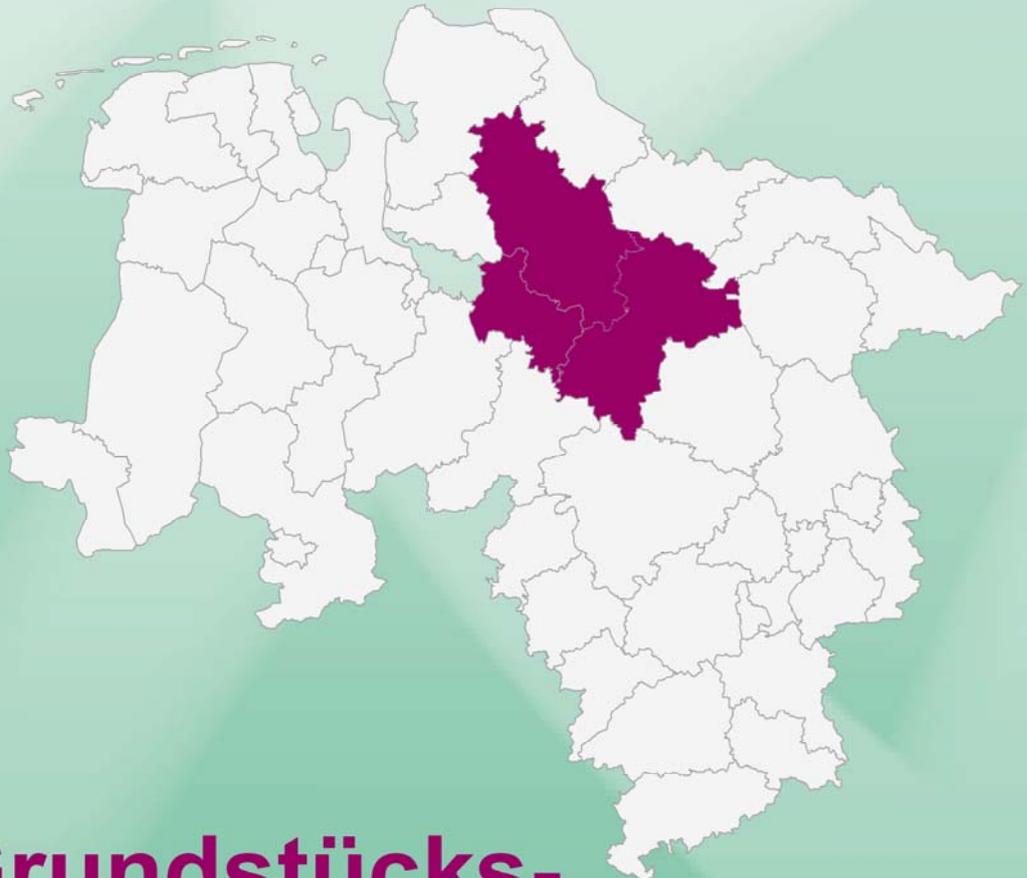


Zuständig für: **Landkreis Rotenburg (Wümme)**  
**Landkreis Soltau-Fallingb.ostel**  
**Landkreis Verden**



# **Grundstücks- marktbericht 2008**



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden**

# Grundstücksmarktbericht 2008

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



**Niedersachsen**

## Beschluss

Der Inhalt des Grundstücksmarktberichtes 2008, der das Marktgeschehen des Jahres 2007 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 10.12., 11.12. und 13.12.2007 beschlossen.

---

- Herausgeber: © 2008 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

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>7</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	7
3.1.1	Bevölkerung.....	9
3.1.2	Flächennutzung.....	10
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	11
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>12</b>
4.1	Umsatzentwicklung.....	13
<b>5</b>	<b>Bauland.....</b>	<b>16</b>
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 .....	21
5.3	Geschosswohnungsbau .....	23
5.3.1	Preisniveau .....	23
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	23
5.4.1	Preisniveau .....	23
5.4.2	Preisentwicklung.....	23
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	24
5.6	Erbaurechte .....	24
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....</b>	<b>25</b>
6.1	Allgemeines .....	25
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	29
6.2.1	Preisniveau .....	29
6.2.2	Preisentwicklung.....	30
6.3	Höfe .....	32
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen .....	32
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland.....	34
6.6	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	35
<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Flächen.....</b>	<b>36</b>
7.1	Private Grünflächen – Gartenland .....	36
7.2	Wasserflächen .....	36
7.3	Abbauland.....	37
7.4	Gemeinbedarfsflächen.....	38
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>38</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	38
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte .....	40
8.2.1	Wohnbauland .....	40
8.2.2	Gewerbliches Bauland.....	42
<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>43</b>
9.1	Allgemeines .....	43

9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	45
9.2.1	Preisniveau .....	46
9.2.2	Preisentwicklung .....	51
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren.....	52
9.2.3.1	Marktanpassungsfaktoren .....	52
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren.....	57
9.2.4	Erbbaurechte.....	68
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	69
9.3.1	Preisniveau .....	70
9.3.2	Preisentwicklung .....	72
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren.....	73
9.3.3.1	Marktanpassungsfaktoren .....	73
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren.....	77
9.3.4	Erbbaurechte.....	84
9.4	Wohnungseigentum .....	85
9.4.1	Preisniveau .....	86
9.4.2	Preisentwicklung .....	88
9.4.3	Vergleichsfaktoren .....	90
9.5	Teileigentum.....	95
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	95
9.6.1	Preisniveau .....	95
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	96
9.6.2.1	Liegenschaftszinssatz .....	96
9.6.2.2	Rohertragsfaktor.....	98
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude.....	98
9.7.1	Preisniveau .....	98
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	99
9.7.2.1	Liegenschaftszinssätze .....	99
9.7.2.2	Rohertragsfaktoren.....	102
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude .....	103
9.9	Sonstige bebaute Objekte .....	103
9.9.1	Resthöfe, Bauernhäuser .....	103
9.9.2	Wochenendhausgrundstücke .....	104
<b>10</b>	<b>Mieten, Pachten.....</b>	<b>105</b>
10.1	Mietzonenübersicht .....	106
10.2	Mietzinstabelle.....	107
10.3	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen .....	109
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>110</b>
	<b>Anhang 1: Umsatzzahlen .....</b>	<b>112</b>
	<b>Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse .....</b>	<b>113</b>
	<b>Anhang 3: Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden.....</b>	<b>116</b>

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden beobachtet und analysiert den Grundstücksmarkt in den Landkreisen Verden, Rotenburg (Wümme) und Soltau-Fallingbostal. Mit insgesamt rund 4.700 Vertragsvorgängen wurden im Jahr 2007 ca. 4 % weniger Kauffälle registriert als im Vorjahr. Der Geldumsatz ist dagegen um 7 % auf 566 Mill. € und der Flächenumsatz um 17 % auf 44,7 km<sup>2</sup> gestiegen.

Die Steigerung des Flächenumsatzes ist auf eine Belebung im Handel mit **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** zurückzuführen, die sich in allen drei Landkreisen fortgesetzt hat. Insbesondere Standorte, die sich zum Anbau von Energierohstoffen für Biogasanlagen eignen, sind verstärkt gefragt. Die staatliche Förderung der alternativen Energieerzeugung hat offensichtlich nachhaltigen Einfluss auf den Umsatz, aber auch auf die Preisentwicklung des Ackerlandes. In den Landkreisen Rotenburg und Verden sind die Ackerpreise in den vergangenen vier Jahren um fast 20 % angestiegen, im Landkreis Soltau-Fallingbostal in zwei Jahren um 13 %.

Der Wirtschaftsaufschwung im Jahr 2007 war am Grundstücksmarkt darüber hinaus im Handel mit **Gewerbebauland** erkennbar. Gegenüber dem Vorjahr ist in diesem Marktsegment in den drei Landkreisen ein deutliches Umsatzplus zu verzeichnen.

Der Handel mit **Bauplätzen für Wohnbauvorhaben** ist dagegen weiter **rückläufig**. In den vergangenen zehn Jahren ist der Baulandumsatz um ca. 80 %, also auf etwa ein Fünftel der früheren Jahresumsätze, gefallen.

In den Landkreisen Rotenburg und Soltau/Fallingbostal stagnieren die **Preise für Wohnbauland** seit etwa fünf Jahren. Inflationsbereinigt ist das ein leichter Preisrückgang. Dieser Trend hat sich 2007 fortgesetzt. Im Landkreis Verden ist der Preisindex für Bauland erstmalig signifikant gefallen. Das heißt jedoch nicht, dass hier Bauplätze überall billiger geworden oder preisstabil sind. In einigen Regionen der drei Landkreise sind aktuell auch Preissteigerungen zu erkennen. Im Verlauf der 1990er-Jahre hatten sich die Baulandpreise nahezu verdoppelt, sodass man von einer normalen Marktberuhigung sprechen kann. Die Entwicklung ist gleichwohl Ausdruck einer gewissen Marktsättigung. In Erwartung des demografischen Wandels ist eine deutliche Belebung des Grundstücksmarktes selbst im Falle der Wiedereinsetzung der steuerlichen Eigenheimförderung wenig wahrscheinlich. Die Zahl junger Familien, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen wollen und können, wird auf absehbare Zeit weiter sinken. Diese Klientel findet neben einem in den meisten Gemeinden reichhaltigen Bauplatzangebot ein wachsendes Angebot an Altimmobilien auf dem Markt vor.

Die Umsatzzahlen **bebauter Grundstücke** schwanken von Jahr zu Jahr nur in geringen Spannen. In den dünn besiedelten Landkreisen Rotenburg und Soltau-Fallingbostal wird der Markt mit einem Anteil von jeweils über 50 % von dem Handel mit **frei stehenden Einfamilienhäusern** dominiert, während im dichter besiedelten Landkreis Verden auch Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen ein größerer Marktanteil zukommt. Aber auch hier geht der Trend zum frei stehenden Einfamilienhaus. In allen drei Landkreisen wurden allerdings im Jahr 2007 Einfamilienhäuser in etwas geringerer Zahl als im Vorjahr gehandelt (-3 bis -6 %).

Die Verkaufszahlen für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** waren demgegenüber in allen drei Landkreisen wiederum deutlicher rückläufig, in den Landkreisen Rotenburg und Soltau-Fallingbostal um ca. 20 %, im Landkreis Verden sogar um 34 %. Hier wurden wiederum auch weniger Eigentumswohnungen veräußert, während in den beiden anderen Landkreisen entgegen dem langjährigen Trend im Jahr 2007 mehr Eigentumswohnungen verkauft wurden.

Nach den langjährigen Untersuchungen des Gutachterausschusses weisen die **Kaufpreise für Wohnimmobilien** in allen drei Landkreisen bereits seit etwa zehn Jahren eine fallende Tendenz auf. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind in dieser Zeitspanne für Einfamilienhäuser um ca. 10 % und für Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen um ca. 20 % gesunken. Der Wertverlust ist unter Berücksichtigung der steigenden Lebenshaltungskosten entsprechend höher, jedoch nicht pauschal auf ein Einzelobjekt übertragbar, da nicht nur der Wert selbst sondern auch die Wertentwicklung stark lageabhängig sind.

Wie in den Vorjahren enthält dieser Marktbericht neben der Umsatz- und Preisstatistik **Vergleichs- und Markt-anpassungsfaktoren**, die eine grobe Ermittlung des Verkehrswertes gängiger Wohnimmobilien ermöglichen.

Den Eigentümern oder anderen Interessenten, die den Verkehrswert/Marktwert ihres Einfamilienhausgrundstücks oder ihrer Eigentumswohnung selbst überschlägig abschätzen möchten, steht in Niedersachsen zusätzlich ein neuer Online-Service der Gutachterausschüsse zur Verfügung: der **Immobilien-Preis-Kalkulator** (zu finden unter: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)). Das Schätzwertmodell des Kalkulators wie auch die Vergleichsfaktoren dieses Marktberichtes beruhen auf der Datensammlung der Kaufpreissammlung und einem mathematisch-statistischen Auswerte- und Rechenverfahren, in das die wichtigsten Einflussgrößen für den Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstücks, bzw. einer Eigentumswohnung, einfließen.

## 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 2007, 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 01.11.2006 und endet am 31.10.2007.

Grundlage dieses Marktberichtes 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.

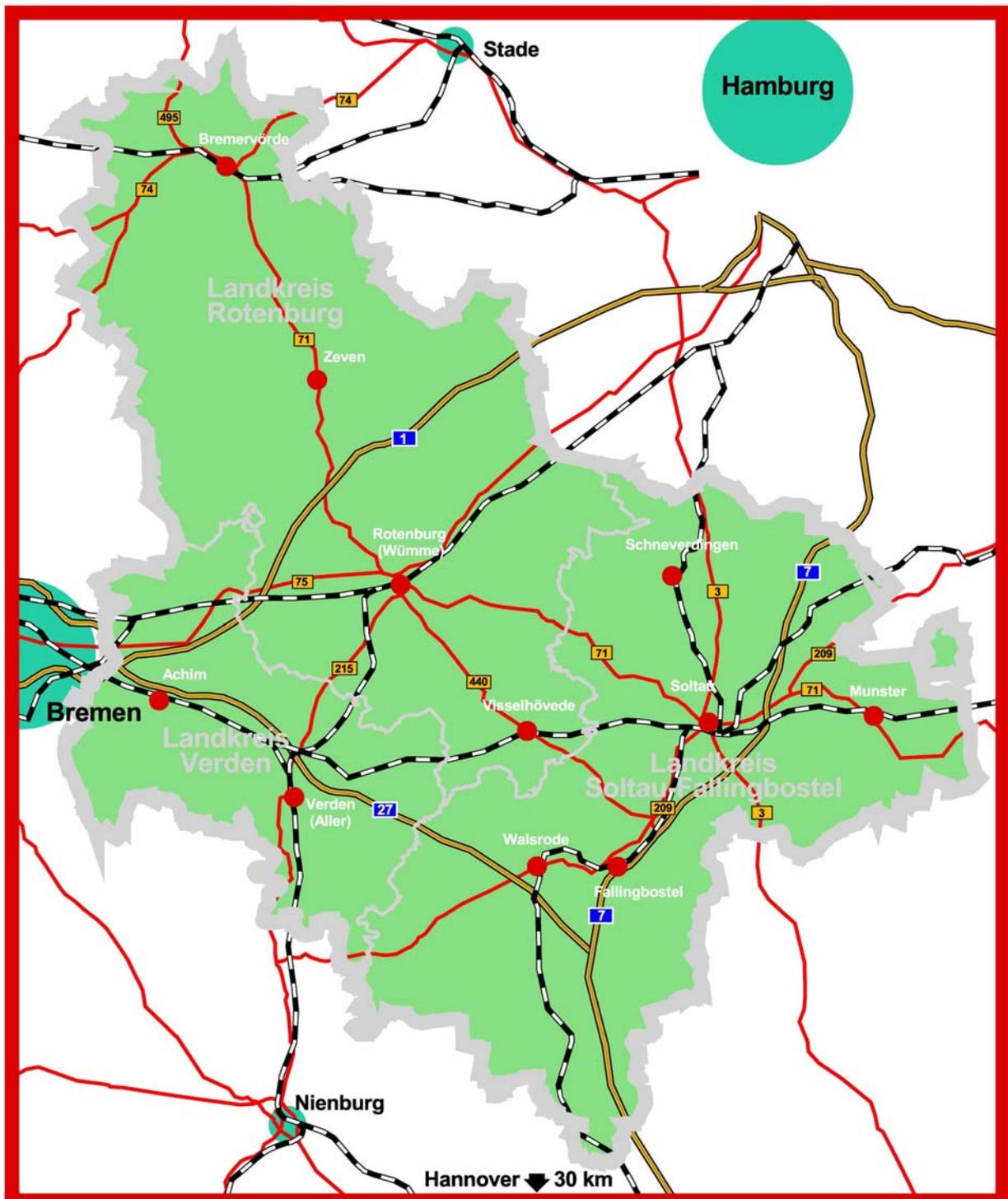
Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen 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-  
leihen 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 wurde und wird die Besiedlung 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 den 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 nordöstlich der Weser- und Aller-Niederung von Oyten über Achim, Langwedel bis nach Verden geführt. Auf ca. einem Drittel der Fläche des Landkreises leben hier mit 87.000 Menschen rund zwei Drittel 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. Insbesondere die Flussniederungen mit ihren fruchtbaren Marschböden sind stark durch die Landwirtschaft geprägt.

Die typische Geestlandschaft im Norden und Osten des Landkreises mit seinen sandigen, teils bewaldeten Höhen, Moorniederungen 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 22 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 Heidelandschaft rund um den Wilseder Berg, der mit 169 m 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 Bezirk Osterheide leben insgesamt ca. 440.000 Menschen. Im niedersächsischen Vergleich sind die Landkreise Rotenburg und Soltau-Fallingb. 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 haben über 20.000 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 <sup>2</sup> 31.12.06	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km <sup>2</sup>
		30.06.06	30.06.07		
Bremervörde, Stadt	150,18	19.052	19.070	+ 18	127
* Geestequelle	140,47	6.660	6.691	+ 31	48
Gnarrenburg	122,91	9.591	9.543	- 48	78
* Selsingen	226,34	9.249	9.452	+ 203	42
* Sittensen	138,75	10.990	10.939	- 51	79
* Tarmstedt	186,64	10.939	10.926	- 13	59
* Zeven	253,65	22.144	22.399	+ 255	88
* Bothel	148,67	8.738	8.722	- 16	59
* Fintel	121,92	7.602	7.544	- 58	62
Rotenburg (W.), Stadt	99,01	22.065	22.118	+ 53	223
Scheeßel	149,70	12.868	12.949	+ 81	86
* Sottrum	172,98	14.280	14.321	+ 41	83
Visselhövede, Stadt	158,85	10.547	10.555	+ 8	66
<b>Landkreis Rotenburg (Wümme)</b>	<b>2.070,07</b>	<b>164.725</b>	<b>165.229</b>	<b>+ 504</b>	<b>80</b>
<b>Altkreis Bremervörde</b>	<b>1.218,94</b>	<b>88.625</b>	<b>89.020</b>	<b>+ 395</b>	<b>73</b>
<b>Altkreis Rotenburg</b>	<b>851,13</b>	<b>76.100</b>	<b>76.209</b>	<b>+ 109</b>	<b>90</b>

#### Landkreis Soltau-Fallingb.

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km <sup>2</sup> 31.12.06	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km <sup>2</sup>
		30.06.06	30.06.07		
* Ahlden	84,79	7.045	7.062	+ 17	83
Bispingen	128,11	6.252	6.259	+ 7	49
Bomlitz	64,07	7.139	7.104	- 35	111
Bad Fallingb., Stadt	63,49	11.756	11.685	- 71	184
Munster, Stadt	193,41	17.113	16.900	- 213	87
Neuenkirchen	96,68	5.747	5.721	- 26	59
Osterheide (Gmde.fr.Bez.)	177,99	829	808	- 21	5
* Rethem	108,59	4.826	4.792	- 34	44
Schneverdingen, Stadt	234,59	19.105	19.115	+ 10	81
* Schwarmstedt	140,97	12.106	12.266	+ 160	87
Soltau, Stadt	203,23	22.010	21.966	- 44	108
Walsrode, Stadt	270,69	24.398	24.343	- 55	90
Wietzendorf	106,88	4.078	4.067	- 11	38
<b>Landkreis Soltau-Fallingb.</b>	<b>1873,49</b>	<b>142.404</b>	<b>142.088</b>	<b>- 316</b>	<b>76</b>

**Landkreis Verden**

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km <sup>2</sup>
	31.12.06	30.06.06	30.06.07		
Achim, Stadt	68,00	30.141	30.113	-28	443
Dörverden	83,31	9.469	9.500	31	114
Kirchlinteln	174,14	10.462	10.488	26	60
Langwedel, Flecken	76,12	14.635	14.693	58	193
Ottersberg, Flecken	99,03	12.158	12.098	-60	122
Oyten	63,47	15.244	15.251	7	240
* Thedinghausen	152,05	14.971	14.942	-29	98
Verden, Stadt	71,58	26.933	26.857	-76	375
<b>Landkreis Verden</b>	<b>787,70</b>	<b>134.013</b>	<b>133.942</b>	<b>- 71</b>	<b>170</b>

**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 <sup>2</sup>	Bauflächen (bebaut und unbebaut) %	Landwirt- schaftsflächen %	Waldflächen %	Sonstige Flächen %
Landkreis Rotenburg (Wümme)	2.070	5	74	14	7
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	1.874	4	42	32	22
Landkreis Verden	788	8	70	12	10

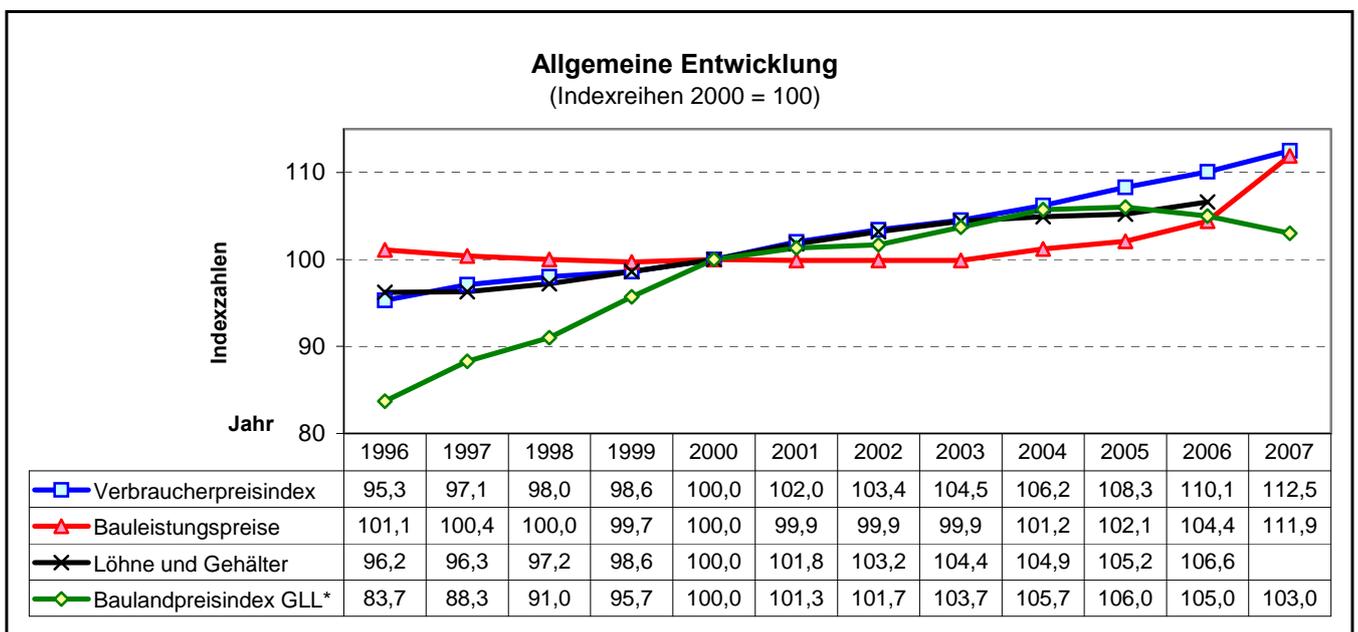
### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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.

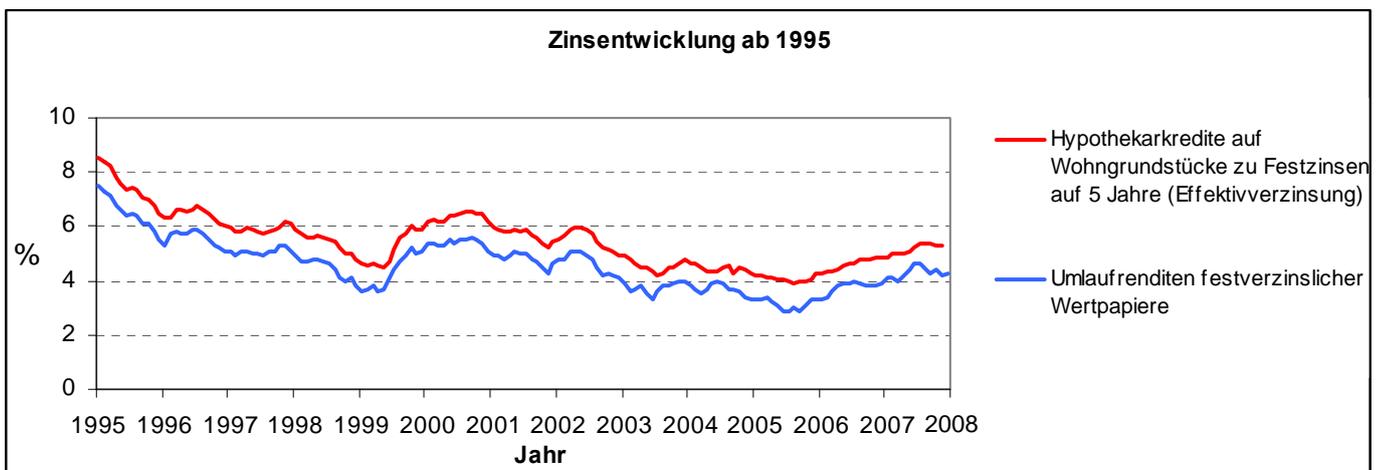
Im Vergleich dazu sind die Baulandpreise nach einem starken Anstieg in den 1990er-Jahren nach der Jahrtausendwende kaum noch angestiegen. Der aktuelle Baulandindex zeigt eine leicht fallende Tendenz.

Nach vielen Jahren mit einer rückläufigen Baukonjunktur und stagnierenden Preisen ziehen dagegen die Bauleistungspreise wieder deutlich an.

Die Kapitalmarktzinsen sind im Laufe der vergangenen zwei Jahre leicht angestiegen, im langfristigen Vergleich ist das Zinsniveau nach wie vor niedrig und investitionsfreundlich.



\* Mittelwert aus den Landkreisen Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden  
Quelle: Fachserie 17, Reihe 7 des Statistischen Bundesamtes



Quelle: [www.bundesbank.de](http://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 **4.712 Verträge** (4.897 Verträge in 2006) 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. 3,9% gesunken. Geld- und Flächenumsätze sind gleichwohl angestiegen. Im Jahr 2007 wurden Grundstücke mit einer Gesamtfläche von **4.471 ha** (3.832 ha in 2006) im Gesamtwert von **566,4 Millionen Euro** (527,6 Mio. € in 2006) umgesetzt. Der Geldumsatz wird dominiert durch den Handel mit bebauten Grundstücken, der Flächenumsatz durch landwirtschaftliche Flächen.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
<b>GLL Verden</b>	<b>4.712</b>	<b>- 3,9 %</b>		<b>566,4</b>	<b>+ 7,3 %</b>		<b>4.471</b>	<b>+ 16,7 %</b>	
Landkreis Rotenburg (Wümme)	1.716	- 3,4 %		204,1	+ 11,9 %		2004	+ 6,7 %	
Landkreis Soltau-Fallingb.	1.613	- 2,5 %		171,5	- 3,5 %		1.665	+ 18,7 %	
Landkreis Verden	1.383	- 5,7 %		190,8	+ 13,8 %		801	+ 45,6 %	

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.

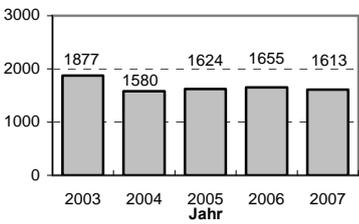
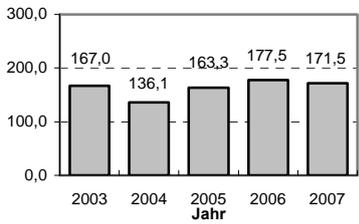
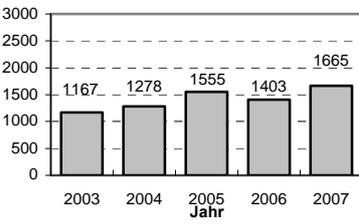
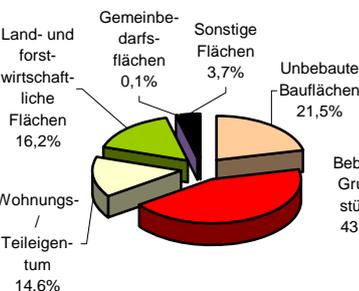
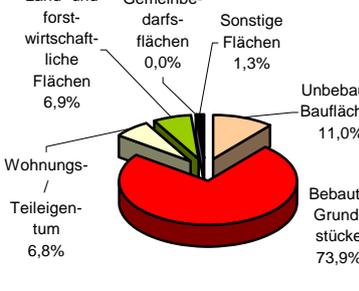
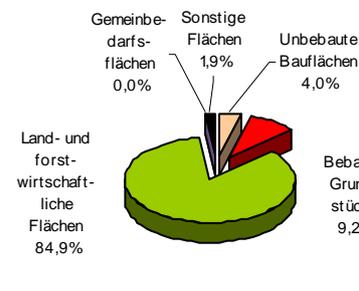
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detaillierte Aussagen.

### 4.1 Umsatzentwicklung

#### Landkreis Rotenburg (Wümme)

Verträge			Geld			Flächen		
Umsatzentwicklung								
<p><b>Anzahl</b></p>			<p><b>in Millionen Euro</b></p>			<p><b>in ha</b></p>		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	- 3,8 %	↓	Gesamtumsatz	+ 14,5 %	↑	Gesamtumsatz	+ 6,3 %	↑
Unbebaute Bauflächen	- 26,6 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 13,8 %	↓	Unbebaute Bauflächen	+ 7,1 %	↑
Bebaute Grundstücke	- 6,8 %	↓	Bebaute Grundstücke	+ 17,8 %	↑	Bebaute Grundstücke	- 12,5 %	↓
Wohnungs-/ Teileigentum	+ 9,6 %	↑	Wohnungs-/ Teileigentum	- 3,5 %	↓			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 21,8 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 33,5 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 9,9 %	↑

**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	- 2,5 %	↓	Gesamtumsatz	- 3,4 %	↓	Gesamtumsatz	+ 18,7 %	↑
Unbebaute Bauflächen	- 9,6 %	↓	Unbebaute Bauflächen	+ 18,9 %	↑	Unbebaute Bauflächen	- 21,8 %	↓
Bebaute Grundstücke	- 3,7 %	↓	Bebaute Grundstücke	- 7,7 %	↓	Bebaute Grundstücke	- 11,3 %	↓
Wohnungs-/ Teileigentum	+ 22,9 %	↑	Wohnungs-/ Teileigentum	- 16,6 %	↓			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 7,8 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 48,8 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 28,0 %	↑

**Landkreis Verden**

Verträge			Geld			Flächen																																						
Umsatzentwicklung																																												
<p><b>Anzahl</b></p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2003</td><td>2004</td><td>2005</td><td>2006</td><td>2007</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>1675</td><td>1495</td><td>1564</td><td>1466</td><td>1383</td></tr> </table>			Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	Anzahl	1675	1495	1564	1466	1383	<p><b>in Millionen Euro</b></p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2003</td><td>2004</td><td>2005</td><td>2006</td><td>2007</td></tr> <tr><th>in Millionen Euro</th><td>198,6</td><td>159,6</td><td>177,9</td><td>167,7</td><td>190,8</td></tr> </table>			Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	in Millionen Euro	198,6	159,6	177,9	167,7	190,8	<p><b>in ha</b></p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2003</td><td>2004</td><td>2005</td><td>2006</td><td>2007</td></tr> <tr><th>in ha</th><td>598</td><td>578</td><td>649</td><td>550</td><td>801</td></tr> </table>			Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	in ha	598	578	649	550	801
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007																																							
Anzahl	1675	1495	1564	1466	1383																																							
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007																																							
in Millionen Euro	198,6	159,6	177,9	167,7	190,8																																							
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007																																							
in ha	598	578	649	550	801																																							
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																												
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																												
Gesamtumsatz	- 5,7 %	↓	Gesamtumsatz	+ 13,8 %	↑	Gesamtumsatz	+ 45,7 %	↑																																				
Unbebaute Bauflächen	- 7,1 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 27,0 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 40,2 %	↓																																				
Bebaute Grundstücke	- 8,1 %	↓	Bebaute Grundstücke	+ 24,1 %	↑	Bebaute Grundstücke	- 32,6 %	↓																																				
Wohnungs-/ Teileigentum	- 10,0 %	↓	Wohnungs-/ Teileigentum	- 12,7 %	↓																																							
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 17,8 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 207,4 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 144,0 %	↑																																				

## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

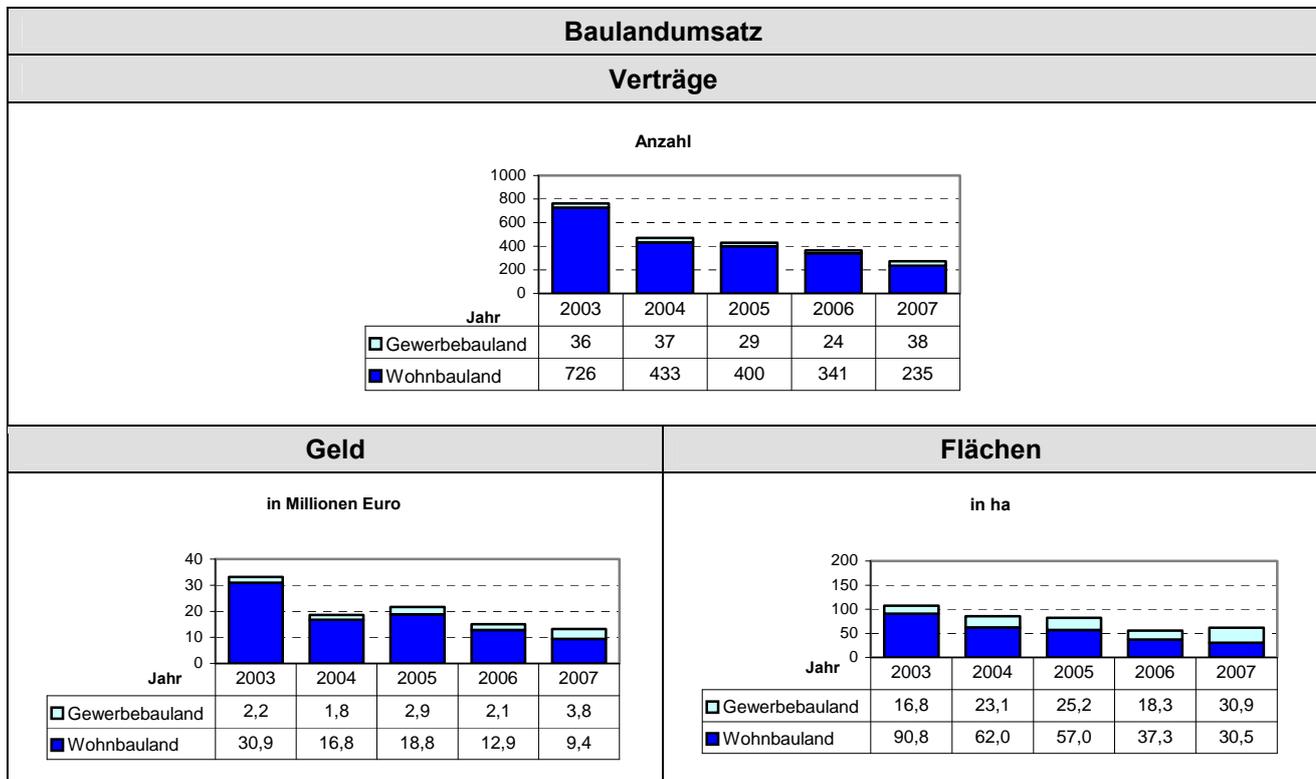
Die unbebauten Bauflächen werden im Folgenden nach ihrer künftigen Nutzung in Wohnbauland und Gewerbebauland unterteilt. Die überwiegende Zahl der Kauffälle bezieht sich im Berichtsgebiet auf Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Eine feinere Differenzierung der Bauflächen nach der zulässigen Art und dem zulässigen Umfang der künftigen Bebauung, z.B. Geschoss- oder Reihenhausbau, sind in dem überwiegend ländlich strukturierten Berichtsgebiet mit zu geringen Fallzahlen nicht aussagekräftig.

Der Baulandhandel und das Preisniveau wird mehr oder weniger stark durch die Kommunen beeinflusst, die als Träger der Planungshoheit nach ihren unterschiedlichen Möglichkeiten und politischen Zielsetzungen Bauleitpläne aufstellen und umsetzen und damit das Angebot steuern können. Aktuell halten fast alle Kommunen des Berichtsgebietes geeignete Baugrundstücke an gut gelegenen und erschlossenen Gewerbe- und Wohnstandorten vor. Insbesondere ein gutes Angebot von Gewerbe- und Industriegelände zu niedrigen Preisen ist ein Hauptanliegen der Kommunen.

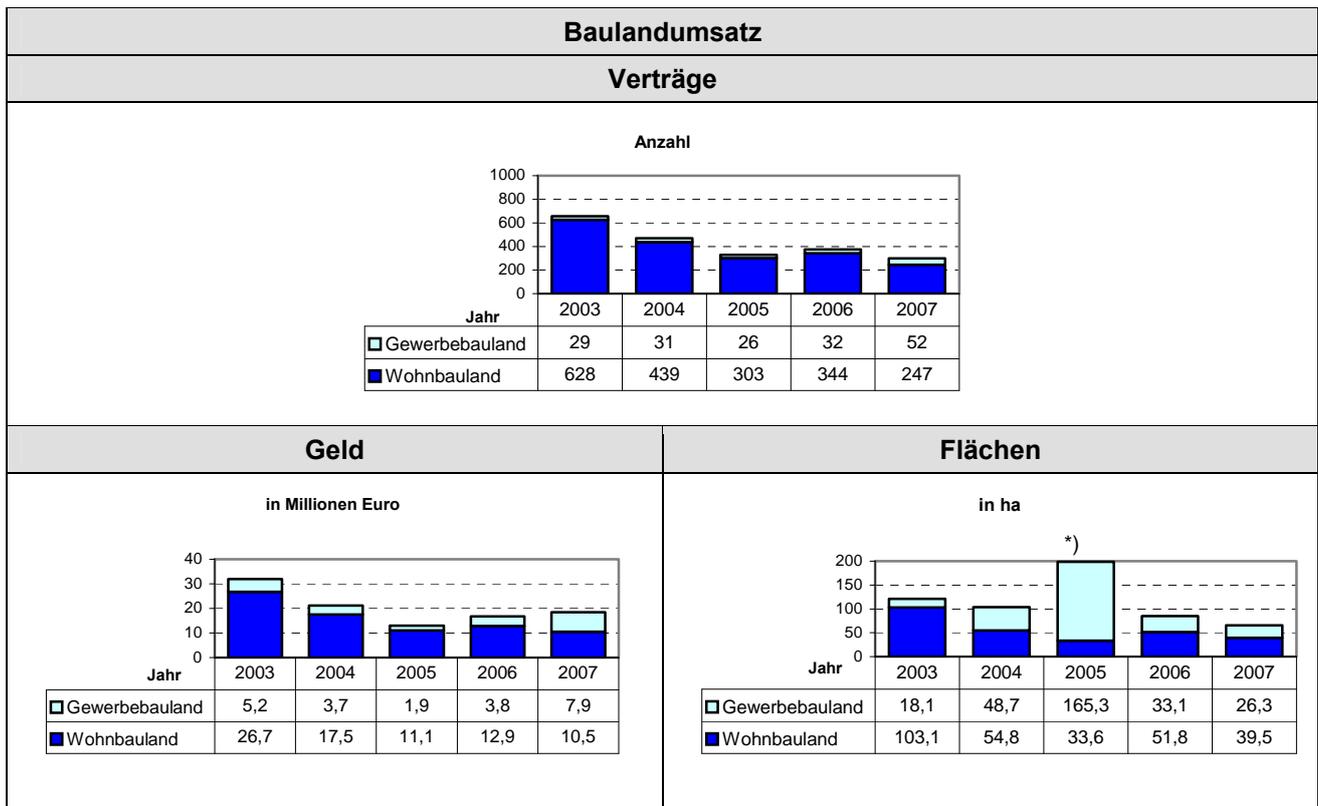
Auf diesem Teilmarkt war im Jahr 2007 der konjunkturelle Aufschwung deutlich erkennbar. Gegenüber dem Vorjahr ist in den drei Landkreisen ein deutliches Umsatzplus zu verzeichnen. Der Handel mit Bauplätzen für Wohnbauvorhaben ist dagegen weiter rückläufig. In den vergangenen zehn Jahren ist der Baulandumsatz um ca. 80 %, also auf etwa ein Fünftel der früheren Jahresumsätze, gefallen. Zur Umsatzstatistik des Jahres 2007 ist bemerkenswert, dass fast jeder zweite verkaufte Baulandquadratmeter zu einem Gewerbegrundstück gehörte.

In den Landkreisen Rotenburg und Soltau-Fallingb. stagnieren die Preise für Wohnbauland seit etwa fünf Jahren. Inflationbereinigt ist das ein leichter Preisrückgang. Dieser Trend hat sich 2007 fortgesetzt. Im Landkreis Verden fällt der Preisindex für Bauland (s. Nr. 5.2.2.1) seit ca. 1½ Jahren signifikant. Das heißt jedoch nicht, dass hier Bauplätze überall billiger geworden oder preisstabil sind. In einigen Regionen der drei Landkreise sind aktuell auch Preissteigerungen zu erkennen. Nachdem sich im Verlauf der 1990er-Jahre die Baulandpreise nahezu verdoppelt hatten, kann man aktuell von einem beruhigten oder auch gesättigten Markt sprechen.

#### Landkreis Rotenburg (Wümme)

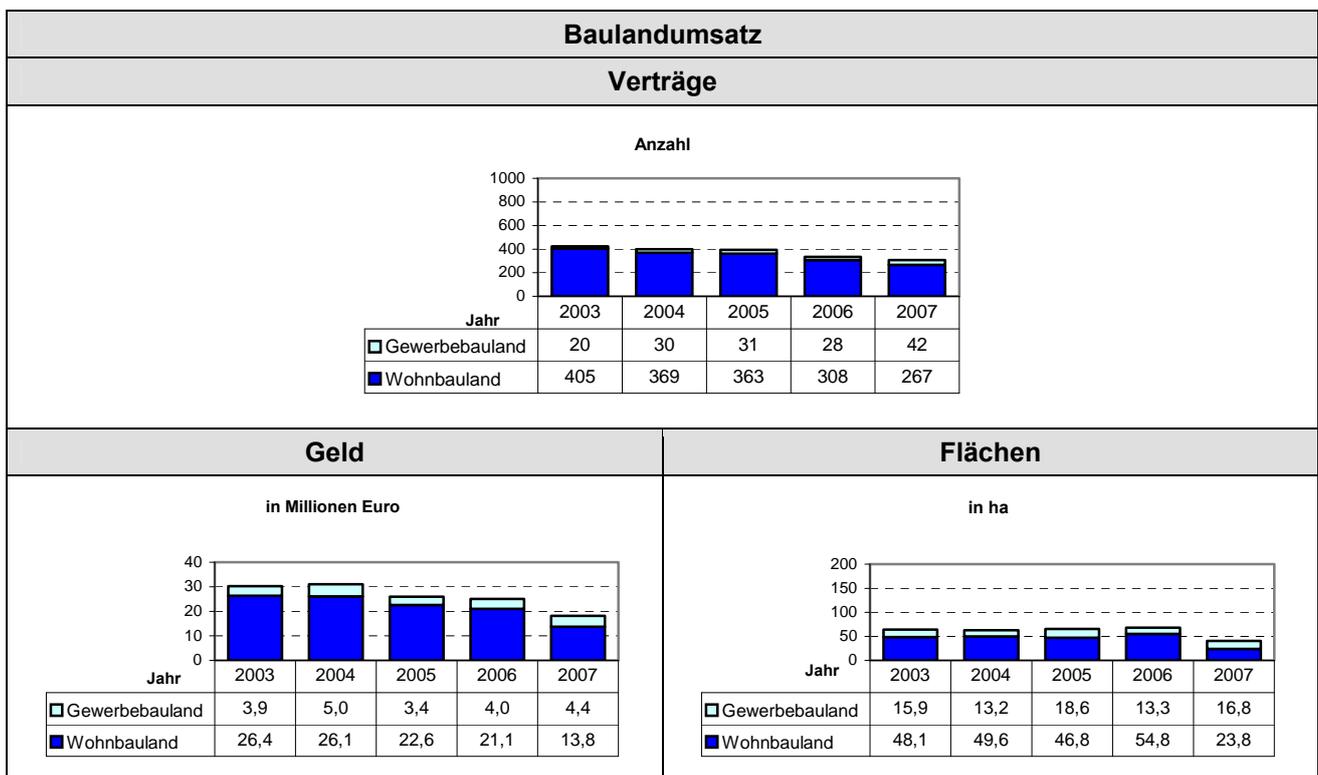


**Landkreis Soltau-Fallingb.oste!**



\*) Der Flächenumsatz 2005 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 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. Nr. 8.2.1).

#### Landkreis Rotenburg (Wümme)

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m <sup>2</sup>
Geestequelle (SG)	6 (12)	1.053 (988)	26 (27)
Bremervörde, Umland	6 (6)	936 (892)	34 (47)
Stadt Bremervörde	2 (8)	*) (702)	*) (109)
Gnarrenburg, zentral	2 (4)	*) (1.021)	*) (50)
Gnarrenburg, Umland	3 (2)	1.553 *)	20 *)
Tarmstedt, zentral	5 (3)	924 (883)	61 (64)
Tarmstedt (SG), Umland	7 (7)	874 (1.131)	44 (31)
Zeven (SG), Umland	3 (8)	1.137 (1.016)	55 (36)
Stadt Zeven, zentral	2 (4)	*) (845)	*) (92)
Selsingen (SG)	5 (4)	1.002 (875)	24 (39)
Sittensen (SG), Umland	3 (14)	927 (893)	38 (48)
Sittensen, zentral	7 (7)	871 (857)	74 (79)
Fintel (SG)	5 (5)	1.002 (943)	50 (54)
Scheeßel, zentral	4 (3)	948 (1.276)	150**) (81)
Scheeßel, Umland	5 (7)	941 (1.063)	45 (51)
Rotenburg, Umland	1 (2)	*) *)	*) *)
Stadt Rotenburg	3 (5)	660 (760)	97 (105)
Sottrum, zentral	4 (5)	1.163 (620)	59 (70)
Sottrum (SG), Umland	7 (9)	866 (1.031)	46 (42)
Bothel (SG)	9 (13)	1.092 (1.106)	45 (41)
Visselhövede, Umland	6 (6)	1.030 (1.252)	36 (31)
Stadt Visselhövede	2 (9)	*) (1.186)	*) (47)
<b>Landkreis Rotenburg (Wümme)</b>	<b>97 (143)</b>	<b>981 (982)</b>	<b>52 (53)</b>

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

\*\*) wegen besonderer Merkmale nicht repräsentativ

**Landkreis Soltau-Fallingb.ostel**

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m <sup>2</sup>	
Ahlden (SG)	11	(20)	836	(799)	41	(42)
Bispingen	8	(13)	813	(771)	45	(54)
Bomlitz	7	(18)	865	(900)	38	(37)
Bad Fallingb.ostel, Stadt	4	(11)	827	(1.035)	45	(49)
Munster, Stadt	8	(16)	838	(790)	60	(44)
Neuenkirchen	7	(3)	766	(682)	55	(48)
Osterheide, Gmdfr.Bez.	--	--	--	--	--	--
Rethem (Aller) (SG)	3	(4)	933	(826)	35	(25)
Schneverdingen, Stadt	11	(28)	786	(662)	59	(68)
Schwarmstedt (SG)	19	(26)	795	(868)	57	(55)
Soltau, Stadt	19	(18)	659	(767)	92	(85)
Walsrode, Stadt	30	(32)	711	(774)	51	(48)
Wietendorf	6	(13)	787	(823)	48	(37)
<b>Landkreis Soltau- Fallingb.ostel</b>	<b>133</b>	<b>(202)</b>	<b>769</b>	<b>(794)</b>	<b>57</b>	<b>(52)</b>

**Landkreis Verden**

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m <sup>2</sup>	
Achim	30	(61)	764	(534)	136	(144)
Dörverden	5	(9)	940	(973)	30	(51)
Kirchlinteln	34	(14)	867	(961)	40	(45)
Langwedel	19	(29)	837	(587)	94	(103)
Ottersberg	9	(13)	744	(778)	94	(90)
Oyten	28	(20)	675	(768)	117	(116)
Thedinghausen (SG)	14	(38)	743	(759)	63	(66)
Verden	25	(39)	792	(722)	97	(102)
<b>Landkreis Verden</b>	<b>164</b>	<b>(223)</b>	<b>785</b>	<b>(692)</b>	<b>90</b>	<b>(102)</b>

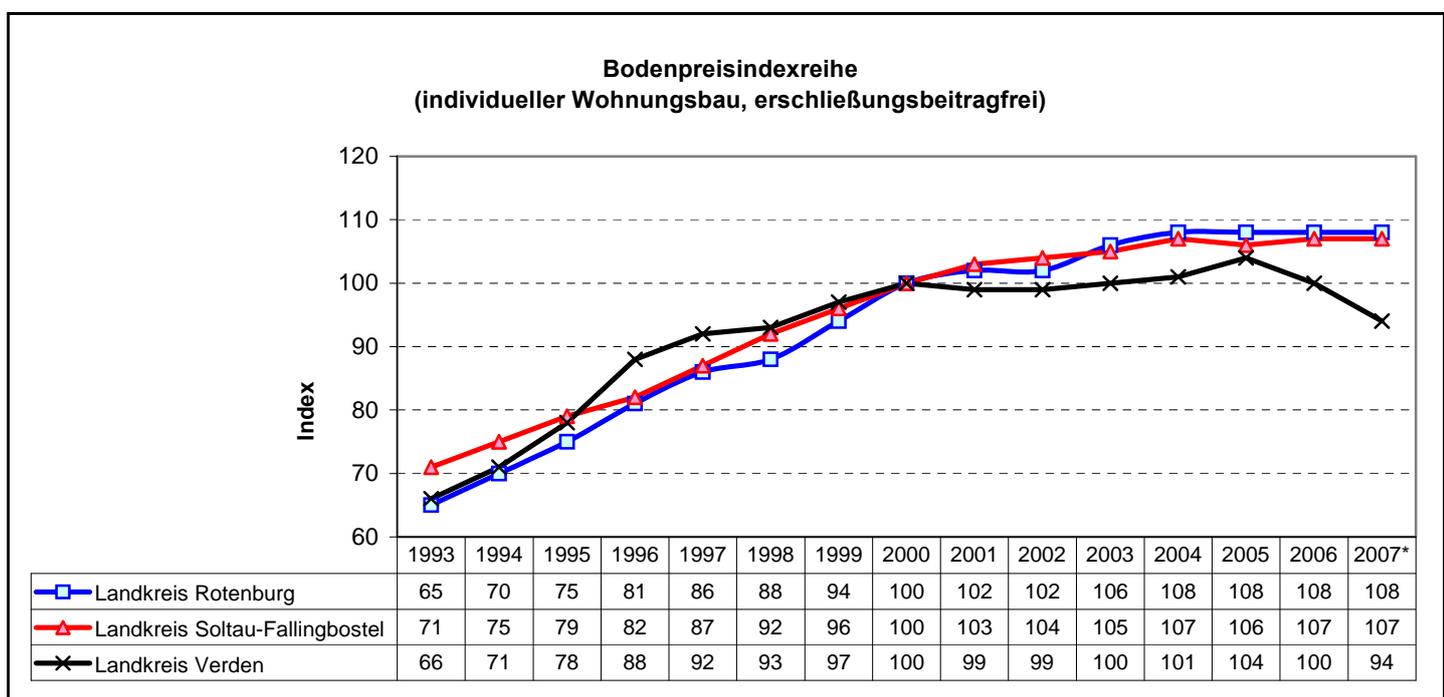
## 5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

### 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 Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. Das Basisjahr mit der Indexzahl 100 ist für die folgenden Indexreihen das Jahr 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.



\*) Die Indexzahlen des Jahres 2007 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 €/m<sup>2</sup> veräußert. Welcher Preis wäre vermutlich im Jahre 1994 zu erzielen gewesen?

Index im Jahr 2006: 108

Index im Jahr 1994: 70

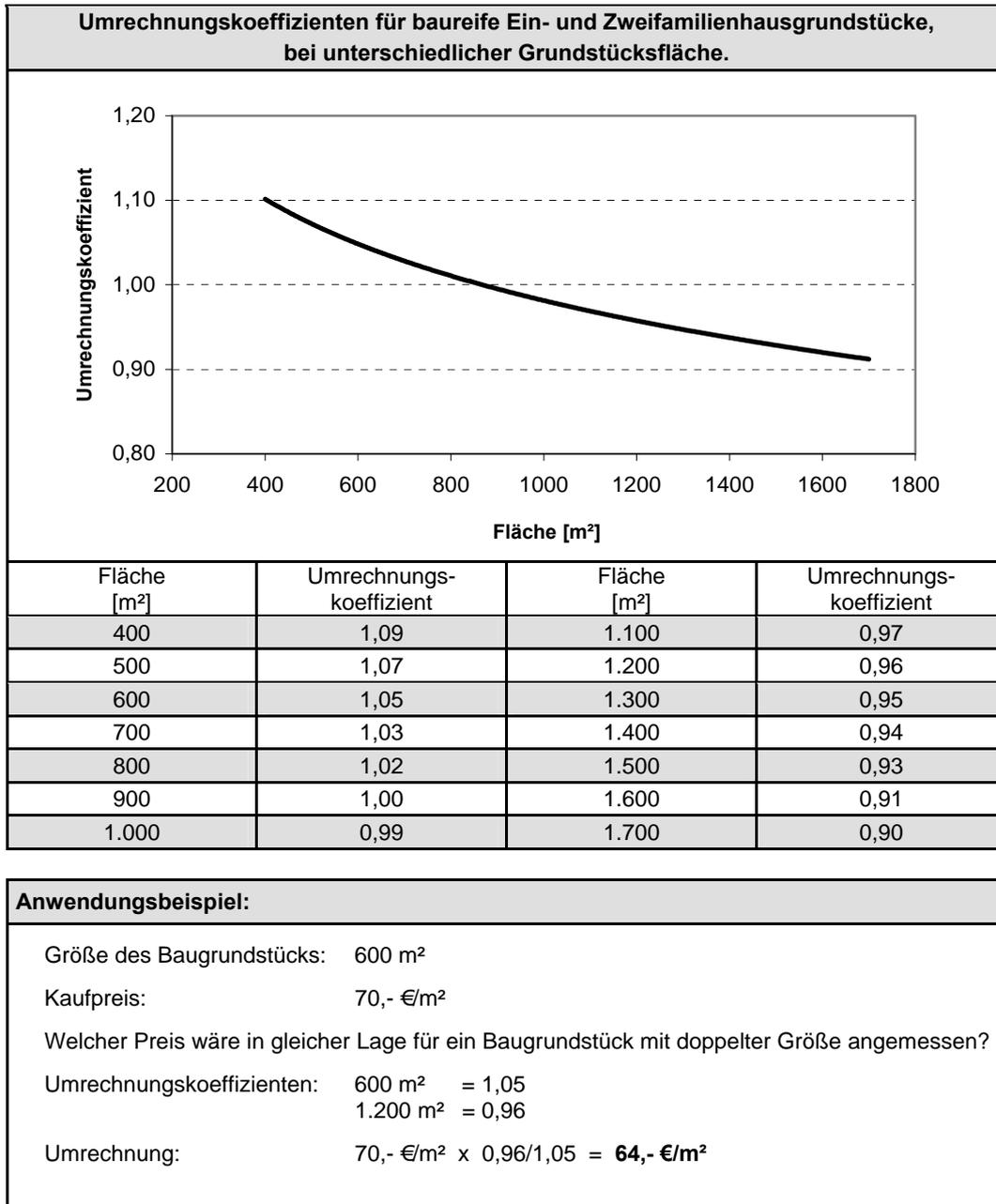
geschätzter Bodenwert 1994 :  $41 \text{ €/m}^2 \times 70 / 108 = \text{ca. } 27 \text{ €/m}^2$  (bzw. ca. 52,- DM/m<sup>2</sup>)

### 5.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten

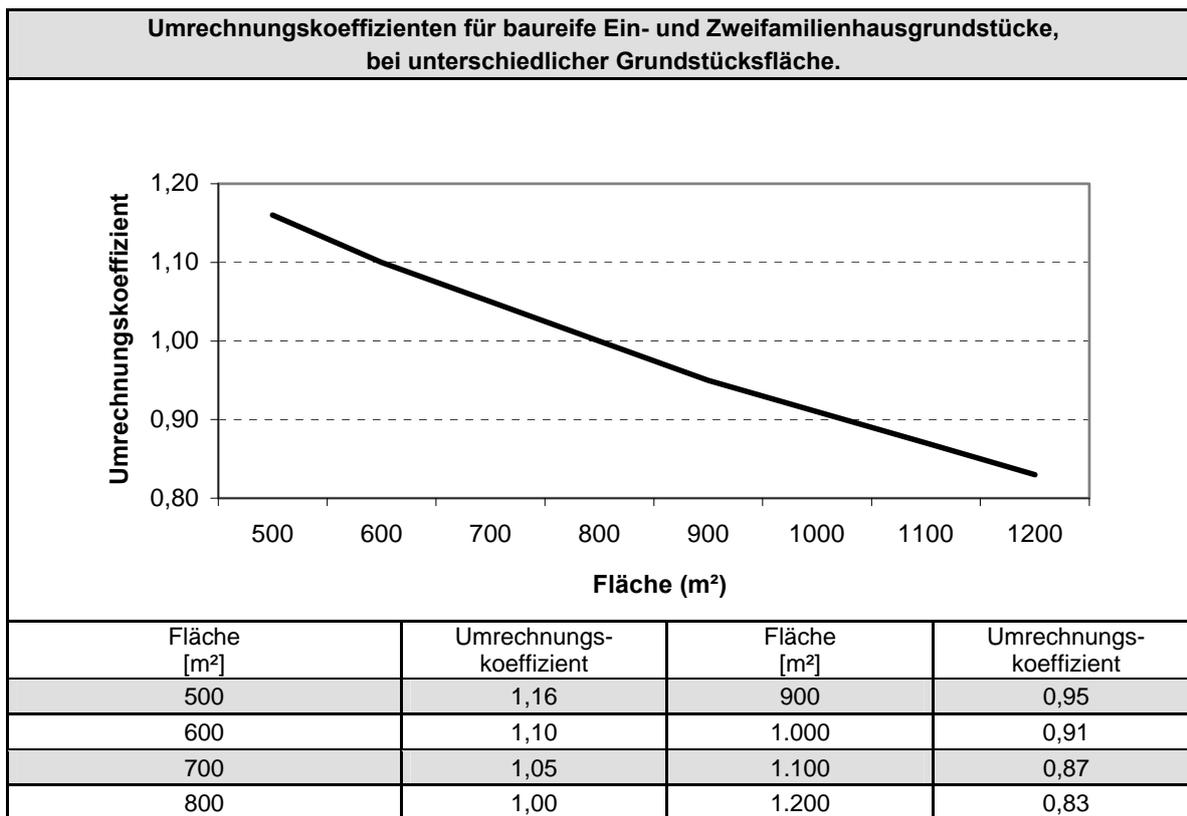
Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mit Hilfe von Regressionsanalysen aus Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den Zeitraum 01.11.2005 bis 31.10.2007 ermittelt. Verkäufe mit besonderen Umständen blieben unberücksichtigt.

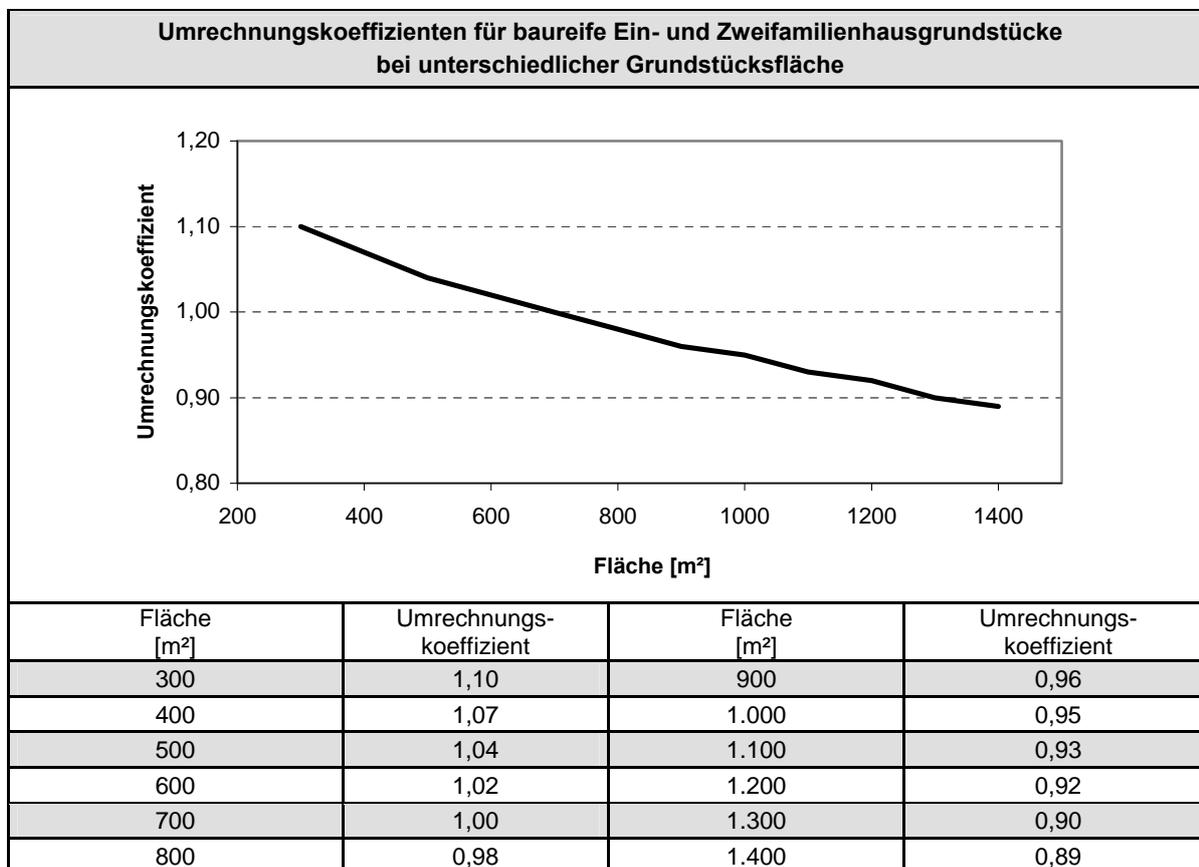
#### Landkreis Rotenburg (Wümme)



**Landkreis Soltau-Fallingb.ostel**



**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 nur in den Geschäftszentren der Städte oder in Einzelfällen nachweisbar, in denen das zulässige Maß der baulichen Nutzung deutlich höher oder niedriger liegt als in der Umgebung, und sich der Baulandrichtwert auf die überwiegend andersartige Bebauung bezieht.

### 5.4 Gewerbliche Bauflächen

#### 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 werden u. U. auch höhere Preise gezahlt.

Die folgenden Angaben betreffen Gewerbe- und Industriegrundstücke an Standorten mit entsprechenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten € / m <sup>2</sup>
Rotenburg	19 (12)	4.102 (6.934)	16 (19)
Soltau-Fallingbostal	20 (15)	4.325 (4.683)	27 (26)
Verden	23 (15)	5.978 (5.864)	27 (35)

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	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Landkreis Rotenburg (Wümme)	13 €/m <sup>2</sup>	16 €/m <sup>2</sup>	12 €/m <sup>2</sup>	13 €/m <sup>2</sup>	16 €/m <sup>2</sup>	16 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Soltau-Fallingbostal	20 €/m <sup>2</sup>	23 €/m <sup>2</sup>	19 €/m <sup>2</sup>	16 €/m <sup>2</sup>	26 €/m <sup>2</sup>	27 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Verden	26 €/m <sup>2</sup>	29 €/m <sup>2</sup>	31 €/m <sup>2</sup>	26 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	27 €/m <sup>2</sup>

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach den Definitionen 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 beinhalten. Derartige Flächen werden überwiegend von Kommunen oder Bauträgern, vereinzelt auch von Privatpersonen, angekauft.

Die Qualitätsstufe Rohbauland ist erreicht, wenn eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung, z.B. ein rechtskräftiger Bebauungsplan, für das Gebiet vorliegt, die Flächen aber noch nicht ausreichend erschlossen oder für eine bauliche Nutzung nach Lage, Form oder Größe unzureichend gestaltet sind.

Die Vorstufe Bauerwartungsland kennzeichnet Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, sonstigen Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen, die Planung aber noch nicht konkret und verbindlich ist.

Im Jahr 2007 wurden im Berichtsgebiet insgesamt 26 Flächen mit einer Gesamtgröße von 37,6 ha veräußert, die einer Baulandvorstufe zuzuordnen sind. Anzahl und Fläche sind in den vergangenen Jahren zurückgegangen. Es ist nicht immer möglich und erforderlich, die Kauffälle einer der beiden Entwicklungsstufen zuzuordnen; denn die Übergänge sind fließend und die Höhe des jeweils vereinbarten Kaufpreises hängt nicht unbedingt von der Rechtsverbindlichkeit der Planung ab. Vorrangig preisrelevant ist das zu erwartende Preisniveau des künftigen baureifen Landes und der Bauerwartungsgrad, d.h. die zu erwartende Zeitspanne bis zu der tatsächlichen Baureife. Die Aussagekraft von Kaufpreisanalysen für Grundstücke in Baulandvorstufen ist entsprechend eingeschränkt.

Die aktuellen Kaufpreise für Vorstufen des Wohnbaulandes (2007: 20 Fälle im Berichtsgebiet) liegen in der Spanne von 5,- bis 43,- €/m<sup>2</sup>, bzw. 8 bis 72 % des Baulandwertes (erschließungsbeitragsfrei), mit einem Mittelwert von 28 % des Baulandwertes.

Für Vorstufen des Gewerbebaulandes wurden bei nur 6 Kauffällen Preise in der Spanne von 4,- bis 14,- €/m<sup>2</sup> gezahlt. Die Kaufpreise entsprechen vielfach dem Wertniveau des erschließungsbeitragspflichtigen Gewerbebaulandes.

## 5.6 Erbaurechte

Erbaurechte wurden und werden in den drei Landkreisen des Berichtsgebietes selten begründet. In den beiden Jahren 2006 und 2007 wurden insgesamt 13 Erbaurechte neu begründet und 15 mit Erbaurechten belastete Grundstücke zumeist an den jeweils Erbbauberechtigten veräußert.

Der Durchschnittspreis und die Preisspanne auch in der Wertrelation zum Wert des jeweils unbelasteten Baulandes sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Verkäufe von mit einem Erbaurecht belasteten Grundstücken				
	Anzahl	Mittelwert	Richtwert Wohnbauland	Relation zum Richtwert
Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden	15	54,- €/m <sup>2</sup> 20,- bis 129,- €/m <sup>2</sup>	81,- €/m <sup>2</sup> 40,- bis 132,- €/m <sup>2</sup>	0,68 (0,36 bis 1,08)

Die Kaufpreise sind von den individuell vereinbarten Vertragsbedingungen beeinflusst. Der Mittelwert und die Spanne können daher nur einen Orientierungsrahmen bieten.

## **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 anmoorige Standorte, auf denen allenfalls 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.

Im Berichtsgebiet hat sich der land- und forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr seit ca. 2 Jahren belebt. In allen drei Landkreisen ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr wiederum angestiegen. Insbesondere Standorte, die sich zum Anbau von Energierohstoffen für Biogasanlagen eignen, sind verstärkt gefragt. Die Entwicklung hat offensichtlich nachhaltigen Einfluss auf die Preise für Ackerland. In den Landkreisen Rotenburg und Verden sind die Ackerlandpreise in den vergangenen vier Jahren um fast 20 %, im Landkreis Soltau-Fallingb. in zwei Jahren um 13 % angestiegen.

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, sofern der jeweilige Kaufpreis nicht einer einzelnen Nutzung zugeordnet werden kann. Die Kauffälle von ganzen Hofstellen einschließlich verschiedenartiger Nutzflächen (s. dazu Nr. 6.3) sind jeweils nur im Gesamtumsatz erfasst. Insbesondere im Landkreis Soltau-Fallingb. ist im Jahr 2007 der Anteil dieser Verkäufe am Gesamtgeld- und –flächenumsatz erheblich angestiegen.

**Landkreis Rotenburg (Wümme)**

Verträge			Geld			Flächen		
Umsatzentwicklung								
<p><b>Anzahl</b></p>			<p><b>in Millionen Euro</b></p>			<p><b>in ha</b></p>		
Gesamtumsatz	+ 19,2 %	↑	Gesamtumsatz	+ 31,5 %	↑	Gesamtumsatz	+ 8,6 %	↑
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Grünland	+ 18,5 %	↑	Grünland	+ 2,9 %	↑	Grünland	- 6,9 %	↓
Ackerland	+ 8,2 %	↑	Ackerland	+ 12,7 %	↑	Ackerland	+ 2,5 %	↑
Waldflächen	+ 35,5 %	↑	Waldflächen	+ 36,4 %	↑	Waldflächen	- 28,3 %	↓
Sonstige Flächen	+ 38,1 %	↑	Sonstige Flächen	+ 30,3 %	↑	Sonstige Flächen	+ 28,2 %	↑

**Landkreis Soltau-Fallingb.oste!**

Verträge			Geld			Flächen		
<b>Umsatzentwicklung</b>								
<p style="text-align: center;"><b>Anzahl</b></p>			<p style="text-align: center;"><b>in Millionen Euro</b></p>			<p style="text-align: center;"><b>in ha</b></p>		
Gesamtumsatz	-7,8 %	↓	Gesamtumsatz	+ 48,8 %	↑	Gesamtumsatz	+ 28,0 %	↑
<b>Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten</b>								
<b>Entwicklung gegenüber dem Vorjahr</b>								
Grünland	- 16,9 %	↓	Grünland	- 23,1 %	↓	Grünland	- 7,9 %	↓
Ackerland	- 12,5 %	↓	Ackerland	- 30,0 %	↓	Ackerland	- 36,8 %	↓
Waldflächen	+ 1,5 %	↑	Waldflächen	+ 15,8 %	↑	Waldflächen	- 6,8 %	↓
Sonstige Flächen	- 2,8 %	↓	Sonstige Flächen	+ 80,0 %	↑	Sonstige Flächen	+ 11,3 %	↑

**Landkreis Verden**

Verträge			Geld			Flächen		
<b>Umsatzentwicklung</b>								
<p style="text-align: center;"><b>Anzahl</b></p>			<p style="text-align: center;"><b>in Millionen Euro</b></p>			<p style="text-align: center;"><b>in ha</b></p>		
Gesamtumsatz	+ 53,2 %	↑	Gesamtumsatz	+ 234,2 %	↑	Gesamtumsatz	+ 164,9 %	↑
<b>Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten</b>								
<b>Entwicklung gegenüber dem Vorjahr</b>								
Grünland	+ 37,5 %	↑	Grünland	+ 210,4 %	↑	Grünland	+ 151,6 %	↑
Ackerland	+ 78,3 %	↑	Ackerland	+ 424,9 %	↑	Ackerland	+ 293,6 %	↑
Waldflächen	- 9,1 %	↓	Waldflächen	+ 234,2 %	↑	Waldflächen	+ 176,8 %	↑
Sonstige Flächen	+ 45,0 %	↑	Sonstige Flächen	- 14,1 %	↓	Sonstige Flächen	+ 14,5 %	↑

## 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Rotenburg (Wümme)	101	2,7	0,97	+ 8,9 %
Landkreis Soltau-Fallingbostal	64	2,8	0,83	+ 3,8 %
Landkreis Verden	74	3,8	1,32	+ 10,9 %

Gebiet	Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
				Mittel	Spanne
Landkreis Rotenburg (Wümme)	bis 40	100	2,7	0,97	0,24 – 2,40
	41 – 60	1	*)	*)	*)
Landkreis Soltau-Fallingbostal	bis 40	61	2,8	0,83	0,35 – 1,50
	41 - 60	3	0,9	0,87	0,60 – 1,00
Landkreis Verden	bis 40	36	2,0	1,01	0,50 – 2,19
	41 -60	18	6,6	1,61	0,98 – 2,28
	61 – 80	20	4,4	1,60	1,12 – 2,00

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

#### Grünland

Gebiet	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis €/m <sup>2</sup>	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Rotenburg (Wümme)	120	2,5	0,54	+ 5,9 %
Landkreis Soltau-Fallingbostal	42	3,3	0,65	+ 6,6 %
Landkreis Verden	27	3,1	0,73	- 21,5 %

Gebiet	Grünland- zahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
				Mittel	Spanne
Landkreis Rotenburg (Wümme)	bis 40	114	2,6	0,53	0,11 – 1,22
	41-60	6	1,1	0,54	0,45 – 0,61
Landkreis Soltau-Fallingbostal	bis 40	32	3,8	0,58	0,34 – 0,97
	41 – 60	9	2,0	0,91	0,50 – 1,20
	61 – 80	1	*)	*)	*)
Landkreis Verden	bis 40	19	2,1	0,68	0,32 – 1,11
	41 – 60	5	1,9	0,84	0,37 – 1,10
	61 – 80	3	11,1	0,86	0,75 – 1,00

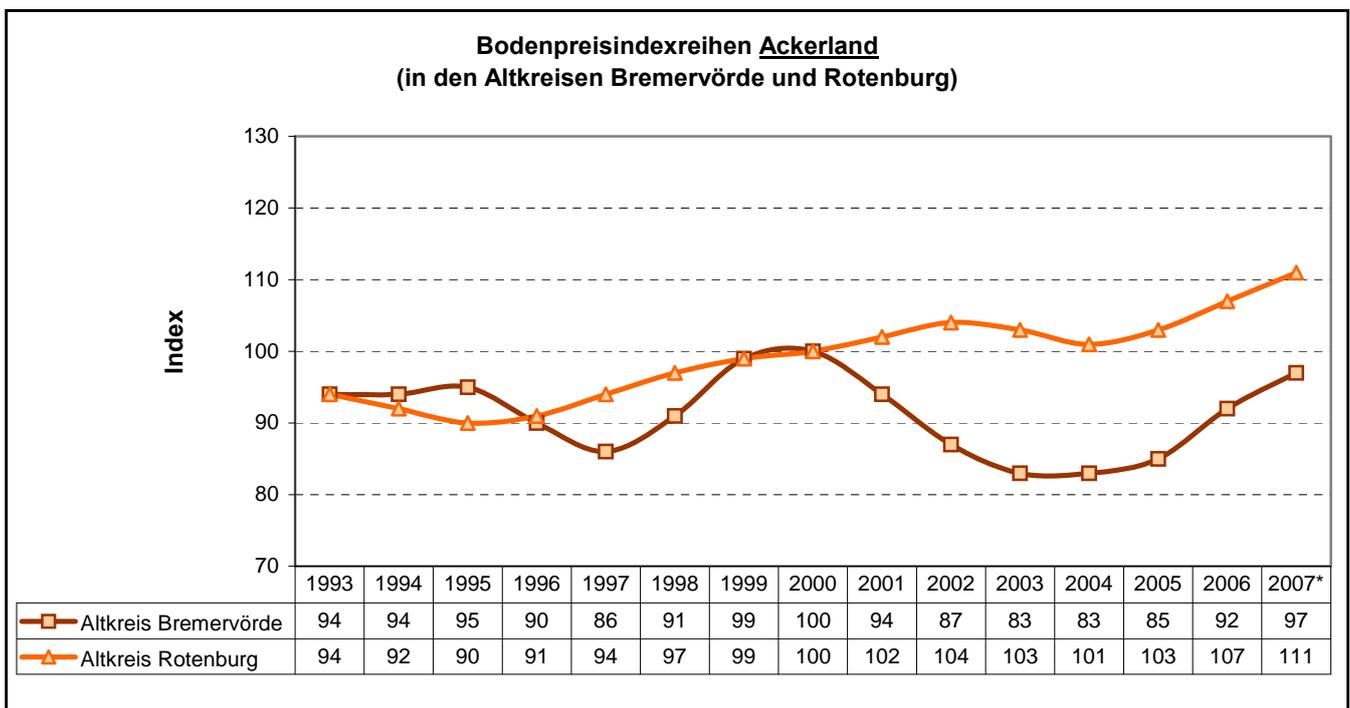
\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

### 6.2.2 Preisentwicklung

Die folgenden Indexreihen stellen die Preisentwicklung seit 1993 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 m<sup>2</sup>, im Landkreis Verden 5.000 m<sup>2</sup>, 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) wird wie bisher in den Altkreisen Rotenburg und Bremervörde getrennt ermittelt und dargestellt.



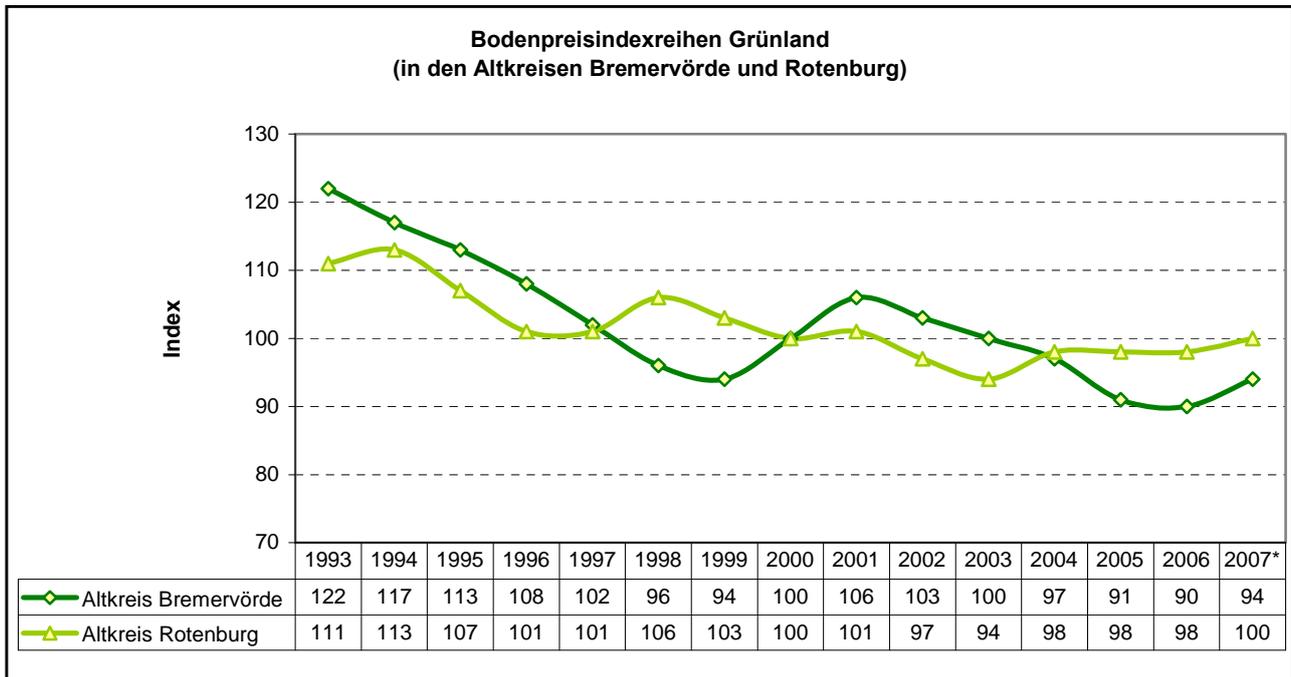
\*) Die Indexzahlen des Jahres 2007 sind vorläufig.

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, das sich seit dem Jahr 2000 weitgehend angeglichen hat.

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

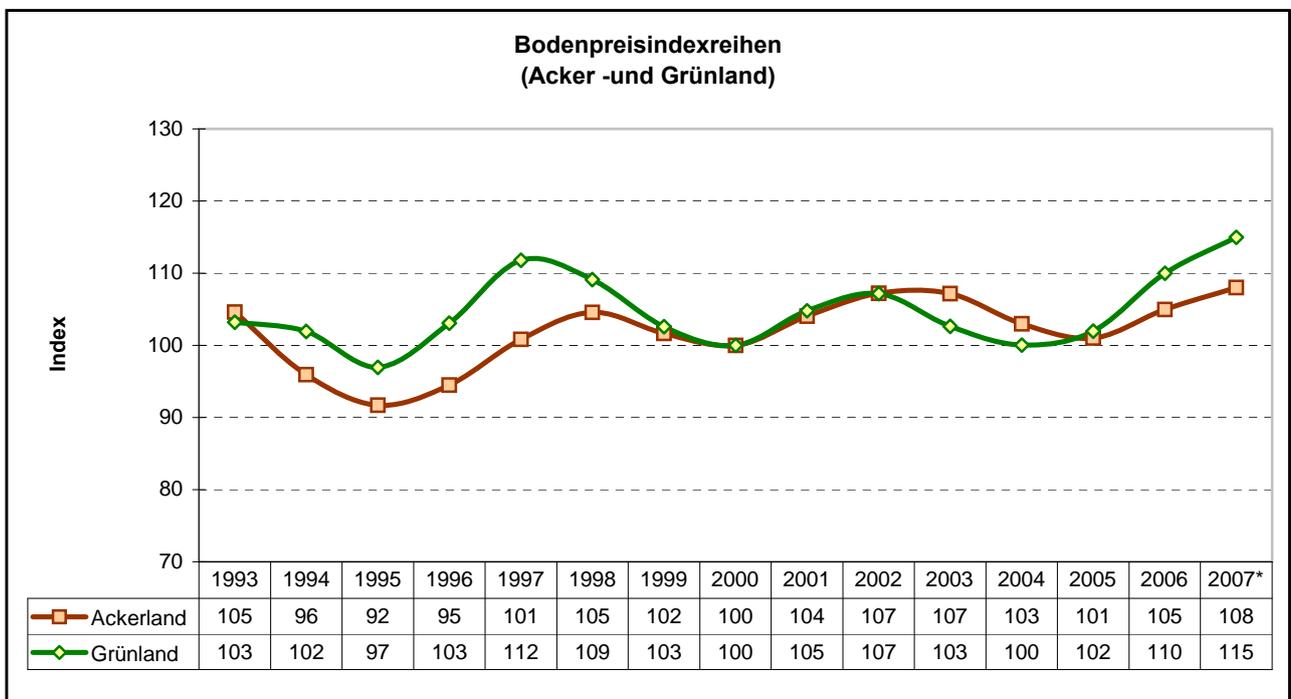
<b>Anwendungsbeispiel:</b>	
Der Preis für ein Ackergrundstück in der Samtgemeinde Bothel (Altkreis Rotenburg) liegt 2003 bei 0,80 €/m <sup>2</sup> .	
Welcher Wert kann im Jahre 1994 angenommen werden?	
Index im Jahre 2003:	103
Index im Jahre 1994:	92
Bodenwert 1994:	$0,80 \text{ €/m}^2 \times 92 / 103 = \mathbf{0,71 \text{ €/m}^2}$ , bzw. 1,40 DM/m <sup>2</sup> .

**Landkreis Rotenburg (Wümme)**



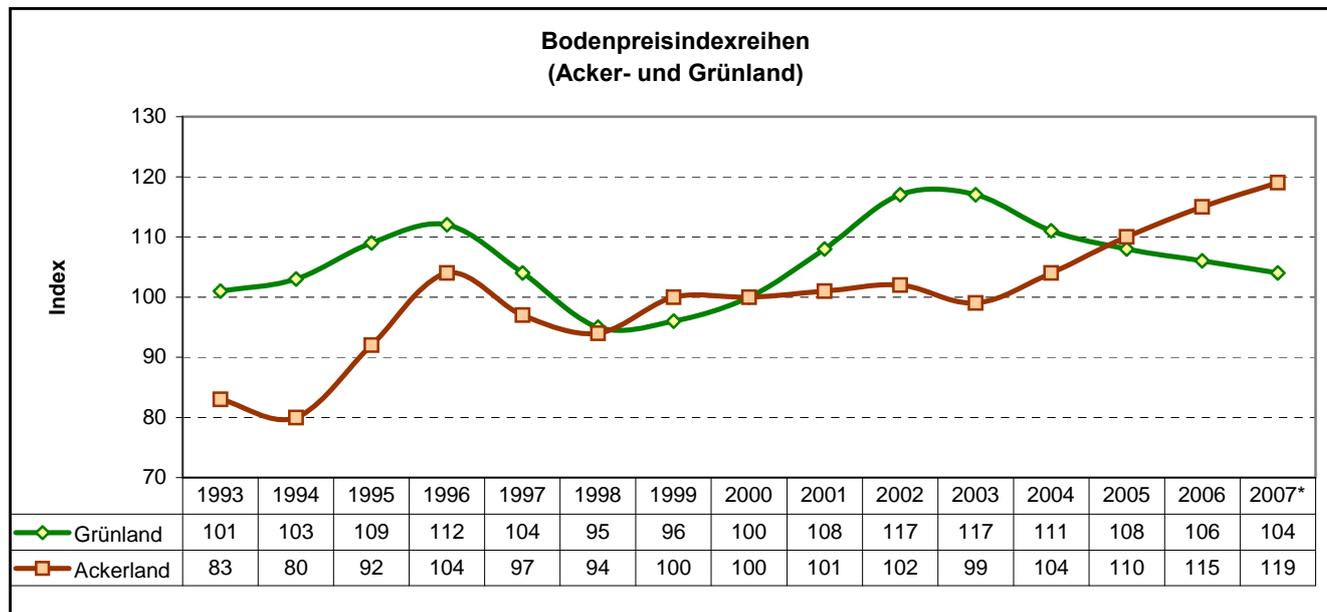
\*) Die Indexzahlen des Jahres 2007 sind vorläufig.

**Landkreis Soltau-Fallingb. (Fallingb.)**



\*) Die Indexzahlen des Jahres 2007 sind vorläufig.

**Landkreis Verden**



\*) Die Indexzahlen des Jahres 2007 sind vorläufig.

Das allgemeine Preisniveau für landwirtschaftliche Nutzflächen liegt im Landkreis Verden höher als in den beiden anderen Landkreisen des Berichtsgebietes.

**6.3 Höfe**

Im Jahr 2007 wurden in den drei Landkreisen insgesamt sechzehn ganze Höfe einschließlich der landwirtschaftlichen Nutzflächen veräußert. Die Mengenstatistik im Vergleich zum Vorjahr (in Klammern) ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Höfe	Anzahl	Geldumsatz in Mill.€	Gesamtfläche in ha
Landkreis Rotenburg	8 (8)	3,7 (1,9)	383,9 (275,9)
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	6 (2)	5,3 (1,8)	526,8 (115,0)
Landkreis Verden	2 (0)	0,5	25,8

Im Falle der Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen häufiger als Stückländereien getrennt von der Hofstelle (Resthof) veräußert (siehe dazu Abschnitt 9.1).

**6.4 Forstwirtschaftliche Flächen**

Bereits im Jahr 2006 war im Berichtsgebiet eine deutliche Belebung im Handel mit Waldflächen erkennbar. Diese Entwicklung hat sich im Jahr 2007 fortgesetzt, aktuell auch und insbesondere in dem waldarmen Landkreis Verden, aber auch im Landkreis Soltau-Fallingb.ostel mit einem regelmäßig hohen Marktanteil der Waldflächen.

Der gestiegene Umsatz hatte bisher abgesehen von Einzelfällen noch keinen erkennbaren Einfluss auf die Kaufpreise. Haupteinflussgröße der Kaufpreise für forstwirtschaftlich nutzbare Flächen ist der Wert des Holzbestandes, der wiederum von der Baumart, dem Alter, dem Bestockungsgrad und der Hiebreife abhängt. Daneben sind die Abtriebskosten, die Lage (Ortsnähe) und die Größe der Flächen preisrelevant.

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

### Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Berichtsjahr wurden 42 Forstflächen veräußert. Es wechselten insgesamt 125,9 ha im Wert von 856.000 € den Eigentümer. Im Vorjahr waren es 30 Forstflächen mit 175,6 ha und einem Volumen von 627.000 €. Die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre (2003 – 2007) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen					
Art	Anzahl	Größe (m <sup>2</sup> ) Ø	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	von	bis
				€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Laubwald	7	2.500 – 39.000	0,59	0,11	1,17
Mischwald	11	bis 10.000	0,51	0,11	0,99
	15	> 10.000	0,50	0,14	0,90
<b>Σ</b>	<b>26</b>		<b>0,50</b>	<b>0,11</b>	<b>0,99</b>
Nadelwald	40	bis 10.000	0,60	0,21	1,52
	43	> 10.000	0,40	0,12	1,01
<b>Σ</b>	<b>83</b>		<b>0,50</b>	<b>0,12</b>	<b>1,52</b>

### Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Im Berichtsjahr wurden 67 (66) Kaufverträge von Forstflächen registriert. Umgesetzt wurden insgesamt 252,8 ha (271,4 ha) für 1,39 Mio. € (1,24 Mio. €). Die Klammerangaben beziehen sich auf das Vorjahr 2006.

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen					
Art	Anzahl	Größe (m <sup>2</sup> ) Ø	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	von	bis
				€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Laubwald	5 (3)	6.335 (7.588)	0,46 (0,53)	0,29 (0,40)	0,60 (0,60)
Nadelwald	56 (35)	43.394 (23.250)	0,75 (0,53)	0,14 (0,14)	3,96 (0,93)
Mischwald	6 (15)	11.119 (20.494)	0,53 (0,66)	0,40 (0,20)	0,84 (2,50)

### Landkreis Verden

Im Berichtsjahr wurden 10 (2006: 11) Kauffälle über forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke registriert. Der Gesamtumsatz betrug 49,0 ha (19,8 ha) bei einem Volumen von 508.000,- € (125.000,- €).

Die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre (2003 – 2007) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen					
Art	Anzahl	Größe (m <sup>2</sup> ) Ø	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	von	bis
				€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Laubwald	4	13.000	1,05	0,50	1,68
Nadelwald	14	19.000	0,82	0,35	2,95
Mischwald	9	117.000	0,76	0,16	2,37

## 6.5 Heide, Moor, Ödland, Unland

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

### Landkreis Rotenburg (Wümme)

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland				
Jahr	Anzahl	Mittelwert	von	bis
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
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
2007	11	0,23	0,05	0,46
	<b>43</b>	<b>0,33</b>	<b>0,05</b>	<b>1,00</b>

### Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland				
Jahr	Anzahl	Mittelwert	von	bis
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
2003	14	0,37	0,08	1,00
2004	7	0,23	0,10	0,37
2005	10	0,55	0,16	1,52
2006	15	0,33	0,13	0,71
2007	5	0,70	0,33	1,00
	<b>51</b>	<b>0,41</b>	<b>0,08</b>	<b>1,52</b>

### Landkreis Verden

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland				
Jahr	Anzahl	Mittelwert	von	bis
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
2003	2	0,76	*)	*)
2004	3	0,58	0,20	1,31
2005	5	0,42	0,28	0,70
2006	1	*)	*)	*)
2007	6	0,70	0,06	1,25
	<b>17</b>	<b>0,60</b>	<b>0,06</b>	<b>1,31</b>

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

## 6.6 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

**Ausgleichsflächen** sind Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes, die künftig für Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes bereitgestellt werden und z.B. aufgeforstet oder in eine Obstbaumwiese umgewandelt werden. Zu den nur in geringer Anzahl registrierten Kaufpreisen können keine Angaben gemacht werden.

Unter **Ersatzflächen** werden Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes verstanden, die künftig für eine Ersatzmaßnahme zum ökologischen Ausgleich des Eingriffes z. B. durch ein Neubaugebiet für Wohnen oder Gewerbe oder auch ein künftiges Abbaugelände für Bodenschätze genutzt werden sollen. Die Kaufpreise dieser Flächen orientieren sich an den Richtwerten für landwirtschaftliche Flächen und werden, wegen ihrer künftigen Bedeutung für ein Baugebiet oder eine andere Nutzung (z.B. Kiesabbau, Straßenbau), mit Zuschlägen von 0 bis zu 100 % zum Richtwert für landwirtschaftliche Flächen (im Mittel 30-40% Zuschlag) gehandelt. Bei Ersatzflächen für künftige Baugebiete ist die Verhältniszahl tendenziell größer als bei Ersatzflächen für den Kies- und Sandabbau. Ersatzflächen für Straßenbaumaßnahmen werden kaum über den Werten landwirtschaftlicher Flächen gehandelt.

### Durchschnittspreise für Ersatzflächen (aus den Jahren 2003 bis 2007)

#### Landkreis Rotenburg (Wümme)

	Anzahl	Mittelwert	von	bis
Ersatzflächen	13	1,03 €/m <sup>2</sup>	0,40 €/m <sup>2</sup>	1,75 €/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Bodenrichtwert (Landwirtschaft)	13	1,47-fach	0,5-fach	3,2-fach

#### Landkreis Soltau-Fallingb. (Fallingb.)

	Anzahl	Mittelwert	von	bis
Ersatzflächen	8	1,21 €/m <sup>2</sup>	0,30 €/m <sup>2</sup>	2,77 €/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Bodenrichtwert (Landwirtschaft)	7	1,7-fach	0,5-fach	4,3-fach

#### Landkreis Verden

	Anzahl	Mittelwert	von	bis
Ersatzflächen	26	1,50 €/m <sup>2</sup>	0,80 €/m <sup>2</sup>	2,11 €/m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Bodenrichtwert (Landwirtschaft)	24	1,37-fach	0,8-fach	2,1-fach

## 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, Abbauand, 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

In dieser Grundstücks-kategorie hat der Gutachterausschuss Flächen zusammengefasst, die zur Erweiterung des eigentlichen bebauten Grundstückes dienen, aber selbst nicht bebaubar sind. Die Preise sind hauptsächlich vom Wert des jeweils benachbarten Baulandes und von der Größe der Fläche abhängig. Aussagekräftiger als der absolute Kaufpreis ist daher die Angabe der Wertrelation zum jeweils benachbarten Baulandrichtwert. 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.

#### Landkreis Rotenburg (Wümme)

Während der letzten 5 Jahre wurden 56 derartige Gartenlandflächen verkauft. Die Kaufpreise lagen in der Spanne zwischen 5,- und 30,- €/m<sup>2</sup>, im Mittel aller Kauffälle bei 12,12 €/m<sup>2</sup>. Im langjährigen Durchschnitt werden für derartige Gartenlandflächen Kaufpreise in Höhe von 25 % des jeweiligen Baulandrichtwertes bei einer Spanne von 10 bis 65 % gezahlt.

#### Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

In den Jahren 2000 bis 2007 wurden 167 Garten- oder Hinterlandflächen verkauft. Die Kaufpreise lagen zwischen rd. 1,- und 30,- €/m<sup>2</sup>. Das Mittel der Kaufpreise für Flächen bis 500 m<sup>2</sup> lag bei 10,43 €/m<sup>2</sup> und entspricht rd. 27% des jeweiligen Baulandrichtwertes. Für Flächen über 500 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup> waren es 4,81 €/m<sup>2</sup> bzw. rd. 12%.

#### Landkreis Verden

In den vergangenen 5 Jahren wurden 35 Garten- oder Hinterlandflächen verkauft. Dabei wurden im Mittel 17 % des jeweiligen Baulandrichtwertes erzielt. Die Kaufpreise lagen zwischen 1,- und 35,- €/m<sup>2</sup>, im Mittel aller Kauffälle bei 12,39 €/m<sup>2</sup>.

### 7.2 Wasserflächen

Im Jahr 2007 wurden 6 Kauffälle mit einer Gesamtfläche von 3,9 ha und einem Geldumsatz von 83.700,- € registriert.

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 der vergangenen fünf Jahre dargestellt.

Durchschnittspreise Wasserflächen (Teiche, Seen, keine Gräben)					
Art	Anzahl	Flächen (m <sup>2</sup> )	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	von	bis
				€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Landkreis Rotenburg (Wümme)	16	3.500 - 66.000	1,44	0,23	5,58
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	6	3.500 – 32.000	1,41	0,84	1,75
Landkreis Verden	2	13.000 – 33.000	0,73	*)	*)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

### 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 5 Kauffälle von Flächen registriert, für die Sandabbau vorgesehen ist. Die Gesamtfläche betrug 18,0 ha bei einem Geldvolumen von 367.000 €. Angaben zur Mächtigkeit und zum Wert des Bodenschatzes wurden nicht gemacht.

Kaufpreise für Abbauand (Sand) bezogen auf den m <sup>2</sup> der veräußerten Fläche Landkreis Rotenburg (Wümme) (Zeitraum 1998 bis 2007)					
Kaufzeitpunkt	Anzahl	veräußerte Fläche m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreis pro m <sup>2</sup> Fläche €/m <sup>2</sup>	Anteil des Bodenschatzes am Gesamtkaufpreis €/m <sup>2</sup>	Preisanteil des Bodens €/m <sup>2</sup>
1998	8	222.300	4,48	3,74 (3,02 - 8,36)	0,73 (0,66 - 0,92)
1999	--	--	--	--	--
2000	5	93.709	3,92	3,24 (1,57 - 9,88)	0,68 (0,39 - 0,97)
2001	4	226.547	3,83	2,98 (1,63 - 5,04)	0,85 (0,61 - 1,28)
2002	3	124.006	5,32	4,62 (3,90 - 7,22)	0,71 (0,60 - 0,92)
2003	4	60.188	3,27	2,40 (1,27 - 2,61)	0,87 (0,74 - 1,00)
2004 / 2005	--	--	--	--	--
2006	4	156.007	2,24	keine Angaben	keine Angaben
2007	5	180.407	3,77	2,93 (1,60 - 11,39)	0,84 (0,73 - 1,50)

Von den 33 in den letzten 10 Jahren erfassten Verkaufsvorgängen im Landkreis Rotenburg (Wümme) konnten hinsichtlich der auszubeutenden Bodenmenge nur 16 Kauffälle ausgewertet werden. Der Kaufpreis für den Anteil des Bodenschatzes (Sand) lag zwischen 0,54 €/m<sup>3</sup> und 1,00 €/m<sup>3</sup>, im Mittel bei 0,68 € pro Kubikmeter Sand.

#### Landkreis Soltau-Fallingb.oste!

Im Landkreis wurden in den letzten 11 Jahren 16 Verkäufe von Sand-/Kiesabbauflächen registriert. Im Mittel wurden dabei 0,60 €/m<sup>2</sup> für die Fläche erzielt. Der Kaufpreis für den Anteil des Bodenschatzes schwankte sehr stark. Die Angaben lagen im Flächenbezug bei 0,25 €/m<sup>2</sup> bis 6,51 €/m<sup>2</sup>, auf den Kubikmeter bezogen bei 0,50 €/m<sup>3</sup> bis rd. 2,- €/m<sup>3</sup>.

#### Landkreis Verden

Im Landkreis wurden in den letzten 7 Jahren 9 Verkäufe von Sandabbauflächen registriert. Im Mittel wurden dabei 0,60 €/m<sup>2</sup> für die Fläche und zusätzlich durchschnittlich 0,73 €/m<sup>3</sup> (Spanne von 0,60 bis 1,- €/m<sup>3</sup>) für das Sandvorkommen 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.

## 8 Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) ermitteln die Gutachterausschüsse jeweils zum 01. Januar eines jeden Kalenderjahres Bodenrichtwerte mindestens für baureifes Land. 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 werden mit Ausnahme einiger kreisfreier Städte im Jahresturnus auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt.

Bodenrichtwerte 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 Acker- und Grünlandstücke 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 geben gemäß § 196 Abs. 3 BauGB jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte. Die Auskünfte werden im Einzelfall mündlich, schriftlich oder im **Internet** erteilt. Es können auch **Richtwertkarten** und **CD/DVD-ROM** bezogen werden.

#### **Veröffentlichung in Karten und 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 interface for soil value information. On the left, there are navigation tabs: 'Login-Information', 'Suche', 'Bodenrichtwerte', 'Herausgeber', and 'Grundstücksmarktbericht'. The 'Suche' tab is active, showing search criteria for 'Rotenburg (Wümme)', 'Hasseler Weg', and house number '0022'. The 'Bodenrichtwerte' section indicates a value of 150 WR. The 'Herausgeber' section lists the 'Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden'. The 'Grundstücksmarktbericht' section shows the year 2007. The main area is a map titled 'Karte: Bodenrichtwertkarte Bauland 1:5.000'. The map shows a residential area with streets like 'Wilder Straße', 'Appelhorn', 'Roschweg', 'Nirborfer Straße', 'Zwischen den Wasser', 'Hasseler Weg', and 'Abzugsgraben Suchan-Stelling'. Two parcels are highlighted with red outlines and labeled '120 WA' and '150 WR'. A red pin is placed on the map. The bottom left of the map area contains the text '(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 Kostenerstattungsbeiträge 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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>		
Rotenburg (Wümme)	22,0	M	Kreisstadt	150	100	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-Fallingbostal Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des						
	Einwohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus			
				gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²	
* Ahlden/Ahlden	1,6	G	Landgemeinde		30					
Bispingen/Bispingen	2,5	G	Fremdenverkehrsort		55					
Bad Fallingbostal/Bad Fallingbostal	11,5	G	Kneipp-Bad	70	55	40				
* Ahlden/Hodenhagen	3,1	G	Landgemeinde	50	40					
Schneverdingen/Schneverdingen	13,3	G	Fremdenverkehrsort	80	75	60				
Soltau/Soltau	18	M	Sole-Kurort	105	85	75				
Neuenkirchen/Tewel	1	G	Landgemeinde		30					
Walsrode/Walsrode	15,5	M	selbständige Stadt	90	60	35				
<b>Landkreis Verden</b>										
Verden	26,9	M	Kreisstadt	165	132	75				
Oyten	15,2	G	Großstadtrandbereich zu Bremen	155	145					
Langwedel	14,6	G	Landgemeinde	100	90	55				
Wittlohe	0,5		Ort mit ländlichem Charakter		25					

**8.2.2 Gewerbliches Bauland**

Landkreis Rotenburg (Wümme) Einheitsgemeinde *Samtgemeinde	Einwohner  in 1000	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung		
		gute Lage (MK) €/m <sup>2</sup>	Mittlere Lage (MI) €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage (MD) €/m <sup>2</sup>	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>
Rotenburg (Wümme)	22,0	270	130		15	13				
Bremervörde	19,3	245	115	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				
<b>Landkreis Soltau-Fallingb. b. S.</b>										
* Ahlden/Hodenhagen	3,1		50			11				
Bispingen/Bispingen	2,5		55			15				
Bad Fallingb. b. S./Bad Fallingb. b. S.	11,5	105	55			27				
Schneverdingen/ Schneverdingen	13,3	125	85			25				
Soltau/Soltau	18,0	205	110			30				
Walsrode/Walsrode	15,5	215	85			15				
<b>Landkreis Verden</b>										
Achim	30,1	260	150			35				
Oyten	15,2		190			30				
Langwedel	14,6					25				
Dörverden	9,5		60							
Kirchlinteln	10,5					23				
Ottersberg	12,2		90			23				
*Thedinghausen	15,0		80							
Verden	26,9	280				28				

## 9 Bebaute Grundstücke

### 9.1 Allgemeines

Gegenüber dem Handel mit Bauplätzen vollzieht sich der Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke 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 % von dem Handel mit frei stehenden Einfamilienhäusern dominiert, während im dichter besiedelten Landkreis Verden Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen ein größerer Marktanteil zukommt. Aber auch hier geht der Trend zum frei stehenden Einfamilienhaus.

In allen drei Landkreisen wurden allerdings im Jahr 2007 Einfamilienhäuser in etwas geringerer Zahl als im Vorjahr gehandelt (-3 bis -6 %).

Die Verkaufszahlen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften waren demgegenüber in allen drei Landkreisen wiederum deutlicher rückläufig, in den Landkreisen Rotenburg und Soltau-Fallingb. um über 20 %, im Landkreis Verden sogar um 34 %. Hier wurden wiederum auch weniger Eigentumswohnungen veräußert, während in den beiden anderen Landkreisen entgegen dem langjährigen Trend im Jahr 2007 mehr Eigentumswohnungen verkauft wurden.

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 selbständiger Objekte einbezogen. Kauffälle, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erkennbar waren, wurden eliminiert. Dies trifft z.B. auf Zwangsversteigerungen und meist auf Kauffälle innerhalb der Verwandtschaft zu.

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 Marktgebiete 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 Marktgebiete.

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.*

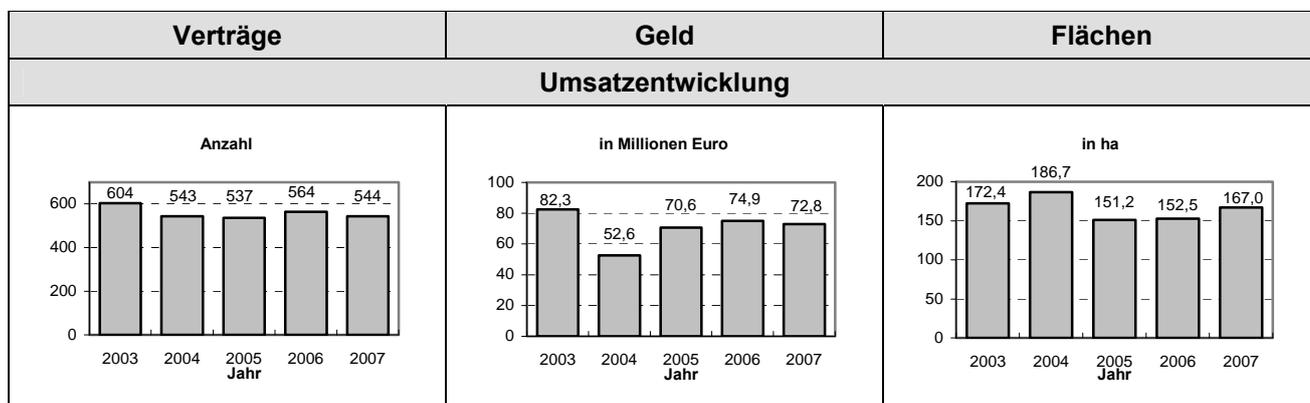
Umsatzentwicklung Verträge

Rotenburg (Wümme)			Soltau-Fallingbostel			Verden		
Umsatzentwicklung								
<p><b>Anzahl</b></p> <p>2003: 1052, 2004: 903, 2005: 1014, 2006: 980, 2007: 933</p>			<p><b>Anzahl</b></p> <p>2003: 942, 2004: 799, 2005: 976, 2006: 927, 2007: 944</p>			<p><b>Anzahl</b></p> <p>2003: 1086, 2004: 914, 2005: 967, 2006: 925, 2007: 845</p>		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	- 4,8 %	↓	Gesamtumsatz	+ 1,8 %	↑	Gesamtumsatz	- 8,6 %	↓
Ein- u. Zweifamilienhäuser	- 3,5 %	↓	Ein- u. Zweifamilienhäuser	- 6,2 %	↓	Ein- u. Zweifamilienhäuser	- 3,2 %	↓
Reihenhäuser u. Doppelhaus-hälften	- 21,3 %	↓	Reihenhäuser u. Doppelhaus-hälften	- 21,8 %	↓	Reihenhäuser u. Doppelhaus-hälften	- 33,7 %	↓
Mehrfamilienhäuser	+ 12,5 %	↑	Mehrfamilienhäuser	+ 87,5 %	↑	Mehrfamilienhäuser	+ 43,8 %	↑
Wohnungs- / Teileigentum	+ 9,6 %	↑	Wohnungs- / Teileigentum	+ 22,9 %	↑	Wohnungs- / Teileigentum	- 10,0 %	↓
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	- 17,9 %	↓	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	+ 10,3 %	↑	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	+ 40,0 %	↑
Wochenendhäuser	- 9,8 %	↓	Wochenendhäuser	+ 185,7 %	↑	Wochenendhäuser	- 25,0 %	↓
Sonstige Gebäude	0,00 %	→	Sonstige Gebäude	- 4,6 %	↓	Sonstige Gebäude	+ 7,9 %	↑

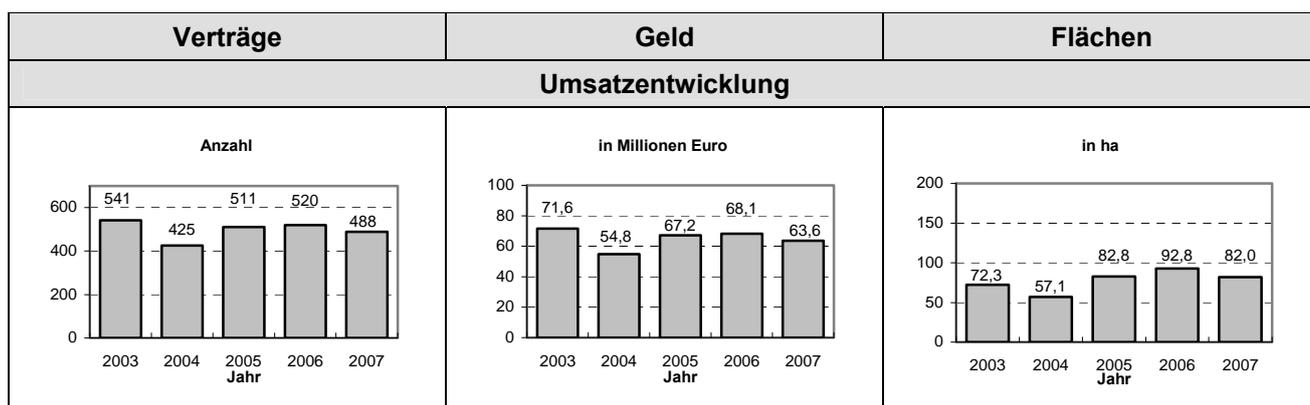
## 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

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.

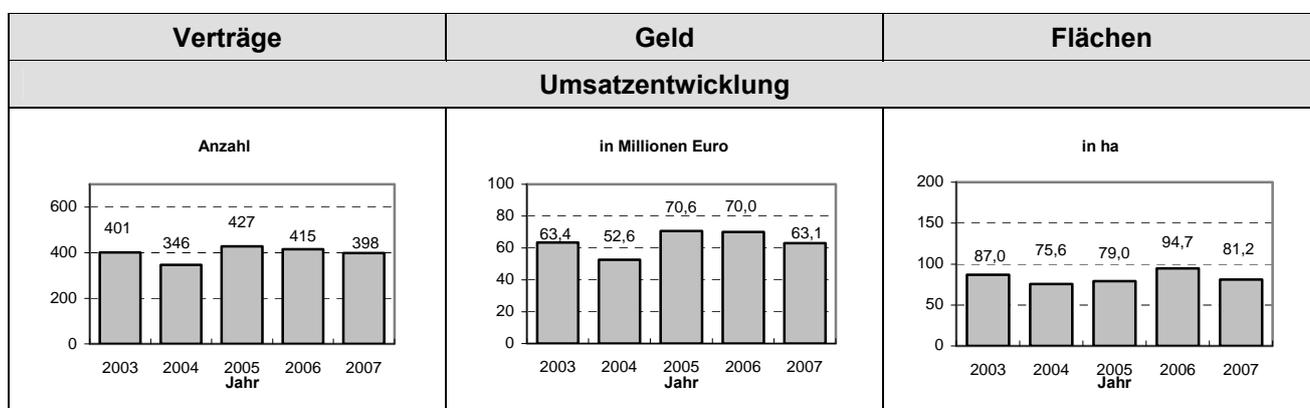
### Landkreis Rotenburg (Wümme)



### Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



### Landkreis Verden



**9.2.1 Preisniveau**

Als Mittelwert aller im Jahr 2007 ausgewerteten Kauffälle beträgt der Durchschnittspreis für ein freistehendes Einfamilienhaus

im Landkreis Rotenburg (Wümme)	138.500,- € und damit	1,6 % weniger,
im Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	128.000,- €	3,0 % weniger und
im Landkreis Verden	163.000,- €	3,6 % weniger 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 2007 registrierten Kauffällen ermittelten Durchschnittskaufpreise und Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser in einer Untergliederung nach Landkreisen, Regionen und dem Gebäudealter. Die geklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr 2006.

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, für eine Wertabschätzung die Vergleichsfaktoren (s. Abschn. 9.2.3.2) zu verwenden.

**Durchschnittliche Gesamt- u. Wohnflächenpreise 2007 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser****Landkreis Rotenburg (Wümme) - Gesamtüberblick**

<b>verkaufte Objekte 2007</b> in Klammern: Daten des Vorjahres	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohn- flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	15 (21)	1910 (1924)	175 (149)	634,-- (677,--)	107.500,-- (97.200,--)
Baujahr 1946 – 1969	75 (74)	1957 (1959)	132 (130)	833,-- (897,--)	107.200,-- (113.300,--)
Baujahr 1970 – 1984	56 (42)	1977 (1977)	139 (133)	1.020,-- (1.016,--)	137.900,-- (134.300,--)
Baujahr 1985 – 1999	66 (73)	1994 (1994)	145 (148)	1.142,-- (1.218,--)	163.400,-- (176.200,--)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	23 (23)	2001 (2001)	139 (140)	1.185,-- (1.207,--)	165.900,-- (166.900,--)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	9 (3)	2006 (2005)	157 (172)	1.520,-- (972,--)	232.900,-- (165.500,--)

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

<b>verkaufte Objekte 2007</b> in Klammern: Daten des Vorjahres	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohn- flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	10 (17)	1906 (1930)	180 (149)	671,-- (702,--)	114.300,-- (100.300,--)
Baujahr 1946 – 1969	49 (56)	1957 (1959)	130 (129)	898,-- (980,--)	114.800,-- (121.800,--)
Baujahr 1970 – 1984	41 (31)	1977 (1977)	139 (137)	1.058,-- (1.033,--)	144.900,-- (140.200,--)
Baujahr 1985 – 1999	37 (47)	1994 (1994)	155 (148)	1.212,-- (1.289,--)	183.400,-- (186.000,--)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	16 (11)	2001 (2001)	146 (137)	1.209,-- (1.299,--)	176.600,-- (176.400,--)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	9 (2)	2006 (*)	157 (*)	1.520,-- (*)	232.900,-- (*)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

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

<b>verkaufte Objekte 2007</b> in Klammern: Daten des Vorjahres	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohn- flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	5 (4)	1918 (1897)	166 (150)	559,-- (571,--)	93.800,-- (84.300,--)
Baujahr 1946 – 1969	26 (18)	1957 (1959)	136 (136)	709,-- (639,--)	92.900,-- (86.900,--)
Baujahr 1970 – 1984	15 (11)	1975 (1977)	138 (122)	915,-- (970,--)	118.800,-- (117.800,--)
Baujahr 1985 – 1999	29 (26)	1995 (1995)	132 (148)	1.051,-- (1.089,--)	137.800,-- (158.400,--)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	7 (12)	2002 (2001)	124 (143)	1.130,-- (1.124,--)	141.400,-- (158.100,--)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	--- (1)	--- (*)	--- (*)	--- (*)	--- (*)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

**Landkreis Soltau-Fallingbostal**

<b>verkaufte Objekte 2007</b> in Klammern: Daten des Vorjahres	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohn- flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	27 (32)	1918 (1917)	162 (144)	668,-- (708,--)	104.000,-- (98.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	98 (101)	1960 (1959)	134 (122)	845,-- (948,--)	108.000,-- (112.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	59 (57)	1975 (1976)	144 (134)	971,-- (1.051,--)	133.000,-- (138.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	61 (56)	1994 (1994)	152 (152)	1.094,-- (1.198,--)	161.000,-- (178.000,--)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	24 (13)	2001 (2001)	143 (146)	1.185,-- (1.180,--)	164.000,-- (169.000,--)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	10 (14)	2007 (2005)	138 (119)	1.399,-- (1.363,--)	193.000,-- (160.000,--)

**Landkreis Verden - Gesamtüberblick**

<b>verkaufte Objekte 2007</b> in Klammern: Daten des Vorjahres	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohn- flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	39 (22)	1913 (1912)	169 (133)	878,-- (986,--)	137.000,-- (109.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	56 (52)	1958 (1960)	130 (141)	1.071,-- (1.079,--)	133.000,-- (151.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	50 (56)	1976 (1976)	150 (152)	1.049,-- (1.247,--)	158.000,-- (173.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	39 (34)	1993 (1993)	142 (150)	1.352,-- (1.477,--)	190.000,-- (212.000,--)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	11 (6)	2001 (2001)	146 (137)	1.613,-- (1.630,--)	241.000,-- (191.000,--)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	8 (10)	2007 (2006)	164 (150)	1.465,-- (1.498,--)	208.000,-- (210.000,--)

**Landkreis Verden - Bereich der Stadt Achim mit Oyten und Langwedel**

<b>verkaufte Objekte 2007</b> in Klammern: Daten des Vorjahres	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Mittlere Wohnfläche</b> (m <sup>2</sup> )	<b>Wohn- flächenpreis</b> (€/m <sup>2</sup> )	<b>Kaufpreis</b> (€)
Baujahr bis 1945	17 (8)	1916 (1915)	174 (144)	981,-- (942,--)	155.000,-- (115.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	23 (26)	1959 (1961)	126 (150)	1.233,-- (1.143,--)	157.000,-- (167.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	24 (25)	1975 (1977)	153 (145)	1.059,-- (1.318,--)	162.000,-- (181.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	9 (14)	1993 (1993)	153 (156)	1.513,-- (1.584,--)	221.000,-- (219.000,--)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	1 (3)	* (2001)	* (148)	* (1.545,--)	* (225.000,--)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	3 (5)	2007 (2006)	148 (152)	1.548,-- (1.542,--)	228.000,-- (233.000,--)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

**Landkreis Verden - Bereich der Stadt Verden**

<b>verkaufte Objekte 2007</b> in Klammern: Daten des Vorjahres	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Mittlere Wohnfläche</b> (m <sup>2</sup> )	<b>Wohn- flächenpreis</b> (€/m <sup>2</sup> )	<b>Kaufpreis</b> (€)
Baujahr bis 1945	9 (10)	1908 (1913)	125 (112)	690,-- (1.052,--)	87.000,-- (100.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	12 (13)	1959 (1960)	141 (151)	1.210,-- (1.080,--)	142.000,-- (159.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	5 (11)	1975 (1974)	163 (157)	1.103,-- (1.468,--)	210.000,-- (208.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	5 (5)	1993 (1995)	142 (182)	1.502,-- (1.871,--)	214.000,-- (222.000,--)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	3 (0)	2000 (-)	164 (-)	2.001,-- (-)	331.000,-- (-)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	2 (0)	* (-)	* (-)	* (-)	* (-)

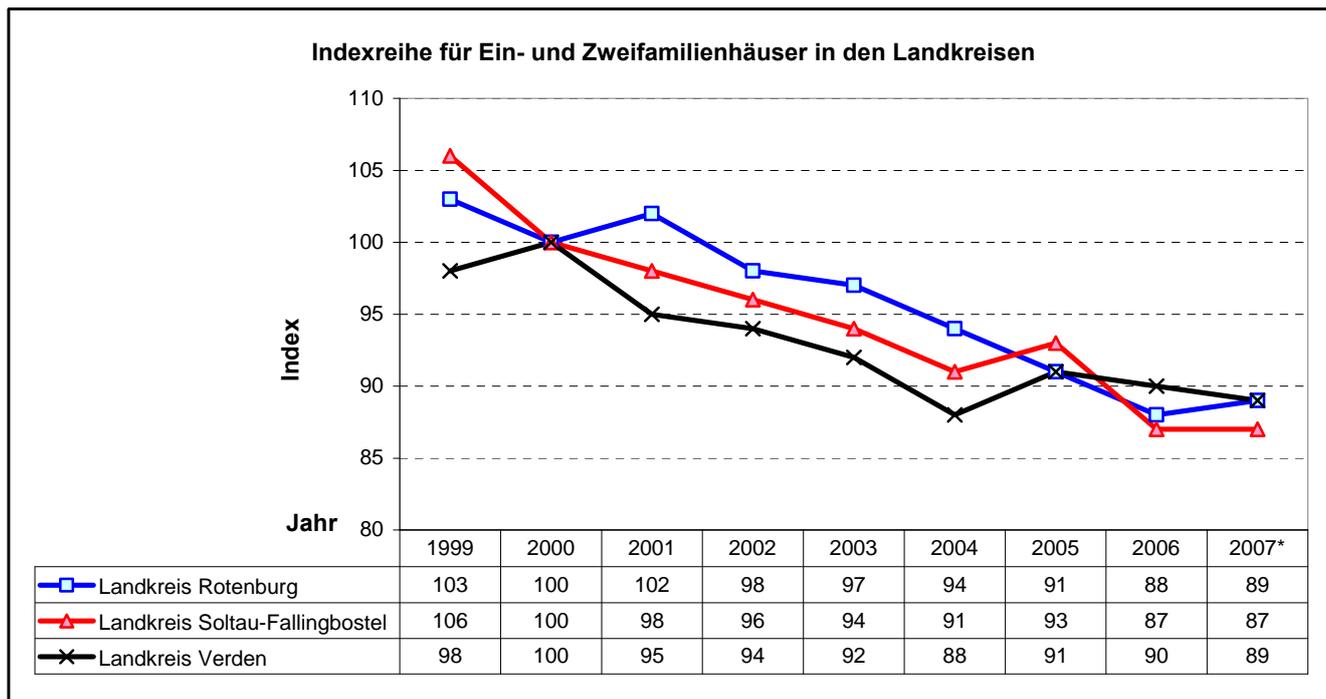
\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

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

<b>verkaufte Objekte 2007</b> in Klammern: Daten des Vorjahres	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohn- flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	13 (4)	1912 (1906)	178 (196)	804,-- (827,--)	149.000,-- (122.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	21 (13)	1957 (1960)	131 (120)	813,-- (993,--)	102.000,-- (112.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	21 (20)	1977 (1977)	144 (162)	1.026,-- (994,--)	142.000,-- (143.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	25 (15)	1994 (1992)	138 (136)	1.242,-- (1.283,--)	173.000,-- (203.000,--)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	7 (3)	2002 (2002)	140 (106)	1.453,-- (1.887,--)	205.000,-- (156.000,--)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	3 (5)	2006 (2005)	190 (147)	1.341,-- (1.387,--)	231.000,-- (187.000,--)

### 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.



\*) Die Indexzahlen des Jahres 2007 sind vorläufig.

Im Gegensatz zu den in allen Landkreisen leicht gesunkenen durchschnittlichen Kaufpreisen für Einfamilienhäuser zeigen die Indexkurven aktuell keine einheitliche und eindeutige Tendenz. Aus der langjährigen Berechnung und Darstellung wird jedoch in allen drei Landkreisen ein Wertverlust von ca. 10 % seit dem Jahr 2000 deutlich.

**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:

<b>Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	
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 1,16 (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

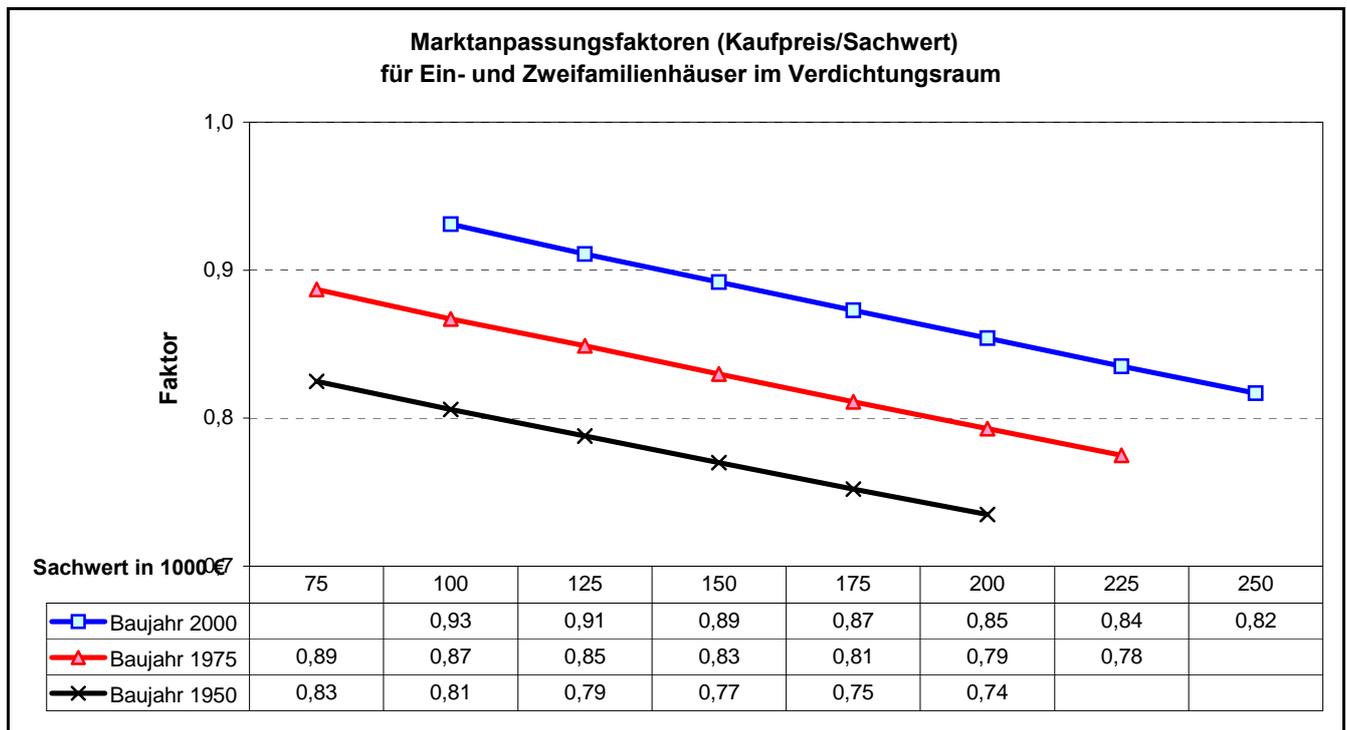
Die Vergleichsobjekte beziehen sich auf ortsübliche massive Wohngebäude ohne überdurchschnittliche Baumängel und sonstige Vor- oder Nachteile. Es wurden nur Objekte berücksichtigt, bei denen keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen. Gegebenenfalls vorhandene Wertminderungen oder Wertverbesserungen wurden ggf. als Korrekturen angebracht.

<b>Anwendungsbeispiel:</b>
<p>Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhausgrundstück (Baujahr des Wohngebäudes: 1975) in Visselhövede („ländlicher Raum“ des Landkreises Rotenburg) mit einem Sachwert von 175.000 €?</p> <p>Das Diagramm für den ländlichen Raum des Landkreises Rotenburg weist einen Faktor von 0,73 aus.</p> <p>Der Schätzwert für dieses Objekt beträgt damit: 175.000 € x 0,73 = <b>rd. 128.000 €</b>.</p>

**Landkreis Rotenburg (Wümme)**

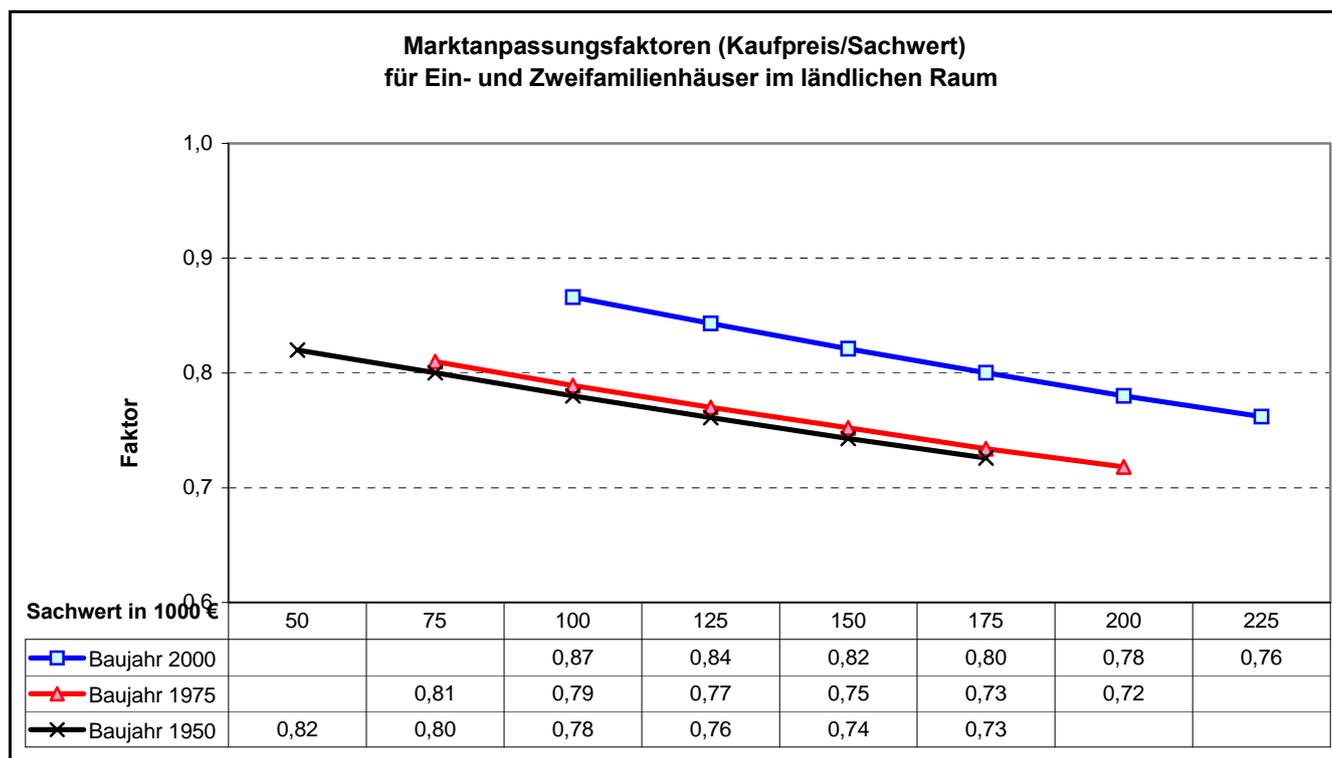
Die Stichprobe für den **Verdichtungsraum** (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1) umfasst 165 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2007	2006
Lage (Bodenrichtwert)	35,-- €/m <sup>2</sup> - 120,-- €/m <sup>2</sup>	68,-- €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2007	1981
Sachwert	78.000,-- € - 250.000,-- €	173.000,-- €
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 230 m <sup>2</sup>	131 m <sup>2</sup>



Die Stichprobe für den **ländlichen Raum** (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1) des Landkreises Rotenburg umfasst 77 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

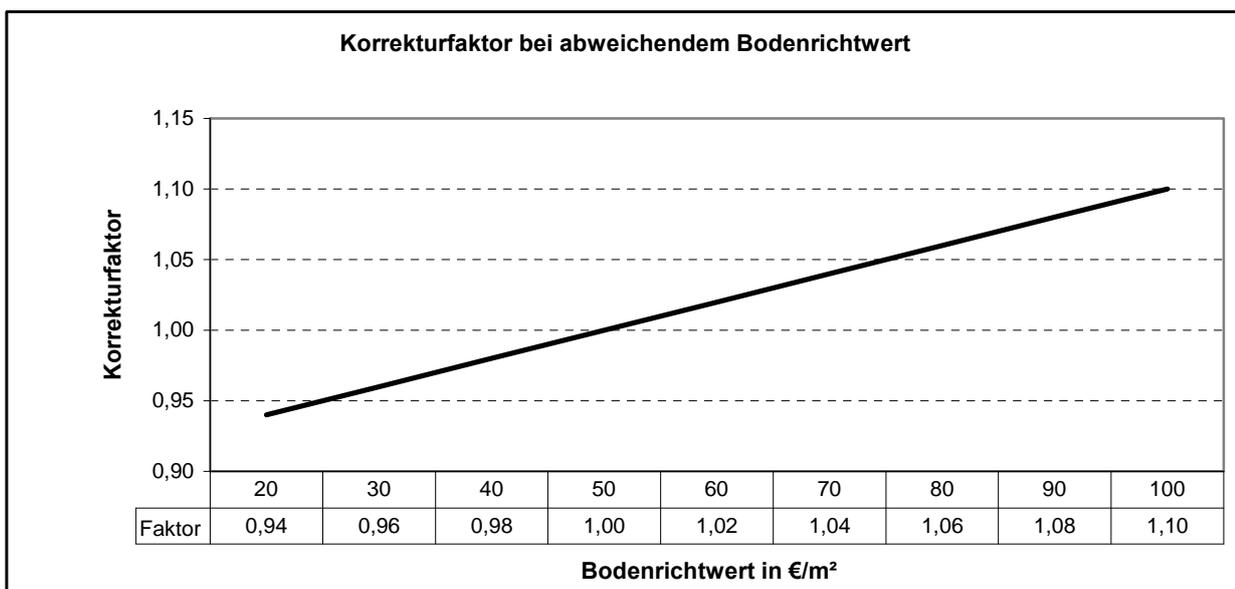
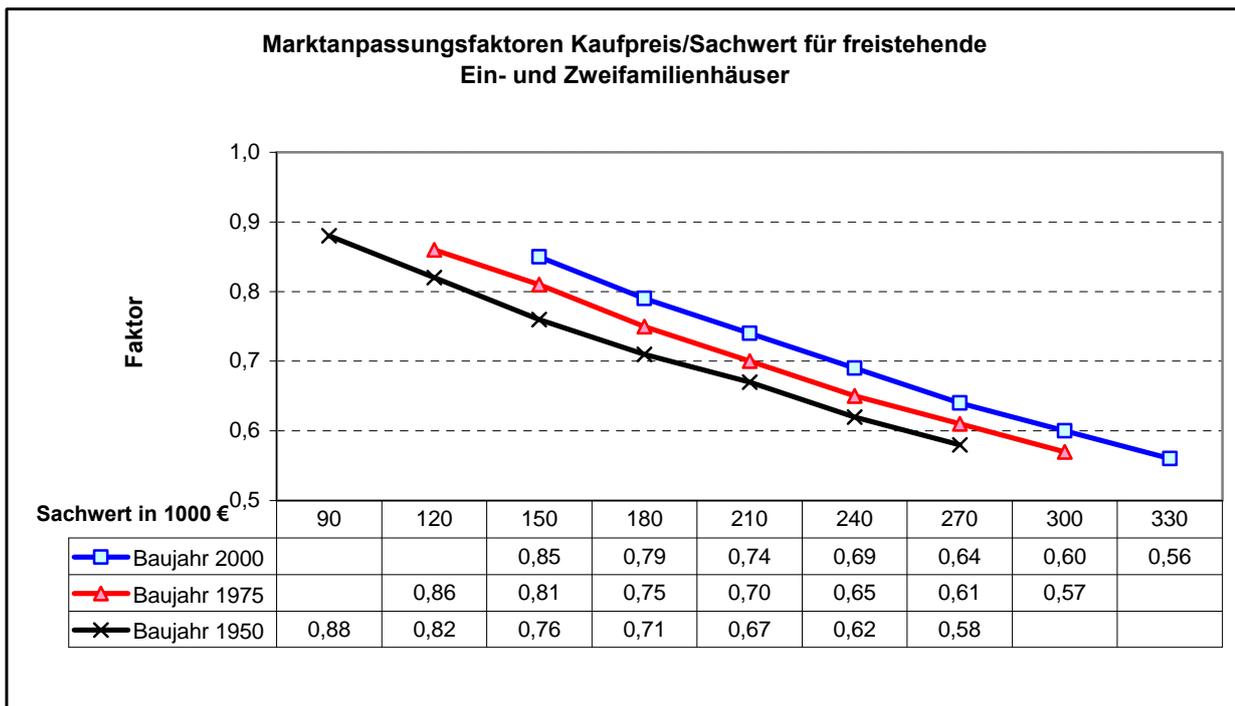
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 – 2007	2006
Lage (Bodenrichtwert)	22,-- €/m <sup>2</sup> - 57,-- €/m <sup>2</sup>	37,-- €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1948 – 2002	1985
Sachwert	46.500,-- € – 237.000,-- €	126.400,-- €
Wohnfläche	77 m <sup>2</sup> - 198 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>



**Landkreis Soltau-Fallingb.ostel**

Die Stichprobe umfasst 526 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

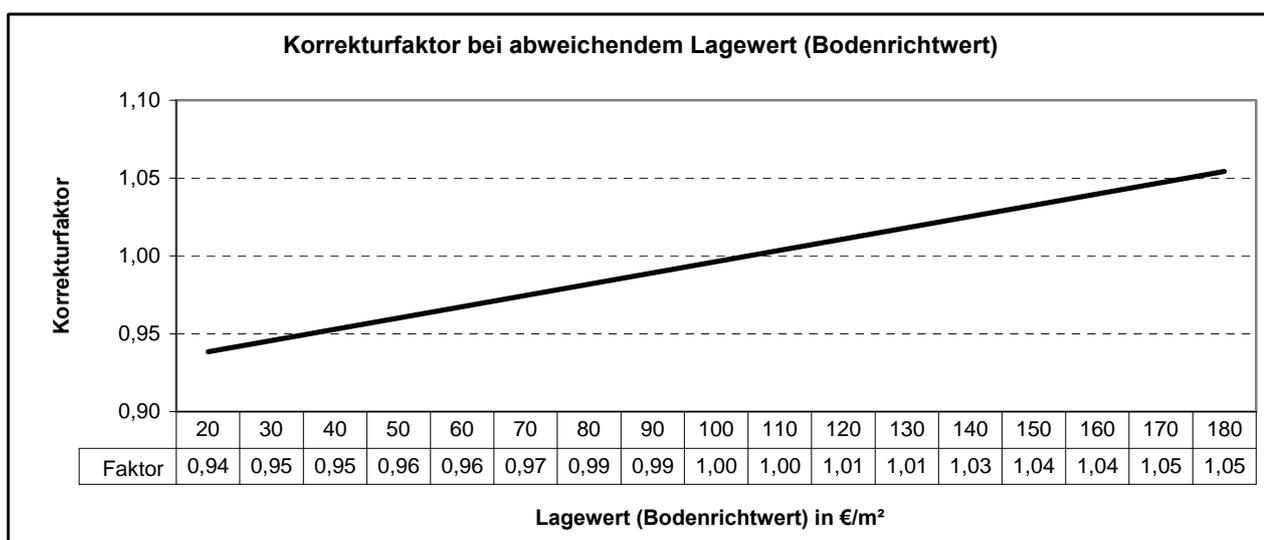
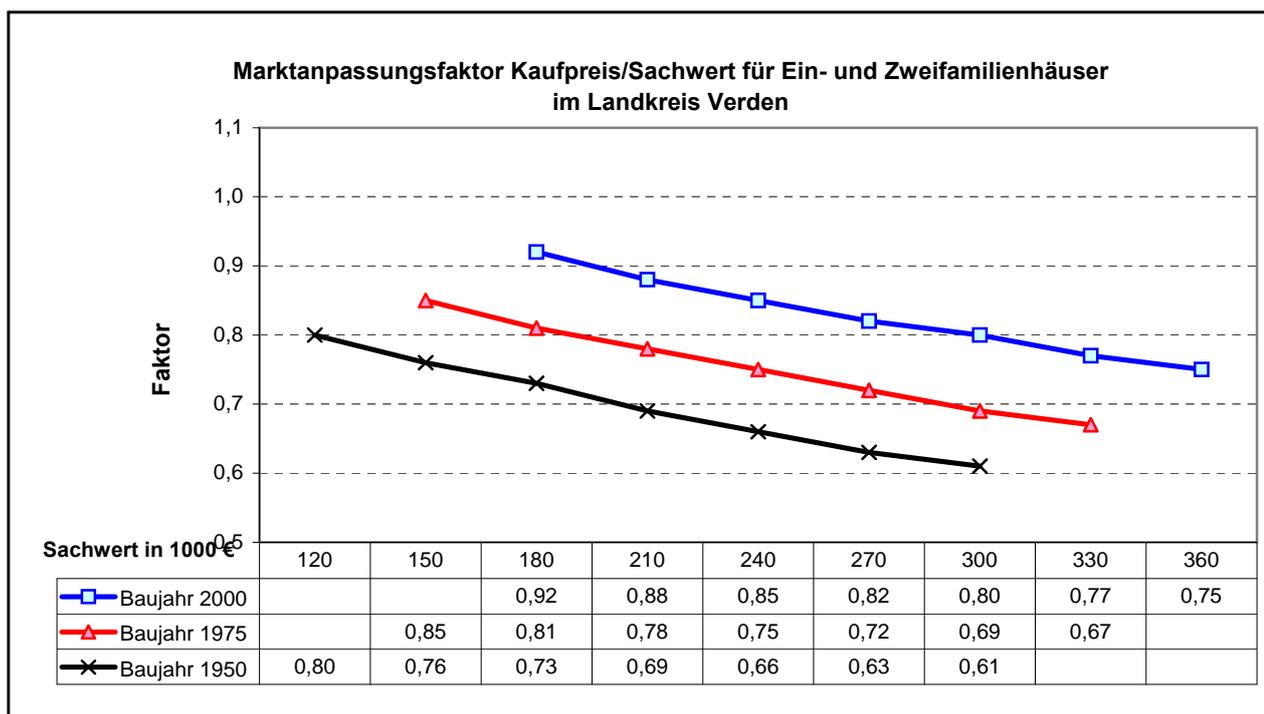
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11/2004 - 10/2007	4/2006
Lage (Bodenrichtwert)	12,-- €/m <sup>2</sup> - 100,-- €/m <sup>2</sup>	53,-- €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1925 - 2004	1974
Sachwert	66.000,-- € - 361.000,-- €	177.000,-- €
Wohnfläche	56 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	131 m <sup>2</sup>



**Landkreis Verden**

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst 262 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 – 2007	2005
Lage (Bodenrichtwert)	19,-- €/m <sup>2</sup> - 220,-- €/m <sup>2</sup>	104,-- €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 2004	1973
Sachwert	69.000,-- € – 480.000,-- €	206.000,-- €
Wohnfläche	51 m <sup>2</sup> - 330 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>



### 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 Merkmale 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 bebauten Grundstücks in Visselhövede („ländlicher Raum“ des Landkreises Rotenburg) bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel:		
Bodenrichtwert: 50 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche:	180 m <sup>2</sup>
Baujahr: 1980	Grundstücksgröße:	1.100 m <sup>2</sup>
ohne Unterkellerung		
Basiswert		718,-- €/m <sup>2</sup>
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>		
Korrekturfaktor für Lagewert (Bodenrichtwert)		1,03
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße		1,05
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Korrekturfaktor für die fehlende Unterkellerung		1,000
Vergleichsfaktor =		
Basiswert x Korrekturfaktoren		718,-- €/m <sup>2</sup> x 1,03 x 1,05 x 1,000 = 777,-- €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert nach dieser Abschätzung =		
Wohnfläche x Vergleichsfaktor		180 m <sup>2</sup> x 777,-- €/m <sup>2</sup> = <b>rund 140.000,-- €</b>

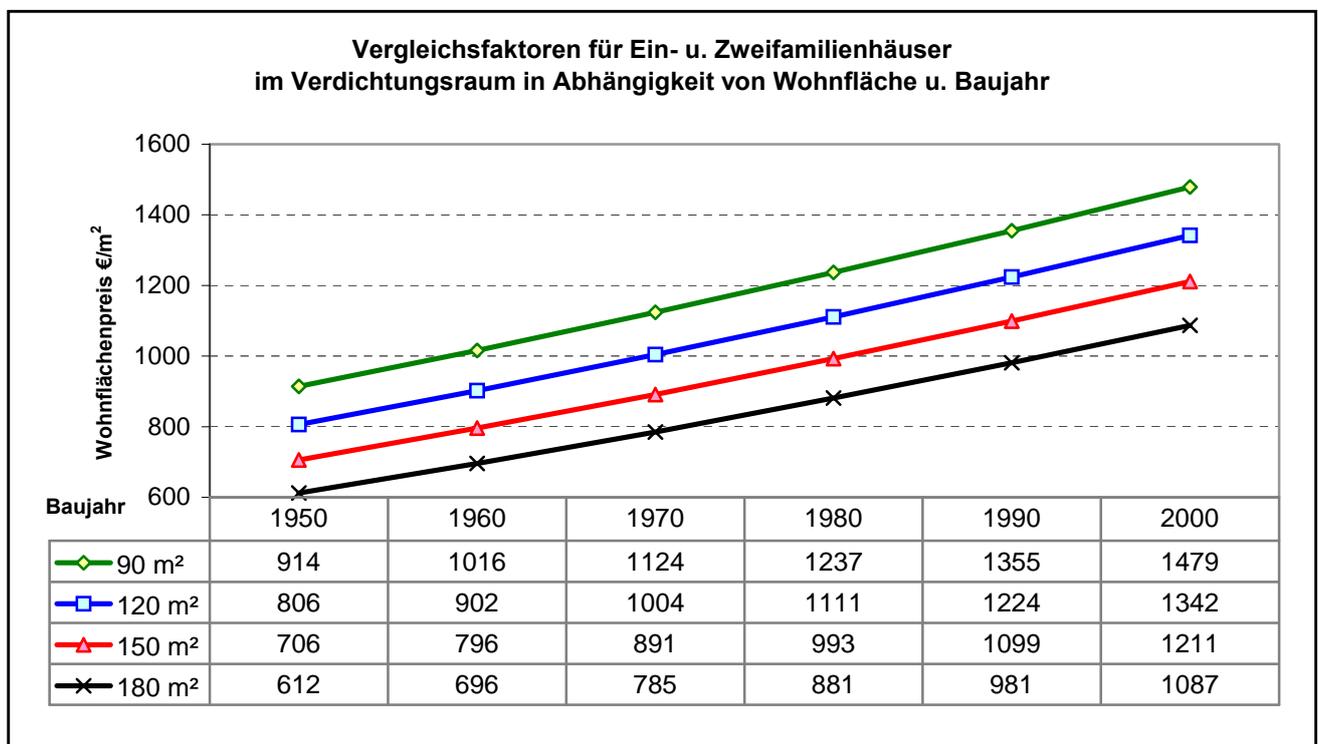
**Landkreis Rotenburg (Wümme)**

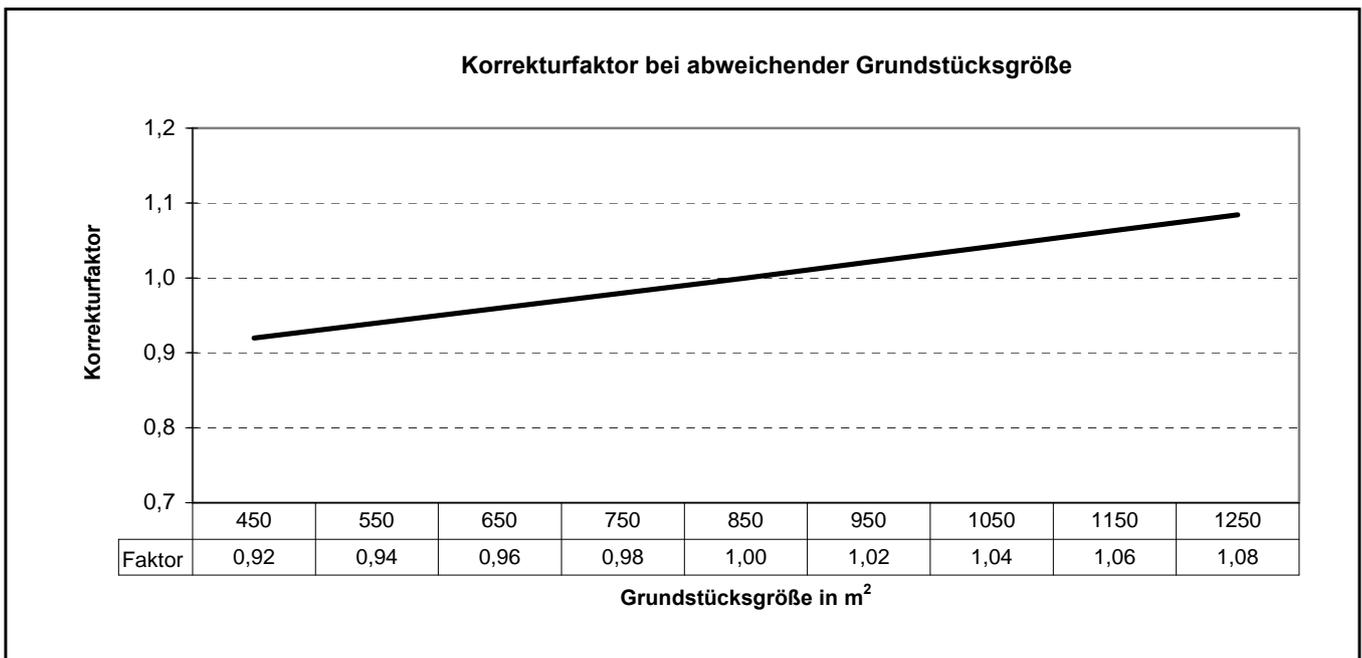
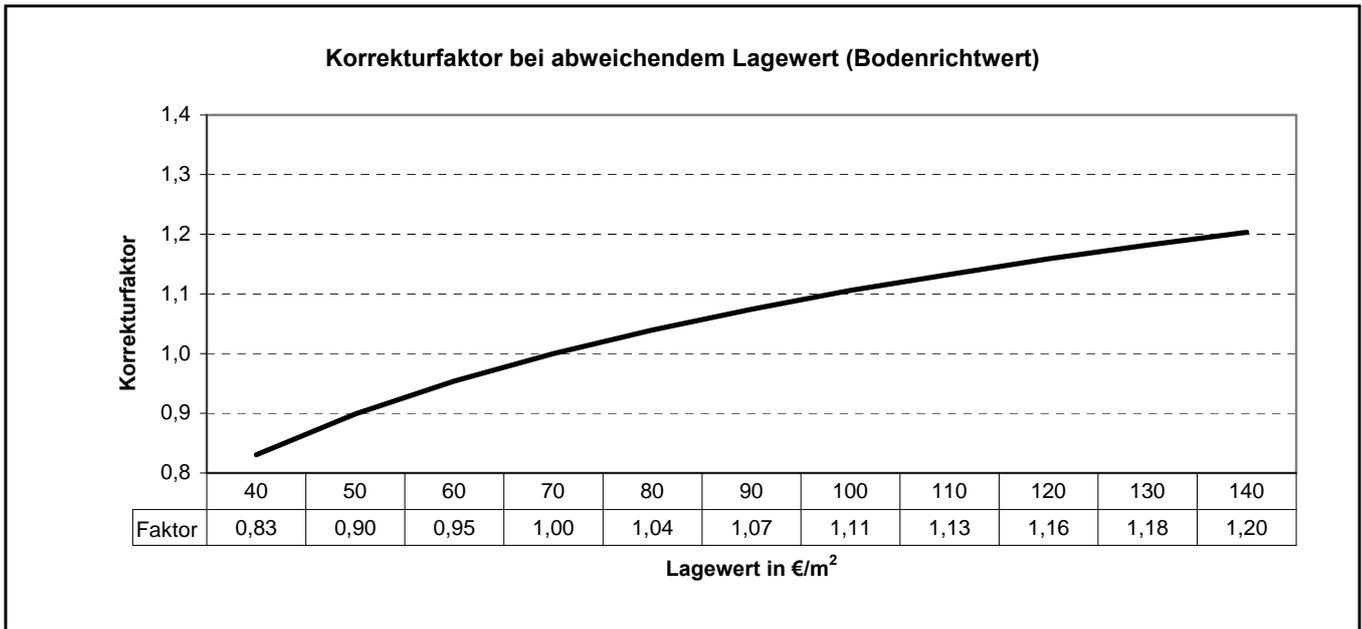
Die Stichprobe für den **Verdichtungsraum des Landkreises Rotenburg (Wümme)** (s. **Regionenzuordnung in Abschn. 9.1**) umfasst 304 Kauffälle ohne Erstverkäufe und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 - 2007	2006
Lage (Bodenrichtwert)	33 €/m <sup>2</sup> - 130 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1935 – 2007	1977
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	316 m <sup>2</sup> - 1300 m <sup>2</sup>	817 m <sup>2</sup>

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2007
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Dachneigung	>25 Grad
Bauweise	massiv





**Unterkellerung**

Der Unterkellerungsgrad ist durch folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

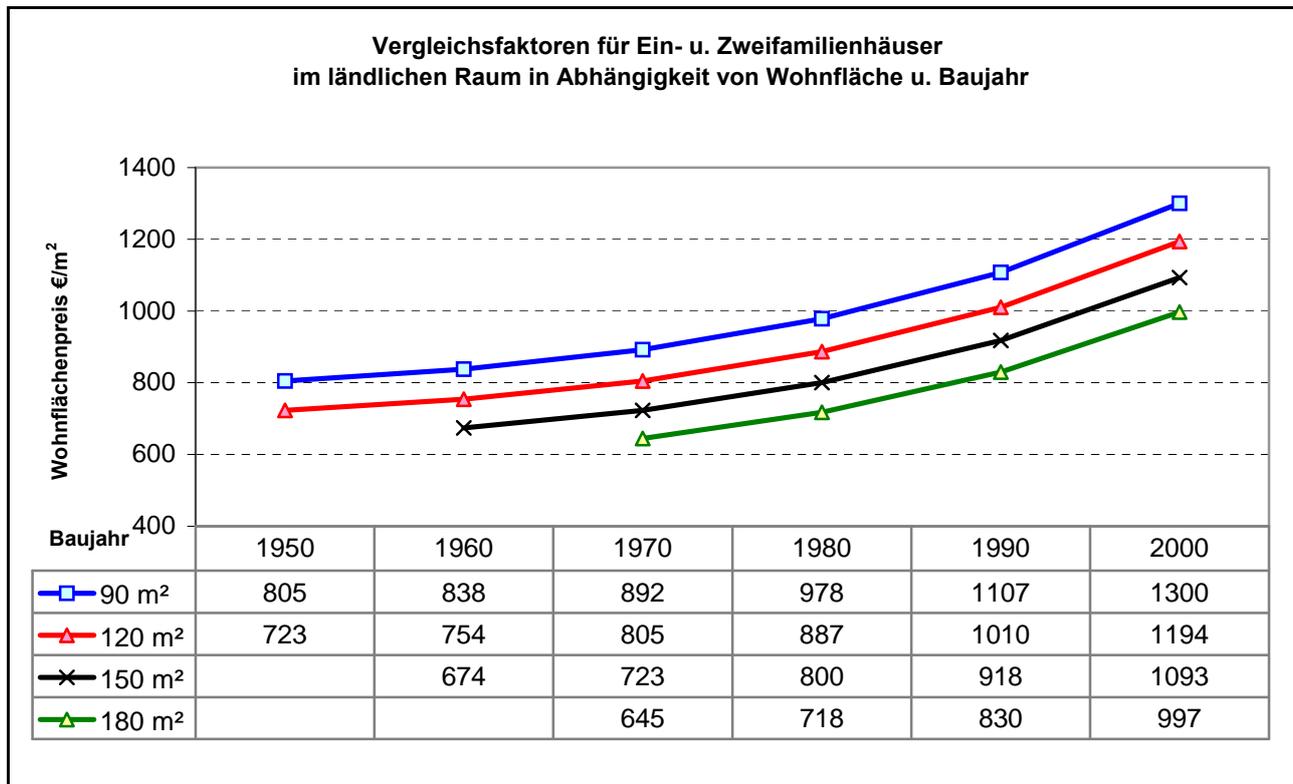
- Gebäude ohne Unterkellerung: 1,000
- Gebäude mit einer Unterkellerung < 50%: 1,021
- Gebäude mit einer Unterkellerung zwischen 50 und 99 %: 1,042
- Gebäude mit einer Vollunterkellerung: 1,063

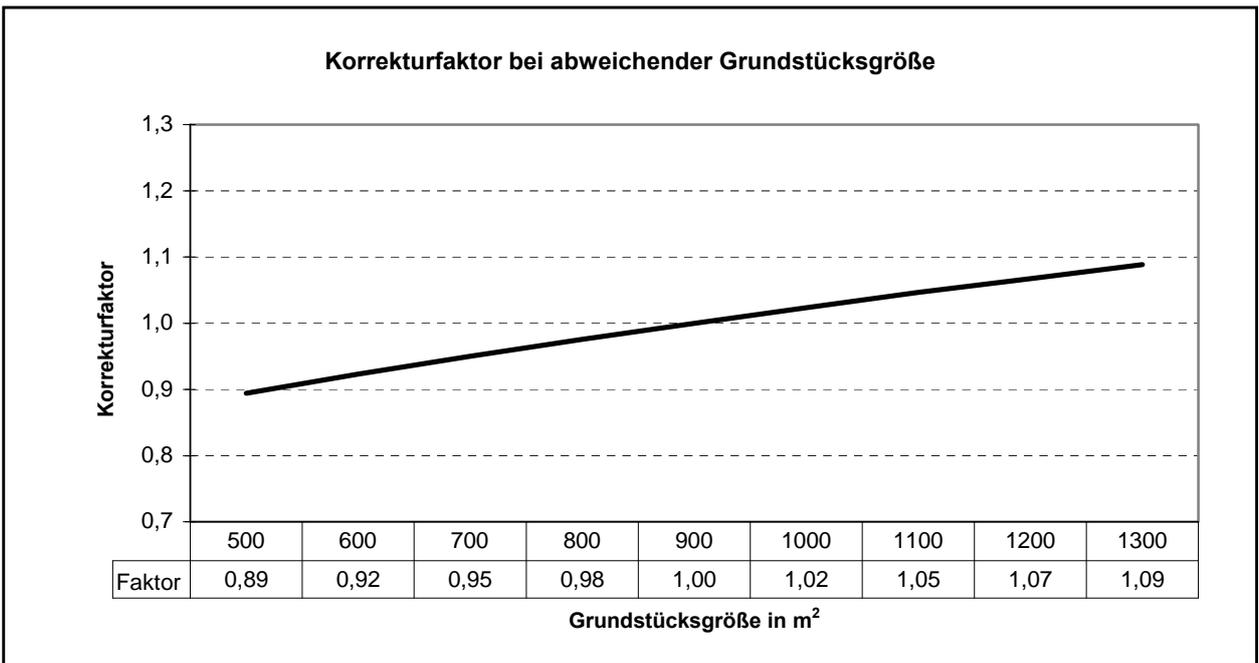
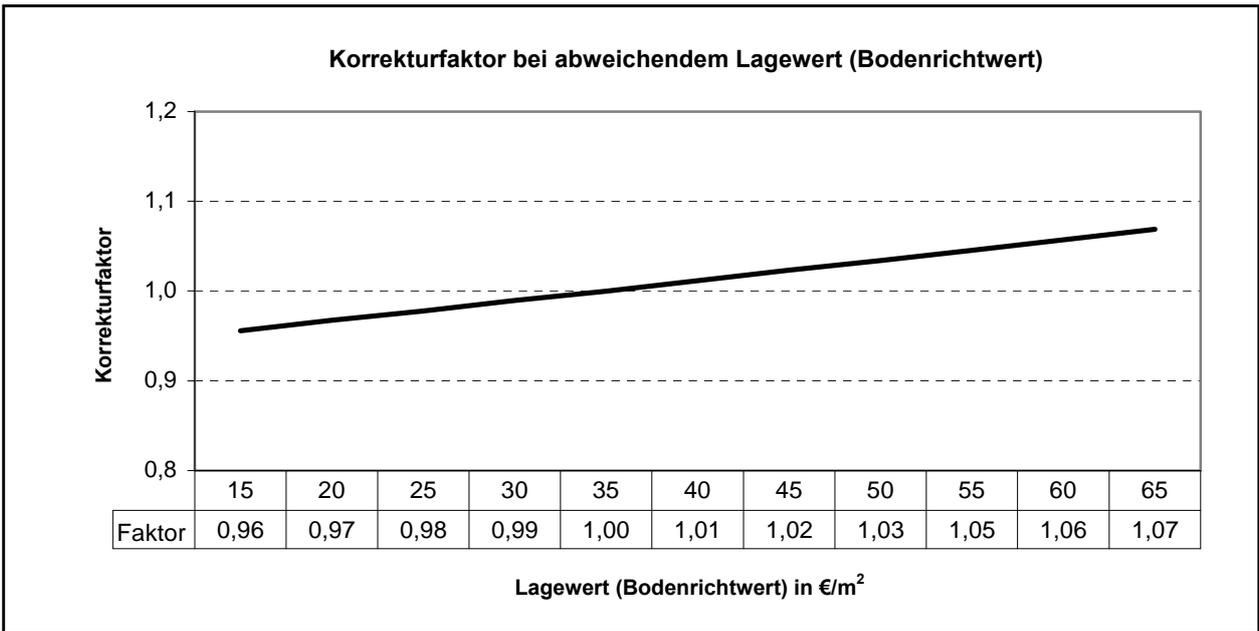
Die Stichprobe für den **ländlichen Raum des Landkreises Rotenburg (Wümme)** (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1) umfasst 134 Kauffälle ohne Erstverkäufe und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 - 2007	2006
Lage (Bodenrichtwert)	19 €/m <sup>2</sup> - 54 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2006	1983
Wohnfläche	74 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	131 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	349 m <sup>2</sup> - 1468 m <sup>2</sup>	879 m <sup>2</sup>

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2007
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Dachneigung	>25 Grad
Bauweise	massiv





**Unterkellerung**

Der Unterkellerungsgrad ist durch folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

- Gebäude ohne Unterkellerung: 1,000
- Gebäude mit einer Unterkellerung < 50%: 1,013
- Gebäude mit einer Unterkellerung zwischen 50 und 99 %: 1,026
- Gebäude mit einer Vollunterkellerung: 1,039

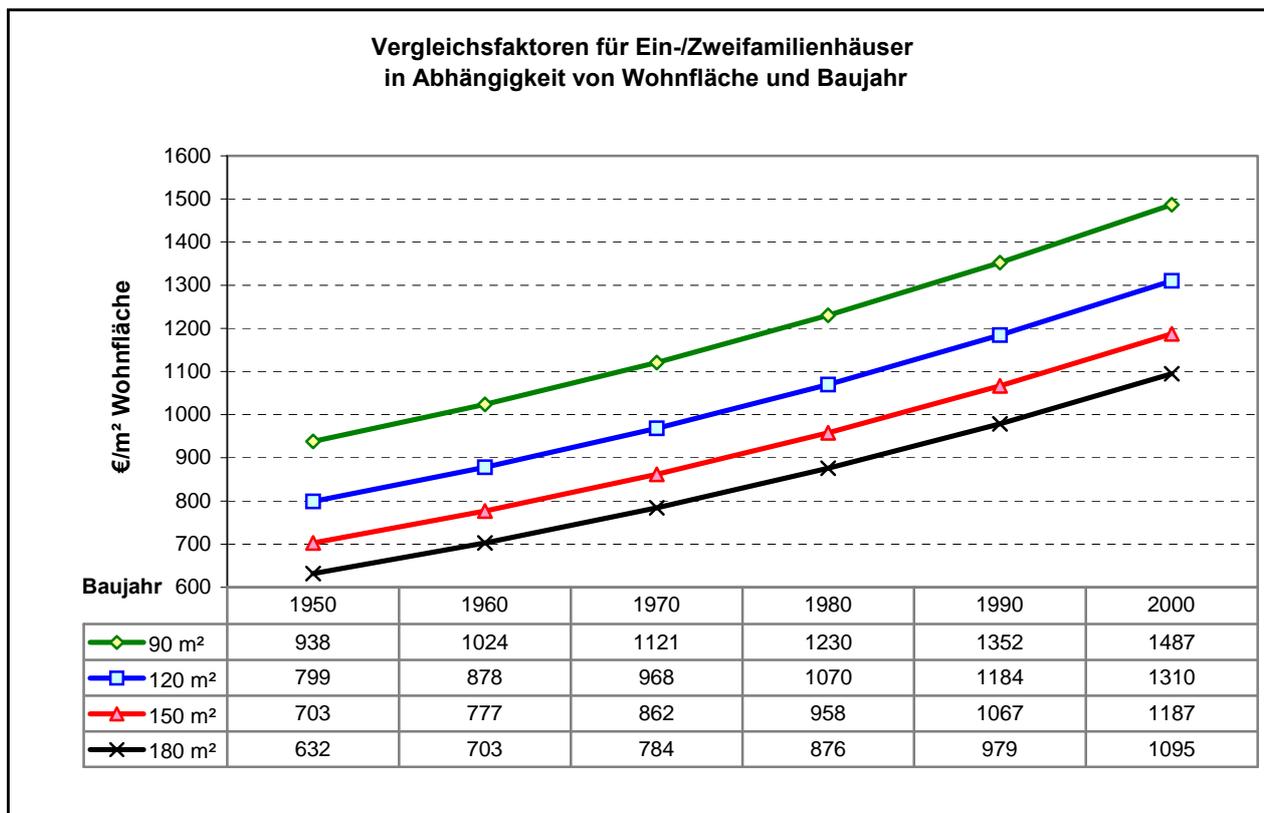
**Landkreis Soltau-Fallingbostenel**

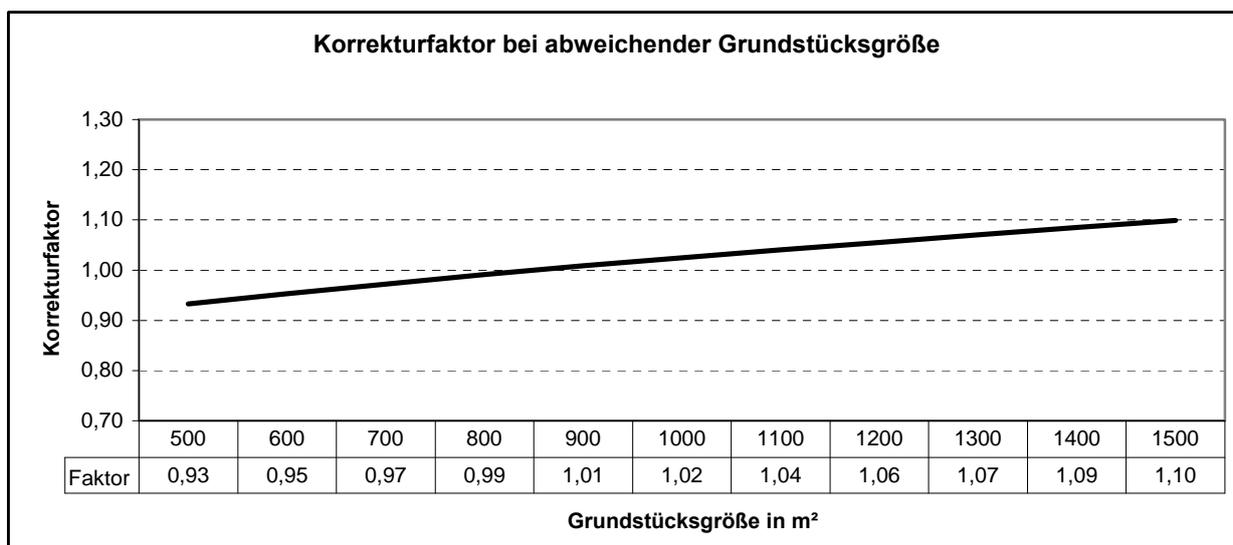
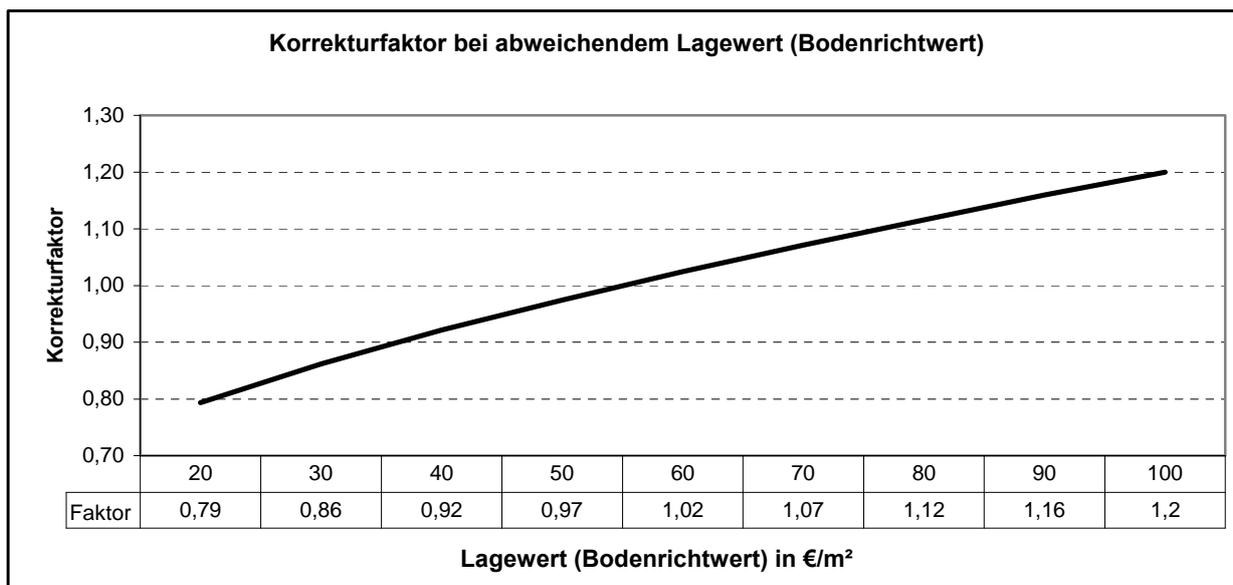
Die Stichprobe umfasst 477 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11/2004-10/2007	4/2006
Lage (Bodenrichtwert)	10 - 105 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1910 - 2004	1972
Wohnfläche	60 - 250 m <sup>2</sup>	133 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	318 - 1500 m <sup>2</sup>	849 m <sup>2</sup>

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2007
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)





### Unterkellerung

Die Art der Unterkellerung ist durch folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

- Gebäude ohne Unterkellerung: 0,97
- Gebäude mit einer Teilunterkellerung: 1,00
- Gebäude mit einer Vollunterkellerung: 1,02

**Landkreis Verden**

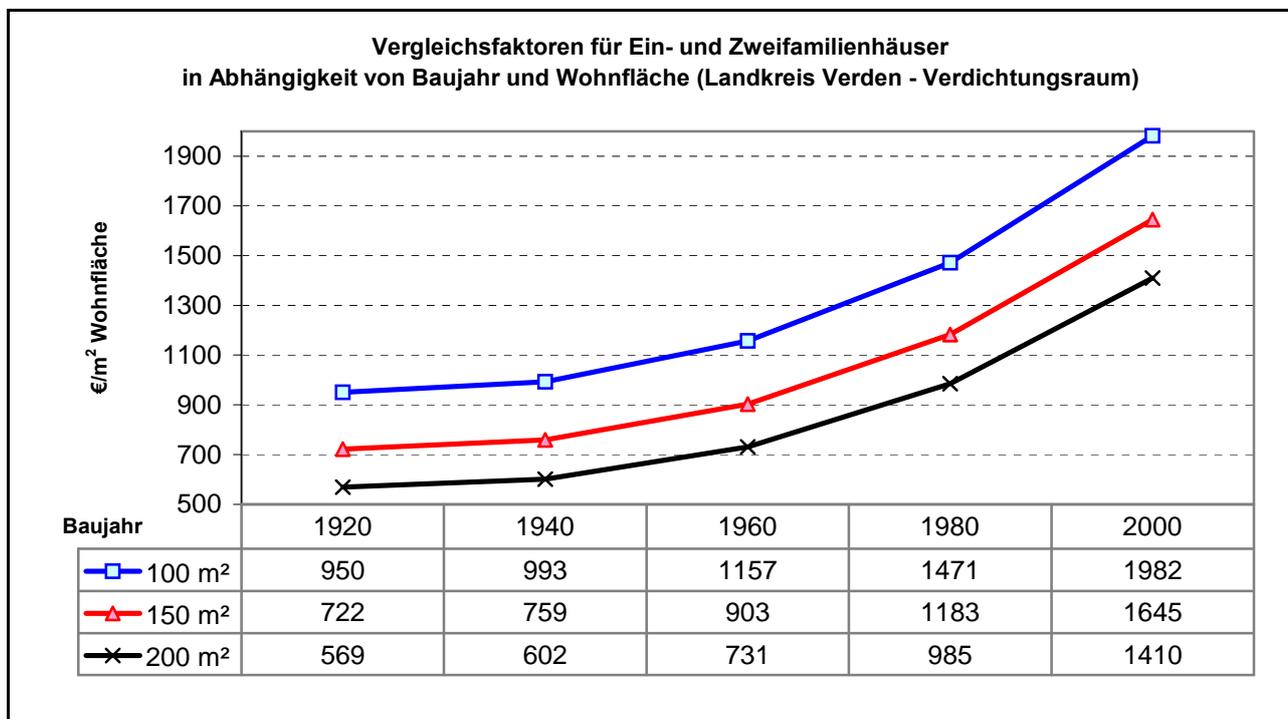
**Verdichtungsraum:** Achim, Etelsen, Cluvenhagen, Daverden, Langwedel, Oyten, Verden, Bollen, Uphusen, Bierden, Dauelsen, Eitze, Borstel, Hönisch, Uesen, Baden, Embsen, Bassen, Kirchlinteln, Riede, Felde, Thedinghausen

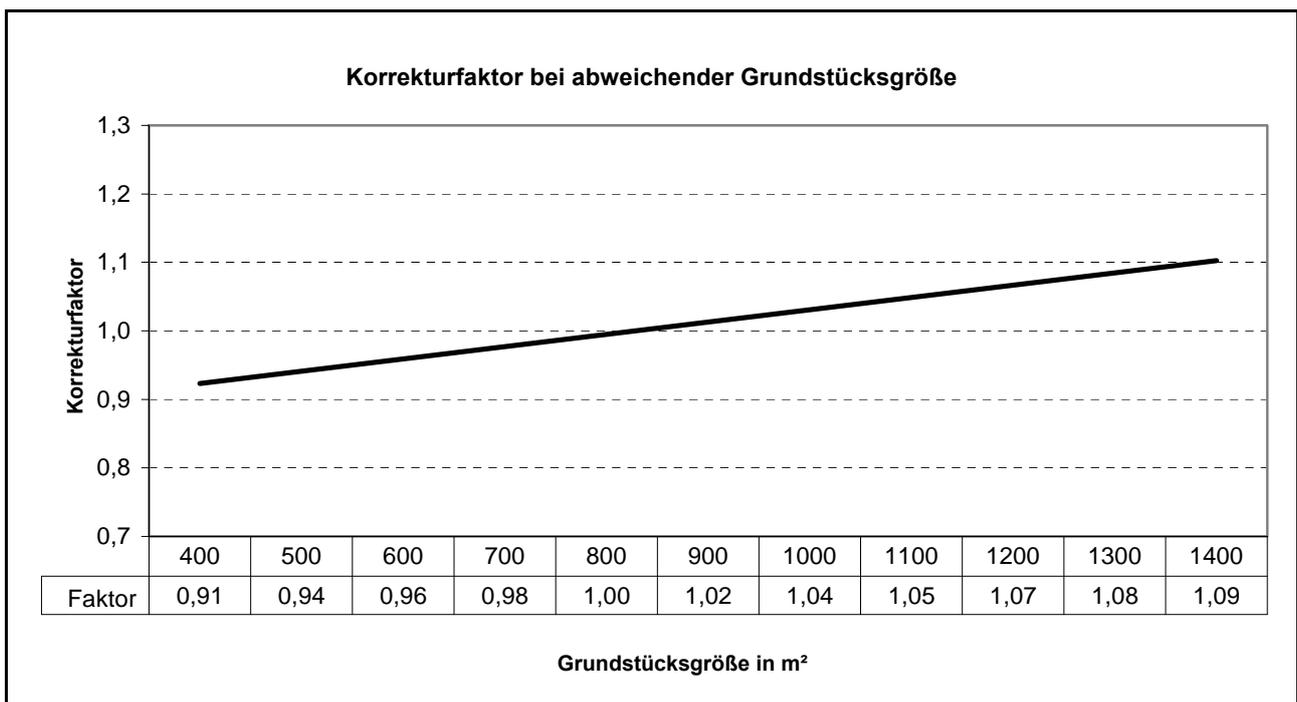
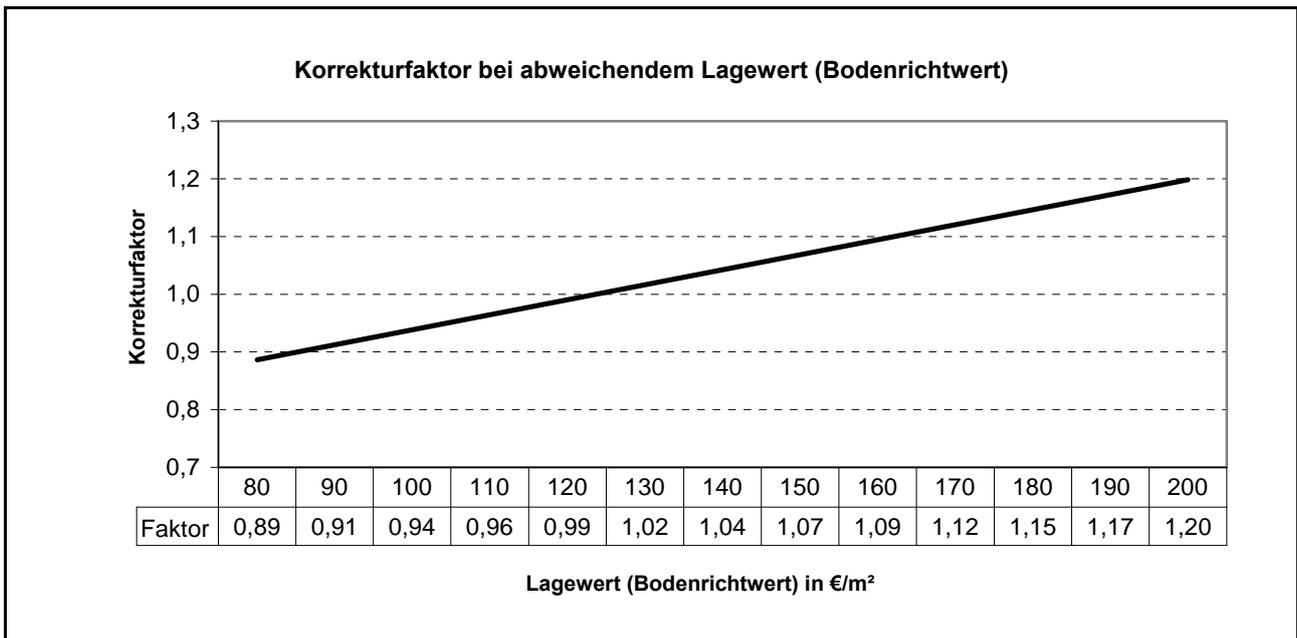
Die Stichprobe der Untersuchung umfasst 206 Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2007 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 - 2007	2006
Lage (Bodenrichtwert)	40 - 220 €/m <sup>2</sup>	124 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1903 - 2003	1970
Wohnfläche	60 - 270 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	292 – 1760 m <sup>2</sup>	793 m <sup>2</sup>

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2007
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv





<b>Korrekturfaktor bei abweichendem Unterkellerungsgrad</b>		
ohne Keller	Teilkeller (50 %)	Vollkeller
0,94	1,00	1,06

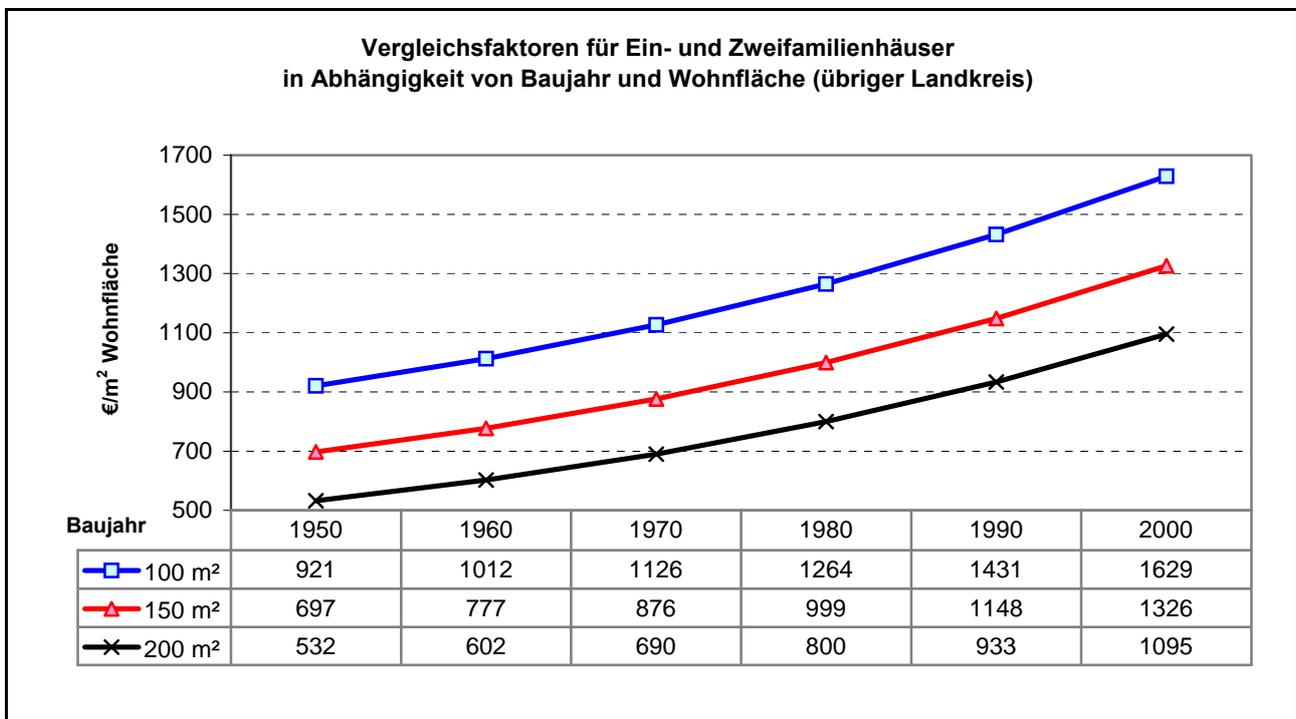
**Übriger Landkreis:** alle Gemarkungen außer Achim, Etelsen, Cluvenhagen, Daverden, Langwedel, Oyten, Verden, Bollen, Uphusen, Bierden, Dauelsen, Eitze, Borstel, Hönisch, Uesen, Baden, Embsen, Bassen, Kirchlinteln, Riede, Felde, Thedinghausen

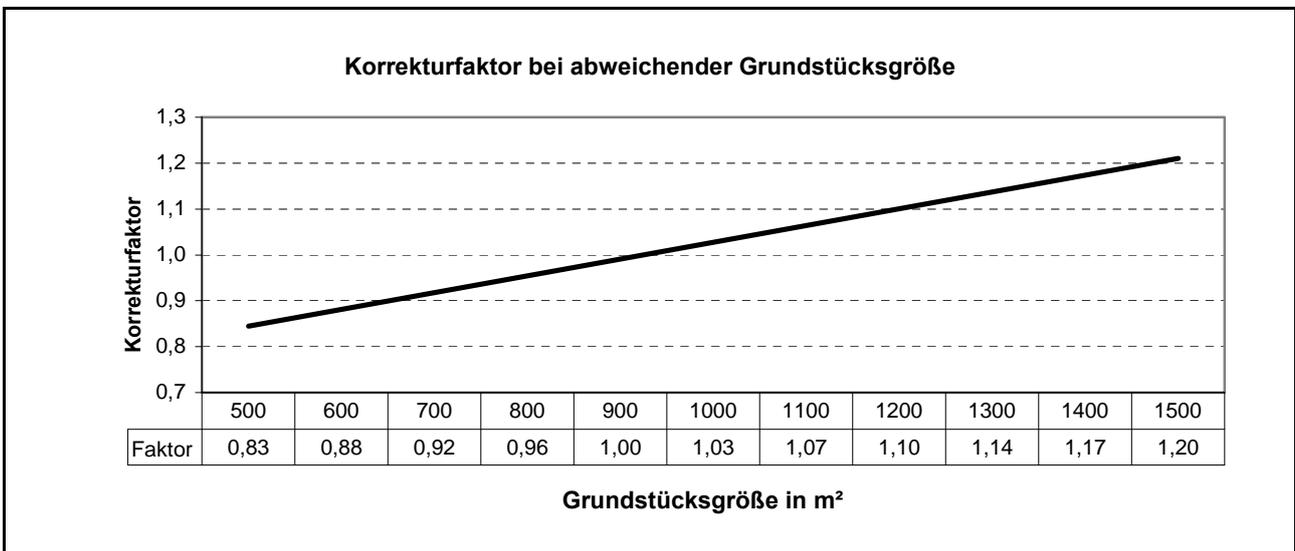
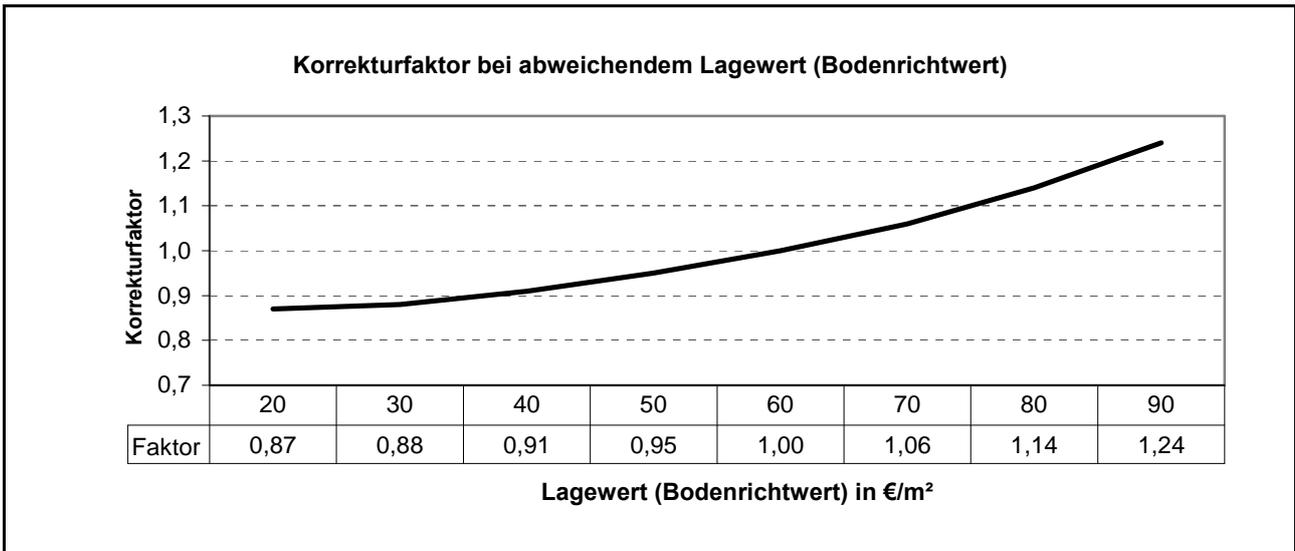
Die Stichprobe der Untersuchung umfasst 118 Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2007 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 - 2007	2006
Lage (Bodenrichtwert)	19 - 116 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1912 - 2004	1978
Wohnfläche	51 - 250 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	225 - 1754 m <sup>2</sup>	905 m <sup>2</sup>

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2007
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv





**9.2.4 Erbbaurechte****9.2.4.1 Umsatzentwicklung**

Die Verkaufszahlen von Erbbaurechten mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser der vergangenen Jahre sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Anzahl	2003	2004	2005	2006	2007
Landkreis Rotenburg (Wümme)	5	1	2	1	3
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	0	3	5	2	2
Landkreis Verden	11	11	4	9	11

**9.2.4.2 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte – Ein- und Zweifamilienhäuser**

Vergleichsfaktoren sind die Verhältniszahl (Quotient) des Kaufpreises des Erbbaurechtes zum Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks. Zur empirischen Ableitung wurden die Kaufpreise der Erbbaurechte jeweils in das Verhältnis zu den Vergleichswerten der (fiktiv) unbelasteten bebauten Grundstücke gesetzt. Diese wurden mit Hilfe der Vergleichsfaktoren (s. Nr. 9.2.3.2) berechnet.

Die Stichprobe mit insgesamt 26 geeigneten Kauffällen aus den vergangenen fünf Jahren ist wie folgt zu beschreiben:

<b>Vergleichsfaktoren für bebaute Erbbaurechte (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)</b>			
	von	bis	Mittelwert
Untersuchungszeitraum	2003	2007	<b>2005</b>
Wohnfläche	74 m <sup>2</sup>	238 m <sup>2</sup>	<b>132 m<sup>2</sup></b>
Wohnflächenpreis	347,- €/m <sup>2</sup>	1.437,- €/m <sup>2</sup>	<b>831,- €/m<sup>2</sup></b>
Baujahr	1926 Jahr	2000 Jahr	<b>1957 Jahr</b>
Restlaufzeit des Erbbaurechts	26 Jahre	91 Jahre	<b>59 Jahre</b>
Bodenrichtwert	13,- €/m <sup>2</sup>	170,- €/m <sup>2</sup>	<b>95,- €/m<sup>2</sup></b>
Rendite	0,2 %	4,4 %	<b>1,6 %</b>
<b>Vergleichsfaktoren</b>	<b>0,57</b>	<b>1,05</b>	<b>0,81</b>

Abhängigkeiten der Kaufpreise und des Vergleichsfaktors von den einzelnen Vertragsbedingungen oder den Grundstücks- und Gebäudemerkmalen sind aus der kleinen Stichprobe nicht nachweisbar.

**Anwendungsbeispiel**

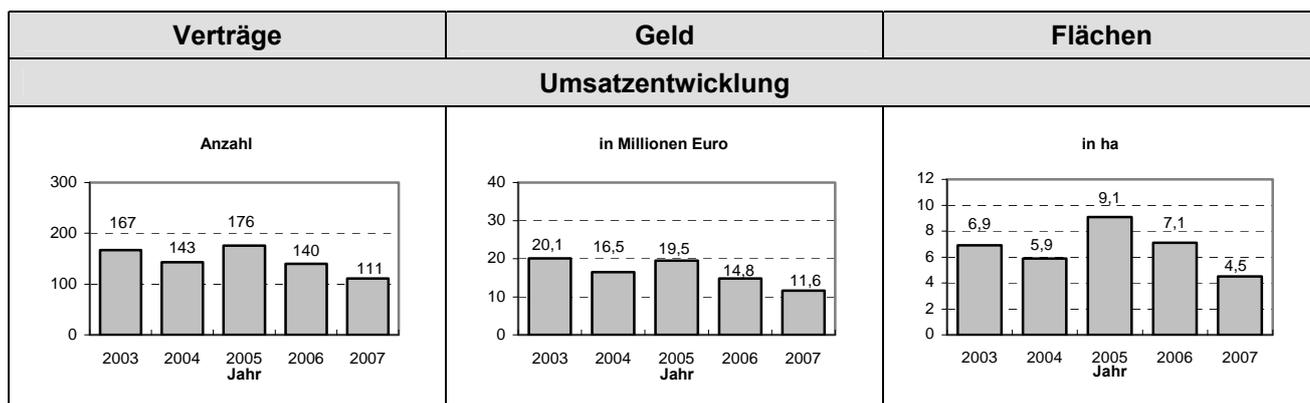
Wie groß ist der Verkehrswert für ein Erbbaurecht mit einem freistehenden Einfamilienhaus, das als unbelastetes, bebautes Grundstück einen Wert von 180.000,- € hat?

Unter Verwendung des mittleren Faktors dieser Stichprobe beträgt der geschätzte Verkehrswert dieses Objektes: 180.000,- € x 0,81 = 146.000,- €

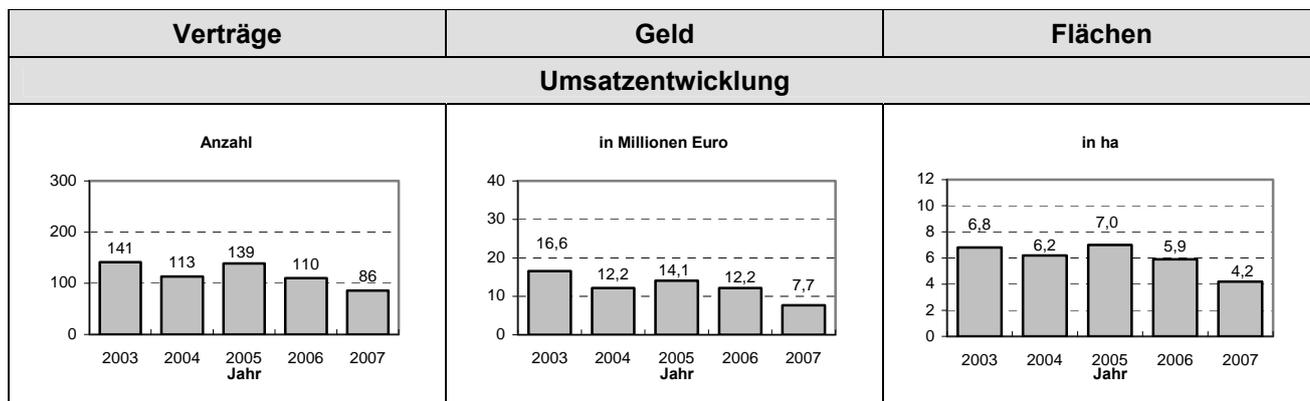
### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Getrennte Statistiken und Preisuntersuchungen für Reihenendhäuser, Reihemittelhäuser und Doppelhaushälften werden im Folgenden nicht durchgeführt. Anlass für die Verdichtung der Wohnbebauung besteht im Berichtsgebiet nur in Stadtlagen mit erhöhten Bodenwerten. Der Umsatz ist in den drei Landkreisen weiter deutlich zurückgegangen.

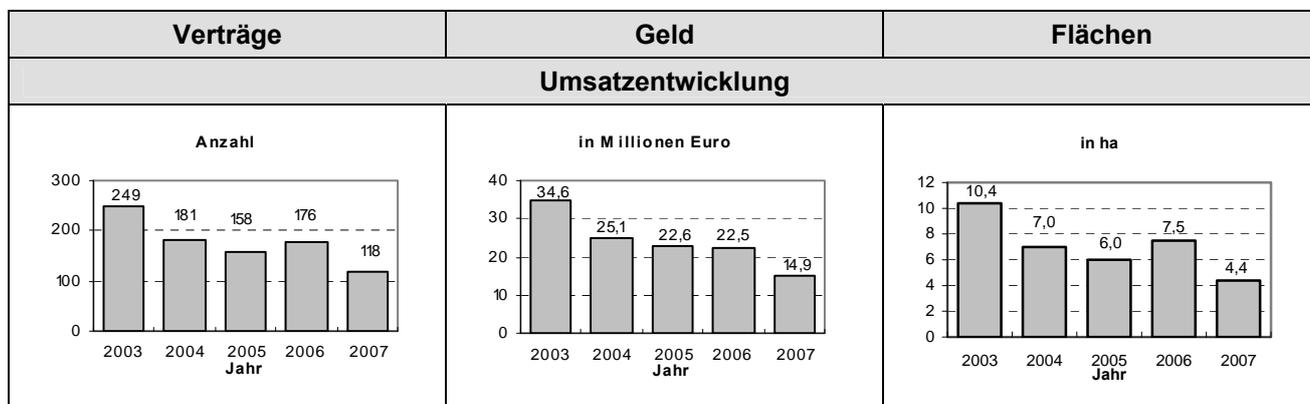
#### Landkreis Rotenburg (Wümme)



#### Landkreis Soltau-Fallingb.oste!



#### Landkreis Verden



### 9.3.1 Preisniveau

Als Mittelwert aller im Jahr 2007 ausgewerteten Kauffälle beträgt der Durchschnittspreis für ein Grundstück mit Reihen- oder Doppelhausbebauung im Landkreis Rotenburg (Wümme) (Verdichtungsraum) 107.400,- € und damit 5,0 % weniger, im Landkreis Soltau-Fallingb. 95.000,- € 16,7 % weniger und im Landkreis Verden 132.000,- € 3,6 % weniger als im Vorjahr. Die Abweichung der durchschnittlichen Kaufpreise zum Vorjahr im Landkreis Soltau-Fallingb. ist u.a. in einer ungewöhnlichen Häufung von Veräußerungen älterer Objekte begründet.

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2007 registrierten Kauffällen ermittelten Durchschnittskaufpreise und Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Landkreisen in jeweiliger Untergliederung nach dem Gebäudealter. Die geklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr 2006. 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, für eine Wertabschätzung 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. 2007 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)

<b>verkaufte Objekte 2007</b> in Klammern: Daten des Vorjahres	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohn- flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	3 (5)	1927 (1935)	142 (108)	606,-- (833,--)	84.300,-- (93.500,--)
Baujahr 1946 – 1969	16 (15)	1960 (1960)	91 (89)	869,-- (986,--)	78.000,-- (85.500,--)
Baujahr 1970 – 1984	14 (19)	1977 (1974)	109 (103)	895,-- (999,--)	96.200,-- (101.800,--)
Baujahr 1985 – 1999	25 (26)	1995 (1994)	112 (108)	1.127,-- (1.167,--)	125.700,-- (125.100,--)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	5 (11)	2002 (2001)	102 (116)	1.213,-- (1.193,--)	122.500,-- (137.200,--)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	4 (3)	2006 (2005)	127 (126)	1.188,-- (1.231,--)	149.000,-- (152.300,--)

**Landkreis Soltau-Fallingbostel**

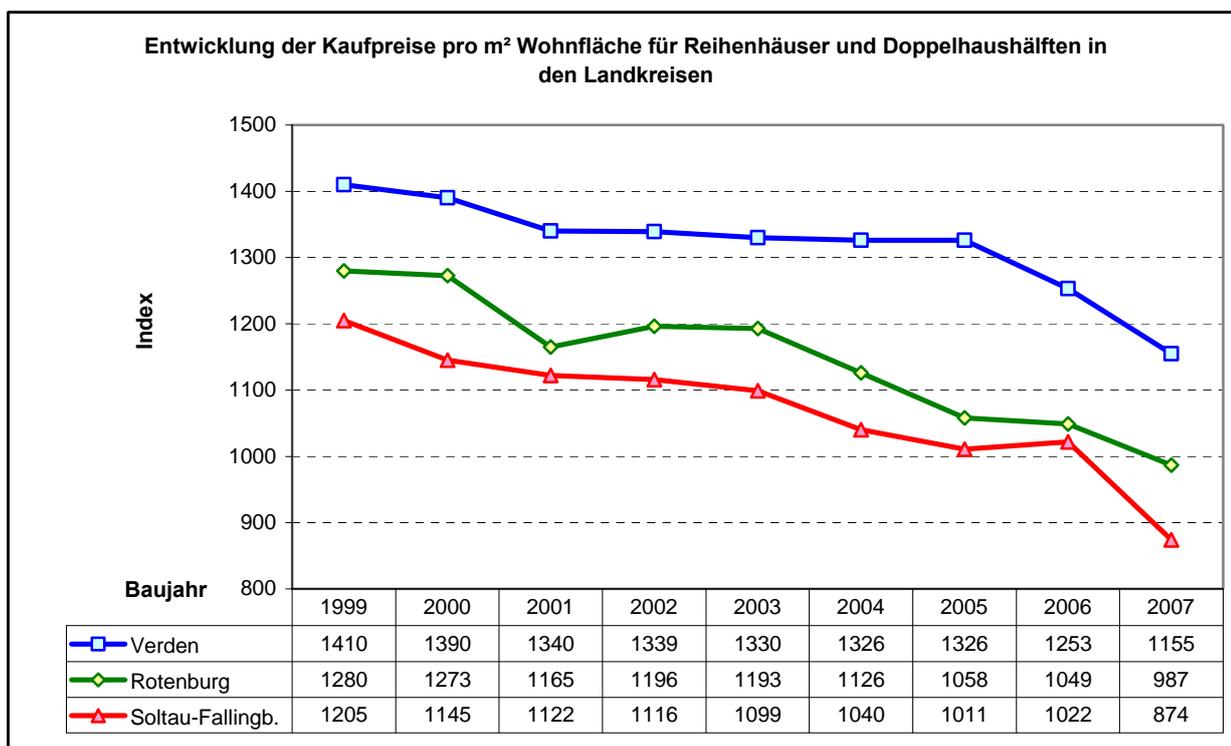
<b>verkaufte Objekte 2007</b> in Klammern: Daten des Vorjahres	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohn- flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	10 (11)	1928 (1932)	119 (120)	638,-- (690,--)	71.000,-- (80.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	19 (14)	1961 (1964)	105 (106)	763,-- (1.052,--)	76.000,-- (111.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	8 (12)	1977 (1977)	119 (115)	875,-- (939,--)	105.000,-- (106.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	11 (15)	1995 (1996)	110 (111)	1.098,-- (1.074,--)	120.000,-- (119.000,--)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	4 (3)	2002 (2002)	108 (112)	1.091,-- (1.400,--)	116.000,-- (156.000,--)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	7 (16)	2006 (2005)	100 (112)	1.236,-- (1.239,--)	124.000,-- (138.000,--)

**Landkreis Verden**

<b>verkaufte Objekte 2007</b> in Klammern: Daten des Vorjahres	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohn- flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	7 (13)	1932 (1924)	90 (100)	777,-- (913,--)	76.000,-- (91.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	9 (24)	1959 (1960)	99 (100)	951,-- (1.044,--)	94.000,-- (104.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	26 (25)	1977 (1977)	115 (118)	1.109,-- (1.267,--)	127.000,-- (148.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	16 (21)	1994 (1993)	118 (114)	1.296,-- (1.269,--)	151.000,-- (140.000,--)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	9 (7)	2001 (2002)	117 (111)	1.291,-- (1.601,--)	146.000,-- (167.000,--)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	15 (31)	2007 (2006)	123 (121)	1.322,-- (1.386,--)	161.000,-- (163.000,--)

### 9.3.2 Preisentwicklung

In den Landkreisen des Berichtsgebietes wurde bisher aus den Kaufpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften kein langjähriger Preisindex abgeleitet. Die folgende Tabelle geben einen Überblick über die Entwicklung anhand der durchschnittlichen Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche seit 1999. Unbeachtlich 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 deutlich abfallende Preistendenz, in den Landkreisen Rotenburg und Soltau-Fallingb. von über 20% und im Landkreis Verden von ca. 15%.



### 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 Doppelhaushälften		
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
	-	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 Reihenhäuser in Verden mit einem Sachwert von 150.000 €?

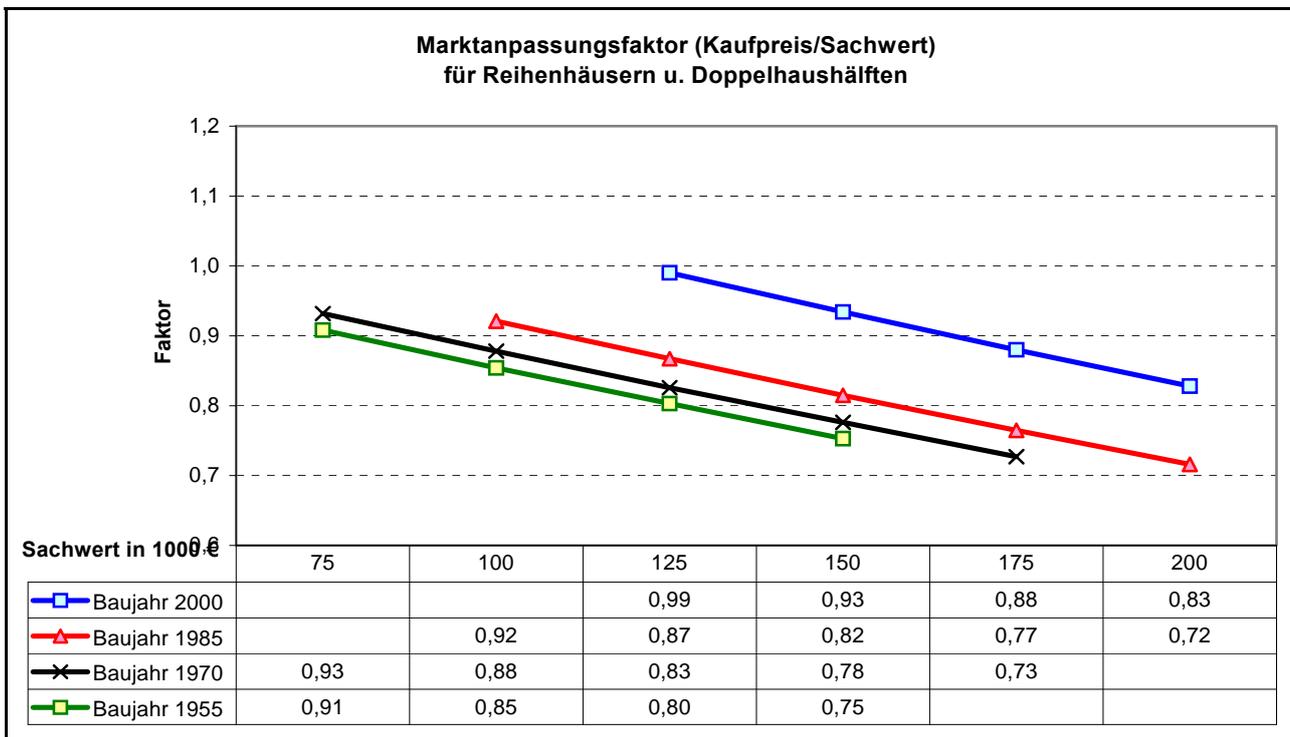
Der am Diagramm abzulesende (interpolierte) Faktor beträgt 0,84.

Der Schätzwert für dieses Objekt beträgt damit:  $150.000 \text{ €} \times 0,84 = \text{rd. } 126.000 \text{ €}$

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

Die Stichprobe umfasst 79 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

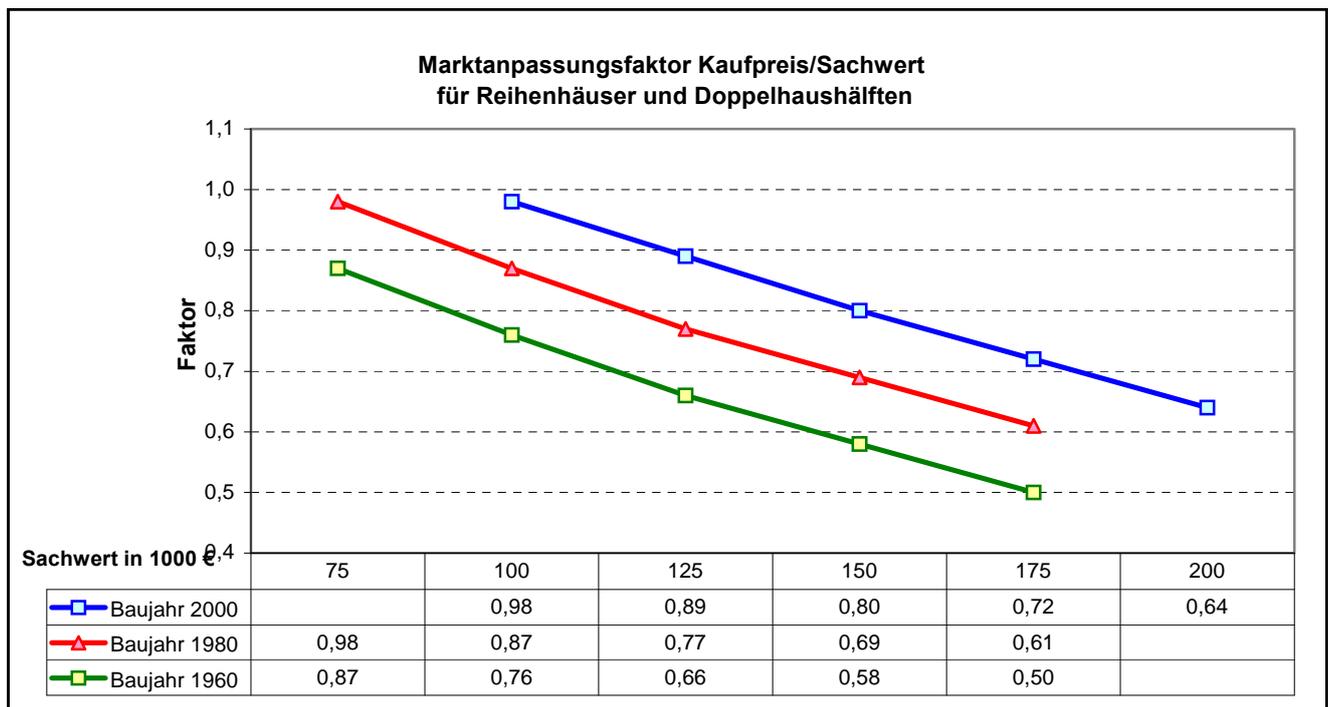
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 – 2007	2006
Lage (Bodenrichtwert)	20,-- €/m <sup>2</sup> - 135,-- €/m <sup>2</sup>	76,-- €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2007	1984
Sachwert	69.000,-- € – 221.000,-- €	135.000,-- €
Wohnfläche	63 m <sup>2</sup> - 160 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>



**Landkreis Soltau-Fallingb.ostel**

Die Stichprobe umfasst 106 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

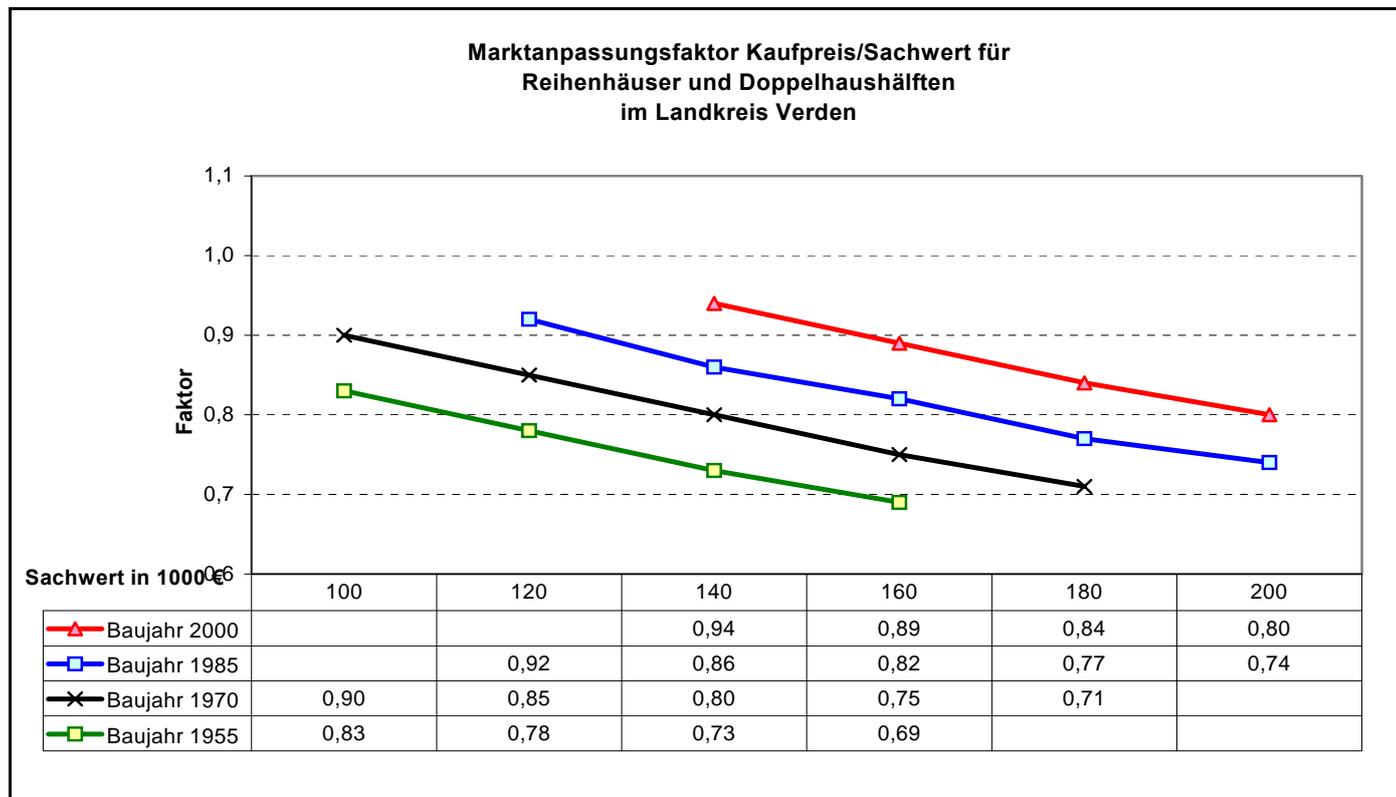
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11/2004 – 10/2007	3/2006
Lage (Bodenrichtwert)	30,-- €/m <sup>2</sup> - 90,-- €/m <sup>2</sup>	51,-- €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1951 – 2004	1980
Sachwert	64.000,-- € – 253.000,-- €	137.000,-- €
Wohnfläche	63 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>



**Landkreis Verden**

Die Stichprobe umfasst 111 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 – 2007	2006
Lage (Bodenrichtwert)	30,-- €/m <sup>2</sup> - 220,-- €/m <sup>2</sup>	125,-- €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1951 – 2003	1982
Sachwert	80.000,-- € – 288.000,-- €	150.000,-- €
Wohnfläche	72 m <sup>2</sup> - 190 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>



### 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 Merkmale 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 Reihenhaus bebauten Grundstücks in Verden mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:

<b>Anwendungsbeispiel:</b>			
Bodenrichtwert:	80 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche:	120 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1990	Grundstücksgröße:	400 m <sup>2</sup>
Basiswert (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)			1.145,-- €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für den abweichenden Lagewert (durch Abgreifen aus Diagramm)		0,91	
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)		1,02	
Vergleichsfaktor = Basiswert x Korrekturfaktoren			1.043,-- €/m <sup>2</sup> x 0,91 x 1,02 = 1.063,-- €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert nach dieser Schätzung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor			120 m <sup>2</sup> x 1.063,-- €/m <sup>2</sup> = <b>rund 128.000,-- €</b>

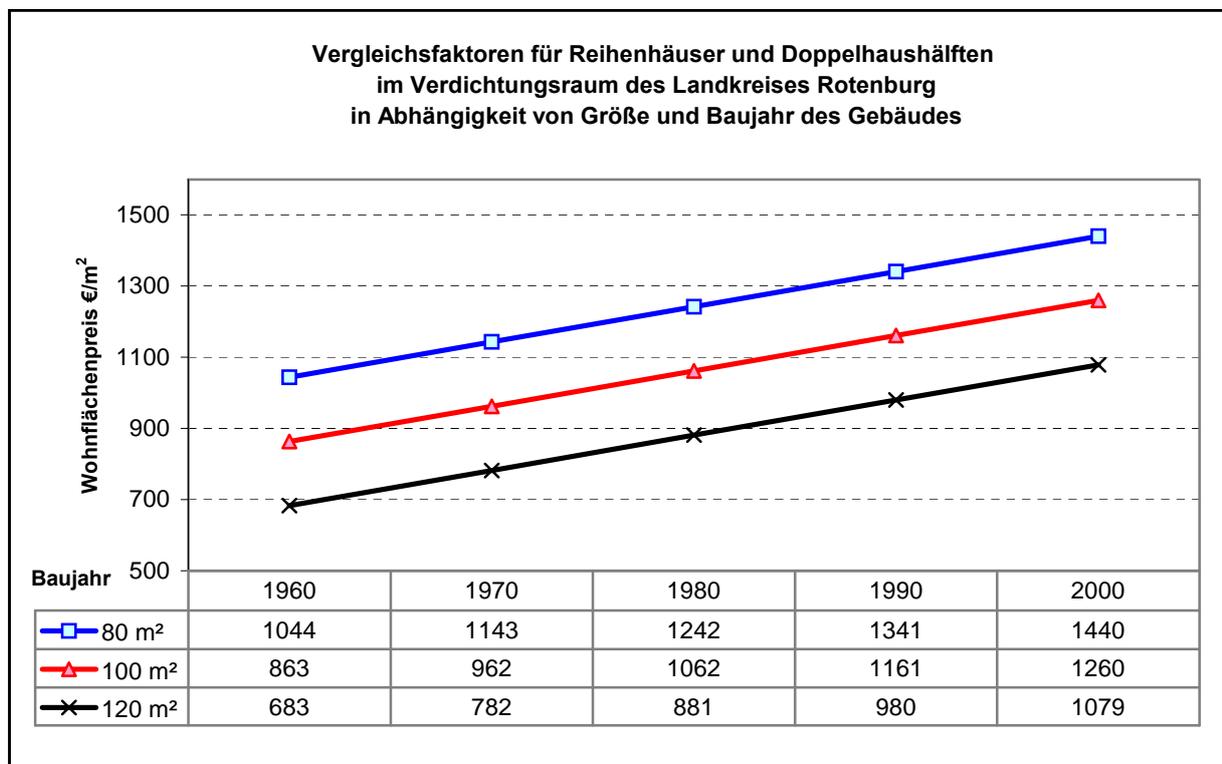
**Landkreis Rotenburg (Wümme) - Verdichtungsraum (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1)**

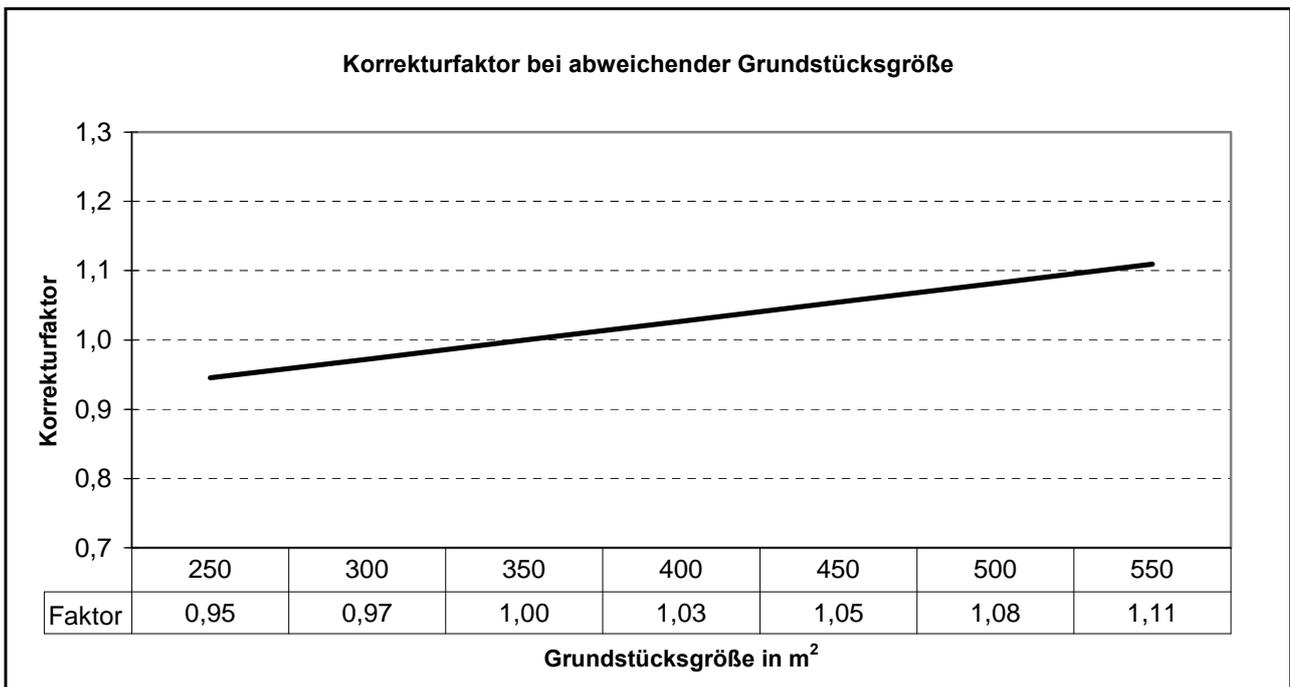
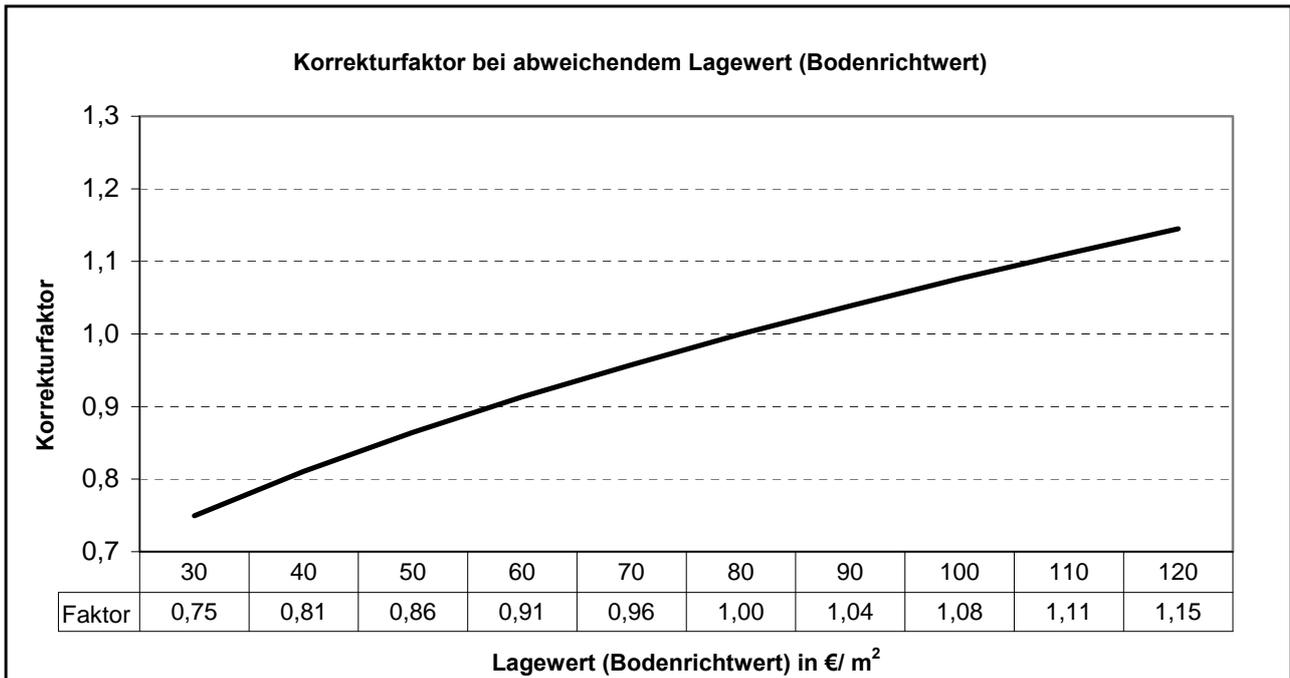
Die Stichprobe umfasst 142 Kauffälle ohne Erstverkäufe und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 - 2007	2006
Lage (Bodenrichtwert)	42 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>	81 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1958 – 2007	1983
Wohnfläche	68 m <sup>2</sup> - 135 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	151 m <sup>2</sup> - 498 m <sup>2</sup>	299 m <sup>2</sup>

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2007
Ausstattung	mittel
Garage / Stellplatz	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Dachneigung	>25 Grad
Bauweise	massiv





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

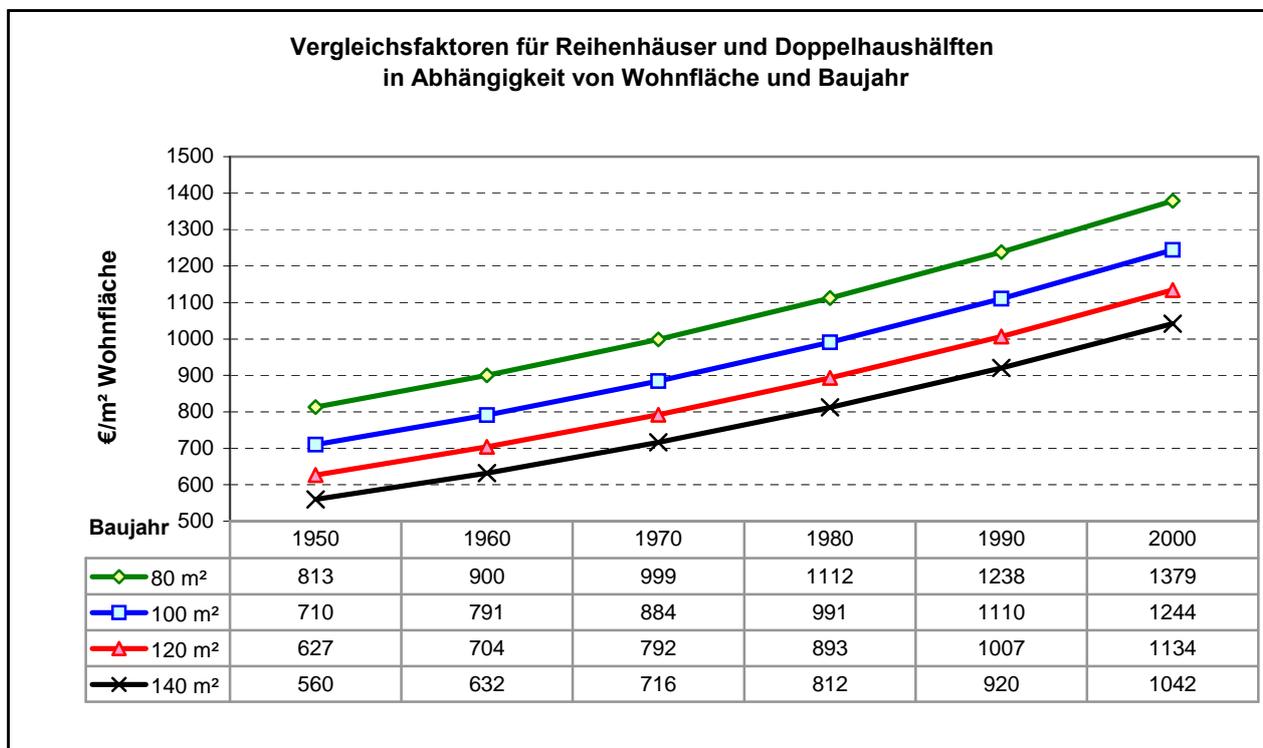
**Landkreis Soltau-Fallingbotel**

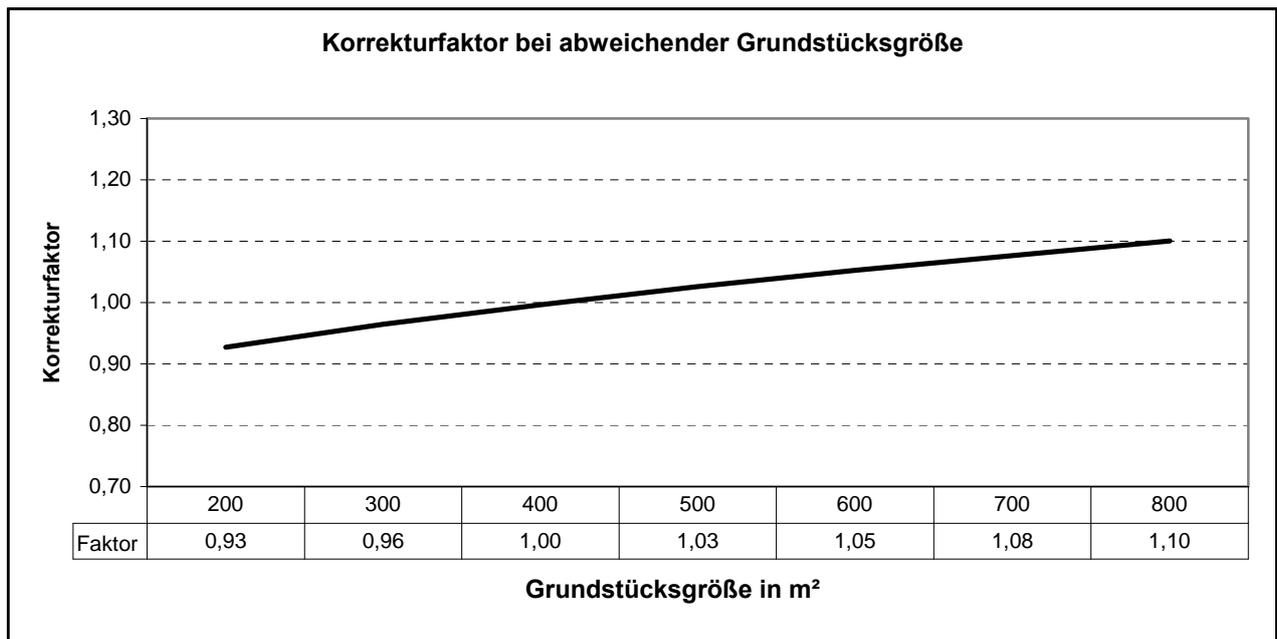
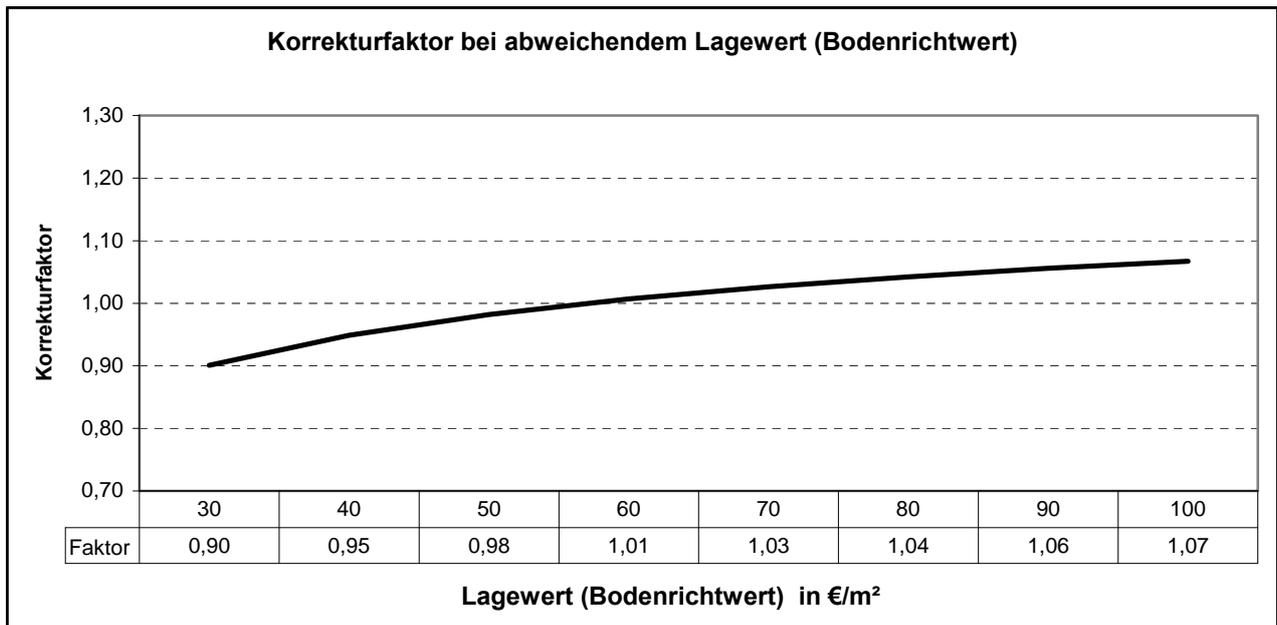
Die Stichprobe umfasst 130 Kauffälle aus dem Zeitraum 01.11.2004 bis 31.10.2007 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11/2004 - 10/2007	2/2006
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 105 €/m <sup>2</sup>	57 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1912 - 2003	1973
Wohnfläche	63 m <sup>2</sup> - 188 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	91 m <sup>2</sup> - 907 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2007
Ausstattung	mittel
Garage oder Einstellplatz	vorhanden
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv, ausgebautes Dachgeschoss





### Unterkellerung

Die Art der Unterkellerung ist durch folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

- Gebäude ohne Unterkellerung: 0,95
- Gebäude mit einer Teilunterkellerung: 1,00
- Gebäude mit einer Vollunterkellerung: 1,03

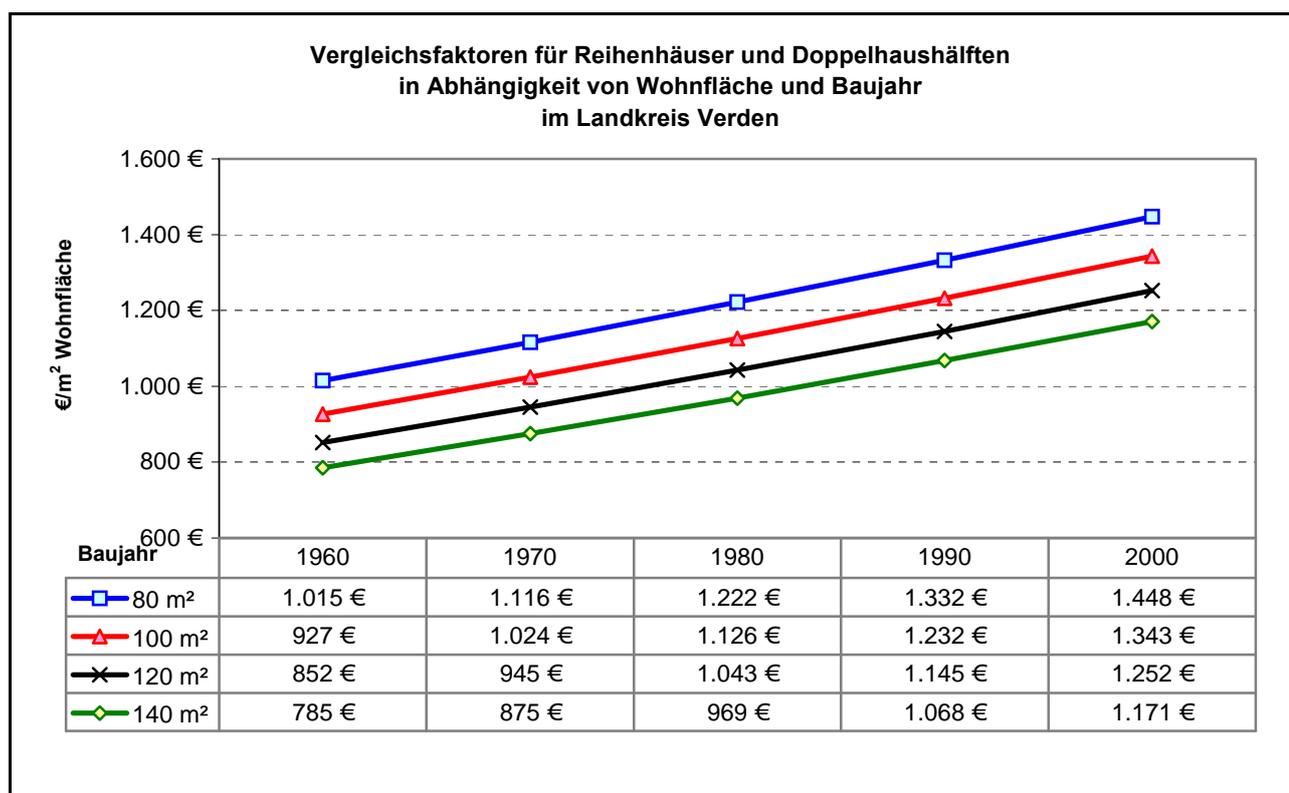
**Landkreis Verden**

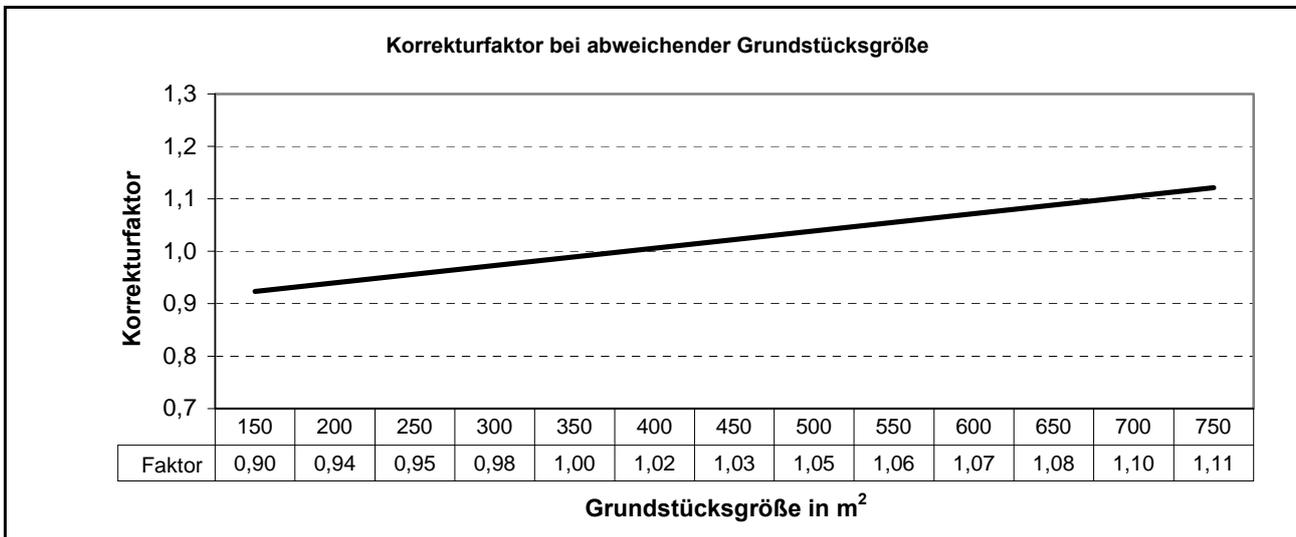
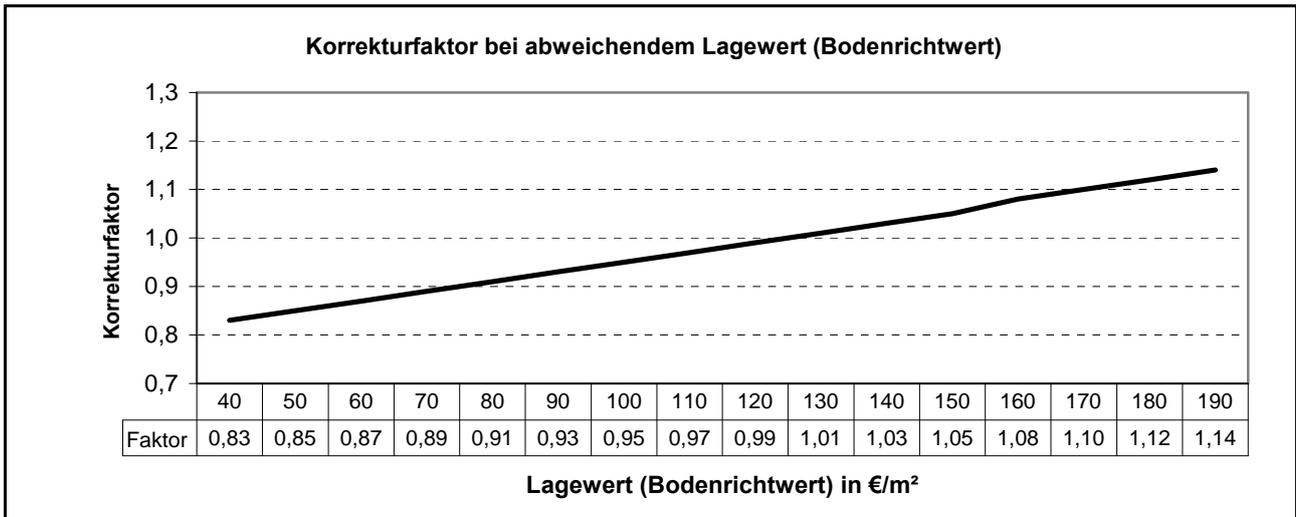
Die Stichprobe umfasst 128 Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2007 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 220 €/m <sup>2</sup>	125 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1951 - 2004	1981
Wohnfläche	56 m <sup>2</sup> - 190 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	133 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup>	348 m <sup>2</sup>

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2007
Ausstattung	mittel
Garage oder Einstellplatz	vorhanden
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv, ausgebautes Dachgeschoss





**9.3.4 Erbbaurechte****9.3.4.1 Umsatzentwicklung**

Die Verkaufszahlen von Erbbaurechten mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften der vergangenen Jahre sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Anzahl	2003	2004	2005	2006	2007
Landkreis Rotenburg (Wümme)	0	1	3	0	0
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	0	1	0	0	0
Landkreis Verden	6	7	4	6	9

**9.2.4.3 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte – Reihenhäuser und Doppelhaushälften**

Vergleichsfaktoren sind die Verhältniszahl (Quotient) des Kaufpreises des Erbbaurechtes zum Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks. Zur empirischen Ableitung wurden die Kaufpreise der Erbbaurechte jeweils in das Verhältnis zu den Vergleichswerten der (fiktiv) unbelasteten bebauten Grundstücke gesetzt. Diese wurden mit Hilfe der Vergleichsfaktoren (s. Nr. 9.3.3.2) berechnet.

Die Stichprobe mit insgesamt 22 geeigneten Kauffällen aus den vergangenen fünf Jahren ist wie folgt zu beschreiben:

<b>Vergleichsfaktoren für bebaute Erbbaurechte (Reihenhäuser und Doppelhaushälften)</b>			
	von	bis	Mittelwert
Untersuchungszeitraum	2003	2007	<b>2005</b>
Wohnfläche	56	170	<b>121</b>
Wohnflächenpreis	561,- €/m <sup>2</sup>	1.411,- €/m <sup>2</sup>	<b>921,- €/m<sup>2</sup></b>
Baujahr	1950	1971	<b>1961</b>
Restlaufzeit des Erbbaurechts	37 Jahre	62 Jahre	<b>52 Jahre</b>
Bodenrichtwert	56,- €/m <sup>2</sup>	170,- €/m <sup>2</sup>	<b>121,- €/m<sup>2</sup></b>
Rendite	0,1 %	1,7 %	<b>0,6 %</b>
<b>Vergleichsfaktoren</b>	<b>0,52</b>	<b>1,19</b>	<b>0,79</b>

Abhängigkeiten der Kaufpreise und des Vergleichsfaktors von den einzelnen Vertragsbedingungen oder den Grundstücks- und Gebäudemerkmalen sind aus der kleinen Stichprobe nicht nachweisbar.

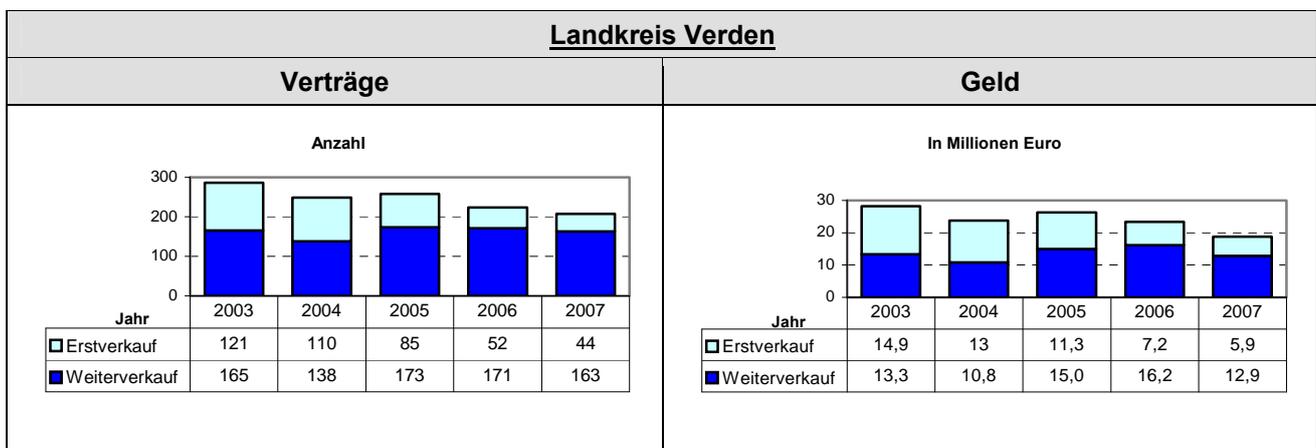
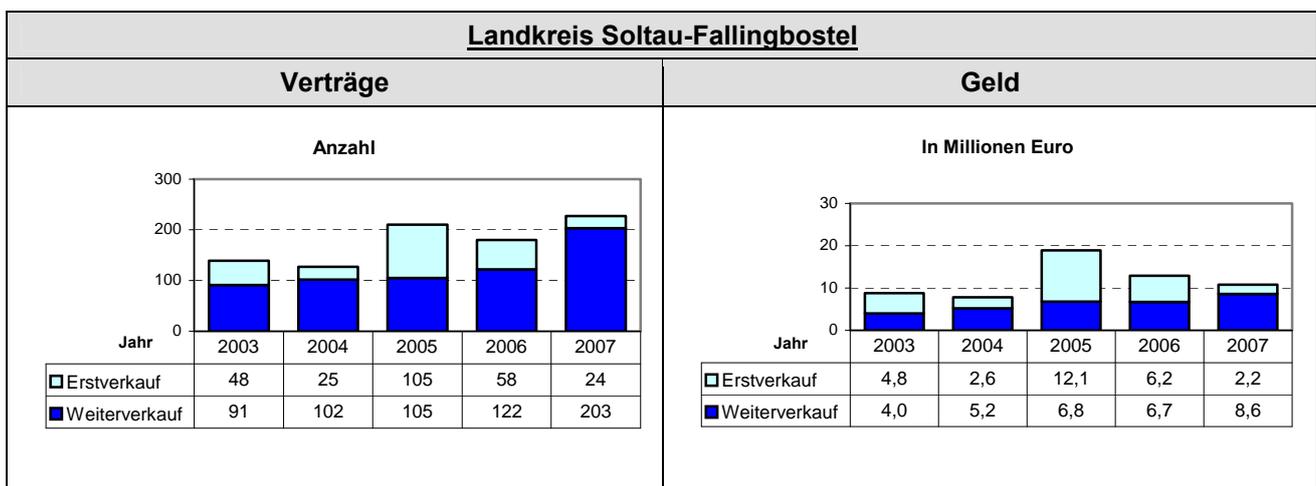
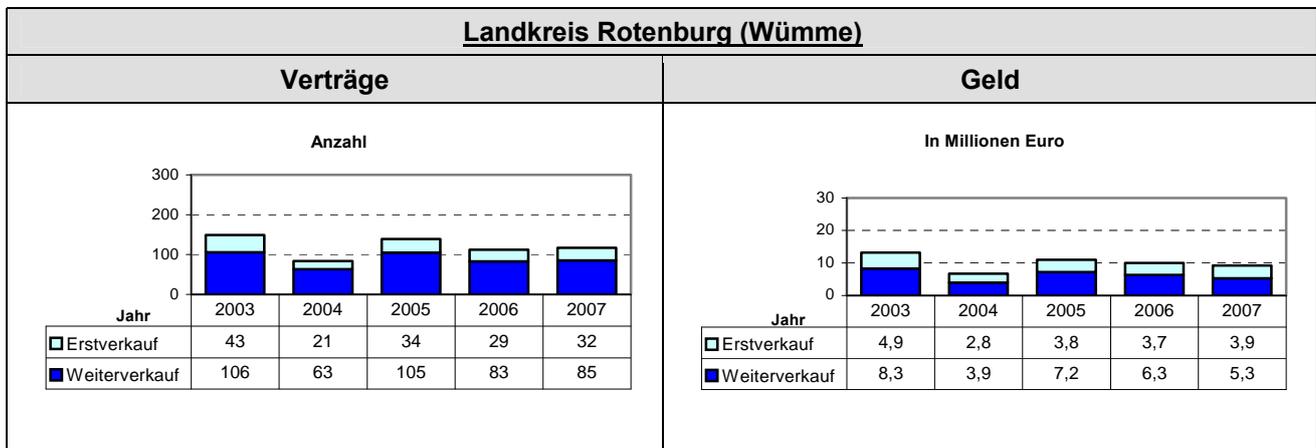
**Anwendungsbeispiel**

Wie groß ist der Verkehrswert für ein Erbbaurecht mit einem Reihnhaus, das als unbelastetes, bebautes Grundstück einen Wert von 150.000,- € hat?

Unter Verwendung des mittleren Faktors dieser Stichprobe beträgt der geschätzte Verkehrswert dieses Objektes:  
 $150.000,- \text{ €} \times 0,79 = 119.000,- \text{ €}$

## 9.4 Wohnungseigentum

### Umsatzentwicklung



**9.4.1 Preisniveau**

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2007 registrierten Kauffällen ermittelten Durchschnittskaufpreise und Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnungseigentum in den Landkreisen jeweils in einer Untergliederung nach dem Gebäudealter. Die Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Dies gilt insbesondere für den angegebenen 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 2006.

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 ggf. sachgerechter, für eine Wertabschätzung 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 Verdichtungsbereichen (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1) herangezogen.

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

<b>verkaufte Objekte 2007</b> in Klammern: Daten des Vorjahres	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohn- flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	1 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1946 – 1969	6 (8)	1966 (1967)	48 (68)	665,-- (777,--)	32.000,-- (57.400,--)
Baujahr 1970 – 1984	17 (11)	1976 (1977)	68 (80)	705,-- (871,--)	47.700,-- (68.900,--)
Baujahr 1985 – 1999	26 (23)	1993 (1994)	62 (72)	1.045,-- (1.072,--)	66.400,-- (76.600,--)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	1 (0)	* (-)	* (-)	* (-)	* (-)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	5 (13)	2006 (2006)	99 (74)	1.436,-- (1.528,--)	140.300,-- (110.000,--)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

### Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

<b>verkaufte Objekte 2007</b> in Klammern: Daten des Vorjahres	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohn- flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	1 (2)	* (* )	* (* )	* (* )	* (* )
Baujahr 1946 – 1969	18 (15)	1963 (1964)	80 (73)	499,-- (617,--)	39.000,-- (45.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	32 (23)	1975 (1974)	84 (77)	607,-- (668,--)	52.000,-- (52.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	26 (35)	1994 (1994)	81 (77)	970,-- (1.133,--)	78.000,-- (87.000,--)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	2 (2)	2001 (2000)	139 (110)	1.130,-- (1.254,--)	157.000,-- (138.000,--)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	3 (13)	2007 (2006)	118 (98)	1.219,-- (1.554,--)	144.000,-- (147.000,--)

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

### Landkreis Verden

<b>verkaufte Objekte 2007</b> in Klammern: Daten des Vorjahres	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohn- flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kaufpreis (€)</b>
Baujahr bis 1945	5 (7)	1890 (1913)	110 (106)	803,-- (908,--)	89.000,-- (108.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	7 (8)	1963 (1964)	87 (96)	671,-- (805,--)	60.000,-- (81.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	26 (24)	1976 (1978)	84 (81)	877,-- (887,--)	74.000,-- (74.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	41 (41)	1994 (1994)	79 (84)	1.126,-- (1.243,--)	88.000,-- (104.000,--)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	6 (9)	2002 (2001)	103 (103)	1.223,-- (1.343,--)	116.000,-- (138.000,--)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	15 (22)	2006 (2005)	82 (95)	1.911,-- (1.793,--)	154.000,-- (165.000,--)

### 9.4.2 Preisentwicklung

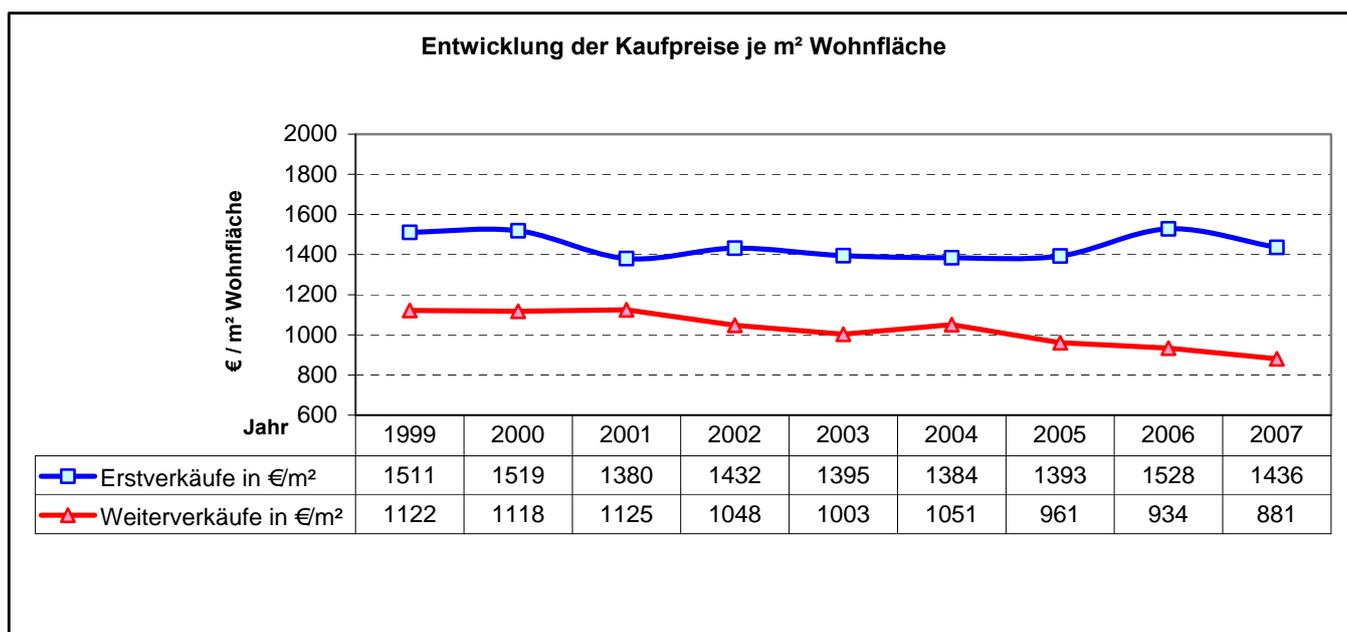
Die folgenden Diagramme und Tabellen geben einen Überblick über die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von Eigentumswohnungen seit 1999. Diese berücksichtigen keine individuellen wertrelevanten Eigenschaften der Kaufobjekte. Preisbestimmende Einflussgrößen sind sowohl bei Erst- als auch bei Weiterverkäufen vor allem die Lage im Kreisgebiet, die innerstädtische Lagequalität, die Wohnungsgröße und die Ausstattung.

Bei der Preisstatistik wird zwischen Erstverkäufen mit einem Alter von bis zu 3 Jahre und Weiterverkäufen älterer Wohnungen unterschieden.

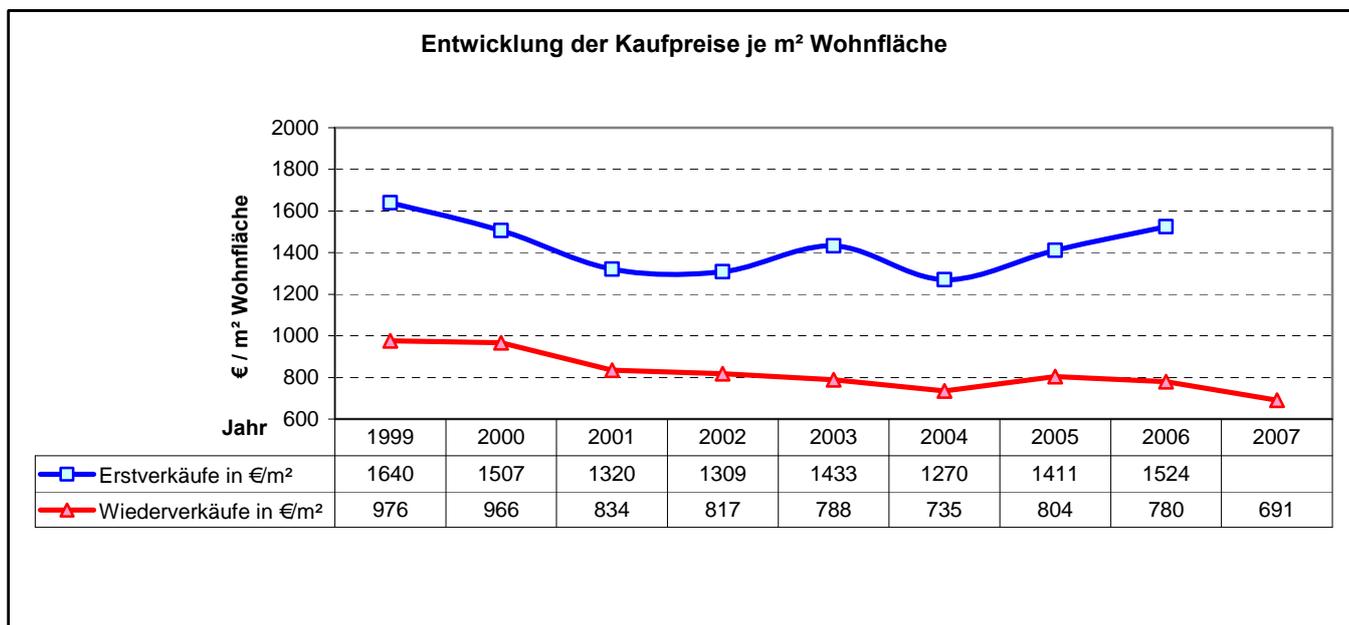
Unbeachtlich der Wertestreuung in Abhängigkeit der Häufung bestimmter Gebäudemerkmale (vorrangig Lage, Alter und Größe) in den Jahren, zeigen die Grafiken in allen drei Landkreisen im dargestellten Zeitraum eine abfallende Preistendenz für ältere Eigentumswohnungen.

#### Landkreis Rotenburg (Wümme)

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

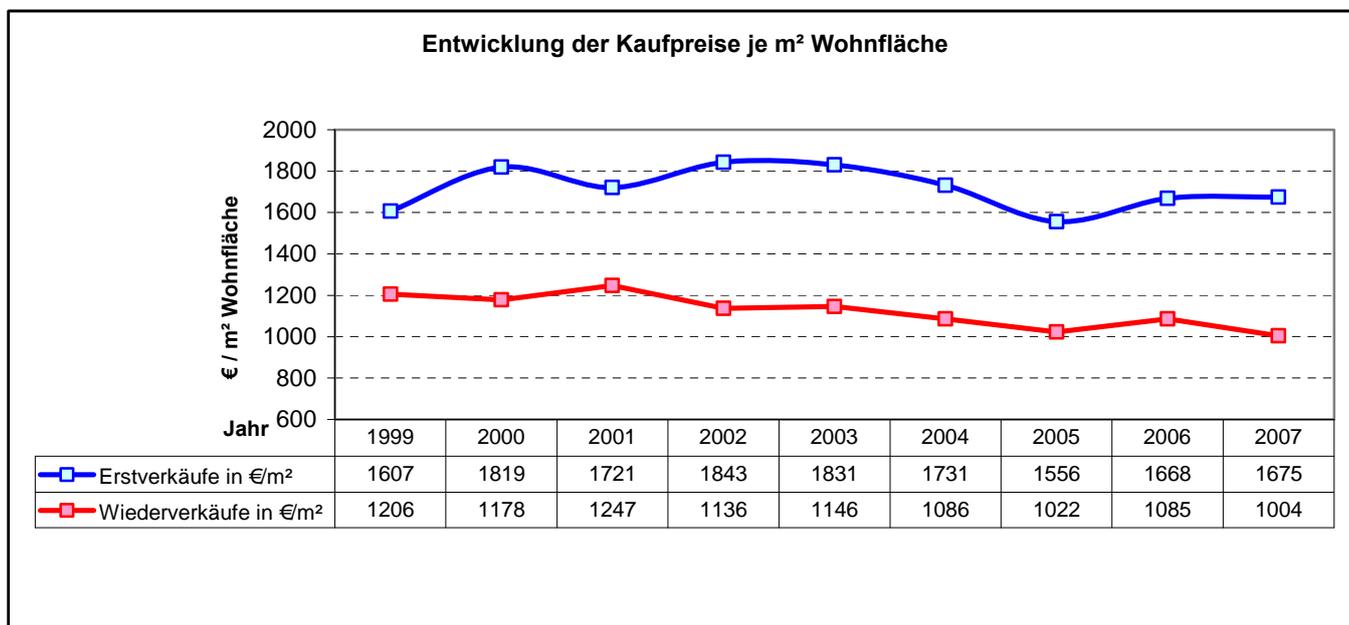


**Landkreis Soltau-Fallingb.istel**



Keine Angabe zu Erstverkäufen 2007 wegen zu geringer Stückzahl

**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 Merkmale 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
<p>1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wertanteil am Grund und Boden.</p> <p>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.</p> <p>3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.</p>

### Anwendungsbeispiel

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

Anwendungsbeispiel:		
Baujahr: 1990	Wohnfläche: 70 m <sup>2</sup>	Lagewert: 120,- €/m <sup>2</sup>
Basiswert (interpoliert)	1.033,-- €/m <sup>2</sup>	
<i>(durch Abgreifen aus dem Diagramm oder Interpolation aus der Wertetabelle)</i>		
Kein Korrekturwert für die Größe		
Schätzwert = 70 m <sup>2</sup> x 1.033,-- €/m <sup>2</sup> = <b>rund 72.000,-- €</b>		

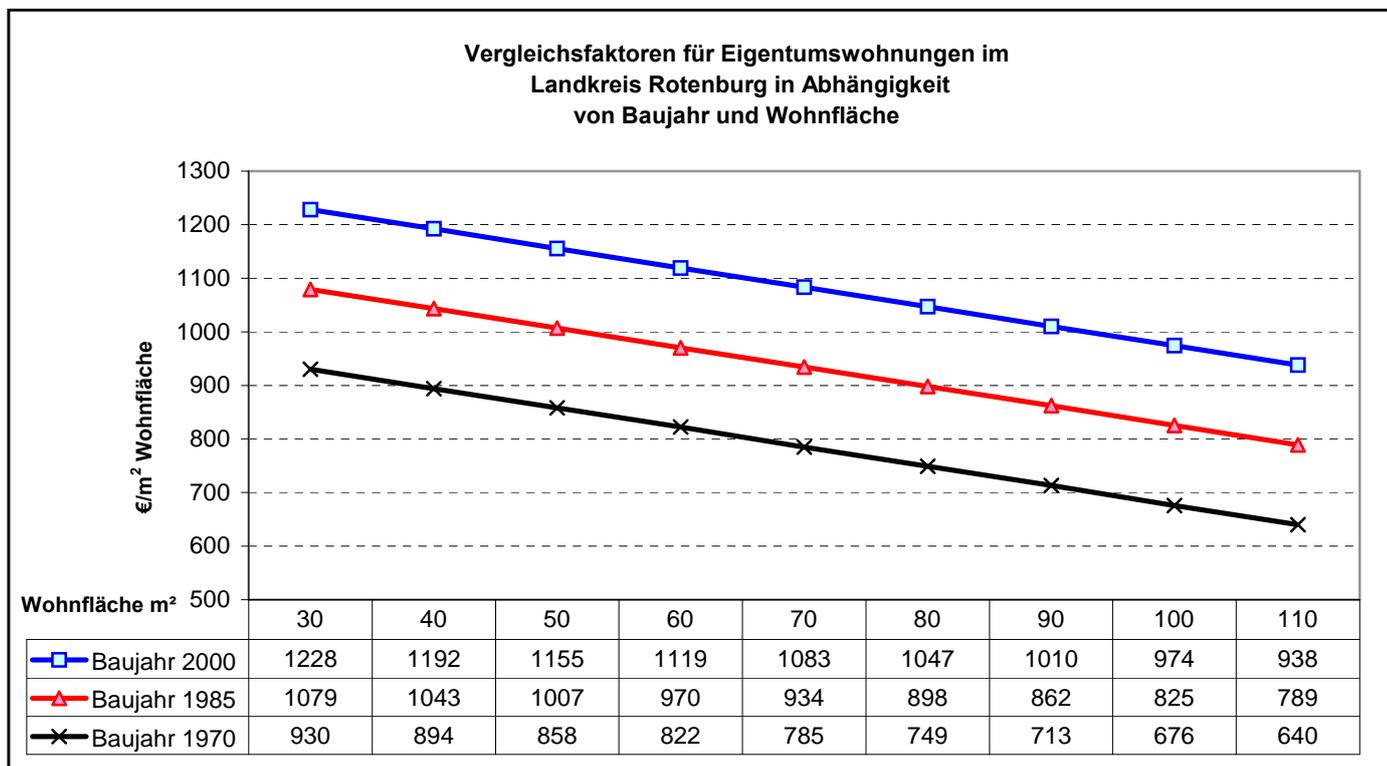
**Landkreis Rotenburg (Wümme)**

Die Stichprobe umfasst 152 Kauffälle (keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2002 - 2007	2005
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>	89 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1966 - 2001	1984
Wohnfläche	34 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2007
Ausstattung	mittel
Garage /Stellplatz	vorhanden (eine)



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

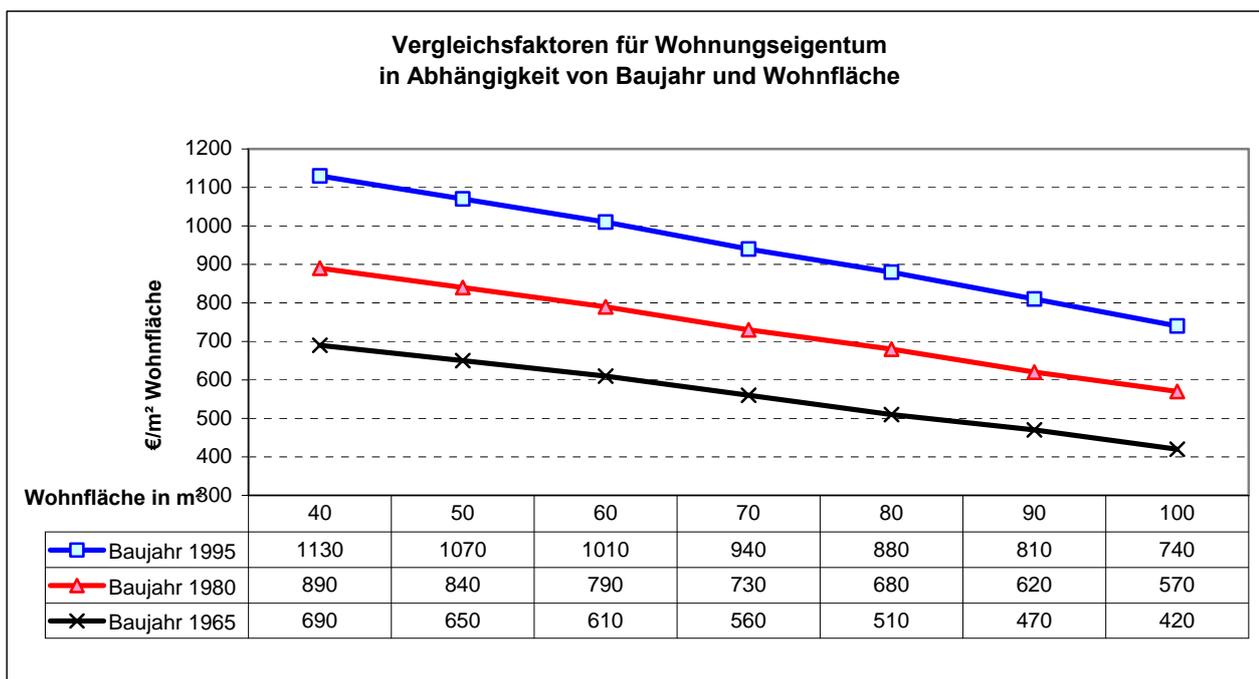
**Landkreis Soltau-Fallingb.ostel**

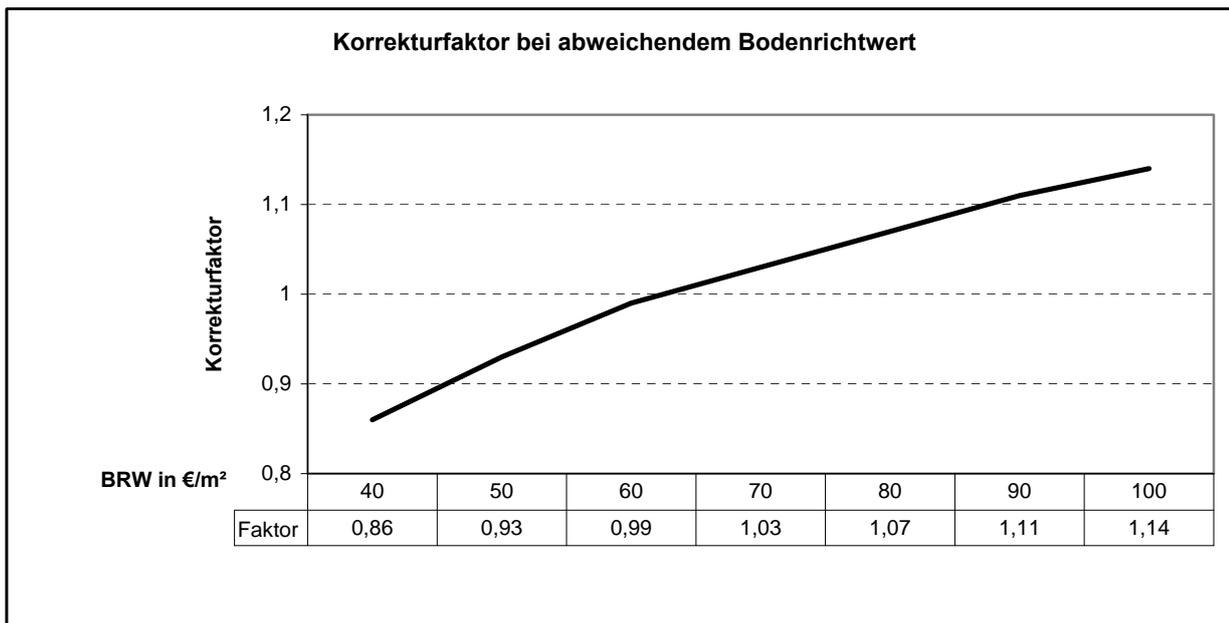
Die Stichprobe umfasst 90 Weiterverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11/2005 - 10/2007	10/2006
Kaufpreis	20.000 € - 125.000 €	50.000 €
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m <sup>2</sup> - 90 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 1999	1978
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> - 98 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
Größe der Wohnanlage	4 - 122 Wohnungen	30 Wohnungen

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2007
Ausstattung	durchschnittlich
Garage oder Stellplatz	vorhanden





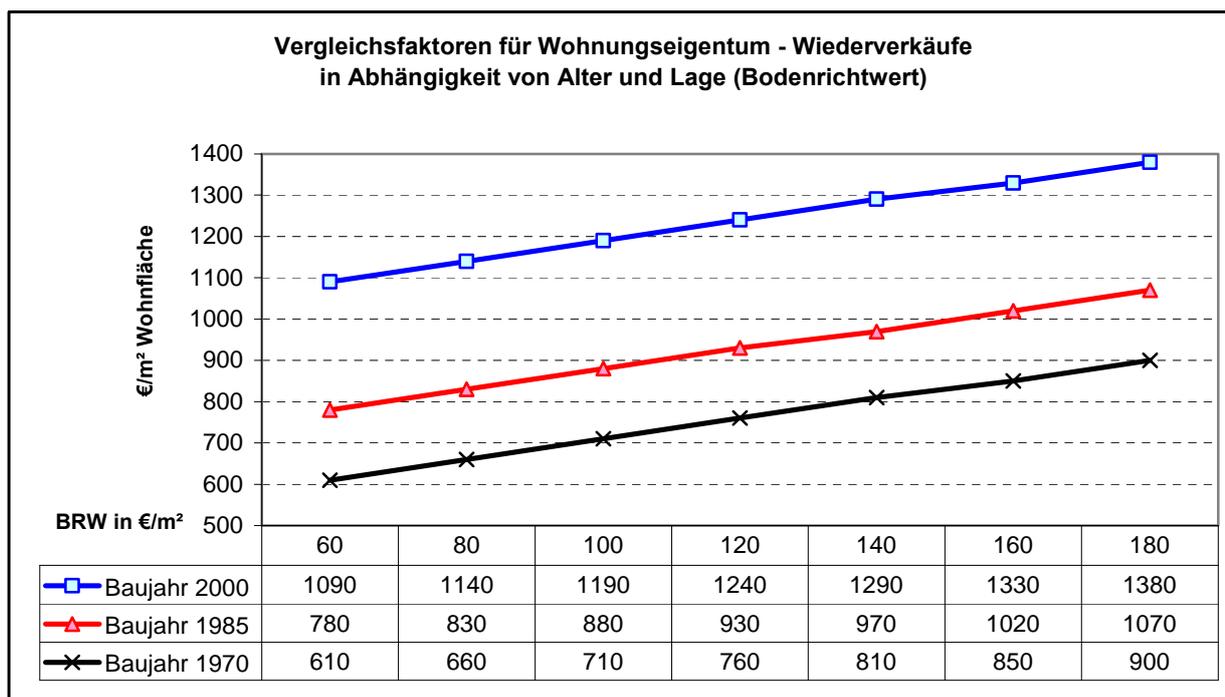
**Landkreis Verden**

Die Stichprobe umfasst 312 Weiterverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2003 – 2007	2005
Kaufpreis	15.000 € - 250.000 €	79.000 €
Baujahr	1902 – 2004	1983
Wohnfläche	32 m <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2007
Ausstattung	durchschnittlich
Stellplatz	vorhanden



Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Größe der Wohnfläche konnte nicht signifikant festgestellt werden. Für Wohnungen kleiner als 50 m<sup>2</sup> oder größer als 100 m<sup>2</sup> sind die Vergleichsfaktoren nicht ungeprüft anwendbar.

Eigentumswohnungen werden hauptsächlich in den Städten Verden und Achim sowie in Oyten gehandelt. In den ländlicheren Regionen des Landkreises werden tlw. auch geringere Preise gezahlt.

## 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.

In den drei Landkreisen wurden im Jahr nur insgesamt 25 Kauffälle registriert. 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 in den Landkreisen nicht.

## 9.6 Mehrfamilienhäuser

### Vertragsvorgänge und Geldumsatz

Landkreis Rotenburg	2003	2004	2005	2006	2007
Gesamtanzahl	13	7	17	16	17
Umsatz in Mio. €	3,0	1,0	4,3	6,9	19,8
<b>Landkreis Soltau-Fallingb.</b>					
Gesamtanzahl	25	33	24	16	30
Umsatz in Mio. €	10,7	9,0	13,9	6,3	6,1
<b>Landkreis Verden</b>					
Gesamtanzahl	17	12	10	14	23
Umsatz in Mio. €	4,9	3,3	2,4	2,9	18,1

### 9.6.1 Preisniveau

Angaben zum Preisniveau von Mehrfamilienhäusern sind nur aussagekräftig, sofern die wichtigsten Objektmerkmale, z.B. Wohnfläche und Baujahr, bekannt sind. Die folgenden Angaben basieren daher nur auf einer kleinen Teilmenge der Kauffälle, für die diese Daten recherchiert werden konnten.

Landkreis Rotenburg (Wümme)	2003	2004	2005	2006	2007
Gesamtanzahl	7	1	6	1	3
Durchschn. Kaufpreis in €	215.000	*	280.000	*	742.000
Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche	692	*	784	*	466
mittlere Wohnfläche m <sup>2</sup>	344	*	341	*	1.257
mittleres Alter in Jahren	43	*	46	*	81

Landkreis Soltau-Fallingbostel	2003	2004	2005	2006	2007
Gesamtanzahl	14	16	10	8	16
Durchschn. Kaufpreis in €	201.000	191.000	182.000	226.000	212.000
Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche	640	661	575	468	474
mittlere Wohnfläche m <sup>2</sup>	291	328	309	521	468
mittleres Alter in Jahren	55	51	34	41	51

Landkreis Verden	2003	2004	2005	2006	2007
Gesamtanzahl	2	0	3	3	8
Durchschn. Kaufpreis in €	306.000	-	247.000	251.000	248.000
Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche	821	-	844	673	648
mittlere Wohnfläche m <sup>2</sup>	370	-	298	378	368
mittleres Alter in Jahren	25	-	79	29	75

\*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

## 9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Bei dem Erwerb eines Mehrfamilienhauses stehen Renditeüberlegungen im Vordergrund des Interesses. Daher sind die Kaufpreise dieser Objekte von der zu erzielenden Mieteinnahme und von weiteren Kenngrößen (Liegenschaftszinssätze oder Rohertragsfaktoren) abhängig, die aus einer größeren Anzahl von Kauffällen abgeleitet werden können, sofern diese Mieten bekannt sind.

Zuverlässige Mietangaben kann der Gutachterausschuss nur in Einzelfällen recherchieren. Die geringe Anzahl reicht für eine gesicherte Ableitung von regionalen Kenngrößen nicht aus. Die folgenden Untersuchungsergebnisse basieren auf Kaufpreisanalysen des Oberen Gutachterausschusses, in die auch die im Berichtsgebiet registrierten und ausgewerteten Kauffälle eingeflossen sind.

### 9.6.2.1 Liegenschaftszinssatz

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.

Der Liegenschaftszinssatz wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke, hier Mehrfamilienhäuser, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens, unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet.

Es wurden Erwerbsvorgänge aus dem Zeitraum 01.11.2006 bis 31.10.2007 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 Wert-erhöhungen oder Wertminderungen anzubringen
- die Grundstücke sind mit dem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert anzusetzen
- der Jahresreinertrag ist aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) ab-züglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwag-nis 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 302 Kauffälle (145 Land und 157 Stadt) von Mehrfamilienhäusern mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	145	157
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 190 €/m <sup>2</sup>	56 €/m <sup>2</sup> - 420 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	80 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	153 m <sup>2</sup> - 992 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup> - 948 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	395 m <sup>2</sup>	465 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 2001	1900 - 1994
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 92 Jahre	30 Jahre - 73 Jahre
Durchschnitt	47 Jahre	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	2,28 €/m <sup>2</sup> - 6,70 €/m <sup>2</sup>	2,05 €/m <sup>2</sup> - 7,83 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	4,43 €/m <sup>2</sup>	5,17 €/m <sup>2</sup>

### Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landes Niedersachsen im Berichtsjahr 2007 folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser:

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Ländlicher Raum	6,1 %	6,0 %	6,4 %	6,6 %	6,4 %	6,8 %
Großstädten und Großstadtrandlagen	5,8 %	6,0 %	6,4 %	6,0 %	6,1 %	5,7 %

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 geringen Einfluss und wurde bei der automatisierten Analyse eliminiert.

Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses Verden können die vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze in den Landkreisen Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. 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 möglich. Die Tendenz 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

Der Rohertragsfaktor stellt das Verhältnis von Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

#### Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landes Niedersachsen im Berichtsjahr 2007 folgende durchschnittliche Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser:

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Ländlicher Raum	11,9	12,0	11,1	11,0	11,3	10,8
Großstädten und Großstadtrandlagen	12,6	12,1	12,0	11,8	11,6	12,4

Nach Auffassung des örtlichen Gutachterausschusses können die ermittelten Rohertragsfaktoren im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden, bestehend aus den Landkreisen Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden als Richtschnur verwendet werden. 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

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

		2003	2004	2005	2006	2007
Wohn- und Geschäftshäuser	Anzahl	66	69	59	75	49
	Geldumsatz in Mio. €	15,0	16,9	13,1	26,6	30,2
Bürogebäude	Anzahl	10	3	10	8	17
	Geldumsatz in Mio. €	5,1	0,6	4,1	3,7	15,5
Warenhäuser	Anzahl	11	4	13	18	14
	Geldumsatz in Mio. €	8,3	4,7	18,3	30,8	20,9

### 9.7.1 Preisniveau

Aufgrund der Vielschichtigkeit dieses Teilmarktes und der großen Preisspannen 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 aus dem Zeitraum 01.11.2004 bis 31.10.2007 mit folgenden Eigenschaften 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 126 Kauffälle (61 Land und 65 Stadt) von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	61	65
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 390 €/m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup> - 770 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	110 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	100 m <sup>2</sup> - 909 m <sup>2</sup>	203 m <sup>2</sup> - 1028 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	400 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 1994	1900 - 1992
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 72 Jahre	30 Jahre - 77 Jahre
Durchschnitt	42 Jahre	44 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	2,03 €/m <sup>2</sup> - 9,50 €/m <sup>2</sup>	3,39 €/m <sup>2</sup> - 9,08 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	4,93 €/m <sup>2</sup>	5,56 €/m <sup>2</sup>
Anteil der gewerbl. Nutzfläche	20 % - 78 %	20 % - 78 %
Durchschnitt	45 %	37 %

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

Jahr	2004	2005	2006	2007
Ländlicher Raum	5,9 %	6,8 %	7,0 %	7,4 %
Großstädten und Großstadtrandlagen	6,7 %	6,8 %	6,7 %	6,6 %

### Liegenschaftszinssatz für Warenhäuser und Verkaufshallen

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus der Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses. Es wurden Erwerbsvorgänge aus dem Zeitraum 01.11.2004 bis 31.10.2007 für das Land Niedersachsen ausgewertet.

Der Auswertung für den Bereich des Landes Niedersachsen liegen 39 Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	39
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 230 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	70 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	802 m <sup>2</sup> - 2000 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	1200 m <sup>2</sup>
Baujahr	1966 - 2007
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	27 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	4,95 €/m <sup>2</sup> - 13,79 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	9,84 €/m <sup>2</sup>
Anteil der gewerbl. Nutzfläche	100 %

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

2005	2006	2007
6,6 %	6,3 %	6,1 %

### Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus der Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses. Es wurden Erwerbsvorgänge aus dem Zeitraum 01.11.2004 bis 31.10.2007 für das Land Niedersachsen ausgewertet.

Der Auswertung für den Bereich des Landes Niedersachsen liegen 29 Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	29
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 750 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	230 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	119 m <sup>2</sup> - 2741 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	950 m <sup>2</sup>
Baujahr	1910 - 1998
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 75 Jahre
Durchschnitt	52 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	3,83 €/m <sup>2</sup> - 15,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	6,82 €/m <sup>2</sup>
Anteil der gewerbl. Nutzfläche	96 % - 100 %
Durchschnitt	100 %

Die Kaufpreisanalyse liefert für den Bereich des Landes Niedersachsen folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude:

	2005	2006	2007
<b>Nutzfläche &lt;1200 m<sup>2</sup></b>	7,0 %	7,2 %	7,2 %
<b>Nutzfläche &gt;1200 m<sup>2</sup></b>	6,2 %		

Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses Verden können die vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze in den Landkreisen Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden als Richtschnur verwendet werden. 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

Der Rohertragsfaktor stellt das Verhältnis von Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Die angegebenen Rohertragsfaktoren ergeben sich aus der Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses. Es wurden Erwerbsvorgänge aus dem Zeitraum 01.11.2004 bis 31.10.2007 für das Land Niedersachsen 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	2007
Ländlicher Raum	10,9	10,7	10,0
Großstädten und Großstadtrandlagen	11,0	11,2	11,3

#### Rohertragsfaktor für Warenhäuser und Verkaufshallen

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

2005	2006	2007
12,0	12,0	12,5

#### Rohertragsfaktoren für Bürogebäude

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

	2005	2006	2007
Nutzfläche <1200 m <sup>2</sup>	11,2	11,0	11,3
Nutzfläche >1200 m <sup>2</sup>	12,9	11,4	

Nach Auffassung des örtlichen Gutachterausschusses können die ermittelten Rohertragsfaktoren im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden, bestehend aus den Landkreisen Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden als Richtschnur verwendet werden. 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

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

		2003	2004	2005	2006	2007
Produktionsgebäude	Anzahl	29	28	29	25	32
	Geldumsatz in Mio. €	8,6	9,6	15,0	13,3	19,1
Lagergebäude	Anzahl	7	4	14	11	9
	Geldumsatz in Mio. €	0,8	6,9	3,2	5,9	14,5

## 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)

	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl	48	22	29	34	27
Kaufpreise in € von / bis	50.000 / 800.000	19.000 / 430.000	35.000 / 563.000	50.000 / 607.000	31.000 / 418.000
mittlerer Kaufpreis in €	158.000	155.000	157.000	165.000	139.000
Flächengrößen in m <sup>2</sup> von / bis	1.000 / 61.000	1.400 / 230.000	600 / 65.000	938 / 79.000	900 / 93.000
mittlere Flächengröße in m <sup>2</sup>	11.000	27.000	14.000	16.000	17.000

#### Landkreis Verden

	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl	5	6	7	6	8
Kaufpreise in € von / bis	72.000 / 242.000	81.000 / 190.000	60.000 / 435.000	60.000 / 260.000	60.000 / 215.000
mittlerer Kaufpreis in €	156.000	130.000	164.000	169.000	115.000
Flächengrößen in m <sup>2</sup> von / bis	7.900 / 52.000	1.800 / 49.600	2.600 / 106.000	4.400 / 26.200	1.450 / 18.400
mittlere Flächengröße in m <sup>2</sup>	21.000	18.100	28.000	14.600	4.100

### 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 2007 wechselten insgesamt 37 Wochenendhäuser, 2006 waren es 41, bei stark unterschiedlicher Grundstücksgröße, mit einem Geldvolumen von 2,4 Mio. €, den Eigentümer. 17 Kauffälle konnten für die folgende Kaufpreisuntersuchung in Bezug auf das Baujahr und die Wohnfläche herangezogen werden.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	700 bis 17.850 m <sup>2</sup>	2.810 m <sup>2</sup>
Baujahr	1957 bis 1994	1975
Größe der Wohnfläche	40 bis 93 m <sup>2</sup>	63
Kaufpreis	32.500,- bis 90.000,- €	65.000,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	610,- bis 1.500,- €/m <sup>2</sup>	1.038,- €/m <sup>2</sup>

#### Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Im Berichtsjahr wechselten 20 Wochenendhäuser für insgesamt 1,3 Mio. € den Eigentümer. Damit hat sich die Stückzahl gegenüber 2006 verdreifacht, der Geldumsatz vervierfacht. 9 Kauffälle konnten für die folgende Auswertung herangezogen werden.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	469 – 2.015 m <sup>2</sup>	942 m <sup>2</sup>
Baujahr	1965 - 2007	1986
Größe der Wohnfläche	40 – 102 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	41.000,- – 135.000,- €	80.000,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	797,- – 1.328,- €	1.126,- €

#### Landkreis Verden

2007 wechselten insgesamt 6 Wochenendhäuser mit einem Geldvolumen von 0,40 Mio. € den Eigentümer.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	367 bis 4.072 m <sup>2</sup>	1.238 m <sup>2</sup>
Baujahr	1962 - 1983	1975
Größe der Wohnfläche		62 m <sup>2</sup> (3 Fälle)
Kaufpreis	65.000,- bis 85.000,- €	77.000,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche		1.227,- € (3 Fälle)

## 10 Mieten, Pachten

### Landkreis Rotenburg (Wümme)

Grundlage für die Angaben der zurzeit durchschnittlich im Landkreis gezahlten Mieten sind die 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 2.200 Verträge aus dem Jahr 2007 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Abhängigkeit von den Einflussgrößen **Lage**, **Baujahr** und **Größe der Wohnfläche** an.

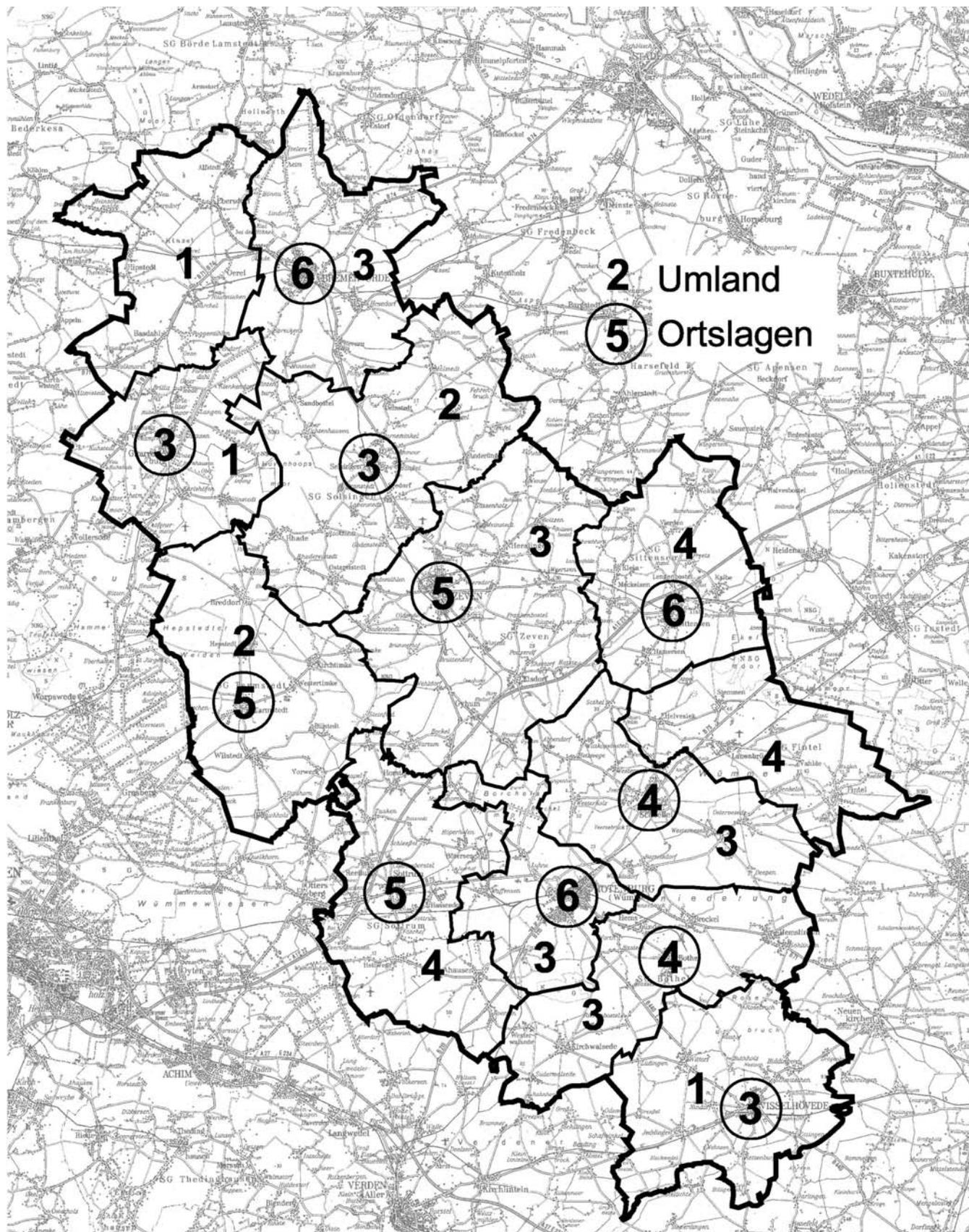
Bezüglich der **Lage** wurden die Mieten für einen größeren räumlichen Bereich oder für einzelne Orte und Städte separat ausgewertet und anschließend vergleichbare Gebiete nochmals zusammengefasst, so ergab sich die Differenzierung in sechs Mietwertzonen, die in dem folgenden Kartenausschnitt den einzelnen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

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.

Die Mietpreisangaben beziehen sich auf jeweils gerundete Wohnungsgrößen, zwischen denen eine Interpolation möglich ist.

### 10.1 Mietzonenübersicht



## 10.2 Mietzinstabelle

Stand November 2007

Zone	Baujahr						
	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )					
<b>Zone 1</b>	<b>1950</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1980</b>	<b>1990</b>	<b>2000</b>	<b>2006</b>
40	5,4	5,5	5,6	5,7	5,8	5,9	6,0
60	4,8	4,8	4,9	5,0	5,1	5,3	5,3
80	4,2	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9
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	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0
160	3,1	3,2	3,3	3,5	3,6	3,7	3,7
<b>Zone 2</b>	<b>1950</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1980</b>	<b>1990</b>	<b>2000</b>	<b>2006</b>
40	5,5	5,6	5,7	5,8	5,9	6,0	6,1
60	4,9	5,0	5,1	5,2	5,3	5,4	5,5
80	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0
100	4,0	4,1	4,2	4,4	4,5	4,6	4,6
120	3,7	3,8	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4
140	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1
160	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9
<b>Zone 3</b>	<b>1950</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1980</b>	<b>1990</b>	<b>2000</b>	<b>2006</b>
40	5,7	5,8	5,9	6,0	6,2	6,3	6,3
60	5,1	5,2	5,3	5,4	5,5	5,6	5,7
80	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0	5,2	5,2
100	4,2	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9
120	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6
140	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,3	4,3
160	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1
<b>Zone 4</b>	<b>1950</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1980</b>	<b>1990</b>	<b>2000</b>	<b>2006</b>
40	6,1	6,2	6,3	6,4	6,5	6,6	6,7
60	5,5	5,5	5,6	5,7	5,8	6,0	6,0
80	4,9	5,1	5,2	5,3	5,4	5,5	5,6
100	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0	5,1	5,2
120	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9
140	4,0	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7
160	3,8	3,9	4,0	4,2	4,3	4,4	4,4
<b>Zone 5</b>	<b>1950</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1980</b>	<b>1990</b>	<b>2000</b>	<b>2006</b>
40	6,2	6,3	6,4	6,6	6,7	6,8	6,8
60	5,6	5,7	5,8	5,9	6,0	6,1	6,2
80	5,1	5,2	5,3	5,4	5,6	5,7	5,7
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	4,5	4,7	4,8	4,8
160	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6
<b>Zone 6</b>	<b>1950</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1980</b>	<b>1990</b>	<b>2000</b>	<b>2006</b>
40	6,4	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0
60	5,8	5,8	5,9	6,0	6,2	6,3	6,3
80	5,3	5,4	5,5	5,6	5,7	5,8	5,9
100	4,9	5,0	5,1	5,2	5,3	5,4	5,5
120	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0	5,2	5,2
140	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0
160	4,1	4,2	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8

**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. 270 ausgewerteten Mietangaben des Auswertzeitraums 2004 bis 2007 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	*)	<b>4,79</b> 54	<b>4,21</b> 72	<b>4,36</b> 90	Ø €/m <sup>2</sup> Ø Wohnfläche
1970-1989	<b>5,11</b> 35	<b>4,54</b> 56	<b>4,64</b> 80	<b>4,57</b> 88	Ø €/m <sup>2</sup> Ø Wohnfläche
ab 1990	*)	<b>5,07</b> 63	<b>5,11</b> 75	<b>4,61</b> 109	Ø €/m <sup>2</sup> Ø Wohnfläche

\*) wegen geringer Stückzahl keine Jahrgangsangabe

**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)

Pachtverträge für landwirtschaftliche Flächen standen dem Gutachterausschuss für eigene Auswertungen nicht zur Verfügung. Nach Rücksprache mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Fachbereich 3.1.6) in Oldenburg sind die örtlichen Erhebungen und Auswertungen unter Einbindung der örtlichen Ringberater noch nicht in Gänze abgeschlossen. Gleichwohl lassen nach Aussage der Landwirtschaftskammer Teilauswertungen eine erhebliche Bewegung im Pachtgefüge erkennen, die zum großen Teil auf den starken Flächenbedarf für die Rohstoffherzeugung zur Belieferung der Biogasanlagen zurück zu führen sind.

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

#### Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Die nachfolgenden Pachtpreise werden aus Informationen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Außenstelle Soltau-Fallingb.ostel. Es handelt sich dabei um aktuelle Werte. U.a. durch Maßnahmen der EU ist von einer weiteren Bewegung der Pachtpreise auszugehen.

Für **Ackerland** ist von einer Durchschnittspacht von 240 € je ha auszugehen. Die Spanne liegt grob bei 180 €/ha bis 300 €/ha.

Beim **Grünland** liegt die Durchschnittspacht bei 160 € je ha. Die Spanne beträgt etwa 140 €/ha bis 200 €/ha.

Weitere Auskünfte erteilen:

#### **Landwirtschaftskammer Niedersachsen**

Außenstelle Soltau-Fallingb.ostel  
Düshorner Str. 25  
29683 Bad Fallingb.ostel  
☎ 05162/903-400

#### **Landvolk/Landesbauernverband Niedersachsen**

Kreisverband Soltau-Fallingb.ostel  
Düshorner Str. 25  
29683 Bad Fallingb.ostel  
☎ 05162/903-0

#### Landkreis Verden

Pachtverträge für landwirtschaftliche Flächen wurden dem Gutachterausschuss in Listenform vom Landkreis Verden zur Verfügung gestellt. Insgesamt wurden 77 Pachtverträge für Ackerland und 22 Pachtverträge für Grünland ausgewertet.

#### **Ackerland**

unter 40 Bodenpunkten			40 – 70 Bodenpunkte			über 70 Bodenpunkte		
Ø	Min	Max	Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
Euro pro ha								
180,-	100,-	350,-	275,-	160,-	350,-	350,-	260,-	430,-

#### **Grünland**

unter 40 Bodenpunkten			40 – 60 Bodenpunkte			über 60 Bodenpunkte		
Ø	Min	Max	Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
Euro pro ha								
145,-	100,-	200,-	195,-	150,-	350,-	220,-	100,-	350,-

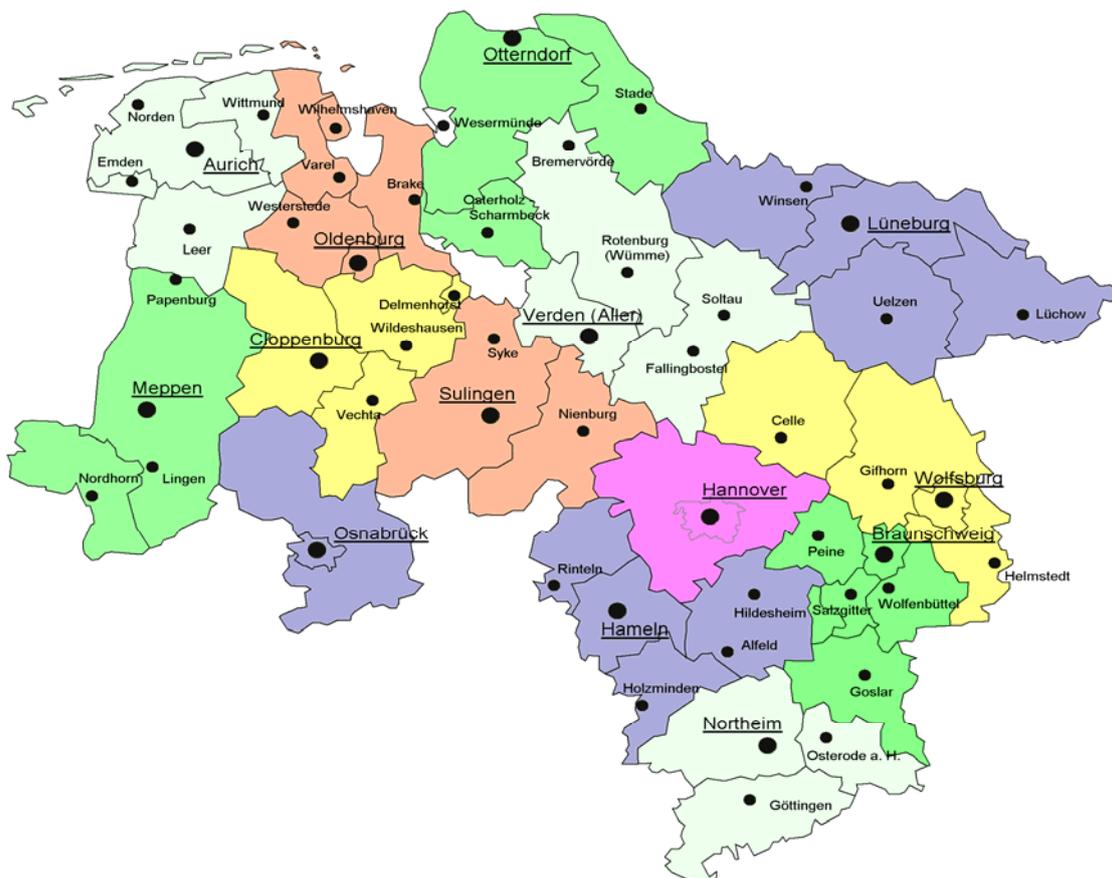
## 11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u. a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG 1960 ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme der Grundstücksmarkt wieder funktionsfähig gemacht werden sollte. Die Preisfreigabe wurde begleitet von der Institutionalisierung der Gutachterausschüsse, denen die Aufgabe obliegt, auf der Basis der **Marktbeobachtung** mittels einer Kaufpreissammlung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt letztlich unverzichtbare Markttransparenz zu sorgen. Die **allgemeine Markttransparenz** wird hergestellt durch die Veröffentlichung gutachterlich ermittelter Bodenrichtwerte und ergänzt durch eine einzelfallbezogene Erstattung individueller Verkehrswertgutachten. Dieser Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse gilt im Wesentlichen bis heute. Im Rahmen der Novellierung des Bauplanungsrechts wurde er um die Ableitung und Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erweitert. Ansonsten haben die Länder die Möglichkeit, den Gutachterausschüssen durch Rechtsverordnungen weitere Aufgaben zuzuweisen. Davon wurde bundesweit unterschiedlich Gebrauch gemacht (z.B. Mietgutachten, Grundstücksmarktberichte).

Die heutige Situation auf dem Grundstücksmarkt zeigt, dass auf Grund der verschiedenen Aktivitäten der Gutachterausschüsse und anderer Institutionen eine hinreichend funktionierende Transparenz dieses vielschichtigen Marktes erreicht worden ist.

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

In Niedersachsen sind die Gutachterausschüsse jeweils für den Bereich einer Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) zuständig, hier für die Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden. Seit der Verwaltungsreform mit Wirkung vom 01.01.2005 bestehen in Niedersachsen noch 14 Vermessungs- und Katasterbehörden und damit auch 14 örtliche Gutachterausschüsse. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen hat seine Geschäftsstelle bei der GLL in Oldenburg.



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)	1.716	-3	544	-4	111	-21	18	13	673	-7	32	-18	102	-4
Soltau-Fallingbostal	1.613	-3	488	-6	86	-22	30	88	604	-7	43	10	61	22
Verden	1.383	-6	398	-4	118	-33	23	64	539	-11	35	40	47	2

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)	117	4	9	200	235	-31	37	61	9	-36	459	22	5	-17	38	6
Soltau-Fallingbostal	227	26	9	-25	247	-28	52	68	48	433	261	-8	1	-88	60	13
Verden	207	-7	17	-35	267	-13	42	50	5	150	199	18	7	-42	18	-18

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)	204	12	73	-3	12	-22	20	191	105	8	25	23	37	28
Soltau-Fallingbostal	172	-3	64	-7	8	-37	6	-3	77	-11	15	-51	35	66
Verden	191	14	63	-10	15	-34	18	524	96	1	28	177	18	102

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)	9	-8	1	30	9	-27	4	81	0	0	13	34	0	-100	1	0
Soltau-Fallingbostal	11	-16	1	-27	11	-19	8	108	1	67	12	49	0	-100	2	109
Verden	19	-20	3	136	14	-35	5	15	0	0	8	207	0	-100	1	-20

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)	2.004	7	167	10	5	-37	14	361	186	14	8	-7	59	-50
Soltau-Fallingbostal	1.666	19	82	-12	4	-29	5	36	92	-11	8	-56	53	3
Verden	802	46	81	-14	4	-41	9	264	95	-10	8	49	22	-71

Region Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bau- land							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Rotenburg (Wümme)	31	-18	30	78	2	-34	1.646	10	1	-22	42	6
Soltau-Fallingbostal	40	-24	26	-15	2	-56	1.413	28	0	-99	32	5
Verden	24	-57	17	26	0	0	621	144	2	-93	14	-23

**Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse**

<b>1</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Emden und der Landkreise Aurich, Leer und Wittmund bei der		
	gag@gll-aur.niedersachsen.de		
	<b>GLL Aurich</b>	Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941/176-584 Fax.: 04941/176-596

<b>2</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig und Salzgitter und der Landkreise Goslar, Peine und Wolfenbüttel bei der		
	gag@gll-bs.niedersachsen.de		
	<b>GLL Braunschweig</b>	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531/484-2170 Fax.: 0531/484-2180

<b>3</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta bei der		
	gag@gll-clp.niedersachsen.de		
	<b>GLL Cloppenburg</b>	Wilke-Steding-Str. 5 49661 Cloppenburg	Tel.: 04471/951-136 Fax.: 04471/951-299

<b>4</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim, Holzminden und Schaumburg bei der		
	gag@gll-hm.niedersachsen.de		
	<b>GLL Hameln</b>	Langelinienwall 26 31134 Hildesheim	Tel.: 05121/164-03 Fax.: 05121/164-300

<b>5</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover bei der		
	gag@gll-h.niedersachsen.de		
	<b>GLL Hannover</b>	Ständehausstr. 16 30159 Hannover	Tel.: 0511/30245-431 Fax.: 0511/30245-460

<b>6</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüneburg, Lüchow-Dannenberg und Uelzen bei der		
	gag@gll-lg.niedersachsen.de		
	<b>GLL Lüneburg</b>	Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131/8545-165 Fax.: 04131/8545-197

<b>7</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim bei der		
	gag@gll-mep.niedersachsen.de		
	<b>GLL Meppen</b>	Obergerichtsstr. 18 49716 Meppen	Tel.: 05931/159-0 Fax.: 05931/159-101

<b>8</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Northeim und Osterode am Harz bei der		
	gag@gll-nom.niedersachsen.de		
	<b>GLL Northeim</b>	Danziger Str. 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551/5074-322 Fax.: 0551/5074-347

<b>9</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Oldenburg und Wilhelmshaven und der Landkreise Ammerland, Friesland und Wesermarsch bei der		
	gag@gll-ol.niedersachsen.de		
	<b>GLL Oldenburg</b>	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-577 Fax.: 0441/9215-503

<b>10</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und des Landkreises Osnabrück bei der		
	gag@gll-os.niedersachsen.de		
	<b>GLL Osnabrück</b>	Mercatorstr.6 49080 Osnabrück	Tel.: 0541/503-180 Fax.: 0541/503-104

<b>11</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade bei der		
	gag@gll-ott.niedersachsen.de		
	<b>GLL Otterndorf</b>	Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791/306-42 Fax.: 04791/306-25

<b>12</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg/Weser bei der		
	gag@gll-sul.niedersachsen.de		
	<b>GLL Sulingen</b>	Brückenstr. 8 31582 Nienburg	Tel.: 05021/808-147 Fax.: 05021/808-156

<b>13</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden bei der		
	gag@gll-ver.niedersachsen.de		
	<b>GLL Verden</b>	Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme)	Tel: 04261/74-247 Fax: 04261/74-280
<b>14</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt bei der		
	gag@gll-wob.niedersachsen.de		
	<b>GLL Wolfsburg</b>	Siegfried-Ehlers-Straße 2 38440 Wolfsburg	Tel.: 05361/2663-0 Fax.: 05361/2663-40
<b>15</b>	<b>Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen bei der		
	oga@gll-ol.niedersachsen.de		
	<b>GLL Oldenburg</b>	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-633 Fax.: 0441/9215-503
	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Freien und Hansestadt Bremen		
	gutachterausschuss@GEO.Bremen.de		
	<b>Geoinformation Bremen</b>	Lloydstraße 4 28217 Bremen	Tel: 0421 / 361 / 4901 Fax: 0421 / 361 / 89469
	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Freien und Hansestadt Hamburg		
	gutachterausschuss@gv.hamburg.de		
	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg</b>	Postfach 10 05 04 20003 Hamburg	Tel: 040 / 42826 6000 Fax: 040 / 42826 6009

### 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 Baugesetzbuches 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

---

**Kontakt: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Verden

Landkreis Rotenburg (Wümme)

**Katasteramt Rotenburg**

Ulmenweg 9

27356 Rotenburg (Wümme)

Tel.: 04261 74 – 247

Fax: 04261 74 – 280

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

**Katasteramt Soltau**

Birkenstraße 15

29614 Soltau

Tel.: 05191 806 – 25

Fax: 05191 806 – 49

Landkreis Verden

**Katasteramt Verden**

Eitzer Straße 34

27283 Verden

Tel.: 04231 808 – 102

Fax: 04231 808 – 100

E-Mail: [gag@gll-ver.niedersachsen.de](mailto:gag@gll-ver.niedersachsen.de)

Internet:

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