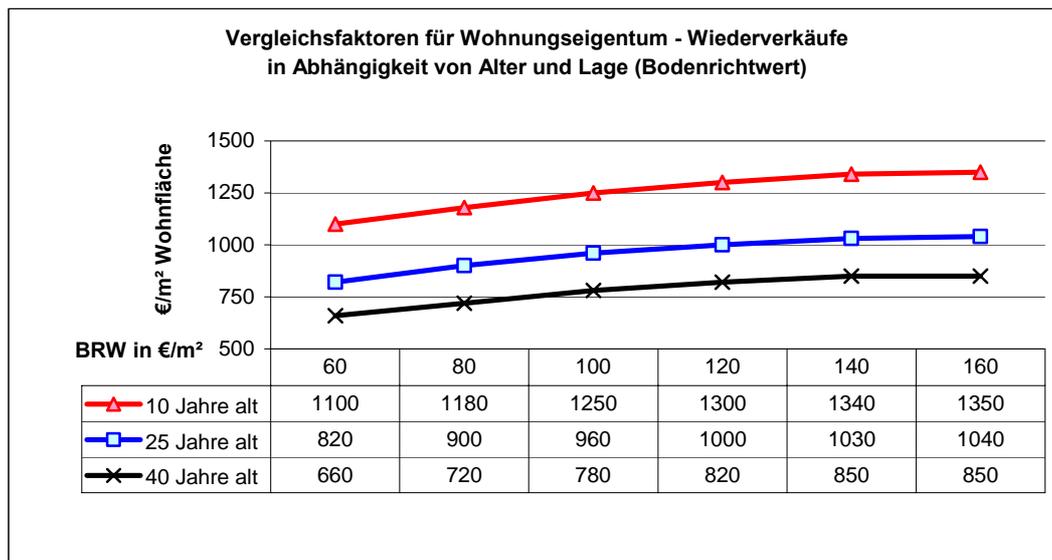
Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 236 Weiterverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2003 – 2006	4/2005
Kaufpreis	15.000 € - 250.000 €	89.000 €
Baujahr	1902 – 2004	1984
Wohnfläche	32 m ² - 150 m ²	80 m ²

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit den folgenden weiteren Merkmalen:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2006
Ausstattung	durchschnittlich
Stellplatz	vorhanden



Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Größe der Wohnfläche konnte nicht signifikant festgestellt werden. Für Wohnungen kleiner als 50 m² oder größer als 100 m² sind die Vergleichsfaktoren nicht ungeprüft anwendbar.

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 vielfältigen Nutzungsarten gebildet wird. Ein ausgeprägter Handel mit Kfz-Stellplätzen oder Garagen in Teileigentum besteht im Landkreis nicht.

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Im Berichtszeitraum wurden 12 Verträge über Teileigentum abgeschlossen. Es handelt es sich dabei um Praxen, verschiedene Gewerbeeinheiten und Einzel- oder Tiefgaragenplätze. Der Kaufpreis für Einzelgaragen beträgt durchschnittlich 3.000 €. Weitere Auswertungen wurden 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 in Teileigentum wurden im Berichtsjahr nicht veräußert; Tiefgaragenstellplätze wurden in 4 Fällen zu einem durchschnittlichen Preis von rund 2.500,- € veräußert.

9.6 Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser werden in dem überwiegend dörflich strukturierten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses selten gehandelt.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Berichtsjahr wurden 16 Mehrfamilienhäuser mit einem Umsatzvolumen von 6,9 Mio. € veräußert.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Gesamtanzahl	11	1	13	7	17	16
Umsatz in Mio. €	4,6	*	3,0	1,0	4,3	6,9

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Es wurden 16 Verkäufe mit einem Geldumsatz von 6,3 Mio. € registriert.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Gesamtanzahl	15	20	25	33	24	16
Umsatz in Mio. €	6,5	3,7	10,7	9,0	13,9	6,3

Landkreis Verden

Im Berichtsjahr wurden 14 Mehrfamilienhäuser mit einem Umsatzvolumen von 2,9 Mio. € veräußert.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Gesamtanzahl	5	19	17	12	10	14
Umsatz in Mio. €	1,0	4,0	4,9	3,3	2,4	2,9

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)	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Gesamtanzahl	4	1	7	1	6	1
Kaufpreis in €	437.000	*	215.000	*	280.000	*
Kaufpreis/m ² Wohnfläche	1.042	*	692	*	784	*
mittlere Wohnfläche m ²	426	*	344	*	341	*
mittleres Alter in Jahren	41	*	43	*	46	*

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Gesamtanzahl	9	11	14	16	10	8
Kaufpreis in €	220.000	189.000	201.000	191.000	182.000	226.000
Kaufpreis/m ² Wohnfläche	689	652	640	661	575	468
mittlere Wohnfläche m ²	291	270	291	328	309	521
mittleres Alter in Jahren	53	49	55	51	34	41

Landkreis Verden	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Gesamtanzahl	3	3	2	0	3	3
Kaufpreis in €	158.000	179.000	306.000	-	247.000	251.000
Kaufpreis/m ² Wohnfläche	571	726	821	-	844	673
mittlere Wohnfläche m ²	338	224	370	-	298	378
mittleres Alter in Jahren	89	51	25	-	79	29

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 er in einigen Fällen aus Fragebögen, die an Erwerber oder Veräußerer versandt werden.

9.6.2.1 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 im Folgenden angegebenen Untersuchungsergebnisse und Liegenschaftszinssätze entstammen einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses, in die auch die im Berichtsgebiet registrierten und auswertbaren Kauffälle eingeflossen sind. Es wurden Erwerbsvorgänge des Jahres 2006 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 285 Kauffälle (126 Land und 159 Stadt) mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	126	159
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m ² - 185 €/m ²	45 €/m ² - 400 €/m ²
Durchschnitt	70 €/m ²	180 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	187 m ² - 951 m ²	151 m ² - 1000 m ²
Durchschnitt	365 m ²	535 m ²
Baujahr	ab 1900	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 79 Jahre	30 Jahre - 88 Jahre
Durchschnitt	45 Jahre	46 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	2,08 €/m ² - 6,87 €/m ²	3,00 €/m ² - 6,74 €/m ²
Durchschnitt	4,30 €/m ²	4,97 €/m ²

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landes Niedersachsen im Berichtsjahr 2006 folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser:

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006
Ländlicher Raum	6,1 %	6,0 %	6,4 %	6,6 %	6,4 %
Großstädten und Großstadtrandlagen	5,8 %	6,0 %	6,4 %	6,0 %	6,1 %

Nach den Ergebnissen der landesweiten Untersuchung hat im ländlichen Raum die Größe der Wohnfläche den höchsten Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz, gefolgt von den Merkmalen Lagewert (Bodenrichtwert) und Nettokaltmiete. Die Restnutzungsdauer hat dagegen nur mit geringem Einfluss und wurde bei der automatisierten Analyse eliminiert.

Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses Verden kann der vom Oberen Gutachterausschuss für den ländlichen Raum ermittelte Liegenschaftszinssatz in den Landkreisen Rotenburg(Wümme), Soltau/Fallingbostal und Verden als Richtschnur verwendet werden, sofern im Einzelfall berücksichtigt wird, dass Abweichungen des Einzelobjektes von den durchschnittlichen Eigenschaften der Stichprobenobjekte zu wesentlichen Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes nach oben oder unten führen können.

Insbesondere für Objekte in städtischen Problemzonen, in denen bauliche oder soziale Missstände bekannt sind, ist zudem eine sachgerechte Ertragswertermittlung zum gegenwärtigen Zeitpunkt ohne eine individuelle Abschätzung des Mietausfallwagnisses nicht mehr möglich. Die Tendenzen weiterer Abweichungen kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Größe und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz		
Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
		Ländlicher Raum
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Wohnfläche	größer	steigt
	niedriger	fällt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

9.6.2.2 Rohertragsfaktor

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

Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landes Niedersachsen im Berichtsjahr 2006 folgende durchschnittliche Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser:

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006
Ländlicher Raum	11,9	12,0	11,1	11,0	11,3
Großstädten und Großstadtrandlagen	12,6	12,1	12,0	11,8	11,6

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 Rohertragsfaktor im Einzelfall stets von individuellen Merkmalen des Gebäudes und des Grundstücks und im besonderen Maße von Lagemerkmalen beeinflusst wird.

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden wurden in den zurückliegenden drei Jahren folgende Umsätze verzeichnet. Die Umsatzzahlen umfassen Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.

Jahr	Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mill. €
2004	77	22,1	37,1
2005	84	36,1	26,0
2006	100	31,3	57,9

9.7.1 Preisniveau

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

9.7.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

9.7.2.1 Liegenschaftszinssätze

Auch die im Folgenden angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus der Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses. Es wurden Erwerbsvorgänge mit folgenden Eigenschaften der Jahre 2004 bis 2006 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 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.

Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

Der Auswertung für den Bereich des Landes Niedersachsen liegen 79 Kauffälle (45 Land und 34 Stadt) von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	60	49
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 680 €/m ²	90 €/m ² - 650 €/m ²
Durchschnitt	140 €/m ²	225 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	100 m ² - 868 m ²	180 m ² - 1028 m ²
Durchschnitt	370 m ²	495 m ²
Baujahr	ab 1900	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 72 Jahre	30 Jahre - 77 Jahre
Durchschnitt	44 Jahre	44 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	2,15 €/m ² - 10,78 €/m ²	3,39 €/m ² - 9,17 €/m ²
Durchschnitt	5,38 €/m ²	5,66 €/m ²
Anteil der gewerbl. Nutzfläche	20 % - 78 %	20 % - 69 %
Durchschnitt	45 %	35 %

Die Kaufpreisanalyse führt im Land Niedersachsen auf die folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser:

Jahr	2004	2005	2006
Ländlicher Raum	5,9 %	6,8 %	7,0 %
Großstädten und Großstadtrandlagen	6,7 %	6,8 %	6,7 %

Liegenschaftszinssatz für Warenhäuser und Verkaufshallen

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus der Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses. Es wurden Erwerbsvorgänge mit folgenden Eigenschaften der Jahre 2004 bis 2006 für das Land Niedersachsen ausgewertet.

Der Auswertung für den Bereich des Landes Niedersachsen liegen 27 Kauffälle (23 Land und 4 Stadt) von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

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

Die Kaufpreisanalyse liefert für den Bereich des Landes Niedersachsen folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Warenhäuser und Verkaufshallen:

2005	2006
6,6 %	6,3 %

Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus der Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses. Es wurden Erwerbsvorgänge mit folgenden Eigenschaften der Jahre 2004 bis 2006 für das Land Niedersachsen ausgewertet.

Der Auswertung für den Bereich des Landes Niedersachsen liegen 28 Kauffälle (10 Land und 18 Stadt) von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen	
	Nutzfläche < 1200 m ²	Nutzfläche > 1200 m ²
Anzahl der Erwerbsvorgänge	18	10
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 600 €/m ²	20 €/m ² - 400 €/m ²
Durchschnitt	160 €/m ²	210 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	119 m ² - 1085 m ²	1380 m ² - 7470 m ²
Durchschnitt	450 m ²	3700 m ²
Baujahr	ab 1900	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	35 Jahre - 70 Jahre	39 Jahre - 80 Jahre
Durchschnitt	50 Jahre	61 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	3,83 €/m ² - 11,67 €/m ²	4,81 €/m ² - 13,00 €/m ²
Durchschnitt	6,68 €/m ²	8,42 €/m ²
Anteil der gewerbl. Nutzfläche	100 % - 100 %	96 % - 100 %
Durchschnitt	100 %	100 %

Die Kaufpreisanalyse liefert für den Bereich des Landes Niedersachsen die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude:

	2005	2006
Nutzfläche <1200 m²	7,0 %	7,2 %
Nutzfläche >1200 m²	6,2 %	7,2 %

Nach Auffassung des örtlichen Gutachterausschusses sind die ermittelten Werte auch in 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, des Grundstücks und der Lage beeinflusst wird.

9.7.2.2 Rohertragsfaktoren

Eine weitere geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis von Kaufpreis zur Jahresnettokaltniete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltniete 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 bis 2006 für das Land Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften ausgewertet:

Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

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

Jahr	2005	2006
Ländlicher Raum	10,9	10,7
Großstädten und Großstadtrandlagen	11,0	11,2

Rohertragsfaktor für Warenhäuser und Verkaufshallen

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

2005	2006
12,0	12,0

Rohertragsfaktoren für Bürogebäude

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

	2005	2006
Nutzfläche <1200 m ²	11,2	11,0
Nutzfläche >1200 m ²	12,9	11,4

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

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

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

9.9 Sonstige bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke mit weiteren Sondernutzungen (z.B. Tankstellen, Hotels, Altenheime) werden im Berichtsgebiet sehr selten veräußert. Einzig für Immobilien mit einer besonderen Art der Wohnnutzung (Bauernhäuser eines Resthofes und Wochenendhausgrundstücke) ist eine gesonderte Betrachtung lohnend.

9.9.1 Resthöfe, 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 und dient i.d.R. zukünftig ausschließlich zu Wohnzwecken. Eine Kaufstatistik in den Landkreisen Rotenburg und Verden ist den folgenden Tabellen zu entnehmen.

Die über die Jahre geringe Schwankungsbreite des mittleren Kaufpreises sollte nicht darüber hinweg täuschen, dass der Kaufpreis eines Resthofes im Einzelfall stark von individuellen Lage- und Gebäudemerkmalen abhängt.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

	2002	2003	2004	2005	2006
Anzahl	26	48	22	29	34
Kaufpreise in € von / bis	66.000 / 320.000	50.000 / 800.000	19.000 / 430.000	35.000 / 563.000	50.000 / 607.000
Mittlerer Kaufpreis in €	155.000	158.000	155.000	157.000	165.000
Flächengrößen in m ² von / bis	1.000 / 58.000	1.000 / 61.000	1.400 / 230.000	600 / 65.000	938 / 79.000
Mittlere Flächengröße in m ²	16.000	11.000	27.000	14.000	16.000

Landkreis Verden

	2002	2003	2004	2005	2006
Anzahl	2	5	6	7	6
Kaufpreise in € von / bis	*	72.000,-- / 242.000,--	81.000,-- / 190.000,--	60.000,-- / 435.000,--	60.000,-- / 260.000,--
mittlerer Kaufpreis in €	*	156.000,--	130.000,--	164.000,--	169.000,--
Flächengrößen in m ² von / bis	*	7.900 / 52.000	1.800 / 49.600	2.600 106.000	4.400 / 26.200
mittlere Flächengröße in m ²	*	21.000	18.100	28.000	14.600

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

9.9.2 Wochenendhausgrundstücke

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

Landkreis Rotenburg (Wümme)

In 2006 wechselten wie 2005 insgesamt 41 Wochenendhäuser, bei stark unterschiedlicher Grundstücksgröße, mit einem Geldvolumen von 2,5 Mio. €, den Eigentümer. 25 Kauffälle konnten für die folgende Kaufpreisuntersuchung in Bezug auf das Baujahr und die Wohnfläche herangezogen werden.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	500 bis 17.500 m ²	2.330 m ²
Baujahr	1949 bis 2001	1972
Größe der Wohnfläche	40 bis 120 m ²	65
Kaufpreis	10.000,- bis 123.000,- €	62.000,- €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	500,- bis 1.680,- €/m ²	937,- €/m ²

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Im Berichtsjahr wechselten 7 Wochenendhäuser für insgesamt 0,3 Mio. € den Eigentümer. Dies ist ein Rückgang von über 40% bei der Stückzahl und knapp 50% beim Geldumsatz gegenüber 2005. 5 Kauffälle konnten für die folgende Auswertung herangezogen werden.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	427 – 1.153 m ²	761 m ²
Baujahr	1960 - 1978	1971
Größe der Wohnfläche	53 – 71 m ²	61 m ²
Kaufpreis	45.000,- – 80.000,- €	61.000,- €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	689,- – 1.131,- €	992,- €

Landkreis Verden

In 2006 wechselten insgesamt 8 Wochenendhäuser mit einem Geldvolumen von 0,40 Mio. € den Eigentümer.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	93 bis 574 m ²	343 m ²
Kaufpreis	10.000,- bis 88.000,- €	42.000,- €

10 Mieten, 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 1.900 Verträge aus dem Jahr 2006 ausgewertet.

Die Mieten

- decken 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 diesen.

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

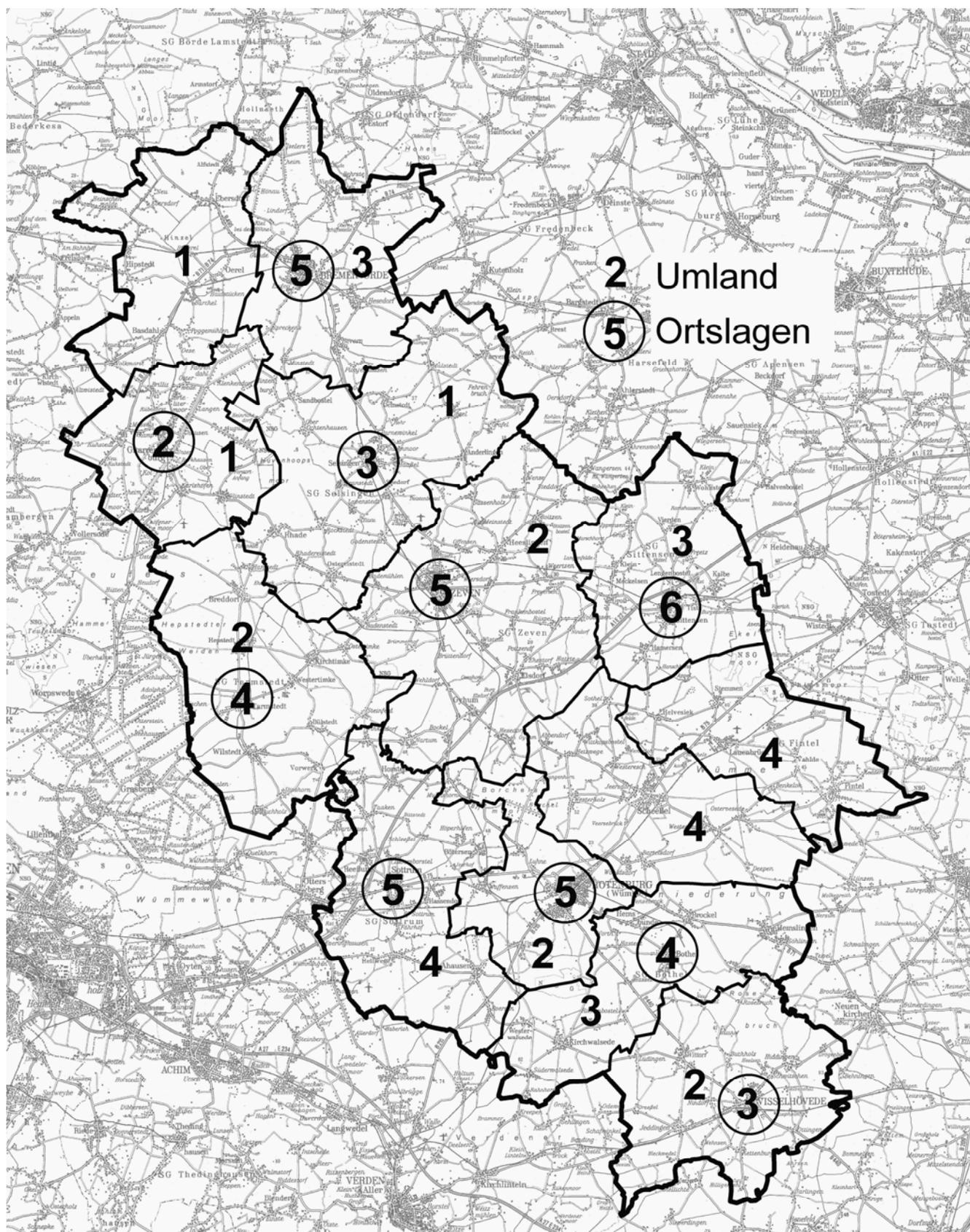
Bezüglich der **Lage** wurden die Mieten für einen größeren räumlichen Bereich oder für einzelne Orte und Städte separat ausgewertet und anschließend vergleichbare Gebiete nochmals zusammengefasst, so ergab sich die Differenzierung in sechs Mietwertzonen, die in dem folgenden Kartenausschnitt den einzelnen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



10.2 Mietzinstabelle

Stand November 2006

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

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben in geringem Umfang aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer in der Regel die Nettokaltmiete angegeben, oder diese 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.

Als Richtschnur für das örtliche Mietpreisgefüge können die folgenden Mittelwerte aus rd. 190 ausgewerteten Mietangaben des Auswertzeitraums 2003 bis 2006 dienen. Je nach Ausstattung oder Wohnlage sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschlägen zu versehen.

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

Zimmer Baujahr	1	2	3	4 und mehr	
bis 1969	*)	4,58 52	4,24 73	3,88 106	Ø €/m ² Ø Wohnfläche
1970-1989	5,05 34	4,87 59	4,39 76	4,18 94	Ø €/m ² Ø Wohnfläche
ab 1990	*)	5,25 61	4,83 81	4,89 101	Ø €/m ² Ø Wohnfläche

*) wegen geringer Stückzahl keine Angabe

Landkreis Verden

Der Verein der Haus- und Wohnungseigentümer Verden e.V. und der Deutsche Mieterbund, Mietverein Verden und Umgebung e.V. veröffentlichten zum 01.04.2006 einen Mietspiegel für die Stadt Verden und die Umlandgemeinden. Eine zusätzliche Mietübersicht für diese und nicht erfasste Bereiche wurde nicht erstellt.

Die wenigen zur Verfügung stehenden Mietdaten lassen erkennen, dass im Stadtgebiet Achim in der Randlage zu Bremen tendenziell leicht höhere Mieten als in Verden gezahlt werden.

10.3 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die nachfolgenden Pachtpreise werden mit Genehmigung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Fachbereich 3.1.6) veröffentlicht. 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.

Weitere Auskünfte erteilen:

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

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

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

Pachtpreise - Ackerland

Samtgemeinde (SG) Gemeinde	Ackerland Gesamtfläche in ha	Pachtpreise 2005		
		von	€/ha bis	Mittelwert
Sottrum (SG)	6.418	205	220	220
Bothel (SG)	4.941	180	230	202
Fintel (SG)	3.988	184	220	203
Rotenburg	1.688			170
Scheeßel	6.972			215
Visselhövede	6.926			220
Tarmstedt (SG)	7.493	250	273	256
Zeven (SG)	11.556			273
Sittensen (SG)	5.579			280
Selsingen (SG)	8.561	230	273	252
Geestequelle (SG)	3.906			230
Bremervörde	3.980			250
Gnarrenburg	2.303			250
Landkreis Rotenburg (Wümme)	74.314	180	273	242

Pachtpreise - Grünland

Samtgemeinde (SG) Gemeinde	Grünland Gesamtfläche in ha	Pachtpreise 2005 €/ha		
		von	bis	Mittelwert
Sottrum (SG)	4.529	110	130	113
Bothel (SG)	3.279	110	130	110
Fintel (SG)	2.310	90	120	102
Rotenburg	1.727			80
Scheeßel	3.985			110
Visselhövede	3.007			110
Tarmstedt (SG)	3.754	143	163	148
Zeven (SG)	5.346			163
Sittensen (SG)	2.309			150
Selsingen (SG)	6.702	154	174	161
Geestequelle (SG)	4.806			174
Bremervörde	6.001			175
Gnarrenburg	4.710			138
Landkreis Rotenburg (Wümme)	53.835	90	174	140

Landkreis Soltau-Fallingbostal

Die nachfolgenden Pachtpreise werden mit Genehmigung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Fachbereich 3.1.6) veröffentlicht.

Ackerland

unter 40 Bodenpunkten			40 – 70 Bodenpunkte			über 70 Bodenpunkte		
Ø	Min	Max	Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
Euro pro ha								
200	125	350	250	200	400	*	*	*

* keine Angaben möglich

Grünland

Pachtpreise ohne Quoten		
Ø €/pro ha	Minimum	Maximum
140	70	200

Weitere Auskünfte erteilen:

Landwirtschaftskammer Niedersachsen
 Außenstelle Soltau-Fallingbostal
 Düşorner Str. 25
 29683 Bad Fallingbostal
 ☎ 05162/903-400

Landvolk/Landesbauernverband Niedersachsen
 Kreisverband Soltau-Fallingbostal
 Düşorner Str. 25
 29683 Bad Fallingbostal
 ☎ 05162/903-0

Landkreis Verden

Pachtverträge für landwirtschaftliche Flächen wurden dem Gutachterausschuss in Listenform vom Landkreis Verden zur Verfügung gestellt. Insgesamt wurden 61 Pachtverträge für Ackerland und 32 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	2,0%	1,1% - 2,9%
1 bis 2 ha	1,2%	0,7% - 2,0%
größer als 2 ha	0,5%	0,2% - 0,7%

Grünland		
Fläche	Ø Pachtzins in % vom Bodenwert	Spanne von - bis
0,5 bis 1 ha	1,9%	1,1% - 3,1%
1 bis 3 ha	0,8%	0,6% - 1,1%

Neben der Flächengröße haben bei landwirtschaftlichen Grundstücken auch Ortsnähe, Bodengüte und Grundstücksform einen Einfluss auf die Höhe des Pachtzinses. Aus diesem Grund sind Spannbreiten angegeben.

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.

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

Der **Obere Gutachterausschuss** hat, wenn ein Gutachten des Gutachterausschusses vorliegt, ein Obergutachten über den Verkehrswert eines Grundstückes zu erstatten auf Antrag

- eines Gericht,
- einer für städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde,
- der sonst nach § 193 (1) Baugesetzbuch Berechtigten (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte), wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart ist.

Anschriften, Fax- und Telefonnummern sowie **E-Mail-Adressen** der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen und des Oberen Gutachterausschusses befinden sich im Anhang 2 dieses Berichtes.

Anhang 1: Umsatzzahlen

Verträge mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr

Region Landkreis	Kauffälle insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Rotenburg (Wümme)	1.776	-4	564	5	140	-20	16	-16	720	-2	39	5	106	8
Soltau-Fallingbostal	1.655	2	520	2	110	-21	16	-33	646	-4	39	56	50	-14
Verden	1.466	-6	415	-3	176	11	14	40	605	2	25	14	46	-38

Region Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						Landwirt- schaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbe- darfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigen- tum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%
Rotenburg (Wümme)	112	-19	3	-63	341	-15	23	-18	14	-13	376	2	6	0	36	44
Soltau-Fallingbostal	180	-14	12	33	344	14	31	29	9	-31	283	16	8	300	53	-16
Verden	223	-14	26	53	308	-11	28	-10	2	100	169	-3	12	-43	22	0

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber dem 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)	183	5	75	6	15	-24	7	38	97	2	20	8	29	84
Soltau-Fallingbostal	178	9	68	1	12	-13	6	-55	87	-9	30	155	21	25
Verden	168	-6	70	-1	23	0	3	21	95	0	10	80	9	-49

Region Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemeinbe- darfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigen- tum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Rotenburg (Wümme)	10	-9	1	11	13	-31	2	-28	0	-94	9	15	0	1	0	
Soltau-Fallingbostal	13	-32	1	450	13	16	4	111	0	0	8	31	0	1	-15	
Verden	23	-11	1	-31	21	-7	4	18	0	0	3	-47	0	0	1	233

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr:

Region Landkreis	Flächenum- satz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	Ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Rotenburg (Wümme)	1.879	25	153	1	7	-22	3	-37	163	-2	9	-29	118	135
Soltau-Fallingbostal	1.403	-10	93	12	6	-16	4	-71	103	-1	18	283	52	57
Verden	550	-15	94	19	8	25	3	108	105	22	6	-42	74	72

Region Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bau- land							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Rotenburg (Wümme)	37	-35	17	-31	3	-78	1.493	31	1	50	39	-12
Soltau-Fallingbostal	52	54	31	-81	3	10	1.104	-6	10	10000	31	-22
Verden	55	20	13	-28	0	-50	255	-42	25	491	18	259

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 Lüneburg	Katasteramt Lüneburg Behördenhaus Ost Adolph-Kolping-Straße 12 21337 Lüneburg gag@gll-lg.niedersachsen.de	0 41 31 / 8545 165	0 41 31 / 8545 197
Lüchow-Dannenberg Uelzen	Katasteramt Uelzen Schiller Straße 30a 29525 Uelzen gag@gll-lg.niedersachsen.de	0 581 / 8852 304	0 581 / 8852 160
Geschäftsstellen der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Otterndorf			
Cuxhaven	Katasteramt Otterndorf Am Großen Specken 7 21762 Otterndorf gag@gll-ott.niedersachsen.de	0 47 51 / 902 100	0 47 51 / 902 42
Stade	Katasteramt Stade Am Sande 4b 21682 Stade gag@gll-ott.niedersachsen.de	0 41 41 / 406 140	041 41 / 406 113
Osterholz-Scharmbeck	Katasteramt Osterholz-Scharmbeck Pappstraße 4 27711 Osterholz-Scharmbeck gag@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 gag@gll-sul.niedersachsen.de	0 50 21 / 808 147 oder 149	0 50 21 / 808 156
Diepholz	Katasteramt Sulingen Galtener Straße 16 27232 Sulingen gag@gll-sul.niedersachsen.de	0 42 71 / 801 503 oder 505	0 42 71 / 801 501
	Katasteramt Syke Schloßweide 37 28857 Syke gag@gll-sul.niedersachsen.de	0 42 42 / 166 153 oder 154	0 42 42 / 166 166
Geschäftsstellen der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Wolfsburg			
Celle	Katasteramt Celle Mühlenstraße 4 29221 Celle gag@gll-wob.niedersachsen.de	0 51 41 / 2747 01	0 51 41 / 2747 50
Stadt Wolfsburg	Katasteramt Wolfsburg Heßlinger Straße 27 38440 Wolfsburg gag@gll-wob.niedersachsen.de	0 53 61 / 2663 0	0 53 61 / 2363 40
Gifhorn	Katasteramt Gifhorn Am Schloßgarten 6 38518 Gifhorn gag@gll-wob.niedersachsen.de	0 53 71 / 897 0	0 53 71 / 897 238
Helmstedt	Katasteramt Helmstedt Emmerstedter Straße 21 38350 Helmstedt gag@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 gag@gll-h.niedersachsen.de	0 511 / 30245 0	0 511 / 30245 460
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremen			
Freie Hansestadt Bremen	Geoinformation Bremen Lloydstraße 4 28217 Bremen gutachterausschuss@GEO.Bremen.de	0 421 / 361 4901	0 421 / 361 89469
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 538	0 441 / 9215 503

Anhang 3: Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden

Vorsitzender

Kramer, Ernst

Stellvertretende Vorsitzende

Elbers, Gert

Klein, Georg

Lemkau, Uwe

Reese, Annette

zum Berge, Wilfried

als Ehrenamtliche Gutachter aufgrund des Baugesetzbuch bestellt

Alvermann, Peter	Landwirt
Becker, Herbert	Bankfachwirt
Becker, Hermann	staatl. Geprüfter Landwirt
Becker, Reinhold	Forstamtmann (Forstamt Harsefeld)
Becker, Ulrich	Architekt
Behrens, Ernst	Landwirtschaftsmeister
Burfeindt, Wilfried	Immobilienkaufmann
Denker, Heinrich	Landwirtschaftsmeister
Eggers, Heinrich	Architekt
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	Steueramtmann (Finanzamt Verden)
Pemöller, Wolfgang	Steueramtmann (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	Dipl.-Ing. für Stadtplanung (Stadt Rotenburg)
Struckmann, Friedrich	Agraringenieur
Struckmann, Kai	Architekt
Teuber, Carola	Bausachverständige für die Bewertungsstelle des Finanzamtes Soltau
Treu, Dr. Friedrich-Wilhelm	Diplomingenieur
Turner, Gerd	Dipl.-Ing. (Immobilienmanagement)
Wilshusen, Jürgen	Architekt
Zwilling, Ulf	Sparkassenbetriebswirt

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

Kontakt: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Bereich: Landkreise Rotenburg/Wümme, Soltau-Fallingb. und Verden

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Verden

Katasteramt Rotenburg

Ulmenweg 9

27356 Rotenburg (Wümme)

Tel.: 04261 / 74 247

Fax: 04261 / 74 280

E-Mail: gag@gll-ver.niedersachsen.de

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